

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	☐ 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 (印)
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

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作るものです。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	☐ 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 (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、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 ☐ 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

- 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。
- 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11月20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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年12月24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 8年 1月14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11月20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	12,650,000 10,120,000	一括	2,530,000	100,048	24,691
1	3,750,000				
2	80,000				
3	8,820,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市住吉区上住吉二丁目 |
| | 地 番 | 40 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.49 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住吉区上住吉二丁目 |
| | 地 番 | 40 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.56 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 大阪市住吉区上住吉二丁目 40 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 40 番 13 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 26.86 平方メートル
2 階 31.59 平方メートル
3 階 31.59 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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 大阪市住吉区上住吉二丁目
 地 番 40番13
 地 目 宅地
 地 積 56.49平方メートル

- 2 所 在 大阪市住吉区上住吉二丁目
 地 番 40番15
 地 目 宅地
 地 積 10.56平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 大阪市住吉区上住吉二丁目40番地13
 家屋 番号 40番13の2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 26.86平方メートル
 2階 31.59平方メートル
 3階 31.59平方メートル



令和 7年（ケ）第280号
令和 7年 9月 4日受理
令和 年 月 日提出
7.10.-9

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 | 大阪市住吉区上住吉二丁目 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住吉区上住吉二丁目 |
| | 地 番 | 40番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市住吉区上住吉二丁目40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.86平方メートル
2階 31.59平方メートル
3階 31.59平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市住吉区上住吉二丁目5番10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1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 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) 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。
(2) 物件2土地は道路として使用されており、物件2土地を含む道路部分は西側で建築基準法上の道路に接続している。
(3) 物件1土地は、目的建物の敷地となっている。
(4) 物件1土地の南東側で、隣地(40番7)が物件1土地の一部(約0.81㎡。以下「被越境地」という)を取り込んでいる。なお、被越境地について、賃貸借契約や金銭の授受の有無等詳細は不明である。また、隣家の3階部分が越境している可能性がある。
(5) 東側において南海・高野線の線路に近接しており、電車の往来時には、電車の走行音や踏切の警告音が認められた。

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) 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。
(4) 2階のトイレでは、過去に水漏れしていたと思われる形跡が認められた。ただし、現在でも水が漏れているのかは不明である。
(5) オール電化住宅と推測され、物件1土地の南東側にヒートポンプ給湯機が設置されていた。
(6) その余は、経年相当の劣化および損耗が認められた。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和7年9月5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

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者の母	1 目的建物は、所有者が家族とともに暮らしています。 2 表札にある「A」というのは、私の元夫の姓であり、今でも同居しています。 3 2階トイレについては、私は滅多に2階に上がらないので、水漏れしているのかは分かりません。 4 ガスコンロはありませんが、オール電化住宅かどうかは私には分かりません。 5 家のことについては、息子でないと詳しいことは分かりません。 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
(4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、所有者が住居として使用・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9月5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9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9月8日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年9月8日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年9月17日 11:15 - 11:30	物件所在地	物件調査、占有確認、所有者の母と面談、在宅要請
令和7年9月17日 11:50 - 12:00	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年10月1日 10:20 - 10:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の母と面談

