

## 陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

### 注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人が法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/> 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人)代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

### 注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)  
※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 代表者	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

### 注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 役員5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月19日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 8年 7月 7日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市大日町二丁目150番地

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.77平方メートル  
2階 45.07平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大日町二丁目150番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.54平方メートル  
2階 21.56平方メートル

### (現況)

床 面 積 1階 約31.64平方メートル  
2階 21.56平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

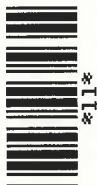
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番150番8、地積50.83平方メートル、所有者A）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市大日町二丁目150番地

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.77平方メートル  
2階 45.07平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大日町二丁目150番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.54平方メートル  
2階 21.56平方メートル

### (現況)

床 面 積 1階 約31.64平方メートル  
2階 21.56平方メートル



令和7年(ヌ)第160号  
令和7年9月18日受理  
令和 年 月 日提出  
7.11.13

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市大日町二丁目150番地  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 62.77平方メートル  
2階 45.07平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大日町二丁目150番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 28.54平方メートル  
2階 21.56平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	守口市大日町2丁目24-6
建 物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約31.64㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号  <input type="checkbox"/>保管開始日 令和 年 月 日 </div>
専 用 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	守口市大日町2丁目
地番	150番8
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	50.83平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人(■債務者(建物所有者) ■A(目的外土地の所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不詳(昭和45年頃と推測される)
最初の契約日	不詳(昭和45年頃と推測される)
契約等期間	不詳(始期は昭和45年頃と推測される)
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	不詳
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎月 金15,380円(毎月末日限り翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札 債務者の姓
- (2) 郵便受け 表示なし

2 目的外土地の現況について

- (1) 目的外土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致するものと思われる。
- (2) 目的外土地は、建築基準法上の道路に接面していない。
- (3) 目的外土地から生えている樹木が前面道路に大きく越境している。また、この樹木付近にあるブロック塀が破損しており、傾きが生じている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、連棟（2棟）式建物の東側部分である。
- (2) 形状は、概ね間取略図のとおりである。1階北側部分に未登記増築部分がある。
- (3) 目的建物は、天井、建具、ベランダ、軒等の損傷が散見され、全体的に老朽化している。なお、動産類が多数存在するため、床面の状況はほとんど確認できていない。
- (4) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者	1 目的建物は、私が使用しています。 2 目的建物の敷地は借地であり、毎月15,830円を支払っています。
A (目的外土地所有者)	1 目的外土地の賃貸借契約にかかる契約書は、現在見当たらない状態です。 2 目的外土地の賃貸借契約は、目的建物の敷地利用を目的として、当時の目的外土地所有者である私の祖父が契約したものです。そのため、目的建物の新築時である昭和45年頃に契約したものと思いますが、契約日や契約期間は分かりません。また、その後に契約の更新があったかどうかも分かりませんが、合意更新をしたような話は聞いていません。 3 地代は、毎月15,380円で、末日までに翌月分を支払うことになっています。今のところ、地代の支払いはされていますので、契約の解除等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

