

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 ☐ 令和 年()第 号 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) 本人	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)の訂正や追記はできません。
- 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 ☐ 令和 年()第 号 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) 代表者	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)の訂正や追記はできません。
- 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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10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10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 9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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 090, 000 10, 472, 000	一括	2, 618, 000	94, 892	23, 526
1	4, 050, 000				
2	9, 040, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市東淀川区豊里六丁目 |
| | 地 番 | 18番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区豊里六丁目18番地36 |
| | 家屋 番号 | 18番36 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.15平方メートル
2階 35.96平方メートル
3階 35.96平方メートル |



物 件 明 細 書

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 高 崎 幸 次

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 | 大阪市東淀川区豊里六丁目 |
| | 地 番 | 18番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区豊里六丁目18番地36 |
| | 家屋 番号 | 18番36 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.15平方メートル
2階 35.96平方メートル
3階 35.96平方メートル |



令和 8年(ヌ)第 105号
令和 8年 5月27日受理
令和 8年 月 日提出
8.6.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 英 則

(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 | 大阪市東淀川区豊里六丁目 |
| | 地 番 | 18番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区豊里六丁目18番地36 |
| | 家屋 番号 | 18番36 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.15平方メートル
2階 35.96平方メートル
3階 35.96平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東淀川区豊里6丁目18番25号														
土地	物件1														
現況地目	☒ 宅地（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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：	{	構造：	{	床面積：						
{	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住居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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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	☐ 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 所有者の姓名(アルファベット表記)

(2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

(1) 目的土地について、地積測量図等を参考に適宜概則したところ、形状は土地建物位置関係図のとおりであり、地積は、公簿面積と一致するものと思われる。

(2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。

(3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

(4) 目的土地の西側にあるエアコンの室外機が接面道路に越境している可能性がある。

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) 目的建物は、次のとおりの損傷があるほか、経年相応の状態である。

ア 1階和室 壁のクロス剥がれ、破れ

イ 1階和室入口付近の廊下 床のきしみ、たわみ

ウ 1階階段の上り口付近 壁に亀裂

エ 2階と3階の間の階段 物をぶつけたことによる損傷の修復箇所

オ 2階LDK 天井、壁に亀裂

カ 3階各洋室 天井、壁に亀裂

キ 屋上への階段 壁に亀裂

(3) 目的建物には衣類、寝具、家電及び家具等の動産が存置されており、現に住居として利用されている。

(4) 目的建物の2階和室の床はLDの床よりも約0.3m高く、小上がり畳の部屋となっている。

(5) 目的建物の屋上部分に塔屋が存在する。

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

(3枚目)

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	1 目的建物には、家族で住んでいます。 2 目的建物の周辺地域の地盤の弱さもあり、大阪で発生した大阪北部地震以降、2階や3階の壁や天井に亀裂が生じるようになりました。 3 3階東側洋室に屋上からの漏水があります。 4 浴室の追い炊き用のパイプに施工不良があり、追い炊き時には水が床下に漏れ出すことがあります。 5 キッチンの食洗器から水漏れすることがあったので、食洗器の修理をしました。 6 2階の和室のバルコニー側の障子扉は、和室の床が高いため取り外そうとしても構造的に取り外すことができません。 7 塔屋の雨どいが部分的に外れています。 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

