

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

- 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す。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 (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)	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す。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	☐ 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 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。	



516

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	3,190,000 2,552,000 2,840,000		638,000 (法63Ⅱ①申出額)	75,810	16,245



物 件 目 録

1 所 在 大阪市都島区都島北通二丁目104番地

家屋 番号 104番の6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 19.97平方メートル
2階 38.09平方メートル
3階 31.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が存する。

《 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 大阪市都島区都島北通二丁目104番地

家屋 番号 104番の6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 19.97平方メートル
 2階 38.09平方メートル
 3階 31.88平方メートル



令和7年(ヌ)第204号
令和7年11月5日受理
令和7年 月 日提出
7.11.28

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 大阪市都島区都島北通二丁目104番地

家屋 番号 104番の6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 19.97平方メートル
2階 38.09平方メートル
3階 31.88平方メートル



(建物用＜単独＞)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大阪市都島区都島北通二丁目7番32号		
建 物	物件1		
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、住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
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		
敷 地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり		
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)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	大阪市都島区都島北通二丁目		
地 番	104番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1375.14平方メートル (■内敷地部分約50.97平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A (持分2分の1)、B (持分2分の1))		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(土地所有者ら代理人弁護士)の陳述(回答書) / ■提示文書(判決正本の写し)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ なし (賃貸借契約解除済)		
占 有 開 始 時 期	不明		
最初の	契 約 日	平成24年11月30日	
契約等	期 間	平成24年11月30日から ☒ 平成54年11月29日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	■土地所有者ら ■その他の者 (C (当時の土地共有者))	
当 事 者	借 主	■建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金 20,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等	2か月以上賃料の支払いを遅滞したときは、賃貸人は無催告解除ができる		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年1月17日現在 金 1,220,967 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある (令和7年1月17日の経過を以って解除された)		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [大阪地方裁判所 令和7年(ワ)第6373号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (令和7年9月1日判決言渡)		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ☐ 「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

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 なし
- 2 郵便受けの表示 なし

(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と思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 4 目的建物内において、動物が飼育されていた形跡があり、特に2階のLDKにおいて動物臭が感じられた。
- 5 目的建物は、2階LDKの床にきず、東側窓付近のクロスの剥がれがあり、2階から3階への階段入り口角および3階南西側洋室の物入の角に動物によるものと思われるきずが見受けられ、2階および3階のクロスに複数個所のひび割れ・汚損が見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- 6 目的建物の北側にあるガス給湯器の一部が北側建物の敷地部分に越境している可能性がある。

(目的外土地の現況について)

- 1 目的外土地のうち目的建物の敷地として利用されている部分（以下「目的外敷地」という。）の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2 目的外敷地は、その南側の一部が道路として利用されているほか、その余の部分については、目的建物の敷地となっている（土地建物位置関係図参照）。
- 3 目的外敷地が南側で接面する道路は、建築基準法上の道路である。

(その他の状況について)

- 1 当職は、令和7年11月6日、建物所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

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

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

関係人の回答書、提示文書、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

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

(5枚目)

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6日	執行官室	ライフライン調査、 照会書送付（所有者、土地所有者ら代理人宛）
令和7年11月6日 15：20　－15：25	中之島図書館	物件等調査
令和7年11月6日 15：35　－15：40	大阪市役所	道路等調査
令和7年11月6日 16：30　－16：35	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年11月7日 12：30　－12：40	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和7年11月7日 13：05　－13：15	京橋市税事務所	家屋調査票調査
令和7年11月18日 15：15　－15：45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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。

