

## 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	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	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。
	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	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。
	<input type="checkbox"/> 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 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」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 □代表者	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。
- 役員は、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 8月13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29日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月12日 午前 9時30分 場 所 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	日 時 令和 7年 9月29日 午前10時00分 場 所 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 8月13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	12,250,000 9,800,000	一括	2,450,000	90,232	22,578
1	3,720,000				
2	20,000				
3	8,510,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目                                       |
|   | 地 番   | 12番11  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 63.26平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目                                       |
|   | 地 番   | 12番25  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 12.94平方メートル  |
|   | (現況)  |  |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
| 3 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目12番地11                                 |
|   | 家屋 番号 | 12番11  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 27.13平方メートル<br>2階 36.99平方メートル<br>3階 36.45平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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】

Aが占有している。同人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   | 大阪市住吉区清水丘二丁目                                       |
|   | 地 番   | 12番11  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 63.26平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目                                       |
|   | 地 番   | 12番25  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 12.94平方メートル  |
|   | (現況)  |  |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
| 3 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目12番地11                                 |
|   | 家屋 番号 | 12番11  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 27.13平方メートル<br>2階 36.99平方メートル<br>3階 36.45平方メートル |



令和 7年(ケ) 第101号  
令和 7年 5月12日受理  
令和 年 月 日提出  
7.6.-3

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 卜 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   | 大阪市住吉区清水丘二丁目                                       |
|   | 地 番   | 12番11  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 63.26平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目                                       |
|   | 地 番   | 12番25  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 12.94平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目12番地11                                 |
|   | 家屋 番号 | 12番11  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 27.13平方メートル<br>2階 36.99平方メートル<br>3階 36.45平方メートル |





不動産の表示	物件目録のとおり														
住居表示	大阪市住吉区清水丘二丁目12番23号														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造および床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者および占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
(2枚目)

### 占有者および占有権原 (物件3関係)

占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )	
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )	
賃料・支払時期等	毎 金	円 (毎 限り	分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 (	分	円)
	<input type="checkbox"/> 相殺 (	分	円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
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 <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 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枚目)

## その他の事項

- 1 表札等の表示
  - (1) 表札の表示 Aの姓 (アルファベット表示)
  - (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2土地は道路として使用されており、物件1土地は目的建物の敷地となっている。
  - (3) 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) 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、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
  - (4) クロスの亀裂が複数箇所で見られた。
  - (5) 3階南東側洋室には、壁掛け式階段で昇降するロフトが設けられていた。
  - (6) その他は、経年相当の劣化および損耗が見られた。
- 4 その他の状況について
  - (1) 当職は、令和7年5月12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 (所有者の妻)	1 目的建物は、私が家族とともに暮らしています。 2 所有者は私の夫ですが、今は別に暮らしています。 3 夫婦関係にありますから、所有者との間で賃貸借契約は結んでいませんし、賃料等のやり取りもありません。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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)

