

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。

※該当する口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 年 月 日 <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)の訂正や追記はできません。
- 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)。

※該当する口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

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)の訂正や追記はできません。
- 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)

※該当する口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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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。
- 役員の名、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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月 9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 4月28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 大阪市東淀川区大道南一丁目

地 番 313番1

地 目 宅地

地 積 58.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大阪市東淀川区大道南一丁目313番地1

家屋 番号 313番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 30.79平方メートル

2階 28.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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

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 大阪市東淀川区大道南一丁目

地 番 313番1

地 目 宅地

地 積 58.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大阪市東淀川区大道南一丁目313番地1

家屋 番号 313番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 30.79平方メートル

2階 28.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 493号
令和 8年 1月26日受理
令和 年 月 日提出
8.2.18

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 大阪市東淀川区大道南一丁目
地 番 313番1
地 目 宅地
地 積 58.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大阪市東淀川区大道南一丁目313番地1
家屋 番号 313番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 30.79平方メートル
2階 28.68平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市東淀川区大道南1丁目13番3号
土 地	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 <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 { 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 上記の者が本建物を住居として使用している <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 <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 [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

その他の事項

1 表札等の表示

表札（郵便受け）の表示 Aの姓名

2 目的土地の現況について

- (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が、正確には専門家による測量を要する。なお、法務局に地積測量図は備え置かれていない。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。なお、目的土地南東部分に金属製の門扉の一部のような工作物が設置されており、目的建物の周辺には多数の一斗缶等の動産が存置されている。
- (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) 目的建物は、玄関扉付近の外壁に複数の亀裂及び2階南側ベランダの雨除けの設置跡、屋根の南端中央部分に樹脂製の波板が見られる。
- (3) 目的建物内部は、1階ダイニングの床の撓み並びに洗面所の出入り口の上部の亀裂、2階南側和室の天井及び窓枠上部に雨漏りと思われる跡等が見られるなど、経年相応の状態である。
- (4) 目的建物内部は、衣類や寝具等の動産が存置されている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B	<p>目的建物は、私とA、息子が住居として使用しています。</p> <p>目的土地の両隣との間に塀がありますが、境界の位置は分かりません。</p> <p>目的建物の2階南側和室に雨漏りがしたことがあります。屋根の点検をしてみると業者が勝手に屋根に登ってから雨漏りするようになりました。また、以前の台風でベランダの雨除けと屋根瓦の一部が飛ばされました。屋根は応急措置をしている状態です。</p> <p>洗面所の入り口の亀裂は、地震でできたものと思います。</p> <p>目的土地に存置されている一斗缶等は、息子が仕事で使用したものです。目的建物の裏側にもあります。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

