

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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述	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。
	<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) 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 <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 <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、買受申出人が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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述	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) 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

- 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	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

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5名以上の場合は、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 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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月14日 午前 9時30分 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 場 所	令和 8年 4月27日 午前10時00分 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 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 大阪市港区三先一丁目
地 番 4番41
地 目 宅地
地 積 37.28平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市港区三先一丁目4番地41
家屋 番号 4番41
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 26.42平方メートル
2階 27.55平方メートル
3階 7.64平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年11月30日

賃 料 月額7万9000円

敷 金 なし

特 約 犬2匹の飼育の特別許可あり

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 大阪市港区三先一丁目
地 番 4番41
地 目 宅地
地 積 3.7. 28平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市港区三先一丁目4番地41
家屋 番号 4番41
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 26. 42平方メートル
2階 27. 55平方メートル
3階 7. 64平方メートル



令和 7年(ケ)第 416号
令和 7年11月27日受理
令和 年 月 日提出
8.1.21

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 | 大阪市港区三先一丁目 |
| | 地 番 | 4番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市港区三先一丁目4番地41 |
| | 家屋 番号 | 4番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.42平方メートル
2階 27.55平方メートル
3階 7.64平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	大阪市港区三先1丁目4番27号													
土 地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（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 <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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													
建 物	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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<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>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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 <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 type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■所有者代理人)の陳述/■提示文書(契約書、覚書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年12月1日
最初の契約日	令和6年11月27日
契約等期間	令和6年12月1日から <input type="checkbox"/> 令和8年11月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金79,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	管理費月額3,000円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

- 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、目的建物の敷地及び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LDKの扉に損傷があり、1階と2階の間の階段に汚損が見られるほか、2階北西側の洋室で犬2匹が飼育されており、壁紙の損傷や床の汚損が見られ、1階の階段室から2階全体に動物臭が強く感じられる。
 - (3) 目的建物内部は、寝具や衣類等の動産が存置されている。
- 4 Aは、目的建物に関し、配管清掃等及び害虫駆除の費用を立て替えて支払っており返還を求める旨述べているが、作業や費用支払に関する資料の提出はない。

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

目的建物は、内部に衣類や寝具等の動産が存置されており使用実態が認められること、賃貸借契約の存在及び内容にも特に疑義が見られないことから、Aが賃借権に基づき住居として使用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11月27日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和7年11月28日 10:20 - 10:30	物件所在地	物件及び占有確認、Aと面談
令和7年11月28日 10:40 - 10:45	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年12月1日 9:10 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年12月1日 9:35 - 9:40	大阪市役所	道路調査
令和7年12月1日	執行官室	ライフライン調査
令和7年12月3日 12:55 - 13:05	執行官室	Aから聴取（電話）
令和7年12月10日 9:30 - 9:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月14日 10:30 - 10:35	執行官室	所有者代理人から聴取(電話)

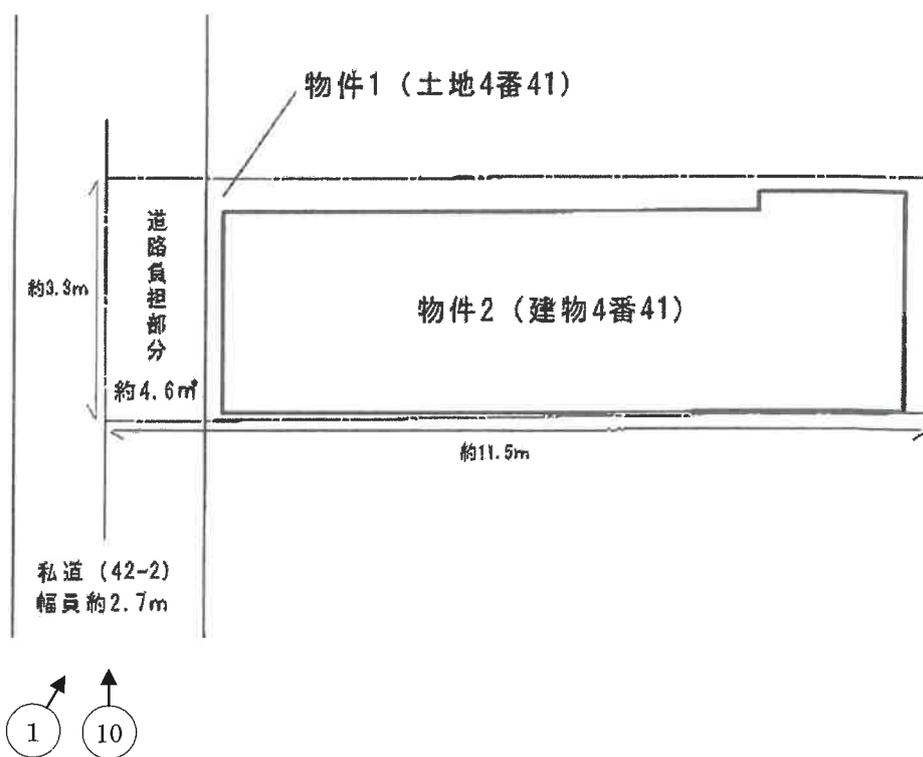
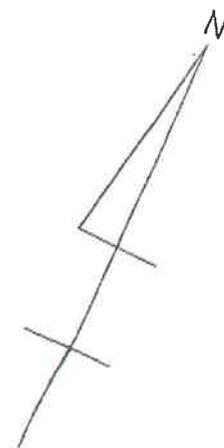
(特記事項)

