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	

陳述	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）	本人	住　所	〒　－
		（フリガナ）	
		氏　名	㊞
		性　別	□ 男性　□ 女性
		生年月日	□昭和 □平成　　年　　月　　日 □西暦

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す。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 □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。

（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	㊞
		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す。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　　年　　月　　日 □西暦
2	住　所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏　名	
	性　別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成　　年　　月　　日 □西暦
3	住　所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏　名	
	性　別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成　　年　　月　　日 □西暦
4	住　所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏　名	
	性　別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成　　年　　月　　日 □西暦

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。**

令和　８年（ケ）第　　２０７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８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	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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１１月１０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）
1～3	11,720,000 9,376,000	一括	2,344,000	61,261	26,254
1	10,000				
2	1,780,000				
3	9,930,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２０７号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目

　　地　　番　　１７番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．２７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

２　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目

　　地　　番　　１７番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．０６平方メートル

３　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目１７番地１７

　　家屋　番号　　１７番１７の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　２２．９７平方メートル
　　２階　　２４．８４平方メートル
　　３階　　２２．３５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　207号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月16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。

令和　8年（ケ）第　　２０７号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目

　　地　　番　　１７番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．２７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

２　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目

　　地　　番　　１７番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．０６平方メートル

３　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目１７番地１７

　　家屋　番号　　１７番１７の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　２２．９７平方メートル
　　２階　　２４．８４平方メートル
　　３階　　２２．３５平方メートル

令和　8年(ケ)第　207号
令和　8年　6月26日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.8.10

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

令和　8年（ケ）第　　２０７号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目

　　地　　番　　１７番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．２７平方メートル

２　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目

　　地　　番　　１７番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．０６平方メートル

３　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目１７番地１７

　　家屋　番号　　１７番１７の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　２２．９７平方メートル
　　２階　　２４．８４平方メートル
　　３階　　２２．３５平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市西成区天下茶屋東１丁目３番１５号
土地	物件１及び２
現況地目	■宅地（物件２）　■公衆用道路（物件１）　□　　（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（物件２）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　　種　類： □ある　　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

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、形状及び地積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（物件１）は目的建物の敷地となっており、目的土地（物件２）は公衆用道路となっている。

(3)　目的土地の接面道路は、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)　目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

(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ほか、動産が多数置かれている箇所があり、床、内壁等に確認できない箇所があった。

(4)　目的建物の屋上に塔屋が存した。

(5)　目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

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	目的建物には私が住んでいます。ペットは飼っていません。雨漏りなどの不具合はありません。（電話による面談）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、占有しているものと認める。

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

（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
８年７月７日 10：25－10：40	あべの市税事務所	課税台帳調査
８年７月９日 9：00－9：05	中之島図書館	物件調査
８年７月９日 9：20－9：25	大阪市役所	道路等調査
８年７月９日 9：45－9：50	大阪法務局北出張所	公図等調査
８年７月１５日 12：15－12：25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函（回答なし）
８年７月２１日 15：05－15：20	執行官室	所有者聴取（電話）
８年７月２８日 15：55－16：00	物件所在地	物件及び占有確認、在宅要請文書投函
８年７月３１日 13：40－14：20	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。