(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。

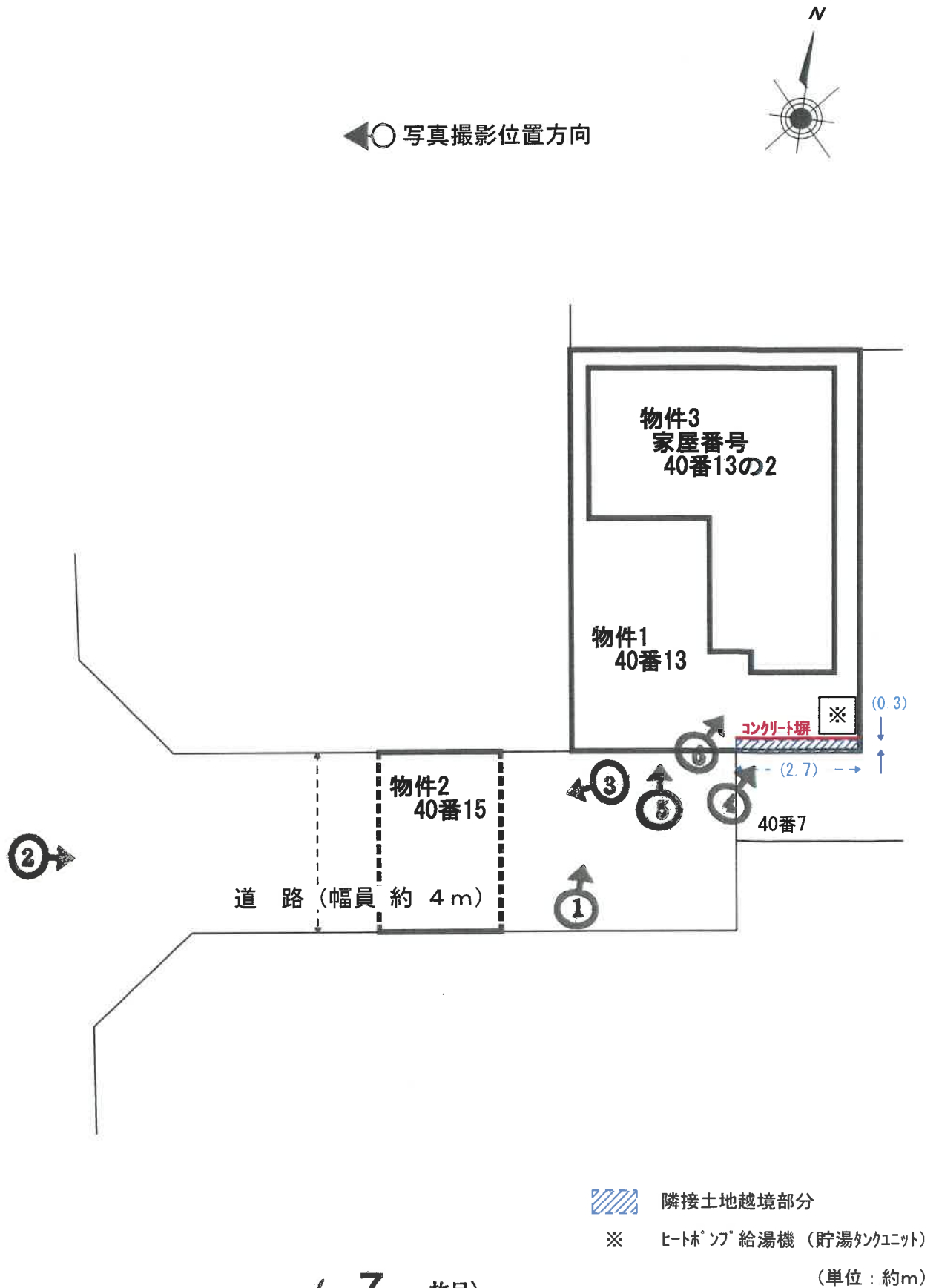
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

