

## 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。

※該当する口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
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)。

※該当する口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
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)

※該当する口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。
- 役員の名、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 場 所	令和 6年 5月13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 6年 5月24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 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	20,400,000 16,320,000	一括	4,080,000	119,305	34,702
1	7,090,000				
2	13,310,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市阿倍野区阪南町三丁目  
地 番 6番52  
地 目 宅地  
地 積 108.14平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市阿倍野区阪南町三丁目6番地52  
家屋 番号 6番52  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 52.20平方メートル  
2階 53.01平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

---

---

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 大阪市阿倍野区阪南町三丁目  
地 番 6番52  
地 目 宅地  
地 積 108.14平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市阿倍野区阪南町三丁目6番地52  
家屋 番号 6番52  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 52.20平方メートル  
2階 53.01平方メートル



令和 5年(ケ) 第496号  
令和 6年 1月17日受理  
令和 年 月 日提出  
6.2.20

# 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   | 大阪市阿倍野区阪南町三丁目                    |
|   | 地 番   | 6番52                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 108.14平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大阪市阿倍野区阪南町三丁目6番地52               |
|   | 家屋 番号 | 6番52                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 52.20平方メートル<br>2階 53.01平方メートル |





不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市阿倍野区阪南町三丁目6番20号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（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 上記の者が本土地上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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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

占有者および占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者) ■B(任意売却受託会社担当者))の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年4月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年4月1日頃
	期間	令和4年4月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月 約100,000円 <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	その他の事項のとおり	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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           なし
- (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) 北側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 北側の道路負担部分に電柱支線が埋設されている。

### 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、洗濯機、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。
- (4) キッチンの食洗器および換気扇、浴室の換気扇、浴槽の栓ならびにトイレの便座がいずれも壊れていた。また、LDKへ入る扉のドアノブが壊れていた。さらに、ベランダの排水口も壊れていた。
- (5) 建物内で犬4匹が飼育されていた。
- (6) 屋上に塔屋が設けられていた。
- (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6年1月22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。

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
■A (占有者)	<p>1 目的建物は、私が家族とともに暮らしています。</p> <p>2 2階のキッチンにある食洗器と換気扇が入居当初から壊れていました。また、浴室の換気扇も壊れています。さらに、浴槽の栓も壊れており、浴槽にお湯を溜めることが出来ません。</p> <p>3 LDKへ入る扉のドアノブも壊れていますし、トイレの便座も壊れています。</p> <p>4 2階ベランダは、上手く排水が出来ず、雨が降るとベランダに水が溜まります。大雨のときは、10cmくらい溜まったこともありました。そのため、1階のベランダ下あたりでは雨漏りがします。</p> <p>5 所有者との間では、賃貸借契約書は作成していません。コロナの関係で貸金の返済が滞ったため、その代わりに目的建物を借りて住むことになったのです。賃料は毎月10万円くらいですが、貸金と相殺する形にしており、実際に支払っているわけではありません。</p>
■B (任意売却受託会社担当者)	<p>1 私は、所有者から目的建物の任意売却を任されていた会社の担当者です。もともとはAに目的建物を任意売却する形で話を進めていたのですが、うまく話がまとまりませんでした。</p> <p>2 所有者は、Aとは知人であり、運転資金をAから借りていたのですが、コロナの関係で仕事が上手くいかなくなり返済に窮するようになったため、目的建物を使ってもらうことにし、賃料については借入金と相殺する形にしているのです。</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

### 占有権原について

目的建物について、所有者とAの間で賃貸借契約が締結されている旨の陳述があるが、契約書は作成されておらず、賃料についても実際に支払われるのではなく所有者の借入金と相殺する形で処理されているため現実の金銭の授受が認められないことから、正式な賃貸借契約とするには疑義があると思われる。

### 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、目的建物は、占有者が住居として使用・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

(6枚目)

