

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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

注 意

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 「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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 自己の計算において買受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。
10. 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
11. 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		
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

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 「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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 自己の計算において買受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。
10. 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
11. 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
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
2	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
3	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
4	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

注 意

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 提出後の本書面の訂正や追記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 9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22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11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	7,630,000 6,104,000	一括	1,530,000	52,501	14,150
1	60,000				
2	1,730,000				
3	1,780,000				
4	4,060,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区巽南五丁目
地 番 103番11
地 目 公衆用道路
地 積 257平方メートル

共有者 A 持分23分の1

2 所 在 大阪市生野区巽南五丁目
地 番 103番31
地 目 宅地
地 積 37.26平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市生野区巽南五丁目
地 番 103番32
地 目 宅地
地 積 38.40平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区巽南五丁目103番地31、103番地
32

家屋 番号 103番32

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 50.22平方メートル
 2階 49.68平方メートル
 3階 42.12平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

床 面 積 1階 50.22平方メートル
 2階 49.68平方メートル
 3階 約44.82平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年 9月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

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 大阪市生野区巽南五丁目

地 番 103番11

地 目 公衆用道路

地 積 257平方メートル

共有者 A 持分23分の1

2 所 在 大阪市生野区巽南五丁目

地 番 103番31

地 目 宅地

地 積 37.26平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市生野区巽南五丁目

地 番 103番32

地 目 宅地

地 積 38.40平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区巽南五丁目103番地31、103番地
32

家屋 番号 103番32

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	50.22平方メートル
	2階	49.68平方メートル
	3階	42.12平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

床 面 積	1階	50.22平方メートル
	2階	49.68平方メートル
	3階	約44.82平方メートル

所有者 A.



令和 7年（ケ）第234号
令和 7年 8月 6日受理
令和 年 月 日提出
7.9.-1

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 大阪市生野区巽南五丁目

地 番 103 番 11

地 目 公衆用道路

地 積 257 平方メートル

共有者 A 持分 23 分の 1

2 所 在 大阪市生野区巽南五丁目

地 番 103 番 31

地 目 宅地

地 積 37.26 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市生野区巽南五丁目

地 番 103 番 32

地 目 宅地

地 積 38.40 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区巽南五丁目 103 番地 31、103 番地
32

家屋 番号 103 番 32

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

(1-1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積	1階	50.22平方メートル
	2階	49.68平方メートル
	3階	42.12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	大阪市生野区巽南五丁目5番15号			
土地	物件1、2、3			
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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 ☐			
占有者および占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件2、3）上に下記建物を所有し、占有している ☐ 占有者およ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、構造および床面積の概略	☐ 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：居宅・車庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：3階 約44.82㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }			
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫として使用している ☐ 占有者およ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 平成 年()第 号 保管開始日 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
(2枚目)

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 所有者の姓

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。なお、物件1土地については、法務局に地積測量図は備え付けられているものの地積が残地計算による算出であり、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 物件1土地は道路として使用されており、物件2土地および物件3土地は一体として目的建物の敷地となっている。
- (3) 接面道路は、建築基準法上の道路である。なお、物件1土地も建築基準法上の道路である。

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) 1階は車庫として使用されており、2階および3階は住居として使用されていた。住居部分の玄関は2階に設けられており、1階から外階段を使用して昇降する構造となっている。
- (4) 門扉、1階の軒天並びに車庫のシャッターおよび外壁が破損していた。また、目的建物の換気フードと東側隣家の雨樋が重なっていた。
- (5) 住居部分には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
- (6) 住居部分には雨漏りがあり、天井等に損傷が認められた。
- (7) 住居部分では、全体的に床に撓みを感じられた外、3階では各部屋で雨漏りによると思われる天井板の崩落およびクロスの剥離が認められた。また、3階ベランダに屋上へ昇降する外階段が設置されているが、危険な状態にあるため屋上を確認することが出来なかった。
- (8) 目的建物の3階北西側には、約2.7㎡の建増し部分が認められた。
- (9) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和7年8月8日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

以 上

執行官の意見

増築について

目的建物の3階北西側には約2.7㎡の建増し部分が認められ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同建増し部分は目的建物と附合していると解されるから、これを増築と認めた。

目的物件の占有関係

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・車庫として使用・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8月8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8月8日 9:00 - 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年8月12日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年8月12日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年8月12日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年8月13日 11:00 - 11:15	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年8月20日 10:55 - 11:00	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年8月27日 10:30 - 11:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年8月27日
目的物件は不在で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。

