

## 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<br>(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                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 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陳述者ではありません。                                                                                            |                                                            |                                                                                                           |      |
| <input type="checkbox"/> 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）<br>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                                                        | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                                   |      |
|                                                                                                                                               | 生年月日                                                       | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 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<br>(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                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 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。                                                                                              |                                                            |                            |      |
| <input type="checkbox"/> 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）<br>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

- 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    | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                                   |  |
|                    | 生年月日   | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦           年 月 日 |  |
| 2.                 | 住 所    | 〒                                                                                                         |  |
|                    | (フリガナ) |                                                                                                           |  |
|                    | 氏 名    |                                                                                                           |  |
|                    | 性 別    | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                                   |  |
|                    | 生年月日   | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦           年 月 日 |  |
| 3.                 | 住 所    | 〒                                                                                                         |  |
|                    | (フリガナ) |                                                                                                           |  |
|                    | 氏 名    |                                                                                                           |  |
|                    | 性 別    | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                                   |  |
|                    | 生年月日   | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦           年 月 日 |  |
| 4.                 | 住 所    | 〒                                                                                                         |  |
|                    | (フリガナ) |                                                                                                           |  |
|                    | 氏 名    |                                                                                                           |  |
|                    | 性 別    | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                                   |  |
|                    | 生年月日   | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 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12月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日<br>場 所                                                                                          | 令和 8年 1月23日 午前 9時30分<br>大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場                                                                                |
| 売却決定<br>期日<br>場 所                                                                                    | 令和 8年 2月 6日 午前10時00分<br>大阪地方裁判所第14民事部                                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                     | 下記のいずれかによります。<br>(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<br>(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<br>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12月16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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 9,930,000<br>7,944,000 | 一括       | 1,990,000  | 40,301   | 12,444   |
| 1    | 120,000                |          |            |          |          |
| 2    | 2,820,000              |          |            |          |          |
| 3    | 1,910,000              |          |            |          |          |
| 4    | 5,080,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          | </         |          |          |



物 件 目 録

1 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目  
地 番 10番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 70平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目  
地 番 10番27  
地 目 宅地  
地 積 42.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目  
地 番 10番28  
地 目 宅地  
地 積 28.35平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目10番地27、10番地28

家屋 番号 10番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



## 物 件 目 録

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 50.63平方メートル |
|       | 2階 | 45.44平方メートル |

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 5日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

---

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 大阪市淀川区田川北一丁目  
地 番 10番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 70平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目  
地 番 10番27  
地 目 宅地  
地 積 42.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目  
地 番 10番28  
地 目 宅地  
地 積 28.35平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目10番地27、10番地28

家屋 番号 10番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



## 物 件 目 録

床 面 積    1階 50.63平方メートル  
              2階 45.44平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第114号  
令和7年7月24日受理  
令和 年 月 日提出  
7.8.25

## 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 大阪市淀川区田川北一丁目

地 番 1 0 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 7 0 平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目

地 番 1 0 番 2 7

地 目 宅地

地 積 4 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目

地 番 1 0 番 2 8

地 目 宅地

地 積 2 8 . 3 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目 1 0 番地 2 7、1 0 番地 2 8

家屋 番号 1 0 番 2 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積    1階 50.63平方メートル  
              2階 45.44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           | 大阪市淀川区田川北1丁目9-11                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地             | 物件1～3                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2，3） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所         支部         令和         年（ ）第         号<br>保管開始日         令和         年         月         日         }                                                         |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件4関係)                  |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                               |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■B                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                               |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■B(占有者) ■債務者A)の陳述/□提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                               |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                             |     | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 最初の                                | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 契約等                                | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 更新の種別                              |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の                                | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                            |  |
| 当事者                                | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                            |  |
| 賃料・支払時期等                           |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                             |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                                                    |  |
| 特約等                                |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                             |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札 Bの姓(ローマ字併記)
- (2) 郵便受け 表示なし

### 2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に概測したところ、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。
- (2) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (3) 目的土地(物件1)上に電柱が存在する。
- (4) 隣地(地番10番26)上に存在するブロック塀が若干(数センチメートル)目的土地(物件2)にはみ出している可能性がある。

### 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階北西側の居室は、廊下より50センチメートル程度低くなっている。
- (2) 目的建物は、2階の雨漏り跡、1階の柱の損傷、建具の損傷が見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。室内では犬が2匹飼育されており、動物臭が感じられた。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 占有者B<br>(債務者の妹)   | <p>1 目的建物には、私と私の家族が住んでいます。現在は、あまり家財道具がありませんが、たまたま故障等により処分したためこのような状況になっています。</p> <p>2 目的建物は、元々は私の父が所有していたもので、現在の所有者である債務者との間でも特段の契約をすることなく使用しているものです。債務者に対して、家賃の支払いなどもしていません。</p> <p>3 目的建物の2階は、全体的に雨漏りがしたため修繕をしました。また、1階にシロアリが発生したため、業者に点検してもらいましたが、床下がどの程度の被害状況であるのかは把握できていません。</p> <p>4 目的建物内では従前から犬2匹を飼育しており、動物臭が強いと言われることもあります。</p> |
| 債務者A              | <p>(照会回答書の要旨)</p> <p>目的建物は、Bが無償で使用しています。私は使用していません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

(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 7月25日<br>9：50－10：05  | 大阪法務局北出張所   | 公図等調査               |
| 7年 7月25日<br>10：35－10：50 | 大阪市役所       | 道路及び建築確認関係調査        |
| 7年 7月25日<br>11：05－11：10 | 梅田市税事務所     | 課税関係調査              |
| 7年 7月25日<br>11：50－12：05 | 物件所在地       | 物件及び占有確認（不在）、照会書投函  |
| 7年 7月29日                | 執行官室        | 照会書送付（債務者A）         |
| 7年 8月21日<br>13：10－13：45 | 物件所在地       | 立入調査（評価人帯同）、占有者B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、立会人及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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