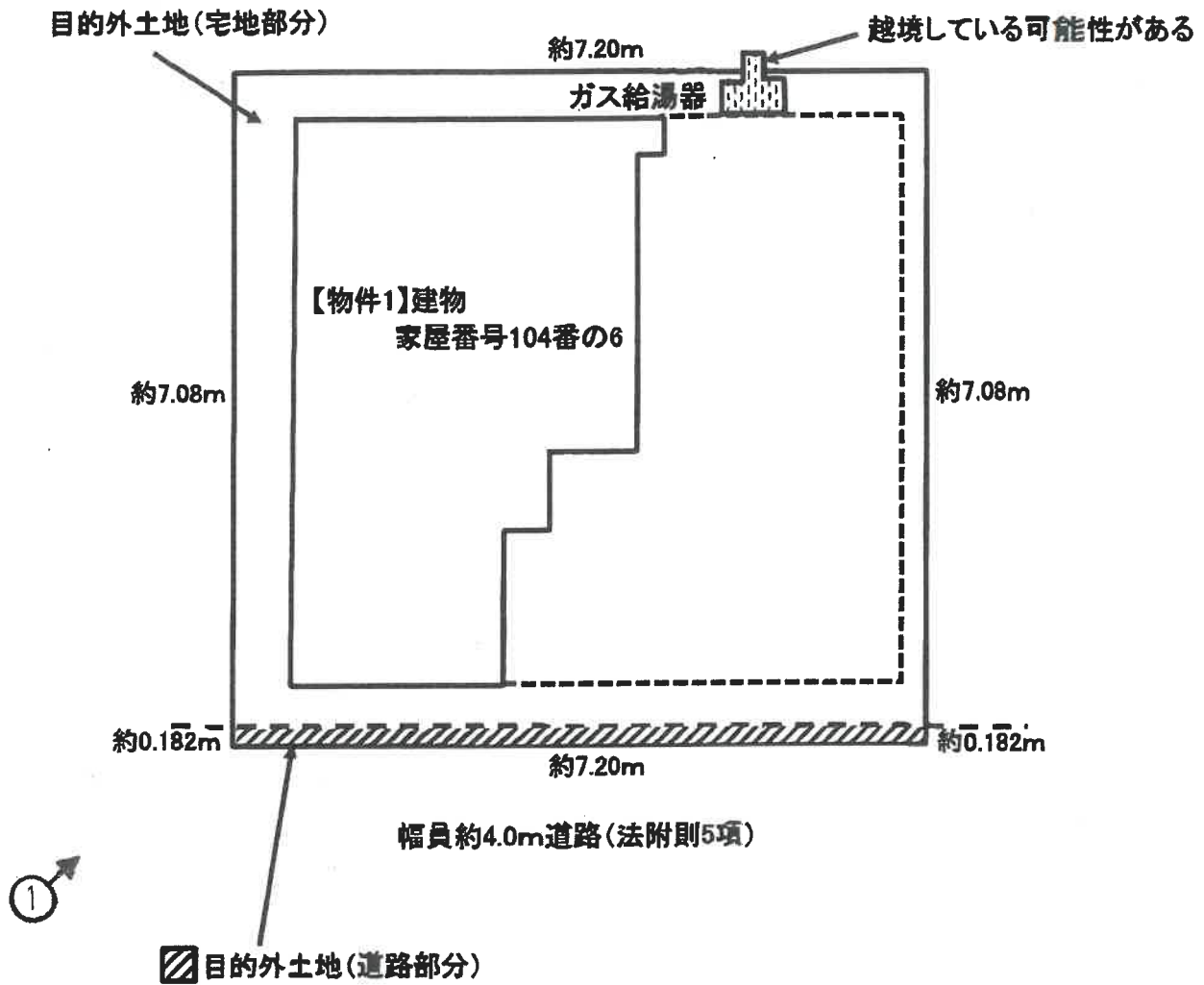
☒ 令和7年11月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

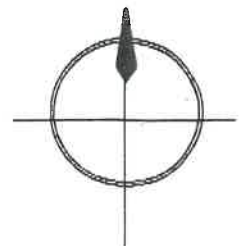
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



