

## 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 <input type="checkbox"/> 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。 <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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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、買受申出人が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 <input type="checkbox"/> 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。 <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)	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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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 塙 阪 靖 子

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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大阪市此花区伝法三丁目                      |
|   | 地 番   | 114番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 53.14平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 大阪市此花区伝法三丁目114番地8                |
|   | 家屋 番号 | 114番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 35.64平方メートル<br>2階 31.68平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

---

---

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   | 大阪市此花区伝法三丁目                      |
|   | 地 番   | 114番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 53.14平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 大阪市此花区伝法三丁目114番地8                |
|   | 家屋 番号 | 114番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 35.64平方メートル<br>2階 31.68平方メートル |



令和 5年(ケ)第 457号  
令和 6年 1月 10日受理  
令和 年 月 日提出

6.2.-9

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 吉野弘高

(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   | 大阪市此花区伝法三丁目                      |
|   | 地 番   | 114番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 53.14平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 大阪市此花区伝法三丁目114番地8                |
|   | 家屋 番号 | 114番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 35.64平方メートル<br>2階 31.68平方メートル |







その他の事項

(表札等の表示)

目的物件の玄関付近に、所有者の姓の表札が存在した。

(目的土地の状況)

- 1、目的土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2、目的土地は、目的建物の敷地部分となっている。
- 3、西側門扉前のコンクリート状の段差部分の一部が、西側接面道路に越境していると思われる。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取略図の記載のとおりである。
- 2、目的建物は、老朽化が進んでいた。
- 3、目的建物の外壁にはクラックが存在していた。
- 4、2階ベランダ部分の屋根の一部が破損していた。
- 5、1階玄関部分及び和室の内壁は、大きく損壊していた。
- 6、建物内には多量の動産やゴミが散乱しており、特に台所部分には立ち入れないほどに積み上がっていた。

(接面道路の状況)

目的物件の西側接面道路は、建築基準法 4.2 条 2 項の道路である。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	目的建物は、私が住居として使用しています。

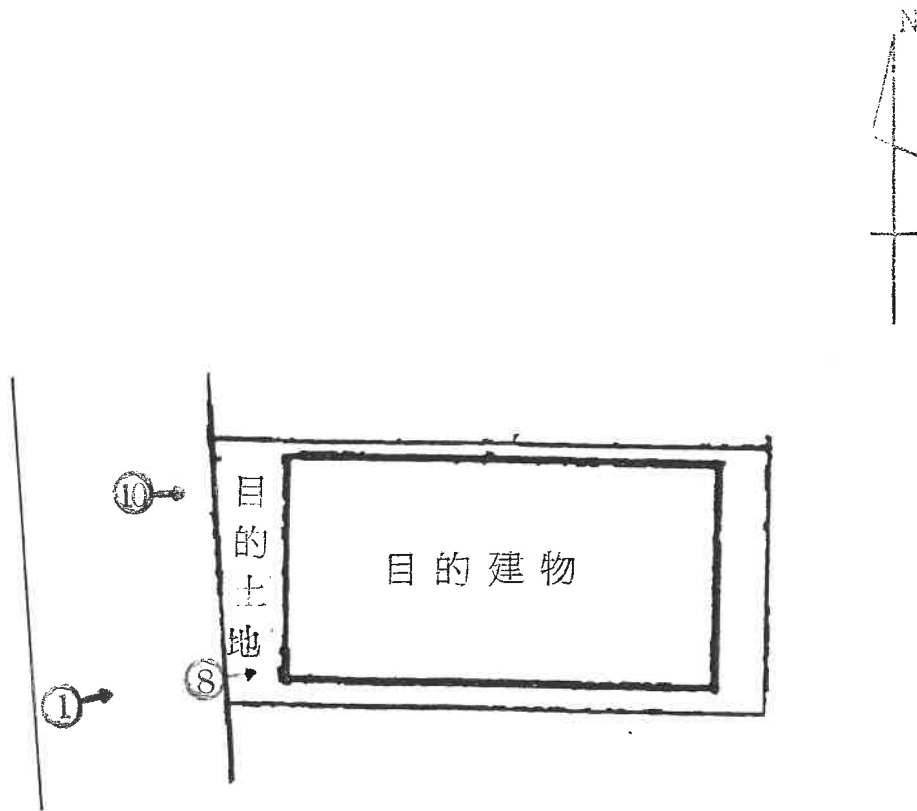
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月10日 14:20-14:30	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年 1月11日 10:30-10:35	大阪市役所	道路関係調査
6年 1月19日 10:40-10:55	物件所在地	目的物件外観調査、所有者より事情聴取
6年 2月 6日 10:50-11:25	物件所在地	目的物件立入調査、評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 6日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わ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。		
<input type="checkbox"/>		