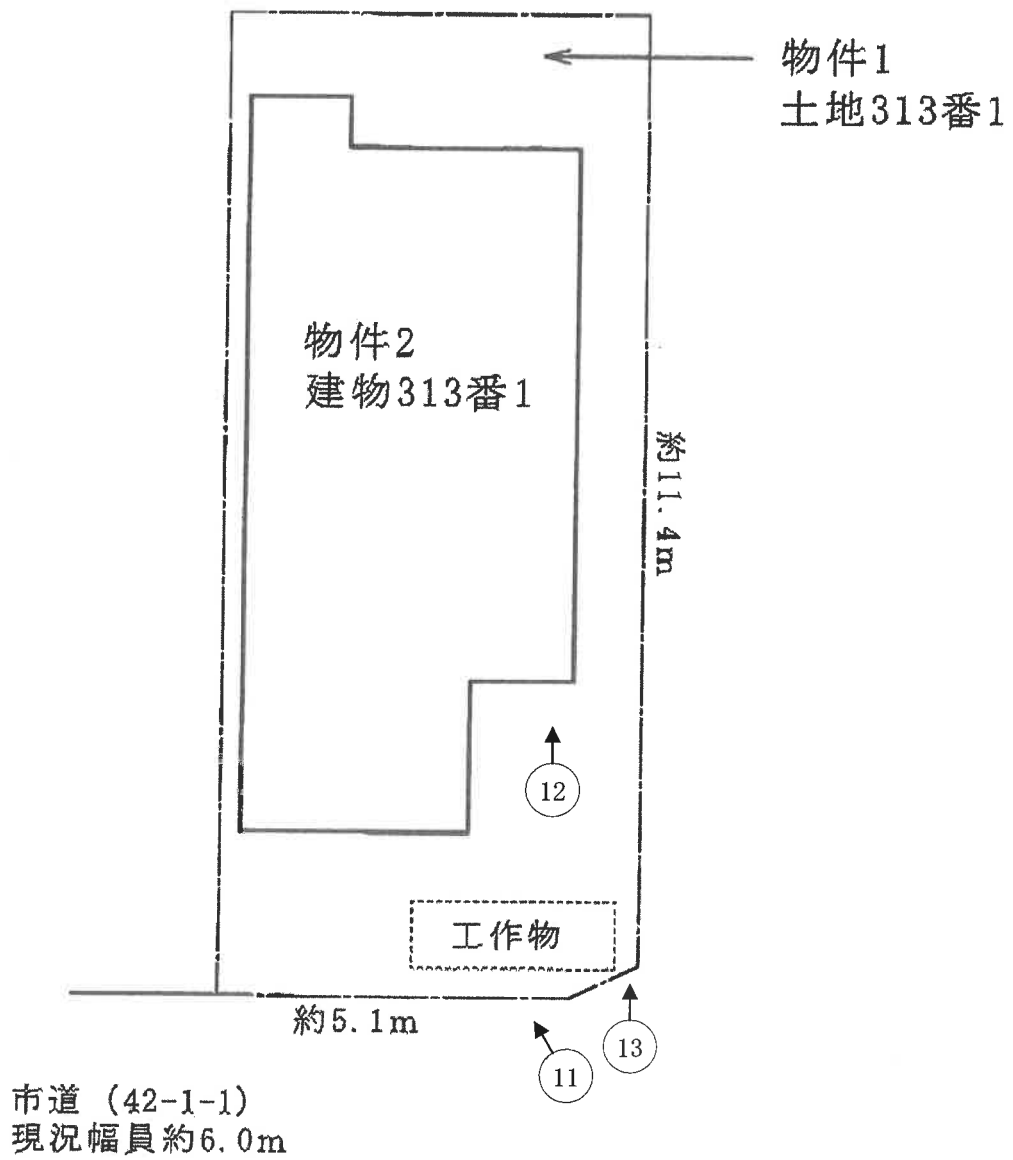
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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27日 9:35 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年1月27日 9:45 - 9:50	大阪市役所	道路調査
令和8年1月30日 11:45 - 12:35	物件所在地	物件及び占有確認、Bと面談
令和8年2月5日 13:35 - 13:40	梅田市税事務所	課税調査
令和8年2月6日 13:00 - 13:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、B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

土地建物位置関係図

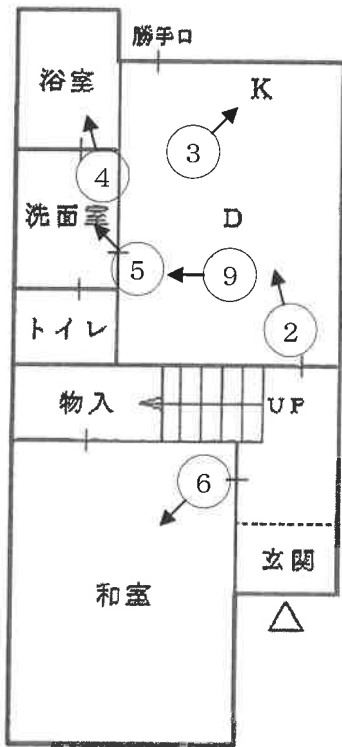
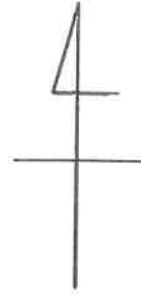
令和7年（ケ）493号



