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（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６０万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（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）。**

（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　　２１８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　高　崎　幸　次

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	6,870,000 5,496,000	一括	1,374,000	23,928	8,256
1	80,000				
2	3,150,000				
3	3,640,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目

　　地　　番　　２２番７０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．８７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

２　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目

　　地　　番　　２２番６８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．５２平方メートル

３　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目２２番地６８

　　家屋　番号　　２２番６８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３４．６８平方メートル
　　２階　３２．１２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　218号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月17日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　高　崎　幸　次

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】
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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　　２１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目

　　地　　番　　２２番７０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．８７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

２　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目

　　地　　番　　２２番６８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．５２平方メートル

３　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目２２番地６８

　　家屋　番号　　２２番６８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３４．６８平方メートル
　　２階　３２．１２平方メートル

令和８年(ケ)第２１８号
令和８年７月１５日受理
令和　年　月　日提出
8.8.20

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

令和　８年（ケ）第　　２１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目

　　地　　番　　２２番７０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．８７平方メートル

２　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目

　　地　　番　　２２番６８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．５２平方メートル

３　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目２２番地６８

　　家屋　番号　　２２番６８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３４．６８平方メートル
　　２階　３２．１２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市旭区中宮１丁目１３－２４
土地	物件１，２
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 □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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■A
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■B（占有者Aの配偶者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		平成１１年頃
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

⑴　表札　　Ａの姓

⑵　郵便受け　表示なし

2　目的土地の現況について

⑴　目的土地のうち物件２は目的建物の敷地として利用されており、物件１は公衆用道路となっている。

⑵　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。

⑶　物件１は建築基準法上の道路（建築基準法４２条１項３号）であり、物件２は建築基準法上の道路（物件１）に接面している。

3　目的建物の現況について

⑴　形状は、概ね間取略図のとおりである。２階トイレは、扉の前に多数の動産類が存在したため、状況を確認できていない。

⑵　目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。

⑶　目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

⑷　目的建物の南西側にある外構部分（壁）が２０センチメートル程度、西側隣地にはみ出している。また、目的建物は、東側隣家と壁が接着している。

（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
B （占有者Aの配偶者）	1　目的建物には、Aと私を含むAの家族が使用しています。 2　Aは、所有者の子であることから、目的建物を何らの契約等なく使用しているものであり、賃料等の支払いもありません。 3　目的建物については、経年相応の状況であり、すぐに修繕を要するような大きな不具合はないと思います。２階のトイレは入居時から使用しておらず、現在でも使用できるかどうかは分かりません。 4　２５年位前に２階南側で雨漏りがあったため修繕を行っており、現在では特に問題はないと思います。 5　目的建物は、元々、３連棟の真ん中でしたが、西側の建物がなくなったので、２連棟になっています。目的建物の西側隣地は、Aの所有であるため、目的土地上の工作物がはみ出していても特に問題にならない状態です。

（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15日 14：45－15：00	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 7月15日 15：10－15：15	中之島図書館	物件確認
8年 7月15日 15：25－15：30	大阪市役所	道路関係調査
8年 7月16日 10：25－10：45	物件所在地	物件及び占有確認、Ｂと面談
8年 7月16日 11：00－11：10	京橋市税事務所	課税関係調査
8年 7月16日	執行官室	照会書送付（所有者）
8年 8月 6日 13：30－14：10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Ｂ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。

