

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。

※該当する口を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	☐ 平成 ☐ 令和	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。			
☐	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	(印)	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

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、買受申出人に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)。

※該当する口を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	☐ 平成 ☐ 令和	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。			
☐	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)	法人の所在地	〒	
	法人の名称		
	代表者氏名	(印)	
	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)

※該当する口を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 口代表者	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

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(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が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 8 月 12 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 9 月 29 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 8 月 12 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,760,000 11,808,000		2,952,000	193,005	41,358
備考					



物 件 目 録

1 所 在 守口市八雲西町一丁目 155 番地 3

家屋 番号 155 番 3

種 類 居宅・共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	70.70 平方メートル
	2 階	80.21 平方メートル
	3 階	66.58 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 155 番 3、地積 141.26 平方メートル、所有者 D）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。地代代払の許可あり。

《 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、関係者の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 所 在 守口市八雲西町一丁目155番地3

家屋 番号 155番3

種 類 居宅・共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	70.70平方メートル
	2階	80.21平方メートル
	3階	66.58平方メートル



貸借權等目錄

[illegible]

備考欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「**抵当権設定後**」＝「**左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。**」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「差押後」＝「同人（社）の賃借権は差押えに後れる。」

「仮差後」＝「同人（社）の賃借権は仮差押えに後れる。」

「滞差後」＝「同人（社）の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」

「明渡猶予」＝「同人（社）の質借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」

「差押後期限経過」＝「同人（社）の賃借権は、（期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による）差押え後に期限が経過している。」

「仮差後期限経過」＝「同人（社）の質借権は、仮差押え後に期限が経過している。」

「滞差後期限経過」＝「同人（社）の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」

「使用借権」＝ 同人（社）の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人（社）の賃借権は、正常なものとは認められない。」

令和8年(ケ)第89号
令和8年3月24日受理
令和 年 月 日提出
8.5.19

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 所 在 守口市八雲西町一丁目155番地3

家屋 番号 155番3

種 類 居宅・共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	70.70平方メートル
	2階	80.21平方メートル
	3階	66.58平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大阪府守口市八雲西町1丁目29番10号
建 物	物件1
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある [種 類： 構 造： 床面積：
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物の2階および3階部分を住居（空き家）として使用している ☒ その他の者（1階部分） 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

(占有関係用 <多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
1	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000 円	
	A		自 R8・1・1 至 R9・12・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・2・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	共益費 3,000 円
	B		自 R7・2・25 至 R9・2・24				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	共益費 3,000 円 必要費支出の主張あり（給湯器交換代金：124,000 円）
	C		自 R7・1・31 至 R9・1・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	大阪府守口市八雲西町一丁目		
地 番	1 5 5 番 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 4 1 . 2 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■建物所有者の陳述)／ (■D (土地所有者) の■提示文書(賃貸借契約書、回答書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成1 5 年6 月3 0 日		
最初の 契 約 日	平成1 5 年6 月2 7 日		
契 約 等	期 間	平成1 5 年6 月3 0 日から ☒ 平成4 5 年6 月2 9 日まで 3 0 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金7 万0 5 0 0 円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等	・ 契約の更新について、賃貸借契約期間満了時に本件建物がある場合に限り、契約の更新について協議することができる。ただし、その際には更新料を支払うものとし、その金額は協議して定める旨の定めあり。 ・ 契約終了後の措置として、契約終了時には、法律に別の定めがある場合を除き、本件建物およびその他本土地上に存する一切の工作物を収去して原状回復したうえ、直ちに本土地を返還しなければならない旨の定めあり。		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和8 年3 月末日現在 金 2 8 万2 0 0 0 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	借地権利金4 5 0 万円の支払いあり		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- | | |
|-----------|----------|
| 1 表札の表示 | 1 階部分 なし |
| | 2 階部分 なし |
| 2 郵便受けの表示 | 1 階部分 なし |
| | 2 階部分 なし |

(目的建物の現況について)

- 1 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物は、1 階の 3 室が共同住宅として利用され、2 階および 3 階は居宅として利用されている。2 階および 3 階部分は、建物内で行き来することができるが、1 階と 2 階部分は建物内で行き来することはできない。
- 5 目的建物 2 階および 3 階居宅部分には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 6 目的建物 2 階および 3 階居宅部分において、犬が飼育されていた形跡が見受けられたが、動物臭は特段認められなかった。
- 7 1 階共同住宅部分の特記事項は以下のとおりである。
101 号室については、室内全体にカビによる汚損が見受けられたほか、ペットボトル等のゴミを含む大量の動産類が存在するなど、維持管理状態に劣る。
- 8 目的建物は、上記に加えて、3 階北東側洋室の壁クロスに剥がれ等の損傷が見受けられたほかは、経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

