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、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　　２４２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１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　９年　１月　８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１９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	15,630,000 12,504,000	一括	3,126,000	123,601	29,757
1	370,000				
2	3,700,000				
3	11,560,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２４２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目

　　地　　番　　７番５０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．００平方メートル

２　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目

　　地　　番　　６番５６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０．５７平方メートル

３　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目６番地５６、７番地５０

　　家屋　番号　　６番５６

　　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　　３８．８８平方メートル
　　２階　　３８．８８平方メートル
　　３階　　２７．１３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　２４２号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　9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】
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　　２４２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目

　　地　　番　　７番５０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．００平方メートル

２　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目

　　地　　番　　６番５６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０．５７平方メートル

３　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目６番地５６、７番地５０

　　家屋　番号　　６番５６

　　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　　３８．８８平方メートル
　　２階　　３８．８８平方メートル
　　３階　　２７．１３平方メートル

令和８年(ケ)第２４２号
令和８年７月２４日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.9.-1

現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　森　川　友　智

（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　　２４２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目

　　地　　番　　７番５０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．００平方メートル

２　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目

　　地　　番　　６番５６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０．５７平方メートル

３　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目６番地５６、７番地５０

　　家屋　番号　　６番５６

　　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　　３８．８８平方メートル
　　２階　　３８．８８平方メートル
　　３階　　２７．１３平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市東淀川区小松４丁目１７番１８号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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 上記の者が本各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

（２枚目）

その他の事項

（表札等の表示）

1　表札の表示　　なし

2　郵便受けの表示　　なし

（目的土地の現況について）

1　目的各土地を適宜概測したところ、形状およ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　目的各土地は、一体となって目的建物の敷地となっている。

3　物件２の北西側接面道路は、建築基準法上の道路である。

4　物件２の南側にあるブロック塀の一部（駐車スペース付近）が取り壊され撤去されている。

（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と思われる。

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類が存在する。

4　目的建物内において、小型犬１匹が飼育されているが、動物臭は特段認められなかった。

5　目的建物は、内壁クロスに落書きが散見されたほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

6　目的建物の屋根の上にソーラーパネルが設置されている。

（その他の状況について）

なし

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	1　本物件は、私と家族が住居として使用し、居住しています。 2　本物件の中で、誰かに貸している部分などはありません。 3　本物件内で、小型犬を１匹飼っています。 4　本物件内で、不具合のある箇所は特にありません。 5　本物件は、屋根の上にソーラーパネルを設置していますが、オール電化物件ではなく、ガスも併用しています。 6　駐車スペースの南側のブロック塀は、車の車庫証明を取得する際に駐車場所として長さが足りず、ブロック塀を撤去したら車庫証明が取得できるということだったので、自分で撤去したものです。駐車スペースから道路への出口のすぐ右側に電柱があるので、大きい車は駐車できないと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

（目的物件の占有関係）

関係人の陳述、回答書、ライフライン調査、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
令和８年７月28日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和８年８月３日 9：40　－9：45	大阪市役所	道路等調査
令和８年８月６日 14：15　－14：20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年８月７日 9：30　－9：35	梅田市税事務所	課税図面等調査
令和８年８月７日 15：30　－15：40	物件所在地	物件および占有調査
令和８年８月21日 9：55　－10：35	物件所在地	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　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

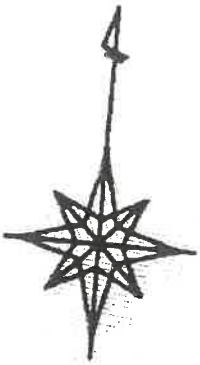
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

