

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。

※該当する口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。
- 買受申出人が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)。

※該当する口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)	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)
※該当する口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	日 時 令和 8年11月 5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18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	5,400,000 4,320,000	一括	1,080,000	120,038	34,326
1	2,850,000				
2	2,550,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 大阪市東住吉区駒川五丁目

地 番 2番10

地 目 宅地

地 積 111.03平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 大阪市東住吉区駒川五丁目2番地10

家屋 番号 2番10の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺3階建

床 面 積 1階 58.80平方メートル

2階 57.13平方メートル

3階 58.80平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 大阪市東住吉区駒川五丁目

地 番 2番10

地 目 宅地

地 積 111.03平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 大阪市東住吉区駒川五丁目2番地10

家屋 番号 2番10の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺3階建

床 面 積 1階 58.80平方メートル
2階 57.13平方メートル
3階 58.80平方メートル

所有者 A



令和8年(ヌ)第131号
令和8年6月11日受理
令和 年 月 日提出
8.7.29

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 大阪市東住吉区駒川五丁目
地 番 2番10
地 目 宅地
地 積 111.03平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 大阪市東住吉区駒川五丁目2番地10
家屋 番号 2番10の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺3階建
床 面 積 1階 58.80平方メートル
2階 57.13平方メートル
3階 58.80平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市東住吉区駒川5丁目2番14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 { 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 所有者性
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の地積は、概ね地積測量図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。
- (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おり、目的土地の西側道路は4 2条2項道路である。

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) 目的建物内部は、概ね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数ある。

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

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。 目的土地の使用について、持ち分を所有する親族への地代等の支払いはなく、賃貸借等の契約は締結していません。 目的建物は、新築時からオール電化住宅で、親世代との同居を前提に建築したので、1階と2階にそれぞれキッチンや浴室を備えています。 目的土地の西側道路は、他人所有の私道ですが、通行に何ら支障はなく、対価の支払いもしていません。

(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６月１５日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和８年６月１５日 16：10-16：15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年６月１５日 16：20-16：25	中之島図書館	物件確認
令和８年６月１５日 16：25-16：30	大阪市役所	道路調査
令和８年６月１５日 17：00-17：05	あべの市税事務所	課税調査
令和８年６月１６日 13：00-13：15	物件所在地	物件及び占有確認
令和８年６月２３日 13：05-13：20	物件所在地	在宅要請
令和８年７月１日 15：40-16：00	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

公用

登記年月日：平成14年3月7日

これは図面に記載されたものに基づき作成した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和8年6月16日 大阪法務局北出張所

267103

各階平面図

平成14年3月7日登記

建物図面

No.5

家屋番号 2番10の2

建物の所在 大阪市東住吉区駒川五丁目2番地10

1 階



求積表	
7.344 x 6.775 =	51.10600
5.553 x 1.385 =	7.690903
合計	58.801503
床面積	58.801503

2 階



求積表	
5.678 x 0.893 =	5.081810
7.344 x 6.890 =	44.538720
5.553 x 1.385 =	7.690903
合計	57.311433
床面積	57.311433

3 階



求積表	
7.344 x 6.775 =	51.10600
5.553 x 1.385 =	7.690903
合計	58.801503
床面積	58.801503



