

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
陳述者	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。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 住所 〒 (フリガナ) 氏名 (印) 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。
- 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
陳述者	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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 法人の所在地 〒 法人の名称 代表者氏名 (印) 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□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	
□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
	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
	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
	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には、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人以上の場合には、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 中 村 和 裕

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 | 大阪市西成区南津守七丁目 |
| | 地 番 | 53番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区南津守七丁目53番地4 |
| | 家屋 番号 | 53番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.97平方メートル
2階 24.00平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中村和裕

-
- 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 | 大阪市西成区南津守七丁目 |
| | 地 番 | 53番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区南津守七丁目53番地4 |
| | 家屋 番号 | 53番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.97平方メートル
2階 24.00平方メートル |



令和 7年(ケ)第 435号
令和 8年 1月28日受理
令和 年 月 日提出
8.3.-4

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 | 大阪市西成区南津守七丁目 |
| | 地 番 | 53番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区南津守七丁目53番地4 |
| | 家屋 番号 | 53番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.97平方メートル
2階 24.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市西成区南津守7丁目13番32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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 { 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(空き家)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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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
 - (1) 表札の表示 前所有者の姓
 - (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、目的建物の敷地となっている。
 - (3) 目的土地の西側部分に倒れた石灯籠やタイヤ等の動産が多数存置されている。
 - (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。
 - (2) 目的建物の外壁に複数の亀裂が見られる。
 - (3) 目的建物内部は、1階玄関の天井及び2階和室の天井に雨漏りと思われる跡が見られ、玄関の天井の一部が崩落し、1階ダイニングキッチンに床の撓みを感じられるなど経年以上に老朽化している状態と思料する。
 - (4) 目的建物内部は、各部屋とも衣類や寝具等を含む多数の動産が存置され、目視できない部分が多数ある。また、動産の中には前所有者名義の預金通帳や感謝状が含まれる。
 - (5) 目的建物内で前所有者が死亡していたが、死因は不詳とされている。
- 4 初回臨場時に目的建物の玄関扉に照会書入りの封筒を挟み込んだところ、立入調査時にも変化なく残されたままである。また、玄関扉を塞ぐように存置された自転車も同様に変化は見られない。
- 5 所有者に対し、照会書を郵送したが回答は得られていない。

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いるが散乱している状態であり、また、初回臨場時に玄関扉に挟みこんだ封筒が立入調査時にもそのままの状態に残されており、人の出入りがなかったものと思われ、生活実態は認められないと思料する。

目的建物内に存置された動産には前所有者名義のものが見られるがその他の者の存在を示すものは見られない。

上記の状況から、目的建物は、所有者が空き家の状態で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1月28日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和8年1月30日 9:05 - 9:15	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年2月2日 9:20 - 9:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年2月2日 9:30 - 9:35	中之島図書館	物件確認
令和8年2月2日 9:40 - 9:45	大阪市役所	道路調査
令和8年2月3日 10:20 - 10:25	あべの市税事務所	課税調査
令和8年2月6日 11:00 - 11:35	大阪法務局	死亡届調査
令和8年2月13日 14:55 - 15:30	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<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8年2月13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

作製年月日
昭和五十年七月七日

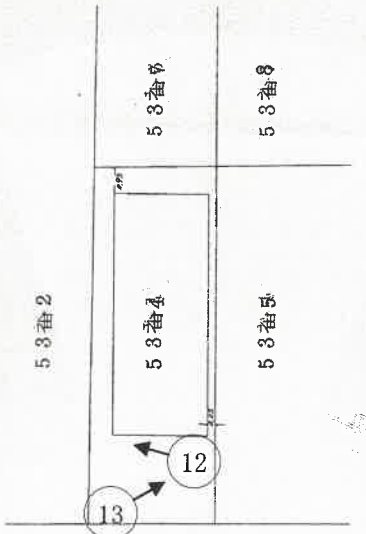
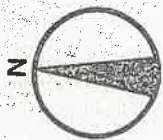
作製者

