

## 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、入札が無効となる場合があります。**※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 (印)
	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す。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	<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 (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す。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	
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
1	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、本表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人以内の場合、本用紙を複数枚用いてください。
- 役員が5人以上の場合、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本表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30日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 村 明 弘

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 5月14日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月28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 6月10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30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 大阪市城東区今福東三丁目

地 番 22番33

地 目 宅地

地 積 61.89平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区今福東三丁目22番地

構 造 木造鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建

床 面 積 1階 205.26平方メートル

2階 177.56平方メートル

3階 16.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福東三丁目22番22

種 類 車庫・居宅・事務所

構 造 木造鉄骨造瓦葺陸屋根3階建

床 面 積 1階 48.31平方メートル

2階 41.84平方メートル

3階 15.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.61平方メートル

2階 約48.14平方メートル

3階 約16.14平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 村 明 弘

---

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 大阪市城東区今福東三丁目

地 番 22番33

地 目 宅地

地 積 61.89平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区今福東三丁目22番地

構 造 木造鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建

床 面 積 1階 205.26平方メートル

2階 177.56平方メートル

3階 16.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福東三丁目22番22

種 類 車庫・居宅・事務所

構 造 木造鉄骨造瓦葺陸屋根3階建

床 面 積 1階 48.31平方メートル

2階 41.84平方メートル

3階 15.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.61平方メートル

2階 約48.14平方メートル

3階 約16.14平方メートル



令和 5年(ヌ)第 272号  
令和 6年 1月 19日受理  
令和 年 月 日提出

6.3.-6

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 細 井 孝 文

(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 大阪市城東区今福東三丁目  
地 番 22番33  
地 目 宅地  
地 積 61.89平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区今福東三丁目22番地  
構 造 木造鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建  
床 面 積 1階 205.26平方メートル  
2階 177.56平方メートル  
3階 16.57平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福東三丁目22番22  
種 類 車庫・居宅・事務所  
構 造 木造鉄骨造瓦葺陸屋根3階建  
床 面 積 1階 48.31平方メートル  
2階 41.84平方メートル  
3階 15.74平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪市城東区今福東3丁目13番9号														
<b>土地</b>	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 ）														
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"/>														
占有者及び占有状況	<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"/> 「占有者及び占有権原」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														
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約51.61㎡、2階 約48.14㎡、3階 約16.14㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>種類：</td></tr> <tr><td></td><td>構造：</td></tr> <tr><td></td><td>床面積：</td></tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<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・事務所・車庫（空き家）として占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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                      なし
- (2) 郵便受けの表示                所有者相続財産法人の被相続人の氏名

## 2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を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。なお、目的土地の北東角に各辺長約0.9mの隅切が存在し、現況、当該部分(約0.4㎡)はアスファルト敷きで道路の形態をなしており、評価人と協議の上、同部分を道路負担部分と認定した。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。なお、目的土地と周辺隣接地との境界が判然としないが、概測の上一見したところ、目的土地上の目的建物の樋等が南側隣接地に越境しているように思われた。正確には、上記道路負担部分を含めて専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地の北側接面道路は、目的土地に接面する22番18の私道を含む幅員約6mの建築基準法上の道路であるが、東側接面道路(22番34の私道)は建築基準法上の道路ではない。なお、両私道ともに目的土地所有者以外の者の所有する宅地として登記されているが、両土地ともに非課税である旨、評価人が京橋市税事務所担当者より聴取しており、その他現場の状況等を併せ考慮し、評価人と協議の上、両土地は所有者が公衆用道路として提供しているものと認めた。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、4棟の連棟式建物の東端に位置する区分所有建物として登記されており、その形状は概ね建物図面のとおりであると思われる。但し、間取略図に記載されたとおり、1階に約3.3㎡、2階に約6.3㎡、3階に約0.4㎡の増築または増床部分が存在するものと認められた。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内の1階車庫部分に車検切れと認められる車両が存在したが、同車両は現在使用されている形跡がなかった。また、1階事務所部分には事務用品・備品等が存在し、亡所有者が代表者を務める壽電子工業株式会社の営業として使用されていた形跡が認められたが、現時点では使用されている形跡がなかった。2階及び3階部分には、家具や家財道具及び日常生活品等の動産類が残置されてい

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

たが、現時点では生活の痕跡が認められなかった。また、電気メーターが無計量を指し、ガスが閉栓されていた。したがって、目的建物は現時点では空き家であると思料される。

- (4) 目的建物は、外壁にクラック及び補修跡が見られ、1階車庫の内壁にクロスが剥がれが、3階洋室の窓ガラスにひび割れが発見された。その他、経年相当の劣化、損耗が認められる。

### 4 その他の状況について

当職は目的建物内に「本目的物件である建物の登記簿上の所有者以外の方で、この物件について所有権や賃借権等の権利を主張される方は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出てください。」と記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

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・事務所・車庫（空き家）として、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
6年1月24日 12:10 - 12:20	大阪法務局北出張所	公函等調査
6年1月25日 14:30 - 14:45	大阪市役所	道路等調査
6年1月25日 16:15 - 16:30	京橋市税事務所	地籍図・家屋課税図面等調査
6年2月1日 16:45 - 17:10	物件所在地	物件及び占有調査（全戸不在）、在宅要請書及び照会文書等投函
6年2月19日 11:05 - 12:00	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）
6年2月20日 16:00 - 16:10	大阪法務局北出張所	商業登記簿等調査
年 月 日 —		
年 月 日 —		
年 月 日 —		

