

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。

※該当する口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
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)の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)。

※該当する口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
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す。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)

※該当する口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 8月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 8月29日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 5日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 9月12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 9月29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 8月13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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,970,000 4,776,000	一括	1,200,000	21,966	9,414
1	2,890,000				
2	3,080,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市淀川区十三東四丁目

地 番 22 番 19

地 目 宅地

地 積 63.66 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 大阪市淀川区十三東四丁目 22 番地 1

家屋 番号 29 番の 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 32.72 平方メートル
2 階 25.45 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

床 面 積 1 階 約 55.9 平方メートル
2 階 約 55.9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造柿葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

不存在

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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, 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

【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 大阪市淀川区十三東四丁目

地 番 22番19

地 目 宅地

地 積 63.66平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 大阪市淀川区十三東四丁目22番地1

家屋 番号 29番の4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.72平方メートル
2階 25.45平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

床 面 積 1階 約55.9平方メートル
2階 約55.9平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造柿葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第34号
令和7年4月18日受理
令和 年 月 日提出
7.5.30

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 大阪市淀川区十三東四丁目

地 番 22 番 19

地 目 宅地

地 積 63.66 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 大阪市淀川区十三東四丁目 22 番地 1

家屋 番号 29 番の 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 32.72 平方メートル
2 階 25.45 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造柿葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市淀川区十三東4丁目4-2		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 宅地一部公衆用道路（物件1）		
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2		
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： } 「その他の事項」のとおり		
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・店舗（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] 支部 平成 年()第 号 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札 表示なし
- (2) 郵便受け 申立人及び相手方の父の氏名、C、D

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ同様であると思われる。ただし、目的土地については、法務局に地積測量図の備え置きがなく、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (3) 目的土地の北西側の一部は道路となっている。同道路は、建築基準法42条2項道路であるため、さらにセットバックが必要となる場合がある。

3 目的建物の現況について

- (1) 主たる建物の種類等は次のとおりであり、附属建物は存在しない。
 - ア 種類：居宅・店舗
 - イ 構造：木造瓦葺2階建（公簿どおり）
 - ウ 床面積：1階 約55.9㎡、2階 約55.9㎡
- (2) 形状は、概ね間取略図のとおりである。2階上に屋根裏収納がある。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等が残置されている。
- (4) 目的建物は、全体的に老朽化が著しく、外壁のはがれ、天井板のはがれ等が散見される。
- (5) 目的建物と隣接する建物（地番22番20上の建物）とは、外観上接着しているが、内部でどの程度接着しているかは不明である。

(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
共有者A (申立人)	1 目的建物は父が使用していたものですが、父が平成25年に亡くなってからは私が空き家の状態で管理しています。郵便受けに記載されているCやDといった氏名は、父の別称です。 2 昭和中頃における目的建物の状態は、現在と同じようなものでした。この建物とは別に附属建物があったような記憶はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