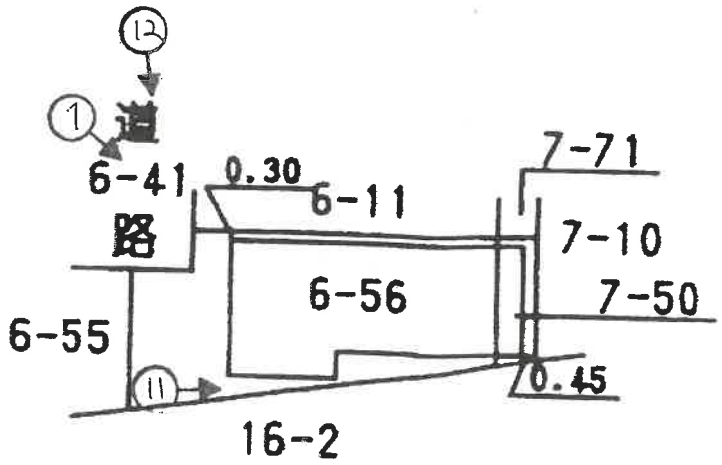
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

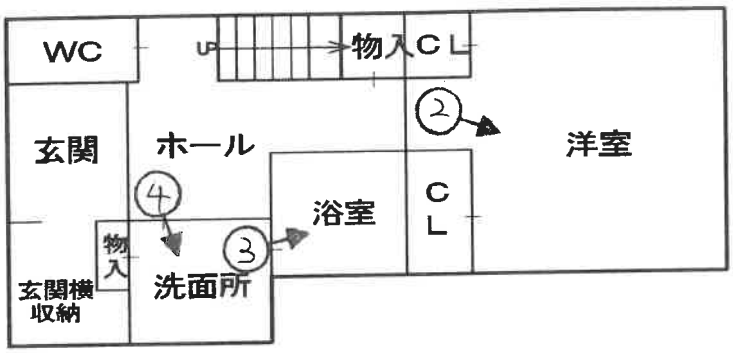
土地・建物位置関係図

(←○ 写真撮影位置・方向)

