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 □西暦　年　月　日	

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 □西暦　年　月　日
2	住所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏名	
	性別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
3	住所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏名	
	性別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
4	住所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏名	
	性別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日

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　　１１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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,780,000 2,224,000	一括	556,000	19,758	5,848
1	40,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	1,190,000				
5	1,530,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２７６平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分５２分の２

2　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番１８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２１平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分５２分の２

3　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番３１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　０．２６平方メートル

　　共有者　亡Ａ相続財産　持分５２分の２

4　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．０９平方メートル

　　所有者　亡Ａ相続財産

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

5　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目７９４番地１２

家屋　番号　　７９４番１２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２８．２６平方メートル
２階　２３．８９平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約３０．９６平方メートル
２階　　２３．８９平方メートル

所有者　亡Ａ相続財産

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月　4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１～５】
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１～５】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号５】
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　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　大阪市平野区長吉出戸三丁目

地　　番　７９４番１

地　　目　公衆用道路

地　　積　２７６平方メートル

共有者　亡A相続財産　持分５２分の２

2　所　　在　大阪市平野区長吉出戸三丁目

地　　番　７９４番１８

地　　目　公衆用道路

地　　積　２１平方メートル

共有者　亡A相続財産　持分５２分の２

3　所　　在　大阪市平野区長吉出戸三丁目

地　　番　７９４番３１

地　　目　公衆用道路

地　　積　０．２６平方メートル

共有者　亡A相続財産　持分５２分の２

4　所　　在　大阪市平野区長吉出戸三丁目

地　　番　７９４番１２

地　　目　宅地

地　　積　４４．０９平方メートル

所有者　亡A相続財産

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

５　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目７９４番地１２

家屋　番号　　７９４番１２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２８．２６平方メートル
２階　２３．８９平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約３０．９６平方メートル
２階　　２３．８９平方メートル

所有者　亡Ａ相続財産

令和　8年（ケ）第　11号
令和　8年　3月19日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.4.30

現況調査報告書

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　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番1

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２７６平方メートル

　　共有者　亡A相続財産　持分５２分の２

2　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番１８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２１平方メートル

　　共有者　亡A相続財産　持分５２分の２

3　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番３１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　０．２６平方メートル

　　共有者　亡A相続財産　持分５２分の２

4　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．０９平方メートル

　　所有者　亡A相続財産

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

５　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目７９４番地１２

家屋　番号　　７９４番１２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２８．２６平方メートル
２階　２３．８９平方メートル

所有者　亡Ａ相続財産

不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	大阪市平野区長吉出戸三丁目２番４号
土地	物件１、２、３、４
現況地目	■宅地（物件４） ■公衆用道路（物件１、２、３） □　　（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 □
占有者および占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地（物件４）上に下記建物を所有し、占有している □占有者およ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５
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30.96㎡
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
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　　Aの姓

(2)　郵便受けの表示　　なし

2　目的土地の現況について

(1)　適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。

(2)　物件１土地、物件２土地および物件３土地は道路として使用されており、物件４土地は目的建物の敷地となっている。

(3)　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)　形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。

(2)　内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。

(3)　建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。

(4)　全体的に床に撓みが感じられた。

(5)　１階北東側に約2.7㎡の建増し部分が認められた。

(6)　令和７年８月３日頃、目的建物内で不自然死があった。

(7)　その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

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

執 行 官 の 意 見

増築について

目的建物の１階北東側には約2.7㎡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、同建増し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。

目的物件の占有関係

ライフライン調査およ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3月23日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（平野警察署）
令和8年3月25日 12:00　－　12:10	あべの市税事務所	家屋等調査
令和8年3月25日 13:10　－　13:20	物件所在地	物件調査、占有確認
令和8年3月30日 9:30　－　9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年3月30日 9:50　－　9:55	中之島図書館	物件確認
令和8年3月30日 10:00　－　10:05	大阪市役所	道路等調査
令和8年4月10日 11:30　－　12:00	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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年4月10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