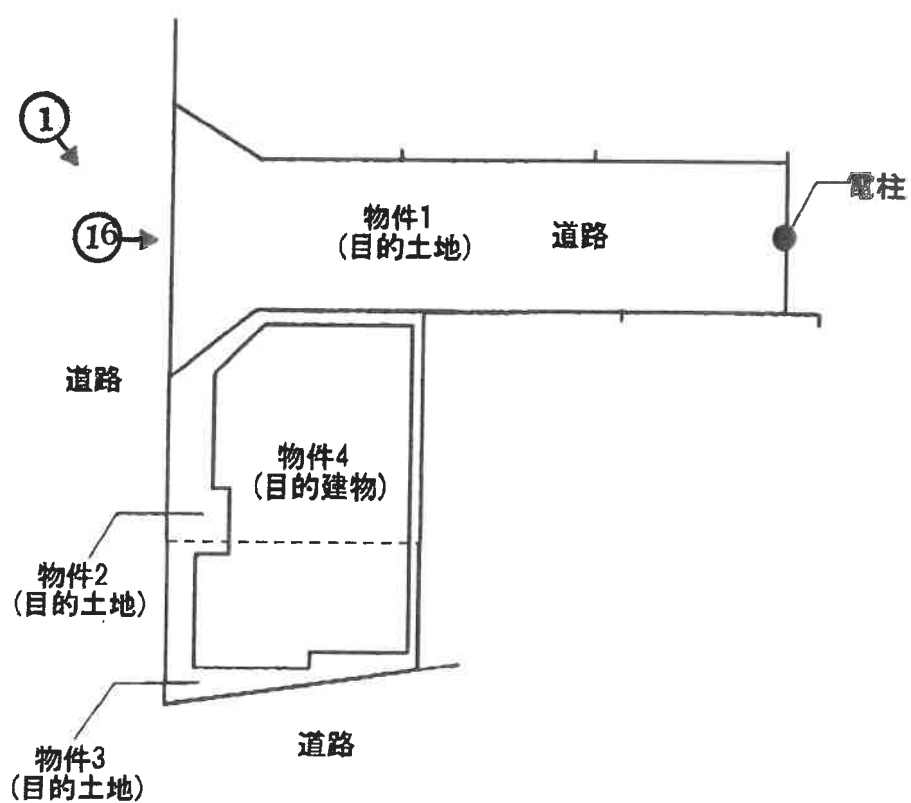
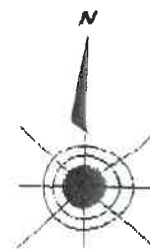
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

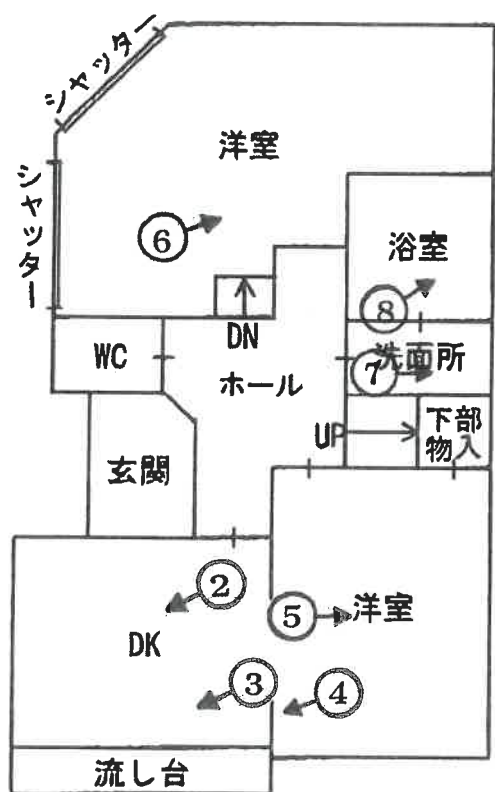
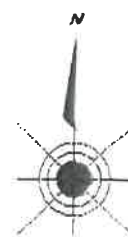
( 7 枚目)

# 土地建物位置関係図

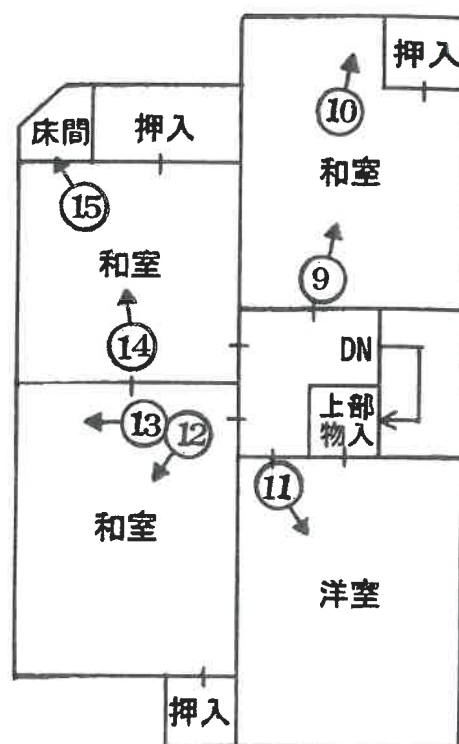


(←○写真撮影場所・方向)

# 間取略図



1階



2階

(←○写真撮影場所・方向)