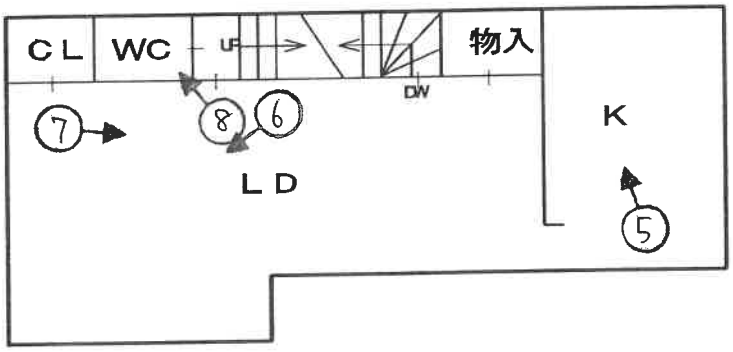




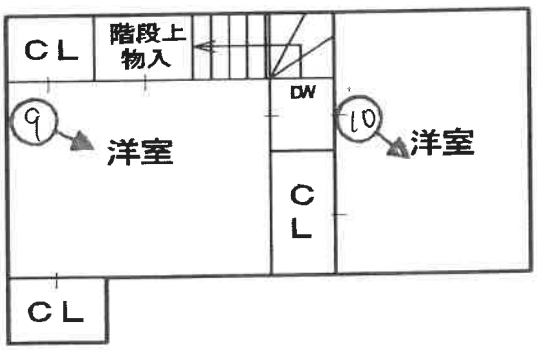
間取図（概略図）
令和8年（ケ）242号



1階



2階



3階

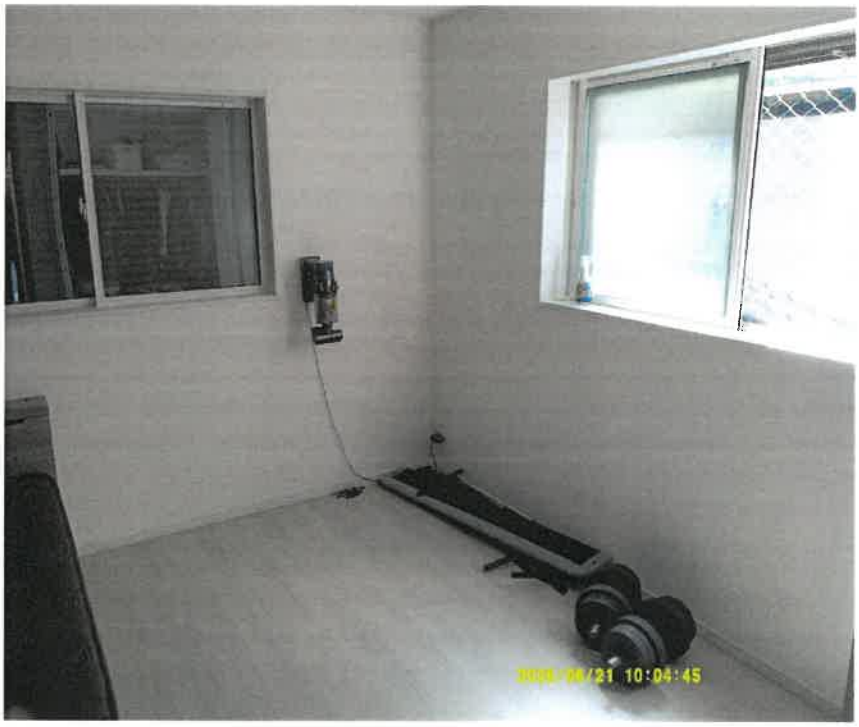
【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



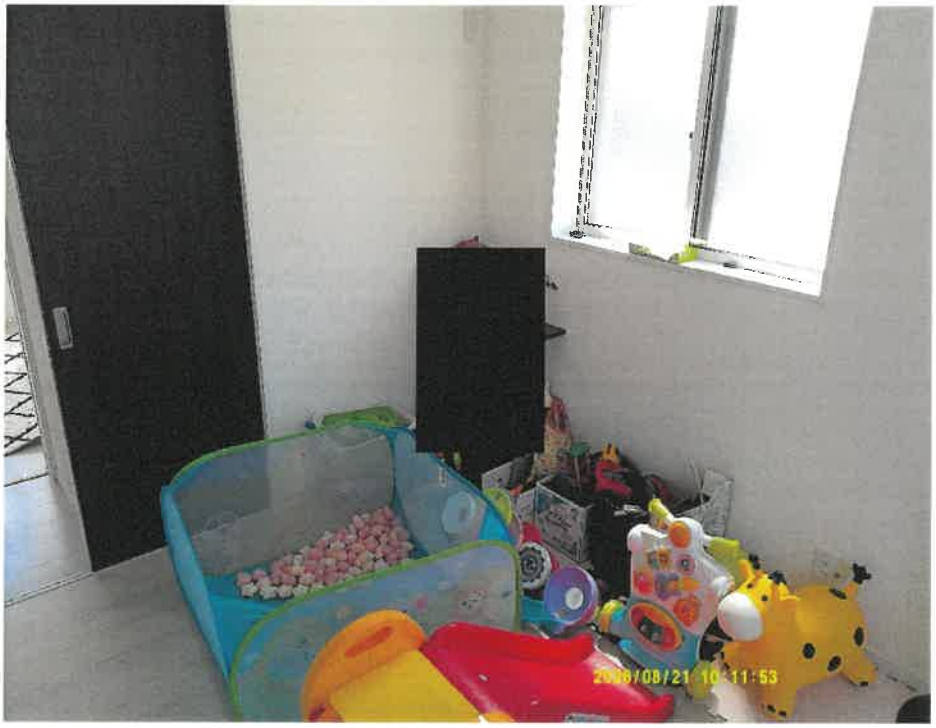
⑦



⑧　２階ＬＤＫの内壁の落書き



⑨



⑩



⑪　駐車スペースと南側隣地との境界の状況



ブロック塀の
撤去部分

⑫　駐車スペースの状況



令和 8年（ケ）第242号
令和 8年 8月21日　現地調査
令和 8年 9月 2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

正井 智子

第1　評 価 額

一　括　価　格	
金　15,630,000 円	
内　訳　価　格	
物件1	**金 370,000 円**
物件2	**金 3,700,000 円**
物件3	**金 11,560,000 円**

1　一括価格は，物件1,2,3の各不動産について，一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。

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1,2の土地の内訳価格は物件3の建物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
1，2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
3	所在 家屋番号 種類・構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1,2	特にない。		
3	特にない。		

