# 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 □西暦　年　月　日 |

### 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 □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

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　　２６８号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２１日　午前　９時３０分<br>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<br>場　所 | 令和　９年　１月　８日　午前１０時００分<br>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。<br>（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<br>（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１９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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3 | 7,990,000<br>6,392,000 | 一括 | 1,598,000 | 76,520 | 18,572 |
| 1 | 1,080,000 | | | | |
| 2 | 1,200,000 | | | | |
| 3 | 5,710,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　8年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目

　　地　　番　　３７４番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．８０平方メートル

２　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目

　　地　　番　　３７２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．２４平方メートル

３　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目３７４番地１４、３７２番地１７

　　家屋　番号　　３７４番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき３階建

　　床　面　積　　１階　２９．９７平方メートル
　　２階　３８．８８平方メートル
　　３階　２９．１６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　明　細　書

令和　8年１０月２３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１～３】
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
【物件番号２】
地役権
受　付　昭和４７年８月１日受付第１８７４３号
原　因　昭和４７年７月２６日設定
目　的　電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入若しくは通行の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線から３．７５メートルを控除した高さをこえる建造物等の築造若しくは竹木の植栽禁止
範　囲　全部
要役地　摂津市南別府町１１５０番２

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
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　　２６８号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目

　　地　　番　　３７４番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．８０平方メートル

２　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目

　　地　　番　　３７２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．２４平方メートル

３　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目３７４番地１４、３７２番地１７

　　家屋　番号　　３７４番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき３階建

　　床　面　積　　１階　２９．９７平方メートル
　　２階　３８．８８平方メートル
　　３階　２９．１６平方メートル

令和　８年(ケ)第　２６８号
令和　８年　８月１２日受理
令和　８年　　月　　日提出
8.9.25

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　森　川　英　則

**（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　　２６８号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目

　　地　　番　　３７４番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．８０平方メートル

２　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目

　　地　　番　　３７２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．２４平方メートル

３　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目３７４番地１４、３７２番地１７

　　家屋　番号　　３７４番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき３階建

　　床　面　積　　１階　２９．９７平方メートル
　　２階　３８．８８平方メートル
　　３階　２９．１６平方メートル

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 摂津市鳥飼新町二丁目９番５号 |
| **土地** | 物件１、２ |
| 現況地目 | ■宅地（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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>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　表札の表示　　所有者の姓　（漢字及びアルファベット表記）

⑵　郵便受けの表示　　なし

2　目的土地の現況について

⑴　目的土地（物件１、２）の形状は土地建物位置関係図のとおりと思われる。

⑵　目的土地（物件１）と目的土地（物件２）が互いに接する筆界は不明であるため、地積測量図を参考に目的土地（物件１、２）を一体として適宜概則したところ、各地積は公簿面積の合計と概ね一致した。ただし、いずれの目的土地も正確には専門家による測量を要する。

⑶　目的土地（物件１、２）は、目的建物の敷地として利用されている。

⑷　目的土地（物件２）は、建築基準法上の道路に接面している。

⑸　目的土地（物件２）の北西側にはカーポートが設置されている。

3　目的建物の現況について

⑴　目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

⑵　目的建物では、強い煙草臭が感じられたほかは、経年相応の状態である。

⑶　目的建物は現に住居として利用されている。

⑷　目的建物内では、犬１匹が飼育されている。

4　その他の状況について

⑴　目的土地（物件２）には地役権の設定登記があり、その内容は以下のとおり。

・受付年月日・受付番号

昭和４７年８月１日　第１８７４３号

・原因　　昭和４７年７月２６日設定

・目的　　電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入若しくは通行の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線から３・７５ｍを控除した高さをこえる建造物等の築造若しくは竹木の植栽禁止

・範囲　　全部

・要役地　摂津市南別府町１１５０番２

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

⑵　目的土地（物件２）の上空には地役権の目的である高圧電線鉄塔から東西方向に張られた電線が複数本存在する。

また、目的物件の西側約１００m付近には、高圧電線鉄塔が複数本存立する「新鳥飼変電所」がある。

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

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■所有者 | 1　目的建物には家族で住んでいます。<br>2　目的建物に不具合や損傷はありません。<br>3　目的建物はオール電化住宅です。<br>4　目的建物内で犬１匹を飼っています。<br>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8月19日<br>9:00 － 9:05 | 中之島図書館 | 物件確認 |
| 令和8年8月19日<br>9:20 － 9:25 | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査 |
| 令和8年8月19日<br>15:25 － 15:55 | 物件所在地 | 物件及び占有確認、照会文書投函 |
| 令和8年8月19日<br>16:10 － 16:25 | 摂津市役所 | 道路・課税関係調査 |
| 令和8年8月31日<br>15:00 － 15:10 | 大阪府咲洲庁舎 | 建築関係調査 |
| 令和8年9月7日<br>14:20 － 14:40 | 物件所在地 | 立入調査（評価人帯同）、所有者と面談 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