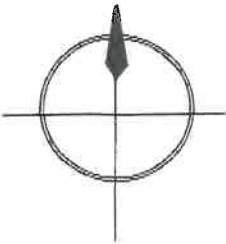
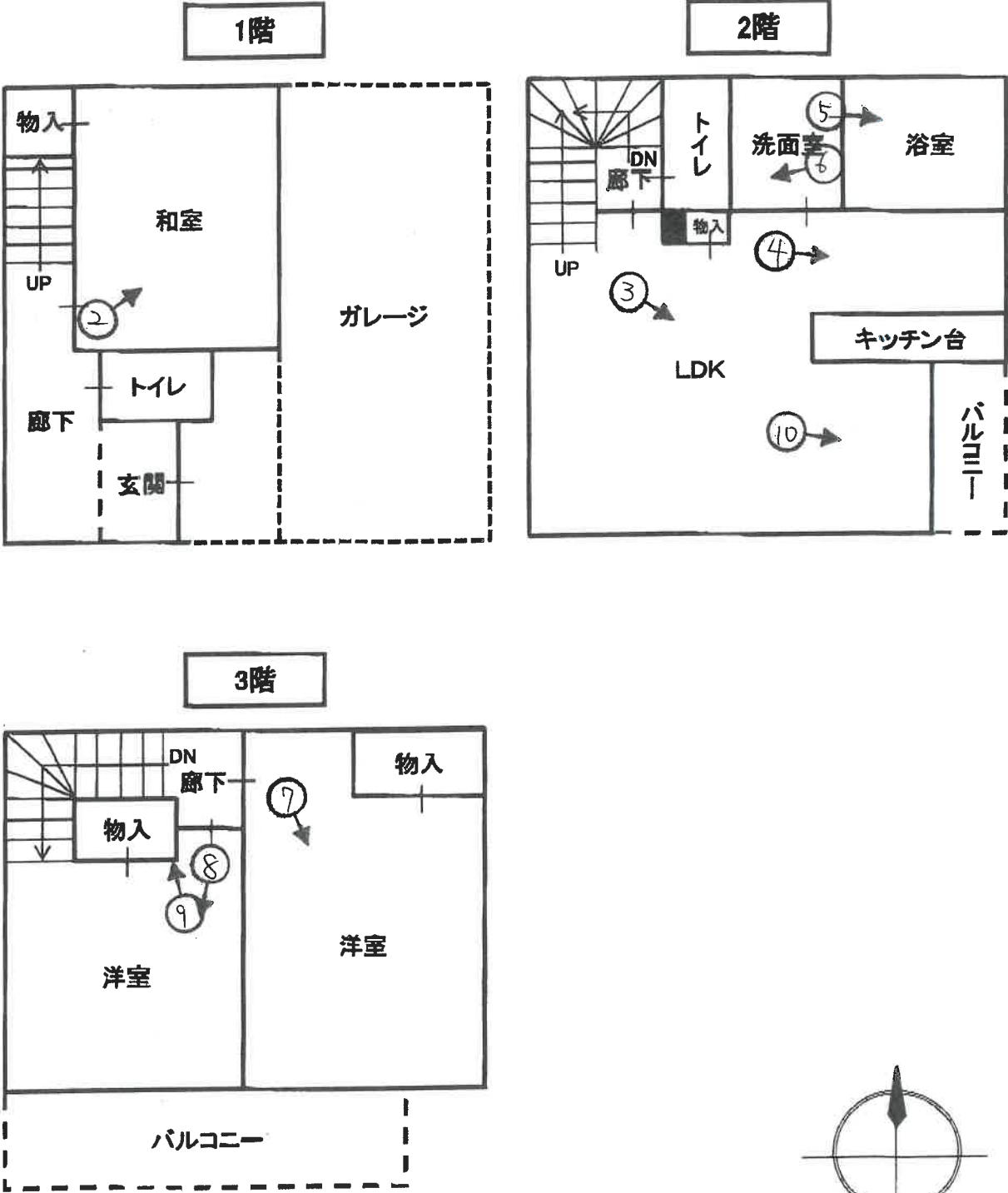
目的外土地:【道路部分】地積 1.31m^2 (概測) = 約 0.182m × 約 7.20m