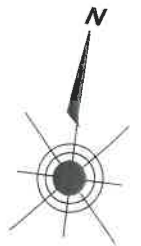
令和7年（ケ）第280号



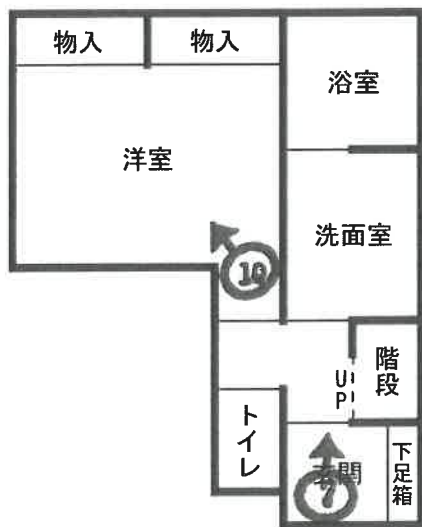
間取略図

令和7年（ケ）第280号

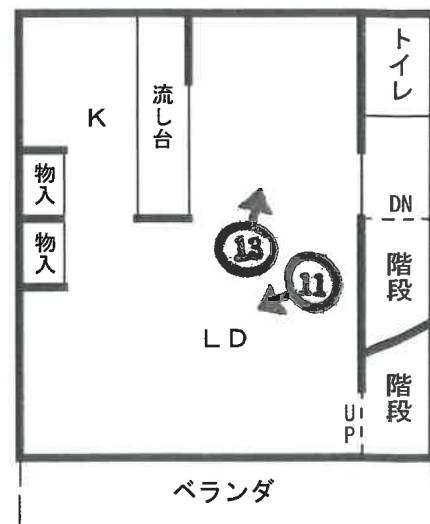
←○ 写真撮影位置方向



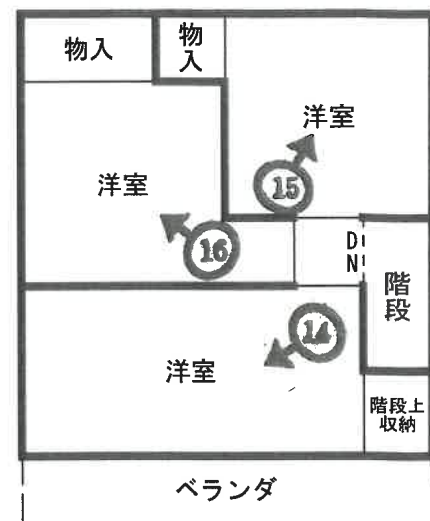
1階平面図



2階平面図



3階平面図



目的建物



①



②

物件2土地

③



物件2土地

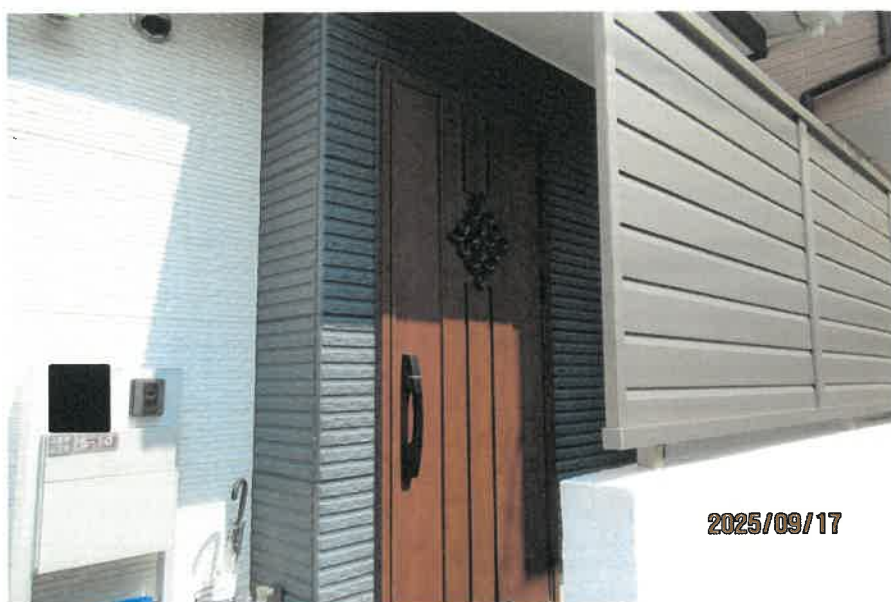
④



隣地に取り込まれている部分



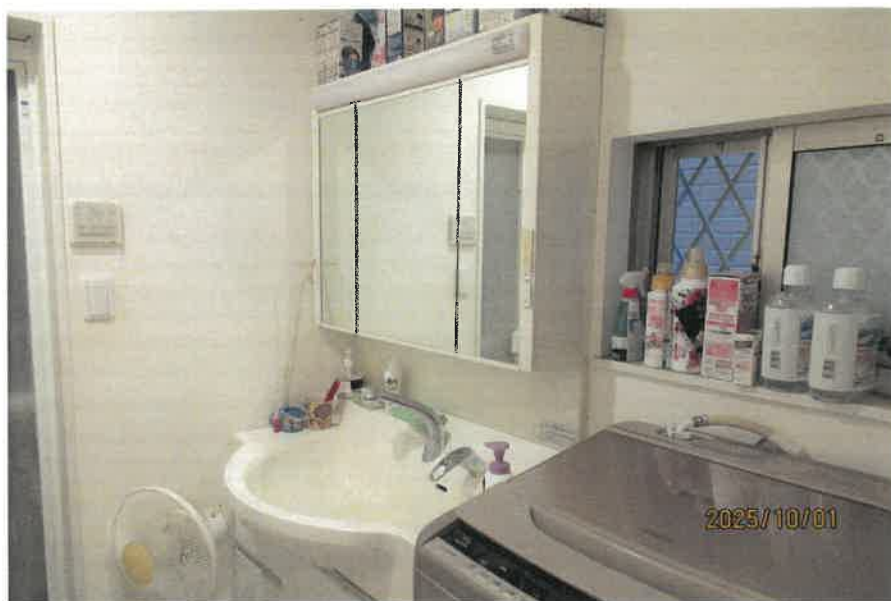
⑤



⑥



⑦



⑧

洗面室の状況



⑨

浴室の状況



⑩



⑪



⑫

キッチンの状況



13



14



15



16

令和 7年（ケ）第280号

令和 7年10月 1日 現地調査

令和 7年10月 7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

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,750,000 円
物件2	金 80,000 円
物件3	金 8,820,000 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1の土地の内訳価格は物件3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3の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は考慮していない。
- 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 番 地 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
3	所 在 番 家 屋 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 物件1土地は、物件3建物の敷地として使用されている。また、物件2土地は、物件1土地が接面する私道（42-1-5）の一部を負担しており、現況地目を「公衆用道路」と確認した。 (2) 物件1土地の南東部の一部、約0.81m²（=約0.3m×約2.7m）は、東側隣接地（40番7）の宅地の一部として使用されているものと思料される。また、上空では、東側隣接地（40番7）上建物の3階の一部が、越境しているものと見られる。なお、当該越境部分について、所有者相互間での越境認識の有無並びに賃貸借契約、金銭の授受等の有無は不明である。		
3	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「住吉東」駅の南方約320m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，行止り街路も見られるが，概ね普通である。最寄駅までは徒歩圏に在り，近隣には店舗等も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，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	第2種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	日影規制，宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 56.49m ²	
	形 状	長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.0m（接道間口），奥行約8.9m（東辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	南 側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 住宅
		南： 住宅，道路	北： 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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，昭和14年頃より複数の個人，法人間で所有権移転され，平成27年に現債務者兼所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では，当時より織物工場の敷地として使用され，昭和52年頃より住宅の敷地となり，平成27年に現在の建物が建築されたと推認される。現在の利用状況及び建物の築年次等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，過去に織物工場の敷地として使用されていた履歴並びに建物の築年次等からは土壌汚染の有無及び内容について完全には否定できず，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	・ 2頁特記事項記載のとおり。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