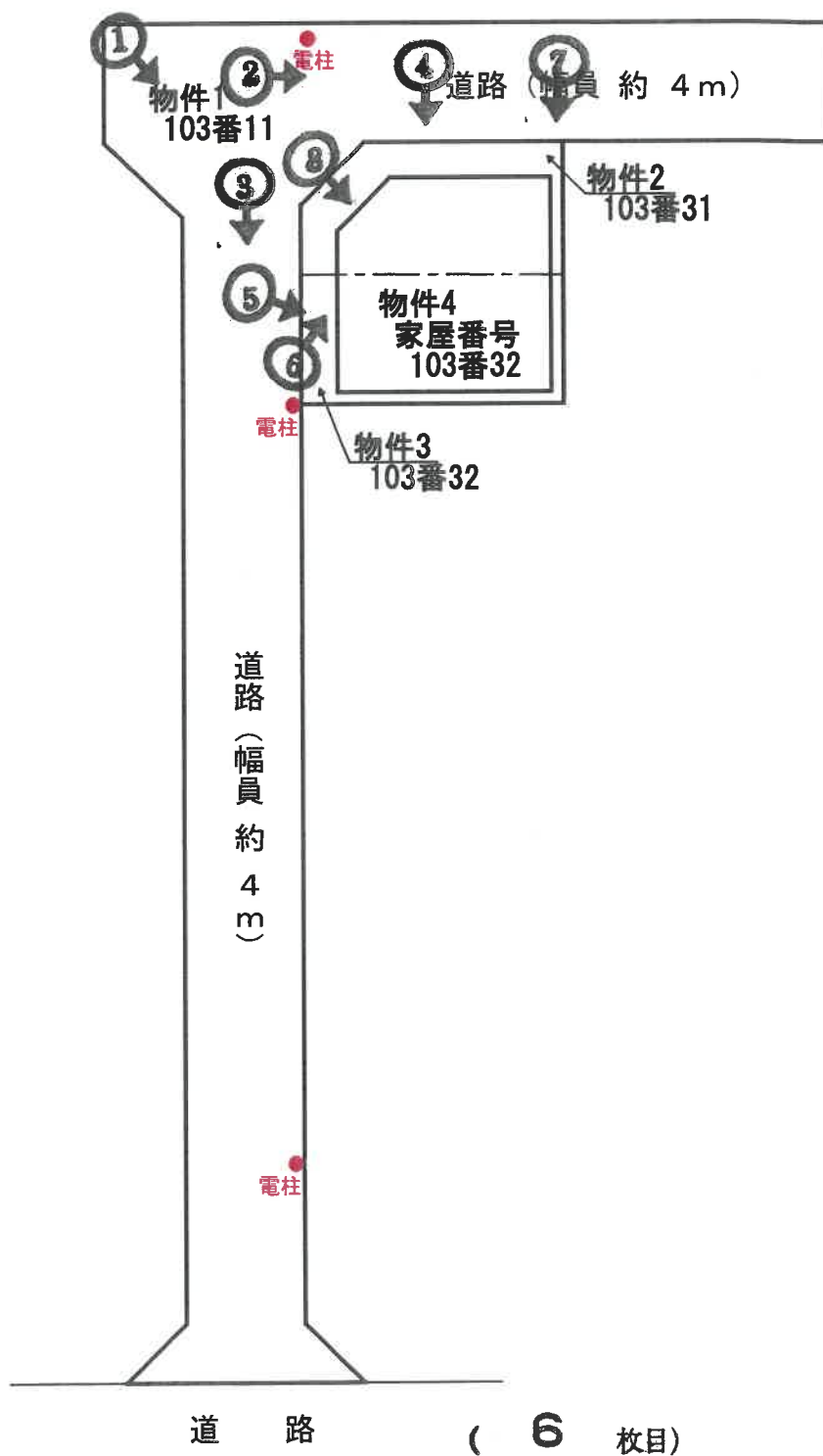
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第234号

