

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
	☐ 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		
(陳述書作成日)令和 年 月 日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒
		法人の名称	
		代表者氏名	(印)
		役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 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)のとり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
陳述者	私は、暴力団員等ではありません。		
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
	☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		
(陳述書作成日)令和 年 月 日			
買受申出人(個人)	本人	住 所	〒
		(フリガナ)	
		氏 名	(印)
		性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、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り、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項			
1. 代表者	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
2.	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
3.	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
4.	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月20日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月 6日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 8年 1月14日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 270, 000 3, 416, 000	一括	860, 000	不明	不明
1	2, 010, 000				
2	2, 260, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市住之江区御崎一丁目

地 番 126番3

地 目 宅地

地 積 42.97平方メートル

共有者 A 持分16分の15

2 所 在 大阪市住之江区御崎一丁目126番地3

家屋 番号 126番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 17.42平方メートル
2階 28.51平方メートル
3階 31.85平方メートル

共有者 A 持分16分の15

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 1 月 2 7 日

大阪地方裁判所第 1 4 民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 大阪市住之江区御崎一丁目

地 番 126番3

地 目 宅地

地 積 42.97平方メートル

共有者 A 持分16分の15

2 所 在 大阪市住之江区御崎一丁目126番地3

家屋 番号 126番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 17.42平方メートル
2階 28.51平方メートル
3階 31.85平方メートル

共有者 A 持分16分の15



令和 7年(ヌ)第 138号
令和 7年 9月 10日受理
令和 年 月 日提出
7.10.31

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白井克典

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 大阪市住之江区御崎一丁目

地 番 126番3

地 目 宅地

地 積 42.97平方メートル

共有者 A 持分16分の15

2 所 在 大阪市住之江区御崎一丁目126番地3

家屋 番号 126番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 17.42平方メートル
2階 28.51平方メートル
3階 31.85平方メートル

共有者 A 持分16分の15



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市住之江区御崎1丁目4番1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 Bの姓
- (2) 郵便受けの表示 Bの姓

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。また、東側部分に目的建物のベランダの増設部分となる工作物が設置されている。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内部は、1階東側外壁上部の亀裂、洗面台の下収納部分の底板の撓み、2階のダイニングキッチンの壁や天井の黒い着色、キッチンの給湯器リモコンの故障、多数の壁紙の亀裂や剥離等が見られるほか、3階の廊下部分に多少の傾きが感じられる。

Bの陳述によれば屋根の補修業者から雨漏りがあるはずだと言われているとのことであるが、1階の洗面所の壁にカビのような黒ずみが見られるほかは目視の限りでは雨漏りの形跡のようなものは見られない。

- (3) Bから提示された写真では屋根の棟部分の金具が外れている様子や屋根裏部分に外光が入る様子、木材に水に染みたような跡が撮影されている。また、補修後の屋根が撮影された写真及び工事請負契約書（請負代金：196,700円、工事内容：貫板交換、棟包み板金貼替、カラーベスト差し替え、シール工事）も提示されている。
- (4) 目的建物内部は、各部屋とも衣類等の多数の動産が存置され、目視できない部分が多数ある。
- (5) 目的建物の南側外壁の換気口のカバーが南側隣地に越境している可能性がある。
- (6) 目的建物内部で犬一匹が飼育されている。

4 本件は、持分の売却である。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (共有者)	目的建物は、私が住居として使用しています。 目的物件について、私が持分16分の1を有し、亡くなった夫が持分16分の15を有していましたが、相続放棄をしたため相続財産であるAとの共有となっています。 目的建物について、業者に点検してもらったところ、屋根の金具が外れて雨漏りが壁全体に伝っているはずだと言われました。2階のキッチンの窓枠付近から水が漏れるのを見たことはありますが、それ以外に実際に雨漏りがするのを見たことはありません。屋根については費用の関係から一応の補修をしていますが、業者からは豪雨にならないとどの程度雨漏りがするかは分からないと言われています。 ほかに不具合としては、キッチンのガスコンロが使いません。給湯器のリモコンも故障していますが、お風呂のリモコンは使用できます。 南側隣地には老人ホームができる予定で、同隣地の関係者から目的建物の換気口のカバーが越境しているので対応するように言われました。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月11日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年9月11日 9:20 - 9:25	中之島図書館	物件確認
令和7年9月11日 14:35 - 14:45	大阪市役所	道路調査
令和7年9月12日 14:35 - 14:45	あべの市税事務所	課税調査
令和7年9月12日 16:00 - 16:15	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年9月17日 10:00 - 10:15	執行官室	Bから聴取(電話)
令和7年10月10日 13:25 - 14:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、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。