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況（物件１，２）

位置・交通	大阪メトロ今里筋線「瑞光四丁目」駅の北西方約450m（道路距離） （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。付近の道路の幅員，系統・連続性は，行止り街路も見られるが概ね普通である。最寄駅は徒歩圏に在り，近隣にスーパーマーケット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	準工業地域	
	建ぺい率	60％	
	容積率	200％	
	防火規制	準防火地域	
	その他規制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，都市景観計画（一般区域）	
画地条件	規模	66.57㎡	
	形状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約2.0m（接道間口），奥行約12.5m（南辺）	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	北側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況	現況	低層住宅	
	物件1,2の隣地の状況	東：　住宅	西：　住宅
		南：　駐車場	北：　道路　等
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，法人間で所有権移転され，平成30年に現債務者兼所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では，当時から昭和52年頃まで事業所等（繊維化学工業の表記）の敷地として使用された後，住宅の敷地として使用され，平成31年に現在の建物が建築されたと推認される。過去の地上建物所有法人の業務内容並びに建物の建築年次等からは土壌汚染の有無及び内容について完全には否定できず，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) 目的土地の接道間口は2.0mと狭く，また，北側私道上の電柱が存することから，自動車の駐車がやや困難であり，債務者兼所有者の陳述によると，軽自動車程度しか駐車できない，とのことであった。 (2) 目的土地の南側のブロック塀の一部が取り壊され撤去されていることについて，債務者兼所有者の陳述によれば，車庫証明取得の際に奥行の不足が指摘されたことから，ブロック塀を除去することで解決した，とのことであった。		

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

①（物件３/専有部分）

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	平成31年3月18日 新築　　（登記記載）
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	合金メッキ鋼板ぶき
	外　　壁	サイディング　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　等
	設　　備	電気，給排水設備，ガス　等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延　104.89㎡ 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	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として占有している。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) 内壁の一部に落書きが散見された。 (2) 室内で小型犬を1匹飼育している。 (3) 屋根の上にソーラーパネル（所有）が設置されている。但し，本物件建物はオール電化住宅ではない。 (4) その他については概ね経年相応の老朽化と判断され、維持管理状況は普通であった。 (5) 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。 (6) 建築確認あり，検査済証あり。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

物件1，2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）
1	218,000	0.89	6.00	0.90	1,048,000
2	218,000	0.89	60.57	0.90	10,577,000
				合計	11,625,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示　大阪東淀川-19

標準価格　245,000 円／㎡　×　時点修正 106/100　×　標準化補正 100/101　×　地域格差 100/118　≒　標準画地価格 218,000 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	1.01	1.00	1.00	1.01

◇ 地域格差　：

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.05	1.02	1.10	1.00	1.00	1.00	1.18

イ　個別格差　：

規模	形状	高低差	方位	行政	間口狭小	相乗積
1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.90	0.89

ウ　地積　：　登記数量を採用した。

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 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）
3 (主である建物)	200,000	104.89	0.51	10,699,000

ウ　建物現価率

現価率　＝［ 0.05（※1） ＋（1－ 0.05（※1） ）×（ 18（※2） ／（ 18（※2） ＋ 7（※3） ））］×（1－ 0.30（※4） ）≒ 0.51

※1　：　残価率　5.0%

※2　：　経済的残存耐用年数　約　18年

※3　：　経過年数　約　7年

※4　：　観察減価率　30%

2　評価額の決定

(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
1	1,048,000	法定地上権	0.50	524,000
2	10,577,000	法定地上権	0.50	5,289,000
土地利用権価格　合計				5,813,000

(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	1,048,000	△524,000		1.00	0.70		370,000
2	10,577,000	△5,289,000		1.00	0.70		3,700,000
3	10,699,000	＋5,813,000	1.00	1.00	0.70	0	11,560,000
一　括　価　格（合　計）							15,630,000

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

本件の場合は不要と判断した。

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 参考価格資料

１ 地価公示標準地 〔 大阪東淀川-19 〕

所在	大阪市東淀川区瑞光4丁目3番6「瑞光4-10-12」
価格	245,000 円/㎡
位置	大阪メトロ今里筋線 瑞光四丁目駅の北東方 約280m（道路距離）
価格時点	令和8年1月1日
地積	191 ㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接面道路	北西側 幅員約6.0m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，マンション等が建ち並ぶ住宅地域。