## 執行官の意見

### 目的物件の占有関係

関係人の陳述および立入調査の結果から、目的建物は、占有者が住居として使用・占有しているものと認めた。

以上

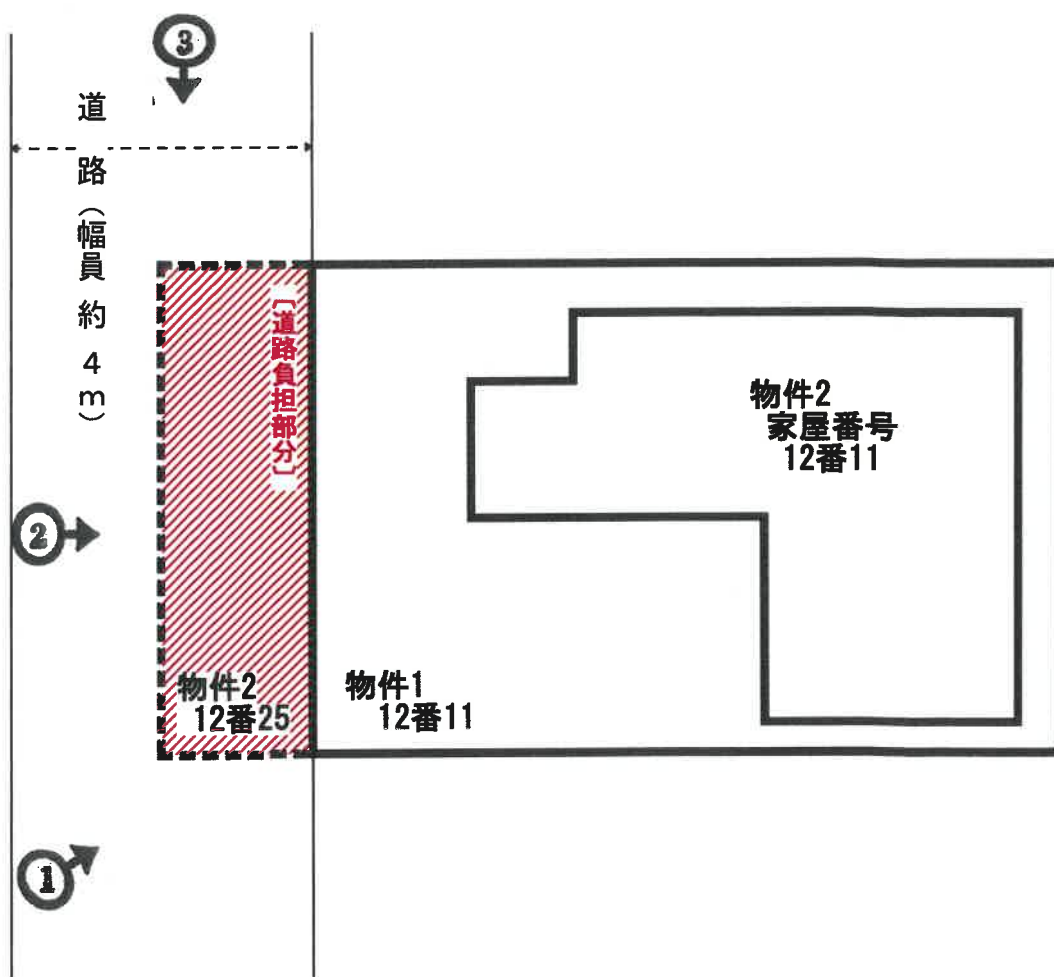
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月12日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者）
令和7年5月14日 9:30 - 9:40	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年5月14日 14:15 - 14:25	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年5月15日 9:30 - 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年5月15日 9:45 - 9:50	中之島図書館	物件確認
令和7年5月15日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年5月15日 12:15 - 12:30	執行官室	占有関係調査（Aからの電話により聴取）
令和7年5月29日 10:25 - 10:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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  
(7枚目)

