

## 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<br>(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)<br>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)<br>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<br>(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)<br>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)<br>本人                                                                                   | 住 所 〒                                                                                                                                       |
|                                                                                                   | (フリガナ)                                                                                                                                      |
|                                                                                                   | 氏 名 (印)                                                                                                                                     |
|                                                                                                   | 性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                                                                 |
| 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><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、買受申出人が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<br>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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><input type="checkbox"/> 西暦 |                                                             |

### 注 意

- 買受申出人が法人の場合には、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人以上の場合には、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10月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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10月22日 午前 9時00分から<br>令和 7年10月30日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日<br>場 所                                                                                            | 令和 7年11月 6日 午前 9時30分<br>大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場                                                                                     |
| 売却決定<br>期日<br>場 所                                                                                      | 令和 7年11月19日 午前10時00分<br>大阪地方裁判所第14民事部                                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                       | 下記のいずれかによります。<br>(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<br>(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<br>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10月 7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）<br>買受可能価額（円）      | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和 7 年度  |          |
|------|-----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                             |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 10, 460, 000<br>8, 368, 000 | 一括       | 2, 100, 000 | 105, 856 | 27, 093  |
| 1    | 2, 830, 000                 |          |             |          |          |
| 2    | 7, 630, 000                 |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住吉区清水丘二丁目  
 地 番 84番4  
 地 目 宅地  
 地 積 69.42平方メートル
  
  - 2 所 在 大阪市住吉区清水丘二丁目84番地4  
 家屋 番号 84番4  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造スレート葺3階建  
 床 面 積 1階 17.75平方メートル  
           2階 42.57平方メートル  
           3階 34.83平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・店舗
- 床 面 積 1階 約38.25平方メートル  
           2階 42.57平方メートル  
           3階 34.83平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

---

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   | 大阪市住吉区清水丘二丁目                                       |
|   | 地 番   | 84番4                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 69.42平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目84番地4                                  |
|   | 家屋 番号 | 84番4                                               |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 17.75平方メートル<br>2階 42.57平方メートル<br>3階 34.83平方メートル |

(現況)

- |       |                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 種 類   | 居宅・店舗                                               |
| 床 面 積 | 1階 約38.25平方メートル<br>2階 42.57平方メートル<br>3階 34.83平方メートル |



令和 7年（ケ）第196号  
令和 7年 7月23日受理  
令和 年 月 日提出  
7.8.25

## 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   | 大阪市住吉区清水丘二丁目                                                         |
|   | 地 番   | 8 4 番 4                                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                                   |
|   | 地 積   | 6 9 . 4 2 平方メートル                                                     |
| 2 | 所 在   | 大阪市住吉区清水丘二丁目 8 4 番地 4                                                |
|   | 家屋 番号 | 8 4 番 4                                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺 3 階建                                                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 7 . 7 5 平方メートル<br>2 階 4 2 . 5 7 平方メートル<br>3 階 3 4 . 8 3 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15番19号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 種類、構造および床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・店舗<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約38.25㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: top;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 占有者および占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居・店舗として使用している<br><input 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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: top;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           平成 年 月 日         </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           支部         </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           平成 年 ( ) 第 号         </div> |  |  |
| 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)

## そ の 他 の 事 項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示                      所有者の姓（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) 法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図、建物図面および建築計画概要書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。なお、もともと連棟式住宅だった関係で、隣家の塀が10cmほどはみ出している可能性がある。さらに、目的土地の四隅には境界標が設けられており、それを基に実測すると公簿面積よりも若干少なくなるが、建築計画概要書に記載の面積とは合致するため、縄縮みしている可能性がある。よって、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 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) 1階西側には約20.5㎡の建増し部分が認められ、同部分は店舗として使用されており、1階東側、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、家財道具および日常生活用品等の動産類が存在した。
- (4) 店舗ではガスを使用されていたが、住居部分はオール電化住宅である。屋根にはソーラーパネルが設置されているが、目視により確認することは出来なかった。
- (5) 令和7年3月に目的建物の1階で火災があったようであり、1階が全体的に火災および消火活動により損傷しており、壁、天井および床が汚損したり、扉や設備等も破損していた。
- (6) かつて目的建物内でペットを飼育しており、住居部分の各所でペットによる引っ掻き傷やペットの尿によるドアの損傷等が認められた。
- (7) 3階の中間洋室には、収納式階段で昇降するロフトが設けられていた。
- (8) その余は、経年相当の劣化および損耗が認められた。

