

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 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 (印)
	性別 □男性 □女性
	生年月日 □昭和 □平成 □西暦 年 月 日

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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の申出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。
- 10 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。
- 11 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 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 (印)
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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の申出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。
- 10 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。
- 11 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

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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 9 月 2 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 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 目 録

1 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目

地 番 28番44

地 目 宅地

地 積 11.50平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目

地 番 28番12

地 目 宅地

地 積 68.19平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目28番地12

家屋 番号 140番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 42.87平方メートル
2階 30.94平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約44平方メートル
2階 30.94平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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】

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 大阪市東住吉区東田辺三丁目
 地 番 28 番 44
 地 目 宅地
 地 積 11.50 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目
 地 番 28 番 12
 地 目 宅地
 地 積 68.19 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路
- 3 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目 28 番地 12
 家屋 番号 140 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 42.87 平方メートル
 2 階 30.94 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 44 平方メートル
 2 階 30.94 平方メートル



令和8年(ケ)第40号
令和8年5月7日受理
令和 年 月 日提出
8.5.29

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 大阪市東住吉区東田辺三丁目
地 番 28 番 44
地 目 宅地
地 積 11.50 平方メートル
- 2 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目
地 番 28 番 12
地 目 宅地
地 積 68.19 平方メートル
- 3 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目 28 番地 12
家屋 番号 140 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 42.87 平方メートル
2 階 30.94 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大阪市東住吉区東田辺3丁目20番5号		
土 地	物件1・2		
現 況 地 目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1・2） ☐ 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3		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階約44㎡		
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 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 所有者姓
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地である物件1及び同2の形状は概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- (2) 目的土地である物件1及び同2の地積は、概測の結果、概ね公簿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) 目的土地である物件1及び同2につき、それぞれ法務局に地積測量図が備え置かれていない。
- (4) 目的土地である物件1及び同2は、一体として目的建物の敷地となっている。
- (5) 目的土地である物件1及び同2は、建築基準法上の道路に接面している。
- (6) 目的土地である物件1及び同2の東側部分は、併せて約9.5㎡が道路負担部分となっている。

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) 目的建物内部は、1階キッチンの床にたわみ及び南側へ傾斜、2階各和室の床にたわみ、2階の和室の鴨居及び欄間の中央の沈下が確認できるほか、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物内部は、各部屋とも多数の動産が存置され、目視できない部分が多い。
- (4) 目的建物は、増築されたかは不明であるところ、概測の結果、床面積は概ね間取略図のとおりであり、1階部分は登記面積よりも約1.13㎡大きく、2階部分は登記面積と概ね一致するが、正確には専門家による測量を要する。
- (5) 目的建物につき、法務局に建物図面が備え置かれていない。

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
所有者	目的建物は、私が住居として使用しています。

(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

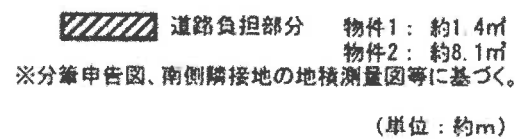
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8 年 5 月 1 1 日 11 : 55-12 : 00	大阪法務局北出張所	公図等調査 地積測量図及び建物図面なし
令和 8 年 5 月 1 1 日 12 : 15-12 : 20	中之島図書館	物件確認
令和 8 年 5 月 1 1 日 12 : 35-12 : 40	大阪市役所	道路調査
令和 8 年 5 月 1 1 日 14 : 05-14 : 15	あべの市税事務所	課税調査
令和 8 年 5 月 1 1 日 15 : 25-15 : 40	物件所在地	物件及び占有確認 (返送された回答書記載番号に荷電するも不通)
令和 8 年 5 月 1 9 日 16 : 00-16 : 25	物件所在地	在宅要請 所有者と面談
令和 8 年 5 月 2 0 日 11 : 20-11 : 25	大阪法務局北出張所	近隣の地積測量図調査
令和 8 年 5 月 2 1 日 13 : 30-14 : 30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測 写真撮影、所有者と面談