①

目的建物



②



③



④

シロアリの食害跡  
と思われる損傷



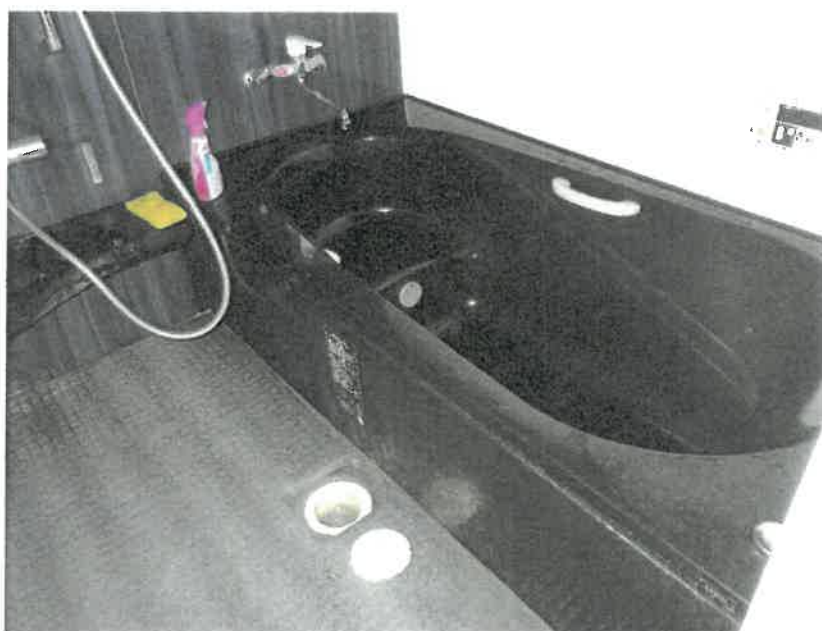
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

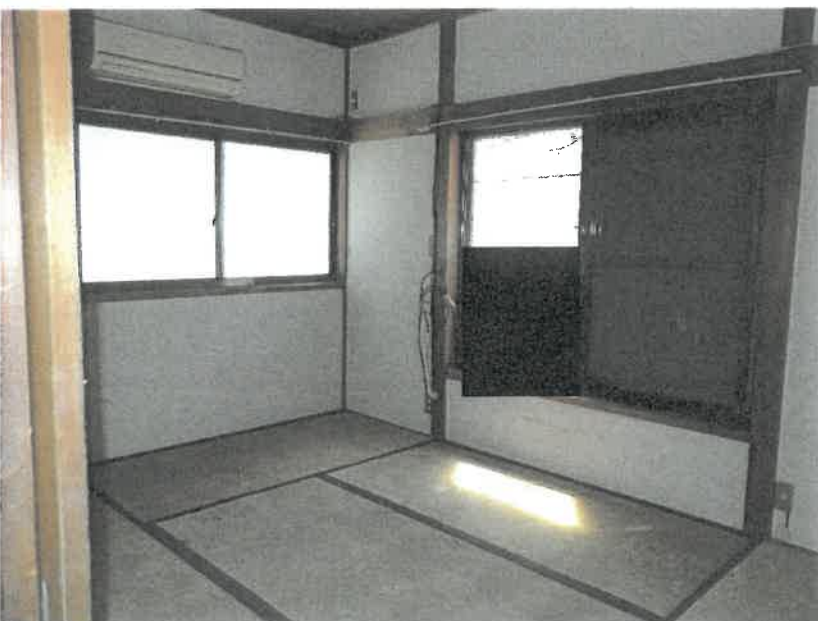


⑩

天井の雨漏り跡



⑪



⑫



⑬

畳の損傷状況

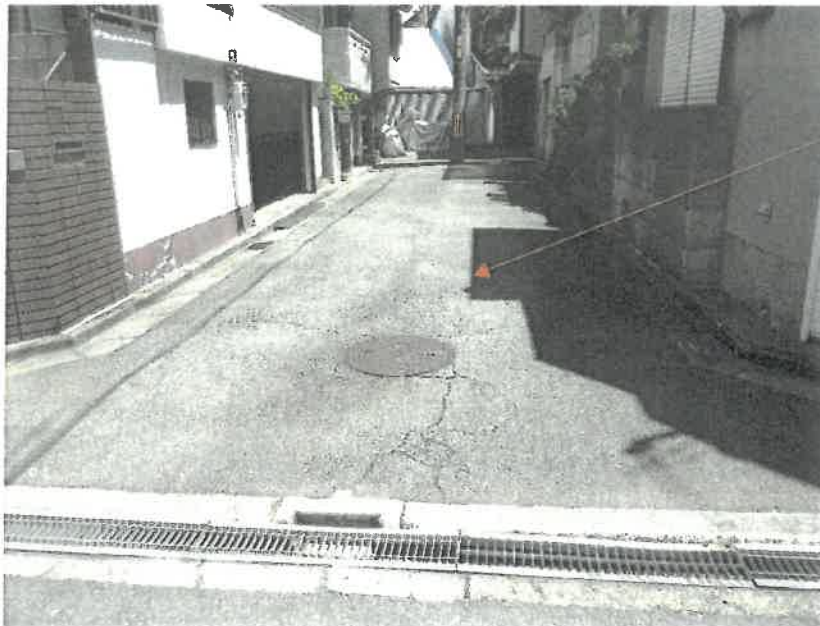


⑭



⑮

天井の雨漏り跡



①⑥

目的土地（物件  
1）

令和7年（又） 第114号  
令和7年8月21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

八木正美

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金 9,930,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1          | 金 120,000円   |
| 物件2          | 金 2,820,000円 |
| 物件3          | 金 1,910,000円 |
| 物件4          | 金 5,080,000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2～3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であり、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        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 1～3 | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                           | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 4   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>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                                                                                                                                                                            |            |            |
| 1～3 | ① 目的土地を概測したところ、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は登記数量と概ね一致した。<br>② 物件2・3土地は物件4建物の敷地として、物件1土地は道路として利用されている。(位置、範囲等は別添土地建物位置関係図参照。)<br>③ 物件1土地の売却対象部分は共有持分8分の1である。<br>④ 物件1土地上には電柱が1本存している。 |            |            |
| 4   | 法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。                                                                                                                                                              |            |            |