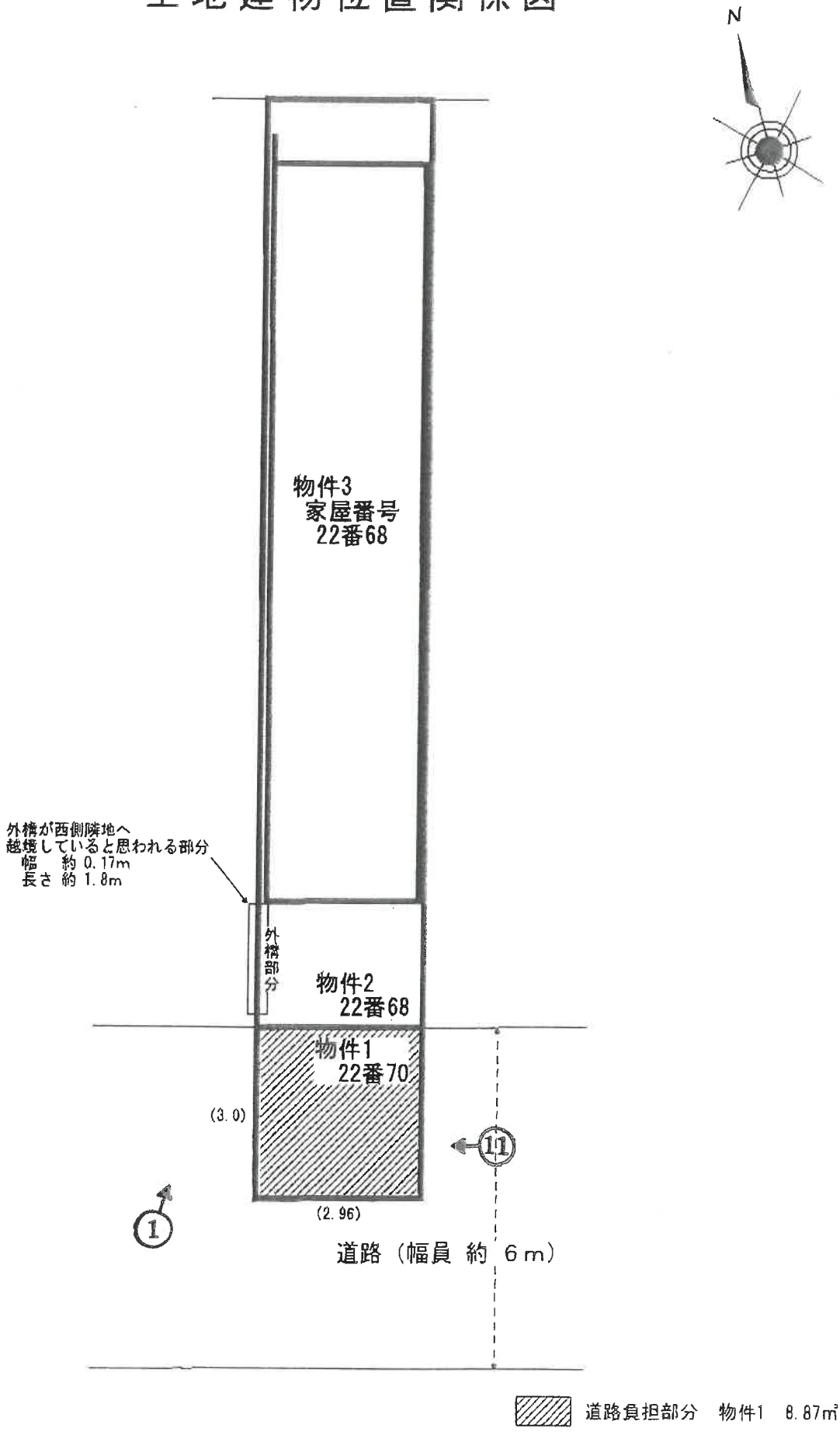
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