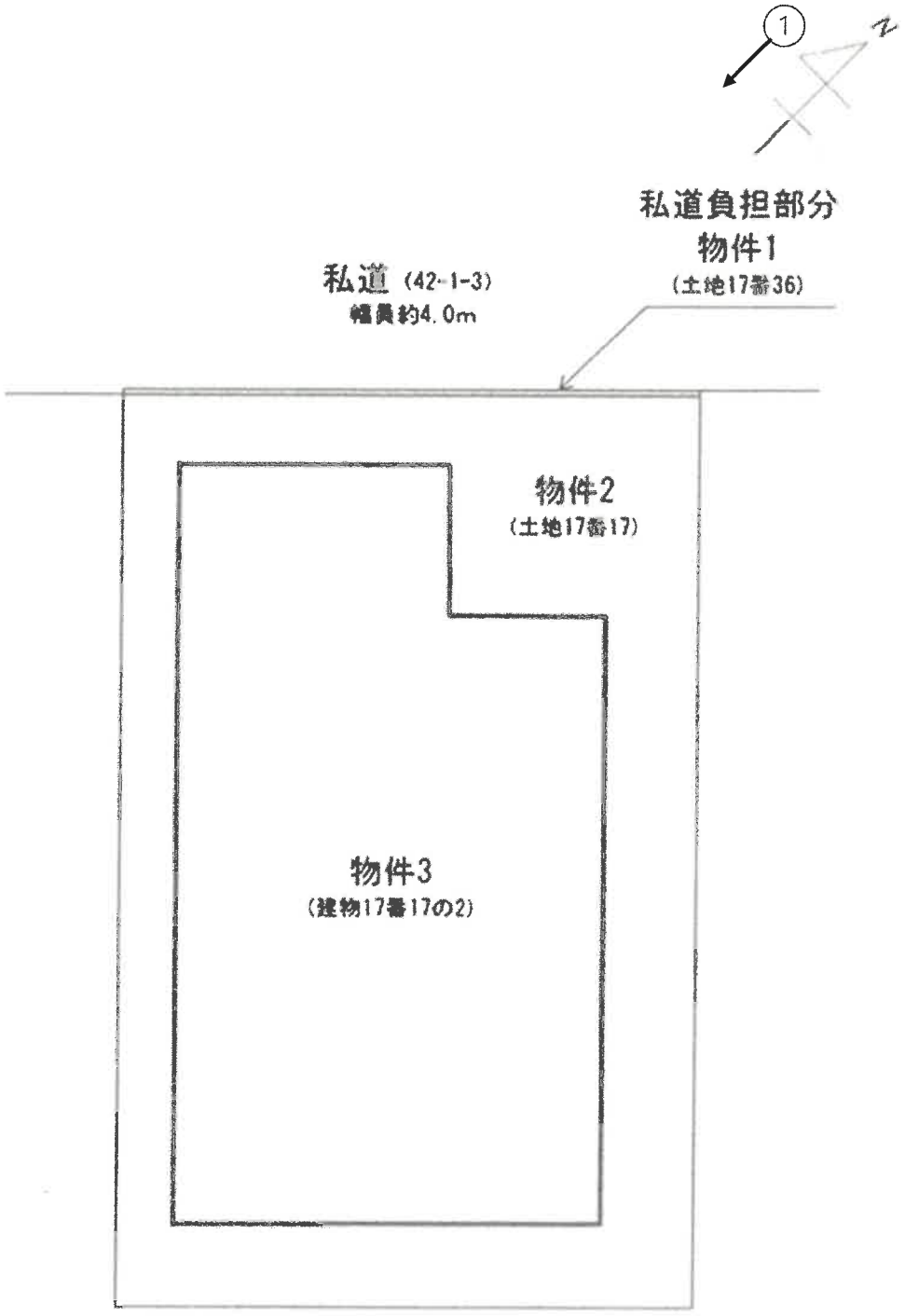
■ 令和　８年　７月　３１日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

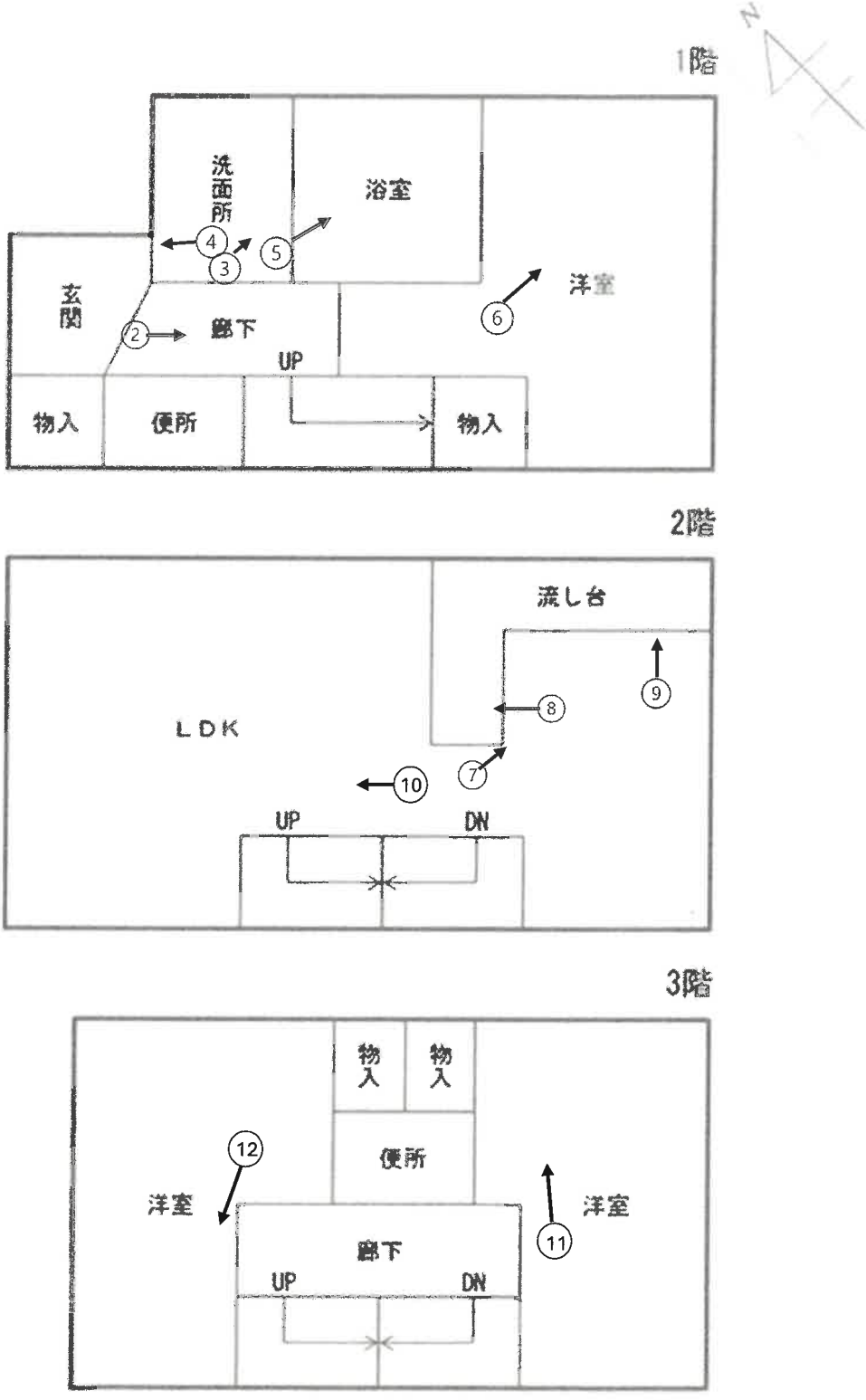
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



