

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。
陳述	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。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日
本人	住所 (フリガナ)
本人	氏名 (印)
本人	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
本人	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。
陳述	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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日
代表者	法人の所在地
代表者	法人の名称
代表者	代表者氏名 (印)
代表者	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 <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 <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 <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 <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 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 2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 7月16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 6月 2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 大阪市平野区瓜破東三丁目
地 番 994番10
地 目 公衆用道路
地 積 288平方メートル

共有者 A 持分15分の1

2 所 在 大阪市平野区瓜破東三丁目
地 番 994番13
地 目 宅地
地 積 85.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市平野区瓜破東三丁目994番地13
家屋 番号 994番13
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 39.08平方メートル
2階 43.32平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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1～3】
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1～3】
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 大阪市平野区瓜破東三丁目
地 番 994番10
地 目 公衆用道路
地 積 288平方メートル

共有者 A 持分15分の1

2 所 在 大阪市平野区瓜破東三丁目
地 番 994番13
地 目 宅地
地 積 85.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市平野区瓜破東三丁目994番地13
家屋番号 994番13
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 1階 39.08平方メートル
2階 43.32平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第496号
令和 8年 2月 9日受理
令和 年 月 日提出
8.3.11

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 卜 藏 伸 之

(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 大阪市平野区瓜破東三丁目
地 番 994番10
地 目 公衆用道路
地 積 288平方メートル

共有者 A 持分15分の1

2 所 在 大阪市平野区瓜破東三丁目
地 番 994番13
地 目 宅地
地 積 85.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市平野区瓜破東三丁目994番地13
家屋 番号 994番13
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 39.08平方メートル
2階 43.32平方メートル

所有者 A



不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	大阪市平野区瓜破東三丁目5番16号
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <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"/>
占有者および占有状況	<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(物件2)上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 占有者およ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3
種類、構造および床面積の概略	<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:
占有者および占有状況	<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"/> 占有者およ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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓 (アルファベット)
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
- (2) 物件1土地は道路として使用されており、建築基準法上の道路である。
- (3) 物件2は目的建物の敷地となっている。
- (4) 東側は里道敷となっている。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
- (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (3) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
- (4) 建物内で猫1匹が飼育されており、特に2階の北西側洋室で動物臭が強く感じられた。
- (5) 階段の昇降口辺りで猫による壁の引っ掻き傷およびクロスの剥離が認められた。
- (6) 2階北西側洋室には収納式階段で昇降する屋根裏収納が設けられていた。
- (7) 玄関前にはサイクルポートが設けられており、駐車スペースの奥には可動式物置が置かれていた。
- (8) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 目的建物は私が暮らしています。 2 特に不具合はありません。 <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
(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居として使用・占有しているものと認められた。