２ 固定資産税評価額（令和８年度）

物件 1	589,000 円
物件 2	5,955,000 円
物件 3	7,738,000 円

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 間取図（概略）

令和　８年（ケ）第　　２４２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目

　　地　　番　　７番５０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．００平方メートル

２　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目

　　地　　番　　６番５６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０．５７平方メートル

３　所　　在　　大阪市東淀川区小松四丁目６番地５６、７番地５０

　　家屋　番号　　６番５６

　　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　　３８．８８平方メートル
　　２階　　３８．８８平方メートル
　　３階　　２７．１３平方メートル

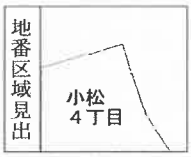

井高野（一）
園町
北江口（三）
北江口
井高野駅
大阪成蹊大
阪成蹊短大
公示（大阪東淀川-19）
評価物件
神崎川
東淀川区
南江口（一）
小松（三）
小松（五）
瑞光四丁目駅
瑞光
瑞光（三）
大桐
地下鉄今里
最寄駅
大阪
大隅（一）
大桐（二）
大隅神社
100m

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。



請求部分	所在	大阪市東淀川区小松四丁目			地番	6番56		
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	土地区画整理所在図
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19日
大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

請求番号：15-1
(1/1)

A4版に縮小

公図(写)