- 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 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

令和7年(ケ)第416号

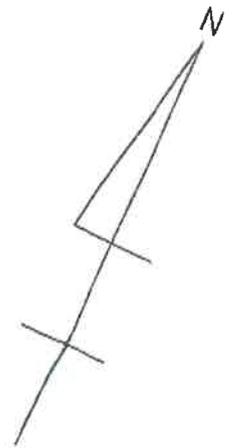
間取略図



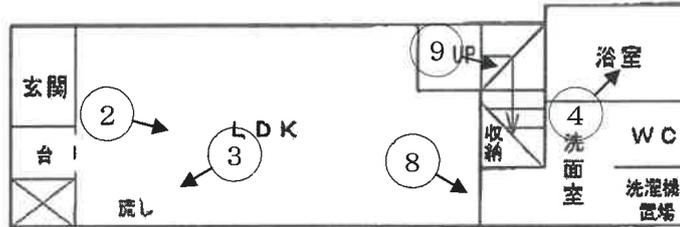
(←○ 写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第416号

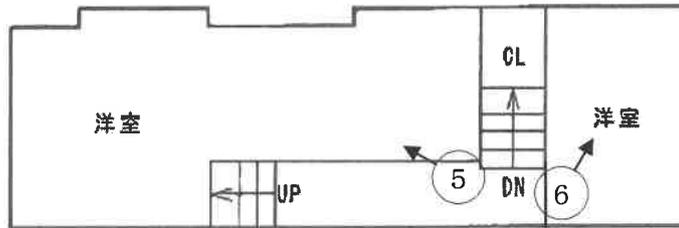
間取略図



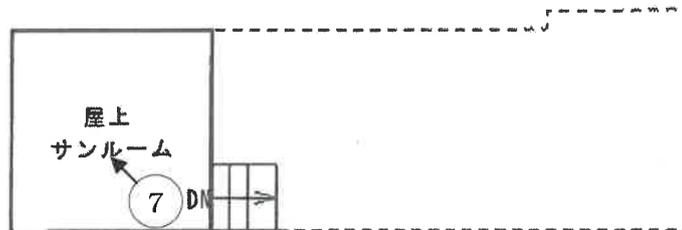
1F



2F



3F



(← ○ 写真撮影場所・方向)

	<p>1 目的建物</p>
	<p>2</p>
	<p>3</p>



4



5



6



7



8



9



10

道路負担部分付近

令和7年（ケ） 第416号
令和7年12月10日 現地調査
令和8年1月15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

