

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)の訂正や追完はできません。
- 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
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	(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)の訂正や追完はできません。
- 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 7年 6月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月18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 8月 1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20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	8, 090, 000 6, 472, 000	一括	1, 620, 000	99, 606	23, 309
1	1, 920, 000				
2	6, 170, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 守口市大久保町四丁目
地 番 242番15
地 目 宅地
地 積 69.21平方メートル
- 2 所 在 守口市大久保町四丁目242番地15
家屋 番号 242番15
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 39.26平方メートル
2階 37.62平方メートル
3階 31.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月23日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 守口市大久保町四丁目
地 番 242番15
地 目 宅地
地 積 69.21平方メートル
- 2 所 在 守口市大久保町四丁目242番地15
家屋 番号 242番15
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 39.26平方メートル
2階 37.62平方メートル
3階 31.68平方メートル

令和 7年(ケ)第 25号
令和 7年 3月 10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 園久典

(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 | 守口市大久保町四丁目 |
| | 地 番 | 2 4 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市大久保町四丁目 2 4 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 9 . 2 6 平方メートル
2 階 3 7 . 6 2 平方メートル
3 階 3 1 . 6 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	守口市大久保町4丁目30-11		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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（破産管財人） ☐ 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： ☐ 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（破産管財人） ☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓（ローマ字）
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (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、家財道具、日常生活用品等の動産類は存在しなかった。
- (4) 目的建物3階東側洋室の天井部に、収納式梯子で昇降する屋根裏収納の出入口がある。
- (5) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

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

(3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
■破産管財人弁護士 担当事務	1、目的建物は、空き家です。 2、目的物件について、現在のところ、財団放棄の予定はありません。

(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)

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、ライフライン調査、立入調査の結果から、目的物件は破産管財人が、管財業務の一環として管理・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

(5 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10日 14:00-14:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
7年3月10日 14:40-15:05	守口市役所	道路及び課税関係調査
7年3月10日 16:55-17:00	中之島図書館	物件確認
7年3月11日 15:25-15:30	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年3月11日	執行官室	ライフライン調査、所有者宛照会文書送付
7年3月17日 13:40-13:50	物件所在地	在宅要請書差置き
7年3月18日 10:45-10:50	執務場所	破産管財人に架電・聴取

(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。

1

(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21日 11:05-11:10	物件所在地	合鍵の確認
7年3月25日 12:40-13:20	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7年3月25日 目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、合鍵で解錠した上、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)

登記年月日：平成15年5月15日

公用

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3月11日 大阪法務局北大阪支局

登記官

(8枚目)

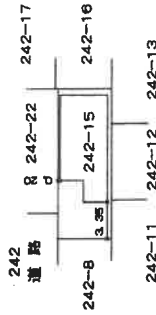
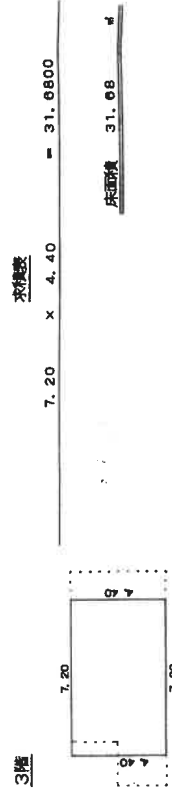
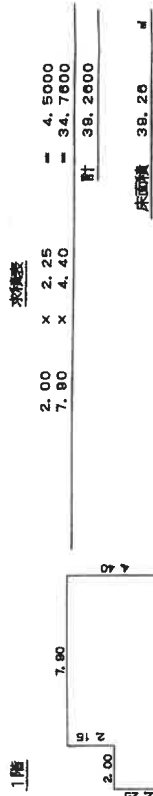
5120301

各階平面図

平成15年5月15日建物図面
各階平面図

登記番号
242番15

建物の所在
守口市大久保町4丁目242番地15



(←○写真撮影位置・方向)

