

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、入札が無効となる場合があります。※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	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 (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	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 (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	
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 6月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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	日 時 令和 8年 7月 2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 7月16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 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 大阪市西淀川区姫島四丁目

地 番 144番2

地 目 宅地

地 積 93.96平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 亡B相続財産 持分5分の2

2 所 在 大阪市西淀川区姫島四丁目144番地2

家屋 番号 144番2の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 50.43平方メートル

2階 40.57平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約55.03平方メートル

2階 40.57平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造波板ぶき平家建

床 面 積 約3.6平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 亡B相続財産 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和 6年(ケ)第 308号
令和 6年10月 9日受理
令和 年 月 日提出

6.12. - 5

現況調査報告書

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

1 所 在 大阪市西淀川区姫島四丁目

地 番 144番2

地 目 宅地

地 積 93.96平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 大阪市西淀川区姫島四丁目144番地2

家屋 番号 144番2の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 50.43平方メートル
2階 40.57平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市西淀川区姫島4丁目9-10		
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（3枚目）のとおり		
建物	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55.03㎡		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類：倉庫 構造：木造波板ぶき平家建 床面積：約3.6㎡ }		
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（3枚目）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

(表札等の表示)

目的建物の玄関付近に所有者らの姓の表示が存在した。

(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、目的土地は、目的建物の敷地部分となっている。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取略図の記載のとおりである。
- 2、目的建物内は、経年相応に老朽化が進んでいた。
- 3、目的建物内には、生活道具などの動産類がそのまま残置されていた。
- 4、1階北側部分に約2.2㎡、南側部分に約2.4㎡の増築部分が存在した。
- 5、目的建物の南西側に、未登記の附属建物が存在した。

(接面道路の状況)

目的物件の南側接面道路は、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
■所有者C	1、目的建物はBが住んでいましたが、Bは2年前から入院しており、今年の11月12日に亡くなりました。 2、目的建物は、空家になっています。 3、目的建物は、雨漏りはありません。

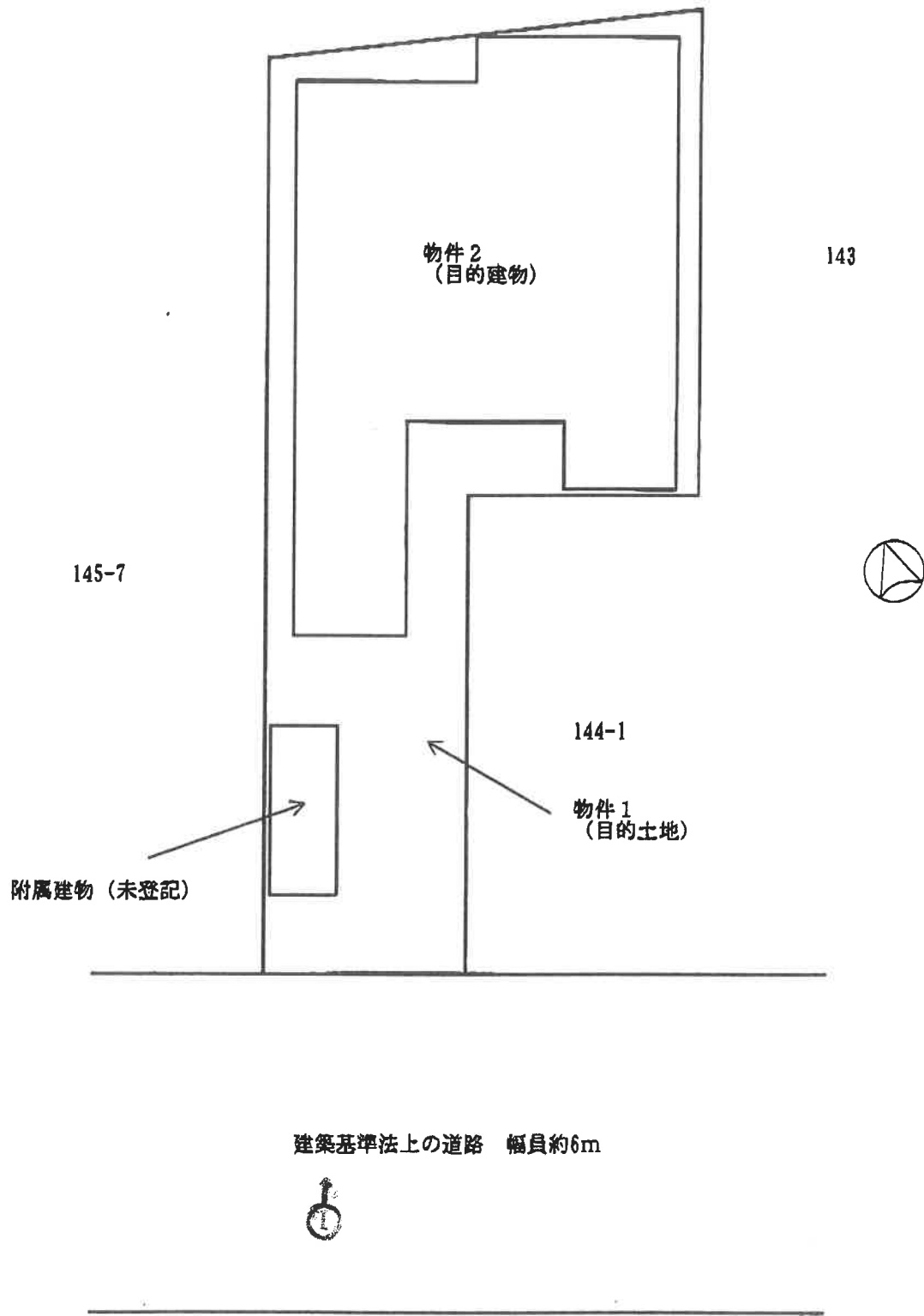
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月 9日 12:50-13:00	物件所在地	目的物件外観調査、通知書投入
6年10月10日 14:40-14:50	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年10月10日 15:35-15:40	大阪市役所	道路関係調査
6年10月10日 : - :	執行官室	所有者Cに照会書送付
6年10月17日 10:25-10:30	執行官室	所有者Cより電話聴取
6年11月26日 9:30-10:05	物件所在地	目的物件立入調査、評価人帯同、所有者Cより事情聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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、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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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】

