

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
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

- 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。
- 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。
- 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 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)	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す。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。
- 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 代表者	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

- 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）
1～3	11,780,000 9,424,000	一括	2,360,000	66,969	17,766
1	140,000				
2	3,320,000				
3	8,320,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市東淀川区菅原二丁目
地 番 272番2
地 目 公衆用道路
地 積 1072平方メートル

共有者 A 持分48分の1

2 所 在 大阪市東淀川区菅原二丁目
地 番 272番37
地 目 宅地
地 積 62.83平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市東淀川区菅原二丁目272番地37
家屋 番号 272番37
種 類 居宅 車庫
構 造 木造セメント瓦葺3階建
床 面 積 1階 36.85平方メートル
2階 36.85平方メートル
3階 36.85平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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1～3】

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 大阪市東淀川区菅原二丁目

地 番 272番2

地 目 公衆用道路

地 積 1072平方メートル

共有者 A 持分48分の1

2 所 在 大阪市東淀川区菅原二丁目

地 番 272番37

地 目 宅地

地 積 62.83平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市東淀川区菅原二丁目272番地37

家屋 番号 272番37

種 類 居宅 車庫

構 造 木造セメント瓦葺3階建

床 面 積 1階 36.85平方メートル
2階 36.85平方メートル
3階 36.85平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第226号
令和7年8月21日受理
令和 年 月 日提出
7.9.-9

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 大阪市東淀川区菅原二丁目

地 番 272 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1072 平方メートル

共有者 A 持分 48 分の 1

2 所 在 大阪市東淀川区菅原二丁目

地 番 272 番 37

地 目 宅地

地 積 62.83 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市東淀川区菅原二丁目 272 番地 37

家屋 番号 272 番 37

種 類 居宅 車庫

構 造 木造セメント瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 36.85 平方メートル
2 階 36.85 平方メートル
3 階 36.85 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	大阪市東淀川区菅原2丁目3-4-16		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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3		
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・車庫（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 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 債務者の姓（ローマ字表記）
- (2) 郵便受け 表示なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地（物件1）の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。目的土地（物件1）については、法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (2) 目的土地（物件2）を概測したところ、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した。
- (3) 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) 形状は、概ね間取略図のとおりである。1階洋室の床下に収納スペース（概測2.3メートル×3.8メートル）が存在するが、高さが64センチ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、壁の損傷（水漏れのような跡がある）やカビの発生が見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。また、2階の居室において動物を飼育していた形跡があったが、強い動物臭は感じなかった。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月21日 15 : 45 - 16 : 00	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年 8月22日 13 : 25 - 13 : 35	大阪市役所	道路及び建築確認関係調査
7年 8月22日 13 : 45 - 14 : 00	梅田市税事務所	課税関係調査
7年 8月25日 14 : 10 - 14 : 25	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年 9月 2日 9 : 30 - 10 : 40	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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

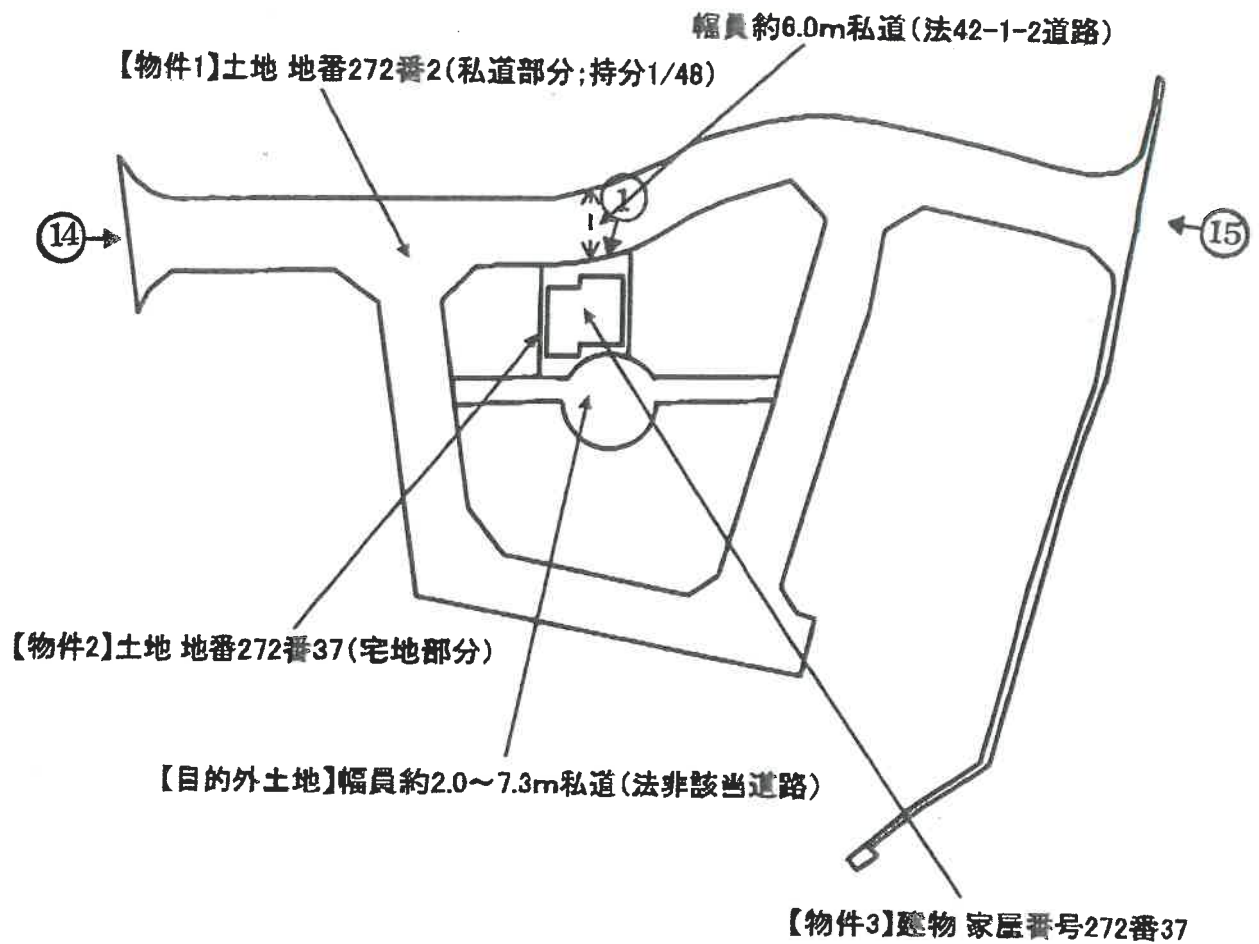
☒ 令和7年9月2日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

