

## 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。
- 住所、生年月日及び性別を証明する文書は、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) 代表者	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 □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 7月 7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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 5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 8月19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 7月 7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 大阪市西淀川区花川一丁目

地 番 28番1

地 目 宅地

地 積 43.89平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪市西淀川区花川一丁目28番地1

家屋 番号 28番1

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 34.64平方メートル

2階 32.30平方メートル

3階 32.30平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約35.73平方メートル

2階 約32.98平方メートル

3階 約32.98平方メートル





## 物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市西淀川区花川一丁目  
地 番 28番1  
地 目 宅地  
地 積 43.89平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市西淀川区花川一丁目28番地1  
家屋 番号 28番1  
種 類 居宅・車庫  
構 造 鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 34.64平方メートル  
2階 32.30平方メートル  
3階 32.30平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約35.73平方メートル  
2階 約32.98平方メートル  
3階 約32.98平方メートル



令和 8年(ケ)第 9号  
令和 8年 2月 25日受理  
令和 年 月 日提出  
8.3.23

# 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   | 大阪市西淀川区花川一丁目                                       |
|   | 地 番   | 28番1   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 43.89平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市西淀川区花川一丁目28番地1                                  |
|   | 家屋 番号 | 28番1   |
|   | 種 類   | 居宅・車庫  |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 34.64平方メートル<br>2階 32.30平方メートル<br>3階 32.30平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪市西淀川区花川1丁目4番16号														
<b>土地</b>	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（略図）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														
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約35.73平方メートル 2階 約32.98平方メートル 3階 約32.98平方メートル														
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 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・車庫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 <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（略図）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 不動産登記記録上の所有者の姓 (アルファベット表記)

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) 目的土地及び東側隣地の境界を示す標等が見当たらず境界の位置が不明確であるが、目的建物及び東側隣地建物の雨樋が境界付近に存在しており、そのいずれか又は双方が越境している可能性がある。
- (4) 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。なお、3階の天井に屋根裏収納が存在する。
- (2) 目的建物内部は、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物内部は、衣類や寝具等の動産が存置されており、動産の中には所有者宛の郵便物が複数含まれる。
- (4) 目的建物の北東側の外壁に複数の亀裂が見られる。

4 目的建物の郵便受けに照会書を投函したが、回答や連絡は得られていない。

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

## 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、ベランダに洗濯物が干されている状況から生活実態が認められると思料する。

目的建物内に存置された動産の中に所有者宛の郵便物等が複数存在し、所有者以外の占有を示す資料等は見られない。

以上から、目的建物は、所有者が住居として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8年2月27日 9:25 - 9:35	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年3月2日 9:25 - 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和8年3月2日 9:45 - 9:50	大阪市役所	道路調査
令和8年3月4日 9:15 - 9:20	梅田市税事務所	課税調査
令和8年3月13日 13:05 - 13:55	物件所在地	立入調査(評価人帯同)