申請人

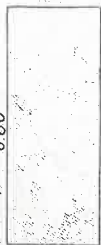
44716

51.1.19

建物階平面図



411805
家屋番号 53番4
建物の所在 大阪市西成区南津守7丁目53番地4



1階



2階

(写真撮影場所・方向)

求積表

1階	8.80	×	3.52	=	30.9760 ㎡
2階	6.16	×	3.52	=	21.6832
	0.88	×	2.64	=	2.3232
				計	24.0064 ㎡

縮尺 1/200 M

登記年月日：昭和51年1月19日

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。

(大阪法務局管轄)

令和8年2月2日

大阪法務局北出張所

登記官

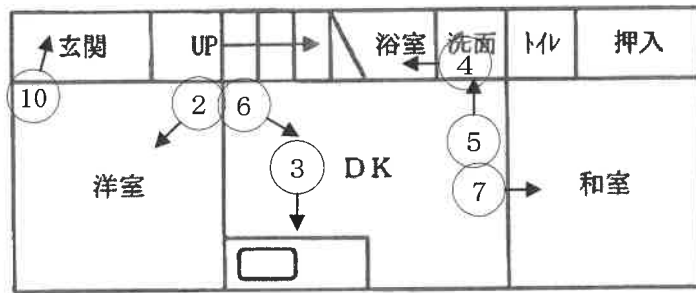
公用

間取略図

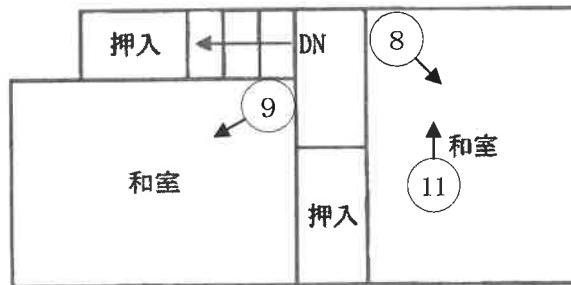
令和7年（ケ）第435号



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



1 3

令和7年（ケ） 第435号

令和8年2月13日 現地調査

令和8年2月19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

森澤 修二

第1 評価額

一括価格	
金 5,940,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,940,000円
物件2	金 3,000,000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	同左
番号	特記事項		
1	<p>○物件1土地は、物件2建物の敷地として使用されている。</p> <p>○公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。</p>		
2	○特になし		

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	大阪メトロ四つ橋線 北加賀屋駅 北東方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中低層の共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。地域要因に大きな影響を与える変動がないことから、当面の間現況のまま推移していくものと予測される。		
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	準工業地域	
	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	
画地条件	規模	61.13㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口(西側)約4.7m・奥行約13m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約8m市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	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	
	東側	一般住宅	
	西側	市道	
	南側	一般住宅	
	北側	共同住宅	
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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は住宅の表示が確認された。現在、対象物件を含め周辺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。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	○目的土地の西側部分に倒れた石灯籠やタイヤ等の動産が多数存置されている。		

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51年1月5日新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	砂壁、板張り等
	天 井	板張り、石膏ボード等
	床	畳等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 54.97㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品 等	劣る	
保守管理の状態	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>○ 目的建物の外壁に複数の亀裂が見られる。</p> <p>○ 目的建物内部は、1階玄関の天井及び2階和室の天井に雨漏りと思われる跡が見られ、玄関の天井の一部が崩落していた。</p> <p>○ 1階ダイニングキッチンの床に撓みを感じられた。</p> <p>○ 管理状態が悪く、経年以上の劣化、損耗が認められる。</p> <p>○ 目的建物内部は、各部屋とも衣類や寝具等を含む多数の動産が存置され、目視できない箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。</p> <p>○ 建築確認（有）、検査済証（無）</p> <p>○ 目的建物について、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>	

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	178,000	1.01	61.13	0.85	9,341,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪住之江-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 186,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 104.6/100 & \times 100/104 & \times 100/105 & = 178,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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)
1.04 方位(南)+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	1.00	1.05 居住環境等+5	1.00	1.05

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.01 方位(西)+1	1.00	1.00	1.00	1.01

