

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	☐ 平成 年()第 号 ☐ 令和
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けの申出をする陳述者ではありません。	
☐ 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 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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	☐ 平成 年()第 号 ☐ 令和
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けの申出をする者ではありません。	
☐ 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	
1 □代表者	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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 8月12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 8月28日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月11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 9月29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 8月12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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	10,070,000 8,056,000	一括	2,014,000	139,470	34,308
1	4,260,000				
2	5,810,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市生野区中川四丁目
地 番 8番15
地 目 宅地
地 積 116.31平方メートル

(現況)

- 地 目 宅地一部公衆用道路

- 2 所 在 大阪市生野区中川四丁目8番地15
家屋 番号 8番15
種 類 作業所・居宅
構 造 鉄骨造瓦葺3階建
床 面 積 1階 81.63平方メートル
2階 80.46平方メートル
3階 84.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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、関係者の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 | 大阪市生野区中川四丁目 |
| | 地 番 | 8番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.31平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区中川四丁目8番地15 |
| | 家屋 番号 | 8番15 |
| | 種 類 | 作業所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.63平方メートル
2階 80.46平方メートル
3階 84.78平方メートル |



令和7年(ケ)第113号
令和8年5月7日受理
令和 年 月 日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 村 山 誠 治

(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 | 大阪市生野区中川四丁目 |
| | 地 番 | 8 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.31 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区中川四丁目 8 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 5 |
| | 種 類 | 作業所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 81.63 平方メートル
2 階 80.46 平方メートル
3 階 84.78 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市生野区中川4-11-19		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ 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		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所・住居（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ 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 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 年 月 日 第 号		
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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 看板の表示 所有者姓の入った作業所の看板「化学工業所」
- (3) 郵便受けの表示 所有者姓

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状は、土地建物位置関係図のとおりである。
- (2) 目的土地の地積は、概ね地積測量図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。
- (3) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
- (4) 目的土地の南東側には植栽が存在しており、枝葉の一部が隣接地及び南側道路上空に越境している可能性がある。
- (5) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (6) 目的土地の南側部分は、約2.3㎡が道路負担部分となっていると思われるが、正確には専門家による測量を要する。

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、1階は作業所、2階及び3階は居宅である。
- (2) 目的建物内部は、1階作業所の床下にピットのような空洞が存在し、ピット内に若干の水たまり様が確認できたが、詳細は不明である。
- (3) 目的建物内部は、エレベーター（1階～3階）が設置されている。
- (4) 目的建物内部は、2階ダイニング及び3階各洋室に天井カセット型エアコンが設置され、各室に室内クロスの汚れ及び剥離、床材の損傷があるほか、経年相応の状態である。
- (5) 目的建物内部は、各部屋とも造作家具が残置されている。
- (6) 目的建物は、電気が停止しており、相続財産清算人の陳述及び立入の結果から、空き家であることが認められる。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
相続財産清算人	目的建物は現在空き家である。 多少の動産が残置されている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月11日 12:00-12:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年5月11日 12:20-12:25	中之島図書館	物件確認
令和8年5月11日 12:40-12:45	大阪市役所	道路調査
令和8年5月11日 12:55-13:00	相続財産清算人事務所	物件確認、占有確認及び物件の鍵の受領
令和8年5月11日 13:30-13:35	なんば市税事務所	課税調査
令和8年5月12日 15:30-15:40	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年6月2日 16:20-17:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測、写真撮影

(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6月2日
目的物件は不在で施錠されていたので、開錠し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。