北谷 奈穂子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,480,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,530,000円
物件 2	金 1,950,000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 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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項を参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項を参照
番号	特記事項		
1	<p>・地積測量図の備え付けはないが、平成4年2月に土地区画整理による換地処分が行われており、現地概測の結果からも概ね登記数量を維持しているものと思われるため、本評価では登記数量を採用する。</p> <p>・目的土地の南西側接面道路の現況幅員は約2.7mであり、一部は目的土地が道路負担している。現地で概測した結果、目的土地1は約4.6㎡道路負担していると思われる。なお、上記採用数量は概測によるものであり、正確には専門家による測量が必要である。登記地目は宅地であるが、現況は宅地・公衆用道路である。</p>		
2	<p>・買受人の引き受けとなる建物賃借権が存する。詳細は物件調査報告書記載のとおり。</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 東方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	37.28㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約3.3m・奥行約11.5m (私道負担部分含む)
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南西側 (物件1含む)	幅員約2.7m私道 (建築基準法第42条2項) ※建物再築時には幅約0.65mのセットバックを要する
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	北東側	一般住宅
	南西側	私道 (物件1含む)
	南東側	一般住宅
	北西側	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	<p>目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・法人の所有者名及び宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和39年頃にはすでに住宅の敷地として利用されており、一時期「アパート」の表記が見られたが、大きな変動がないまま現在に至る。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。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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。</p>	
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	昭和33年月日不詳（新築） 昭和47年月日不詳（増築）
	経過年数	約68年以上
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	吹付塗装等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	サンルーム（3階）
床面積（現況）	延 61.61㎡	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	2LDK+サンルーム
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化・汚れのほか、建具に損傷（1階洗面入口）、1～2階の階段に汚損、2階西側洋室の床や壁に汚損（ペット飼育によるもの）が存する。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内で犬を2匹飼育しており、1階階段室から2階全体に強い動物臭が感じられる。 ・新築時・増築時いずれも建築確認の記録不見当。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 ・その他、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 (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	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (私道負担部分)	182,000	0.05	4.60	—	42,000
1 (宅地部分)	182,000	0.96	32.68	0.85	4,853,000

※物件1 (私道負担部分) 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 大阪港-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $263,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.4/100 \times 100/103 \times 100/145 = 182,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
	方位+3				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.07	1.04	1.30	1.00	1.45
	幅員+6、道路種類+1 最寄駅距離+4 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)
	1.02	1.00	1.00	0.94	0.96
	方位+2 要セットバック-6				

ウ 地積：登記数量による (ただし内訳は概測による)。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、建築確認不見当であること等を考慮した。

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	160,000	61.61	0.05	493,000

ウ 現価率

経過年数 約68年

経済的残存耐用年数 約2年

観察減価 40%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / (\text{経過年数}68\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}2\text{年}) \} \times (1 - 0.4) = 0.05$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、やや劣る管理状態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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		0.55	イ 法定地上権	
1	4,853,000	0.55	法定地上権	2,669,000

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]
							30,000
1 (道路負担部分)	42,000	—		0.98	0.70		30,000
1 (宅地部分)	4,853,000	— 2,669,000		0.98	0.70		1,500,000
2	493,000	+ 2,669,000	0.90	0.98	0.70	0	1,950,000
一括価格 (合計)							3,480,000

ウ 占有減価

最先の賃借権が存することから、上記の通り占有減価を行った。

エ 市場性修正

アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと等を考慮し、上記修正率を査定した。

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 大阪港-2

所 在 : 大阪市港区三先2丁目2番6「三先2-2-6」
価 格 : 263,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ中央線 朝潮橋駅 南東方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東 8m 市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 小規模住宅の中に共同住宅等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 (土地) : 3,077,000円 (宅地部分)
物件1 (土地) : 0円 (公共用道路部分)
物件2 (建物) : 355,000円

第7 附属資料

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

以 上
(No. 26-2)

