

## 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	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。
(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。
- 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	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。
(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

### 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
1	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。
- 役員の名、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 7月 7日  
 大阪地方裁判所第14民事部  
 裁判所書記官 木 下 竜 哉

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	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 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 大阪市阿倍野区橋本町  
地 番 40番28  
地 目 公衆用道路  
地 積 78平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

2 所 在 大阪市阿倍野区橋本町  
地 番 40番74  
地 目 宅地  
地 積 160.42平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 大阪市阿倍野区橋本町40番地74  
家屋 番号 40番74  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 33.12平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
3階 47.60平方メートル

所有者 亡A相続財産



## 物 件 目 録

1 所 在 大阪市阿倍野区橋本町  
地 番 40番28  
地 目 公衆用道路  
地 積 78平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

2 所 在 大阪市阿倍野区橋本町  
地 番 40番74  
地 目 宅地  
地 積 160.42平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 大阪市阿倍野区橋本町40番地74  
家屋 番号 40番74  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 33.12平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
3階 47.60平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 8年(又)第 14号  
令和 8年 2月13日受理  
令和 年 月 日提出  
8.3.25

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 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 大阪市阿倍野区橋本町  
地 番 40番28  
地 目 公衆用道路  
地 積 78平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

- 2 所 在 大阪市阿倍野区橋本町  
地 番 40番74  
地 目 宅地  
地 積 160.42平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 大阪市阿倍野区橋本町40番地74  
家屋 番号 40番74  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 33.12平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
3階 47.60平方メートル

所有者 亡A相続財産



不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	大阪市阿倍野区橋本町3番7号
<b>土地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) □ (物件 )
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
占有者および占有状況	■土地所有者 □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 □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)	■ない □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3
種類、構造および床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者および占有状況	■建物所有者 □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 □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)	■ない □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	■ない □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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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           なし
- (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) 目的建物の敷地となっている。
- (3) 物件1は建築基準法上の道路である。
- (4) 西側にタイヤ数本および自転車2台が置かれていた。
- (5) 西側隣地とは約6m高位接面している。

### 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ほとんど存在しないうえに、電気メーターが無計量であることに加え、長期にわたって人が出入りした形跡が窺われないことから、空き家と思われた。
- (4) 2階リビングでは、内壁および天井にひび割れが数か所認められた。
- (5) 3階の南西側および南側洋室には壁掛け式階段で昇降するロフトが設けられていた。
- (6) オール電化住宅である。
- (7) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

以上

## 執行官の意見

### 目的物件の占有関係

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、債務者が住居（空き家）として使用・占有しているものと認められた。

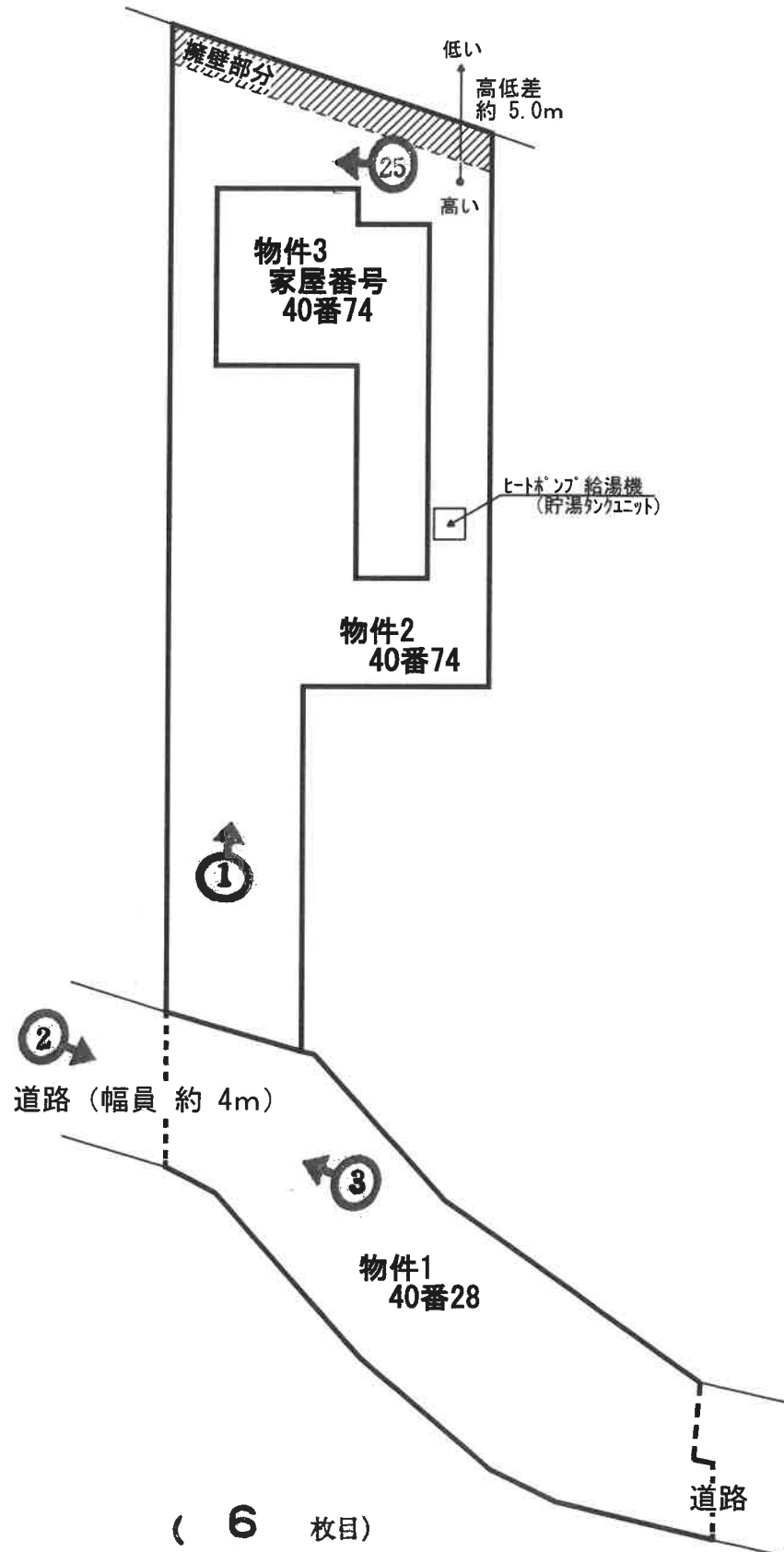
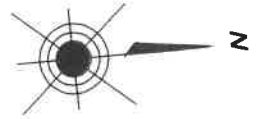
以上