- 1 目的外土地の東側および南側接面道路は、建築基準法上の道路である。同土地の西側接面道路は、建築基準法上の道路ではない。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本物件は、2階・3階住宅部分は、私が住居として使用し、居住していましたが、現在は、私の荷物が置いてはあるものの、空き家の状態となっています。 2 本物件の1階の3部屋は、それぞれ賃貸中です。101号室のAは、私の親族ですが、現在連絡が取れず住んでいるかも不明です。102号室と103号室の方は、居住されています。 3 本物件の底地については、底地所有者と土地の賃貸借契約を結んでいます。平成15年から30年間の契約で、毎月7万0500円の賃料を支払っています。 4 本物件内で、不具合のある箇所は特にありません。 5 101号室は、契約書を作成したのは令和6年4月ですが、同年1月からAに貸し出しています。送付した102号室と103号室の契約書の写しについては、101号室と同じ内容の部分はコピーを省略しています。
■底地所有者	1 私が所有する土地（地番155番3）上の建物が競売手続になっていることは分かりました。 2 建物所有者とは土地の賃貸借契約を結んでおり、内容は送付した契約書記載のとおりです。 3 現在地代の支払いが滞っている分が4か月分あります。 4 競売手続で建物が売却された場合、建物を買った人と、土地の賃貸借について話し合いになることは分かりました。
■B（102号室賃借人）	1 この部屋に特段の不具合はありません。 2 隣の101号室については、たまに人が出入りしている物音がするので、空室ではないと思います。
■C（103号室賃借人）	1 給湯器が壊れたので、所有者に修理または交換を依頼したが、修理も交換もされなかったため、自分で業者を呼んで新しいものに交換してもらいました。領収証もあります。 2 この部屋の不具合としては、トイレの水が溜まるのが非常に遅く、1回流すと、次に流せるようになるまで15分以上時間がかかることです。

(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

(目的物件の占有関係)

- 1 101号室に立ち入ったところ、室内はかなり汚損していたものの、電気は開通しており、室内にA宛の郵便物が複数存在したこと、隣室（102号室）の居住者が101号室に出入りがあると陳述していることから、同室はAが使用、占有しているものと認めた。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、目的建物は、1階部分の各居室につき、「占有者及び占有権限」の各欄記載の者が使用、占有し、その余の部分は、所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月24日	執行官室	照会書送付（所有者宛）
令和8年3月25日 14:20 - 14:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年3月25日 14:40 - 14:50	中之島図書館	物件等調査
令和8年3月27日 13:10 - 13:25	物件所在地	物件および占有調査
令和8年3月27日 13:40 - 13:55	守口市役所	道路等調査
令和8年3月30日 15:50 - 16:00	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函
令和8年4月3日 10:20 - 10:30	物件所在地	在宅要請文書投函、交付
令和8年4月3日 10:35 - 10:40	守口市八雲西町1丁目	底地所有者宅訪問、照会書投函
令和8年4月7日 9:05 - 9:20	執行官室	建物所有者から聴取（電話）
令和8年4月9日 14:40 - 14:45	執行官室	底地所有者から聴取（電話）
令和8年4月10日 8:50 - 10:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、居住者から聴取

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和8年4月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った(101号室、2階居宅)。

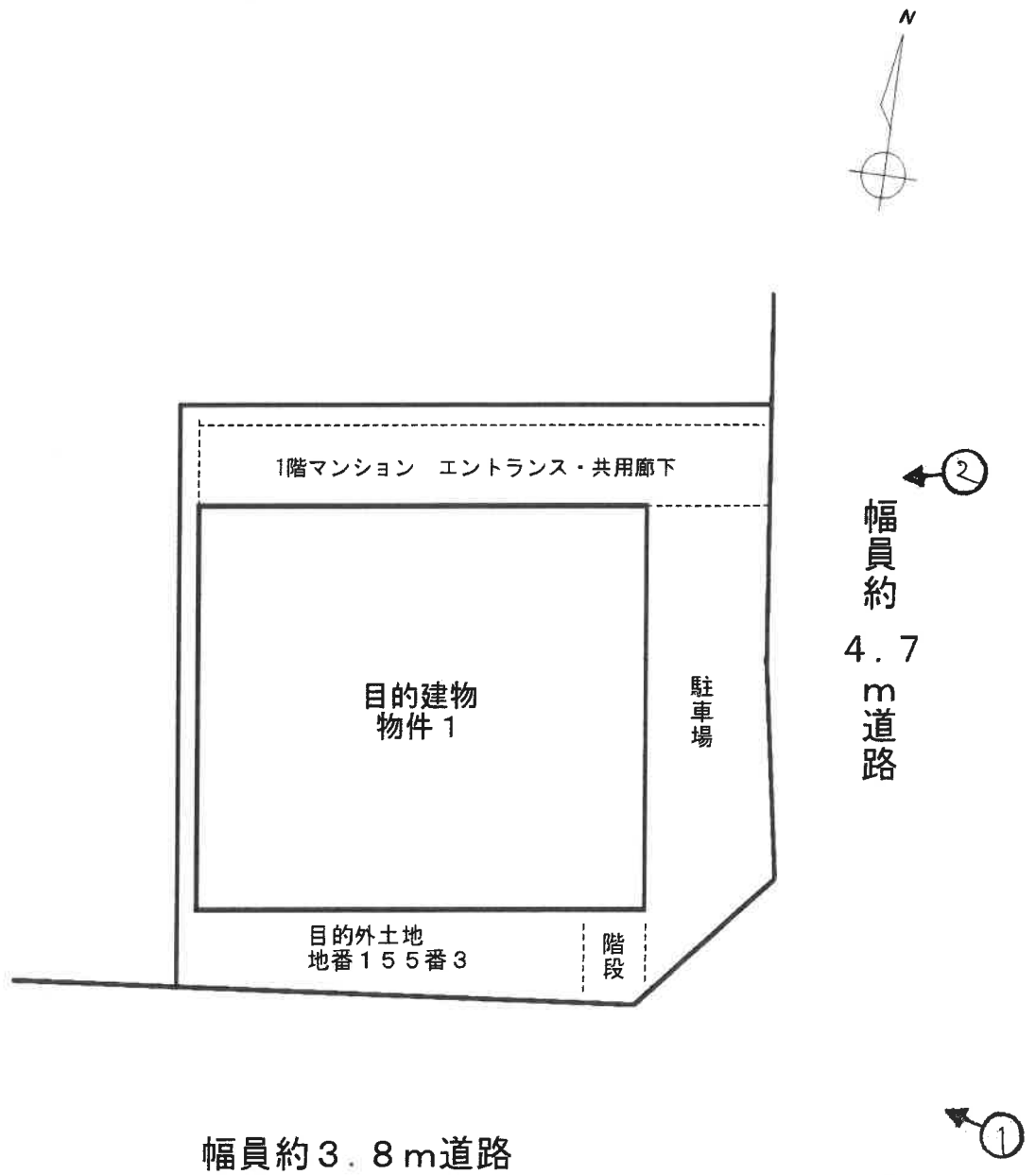
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

