

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	☐ 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 年 月 日 ☐ 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	☐ 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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(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10月 6日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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11月18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10月 6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, 2	31,640,000 25,312,000	一括	6,328,000	382,263	81,913
1	16,290,000				
2	15,350,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 交野市星田北一丁目

地 番 370番2

地 目 雑種地

地 積 669平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 交野市星田北一丁目370番地2

家屋 番号 370番2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 155.52平方メートル
2階 155.52平方メートル
3階 155.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・波板葺2階建

床 面 積 1階 約70.47平方メートル
2階 約70.47平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

賃借権

範 囲 2階南東側事務室を除いた残全部

賃借人 株式会社エス・イー・シー

期 限 定めなし

賃 料 月額600,000円

敷金・保証金 なし

特 約 所有者の一般経費(水道、ガス、電気、通信費、管理費等)負担分
として一般経費の10分の2を賃料から差し引いて支払う。

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

その余の部分につき無し

【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2】

2階南東側事務室部分を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

なし

《 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 交野市星田北一丁目

地 番 370番2

地 目 雑種地

地 積 669平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 交野市星田北一丁目370番地2

家屋 番号 370番2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	155.52平方メートル
	2階	155.52平方メートル
	3階	155.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・波板葺2階建

床 面 積	1階	約70.47平方メートル
	2階	約70.47平方メートル



令和8年(ケ)第111号
令和8年4月28日受理
令和 年 月 日提出
8.8.-7

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 | 交野市星田北一丁目 | | |
| | 地 番 | 370番2 | | |
| | 地 目 | 雑種地 | | |
| | 地 積 | 669平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 交野市星田北一丁目370番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 370番2 | | |
| | 種 類 | 工場・事務所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 155.52 | 平方メートル |
| | | 2階 | 155.52 | 平方メートル |
| | | 3階 | 155.52 | 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府交野市星田北1丁目38番15号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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：倉庫 構造：鉄骨造スレート・波板葺2階建て 床面積：1階部分 70.47平方メートル 2階部分 70.47平方メートル 〕		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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	☒ ない 〔 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 〕		
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階南東側事務室を除く全て	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社エス・イー・シー	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(■A (株) エス・イー・シー代表取締役)の陳述/提示文書(回答書、覚書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成9年11月7日	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	不明	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 600,000 円 (毎月末日 翌月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他		所有者の一般経費(水道・ガス・電気、通信費、管理費等)負担分10分の2を上記賃料から差し引いて支払う。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

1 表札等の表示

- (1) 敷地入口の門柱に、「株式会社アドニス電機」、「(株)アドニスエンジニアリング」、「株式会社エス・イー・シー」と表示されている。
- (2) 目的建物1階玄関横に、「株式会社アドニス電機」、「株式会社エス・イー・シー」と表示されている。

2 郵便受けの表示 なし

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地を適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の南東側接面道路は、建築基準法上の道路ではなく、目的土地は、いずれの面でも建築基準法上の道路に接面していない。
- 4 目的土地の北東側に未登記の附属建物が存在する（土地建物位置関係図参照）。

(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階が工場・倉庫、2階が事務室、3階が工場・倉庫として利用されており、1階および3階には、電子部品、工具、大量の段ボール箱、機械類、事務机、椅子等が存在し、2階には事務机、椅子、棚、キャビネット等が存在した。1階倉庫部分には、ロフトが存在した。

未登記附属建物は、1階・2階ともに事務室・倉庫として利用されており、事務室部分には、事務机、椅子等が、倉庫部分には、棚および大量の段ボール箱に入った部品等が多数存在した。

- 4 目的建物は、各階に雨漏りの跡があり、特に南東側の壁面で多く見られた。
- 5 目的建物は、上記の雨漏り跡のほか、外壁および内壁クロスにひび割れが散見され、3階工場の天井の一部が破損するなどしているほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

未登記附属建物は、1階の北側の床が沈んでおり、棚が崩れそうになっている箇所があり、2階の天井が雨漏りにより破損しているなど、維持管理状態に劣ると思われる。

(その他の状況について)

なし

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

(4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
■A (賃借人会社代表者)	1 本物件は、私が代表者を務める株式会社エス・イー・シーが所有者（株式会社アドニス電機）から賃借して、当社の工場、倉庫、事務所として使用しています。 2 本物件の中で、誰かに貸している部分はありませんが、2階の南東側の事務室だけは、所有者が使用するというので、当社は使用しておらず、賃借もしていません。当該事務室は、所有者の事務所となっています。3階は、もともと工場と事務室・作業場として使用していましたが、現在は、工場部分以外はほとんど倉庫として使用しており、その倉庫部分にも所有者の物が置いてあります。 3 本物件の隣にある2階建ての倉庫は、所有者の以前の本店所在地にあった建物を所有者が移設したと聞きました。移設時期は、所有者が本物件に本社を移転させた頃と同時期だと聞きました。この倉庫の北側付近の土地が地盤沈下を起こしており、倉庫の1階部分は、北側が沈んでいる状態になっています。 4 本物件の賃貸借については、賃貸借契約書は作成しておらず、提出した覚書しかありません。本物件を賃借したのは、当社の設立時である平成9年11月7日からだと聞いています。その当時は当社の本店が八尾にあり、こちらは営業所という扱いでした。その後平成29年3月に本店を本物件に移しました。覚書を作成したのは平成30年4月ですが、平成29年3月からは、覚書記載の条件で賃借しており、それ以前の賃料は50万円だったと記憶しています。 5 本物件の隣にある2階建ての倉庫も、所有者から使っていてと言われており、こちらの倉庫も賃借しています。所有者の物も置いてありますが、当社の物も置いてあります。 6 土壌汚染については、役所からは特段何も言われていませんし、当社は電子機器の部品を作成する工場ですので、土壌汚染になるような薬品は使用していないと思います。 7 1階にある備品、機械類は、当社の物になりますが、3階の現在倉庫として使用している部分には、所有者の物も存在します。所有者の物が置いてあるのは、1階の倉庫部分、2階南東側事務室、3階倉庫部分、未登記附属建物になります。
■交野市役所税務課職員	1 交野市星田北一丁目370番2土地上の建物として課税されているのは、家屋番号370番2の建物のみになります。未登記建物があるとのことですが、当課では課税建物とはなっていません。

(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

(目的物件の占有関係)

- 1 目的土地の北東側に存在する2階建ての未登記建物は、市役所および法務局で調査したところ、登記や課税がされておらず、建物所有者を確定する客観的資料は存在しないが、当該未登記建物の現況、用途、規模および建物が建った経緯等から、物件2の附属建物と認めるのが相当と思料する。
- 2 目的建物2階の南東側事務室は、入口に「社長室」との記載があり、内部に事務机、応接セット、キャビネットなどが置いてあり、キャビネットには所有者（株式会社アドニス電機）のファイルが備え置いてあったことから、所有者が占有しているものと認めた。
- 3 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、2階の南東側事務室を所有者が事務所として使用し、その余の部分（未登記附属建物を含む。）を株式会社エス・イー・シーが賃借し、工場・事務所・倉庫として使用、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

