

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	☐ 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、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)の訂正や追完はできません。
- 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 ☐ 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	(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

- 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。
- 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)の訂正や追完はできません。
- 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	
	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

- 1 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要で、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 役員が氏名、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完はできません。

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 山 田 真 寛

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。	



913

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	33,470,000 26,776,000	一括	6,700,000	200,120	49,048
1	6,770,000				
2	6,650,000				
3	20,050,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目

地 番 64番11

地 目 宅地

地 積 62.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目

地 番 64番10

地 目 宅地

地 積 61.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目64番地11、64番地10

家屋 番号 64番11の2

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 74.52平方メートル
3階 29.81平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・車庫

所有者 株式会社グリットネース

物 件 明 細 書

令和 7年10月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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】

1階は本件所有者株式会社グリットネースが占有している。

2階及び3階は本件所有者株式会社グリットネースの代表者Aが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号2】

隣地(地番64番9)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 大阪市住吉区遠里小野三丁目

地 番 64番11

地 目 宅地

地 積 62.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目

地 番 64番10

地 目 宅地

地 積 61.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目64番地11、64番地10

家屋 番号 64番11の2

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 74.52平方メートル
3階 29.81平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・車庫

所有者 株式会社グリットネース



令和 7年（ケ）第227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 大阪市住吉区遠里小野三丁目

地 番 64番11

地 目 宅地

地 積 62.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目

地 番 64番10

地 目 宅地

地 積 61.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目64番地11、64番地
10

家屋 番号 64番11の2

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 74.52平方メートル
3階 29.81平方メートル

所有者 株式会社グリットネース



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市住吉区遠里小野三丁目5番9号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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3		
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・事務所・車庫 ☐ 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・事務所・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）

占有者および占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社グリットネース (以下「グリットネース」という)	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □車庫	
■関係人(■A(占有者の代表者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成29年7月28日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		その他の事項のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □執行官の意見のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

占有者および占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階および3階	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年7月28日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		その他の事項のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 執行官の意見のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 SUN合同会社、株式会社グリットネース
- (2) 郵便受けの表示 Aの姓（アルファベット表示）

2 目的土地の現況について

- (1) 法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図および建物図面を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。なお、目的建物はもと連棟式住宅だったものを切り離して建てられており、東側隣家の壁が物件2土地にはみ出している可能性があるため、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 物件1土地および物件2土地は接面しており、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。

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階は事務所・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。
- (4) 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。
- (5) 建物内でペットが飼育されていたが、特に動物臭は感じられなかった。
- (6) 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、1階は債務者であるグリットネースが事務所・車庫として使用し、2階および3階は私が家族とともに暮らしています。 2 特に不具合はありません。 3 グリットネースは私が代表者をしておりますが、今は営業していません。 4 グリットネースとの間では、土地に関する賃貸借契約など締結していませんし、賃料など金銭の授受もありません。また、私が2階および3階で暮らすに際しても、賃貸借契約や賃料等の授受もありません。 5 SUN合同会社についても、私が代表者をしています。ただ、本店所在地を置いているだけで、こちらも営業はしていません。 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
(6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、グリットネースが1階を事務所・車庫として、Aが2階および3階を住居として使用・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 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年8月8日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年8月8日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年8月13日 14:45 - 15:05	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年8月13日 15:20 - 15:35	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年8月14日 16:20 - 16:35	執行官室	占有関係調査（所有者からの電話により聴取）
令和7年8月27日 9:15 - 9:55	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 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 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。

