

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 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 ☐ 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)の訂正や追記はできません。
- 11 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 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)の訂正や追記はできません。
- 11 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	生年月日
	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	住 所
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	住 所

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記はできません。

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 上 本 聡 宏

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, 2	26,900,000 21,520,000	一括	5,380,000	78,820	28,200
1	23,540,000				
2	3,360,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 大阪市東淀川区大隅一丁目

地 番 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 191.17 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 大阪市東淀川区大隅一丁目 2 番地 2 3

家屋 番号 2 番 2 3

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 58.91 平方メートル
2 階 41.30 平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック造陸屋根・一部スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 66.31 平方メートル
2 階 約 53.88 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 15.08 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約2.88平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 大阪市東淀川区大隅一丁目

地 番 2番23

地 目 宅地

地 積 191.17平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 大阪市東淀川区大隅一丁目2番地23

家屋 番号 2番23

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 58.91平方メートル

2階 41.30平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック造陸屋根・一部スレート葺2階建

床 面 積 1階 約66.31平方メートル

2階 約53.88平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約15.08平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約2.88平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第85号
令和7年4月16日受理
令和 年 月 日提出
7.5.28

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 大阪市東淀川区大隅一丁目

地 番 2番23

地 目 宅地

地 積 191.17平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 大阪市東淀川区大隅一丁目2番地23

家屋 番号 2番23

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 58.91平方メートル

2階 41.30平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	大阪市東淀川区大隅1丁目2-28				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 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 ☐				
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2				
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：コンクリートブロック造陸屋根・一部スレート葺2階建 ☒ 床面積：1階 約66.31㎡、2階 約53.88㎡				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table> 「その他の事項」のとおり			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 申立人及び相手方らの父の姓
- (2) 郵便受けの表示 表示なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について換地図面等を参考に概測したところ、形状は土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致するものと思われる。目的土地については、法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地をなしている。
- (3) 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) 主たる建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。1階南西側及び2階北東側に増築部分が存在する。1階南端には波板囲いの収納スペースが設けられているが、簡易な構造であることから増築部分とは認めず、床面積には算入していない。
- (2) 主たる建物の北側に未登記附属建物2棟が存在する。未登記附属建物の種類等は次のとおり。
 - ア 種類：車庫、構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建、床面積：約15.08㎡
 - イ 種類：物置、構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建、床面積：約2.88㎡
- (3) 目的建物は、クロスのはがれが散見されるなど、経年相当の劣化、損耗が認められる。また、一部箇所において床面の傾きが感じられた。
- (4) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。

(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
共有者A (申立人)	1 目的建物は、申立人及び相手方らの父が居住していたものですが、父が平成29年に亡くなってからは空き家の状態です。 2 目的土地の北側（庭）にある未登記建物（車庫及び倉庫）は、父が建てたものです。目的建物の増築部分も同様に、父の手によるものです。 3 目的建物については、特段の不具合はないと思います。 4 目的建物内にある仏壇は、祭祀を承継した共有者C（相手方）の所有物となります。