☐ 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。

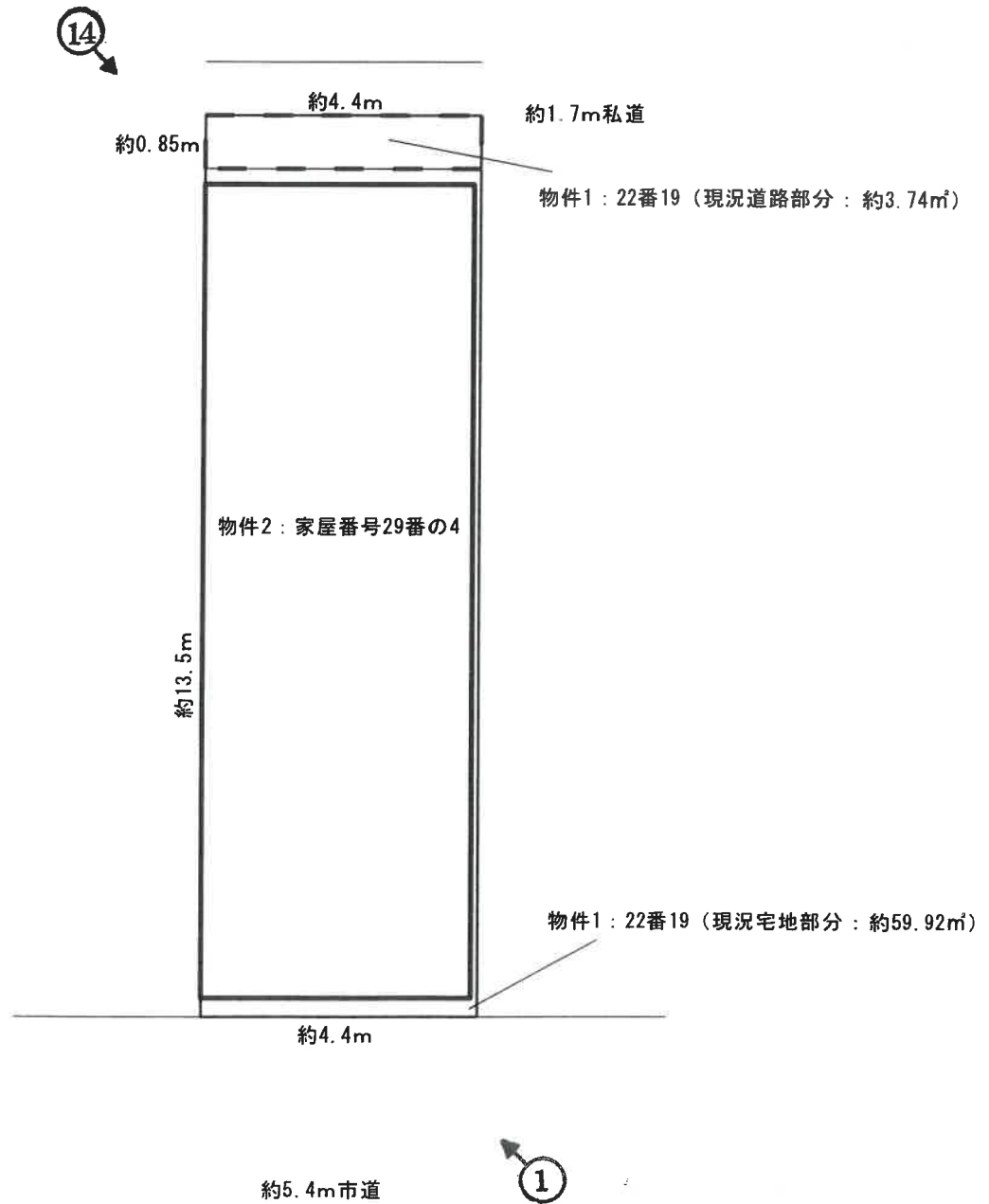
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