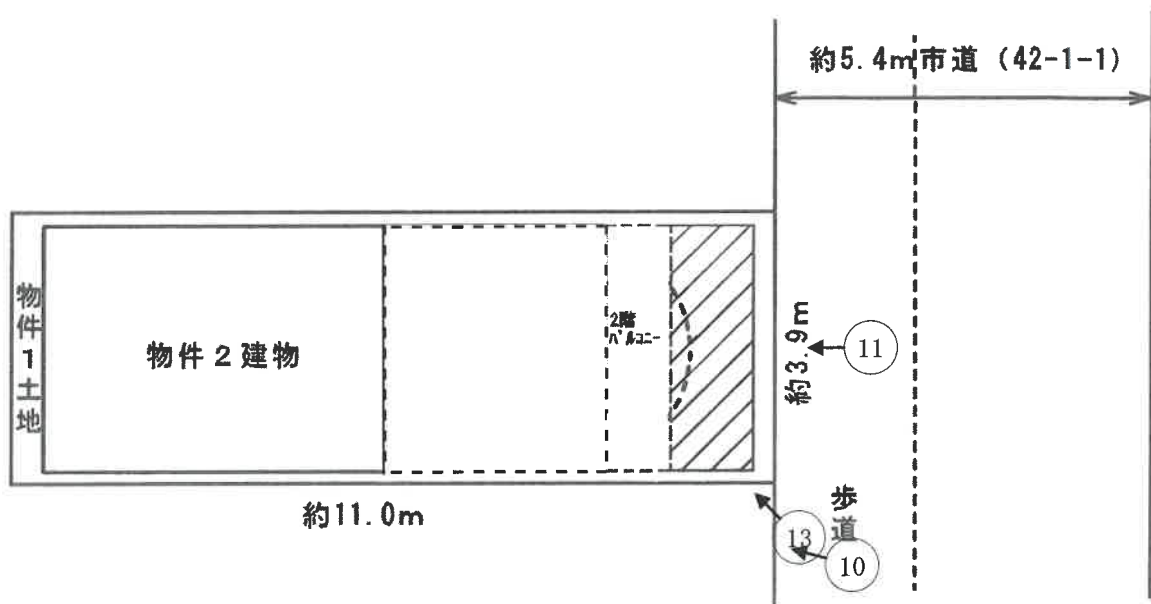
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



工作物
(バルコニー増設)

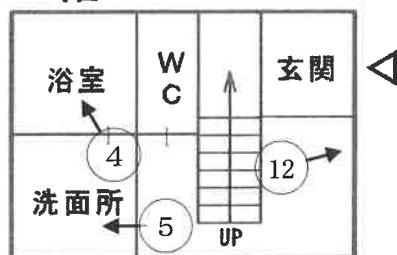
1

(←○ 写真撮影場所・方向)

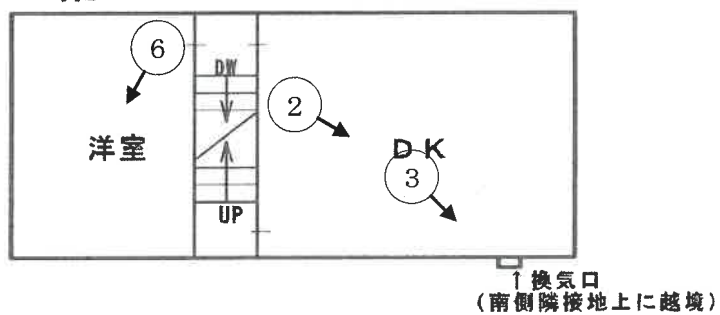
間取図（概略図）



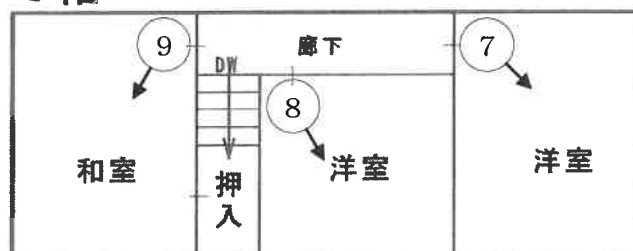
1 階



2 階



3 階



(←○ 写真撮影場所・方向)



