

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 ☐ 令和	年()第 号	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。(注意書き参照) 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) 本人	住 所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	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 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
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。(注意書き参照) 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	(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)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

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

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要。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 葉 山 史 菜

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	日 時 令和 7年12月24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 8年 1月14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	5,200,000 4,160,000	一括	1,040,000	58,011	14,070
1	10,000				
2	10,000				
3	1,840,000				
4	3,340,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 294.99平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分26分の1

2 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番3.3
地 目 宅地
地 積 11.01平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分26分の1

3 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番13
地 目 宅地
地 積 42.40平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区中川四丁目10番地13

物 件 目 録

家屋 番号 10番13

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 25.92平方メートル
2階 29.16平方メートル
3階 25.92平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

-
- 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 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 294.99平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分26分の1

2 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番33
地 目 宅地
地 積 11.01平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分26分の1

3 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番13
地 目 宅地
地 積 42.40平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区中川四丁目10番地13



物 件 目 録

家屋 番号 10番13

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 25.92平方メートル
2階 29.16平方メートル
3階 25.92平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第178号
令和 7年 9月12日受理
令和 年 月 日提出
7.10.-8

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 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 294.99平方メートル
共有者 A 持分26分の1

2 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番33
地 目 宅地
地 積 11.01平方メートル
共有者 A 持分26分の1

3 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番13
地 目 宅地
地 積 42.40平方メートル
所有者 A

4 所 在 大阪市生野区中川四丁目10番地13
家屋 番号 10番13
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.92平方メートル
2階 29.16平方メートル
(1-1枚目)



物 件 目 録

3階 25.92平方メートル

所有者 A



(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（漢字およびアルファベット表示）
(2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
(2) 物件1土地および物件2土地は道路として使用されており、東側で建築基準法上の道路に接続している。
(3) 物件3土地は、目的建物の敷地となっている。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
(2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
(3) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
(4) 全体的にフローリングの撓みを感じられた。また、建物内では猫2匹が飼育されており、2階には猫による引っ掻き傷が多数認められた。なお、動物臭は感じられなかった。
(5) オール電化住宅である。所有者によると、屋根にソーラーパネルを設置しているとのことだったが、目視により確認することは出来なかった。また、3階の西側和室は、家人が伏せていたため内部を確認することが出来なかった。
(6) 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 目的建物は、私が家族と共に暮らしています。 2 特に不具合はありません。 3 目的建物はオール電化住宅で、屋根にソーラーパネルを設置しています。リースについては、あと1年くらい支払いが残っていると思います。 4 目的建物内で猫2匹を飼育しています。 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
(4枚目)

執行官の意見

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9月16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9月17日 12:10 - 12:20	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年9月17日 12:30 - 12:45	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年9月19日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年9月19日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年9月19日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年9月24日 11:40 - 11:50	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年10月1日 15:20 - 15:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(特記事項)

☒ 令和7年10月1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。

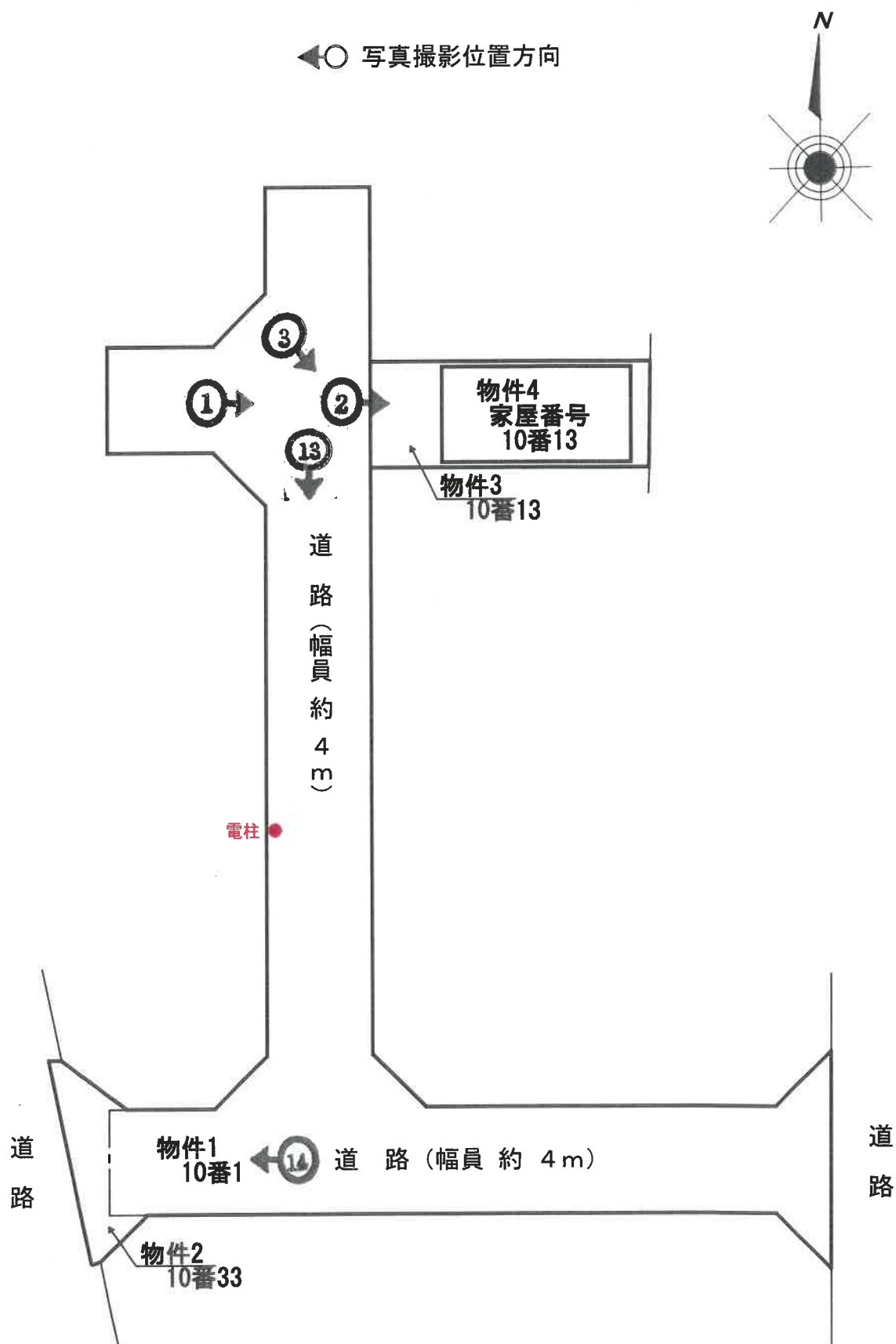
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