◀○写真撮影位置方向



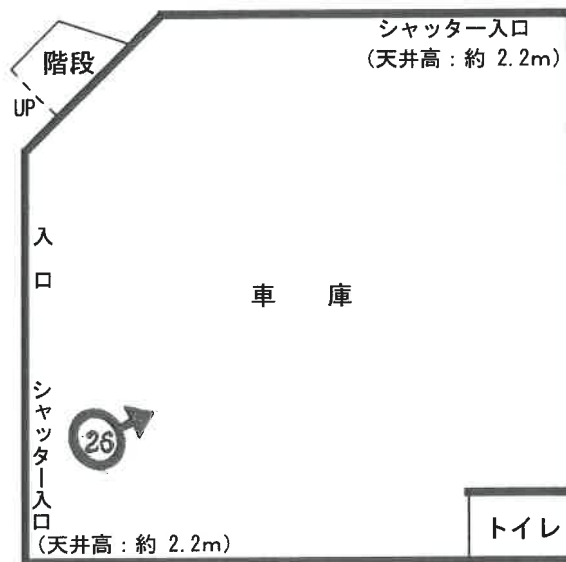
間取略図

令和7年（ケ）第234号

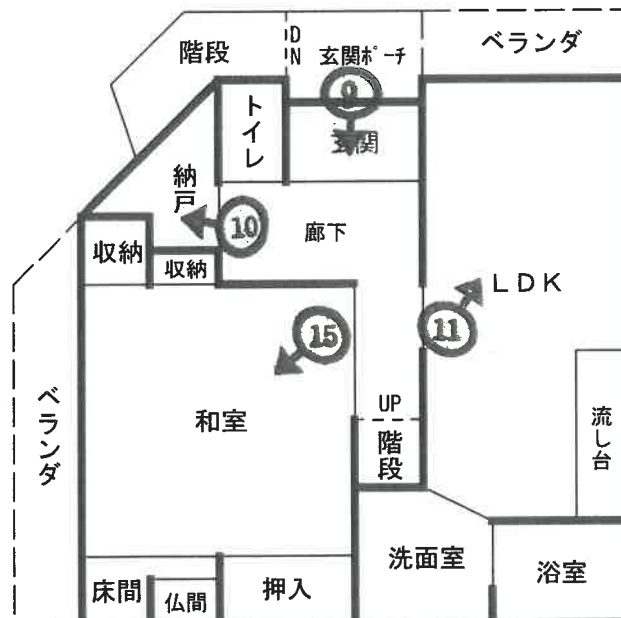
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



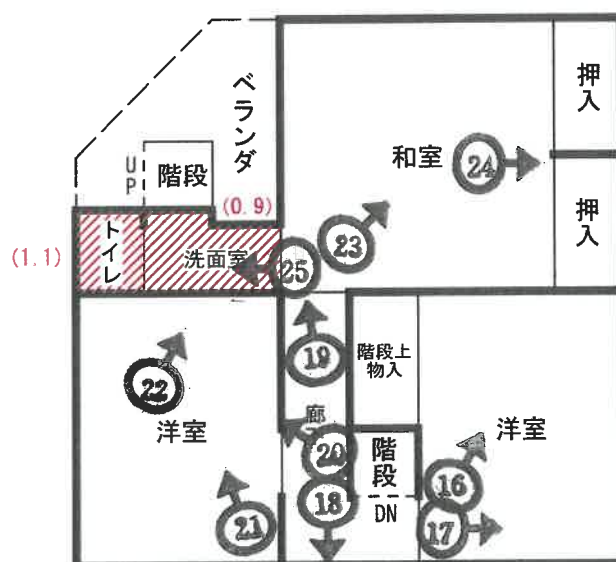
間取略図

令和7年（ケ）第234号

←○ 写真撮影位置方向



3階平面図



増築部分 約 2.7㎡

目的建物



①



②



③



④

軒天が破損している状況

⑤



シャッターが破損している状況

⑥



外壁が破損している状況



⑦

換気フードが隣家の雨樋と被っている状況



⑧

門扉が破損している状況



⑨



⑩



11



12

キッチンの状況



⑬

1 階：洗面室の状況



⑭

浴室の状況



15

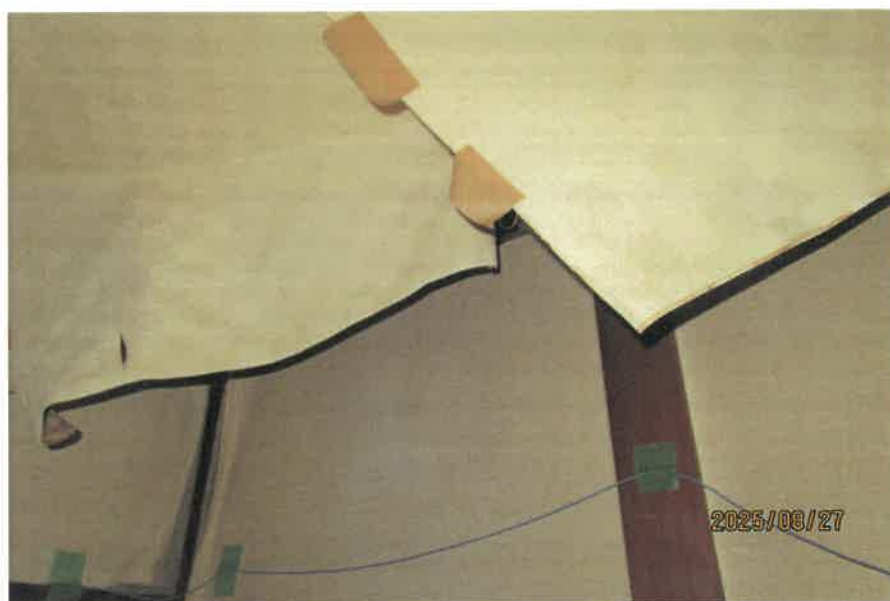


16



①7

天井は崩落している状況



①8

天井クロスが剥離している状況

19



天井クロスが剥離している状況

20



引っ掻き傷の状況



21



22

天井クロスが剥離している状況



23



24

天袋内の天板が落ちている状況

(20 枚目)



