

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	☐ 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 ☐ 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 9月18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10月 5日 午前 9時00分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月20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11月 4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18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,610,000 4,488,000	一括	1,122,000	34,113	10,161
1	2,660,000				
2	2,950,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市旭区新森六丁目

地 番 2 2 番 6

地 目 宅地

地 積 7 2 . 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市旭区新森六丁目 2 2 番地 5、2 2 番地 6

構 造 木造瓦葺 3 階建

床 面 積	1 階	7 2 . 8 5 平方メートル
	2 階	7 2 . 8 5 平方メートル
	3 階	7 2 . 8 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新森六丁目 2 2 番 6

種 類 車庫・居宅

構 造 木造瓦葺 3 階建

床 面 積	1 階	3 4 . 6 0 平方メートル
	2 階	3 4 . 6 0 平方メートル
	3 階	3 4 . 6 0 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積	1 階	約 2 9 . 9 2 平方メートル
	2 階	3 4 . 6 0 平方メートル
	3 階	3 4 . 6 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21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, 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 大阪市旭区新森六丁目
 地 番 22番6
 地 目 宅地
 地 積 72.01平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市旭区新森六丁目22番地5、22番地6
 構・造 木造瓦葺3階建
 床 面 積 1階 72.85平方メートル
 2階 72.85平方メートル
 3階 72.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新森六丁目22番6
 種 類 車庫・居宅
 構 造 木造瓦葺3階建
 床 面 積 1階 34.60平方メートル
 2階 34.60平方メートル
 3階 34.60平方メートル

(現況)

種 類 居宅
 床 面 積 1階 約29.92平方メートル
 2階 34.60平方メートル
 3階 34.60平方メートル



令和8年(ケ)第144号
令和8年5月13日受理
令和 年 月 日提出
8.6.17

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 大阪市旭区新森六丁目
地 番 2 2 番 6
地 目 宅地
地 積 7 2 . 0 1 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市旭区新森六丁目 2 2 番地 5、2 2 番地 6
構 造 木造瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 8 5 平方メートル
2 階 7 2 . 8 5 平方メートル
3 階 7 2 . 8 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新森六丁目 2 2 番 6
種 類 車庫・居宅
構 造 木造瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 3 4 . 6 0 平方メートル
2 階 3 4 . 6 0 平方メートル
3 階 3 4 . 6 0 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪市旭区新森6丁目11-9														
土地	物件1														
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 宅地、一部公衆用道路(物件1)														
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: 居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約29.92㎡														
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(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 <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></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 取り外されている（取り外された表札には債務者兼所有者の姓（ローマ字併記）が表示されている。）
- (2) 郵便受け 取り外されている

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致するものと思われる。
- (2) 目的土地の北西部分は公衆用道路の一部となっており、同公衆用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) 目的建物は、連棟式（2連棟）建物の南側の建物である。
- (2) 形状は、概ね間取略図のとおりである。1階は従前、車庫であったと思われるが、北西部分が減築された上で住居に改築されている（目的建物内に、車庫であった頃に使用されていたと思われる支柱の土台部分が残存している。）。また、1階の廊下南西部分は天井高が1.55メートル程度しかなく、1階から2階への階段下部が廊下の天井にせり出している。
- (3) 目的建物は、壁、床、建具の損傷、壁の落書きが散見されるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。また、2階洗面所、浴室、便所のエリアは、特にカビによる汚損が目立つ。
- (4) 目的建物内部には、家電、日用品等の動産類が若干残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
債務者兼所有者	(照会回答書の要旨) 目的建物は、私が使用（占有）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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月14日 15:00-15:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 5月14日 15:35-15:40	中之島図書館	物件確認
8年 5月14日 15:50-15:55	大阪市役所	道路及び建築確認関係調査
8年 5月14日 16:20-16:35	京橋市税事務所	課税関係調査
8年 5月19日 10:40-10:55	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 5月19日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
8年 6月 9日 9:35-10:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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。

