

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
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 1 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)。
- 2 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、入札が無効となります場合があります。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 自己の計算において買受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。
- 10 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。
- 11 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
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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

- 1 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)。
- 2 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、入札が無効となります場合があります。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 自己の計算において買受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。
- 10 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。
- 11 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

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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 7年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐藤 正一

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月12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 7年 3月25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。	



513

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住之江区安立三丁目
地 番 2番2
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市住之江区安立三丁目2番地2
家屋 番号 2番2の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 80.97平方メートル
2階 81.72平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐藤 正一

-
- 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、関係者の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 | 大阪市住之江区安立三丁目 |
| | 地 番 | 2番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 大阪市住之江区安立三丁目2番地2 |
| | 家屋 番号 | 2番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.97平方メートル
2階 81.72平方メートル |



令和 6年(ヌ)第 223号
令和 6年12月25日受理
令和 年 月 日提出
7.1.24

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 | 大阪市住之江区安立三丁目 |
| | 地 番 | 2番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住之江区安立三丁目2番地2 |
| | 家屋 番号 | 2番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.97平方メートル
2階 81.72平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市住之江区安立3丁目3-5		
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"/>		
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（3枚目）のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<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（空家）として使用している <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（3枚目）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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(表札等の表示)

目的建物の玄関付近にある郵便受けに、亡債務者の表示が存在した。

(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、目的土地は概ね公簿のとおりであると思われるが、正確な位置や範囲を特定するには専門家による測量を要する。
- 3、目的土地は、目的建物の敷地部分となっている。
- 4、目的土地の東側部分約8.0㎡が、道路負担部分となっている。

(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、目的建物内は、概ね経年相応に老朽化が進んだ状態であった。
- 3、目的建物内の内壁には、動物によると思われる引っかき痕が複数存在した。
- 4、目的建物内には多量の動産が残置されており、浴室は浴槽が見えないくらいに積み上げられていた。
- 5、電気及びガスの供給は停止していた。

(接面道路の状況)

目的物件の東側接面道路は、建築基準法附則5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"/> 債権者代理人	目的建物は、現在は空家になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「

執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目に記載のとおり認めた。

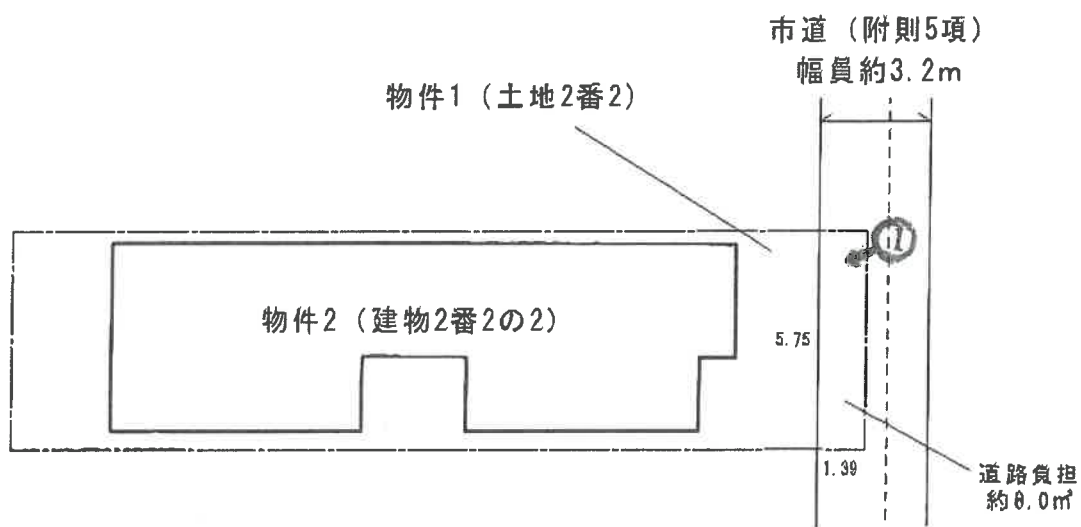
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月26日 10:15-10:25	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年12月26日 10:40-10:50	大阪市役所	道路関係調査
7年 1月 8日 12:00-12:10	物件所在地	目的物件外観調査、通知書投入
7年 1月20日 10:25-10:30	執行官室	債権者代理人より電話聴取
7年 1月21日 11:50-12:35	物件所在地	目的物件立入調査(解錠)、評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月21日 目的物件は空家で施錠されていたので、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