以 上

## 関係人の陳述等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■所有者                | <p>1 目的建物は、私が暮らしています。</p> <p>2 1階については、今年の3月に火災があり、目的建物の1階が全体的に傷んでいます。その火災の際、妻が目的建物内で亡くなりました。</p> <p>3 目的建物の住居部分はオール電化になっています。ソーラーパネルはリースで設置しており、リース代は残っていると思います。</p> <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  
(4枚目)

## 執行官の意見

### 増築について

目的建物の1階西側には約20.5㎡の建増し部分が認められ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同建増し部分は目的建物と附合していると解されるから、これを増築と認めた。

### 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、所有者が住居・店舗として使用・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7月24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7月28日<br>9:30 - 9:40   | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査               |
| 令和7年7月28日<br>9:50 - 9:55   | 中之島図書館    | 物件確認                |
| 令和7年7月28日<br>10:00 - 10:05 | 大阪市役所     | 道路等調査               |
| 令和7年7月30日<br>11:00 - 11:10 | あべの市税事務所  | 家屋等調査               |
| 令和7年7月30日<br>15:00 - 15:15 | 物件所在地     | 物件調査、占有確認、所有者と面談    |
| 令和7年8月20日<br>9:20 - 9:55   | 物件所在地     | 立入調査（評価人常同）、所有者と面談  |
|                            |           |                     |
|                            |           |                     |
|                            |           |                     |
|                            |           |                     |
|                            |           |                     |

(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 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。

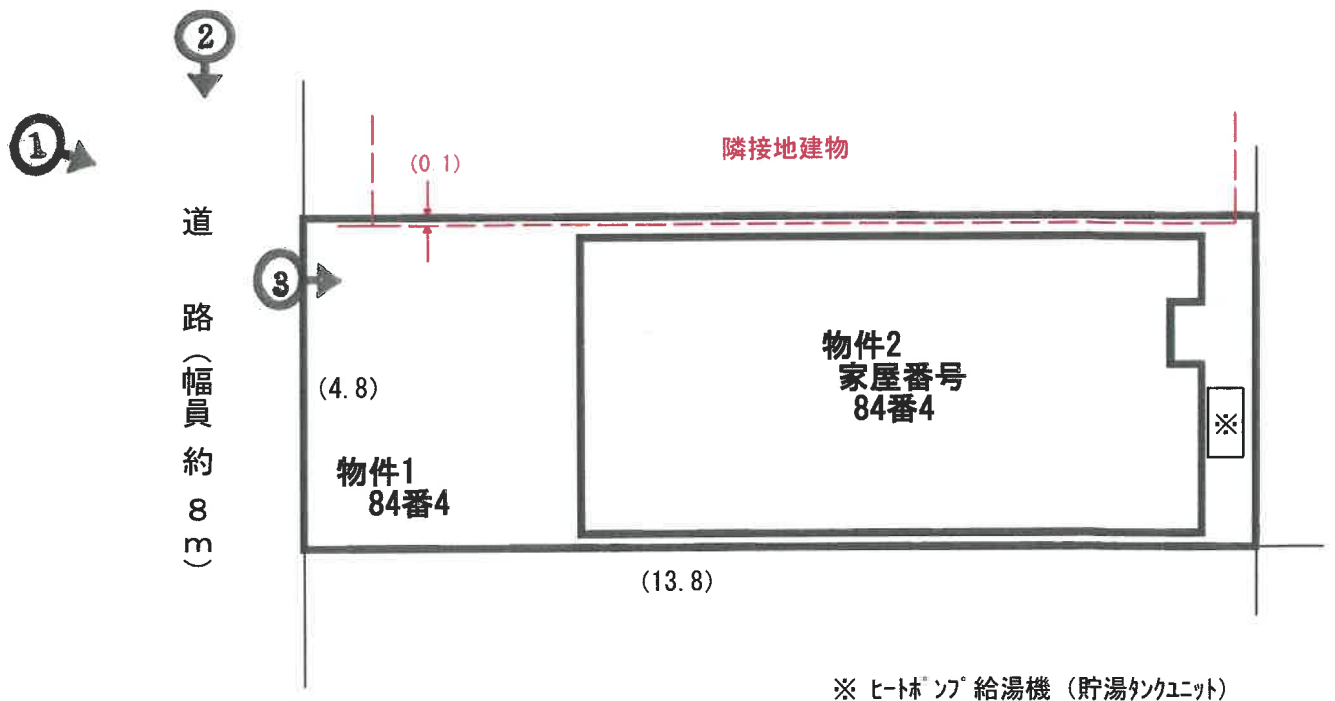
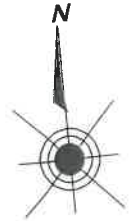
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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7年（ケ）第196号

