

陳述書の提出等について（注意）

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

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

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

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

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

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

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

注 意

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人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。
- 4 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

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

注 意

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

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

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

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 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月23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 4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 2月19日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,450,000 1,160,000	一括	290,000	不明	不明
1	10,000				
2	660,000				
3	780,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区小路東五丁目

地 番 18番15

地 目 宅地

地 積 9.55平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 大阪市生野区小路東五丁目

地 番 17番17

地 目 宅地

地 積 56.30平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 大阪市生野区小路東五丁目17番地17

家屋 番号 17番17

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積
1階 25.55平方メートル
2階 26.05平方メートル
3階 29.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

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 葉 山 史 菜

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地及び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 大阪市生野区小路東五丁目

地 番 18番15

地 目 宅地

地 積 9.55平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 大阪市生野区小路東五丁目

地 番 17番17

地 目 宅地

地 積 56.30平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 大阪市生野区小路東五丁目17番地17

家屋 番号 17番17

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積 1階 25.55平方メートル

2階 26.05平方メートル

3階 29.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 171号
令和 7年10月24日受理
令和 年 月 日提出
7.11.13

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白井克典

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区小路東五丁目

地 番 18番15

地 目 宅地

地 積 9.55平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 大阪市生野区小路東五丁目

地 番 17番17

地 目 宅地

地 積 56.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 大阪市生野区小路東五丁目17番地17

家屋 番号 17番17

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積
1階 25.55平方メートル
2階 26.05平方メートル
3階 29.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大阪市生野区小路東5丁目18番5号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の父の姓名
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
なお、物件2の北側道路との接面部分について、現地で境界標が見当たらず境界と思われる範囲を概測したところ約2.3メートルであったが、地積測量図（物件2につき残地求積）に基づく2メートル未満である可能性があり、単独での建替えができない可能性がある。
ほかに、物件1の地積測量図は法務局に備え置かれていない。
- (2) 目的土地は、物件1が公衆用道路、物件2が目的建物の敷地及び一部公衆用道路となっている。
- (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階和室に着色があるほか、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物内部は、衣類や寝具等の動産が存置されている。
- (4) 目的建物は、隣接する建物との間に数本の鉄筋で連結しているように見える。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	目的建物は、私が住居として使用しています。 目的建物は、兄弟で2分の1ずつ共有しています。 目的建物に不具合はありません。隣の建物との間にある鉄筋がどうい うものかは分かりません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月27日 9:15 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年10月27日 9:25 - 9:30	中之島図書館	物件確認
令和7年10月27日 9:35 - 9:40	大阪市役所	道路調査
令和7年10月31日 11:20 - 11:35	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年10月31日 14:35 - 14:40	なんば市税事務所	課税調査
令和7年11月7日 10:10 - 10:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同) Aと面談

(特記事項)

