

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 ☐ 西暦 年 月 日	

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)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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)	代表者	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)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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

- 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。
- 役員氏の氏名、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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 7年 6月18日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月 2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 場 所	令和 7年 7月16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 7年 6月 3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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,060,000 4,848,000	一括	1,220,000	56,051	14,821
1	3,090,000				
2	2,970,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 守口市馬場町三丁目
地 番 68番20
地 目 宅地
地 積 58.32平方メートル
- 2 所 在 守口市馬場町三丁目68番地20
家屋 番号 68番20の2
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 42.75平方メートル
2階 40.50平方メートル
3階 40.50平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社ウルズ

期 限 令和9年3月31日

賃 料 月額10万円

敷 金 なし

・上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・転使用借人 有限会社トラストエイド

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号68番20）の登記が存在する。

《 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 | 守口市馬場町三丁目 |
| | 地 番 | 68番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市馬場町三丁目68番地20 |
| | 家屋 番号 | 68番20の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.75平方メートル
2階 40.50平方メートル
3階 40.50平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 42号
令和 7年 3月 12日受理
令和 年 月 日提出
7.3.28

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 | 守口市馬場町三丁目 |
| | 地 番 | 68番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市馬場町三丁目68番地20 |
| | 家屋 番号 | 68番20の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.75平方メートル
2階 40.50平方メートル
3階 40.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	守口市馬場町3丁目4番20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 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 ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■ 全部 □	
占有者		□ 債務者 ■ 株式会社ウルズ	
占有状況		□ 敷地 □ 駐車場 □ □ 居宅 ■ 事務所 □ 店舗 □ 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■ 陳述 (■ 有限会社トラストエイドの被用者) ■ 文書 (■ 賃貸借契約書の要旨)	
占有権原		■ 賃借 □ 使用借 □ 転借 □	
占有開始時期		令和3年 4月 1日	
最初の 契約等	契約日	令和3年 3月 5日	
	期間	令和3年 4月 1日から ■ 令和5年 3月31日まで 2年間 □ 期間の定めなし	
更新の種別		□ 合意更新 ■ 自動更新 □ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和5年 4月 1日から ■ 令和7年 3月31日まで 2年間 □ 期間の定めなし	
	貸主	■ 所有者 □ その他 ()	
契約等 当事者	借主	■ 占有者 □ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎月金100,000円 (消費税込) (毎月末日限り 翌月分払) □ 前払 () □ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ ない □ 敷金 □ 保証金 □ ある □ 金 円	
特約等		□ 譲渡転貸可 □	
その他			
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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 株式会社UruzU、有限会社トラストエイド
- (2) 郵便受けの表示 有限会社トラストエイド、株式会社ウルズUruzU、
(旧) 株式会社アミティーサポート

2 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、形状は概ね土地建物位置関係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) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 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) 目的建物内には、事務用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物3階の壁には損傷個所があった。全体的に床に軋み、たわみがあり、傾きも感じられた。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和7年3月13日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
- (2) 目的土地には、目的建物以外の建物は存在しなかった。

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
■有限会社トラストエイドの被用者	1 目的建物は、株式会社ウルズが賃借し、社屋として使用しています。契約書の契約者欄には「株式会社ウルズジャパン」と記載していますが、これは株式会社ウルズの旧商号です。 2 有限会社トラストエイドも目的建物を使用しています。有限会社トラストエイドと株式会社ウルズはグループ会社で、この二社で目的建物全体を使用しています。有限会社トラストエイドは、株式会社ウルズに賃料を支払っていません。また、契約書も作成していません。 3 目的建物は、場所によっては窓や扉が閉まりにくい部分があります。これは建物が傾いているからだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の占有者が、事務所として使用、占有しているものと認める。

