

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) 本人	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。
- 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) 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。
- 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 10 月 6 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 5 日 午前 9 時 30 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 場 所	令和 8 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 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 10 月 6 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	17, 160, 000 13, 728, 000	一括	3, 432, 000	115, 003	29, 619
1	4, 960, 000				
2	12, 200, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市淀川区塚本六丁目

地 番 1 番 3 1

地 目 宅地

地 積 77.26 平方メートル

2 所 在 大阪市淀川区塚本六丁目 1 番地 3 1

家屋 番号 1 番 3 1

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 32.55 平方メートル
2 階 32.48 平方メートル
3 階 32.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 3 階建



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 21 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 大阪市淀川区塚本六丁目
地 番 1 番 3 1
地 目 宅地
地 積 77.26 平方メートル

2 所 在 大阪市淀川区塚本六丁目 1 番地 3 1
家屋 番号 1 番 3 1
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 32.55 平方メートル
2 階 32.48 平方メートル
3 階 32.66 平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 3 階建



令和 8年(ケ)第 182号
令和 8年 6月18日受理
令和 8年 月 日提出
8.7.22

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 | 大阪市淀川区塚本六丁目 |
| | 地 番 | 1 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市淀川区塚本六丁目1番地31 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 1 |
| | 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 32.55平方メートル
2階 32.48平方メートル
3階 32.66平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	淀川区塚本六丁目1番16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: 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根3階建 ☐ 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(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 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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (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を参考に適宜概則したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであり、公簿面積とほぼ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) 目的建物は旗竿状の形状であり、路地状部分にカーポートが存在するが、路地状部分の幅が約2.5mとやや狭小であり、車種制限や乗り降りの不具合が考えられる。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

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) 目的建物には、次のとおりの損傷や不具合等があるほかは、経年相応の状態である。

- ア 1階玄関横 外壁に損傷
- イ 2階LDK 床材及び壁紙剥離、壁の欠損、内壁の落書き(多数箇所)
- ウ 3階各洋室 内壁の落書き(多数箇所)
- エ 2階及び3階 ペットによる動物臭が感じられる

- (3) 目的建物内部には、家具、家電及び日常生活用品などの動産はなく、ごみや中身のない家具等のごく少量の動産が残置されているだけであり、所有者からの回答書にも空き家である旨の記載があることから、ライフラインは稼働しているものの、目的建物は空き家と思料される。
- (4) 目的建物の屋上には、塔屋が存在する。

4 その他の状況について

- (1) 目的建物内においては、所有者宛の郵便物や書類が散見された。
- (2) 当職発送の所有者宛照会に対する回答書の提出はあったものの、所有者と連絡を取り合うことはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	(回答書の要旨) 1 2015年9月20日から住居として使用 2 現在は空き家である。
■市税事務所 担当職員	目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、屋上の塔屋部分(床面積3.95㎡)についても課税しているからです。 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6月19日 9:00 - 9:10	中之島図書館	物件確認
令和8年6月19日 9:20 - 9:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年6月19日 9:30 - 9:55	大阪市役所	道路・建築関係調査
令和8年6月19日 10:05 - 10:35	梅田市税事務所	課税関係調査
令和8年6月23日 11:00 - 11:20	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24日	執行官室	所有者に照会（郵送）
令和8年6月24日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年7月3日 11:30 - 11:40	物件所在地	在宅要請書投函
令和8年7月14日 13:15 - 14:00	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）

