

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)	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 ☐ 令和	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。		
	☐	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。	
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 9 月 2 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 蘆 澤 遵 也

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 1 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 2 日 午前 9 時 3 0 分 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 場 所 令和 8 年 1 0 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 大阪地方裁判所第 1 4 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 3 3 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 3 0 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	18,680,000 14,944,000	一括	3,736,000	76,981	32,991
1	3,300,000				
2	15,380,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住之江区東加賀屋二丁目
 - 地 番 1 0 番 5 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 5 9 . 4 8 平方メートル
 - (現況)
 - 地 目 宅地一部公衆用道路

- 2 所 在 大阪市住之江区東加賀屋二丁目 1 0 番地 5 1
 - 家屋 番号 1 0 番 5 1 の 4
 - 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	2 7 . 3 3 平方メートル
2 階	4 2 . 0 5 平方メートル
3 階	4 0 . 2 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 28 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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 大阪市住之江区東加賀屋二丁目
 地 番 10番51
 地 目 宅地
 地 積 59.48平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路

- 2 所 在 大阪市住之江区東加賀屋二丁目10番地51
 家屋 番号 10番51の4
 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	27.33平方メートル
2階	42.05平方メートル
3階	40.29平方メートル



令和 8 年(ケ)第 5 4 号
令和 8 年 4 月 1 3 日受理
令和 年 月 日提出
8. 6. 1 9

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 松 岡 良 樹

(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 | 大阪市住之江区東加賀屋二丁目 |
| | 地 番 | 10番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住之江区東加賀屋二丁目10番地51 |
| | 家屋 番号 | 10番51の4 |
| | 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 27.33平方メートル
2階 42.05平方メートル
3階 40.29平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市住之江区東加賀屋2丁目4番2号		
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 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 所有者の姓（漢字、ローマ字）
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を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が、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の東側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地の一部（土地建物位置関係図斜線部分）は道路となっている。
- (5) 目的土地は、西側隣地に比して約0.7m高い。

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と思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物は経年及び動物飼育に係る相当の劣化、損耗が認められる。また、3階東奥洋室の壁に穴があった。
- (5) 建物内で犬1匹が飼育されていたが、強い動物臭は感じられなかった。

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	目的建物には私が住んでいます。ペットは犬を1匹飼っています（当職からの照会文書に対する回答より）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

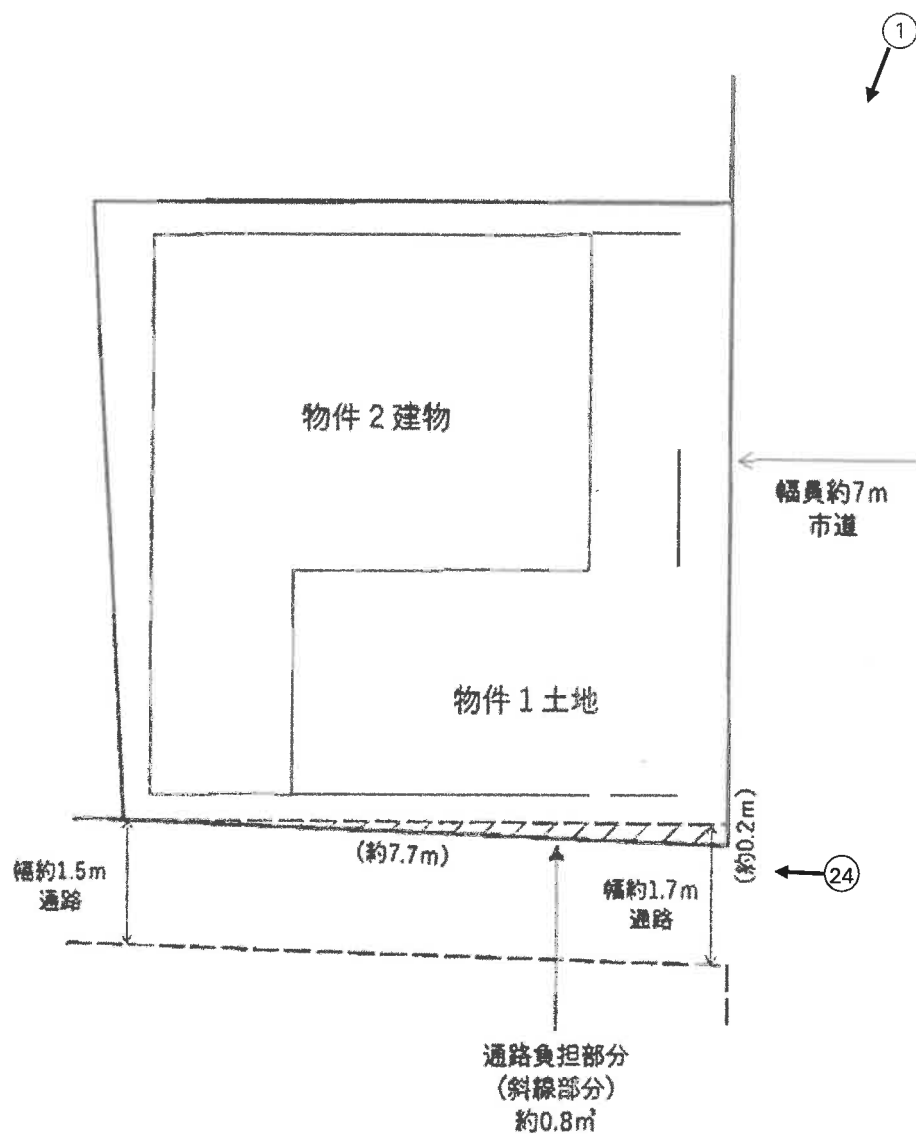
(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 4 月 2 3 日 17 : 30 - 17 : 35	中之島図書館	物件等調査
8 年 4 月 2 4 日 11 : 35 - 11 : 45	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函（回答あり）
8 年 4 月 2 8 日 11 : 30 - 11 : 35	大阪市役所	道路等調査
8 年 4 月 2 8 日 15 : 00 - 15 : 30	あべの市税事務所	課税等調査
8 年 5 月 8 日 12 : 40 - 13 : 25	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）
8 年 5 月 1 3 日 13 : 30 - 13 : 35	大阪法務局天王寺出張所	公図等調査
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和 8 年 5 月 8 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、立会人を立ち合わせ、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