1
目的建物



2



3

	4
	5
	6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1
	1 2



1 3

ベランダの増設部分

令和 7年（ヌ）第138号
令和 7年10月10日 現地調査
令和 7年10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・共有持分 ）

評価人 不動産鑑定士

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,010,000 円
物件2	金 2,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評 価 の 条 件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地番目積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり。
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件目録と建物図面並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	(1) 目的土地につき、管轄法務局に地積測量図の備え付けは無く、現地にて概測を行ったところ、概ね公簿並びに公図のとおりと確認したが、正確には専門家による測量等を要する。 (2) 本物件は、持分16分の15が売却対象である。		
2	(1) 目的建物の登記面積（77.78㎡）と固定資産税等課税面積（92.21㎡）は相違するが、管轄課税事務所にて確認したところ、課税面積には構造上、1階東側駐車場が含まれているためである、との聴取を得た。なお、本件評価では登記数量をもって評価数量とする。 (2) 本物件は、持分16分の15が売却対象である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海本線線「住吉大社」駅の西方約740m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。最寄駅までは概ね徒歩圏に在り，最寄駅周辺，附近幹線道路沿道等に各種商業施設も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	80 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，屋外広告物規制（阪神高速道路禁止区域），密集住宅市街地整備（対策地区），バリアフリー重点整備（住之江公園地区）	
画 地 条 件	規 模	42.97㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約3.9m，奥行約11.0m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	東 側	幅員約5.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 道路	西： 共同住宅
		南： 空地	北： 住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	あり	
	下 水 道	あり	
	（注）供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下，「施設管」という。）が通っており，通常で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，昭和23年以前より複数の個人，法人間で所有権移転され，平成8年に現債務者兼所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和34年以降の過去の住宅地図による確認では，当時より小規模な店舗の敷地として使用され，平成5年頃に現在の建物が建築されたと推認される。現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特 記 事 項	・ 目的土地の東部に，2階ベランダの増設となる工作物が設置されている。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	平成5年10月13日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約32年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼, 合板 等
	床	フローリング, タタミ 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 77.78㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3 階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	共有者が居宅として占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 目的建物には、1階東側外壁上部の亀裂、洗面台下収納部分の底板の擦り、2階のDKの壁や天井の汚損、キッチン給湯器リモコンの故障、多数の壁紙の亀裂や剥離等がみられるほか、3階の廊下部分にやや傾きが感じられた。 (2) 占有者の陳述及び提示写真によると、屋根の棟部分の金具が外れている様子や屋根裏部分に外光が差し込んでいる様子、木材に水が染み込んだような跡が撮影されていた。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。 (3) 目的建物内部には、衣類等多数の動産が置かれており、床面等目視できない部分が多数あった。 (4) 目的建物の南側外壁の換気口カバーが南側隣接地に越境している可能性がある。 (5) 目的建物内部で小型犬を一匹飼育している。 (6) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (7) 建築確認あり、検査済証なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	198,000	1.00	42.97	0.90	7,657,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 住之江-2

$$\text{標準価格} \quad 236,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 102}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{104} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{117} \div \text{標準画地価格} \quad 198,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.03	0.99	1.15	1.00	1.00	1.00	1.17

イ 個別格差 :	規模	間口狭小	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	0.98	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	200,000	77.78	0.03	467,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \{ \overset{\text{※1}}{0.05} + (1 - \overset{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\overset{\text{※2}}{0}}{\overset{\text{※2}}{0} + \overset{\text{※3}}{32}} \} \times (1 - \overset{\text{※4}}{0.40}) = 0.03$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 32年

※4 : 観察減価率 40%

(維持管理状況にやや劣る点を考慮して、観察減価率を上記のとおり判定した。)

2 評価額の決定

(1) 土地利用権等価格

物 件 番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
1	7,657,000	法定地上権	0.50	3,829,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) 〔1 (1) オ・1 (2) エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2 (1) ウ〕 イ	共有 持分 ウ	占有減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 ク=〔ア+イ〕×ウ×エ×オ×カ×キ
1	7,657,000	△3,829,000	15/16		0.80	0.70		2,010,000
2	467,000	+3,829,000	15/16	1.00	0.80	0.70	0	2,260,000
一 括 価 格 (合 計)								4,270,000

