

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

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(法人)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」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 ☐ 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11月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年12月24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 8年 1月14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11月20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）
1～4	18,120,000 14,496,000	一括	3,630,000	117,508	30,508
1	5,140,000				
2	30,000				
3	320,000				
4	12,630,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目
地 番 93番9
地 目 宅地
地 積 92.62平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目
地 番 93番11
地 目 宅地
地 積 5.46平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

3 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目
地 番 94番6
地 目 宅地
地 積 5.74平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

4 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目93番地9
家屋 番号 93番9



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.03平方メートル
2階 53.46平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



物 件 明 細 書

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 安 達 正 彦

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

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 大阪市生野区舍利寺二丁目

地 番 93番9

地 目 宅地

地 積 92.62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目

地 番 93番11

地 目 宅地

地 積 5.46平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

3 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目

地 番 94番6

地 目 宅地

地 積 5.74平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

4 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目93番地9

家屋 番号 93番9



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.03平方メートル
2階 53.46平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和 7年(ケ)第 176号
令和 7年 7月 10日受理
令和 年 7.8.14 日提出

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 大阪市生野区舍利寺二丁目

地 番 93番9

地 目 宅地

地 積 92.62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目

地 番 93番11

地 目 宅地

地 積 5.46平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

3 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目

地 番 94番6

地 目 宅地

地 積 5.74平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

4 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目93番地9

家屋 番号 93番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床・面 積 1階 51.03平方メートル
 2階 53.46平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市生野区舍利寺2丁目8番24号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☒ 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4		
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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 A及びB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) 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及び3が目的建物の敷地となっており、物件2は公衆用道路となっている。
- (3) 目的土地のうち物件1の南側にカーポートが設置されており、物件3には物置等が存置されている。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。なお、2階南側洋室2室の間の壁は可動式である。
- (2) 目的建物内部は、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物内部は、衣類や寝具等の動産が存置されている。

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A、B	目的建物は、私達が住居として使用しています。 目的建物に不具合はありません。 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

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10日 16:25 - 16:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年7月10日 16:40 - 16:45	中之島図書館	物件確認
令和7年7月10日 16:55 - 17:00	大阪市役所	道路調査
令和7年7月11日 9:20 - 9:25	なんば市税事務所	課税調査
令和7年7月11日 10:30 - 10:50	物件所在地	物件及び占有確認 Aと面談
令和7年8月1日 9:00 - 9:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同) A及びB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。

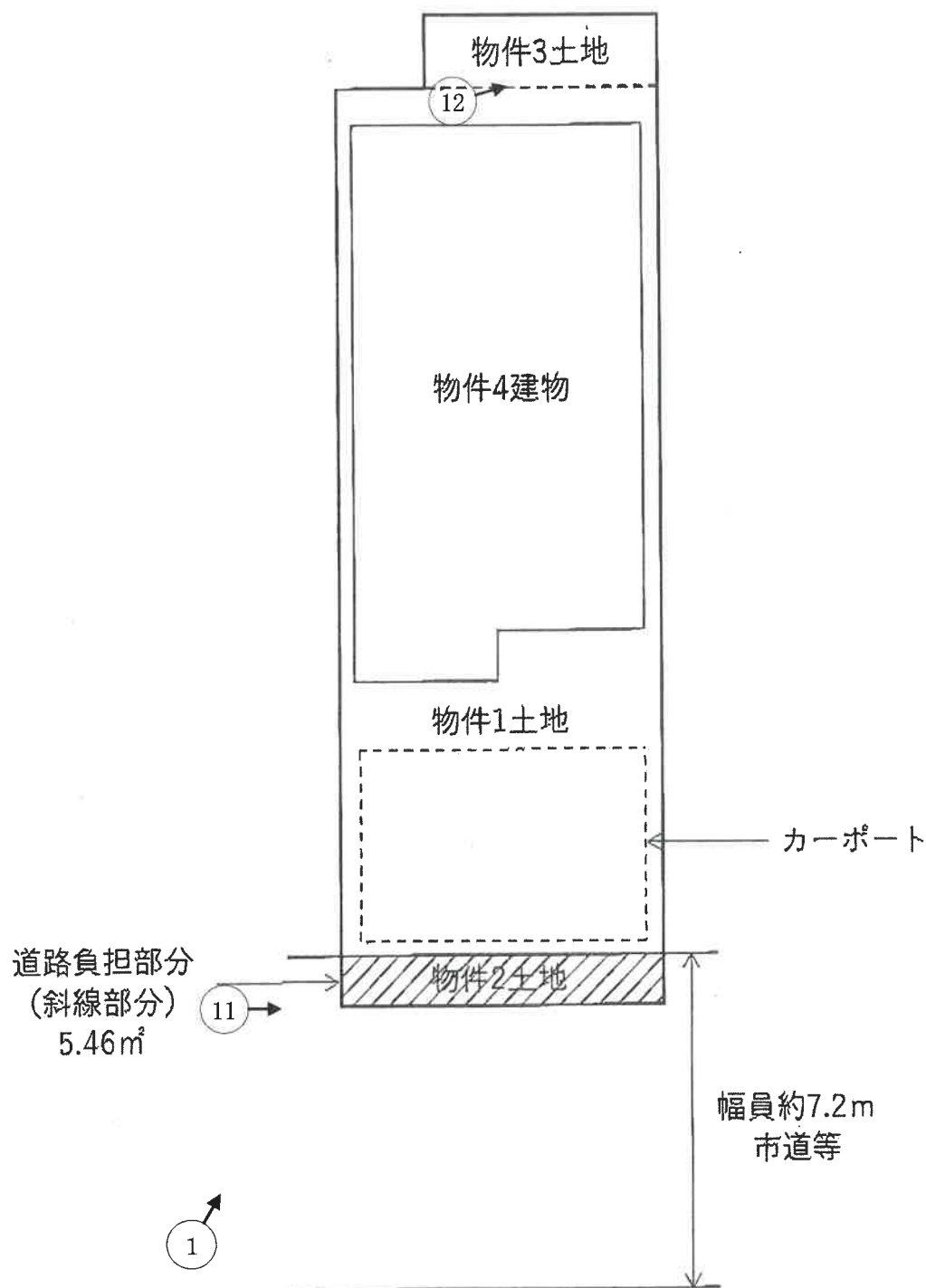
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