ウ 地積：登記数量による。

オ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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	54.97	0.01	88,000

ウ 現価率

経過年数	約50年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	80%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.8) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理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	イ	
1	9,341,000	0.50	法定地上権	4,671,000

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	9,341,000	- 4,671,000		0.90	0.70	
2	88,000	+ 4,671,000	1.00	0.90	0.70	0	3,000,000
一括価格 (合計)							5,940,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件については、アスベスト含有建材の使用の可能性あることを考慮した。

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 大阪住之江-10

所 在 : 大阪市住之江区北加賀屋1丁目2番6「北加賀屋1-11-16」
価 格 : 186,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線 北加賀屋駅 北方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 204㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 8.0m 市道
用途指定等 : 準工業地域
(建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 中低層の共同住宅、倉庫等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 5,695,000円
物件2 : 1,067,000円

第7 附属資料

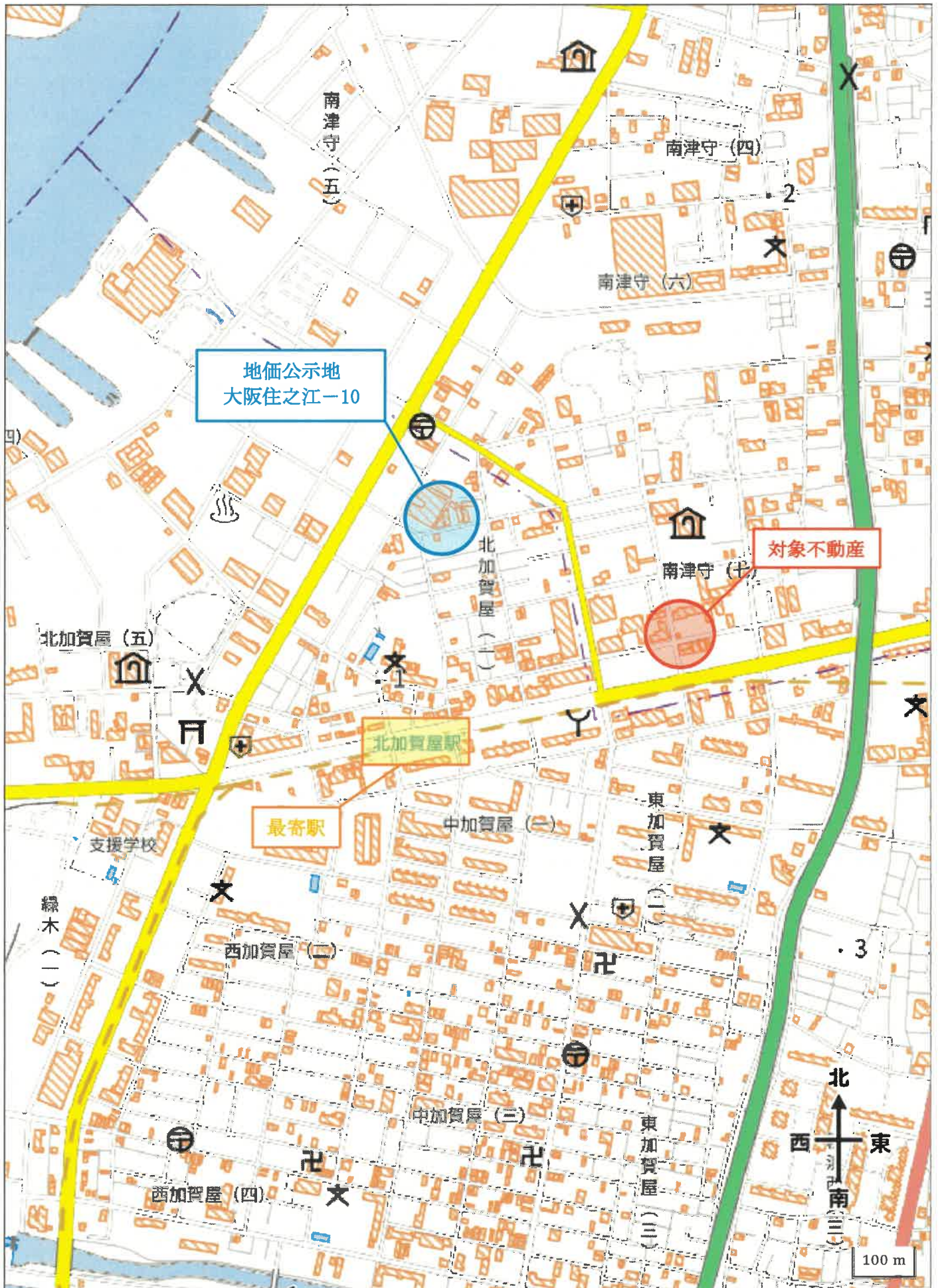
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市西成区南津守七丁目 |
| | 地 番 | 53番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区南津守七丁目53番地4 |
| | 家屋 番号 | 53番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.97平方メートル
2階 24.00平方メートル |







