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（ケ）第　　１９９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　廣　瀬　佳　奈

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	20, 320, 000 16, 256, 000	一括	4, 064, 000	220, 902	53, 584
1	6, 670, 000				
2	13, 650, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　守口市南寺方南通三丁目

　　地　　番　　５４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．０９平方メートル

２　所　　在　　守口市南寺方南通三丁目５４番地３

　　家屋　番号　　５４番３の３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　５４．８７平方メートル
　　２階　５９．８７平方メートル
　　３階　５９．８７平方メートル
　　４階　５９．８７平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・事務所・車庫

令和　8年（ケ）第　　199号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

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。

令和　8年（ケ）第　　１９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　守口市南寺方南通三丁目

　　地　　番　　５４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．０９平方メートル

２　所　　在　　守口市南寺方南通三丁目５４番地３

　　家屋　番号　　５４番３の３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　５４．８７平方メートル
　　２階　５９．８７平方メートル
　　３階　５９．８７平方メートル
　　４階　５９．８７平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・事務所・車庫

令和８年(ケ)第１９９号
令和８年７月１５日受理
令和　年　月　日提出
8.8.-3

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

令和　８年（ケ）第　　１９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　守口市南寺方南通三丁目

　　地　　番　　５４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．０９平方メートル

２　所　　在　　守口市南寺方南通三丁目５４番地３

　　家屋　番号　　５４番３の３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　５４．８７平方メートル
　　２階　５９．８７平方メートル
　　３階　５９．８７平方メートル
　　４階　５９．８７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	守口市南寺方南通３丁目１４－１９
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） ■種　類：居宅・事務所・車庫 □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　□その他の者 上記の者が本建物を住居・事務所・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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　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

1　表札等の表示

⑴　看板　　４階：Ａの姓、Ｂの姓、３階及び２階：債務者会社名、１階：「駐車場」

⑵　郵便受け　看板と兼ねる

2　目的土地の現況について

⑴　目的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した。

⑵　目的土地は、建築基準法上の道路（２面）に接面している。

3　目的建物の現況について

⑴　目的建物は、「チューリップビル」という名称の車庫付きの住居兼事務所である。１階が駐車場・物置、２階及び３階が債務者会社の事務所、４階が住居として使用されていた模様であるが、現在はいずれも空き家状態である。

⑵　形状は、概ね間取略図のとおりである。２階事務所エントランス及び３階事務所間の壁は、上部に隙間がある間仕切りである。

⑶　目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。１階物置の天井に黒いカビ様の汚損が見受けられた。

⑷　目的建物内部には、事業用品、家財道具、日用品等の動産類が残置されている。

（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
B （亡Aの妹）	1　私は、目的物件の所有者であった亡Aの妹です。目的建物には、令和7年の年末頃まで住んでいましたが、現在は転居しています。 2　目的建物は、現在、空き家の状態です。 3　目的建物内では従前、犬や猫を飼育しており、屋上はドッグランとして使用していました。動物の飼育による建物の大きな損傷はないと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
8年 7月15日 14：30－14：45	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 7月15日 15：05－15：10	中之島図書館	物件確認
8年 7月16日 9：00－9：30	守口市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
8年 7月16日 9：45－10：00	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 7月16日 14：00－14：20	執行官室	Bから電話聴取
8年 7月17日 9：30－10：05	物件所在地	物件及び占有確認
8年 7月29日 9：30－10：15	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。

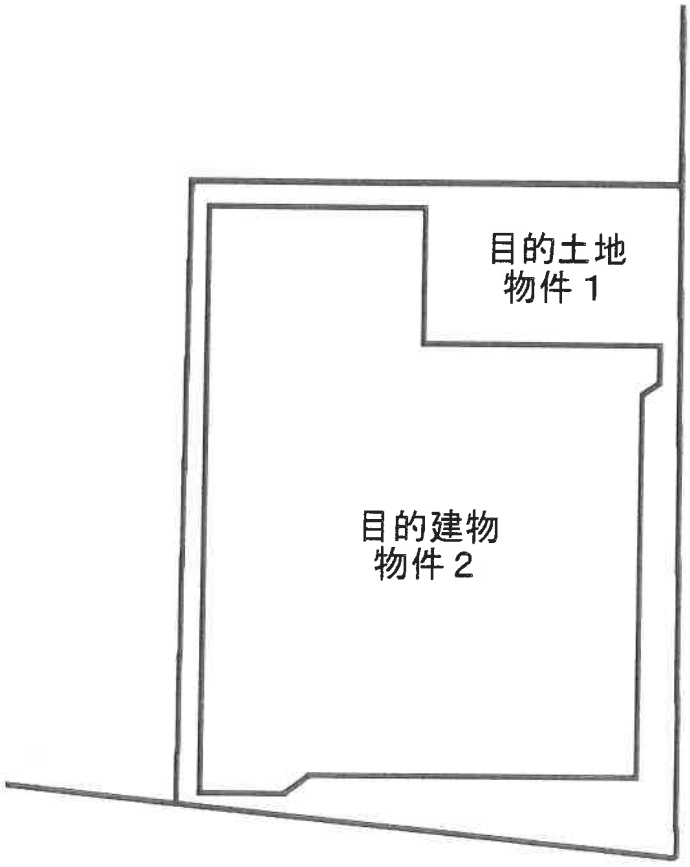
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

