

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 ☐ 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 年 月 日 ☐ 西暦	

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。
- 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□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)	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□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

- 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 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	日 時 令和 7年12月24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 8年 1月14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）
1～4	6,490,000 5,192,000	一括	1,300,000	66,628	16,206
1	50,000				
2	10,000				
3	2,130,000				
4	4,300,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目

地 番 332番3

地 目 公衆用道路

地 積 79平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目

地 番 332番46

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル

共有者 A 持分35分の1

3 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目

地 番 332番40

地 目 宅地

地 積 50.03平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目332番地40

家屋 番号 332番40

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 26.03平方メートル
2階 37.17平方メートル



物 件 目 録

3階 36.61平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月21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 大阪市平野区長吉六反二丁目
地 番 332番3
地 目 公衆用道路
地 積 79平方メートル

共有者 A 持分7分の1

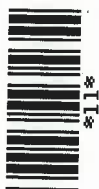
2 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目
地 番 332番46
地 目 公衆用道路
地 積 20平方メートル

共有者 A 持分35分の1

3 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目
地 番 332番40
地 目 宅地
地 積 50.03平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目332番地40
家屋 番号 332番40
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 26.03平方メートル
2階 37.17平方メートル



物 件 目 録

3階 36.61平方メートル

所有者 A



令和 7年（ケ）第268号
令和 7年 8月27日受理
令和 年 月 日提出
7.9.29

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 大阪市平野区長吉六反二丁目
地 番 332番3
地 目 公衆用道路
地 積 79平方メートル
共有者 A 持分7分の1

2 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目
地 番 332番46
地 目 公衆用道路
地 積 20平方メートル
共有者 A 持分35分の1

3 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目
地 番 332番40
地 目 宅地
地 積 50.03平方メートル
所有者 A

4 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目332番地40
家屋 番号 332番40
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 26.03平方メートル
2階 37.17平方メートル

(1-1枚目)



物 件 目 録

3階 36.61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	大阪市平野区長吉六反二丁目4番27号		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☒ 公衆用道路(物件1、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3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 所有者の姓名
- (2) 郵便受けの表示 所有者の姓（アルファベット表示）

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1土地は道路として使用されており、西側で建築基準法上の道路に接続している。
なお、物件1土地の東側は、アスファルト舗装されておらず、外観上は隣家敷地の一部のようにになっている。また、物件2土地は、同土地を含んで専用通路として使用されていた。
- (3) 物件3土地は目的建物の敷地となっている。

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) 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) 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、私が家族と共に暮らしています。 2 特に不具合はありません。 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8月29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1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1日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年9月1日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年9月3日 10:20 - 10:30	物件所在地	物件調査、占有確認、所有者と面談、在宅要請
令和7年9月3日 12:15 - 12:25	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年9月24日 9:10 - 9:50	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。