【宅地部分】地積 49.66m^2 (概測) = 約 7.20m × 約 7.08m - 約 1.31m^2



令和7年(又)第204号

間 取 略 図



令和7年（ヌ）第204号

【写真】

①



目的建物

②



③



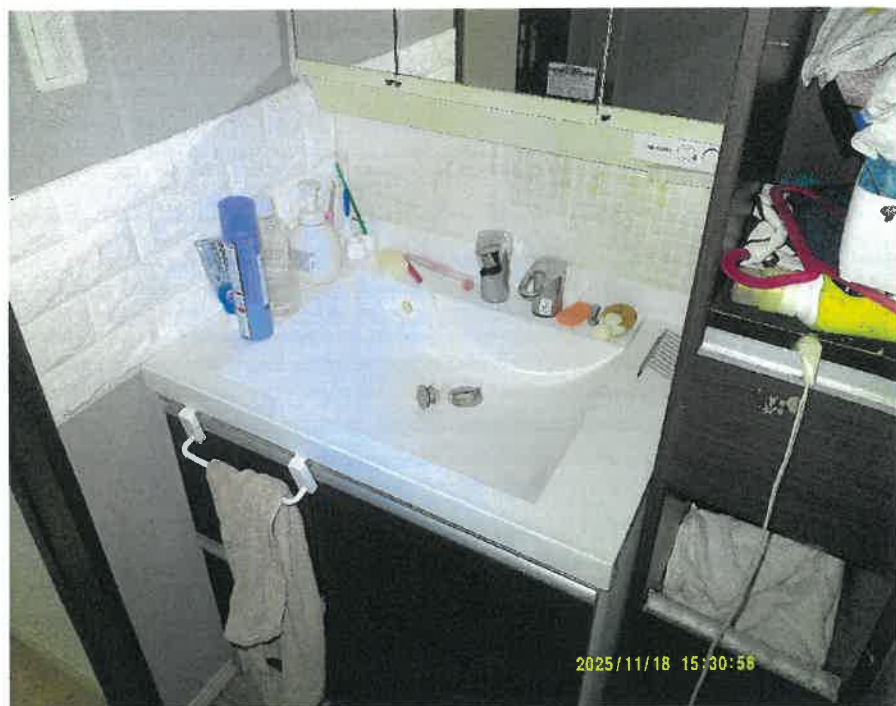
④



⑤



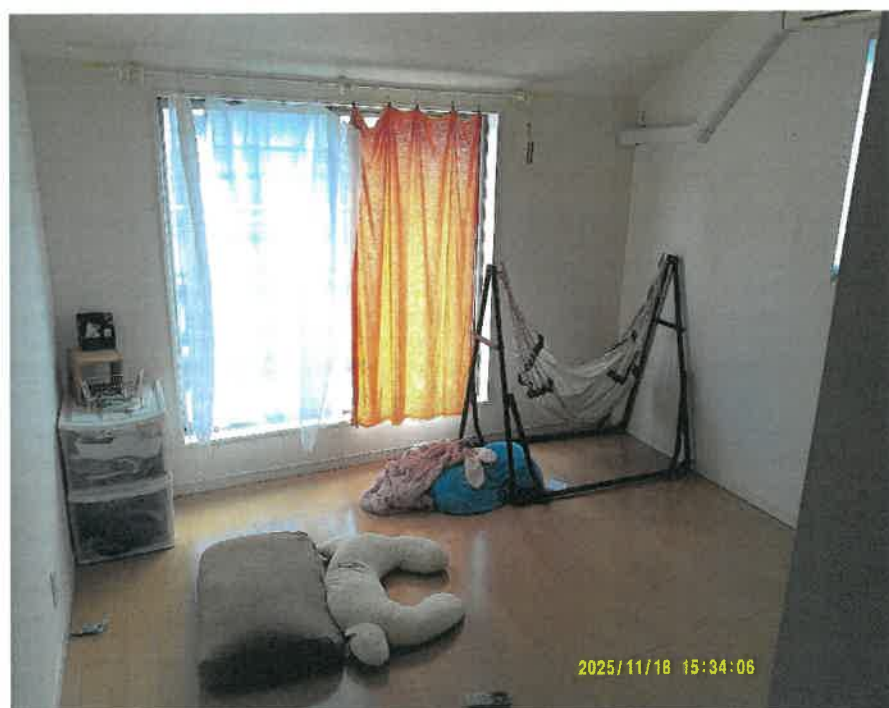
⑥



⑦



⑧



⑨ 3階南西側洋室の物入のきず



⑩ 2階LDK東側窓付近のクロスが剥がれ



令和7年（ヌ） 第204号

令和7年11月18日 現地調査

令和7年11月20日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(建物)

評価人 不動産鑑定士

藤原 学

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,190,000円

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 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	(1) 管轄法務局備付けの建物図面に基づき現地を適宜概測したところ、目的建物の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) 目的建物は、建築計画概要書記載の敷地範囲により建築確認及び完了検査を経ており、その位置・規模等も合理性を有するものであると考えられることから、地番104番の土地の一部を目的外土地の範囲と認定した（別添「公図」・「建物図面」・「土地建物位置関係図」参照）。なお、同概要書に基づき現地を適宜概測したところ、目的外土地の形状及び数量について同概要書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。 (3) 目的外土地の登記上の地目は「宅地」であるが、現況は「宅地一部公衆用道路」である。 (4) 目的外土地のうち宅地部分は、物件1建物の敷地として利用されている。 (5) 地番104番の土地の所有者らの代理人によると、平成24年11月30日より建物の所有者に対して土地を賃貸していたが、令和7年1月17日に当該土地賃貸借の解除を行ったとのことである。したがって、本件においては、目的建物には土地利用権が存在しないものとして評価を行う。		

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（目的外土地）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 都島駅 東方 道路距離 約490m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	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等
画地条件	規模	49.66㎡ (宅地部分) 1.31㎡ (道路部分)
	形状	ほぼ正方形 (宅地部分)
	間口・奥行	間口約7.20m・奥行約6.89m (宅地部分)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南側	幅員約4.0m舗装道路 (建築基準法附則5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	共同住宅
	西側	空地
	南側	道路
	北側	一般住宅
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	目的外土地の全部事項証明書 (現在) からは、個人の所有者名、宅地の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図 (昭和39年頃～) によると、同土地において一般住宅の敷地として利用されていたもようで、その後平成22年頃に目的建物が建築され、現在に至る。ただ、周辺には従来から小工場等が存在していたもようであり、同土地においてもらい汚染を含めた土壌汚染の存在の可能性は否定できない。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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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22年5月20日新築
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング，畳等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	－
床面積（現況）	延 89.94㎡ 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	3LDK（洋室2室，和室1室）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。壁・天井クロスに亀裂や汚損，2階床のフローリングなどに損傷やシミが見受けられたほかは，概ね経年相応の劣化及び損耗が認められた。なお，動物が飼育されていたもようで，2階において特に動物臭が感じられた。	
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（有） (2) 北側外部に設置されているガス給湯器の一部が隣接地に越境している可能性がある。 (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) 設備等の稼働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 目的外土地

