

陳述書の提出等について（注意）

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

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

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

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

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

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する口にチェックを入れてください

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 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

- 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)。

※該当する口にチェックを入れてください

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

注 意

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

(別紙)
※該当する口にチェックを入れてください

買受申出人(法人)の役員に関する事項			
1 口代表者	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 2月19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 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, 2	6,510,000 5,208,000	一括	1,302,000	140,772	54,021
1	5,620,000				
2	890,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市住吉区万代三丁目

地 番 5番2

地 目 宅地

地 積 251.23平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 大阪市住吉区万代三丁目5番地2

家屋 番号 5番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 48.07平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

床 面 積 1階 約85.66平方メートル
2階 48.07平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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, 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1】

売却対象外の共有持分を有するCが所有する売却対象外建物(家屋番号5番2の2)が本件土地上に存在する。

【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 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

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 大阪市住吉区万代三丁目
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 大阪市住吉区万代三丁目5番地2
家屋 番号 5番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 48.07平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫
床 面 積 1階 約85.66平方メートル
2階 48.07平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



令和 7年(又)第166号
令和 7年10月16日受理
令和 年 月 日提出
7.11.14

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 大阪市住吉区万代三丁目
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 大阪市住吉区万代三丁目5番地2
家屋 番号 5番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 48.07平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市住吉区万代三丁目14番11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 ☐		
占有者および占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 占有者および占有権原のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☒ ある(詳細は目的外建物の概況のとおり)		
その他の事項	その他の事項のとおり		
建物	物件2		
種類、構造および床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：居宅、車庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約85.66㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居、車庫として使用している ☐ 占有者および占有権原のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は目的外土地の概況のとおり)		
その他の事項	その他の事項のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

目的外建物の概況（物件1 関係）

所 在	大阪市住吉区万代三丁目5番地2
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 5番2の2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造・瓦葺2階建
床 面 積（概 略）	1階 64.33㎡ 2階 33.82㎡
所 有 者	☒ 土地共有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和46年月日不詳 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	その他の事項のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 A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) 法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図および建物図面を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
(2) 北東側が目的建物の敷地となっている。なお、南西側は目的外建物の敷地となっている。
(3) 接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
(2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
(3) 建物内には家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されている。
(4) 1階廊下の天井には雨漏り跡が認められた。また、2階東側の和室では天井に撓みが認められた。
(5) 1階西側の車庫では、約5.34㎡の建て増し部分が認められた。
(6) 公簿面積と課税床面積が若干異なっているが、これは計算方法の相違が原因であると思われる。
(7) その他は、経年相当の劣化および損耗が認められた。

4 その他の状況について

- (1) 本件は、目的土地につき共有持分4分の1の、目的建物につき共有持分2分の1についての売却である。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (共有者)	1 目的建物は、共有者であるAが亡くなってからは私が暮らしています。 2 車庫のところは、手狭になったので築後に建て増して広げました。 3 1階廊下では雨漏り跡がありますが、雨漏りはしません。特に不具合はありません。 4 隣に建っているのは親戚の家で、目的外建物の所有者も目的土地の共有者になります。親戚関係にありますから、賃貸借契約はもちろん金銭のやり取りは全くありません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

増築について

目的建物の1階西側の車庫に約5.34㎡の建増し部分が認められ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同建増し部分は目的建物と附合していると解されるから、これを増築と認めた。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、Bが住居・車庫として使用・占有しているものと認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月20日	執行官室	ライフライン調査
令和7年10月22日 12:05 - 12:15	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年10月22日 12:20 - 12:30	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年10月23日 10:45 - 10:55	執行官室	占有関係調査（共有者Bの子からの電話により聴取）
令和7年10月24日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年10月24日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年10月24日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年11月5日 16:20 - 17:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、共有者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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