(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

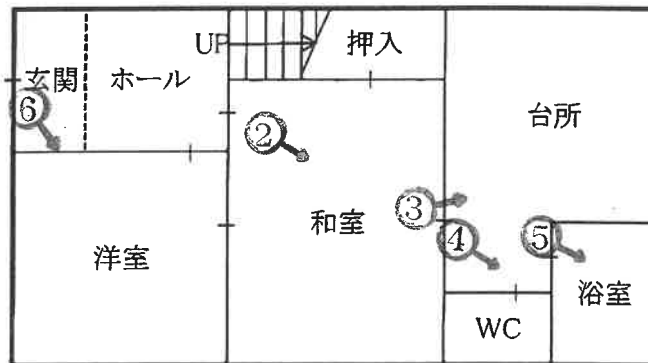
(←○写真撮影位置・方向)



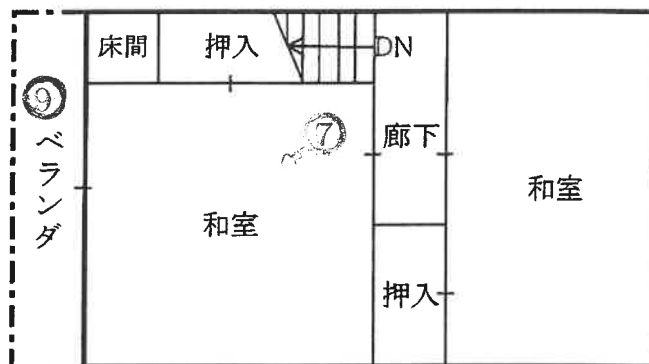
# 間取略図

(+○写真撮影場所・方向)

## 1階



## 2階





①



②



③



④

( 9 枚目 )





⑤



⑥

( 10 枚目 )



⑦



⑧



⑨



⑩

令和5年（ケ） 第457号

令和6年2月6日 現地調査

令和6年2月8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 5, 100, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 470, 000円
物件 2	金 2, 630, 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き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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・目的土地西側の門扉前に存するコンクリート敷の段差の一部が、接面道路に越境していると思われる。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・外壁にクラックが認められた。</li> <li>・2階ベランダの屋根の一部が破損していた。</li> <li>・経年による劣化・老朽化に加え、1階玄関及び和室の壁面に大きな損傷が認められた。その他にも、内壁、天井にクラックや傷みが複数見受けられた。</li> <li>・建物内はゴミや動産類が散乱している状態で、調査時において立入り不可能な箇所もあり、間取り及び室内の仕様（天井、床、内壁等）、上記以外の損傷箇所の有無について、正確に確認できなかった。</li> </ul>		



#### 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	阪神なんば線 伝法駅 北東方 道路距離 約250m (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	
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	53.14㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.11m・奥行約10.21~10.63m
	高低差等	西側道路より約0.3m高い位置にある。
接面道路の状況	西側	現況幅員約4m(目的土地側U字側溝含まず、向かい側L字側溝含む)舗装私道(建築基準法第42条2項道路)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	目的建物(居宅)の敷地として利用
	東側	一般住宅
	西側	道路
	南側	一般住宅
	北側	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)
	(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	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並び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、目的建物建築後、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(現況土地に分筆される前)は、登記上は個人所有の宅地であるが、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。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2頁特記事項記載のとおり</li> <li>・西側接面道路は第三者の所有地であり、通行料等の有無については不明である。</li> </ul>	

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53年10月4日新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約0年
	※経済的耐用年数はほぼ満了している	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗、一部タイル貼等
	内 壁	繊維壁、じゅらく壁、クロス等
	天 井	合板、ボード張等
	床	畳等
	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 67.32㎡ 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	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	別添「間取略図」のとおりと推測される
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	2頁特記事項記載のとおり、建物内外に損傷及びクラック等が認められ、また、建物内ではゴミや動産類が散乱する等、保守管理の状態は劣位にある。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2頁特記事項記載のとおり</li> <li>・ 建築確認（有）、検査済証（無）</li> </ul> <p>なお、建築確認申請時の建物床面積と現況床面積は異なっており、建物新築時の法規制において、目的建物は建ぺい率を超過している可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査時、債務者兼所有者不在につき、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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	