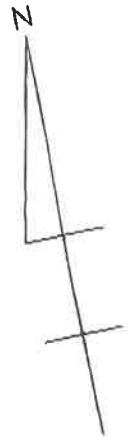
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

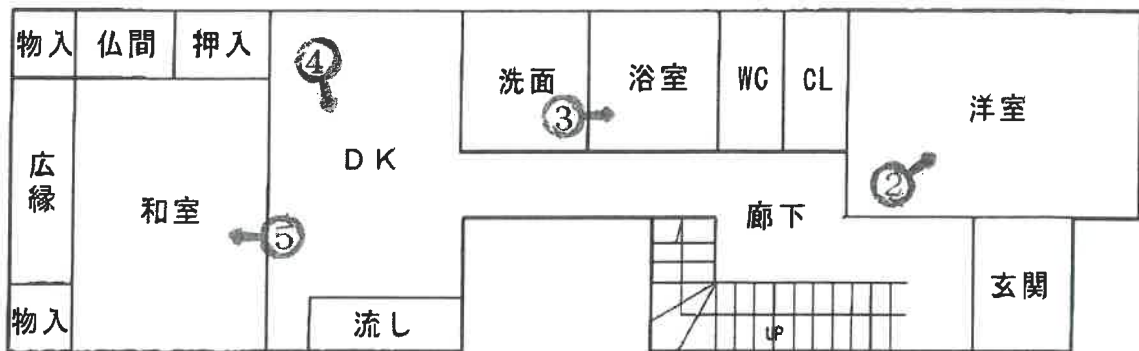
(←○写真撮影場所・方向)



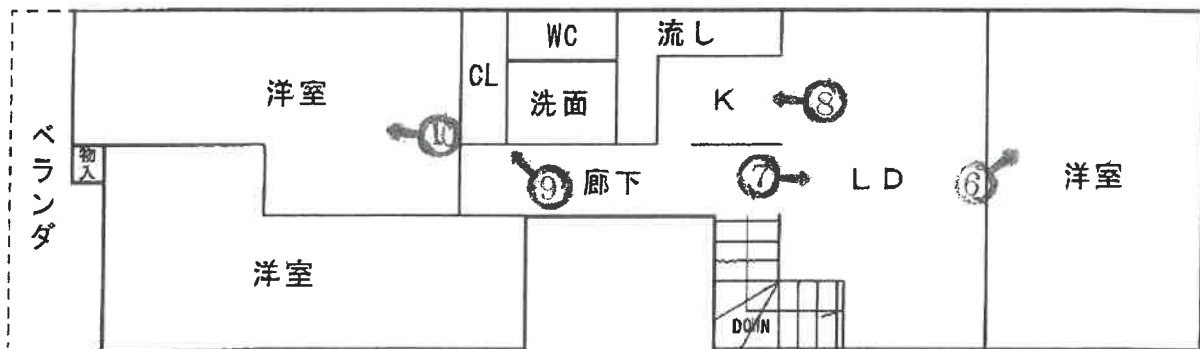
間取略図
 (←○写真撮影場所・方向)



1F



2F



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和6年（又） 第223号
令和7年1月21日 現地調査
令和7年1月23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

北谷 奈穂子

第1 評価額

一括価格	
金 15,440,000円	
内訳価格	
物件1	金 6,200,000円
物件2	金 9,240,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	地目、地積については下記特記事項記載の通り。
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"> ・地積について、地積測量図の備付がなく正確な地積を確定するには専門家の測量が必要であるが、建物図面、建築計画概要書等を基に現地で概測した結果、その概測数量は登記数量と近似したため登記数量を採用する。 ・目的土地の東側接面道路の現況幅員は概測で約3.2mであり、周辺土地の状況から目的土地が幅1.39m分を道路負担していると判断して評価を行った（道路負担部分は概測で約8.0㎡）が、正確には専門家による測量が必要である。 ・上記の通り道路負担があることから、地目については宅地、一部公衆用道路となる。 		

