

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 年()第 号 ☐ 令和
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
	性別
性 別	☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 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、入札が無効となる場合があります。
- 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。
- 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	☐ 平成 年()第 号 ☐ 令和
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)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員

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、入札が無効となる場合があります。
- 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。
- 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
性 別	☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別
性 別	☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別
性 別	☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別
性 別	☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 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 役員全員の氏名、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。
- 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 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 島 井 弘 二

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, 2	8, 540, 000 6, 832, 000	一括	1, 710, 000	71, 453	20, 542
1	3, 950, 000				
2	4, 590, 000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 大阪市平野区平野東三丁目
地 番 7 番 8
地 目 宅地
地 積 73.38 平方メートル

2. (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市平野区平野東三丁目 7 番地 8、7 番地 9、7 番地 10、7 番地 11、7 番地 12
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 196.77 平方メートル
2 階 185.68 平方メートル
3 階 184.17 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野東三丁目 7 番 8
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 53.76 平方メートル
2 階 53.39 平方メートル
3 階 52.19 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・居宅



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 17 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】

富士漢製薬株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 大阪市平野区平野東三丁目

地 番 7 番 8

地 目 宅地

地 積 73.38 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市平野区平野東三丁目 7 番地 8、7 番地 9、7 番地 10、7 番地 11、7 番地 12

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 196.77 平方メートル
2 階 185.68 平方メートル
3 階 184.17 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野東三丁目 7 番 8

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 53.76 平方メートル
2 階 53.39 平方メートル
3 階 52.19 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・居宅



令和 6年(ケ) 第540号
令和 7年 1月31日受理
令和 年 月 日提出
7.3.11

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 大阪市平野区平野東三丁目

地 番 7番8

地 目 宅地

地 積 73.38平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市平野区平野東三丁目7番地8、7番地9、7番地10、7番地11、7番地12

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 196.77平方メートル
 2階 185.68平方メートル
 3階 184.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野東三丁目7番8

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 53.76平方メートル
 2階 53.39平方メートル
 3階 52.19平方メートル



(2枚目)

占有者および占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■富士漢製薬株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ■事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者の代表者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		その他の事項のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 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
(3-1 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の看板
(2) 郵便受けの表示 富士漢製菓(株)、所有者の商号、カヒモン(株)、Edgeuniverse(株)、Aの姓名、Bの姓名、都好(株)

2 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) 目的建物の敷地となっている。
(3) 南側接面道路は、建築基準法上の道路である。

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) 5棟1戸建て連棟式建物の東側から1戸目の建物である。
(3) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
(4) 1階は店舗および事務所として使用されており、2階および3階は住居として使用されていた。住居部分には、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。
(5) 3階南側の洋室には天井収納式階段で昇降する屋根裏収納庫の入り口が設けられていたが、ベッド等の家財道具が下にあったため屋根裏収納庫の内部を確認することは出来なかった。
(6) 目的建物を含む連棟式建物全体の外壁にはクラックが認められた。
(7) 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7年2月4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

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (占有者の代表者)	1 目的建物は、私が代表者をしている富士漢製薬株式会社（以下「富士漢製薬」という）が所有者から借りて1階で営業をしており、2階および3階は私が暮らしています。 2 所有者との間で賃貸借契約は結んでいませんし、賃料も支払っていません。単に使わせてもらっているだけです。 3 郵便受けにある他の会社は、本店所在地を目的建物にしているだけの会社や所有者の前の商号になります。また、同じく郵便受けにあるBは所有者の代表者で、今は本国に帰っています。 4 特に不具合はありません。 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)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、富士漢製薬が店舗・事務所・住居として使用・占有しているものと認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月31日	執行官室	ライフライン調査
令和7年2月3日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月3日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年2月3日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年2月4日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和7年2月5日 12:05 - 12:15	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年2月5日 12:40 - 12:50	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年2月7日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	占有関係調査（占有者の商業登記記録取得）
令和7年2月12日 11:00 - 11:10	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年2月21日 9:20 - 10:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談

