

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	<input type="checkbox"/> 平成 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。	
<input type="checkbox"/> 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
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

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7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	<input type="checkbox"/> 平成 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。	
<input type="checkbox"/> 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

- 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7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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

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5名の氏名、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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

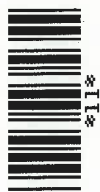
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13日 午前 9時30分 場 所 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 令和 6年 5月24日 午前10時00分 場 所 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 6年 4月11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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8, 210, 000 6, 568, 000	一括	1, 650, 000	75, 411	19, 128
1	2, 700, 000				
2	5, 510, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市鶴見区安田一丁目
地 番 179番4
地 目 宅地
地 積 53.43平方メートル
- 2 所 在 大阪市鶴見区安田一丁目179番地4
家屋 番号 179番4の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 21.87平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 29.16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

-
- 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 | 大阪市鶴見区安田一丁目 |
| | 地 番 | 179番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市鶴見区安田一丁目179番地4 |
| | 家屋 番号 | 179番4の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 21.87平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 29.16平方メートル |



令和 5年(ケ) 第411号
令和 5年12月 6日受理
令和 年 月 日提出

6.1.11

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 大阪市鶴見区安田一丁目
地 番 179番4
地 目 宅地
地 積 53.43平方メートル
- 2 所 在 大阪市鶴見区安田一丁目179番地4
家屋 番号 179番4の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 21.87平方メートル
2階 36.45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	大阪市鶴見区安田一丁目6番16号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、構造および床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物の敷地となっている。
- (3) 北東側および北西側接面道路は、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) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
- (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (3) 建物内には、冷蔵庫、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在したが、電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されていること、玄関扉に蜘蛛の巣が張っており人が出入りした形跡がないことから、空き家と思われた。
- (4) 2階ベランダの軒天に水漏れと思われる染み跡が認められた。
- (5) 1階洋室にある物入の扉が取り外されていた。
- (6) 3階の北東側および南西側洋室で天井および壁に亀裂が認められた外、扉や階段付近の壁に穴が開いていた。
- (7) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和5年12月8日、所有者宛に照会書を送付したが、宛所不明との理由で返還された。
- (2) 当職は、目的建物内に、目的物件の登記記録上の所有者以外の者で、目的物件につき所有権や賃借権等の権利を主張する者は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出るよう記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

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

立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居（空き家）として使用・占有しているものと認めた。

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)

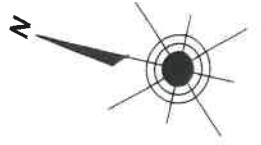
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月6日	執行官室	ライフライン調査
令和5年12月8日	執行官室	照会書送付(所有者)
令和5年12月11日 9:30 - 9:45	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和5年12月11日 10:00 - 10:15	中之島図書館	物件確認
令和5年12月11日 10:30 - 10:45	大阪市役所	道路等調査
令和5年12月13日 12:40 - 12:50	物件所在地	物件および占有確認
令和5年12月13日 14:40 - 14:55	京橋市税事務所	家屋等調査
令和5年12月20日 13:05 - 13:15	物件所在地	在宅要請書投函
令和5年12月27日 15:15 - 15:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第411号