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

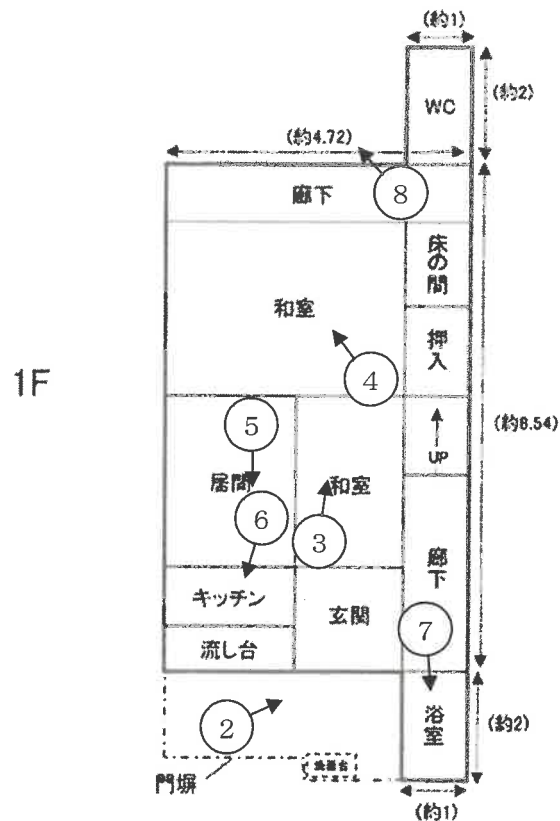
令和8年（ケ）第40号



(6枚目)

間取略図

令和8年（ケ）第40号



【1F現況床面積】

約8.54m × 約4.72m ≒

約40.31㎡

約1m × 約2m ≒

約2㎡

約1m × 約2m ≒

約2㎡

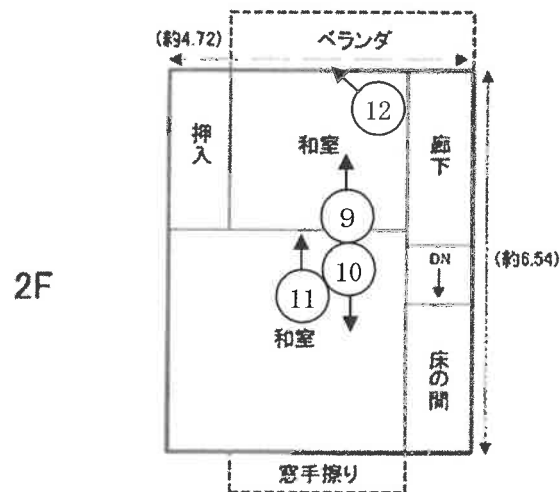
①+②+③ ≒

約44㎡

…①

…②

…③



【2F現況床面積】

約6.54m × 約4.72m ≒

約31㎡

※家屋課税図面等に基づく。

(単位:m)

(←○ 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

令和8年（ケ） 第40号
令和8年5月21日 現地調査
令和8年6月10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

石丸 都子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 770,000円
物件2	金 4,570,000円
物件3	金 5,530,000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・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・2	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																
3	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・2	①物件1・2の地積測量図は法務局に備え付けられておらず、分筆申告図及び登記記録、隣接地の地積測量図、公図等を基に現地調査を行ったところ、登記数量と概測数量は概ね一致した。形状は概ね土地建物位置関係図（略図）のとおりと思われる。但し、現地では隣接地等との境界杭が確認できなかったほか、西側部分については一部概測できなかったことから、目的土地の正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。 ②物件1・2は、物件3（目的建物）の敷地となっている。 ③物件1・2の公簿上の地目は「宅地」であるが、現況、東側の一部は「道路敷」となっている（土地建物位置関係図（略図）参照）。																		
3	物件3の建物図面は法務局に備え付けられておらず、固定資産税課の家屋課税図面及び登記数量を基に現地にて計測した結果、1階の現況数量は登記数量より約1.13㎡大きいことを確認した。詳細は、以下のとおりである（別添「間取略図」参照）。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>登記</th><th>現況</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>42.87㎡</td><td>約44㎡</td><td>約1.13㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>30.94㎡</td><td>30.94㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>73.81㎡</td><td>約74.94㎡</td><td>約1.13㎡</td></tr> </tbody> </table> ※2階の現況数量は約31㎡で登記数量と概ね一致したことから、登記数量を採用。				登記	現況	相違面積	1階	42.87㎡	約44㎡	約1.13㎡	2階	30.94㎡	30.94㎡	相違なし	延床面積	73.81㎡	約74.94㎡	約1.13㎡
	登記	現況	相違面積																
1階	42.87㎡	約44㎡	約1.13㎡																
2階	30.94㎡	30.94㎡	相違なし																
延床面積	73.81㎡	約74.94㎡	約1.13㎡																