R8ケ218

土地建物位置関係図



（←○写真撮影場所・方向）

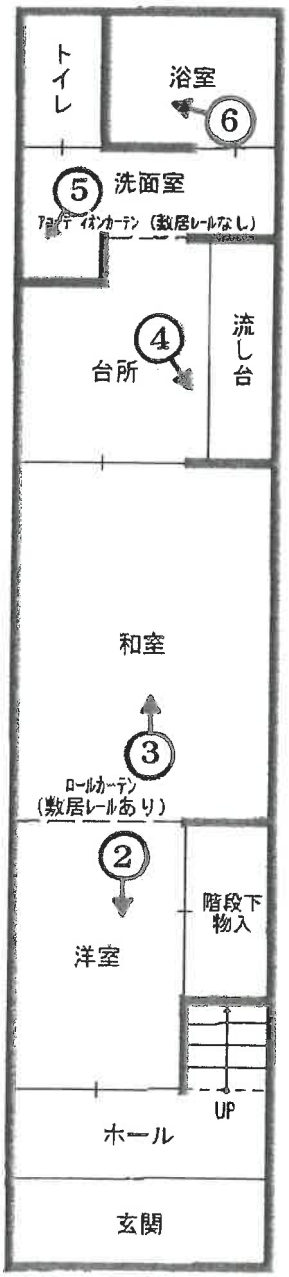
（ 7 枚目）

R8ケ218

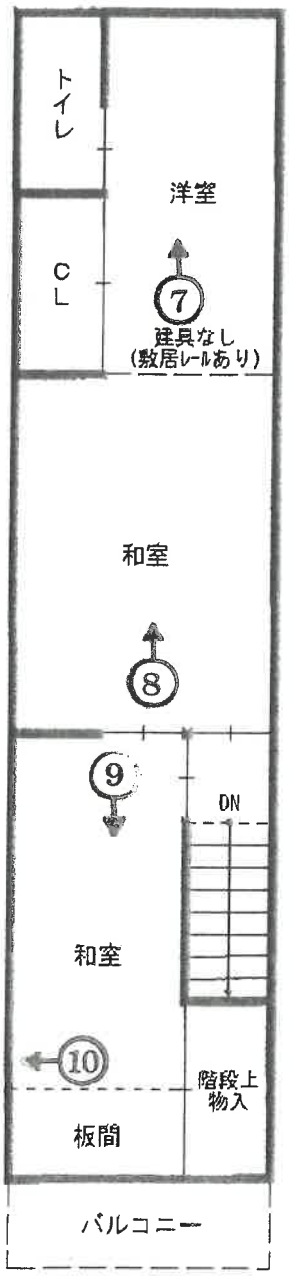
間取略図



1階平面図



2階平面図



（←○写真撮影場所・方向）



①

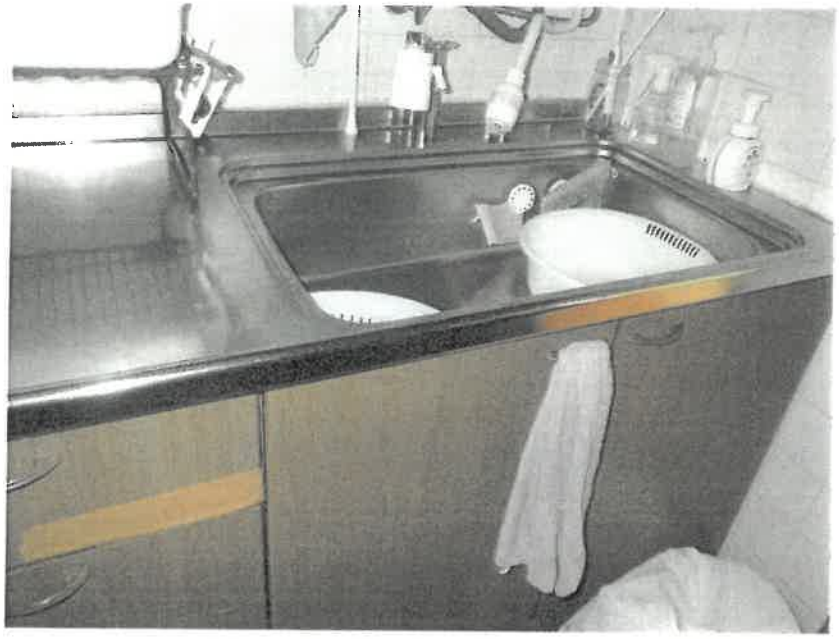
目的建物



②



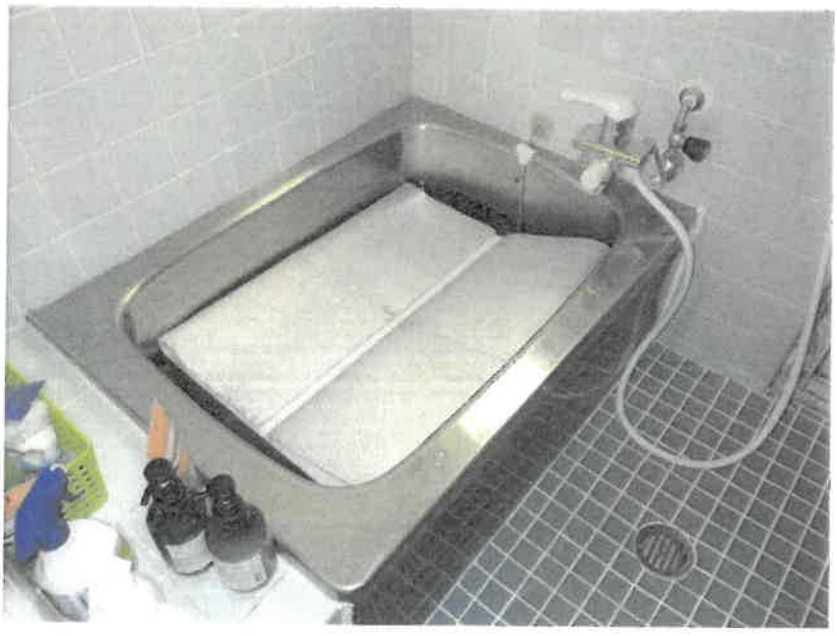
③



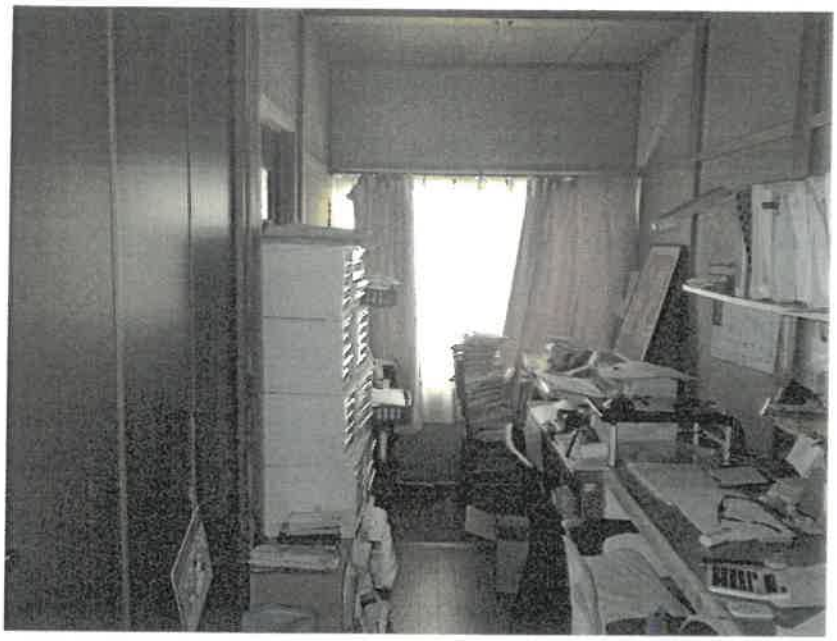
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

砂壁の剥離



⑪

目的土地（物件１）

令和８年（ケ）　第 218 号
令和８年８月６日　現地調査
令和８年９月３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

髙橋　洋子　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 6,870,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　80,000円
物件２	金　3,150,000円
物件３	金　3,640,000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１の内訳価格は道路負担部分の価格，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，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	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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	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	特記事項参照