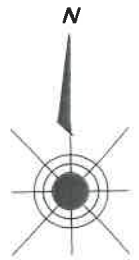
令和7年（ケ）第178号



間取略図

令和7年（ケ）第178号

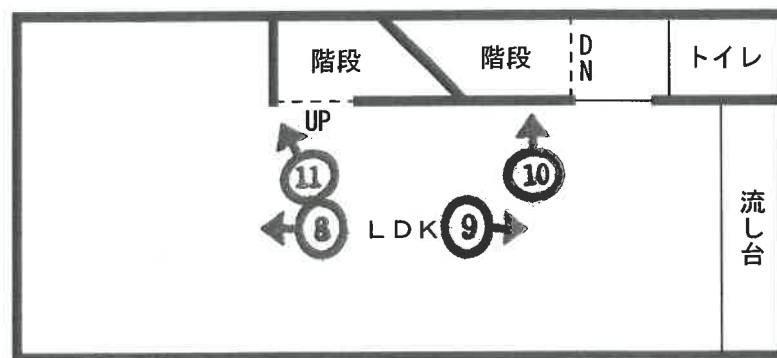
◀○写真撮影位置方向



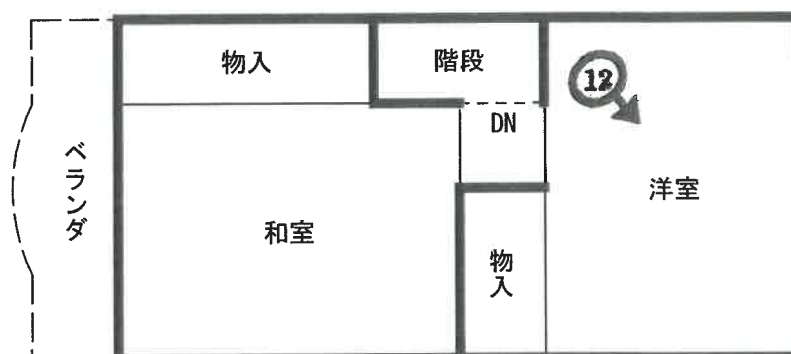
1階平面図



2階平面図



3階平面図



(8 枚目)

目的建物



①



②



③



④

⑤



⑥



洗面室の状況



⑦

浴室の状況



⑧



⑨



⑩

引っ掻き傷の状況

(13 枚目)



⑪

引っ掻き傷の状況



⑫

⑬



物件 1 土地

⑭



物件 2 土地

令和 7 年 (ケ) 第178号

令和7年10月1日 現地調査

令和7年10月3日 評 価

大阪地方裁判所 第 1 4 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 5,200,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 10,000円
物件 2	金 10,000円
物件 3	金 1,840,000円
物件 4	金 3,340,000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	下記「特記事項」欄参照
番号	特 記 事 項		
1, 2, 3	◇利用現況について ・物件1は、登記地目は宅地であるが、現況は道路であった。 ・物件2は、登記地目は宅地であるが、現況は通路等であった。物件1とともに一体的に道路状に舗装されており、一体として通行の用に供されていた。 ・物件3は、物件4建物の敷地となっていた。		
4	◇床面積に関する事項 外壁に囲まれていない開放型の車庫と玄関アプローチ部分があったが、登記床面積に算入されていた。		

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	OsakaMetro千日前線・今里筋線 今里 駅 略南方 道路距離 約1,400m (別添「位置図」参照) 大阪シティバス 大池中学校前 停留所 北東方 道路距離 約220m	
付近の状況	小規模一般住宅が密集する中に、ハイツ等も混在する住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、密集住宅市街地整備:対策地区 水害ハザードマップ浸水想定区域
画地条件 <現況宅地部分>	規模	42.40㎡ ※他、道路・通路負担部分約306㎡。
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(西側)約 4 m, 奥行 約 10.6 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2号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	住宅等
	西側	道路
	南側	住宅
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり …私設管
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内) …私設管
	(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・協同組合の所有者名、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市場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。 以上より、本件土地は市場の跡地であったと認められるため、土壌汚染の可能性が否定できない。 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	◇接面道路の状況について 物件2の南西側道路…幅員約3.8m 私道(建築基準法第42条2項) 当該道路は現況幅員4m未満であるので、道路中心から2mのセットバックが原則として必要となる。 ◇利用現況について 前述のとおり、物件1は概ね全体が建築基準法42-1-2の開発道路、物件2は通路及びセットバック部分となっており、物件1とともに一体的に道路状に舗装されていた。 ◇設置物 物件1上に、電柱が複数本設置されていた。 ◇その他の事項については、P.2「特記事項」欄参照。	