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	1.01	53.14	0.90	7,439,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪此花-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 187,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.5/100 & \times 100/101 & \times 100/121 & = 154,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位 (北東) +1

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.03	0.98	1.20	1.00	1.21

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位 (西) +1

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	67.32	0.02	229,000

ウ 現価率

経過年数	約45年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	60%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}45\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.6) \\ &= 0.02 \end{aligned}$$

※観察減価は築年数の相当経過した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	7,439,000	0.50	法定地上権	3,720,000

### 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	7,439,000	- 3,720,000		0.95	0.70		2,470,000
2	229,000	+ 3,720,000	1.00	0.95	0.70	0	2,630,000
一括価格 (合計)							5,100,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要

#### エ 市場性修正

本件の場合、4頁特記事項記載のとおり、アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、△5%の市場性修正を施した。

#### 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 大阪此花-5

- 所 在 : 大阪市此花区伝法2丁目60番39「伝法2-11-21」  
価 格 : 187,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪神なんば線 伝法駅 南東方 約400m (道路距離)  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 95m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北東 4.5m 市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率200%)  
準防火地域  
地域の概要 : 小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

- 物件1 : 4,773,000円  
物件2 : 1,174,000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 間取略図

以 上

(No.24-004)

## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大阪市此花区伝法三丁目                        |
|   | 地 番   | 1 1 4 番 8                          |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 53. 14平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 大阪市此花区伝法三丁目1 1 4番地8                |
|   | 家屋 番号 | 1 1 4 番 8                          |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 35. 64平方メートル<br>2階 31. 68平方メートル |