以上

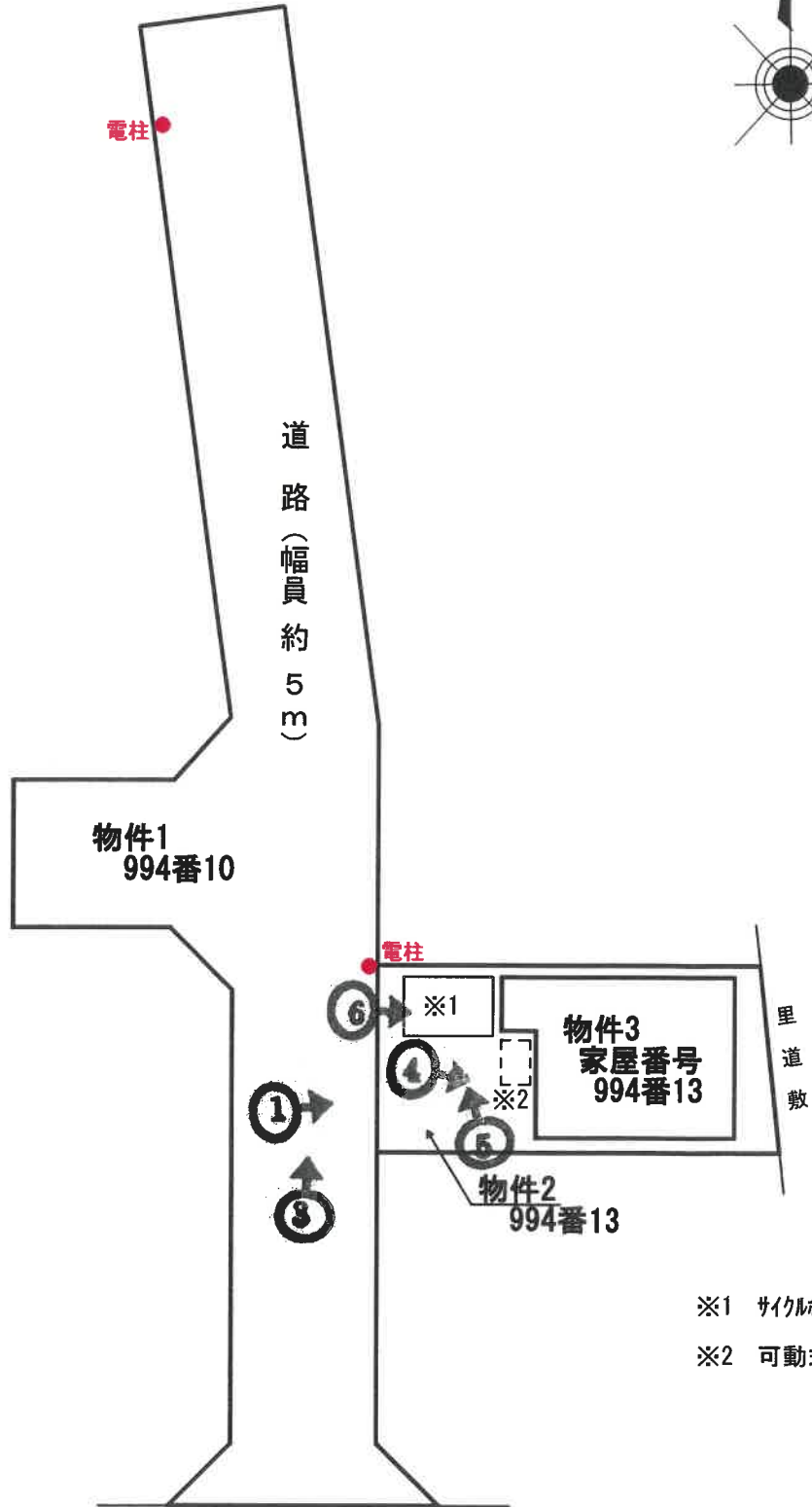
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月9日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者）
令和8年2月10日 10:45 - 10:55	物件所在地	物件調査、占有確認
令和8年2月10日 13:30 - 13:35	あべの市税事務所	家屋等調査
令和8年2月17日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年2月17日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和8年2月17日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和8年2月18日 15:00 - 15:10	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和8年2月27日 15:55 - 16:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月27日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 令和 年 月 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>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第496号

←○ 写真撮影位置方向



道路
(7 枚目) ↑ 2

※1 サケル木
※2 可動式物置

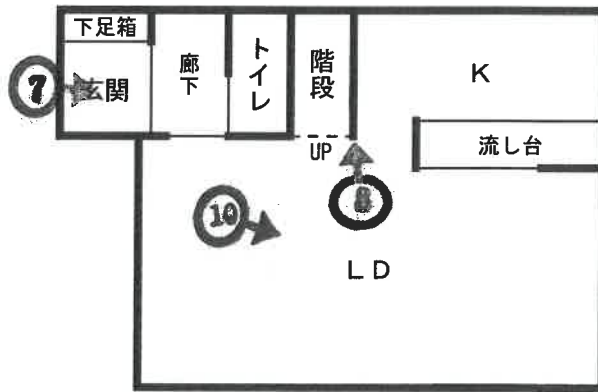
間取略図

令和7年（ケ）第496号

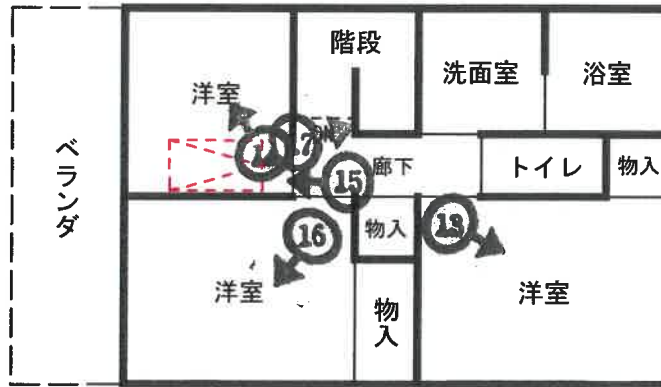
◀○ 写真撮影位置方向




1階平面図

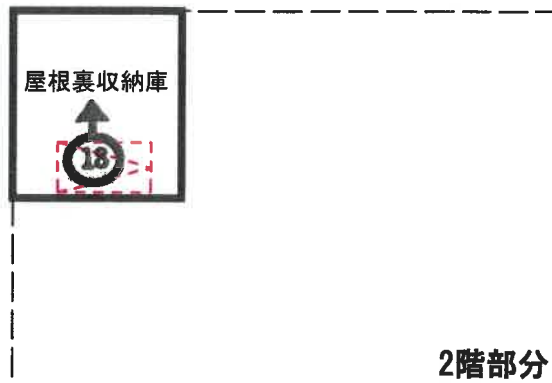


2階平面図



 天井収納式階段

屋根裏収納庫 平面図



(8 枚目)