25

2階：洗面室の状況



26

令和 7年（ケ）第234号

令和 7年 8月27日 現地調査

令和 7年 9月 9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

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 60,000 円
物件2	金 1,730,000 円
物件3	金 1,780,000 円
物件4	金 4,060,000 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（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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, 3の土地の内訳価格は物件4の建物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	下記特記事項記載のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1, 2, 3	(1) 物件目録及び地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致するものと思われる。 ただし、物件1土地については残地測量によるものであり、詳細については専門家による調査、測量等を要する。 (2) 物件1土地は公衆用道路として使用されており、持分23分の1が評価対象である。		
4	(1) 3階北西部に未登記増築部分（約2.7㎡）が存し、現況床面積は、以下のとおりである。ただし、正確には専門家による調査、測量等を要する。 1 階：50.22㎡ 2 階：49.68㎡ 3 階：44.82㎡（登記面積42.12㎡＋未登記増築面積約2.7㎡） 合計：約144.72㎡ (2) 登記上の種類は「居宅」であるが、1階部分が「車庫」として使用されており、現況は「居宅・車庫」である。		

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1，2，3）

位 置 ・ 交 通	大阪メトロ千日前線「南巽」駅の南方約640m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が多く見られる住宅地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は現状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	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	
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件 （物件2，物件3 ／宅地部分）	規 模	約 75.66㎡	
	形 状	ほぼ整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.7m，奥行約8.9m	
	高 低 差 等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	西 側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）	
	北 側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）	
	接 道 状 況	準角地	
土地の利用状況等 （物件2，物件3 ／宅地部分）	現 況	物件4建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 道路(物件1)
		南： 住宅	北： 道路(物件1)
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	対象土地は形質変更時届出区域等には該当せず、対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では、昭和初期より複数の個人及び法人の間で所有権移転された後、宅地開発を経て、昭和52年に現建物の敷地となっている。また、昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、目的土地は、工場、事業所等の敷地として使用されていたものと推認される。過去の利用状況等からは土壌汚染の可能性は否定できず、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	(1) 物件1土地は上記のとおり、建築基準法上の道路であり、当該土地は南側で建築基準法上の道路（42条1項5号）に接続している。 (2) 物件1土地上に、電柱が存した。		

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	昭和52年11月18日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約48年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼り，モルタル 等
	内 壁	クロス 等 （1階：仕上げなし）
	天 井	クロス 等 （1階：仕上げなし）
	床	フローリング，1階コンクリート 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 144.72㎡	
	未登記増築有り	
現 況 用 途 等	階 層	3 階建
	現 況 用 途	居宅・車庫
	間 取 り	4 L D K + 車庫
品 等	中位	
保守管理の状態	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	(1) 1階は車庫，2階・3階部分は居宅として使用されていた。なお，居宅部分の玄関は2階部分に存し，1階から外部階段を上って至る造りである。 (2) 目的建物の換気フードと東側建物の雨樋が重なっており，越境・被越境の可能性はある。 (3) 1階の軒天，外壁等が破損していたほか，門扉，車庫のシャッターにも破損が見られた。 (4) 2階・3階部分には雨漏りが複数箇所確認され，天井等の破損が見られた。特に3階部分では，雨漏りが原因と思われる天井板の崩落，クロスのはく離，汚損が確認された。また，床面が全体的に撓んでおり，建物は著しく劣化している。 (5) 設備等についての作動確認は行っていない。 (6) 対象建物について，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。 (7) 建築確認（不詳） なお，目的土地付近において「倉庫付長屋住宅」の確認申請履歴が存するが検査済証の交付履歴はなく，詳細は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件 1, 2, 3 (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	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 道路部分	161,000	0.05 道路部分価値率	257.00	—	2,069,000
2 宅地部分	161,000	1.03	37.26	0.90	5,561,000
3 宅地部分	161,000	1.03	38.40	0.90	5,731,000
合計					13,361,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 大阪平野-11

$$\text{標準価格} \quad 167,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101.3}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{102} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{103} \div \text{標準画地価格} \quad 161,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	高低差	行政	その他	相乗積
1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02

(東向き)

◇ 地域格差 :

街路※	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03

※: 系統連続性 (行止り) を考慮

イ 個別格差 :

接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03

(道路部分)

0.05 ※道路部分の現況利用状況, 道路の種別等を考慮して査定。

※ 準角地 (+2), 西向き (+1) を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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)	200,000	144.72	0.03	868,000

ウ 現 価 率

経過年数 約48年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 48 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性, 未登記増築, 雨漏り等の室内の状況, 東側隣接地への越境の可能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)
2 宅地部分	5,561,000	法定地上権	0.50	2,781,000
3 宅地部分	5,731,000	法定地上権	0.50	2,866,000
土地利用権等価格 合計				5,647,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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	2,069,000	-	1/23		0.89	0.70		60,000
2	5,561,000	△2,781,000	-		0.89	0.70		1,730,000
3	5,731,000	△2,866,000	-		0.89	0.70		1,780,000
4	868,000	+5,647,000	-	1.00	0.89	0.70	0	4,060,000
一括価格 (合計)								7,630,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正率