←○ 写真撮影位置方向



道路（幅員約5.5m）



物件1
179番4

道路（幅員約5m）

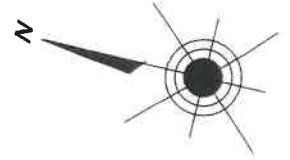
物件2
家屋番号
179番4の2



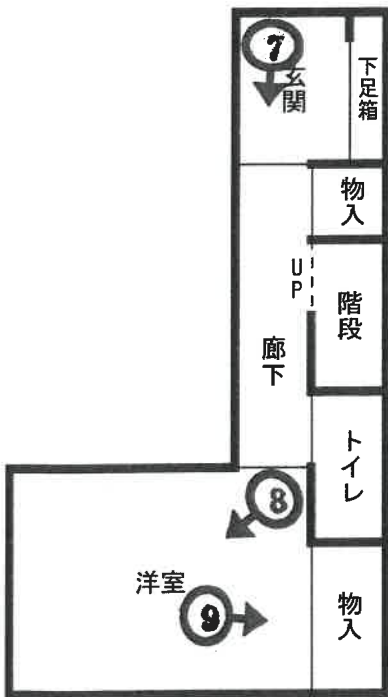
間取略図

令和5年（ケ）第411号

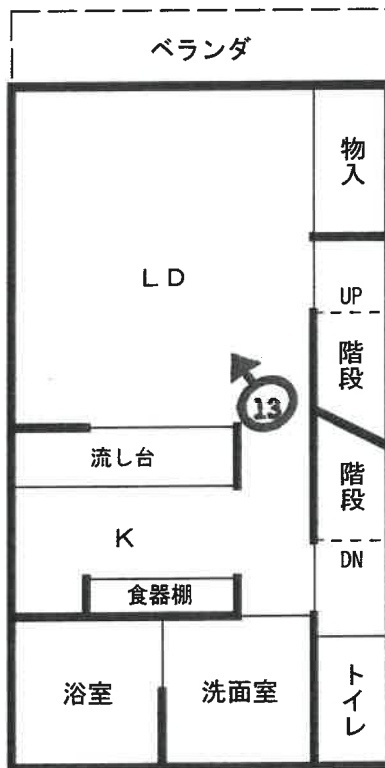
◀○ 写真撮影位置方向



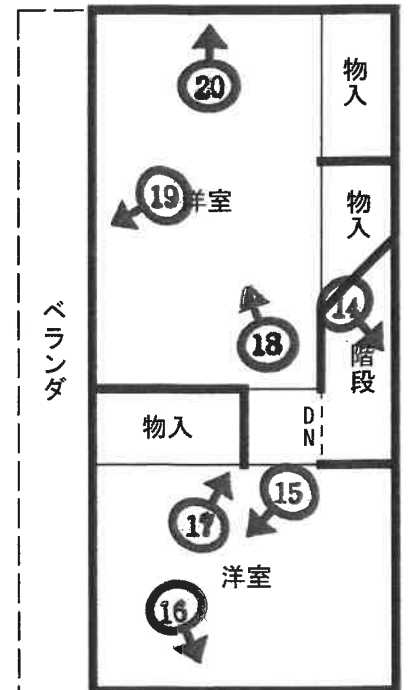
1階平面図



2階平面図



3階平面図



目的建物



①



②



③



④



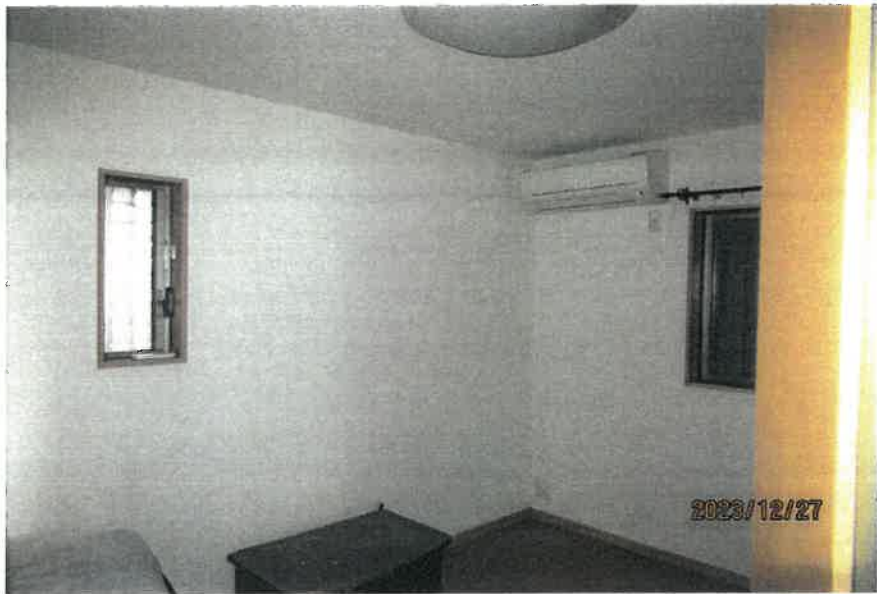
⑤



⑥



⑦



⑧

(11 枚目)

