

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 年()第 号、物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
陳述者	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
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

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)の訂正や追完はできません。
- 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 年()第 号、物件番号
陳述者	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
	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)の訂正や追完はできません。
- 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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

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(代表者、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 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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	1, 800, 000 1, 440, 000	一括	360, 000	39, 925	11, 011
1	1, 450, 000				
2	350, 000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 大阪市旭区高殿三丁目
地 番 3番23
地 目 宅地
地 積 50.78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

2 所 在 大阪市旭区高殿三丁目3番地23
家屋 番号 3番23の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 35.86平方メートル
2階 36.43平方メートル
3階 30.97平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約35.41平方メートル
2階 36.43平方メートル
3階 30.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1, 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】

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, 2】

本件物件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 大阪市旭区高殿三丁目

地 番 3番23

地 目 宅地

地 積 50.78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

2 所 在 大阪市旭区高殿三丁目3番地23

家屋 番号 3番23の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺3階建

床 面 積 1階 35.86平方メートル

2階 36.43平方メートル

3階 30.97平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約35.41平方メートル

2階 36.43平方メートル

3階 30.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(又)第223号
令和 7年11月26日受理
令和 年 月 日提出
17.12.22

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 大阪市旭区高殿三丁目
地 番 3番23
地 目 宅地
地 積 50.78平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 大阪市旭区高殿三丁目3番地23
家屋 番号 3番23の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 35.86平方メートル
2階 36.43平方メートル
3階 30.97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	大阪市旭区高殿三丁目15番22号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約35.41㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 占有者および占有権原のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は目的外土地の概況のとおり）		
その他の事項	その他の事項のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 債務者の姓
(2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
(2) 南側で一部が道路として使用されており、その余の部分は目的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、概ね間取略図のとおりであると思われる。なお、1階南側約0.45㎡については、建築当初から存在していない部分であると思われる。
(2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
(3) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
(4) 全体的に北側に傾斜しているように思われ、特に1階および3階では床に撓みを感じられ、傾斜も強く感じられた。1階キッチンでは、水漏れによる床の損傷が認められた。2階および3階では雨漏り跡が複数認められ、それによる床の損傷が認められた。3階では壁にクラックが認められ、北側洋室で壁紙クロスの剥離や壁に穴が空いておりベニヤ板で塞がれているのが認められた。また、各所でペットによると思われる引っ掻き傷などが散見された。
(5) 屋根には太陽光温水器が設置されていた。また、外壁にはクラックが入っており、3階のベランダの下部は劣化していた。さらに、東側隣家との間は、隣家の屋根や雨樋等がはみ出している可能性がある。なお、西側隣家とは接着して建てられている。
(6) 経年相当の劣化および損耗が認められた。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 目的建物は、私が家族と共に暮らしています。 2 かつて建物内でペットを飼育していたので各所に引っ掻き傷などの損傷があります。 3 玄関扉の建付が悪く開閉がしにくいです。2階南側和室では壁に穴が空いており、ベニヤ板で塞いでいます。その部屋では、物入れ扉の蝶番の取り付け方が悪いためか開閉がしにくいです。 4 1階キッチンの床は水漏れのため傷んでいます。3階の階段部分も雨水の入り込みより床が傷んでいます。 5 2階南側和室では雨漏りがします。上階のベランダからの雨水が漏れてくるのです。また、北側の和室も上階ベランダからの雨漏りが原因と思われる雨漏り跡があります。さらに、3階東側の和室でも天井に雨漏り跡があります。 6 3階北側洋室や南側洋室では、壁にクラックが入っています。これは阪神・淡路大震災のときに入ったものだと思います。また、3階南側洋室では壁紙も剥がれています。 7 屋根には太陽光温水器を置いています。支払いは既に終わっていますが、長らく使っていないため今は壊れているかもしれません。 8 キッチンのガスコンロについては、最近取り替えたばかりなので退去することになれば持っていくつもりです。 9 目的建物は、建てたときからこの形であり、後に減築などはしていません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

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

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月28日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（債務者）
令和7年12月3日 12:30 - 12:40	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年12月3日 13:30 - 13:40	京橋市税事務所	家屋等調査
令和7年12月8日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年12月8日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年12月8日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年12月10日 13:30 - 13:40	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年12月17日 9:10 - 9:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(特記事項)