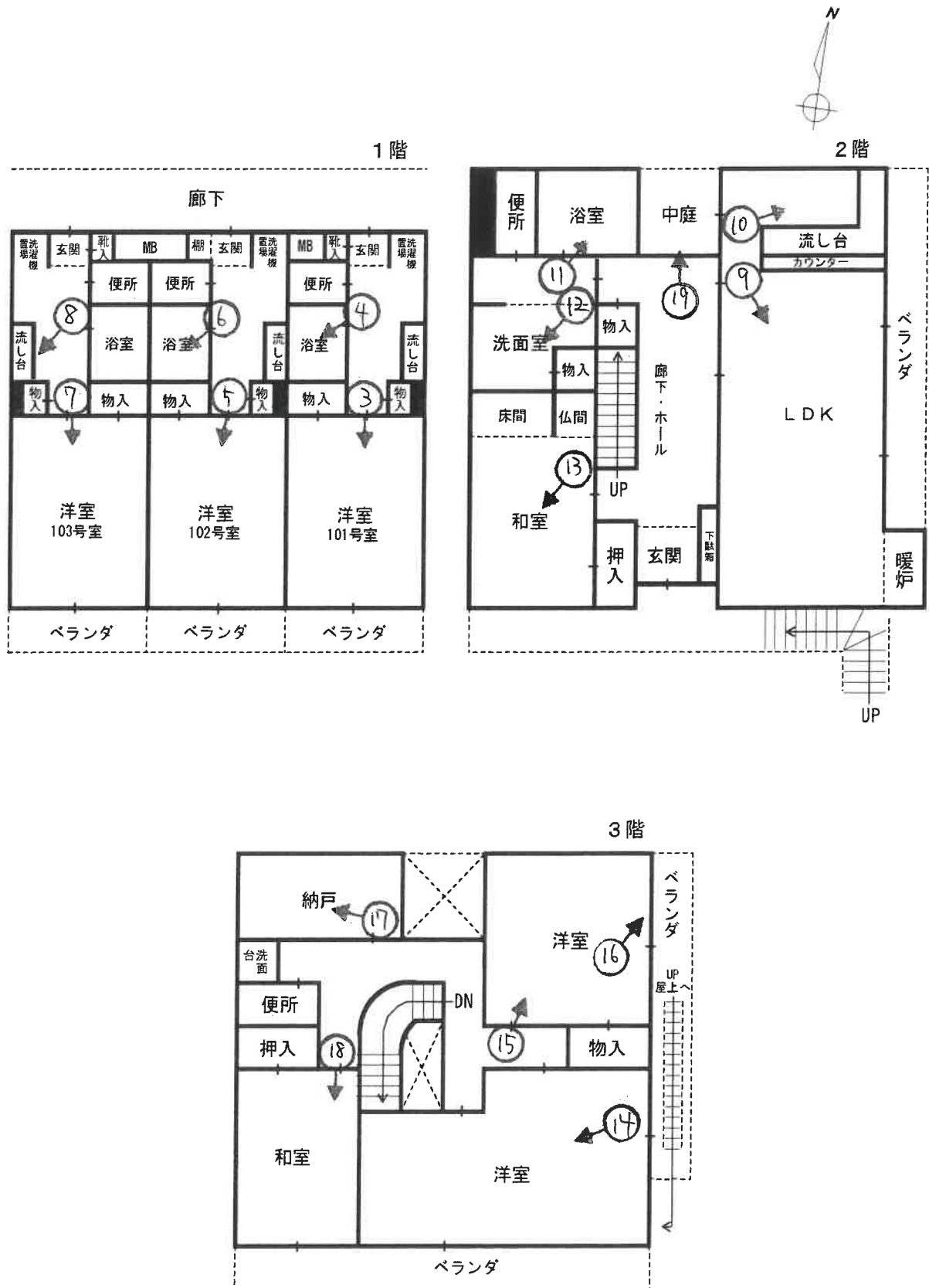
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

