

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	☐ 平成 ☐ 令和	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。			
☐	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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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)の訂正や追記はできません。
- 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	☐ 平成 ☐ 令和	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。			
☐	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)	代表者	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、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)の訂正や追記はできません。
- 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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 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 7 年 5 月 27 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 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	14,810,000 11,848,000	一括	2,970,000	120,012	29,419
1	1,800,000				
2	520,000				
3	1,380,000				
4	11,110,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市東淀川区井高野二丁目
 地 番 407番4
 地 目 宅地
 地 積 33.72平方メートル
- 2 所 在 大阪市東淀川区井高野二丁目
 地 番 408番43
 地 目 宅地
 地 積 9.69平方メートル
- 3 所 在 大阪市東淀川区井高野二丁目
 地 番 408番9
 地 目 宅地
 地 積 25.91平方メートル
- 4 所 在 大阪市東淀川区井高野二丁目408番地9、407番地4
 家屋 番号 408番9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 38.27平方メートル
 2階 40.09平方メートル
 3階 25.51平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 大阪市東淀川区井高野二丁目 |
| | 地 番 | 407番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区井高野二丁目 |
| | 地 番 | 408番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市東淀川区井高野二丁目 |
| | 地 番 | 408番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.91平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大阪市東淀川区井高野二丁目408番地9、407番地4 |
| | 家屋 番号 | 408番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.27平方メートル
2階 40.09平方メートル
3階 25.51平方メートル |



令和 6年(ケ)第 518号
令和 6年12月24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 白 井 克 典

(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 | 大阪市東淀川区井高野二丁目 |
| | 地 番 | 407番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区井高野二丁目 |
| | 地 番 | 408番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市東淀川区井高野二丁目 |
| | 地 番 | 408番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.91平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大阪市東淀川区井高野二丁目408番地9、407番地4 |
| | 家屋 番号 | 408番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.27平方メートル
2階 40.09平方メートル
3階 25.51平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市東淀川区井高野2丁目9番5号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件2） ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり（物件1、3） ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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 所有者の姓 (アルファベット表記)

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
- (3) 物件1の北西部分及び物件2にかけてカーポートが設置されており、子供用自転車等の動産が多少存置されているほか、同部分西端にはエネファームの機器が設置されている。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
 - (2) 目的建物内部は、玄関内の壁に損傷があるほかは、経年相応の状態である。
 - (3) 目的建物内に冷蔵庫やダイニングテーブル等の家具が存置されているが、衣類や寝具等は存置されていない。
 - (4) 目的建物の南東側洋室に株式会社レクシード・ジャパン宛の郵便物や当該法人の事業に関すると思われる資料等が存置されている。なお、同洋室には、ゴルフ用品や靴の箱等の雑多な動産も存置されている。
 - (5) 目的建物の2階LDにペット用のゲージや給水シートと思われるものが存置されている。なお、特に動物臭は感じられない。
 - (6) 目的建物の屋根にソーラーパネルが存在する可能性がある(評価人より聴取)。
- 4 初回臨場時に照会書を玄関扉に挟みこんだところ、立入調査時に照会書は玄関扉に挟みこまれたままであった。

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

執行官の意見

目的建物は、内部に冷蔵庫等の動産が存置されているが、衣類や寝具等の生活必需品が見られず、ライフラインの供給が停止されていることから、生活実態は認められず、所有者が空き家の状態で占有するものと思料する。

なお、1階南東側洋室に株式会社レクシード・ジャパンが所有すると思われる動産が存置されているが、同洋室にはゴルフ用品等の雑多な動産が多数存置されており、当該法人が独立して占有するものとは認められないと思料する。なお、当該法人の代表者は、所有者である。

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

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12月25日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年12月25日 9:30 - 9:35	大阪市役所	道路調査
令和6年12月25日 9:45 - 9:50	梅田市税事務所	課税調査
令和7年1月9日 15:25 - 15:35	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年1月17日 9:00 - 9:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
令和7年1月23日 9:00 - 9:05	大阪法務局北出張所	法人登記調査

(特記事項)

☐ 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7年1月17日
目的物件は不在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。