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6年2月19日

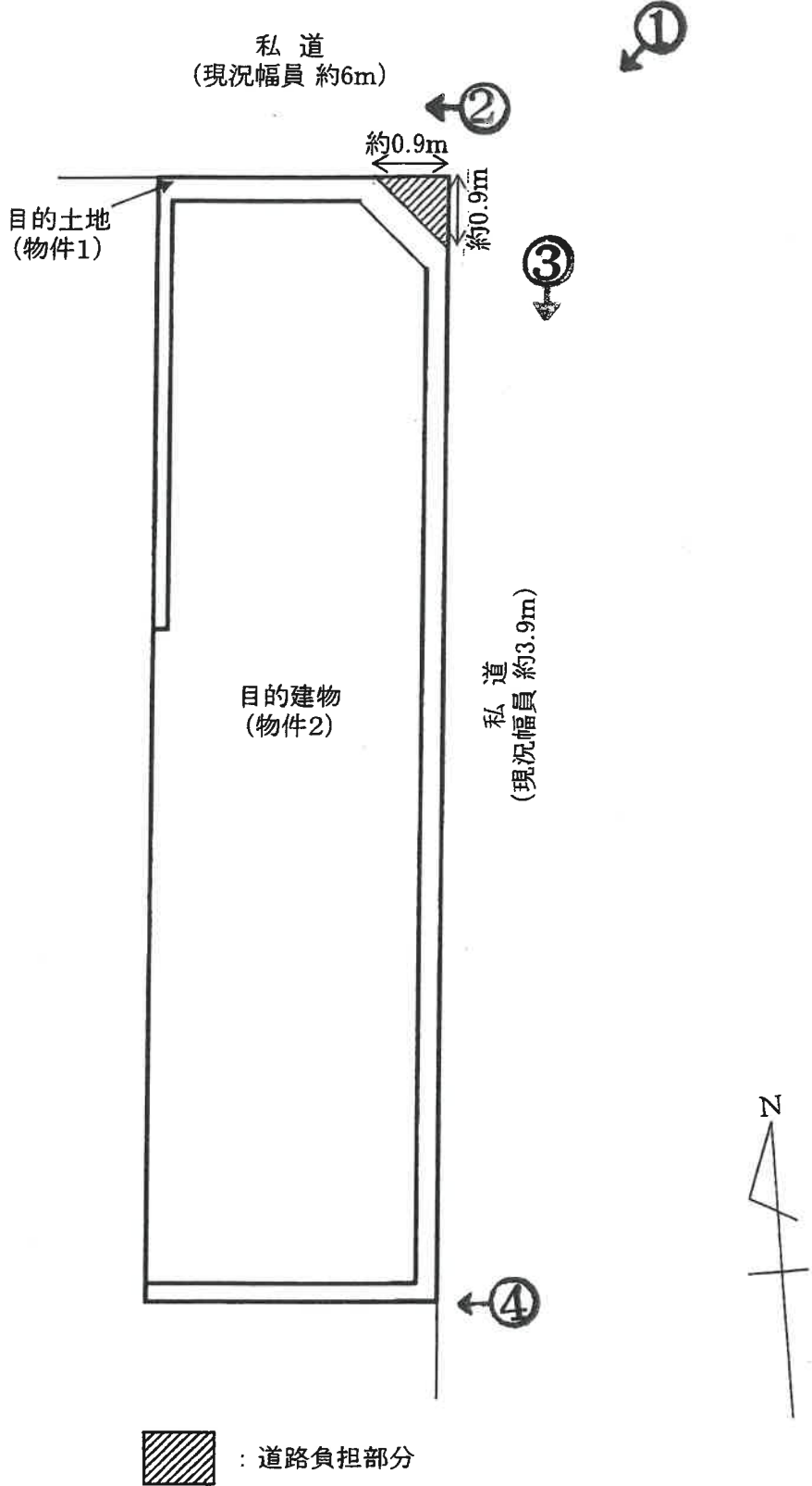
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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

土地建物位置関係図 (概略)



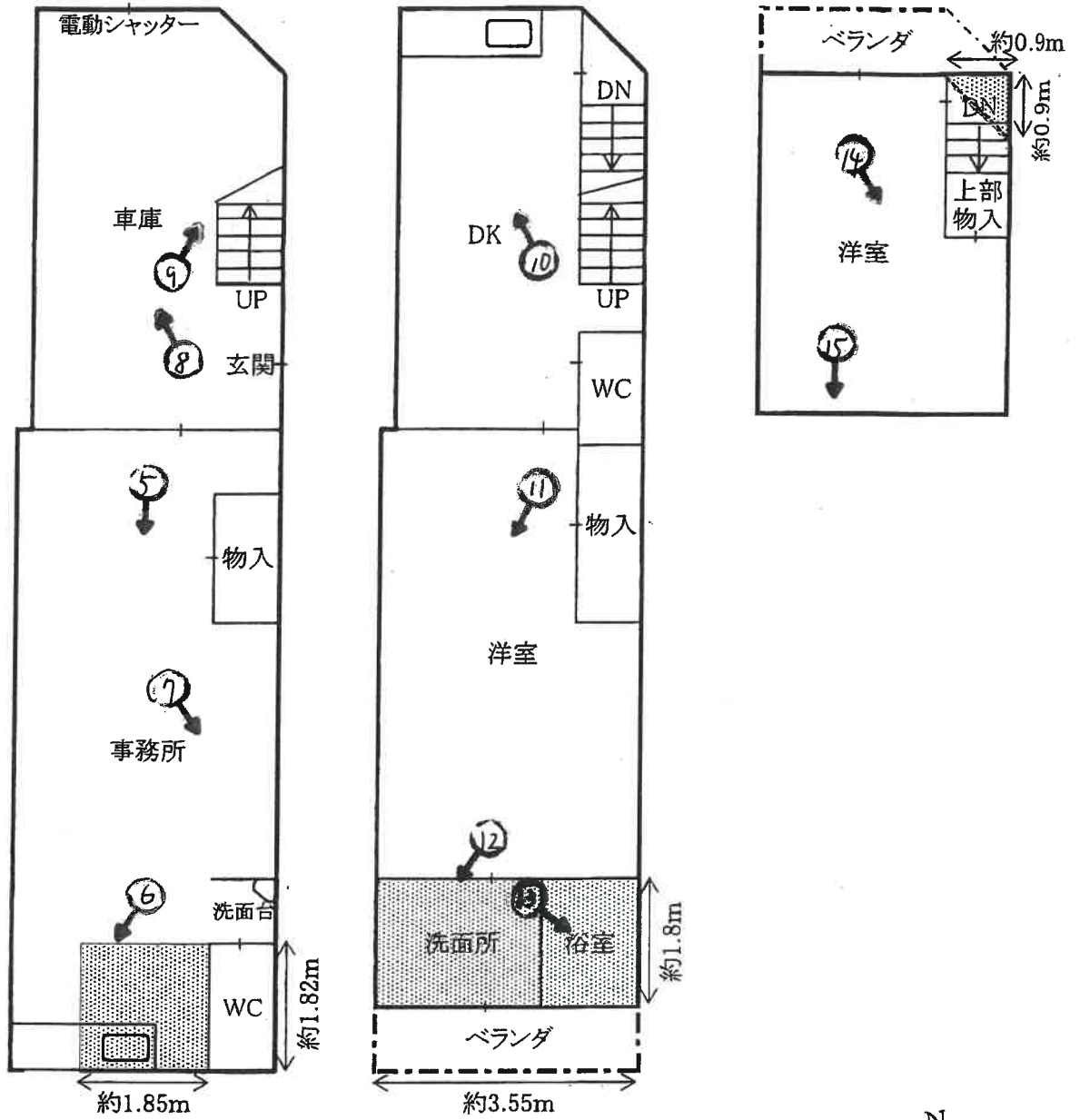
( 7 枚目)