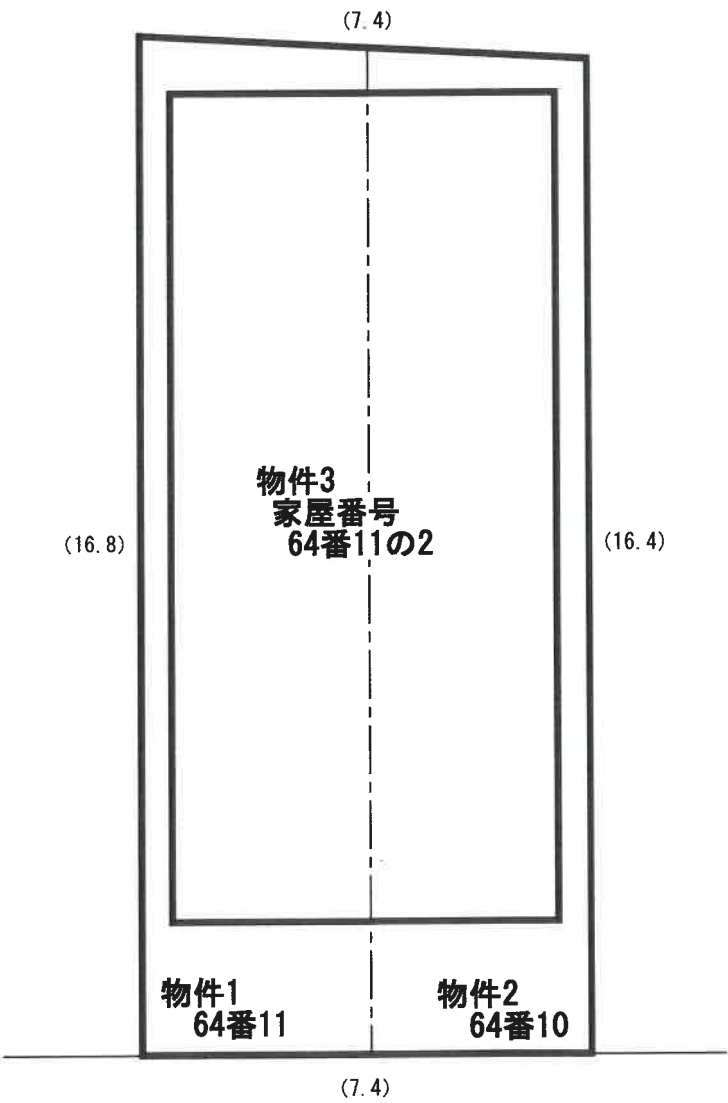
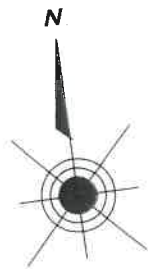
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第227号

◀○ 写真撮影位置方向



道 路（幅員 約 6m）



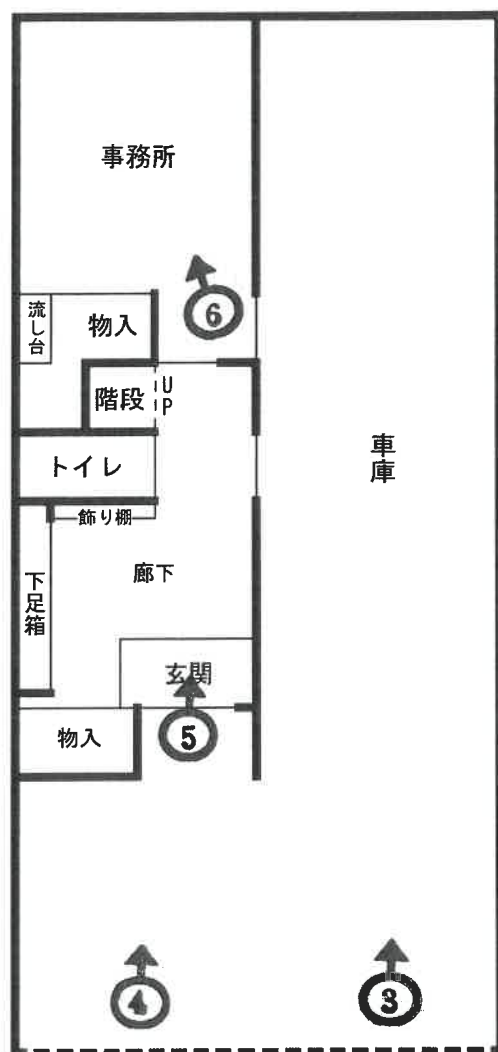
間取略図

令和7年（ケ）第227号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



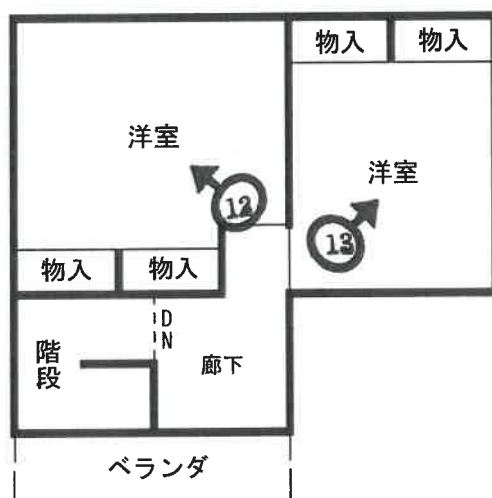
間取略図

令和7年（ケ）第227号

←○ 写真撮影位置方向



3階平面図



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

洗面室の状況



⑧

浴室の状況



⑨

キッチンの状況



⑩



11



12



13

令和7年（ケ） 第227号
令和7年8月27日 現地調査
令和7年8月28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