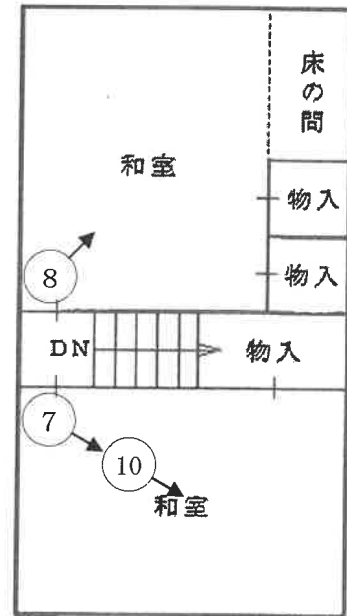
(← ○ 写真撮影場所・方向)



間取図（概略図）
令和7年（ケ）493号



1 階



2 階

(←○ 写真撮影場所・方向)



1

目的建物



2



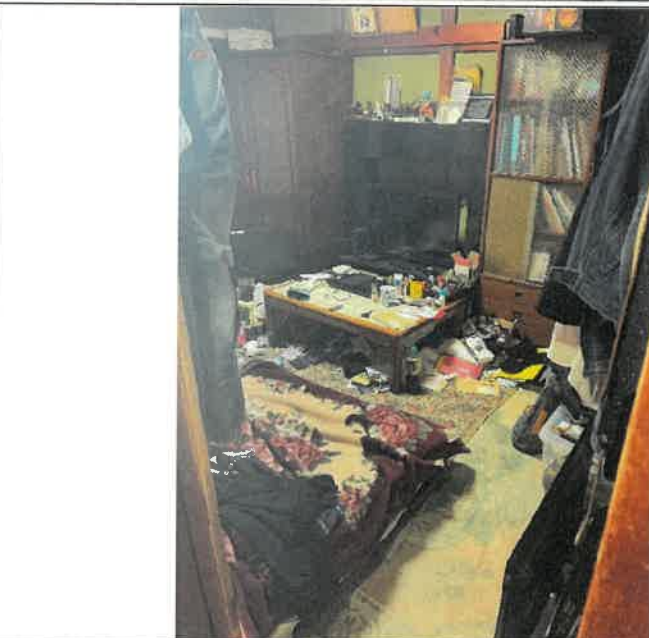
3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



13

令和 7年 (ケ) 第493号
令和 8年 2月 6日 現地調査
令和 8年 2月16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

小 笠 裕 也

第1 評価額

一括価格	
金 7,480,000 円	
内訳価格	
物件1	金 3,620,000 円
物件2	金 3,860,000 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1の土地の内訳価格は物件2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 番 地 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none"> 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，土地区画整理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。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> 特にない。 		

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	大阪メトロ今里筋線「だいどう豊里」駅の南東方約730m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	中小規模の一般住宅が多い住宅地域。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	
	その他規制	日影規制、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	58.52㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約5.1m、奥行約11.4m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南側	幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	物件2建物の敷地	
	隣地の状況	東：事務所等 南：道路	西：住宅 北：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	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。閉鎖登記簿等による確認では、明治時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ、昭和53年に現建物の敷地となっている。また、昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、建物の敷地として使用されていなかっ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) 目的土地の南東部付近に、金属製の門扉の一部のような工作物が設置されている。 また、土地上に動産類（一斗缶等）が多数置かれていた。</p> <p>(2) 西側隣接建物の雨樋が、目的土地へ越境している可能性がある（被越境）。</p>		

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53年5月31日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約48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 等
	内 壁	板貼, 塗装, 綿壁 等
	天 井	板貼, 化粧ボード 等
	床	板貼, 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 59.47㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3DK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
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) 建物外壁及び内壁（ダイニング・トイレ等）に亀裂が複数箇所見られた。 また、2階南側和室の天井及び壁面に雨漏り跡が見られた。当該和室付近の屋根に波板が設置されているように見え、応急処理として雨漏りを抑えているものと思われる。 そのほか、和室の壁材等にはく離が見られ、床が撓んでいる箇所も多く、建物全体的に相当程度の老朽化が進行している。</p> <p>(2) 目的建物と西側建物の雨樋が重なっているように見えた。 対象建物の雨樋が、西側隣接土地に越境している可能性がある。</p> <p>(3) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(4) 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>(5) 建築確認（有り）、検査済み（無し） ただし、建物建築後に土地区画整理法による換地処分があり、道路幅員等確認申請時の内容と現況が一致しない部分もある。</p>	