A4判に縮小

作製者

縮尺

1/250



申請人

縮尺

1/500

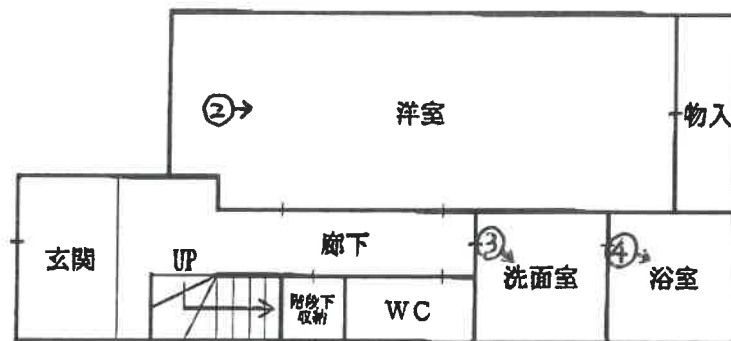
(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：8-3

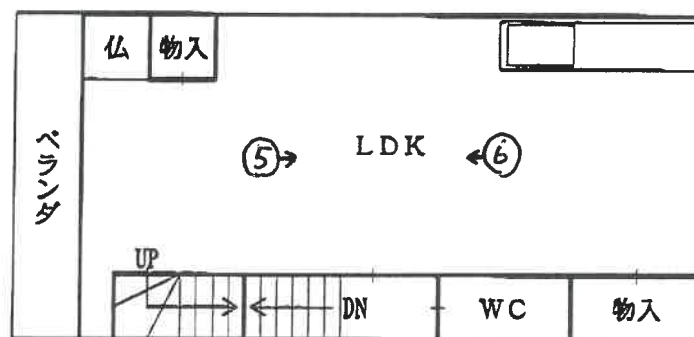
【間取略図】

令和7年(ケ)第25号

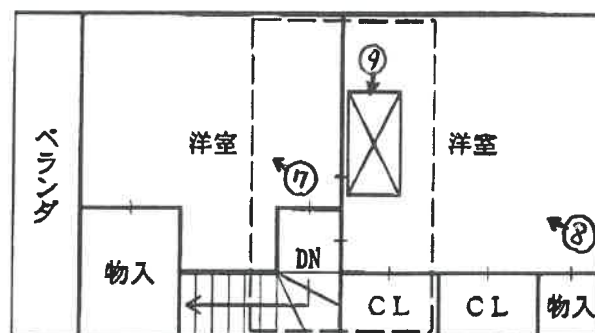
1 階



2 階



3 階



⊗ 屋根裏収納出入口

□ 屋根裏収納の範囲

(←○写真撮影位置・方向)

(9 枚目)

1 目的建物



2



3



(11 枚目)

4



5



(12 枚目)

6



7



(13 枚目)

8



9 屋根裏収納



(14 枚目)

令和7年（ケ） 第25号
令和7年3月25日 現地調査
令和7年4月21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

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一括価格	
金 8,090,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,920,000円
物件2	金 6,170,000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	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	・物件1（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。なお、物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。 ・物件2（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。		

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 大和田駅 北西方		道路距離 約1.6km
	(別添「受命物件の位置図」参照)		
	京阪バス 大久保停留所 東方		道路距離 約300m
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	69.21㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約2.3m・奥行約15m	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	北側	幅員約4.7m市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	居宅	
	北側	道路、住宅	
	東側	住宅	
	南側	住宅	
	西側	住宅	
供給処理施設	上水道	あり（私設管）	
	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	土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿の所有者及び過去の住宅地図に工場の記載があることから、汚染の可能性が認められる。 但し、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	（登記記載）平成15年5月14日新築
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付タイル、タイル等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 108.56㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 検査済証有り。 ・ 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

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	129,000	0.95	69.21	0.90	7,634,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 守口-4

公示価格等 136,000円/㎡ × 時点修正 101.4/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/105 = 標準画地価格 129,000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※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※ 東向き

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

※ 幅員・連続性

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他※	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95

※ 間口狭小

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	200,000	108.56	0.24	5,211,000

ウ 現価率

経過年数 約22年

経済的残存耐用年数 約8年

観察減価 20%

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8年 / (経過年数22年 + 経済的残存耐用年数8年) } × (1 - 0.2)

= 0.24

※ 観察減価は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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ	ウ (ア×イ)
1	7,634,000	0.60	法定地上権	4,580,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ) (1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(円) カ	(万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	7,634,000	－ 4,580,000		0.90	0.70		1,920,000
2	5,211,000	＋ 4,580,000	1.00	0.90	0.70	0	6,170,000
一括価格 (合計)							8,090,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壌汚染リスク (0.95) 及びアスベストの可能性 (0.95) を考慮した (相乗積)。