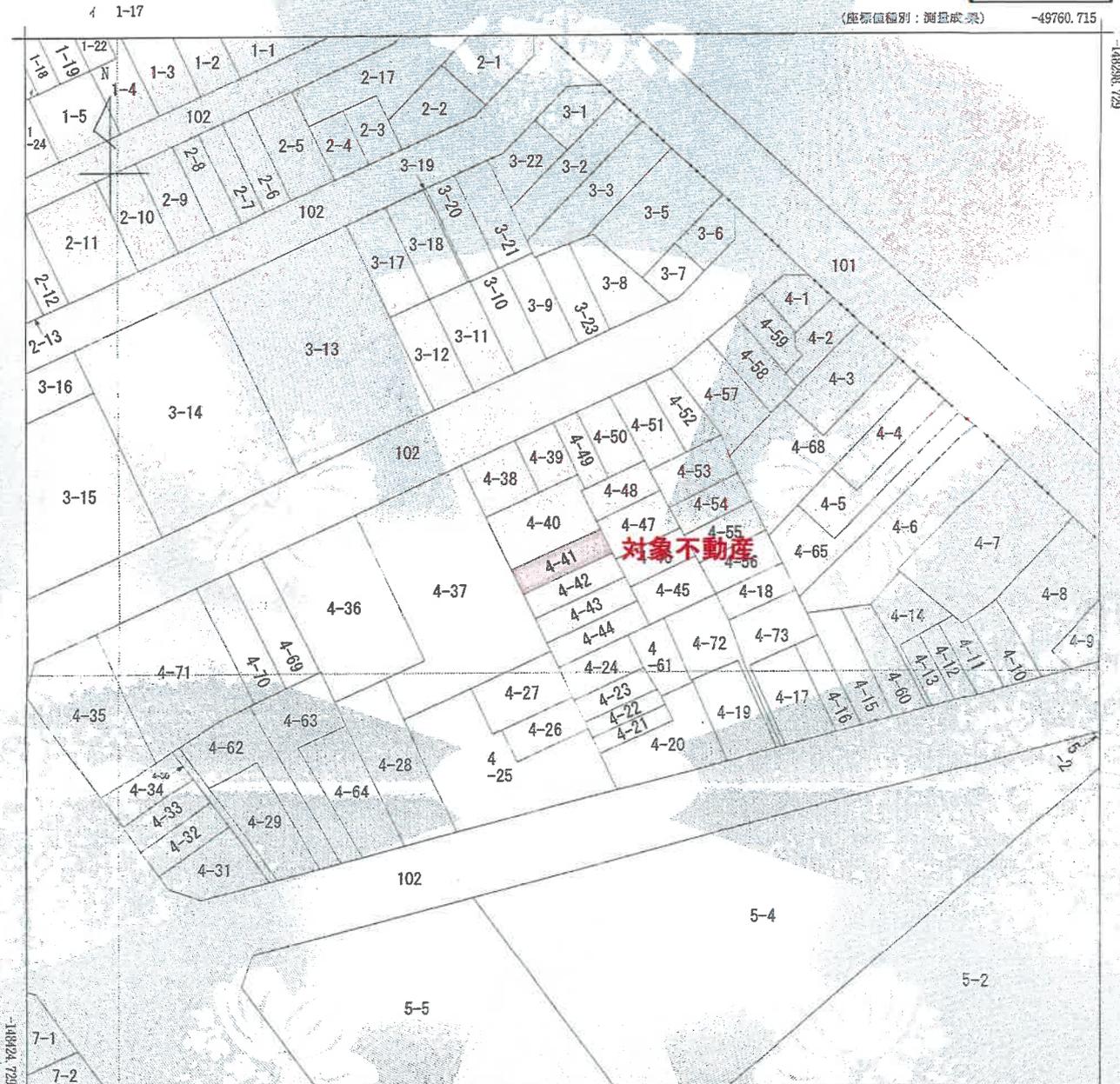
附 属 资 料

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大阪市港区三先一丁目 |
| | 地 番 | 4番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市港区三先一丁目4番地41 |
| | 家屋 番号 | 4番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.42平方メートル
2階 27.55平方メートル
3階 7.64平方メートル |







-49885.715 (座標値種別：測量成果)
 (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録した図面です。

市図
 2丁目
 三先1丁目
 地番区域見出し

請求部分	所在 大阪市港区三先一丁目		地番	4番41	
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号は記号	VI
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	
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	
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。

(大阪法務局北出張所管轄)
 令和7年10月20日
 福岡法務局

請求番号：33-1
 (1/1)