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） 平成11年8月30日 新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング、タイル貼、モルタルリシン吹付 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン（I. H. クッキング ヒーター） 等
	その他	（開放型）車庫；約1台分
床面積（現況）	延 81.00m ² 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	概ね普通程度 ※主に以下の損耗等が見られた。 ・フローリングのたわみが各所で感じられた。 ・猫を2匹飼育しており、ペットによるものと見られる内壁クロス等の損傷が散見された。なお、動物臭等は特段感じられなかった。 ・その他、経年相応の損耗。	
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。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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； 済 ・ 検査済証； 無 ◇その他 ・ 居住者によると、オール電化住宅であり、屋根にソーラーパネルが設置されているとのこと。 ・ その他の事項についてはP.2「特記事項」欄参照。	

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、これに必要に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 (道路等部分)	(138,000円× 1%) 1,380	—	294.99	—	持分 1 / 26 16,000
2 (道路等部分)	(138,000円× 1%) 1,380	—	11.01	—	持分 1 / 26 1,000
3 (宅地部分)	138,000	1.00	42.40	0.90	5,266,000

※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 大阪生野-12

公示価格等 172,000円/㎡ × 時点修正 101.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/126 = 標準画地価格 138,000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	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.02	1.03	1.20	1.00	1.26

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	0.99	1.00

※接面・方位：方位 1.01

その他：土壤汚染可能性

ウ 地積： 登記数量に基づく。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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]	220,000	81.00	0.12	2,138,000

※再調達原価の査定に当たっては、開放型車庫部分等も登記床面積に算入されている点を特に考慮した。

ウ 現価率

経過年数 約26年

経済的残存耐用年数 約4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4年 / (経過年数26年 + 経済的残存耐用年数4年)} × (1 - 0.3)
= 0.12

※観察減価は、維持管理の状態や新築時に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)
3 (宅地)	5,266,000	0.50	法定地上権	2,633,000
合計				2,633,000

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 (道路等)	16,000	—	—	1.00	0.70	—	10,000
2 (道路等)	1,000	—	—	1.00	0.70	—	10,000
3 (宅地)	5,266,000	-2,633,000	—	1.00	0.70	—	1,840,000
4	2,138,000	+2,633,000	1.00	1.00	0.70	0	3,340,000
合計							5,200,000

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 大阪生野-12

所 在 : 大阪市生野区中川五丁目74番3 「中川5-12-2」
価 格 : 172,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 今里 駅 南西方 約1,100m (道路距離)
価格時点 : 令和 7 年1月1日
地 積 : 83㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 6.3 m 市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率 80% 容積率 200%) , 準防火地域
地域の概要 : 一般住宅と中小工場等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年)

物件1 : 非課税 …持分1/26
物件2 : 非課税 …持分1/26
物件3 : 3,280,000円
物件4 : 3,597,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

(鑑第 R07 - 039)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 294.99平方メートル

共有者 A 持分26分の1

2 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番33
地 目 宅地
地 積 11.01平方メートル

共有者 A 持分26分の1

3 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 10番13
地 目 宅地
地 積 42.40平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区中川四丁目10番地13
家屋 番号 10番13
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.92平方メートル
2階 29.16平方メートル