目的建物



①



②

物件1

(9 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

クロスが剥離している状況

(12 枚目)



⑨

キッチンの状況



⑩



⑪

洗面室の状況



⑫

浴室の状況



13



14



15



16

(16 枚目)



①7

引っ掻き傷・クロスが剥離している状況



①8

令和7年（ケ） 第496号

令和8年2月27日 現地調査

令和8年3月5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

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,100,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 170,000円
物件2	金 3,070,000円
物件3	金 13,860,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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2の内訳価格は物件3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
1・2	所在地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
3	所在 家屋番号 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・2	<p>① 現地計測と地積測量図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。</p> <p>② 物件2は物件3の敷地として利用されており、物件1は道路の共有持分（西側道路）となっている。なお、物件1上には電柱が2本存していた。</p> <p>③ 物件2上にはサイクルポートが設置されており、駐車スペース奥には可動式の物置が置かれていた。</p>		
3	<p>① 登記数量及び建物図面と現況は概ね一致した。</p> <p>② 本件建物には2階北西側洋室天井より収納式階段で昇降する屋根裏収納が存していた。</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・2）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 喜連瓜破駅 南東方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、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	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、埋蔵文化財包蔵地「瓜破遺跡」内
画地条件	規模	288㎡ (物件1:道路部分・持分1/15) 85.07㎡ (物件2:宅地部分)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約6.4m・奥行約13.0~13.7m
	高低差等	高低差無し
	接面道路の状況	西側
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅(物件3)の敷地の用に供されている。
	北側	戸建住宅
	東側	道路
	南側	戸建住宅
	西側	戸建住宅・空地
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	(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	目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地・雑種地・田の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は共同住宅等の敷地として利用されていたものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。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調査を要する。	
特記事項	① 画地条件、土地の利用状況及び隣地の状況等は、物件2(宅地部分)について判定した。 ② 東側に里道が存していた。	

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	(登記記載) 令和1年6月27日新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約28年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼・合板等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特に無し
床面積（現況）	延 82.40㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	普通	
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 目視した限りにおいて室内にはアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかった。詳細に関しては専門機関による調査を要する。</p> <p>② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>③ 階段付近の壁クロスに猫によると思われる引っ掻き傷・壁クロスの剥離等の損傷が見られた。その他、建物全体に経年相当の汚損が見られた。</p> <p>④ 建築確認有り。検査済証有り。</p> <p>⑤ 室内にて猫が一匹飼育されており、動物臭が感じられた。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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)
1	126,000	0.10	288 (持分1/15)	—	242,000
2	126,000	1.01	85.07	0.90	9,743,000
合計					9,985,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 平野 (府) -1

公示価格等 187,000円/㎡ × 時点修正 102/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/150 = 標準画地価格 126,000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 (西)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境※	行政	総合 (相乗積)
1.00	1.07	1.40	1.00	1.50

※居住環境等の格差を上記の通りと判定

イ 個別格差： 【宅地部分】

接面・方位 (西)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

【道路部分】 現況利用状況・宅地への転換困難性等を考慮して0.1と判定した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	240,000	82.40	0.73	14,436,000

ウ 現価率

経過年数 約7年

経済的残存耐用年数 約28年

観察減価 10%

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28年 / (経過年数7年 + 経済的残存耐用年数28年) } × (1 - 0.1)

= 0.73

※観察減価は維持管理の状況及び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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
			イ	
2	9,743,000	0.55	法定地上権	5,359,000

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]
	1	242,000			1.00	0.70	
2	9,743,000	- 5,359,000		1.00	0.70		3,070,000
3	14,436,000	+ 5,359,000	1.00	1.00	0.70	0	13,860,000
一括価格 (合計)							17,100,000