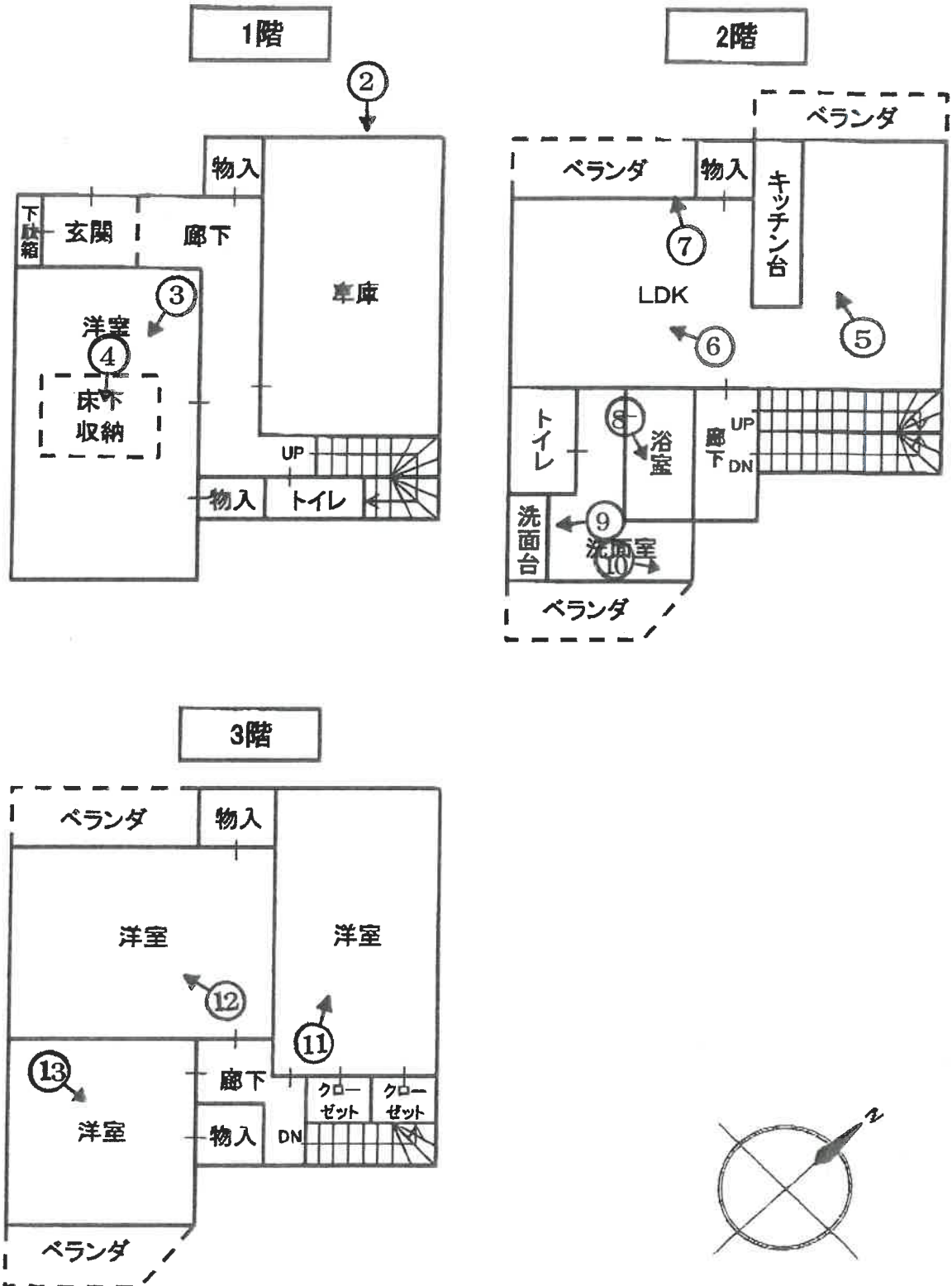
土地建物位置関係図



令和7年(々)第226号

(←○写真撮影場所・方向)

間取略図



令和7年（ケ）第226号

（←○写真撮影場所・方向）



①
目的建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦

壁の損傷状況



⑧



⑨



⑩

カビの発生状況



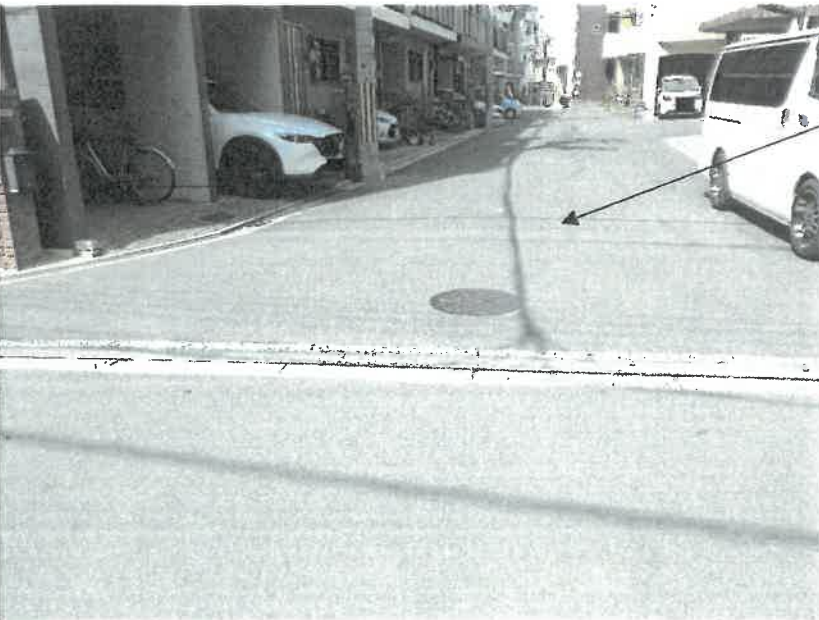
⑪



⑫



⑬



⑭

目的土地 (物件
1)



⑮

目的土地（物件
1）

令和7年（ケ） 第226号
令和7年9月2日 現地調査
令和7年9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 11,780,000円	
内訳価格	
物件1	金 140,000円
物件2	金 3,320,000円
物件3	金 8,320,000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	(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。なお、同図における物件1土地は、合筆前の272番2、272番3及び272番5により構成される（別添「地積測量図」参照）。 (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。 (3) 物件1土地は、本件においては持分48分の1の売却である。当該物件1土地の登記記載地積は、「1072㎡」であるが、本件においては、地積測量図記載の合計地積「1,072.77㎡（＝533.49㎡（合筆前地番272番2）＋491.15㎡（同272番3）＋48.13㎡（同272番5））」をもって評価を行う。		
3	(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。 (2) 1階洋室の床下には、収納スペースが存在するが、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。		

