

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	
	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す。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□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	
陳述	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
	役員

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す。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	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22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11月 6日 午前 9時00分から 令和 8年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月20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12月 4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22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）
1～3	740,000 592,000	一括	148,000	13,540	4,253
1	170,000				
2	180,000				
3	390,000				



物 件 目 録

1 所 在 守口市八雲西町二丁目
 地 番 131番
 地 目 宅地
 地 積 27.07平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
 地 積 約32.0平方メートル

2 所 在 守口市八雲西町二丁目
 地 番 134番
 地 目 宅地
 地 積 28.49平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
 地 積 約35.0平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市八雲西町二丁目115番地、120番地、131番地、132番地、133番地、134番地
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 74.08平方メートル
 2階 47.07平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 八雲西町二丁目115番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.04平方メートル
2階 23.86平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・波板葺2階建

床 面 積 1階 約39.84平方メートル
2階 23.86平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 守口市八雲西町二丁目
地 番 131番
地 目 宅地
地 積 27.07平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
地 積 約32.0平方メートル

2 所 在 守口市八雲西町二丁目
地 番 134番
地 目 宅地
地 積 28.49平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
地 積 約35.0平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市八雲西町二丁目115番地、120番地、131番地、132番地、133番地、134番地
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.08平方メートル
2階 47.07平方メートル

(専有部分の建物の表示)



811*

物 件 目 録

家屋 番号 八雲西町二丁目115番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.04平方メートル
2階 23.86平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・波板葺2階建

床 面 積 1階 約39.84平方メートル
2階 23.86平方メートル



令和7年(ケ)第515号
令和8年3月9日受理
令和 年 月 日提出
8.4.10

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 守口市八雲西町二丁目
地 番 131番
地 目 宅地
地 積 27.07平方メートル

2 所 在 守口市八雲西町二丁目
地 番 134番
地 目 宅地
地 積 28.49平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市八雲西町二丁目115番地、120番地、131番地、132番地、133番地、134番地

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.08平方メートル
2階 47.07平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八雲西町二丁目115番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.04平方メートル
2階 23.86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2丁目24番2号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1、2） ☐ 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3		
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（専有部分の建物の表示）） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦・波板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約39.84平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
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住居（空き家）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 ☐ ある 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)

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 所有者の姓が表示されている。
- 2 郵便受けの表示 なし

(目的土地の現況について)

- 1 目的各土地を適宜概測したところ、形状は概ね地積測量図（残地計算によるもの）および建物図面の敷地部分のとおりであると思われる。地積については、縄伸びが生じている可能性もあるが、隣接地との境界が不詳であることから、正確には専門家による調査および測量を要する。
- 2 目的各土地は、物件1および2の北側ならびに物件2の西側の一部が通路（道路非該当）として利用されているほか、その余の部分は一体となって目的建物の敷地となっている（土地建物位置関係図参照）。
- 3 目的各土地は、いずれも建築基準法上の道路に接面していない。
- 4 物件1の北東側に電柱1本とLPガス置場が、物件2の北西角に電柱1本が存在する（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、一棟の建物（2軒の連棟式建物）の北側に位置する。
- 4 目的建物内には、日常生活用品等の多数の動産類が残置されている。
- 5 目的建物は、北東側の一部に増築が認められるほか、建物内外の壁面にひび割れが見受けられ、2階天井部分に雨漏りによるものと思われる破損があり、床面の撓み、室内全般の汚損が見られ、維持管理状態に劣り、経年を超える劣化、損耗が認められる。

(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

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以 上

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12日	執行官室	ライフライン調査
令和8年3月12日 12:00 - 12:15	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和8年3月12日 12:40 - 12:55	守口市役所	道路等調査
令和8年3月13日 16:00 - 16:05	中之島図書館	物件等調査
令和8年3月16日 9:00 - 9:05	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和8年3月19日 9:15 - 10:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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3月19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。