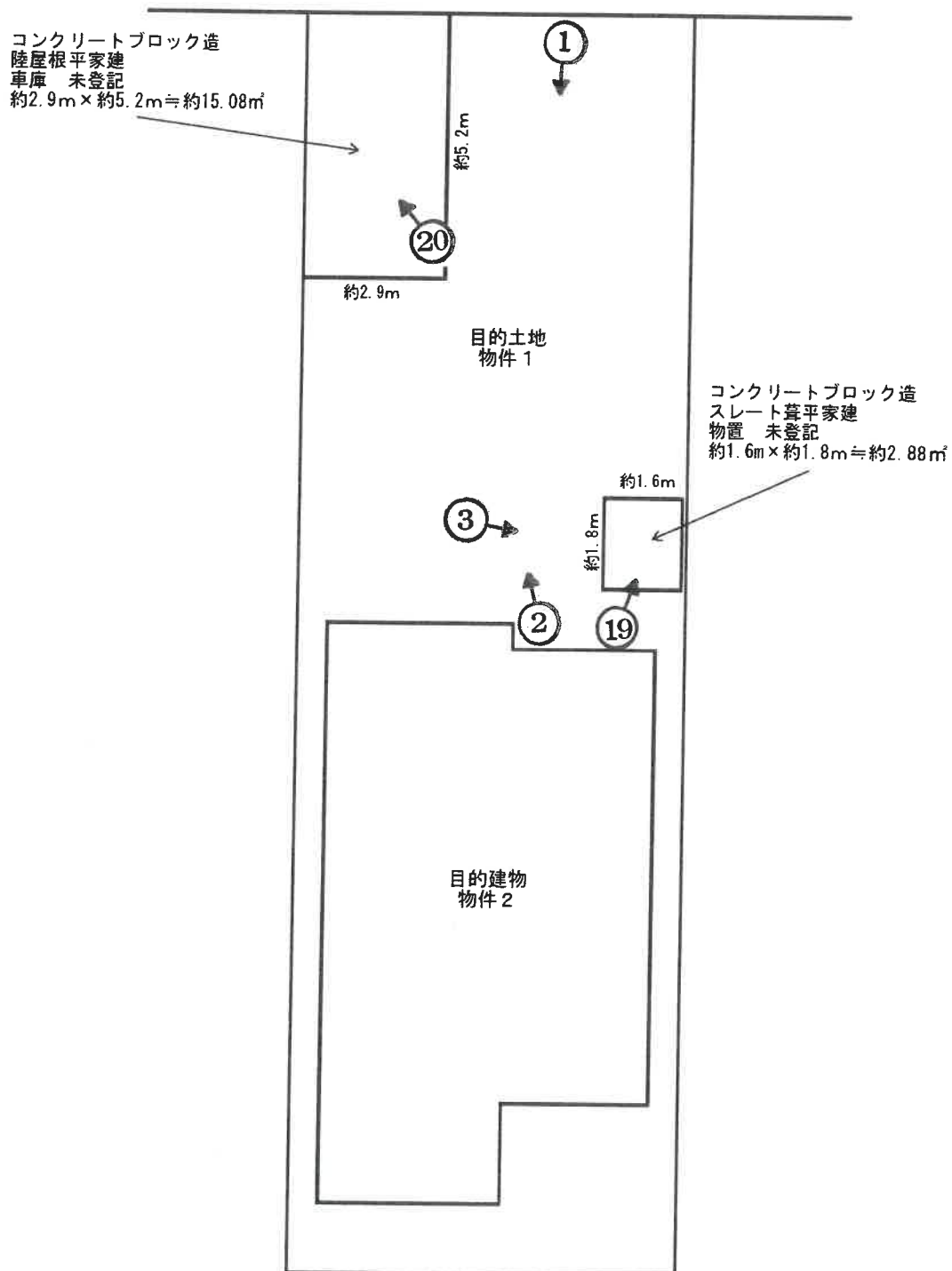
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

9

(5 枚目)

