# 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<br>□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<br>□平成　年　月　日<br>□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<br>□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<br>□平成　年　月　日<br>□西暦 |
| 2 | 住所 | 〒　－ |
| | （フリガナ） | |
| | 氏名 | |
| | 性別 | □ 男性　□ 女性 |
| | 生年月日 | □昭和<br>□平成　年　月　日<br>□西暦 |
| 3 | 住所 | 〒　－ |
| | （フリガナ） | |
| | 氏名 | |
| | 性別 | □ 男性　□ 女性 |
| | 生年月日 | □昭和<br>□平成　年　月　日<br>□西暦 |
| 4 | 住所 | 〒　－ |
| | （フリガナ） | |
| | 氏名 | |
| | 性別 | □ 男性　□ 女性 |
| | 生年月日 | □昭和<br>□平成　年　月　日<br>□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　　２３２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<br>令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２１日　午前　９時３０分<br>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<br>場　所 | 令和　９年　１月　８日　午前１０時００分<br>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。<br>（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<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 14, 300, 000<br>11, 440, 000 | 一括 | 2, 860, 000 | 66, 003 | 28, 287 |
| 1 | 3, 070, 000 | | | | |
| 2 | 11, 230, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　8年（ケ）第　　２３２号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　大阪市西成区津守二丁目

　　地　　番　　１１４番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．４４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

　　共有者　A　持分１００分の５１
　　共有者　B　持分１００分の４９

2　所　　在　　大阪市西成区津守二丁目１１４番地５

　　家屋　番号　　１１４番５

　　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　　４０．８２平方メートル
　　２階　　３８．７９平方メートル
　　３階　　２２．６８平方メートル

　　共有者　A　持分１００分の５１
　　共有者　B　持分１００分の４９

令和　8年（ケ）第　　232号

# 物　件　明　細　書

令和　8年10月16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1，2】
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
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　　２３２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区津守二丁目

　　地　　番　　１１４番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．４４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分１００分の５１
　　共有者　Ｂ　持分１００分の４９

２　所　　在　　大阪市西成区津守二丁目１１４番地５

　　家屋　番号　　１１４番５

　　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　　４０．８２平方メートル
　　２階　　３８．７９平方メートル
　　３階　　２２．６８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の５１
　　共有者　Ｂ　持分１００分の４９

令和　８年(ケ)第　２３２号
令和　８年　７月１５日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.9.18

# 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　　２３２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区津守二丁目

　　地　　番　　１１４番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．４４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の５１
　　共有者　Ｂ　持分１００分の４９

２　所　　在　　大阪市西成区津守二丁目１１４番地５

　　家屋　番号　　１１４番５

　　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　　４０．８２平方メートル
　　２階　　３８．７９平方メートル
　　３階　　２２．６８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の５１
　　共有者　Ｂ　持分１００分の４９

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 大阪市西成区津守２丁目６－１５ |
| **土地** | 物件１ |
| 現況地目 | ■宅地一部公衆用道路（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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない　種　類：<br>□ある　構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空家）として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>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（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)　目的土地は目的建物の敷地及び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、ベッド、メタルラック等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。

(4)　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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■共有者Ａ | 目的建物には現在は誰も住んでいません。ペットは飼っていません。室内にある荷物は私の物とＢの物です。Ｂとは現在連絡が取れない状況で、住所などもわかりません。玄関横の壁に電気自動車（テスラ）用の充電器が設置されています。水回りの不具合や雨漏り等はありません。 |

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

# 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（空家）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３０日<br>9：05－9：10 | 大阪市役所 | 道路等調査 |
| ８年７月３０日<br>9：30－9：35 | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査 |
| ８年８月２４日<br>14：15－14：25 | 物件所在地 | 物件及び占有確認、照会文書投函 |
| ８年８月２８日<br>13：00－13：10 | 物件所在地 | 物件及び占有確認、在宅要請文書投函 |
| ８年９月１１日<br>13：50－14：35 | 物件所在地 | 立入調査（評価人帯同）共有者Ａ面談 |
| 年　月　日<br>：　－　： | | |
| 年　月　日<br>：　－　： | | |

