

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)	本人	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	
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	

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 29 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 26 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 9 月 8 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 29 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）
1～3	3,890,000 3,112,000	一括	780,000	41,651	11,153
1	1,100,000				
2	710,000				
3	2,080,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区中川東二丁目

地 番 34番12

地 目 宅地

地 積 41.16平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪市生野区中川東二丁目

地 番 34番14

地 目 宅地

地 積 23.88平方メートル

3 所 在 大阪市生野区中川東二丁目34番地12、34番地14

家屋 番号 34番12

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積
1階 47.56平方メートル
2階 47.11平方メートル
3階 25.92平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 大阪市生野区中川東二丁目

地 番 34番12

地 目 宅地

地 積 41.16平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪市生野区中川東二丁目

地 番 34番14

地 目 宅地

地 積 23.88平方メートル

3 所 在 大阪市生野区中川東二丁目34番地12、34番地14

家屋 番号 34番12

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積
1階 47.56平方メートル
2階 47.11平方メートル
3階 25.92平方メートル



令和 6年（ケ）第519号
令和 7年 4月17日受理
令和 年：7.8.28日提出

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 | 大阪市生野区中川東二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区中川東二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3. 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市生野区中川東二丁目 3 4 番地 1 2、3 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 3 4 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7. 5 6 平方メートル
2 階 4 7. 1 1 平方メートル
3 階 2 5. 9 2 平方メートル |



(2枚目)

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 なし
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 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。
 - (2) 物件1土地の一部が道路として使用されており、その余は目的建物の敷地となっている。
 - (3) 接面道路は、市道認定を受けているものの、未供用の区間を含む道路とされており、建築基準法上の取扱いは未判定道路である。
- 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) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (3) 建物内には、冷蔵庫、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が残地されていたが、電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されており、かつ長期にわたって人が出入りした形跡が窺われないことから、空き家と思われた。
 - (4) 全体的に傾斜が感じられたほか、2階南側の和室では雨漏りによると思われるクロスの剥離が認められた。また、ペットによると思われる引っ掻き傷が随所に認められたほか、動物臭も感じられた。
 - (5) ベランダに設けられているテラスの屋根が破損していた。
 - (6) 1階の南西側については、部屋の扉と思われるものが見えたことから部屋が存在すると思われるが、板間にゴミ等が山積されていたため内部を確認することが出来なかった。
 - (7) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は、令和7年4月17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。
 - (2) 当職は、目的建物内に、目的物件の登記記録上の所有者以外の者で、目的物件につき所有権や賃借権等の権利を主張する者は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出るよう記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

以上

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¹は、所有者が住居（空き家）・車庫として使用・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4月17日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者）
令和7年4月18日 9:00 - 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年4月22日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月22日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年4月22日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年4月23日 11:30 - 11:40	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年4月30日 13:30 - 13:40	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年5月14日 10:10 - 10:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

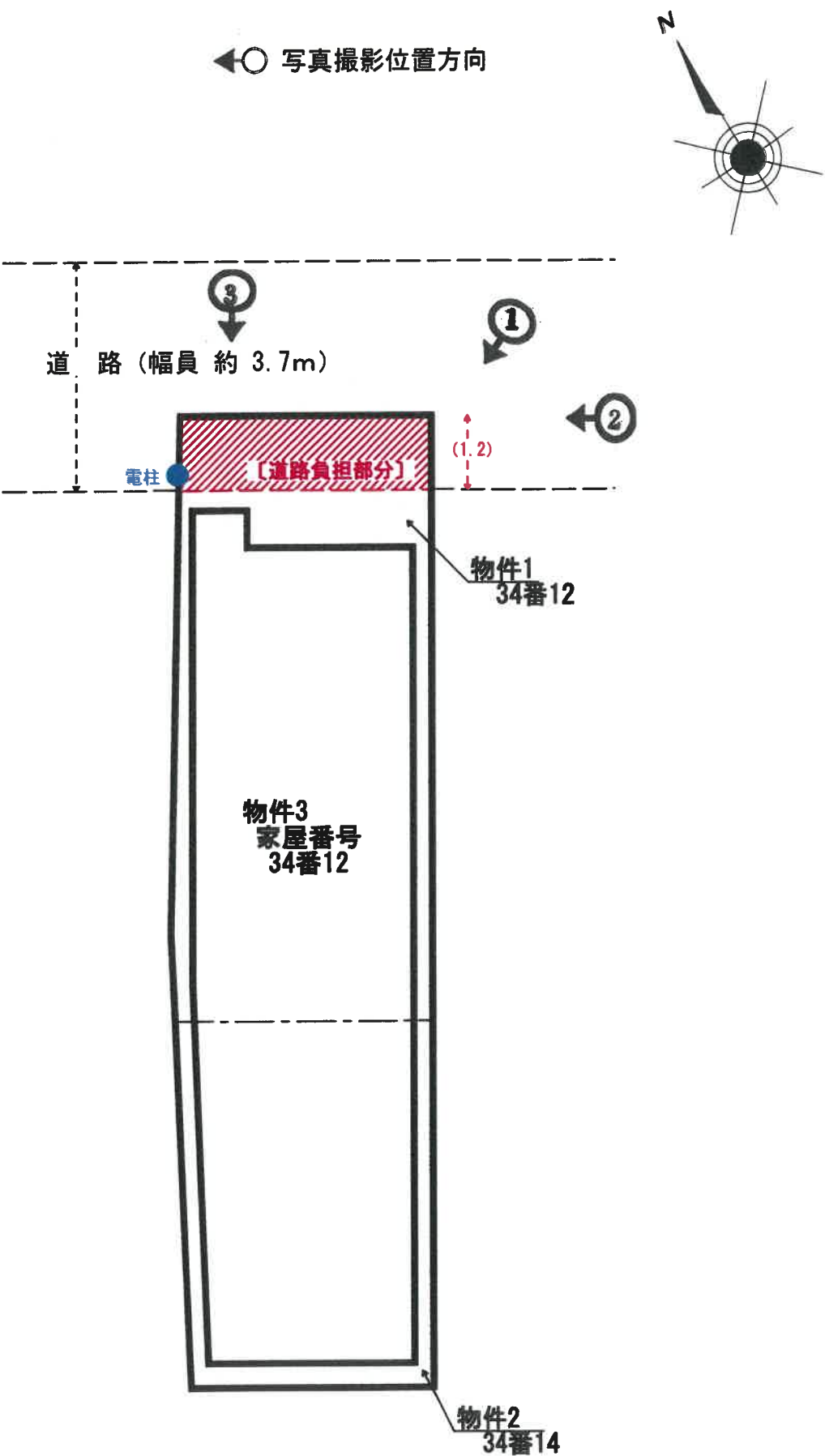
☒ 令和7年5月14日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(5枚目)