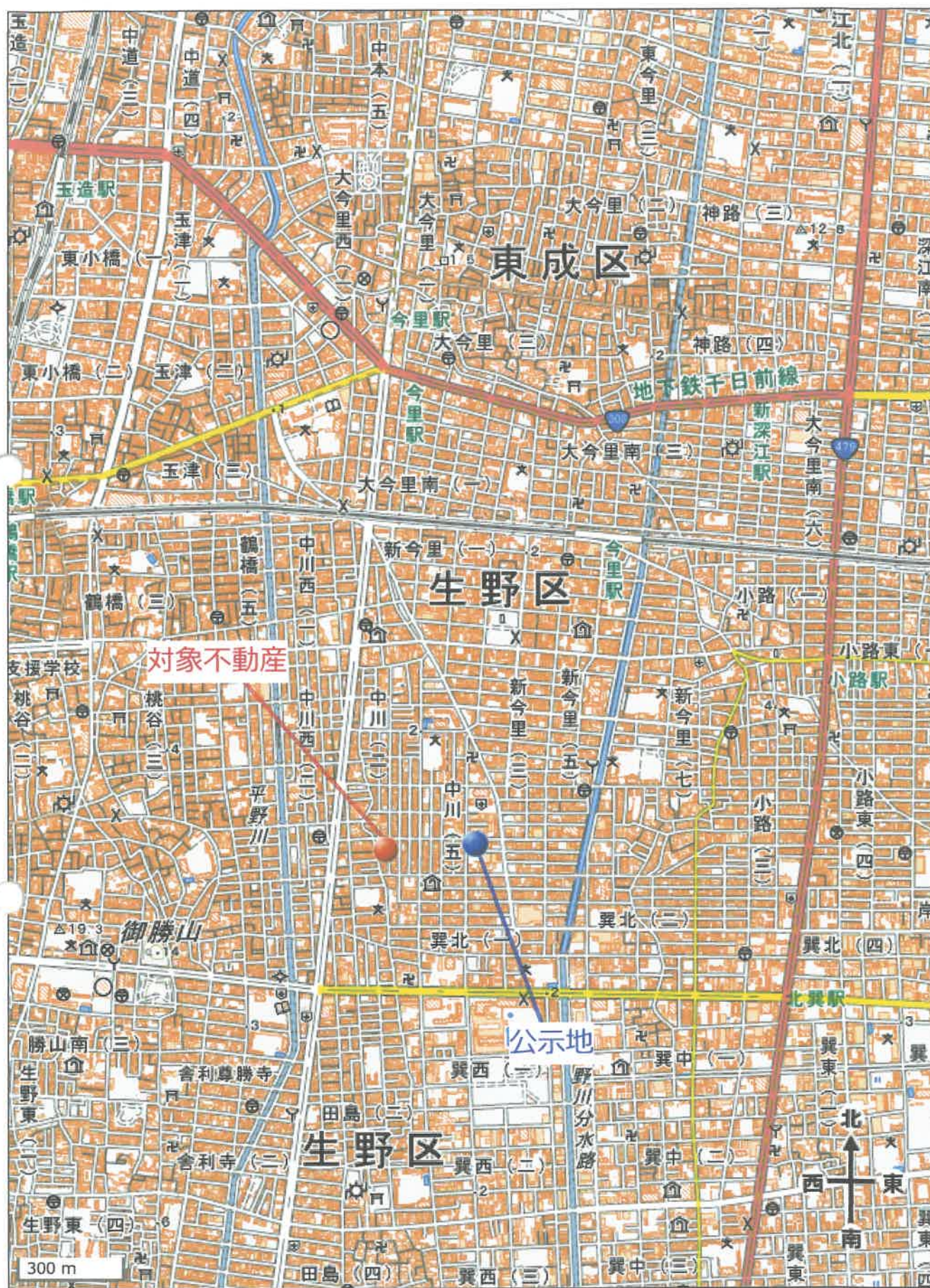


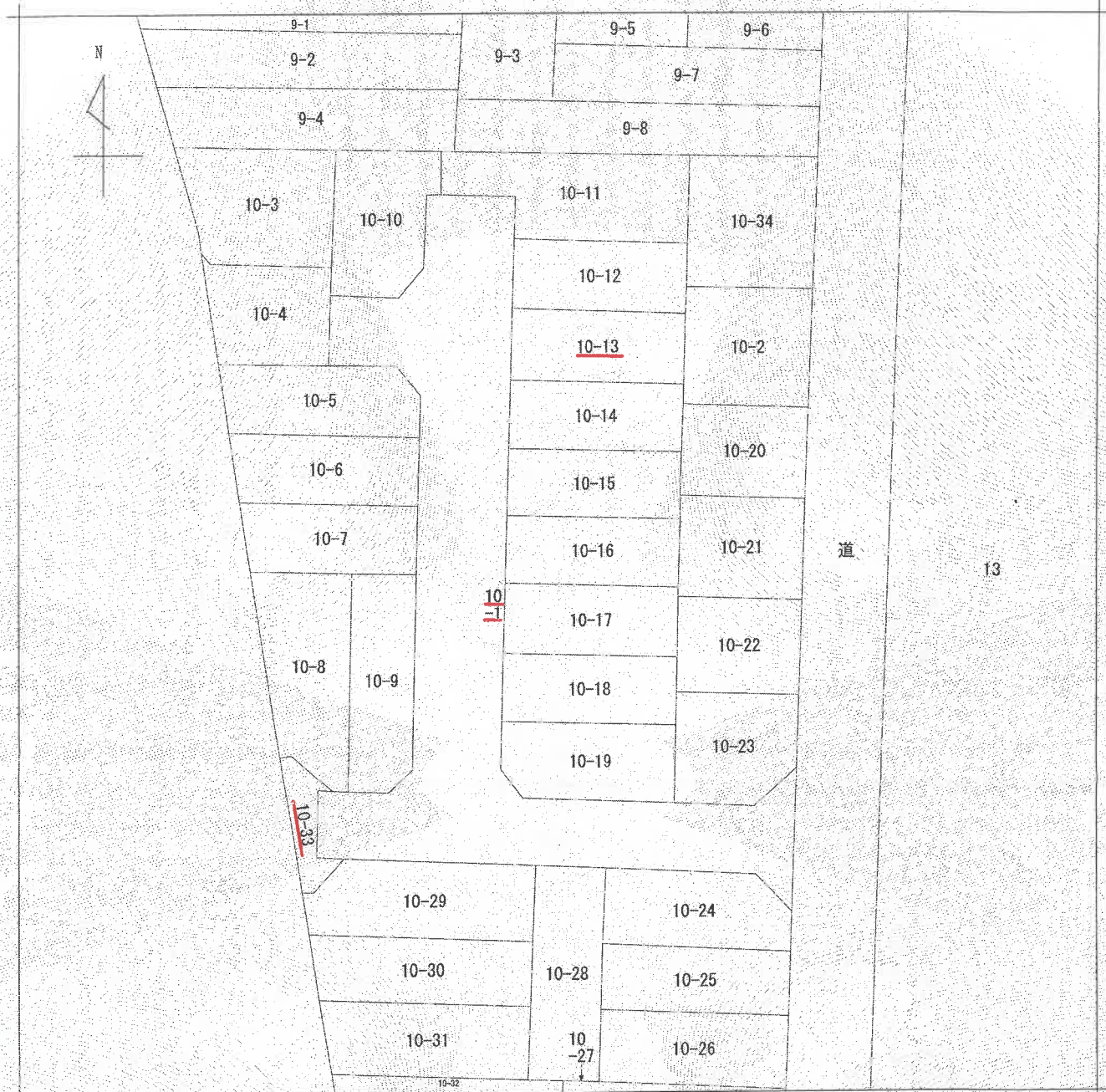
物 件 目 録

3階 25.92平方メートル

所有者 A







(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
中川4丁目

請 求 部 分	所 在 大阪市生野区中川四丁目					地 番 10番1		
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4月14日

