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	

陳述

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）

本人		
	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

1　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）。
2　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。
3　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。
4　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。
5「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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）

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

1　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）。
2　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。
3　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。
4　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。
5「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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

1　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。
2　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。
3　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。
4　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。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　８年（ヌ）第　　１８５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 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１１月１０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 850, 000 1, 480, 000	一括	370, 000	13, 409	4, 245
1	860, 000				
2	990, 000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　185号

物　件　目　録

1　所　　在　　門真市大池町

地　　番　　431番29

地　　目　　宅地

地　　積　　42．37平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地一部公衆用道路

2　(一棟の建物の表示)

所　　在　　門真市大池町431番地10、431番地27、431番地28、431番地29

構　　造　　木造スレート葺3階建

床　面　積　　1階　117．58平方メートル
2階　110．54平方メートル
3階　　39．31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　大池町431番29

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺3階建

床　面　積　　1階　26．96平方メートル
2階　26．49平方メートル
3階　　9．20平方メートル

(現況)

種　　類　　居宅・車庫

床　面　積　　1階　約28．39平方メートル
2階　約25．64平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　185号

物　件　目　録

3階　　9．20平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　185号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　2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1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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。

11

令和　８年（ヌ）第　　１８５号

物　件　目　録

１　所　　在　　門真市大池町

　　地　　番　　４３１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２．３７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　門真市大池町４３１番地１０、４３１番地２７、４３１番地２８、４３１番地２９

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　１１７．５８平方メートル
　　２階　１１０．５４平方メートル
　　３階　　３９．３１平方メートル

　　（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　大池町４３１番２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　２６．９６平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル
　　３階　　９．２０平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・車庫

　　床　面　積　　１階　約２８．３９平方メートル
　　２階　約２５．６４平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　185号

物　件　目　録

3階　　9．20平方メートル

令和８年(ヌ)第１８５号
令和８年７月２７日受理
令和　　年 8.9.4 日提出

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

令和　8年（ヌ）第　　１８５号

物　件　目　録

１　所　　在　　門真市大池町

　　地　　番　　４３１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２．３７平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　門真市大池町４３１番地１０、４３１番地２７、４３１番地２８、４３１番地２９

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　１１７．５８平方メートル
　　２階　１１０．５４平方メートル
　　３階　　３９．３１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　大池町４３１番２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　２６．９６平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル
　　３階　　９．２０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府門真市大池町１０番５号
土地	物件１
現況地目	■宅地一部公衆用道路（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（亡Ａ相続財産）　　□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が異なる（■主たる建物　□附属建物） ■種　類：居宅・車庫 □構　造： ■床面積：１階部分　約２８．３９平方メートル ２階部分　約２５．６４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（亡Ａ相続財産）　　□その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫（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

その他の事項

（表札等の表示）

1　表札の表示　　亡Ａの姓が表示されている。
　　Ｂの姓が表示されている。
　　（株）ＤＧＫと表示されている。

2　郵便受けの表示　　有限会社ＤＧＫと表示されている。

（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、西側の一部が道路として利用されており、その余の部分は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　目的土地の西側接面道路（上記２の道路負担部分を含む）は、建築基準法上の道路ではない。目的土地はいずれの面も建築基準法上の道路に接していない。

（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、４連棟式建物の最南端部分の建物である。

4　目的建物は、１階および２階部分にそれぞれ登記と異なる部分が存在する（間取略図参照）。

5　目的建物内には、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た。

6　目的建物内において、猫が飼育されていた形跡が見受けられるが、動物臭は特段認められなかった。

7　目的建物の３階部分へは、２階中央洋室の天井に設置されている収納式梯子により出入りできるようになっており、屋根裏収納庫と類似している。３階部分の天井高は最も高い中央付近で約１．８メートル程度であり、東西方向は屋根の傾斜に合わせて天井高も低くなっている。

8　目的建物は、建物の内外壁にひび割れが見受けられ、内壁や建具には猫による引っ掻き傷が多数見受けられたほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

9　目的建物は、登記面積と課税面積が異なっているが、市役所によると、課税面積には壁および柱等の共用部分が含まれているからとのことであった。

（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

執 行 官 の 意 見

（目的物件の占有関係）

1　目的建物の郵便受けには、亡Ａおよび同人が取締役を務めていた有限会社ＤＧＫ宛の郵便物が見受けられたが、建物内に有限会社ＤＧＫの事務所となっている部分は見受けられず、同社の占有を認めるに足りるものは見受けられなかった。また、Ｂおよび（株）ＤＧＫの占有を認めるに足りるものも建物内には見受けられなかった。

2　上記のほか、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・車庫（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

（調査経過用）

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７月28日	執行官室	ライフライン調査
令和８年８月３日 9：25　－9：30	中之島図書館	物件等調査
令和８年８月７日 14：25　－14：35	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８月７日 14：45　－15：10	門真市役所	道路等調査
令和８年８月10日 13：35　－13：40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年８月20日 15：40　－16：10	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。