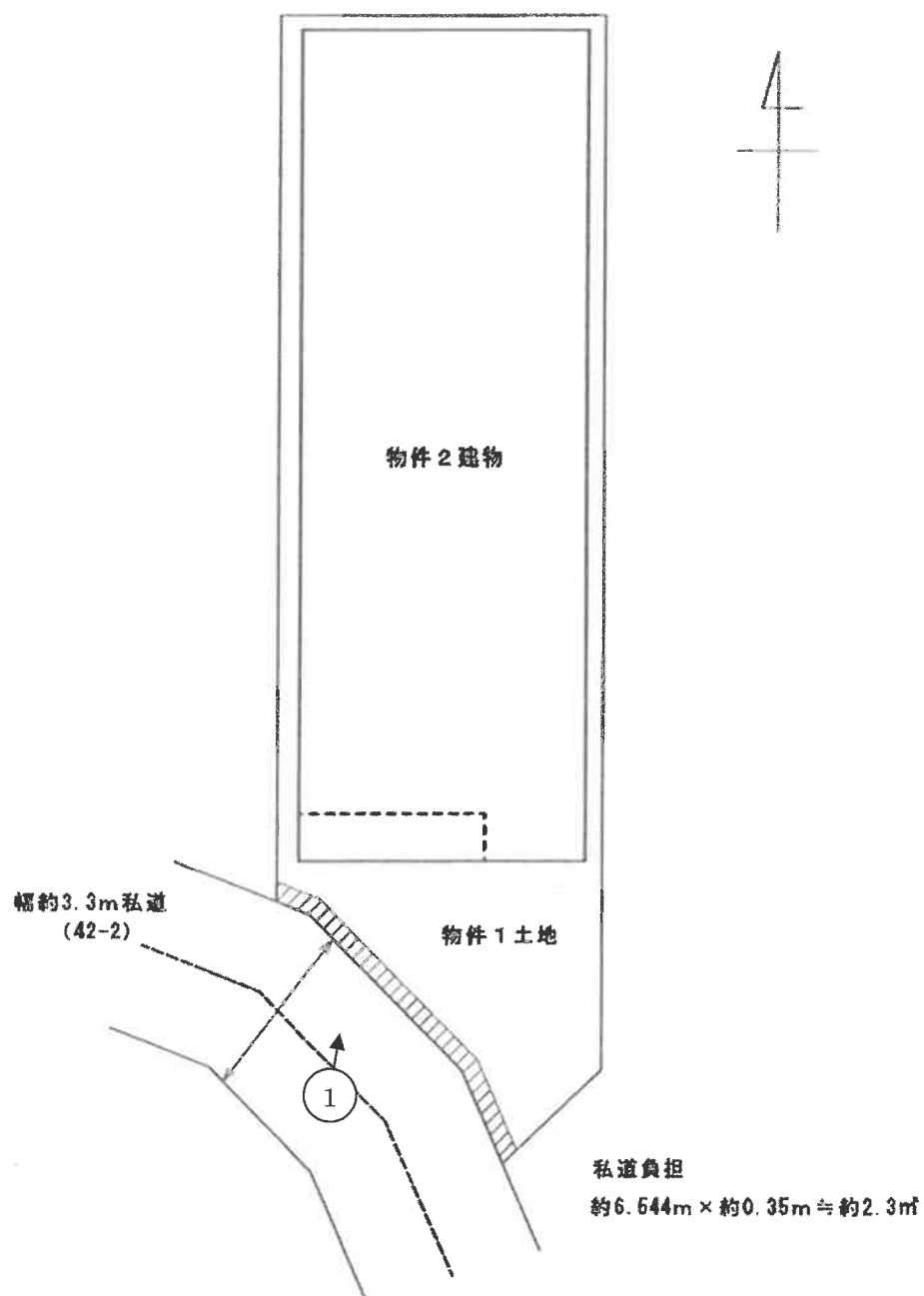
☐

(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

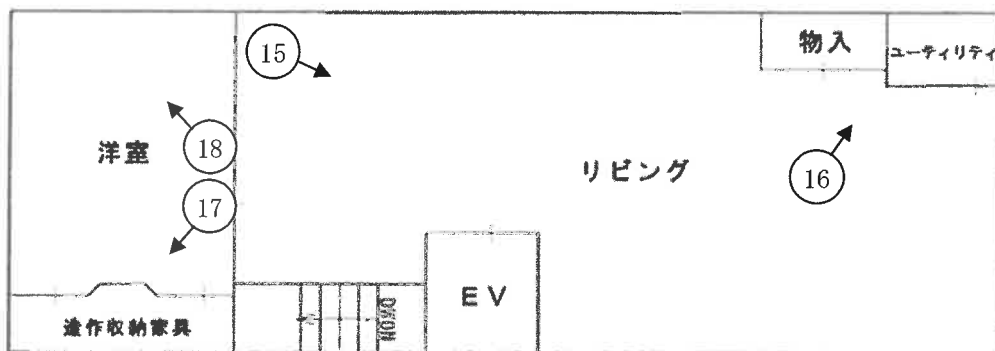
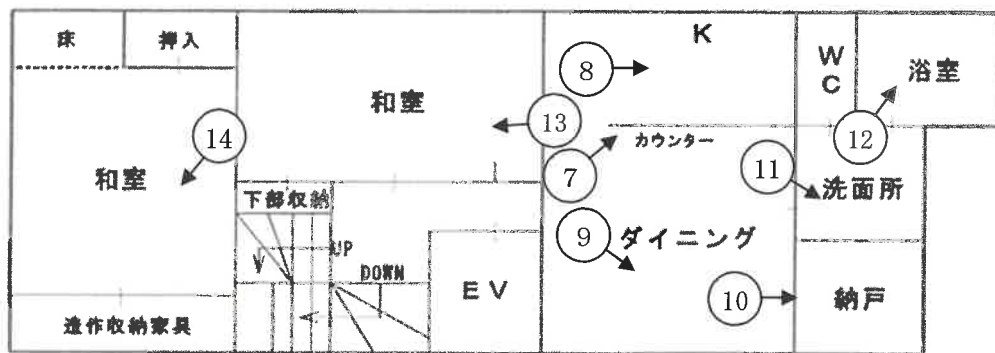
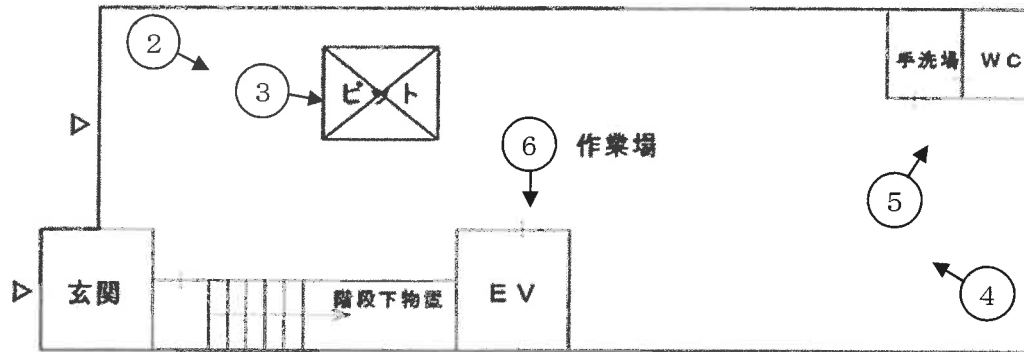
令和7年(ケ)113号