☐ 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

登記年月日：昭和55年6月19日

自 8-30 後・新

地積測量図

地番 408-30, 408-42, 408-43

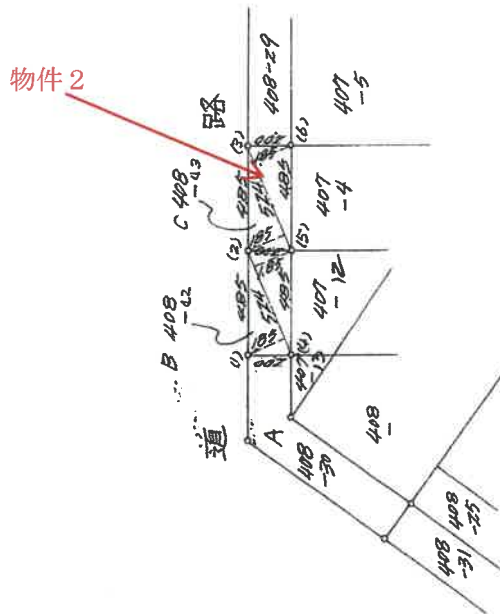
土地の所在 大坂市東淀川区井高野3丁目

301604

55.6.19

境界線
(1) (2) (3) 道路側溝切込
(4) (5) 木杭
(6) 石杭

符号	地番	計	算	地積
A	408-30	41.117781	$-19388 = 21.729781$	21.72
B	408-42	$524 \times (1.85 + 1.85) \times \frac{1}{2} = 9694$		9.69
C	408-43	$524 \times (1.85 + 1.85) \times \frac{1}{2} = 9694$		9.69
合	計			41.11



(←○写真撮影場所・方向)

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。
令和6年12月25日 大阪法務局北出張所

登記官

A 4版に縮小

作製者

(昭和55年6月13日作製)

申請人

縮尺

1/250

55.6.16

請求番号：12-4

登記年月日：平成29年10月10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。
令和6年12月25日 大阪法務局北出張所

登記官

(7枚目)

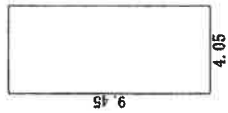
各階平面図

家屋番号 408番9

建物図面

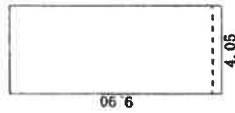
建物の所在 大阪市東淀川区井高野2丁目408番地9, 407番地4

1階



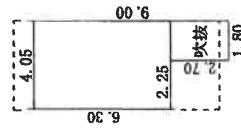
求積表		
4.05×9.45	$= 38.2725$	
合計	38.2725	
床面積	38.27	m ²

2階



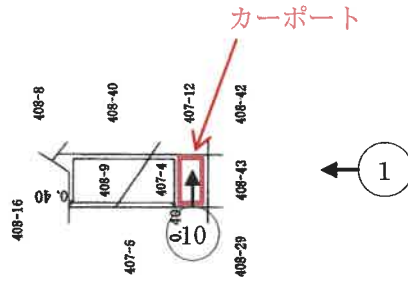
求積表		
4.05×9.90	$= 40.0950$	
合計	40.0950	
床面積	40.09	m ²

3階



求積表		
4.05×6.30	$= 25.5150$	
合計	25.5150	
床面積	25.51	m ²

(写真撮影場所・方向)