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	おおさか東線 JR淡路駅 南東方 道路距離 約1,100m (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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制, 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	62.83㎡ (物件2: 宅地部分) 1,072.77㎡ (物件1: 私道部分)
	形状	やや不整形 (宅地部分)
	間口・奥行	北西側間口約7.6m・奥行約9.0m (宅地部分) (※) 南東側間口約8.2m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北西側	幅員約6.0m舗装私道 (建築基準法第42条1項2号道路) (※) 当該私道は, 物件1に該当する。
	南東側	幅員約2.0~7.3m舗装私道 (建築基準法非該当道路) (※) 当該私道は, 目的土地の所有者とは異なる私人による所有である。
	接道状況	二方路。ほぼ等高。
土地の利用状況等	現況	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	道路
	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	目的土地 (物件1) の全部事項証明書 (現在) 及び閉鎖謄本等からは, 個人・法人 (不動産会社・工業系会社等) 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42年頃～) によると, 目的土地辺りにおいて, 「工業系会社」等の記載があり, その後平成16年頃に目的建物が建築され, 現在に至る。したがって, 目的土地について, 当該「工業系会社」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	特になし	

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16年3月9日新築
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	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 110.55㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅 車庫
	間取り	4LDK（その他、1階に車庫・同階洋室に床下収納が存在する）
品 等	中位	
保守管理の状態	普通。壁の損傷（水漏れのような跡）及びカビの発生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、2階の居室において動物を飼育していた形跡があったが、強い動物臭は感じられなかった。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	(1) 建築確認（有），完了検査（有） (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。 (3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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 (私道部分)	189,000	(※)0.05	1,072.77	—	10,138,000
2 (宅地部分)	189,000	0.99	62.83	0.85	9,993,000
合 計					20,131,000

※物件1（私道部分）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 大阪東淀川-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $235,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.2/100 \times 100/104 \times 100/126 \div 189,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
1.04 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.02 系統連続性+1 幅員+1	0.99 駅距離△1	1.25	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）
1.04 方位+3 二方路+1	1.00	0.95 やや不整形△5	1.00	0.99

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	110.55	0.34	7,517,000

ウ 現価率

経過年数 約21年
 経済的残存耐用年数 約14年
 観察減価 20%
 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14年 / (経過年数21年 + 経済的残存耐用年数14年) } × (1 - 0.2)
 $\div 0.34$

※ 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 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)	9,993,000	0.50	法定地上権	4,997,000

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	10,138,000	—	1/48		0.95	0.70		140,000
2	9,993,000	— 4,997,000	—		0.95	0.70		3,320,000
3	7,517,000	+ 4,997,000	—	1.00	0.95	0.70	0	8,320,000
一括価格 (合計)								11,780,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

土壤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。

カ 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。

キ 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 大阪東淀川-18

所 在 : 大阪市東淀川区菅原4丁目3番17「菅原4-3-22」
価 格 : 235,000円／m²
位 置 : 阪急京都本線 上新庄駅 南方 約1,300m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南 8.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域・第一種住居地域（建ぺい率80% 容積率200%）, 準防火地域
地域の概要 : 住宅と共同住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 0円（非課税；公衆用道路；うち、持分48分の1）
物件2 : 6,831,000円
物件3 : 3,645,000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 大阪市東淀川区菅原二丁目