占有権原は、株式会社ウルズは賃借権、有限会社トラストエイドは株式会社ウルズを貸主とする使用貸借権であると思慮される。

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

(6枚目)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 1 2 日 9 : 00－9 : 10	中之島図書館	物件確認
7 年 3 月 1 2 日 9 : 45－9 : 50	大阪法務局北出張所	公図等調査
7 年 3 月 1 2 日 10 : 15－10 : 40	物件所在地	物件及び占有確認、有限会社トラストエイドの被用者と面談
7 年 3 月 1 2 日 10 : 55－11 : 20	守口市役所	道路等調査
7 年 3 月 1 3 日	執行官室	照会文書送付（所有者）
7 年 3 月 1 4 日 15 : 10－15 : 20	大阪法務局北出張所	法人調査
7 年 3 月 2 4 日 15 : 20－15 : 50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、有限会社トラストエイドの被用者と面談

(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、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。
- ☐

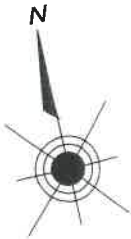
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（又）第42号

←○ 写真撮影位置方向



道 路

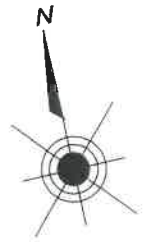
物件1
68番20

物件2
家屋番号
68番20の2

間取略図

令和7年（又）第42号

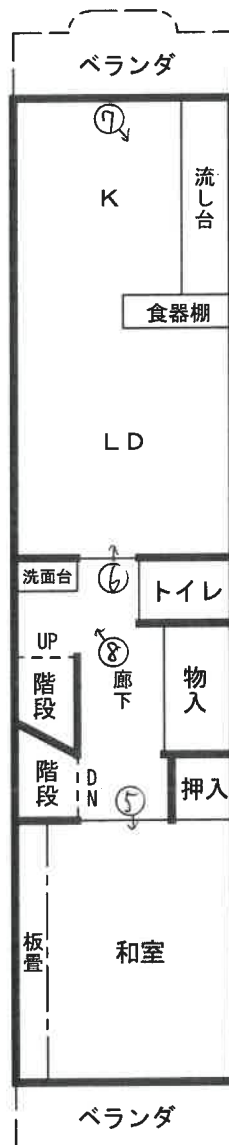
←○ 写真撮影位置方向



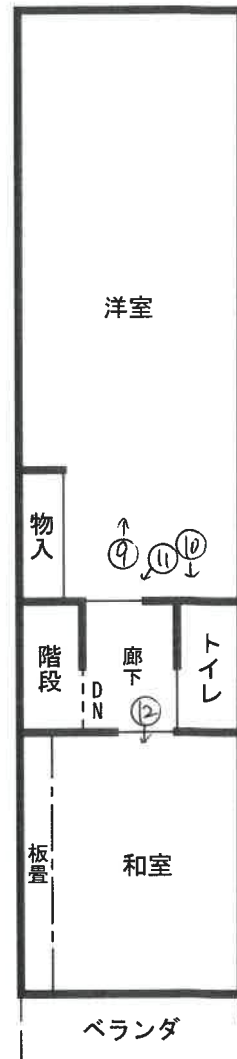
1階平面図



2階平面図



3階平面図



①目的建物



②



③



④

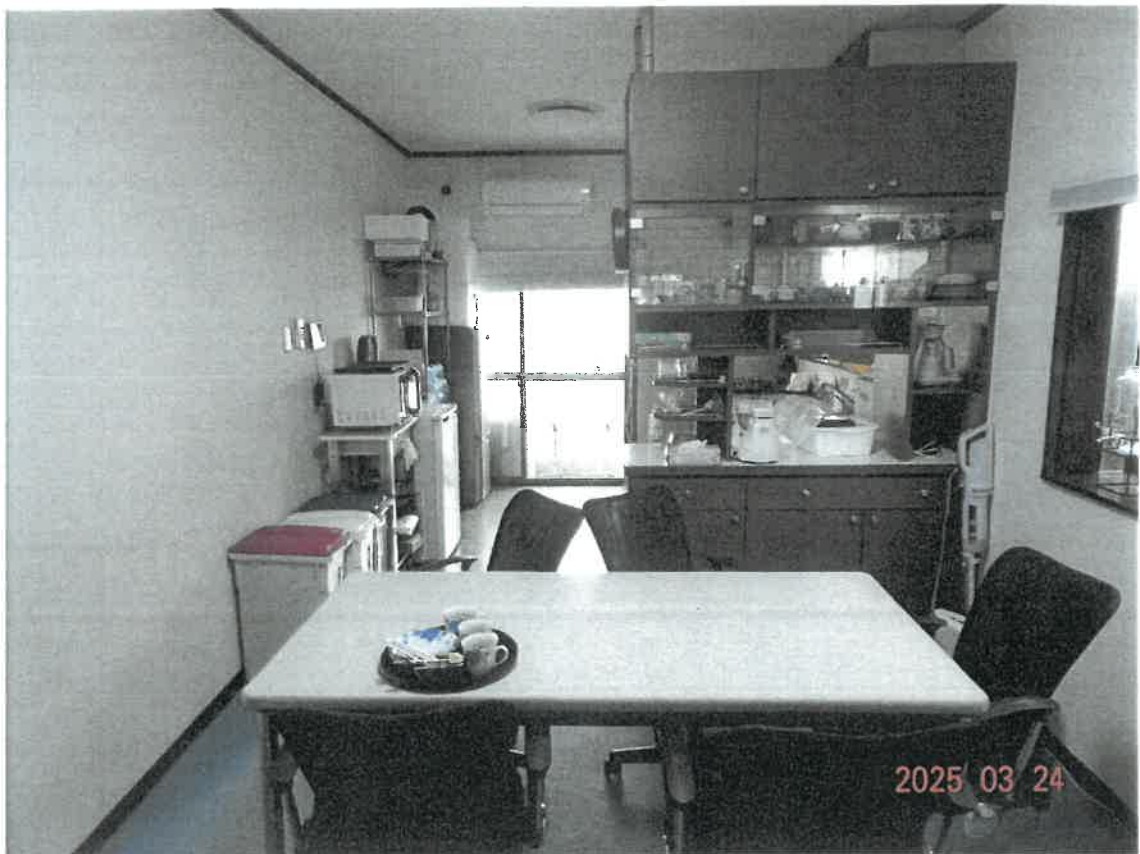


(1 / 枚目)