（特記事項）

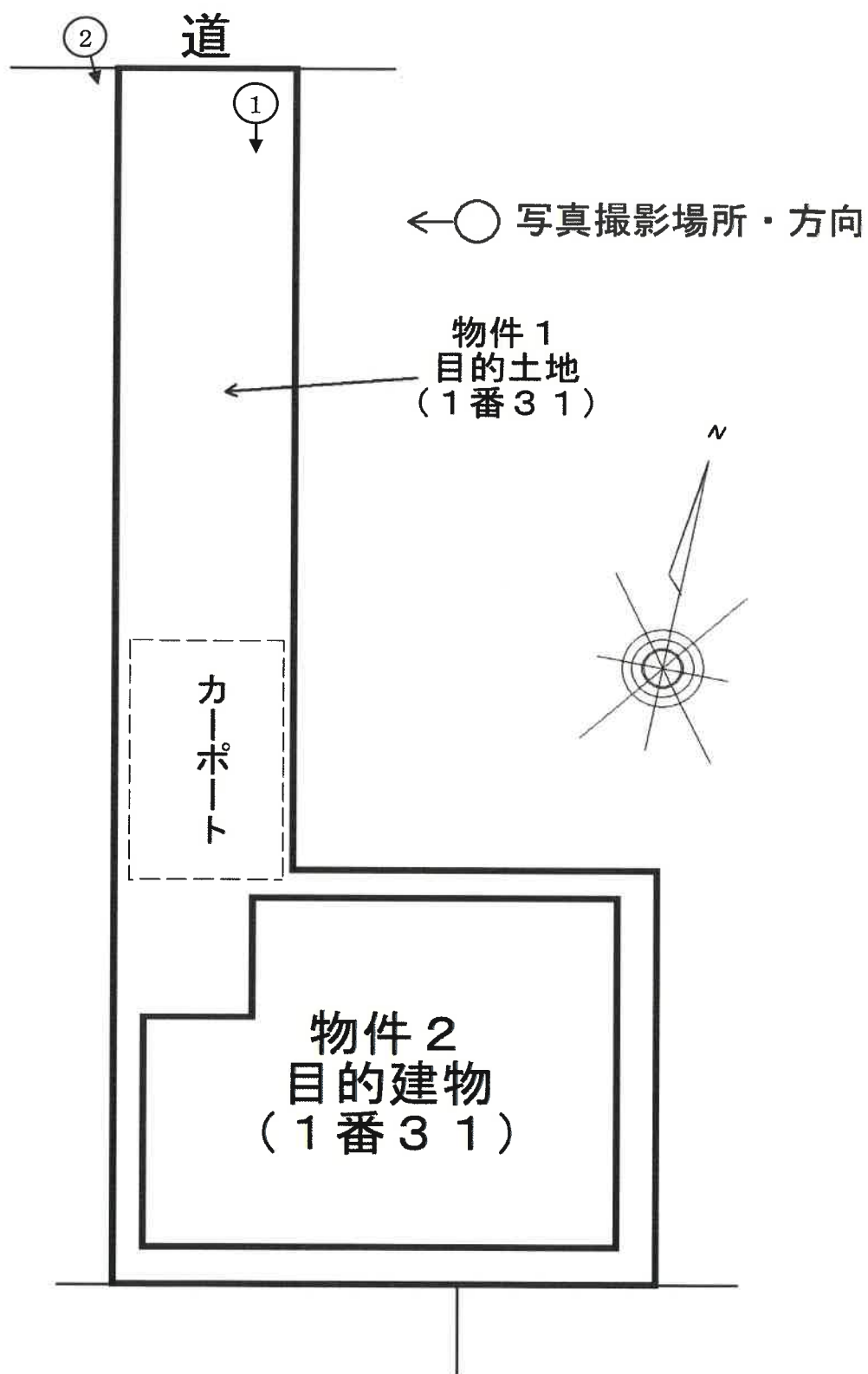
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8 年 7 月 1 4 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