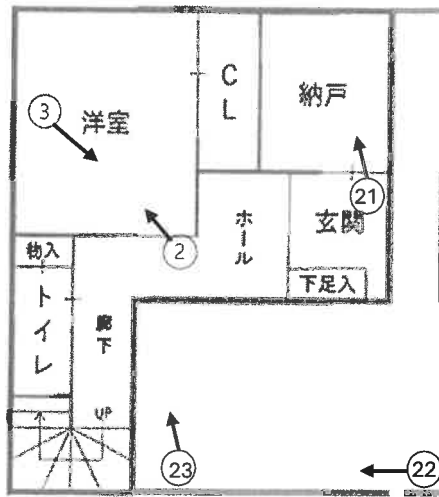
(5 枚目)

土地建物位置関係図

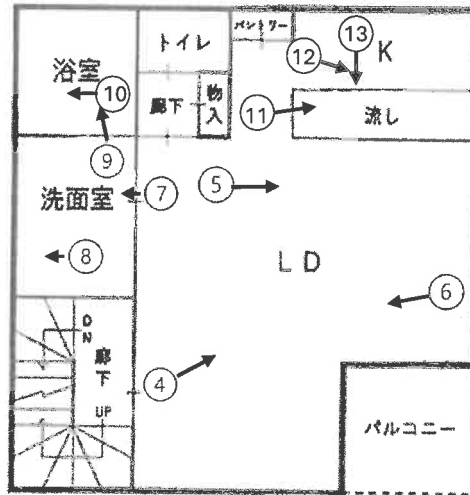


(←写真撮影場所・方向)

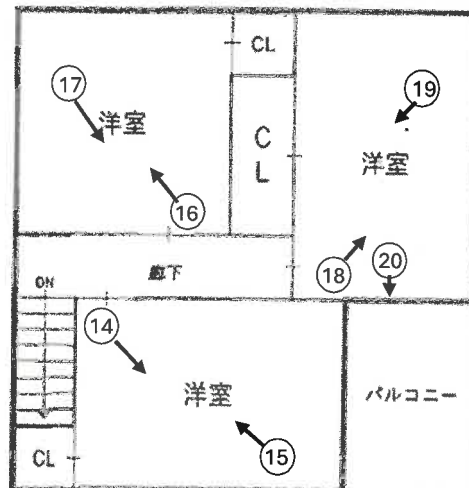
間取略図



1 階



2 階



3 階

(←写真撮影場所・方向)

①

目的建物



②



(8枚目)

③



④



(9枚目)

⑤



⑥



(10枚目)

⑦



⑧



(11枚目)

