

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	☐ 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 年 月 日 ☐ 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、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9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月以下の拘禁刑又は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)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は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	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 8月 6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 8月20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 7月 8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	1, 680, 000 1, 344, 000	一括	340, 000	43, 366	9, 292
1	840, 000				
2	840, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市住之江区北島三丁目

地 番 22番15

地 目 宅地

地 積 31.63平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪市住之江区北島三丁目

地 番 22番16

地 目 宅地

地 積 31.63平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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1, 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 大阪市住之江区北島三丁目

地 番 22番15

地 目 宅地

地 積 31.63平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪市住之江区北島三丁目

地 番 22番16

地 目 宅地

地 積 31.63平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



令和 7年(ケ)第 50号
令和 7年 4月 3日受理
令和 年 月 日提出
7.5.19

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 | 大阪市住之江区北島三丁目 |
| | 地 | 番 | 22番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.63平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大阪市住之江区北島三丁目 |
| | 地 | 番 | 22番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.63平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	大阪市住之江区北島3丁目15番9号 付 近			
土 地	物件1、2			
現 況 地 目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐			
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☒ 現況土地利用図のとおり			
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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			
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）			
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 看板等の表示

なし

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、概ね現況土地利用図のとおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。なお、地積について、現況は登記面積よりも多少大きい可能性がある。
- (2) 目的土地は、法務局に地積測量図が備え置かれておらず、公図における位置及び形状が現況と一致しない。

大阪市の固定資産税地籍図及び目的土地所有者の履歴、住宅地図（過去のものを含む）、根抵当権設定の資料である区画参考図並びに目的土地の前所有法人担当者及び北東側隣地所有者の陳述等から、目的土地の位置及び形状は現況土地利用図のとおりであると思料する。

- (3) 物件1の南東側に境界標が4つ存在しているところ同境界標に囲まれた部分が目的土地に含まれるか判然としないため、目的土地には含まれないものとする。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的土地所有者に対し、本店所在地に郵便で照会書を送付したが、宛所に尋ね当たらずで還付されている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
ハマダ株式会社（前 土地所有者）担当者	私は、ハマダ株式会社に勤めて４５年ぐらいになると思います。目的土地は、以前、当社が所有しており、その周辺の土地も所有していました。目的土地周辺は公図と実際の土地の位置や形状が相違しています。目的土地のことは昔から承知しており、私の知る限りでは固定資産税地籍図や住宅地図のとおりで、現在、更地となっている場所です。これまで位置や形状について問題になったようなことはありません。
固定資産税地籍図に おける地番２２番１１ の居住者	私は、現在の自宅が建つ前は現在の自宅の西隣の建物に住んでいました。記憶の限りになりますが、目的土地にはそれぞれ古い住宅地図に記載された名前の方が住んでいました。なお、目的土地の西側３軒ぐらいも住宅地図のとおりです。また、目的土地は、昔から同じ状態で、区画が変わるような変化はありません。 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

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4月7日 9:00 - 9:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月7日 9:30 - 9:35	中之島図書館	物件確認
令和7年4月7日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路調査
令和7年4月8日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和7年4月16日 11:05 - 11:15	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年4月16日 11:55 - 12:00	あべの市税事務所	課税調査
令和7年4月21日 9:25 - 9:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月21日 11:45 - 13:05	物件所在地	立入調査(評価人帯同) 近隣居住者に聴取

(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 年 月 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

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4月21日 15:55 - 16:00	執行官室	申立人代理人に聴取(電話)
令和7年5月1日 11:00 - 11:35	住之江区泉1 全所有法人事務所	前所有法人担当者に聴取

(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 年 月 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。