（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。

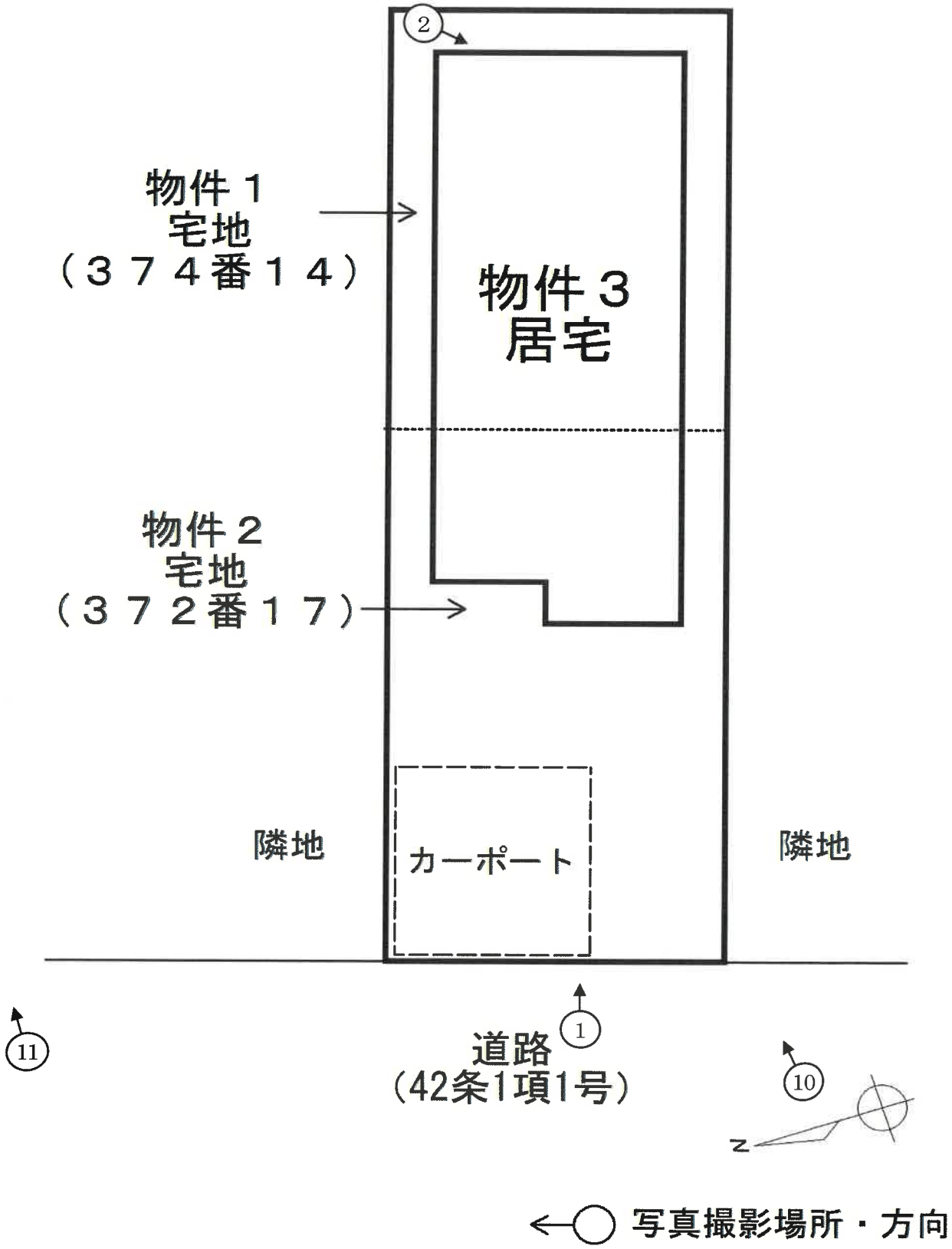
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて目的建物内に立ち入った。