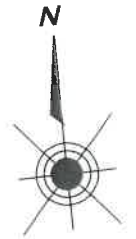
◀○ 写真撮影位置方向



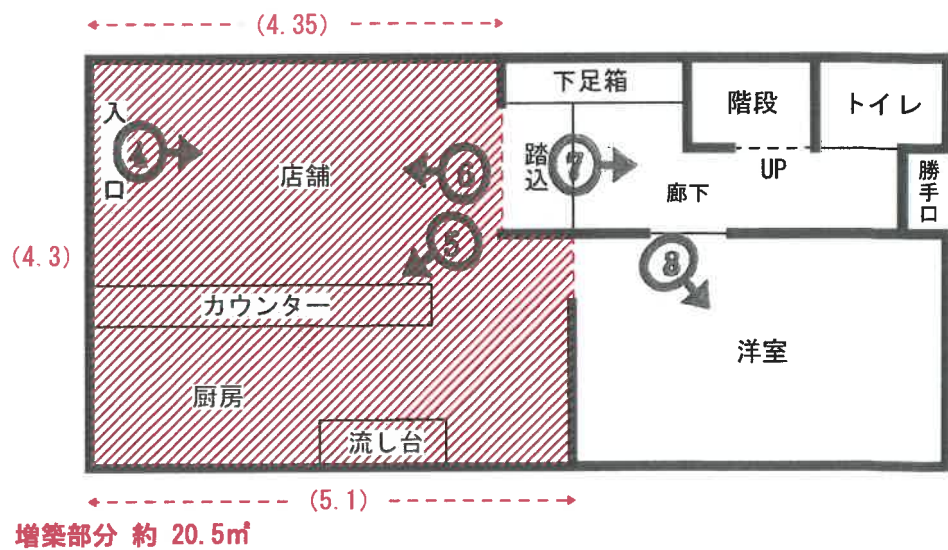
# 間取略図

令和7年（ケ）第196号

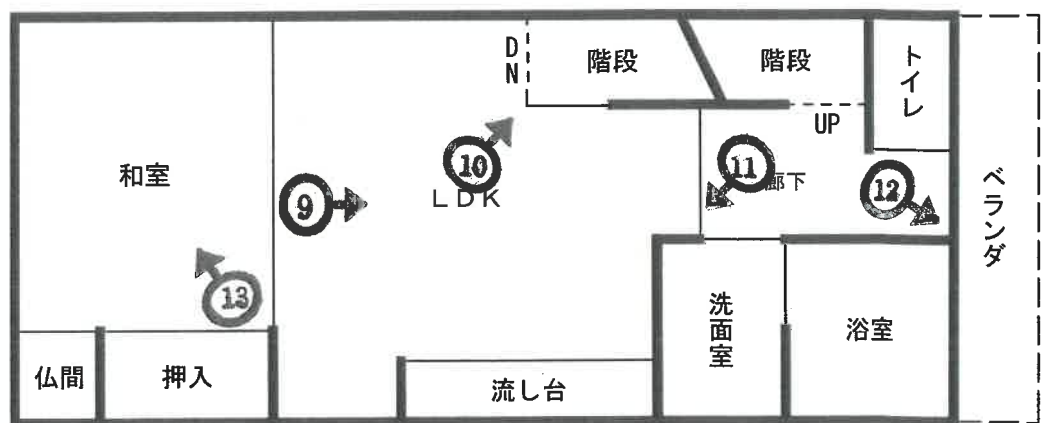
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