生野区中川4丁目8番15
H2新築/鉄骨造瓦葺3階建/作業所・居宅



(←○ 写真撮影場所・方向)

間取図（概略図）
 令和7年（ケ）113号
 生野区中川4丁目8番15
 H2新築／鉄骨造瓦葺3階建／作業所・居宅



(←○ 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



1 4



1 5

	1 6
	1 7
	1 8

令和 7年（ケ）第113号
令和 8年 6月 2日 現地調査
令和 8年 6月12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

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,260,000 円
物件2	金 5,810,000 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1の土地の内訳価格は物件2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2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	所在地番目積	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。
2	所 在 番 号 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	目的土地の一部は南側で接面する私道（42-2）を一部負担している。隣接地の建築計画概要書を参考に現地で確認したところ、私道負担面積は、概ね以下のとおりと確認した。 $\text{約}6.544\text{m} \times (4\text{m} - \text{約}3.3\text{m}) \div 2 \approx \text{約}2.3\text{m}^2$ 但し、前面道路幅員にはやや計測箇所により幅があり、正確には道路明示並びに専門家による測量等を要する。		
2	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等（物件1）

位 置 ・ 交 通	近鉄大阪線「今里」駅の南西方約1,400m（道路距離） 大阪シティバス「中川2丁目」停留所の南東方約300m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅，作業所兼居宅等が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まではやや距離があるが，バス停が近く，また，付近に各種店舗も存することから，日常の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	準工業地域	
	建 ぺ い 率	80 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	日影規制，宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模	116.31㎡	
	形 状	やや不整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.5m，奥行約21.6m（東辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	南 側	幅員約3.6m～3.8m舗装道路（建築基準法第42条2項）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況 （宅地部分）	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 住宅
		南： 道路	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	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，昭和初期より複数の個人間で所有権移転された後，平成元年に現所有者親族が取得し，相続等を経て現在に至るた。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，「ゴム加工所」の表記が認められ，目的土地周辺にも金属工業等の記載が認められた。現在の建物も「化学工業所」と表記されており，建物内でどのような物質の使用があったかは定かではない。ヒアリングからは土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，過去及び現在の利用状況を考慮すると，いずれも建物規模は小さいものの，土壌汚染の可能性は完全には否定できず，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	・ 敷地南東部に植栽があり，枝葉の一部が隣接地及び南側道路上空に越境している可能性がある。		

2 建物の概況及び利用状況（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	平成2年2月28日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付，一部タイル貼 等
	内壁（居 宅）	ビニールクロス貼 等
	天井（居 宅）	ビニールクロス貼，合板 等
	床（居 宅）	フローリング，畳 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延、246.87㎡	
	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	作業所・居宅
	間 取 り	3LDK＋作業所
品 等	中位	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者の相続財産清算人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	(1) 室内には若干の動産が残置されていたが、生活の実態はなく、空家と判断した。 (2) 1階は作業所，2階乃至3階は居宅と判断した。 (3) 1階作業所の床下にピットのような空洞が存した。中を確認したところ，空の状態であり，若干の水溜まりが確認された。 (4) エレベータ（1階～3階）が設置されていた。また，2階ダイニング，3階リビング等には天井型カセットエアコンが設置されていたが，いずれも作動確認は行っていない。 (5) 2階南側和室及び3階洋室には造作家具が造り付けられていた。 (6) 室内クロスの剥離，床材の傷等が散見されてが，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。 (7) 目的建物は，許容される容積率を超過しているものと思料される。 (8) 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。 (9) 建築確認なし，検査済証なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) 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の内 (宅地部分)	129,000	1.02	114.01	0.90	13,501,000
1の内 (私道部分)	129,000	0.05 私道価値率	2.30		15,000
合 計					13,516,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 大阪生野-12

$$\text{標準価格} \quad 178,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 102}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{141} \div \text{標準画地価格} \quad 129,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