地 番 272番2

地 目 公衆用道路

地 積 1072平方メートル

共有者 A 持分48分の1

2 所 在 大阪市東淀川区菅原二丁目

地 番 272番37

地 目 宅地

地 積 62.83平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市東淀川区菅原二丁目272番地37

家屋 番号 272番37

種 類 居宅 車庫

構 造 木造セメント瓦葺3階建

床 面 積 1階 36.85平方メートル

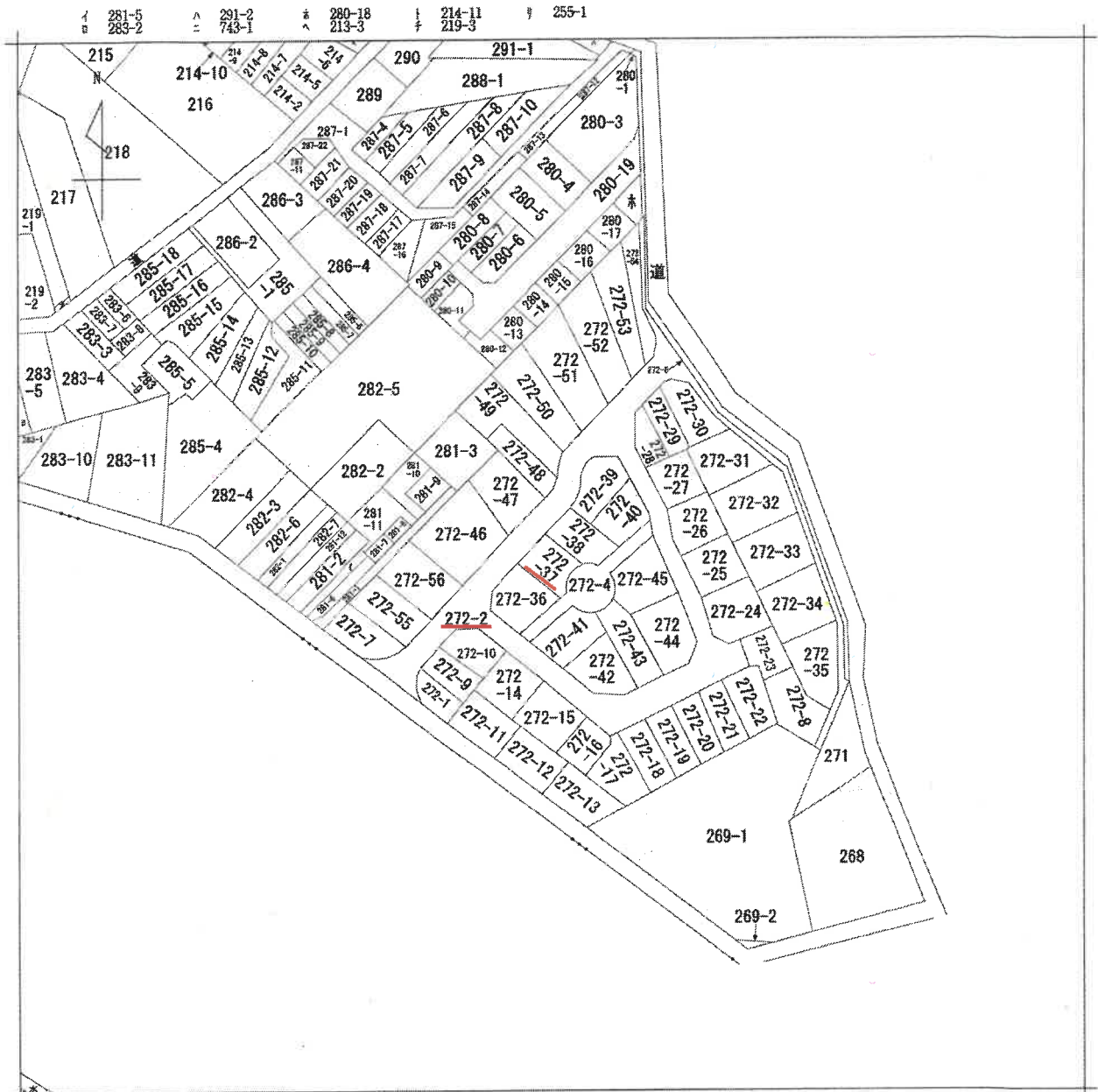
2階 36.85平方メートル

3階 36.85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。

請求部	所 在	大阪市東淀川区菅原二丁目				地 番	272番37			
出力縮	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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年5月21日

東京法務局

請求番号：38-1

(1/1)

登記官



A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図写

登記年月日：平成15年4月18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)

令和7年5月21日

東京法務局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

請求番号：38-2

(4/4)

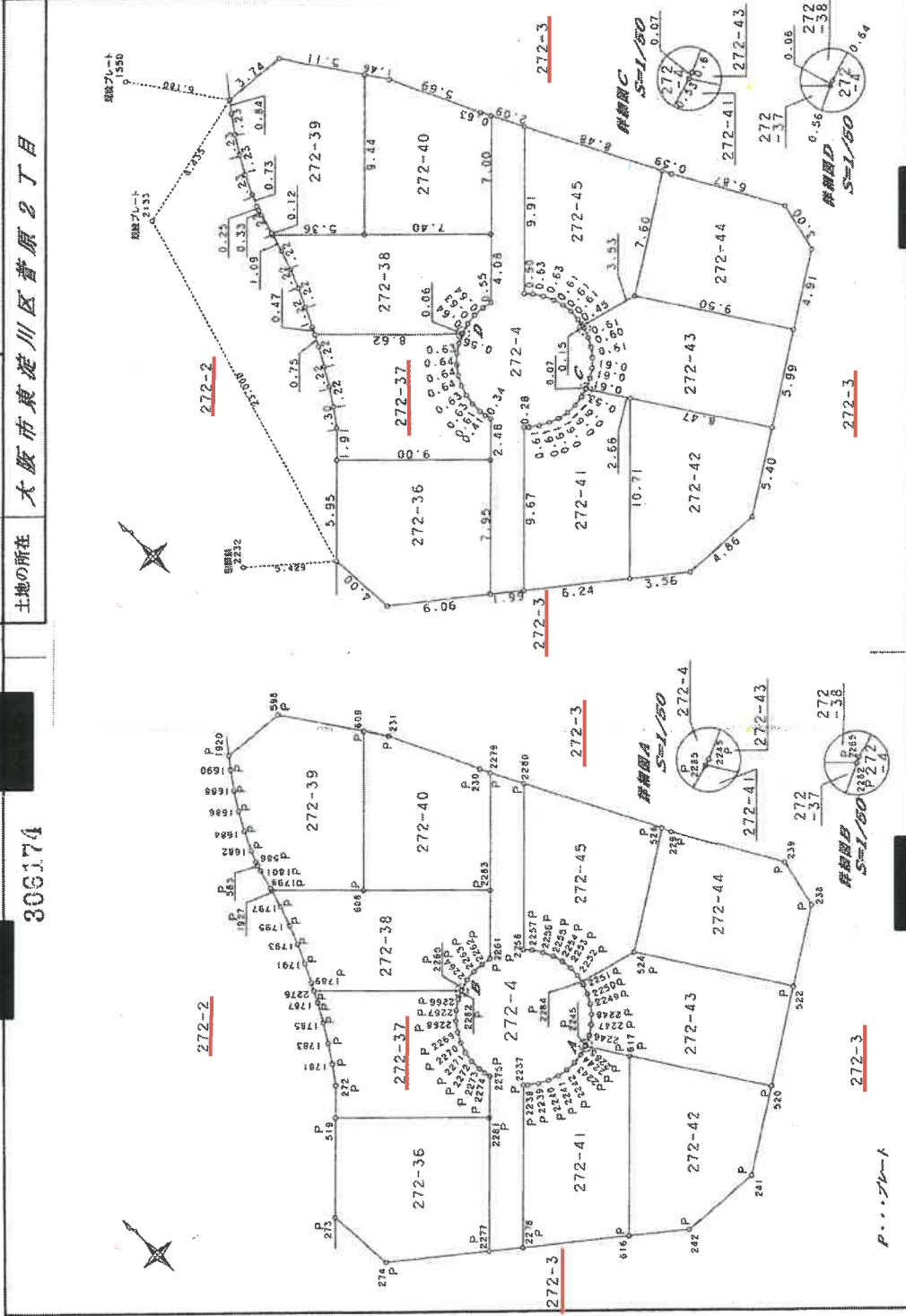
平成15年4月18日処理
地積測量図

前272-4、後新
番 272-4
36-45

地 番

土地の所在 大阪市東淀川区普原2丁目

306174



作製者

土地家屋調査士

年 4 月 14 日(申)

申請人

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成15年4月18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。

(大腹法務局北出張所管轄)

光緒二十一年五月二十日

東京法務局

சென்னை

請求番号：38-2

A3サイズをA4サイズに縮小

300373

平成15年4月18日処理
地積測量図

378-4
362-45

土地の所在
大阪市・東淀川区普原2丁目

新 華 文 學 叢 書

地 區	272-36	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$(X_n+1 - X_{n-1})Y_n$	總 數
潮 洲	273	82.283	91.464	-754.669464	4.00
潮 陽	274	78.291	91.732	-708.537968	6.06
	277	74.559	96.510	188.775560	7.95
2277	80.287	102.070	123.104810	123.104810	9.00
2281	86.542	95.627	134.690572	134.690572	5.95
519		各 欄 總 數	71.683750		
		總 數	71.68		

[illegible][illegible]

作製者

土地家屋調査士

中華民國二十九年四月一日



申請人

道尺

(大阪土地家屋調査士会)

(3/4)