(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
南津守7丁目

請求部	所在	大阪市西成区南津守七丁目			地番	53番4		
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。

令和7年8月6日
大阪法務局

請求番号：42-1
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和50年12月13日

454012

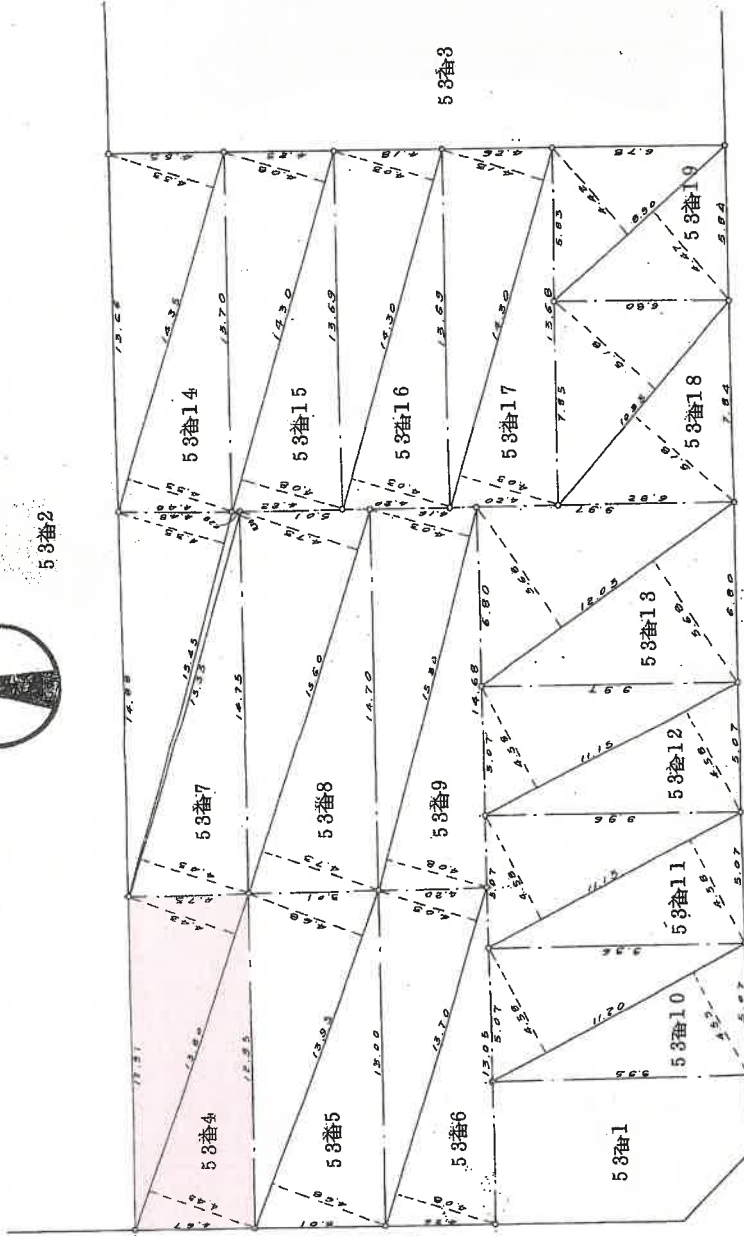
前 53-1 後・新

S 50.12.13

地積測量図

地番	53番1, 53番4~53番19
土地の所在	大阪市西成区南津路7丁目

作製年月日	昭和五〇年〇月〇日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺 1/200M

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。
令和7年8月6日 大阪法務局

登記官

(1/2)

