

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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述者	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 自己の計算において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 (印)
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述者	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 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 (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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

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 場 所	令和 7年11月21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12月 5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	18,770,000 15,016,000	一括	3,760,000	119,882	30,144
1	110,000				
2	4,840,000				
3	13,820,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目
地 番 99番31
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
- 2 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目
地 番 99番21
地 目 宅地
地 積 114.82平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目99番地21
家屋 番号 99番21
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物件明細書

令和 7年 9月 9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 大阪市淀川区西三国四丁目
地 番 99番31
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
- 2 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目
地 番 99番21
地 目 宅地
地 積 114.82平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目99番地21
家屋 番号 99番21
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第216号
令和7年7月16日受理
令和 年 月 日提出
7.8.-7

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 大阪市淀川区西三国四丁目
地 番 99番31
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
- 2 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目
地 番 99番21
地 目 宅地
地 積 114.82平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目99番地21
家屋 番号 99番21
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪市淀川区西三国4丁目3-6														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 債務者兼所有者の姓 (ローマ字表記)
- (2) 郵便受け 表札と兼ねる

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致するものと思われる。目的土地のうち、物件1は公衆用道路であり、物件2が目的建物の敷地となっている。
- (2) 目的土地(物件1)は、建築基準法上の道路に接面している。
- (3) 目的土地(物件1)上に電柱が2本存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。2階上部の屋根裏収納は、天井高が1.3メートル程度しかないため、床面積には算入していない。
- (2) 目的建物は、玄関ドアの損傷、複数箇所の壁の損傷などが見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。目的建物内では犬1匹及び猫1匹が飼育されており、動物臭が感じられた。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

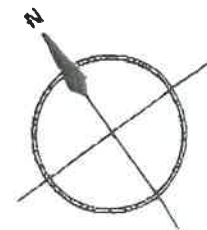
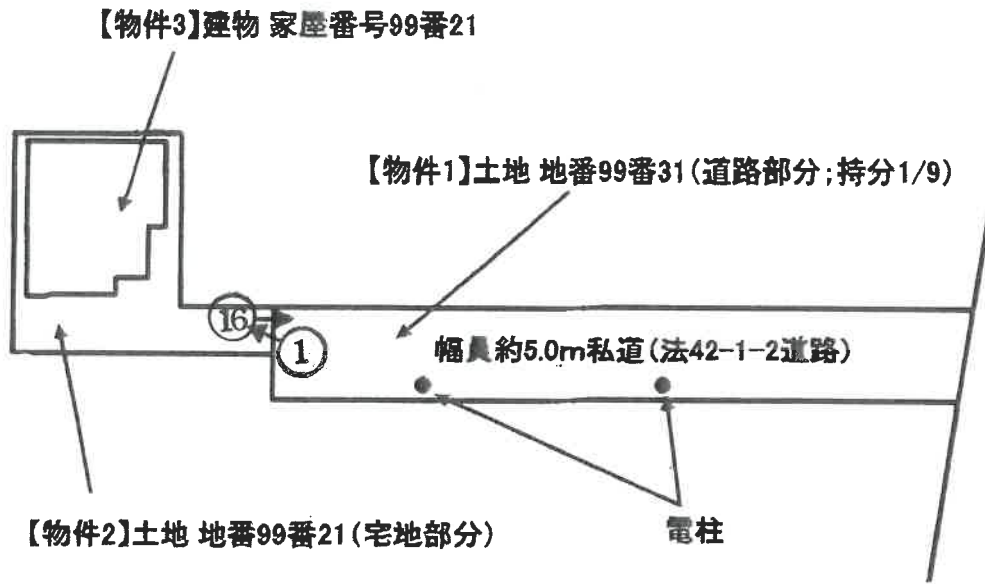
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者A	目的建物には、私と家族で住んでいます。Bは、住んでいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月17日 13:10-13:25	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年 7月17日 13:30-14:00	大阪市役所	道路及び建築確認関係調査
7年 7月17日 14:15-14:35	梅田市税事務所	課税関係調査
7年 7月18日 10:10-10:20	物件所在地	物件及び占有確認(不在)、照会書投函
7年 7月25日	執行官室	照会書送付(関西電力送配電)
7年 7月25日	執行官室	交付申請書送付(運輸局)
7年 7月25日 12:30-12:35	物件所在地	在宅要請(不在)、照会書投函
7年 8月 4日 9:40-10:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
7年 8月 4日 14:25-14:30	執行官室	債務者兼所有者Aから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月4日 目的物件でのインターフォン等による呼び掛けに返答がなく、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