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第101号

←○ 写真撮影位置方向



# 間取略図

令和7年（ケ）第101号

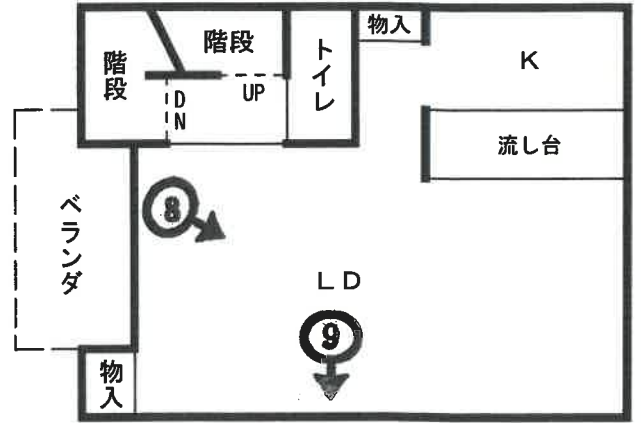
←○ 写真撮影位置方向



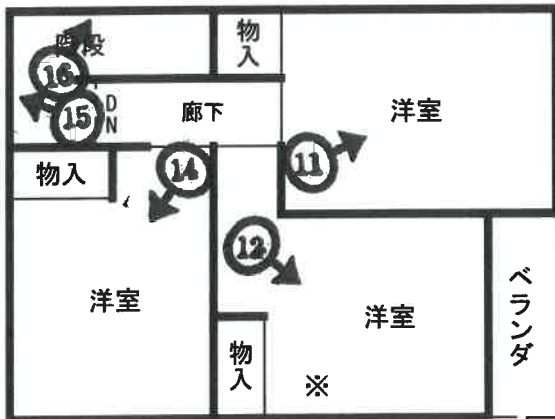
1階平面図



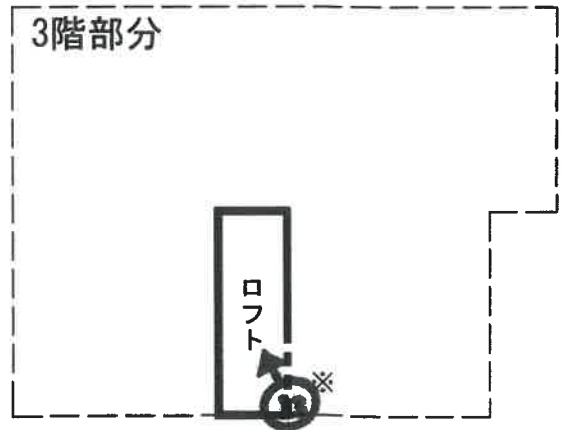
2階平面図



3階平面図



ロフト平面図



※ ロフトはしご



目的建物



①



②



③

物件2土地

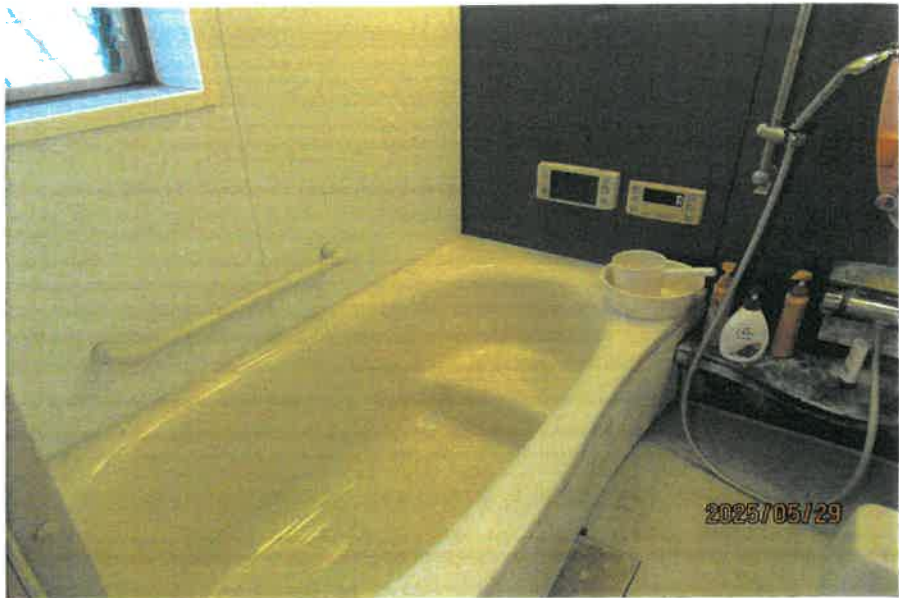


④



⑤

洗面室の状況



⑥

浴室の状況



⑦



⑧



⑨

クロスに亀裂が入っている状況



⑩

キッチンの状況



⑪



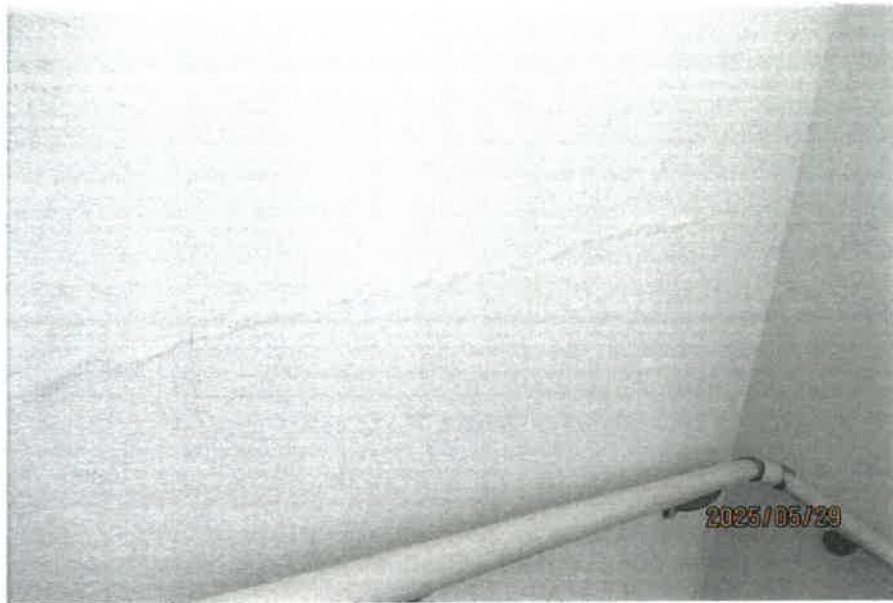
⑫

13



14





⑮

クロスに亀裂が入っている状況



⑯

クロスに亀裂が入っている状況



令和 7 年 (ケ) 第101号

令和7年5月29日 現地調査

令和7年5月30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

小林 敬一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,250,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,720,000円
物件 2	金 20,000円
物件 3	金 8,510,000円

- 1 一括価格は、物件1,2,3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 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
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
番号	特記事項		
1,2	◇道路負担に関する事項 物件2について、登記地目は宅地であるが、現況は道路の一部となっていた。		
3	特になし		

#### 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	南海高野線 我孫子前 駅 略西方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照) 阪堺線 我孫子道 駅 略東方 道路距離 約280m	
付近の状況	小中規模一般住宅が建ち並ぶ中にハイツ等も見られる住宅地域。 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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	宅地造成等工事規制区域、密集住宅市街地整備対策地区 水害ハザードマップ浸水想定区域	
画地条件  <現況宅地部分>	規模	63.26㎡ ※他、道路負担部分約12.94㎡。
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(西側)約6.4m, 奥行約9.8m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	西側	幅員約4m私道 (建築基準法第42条2項)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	住宅等
	西側	道路
	南側	住宅
	北側	住宅等
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	土地の閉鎖登記簿からは個人の所有者名、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	◇基準容積率について 建築基準法に規定される前面道路幅員による容積率の規制を受ける。 ◇その他 P.2「特記事項」欄に記載のとおり。	