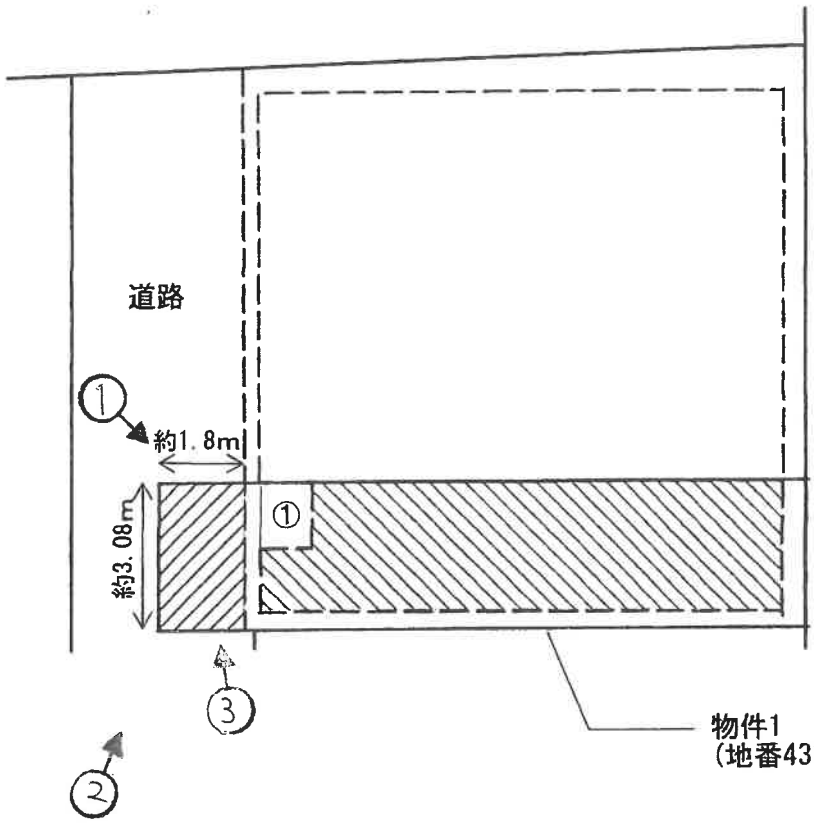
■　令和８年８月２０日
目的物件は不在で施錠されていたので，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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