土地建物位置関係図



間取略図



【写真】

①

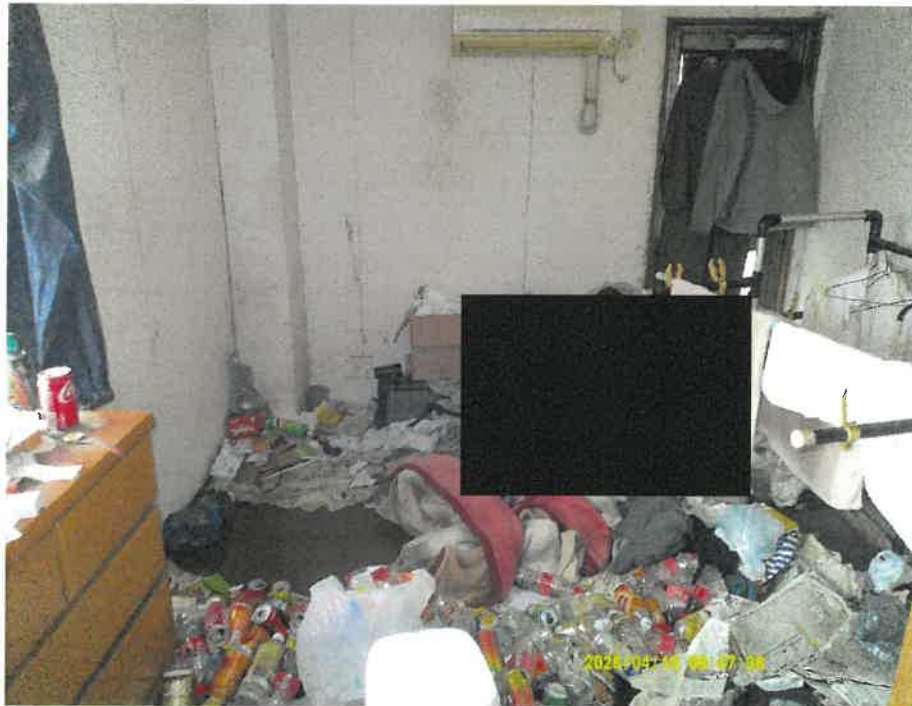


目的建物

② 1階共同住宅部分の共用廊下



③ 101号室



④ 101号室



⑤ 102号室



⑥ 102号室



⑦ 103号室



⑧ 103号室



⑨ 2階居宅部分



⑩



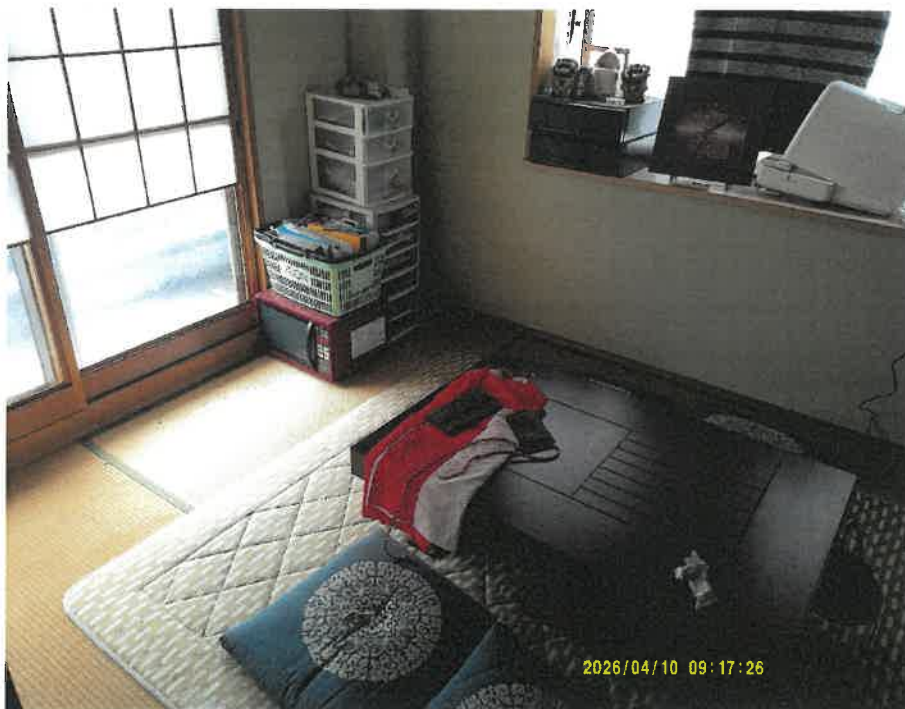
⑪



⑫



⑬ 2階和室



⑭ 3階南東側洋室



⑮ 3階北東側洋室



⑯ 3階北東側洋室の壁クロスの剥がれ



⑪



⑫ 3階和室



①9 2階中庭



②0 屋上



令和8年（ケ） 第89号
令和8年4月10日 現地調査
令和8年5月20日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(建物)

評価人 不動産鑑定士

谷 勝博

第1 評価額

評価額	
物件 1	金 14,760,000円

- 1 物件1の価格は、目的外土地から控除した土地利用権等価格を加算した土地利用権等付建物としての価格である。

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
目的外土地	所 在 地 番 地 目 地 積	守口市八雲西町一丁目 155番3 宅 地 141.26㎡	同左
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
目的外土地	① 現地計測と地積測量図等との照合より、目的外土地の登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。 ② 平成15年6月27日付で、目的建物物件1のための土地賃貸借契約が締結されている。土地賃貸借契約の概要は以下のとおり。 使用目的：1階部分をアパートとして第三者に賃貸し、2・3階部分を居宅として使用する。 契約期間：平成15年6月30日より30年間。契約満了時には本件建物がある場合に限り更新を協議できる。但し、その際には更新料を支払うものとする。その金額は双方協議して定める。 権利金：450万円 地代：月額7万500円 契約終了後の措置：契約終了時には、法律に別の定めがある場合を除き、本件建物及びその他明け渡し時に本件土地上に存する一切の工作物を収去して本件土地を現状に復したうえ、直ちに本件土地を返還しなければならない。 なお、令和8年3月末現在282,000円の地代滞納があるとのことである。		
1	① 建物図面と現況の規模・形状は概ね一致した。 ② 1階は3戸の賃貸用共同住宅であり、2・3階は一戸の住宅となっていた。各戸の賃貸借内容については、現況調査報告書を参照されたい。 ③ 目的建物の種類は居宅・共同住宅であり、現況も1階は共同住宅として賃貸されている。建物の2階・3階は建築主の好みが反映されたやや規模の大きい居宅で賃貸にはやや不向きな仕様となっている。本件では、居宅部分と共同住宅部分の割合や物件全体での需要等を鑑み、収益物件としての評価は行わなかった。		