大阪法務局天王寺出張所
登記官

請求番号: 56-4

(1/1)

登記年月日：平成11年4月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 大阪法務局天王寺出張所

登記書

請求番号：56-2

(1/5)

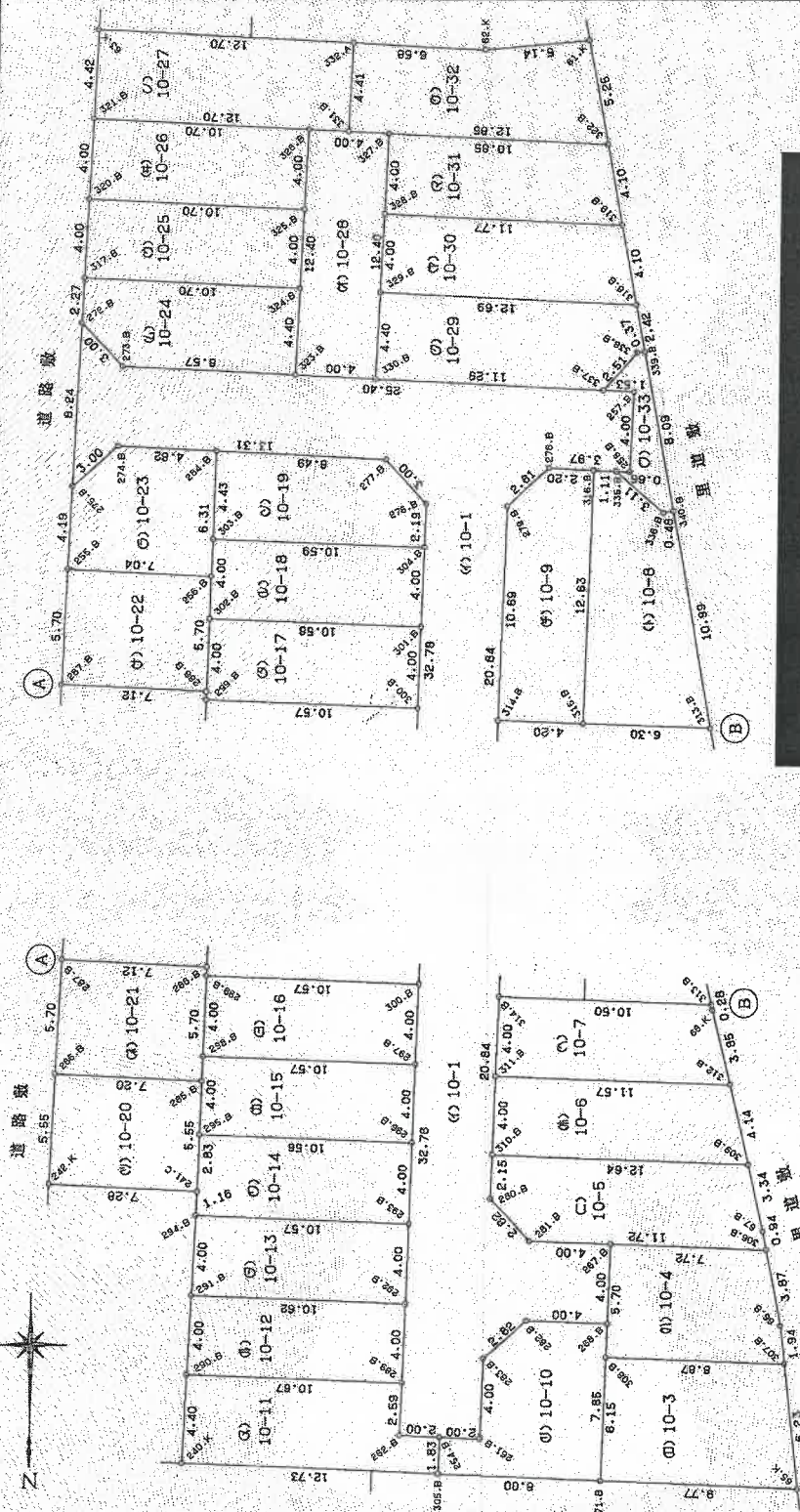
22184

前 10-1 後・新

地番 10-1-3 ~ -33

地積測量図 1/5

土地の所在 大阪市生野区中川4丁目



境界線の種類
B 旗
A 赤心井
長短 隣 無
C コングリート杭

作業者

縮尺 1/250

公図番号 72-1

A4サイズに縮小

登記年月日：平成11年4月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：50-2

(2/5)

