

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
陳述者	私は、暴力団員等ではありません。
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人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おり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
陳述者	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	☐ 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住 所
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住 所

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 戸 出 周一郎

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 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年11月 6日 午前 9時30分 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7年11月19日 午前10時00分 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 7年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。	



913

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）
1～4	8,740,000 6,992,000	一括	1,750,000	32,101	9,745
1	30,000				
2	10,000				
3	4,150,000				
4	4,550,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目

地 番 563 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 24 平方メートル

(現況)

地 積 約 200 平方メートル

(概則)

共有者 亡A相続財産 持分 70 分の 7

2 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目

地 番 563 番 13

地 目 宅地

地 積 0.12 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目

地 番 563 番 10

地 目 宅地

地 積 58.51 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目 563 番地 10

家屋 番号 563 番 10

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 35.23平方メートル
2階 34.02平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 大阪市住吉区我孫子四丁目

地 番 563番1

地 目 公衆用道路

地 積 24平方メートル

(現況)

地 積 約200平方メートル

(概則)

共有者 亡A相続財産 持分70分の7

2 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目

地 番 563番13

地 目 宅地

地 積 0.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目

地 番 563番10

地 目 宅地

地 積 58.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目563番地10

家屋 番号 563番10



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 35.23平方メートル
2階 34.02平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 6年(ケ) 第567号
令和 7年 6月10日受理
令和 年 7月 -8 日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目
地 番 563番1
地 目 公衆用道路
地 積 24平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分70分の7

- 2 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目
地 番 563番13
地 目 宅地
地 積 0.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目
地 番 563番10
地 目 宅地
地 積 58.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目563番地10
家屋 番号 563番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 35.23平方メートル
2階 34.02平方メートル

所有者 亡A相続財産



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市住吉区我孫子四丁目1番39号	
土地	物件1、2、3	
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者および占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件2、3土地）上に下記建物を所有し、占有している ☐ 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）	☒ ない ☐ ある（詳細は目的外建物の概況のとおり）	
その他の事項	その他の事項のとおり	
建物	物件4	
種類、構造および床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 占有者および占有権原のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は、目的外土地の概況のとおり）	
その他の事項	その他の事項のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 Aの姓
- (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。なお、物件1土地については法務局に地積測量図は備え付けられているものの、面積は残地計算により算出されたものであり、概測面積（約200㎡）とは大きく異なっていることに加え、境界標も見当たらなかったことから、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 物件1土地は道路として使用されており、物件2土地および物件3土地は一体として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ほとんど存在しておらず、電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されていることに加え長期にわたって人が出入りした形跡が窺われないことから、空き家と思われた。
- (4) 浴室の壁にはカビが発生しており、1階では床に傾きもしくは撓みを感じられた。また、2階和室では天袋の襖および天井に雨漏り跡が認められたほか、各所で内壁クロスの染みや変色が散見された。
- (5) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、目的建物内に、目的物件の登記記録上の所有者以外の者で、目的物件につき所有権や賃借権等の権利を主張する者は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出るよう記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

以 上

執行官の意見

目的物件の占有関係

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（空き家）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6月10日	執行官室	ライフライン調査
令和7年6月11日 12:25 - 12:30	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年6月11日 13:20 - 13:35	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年6月16日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年6月16日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年6月16日 10:05 - 10:10	大阪市役所	道路等調査
令和7年6月18日 16:00 - 16:05	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年7月3日 9:25 - 9:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月3日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