(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。

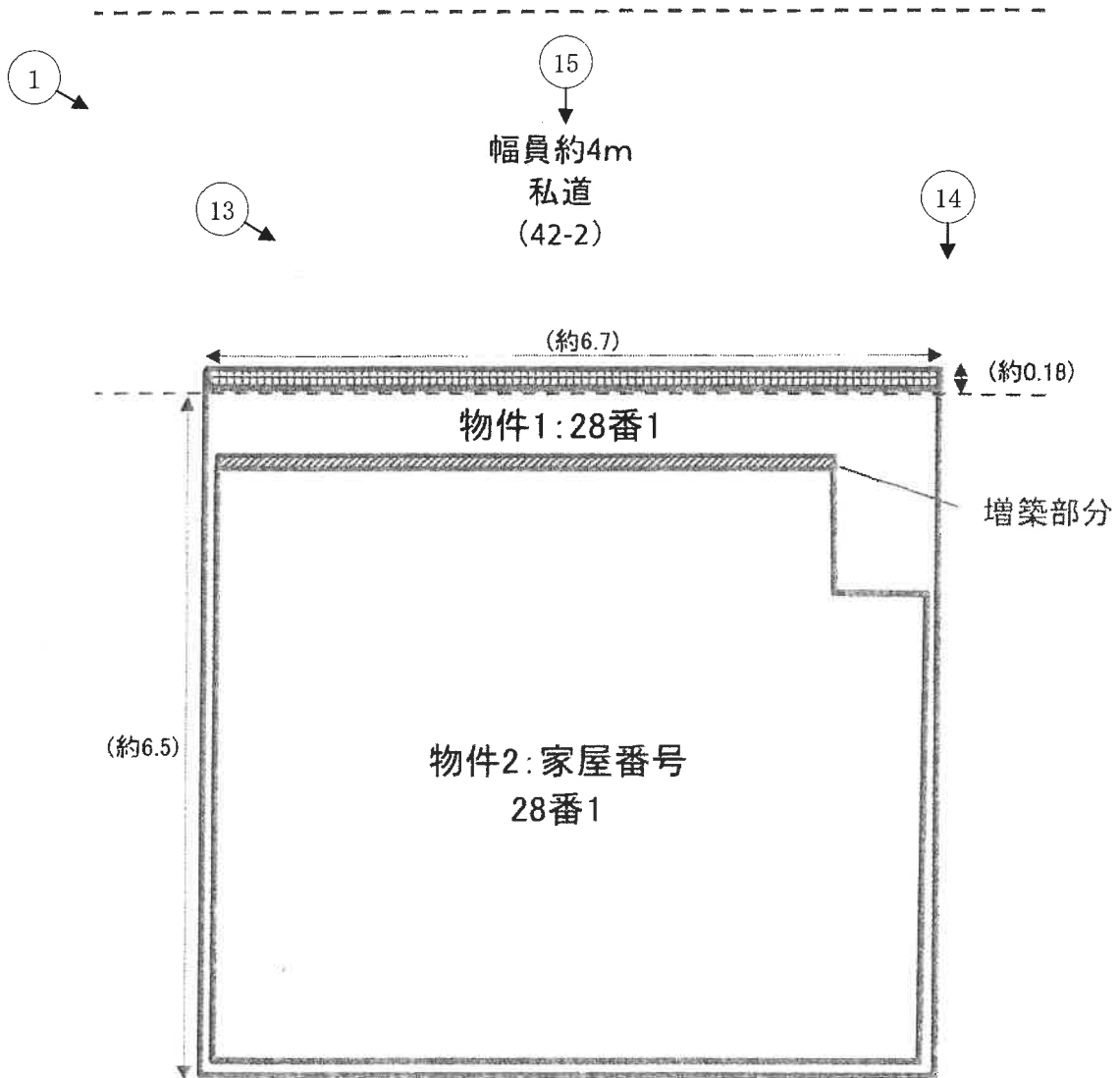
令和8年3月13日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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