□　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

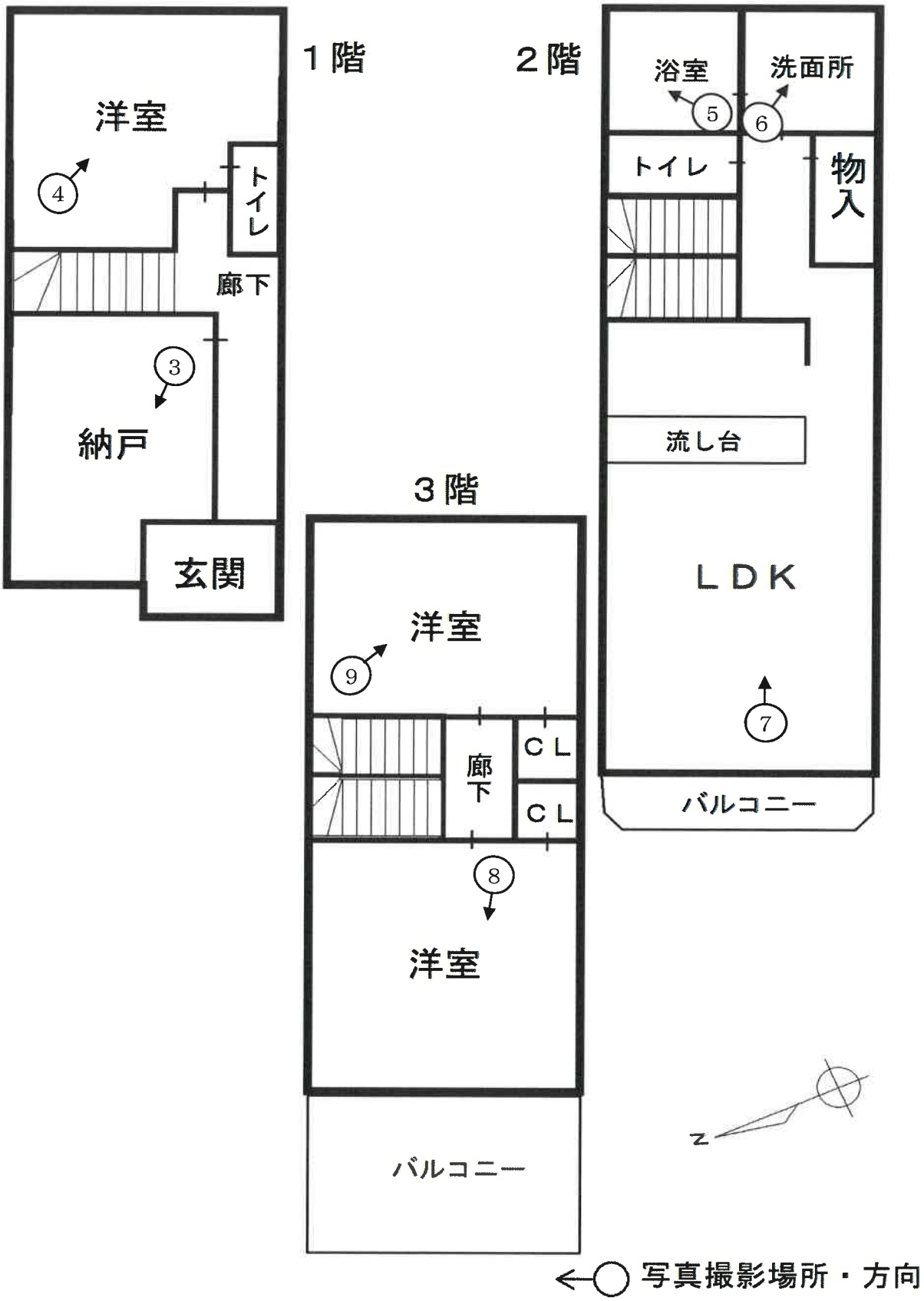
令和8年(ケ)第268号

# 土地・建物位置関係図(概略図)



令和8年(ケ)第268号

# 間取略図(概略図)



1




2




3





4



5



6



7



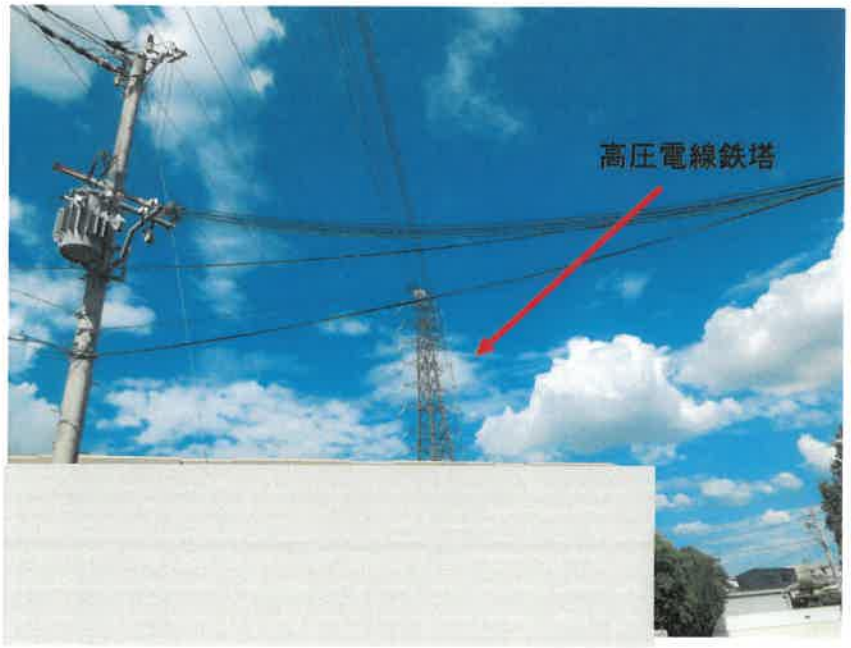
8



9




10




11

令和 8年（ケ）第268号
令和 8年 9月 7日　現地調査
令和 8年 9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

正井　智子

## 第1　評 価 額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金　7,990,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1 | 金 1,080,000 円 |
| 物件2 | 金 1,200,000 円 |
| 物件3 | 金 5,710,000 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は考慮していない。

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<br>地番<br>地目<br>地積 | 物件目録記載のとおり | 物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。 |
| 3 | 所在<br>家屋番号<br>種類・構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | 同左 |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| 1，2 | ・　物件2土地（372番17）には，以下の地役権が設定されている。<br>原因　昭和47年7月26日設定<br>目的　電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入若しくは通行の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線から3.75mを控除した高さをこえる建造物等の築造若しくは竹木の植栽禁止<br>範囲　全部<br>要役地　摂津市南別府町1150番2<br>〔附属資料/地役権設定図（隣接地/参考）を参照〕 |
| 3 | 特にない。 |

## 第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況（物件１，２）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 位置・交通 | 大阪モノレール線「南摂津」駅の北東方約3,700m（道路距離）<br>京阪バス「流通センター前」停留所の南西方約380m（道路距離）<br>（別添位置図 参照） | | |
| 付近の状況 | 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。最寄駅まではバス便または自家用車利用が中心であるが，付近幹線道路沿いに量販店等が配置されており，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，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<br>（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1種住居地域 | |
| | 建ぺい率 | 60％ | |
| | 容積率 | 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） | |
| 画地条件 | 規模 | 67.04㎡ | |
| | 形状 | ほぼ長方形 | |
| | 間口・奥行 | 間口約4.6m，奥行約14.7m | |
| | 高低差等 | 道路に対し概ね等高に接面している。 | |
| 接面道路 | 北西側 | 幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） | |
| | 接道状況 | 中間画地 | |
| 土地の利用状況 | 現況 | 低層住宅 | |
| | 物件1,2の隣地の状況 | 北東：住宅 | 北西：道路 |
| | | 南東：共同住宅 | 南西：住宅 |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり | |
| | ガス配管 | なし | |
| | 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 | 土壌汚染の可能性について調査したところ，まず対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人及び法人等の間で所有権移転された後，平成22年に現債務者兼所有者が取得した。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，当時は空地であり，昭和53年頃以降は住宅地として使用されてい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，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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) 目的物件の西方約100m（直線距離）附近に新鳥飼変電所が存する。また，物件2土地（372番17）には，2頁特記事項記載のとおり，地役権が設定されている。<br>(2) 目的土地上にカーポートが存する。 | | |

2　建物の概況及び利用状況（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 | 平成21年3月24日 新築　　（登記記載） |
| | 経過年数 | 約17年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約8年 |
| 仕　　様 | 構　　造 | 木造 |
| | 屋　　根 | スレート葺 |
| | 外　　壁 | サイディング，一部レンガタイル貼　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　等 |
| | 設　　備 | 電気，給排水設備　等 |
| | そ の 他 | 特にない。 |
| 床面積（現況） | 延　98.01㎡<br>増築はなく、登記と現況数量は同じである。 | |
| 現況用途等 | 階　　層 | ３階建 |
| | 現況用途 | 居宅 |
| | 間　取　り | ３ＬＤＫ＋納戸 |
| 品　　等 | 中位 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 債務者兼所有者が居宅として占有している。詳細については，現況調査報告書記載のとおり。 | |
| 特記事項 | (1) 室内では強い煙草臭が感じられた。その他については室内の維持管理状況は概ね普通であり，経年相応の老朽化と判断した。<br>(2) 室内で小型犬を1匹飼育している。<br>(3) 目的建物はオール電化住宅である。<br>(4) 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。<br>(5) 建築確認あり，検査済証あり。 | |