A4版に縮小

地積測量図（写）

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19日　大阪法務局北出張所
登記官

登記年月日：昭和54年5月8日

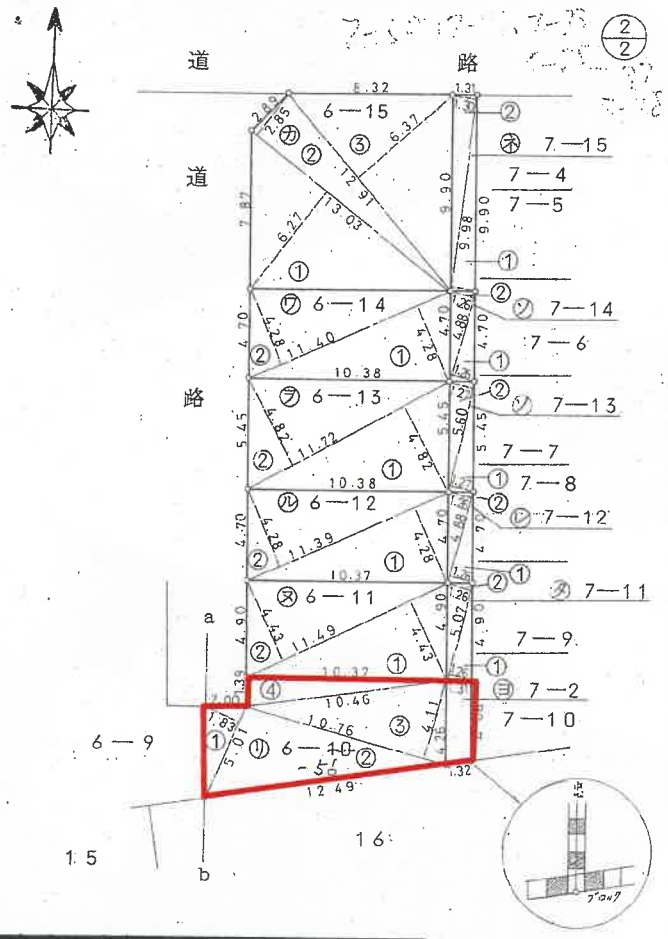
地積測量図

地番	6—10ないし6—15・7—2 7—11ないし7—15
土地の所在	大阪市東淀川区小松北通5丁目 小松4丁目

304658

** サンシヤ キユウセキヒヨウ **

チハン	NO	テイヘン	タカサ	ハイセキ	チセキ
6	1	5.01	1.83	9.1683	
-10	2	12.49	4.27	53.3323	
	3	10.76	4.11	44.2236	
	4	10.46	1.38	14.4348	
-56			ケイ	121.1590	
			1/2	60.5795	60.57
6	1	11.47	4.43	50.8121	
-11	2	11.47	4.43	50.8121	
			ケイ	101.6242	
			1/2	50.8121	50.81
6	1	11.39	4.28	48.7492	
-12	2	11.39	4.28	48.7492	
			ケイ	97.4984	
			1/2	48.7492	48.74
6	1	11.72	4.82	56.4904	
-13	2	11.72	4.82	56.4904	
			ケイ	112.9808	
			1/2	56.4904	56.49
6	1	11.40	4.28	48.7920	
-14	2	11.40	4.28	48.7920	
			ケイ	97.5840	
			1/2	48.7920	48.79
6	1	13.03	6.27	81.6981	
-15	2	13.03	2.85	37.1355	
	3	12.91	6.37	82.2367	
			ケイ	201.0703	
			1/2	100.5351	100.53
6			コウホ	929.8164	
-2			ソウケイ	802.3555	
-41			サンチ	127.4609	127.46



作製者	[redacted]	54. 5. 2（昭和 年 月 日作製）	
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：15-2　(1/3)

登記年月日：昭和54年5月8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19日　大阪法務局北出張所　登記官

