

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、入札が無効となる場合があります。※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 年 月 日 ☐ 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、買受申出人が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 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

- 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 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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(代表者を含む)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 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	9,730,000 7,784,000	一括	1,950,000	80,957	19,935
1	2,690,000				
2	30,000				
3	7,010,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市生野区田島四丁目
 地 番 148番20
 地 目 宅地
 地 積 66.35平方メートル

- 2 所 在 大阪市生野区田島四丁目
 地 番 148番21
 地 目 宅地
 地 積 5.87平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 大阪市生野区田島四丁目148番地20
 家屋 番号 148番20
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 26.73平方メートル
 2階 36.45平方メートル
 3階 35.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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 | 大阪市生野区田島四丁目 |
| | 地 番 | 148番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区田島四丁目 |
| | 地 番 | 148番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5.87平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 大阪市生野区田島四丁目148番地20 |
| | 家屋 番号 | 148番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.73平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 35.24平方メートル |

令和 7年(ケ)第 254号
令和 7年 8月 19日受理
令和 年 7.9.-9 日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

(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 | 大阪市生野区田島四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区田島四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市生野区田島四丁目 1 4 8 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 6 . 7 3 平方メートル
2階 3 6 . 4 5 平方メートル
3階 3 5 . 2 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大阪市生野区田島4丁目8番9号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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) 表札の表示 所有者の姓
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。なお、現地で地積測量図に基づいて概測したところ、物件1の北東角が北側隣地との間の塀よりも北側に位置することになり、物件1の一部が北側隣地に取り込まれている可能性がある。なお、この点についても正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、物件1が目的建物の敷地、物件2が公衆用道路となっている。
- (3) 物件1の東側部分にタイヤや工具等の多数の動産が存置されている。
- (4) 物件1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) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。なお、屋根裏収納が存在する。
- (2) 目的建物内部は、3階南東側洋室の窓ガラスに損傷があるほか、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物内部は、各部屋とも衣類や段ボール箱等の動産が多数存置されているが、寝具や冷蔵庫、洗濯機は存置されていない。

- 4 初回臨場時に目的建物の玄関扉に照会書を挟み込んだところ立入調査時にはなくなっていたが、報告書作成時点において回答や連絡はない。

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

執 行 官 の 意 見

目的建物は、寝具や洗濯機、冷蔵庫等の生活に必要な動産が存置されていないことから生活実態には疑義があるが、所有者の表札が掲げられていること、所有者宛ての郵便物があること、初回臨場時に残した照会書がなくなっていること、郵便受けに滞留が生じていないことから、所有者の目的建物に対する管理は継続していると思料する。所有者の陳述が得られないため目的建物の使用態様等は不明であるが、前記の状況から所有者が占有するものと思料する。

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

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20日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年8月20日 9:30 - 9:35	中之島図書館	物件確認
令和7年8月20日 9:45 - 9:50	大阪市役所	道路調査
令和7年8月22日 11:20 - 11:25	なんば市税事務所	課税調査
令和7年8月25日 10:35 - 10:45	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年9月4日 9:35 - 10:30	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4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て、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