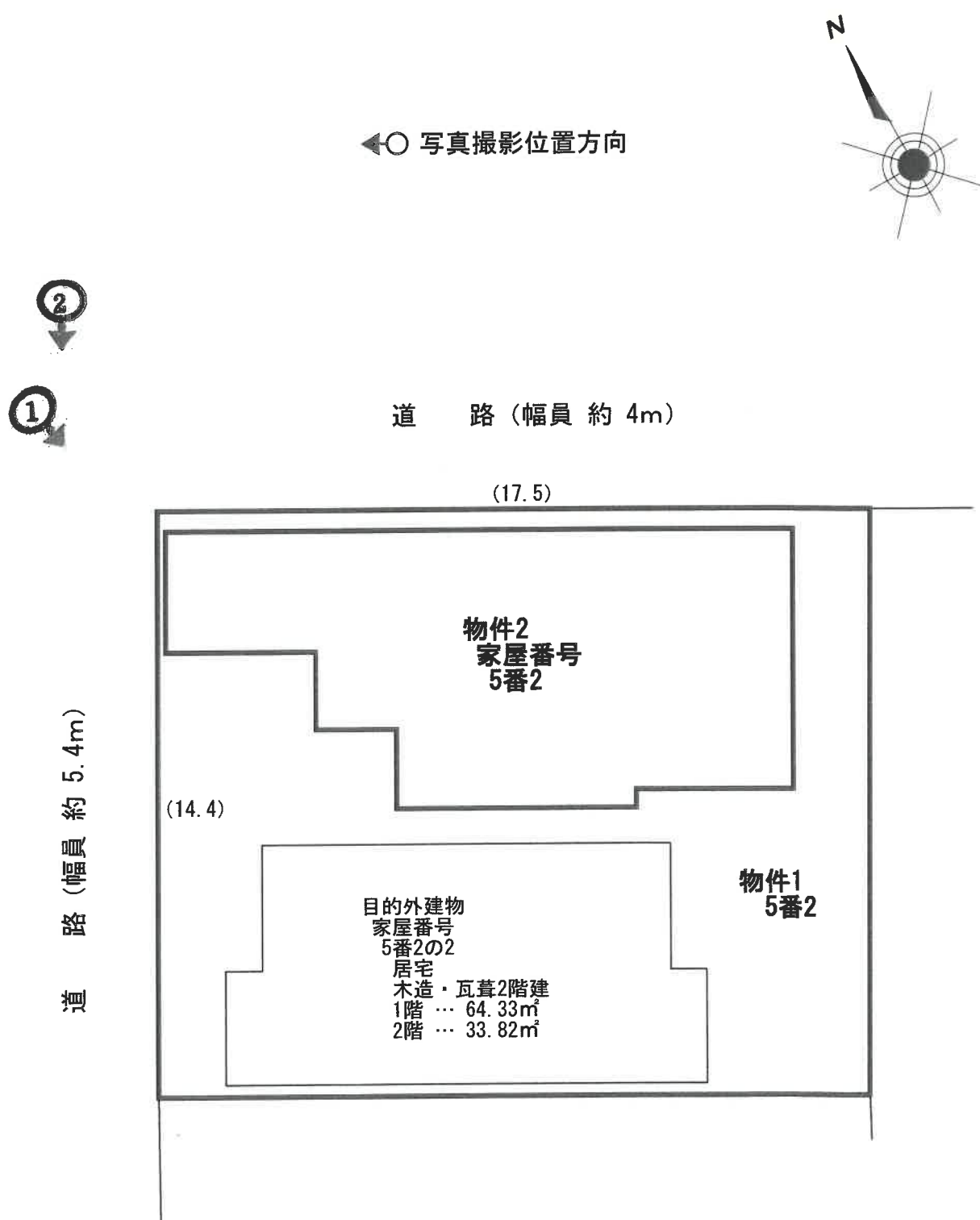
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