(←写真撮影場所・方向)

間取略図



（←写真撮影場所・方向）

①



②



（9枚目）

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



11



12



13

物件１土地



令和8年　（ケ）　第207号
令和8年7月31日　現地調査
令和8年8月6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

下農 博之

第１　評価額

一　括　価　格	
金 11,720,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　10,000円
物件２	金　　1,780,000円
物件３	金　　9,930,000円

１　一括価格は，物件１～３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	下記特記事項参照
３	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
１～２	・現地調査の結果，目的土地は，物件1の全部を私道負担していると推察され，当該部分の現況地目を，公衆用道路と推定した。 ・概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので，登記数量で評価する。但し，境界，地積等の正確な情報を得るには，正式な専門調査を要する。
３	・建物図面と現況は，概ね一致した。

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１，２）

位置・交通	大阪メトロ堺筋線　　動物園前駅　　南東方　道路距離　約900m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅，共同住宅の中に事業所等も見られる住宅地域	
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1種住居地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規　模	40.06㎡　　（外私道負担0.27㎡）
	形　状	長方形
	間口・奥行	間口約4.9m・奥行約8.2m（北東辺）
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現　況	居宅
	南東側	戸建住宅
	南西側	戸建住宅
	北東側	戸建住宅
	北西側	私道
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	物件2の閉鎖謄本等からは，昭和39年以降，個人，法人（不動産会社等），現所有者等の所有者名，及び昭和48年当初より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると，昭和35年頃は，住宅の一部であったと思われる。大阪市等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。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	・登記上，北西側私道（17番3土地）の所有者は，東京都に居住する個人であった。	

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　令和5年2月13日新築　（登記記載） 経過年数　約3年 経済的残存耐用年数　約32年	
仕　様	構　造	木造
	屋　根	スレートぶき・陸屋根
	外　壁	化粧ボード等
	内　壁	ビニールクロス等
	天　井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設　備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 70.16㎡ 増築はなく，登記と現況数量は，同じである。	
現況用途等	階　層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	３ＬＤＫ
品　等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，部分的に，損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特記事項	・屋上に，塔屋，ベランダあり ・動産等により，床，内壁等に，目視できない箇所があった。 ・建築確認あり，検査済証あり ・設備等の稼動の状況を，確認したものではない。 ・目的建物の建築時期，構造，用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は，否定できない。なお，アスベスト使用の有無等，詳細については，専門調査機関による分析調査を要す。	

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	132,000	0.05	0.27	－	2,000
2	132,000	1.01	40.06	0.95	5,074,000

※）私道負担部分の個別格差を，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 西成(府)-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
185,000円／㎡	× 106.5/100	× 100/104	× 100/143	＝ 132,000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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04
方位+4				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.03	1.01	1.35	1.02	1.43
幅員+3	最寄駅距離+2 最寄駅性格-1	周辺利用+35	基準容積率+2	

