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（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）。**

（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　7年（ヌ）第　　２８４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　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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,220,000 976,000		244,000	10,920	2,340
備考					

令和　7年（ヌ）第　　２８４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東住吉区住道矢田七丁目２３番地、２４番地

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８９．５４平方メートル
　　２階　６２．９７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　住道矢田七丁目２４番１２

建物の名称　　Ｈ２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３９．６４平方メートル
　　２階　２８．４８平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約４２．１４平方メートル
　　２階　　２８．４８平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　284号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月　2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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
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】
本件建物のために、その敷地（地番２３番の一部、地積約７２．６平方メートル、所有者A及び同B）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《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　7年（ヌ）第　　２８４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東住吉区住道矢田七丁目２３番地、２４番地

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８９．５４平方メートル
　　２階　６２．９７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　住道矢田七丁目２４番１２

建物の名称　　Ｈ２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３９．６４平方メートル
　　２階　２８．４８平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約４２．１４平方メートル
　　２階　　２８．４８平方メートル

令和　7年（ヌ）第２８４号
令和　8年　1月２８日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.3.12

現況調査報告書（補正後）

大阪地方裁判所
執行官　　卜　藏　伸　之

（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　7年（ヌ）第　　２８４号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　大阪市東住吉区住道矢田七丁目２３番地、２４番地

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８９．５４平方メートル
２階　６２．９７平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　住道矢田七丁目２４番１２

建物の名称　　Ｈ２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３９．６４平方メートル
２階　２８．４８平方メートル

（建物用）

不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	大阪市東住吉区住道矢田七丁目３番１４号
建物	物件１
種類、構造および床面積の概略	□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：１階　約42.14㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある 種　類： 構　造： 床面積：
占有者および占有状況	■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 □占有者および占有権原のとおり □
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
敷地（目的外土地）	目的外土地の概況のとおり
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

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	大阪市東住吉区住道矢田七丁目
地番	２３番
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	1538.94平方メートル　（□全部　■約72.6平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（A、B）
その他の事項	その他の事項のとおり

■関係人（賃借人(建物所有者)■B）の陳述 ／ ■提示文書(土地賃貸借契約証書、確認書)の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成１８年5月２３日
最初の契約等	契約日	昭和４４年3月1日
	期間	昭和４４年3月1日から　■平成１年2月２８日まで２０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	令和　年　月　日から　□令和　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎月：13,200円（3か月分の前払い）
地代前払		□ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金：110,000円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		■ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　円）
契約解除		■ない　□ある（　）
訴訟提起等		■ない □ある　[　地方裁判所　支部　令和　年(　)第　号 □係属中　□終局（　）
その他		関係人の陳述のとおり

執行官の意見	■上記のとおり　□「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

■ 目的不動産の内外の状況等（調査時の実状等）

1　表札等の表示

(1)　表札の表示　　債務者の姓（漢字、アルファベット）

(2)　郵便受けの表示　　なし

2　目的建物の現況について

(1)　形状・地積は、建物図面とほぼ一致した。

(2)　内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。

(3)　２棟１戸建ての連棟式建物の西側の住居である。

(4)　建物内には、家財道具や日常生活品などが存在し、住居として使用されていた。

(5)　１階西側で約2.5㎡の建て増し部分が認められた。

(6)　経年相当の劣化および損耗が認められた。

3　目的外土地の現況について

(1)　形状・地積は、地積測量図とほぼ一致した。

(2)　接面道路は、建築基準法上の道路である。

(3)　目的建物の敷地となっているのは、南側約67.1㎡である。

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
■債務者	1　目的建物は、私が暮らしています。 2　5、6年前に建物内をリフォームしました。 3　通行車両の影響なのか、南側モルタル外壁が崩れてきたので修繕しました。 4　連棟式住宅なので、東側隣家の生活音などがよく聞こえます。 5　それ以外に特に不具合はありません。 6　毎月の賃料については、土地所有者の代理人弁護士の口座に支払っています。
■B（土地所有者）	1　目的建物の敷地となっている部分（目的外土地の一部。以下「本件敷地」という）は、目的外土地の共有者であるAが債務者に貸しています。土地賃貸借契約書は作成していませんが、令和元年8月15日に土地賃貸借契約に関する確認書を取り交わしました。 2　最初の契約では私の祖父が賃貸人であり、相続を経て確認書では私の母であるAが賃貸人となっています。目的建物の前所有者との契約を引き継いだ形で確認書を締結していますので、敷金についても当然引き継がれることになります。 3　本件敷地を債務者に貸すについて、確認書上はAが単独で貸した形になっていますが、残りの共有者である私も同意しています。 4　本件敷地の面積に関しては、土地賃貸借契約証書および確認書では72.6㎡となっていますが、このあたり一帯が私とAが共有する土地であり、貸したのが祖父の代のことで詳細は分かりませんが、測量等をした厳密な面積ではなく、目的建物の西側にある幅員約4mの敷地内通路の一部も含まれているかもしれません。 【提示文書】土地賃貸借契約証書(写)、確認書(写) 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

執 行 官 の 意 見

増築について

目的建物１階西側には約2.5㎡の建増し部分が認められ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同部分は目的建物と附合していると解されるから、これを増築と認めた。

占有者および占有状況について

関係人の陳述、提示文書および立入調査の結果から、目的建物は、債務者が住居として使用・占有しているものと認めた。

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

（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1月30日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（債務者）
令和8年2月4日 9:40　－　9:50	あべの市税事務所	家屋等調査
令和8年2月4日 12:30　－　12:45	物件所在地	物件調査、占有確認、債務者と面談
令和8年2月5日 9:30　－　9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年2月5日 9:50　－　9:55	中之島図書館	物件確認
令和8年2月5日 10:00　－　10:05	大阪市役所	道路等調査
令和8年2月5日	執行官室	照会書送付（土地所有者×２）
令和8年2月18日 9:20　－　9:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者と面談

（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、立会人およ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。