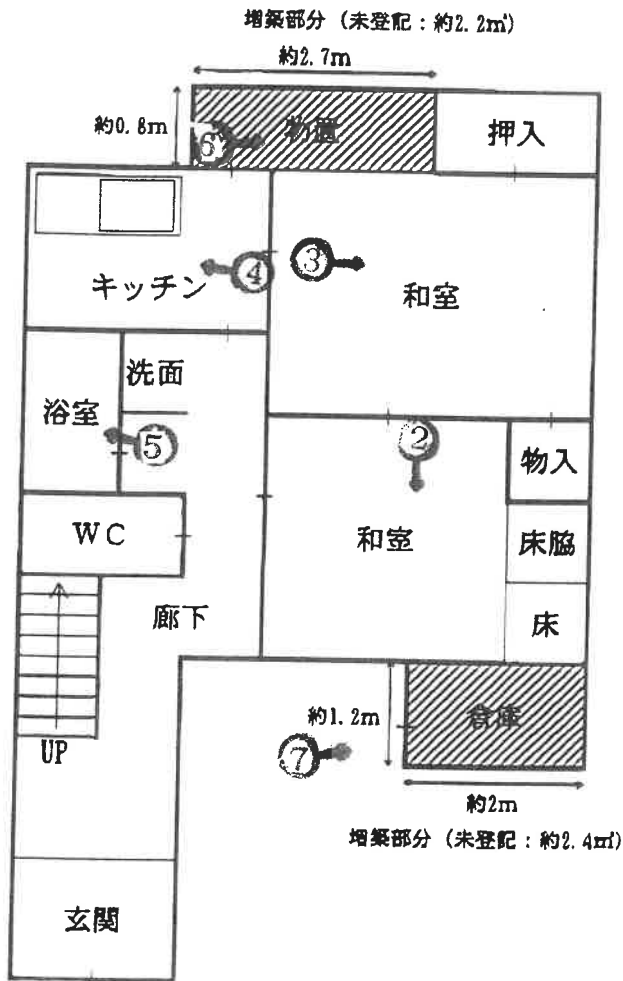
(←○写真撮影場所・方向)