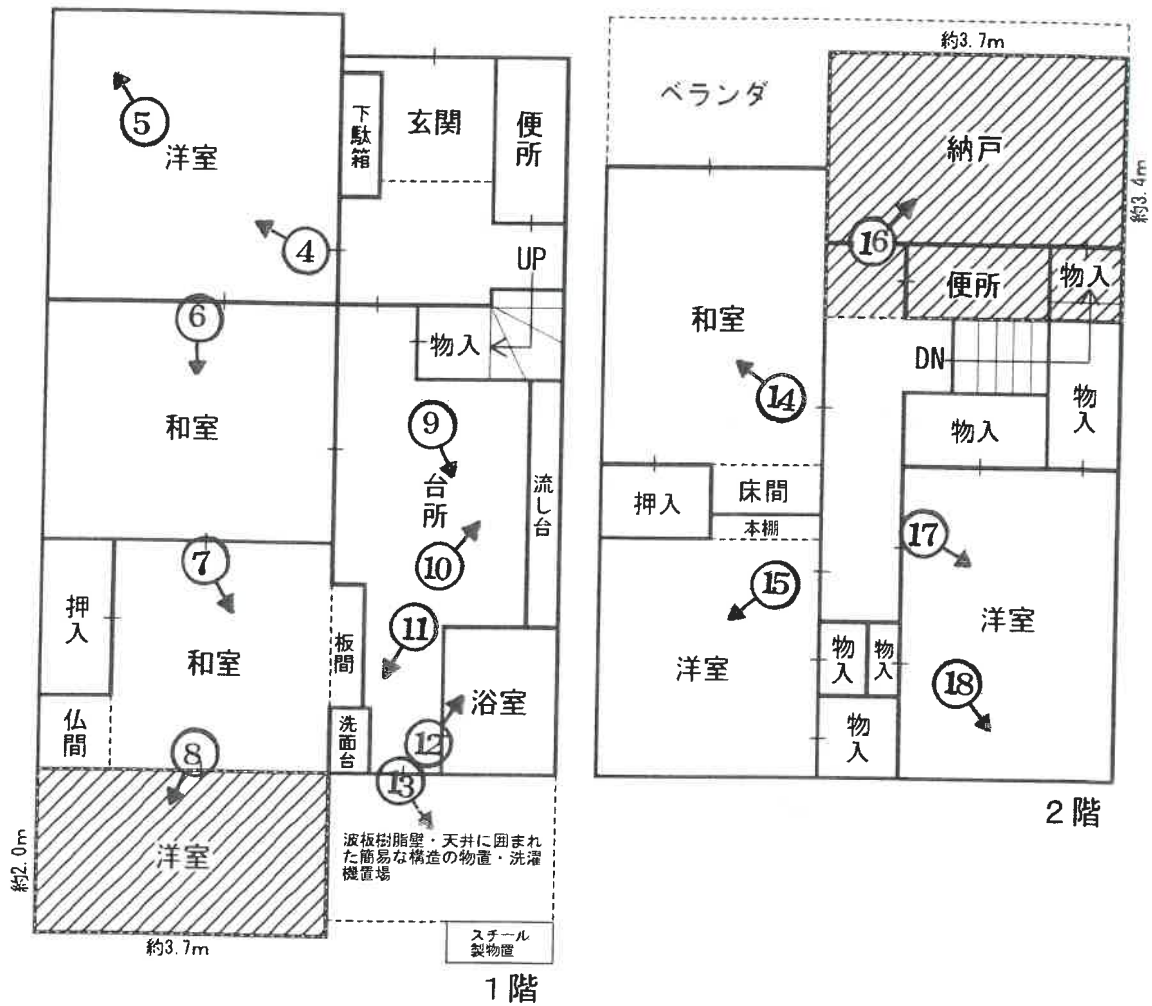
土地建物位置関係図

幅員約6.0m市道



(●○写真撮影場所・方向)

間取略図



(●○写真撮影場所・方向)



①

目的建物



②

未登記附属建物
(車庫)



③

未登記附属建物
(倉庫)



④



⑤

天井クロスのはがれ



⑥



⑦



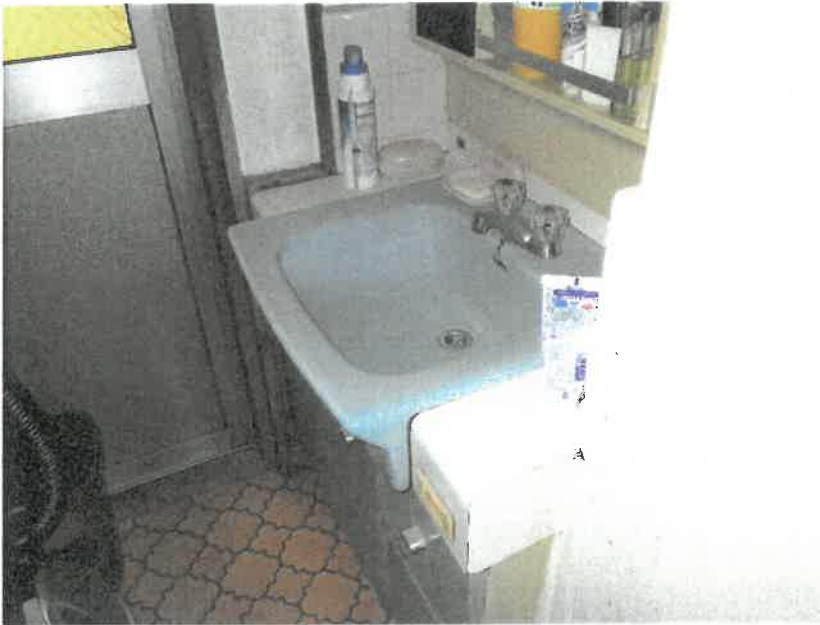
⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧

壁クロスのはがれ



⑪



⑫

令和7年（ケ） 第85号

令和7年5月15日 現地調査

令和7年6月1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

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,900,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 23,540,000円
物件 2	金 3,360,000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 6 1 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 5 8 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	同左																
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	所 在：同左 家屋番号：同左 種 類：同左 構 造：コンクリートブロック造 陸屋根・一部スレート葺 2階建 床 面 積：下記特記事項参照																
番号	特 記 事 項																		
1	① 現地計測と大阪都市計画豊里土地区画整理事業確定図との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。 ② 目的土地には、目的建物のほか未登記建物（車庫・物置）が存していた。その他、門・ブロック塀・石灯籠・スチール製物置等も設置されていた。 ③ 庭部分には草木が生い茂っており、手入れがなされていない状態であった。																		
2	① 法務局備付の建物図面と現況建物を照合すると、1階南西部分及び2階北東部分が増築されているものと思われる。（位置、面積等は別添間取略図参照。） <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>登記</th><th>現況</th><th>増築面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>58.91㎡</td><td>約66.31㎡</td><td>約7.40㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>41.30㎡</td><td>約53.88㎡</td><td>約12.58㎡</td></tr> <tr> <td>延面積</td><td>100.21㎡</td><td>約120.19㎡</td><td>約19.98㎡</td></tr> </tbody> </table> ② 未登記建物の概要は以下のとおりである。 ・車庫 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床 面 積：約15.08㎡ ・物置 構 造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床 面 積：約2.88㎡ なお、未登記建物の用途・規模等を勘案し、当未登記建物を目的建物の附属建物として扱った。 ③ 共有者現地聴聞によると、1階増築部分は昭和61年頃の増築、2階増築・未登記物置は平成以降（詳細な年度は不明）、未登記車庫は目的建物の建築当初より存したとのことである。				登記	現況	増築面積	1階	58.91㎡	約66.31㎡	約7.40㎡	2階	41.30㎡	約53.88㎡	約12.58㎡	延面積	100.21㎡	約120.19㎡	約19.98㎡
	登記	現況	増築面積																
1階	58.91㎡	約66.31㎡	約7.40㎡																
2階	41.30㎡	約53.88㎡	約12.58㎡																
延面積	100.21㎡	約120.19㎡	約19.98㎡																

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	阪急京都本線 上新庄駅 南東方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗・営業所・戸建住宅・マンション等が混在する地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持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 ※下記特記事項参照
	建ぺい率	80% ※下記特記事項参照
	容積率	200% ※下記特記事項参照
	防火規制	準防火地域 ※下記特記事項参照
	その他の規制	宅地造成工事規制区域 ※下記特記事項参照
画地条件	規模	191.17m ²
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約7.9m・奥行約24.9m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北東側	幅員約6m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅・車庫・物置等（物件2）の敷地の用に供されている。
	北東側	道路
	北西側	駐車場
	南東側	店舗等
	南西側	駐車場
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	目的土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地・畑の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、現建物建築以前は住宅地図上に詳細な記載は無いが農地・未利用地等であったものと思われ、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。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調査を要する。	
特記事項	目的土地の南西方に存する国道479号より北東側へ25mの範囲は準住居地域（建ぺい率80%、容積率300%）、25m以北東は第1種住居地域（建ぺい率80%、容積率200%）、また国道479号より北東側へ30mの範囲は防火地域、最低限第2種高度地区、25m以北東は準防火地域である。	

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43年5月30日新築
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根、一部スレート葺
	外 壁	タイル貼・モルタル等
	内 壁	ビニールクロス貼・合板等
	天 井	ビニールクロス貼・合板・化粧ボード等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延約 120.19㎡ 1階・2階とも増築有り。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	7 K + 納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。 ③ 建物築年が古く、建築確認申請等の有無は不明。 ④ 玄関の天井及び2階南側洋室の壁に剥がれ等の損傷が見られた。建物内にて一部床の撓み・若干の傾きが感じられた。その他、建物全体に経年相当の劣化・汚損が見られた。 ⑤ 室内に家具・家電・生活用品等の動産類が残置されていた。	

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	215,000	1.01	191.17	0.90	37,361,000

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-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
 $256,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/102 \times 100/120 = 215,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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（東）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：	街路	接近	環境※	行政（容積率等）	総合（相乗積）
	1.02	0.99	1.20	0.99	1.20

※居住環境等の格差を上記のとおりと査定

イ 個別格差：	接面・方位（北東）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地と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	220,000	約120.19	0.04	1,058,000

※未登記車庫・未登記物置は構造・築年等より価値無しと判定した。

ウ 現価率

経過年数 約57年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 20%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 57\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ = 0.04$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	37,361,000	0.10	場所的利益	3,736,000

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×オーカ]
1	37,361,000	－ 3,736,000		1.00	0.70		23,540,000
2	1,058,000	＋ 3,736,000	1.00	1.00	0.70	0	3,360,000
一括価格 (合計)							26,900,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 大阪東淀川-5

所 在 : 大阪市東淀川区瑞光2丁目17番2「瑞光2-7-14」
価 格 : 256,000円／㎡
位 置 : 阪急京都本線 上新庄駅 東方 約700m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 東8m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 : 小規模一般住宅が多く事業所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 : 22,620,000円
物件 2 : 1,860,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市東淀川区大隅一丁目

地 番 2番23

地 目 宅地

地 積 191.17平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 大阪市東淀川区大隅一丁目2番地23