作成者

日作成

縮尺 250

申請人

縮尺

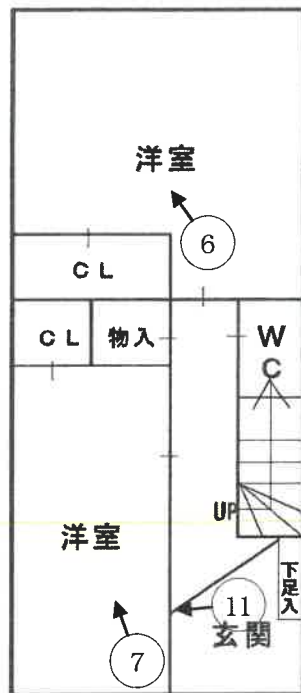
500

A 4版に縮小

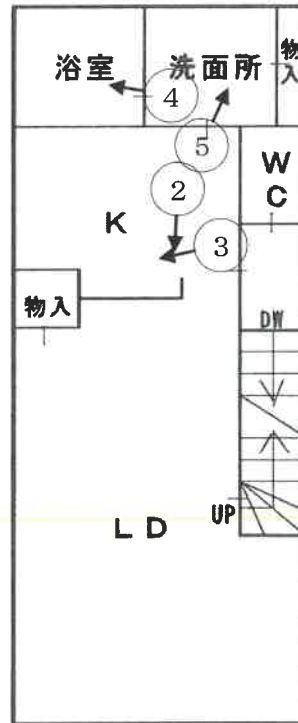
間取図（概略図）

令和6年（ケ）518号

大阪市東淀川区井高野2丁目407番4、408番43、408番9
H29新築/木造合金メッキ鋼板ぶき3階建/居宅



1 階



2 階



3 階

(← ○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物
	2
	3



4



5



6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1

令和 6年（ケ）第518号

令和 7年 1月17日 現地調査

令和 7年 1月24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

正 井 智 子

第1 評価額

一括価格	
金 14,810,000 円	
内訳価格	
物件1	金 1,800,000 円
物件2	金 520,000 円
物件3	金 1,380,000 円
物件4	金 11,110,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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, 2, 3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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は考慮していない。
- 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, 2, 3	所在地番目積 地地	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり。
4	所在番号 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, 2, 3	(1) 管轄法務局備え付けの地積測量図を基に現地概測を行ったところ、物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。但し、一部は残地測量図であり、正確には専門家による測量等を要する。 (2) 目的土地の北西部にカーポートが在る。		
4	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（物件1，2，3）

位 置 ・ 交 通	大阪メトロ今里筋線「井高野」駅の北方約480m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅，共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。最寄駅までは徒歩圏に在り，近隣地域周辺には各種店舗等も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
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 規 制	日影規制，宅地造成工事規制区域（候補区域）	
画 地 条 件	規 模	69.32㎡	
	形 状	やや不整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.9m，奥行約14.1m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	北 西 側	幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項3号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1, 2, 3 の 隣 地 の 状 況	北東： 住宅	北西： 道路
		南東： 住宅	南西： 住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	都市ガス	
	下 水 道	公共下水処理区域	
	（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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人間で所有権移転された後，平成29年に現債務者兼所有者が売買により所有権取得し，現在に至る。また，昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では，当時から住宅の敷地として使用され，平成29年に現在の建物が建築された。目的土地に係る過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	特にない。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

①（物件4/専有部分）

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29年10月7日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 103.87㎡	
	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	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 室内には、家具，家財道具等の動産が多数置かれていた。 (2) 玄関の内壁に陥没穴が見られた。 (3) LDに犬用のケージが置かれてあり，犬を飼育していたものと推察される。 (4) 航空写真等による確認では，屋根にソーラーパネルが設置されている可能性がある。 (5) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (6) 建築確認あり，検査済み証あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1, 2, 3の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	171,000	0.99	33.72	0.90	5,138,000
2	171,000	0.99	9.69	0.90	1,476,000
3	171,000	0.99	25.91	0.90	3,948,000
合計					10,562,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 大阪東淀川-2

$$\text{標準価格} \quad 200,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 103}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{102} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{118} \approx \text{標準画地価格} \quad 171,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02

地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.00	1.03	1.15	1.00	1.00	1.00	1.18

イ 個別格差 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件 4（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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
4 (主である建物)	200,000	103.87	0.51	10,595,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{18} \div \left(\frac{\text{※2}}{18} + \frac{\text{※3}}{7} \right) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \approx 0.51$$

※1 : 残価率 5.0%
 ※2 : 経済的残存耐用年数 約 18年
 ※3 : 経過年数 約 7年
 ※4 : 観察減価率 30%

2 評価額の決定

(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 イ		土地利用権等価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
1	5,138,000	法定地上権	0.50	2,569,000
2	1,476,000	法定地上権	0.50	738,000
3	3,948,000	法定地上権	0.50	1,974,000
土地利用権価格 合計				5,281,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 〔1 (1) オ・1 (2) エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2 (1) 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	5,138,000	△2,569,000		1.00	0.70		1,800,000
2	1,476,000	△738,000		1.00	0.70		520,000
3	3,948,000	△1,974,000		1.00	0.70		1,380,000
4	10,595,000	+5,281,000	1.00	1.00	0.70	0	11,110,000
一括価格(合計)							14,810,000

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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）

本件の場合は不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪東淀川-2]