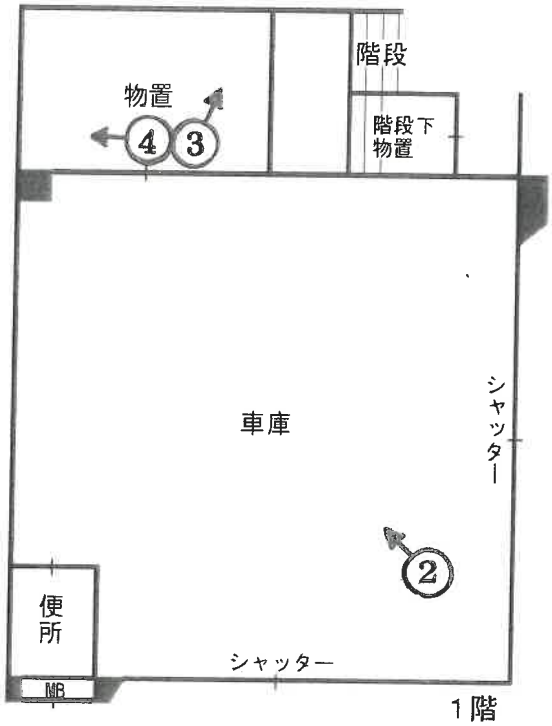
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

