

## 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<br>(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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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<br>(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)  | 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<br>□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 年 月 日 <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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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。
- 役員は5人以内とし、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 藤原政徳

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<br>令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日<br>場 所  | 令和 6年 5月13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<br>期日<br>場 所  | 令和 6年 5月24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<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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 大阪市東住吉区湯里五丁目  
地 番 103番1  
地 目 宅地  
地 積 431.40平方メートル

共有者 A 持分 $\frac{3}{2}$ 分の3



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 藤 原 政 徳

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の売却対象外の共有持分を有するB及びCが本件土地の西側部分に売却対象外建物(家屋番号103番1)を所有することによって、また、同Cが本件土地中央部分に下記売却対象外未登記建物を所有することによって、本件土地を占有している。

記

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺高床式2階建

床面積：1階 78.06㎡

2階 30.00㎡

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 大阪市東住吉区湯里五丁目  
地 番 103番1  
地 目 宅地  
地 積 431.40平方メートル  
共有者 A 持分32分の3



令和 5年(又)第239号  
令和 5年12月14日受理  
令和 年 月 日提出  
6.1.23

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 卜 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 大阪市東住吉区湯里五丁目  
地 番 103番1  
地 目 宅地  
地 積 431.40平方メートル  
共有者 A 持分32分の3





| 目的外建物の概況 (物件1関係) |  |
|------------------|--|
| 所 在              | 大阪市東住吉区湯里五丁目103番地1   |
| 家 屋 番 号          | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 103番1  |
| 種 類              | <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造              | 鉄骨造陸屋根3階建  |
| 床面積 (概略)         | 1階 51.43㎡<br>2階 90.88㎡<br>3階 90.88㎡  |
| 所 有 者            | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B、C) <input type="checkbox"/> 不明   |
| 建 築 時 期          | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和58年5月8日<br><input type="checkbox"/> 不明   |
| 建 築 者            | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明  |
| そ の 他 の 事 項      | その他の事項のとおり   |

(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)

| 目的外建物の概況 (物件1関係) |   |
|------------------|---|
| 所 在              | 大阪市東住吉区湯里五丁目103番地1  |
| 家 屋 番 号          | <input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>  |
| 種 類              | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造              | 木造瓦葺高床式2階建  |
| 床面積(概略)          | 1階 78.06㎡<br>2階 30.00㎡ (以上、課税情報による)   |
| 所 有 者            | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明   |
| 建 築 時 期          | <input checked="" type="checkbox"/> 平成12年頃<br><input type="checkbox"/> 不明   |
| 建 築 者            | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明  |
| そ の 他 の 事 項      | その他の事項のとおり  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

## その他の事項

### 1 目的土地の現況について

- (1) 法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図および建物図面を参考に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。
- (2) 西側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (3) 西側および中ほどに建物2棟が建てられている。
- (4) 東側は何も建てられておらず、一部に家庭用廃材などが堆積されていたり犬小屋が設置されている外は未利用地であった。
- (5) 東側の未利用部分は、かつて長屋が建てられており、既に取り壊されているが、従前建物の基礎部分が地中に埋まっている可能性がある。

### 2 その他の状況について

- (1) 当職は、令和5年12月15日、所有者宛に照会書を送付したが、回答がない。
- (2) 本件は、共有持分32分の3の売却である。

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

(5枚目)

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■B (共有者)          | <p>1 目的土地には、西端に私とCが所有する建物（以下「1建物」という）が、中ほどにはCが所有する建物（以下「2建物」という）が建っています。</p> <p>2 目的土地の東側は、以前は4戸1の長屋が建っていましたが、今は取り壊して何も建っていません。取り壊した際の廃材などが放置されています。</p> <p>3 目的土地は誰にも貸していません。</p> <p>4 目的土地に関して、他の共有者との間で金銭のやり取りはありません。</p> |
| ■C (共有者)          | <p>1 2建物は、私とBが暮らしています。</p> <p>2 東側は、以前は長屋が建っており、建物は取り壊しましたが、その住人が建てた犬小屋も未だ残っていますし、取り壊しの際に出た廃材なども放置されたままになっています。</p> <p>3 目的土地は誰にも貸していません。</p> <p>4 目的土地に関して、他の共有者との間で金銭のやり取りはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(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