家屋 番号 2番23

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 58.91平方メートル

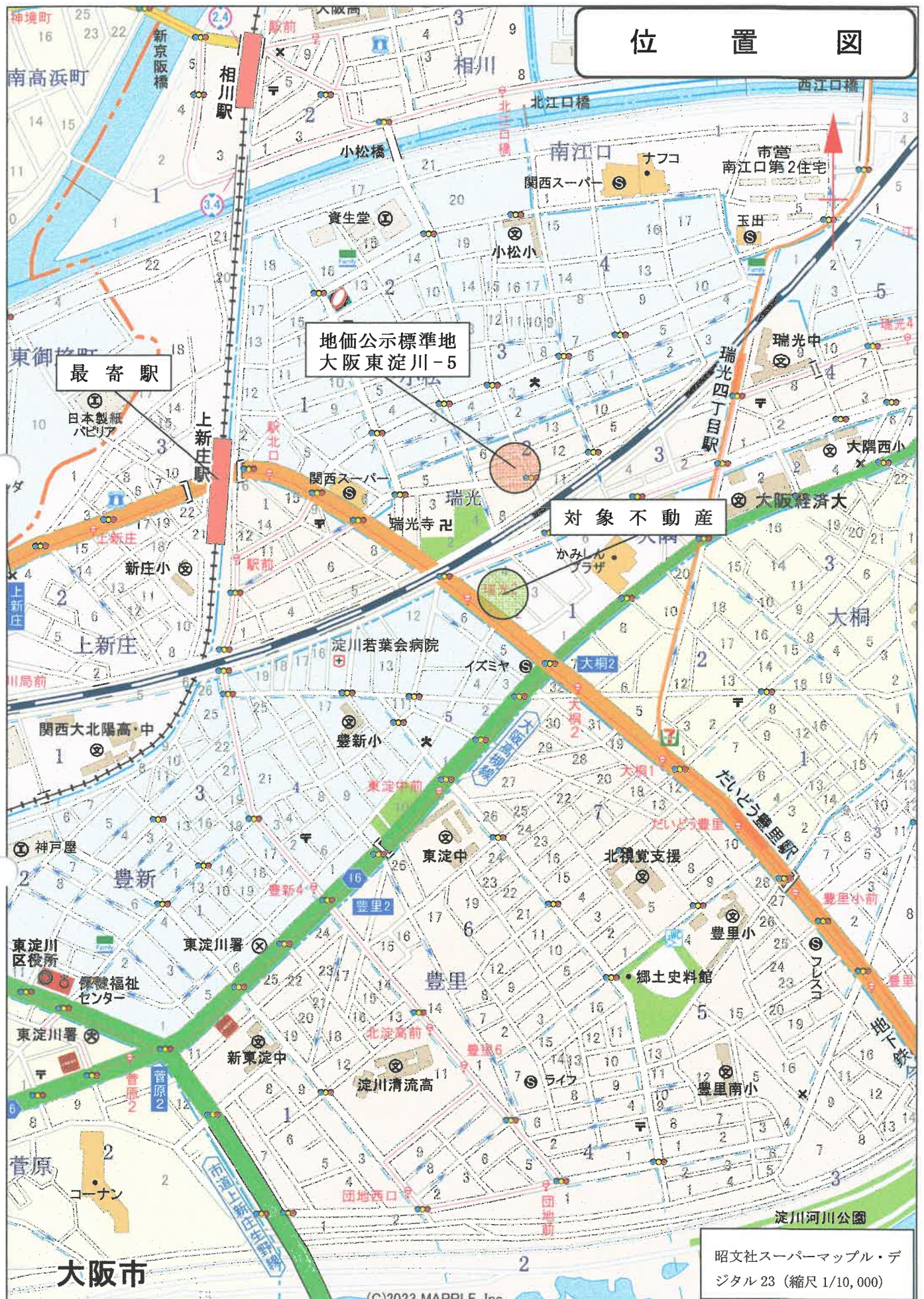
2階 41.30平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