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	1.00	1.01
方位+1				

ウ 地積：登記数量による

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	200,000	70.16	0.83	11,647,000

ウ 現価率

経過年数	約3年
経済的残存耐用年数	約32年
観察減価	10%
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32年／（経過年数3年＋経済的残存耐用年数32年）｝×（１－0.1）

＝ 0.83

※）観察減価は，維持管理の状況，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）
2	5,074,000	0.50	法定地上権	2,537,000

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	2,000	－		1.00	0.70		10,000
2	5,074,000	－ 2,537,000		1.00	0.70		1,780,000
3	11,647,000	＋ 2,537,000	1.00	1.00	0.70	0	9,930,000
一括価格（合計）							11,720,000

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

キ 評価額

物件1は，備忘価格

第６　参考価格資料

１ 地価調査 西成(府)-2

所　在　　：大阪市西成区天下茶屋1丁目6番5「天下茶屋1-16-11」
価　格　　：185,000円／㎡
位　置　　：南海本線 天下茶屋駅 北東方 約750m（道路距離）
価格時点　　：令和7年7月1日
地　積　　：188㎡
供給処理施設　：水道，ガス，下水
接面街路　　：南 6.0m 私道
用途指定等　　：第1種住居地域（建ぺい率80%，容積率300%）準防火地域
地域の概要　　：小規模一般住宅，共同住宅等が混在する住宅地域

２ 固定資産税評価額 （令和8年度）

物件１　　：0円
物件２　　：3,068,000円
物件３　　：7,729,000円

第７　附属資料

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

以　上

令和　8年（ケ）第　　２０７号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目

　　地　　番　　１７番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．２７平方メートル

２　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目

　　地　　番　　１７番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．０６平方メートル

３　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋東一丁目１７番地１７

　　家屋　番号　　１７番１７の２

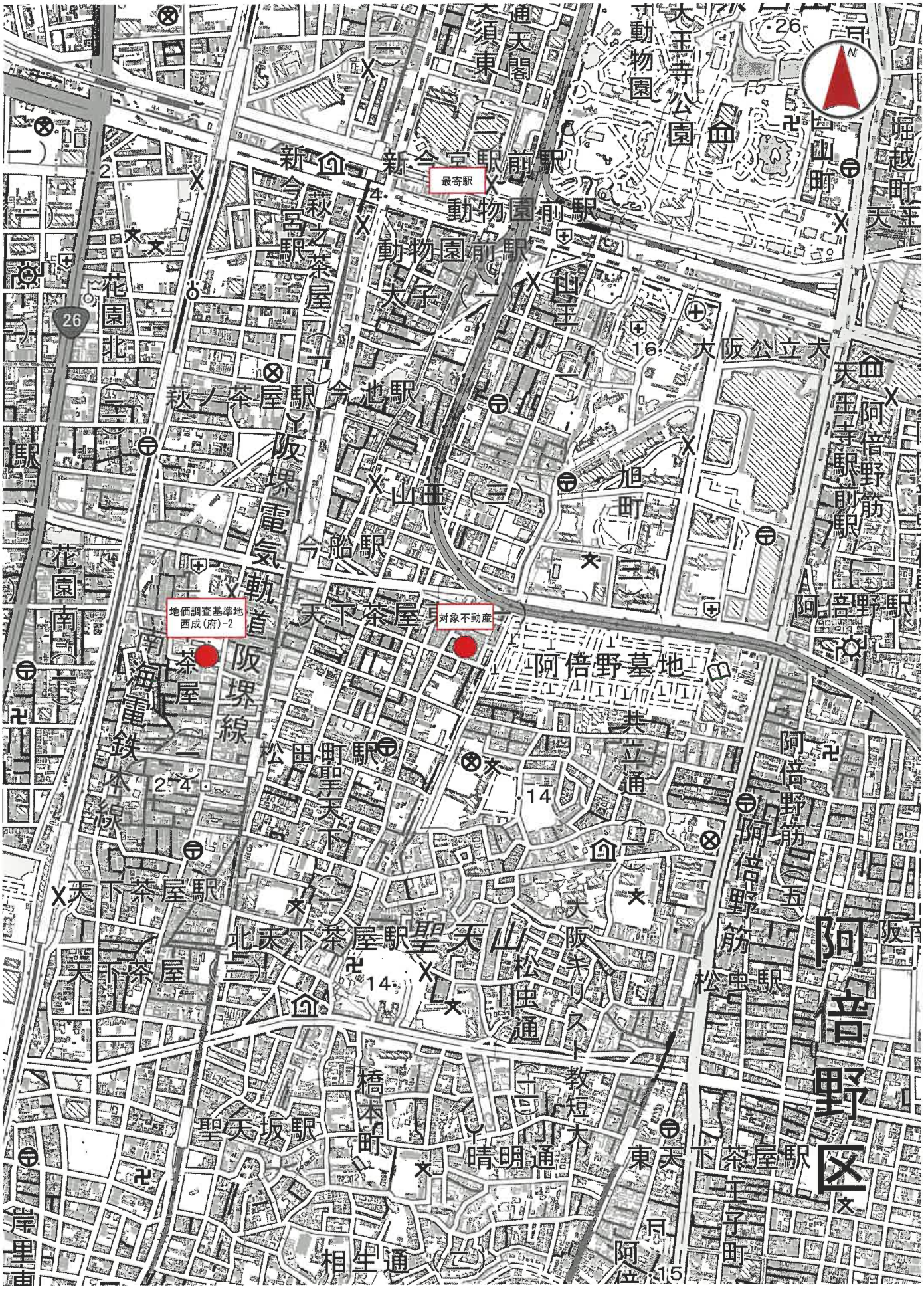
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根３階建