9

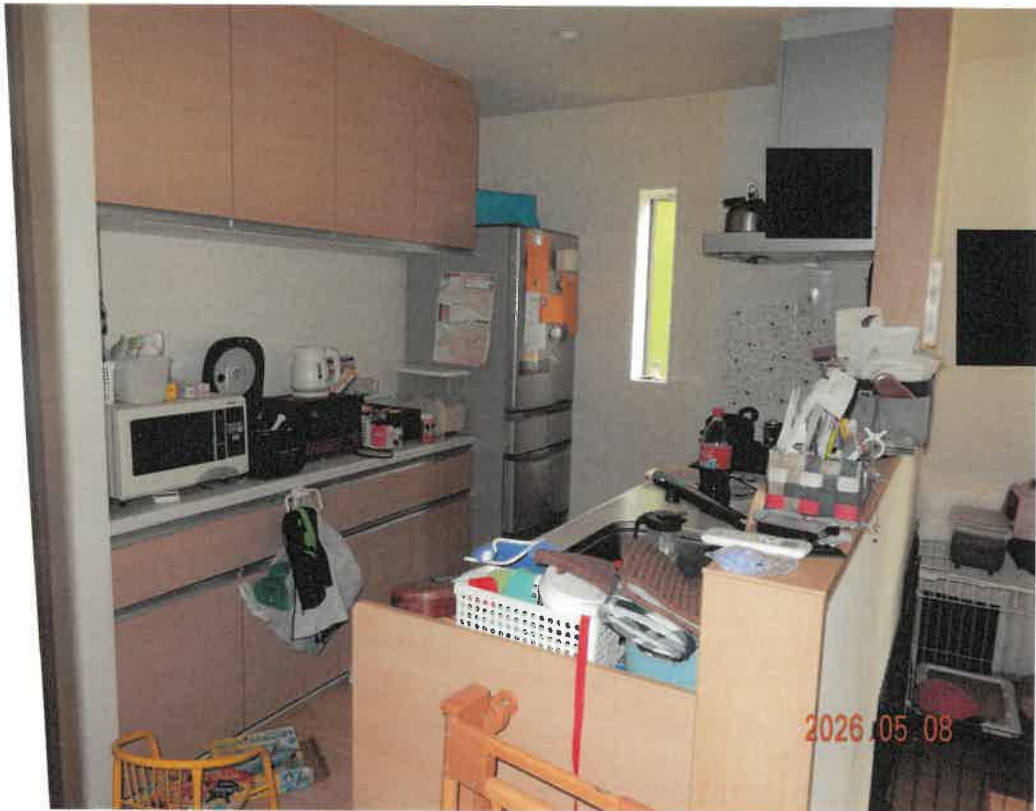


10



(12枚目)

11



12



(13枚目)

13



14

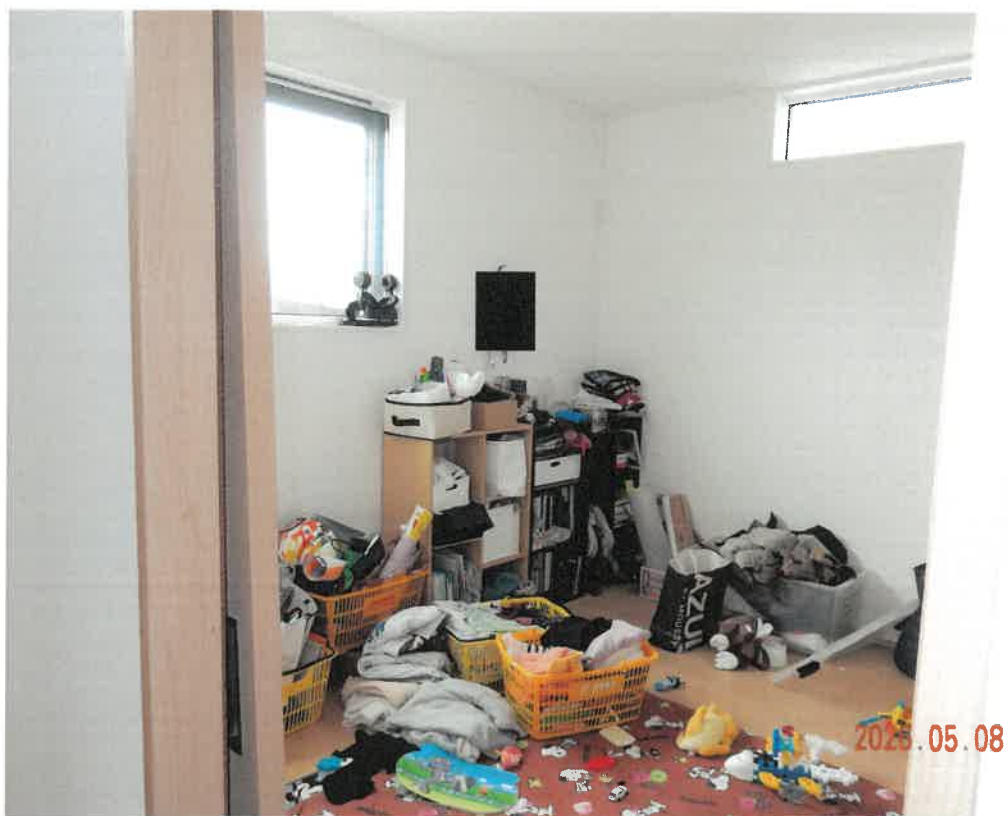


(14枚目)