22185

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	面積
(9) 10-3	65	(K)	54.412	-6.647	6.23	65 - 307
	-3	(B)	48.212	-5.964	8.23	307 - 308
	308	(B)	47.898	-2.904	6.15	308 - 271
	271	(B)	54.045	3.121	9.77	271 - 65
	65	(K)	54.412	-6.647	6.23	65 - 307
倍面積 114.890673						
(9) 10-4	307	(B)	48.212	-5.964	1.94	307 - 66
	-4	(B)	46.279	-5.751	3.87	66 - 306
	306	(B)	42.475	-5.020	7.72	306 - 287
	287	(B)	42.202	-2.703	5.70	287 - 308
	308	(B)	47.898	2.904	8.87	308 - 307
倍面積 95.227152						
(9) 10-5	306	(B)	42.475	-5.020	0.94	306 - 67
	-5	(B)	41.548	-4.842	3.34	67 - 309
	309	(B)	38.289	-4.087	12.64	309 - 310
	310	(B)	37.842	8.552	2.15	310 - 280
	280	(B)	38.991	8.628	2.82	280 - 281
倍面積 105.576482						
(9) 10-6	309	(B)	38.289	-4.087	4.14	309 - 312
	-6	(B)	34.253	-3.152	11.57	312 - 311
	311	(B)	33.844	8.411	4.00	311 - 310
	310	(B)	37.842	8.552	12.64	310 - 309
	309	(B)	38.289	-4.087	4.14	309 - 312
倍面積 96.879602						
(9) 10-7	312	(B)	34.253	-3.152	3.85	312 - 68
	-7	(K)	30.496	-2.281	0.28	68 - 313
	313	(B)	30.218	-2.231	10.50	313 - 314
	314	(B)	29.846	8.270	4.00	314 - 311
	311	(B)	33.844	8.411	11.57	311 - 312
倍面積 88.261178						
(9) 10-8	312	(B)	34.253	-3.152	4.13	312 - 68
	-8	(K)	30.496	-2.281	0.28	68 - 313
	313	(B)	30.218	-2.231	10.50	313 - 314
	314	(B)	29.846	8.270	4.00	314 - 311
	311	(B)	33.844	8.411	11.57	311 - 312
倍面積 88.261178						
(9) 10-9	312	(B)	34.253	-3.152	4.13	312 - 68
	-9	(K)	30.496	-2.281	0.28	68 - 313
	313	(B)	30.218	-2.231	10.50	313 - 314
	314	(B)	29.846	8.270	4.00	314 - 311
	311	(B)	33.844	8.411	11.57	311 - 312
倍面積 88.261178						

引照点	座標	リスト	名称
NO	X	Y	
112	63.307	-9.632	マシホ-ルビチヤク
77	38.500	-4.856	マシホ-ルビチヤク
75	13.366	-0.841	マシホ-ルビチヤク
73	-8.730	2.784	マシホ-ルビチヤク
197	6.385	31.232	マシホ-ルビチヤク
143	39.118	32.815	マシホ-ルビチヤク

作製者

申請人

地積測量図

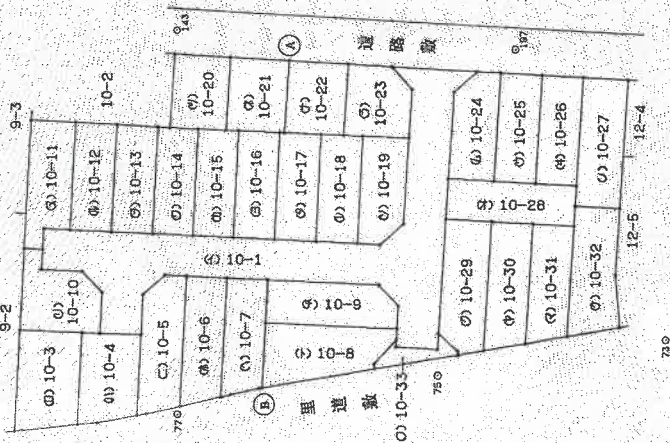
前 後・新

地番 10-1.-3 ~ -33

土地の所在 大阪府生野区中川4丁目

土地の所在

土地の所在



縮尺 1/500

公図番号 72-

A4サイズに縮小

登記年月日：平成11年4月5日

22186

後・新

前

地積測量図

10-1-3 ~ -33

地番

土地の所在 大阪市生野区中川4丁目

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(9)10 -8	313	(B)	30.218	-2.231	10.99	313 - 340
	340	(B)	19.401	-0.285	0.48	340 - 336
	336	(B)	19.467	0.192	2.518	336 - 316
	316	(B)	17.418	3.11	1.11	316 - 315
	315	(B)	17.364	3.627	4.073	315 - 313
(9)10 -9	315	(B)	30.218	-2.231	6.30	315 - 313
	313	(B)	118.938220	59.4691100	4.073	313 - 316
	316	(B)	29.995	4.073	12.63	316 - 278
	278	(B)	17.364	3.627	2.20	278 - 279
	279	(B)	17.256	5.824	7.892	279 - 314
(9)10 -10	314	(B)	19.161	7.892	2.81	314 - 315
	315	(B)	29.946	8.270	10.69	315 - 314
	314	(B)	29.995	4.073	4.20	314 - 315
	315	(B)	102.371119	51.185595	3.121	315 - 271
	271	(B)	54.045	2.844	7.85	271 - 268
(9)10 -11	268	(B)	46.200	6.841	4.00	268 - 282
	282	(B)	47.986	8.910	2.82	282 - 283
	283	(B)	51.983	9.052	4.00	283 - 261
	261	(B)	51.913	11.051	2.00	261 - 254
	254	(B)	53.745	11.116	1.83	254 - 305
(9)10 -12	305	(B)	54.045	3.121	8.00	305 - 271
	271	(B)	97.465181	48.7325905	11.116	271 - 282
	282	(B)	53.745	11.051	1.83	282 - 290
	290	(B)	51.842	13.050	2.00	290 - 289
	289	(B)	49.249	12.958	2.59	289 - 290
(9)10 -13	290	(B)	48.872	23.630	10.67	290 - 289
	289	(B)	53.267	23.842	4.40	289 - 240
	240	(B)	53.745	11.116	12.73	240 - 305
	305	(B)	101.795829	50.8979145	12.958	305 - 289
	289	(B)	49.249	12.817	4.00	289 - 292
(9)10 -14	292	(B)	46.251	23.437	10.62	292 - 291
	291	(B)	44.876	23.437	4.00	291 - 290
	290	(B)	48.872	23.630	10.67	290 - 289
	289	(B)	49.249	12.958	10.67	289 - 289
	289	(B)	85.229708	42.6148540	42.81	289 - 289