第4 目的外物件の位置・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 守口駅 北西方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	マンション・戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
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	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	立地適正化計画（居住誘導区域・西部都市機能誘導区域）、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	141.26㎡
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約9.5m・奥行約11.5m（南側を間口として記載）
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南側	幅員約3.8m私道（建築基準法42条2項道路）
	東側	幅員約4.7m私道（建築基準法42条1項5号道路）
	接道状況	角地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅・共同住宅（物件1）の敷地の用に供されている。
	東側	道路
	西側	通路
	南側	道路
	北側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	（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、通常の費用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。	
土壌汚染等	目的外土地の分筆前土地の閉鎖登記簿からは個人の所有者名、田の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は戸建住宅等の敷地であったものと思われ、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお土壌汚染の有無及び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。	
特記事項	西側は道路形態をしており1階共用廊下より出入りできるが、建築基準法上の道路ではない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

区 分	主である建物	
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）平成15年10月23日新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼・ALC板等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 217.49㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・共同住宅
	間取り	1階：1K×3戸、2・3階：4LDK＋納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。（1階101号室は劣る）	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、本件建物の構造、築年度等を勘案すると、目視出来ない箇所に飛散性・準飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性は否定できない。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。 ② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ③ 3階北東側洋室の壁クロスに剥がれ等の損傷が見られた。1階101号室の室内全体にかびに由来すると思われる相当程度の汚れが見られた。また101号室内には生活用品・ゴミ等が散乱しており、壁・床の状態が確認出来なかった。その他、建物全体に経年相当の劣化・汚損が認められた。 ④ 2・3階居宅部分には家具・家電・生活用品等の動産類が残置されていた。また、室内にて犬が飼育されていた形跡が見受けられた。 ⑤ 1階103号室のトイレに不具合があるとのことである。また、給湯器が壊れ賃借人自身で交換した（代金124,000円）とのことである。 ⑥ 建築確認有り。検査済証有り。	

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(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
目的外土地	125,000	1.07	141.26	0.95	17,949,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 守口-2

公示価格等 135,000円/㎡ × 時点修正 101.3/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/109 = 標準画地価格 125,000円/㎡

◇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（北）	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	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	0.97	1.12	1.00	1.09

イ 個別格差：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.07	1.00	1.00	1.00	1.07

※ 角地+3、方位（南・東）+4、相乗により+7と査定

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	280,000	217.49	0.32	19,487,000

ウ 現価率

経過年数 約23年

経済的残存耐用年数 約12年

観察減価 15%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年} / (\text{経過年数} 23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年}) \} \times (1 - 0.15) \\ = 0.32$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外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、さらに競売市場修正等を施して、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) 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	17,949,000	0.50	借地権	8,975,000

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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) ×ウ×エ×オ×カ]
1	19,487,000	+ 8,975,000	0.95	0.78	0.70	0	14,760,000

ウ 占有減価

1階共同住宅部分3室は抵当権に劣後する賃借権であるが、賃料がやや安く、また101号室は所有者親族で連絡も取れないとのことであることため、これらを勘案し占有減価を▲5%と判定し減価した。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率とし0.78 (①×②) を乗じた。

① 敷地利用権が土地賃借権であることによる市場性の減退等 (0.8)

② 飛散性・準飛散性アスベスト含有材料使用の可能性 (0.97)

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)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 守口-2

所 在 : 守口市八雲北町1丁目115番2「八雲北町1-11-8」
価 格 : 135,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 守口駅 北西方 約1,400m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 67㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 北4.5m市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%），準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅に駐車場が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 : 13,786,088円