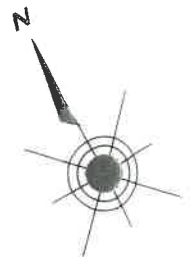
令和7年（又）第166号



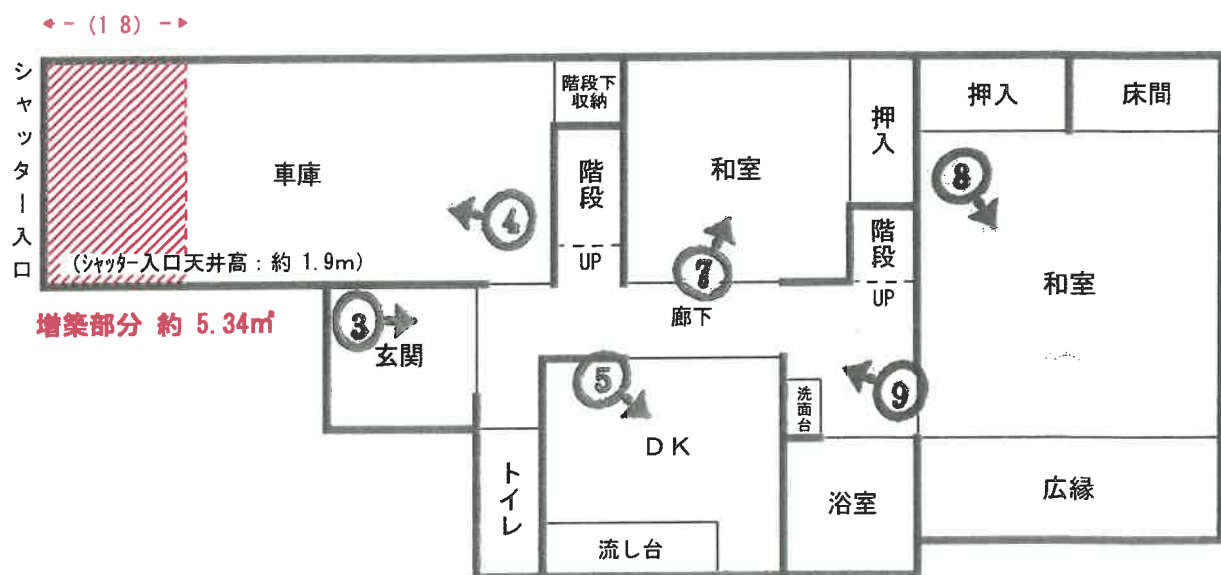
間取略図

令和7年（又）第166号

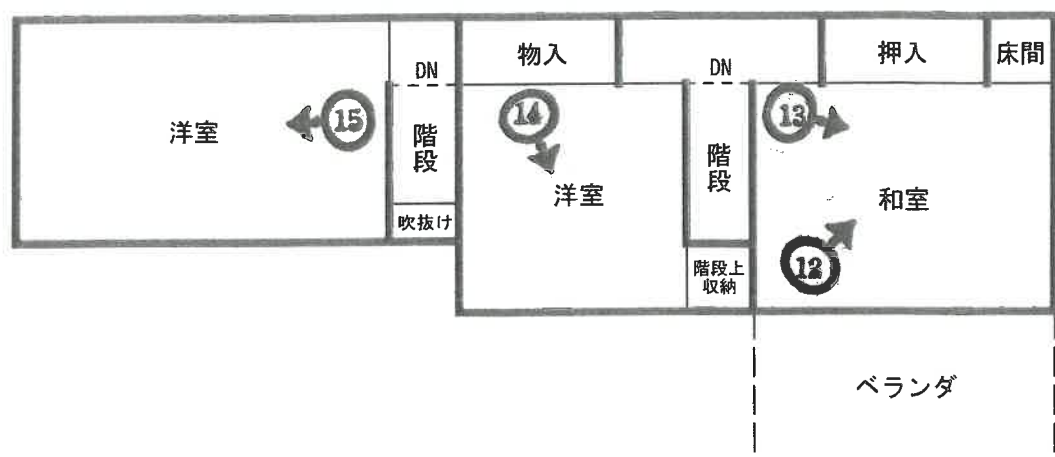
←○写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物

目的外建物



目的外建物





③



④



⑤



⑥

流し台の状況



⑦



⑧

⑨



雨漏り跡の状況

⑩



洗面台の状況



⑪

浴室の状況



⑫



⑬

天井が撓んでいる状況



⑭

15



(17 枚目)