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13日	執行官室	ライフライン調査
令和8年2月18日 11:10 - 11:15	あべの市税事務所	家屋等調査
令和8年2月18日 11:25 - 11:40	物件所在地	物件調査、占有確認
令和8年2月20日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和8年2月20日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和8年2月20日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和8年2月27日 11:25 - 11:35	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和8年3月13日 10:45 - 11:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 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、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。		

(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)

# 土地建物位置関係図

令和8年（又）第14号

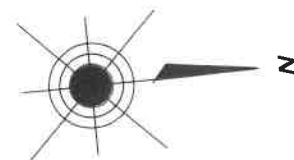




# 間取略図

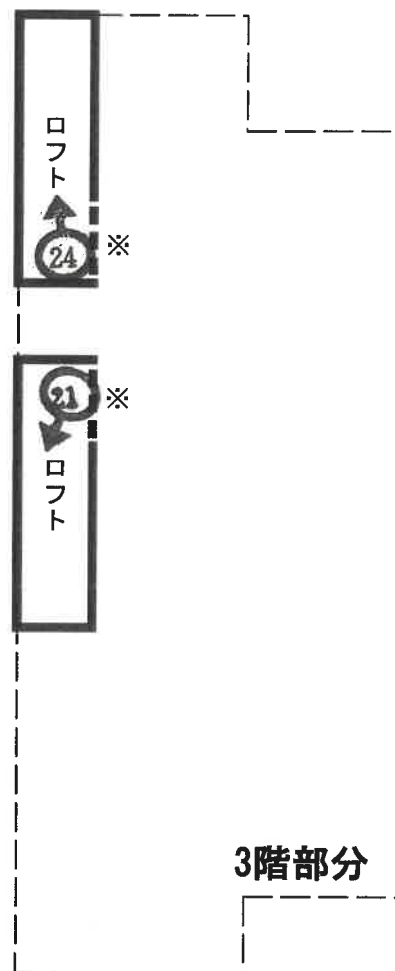
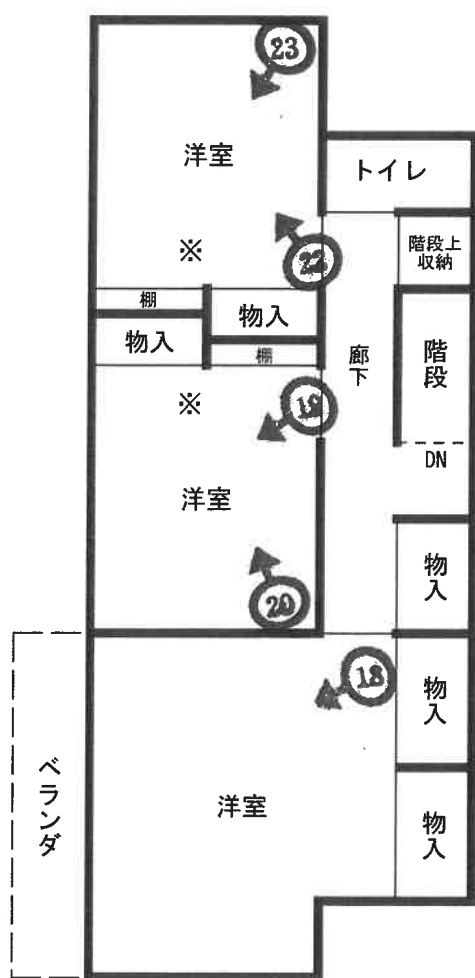
令和8年（又）第14号

←○ 写真撮影位置方向



3階平面図

ロフト平面図



※ ロフトはしご

目的建物



①



②

物件 1



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

( 12 枚目 )