（特記事項）

■ 令和7年2月21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。

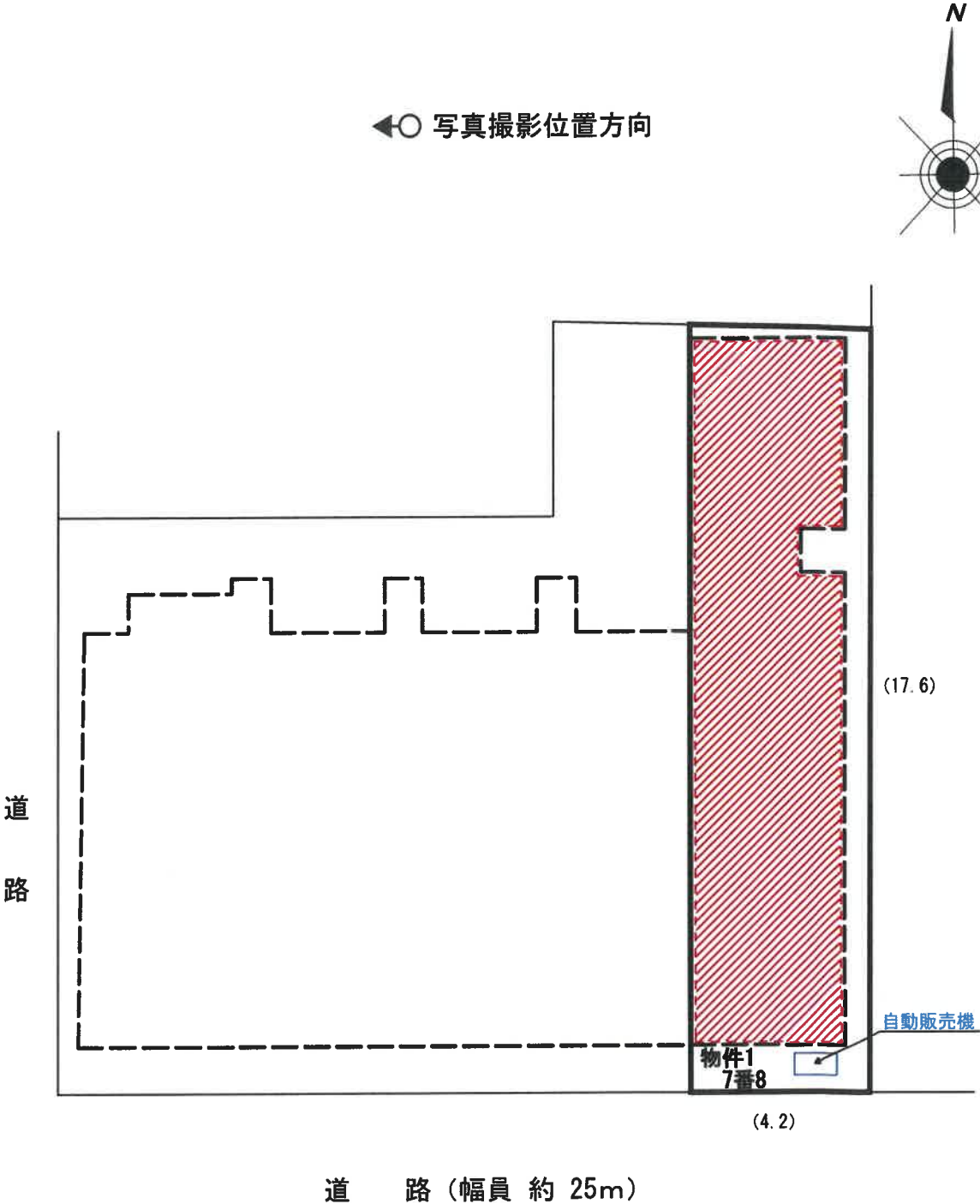
□ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
 （6枚目）

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第540号



物件2 家屋番号 平野東三丁目7番8（目的専有部分・1階登記部分）

物件2 一棟の建物（1階登記部分）

（ 7 枚目）

（単位：約m）

間取略図

令和6年（ケ）第540号

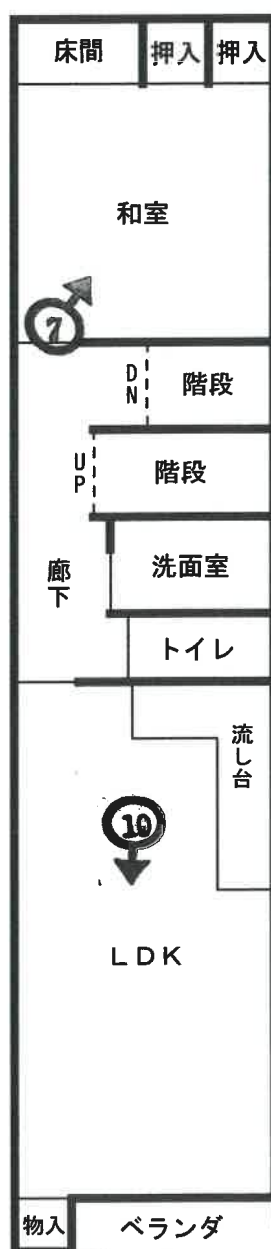
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