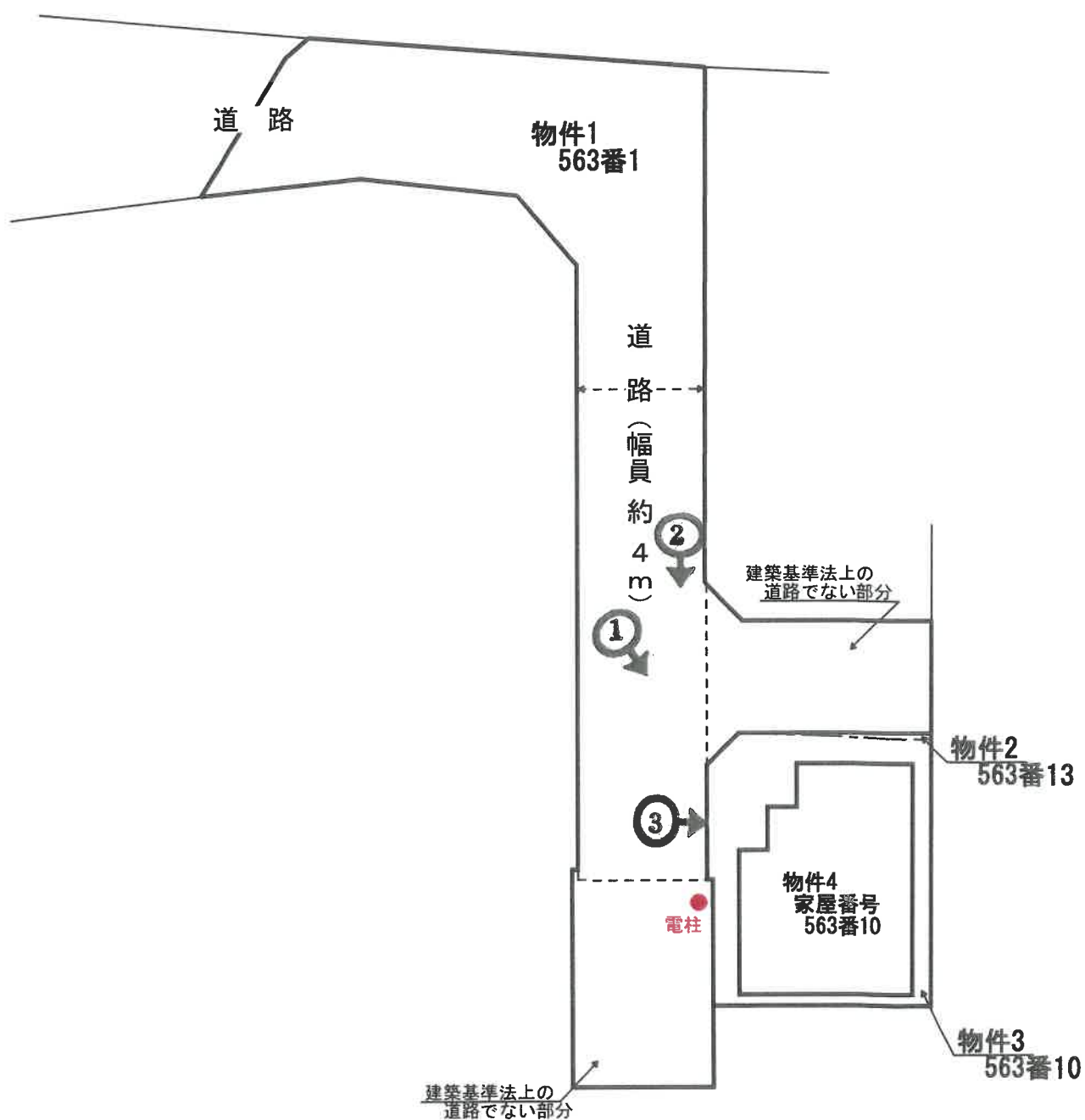
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第567号