☒ 令和7年11月7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。

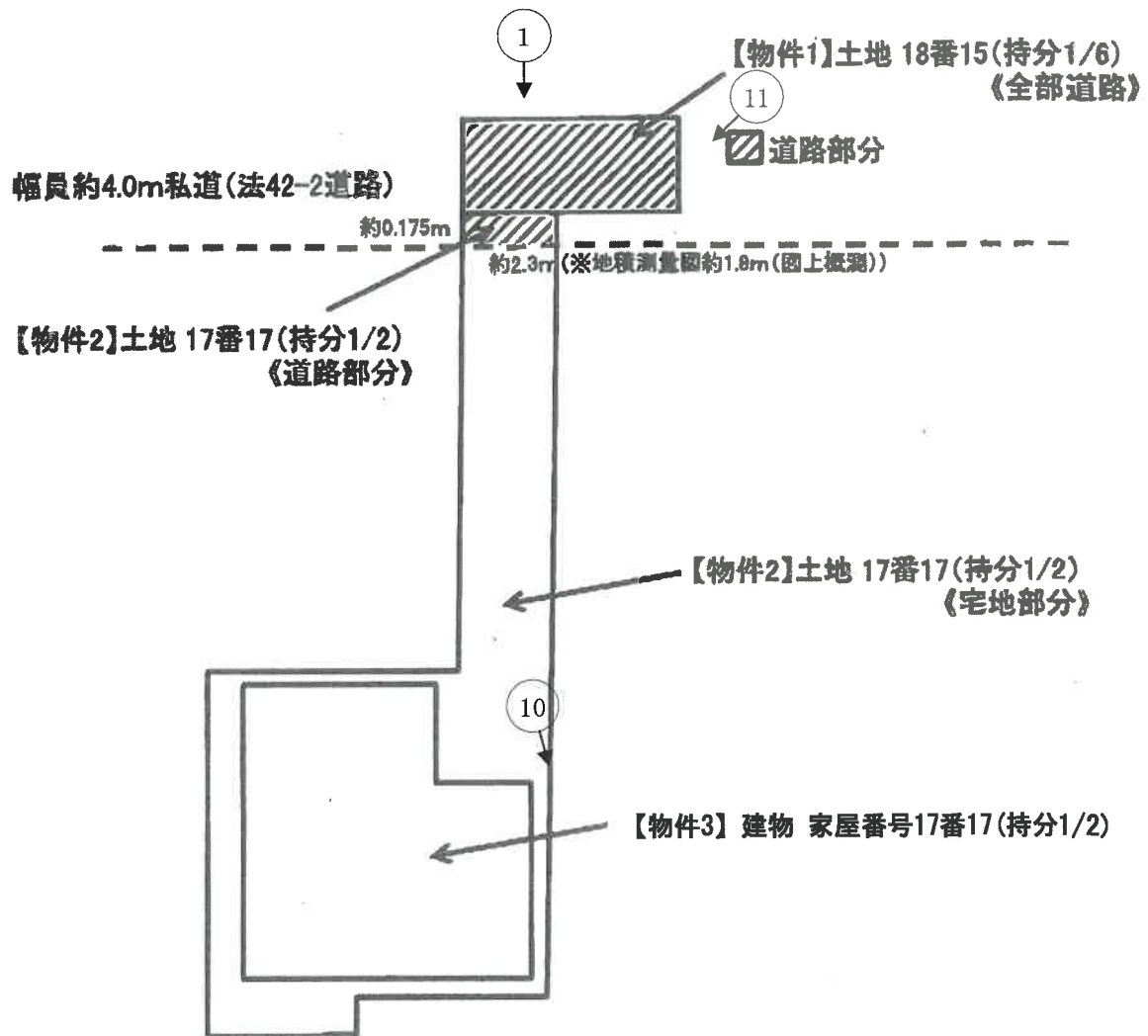
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

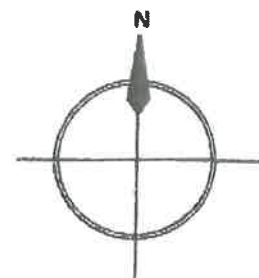


物件1:【全部道路】地積9.55㎡(登記)

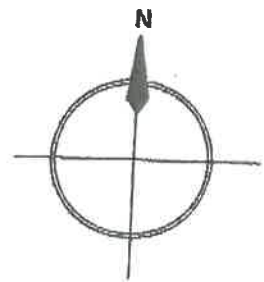
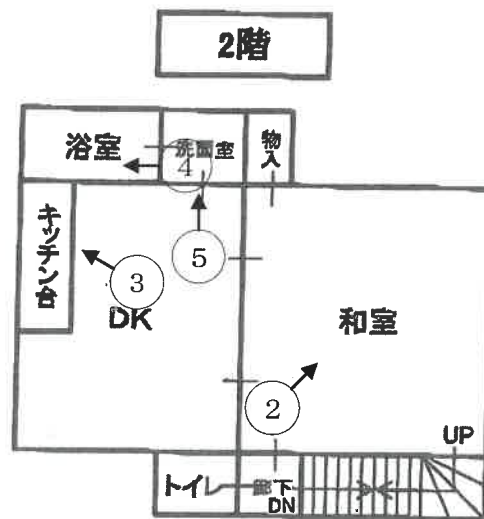
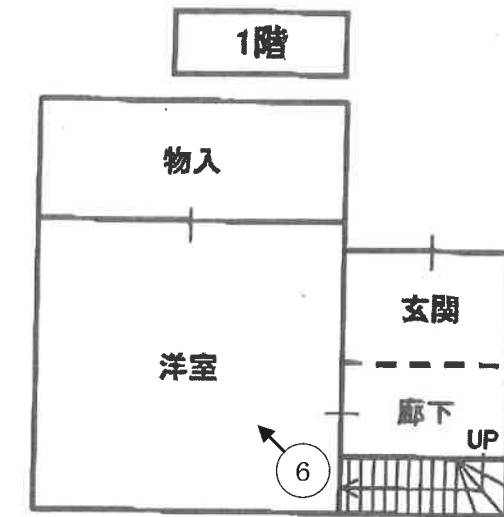
物件2:【道路部分】地積0.40㎡(概測)≒約0.175m×約2.3m