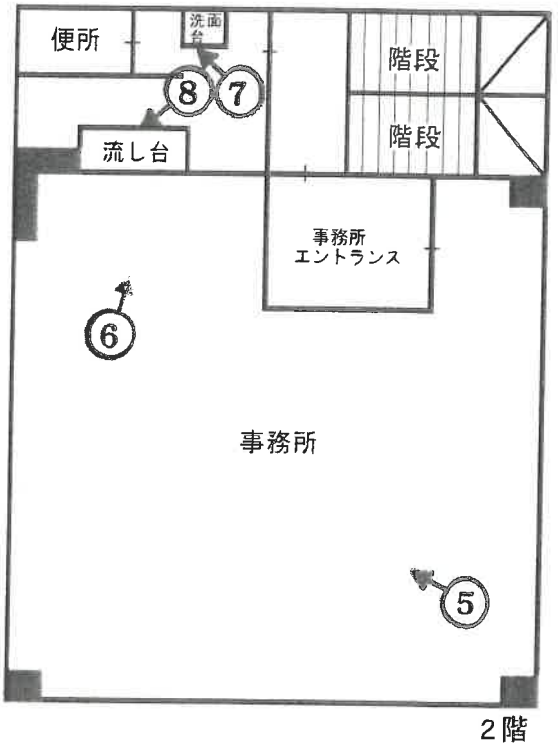
土地建物位置関係図

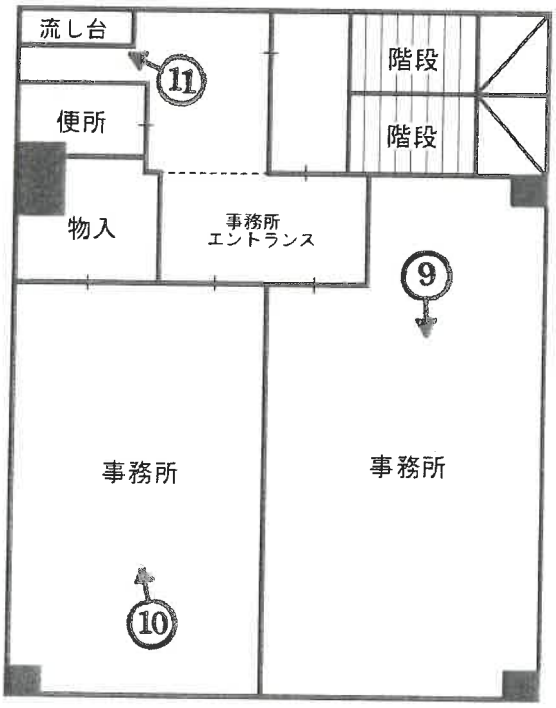


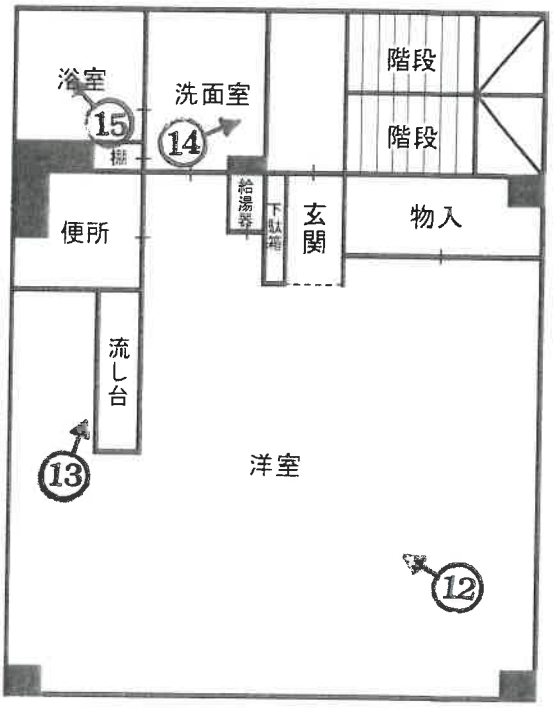
(○写真撮影場所・方向)

間取略図





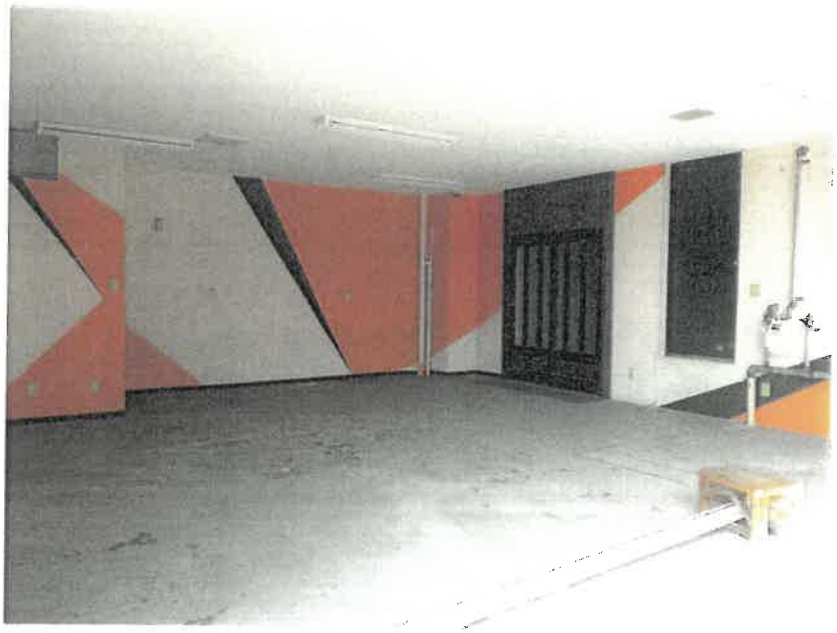




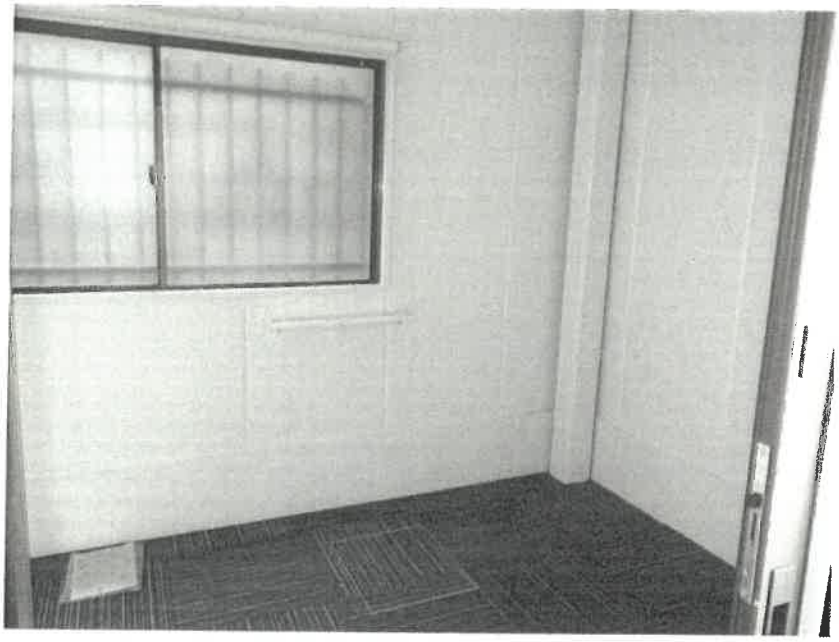
(←○写真撮影場所・方向)



①
目的建物



②
１階



③



④

天井の黒ずみ



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯

屋上

令和8年　（ケ）　第199号
令和8年7月29日　現地調査
令和8年8月16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