⑤



⑥

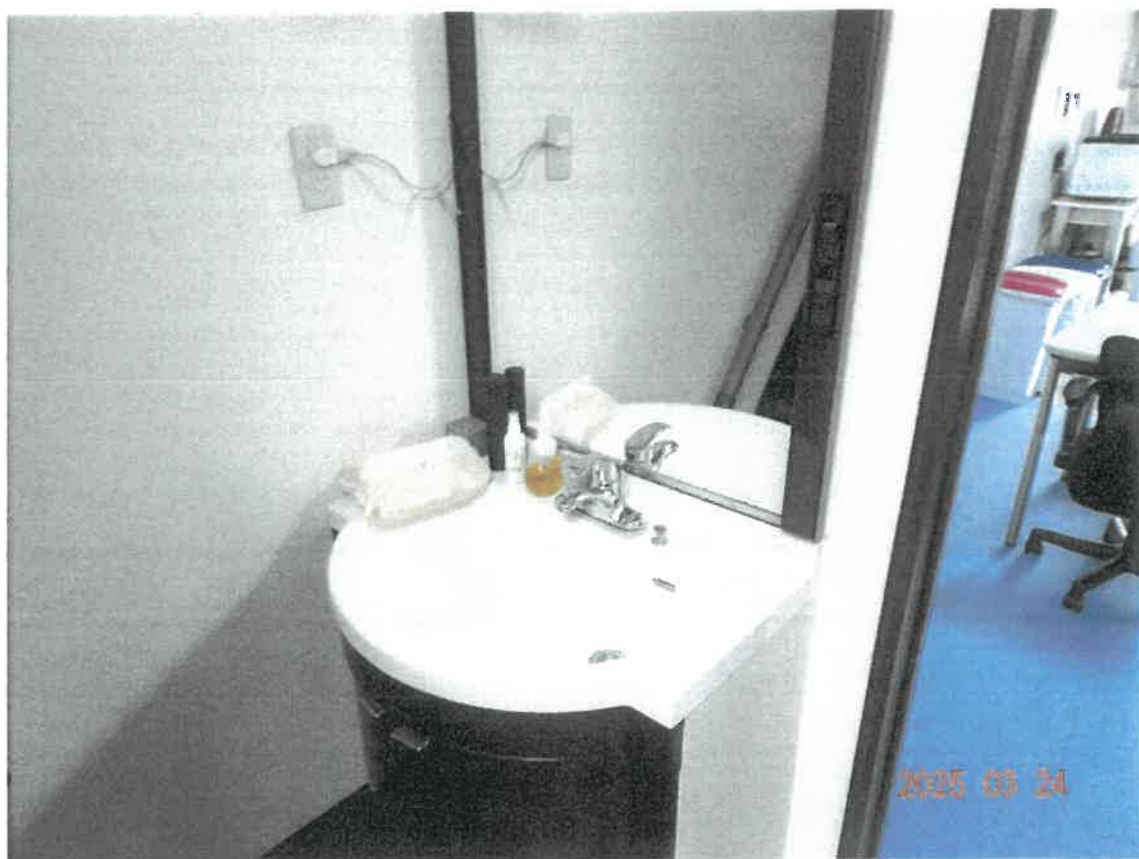


(12 枚目)

⑦



⑧



(13 枚目)

⑨



⑩ 3 階の壁の損傷



(14 枚目)

⑪ 3階の壁の損傷



⑫



令和7年（ヌ） 第42号
令和7年3月24日 現地調査
令和7年4月14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 6,060,000円	
内訳価格	
物件1	金 3,090,000円
物件2	金 2,970,000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	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	現地を計測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致した。形状は地積測量図と概ね一致した。		
2	建物図面と現況は概ね一致した。		

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	京阪本線 土居駅 南東方 道路距離 約820m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		
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	第2種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、	
画地条件	規模	58.32㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約3.6m・奥行(東辺)約16.4m	
	高低差等	概ね等高接面	
接面道路の状況	北側	幅員約9.8m市道(建築基準法42条1項1号)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	戸建住宅	
	東側	戸建住宅	
	西側	戸建住宅	
	南側	戸建住宅	
	北側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写からは田の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は個人名の表示であった。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 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 平成2年4月10日新築 約35年 約0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 123.75㎡ 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・車庫
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
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（有）、検査済証（無） 現況床面積は法定の建蔽率を超過している可能性が認められる。 ② 3階の内壁に損傷箇所が認められた。 ③ 室内は全体的に床に軋み、撓み、傾きが感じられた。 ④ 設備機器の作動の状況は未確認である。 ⑤ 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。	

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	168,000	1.00	58.32	0.90	8,818,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 守口(府)-3

公示価格等 170,000円/㎡ × 時点修正 103.0/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/102 = 標準画地価格 168,000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	方位(東)	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.95	1.02	1.05	1.00	1.02

イ 個別格差：	接面	方位(北)	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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	180,000	123.75	0.04	891,000

ウ 現価率

経過年数

約35年

経済的残存耐用年数

約0年

観察減価

30%

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35年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.3)

= 0.04

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	8,818,000	0.50	法定地上権	4,409,000

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×オーカ]
1	8,818,000	－ 4,409,000		1.00	0.70		3,090,000
2	891,000	＋ 4,409,000	0.80	1.00	0.70	0	2,970,000
一括価格 (合計)							6,060,000

ウ 占有減価

本件における占有減価修正率を0.8と判定した。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 地価調査価格（守口(府)-3）