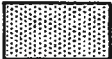
(←○写真撮影位置・方向)

1階

2階

3階



 : 増築及び増床部分

1階南側: 約1.82m × 約1.85m = 約3.367㎡ ≒ 約3.3㎡

2階南側: 約1.8m × 約3.55m = 約6.39㎡ ≒ 約6.3㎡

3階北東側: 約0.9m × 約0.9m × 1/2 = 約0.405㎡ ≒ 約0.4㎡







目的建物

①

2024/02/01

私道負担部分

( 9 枚目 )

2



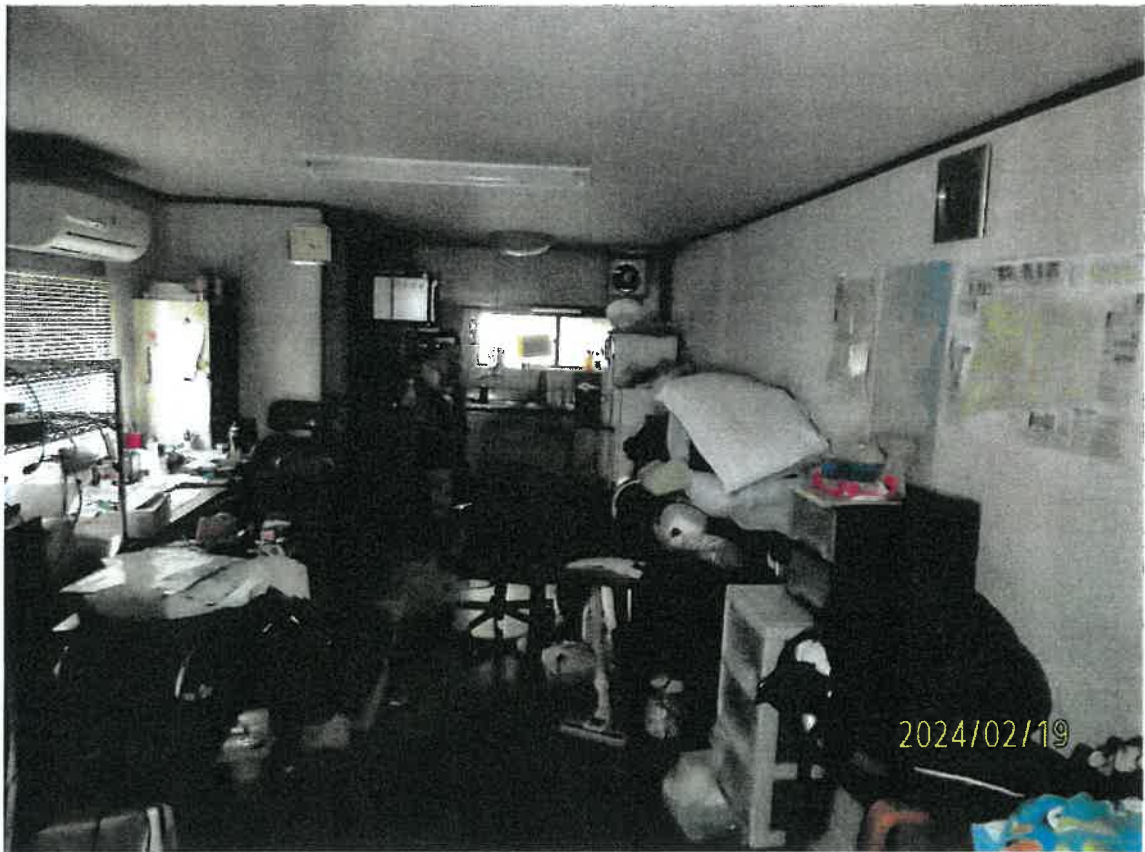
3







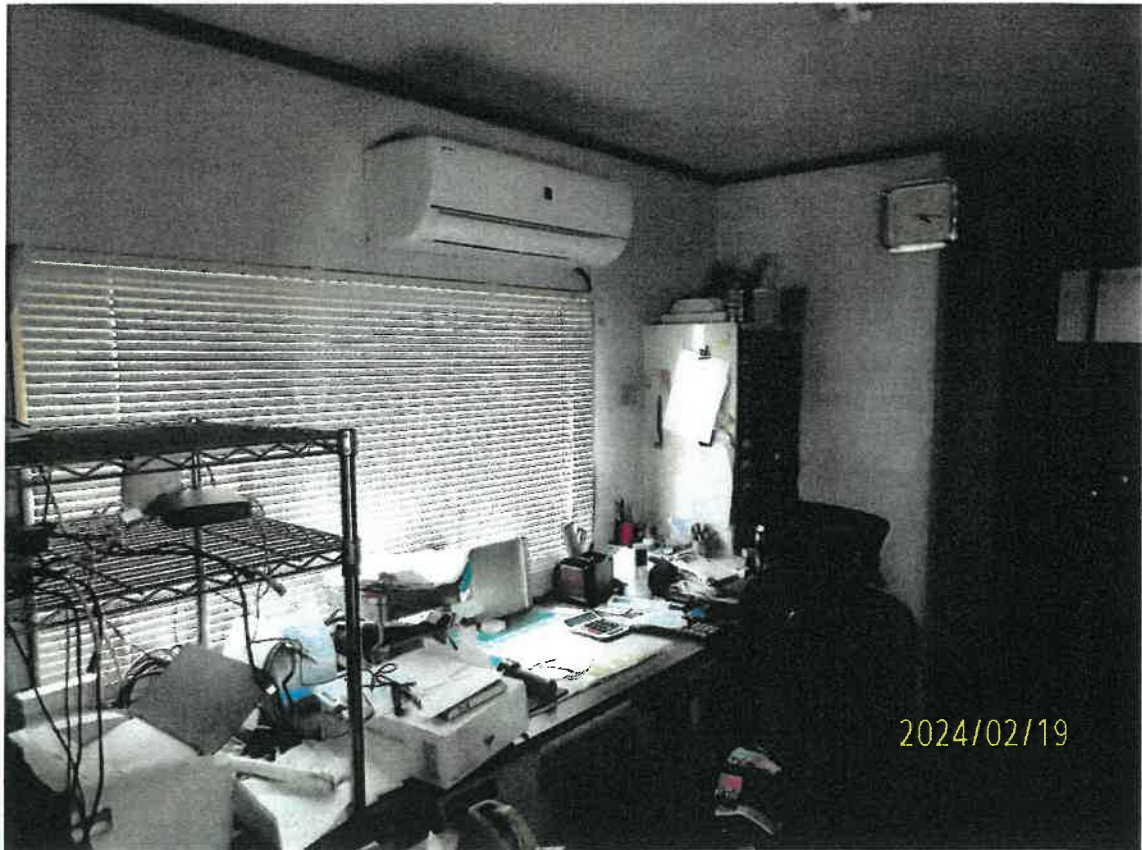
4



5



6

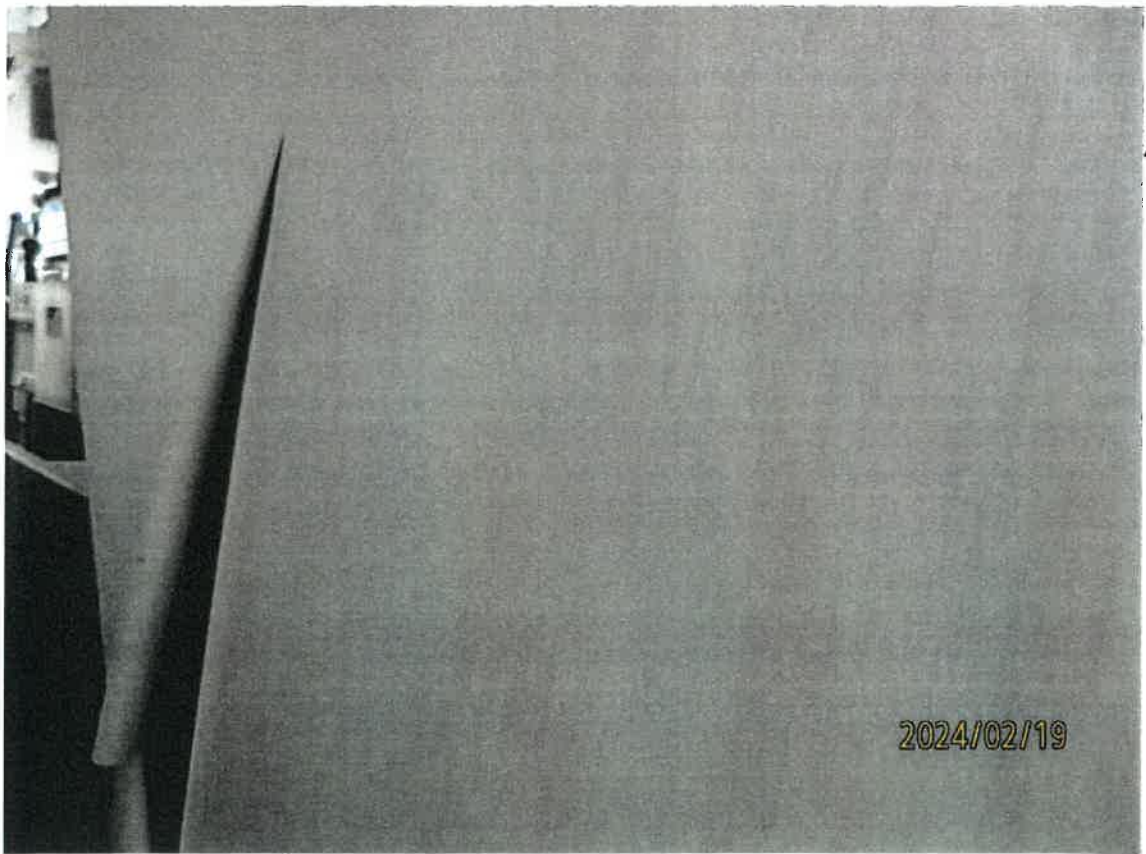


7





⑧



⑨

(一階車庫の内壁のくろ  
スのはがれ)