■ 令和7年12月17日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

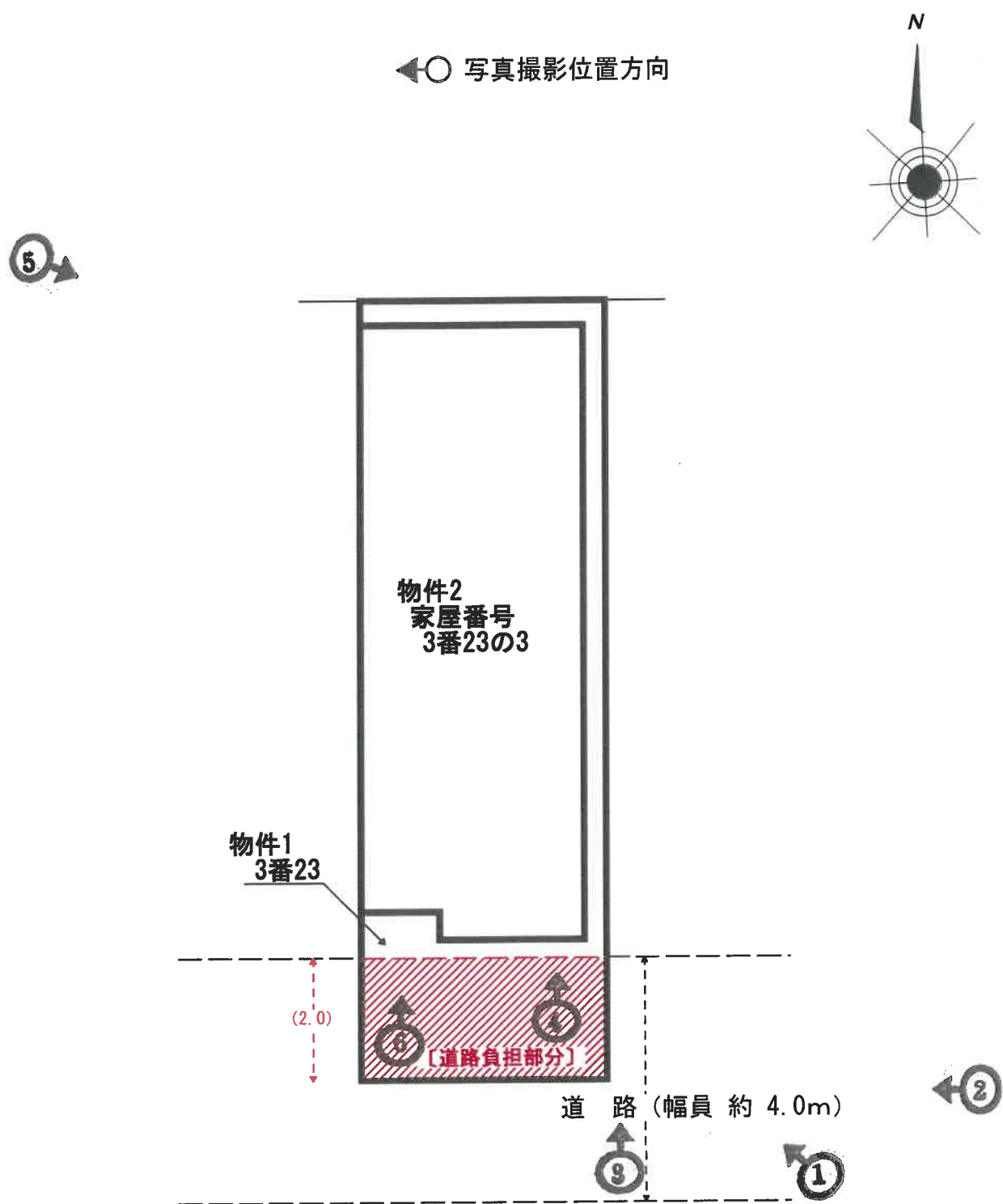
□ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（又）第223号