令和7年（ヌ） 第166号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年11月17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

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,510,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,620,000円
物件 2	金 890,000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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 及び目的外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 5 8 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 地 目 積	物件目録記載のとおり	同左																
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	所 在：同左 家屋番号：同左 種 類：居宅・車庫 構 造：同左 床 面 積：下記特記事項参照																
番号	特 記 事 項																		
1	① 目的土地には地積測量図が存しないことから、建物図面敷地図・大阪市役所備付の固定資産地籍図等を参考に現地を概測した結果、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、隣地との境界を示す境界標等が存しなかったことや検尺が概測であること、一部検尺が出来ない箇所が存したこと等から、正確な現況把握及び地積・範囲等の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。 ② 目的土地上には目的建物物件2の他、目的外建物が存していた。目的外建物の概要は以下のとおり。 所 在：大阪市住吉区万代三丁目5番地2 家屋番号：5番2の2 種 類：居宅 構 造：木造・瓦葺2階建 床 面 積：1階 64.33㎡ 2階 33.82㎡ 建築年月日：昭和46年月日不詳新築 なお、各物件の位置等は土地建物位置関係図、土地占有・使用状況等に関しては現況調査報告書を参照されたい。																		
2	① 建物図面と現況を照合した結果、1階車庫部分の一部が増築されていた。(位置・範囲等は間取略図参照) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>登記</th><th>現況</th><th>増築面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>80.32㎡</td><td>約85.66㎡</td><td>約5.34㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>48.07㎡</td><td>48.07㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>延面積</td><td>128.39㎡</td><td>約133.73㎡</td><td>約5.34㎡</td></tr> </tbody> </table> ② 課税床面積が登記床面積と異なっているが、市税事務所聴聞によると、計算方法の相違が原因であろうとのことである。				登記	現況	増築面積	1階	80.32㎡	約85.66㎡	約5.34㎡	2階	48.07㎡	48.07㎡		延面積	128.39㎡	約133.73㎡	約5.34㎡
	登記	現況	増築面積																
1階	80.32㎡	約85.66㎡	約5.34㎡																
2階	48.07㎡	48.07㎡																	
延面積	128.39㎡	約133.73㎡	約5.34㎡																
1・2共通	① 本件目的物件は、物件1が持分1/4のみ、物件2が持分1/2のみである。																		

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）

位置・交通	阪堺電軌上町線 帝塚山四丁目駅 北東方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅・マンション等が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の土地利用状況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2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	聖天山風致地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	251.23㎡ …持分1/4
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約14.4m・奥行約17.5m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北西側	幅員約5.4m市道（建築基準法第42条1項1号）
	北東側	幅員約4m私道（建築基準法上の道路扱い無し）
	接道状況	角地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅（物件2・目的外建物）の敷地の用に供されている。
	北東側	道路
	北西側	道路
	南東側	戸建住宅
	南西側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	（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	目的土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地・畑の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、現建物建築以前は戸建住宅敷地・造園等と推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。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調査を要する。	
特記事項	特に無し。	

2 建物の概況及び利用状況等（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	(登記記載) 昭和41年9月30日新築
	経過年数	約59年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	合板・ビニールクロス貼・砂壁等
	天 井	ビニールクロス貼・合板等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延約 133.73m ² …持分1/2 1階部分増築有り。（間取略図参照）	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	5DK＋車庫
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	① 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。 ② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ③ 1階廊下の天井に雨漏れ跡等の汚損が見られた。2階東側和室の天井に撓みが認められた。その他、建物全体に概ね経年相当の劣化・汚損が見られた。 ④ 建物築年が古く、建築確認等の有無は不明。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	316,000	1.04	251.23	0.90	74,308,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪住吉-12

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 273,000\text{円/㎡} & \times 105.3/100 & \times 100/101 & \times 100/90 & = 316,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（北東）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90

イ 個別格差：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 方位（北西・北東）+1、角地+3、相乗により+4と査定