15



16



(15枚目)

17



18



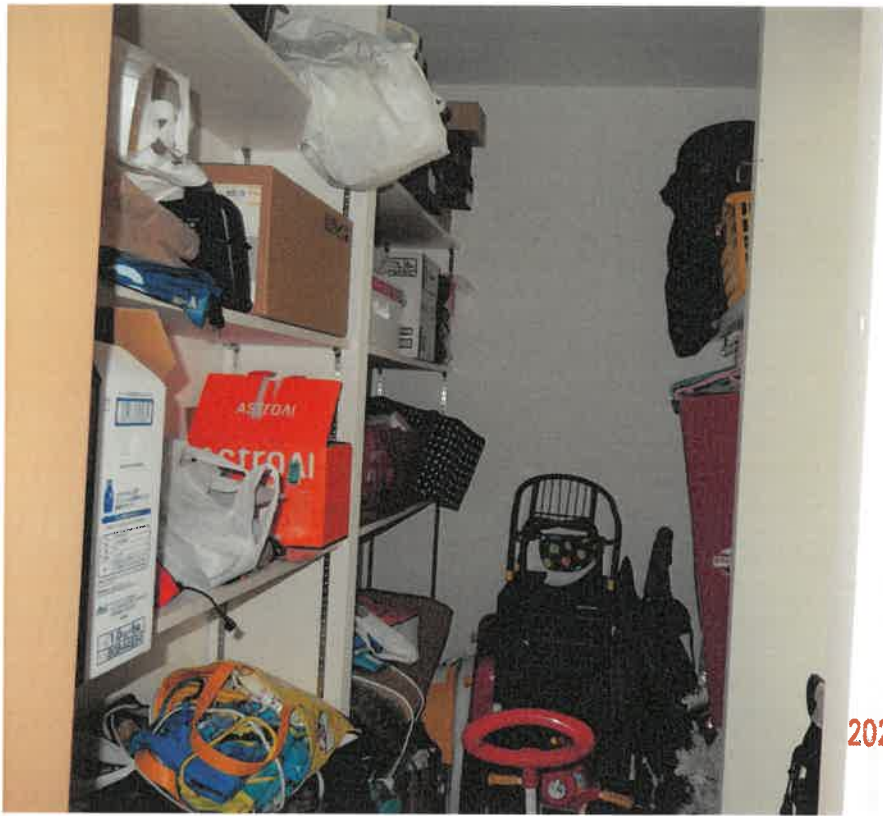
19



20



21



2026.05.08

22



2026.05.08

23



24



(19枚目)

令和8年（ケ）第54号
令和8年5月8日 現地調査
令和8年6月29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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,680,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,300,000円
物件 2	金 15,380,000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6.1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	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われるが、正確には専門家による測量を要する。 2. 目的土地は目的建物の敷地として利用されている外、南端の約0.8㎡（概測）が、南側で接面する通路に係る通路負担部分となっている。		
2	1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的建物内で、小型犬一匹が飼育されているが、動物臭等は特に感じられなかった。		

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	大阪メトロ四つ橋線 北加賀屋駅 南東方 道路距離 約950m 南海本線 粉浜駅 ほぼ西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅、連棟式住宅等を中心とする住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事等規制区域等
画地条件	規模	59.48㎡ (有効宅地部分： 約58.68㎡、道路負担部分 約0.8㎡)
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口（東）：約7.5m・奥行：約7.3～8.0m
	高低差等	東側接面道路とは概ね等高。西向きの緩やかな下り傾斜の地勢にあり、西側隣接地より約0.7m高位である。
接面道路の状況	東側	幅員約7m市道（西成区第370号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	南側	幅員約1.5～1.7m通路（建築基準法上の道路ではない）
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	東側	道路
	西側	住宅
	南側	通路
	北側	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	旧住宅地図によると、昭和34年～昭和49年は個人名の建物、昭和53年は白地、昭和57年～平成30年は「〇〇製袋(株)」「●●電気」の記載が認められ、令和2年は白地であった。建物閉鎖登記によると、令和2年に木造平家建の倉庫が取り壊され、同年閉鎖されていた。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、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	1. 上記画地条件の形状、間口・奥行、高低差等、接面道路の状況、土地の利用状況等は、物件1土地の有効宅地部分について判定した。 2. 防災関連情報（洪水、土砂災害、ため池、液状化、避難所等）については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。	

