

## 買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1

と

物件番号 2, 3

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

## 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 <input type="checkbox"/> 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。	
<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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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。	
<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

### 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 口代表者	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	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 <input type="checkbox"/> 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(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 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月23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 5月12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25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

2 所 在 大阪市東淀川区下新庄四丁目

地 番 226番2

地 目 宅地

地 積 136.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分24分の1  
共有者 H 持分24分の1

3 所 在 大阪市東淀川区下新庄四丁目226番地

家屋 番号 53番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 89.35平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約110.2平方メートル  
2階 約61.4平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室

構 造 プレハブ造鋼板葺平家建

床 面 積 約2.7平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分12分の1
共有者	D	持分12分の1
共有者	E	持分12分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分24分の1
共有者	H	持分24分の1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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2, 3】

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2, 3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者らが占有している。

---

---

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

2 所 在 大阪市東淀川区下新庄四丁目

地 番 226番2

地 目 宅地

地 積 136.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分24分の1  
共有者 H 持分24分の1

3 所 在 大阪市東淀川区下新庄四丁目226番地

家屋 番号 53番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 89.35平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約110.2平方メートル  
2階 約61.4平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室

構 造 プレハブ造鋼板葺平家建

床 面 積 約2.7平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分12分の1
共有者	D	持分12分の1
共有者	E	持分12分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分24分の1
共有者	H	持分24分の1



令和 6年(ケ)第 279号  
令和 6年 9月 5日受理  
令和 年 月 日提出

6.10.25

## 現況調査報告書(その2)

大阪地方裁判所

執行官 吉野弘高

(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

2 所 在 大阪市東淀川区下新庄四丁目

地 番 226番2

地 目 宅地

地 積 136.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分24分の1  
共有者 H 持分24分の1

3 所 在 大阪市東淀川区下新庄四丁目226番地

家屋 番号 53番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 89.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分24分の1  
共有者 H 持分24分の1



## その他の事項

### (表札等の表示)

目的物件には表札等の表示は存在しなかった。

### (目的土地の状況)

- 1、目的土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2、目的土地に関して、法務局に地積測量図は備え付けられていなかった。
- 3、目的土地の正確な位置や範囲を特定するには、専門家による測量を要する。
- 4、目的土地は、目的建物の敷地部分となっている。
- 5、目的土地の南東部分には、飲料水の自動販売機が存在した。

### (目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。
- 2、目的建物に関して、法務局に建物図面は備え付けられていなかった。
- 3、目的建物は登記上平家建であるが、現況は2階建となっている。
- 4、目的建物の現況床面積は、登記上の面積よりかなり大きなものとなっている。
- 5、目的建物の西側部分には、附属建物となる浴室が存在した。
- 6、北側居宅部分は2階建てとなっており、南側居宅部分には階段式のロフトが存在した。
- 7、目的建物は老朽化がかなり進んでおり、床が緩んでいる箇所が複数存在し、北側居宅部分では1階の天井板が抜けている部分も存在した。
- 8、北側居宅部分は、動産類の存在しない空家の状態であった。
- 9、南側居宅部分は、多量の生活道具等の動産類が存在していた。

### (接面道路の状況)

目的物件の東側接面道路は、建築基準法42条1項1号の道路である。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	共有者Fは、目的建物には住んでおらず、荷物を置いています。

(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
6年 9月 5日 10:00-10:10	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年 9月 5日 10:25-10:30	中之島図書館	ブルーマップ閲覧調査
6年 9月 5日 10:40-10:45	大阪市役所	道路関係調査
6年 9月 9日 16:25-16:30	物件所在地	目的物件外観調査
6年 9月25日 9:25-10:10	物件所在地	目的物件（北側居宅部分）立入調査、評価人帯同、通知書（南側居宅部分）投入
6年10月 9日 16:00-16:10	物件所在地	評価人帯同、通知書（南側居宅部分）投入
6年10月21日 14:15-14:55	物件所在地	目的物件（南側居宅部分）立入調査（解錠）、評価人帯同、A（共有者）より事情聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月21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。</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