3階平面図



天井収納式階段
(屋根裏収納庫 入口部分)

目的建物



①



②



③



④

1 階：洗面室の状況



⑤

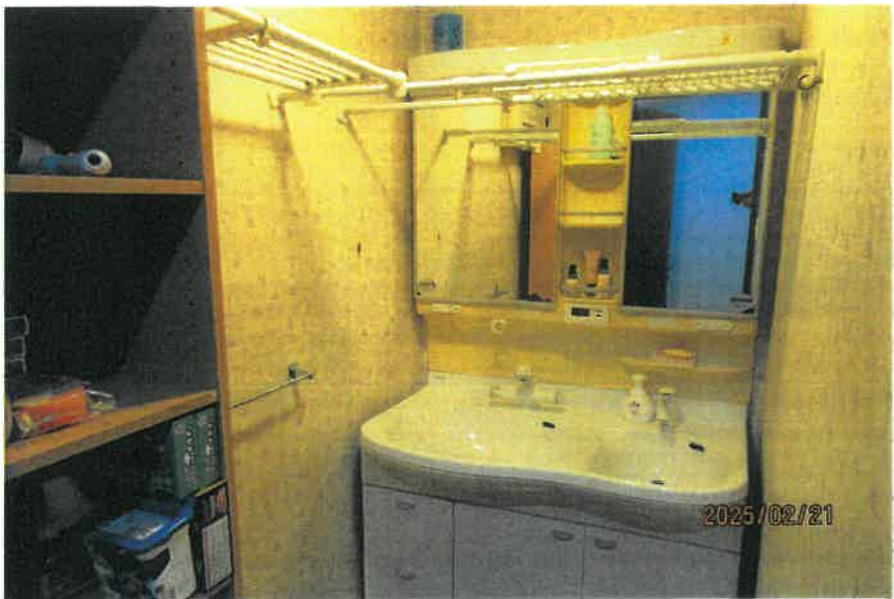
浴室の状況



⑥



⑦



⑧

2階：洗面室の状況



⑨

流し台の状況



⑩



11



12



13



14

令和6年（ケ） 第540号
令和7年2月21日 現地調査
令和7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

石丸 都子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 540, 000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3, 950, 000円
物件2	金 4, 590, 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	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	①登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。形状は概ね土地建物位置関係図（略図）の通りである。但し、北側部分については概測できなかったこと、境界が判然としない箇所が存することから、正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。 ②物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。 ③物件1の南側部分には、食品の自動販売機が存在した。		
2	①物件2の登記上の種類は「店舗・居宅」であるが、現況は「店舗・事務所・居宅」であることを確認した（別添「間取略図」参照）。 ②目的建物は5戸1棟からなる連棟式建物の東端戸である。外観上、隣戸との戸境壁・柱・梁の位置関係は不明である。 ③目的建物の3階南側洋室上部に天井収納式階段で昇降する屋根裏収納庫の入口が存したが、ベッド等の家財道具が下にあったため、屋根裏収納庫の内部を確認することができなかった。なお、当該部分は床面積には算入しないものとする。		

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	大阪メトロ谷町線 平野駅 東方 道路距離 約950m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	店舗併用住宅、一般住宅のほか事業所等も見られる地域		
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	準住居地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	地区計画「平野郷地区」	
画地条件	規模	73.38㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約4.2m・奥行約17.6m（東辺）	
	高低差等	概ね平坦	
接面道路の状況	南側	幅員約25m府道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	店舗・事務所併用住宅	
	東側	店舗併用共同住宅	
	西側	店舗併用住宅等	
	南側	道路	
	北側	事業所	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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。			
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写によれば、畑の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地の表示が確認された。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専門調査を要する。		
特記事項	特になし。		