（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。

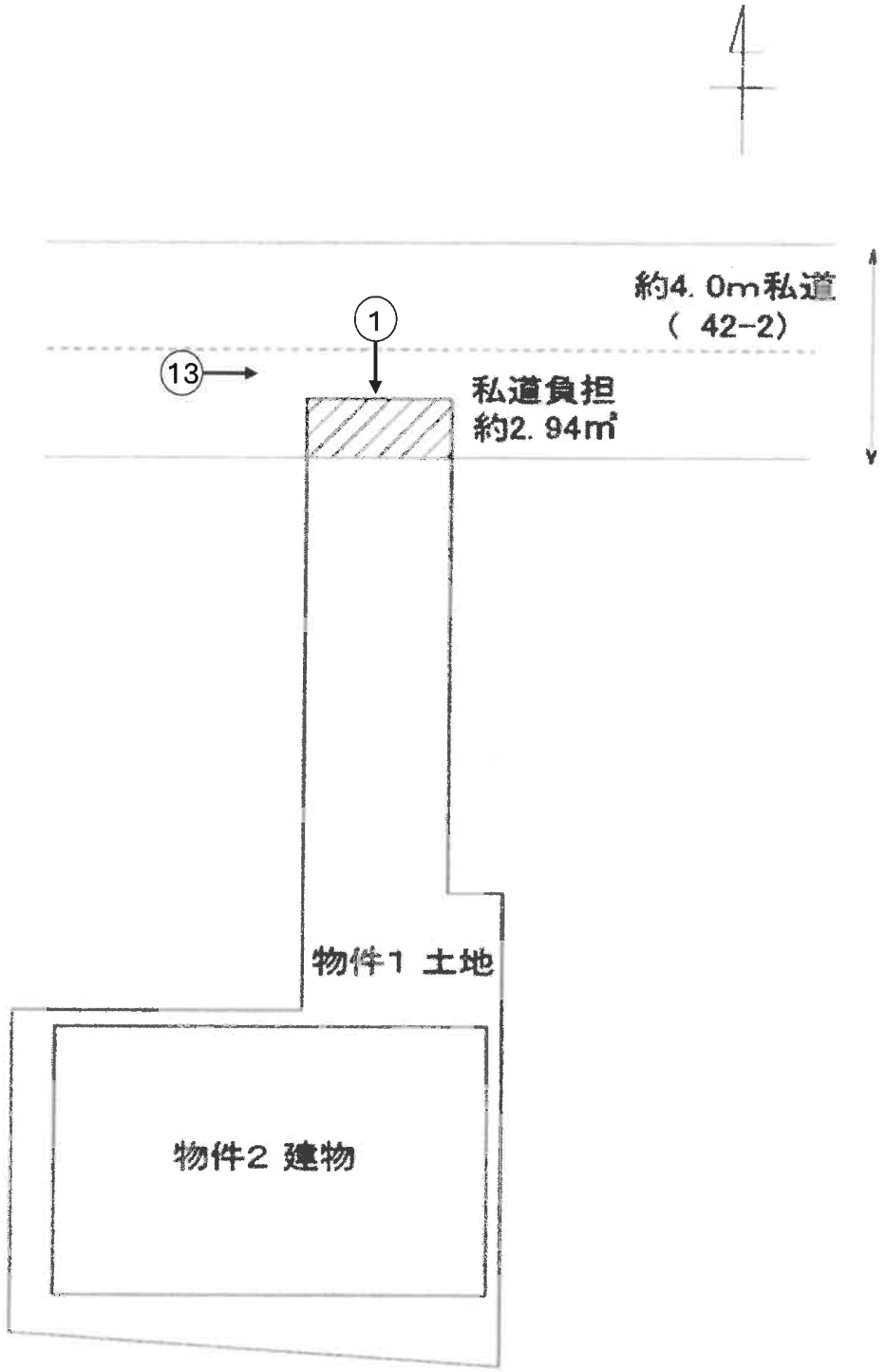
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

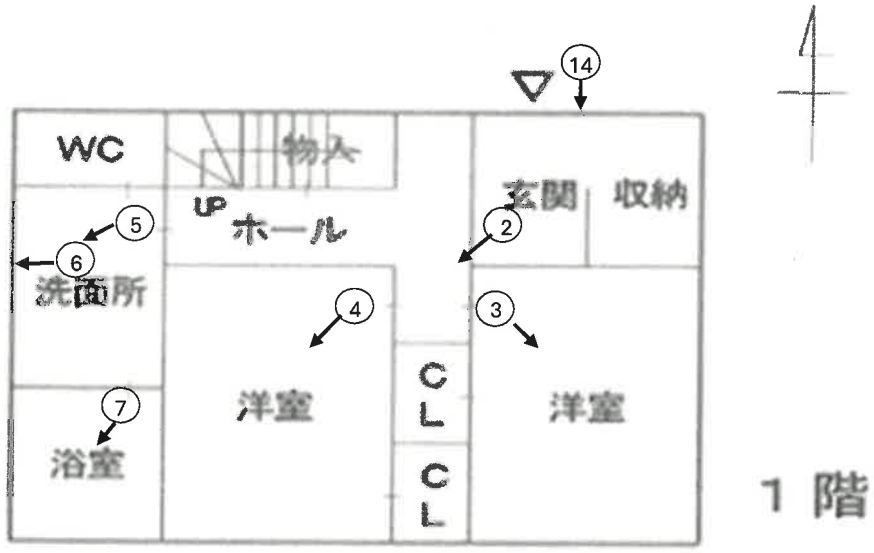
**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