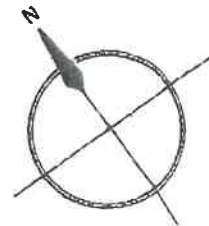
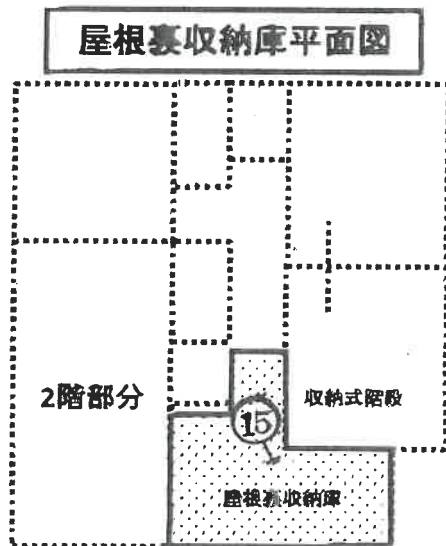
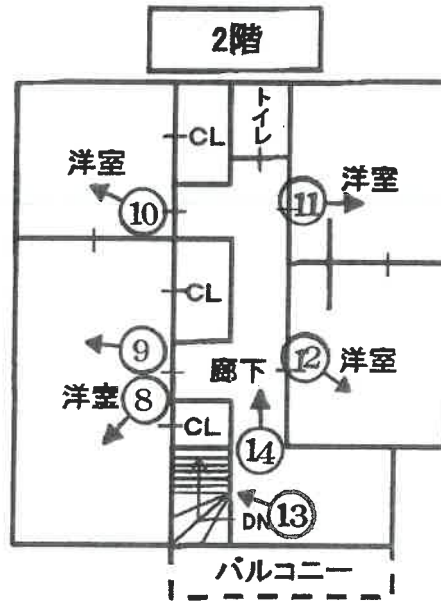
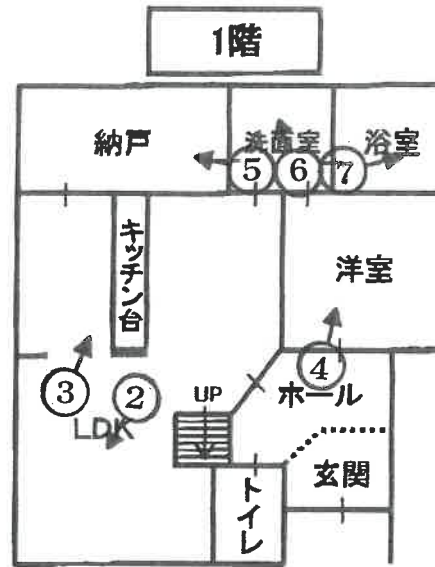
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第216号

(←○写真撮影場所・方向)

間取略図



令和7年(ケ)第216号

(←○写真撮影場所・方向)



①
目的建物



②



③



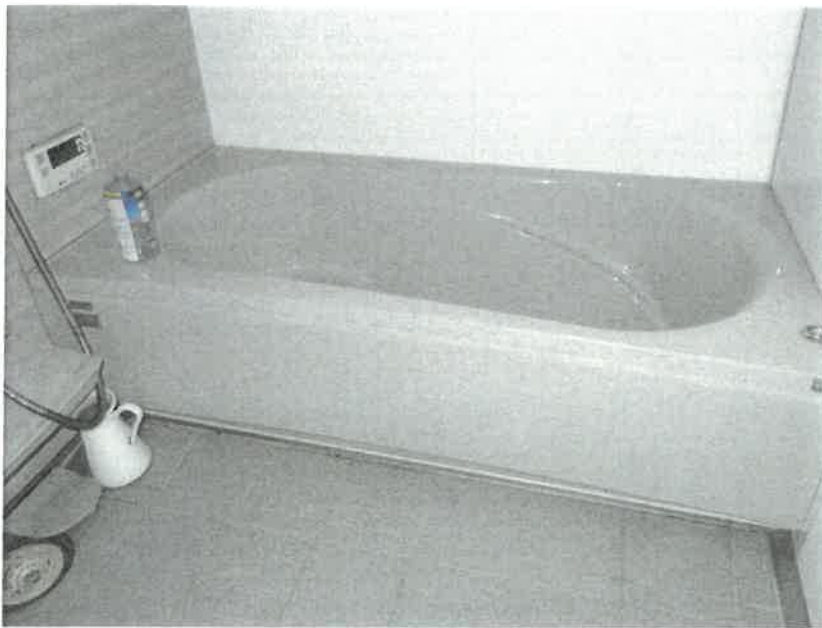
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