#### 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1～3）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 阪急神戸線 十三駅 北西方 道路距離 約910m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                  |                         |                                    |
| 付近の状況                                    | 主に小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                                                                                                       |                         |                                    |
| 主な公法上の規制等<br>(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                                                                                                                                                                                                                                   | 宅地造成等工事規制区域             |                                    |
| 画地条件                                     | 規 模                                                                                                                                                                                                                                      | 宅地部分                    | 42.00㎡ (物件2)                       |
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                          |                         | 28.35㎡ (物件3)                       |
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                          | 道路部分                    | 70㎡ (物件1)                          |
|                                          | (宅地部分)                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                    |
|                                          | 形 状                                                                                                                                                                                                                                      | ほぼ長方形                   |                                    |
|                                          | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                    | 間口(西側)約9.1m・奥行(南辺)約7.2m |                                    |
|                                          | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                     | 等高接面                    |                                    |
| 接面道路の状況                                  | 西 側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約6m市道(建築基準法42条1項1号)   |                                    |
|                                          | 北 側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約4m私道(建築基準法42条1項5号)   |                                    |
|                                          | 南 側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約4m私道(建築基準法42条1項3号)   |                                    |
|                                          | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                     | 三方路                     |                                    |
| 土地の利用状況等<br>※宅地部分                        | 現 況                                                                                                                                                                                                                                      | 戸建住宅                    |                                    |
|                                          | 東 側                                                                                                                                                                                                                                      | 戸建住宅                    |                                    |
|                                          | 西 側                                                                                                                                                                                                                                      | 道路                      |                                    |
|                                          | 南 側                                                                                                                                                                                                                                      | 道路                      |                                    |
|                                          | 北 側                                                                                                                                                                                                                                      | 道路                      |                                    |
| 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からは個人の所有者名、宅地の地目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空地、個人名、工作所等の表示が確認された。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。                                                                                                                              |                         |                                    |
| 特記事項                                     | 隣地(地番10番26)上のブロック塀が物件2にはみ出している可能性が認められた。                                                                                                                                                                                                 |                         |                                    |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (登記記載) 昭和58年1月23日新築<br>約43年<br>約0年 |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 木造                                 |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 瓦葺                                 |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 吹付等                                |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | クロス貼等                              |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | クロス貼等                              |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | フローリング、畳等                          |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 電気、給排水設備等                          |
| 床面積（現況）                  | 延 96.07㎡<br>増築なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| 現況用途等                    | 階 層                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2階建                                |
|                          | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 居宅                                 |
|                          | 間取り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6DK                                |
| 品 等                      | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| 保守管理の状態                  | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| 特 記 事 項                  | <p>① 建築確認(有)、検査済証(無)</p> <p>② 設備機器の作動の状況については未確認である。</p> <p>③ 1階北側洋室は室内のホールからの出入りのほか、北側及び西側道路からも直接出入り可能となっている。なお、道路面とは概ね等高であるが、ホールからは約0.5m低い。</p> <p>④ 室内で犬が2匹飼育されており、若干の動物臭が感じられた。</p> <p>⑤ 2階の天井部に雨漏り跡が認められた。</p> <p>⑥ 1階の柱及び建具に損傷が認められた。</p> <p>⑦ 占有者の陳述は下記のとおりであった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階は白蟻が発生したため業者に点検してもらったが、被害状況の程度は把握できていない。</li> <li>・2階は全体的に雨漏りがしたが修繕を行った。</li> </ul> <p>⑧ 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。</p> |                                    |

## 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を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|------------------------------|
| 1        | 214,000              | 0.10      | 70             | -         | ア×イ×ウ<br>※ 187,000           |
| 2        | 214,000              | 1.05      | 42.00          | 0.90      | ア×イ×ウ×エ<br>8,494,000         |
| 3        | 214,000              | 1.05      | 28.35          | 0.90      | ア×イ×ウ×エ<br>5,733,000         |

※売却対象部分（共有持分8分の1）に対応する価格である。

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪淀川-3

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 250,000\text{円/㎡} & \times 104.9/100 & \times 100/102 & \times 100/120 & = 214,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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(東) | 規模   | 形状   | その他  | 総合（相乗積） |
|         | 1.02     | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02    |

|        |      |      |      |      |         |
|--------|------|------|------|------|---------|
| ◇地域格差： | 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合（相乗積） |
|        | 0.98 | 1.01 | 1.15 | 1.05 | 1.20    |

イ 個別格差： 【物件1】 公衆用道路であることから0.1と判定した。

【物件2・3】

|          |      |      |      |         |
|----------|------|------|------|---------|
| 接面・方位(※) | 規模   | 形状   | その他  | 総合（相乗積） |
| 1.05     | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05    |

(※)三方路(西・北・南)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|--------------------------------------|
| 4        | 180,000             | 96.07             | 0.03     | 519,000                              |

#### ウ 現価率

経過年数 約43年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状況及び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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------------------|
| 2        | 8,494,000             | 0.50              | 法定地上権 | 4,247,000                                |
| 3        | 5,733,000             | 0.50              | 法定地上権 | 2,867,000                                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ [ (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ ] |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1         | 187,000                           | -                                    |               | 0.95           | 0.70            |                                   | 120,000                                                 |
| 2         | 8,494,000                         | - 4,247,000                          |               | 0.95           | 0.70            |                                   | 2,820,000                                               |
| 3         | 5,733,000                         | - 2,867,000                          |               | 0.95           | 0.70            |                                   | 1,910,000                                               |
| 4         | 519,000                           | + 7,114,000                          | 1.00          | 0.95           | 0.70            | 0                                 | 5,080,000                                               |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                      |               |                |                 |                                   | 9,930,000                                               |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