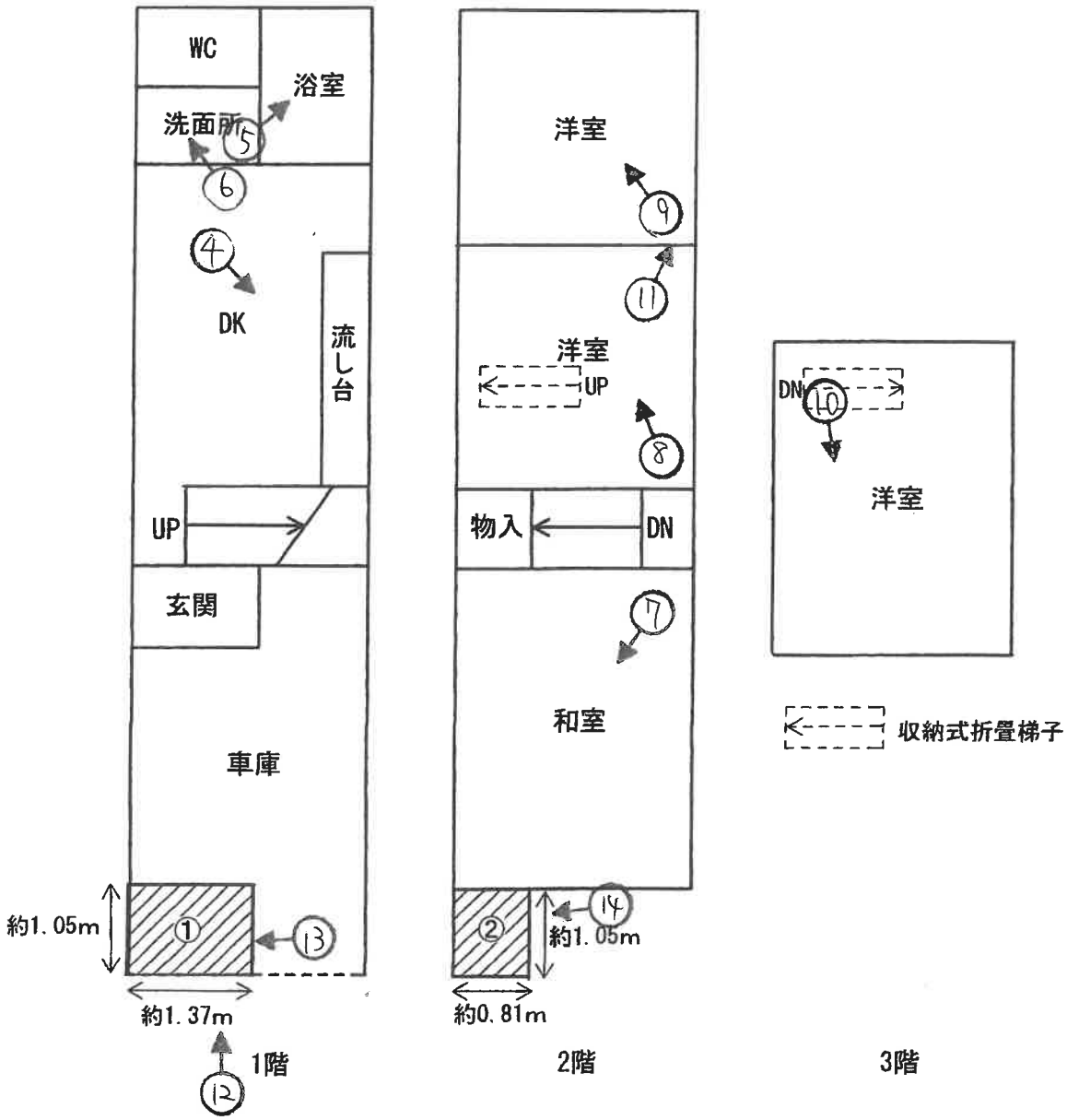
道路負担部分
約3.08m×約1.8m＝約5.54㎡

物件2(目的専有部分・登記1階部分) 家屋番号 大池町431番29

① 物件2(目的専有部分1階のうち法務局備付図面には含まれないが、現況は存在する部分

物件2(一棟の建物)登記1階部分

間取略図



【法務局備付建物図面と異なる部分】

①法務局備付建物図面では存在しないが、現況は存在している部分

約1.37m×約1.05m＝約1.43㎡

1階現況床面積＝登記26.96㎡＋約1.43㎡＝約28.39㎡

②法務局備付建物図面では存在しているが、現況は存在しない部分

約0.81m×約1.05m＝約0.85㎡

2階現況床面積＝登記26.49㎡-約0.85㎡＝約25.64㎡

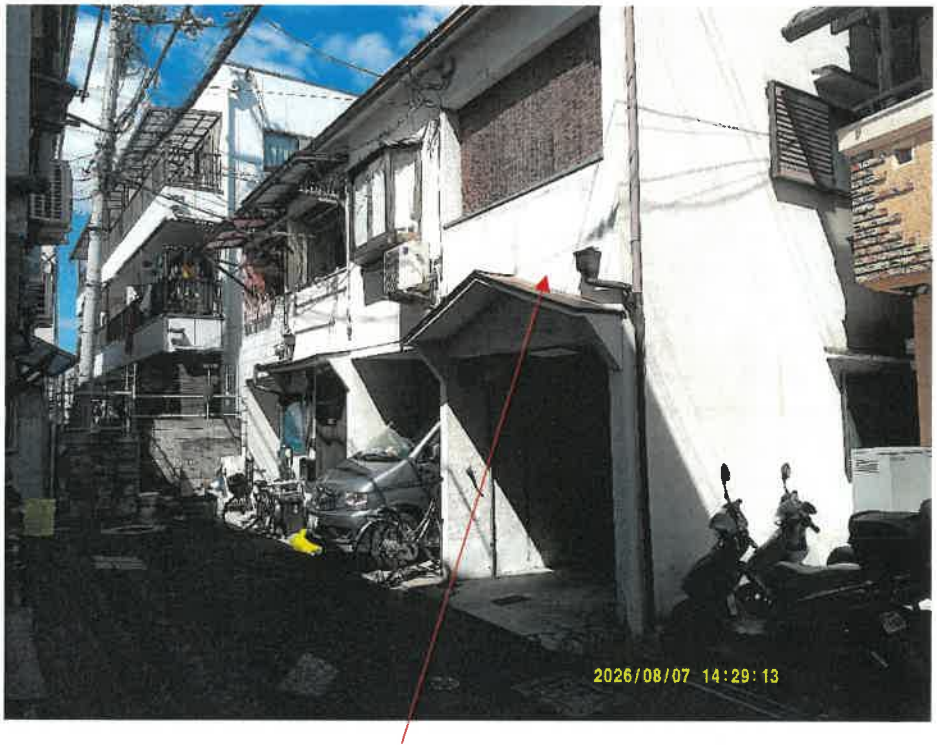
【写真】

①



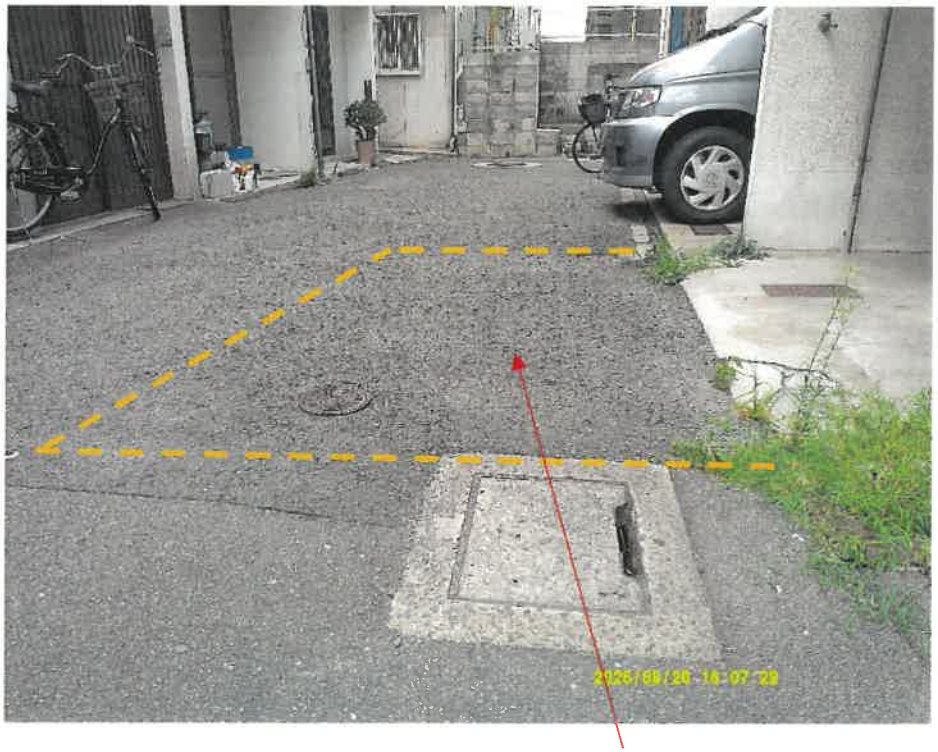
目的建物

② 目的建物の存する４連棟式建物



目的建物

③ 物件１道路負担部分



道路部分

④



⑤



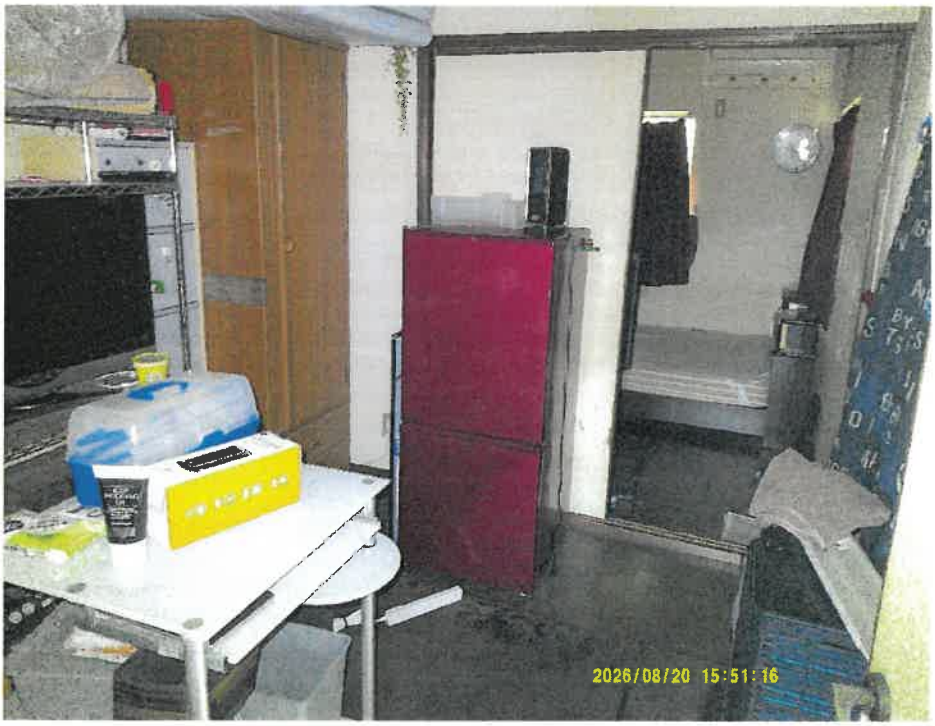
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩　３階洋室