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 平野（府）-1

所 在 : 大阪市平野区瓜破1丁目39番11「瓜破1-7-46」
価 格 : 187,000円/m²
位 置 : 大阪メトロ谷町線 喜連瓜破駅 南西方 約430m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 66m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面街路 : 西5.1m道路
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 : 一般住宅、共同住宅が多く、学校、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	:	0円	…持分1/15
物件2	:	6,469,000円	
物件3	:	6,568,000円	

第7 附属資料

- 1 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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市平野区瓜破東三丁目
地 番 994番10
地 目 公衆用道路
地 積 288平方メートル

共有者 A 持分15分の1

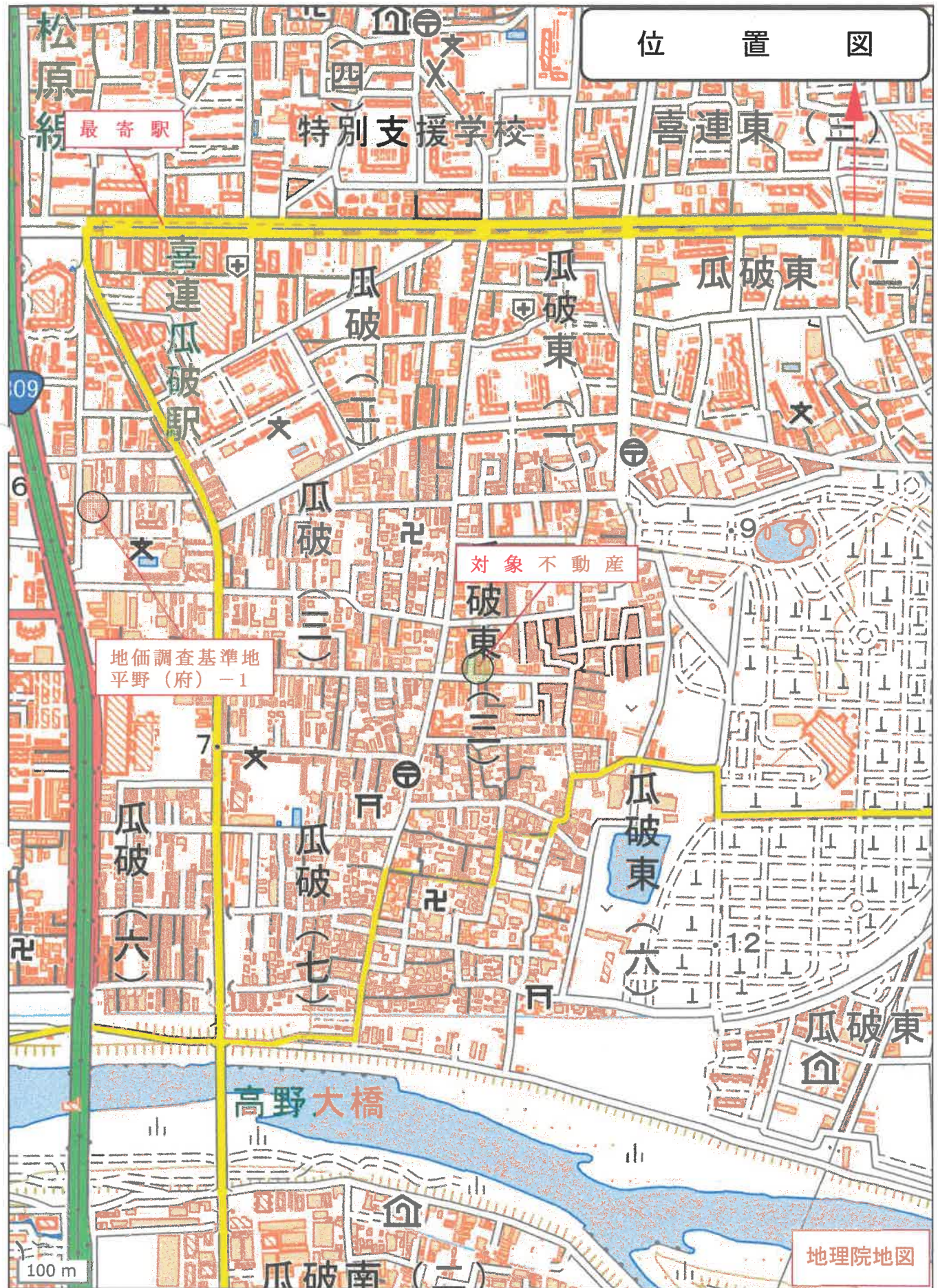
2 所 在 大阪市平野区瓜破東三丁目
地 番 994番13
地 目 宅地
地 積 85.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市平野区瓜破東三丁目994番地13
家屋 番号 994番13
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 39.08平方メートル
2階 43.32平方メートル