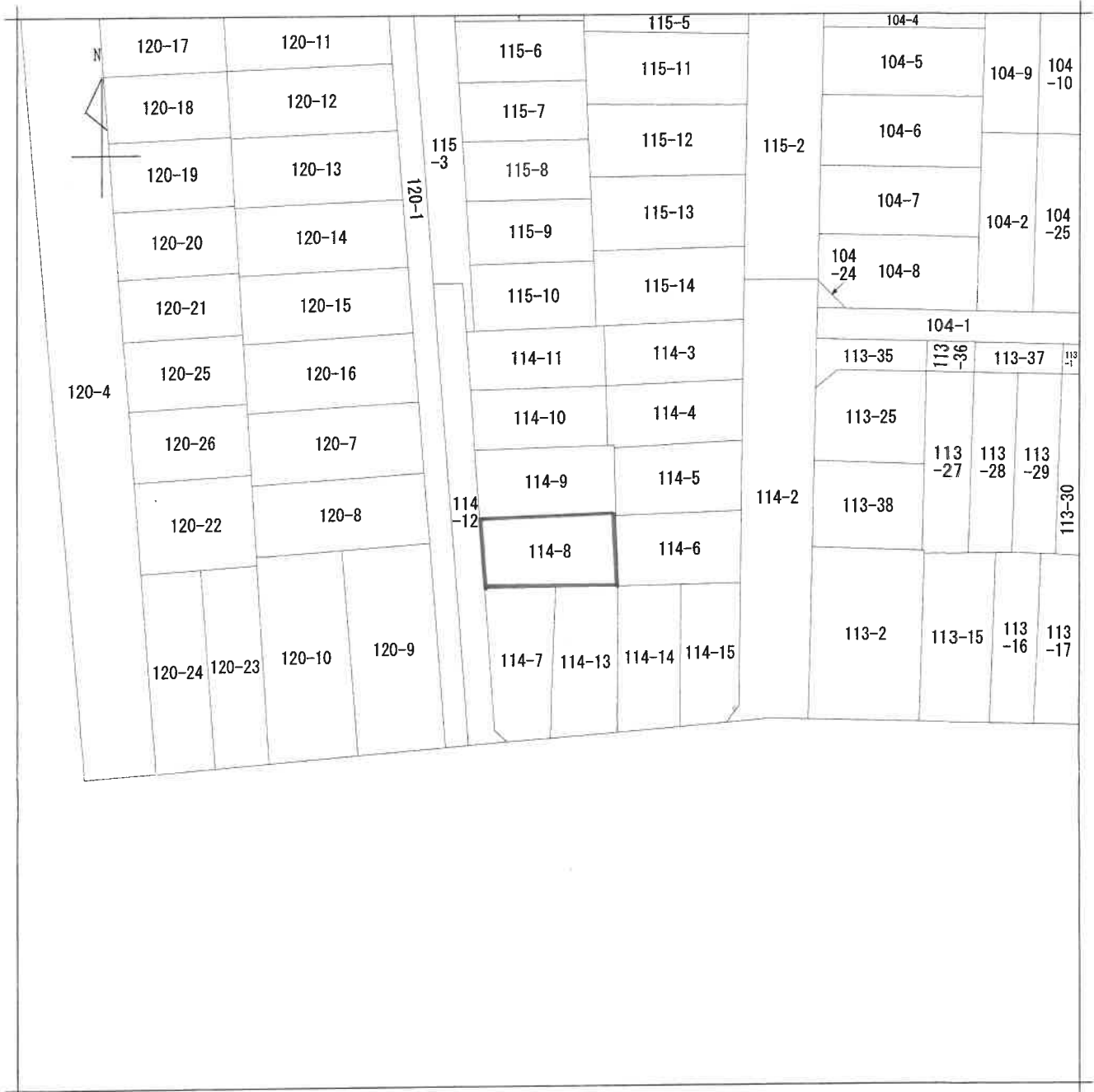
附属資料





1 : 6,000 相当





(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。

地番区域見出し  
伝法3丁目

請求部	所在	大阪市此花区伝法三丁目			地番	114番8		
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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和5年11月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)



A4判に縮小コピー

登記年月日：昭和53年9月11日

802773

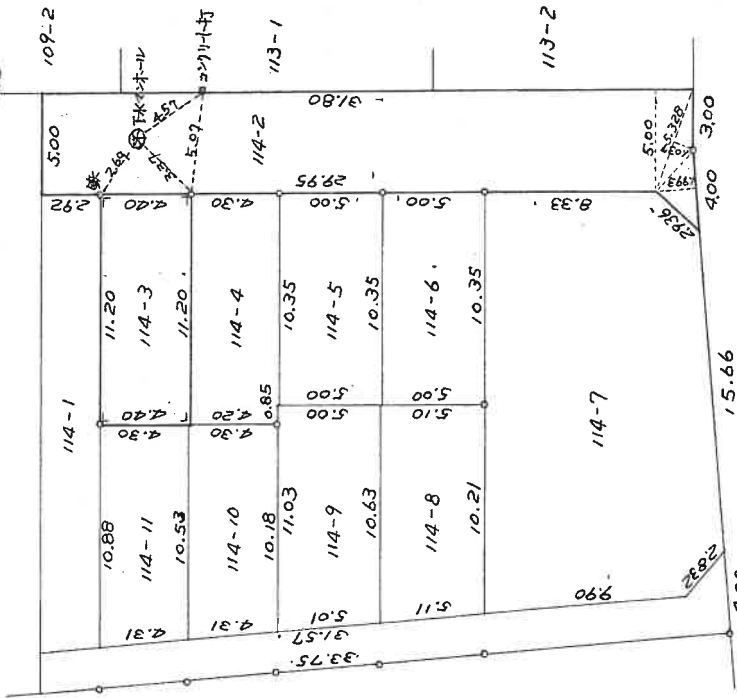
訂正後 地積測量図

地番 114-2, 114-3

土地の所在 大阪市此花区伝法3丁目



115



53.4.15

求積

$$114-3 \times 4.40 = 49.28 \text{ m}^2$$

$$114-2$$

$$1.993 \times 4.00 \div 2 = 3.986$$

$$1.937 \times 5.328 \div 2 = 2762.568$$

$$(29.95 + 31.80) \div 2 \times 5.00 = 154.375 \text{ m}^2$$

$$161.123568$$

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。  
 (大阪法務局北出張所 簿籍)

令和5年11月10日

東京法務局中野出張所

登記官

作製者

昭和62年4月2日(作成)

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

(1/3)

請求番号：21-2

A4判に縮小コピー





登記年月日：昭和53年9月11日

802775

求積

$$\textcircled{B} \begin{aligned} &114-2 \quad 1.993 \times 4.00 \div 2 = 3.986 \\ &1.037 \times 5.328 \div 2 = 2.762568 \\ &(2.995 + 3.180) \div 2 \times 5.00 = 154.375 \\ &\hline &161.723568 \end{aligned}$$

$$\textcircled{C} \quad 114-3 \quad 11.20 \times 4.40 = 49.28$$

$$\textcircled{D} \quad 114-4 \quad \begin{aligned} &4.20 \times 0.85 = 3.57 \\ &4.30 \times 10.35 = 44.505 \\ &\hline &48.075 \end{aligned}$$

