

## 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<br>(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   | <input type="checkbox"/> 平成 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陳述者ではありません。 |  |
| <input type="checkbox"/>                           | 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)<br>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<br>(フリガナ)   |
|  | 氏名 (印)   |
|  | 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性   |
|  | 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><input type="checkbox"/> 西暦                    |

### 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<br>(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   | <input type="checkbox"/> 平成 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。 |  |
| <input type="checkbox"/>                           | 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)<br>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)<br>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<br>□代表者          | 住所<br>(フリガナ)  |
|                    | 氏名  |
|                    | 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性  |
|                    | 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><input type="checkbox"/> 西暦 |
| 2                  | 住所<br>(フリガナ)  |
|                    | 氏名  |
|                    | 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性  |
|                    | 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><input type="checkbox"/> 西暦 |
| 3                  | 住所<br>(フリガナ)  |
|                    | 氏名  |
|                    | 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性  |
|                    | 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><input type="checkbox"/> 西暦 |
| 4                  | 住所<br>(フリガナ)  |
|                    | 氏名  |
|                    | 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性  |
|                    | 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><input type="checkbox"/> 西暦 |

### 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。
- 役員は5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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 3月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 堀 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30日 午前 9時00分から<br>令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 4月14日 午前 9時30分<br>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<br>期日   | 日 時 令和 8年 4月27日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所第14民事部   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによります。<br>(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<br>(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<br>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 3月10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 目 録

- 1 所 在 大阪市港区港晴二丁目  
地 番 4番30  
地 目 宅地  
地 積 63.24平方メートル
- 2 所 在 大阪市港区港晴二丁目4番地30  
家屋 番号 4番30  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 36.43平方メートル  
2階 34.78平方メートル  
3階 28.15平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1月22日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

---

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

なし

### 《 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   | 大阪市港区港晴二丁目   |
|   | 地 番   | 4番30   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 63.24平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市港区港晴二丁目4番地30                                    |
|   | 家屋 番号 | 4番30   |
|   | 種 類   | 居宅・車庫  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 36.43平方メートル<br>2階 34.78平方メートル<br>3階 28.15平方メートル |



令和 7年(ケ)第 347号  
令和 7年10月30日受理  
令和 年 月 日提出  
7.11.26

# 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   | 大阪市港区港晴二丁目   |
|   | 地 番   | 4番30   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 63.24平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市港区港晴二丁目4番地30                                    |
|   | 家屋 番号 | 4番30   |
|   | 種 類   | 居宅・車庫  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 36.43平方メートル<br>2階 34.78平方メートル<br>3階 28.15平方メートル |



|                |  |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|----------------|--|----|----|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり   |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 住居表示           | 大阪市港区港晴2丁目4番18号  |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| <b>土 地</b>     | 物件1  |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）   |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>   |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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   |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| <b>建 物</b>     | 物件2  |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：  |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>  |    | {  | 種類：   |    | 構造： |       | 床面積： |  |       |    |   |   |   |
| {              | 種類：  |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 構造：  |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 床面積：   |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅・車庫（空き家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> |    | [  | 地方裁判所 | 支部 | 令和  | 年( )第 | 号    |  | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [              | 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      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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 なし
  - (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。
  - (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
  - (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階のホール等の壁紙に損傷があるほかは経年相応の状態である。
  - (3) 目的建物内部は、動産が存置されていない。
  - (4) 目的建物の玄関扉横に「売物件」の表示がされている。
- 4 所有者に対し、照会書を送付したが、回答も連絡もなされていない。

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

| 関係人の陳述等           |   |
|-------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| 不動産業者             | 目的建物は、売りに出しており、所有者は、別の場所に住んでいます。<br>現在、所有者と連絡がとれていないため、目的建物の鍵を貸すことはできません。<br><p style="text-align: right;">以上</p> |