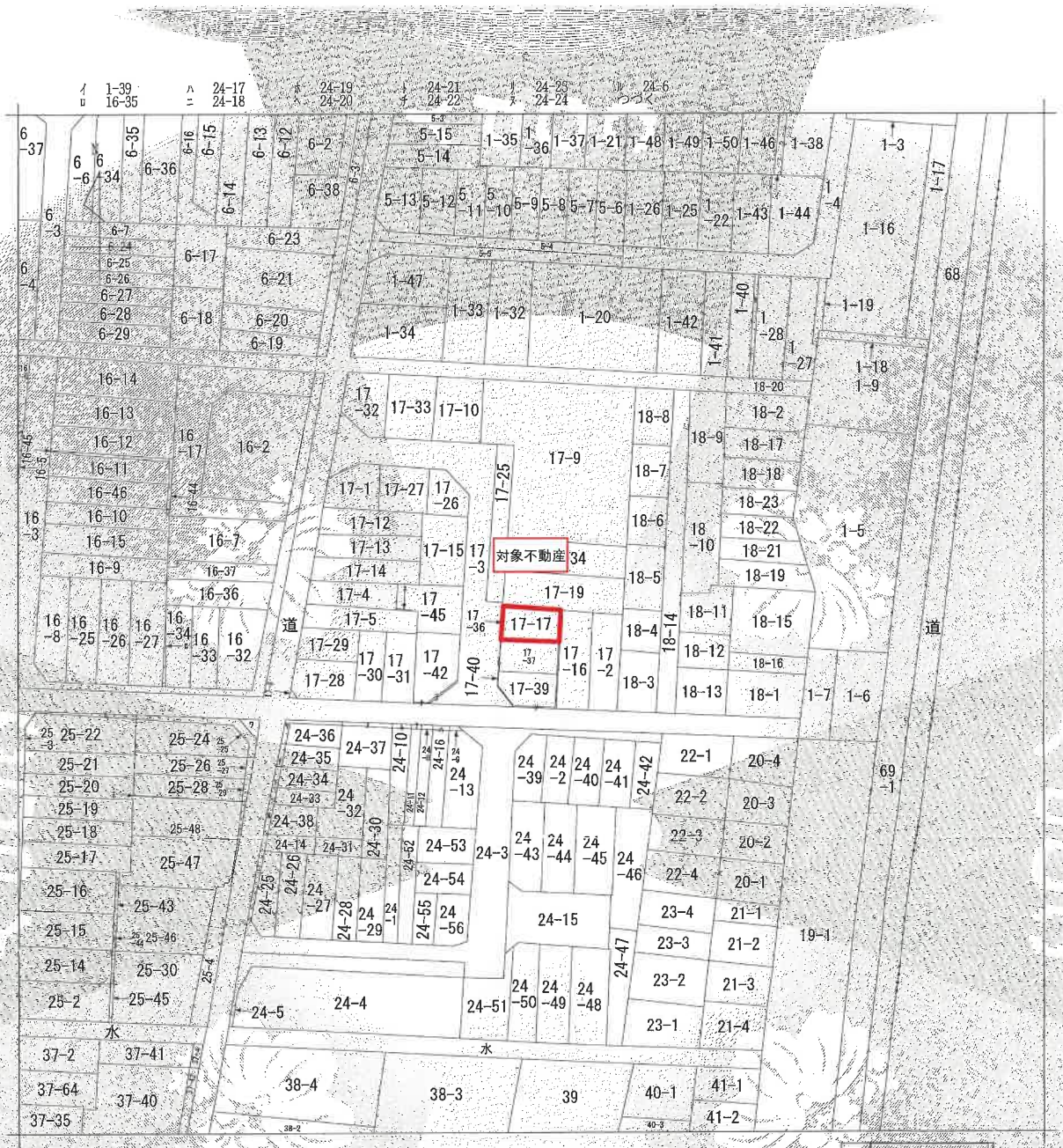
　　床　面　積　　１階　　２２．９７平方メートル
　　２階　　２４．８４平方メートル
　　３階　　２２．３５平方メートル