過去の土地利用履歴による市場性の減退を考慮して0.95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 地価公示価格（大阪淀川-3）

所 在 : 大阪市淀川区野中南1丁目9番12「野中南1-3-19」  
価 格 : 250,000円/㎡  
位 置 : 阪急神戸線「十三」駅の北東方840m（道路距離）  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 114㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面街路 : 東 4m 私道  
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域  
建蔽率80%・容積率300%  
地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 0円  
物件2 : 4,548,000円  
物件3 : 3,070,000円  
物件4 : 1,609,000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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目  
地 番 1 0 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 7 0 平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目  
地 番 1 0 番 2 7  
地 目 宅地  
地 積 4 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目  
地 番 1 0 番 2 8  
地 目 宅地  
地 積 2 8 . 3 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市淀川区田川北一丁目1 0 番地2 7、1 0 番地2  
8

家屋 番号 1 0 番 2 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積    1 階   5 0 . 6 3 平方メートル  
              2 階   4 5 . 4 4 平方メートル

所有者   A



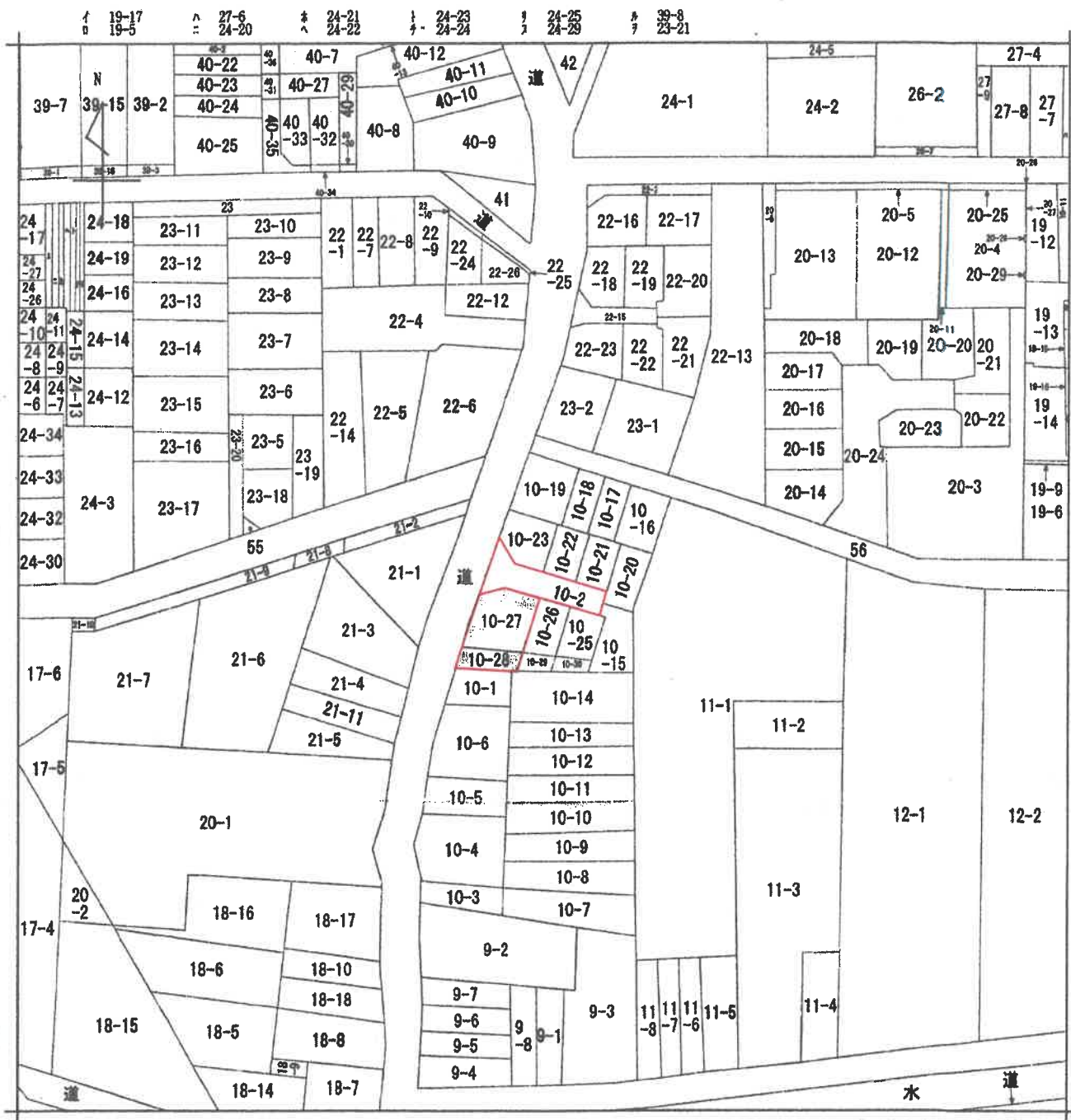
位置図

S = 1:7,000

地価公示標準地  
大阪淀川-3

目的物件

最寄駅



(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  
田川北1丁目

|       |      |              |           |           |          |      |    |           |
|-------|------|--------------|-----------|-----------|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 大阪市淀川区田川北一丁目 |           |           | 地番       | 10番2 |    |           |
| 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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年6月2日

大阪法務局

請求番号: 45-3

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和57年10月9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管轄)

令和7年6月2日 大阪法務局

登記官

図本番号：45-1

(1/2)