エ 占有減価

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

オ 市場性修正率

本件は、共有持分が売却対象である点に鑑み、共有持分比率等を勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

カ 競売市場修正率

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

キ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合には不要である。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [住之江(府)-2]

所 在	大阪府大阪市住之江区浜口西2丁目6番4外「浜口西2-8-9」
価 格	236,000 円/㎡
位 置	南海本線線 住吉大社駅の南西方 約800m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	108 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	南側 幅員約8.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種住居地域 (建ぺい率80%・容積率200%) 高度地区2種
地 域 の 概 況	一般住宅, マンション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	4,775,000 円	※共有持分15/16
物 件 2	1,735,000 円	※共有持分15/16

第7 附属資料

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

物 件 目 録

1 所 在 大阪市住之江区御崎一丁目

地 番 126番3

地 目 宅地

地 積 42.97平方メートル

共有者 A 持分16分の15

2 所 在 大阪市住之江区御崎一丁目126番地3

家屋 番号 126番3

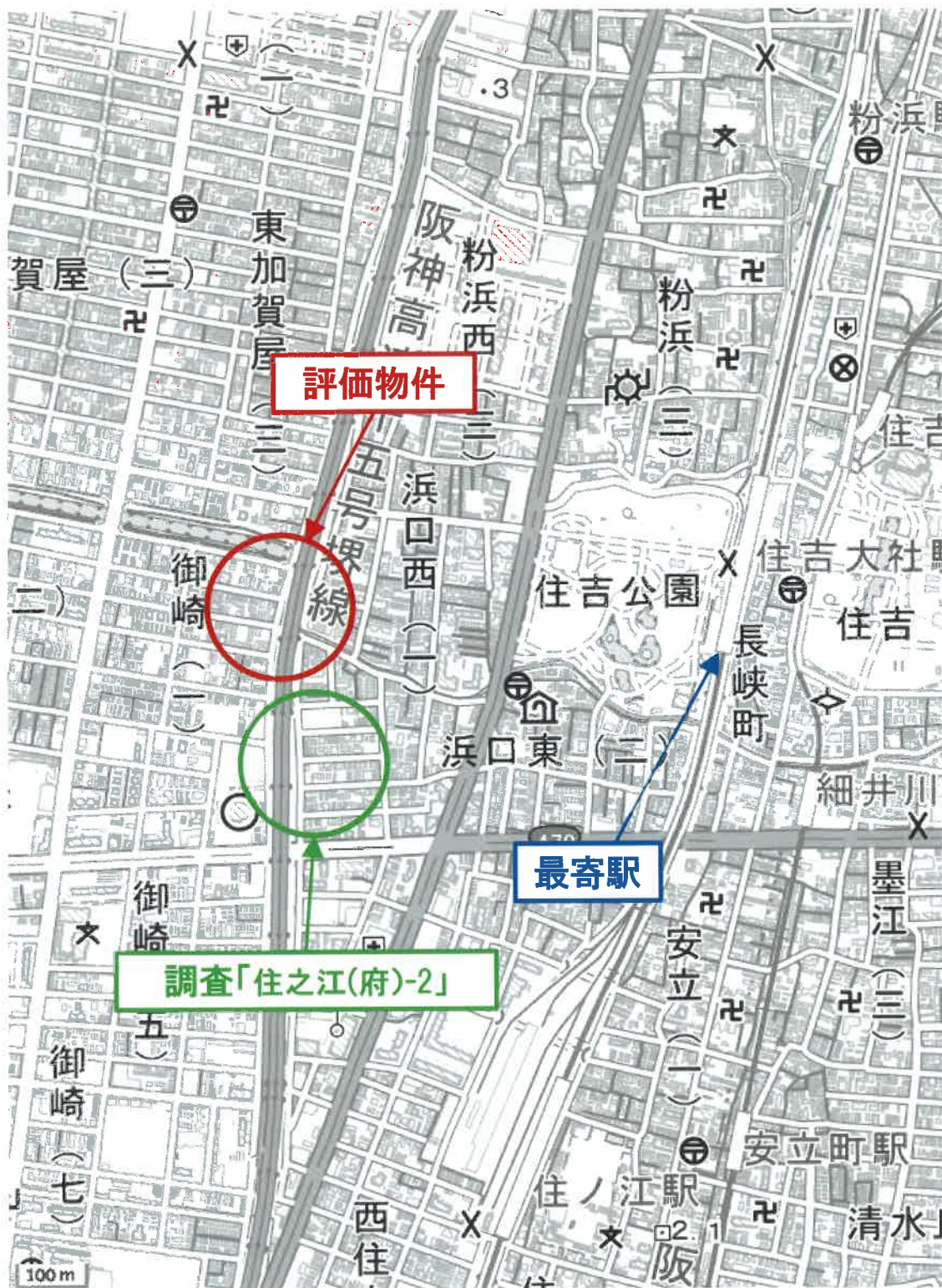
種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 17.42平方メートル
2階 28.51平方メートル
3階 31.85平方メートル