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4月30日	執行官室	ライフライン調査
令和8年4月30日 16:45 - 16:50	中之島図書館	物件等調査
令和8年5月12日 16:05 - 16:20	交野市役所	道路等調査
令和8年5月12日 16:30 - 16:50	物件所在地	物件および占有調査、照会書交付
令和8年5月13日 16:40 - 16:45	大阪法務局北出張所	公図等、法人登記調査
令和8年5月29日 14:20 - 15:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aから聴取
令和8年6月2日 9:00 - 9:20	大阪法務局池田出張所	未登記附属建物調査
令和8年6月10日 10:15 - 10:35	大阪法務局枚方出張所	未登記附属建物調査

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

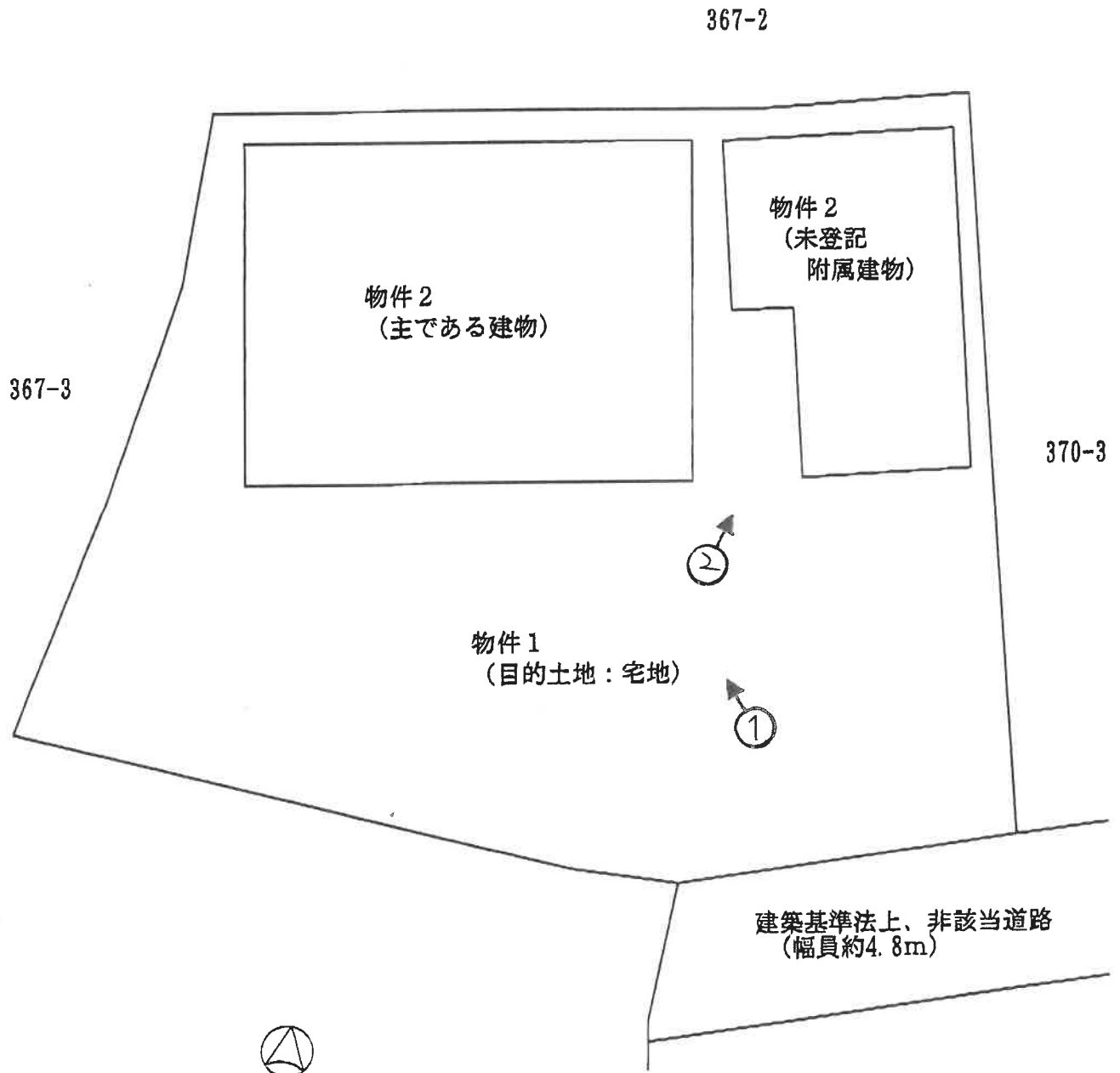
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