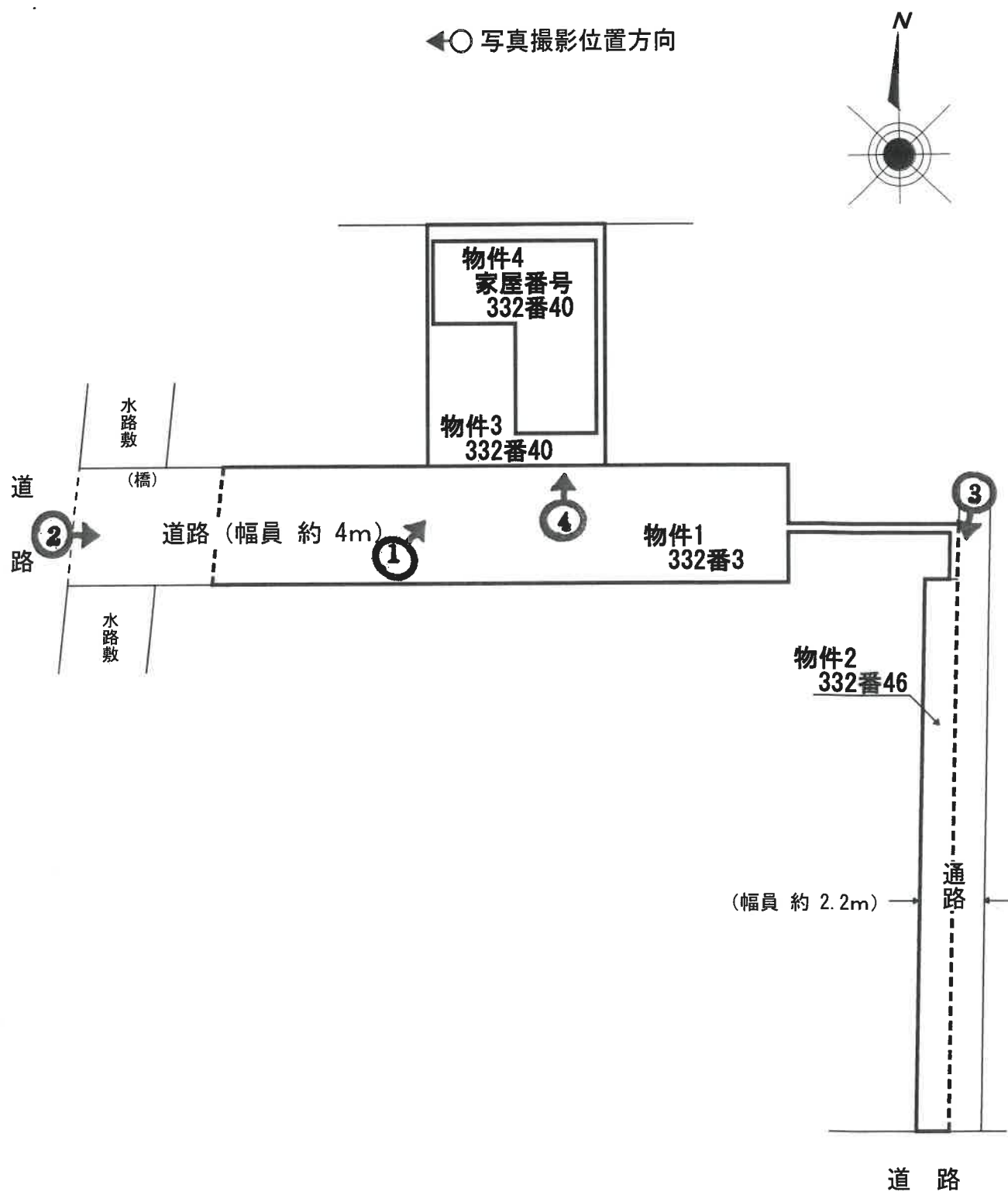
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第268号



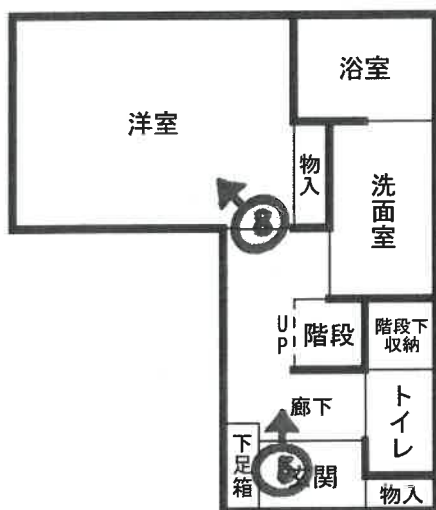
間取略図

令和7年（ケ）第268号

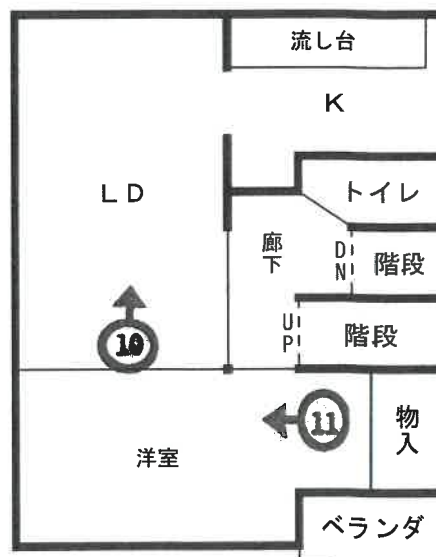
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