石丸 都子

第1 評価額

一括価格	
金 33,470,000円	
内訳価格	
物件1	金 6,770,000円
物件2	金 6,650,000円
物件3	金 20,050,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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1・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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1・2	①登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。形状は概ね土地建物位置関係図（略図）の通りである。但し、境界が判然としない箇所が存することから、正確な現況把握及び地積の確定には隣接地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。 ②物件1・2は、物件3（目的建物）の敷地となっている。 ③目的土地の東側隣接地上に存する建物の壁が、物件2に越境している可能性がある。		
3	目的建物の登記上の種類は「事務所」であるが、1階は事務所・車庫、2階及び3階は居宅として利用されており、現況は「居宅・事務所・車庫」であることを確認した。		

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）

位置・交通	J R 阪和線 杉本町駅 西方 道路距離 約430m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	一般住宅のほか事業所も混在する住宅地域		
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	第1種住居地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地（遠里小野遺跡）、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	123.56㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約7.4m・奥行（西辺）約16.8m	
	高低差等	概ね平坦	
接面道路の状況	南側	幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	居宅・事務所・車庫	
	東側	住宅	
	西側	住宅	
	南側	道路	
	北側	住宅等	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写によれば、宅地の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は個人名、インテリア〇〇〇〇の表示が確認された。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29年7月25日新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 191.28㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・事務所・車庫
	間取り	「間取略図」参照
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
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）、検査済証（有） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 ③目的建物について、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。但し、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。 ④目的建物内では、ペット（犬1匹）が飼育されていたが、特に動物臭は感じられなかった。	

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	186,000	1.04	62.34	0.90	10,853,000
2	186,000	1.04	61.22	0.90	10,658,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪住吉-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $221,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.1/100 \times 100/104 \times 100/118 = 186,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 南+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）
1.01 幅員+1	1.02 駅距離+2	1.15 周辺利用+15	1.00	1.18

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04 南+4	1.00	1.00	1.00	1.04

ウ 地積：登記数量による。

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	250,000	191.28	0.56	26,779,000

ウ 現価率

経過年数 約8年
 経済的残存耐用年数 約17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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年} / (\text{経過年数} 8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ = 0.56$$

※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)
1	10,853,000	0.10	場所的利益	1,085,000
2	10,658,000	0.10	場所的利益	1,066,000
合計				2,151,000

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	10,853,000	- 1,085,000		0.99	0.70		6,770,000
2	10,658,000	- 1,066,000		0.99	0.70		6,650,000
3	26,779,000	+ 2,151,000	1.00	0.99	0.70	0	20,050,000
一括価格 (合計)							33,470,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

目的土地の東側隣接地上の建物の壁が物件2に越境している可能性があることから、市場性修正率を0.99と査定した。

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 大阪住吉-7

所 在 : 大阪市住吉区山之内3丁目65番7「山之内3-7-12」
価 格 : 221,000円/㎡
位 置 : JR 阪和線 杉本町駅 西方 約200m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 8m 市道
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 : 住宅の中にマンション等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 6,222,000円
物件2 : 6,110,000円
物件3 : 12,239,000円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 土地建物位置関係図 (略図)
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目
地 番 64番11
地 目 宅地
地 積 62.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目
地 番 64番10
地 目 宅地
地 積 61.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市住吉区遠里小野三丁目64番地11、64番地
10