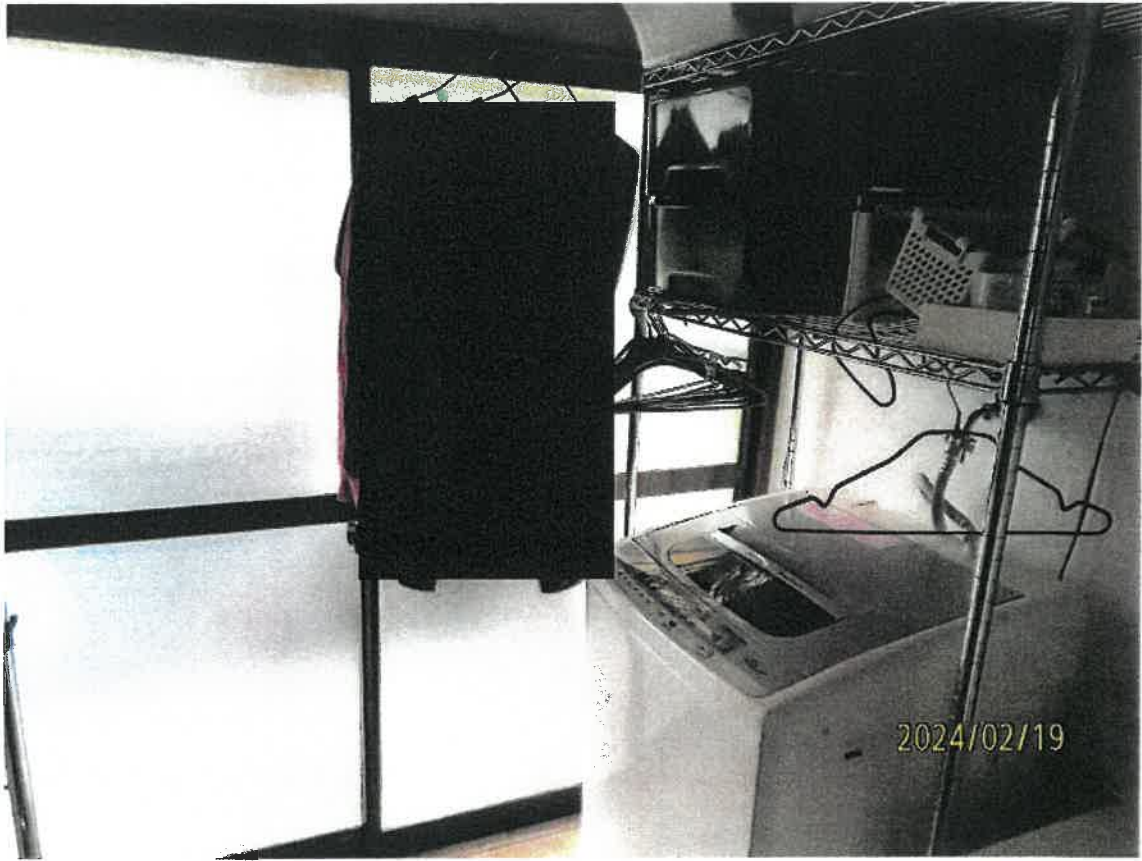


10



11





12



13

(15 枚目)





14



15

(15)  
3  
階  
洋  
室  
の  
窓  
が  
ラ  
ス  
の  
)

(16 枚目)

令和5年（又） 第272号

令和6年2月19日 現地調査

令和6年2月27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 6,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,290,000円
物件2	金 3,570,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	地目：宅地一部公衆用道路 その他、物件目録記載のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積  (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	(専有部分の建物の表示) 床面積：1階 約51.61㎡ 2階 約48.14㎡ 3階 約16.14㎡
番号	特記事項		
1	<p>・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。</p> <p>・目的土地の北東角（北側道路と東側道路が接続する部分）に、各辺長約0.9mの隅切があり、当該部分は現況アスファルト敷で道路形態を成していることから、本件においては道路負担として評価することとする（道路負担面積：約0.4㎡、現況宅地面積：61.49㎡、別添「土地・建物位置関係図」参照）。 但し、目的土地と周辺隣接地との境界を示す標識等は見当たらず、道路負担面積を含め、目的土地の正確な範囲及び数量等の把握にあたっては専門家による調査・測量等を要す。</p>		
2	<p>・目的建物は4戸1棟の連棟式建物の東端に位置する。</p> <p>・法務局備付の建物図面を基に現地にて計測した結果、1階南側に約3.3㎡、2階南側に約6.3㎡の増築があることを確認した。また、3階部分は建物図面の各階平面図と位置及び形状がやや異なり、北東角の部分約0.4㎡を増床とした（いずれも未登記、別添「間取略図」参照）。したがって、現況床面積は上記のとおりで、正確には専門家による調査・測量等を要するが、本件評価にあたっては当該床面積を採用することとする。</p> <p>・建物外壁にクラック及びその補修跡が複数認められた。</p> <p>・1階車庫の内壁にクロスの剥がれ、3階洋室の窓ガラスにひび割れが見受けられた。</p> <p>・1階車庫に、車検切れの車両が存在した。</p> <p>・1階南側の庇に設けられた雨樋が南側隣接地に越境している可能性がある。</p>		



#### 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	大阪メトロ長堀鶴見緑地線 今福鶴見駅 北西方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が多い住宅地域	
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1種住居地域
	建ぺい率	80%
	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	61.89㎡ (左記登記数量のうち、現況宅地部分約61.49㎡ 道路負担部分約0.4㎡)
	形状	ほぼ長方形 (北東角隅切あり)
	間口・奥行	間口約3m (北側、北東角隅切部分含まず) 奥行約15.6m
	高低差等	北側及び東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	北側	幅員約6m舗装私道(建築基準法第42条1項3号道路)
	東側	幅員約3.9m舗装私道(建築基準法上の道路に該当しない)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	目的建物(車庫・居宅・事務所)の敷地として利用
	東側	道路
	西側	連棟式住宅(目的物件と同一建物の専有部分)
	南側	一般住宅
	北側	道路
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) 但し、引込みは目的物件が所在する一棟の建物(4戸)で共有の可能性あり
(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。		
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を遡ると、本件土地の元地番の従来の地目は田であり、昭和40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、目的土地は昭和40年に目的建物が建築されて以来、概ね事務所、学習塾、住宅等の用途に利用されてきたことが推測される。同建物建築前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。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側及び東側接面道路はいずれも第三者の所有地(道路扱いで非課税、京橋市税事務所にて聴聞)であり、通行料等の有無については不明である。</li> <li>・東側接面道路は建築基準法上の道路に該当しないため、建物再築の際のセットバックの必要性等については、大阪市 計画調整局 建築指導部にて確認されたい。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	専有部分の建物	
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40年11月20日新築 昭和45年11月30日増築 経過年数 約58年 経済的残存耐用年数 約0年 ※経済的耐用年数は満了している	
仕 様	構 造	木造鉄骨造
	屋 根	瓦葺陸屋根
	外 壁	モルタル塗等
	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 約115.89㎡ 登記延床面積は105.89㎡ 1階南側に約3.3㎡、2階南側に約6.3㎡の増築あり また、3階北東角部分に約0.4㎡の増床あり（いずれも未登記）	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	車庫・居宅・事務所
	間取り	別添「間取略図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	2頁特記事項記載のとおり、建物外壁にクラック及びその補修跡が複数認められたほか、建物内においても内壁にクロスの剥がれ、窓ガラスのひび割れ等が見受けられた。その他、経年相応の劣化、汚損が認められた。なお、調査時空き家につき、水まわり、その他の設備等について、不具合の有無は確認できていない。	
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>・ 大阪市 計画調整局 建築指導部にて調査した結果、目的物件の建築計画概要書は存在しなかった。また、建築確認の有無について、同課保管の建築確認申請台帳を閲覧したところ、目的建物を含む一棟の建物が所在する地番上で、建築確認申請の受付がされた建物が複数存在したが、目的物件を特定することはできなかった。なお、いずれの建物も検査済証は交付されていない。</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	219,000	1.02	約61.49 (現況宅地部分)	0.90	12,362,000
	219,000	0.05	約0.40 (道路負担部分)	—	4,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪城東-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 253,000\text{円}/\text{㎡} & \times 102.8/100 & \times 100/104 & \times 100/114 & = 219,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

方位 (南) +4

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.03	1.01	1.10	1.00	1.14

イ 個別格差： 現況宅地部分は、以下のとおり

	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 (北) ±0  
角地 +2

道路負担部分は、個別格差0.05と判定

ウ 地積：登記数量による。(現況宅地部分及び道路負担部分の地積は前述のとおり)

