

陳述書の提出等について（注意）

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

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

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

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

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

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

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

注 意

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

※該当する□にチェックを入れてください。

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

注 意

- 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、個人の場合作るものは、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 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
3	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
4	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	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23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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月21日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 5日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。

一般の閲覧に供するため, 令和 7年10月23日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,060,000 12,048,000	一括	3,020,000	不明	不明
1	1,890,000				
2	40,000				
3	13,130,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 大阪市西成区中開三丁目
地 番 5番21
地 目 宅地
地 積 64.43平方メートル
所有者 A

2 所 在 大阪市西成区中開三丁目
地 番 5番24
地 目 宅地
地 積 68.30平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 大阪市西成区中開三丁目5番地21
家屋 番号 5番21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 29.70平方メートル
2階 32.19平方メートル
3階 35.29平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 大阪市西成区中開三丁目

地 番 5番21

地 目 宅地

地 積 64.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市西成区中開三丁目

地 番 5番24

地 目 宅地

地 積 68.30平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 大阪市西成区中開三丁目5番地21

家屋 番号 5番21

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 29.70平方メートル

2階 32.19平方メートル

3階 35.29平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 252号
令和 7年 7月 31日受理
令和 年 月 日提出
7.8.29

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

(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 大阪市西成区中開三丁目
地 番 5番21
地 目 宅地
地 積 64.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市西成区中開三丁目
地 番 5番24
地 目 宅地
地 積 68.30平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 大阪市西成区中開三丁目5番地21
家屋 番号 5番21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 29.70平方メートル
2階 32.19平方メートル
3階 35.29平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市西成区中開3丁目6番17号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、物件1が目的建物の敷地、物件2が公衆用道路となっている。なお、物件1の南辺の西側の一部が道路の路肩部分に含まれており道路負担部分である可能性がある。
- (3) 物件2の北西角に電柱が設置されている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内部は、汚れや損傷等は見られない。
- (3) 目的建物内部は、衣類や段ボール箱等の動産が存置されている。

4 物件2は持分の売却である。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の義父	目的建物は、転居途中の状態のままで誰も使用していません。所有者は、事情により目的建物に居住することなく、現在、目的建物と異なる場所にいます。 目的建物は全く使っていないため不具合等はないと思いますが、私ではよく分かりません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的建物は、内部に存置された動産の多くが梱包されたままの段ボール箱等で、初回臨場時及び立入調査時のいずれも電気メーターは無計量を示し、ガスは閉栓された状態であった。

所有者の義父の陳述によれば、目的建物は転居途中の状態誰も使用していないとのことで、上記の状態と整合する。

上記の事情から、目的建物は、所有者が空き家の状態で占有するものと思料する。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月4日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年8月4日 9:20 - 9:25	中之島図書館	物件確認
令和7年8月4日 9:30 - 9:35	大阪市役所	道路調査
令和7年8月6日 10:10 - 10:15	執行官室	所有者の義父から聴取（電話）
令和7年8月8日 11:10 - 11:15	あべの市税事務所	課税調査
令和7年8月8日 11:25 - 11:35	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年8月22日 9:10 - 9:55	物件所在地	立入調査(評価人帯同) 所有者の義父と面談

(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、立会人及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、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

登記年月日：令和5年11月6日

公用

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(管轄))
令和7年8月4日 大阪法務局北出張所

登記官

(7枚目)

請求番号：21-2

(1/2)