1

A4版に縮小

作製者

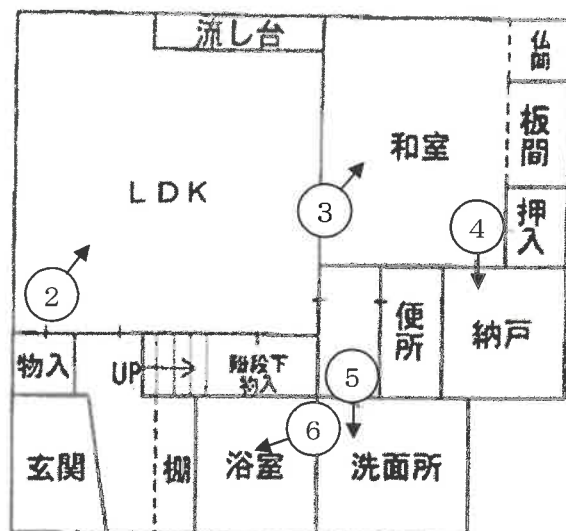
縮尺 250

申請人

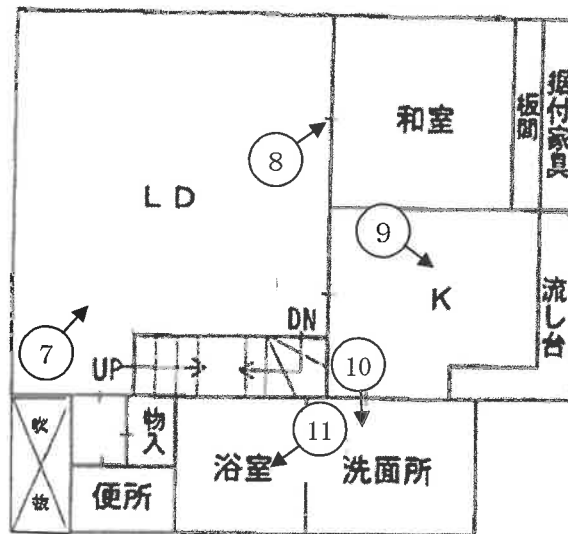
1 30尺 500

(←○写真撮影場所・方向)

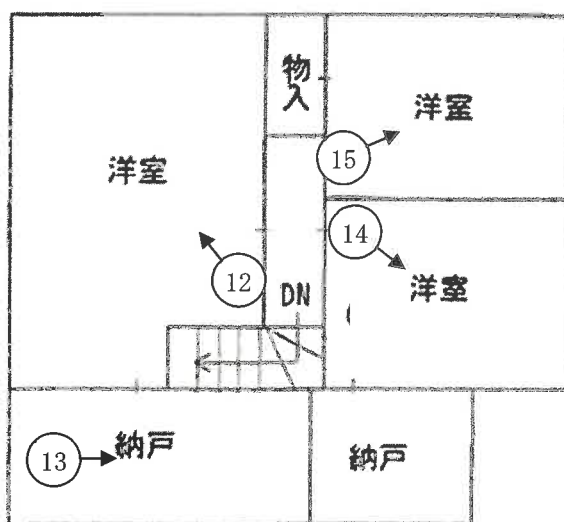
間取略図



1階



2階



3階

(←○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物
	2
	3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



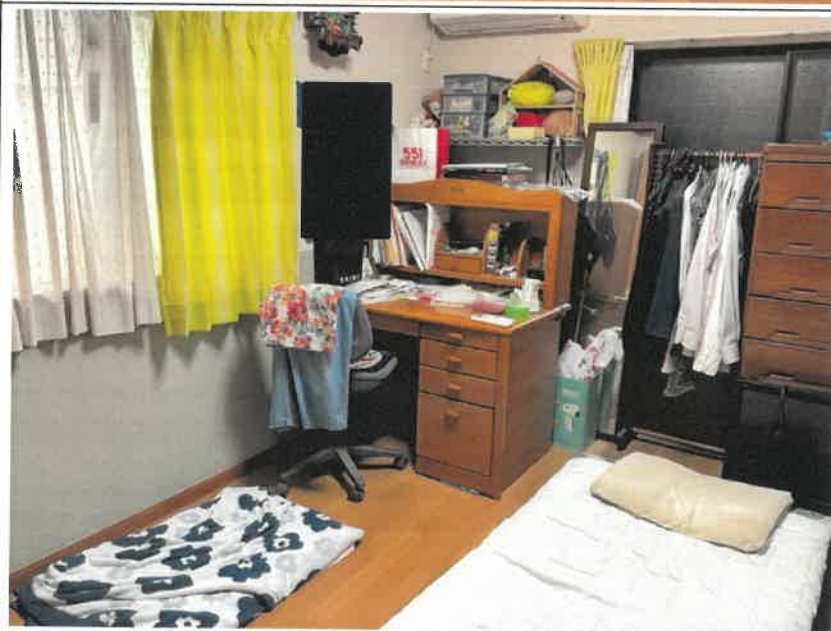
1 2



1 3



1 4



1 5

令和 8 年 (ヌ) 第131号
令和8年7月1日 現地調査
令和8年7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・土地のみ共有持分)

評価人 不動産鑑定士

小 林 敬 一

第1 評価額

一括価格	
金 5,400,000円	
内訳価格	
物件 1	金 2,850,000円
物件 2	金 2,550,000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	概ね物件目録記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	特になし		

