

## 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<br>(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   |
| 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<br>(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。
- 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<br>(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   |
| 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  |
|                        | 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<br>代表者           | 住所<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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。
- 役員は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19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 6日 午前 9時00分から<br>令和 8年 7月13日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 7月17日 午前 9時30分<br>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<br>期日   | 日 時 令和 8年 7月31日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所第14民事部   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによります。<br>(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<br>(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<br>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19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 大阪市住吉区山之内二丁目

地 番 81番2

地 目 宅地

地 積 79.16平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の2

2 所 在 大阪市住吉区山之内二丁目

地 番 81番11

地 目 宅地

地 積 50.90平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市住吉区山之内二丁目81番地11

家屋 番号 81番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 13.86平方メートル  
2階 34.25平方メートル  
3階 34.25平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

床 面 積 1階 約37.40平方メートル



物 件 目 録

2階 34.25平方メートル  
3階 34.25平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 5月13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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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 大阪市住吉区山之内二丁目

地 番 81番2

地 目 宅地

地 積 79.16平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の2

2 所 在 大阪市住吉区山之内二丁目

地 番 81番11

地 目 宅地

地 積 50.90平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市住吉区山之内二丁目81番地11

家屋 番号 81番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 13.86平方メートル

2階 34.25平方メートル

3階 34.25平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

床 面 積 1階 約37.40平方メートル



\*11\*

物 件 目 録

2階 34.25平方メートル  
3階 34.25平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第509号  
令和 8年 2月 4日受理  
令和 年 月 日提出  
3.3.25

# 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 大阪市住吉区山之内二丁目  
地 番 81番2  
地 目 宅地  
地 積 79.16平方メートル  
共有者 A 持分7分の2

2 所 在 大阪市住吉区山之内二丁目  
地 番 81番11  
地 目 宅地  
地 積 50.90平方メートル  
所有者 A

3 所 在 大阪市住吉区山之内二丁目81番地11  
家屋 番号 81番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 13.86平方メートル  
2階 34.25平方メートル  
3階 34.25平方メートル  
所有者 A





| 占有者および占有権原 (物件3関係)                 |  |
|------------------------------------|--|
| 占有範囲                               | ■全部 □  |
| 占有者                                | □債務者 ■B  |
| 占有状況                               | □敷地 □駐車場 □<br>■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □                       |
| ■関係人(■C(Bの妻：占有補助者))の陳述/□提示文書( )の要旨 |  |
| 占有権原                               | ■賃借権 □使用借権 □   |
| 占有開始時期                             | 平成16年7月23日   |
| 最初の契約日                             | 平成16年7月23日   |
| 契約等期間                              | 平成16年7月23日から ■平成18年6月30日まで<br>□期間の定めなし                 |
| 更新の種別                              | □合意更新 ■自動更新 □法定更新                                      |
| 現在の契約等期間                           | 令和7年7月1日から ■令和9年6月30日まで<br>□期間の定めなし                    |
| 契約等貸主                              | ■所有者 □その他の者( )   |
| 当事者借主                              | ■占有者 □その他の者( )   |
| 賃料・支払時期等                           | 月額：50,000円 (毎月25日限り翌月分支払い)<br>□前払( )分 円)<br>□相殺( )分 円) |
| 敷金・保証金                             | □ない □ある(■敷金：50,000円 □保証金 円)                            |
| 特約等                                | □譲渡・転貸を認める □   |
| その他                                | ・借地借家法38条1項に定める定期建物賃貸借契約である。<br>・その他の事項のとおり            |
| 執行官の意見                             | □上記のとおり □下記のとおり ■執行官の意見のとおり                            |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

## 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       (株)北倅、BおよびCの姓名
- 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は道路として使用されており、物件2は目的建物の敷地となっている。
  - (3) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 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) 1階南側に約23.54㎡の建増し部分が認められた。
  - (5) 1階車庫の天井に穴が開いており、その周辺に水漏れ跡が認められた。
  - (6) 3階の階段昇降口辺りでクロスの変色が認められたほか、3階廊下では床に軋みや撓みを感じられた。
  - (7) 3階には収納式階段で昇降する屋根裏収納が設けられており、その南東側には壁に隙間が認められた。
  - (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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■C (占有補助者)        | <p>1 目的建物は、私の夫であるBが所有者から借りて家族で暮らしています。</p> <p>2 郵便受けに記載されている会社は、私が代表者を務めており、本店所在地を目的建物にしていますが、登記記録上そうしているだけで実際には目的建物は住居として使用しています。</p> <p>3 当初の家賃は15万円でしたが、徐々に値下げしてもらい、令和5年11月からは5万円になっています。</p> <p>4 1階の天井から水漏れがします。自分達で修理しようとして天井に穴を開けました。穴を開けるについて所有者の承諾は得ていません。2階キッチンの水道の水圧が1年くらい前からおかしくなり、その影響で水漏れがしているのかもしれない。</p> <p>5 2階の扉の蝶番の取り付け方が入居した当初から間違っています。</p> <p>6 3階西側の和室では、障子の建付が悪いです。また、雨戸の開閉も困難です。さらに、屋根裏収納の扉も歪んでいて開閉が困難です。さらに、屋根裏収納については、入居当初よりはマシになりましたが有機溶剤の匂いが強く感じられ、特に夏場は酷いです。</p> <p>【提示文書】 定期建物賃貸借契約書(写)</p> |
| ■A (所有者)          | <p>1 目的建物は現在、Bに貸しています。Bは知人であり、当初は有限会社北応リニューアル(後に有限会社北倅に商号変更。以下「北応リニューアル」という)に貸したのですが、会社を畳むということで借家人をBに変更しました。</p> <p>2 回答書には敷金はないと記載しましたが、手元に契約書がないためあやふやなまま記載してしまいました。契約書があるのなら、そのとおりに合意していると思います。</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  
(5枚目)

## 執行官の意見

### 増築について

目的建物の1階南側には約23.54㎡の建増し部分が認められ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同建増し部分は目的建物と附合していると解されるから、これを増築と認めた。