エ 建付減価：現況宅地部分につき、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	150,000	約 115.89	0.03	522,000

ウ 現価率

経過年数	約58年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	40%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 58\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) = 0.03$$

※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)	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)
	ア	イ		ウ (ア×イ)
1のうち 現況宅地 部分	12,362,000	0.50	法定地上権	6,181,000

### 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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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]
	ア	イ					
1	12,366,000	- 6,181,000		0.76	0.70		3,290,000
2	522,000	+ 6,181,000	1.00	0.76	0.70	0	3,570,000
一括価格 (合計)							6,860,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要

#### エ 市場性修正

本件の場合、次の点を総合的に勘案して市場性修正を施した。

- ① 目的建物は築年数の相当経過した連棟式建物の一専有部分であり、建替にあたっては隣家の壁の補修を要する等困難を伴うこと (△20)
- ② 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 (△5%)

市場性修正率：①②の相乗積  $0.80 \times 0.95 = 0.76$

#### 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 大阪城東-10

所 在 : 大阪市城東区今福東2丁目13番87「今福東2-4-24」

価 格 : 253,000円/㎡

位 置 : 大阪メトロ長堀鶴見緑地線 今福鶴見駅

北西方 約350m (道路距離)

価格時点 : 令和5年1月1日

地 積 : 96㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 南 8m 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 : 一般住宅の中に作業場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 : 7,225,000円

物件2 : 1,345,000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.24-006)

## 物 件 目 録

1 所 在 大阪市城東区今福東三丁目  
地 番 22番33  
地 目 宅地  
地 積 61.89平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区今福東三丁目22番地  
構 造 木造鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建  
床 面 積 1階 205.26平方メートル  
2階 177.56平方メートル  
3階 16.57平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福東三丁目22番22  
種 類 車庫・居宅・事務所  
構 造 木造鉄骨造瓦葺陸屋根3階建  
床 面 積 1階 48.31平方メートル  
2階 41.84平方メートル  
3階 15.74平方メートル



附属資料





目的物件

地価公示標準地

最寄駅

1 : 6,000 相当

(C)2022 MAPPLE, Inc.

昭文社 スーパーマップルデジタル



22-35  
11-5



(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  
今福東3丁目

請求部	所在	大阪市城東区今福東三丁目		地番	22番33		
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11月30日  
大阪法務局北出張所  
登記官

請求番号：38-1  
(1/1)



A4判に縮小コピー



登記年月日：昭和55年12月9日

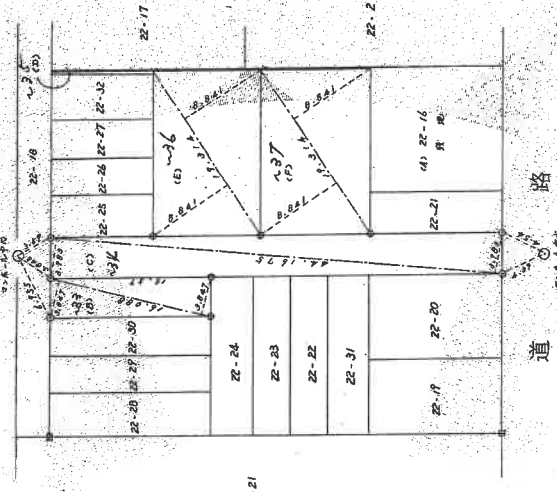
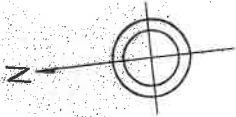
155922

地積測量図 55.12.9

地番	22-16 22-33~22-37
土地の所在	大阪府城東区今福東3丁目

分筆求積

- (A) 22-16  $743.4229\text{m}^2 - (61.8905\text{m}^2 + 175.9191\text{m}^2 + 2.7601\text{m}^2 + 170.7550\text{m}^2 + 161.9432\text{m}^2) = 175.9191\text{m}^2$
- (B) 22-33  $16.068\text{m} \times (3.847\text{m} + 3.847\text{m}) \times \frac{1}{2} = 61.8905\text{m}^2$
- (C) 22-34  $44.1675\text{m} \times (3.983\text{m} + 3.983\text{m}) \times \frac{1}{2} = 175.9191\text{m}^2$
- (D) 22-35  $9.893\text{m} \times (0.279\text{m} + 0.279\text{m}) \times \frac{1}{2} = 2.7601\text{m}^2$
- (E) 22-36  $19.314\text{m} \times (8.841\text{m} + 8.841\text{m}) \times \frac{1}{2} = 170.7550\text{m}^2$
- (F) 22-37  $19.314\text{m} \times (8.841\text{m} + 8.841\text{m}) \times \frac{1}{2} = 170.7550\text{m}^2$



田	筆	石	積
①	①	①	①
②	②	②	②



① 面図

申請

昭和55年12月5日(制作)

作製

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11月30日 大阪法務局北出張所 登記官

請求番号：38-2

A4判に縮小コピー





113195 (2/3)  
41.9.7

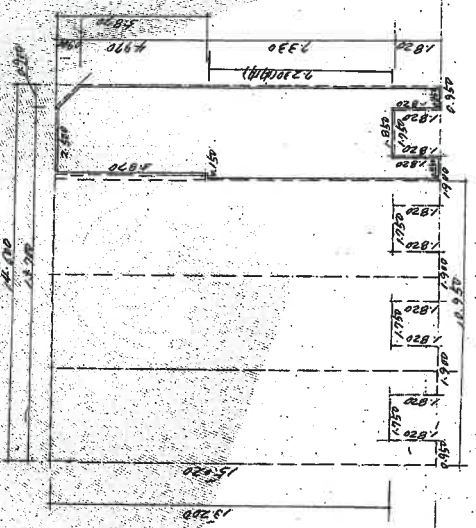
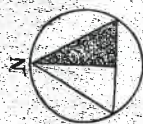
作製年月日	昭和40年8月20日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