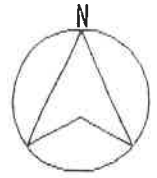
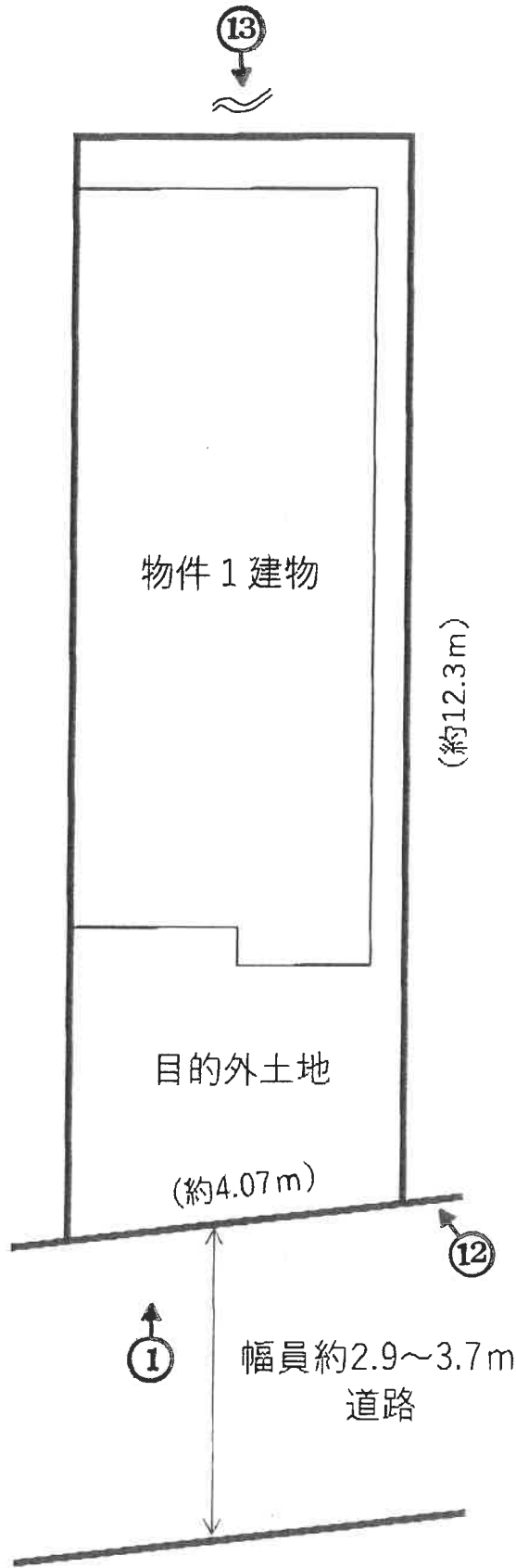
目的外土地の賃貸借契約について、契約書が入手できないため、詳細な契約内容は不明である。しかし、双方当事者の陳述から、①目的建物の敷地として賃貸借契約が結ばれていること、②その契約が現在でも有効であること、③地代の支払いが継続されていることが確認できる（地代の金額が双方で若干異なるものの、目的外土地の所有者が低い金額を述べており、債務者が述べた金額と異なる旨を伝えた上で当該金額が正しい旨、目的外土地の所有者から回答があったことから、目的外土地の所有者の陳述が正しいものと思われる。）。契約の始期については、賃貸借契約の目的が目的建物の敷地利用であることを考慮すると、目的外土地の所有者の述べるように昭和45年頃に契約が結ばれ、その頃に占有が開始され、契約期間の始期があったものと考えるのが相当である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月18日 12:20-12:35	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年 9月18日 12:40-12:55	中之島図書館	物件確認
7年 9月19日 10:50-11:20	守口市役所	道路及び課税関係調査
7年 9月19日 11:40-12:00	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年 9月19日	執行官室	照会書送付（敷地所有者）
7年 9月25日 14:30-14:40	物件所在地	在宅要請（不在）、照会書投函
7年10月17日 9:20-10:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
7年10月27日 11:00-11:10	執行官室	目的外土地の所有者から電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

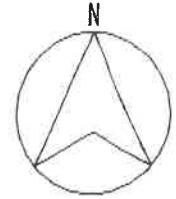
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

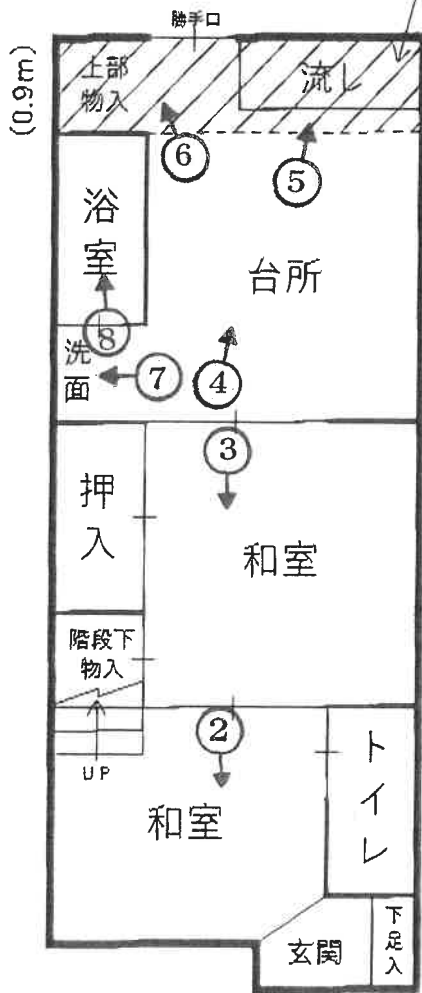


(←○写真撮影場所・方向)