### Bの占有権原について

所有者と北応リニューアルとの間で締結された賃貸借契約は、表題が「定期建物賃貸借契約書」となっており、頭書部分においても借地借家法38条による定期建物賃貸借契約を締結する旨が記載されていることから、当事者間において目的建物に関する定期建物賃貸借契約が締結されたと解される。そして、定期建物賃貸借契約であるならば同契約は平成18年6月30日で終了することになり、再契約をしたことを裏付ける資料の提出がないことに加え、北応リニューアルの代表者はCであるところ、賃借人が当初の契約当事者である北応リニューアルからBに変更された点に関する資料の提出もないことから、Bが目的建物を占有する権原を賃借権とすることには疑問がある。

### 目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、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、Bが住居・車庫として使用・占有しているものと認めた。

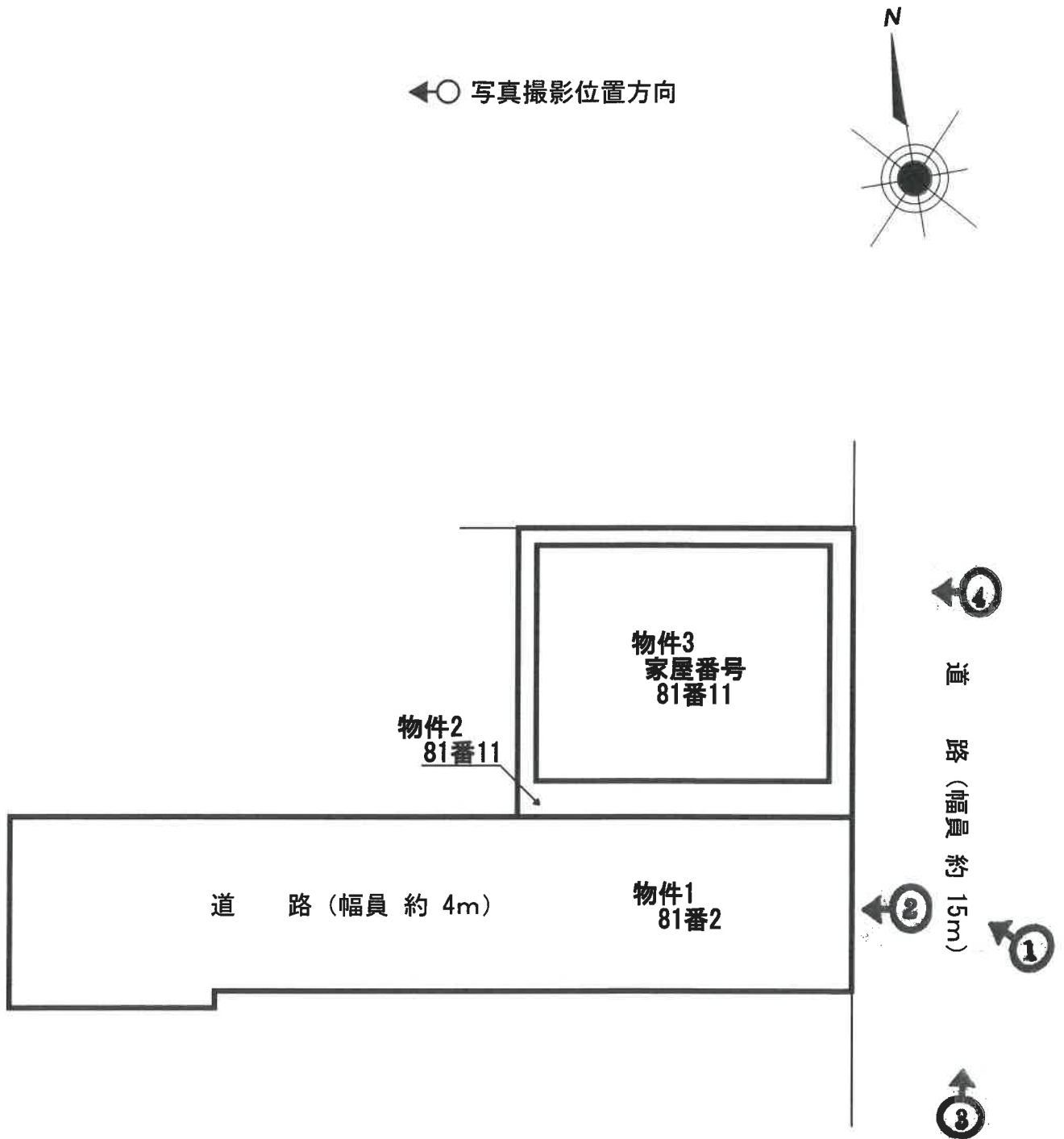
以上

| 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6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<br>12:25 - 12:45  | 物件所在地     | 物件調査、占有確認、Cと面談      |
| 令和8年2月10日<br>13:25 - 13:30  | あべの市税事務所  | 家屋等調査               |
| 令和8年2月12日<br>9:30 - 9:40  | 大阪法務局北出張所 | 公函等調査               |
| 令和8年2月12日<br>9:50 - 9:55  | 中之島図書館    | 物件確認                |
| 令和8年2月12日<br>10:00 - 10:05  | 大阪市役所     | 道路等調査               |
| 令和8年2月20日<br>10:25 - 10:35  | 執行官室      | 占有関係調査（Cからの電話により聴取） |
| 令和8年2月27日<br>9:30 - 10:15   | 物件所在地     | 立入調査（評価人帯同）、Cと面談    |
|   |           |                     |
|   |           |                     |
|   |           |                     |
|   |           |                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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  
(7枚目)