A 4 版に縮小

1/2

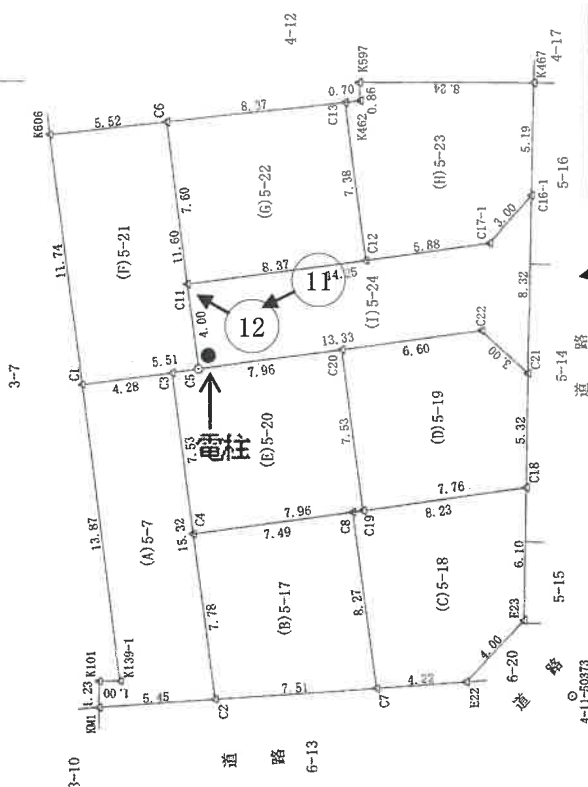
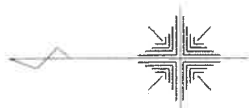
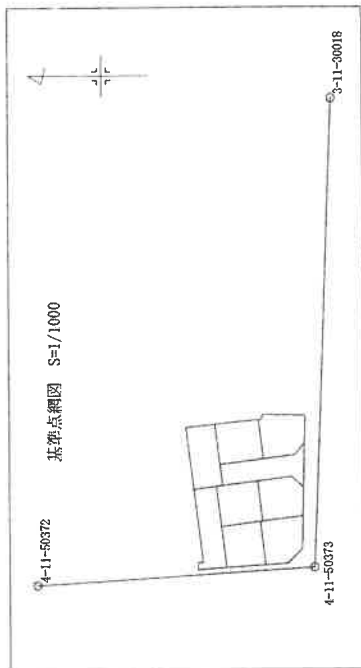
地 積 測 量 図

地 番 5-7,-17ないし-24

土地の所在 大阪市西成区中開三丁目

座標一覧表

種 類	番 号	X 座 標	Y 座 標	備 考
境界点	4-11-50372	-149441.138	-47127.398	
公共基準点	4-11-50373	-149493.153	-47124.202	
	3-11-30018	-149496.710	-47036.602	



境界点	境界線の種類
○	金属
△	金属
□	コンクリート杭
●	図上点
●	ポイント

令和4年8月31日基準点測量
令和5年9月12日測量
世界測地系 第VI系
縮尺係数 0.999927

申請人



作成者

縮 尺 1/250

(令和 5 年 11 月 6 日作成)

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：令和6年5月2日

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。
(大阪法務局管轄)
令和7年8月4日 大阪法務局北出事務所

登記簿

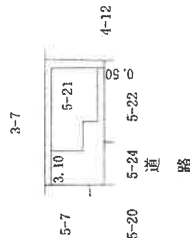
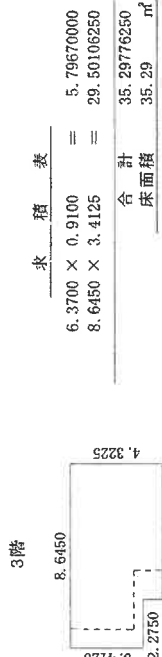
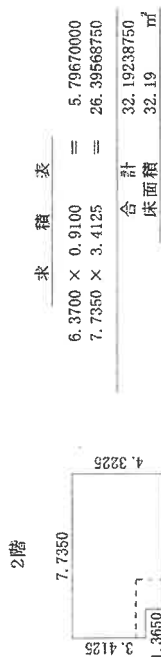
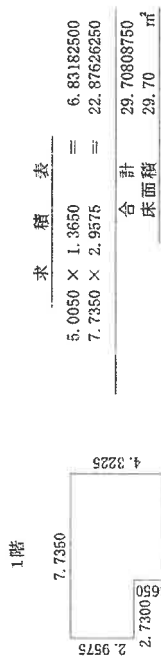
(8枚目)