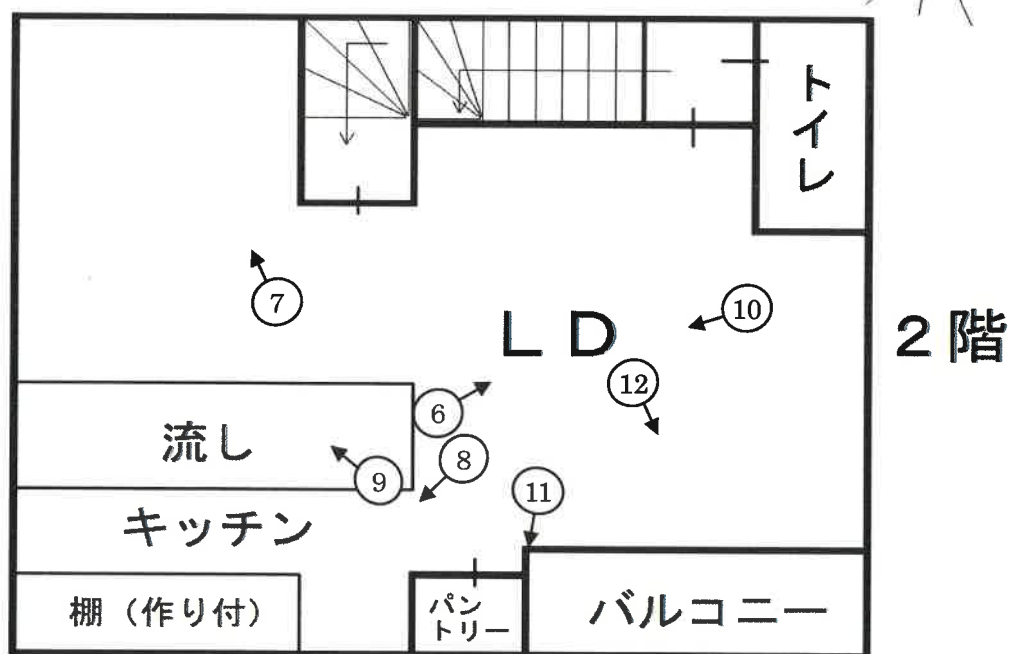
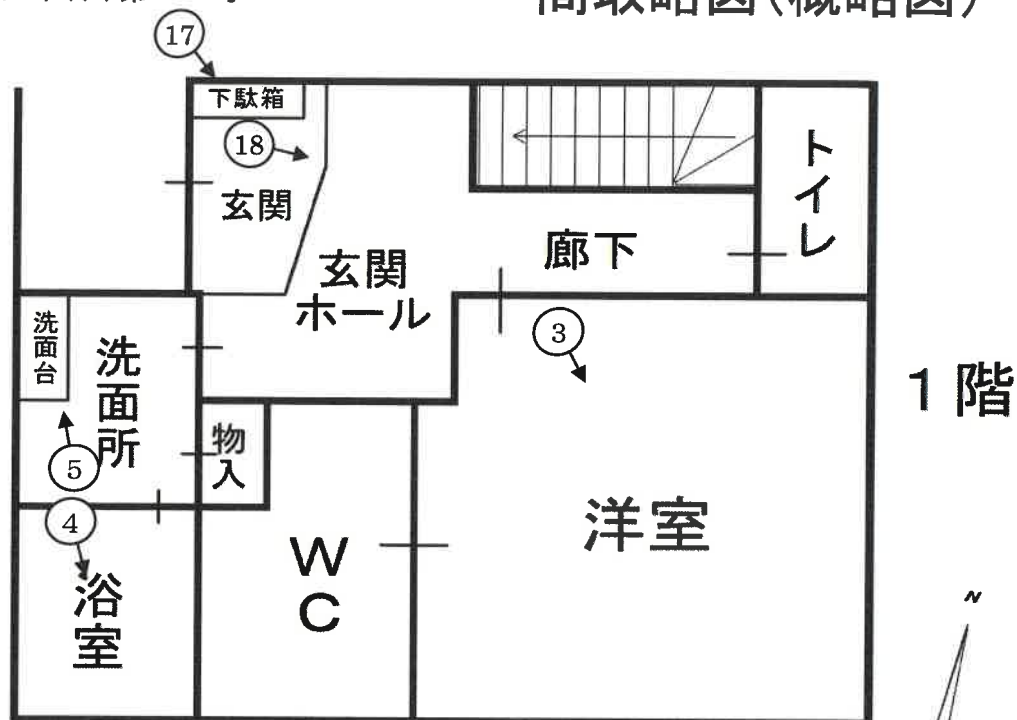
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