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第509号



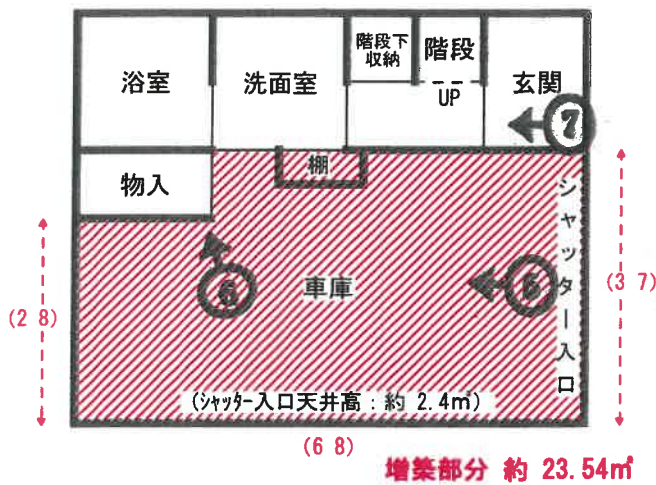
# 間取略図

令和7年（ケ）第509号

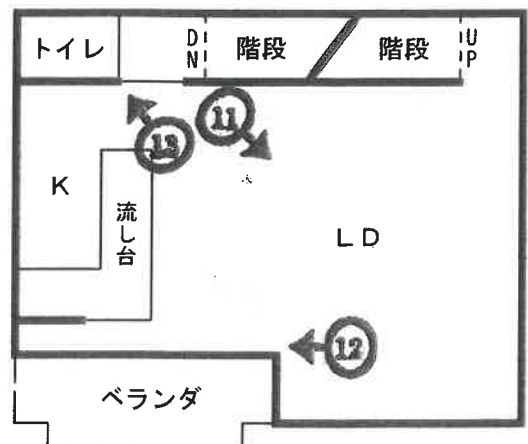
←○ 写真撮影位置方向



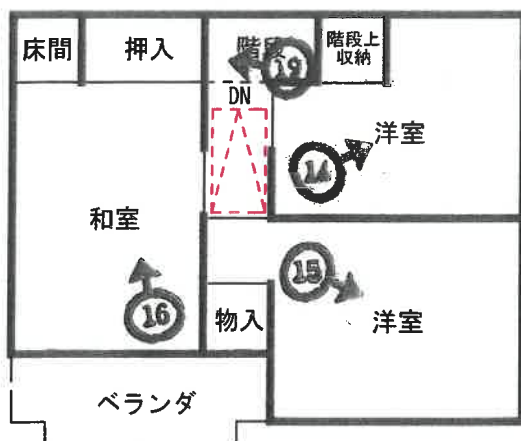
1階平面図



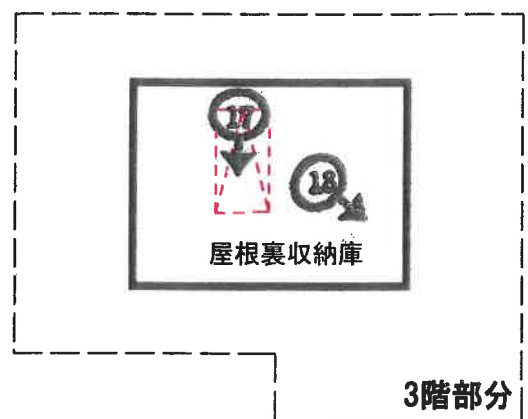
2階平面図



3階平面図



屋根裏収納庫 平面図



天井収納式階段

目的建物



①



②

物件1

( 10 枚目 )



③



④



⑤



⑥

水漏れ跡の状況

( 12 枚目 )



⑦



⑧

洗面室の状況



⑨

浴室の状況



⑩

キッチンの状況



⑪



⑫



⑬

蝶番の状況



⑭



15



16

( 17 枚目 )



①7



①8

( 18 枚目 )



①9

令和7年（ケ） 第509号

令和8年2月27日 現地調査

令和8年3月9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

池木 俊博

## 第1 評価額

|               |              |
|---------------|--------------|
| 一 括 価 格       |              |
| 金 11,040,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1           | 金 210,000円   |
| 物件2           | 金 4,530,000円 |
| 物件3           | 金 6,300,000円 |

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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、<br>2 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積  | 物件目録記載のとおり | 物件1の地目については特記事項のとおり     |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |        |         |
| 3       | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 物件目録記載のとおり | 物件3の種類・床面積については特記事項のとおり |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |        |         |
| 番号      | 特記事項  |            |                         |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |        |         |
| 1、<br>2 | <p>■物件1の地目について<br/>物件1は公簿地目が「宅地」であるが、現地実査によると、「公共用道路に準ずる道路（建築基準法第42条1項5号の道路敷）」となっている。</p> <p>■地積について<br/>現地での概測の結果、概測面積は土地全部事項証明書（地積測量図）記載の数量と概ね一致することを確認した。なお、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。</p>   |            |                         |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |        |         |
| 3       | <p>■種類について<br/>現地で概測を行った結果、1階の一部が「車庫」として利用されているため、目的建物の種類は「居宅・車庫」である。</p> <p>■床面積について<br/>上記「車庫」部分に関連して、現況の床面積と登記の床面積が異なることを確認した。詳細については下記のとおりである。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>現況面積</th> <th>登記面積</th> <th>相違面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>約37.40㎡</td> <td>13.86㎡</td> <td>約23.54㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>約34.25㎡</td> <td>34.25㎡</td> <td>相違なし</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>約34.25㎡</td> <td>34.25㎡</td> <td>相違なし</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約105.90㎡</td> <td>82.36㎡</td> <td>約23.54㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。</p> |            |                         |  | 現況面積 | 登記面積 | 相違面積 | 1階 | 約37.40㎡ | 13.86㎡ | 約23.54㎡ | 2階 | 約34.25㎡ | 34.25㎡ | 相違なし | 3階 | 約34.25㎡ | 34.25㎡ | 相違なし | 合計 | 約105.90㎡ | 82.36㎡ | 約23.54㎡ |
|         | 現況面積  | 登記面積       | 相違面積                    |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |        |         |
| 1階      | 約37.40㎡   | 13.86㎡     | 約23.54㎡                 |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |        |         |
| 2階      | 約34.25㎡   | 34.25㎡     | 相違なし                    |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |        |         |
| 3階      | 約34.25㎡   | 34.25㎡     | 相違なし                    |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |        |         |
| 合計      | 約105.90㎡  | 82.36㎡     | 約23.54㎡                 |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |        |         |