土地建物位置関係図

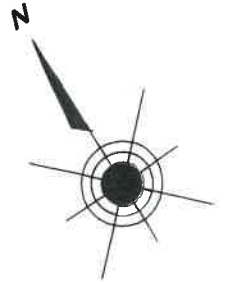
令和6年（ケ）第519号



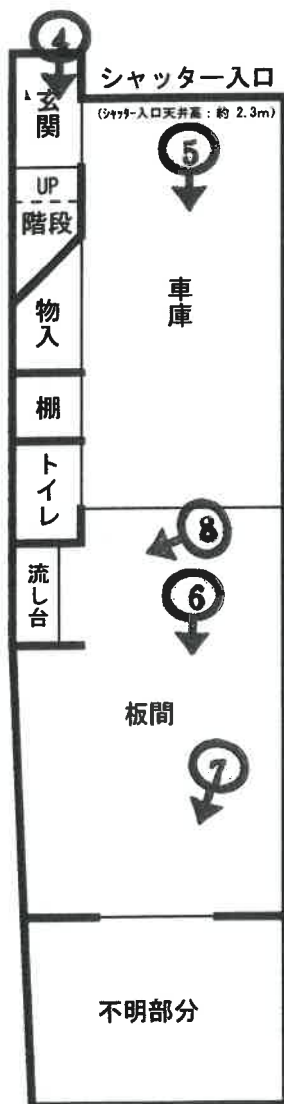
間取略図

令和6年（ケ）第519号

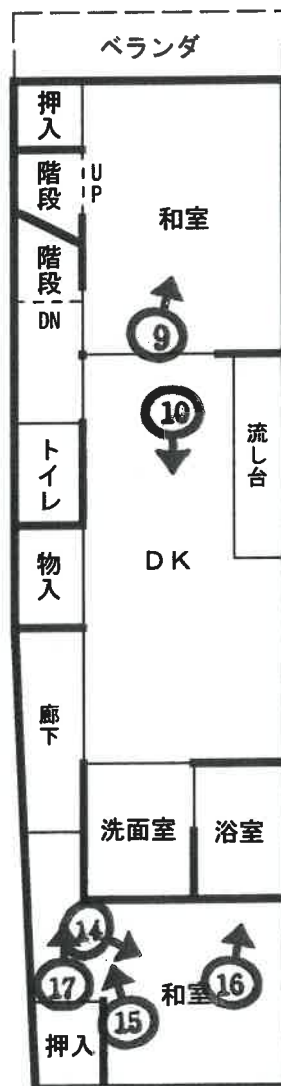
←○ 写真撮影位置方向



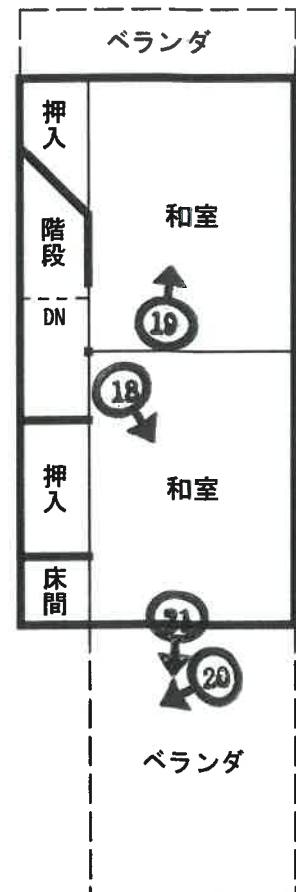
1階平面図



2階平面図



3階平面図



目的建物



①



②

道路負担部分



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

流し台の状況



⑫

洗面室の状況



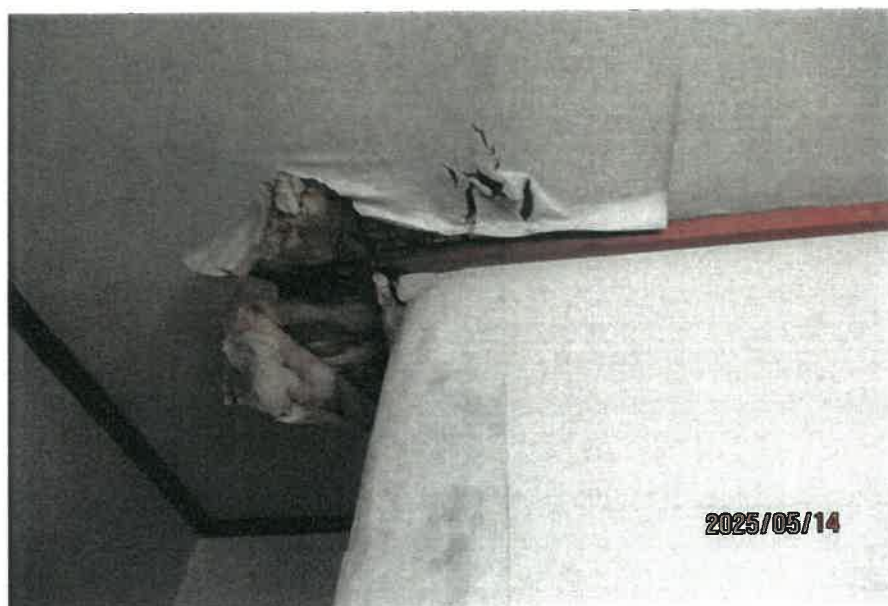
⑬

浴室の状況

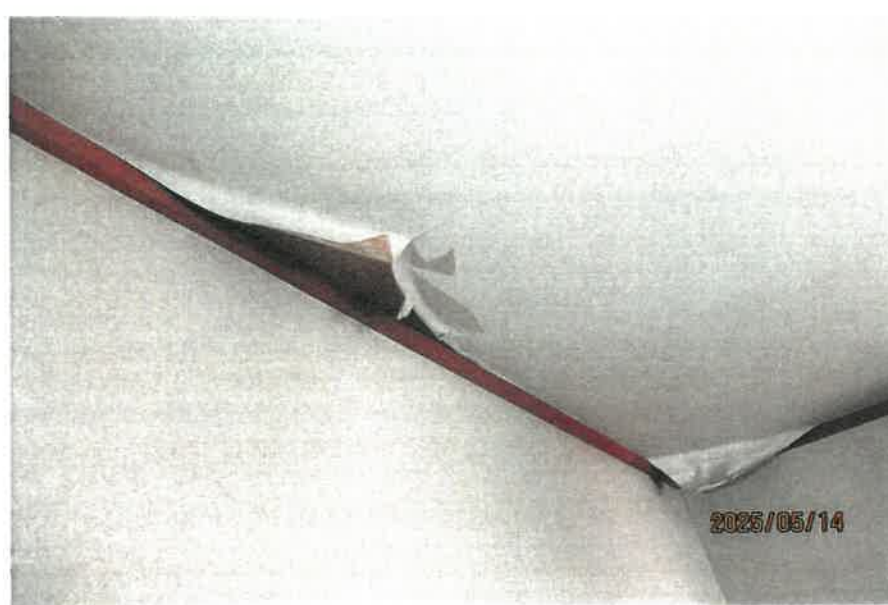


⑭

①5



①6





①7



①8



19



20



21

令和6年（ケ） 第519号

令和7年5月14日 現地調査

令和7年5月20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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 890, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 100, 000円
物件 2	金 710, 000円
物件 3	金 2, 080, 000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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及び物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件1の地目については特記事項のとおり
3	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、 2	■物件1の地目について 物件1の北東側接面道路の現況幅員は約3.7mであり、一部は目的土地が道路負担している。現地で概測した結果、道路負担面積は約4.92㎡であると推定される。なお、数量について、正確には専門家による測量を要する。以上より、物件1の地目は宅地一部公衆用道路となる。 ■地積について 現地での概測の結果、概測面積は土地全部事項証明書（地積測量図）記載の数量と概ね一致することを確認した。なお、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。		
3	■床面積について 現地で概測を行った結果、法務局備付の建物図面と現況は、その形状及び床面積とも概ね一致することを確認した。なお、正確な床面積を確定するには専門家の測量が必要である。		