◀○写真撮影位置方向



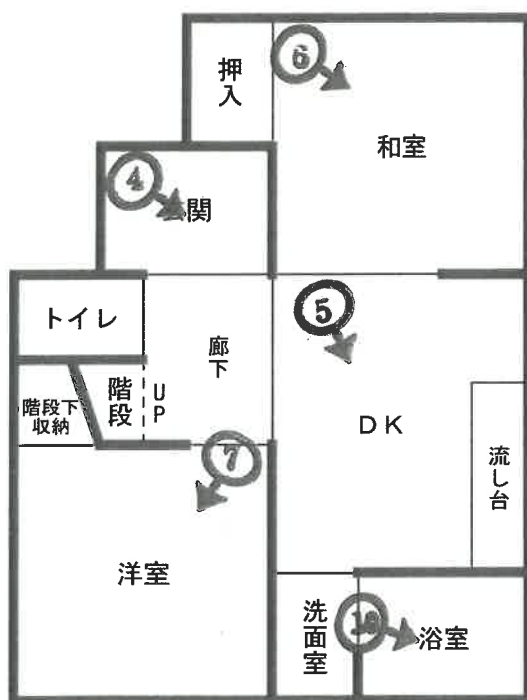
間取略図

令和6年（ケ）第567号

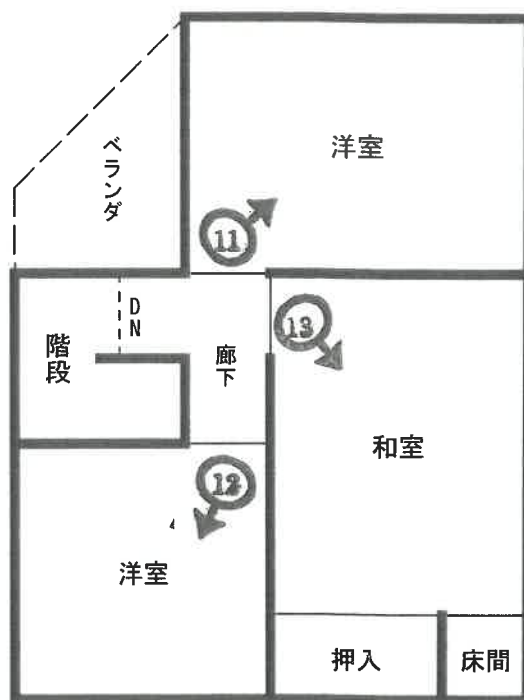
←○写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②

物件1 土地



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

洗面室の状況

⑨



浴室の状況

⑩



浴室の壁にカビが発生している状況



11



12

13



令和 6 年 (ケ) 第567号
令和7年7月3日 現地調査
令和7年7月7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 8,740,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 30,000円
物件 2	金 10,000円
物件 3	金 4,150,000円
物件 4	金 4,550,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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2, 3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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, 3	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
4	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, 3	◇道路に関する事項 物件1について、現況は概ね全体が道路状にアスファルト舗装されていた。 ただし当該土地の内、建築基準法上の道路に該当するのは一部のみであり、残りの部分は同法非該当の通路である（参考資料「道路位置指定図」参照）。 ◇筆界に関する事項 境界標が見当たらず、筆界が不明瞭であった。 外観上は、物件1が道路（一部通路）、物件2・3が一体的に物件4の敷地として利用されているように見えた。 詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。 ◇地積に関する事項 物件1について、法務局に（合筆前の各土地の）地積測量図が備え付けられているが、残置計算されており、測量されていない。この点、現況を調査すると、地積測量図記載の形状と概ね一致した。当該土地について、地積測量図をもとに図上求積すると約200㎡程度あり、登記数量より約8倍強大きかった。 本件調査はあくまでも限定された範囲内における調査のため、詳細を把握するためには別途専門家による測量が必要なものと思料する。		
4	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, 3）

位置・交通	J R 阪和線 我孫子町 駅 南東方 道路距離 約420m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	通称「あびこ観音」の西方にあるスポット的にミニ開発された小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	埋蔵文化財「我孫子城跡伝承地」包蔵地内 宅地造成等工事規制区域、水害ハザードマップ浸水想定区域 大阪市交通バリアフリー重点整備地区：我孫子町地区
画地条件 〈現況宅地部分〉	規模	58.63㎡ ※他、共有道路土地あり。
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口（西側）約 3.5 m , 奥行 約 6 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	西側	幅員約 4 m 私道 (建築基準法第42条1項5号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	寺院
	西側	道路（一部通路）
	南側	住宅
	北側	通路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常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・法人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は空地等であったと見られる。 土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。 また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	◇間口について …本件土地の西側辺長約7.5mの内、建築基準法上の道路に面している部分は約3.5mで、残りは同法非該当の通路に面している。 ◇北側転回広場 …北側にアスファルト舗装された転回広場があるが、当該部分は建築基準法上の道路ではない。 ◇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。 ◇設置物について …物件1上に電柱が設置されていた。 ◇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4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 昭和57年6月21日 新築
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	クロス、土壁、板貼 等
	天 井	クロス、合板、化粧板 等
	床	フローリング、畳、樹脂シート 等
	設 備	トイレ、風呂、流し台 等
	その他	-
床面積（現況）	延 69.25㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5DK
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 ※主に以下の概ね経年相応の損耗等が見られた。 ・1階DKの床が撓んでいるように感じられた。 ・浴室の内壁や天井にカビが発生しているように見えた。 ・内壁クロスのシミや変色が散見された。 ・2階和室で雨漏り跡が見られた。 ・動産が複数あった。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇アスベストの使用可能性 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。 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。 ◇耐震性に関する事項 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。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 建築計画概要書に記載されている敷地の形状と、現況が異なっていた。 ・ 検査済証； 無 ◇その他 特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (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×持分)
1 (道路部分)	(223,000円× 1%) 2,230	—	約200	—	持分 7 / 70 45,000
2 (宅地部分)	223,000	1.01	0.12	0.90	24,000
3 (宅地部分)	223,000	1.01	58.51	0.90	11,860,000