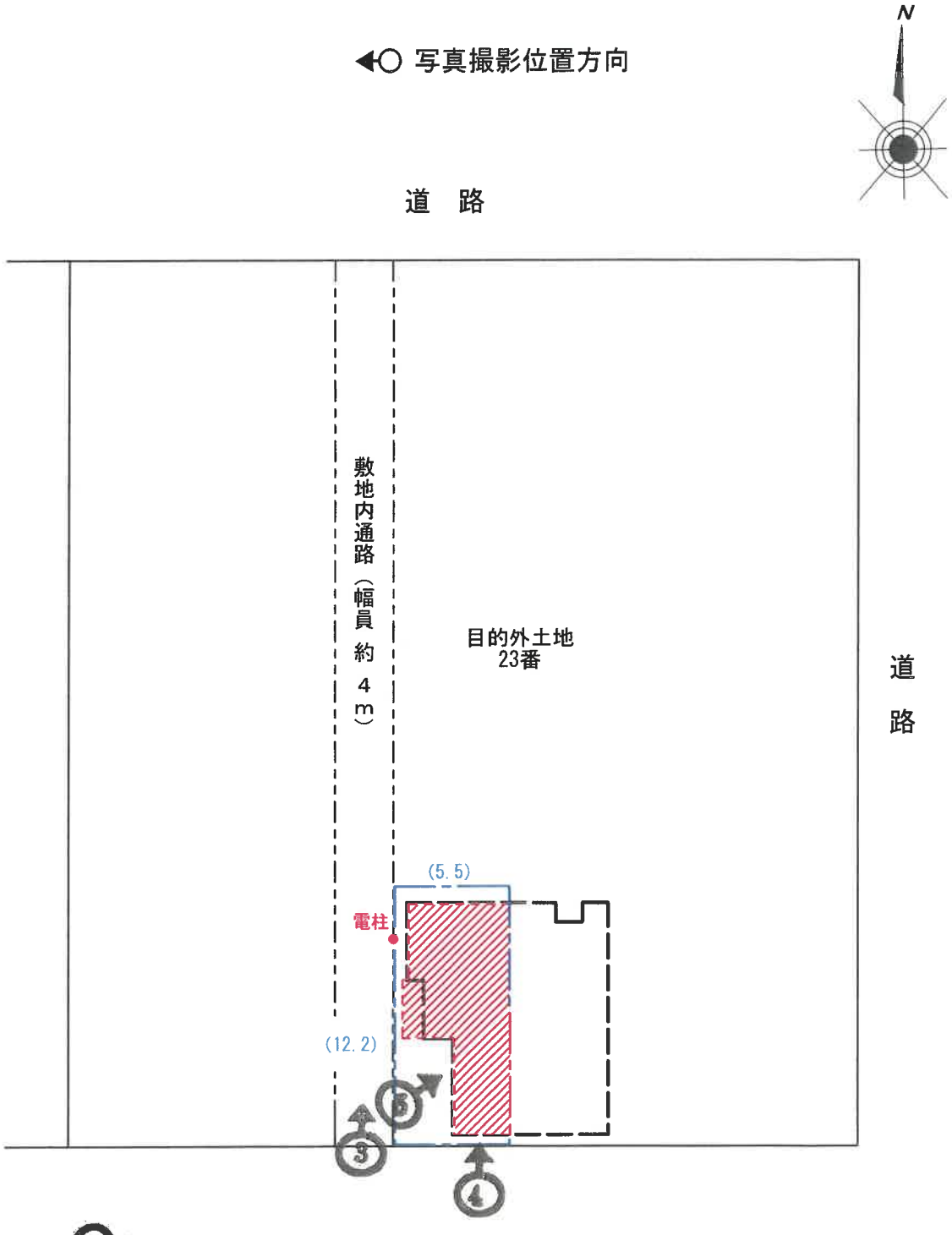
□ 令和　年　月　日

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

土地建物位置関係図

令和7年（ヌ）第284号



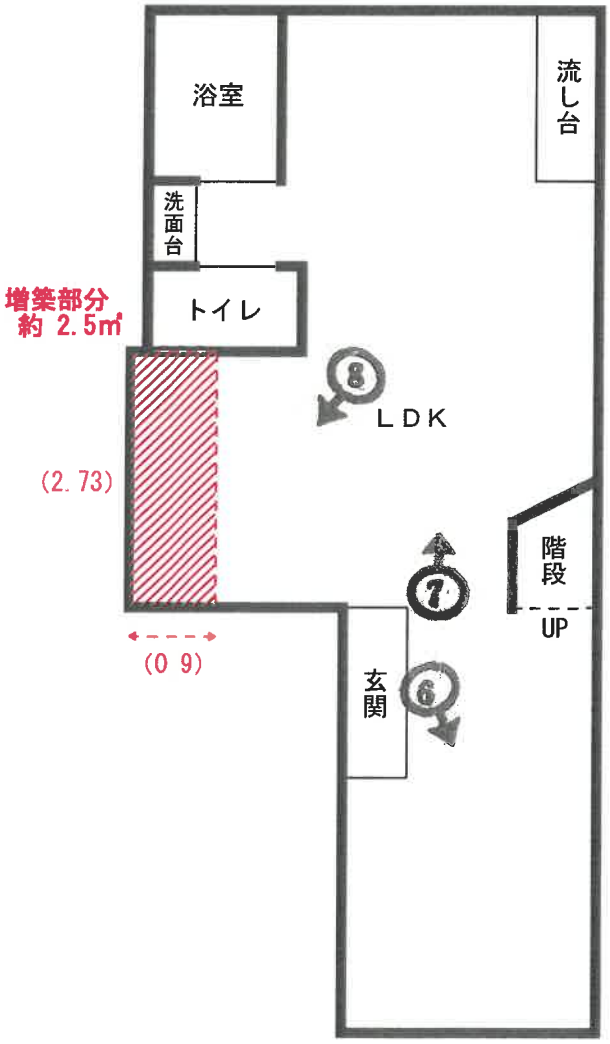
間取略図

令和7年（ヌ）第284号

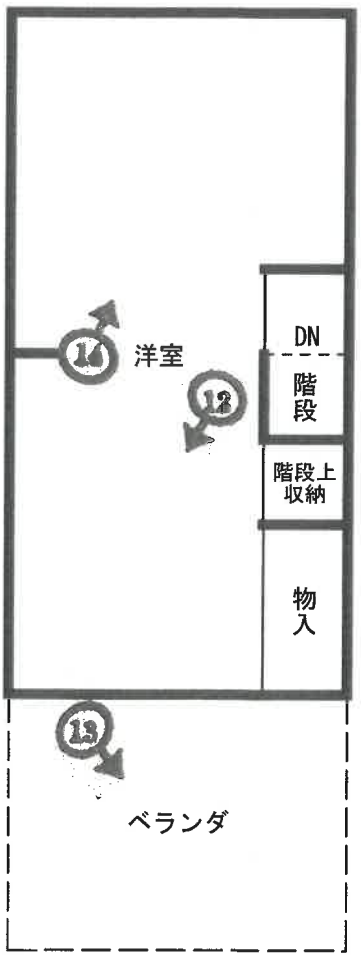
N

写真撮影位置方向

1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②



③

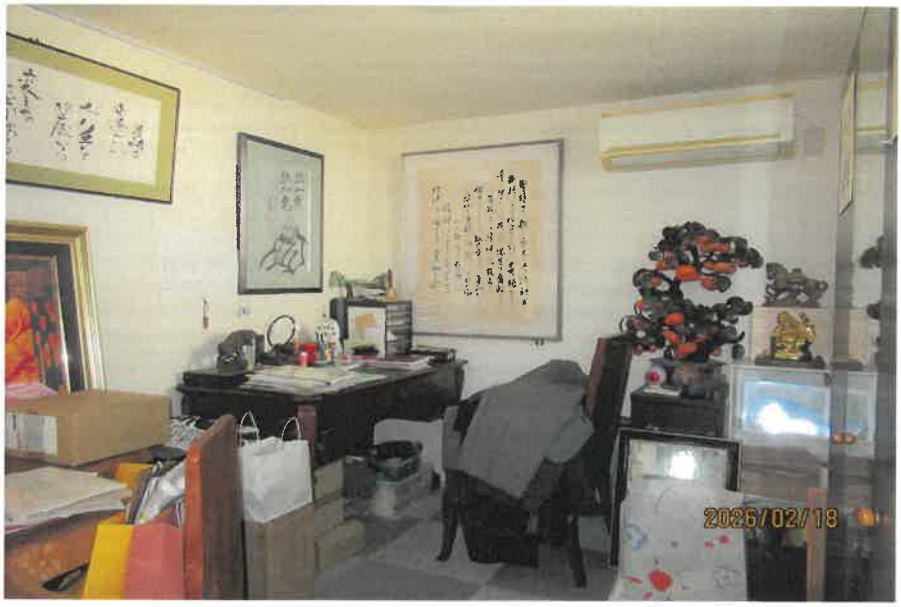


④

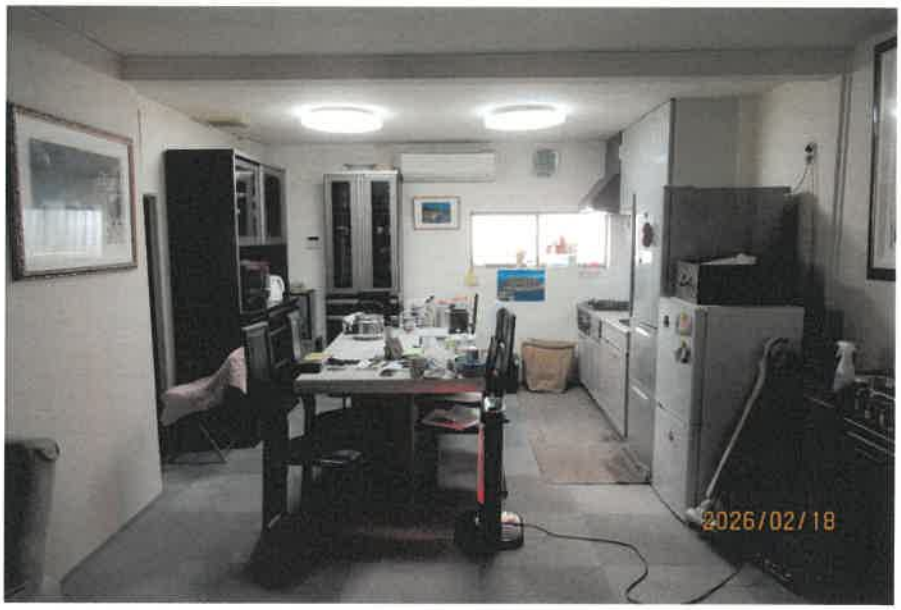
南側外壁の状況



⑤



⑥



⑦



⑧

⑨



洗面台の状況

⑩



浴室の状況

⑪



流し台の状況

⑫





⑬



⑭

令和　7年（ヌ）第　　284号

求　意　見　書

正　井　智　子　殿

令和　8年　8月31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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

(1) 相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 9 月 25 日
評価人　正井智子　㊞

令和　7年（ヌ）第　　２８４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東住吉区住道矢田七丁目２３番地、２４番地

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８９．５４平方メートル
　　２階　６２．９７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　住道矢田七丁目２４番１２

建物の名称　　Ｈ２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３９．６４平方メートル
　　２階　２８．４８平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	1,740,000	1,220,000	0

（備　　考）

令和7年（ヌ） 第284号
令和 8年 2月18日　現地調査
令和 8年 5月 8日　評　　価

大阪地方裁判所　第14民事部　御中

評　　価　　書（補正後）

（　借地権付建物　）

評価人　不動産鑑定士
正井 智子

第1　評 価 額

金　1,740,000 円

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は考慮していない。

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 家屋番号 種類・構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり。