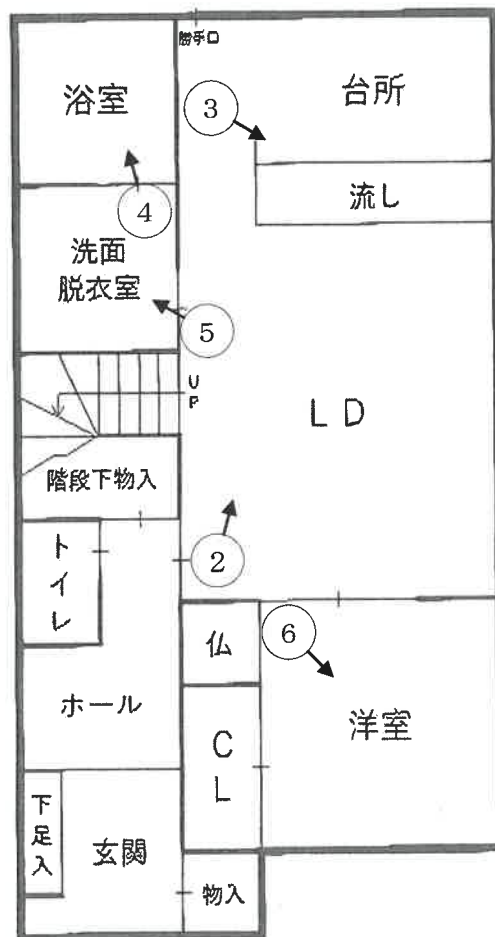
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

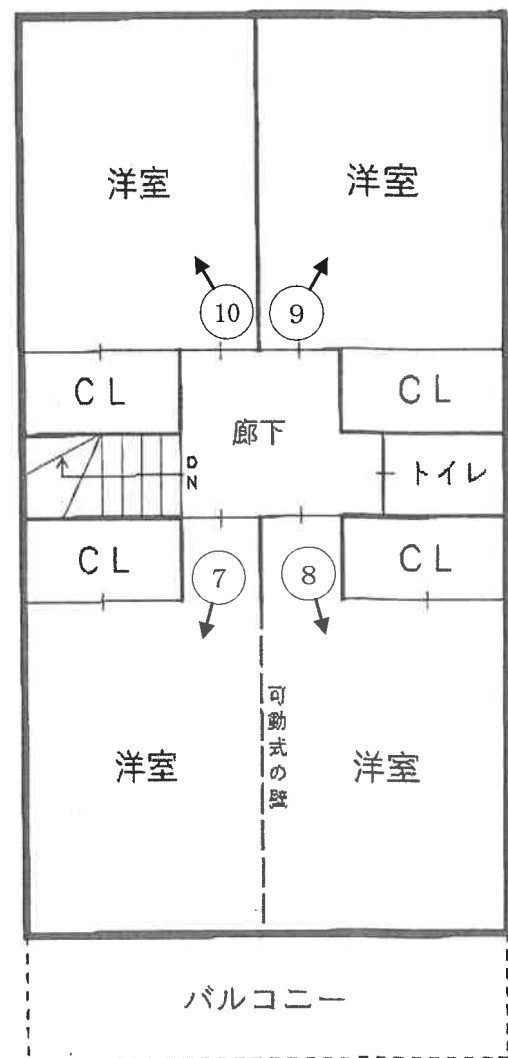


(←○ 写真撮影場所・方向)

間取略図



1 階



2 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 道路負担部分付近
	1 2

令和7年（ケ）第176号
令和7年8月1日 現地調査
令和7年8月23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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,120,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,140,000円
物件 2	金 30,000円
物件 3	金 320,000円
物件 4	金 12,630,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1及び物件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、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り、物件2の内訳価格は道路負担部分の価格である。

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き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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。
番号	特 記 事 項		
1～3	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 物件1土地と物件3土地は、2筆一体で物件4建物の敷地として利用されている。よって、土地の個別格差、建付減価及び土地利用権割合等は、一体面地であることを前提に把握した。 3. 物件2土地は、物件1土地が南側で接する道路に係る道路負担部分である。よって、登記上の地目は「宅地」であるが、現況の地目は「公衆用道路」である。 4. 物件1土地の南側にはカーポートが設置されている。また、物件3土地には、物置等が置かれている。		