※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-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $247,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.0/100 \times 100/100 \times 100/113 = 223,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.10	1.00	1.13

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： 物件1のみ現況概測数量。その他、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4 (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)
4 [主である建物]	200,000	69.25	0.04	554,000

ウ 現価率

経過年数 約43年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数43年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.3)
= 0.04

※観察減価は、維持管理の状態や検査済証の発行されていない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)
2 (宅地)	24,000	0.50	法定地上権	12,000
3 (宅地)	11,860,000	0.50	法定地上権	5,930,000
合計				5,942,000

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) ※1万円未満は切上げ キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1 (道路)	45,000	—	—	1.00	0.70	—	30,000
2 (宅地)	24,000	-12,000	—	1.00	0.70	—	10,000
3 (宅地)	11,860,000	-5,930,000	—	1.00	0.70	—	4,150,000
4	554,000	+5,942,000	1.00	1.00	0.70	0	4,550,000
合計							8,740,000

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-10

所 在 : 大阪市住吉区我孫子五丁目25番 「我孫子5-14-25」
価 格 : 247,000円/㎡
位 置 : J R 阪和線 我孫子町 駅 南西方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和 7 年1月1日
地 積 : 214㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 8 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 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 0円
物件2 : 11,000円
物件3 : 5,725,000円
物件4 : 1,337,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 (参考資料) 道路位置指定図写
- 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 - 025)
以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目
地 番 563番1
地 目 公衆用道路
地 積 24平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分70分の7

2 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目
地 番 563番13
地 目 宅地
地 積 0.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目
地 番 563番10
地 目 宅地
地 積 58.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