# 土地建物位置関係図(略図)

令和8年(ケ)第9号

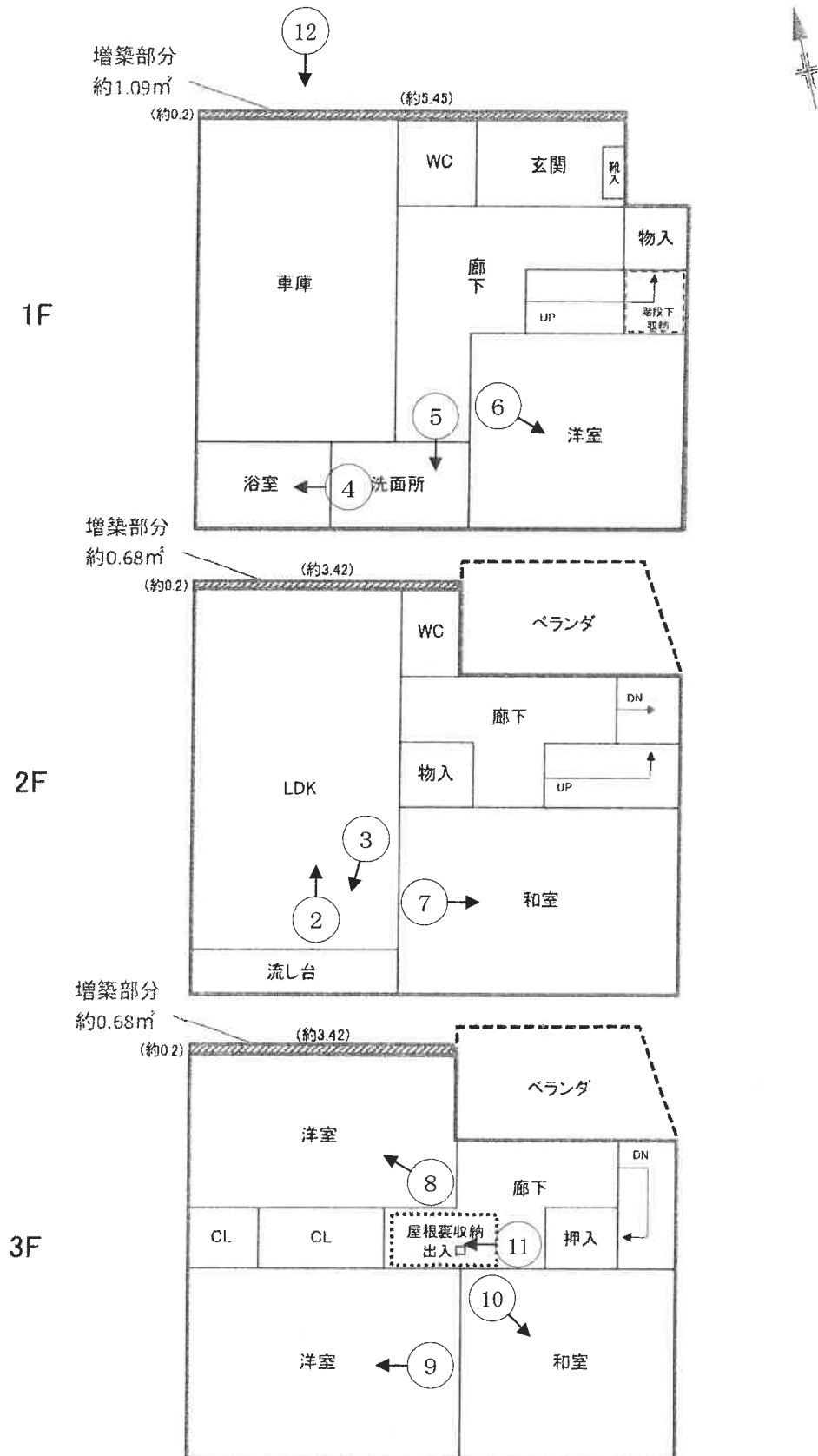


( ←○ 写真撮影場所・方向)

 道路負担部分 物件1: 約1.2㎡  
※地積測量図等に基づく。  
(単位: 約m)

# 間取略図

令和8年（ケ）第9号



( ←○ 写真撮影場所・方向 )

( 7 枚目 )