所 在 : 守口市馬場町2丁目17番7 「馬場町2-7-3」
価 格 : 170,000円／m²
位 置 : 京阪本線「土居」駅の南東方約600m（道路距離）
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 東 4.5m 市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域、準防火地域
建蔽率60％・容積率200％
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 5,622,048円
物件2 : 3,066,722円

第7 附属資料

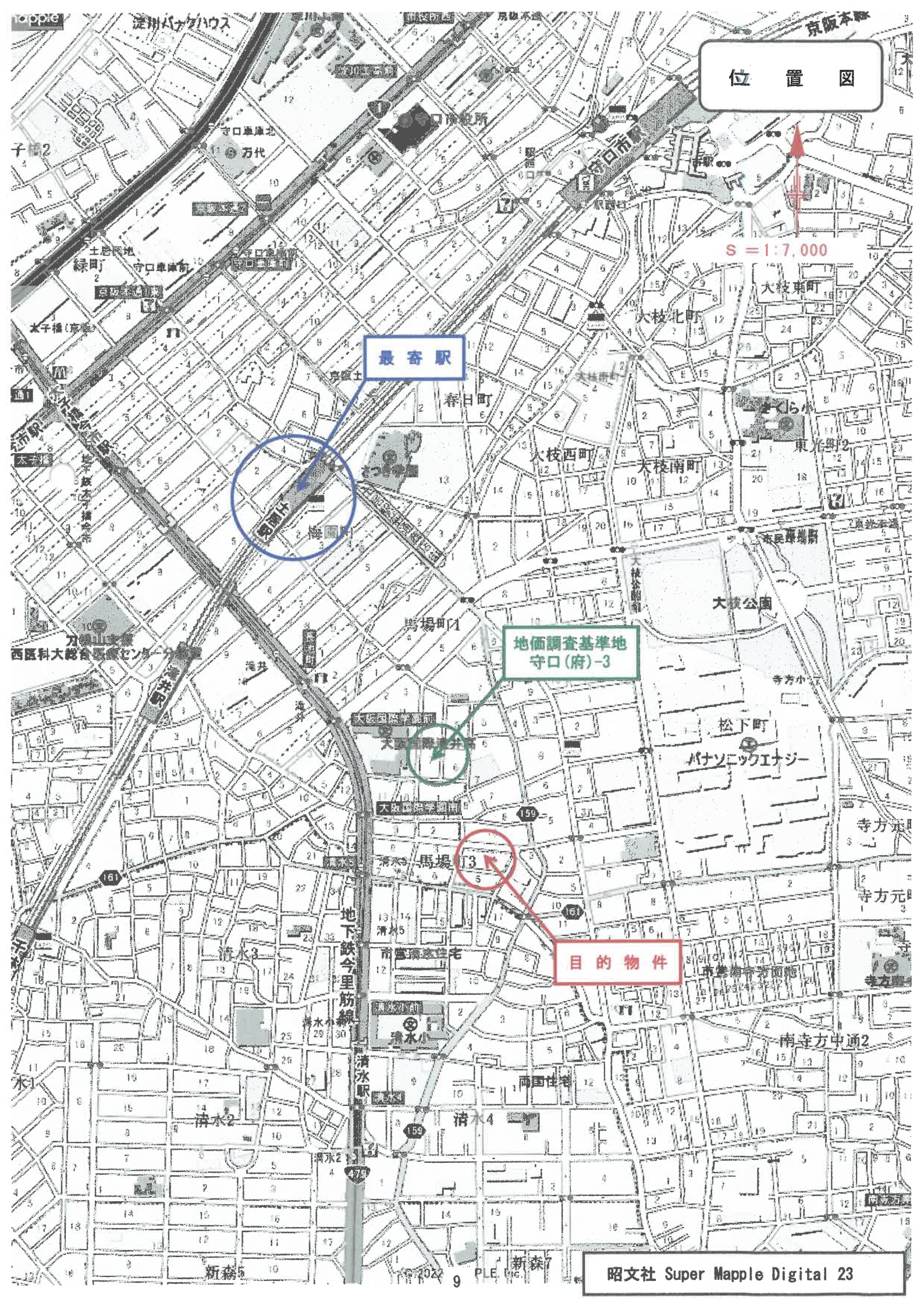
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 所在図・地積測量図・求積表写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 守口市馬場町三丁目 |
| | 地 番 | 68 番 20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.32 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市馬場町三丁目 68 番地 20 |
| | 家屋 番号 | 68 番 20 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.75 平方メートル
2 階 40.50 平方メートル
3 階 40.50 平方メートル |