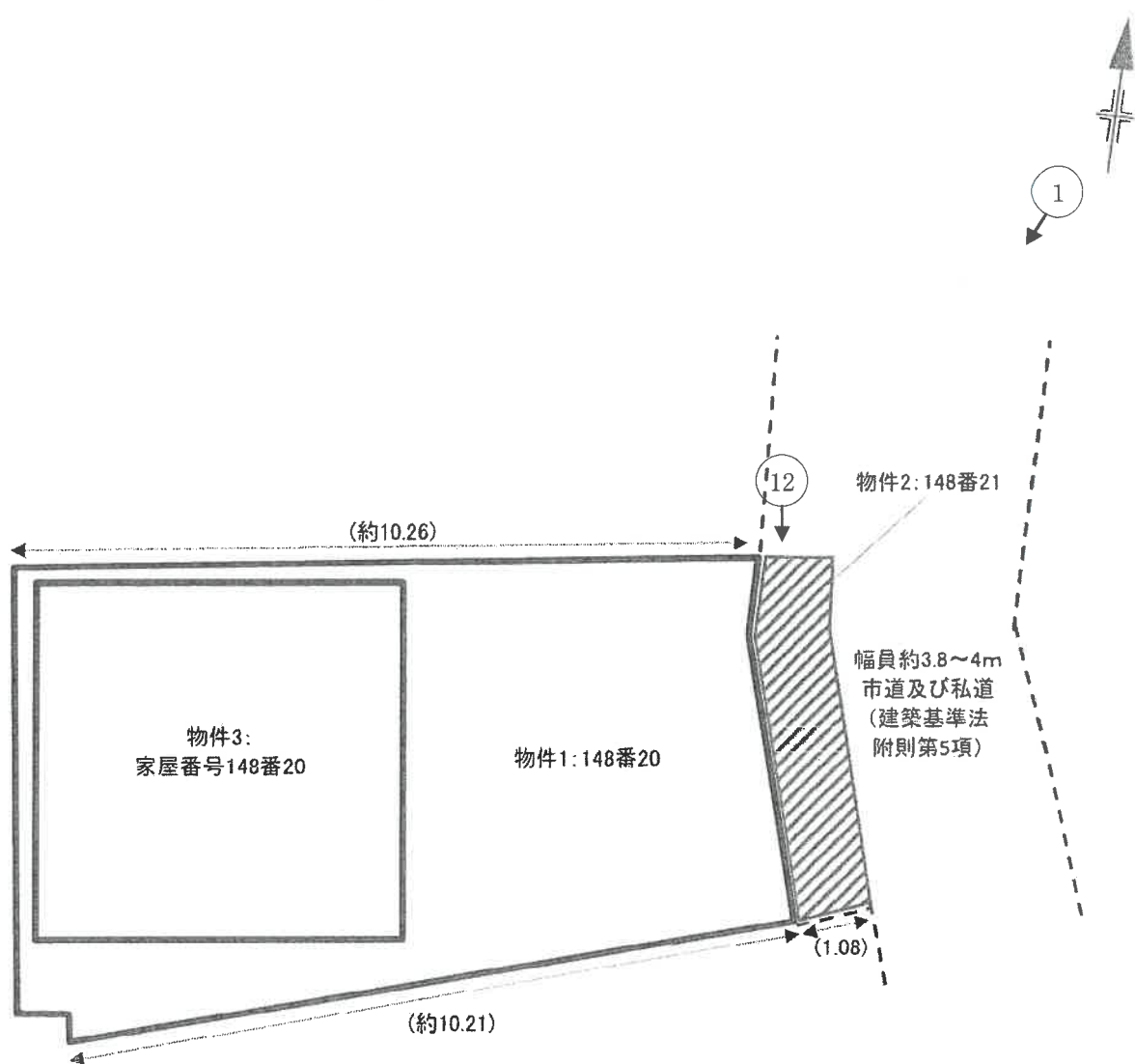
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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(略図)

令和7年(ケ)第254号



道路負担部分 物件2: 5.87㎡
※地積測量図等に基づく。
(単位: 約m)

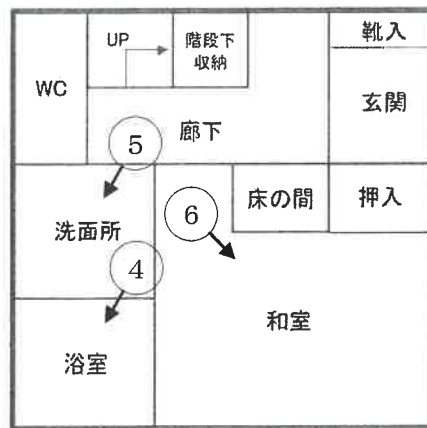
(←○ 写真撮影場所・方向)