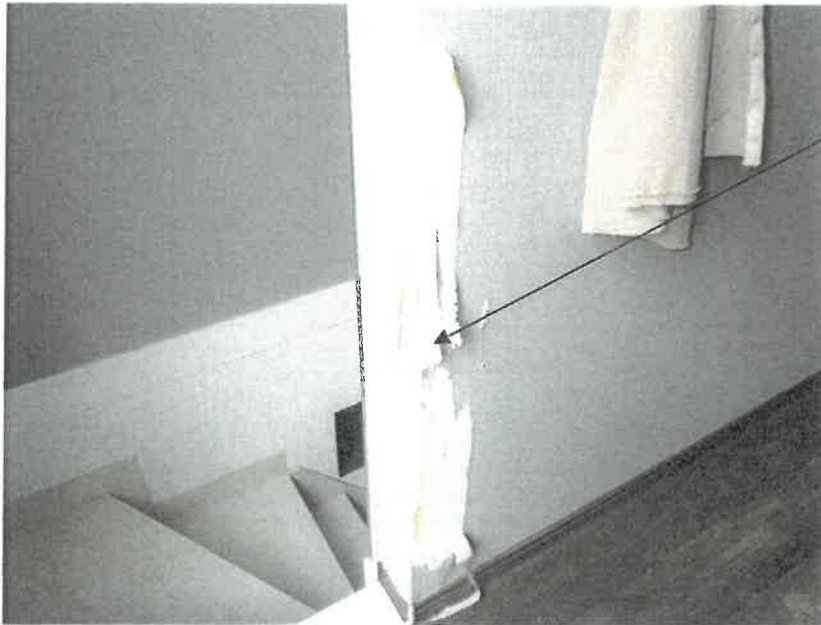
⑩



⑪



⑫



⑬

壁の損傷



⑭

屋根裏収納への出入口



⑮

屋根裏収納の内部



⑯

物件1の土地（公衆用道路）

令和7年（ケ） 第216号

令和7年8月4日 現地調査

令和7年8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

藤原 学

第1 評価額

一括価格	
金 18,770,000円	
内訳価格	
物件1	金 110,000円
物件2	金 4,840,000円
物件3	金 13,820,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 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2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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
3	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」参照。
番号	特記事項		
1・2	<p>(1) 物件1・2土地について、管轄法務局備付けの地積測量図に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。</p> <p>(2) 物件2土地は物件3建物の敷地として利用されている。他方、物件1土地は公衆用道路として利用されている。なお、当該物件1土地は、持分9分の1の売却である。また、当該物件1土地の登記記載地積は、「177㎡」であるが、本件においては、地積測量図記載の「177.89㎡」をもって評価を行う。</p> <p>(3) 別添「公図」の方位は、誤っているものと思料される。</p>		
3	<p>(1) 管轄法務局備付けの建物図面に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。</p> <p>(2) 2階廊下及び階段辺りの天井裏には、屋根裏収納庫が存在するが、本件においては、当該床面積を算入せずに、登記記載床面積をもって評価を行う。</p>		

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	阪急宝塚本線 三国駅 北方 道路距離 約710m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も現状の住環境を維持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	工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	114.82㎡ (物件2:宅地部分) 177.89㎡ (物件1:道路部分)
	形状	不整形(旗竿地) (宅地部分)
	間口・奥行	間口約2.5m・奥行約13.6m (宅地部分)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南東側	幅員約5.0m舗装私道(建築基準法第42条1項2号道路)
	接道状況	中間画地。ほぼ等高。
土地の利用状況等	現況	2階建一般住宅の敷地(宅地部分)
	南東側	道路
	南西側	一般住宅
	北西側	一般住宅
	北東側	一般住宅
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	目的土地の全部事項証明書(現在)及び閉鎖謄本等からは、個人・不動産会社の所有者名、宅地・田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図(昭和52年頃～)によると、目的土地辺りにおいて、工業系の会社及びモータープール等の記載があり、その後平成28年頃に目的建物が建築され、現在に至る。また、目的土地に近接したところに、現在も比較的大きな工場が複数存在している。したがって、目的土地について、これら工業系の会社及び工場由来のもらい汚染を含めた土壌汚染の存在の可能性は否定できない。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	目的土地(物件1)上には、電柱が2本設置されている。	

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) 平成28年7月26日新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	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, 衛生等
	その他	—
床面積（現況）	延 112.61m ² 増築はなく, 登記と現況数量は概ね同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK（その他, 屋根裏収納庫あり）
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る。玄関ドアの損傷, 複数箇所の壁の損傷などが見受けられたほかは, 全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められた。また, 犬1匹及び猫1匹が飼育されており, 動物臭が感じられた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>(1) 建築確認（有）, 完了検査（有）</p> <p>(2) 建築時期・構造・種類等から, 目的建物について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, アスベスト使用の有無については, 専門調査機関による分析調査を要する。</p> <p>(3) 設備等の稼動の状況を確認したものではない。</p>	

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)

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (道路部分)	160,000	(※)0.05	177.89	—	1,423,000
2 (宅地部分)	160,000	0.88	114.82	0.90	14,550,000
合 計					15,973,000

※物件1 (道路部分) の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪淀川9-2

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 128,000\text{円}/\text{㎡} & \times 106.0/100 & \times 100/100 & \times 100/85 & \doteq 160,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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

形状±0

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.05	0.95	0.85	1.00	0.85

系統連続性+1 幅員+4 駅距離△5

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03	1.00	0.85	1.00	0.88

方位+3 不整形△15

ウ 地積：地積測量図 (物件1) 及び登記 (物件2) 記載数量による。

エ 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	112.61	0.60	13,513,000

ウ 現価率

経過年数	約9年
経済的残存耐用年数	約26年
観察減価	20%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}26\text{年} / (\text{経過年数}9\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}26\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &\doteq 0.60 \end{aligned}$$

※ 観察減価は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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	イ	
2 (宅地部分)	14,550,000	0.50	法定地上権	7,275,000

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	共有 持分 ウ	占有 減価 エ	市場 性修 正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク = [(ア-イ) × ウ × エ × オ × カ - キ]
	1	1,423,000	—	1/9	$\frac{\text{斜線}}$	0.95	0.70	$\frac{\text{斜線}}$
2	14,550,000	— 7,275,000	—	$\frac{\text{斜線}}$	0.95	0.70	$\frac{\text{斜線}}$	4,840,000
3	13,513,000	+ 7,275,000	—	1.00	0.95	0.70	0	13,820,000
一括価格 (合計)								18,770,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壌汚染の存在の可能性を考慮し、市場性修正を上記のとおり行った。