①（物件3/専有部分）

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	平成27年3月29日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約11年
	経済的残存耐用年数	約14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	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気、給排水設備 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 90.04㎡	
	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	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 建物内部は、内壁クロス等に若干の損傷が見られたが、概ね経年相応の老朽化と判断される。 (2) 目的建物は、オール電化住宅と推察され、玄関前にヒートポンプが設置されていた。なお、目視ではガス設備は確認されなかったが、ガス設備の有無は定かではない。 (3) 目的物件は南海高野線線路に近接しており、電車往来時には建物内においても、電車の走行音や踏切の警告音が認められた。 (4) 2階トイレに過去に水漏れした形跡が見られた。但し、現在においても水漏れが生じているか否かは不明である。 (5) 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。 (6) 建築確認あり、検査済証あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1, 2の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1 宅地部分	211,000	1.02	56.49	0.90	10,942,000
2 私道部分	211,000	0.05 私道価値率	10.56	—	111,000
合計					11,053,000

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-5

$$244,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} \div 211,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

地域格差	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.04	0.99	1.17	1.00	1.00	1.00	1.20

イ 個別格差 : (宅地部分)

規模	間口	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	0.98	1.00	1.04	1.00	1.00	1.02

(私道)

0.05

※私道部分の現況利用状況、道路の種別等を考慮して査定。

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
3 (主である建物)	200,000	90.04	0.41	7,383,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{14} \div \left(\frac{\text{※2}}{14} + \frac{\text{※3}}{11} \right) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \div 0.41$$

※1	: 残価率	5.0%
※2	: 経済的残存耐用年数	約 14年
※3	: 経過年数	約 11年
※4	: 観察減価率	30%

2 評価額の決定

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
1 宅地部分	10,942,000	法定地上権 0.50	5,471,000

(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	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 × オーカ〕
1	10,942,000	△5,471,000		0.98	0.70		3,750,000
2	111,000	—		0.98	0.70		80,000
3	7,383,000	+5,471,000	1.00	0.98	0.70	0	8,820,000
一括価格(合計)							12,650,000

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

隣接土地からの被越境の可能性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。

オ 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。

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合には不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪住吉-5]