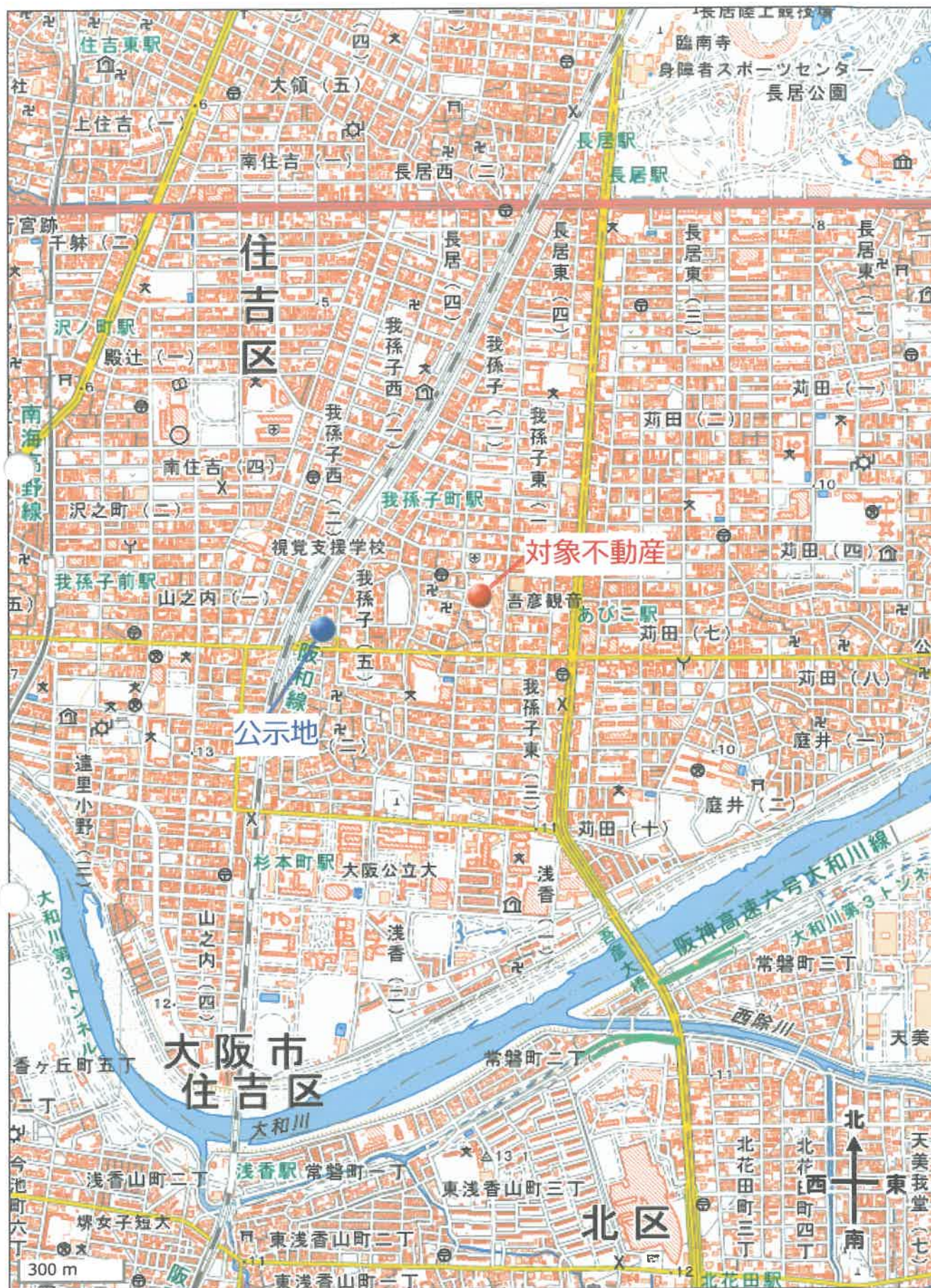
4 所 在 大阪市住吉区我孫子四丁目563番地10
家屋 番号 563番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 35.23平方メートル
2階 34.02平方メートル