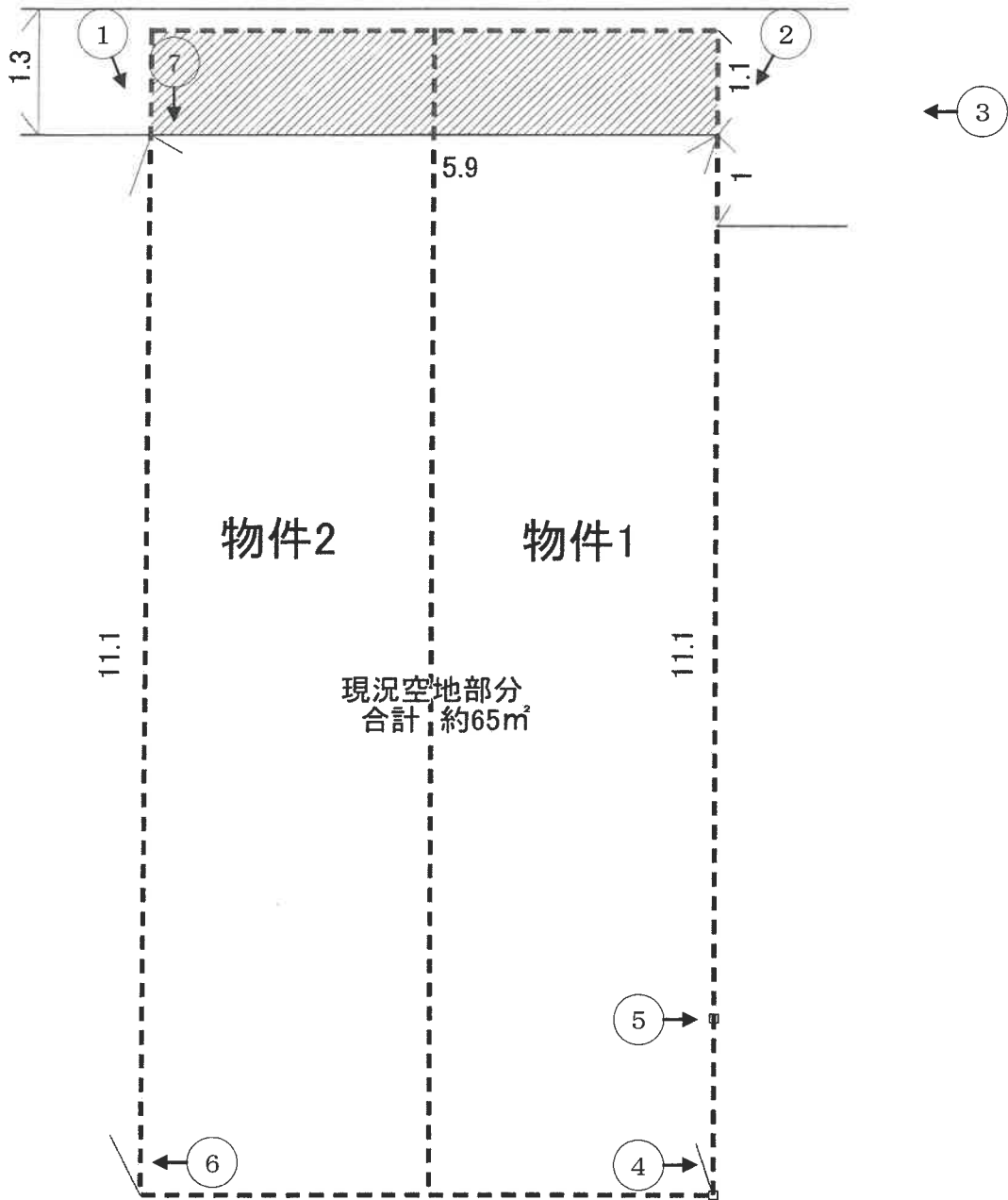
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現況土地利用図 (略図)

※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による測量が必要です。

(単位:m)



道路負担部分 (約6.5m²)



杭



(写真撮影場所・方向)