#### 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  | J R 阪和線 杉本町駅 北方 道路距離 約450m<br>(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<br><br>(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   | 第一種住居地域  |
|  | 建ぺい率   | 80%  |
|  | 容積率  | 200%   |
|  | 防火規制   | 準防火地域  |
|  | その他の規制   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市景観：基本届出区域（一般区域）</li> <li>・宅地造成等工事規制区域</li> <li>・日影規制（4m/5h-3h）</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地（山之内遺跡）</li> </ul> |
| 画地条件   | 規模   | 73.52㎡ (左記の内、有効宅地面積約50.90㎡、<br>道路負担面積：約22.62㎡≒79.16×2/7)   |
|  | 形状   | ほぼ長方形（有効宅地部分）  |
|  | 間口・奥行  | 間口約6.6m・奥行約7.7m（有効宅地部分）  |
|  | 高低差等   | 各道路とほぼ等高に接面、平坦地  |
| 接面道路の状況                                      | 東側   | 幅員約15m府道（建築基準法第42条1項1号道路）  |
|  | 南側   | 幅員約4m私道（建築基準法第42条1項5号道路）   |
|  | 接道状況   | 角地   |
| 土地の利用状況等                                     | 現況   | 戸建住宅の敷地  |
|  | 東側   | 道路   |
|  | 西側   | 戸建住宅   |
|  | 南側   | 道路   |
|  | 北側   | 戸建住宅   |
| 供給処理施設                                       | 上水道  | あり   |
|  | ガス配管   | あり   |
|  | 下水道  | あり   |
|  | <p>(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。</p> |  |
| 土壌汚染等  | <p>目的土地に関連する土地の閉鎖登記簿・土地台帳等から個人の所有者、宅地の地目を確認した。昭和36年以降の過去住宅地図によると、目的土地がかつて運送事業所として利用されていた地歴を確認した。目的土地が所在する街区において土壌汚染の可能性が懸念される地歴は見受けられない。また、現在、対象物件が所在する街区に法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。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。</p>         |  |
| 特記事項   | <p>前述のとおり、物件1は道路用地（建築基準法第42条1項5号の道路敷）として私道負担部分となっている。</p>  |  |

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<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日  | (登記記載) 平成12年3月15日新築 |
|                          | 経過年数   | 約26年                |
|                          | 経済的残存耐用年数  | 約4年                 |
| 仕 様                      | 構 造  | 木造                  |
|                          | 屋 根  | スレート葺               |
|                          | 外 壁  | 吹付等                 |
|                          | 内 壁  | ビニールクロス等            |
|                          | 天 井  | ビニールクロス等            |
|                          | 床  | フローリング、畳等           |
|                          | 設 備  | 電気、給排水、衛生等          |
|                          | その他  | 屋根裏収納あり             |
| 床面積（現況）                  | 延 105.90㎡<br><br>前記のとおり1階において登記数量と異なる箇所が存在する。本件評価では現況数量を採用する。  |                     |
| 現況用途等                    | 階 層  | 3階建                 |
|                          | 現況用途   | 居宅・車庫               |
|                          | 間取り  | 後記、「間取略図」参照         |
| 品 等                      | 普通   |                     |
| 保守管理の状態                  | 概ね普通程度。経年相当の劣化及び損耗が認められる。なお、1階車庫の天井付近の損傷や水漏れ跡、3階のクロスの歪みや、廊下で床の軋み・撓み、3階和室において建付不具合があることを確認した。   |                     |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書のとおり。抵当権に劣後する賃借人が占有している。（建物明渡猶予制度の適用あり）   |                     |
| 特 記 事 項                  | ①建築計画概要書により建築確認申請の交付を確認できたが、検査済証の交付を確認できなかった。1階車庫部分を含めて、目的建物に関して遵法性が確保できているかは別途専門家による調査が必要である。<br>②アスベスト建材の使用の有無等については不明であり、アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。<br>③設備等の稼動の状況を確認したものではない。 |                     |

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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>※1<br>イ | 地積<br>(㎡) ※2<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------------|-------------------|-----------|--|
| 1 (私道負担) | 267,000              | 0.05            | 22.62             | -         | 302,000                                |
| 2 (有効宅地) | 267,000              | 1.07            | 50.90             | 0.90      | 13,087,000                             |
| 計        |                      |                 | 73.52             | -         | 13,389,000                             |

※1 物件1の私道負担部分の個別格差を0.05と判断した。

※2 物件1の私道負担部分面積=公簿数量79.16㎡×持分2/7 (小数点3位を四捨五入)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪住吉-10

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$247,000\text{円}/\text{㎡} \times 106.0/100 \times 100/100 \times 100/98 \doteq 267,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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) |
|-------|------|------|------|----------|
| 1.00  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00     |

◇地域格差：

| 街路           | 接近            | 環境   | 行政   | 総合 (相乗積) |
|--------------|---------------|------|------|----------|
| 0.97<br>幅員-3 | 1.01<br>駅距離+1 | 1.00 | 1.00 | 0.98     |

イ 個別格差：

| 接面・方位                | 規模   | 形状   | その他  | 総合 (相乗積) |
|----------------------|------|------|------|----------|
| 1.07<br>方位+4<br>角地+3 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.07     |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|--------------------------------------|
| 3        | 200,000             | 105.90            | 0.12     | 2,542,000                            |

ウ 現価率

|           |      |
|-----------|------|
| 経過年数      | 約26年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約4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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}4\text{年} / (\text{経過年数}26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}4\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$\doteq 0.12$$

※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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|----------|-------|--|
|          |                       | 0.50     | 法定地上権 |  |
| 2 (有効宅地) | 13,087,000            | 0.50     | 法定地上権 | 6,544,000                                |

※ 私道負担部分を除く

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ (ア+イ) × ウ × エ × オ - カ |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|---|
|           | 1 (私道負担)                          | 302,000                               | —             |                | 0.99            | 0.70                              |   |
| 2 (有効宅地)  | 13,087,000                        | — 6,544,000                           |               | 0.99           | 0.70            |                                   | 4,530,000   |
| 3         | 2,542,000                         | + 6,544,000                           | 1.00          | 0.99           | 0.70            | 0                                 | 6,300,000   |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                       |               |                |                 |                                   | 11,040,000  |