請求番号：21-3

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 5番21

建物の所在 大阪市西成区中開三丁目5番地21



1

作成者

2 目作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

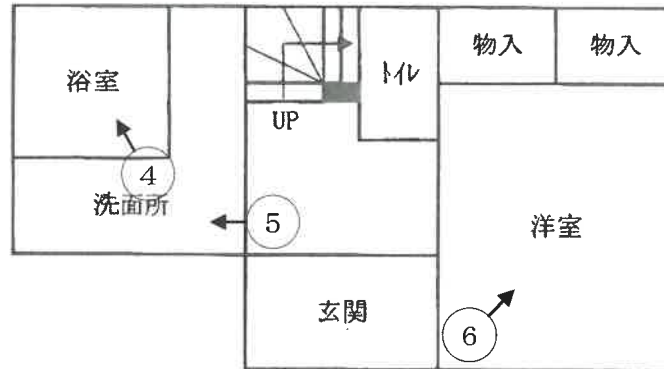
A4版に縮小

間取略図

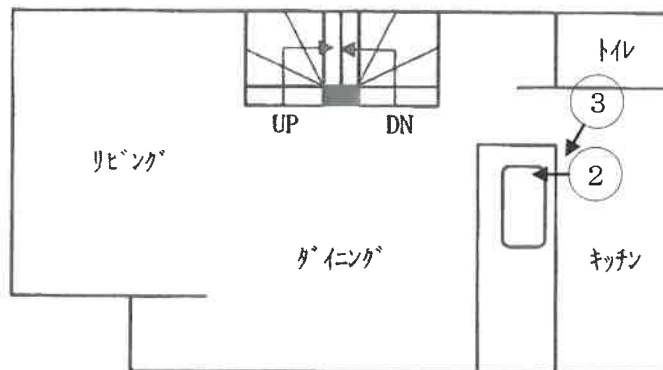
令和7年（ケ）第252号



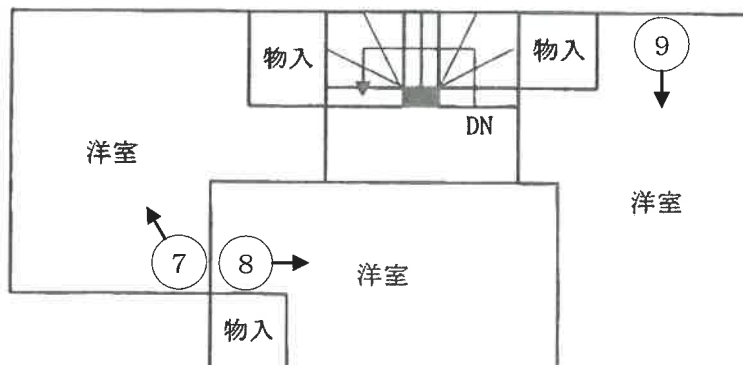
1階



2階



3階



(←○ 写真撮影場所・方向)



1

目的建物



2



3



4



5



6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1
	1 2

令和7年（ケ） 第252号

令和7年8月22日 現地調査

令和7年8月28日 評 価

正 本

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

森澤 修二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,890,000円
物件2	金 40,000円
物件3	金 13,130,000円

- 1 一括価格は、物件1、2及び3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1 2	○ 物件1土地は、物件3建物の敷地として使用されている。 なお、物件1土地の南辺の西側の一部が道路の路肩部分に含まれており道路負担部分である可能性がある。 ○ 物件2土地は公簿地目「宅地」であるが、現況地目は「公衆用道路」である。 ○ 公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。 なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。 ○ 物件2土地は、持分(5分の1)の売却である。		
3	○特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	J R 関西本線、大阪環状線 今宮駅 南西方 道路距離 約920m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域要因に大きな影響を与える変動がないことから、当面の間現況のまま推移していくものと予測される。		
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	準工業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	物件1：	64.43㎡
		物件2：	68.30㎡ (持分5分の1、私道負担部分)
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口（南側）約4m・奥行約5.5m	
高低差等	前面道路とは概ね等高接面		
接面道路の状況	南側	幅員約4m私道（建築基準法上第42条1項2号道路） 上記私道は、物件2土地である。 物件2土地は南側で、幅員約5.5m市道に接道している。	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地	
	東側	空地	
	西側	戸建住宅	
	南側	私道、戸建住宅	
	北側	事業所	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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、通常費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土壌汚染等	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・会社等の所有者名が確認された。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はないが、近隣に土壌汚染対策法上の形質変更時要届出区域の指定を受けた土地がある。また、過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は鉄工所、一般住宅等の表示が確認された。よって、土壌汚染の可能性を否定できない。なお、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特記事項	○ 物件1土地の南辺の西側の一部が道路の路肩部分に含まれており道路負担部分である可能性がある。 ○ 物件2土地の北西角に電柱が設置されていた。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）令和6年3月22日新築
	経過年数	約1年
	経済的残存耐用年数	29年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 97.18㎡	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	○ 建築確認（有）、検査済証（有） ○ 設備機器等の稼動の状況は未確認である。 ○ 衣類や段ボール箱等の動産が存置されている。 ○ 特段の汚れや損傷等は見受けられなかった。 ○ 目的建物について、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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	98,000	1.00	64.43	1	0.90	5,683,000
2	98,000	0.05	68.30	1/5	---	67,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪西成9-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 155,000\text{円/㎡} & \times & 103.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/163 & = & 98,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	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）
1.07	1.05	1.45	1.00	1.63
幅員+4 系統連続性+3	駅距離+5	利用状況等+45		