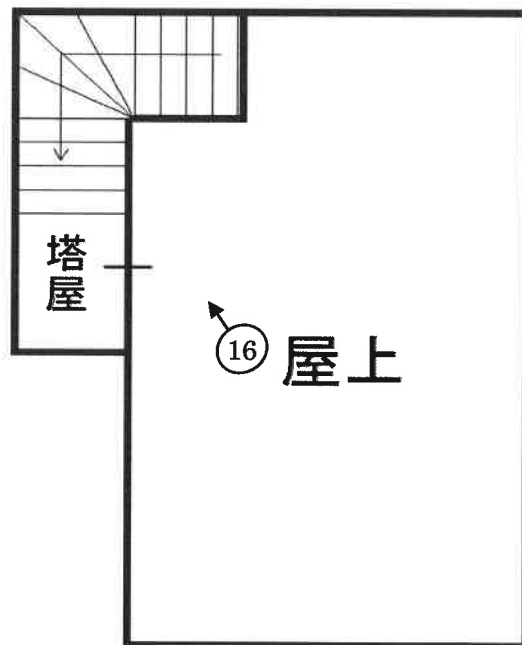
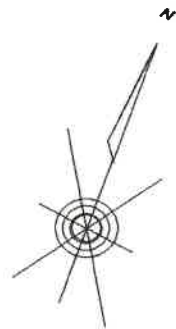
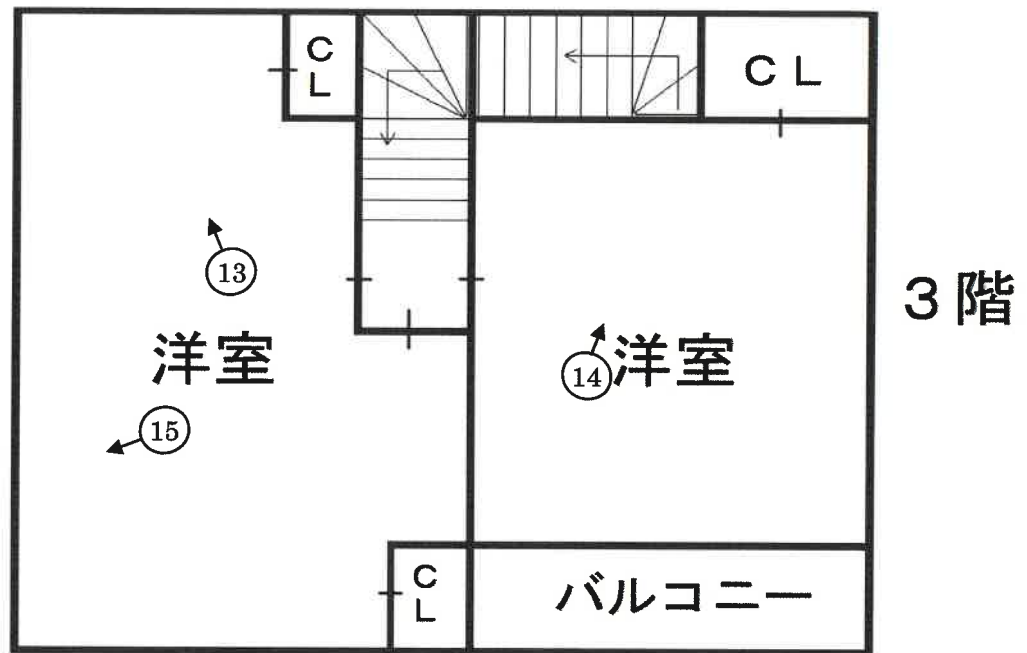


間取略図(概略図)

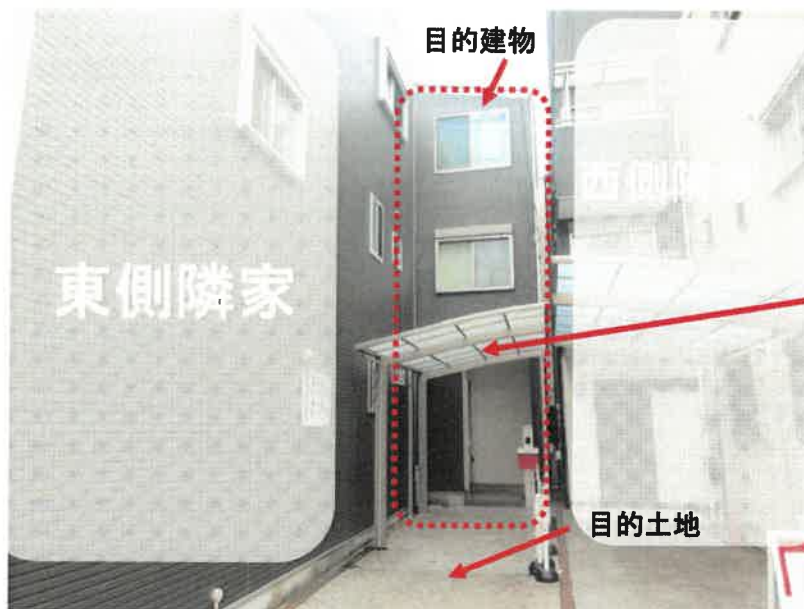


←○ 写真撮影場所・方向

間取略図(概略図)