所有者 A





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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細部を記載した図面です。

地番区域見出
瓜破東3丁目
瓜破東3丁目

請求部	所在	大阪市平野区瓜破東三丁目		地番	994番13	
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	旧土地台帳附属地図					
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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年12月2日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M60204

登記官

地積測量図

地番 994-10~994-29

土地の所在 大阪市平野区瓜破東三丁目

1/3

基準点網図
世界測地系 第VI系
縮尺係数 0.999920

S=1/1500

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
分米基準点 3-18-00497	-154739.355	-40748.774
3級基準点 3-18-10263	-154811.236	-40761.671
トラバーズ点 405	-154817.169	-40701.170

引照点表

マンホール 外枠中心	X座標	Y座標
M106	-154813.627	-40788.677
マンホール 外枠中心	X座標	Y座標
M1	-154816.243	-40701.164

境界点	点間距離	点間距離	境界点	点間距離	境界点
P12	M106	48.234	M106	48.072	M1
P14	P22	31.655	P22	46.756	P10
P15	P23	31.311	P23	39.984	P11
P16	K9	56.149	K9	55.726	P12
P17	K10	52.600	K10	56.912	P13
P18	P24	32.926	P24	34.678	P14
P19	P25	26.956	P25	34.315	P15
P20	P26	21.022	P26	38.111	P16
P21	P27	35.527	P27	35.527	P17
P22	P28	28.587	P28	31.487	P18
P23	P29	26.238	P29	28.489	P19
P24	P30	58.885	P30	70.165	P20
P25	P31	64.026	P31	64.026	P21
P26	K4	65.450	K4	65.450	P22
P27	K5	21.326	K5	21.326	P23
P28	P41	21.099	P41	43.078	P24
P29	P42	26.007	P42	41.023	P25
P30	P43	16.154	P43	38.025	P26
P31	P44	22.110	P44	22.110	P27
P32	P45	26.834	P45	47.971	P28

- 凡例
- ...金風プレート
 - ◎...金風板
 - ①...コンクリート柱
 - ②...マンホール外枠中心

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作成者 [Redacted]

作成 30年 12月 20日(初版)

平成 30年 12月 24日(再版)

登記年月日：平成31年2月1日

これは図面に記載されている内容を説明した復図である。
(大阪法務局平野区出張所簿録)
令和7年12月2日 東京法務局立川出張所

登記官

登記年月日：平成31年2月1日

地積測量図

地番 984-10~984-29

土地の所在 大阪市平野区瓜破東三丁目

2/3

一段級求積表

積算① 984-15

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P16	-154787.614	-40783.637	-2075.33877
P17	-154785.522	-40783.570	-2075.33840
P18	-154785.522	-40784.093	-17044.27113
P19	-154785.665	-40784.093	-7629.66190
P20	-154781.192	-40718.547	388854.26668
P21	-154785.787	-40718.833	251030.05378
P22	-154787.626	-40718.857	45886.70339
		積算値	174.088648
		積算値	87.0448240
		積算値	87.04
		積算値	26.33

積算② 984-16

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P18	-154778.665	-40784.053	-353114.66626
P20	-154772.517	-40785.788	-23850.278316
P21	-154774.044	-40717.497	353224.266476
P19	-154781.192	-40718.564	238867.806244
		積算値	170.126878
		積算値	85.0634300
		積算値	85.06
		積算値	25.73

積算③ 984-17

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P20	-154772.517	-40785.788	-353062.074504
P22	-154765.370	-40788.729	-23877.816980
P23	-154766.897	-40718.430	353191.641820
P21	-154774.044	-40717.497	238832.333140
		積算値	170.103475
		積算値	85.0517300
		積算値	85.05
		積算値	25.72

積算④ 984-18

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P20	-154765.370	-40785.728	-352184.516308
P22	-154763.215	-40787.680	-246205.618860
P24	-154763.314	-40718.894	352178.043374
P23	-154765.897	-40718.430	233368.040760
		積算値	171.528268
		積算値	85.7546040
		積算値	85.75
		積算値	25.84

積算⑤ 984-19

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K5	-154753.897	-40735.281	-289219.338949
P20	-154755.680	-40734.970	-210356.305680
P31	-154762.051	-40724.485	24271.768020
P28	-154762.285	-40724.388	22497.041872
P24	-154756.638	-40719.378	-396338.510348
K10	-154762.314	-40718.894	-276793.445412
P1	-154762.840	-40717.635	-253833.738590
K4	-154763.050	-40721.637	45942.770205
		積算値	221.532190
		積算値	110.7690950
		積算値	110.76
		積算値	33.60