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02	1.00	1.00	0.98	1.00
方位（南）+2			道路負担の可能性-2	

【道路負担部分】

道路価値率5%と判断した。

ウ 地積：登記数量による。

オ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
3	200,000	97.18	0.87	16,909,000

ウ 現価率

経過年数	約1年
経済的残存耐用年数	約29年
観察減価	10%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 29\text{年} / (\text{経過年数} 1\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 29\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.87 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状況及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	5,683,000	0.50	法定地上権	2,842,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	5,683,000	－ 2,842,000		0.95	0.70		1,890,000
2	67,000			0.95	0.70		40,000
3	16,909,000	＋ 2,842,000	1.00	0.95	0.70	0	13,130,000
一括価格 (合計)							15,060,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壤汚染の可能性を否定できないことを考慮した。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪西成9-4

所 在 : 大阪市西成区南開1丁目4番2 「南開1-4-3」
価 格 : 155,000円/㎡
位 置 : JR関西本線、大阪環状線 今宮駅 南方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 8.0m 市道
用途指定等 : 準工業地域
(建ぺい率60%, 容積率300%)
準防火地域
地域の概要 : 中小規模の工場のほか、住宅も見られる工業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,819,000円
物件2 : 0円
物件3 : 9,469,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市西成区中開三丁目
地 番 5番21
地 目 宅地
地 積 64.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市西成区中開三丁目
地 番 5番24
地 目 宅地
地 積 68.30平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 大阪市西成区中開三丁目5番地21
家屋 番号 5番21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 29.70平方メートル
2階 32.19平方メートル
3階 35.29平方メートル