105452

新・後継

地積測量図

57.09

10-2、10-16、10-27

土地の所在 大阪市淀川区田川北1丁目

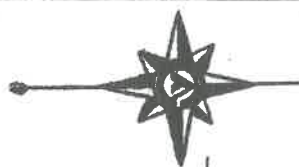
\*\*\* 計算結果 \*\*\*

| (B) 30-10-16 |          |            |           |
|--------------|----------|------------|-----------|
| NO           | 30-10-16 | X          | Y         |
| 76           | 76       | 96.531     | 100.191   |
| 77           | 77       | 96.707     | 94.794    |
| 78           | 78       | 87.213     | 94.484    |
| 79           | 79       | 87.030     | 100.067   |
| 80           | 80       | 96.531     | 100.191   |
| 合計           |          | 104.360453 | 52.180226 |
| 1/2          |          | 52.180226  | 26.090113 |

| (C) 30-10-17 |          |           |           |
|--------------|----------|-----------|-----------|
| NO           | 30-10-17 | X         | Y         |
| 76           | 76       | 96.707    | 94.794    |
| 77           | 77       | 96.854    | 90.296    |
| 78           | 78       | 87.360    | 89.986    |
| 79           | 79       | 87.213    | 94.484    |
| 80           | 80       | 96.707    | 94.794    |
| 合計           |          | 85.499164 | 42.749582 |
| 1/2          |          | 42.749582 | 21.374791 |

| (D) 30-10-18 |          |           |           |
|--------------|----------|-----------|-----------|
| NO           | 30-10-18 | X         | Y         |
| 76           | 76       | 96.854    | 90.296    |
| 77           | 77       | 97.002    | 85.799    |
| 78           | 78       | 87.507    | 85.489    |
| 79           | 79       | 87.360    | 89.986    |
| 80           | 80       | 96.854    | 90.296    |
| 合計           |          | 85.484983 | 42.742491 |
| 1/2          |          | 42.742491 | 21.371245 |

| (E) 30-10-19 |          |            |           |
|--------------|----------|------------|-----------|
| NO           | 30-10-19 | X          | Y         |
| 76           | 76       | 97.002     | 85.799    |
| 77           | 77       | 97.192     | 79.972    |
| 78           | 78       | 87.706     | 79.388    |
| 79           | 79       | 87.507     | 85.489    |
| 80           | 80       | 97.002     | 85.799    |
| 合計           |          | 113.376567 | 56.688283 |
| 1/2          |          | 56.688283  | 28.344141 |



水路

道

路

11-1

10-15

残地計算

(A) 10-2

604.4121 - 534.226140 = 70.185960M<sup>2</sup>

作製者

申請人

57年10月6日作成

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

105453

|   |   |                                          |
|---|---|------------------------------------------|
| 地 | 基 | 10-2 <sup>10</sup> -16 <sup>10</sup> -27 |
|---|---|------------------------------------------|

[illegible]

土地の所在  
大阪市淀川区田川北1丁目

| (F) 月 日 | 10-20  | X       | Y       | X-X       | Y-Y |
|---------|--------|---------|---------|-----------|-----|
| NO 1305 | 87.030 | 100.067 | 8.872   | 887.794   | 24  |
| 38      | 87.175 | 95.619  | -8.400  | -803.199  | 600 |
| 44      | 78.630 | 95.340  | -10.544 | -1005.264 | 960 |
| 50      | 76.631 | 95.274  | -2.167  | -206.458  | 758 |
| 53      | 76.463 | 100.429 | 1.672   | 167.917   | 288 |
| 56      | 78.303 | 99.954  | 10.567  | 1056.213  | 918 |
| 21      | 87.030 | 100.067 |         |           |     |
| 38      |        |         |         |           |     |

| G) 3A'2 | 10-21 | X      | Y      | X-X   | Y-Y   |
|---------|-------|--------|--------|-------|-------|
| 40      | 1325  | 87.352 | 90.222 | -3.68 | -7.54 |
| 45      | 1325  | 87.352 | 90.222 | -3.68 | -7.54 |
| 51      | 1325  | 87.352 | 90.222 | -3.68 | -7.54 |
| 50      | 1325  | 87.352 | 90.222 | -3.68 | -7.54 |
| 44      | 1325  | 87.352 | 90.222 | -3.68 | -7.54 |
| 45      | 1325  | 87.352 | 90.222 | -3.68 | -7.54 |

| NO | 10-22  | X      | Y      | X-X    | Y-Y     |
|----|--------|--------|--------|--------|---------|
| 46 | 87.528 | 84.825 | -8.369 | -7.769 | 900.225 |
| 52 | 78.933 | 84.546 | -8.721 | -7.377 | 325.666 |
| 51 | 78.807 | 89.943 | 8.369  | 7.527  | 732.967 |
| 45 | 87.352 | 90.222 | 8.721  | 7.866  | 822.602 |
| 46 | 87.528 | 84.825 |        |        |         |

| 1) 31"2 | 10-23  | X      | Y      | X-X         | Y-Y |
|---------|--------|--------|--------|-------------|-----|
| 37      | 87.706 | 79.388 | -6.363 | -505.145844 |     |
| 73      | 81.165 | 78.986 | -8.602 | -679.437572 |     |
| 72      | 79.104 | 80.862 | -2.182 | -176.440884 |     |
| 52      | 78.983 | 84.546 | 8.424  | 712.215504  |     |
| 46      | 87.528 | 84.825 | 8.723  | 739.928475  |     |
| 37      | 87.706 | 79.388 |        |             |     |