1

目的建物



2



3



4



5



6



7



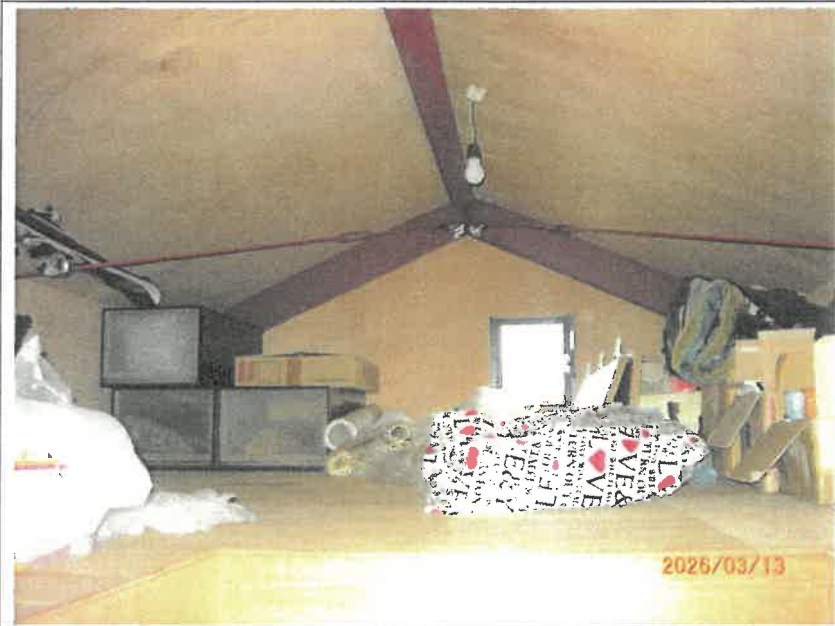
8



9



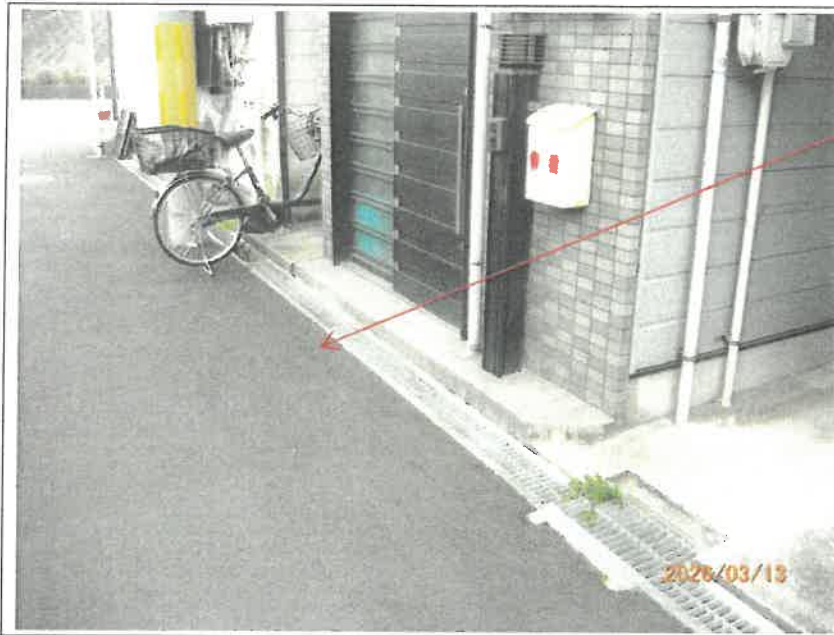
1 0



1 1



1 2



1 3

道路負担部分付近



1 4



1 5

令和8年（ケ） 第9号

令和8年3月13日 現地調査

令和8年3月23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

石丸 都子

## 第1 評価額

一括価格	
金 6,840,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,770,000円
物件2	金 5,070,000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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり																				
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり																				
番号	特記事項																						
1	<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。但し、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存すること、物件1の南側部分等については一部概測できなかったことから、正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。また、物件1土地の北側の一部は道路敷であり、道路負担部分は概測で約1.2㎡と思われる（別添土地建物位置関係図（略図）参照）。</p> <p>②目的土地及び東側隣接地の境界杭等が見当たらず境界の位置が不明確であるが、目的建物及び東側隣接地上の建物の雨樋が境界付近に存しており、そのいずれか又は双方が越境している可能性がある。</p>																						
2	<p>①法務局備付の建物図面及び登記数量と現況を照合した結果、1階～3階の北側部分が建物図面と相違していた。構造・面積等を勘案すると建築当初より現況の状態であったものと思われるが、当該相違面積を増築として扱った（別添「間取略図」参照）。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>登記</th> <th>現況</th> <th>増築</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>34.64㎡</td> <td>約35.73㎡</td> <td>約1.09㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>32.30㎡</td> <td>約32.98㎡</td> <td>約0.68㎡</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>32.30㎡</td> <td>約32.98㎡</td> <td>約0.68㎡</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>99.24㎡</td> <td>約101.69㎡</td> <td>約2.45㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>②目的建物の3階上部に収納式階段で昇降する屋根裏収納が存するが、当該部分は床面積には算入しないものとする。</p>				登記	現況	増築	1階	34.64㎡	約35.73㎡	約1.09㎡	2階	32.30㎡	約32.98㎡	約0.68㎡	3階	32.30㎡	約32.98㎡	約0.68㎡	延床面積	99.24㎡	約101.69㎡	約2.45㎡
	登記	現況	増築																				
1階	34.64㎡	約35.73㎡	約1.09㎡																				
2階	32.30㎡	約32.98㎡	約0.68㎡																				
3階	32.30㎡	約32.98㎡	約0.68㎡																				
延床面積	99.24㎡	約101.69㎡	約2.45㎡																				

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	J R 東海道本線 塚本駅 南方 道路距離 約740m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	一般住宅等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	河川保全区域、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	42.69㎡ (宅地部分) 約1.2㎡ (私道部分) ※私道部分は概測数量、宅地部分は物件1の登記数量から私道概測数量を控除した数量	
	形状	ほぼ正方形 (宅地部分)	
	間口・奥行	間口約6.7m・奥行 (西辺) 約6.5m (宅地部分)	
	高低差等	ほぼ平坦	
	北面	幅員約4m私道 (建築基準法第42条2項) ※目的土地の一部を含む (別添土地建物位置関係図 (略図) 参照)。	
接面道路の状況	高低差等	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	住宅、道路敷	
	東側	住宅	
	西側	住宅	
	南側	住宅	
	北側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写によれば、田・宅地の登記地目、個人・株式会社〇〇製作所の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は〇〇製作所、空地、白地、(株)〇〇メーカー製作所の表示が確認された。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専門調査を要する。		
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	（登記記載）平成12年7月13日新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 101.69㎡ ・ 登記延床面積は99.24㎡ ・ 1階北側に約1.09㎡、2階及び3階北側にそれぞれ約0.68㎡の増築（未登記）あり。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	5LDK+車庫
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①建築確認（有）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 ③目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。 ④目的建物の北東側の外壁に複数の亀裂が見られる。 ⑤目的建物は、建築確認申請時の延床面積等と現況面積が異なっており、容積率超過等の違反建築物の可能性はある。	