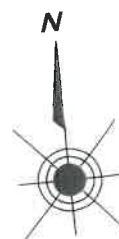
2階平面図



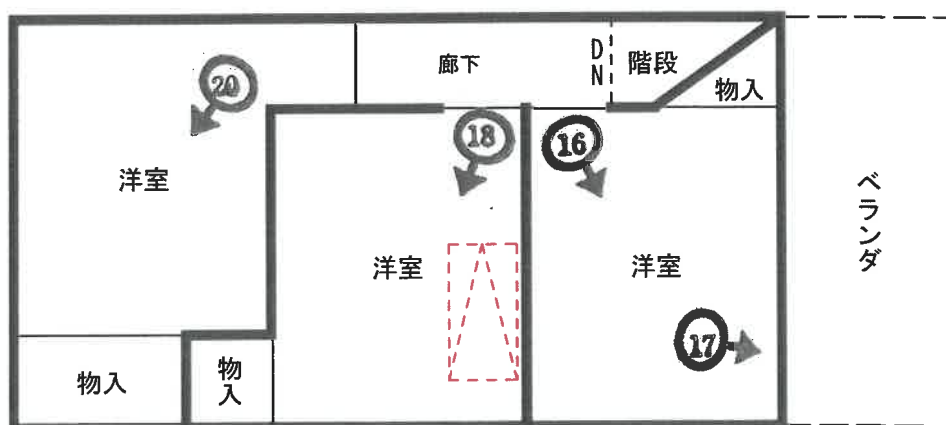
# 間取略図

令和7年（ケ）第196号

←○ 写真撮影位置方向

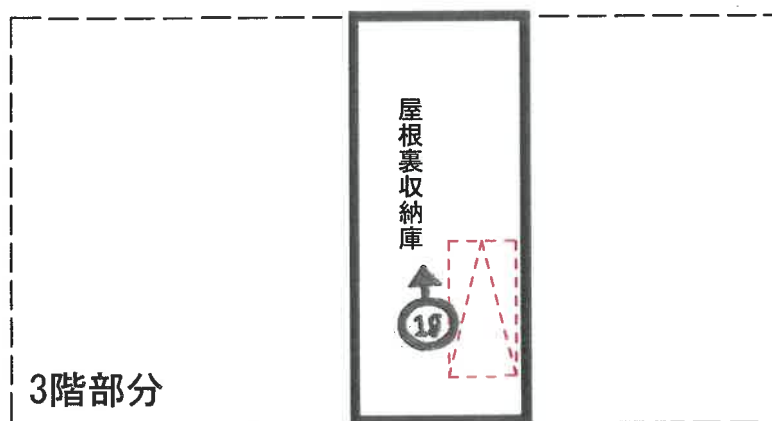


3階平面図



 天井収納式階段

屋根裏収納庫 平面図



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

⑪



⑫





⑬



⑭

洗面室の状況



⑮

浴室の状況



⑯



17



18



19



20

令和 7年（ケ）第196号  
令和 7年 8月20日 現地調査  
令和 7年 8月29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 笠 裕 也

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格        |               |
|----------------|---------------|
| 金 10,460,000 円 |               |
| 内 訳 価 格        |               |
| 物件1            | 金 2,830,000 円 |
| 物件2            | 金 7,630,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                 | 物件目録記載のとおり | 下記特記事項記載のとおり |
| 2  | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                    | 物件目録記載のとおり | 下記特記事項記載のとおり |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                  |            |              |
| 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>法務局備付の目的土地の公図・建物図面・分筆図並びに住宅地図，建築計画概要書等の資料をもとに現地確認を行った結果，目的土地は登記数量（69.42㎡）に比べてやや小さい可能性があり，本件では，現地概測数量に概ね合致する建築計画概要書の申請敷地数量（65.87㎡）を採用して評価を行う。<br/>ただし，概測は現地金属プレート等を参考に行ったものであり，詳細については専門家による調査，測量等を要する。</li> </ul> |            |              |
| 2  | <p>(1) 1階西部に未登記増築部分（約20.5㎡）が存し，現況床面積は，以下のとおりである。<br/> 1階：約38.25㎡（登記面積17.75㎡＋未登記増築面積約20.5㎡）<br/> 2階：42.57㎡（登記面積）<br/> 3階：34.83㎡（登記面積）<br/> 合計：約115.65㎡</p> <p>(2) 上記増築部分の現況は「店舗」であり，現況種類は「居宅・店舗」である。</p>                                                  |            |              |