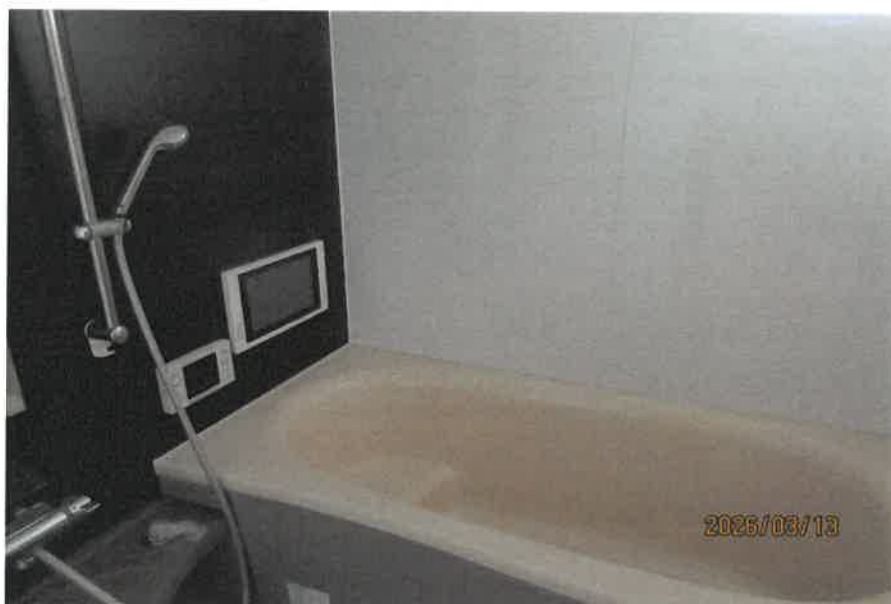


⑨



⑩

洗面室の状況



①①

浴室の状況



①②



⑬

キッチンの状況



⑭

天井にひび割れがある状況



⑮

壁紙クロスが剥離している状況



⑯

天井にひび割れがある状況



17



18

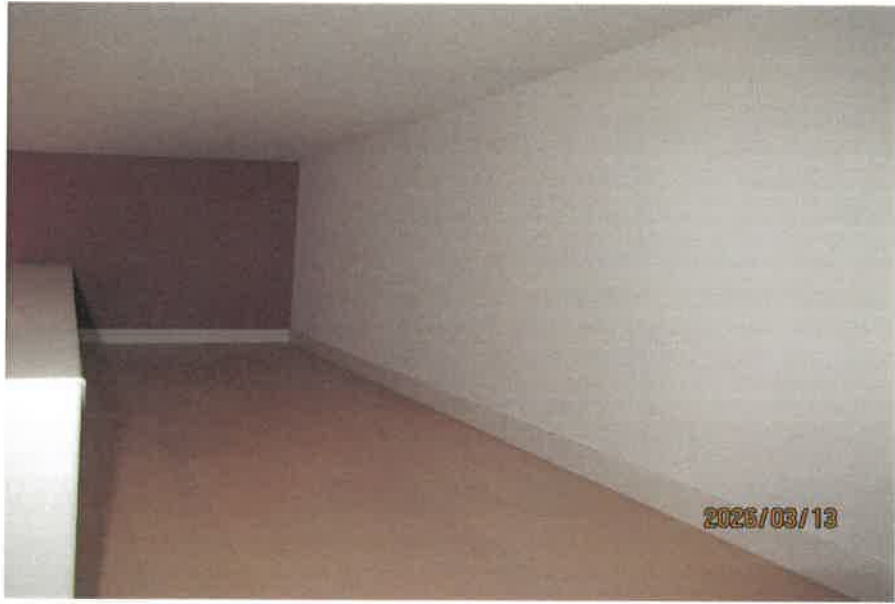


19



20

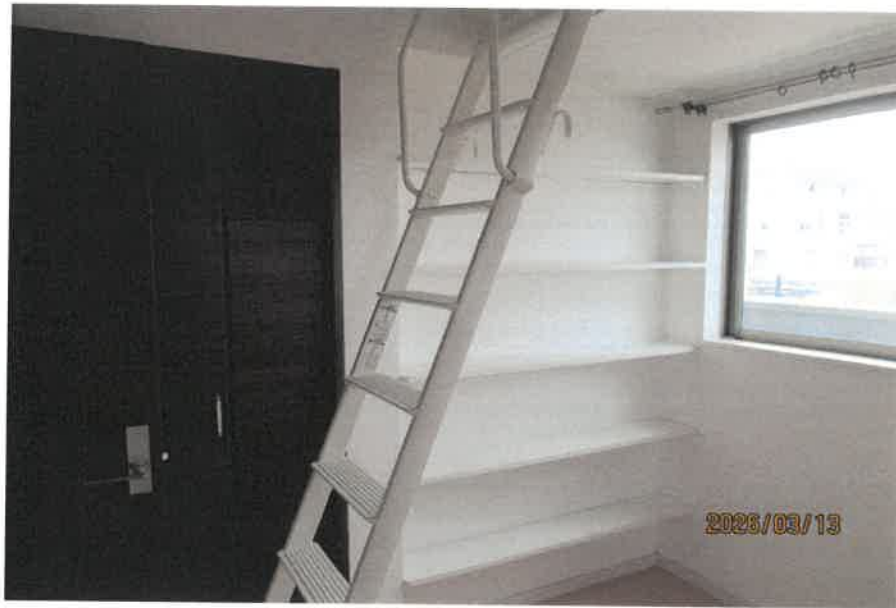
( 18 枚目 )



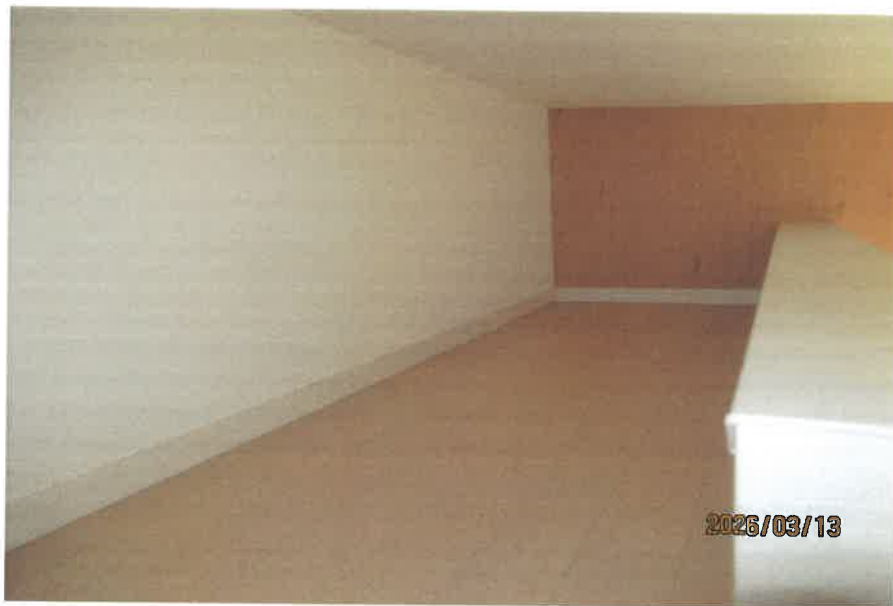
21



22



23



24

( 20 枚目 )



令和 8年 (又) 第14号

令和 8年 3月13日 現地調査

令和 8年 3月26日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書 (補正後)  
( 土地付建物 )

評価人 不動産鑑定士

正井 智子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 34,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 310,000 円
物件2	金 14,260,000 円
物件3	金 20,290,000 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（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件3の建物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は考慮していない。
- 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 番 地 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
3	所 在 番 家 屋 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	特にない。		
3	特にない。		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況（物件1，2）