オ 競売市場修正

「第2 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-4

所 在 : 大阪府守口市金田町 2 丁目46番5「金田町2-12-15」
価 格 : 136,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 大日駅 北東方 約1.7km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 53㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東6.7m市道
用途指定等 : 第2種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 3,931,128円
物件 2 : 6,459,620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 間取略図

以 上

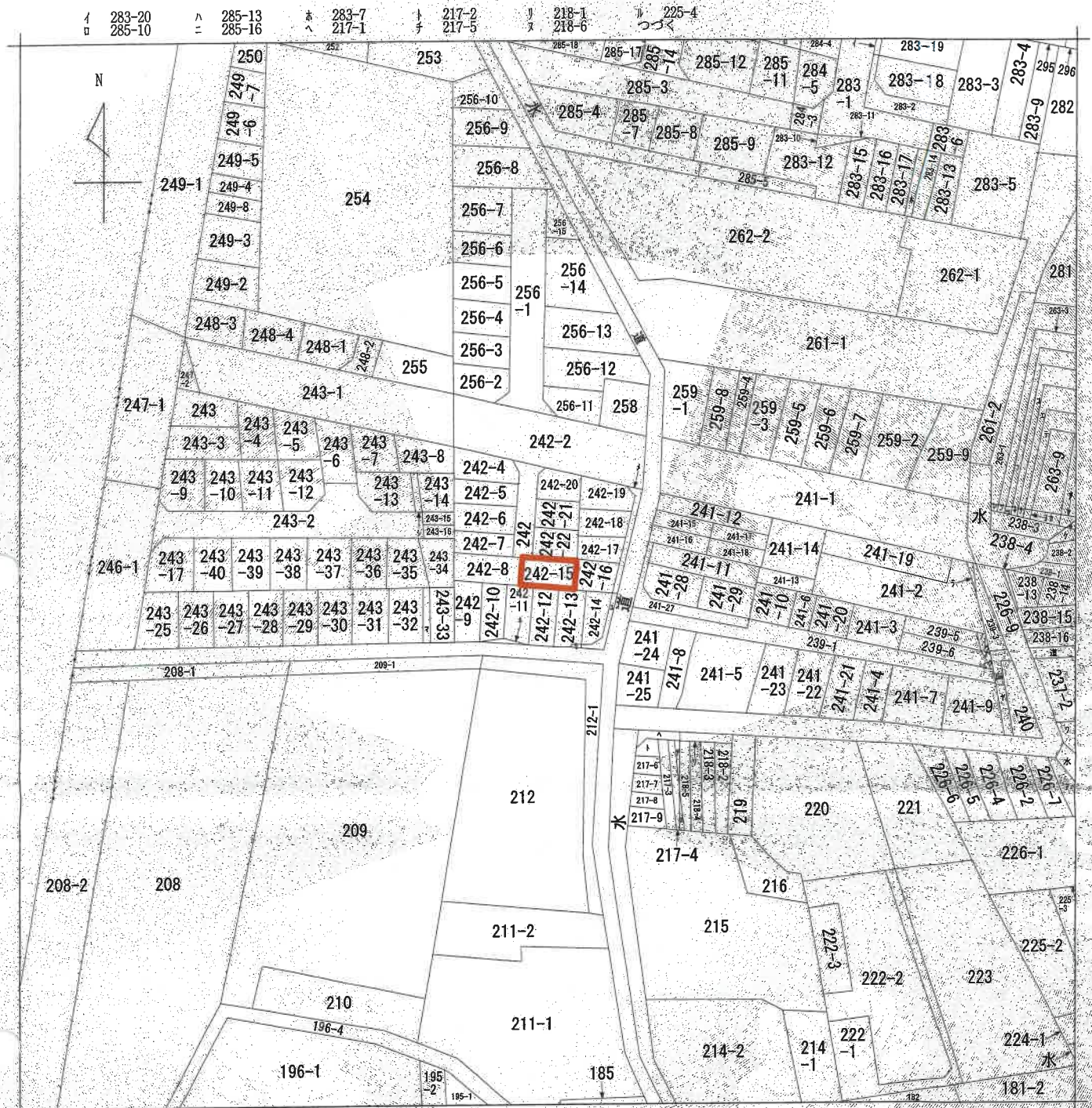
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 守口市大久保町四丁目 |
| | 地 番 | 2 4 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市大久保町四丁目 2 4 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 9 . 2 6 平方メートル
2階 3 7 . 6 2 平方メートル
3階 3 1 . 6 8 平方メートル |