物件2:【宅地部分】地積55.90㎡=56.30㎡(登記)－0.40㎡(概測)

(← ○ 写真撮影場所・方向)



間取略図



(← ○ 写真撮影場所・方向)



1

目的建物



2



3



4



5



6



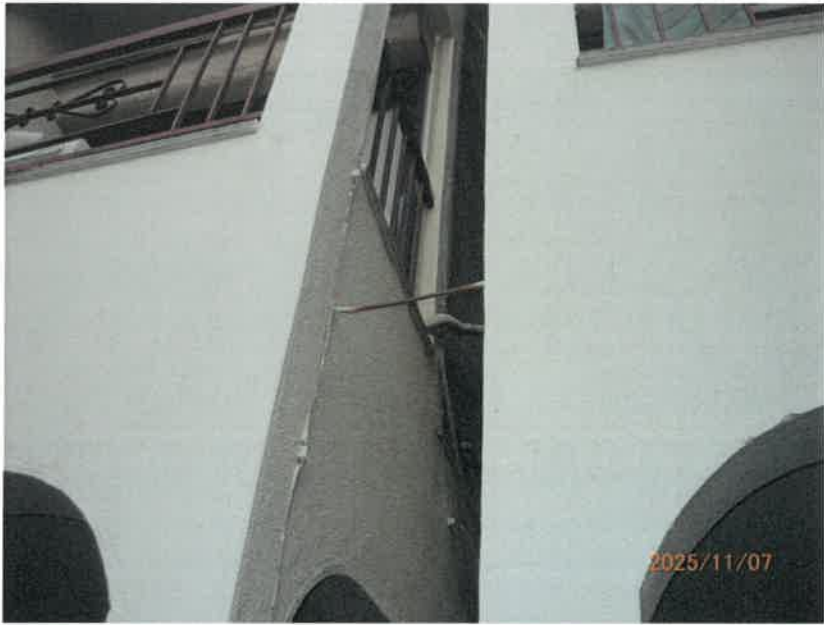
7



8



9

	1 0
	1 1 道路負担部分付近 (物件 1)