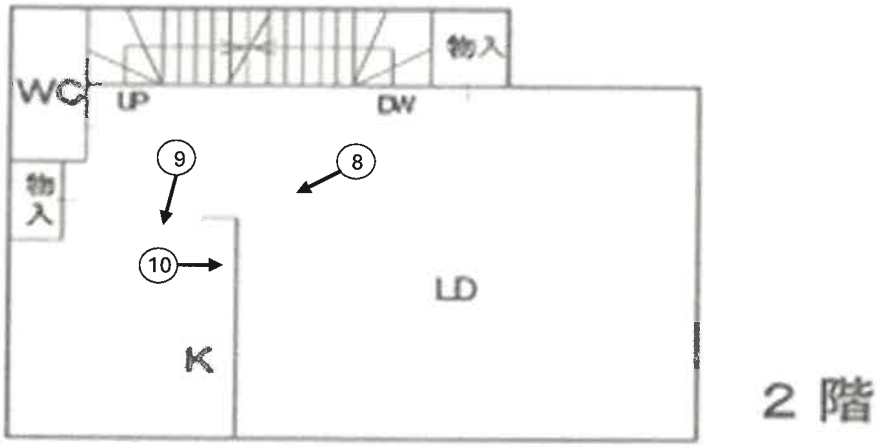
# 土地建物位置関係図

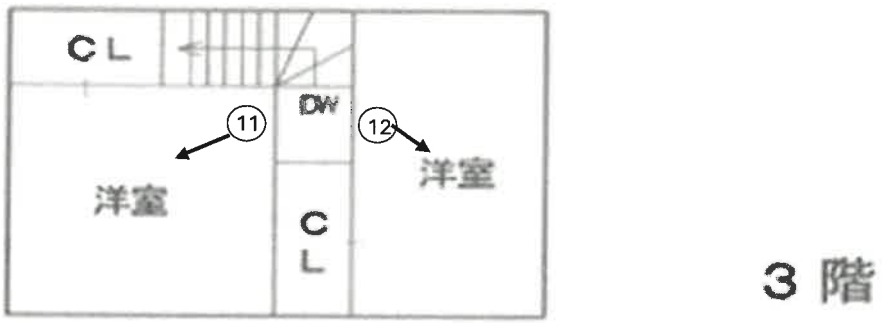



（←写真撮影場所・方向）

# 間取略図




（←写真撮影場所・方向）

目的建物

①



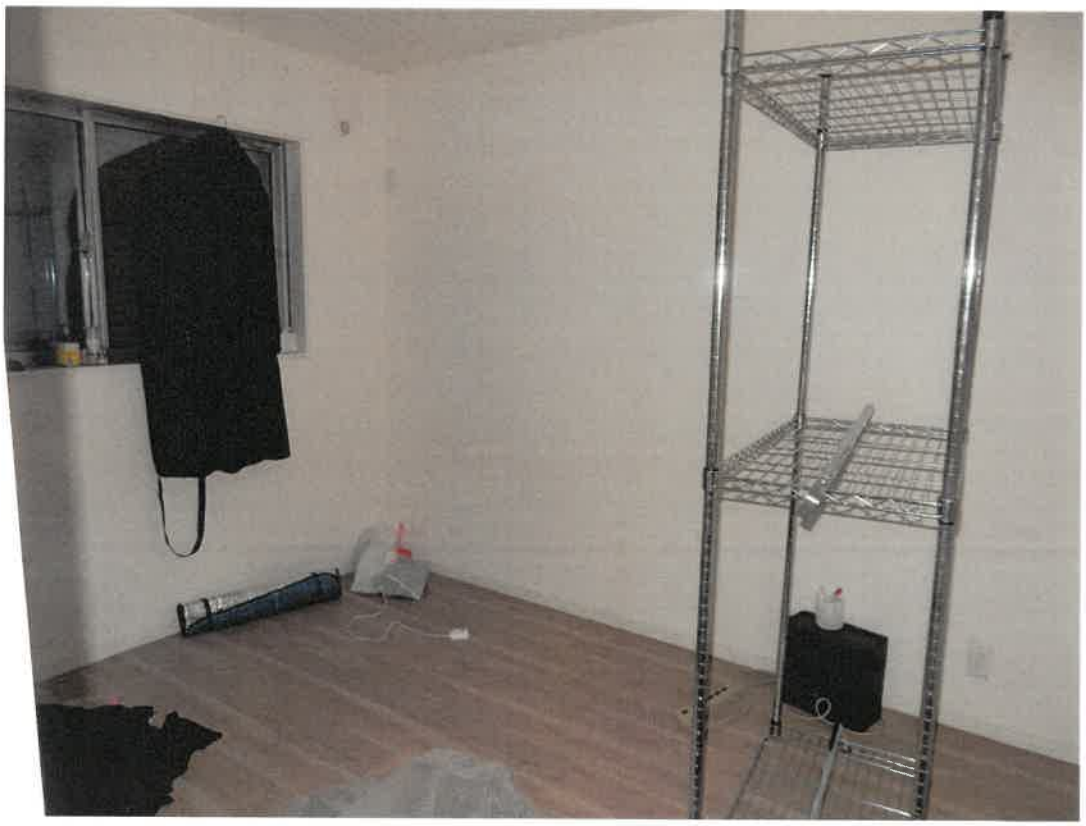
②



③




④



（１０枚目）

⑤



⑥



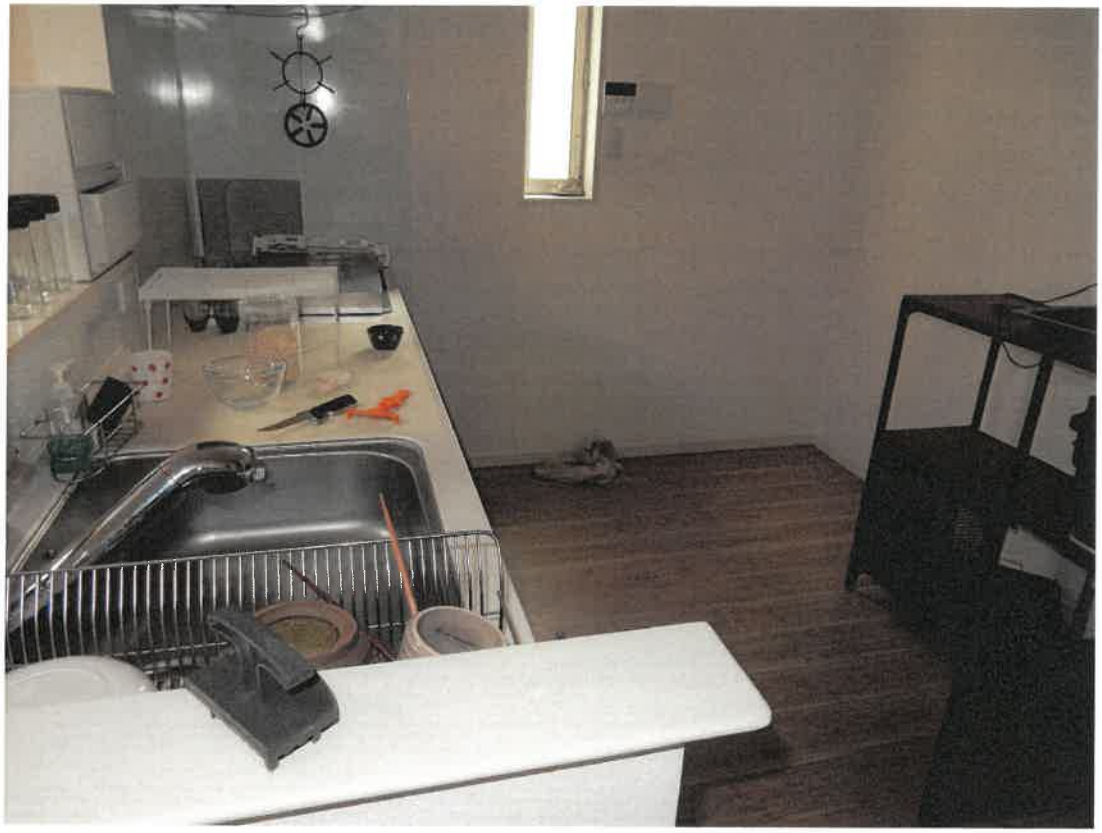
⑦



⑧



⑨



⑩



11



12



13




14



令和 8年（ケ）第232号
令和 8年 9月11日　現地調査
令和 8年 9月24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　14,300,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1 | 金 3,070,000 円 |
| 物件2 | 金 11,230,000 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の土地の内訳価格は物件2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2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 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 物件目録記載のとおり | 物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。 |
| 2 | 所在<br>家屋番号<br>種類・構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | 同左 |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| 1 | ・　目的建物の東側の一部は接道する私道を負担しており，現況地目を「宅地，一部公衆用道路」と判定した。私道負担面積は，約2.94㎡（≒約1.09m×約2.7m）と確認した。なお，固定資産課税明細書では，公衆用道路として2.43㎡が非課税とされている。本件評価においては，保守性の観点から，現地概測による私道負担数量を採用することとする。 |
| 2 | 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等　（物件１）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 位置・交通 | 南海高野線「西天下茶屋」駅の北西方約600m（道路距離）<br>（別添位置図 参照） | | |
| 付近の状況 | 小規模一般住宅，共同住宅等が混在する住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，狭隘街路も見られるが，概ね普通である。最寄駅までは概ね徒歩圏に在り，徒歩圏内及び附近幹線道路沿道に各種店舗が存することから，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<br>（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 | 80％ | |
| | 容積率 | 200％ | |
| | 防火規制 | 準防火地域 | |
| | その他規制 | 宅地造成等工事規制区域，密集住宅市街地整備対策地区，都市計画区域（一般） | |
| 画地条件（宅地部分） | 規模 | 約 88.50㎡ | |
| | 形状 | 不整形地 | |
| | 間口・奥行 | 間口約2.7m，奥行約17.0m | |
| | 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2項） | |
| | 接道状況 | 中間画地 | |
| 土地の利用状況 | 現況 | 低層住宅 | |
| | 物件1の隣地の状況 | 東：　住宅，駐車場 | 西：　駐車場 |
| | | 南：　住宅 | 北：　道路 |
| 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，大正時代より複数の個人及び法人等の間で所有権移転された後，令和3年に現債務者兼所有者等が取得した。また，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も小規模一般住宅の敷地として利用されてい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 | ・　2頁特記事項記載のとおり。 | | |