3階平面図



目的建物



①



②

物件1 土地



③

物件2土地



④



⑤



⑥

洗面室の状況



⑦

浴室の状況



⑧



⑨

キッチンの状況



⑩



⑪



⑫



13



14

令和7年（ケ）第268号
令和7年9月24日 現地調査
令和7年10月13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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,490,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 50,000円
物件 2	金 10,000円
物件 3	金 2,130,000円
物件 4	金 4,300,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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及び物件2の内訳価格は道路等部分の価格、物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格、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き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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。
番号	特 記 事 項		
1～3	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 物件1土地は、物件3土地の南側接面道路、物件2土地は、物件1土地がその東端で接続する通路部分の一部であり、物件1土地については持分7分の1、物件2土地については持分35分の1が本件の売却対象である。 なお、物件1土地の東側はアスファルト舗装されておらず、外観上は隣接建物等の敷地の一部のようにになっている。 3. 物件3土地は、物件4建物の敷地として利用されている。		

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1～3）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 長原駅 北東方 道路距離 約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅を中心とする住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況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	(物件1, 2, 3の南端部分) 近隣商業地域 (物件3のうち南端部分を除く) 第1種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	(近隣商業地域) 300% (第1種住居地域) 200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事等規制区域等
画地条件	規模	道路部分: 79m ² (物件1土地) 通路部分: 20m ² (物件2土地) 宅地部分: 50.03m ² (物件3土地)
	形状	概ね整形
	間口・奥行	間口(南): 約6.1m・奥行: 約8.2m
	高低差等	概ね等高
接面道路の状況	南側	幅員約4m私道(建築基準法第42条第1項第2号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	住宅
	南側	道路
	北側	店舗
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	旧住宅地図によると、昭和39年は白地、昭和46年～平成2年は共同住宅の敷地、平成8年は駐車場として使用されていた形跡が認められた。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、土壌汚染の有無及びその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調査を要する。	

特 記 事 項	1. 上記画地条件の形状，間口・奥行，高低差等，接面道路の状況，土地の利用状況等は，物件3土地（宅地部分）について判定した。 2. 物件2土地を含む通路部分（幅員約2.2m）は，建築基準法上の道路ではない。 3. 物件1土地及び物件2土地の地中に，私設の上水道管が埋設されている。大阪市によると，当該私設管は目的建物を含む計7戸の共有管とのことである。 4. 大阪市によると，物件1土地及び物件2土地の地中に，私設の下水道管が埋設されている可能性が高いとのことである。また，都市ガスのガス管も埋設されている。
---------	---

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 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成9年12月15日新築 約28年 約7年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼，吹付タイル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス，桎目天井等
	床	フローリング，畳，クッションフロア等
	設 備	電気設備，給湯設備，給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延99.81㎡ 増築は認められず，現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間 取	5 L D K
品 等	普通	
保守管理の状態	経年による汚損，劣化が認められた外，建物内には動産類が多く目視による確認が出来ていない箇所に損傷等が存する可能性が考えられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（無） 2. 目的建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ，現地調査を行った結果，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。 3. 台所のガスレンジの天板やグリルが取り外されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格等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	持分 オ	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1 (道路部分)	141,000	0.05	79.00	—	1 / 7	80,000
2 (通路部分)	141,000	0.05	20.00	—	1 / 35	4,000
3 (宅地部分)	141,000	0.99	50.03	0.90	—	6,285,000

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－18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 156,000\text{円/㎡} & \times & 102.5/100 & \times & 100/104 & \times & 100/109 & = & 141,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

(※1) 方位

◇地域格差：	街路 (※2)	接近 (※3)	環境 (※4)	行政	総合 (相乗積)
	1.02	0.97	1.10	1.00	1.09

(※2) 幅員

(※3) 駅距離

(※4) 周辺状況

イ 個別格差：	接面・方位 (※5)	規模	形状	その他 (※6)	総合 (相乗積)
(宅地部分)	1.02	1.00	1.00	0.97	0.99

(※5) 方位 +4, 行止り ▲2

(※6) 上下水道等管理設状況

イ 個別格差：	道路等価値
(道路・通路部分)	0.05

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

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	200,000	99.81	0.16	3,194,000