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9-2

所 在 : 大阪市淀川区十八条3丁目203番3外「十八条3-15-8」
価 格 : 128,000円/m²
位 置 : 阪急宝塚本線 三国駅 北方 約1,400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,533m²
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南東 11.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域・工業地域 (建ぺい率60% 容積率200%)
地域の概要 : 工場, 倉庫等に住宅等が混在する工業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 0円 (公衆用道路)
物件2 : 8,910,000円
物件3 : 7,078,000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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目
地 番 99番31
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
- 2 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目
地 番 99番21
地 目 宅地
地 積 114.82平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 大阪市淀川区西三国四丁目99番地21
家屋 番号 99番21
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



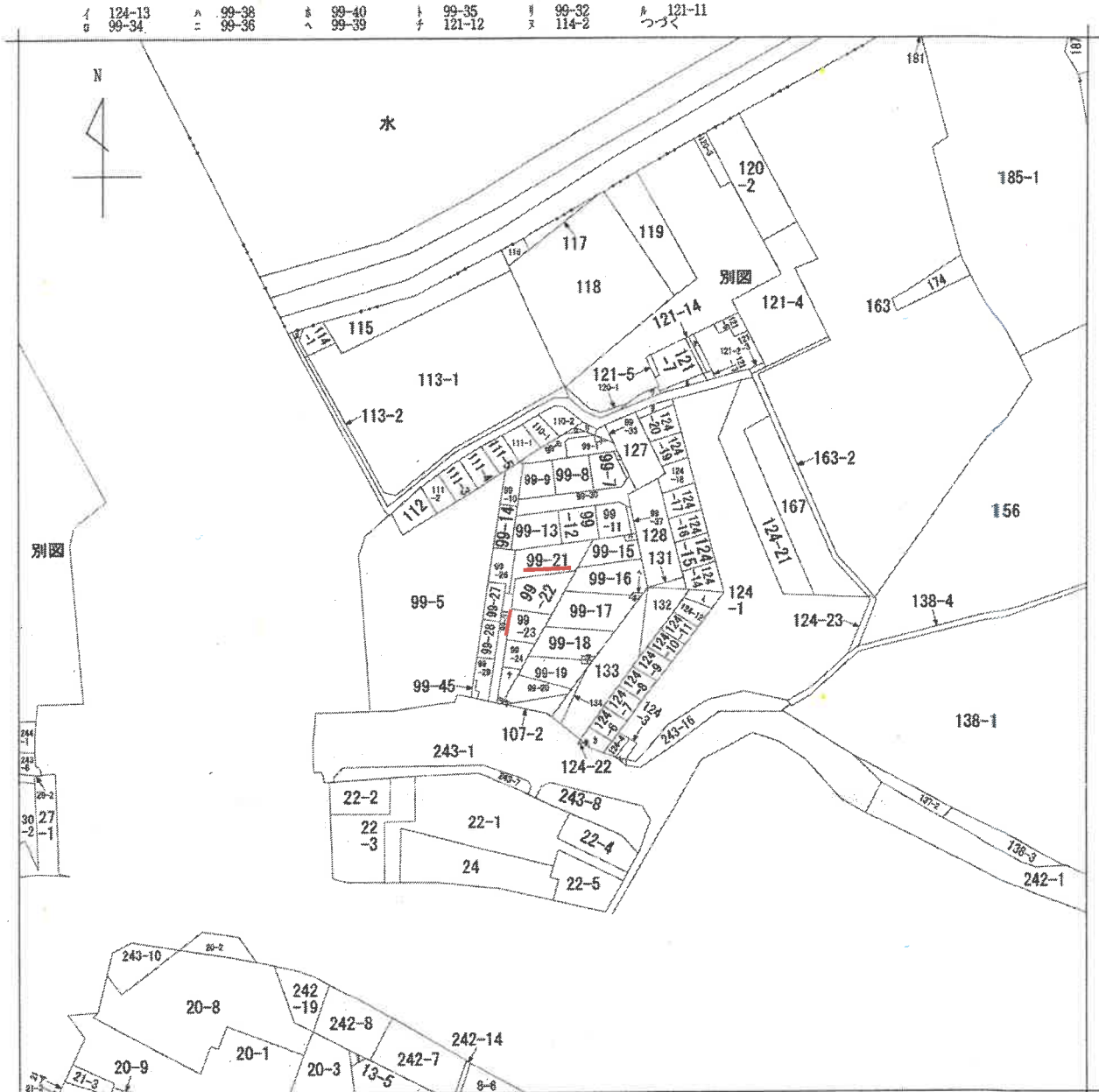
位置図



地価公示 大阪淀川9-2

目的物件

最寄駅



(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

A 十八条3丁目
B 西三国4丁目
C 西三国4丁目

請求部	所在	大阪市淀川区西三国四丁目			地番	99番21	
出力尺	縮尺不明	精度区	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。

(大阪法務局北出表所管轄)
令和7年5月7日
東京法務局中野出表所
登記官

請求番号：32-1
(1/2)



A3サイズをA4サイズに縮小

ヲ 124-2
ワ 121-10
キ 124-5
コ 19
モ 243-15
ヲ 243-17
レ 99-42
ソ 99-41
ク 99-49
キ 99-25
ナ 99-44
ヲ