(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

目的建物は、内部に動産が存置されておらず、生活実態が認められない。また、ライフライン調査によれば契約廃止となっている。

目的建物に売物件の表示をした不動産業者の陳述によれば、目的建物は売りに出されており、所有者は、目的建物に居住していないとのことである。

上記の状況から、目的建物は、所有者が空き家の状態で占有するものと思料する。

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

| 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30日  | 執行官室        | 所有者照会(郵送)     |
| 令和7年11月4日<br>9:10 - 9:20  | 大阪法務局北出張所   | 公函等調査、物件確認    |
| 令和7年11月4日<br>10:05 - 10:10  | 大阪市役所       | 道路調査          |
| 令和7年11月4日   | 執行官室        | ライフライン調査      |
| 令和7年11月7日<br>13:15 - 13:20  | 弁天町市税事務所    | 課税調査          |
| 令和7年11月7日<br>14:05 - 14:15  | 物件所在地       | 物件及び占有確認      |
| 令和7年11月10日<br>10:30 - 10:35   | 執行官室        | 不動産業者から聴取(電話) |
| 令和7年11月19日<br>12:55 - 13:30   | 物件所在地       | 立入調査(評価人帯同)   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月19日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |               |

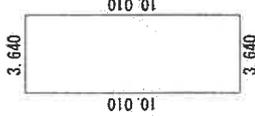
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

各階平面図 建築物図面

家屋番号 4番30

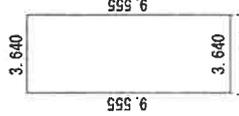
建築物の所在 大阪市港区港晴二丁目4番地30

1階



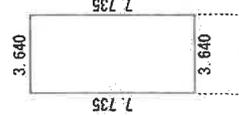
|                                   |
|-----------------------------------|
| 求積表                               |
| $3.640 \times 10.010 = 36.436400$ |
| 合計床面積 36.43 m <sup>2</sup>        |

2階



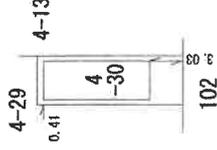
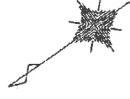
|                                  |
|----------------------------------|
| 求積表                              |
| $3.640 \times 9.555 = 34.780200$ |
| 合計床面積 34.78 m <sup>2</sup>       |

3階



|                                  |
|----------------------------------|
| 求積表                              |
| $3.640 \times 7.735 = 28.155400$ |
| 合計床面積 28.15 m <sup>2</sup>       |

(写真撮影場所・方向)



作製者

(令和4年9月2日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和4年9月2日

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。

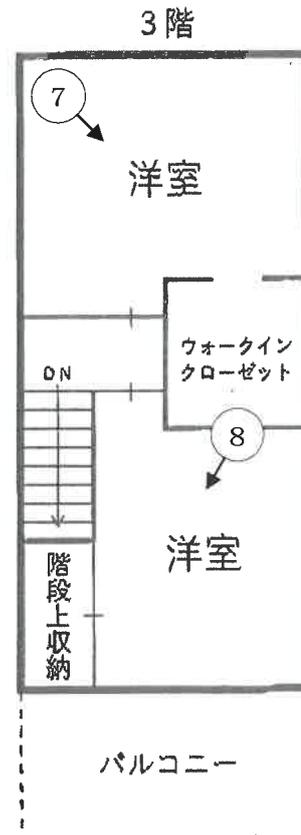
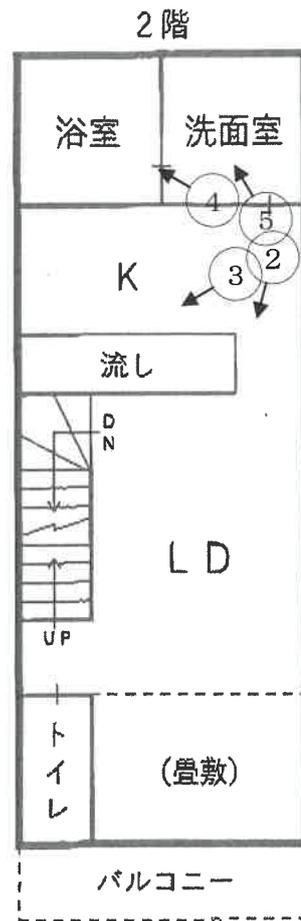
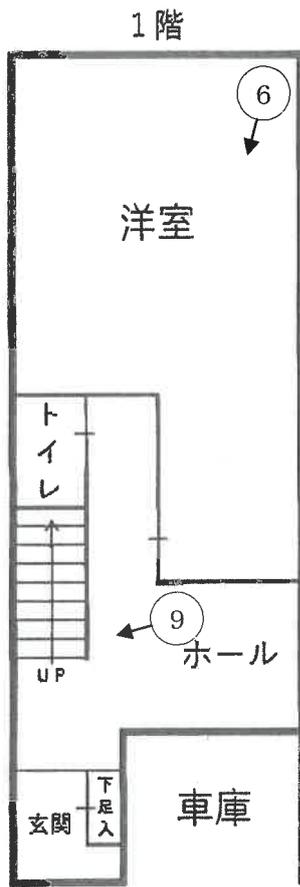
令和7年11月4日