# 土地建物位置関係図

①←写真撮影場所・方向

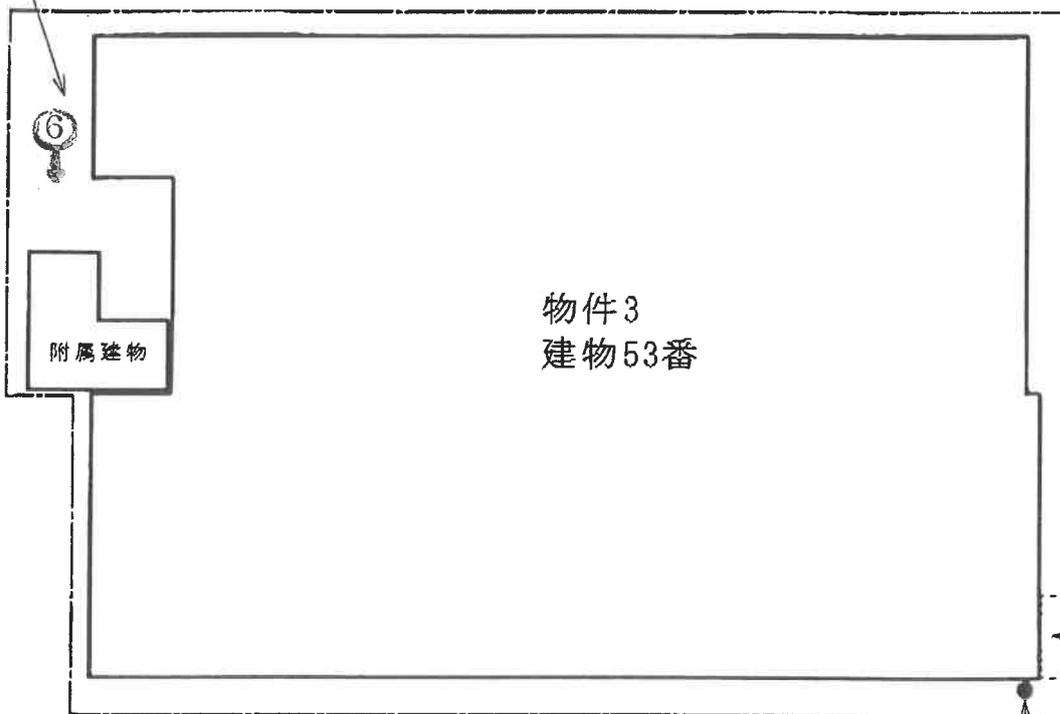


物件2  
土地226番2

市道（附則5項）  
現況幅員約3.7m



約14.5m



⑥

附属建物