(4枚目)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過

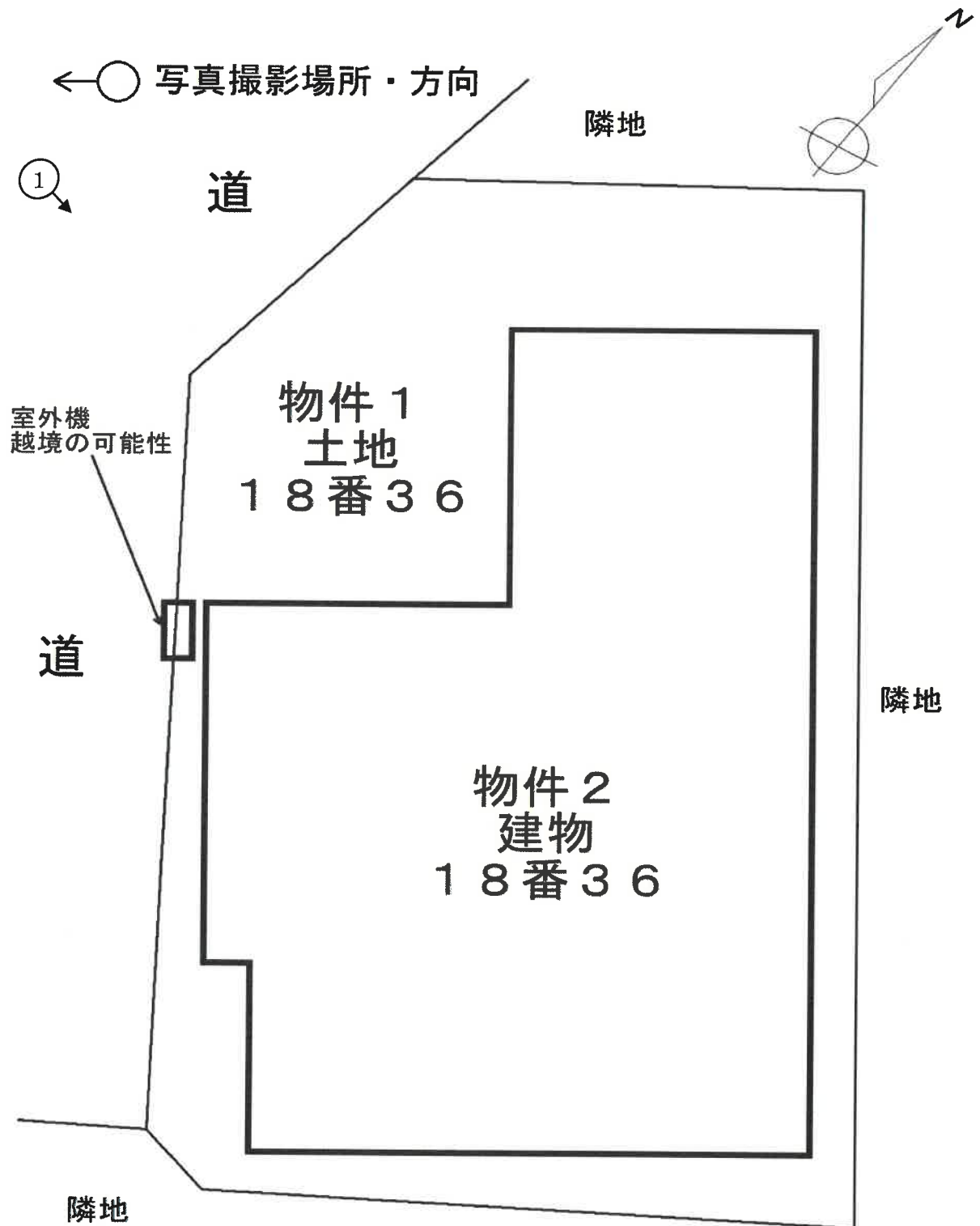
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月29日 9:00 - 9:05	中之島図書館	物件確認
令和8年5月29日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年5月29日 9:20 - 9:45	大阪市役所	道路・建築関係調査
令和8年5月29日 10:00 - 10:30	梅田市税事務所	課税関係調査
令和8年5月29日 14:00 - 14:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
令和8年6月5日 12:20 - 12:25	物件所在地	在宅要請書投函
令和8年6月16日 10:15 - 10:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(特記事項)

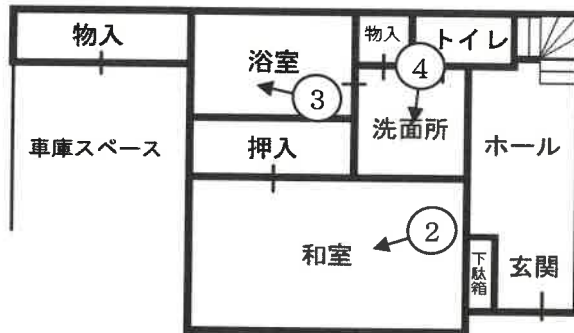
- ☒ 令和 8 年 6 月 1 6 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

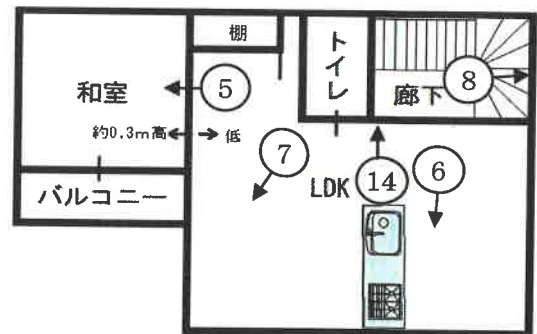
(5 枚目)



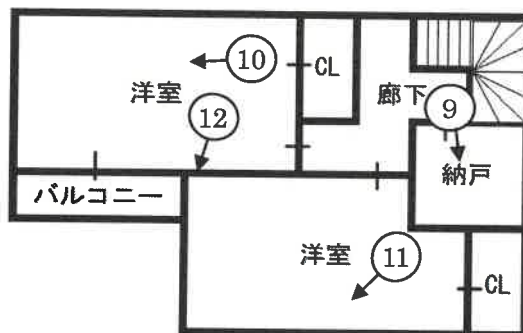
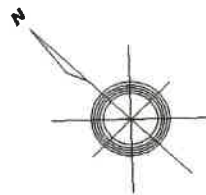
間取図(概略図)