大阪法務局北出張所

登記官

公用

# 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 |

令和7年(ケ)第347号  
令和7年11月19日 現地調査  
令和7年12月13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

高橋 洋子 印

## 第1 評価額

|               |               |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格       |               |
| 金 19,460,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1           | 金 3,750,000円  |
| 物件2           | 金 15,710,000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き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<br>地目<br>地積   | 物件目録記載のとおり | 特記事項参照 |
| 2  | 所在家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積  | 物件目録記載のとおり | 特記事項参照 |
| 番号 | 特記事項   |            |        |
| 1  | <p>1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。</p> <p>2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。</p>                |            |        |
| 2  | <p>1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。</p> <p>2. 目的建物の1階南東側は開放式の車庫の一部になっており、登記床面積に含まれている。</p> |            |        |

## 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  | 大阪メトロ中央線 朝潮橋駅 南西方 道路距離 約1,000m<br>(別添「位置図」参照)   |                                    |
| 付近の状況  | 小規模住宅, 中高層共同住宅を中心に空地等も見られる住宅地域。地域の特段の変動要因は認められず, 当面現況を維持するものと予測する。  |                                    |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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  | 宅地造成等工事規制区域等                       |
| 画地条件   | 規模  | 63.24㎡                             |
|  | 形状  | 略長方形                               |
|  | 間口・奥行   | 間口：(南西) 約4.6m・奥行：約13.7m            |
|  | 高低差等  | 略等高                                |
| 接面道路の状況                                      | 南西側   | 幅員約8m市道(港区第280号線, 建築基準法第42条第1項第1号) |
|  | 接道状況  | 中間画地                               |
| 土地の利用状況等                                     | 現況  | 住宅・車庫の敷地                           |
|  | 南東側   | 空地                                 |
|  | 南西側   | 道路                                 |
|  | 北西側   | 住宅                                 |
|  | 北東側   | 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, 通常のコスト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  | 旧住宅地図によると, 昭和39年は白地であり, 昭和40年～平成22年は事業所等の敷地として利用されていた形跡が認められた。また, 建物閉鎖登記によると, 鉄骨造2階建の事務所兼居宅が昭和40年に新築され, 平成23年取壊しを原因として同年閉鎖されている。現在, 目的土地周辺に, 土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが, 土壌汚染の有無及びその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   | 防災関連情報(洪水, 土砂災害, ため池, 液状化, 避難所等)については, 地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお, ハザードマップ等の情報は更新される場合があること, 各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること, 想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。   |                                    |

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<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日<br>(登記記載)  | 令和4年9月2日新築         |
|                          | 経過年数   | 約3年                |
|                          | 経済的残存耐用年数  | 約22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  | クロス等               |
|                          | 天 井  | クロス等               |
|                          | 床  | フローリング等            |
|                          | 設 備  | 電気設備, 給湯設備, 給排水設備等 |
|                          | その他  | 特になし               |
| 床面積（現況）                  | 延99.36㎡<br>増築は認められず, 現況と登記数量は同じである。  |                    |
| 現況用途等                    | 階 層  | 3階建                |
|                          | 現況用途   | 居宅・車庫              |
|                          | 間 取  | 3LDK               |
| 品 等                      | 普通   |                    |
| 保守管理の状態                  | 経年による汚損, 劣化が認められた外, 1階部分の内壁に剥離や落書きが認められた。  |                    |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書記載のとおりである。  |                    |
| 特 記 事 項                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築確認（有）・検査済証（有）</li> <li>2. 目的建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ, 現地調査を行った結果, 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。</li> </ol> |                    |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格等 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|---|
| 1        | 203,000              | 1.03      | 63.24          | 0.90      | 11,901,000                              |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 港（府）－4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 209,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101.0/100 & \times & 100/101 & \times & 100/103 & = & 203,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 (※1) | 規模   | 形状   | その他  | 総合 (相乗積) |
|---------|------------|------|------|------|----------|
|         | 1.01       | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.01     |