作製者

申請人

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(9)10 -13	292	(B)	45.251	12.817	4.00	292 - 293
	293	(B)	41.254	12.675	10.57	293 - 294
	294	(B)	40.880	23.243	4.00	294 - 291
	291	(B)	44.876	23.437	4.00	291 - 291
	292	(B)	45.251	12.817	10.62	292 - 292
(9)10 -14	293	(B)	84.803674	42.4018370	42.40	293 - 296
	296	(B)	41.254	12.675	4.00	296 - 295
	295	(B)	37.256	12.535	10.56	295 - 295
	241	(B)	36.883	23.092	2.83	241 - 241
	294	(B)	39.713	23.187	1.16	294 - 294
(9)10 -15	293	(B)	40.880	23.243	1.16	293 - 293
	293	(B)	41.254	12.675	10.57	293 - 293
	296	(B)	84.508961	42.2541305	42.25	296 - 297
	297	(B)	37.256	12.535	4.00	297 - 297
	298	(B)	33.259	12.393	10.57	298 - 296
(9)10 -16	298	(B)	32.885	22.957	4.00	298 - 295
	295	(B)	36.883	23.092	10.56	295 - 296
	296	(B)	37.256	12.535	4.00	296 - 296
	297	(B)	84.534657	42.2673285	42.26	297 - 300
	300	(B)	33.259	12.393	4.00	300 - 299
(9)10 -17	299	(B)	29.261	12.252	10.57	299 - 298
	298	(B)	28.887	22.823	4.00	298 - 298
	298	(B)	32.885	22.957	10.57	298 - 297
	297	(B)	33.259	12.393	4.00	297 - 297
	297	(B)	84.600580	42.3002900	42.30	297 - 297

縮尺

1/

A4サイズに縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年4月14日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：56-2

(3/5)

登記年月日：平成11年4月5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。
令和7年4月14日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：56-2

(4/5)

22187

座標求積表

地番	NO	種	積	X	Y	辺長	面積
(9)10	300	(B)		29.261	12.252		
-17	301	(B)		25.253	12.111	4.00	300 - 301
	302	(B)		24.889	22.689	10.58	301 - 302
	299	(B)		28.887	22.823	4.00	302 - 299
	300	(B)		29.261	12.252	10.57	299 - 300
			倍面積	84.656552			
(9)10	301	(B)		25.253	12.111		42.32 m ²
-18	304	(B)		21.286	11.969	4.00	301 - 304
	303	(B)		20.891	22.554	10.59	304 - 303
	302	(B)		24.889	22.689	4.00	303 - 302
	301	(B)		25.253	12.111	10.58	302 - 301
			倍面積	84.702829			
(9)10	304	(B)		21.286	11.969		42.35 m ²
-19	276	(B)		19.075	11.892	2.19	304 - 276
	277	(B)		16.867	13.923	3.00	276 - 277
	284	(B)		16.458	22.405	8.49	277 - 284
	303	(B)		20.891	22.554	4.43	284 - 303
	304	(B)		21.286	11.969	10.59	303 - 304
			倍面積	88.112249			
(9)10	241	(C)		39.713	23.187		44.05 m ²
-20	295	(B)		34.156	23.000	5.55	241 - 295
	286	(B)		33.818	30.200	7.20	295 - 286
	242	(K)		39.362	30.468	5.55	286 - 242
	241	(C)		39.713	23.187	7.28	242 - 241
			倍面積	80.463408			
(9)10	295	(B)		34.156	23.000		40.23 m ²
-21	288	(B)		28.489	22.808	5.70	295 - 288
	287	(B)		28.125	29.926	7.12	288 - 287
	286	(B)		33.818	30.200	5.70	287 - 286
	285	(B)		34.156	23.000	7.20	286 - 285
			倍面積	81.696205			
(9)10	288	(B)		28.489	22.808		40.84 m ²
-22	256	(B)		22.772	22.617	5.70	288 - 256
	255	(B)		22.432	29.926	7.04	256 - 255
	287	(B)		28.125	29.926	5.70	255 - 287
	288	(B)		28.489	22.808	7.12	287 - 288
			倍面積	80.749659			
			倍面積	40.3748295			40.37 m ²

作製者

地積測量図

前 後・新

10-1-3 ~ -33

地番

土地の所在 大阪市生野区中川4丁目

座標求積表

地番	NO	種	積	X	Y	辺長	面積
(9)10	256	(B)		22.772	22.617		
-23	284	(B)		16.458	22.405	6.31	256 - 284
	274	(B)		16.255	27.227	4.82	284 - 274
	275	(B)		18.241	29.449	3.00	274 - 275
	255	(B)		22.432	29.651	4.19	275 - 255
	256	(B)		22.772	22.617	7.04	255 - 256
			倍面積	83.884672			
(9)10	323	(B)		12.643	18.465		41.94 m ²
-24	324	(B)		8.248	16.253	4.40	323 - 324
	317	(B)		7.733	28.941	10.70	324 - 317
	272	(B)		10.009	29.051	2.27	317 - 272
	273	(B)		12.230	27.034	3.00	272 - 273
	323	(B)		12.643	18.465	8.57	273 - 323
			倍面積	89.866144			
(9)10	324	(B)		8.248	16.253		44.83 m ²
-25	325	(B)		4.253	18.060	4.00	324 - 325
	320	(B)		3.737	28.748	10.70	325 - 320
	317	(B)		7.733	28.941	4.00	320 - 317
	324	(B)		8.248	16.253	10.70	317 - 324
			倍面積	85.606791			
(9)10	325	(B)		4.253	18.060		42.80 m ²
-26	326	(B)		0.257	17.668	4.00	325 - 326
	321	(B)		-0.258	28.556	10.70	326 - 321
	320	(B)		3.737	28.748	4.00	321 - 320
	325	(B)		4.253	18.060	10.70	320 - 325
			倍面積	85.605780			
			倍面積	42.8028800			42.80 m ²