位置図

S=1:7,000

最寄駅

地価調査基準地
守口(府)-3

目的物件

21-10
 21-8
 22-9
 19
 25
 49-10
 49-4
 49-0
 70-9
 74-1
 68-14
 68-2
 17-9
 17-1
 26-2
 26-3
 26-3
 68-1
 72-3
 42-1
 87
 36-2
 36-3
 35-3
 74-7
 21-16
 21-17
 84
 54-8
 68-13
 68-52
 68-7
 70-1
 68-3
 68-43
 21-18
 17-2
 29-2
 水
 地
 43
 22-1
 66
 14
 14
 14

登記年月日：昭和58年9月13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1月22日 大阪法務局

登記官

請求番号：13-2

(1/1)

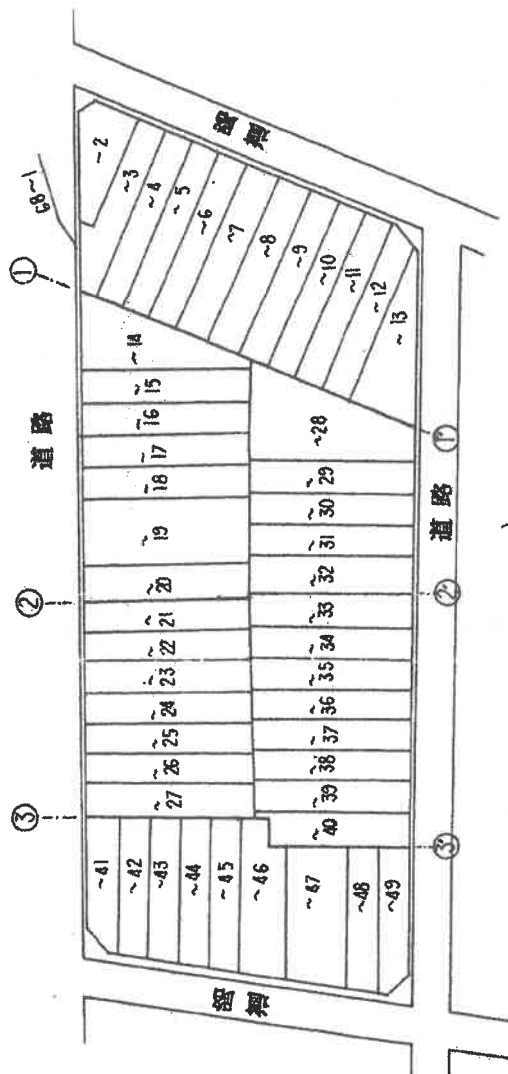
3270067

前68年68-1-68-49新68-1-68-49所

地番 68番1-49.

土地の所在 守口市馬場町3丁目

図量図



作製者

(昭和58年9月2日作成)

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

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1月22日 大阪法務局

令和7年1月22日 大阪法務局

સાચું જાણું

請求番号：13-2

A3をA4に縮小

3270068

地 著 68番 1. ~ 49.