⑨



⑩



洗面室の状況

(12 枚目)



⑪

浴室の状況



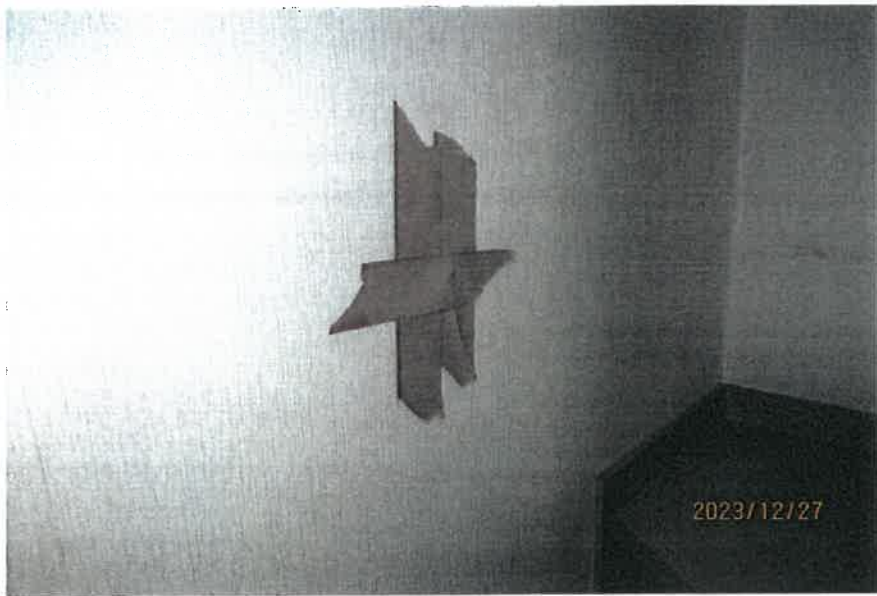
⑫

キッチンの状況

(13 枚目)



13

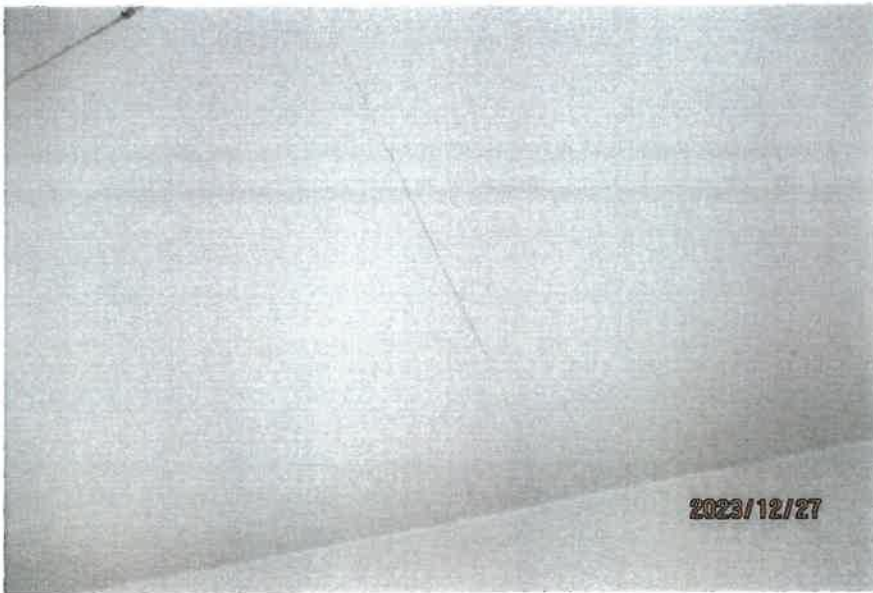


14

(14 枚目)



⑮



⑯

(15 枚目)



①7



①8

(16 枚目)

19



20



(17 枚目)