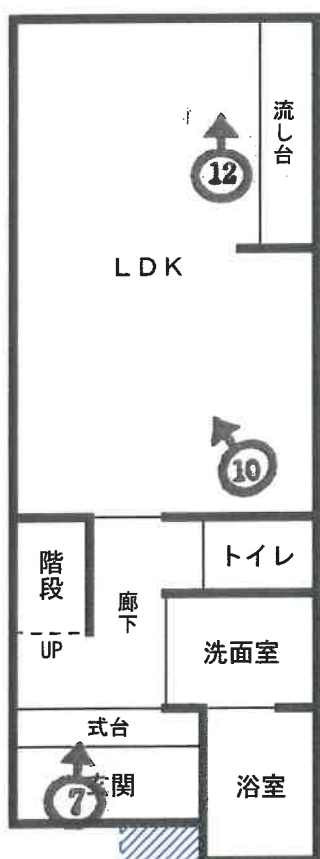
間取略図

令和7年（又）第223号

←○ 写真撮影位置方向



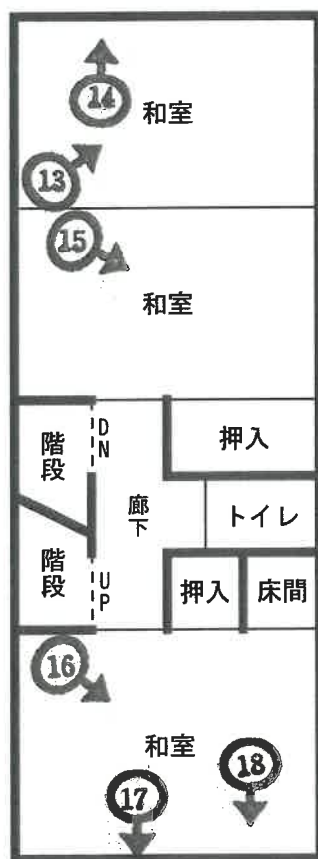
1階平面図



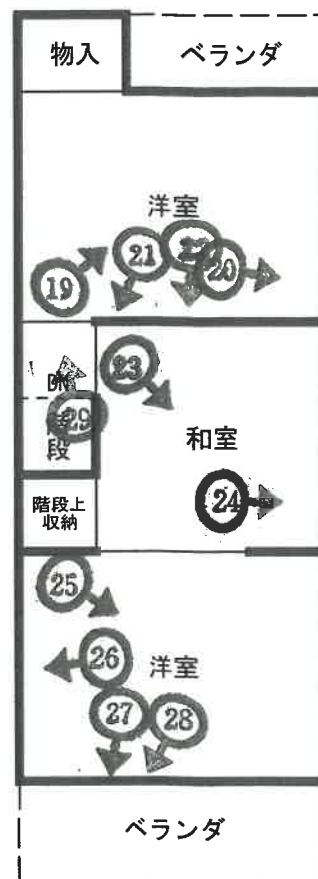
(1.0)

不存在部分 約 0.45㎡

2階平面図



3階平面図



目的建物



①



②

道路負担部分



③

相互にはみ出している状況



④

ベランダ下部が劣化している状況



⑤



⑥



⑦



⑧

洗面室の状況



⑨

浴室の状況



⑩



⑪

キッチンの状況



⑫

床が傷んでいる状況



13



14

雨漏り跡の状況

(15 枚目)



15



16

①7



穴が塞がれている状況

①8



雨漏り跡の状況



19



20

クラックが入っている状況

(18 枚目)

21



クラックが入っている状況

22



クラックが入っている状況



23



24

雨漏り跡の状況

(20 枚目)



25



26

壁紙クロスが剥離している状況



27

クラックが入っている状況



28

クラックが入っている状況

29



床が傷んでいる状況

令和7年（ヌ） 第223号

令和7年12月17日 現地調査

令和7年12月26日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書（訂正後）
（土地付建物）

評価人 不動産鑑定士

森澤 修二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,800,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,450,000円
物件 2	金 350,000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61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2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58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	床面積：1階 約35.41㎡
番号	特 記 事 項		
1	○物件1土地は公簿地目「宅地」であるが、現況地目は「宅地、一部公衆用道路」である。 ○物件1土地は南側で接道する道路の一部（約7.8㎡）を負担している。なお、当該数量は評価人による概測数量の為、正確な数量ではない。 （別添「土地建物位置関係図」参照） ○物件1土地のその余の部分は、物件2建物の敷地として使用されている。 ○公図、地積測量図、建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。 ○本件の売却対象は、持分2分の1である。		
2	○1階南側約0.45㎡については、建築当初から存在していない部分であると思われる。 1階 約35.41㎡（別添「間取略図」参照） ○西側隣家と外壁が接合していた。 ○本件の売却対象は、持分2分の1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	大阪メトロ谷町線 関目高殿駅 西方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	幹線道路背後に中小規模一般住宅を主として、駐車場等も見られる住宅地域。近隣に小学校が存する。地域要因に大きな変動もないことから、当面の間現況のまま推移していくものと予測される。		
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	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	50.78㎡ (うち、約7.8㎡の私道負担あり)	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口(南側)約3.9m・奥行約12.8m	
	高低差等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約4m私道(建築基準法第42条1項3号道路)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地	
	東側	店舗併用住宅	
	西側	連棟式住宅	
	南側	私道	
	北側	駐車場等	
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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は一般住宅の表示が確認された。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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	○特になし		