## 第５　評価額算出の過程

### １　基礎となる価格

物件1，2の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付減価補正率 エ | 建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ=（ア×イ×ウ×エ） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 120,000 | 0.90 | 31.80 | 0.90 | 3,091,000 |
| 2 | 120,000 | 0.90 | 35.24 | 0.90 | 3,425,000 |
| | | | | 合計 | 6,516,000 |

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査　摂津(府)-3

基準価格 127,000 円／㎡ × 時点修正 102/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/108 ≒ 標準画地価格 120,000 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 ：

| 規模 | 形状 | 高低差 | 方位 | 行政 | その他 | 相乗積 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

◇ 地域格差 ：

| 街路 | 接近 | 環境 | 行政 | 将来 | その他 | 相乗積 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0.98 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.08 |

イ　個別格差 ：

| 規模 | 間口狭小 | 高低差 | 方位 | 行政 | 地役権 | 相乗積 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.90 |

ウ　地積 ： 登記数量を採用した。

エ　建付減価補正率 ： 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 | 現況延床面積 (㎡) 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 | 98.01 | 0.25 | 4,901,000 |

ウ　建物現価率

現価率 ＝〔 0.05(※1) ＋（1－ 0.05(※1) ）×（8(※2)／（8(※2)＋17(※3)））〕×（1－ 0.30(※4) ）≒ 0.25

※1 ： 残価率 5.0%

※2 ： 経済的残存耐用年数 約 8年

※3 ： 経過年数 約 17年

※4 ： 観察減価率 30%

## 2　評価額の決定

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,091,000 | 法定地上権 | 0.50 | 1,546,000 |
| 2 | 3,425,000 | 法定地上権 | 0.50 | 1,713,000 |
| 土地利用権価格　合計 | | | | 3,259,000 |

(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 | 3,091,000 | △1,546,000 | | 1.00 | 0.70 | | 1,080,000 |
| 2 | 3,425,000 | △1,713,000 | | 1.00 | 0.70 | | 1,200,000 |
| 3 | 4,901,000 | ＋3,259,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 0 | 5,710,000 |
| 一　括　価　格（合　計） | | | | | | | 7,990,000 |

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず，減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

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）

本件の場合は不要である。

## 第６ 参考価格資料

１ 地価調査基準地　　〔 摂津(府)-3 〕

| | |
|---|---|
| 所在 | 大阪府摂津市鳥飼新町2丁目1120番96外「鳥飼新町2-25-3」 |
| 価格 | 127,000 円/㎡ |
| 位置 | 大阪モノレール線　南摂津駅の北東方　約3,900m（道路距離） |
| 価格時点 | 令和7年7月1日 |
| 地積 | 145 ㎡ |
| 供給処理施設 | ガス，水道，下水 |
| 接面道路 | 北西側　幅員約4.0m市道　　中間画地 |
| 用途指定等 | 第1種住居地域（建ぺい率60％・容積率200％）<br>準防火地域 |
| 地域の概況 | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 |

２ 固定資産税評価額（令和８年度）

| | |
|---|---|
| 物件 1 | 2,064,996 円 |
| 物件 2 | 2,288,379 円 |
| 物件 3 | 4,740,221 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 間取図（概略）