関係人の陳述および立入調査の結果から、目的土地は、所有者BおよびCが目的外建物の敷地として使用・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

(7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15日  | 執行官室      | 照会書送付（所有者）                    |
| 令和5年12月21日<br>9:30 - 9:45   | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査                         |
| 令和5年12月21日<br>10:00 - 10:15   | 中之島図書館    | 物件確認                          |
| 令和5年12月21日<br>10:30 - 10:45   | 大阪市役所     | 道路等調査                         |
| 令和5年12月23日<br>12:50 - 13:05   | 物件所在地     | 物件および占有確認                     |
| 令和5年12月25日  | 執行官室      | 照会書送付（土地所有者B、C）               |
| 令和5年12月27日<br>12:30 - 12:50   | あべの市税事務所  | 課税等調査                         |
| 令和5年12月28日<br>15:45 - 16:05   | 執行官室      | 占有関係調査（土地所有者Bからの電話により聴取）      |
| 令和6年1月11日<br>16:10 - 16:45  | 物件所在地     | 立入調査（評価人帯同）、土地所有者・建物所有者B、Cと面談 |
|   |           |                               |
|   |           |                               |
|   |           |                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |           |                               |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(8枚目)



# 土地建物位置關係圖

令和5年（又）第239号

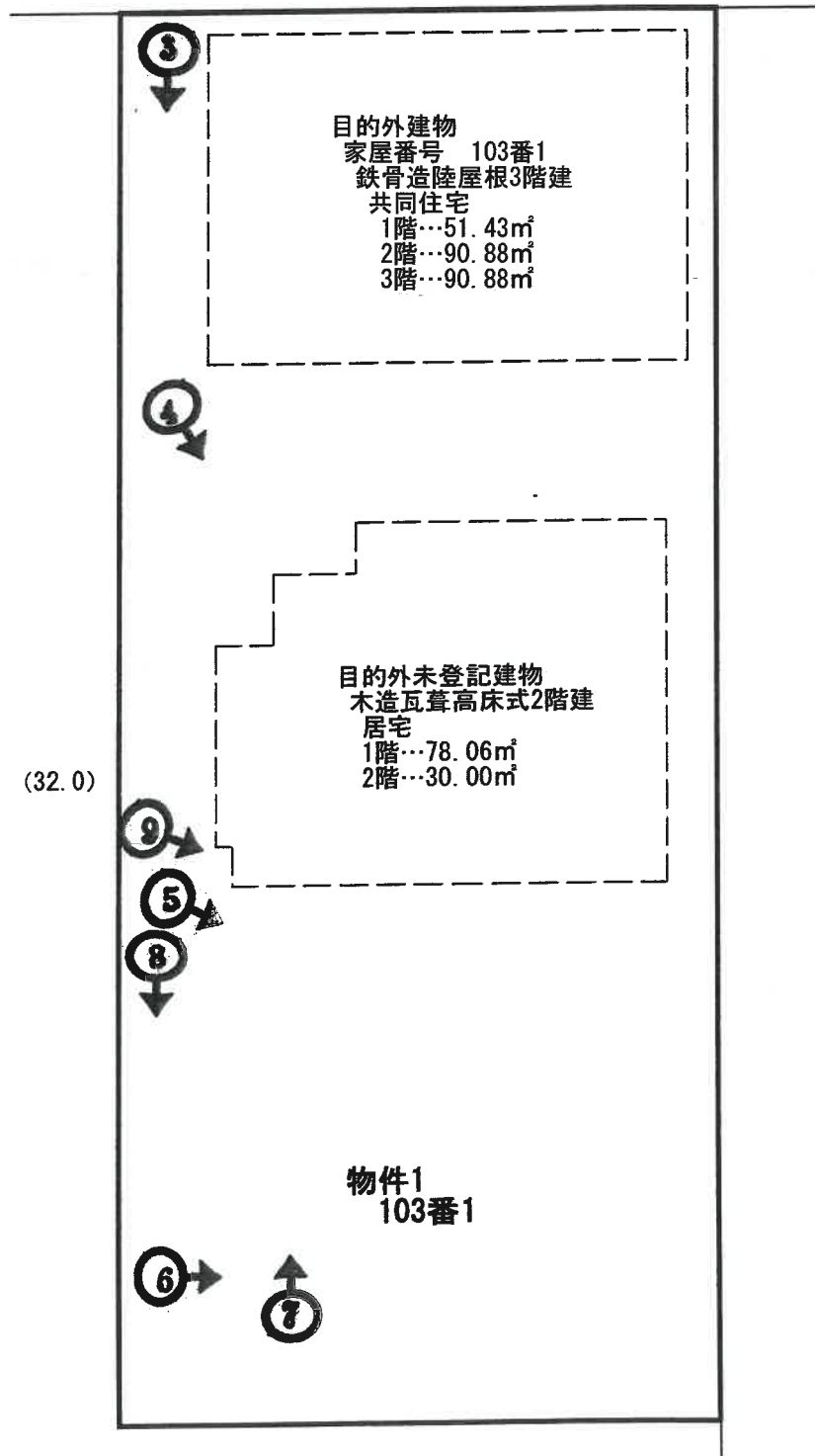


←○写真撮影位置方向



道 路（幅員 約 8m）

(13.7)



( 9 枚目)

(単位：約m)

目的外建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

犬小屋



⑧



⑨

目的外建物



⑩

令和5年（又） 第239号  
令和6年1月11日 現地調査  
令和6年1月31日 評価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書  
(土地・共有持分)

評価人 不動産鑑定士

中 野 聡

## 第1 評価額

|              |
|--------------|
| 物 件 1        |
| 金 2,340,000円 |

## 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  | 所在地目積   | 物件目録記載のとおり | 特記事項のとおり |
| 番号 | 特記事項  |            |          |
| 1  | <p>地上に目的外建物（2棟）あり。</p> <p><b>【家屋番号：103番1】</b><br/>           （種類） 店舗・共同住宅<br/>           （構造） 鉄骨造・陸屋根・3階建<br/>           （床面積） 1F：51.43㎡ 2F：90.88㎡ 3F：90.88㎡</p> <p><b>【未登記】</b><br/>           （種類） 居宅<br/>           （構造） 木造・瓦葺・2階建（高床式）<br/>           （床面積） 1F：78.06㎡ 2F：30.00㎡（課税）</p> <p>現地での概測数量と登記数量は概ね符合した。尚、地積測量図は無く、境界も不明瞭であるため、正確な数量に関しては専門家による調査等が必要である。</p> |            |          |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| 位置・交通  | 近鉄南大阪線 矢田駅 北東方 道路距離 約750m<br>(別添「位置図」参照)   |                          |