⑪　内壁の引っ掻き傷の状況



⑫　車庫の状況



登記と異なる部分

⑬　登記と異なる部分（１階：間取略図①）



⑭　登記と異なる部分（２階：間取略図②）



令和8年（ヌ）　第185号
令和8年8月20日　現地調査
令和8年9月4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

八木正美

第１　評価額

一　括　価　格	
金 1,850,000円	
内　訳　価　格	
物件1	金　　860,000円
物件2	金　　990,000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

<table>
<tr><th>番号</th><th>所　在　等</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td>所　　在
地　　番
地　　目
地　　積</td><td>物件目録記載のとおり</td><td>特記事項記載のとおり</td></tr>
<tr><td>2</td><td>（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</td><td>物件目録記載のとおり</td><td>特記事項記載のとおり</td></tr>
<tr><td>番号</td><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">① 目的土地の形状について地積測量図を参考に概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりで、地積は公簿とほぼ一致するものと思われる。
② 目的土地の公簿上の地目は「宅地」であるが、現況は宅地及び道路負担部分から構成されている。道路負担部分は現地での計測にて目的土地の西側約5.54㎡であることが認められた。（位置、範囲等は土地建物位置関係図参照。）</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">① 目的建物の1階及び2階は法務局備付建物図面と差異が認められ現況床面積は下記のとおりであった。（差異部分の位置、範囲は間取略図参照。）
<table><tr><th></th><th>登記(1)</th><th>現況(2)</th><th>差異
(2)-(1)</th></tr><tr><td>1階</td><td>26.96㎡</td><td>約28.39㎡</td><td>約1.43㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>26.49㎡</td><td>約25.64㎡</td><td>▲約0.85㎡</td></tr><tr><td>3階</td><td>9.20㎡</td><td>9.20㎡</td><td>－</td></tr><tr><td>延面積</td><td>62.65㎡</td><td>約63.23㎡</td><td>約0.58㎡</td></tr></table>② 目的建物は4戸1棟の連棟建物のうちの南端の1戸である。外観上、隣戸との戸境壁・柱・梁の位置関係は不明である。</td></tr>
</table>

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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">京阪本線　　大和田駅　　南方　道路距離 約1,000m
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td colspan="2">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">第１種住居地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td colspan="2">準防火地域</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td colspan="2">宅地造成等工事規制区域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">画地条件</td><td rowspan="2">規模</td><td>宅地部分</td><td>約36.83㎡</td></tr>
<tr><td>道路部分</td><td>約5.54㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">（宅地部分）</td></tr>
<tr><td>形状</td><td colspan="2">ほぼ長方形</td></tr>
<tr><td>間口・奥行</td><td colspan="2">間口約3.08m・奥行約11.8m</td></tr>
<tr><td>高低差等</td><td colspan="2">等高接面</td></tr>
<tr><td rowspan="2">接面道路の状況</td><td>西側</td><td colspan="2">幅員約3.6m私道（建築基準法上の道路ではない）</td></tr>
<tr><td>接道状況</td><td colspan="2">中間画地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地の利用状況等
※宅地部分</td><td>現況</td><td colspan="2">戸建住宅</td></tr>
<tr><td>東側</td><td colspan="2">駐車場</td></tr>
<tr><td>西側</td><td colspan="2">道路</td></tr>
<tr><td>南側</td><td colspan="2">戸建住宅</td></tr>
<tr><td>北側</td><td colspan="2">戸建住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="2">供給処理施設</td><td>上水道
ガス配管
下水道</td><td>あり
なし
あり</td><td>左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。</td></tr>
<tr><td colspan="3">（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。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td colspan="3">目的土地の旧土地台帳写からは個人、農林省の所有者名，田の地目の履歴が確認された。目的建物建築以前(昭和36年)の航空写真によると目的土地付近一帯は農地又は未利用地であったものと推定される。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。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">特になし。</td></tr>
</table>

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　（特記事項参照）昭和41年1月1日新築 経過年数　約61年 経済的残存耐用年数　約0年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	スレート葺
	外　壁	吹付等
	内　壁	クロス貼等
	天　井	クロス貼等
	床	クッションフロア、畳等
	設　備	電気、給排水設備等
	その他	特別なものはない。
床面積（現況）	延 約 63.23㎡ 1階は登記面積より約1.43㎡大きく、2階は約0.85㎡小さい。	
現況用途等	階　層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	4DK
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特記事項	① 建築確認(無)、検査済証(無) ② 設備の作動状況は未確認である。 ③ 登記上目的建物の新築年月日が表記されていないため、公課証明書記載の新築年の期首を新築年月日と認定した。 ④ 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。 ⑤ 3階の洋室は2階西側洋室の天井部分に設置されている収納式折畳梯子で昇降するようになっており、屋根裏収納庫と類似している。なお、天井高は中央付近が最も高く約1.8mであるが、屋根が東西方向に傾斜しているため、室内の天井も東西方向にいくにつれ低くなっている。 ⑥ 内壁や建具に猫のひっかき傷と思われる損傷が多数認められた。 ⑦ 内壁、外壁及び車庫内にクラックが認められた。	

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
1(宅地)	118,000	0.79	約36.83	0.90	ア×イ×ウ×エ 3,090,000
1(道路)	118,000	0.10	約5.54	－	ア×イ×ウ 65,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　門真-17

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
136,000円／㎡	× 102.3/100	× 100/101	× 100/117	＝ 118,000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(西)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路(※)	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.04	1.02	1.10	1.00	1.17