目的外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)
目的外土地 (宅地部分)	362,000	1.04	49.66	0.85	15,892,000
目的外土地 (道路部分)	362,000	(※)0.05	1.31	—	24,000
合 計					15,916,000

※目的外土地（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 大阪都島-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $373,000\text{円}/\text{㎡} \times 107.7/100 \times 100/100 \times 100/111 \div 362,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
	1.04	0.99	1.05	1.03	1.11
	系統連続性+1 幅員+3	駅距離△1	基準容積率+3		

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+4				

ウ 地積：概測数量による（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1（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)
1	200,000	89.94	0.45	8,095,000

ウ 現価率

経過年数 約16年

経済的残存耐用年数 約19年

観察減価 20%

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19年 / (経過年数16年 + 経済的残存耐用年数19年)} × (1 - 0.2)

≒ 0.45

※ 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)
目的外土地	15,892,000	0.10	場所的利益	1,589,000

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	8,095,000	+ 1,589,000	1.00	0.47	0.70	0	3,190,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壤汚染の存在の可能性 (△5%)、越境の可能性 (△1%) 及び土地利用権の存在しない建物のみの市場性 (△50%) を総合 (相乗積) し、市場性修正を上記のとおり行った。

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 大阪都島-3

所 在 : 大阪市都島区都島北通2丁目157番「都島北通2-8-10」
価 格 : 373,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 野江内代駅 西方 約550m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 北 5.5m 市道
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300%), 準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅が多く, 店舗等の混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 5,415,000円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市都島区都島北通二丁目104番地

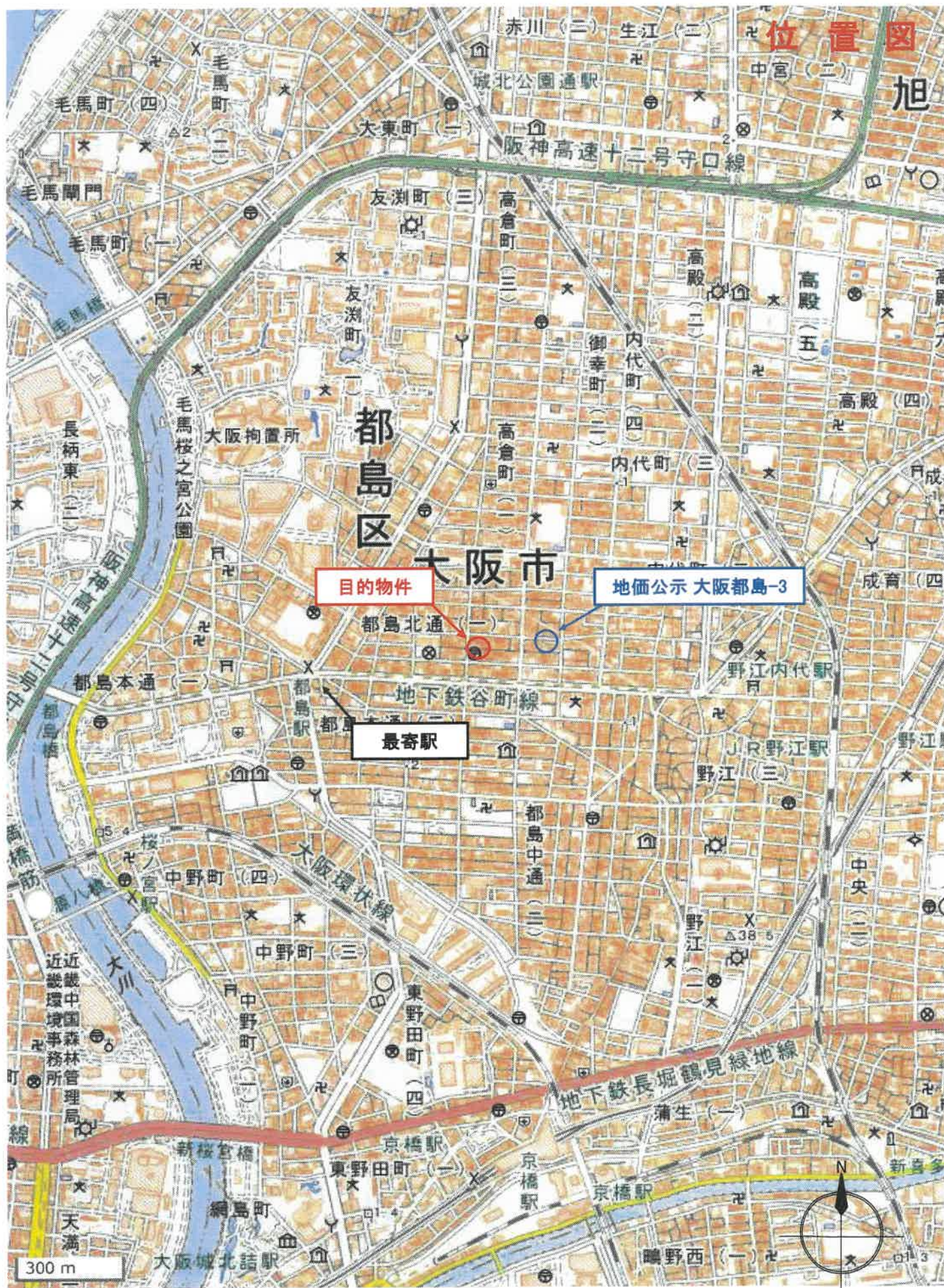
家屋 番号 104番の6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 19.97平方メートル
2階 38.09平方メートル
3階 31.88平方メートル