登記官

A4判に縮小

建物図面

4番41

大阪市港区三先一丁目4番地4-1

家屋番号

建物の所在

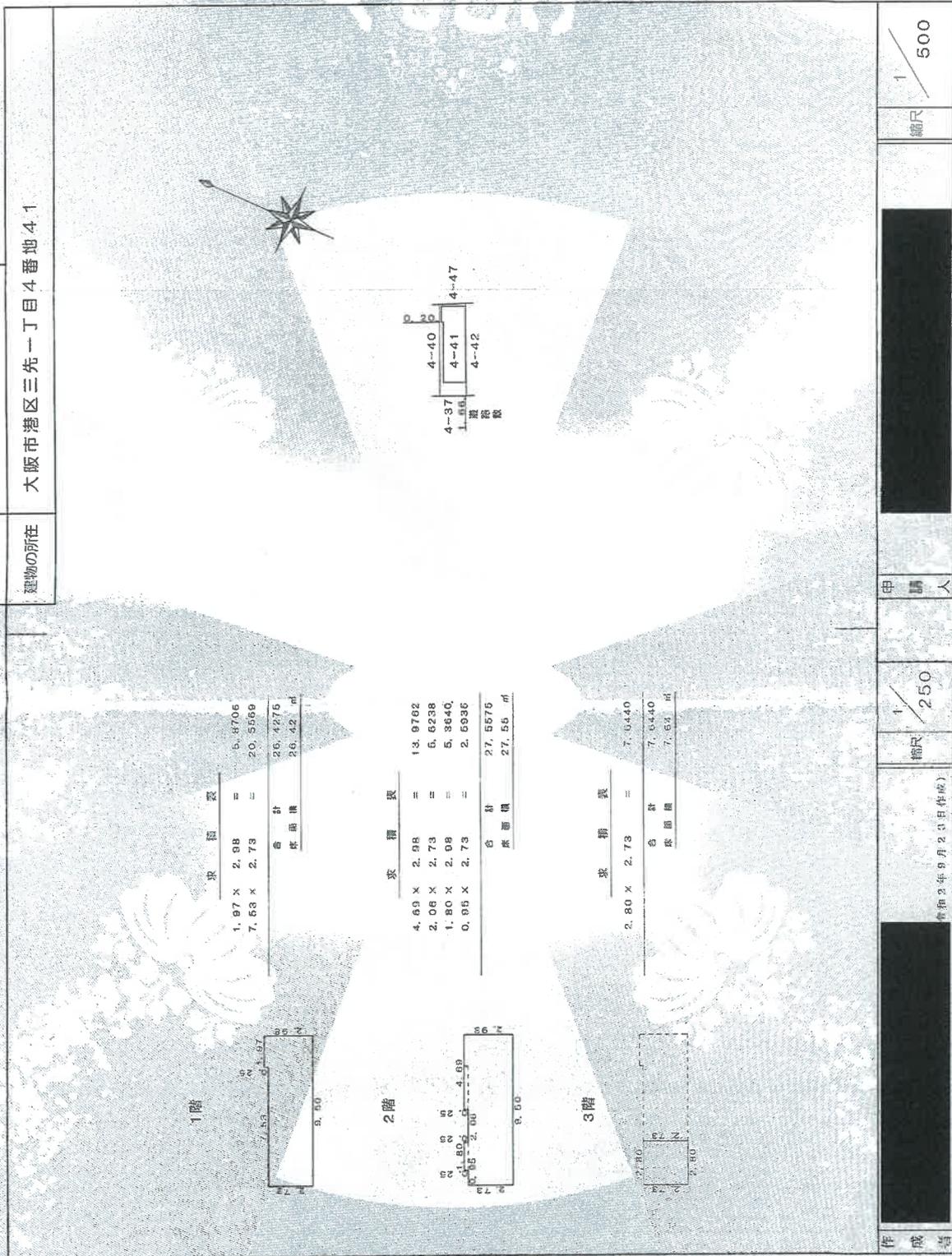
各階平面図

登記年月日：令和2年9月23日

これは図面に記載されている内容を証明した平面である。
(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年10月20日 福岡法務局