【土地建物位置関係図】

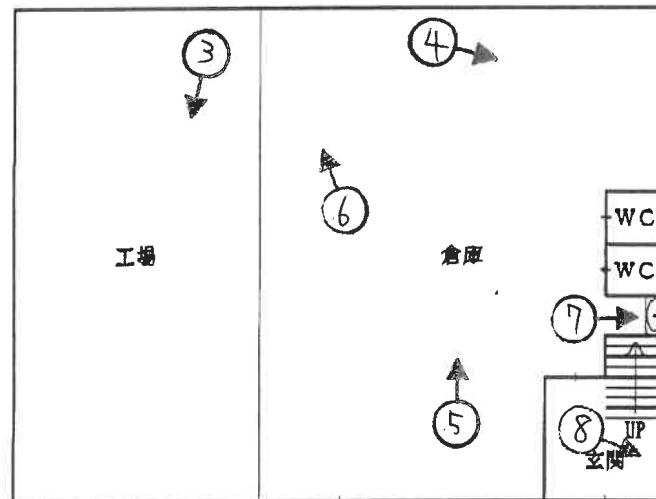
令和8年(ケ)第111号



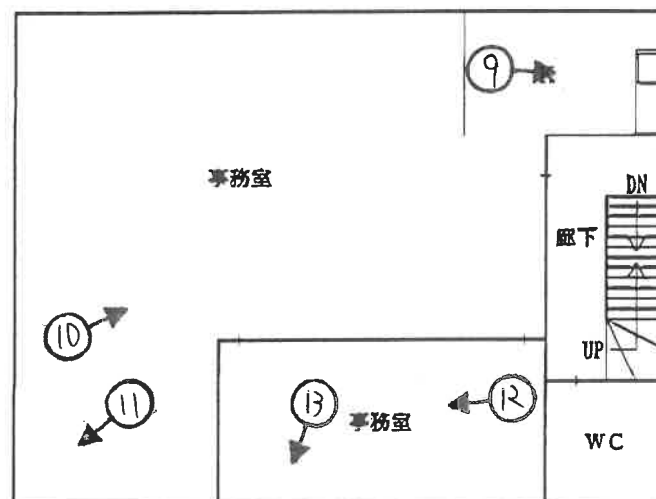
【間取略図：主である建物】

令和8年(ケ)第111号

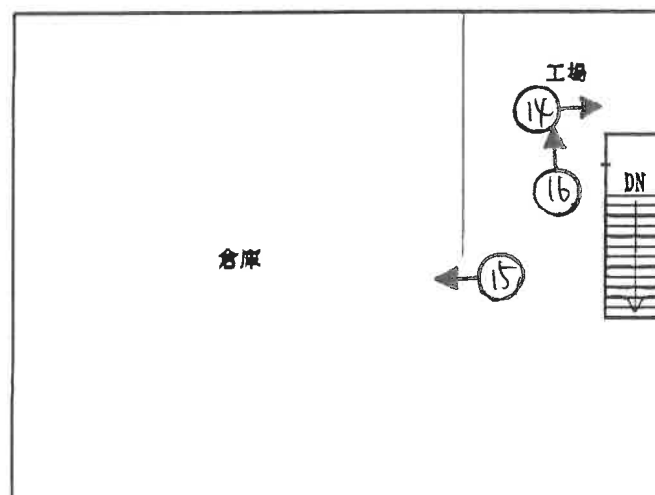
1 階



2 階



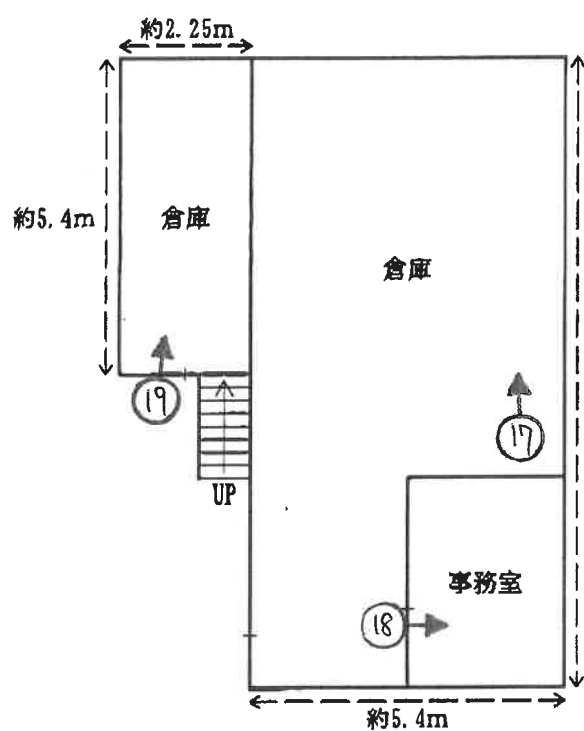
3 階



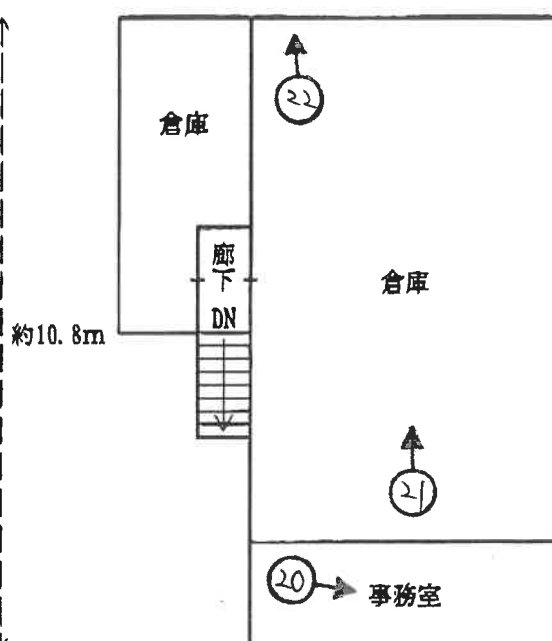
【間取略図：未登記附属建物】

令和8年(ケ)第111号

1 階



2 階



1階・2階（各階同型）：約70.47㎡



【写真】

① 主たる建物



目的建物

② 未登記附属建物（倉庫）



③ 1階（工場）



④ 1階（倉庫）



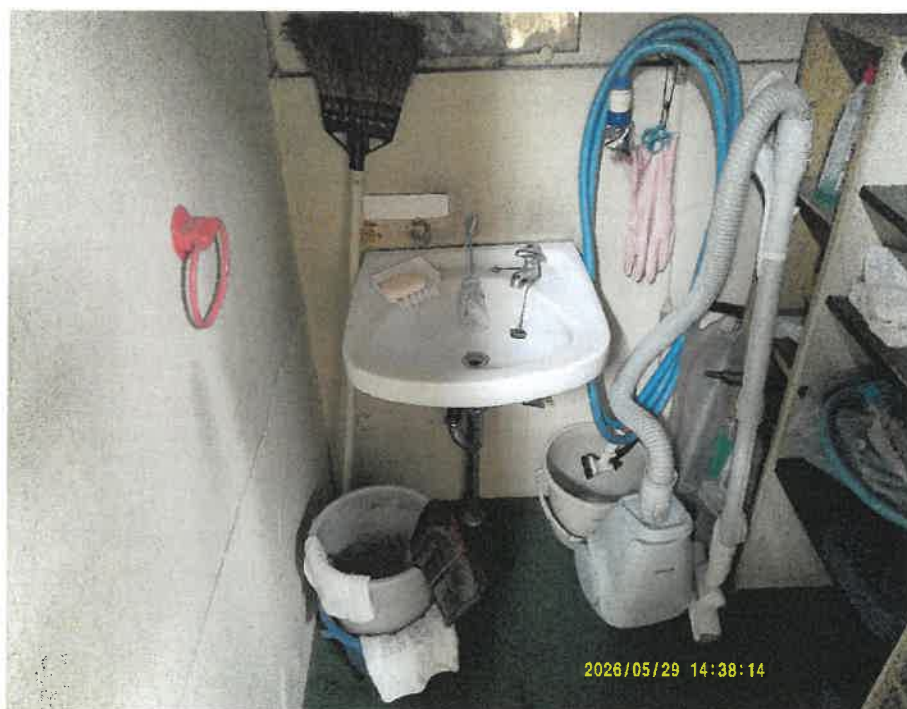
⑤ 1階（倉庫）



⑥ 1階（倉庫・ロフト部分）



⑦ 1階（倉庫）



⑧ 1階玄関部分の内壁クロスの破損状況



⑨ 2階（キッチン）



⑩ 2階（事務室）



⑪ 2階事務室の内壁クロスの破損状況



⑫ 2階（南東側事務室）



⑬ 2階南東側事務室の内壁クロスの破損状況



⑭ 3階（工場）



⑮ 3階（倉庫）



⑯ 3階工場の天井部分の状況



⑪ 未登記附属建物 1 階



⑫ 未登記附属建物 1 階



⑪ 未登記附属建物 1 階



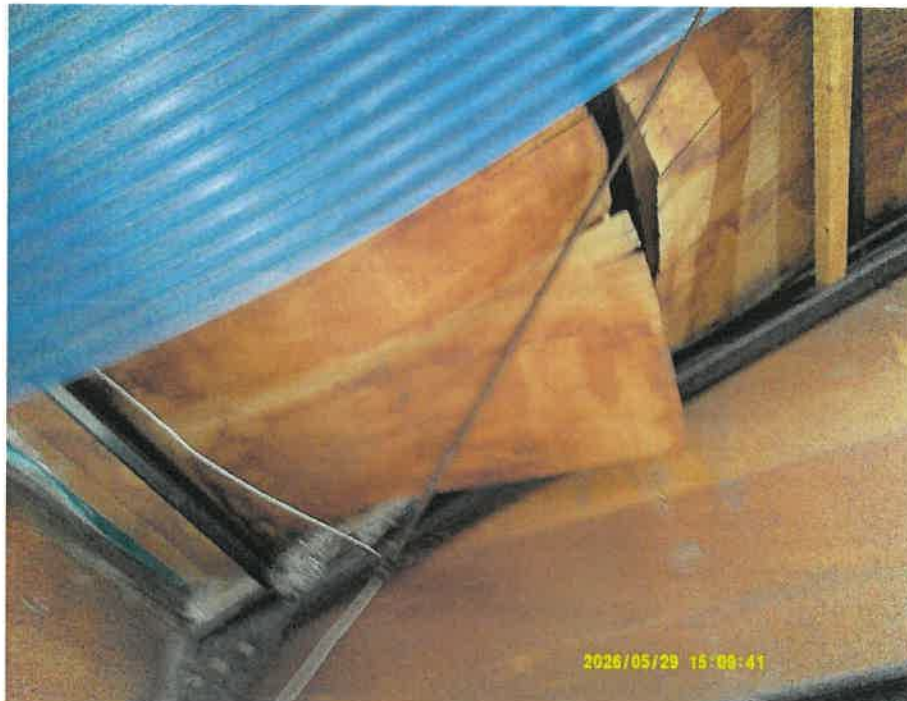
⑫ 未登記附属建物 2 階



②① 未登記附属建物 2 階



②② 未登記附属建物 2 階天井の破損状況



令和8年（ケ） 第111号
令和8年5月29日 現地調査
令和8年7月30日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 31,640,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 16,290,000円
物件 2	金 15,350,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左 ※ 地目は、宅地である。
2	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（主である建物） ※ 未登記附属建物有り（特記事項参照）。
番号	特 記 事 項		
1・2	・物件1（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。なお、物件1は、物件2（主である建物及び未登記附属建物）の敷地となっている。 ・物件2（目的建物）の内、主である建物について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。 ・物件2（目的建物）の内、未登記附属建物は、種類が倉庫、構造は鉄骨造スレート・波板葺2階建、床面積は現地概測したところ、1階及び2階とも同型で、各階約70.47㎡である（間取略図参照）。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。 ・大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室にて、目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路には該当しないことを確認した。したがって、建替え等にあたっては、建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要であることも併せて確認した。		

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（物件1）

位置・交通	J R 片町線 星田駅 北東方 道路距離 約1.7km (別添「受命物件の位置図」参照) 交野市(おりひめバス) 交野第四中学校停留所 西方 道路距離 約900m	
付近の状況	中小規模工場等が建ち並ぶ工業地域	
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	200%
	防火規制	—
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	669㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約11.8m・奥行約24.2m(東側)
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	南側	幅員約4.8m市管理道路(建築基準法上、非該当)
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面
土地の利用状況等	現況	工場・事務所・倉庫
	北側	工場
	東側	工場
	南側	道路、工場
	西側	駐車場
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(プロパンガス)
	下水道	なし(浄化槽)
	(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	土壌汚染の可能性の有無について、目的土地及び隣接地について工場の敷地として利用されていることから、汚染の可能性が認められる。 但し、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。	
特記事項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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）昭和62年3月31日新築