番号	特記事項
1	(1)　目的建物は２戸から成る連棟式建物の西側に存し、東側建物と壁等を共有している。 一棟全体の建物の概要（登記）は以下のとおりである。 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階　89.54㎡　　2階　62.97㎡　　延152.51㎡ (2)　目的建物の１階の西部に未登記増築部分が存する。現地概測の結果、増築面積は、約2.5㎡(≒約0.9m×約2.73m）と確認した。

第４　目的物件の位置・環境等

１．目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	近鉄南大阪線「矢田」駅の南東方約860m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	小規模一般住宅，共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。鉄道駅まで概ね徒歩圏に在り，近隣地域周辺の幹線道路沿道等には各種店舗等も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状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2種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60％	
	容積率	200％	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，都市景観（一般区域）	
画地条件（借地部分）	規模	1,538.94㎡　　のうち，72.60㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約5.5m，奥行約12.2m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	南側	幅員約8.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況	現況	低層住宅	
	隣地の状況	東：　住宅（同一建物内）	西：　敷地内通路
		南：　道路	北：　空地
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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象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。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人の間で所有権移転され，現在に至る。昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は空地であったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	(1) 目的外土地（全体）は，地積測量図の記載と概ね照合した。なお，目的建物の敷地である借地部分については，現地にて建物図面等との照合を行い，概ね上記のとおりの形状，間口・奥行と確認した。 (2) 目的建物の敷地西側に幅約4.0mの舗装通路が存するが、建築基準法上の道路には該当しない。		

2　建物の概況及び利用状況（物件１）

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	昭和43年11月30日 新築　　（登記記載）
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	モルタル吹付　等
	内　　壁	ビニールクロス貼　等
	天　　井	ビニールクロス貼　等
	床	フローリング，カーペット敷　等
	設　　備	電気，ガス，給排水設備　等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延　70.62㎡ 有り（2頁特記事項記載のとおり）	
現況用途等	階　　層	２階建
	現況用途	居宅
	間　取　り	１ＬＤＫ
品　　等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が居宅として占有している。その他の詳細については，現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	(1) 所有者の陳述により，以下の通り確認した。 ・室内は2020年頃に内装リフォームを施した。 ・隣接家屋内からの騒音が感じられる。 ・目的建物2階南側の外壁が崩壊しかけたことがあった（修繕済）。 (2) 目的建物を目視確認したところ，水漏れ等の大きな損傷はなく，概ね経年相応の老朽化と判断される。 (3) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。 (4) 建築確認（不明），検査済（無し）	

第５　評価額算出の過程

■　積算価格の試算

１　基礎となる価格

(1)　物件　（目的外土地）

敷地（目的外土地）の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ=（ア×イ×ウ×エ）
目的外土地（借地）	127,000	1.06	72.60	0.90	8,796,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査　東住吉(府)-3

基準価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

139,000 円／㎡ × 101/100 × 100/104 × 100/106 ≒ 127,000 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 ：

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	0.00

◇ 地域格差 ：

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
0.99	0.97	1.10	1.00	1.00	1.00	1.06

イ　個別格差 ：

規模	形状	高低差	方位	行政	隣接地の状況	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.02	1.06

ウ　地積 ： 契約数量を採用した。

エ　建付減価補正率 ： 本件においては-10％が適切と判断した。

(2)　物件 1（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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） 千円未満四捨五入 エ=（ア×イ×ウ）
1 (主である建物)	200,000	70.62	0.04	565,000

ウ　建物現価率

現価率 ＝〔 0.05[※1] ＋（1－ 0.05[※1] ）× 0[※2] ／（ 0[※2] ＋ 57[※3] ）〕×（1－ 0.30[※4] ）≒ 0.04

※1 ： 残価率 5.0%

※2 ： 経済的残存耐用年数 0年

※3 ： 経過年数 約 57年

※4 ： 観察減価率 30%

2　評価額の決定

前記により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

(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 千円未満四捨五入　(円) ア×イ＝ウ
目的外土地 (借地)	8,796,000	借地権(賃借権)	0.50	4,398,000

イ 土地利用権割合

土地利用権が賃借権であることから，設定契約の内容（設定期間及び残存期間，地代の額，一時金等の契約条件等）を総合的に勘案し，土地利用権割合を上記のとおり，判定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 〔1 (1) オ・1 (2) エ〕 ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) 〔2 (1) 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	565,000	＋ 4,398,000	1.00	0.50	0.70	0	1,740,000

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず，減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

本件建物は，築古の借地権付建物であり，かつ，連棟式建物の一部であることから，市場性の減退が認められると判断，市場性修正率を上記のとおり判断した。

オ 競売市場修正率

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）

本件の場合は不要である。

第６　借地権の態様

所　在　等	所　在 ： 大阪市東住吉区住道矢田七丁目 地　番 ： 23番地，24番地※合筆され，現在は「23番」となっている。 地　目 ： 宅地 地　積 ： 1,538.94㎡のうち，　72.6㎡
敷地占有権原	借地権(賃借権)
占有開始時期	平成18年5月23日
契　約　日	昭和44年3月1日
契約期間	平成1年2月28日までの　20年間　(現在は期間の定めなし)
契約当事者	貸　主 ： 土地所有者 借　主 ： 建物所有者
地　代	毎月　13,200円
地代前払	ない　(但し，3ヶ月分前払)
敷金保証金等	敷金　110,000円
特　約	ない
地代滞納	ない
契約解除	ない
訴訟提起	ない
特記事項	不明

第７ 参考価格資料

地価調査基準地　　〔 東住吉(府)-3 〕

所　　在	大阪府大阪市東住吉区住道矢田5丁目43番1「住道矢田5-10-23」
価　　格	139,000 円/㎡
位　　置	近鉄南大阪線　矢田駅の北東方　約1,100m（道路距離）
価格時点	平成7年7月1日
地　　積	286 ㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接面道路	南側　幅員約7.6m市道　　中間画地
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
地域の概況	一般住宅の中に，農地，作業所等が見られる住宅地域