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1～3）

位置・交通	J R 関西本線 東部市場前駅 北方 道路距離 約1,400m J R 大阪環状線 寺田町駅 北東方 道路距離 約1,400m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	第1種住居地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成工事等規制区域等	
画地条件	規模	宅地部分： 98.36㎡ (物件1・3土地) 道路負担部分： 5.46㎡ (物件2土地)	
	形状	概ね整形	
	間口・奥行	間口(南)：約6m・奥行：約15.4～16.7m	
	高低差等	概ね等高	
接面道路の状況	南側	幅員約7.2m市道等(東成区第2531号線、建築基準法第42条第1項第3号扱い)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地	
	東側	住宅	
	西側	住宅	
	南側	道路	
	北側	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。「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	旧住宅地図によると、昭和38年～昭和50年は「〇〇鍍金」、昭和53年～平成23年は「●●ゴム工業所」等の記載が認められた。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、前記の土地履歴より、土壌汚染の可能性を完全に排除するには、土壌汚染調査会社による調査を要する。		
特記事項	1. 上記画地条件の形状、間口・奥行、高低差等、接面道路の状況、土地の利用状況等は、物件1・3土地の2筆で構成される宅地部分について判定した。 2. 防災関連情報(洪水、土砂災害、ため池、液状化、避難所等)については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。		

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 平成27年5月3日新築 （登記記載） 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 約15年	
仕 様	構 造	木造
	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、杢目天井等
	床	フローリング、タイル等
	設 備	電気設備、給湯設備、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延104.49㎡ 増築は認められず、現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	5LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	経年による汚損、劣化が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、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。 3. 2階南側の洋室2室を仕切っている壁は可動式であり、1室として利用することも可能である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地部分)	173,000	1.04	92.62	0.90	14,998,000
2 (道路負担部分)	173,000	0.05	5.46	—	47,000
3 (宅地部分)	173,000	1.04	5.74	0.90	929,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪生野ー6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 169,000\text{円/㎡} & \times & 101.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = & 173,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（※1）	接近（※2）	環境	行政	総合（相乗積）
	0.96	1.03	1.00	1.00	0.99
	（※1）幅員	（※2）駅距離			

イ 個別格差：	接面・方位（※3）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
（宅地部分）	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04
	（※3）方位				

イ 個別格差：	道路価値
（道路負担部分）	0.05

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

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	200,000	104.49	0.50	10,449,000

ウ 現価率

経過年数 約10年， 観察減価 20%

経済的残存耐用年数 約15年， 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数約15年} / (\text{経過年数約10年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数約15年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.5 \end{aligned}$$

※ 観察減価は，築浅の中古建物に係る市場の特性等を考慮した。

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) (1①オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1 (宅地部分)	14,998,000	0.50	法定地上権	7,499,000
3 (宅地部分)	929,000	0.50	法定地上権	465,000

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	14,998,000	－ 7,499,000		0.98	0.70		5,140,000
2	47,000	－		0.98	0.70		30,000
3	929,000	－ 465,000		0.98	0.70		320,000
4	10,449,000	＋ 7,964,000	1.00	0.98	0.70	0	12,630,000
一括価格 (合計)							18,120,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壌汚染の可能性を完全に排除できないことによる市場性の減退を考慮し、市場性修正率を 0.98 と判定した。

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 大阪生野-6

所 在 : 大阪市生野区生野東3丁目16番2「生野東3-1-3」
価 格 : 169,000円/㎡
位 置 : JR大阪環状線 寺田町駅 北東方 約1,100m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 89㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北側4.0m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%), 準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 10,037,000円 (土地)
物件2 : 0円 (土地: 非課税)
物件3 : 622,000円 (土地)
物件4 : 6,617,000円 (建物)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目