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

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.06	1.02	1.30	1.00	1.00	1.00	1.41

イ 個 別 格 差 : (宅地部分)

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	0.98	1.00	1.04	1.00	1.00	1.02

(私道)

0.05 ※私道部分の現況利用状況、道路の種別等を考慮して査定。

ウ 地 積 : 宅地部分：(登記数量)－(私道部分面積)、私道部分：現地概測数量を採用した。

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 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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	250,000	246.87	0.04	2,469,000

$$\text{ウ 建物現価率} \quad \text{現価率} = \left[\begin{array}{c} ※1 \\ 0.05 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} ※1 \\ 0.05 \end{array} \right) \times \begin{array}{c} ※2 \\ 0 \end{array} \div \left(\begin{array}{c} ※2 \\ 0 \end{array} + \begin{array}{c} ※3 \\ 36 \end{array} \right) \right] \times \left(1 - \begin{array}{c} ※4 \\ 0.30 \end{array} \right) \div 0.04$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 36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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
1の内 (宅地部分)	13,501,000	法定地上権	0.50	6,751,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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	13,501,000	△6,751,000		0.90	0.70		4,250,000
	15,000	—		0.90	0.70		10,000
	目録1土地合計						4,260,000
2	2,469,000	＋6,751,000	1.00	0.90	0.70	0	5,810,000
一 括 価 格 (合 計)							10,070,000

ウ 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。

エ 市場性修正率

目的建物の容積率超過並びに目的建物の種類及び目的土地の過去の履歴並びに周辺利用状況より、土壌汚染の可能性が完全には否定できない点を勘案し、市場性修正率を上記のとおり判断した。

オ 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。

カ 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 [大阪生野-12]

所 在	大阪市生野区中川5丁目74番3「中川5-12-2」
価 格	178,000 円/㎡
位 置	近鉄大阪線 今里駅の南西方 約1,100m（道路距離）
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	83 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 幅員約6.3m市道 中間画地
用 途 指 定 等	準工業地域（建ぺい率80％・容積率200％） 準防火地域
地 域 の 概 況	一般住宅と中小規模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	8,845,000 円
物 件 2	8,488,000 円