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

①（物件２/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 | 令和3年11月11日 新築　（登記記載） |
| | 経過年数 | 約5年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約20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　102.29㎡<br>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 | ４ＬＤＫ |
| 品等 | 中位 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 債務者兼所有者等が空家の状態で占有している。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) 目的建物には若干の家具，家財道具等の動産が置かれていた。<br>(2) 内壁クロスの一部に剥離等が見られたが，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る。<br>(3) 玄関横の壁に電気自動車用の充電器が設置されている。<br>(4) 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。<br>(5) 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の内 (宅地部分) | 134,000 | 0.82 | 88.50 | 0.90 | 8,752,000 |
| 1の内 (私道部分) | 134,000 | 0.05 私道価値率 | 2.94 | | 20,000 |
| | | | | 合計 | 8,772,000 |

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査　西成(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

$$176,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{129} \fallingdotseq 134,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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　：

| 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 | 1.04 |

◇ 地域格差　：

| 街路 | 接近 | 環境 | 行政 | 将来 | その他 | 相乗積 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.01 | 1.00 | 1.28 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.29 |

イ　個別格差　：　(宅地部分)

| 規模 | 不整形 | 高低差 | 方位 | 行政 | その他 | 相乗積 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 0.82 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.82 |

(私道)
0.05　※私道部分の現況利用状況，道路の種別等を考慮して査定。

ウ　地積　：　宅地部分：(登記数量)－(私道部分面積)，私道部分：現地概測数量を採用した。

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 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） |
|---|---|---|---|---|
| 2 (主である建物) | 200,000 | 102.29 | 0.57 | 11,661,000 |

ウ　建物現価率

$$\text{現価率} = \left[ 0.05^{※1} + \left(1 - 0.05^{※1}\right) \times 20^{※2} / \left(20^{※2} + 5^{※3}\right) \right] \times \left(1 - 0.30^{※4}\right) \fallingdotseq 0.57$$