間取略図

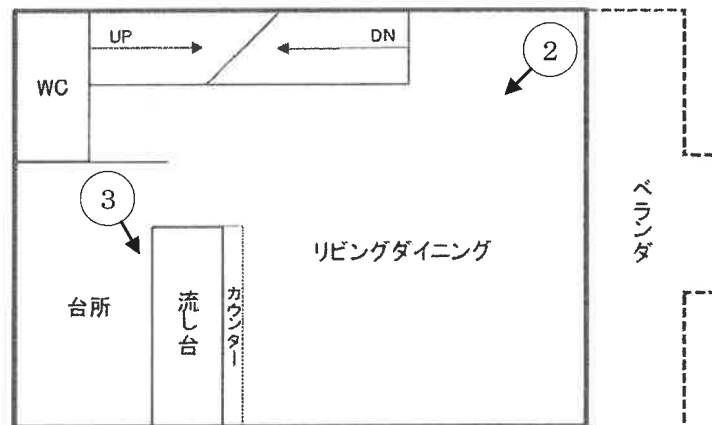
令和7年（ケ）第254号



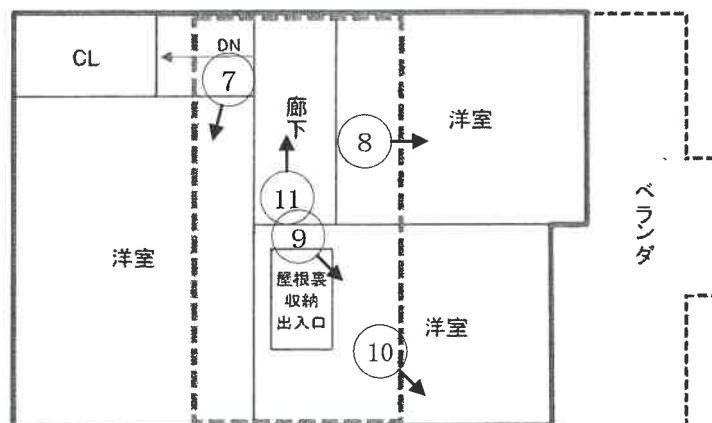
1F



2F



3F



屋根裏収納

(←○ 写真撮影場所・方向)

(7 枚目)

	1 目的建物
	2
	3

	4
	5
	6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1
	1 2

令和7年（ケ） 第254号
令和7年9月4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

石丸 都子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,690,000円
物件2	金 30,000円
物件3	金 7,010,000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1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現地計測と地積測量図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致したが、物件1の一部が北側隣接地（148番22）に取込まれている可能性があると思われる。但し、現地では隣接地等との境界杭が一部確認できなかったことから、正確な現況把握及び地積の確定には隣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は、物件3（目的建物）の敷地となっている。 ③物件2の公簿上の地目は「宅地」であるが、現況は「道路敷」となっている（土地建物位置関係図（略図）参照）。		
3	目的建物の3階の上部に収納式階段で昇降する屋根裏収納が存するが、当該部分は床面積には算入しないものとする。		

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）

位置・交通	J R 関西本線 東部市場前駅 北方 道路距離 約1200m (別添「位置図」参照)		
	大阪シティバス 田島五丁目バス停 東方 道路距離 約330m		
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
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	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	66.35㎡ (宅地部分) 5.87㎡ (道路部分) ※宅地部分は物件1の登記数量、道路部分は物件2の登記数量	
	形状	ほぼ台形 (宅地部分)	
	間口・奥行	間口約5.3m・奥行 (北辺) 約10.3m (宅地部分)	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	東側	幅員約3.8～4m市道及び私道 (建築基準法附則第5項) ※物件2を含む。 ※建物再建築等の際、最大で約0.2mのセットバックを要すると思われるが、現地において境界杭等が見当たらず、市道との境界が判然としないことから、セットバック面積等の正確な把握には専門家による測量を要する。	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	住宅、道路敷	
	東側	道路	
	西側	住宅	
	南側	住宅	
	北側	住宅	
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、田、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、駐車場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15年5月22日新築
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	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 98.42㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物内部は、3階南東側洋室の窓ガラスに損傷があるほか、経年相応の状態である。	
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（無） 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。	

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 (宅地部分)	134,000	1.01	66.35	0.90	8,082,000
2 (道路部分)	134,000	0.05	5.87	—	39,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪生野-11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 176,000\text{円/㎡} & \times & 101.5/100 & \times & 100/104 & \times & 100/128 & = & 134,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	1.00	1.00	1.00	1.04
	南+4				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.25	1.00	1.28
	幅員+2		居住環境等+25		

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
(宅地部分)	1.02	1.00	1.00	0.99	1.01
	東+2			セットバック-1	

(道路部分) 道路価値率を5%と判断した。

ウ 地積：登記数量による。

※宅地部分は物件1の登記数量、道路部分は物件2の登記数量

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	98.42	0.33	6,496,000

ウ 現価率

経過年数 約22年

経済的残存耐用年数 約18年

観察減価 30%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 18\text{年} / (\text{経過年数} 22\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 18\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.33 \end{aligned}$$