登記官



縮尺 1/250

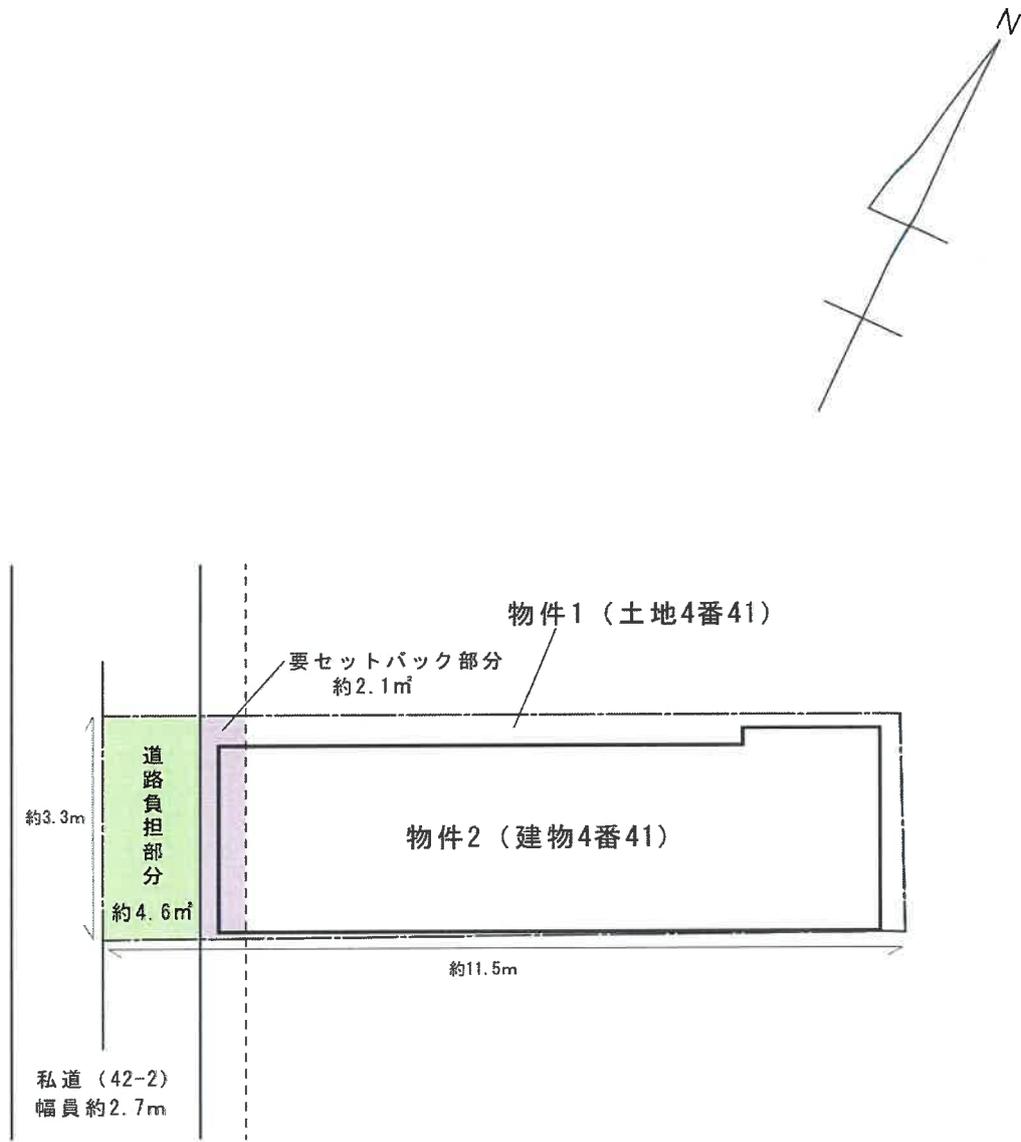
令和2年9月23日作成

作成者

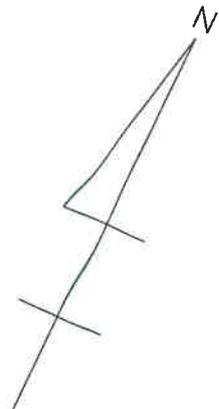
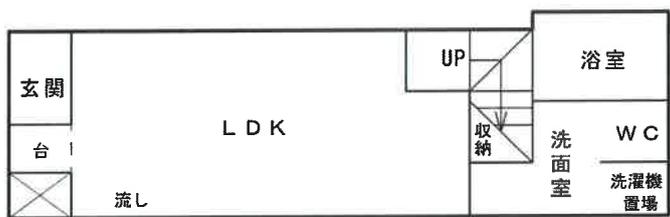
申請人

縮尺 1/500

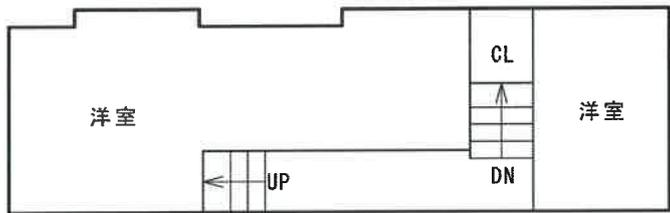
土地建物位置関係図



1F



2F



3F