所 在	大阪市住吉区上住吉2丁目194番6「上住吉2-11-30」
価 格	244,000 円/㎡
位 置	南海高野線 住吉東駅の南西方 約480m（道路距離）
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	123 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 幅員約5.4m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%・容積率200%） 準防火地域
地 域 の 概 況	中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	6,506,000 円
物 件 2	0 円
物 件 3	6,062,000 円

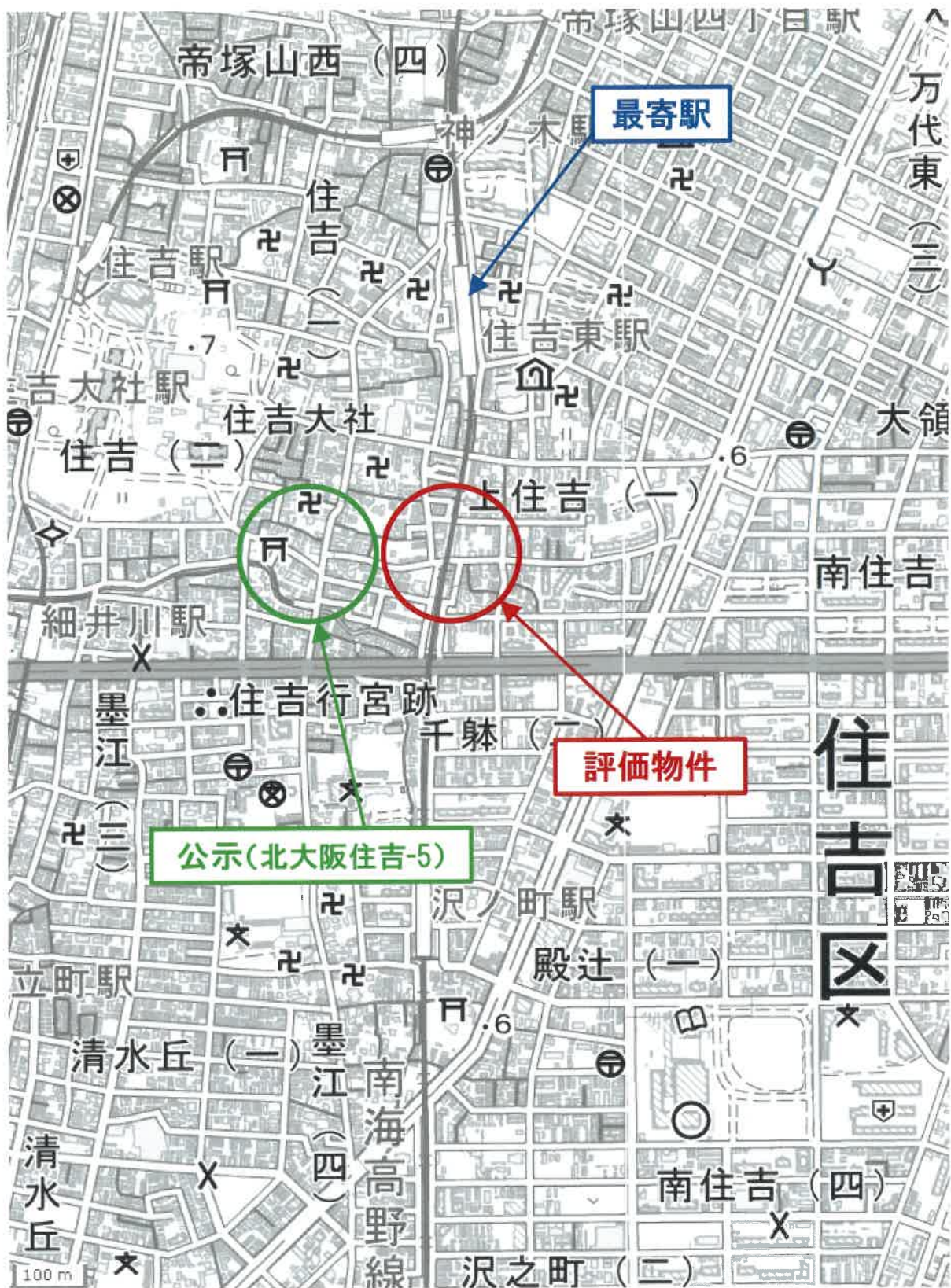
第7 附属資料

- 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
- 6 間取図（概略）

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市住吉区上住吉二丁目 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住吉区上住吉二丁目 |
| | 地 番 | 40番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市住吉区上住吉二丁目40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.86平方メートル
2階 31.59平方メートル
3階 31.59平方メートル |