(※1) 方位

| ◇地域格差： | 街路   | 接近 (※2) | 環境   | 行政   | 総合 (相乗積) |
|--------|------|---------|------|------|----------|
|        | 1.00 | 1.03    | 1.00 | 1.00 | 1.03     |

(※2) 駅距離

| イ 個別格差： | 接面・方位 (※3) | 規模   | 形状   | その他  | 総合 (相乗積) |
|---------|------------|------|------|------|----------|
|         | 1.03       | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03     |

(※3) 方位

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

#### 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|--------------------------------------|
| 2        | 200,000             | 99.36             | 0.80     | 15,898,000                           |

ウ 現価率

経過年数 約3年， 観察減価 10%

経済的残存耐用年数 約22年， 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数約} 22\text{年} / (\text{経過年数約} 3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数約} 22\text{年}) \} \times (1 - 0.1)$$

$$= 0.8$$

※ 観察減価は、築浅の中古建物に係る市場の特性等を考慮して判定した。

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>(1①オ)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|----------------------------|---------------|-------|--|
| 1        | 11,901,000                 | 0.55          | 法定地上権 | 6,546,000                                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ [(ア+イ)×ウ×エ×オ-カ] |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|---------------------|-----------------------------------|---|
| 1         | 11,901,000                        | - 6,546,000                           |               | 1.00           | 0.70                |                                   | 3,750,000                                     |
| 2         | 15,898,000                        | + 6,546,000                           | 1.00          | 1.00           | 0.70                | 0                                 | 15,710,000                                    |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                       |               |                |                     |                                   | 19,460,000                                    |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件の場合不要。

#### 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 地価調査 港（府）－4

所 在 : 大阪市港区八幡屋3丁目5番11「八幡屋3-5-26」  
価 格 : 209,000円／㎡  
位 置 : 大阪メトロ中央線 朝潮橋駅 南西方 約680m（道路距離）  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 67㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北西側8.0m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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 7,456,000円（土地）  
物件2 : 7,962,000円（建物）