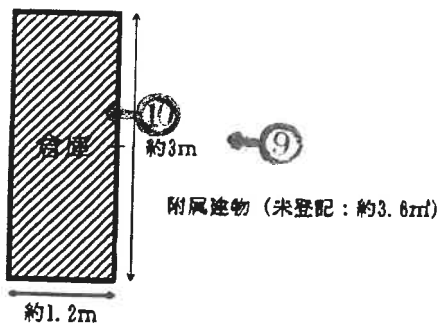
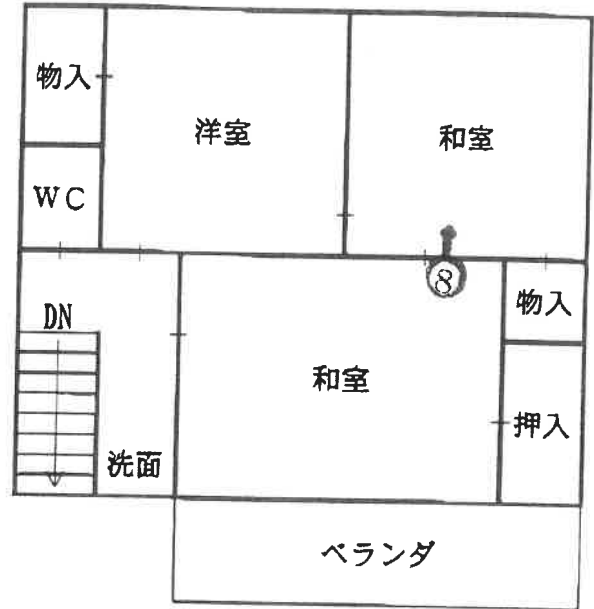
【間取略図】

(←○写真撮影場所・方向)

1 階



2 階



目的建物

①



②





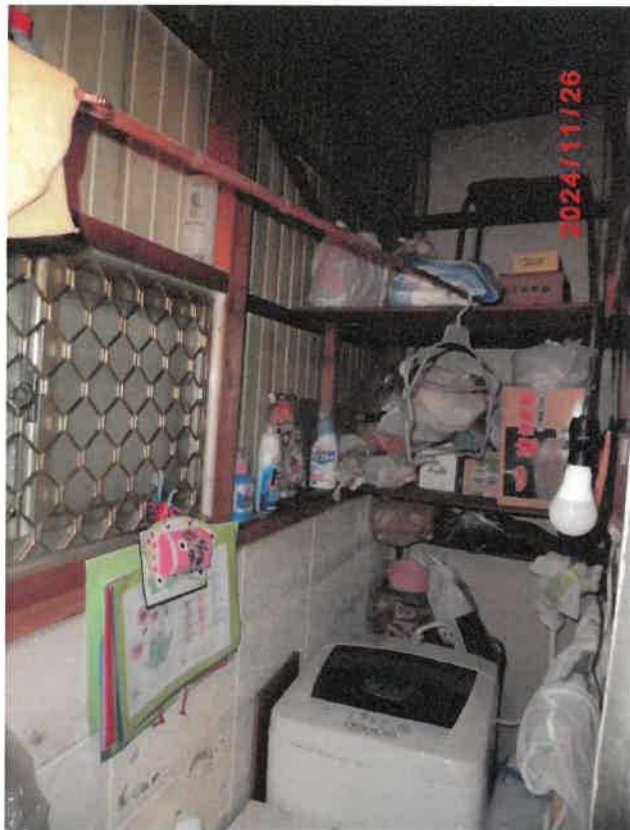
③



④



⑤



⑥

(10 枚目)



⑦



⑧



9



10

令和6年（ケ） 第308号
令和6年11月26日 現地調査
令和7年2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)

評価人 不動産鑑定士

立入健一郎

第1 評価額

一括価格	
金 10,520,000円	
内訳価格	
物件1	金 4,120,000円
物件2	金 6,400,000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	同左
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 ※ 床面積及び附属建物については、 特記事項参照。
番号	特記事項		
1・2	<p>・物件1（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。なお、物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。</p> <p>・物件2（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、1階は現況と登記数量が異なり、その面積は約55.03㎡（増築未登記部分2ヶ所：約4.6㎡）である（間取略図参照）。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。</p> <p>・主である建物の南西側に、未登記の附属建物（種類：倉庫、構造：木造波板葺平家建、床面積：約3.6㎡）が存していた。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。</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）