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	200,000	約133.73	0.04	1,070,000

ウ 現価率

経過年数 約59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59年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.3)

= 0.04

※観察減価は維持管理・補修等の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 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	42,438,000	0.10	場所的利益	4,244,000
目的外 建物	31,870,000	0.10	場所的利益	3,187,000

※目的建物物件2及び目的外建物の建付地価格アは、全体の建付地価格を各建物の建築面積比（物件2 約85.66㎡、目的外建物 64.33㎡）で配分して査定した。

物件2 $74,308,000円 \times \{約85.66㎡ \div (約85.66㎡ + 64.33㎡)\} \asymp 42,438,000円$

目的外建物 $74,308,000円 \times \{64.33㎡ \div (約85.66㎡ + 64.33㎡)\} \asymp 31,870,000円$

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 割合 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	74,308,000	- 7,431,000	1/4		0.48	0.70		5,620,000
2	1,070,000	+ 4,244,000	1/2	1.00	0.48	0.70	0	890,000
一括価格 (合計)								6,510,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.48 (0.6×0.8) を乗じた。

① 共有持分であることによる利用効率の低下等による市場性の減退等 (0.6)

② 一部底地であることによる市場性の減退等 (0.8)

カ 競売市場修正

「第2 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 大阪住吉-12

所 在 : 大阪市住吉区万代4丁目49番5「万代4-17-20」
価 格 : 273,000円/㎡
位 置 : 阪堺電軌上町線 帝塚山四丁目駅 北東方 約350m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 67㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東5.5m市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 47,713,000円…持分1/4
物件2 : 2,103,000円…持分1/2

第7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市住吉区万代三丁目
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

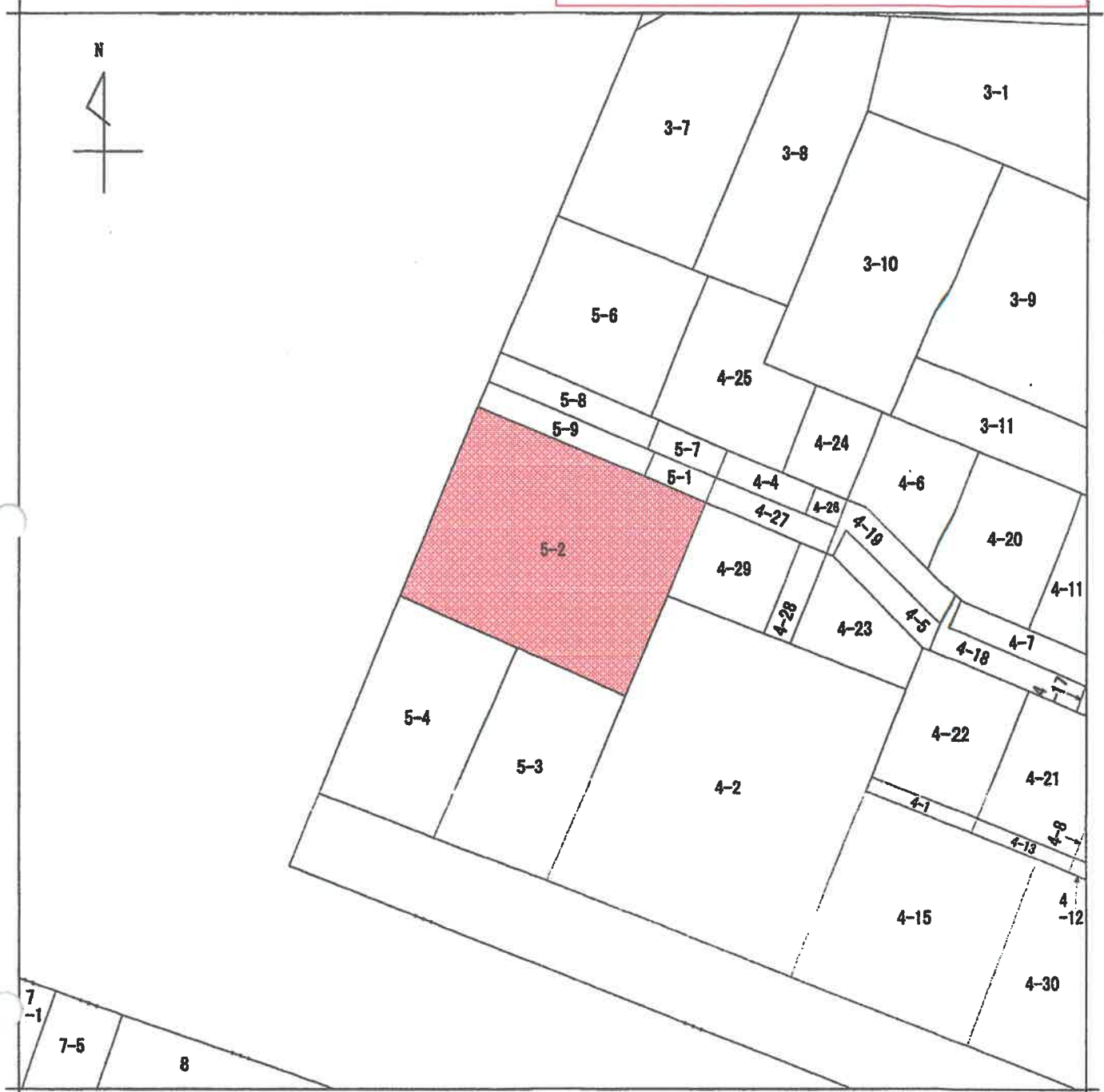
2 所 在 大阪市住吉区万代三丁目5番地2
家屋 番号 5番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 48.07平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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	大阪市住吉区万代三丁目				地番	5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。