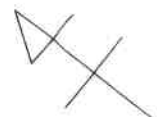
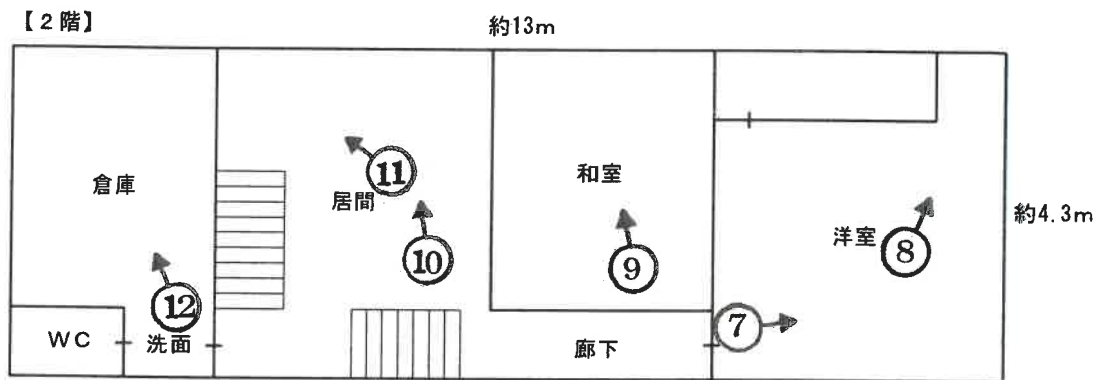
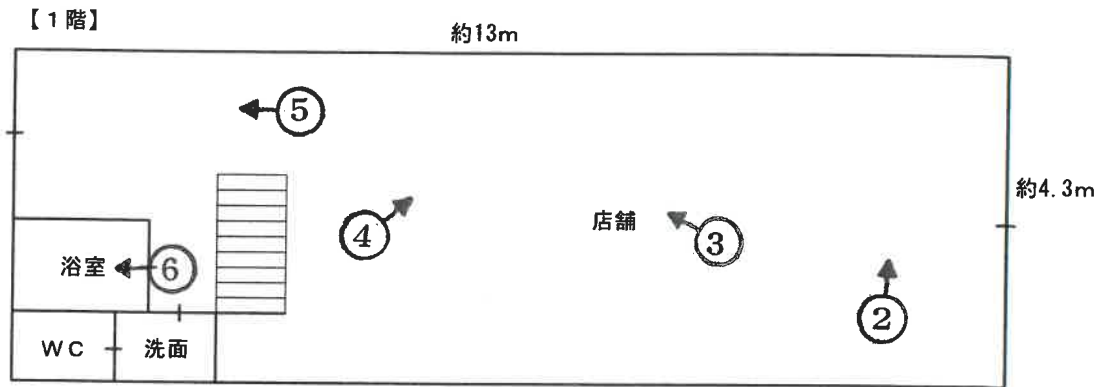
土地建物位置関係図（略図）

(←○写真撮影場所・方向)



間取略図

(←○写真撮影場所・方向)