令和7年（又） 第171号

令和7年11月7日 現地調査

令和7年11月12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

藤原 学

第1 評価額

一括価格		
金 1,450,000円		
内訳価格		
物件1	金	10,000円
物件2	金	660,000円
物件3	金	780,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1・2	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
番号	特記事項		
1・2	(1) 物件1・2土地について、管轄法務局備付けの分筆申告図及び地積測量図（残地求積図）に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 (2) 物件1土地の登記記載地目は「宅地」であるが、現況は「公衆用道路」である一方、物件2土地の登記記載地目は「宅地」であるが、現況は「宅地一部公衆用道路」である。 (3) 物件2土地のうち宅地部分は、物件3建物の敷地として利用されている。 (4) 本件においては、物件1土地は持分6分の1、物件2土地は持分2分の1の売却である。		
3	(1) 管轄法務局備付けの建物図面にに基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 (2) 本件においては、持分2分の1の売却である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	大阪メトロ千日前線 小路駅 南東方 道路距離 約740m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制, 宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	55.90㎡ (物件2: 宅地部分) 9.55㎡ (物件1: 道路部分) 0.40㎡ (物件2: 道路部分)
	形状	不整形 (宅地部分)
	間口・奥行	北側間口約2.3m (※)・奥行約14.4m (宅地部分) (※) 地積測量図 (残地求積図) 約1.8m (図上概測)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北側	幅員約4.0m舗装私道 (建築基準法第42条2項道路)
	接道状況	中間画地。ほぼ等高。
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地 (宅地部分)
	東側	一般住宅
	西側	一般住宅, 共同住宅
	南側	一般住宅
	北側	道路
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 (物件2) の全部事項証明書 (現在) 及び閉鎖謄本等からは, 個人・法人 (工務店) の所有者名, 宅地の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図 (昭和49年頃～) によると, 目的土地において一般住宅の敷地として利用されていた模様で, その後昭和60年頃に目的建物が建築され, 現在に至る。なお, 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 (物件2のうち宅地部分) の間口は, 現地概測によると約2.3mであるが, 地積測量図 (残地求積図) における図上概測によると約1.8mで, 建築基準法上の接道要件である間口2.0m以上を充足していない。したがって, 同土地単独での建物の再建築に困難を伴う可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 昭和60年6月20日新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	ビニールクロス, 板張等
	天 井	ビニールクロス, 板張等
	床	板張, 畳等
	設 備	電気, 給排水, 衛生等
	その他	ー
床面積（現況）	延 80.76㎡ 増築はなく, 登記と現況数量は概ね同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	5DK (洋室2室, 和室3室)
品 等	低位	
保守管理の状態	やや劣る。1階和室に着色があるほかは, 全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	(1) 建築確認 (有), 完了検査 (無) (2) 北隣及び東隣の建物と露出した鉄筋数本で連結しているように見受けられる。 (3) 建築時期・構造・種類等から, 目的建物について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, アスベスト使用の有無については, 専門調査機関による分析調査を要する。 (4) 設備等の稼動の状況を確認したものではない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (道路部分)	165,000	(※)0.05	9.55	—	79,000
2 (道路部分)	165,000	(※)0.05	0.40	—	3,000
2 (宅地部分)	165,000	0.85	55.90	0.80	6,272,000
合 計					6,354,000

※物件1・2（道路部分）の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪生野-8

公示価格等 167,000円/㎡ × 時点修正 103.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/105 ≒ 標準画地価格 165,000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：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

方位±0

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.05	1.00	1.00	1.05

駅距離+5

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	0.85	1.00	0.85

方位±0 不整形△15

ウ 地積：登記記載（物件1）及び概測（物件2）数量による（別添「土地建物位置関係図」参照）。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
3	180,000	80.76	0.04	581,000

ウ 現価率

経過年数 約40年
経済的残存耐用年数 約0年
観察減価 30%
残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数40年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.3)
≒ 0.04

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
2 (宅地部分)	6, 272, 000	0. 50	法定地上権	3, 136, 000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	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	79, 000	—	1/6		0. 60	0. 70		(※) 10, 000
2	6, 275, 000	— 3, 136, 000	1/2		0. 60	0. 70		660, 000
3	581, 000	+ 3, 136, 000	1/2	1. 00	0. 60	0. 70	0	780, 000
一括価格 (合計)								1, 450, 000

(※) 備忘価格

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性 (△5%)、建築基準法上における接道義務の充足に疑義があること (△10%) 及び共有持分の売却による市場性の減退 (△30%) を総合 (相乗積) し、市場性修正を上記のとおり行った。

カ 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。

キ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪生野-8

所 在 : 大阪市生野区小路東2丁目52番13「小路東2-20-4」
価 格 : 167,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ千日前線 小路駅 南東方 約270m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 77㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 北 4.0m 私道
用途指定等 : 市街化区域・第一種住居地域 (建ぺい率80% 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅の中に作業所が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 0円 (非課税; 公衆用道路; うち, 持分6分の1)
物件2 : 3,980,000円 (うち, 持分2分の1)
物件3 : 1,775,000円 (うち, 持分2分の1)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区小路東五丁目
地 番 18番15
地 目 宅地
地 積 9.55平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 大阪市生野区小路東五丁目
地 番 17番17
地 目 宅地
地 積 56.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