所有者 A

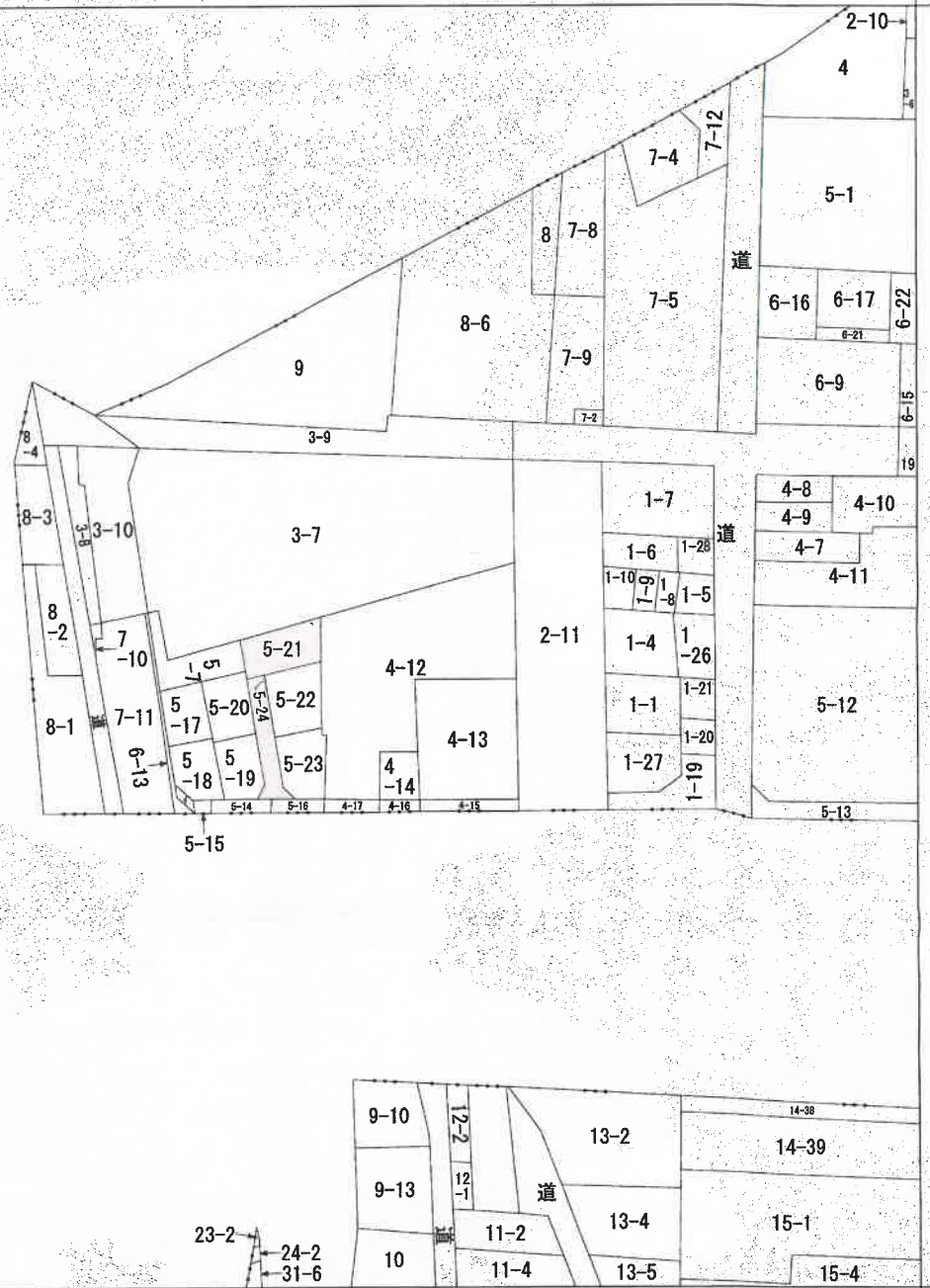


受命物件の位置図



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル26

1 : 10,000 相当



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 南開2丁目

請求部	所在	大阪市西成区中開三丁目				地番	5番21			
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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局管轄)

令和7年6月12日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号: 22-1

(1/1)

登記年月日：令和5年11月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局管轄)
令和7年6月12日 大阪法務局北出署所

登記証

請求番号：22-2

1/2

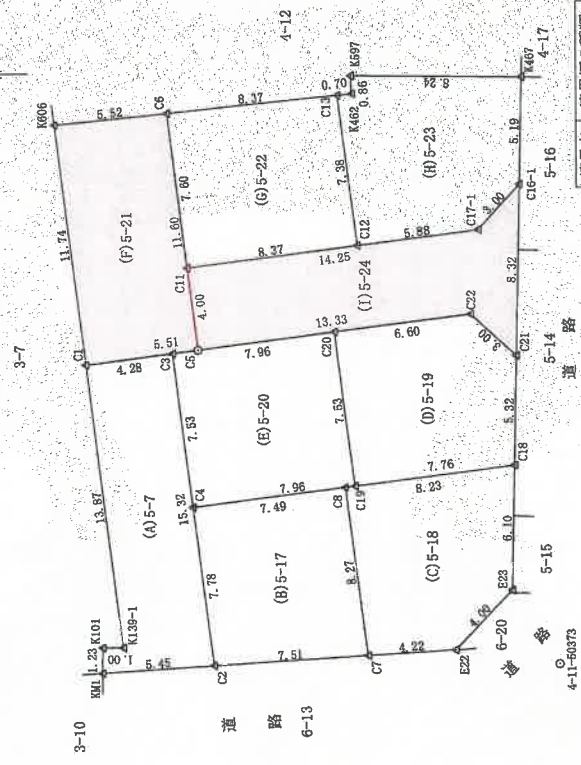
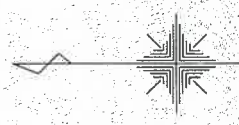
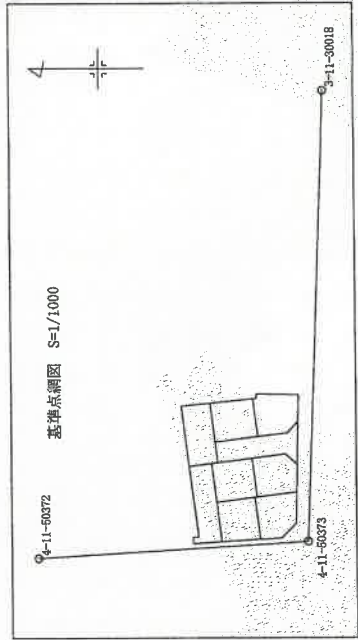
地積測量図