①

目的建物



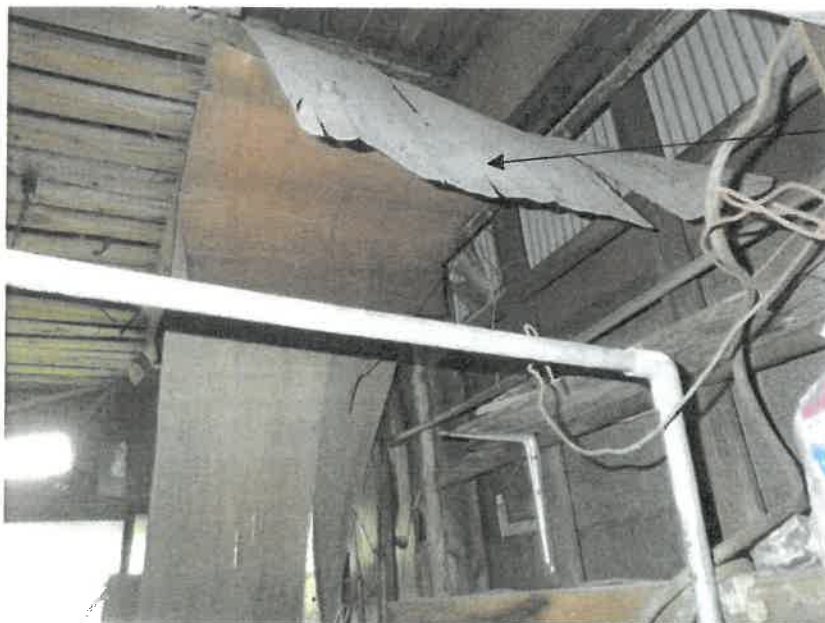
②



③



④



⑤

天井の破損



⑥



⑦



⑧

天井の破損



⑨



⑩



⑪

天井の破損

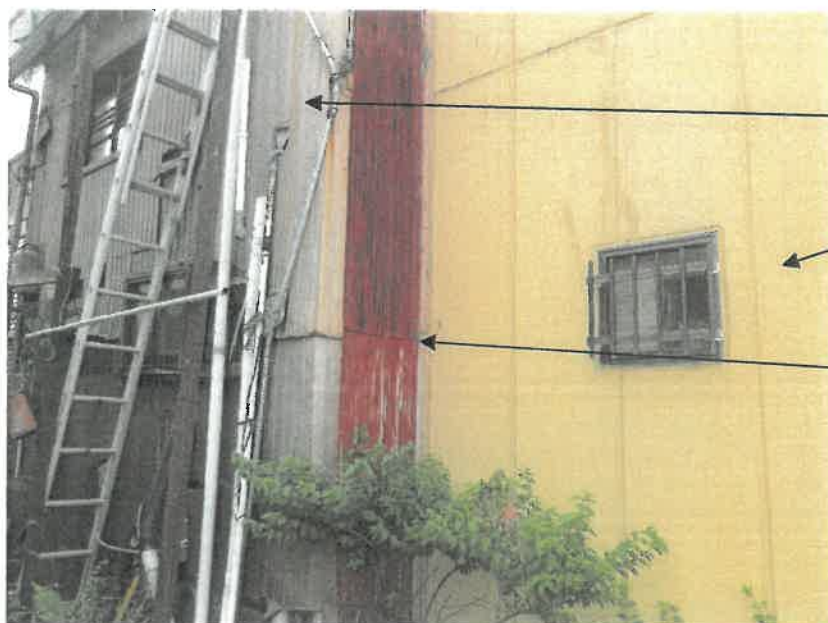


⑫



⑬

屋根裏物置の状況



⑭

目的建物

隣接建物

接着している可能性
がある部分

令和7年（ケ） 第34号
令和7年5月21日 現地調査
令和7年6月5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

中野 聡

第1 評価額

一括価格	
金 5,970,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,890,000円
物件2	金 3,080,000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2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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり																				
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり																				
番号	特 記 事 項																						
1	現況道路となっている部分がある。 概測面積は下記の通り。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件</th><th>宅地部分</th><th>道路部分</th><th>登記面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>約59.92㎡</td><td>約3.74㎡</td><td>63.66㎡</td></tr> </tbody> </table> 現地での概測であるため、確定的な数量に関しては専門家による調査等を要する。尚、地積測量図は存しない。			物件	宅地部分	道路部分	登記面積	1	約59.92㎡	約3.74㎡	63.66㎡												
物件	宅地部分	道路部分	登記面積																				
1	約59.92㎡	約3.74㎡	63.66㎡																				
2	登記面積と現況面積との相違は下記の通り。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>(現況面積)</th><th>(登記面積)</th><th>(増築面積)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td><td>約55.9㎡</td><td>32.72㎡</td><td>約23.18㎡</td></tr> <tr> <td>2F</td><td>約55.9㎡</td><td>25.45㎡</td><td>約30.45㎡</td></tr> <tr> <td>附属建物</td><td>存しない</td><td>19.83㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>計</td><td>約111.8㎡</td><td>78.00㎡</td><td></td></tr> </tbody> </table> ※登記上の種類は、居宅（附属建物は工場）となっているが、現況は居宅・店舗。 現地での概測のため、確定的な数量に関しては専門家による調査等を要する。尚、建物図面は存しない。				(現況面積)	(登記面積)	(増築面積)	1F	約55.9㎡	32.72㎡	約23.18㎡	2F	約55.9㎡	25.45㎡	約30.45㎡	附属建物	存しない	19.83㎡		計	約111.8㎡	78.00㎡	
	(現況面積)	(登記面積)	(増築面積)																				
1F	約55.9㎡	32.72㎡	約23.18㎡																				
2F	約55.9㎡	25.45㎡	約30.45㎡																				
附属建物	存しない	19.83㎡																					
計	約111.8㎡	78.00㎡																					

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	阪急宝塚本線 十三駅 北東方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、併用住宅、共同住宅等が見られる地域。	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	約 59.92㎡ (有効宅地部分)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4.4m・奥行約13.5m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	南東側	幅員約5.4m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	北西側	幅員約1.7m私道 (建築基準法第42条2項道路)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	店舗等併用住宅の敷地
	南東側	道路
	南西側	一般住宅
	北東側	共同住宅
	北西側	道路
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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、従前工作所であった記載が確認された。また、公課証明書 (家屋) の種類は、工場となっている。汚染の有無等詳細は不明であり、確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。	
特記事項	・北西側の道路において供出部分があると推定されるが、現況幅員は4m未満であり、建物の建替時セットバックが必要となるものと思われる。 ・隣地との境界が不明瞭な箇所がある。	