2　固定資産税評価額　（令和7年度）

物　件　1	780,000 円

第８ 附属資料

1　受命物件の位置図
2　公図（写）
3　地積測量図（目的外土地/写）
4　建物図面・各階平面図（写）
5　土地建物位置関係図
6　間取図（概略）

令和　7年（ヌ）第　　２８４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東住吉区住道矢田七丁目２３番地、２４番地

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８９．５４平方メートル
２階　６２．９７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

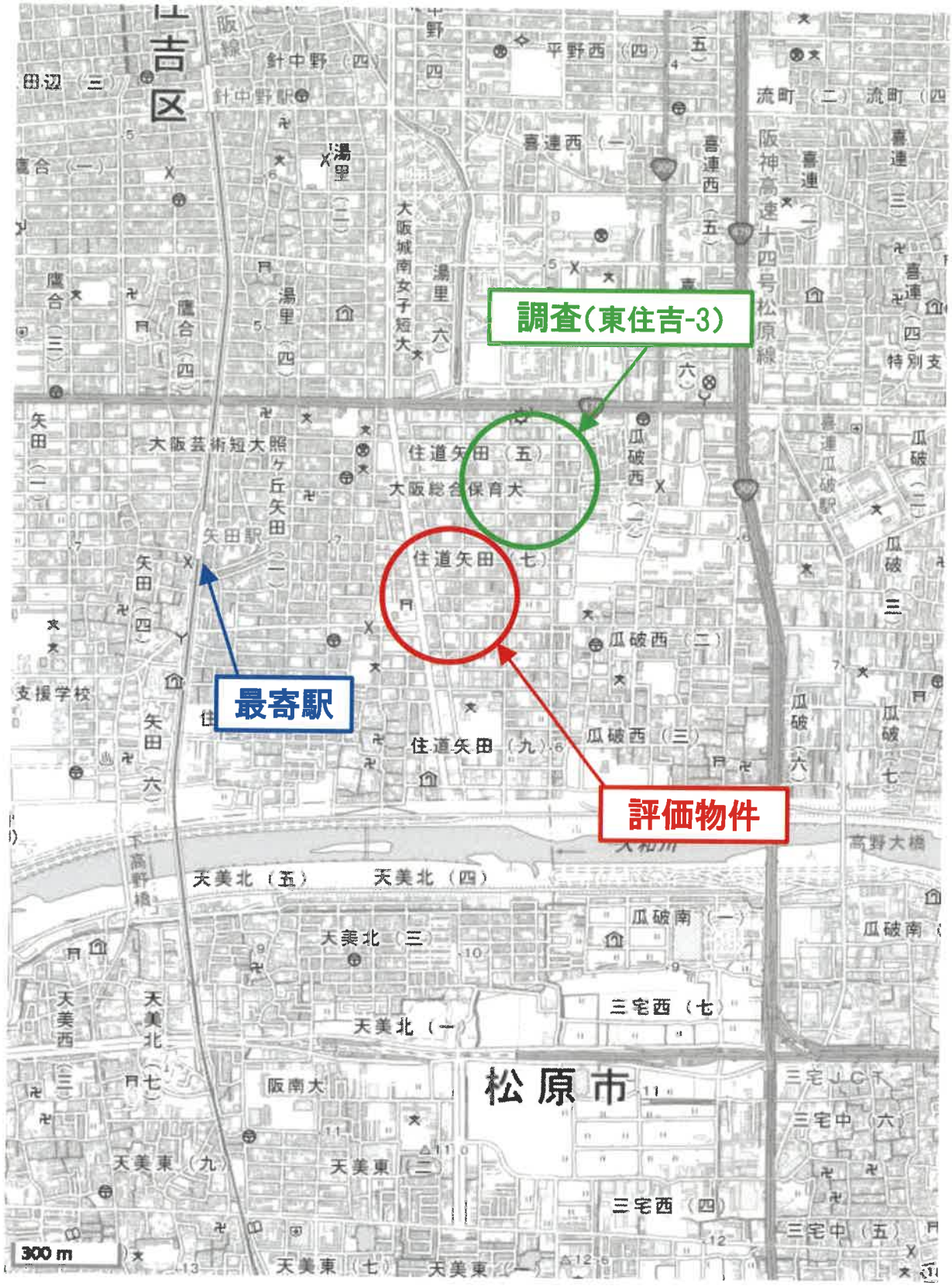
家屋　番号　　住道矢田七丁目２４番１２

建物の名称　　Ｈ２

種　　類　　居宅

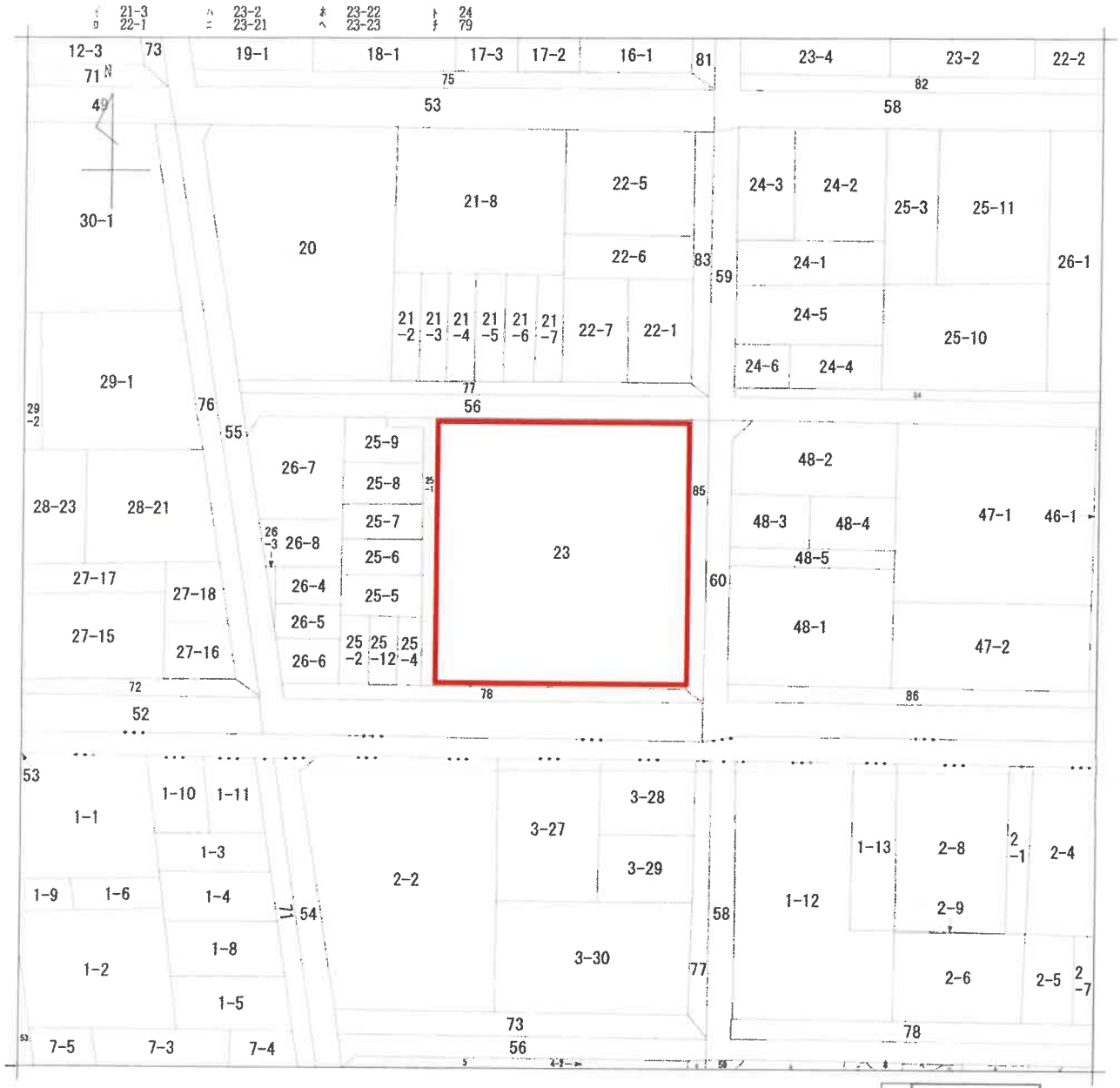
構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３９．６４平方メートル
２階　２８．４８平方メートル


調査（東住吉-3）
最寄駅
評価物件
住吉区
松原市
矢田駅
住道矢田（五）
住道矢田（七）
住道矢田（九）
天美北（五）
天美北（四）
天美北（三）
天美北（一）
三宅西（七）
三宅西（四）
瓜破西（二）
瓜破西（三）
瓜破南（一）
天美東（九）
天美東（二）
天美東（七）
天美東（一）
三宅中（六）
三宅中（五）
大阪総合保育大
大阪芸術短大
阪南大
支援学校
300 m
N

地理院地図

位　置　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	
	住道矢田７丁目
	住道矢田８丁目

請求部分	所在	大阪市東住吉区住道矢田七丁目				地番	23番		
出力尺縮尺	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7年12月9日
大阪法務局天王寺出張所