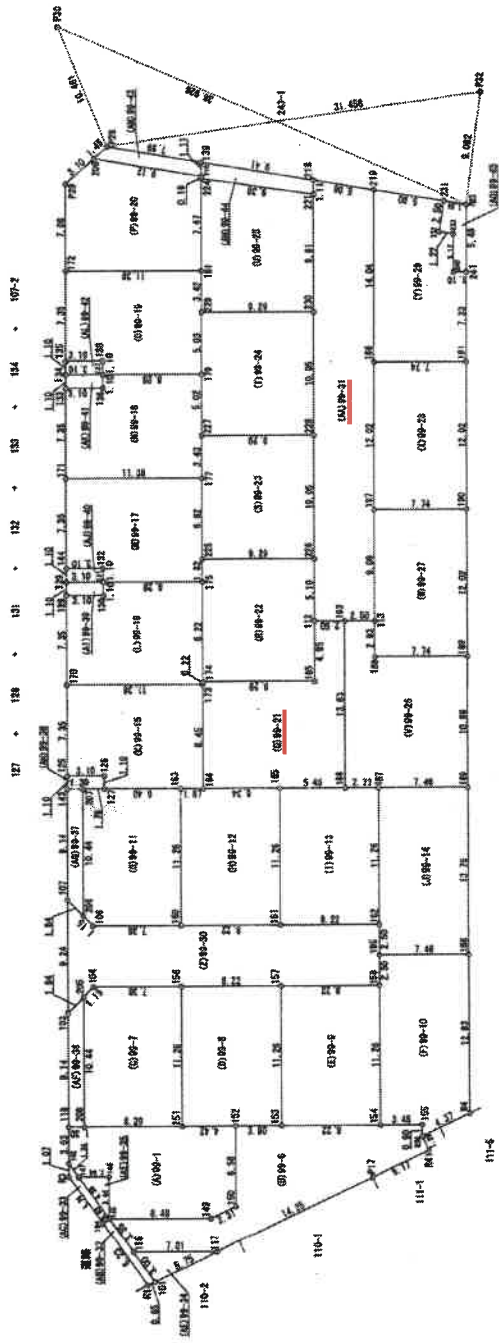
請求番号：32-1
(2/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図

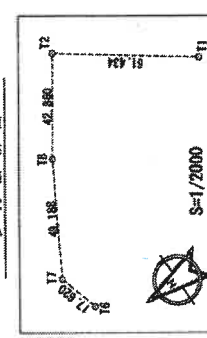
地番 99-1、99-6~99-45
土地の所在 大阪市淀川区西三箇四丁目

1/5



引張点座標リスト

測点名	X座標	Y座標	標高
T1	100.0000	100.0000	金風橋
T2	149.2789	136.6635	金風橋
T8	174.0232	101.6892	金風橋
T7	199.1567	59.4073	金風橋
T6	194.1895	42.5026	金風橋
P30	141.6940	139.9496	金風橋
P32	115.9498	115.2956	金風橋



申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted]

1月23日

縮尺 1/400

登記年月日：平成28年1月29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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年5月7日 東京法務局中野出張所 登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

請求番号：32-2 (1/5)

地積測量図

地番 99-1、99-6~99-45

土地の所在 大阪府淀川区西三国四丁目



地番 (0)99-25

測点名	X座標	Y座標	辺長
230	137.9883	106.8344	9.29
231	132.0418	116.7916	9.61
234	139.9139	123.0941	9.39
181	143.2105	116.9789	7.47
229	145.1772	114.1786	3.42
併面積	190.69802678		
面積	95.249013305		
坪数	28.84坪		

地番 (0)99-26

測点名	X座標	Y座標	辺長
193	159.0160	96.7659	2.50
166	157.8558	76.9084	13.63
167	155.8628	74.0114	2.77
169	149.4750	69.7201	7.46
169	143.3222	76.4742	10.70
188	148.6573	92.9252	7.74
113	147.9684	85.3275	2.93
併面積	253.90287151		
面積	116.951439795		
坪数	35.37坪		

地番 (0)99-27

測点名	X座標	Y座標	辺長
187	142.7465	92.7627	7.74
113	147.9684	85.3275	6.08
188	149.6573	92.9252	2.93
189	143.3222	76.4742	7.74
190	136.4687	66.3105	12.02
併面積	186.1941948		
面積	93.08929740		
坪数	28.16坪		

地番 (0)99-22

測点名	X座標	Y座標	辺長
225	156.7393	97.7233	9.29
175	157.7898	96.2388	1.82
174	162.5209	88.4943	6.29
185	148.9739	81.1490	9.29
112	152.0639	86.2042	4.95
226	149.1314	92.3781	5.10
併面積	187.02939738		
面積	93.51919990		
坪数	28.26坪		

地番 (0)99-23

測点名	X座標	Y座標	辺長
227	150.9592	105.9515	9.29
177	152.9307	103.1441	3.43
225	156.7393	97.7233	6.62
226	149.1314	92.3781	9.29
228	143.3504	100.6062	10.05
併面積	186.9984134		
面積	93.49920670		
坪数	28.28坪		

地番 (0)99-24

測点名	X座標	Y座標	辺長
229	145.1772	114.1786	9.29
179	148.0706	110.9619	5.02
227	150.9592	105.9515	5.02
228	143.3504	100.6062	9.29
230	137.5683	100.8344	10.05
併面積	186.9992542		
面積	93.49912710		
坪数	28.28坪		

地番 (0)99-19

測点名	X座標	Y座標	辺長
135	156.7520	117.5976	7.35
136	164.2139	115.745	3.19
137	164.8474	114.8228	1.19
176	148.0706	110.9619	6.29
229	145.1772	114.1786	6.03
181	143.2105	116.9789	3.42
172	152.5255	123.3234	11.39
併面積	185.84692546		
面積	92.83241730		
坪数	28.67坪		