令和7年5月12日
大阪法務局天王寺出張所
222222

請求番号: 52-1
(1/1)

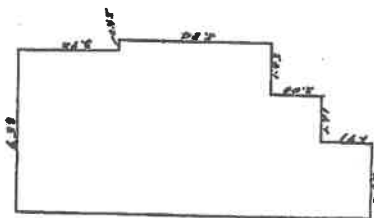
235384

6-2

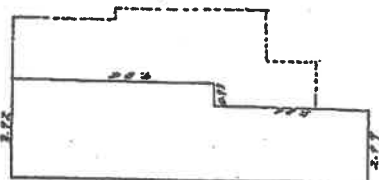
建築物の所在

万代三丁目

卷 隨



無 趣


$$\begin{aligned} 392 \times 392 &= 153664 \\ 392 \times 683 &= 267736 \\ 200 \times 488 &= 97600 \\ 191 \times 297 &= 56727 \\ \hline &803295 \end{aligned}$$

80.32 m²

$$\begin{array}{r} 2.84 \times 392 = 1123.28 \\ 184 \times 297 = 54648 \\ \hline 48076 \end{array}$$

48.07 m²



昭和44年2月15日

作者

申請人：

54
(英文書庫)

櫛	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------	-----------------

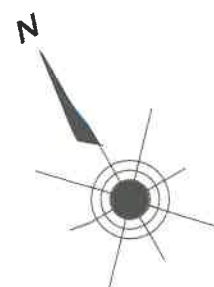
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月12日 大阪法務局天王寺出張所

令和7年5月12日

大阪法務局天王寺出張所

筆記會

土地建物位置関係図



道 路（幅員 約 4m）

(17.5)

道 路（幅員 約 5.4m）

(14.4)