ウ 現価率

経過年数 約28年 , 観察減価 35%

経済的残存耐用年数 約7年 , 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数約7年} / (\text{経過年数約28年} + \text{経済的残存耐用年数約7年}) \} \times (1 - 0.35)$$

$$= 0.16$$

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%) , 保守管理の状態 (▲5%) 等を考慮した。

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。

なお、物件2については備忘価格を採用した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1①カ) 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)
3 (宅地部分)	6,285,000	0.50	法定地上権	3,143,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 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	80,000	—		0.97	0.70		50,000
2	4,000	—		0.97	0.70		10,000
3	6,285,000	— 3,143,000		0.97	0.70		2,130,000
4	3,194,000	+ 3,143,000	1.00	0.97	0.70	0	4,300,000
一括価格 (合計)							6,490,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用可能性を完全に排除出来ないことによる市場性の減退を考慮し、市場性修正率を 0.97 と判定した。

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 大阪平野－18

所 在 : 大阪市平野区長吉出戸7丁目2135番「長吉出戸7-9-23」
価 格 : 156,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 長原駅 北方 約1,000m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 111㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側6.0m道路
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300%）, 準防火地域
地域の概要 : 一般住宅が多く, 空地等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	:	0円	(土地: 非課税)
物件2	:	0円	(土地: 非課税)
物件3	:	3,859,000円	(土地)
物件4	:	4,116,000円	(建物)

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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目

地 番 332番3

地 目 公衆用道路

地 積 79平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目

地 番 332番46

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル

共有者 A 持分35分の1

3 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目

地 番 332番40

地 目 宅地

地 積 50.03平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市平野区長吉六反二丁目332番地40