共有者 A 持分16分の15





位置図

イ 435-346 ハ 434-119 ホ 434-80 ト 435-373
 ロ 435-350 ニ 434-79 ヘ 446-112



(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。



請求部	所在	大阪市住之江区御崎一丁目			地番	126番3		
出力縮尺	不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年4月28日

大阪法務局

請求番号: 58-1

(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成6年1月7日

176452

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年4月28日 大阪法務局

登記官

建物図面 各階平面図

H6.1.7

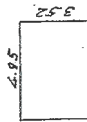
126-3

家屋番号

建物の所在 大阪市住之江区御崎一丁目126番地3

各階平面図

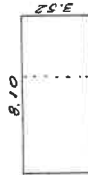
1 階



$4.95 \times 3.52 = 17.4340$

床面積 17.42 m^2

2 階



$8.10 \times 3.52 = 28.5120$

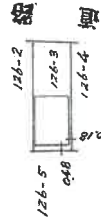
床面積 28.51 m^2

3 階



$9.05 \times 3.52 = 31.8560$

床面積 31.85 m^2



作製者 士 監

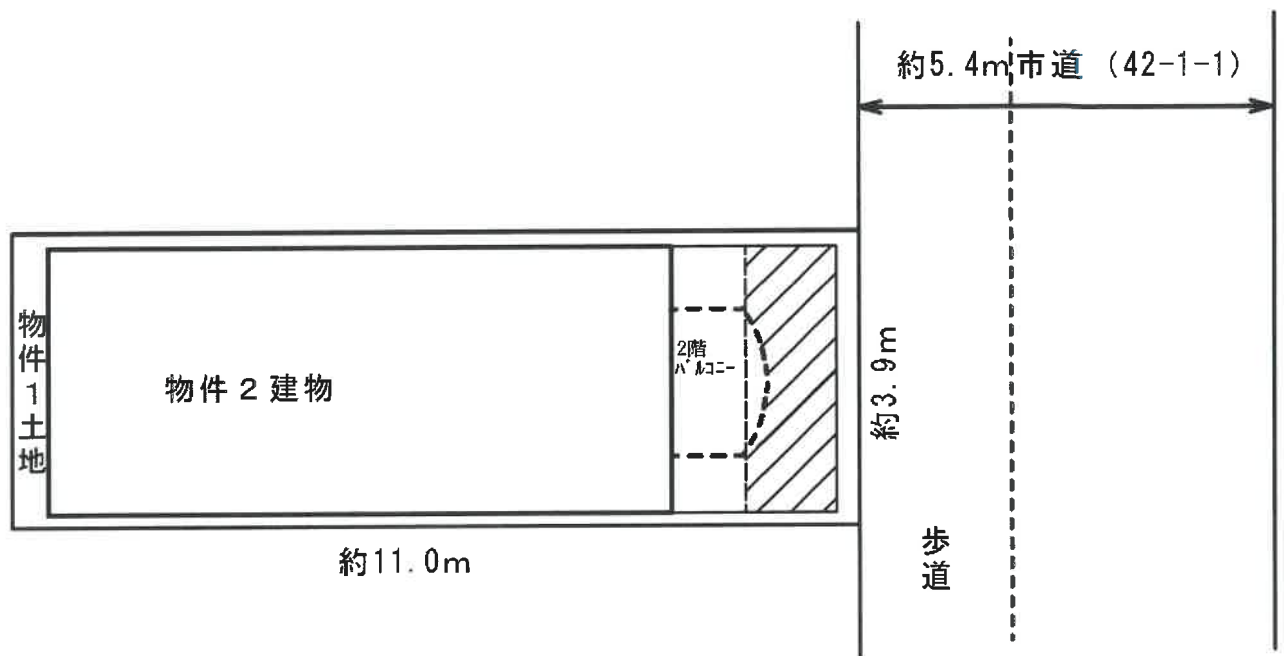
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