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	大阪メトロ千日前線 北巽駅 北西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する地域	
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	準工業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・密集住宅市街地整備対策地区 ・都市景観：基本届出区域（一般区域） ・宅地造成等工事規制区域 ・日影規制（6.5m/5h-3h） ・水害ハザードマップ 大和川が氾濫した場合 浸水想定深さ：0.5～3.0m 寝屋川水系が氾濫した場合 同：0.5～1.0m未満 内水氾濫した場合 同：0.1～0.3m未満（敷地一部）
画地条件	規模	65.04㎡（左記の内、有効宅地面積約60.12㎡、道路負担面積：約4.92㎡）
	形状	ほぼ長方形（有効宅地部分）
	間口・奥行	間口約4.1m・奥行約14.7m（有効宅地部分）
	高低差等	北東側道路にほぼ等高に接面、平坦地
接面道路の状況	北東側	幅員約3.7m市道（特記事項参照）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	南東側	戸建住宅
	北西側	戸建住宅、併用住宅
	南西側	戸建住宅
	北東側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(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	目的土地に関連する土地の閉鎖登記簿・土地台帳等から個人・事業法人・寺院の所有者、宅地・境内地の地目を確認した。昭和36年以降の過去住宅地図によると、寺院の敷地の一部となっていたが、その後現在の区画に分割されて、昭和60年頃に目的建物が建築されている。なお、平成3年、平成13年の住宅地図では目的建物に関して事業法人名の記載がある。また、周辺において「化学工業」等の記載がある事業法人が見受けられた。なお、目的物件の北東方約35m付近に水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定事業場が存在するが、小規模な事業所で街区が異なる。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	・目的土地（物件1）は公衆用道路の敷地として道路負担部分となっている。 ・北側接面道路は市道認定されているが、未供用の箇所を含む道路と記録されている。道路明示は未実施であり、本物件の建替にあたっては、道路区域を確定する必要がある。建築基準法上の道路種別は、現況幅員が4m未満であるため、建築基準法附則第5項道路に該当すると推定されるが、確定的な情報を得るためには、道路明示等の所定の手続きが必要となる。 ・目的土地（物件1）の道路負担部分の一部に電柱が存在している。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び	建築年月日	(登記記載) 昭和60年10月29日新築
経済的残存耐	経過年数	約40年
用年数等	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル（一部タイル貼り）等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳、板張り等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	—
床面積（現況）	延 120.59㎡ 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅、車庫
	間取り	後記、「間取略図」参照。なお、1階南西側の一部は、車庫の奥にある板間部分にゴミ等が山積みされていたため、立ち入ることができなかったため、内部を確認できなかった。
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。全体的に傾斜が感じられ、2階南西側の和室において雨漏りによると思われるクロスの剥離が見受けられた。また3階のベランダにはテラスの屋根が破損し、アンテナ等の残骸が散乱していた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	①建築計画概要書により建築確認を確認できたが、敷地面積及び建物の規模は大きく異なる。検査済証の交付は確認できなかった。 ②容積率超過や道路斜線等について、現行の建築基準法に適合していない可能性が認められるが、確実な情報については専門家による詳細な調査が必要である。 ③アスベスト建材の使用の有無等については不明であるが、新築時点及び構造等によりアスベスト建材の使用可能性を否定できない。アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ④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、2（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 ※1 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 (有効宅地)	132,000	0.86	36.24	0.80	3,291,000
1 (道路負担)	132,000	0.05	4.92	-	32,000
2	132,000	0.86	23.88	0.80	2,169,000
計			65.04	-	5,492,000

※1 物件1の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 大阪生野-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 194,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101.6/100 & \times 100/101 & \times 100/148 & \ni 132,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位+1

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.03	1.05	1.30	1.05	1.48

幅員+3 駅距離+5 周辺利用状況+30 容積率+5

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
0.96	1.00	0.90	1.00	0.86

方位+1 奥行長大-10
接道条件-5

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：市場性が相当に劣る地上建物が存在する状況を考慮した。

② 物件3（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)
3	180,000	120.59	0.02	434,000

ウ 現価率

経過年数	約40年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	60%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.6) \\ &\ni 0.02 \end{aligned}$$

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性、保守管理の状態、建築基準法不適合の可能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 (有効宅地)	3, 291, 000	0. 50	法定地上権	1, 646, 000
2	2, 169, 000	0. 50	法定地上権	1, 085, 000

※ 道路負担部分を除く

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 (有効宅地)	3, 291, 000	－ 1, 646, 000		0. 94	0. 70		1, 080, 000
1 (道路負担)	32, 000	－		0. 94	0. 70		20, 000
2	2, 169, 000	－ 1, 085, 000		0. 94	0. 70		710, 000
3	434, 000	＋ 2, 731, 000	1. 00	0. 94	0. 70	0	2, 080, 000
一括価格 (合計)							3, 890, 000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壤汚染の可能性 (▲1%) 及びアスベスト使用建材の可能性 (▲5%) を考慮して、市場性修正を (総合：総和) ▲6% 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 大阪生野-1

所 在 : 大阪市生野区小路2丁目131番5「小路2-21-22」
価 格 : 194,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ千日前線 小路駅 南西方 約340m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 6.4m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)、準防火地域
地域の概要 : 一般住宅を主に作業所等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,822,000円
物件2 : 1,637,000円
物件3 : 2,232,000円