番号	特記事項
1・2	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. 物件1土地は，物件2土地が南側で接する道路に係る道路負担部分である。よって，登記上の地目は「宅地」であるが，現況は「公衆用道路」である。 3. 物件2土地は，物件3建物の敷地として利用されている。
3	1. 物件3建物は東側隣接建物と外壁が接着しており，外観からは連棟式住宅と見受けられ，関係人からも連棟式である旨の陳述を得た。但し，登記上は独立した建物として登記されており，屋根については独立した構造になっていいる。以上より，物件3建物と東側隣接建物の構造上の関係は判然とせず，専門家による調査を要する。 2. 物件3建物の南西端の外構の一部が，西側隣接土地に越境しているものと思われるが，関係人によると，西側隣接土地の所有者と将来撤去に関する覚書等の書面は取り交わしていないとのことである。 3. 物件3建物の建物図面には，昭和52年の増築登記が反映されており，当該建物図面を基に現地概測したところ，登記と現況は概ね符合した。なお，物件3建物の閉鎖登記によると，所有権保存登記は昭和25年の可能性が高い。 4. 関係人によると，物件3建物の2階のトイレは使用できない状態とのことである。

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・２）

位置・交通	大阪メトロ谷町線　千林大宮駅　南西方　道路距離　約700m （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。老朽建物の建替えが見られ，今後も徐々に建替えが進行していくものと予測される。	
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	宅地造成工事等規制区域等
画地条件	規模	道路負担部分：　8.87㎡　（物件1土地） 有効宅地部分：　47.52㎡　（物件2土地）
	形状	概ね整形
	間口・奥行	間口（南）：約3m・奥行：約16m
	高低差等	概ね等高
接面道路の状況	南側	幅員約6m私道（建築基準法第42条第1項第3号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	空地
	南側	道路
	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36年から住宅の敷地として利用されてきた形跡が認められた。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	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，有効宅地部分である物件2土地について判定した。 2. 物件2土地の南側接面道路下に下水道本管が埋設されているが，大阪市によると，引込管の有無は不明とのことである。	

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（登記記載） ※建物閉鎖登記より，所有権保存登記は昭和25年6月3日の可能性が考えられる。 経過年数　約49年（登記記載の増築年月日から起算） 経済的残存耐用年数　約3年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	スレート葺
	外　壁	タイル貼，サイディング等
	内　壁	繊維壁，砂壁，合板等
	天　井	化粧ボード，杢目プリント等
	床	フローリング，クッションフロア，畳等
	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66.80㎡ 登記に反映されていない増築は認められず，現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階　層	２階建
	現況用途	居宅
	間　取	５Ｋ
品　　等	やや劣る	
保守管理の状態	内壁の剥離や床材の表面損傷等の経年による汚損，劣化が認められた外，2階南側の和室の内壁に雨漏り跡と思われるシミが認められた。また，前記のとおり2階のトイレは使用出来ない状態との陳述がある。	
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. 物件3建物は，建築基準法施行前から既に存在していた可能性が考えられる。但し、昭和52年の増築については、その規模からみて建築確認申請が必要であった可能性が高いが，申請に関する記録を確認することが出来なかった。 2. 物件3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・２（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　（道路負担部分）	266,000	0.05	8.87	—	118,000
2　（有効宅地部分）	266,000	0.98	47.52	0.75	9,291,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　旭（府）－1

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差	標準画地価格
256,000円／㎡	×	107.2/100	×	100/100	×	100/103	＝266,000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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近（※1）	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.03	1.00	1.00	1.03

（※1）駅距離

イ　個別格差：（有効宅地部分）

接面・方位（※2）	規模	形状（※3）	その他（※4）	総合（相乗積）
1.04	1.00	0.97	0.97	0.98

（※2）方位　（※3）間口狭小　（※4）下水道埋設状況

イ　個別格差：（道路負担部分）

道路価値
0.05

ウ　地積：　登記数量を採用した。

エ　建付減価：　土地と建物（老朽化）の適応の状態を考慮した。

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	180,000	66.80	0.06	721,000

ウ　現価率

経過年数　約49年，　観察減価　40%

経済的残存耐用年数　約3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3年／（経過年数約49年＋経済的残存耐用年数約3年）｝×（１－0.4）

＝　0.06

※　観察減価は，中古建物に係る市場の特性（▲30%），保守管理の状態（▲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）
2 （有効宅地部分）	9,291,000	0.50	法定地上権	4,646,000

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	118,000	－		0.97	0.70		80,000
2	9,291,000	－ 4,646,000		0.97	0.70		3,150,000
3	721,000	＋ 4,646,000	1.00	0.97	0.70	0	3,640,000
一括価格（合計）							6,870,000

ウ　占有減価

本件の場合不要。

エ　市場性修正

アスベスト含有建材の使用可能性があることを考慮し，市場性修正率を　0.97　と判定した。

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　地価調査　旭（府）－1

所　　在　：大阪市旭区大宮3丁目62番「大宮3-8-6」
価　　格　：256,000円／㎡
位　　置　：大阪メトロ谷町線　千林大宮駅　北西方　約400m（道路距離）
価格時点　：令和7年7月1日
地　　積　：121㎡
供給処理施設　：水道，ガス，下水
接面街路　：北側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　：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8年度）