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 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 平成22年1月13日 新築
	経過年数	約15年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	トイレ×2、風呂、システムキッチン 等
	その他	駐車スペース；約1台分、ロフト
床面積（現況）	延 100.57㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※内壁クロスのクラック複数等、概ね経年相応の損耗が見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>◇アスベストの使用可能性</p> <p>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。</p> <p>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項</p> <p>新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請； 済</li> <li>・ 検査済証； 有</li> </ul> <p>◇その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3階南東側洋室に、壁掛式の梯子で出入りできる開放型のロフトがあった。</li> </ul>	

## 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)	185,000	1.01	63.26	0.90	10,638,000
2 (道路部分)	(185,000円×1%) 1,850	—	12.94	—	24,000

※道路部分価格は、更地価格の1%と査定した。

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪住吉-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $201,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/110 = 185,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.00	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)
	1.02	0.99	1.10	0.99	1.10

イ 個別格差：	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

※接面・方位： 方位 1.01

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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 [主である建物]	200,000	100.57	0.34	6,839,000

#### ウ 現価率

経過年数 約15年

経済的残存耐用年数 約10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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 15\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.2)$$

$$= 0.34$$

※観察減価は、維持管理の状態や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 (宅地)	10,638,000	0.50	法定地上権	5,319,000
合計				5,319,000