地 番 93番9

地 目 宅地

地 積 92.62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目

地 番 93番11

地 目 宅地

地 積 5.46平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

3 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目

地 番 94番6

地 目 宅地

地 積 5.74平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

4 所 在 大阪市生野区舍利寺二丁目93番地9

家屋 番号 93番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

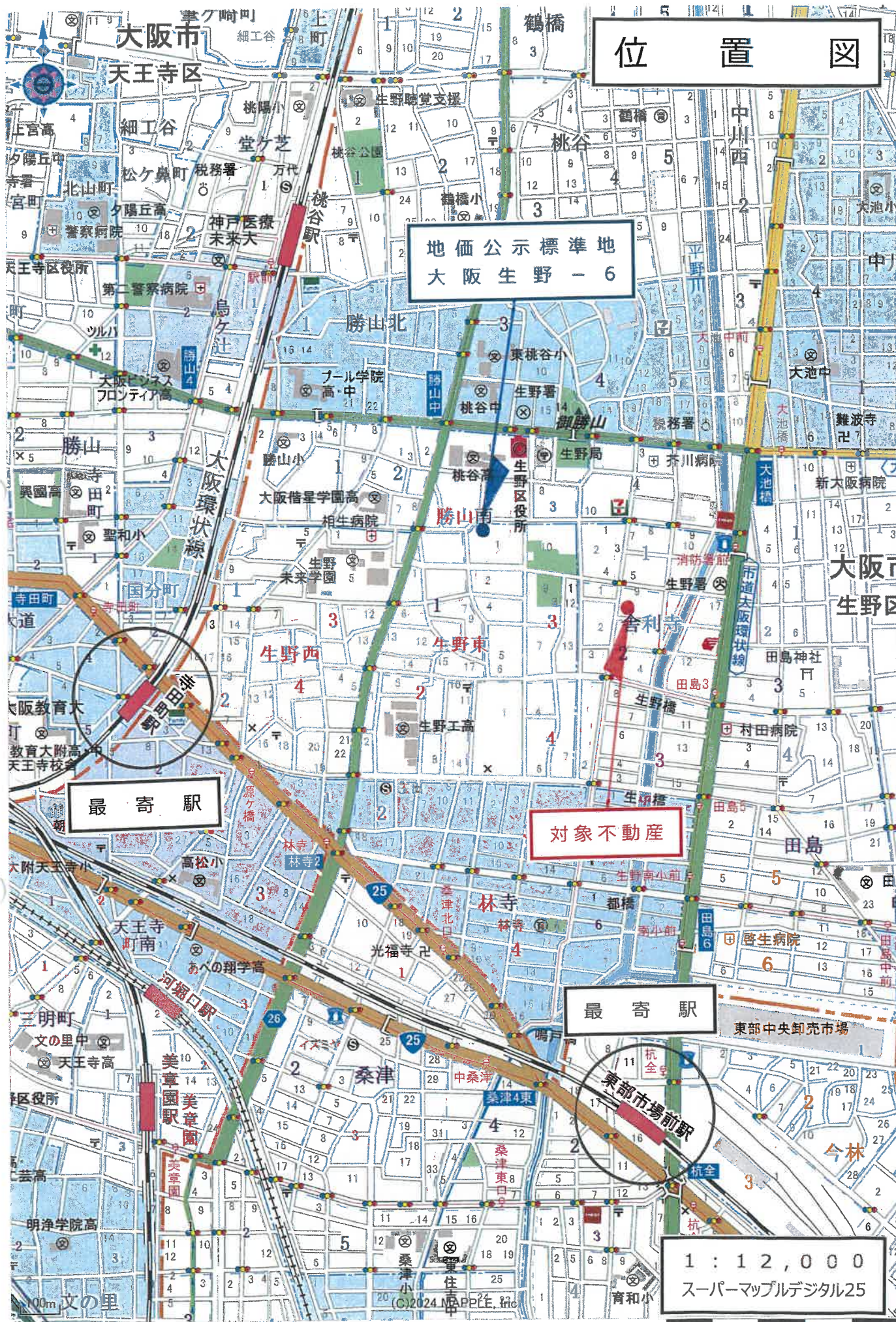


物 件 目 録

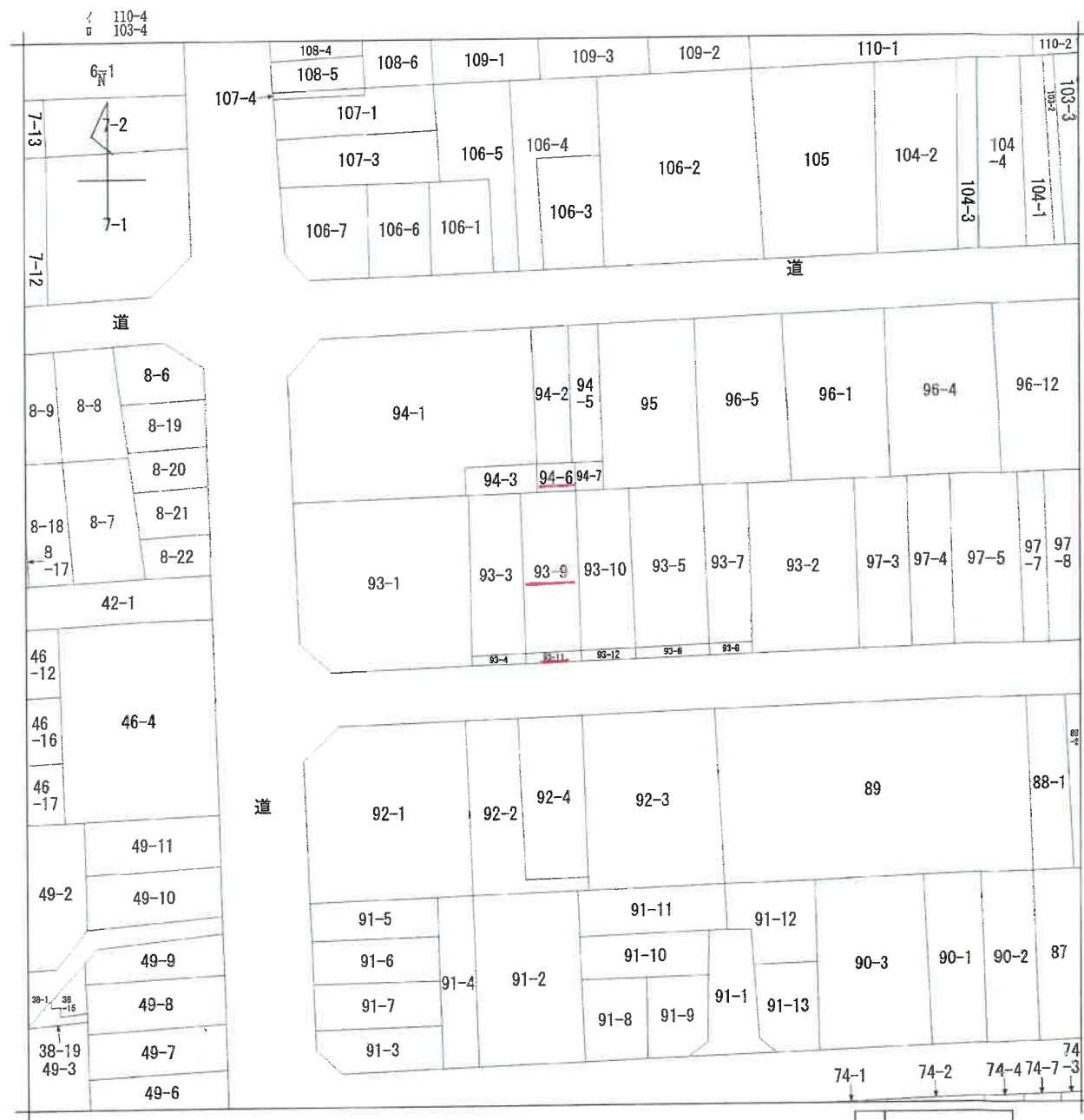
床 面 積 1階 51.03平方メートル
2階 53.46平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9