６ 地役権図面（隣接地/参考/写）

令和　８年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目

　　地　　番　　３７４番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．８０平方メートル

２　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目

　　地　　番　　３７２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．２４平方メートル

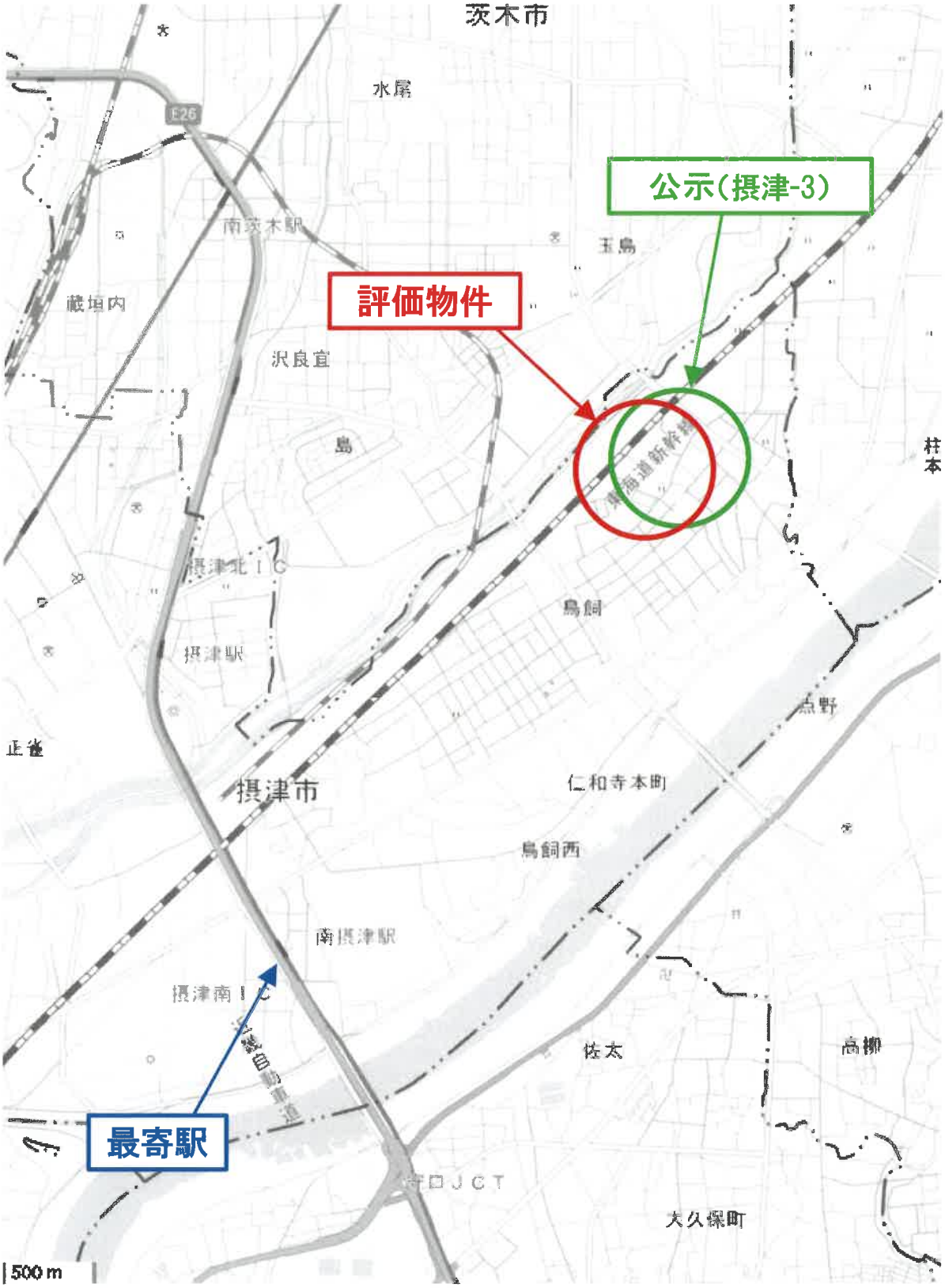
３　所　　在　　摂津市鳥飼新町二丁目３７４番地１４、３７２番地１７

　　家屋　番号　　３７４番１４

　　種　　類　　居宅

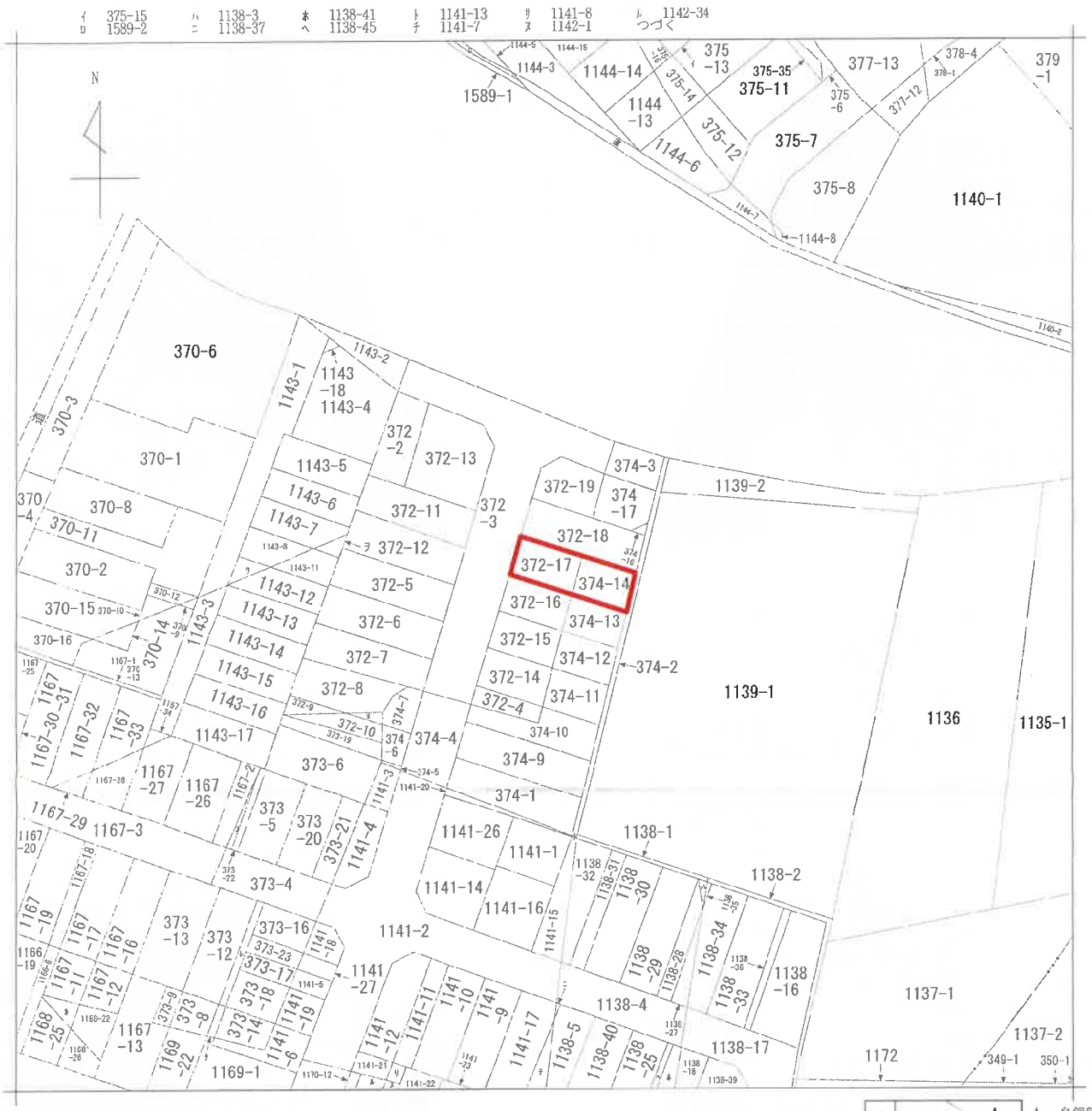
　　構　　造　　木造スレートぶき３階建

　　床　面　積　　１階　２９．９７平方メートル
　　２階　３８．８８平方メートル
　　３階　２９．１６平方メートル

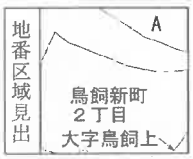

茨木市
水尾
E26
南茨木駅
公示(摂津-3)
玉島
評価物件
蔵垣内
沢良宜
島
東海道新幹線
柱本
摂津北ＩＣ
島飼
摂津駅
正雀
摂津市
仁和寺本町
島飼西
南摂津駅
摂津南ＩＣ
佐太
高槻
最寄駅
大久保町
500m