令和5年（ケ） 第411号
令和5年12月27日 現地調査
令和6年1月10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

橘 真 里

第1 評価額

一括価格	
金 8,210,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,700,000円
物件2	金 5,510,000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 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	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局備付の公図、地積測量図、建物図面等を基に現地にて計測した結果、形状はほぼ地積測量図どおりで、概測数量と登記数量は概ね一致するものと思料する。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局備付の建物図面を基に現地にて計測した結果、形状はほぼ建物図面どおりで、概測数量と登記数量は概ね一致するものと思料する。 ・2階ベランダ下の軒天に水漏れと思われる染み跡が認められた。 ・1階洋室の物入の扉が外れていた。 ・3階両洋室の天井及び内壁クロスに亀裂が散見された。また、建具にも損傷（穴）が認められた。 ・3階階段の内壁に損傷（穴）が認められた。 		

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	J R片町線 鴻池新田駅 北西方 道路距離 約1,400m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 大阪シティバス 安田停留所 南方 道路距離 約170m ※上記停留所については住宅地図上でその所在を確認し、運行状況については、評価時点においてインターネットでバス会社を検索し、確認したものである。	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか、事業所、倉庫、店舗等も見られる地域	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	—	
画地条件	規模	53.43㎡
	形状	ほぼ長方形（北東角隅切り有り）
	間口・奥行	間口約3.45m（北東側、隅切り部分含まず） 奥行約10.24m（南東側）
	高低差等	北東側及び北西側道路にそれぞれ概ね等高接面するほぼ平坦な画地
接面道路の状況	北東側	幅員約5.5m（側溝含まず）舗装市道 （建築基準法第42条1項1号道路）
	北西側	幅員約5m（側溝含まず）舗装私道 （建築基準法第42条1項2号道路）
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	目的建物（居宅）の敷地として利用
	北東側	道路
	南西側	一般住宅
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）
<small>（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、通常のコスト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。</small>		
土壌汚染等	<p>大阪市環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループにて調査した結果、有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。また、登記記載の土地の履歴を遡ると、本件土地の従来の地目は田であり、昭和52年に宅地に地目変更された経緯が確認された。さらに、住宅地図の変遷より過去の土地利用等を調査した結果、昭和50年代中頃は店舗または事務所等の敷地として、その後現在に至るまでは概ね一般住宅等の敷地として利用されてきたことが推測され、それ以前の住宅地図においては建物等の敷地としての利用は確認できず、利用の経緯、詳細については不明である。なお、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。</p>	
特記事項	目的建物の建築計画概要書より、同建物の建ぺい率は角地による緩和が適用されていることを確認した。	

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19年9月12日新築
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング、一部タイル貼等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 87.48㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	2頁特記事項記載のとおり、2階ベランダ下の軒天に水漏れと思われる染み跡が認められた。また、建物内においても天井及び内壁等に亀裂や損傷(穴)が散見された。その他、経年相応の汚損が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・検査済証（有） ・調査時空き家につき、水まわり、その他の設備について、不具合の有無等は確認できていない。 ・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等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。 	

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	154,000	1.04	53.43	0.90	7,702,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪鶴見-11

公示価格等 151,000円/㎡ × 時点修正 100.7/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/97 = 標準画地価格 154,000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

方位 (東) +2

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.97	1.00	1.00	1.00	0.97

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

方位 (北東) +1
角地 +3

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	170,000	87.48	0.27	4,015,000

ウ 現価率

経過年数 約16年

経済的残存耐用年数 約9年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年} / (\text{経過年数} 16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年}) \} \times (1 - 0.3) = 0.27$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び保守管理の状態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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
1	7,702,000	0.50	法定地上権	3,851,000

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
							(万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) ×ウ×エ×オ-カ]
1	7,702,000	- 3,851,000		1.00	0.70		2,700,000
2	4,015,000	+ 3,851,000	1.00	1.00	0.70	0	5,510,000
一括価格 (合計)							8,210,000

ウ 占有減価

本件の場合不要

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 地価公示 大阪鶴見-11

所 在 : 大阪市鶴見区安田1丁目149番18「安田1-3-8」
価 格 : 151,000円/m²
位 置 : JR片町線 鴻池新田駅 北西方 約1,400m (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地 積 : 78m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 4m 市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 5,937,000円
物件2 : 4,397,000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 土地・建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

(No.24-001)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市鶴見区安田一丁目 |
| | 地 番 | 179番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市鶴見区安田一丁目179番地4 |
| | 家屋 番号 | 179番4の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 21.87平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 29.16平方メートル |



附属資料



1 : 8,000 相当

(C)2022 MAPLE, Inc.