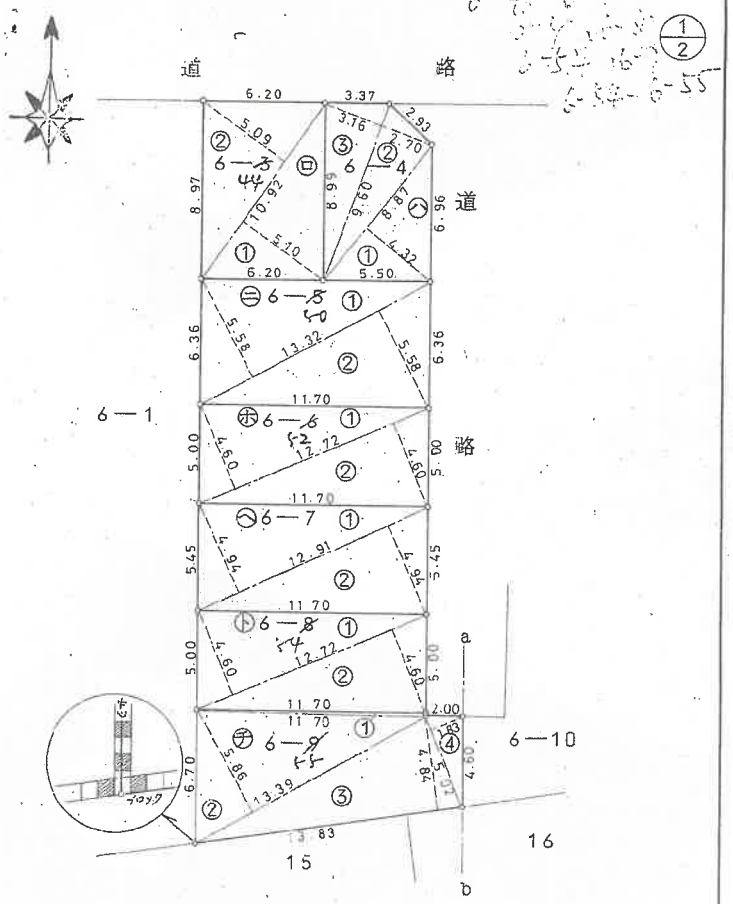
304659

地番	6－3ないし6－9
土地の所在	大阪市東淀川区小松北通5丁目 小松4丁目

地積測量図

** サンシヤ キユウセキヒヨウ **

チバン	NO	テイヘン	タカサ	ハイセキ	チセキ
6	1	10.92	5.10	55.6920	
−3	2	10.92	5.09	55.5828	
−44			ケイ	111.2748	
			1/2	55.6374	55.63
6	1	8.87	4.32	38.3184	
−4	2	9.60	2.70	25.9200	
	3	9.60	3.16	30.3360	
			ケイ	94.5744	
			1/2	47.2872	47.28
6	1	13.32	5.58	74.3256	
−5	2	13.32	5.58	74.3256	
−50			ケイ	148.6512	
			1/2	74.3256	74.32
6	1	12.72	4.60	58.5120	
−6	2	12.72	4.60	58.5120	
−52			ケイ	117.0240	
			1/2	58.5120	58.51
6	1	12.91	4.94	63.7754	
−7	2	12.91	4.94	63.7754	
			ケイ	127.5508	
			1/2	63.7754	63.77
6	1	12.72	4.60	58.5120	
−8	2	12.72	4.60	58.5120	
−54			ケイ	117.0240	
			1/2	58.5120	58.51
6	1	11.70	0.18	2.1060	
−9	2	13.39	5.86	78.4654	
	3	13.83	4.84	66.9372	
−55	4	5.02	1.83	9.1866	
			ケイ	156.6952	
			1/2	78.3476	78.34



作製者　[redacted]　（昭和 54年 5月 2日作製）

申請人　[redacted]

縮尺　1/250

請求番号：15-2　(2/3)

A4版に縮小

地積測量図（写）

登記年月日：昭和54年5月8日

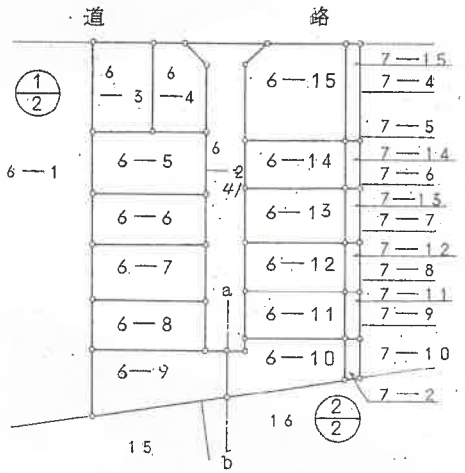
地積測量図

地番	6—2ないし6—15・7—2，7—11ないし7—15
土地の所在	大阪市東淀川区小松北通5丁目

304660

** ｻﾝｼﾔ ｷｭｳｾｷﾋﾖｳ **

ﾁﾊﾞﾝ	NO	ﾃｲﾍﾝ	ﾀｶｻ	ﾊﾞｲｾｷ	ﾁｾｷ
7	1	5.07	1.26	6.3882	
-11	2	5.07	1.26	6.3882	
			ｹｲ	12.7764	
			1/2	6.3882	6.38
7	1	4.88	1.26	6.1488	
-12	2	4.88	1.26	6.1488	
			ｹｲ	12.2976	
			1/2	6.1488	6.14
7	1	5.60	1.27	7.1120	
-13	2	5.60	1.27	7.1120	
-75			ｹｲ	14.2240	
			1/2	7.1120	7.11
7	1	4.88	1.26	6.1488	
-14	2	4.88	1.26	6.1488	
			ｹｲ	12.2976	
			1/2	6.1488	6.14
7	1	9.98	1.30	12.9740	
-15	2	9.98	1.30	12.9740	
			ｹｲ	25.9480	
			1/2	12.9740	12.97
7			ｺｳﾎﾞ	44.7794	
-2			ｿｳｹｲ	38.7718	
			ｻﾞﾝﾁ	6.0076	6.00



作製者 [redacted]　（昭和 54年 5月 2日作製）

縮尺 1/500

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19日　大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

請求番号：15-2　(3/3)

A4版に縮小

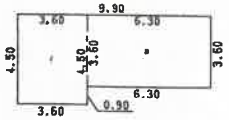
地積測量図（写）

登記年月日：平成31年3月19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19日　大阪法務局北出張所
登記官

各階平面図

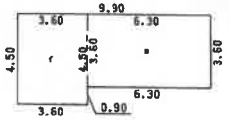
1階



求積表

イ	4.50 ×	3.60 =	16.2000
ロ	3.60 ×	6.30 =	22.6800
合計			38.8800
床面積			38.88㎡

2階



求積表

イ	4.50 ×	3.60 =	16.2000
ロ	3.60 ×	6.30 =	22.6800
合計			38.8800
床面積			38.88㎡

3階



求積表

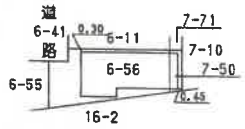
イ	4.50 ×	1.35 =	6.0750
ロ	3.60 ×	5.85 =	21.0600
合計			27.1350
床面積			27.13㎡