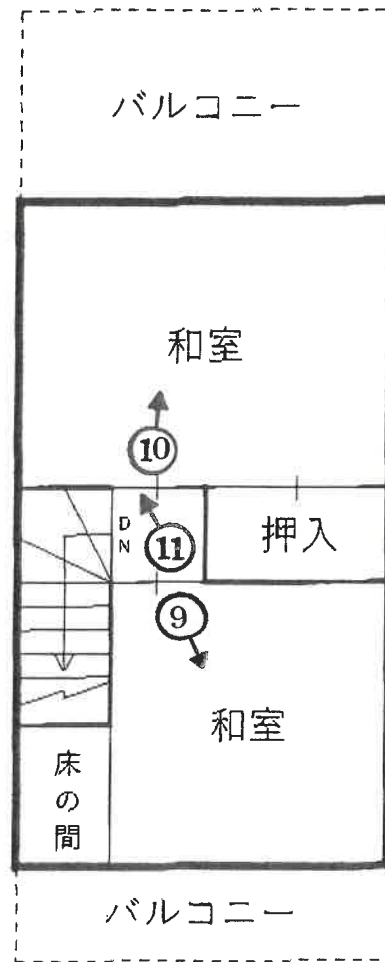
# 間取略図



未登記増築部分  
(斜線部分)  
約3.1㎡



1階



2階

(←○写真撮影場所・方向)



①

目的建物



②



③



④



⑤



⑥  
天井の破損状況



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

襖の損傷状況



⑫

ベランダや軒の損傷状況



⑬

増築部分

## 求 意 見 書

高 橋 洋 子 殿

令和 8年 6月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。  
(2) 不相当である。

〔 〕  
〔 〕  
〔 〕  
(3) その他  
〔 〕  
〔 〕

令和 8年 6月 9日

評価人

高橋 洋子

印



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市大日町二丁目150番地

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.77平方メートル  
2階 45.07平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大日町二丁目150番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.54平方メートル  
2階 21.56平方メートル





令和7年(又)第160号  
令和5年10月17日 現地調査  
令和7年11月3日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書  
(土地利用権付建物)

評価人 不動産鑑定士

高橋 洋子 印

## 第1 評価額

物件 1	金 1,320,000円
------	--------------

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況																
1	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照																
番号	特記事項																		
1	<p>1. 目的建物は、2戸から成る連棟式建物の東側住戸である。</p> <p>2. 建物図面を基に現地概測したところ、1階北側に未登記の増築部分（概測約3.1㎡）が認められた。よって、目的建物の現況床面積は以下の数量となるが、正確には専門家による測量を要する。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>登記床面積</th> <th>未登記増築部分</th> <th>現況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>28.54㎡</td> <td>約3.1㎡</td> <td>約31.64㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>21.56㎡</td> <td>—</td> <td>21.56㎡</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>50.10㎡</td> <td>約3.1㎡</td> <td>約53.20㎡</td> </tr> </tbody> </table>				登記床面積	未登記増築部分	現況	1階	28.54㎡	約3.1㎡	約31.64㎡	2階	21.56㎡	—	21.56㎡	延	50.10㎡	約3.1㎡	約53.20㎡
	登記床面積	未登記増築部分	現況																
1階	28.54㎡	約3.1㎡	約31.64㎡																
2階	21.56㎡	—	21.56㎡																
延	50.10㎡	約3.1㎡	約53.20㎡																
目的外土地	<p>1. 目的建物は、新築当初は目的外土地（地番150番）の一部を賃借していたが、分筆（昭和54年）の結果、地番150番8土地が目的建物の底地になったものと考えられ、公課証明書（課税証明書）とも符合している。</p> <p>2. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われるが、現地には境界示す標識等が揃っておらず、正確には専門家による測量を要する。</p> <p>3. 目的外土地の登記上の概要は以下のとおりである。</p> <p style="margin-left: 40px;">所在 : 守口市大日町二丁目 地番 : 150番8 地目 : 宅地 地積 : 50.83㎡</p> <p>4. 目的外土地の土地賃貸借契約の内容は現況調査報告書のとおりであり、旧借地法に基づく土地賃借権が存すると推測される。月額地代は15,380円で滞納はなく、一時金の授受もない。</p> <p>5. 目的外土地の樹木が、南側接面道路に大きく越境している。また、当該樹木付近にあるコンクリートブロック塀が破損しており、傾きが生じている。</p>																		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 大日駅 ほぼ北方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	低層の一般住宅，連棟式住宅，露天駐車場等を中心とする住宅地域であり，地域に特段の変動要因は認められず，当面現況を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等  (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特別業務地区（第二種），大日・八雲東町地区防災街区整備地区計画，国道1号線・京都守口線及び大阪中央環状線沿道地区地区計画等
画地条件	規模	50.83㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口：（南）約4m・奥行：約12.3～12.9m
	高低差等	略等高
接面道路の状況	南側	幅員約2.9～3.7m道路（里道・水路敷，建築基準法上の道路非該当）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	住宅
	南側	道路
	北側	空地
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(注) 供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下，「施設管」という。）が通っており，通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</small>	
土壌汚染等	<p>旧土地台帳によると，従前の地目は「田」であった。旧住宅地図によると，目的建物が新築される以前も住宅の敷地として利用されていた模様である。現在，目的外土地周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが，土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による調査を要する。</p>	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>守口市によると，目的土地の南側接面道路は守口市が管理する里道・水路敷（法定外公共物）であり，建築基準法上の道路に該当しておらず，再建築等の際には同法第43条の許可を要するとのことである。</li> <li>防災関連情報（洪水，土砂災害，ため池，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。</li> </ol>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