谷　勝博

第１　評価額

一　括　価　格	
金 20,320,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　6,670,000円
物件２	金　　13,650,000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
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	所在：同左 家屋番号：同左 種類：居宅・事務所・車庫 構造：同左 床面積：同左

番号	特記事項
1	① 現地計測と地積測量図等との照合より、目的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	① 建物図面と現況の規模・形状は概ね一致した。 ② 目的建物内に、事業用品・家財道具・日用品等の動産類が残置されていた。

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	大阪メトロ今里筋線　　清水駅　　南東方　道路距離 約1,000m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	事業所・店舗・共同住宅等が混在する地域。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	準住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	規模	87.09㎡
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約8.5m・奥行約10.1～10.9m（南東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	南東側	幅員約25m国道（建築基準法42条1項1号道路）
	北東側	幅員約6m市道（建築基準法42条1項1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・事務所・車庫（物件2）の敷地の用に供されている。
	北東側	道路
	北西側	事業所
	南東側	道路
	南西側	事業所
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	目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地・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自動車整備工場等であったものと思われ、また過去～現在に至るまで周辺に工場等も多いことから土壌汚染の可能性は有るものと思われる。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	特に無し。	

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6月15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	鉄筋コンクリート造
	屋　根	陸屋根
	外　壁	ＡＬＣ板等
	内　壁	ビニールクロス貼等
	天　井	石膏ボード・ビニールクロス貼等
	床	クッションフロア・コンクリート等
	設　備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 234.48㎡ 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	４階建
	現況用途	居宅・事務所・車庫
	間取り	事務所×2、洋室（間取略図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は確認できなかったが、築年・構造等より使用の可能性があるものと思われる。詳細に関しては専門機関による調査を要する。 ③ 建築確認有り。検査済証無し。 ④ 1階物置の天井にカビ等の汚れが見られ、上階からの水漏れの可能性があるものと思われる。その他、建物全体に経年相当の汚損・劣化が見られた。 ⑤ 室内にて動物が飼育されていたと思われる。	

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	265,000	1.05	87.09	0.95	23,021,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　守口5-5

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
244,000円／㎡	× 105/100	× 100/105	× 100/92	＝ 265,000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（角地）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	0.99	0.93	1.00	0.92

イ 個別格差：

接面（角地）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

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	280,000	234.48	0.13	8,535,000

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	25%
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）｝×（１－0.25）

＝ 0.13

※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，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	23,021,000	0.55	法定地上権	12,662,000

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	23,021,000	− 12,662,000		0.92	0.70		6,670,000
2	8,535,000	＋ 12,662,000	1.00	0.92	0.70	0	13,650,000
一括価格（合計）							20,320,000

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0.92（①×②）を乗じた。

① 飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の使用の可能性(0.95)

② 土壌汚染の可能性(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5-5

所　　在　：守口市南寺方東通2丁目16番1外「南寺方東通2－10－18」
価　　格　：244,000円／㎡
位　　置　：京阪本線　守口市駅 南東方 約2,000m
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：901㎡
供給処理施設　：水道・ガス・下水
接面街路　：北西25.0m国道、南西側道
用途指定等　：準工業地域（建ぺい率60%，容積率300%）、準防火地域
地域の概要　：自動車販売会社、店舗等が見られる路線商業地域

２ 固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１　：　12,497,415円
物件２　：　13,695,914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