【受命物件の位置図】





(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
大久保町
4丁目

請 求 部	所 在	守口市大久保町四丁目				地 番	242番15			
出 力 縮	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。

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和7年1月8日

大阪法務局

地図整理番号：M44445

登記官

登記年月日：平成14年10月30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8日

大阪法務局

登記官

11

地图整理番号: M44446

(1/5)

土地家屋調査士
作製者

土地整理調查士

縮尺 1/250

11月10日(金)

申請人



境界点	境界線の面積
M	マンホールボックス穴
S	ブレード
B	金 属 板
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	生 ザ ン

引照点座第一覽

處 名	文憑	Y總
01	100,000	100,000
67	51,127	100,515
97	52,471	60,227
121	35,181	51,209
122	34,831	55,314
123	36,003	60,230

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

地图整理番号: M44446

(1/5)

土地家屋調査士
作製者

土地整理調查士

縮尺 1/250

11月10日(金)

申請人



境界点	境界線の面積
M	マンホールボックス穴
S	ブレード
B	金 属 板
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	生 ザ ン

引照点座第一覽

處 名	文憑	Y總
01	100,000	100,000
67	51,127	100,515
97	52,471	60,227
121	35,181	51,209
122	34,831	55,314
123	36,003	60,230

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成14年10月30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8日