(※)幅員＋2、連続性+2

イ 個別格差：　【宅地部分】

接面(西)	規模	形状	その他(※)	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	0.78	0.79

(※)接面道路は建築基準法上の道路ではないため、建替等にあたっては法43条第2項第2号の許可を要すること(▲20)及びセットバック(▲2)を要することを考慮した。(総和▲22)

【道路部分】　公衆用道路であることから0.1と判定した。

ウ 地積：現況数量による。

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	170,000	63.23	0.03	322,000

ウ 現価率

経過年数	約61年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	40%
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0年／（経過年数61年＋経済的残存耐用年数0年）｝×（１－0.4）

＝ 0.03

※観察減価は維持管理状況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，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 （宅地）	3,090,000	0.50	法定地上権	1,545,000

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	3,155,000	－ 1,545,000		0.76	0.70		860,000
2	322,000	＋ 1,545,000	1.00	0.76	0.70	0	990,000
一括価格（合計）							1,850,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.76（①×②）を乗じた。

①　4戸1棟の連棟建物の1戸であり、建替や維持管理等に制約を受けること。（0.8）

②　アスベスト含有建材が使用されている可能性。（0.95）

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 地価公示価格（門真-17）

所　　在	：	門真市大池町641番39　「大池町33-19」
価　　格	：	136,000円／㎡
位　　置	：	京阪本線「大和田」駅の南東方800m（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	68㎡
供給処理施設	：	水道・ガス・下水
接面街路	：	西　5m　私道
用途指定等	：	第1種住居地域、準防火地域
		建蔽率60％・容積率200％
地域の概要	：	小規模住宅のほかにアパートが見られる住宅地域

2 固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１	：	2,745,576円
物件２	：	500,292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 土地建物位置関係図

5 建物図面・各階平面図写

6 間取略図

以　上

令和　8年（ヌ）第　　１８５号

物　件　目　録

１　所　　在　　門真市大池町

　　地　　番　　４３１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２．３７平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　門真市大池町４３１番地１０、４３１番地２７、４３１番地２８、４３１番地２９

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　１１７．５８平方メートル
　　２階　１１０．５４平方メートル
　　３階　　３９．３１平方メートル