各階平面図

113195 全棟三丁目

家屋番号 全棟三丁目

建物の所在 本町三丁目

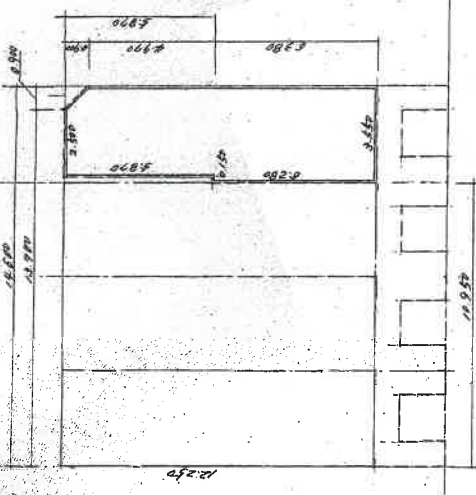


1階平面図

1棟の建物

10.270	X	10.950	=	144.5400
1.820	X	0.850 X 2	=	3.4580
1.820	X	1.900 X 2	=	10.3740
(2.800 + 3.570)	X	0.900 X 1/2	=	2.9450
4.970	X	3.570	=	17.3950
1.330	X	3.050	=	20.7565
		計		206.2085
(2.800 + 3.570)	X	0.900 X 1/2	=	2.9450
4.970	X	3.400	=	16.8980
1.820	X	3.570	=	25.6665
1.820	X	0.850 X 2	=	3.0940
		計		48.6035

共有部分



2階平面図

1棟の建物

12.250	X	10.950	=	134.1075
(2.000 + 3.570)	X	0.900 X 1/2	=	2.9450
4.970	X	3.570	=	17.3950
6.380	X	3.050	=	23.2870
		計		177.5645
(2.570 + 3.000)	X	0.900 X 1/2	=	2.6550
4.970	X	3.400	=	16.8980
6.280	X	3.570	=	22.2940
		計		41.8470

共有部分

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和40年9月7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。  
(大阪法務局管轄)  
令和5年11月30日 大阪法務局北區事務所 登記書