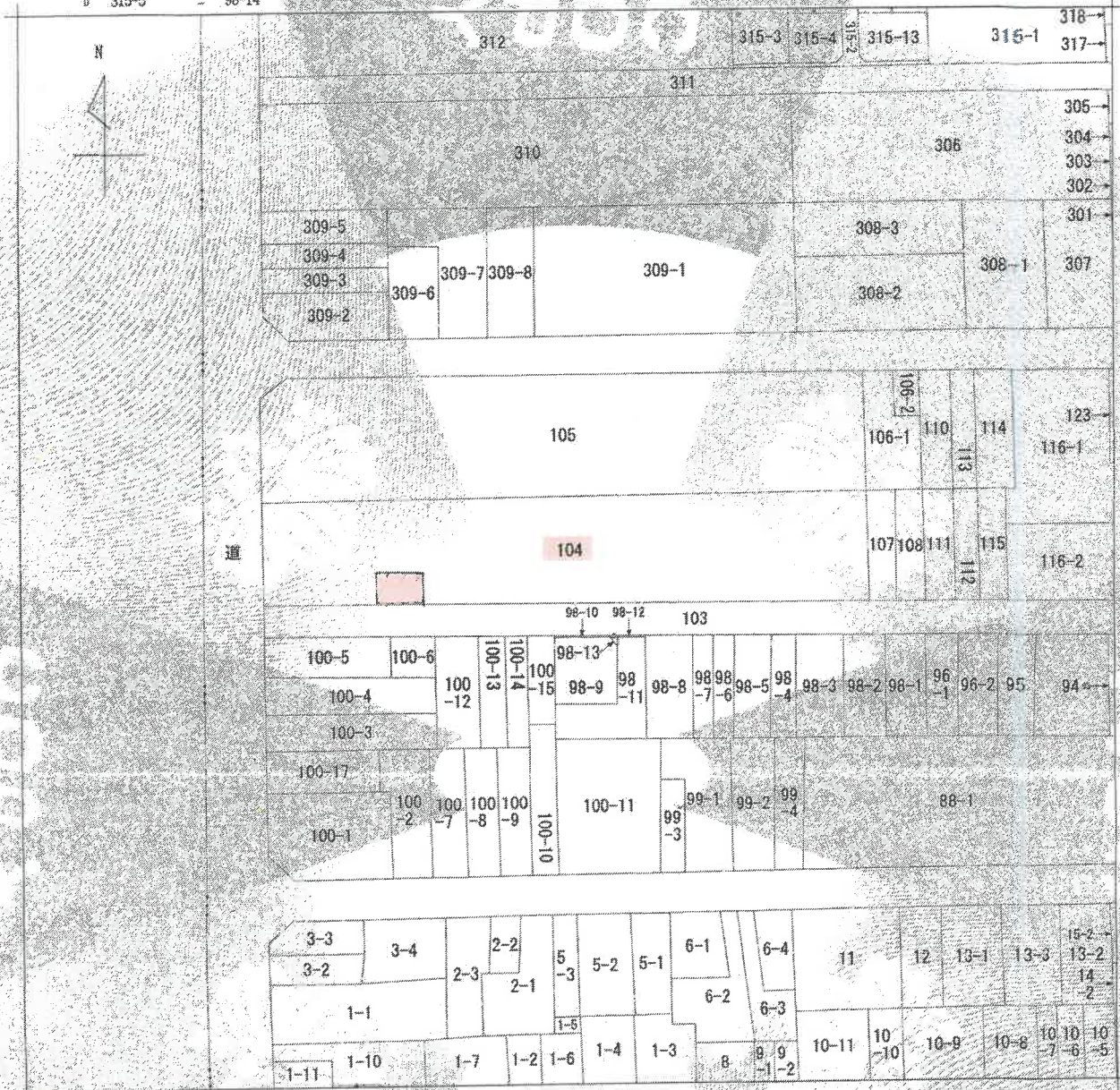




地理院地図

イ 315-12
ロ 315-5
ハ 10-4
ニ 98-14

1-12



(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
都島北通
2丁目

請求部	所在	大阪市都島区都島北通二丁目				地番	104番			
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	土地区画整理所在図
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8日