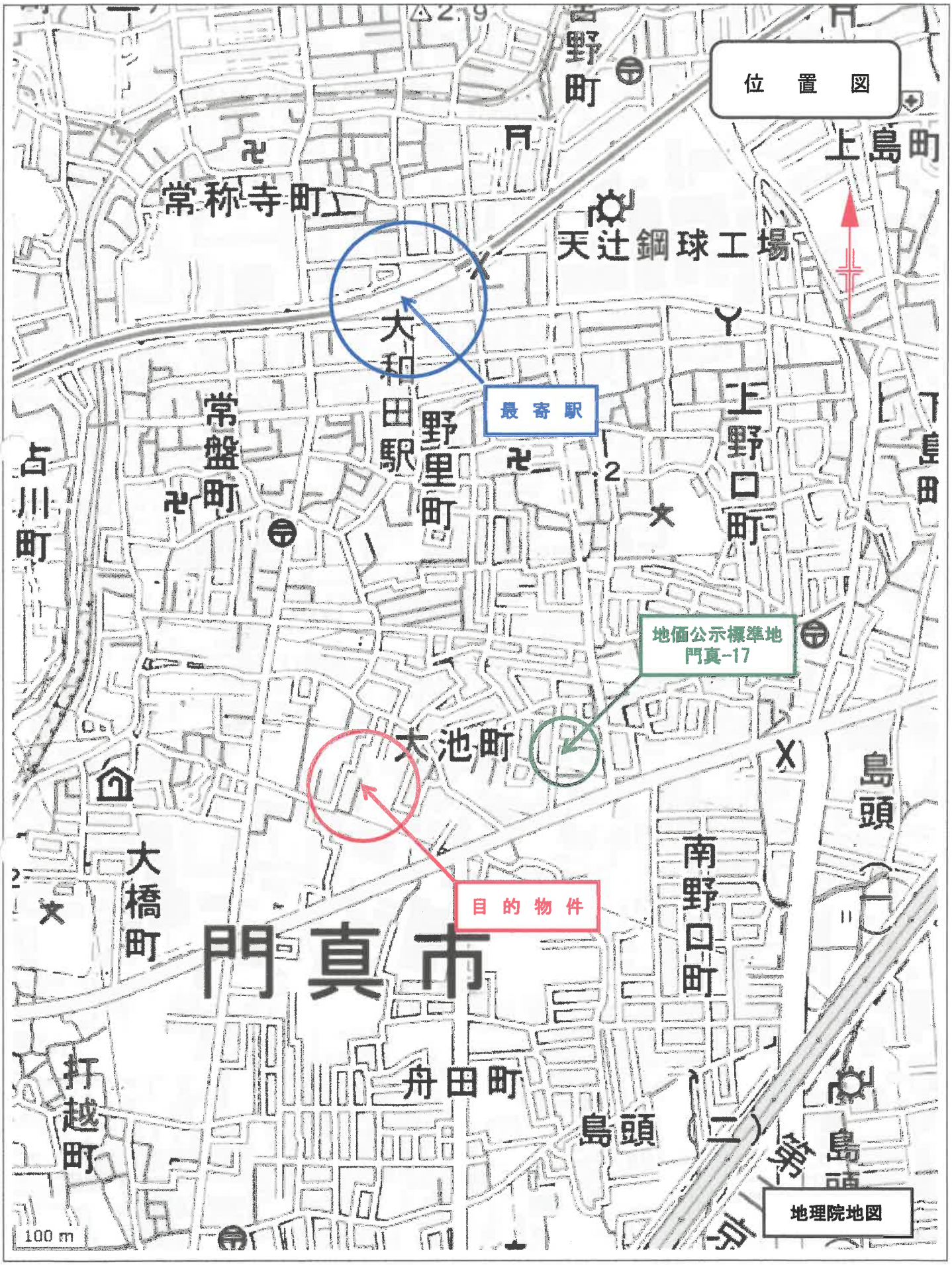
（専有部分の建物の表示）

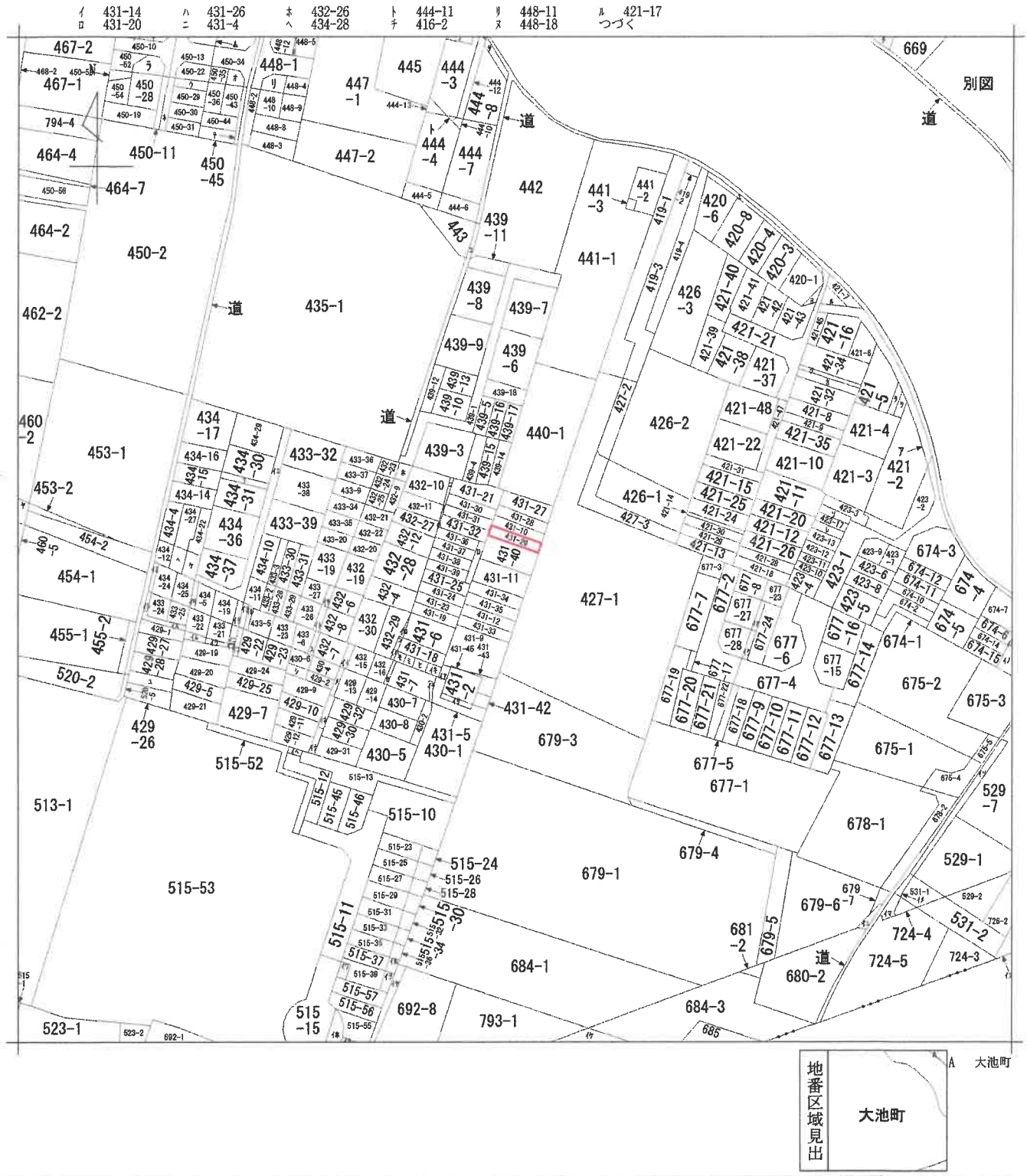
　　家屋　番号　　大池町４３１番２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　２６．９６平方メートル
　　２階　２６．４９平方メートル
　　３階　　９．２０平方メートル


位　置　図
常称寺町
天辻鋼球工場
上島町
大和田駅
最寄駅
常盤町
野里町
上野口町
占川町
地価公示標準地
門真-17
大池町
島頭
大橋町
目的物件
門真市
南野口町
舟田町
打越町
島頭（二）
地理院地図
100 m



請求部分	所在	門真市大池町				地番	431番29		
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			

A3をA4に縮小

ヲ 421-19
ワ 448-21
カ 421-33
ヨ 421-44
タ 421-46
レ 423-14
ソ 423-16
ツ 421-36
ネ 450-14
ナ 450-17
ラ 450-18
ム 450-21
ウ 450-23
ノ 450-33
オ 450-42
ク 450-51
ヤ 460-4
マ 444-16
ケ 434-23
フ 434-35
コ 807
エ 420-2
テ 450-37
ア 421-1
サ 444-9
キ 444-17
ユ 429-29
メ 429-3
ミ 431-15
シ 429-8
ヒ 431-16
モ 431-3
セ 431-8
ス 432-14
ン 432-18
ｲｲ 432-2
ｲﾛ 432-3
432-5
433-10
ﾞﾎﾟ 515-17
ｲﾍ 515-20
ｲﾄ 433-7
ｲﾁ 433-8
ｲﾘ 434-13
ｲﾇ 433-33
ｲﾙ 515-38
ｲﾗ 515-40
ｲﾜ 515-43
ｲｶ 515-54
ｲﾖ 434-18
ｲﾀ 434-20
ｲﾚ 434-21
ｲﾂ 529-6
ｲﾂ 532-3
ｲﾈ 429-15
ｲﾅ 429-16
ｲﾗ 429-17
ｲﾑ 429-18
ｲｳ 674-8
ｲﾉ 674-9
ｲｵ 677-25
ｲｸ 677-26
ｲﾔ 692-11
ｲﾏ 724-6
ｲｹ 793-3
ｲﾌ 429-4
ｲｺ 429-6
ｲｴ 434-6
ｲﾃ 431-22
ｲｱ 431-44
ｲｻ 431-41
ｲｷ 431-17
ｲﾕ 679-2
ｲﾒ 531-3
434-3
433-1