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

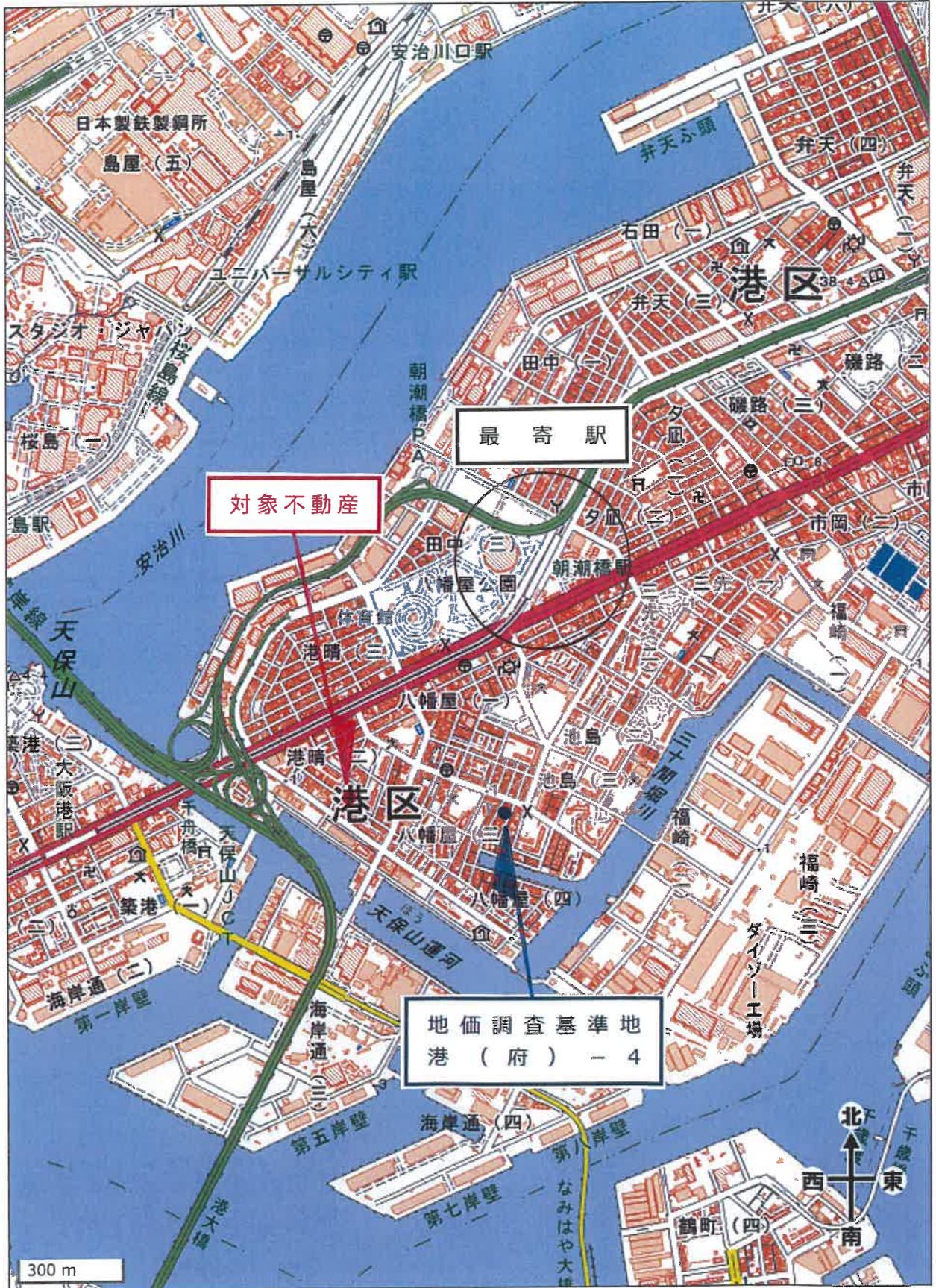
以 上

物 件 目 録

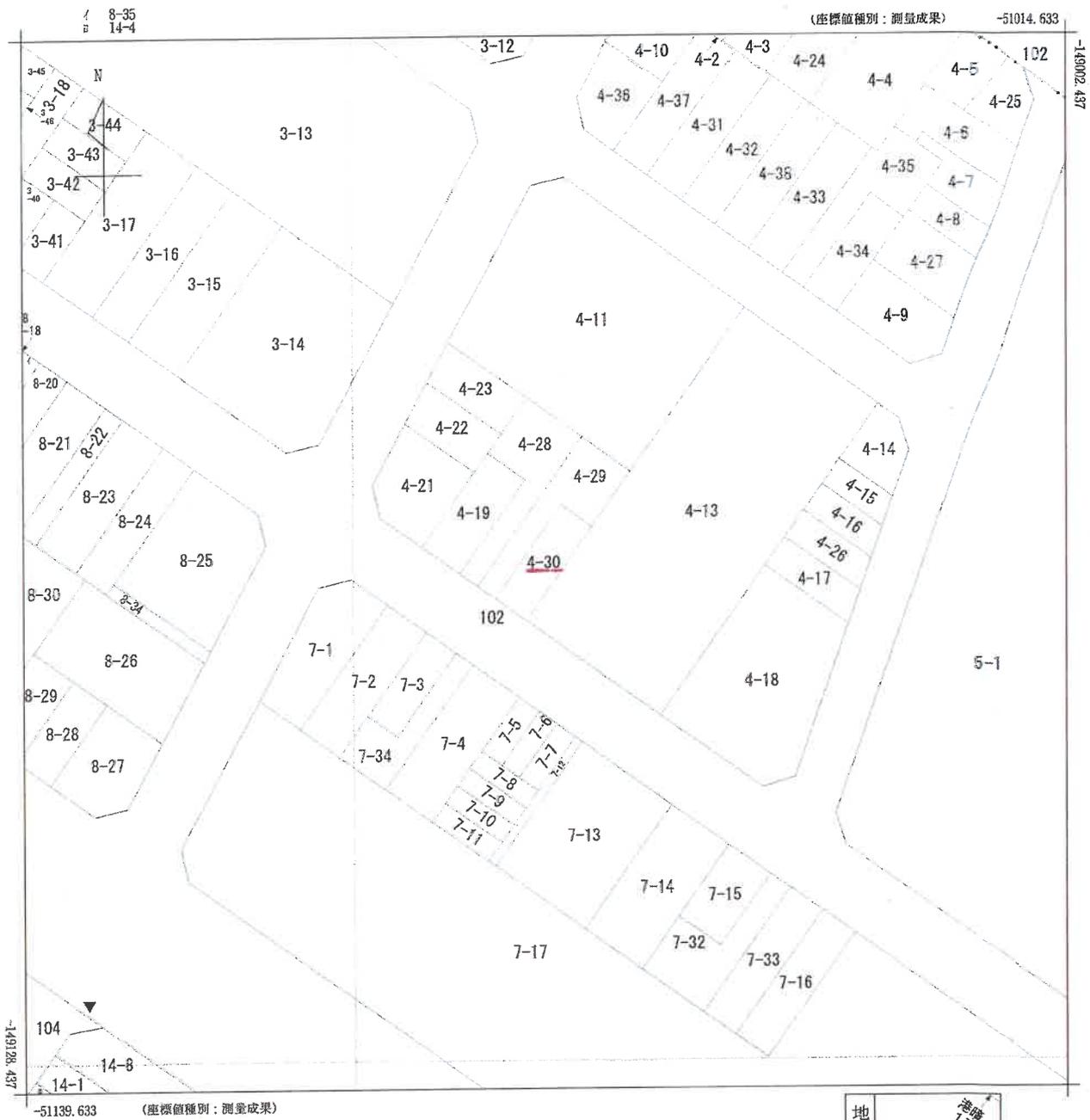
- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大阪市港区港晴二丁目   |
|   | 地 番   | 4番30   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 63.24平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市港区港晴二丁目4番地30                                    |
|   | 家屋 番号 | 4番30   |
|   | 種 類   | 居宅・車庫  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 36.43平方メートル<br>2階 34.78平方メートル<br>3階 28.15平方メートル |