大阪法務局北出表所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

各階平面図

大阪市都島区都島北通二丁目10番地

經

第2章

總
の

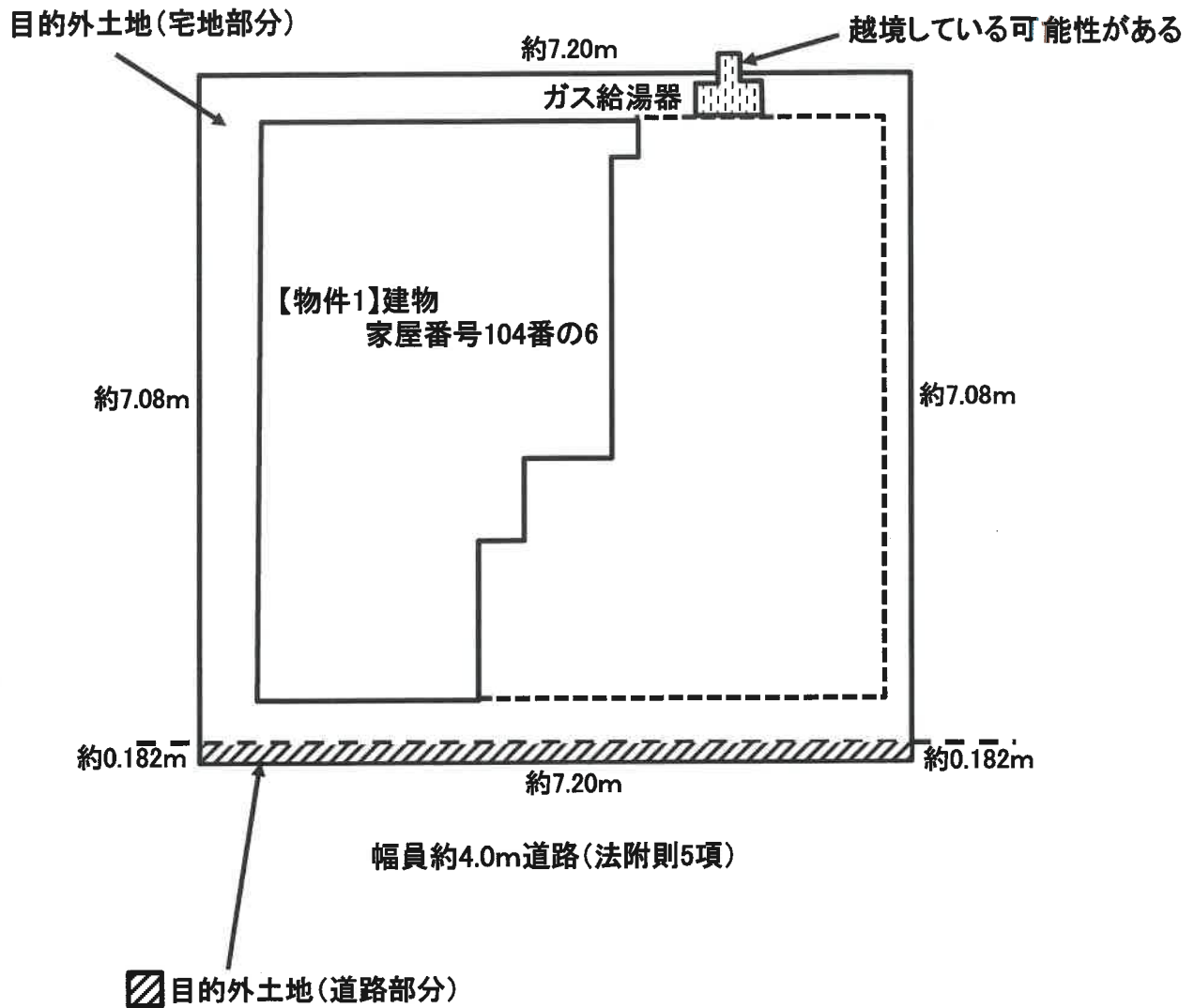
作

17

請求番号: 22-2

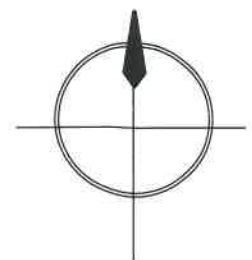
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