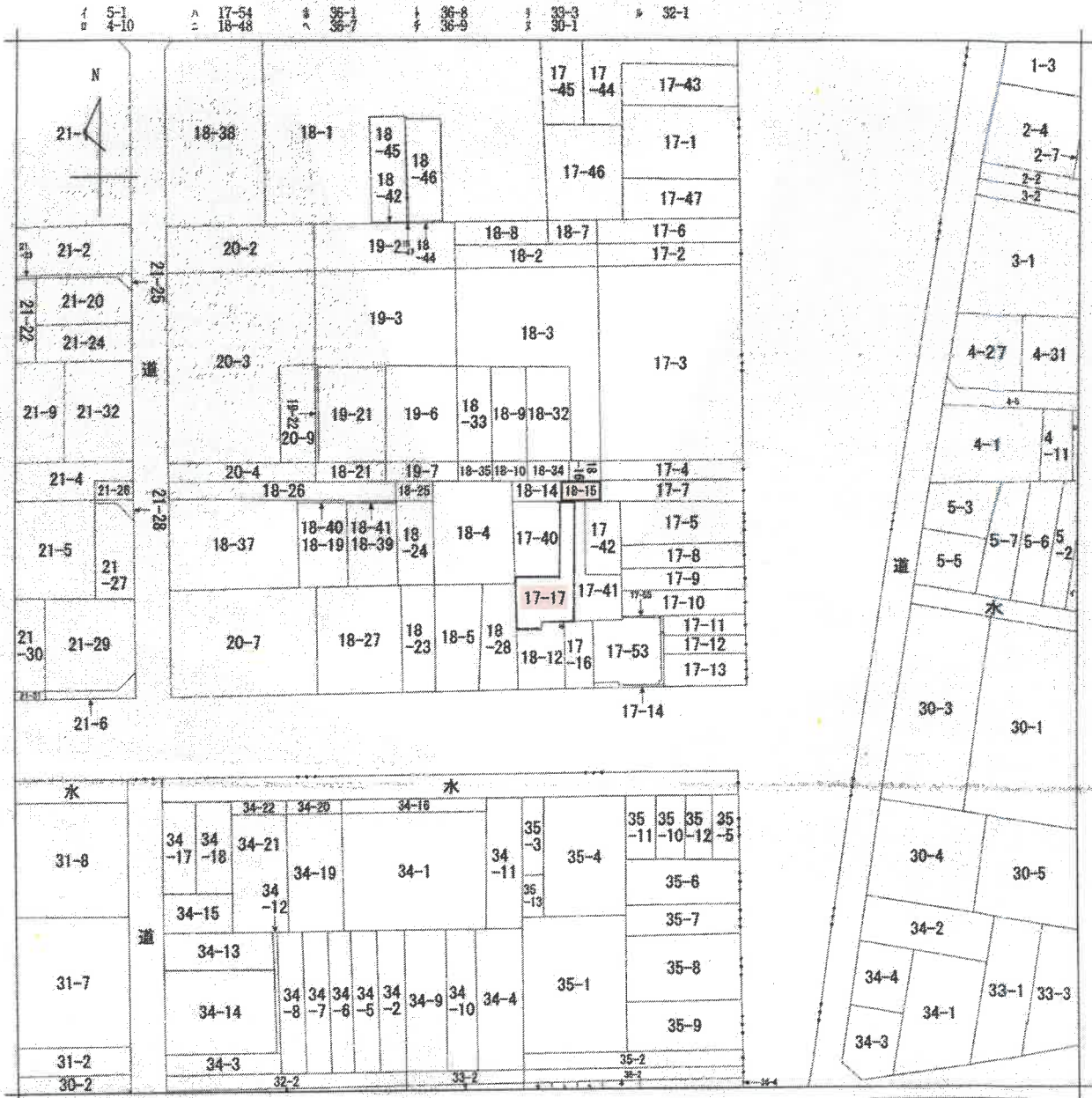
3 所 在 大阪市生野区小路東五丁目17番地17
家屋 番号 17番17
種 類 居宅
構 造 鉄骨造瓦葺3階建
床 面 積 1階 25.55平方メートル
2階 26.05平方メートル
3階 29.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1





地理院地図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
小路東5丁目
小路東6丁目

請求部	所在	大阪市生野区小路東五丁目				地番	17番17		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年8月20日

福岡法務局

請求番号: 46-1

(1/1)