第7 附属資料

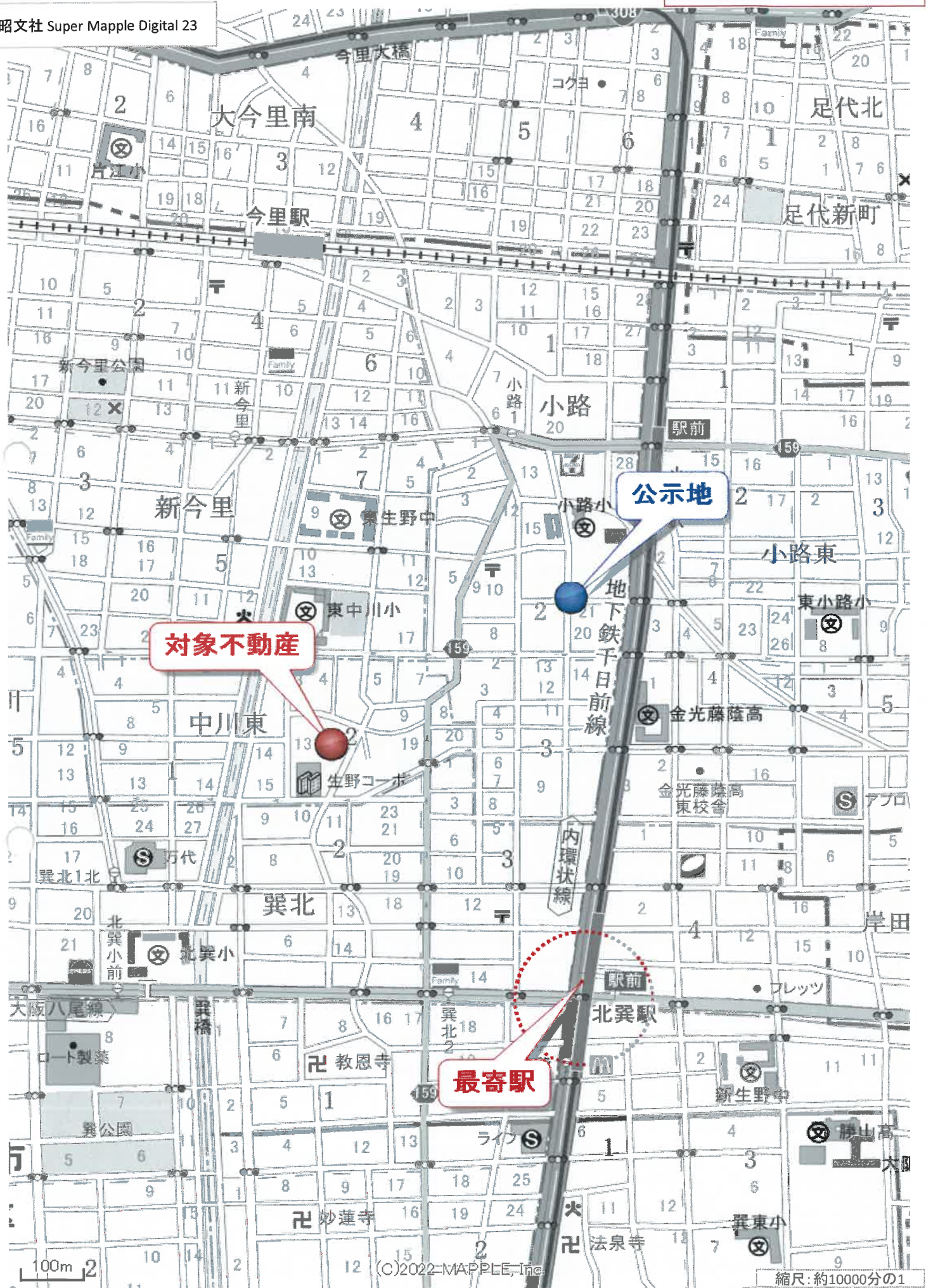
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

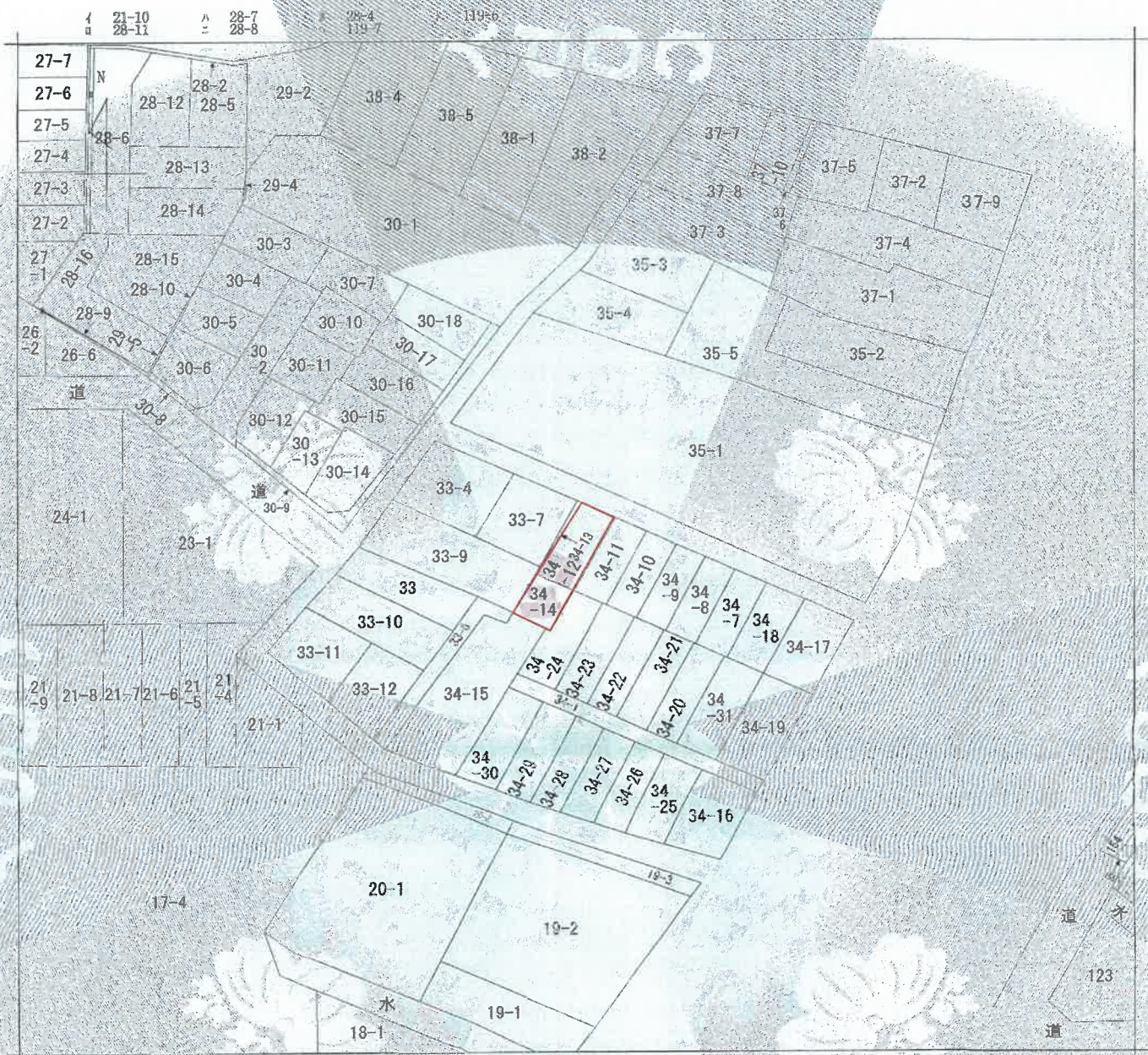
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市生野区中川東二丁目 |
| | 地 番 | 34番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 41.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区中川東二丁目 |
| | 地 番 | 34番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市生野区中川東二丁目34番地12、34番地14 |
| | 家屋 番号 | 34番12 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.56平方メートル
2階 47.11平方メートル
3階 25.92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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 部 分	所 在	大阪市生野区中川東二丁目				地 番	34番12		
出 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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6年10月21日