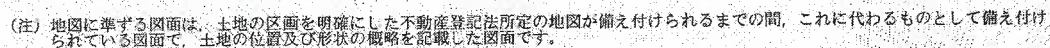


物 件 目 録

所有者 亡A相続財産







我孫子
4丁目

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和6年8月2日

大阪法務局

請求番号：41-1

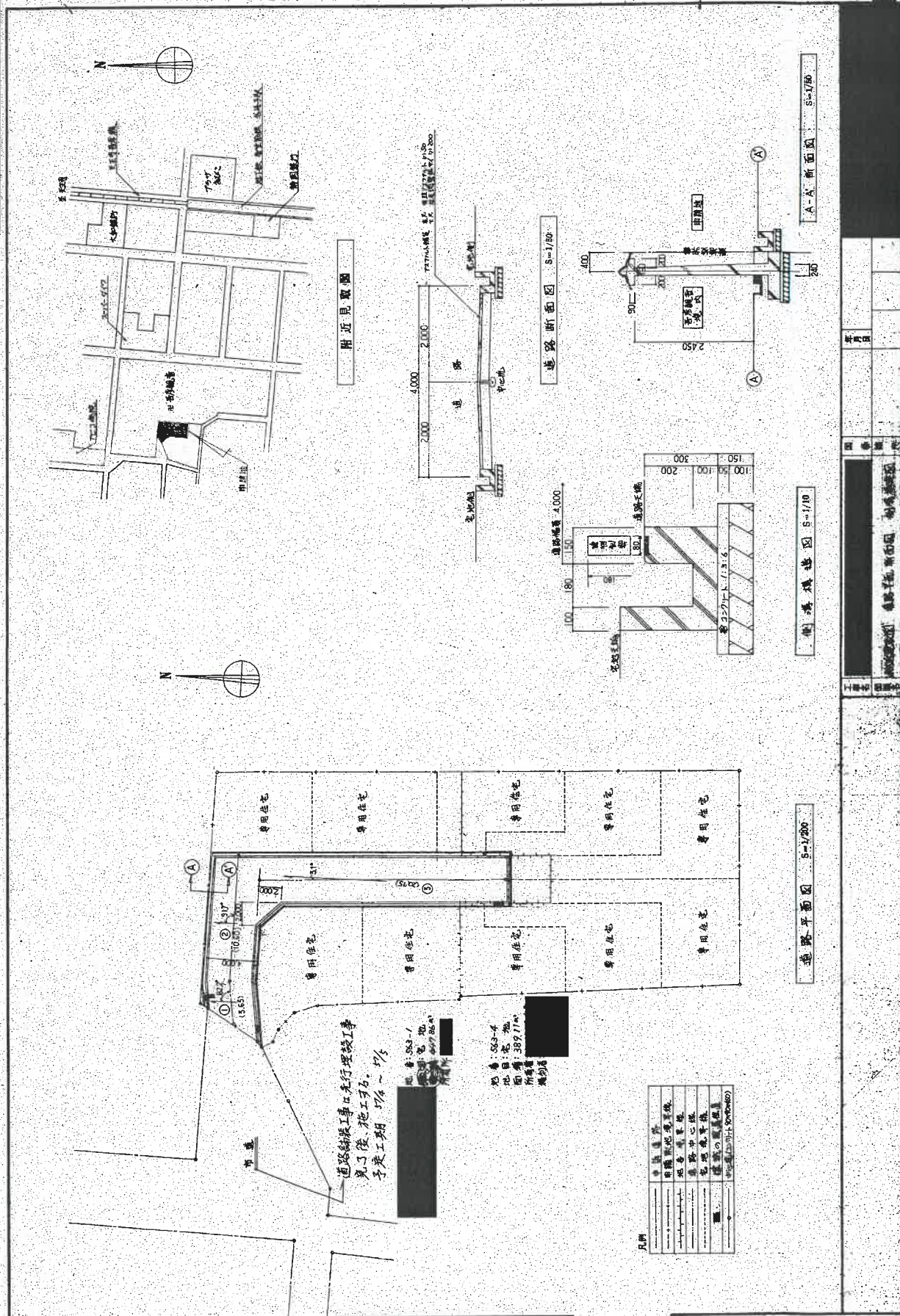
登記官

(1/1)

道路位置指定日 昭和57年 2月15日
道路位置指定番号 第 339号

参 考 资 料

A4サイズに縮小



090295

356

登記年月日：昭和57年6月21日

030796

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年8月2日 大阪法務局

登記官

請求番号：41-4

前563-1

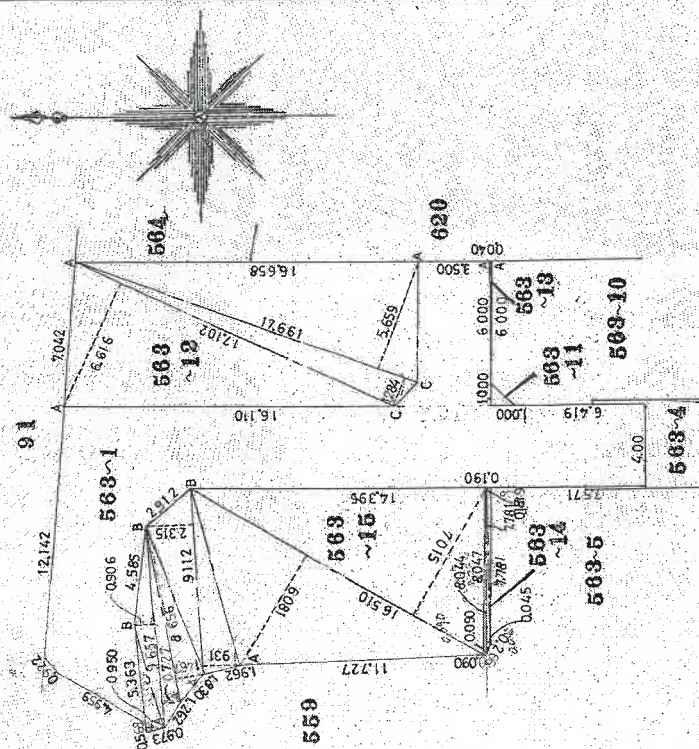
後新

57.6.21

地積測量図

地番	563-1 563-13 563-14	563-12 563-13 563-14
----	---------------------------	----------------------------