地番 5-7, -17ないし-24

土地の所在 大阪市西成区中開三丁目

座標一覧表

座標	点	X	座標	点	Y
公共基準点	4-11-50372	-149441.138	公共基準点	4-11-50373	-47127.398
	4-11-50373	-149493.153		4-11-50374	-47124.202
	3-11-30018	-149496.710		3-11-30019	-47036.502



境界点	境界線の種類
○	金 属 釘
△	金 属 標
□	コンクリート杭
●	国 土 点
●	ボ ン 子

令和4年8月31日基準点測量
令和5年9月12日測量
世界測地系 第VI系
縮尺係数 0.999927

申請人



5 年 11 月 6 日作成

作成者

縮尺 1/250

(大阪士地家屋調査士会)

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和5年11月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局管轄)
令和7年6月12日 大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：22-2

2/2

地積測量図

地番 5-7、-17ないし-24

土地の所在 大阪市西成区中開三丁目

部 求 積 表

地番	(A)5-7	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C1		K139-1	-149470.234	-47106.577	-118282.147847
		K101	-149470.970	-47123.340	-34682.78976
		K01	-149470.961	-47124.577	-28216.335149
		C2	-149476.407	-47124.243	-15065.85232
		C3	-149474.485	-47106.039	-20684.097747
			併 面 積		132.747443
			地 積		65.37 ㎡
			坪 数		20.07

地番	(B)5-17	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C4			-149475.430	-47116.519	-34465.54518
		C7	-149476.407	-47124.243	-30455.09488
		C2	-149483.906	-47124.794	-30453.892208
		C8	-149482.869	-47116.679	-30933.647604
			併 面 積		120.392404
			地 積		60.192470
			坪 数		18.20

地番	(C)5-18	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C9			-149482.869	-47116.579	-33522.540588
		C7	-149483.906	-47123.784	-27444.15568
		C22	-149483.121	-47123.827	-32993.43730
		C23	-149480.896	-47120.646	-37545.18594
		C18	-149491.040	-47116.546	-37838.450742
			併 面 積		121.731644
			地 積		60.866220
			坪 数		18.41

地番	(D)5-19	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C20			-149482.889	-47108.040	-28403.572240
		C19	-149483.334	-47116.520	-40796.353520
		C21	-149491.040	-47116.546	-39646.288818
		C22	-149491.167	-47109.223	-39829.385800
			併 面 積		-41350.109855
			地 積		120.634581
			坪 数		37.74310
			坪 数		19.21

地番	(E)5-20	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C20			-149482.889	-47108.040	-41859.045960
		C3	-149476.685	-47106.039	-32793.802401
		C4	-149476.407	-47116.519	-41894.076831
		C19	-149483.334	-47116.520	-32775.903800
			併 面 積		120.131950
			地 積		60.069750
			坪 数		18.16

地番	(F)5-21	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
R65			-149468.761	-47097.923	-109333.661460
		C1	-149470.234	-47106.577	-32737.340906
		C3	-149476.709	-47106.885	-13931.141700
		C6	-149474.234	-47097.373	-32725.541000
			併 面 積		135.968392
			地 積		64.4303160
			坪 数		19.49

地番	(G)5-22	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C12			-149483.518	-47103.866	-347862.060410
		C13	-149475.254	-47096.539	-436302.337266
		C6	-149474.234	-47097.373	-347914.006605
		C11	-149475.207	-47104.916	-436379.941824
			併 面 積		125.558333
			地 積		62.7776665
			坪 数		18.99