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 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和4年1月11日新築 約4年 約26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	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、クッションフロア等
	設 備	電気設備、給湯設備、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延109.67㎡ 増築は認められず、現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間 取	4LDK＋納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	経年による汚損、劣化が認められた外、3階東側の洋室の内壁に 陥没箇所が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 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 地調査を行った結果、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等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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (有効宅地部分)	192,000	1.03	約58.68	0.90	10,444,000
1 (通路負担部分)	192,000	0.05	約0.8	—	8,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪住之江-8

公示価格等 244,000円/㎡ × 時点修正 101.7/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/124 = 標準画地価格 192,000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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04
	(※1) 方位				

◇地域格差：	街路 (※2)	接近 (※3)	環境 (※4)	行政	総合 (相乗積)
	0.99	1.04	1.20	1.00	1.24
	(※2) 幅員 (※3) 駅距離 (※4) 周辺状況				

イ 個別格差：	接面・方位 (※5)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
(有効宅地部分)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
	(※5) 方位 +2, 角地 +1				

イ 個別格差：	道路等価値
(通路負担部分)	0.05

ウ 地積： 通路負担部分は概測数量，有効宅地部分は登記数量から通路負担部部分の概測数量を控除した数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

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	200,000	109.67	0.74	16,231,000

ウ 現価率

経過年数 約4年， 観察減価 15%
経済的残存耐用年数 約26年， 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 26 \text{年} / (\text{経過年数} \text{約} 4 \text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 26 \text{年}) \} \times (1 - 0.15) \\ &= 0.74 \end{aligned}$$

※ 観察減価は，築浅の中古建物に係る市場の特性等を考慮した。

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) (1①カ) 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 (有効宅地部分)	10,444,000	0.55	法定地上権	5,744,000

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	10,452,000	- 5,744,000		1.00	0.70		3,300,000
2	16,231,000	+ 5,744,000	1.00	1.00	0.70	0	15,380,000
一括価格 (合計)							18,680,000

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 大阪住之江－8

所 在 : 大阪市住之江区東加賀屋2丁目72番3「東加賀屋2-10-12」
価 格 : 244,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線 北加賀屋駅 南東方 約650m（道路距離）
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道，ガス，下水
接面街路 : 南側6.0m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 : 一般住宅，マンション等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和7年度）

物件1 : 6,268,000円（土地）
物件2 : 8,908,000円（建物）

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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

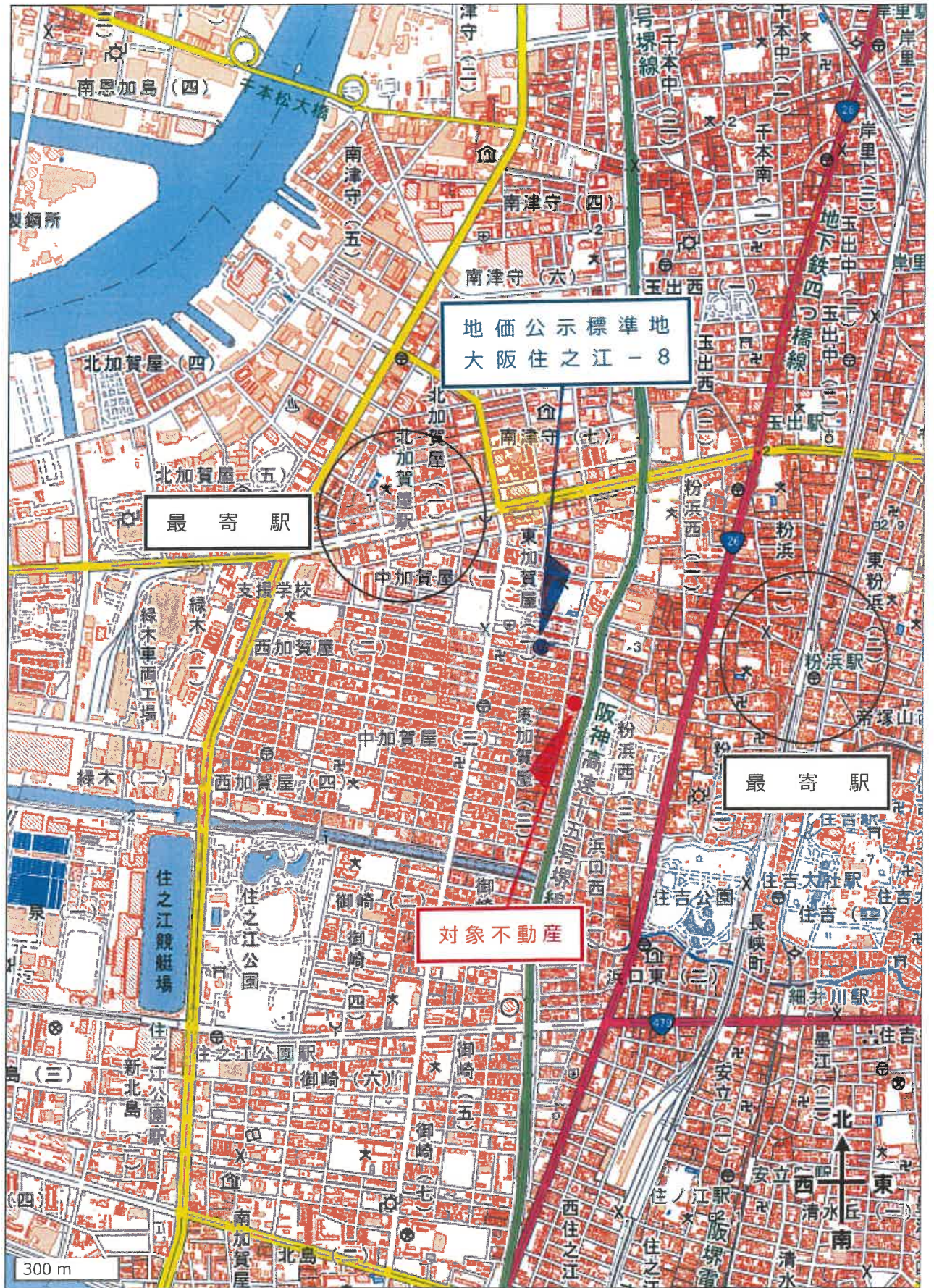
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市住之江区東加賀屋二丁目 |
| | 地 番 | 10番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住之江区東加賀屋二丁目10番地51 |
| | 家屋 番号 | 10番51の4 |
| | 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 27.33平方メートル
2階 42.05平方メートル
3階 40.29平方メートル |