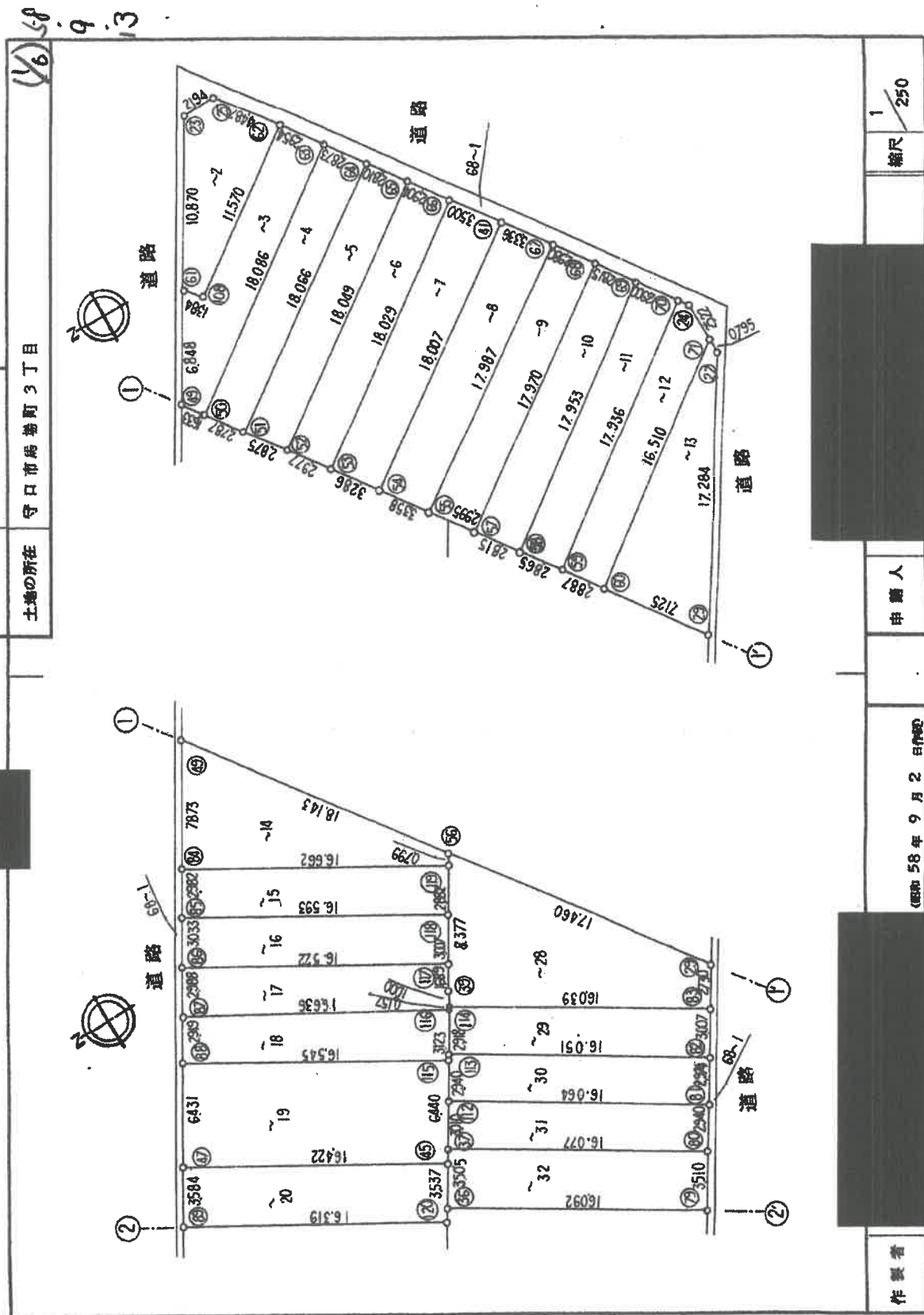
土地の所在 守口市馬場町3丁目

人 類 中

縮尺 250

(昭和58年9月2日作成)

(2/7)



登記年月日：昭和58年9月13日

これは図面に記載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1月22日 大阪法務局

登記官

請求番号：13-2

A3をA4に縮小

3270071

地番 68番 1.~49.