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	昭和5年頃（固定資産税家屋見取図記載）
	経過年数	約95年
	経済的残存耐用年数	既に満了しているものと判定。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	合板等
	天 井	ボード張等
	床	板張等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約111.8㎡ 増築あり	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・店舗等
	間取り	—
品 等	劣る	
保守管理の状態	壁面、床、天井等に破損、崩落等が認められた。保守管理状況は著しく劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認なし、検査済証なし。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無等は不明。建築年・構造等よりその使用を否定できない（詳細は専門機関による調査を要す。）。 ・破損等が酷く、部屋の種別を特定し難い（間取略図に示した部屋の種類は、所有者への聴聞、現状仕上等からの推定。）。 ・屋根裏収納あり。附属建物は現存していないと思われる。 ・動産類が散乱している。 ・公課証明書の床面積は82.37㎡となっている。 ・西側部分の壁面が隣地に接着している可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地等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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地部分)	260,000	0.94	約59.92	0.80	11,716,000
1 (道路部分)	260,000	0.05	約3.74	—	49,000
				計	11,765,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪淀川-5

公示価格等 273,000円/㎡ × 時点修正 103.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/108 = 標準画地価格 260,000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）
	1.00	0.98	1.10	1.00	1.08

イ 個別格差：	接面・方位※1	規模	形状	その他※2	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.00	0.92	0.94

※1 二方路

※2 セットバック

現況道路部分については宅地還元の可能性を考量して価値率を5%と判定した。

ウ 地積：概測数量による。

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 (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)
2	130,000	約111.8	0.03	436,000

ウ 現価率

経過年数 約95年

経済的残存耐用年数 0年

観察減価 35%

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%×(1-0.35)＝0.03

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内部・外部の保守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 (宅地 部分)	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	11,716,000	0.50	法定地上権	5,858,000

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	11,765,000	－ 5,858,000		0.70	0.70		2,890,000
2	436,000	＋ 5,858,000	1.00	0.70	0.70	0	3,080,000
一括価格 (合計)							5,970,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

建物の状況、境界不明瞭、過去の土地利用履歴等による需要減退の可能性を考量した。

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 大阪淀川-5

所 在 : 大阪市淀川区木川西2丁目77番1 「木川西2-8-12」
価 格 : 273,000円／㎡
位 置 : 阪急宝塚本線 十三駅 北東方 約950m (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 : 北側約5.5m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 : 小規模住宅、共同住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 9,414,000 円
物件2 : 128,000 円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図 (略図)
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市淀川区十三東四丁目

地 番 22番19

地 目 宅地

地 積 63.66平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 大阪市淀川区十三東四丁目22番地1