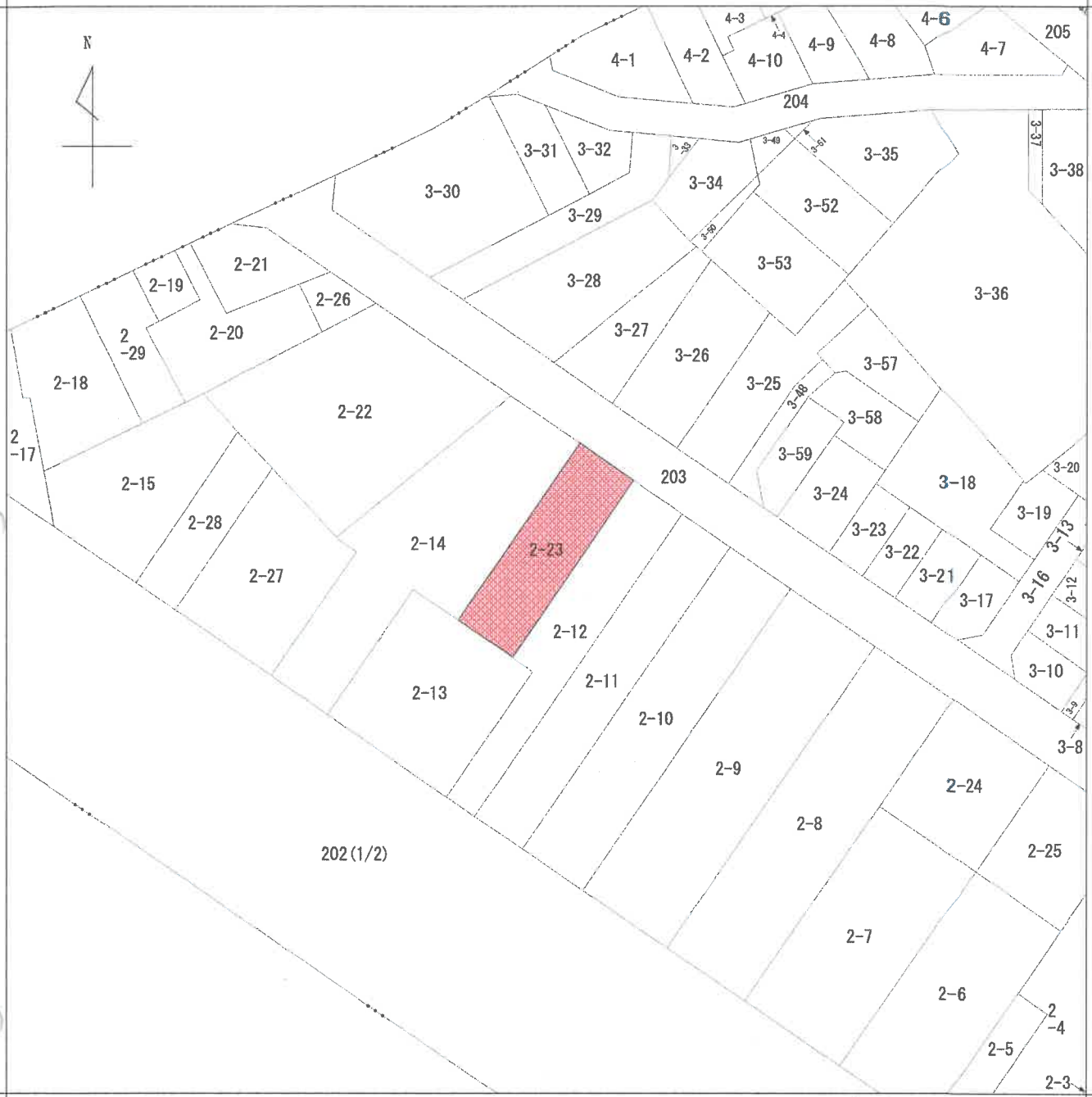
共有者 C 持分3分の1





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

イ 5-12
ロ 5-13



地番
区域見出

大隅 1 丁目

請求部	所在	大阪市東淀川区大隅一丁目				地番	2番23			
出力 縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和59年10月1日				備付 年月日 (原図)		補記 事項			