大阪法務局北出張所
登記官



請求番号：59-1
(1/1)

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和60年4月24日

22775

前 34-7 後・新

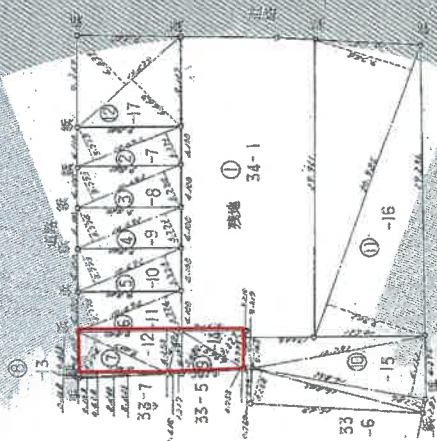
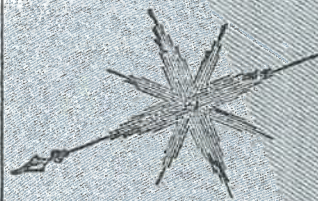
地積測量図

34-7-7~-17

地 番

土地の所在 大阪市生野区中川東2丁目

② 34-7			
22775	34-7	307	P
1	10.693	X 3.773	= 40.344639
2	10.693	X 3.773	= 40.344639
		3.774	= 80.689378
		1/2	40.3446390
③ 34-8			
22775	34-8	307	P
1	10.693	X 3.774	= 40.355392
2	10.693	X 3.773	= 40.344689
		3.774	= 80.700071
		1/2	40.3500355
④ 34-9			
22775	34-9	307	P
1	10.692	X 3.773	= 40.340916
2	10.692	X 3.774	= 40.351608
		3.774	= 80.692524
		1/2	40.3462620
⑤ 34-10			
22775	34-10	307	P
1	10.692	X 3.773	= 40.340916
2	10.692	X 3.773	= 40.340916
		3.774	= 80.681832
		1/2	40.3409160
⑥ 34-11			
22775	34-11	307	P
1	10.692	X 3.774	= 40.351608
2	10.692	X 3.773	= 40.340916
		3.774	= 80.692524
		1/2	40.3462620
⑦ 34-12			
22775	34-12	307	P
1	4.493	X 1.317	= 5.917281
2	9.840	X 4.253	= 41.849520
3	9.407	X 3.674	= 34.561318
		3.774	= 82.328119
		1/2	41.1640595
⑧ 34-13			
22775	34-13	307	P
1	8.440	X 0.108	= 0.911520
2	8.433	X 0.428	= 3.609324
		3.774	= 4.520844
			04220



申請人

昭和60年4月24日

作製者

土地登記調査士

縮尺 1/500

(大阪北東測量士会)

登記年月日：昭和60年4月24日

22776

前 後・新

地積測量図

地 番 34-7~-17

土地の所在 大阪市生野区中川東2丁目

⑨ 分譲：34-14

区分	面積	積算	積算	積算
1	6.955	X	3.779	23.534753
2	6.955	X	3.780	24.248200
			3.771	47.772953
			1/2	23.8864672

⑩ 分譲：34-15

区分	面積	積算	積算	積算
1	16.852	X	6.152	103.673504
2	17.066	X	3.155	54.013890
3	3.219	X	0.753	2.423907
4	16.852	X	1.286	21.671672
5	16.845	X	3.238	54.881010
			3.071	236.663983
			1/2	118.3319915