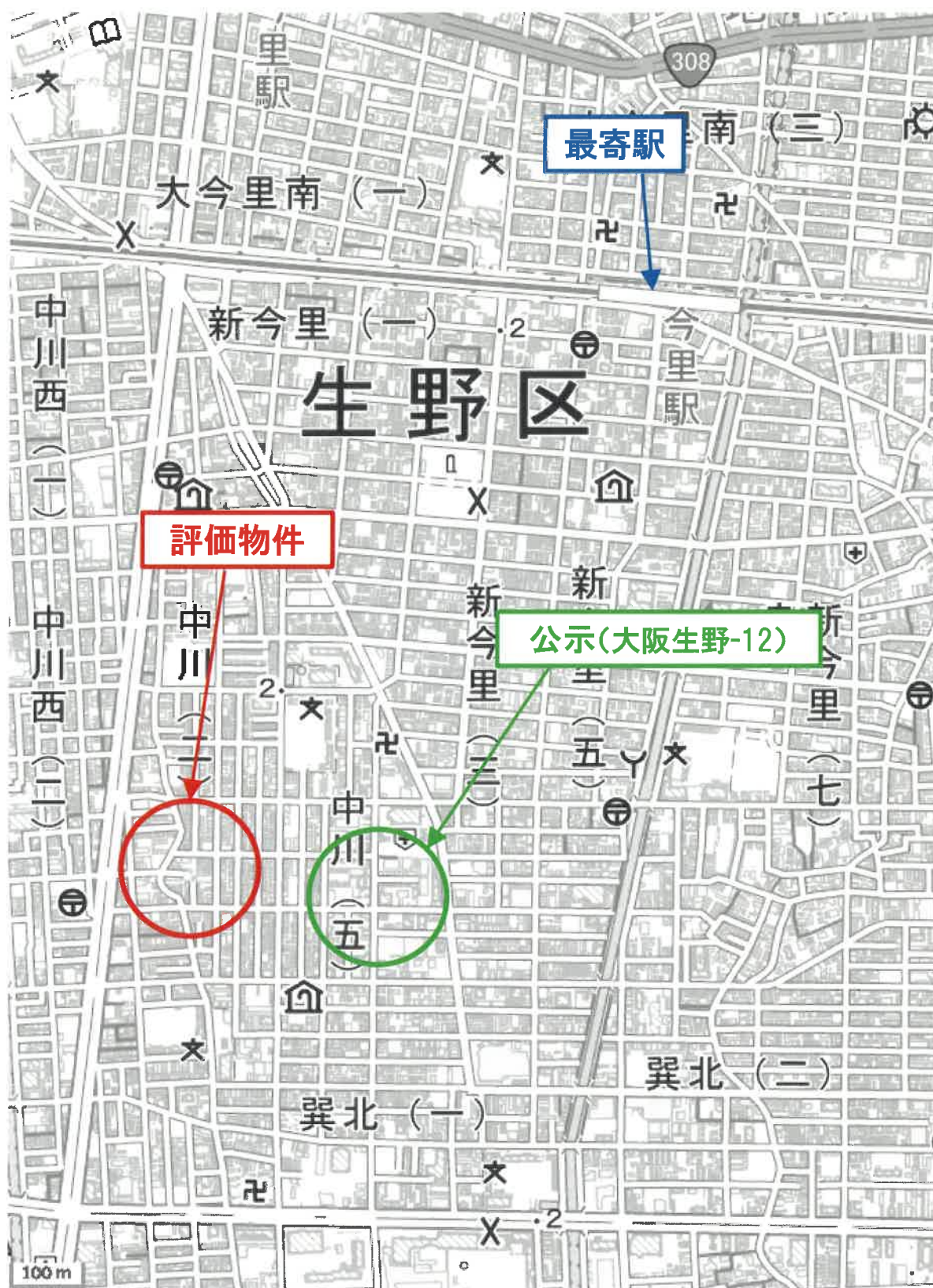
第7 附属資料

- 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 間取図（概略）
- 6 土地建物位置関係図

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市生野区中川四丁目 |
| | 地 番 | 8番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区中川四丁目8番地15 |
| | 家屋 番号 | 8番15 |
| | 種 類 | 作業所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.63平方メートル
2階 80.46平方メートル
3階 84.78平方メートル |

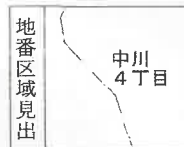




位置図



(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。



A 中川4丁目

請 求 部	所 在					地 番		8番15		
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 記 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3月12日

大阪法務局

地図整理番号：M45346

登記官

(1/1)