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	A L C等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	石膏ボード等
	床	コンクリート等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 466.56㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	工場・事務所
	間取り	間取略図参照
品 等	普通程度	
保守管理の状態	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	・ 検査済証無し。 ・ 各階に雨漏り跡が有り、特に南東側の壁面に見られた。 ・ 外壁及び内壁にひび割れが散見され、3階天井の一部も破損している。 ・ 未登記附属建物（床面積：約140.94㎡）の建築年月日は不詳であるが、少なくとも40年以上は経過していると思料され、現況、保守管理の状態に劣っている（1階北側部分の床が沈んでいる。2階の天井が雨漏りにより破損している等。）。 ・ 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的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)
1	113,000	0.95	669	0.80	57,454,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 交野9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $133,000\text{円/㎡} \times 105.2/100 \times 100/100 \times 100/124 = 113,000\text{円/㎡}$

◇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	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 ※3	行政	総合（相乗積）
	1.17	1.04	1.02	1.00	1.24

※1：幅員・連続性・道路種類 ※2：最寄駅への接近性 ※3：供給処理施設

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状 ※	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95

※ 不整形

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2（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)
2	120,000	約607.50	0.07	5,103,000

※ 附属建物含む

ウ 現価率

経過年数 約39年
 経済的残存耐用年数 約6年
 観察減価 60%
 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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数6年 / (経過年数39年 + 経済的残存耐用年数6年)} × (1 - 0.6)

= 0.07

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び本件においては保守管理の状態に劣る点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、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ	ウ (ア×イ)
1	57,454,000	0.50	法定地上権	28,727,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ) (1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(円) カ	(万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	57,454,000	－ 28,727,000		0.81	0.70		16,290,000
2	5,103,000	＋ 28,727,000	0.80	0.81	0.70	0	15,350,000
一括価格 (合計)							31,640,000

ウ 占有減価

第三者占有部分につき、賃借権が引受けとなることを考慮した。

エ 市場性修正

築年及び構造からアスベストの可能性が認められる点 (0.90) 並びに土壤汚染リスク (0.90) を考慮して、市場性修正を行った (相乗積)。

オ 競売市場修正

「第2 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 交野9-1

所 在 : 大阪府交野市星田北5丁目4338番10「星田北5-52-11」
価 格 : 133,000円/㎡
位 置 : J R片町線 星田駅 北東方 1km (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 994㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南東 8.8m市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中規模の工場、事業所が多い工業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 34,654,200円
物件2 : 6,512,047円