物件１　：　0円　（土地：非課税）
物件２　：　6,259,000円　（土地）
物件３　：　666,000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

令和　8年（ケ）第　　２１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目

　　地　　番　　２２番７０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．８７平方メートル

２　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目

　　地　　番　　２２番６８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．５２平方メートル

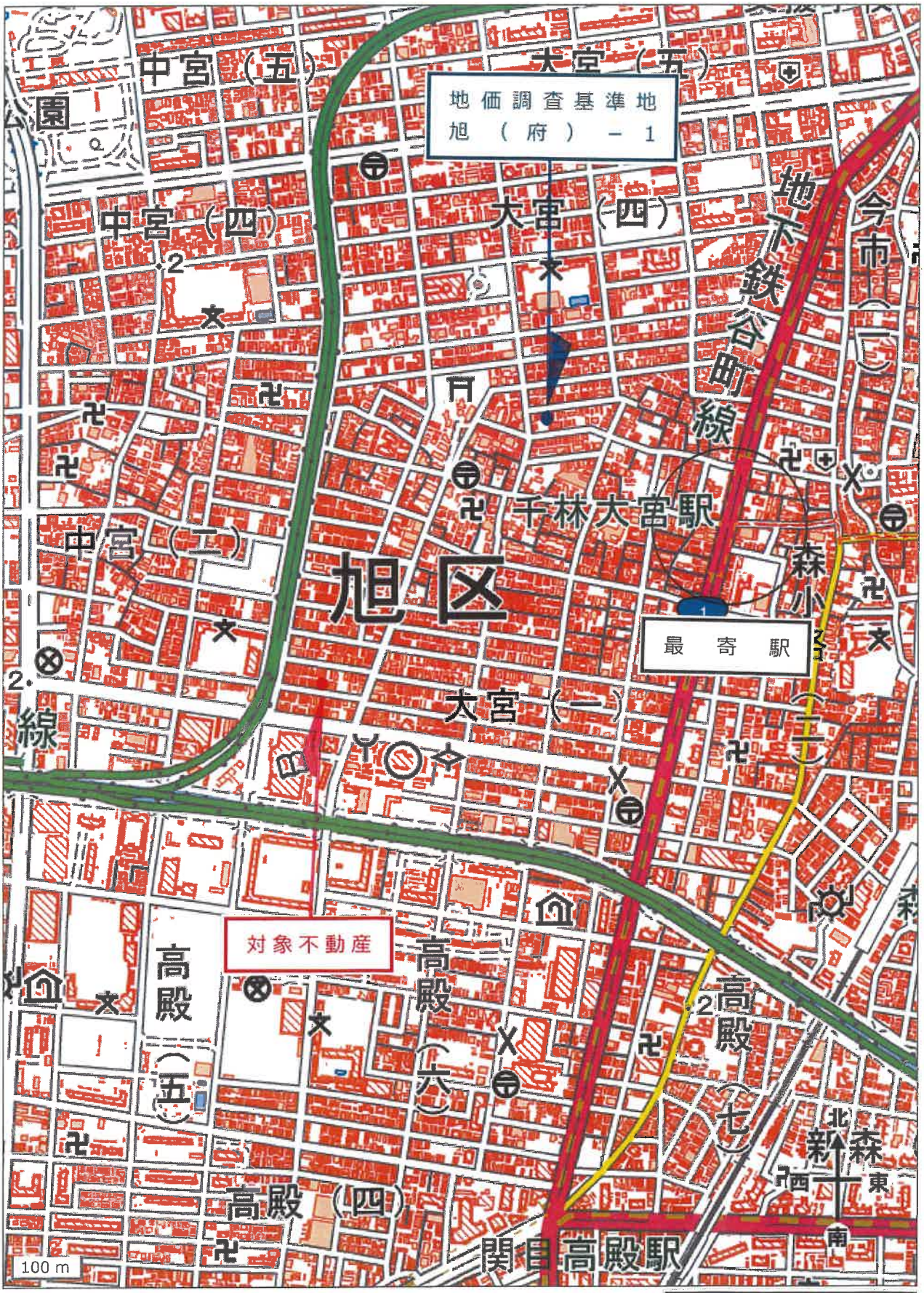
３　所　　在　　大阪市旭区中宮一丁目２２番地６８

　　家屋　番号　　２２番６８

　　種　　類　　居宅

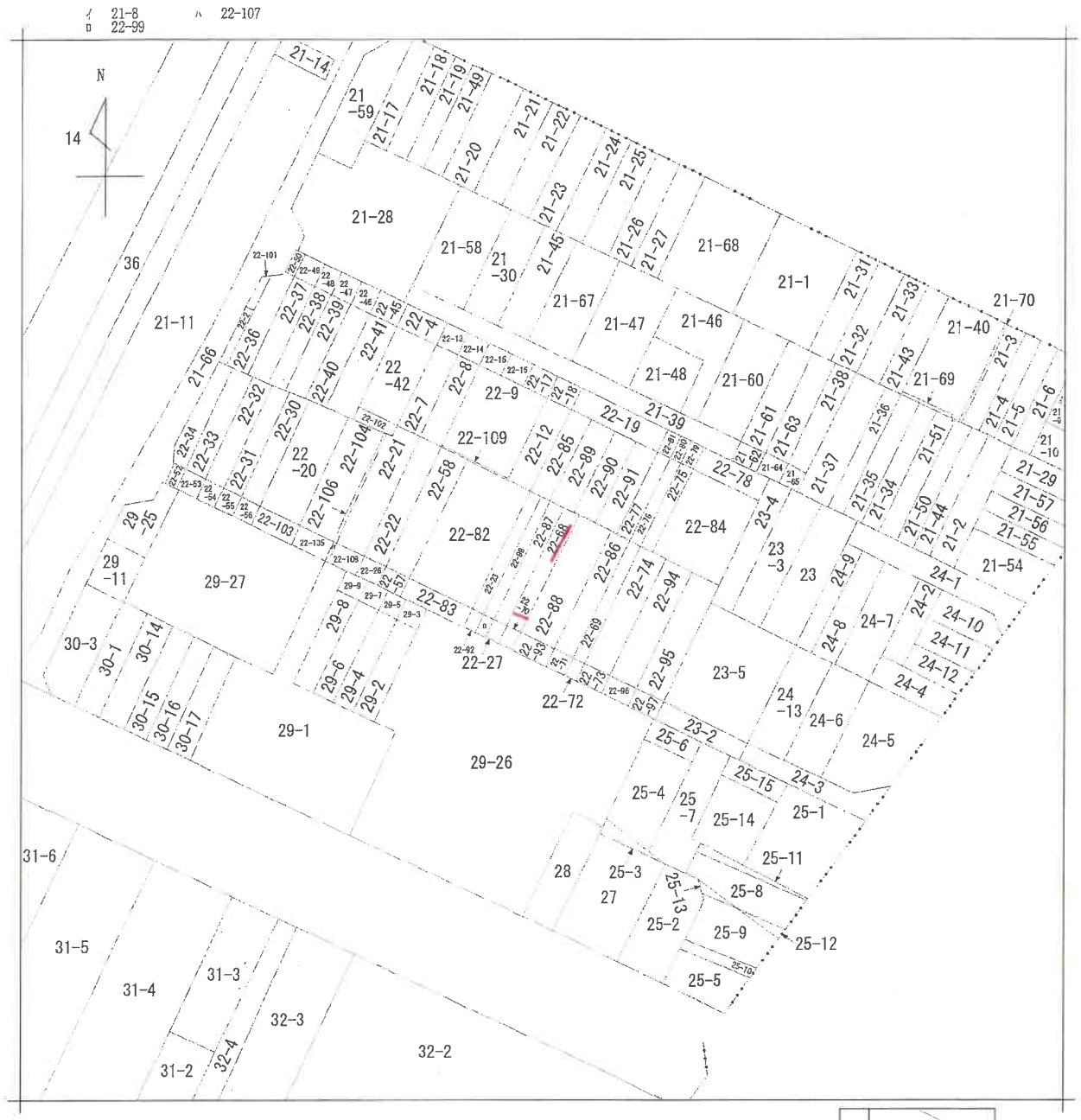
　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３４．６８平方メートル
　　２階　３２．１２平方メートル


地価調査基準地
旭（府）－1
対象不動産
最寄駅
旭区
千林大宮駅
関目高殿駅
地下鉄谷町線
中宮（五）
中宮（四）
中宮（二）