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。




A 鳥飼新町２丁目

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 摂津市鳥飼新町二丁目 | | | | 地番 | 372番17 | | |
| 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 | | | |

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。

（大阪法務局北大阪支局管轄）

令和8年6月3日

東京法務局

請求番号：13-1

登記官 [redacted]

(1/2)

N

公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和50年12月22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。
（大阪法務局北大阪支局管轄）
令和8年6月3日　東京法務局
登記官

# 土地所在図 地積測量図

前372-4. 後. 訂

| | |
|---|---|
| 地番 | 372-4, -14, -15, -16, -17, -18, -19 |
| 土地の所在 | ~~摂津市大字鳥飼八町~~ 摂津市鳥飼新町二丁目 |

作製年月日　昭和五〇年十二月二〇日　S 50. 12. 22

作製者 [redacted]

㊀372-17 面積計算表

| No | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3.93 | 8.80 | | 34.5840 |
| 2 | 4.08 | 8.80 | | 35.9040 |
| 計 | | | | 70.4880 |
| | | | | |
| ½ | | | | 35.2440 ㎡ |

㊁372-14 面積計算表

| No | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.02 | 9.30 | | 37.3860 |
| 2 | 4.04 | 9.30 | | 37.5720 |
| 計 | | | | 74.9580 |
| | | | | |
| ½ | | | | 37.4790 ㎡ |

㊂372-18 面積計算表

| No | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.03 | 8.75 | | 35.2625 |
| 2 | 4.08 | 8.75 | | 35.7000 |
| 計 | | | | 70.9625 |
| | | | | |
| ½ | | | | 35.4812 ㎡ |

㊃372-15 面積計算表

| No | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.08 | 9.20 | | 37.5360 |
| 2 | 4.03 | 9.20 | | 37.0760 |
| 計 | | | | 74.6120 |
| | | | | |
| ½ | | | | 37.3060 ㎡ |

㊄372-19 面積計算表

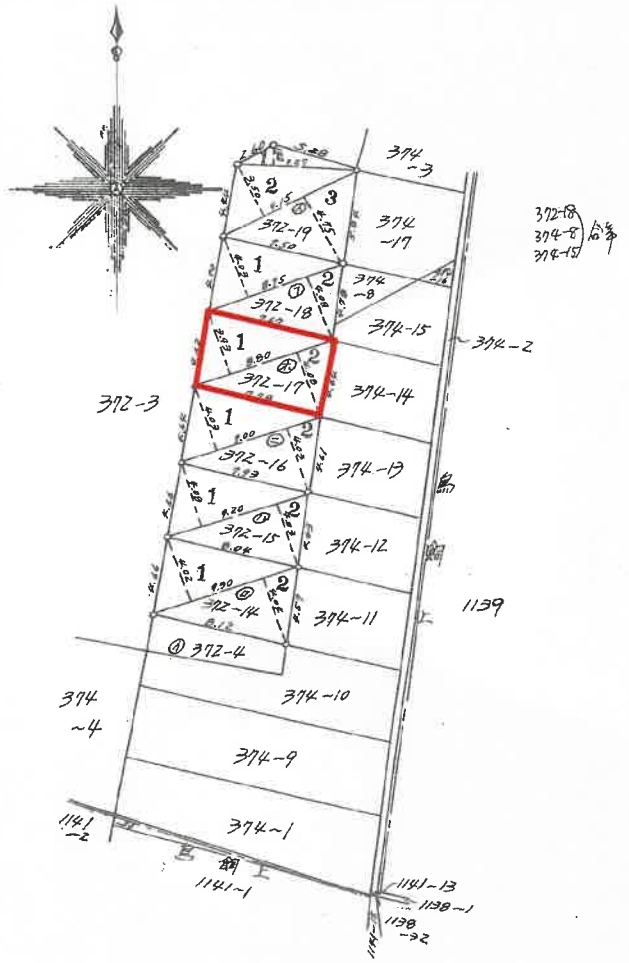
| No | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1.40 | 7.27 | | 10.1780 |
| 2 | 3.50 | 9.15 | | 32.0250 |
| 3 | 4.75 | 9.15 | | 43.4625 |
| 計 | | | | 85.6655 |
| | | | | |
| ½ | | | | 42.8327 ㎡ |

㊅372-16 面積計算表

| No | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.03 | 9.00 | | 36.2700 |
| 2 | 4.03 | 9.00 | | 36.2700 |
| 計 | | | | 72.5400 |
| | | | | |
| ½ | | | | 36.2700 ㎡ |

残地計算

㊆372-4 (372-14) (372-15) (372-16)
242.3155 − 37.4790 − 37.3060 − 36.2700
(372-17) (372-18) (372-19)
− 35.2440 − 35.4812 − 42.8327
(372-4)
= 17.7026 ㎡




縮尺　1/　1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連10）

4039025

請求番号：13-2

A4版に縮小

地積測量図（写）

登記年月日：昭和50年12月22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。
（大阪法務局北大阪支局管轄）
令和8年6月3日　東京法務局
登記官

# 土地所在図 地積測量図

前374-1、後、許374-1 -9ヘ-14, 372-18 374-16

| 地番 | 374-1, -9, -10, -11, -12, -13, -14, -15, -16 |
|---|---|
| 土地の所在 | ~~摂津市大字鳥飼上町~~ 摂津市鳥飼新町二丁目 |

作製年月日　昭和五〇年壱弐月弐〇日　5.50.12.22

作製者 [redacted]

## ①374-13 面積計算表

| No. | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3.95 | 8.00 | | 31.6000 |
| 2 | 4.00 | 8.00 | | 32.0000 |
| 計 | | | | 63.6000 |
| | | | | |
| 1/2 | | | | 31.8000 ㎡ |

## ②374-9 面積計算表

| No. | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.39 | 16.10 | | 70.6790 |
| 2 | 4.50 | 16.10 | | 72.4500 |
| 計 | | | | 143.1290 |
| | | | | |
| 1/2 | | | | 71.5645 ㎡ |