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。

地番区域見出
上住吉
2丁目

請求部	所在	大阪市住吉区上住吉二丁目			地番	40番13		
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。

(大阪法務局天工寺出張所管轄)

令和7年6月17日

東京法務局

請求番号：3-1
(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

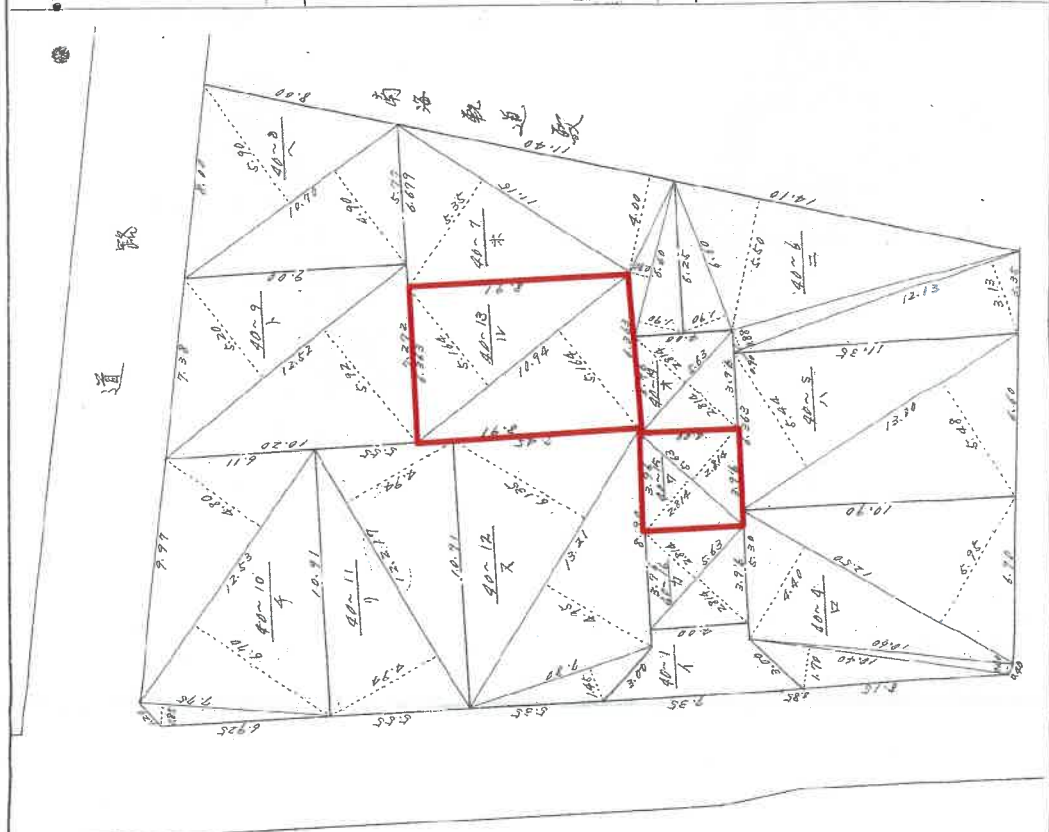
登記年月日：昭和51年10月7日

031761 前40-1 後新

地番	40-1 40-4 40-5 40-6 40-7 40-8 40-9 40-10 40-11 40-12 40-13 40-14 40-15 40-16
土地の所在	大阪府住吉区上住吉町 上住吉二丁目

51-1017

作製年月日	昭和51年9月27日
作製者	



(本文裏印)

縮尺	1/200	mm
----	-------	----

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17日 東京法務局

登記官

請求番号：3-2
(1/2)

A4版に縮小

地積測量図(写)

登記年月日：昭和51年10月7日

031762

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管轄)
令和7年6月17日 東京法務局

A4版に縮小

地積測量図

地番	80-1 80-4 80-5 80-6 80-7 80-8 80-9 90-10 90-11 90-12 90-13 90-14 90-15 90-16
土地の所在	大阪市住吉区上住吉二丁目