登記官 [redacted]

請求番号：42-1
(1/1)

A4版に縮小

公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成28年7月11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。

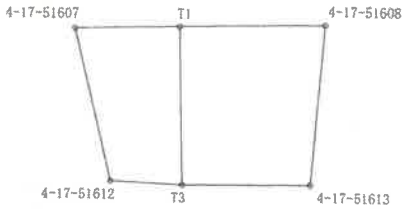
令和7年12月9日　大阪法務局天王寺出張所

登記官

土地所在図 地積測量図

地番	23番
土地の所在	大阪市東住吉区住道矢田七丁目

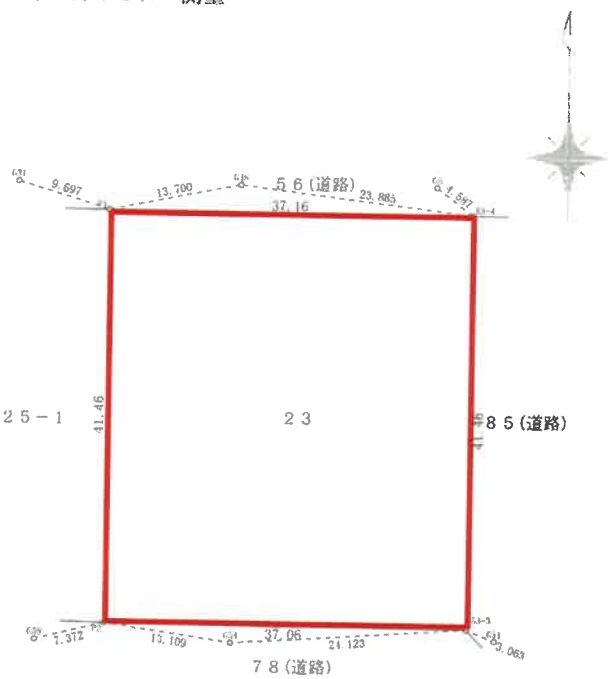
平成28年6月15日　測量



基準点網図
縮尺　1：1500

既知点の名称及び座標値　第Ⅵ系（世界測地系）

測点名	X座標	Y座標	縮尺係数
4-17-51607	-154715.322	-42192.371	0.999922
4-17-51608	-154713.468	-42115.417	0.999922
4-17-51612	-154761.181	-42181.201	0.999922
4-17-51613	-154761.810	-42119.629	0.999922
T1	-154714.500	-42160.005	0.999922
T3	-154762.186	-42158.920	0.999922



座標求積表

地番	23			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	標識
P1	-154719.0368	-42157.6147	1742311.2506851	
P2	-154760.5055	-42157.6687	1753808.3592036	金属標
53-3	-154760.6380	-42120.6050	-1740781.6948728	
53-4	-154719.1770	-42120.4500	-1752260.0182380	金属標
		倍面積	3077.8967778	
		面積	1538.9483889	
		地積	1538.94 ㎡	