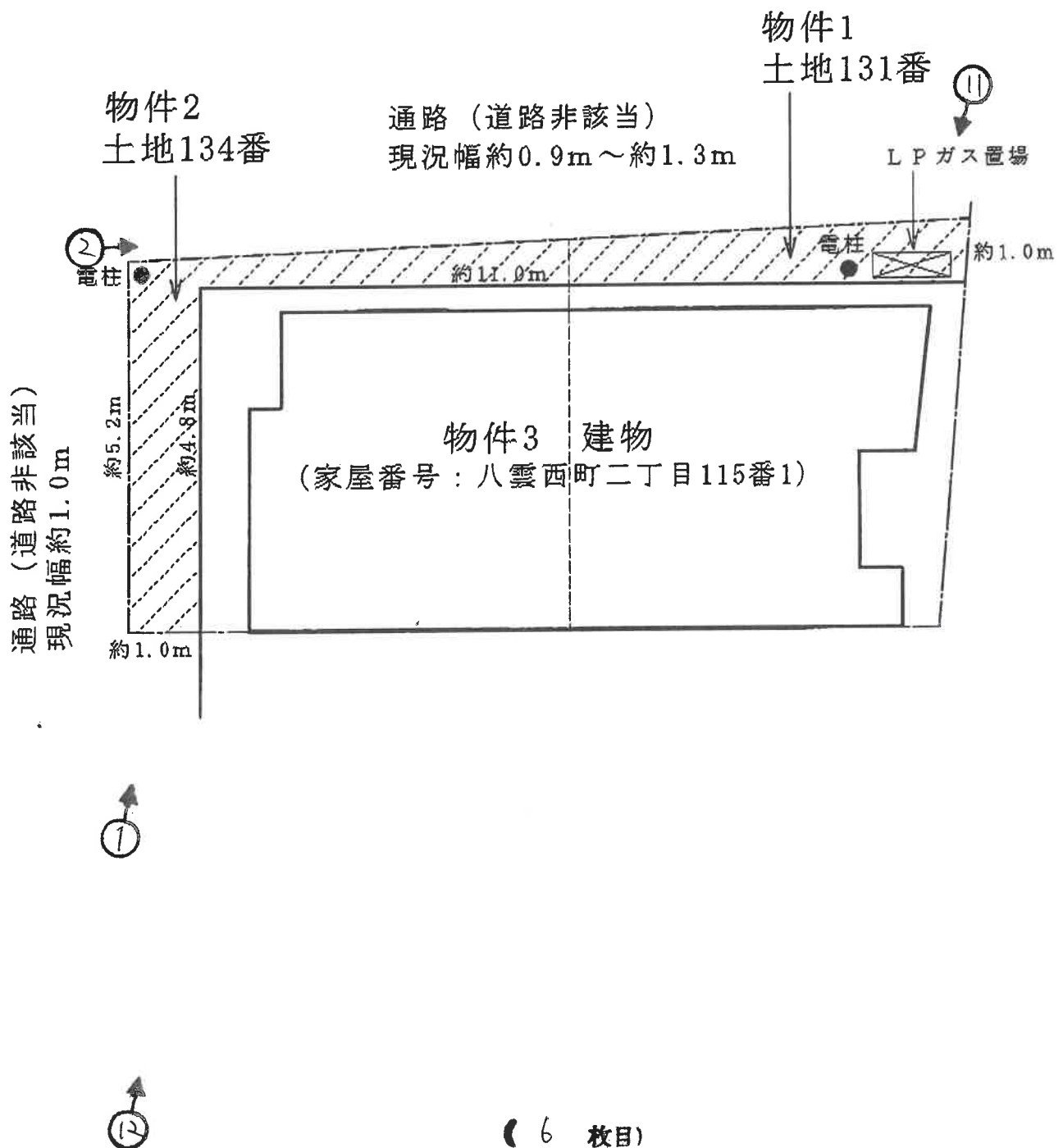
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