大宮（五）
大宮（四）
大宮（二）
今市（一）
森小
高殿（五）
高殿（六）
高殿（七）
高殿（四）
2.線
100 m

地理院地図

表示年月日：２０２６／０７／２１



地番区域見出	中宮１丁目

請求部分	所在	大阪市旭区中宮一丁目		地番	22番68		
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	

(1/1)

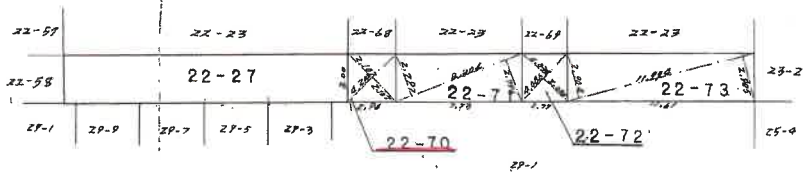
公　図　写
（原図縮小）

登記年月日：昭和52年5月16日

53225　前22-27 後・新22-70～-73

地　積　測　量　図

地番	22-27 22-70 22-71 22-72 22-73
土地の所在	大阪市旭区中宮 1 丁目



昭和 52 年 5 月 12 日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和五弐年五月壱六日

求積表

22-27	120.00 − 75.468531	= 54.531469
22-70	(2.107 + 2.107) × 4.204 × 1/2	= 8.858828
22-71	(2.791 + 2.796) × 8.388 × 1/2	= 23.422136
22-72	(2.094 + 2.094) × 4.984 × 1/2	= 8.310924
22-73	(2.994 + 2.995) × 11.994 × 1/2	= 35.896573