位置・交通	阪堺電軌阪堺線「聖天坂」駅の北東方約360m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，行止り街路も見られるが，概ね普通である。最寄駅までは概ね徒歩圏に在り，駅周辺には各種店舗等も存することから，日常生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
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1種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制 その他規制	準防火地域 風致地区（昇天下風致地区），日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域），都市景観区域（一般区域），上町台地景観配慮ゾーン	
画地条件 （物件2）	規模	約160.42㎡	
	形状	不整形（旗状地）	
	間口・奥行	間口約3.7m（接道間口），奥行約25.4m（南辺）	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	東側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況 （物件2）	現況	低層住宅	
	物件2の隣地の状況	東：住宅，道路 南：住宅等	西：住宅 北：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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人，法人間で所有権移転され，平成23年に現所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和33年以降の過去の住宅地図による確認では，当時から住宅の敷地として使用され，平成23年に現在の建物が建築されたと推定される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	<p>(1) 敷地西側にタイヤ数本と自転車2台が置かれていた。</p> <p>(2) 目的土地は西側隣接地に対し，約6m高位に接面しており，擁壁が設置されている。</p> <p>(3) 物件1土地にはガス管が埋設されているが，物件2土地への引込はない。</p>		

## 2 建物の概況及び利用状況（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	平成23年11月10日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約14年
	経済的残存耐用年数	約11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 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気, 給排水設備 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 130.40㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>(1) 建物内には家財道具、日用生活用品等はほぼ存在せず、空家と推認された。</p> <p>(2) 3階の南西側及び南側洋室には壁掛け式梯子で昇降するロフトが存した。</p> <p>(3) 2階リビングの内壁及び天井にはひび割れが複数箇所認められた。その他については概ね経年相応の老朽化と判断され、維持管理状況は普通であった。</p> <p>(4) 目的建物はオール電化住宅である。</p> <p>(5) 対象建物について、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> <p>(6) 建築確認あり、検査済証あり。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件1, 2の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1 私道部分	336,000	0.05 私道部分価値率	78.00	—	1,310,000
2 宅地部分	336,000	0.84	160.42	0.90	40,749,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 大阪阿倍野-5

$$\text{標準価格 } 390,000 \text{ 円/m}^2 \times \frac{\text{時点修正 } 102}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{102} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{116} \approx \text{標準画地価格 } 336,000 \text{ 円/m}^2$$

◇ 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	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02

地域格差	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	1.16

個別格差	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	0.82	1.00	1.02	1.00	1.00	0.84

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

### (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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
3 (主である建物)	200,000	130.40	0.33	8,606,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[ \frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{11} \div (\frac{\text{※2}}{11} + \frac{\text{※3}}{14}) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \approx 0.33$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 約 11年

※3 : 経過年数 約 14年

※4 : 観察減価率 30%

## 2 評価額の決定

### (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 千円未満四捨五入 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
2 宅地部分	40,749,000	法定地上権	0.50	20,375,000

### (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 (円)	共有 持分	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) (円)	評価額 (円)
	[1 (1) オ・1 (2) エ] ア	[2 (1) ウ] イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク=〔(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ-キ〕 万円未満四捨五入
1	1,310,000	-	1/3		1.00	0.70		310,000
2	40,749,000	△20,375,000	-		1.00	0.70		14,260,000
3	8,606,000	+20,375,000	-	1.00	1.00	0.70	0	20,290,000
一 括 価 格 ( 合 計 )								34,860,000

#### エ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

#### オ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

#### カ 競売市場修正率

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。

#### キ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合は不要である。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地 [ 大阪阿倍野-5 ]

所 在	大阪市阿倍野区晴明通9番1「晴明通3-5」
価 格	390,000 円/m <sup>2</sup>
位 置	阪堺電軌上町線 東天下茶屋駅の北西方 約140m (道路距離)
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	109 m <sup>2</sup>
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	東側 幅員約4.2m市道 中間画地
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 況	中小規模住宅のほかに駐車場も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	非課税 円
物 件 2	19,620,000 円
物 件 3	6,480,000 円

※共有持分1/3

## 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 間取図 (概略)

## 物 件 目 録

1 所 在 大阪市阿倍野区橋本町  
地 番 40番28  
地 目 公衆用道路  
地 積 78平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