物件3  
建物53番

約9.7m

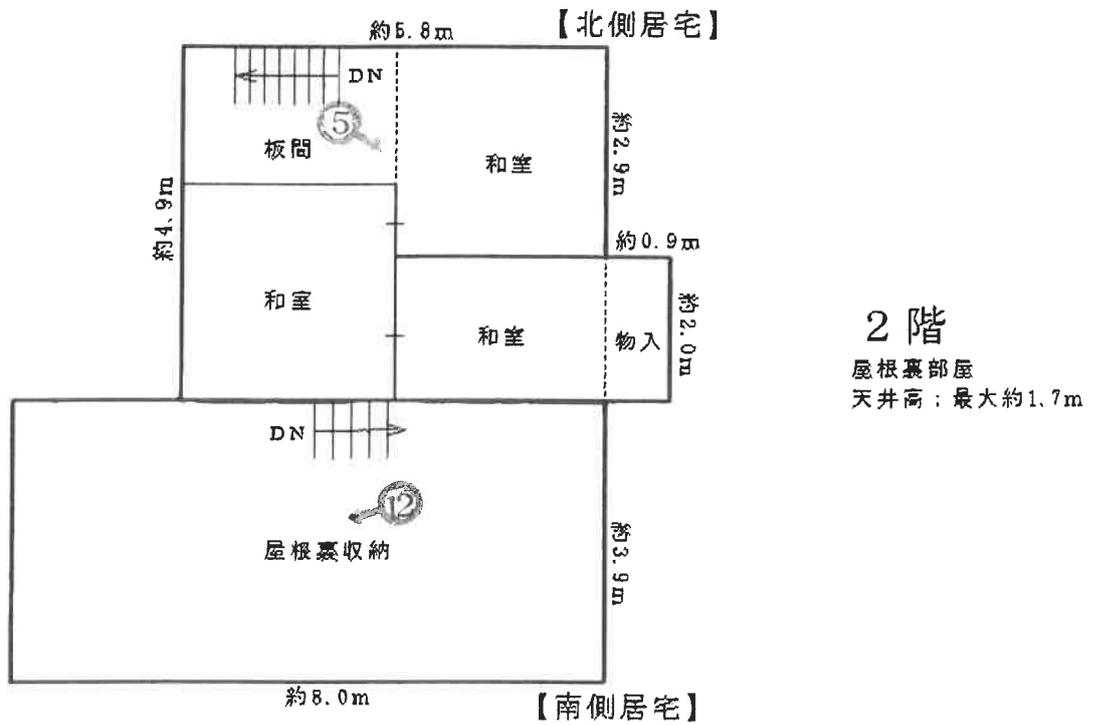
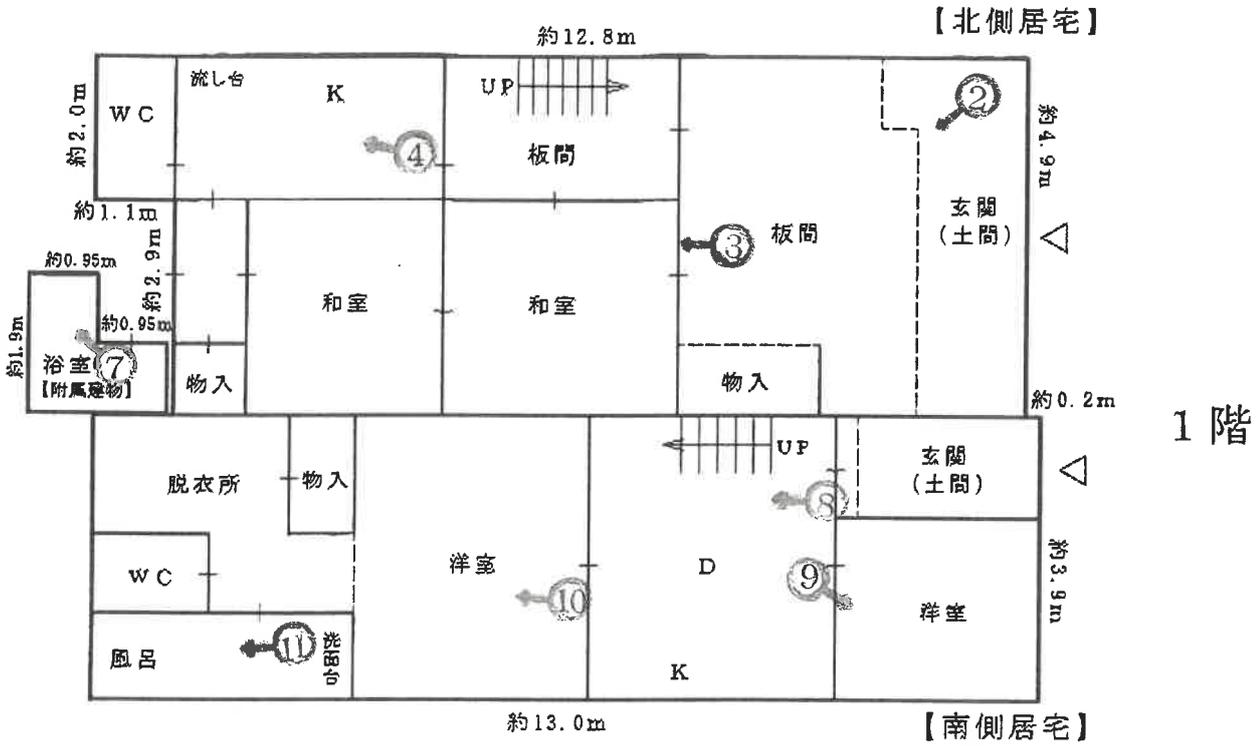
市道（42-1-1）  
現況幅員約5.4m