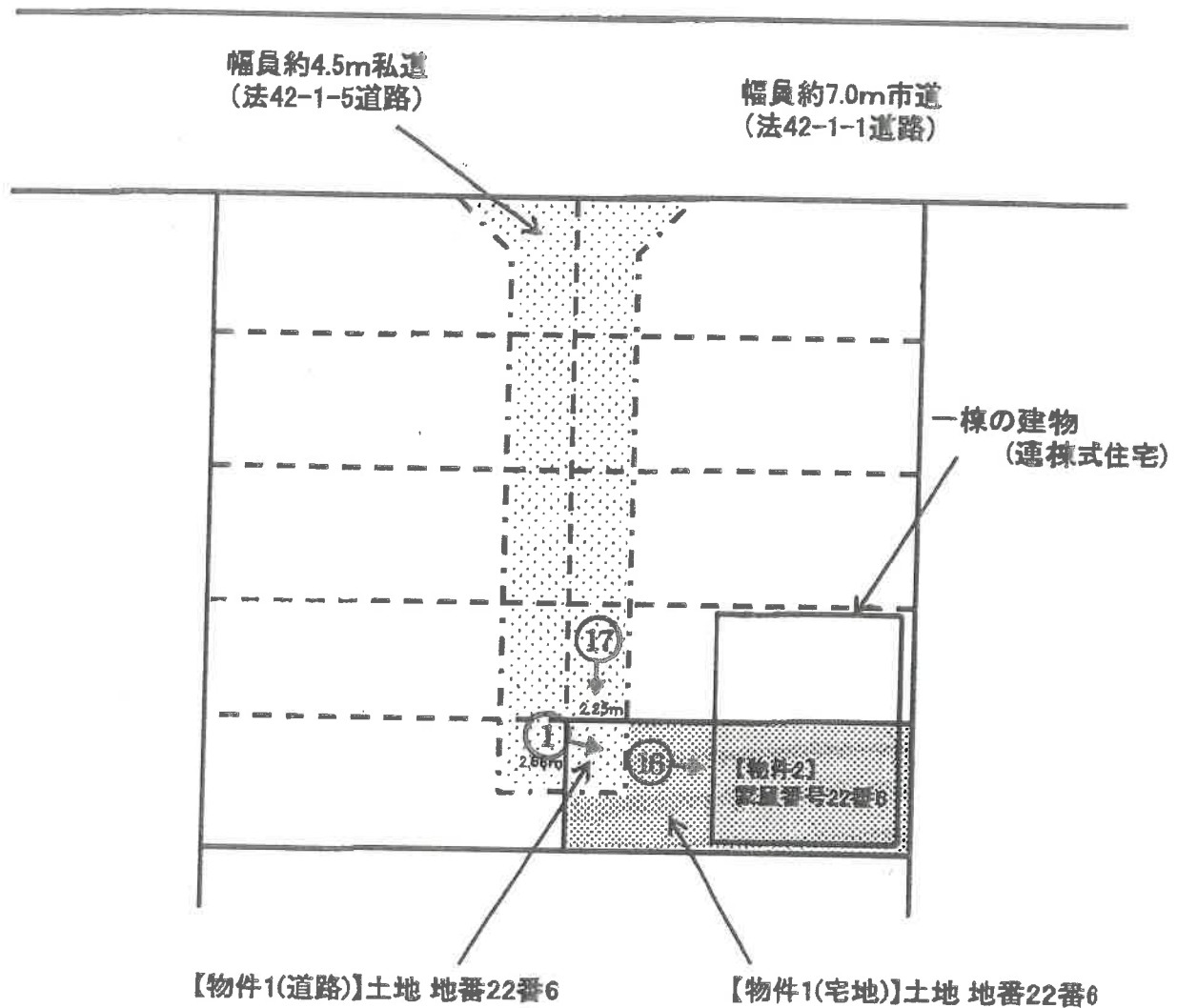
☒ 令和8年6月9日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

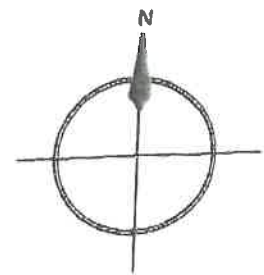
土地建物位置関係図



物件1(全部): 72.01㎡(登記)

物件1(道路): 6.03㎡(概測)≒約2.68m×約2.25m

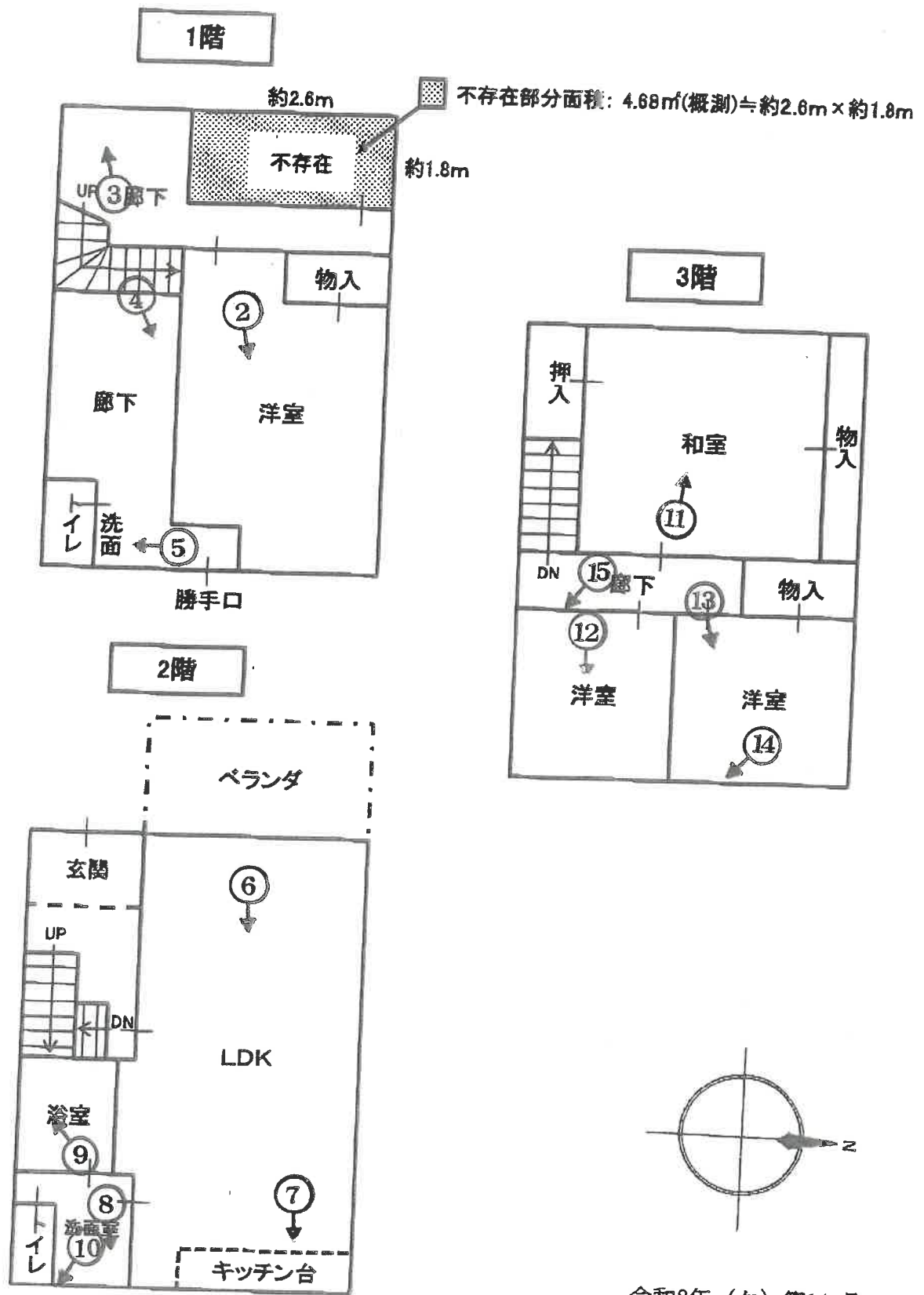
物件1(宅地): 65.98㎡(概測)=72.01㎡(登記)-6.03㎡(概測)