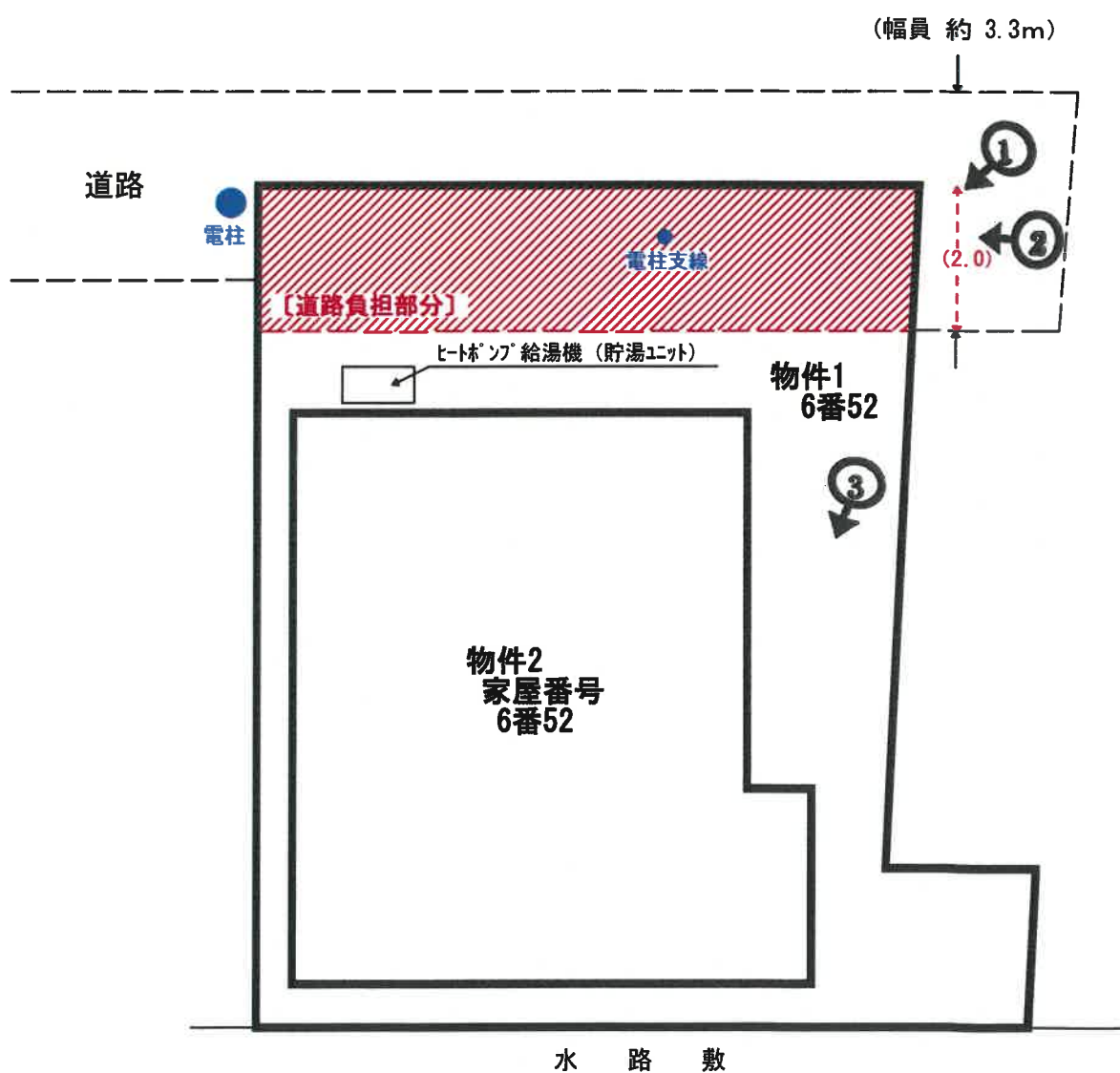
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月17日	執行官室	ライフライン調査
令和6年1月22日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和6年1月26日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和6年1月26日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和6年1月26日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和6年1月31日 13:50 - 14:10	あべの市税事務所	家屋等調査
令和6年1月31日 14:15 - 14:30	物件所在地	物件および占有確認
令和6年2月13日 10:00 - 10:20	執行官室	占有関係調査（任意売却受託会社の担当者から電話により聴取）
令和6年2月14日 16:20 - 17:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者と面談
(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  
(7枚目)

# 土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第496号

◀○ 写真撮影位置方向



( 8 枚目)

(単位：約m)