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	阪堺電軌阪堺線 我孫子道駅 北方 道路距離 約280m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模一般住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域		
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	
		西方の縦断道路境界から25m内	西方の縦断道路境界から25m超
	用途地域	近隣商業地域	第1種住居地域
	建ぺい率	80%	80%
	容積率	300%	200%
	防火規制	準防火地域	
その他の規制	-		
画地条件	規模	132.23㎡ (道路負担部分を含む)	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約5.75m・奥行約24m	
	高低差等	等高接面	
接面道路の状況	東側 (物件1含む)	幅員約3.2m市道 (建築基準法附則5項) (うち、幅員約1.39mは物件1の負担部分である。)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地	
	東側	市道	
	西側	共同住宅	
	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	
	(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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者名及び宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和34年頃にはすでに一般住宅の敷地として利用されていた。その後、平成3年に目的建物が建築され、現在に至る。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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。		
特記事項	2頁、「第3 目的物件・特記事項」に記載のとおり		

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3年11月3日（新築）
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付塗装等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 162.69㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK+DK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。壁や建具に動物によるものと思われる引っかき傷が多数認められるほか、経年相応の汚れ、損傷が認められる。大量の動産が残置されており、浴室には浴槽が確認できないほど積み上げられている。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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る。 ・ 建築計画概要書はあるが、検査済証はない。 ・ その他、設備等の稼働の状況を確認したものではない。 	

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 (道路負担部分)	171,000	0.05	8.00	—	68,000
1 (宅地部分)	171,000	1.02	124.23	0.92	19,935,000

※物件1 (道路負担部分) 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 大阪住之江-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $225,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.5/100 \times 100/100 \times 100/135 = 171,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.03 幅員+3	1.01 最寄駅性格+1	1.30 居住環境等+30	1.00	1.35

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02 方位 (東) +2	1.00	1.00	1.00	1.02

ウ 地積：登記数量による (ただし、有効宅地部分と私道負担部分の内訳については概測)。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、完了検査未了であること等を考慮した。

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	220,000	162.69	0.07	2,505,000

ウ 現価率

経過年数 約33年
 経済的残存耐用年数 約2年
 観察減価 30%
 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / (\text{経過年数} 33\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.07$$

※観察減価については管理状態及び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	19,935,000	0.55	法定地上権	10,964,000

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 (道路負担部分)	68,000	—		0.98	0.70	
1 (宅地部分)	19,935,000	— 10,964,000		0.98	0.70		6,150,000
2	2,505,000	+ 10,964,000	1.00	0.98	0.70	0	9,240,000
一括価格 (合計)							15,440,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと等を考慮し、上記修正率を査定した。

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 大阪住之江-2

所 在 : 大阪市住之江区住之江1丁目48番4「住之江1-2-20」
価 格 : 225,000円/㎡
位 置 : 南海本線 住ノ江駅 北東方 約260m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 53㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北 6m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい80%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 小規模住宅が多く、共同住宅も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (土地) : 14,529,000円
物件2 (建物) : 4,026,000円

第7 附属資料

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

以 上
(No. 25-1)