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	199,000	1.04	58.52	0.90	10,900,000

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)-5

$$\text{基準価格 } 223,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 104.9}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{103} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{114} \approx \text{標準画地価格 } 199,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

◇ 標準化補正 :

接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.03 (南東)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03

◇ 地域格差 :

街路	接近※1	環境※2	行政	将来	その他	相乗積
1.00	1.04	1.10	1.00	1.00	1.00	1.14

※1 : 駅接近性を考慮

※2 : 周辺利用状況等を考慮

イ 個別格差 :

接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 南側方位(標準方位:北)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 (主である建物)	200,000	59.47	0.03	357,000

ウ 現価率

経過年数 約48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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 48 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.5)$$

$$= 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、雨漏り跡及び屋根補修の必要性等の建物内外の状況、動産類の残置、西側隣接地への越境の可能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)
1	10,900,000	法定地上権	0.50	5,450,000

(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]
1	10,900,000	△5,450,000		0.95	0.70		3,620,000
2	357,000	+5,450,000	1.00	0.95	0.70	0	3,860,000
一 括 価 格 (合 計)							7,480,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

アスベスト含有建材の使用可能性を考慮した。なお、実際に使用されているかは不明であるが、使用が確認された場合には、高額な対策費用が発生する可能性があることに留意を要する。

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)-5]

所 在	大阪府大阪市東淀川区大道南3丁目14番12「大道南3-14-19」
価 格	223,000 円/㎡
位 置	大阪メトロ今里筋線 だいどう豊里駅の北東方 約400m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	97 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南東側 幅員約6.0m市道 中間画地
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	中小規模の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	6,091,000 円
物 件 2	1,213,000 円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市東淀川区大道南一丁目