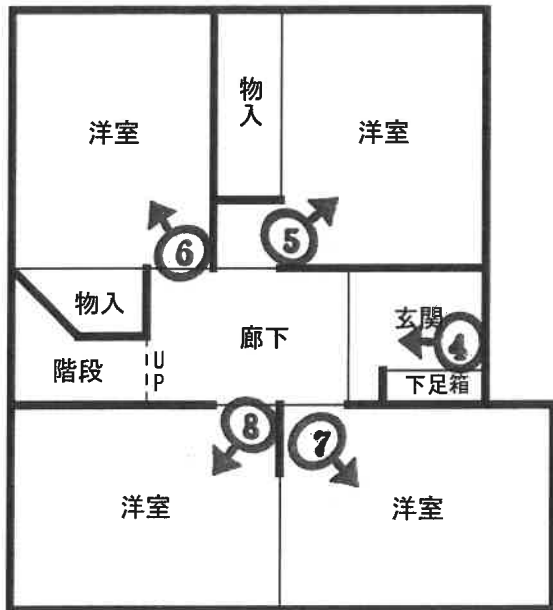
# 間取略図

令和5年（ケ）第496号

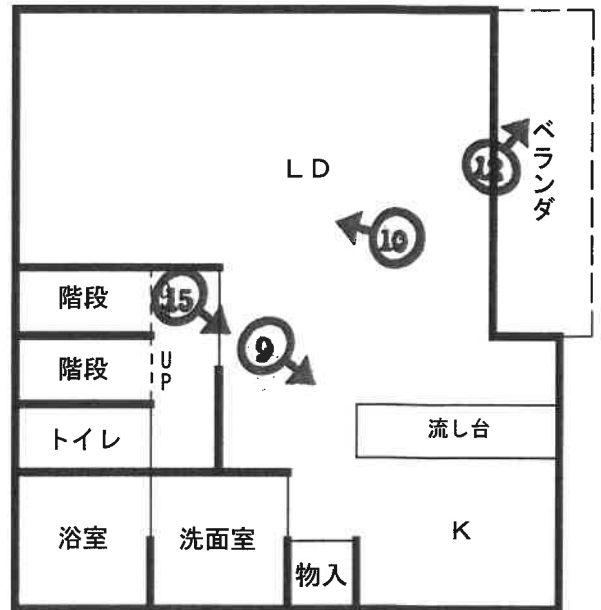
←○ 写真撮影位置方向



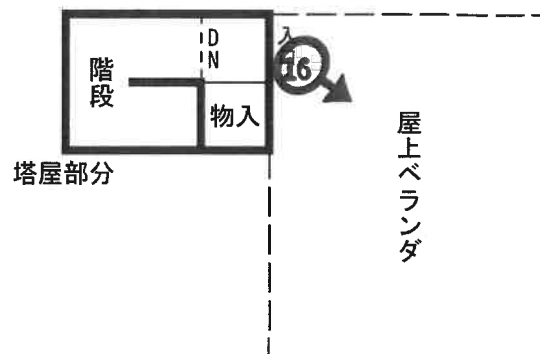
1階平面図



2階平面図

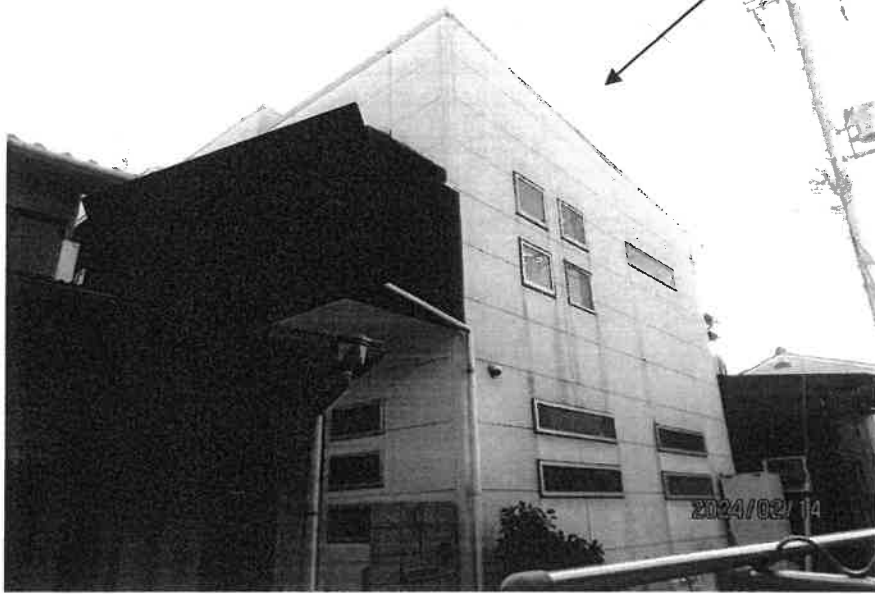


屋上平面図





目的建物



①



②

道路負担部分

( 10 枚目 )



③



④

( 11 枚目 )



⑤



⑥

( 12 枚目 )



⑦



⑧



⑨



⑩

( 14 枚目 )



⑪

キッチンの状況



⑫



⑬

洗面室の状況



⑭

浴室の状況



⑮



⑯

( 17 枚目 )



令和5年（ケ） 第496号

令和6年2月14日 現地調査

令和6年2月22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

**下農 博之**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,400,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7,090,000円
物件 2	金 13,310,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調査の結果、物件1は、北側一部が私道負担していると推測され、当該部分の現況地目を公衆用道路、面積を約18.4㎡と推定した。</li> <li>・概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、地積測量図が古く（昭和47年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物図面と現況は、概ね一致した。</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	大阪メトロ御堂筋線 昭和町駅 南西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅，共同住宅等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	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特になし
画地条件	規模	108.14㎡ (内私道負担約18.4㎡)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約9.2m・奥行約11.6m (西辺)
	高低差等	北側接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約3.3m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	居宅
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
	南側	戸建住宅
	北側	私道
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。</small>	
土壌汚染等	<p>目的土地の閉鎖謄本からは，昭和47年以降法人（不動産会社等），個人，現所有者等の所有者名，及び昭和47年当初より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると，昭和37年頃は，住宅であったと思われる。大阪市等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。なお，土壌汚染の有無及び内容について，確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。</p>	
特記事項	<p>・大阪市役所での調査では，南側通路（公図上水路，幅員約0.9m）は，道路法，建築基準法とも道路ではないとのことである。</p>	