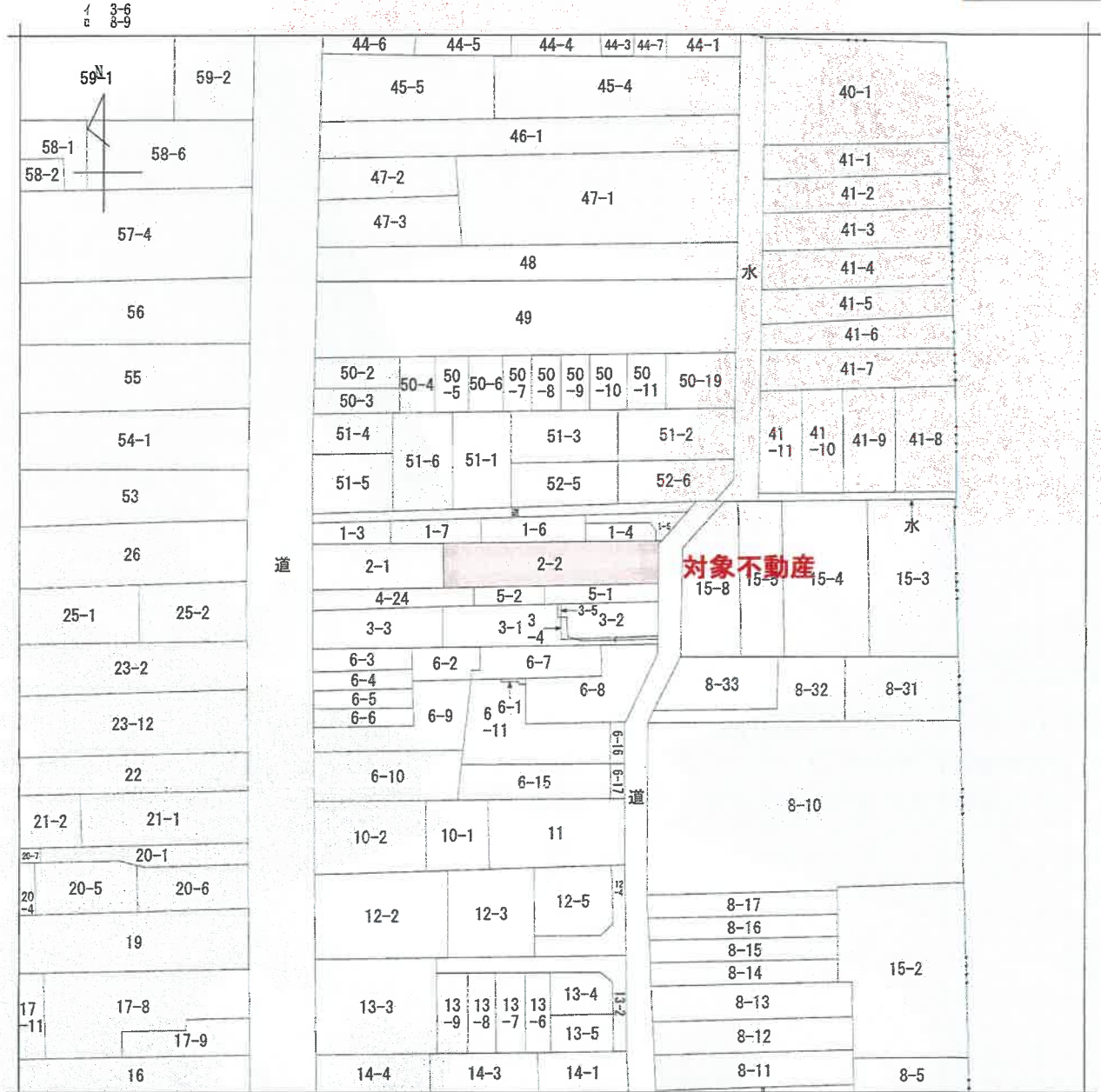
附 属 资 料

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市住之江区安立三丁目 |
| | 地 番 | 2番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住之江区安立三丁目2番地2 |
| | 家屋 番号 | 2番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.97平方メートル
2階 81.72平方メートル |







(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
安立3丁目

請求部	所在	大阪市住之江区安立三丁目		地番	2番2	
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6年6月12日
大阪法務局

請求番号：70-1
(1/1)

登記官

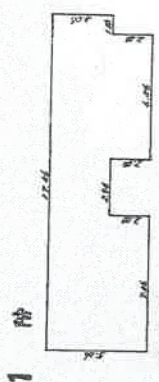


各階平面図 建物図面 3.11.7

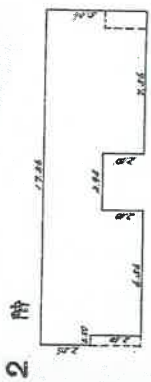
家屋番号 2番上の2
 建物の所在 大阪市住之江区東長寺5丁目2番地2

各階平面図

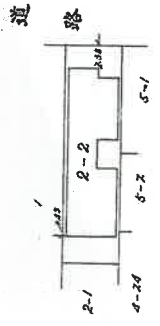
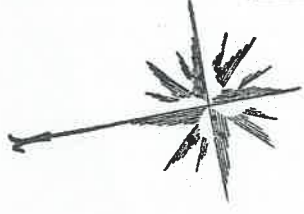
登記年月日：平成3年11月7日
 150807