令和8年(ケ)第144号

(○写真撮影場所・方向)

間取略図



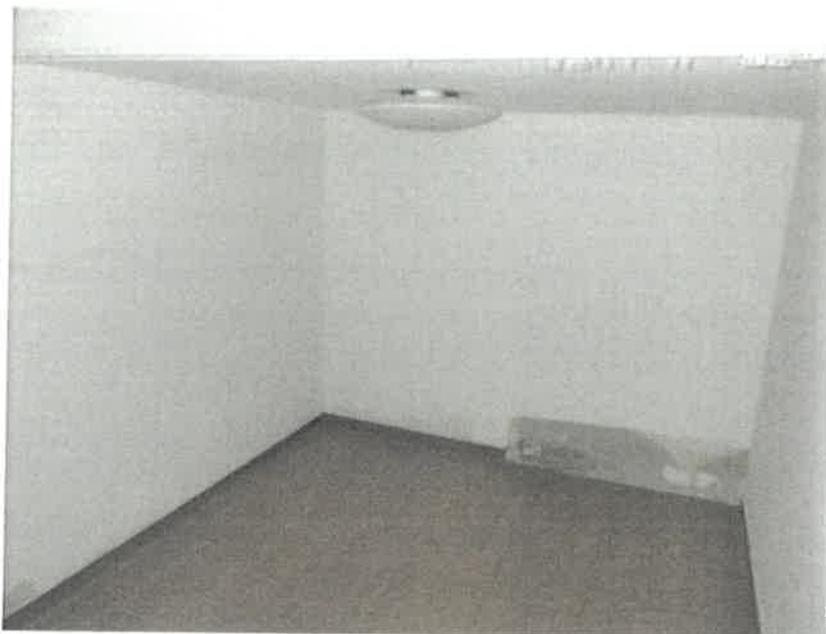


①

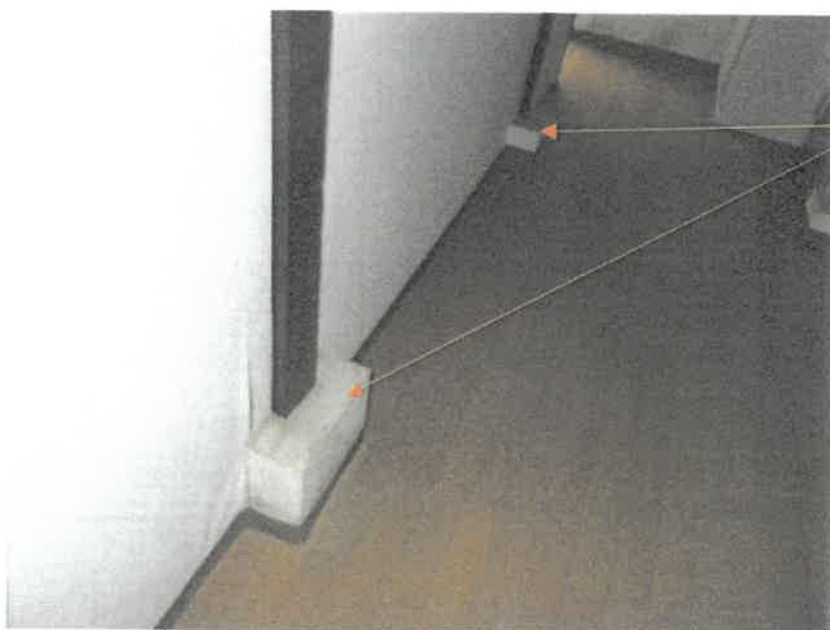
目的建物



②



③



④

支柱の土台部分



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

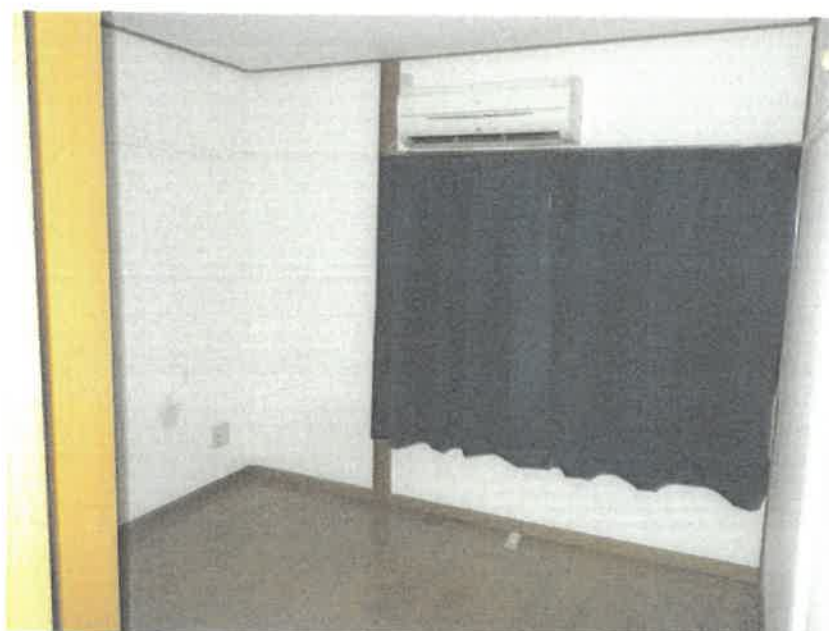
カビによる汚損、
壁クロスの損傷



⑪



⑫

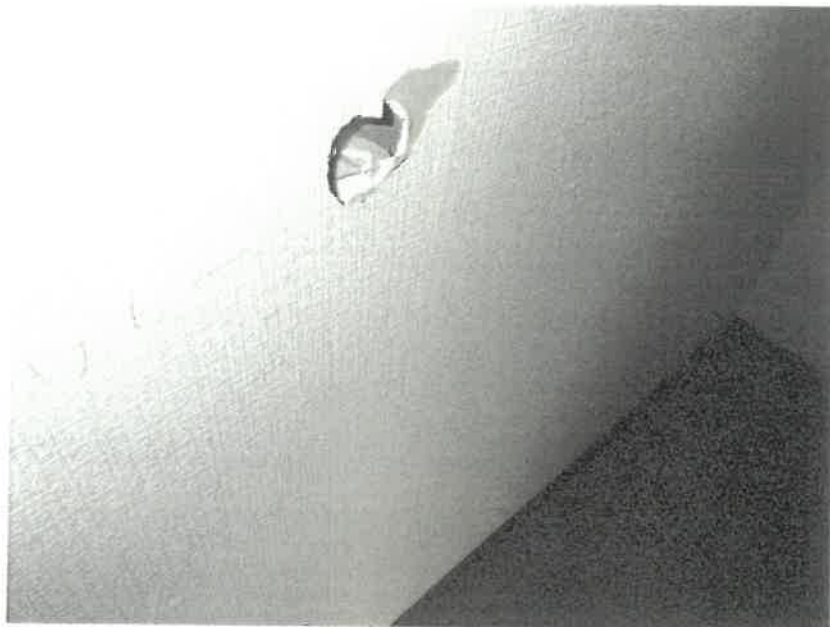


⑬



⑭

窓ガラスの損傷



⑮

壁の損傷



⑯



⑰

道路負担部分

令和8年（ケ） 第144号

令和8年6月9日 現地調査

令和8年6月11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

藤原 学

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,610,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,660,000円
物件 2	金 2,950,000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き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	下記「特記事項」参照。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
番号	特 記 事 項		
1	1 管轄法務局備付けの地積測量図に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 2 登記記載地目は「宅地」であるが、北西部分が公衆用道路に供されていることから、現況は「宅地一部公衆用道路」である（別添「土地建物位置関係図」参照）。 3 物件1土地のうち宅地部分は、物件2建物の敷地として利用されている。		
2	1 管轄法務局備付けの建物図面にに基づき現地を適宜概測したところ、1階の北西側約4.68㎡が不存在である（別添「間取略図」参照）。ただし、正確には専門家による調査及び測量を要する。 2 登記記載種類は「車庫・居宅」であるが、現況は「居宅」である。1階内部の床に車庫に使用されるような支柱の土台が残存していることから、従前には、不存在部分を含めて車庫があったものと思料される。 3 2戸で構成される連棟式住宅における南側の建物である。		