$$\textcircled{E} \quad 114-5 \quad 10.35 \times 5.00 = 51.75$$

$$\textcircled{F} \quad 114-6 \quad 10.35 \times 5.00 = 51.75$$

$$\textcircled{G} \quad 114-7 \quad \begin{aligned} &(7.74 + 8.849) \div 2 \times 22.152 = 183.739764 \\ &1.995 \times 19.825 \div 2 = 19.775437 \\ &1.76 \times 17.783 \div 2 = 15.649040 \\ &\hline &219.164241 \end{aligned}$$

$$\textcircled{H} \quad 114-8 \quad (10.21 + 10.63) \div 2 \times 5.10 = 53.142$$

$$\textcircled{I} \quad 114-9 \quad (10.63 + 11.03) \div 2 \times 5.00 = 54.15$$

$$\textcircled{J} \quad 114-10 \quad (10.18 + 10.53) \div 2 \times 4.30 = 44.5265$$

$$\textcircled{K} \quad 114-11 \quad (10.53 + 10.88) \div 2 \times 4.30 = 46.0315$$

$$\textcircled{L} \quad 114-12 \quad \begin{aligned} &2.00 \times 4.00 \div 2 = 4.00 \\ &(33.75 + 31.57) \div 2 \times 2.00 = 65.32 \\ &\hline &69.32 \end{aligned}$$

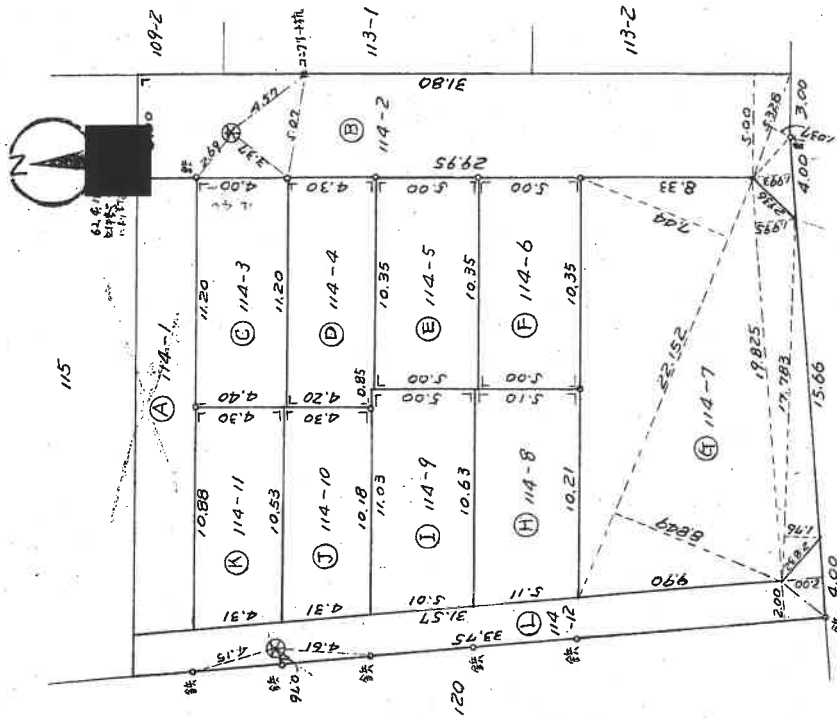
$$\textcircled{B} - \textcircled{L} \text{ の合計 } 848.312809$$

$$\textcircled{A} \quad 114-1 \quad 913.02 - 848.312809 = 64.707191$$

地積測量図

前114 修114-1~114-12 新115-3,114-2~114-12

土地の所在 大阪市此花区伝法3丁目



道 路

61.126 114-14

115-210

製作者

製印 (昭和53年 9月 5日 作製)

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

(3/3)