# 位置図



地理院地図



地番区域見出  
港晴2丁目  
港晴1丁目

|       |         |            |    |           |            |    |                 |    |           |
|-------|---------|------------|----|-----------|------------|----|-----------------|----|-----------|
| 請求分   | 所在      | 大阪市港区港晴二丁目 |    |           |            | 地番 | 4番30            |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分       | 甲二 | 座標系番号又は記号 | VI         | 分類 | 地図に準ずる図面（街区成果B） | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成19年8月 |            |    | 備付年月日（原図） | 平成21年10月2日 |    | 補記事項            |    |           |

公 図 写  
(原図縮小)

登記年月日: 平成30年9月12日

# 地積測量図

地番 4-19, 4-28, 4-29, 4-30  
土地の所在 大阪市港区港晴二丁目

基準点網図 縮尺 1/2000

座標一覽表

| 測点名        | X           | 座標 | Y          | 座標 | 世界測地系 算出 |
|------------|-------------|----|------------|----|----------|
| 4-08-10506 | -149056.665 |    | -51074.055 |    | 0.999932 |
| 4-08-10507 | -149072.526 |    | -51078.850 |    | 0.999932 |
| 4-08-10509 | -149100.107 |    | -51046.988 |    | 0.999932 |
| 15         | -149067.487 |    | -51087.149 |    |          |

4-08-10506 新築基準点 座標

4-08-10509 新築基準点 座標

平成30年7月31日測量

座標求積表

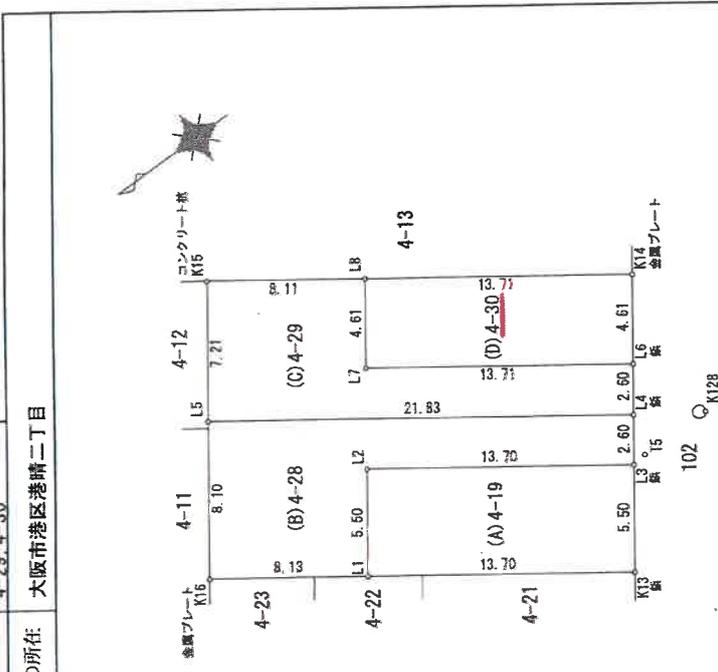
| 地番  | (A)4-19        | (B)4-28        | (C)4-29                            | (D)4-30        |
|-----|----------------|----------------|------------------------------------|----------------|
| 測点  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub> | Y <sub>n</sub> |
| K16 | -149052.333    | -51083.790     | 40807.908530                       | 13.70          |
| L1  | -149063.520    | -51091.658     | 73403.425169                       | 5.50           |
| L2  | -149066.700    | -51087.211     | -40965.288477                      | 13.70          |
| L3  | -149055.513    | -51079.303     | -73385.346201                      | 5.50           |
| 積算  |                |                | 150.687018                         |                |
| 地積  |                |                | 75.3435090                         |                |
|     |                |                | 75.34                              | m <sup>2</sup> |