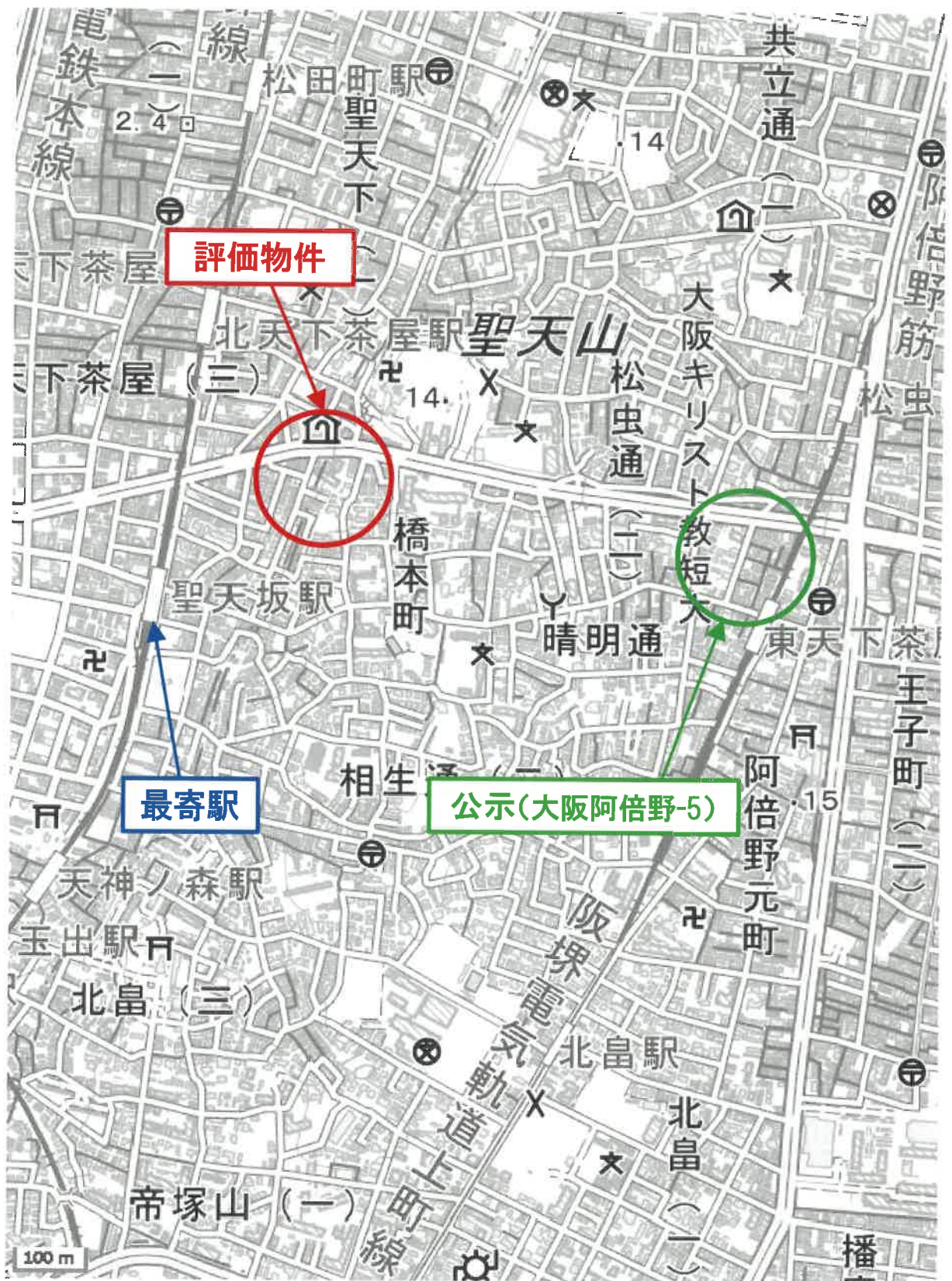
2 所 在 大阪市阿倍野区橋本町  
地 番 40番74  
地 目 宅地  
地 積 160.42平方メートル

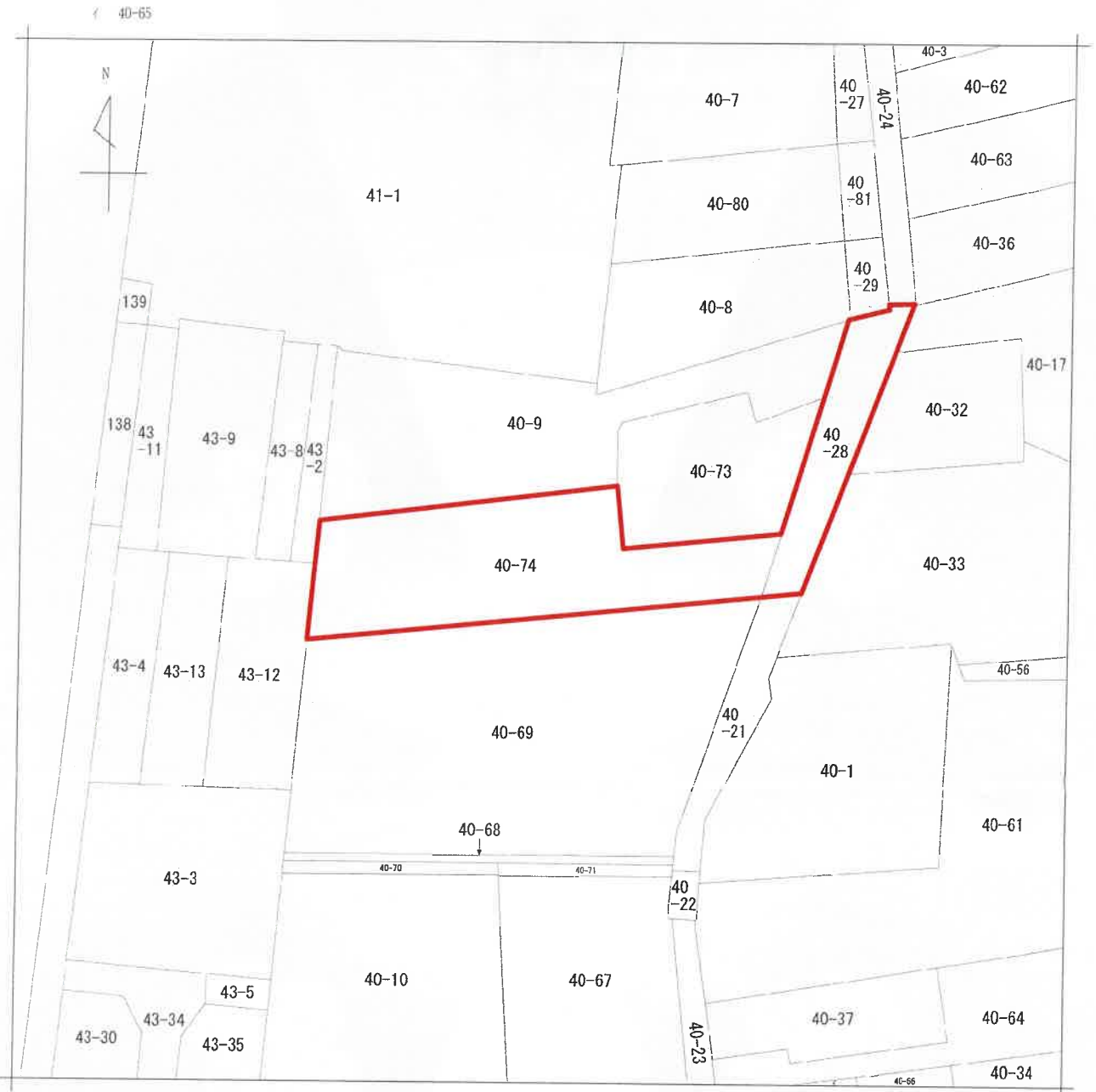
所有者 亡A相続財産

3 所 在 大阪市阿倍野区橋本町40番地74  
家屋 番号 40番74  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 33.12平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
3階 47.60平方メートル