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	（登記記載）昭和51年7月21日新築
	経過年数	約49年 平成5年9月3日増築
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付け等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	畳・土間等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 159.34㎡ 登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	店舗・事務所・住居
	間取り	4LDK＋店舗＋事務所＋納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	経年相当の劣化、損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①建築確認（有）、検査済証（有）※昭和51年新築時 ②設備機器の作動の状況は未確認である。 ③目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。 ④目的建物を含む連棟式建物全体の外壁にはクラックが認められた。	

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	228,000	1.04	73.38	0.90	15,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪平野-5

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 226,000\text{円/㎡} & \times 102.1/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & = 228,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.00 北±0	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）
	0.97 幅員-3	1.04 駅距離+4	1.00	1.00	1.01

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04 南+4	1.00	1.00	1.00	1.04

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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	200,000	159.34	0.04	1,275,000

ウ 現価率

経過年数	約49年
経済的残存耐用年数	約0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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 49\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※観察減価は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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	15,660,000	0.50	法定地上権	7,830,000

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	15,660,000	- 7,830,000		0.72	0.70		3,950,000
2	1,275,000	+ 7,830,000	1.00	0.72	0.70	0	4,590,000
一括価格 (合計)							8,540,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性を否定できないこと (0.90)、5戸1棟の連棟式建物の1戸であり、建替や維持管理等に制約を受けること (0.80) を勘案の上、市場性修正率を0.72 (相乗積) と査定した。

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 大阪平野-5

所 在 : 大阪市平野区流町3丁目5番6「流町3-5-7」
価 格 : 226,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 平野駅 南東方 約550m(道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 81㎡
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(建ぺい率80%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 10,463,000円
物件2 : 3,360,000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(略図)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市平野区平野東三丁目
地 番 7番8
地 目 宅地
地 積 73.38平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

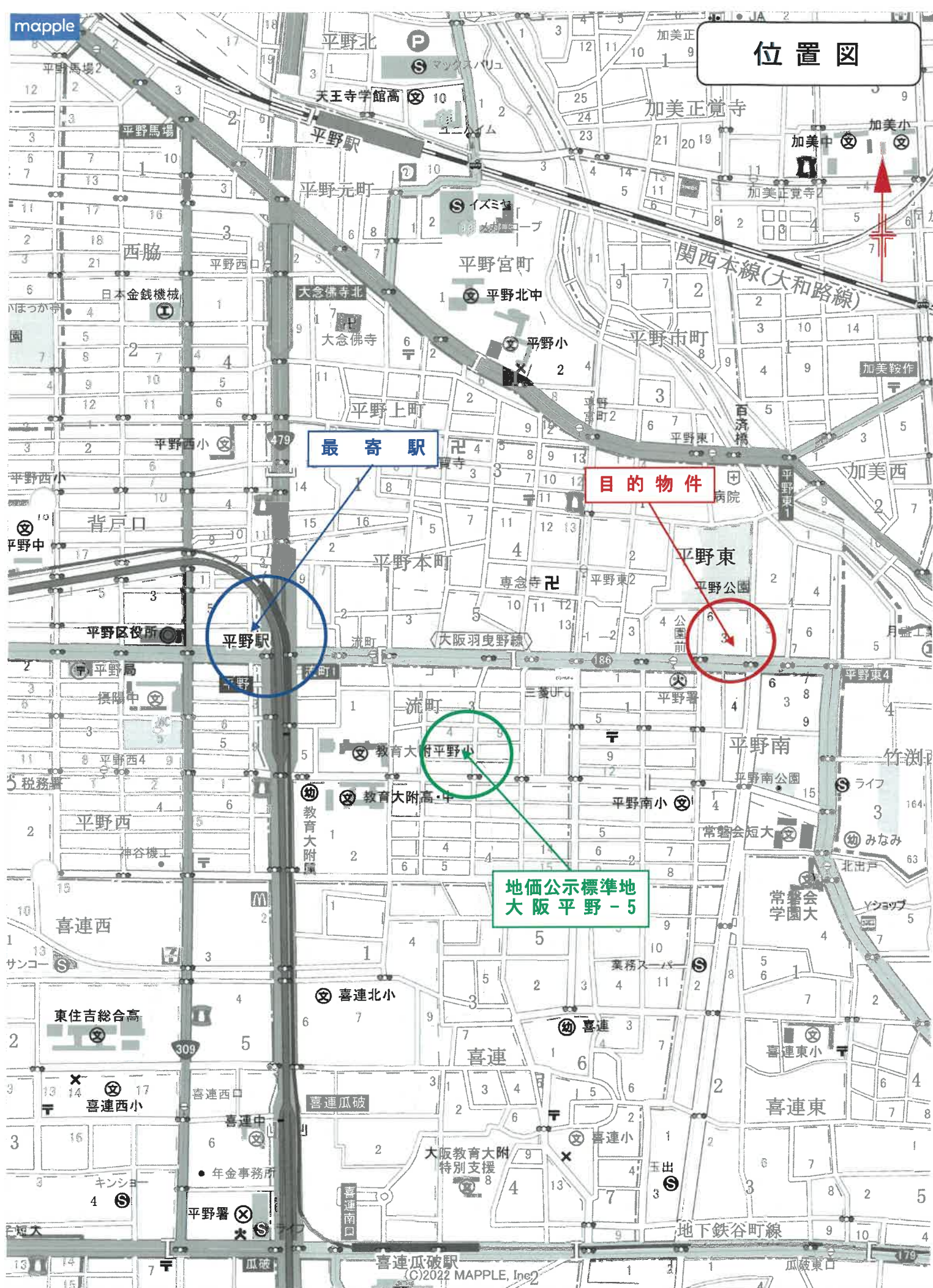
所 在 大阪市平野区平野東三丁目7番地8、7番地9、7番地10、7番地11、7番地12
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 196.77平方メートル
2階 185.68平方メートル
3階 184.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野東三丁目7番8
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 53.76平方メートル
2階 53.39平方メートル
3階 52.19平方メートル