所 在	大阪市東淀川区北江口4丁目380番22「北江口4-18-12」
価 格	200,000 円/㎡
位 置	大阪メトロ今里筋線 井高野駅の北東方 約200m（道路距離）
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	259 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	東側 幅員約6.0m市道 中間画地
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 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1	3,603,000 円
物 件 2	1,035,000 円
物 件 3	2,768,000 円
物 件 4	7,338,000 円

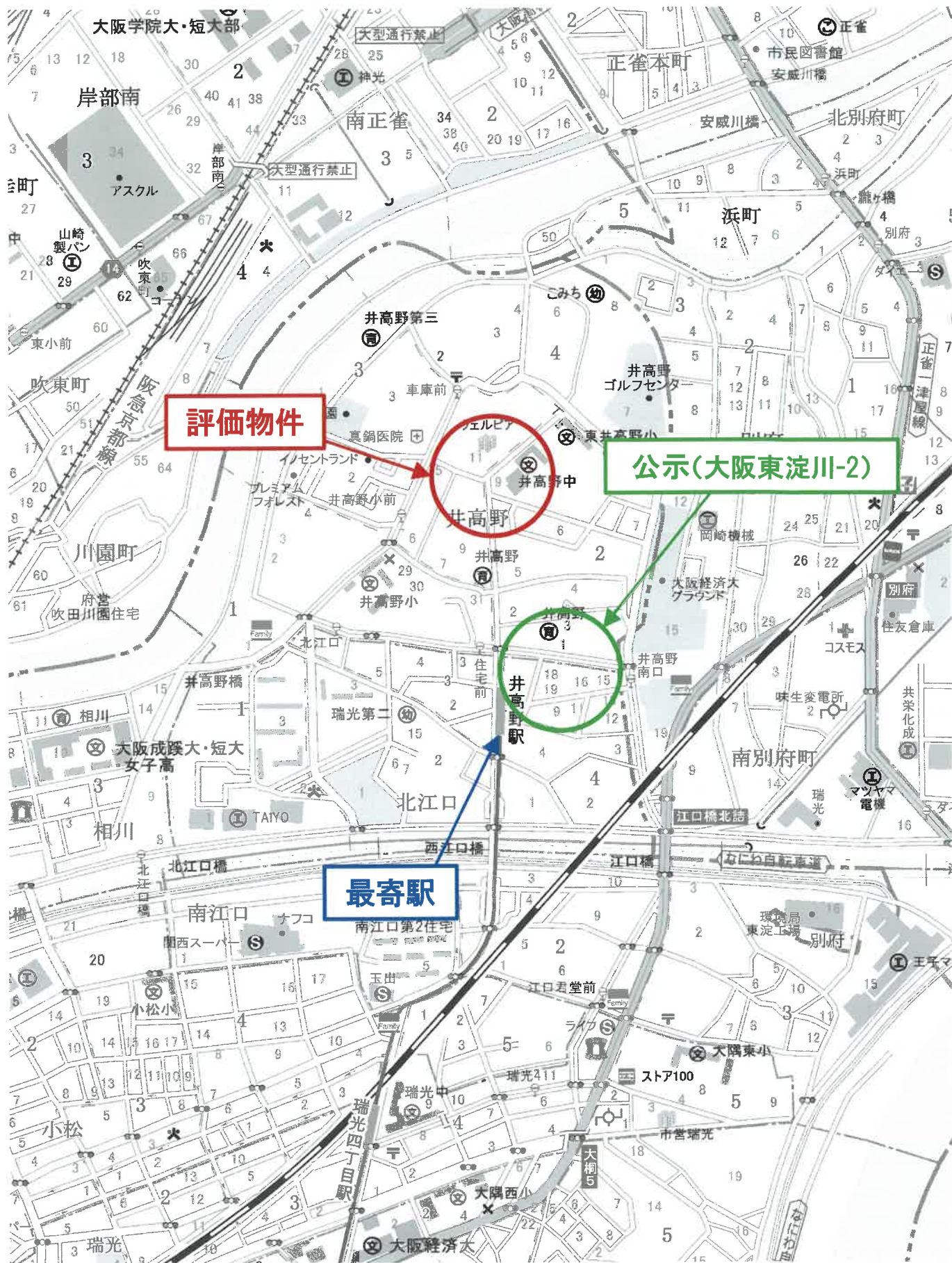
第7 附属資料

- 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 間取図（概略）

物 件 目 録

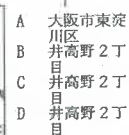
- 1 所 在 大阪市東淀川区井高野二丁目
 地 番 407 番 4
 地 目 宅地
 地 積 33.72 平方メートル
- 2 所 在 大阪市東淀川区井高野二丁目
 地 番 408 番 43
 地 目 宅地
 地 積 9.69 平方メートル
- 3 所 在 大阪市東淀川区井高野二丁目
 地 番 408 番 9
 地 目 宅地
 地 積 25.91 平方メートル
- 4 所 在 大阪市東淀川区井高野二丁目 408 番地 9、407 番地 4
 家屋 番号 408 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 38.27 平方メートル
 2 階 40.09 平方メートル
 3 階 25.51 平方メートル





S=1:10,000

位置図



N
公图(写)

登記年月日：昭和55年6月16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。
令和6年11月8日 大阪法務局北出事務所

A4版に縮小

301628

前 407-4 後・新 407-12, 407-13
地 番