積算⑥ 984-10

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P11	-15480.208	-40721.816	-10541.62129
P10	-154819.689	-40724.697	18245.288292
P9	-154819.689	-40714.697	-16765.277692
P8	-154810.785	-40714.619	-105384.666488
P7	-154785.785	-40718.834	-185517.300650
P23	-154782.626	-40718.070	-66429.818650
P22	-154783.103	-40718.888	97807.818650
P20	-154788.620	-40718.913	1043269.701050
P26	-154788.722	-40722.630	83165.223050
P25	-154788.543	-40718.348	15500.812604
P27	-154789.540	-40718.481	170000.678684
P51	-154782.716	-40724.185	98391.707885
P50	-154784.907	-40721.165	716405.400245
		積算値	577.409924
		積算値	288.70
		積算値	288.70
		積算値	87.33

積算⑦ 984-11

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K274	-154813.081	-40701.746	-486604.811364
P12	-154801.027	-40702.669	-499339.833604
P25	-154800.813	-40709.039	487333.041551
P26	-154812.838	-40709.438	488069.986824
K273	-154813.051	-40702.660	872.151760
		積算値	170.044807
		積算値	85.0274536
		積算値	85.02
		積算値	25.71

積算⑧ 984-12

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P25	-154800.813	-40709.039	-487333.041551
P26	-154812.838	-40718.291	-482448.868872
P8	-154810.785	-40718.619	38527.097488
P28	-154812.648	-40709.438	-487088.268178
		積算値	170.033546
		積算値	85.0267830
		積算値	85.02
		積算値	25.72

積算⑨ 984-13

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P14	-154801.027	-40702.603	-241404.188383
P15	-154784.643	-40703.058	-27712.483888
P13	-154784.210	-40718.080	241487.076480
		積算値	277662.885747
		積算値	170.414448
		積算値	85.0767780
		積算値	85.07
		積算値	25.73

積算⑩ 984-14

積算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P14	-154784.642	-40703.059	-266786.451188
P16	-154787.814	-40703.537	-296501.143669
P17	-154787.505	-40718.857	25597.035672
P15	-154784.210	-40718.080	240660.659680
		積算値	170.101945
		積算値	85.0584716
		積算値	85.05
		積算値	25.72

縮尺

申請人

作成者

平成 30 年 12 月 24 日(作図)

これは図面に記号されている内容を証明した図面である。
 (大阪法務局平野区出張所管轄)
 令和 7 年 12 月 2 日 東京法務局立川出張所

登記簿

地積測量図

994-10-994-29

大阪市平野区瓜破東三丁目

地番

土地の所在

3/3

地番	地積	面積	積算
P29	154755.309	-40734.970	361600.326900
P30	154767.938	-40734.566	273363.243826
P31	154766.487	-40723.525	301502.731426
P31	154759.061	-40724.485	277252.361900
積算		面積	積算
		170.092583	155.0487765
		積算	積算
		85.04	25.72

地番	地積	面積	積算
P34	154787.938	-40734.566	365578.262966
P35	154776.398	-40734.182	233363.243826
P37	154773.081	-40722.561	352471.619461
P35	154786.487	-40723.525	234316.995076
積算		面積	積算
		170.092583	155.0487765
		積算	積算
		85.04	25.72

地番	地積	面積	積算
P36	154716.388	-40734.182	355965.712112
P38	154782.487	-40733.836	224402.647424
P39	154780.807	-40721.643	350857.676038
P37	154773.081	-40722.561	223430.589549
積算		面積	積算
		170.092583	155.0487765
		積算	積算
		85.04	25.72

地番	地積	面積	積算
P39	154780.807	-40721.643	160006.735993
P38	154782.487	-40733.836	253331.440280
P41	154786.537	-40733.694	165011.910624
P42	154785.548	-40733.285	74906.511115
P43	154788.375	-40733.346	88554.294204
P43	154788.722	-40722.530	83396.216690
P49	154786.500	-40720.913	319233.905095
積算		面積	積算
		167.267819	157.242449
		積算	積算
		83.639995	25.29

地番	地積	面積	積算
P40	154789.220	-40733.705	239484.872260
P45	154782.549	-40733.718	274091.838189
P44	154782.819	-40733.343	188547.641697
P42	154788.375	-40733.346	11222.291934
P44	154786.537	-40733.285	14566.511115
P38	154785.785	-40733.694	6979.737880
P38	154786.785	-40733.785	60732.555563
P28	154788.990	-40740.642	666743.853144
積算		面積	積算
		207.242449	183.627245
		積算	積算
		103.62	31.34