土壌汚染リスク (▲3) , アスベスト使用可能性リスク (▲3) , 未登記増築が存し、劣化が激しい建物の状況 (▲5) 等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

カ 競売市場修正率

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。

キ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪平野-11]

所 在	大阪府大阪市平野区加美北8丁目87番19「加美北8-1-4」
価 格	167,000 円/㎡
位 置	JRおおさか東線 衣摺加美北駅の南西方 約650m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	99 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	東側 幅員約4.0m私道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種住居地域 (建ぺい率80%・容積率200%) 準防火地域
地 域 の 概 要	小規模一般住宅, 公営住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	0 円
物 件 2	2,858,000 円
物 件 3	2,945,000 円
物 件 4	2,783,000 円

※共有持分1/23

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 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区巽南五丁目
地 番 103番11
地 目 公衆用道路
地 積 257平方メートル

共有者 A 持分23分の1

2 所 在 大阪市生野区巽南五丁目
地 番 103番31
地 目 宅地
地 積 37.26平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市生野区巽南五丁目
地 番 103番32
地 目 宅地
地 積 38.40平方メートル

所有者 唐木和博

4 所 在 大阪市生野区巽南五丁目103番地31、103番地
32

家屋 番号 103番32

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建



物 件 目 録

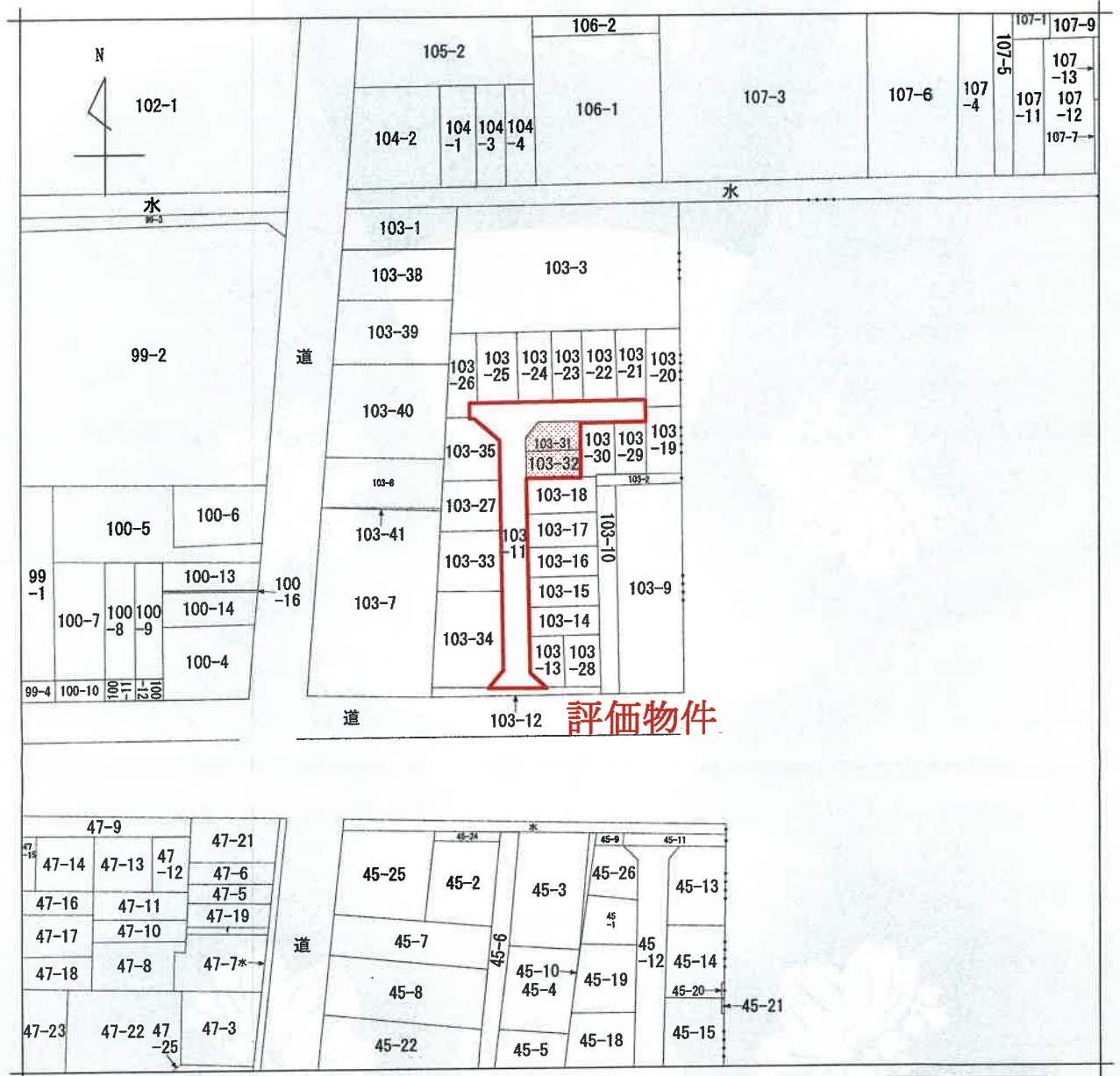
床 面 積	1階	50.22平方メートル
	2階	49.68平方メートル
	3階	42.12平方メートル