	1 物件 1 物件 2
	2
	3 道路負担部分付近

	4
	5
	6



7



8

令和 7 年 (ケ) 第50号
令和7年4月21日 現地調査
令和7年5月2日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士

小 林 敬 一

第1 評価額

一括価格	
金 1,680,000円	
内訳価格	
物件 1	金 840,000円
物件 2	金 840,000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。

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, 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
番号	特 記 事 項		
1, 2	◇位置について 法務局に備え付けられている公図について、記載されている地番の並びや位置・形状等が現況と一致していなかった。 現況調査や、過去の登記所有者と古い住宅地図に記載されている個人名との照合、周辺住民・本件土地を含む周辺地一帯を過去に所有していた地元精通者等への聴取から、大阪市が公開している固定資産地籍図が現況に近いものと見られる。 ただし、固定資産地籍図は権利関係の確認の根拠等になるものではないため、詳細は不明。 ◇範囲・地積について 法務局に本件土地にかかる地積測量図が備え付けられていないため、近時に測量された資料を確認できなかった。なお、法務局に分筆申告図があったが、現況と異なっていた。 現地においてコンクリート杭等が一部設置されていたが、前述のとおり分筆申告図と現況が一致していないため、当該杭が筆界を示すものか不明で、本件土地の範囲は不明瞭であった。 概ね本件土地の範囲と外観上認められる範囲を概測した結果、現況地積は登記面積より1割強大きいように見えたが、詳細は不明。 ◇道路負担について 外観上、本件土地の北側約6.5㎡が道路の一部になっているように見られた。 ただし、前述のとおり土地の範囲が不明瞭であるため、詳細は不明。 上記の事項は、いずれも限定された範囲内における調査であるため、詳細については別途専門家による調査が必要なものと思料する。		

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, 2）

位置・交通	南海本線 住ノ江 駅 南西方 道路距離 約1,250m （別添「位置図」参照） 大阪シティバス 北島二丁目 停留所 南西方 道路距離 約330m	
付近の状況	小規模一般住宅や古くからの連棟式住宅等が密集して建ち並ぶ既成住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
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
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、河川景観配慮ゾーン 水害ハザードマップ浸水想定区域、景観計画区域：一般区域
画地条件 <現況宅地部分>	規模	63.26㎡ ※内、道路負担部分約6.5㎡。
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口（北側）約 5.9 m , 奥行 約 11.1 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	北側	幅員約 1.3 m 市道 住吉区第173号線（建築基準法附則5項）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	空地
	東側	住宅
	西側	倉庫等
	南側	駐車場
	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）
	（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	土地の閉鎖登記簿からは法人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は住宅の敷地や空地等であったと見られる。 土地上の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。 また、周辺には特定施設地は存しない。 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る。	
特記事項	◇セットバック必要性 前面道路の幅員が4m未満のため、土地上に建物建築等の際には、道路中心線から2mの後退が原則として必要となる。 ◇その他、P.2「特記事項」欄参照。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地部分)	126,000	0.48	28.38	1.00	1,716,000
1 (道路部分)	(126,000円× 1%) 1,260	—	3.25	—	4,000
2 (宅地部分)	126,000	0.48	28.38	1.00	1,716,000
2 (道路部分)	(126,000円× 1%) 1,260	—	3.25	—	4,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪住之江-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $189,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/101 \times 100/149 = 126,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.03	1.03	1.40	1.00	1.49

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	1.00	0.48	0.48

※接面・方位： 方位 1.00

※その他： 要セットバック 0.91 縄伸び可能性 1.05
 筆界不明瞭 0.50 (相乗積)

ウ 地積： 登記数量に基づく。

エ 建付減価： 土地上建物が無いことから、不要。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ)	占有 減価	市場性 修正	競売 市場修正	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ [ア×イ×ウ×エ×オ]
1	1,720,000	—	0.70	0.70	—	840,000
2	1,720,000	—	0.70	0.70	—	840,000
合計						1,680,000