91.119679 2  
45.5598394  
1/2

| NO | トコナ     | 10-24 | X      | Y       | X-X    | Y-Y         |
|----|---------|-------|--------|---------|--------|-------------|
| 56 |         |       | 76.463 | 100.429 | 8.021  | -805.541009 |
| 53 |         |       | 76.631 | 95.274  | -1.831 | -174.446694 |
| 54 |         |       | 74.632 | 95.209  | -2.027 | -192.988443 |
|    |         |       | 74.604 | 96.059  | -6.021 | -578.371239 |
| 64 |         |       | 68.611 | 95.863  | -5.994 | -574.602822 |
| 28 | コンクリート杭 |       | 68.610 | 102.456 | 7.852  | 804.484512  |
| 56 |         |       | 76.463 | 100.429 |        |             |

| (K) 3A2 | 10-25 | X      | Y      | X-X          | Y-Y          |
|---------|-------|--------|--------|--------------|--------------|
| 70      | 70    | 74.781 | 90.662 | -5.992       | -5.333       |
| 66      | 66    | 68.612 | 90.460 | -6.170       | -558.138200  |
| 64      | 64    | 68.611 | 95.863 | 5.992        | 574.41096    |
| 55      | 55    | 74.604 | 96.059 | 6.170        | 592.684030   |
| 70      | 70    | 74.781 | 90.662 |              |              |
|         |       |        |        | $\Sigma X-X$ | $\Sigma Y-Y$ |
|         |       |        |        | 0            | 0            |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |
|         |       |        |        | $\Sigma Y^2$ | $\Sigma XY$  |
|         |       |        |        | 574.41096    | 592.684030   |
|         |       |        |        | $\Sigma X^2$ | $\Sigma Y^2$ |
|         |       |        |        | 558.138200   | 574.41096    |
|         |       |        |        | $\Sigma XY$  | $\Sigma X^2$ |
|         |       |        |        | 592.684030   | 558.138200   |

| (L) 3A'2 | 10-26 | X      | Y      | X-X          | Y-Y        |
|----------|-------|--------|--------|--------------|------------|
| NO 13954 |       | 74.957 | 85.265 | -6.168       | -535.91420 |
| 71       |       | 68.613 | 85.057 | -6.345       | -539.68665 |
| 68       |       | 68.612 | 90.460 | 6.168        | 557.95280  |
| 66       |       | 74.781 | 90.662 | 6.345        | 575.25039  |
| 70       |       | 74.957 | 85.265 |              |            |
| 71       |       |        |        |              |            |
|          |       |        |        | $\Sigma X-X$ | 67.60485   |
|          |       |        |        | $\Sigma Y-Y$ | 33.803242  |
|          |       |        |        | $\Sigma X^2$ | 1/2        |

| NO | DATE  | 10-27  | X      | Y      | X-X    | Y-Y    |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 75 | 10-27 | 75.110 | 80.603 | -1.776 | -1.776 | -1.776 |
| 74 | 10-27 | 73.181 | 78.448 | -6.496 | -6.496 | -6.496 |
| 27 | 10-27 | 68.614 | 78.092 | -4.568 | -4.568 | -4.568 |
| 68 | 10-27 | 68.613 | 85.057 | 6.343  | 6.343  | 6.343  |
| 71 | 10-27 | 74.957 | 85.265 | 6.497  | 6.497  | 6.497  |
| 75 | 10-27 | 75.110 | 80.603 |        |        |        |

200

人隨串

只 錄

(昭和57年10月6日作)

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  
(大阪法務局北出張所管轄)  
令和7年6月2日 大阪法務局

令和7年6月2日

大阪経済大学

## 登記簿

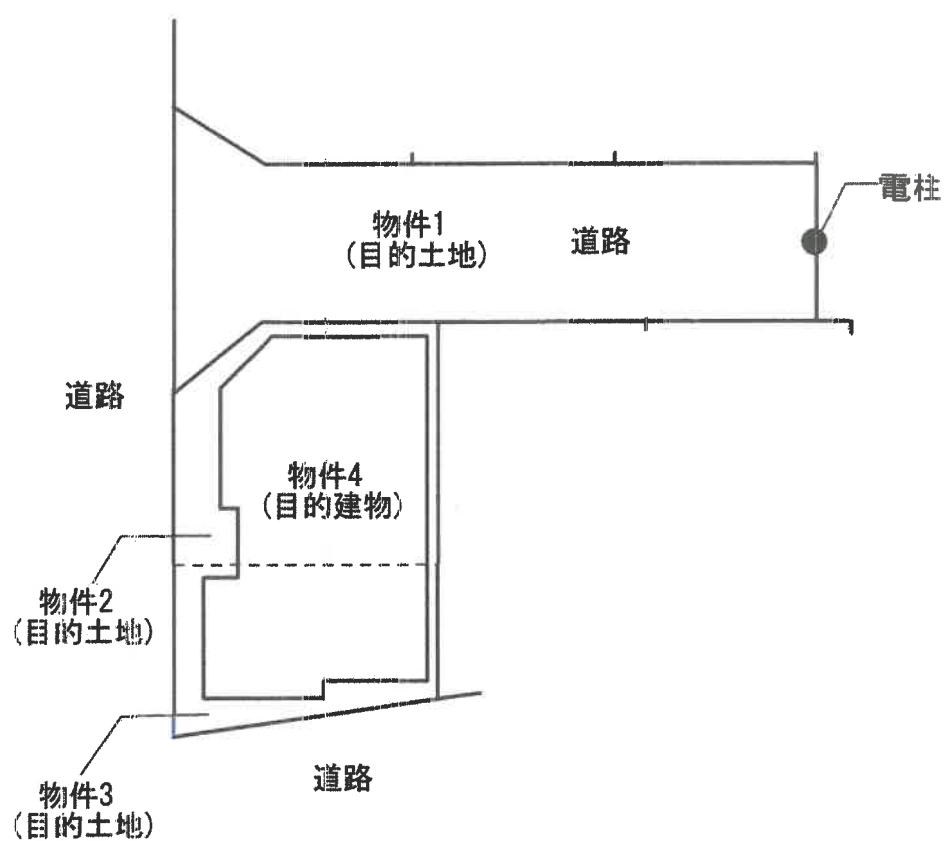
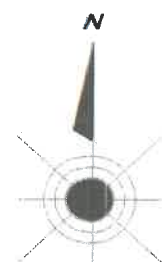
(2/2)