## 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                                    | 阪堺電軌阪堺線「我孫子道」駅の東方約190m（道路距離）<br>南海高野線「我孫子前」駅の西方約700m（道路距離）<br>（別添位置図 参照）                                                                                                                                                                                                        |                                   |          |
| 付 近 の 状 況                                    | 中小規模の一般住宅，店舗付住宅，共同住宅等が混在する地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。                                                                                                                                                                                                                |                                   |          |
| 主な公法上の規制等<br><br>（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 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                       | 密集住宅市街地整備に関する情報「対策地区」，宅地造成等工事規制区域 |          |
| 画 地 条 件                                      | 規 模                                                                                                                                                                                                                                                                             | 65.87㎡                            |          |
|                                              | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                                             | 長方形                               |          |
|                                              | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                                                                                                                                                                       | 間口約4.8m，奥行約13.8m                  |          |
|                                              | 高 低 差 等                                                                                                                                                                                                                                                                         | 道路に対し概ね等高に接面している。                 |          |
| 接面道路の状況                                      | 西 側                                                                                                                                                                                                                                                                             | 幅員約8.0m舗装府道・市道（建築基準法第42条1項1号）     |          |
|                                              | 接 道 状 況                                                                                                                                                                                                                                                                         | 中間画地                              |          |
| 土地の利用状況等                                     | 現 況                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件2建物の敷地                          |          |
|                                              | 隣 地 の 状 況                                                                                                                                                                                                                                                                       | 東： 住宅                             | 西： 道路    |
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 南： 住宅                             | 北： 店舗付住宅 |
| 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。<br>「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                                    | 対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿による確認では，昭和初期より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ，不動産業者の所有を経て，平成17年に現建物の敷地となっている。また，昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前も，住宅の敷地として利用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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正式な（専門）調査を要する。 |                                   |          |
| 特 記 事 項                                      | ・ 現地金属プレートの位置によると，北側隣接建物の壁が，目的土地上へ越境している（被越境）。                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |          |

## 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 平成17年2月25日 新築 （登記記載） |
|                  | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 約21年                 |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 約14年                 |
| 仕 様              | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 鉄骨造                  |
|                  | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | スレート葺                |
|                  | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 電気，給排水設備，ガス 等        |
|                  | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 特になし                 |
| 床面積（現況）          | 延 115.65㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
|                  | 未登記増築有り（2頁特記事項記載のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
| 現 況 用 途 等        | 階 層                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3階建                  |
|                  | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 居宅・店舗                |
|                  | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5LDK+店舗              |
| 品 等              | 中位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| 保守管理の状態          | 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          | <p>(1) 1階西側には未登記増築部分（約20.5㎡）が存し，当該部分は店舗仕様となっている。その他，1階東側及び2階・3階部分は住居として使用されている。</p> <p>(2) 1階部分は全体的に火災後による損傷が見られ，壁・天井・床の汚損のほか，扉・設備等も破損していた。<br/>所有者からの聴取によると，令和7年3月頃に目的建物内で火災が発生し，その火災により所有者配偶者とペットが死亡したとのことである。<br/>上記のほか，2階・3階部分においても，クロスの汚損，建具の破損等が一部に見られた。</p> <p>(3) 3階中間洋室の上部に，梯子式屋根裏収納が存する。</p> <p>(4) 屋根に太陽光パネルが設置されているものと思われるが，目視確認はできなかった。</p> <p>(5) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> |                      |

|                |                                                                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>(6) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。</p> <p>(7) 建築確認（有り），検査済み（無し）</p> |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ= (ア×イ×ウ×エ) |
|------|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------------------------------------|
| 1    | 229,000              | 0.98      | 65.87          | 0.90      | 13,304,000                             |

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 大阪住吉-13

$$\text{標準価格} \quad 244,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 103.4}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{104} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{106} \div \text{標準画地価格} \quad 229,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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   | 高低差  | 行政   | その他  | 相乗積  |
|           | 1.04  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.04 |
|           | (南向き) |      |      |      |      |      |      |

|          |      |      |      |      |      |      |      |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|
| ◇ 地域格差 : | 街路※1 | 接近   | 環境※2 | 行政※3 | 将来   | その他  | 相乗積  |
|          | 0.98 | 1.00 | 1.10 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.06 |

※1 : 街路幅員を考慮

※2 : 周辺利用状況等を考慮

※3 : 容積率を考慮

|          |         |      |      |      |      |       |      |
|----------|---------|------|------|------|------|-------|------|
| イ 個別格差 : | 接面・方位※1 | 規模   | 形状   | 高低差  | 行政   | その他※2 | 相乗積  |
|          | 1.01    | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97  | 0.98 |

※1 西向きを考慮 (標準方位 : 北)