第7 附属資料

- 1 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 所 在 守口市八雲西町一丁目155番地3

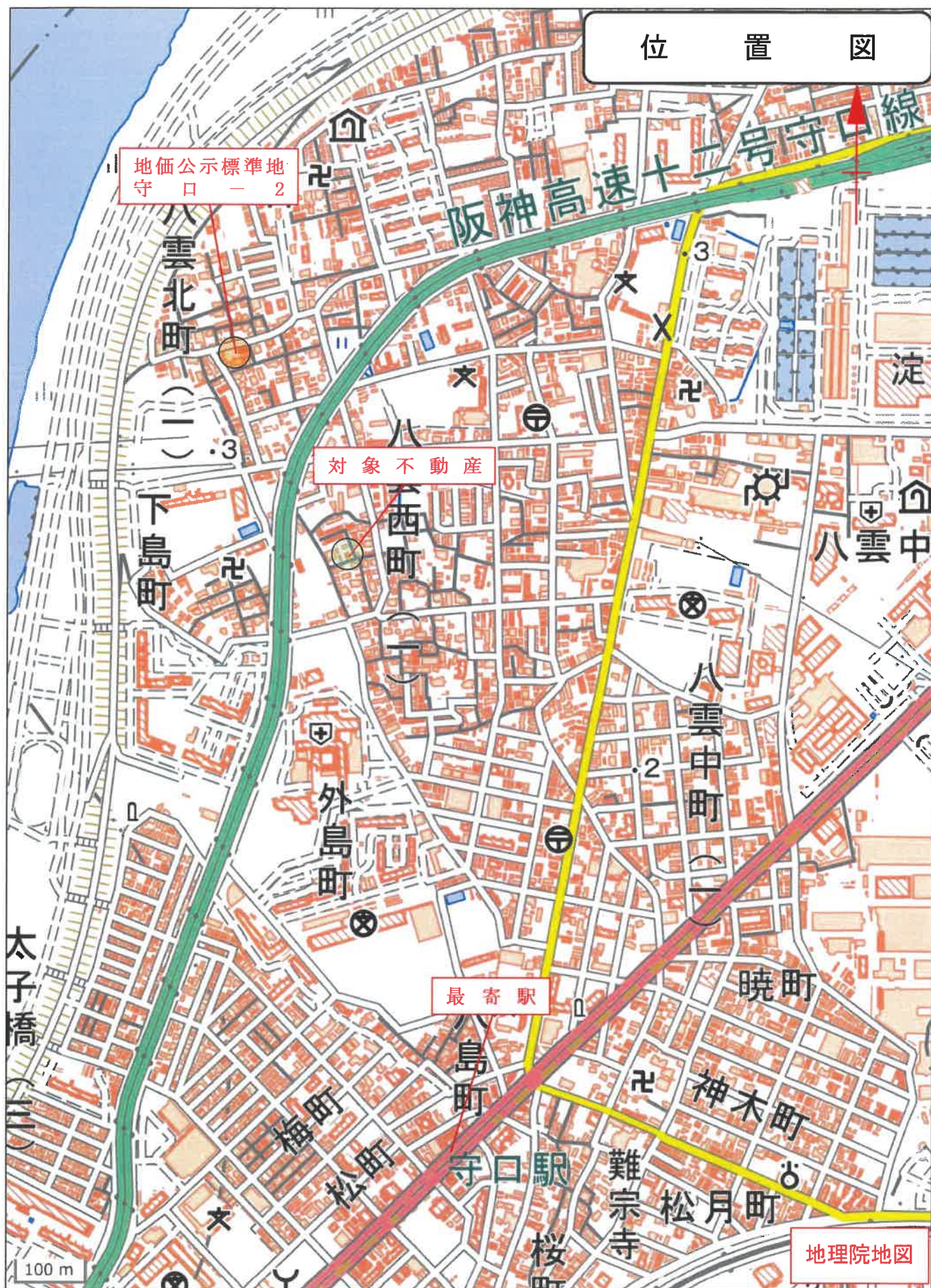
家屋 番号 155番3

種 類 居宅・共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	70.70平方メートル
	2階	80.21平方メートル
	3階	66.58平方メートル





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



地番区域見出

八雲西町
1丁目

請求部分	所在地	守口市八雲西町一丁目				地番	155番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区		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					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

3630103

平成14年9月24日

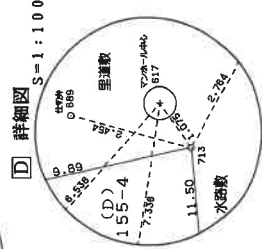
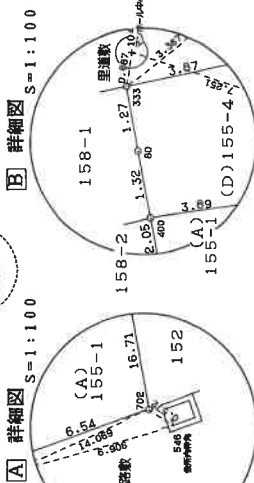
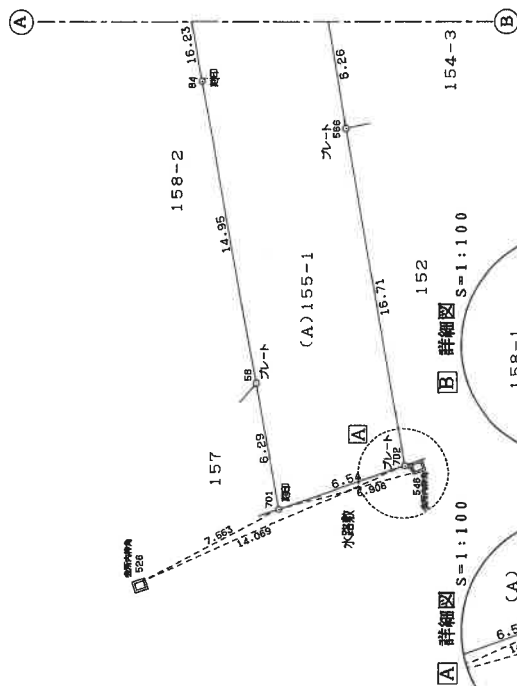
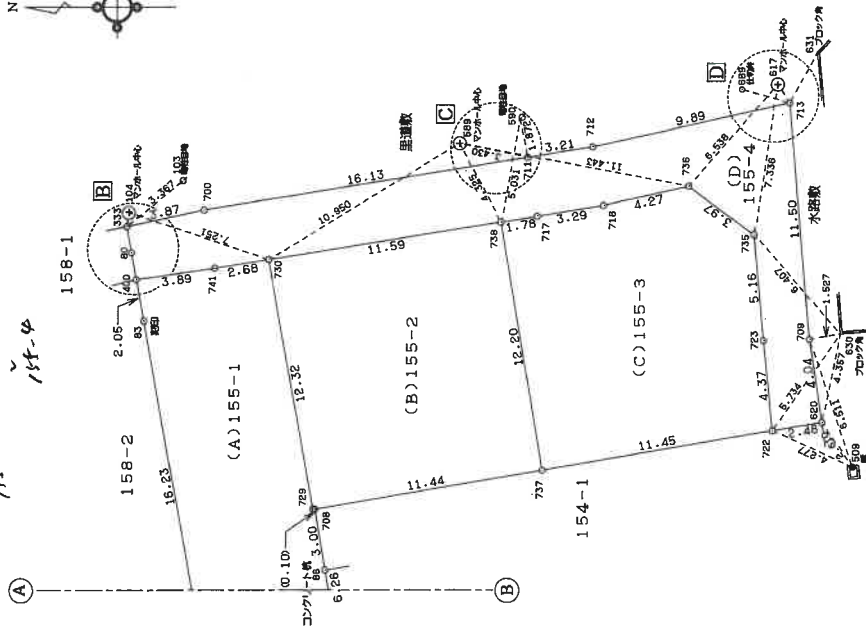
地積測量図