令和　8年（ケ）第　　１９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　守口市南寺方南通三丁目

　　地　　番　　５４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．０９平方メートル

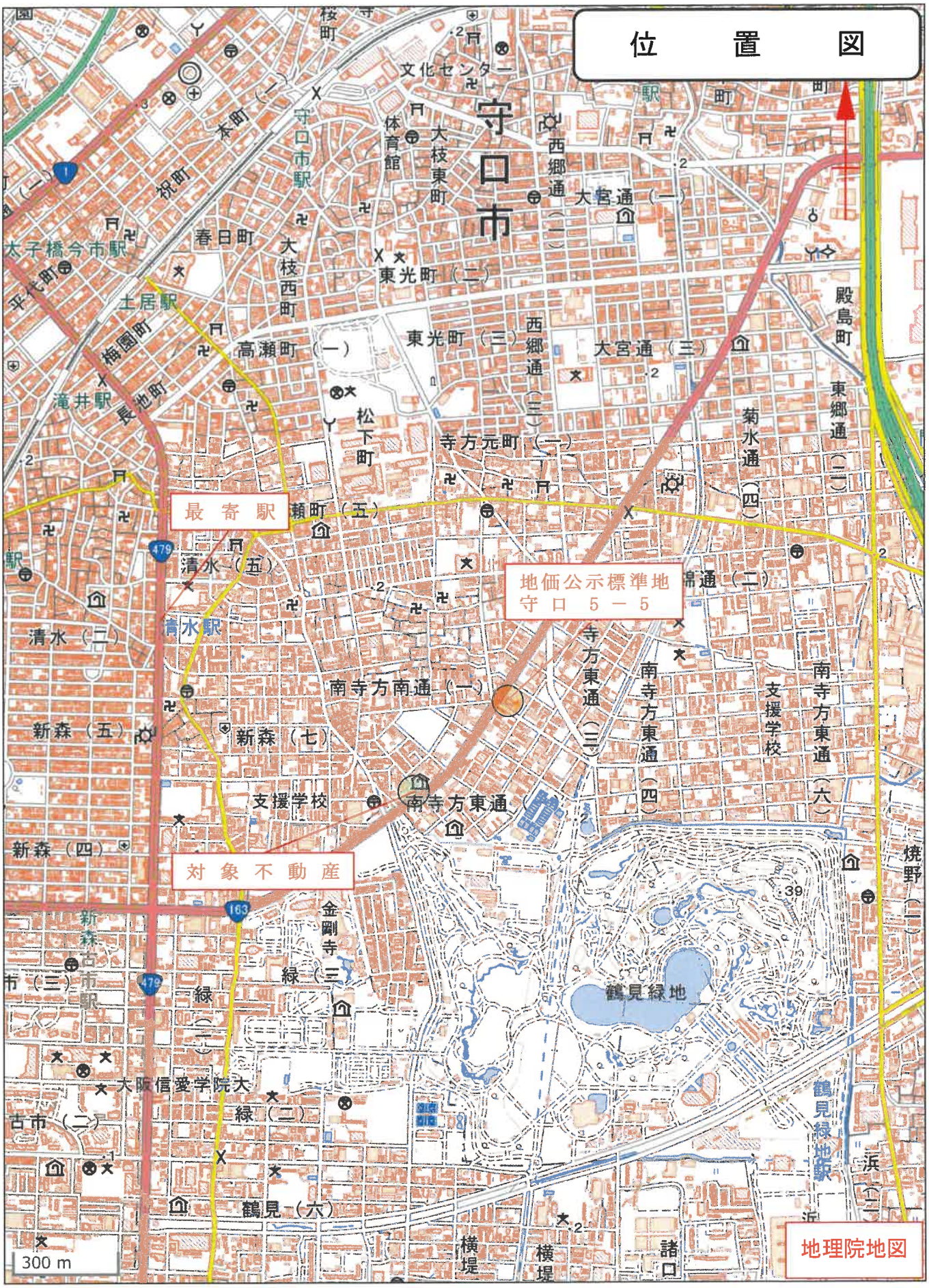
２　所　　在　　守口市南寺方南通三丁目５４番地３

　　家屋　番号　　５４番３の３

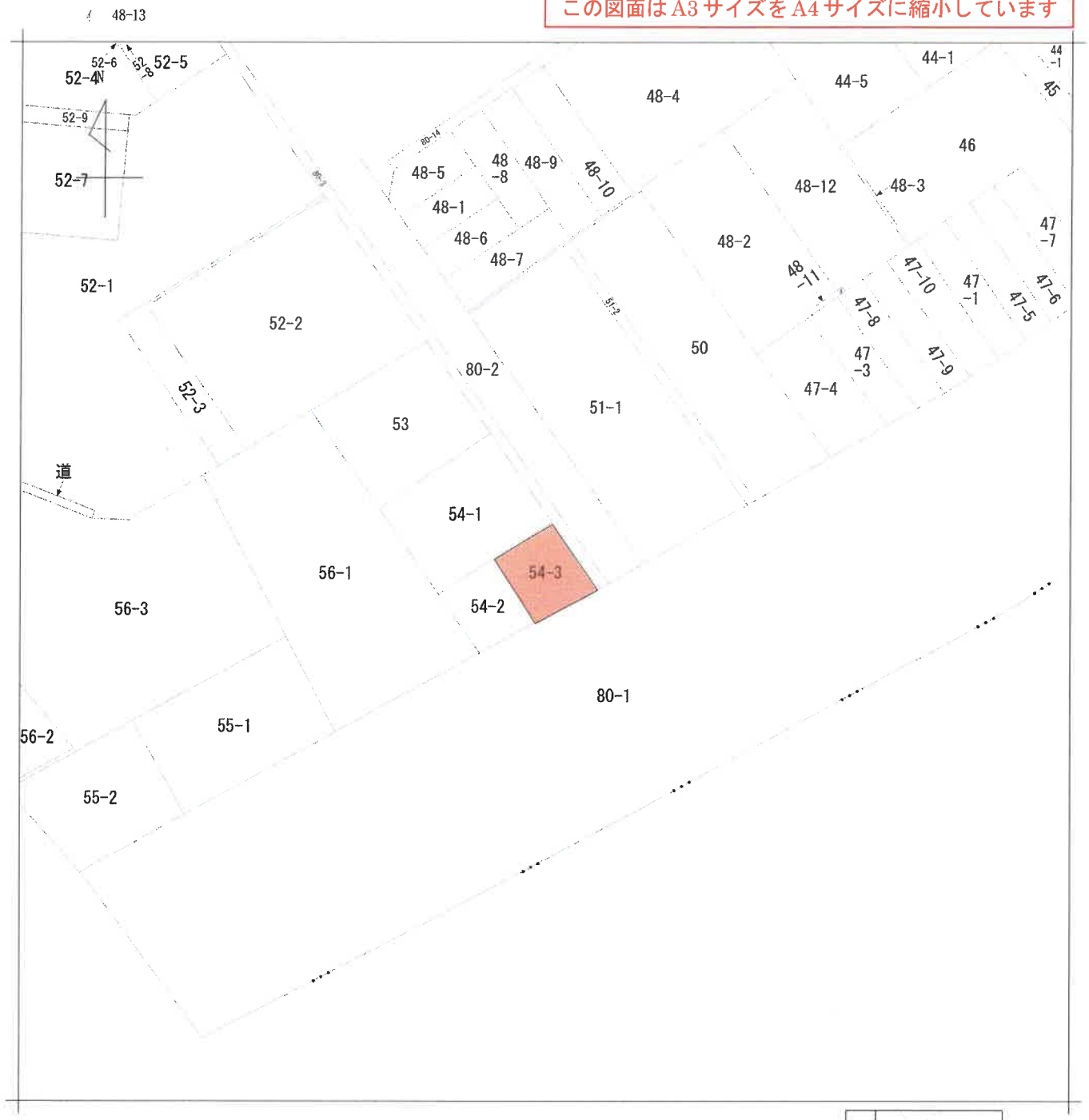
　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　５４．８７平方メートル
　　２階　５９．８７平方メートル
　　３階　５９．８７平方メートル
　　４階　５９．８７平方メートル


位　置　図
最寄駅
地価公示標準地
守口 5－5
対象不動産
守口市
地理院地図
300 m

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	南寺方南通３丁目