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	大阪メトロ今里筋線 清水駅 南東方 道路距離 約940m (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。今後も現状の環境を維持していくものと思料される。	
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	日影規制, 宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	65.98㎡ (宅地部分; 概測) その他6.03㎡ (道路部分; 概測)
	形状	やや不整形 (宅地部分)
	間口・奥行	北西側間口約4.9m・奥行約13.9m (宅地部分)
	高低差等	概ね平坦 (宅地部分)
接面道路の状況	北西側	幅員約4.5m舗装私道 (建築基準法第42条1項5号道路)
	接道状況	中間画地・ほぼ等高 (宅地部分)
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	東側	店舗
	西側	一般住宅, 道路
	南側	一般住宅
	北側	一般住宅
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	目的土地の全部事項証明書 (現在) からは, 個人の所有者名, 宅地の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図 (昭和46年頃～) によると, 同土地について, 白地, その後昭和46年8月頃に目的建物が建築され, 現在に至る。ただ, 過去に隣接地において鉄工関係の事業所が存在していたことから, 同事業所による取扱物質由来のもらい汚染を含めた土壌汚染の存在の可能性は否定できない。なお, 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	特になし	

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	（登記記載）昭和46年8月20日新築
	経過年数	約55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	吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス，板張等
	床	フローリング，畳等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	－
床面積（現況）	延 99.12㎡ 1階の北西側約4.68㎡が不存在であり，登記記載と現況数量は異なる。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（洋室3室 和室1室）
品 等	低位	
保守管理の状態	劣る。壁，床，建具の損傷，壁の落書きが見受けられるほかは，全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められる。なお，2階洗面所，浴室及びトイレにおいては，カビによる汚損が顕著である。	
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（履歴不詳），完了検査（履歴不詳） (2) 建築時期・構造・種類等から，目的建物について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，アスベスト使用の有無については，専門調査機関による分析調査を要する。 (3) 設備等の稼動の状況を確認したものではない。 (4) 1階から2階への階段下部が廊下の天井にせり出しているため，1階の廊下南西側部分は天井高が約1.55mしかない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地部分)	186,000	1.00	65.98	0.85	10,431,000
1 (道路部分)	186,000	(※)0.05	6.03	—	56,000
合計					10,487,000

※物件1（道路部分）の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 旭(府)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $240,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.7/100 \times 100/102 \times 100/134 \div 186,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
1.02 方位+2	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.05 系統及び連続性+1 幅員+4	1.06 最寄駅距離+6	1.20	1.00	1.34

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01 方位+1	1.00	0.99 やや不整形△1	1.00	1.00

ウ 地積：登記記載及び概測数量による（別添「土地建物位置関係図」参照）。

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	160,000	99.12	0.04	634,000

ウ 現価率

経過年数 約55年
 経済的残存耐用年数 約0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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数55年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.3)
 $\div 0.04$

※ 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 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)	10,431,000	0.50	法定地上権	5,216,000

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	共有 持分 ウ	占有 減価 エ	市場 性修 正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク = [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ × キ]
1	10,487,000	－ 5,216,000	－		0.72	0.70		2,660,000
2	634,000	＋ 5,216,000	－	1.00	0.72	0.70	0	2,950,000
一括価格 (合計)								5,610,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

土壤汚染の存在及びアスベスト含有建材の使用の可能性 (各△5%)，連棟式住宅の市場性 (△20%) をを総合 (相乗積) して，市場性修正を上記のとおり行った。

カ 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。

キ 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 地価調査 旭(府)-3

所 在 : 大阪市旭区新森6丁目77番3「新森6-6-19」
価 格 : 240,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ今里筋線 新森古市駅 北東方 約370m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 133㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面街路 : 東 8.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域・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 : 中小規模一般住宅を中心に共同住宅等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 : 5,704,000円
物件2 : 1,486,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市旭区新森六丁目
地 番 22番6
地 目 宅地
地 積 72.01平方メートル