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

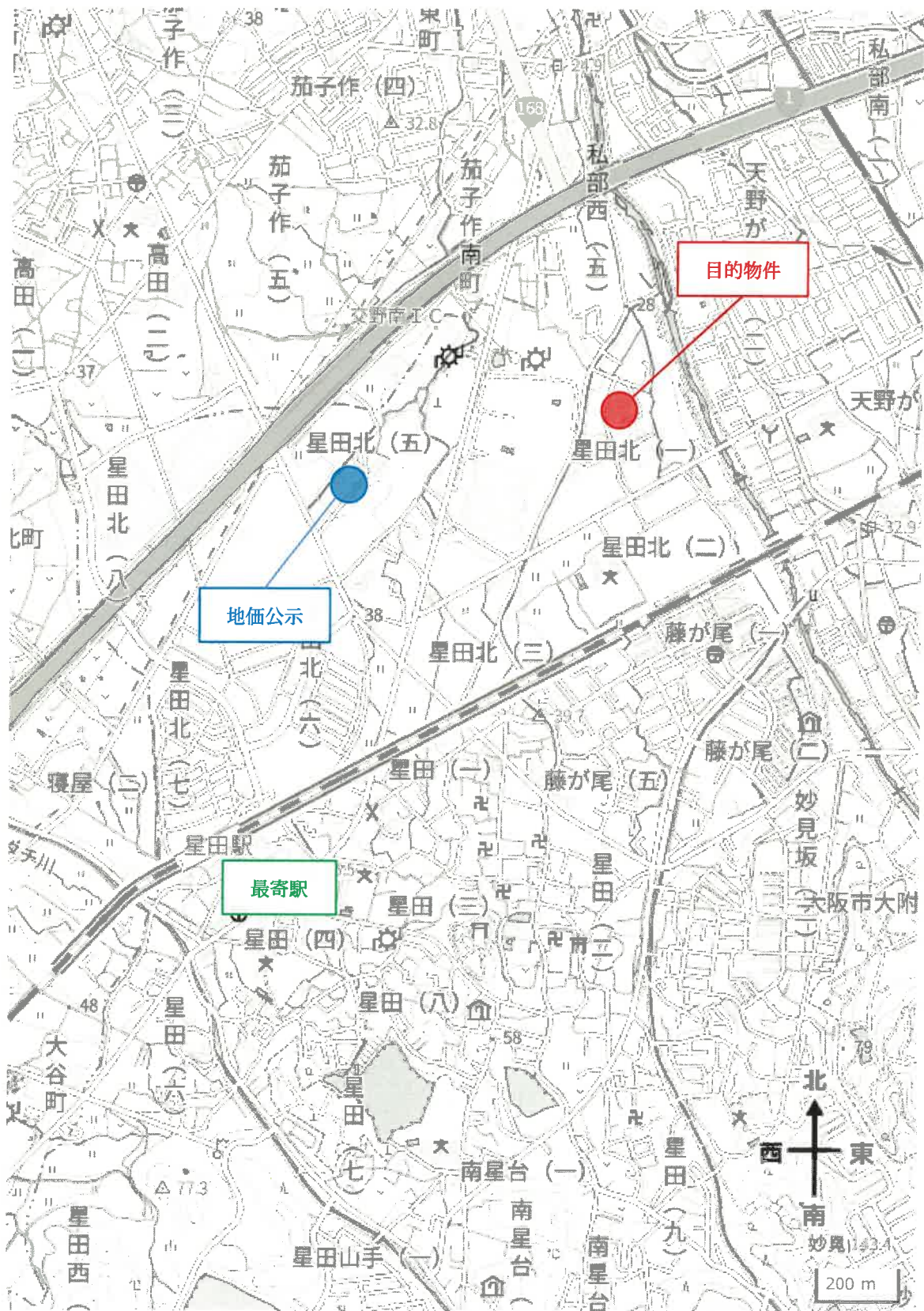
以 上

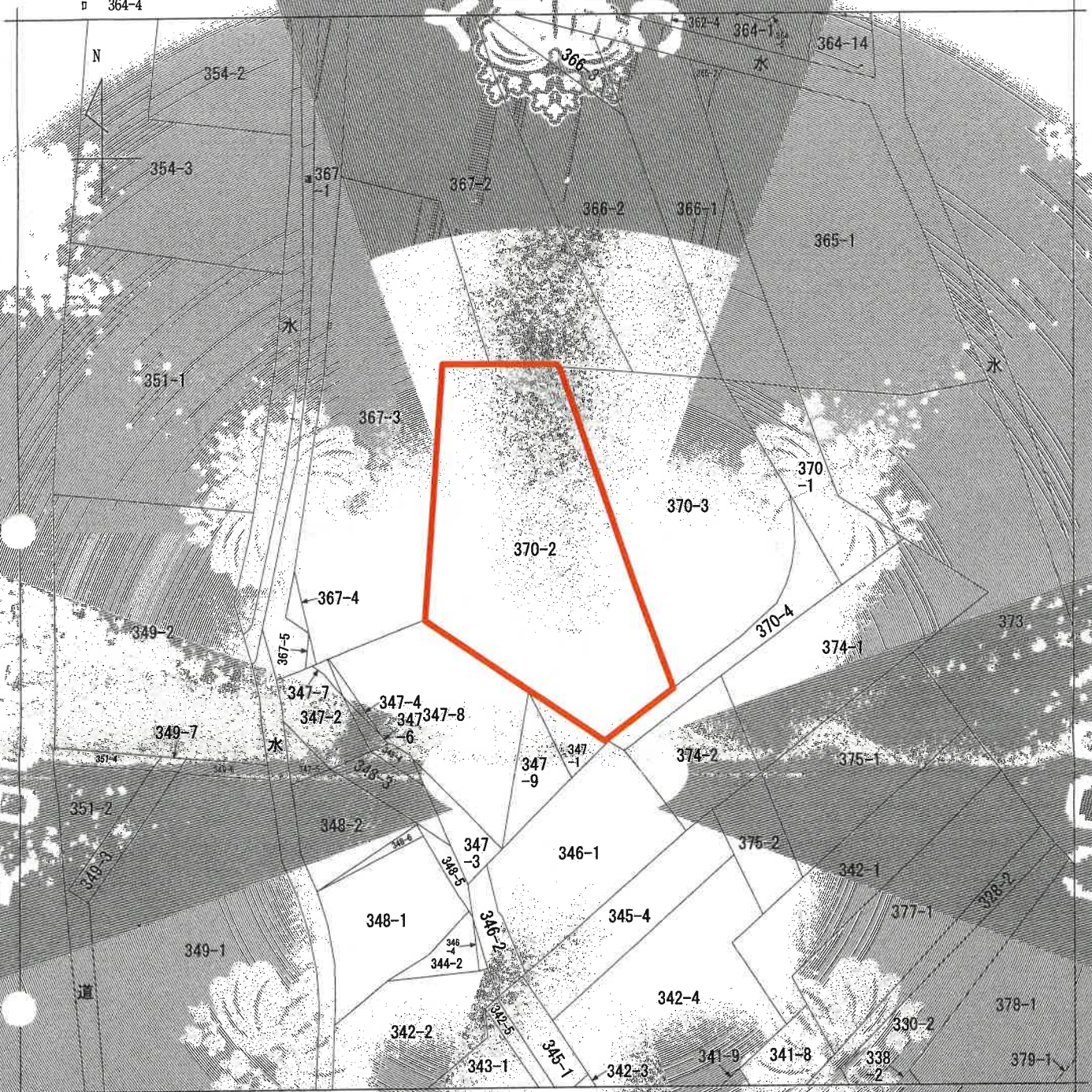
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 交野市星田北一丁目 |
| | 地 番 | 370番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 669平方メートル |
| 2 | 所 在 | 交野市星田北一丁目370番地2 |
| | 家屋 番号 | 370番2 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 155.52平方メートル
2階 155.52平方メートル
3階 155.52平方メートル |



【受命物件の位置図】



I 364-18
 D 364-4


(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

 地番区域見出し
 星田北1丁目

請求 区分	所 在		交野市星田北一丁目		地 番		370番2					
出力 縮尺	縮尺不明		精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分 類		地区に準ずる図面		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			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和8年2月19日

大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：22-1

(1/1)