位置・交通	阪神本線 姫島駅 西方 （別添「受命物件の位置図」参照）		道路距離 約370m
付近の状況	戸建住宅や共同住宅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	－	
画地条件	規模	93.96㎡	
	形状	不整形（旗竿地）	
	間口・奥行	間口約3.6m・奥行約16.5m	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側	幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	居宅	
	北側	住宅	
	東側	住宅	
	南側	道路	
	西側	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	<p>土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。</p> <p>但し、土壌汚染の有無及びその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。</p>		
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) 昭和45年2月25日新築
	経過年数	約55年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	塗壁、合板等
	天 井	合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 約95.60㎡ 登記数量と現況は異なっている。1階北側部分に物置が約2.2㎡、 1階南側部分に倉庫が約2.4㎡存している（未登記：増築時期不明）。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5K
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	<ul style="list-style-type: none"> ・未登記の附属建物有り。 ・目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 	

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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	185,000	0.94	93.96	0.90	14,706,000

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-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 171,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.4/100 & \times 100/101 & \times 100/93 & = 185,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 北西向き

◇地域格差：

街路 ^{※1}	接近 ^{※2}	環境 ^{※3}	行政	総合（相乗積）
1.01	0.97	0.95	1.00	0.93

※1：幅員 ※2：最寄駅への接近性 ※3：利用状況

イ 個別格差：

接面・方位 ^{※1}	規模	形状 ^{※2}	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	0.90	1.00	0.94

※1：南向き ※2：不整形（旗竿地）

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	約99.20	0.02	317,000

※ 附属建物含む

ウ 現価率

経過年数	約55年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	60%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 55\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.6)$$

$$= 0.02$$

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び本件においては保守管理の状態に劣る点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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
		ア	イ	
1	14,706,000	0.60	法定地上権	8,824,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ) (1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(円) カ	(万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	14,706,000	- 8,824,000		1.00	0.70		4,120,000
2	317,000	+ 8,824,000	1.00	1.00	0.70	0	6,400,000
一括価格 (合計)							10,520,000

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 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-6

所 在 : 大阪市西淀川区姫島6丁目12番70「姫島6-6-19」
価 格 : 171,000円/m²
位 置 : 阪神なんば線 福駅 北東方 約650m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 73m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北西8m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 : 小規模一般住宅と中小工場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1 : 8,155,000円
物件2 : 1,384,000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
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市西淀川区姫島四丁目

地 番 144番2

地 目 宅地

地 積 93.96平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 大阪市西淀川区姫島四丁目144番地2