請求番号: 45-1

### A3をA4に縮小



## 土地建物位置関係図



登記年月日：昭和58年1月25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管轄)

令和7年6月2日 大阪法務局

登記官

請求番号：45-4

# 各階平面図

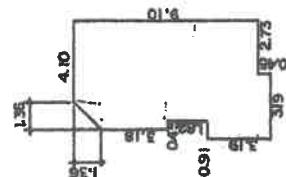
149001

家屋番号 10-27

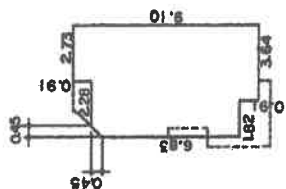
建物の所在 大阪市淀川区田川北1丁目10番地27・10番地28

# 建物図面 各階平面図

558/1.25



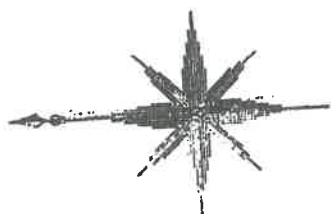
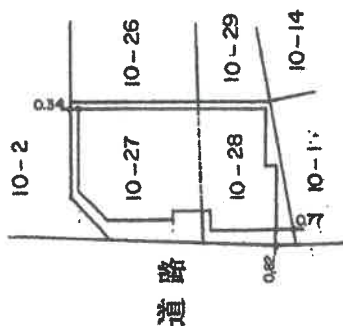
1階平面図



2階平面図

| 1階    | **      | 10      | 10      | ** |
|-------|---------|---------|---------|----|
| 1.36X | 1.36/2= | 0.9248  |         |    |
| 4.10X | 1.36=   | 5.5760  |         |    |
| 5.46X | 3.18=   | 17.3628 |         |    |
| 5.01X | 1.82=   | 9.1182  |         |    |
| 5.92X | 2.74=   | 16.2208 |         |    |
| 3.19X | 0.45=   | 1.4355  |         |    |
|       | 74      | =       | 50.8381 |    |

| 2階    | **      | 10      | 10      | ** |
|-------|---------|---------|---------|----|
| 2.73X | 0.91=   | 2.4843  |         |    |
| 0.45X | 0.45/2= | 0.10125 |         |    |
| 5.01X | 0.45=   | 2.2545  |         |    |
| 5.46X | 6.83=   | 37.2918 |         |    |
| 3.66X | 0.91=   | 3.3124  |         |    |
|       | 74      | =       | 45.4425 |    |
|       |         |         | 45.44   |    |



作製者

縮尺 1/250

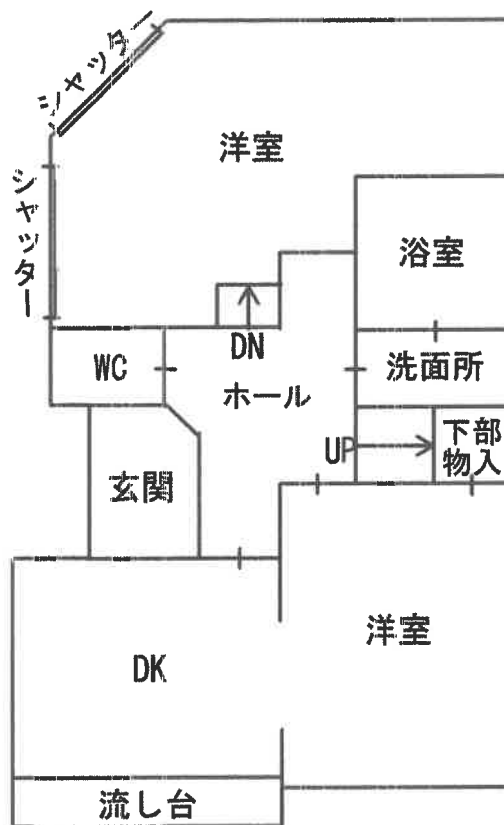
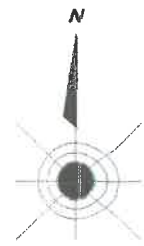
申請人

縮尺 1/250

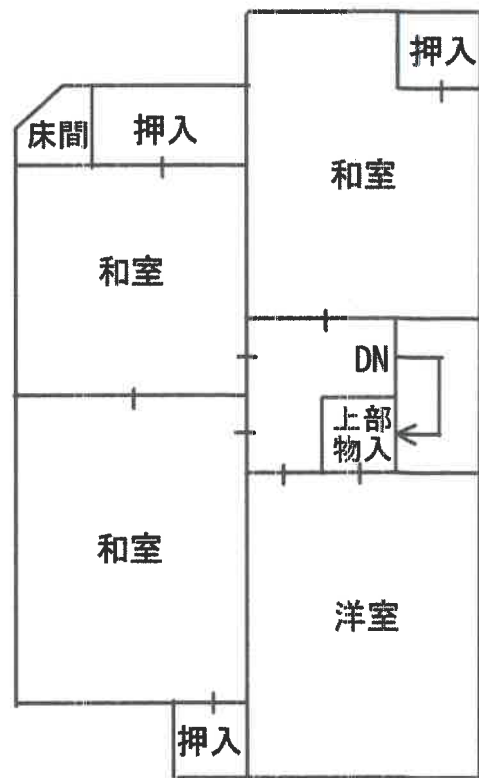
58.1.25

A3をA4に縮小

# 間取略図



1階



2階