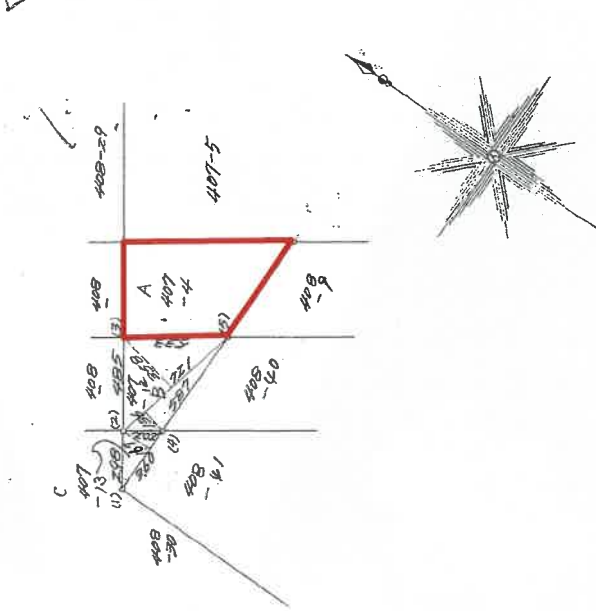
地積測量図

土地の所在 大阪市東淀川区井高野エ丁南

55-6.16

境界標
(1)(2)(3) 本根ピロ打
(4)(5) 根の7=2=境界標を(

地番	地積	算	地積
A 407-4	$54.54 - 20.8147 = 33.7253$		33.72
B 407-	$721 \times (358 + 136) \times \frac{1}{2} = 178087$		17.80
C 407-	$360 \times 167 \times \frac{1}{2} = 30060$		3.00
合計			54.54



作製者

(昭和55年6月13日作成)

申請人

縮尺

1/250

55.6.18

請求番号：34-2

地積測量図(写)

登記年月日：昭和56年6月16日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年11月8日 大阪府府北出事務所

登記官

請求番号：34-3

前408-9後・新		地積測量図	
地番	408-9, 408-10, 408-11	縮尺	1/550
土地の所在	大阪府東淀川区井高野2丁目		

301605

境界線
 (1), (2) 境界線は本図に示す
 (3), (4) 境界線は本図に示す
 (5), (6) 境界線は本図に示す

符号	地番	計	地積
A	408-9	$110.94 - 85.0278 = 25.9122$	25.91
B	408-10	$130.6 \times (32.1 + 32.7) \div 2 = 42.3144$	42.31
C	408-11	$110.8 \times (33.0 + 33.3) \div 2 = 42.7134$	42.71
合計			110.94

作製者

(昭和56年6月15日作成)

申請人

55.6.16

登記年月日：昭和55年6月19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。
令和6年11月8日 大阪法務局北出署所

A4版に縮小

30.160⁴

前408-70後・新

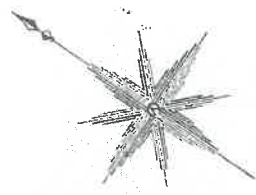
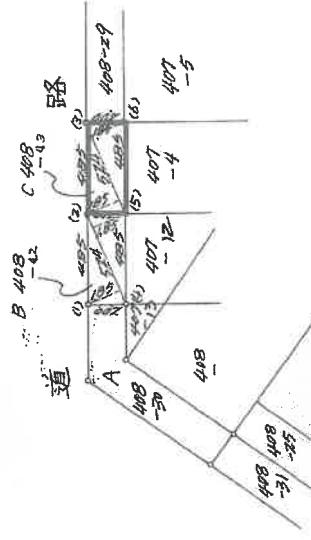
地番	408-30, 408-42, 408-43
土地の所在	大阪市東淀川区井田3丁目