表示年月日：2025/07/10



地番区域見出
舍利寺2丁目

請求部	所在	大阪市生野区舍利寺二丁目				地番	93番9		
出力縮	縮尺不明	精度分	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		

登記年月日: 平成26年12月22日

地積測量図

地番 93-3-9-10

土地の所在 大阪市長野区舍利寺2丁目

求積表

地番	93-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
S13	-149668.882	-42418.042	7.943	-1188819.929726	
K154	-149669.591	-42412.276	5.828	-878827.24532	
K153	-149684.902	-42414.190	-7.943	1188847.17526	
K55	-149684.148	-42420.219	-9.552	676683.393056	
合計				183.320424	m
合計面積				91.6602150	m ²

地番	93-9				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
K164	-149659.591	-42412.276	7.870	-1177899.681170	
K155	-149670.324	-42406.320	4.040	-604688.103960	
K152	-149685.648	-42406.326	-7.870	1178026.034020	
K153	-149684.902	-42414.190	-4.040	604727.004080	
合計				185.247970	m
合計面積				92.6239850	m ²

地番	93-10				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
K155	-149670.324	-42406.320	7.915	-1184040.814400	
K81	-149671.082	-42400.321	4.039	-604521.419418	
K86	-149688.391	-42402.281	-7.915	1184767.784765	
K152	-149685.648	-42406.239	-4.039	604580.324194	
合計				186.075081	m
合計面積				93.0375405	m ²

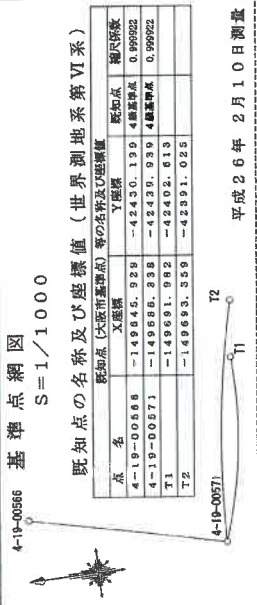
合計面積 277.3217875 m²

引照点座標リスト

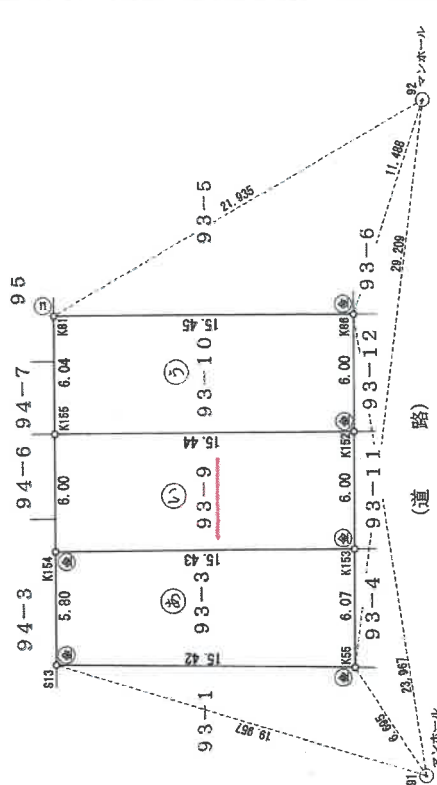
点名	X座標	Y座標	備考
91	-149657.076	-42426.258	マンホール中心
92	-149691.318	-42391.903	マンホール中心

引照点距離表

引照点	境界点	距離
91	S13	34.447
91	K154	29.784
91	K155	25.467
91	K81	21.935
91	K86	11.488
91	K152	17.289
91	K153	23.192
91	K55	29.208



平成26年 2月10日測量



境界点	境界線の種類
(S)	鉄
(K)	金
(C)	コンクリート杭
(中)	刻印

(平成26年12月16日測量)