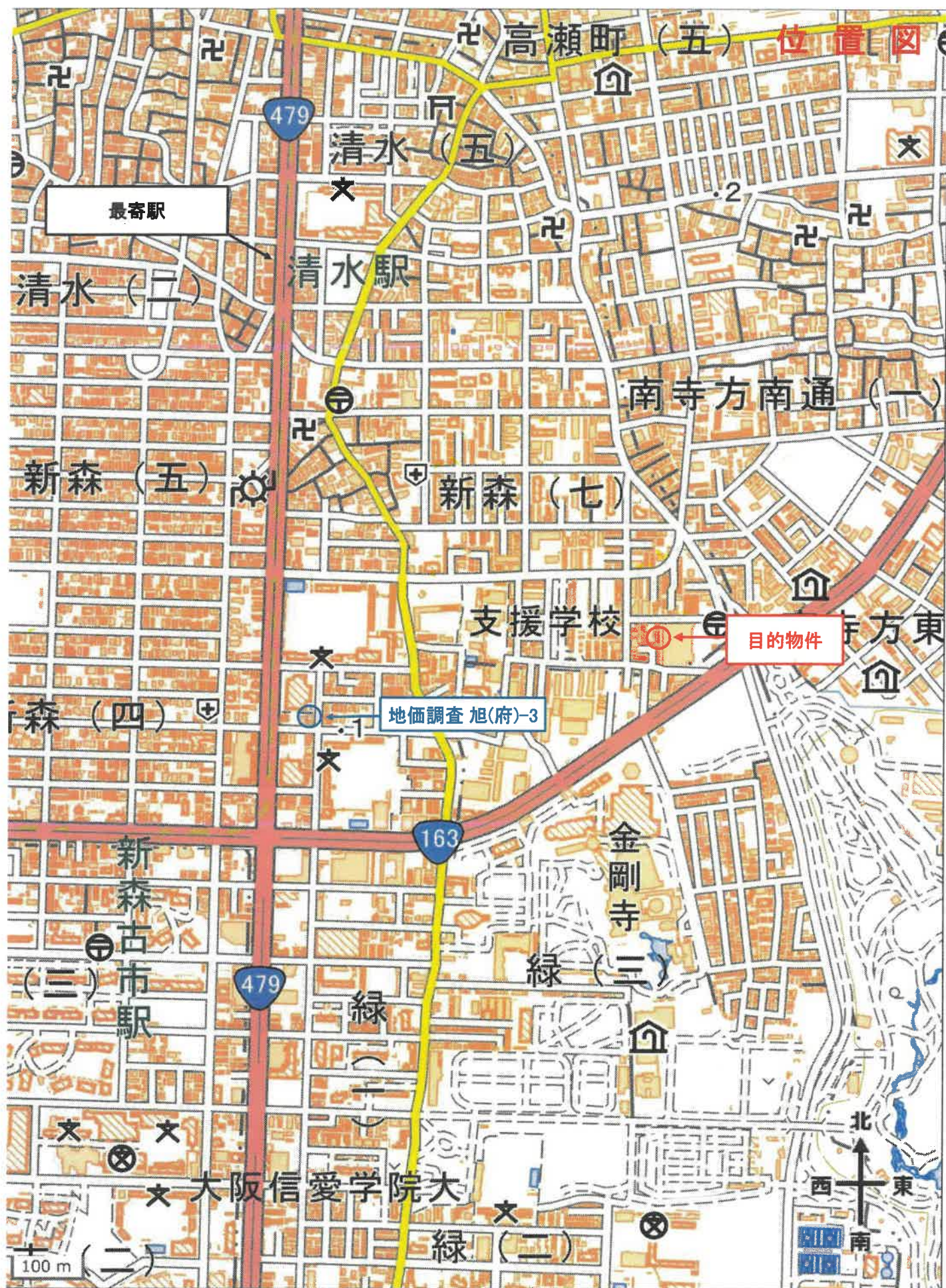
2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市旭区新森六丁目22番地5、22番地6
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 72.85平方メートル
2階 72.85平方メートル
3階 72.85平方メートル

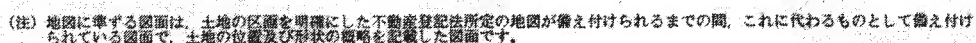
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新森六丁目22番6
種 類 車庫・居宅
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 34.60平方メートル
2階 34.60平方メートル
3階 34.60平方メートル





地理院地図



新森6丁目

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。

(大阪法務局管轄)

令和8年3月19日

地图整理番号

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

昭和四十六年九月十日

46.9.10

作製年月日 昭和46年9月9日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------------	-------------------	-------------------

地積測量図

修正

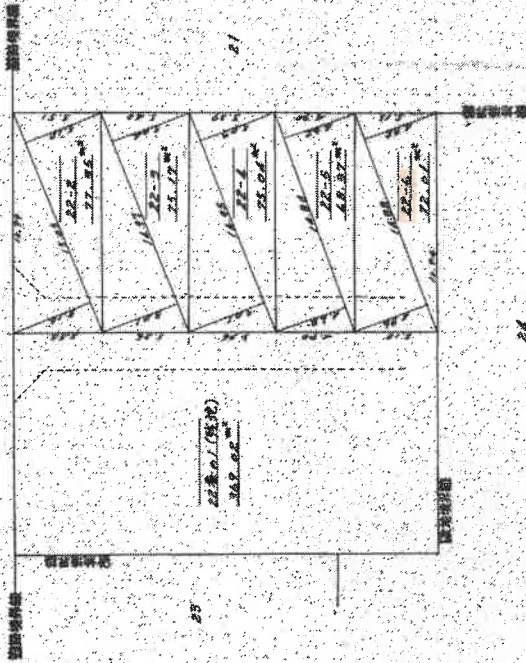
番 地 22-1, 22-2, 22-3, 22-4, 22-5, 22-6

土地の所在
大塚市旭区新森6丁目
(旧大塚市旭区新森6丁目)

求積表

地号	辺長	面積	積算
22-1	77.00 - 54.77	22.22	22.22
22-2	1.11	1.11	1.11
22-3	1.11	1.11	1.11
22-4	1.11	1.11	1.11
22-5	1.11	1.11	1.11
22-6	1.11	1.11	1.11
合計			27.77

道路



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和46年9月10日

52537

前2-1

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。
(大塚市法務局管轄)
令和8年3月19日 東京法務局 登記官