家屋 番号 332番40

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 26.03平方メートル
2階 37.17平方メートル



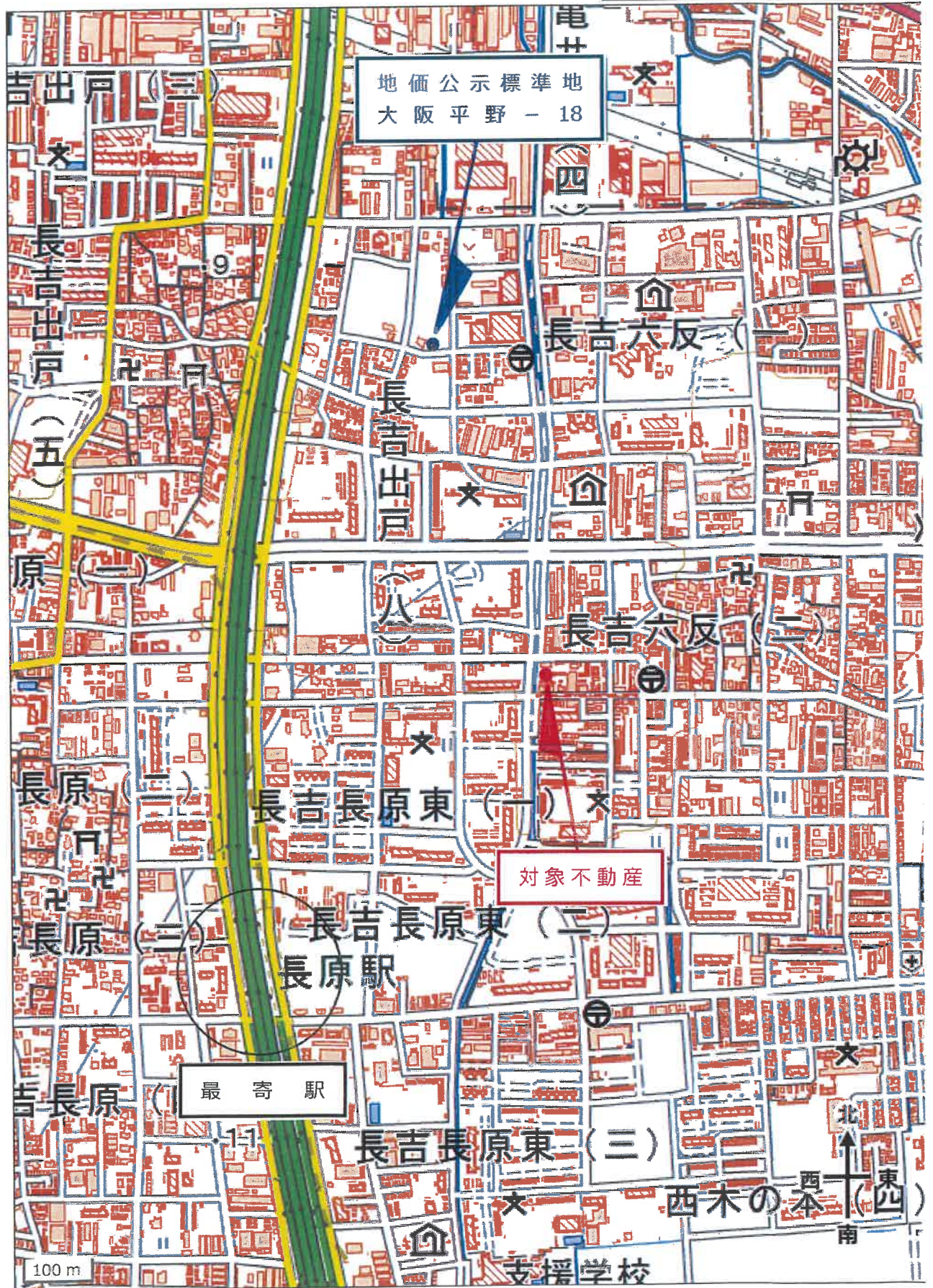
物 件 目 録

3階 36.61平方メートル

所有者 A



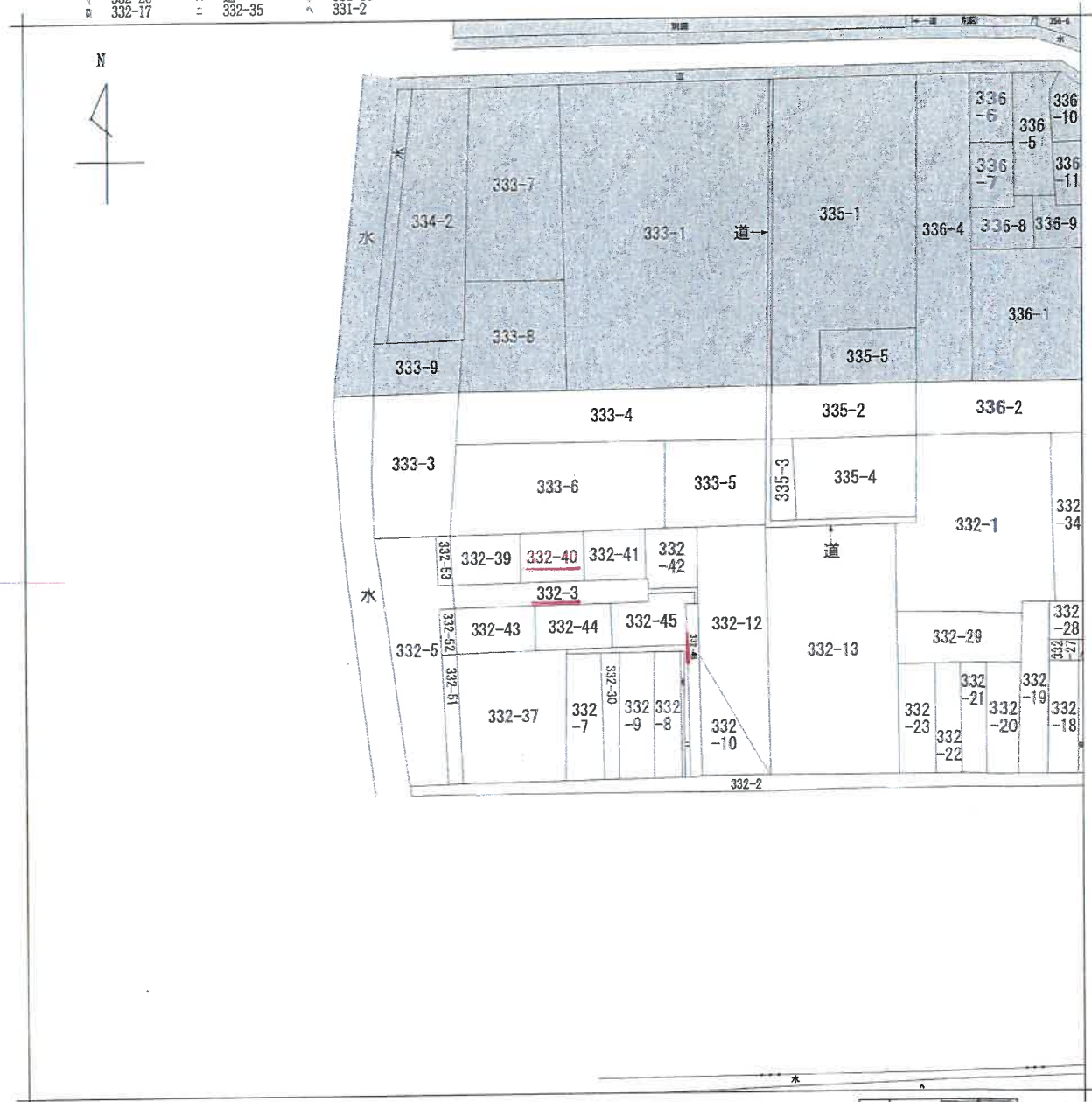
位 置 図



地理院地図

表示年月日: 2025/08/29

イ 332-26 ハ 道 ホ 332-36
ロ 332-17 ニ 332-35 ヘ 331-2



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
長吉六反2丁目
長吉六反2丁目
長吉六反3丁目

請求部	所在	大阪市平野区長吉六反二丁目				地番	332番40		
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	

(1/1)

公 図 写
(原 図 縮 小)

096060

前 332-3 8 2.18 地積測量圖

地積測量區

大阪府平野区長吉六反2丁目

三、斜求積表

抽選	332-39	NO底	辺高	さ倍	面	積
イ	10.715	4.658	49.910470			
ロ	10.715	5.293	56.607345			
合計			106.517815			
1/2			53.2589075			
増量			53.25	㎡		

地番	332-44			
N	NO	座	辺	成さ倍面取
イ	10,084	4,908	49,492	272
□	10,084	5,008	50,510	756
合計			100,003	028
1/2			50,001	5140
地積			50.00	m ²

地番	332-40				
N〇底	辺高	さ倍	面	積	
イ	10.218	4.896	50.037328		
ロ	10.218	4.897	50.037546		
合計			100.084874		
1/2			50.0324370		
地積			50.03	m ²	

地番	332-45	NO底	辺高	台	倍	面	積
1		5.709	1.623			9.265707	
口		1.881	0.717			1.355847	
ハ		5.709	1.375			7.849875	
二		7.158	2.880			20.615040	
三		10.119	3.918			29.537361	

地番	332-41				
N.O	底	辺	高	倍	面 積
イ	10.319	4.895	50.0323005		
ロ	10.219	4.895	50.032224		
合計			100.054229		
1/2			50.0271145		
地積			50.02	m ²	

人	10.119	4.967	50.251073
合計			118.894903
1/3			59.4424515
地單			59.44 m ²

地番	332-42					
N〇	底	辺	高	さ	倍	面積
イ	10.194	4.870	49.644780			
ロ	10.194	0.080	0.815520			
ハ	11.812	1.008	0.818308			
ニ	11.812	4.971	58.717452			
合計			121.095060			
1/2			60.5480300			
地積			60.54			㎡