作成者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日: 平成26年12月22日

地積測量図

地番 93-4-11-12

求積表

地番	④ 93-4	Xn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K56	-149684.148	-42420.219	5.158	-921784.983884
K153	-149684.902	-42414.190	5.916	-885585.842232
K157	-149686.805	-42414.303	-6.158	921705.787190
S12	-149686.049	-42420.348	-5.916	885636.749884
合計			11.073458	
合計面積			9.5367290	m ²
合計地積			5.53	m ²

地番	⑤ 93-11	Xn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K152	-149684.902	-42414.190	6.087	-908138.300434
K153	-149685.646	-42408.235	5.841	-874313.858286
K156	-149686.549	-42408.349	-6.067	908149.292788
K157	-149686.805	-42414.303	-5.841	874314.787005
合計			10.921088	
合計面積			5.4603940	m ²
合計地積			5.45	m ²

地番	⑥ 93-12	Xn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K152	-149685.646	-42408.235	6.088	-908292.499928
K153	-149686.391	-42402.281	5.839	-874018.887049
K156	-149687.294	-42402.397	-6.088	908302.499992
K159	-149686.549	-42408.349	-5.839	874019.759611
合計			10.922828	
合計面積			5.4613130	m ²
合計地積			5.45	m ²

総合計面積 16.4686760 m²

引照点距離表

引照点	境界点	距離
91	K56	6.895
91	K153	12.243
91	K152	18.059
91	K56	28.957
91	S12	6.230
91	K157	12.003
91	K156	17.877
91	K53	23.842
92	K56	29.209
92	K153	29.192
92	K152	17.289
92	K56	11.488
92	S12	29.127
92	K157	23.068
92	K156	17.123
92	K53	31.239

引照点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
91	-149687.078	-42408.239	マンホール中心
92	-149691.318	-42391.903	マンホール中心

大阪市生野区舍利寺2丁目

基準点網図

S=1/1000

既知点の名称及び座標値(世界測地系第VI系)

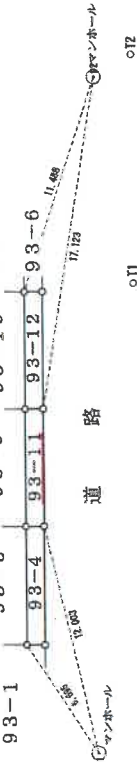
点名	X座標	Y座標	既知点	測尺係数
4-19-00566	-149695.929	-42430.199	4級基準点	0.99922
4-19-00571	-149686.338	-42430.939	4級基準点	0.99922
T1	-149691.982	-42402.613		
T2	-149693.359	-42391.026		

T2

4-19-00571

平成26年2月10日測量

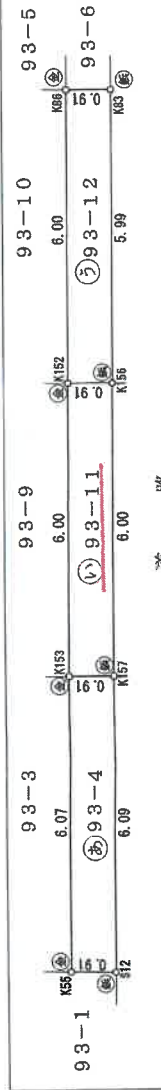
93-1 93-3 93-9 93-10 93-5



境界点	境界線の種類
(点)	鉄
(金)	金
(コ)	コンクリート杭
(キ)	刻印

(平成26年12月16日測量)

拡大図 1/100



道

作成者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写
(原図縮小)

地址 94-6.94-7

大阪市生野区舍利寺2丁目

求積表

地 名	94-0	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n -(Y _{n+1} -Y _n -1)
NO					
1	149569.58	-43410.485	4.146		-803224.767932
2	149569.58	-43406.478	4.297		-803124.761436
3	149569.58	-43406.158	0.158		-803477.707066
4	149570.532	-43406.320	-4.168		-803727.057432
K152	149569.794	-42410.628	-4.195		818846.598190
K152				合 計	11.4899368
合 計				地 點	5.74

地 帶	④ 94-7	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO1	X̄n			
K151	-149669.032	-42406.158	3.434	-573631.08668
S174	-149669.779	-42402.486	3.516	-552338.059124
S113	-149670.536	-42402.642	-8.434	573437.795184
K155	-149670.334	-42406.320	-8.516	552640.869184
		合計		9.446556
		合計	面積	4.7232780
			地 積	4.72

10.4679770 m²

引照点座標リスト

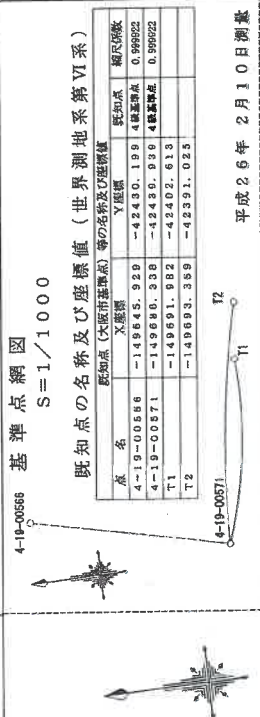
点 名	X座標	Y座標	備 考
91	-149687.078	-42426.239	マンホールの中心
92	-149691.318	-42391.903	マンホールの中心