#### ウ 占有減価

目的物件は賃借人（占有補助者）が占有しているが、抵当権に劣後し買受人に対抗できない借家権であるため、占有減価は不要と判断した。

#### エ 市場性修正

周知の埋蔵文化財包蔵地による市場性減価を▲1% (0.99) と査定した。

#### 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 大阪住吉-10

所 在 : 大阪市住吉区我孫子5丁目25番 (我孫子5-14-25)  
価 格 : 247,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : J R 阪和線 我孫子町駅 南西方 約400m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 214m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北 8m 市道  
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率200%)、準防火地域  
地域の概要 : 一般住宅、共同住宅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 : ー  
物件2 : 7,457,000円  
物件3 : 2,039,000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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

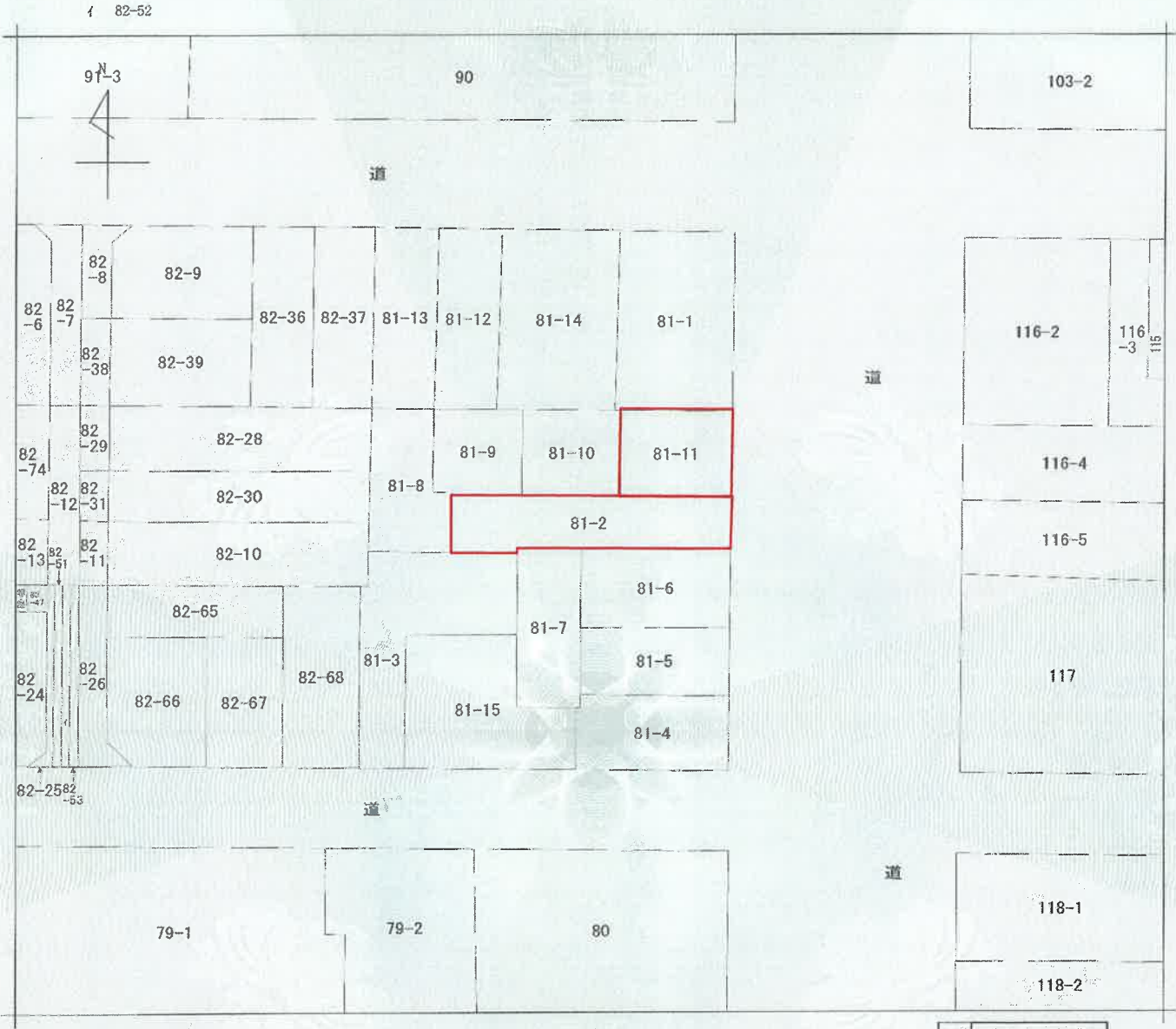
以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住吉区山之内二丁目  
地 番 81番2  
地 目 宅地  
地 積 79.16平方メートル  
共有者 A 持分7分の2
- 2 所 在 大阪市住吉区山之内二丁目  
地 番 81番11  
地 目 宅地  
地 積 50.90平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 大阪市住吉区山之内二丁目81番地11  
家屋 番号 81番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 13.86平方メートル  
2階 34.25平方メートル  
3階 34.25平方メートル  
所有者 A







(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  
山之内2丁目

|       |           |      |              |     |          |      |    |           |
|-------|-----------|------|--------------|-----|----------|------|----|-----------|
| 請求部分  | 所在        |      | 大阪市住吉区山之内二丁目 |     | 地番       | 81番2 |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明      | 精度区分 | 座標系又は記号      | 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11月26日

東京法務局中野出張所  
登記官

請求番号：53-1  
(1/1)