位置図



地理院地図

6-21



東加賀屋
2丁目
地番区域見出

請求部	所在	大阪市住之江区東加賀屋二丁目				地番	10番51			
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		

公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日：平成8年11月8日

023115

地番 10-41, -49, -50
-51, -52
土地の所在 大阪市住之江区東加賀屋二丁目

地積測量図

求積表

地番	①0-49	底辺	高さ	積面積
番号	1	10.231	5.072	51.891632
	2	10.231	3.560	36.422360
	3	9.188	2.084	19.147792
計				107.461784
	1/2			53.7308920 m ²

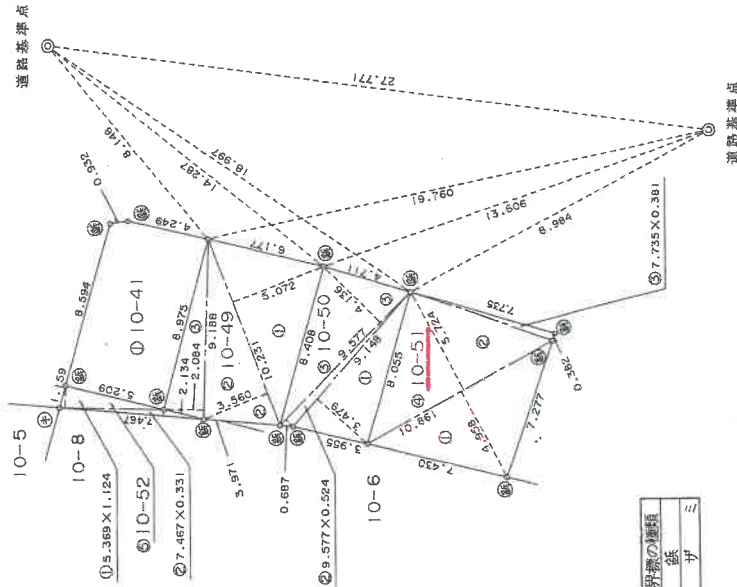
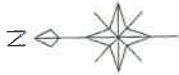
地番	①0-50	底辺	高さ	積面積
番号	1	9.146	3.479	31.825892
	2	9.577	0.524	5.018348
	3	9.577	4.136	39.610472
計				76.454712
	1/2			38.2273560 m ²

地番	①0-51	底辺	高さ	積面積
番号	1	10.861	4.958	53.848836
	2	10.861	5.724	62.168364
	3	7.735	0.381	2.947035
計				118.964237
	1/2			59.4821185 m ²