※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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1 (宅地部分)	8,082,000	0.50	法定地上権	4,041,000

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	8,082,000	- 4,041,000		0.95	0.70		2,690,000
2	39,000	—		0.95	0.70		30,000
3	6,496,000	+ 4,041,000	1.00	0.95	0.70	0	7,010,000
一括価格 (合計)							9,730,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有成形材使用の可能性を否定できないこと (0.97)、境界が一部不明瞭で目的土地の一部が北側隣接地に取込まれている可能性があること (0.98) を勘案の上、市場性修正率を0.95と査定した (相乗積)。

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 大阪生野-11

所 在 : 大阪市生野区田島4丁目61番2「田島4-3-20」
価 格 : 176,000円/㎡
位 置 : JR関西本線 東部市場前駅 北方 約1200m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 89㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 5.5m 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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	:	5,176,000円
物件2	:	0円
物件3	:	4,920,000円

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 (略図)
- 6 間取略図

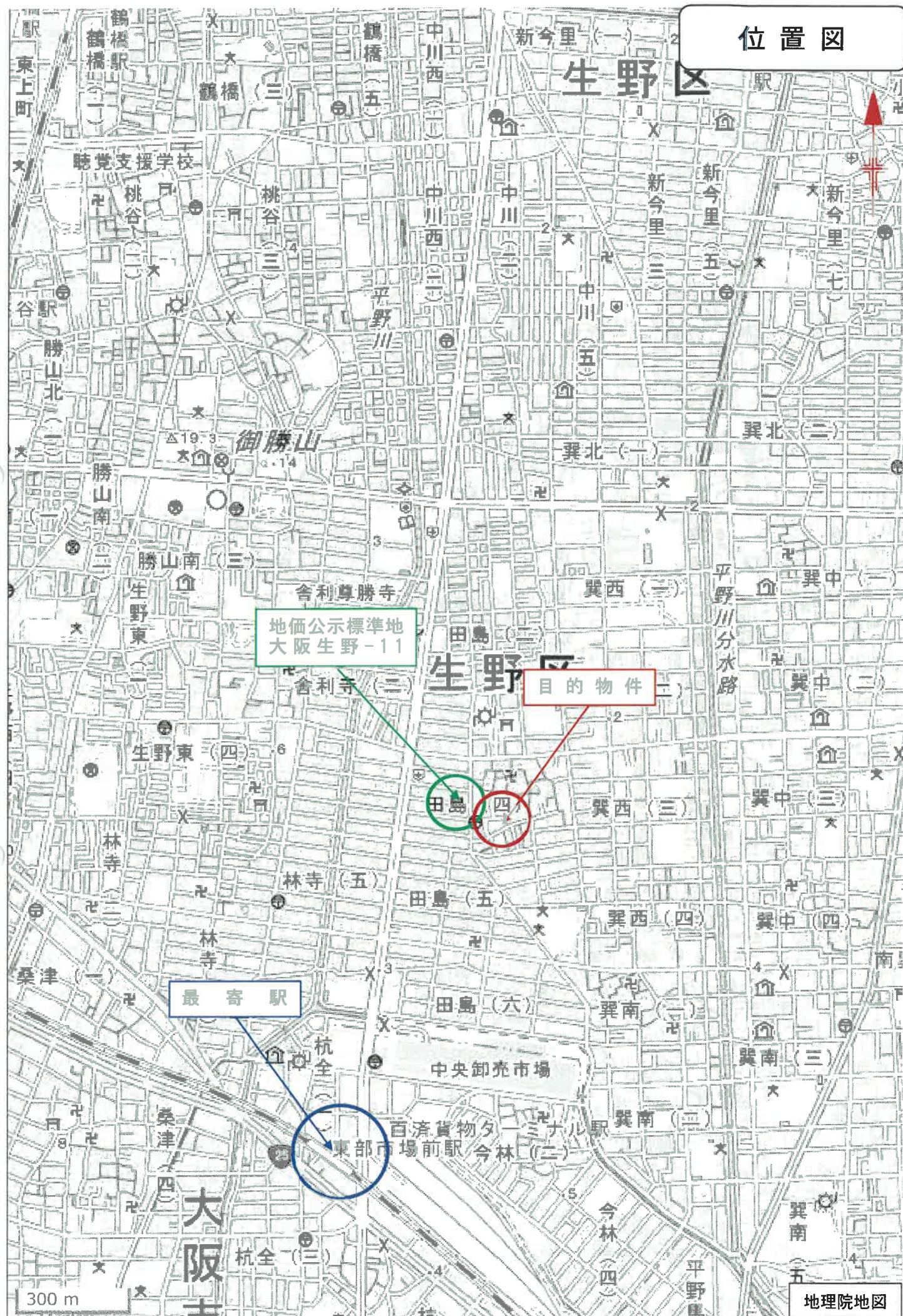
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市生野区田島四丁目
地 番 148番20
地 目 宅地
地 積 66.35平方メートル
- 2 所 在 大阪市生野区田島四丁目
地 番 148番21
地 目 宅地
地 積 5.87平方メートル
- 3 所 在 大阪市生野区田島四丁目148番地20
家屋 番号 148番20
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 26.73平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 35.24平方メートル