登記年月日：平成10年6月8日

047821

新・後・2-81-2

地積測量図

10.6.8

地番 81-2, 81-8, 81-9

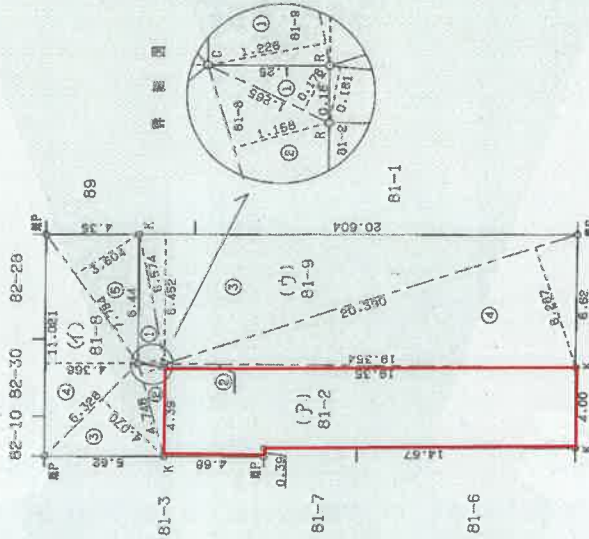
土地の所在 大阪市住吉区山之内2丁目



三斜求積表

| 地番     | NO | 底辺       | 高さ                        | 倍面積            | 地積                       |
|--------|----|----------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| (81-8) | 1  | 1.265 X  | 0.178 =                   | 0.225170       |                          |
|        | 2  | 4.748 X  | 1.156 =                   | 5.498184       |                          |
|        | 3  | 6.328 X  | 4.070 =                   | 25.754980      |                          |
|        | 4  | 11.021 X | 4.368 =                   | 48.139728      |                          |
|        | 5  | 7.784 X  | 3.604 =                   | 28.053536      |                          |
|        |    | 合計       | 107.671578                |                | 53.837890 m <sup>2</sup> |
|        |    | 合面積      | 16.2853                   |                |                          |
| (81-9) | 1  | 6.574 X  | 1.228 =                   | 8.059724       |                          |
|        | 2  | 19.354 X | 0.181 =                   | 3.503074       |                          |
|        | 3  | 20.604 X | 6.452 =                   | 132.937008     |                          |
|        | 4  | 20.390 X | 6.287 =                   | 128.191930     |                          |
|        |    | 合計       | 272.691736                |                | 136.34 m <sup>2</sup>    |
|        |    | 合面積      | 136.345680 m <sup>2</sup> |                |                          |
|        |    | 合面積      | 41.2446                   |                |                          |
| (81-2) |    | 公積       | 269.35                    | m <sup>2</sup> |                          |
|        |    | 総計       | 190.1816570               | m <sup>2</sup> |                          |
|        |    | 総積       | 79.1683430                | m <sup>2</sup> |                          |
|        |    | 合面積      | 23.9484                   | m <sup>2</sup> | 79.16 m <sup>2</sup>     |

\*使用機器名 JBC GEO STATION システム



P --- 境界測量ポイント  
 R --- 旗  
 K --- 測量  
 C --- コングリット板

作製者 土地家屋調査士

申請人

10年6月5日(制作)

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成11年11月2日

047822

前より後・新

地積測量図 11.11.2

地番 81-9:81-10  
81-11

土地の所在 大阪市住吉区山之内2丁目

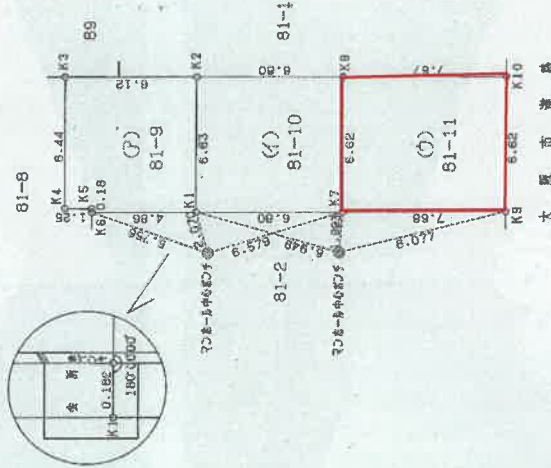
座標求積表

| 地番 NO | 種別    | X          | Y       | 辺長   | 測線       |
|-------|-------|------------|---------|------|----------|
| 81-9  | ( 甲 ) | 99.617     | 118.175 | 6.63 | K1 - K2  |
|       | ( 甲 ) | 92.988     | 118.361 | 6.12 | K2 - K3  |
|       | ( 甲 ) | 93.159     | 124.494 | 6.44 | K3 - K4  |
|       | ( 甲 ) | 99.604     | 124.294 | 1.25 | K4 - K5  |
|       | ( 甲 ) | 99.574     | 123.043 | 0.18 | K5 - K6  |
|       | ( 甲 ) | 99.755     | 123.038 | 4.86 | K6 - K1  |
|       | 借面積   | 80.736718  |         | 地積   | 40.36 ㎡  |
|       | 面積    | 40.368590  |         |      |          |
|       | 坪数    | 12.2114    |         |      |          |
| 81-10 | ( 甲 ) | 98.424     | 111.377 | 6.80 | K7 - K8  |
|       | ( 甲 ) | 92.799     | 111.563 | 6.63 | K8 - K2  |
|       | ( 甲 ) | 92.988     | 118.361 | 6.63 | K2 - K1  |
|       | ( 甲 ) | 99.617     | 118.175 | 6.80 | K1 - K7  |
|       | ( 甲 ) | 99.424     | 111.377 |      |          |
|       | ( 甲 ) | 90.171744  |         | 地積   | 45.08 ㎡  |
|       | 面積    | 45.0958720 |         |      |          |
|       | 坪数    | 13.6384    |         |      |          |
| 81-11 | ( 甲 ) | 99.206     | 103.693 | 6.62 | K9 - K10 |
|       | ( 甲 ) | 92.585     | 103.888 | 7.67 | K10 - K8 |
|       | ( 甲 ) | 92.799     | 111.563 | 6.62 | K8 - K7  |
|       | ( 甲 ) | 99.424     | 111.377 | 7.66 | K7 - K9  |
|       | ( 甲 ) | 99.206     | 103.693 |      |          |
|       | ( 甲 ) | 101.804953 |         | 地積   | 50.90 ㎡  |
|       | 面積    | 50.9024765 |         |      |          |
|       | 坪数    | 15.3979    |         |      |          |

\*使用機種名 JFC GEO STATION システム  
\*公 式  $A=1/2E(X2-X1)(Y1+Y2)$



引張点図



11.11.2

縮尺 1/250 (大阪土地家屋調査士会)