所有者 亡A相続財産







(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  
橋本町

請求部分	所在	大阪市阿倍野区橋本町			地番	40番74			
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6日  
大阪法務局

請求番号：33-2  
(1/1)

登記官



A4版に縮小



登記年月日：平成20年1月29日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
 (大阪法務局天王寺出張所管理)  
 令和7年11月6日 大阪法務局 登記官

A4版に縮小

地積測量図

地番 40-28、40-72

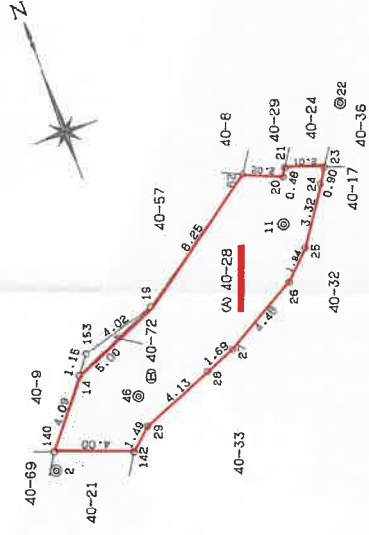
土地の所在 大阪市阿倍野区橋本町

NO	座標	X	Y
2	築設線	186.021	267.122
11	マツカール中心	193.813	282.248
22	築設線プレート	198.651	287.126
46	マツカール中心	188.165	272.320

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
40-28	62	(金庫プレート)	196.965	281.261		
	19	(金庫プレート)	192.213	274.508	8.25	62-19
	14	(金庫プレート)	190.207	269.921	5.00	19-14
	140	(金庫プレート)	186.986	267.392	4.09	14-140
	29	(金庫プレート)	185.569	271.134	4.00	140-29
	28	(金庫プレート)	186.556	272.951	1.49	142-28
	28	(金庫プレート)	188.124	276.073	4.13	29-28
	27	(金庫プレート)	188.736	277.858	1.69	28-27
	26	(金庫プレート)	190.974	281.540	4.48	27-26
	25	(金庫プレート)	192.334	282.929	1.94	26-25
	24	(金庫プレート)	195.114	284.758	3.32	25-24
	23	(金庫プレート)	195.864	285.269	0.90	24-23
	21	(塙)	196.546	283.371	2.01	23-21
	20	(塙)	196.132	283.110	0.48	21-20
62	( )	196.965	281.261	2.02	20-62	
倍面積		156.324485	㎡			
面積		78.1622425	㎡			78.16
40-72	19	(金庫プレート)	192.213	274.508		
	153	( )	191.112	270.832	4.02	19-153
	14	(金庫プレート)	190.207	269.921	1.15	153-14
19	( )	192.213	274.508	5.00	14-19	
倍面積		2.724969	㎡			
面積		1.3624845	㎡			1.36
合計		79.524727	㎡			79.52

地界点	引張点	距離	座標
23	22	6.870	5.623
21	22	3.348	15.065
20	22	3.651	20.645
62	22	4.305	13.870
19	22	2.959	19.360
153	22	4.741	13.413
14	22	2.474	18.917
140	22	6.103	12.545
142	22	3.303	17.890
29	22	14.166	4.601
28	22	7.904	9.538
27	22	18.135	3.396
26	22	11.928	9.184
25	22	19.165	3.150
24	22	22.854	5.067
24	22	22.324	2.002
24	22	20.800	4.077
29	22	13.818	1.157
28	22	19.172	5.157
27	22	12.363	3.753
26	22	15.254	9.195
25	22	8.398	2.919
24	22	13.709	5.168
24	22	5.644	9.538
24	22	9.454	15.645
24	22	2.925	11.399
24	22	7.564	17.021
24	22	1.658	14.246
24	22	4.257	18.842



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作成者 [Redacted]

平成20年1月29日作成

請求番号：33-1

地積測量図(写)

登記年月日：平成23年6月20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。  
 (大阪法務局天王寺出張所管轄)  
 令和7年11月6日 大阪法務局 登記官