区 分	専有部分の建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和45年8月18日新築  約55年 0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付, タイル貼等
	内 壁	クロス, 合板, 繊維壁等
	天 井	クロス, 石膏ボード, 竿縁天井等
	床	カーペット, 畳等
	設 備	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延約53.20㎡ 未登記の増築部分が存しており、現況と登記床面積は異なっている。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	4 K
品 等	劣る。	
保守管理の状態	目的建物は老朽化が進行している外、損傷箇所の補修等もなされていないために保守管理状態は悪く、経済的耐用年数は満了していると考えられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>2. 目的建物の外壁に亀裂、膨張等の損傷が認められ、南側のバルコニー部分が崩落する可能性が考えられる。</li> <li>3. 1階台所の天井材が剥離して下地が露出していた。</li> <li>4. 1階中央部の和室の畳が外されていた。</li> <li>5. 建物内には大量の動産類が存しており、目視による確認が出来ていない箇所が多く、これらの箇所に損傷が存する可能性が考えられる。</li> <li>6. 守口市によると、目的外土地の分筆前地番を建築位置とする複数の建物の建築確認申請が存在するが、目的建物を特定することは困難とのことである。</li> </ol>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
目的外 土地	158,000	0.92	50.83	0.80	5,911,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 守口-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 149,000\text{円}/\text{㎡} & \times 104.1/100 & \times 100/100 & \times 100/98 & = 158,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路 (※1)	接近 (※2)	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.03	0.95	1.00	1.00	0.98

(※1) 幅員 (※2) 駅距離等

イ 個別格差：	接面・方位 (※3)	規模	形状	その他 (※4)	総合 (相乗積)
	0.94	1.00	1.00	0.98	0.92

(※3) 方位 +4, 道路の性格 ▲10 (※4) セットバック

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 建物取壊し費用, 隣接建物養生費等を考慮した。

#### ② 物件1 (建物)

目的建物の再調達原価を, 建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め, これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて, 建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
1	160,000	約53.20	0.03	255,000

ウ 現価率

経過年数 約55年, 観察減価 40%

経済的残存耐用年数 0年, 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し, 現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数約}55\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※ 観察減価は, 中古建物に係る市場の特性 (▲30%), 保守管理の状態 (▲10%) を考慮した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、次に市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらに下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
目的外 土地	5,911,000	0.40	借地権	2,364,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) [(ア+イ)×ウ×エ×オ-カ]
1	255,000	+ 2,364,000	1.00	0.72	0.70	0	1,320,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要と判定した。

#### エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率を 0.72 (相乗積) と判定した。

- ① 借地権付建物であること (▲20%)
- ② アスベスト含有建材の使用可能性リスクが排除出来ないこと (▲10%)

#### オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

#### カ その他の控除減価 (敷金等)

本件場合は減価不要と判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 守口-14

所 在 : 守口市大日町4丁目170番3「大日町4-33-12」  
価 格 : 149,000円/㎡  
位 置 : 大阪メトロ谷町線 大日駅 北方約900m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 57㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北側約6m市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域  
地域の概要 : 小規模住宅に店舗併用住宅等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 605,474円 (建物)