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）平成1年7月26日
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス、砂壁等
	天 井	ビニールクロス、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 約 102.81㎡ （1階南側で約0.45㎡が不存在）	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	6LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	○全体的に北側に傾斜しているように思われる。特に1階および3階では床に撓みを感じられ、傾斜も強く感じられた。 ○1階キッチンでは、水漏れによる床の損傷が認められた。 ○2階および3階では雨漏り跡が複数認められ、それによる床の損傷が認められた。 ○2階南側和室の壁の穴をベニヤ板で塞がれているのが認められた。 ○3階では壁にクラックが認められ、北側洋室で壁紙クロスの剥離や壁に穴が空いているのが認められた。 ○各所でペットによると思われる引っ掻き傷などが散見された。 ○外壁にはクラックが見受けられた。 ○3階南側のベランダの床が劣化していた。 ○屋根には太陽光温水器が設置されていた。 ○東側隣家の屋根や雨樋等が越境している可能性がある。 ○その他、関係人の陳述によれば、玄関の建付が悪く開閉がしにくいこと、2階南側和室の物入れ扉の蝶番の取り付け方が悪いためか開閉がしにくいとのことである。 ○その余は、概ね経年相応の状態である。 ○建築確認（有）、検査済証（無） ○設備機器等の稼動の状況は未確認である。 ○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。	

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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1(宅地)	178,000	0.99	約 42.98㎡	1/2	0.90	3,408,000
1(私道)	178,000	0.05	約 7.8㎡	1/2	---	35,000
合計						3,443,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪旭-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 243,000\text{円/㎡} & \times & 105.8/100 & \times & 100/104 & \times & 100/139 & = & 178,000\text{円/㎡} \end{array}$$

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

方位（南）+4

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.02	1.05	1.30	1.00	1.39

幅員・系統連続性+2 駅距離+5 居住環境等-30

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	0.95	1.00	0.99

方位（南）+4 間口狭小-5

【道路負担部分】

道路価値率5%と判断した。

ウ 地積： 道路負担部分は、現地での概測数量による。

宅地部分は登記数量より上記の道路負担の概測数量を控除した数量による。

エ 持分： 登記の持分による。

オ 建付減価： 建物と敷地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、更に持分を乗じて、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	持分 エ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
2	200,000	約 102.81	0.04	1/2	411,000

ウ 現価率

経過年数 約36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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※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。

エ 持分： 登記の持分による。

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)
1	3,408,000	0.10	場所的利益	341,000

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	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	3,443,000	－ 341,000		0.67	0.70		1,450,000
2	411,000	341,000		0.67	0.70		350,000
一括価格 (合計)							1,800,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件については、以下の減価要因を考慮して、市場性修正率を0.67（相乗積）と判定した。

- ① アスベスト含有建材の使用の可能性があること（△5%）
- ② 共有持ち分の売却であること（△30%）

オ 競売市場修正

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

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪旭-6

所 在 : 大阪市旭区高殿4丁目39番19外 「高殿4-12-17」
価 格 : 243,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 関目高殿駅 北西方 約200m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 169㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 4.5m 私道
用途指定等 : 第1種住居地域
(建ぺい率80%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 4,913,000円 (持分: 1/2)
物件2 : 2,033,000円 (持分: 1/2)