地図整理番号：M99008

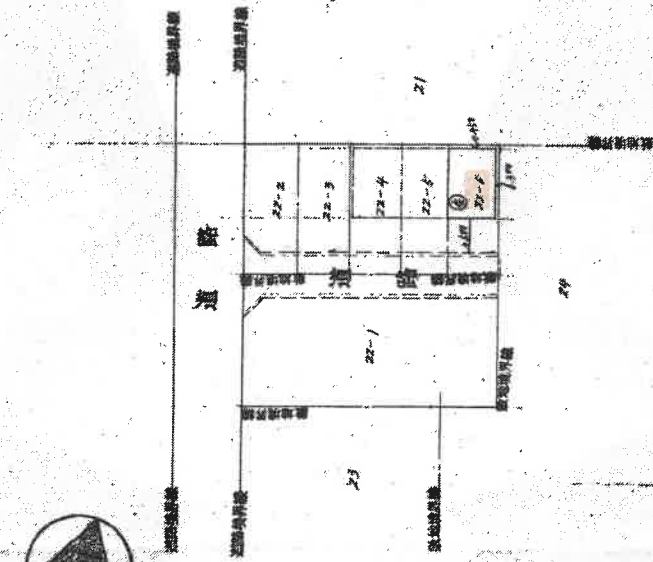
A3サイズをA4サイズに縮小

建物平面図

23751

家屋番号	22-6
建物の所在	大阪府旭区新森6丁目22番10号 (14 大阪府旭区新森6丁目27番)