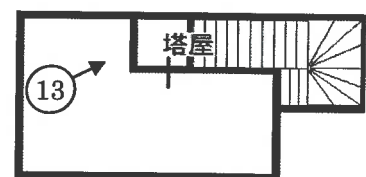
1 階



2 階



3 階



屋上

←○ 写真撮影場所・方向



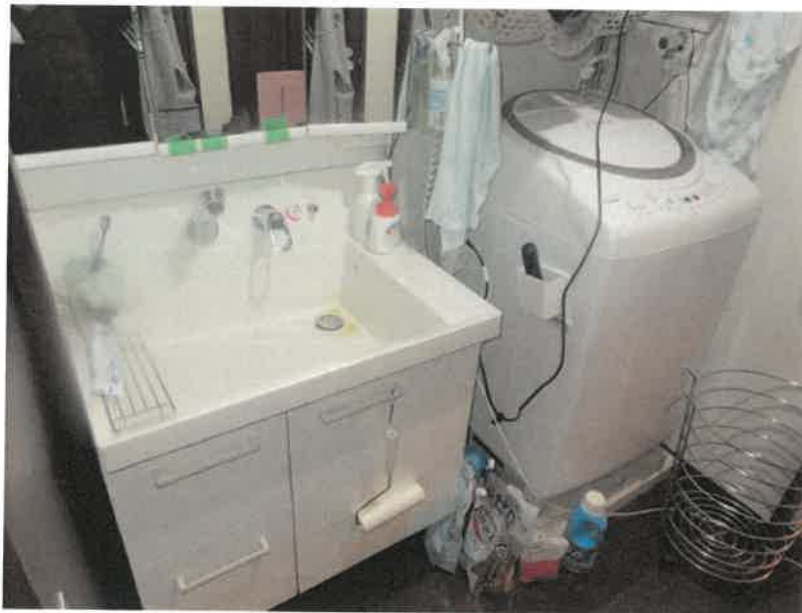
1



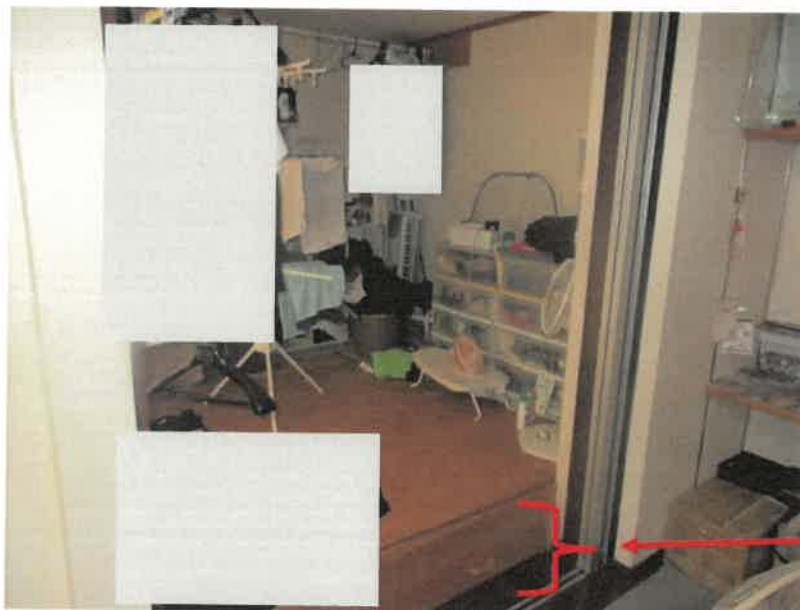
2



3



4



5

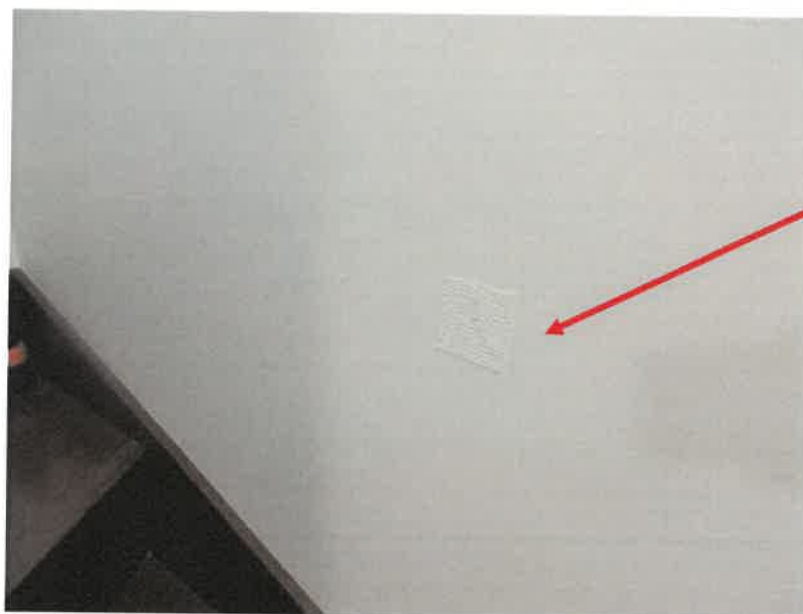
約0.3m高



6



7



8

壁の損傷



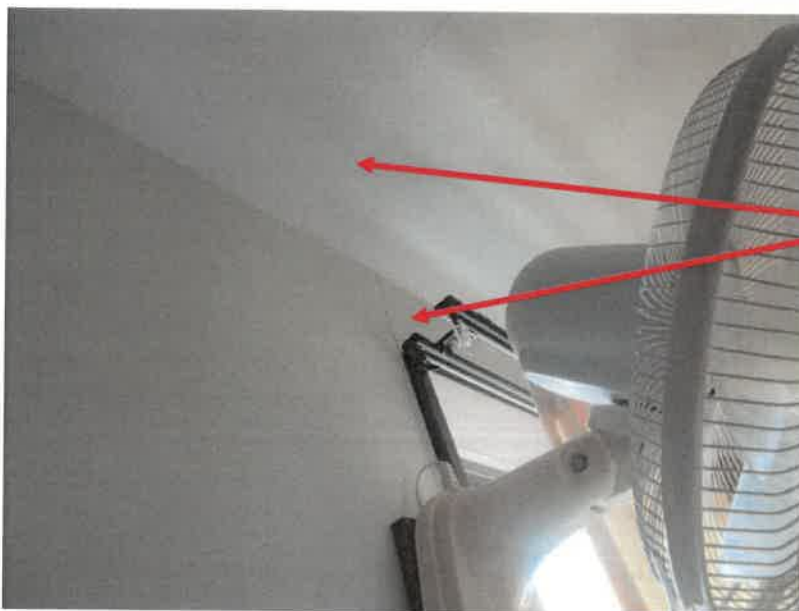
9



10



11



12

壁・天井の亀裂



13

塔屋



14

壁・天井の亀裂

令和8年（又） 第105号
令和8年6月16日 現地調査
令和8年6月23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

八木正美

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,090,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4,050,000円
物件 2	金 9,040,000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 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	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	現地を計測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致した。形状は概ね地積測量図のとおりであった。		
2	建物の形状は間取略図のとおりであり、法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。		

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	阪急京都線 上新庄駅 南東方 道路距離 約900m (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		
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2種中高層住居専用地域	
	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	60.00㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約7.4m・奥行(南辺)約6m	
	高低差等	接面道路及び隣地とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約5m私道(建築基準法42条1項2号)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	戸建住宅	
	東側	戸建住宅	
	西側	道路	
	南側	戸建住宅	
	北側	戸建住宅	
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。 (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。
	ガス配管	あり	
	下水道	あり	
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写からは畑の登記地目、個人、農林省の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は畑、個人名、白地の表示が確認された。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。		