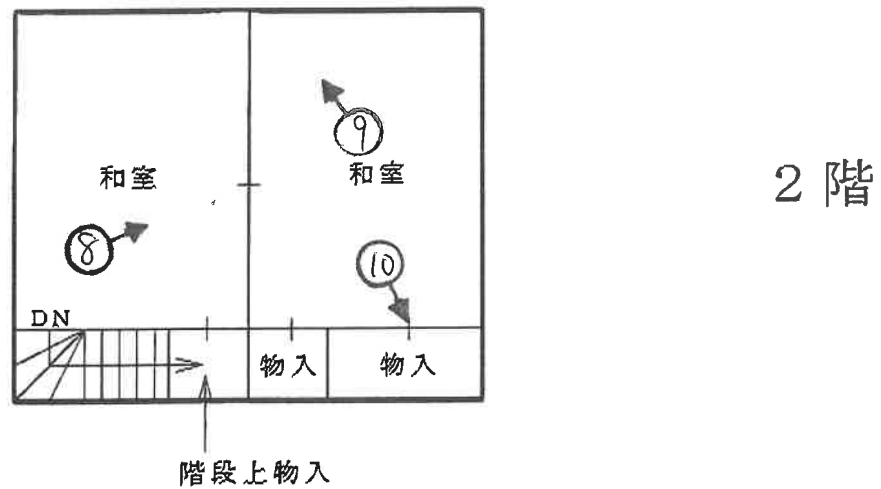
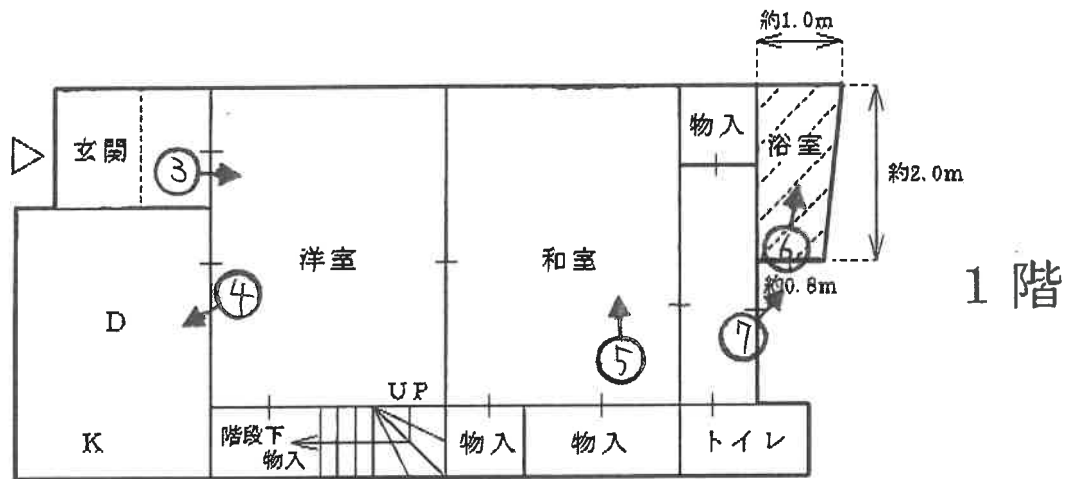
令和7年（ケ）515号



間取図 (概略図)
令和7年 (ケ) 515号



 未登記増築部分
約 1.8㎡



【写真】

①

目的建物



②

北側通路の状況



目的建物

③



④



⑤



⑥ 1階増築部分（浴室）の状況



⑦ 1階増築部分の状況



⑧



⑨ 2階天井の破損状況



⑩ 2階和室のひび割れ



⑪



増築部分

L P ガス置場

⑫ 一棟の建物（連棟式建物）の状況



目的建物

一棟の建物

(13 枚目)