請求部分	所在	守口市南寺方南通三丁目		地番	54番3		
出力縮尺	1/500	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	

(1/1)

登記年月日：昭和60年10月29日

3550094

前54-1後54-1,54-3 新54-1, 54-3

S 60 10 29

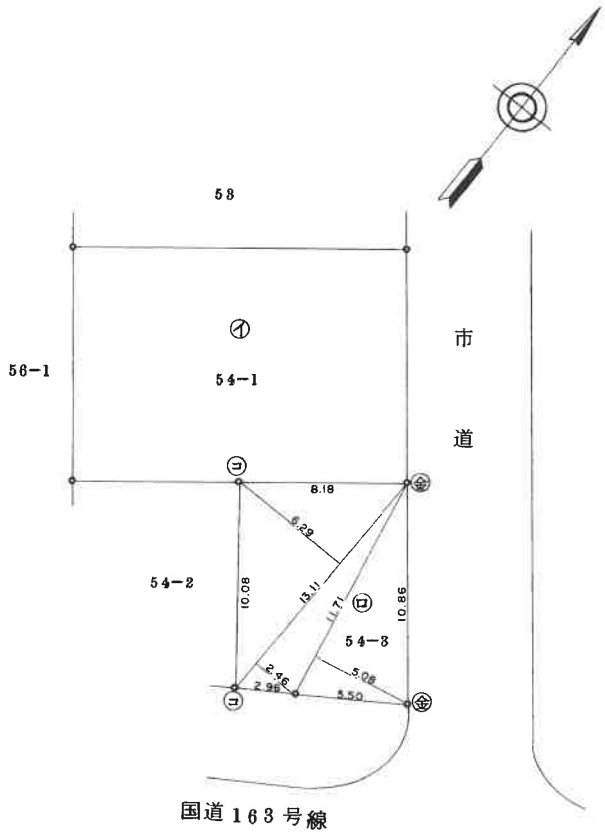
地番	54-1, 54-3
土地の所在	守口市南寺方南通3丁目

地積測量図

** サンシャ キユウセキヒヨウ **

チバン	NO	テイヘン	タカサ	ハイセキ	チセキ
㊁ 54	1	13.11	6.29	82.4619	
-3	2	13.11	2.46	32.2506	
	3	11.71	5.08	59.4868	
			ケイ	174.1993	
			1/2	87.09965	87.09 ㎡
㋑ 54			コウホ	274.5540	
-1			ソウケイ	87.09965	
			サンチ	187.45435	187.45 ㎡