家屋 番号 29番の4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.72平方メートル

2階 25.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

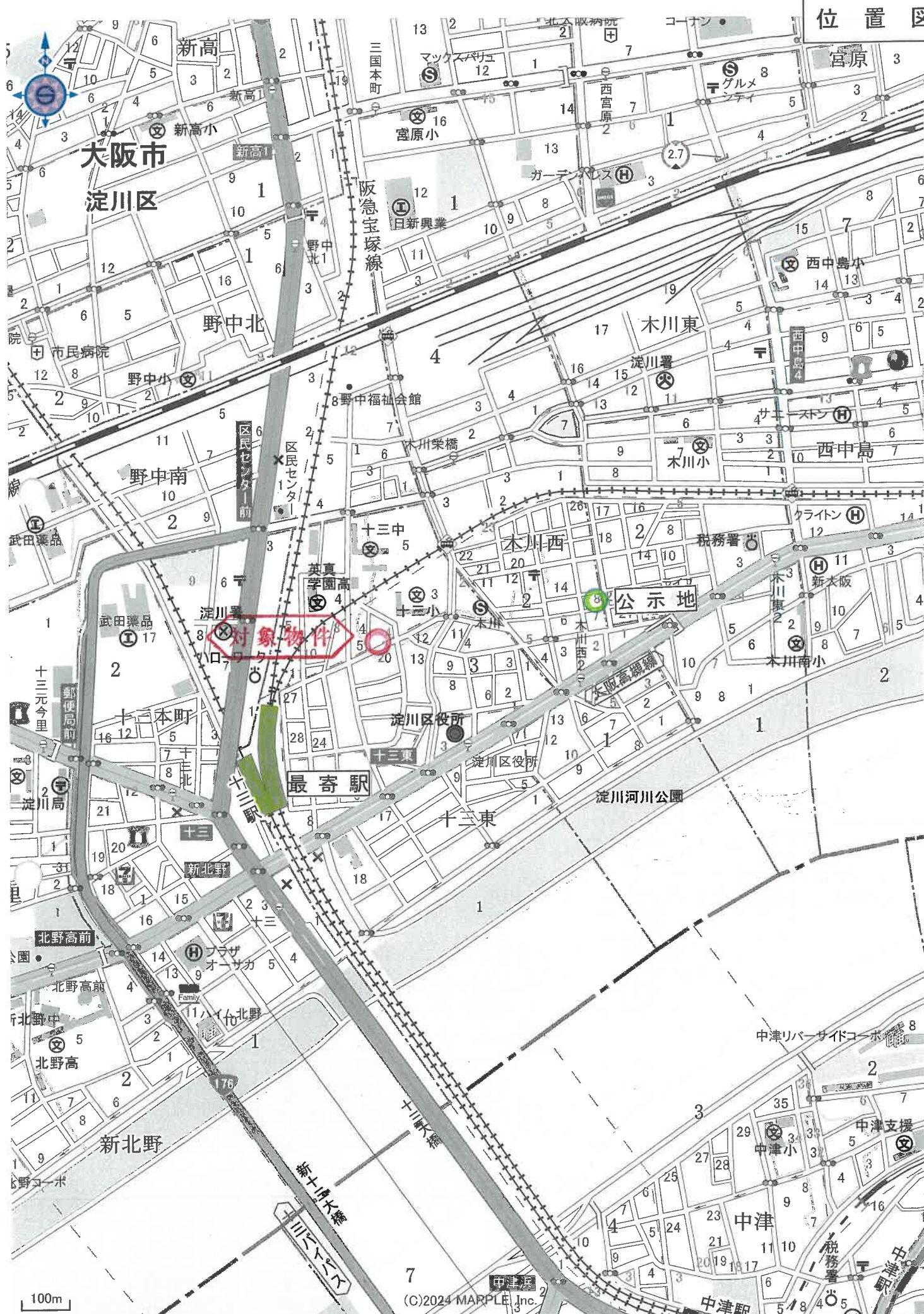
構 造 木造柿葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