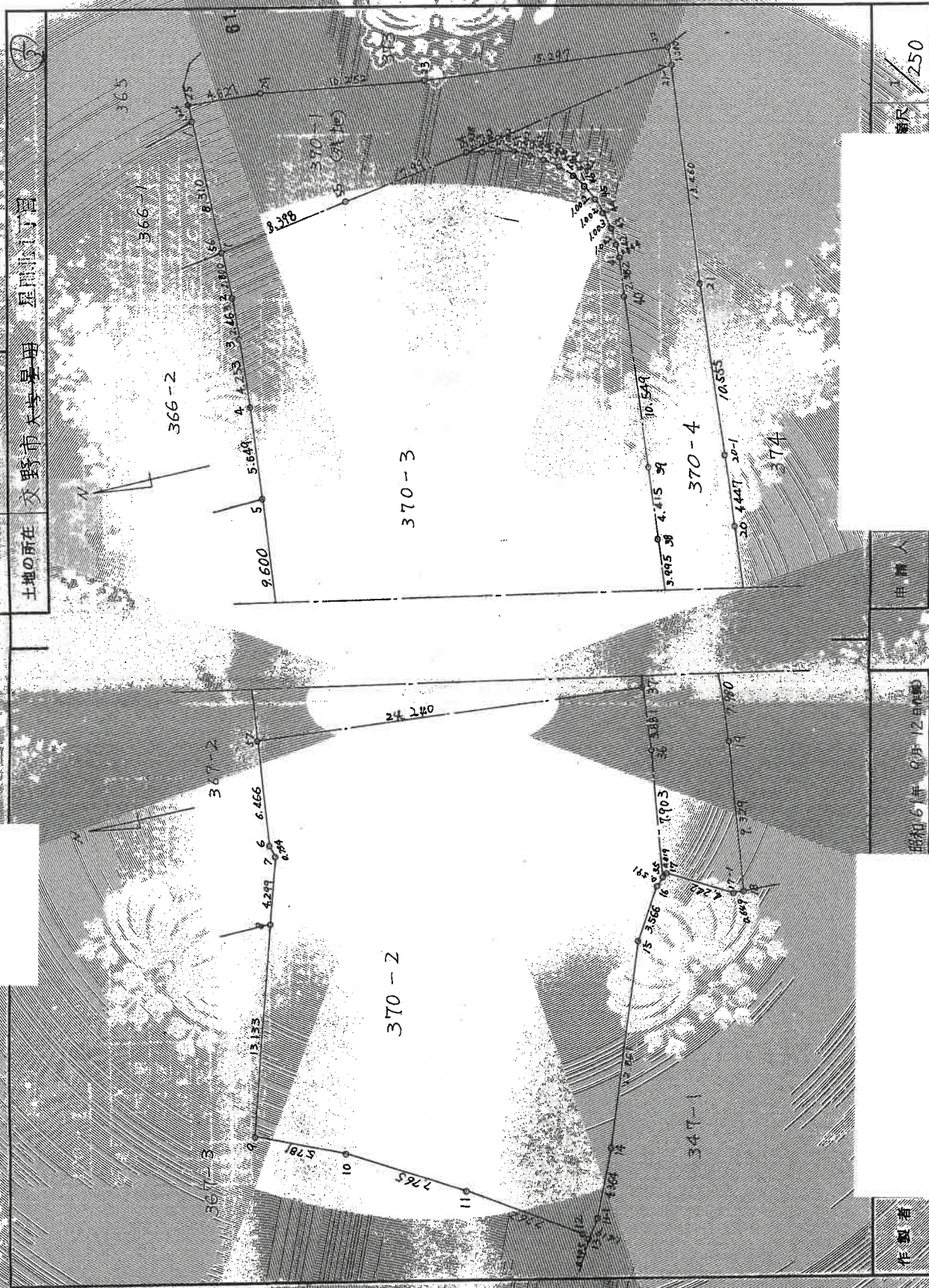
登記年月日：昭和61年9月16日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和8年2月19日 大阪法務局北田支所

273431

前 370 後 新 61.9.16
1/3 地積測量図

地番	370-1-2, 3-4
土地の所在	交野市大字星田 星田地区1丁



作製者

昭和61年9月12日作成

申請人

縮尺 1/250

A3からA4に縮小

登記年月日：昭和61年9月16日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和8年2月19日 大阪法務局北田 市

登記官

地積測量図

地番 370-1-2-3-4

土地の所在 交野市大津星田 星田北1丁目

370-2

測点	X	Y	X(Y _前 -Y _次)
57	478.638	71.610	1986.347700
37	454.506	69.322	-2797.38936
36	454.821	65.454	-5326.863332
35	455.787	57.610	-3742.467057
16	456.250	57.243	-1527.981250
15	458.205	54.261	-6885.904740
14	452.711	42.215	-7425.123417
13-1	444.454	38.214	-2370.573216
13	465.347	37.111	-375.069682
12	465.607	37.408	2132.014453
11	472.081	41.690	3856.429689
10	478.803	45.577	2927.401542
9	484.138	47.804	7154.107226
8	480.269	60.354	8004.163154
7	479.027	64.470	2307.952086
6	479.241	65.172	3421.780740
Σ S			1338.274470
Σ			669.137370

370-3

測点	X	Y	X(Y _前 -Y _次)
56	476.990	96.305	1977.233560
55	468.700	97.650	1192.841500
54	460.800	98.850	511.428000
53	459.866	98.761	-710.367840
52	458.815	98.610	-199.975125
51	457.913	98.330	-312.764579
50	456.996	97.927	-422.304304
49	456.140	97.406	-524.560000
48	455.359	96.777	-617.466804
47	454.669	96.050	-699.280922
46	454.080	95.239	-768.303360
45	453.603	94.358	-824.196651
44	453.246	93.422	-866.606352
43	453.015	92.446	-893.798355
42	452.914	91.449	-833.814572
41	452.932	90.605	-7457.988108
40	453.115	88.230	-5845.183500
39	453.831	77.705	-6773.881566
38	454.182	73.304	-3807.407706
37	454.506	69.322	-769.933764
57	478.638	71.610	5669.945748
5	477.742	81.168	7255.467754
4	477.272	86.797	4713.061000
3	477.020	91.043	3199.850160
2	476.942	93.505	2509.668802
Σ S			804.313226
Σ			652.161563

作製者

昭和61年9月16日(第9号)

申請人

1/1

A3からA4に縮小

請求番号：22-2

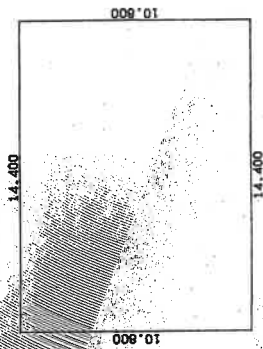
(2/3)

登記年月日：昭和62年4月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和8年2月19日 大阪法務局北田支所

640590 各階平面図

1階、2階、3階 (各階同型)