附属資料

位置図



縮尺1:10,000
地理院地図



（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	天下茶屋東一丁目

請求部分	所在	大阪市西成区天下茶屋東一丁目			地番	17番17		
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5月7日
大阪法務局

地図整理番号：M52442

登記官

(1/2)

A4判に縮小

登記年月日：令和4年8月30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。
令和8年5月14日　大阪法務局
登記官

地番	17-36, 17-38 17-40, 17-41	地積測量図
土地の所在	大阪市西成区天下茶屋東一丁目	

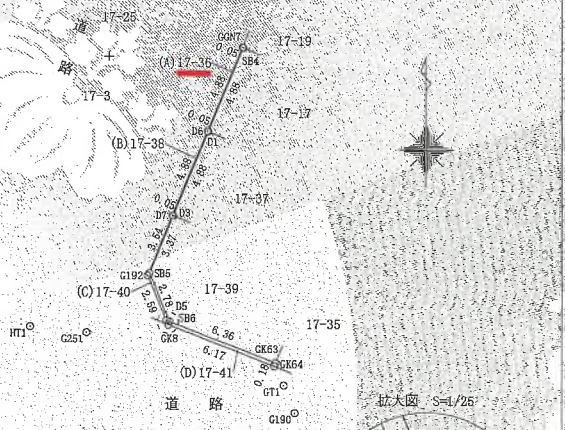
座標求積表

地番	(A)17-36			
測点	境界標の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
GGN7	金属標	-150625.771	-45373.342	203363.318844
D6		-150630.274	-45375.247	205322.992675
D1		-150630.296	-45375.195	-203371.623990
SB4		-150625.792	-45373.291	-205314.141775
			倍面積	0.546754
			面積	0.2728770
			地積	0.27 ㎡
			坪数	0.08

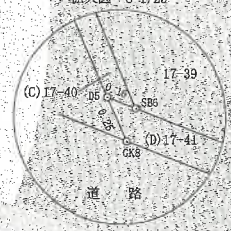
地番	(B)17-38			
測点	境界標の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D6		-150630.274	-45375.247	203281.106560
D7		-150634.776	-45377.152	205286.235648
D3		-150634.798	-45377.098	-203289.399040
D1		-150630.296	-45375.195	-205277.382180
			倍面積	0.560988
			面積	0.2804940
			地積	0.28 ㎡
			坪数	0.08

地番	(C)17-40			
測点	境界標の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D7		-150634.776	-45377.152	147203.481088
G192	金属標	-150638.042	-45378.534	256025.688828
D5		-150640.418	-45377.479	110494.161365
SB6	金属鋲	-150640.477	-45377.326	-113760.956282
SB5	金属鋲	-150637.911	-45378.414	-257704.013106
D3		-150634.798	-45377.098	-142257.202230
			倍面積	1.159663
			面積	0.5798315
			地積	0.57 ㎡
			坪数	0.17

地番	(D)17-41			
測点	境界標の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D5		-150640.418	-45377.479	-93432.229261
GK8	金属鋲	-150640.654	-45377.375	111764.474625
GK64	金属鋲	-150642.881	-45371.613	93420.151167
GK63	金属鋲	-150642.713	-45371.542	-111750.107946
			倍面積	2.288585
			面積	1.1442925
			地積	1.14 ㎡
			坪数	0.34
			総計	2.2774950 ㎡

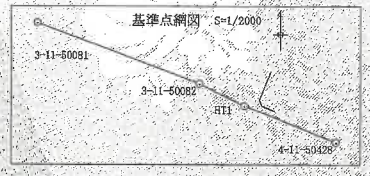


拡大図 S=1/25



座標一覧表

種類	測点名	X座標	Y座標
公共基準点	3-11-50081	-150605.072	-45474.771
	3-11-50082	-150631.217	-45404.092
	4-11-50428	-150655.946	-45344.692
多角点	HT1	-150640.761	-45384.876
引照点	GT1	-150643.902	-45371.119
	G190	-150645.379	-45370.530
	G251	-150641.066	-45381.819