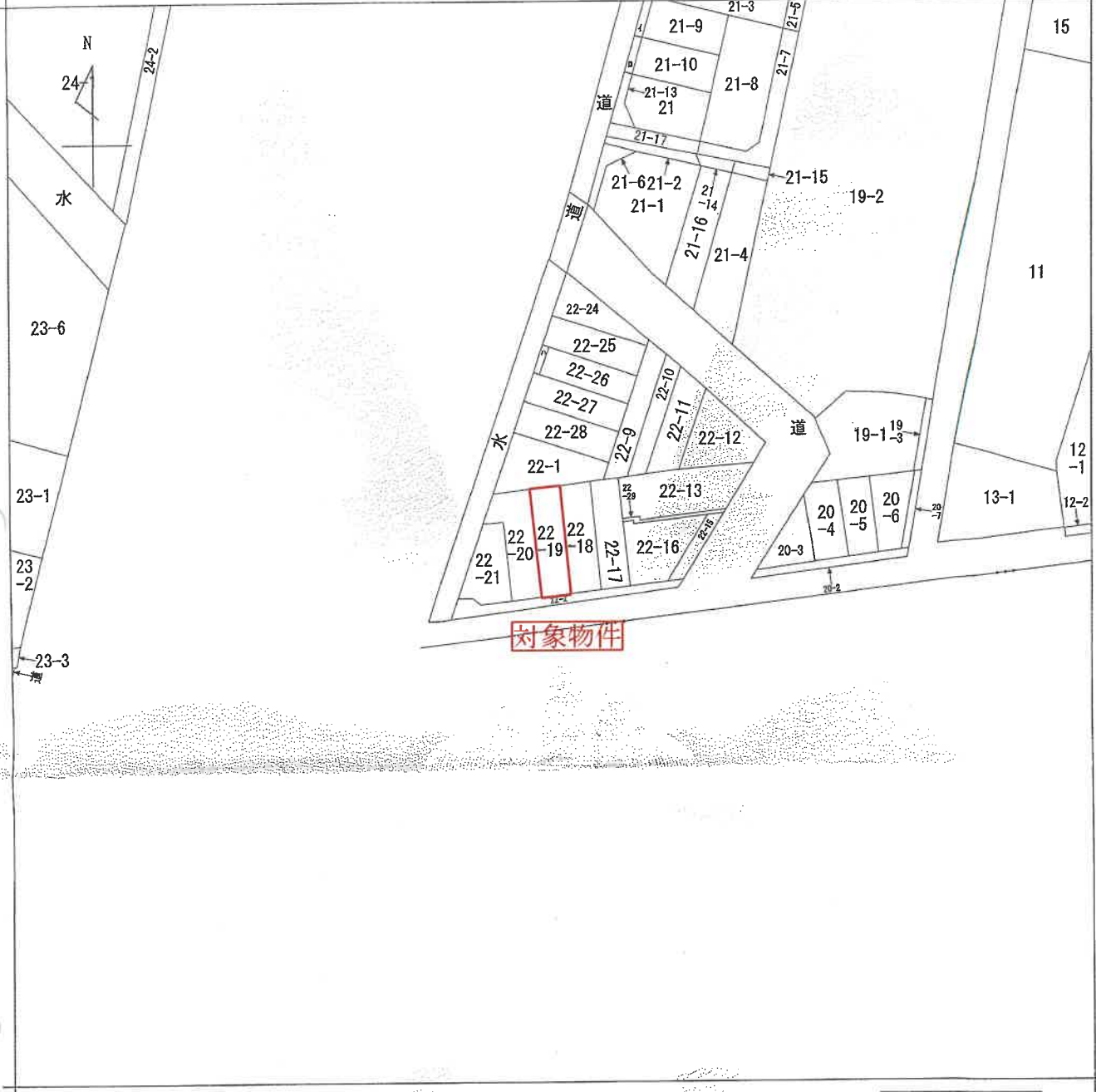
共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1





イ 21-11
ロ 21-12
ハ 22-30



(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
十三東四丁目
十三東四丁目

請求部	所在	大阪市淀川区十三東四丁目				地番	22番19			
出力縮尺	1/600	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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年2月19日