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市大日町二丁目150番地

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.77平方メートル  
2階 45.07平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大日町二丁目150番5

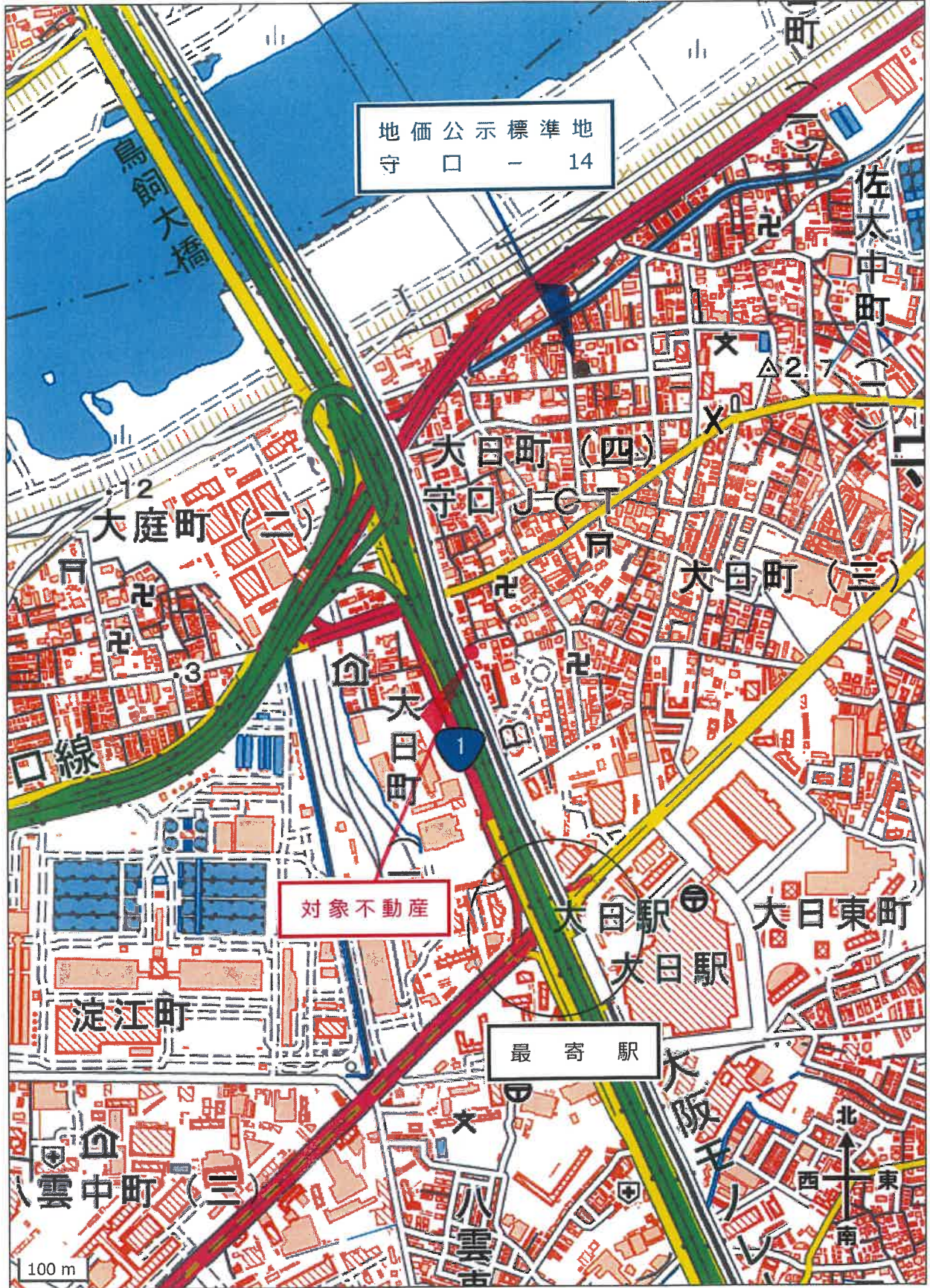
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.54平方メートル  
2階 21.56平方メートル