### 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 (宅地)	10,638,000	-5,319,000	—	1.00	0.70	—	3,720,000
2 (道路)	24,000	—	—	1.00	0.70	—	20,000
3	6,839,000	+5,319,000	1.00	1.00	0.70	0	8,510,000
一括価格 (合計)							12,250,000

#### 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 大阪住吉-8

所在 : 大阪市住吉区遠里小野六丁目61番2 「遠里小野6-11-21」  
価格 : 201,000円/㎡  
位置 : 南海高野線 我孫子前駅 南西方 約700m (道路距離)  
価格時点 : 令和 7 年1月1日  
地積 : 170㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北 6 m 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 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額 ( 令和 6 年)

物件1 : 6,487,000円  
物件2 : 非課税  
物件3 : 5,364,000円

## 第7 附属資料

- 1 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 間取略図

( 鑑第 R07 - 021 )

以 上



物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目       |
|   | 地 番   | 12番11              |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 63.26平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目       |
|   | 地 番   | 12番25              |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 12.94平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目12番地11 |
|   | 家屋 番号 | 12番11              |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建        |
|   | 床 面 積 | 1階 27.13平方メートル     |
|   |       | 2階 36.99平方メートル     |
|   |       | 3階 36.45平方メートル     |



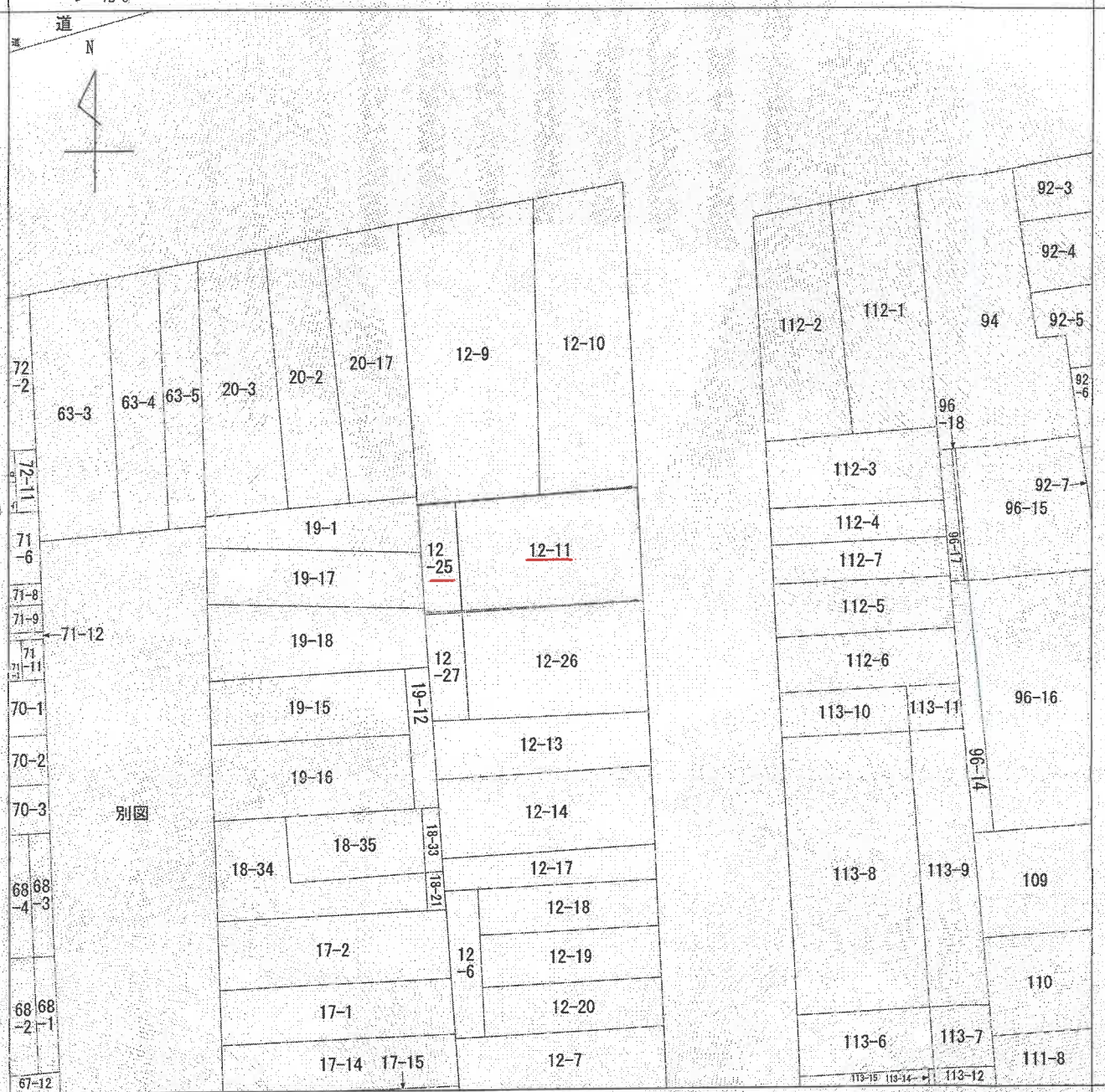
# 位置図



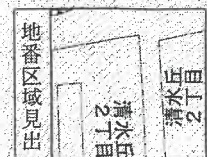