## ③374-14 面積計算表

| No. | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3.95 | 8.00 | | 31.6000 |
| 2 | 4.00 | 8.00 | | 32.0000 |
| 計 | | | | 63.6000 |
| | | | | |
| 1/2 | | | | 31.8000 ㎡ |

## ④374-10 面積計算表

| No. | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1.92 | 7.15 | | 13.7280 |
| 2 | 4.58 | 7.15 | | 32.7470 |
| 3 | 1.60 | 15.80 | | 25.2800 |
| 4 | 2.09 | 15.80 | | 33.0220 |
| 計 | | | | 104.7770 |
| | | | | |
| 1/2 | | | | 52.3885 ㎡ |

## ⑤374-15 面積計算表

| No. | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1.27 | 7.40 | | 9.3980 |
| 2 | 1.00 | 8.00 | | 8.0000 |
| 3 | 4.00 | 8.00 | | 32.0000 |
| 計 | | | | 49.3980 |
| | | | | |
| 1/2 | | | | 24.6990 ㎡ |

## ⑥374-11 面積計算表

| No. | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.00 | 8.05 | | 32.2000 |
| 2 | 4.00 | 8.05 | | 32.2000 |
| 計 | | | | 64.4000 |
| | | | | |
| 1/2 | | | | 32.2000 ㎡ |

## ⑦374-16 面積計算表

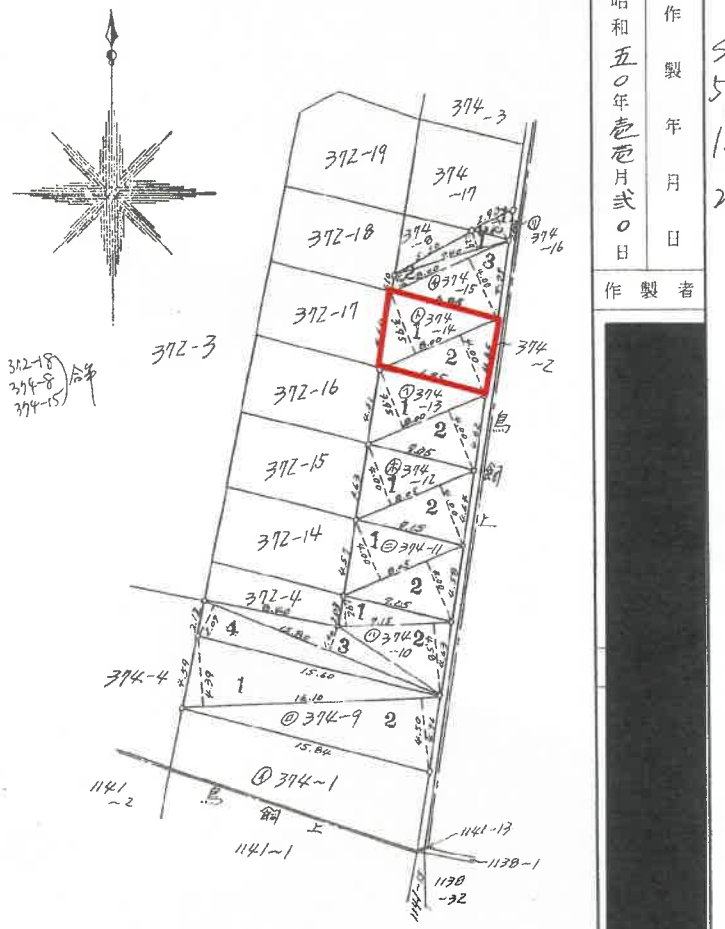
| No. | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1.55 | 2.90 | | 4.4950 |
| | | | | |
| 1/2 | | | | 2.2475 ㎡ |

## ⑧374-12 面積計算表

| No. | 高 | 底辺 | 倍 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.00 | 8.05 | | 32.2000 |
| 2 | 4.00 | 8.05 | | 32.2000 |
| 計 | | | | 64.4000 |
| | | | | |
| 1/2 | | | | 32.2000 ㎡ |

## ①374-1 残地計算

(374-1) 344.3660 ㎡ — (374-9) 71.5645 ㎡
— (374-10) 52.3885 ㎡ — (374-11) 32.2000 ㎡
— (374-12) 32.2000 ㎡ — (374-13) 31.8000 ㎡
— (374-14) 31.8000 ㎡ — (374-15) 24.6990 ㎡ — (374-16) 2.2475 ㎡ = (374-1) 65.4665 ㎡




縮尺　1/　1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連10）

4039048

A4版に縮小

地積測量図（写）



請求番号：13-3

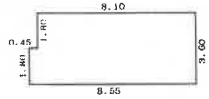
登記年月日：平成22年11月15日

# 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

| 家屋番号 | ３７４番１４ |
|---|---|
| 建物の所在 | 摂津市鳥飼新町二丁目３７４番地１４・３７２番地１７ |

## １階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 8.10 | × | 3.60 | ＝ | 29.1600 |
| 0.45 | × | 1.80 | ＝ | 0.8100 |
| | | 合計 | | 29.9700 |
| | | 床面積 | | 29.97 ㎡ |

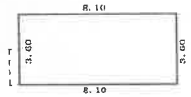
## ２階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 10.80 | × | 3.60 | ＝ | 38.8800 |
| | | 床面積 | | 38.88 ㎡ |

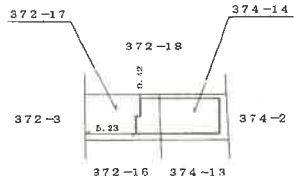
## ３階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 8.10 | × | 3.60 | ＝ | 29.1600 |
| | | 床面積 | | 29.16 ㎡ |




作成者 [redacted] 12日作成）　縮尺 1/250　申請人 [redacted]　縮尺 1/500

（大阪土地家屋調査士会）

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。

（大阪法務局北大阪支局管轄）

令和８年６月３日　東京法務局

登記官 [redacted]

[redacted]