求 意 見 書

小 笠 裕 也 殿

令和 8年 9月 3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 9月 10日

評価人

小笠 裕也

印

物 件 目 録

1 所 在 守口市八雲西町二丁目
地 番 131番
地 目 宅地
地 積 27.07平方メートル

2 所 在 守口市八雲西町二丁目
地 番 134番
地 目 宅地
地 積 28.49平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市八雲西町二丁目115番地、120番地、131番地、132番地、133番地、134番地
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.08平方メートル
2階 47.07平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八雲西町二丁目115番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 38.04平方メートル
2階 23.86平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7年（ケ）第515号
令和 8年 3月19日 現地調査
令和 8年 4月23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

小 笠 裕 也

第1 評価額

一括価格	
金 1,040,000 円	
内訳価格	
物件1	金 240,000 円
物件2	金 250,000 円
物件3	金 550,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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, 2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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, 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
3	(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	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 対象土地の位置、形状については、地積測量図（残地測量）、建物図面並びに現地調査等から概ね土地建物位置関係図のとおりと確定した。なお、地積については縄伸びが生じている可能性があり、現地及び机上概測面積（約67.0㎡／物件1：約32.0㎡・物件2：約35.0㎡）を採用して評価を行う。 ただし、各種資料が古く、隣接地との境界についても不詳であることに加え、現地測量には限界があることから、詳細については専門家による調査、測量等を要する。 (2) 物件1及び物件2土地の登記地目は「宅地」であるが、現況は「宅地一部公衆用道路」として使用されている。なお、公衆用道路部分は建築基準法の道路に該当しない通路である。 ただし、前述のとおり、土地境界が不明確であり、通路負担の有無、位置、地積等についての詳細は、専門家による調査、測量等を要する。 本件では通路負担部分の地積は、現地及び机上概測面積（約12.9㎡〔計算式：約1.0m×約5.2m＋（約0.4m＋約1.0m）×約11.0m÷2〕／物件1：約5.5㎡・物件2：約7.4㎡）として評価を行う。 (3) 目的土地は建築基準法上の道路に接面しておらず、対象建物の建替えは原則としてできない。		
3	(1) 1階北東部に未登記増築部分（約1.8㎡／浴室）が存し、現況床面積は、概ね以下のとおりであり、構造は「木造瓦・波板葺2階建」である。 1 階：約39.84㎡（登記面積38.04㎡＋未登記増築面積約1.8㎡） 2 階：約23.86㎡ 合計：約63.70㎡ (2) 法務局備付の建物図面によると、目的建物は物件1及び物件2土地上に全て収まっている。ただし、土地境界等が不明確であり、越境等の詳細については専門家による調査等を要する。 (3) 目的建物は、一棟の建物（長屋住宅／2戸1棟）のうちの一戸である。		

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1，2）

位 置 ・ 交 通	大阪メトロ谷町線「守口」駅の北東方約880m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	小規模住宅が密集する住宅地域。今後，地域に特段の変動要因は無く， 当面は現状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	東側府道境界から25m超西	東側府道境界から25mまで
		第2種住居地域 近隣商業地域	
	建 ぺ い 率	60 %	80 %
	容 積 率	200 %	200 %
	防 火 規 制	準防火地域	
そ の 他 規 制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化 計画「居住誘導区域・都市機能誘導区域」		
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 54.10㎡	
	形 状	ほぼ整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.8m，奥行約11.0m（北辺）	
	高 低 差 等	各通路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	西 側	幅員約1.0m未舗装（一部舗装）通路（建築基準法第42条非該当）	
	北 側	幅員約0.9m～1.3m舗装通路（建築基準法第42条非該当）	
	接 道 状 況	角地	
土地の利用状況等	現 況	物件 3 建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 通路
		南： 住宅	北： 通路
供 給 処 理 施 設	上 水 道	現況あり ※下記特記事項参照	
	ガ ス 配 管	あり	
	下 水 道	あり	
	（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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の 有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，明 治時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ，昭和39年に 現建物の敷地となっている。また，昭和35年以降の過去の住宅地図によ る確認では，現在の建物が建築される以前は，建物の敷地として使用さ れていなかったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土 壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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正式な（専門）調査 を要する。		
特 記 事 項	(1) 目的土地は建築基準法上の道路に接面しておらず，対象建物の建替 えは原則としてできない。		