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	持分割合 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1 (私道部分)	153,000	0.05	約1.2㎡	—	1.00	9,000
1 (宅地部分)	153,000	1.00	42.69	0.90	1.00	5,878,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪西淀川-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 229,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/101 & \times 100/150 & = 153,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.01 北西+1	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)
1.01 幅員+1	0.99 駅距離-1	1.50 居住環境等+50	1.00	1.50

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.00 北±0	1.00	1.00	1.00	1.00

(私道部分) 道路価値率を5%と判断した。

ウ 地積：私道部分は概測数量、宅地部分は登記数量から私道概測数量を控除した数量

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 持分割合：登記による。

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	200,000	101.69	0.27	5,491,000

ウ 現価率

経過年数	約26年
経済的残存耐用年数	約14年
観察減価	30%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / (\text{経過年数}26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}14\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.27 \end{aligned}$$

※観察減価は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	
1 (宅地部分)	5,878,000	0.50	法定地上権	2,939,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 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	5,887,000	- 2,939,000		0.86	0.70	
2	5,491,000	+ 2,939,000	1.00	0.86	0.70	0	5,070,000
一括価格 (合計)							6,840,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

土壌汚染の可能性を否定できないこと (0.97)、違法建築物の可能性があること (0.90)、東側境界における雨樋の越境の可能性 (0.99) を勘案の上、市場性修正率を0.86と査定した (相乗積)。

#### 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 大阪西淀川-1

所 在 : 大阪市西淀川区花川2丁目1237番3「花川2-15-16」  
価 格 : 229,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR東海道本線 塚本駅 南西方 約840m (道路距離)  
価格時点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 109m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北西 5.4m 市道  
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 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,518,000円  
物件2 : 4,537,000円