※１　：　残価率　5.0%
※２　：　経済的残存耐用年数　約　20年
※３　：　経過年数　約　5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の内 (宅地部分) | 8,752,000 | 法定地上権 | 0.50 | 4,376,000 |

### (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 | 8,752,000 | △4,376,000 | | 1.00 | 0.70 | | 3,060,000 |
| | 20,000 | — | | 1.00 | 0.70 | | 10,000 |
| | 目録1土地合計 | | | | | | 3,070,000 |
| 2 | 11,661,000 | +4,376,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 0 | 11,230,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | 14,300,000 |

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　地価調査基準地　　〔 西成(府)-3 〕

| | |
|---|---|
| 所在 | 大阪府大阪市西成区千本北2丁目17番21外「千本北2-18-10」 |
| 価格 | 176,000 円/㎡ |
| 位置 | 大阪メトロ四つ橋線　岸里駅の北西方　約670m（道路距離） |
| 価格時点 | 令和8年7月1日 |
| 地積 | 117 ㎡ |
| 供給処理施設 | ガス，水道，下水 |
| 接面道路 | 南側　幅員約4.2m市道　　中間画地 |
| 用途指定等 | 第1種住居地域（建ぺい率80％・容積率200％）<br>準防火地域 |
| 地域の概況 | 小規模一般住宅，連棟式住宅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 | 3,840,000 円 |
| 物件　2 | 8,149,000 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　土地建物位置関係図

６　間取図（概略）

令和　８年（ケ）第　　２３２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区津守二丁目

　　地　　番　　１１４番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．４４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の５１
　　共有者　Ｂ　持分１００分の４９

２　所　　在　　大阪市西成区津守二丁目１１４番地５

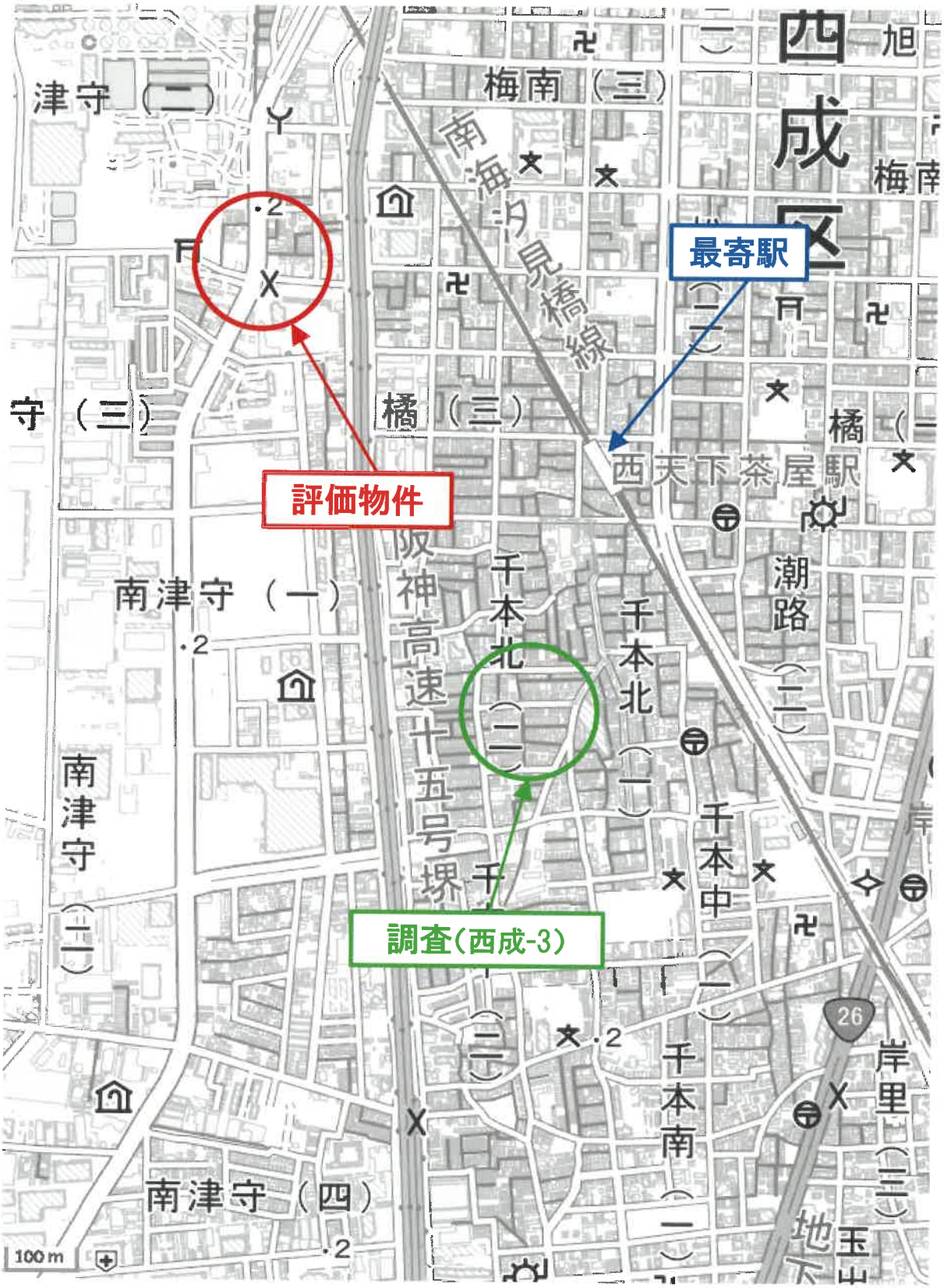
　　家屋　番号　　１１４番５

　　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　　４０．８２平方メートル
　　２階　　３８．７９平方メートル
　　３階　　２２．６８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の５１
　　共有者　Ｂ　持分１００分の４９