特 記 事 項	(2) 目的土地の北東部付近に「電柱及びLPガス庫」，北西部付近に「電柱」が存するものと思われる。 (3) 守口市水道局への聴取によると，上水道埋設管について，現況は西側通路部分に私設管が埋設されており，口径は13mmとのことである。ただし，今後，建物建替え等に当たっては，現況基準に基づく口径（20mm以上）の引込が必要であり，守口市管理の埋設本管までの距離，周辺所有関係等を考慮すると，目的土地への引込は困難である可能性が高いとのことである。 したがって，今後の建物建替え等においては，通常のコストでの敷地内への引込みは，困難と思われる。 (4) 東側一部が，近隣商業地域（建ぺい率80％／容積率200％）内に存するものと思われる。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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	昭和39年9月10日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約62年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・波板葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	板貼, 砂壁 等
	天 井	板貼 等
	床	板貼, 畳 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 約63.70㎡	
	未登記増築有り	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK
品 等	低位	
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	(1) 建物内外の壁面にひび割れが見られたほか、階段、建具の破損、室内全般の汚損、床面の撓み等、建物全体的に相当程度の老朽化が進行しており、維持管理状況も劣る。 また、室内には多くの動産類が残置されている。 (2) 設備等についての作動確認は行っていない。 (3) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。 (4) 建築確認（不詳）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件 1, 2 (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の内 (宅地部分)	114,000	0.51	26.50	0.90	1,387,000
1の内 (通路部分)	114,000	0.05 通路価値率	5.50		31,000
2の内 (宅地部分)	114,000	0.51	27.60	0.90	1,444,000
2の内 (通路部分)	114,000	0.05 通路価値率	7.40		42,000
合計					2,904,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 守口-2

$$\text{標準価格 } 135,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 100.9}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{100} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{120} \div \text{標準画地価格 } 114,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来	その他	相乗積
1.16	0.94	1.10	1.00	1.00	1.00	1.20

※1: 通路幅・系統連続性(私道・行止り)等を考慮

※2: 駅接近性を考慮

※3: 供給処理施設の状況(上水道新規引込困難性)等を考慮

接面・方位※1	規模	形状	高低差	行政	その他※2	相乗積
1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	0.51

※1: 角地(+1), 西側方位(+1)を考慮

※2: 接面通路の種別及び状況(▲40), 境界不明確(▲10)を考慮

ウ 地 積 : 宅地部分: (現況概測数量) - (通路部分面積), 通路部分: 現地概測数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件 3 (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)
3 (主である建物)	200,000	63.70	0.02	255,000

ウ 現 価 率

経過年数 約62年

経済的残存耐用年数 約0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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 62\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.6) \\ = 0.02$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、未登記増築、ひび割れ、損傷等の室内外の状況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) 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)
1の内 (宅地部分)	1,387,000	法定地上権	0.50	694,000
2の内 (宅地部分)	1,444,000	法定地上権	0.50	722,000
土地利用権等価格 合計				1,416,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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	1,387,000	△694,000		0.47	0.70		230,000
	31,000	—		0.47	0.70		10,000
	目録1土地合計						240,000
2	1,444,000	△722,000		0.47	0.70		240,000
	42,000	—		0.47	0.70		10,000
	目録2土地合計						250,000
3	255,000	+1,416,000	1.00	0.47	0.70	0	550,000
一 括 価 格 (合 計)							1,040,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

建替え困難な老朽化した連棟式住宅である点 (▲40)、現地境界、地積等の確定の必要性 (▲10)、アスベスト使用可能性リスク (▲3) 等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

オ 競売市場修正率

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)

本件の場合不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [守口-2]

所 在	大阪府守口市八雲北町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 守口駅の北方 約1,400m (道路距離)
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	67 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北側 幅員約4.5m市道 中間画地
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	1,318,309 円
物 件 2	1,387,463 円
物 件 3	516,234 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 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 守口市八雲西町二丁目
地 番 131番
地 目 宅地
地 積 27.07平方メートル