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年9月3日

1220171

[redacted]

地積測量図

地番	431-10, -27 ～ -29
土地の所在	門真市大池町

H3.9.3 青27

3.9.-3

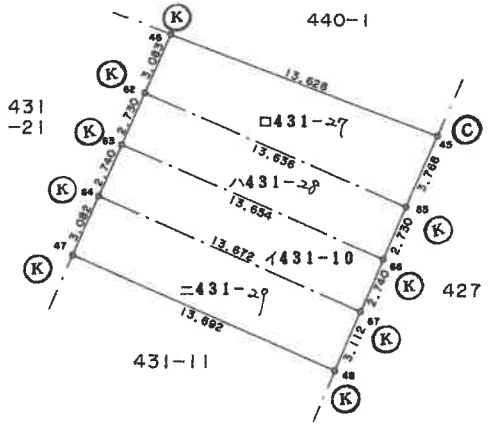
座標求積表

地番	□431-27			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
46	110.978	103.826	208.586434	3.083
62	108.154	102.589	-850.975755	13.636
65	102.683	115.079	-231.193711	3.768
45	106.145	116.568	966.931560	13.628
		倍面積	93.348528	
		面積	46.6742640	
		地積	46.67 ㎡	

地番	ハ431-28			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
62	108.154	102.589	304.689330	2.730
63	105.653	101.494	-809.820626	13.654
66	100.175	114.001	-338.582970	2.730
65	102.683	115.079	918.215341	13.636
		倍面積	74.501075	
		面積	37.2505375	
		地積	37.25 ㎡	

地番	ニ431-29			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
64	103.143	100.395	267.251490	3.082
47	100.320	99.159	-827.382696	13.692
48	94.799	111.689	-297.316118	3.112
67	97.658	112.918	942.187792	13.672
		倍面積	84.740468	
		面積	42.3702340	
		地積	42.37 ㎡	

残地番	431-10		
公簿	159.770	総計	126.2950355
		残地	33.4749645
		地積	33.47 ㎡



筆界	境界の種類
㊂	コンクリート杭
Ⓚ	金属鋲
Ⓟ	きざみ・ペンキ
Ⓒ	プレート

作製者 [redacted] 3年 9月 2日作製

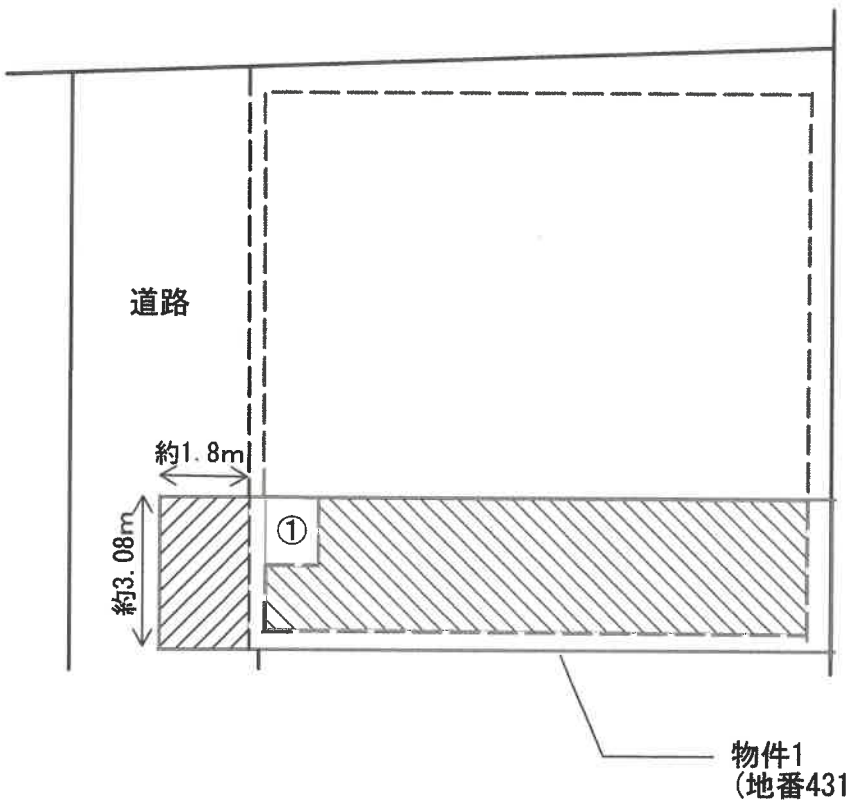
申請人 [redacted]

縮尺 1/250

12

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



道路負担部分
約3.08m×約1.8m＝約5.54㎡

物件2(目的専有部分・登記1階部分) 家屋番号 大池町431番29

① 物件2(目的専有部分1階のうち法務局備付図面には含まれないが、現況は存在する部分

物件2(一棟の建物)登記1階部分

登記年月日：平成3年9月26日

4220240

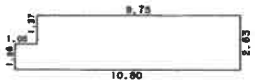
各階平面図

[redacted]

家屋番号	大池町431-29
建物の所在	門真市大池町431-10, -27, -28, -29

建物図面 各階平面図 H.3.9.26.

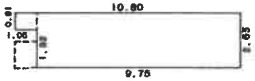
1階



求積表

1.26	X 1.05	=	1.3230
2.63	X 9.75	=	25.6425
合計			26.9655
床面積			26.96 ㎡

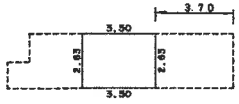
2階



求積表

0.81	X 1.05	=	0.8505
2.63	X 9.75	=	25.6425
合計			26.4930
床面積			26.49 ㎡

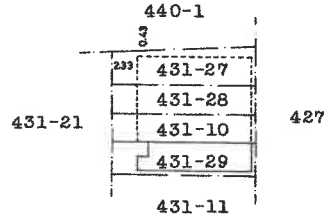
3階



求積表

2.63	X 3.50	=	9.2050
			9.2050
床面積			9.20 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/

A3をA4に縮小

(1/2)

登記年月日：平成3年9月26日

4220236

[redacted]

各階平面図

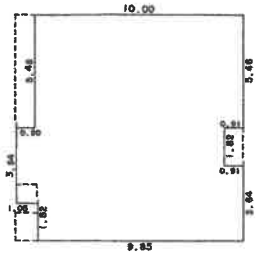
建物図面 各階平面図 H.3.9.26.