西成区
旭
梅南（三）
津守（二）
南海汐見橋線
最寄駅
評価物件
調査(西成-3)
西天下茶屋駅
橋（三）
守（三）
南津守（一）
南津守（二）
南津守（四）
阪神高速十五号堺
千本北（二）
千本北（一）
千本中（一）
千本南（一）
潮路（二）
岸里（三）
地下
玉出
26
100m
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　津守２丁目

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 大阪市西成区津守二丁目 | | | | 地番 | 114番5 | | |
| 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26日
大阪法務局

地図整理番号：M52857　　登記官 [redacted]

(1/1)

A4版に縮小

公図(写)

登記年月日：令和1年5月7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26日　大阪法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

A4版に縮小

地積測量図（写）

| 地番 | ①114-1, ②114-4, ③114-5, ④114-6 | 地積測量図 |
|---|---|---|
| 土地の所在 | 大阪市西成区津守二丁目 | |

求積表

（任意座標）

| 地番 | ①114-1 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | X n | Y n | Y n+1 − Y n-1 | X n ・（Y n+1 − Y n-1） |
| A136 | 132.080 | 110.409 | -6.971 | -920.729680 |
| P8 | 131.796 | 103.874 | -6.146 | -810.018216 |
| P7 | 122.636 | 104.263 | 6.971 | 854.895556 |
| A139 | 122.984 | 110.845 | 6.146 | 755.859664 |
| | | | 合計 | -119.992676 |
| | | | 合計面積 | 59.9963380 |
| | | | 地積 | 59.99 m2 |

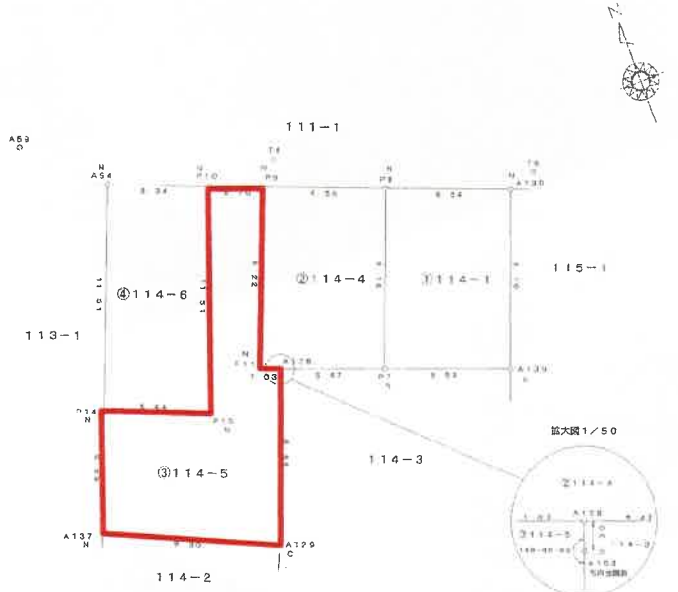
| 地番 | ②114-4 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | X n | Y n | Y n+1 − Y n-1 | X n ・（Y n+1 − Y n-1） |
| P8 | 131.796 | 103.874 | -6.884 | -907.283664 |
| P9 | 131.515 | 97.379 | -6.103 | -802.636045 |
| P11 | 122.294 | 97.771 | 1.422 | 173.902068 |
| A138 | 122.348 | 98.801 | 6.492 | 794.283216 |
| P7 | 122.636 | 104.263 | 5.073 | 622.132428 |
| | | | 合計 | -119.601997 |
| | | | 合計面積 | 59.8009985 |
| | | | 地積 | 59.80 m2 |

| 地番 | ③114-5 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | X n | Y n | Y n+1 − Y n-1 | X n ・（Y n+1 − Y n-1） |
| P10 | 131.393 | 94.682 | -2.197 | -288.681406 |
| P15 | 119.895 | 95.182 | -4.942 | -592.521090 |
| P14 | 119.661 | 89.740 | -5.237 | -626.664657 |
| A137 | 113.666 | 89.945 | 9.509 | 1080.849994 |
| A129 | 113.494 | 99.249 | 8.856 | 1005.102864 |
| A138 | 122.348 | 98.801 | -1.478 | -180.830244 |
| P11 | 122.294 | 97.771 | -1.422 | -173.902068 |
| P9 | 131.515 | 97.379 | -3.089 | -406.249835 |
| | | | 合計 | -182.896542 |
| | | | 合計面積 | 91.4482710 |
| | | | 地積 | 91.44 m2 |

| 地番 | ④114-6 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | X n | Y n | Y n+1 − Y n-1 | X n ・（Y n+1 − Y n-1） |
| A54 | 131.166 | 89.346 | -4.942 | -648.222372 |
| P14 | 119.661 | 89.740 | 5.836 | 698.341596 |
| P15 | 119.895 | 95.182 | 4.942 | 592.521090 |
| P10 | 131.398 | 94.682 | -5.836 | -766.838728 |
| | | | 合計 | -124.198414 |
| | | | 合計面積 | 62.0992070 |
| | | | 地積 | 62.09 m2 |