地 番 313番1

地 目 宅地

地 積 58.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大阪市東淀川区大道南一丁目313番地1

家屋 番号 313番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

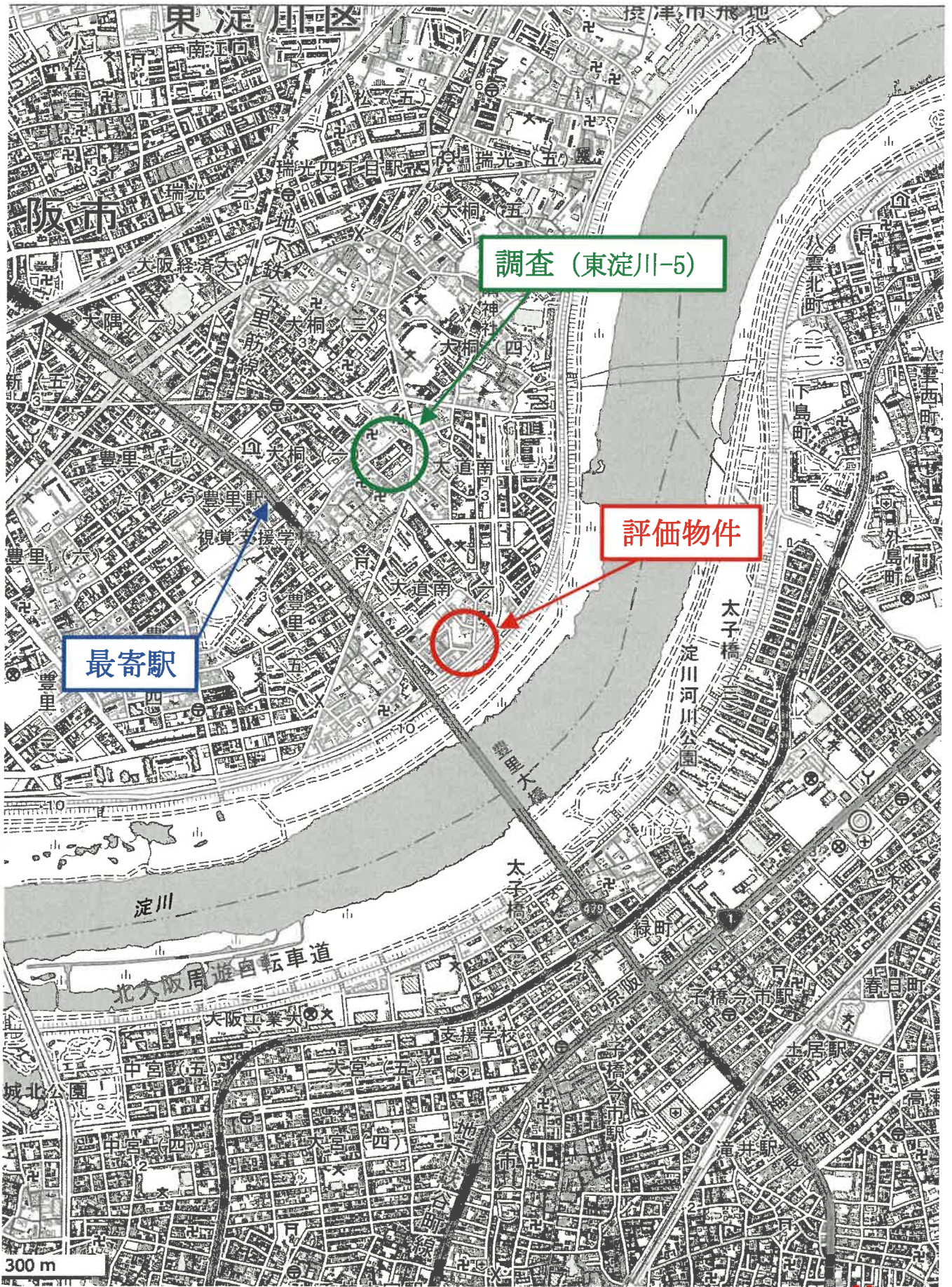
床 面 積 1階 30.79平方メートル

2階 28.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1





地理院地図
位置図

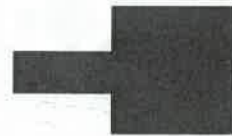


地番区域見出
大道南1丁目

請求部分	所在 大阪市東淀川区大道南一丁目				地番	313番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲---	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日	平成16年8月12日			備付年月日(原図)	補記事項		