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 大阪市旭区高殿三丁目

地 番 3番23

地 目 宅地

地 積 50.78平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 大阪市旭区高殿三丁目3番地23

家屋 番号 3番23の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺3階建

床 面 積 1階 35.86平方メートル

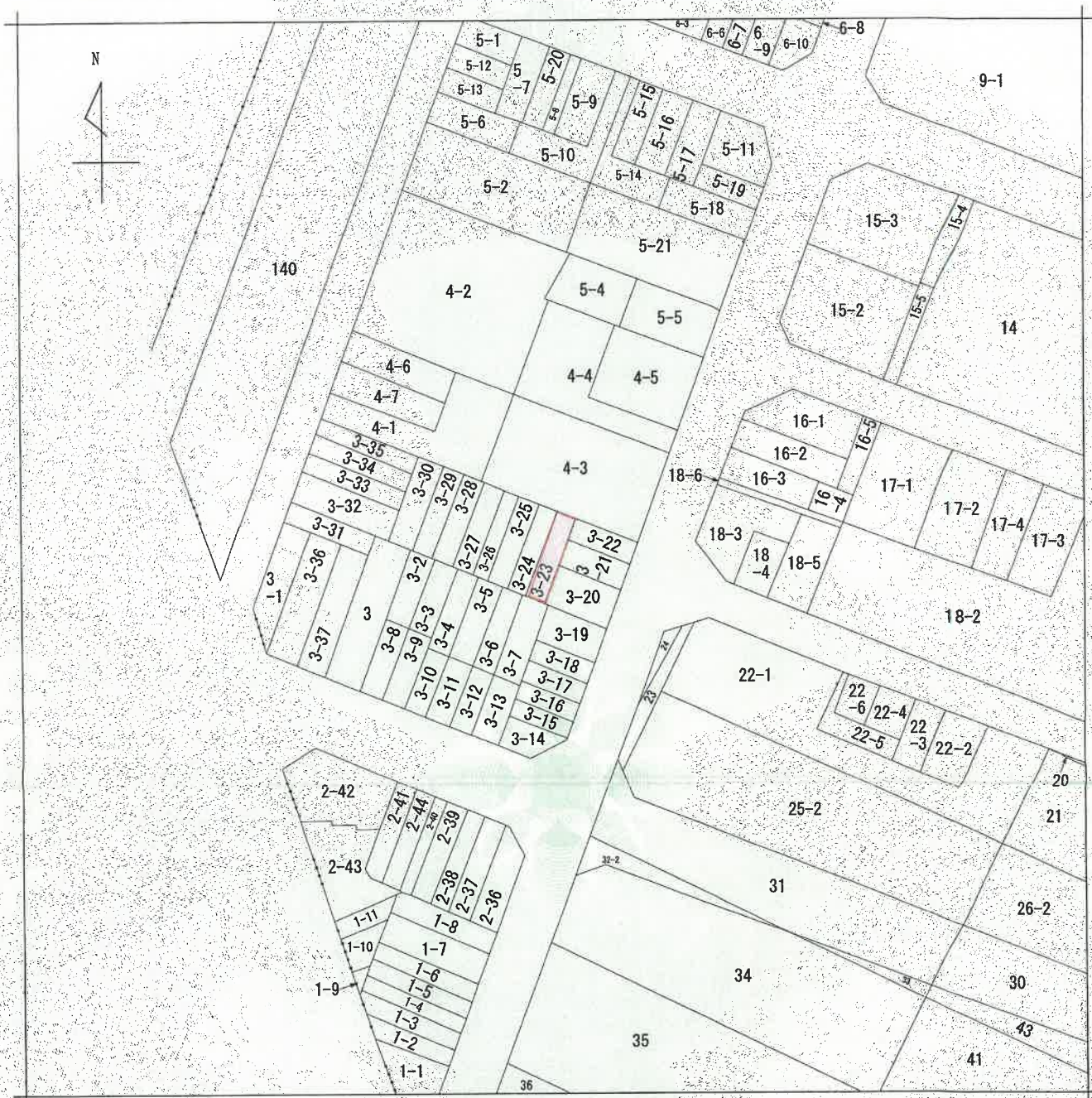
2階 36.43平方メートル

3階 30.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1







(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
高殿3丁目

請求部	所在	大阪市旭区高殿三丁目				地番	3番23			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

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9月19日
大阪法務局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官