求積表

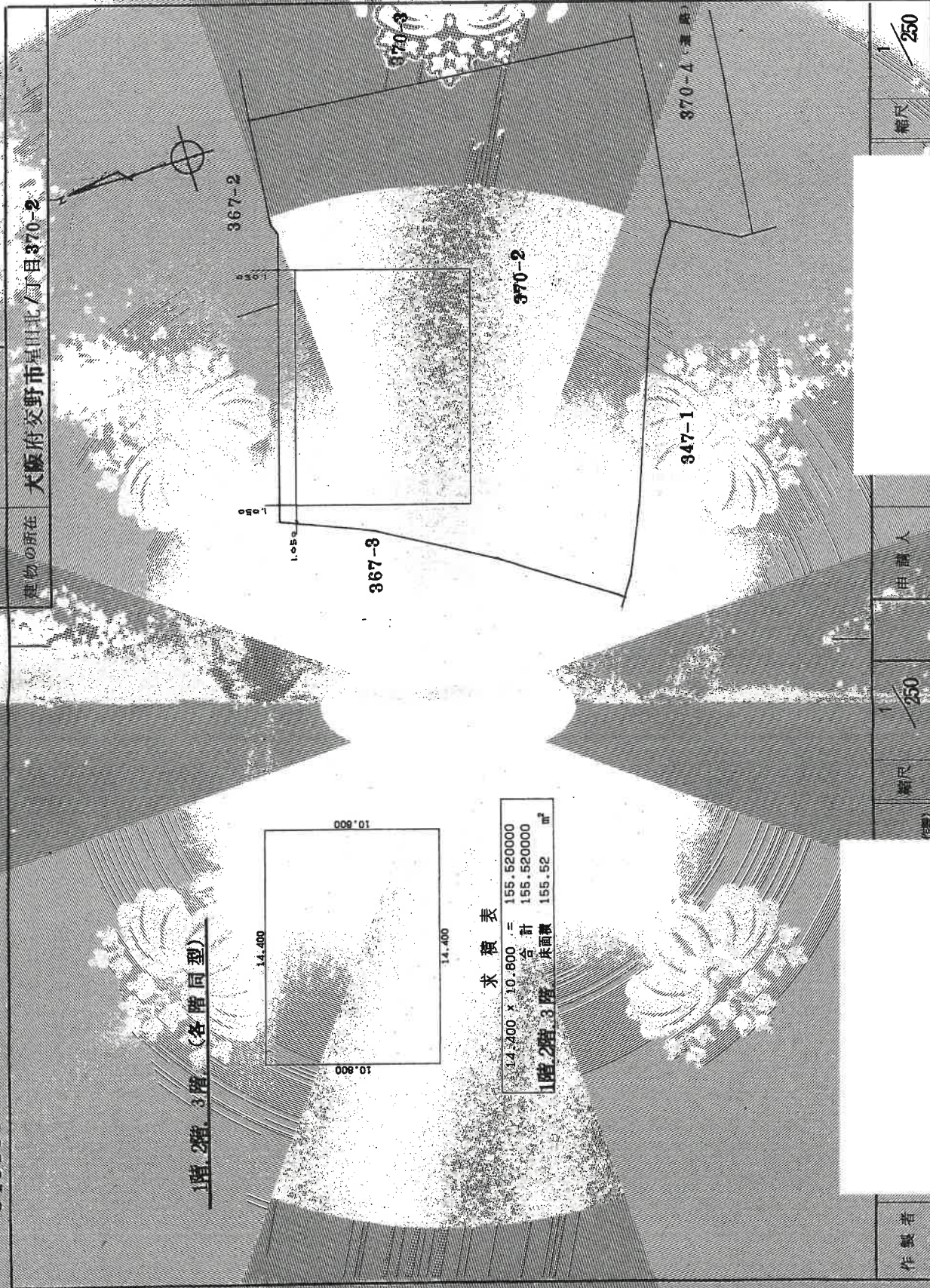
14.400 x 10.900 =	155.520000
合計	155.520000
1階、2階、3階 床面積	155.52 m ²