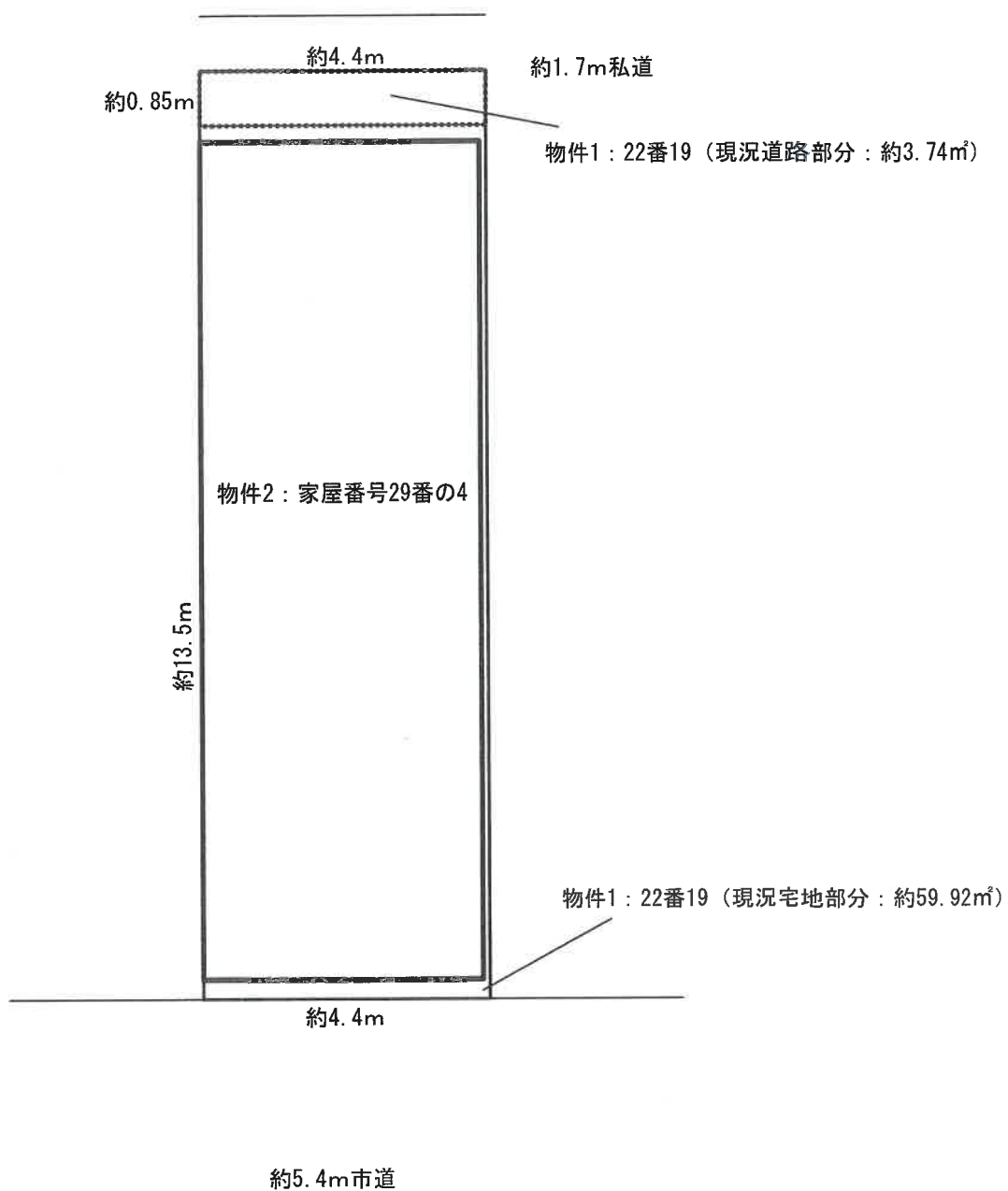
神戸地方務局

地図整理番号：M33694

登記官

(1/1)

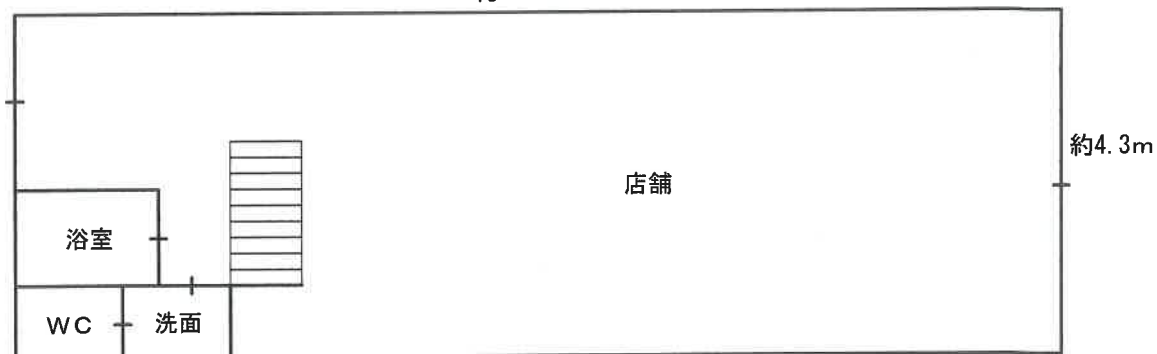
土地建物位置関係図（略図）



間取略図

【1階】

約13m



【2階】

約13m