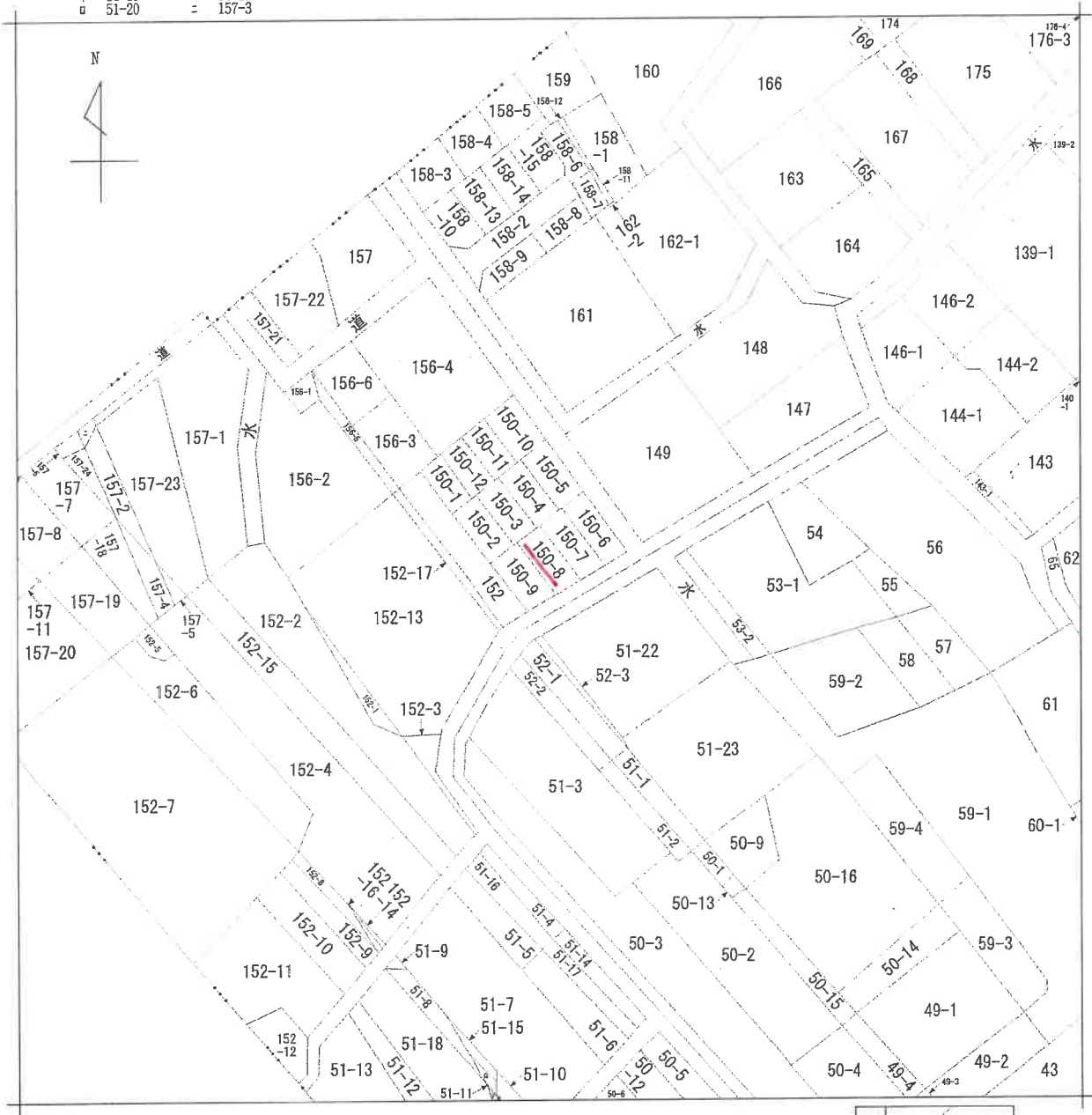


位置図



地理院地図

イ 51-19      ハ 51-21      ホ 157-9  
ロ 51-20      ニ 157-3



地番区域見出  
大日町2丁目

請求部分	所在		守口市大日町二丁目		地番		150番8	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

公 図 写  
( 原 図 縮 小 )