地番	地積	面積	積算
P46	154792.374	-40733.478	264320.265212
P40	154789.220	-40733.705	285566.964595
P47	154786.533	-40727.482	176530.830006
P50	154784.907	-40721.055	228167.832285
P51	154782.716	-40723.165	103151.751615
積算		面積	積算
		166.067601	155.0487765
		積算	積算
		83.03	25.11

地番	地積	面積	積算
P41	154810.309	-40721.616	518223.265216
P47	154786.533	-40727.482	44335.926014
P42	154789.412	-40727.918	52194.286789
P43	154812.209	-40728.242	57395.943974
P40	154817.399	-40723.607	77278.233000
積算		面積	積算
		164.030172	154.016599
		積算	積算
		83.01	25.11

地番	地積	面積	積算
P42	154789.412	-40727.918	526651.698016
P44	154789.197	-40734.388	572520.986336
P45	154811.634	-40734.822	530041.643864
P43	154812.209	-40728.242	512443.998044
積算		面積	積算
		164.031440	154.0167200
		積算	積算
		83.01	25.11

地番	地積	面積	積算
P44	154789.197	-40734.388	529710.111932
P38	154788.990	-40740.642	512277.832568
P47	154811.771	-40741.540	529827.888169
P45	154811.694	-40734.822	512195.651828
積算		面積	積算
		166.065248	154.0276240
		積算	積算
		83.02	25.11

地番	地積	面積	積算
P48	154789.285	-40724.336	141059.098304
P42	154783.102	-40723.938	18374.070660
P43	154787.436	-40718.010	183520.850600
P24	154788.838	-40718.318	183520.850600
積算		面積	積算
		29.386440	26.072900
		積算	積算
		1.30	4.29
合計		面積	積算
		1871.2564405	

縮尺

申請人

作成者

(平成 30 年 12 月 24 日現況)

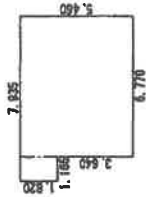
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和 7 年 12 月 2 日 東京法務局立川出張所 登記官

登記年月日：令和1年7月2日

各階平面図 建物図面

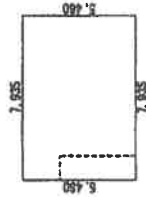
家屋番号 994番13
 建物の所在 大阪市平野区瓜破東三丁目 994番地13

1階

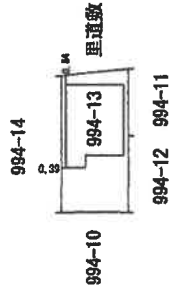
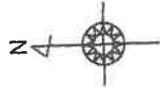


求積数	=	36.964200
6.770 × 5.460	=	2.120300
1.165 × 1.820	=	39.084500
合計床面積		39.08 m ²

2階



求積数	=	43.325100
7.935 × 5.460	=	43.325100
合計床面積		43.32 m ²



作製者

(令和1年7月1日作製)