大阪法務局

登記官

2120241

地積測量図

242-4-25

土地の所在 守口市大久保町4丁目

平成14年10月30日

地積測量図 2/5

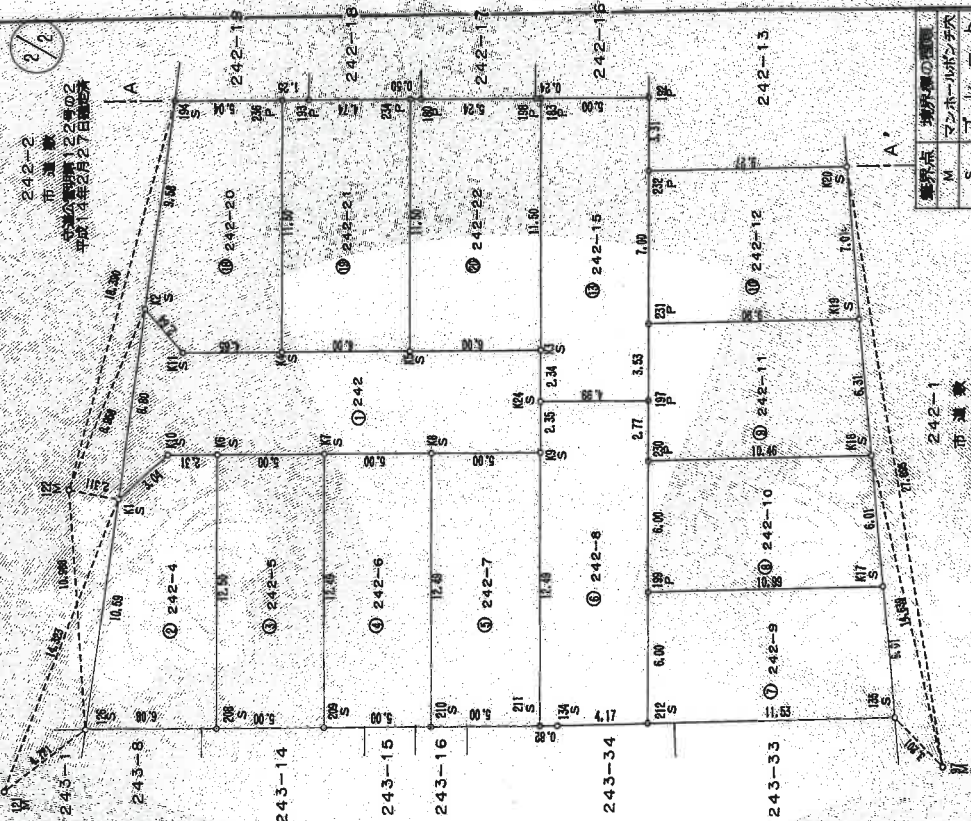
主 簿 表

地番	① 242	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
K1	92.520	55.283	-6.389	-591.110280	
K10	90.648	67.684	2.936	257.077126	
K6	86.574	69.119	1.374	121.436876	
K7	83.461	69.054	1.918	156.739754	
K8	78.548	69.997	1.879	147.9551692	
K9	73.629	70.937	3.254	259.6680766	
K24	74.071	73.251	4.618	342.059878	
K3	74.512	75.565	1.176	87.626112	
K5	80.416	74.427	-2.255	-181.336825	
K4	86.311	73.300	-2.001	-172.708311	
K11	90.898	72.428	0.773	70.254108	
K2	92.953	74.073	-7.143	-663.963279	
			合計	-186.763780	
			合計面積	93.376990 ^m	

地番	② 242-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO		91.999	54.697	-9.443	-866.746557
208		86.026	55.840	13.422	1164.827550
K6		88.374	59.119	11.844	1046.701656
K10		90.648	67.684	-2.836	-257.077728
K1		92.520	65.283	-12.987	-1201.557240
				合計	-126.062319
				合計面積	63.0261595 ^m
				地積	63.02

地番	③ 242-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
208		86.026	55.840	-11.338	-975.351450
209		81.112	56.781	13.218	1072.136416
K7		83.461	69.058	11.338	946.280816
K6		88.374	68.119	-13.218	-1168.127632
				合計	-126.069748
				合計面積	62.9238740 ^m

地番	④ 242-6		Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	X_n				
209	81.112		56.781	-11.337	-919.565744
210	76.199		57.721	13.216	1007.045894
K6	78.548		69.997	11.337	890.498876
K7	83.461		69.053	-13.216	-1103.020576
			合計		-105.042560
			面積		62.6213300
			面積		62.62



番号	地積測量図
M	マンホールボックス
S	ブレート
B	金 属 板
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	キ ー
III	III
箱	1/250

申請人



平成14年10月25日(作製)

作製者 土地家屋調査士

A3から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8日

大阪法務局

登記官

2120243

242-4-25

地積測量図

平成14年10月30日
4/5

土地の所在 守口市大久保町4丁目

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
242-19					
	K24	93.415	83.651	-10.748	-1004.131900
	K25	88.473	84.539	1.183	104.683659
	K26	87.243	84.634	13.396	1168.707229
	K27	86.782	87.995	12.353	1153.710886
	K28	92.114	87.887	-2.648	-243.917872
	K29	94.001	85.347	-14.038	-1319.398038
	合計				-140.366036
	合計面積				70.19 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
242-20					
	K30	92.353	74.073	-11.225	-1043.397425
	K31	90.885	72.426	-0.773	-70.254105
	K32	86.311	73.300	12.173	1050.663803
	K33	88.473	84.539	10.351	915.784023
	K34	93.425	83.651	-10.826	-983.391650
	合計				-130.595254
	合計面積				65.29 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
242-21					
	K35	86.311	73.300	-10.172	-877.956492
	K36	80.415	74.427	12.427	999.317205
	K37	82.678	85.727	10.407	863.988246
	K38	87.243	84.934	-1.128	-98.410104
	K39	88.473	84.539	-11.934	-1050.447582
	合計				-138.106727
	合計面積				59.05 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
242-22					
	K40	80.415	74.427	-10.172	-817.981380
	K41	74.512	75.555	12.430	926.184150
	K42	76.685	86.957	11.254	863.912390
	K43	75.930	85.909	-1.035	-79.522550
	K44	82.086	85.922	-1.082	-88.817052
	K45	82.678	85.727	-11.395	-940.876310
	合計				-138.500142
	合計面積				59.10 m ²