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	近鉄南大阪線 針中野駅 西方 道路距離 約310m (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 (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	埋蔵文化財包蔵地（田辺東之町遺跡）、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	70.19㎡（宅地部分） 約9.5㎡（道路部分） ※道路部分は概測数量、宅地部分は登記数量から道路概測数量を控除した数量	
	形状	ほぼ長方形（宅地部分）	
	間口・奥行	間口約5.2m・奥行（南辺）約13.6m（宅地部分）	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	東側	幅員約3.6m私道（建築基準法第42条2項） ※物件1・2の一部を含む。 ※建物再建築等の際、約0.2mのセットバックを要する。	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	住宅、道路敷	
	東側	道路	
	西側	住宅	
	南側	住宅	
	北側	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。
	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	目的土地の旧土地台帳写によれば、宅地の登記地目、銀行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、個人名の表示が確認された。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専門調査を要する。		
特記事項	特になし。		

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 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(課税資料) 昭和12年月日不詳 新築
	経過年数	約89年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	板張、アルミ波板等
	内 壁	繊維壁等
	天 井	木目天井等
	床	畳等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 74.94㎡ 登記延床面積は73.81㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	経年相当の劣化、損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①建築確認（無）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 ③目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。 ④1階キッチンの床に撓みや南側への傾斜が認められた。 ⑤2階各和室の床に撓みが認められた。 ⑥2階和室の鴨居及び欄間の中央部分の沈下が認められた。	

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 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 (宅地部分)	257,000	1.01	10.10	0.85	2,228,000
1 (道路部分)	257,000	0.05	約1.4	—	18,000
2 (宅地部分)	257,000	1.01	60.09	0.85	13,258,000
2 (道路部分)	257,000	0.05	約8.1	—	104,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪東住吉-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 267,000\text{円/㎡} & \times 102.1/100 & \times 100/104 & \times 100/102 & = 257,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04 南+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.03 幅員+3	0.94 駅距離-6	1.05 居住環境等+5	1.00	1.02

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02 東-2	1.00	1.00	0.99 セットバック-1	1.01

(道路部分) 道路価値率を5%と判断した。

ウ 地積：登記数量による。

※道路部分は概測数量、宅地部分は登記数量から道路部分を控除した数量

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 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)
3	180,000	74.94	0.03	405,000

ウ 現価率

経過年数	約89年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	40%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 89\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持管理状況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 (宅地部分)	2,228,000	0.50	法定地上権	1,114,000
2 (宅地部分)	13,258,000	0.50	法定地上権	6,629,000
合計				7,743,000

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	2,246,000	－ 1,114,000		0.97	0.70		770,000
2	13,362,000	－ 6,629,000		0.97	0.70		4,570,000
3	405,000	＋ 7,743,000	1.00	0.97	0.70	0	5,530,000
一括価格 (合計)							10,870,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有成形材使用の可能性を否定できないことから、市場性の減退を考慮した。

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 大阪東住吉-8

所 在 : 大阪市東住吉区鷹合3丁目7番2「鷹合3-13-25」
価 格 : 267,000円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 針中野駅 南西方 950m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 120㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 6m 市道
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
地域の概要 : 戸建住宅を中心にアパート等も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,382,000円 (宅地: 10.14㎡)
: 0円 (公衆用道路: 1.36㎡ 非課税)
物件2 : 8,193,000円 (宅地: 60.10㎡)
: 0円 (公衆用道路: 8.09㎡ 非課税)
物件3 : 225,000円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図 (略図)
- 4 間取略図