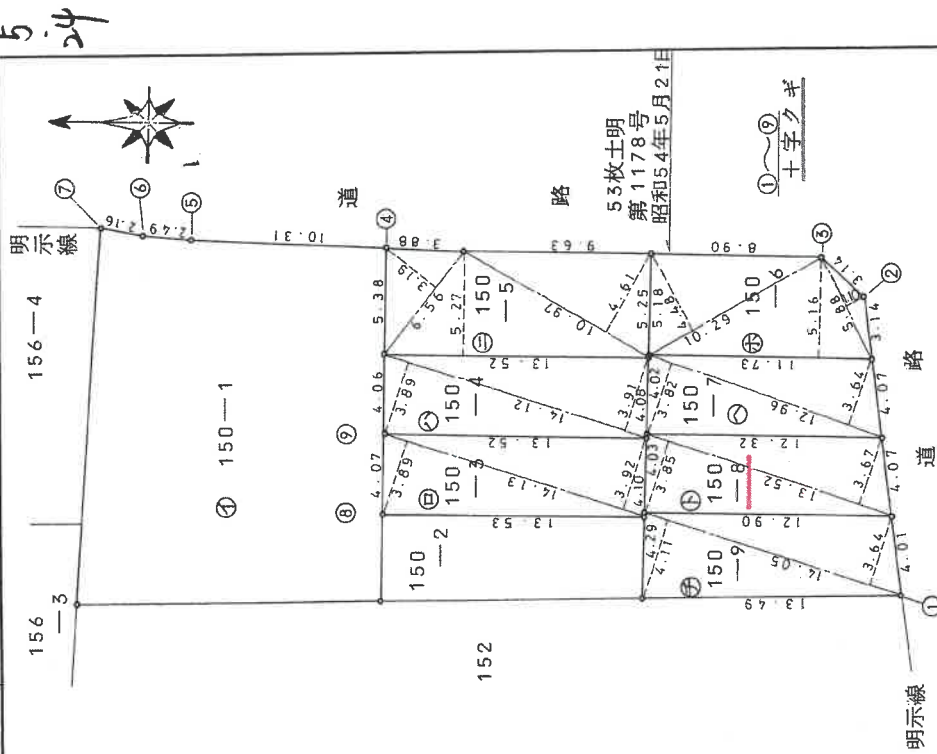
登記年月日：昭和54年5月24日

2820242

前150-1 後150-1・150-3~150-9 新150-1・150-3~150-9 地積測量図

地番 150-1・150-3ないし150-9

土地の所在 守口市大目町2丁目



子ハコ NO	子ハコ	サツシヤ	キコウキセヒヨウ	ハシイセキ	坪セキ
150-3	1 14.13	3.89		54.9657	
	2 14.13	3.92	キ 1	55.3896	
			1/2	110.3553	
				55.1776	55.17
150-4	1 14.12	3.89		54.9268	
	2 14.12	3.91	キ 1	55.2092	
			1/2	110.1360	
				55.0680	55.06
150-5	1 6.56	3.19		20.9264	
	2 13.52	5.27	キ 1	71.2504	
	3 10.97	4.61	キ 1	50.5717	
			1/2	142.7485	
				71.3742	71.37
150-6	1 10.29	4.48		46.0992	
	2 11.73	5.16	キ 1	60.5268	
	3 5.88	1.10	キ 1	6.4680	
			1/2	113.0940	
				56.5470	56.54
150-7	1 12.96	3.82		49.5072	
	2 12.96	3.64	キ 1	47.1744	
			1/2	96.6816	
				48.3408	48.34
150-8	1 13.52	3.85		52.0520	
	2 13.52	3.67	キ 1	49.6184	
			1/2	101.6704	
				50.8352	50.83
150-9	1 14.05	4.11		57.7455	
	2 14.05	3.64	キ 1	51.1420	
			1/2	108.8875	
				54.4437	54.44
150-1		コウボ		996.6474	
		ソウゲイ		391.7865	
		サンチ		604.8609	604.86

甲 隣人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

(昭和54年5月23日作製)

地積測量図写 (原図縮小)

登記年月日：昭和45年9月17日

5820208

建築物各階平面図

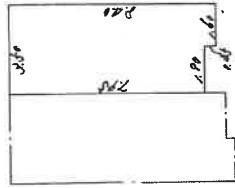
家屋番号 160~5  
 建築物の所在 守口市大日町2丁目150番地

45.9.17

製作年月日 昭和45年9月17日  
 申請人 [Redacted]