昭和四五年九月貳壹日

作 者 年 月 日

昭穆 拾五年九月拾日

草

作

人

五

サマト官製粉

前 後 新

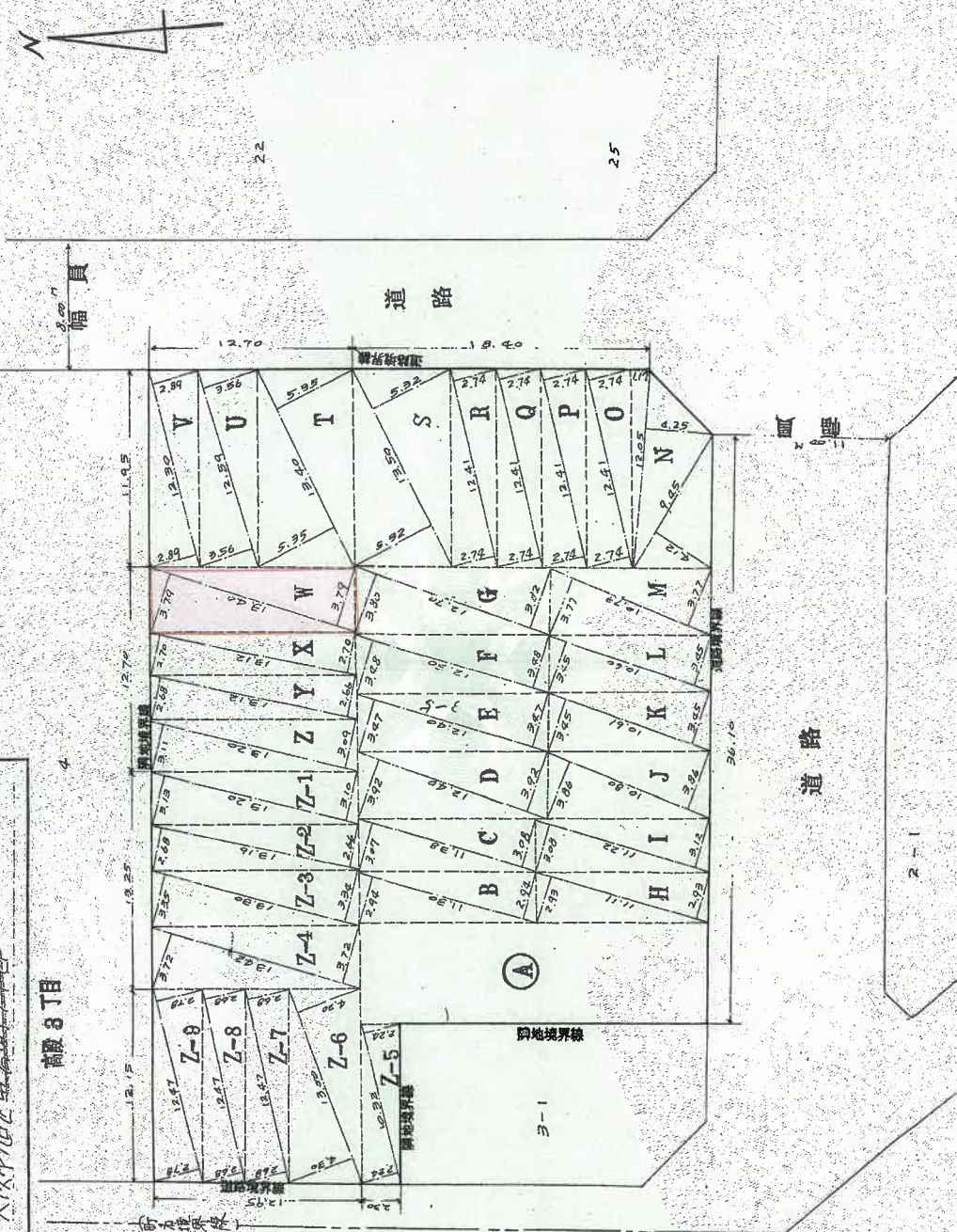
55704

番地

$$3.32 \sim 3.35$$

所在地 大分市旭区中富町1-10

1000
1
00
1000
1000



氏
璽

300

$$\frac{(1/2)}{}$$

請求番号: 24-2

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9月19日 大阪法務局

令和7年9月19日 大阪法務局

產品圖

11

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和45年9月21日

55705

地番 3, 32 ~ 3-35

土地の所在 大阪府大阪市東区 3丁目

地積測量図

計算式

計算式

計算式

B	$11.30(2.94 + 2.94) / 2$	33.2220	m^2
C	$11.38(3.07 + 3.08) / 2$	34.9935	
D	$12.40(3.92 + 3.92) / 2$	48.6080	
E	$12.40(3.47 + 3.47) / 2$	43.0200	
F	$12.50(3.48 + 3.48) / 2$	43.5000	
G	$12.70(3.80 + 3.82) / 2$	48.3870	
H	$11.11(2.93 + 2.93) / 2$	32.5523	
I	$11.12(3.08 + 3.12) / 2$	34.7820	
J	$10.80(3.86 + 3.86) / 2$	41.6880	
K	$10.61(3.45 + 3.45) / 2$	36.6045	
L	$10.60(3.45 + 3.45) / 2$	36.5700	
M	$10.73(3.77 + 3.77) / 2$	40.4521	
N	$12.05(4.25 + 1.17) / 2$ $(9.45 \times 4.12) / 2$	32.6555 19.4670	
O	$12.41(2.74 + 2.74) / 2$	34.0034	
P	$12.41(2.74 + 2.74) / 2$	34.0034	
Q	$12.41(2.74 + 2.74) / 2$	34.0034	
R	$12.41(2.74 + 2.74) / 2$	34.0034	
S	$13.50(3.34 + 3.34) / 2$	71.8200	
T	$13.40(5.35 + 5.35) / 2$	71.6900	