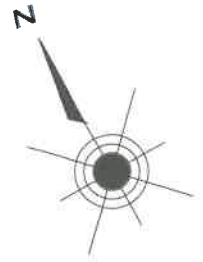
物件2
家屋番号
5番2

目的外建物
家屋番号
5番2の2
居宅
木造・瓦葺2階建
1階 … 64.33㎡
2階 … 33.82㎡

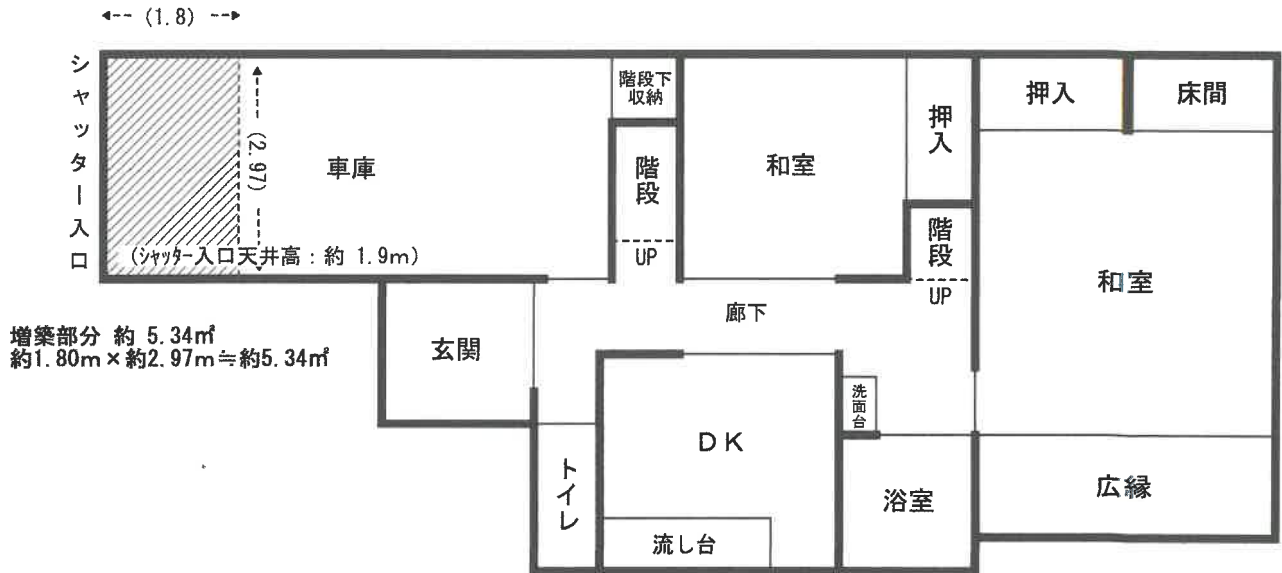
物件1
5番2

（単位：約m）

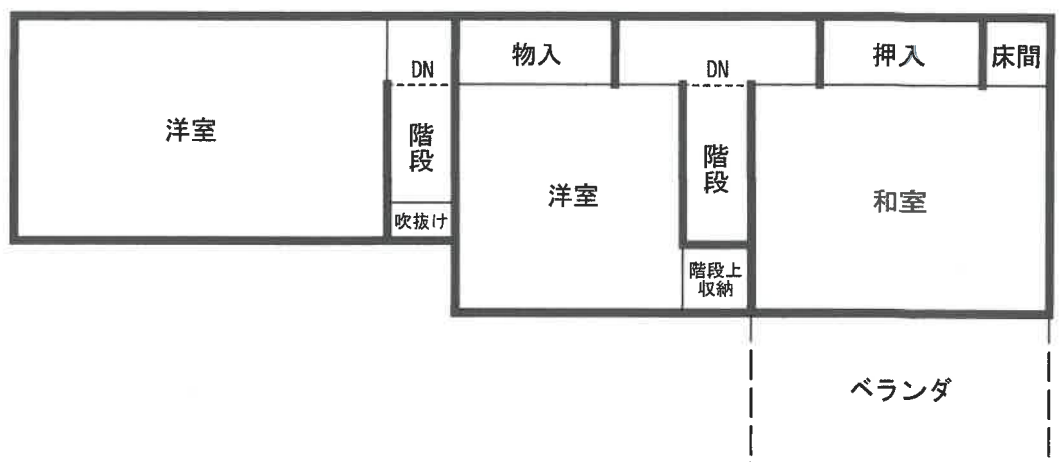
間取略図



1階平面図



2階平面図



(単位: 約m)