土地の所在 大阪市住吉区我孫子4丁目



記号	種類
A	ビヨウ
B	買石曲
C	スミ切屑石

** リンダ キノキセキヨウ **					
サハシ	NO	チヤウ	カサ	ハ・セキ	セキ
563	1	17.102	6.616	113.146832	
-12	2	17.661	1.284	22.676724	
	3	17.661	5.659	99.943599	
			セキ	235.767155	117.88
			1/2	117.883577	
563	1	6.000	0.040	0.240000	
-13			セキ	0.240000	
			1/2	0.120000	0.12
563	1	8.047	0.090	0.724230	
-14	2	8.044	0.045	0.361980	
	3	7.781	0.189	1.470809	
			セキ	2.556819	1.27
			1/2	1.278409	
563	1	5.363	0.950	5.094850	
-15	2	9.657	0.906	8.749242	
	3	9.657	0.727	7.020639	
	4	8.656	1.467	12.698352	
	5	9.112	2.315	21.094280	
	6	9.112	1.931	17.595272	
	7	16.510	6.081	100.397310	
	8	16.510	7.015	115.817650	
			セキ	288.467595	144.23
			1/2	144.233797	
563			コホキ	271.326927	
-1			ハサキ	263.515783	7.81
			ハサキ	7.811144	

登記年月日：昭和57年4月27日

030797

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年8月2日 大阪法務局

登記書

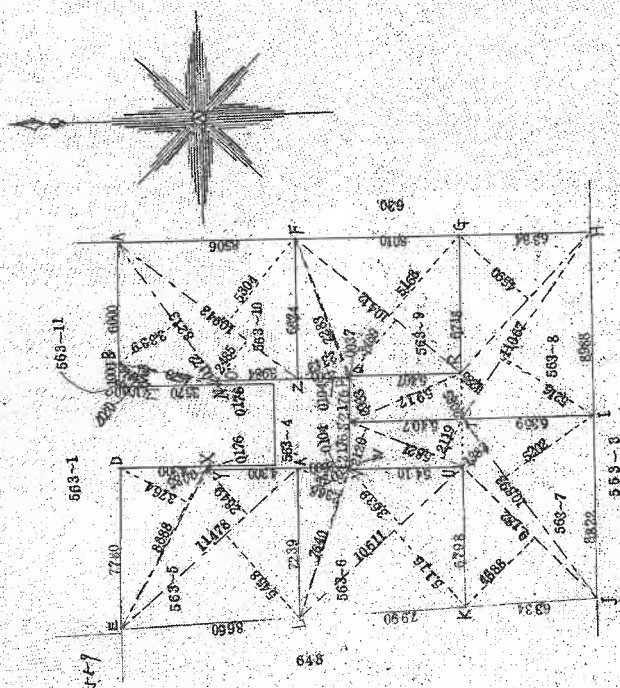
請求番号：48-1

(1/2)

前563-4 後 563-5, 563-6, 563-7, 563-8, 563-9, 563-10

地番 563-3~4 563-3~4 1
土地の所在 大阪市住吉区我孫子4丁目
563-4, 563-11 → 563-10

地積測量図 674.27



B	M	N	O	Z	P	Q	V	肩石刻み
W	A	Y	X	D				公
E								境界石
L	K							ブロック塀刻み
H	I	J						コンクリート碑中心
A	C	F	G	S	T	R	U	鉄