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	平成23年11月16日新築（登記記載）
	経過年数	約12年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	化粧ボード等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	タイル等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 105.21㎡ 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	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，占有者の言によれば，台所，浴室，便所，ベランダ等における，建具，設備の不具合等，随所に，損傷等が存するとのことである。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上にベランダ，塔屋あり</li> <li>・室内で，犬4匹を飼育</li> <li>・建築確認あり，検査済証あり</li> <li>・設備等の稼働の状況を，確認したものではない。</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 (宅地)	258,000	0.95	89.74	0.90	19,796,000
1 (私道)	258,000	0.05	18.40	—	237,000
計			108.14		20,033,000

※) 私道負担部分の個別格差を、0.05と判断した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪阿倍野-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 329,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.4/100 & \times 100/102 & \times 100/127 & = 258,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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)
1.02 方位+2	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.03 幅員+3	1.03 最寄駅距離+7 最寄駅性格-4	1.20 周辺利用+20	1.00	1.27

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	0.95 不整形-5	1.00	0.95

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	105.21	0.51	9,122,000

ウ 現価率

経過年数	約12年
経済的残存耐用年数	約23年
観察減価	25%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / (\text{経過年数}12\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}23\text{年}) \} \times (1 - 0.25) \\ &= 0.51 \end{aligned}$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、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)  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	イ	
1 (宅地)	19,796,000	0.50	法定地上権	9,898,000

### 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	20,033,000	- 9,898,000		1.00	0.70	
2	9,122,000	+ 9,898,000	1.00	1.00	0.70	0	13,310,000
一括価格 (合計)							20,400,000

#### 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 大阪阿倍野-5

所在 : 大阪市阿倍野区晴明通9番1「晴明通3-5」  
価格 : 329,000円/㎡  
位置 : 阪堺電軌上町線 東天下茶屋駅 北西方 約140m (道路距離)  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地積 : 109㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 東 4.2m 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 : 中小規模住宅のほかに駐車場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 : 18,275,000円  
物件2 : 5,476,000円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以上



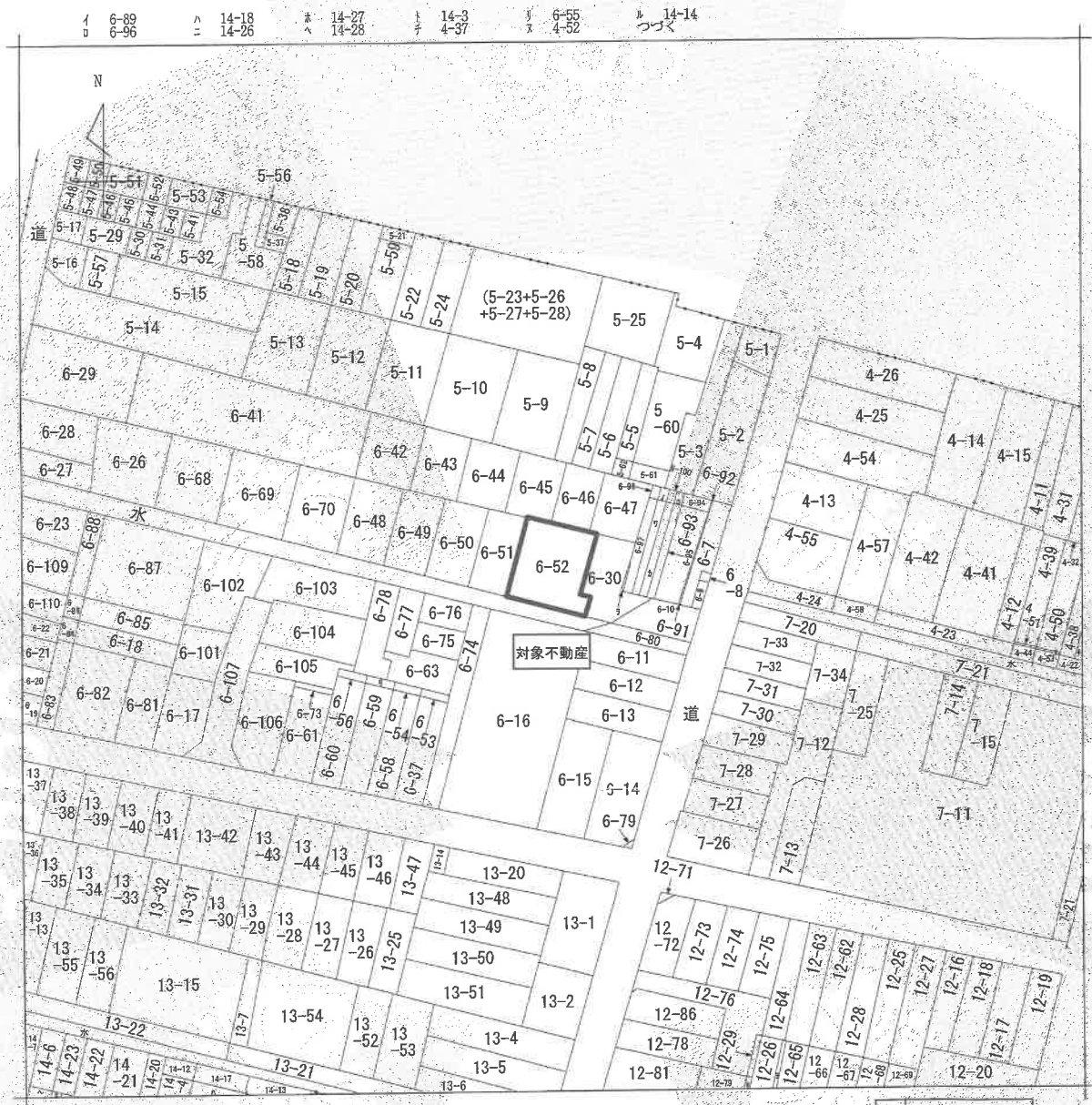
物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大阪市阿倍野区阪南町三丁目                    |
|   | 地 番   | 6番52                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 108.14平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大阪市阿倍野区阪南町三丁目6番地52               |
|   | 家屋 番号 | 6番52                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 52.20平方メートル<br>2階 53.01平方メートル |