2 所 在 守口市八雲西町二丁目
地 番 134番
地 目 宅地
地 積 28.49平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市八雲西町二丁目115番地、120番地、131番地、132番地、133番地、134番地
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.08平方メートル
2階 47.07平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八雲西町二丁目115番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 38.04平方メートル
2階 23.86平方メートル





地理院地図
位置図



(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
八雲西町
2丁目

請求部	所在	守口市八雲西町二丁目			地番	131番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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		

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。

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和7年11月21日

大阪法務局

請求番号：15-1

(1/2)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

65-2
108-2
109-18
109-36
109-40
168-16
168-5
154-29
道
水
176-1
139-1
147-1
154-30
154-5
173-15
173-13
173-11
173-9
109-24
150-12
141-21
141-7
141-3
141-5
141-27
道
141-26
74-4
166-2
179-3

青求番号：15-1
(2/2)

A4版に縮小



登録年月日：昭和三十九年七月二十日

八雲田 27月 122

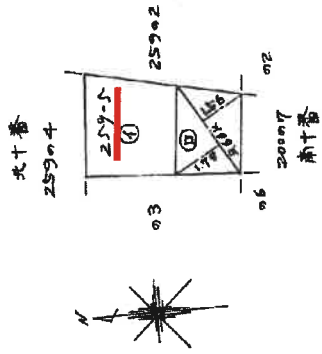
地積測量図

3640079

地番	259-1-1
土地の所在	丹波市大字八雲田北十番

259-1-1
259-1-1
259-1-1
259-1-1

昭和九年七月二十日
製作者
製作年月日



求積
(1) $(259.05) = 8719$
(2) $\frac{1}{2} \{ (178+156) \times 3.60 \} = 6701$
合計積数 = 14720

昭和九年七月二十日

縮尺 1/300

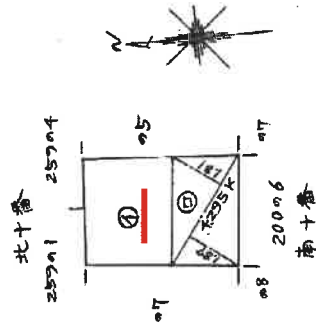
登録年月日：昭和三十九年七月二十日

地番 3640080 / 33

地番	299-9
土地の所在	和歌山県八雲郡北土巻

地積測量図

39.7.21
259.3 134
259.3 133
259.3



求積
(1) $(259.3) = 8.62$
(2) $\frac{1}{2}(187+181) \times 4.295 = 7.90$
合計坪数 = 16.52

縮尺 1/300

昭和参拾九年七月貳拾日

作製年月日
昭和参拾九年七月貳拾日
作製者

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。
(大阪法務局守口出張所管轄)
令和7年11月21日 大阪法務局

A4版に縮小

海記實

請求番号: 15-3

 $(1/2)$

昭和拾九年拾月貳九日

1810283

6640182

八雲西町2丁目115-1

建築物各階平面図

面図

家屋番号

建物の所在

宇都宮市八雲西町2丁目115番地、120番地、131番地、132番地、133番地、
134番地
武蔵野線沿道
武蔵野線沿道

水積

幅尺 200mm

床積

0.82 x 0.80 = 0.492
8.11 x 4.46 = 36.1706
3.10 x 2.45 = 1.395
JR.0576

M²
38.05 x 0.3025 = 11.751

式階

4.46 x 5.36 = 23.9056
M²
23.90 x 0.3025 = 7.22

幅尺 300mm

縮尺

1/

建物図面 (写)

登記年月日：昭和39年10月29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。
(大阪法務局守口出張所管轄)
令和7年11月21日 大阪法務局

A4版に縮小

登記官

建物図面 (写)