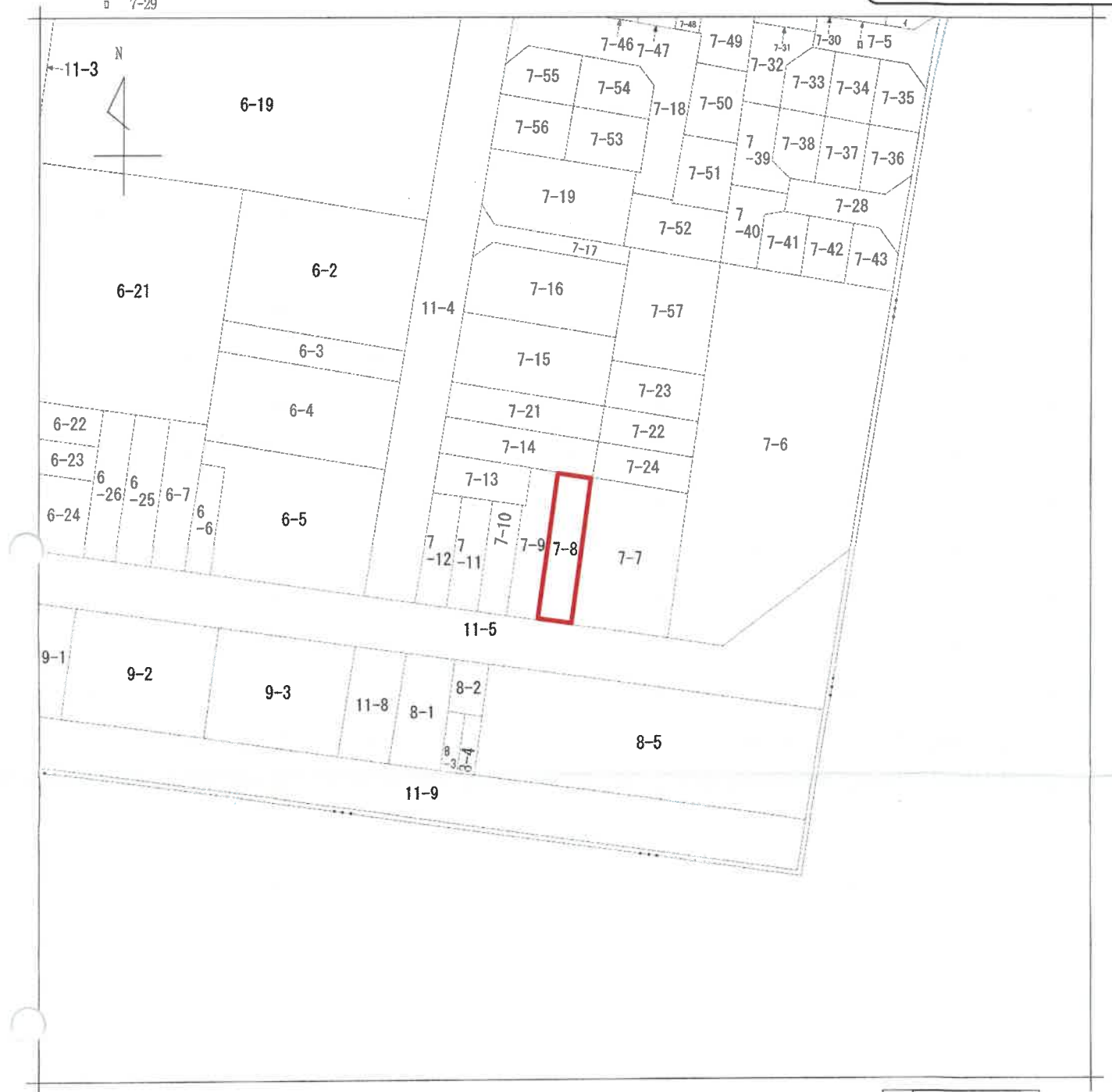
位置図



1 : 10,000 相当

旺文社 Super Mapple Disital Ver. 23

イ 7-27
ロ 7-29



(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
平野東
3丁目

請求部	所在	大阪市平野区平野東三丁目			地番	7番8		
出力縮	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		種類	土地区画整理所在図
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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和6年11月15日

大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：65-4
(1/1)

A3 から A4 に縮小

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。
(大阪法務局土工寺出張所管轄)
令和6年11月15日 大阪法務局北出張所

令和6年11月15日

大阪法務局北出張所

強弱相

A3 から A4 に縮小

請求番号: 65-5

各階平面圖

349473

家屋番号

11-8 17-9 7-10

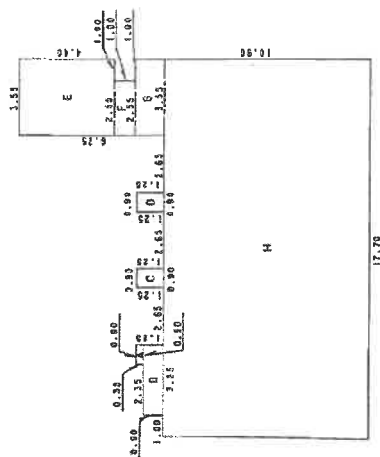
面
圖
物
建

7-117-12

大阪市平野区平野東3丁目7番地8、7番地9、7番地10、7番地11、7番地12

建物の所任

圖面平例

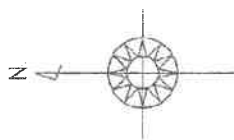


求積表