⑪ 分譲：34-16

区分	面積	積算	積算	積算
1	30.985	X	9.942	308.052870
2	30.985	X	9.744	301.917840
			3.071	609.970710
			1/2	304.9853550

⑫ 分譲：34-17

区分	面積	積算	積算	積算
1	13.479	X	6.553	89.810577
2	13.479	X	6.839	92.182881
			3.071	181.993458
			1/2	90.9967290

⑬ 分譲：34-1

区分	面積	積算	積算	積算
			3.071	783.3531890
				372.6468110

作製者 土地家屋調査士

昭和 年 4 月 日 日付

申請人

結成

原土地区画整理士会

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。
(大阪法務局天王寺出張所管理)

令和 6 年 10 月 21 日

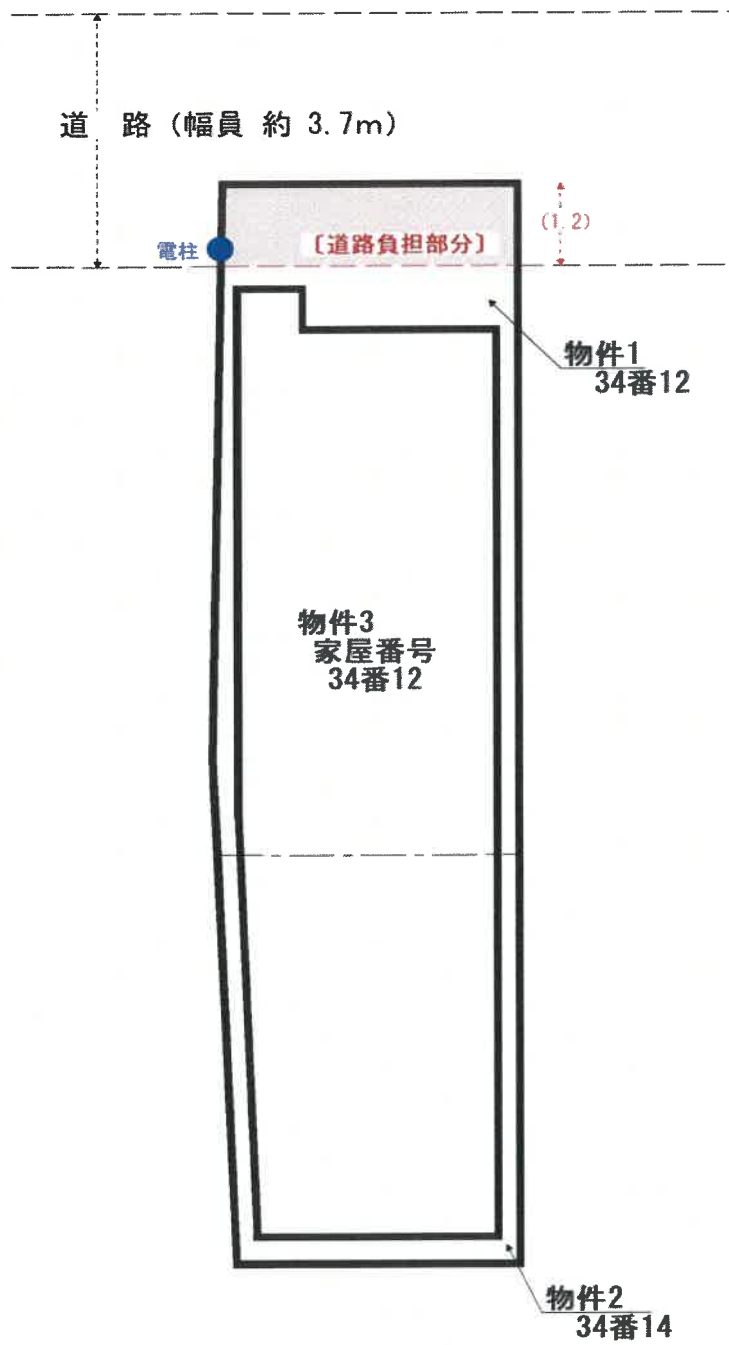
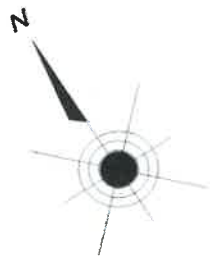
大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：59-2

(2/2)