6640181

八雲町2丁目115-1

家屋番号

各階図面

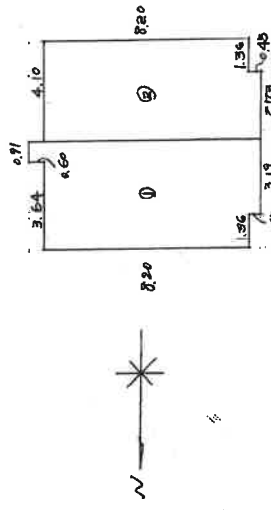
平面図

3P.10.29

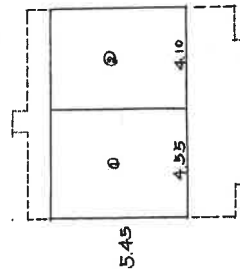
建物の所在

印旛屋 守口市八雲町2丁目115番地、120番地、
131番地、132番地、133番地、134番地

左階平面図



右階平面図



永積

式階

$$\begin{array}{r} ① \quad 0.91 \times 0.6 = 0.546 \\ 8.20 \times 4.55 = 37.310 \\ 3.19 \times 0.45 = 1.4355 \\ \hline 39.2915 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{M}^2 \\ 39.29 \times 0.3025 = 11.88 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} ② \quad 8.20 \times 4.10 = 33.62 \\ 2.73 \times 0.45 = 1.2285 \\ \hline 34.8485 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{M}^2 \\ 34.84 \times 0.3025 = 10.53 \end{array}$$