| 付近の状況  | 中小規模の一般住宅、共同住宅等が混在する地域。  |                          |
| 主な公法上の規制等<br><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   | 商業地域・一部第1種住居地域           |
|  | 建ぺい率   | 80%                      |
|  | 容積率  | 400%・一部200%              |
|  | 防火規制   | 準防火地域                    |
|  | その他の規制   | 特別用途地区（中高層階住居専用地区）       |
| 画地条件   | 規模   | 431.40㎡                  |
|  | 形状   | ほぼ長方形                    |
|  | 間口・奥行  | 間口約13.7m・奥行約32m          |
|  | 高低差等   | ほぼ等高                     |
| 接面道路の状況                                      | 西側   | 幅員約8m市道（建築基準法第42条1項1号道路） |
|  | 接道状況   | 一方路                      |
| 土地の利用状況等                                     | 現況   | 一般住宅・共同住宅等の敷地            |
|  | 東側   | 病院                       |
|  | 西側   | 道路                       |
|  | 南側   | 営業所等                     |
|  | 北側   | 駐車場等                     |
| 供給処理施設                                       | 上水道  | あり                       |
|  | ガス配管   | あり                       |
|  | 下水道  | あり                       |
|  | <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。</small> |                          |
| 土壌汚染等  | 土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、従前作業所であった記載が確認された。また、隣接地は銭湯であったようである。汚染の有無等詳細は不明であり、確実な情報を得るには、専門家による土壌調査を要する。   |                          |
| 特記事項   | 対象物件の東側付近は未利用地となっているが、家庭用廃材が放置されている。また、地中部分に従前建物関係の殻等が残置されている可能性がある。   |                          |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1 (土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------------------|
| 1        | 223,000              | 0.97      | 431.40         | 0.85      | 79,319,000                            |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 東住吉(府)-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 203,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.6/100 & \times 100/104 & \times 100/88 & = 223,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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) |
|--------|------|------|------|----------|
| 1.04   | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.04     |