請求番号：21-2

A4判に縮小コピー

登記年月日：昭和53年10月16日

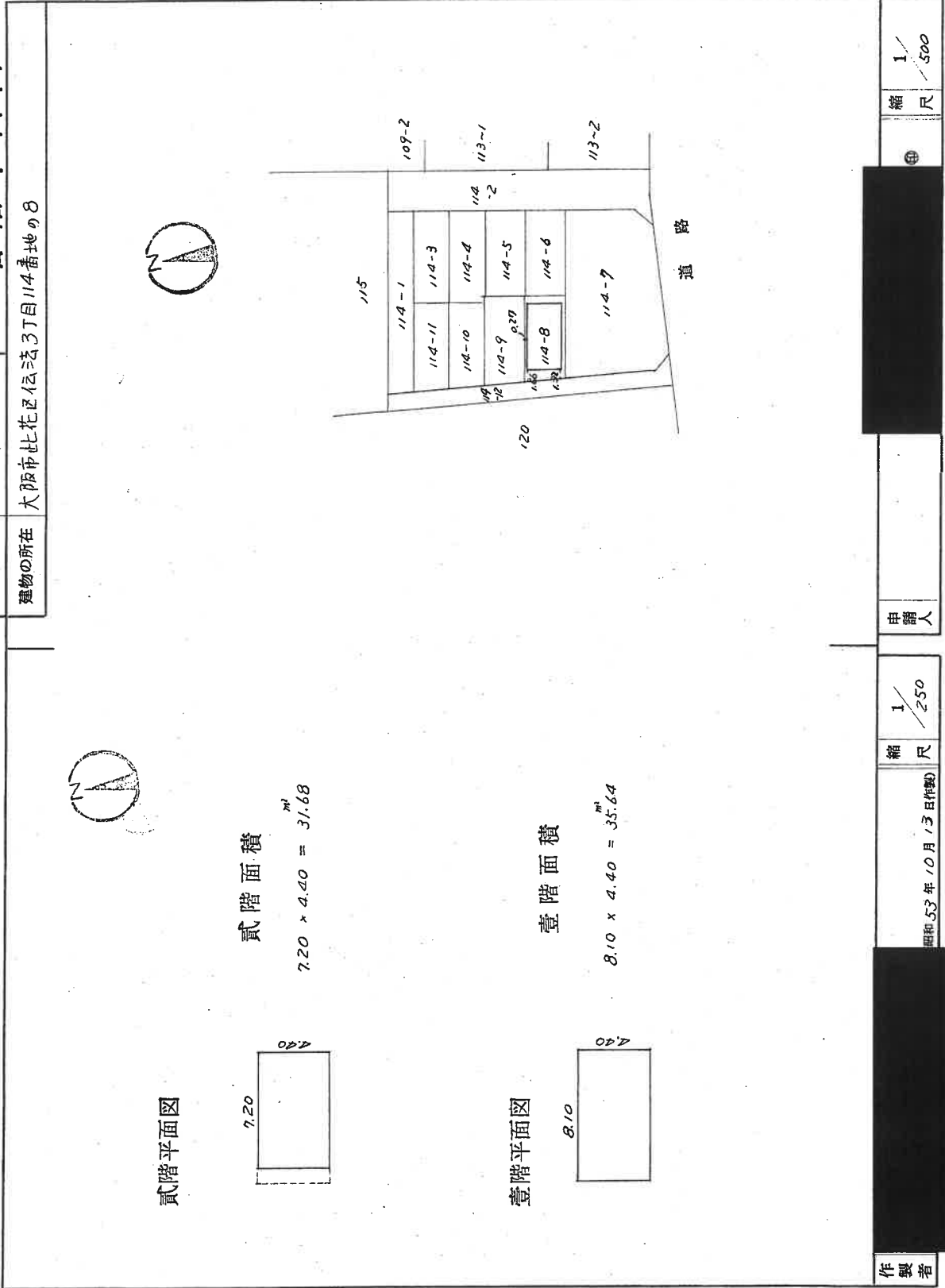
# 839845 各階平面図

S53.10.16

家屋番号 114-8

建物の所在 大坂市此花区伝法3丁目114番地の8

# 建物図面 各階平面図



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和53年10月13日(作製)

(大坂土地家屋調査士会)

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。  
(大坂法務局北出張所管轄)

令和5年11月10日

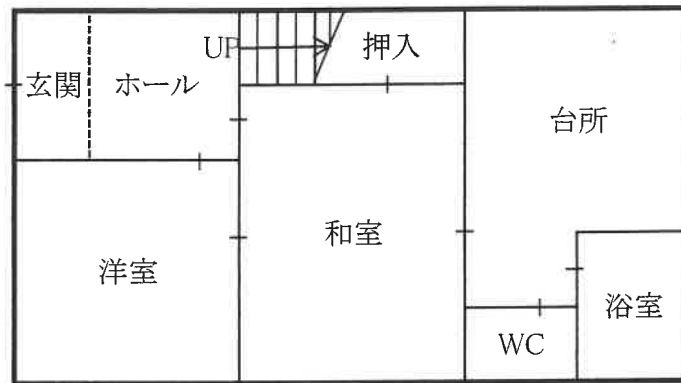
大坂法務局中野出張所

登記官

請求番号：21-3

A4判に縮小コピー

1階



2階