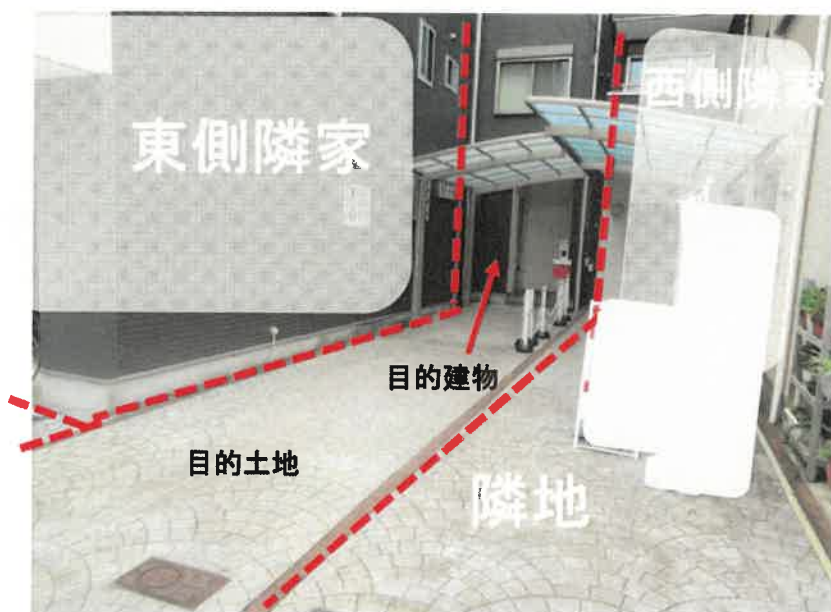


←○ 写真撮影場所・方向



1

カーポート



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和8年（ケ）第182号
令和8年7月14日 現地調査
令和8年8月7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 17,160,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4,960,000円
物件 2	金 12,200,000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	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。 2. 目的土地は目的建物の敷地として利用されている。 3. 目的土地は旗竿状の形状であり、路地状部分にカーポートが存する。但し、路地状部分の幅が約2.5mとやや狭小なことから、車種制限や乗り降りの不具合等が考えられる。		
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. 目的建物には、屋上へ至る階段室（床面積不算入）が存する。 3. 目的建物の屋根の構造は、登記上は「合金メッキ鋼板ぶき」であるが、屋上部分は陸屋根になっており、現況は「合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根」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	J R東海道本線 塚本駅 北西方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅を中心に駐車場も見られる住宅地域。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	第1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	宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	77.26㎡
	形状	不整形（旗竿地）
	間口・奥行	路地状部分：間口約2.5m・奥行：約12m 建物敷地部分：東西長約7.7m・南北長約6.1m
	高低差等	略等高
接面道路の状況	北西側	幅員約8m市道（西淀川区第817号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	北西側	道路，住宅
	南西側	住宅
	南東側	住宅
	北東側	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。	
土壌汚染等	旧住宅地図によると，昭和38年～昭和52年は住宅及び共同住宅，昭和53年～昭和57年は住宅及び駐車場，昭和60年～平成26年は駐車場の記載が認められた。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	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	平成27年6月22日新築 約11年 約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根
	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97.69㎡ 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	住宅
	間 取	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	2階のLDKにペットを飼育していた形跡があり，動物臭が強く感じられた外，内壁の欠損やクロスの剥離，フローリングの摩耗等の損傷が多数認められた。また，1階の内壁にシミ、2・3階の内壁に落書きが多数認められた。 また，玄関付近の外壁に損傷箇所が認められた。	
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	319,000	0.71	77.26	0.90	15,749,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪淀川ー7