地積測量図写

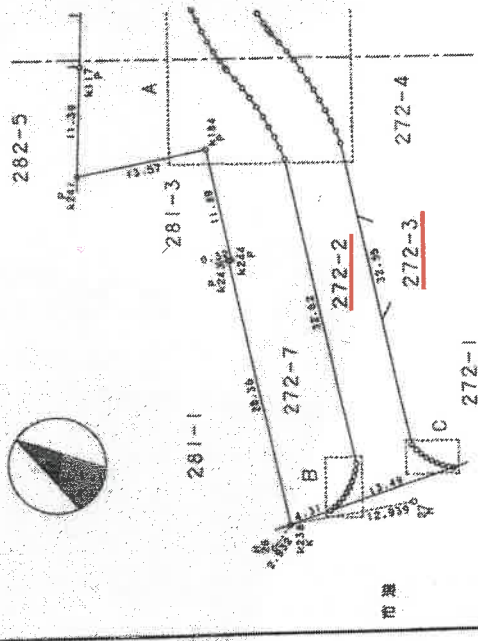
登記年月日：平成15年1月20日

306187

前272-2-後、新1078-6-28-6-22-8

地番 272-2-5-8 地積測量図 10.1.20

土地の所在 大阪市東淀川区菅原2丁目



計測成果表

26	X座標	70.813
	Y座標	57.600
27	X座標	61.323
	Y座標	59.465

P1 T86	X座標	85.260
	Y座標	154.415
P2 67	X座標	82.862
	Y座標	154.012
P3 94	X座標	67.679
	Y座標	151.951

境界点	P1	P2	P3
2248	2.893	1.582	15.279
2249	9.510	7.237	8.820
2252	12.586	12.169	3.676
2295	16.562	14.136	2.071

P...プレート
K...金網線ポール中心

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

15年1月18日 (印)

縮尺 1/500 (大阪土地測量士会)

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8月27日 大阪府葛城郡北山町

登記官

請求番号：37-1 (7/9)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成15年1月20日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年8月27日 大阪法務局北出張所

登記官

(6/9)

請求番号：37-1

15.1.20

地積測量図

272-2,
5~8

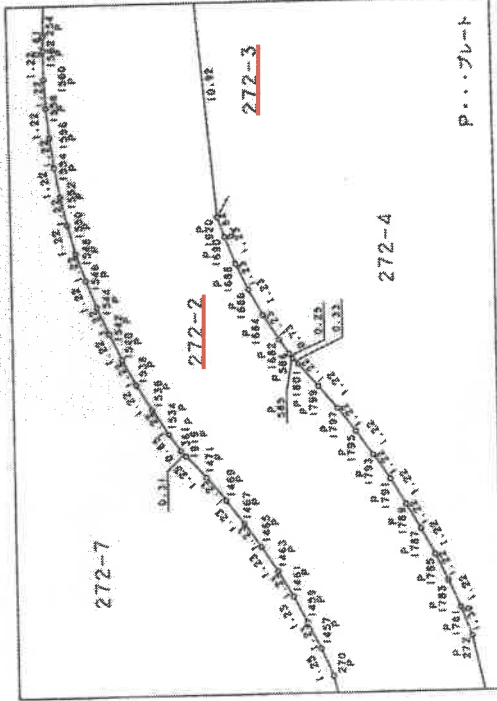
地番

大阪府東淀川区菅原2丁目

306186

拡大図 A

S=1/200



作業者

15年1月18日(祝)



申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

A3サイズをA4サイズに縮小

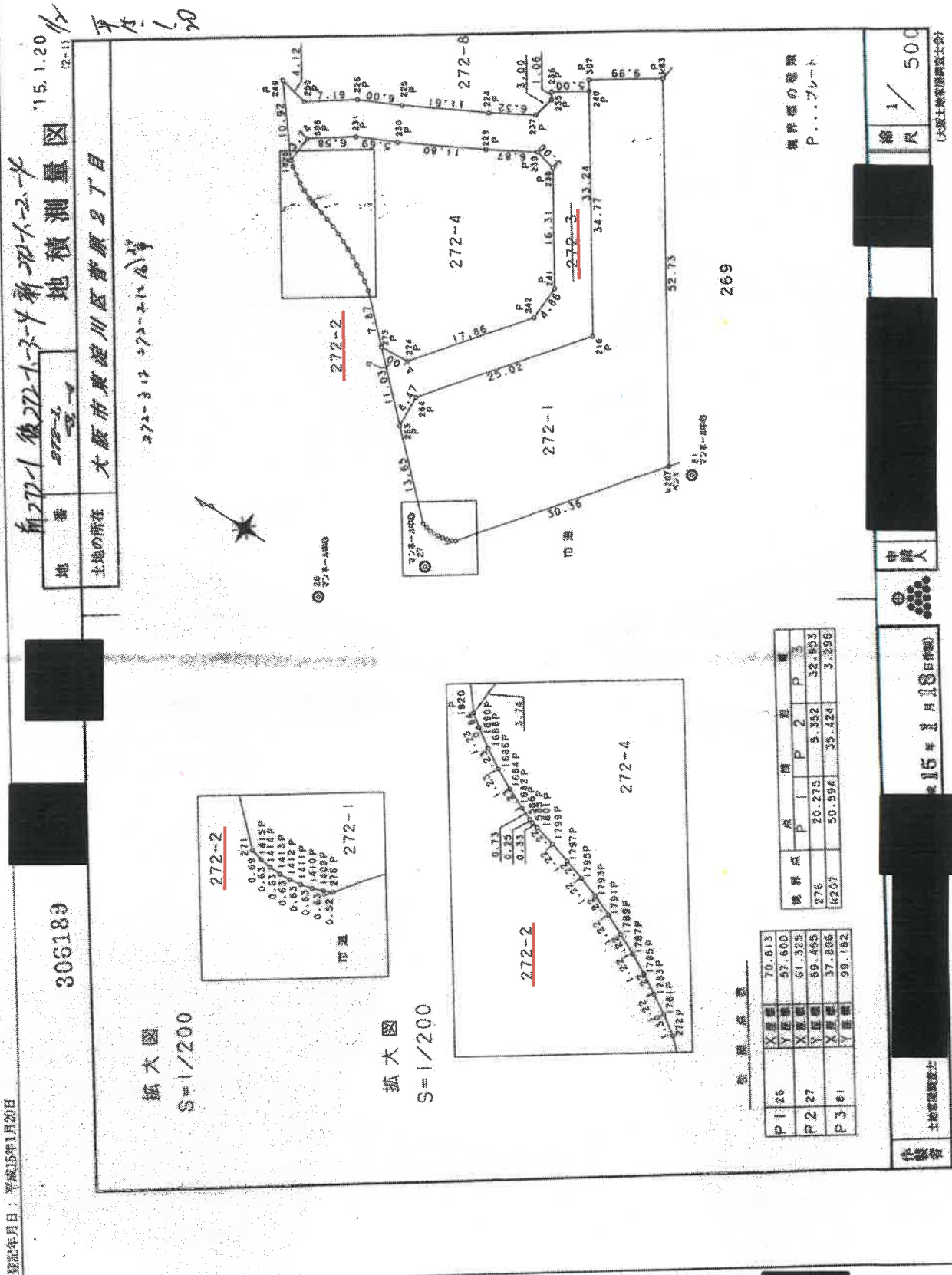
登記年月日：平成15年1月20日

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8月27日 大阪法務局北出張所

222

A3サイズをA4サイズに縮小

- 16 -



地積測量図写

登記年月日：平成15年1月20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8月27日 大阪府府北出事務所