1階
 床面積
 $3.06 \times 2.06 = 6.3036$
 $3.06 \times 2.94 = 8.9964$
 $3.06 \times 2.06 = 6.3036$
 $3.06 \times 1.00 = 3.0600$
 20.9736



2階
 床面積
 $3.06 \times 2.94 = 8.9964$
 $3.06 \times 2.94 = 8.9964$
 $3.06 \times 2.94 = 8.9964$
 81.7336



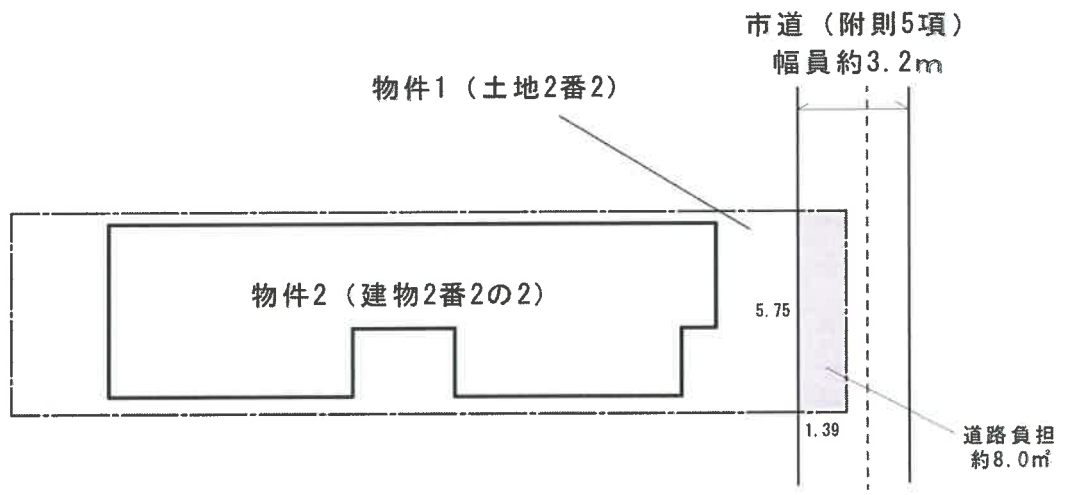
作製者	年 / 月 / 日 (印刷)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------------	----------	-----	----------

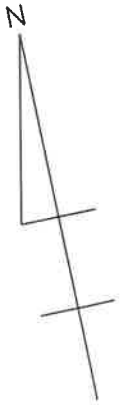
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局天王寺出張所蔵)

令和6年6月12日 大阪法務局

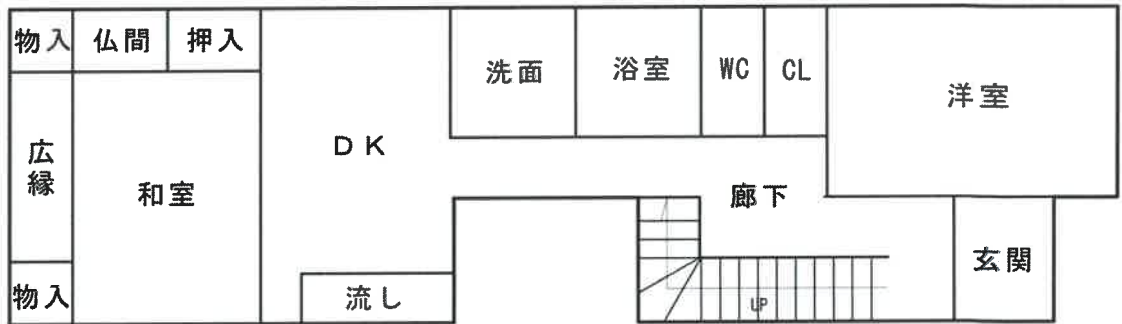
登記官

附属資料No.4 土地建物位置関係図





1F



2F