# 附 属 资 料





(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  
阪南町3丁目

請求部	所在	大阪市阿倍野区阪南町三丁目		地番	6番52	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補事項	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)

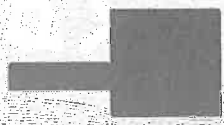
令和5年12月5日

大阪法務局

地図整理番号: M37648

登記官

(1/2)



登記年月日：昭和47年8月12日

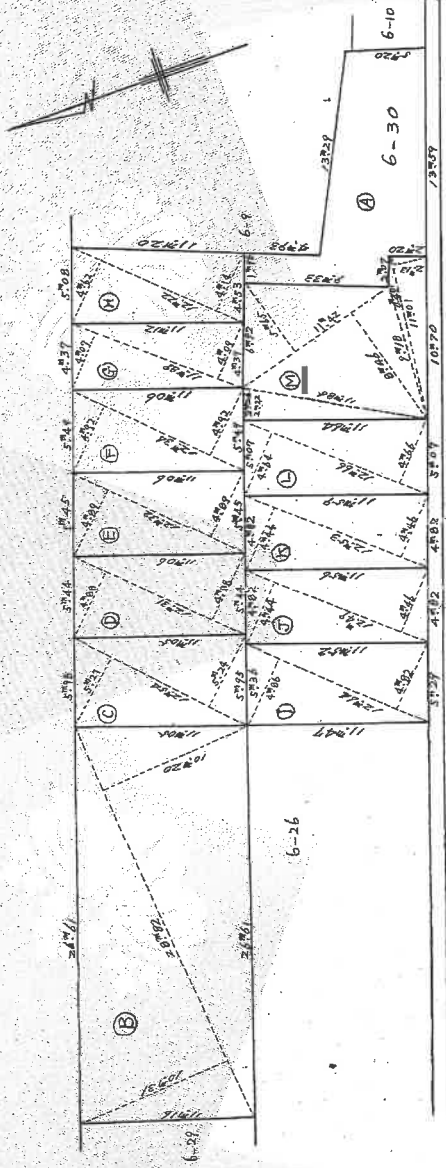
008725

6-30 後・新

地番	6-30 ① ~ ⑤
土地の所在	大坂市新堀野之及南町3丁目

地積測量図

作製年月日	昭和47年7月29日
作製者	[Redacted]