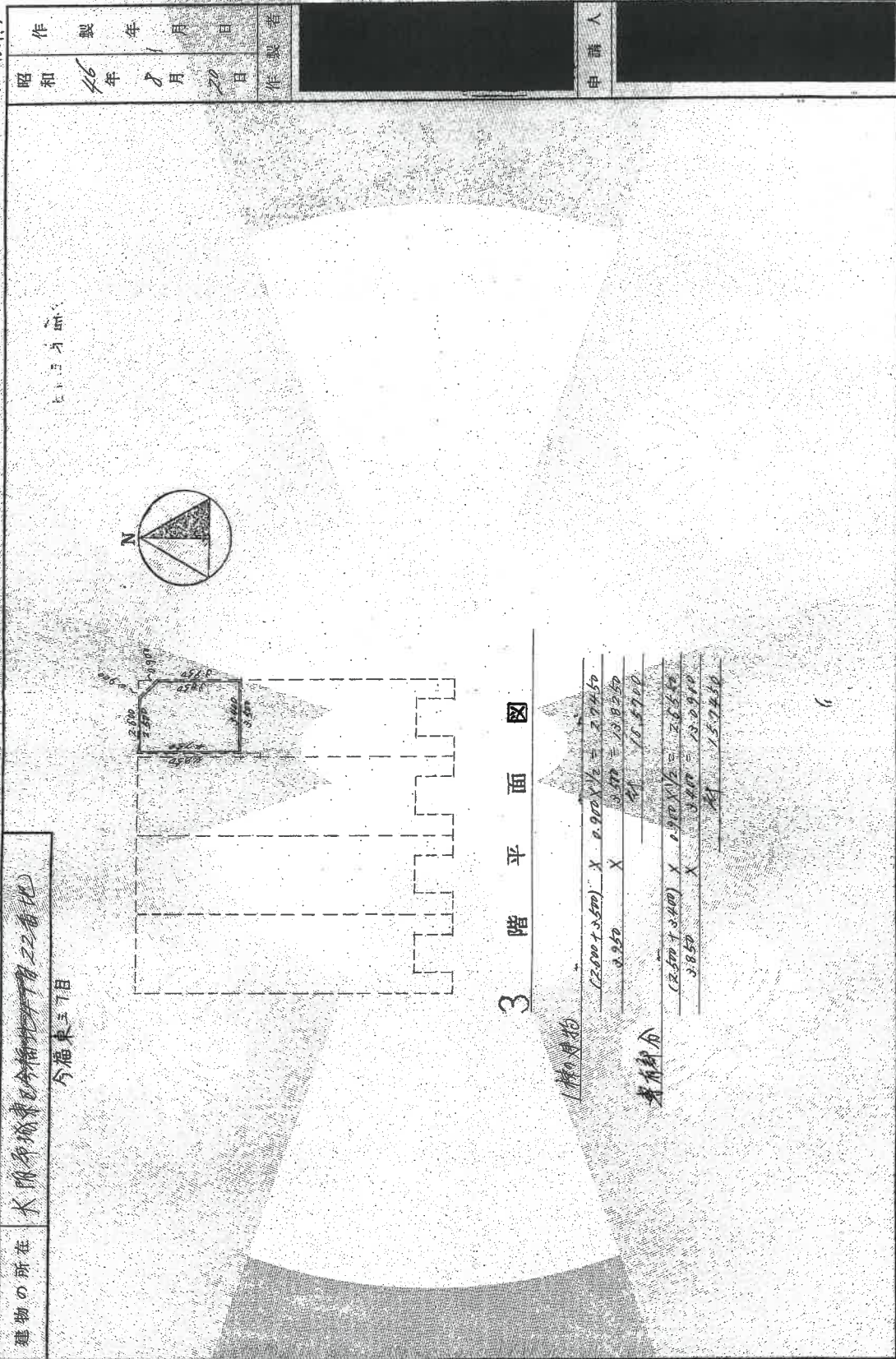
登記年月日：昭和46年9月7日

113196

令様式三丁目

家屋番号	22-22
建物の所在	水原平城東区今桶地22番地 今桶東三丁目

各階平面図



(3/3)  
469.1

製作年月日  
昭和46年8月20日

申請人

作者

申請人

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11月30日

大阪法務局北出事務所

登録号