地番	①0-52	底辺	高さ	積面積
番号	1	5.369	1.124	6.034756
	2	7.457	0.351	2.471577
計				8.506333
	1/2			4.2531665 m ²

地番	①0-41	合計面積	残地
公積	201.6940260	155.6935330	46.0004930
		地積	46.00 m ²

地番	面積
①0-41	46.0004930 m ²
②0-49	53.7308920 m ²
③0-50	38.2273560 m ²
④0-51	59.4821185 m ²
⑤0-52	4.2531665 m ²



境界点	境界線の種類
①	鉄
②	牛
③	ヤ
④	ミ

作製者

(平成 9 年 11 月 7 日作製)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写
(原図縮小)

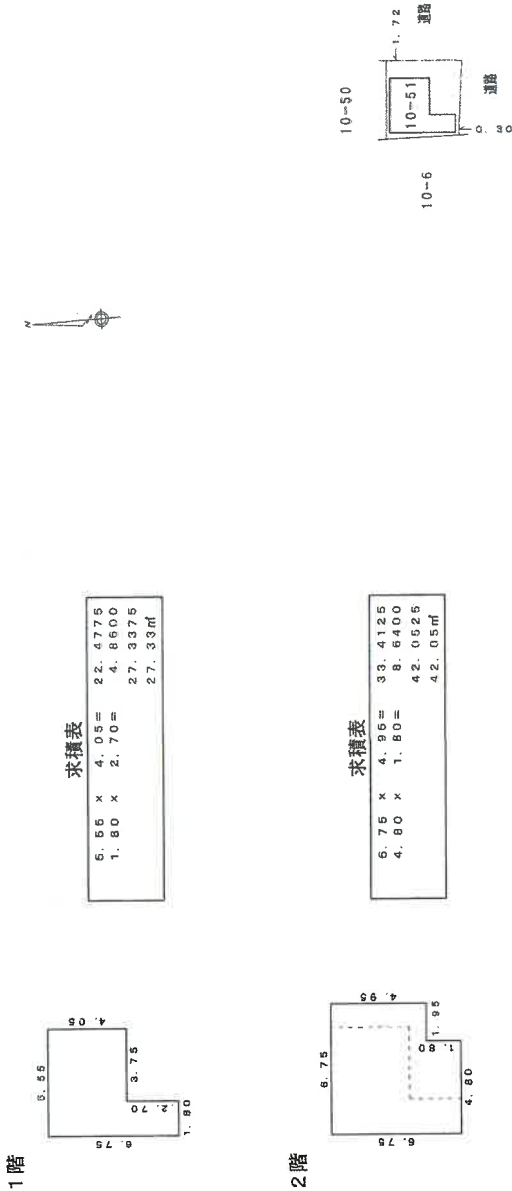