## 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 土地建物位置関係図 (略図)
- 6 間取略図

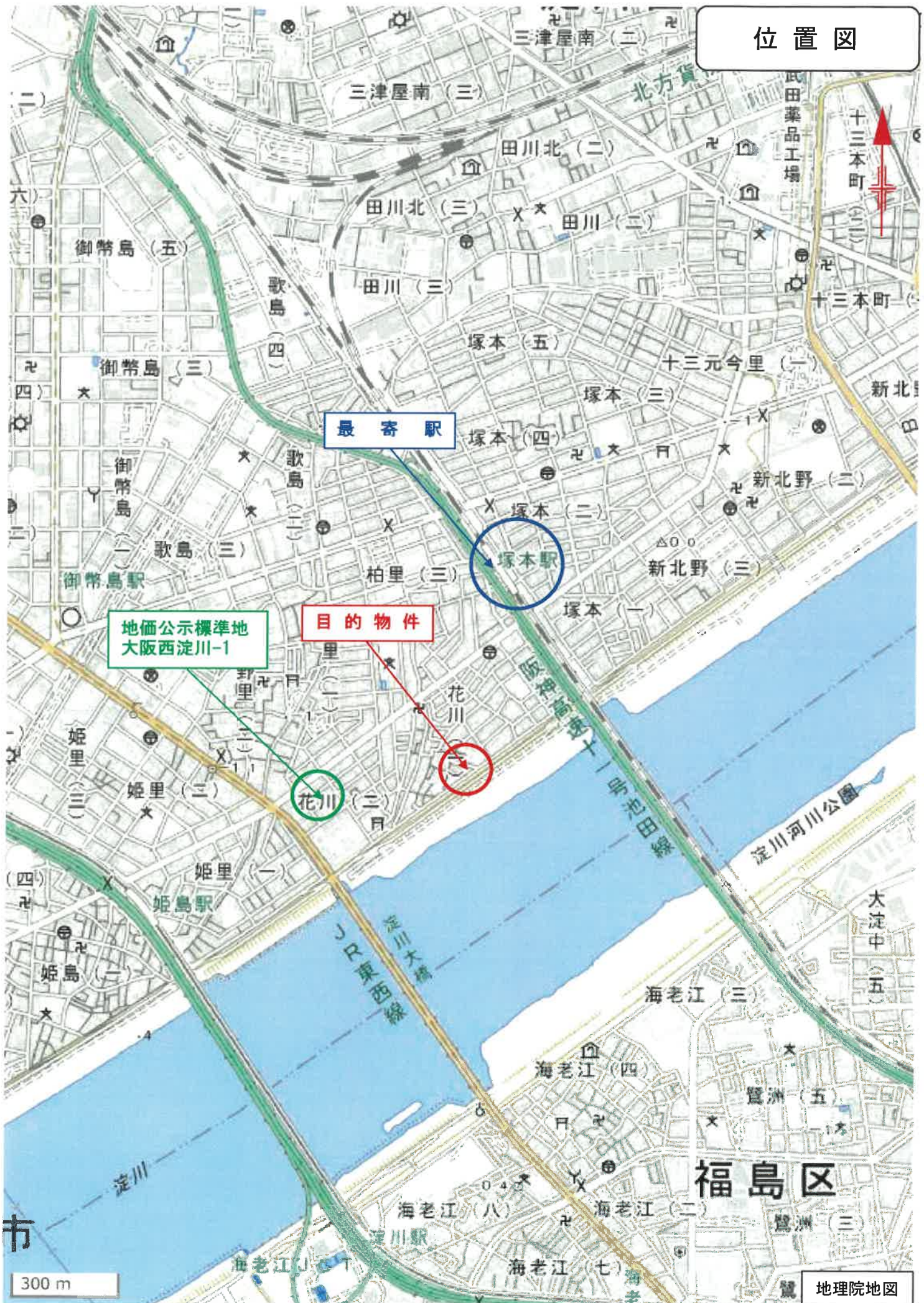
以 上

## 物 件 目 録

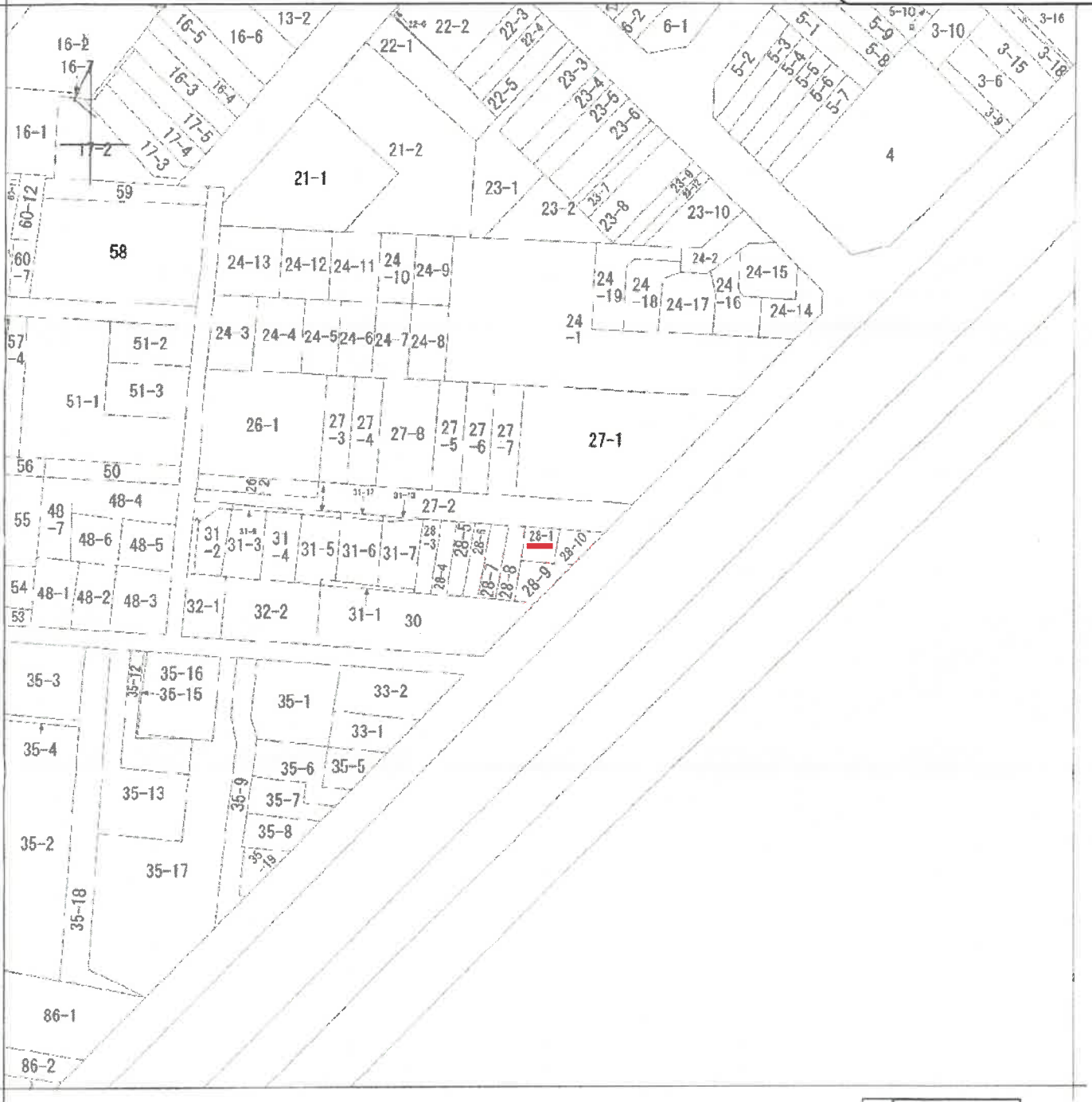
- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大阪市西淀川区花川一丁目                                       |
|   | 地 番   | 28番1   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 43.89平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市西淀川区花川一丁目28番地1                                  |
|   | 家屋 番号 | 28番1   |
|   | 種 類   | 居宅・車庫  |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 34.64平方メートル<br>2階 32.30平方メートル<br>3階 32.30平方メートル |