U	$12.59(3.56 + 3.56) / 2$	44.8204	
V	$12.30(2.89 + 2.89) / 2$	35.5470	
W	$13.40(3.79 + 3.79) / 2$	50.7860	
X	$13.12(2.70 + 2.70) / 2$	35.4240	
Y	$13.12(2.68 + 2.66) / 2$	35.0304	
Z	$13.20(3.11 + 3.09) / 2$	40.9200	
Z-1	$13.20(3.13 + 3.10) / 2$	41.1180	
Z-2	$13.16(2.68 + 2.66) / 2$	35.1272	
Z-3	$13.30(3.35 + 3.34) / 2$	44.4895	
Z-4	$13.42(3.72 + 3.72) / 2$	49.9224	
Z-5	$10.32(2.24 + 2.24) / 2$	23.1168	
Z-6	$13.00(4.20 + 4.30) / 2$	55.2500	
Z-7	$12.47(2.68 + 2.68) / 2$	33.4196	
Z-8	$12.47(2.68 + 2.68) / 2$	33.4196	
Z-9	$12.47(2.78 + 2.78) / 2$	34.6666	
計		1399.1000	

箱尺

作製年月日 昭和45年九月拾日

作製者

申請人

47100000

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。
令和7年9月19日 大阪府 登記官

登記官

(2/2)

請求番号：24-2

登記年月日：平成17年7月31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。

令和7年9月19日

大阪法務局

登記官

請求番号：24-3

建物各階平面図

家屋番号 3番23の3

建物の所在 大阪市旭区高殿3丁目3番地23

28878 各階平面図

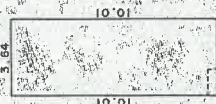
1 階



求積表

9.56 X 1.28	= 12.2368
10.01 X 2.36	= 23.6236
合計	35.8604
床面積	35.86 m²

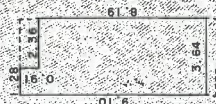
2 階



求積表

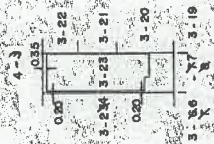
10.01 X 3.64	= 36.4364
合計	36.4364
床面積	36.43 m²