公示価格等 295,000円/㎡ × 時点修正 104.7/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/96 = 標準画地価格 319,000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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

(※1) 方位

◇地域格差：	街路 (※2)	接近 (※3)	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.98	0.98	1.00	1.00	0.96

(※2) 幅員

(※3) 駅距離

イ 個別格差：	接面・方位 (※4)	規模	形状 (※5)	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	0.70	1.00	0.71

(※4) 方位

(※5) 旗竿地

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応状態を考慮した。

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	230,000	97.69	0.39	8,763,000

ウ 現価率

経過年数 約11年 , 観察減価 40%

経済的残存耐用年数 約19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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数約19年 / (経過年数約11年 + 経済的残存耐用年数約19年) } × (1 - 0.4)

= 0.39

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%)、保守管理状態 (▲10%) 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オ) 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	15,749,000	0.55	法定地上権	8,662,000

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	15,749,000	－ 8,662,000		1.00	0.70		4,960,000
2	8,763,000	＋ 8,662,000	1.00	1.00	0.70	0	12,200,000
一括価格 (合計)							17,160,000

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 大阪淀川－7

所 在 : 大阪市淀川区塚本6丁目20番22「塚本6-8-16」
価 格 : 295,000円/㎡
位 置 : J R 東海道本線 塚本駅 北方 約650m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西側6.0m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 一般住宅, アパート等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件 1 : 9,951,000円 (土地)
物件 2 : 6,556,000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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市淀川区塚本六丁目

地 番 1 番 3 1

地 目 宅地

地 積 77.26平方メートル

2 所 在 大阪市淀川区塚本六丁目1番地31

家屋 番号 1 番 3 1

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 32.55平方メートル

2階 32.48平方メートル

3階 32.66平方メートル

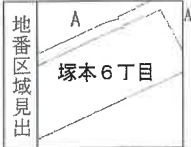


位 置 図



地理院地図

11-2(2/2)



塚本6丁目

請求部	所在	大阪市淀川区塚本六丁目				地番	1番31			
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)			補事項		

公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日: 平成27年2月10日

地積測量図

地番 1-13.-31.-32.-33

土地の所在 大阪市淀川区塚本六丁目

求積表

地番 ① 1-13	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO				
16	-142294.876	-48732.946	-1.295	182648.914376
18	-142306.285	-48729.184	8.748	-1244989.261180
8	-142304.872	-48724.198	1.286	-182851.503620
K.11	-142293.255	-48727.899	-6.748	1244781.394740
			合計	-126.975585
			合計面積	66.2677928
			合計地積	66.26
				m ²

地番 ② 1-31	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO				
7	-142295.640	-48735.327	3.306	-470287.080300
8	-142312.880	-48729.641	9.951	-1416155.628686
C.1	-142317.464	-48725.376	7.323	-1045245.850372
K.10	-142310.476	-48722.318	1.176	-167641.740228
9	-142304.872	-48722.198	-6.866	977063.877952
18	-142306.285	-48729.184	-8.748	1244896.381180
16	-142294.876	-48732.946	-6.143	874117.417125
			合計	-154.534129
			合計面積	77.2870645
			合計地積	77.28
				m ²

地番 ③ 1-32	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO				
18	-142295.640	-48737.708	1.389	-197649.706845
17	-142307.840	-48733.938	-0.920	130923.212800
10	-142309.410	-48738.828	-2.733	388931.617630
P.9	-142316.230	-48738.671	8.987	-1276986.972010
7	-142312.880	-48729.641	1.344	-191268.515844
8	-142295.640	-48735.327	-8.067	1147696.927860
			合計	-151.439129
			合計面積	75.7195645
			合計地積	75.71
				m ²

地番 ④ 1-33	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO				
P.10	-142297.936	-48742.475	-1.846	262539.691920
P.8	-142306.693	-48739.563	3.847	-947458.732491
10	-142309.410	-48738.628	5.815	-799067.337160
17	-142307.840	-48733.938	0.920	-130923.212800
15	-142295.640	-48737.708	-8.537	1214784.409485
			合計	-120.181106
			合計面積	80.080530
			合計地積	80.09
				m ²