引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標識
G5	-154716.401	-42124.102	マンホール中心
G31	-154716.283	-42166.913	マンホール中心
G48	-154716.390	-42144.172	マンホール中心
G51	-154761.729	-42117.742	マンホール中心
G54	-154762.244	-42144.675	マンホール中心
G59	-154762.243	-42164.834	マンホール中心

作成者　[redacted]　（平成 28 年 7 月 7 日作製）

申請人　[redacted]

縮尺　1/500

（大阪土地家屋調査士会）

請求番号：42-2

地積測量図（目的外土地・写）

登記年月日：昭和43年12月9日

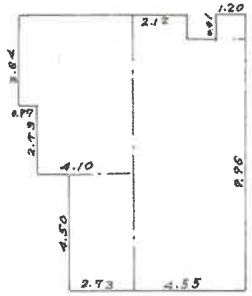
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月9日　大阪法務局天王寺出張所
登記官

270468　24-12

建物図面
各階平面図

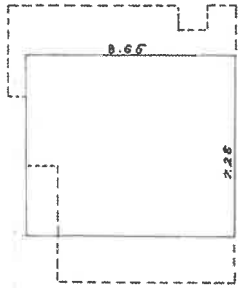
家屋番号	24番9　住道矢田7丁目
建物の所在	大阪市東住吉区矢田北松町 24番地. 23番地.

1　階



3.64 x 0.77 = 2.8028
6.37 x 4.10 = 26.1170
4.50 x 2.73 = 12.2850
0.91 + (2.12 + 1.20) = 3.0212
9.96 x 4.55 = 45.3180
89㎡.54

2　階



8.65 x 7.28 = 62㎡.97

昭和43年12月5日　作製年月日

作製者

[redacted]

縮尺　1/200 m.

(共文言印)

S43.12.9

請求番号：42-4

A4版に縮小

建物図面(写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和44年4月23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7年12月9日　大阪法務局天王寺出張所　登記官