- 求積
- B  $6-41 \dots 28.872 \times (10.53 + 10.20) \div 2 = 285.5491$
  - C  $6-42 \dots 12.54 \times (2.21 + 3.24) \div 2 = 65.6977$
  - D  $6-43 \dots 12.51 \times (4.80 + 4.88) \div 2 = 60.0720$
  - E  $6-44 \dots 12.52 \times (4.89 + 4.89) \div 2 = 60.2448$
  - F  $6-45 \dots 12.54 \times (4.92 + 4.92) \div 2 = 60.7120$
  - G  $6-46 \dots 11.89 \times (4.07 + 4.09) \div 2 = 48.5112$
  - H  $6-47 \dots 12.22 \times (4.02 + 4.14) \div 2 = 50.5236$
  - I  $6-48 \dots 12.64 \times (4.06 + 4.02) \div 2 = 61.7776$
  - J  $6-49 \dots 12.49 \times (4.44 + 4.46) \div 2 = 55.5805$
  - K  $6-50 \dots 12.83 \times (4.44 + 4.44) \div 2 = 55.7585$
- $L \quad 6-51 \dots 12.66 \times (4.64 + 4.64) \div 2 = 58.8660$   
 $M \quad 6-52 \dots \frac{1.85 \times 2.22 + 1.82 \times (2.21 + 1.84)}{2} + \frac{1.81 \times (1.81 + 2.21)}{2} = 1.087447$   
 $A \quad 6-30 \dots \frac{1.087447 \times 39 + 2.95 \times 4.91 + 6.588977 + 6.00720 + 6.02448 + 6.07120 + 5.5236 + 6.17776 + 5.5805 + 5.57585 + 5.88610 + 1.087447}{2} = 97.3477$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。  
 (大坂法務局天王寺出張所管轄)  
 令和5年12月5日 大坂法務局 登記官

地図整理番号：M37649

登記年月日：平成23年11月29日

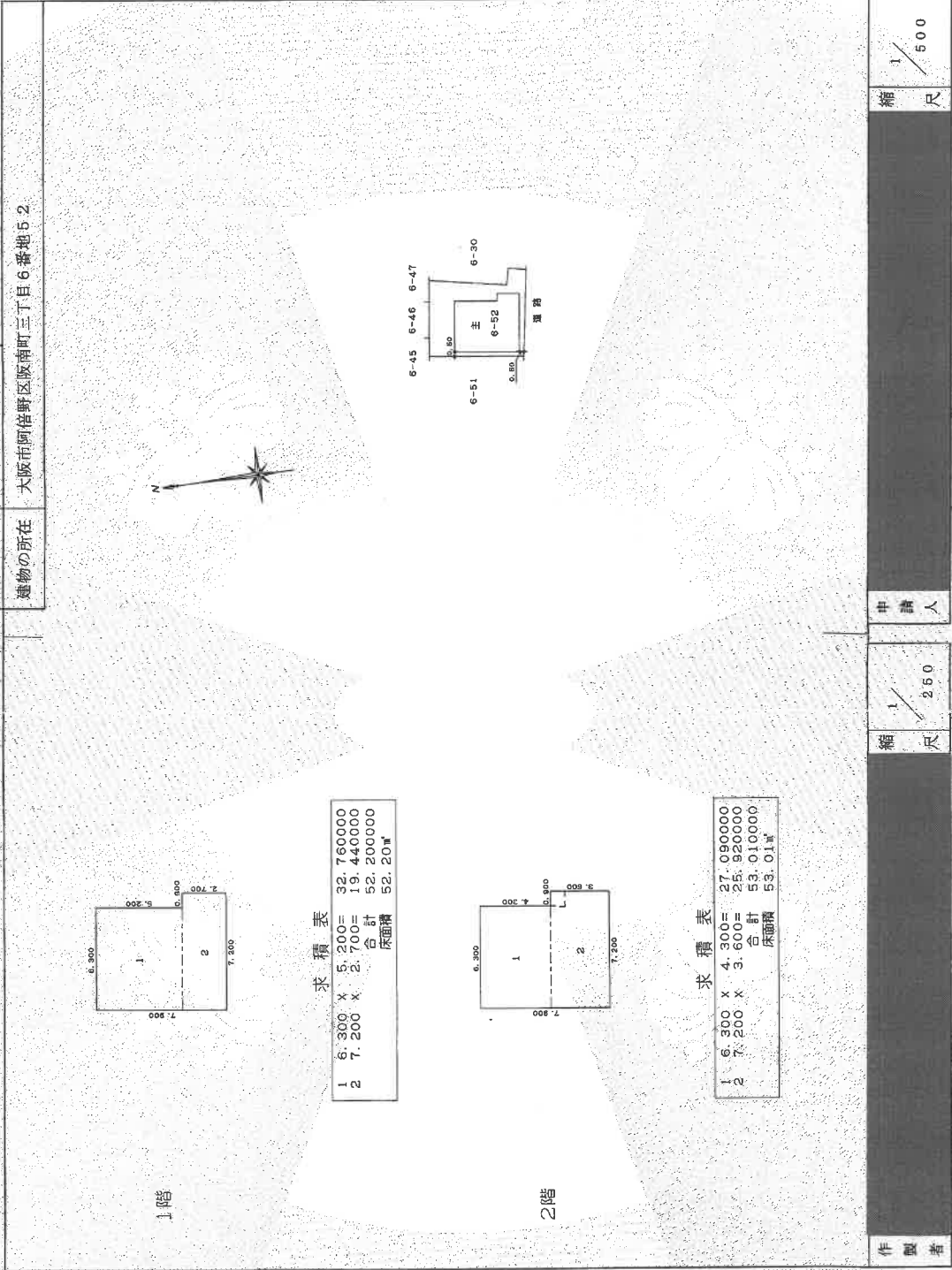
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
 (大阪法務局天王寺出張所管轄)  
 令和5年12月5日 大阪法務局