自動販売機

樹木

# 間取図 (概略図)

(←○写真撮影場所・方向)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



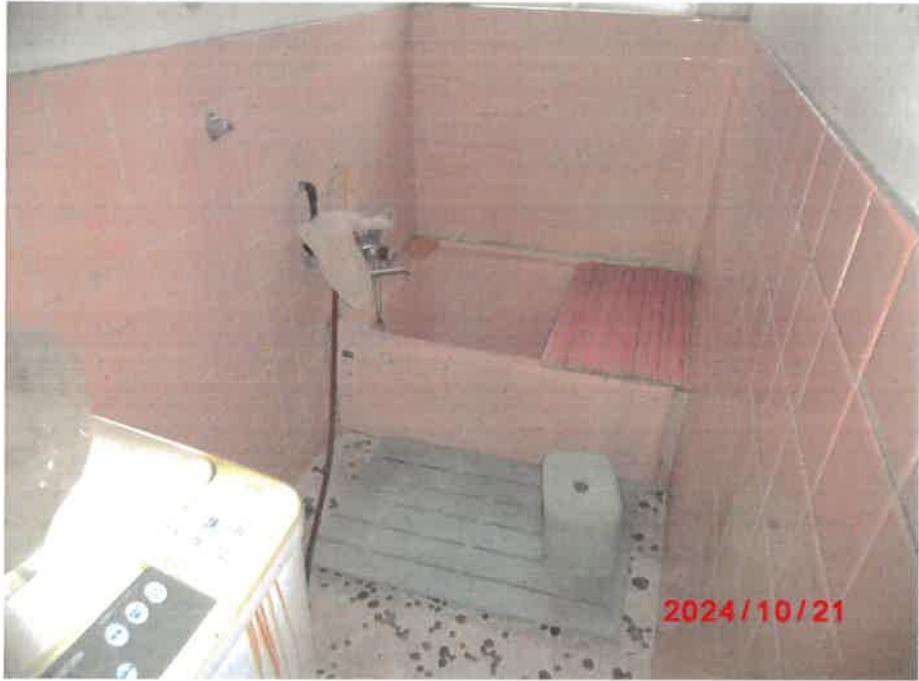
⑧



⑨



⑩



11



12

令和 6年（ケ）第279号②

令和 6年 9月25日 現地調査

令和 6年10月21日 現地調査

令和 6年10月25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 ）

〔物件2, 3〕

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件2	金 10,130,000 円
物件3	金 10,640,000 円

- 1 一括価格は、物件2,3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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2の土地の内訳価格は物件3の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3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
2	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>管轄法務局に地積測量図の備え付けは無い。 対象土地の位置、形状については、分筆図及び現地調査等から概ね土地建物位置関係図の通りと確定した。また、地積については概ね登記数量と一致するものと思われる。 ただし、詳細については専門家による調査、測量等を要する。</li> </ul>		
3	<p>(1) 管轄法務局に建物図面の備え付けは無く、建物について入手できた資料は、建物の所在場所等が記載された課税に関する図面（課税図面）のみである。</p> <p>(2) 目的土地には概ね土地建物位置関係図記載の建物及び附属建物が存在し、一部登記内容と現況が一致しない。 目的建物は、「北側居宅」部分と「南側居宅」部分に分かれており、入口が別に設けられている。 北側居宅部分に浴室が無く、目的土地西部付近に存する別棟の浴室は、目的建物の附属建物（プレハブ造鋼板葺平家建/推定）であると判断した。 また、登記上の構造は「木造瓦葺平家建」であるが、屋根裏部屋が存し、天井高が最大約1.7mあることから、現況は「木造瓦葺2階建」とした。</p> <p>(3) 課税図面を参考に現地調査を行ったところ、現況床面積は、以下の通りである。 1階：約110.2㎡ （≒約4.9m×約11.7m＋約2.0m×約1.1m＋約3.9m×約13.0m） 2階：約61.4㎡ （≒約4.9m×約5.8m＋約2.0m×約0.9m＋約3.9m×約8.0m） 附属建物：2.7㎡ （≒約1.9m×約0.95m＋約0.95m＋約0.95m） 建物合計面積：約174.3㎡</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2）