土地の所在 守口市八幡西町1丁目

155-1、-2、-3、-4

14.9.24

1/2



製作者

申請人 (平成14年9月18日作製)

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

平成14年9月24日

3630104

地積測量図

155-1.-2.-3.-4

守口市八雲西町1丁目

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
155-2 (B)	730 (和印)		93.643	98.849	12.32	730-729
	729 (和)		91.454	86.719	11.44	729-737
	737 (和)		80.170	88.618	12.20	737-738
	738 (和)		82.195	100.658	11.59	738-730
	730 (和)		93.643	98.849		
倍面積			282.528976		㎡	
面積			141.2644880		㎡	141.26
155-3 (C)	737 (和)		80.170	88.618	11.45	737-722
	722 (和)		68.874	90.518	4.37	722-723
	723 (和)		69.329	94.871	5.16	723-735
	735 (和)		69.794	100.014	3.97	735-736
	736 (和)		72.996	102.364	4.27	736-718
155-4 (D)	718 (和)		77.177	101.452	3.29	718-717
	717 (和)		80.433	100.937	1.78	717-738
	738 (和)		82.195	100.658	11.59	738-730
	730 (和印)		93.643	98.849	2.68	741-730
	741 (和)		96.297	98.428	3.89	400-741
155-1 (A)	333 (和)		100.616	100.454	1.27	333-80
	80 (和)		100.369	99.199	1.32	80-400
	400 (和)		100.152	97.897	3.89	400-741
	741 (和)		96.297	98.428	2.68	741-730
	730 (和)		93.643	98.849	11.59	730-738
	738 (和)		82.195	100.658	1.78	738-717
	717 (和)		80.433	100.937	3.29	717-718
	718 (和)		77.177	101.452	4.27	718-736
	736 (和)		72.996	102.364	5.16	736-723
	735 (和)		69.794	100.014	4.37	735-722
	723 (和)		69.329	94.871	2.48	722-620
	722 (和)		68.874	90.518	4.04	620-709
	620 (和)		66.426	90.930	11.50	709-713
	709 (和)		67.067	94.927	9.89	713-712
	713 (和)		68.037	106.392	3.21	712-711
	712 (和)		77.709	104.284	16.13	711-700
	711 (和)		80.863	103.782	3.87	700-333
	700 (和)		96.822	101.261		
333 (和)		100.616	100.454			
倍面積			256.049208		㎡	
面積			128.0246040		㎡	128.02
155-1 (A)	公簿		665.9731425		㎡	
	公簿		410.5527870		㎡	
	公簿		255.4203555		㎡	255.42

引照点座標リスト

NO	点名	X	Y
526	金所分岐角	99.811	55.533
546	金所分岐角	86.427	60.827
104	マンホール中心	100.524	101.135
103	曼柱目地	97.988	102.559
589	マンホール中心	84.244	104.467
590	曼柱目地	81.295	105.608
689	曼柱目地	70.409	107.020
617	マンホール中心	68.667	107.263
631	マンホール中心	66.717	108.821
630	マンホール中心	65.565	95.201
509	曼柱目地	64.975	88.761

引照点間距離表

測線	距離	測線	距離
104(マンホール中心)-400(曼)	3.259	589(マンホール中心)-400(曼)	17.211
-84(曼印)	21.549	-84(曼印)	27.646
-566(マン印)	25.859	-566(マン印)	27.432
-708	17.073	-708	19.102
-729	17.032	-729	19.157
617(マンホール中心)-737(曼)	21.908	-737(曼)	16.364

*2点間の距離を求めると計算式 $S = \sqrt{(X_2 - X_1)^2 + (Y_2 - Y_1)^2}$

作製者

平成14年9月18日(平成14年9月18日作製)

申請人

箱尺

1

6630187

各階平面図

6630187

家屋番号

155番3

建物の所在

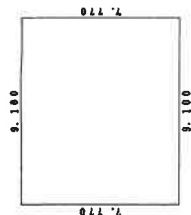
守口市八雲西町一丁目155番地3

平成15年10月24日

H.15.10.24

建物図面

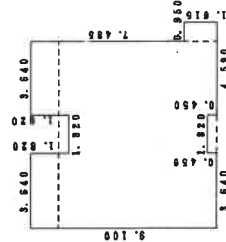
1階



求積表

7.770 × 9.100 = 70.707000
床面積 70.70㎡

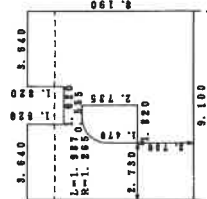
2階



求積表

6.830 × 1.820 = 12.430600
9.100 × 3.640 = 33.124000
9.100 × 3.640 = 33.124000
1.615 × 0.950 = 1.534250
合計 80.21850
床面積 80.21㎡

3階



求積表

-(0.555 + 1.820) × 1.265/2 = -1.5021875
-3.14 × 1.265/4 + 1.265/2 = -0.4560650
-1.820 × 1.470 = -2.675400
3.640 × 1.820 = 6.624800
3.640 × 1.820 = 6.624800
9.100 × 6.370 = 57.967000
合計 66.5829325
床面積 66.58㎡