地番 (0)99-20

測点名	X座標	Y座標	辺長
172	152.5255	123.3234	7.06
181	143.2105	116.9789	11.36
224	138.9139	123.0941	7.47
210	138.8647	123.4990	6.19
209	145.3586	126.9392	6.12
229	148.0706	126.3219	3.19
併面積	189.34066566		
面積	94.67032789		
坪数	28.67坪		

地番 (0)99-21

測点名	X座標	Y座標	辺長
112	152.0639	86.2042	2.50
185	164.9130	84.1400	4.95
174	162.5209	89.4943	9.29
173	162.6506	89.3094	0.22
184	167.5109	82.3971	8.45
185	162.3152	78.7416	6.34
166	157.8558	75.6044	5.45
193	150.0160	66.7659	13.63
併面積	229.84633303		
面積	114.823171525		
坪数	34.73坪		

地番 (0)99-16

測点名	X座標	Y座標	辺長
170	171.9656	95.8540	7.35
173	162.6506	89.3094	11.39
174	162.5209	89.4943	0.22
175	157.7906	96.2388	8.29
131	154.5676	100.8811	6.29
130	165.2011	109.0864	1.10
128	167.7392	101.6897	3.10
併面積	185.64735116		
面積	92.82875880		
坪数	28.67坪		

地番 (0)99-17

測点名	X座標	Y座標	辺長
144	166.4722	103.6731	7.35
132	163.9340	101.8988	3.10
131	164.5676	100.9811	1.10
175	157.7906	96.2388	8.29
225	156.7393	97.7233	1.62
177	152.9307	103.1441	6.62
171	162.2466	109.6897	11.39
併面積	185.6487315		
面積	92.82456975		
坪数	28.67坪		

地番 (0)99-18

測点名	X座標	Y座標	辺長
171	162.2466	109.6897	7.35
177	152.9307	103.1441	11.39
227	150.9592	105.9515	3.43
179	148.0706	110.9619	5.02
137	154.8474	114.8228	8.29
138	155.4909	113.9211	1.10
133	158.0191	115.7944	3.10
併面積	185.64810782		
面積	92.82465319		
坪数	28.67坪		

作成者: [Redacted] 申請人: [Redacted] 縮尺: 1/400

登記年月日: 平成28年1月29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。
 (大阪法務局北出製図室製図)
 令和7年5月7日 東京法務局中野出製図所 登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図

地番 99-1、99-6~99-45

土地の所在 大阪府淀川区西三国四丁目

4/5

地番 (A7)99-26	測点名	X座標	Y座標	辺長
118	182	6545	664078	9.14
	191	6873	656390	1.30
	206	9023	74,2000	10.44
	103	3965	73,8686	1.84
併面積				26.54753796
面積				12.77368800
坪数				12.77坪
坪数				3.86坪

地番 (A8)99-27	測点名	X座標	Y座標	辺長
194	184	9024	58,2840	0.63
	181	7644	62,0545	6.23
	101	1900	61,0303	0.65
	116	1843	54,9434	3.00
併面積				8.04175339
面積				4.02087695
坪数				4.02坪
坪数				1.21坪

地番 (A8)99-37	測点名	X座標	Y座標	辺長
143	176	8259	66,9367	1.30
	107	8818	81,4559	9.14
	206	181,7638	78,8400	1.84
	207	176,7687	66,1869	10.44
併面積				26.54696887
面積				12.77349435
坪数				12.77坪
坪数				3.86坪

地番 (A8)99-33	測点名	X座標	Y座標	辺長
194	184	9024	58,2840	4.76
	145	184,7640	58,2902	0.63
	147	184,3658	62,8022	4.28
	102	184,3977	63,9057	1.34
併面積				6.334474
面積				6.03665319
坪数				3.31坪
坪数				1.00坪

地番 (A8)99-38	測点名	X座標	Y座標	辺長
126	176	1824	69,3384	3.50
	143	176,8558	68,2067	1.95
	207	176,7587	68,1869	1.30
	127	174,2877	67,1534	1.79
併面積				8.8083558
面積				3.41841790
坪数				3.41坪
坪数				1.03坪

地番 (A8)99-34	測点名	X座標	Y座標	辺長
118	184	1843	54,9434	7.61
	101	184,1100	51,0383	3.00
	117	186,4666	50,9121	5.75
	併面積			
面積				8.477465290
坪数				8.47坪
坪数				2.56坪

地番 (A5)99-35	測点名	X座標	Y座標	辺長
147	194	3658	62,8022	2.54
	146	184,7640	58,2902	4.28
	148	182,2836	61,1166	3.44
	併面積			
面積				4.385329140
坪数				4.38坪
坪数				1.32坪

地番 (7)99-30	測点名	X座標	Y座標	辺長
107	182	8818	81,4559	1.84
	193	187,3896	73,0866	9.24
	206	186,5823	74,2050	1.84
	104	184,4466	74,4009	1.15
併面積				70.1801
面積				7.22
坪数				8.22
坪数				8.22
併面積				60.6999
面積				8.22
坪数				82.7100
坪数				2.50
併面積				64.7942
面積				2.50
坪数				1.21坪