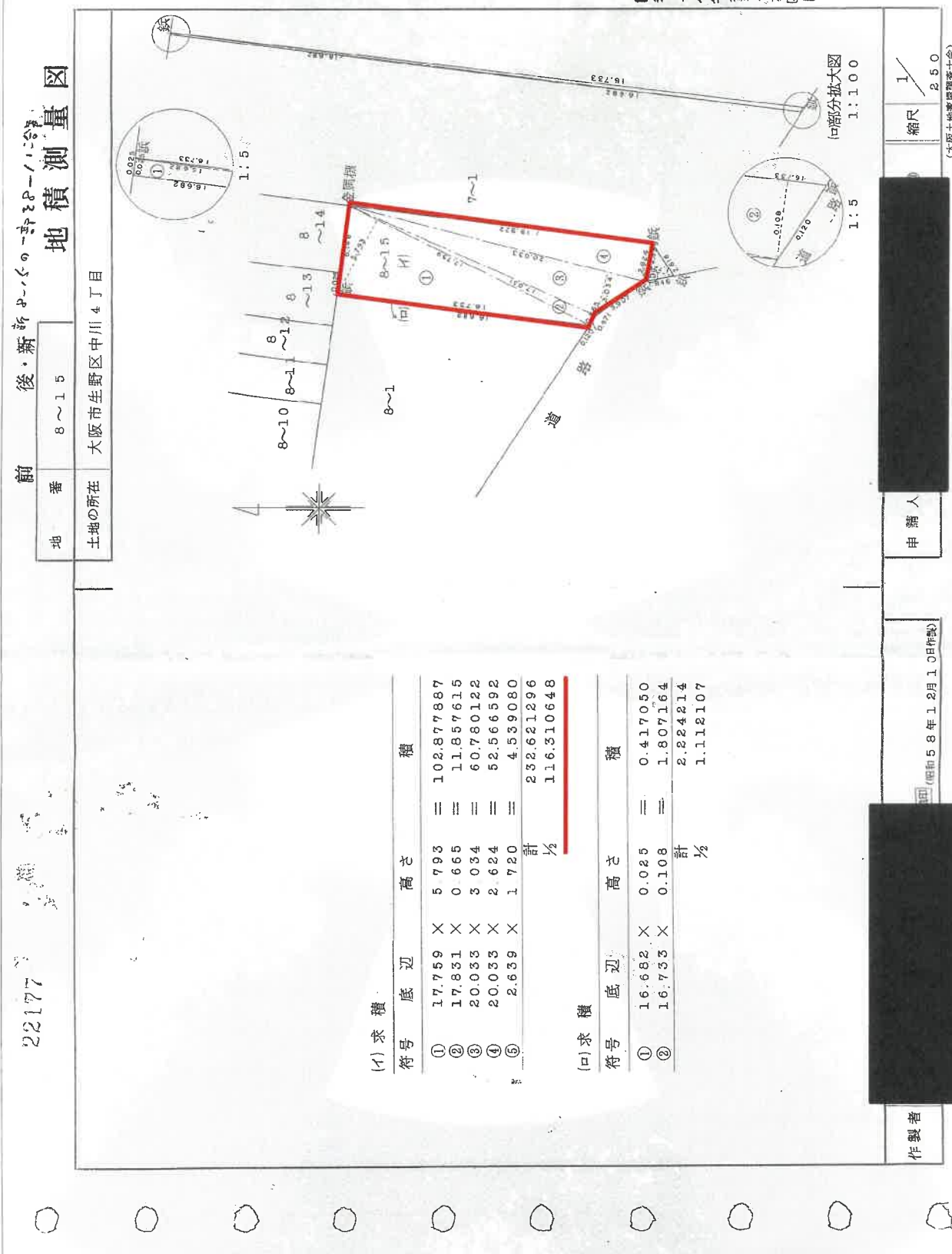
A4版に縮小

公図(写)

登記年月日：昭和58年12月14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3月12日 大阪法務局

A4版に縮小



地図整理番号：M45347

地積測量図(写)