＊ シヨウキシユ　JEC M-2880 プロツテイングライター システム



㊇… 金属標
㋒… コンクリートクイ

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

(昭和60年10月28日作製)

(大阪土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

各階平面図

6550194 [redacted]

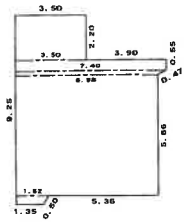
平成21年6月22日登記

21.6.22

建物図面

家屋番号	５４番３の３
建物の所在	守口市南寺方南通三丁目５４番地３

1 階

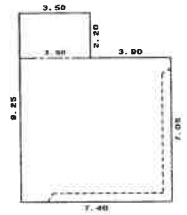


求積表

2.20 × 3.50	=	7.7000
0.55 × 7.40	=	4.0700
(6.98 + 7.40) × 0.22 × 1/2	=	1.5818
5.86 × 6.98	=	40.9028
(1.62 + 1.35) × 0.42 × 1/2	=	0.6237
合計		54.8783
床面積		54.87 ㎡

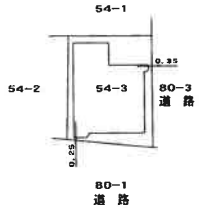
2～4階

（各階同型）



求積表

2.20 × 3.50	=	7.7000
7.05 × 7.40	=	52.1700
合計		59.8700
床面積		59.87 ㎡

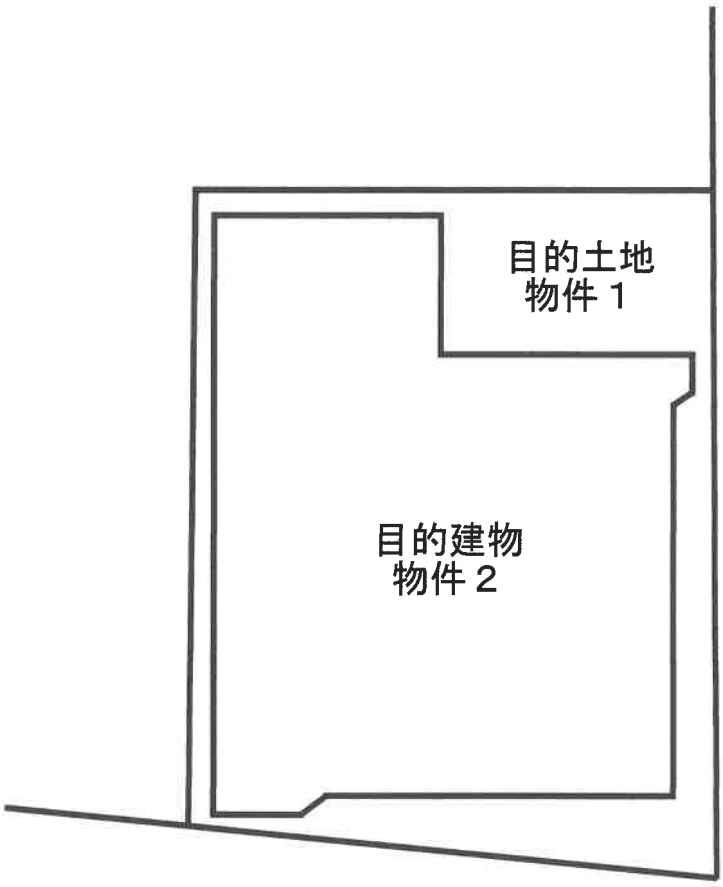


作製者	[redacted]	21年6月19日作製	縮尺	1/250

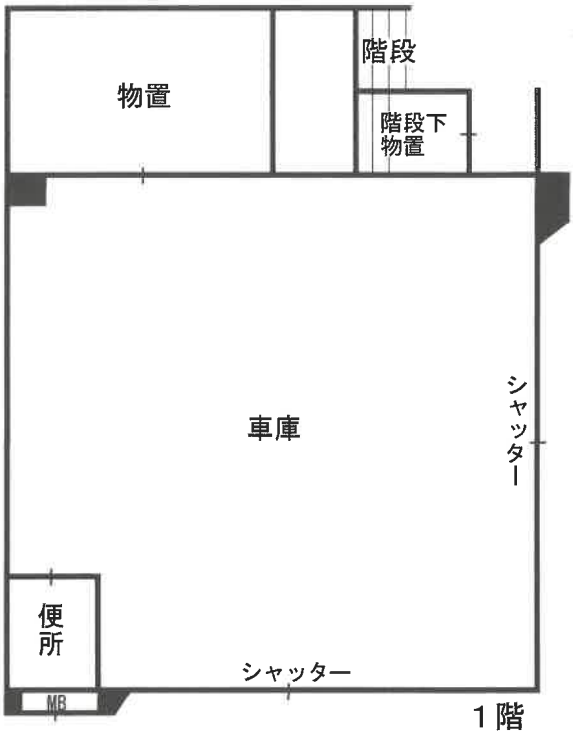
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