家屋 番号 64番11の2

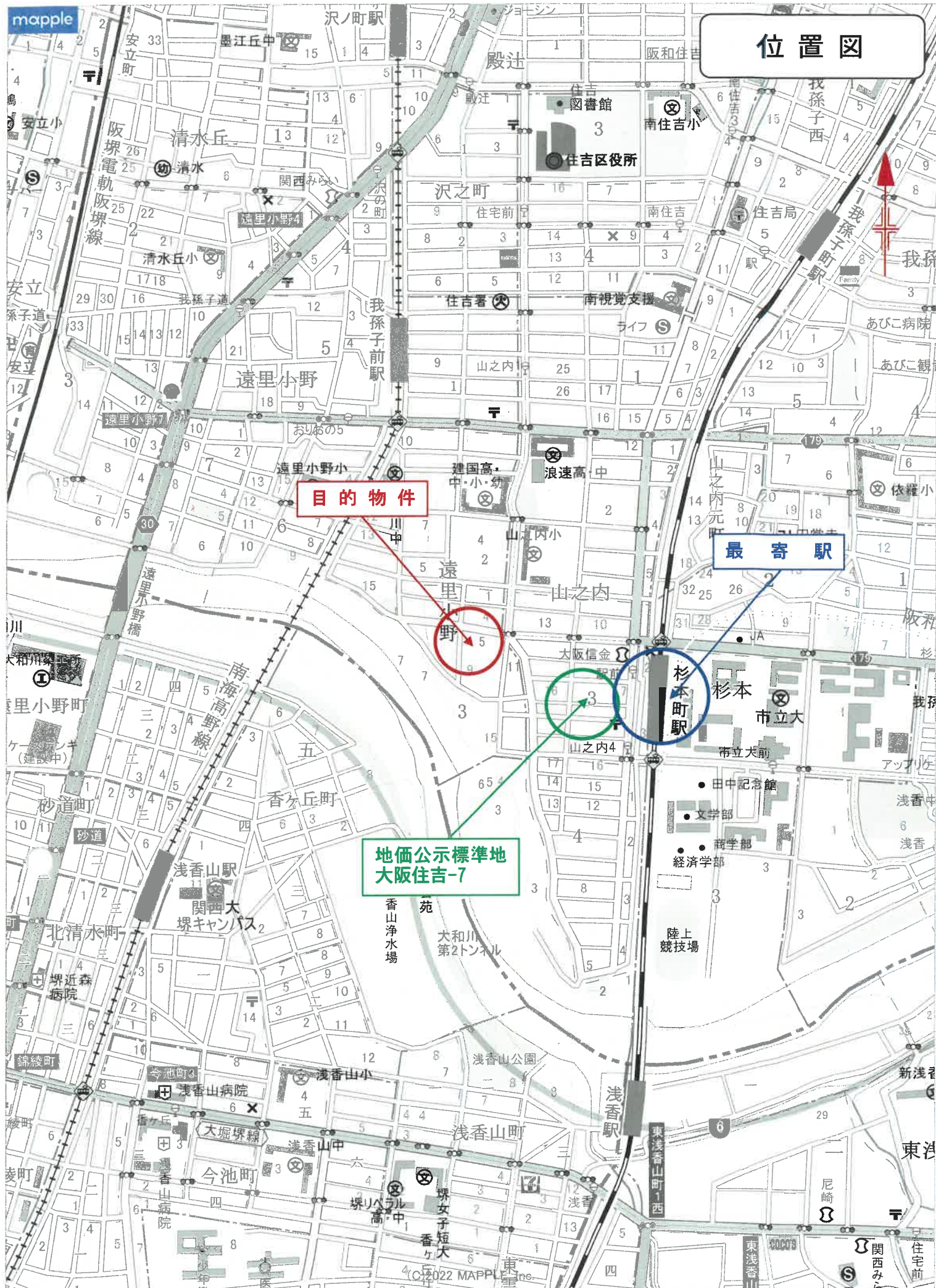
種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 74.52平方メートル
3階 29.81平方メートル

所有者 株式会社グリットネース

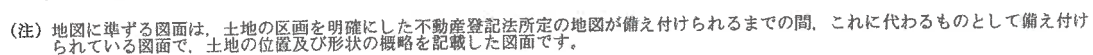




1:10,000 相当

旺文社 Super Mapple Digital Ver. 23

イ	24-12	ハ	62-3	ホ	57-6	ト	23-6
ロ	24-9	ニ	200-44	ヘ	200-9		



遠里小野3丁目

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成29年7月25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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年5月21日 大阪法務局堺支局

登記官

A3 から A4 に縮小

地図整理番号：M65623

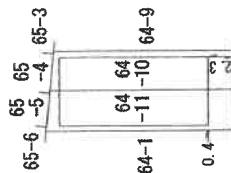
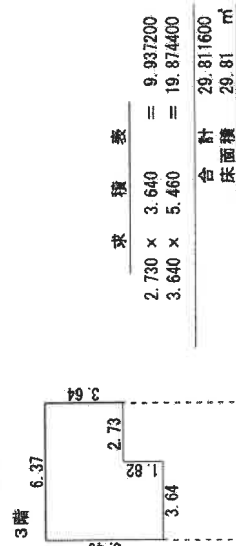
各 階 平 面 図