所有者 A

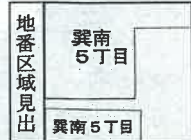




地理院地図
位置図



(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。



請 求 部 分	所 在				大 阪 市 生 野 区 巽 南 五 丁 目				地 番		103番11			
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 分 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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年5月12日

東京法務局

地図整理番号: M87619

登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年6月25日 東京法務局

東京法務局

2014年12月

地区整理番号: M89515

番	103-71, 103-37	大蔵市生野区買南4丁目
地		

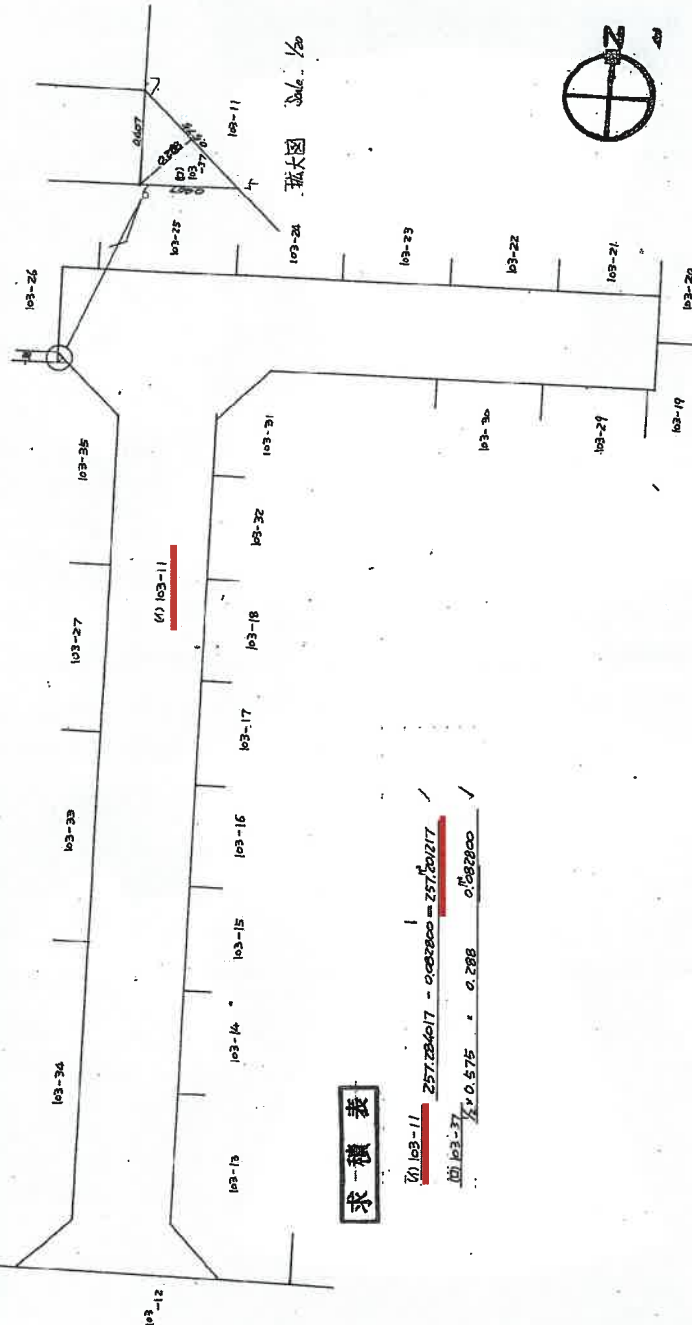
作 製 年 月 日

昭和 52 年 1 月 30 日

作者

申請人

(共文盤印)



求積表

(i) 103-11 $257.284017 - 0.082800 = 257.201217$ ✓

縮尺 $1/200$, 材料 $1/20$

A4版に縮小

地積測量図 (写)

19104 庫 103-19 鑑 0. 34

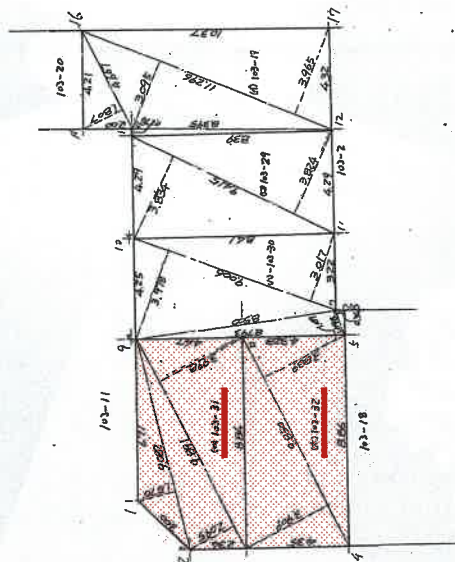
番 地	6-1-201 6-1-202 6-1-203
土地の所在	大塚市生田反瀬南三丁目