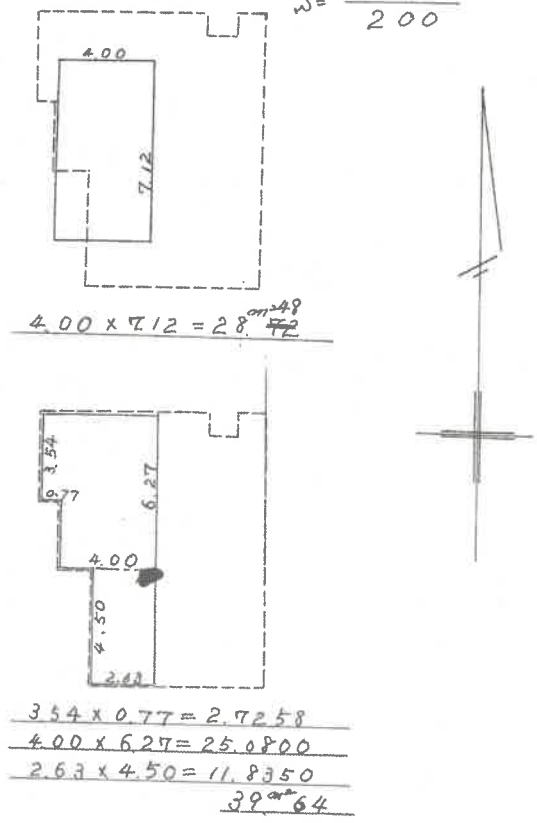
270470

建物図面
各階平面図

家屋番号	24番12
建物の所在	住吉矢田7丁目24番地 大阪市東住吉区矢田堂松町23番地

各階平面図

S= 1/200

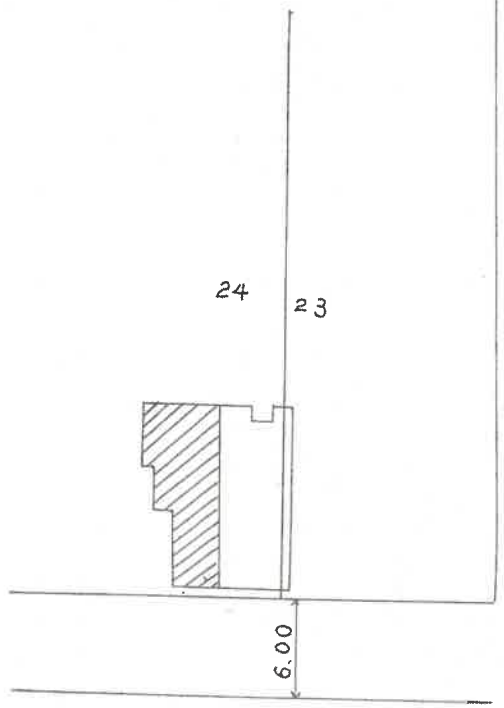


4.00 × 7.12 = 28.48㎡

3.54 × 0.77 = 2.7258
4.00 × 6.27 = 25.0800
2.63 × 4.50 = 11.8350
39.64㎡

建物図面

S= 1/300



縮尺	1/

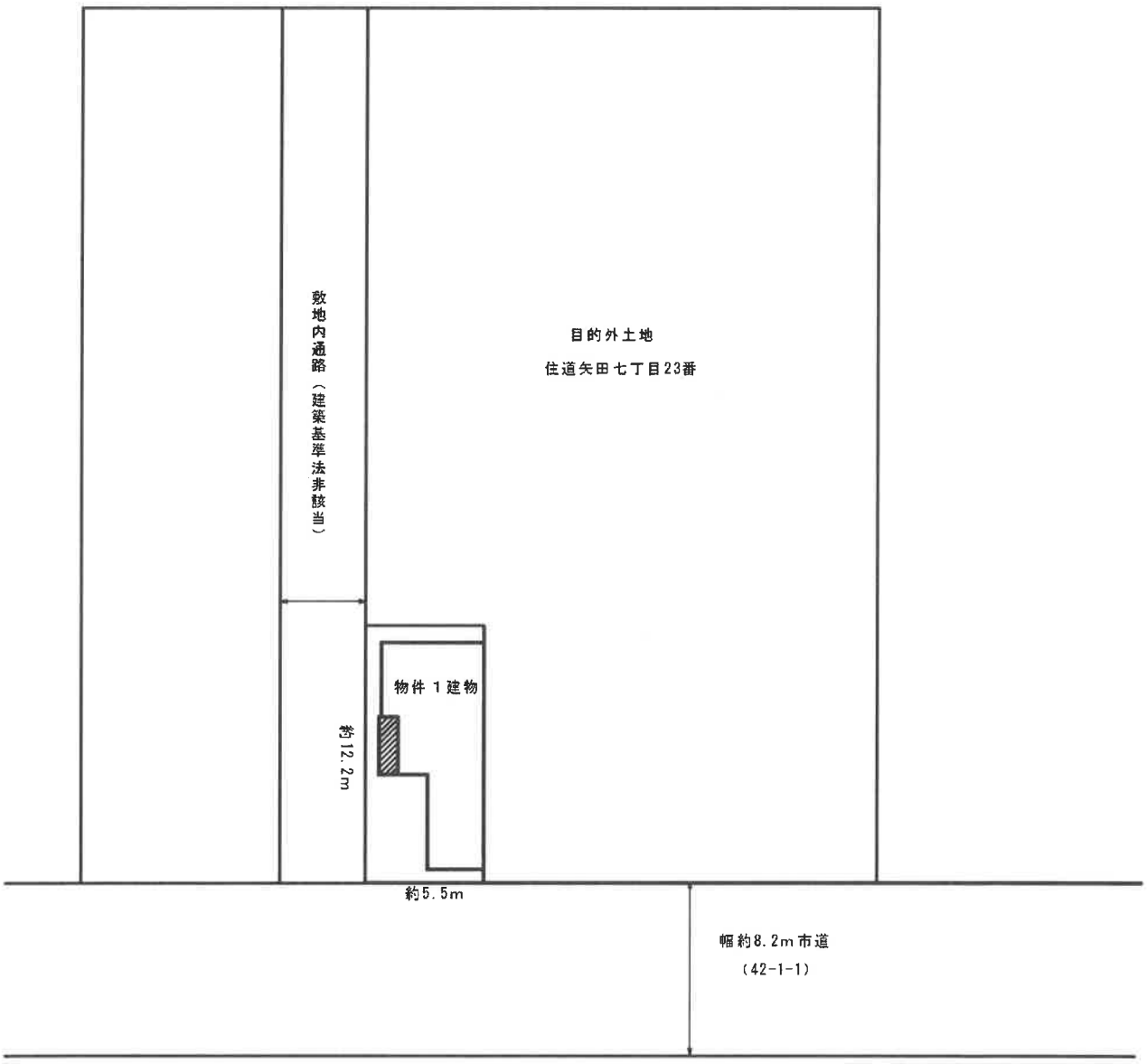
昭和44年4月18日	作製年月日
作製者	

S44.4.23

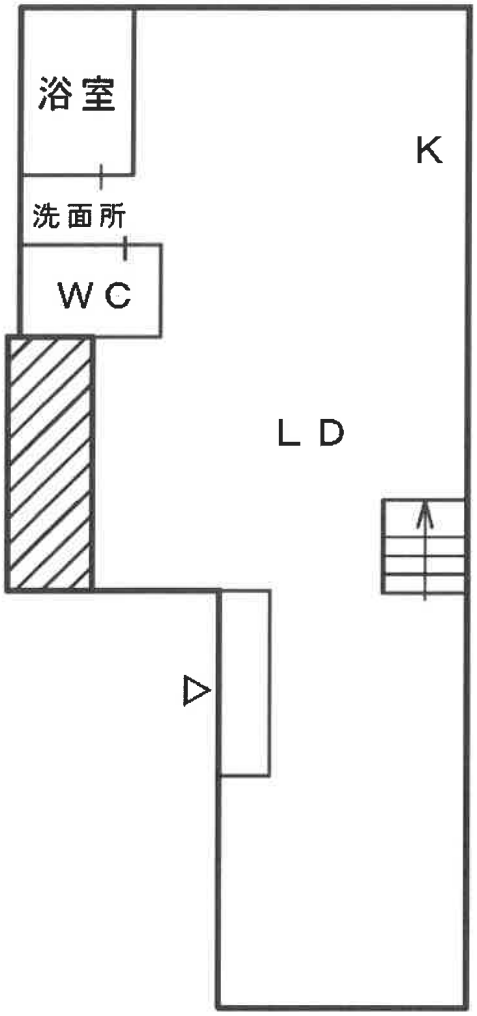
(共文堂印)

請求番号：42-3

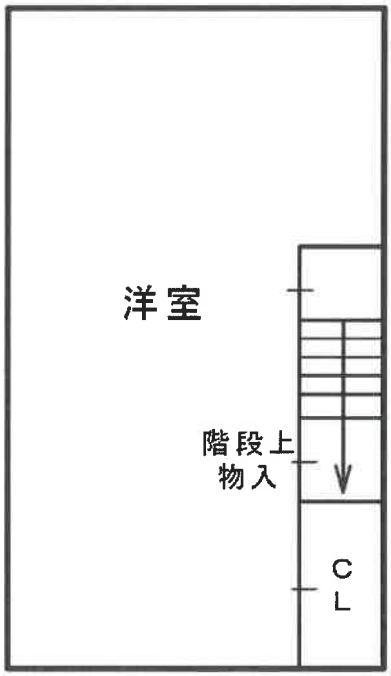
建物図面（写）


敷地内通路（建築基準法非該当）
目的外土地
住道矢田七丁目23番
物件１建物
約12.2m
約5.5m
幅約8.2m市道
（42-1-1）
N

土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図(概略)