| 地番  | (B)4-28        |
|-----|----------------|
| 測点  | X <sub>n</sub> |
| K16 | -149045.693    |
| L1  | -149052.333    |
| L2  | -149055.513    |
| L3  | -149066.700    |
| L4  | -149068.204    |
| L5  | -149050.377    |
| 積算  | 702.963461     |
| 地積  | 351.4817315    |
|     | 351.48         |

| 地番  | (C)4-29        |
|-----|----------------|
| 測点  | X <sub>n</sub> |
| L5  | -149040.371    |
| L4  | -149066.207    |
| L6  | -149058.509    |
| L7  | -149056.508    |
| B   | -149061.729    |
| K15 | -149054.548    |
| 積算  | 188.382242     |
| 地積  | 94.1911210     |
|     | 94.19          |

| 地番  | (D)4-30        |
|-----|----------------|
| 測点  | X <sub>n</sub> |
| L6  | -149054.046    |
| K14 | -149072.973    |
| L8  | -149061.173    |
| 積算  | 126.490722     |
| 地積  | 63.2453510     |
|     | 63.24          |

総計 334.2627225 m<sup>2</sup>



参照点表

| 参照点     | X座標         | Y座標        |
|---------|-------------|------------|
| A1 K127 | -149068.154 | -51098.819 |
| A2 K128 | -149071.276 | -51087.139 |

境界点

| 境界点 | X座標         | Y座標        |
|-----|-------------|------------|
| K15 | -149068.154 | -51098.819 |
| L1  | -149071.276 | -51087.139 |
| L4  | -149054.046 | -51072.973 |
| L5  | -149040.371 | -51066.207 |
| L6  | -149054.046 | -51072.973 |
| L7  | -149056.508 | -51079.303 |
| L8  | -149061.173 | -51087.211 |

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

平成30年7月31日測量 (平成30年9月7日作成)

縮尺 1/250 (大阪土庫事務所 監製)

# 地積測量図写 (原図縮小)

登記年月日：令和4年9月2日

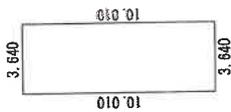
建築物図面

家屋番号 4番30

建物の所在 大阪市港区港晴二丁目4番地30

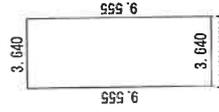
各階平面図

1階



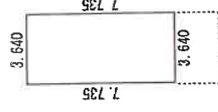
|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 求積表                   |             |
| $3.640 \times 10.010$ | = 36.435400 |
| 合計床面積                 | 36.43       |
|                       | $m^2$       |

2階

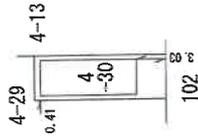


|                      |             |
|----------------------|-------------|
| 求積表                  |             |
| $3.640 \times 9.555$ | = 34.780200 |
| 合計床面積                | 34.78       |
|                      | $m^2$       |

3階



|                      |             |
|----------------------|-------------|
| 求積表                  |             |
| $3.640 \times 7.735$ | = 28.155400 |
| 合計床面積                | 28.15       |
|                      | $m^2$       |



製作者



令和4年9月2日(作成)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

建築物図面・各階平面図写  
(原図縮小)

# 間取略図