地番	(H)5-23	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C17-1			-149480.353	-47103.128	-369571.142288
		C16-1	-149491.354	-47100.901	-105560.428635
		K67	-149491.488	-47095.712	-323222.900116
		K62	-149483.289	-47096.611	-366136.914589
		C13	-149483.518	-47096.470	-30601.001380
		C12	-149482.882	-47096.539	-10785.107431
			併 面 積		318469.238076
			地 積		134.915395
			坪 数		62.4576975
			坪 数		18.89

地番	(I)5-24	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C5			-149475.709	-47108.885	-646046.317705
		C22	-149483.940	-47107.212	-729183.393066
		C21	-149491.167	-47103.223	-114192.755552
		C16-1	-149491.394	-47103.000	-85441.034414
		C17-1	-149485.353	-47103.128	-761045.238096
		C11	-149475.207	-47103.918	-642699.473804
			併 面 積		136.609830
			地 積		68.304866
			坪 数		68.30
			坪 数		20.66

合 計					565.694840
-----	--	--	--	--	------------



申請人

5 年 11 月 6 日 (作成)

作成者

縮 尺

1 /

(大阪土地家屋調査士会)

(2/2)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：令和6年5月2日

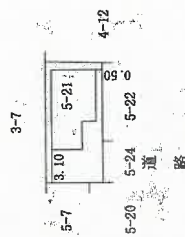
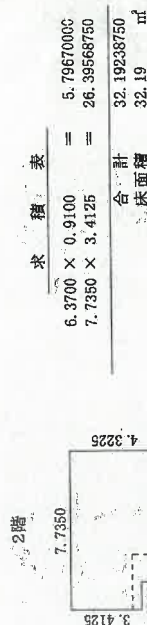
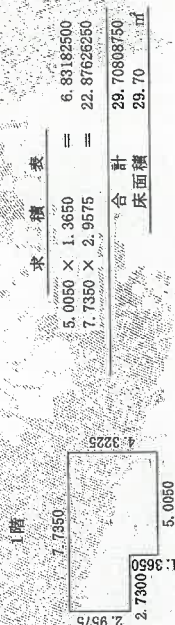
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局管轄)
令和7年6月12日 大阪法務局北出事務所

登記

建物図面
各階平面図

家屋番号
5番21

建物の所在
大阪市西成区中開三丁目5番地2・1



作成者

2. 自作(印)

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

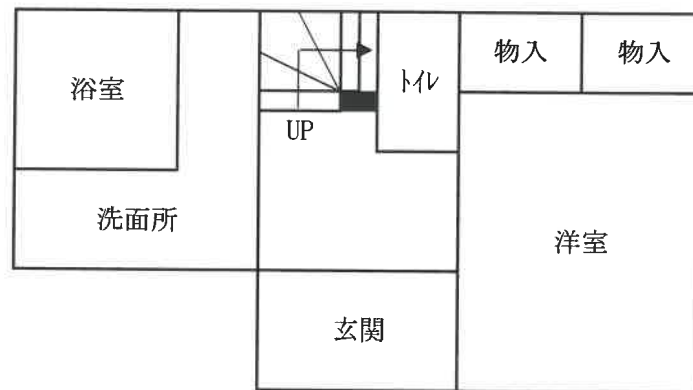
(大阪土木建築士会)

間取略図

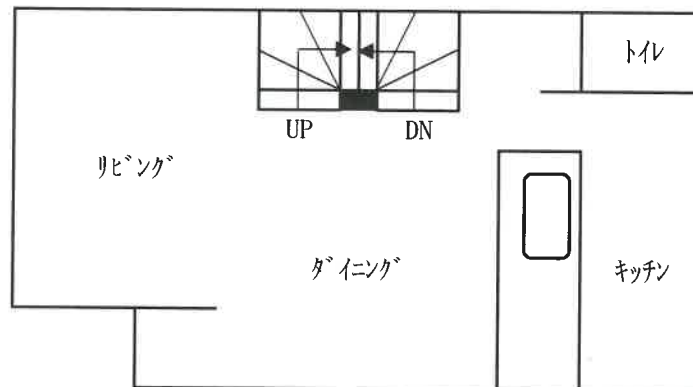
令和7年（ケ）第252号



1階



2階



3階