番号	三斜	倍面積	番号	三斜	倍面積
101	10.40	1.70	101	7.75	0.85
2	10.60	0.40	2	12.53	6.70
3	12.50	4.40	3	12.53	4.80
4	12.50	5.75	4	7.5	3.75
計	75.6475	151.2750	計	75.3412	150.6825
101	13.00	5.44	101	12.217	4.94
2	13.00	5.48	2	12.217	4.94
3	13.00	5.48	3	60.3517	120.90376
4	13.00	5.48	4	60.3517	120.90376
計	70.9800	141.9800	計	60.3517	120.90376
101	6.60	1.90	101	13.21	6.135
2	14.10	5.50	2	13.21	4.95
3	12.13	0.88	3	7.80	1.45
4	12.13	3.13	4	7.80	1.45
計	62.3656	138.7313	計	70.8714	151.74285
101	11.15	5.35	101	10.94	5.164
2	11.40	4.00	2	10.94	5.164
3	6.60	0.80	3	5.63	2.814
4	6.60	1.90	4	5.63	2.814
計	61.5362	123.0725	計	15.8428	31.6856
101	10.70	5.90	101	5.63	2.814
2	10.70	4.90	2	5.63	2.814
3	5.7	7.800	3	15.8428	31.6856
4	5.7	7.800	4	15.8428	31.6856
計	61.5362	123.0725	計	15.8428	31.6856
101	12.62	5.20	101	5.63	2.814
2	12.62	5.92	2	5.63	2.814
3	6.9	6.112	3	15.8428	31.6856
4	6.9	6.112	4	15.8428	31.6856
計	61.5362	123.0725	計	15.8428	31.6856

(本文裏印)

縮尺 1/

請求番号：3-2

(2/2)

地積測量図(写)

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管轄)

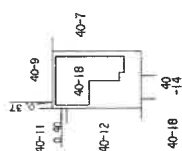
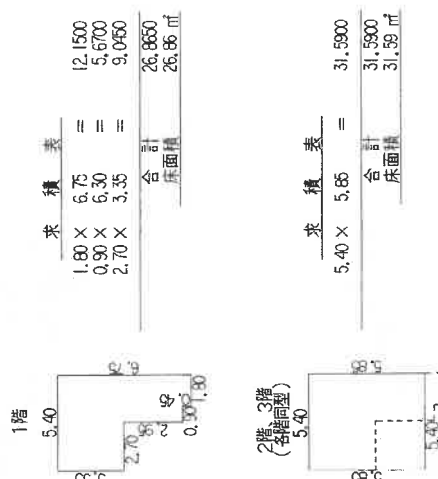
令和7年6月17日 東京法務局

圖面
圖面
階平
各建

40番13の2

大阪市住吉区上住吉二丁目40番地13

各階平面図



作成者



1/250

3月18日(作)