特記事項	目的土地西側に設置されているエアコンの室外機が接面道路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 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 平成23年9月19日新築 約15年 約15年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 107.07㎡ 現況と公簿床面積は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	① 建築確認（有）、検査済証（有） ② 1階和室の壁のクロスの剥がれ、破れが認められた。 ③ 1階和室入口付近の廊下の床の軋み、撓みが感じられた。 ④ 1階階段の上り口付近及び屋上への階段の壁に亀裂が認められた。 ⑤ 2階と3階の間の階段の壁に損傷跡の修復箇所が認められた。 ⑥ 2階LDK及び3階の各居室の天井及び壁に亀裂が認められた。 ⑦ 2階の和室とLDには高低差があり、和室の方が約0.3m高い。 ⑧ 所有者から下記の陳述があった。 ・3階東側の洋室のCLに屋上からの漏水がある。 ・浴室の追い炊き用パイプに施工不良があり、追い炊き時に床下に漏水することがある。 ⑨ 設備機器の作動の状況は未確認である。 ⑩ 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。	

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	212,000	1.01	60.00	0.90	11,562,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪東淀川-16

公示価格等 261,000円/㎡ × 時点修正 104.8/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/125 = 標準画地価格 212,000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。

◇標準化補正：	接面・方位(南東)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：	街路(※)	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.03	1.01	1.20	1.00	1.25

(※)幅員 +1, 連続性 +2

イ 個別格差：	接面・方位(西)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

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	180,000	107.07	0.37	7,131,000

ウ 現価率

経過年数 約15年

経済的残存耐用年数 約15年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 15\text{年} / (\text{経過年数} 15\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 15\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.37$$

※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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	11,562,000	0.50	法定地上権	5,781,000

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	11,562,000	－ 5,781,000		1.00	0.70		4,050,000
2	7,131,000	＋ 5,781,000	1.00	1.00	0.70	0	9,040,000
一括価格 (合計)							13,090,000