※ 接道方位：南

◇地域格差：

| 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合 (相乗積) |
|------|------|------|------|----------|
| 0.97 | 0.99 | 0.97 | 0.95 | 0.88     |

イ 個別格差：

| 接面・方位 | 間口・奥行 | 規模   | その他※ | 総合 (相乗積) |
|-------|-------|------|------|----------|
| 1.00  | 1.00  | 1.00 | 0.97 | 0.97     |

※ 基準容積率

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合 |            | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|----------|------------|--|
|          |                       | 0.10     | イ<br>場所的利益 |  |
| 1        | 79,319,000            | 0.10     | 場所的利益      | 7,932,000                                |

### ② 評価額の判定

| 物件<br>番号 | 基礎と<br>なる価格<br>(円)<br>(1オ)<br><br>ア | 土地利用権<br>等価格の控除<br>(円)<br>(2①ウ)<br><br>イ | 共有<br>持分<br><br>ウ | 占有<br>減価<br><br>エ | 市場性<br>修正<br><br>オ | 競売<br>市場<br>修正<br><br>カ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br><br>キ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br><br>ク[(ア+イ)×ウ×エ<br>×オ×カ×キ] |
|----------|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|
|          |                                     |  |                   |                   |                    |                         |                                       | 2,340,000  |
| 1        | 79,319,000                          | - 7,932,000                              | 3/32              |                   | 0.50               | 0.70                    |                                       | 2,340,000  |

#### エ 占有減価

本件の場合不要と判断。

#### オ 市場性修正

共有持分であること、目的外建物の敷地となっていること、境界が不明瞭であること、未利用地部分に不明事項があること等による需要減退の可能性を考量した。

#### カ 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。

#### キ 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 東住吉(府)-1

所 在 : 大阪市東住吉区湯里5丁目70番3 「湯里5-4-15」  
価 格 : 203,000円/㎡  
位 置 : 近鉄南大阪線 針中野駅 南東方 約900m (道路距離)  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 105㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 南側約6m市道  
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域  
地域の概要 : 一般住宅のほかアパート、倉庫等も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 54,622,000 円 (103番1・全体)