3 階



求積表

9.10 X 1.28	= 11.6480
8.19 X 2.36	= 19.3284
合計	30.9764
床面積	30.97 m²



作製者

申請人

縮尺

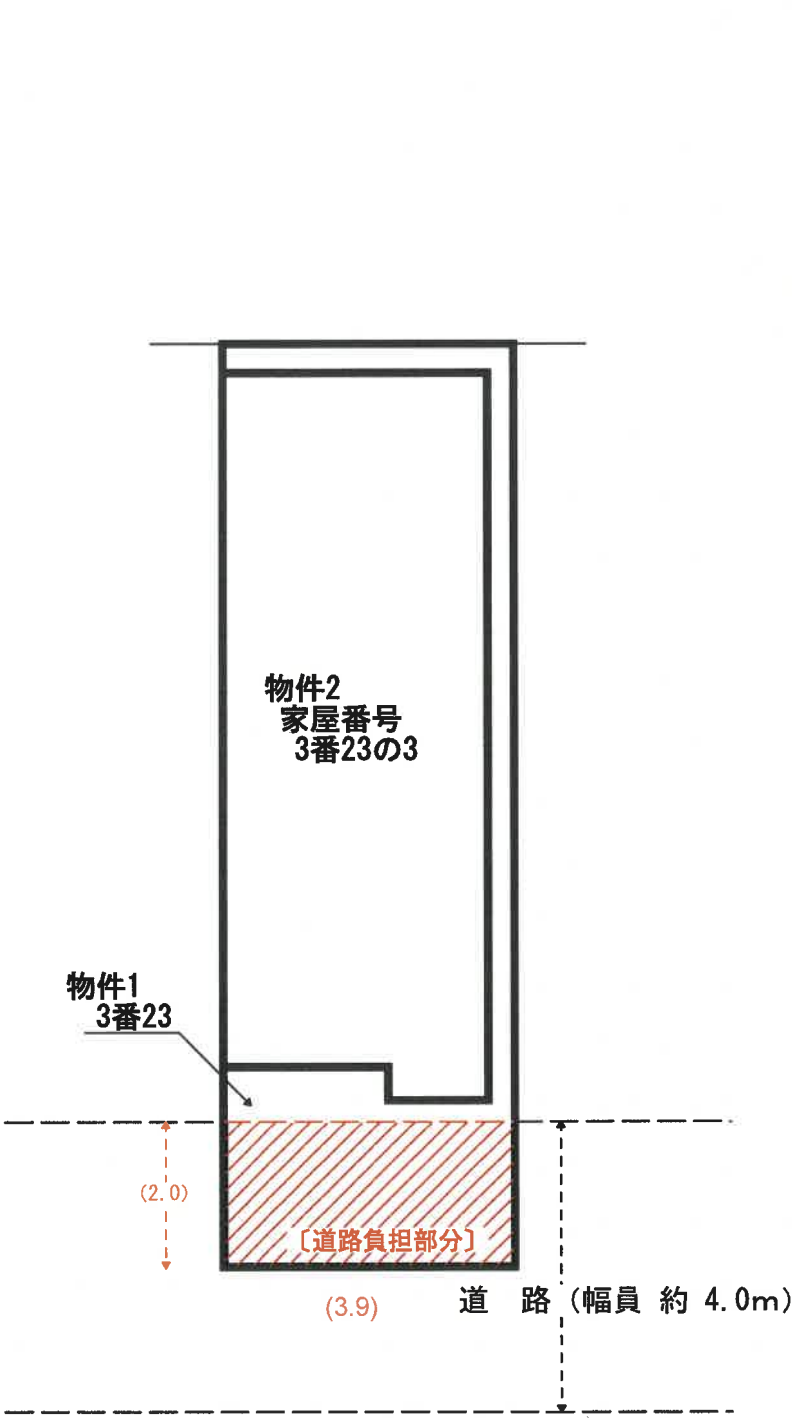
1/250

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

令和7年（又）第223号



道路負担面積：約7.8㎡

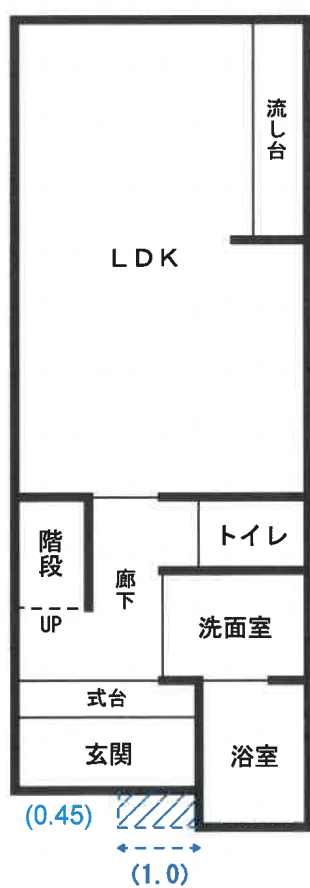
(単位：約m)

間取略図

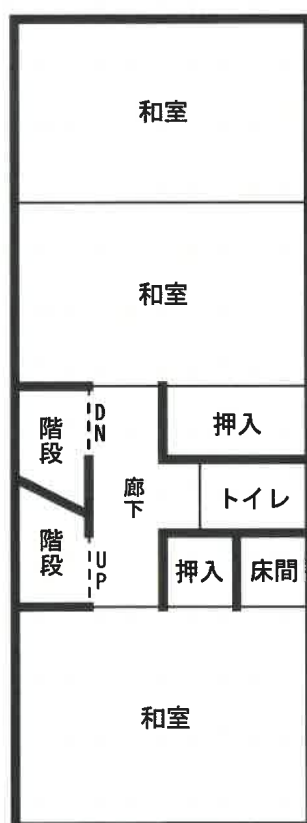
令和7年（ヌ）第223号



1階平面図



2階平面図



3階平面図



不存在部分 約0.45㎡

(単位：約m)