製作年月日	昭和48年9月9日	製作者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--



1階、2階、3階平面図

1棟の建物

14.700	X	7.200	=	107.6528
4.000	X	7.100	=	28.4100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

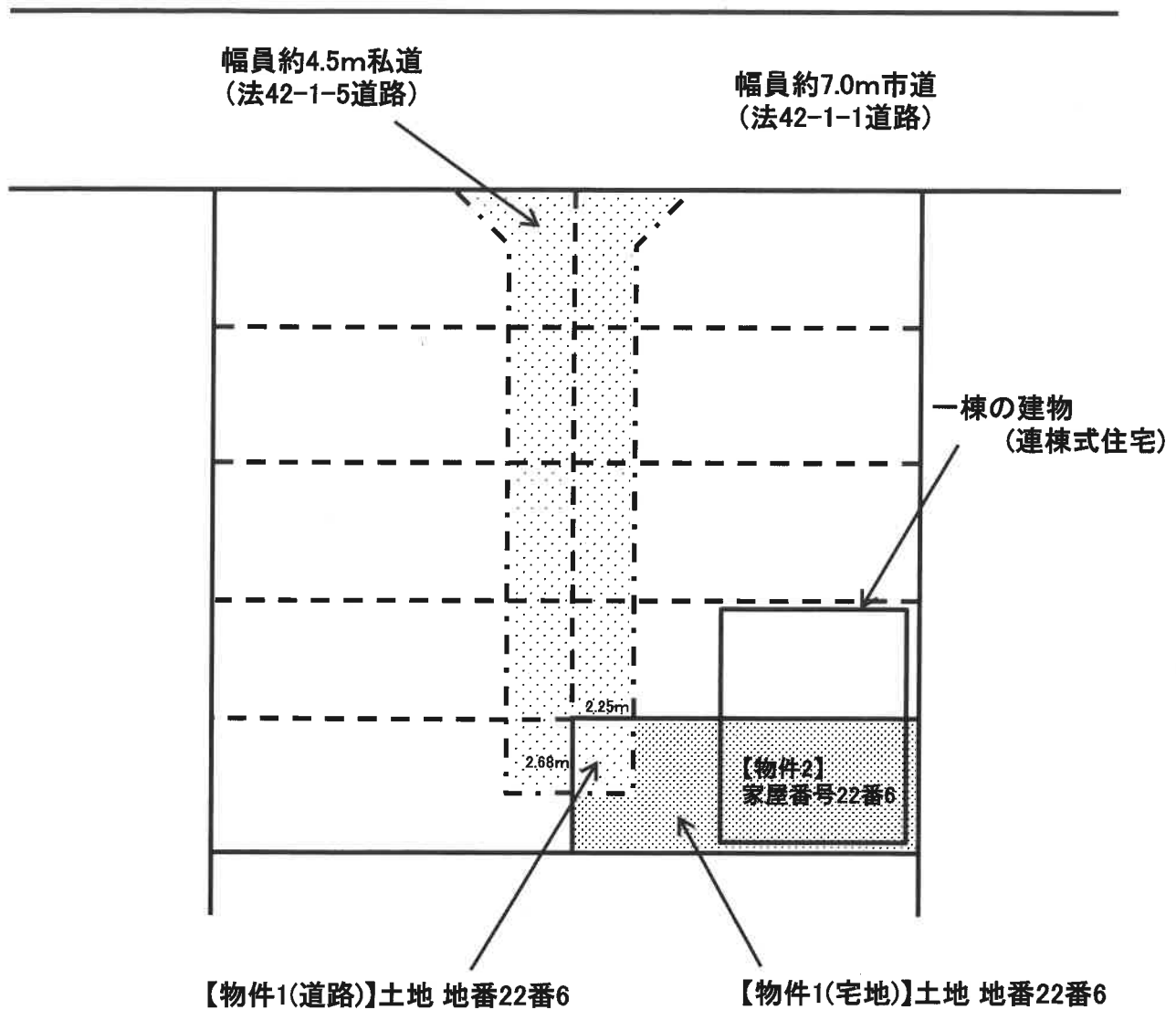
登記年月日：昭和48年9月11日

これは図面に記録されている内容を説明した簡面である。