A4版に縮小

建物図面（写）



請求番号：13-4

# 地役権図面

~~土地所在図~~
~~地積測量図~~

| 地番 | 374-X, 2, ~~X~~ |
|---|---|
| 土地の所在 | 摂津市~~大字鳥飼八町~~ 鳥飼新町 2丁目 |

作製年月日　昭和四九年五月七日

地役権者 [redacted]

X 374-1の地役権の存する部分

| No. | 高サ | 底辺 | 積面積 |
|---|---|---|---|
| 1 | 5.60 | 11.17 | 62.5520 |
| 2 | 2.30 | 11.17 | 25.6910 |
| 計 | | | 88.2430 |
| | | | |
| 1/2 | | | 44.12.15 |

M²

X 374-3の地役権の存する部分

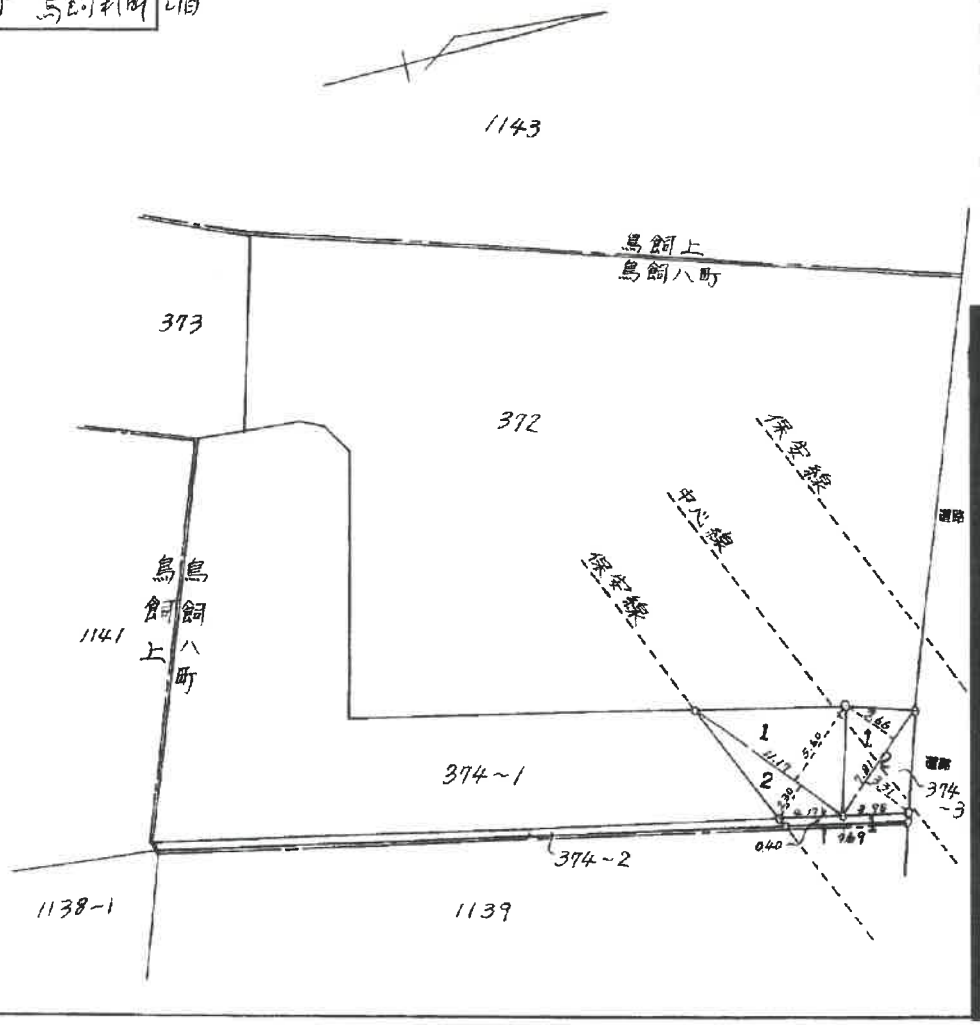
| No. | 高サ | 底辺 | 積面積 |
|---|---|---|---|
| 1 | 3.66 | 7.81 | 28.5846 |
| 2 | 3.31 | 7.81 | 25.8511 |
| 計 | | | 54.4357 |
| | | | |
| 1/2 | | | 27.2178 |

M²

374-2の地役権の存する部分

1. $\frac{(4.17+3.98+7.69)}{2} \times 0.40$

$= 3.1680\ M^2$




縮尺　1/　1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

8001723



地役権図面（隣接地／参考／写）

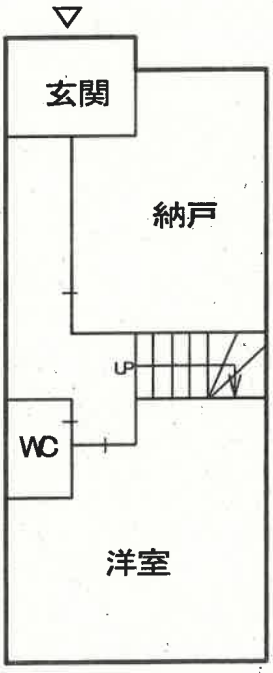
表示年月日：2026/09/01

# 間取図（概略図）

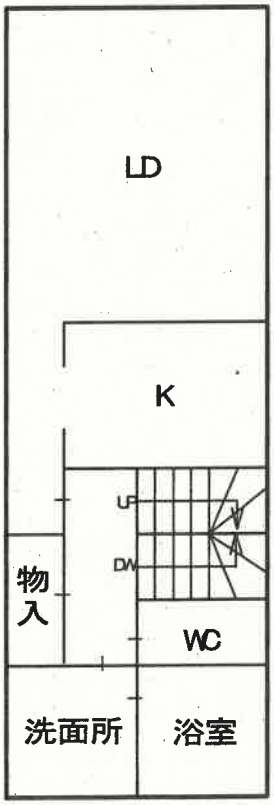
令和8年（ケ）268号
摂津市鳥飼新町2丁目374番14、372番17
H21新築／木造ストレートぶき3階建／居宅



## １階




## ２階




## ３階