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	近鉄南大阪線 針中野 駅 北西方 道路距離 約340m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小中規模一般住宅が建ち並ぶ中にハイツ等も見られる住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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、密集住宅市街地整備：対策地区 水害ハザードマップ浸水想定区域
画地条件	規模	111.03㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口（西側）約 8.6 m , 奥行 約 12.8 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	西側	幅員約 3.6 m 私道 (建築基準法第42条2項)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	住宅
	西側	道路
	南側	住宅
	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（処理区域内）
	(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	土地の閉鎖登記簿からは大蔵省、個人等の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は住宅の敷地等であったと見られる。 土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、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	◇前面道路について ・他人所有地となっている。居住者によると、通行料の支払い等は現在無い模様である。 ・現況幅員が4m未満であるため、建物建替等の際には、道路中心線から2mの後退が原則として必要となる。	

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) 平成14年3月6日 新築
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	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、畳 等
	設 備	トイレ×2、風呂×2、システムキッチン (I.H. クッキングヒーター) ×2 等
	その他	駐車スペース；約1台分
床面積（現況）	延 174.73㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	5 L L D D K K (+納戸×3)
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇アスベストの使用可能性 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。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。 ◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 有 ◇その他 居住者によると、オール電化住宅とのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	259,000	1.00	111.03	0.90	25,881,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $267,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.0/100 \times 100/104 \times 100/101 = 259,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
	1.04	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）
	1.02	0.94	1.05	1.00	1.01

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	0.99	1.00

※接面・方位：方位 1.01

その他：要セットバック 0.99

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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 [主である建物]	250,000	174.73	0.06	2,621,000

ウ 現価率

経過年数 約24年

経済的残存耐用年数 約1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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 1\text{年} / (\text{経過年数} 24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 1\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.06$$

※観察減価は、維持管理の状態や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	25,881,000	0.10	場所的利益	2,588,000
合計				2,588,000

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	持分 割合 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	25,881,000	-2,588,000	1 / 4	—	0.70	0.70	—	2,850,000
2	2,621,000	+2,588,000	1 / 1	1.00	0.70	0.70	0	2,550,000
一括価格 (合計)								5,400,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

(土地のみが) 共有持分物件の市場性を特に考慮し、本物件の持分割合を踏まえて、上記のとおり判定した。

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 地価公示 大阪東住吉-8

所 在 : 大阪市東住吉区鷹合三丁目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 約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 6 m 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 8 年)

物件1 : 17,209,000円 (全体評価額、持分1/4)

物件2 : 5,706,000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・各階平面図写
- 5 間取略図

(鑑第 R08 - 028)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市東住吉区駒川五丁目

地 番 2番10

地 目 宅地

地 積 111.03平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 大阪市東住吉区駒川五丁目2番地10