登記簿

請求番号：37-1 (4/9)

地番 272-2, -5~8
土地の所在 大阪市東淀川区菅原2丁目

地積測量図

地番	点	X	Y	Xn-1	Yn-1	Yn	距離
2114	128.855	123.895	-155.983605				0.66
2113	128.251	124.026	-162.226624				0.66
2112	127.799	124.041	-162.741792				0.65
2111	126.939	123.934	-157.767992				0.66
2110	126.317	123.795	-157.461126				0.65
2109	125.747	123.376	-132.012320				0.56
2108	125.247	122.943	-104.993322				0.55
352	124.633	122.512	-103.373616				0.53
354	116.404	108.669	-957.917235				0.61
1562	116.078	108.151	-109.556963				1.22
1560	115.391	107.134	-151.916012				1.22
1558	114.660	106.148	-159.646592				1.22
1556	113.887	105.195	-166.944465				1.22
1554	113.073	104.276	-173.932368				1.22
1552	112.219	103.393	-180.424275				1.22
1550	111.328	102.551	-186.540269				1.22
1548	110.400	101.746	-192.303720				1.22
1546	109.436	100.985	-197.326660				1.22
1544	108.444	100.266	-202.337320				1.22
1542	107.416	99.591	-207.049689				1.22
1540	106.365	98.962	-211.184908				1.22
1538	105.284	98.379	-214.958115				1.22
1536	104.180	97.845	-218.292195				1.22
1534	103.053	97.359	-186.929260				0.85
361	102.260	96.951	-108.950202				0.31
1919	101.951	96.978	-145.487000				1.23
1471	100.760	96.662	-228.798954				1.23
1469	99.584	96.299	-225.050763				1.23
1467	98.423	95.887	-220.923648				1.23
1465	97.280	95.429	-216.242114				1.23
1463	96.157	94.925	-211.208125				1.23
1461	95.055	94.376	-205.739680				1.23
1459	93.977	93.782	-199.943224				1.23
1457	92.923	93.144	-195.416112				1.25
270	91.879	92.453	-2267.224919				32.82
265	68.400	69.509	-1652.020403				0.66
1364	66.112	66.885	-34.304730				0.63
1363	67.302	66.285	-24.855740				0.63
1362	67.748	67.669	-16.984919				0.61
1361	67.651	67.041	-9.184617				0.61
1360	67.611	66.406	-1.328120				0.63
1359	67.631	65.771	6.379787				0.63
1358	67.708	65.140	13.609680				0.63
1357	67.843	64.520	20.517360				0.61
合 計			1086.99249				
面積			533.4981245				㎡
面積			533.49				㎡

地番	点	X	Y	Xn-1	Yn-1	Yn	距離
275	68.026	63.433	-519.391692				1.82
276	59.719	74.356	-503.384928				0.82
1409	60.200	74.356	40.298800				0.63
1410	60.799	74.140	90.378660				0.63
1411	61.419	73.990	92.835480				0.63
1412	62.051	73.903	93.856810				0.63
1413	62.699	73.881	94.198275				0.63
1414	63.356	73.822	93.332322				0.63
1415	63.995	74.028	96.86456				0.89
271	64.638	74.212	1777.971096				32.55
272	87.913	96.966	2360.540304				1.30
1781	88.972	97.733	204.261970				1.22
1783	90.003	98.397	204.960951				1.22
1785	91.035	99.025	210.428125				1.22
1787	92.128	99.617	215.770422				1.22
1789	93.221	100.173	220.781292				1.22
1791	94.332	100.691	225.346458				1.22
1793	95.459	101.171	228.858170				1.22
1795	96.602	101.613	233.811513				1.22
1797	97.760	102.016	237.493248				1.22
1799	98.930	102.380	240.787760				1.22
585	100.112	102.704	155.083040				0.33
586	100.440	102.780	58.379040				0.26
587	100.680	102.872	94.230752				0.73
588	101.356	103.156	184.958708				1.23
589	102.473	103.663	228.413849				1.23
590	103.559	104.272	222.933536				1.23
591	104.611	104.821	216.681865				1.23
592	105.624	105.628	177.983180				0.84
593	106.296	106.139	790.204855				10.92
594	113.068	114.709	158.551163				13.03
595	118.883	125.821	866.493406				0.14
2091	119.955	126.546	42.570086				0.65
2090	120.221	126.546	54.414760				0.63
2089	120.385	127.180	28.361140				0.63
2088	120.444	127.853	1.406163				0.65
2087	120.396	128.486	-29.954172				0.65
2086	120.242	129.123	-82.611397				0.63
2085	119.987	129.726	-78.613956				0.63
2084	119.636	130.280	-102.409080				0.63
2083	119.201	130.769	-113.769030				0.56
1955	118.766	131.128	1395.726432				13.46
1954	119.845	123.449	1326.336056				0.38
3115	129.510	123.647	-117.093709				0.66

第 1 頁

(大阪土地家屋調査士会)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成15年1月20日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年8月27日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：37-1 (8/9)

地積測量図

272-1,
-3,-4

大阪府東淀川区菅原2丁目

306188

原簿記載表

地番	② 272-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
276	29.715	74.570		-1429.43230	30.38
K297	41.031	98.500		1029.617500	52.73
K83	70.174	142.452		538.673504	9.99
397	78.508	136.827		-1480.453395	34.77
216	59.289	107.940		-411.899040	25.92
264	74.592	88.216		1332.41464	4.47
263	74.593	83.755		-642.910320	13.65
271	64.628	74.212		-774.824856	0.69
1415	63.933	74.028		-96.384456	0.63
1414	63.326	73.922		-93.585252	0.63
1413	62.688	73.861		-94.198275	0.63
1412	62.051	73.903		-93.856810	0.63
1411	61.419	73.990		-92.634480	0.63
1410	60.799	74.140		-90.376660	0.63
1409	60.200	74.350		-80.298000	0.52
		倍率値		2110.253694	
		地積		1055.12	㎡