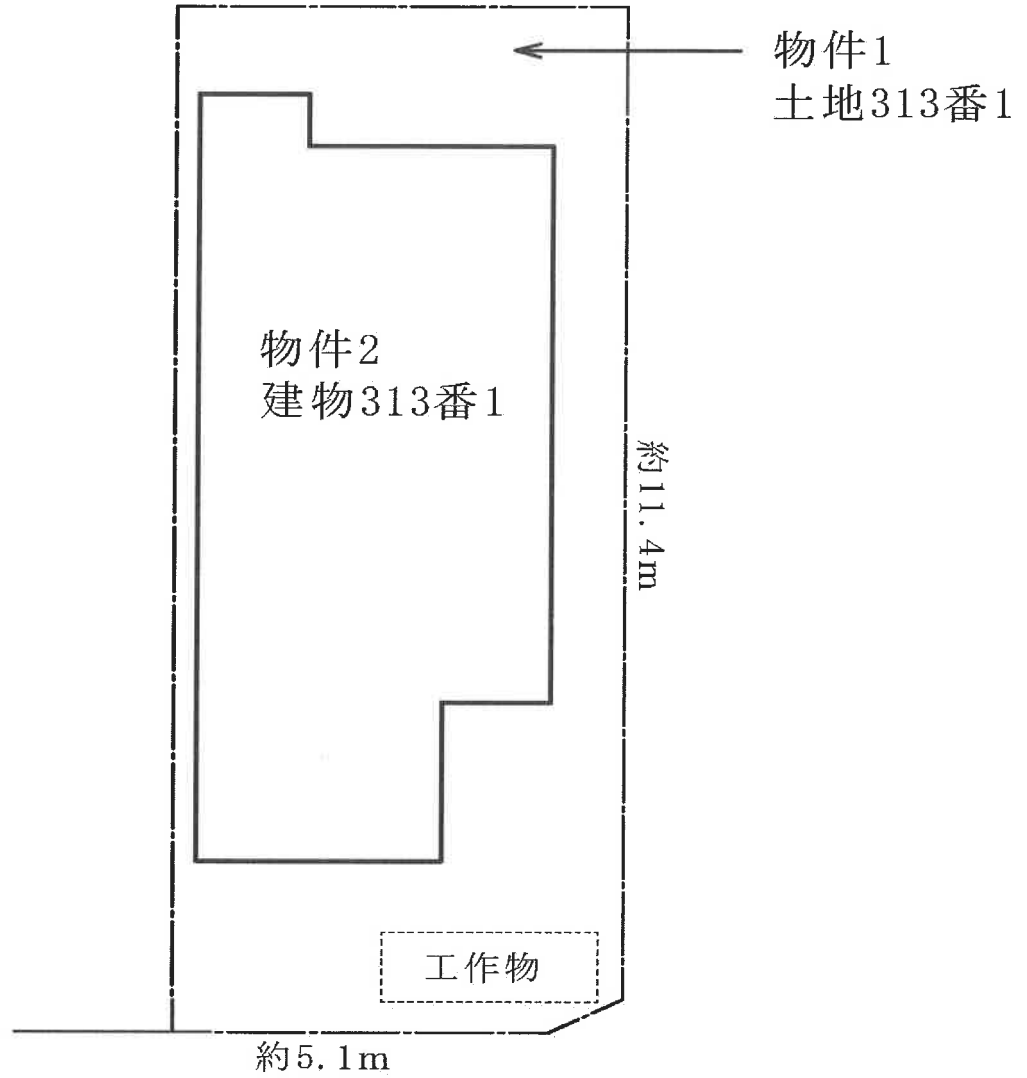
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月3日
大阪法務局北出張所
地図整理番号：M11600 登記官
(1/1)

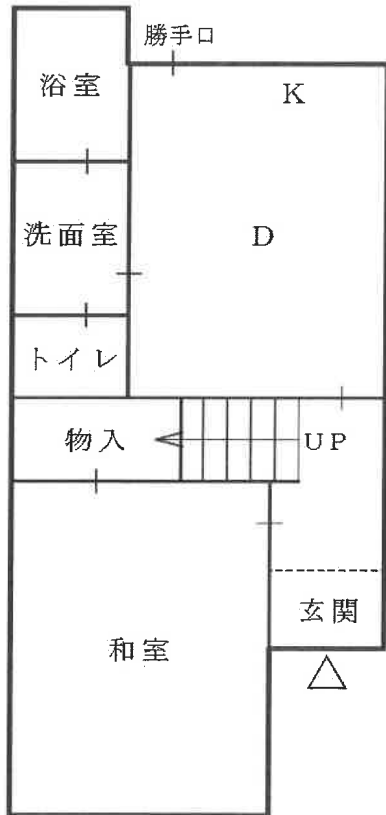


公図 (写)

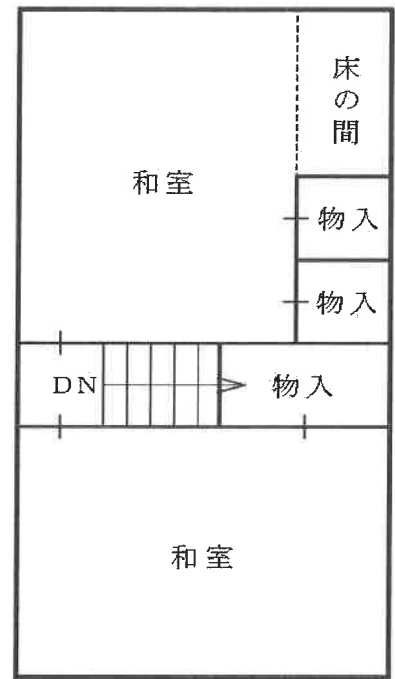
A4版に縮小



土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図 (概略)