引照点距离表

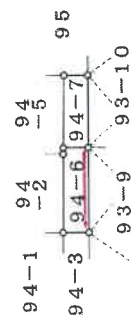
引照点	境界点	距 離
91	5110	24,450
91	K181	26,998
91	5114	29,556
91	K122	23,291
91	K165	26,028
92	5112	26,080

引照点	境界点	距 離
92	5116	29,439
92	K151	26,488
92	5114	24,214
92	K123	28,527
92	K155	25,467
92	5115	23,179

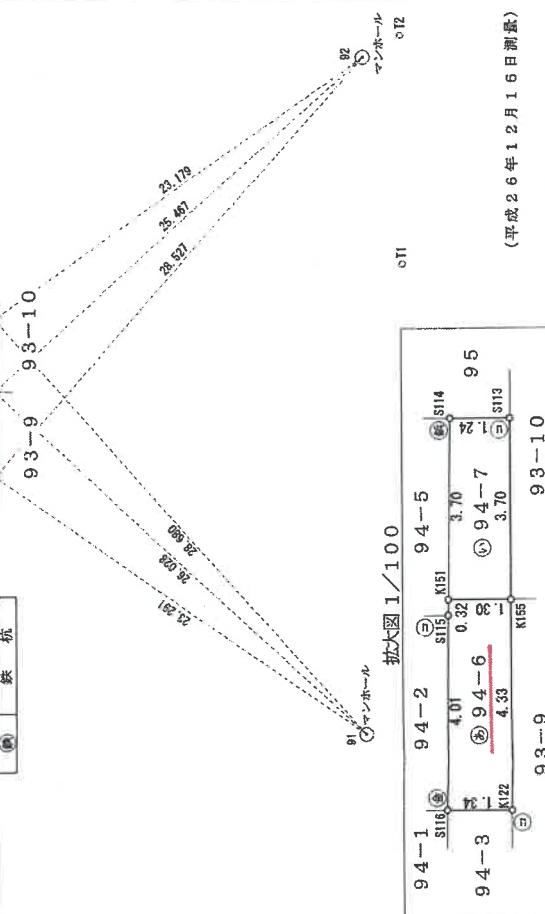
引照点	境界点	距 離
91	S110	24.409
91	K101	26.998
91	S114	29.525
91	K122	23.291
91	K165	26.028
91	S110	26.480



境界点	銅	鋅	境界標の種類
	金	金	
	コ	コンクリート杭	
	鉄	鉄杭	



平成26年2月10日測量



(平成26年12月16日測量)