※2 被越境の可能性 (▲3) を考慮

ウ 地 積 : 建築計画概要書記載数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ= (ア×イ×ウ) |
|---------------|---------------------|-------------------|------------|--------------------------------------|
| 2<br>(主である建物) | 250,000             | 115.65            | 0.22       | 6,361,000                            |

#### ウ 現 価 率

経過年数 約21年

経済的残存耐用年数 約14年

観察減価 50%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年} / (\text{経過年数} 21\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.22 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、未登記増築、火災による損傷等の室内の状況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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|------|-------------------|---------------|------|------------------------------------------|
| 1    | 13,304,000        | 法定地上権         | 0.60 | 7,982,000                                |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 物件番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br>[1 (1) オ・1 (2) エ]<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>[2 (1) ウ]<br>イ | 占有減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ= [(ア+イ)×ウ×エ×オーカ] |
|----------|------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| 1        | 13,304,000                               | △7,982,000                                   |           | 0.76           | 0.70            |                                   | 2,830,000                                      |
| 2        | 6,361,000                                | +7,982,000                                   | 1.00      | 0.76           | 0.70            | 0                                 | 7,630,000                                      |
| 一括価格(合計) |                                          |                                              |           |                |                 |                                   | 10,460,000                                     |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正率

目的建物内で火災発生及びその状況(▲20)、アスベスト使用可能性リスク(▲3)、法務局資料(土地登記数量)の正確性に疑義が生じている点(▲1)等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

#### オ 競売市場修正率

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)

本件の場合は不要である。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地 [ 大阪住吉-13 ]

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 所 在         | 大阪府大阪市住吉区清水丘1丁目46番2「清水丘1-11-11」   |
| 価 格         | 244,000 円/㎡                       |
| 位 置         | 南海高野線 沢ノ町駅の南西方 約420m（道路距離）        |
| 価 格 時 点     | 令和7年1月1日                          |
| 地 積         | 110 ㎡                             |
| 供 給 処 理 施 設 | ガス, 水道, 下水                        |
| 接 面 街 路     | 南側 幅員約6.0m市道 中間画地                 |
| 用 途 指 定 等   | 第1種住居地域（建ぺい率80%・容積率200%）<br>準防火地域 |
| 地 域 の 概 要   | 小規模一般住宅等が多い住宅地域                   |

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

|       |             |
|-------|-------------|
| 物 件 1 | 8,821,000 円 |
| 物 件 2 | 6,091,000 円 |

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 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 間取図（概略）