地番 (A1)99-31	測点名	X座標	Y座標	辺長
112	162	0639	68,2062	6.10
	113	150,0166	66,7659	2.50
	187	147,9844	66,3275	2.50
	186	142,7466	62,7027	6.08
併面積				102.0000
面積				12.07
坪数				14.04
併面積				117.6161
面積				1.11
坪数				108.6344
併面積				100.6062
面積				16.05
坪数				16.05
併面積				92.3781
面積				356.78720327
坪数				177.993001656
坪数				53.81坪

地番 (7)99-29	測点名	X座標	Y座標	辺長
231	123	5209	100,6981	2.50
	718	127,7596	114,6921	5.89
	186	136,6337	102,6035	14.04
	191	126,4952	86,1469	7.74
併面積				104.1492
面積				7.33
坪数				104.7641
併面積				107.3366
面積				3.12
坪数				108.1691
併面積				190.7641201
面積				96.302650006
坪数				96.35坪
坪数				28.84坪

縮尺 1/400

申請人

作成者

登記年月日：平成28年1月29日

これは図面に記載されている内容を基にした書類である。
 (大阪府法務局北出張所発給)
 令和7年5月7日 専任法務局中野出張所 登記簿

(4/5)

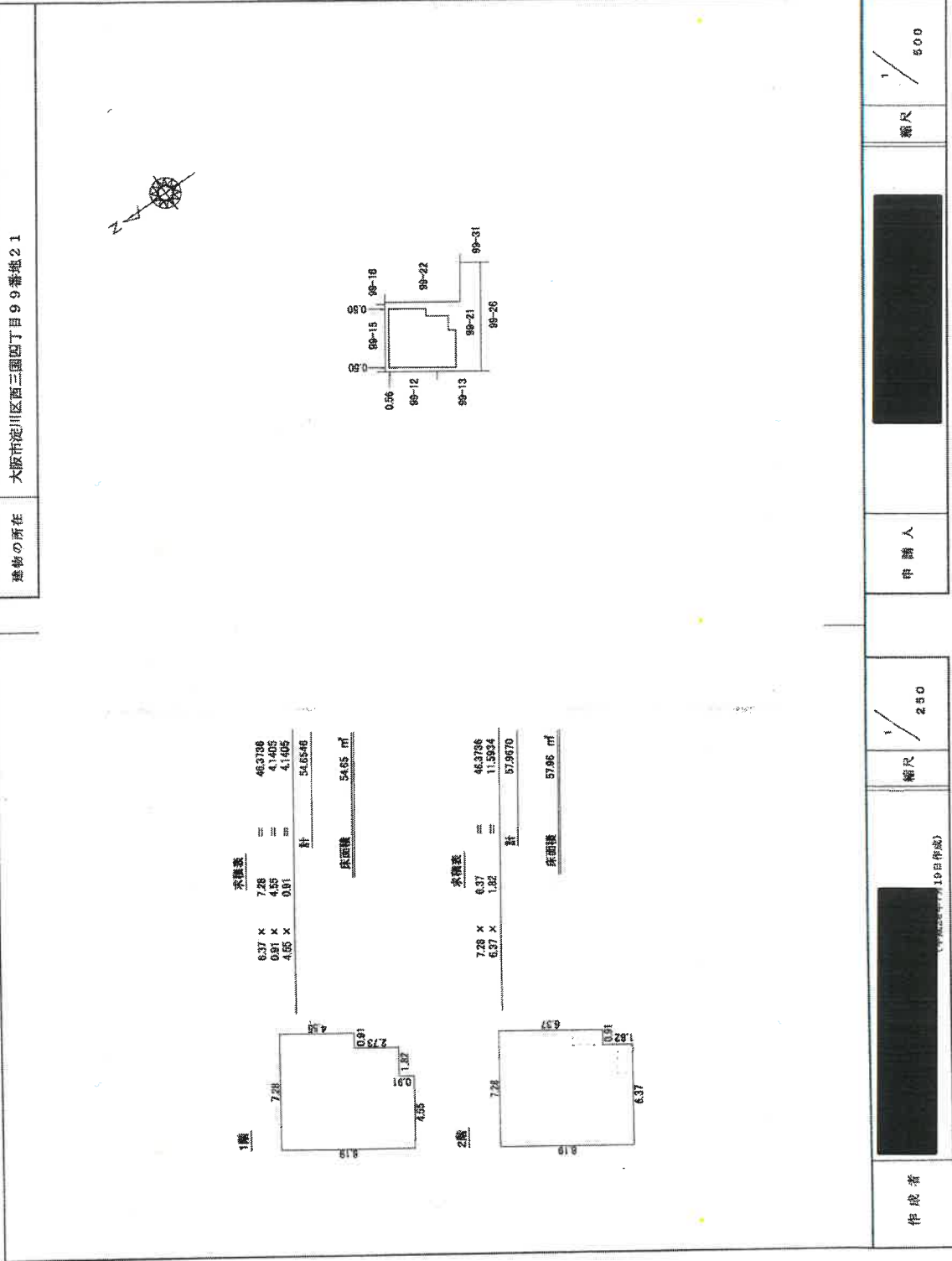
請求番号：32-2

A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面

各階平面図

家賃番号 99番21
 建物の所在 大阪市淀川区西三田四丁目99番地21



1階

床面積	46,378
==	4,145
==	4,145
計	54,654

床面積 54.65 m²

2階

床面積	46,378
==	11,584
計	57,962

床面積 57.96 m²

作成者	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	--------	-----	--------