位置・交通	阪急千里線「下新庄」駅の西方約20m（道路距離） （別添位置図参照）		
付近の状況	中小規模の共同住宅・店舗付住宅等が多く存する地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等  （道路の幅員等の個別の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	
	その他規制	日影規制、東側「都市計画道路（阪急千里線西付属街路1号線）・計画幅員6.0m」事業中	
画地条件	規模	136.95㎡	
	形状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約9.7m、奥行約14.5m（北辺）	
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	東側	幅員約5.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北側	幅員約3.7m舗装市道（建築基準法附則第5項）	
	接道状況	角地	
土地の利用状況等	現況	物件3建物の敷地	
	隣地の状況	東：道路 南：歯科医院等	西：住宅 北：道路
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず、対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿による確認では、昭和初期より複数の個人間での所有権移転の記載が認められた。また、昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では、当時から現在の建物の敷地として利用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、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	<p>(1) 北側街路が建築基準法附則5項道路に該当し、今後の建て替え等にあたっては、以下のセットバックを要する可能性がある。  <math>(4.0\text{m} - \text{約}3.7\text{m}) \div 2 \times \text{間口約}14.5\text{m} \approx \text{約}2.2\text{m}^2</math>  ただし、境界位置が不明であり、道路範囲も確定できず、詳細は専門家による調査、測量等が必要である。</p> <p>(2) 目的土地南東部に、自動販売機及び樹木が存した。また、当該樹木の枝葉が、南側隣接地及び東側道路に越境して生い茂っている。</p>		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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13年月日不詳日 新築（課税図面による）
	経 過 年 数	約87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，板張り 等
	内 壁	板張り，クロス 等
	天 井	板張り，クロス 等
	床	板張り，畳 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 174.30㎡	
	未登記増築等有り（2頁特記事項記載のとおり）	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	北側居宅：4K+2階屋根裏部屋（和室3室+板間） 南側居宅：2DK+2階屋根裏収納 ※2階部分は天井高約0.5m～最大約1.7m程度
品 等	低位	
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	<p>(1) 建物の外壁にクラックが複数箇所見られ，エアコン穴が塞がれていない箇所も存した。また，外壁及び屋根にツタが生えていた。 建物内部については，北側居宅については，床材の剥離，汚損等が全体的に見られた。 南側居宅については，家財道具，動産類が多く残置されており，床面など確認できなかった箇所も多い。室内の維持管理状況はやや劣る。 その他，全体的に床の撓み等があり，目的建物全体として老朽化が相当程度進行している。</p> <p>(2) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(3) 対象建物について，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。</p> <p>(4) 建築確認（無し），検査済み（無し）</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件 2 (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)
2	262,000	1.03	136.95	0.90	33,262,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価調査 東淀川(府)-2

$$\text{基準価格 } 236,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 102.2}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{101} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{91} \approx \text{標準画地価格 } 262,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来※4	その他	相乗積
1.03	0.95	0.95	1.00	0.98	1.00	0.91

※1 : 街路幅員を考慮

※2 : 駅接近性を考慮

※3 : 周辺利用状況等を考慮

※4 : 都市計画道路

接面・方位※1	規模	形状※2	高低差	行政	その他※3	相乗積
1.05	1.00	0.99	1.00	1.00	0.99	1.03

※1 角地 (+3) , 方位 (+2) を考慮

※2 やや不整形を考慮

※3 セットバックの可能性を考慮

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

#### (2) 物件 3 (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)
3 (主である建物)	160,000	174.30	0.03	837,000

#### ウ 現価率

経過年数 約87年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 87\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ = 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、建物内部の状況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	33,262,000	法定地上権	0.50	16,631,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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]
2	33,262,000	△16,631,000		0.87	0.70		10,130,000
3	837,000	+16,631,000	1.00	0.87	0.70	0	10,640,000
一括価格(合計)							20,770,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正率

老朽化が進行した2つの居宅部分で構成された物件である点(▲5)、地積測量図・建物図面の備え付けがなく、土地建物の配置、境界等も不詳である点(▲5)、アスベスト使用可能性リスク(▲3)等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

#### オ 競売市場修正率

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)

本件の場合は不要である。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査基準地 [ 東淀川(府)-2 ]

所 在	大阪府大阪市東淀川区下新庄1丁目62番2「下新庄1-10-2」
価 格	236,000 円/㎡
位 置	阪急千里線 下新庄駅の南西方 約400m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	148 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	西側 幅員約8.0m市道 中間画地
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	中小規模住宅, アパート等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 2	19,583,000 円
物 件 3	180,000 円