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

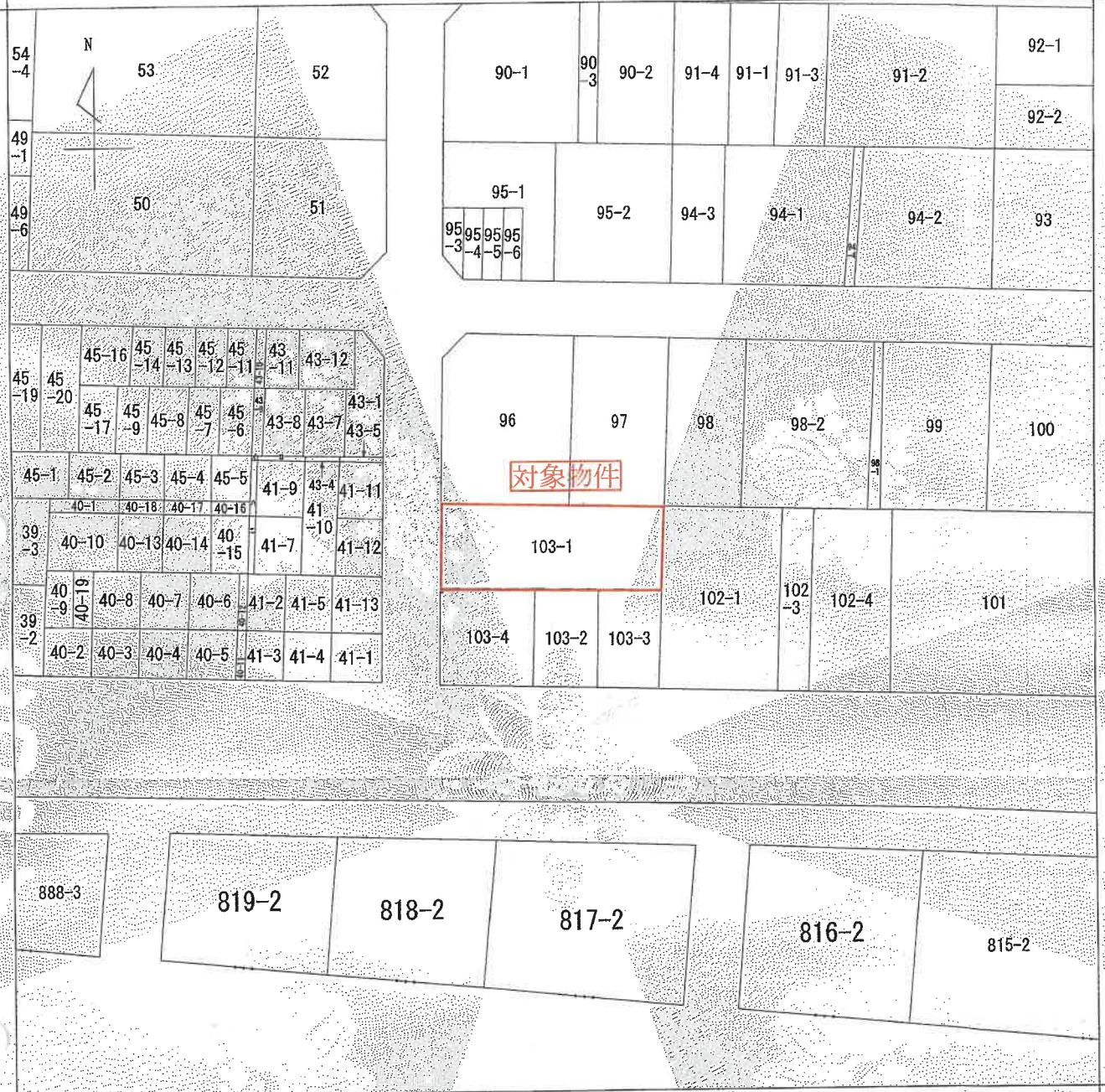
- 1 所 在 大阪市東住吉区湯里五丁目  
地 番 103番1  
地 目 宅地  
地 積 431.40平方メートル  
共有者 A 持分32分の3





(C)2022 MAPPLE, Inc.