地番	② 272-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
263	74.593	83.755		-635.764205	4.47
264	74.622	88.216		-1332.41464	25.02
216	59.289	107.940		320.369320	33.24
240	77.660	135.648		3057.370272	5.00
236	81.828	132.885		475.595415	1.06
235	81.239	131.997		13.199700	3.00
237	81.928	129.077		796.276013	6.32
224	87.408	125.926		1885.475242	11.61
225	97.695	120.542		1894.076446	6.00
226	103.121	117.962		1337.807042	7.19
250	109.036	113.861		1132.689228	4.12
249	113.069	114.709		-314.302660	10.92
1920	106.296	106.139		-748.598367	3.74
598	106.016	109.871		-625.165990	6.98
231	100.606	113.622		-1199.166888	5.69
239	95.462	116.060		-1811.241140	11.80
229	85.001	121.542		-1995.598098	6.87
239	79.043	124.969		-1109.474782	3.00
238	76.123	124.260		-1483.778920	16.31
241	67.104	110.679		-977.295570	4.86
242	67.293	105.814		1183.741218	17.86
274	78.291	91.732		1375.062880	4.00
273	82.283	91.464		-356.526672	11.03
		倍率値		982.311720	
		地積		491.158660	
		地積		491.15	㎡

地番	② 272-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
273	82.283	91.464		-880.068608	4.00
274	78.291	91.732		-1375.065680	17.86
242	67.293	105.814		-1183.741218	4.86
241	67.104	110.679		977.295570	16.31
238	76.123	124.260		1483.778920	3.00
239	79.043	124.969		1109.474782	6.87
229	85.001	121.542		1995.598098	11.80
230	95.462	116.060		1811.241140	5.69
231	100.606	113.622		1199.166888	6.98
598	106.016	109.871		625.165990	3.74
1920	106.296	106.139		-177.983180	0.84
1690	105.624	105.628		-177.983180	1.23
1688	104.611	104.921		-216.661865	1.23
1686	103.559	104.272		-222.933536	1.23
1684	102.473	103.683		-228.413649	1.23
1682	101.356	103.156		-184.958708	0.73
586	100.680	102.872		-94.230752	0.35
585	100.440	102.780		-58.379040	0.33
1601	100.112	102.704		-155.083040	1.22
1799	98.930	102.380		-240.787760	1.22
1797	97.760	102.016		-237.493248	1.22
1795	96.602	101.613		-233.811513	1.22
1793	95.459	101.171		-229.858170	1.22
1791	94.332	100.691		-225.346458	1.22
1789	93.221	100.173		-220.781292	1.22
1787	92.128	99.617		-215.770422	1.22
1785	91.055	99.029		-210.428125	1.22
1783	90.003	98.397		-204.960951	1.22
1781	88.972	97.733		-204.261970	1.30
272	87.913	96.968		-648.605574	7.87
		倍率値		1510.664841	
		地積		755.3424205	
		地積		755.34	㎡

総面積 2301.6281275

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成15年1月20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8月27日 大阪府府北出領所 登記官

地番 272-2, -5~-8
土地の所在 大阪市東淀川区菅原2丁目 306183

15.1.20

地積測量図

大阪府東淀川区菅原2丁目

地番	点	X	Y	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面	積
2143		134.515	120.987	-2598.921747		25.73
2144		113.385	135.647	-3760.134840		7.27
2145		106.785	138.770	-2241.690580		10.81
2146		97.211	143.786	-3373.219560		16.00
2147		83.355	151.783	-3166.80255		7.12
2148		76.344	150.415	-1824.533950		5.15
2151		71.205	150.043	-777.972955		0.63
2252		71.159	150.678	761.677290		7.32
2249		76.260	151.047	1856.216583		16.23
2248		83.448	152.435	3240.453230		16.79
2247		97.518	144.344	3410.953064		7.31
2246		107.079	139.340	2252.709760		25.74
2245		113.685	136.199	3781.837635		0.63
2162		134.846	121.527	2531.407410		
		合 計		91.951103		
		延 面積		45.97	㎡	

地番	点	X	Y	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面	積
1945		134.192	120.444	-2585.932680		25.71
1944		113.045	135.094	-3738.321168		7.23
1943		106.510	138.260	-2230.548000		10.64
1942		96.805	143.228	-3335.350436		15.78
1941		83.223	151.095	-3094.425600		6.92
1940		76.425	149.782	-2081.370672		7.11
1939		69.327	149.279	-1081.078518		1.16
495		69.183	150.436	275.598752		1.98
4252		71.159	150.678	304.670916		0.83
2151		71.205	150.043	777.972955		5.15
2148		76.344	150.415	1824.533950		7.12
2147		83.355	151.783	3166.80255		16.00
2146		97.211	143.786	3373.219560		16.81
2145		106.795	138.770	2241.690580		7.27
2144		113.385	135.647	3760.134840		25.73
2143		134.515	120.987	2518.566379		0.63
		合 計		96.281113		
		延 面積		48.1305565		



申請人



平成15年1月18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

18日

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成16年3月10日

各階平面図

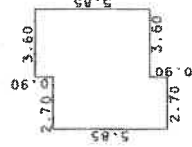
建物図面

平成16年3月10日登記
家屋番号 272-37

建物の所在 大阪市東淀川区豊原2丁目272番地37

346796

1-3階
(各階間型)