請求番号：42-2

登記年月日：昭和50年12月13日

454013 前 63- / 後・新

550.12.13 2字別所

53番1, 53番4~53番19

積

測 量 図

6.2

昭和五〇年〇月〇日
作製年月日

申請人

土地の所在 大阪市西成区南津継7丁目

53番4	$13.80(4.43 + 4.43) \frac{1}{2} = 61.1340 \text{ m}^2$	53番12	$11.15(4.58 + 4.58) \frac{1}{2} = 51.0670 \text{ m}^2$
53番5	$13.95(4.68 + 4.68) \frac{1}{2} = 65.2860 \text{ m}^2$	53番13	$12.05(5.68 + 5.68) \frac{1}{2} = 68.4440 \text{ m}^2$
53番6	$13.70(4.03 + 4.03) \frac{1}{2} = 55.5535 \text{ m}^2$	53番14	$14.35(4.33 + 4.33) \frac{1}{2} = 62.1355 \text{ m}^2$
53番7	$15.45 \times 4.35 = 67.2075$	53番15	$14.30(4.08 + 4.08) \frac{1}{2} = 58.3440 \text{ m}^2$
	$15.55(0.28 + 4.45) \frac{1}{2} = 73.5515$	53番16	$14.30(4.03 + 4.03) \frac{1}{2} = 57.6290 \text{ m}^2$
	計 140.7590	53番17	$14.30(4.13 + 4.03) \frac{1}{2} = 58.3440 \text{ m}^2$
	$\frac{1}{2} 70.3795 \text{ m}^2$	53番18	$10.35(5.18 + 5.18) \frac{1}{2} = 53.6130 \text{ m}^2$
53番8	$15.60(4.73 + 4.73) \frac{1}{2} = 73.7880 \text{ m}^2$	53番19	$8.90(4.42 + 4.42) \frac{1}{2} = 39.5605 \text{ m}^2$
53番9	$15.30(4.03 + 4.03) \frac{1}{2} = 62.0415 \text{ m}^2$	53番1	$991.73 - 939.4025 = 52.3275 \text{ m}^2$
53番10	$11.20(4.58 + 4.53) \frac{1}{2} = 51.0160 \text{ m}^2$		
53番11	$11.15(4.58 + 4.58) \frac{1}{2} = 51.0670 \text{ m}^2$		

縮尺

(2/2)

請求番号：42-2

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。
令和7年8月6日 大阪法務局 登記官

登記年月日：昭和51年1月19日

411805

家屋番号	53番4
建物の所在	大阪市西成区南津守7丁目53番地4

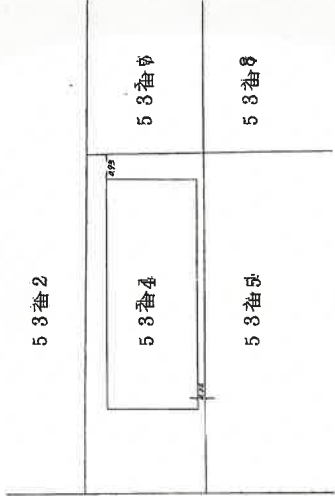
建築物平面図



1階



2階



道路

求積表

1階	8.80	×	3.52	=	30.9760 ㎡
2階	6.16	×	3.52	=	21.8832
	0.88	×	2.64	=	2.3232
				計	55.1824 ㎡

縮尺 1/200M

製作年月日	昭和51年8月7日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------

51.1.19

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。
令和7年8月6日 大阪法務局

登記簿

請求番号：42-3

間取略図

令和7年（ケ）第435号



1階



2階