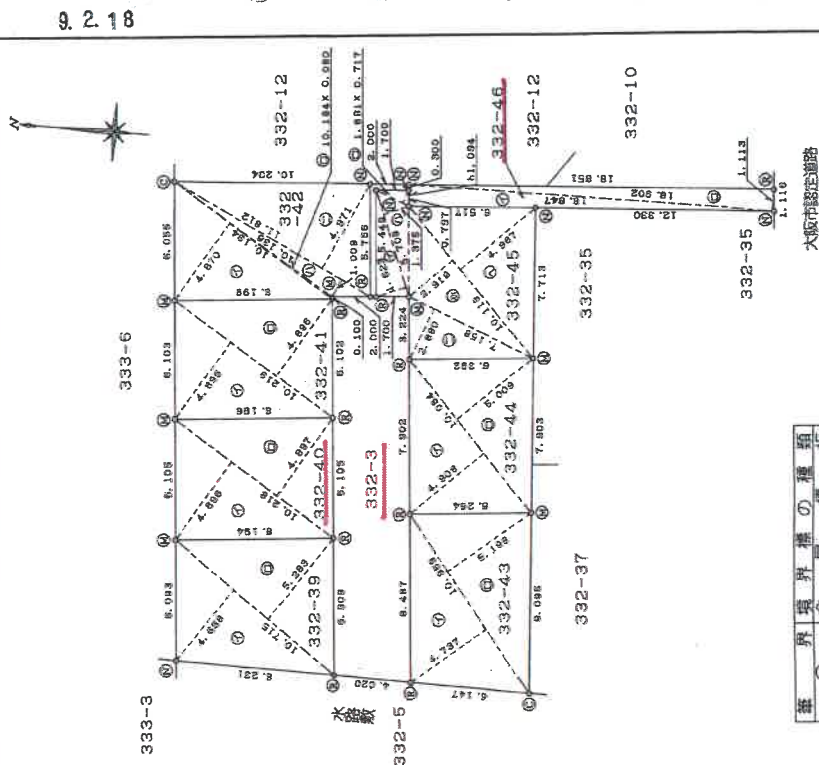
口	18.902	1.113	21.037928
合計			41.716714
1/2			20.8593570
地積			20.85 m ²

殘地求積表	
地番	332-3
公簿	478.418787
地積	398.6078440
1/2	20.8511420

地番	332-43			
NO	座	辺	西	借 面 線
イ	10.959	4.737	51.912783	
ロ	10.959	5.198	55.964882	
合計				108.877665
合計				54.4388325
地籍				54.43 ㎡

地價	79.81	m
----	-------	---

筆	界	境	界	標	の	種	類
(M)		金	風	標		坂	
(C)		コ	ク	リ	ー	ト	抗
(N)							紙
(R)		赤	ベ	ソ	ン	主	刻
							印



大阪市認定道路

製作者

人中

(平成9年1月31日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成9年12月16日

338964

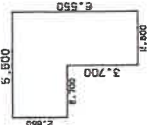
各階平面図

332番40

建物図面
各階平面図
縮尺 1/500
19.12.16

建物の所在
大阪市平野区長吉六反2丁目332番地40

1 階



求積表

$2.700 \times 2.850 = 7.695000$
 $2.800 \times 6.550 = 18.340000$
合計 26.035000
床面積 26.03 m^2

2 階



求積表

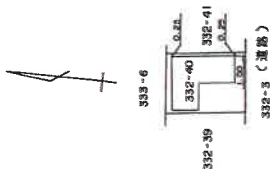
$3.500 \times 7.000 = 24.500000$
 $1.900 \times 6.300 = 11.970000$
合計 36.470000
床面積 36.47 m^2

3 階



求積表

$2.700 \times 6.300 = 17.010000$
 $2.800 \times 7.000 = 19.600000$
合計 36.610000
床面積 36.61 m^2