位置図



13-2 3-5 31-11 14-3 90-6  
5-11 31-10 31-8 57-5 90



(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あり、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  
花川1丁目

請求分	所在		大阪市西淀川区花川一丁目		地番	28番1	
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。

(大阪法務局北出張所管轄)  
令和7年12月11日  
福岡法務局

請求番号: 33-1  
(1/1)

登記官



A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成12年7月17日

205386

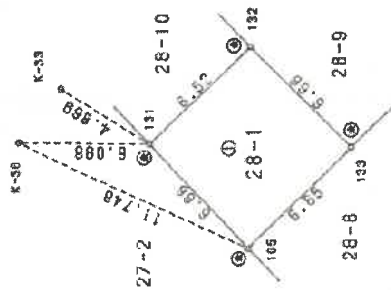
跡・發・積

地番 28-1

地積測量図

土地の所在 大阪市西淀川区花川1丁目

12.7.17



座標表

地番	$X_n$	$Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	座標
131	130.338	102.339	-878.087106	5.52
105	123.884	102.178	797.267064	5.66
133	123.510	106.335	832.760570	5.65
132	130.272	108.315	-839.733312	5.66
合計			-87.782784	
合計面積			43.8863920	$m^2$
			43.89	$m^2$

境界点	境界線の種類
㊶	石
㊷	金
㊸	コンクリート板
㊹	プラスチック板

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成12年7月17日作製

(大阪土地家屋調査士会)

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。  
(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年12月11日 福岡法務局

登記簿

A3からA4に縮小

登記年月日：平成12年7月18日

令和7年12月1日

福岡県庁

登記電

A3からA4に縮小

請求番号：33-3

建物図面 (写)

250636 各階平面図

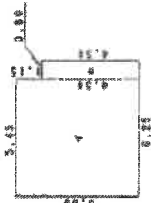
12.7.18

建物図面 各階平面図 巻.7.18

家屋番号 28-1

建物の所在 大阪市西淀川区花川1丁目28番地1

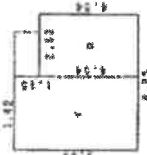
1 階



本棟表

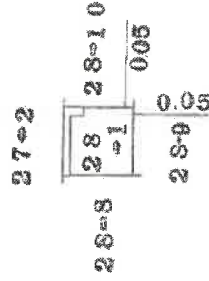
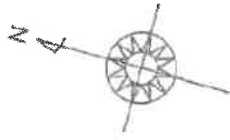
イ	5.69 X 3.45	=	19.5305
ロ	4.54 X 0.80	=	3.6320
合計			34.6425
床面積			34.64 m <sup>2</sup>