位置図



地理院地図

公 図 (写)

イ 229-29
ロ 233-6

ハ 149-15



(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

田島4丁目

A 田島4丁目

請求部	所在	大阪市生野区田島四丁目				地番	148番20			
出力縮尺	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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年6月5日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成15年3月10日

16148

前148-9後・新

平成15年3月10日登記
地積測量図

地番
148番9、
148番20~22

土地の所在
大阪市生野区田島4丁目

1/2

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5日

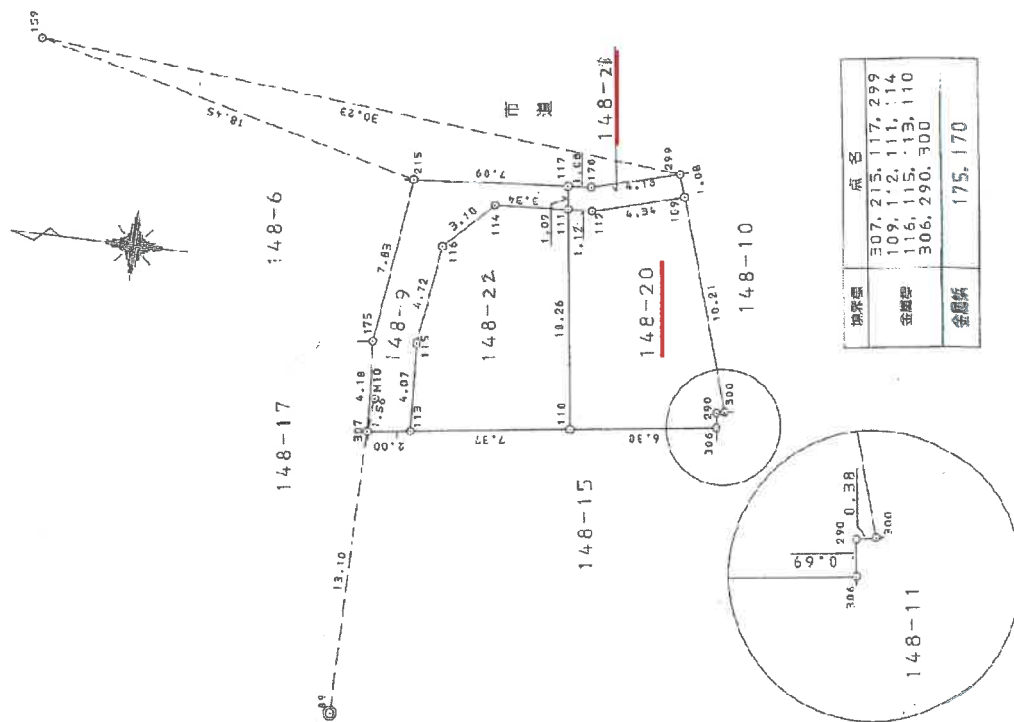
東京法務局中野出張所

登記簿

A3からA4に縮小

請求番号：24-2

地積測量図 (写)



作製者

平成15年2月27日作成

申請人

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

(1/2)