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

2 所 在 大阪市東淀川区下新庄四丁目

地 番 226番2

地 目 宅地

地 積 136.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分24分の1  
共有者 H 持分24分の1

3 所 在 大阪市東淀川区下新庄四丁目226番地

家屋 番号 53番

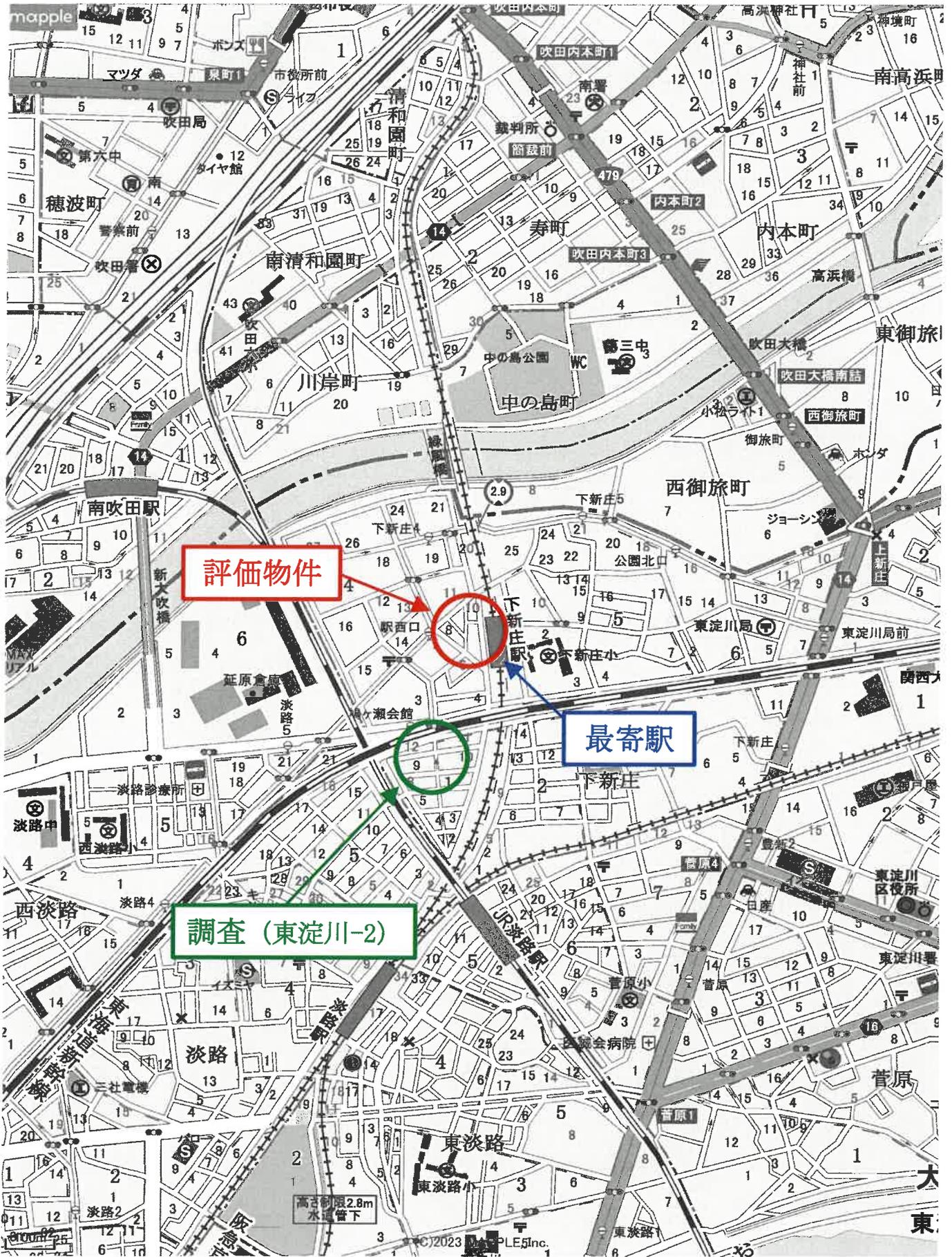
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 89.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分24分の1  
共有者 H 持分24分の1