[redacted]

[redacted]

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	6番56
建物の所在	大阪市東淀川区小松四丁目6番地56、7番地50



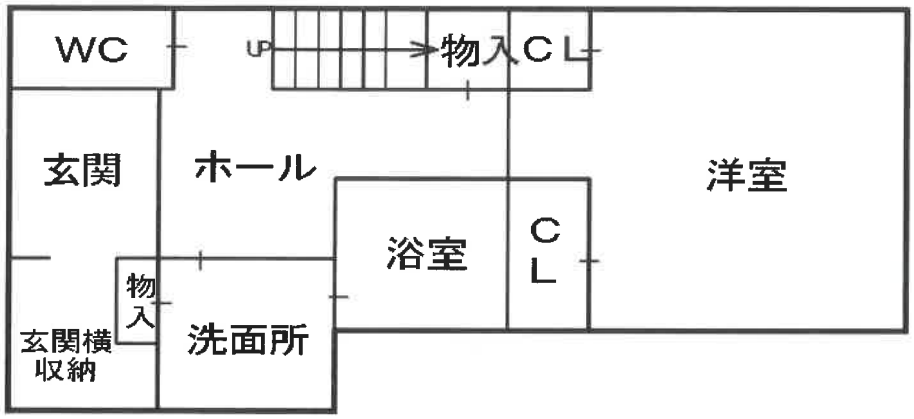
作成者	[redacted]	縮尺	1/250		申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（大阪土地家屋調査士会）

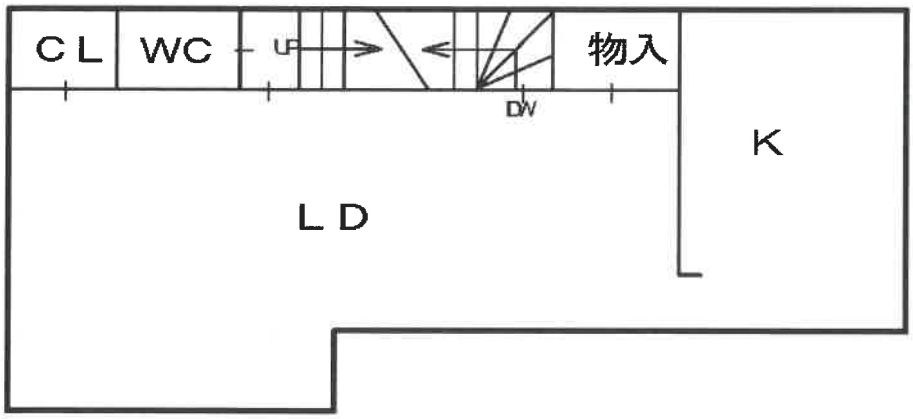
請求番号：15-3

A4版に縮小

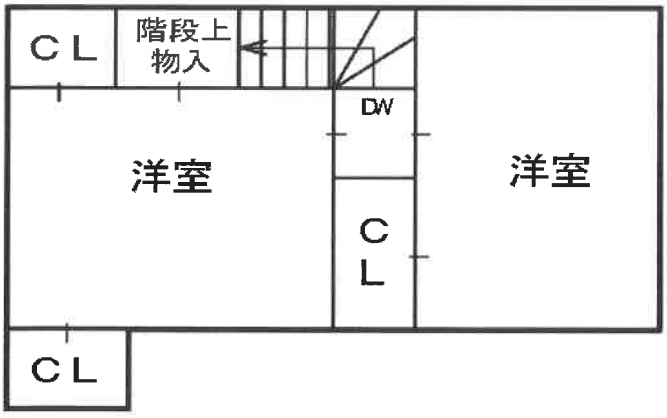
建物図面（写）



1 階



2 階



3 階



間取図（概略）