A	0.35	x	0.90	=	0.3150
B	0.30	x	3.25	=	2.9250
C	1.25	x	0.90	=	1.1250
D	1.25	x	0.90	=	1.1250
E	4.40	x	3.55	=	15.6000
F	1.00	x	2.55	=	2.5500
G	1.35	x	3.35	=	4.5225
H	17.55	x	9.55	=	168.31875
					182.175

合計	196.77125
床面積	196.77 ㎡

—模の建物



7-14 7-24

7-19

11-4

7-17

作者

平成 5 年 9 月 8 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

500

建物図面 (写)

平成十五年九月九日

登記年月日：平成5年9月9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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月15日 大阪法務局北出張所

登記官

A3からA4に縮小

請求番号：65-5

(2/4)

各階平面図

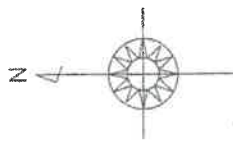
349475

家屋番号 平野東3丁目7番8

建物の所在 大阪市平野区平野東3丁目7番地8、7番地9、7番地10、7番地11、7番地12

建物図面

H5-9-9



平成五年九月九日

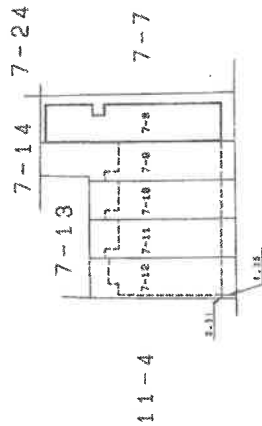
1 階



求積表

A	16.15	X	2.40	=	38.7600
B	4.25	X	1.00	=	4.2500
C	10.75	X	1.00	=	10.7500
合計					53.7600
床面積					53.76 ㎡