縮尺	1/300

（日調連9）【日加納】

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

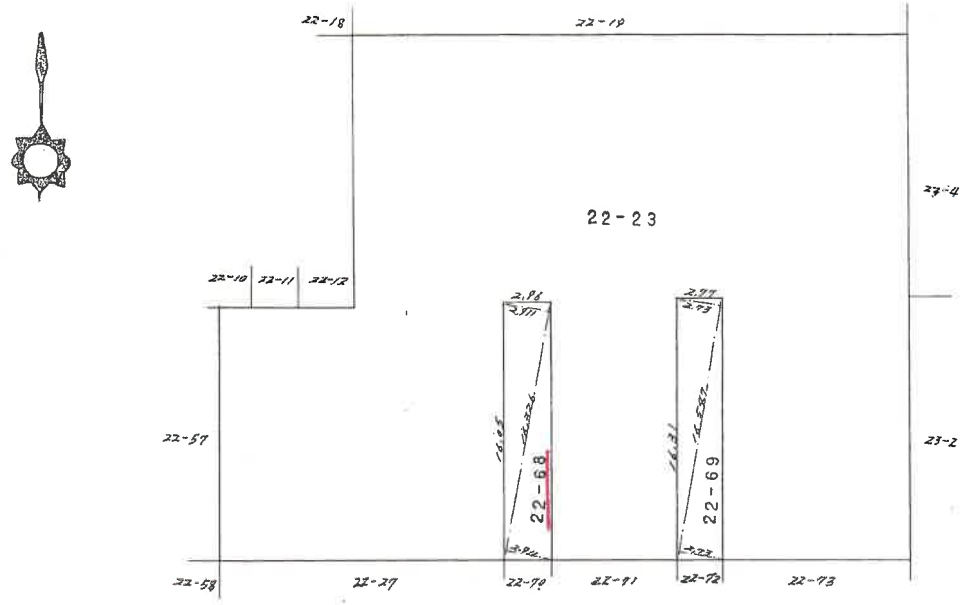
地積測量図写（原図縮小）

表示年月日：2026/07/21

53224　前22-23 後・新22-23 22-68、-69

地　積　測　量　図

地番	22-23　22-68　22-69
土地の所在	大阪市旭区 中宮 1 丁目



作製年月日	昭和 52 年 5 月 12 日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和五弐年四月壱六日

求積表

22-23	1263.33	− 92.493296	= 1170.836704
22-68	14.326 × (2.811 + 2.811) × 1/2		= 27.524896
22-69	14.582 × (2.73 + 2.73) × 1/2		= 39.81733