2階～3階 (各階同型)



本棟表

イ	5.69 X 3.42	=	19.4598
ロ	4.54 X 2.85	=	12.9390
合計			32.3988
床面積			32.30 m <sup>2</sup>



作成者

12年 7月 18日 (印刷)

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

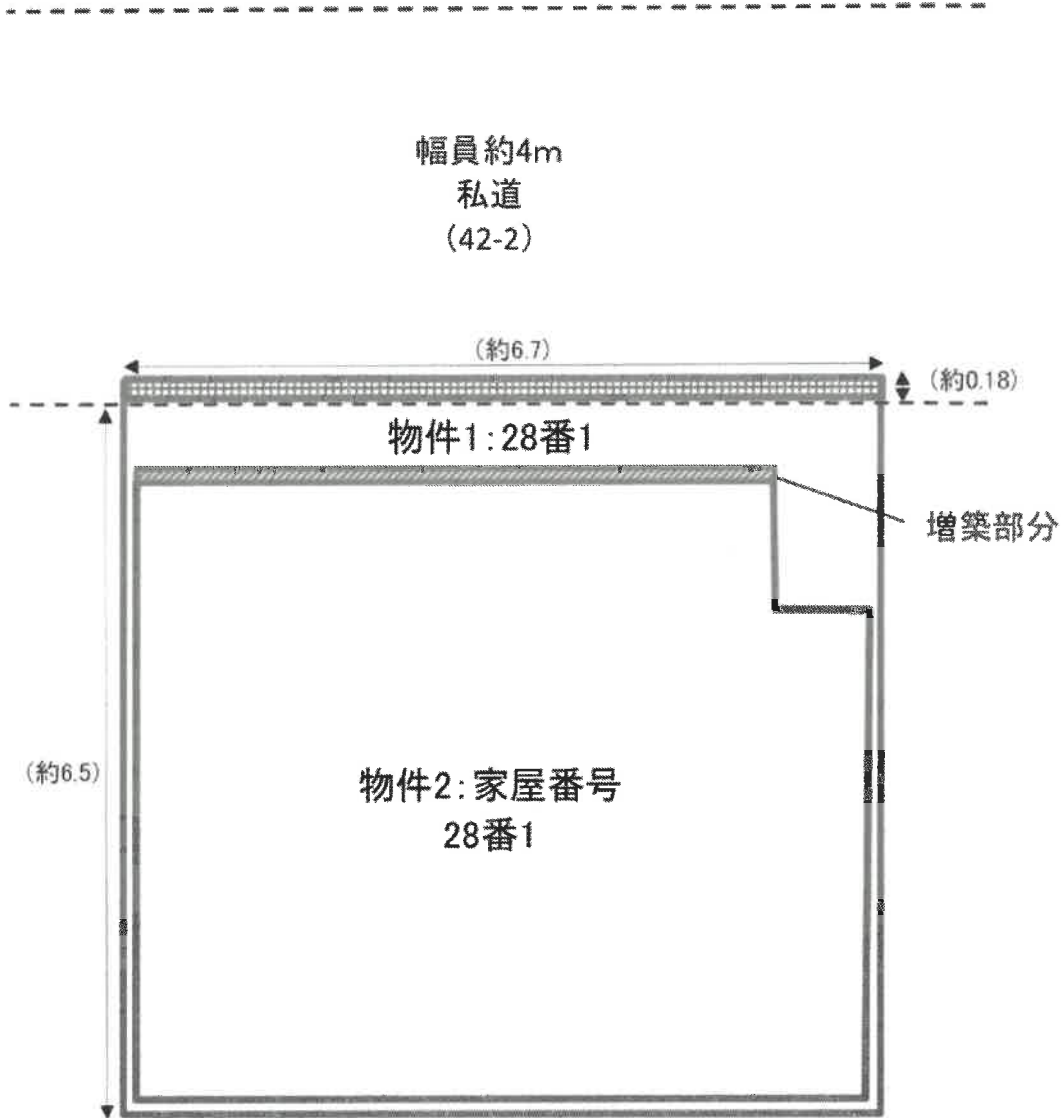
(大阪土地家屋調査士会)

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。

(大阪法務局式出票所管轄)

土地建物位置関係図(略図)

令和8年(ケ)第9号



道路負担部分 物件1: 約1.2㎡  
※地積測量図等に基づく。  
(単位: 約m)

# 間取略図

令和8年(ケ)第9号