家屋 番号 144番2の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 50.43平方メートル

2階 40.57平方メートル

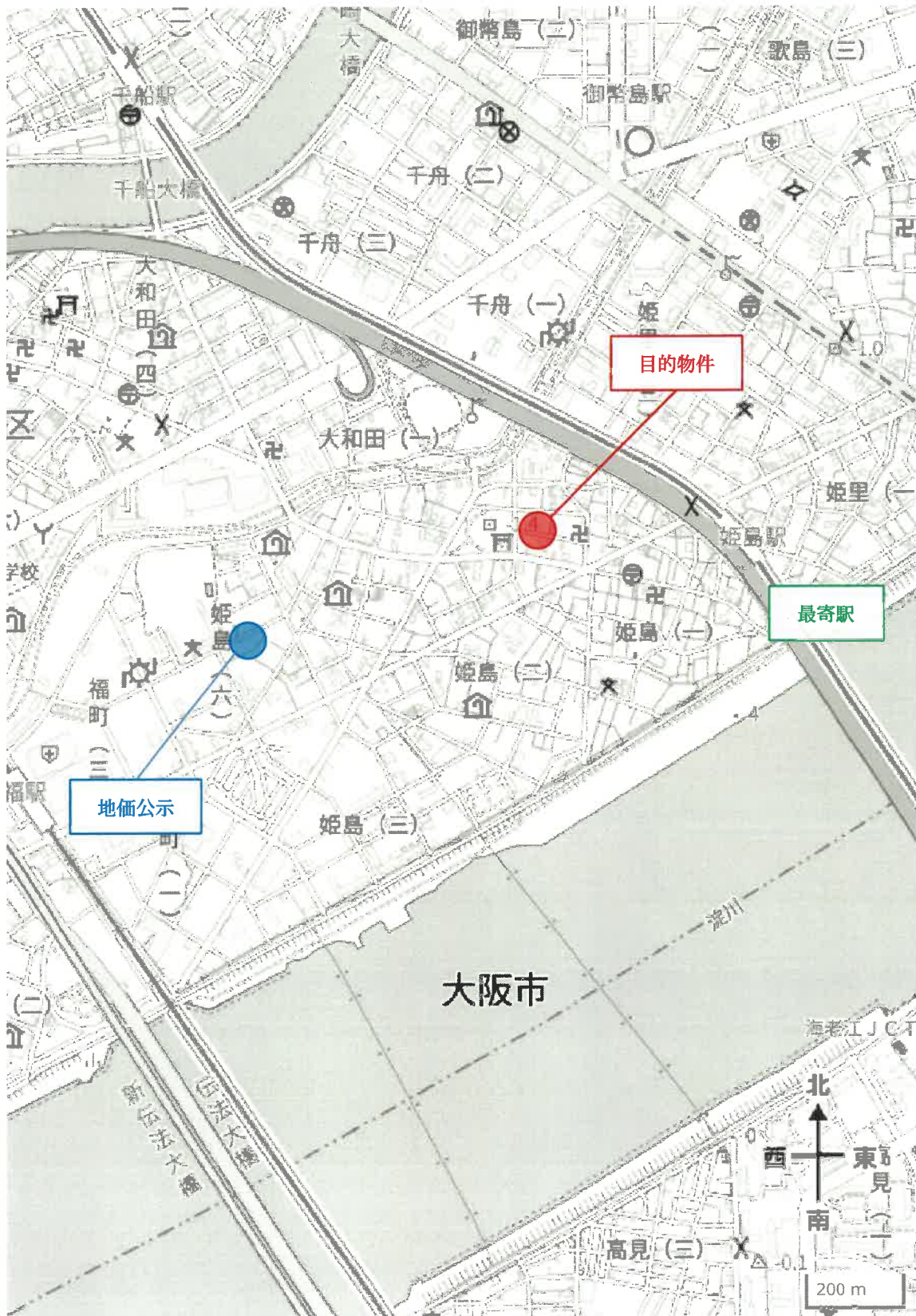
共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



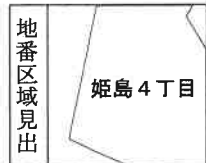
【受命物件の位置図】



イ 142-21 ハ 142-24 ホ 142-26 ト 142-37
 ロ 142-22 ニ 142-25 ヘ 142-36



(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。



請求部	所在	大阪市西淀川区姫島四丁目		地番	144番2	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 土地区画整理所在図	

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6年6月17日
 大阪法務局

請求番号 : 39-1

登記官

登記年月日：昭和44年11月22日

登録144-1-144-2

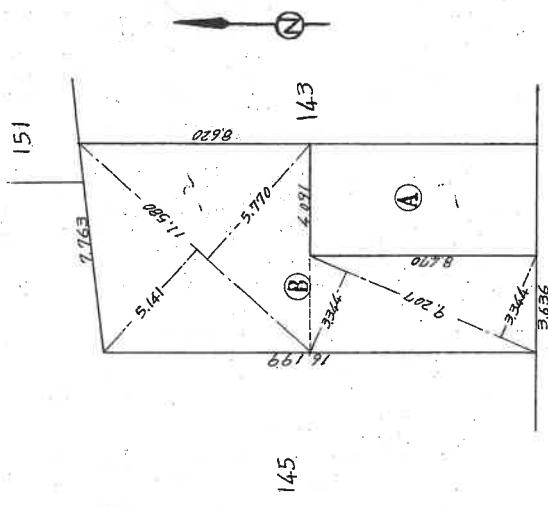
地番 144 ~ 2
 土地の所在 大阪市西淀川区姫島町十丁目
 姫島々丁目

207084

地積測量図

44.11.22

作製年月日 昭和四十四年九月九日	作製者	申請人
---------------------	-----	-----



求積 単位は㎡

①	$5.141 \times 11.580 = 59.5327$
②	$5.770 \times 11.580 = 66.8166$
③	$3.344 \times 9.207 = 30.7882$
④	$3.344 \times 9.207 = 30.7882$
合計	187.9257
	$\frac{1}{2} = 93.9628$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(日調連9)