登記年月日：令和4年1月13日

各階平面図

建物図面

各階平面図

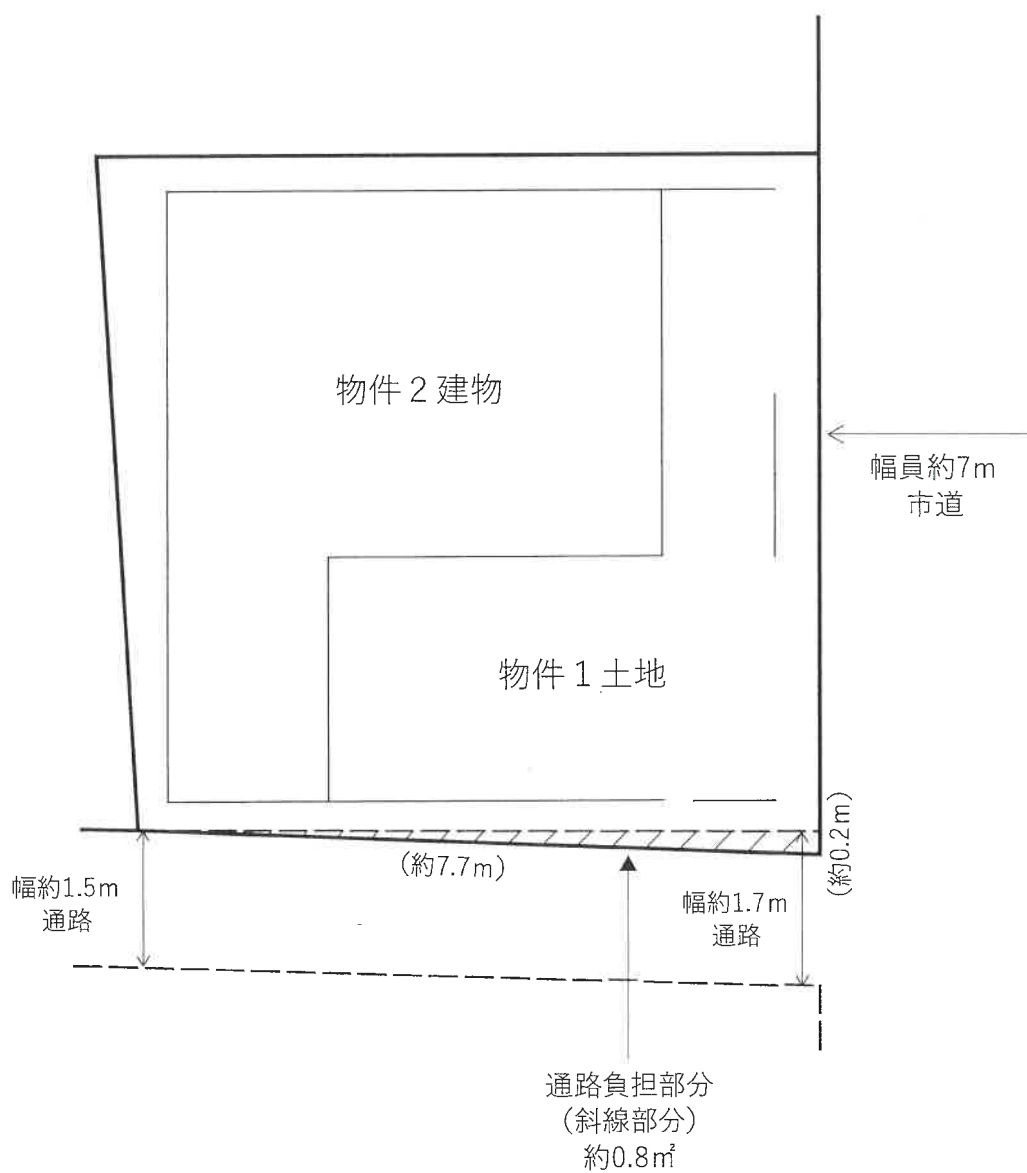
家屋番号	10番51の4
建物の所在	大阪市住之江区東加賀屋二丁目10番地51



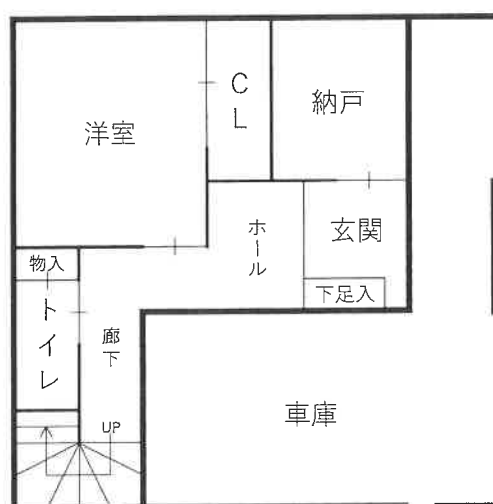
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	--	----	-------

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

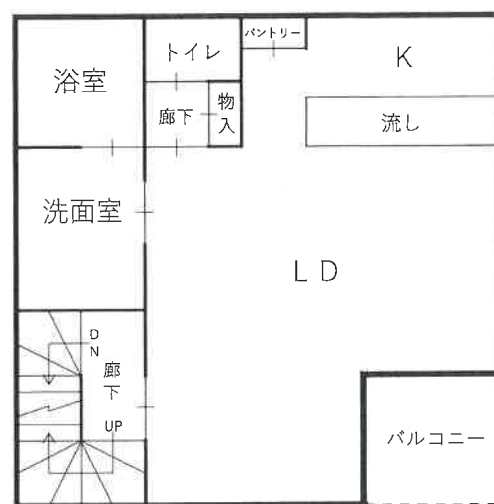
土地建物位置関係図



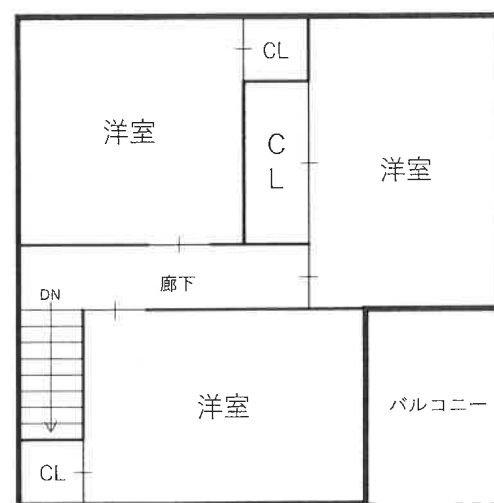
間取略図



1 階



2 階



3 階