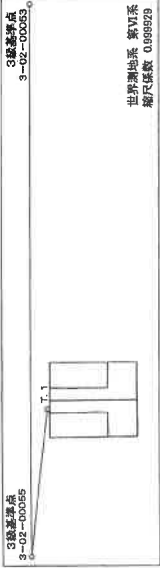
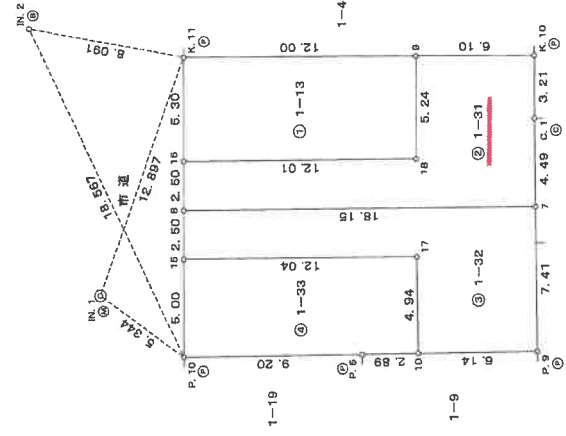
総計面積 276.3649745 m²

基準点位置一覧表

参照点	X座標	Y座標
IN.1	-142292.864	-48740.791
IN.2	-142285.230	-48728.936

点名	X座標	Y座標
3-02-00053	-142267.059	-48659.425
3-02-00055	-142301.567	-48766.859
T.1	-142296.713	-48737.098

基準点網図 S=1/1000

世界測地系 第VI系
縮尺係数 0.999928

凡例

①	鉄
②	プレート
③	コンクリート杭
④	マンホール中心

作成者

(平成27年1月22日測量
(平成27年1月30日作成)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成27年6月22日

各階平面図

建物図面

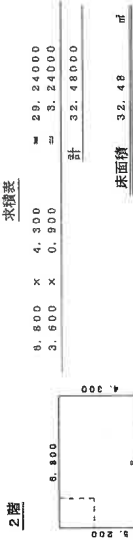
家屋番号 1番31

建物の所在 大阪市淀川区塚本六丁目1番地31

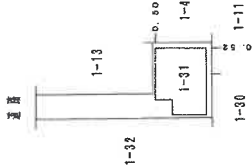
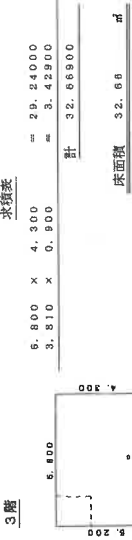
1階



2階



3階



作成者

27年 6月 15日(作成)

縮尺

1/250

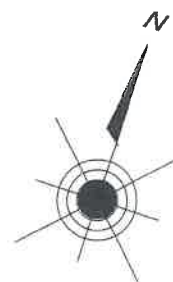
申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

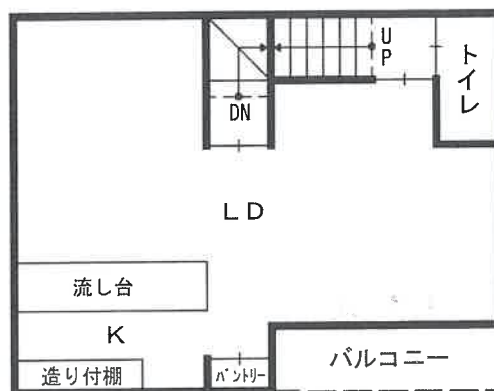
間取略図



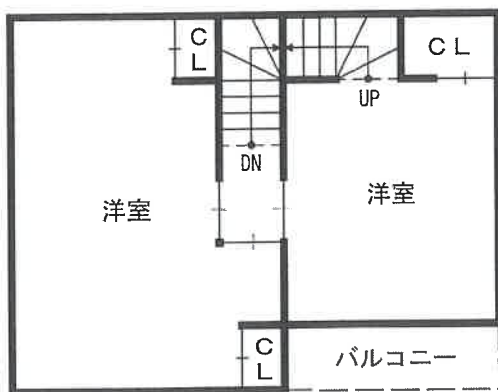
1階平面図



2階平面図



3階平面図



屋上平面図