家屋 番号 2番10の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺3階建

床 面 積 1階 58.80平方メートル
2階 57.13平方メートル
3階 58.80平方メートル

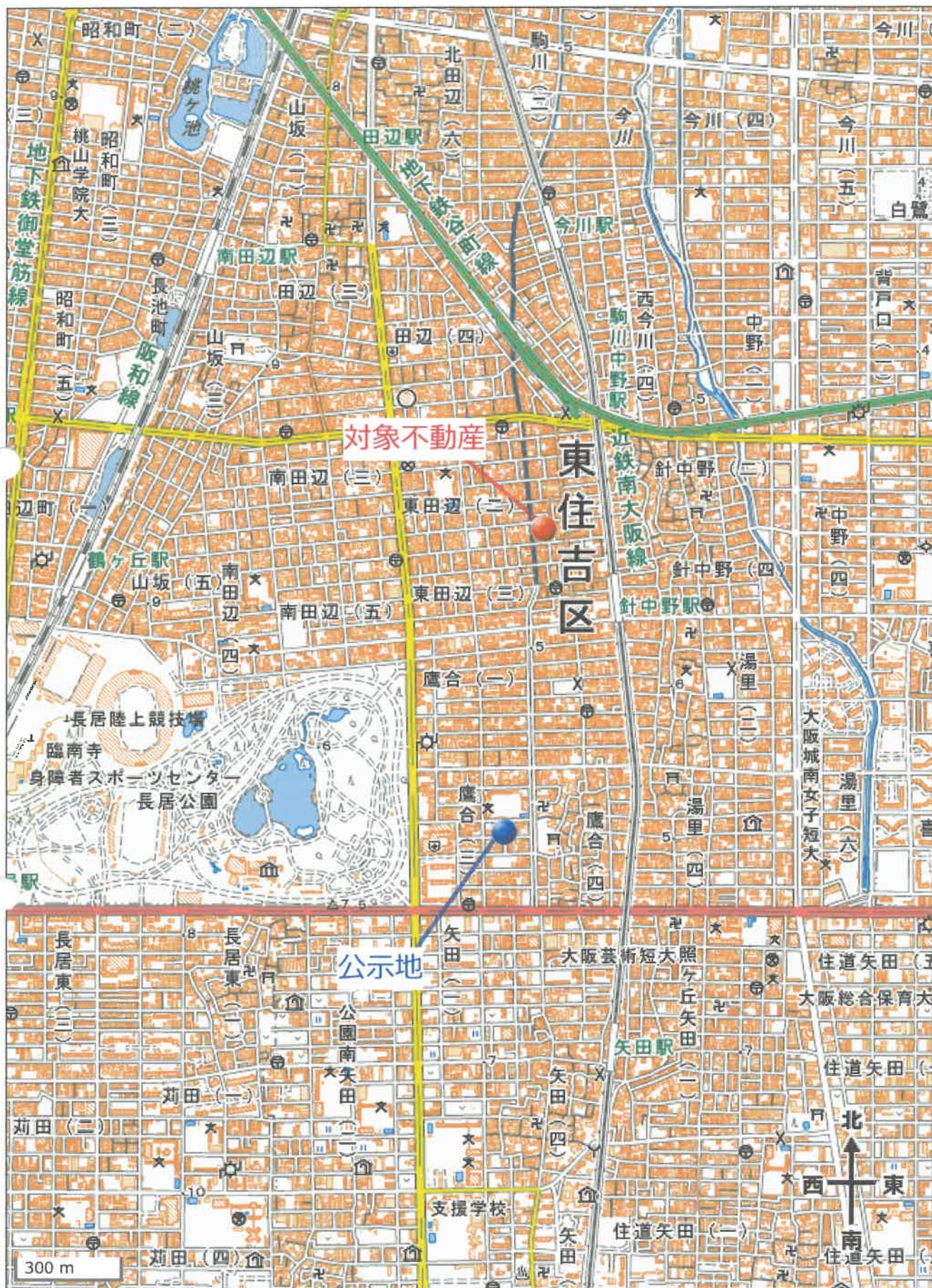
所有者 A



地理院地図

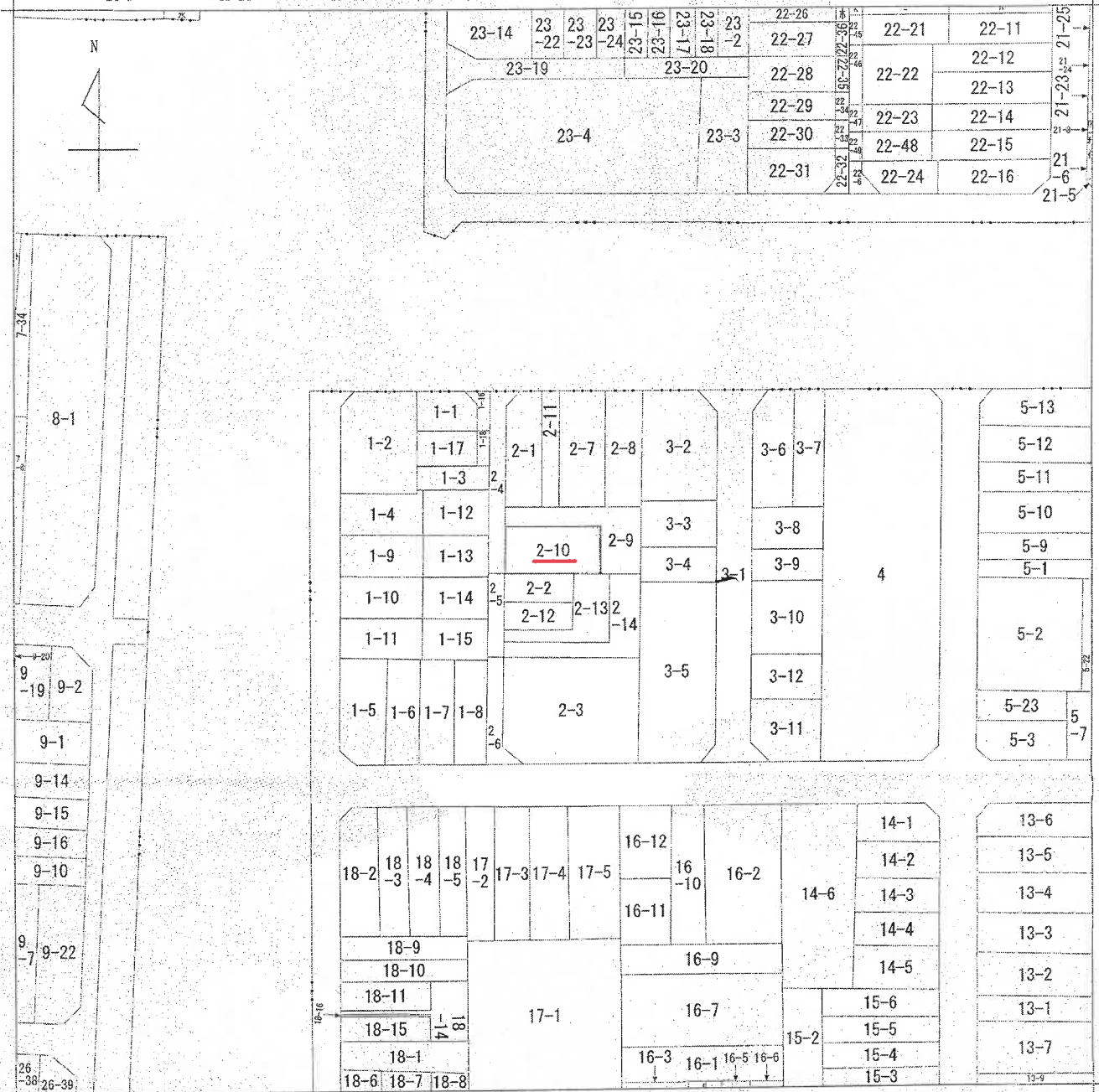
GSI Maps

位置図



A4サイズに縮小

イ 21-7 ハ 22-10 ホ 22-37 ト 7-33 リ 16-4
ロ 21-9 ニ 22-20 ヘ 22-44 チ 21-35



(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。

地番 区域 見出	駒川4丁目
	駒川5丁目

A 東田辺2丁目

請求 部	所在	大阪市東住吉区駒川五丁目		地番	2番10	
出力 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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和8年4月9日

大阪法務局

請求番号: 50-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成13年11月5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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和8年4月9日 大阪法務局

登記官

請求番号：50-2

056425

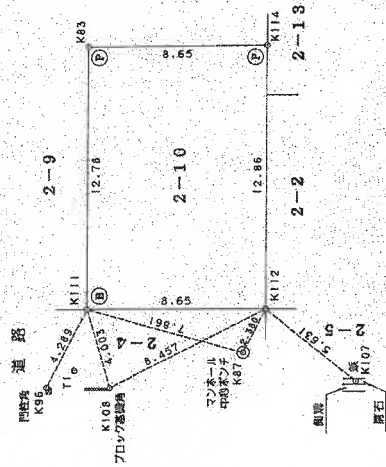
地積測量図
平成13年11月6日(受理)
地番 2-10
土地の所在 大阪市東住吉区駒川五丁目

座標求積表