A4版に縮小

地積測量図

地番 (A) 40-9  
 (B) 40-73  
 (C) 40-74  
 土地の所在 大阪市阿倍野区橋本町

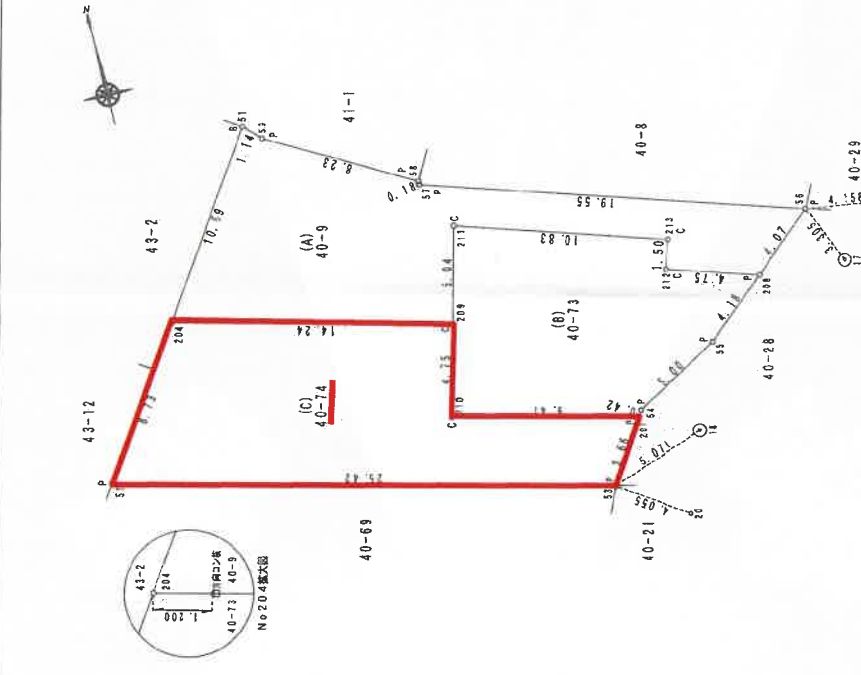
座標求積表

地番	(A) 40番9	N	O	座標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
208	(金庫)	503.587	497.342	1.229	611.370718			
56	(金庫)	506.278	500.997	8.707	4962.180879			
57	(金庫)	512.294	482.391	6.204	2982.753784			
58	(金庫)	512.482	482.395	4.284	2066.580180			
59	(金庫)	516.578	475.255	4.909	2333.028795			
51	(倉)	517.391	474.451	-8.088	-3837.359688			
204	(コン)	508.490	488.524	-12.467	-5841.088708			
209	(コン)	504.924	482.312	1.319	636.169528			
211	(コン)	509.809	483.578	1.552	750.509952			
213	(コン)	506.476	483.882	-4.760	-2350.878320			
212	(コン)	505.049	483.421	-2.889	-1425.493289			
				倍面積	298.371831			
				倍面積	149.1859155			
				地積	149.18	坪		
				坪	45.12			

地番	(B) 40番73	N	O	座標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
201	(金庫)	497.953	480.234	-1.953	-977.036382			
54	(金庫)	498.327	480.400	2.857	1401.244220			
55	(金庫)	500.850	494.801	5.260	2602.653260			
208	(金庫)	503.587	487.942	4.229	2105.796718			
212	(コン)	505.049	483.421	2.889	1425.493289			
213	(コン)	506.476	483.882	4.760	2350.878320			
211	(コン)	509.809	483.578	-1.552	-750.509952			
209	(コン)	504.924	482.312	-9.488	-4576.858568			
210	(コン)	500.320	481.121	-6.961	-3349.083281			
				倍面積	232.777624			
				倍面積	116.3888120			
				地積	116.38	坪		
				坪	35.20			

地番	(C) 40番74	N	O	座標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
53	(金庫)	494.849	488.295	-3.253	-1588.426888			
201	(金庫)	497.953	480.234	5.471	2682.070214			
209	(コン)	500.320	481.121	6.961	3349.083281			
204	( )	508.490	488.524	-3.708	-1737.266992			
52	(金庫)	501.216	483.681	-13.641	-6325.072521			
				倍面積	320.856134			
				倍面積	160.4280870			
				地積	160.42	坪		
				坪	48.82			

計 426.0027945



点番	名称	X	Y
17	マンホール中心	503.250	592.321
18	マンホール中心	486.558	433.070
20	敷地金庫	492.546	491.634
28	敷地金庫	505.618	595.102

平成23年6月17日測量	
境界	境界線の種類
P	金属板
C	コンクリート
K	杭
B	仮

申請人 [Redacted]  
 縮尺 1/250

作成者 [Redacted]  
 (平成23年6月17日作成)

地積測量図(写)

登記年月日：平成23年11月21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。  
(大阪法務局天王寺出張所管轄)  
令和7年11月6日 大阪法務局

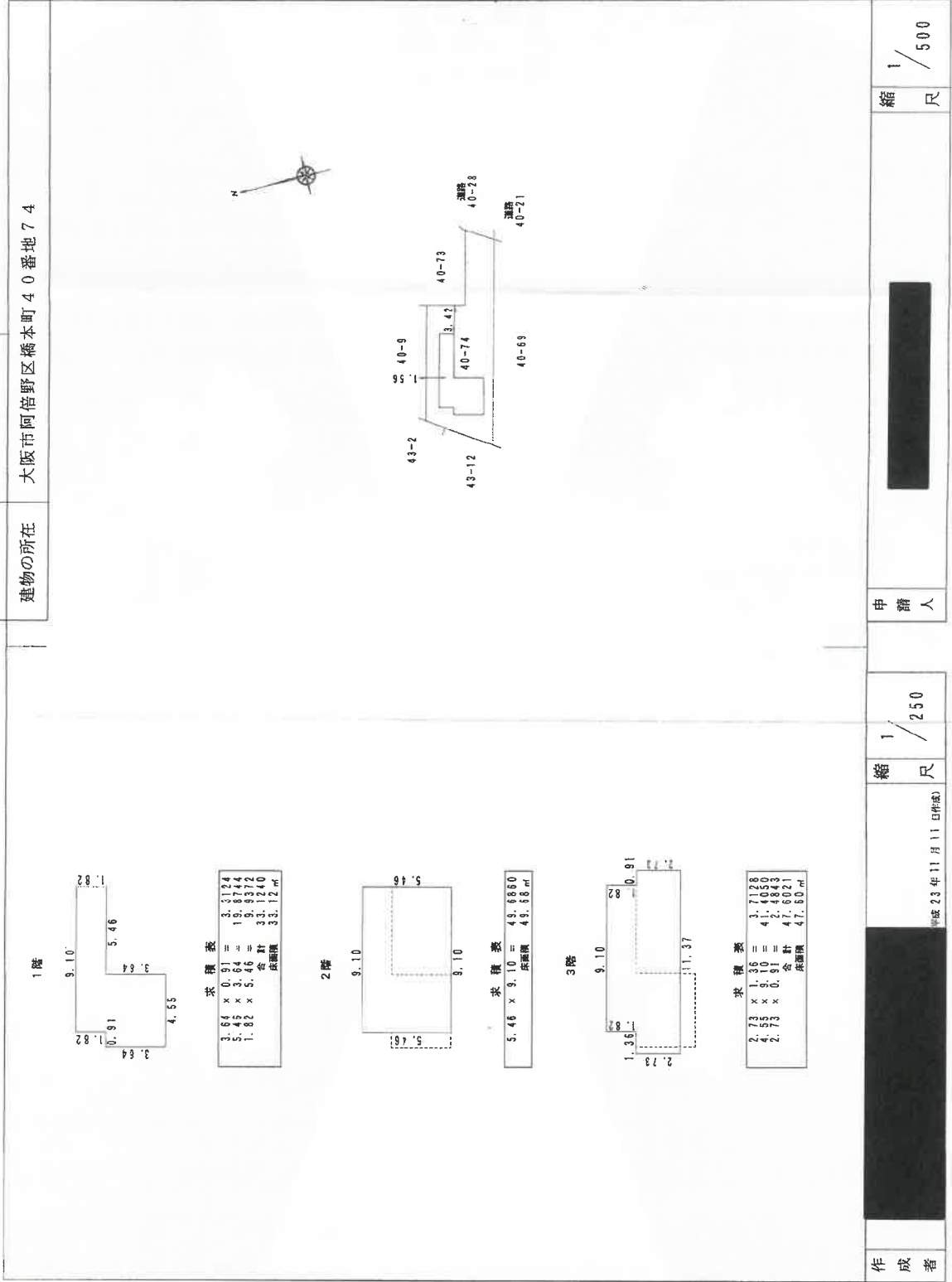
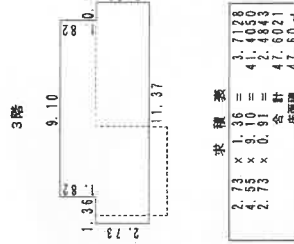
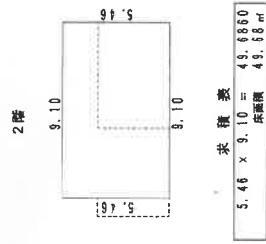
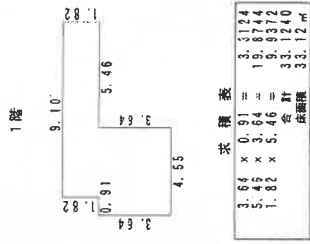
A4版に縮小