建物図面

6-4-23

家屋番号 370-2

建物の所在 大阪府交野市星田北7丁目370-2



製作者

申請人

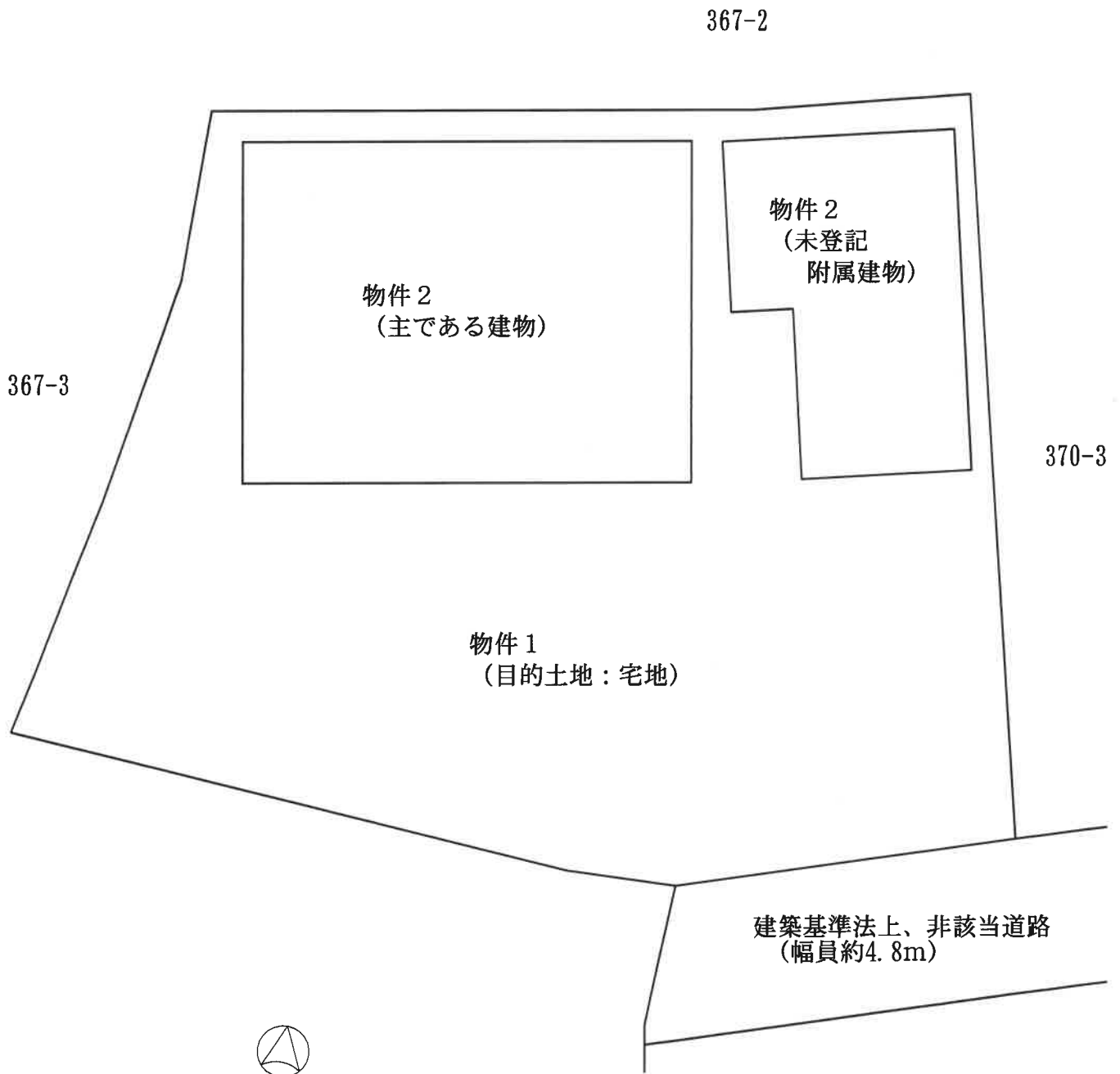
縮尺 1/250

縮尺 1/250

A3からA4に縮小

【土地建物位置関係図】

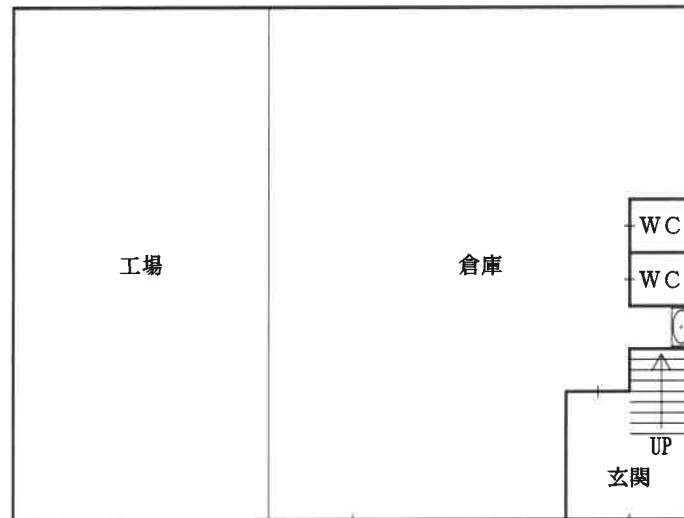
令和8年(ケ)第111号



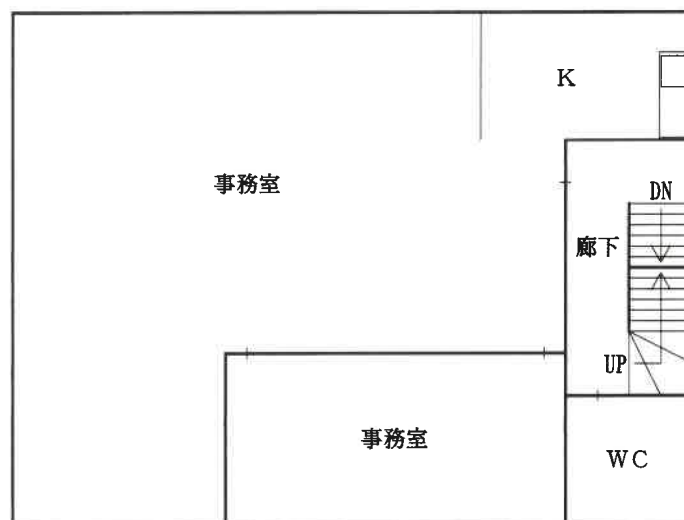
【間取略図：主である建物】

令和8年(ケ)第111号

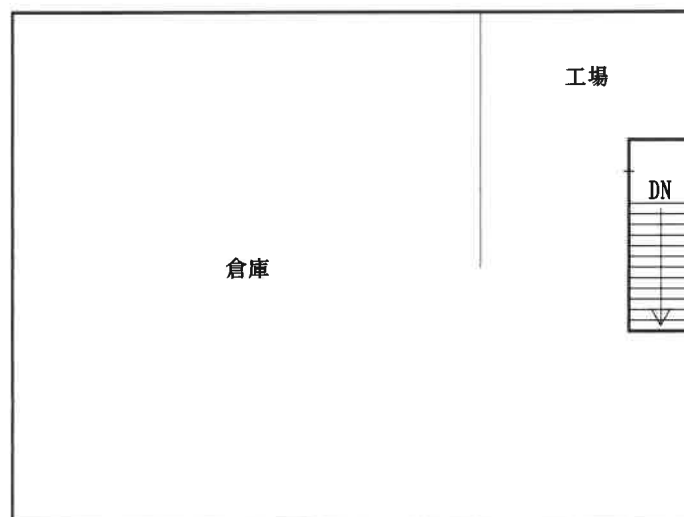
1 階



2 階

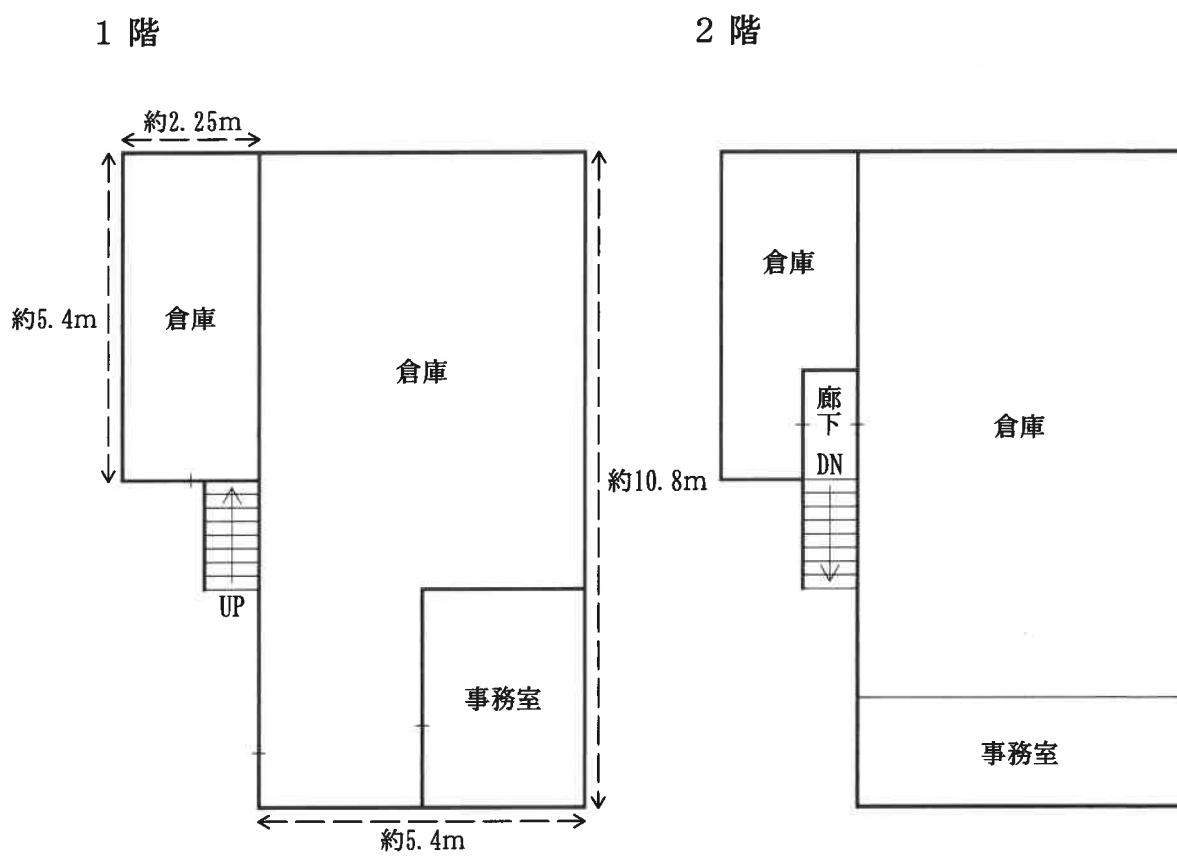


3 階



【間取略図：未登記附属建物】

令和8年(ケ)第111号



1階・2階（各階同型）：約70.47㎡