登記官



A3サイズをA4サイズに縮小

昭和六〇年五月九日

地積測量図

前、2、7 後・新

17-17, -40, -42

地番

土地の所在 大阪市生野区小路東5丁目

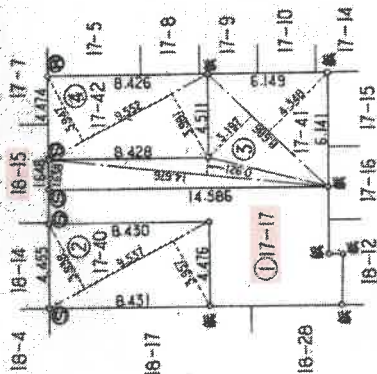
14563

登記年月日：昭和60年5月9日

** 7257 4226130 **

区分	NO	坪数	50坪	坪数	坪数
② 17	1	9.537	3.938	37.556706	37.64
	2	9.537	3.957	37.737909	
③ 17	1	14.676	1.638	24.039288	51.54
	2	14.676	0.921	13.516596	
④ 17	1	9.552	3.947	37.701744	37.86
	2	9.552	3.981	38.026512	
① 17	1	14.676	1.638	24.039288	56.30
	2	14.676	0.921	13.516596	

* 250坪 JEC M-2880 7°07'10" N 19- 3054



境界線の種類	面積
① 境界線	
② 境界線	
③ 境界線	
④ 境界線	
⑤ 境界線	

縮尺 1/250M

大阪土地測量士会

申請人

昭和60年5月 / 日(制作)