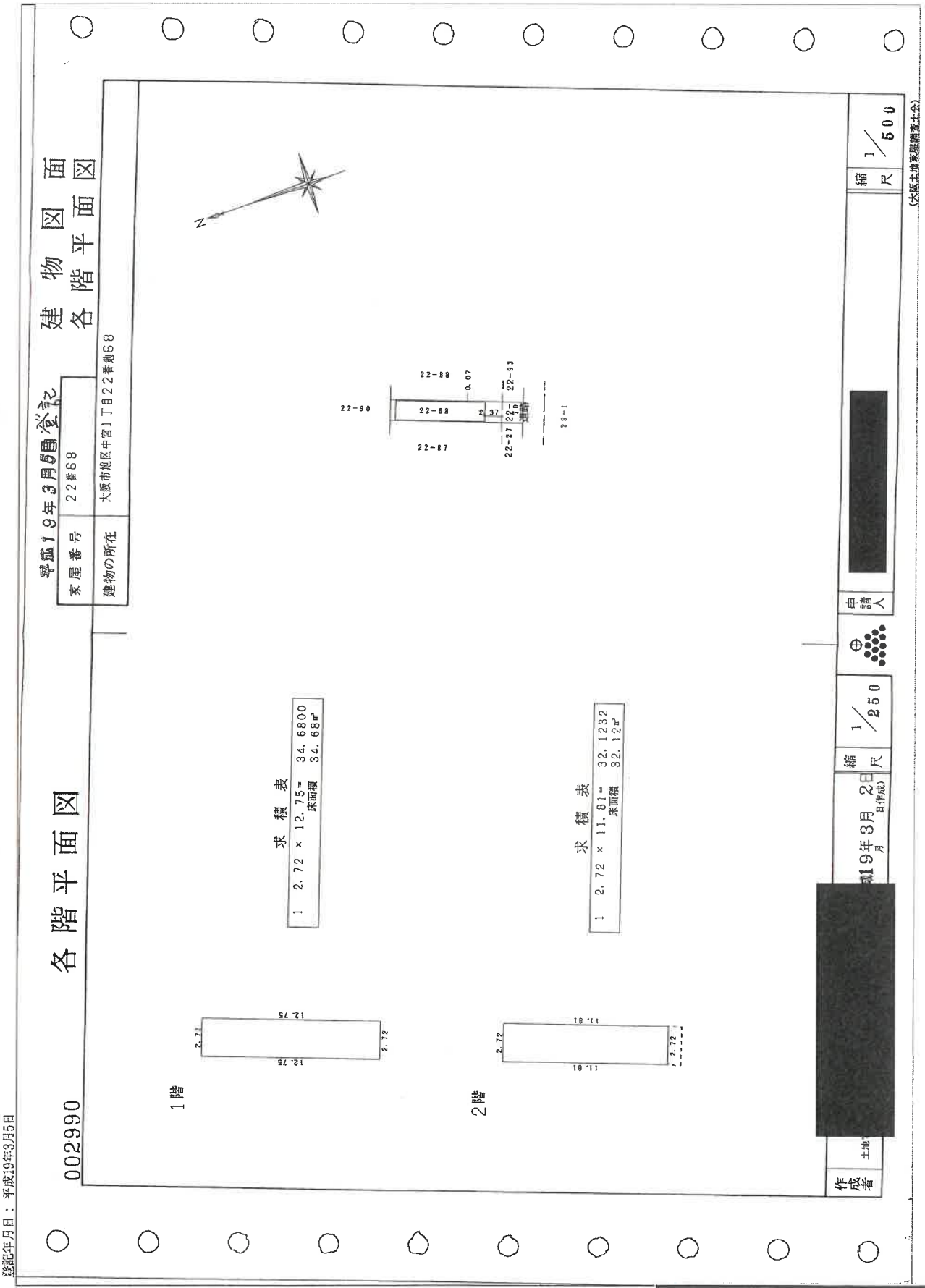
縮尺	1/300

（日調連9）【日加納】

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地積測量図写（原図縮小）

登記年月日：2026/07/21

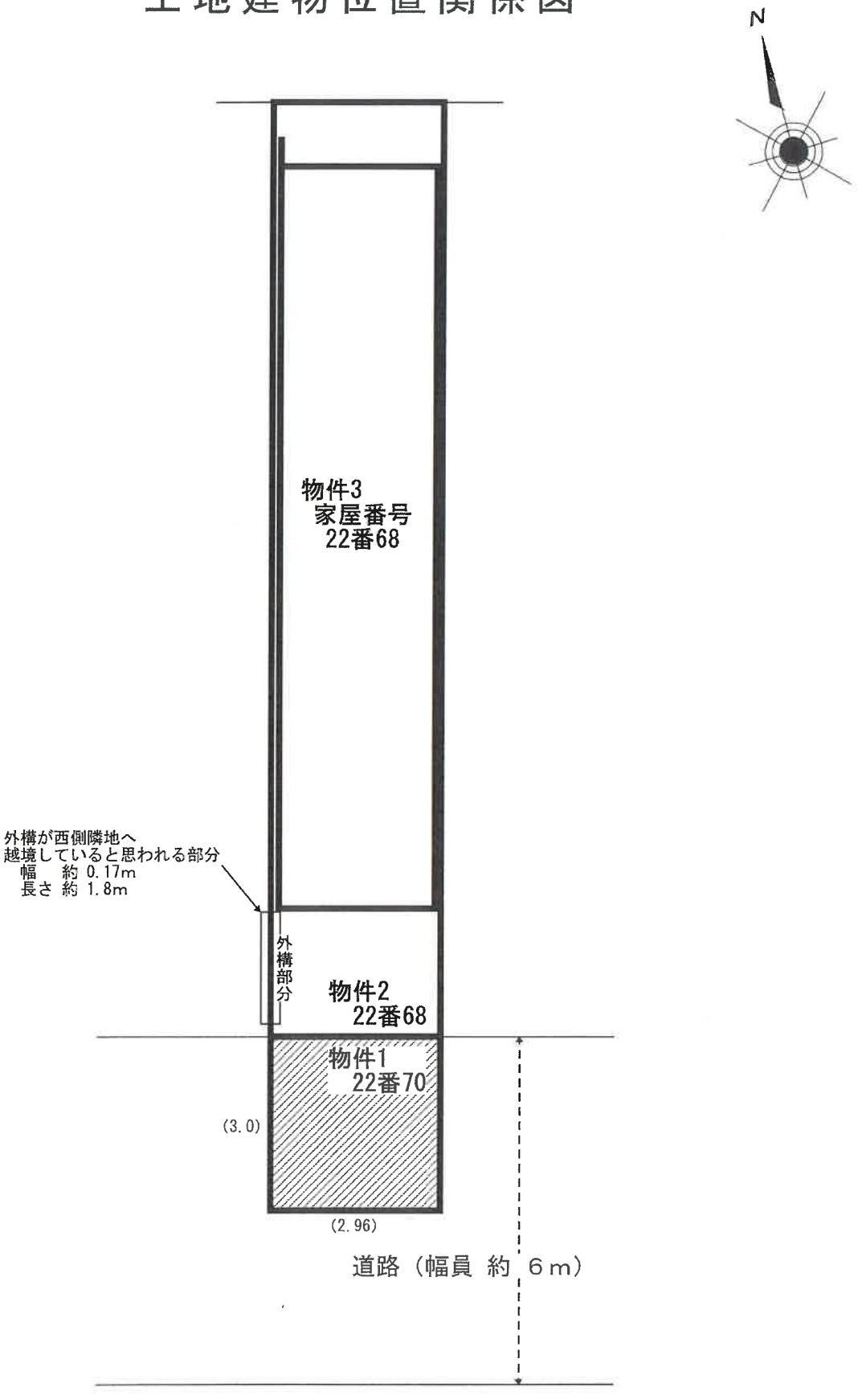


建物図面・各階平面図写
（原図縮小）

登記年月日：平成19年3月5日

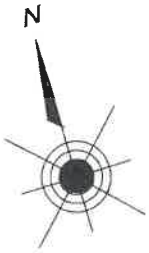
R8ケ218

土地建物位置関係図



R8ケ218

間取略図



1階平面図



2階平面図