64番11の2

家屋番号

建 物 図 面

建物の所在
大阪市住吉区遠里小野三丁目64番地11、64番地10



道路

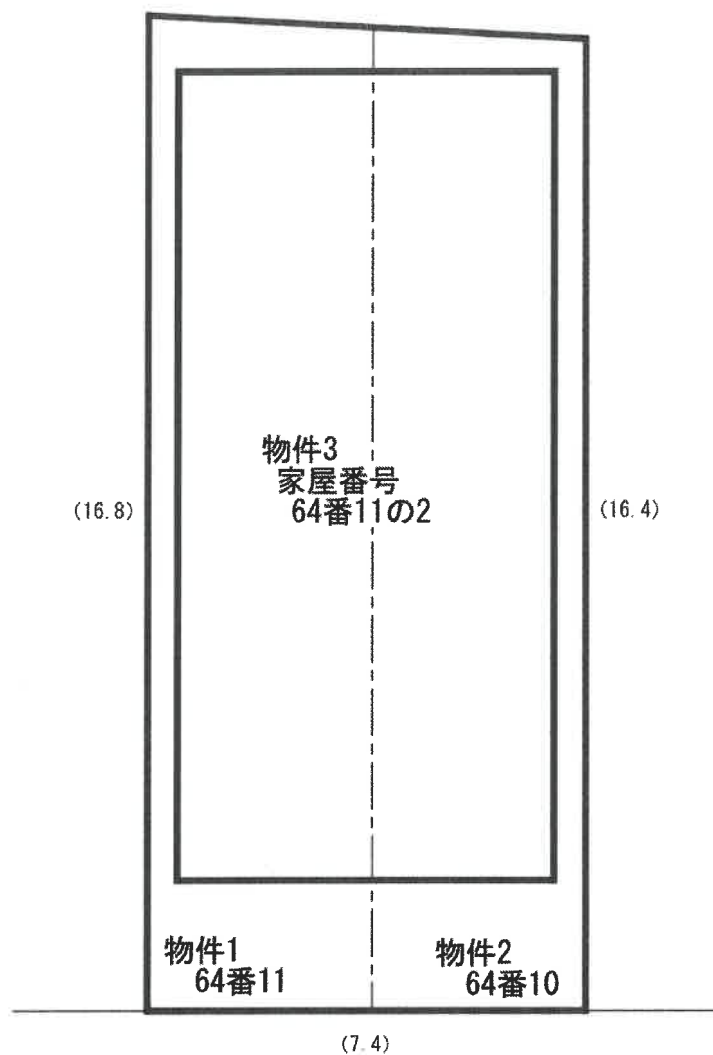
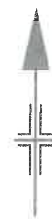
作成者

申請人

29 年 7 月 25 日(作成)

縮尺 1 / 250

縮尺 1 / 500

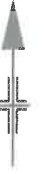


道 路 (幅員 約 6m)

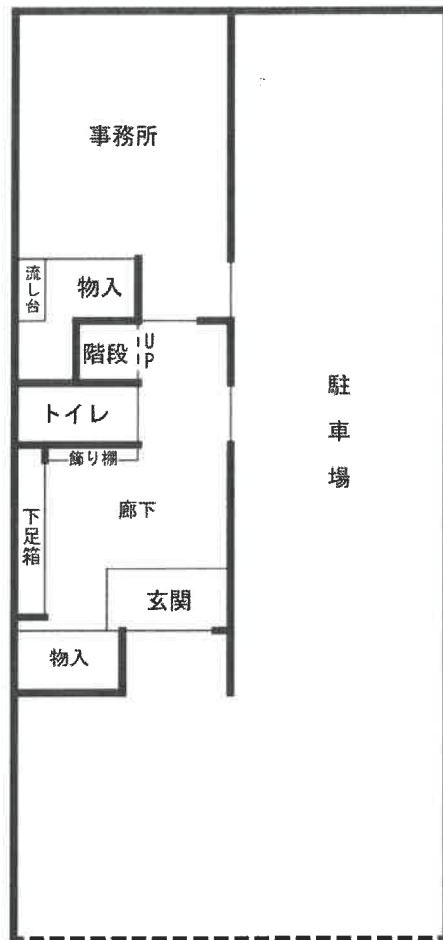
(単位: 約m)

間取略図

令和7年(ケ)第227号



1階平面図



2階平面図



3階平面図