地番	2-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
K112		91.004	103.661	-798.1553777	12.86
K114		91.938	116.493	1113.8560212	8.65
K83		100.565	115.785	891.5024878	12.78
K111		99.638	103.030	-985.1316908	8.65
			始面積	222.071405	
			地積	111.03	㎡

座標一覽表

測点名	経緯	X	座標	Y	座標
K87	マンホールの蓋		91.933		101.469
K96	道路		101.309		99.079
K107	旗		86.381		100.445
K108	プロット地積		98.238		99.279
T1	トラバ		100.000		100.000



K112 拡大図

境界線の種類	⑥	⑦	⑧	⑨
金属板				
コンクリート杭				
金属板				

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

作成者

No. 5

平成14年3月7日登記

建物図面

家屋番号 2番10の2

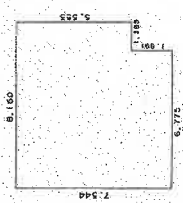
建物の所在 大阪市東住吉区駒川五丁目2番地10

各階平面図

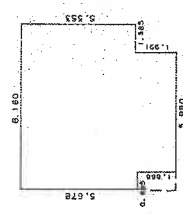
267103

登記年月日：平成14年3月7日

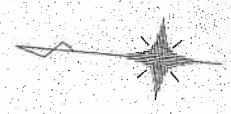
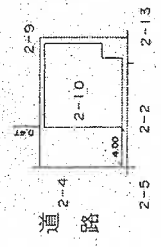
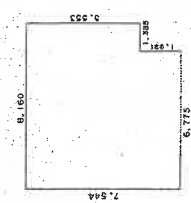
1 階



2 階



3 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和8年4月9日 大阪法務局

登記証

間取略図