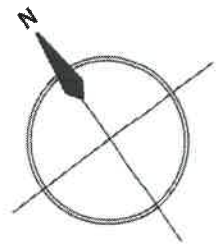
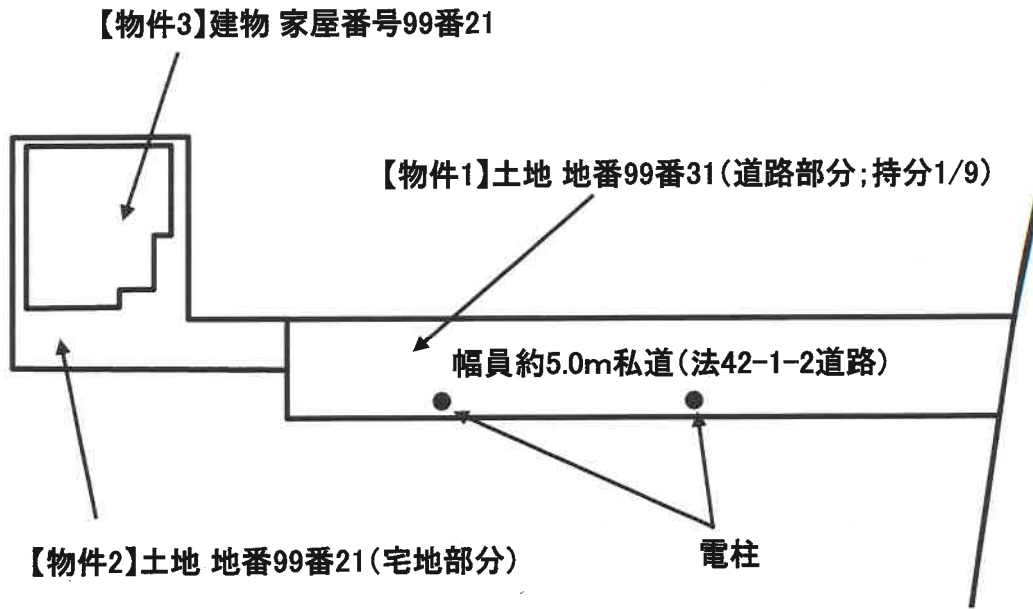
登記年月日：平成28年7月26日

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。
 (本館登録局北出張所管轄)
 令和7年5月7日 東京法務局中野出張所 登記官

請求番号：32-3

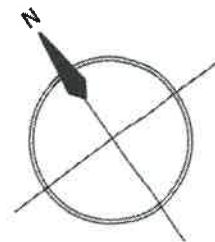
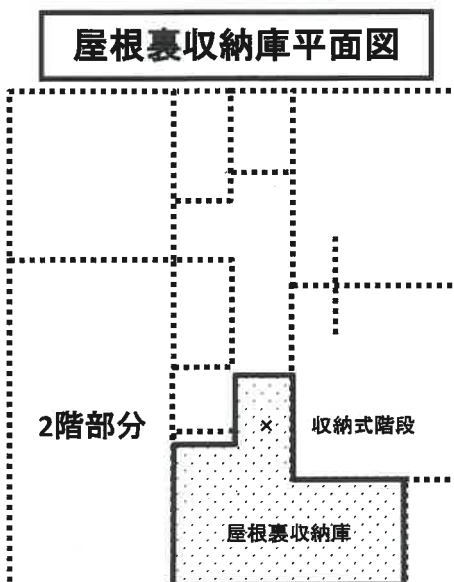
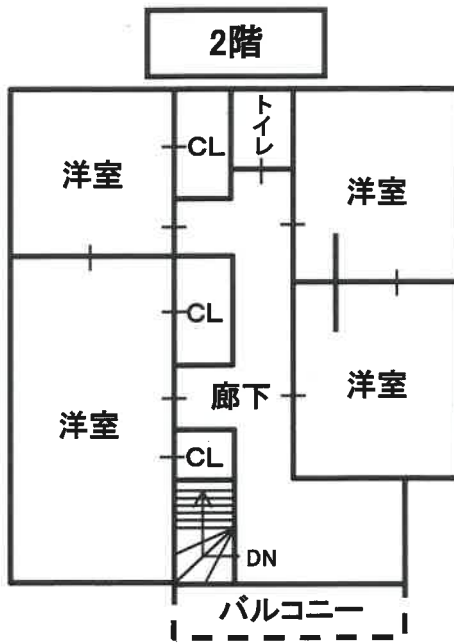
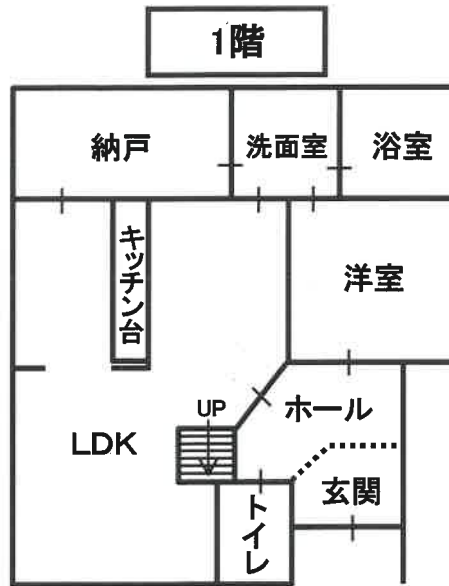
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



令和7年(々)第216号

間取略図



令和7年(ケ)第216号