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
242-15					
	K24	74.073	73.253	-1.338	-101.106916
	K25	69.158	74.150	1.408	97.489244
	K26	69.832	77.859	10.347	722.551704
	K27	71.149	84.537	10.137	721.237113
	K28	71.773	87.796	12.370	885.813360
	K29	76.586	86.857	-12.241	-935.701985
	K30	74.512	75.935	-13.505	-1013.810272
	合計				-138.423251
	合計面積				59.21 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
242-16					
	K31	76.930	86.809	-12.504	-961.932720
	K32	76.685	86.957	0.987	75.686095
	K33	71.773	87.796	8.047	582.238331
	K34	72.559	91.804	12.248	888.702532
	K35	74.117	100.944	7.457	552.590469
	K36	79.331	99.361	-13.235	-1049.945765
	合計				-132.558978
	合計面積				56.27 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
242-17					
	K37	82.086	85.922	-11.869	-974.276734
	K38	76.930	86.809	13.538	1041.655270
	K39	78.331	98.361	11.869	941.579639
	K40	84.545	98.678	-13.539	-1144.604755
	合計				-135.738580
	合計面積				57.89 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
242-18					
	K41	87.243	84.634	-12.258	-1070.287124
	K42	82.678	85.727	0.988	81.567064
	K43	82.086	85.922	12.951	1063.085796
	K44	84.545	98.678	12.173	1029.166295
	K45	89.762	97.955	-13.544	-1242.685128
	合計				-138.113117
	合計面積				59.65 m ²

作製者

土地家屋調査士

申請人



平成14年10月25日(作製)

縮尺

1/

(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。

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和7年1月8日

大阪法務局

登記簿

- 14 -

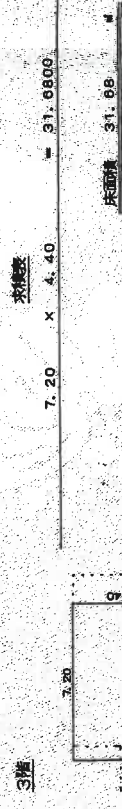
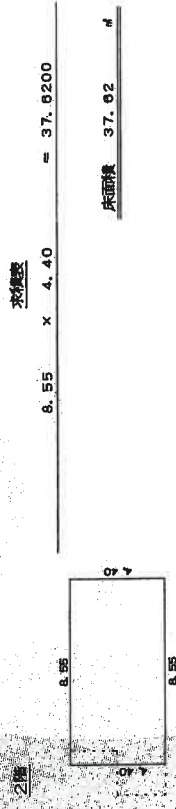
5120301

圖面階各

平瓜15年5月15日建

242番15

守口市大久保町4丁目2番地15



作製者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺

00

(大阪土地家屋調査士会)

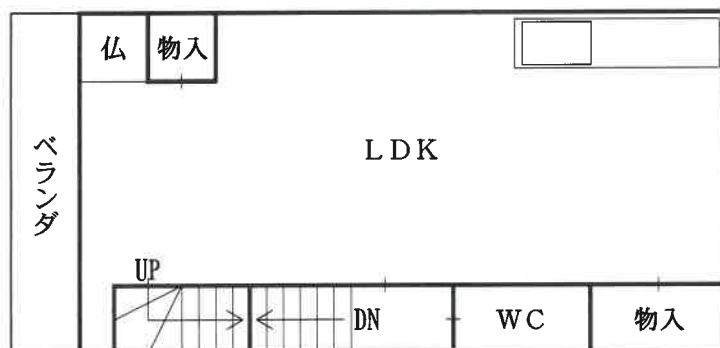
【間取略図】

令和7年(ケ)第25号

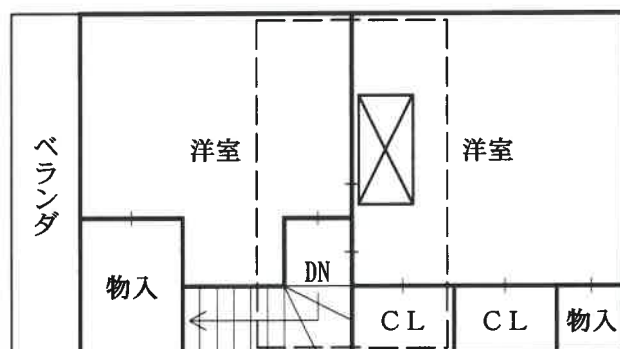
1 階



2 階



3 階



⊗ 屋根裏収納出入口

□ 屋根裏収納の範囲