土地の所在 守口市島崎町3丁目

凡例	NO	区画番号	X	Y	面積	地積	地積	地積
68~14	84	119	50.254	53.923	16.662	84	119	
	119	119	34.514	58.729	10.796	119	119	
	49	119	52.671	53.923	18.143	49	119	
	84	119	50.254	53.923	17.873	84	119	
68~15	85	118	72.590765	51.085	72.58	118	118	
	118	118	49.339	51.085	16.593	118	118	
	84	118	34.514	58.729	10.796	118	118	
	85	118	50.254	53.923	18.143	118	118	
68~16	86	117	48.775030	48.777	48.77	117	117	
	117	117	48.775030	48.777	48.77	117	117	
	86	117	48.775030	48.777	48.77	117	117	
68~17	87	116	47.491	45.355	16.636	116	116	
	116	116	47.491	45.355	16.636	116	116	
	117	116	47.491	45.355	16.636	116	116	
	87	116	47.491	45.355	16.636	116	116	
68~18	88	115	46.586	42.548	16.545	115	115	
	115	115	46.586	42.548	16.545	115	115	
	87	115	46.586	42.548	16.545	115	115	
	88	115	46.586	42.548	16.545	115	115	
68~19	47	115	44.612	36.428	16.422	115	115	
	115	115	44.612	36.428	16.422	115	115	
	88	115	44.612	36.428	16.422	115	115	
	47	115	44.612	36.428	16.422	115	115	

作製者

申請人

(昭和58年9月2日作成)

地尺

地番 68番 1.~49.

土地の所在 守口市島崎町3丁目

凡例	NO	区画番号	X	Y	面積	地積	地積	地積
68~20	89	120	43.514	33.016	16.312	120	120	
	120	120	43.514	33.016	16.312	120	120	
	49	120	43.514	33.016	16.312	120	120	
	89	120	43.514	33.016	16.312	120	120	
68~21	90	121	42.641	32.016	16.312	121	121	
	121	121	42.641	32.016	16.312	121	121	
	90	121	42.641	32.016	16.312	121	121	
68~22	91	122	41.803	31.016	16.312	122	122	
	122	122	41.803	31.016	16.312	122	122	
	91	122	41.803	31.016	16.312	122	122	
68~23	92	123	40.849	30.016	16.312	123	123	
	123	123	40.849	30.016	16.312	123	123	
	92	123	40.849	30.016	16.312	123	123	
68~24	93	124	40.849	29.016	16.312	124	124	
	124	124	40.849	29.016	16.312	124	124	
	93	124	40.849	29.016	16.312	124	124	
68~25	94	125	39.062	28.016	16.312	125	125	
	125	125	39.062	28.016	16.312	125	125	
	94	125	39.062	28.016	16.312	125	125	

(5/7)

登記年月日：平成2年4月17日

E270145

各階平面図

000044

建各階平面圖

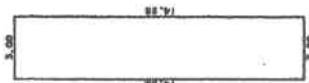
14.17

44620-2

中國圖書

建築物の所在
守口市馬場町3丁目68-20

緒言



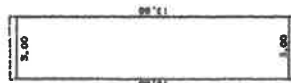
張
景
文

$$14.25 \times 3.00 = 42.7500$$

42.7500

床面積 42.75 m²

2階～3階
(各階同型)



一、
 二、
 三、

13.50 x 3.00 = 40.5000

40,5000

來函費 40.50 元

作者

箱尺 $\frac{1}{250}$

申請人

尺

005

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1月22日 大阪法務局

令和7年1月22日 大阪法務局

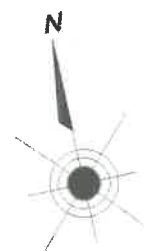
總記實

請求番号：13-3

A3をA4に縮小

間取略図

令和7年（又）第42号



1階平面図



2階平面図



3階平面図