左階床面積 22.41

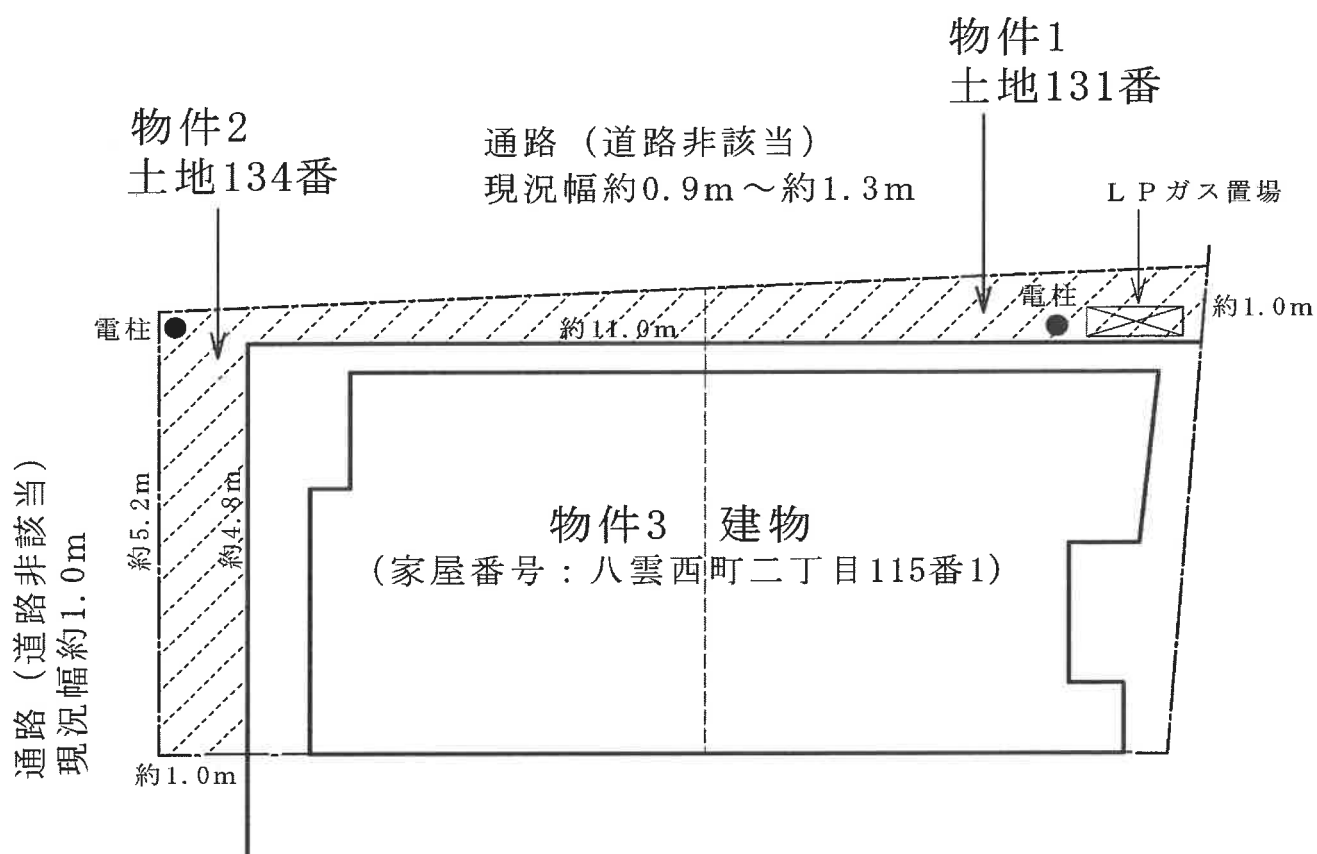
式階

$$\begin{array}{r} ① \quad 5.45 \times 4.55 = 24.7975 \\ 24.79 \times 0.3025 = 7.49 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} ② \quad 5.45 \times 4.10 = 22.345 \\ 22.34 \times 0.3025 = 6.775 \end{array}$$

式階床面積 14.24

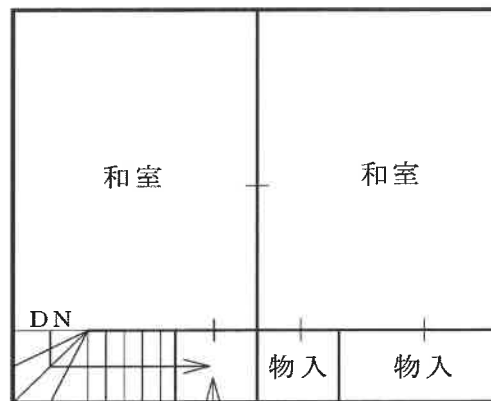
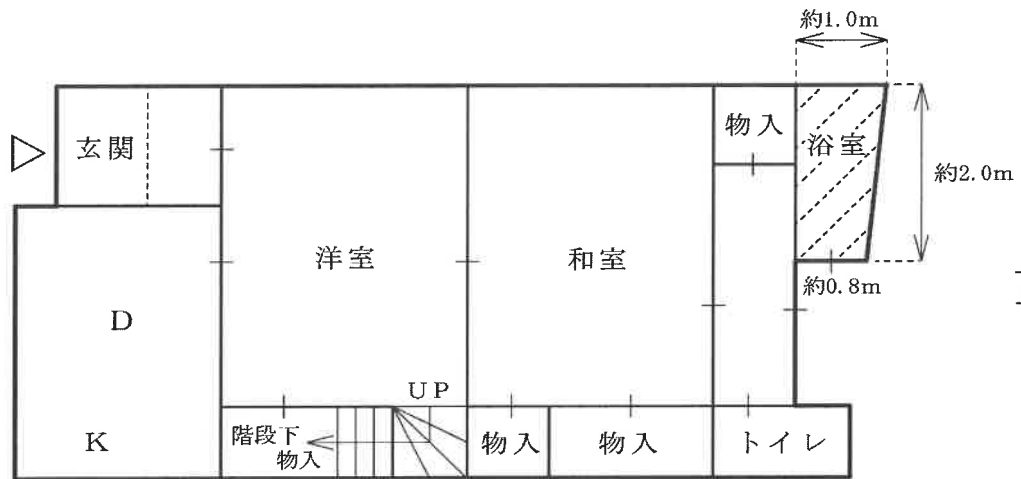
縮尺 1/200 (m)



土地建物位置関係図



未登記増築部分
約1.8㎡



間取図 (概略)