155-2

154-1

155-3

155-4
(遺跡)

作製者

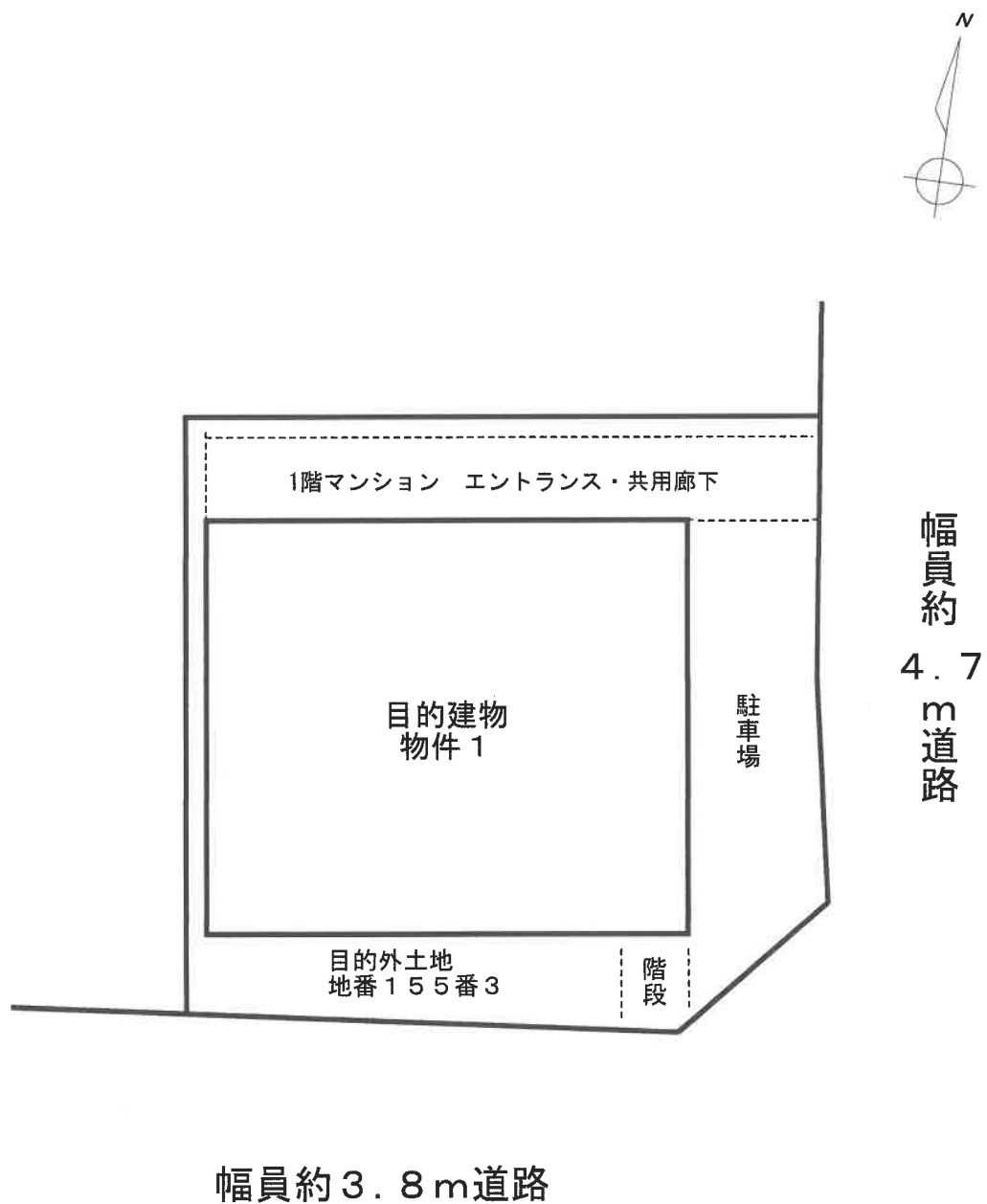
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

土地建物位置関係図



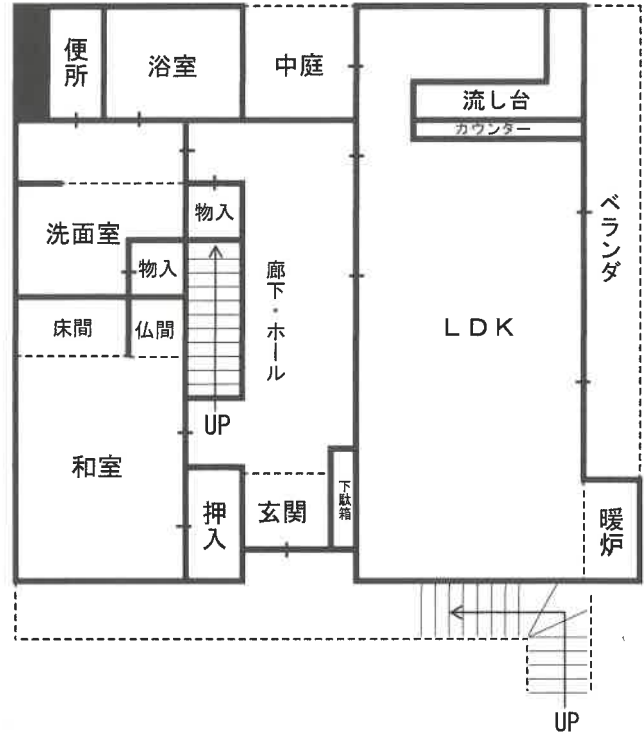
間取略図



1 階



2 階



3 階