作製者

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8月20日

福岡法務局

登記官

請求番号：46-2

A3サイズをA4サイズに縮小

昭和六〇年七月八日

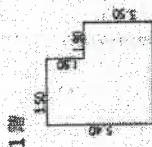
建各 物平 圖面 圖面

各階平面図

1717

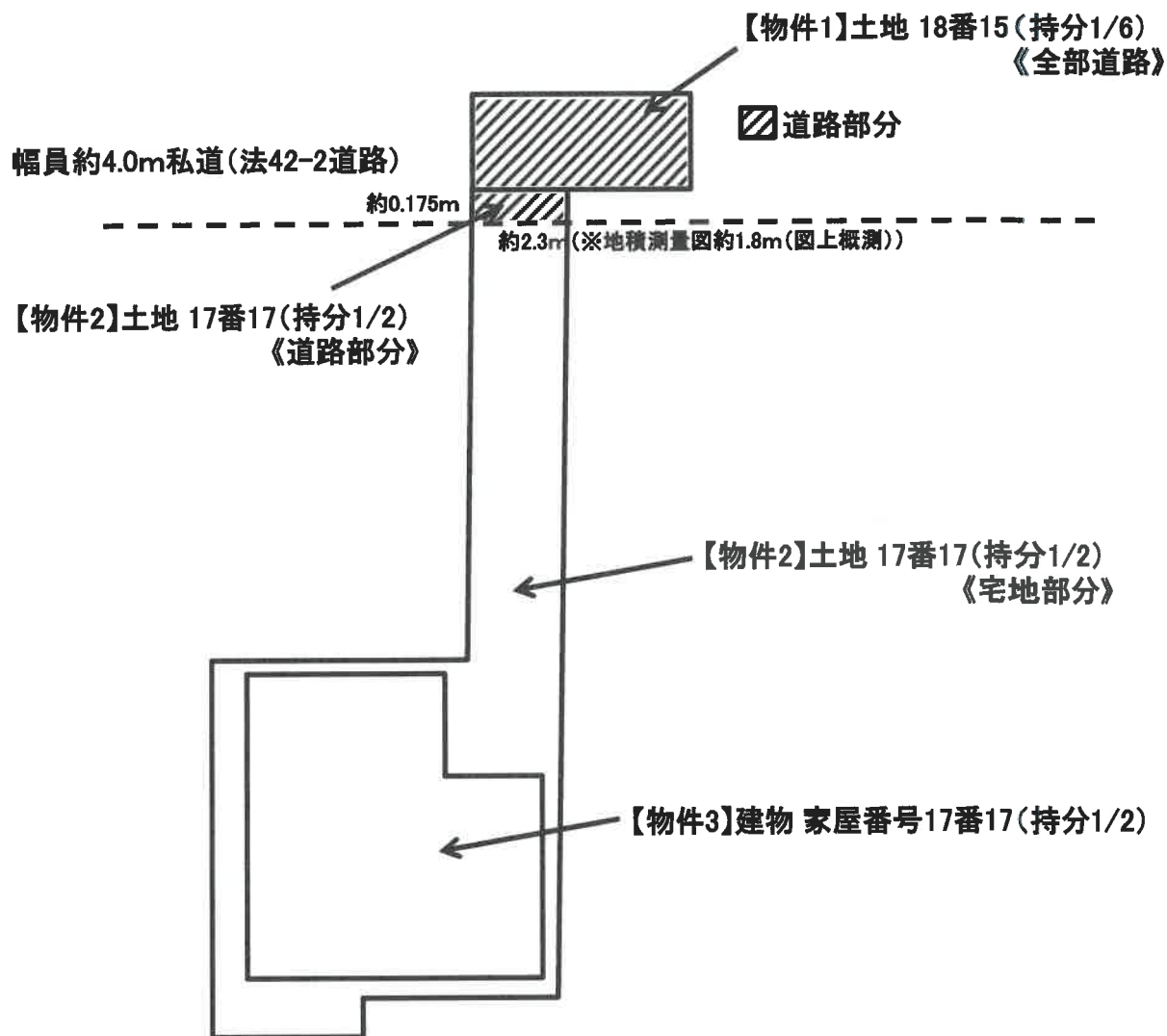
御製

建物の所在
大阪市生野区小路東5丁目17番地の17



5.40	X	3.50	=	18.9000
3.50	X	1.90	=	6.6500
				<u>25.5500</u>

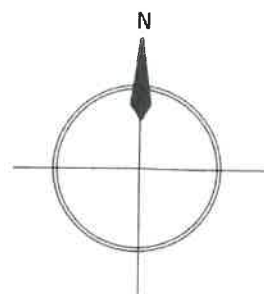
土地建物位置関係図



物件1: 【全部道路】 地積 9.55m^2 (登記)

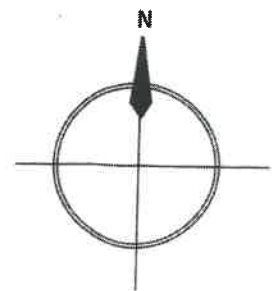
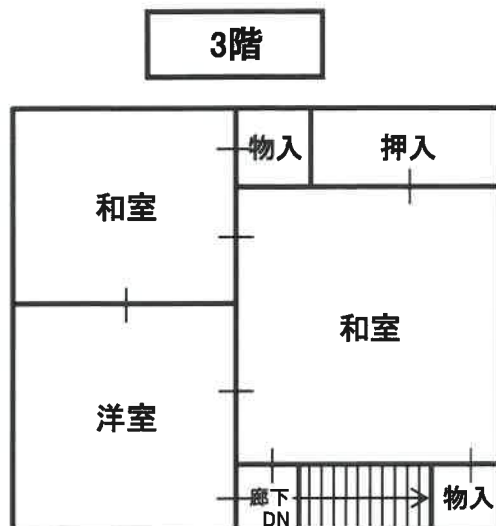
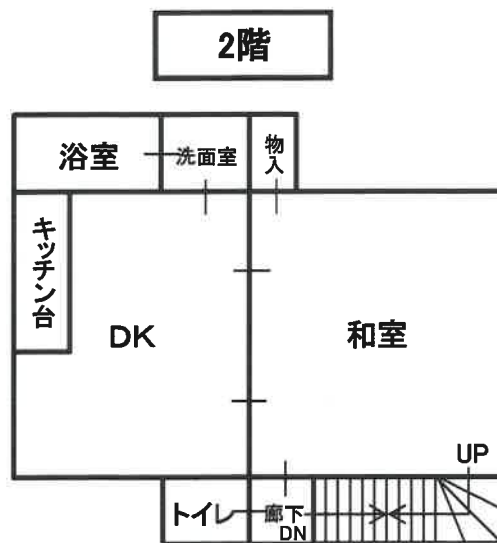
物件2: 【道路部分】 地積 0.40m^2 (概測) $\div$ 約 $0.175\text{m} \times$ 約 2.3m

物件2: 【宅地部分】 地積 $55.90\text{m}^2 = 56.30\text{m}^2$ (登記) $- 0.40\text{m}^2$ (概測)



令和7年 (又) 第171号

間 取 略 図



令和7年（又）第171号