イ 占有減価

本件の場合不要。

ウ 市場性修正

公図が現況と一致していないため、位置が不明瞭であり、さらに通常の土地と比較して筆界確定にかかる費用や時間がかかる点、筆界確定の実現自体の困難性等を特に考慮して、上記のとおり判定した。

エ 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。

オ 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-5

所 在 : 大阪市住之江区北島三丁目32番95 「北島3-6-17」
価 格 : 189,000円/㎡
位 置 : OsakaMetro四つ橋線 住之江公園 駅 南東方 約1,000m (道路距離)
価格時点 : 令和 7 年1月1日
地 積 : 78㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 4.6 m 私道
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)

物件1 : 2,295,000円
物件2 : 2,295,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 (参考資料) 固定資産 地籍図
- 4 (参考資料) 分筆申告図
- 5 現況土地利用図

(鑑第 R07 - 015)

以 上

物 件 目 録

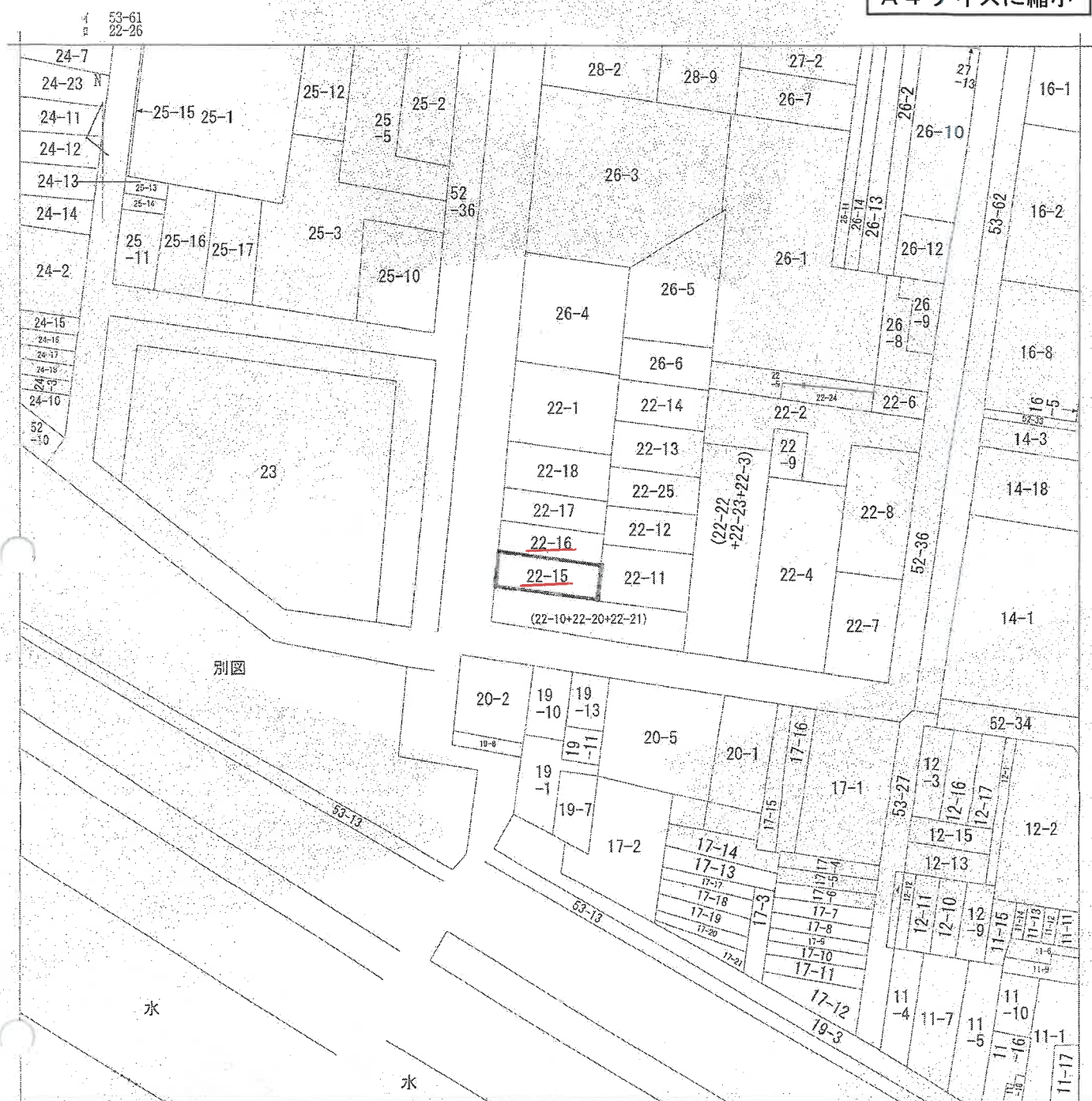
- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大阪市住之江区北島三丁目 |
| | 地 | 番 | 22番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.63平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大阪市住之江区北島三丁目 |
| | 地 | 番 | 22番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.63平方メートル |