縮尺 250

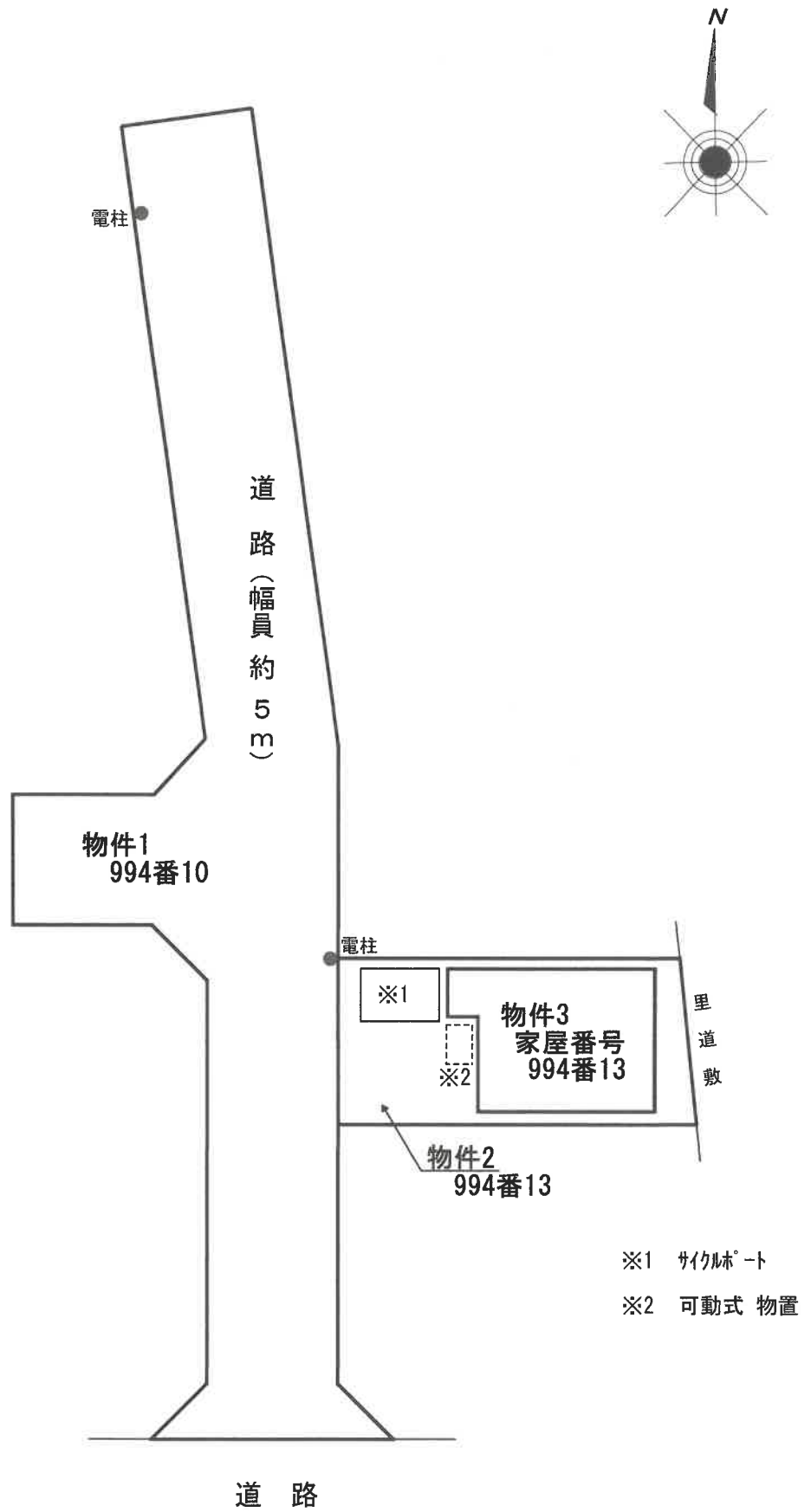
申請人

縮尺 500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (大阪法務局天王寺出張所管轄)
 令和7年12月2日 東京法務局立川出張所

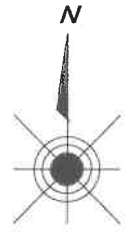
登記官

土地建物位置関係図

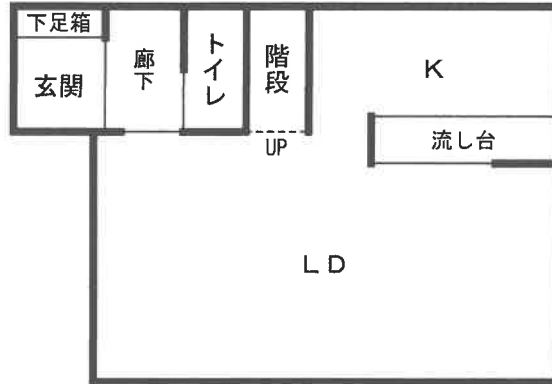


- ※1 付帯物
- ※2 可動式物置

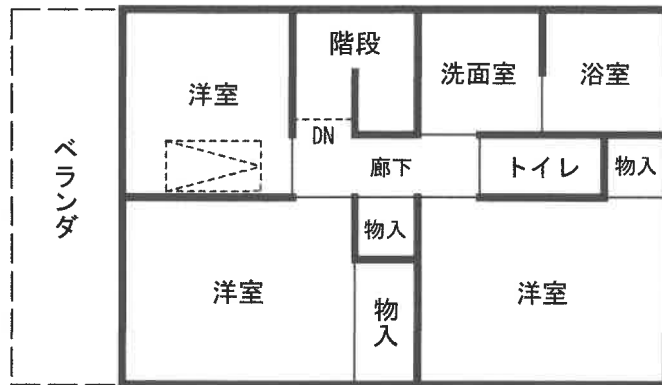
間取略図




1階平面図



2階平面図



 天井収納式階段

屋根裏収納庫 平面図