S=1:10,000

位置図



評価物件

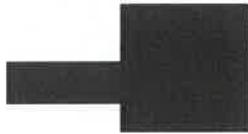
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出  
下新庄  
4丁目

請求部	所在	大阪市東淀川区下新庄四丁目			地番	222番		
出力縮尺	1/600	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6年6月20日  
大阪法務局北出張所  
地図整理番号：M00575  
登記官  
(1/1)



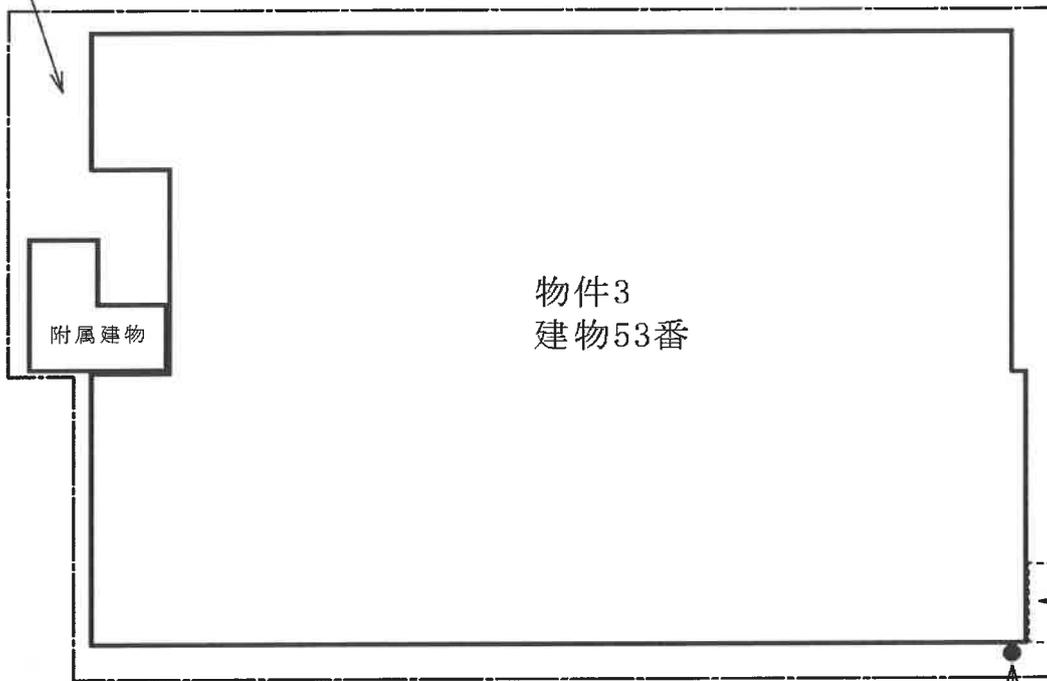
公図 (写)