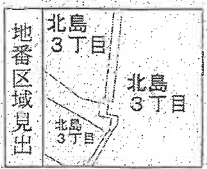
位置図



1 : 10,000 相当



〔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。



請求部	所在	大阪市住之江区北島三丁目				地番	22番15		
出力縮	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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

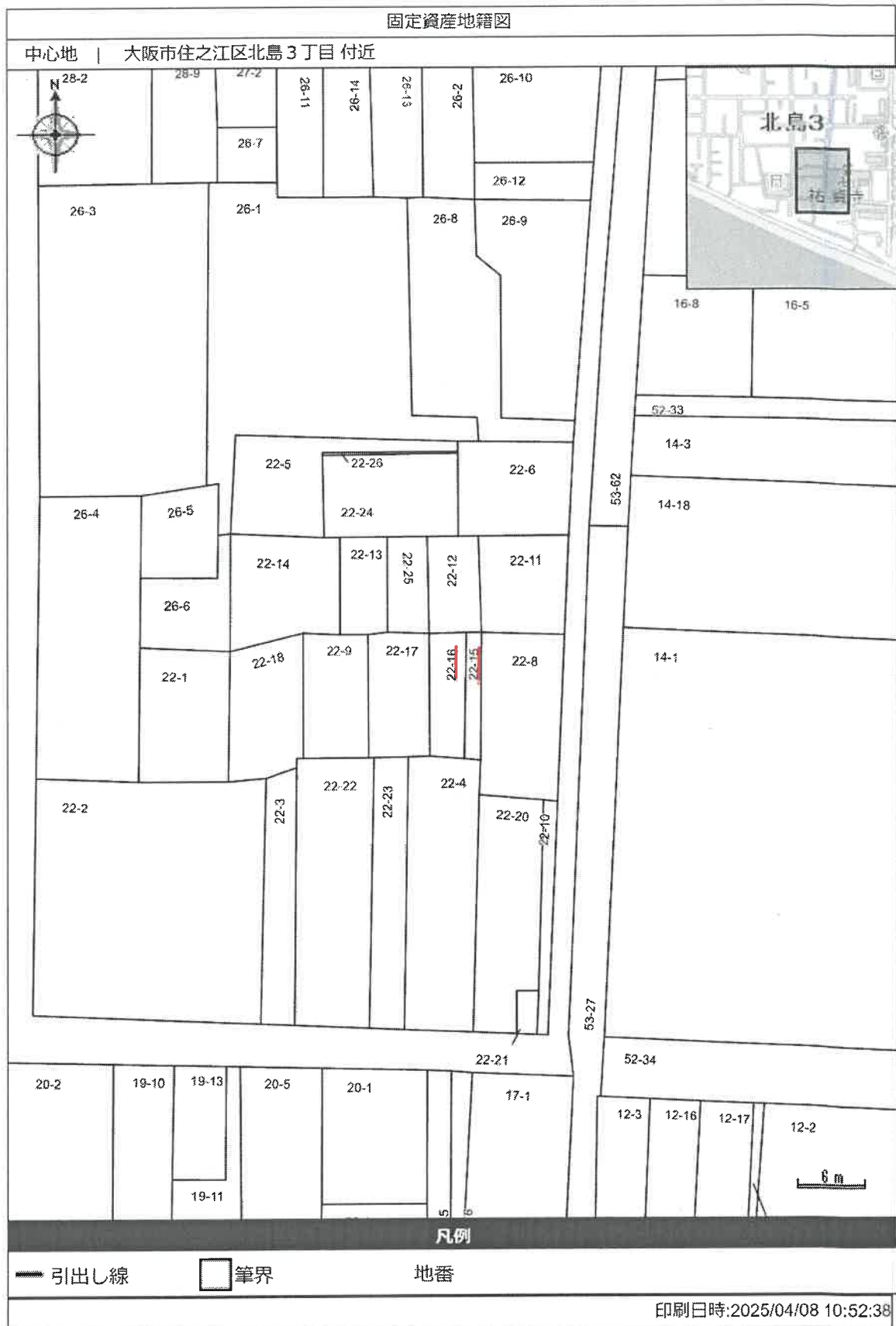
令和7年1月17日

大阪法務局北出張所

登記官

地図整理番号：M05032

(1/1)



福三子

$$\begin{aligned} &= 1 - 1 - 3 \\ &5.76 \times 200 = 1,032 \\ &5.76 \times 200 = 1,032 \\ &\text{計 } 2,064 \\ &= \text{陳 } 1,032 \text{ 円} \\ &= 1 - 1 - 4 \\ &5.80 \times 250 = 1,450 \\ &5.80 \times 250 = 1,450 \\ &\text{計 } 2,900 \\ &= \text{陳 } 1,450 \text{ 円} \\ &= 1 - 1 - 5 \\ &6.10 \times 157 = 957 \\ &6.10 \times 157 = 957 \\ &\text{計 } 1,914 \\ &= \text{陳 } 957 \text{ 円} \\ &= 1 - 1 - 6 \\ &6.20 \times 206 = 1,279 \\ &6.20 \times 206 = 1,279 \\ &\text{計 } 2,558 \\ &= \text{陳 } 1,279 \text{ 円} \end{aligned}$$