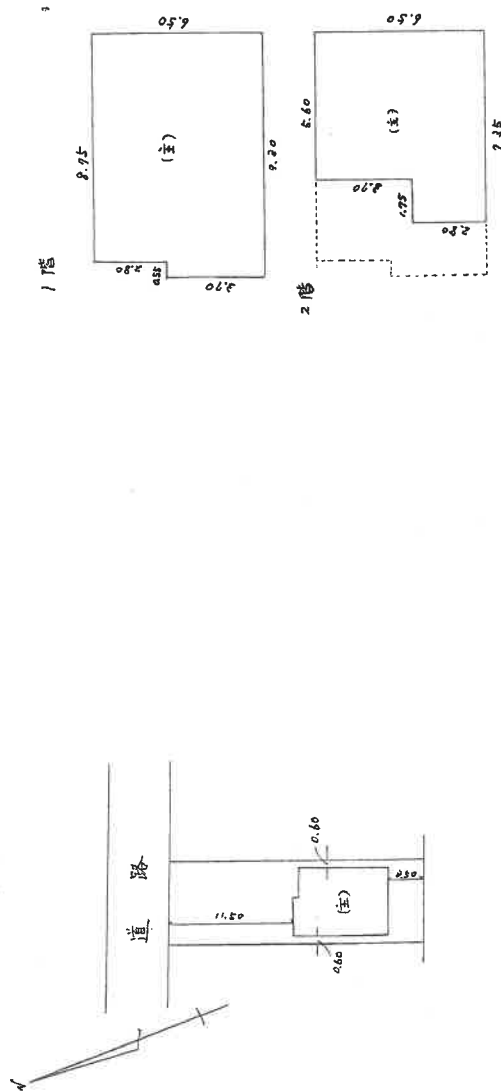
大隅/丁目 2-23 335453 建物 階 平面 図

543.7.18

家屋番号	80番1 2-23
建物の所在	大隅市東区西大田町丁目30番地の1 依拠地 同所 40/7.12.7 年10

製作年月日	昭和43年7月18日
製作者	昭和四三参年七月 樟人色
申請人	

(井文器印)



求積 1階

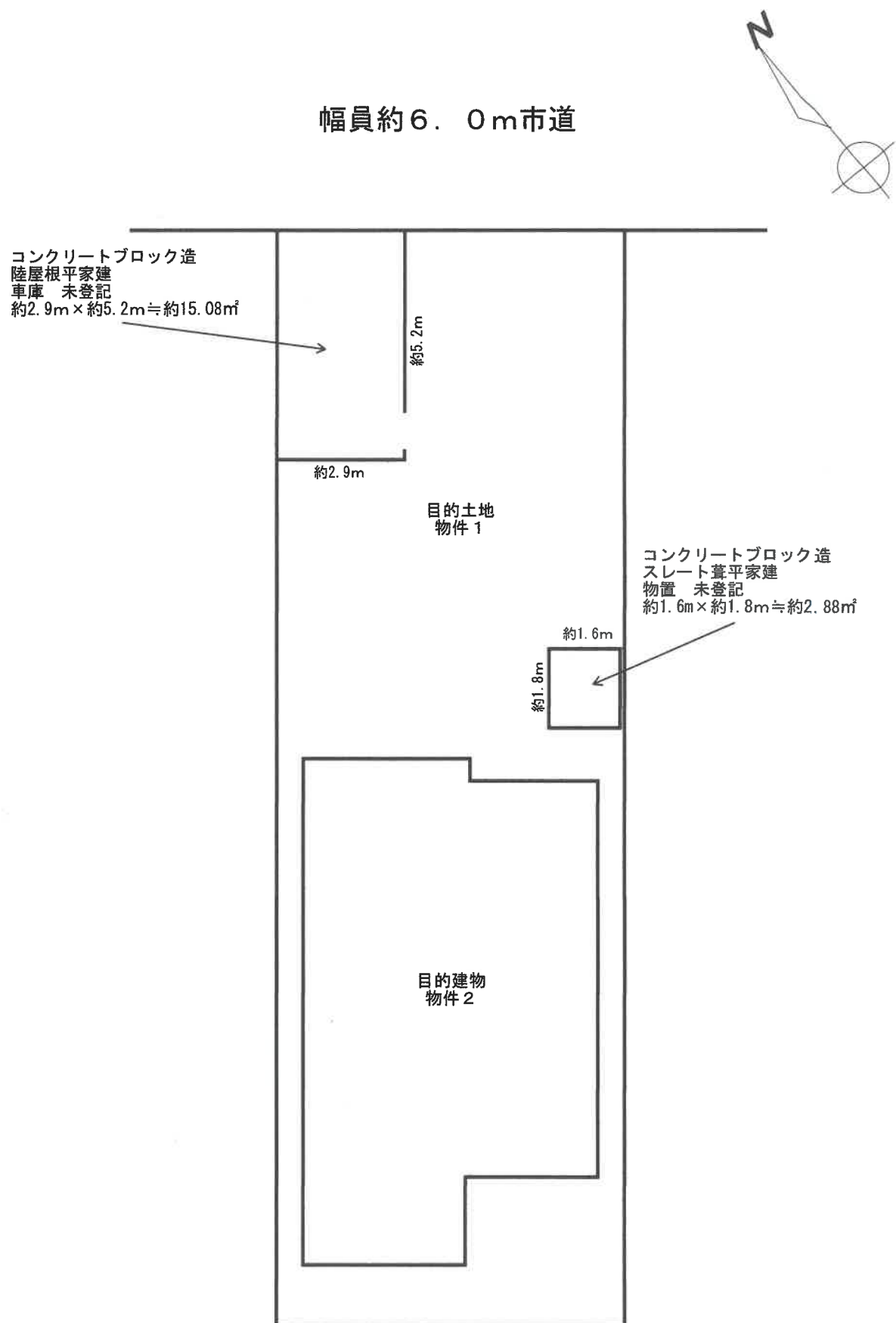
8.95 x 6.50 = 58.275
0.55 x 3.70 = 2.035
計 58.910
床面積 58.91㎡