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 地価公示価格（大阪東淀川-16）

所 在 : 大阪市東淀川区豊新1丁目13番18 「豊新1-13-24」

価 格 : 261,000円/㎡

位 置 : 阪急京都線「上新庄」駅の南方約820m（道路距離）

価格時点 : 令和8年1月1日

地 積 : 80㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接面街路 : 南東 6m 市道

用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域

建蔽率80%・容積率200%

地域の概要 : 小規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 : 6,384,000円

物件2 : 5,714,000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

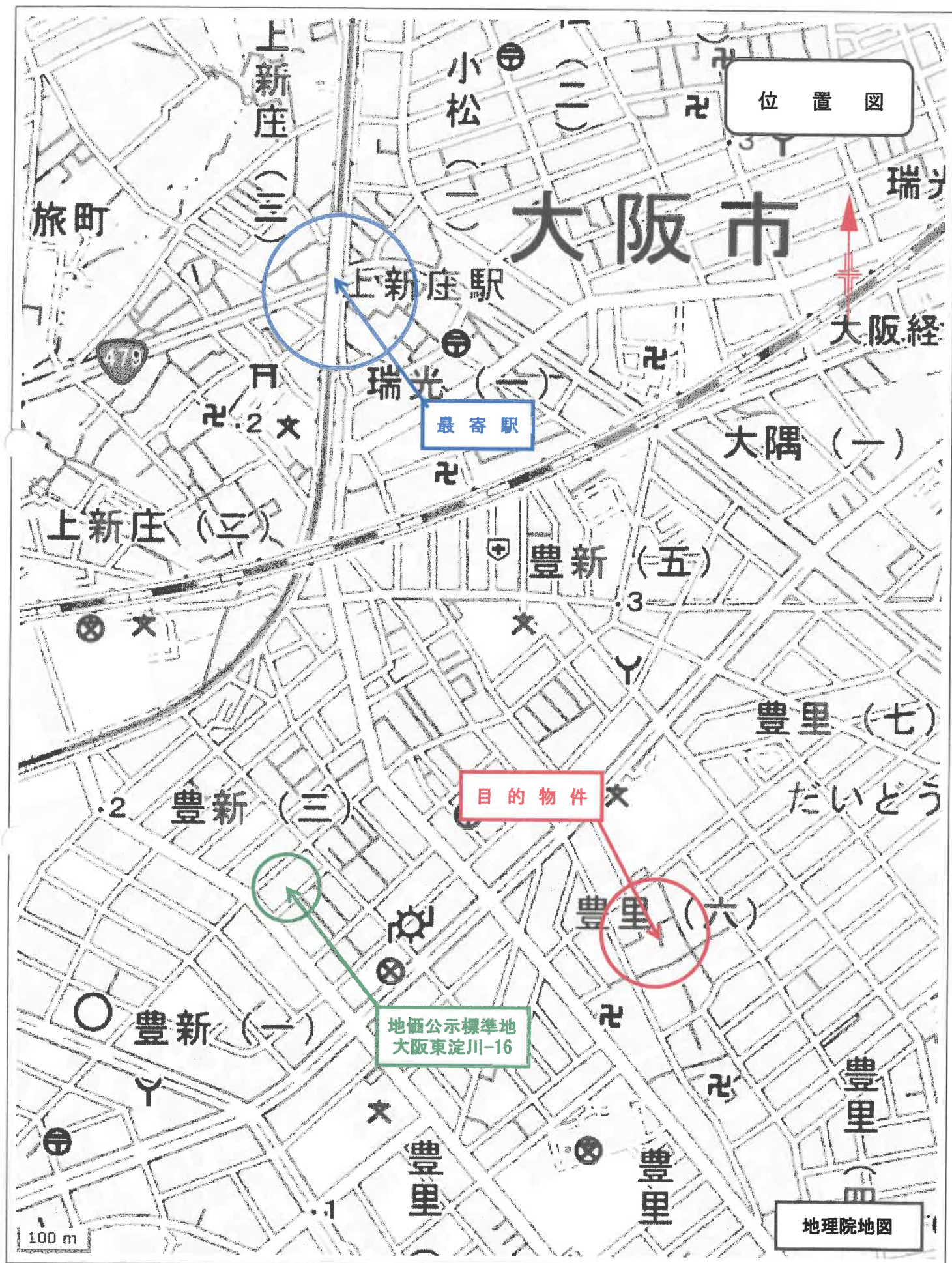
5 間取略図

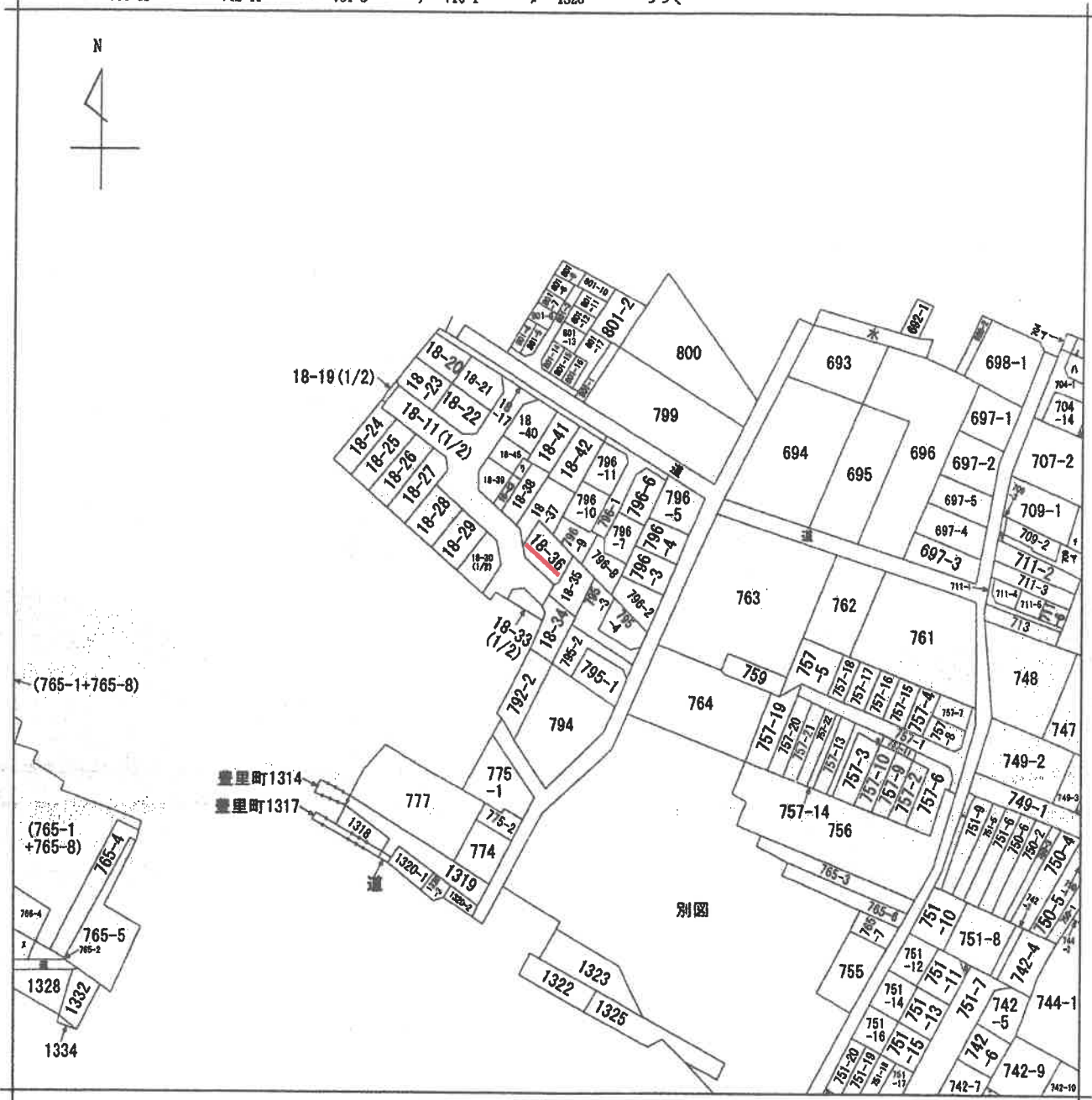
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市東淀川区豊里六丁目 |
| | 地 番 | 18番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区豊里六丁目18番地36 |
| | 家屋 番号 | 18番36 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.15平方メートル
2階 35.96平方メートル
3階 35.96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。



A 大阪市東淀川区
B 豊里6丁目
C 豊里6丁目
D 豊里6丁目

請求部	所在	大阪市東淀川区豊里六丁目				地番	18番36			
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8年4月10日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成22年12月10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。
令和8年4月10日 大阪法務局北出張所