計緯表

$= = 1 -$
 6.13

$= = 1 - 0$
 $1250 \times 4.58 = 5496$
 $1200 \times 4.58 = 5496$
計 109.92

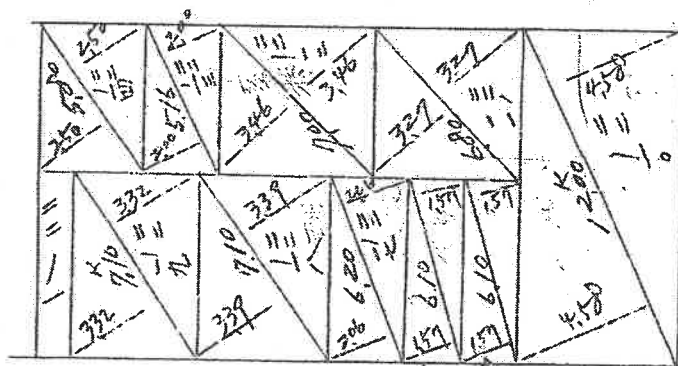
$= 7$ 條 54.96

$= = 1 -$
 $680 \times 3.28 = 223$
 $680 \times 3.28 = 223$
計 44.4

$= 9$ 條 22.23

$= = 1 -$
 $700 \times 3.46 = 242$
 $700 \times 3.46 = 242$
計 48.44

$= 9$ 條 24.22

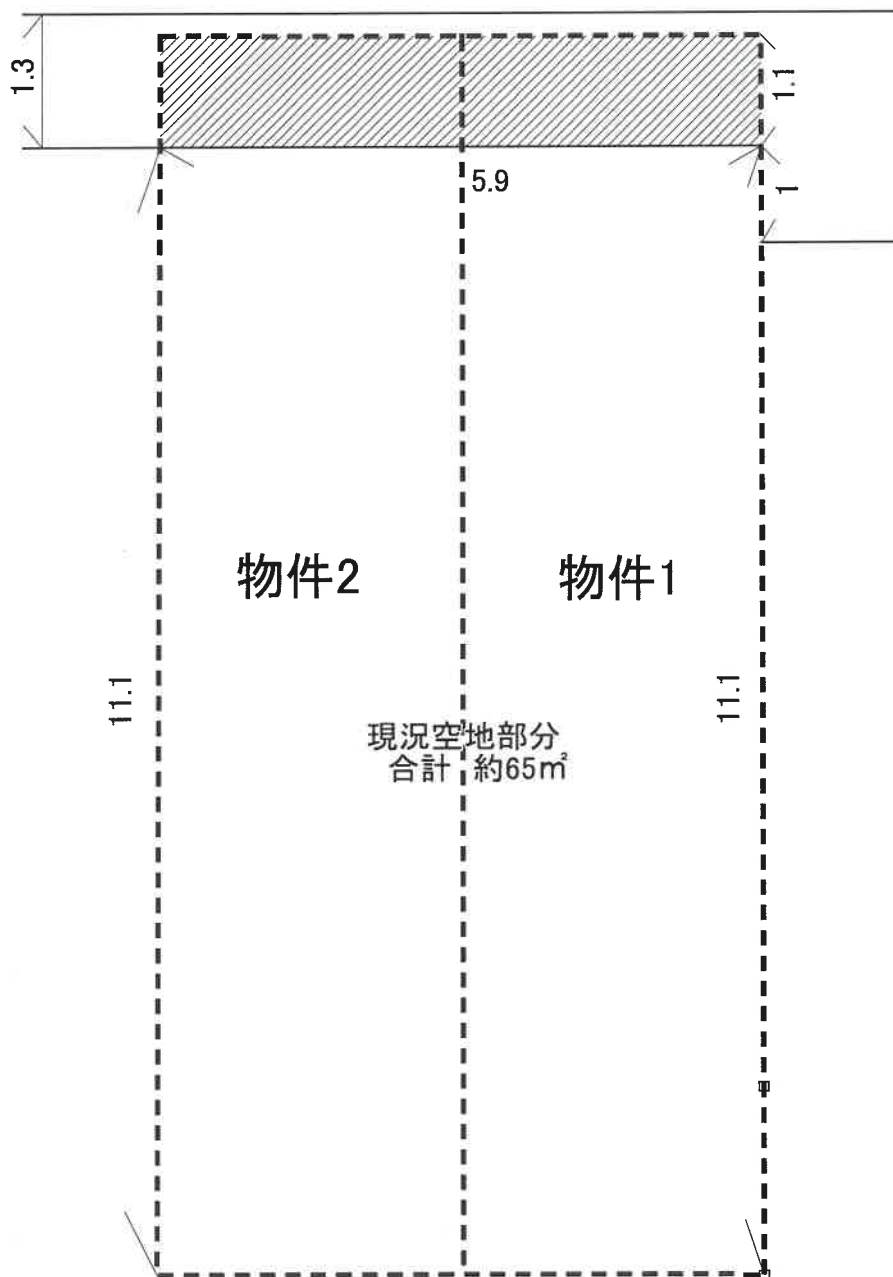


和合大藥房

現況土地利用図 (略図)

※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による測量が必要です。

(単位:m)



道路負担部分 (約6.5m²)



杭