以 上

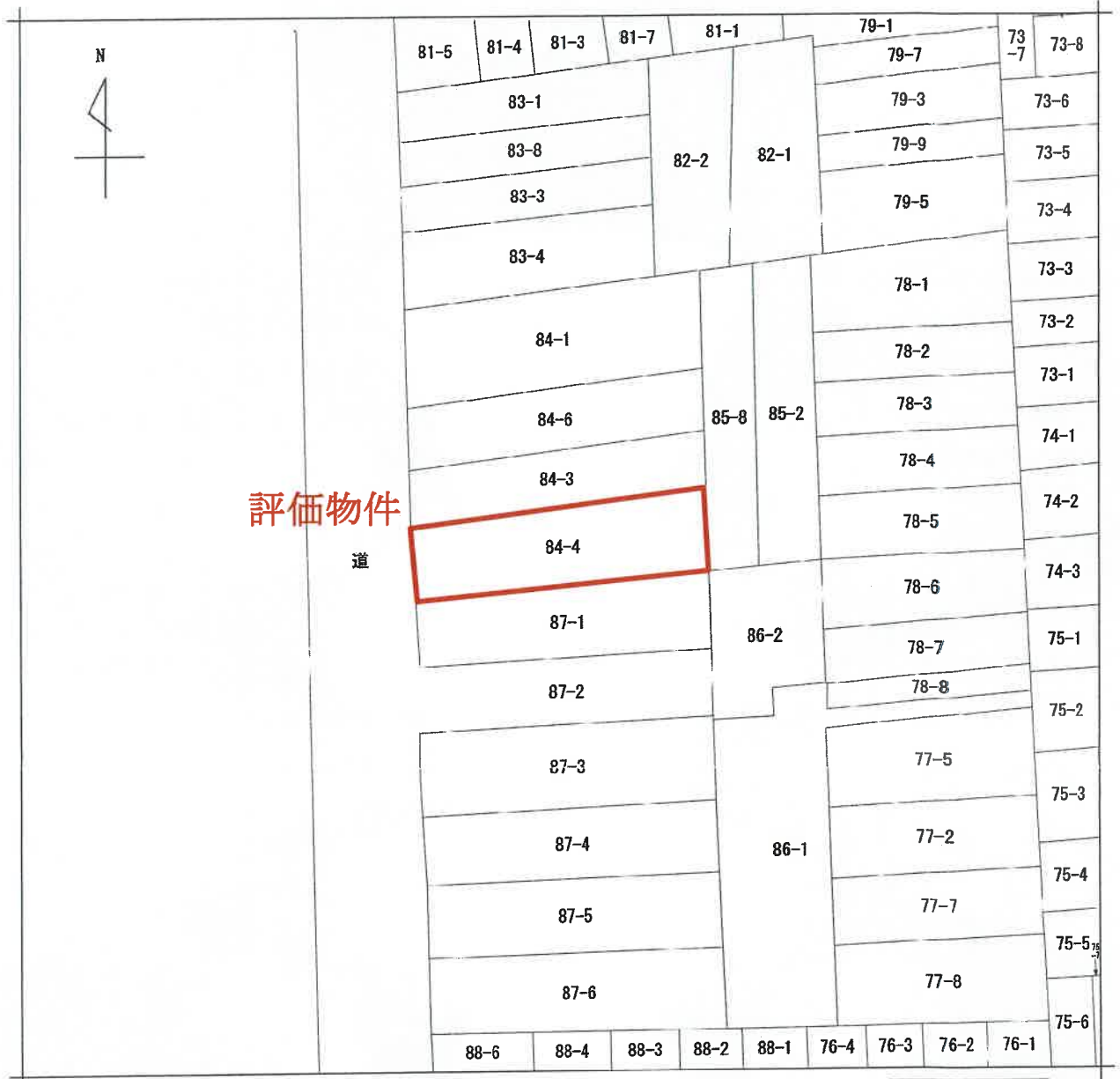
物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住吉区清水丘二丁目  
地 番 84番4  
地 目 宅地  
地 積 69.42平方メートル
- 2 所 在 大阪市住吉区清水丘二丁目84番地4  
家屋 番号 84番4  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 17.75平方メートル  
2階 42.57平方メートル  
3階 34.83平方メートル





地理院地図  
位置図



(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  
区域見出し  
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 | 84番4 |      |    |           |
| 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5月2日  
大阪法務局天王寺出張所  
地図整理番号：M62660  
(1/1)  
登記官



公図 (写)