イ 177-11 ハ 177-7 ホ 177-32
 ロ 177-31 ニ 179-39 ヘ 177-33



(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	安田 1丁目
----------------	-----------

請求 部分	所在	大阪市鶴見区安田一丁目			地番	179番4		
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。

(大阪法務局管轄)

令和5年9月19日

千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M31833

登記官



(1/1)

A4判に縮小コピー

登記年月日：平成19年5月30日

地積測量図

地番 179-4-40
土地の所在 大阪市鶴見区安田一丁目

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。
(大阪法務局管轄)
令和5年9月19日 千葉地方法務局松戸支局

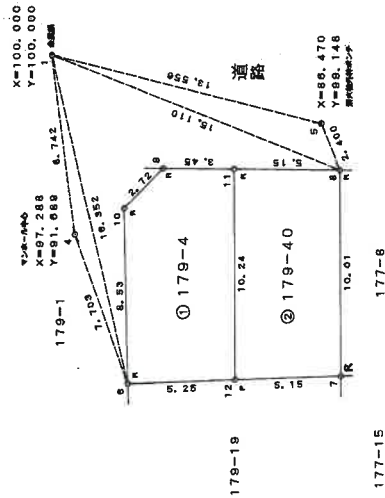
求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n · Y _{n+1}	Y _n · X _{n+1}	X _n · Y _{n+1} - Y _n · X _{n+1}
① 179-4							
11	90.236	96.240	9.458	853.65008			
9	93.639	95.641	-2.850	-266.87190			
10	95.171	93.300	-10.804	-1009.19224			
5	93.403	85.037	-7.207	-673.15241			
12	88.271	85.183	11.203	988.90013			
			合計	-106.82754			
			合計面積	53.638770			
				53.43 m ²			

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n · Y _{n+1}	Y _n · X _{n+1}	X _n · Y _{n+1} - Y _n · X _{n+1}
② 179-4							
7	88.244	87.307	10.951	911.66504			
8	88.164	97.134	8.933	760.77012			
11	90.236	96.240	-10.951	-988.17465			
12	88.271	85.183	8.933	788.52863			
			合計	-104.33223			
			合計面積	52.162115			
				52.16 m ²			

総合面積 105.599885 m²

地番	坪数
① 179-4	16.16 坪
② 179-4	15.77 坪



凡例
P = プラスチック杭
R = プレート
C = コンクリート杭



作成者
申請人
(平成19年5月30日作成)

縮尺 1/250
(大阪土地家屋調査士会)

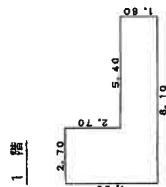
登記年月日：平成19年9月14日

206873

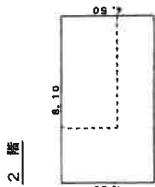
建築物各階平面図

建築物各階平面図

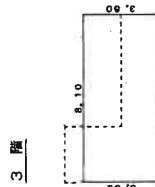
家屋番号	179番4の2
建築物の所在	大阪市鶴見区安田一丁目179番地4



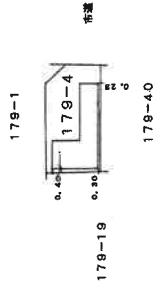
求積算	
2.70 x 4.50	= 12.1500
5.40 x 1.80	= 9.7200
計	21.8700
床面積	21.87 m ²