専有部分の建物



道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月15日 大阪法務局北出張所

大阪法務局北出張所

A3 から A4 に縮小

(3/4)

圖面階各

349476

25



求體表

A	16.25	X	0.75	=	12.1875
B	15.55	X	2.65	=	41.2075
合計					53.3950
床面積					53.39 m ²

三



表續成

15.35	x	3.40	=	52.1900
				52.1900
		床面積		52.19 m ²

作製者

5年9月8日作製)

尺蠖

250

申請人

縮尺

圖面平階各

349476

平野操 3丁目7番8

中興圖說

大阪市平野区平野第3丁目7番地8、7番地9、7番地10、7番地11、7番地12

建物の所在

面
因
物
建

45:9.4

平成 五年九月九日

- 13 -

349474 各階平面図

家屋番号

7-8 7-9 7-10

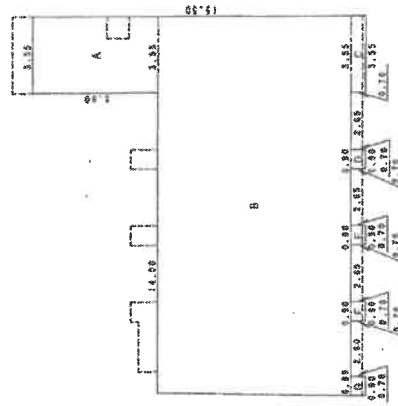
建物図面

45.9.9. 1/2

建物の所在

大阪市平野区平野東3丁目7番地8、7番地9、7番地10、7番地11、7番地12

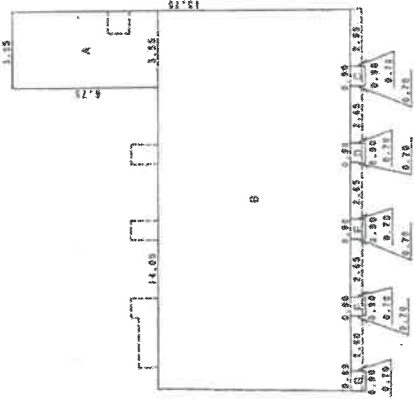
3 階 平面図



求積表

A	5.80	X	3.55	=	20.5900
B	(17.55 + 17.69) X 9.00 X 1/2	=	158.5800		
C	0.70 X 3.55	=	2.4850		
D	0.70 X 0.90	=	0.6300		
E	0.70 X 0.90	=	0.6300		
F	0.70 X 0.90	=	0.6300		
G	(0.89 + 0.90) X 0.70 X 1/2	=	0.6265		
合計			184.1715		
床面積			184.17		

2 階 平面図



求積表

A	6.75	X	3.55	=	23.9625
B	(17.55 + 17.69) X 9.00 X 1/2	=	158.5800		
C	0.70 X 0.90	=	0.6300		
D	0.70 X 0.90	=	0.6300		
E	0.70 X 0.90	=	0.6300		
F	0.70 X 0.90	=	0.6300		
G	(0.89 + 0.90) X 0.70 X 1/2	=	0.6265		
合計			185.6890		
床面積			185.68		