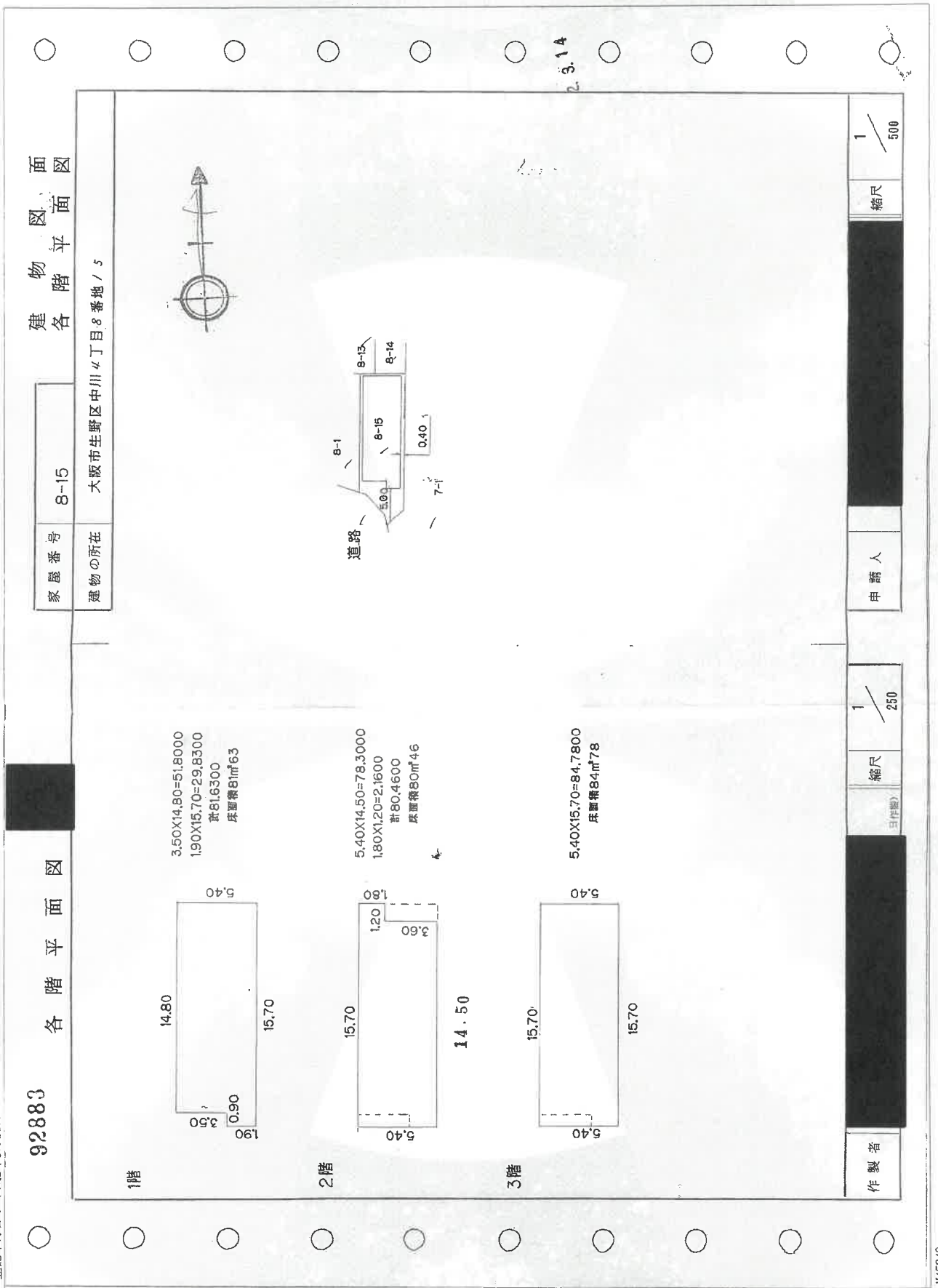
登記年月日：平成2年3月14日

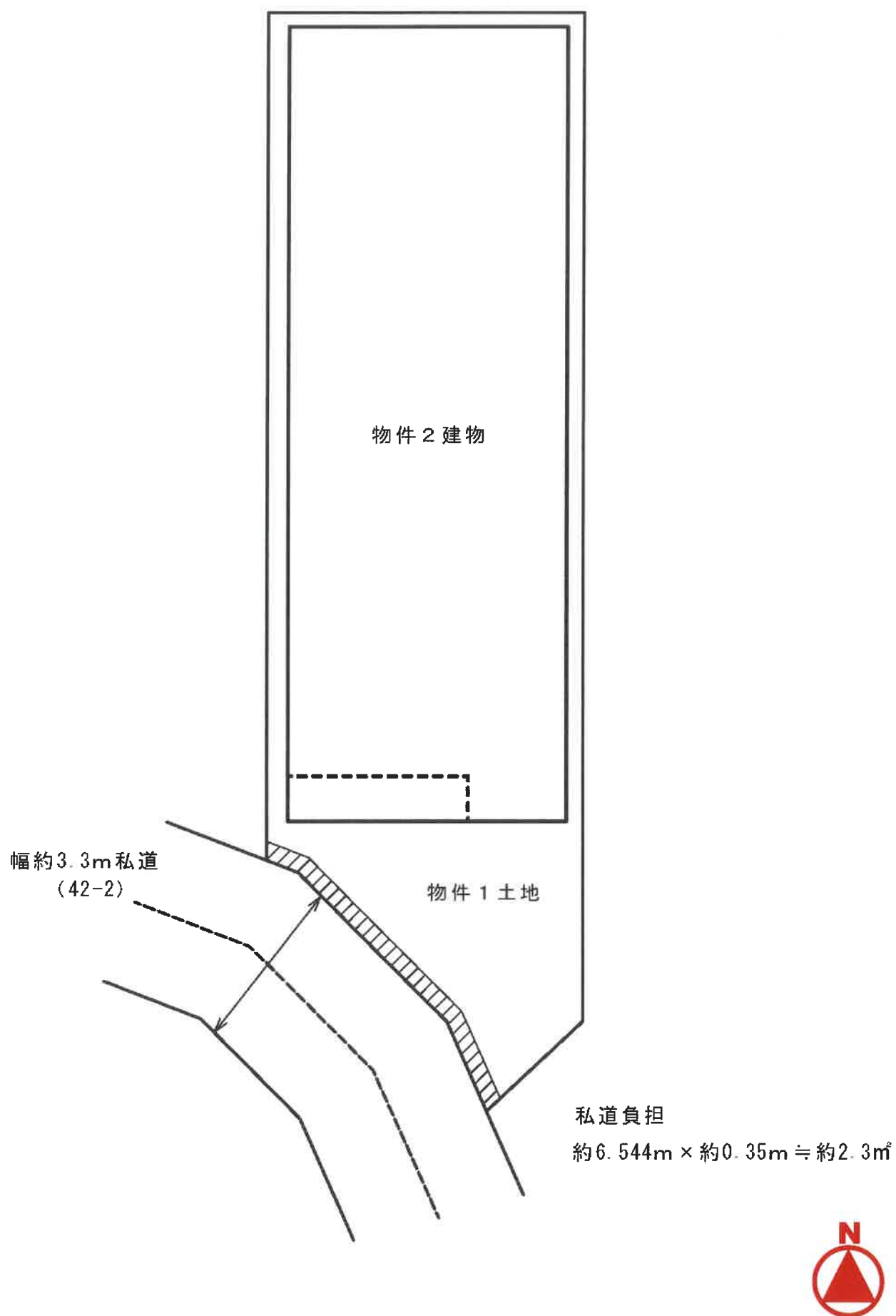
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所保管)
令和7年3月12日 大阪法務局