A4版に縮小

物件2  
土地226番2

市道（附則5項）  
現況幅員約3.7m

約14.5m



附属建物

物件3  
建物53番

約9.7m

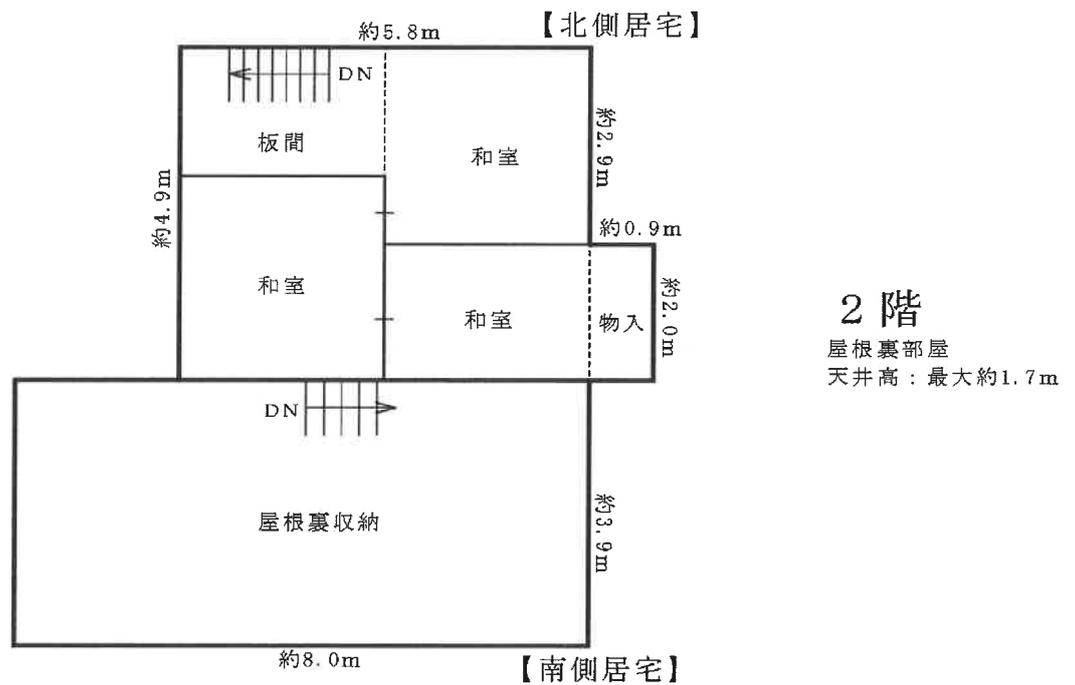
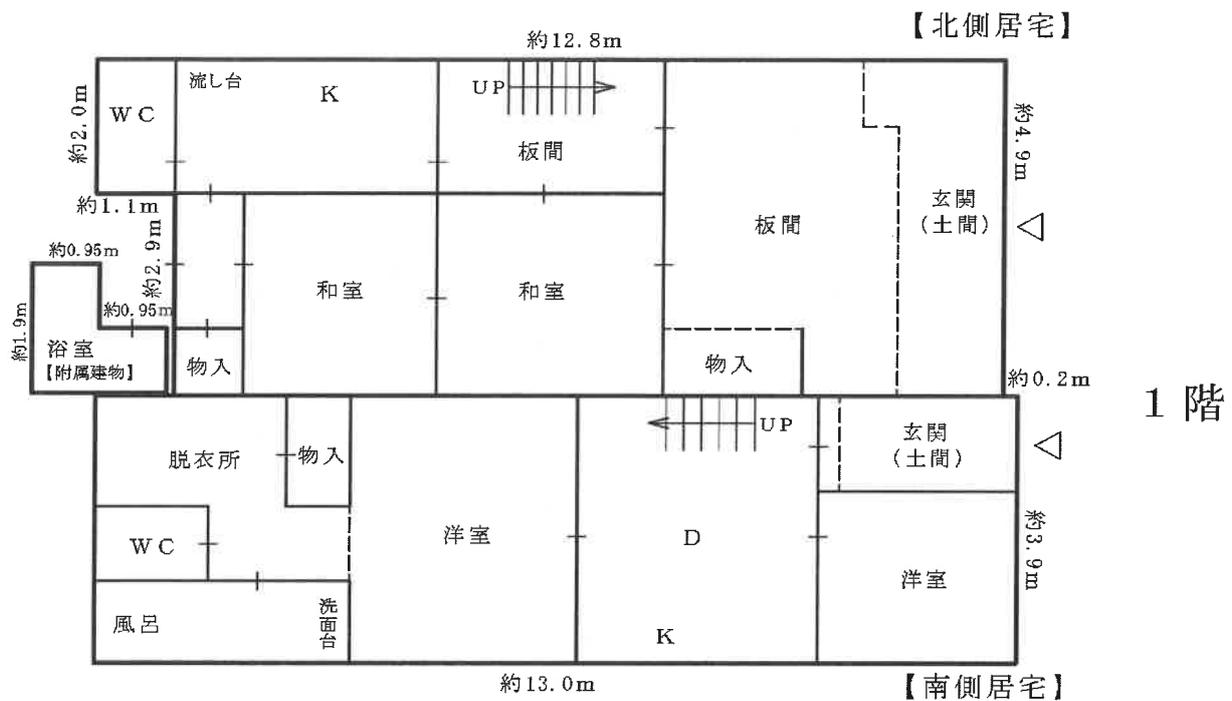
市道（42-1-1）  
現況幅員約5.4m

自動販売機

樹木



土地建物位置関係図



間取図 (概略)