作製者
土地

縮尺

1/250

申請人

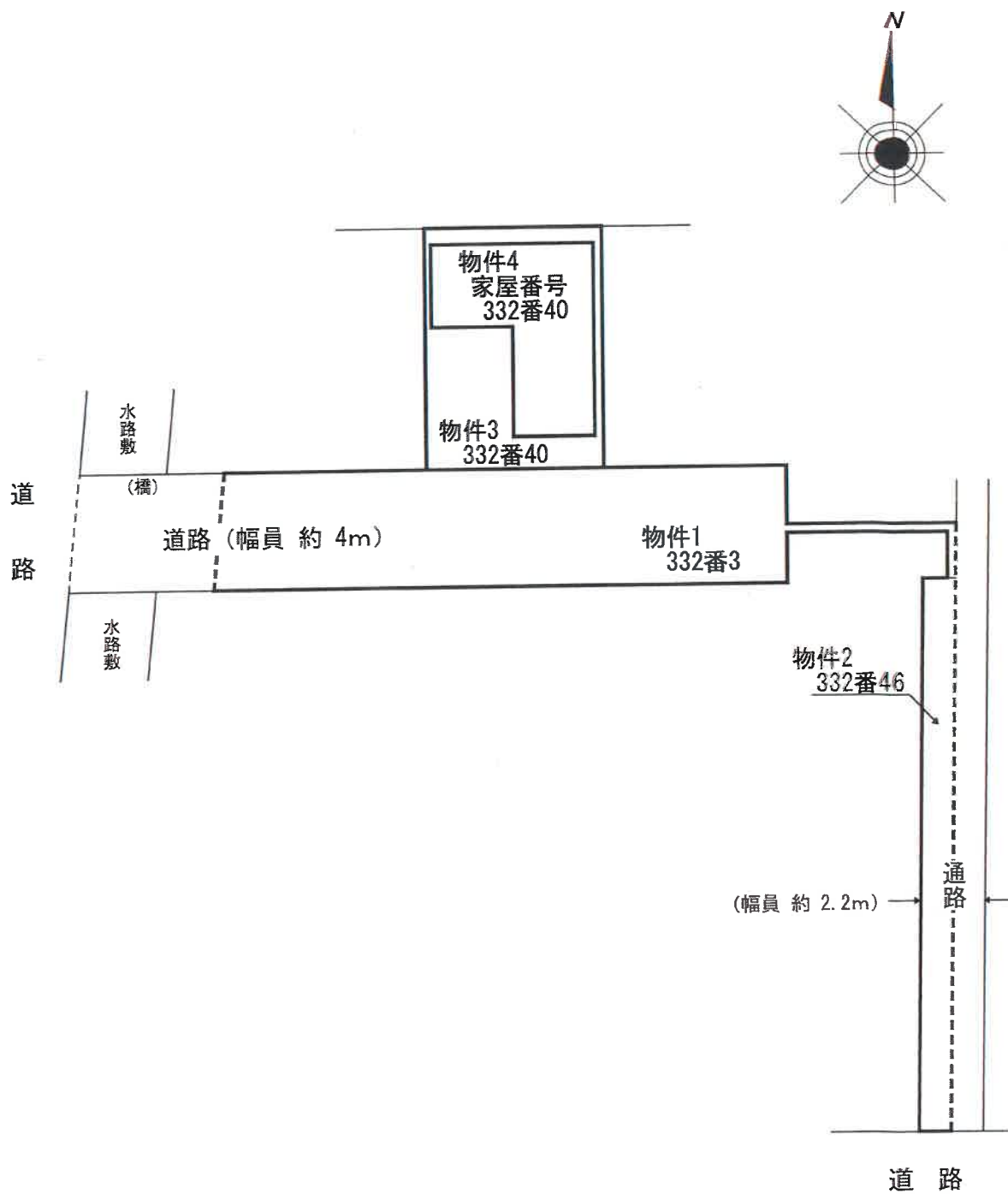
縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第268号

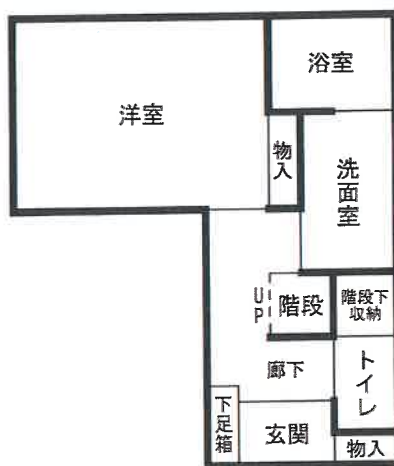


間取略図

令和7年（ケ）第268号



1階平面図



2階平面図



3階平面図