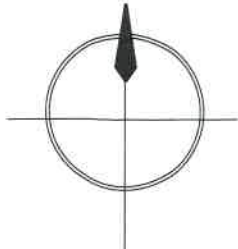
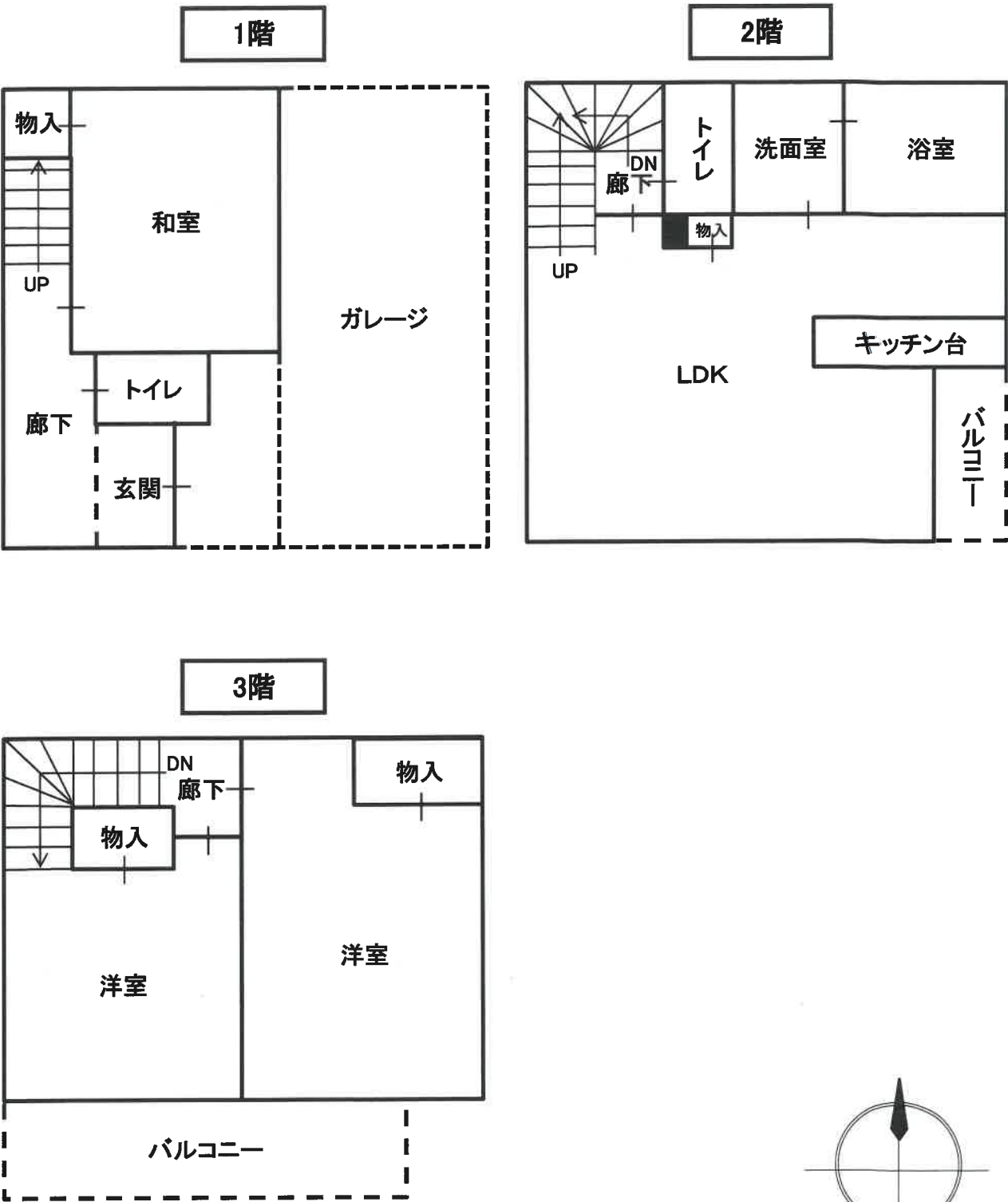
目的外土地:【道路部分】 地積 1.31m^2 (概測) = 約 $0.182\text{m} \times$ 約 7.20m

【宅地部分】 地積 49.66m^2 (概測) = 約 $7.20\text{m} \times$ 約 $7.08\text{m} -$ 約 1.31m^2



令和7年(又)第204号

間 取 略 図



令和7年（又）第204号