登記官

各階平面図

家屋番号 6番52  
 建物の所在 大阪市阿倍野区阪南町三丁目6番地52

建物階平面図



求積表

1	6.300 x 5.200 =	32.760000
2	7.200 x 2.700 =	19.440000
	合計	52.200000
	床面積	52.20㎡

求積表

1	6.300 x 4.300 =	27.090000
2	7.200 x 3.600 =	25.920000
	合計	53.010000
	床面積	53.01㎡

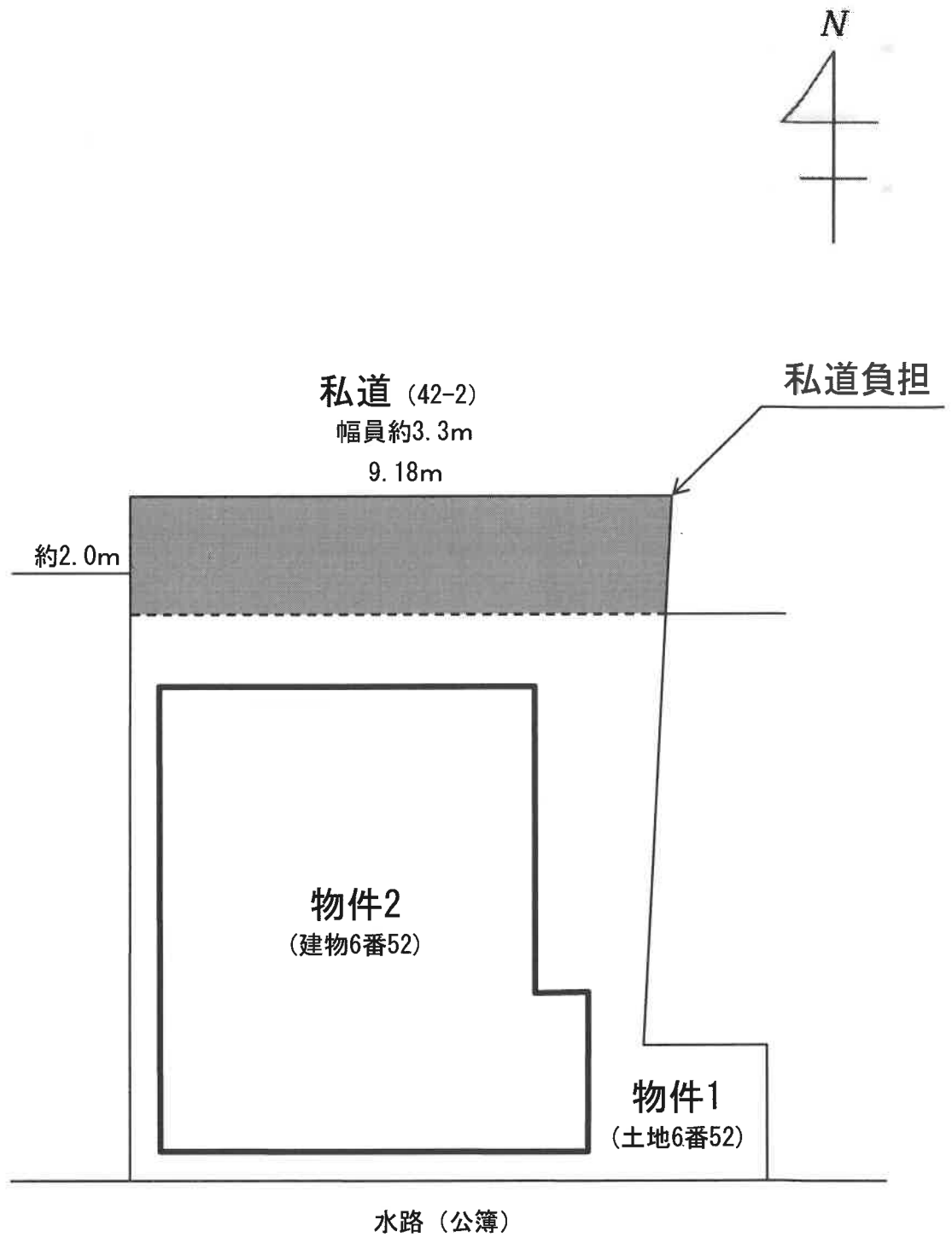
作成者

縮尺 1/250

申請人