### 建物図面

家屋番号 40番74

建物の所在 大阪市阿倍野区橋本町40番地74

### 各階平面図



作成者

縮尺 1/250

申請人

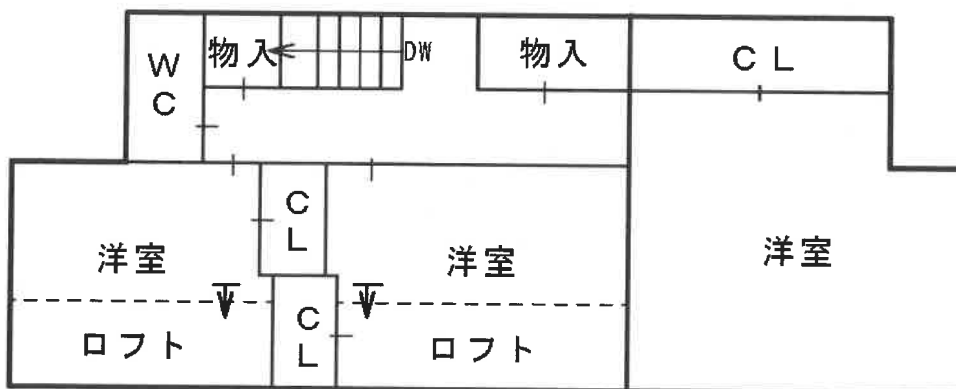
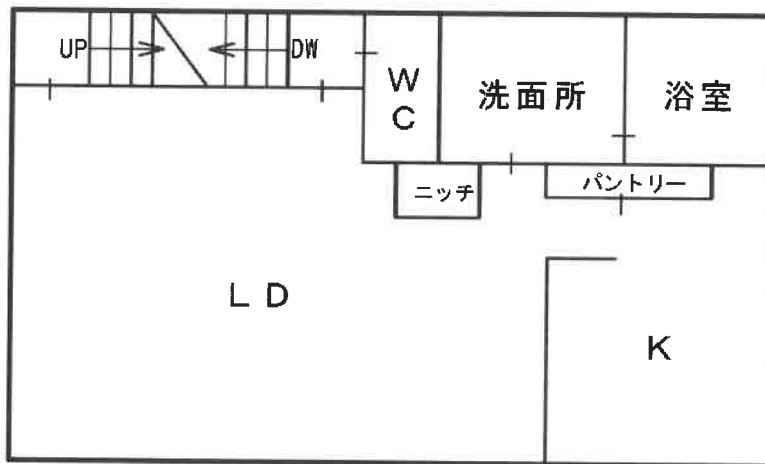
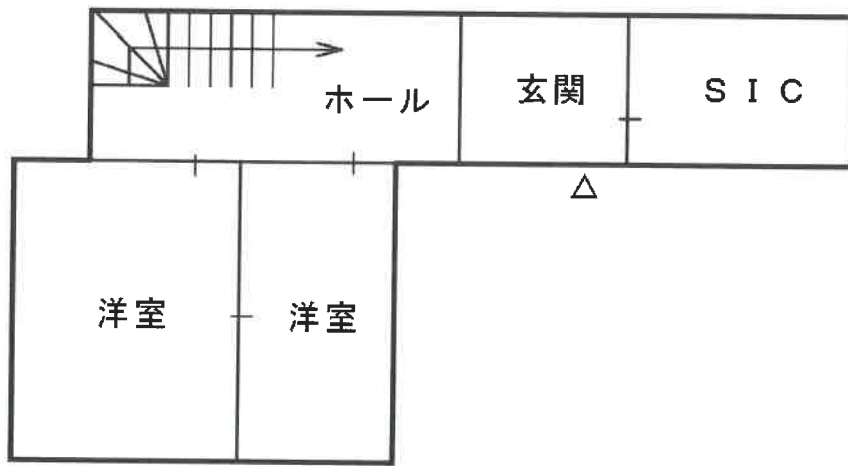
縮尺 1/500

平成23年11月11日作成

登記官

請求番号：33-4

建物図面(写)



間取図(概略)