1階の床面積 27,827㎡  
 2階の床面積 27,560㎡

専有部分の建築物平面図  
 1階平面図 S=1/200<sup>M</sup>

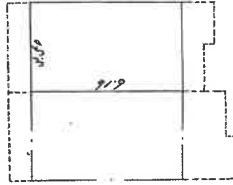


求積

160 x 165 = 0.7200  
 296 x 150 = 27.8260  
 27.5600

1階床面積 27,827㎡

専有部分の建築物平面図  
 2階平面図 S=1/200<sup>M</sup>



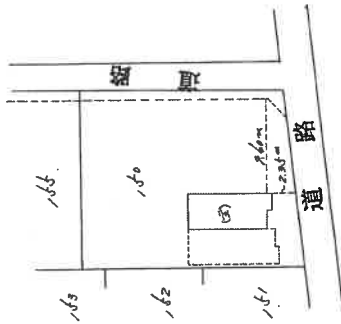
求積

166 x 160 = 27.6600

2階床面積 27,660㎡



建築物平面図 S=1/500<sup>M</sup>

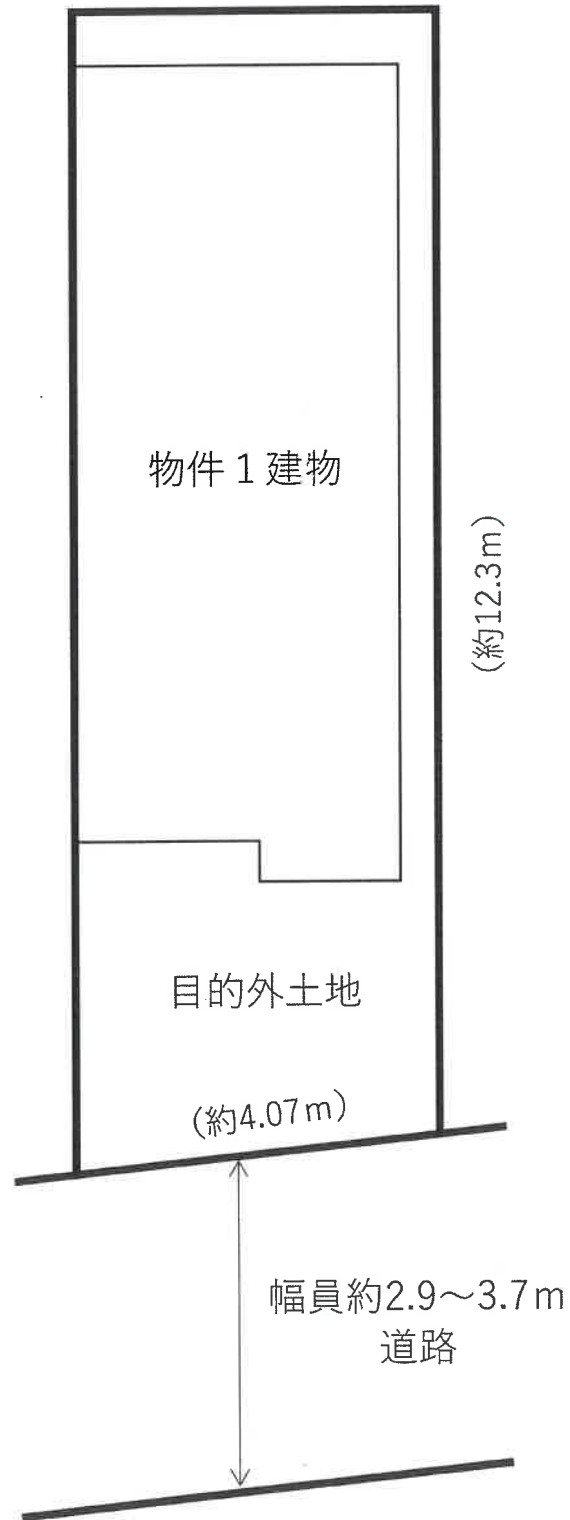
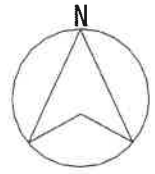


縮尺 1/

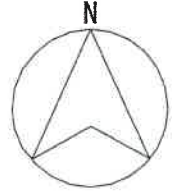
(本文裏印)

建築物図面・各階平面図写  
 (原図縮小)

# 土地建物位置関係図



# 間取略図



未登記増築部分  
(斜線部分)  
約3.1㎡