10

作者

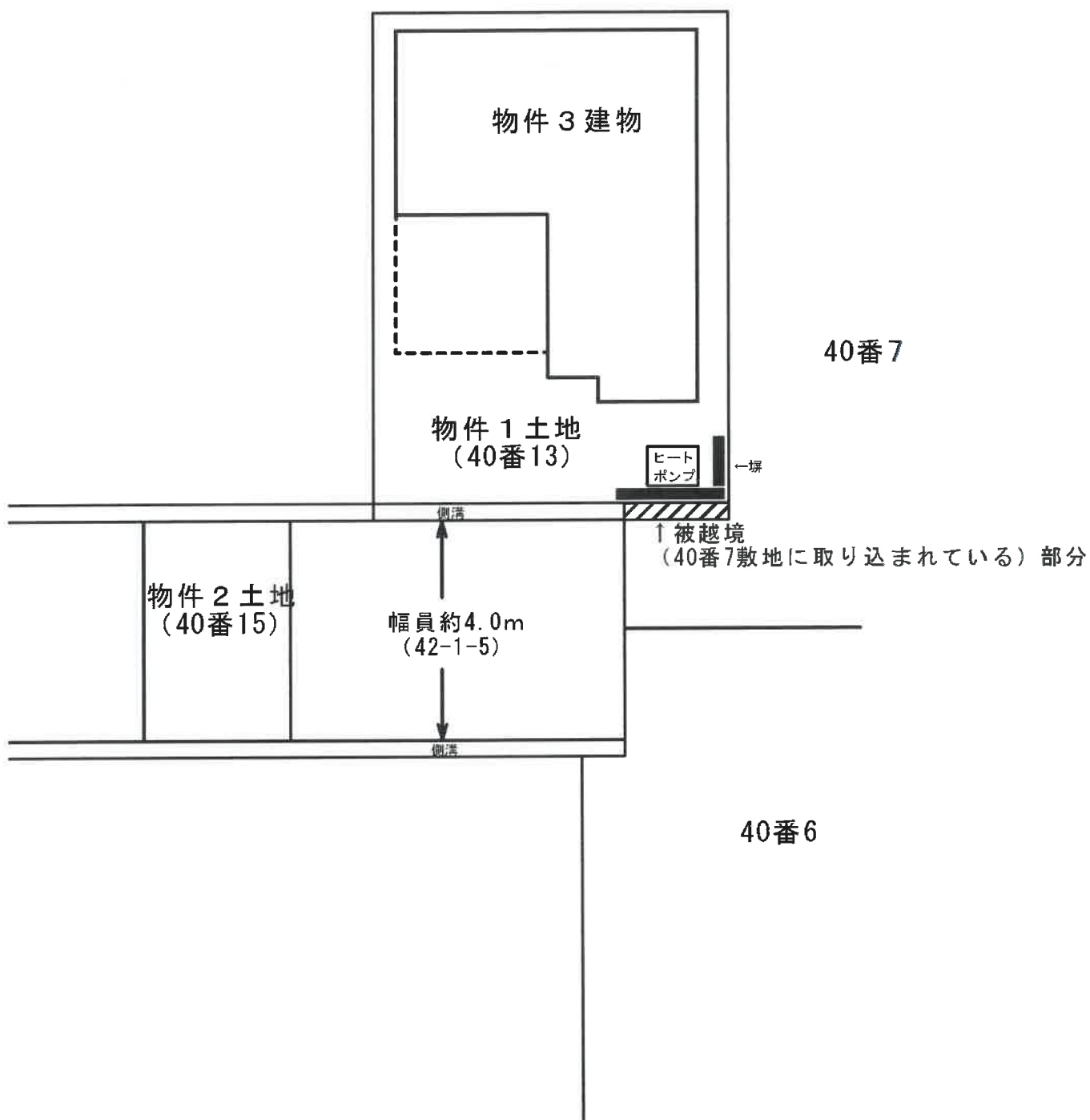
仲夏夜

面

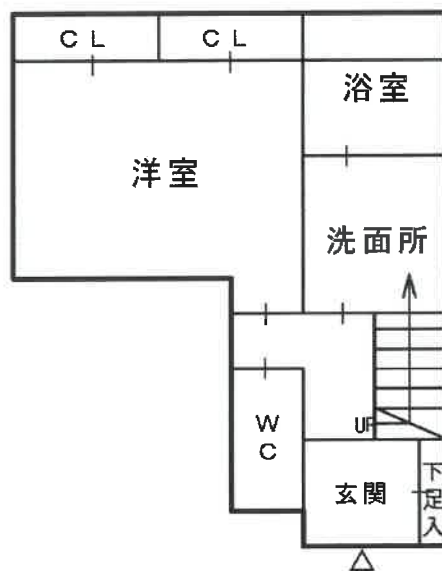
www.pearson.com

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号: 3-4

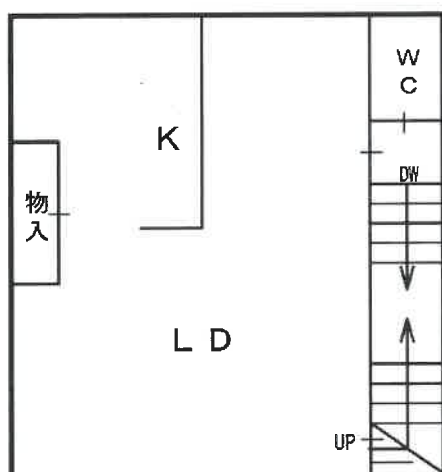


土地建物位置関係図

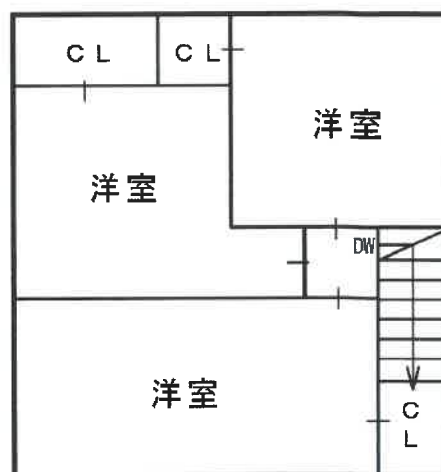


1 階

2 階



3 階



間取図(概略)