令和4年3月28日基準点測量
令和4年8月2日測量
世界測地系 第Ⅵ系
縮尺係数 0.999925

作成者	申請人	縮尺	1/250

（大阪土地家屋調査士会）

地図整理番号：M52639

A4判に縮小

地積測量図

登記年月日：令和4年8月30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。

令和8年5月12日

大阪法務局

登記官

地図整理番号：M52564

登記年月日：令和5年2月16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。
令和8年5月7日　大阪法務局
登記官

各階平面図

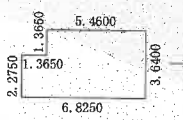
建物図面
各階平面図

家屋番号	17番17の2
建物の所在	大阪市西成区天下茶屋東一丁目17番地17

1階

求積表

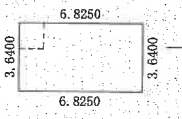
6.8250 × 2.2750	＝	15.52687500
5.4600 × 1.3650	＝	7.45290000
合計		22.97977500
床面積		22.97 ㎡



2階

求積表

6.8250 × 3.6400	＝	24.84300000
合計		24.84300000
床面積		24.84 ㎡

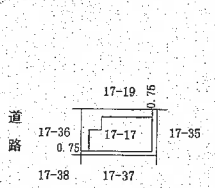


3階

求積表

6.1425 × 3.6400	＝	22.35870000
合計		22.35870000
床面積		22.35 ㎡





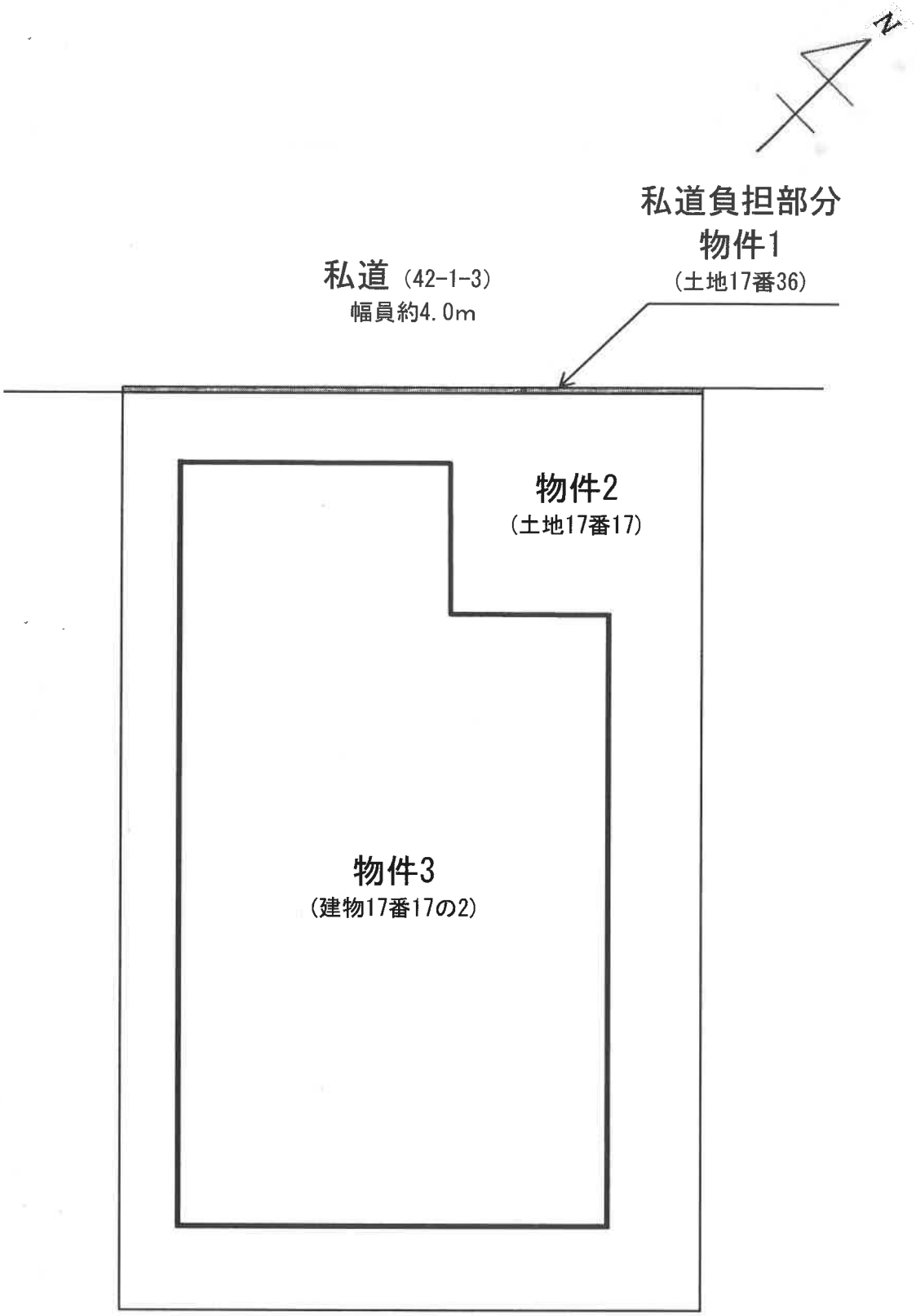
作成者 [redacted]　縮尺 1/250　申請人 [redacted]　縮尺 1/500