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

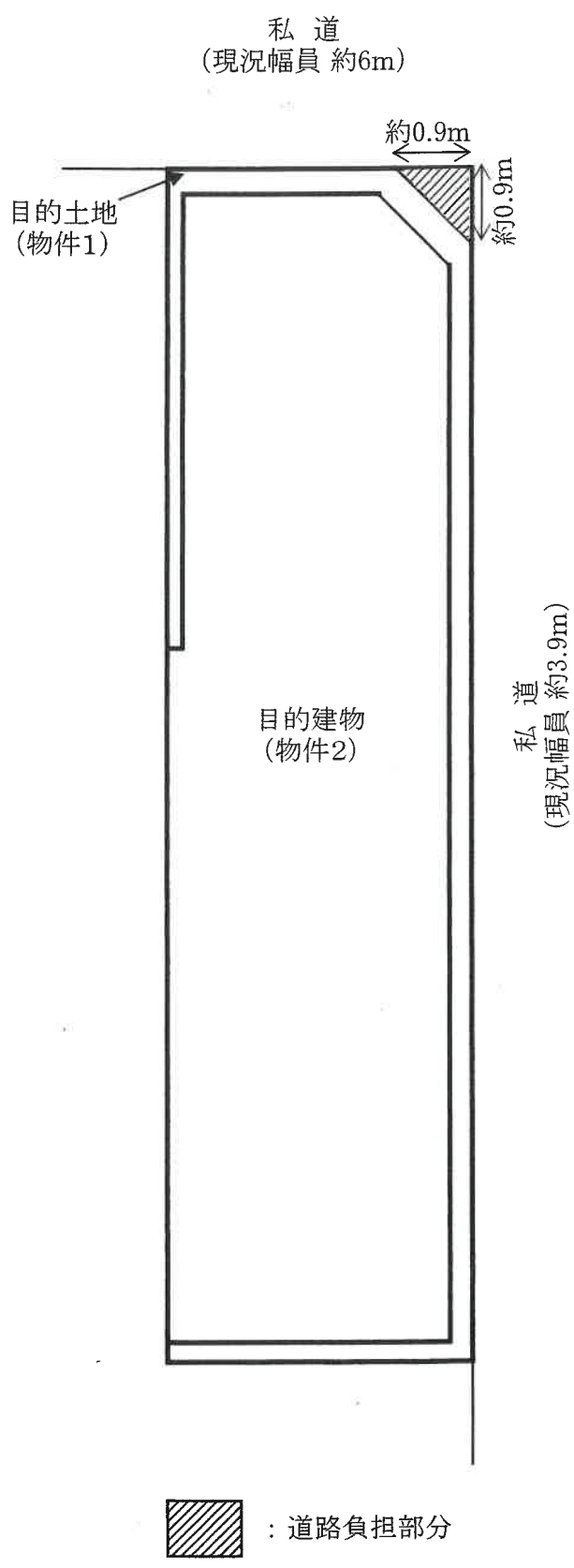
縮尺 1/200

(3/3)

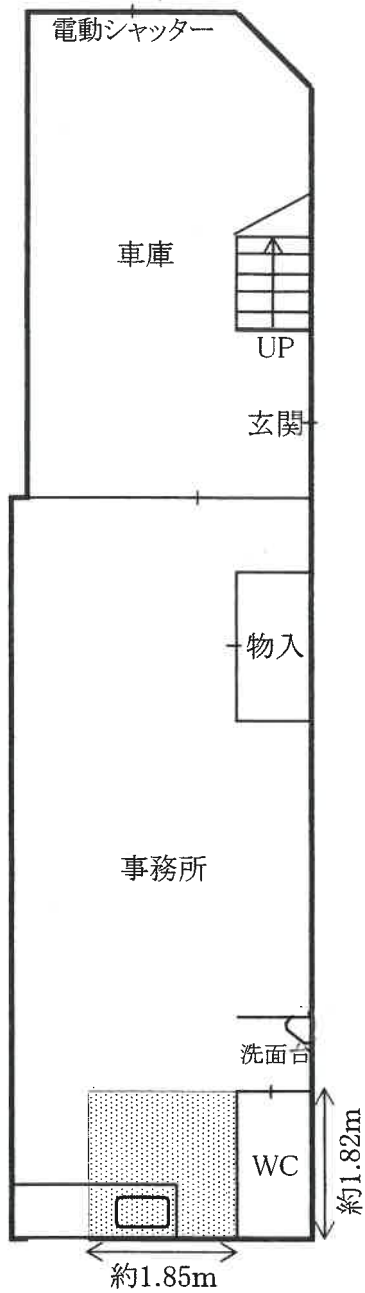
請求番号：38-3

A4判に縮小コピー

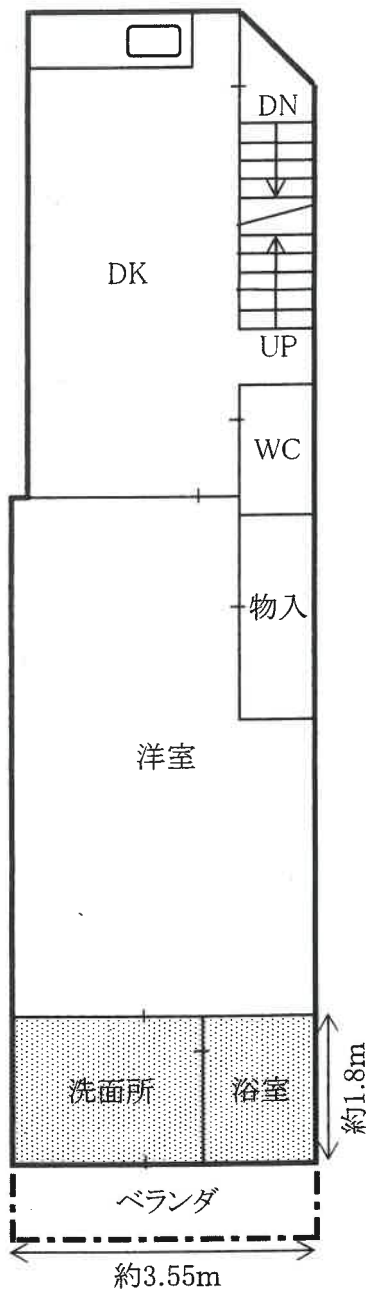




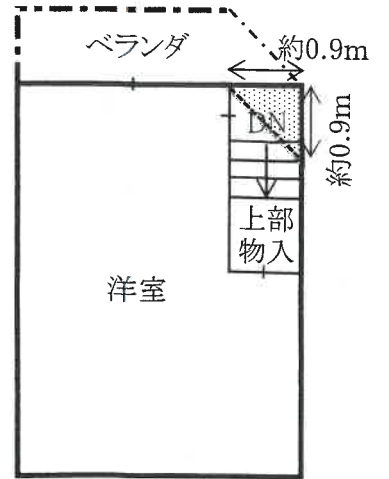
1階




2階



3階



 : 増築及び増床部分