イ 43-2      ハ 41-8  
 43-3      ニ 41-6



(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 | 湯里5丁目 |
|        | 湯里5丁目 |

|       |      |              |  |           |       |              |
|-------|------|--------------|--|-----------|-------|--------------|
| 請求部分  | 所在   | 大阪市東住吉区湯里五丁目 |  | 地番        | 103番1 |              |
| 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     |
| 作成年月日 |      |              |  | 備付年月日(原図) |       | 補記事項         |
|       |      |              |  |           |       | 種類 旧土地台帳附属地図 |

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。  
 (大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和5年8月3日  
 大阪法務局北出張所

地図整理番号：M93709      登記官



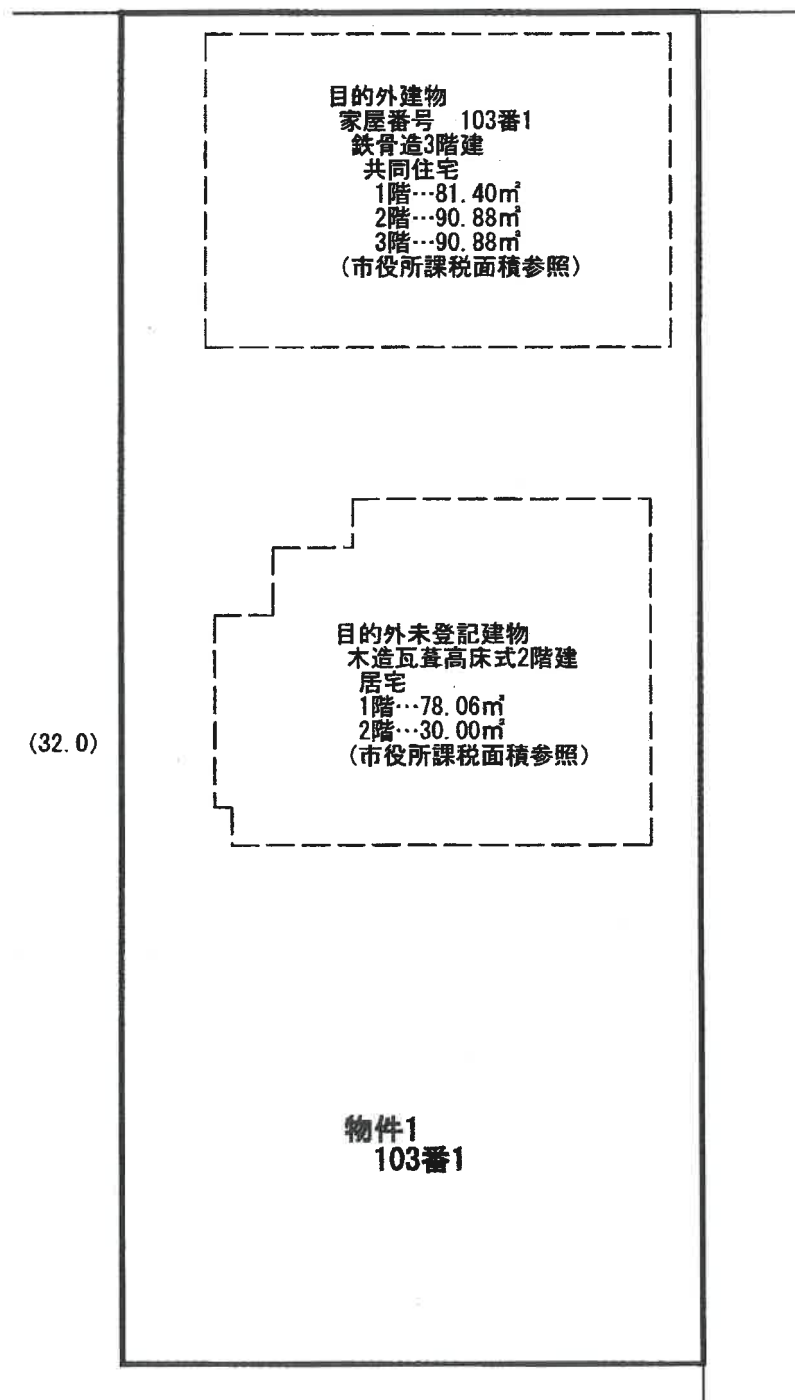
# 土地建物位置関係図

令和5年（又）第239号



道 路 (幅員 約 8m)

(13.7)



(単位：約m)