地積測量図

55.6.19

境界線
(1)(2)(3), 道路側溝切込み
(4)(5) 木杭
(6) 石杭

符号	地番	計	算	地積
A	408-30	$41.117181 - 19.588 = 21.529181$		21.72
B	408-42	$524 \times (1.85 + 1.85) \times \frac{1}{2} = 9.694$		9.69
C	408-43	$524 \times (1.85 + 1.85) \times \frac{1}{2} = 9.694$		9.69
合計				41.11



作製者

(昭和55年6月13日作成)

申請人

縮尺 1/250

55.6.16

請求番号：34-4

地積測量図(写)

登記年月日：平成29年10月10日

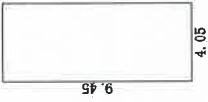
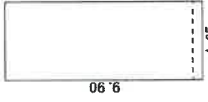
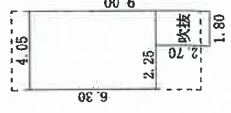
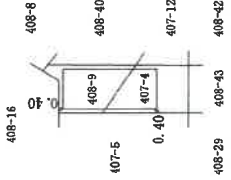
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月6日 大阪法務局北出版所

登記官

地図整理番号：M03595

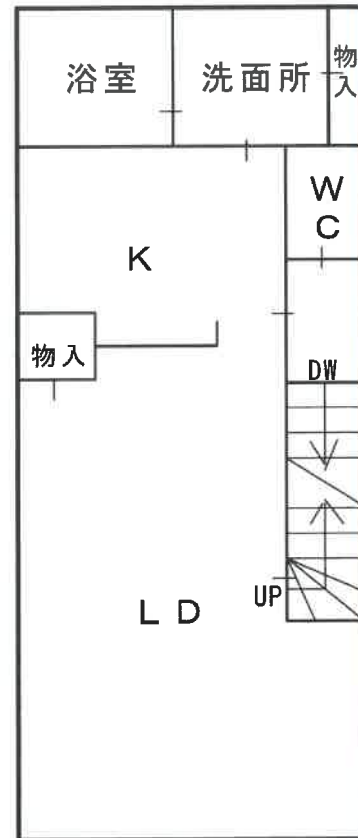
A4版に縮小

建物図面(写)

各階平面図		建物図面																			
家屋番号 408番9		建物の所在 大阪市東淀川区井高野2丁目408番地9, 40.7番地4																			
1階  求積表 <table><tr><td>4.05 × 9.45</td><td>=</td><td>38.2725</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>38.2725</td></tr><tr><td>床面積</td><td></td><td>38.27 m²</td></tr></table>		4.05 × 9.45	=	38.2725	合計		38.2725	床面積		38.27 m ²	2階  求積表 <table><tr><td>4.05 × 9.90</td><td>=</td><td>40.0950</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>40.0950</td></tr><tr><td>床面積</td><td></td><td>40.09 m²</td></tr></table>		4.05 × 9.90	=	40.0950	合計		40.0950	床面積		40.09 m ²
4.05 × 9.45	=	38.2725																			
合計		38.2725																			
床面積		38.27 m ²																			
4.05 × 9.90	=	40.0950																			
合計		40.0950																			
床面積		40.09 m ²																			
3階  求積表 <table><tr><td>4.05 × 6.30</td><td>=</td><td>25.5150</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>25.5150</td></tr><tr><td>床面積</td><td></td><td>25.51 m²</td></tr></table>		4.05 × 6.30	=	25.5150	合計		25.5150	床面積		25.51 m ²	408-16 408-8 408-9 408-40 407-6 407-4 0.40 407-12 408-29 408-43 408-42 										
4.05 × 6.30	=	25.5150																			
合計		25.5150																			
床面積		25.51 m ²																			
作成者		申請人																			
縮尺 1/250		縮尺 1/500																			



1 階



2 階



3 階



間取図(概略)