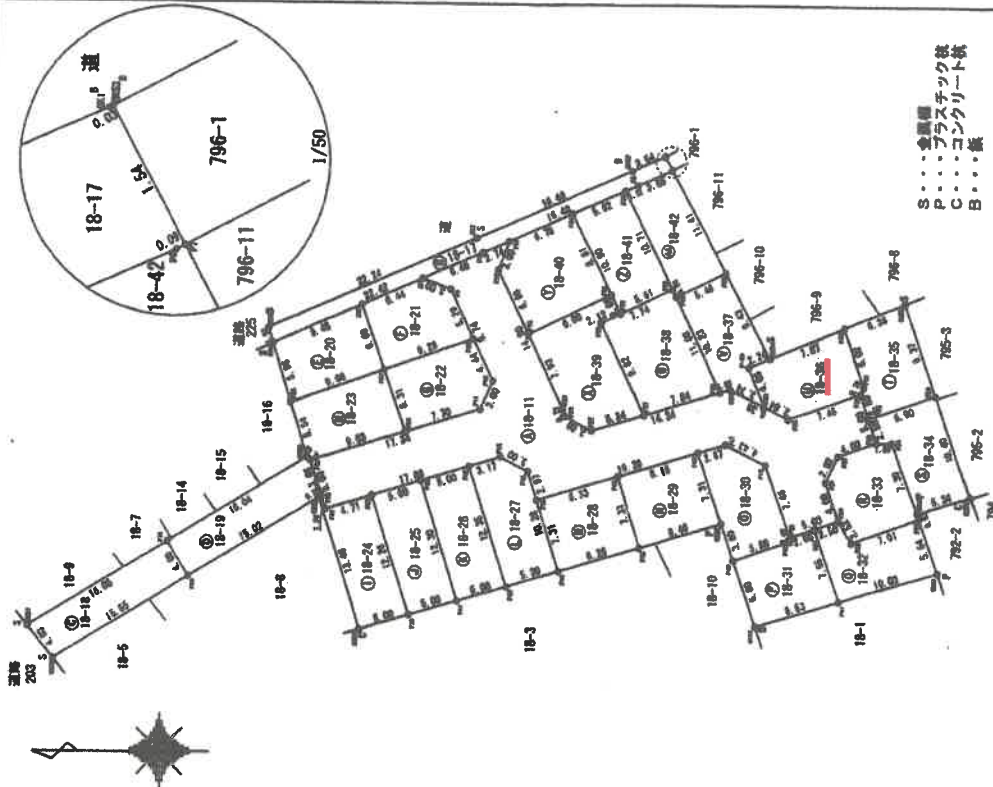
登記官

請求番号：9-2

土地積測量図 1/5

地番
18-11
18-17~18-42

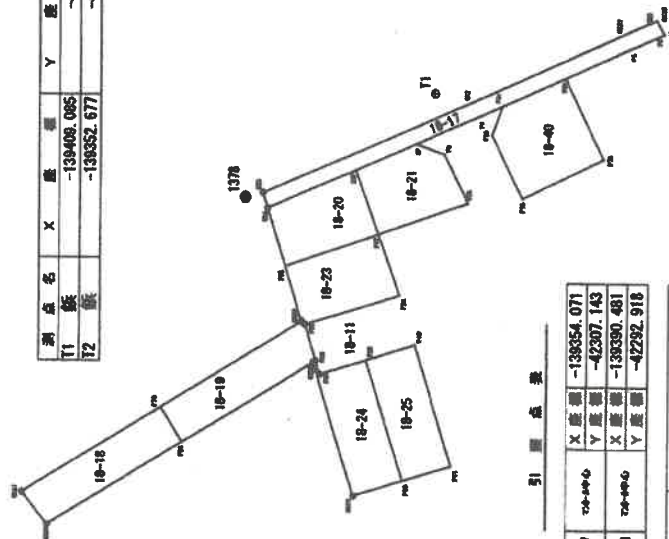
土地の所在
大阪市東淀川区豊里6丁目



S...全図
P...プラスチック板
C...コンクリート板
B...板

引照点図

測点名	X座標	Y座標
T1 鉄	-139409.085	-42282.607
T2 鉄	-139352.677	-42311.795



引照点表

境界点	X座標	Y座標
1377	-139354.071	-42282.607
1378	-139352.677	-42311.795

境界点	X座標	Y座標
OK3	40.804	1.737
OK19	24.707	37.401
OK22	43.240	17.442
OK57	20.695	36.201
OK59	42.031	13.341

平成22年10月6日測量

作製者

申請人

縮尺

22年12月8日(制作)

500

A3をA4に縮小

登記年月日：平成22年12月10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。
令和 8 年 4 月 10 日 大阪法務局北出版所

登記官

請求番号：9-2

18-11
18-17~18-42

土地の所在

大阪府東淀川区豊里6丁目

土地の所在

地番	①	18-33			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$		
P21	-139446.940	-42307.072	3046.109184		
P20	-139448.248	-42310.852	111404.473316		
P52	-139449.573	-42313.001	334695.837910		
P53	-139456.158	-42310.587	270745.446213		
OK46	-139455.972	-42310.038	-114279.412638		
P54	-139453.457	-42303.183	-169889.582928		
P23	-139451.956	-42303.219	-223403.298539		
P22	-139448.176	-42304.528	-212196.512448		
		倍面積	120.056970		
		地積	60.0295350		
			60.02	m ²	

地番	⑤	18-34			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$		
P54	-139453.457	-42303.183	169889.582928		
OK46	-139455.972	-42310.038	322148.625332		
OK56	-139461.071	-42308.428	71712.785480		
P56	-139457.667	-42298.596	-420151.954068		
P55	-139451.138	-42300.857	-241580.194327		
P23	-139451.956	-42303.219	98101.164061		
		倍面積	120.014185		
		地積	60.0070930		
			60.00	m ²	

地番	①	18-35			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$		
P58	-139448.701	-42292.170	-166165.835930		
P84	-139450.672	-42297.863	68480.240197		
P24	-139450.320	-42298.494	19711.098204		
P55	-139451.138	-42300.857	310784.396379		
P56	-139457.667	-42298.596	146480.037948		
OK55	-139454.801	-42289.741	-379169.817806		
		倍面積	120.018992		
		地積	60.0094960		
			60.00	m ²	

地番	①	18-36			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$		
P-60	-139439.344	-42296.023	-22120.820029		
P59	-139440.894	-42295.782	166026.644350		
P25	-139443.269	-42300.935	398728.613310		
P24	-139450.320	-42298.494	313135.751082		
P84	-139450.672	-42297.863	-68480.240197		
P58	-139448.701	-42292.170	-391414.033350		
OK54	-139441.417	-42285.170	-395755.905690		
		倍面積	120.009476		
		地積	60.0047380		
			60.00	m ²	

地番	①	18-30			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$		
P47	-139434.343	-42304.319	-15525.685073		
OK28	-139436.727	-42311.238	153251.304036		
P49	-139437.965	-42314.832	287571.598272		
P48	-139443.523	-42312.907	235175.137106		
P18	-139443.523	-42312.487	-103327.093254		
P19	-139441.081	-42305.431	-271981.615899		
P17	-139437.094	-42303.495	-285040.948310		
		倍面積	122.895878		
		地積	61.3479390		
			61.34	m ²	

地番	②	18-31			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$		
P49	-139437.095	-42314.832	-141458.483376		
OK60	-139440.180	-42321.262	439887.197228		
P51	-139448.359	-42318.810	241471.129660		
P50	-139445.886	-42311.699	-204619.231284		
P19	-139443.523	-42312.487	-89984.406781		
P48	-139443.523	-42312.907	-235175.137106		
		倍面積	121.068541		
		地積	60.5342705		
			60.53	m ²	