2階

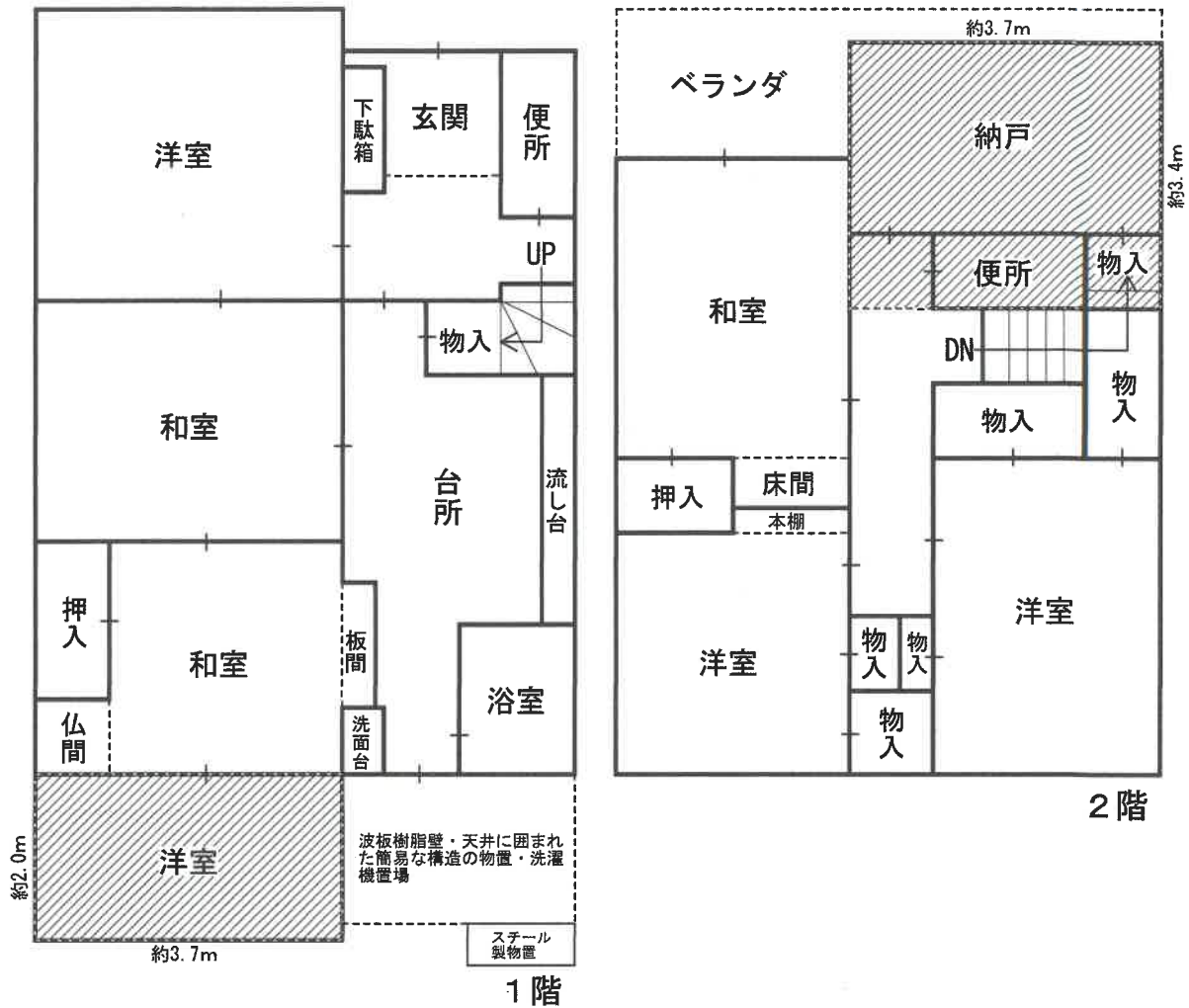
5.60 x 6.50 = 36.400
1.75 x 2.80 = 4.900
計 41.300
床面積 41.30㎡

縮尺	1/500
	1/200

土地建物位置関係図



間取略図



1階増築部分
約2.0m × 約3.7m ≒ 約7.4㎡
2階増築部分
約3.4m × 約3.7m ≒ 約12.58㎡