申請人



11年11月1日

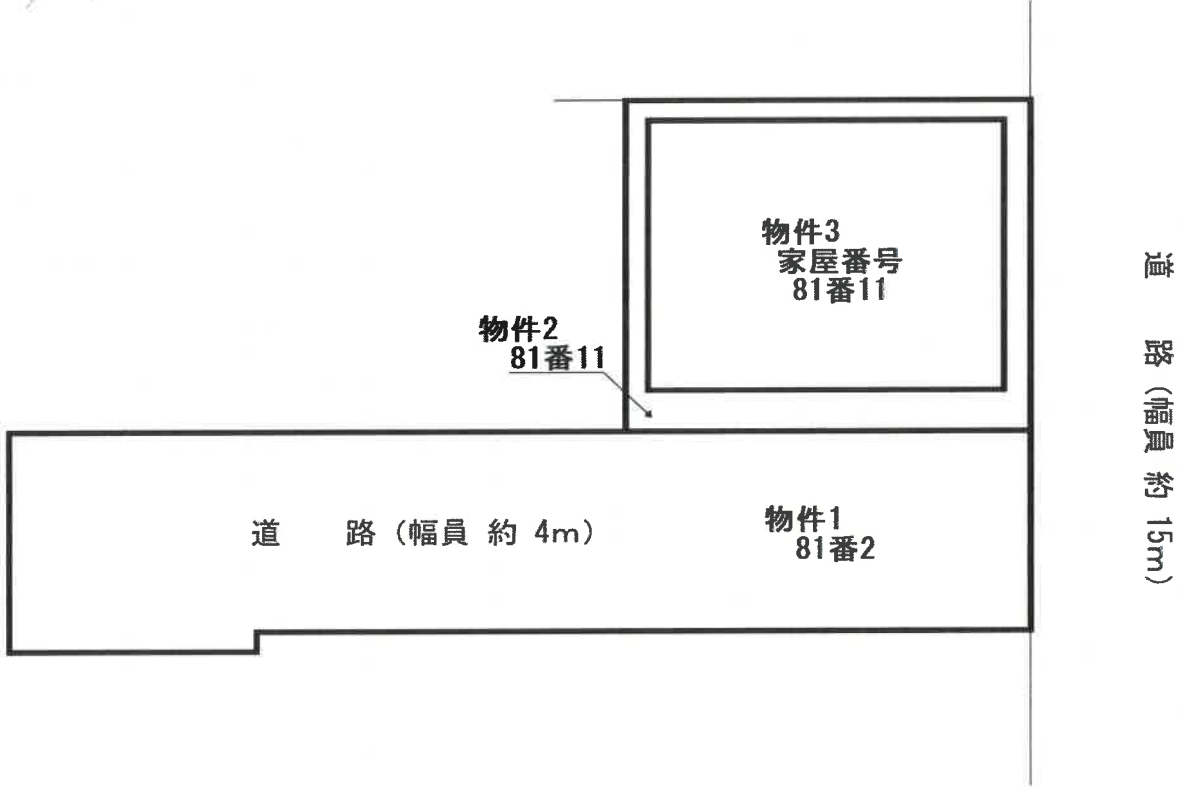
作製者

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。  
(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年11月26日 東京法務局中野出張所