272-2

272-36

272-38

272-4

作製者

月 9 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

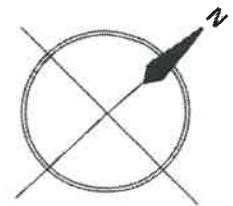
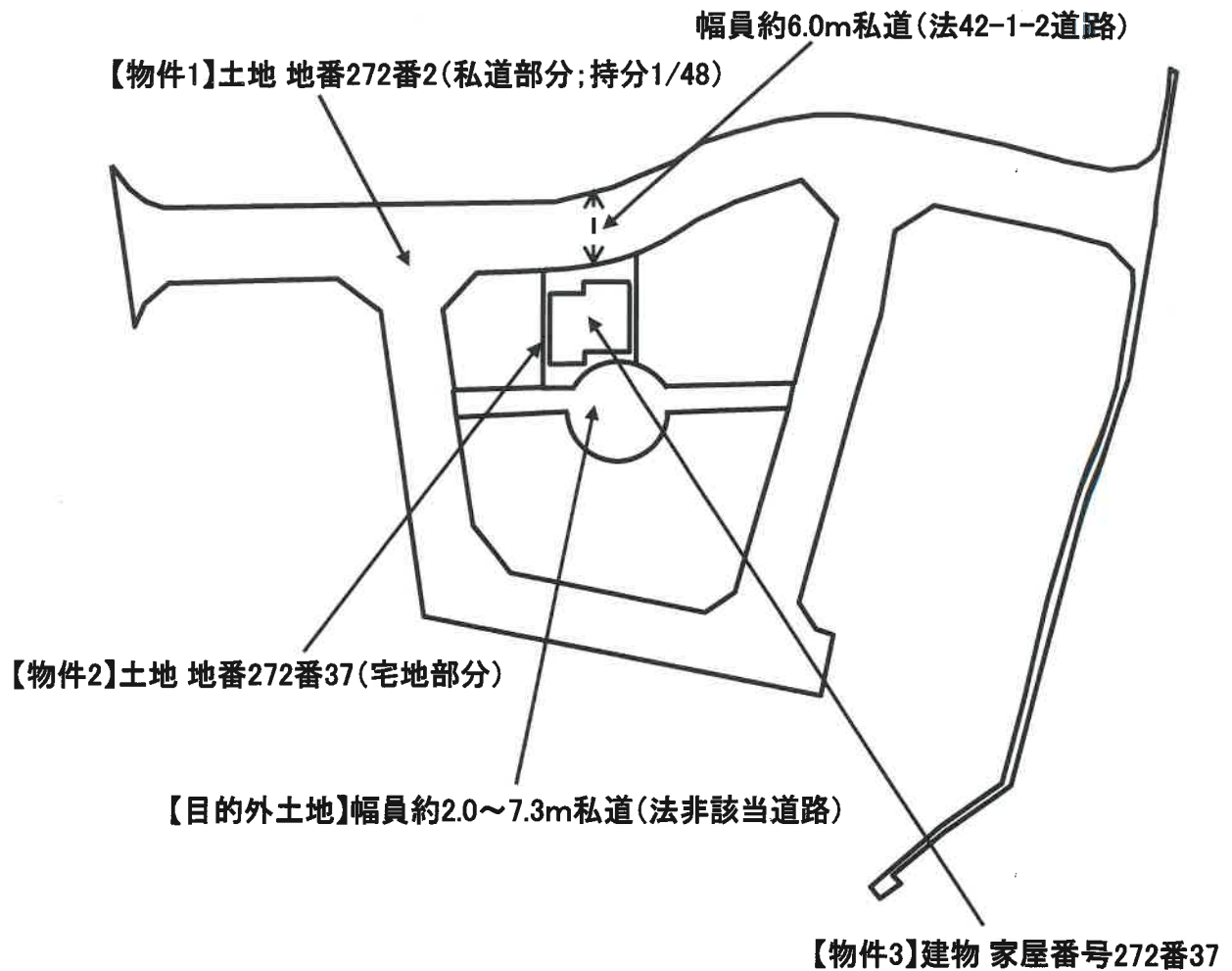
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出事務所蔵)
令和7年5月21日 東京法務局

登記官

請求番号：38-3

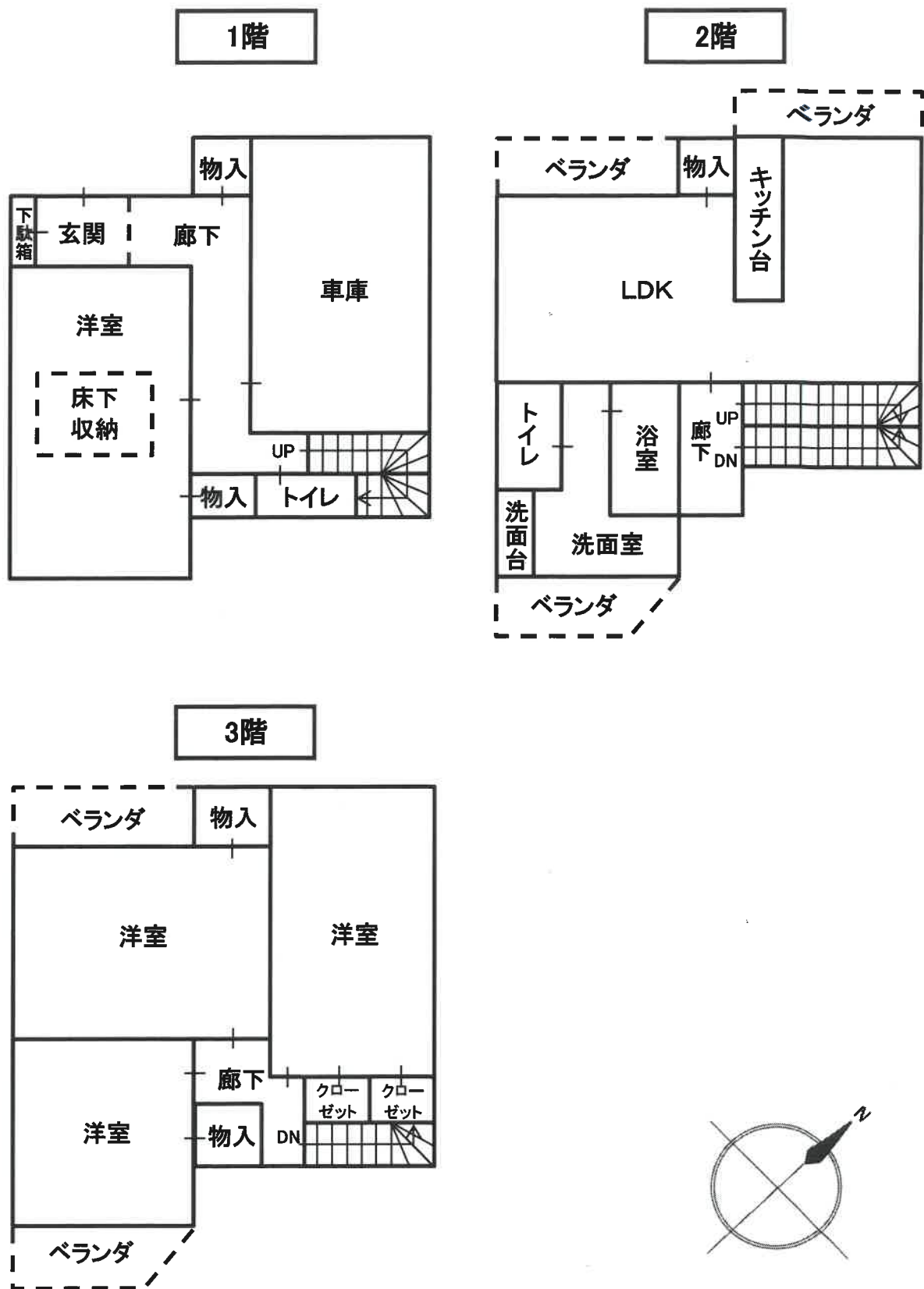
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第226号

間 取 略 図



令和7年（ケ）第226号