(大阪法務局発行)
令和8年3月19日 東京法務局

登記官

地図整理番号：B95009

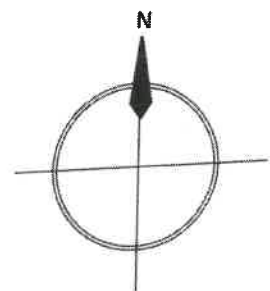
土地建物位置関係図



物件1(全部): 72.01㎡(登記)

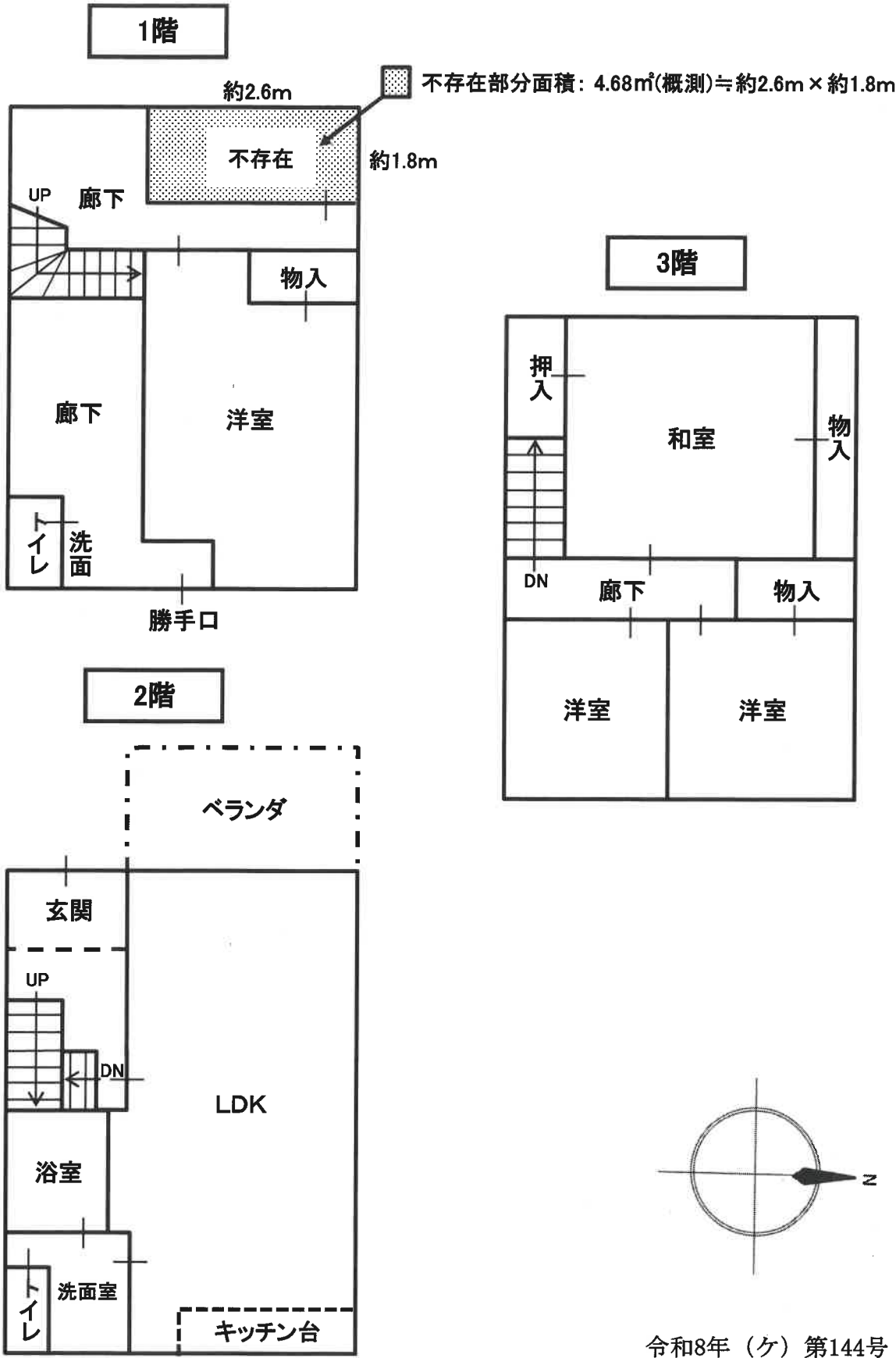
物件1(道路): 6.03㎡(概測)≒約2.68m×約2.25m

物件1(宅地): 65.98㎡(概測)=72.01㎡(登記)-6.03㎡(概測)



令和8年(ケ)第144号

間 取 略 図



令和8年（ケ）第144号