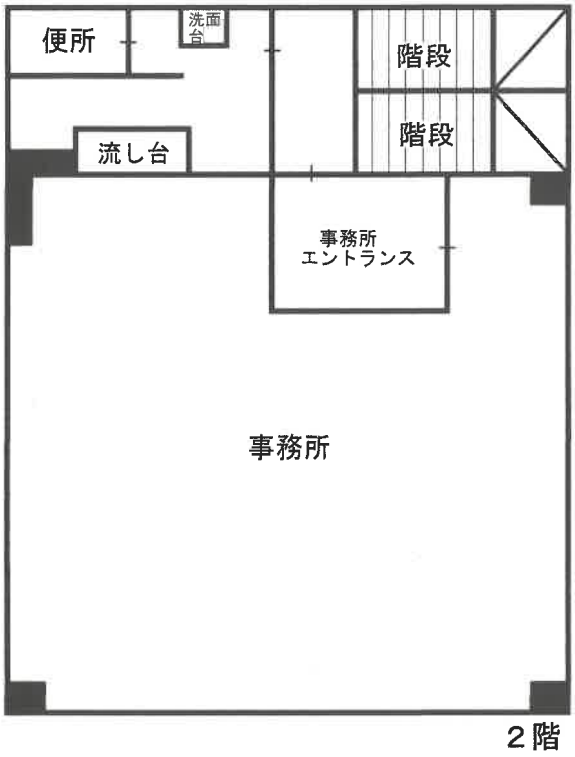
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

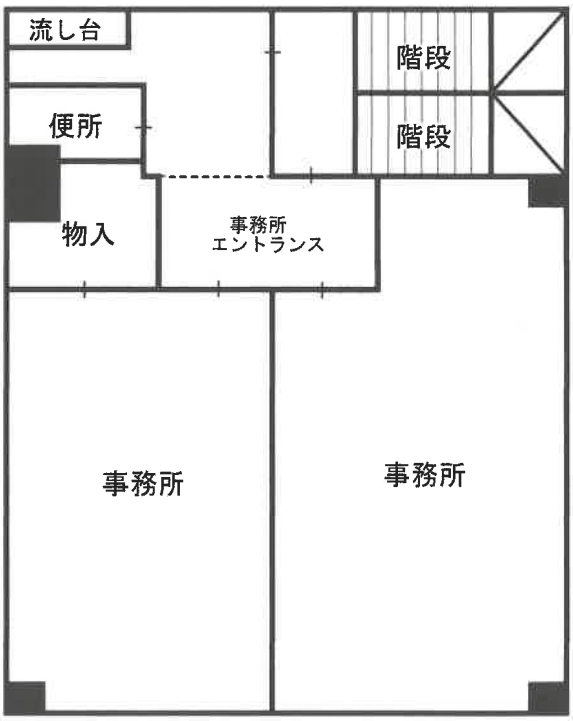
土地建物位置関係図

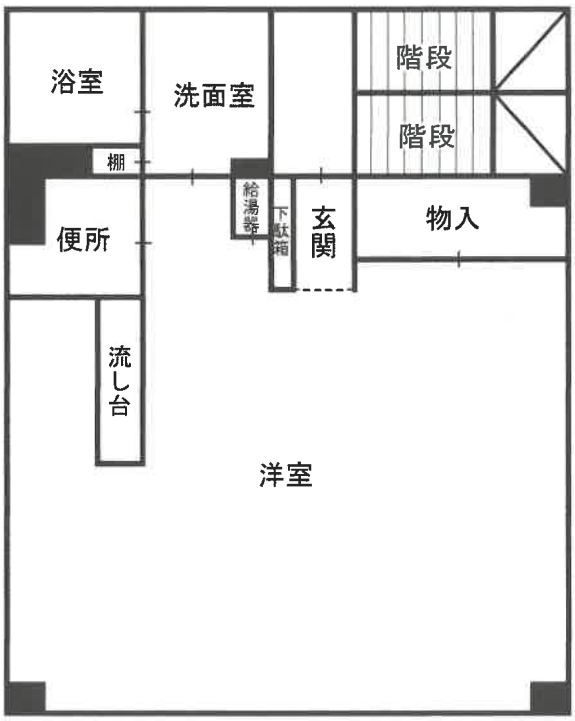


間取略図


物置
階段
階段下
物置
車庫
シャッター
便
所
シャッター
MB
1階


便所
洗面台
階段
階段
流し台
事務所
エントランス
事務所
2階


流し台
階段
階段
便所
物入
事務所
エントランス
事務所
事務所
3階


浴室
洗面室
階段
階段
棚
給湯器
下駄箱
玄関
物入
便所
流し台
洋室
4階