地番	③	18-32			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$		
P50	-139445.886	-42311.699	4696.595259		
P51	-139448.359	-42318.810	511634.412900		
OK61	-139457.976	-42315.928	330021.922472		
P53	-139456.158	-42310.587	-355535.862561		
P52	-139449.573	-42313.001	-334695.837910		
P20	-139448.248	-42310.852	-156000.111324		
		倍面積	121.118836		
		地積	60.5594180		
			60.55	m ²	

作製者

申請人

(平成 22 年 12 月 8 日作製)

縮尺 1/

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年9月26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。
令和8年4月10日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：9-3

各階平面図

18番36

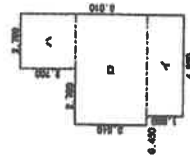
建物図面

大阪府東淀川区豊里六丁目18番地36

家屋番号

建物の所在

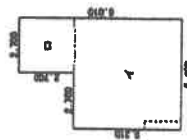
1階



求積表

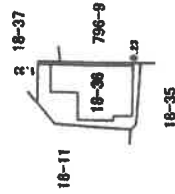
①	4,950 × 1,800	= 8,910,000
②	5,400 × 3,510	= 18,954,000
③	2,700 × 2,700	= 7,290,000
合計		35,154,000
床面積		35.15 m ²

2階・3階
(各階同型)



求積表

④	5,400 × 5,310	= 28,674,000
⑤	2,700 × 2,700	= 7,290,000
合計		35,964,000
床面積		35.96 m ²



作成者

縮尺

250

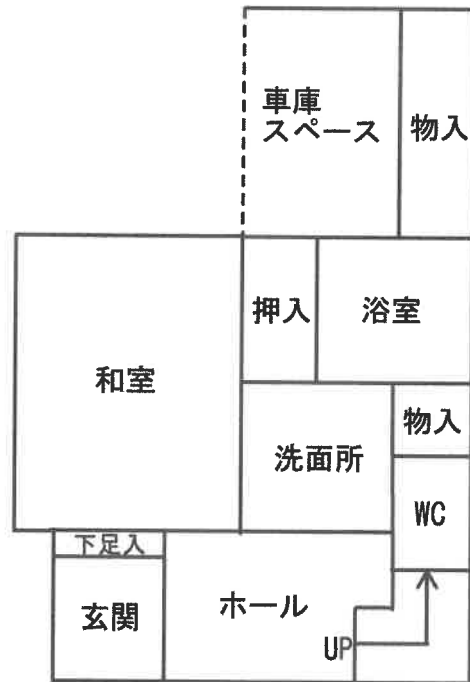
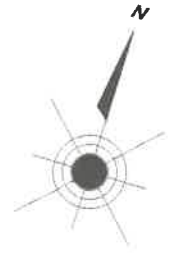
申請人

縮尺

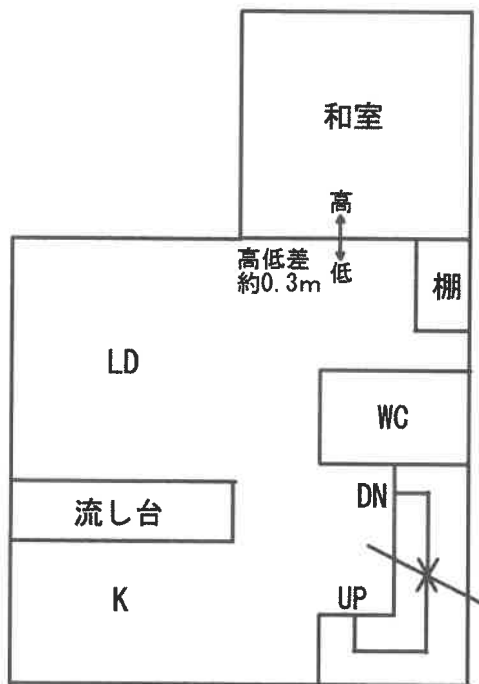
500

A3をA4に縮小

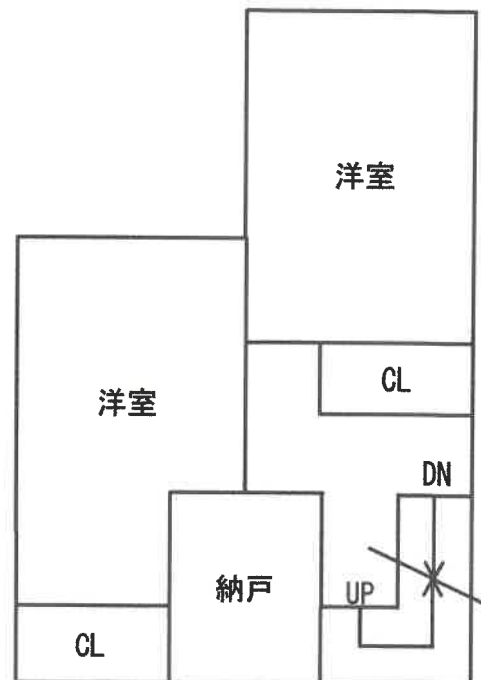
間取略図



1階



2階



3階