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6年6月17日 大阪法務局

登記官

登記年月日：昭和45年3月9日

A3からA4に縮小

建築工事関係

256704

家屋番号 144-2-1

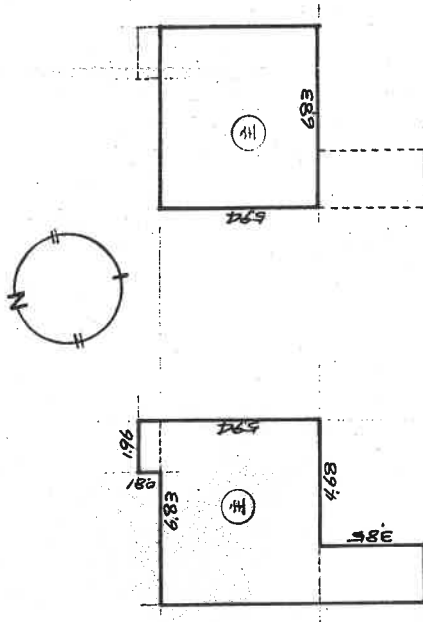
建物の所在 大阪市西淀川区姫島新1丁目44番2

細目 4丁目

145.3.9

作製年月日	作製者
昭和45年3月9日	

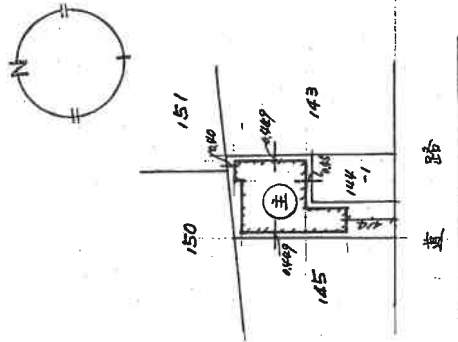
建築物各階平面図



1階平面図

1階面積

$2.15 \times 3.85 = 8.2775$
$6.83 \times 5.94 = 40.5702$
$1.96 \times 0.81 = 1.5876$
計 50.4353



2階平面図

2階面積

$6.83 \times 5.94 = 40.5702$

縮尺 1/200 1/500

(印文蓋印附)

申請人

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)