（大阪土地家屋調査士会）

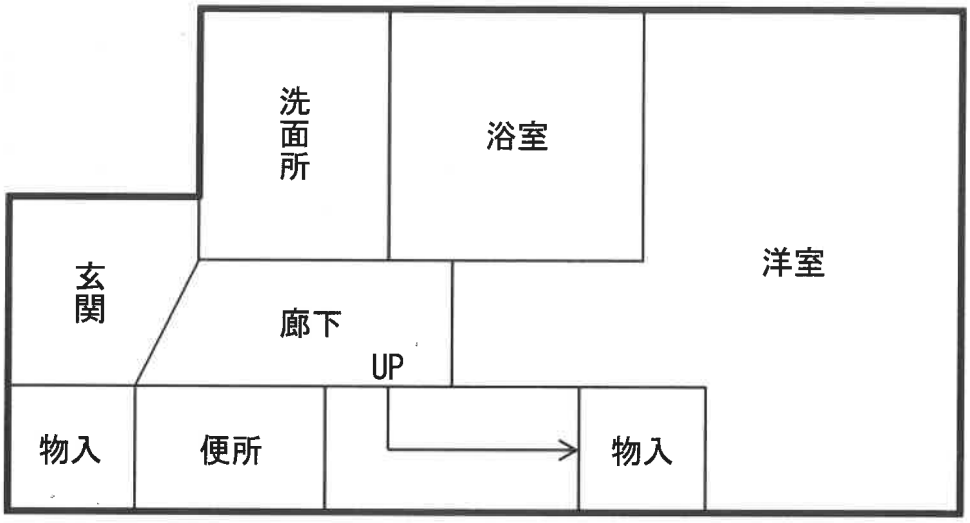
地図整理番号：M52443

A4判に縮小

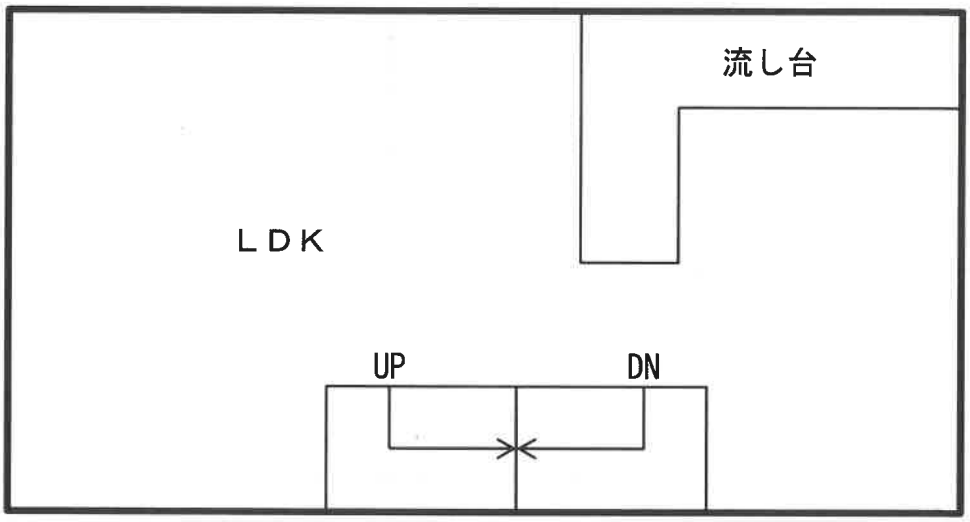
附属資料 No.5 土地建物位置関係図



1階



2階



3階