16149

前 後 新

148番9、
148番20~22

平成15年3月10日登記

土地の所在
大阪市生野区田島4丁目

座標求積表

地番	④ 148-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	離
測点						
307		501.150	512.546	-1329.031776		2.00
113		496.198	512.992	-703.310661		4.07
115		496.780	517.021	188.712300		4.72
116		496.563	521.737	-1137.036216		3.10
114		497.599	524.137	-2761.148448		3.34
111		494.295	524.636	-1605.907735		1.09
117		494.638	525.699	3605.527822		7.09
215		501.533	524.511	3604.278283		7.83
175		501.790	516.680	-197.838440		4.16
			倍面積	63.325127		
			面積	31.6625635		
			地積	31.65	m ²	

地番	⑤ 148-22	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	離
測点						
113		496.198	512.992	-3984.314088		7.37
110		492.012	514.632	-2523.235793		10.26
111		494.295	524.636	2531.135745		3.34
114		497.599	524.137	2761.148448		3.10
116		496.563	521.737	1137.906216		4.72
115		490.780	517.021	-188.712300		4.07
			倍面積	133.320220		
			面積	66.6641140		
			地積	66.66	m ²	

地番	⑥ 148-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	離
測点						
110		492.012	514.632	-4586.906103		6.80
306		485.381	515.145	-3342.038575		0.69
290		485.536	515.822	-110.083086		0.38
300		485.188	515.936	1856.830520		10.21
109		489.129	525.346	4220.234210		4.34
112		493.187	524.803	2711.127132		1.12
111		494.295	524.636	-616.446125		10.26
			倍面積	132.717673		
			面積	66.3583665		
			地積	66.35	m ²	

地番	⑦ 148-21	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	離
測点						
111		494.295	524.636	-708.781885		1.12
112		493.187	524.803	-271.127132		4.34
106		489.129	526.346	-191.484310		1.08
295		489.548	527.342	2289.191622		4.18
17C		493.459	525.880	2623.615320		1.08
117		494.538	525.699	433.700850		1.09
			倍面積	11.755565		
			面積	5.8778325		
			地積	5.87	m ²	

引照点
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
89 (マシナ-1000)	500.020		499.485	
159 (マシナ-1000)	509.779		527.263	
M10 (マシナ-1000)	501.120		514.114	

作製者



申請人

(平成15年2月27日作製)

縮尺

(大阪十地区測量士会)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成15年5月22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発給)

令和7年6月5日

東京法務局牛野出張所

登記官

A3 から A4 に縮小

請求番号：24-3

88176

各階平面図

平成15年5月22日登記

家屋番号 148番20

建物の所在

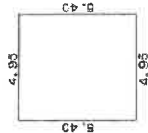
大阪市生野区南島2丁目148番地20

建物図面

各階平面図

15.5.22

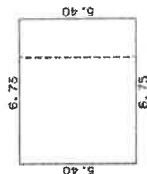
1 階



求積表

5.40	X	4.95	=	26.7300
				床面積
				26.73 m ²

2 階



求積表

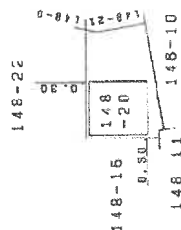
6.40	X	6.75	=	36.4500
				床面積
				36.45 m ²