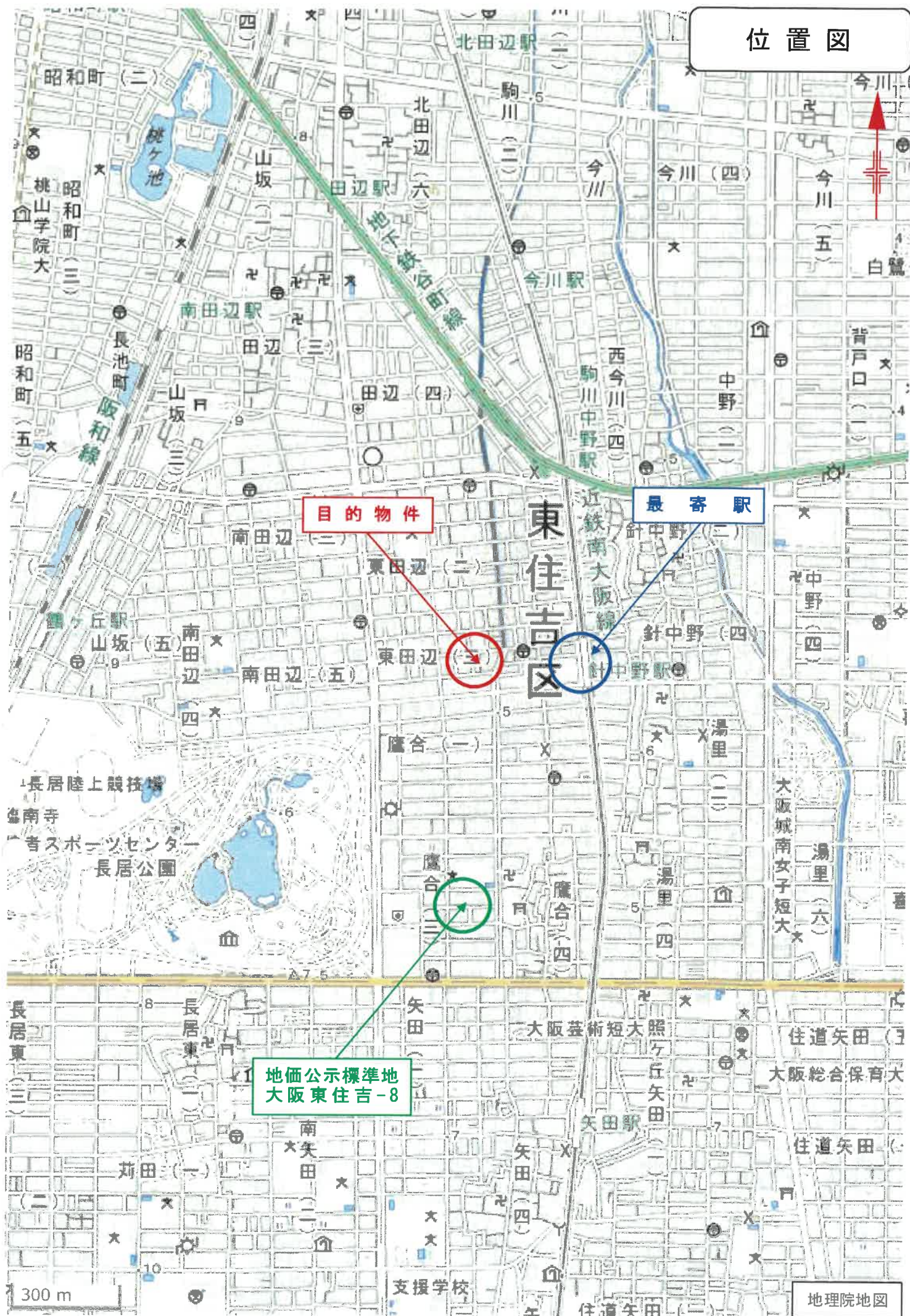
以 上

物 件 目 録

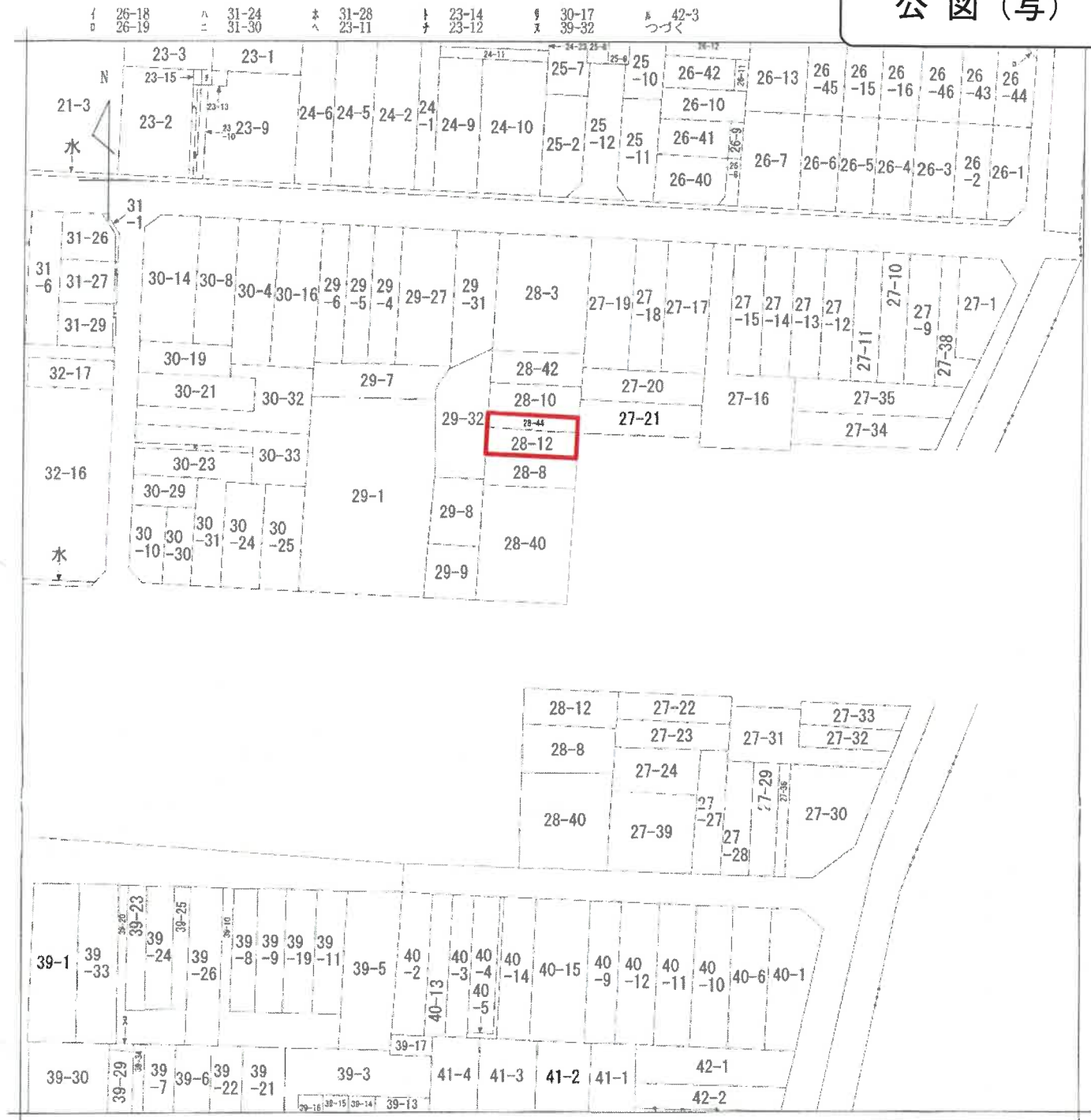
- 1 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目
 地 番 28 番 44
 地 目 宅地
 地 積 11.50 平方メートル
- 2 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目
 地 番 28 番 12
 地 目 宅地
 地 積 68.19 平方メートル
- 3 所 在 大阪市東住吉区東田辺三丁目 28 番地 12
 家屋 番号 140 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 42.87 平方メートル
 2 階 30.94 平方メートル



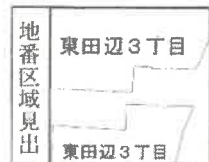
位置図



公 図 (写)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大阪市東住吉区東田辺三丁目			地番	28番12		
出力縮	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。