令和元年　5月　7日測量

| 総合計面積 | 273.3448145 m2 |
|---|---|




引照点座標リスト

| 点名 | X座標 | Y座標 | 備考 |
|---|---|---|---|
| A59 | 132.776 | 84.687 | 金属鋲 |
| T4 | 132.943 | 97.895 | 金属鋲 |
| T5 | 133.034 | 111.522 | 金属鋲 |
| A4 | 99.888 | 86.371 | 鉢中心 |
| A18 | 98.233 | 102.314 | 鉢中心 |
| A158 | 122.048 | 98.816 | 方向命属鋲 |

引照点距離表

| 引照点 | 境界点 | 距離 |
|---|---|---|
| A59 | A54 | 4.929 |
| T4 | A54 | 8.732 |
| T4 | A136 | 12.544 |
| A4 | A137 | 14.234 |
| A18 | A137 | 19.778 |
| A18 | A129 | 15.566 |
| A4 | A129 | 18.734 |

| 境界標の種類 | |
|---|---|
| C | 石杭 |
| CR | プレート |
| P | プラスチック杭 |
| N | 金属鋲 |

| 作成者 | [redacted] 和元年 5月 7日作成） | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1／250 |
|---|---|---|---|---|---|

地図整理番号：M52858

A4版に縮小

登記年月日：令和3年12月1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。

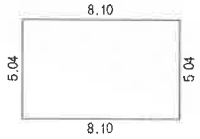
令和8年5月26日　大阪法務局　登記官

# 建物図面
## 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | １１４番５ |
| 建物の所在 | 大阪市西成区津守二丁目１１４番地５ |

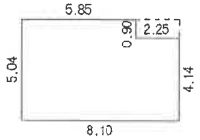
## 各階平面図

### １階



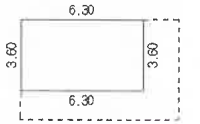

| 求積表 | | |
|---|---|---|
| 8.10 × 5.04 | ＝ | 40.8240 |
| 合計 | | 40.8240 |
| 床面積 | | 40.82 ㎡ |

### ２階

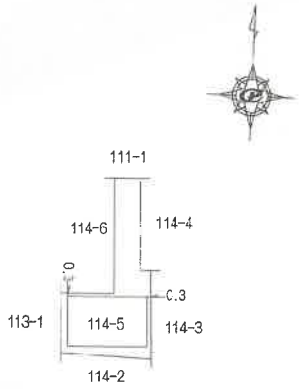



| 求積表 | | |
|---|---|---|
| 5.85 × 5.04 | ＝ | 29.4840 |
| 2.25 × 4.14 | ＝ | 9.3150 |
| 合計 | | 38.7990 |
| 床面積 | | 38.79 ㎡ |

### ３階




| 求積表 | | |
|---|---|---|
| 6.30 × 3.60 | ＝ | 22.6800 |
| 合計 | | 22.6800 |
| 床面積 | | 22.68 ㎡ |