土城頭

申請人

總尺 1 / 250

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成27年5月17日

各階平面図

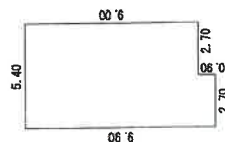
建物図面

家屋番号 93-9

建物の所在 大阪市生野区舍利寺2丁目93番地9



1階

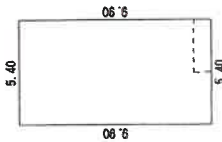


求積表

5.40	×	9.00	=	48.6000
2.70	×	0.90	=	2.4300
計				51.0300

床面積 51.03 m²

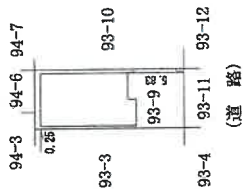
2階



求積表

5.40	×	9.90	=	53.4600
------	---	------	---	---------

床面積 53.46 m²



作成者

申請人

縮尺

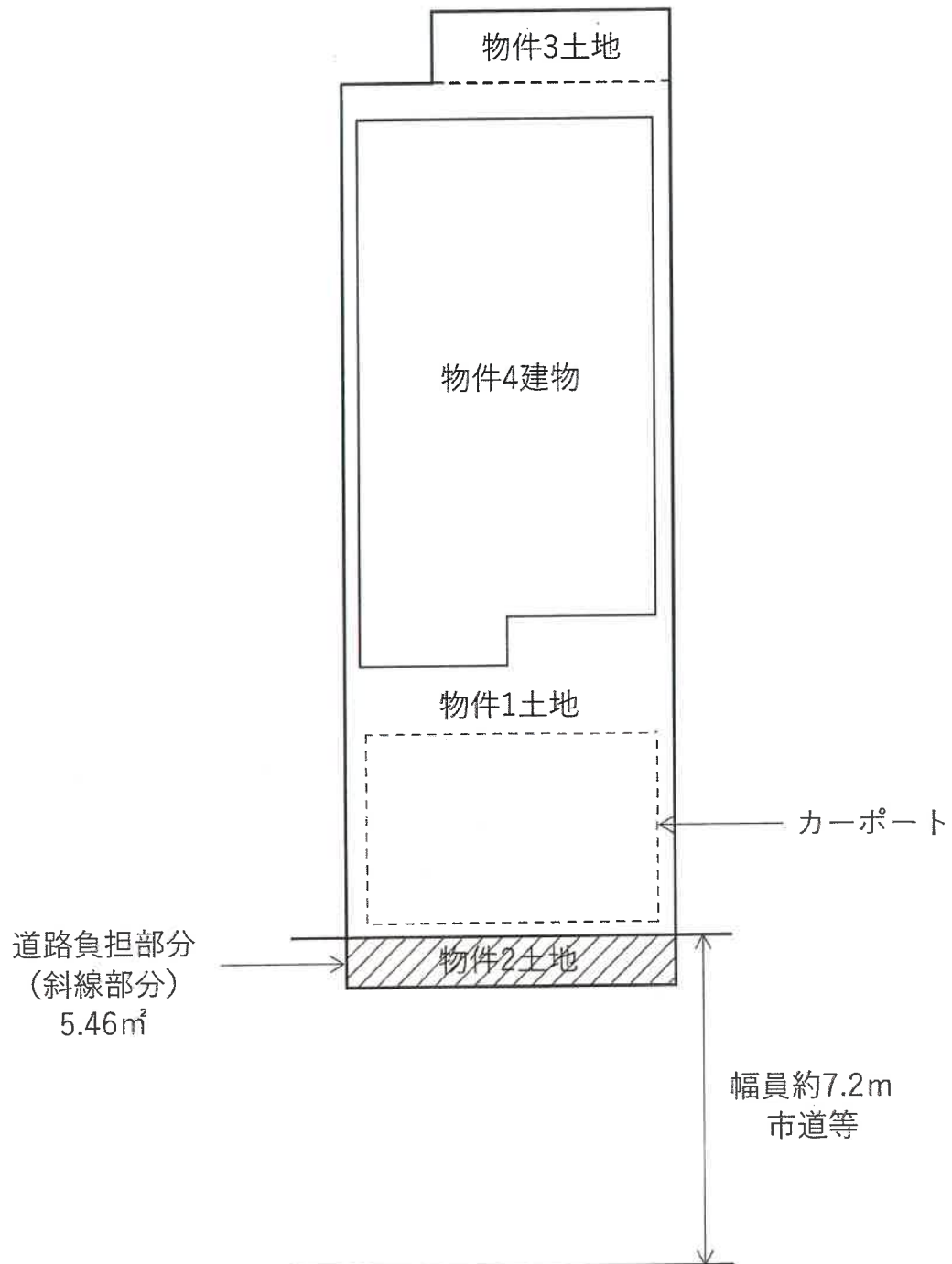
1/500

縮尺 1/250

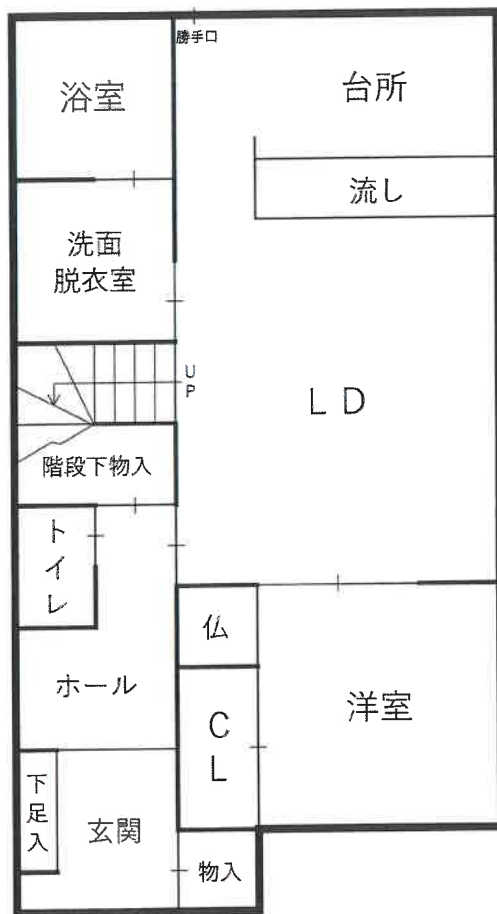
5月 7日(作成)

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

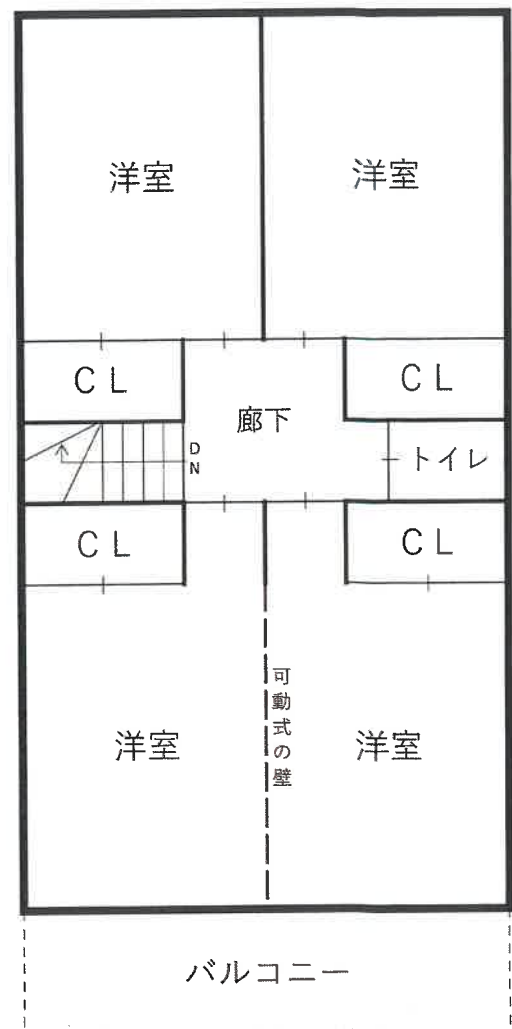
土地建物位置関係図



間取略図



1 階



2 階