登記官

A4サイズに縮小



登記年月日：平成12年3月17日

243066

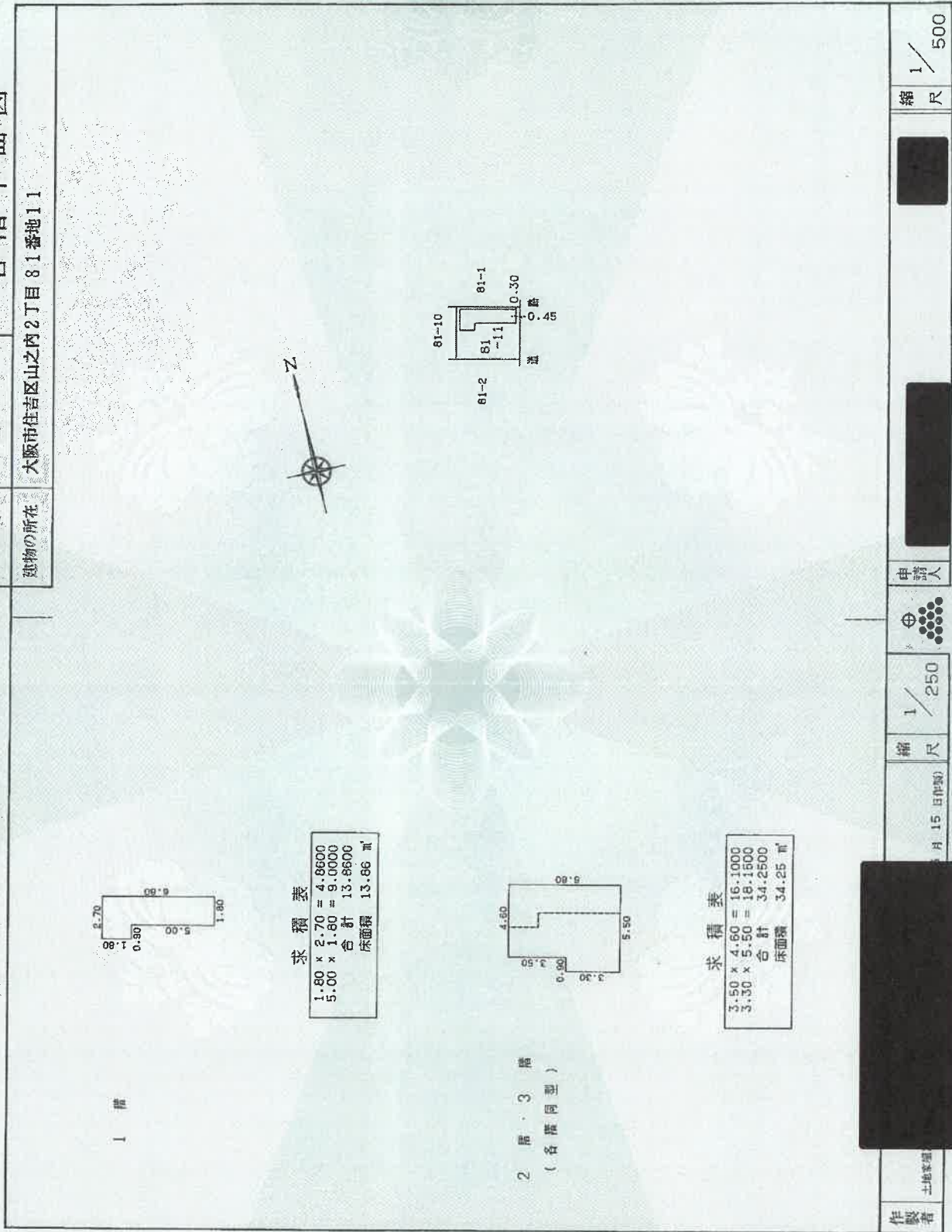
各階平面図

建物図面  
各階平面図

12.3.17

家屋番号 81番11

建物の所在 大阪市住吉区山之内2丁目81番地11



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。

(大阪法務局天王寺出張所登録)

令和7年11月26日

東京法務局中野出張所

登記官

作成者 土地家屋  
申請人

月 15 日(月)

縮 1 / 250 尺

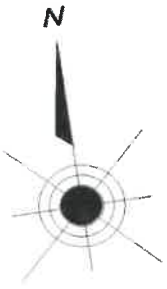
申請人

縮 1 / 500 尺

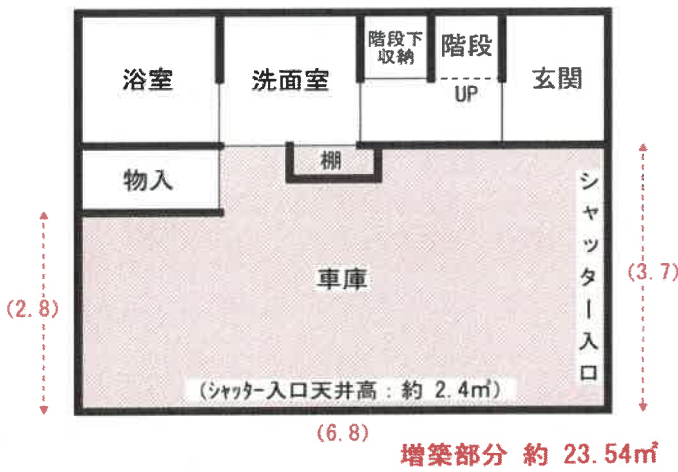
(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：53-4

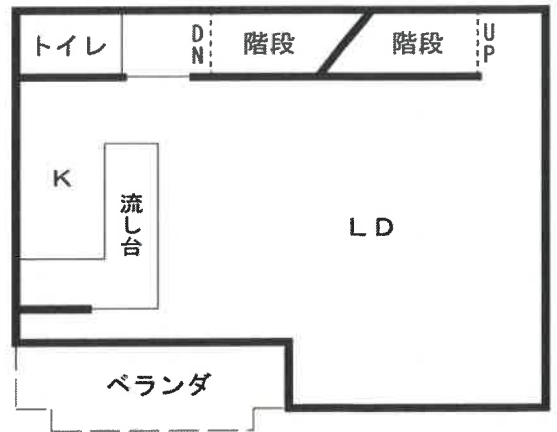
A4サイズに縮小



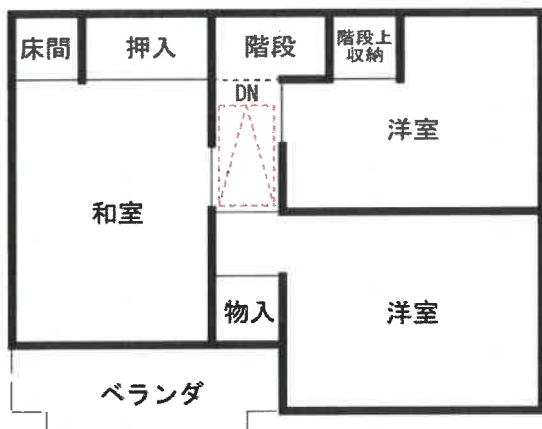
1階平面図



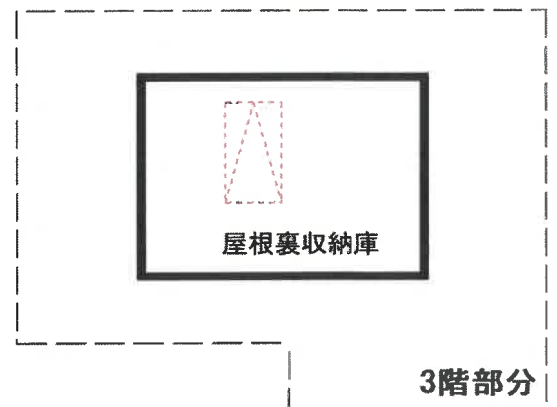
2階平面図




3階平面図

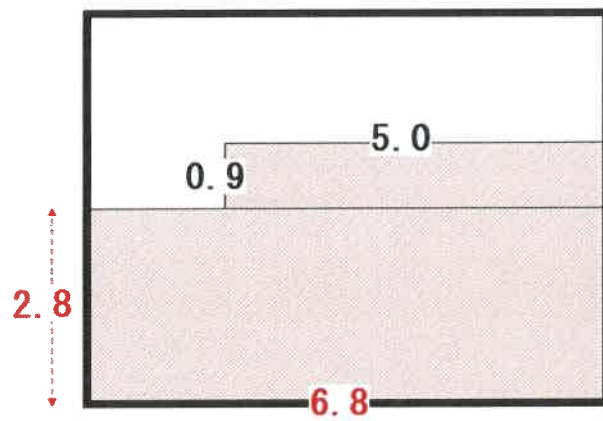


屋根裏収納庫 平面図



 天井収納式階段

### 1階部分



### 増築部分

$$\textcircled{1} 5.0 \times 0.9 = 4.50$$

$$\textcircled{2} 6.8 \times 2.8 = 19.04$$

---

$$\text{合計} \quad 23.54\text{m}^2$$