1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約 100メートル  
印刷中心は 東経 135度29分28秒 北緯 34度35分56秒

72-1  
72-6



(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。



A 清水丘2丁目

請求部	所在	大阪市住吉区清水丘二丁目		地番	12番11		
出力縮尺	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。

令和7年2月25日  
大阪法務局天王寺出張所  
登記官

請求番号：35-1  
(1/1)

登記年月日：平成21年6月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和7年2月25日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

# 地積測量図

地番 12-11, 12-25-12-27  
 土地の所在 大阪市住吉区清水丘二丁目

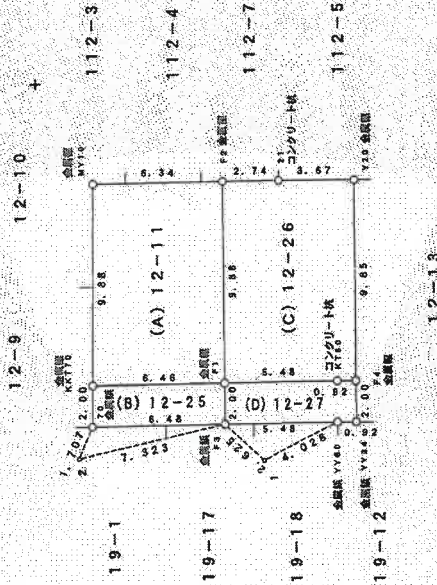
座標求積表

地番 (A) 12-11	点名	X	Y	辺長
KKT70	( )	503.361	503.736	6.46
	F1	501.921	503.804	9.88
	F2	501.976	513.685	6.34
	MY10	508.323	513.619	9.88
		倍面積	126.538943	
		面積	63.2694715	m <sup>2</sup>
		坪数	93.26	坪

地番 (B) 12-25	点名	X	Y	辺長
KKT70	( )	503.381	503.736	2.00
	F0	508.993	501.736	6.48
	F3	501.908	501.804	2.00
	F1	501.921	503.804	6.46
		倍面積	25.690068	
		面積	12.8450340	m <sup>2</sup>
		坪数	12.94	坪

地番 (C) 12-26	点名	X	Y	辺長
F2	( )	501.978	513.685	9.88
	F1	501.921	503.804	5.48
KT60	( )	496.437	503.861	0.92
	F4	495.516	503.861	9.85
Y20	( )	495.862	513.711	3.67
	21	496.336	513.713	2.74
		倍面積	126.645708	
		面積	63.3228545	m <sup>2</sup>
		坪数	83.27	坪

地番 (D) 12-27	点名	X	Y	辺長
F1	( )	501.921	503.804	2.00
	F3	501.908	501.804	5.48
YY60	( )	496.427	501.861	0.92
	YY34	495.507	501.861	2.00
F4	( )	495.516	503.861	0.92
	KT60	496.437	503.861	5.48
		倍面積	26.613111	
		面積	12.8066555	m <sup>2</sup>
		坪数	12.80	坪