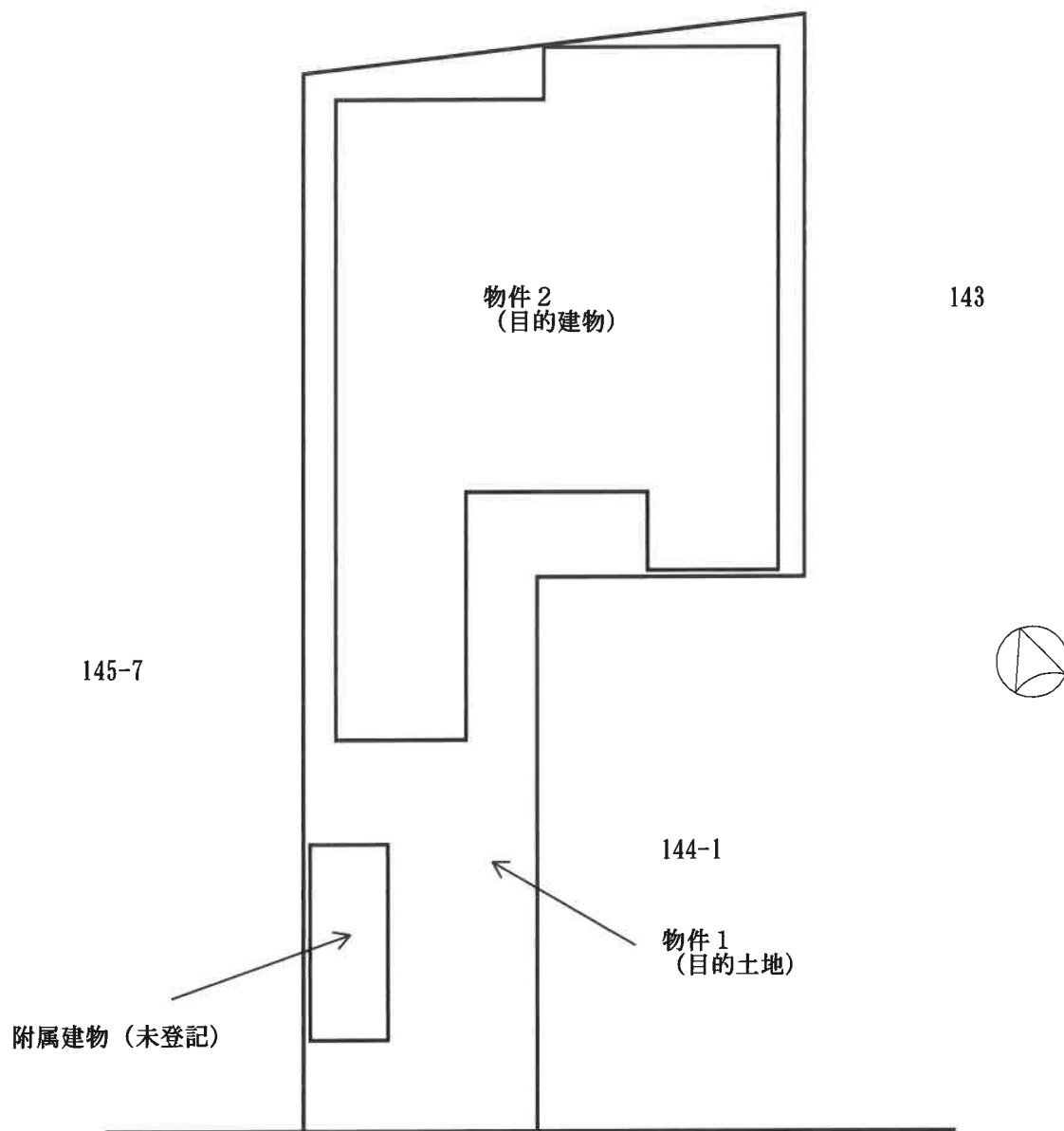
令和6年6月17日 大阪法務局

登記官

請求番号：99-3

【土地建物位置関係図】

令和6年(ケ)第308号

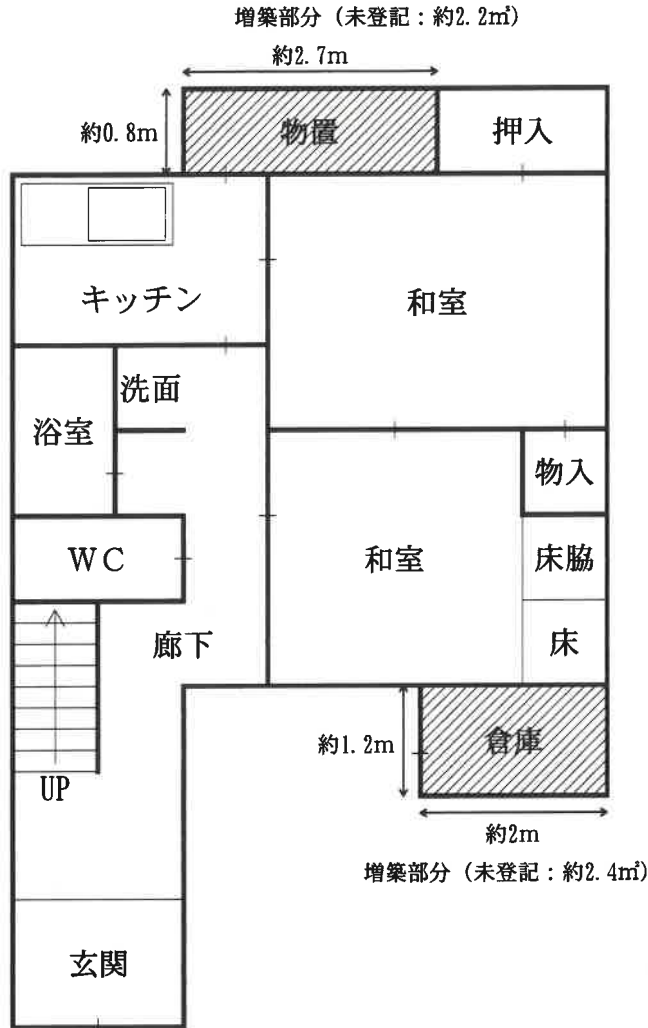


建築基準法上の道路 幅員約6m

【間取略図】

令和6年(ケ)第308号

1 階



2 階