A4版に縮小

214919 平成17年2月28日登記

建 物 圖 面 H17.2.28

84番4

吟  
番  
屋  
家

大阪市住吉区清水丘2丁目8番地4

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。  
令和7年5月2日 大阪法務局天王寺出張所

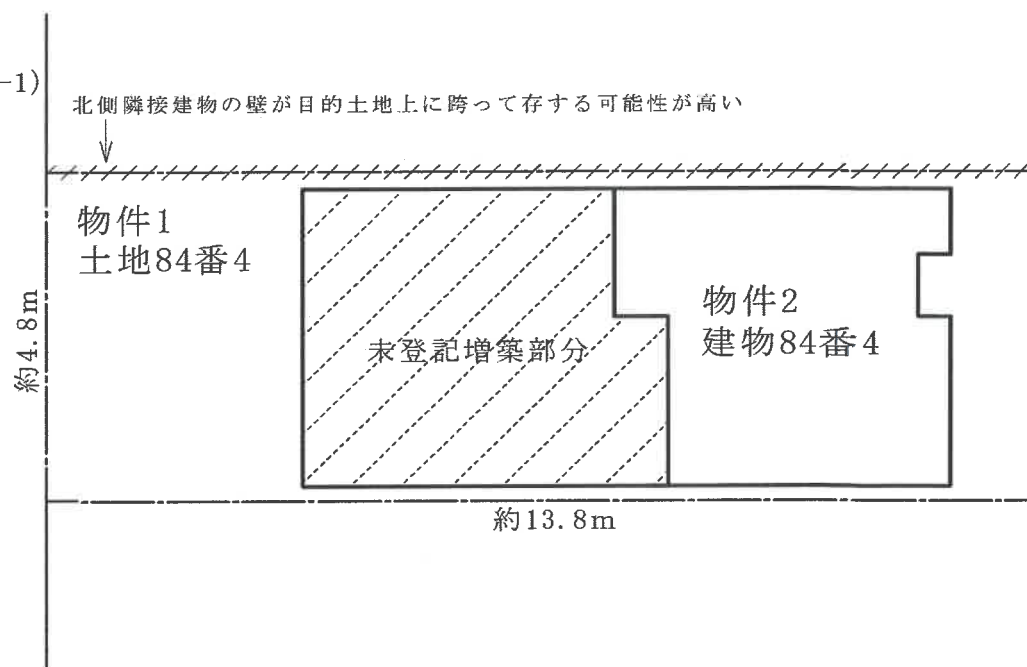
大阪法務局天王寺出張所

登記簿

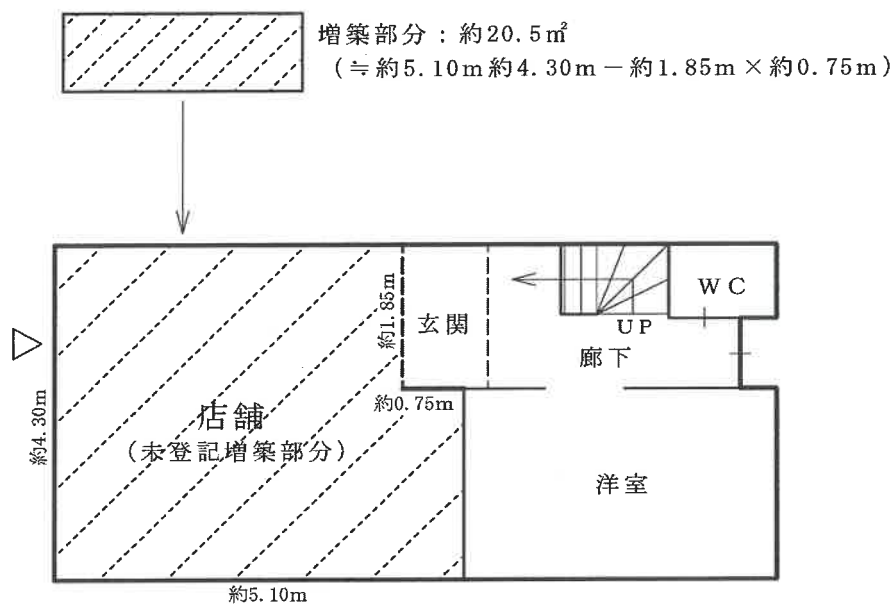
地区整理番号: M62661

## 建物図面 (写)

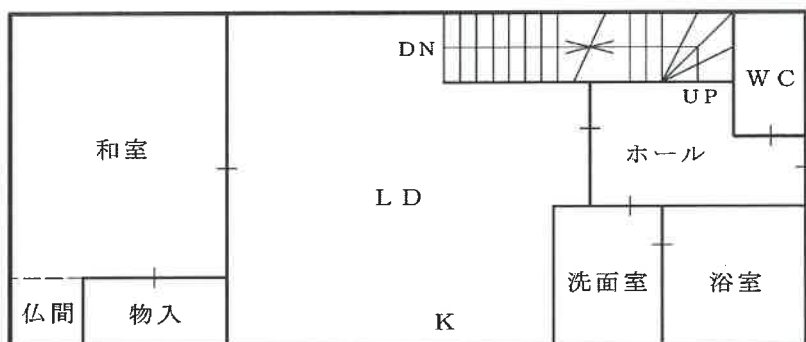
府道・市道（42-1-1）  
現況幅員約8.0m



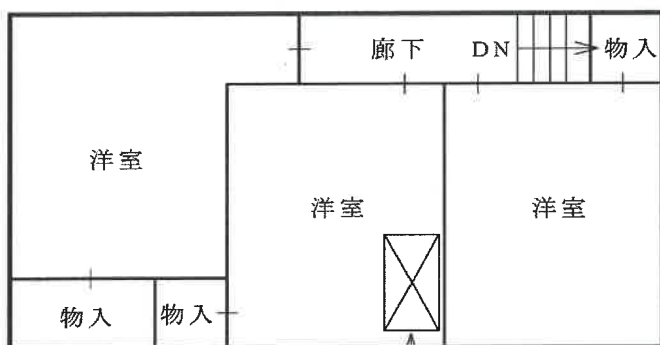
土地建物位置関係図



1 階



2 階



3 階

梯子式屋根裏収納入口



間取図 (概略)