登記官

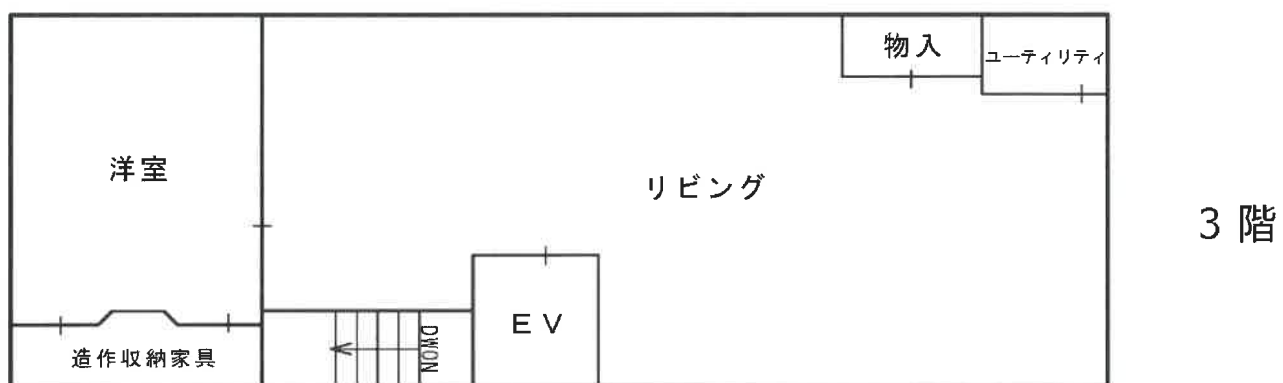
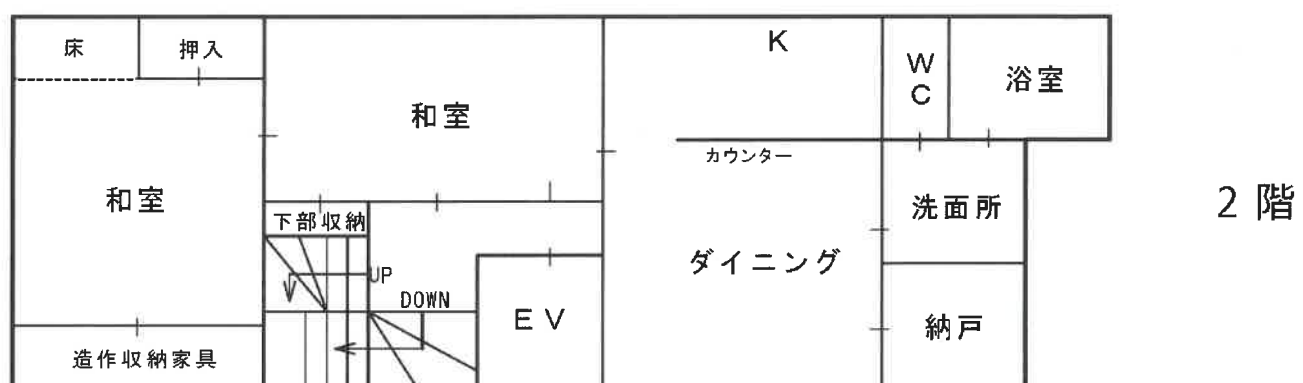
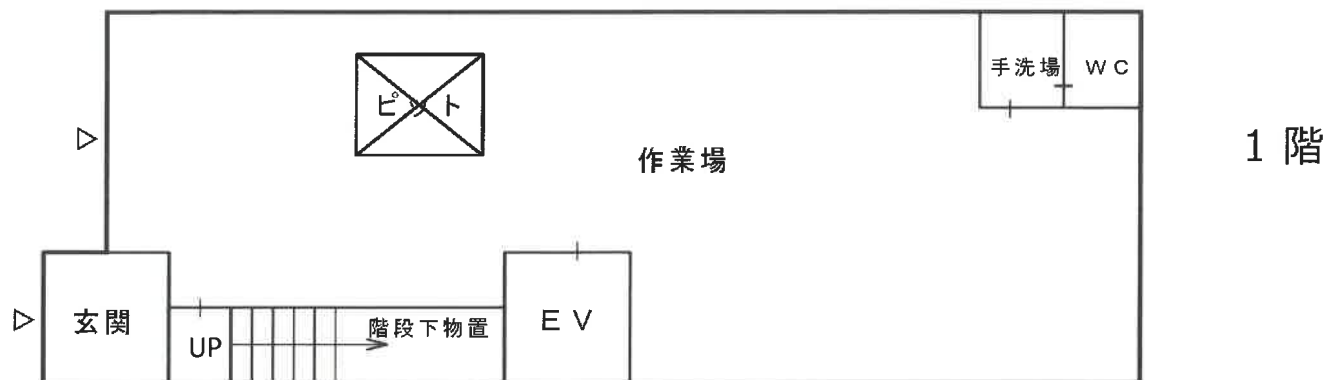
A4版に縮小

建物図面(写)





土地建物位置関係図



間取図(概略)