3 階



求積表

5.40	X	6.30	=	34.0200
2.72	X	0.45	=	1.2240
				合計
				床面積
				35.24 m ²



作成者



申請人

縮尺 1/250

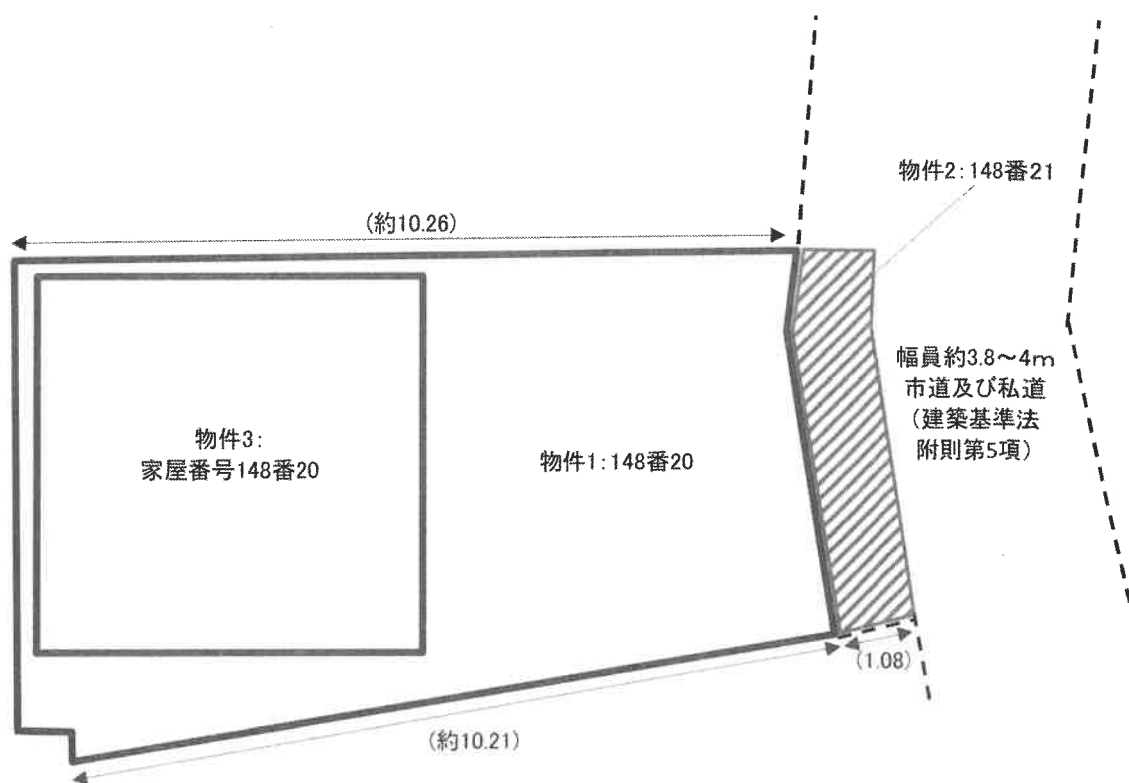
5年 5月 19日(作製)

縮尺

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)



道路負担部分 物件2: 5.87㎡
※地積測量図等に基づく。
(単位: 約m)

間取略図

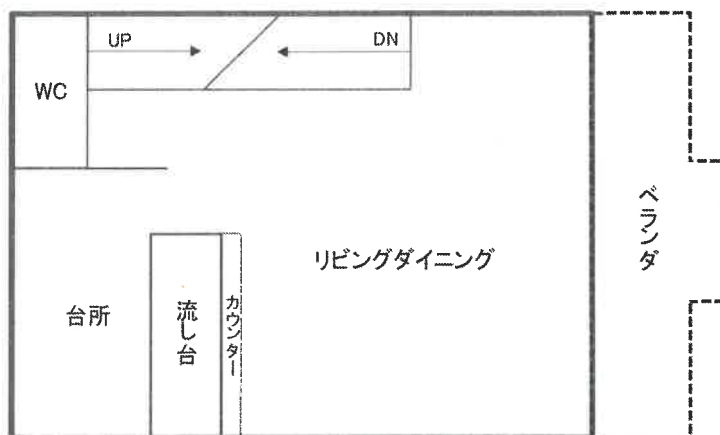
令和7年(ケ)第254号



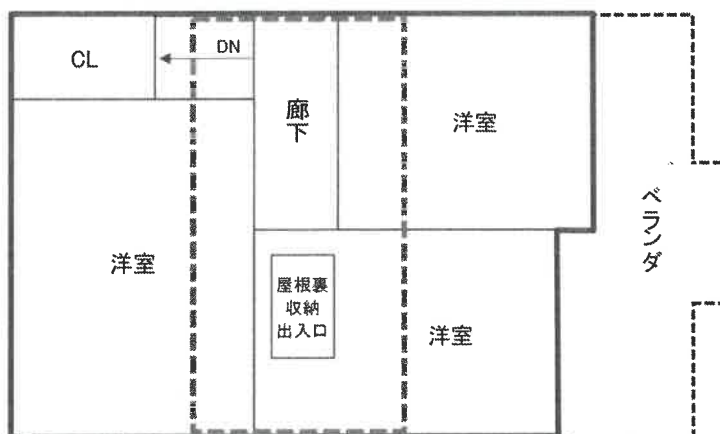
1F



2F



3F



屋根裏収納