A4サイズに縮小

登記年月日：平成11年4月5日

22188

前 後・新

地積測量図

地番 10-1-3 ~ -33

土地の所在 大阪市生野区中川 4 丁目

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
④10 -27	331	(B)	0.354	15.871	4.41	331 - 332
	332	(A)	-4.051	15.668	12.70	332 - 63
	63	(K)	-4.682	28.342	4.42	63 - 321
	321	(B)	-0.258	28.556	12.70	321 - 331
	331	(B)	0.354	15.871	12.70	321 - 331
		倍面積	112.256831			56.12 m ²
④10 -26	330	(B)	12.836	14.470	12.40	330 - 327
	327	(B)	0.450	13.873	4.00	327 - 326
	326	(B)	0.257	17.868	12.40	326 - 323
	323	(B)	12.843	18.485	4.00	323 - 330
	330	(B)	12.836	14.470	12.40	323 - 330
		倍面積	99.194582			49.59 m ²
④10 -29	337	(B)	13.381	3.190	2.51	337 - 338
	338	(B)	11.504	1.520	0.37	338 - 339
	339	(B)	11.437	1.148	0.37	339 - 318
	318	(B)	9.053	1.577	2.42	339 - 318
	329	(B)	8.441	14.258	12.69	318 - 329
	330	(B)	12.836	14.470	4.40	329 - 330
	337	(B)	13.381	3.190	11.29	330 - 337
		倍面積	110.677414			55.33 m ²
④10 -30	318	(B)	9.053	1.577	4.10	318 - 319
	319	(B)	5.013	2.303	11.77	319 - 328
	328	(B)	4.445	14.066	4.00	328 - 329
	329	(B)	8.441	14.258	12.69	329 - 318
	318	(B)	9.053	1.577	12.69	329 - 318
		倍面積	97.900932			48.95 m ²
④10 -31	319	(B)	5.013	2.303	4.10	319 - 322
	322	(B)	0.973	3.030	10.85	322 - 327
	327	(B)	0.450	13.873	4.00	327 - 328
	328	(B)	4.445	14.066	11.77	328 - 319
	319	(B)	5.013	2.303	11.77	328 - 319
		倍面積	90.528308			45.26 m ²
④10 -32	322	(B)	0.973	3.030	5.25	322 - 61
	61	(K)	-4.196	3.960	5.14	61 - 62
	62	(K)	-3.724	9.081	6.58	62 - 332
	332	(A)	-4.051	15.658	4.41	332 - 331
	331	(B)	0.354	15.871	12.85	331 - 322
	322	(B)	0.973	3.030		
		倍面積	112.519353			56.25 m ²
		倍面積	56.2596785			

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
④10 -33	340	(B)	19.401	-0.285	8.09	340 - 339
	339	(B)	11.437	1.148	0.37	339 - 338
	338	(B)	11.504	1.520	2.51	338 - 337
	337	(B)	13.381	3.190	1.53	337 - 257
	257	(B)	13.454	1.682	4.00	257 - 258
	258	(B)	17.450	1.654	0.66	258 - 335
	335	(B)	17.418	2.518	3.11	335 - 336
	336	(B)	19.467	0.192	0.48	336 - 340
	340	(B)	19.401	-0.285		
		倍面積	22.025710			11.01 m ²
④10 -1		公積	1712.6574625			
		総計	1417.6644575			
		残地	294.9930050			294.99 m ²

*公式 $A=1/2 \Sigma (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

申請人

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。
令和7年4月14日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

建物図面
各階平面図 122/6

家屋番号	10番13
建物の所在	大阪市生野区中川4丁目10番地13

92904 各階平面図

1, 3階同型



求積表

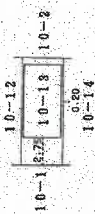
$3.60 \times 7.20 = 25.9200$
合計 25.9200
床面積 25.92 m^2

2階



求積表

$3.60 \times 8.10 = 29.1600$
合計 29.1600
床面積 29.16 m^2



縮尺	1/250
申請人	

縮尺	1/500
----	-------

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成12年2月16日

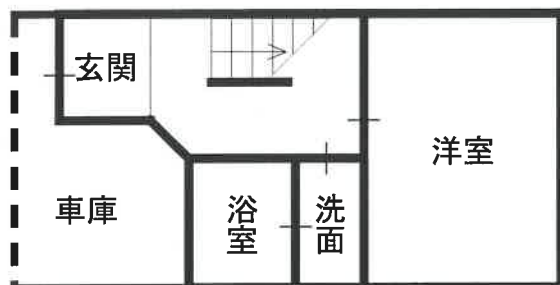
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

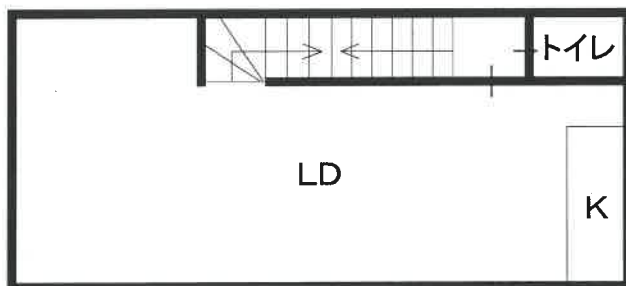
請求番号：56-3

間取略図

1 階



2 階



3 階