地 權 測 量

62.6

昭和 22 年 6 月 6 日

求積表

[illegible]

197.2/2223

尺	$\frac{1}{200}$
---	-----------------

(旧版本群)

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年5月12日 東京法務局

發記音

地区图整理番号：M87620

A4版に縮小

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和52年11月25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。
(大阪法務局天王寺出張所筆跡)
令和7年5月12日 東京法務局

A4版に縮小

107462

建築物平面図

103-32

建物の所在
大阪府大阪市東区東船場5丁目10番地33 同前(54-32)

1387

52.11.25

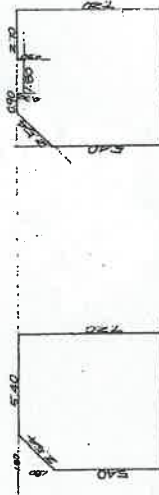
作製年月日
昭和52年11月24日

作製者

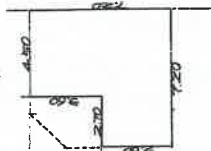
申請人



1階



3階



1 階床面積
5.40 × 7.20 = 38.8800 m²

2 階床面積
5.40 × 7.20 = 38.8800 m²

3 階床面積
4.50 × 7.20 = 32.4000 m²

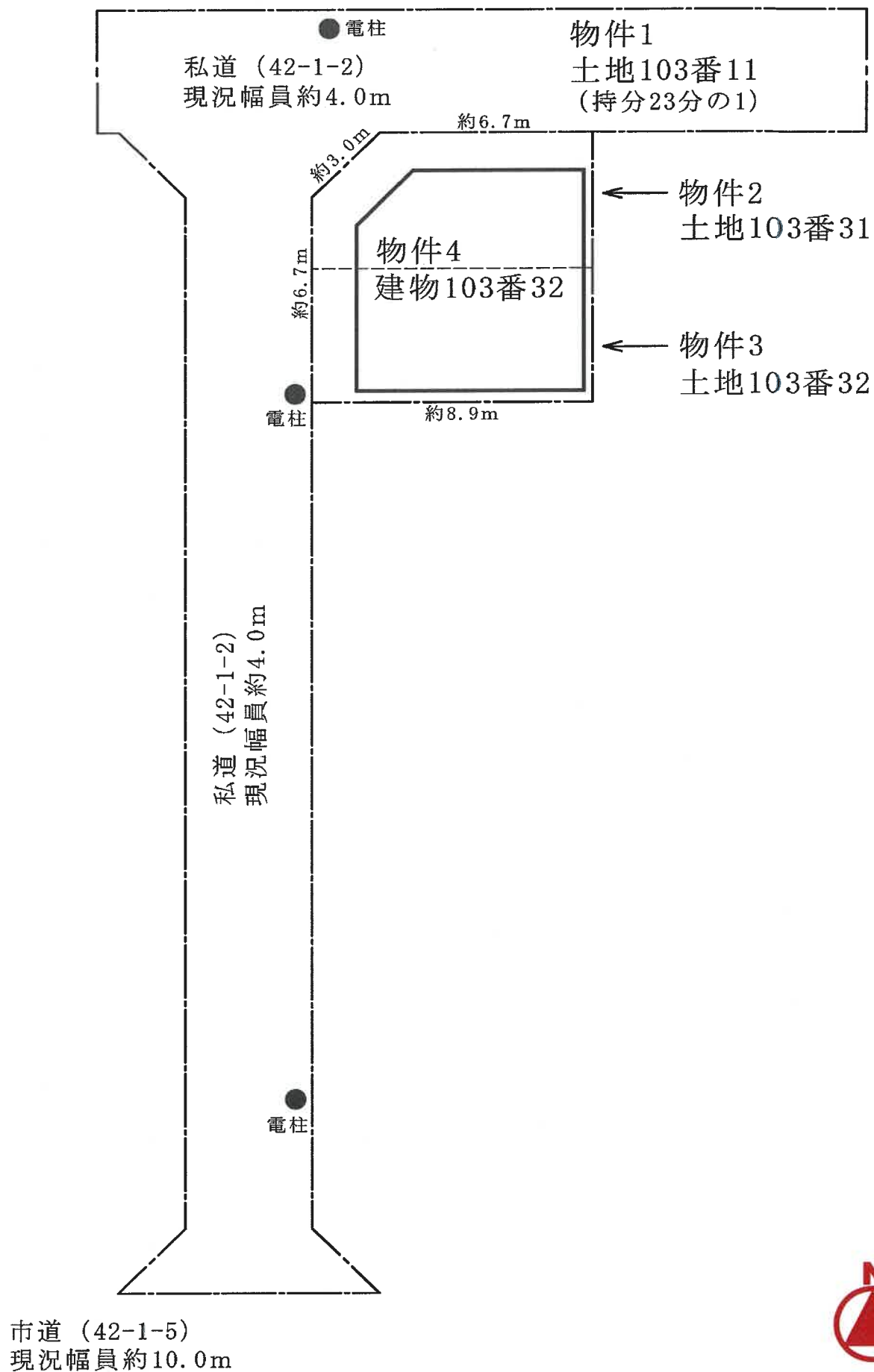
縮尺 1/250

(本文裏面)

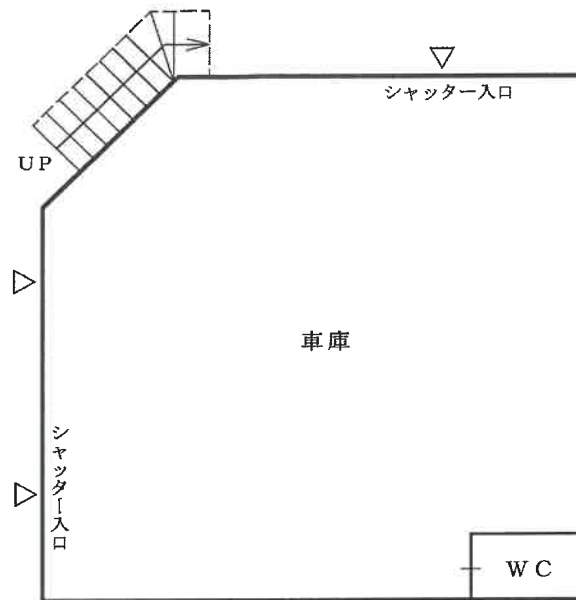
登記官

地図整理番号：487621

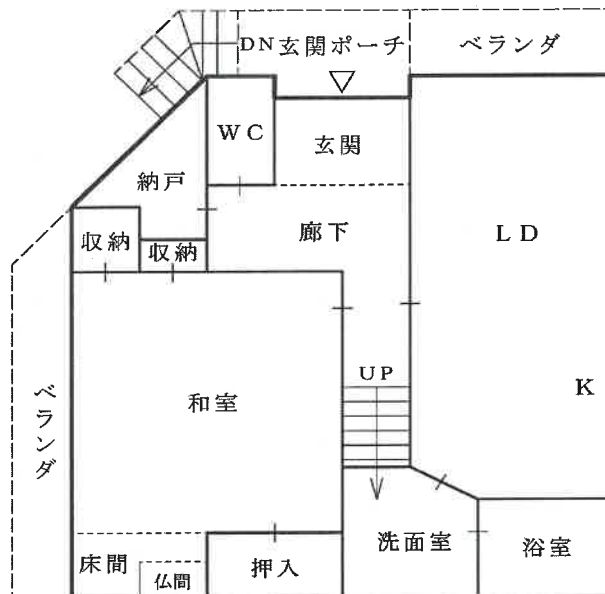
建築物図面 (写)



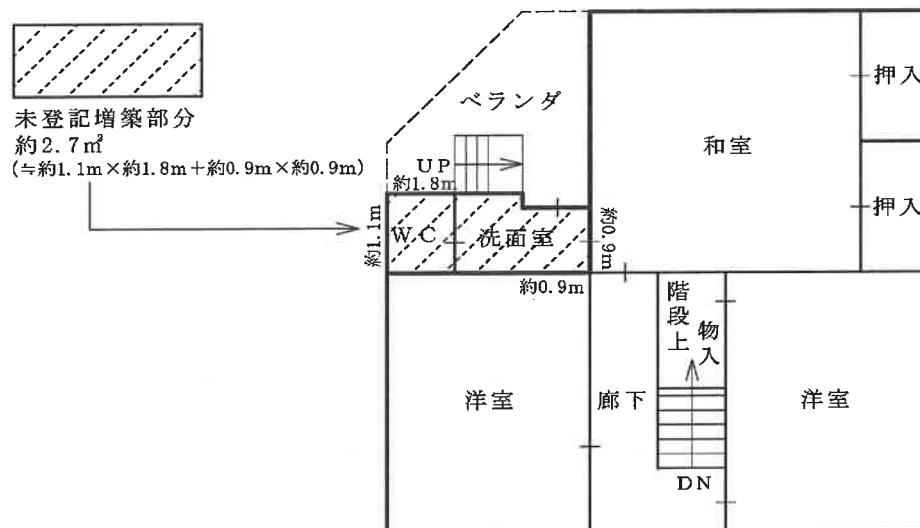
土地建物位置関係図



1 階



2 階



3 階



間取図 (概略)