家屋番号	431-10-2
建物の所在	門真市大池町 431-10, -27, -28, -29

3.9.19

431-10-2
431-27
431-29

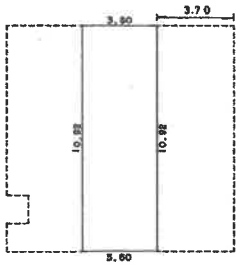
2階



求積表

5.46	X 10.00	=	54.6000
1.82	X 9.99	=	18.1818
1.82	X 10.90	=	19.8380
1.82	X 9.85	=	17.9270
合計			110.5468
床面積			110.54 ㎡

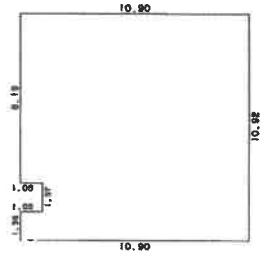
3階



求積表

10.92	X 3.60	=	39.3120
			39.3120
床面積			39.31 ㎡

1階



求積表

1.36	X 1.05	=	1.4280
8.19	X 1.05	=	8.5995
10.92	X 9.85	=	107.5620
合計			117.5895
床面積			117.58 ㎡

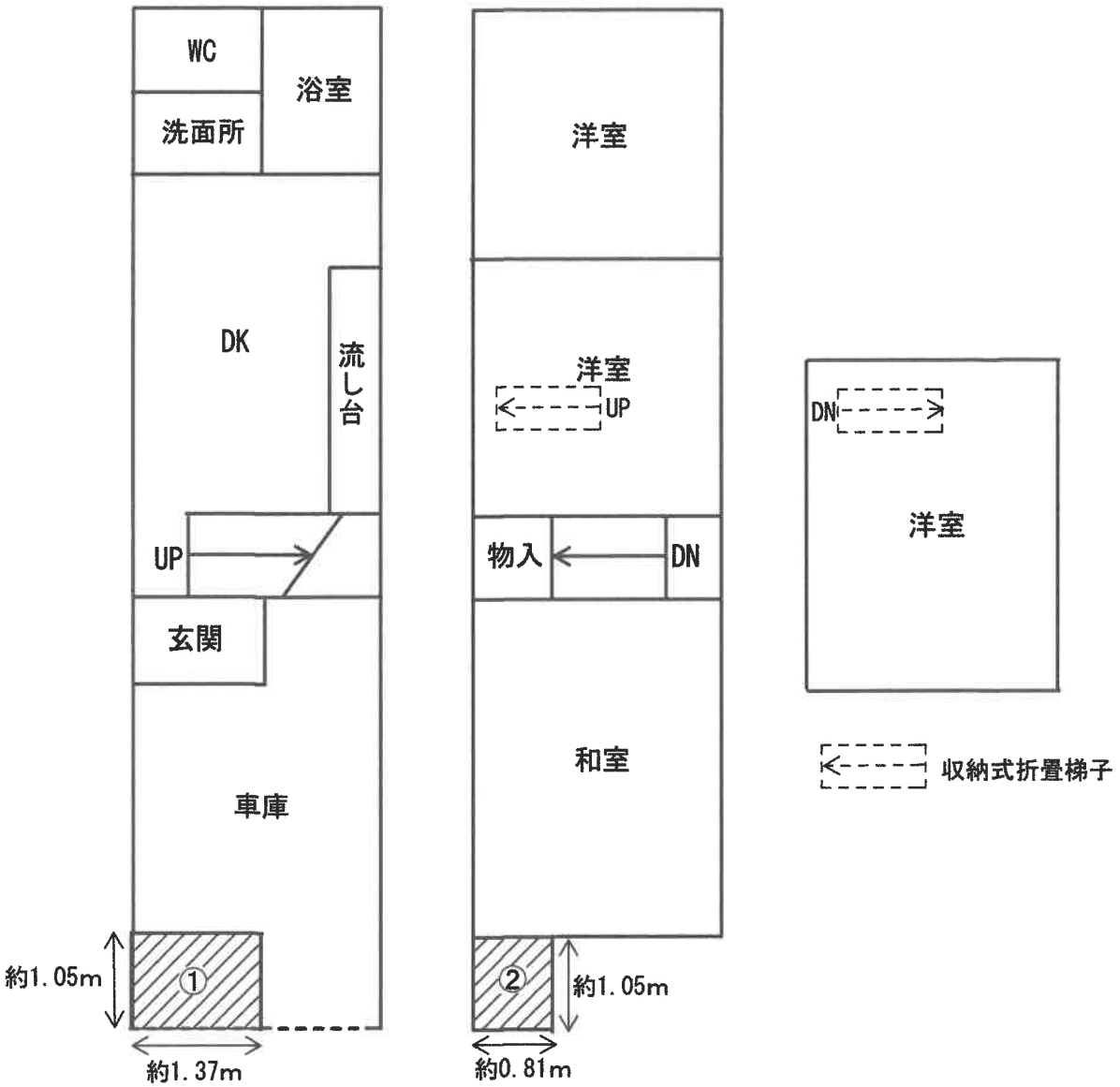
作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

15

A3をA4に縮小

(2/2)

間取略図



【法務局備付建物図面と異なる部分】

①法務局備付建物図面では存在しないが、現況は存在している部分

約1.37m×約1.05m＝約1.43㎡

1階現況床面積＝登記26.96㎡＋約1.43㎡＝約28.39㎡

②法務局備付建物図面では存在しているが、現況は存在しない部分

約0.81m×約1.05m＝約0.85㎡

2階現況床面積＝登記26.49㎡-約0.85㎡＝約25.64㎡