点名	座標 X	座標 Y
1	500.000	500.000
2	500.044	500.158

A4サイズに縮小

作成者

土地家屋調査士



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成22年7月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年2月21日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

# 建築物図面 各階平面図

家屋番号 12番1.1

建築物の所在 大阪市住吉区清水丘二丁目12番地1.1

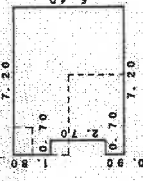
1階



求積表

2.55 X 2.70	=	6.8850
3.30 X 5.40	=	17.8200
1.35 X 1.80	=	2.4300
		<u>27.1350</u>

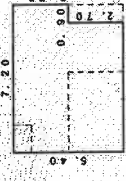
2階



求積表

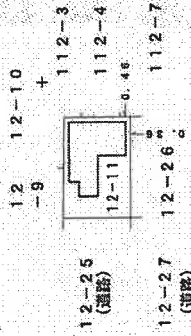
0.70 X 1.80	=	1.2600
6.50 X 5.40	=	35.1000
0.70 X 0.90	=	0.6300
		<u>36.9900</u>

3階



求積表

6.30 X 5.40	=	34.0200
0.90 X 2.70	=	2.4300
		<u>36.4500</u>



作成者

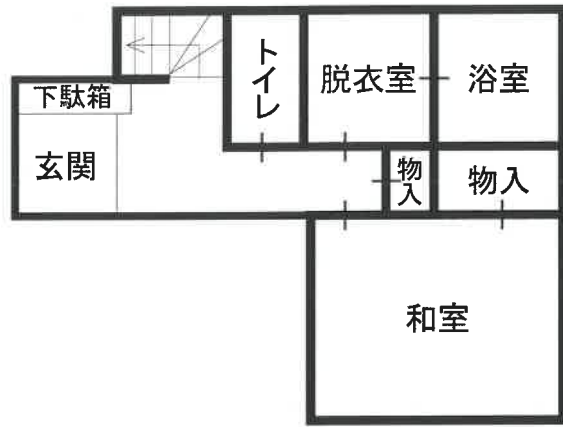
申請人

縮尺 1/250

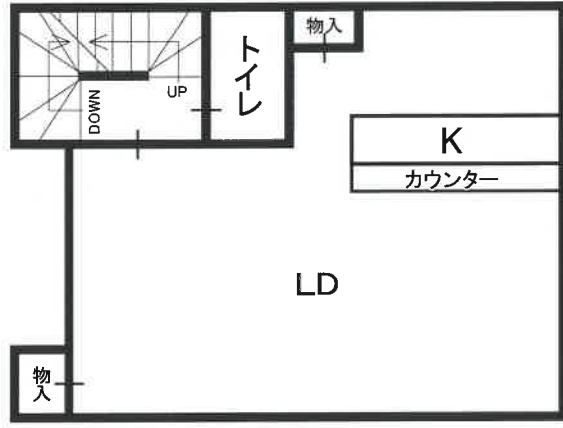
縮尺 1/500

A4サイズに縮小

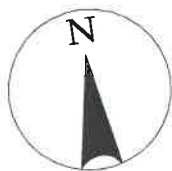
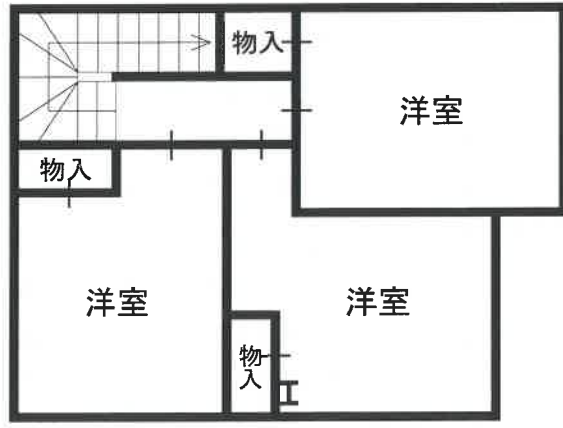
1階



2階



3階



I ロフト用壁掛式梯子