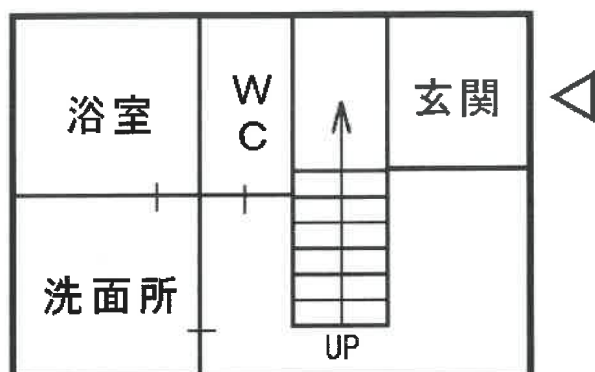
(監製士会)

5年11月10日(作製)

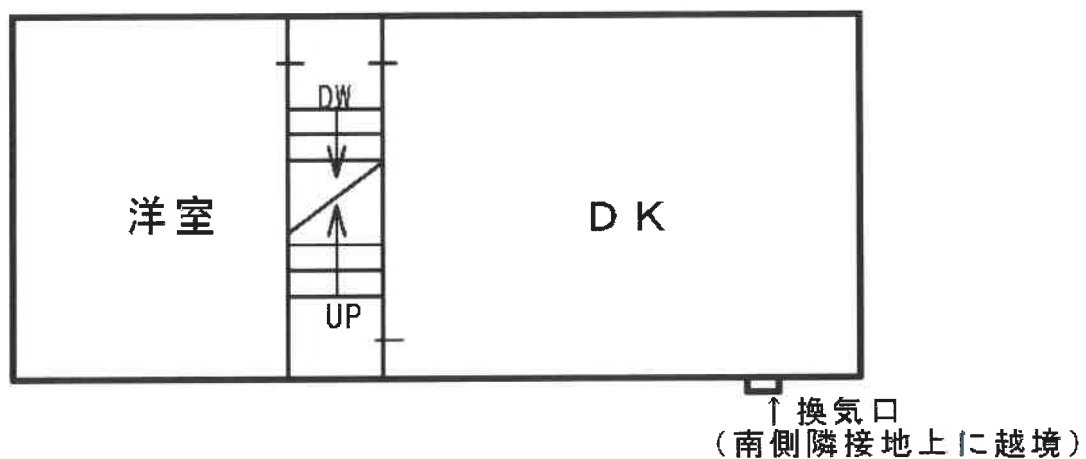


土地建物位置関係図

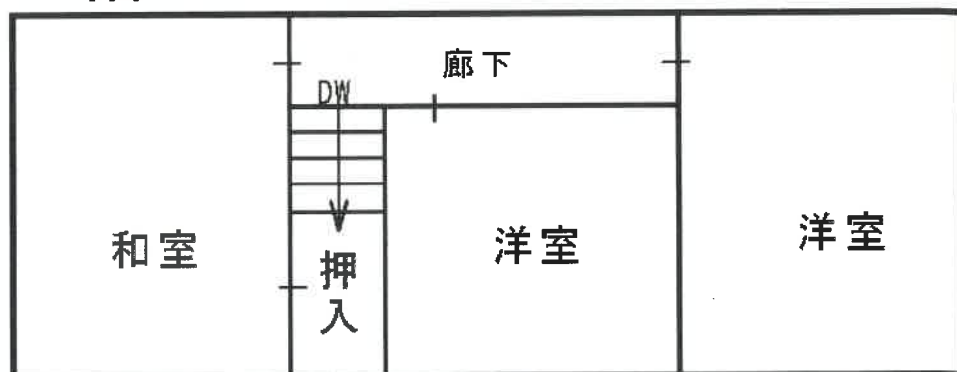
1 階



2 階



3 階



間取図(概略)