番号	NO	タイプ	サカサ	サカサ	サカサ	サカサ	サカサ
563-5	1	8.888	3.784	33.454432			
	2	8.888	0.085	0.755480			
	3	11.478	2.849	32.700822			
	4	11.478	5.458	62.646924			
563-6	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
563-7	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			
	3	10.611	3.639	38.613429			
	4	10.611	5.116	54.285876			
	1	5.821	2.120	12.340320			
	2	5.821	2.119	12.334699			
	3	9.182	4.688	43.045216			
	4	10.893	1.383	15.065019			
	5	10.893	5.202	56.683386			
	1	7.640	2.368	18.091520			
	2	7.640	0.032	0.244480			

登記年月日：昭和57年4月27日

030798

地積測量図

地番 58633~58634 1
土地の所在 大阪市住吉区戎塚子4丁目

A4サイズに縮小

** 計算値 キヤウビキヨウ **

字川	NO	タイ	タカ	ハ	イ	セ
563	1	5.917	2.083	12.325	111	
-8	2	5.917	2.083	12.330	945	
	3	11.067	5.216	57.725	472	
	4	11.067	1.285	14.221	095	
	5	9.271	4.390	42.553	890	
			5.1	139.162	513	
			1/2	69.581	256	69.58
563	1	7.283	2.342	17.056	786	
-9	2	7.283	0.037	0.269	471	
	3	10.412	3.489	36.321	468	
	4	10.412	5.168	53.809	216	
			5.1	107.468	941	
			1/2	53.734	470	53.73
563	1	4.678	0.763	3.569	314	
-10	2	4.678	0.172	0.804	616	
	3	8.213	3.339	27.423	207	
	4	10.943	2.485	27.193	355	
	5	10.943	5.304	58.041	672	
			5.1	117.032	164	
			1/2	58.516	082	58.51
563	1	1.414	0.707	0.999	698	
-11			5.1	0.999	698	
			1/2	0.499	849	0.49

563-4 369113325 37245658 1662767

作製者

申請人

縮尺

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所書機)
令和6年8月2日 大阪法務局

登記官

登記年月日：昭和57年6月26日

201294

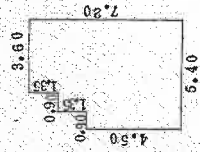
各階平面図



建物図面
各階平面図

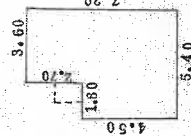
家屋番号 563番10

建物の所在 大阪市住吉区我孫子4丁目563番地10



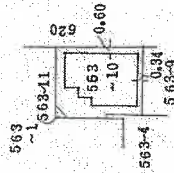
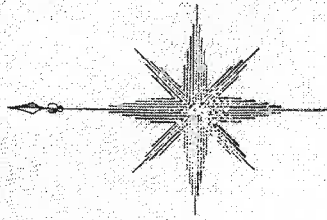
1階床面積

$$\begin{aligned} 1. 3.5 \times 3.60 &= 4.8600 \\ 1. 3.5 \times 4.50 &= 6.0750 \\ 4. 50 \times 5.40 &= 24.3000 \\ \text{計} &35.2350 \end{aligned}$$



2階床面積

$$\begin{aligned} 2. 70 \times 3.60 &= 9.7200 \\ 4. 50 \times 5.40 &= 24.3000 \\ \text{計} &34.0200 \end{aligned}$$



持分7分の3
持分7分の2
持分7分の2

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

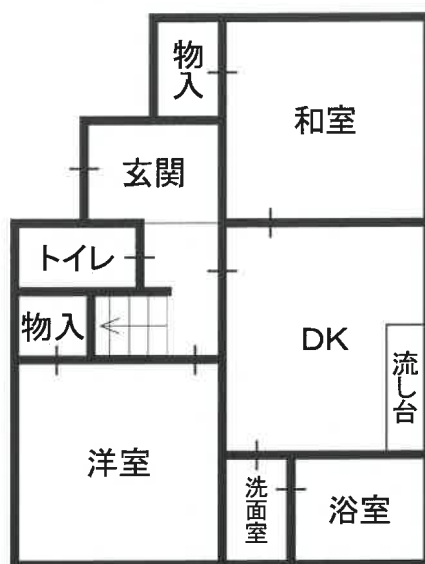
作製者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天主寺出張所管轄)
令和6年8月2日 大阪法務局

登記官

間取略図

1階



2階