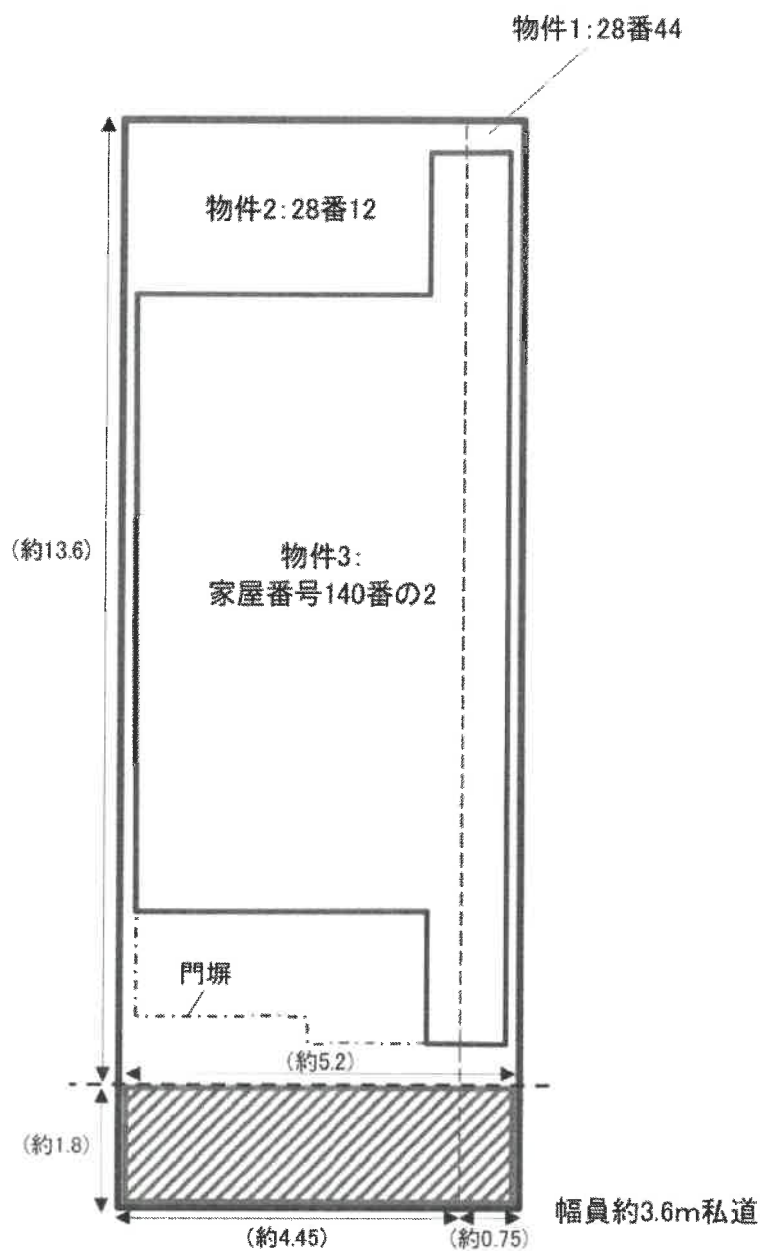
令和8年1月13日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

請求番号：57-1
(1/2)

A3 から A4 に縮小

土地建物位置関係図(略図)

令和8年(ケ)第40号



道路負担部分

物件1: 約1.4㎡

物件2: 約8.1㎡

※分筆申告図、南側隣接地の地積測量図等に基づく。

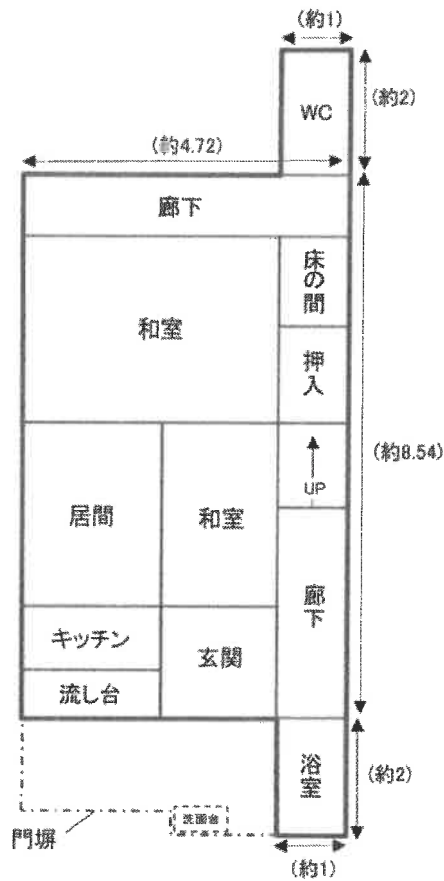
(単位: 約m)

間取略図

令和8年(ケ)第40号



1F



【1F現況床面積】

約8.54m × 約4.72m ≒

約40.31㎡

…①

約1m × 約2m ≒

約2㎡

…②

約1m × 約2m ≒

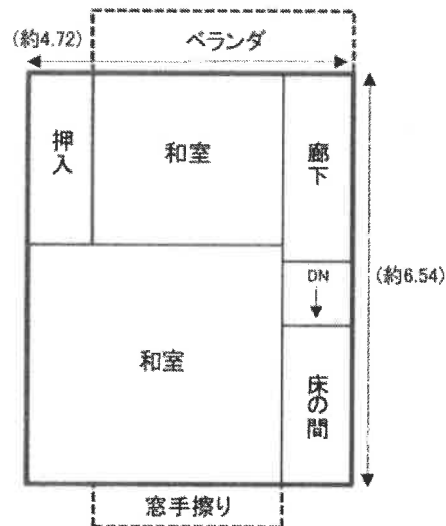
約2㎡

…③

①+②+③ ≒

約44㎡

2F



【2F現況床面積】

約6.54m × 約4.72m ≒

約31㎡

※家屋課税図面等に基づく。

(単位:m)