A4サイズに縮小

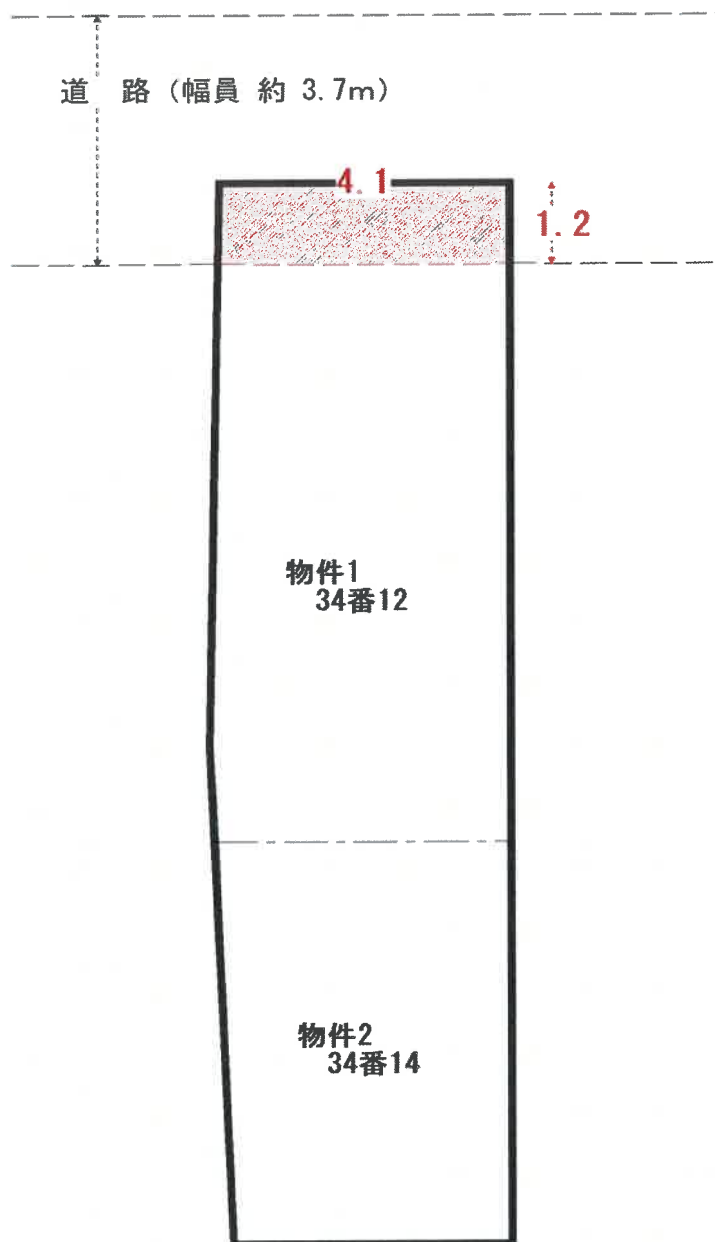


(単位 : 約m)



道路負担部分

$$4.1 \times 1.2 = 4.92\text{m}^2$$



(単位：約m)

登記年月日：平成11年7月8日

94415

各階平面図

建物図面

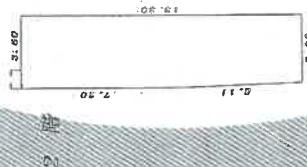
各階平面図 11.7-8

家庭番号 34番12

建物の所在 大阪市生野区中川東二丁目34番地12、34番地14



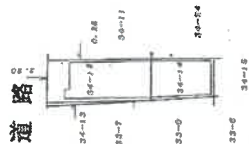
求積表
$(13.80 + 7.20) \times 0.26 \div 1.2 = 2.6875$
$13.80 \times 0.95 = 13.11$
$13.30 \times 2.70 = 35.9100$
合計 47.7075
取積表 47.7075



求積表
$(13.30 + 7.20) \times 0.26 \div 1.2 = 2.5625$
$13.30 \times 3.95 = 52.5350$
合計 55.0975
取積表 55.0975



求積表
$7.20 \times 3.60 = 25.9200$
取積表 25.9200



作製者

縮尺 1/250

申請人

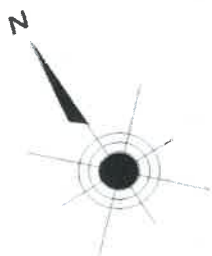
縮尺 1/500

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)

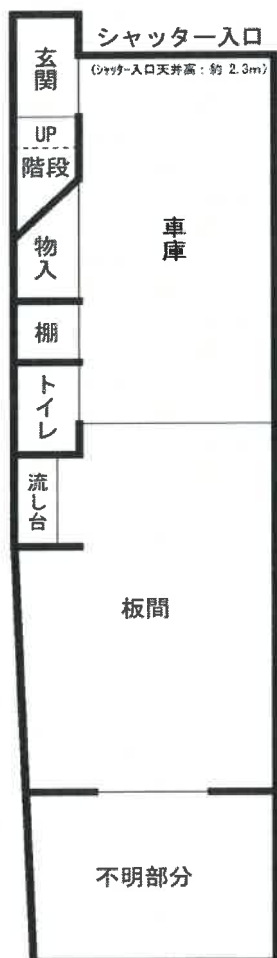
令和6年10月21日

大阪法務局北出室司

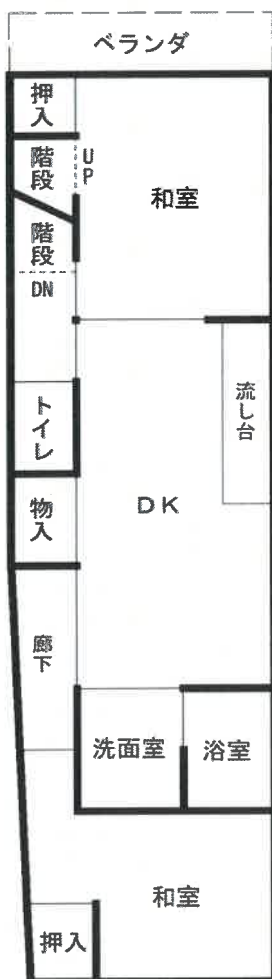
請求番号：59-3



1階平面図



2階平面図



3階平面図