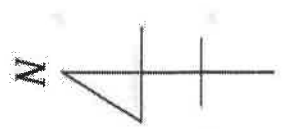
縮尺 1/500

地図整理番号：M37650

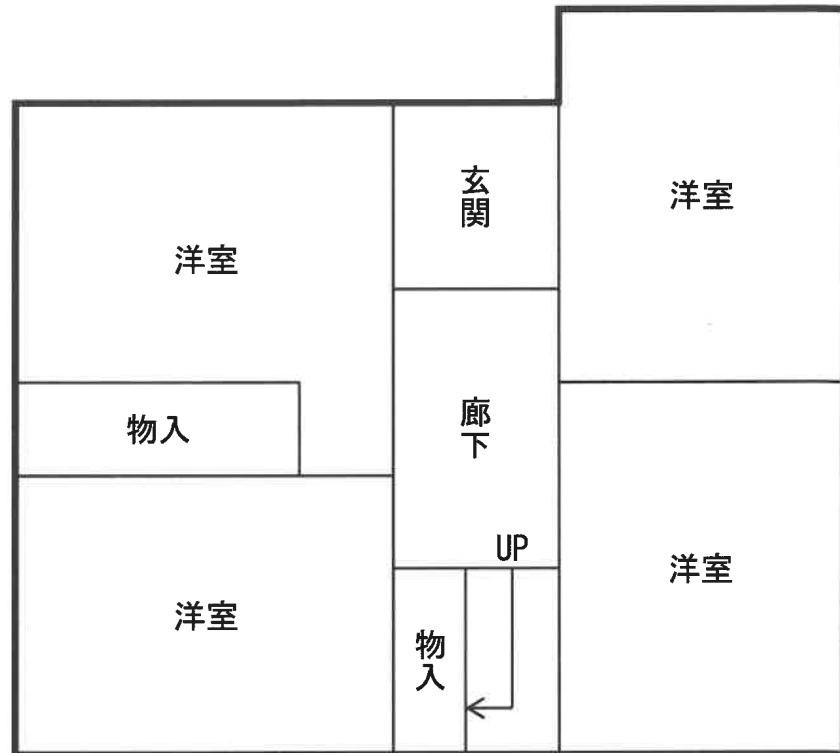


※) 私道負担面積 : 間口9.18m × 幅約2.0m = 約18.4㎡

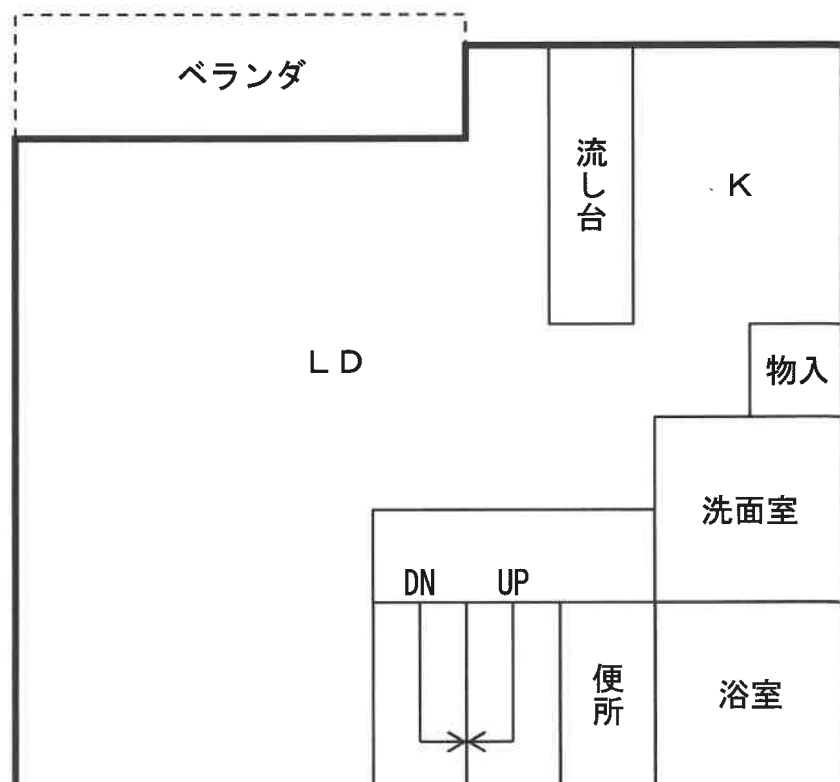
なお、当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。



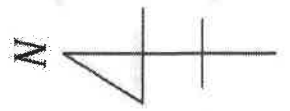
1階



2階







屋上