求積算	
8.10 x 4.50	= 36.4500
床面積	36.45 m ²



求積算	
8.10 x 3.60	= 29.1600
床面積	29.16 m ²



作成者

9月12日作成

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

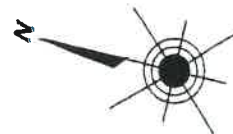
(大阪土地家屋調査士会)

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。
 (大阪法務局管轄)
 令和5年9月19日 千葉地方法務局松戸支局

登記官

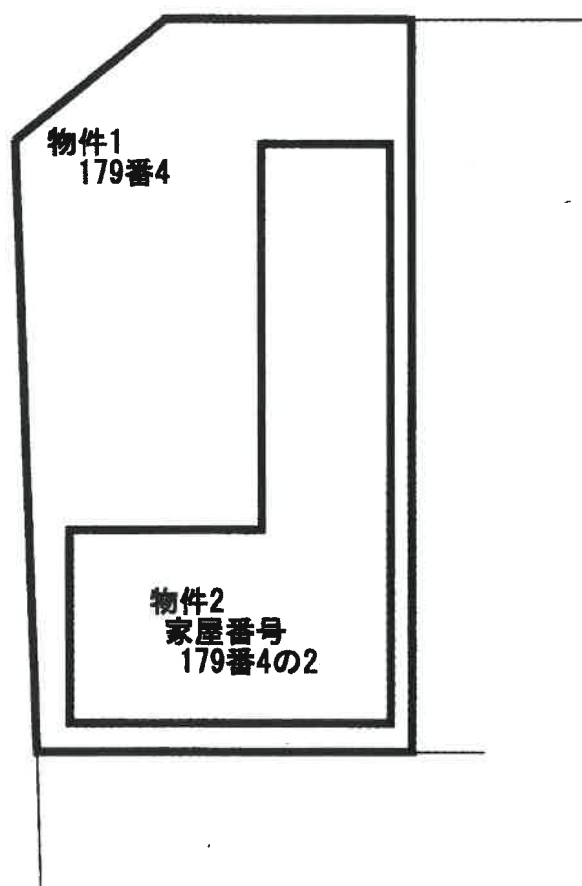
地図整理番号：M31835

A4判に縮小コピー



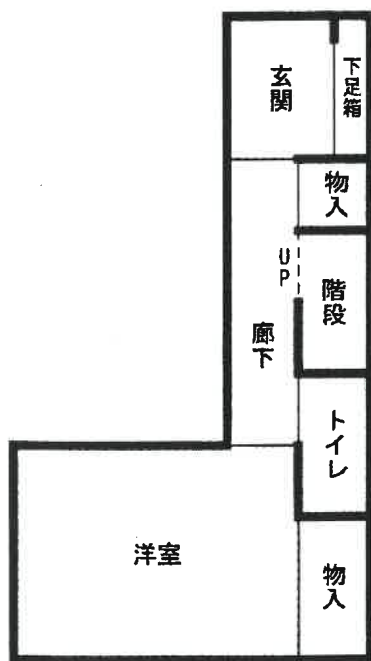
道 路 (幅員 約 5.5m)

道 路 (幅員 約 5 m)

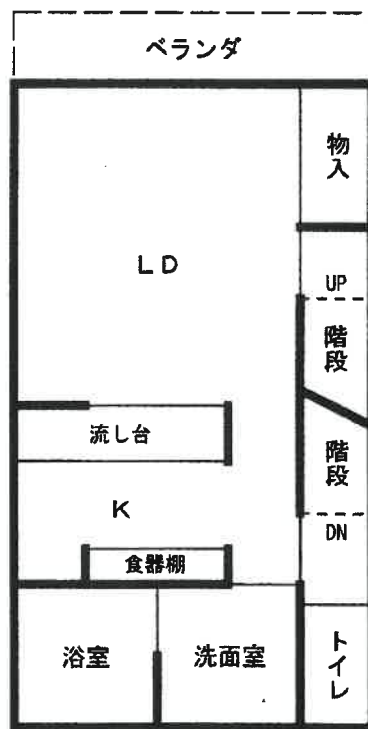




1階平面図



2階平面図



3階平面図