作製者

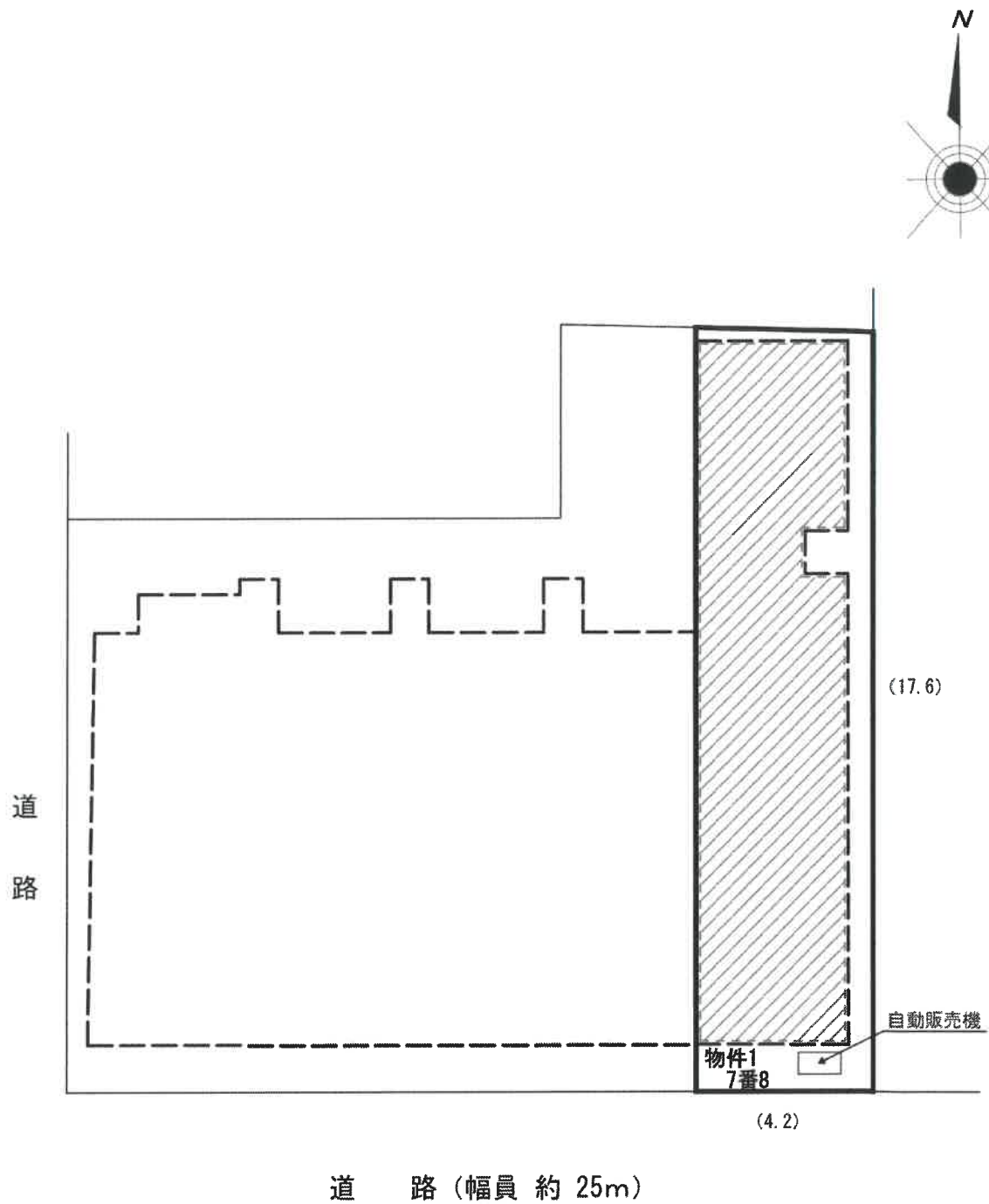
平成5年9月9日(制作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A3 から A4 に縮小



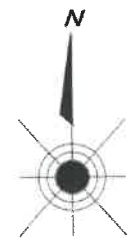
物件2 家屋番号 平野東三丁目7番8 (目的専有部分・1階登記部分)

物件2 一棟の建物 (1階登記部分)

(単位: 約m)

間取略図

令和6年(ケ)第540号



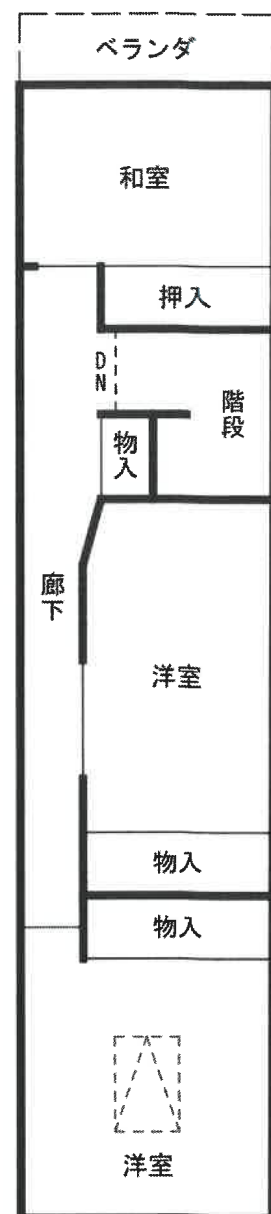
1階平面図



2階平面図



3階平面図



天井収納式階段
(屋根裏収納庫 入口部分)