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

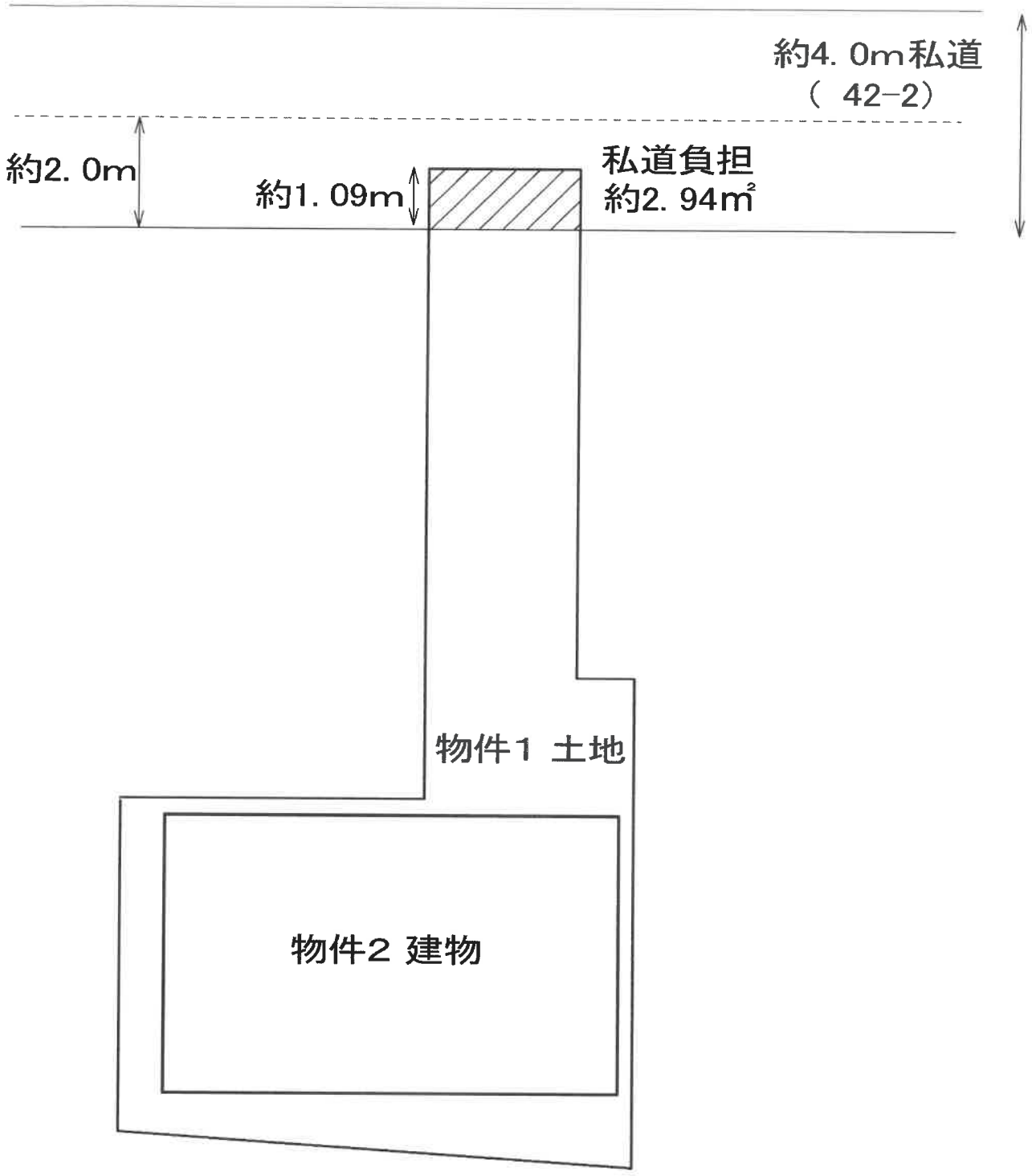
（大阪土地家屋調査士会）

地図整理番号：M52859

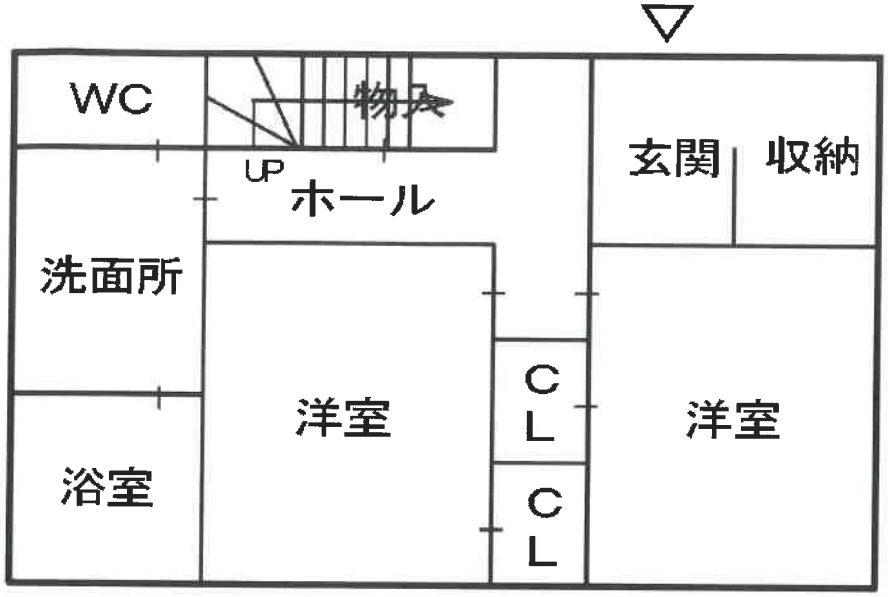
登記官　[redacted]

[redacted]

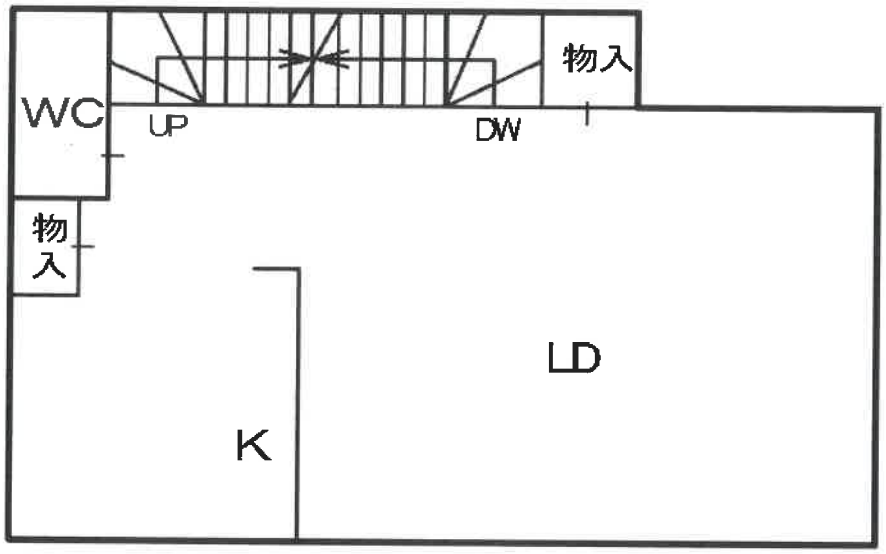
建物図面（写）



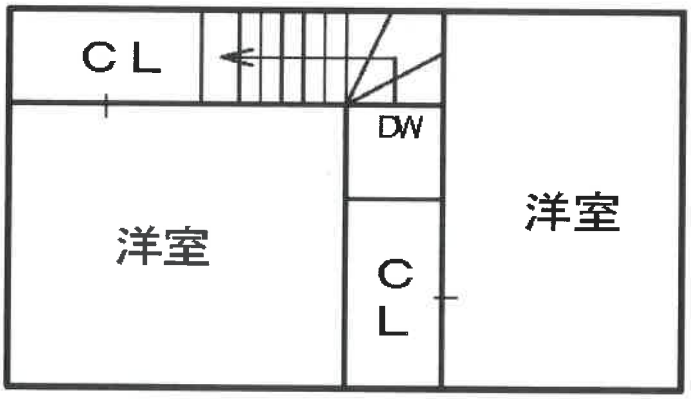

土地建物位置関係図




1 階




2 階




3 階




間取図（概略）