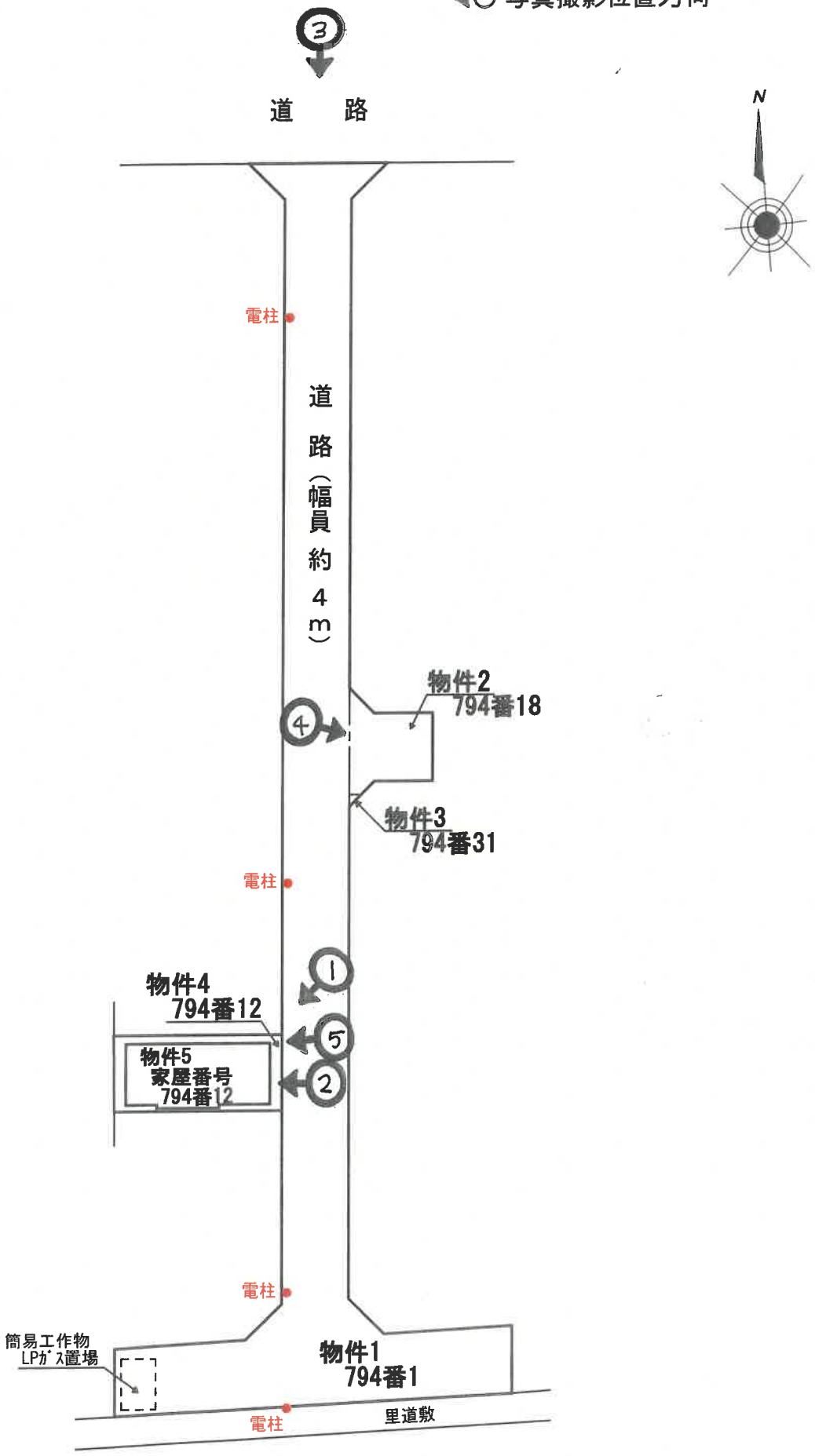
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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

令和8年（ケ）第11号

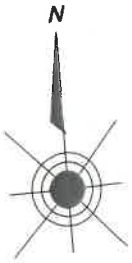
写真撮影位置方向



間取略図

令和8年（ケ）第11号

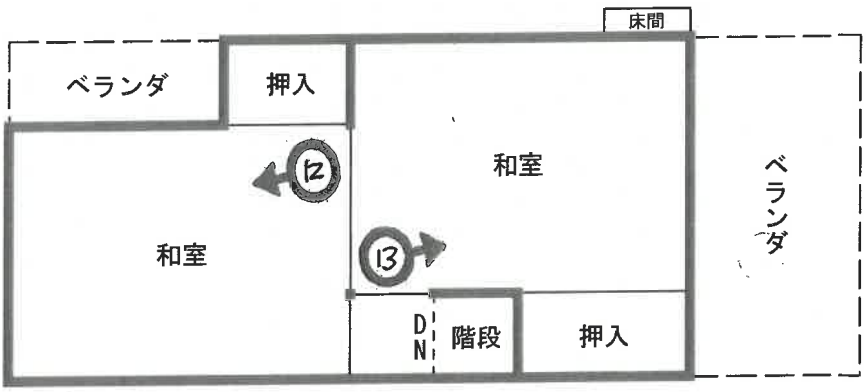
写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



（単位：約m）

目的建物



①



②

③



物件１

④



物件２

物件３

⑤



外壁のクラック修復跡の状況

⑥



⑦



⑧



⑨



洗面室の状況

⑩



浴室の状況

⑪



⑫



⑬



令和８年（ケ）　第　11　号
令和8年4月10日　現地調査
令和8年5月22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 2,780,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　40,000円
物件２	金　　10,000円
物件３	金　　10,000円
物件４	金　1,190,000円
物件５	金　1,530,000円

１　一括価格は，物件１～５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及び物件3の内訳価格は道路負担部分の持分の価格，物件4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格，物件5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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	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
1～4	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1～3土地は，物件4土地が東側で接する道路に係る道路負担部分であり，電柱4本が存している。 3. 物件1土地の南西端に，簡易工作物（ＬＰガス置場）が存する。 4. 物件4土地は，物件5建物の敷地として利用されている。

5	建物図面を基に現地概測したところ，1階東側に未登記の増築部分が認められた。よって，物件5建物の現況床面積は次のとおりとなる。

	登記	未登記増築部分	現況
1階	28.26㎡	約2.7㎡	約30.96㎡
2階	23.89㎡	—	23.89㎡
延	52.15㎡	約2.7㎡	約54.85㎡

1～5	目的物件は事故物件（不自然死）である。

（以下余白）

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１～4）

位置・交通	大阪メトロ谷町線　　出戸駅　　北東方　　道路距離　　約1,000m （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。地域に特段の変動要因は認められず，当面現況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
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地（長原遺跡），宅地造成工事等規制区域等
画地条件	規模	有効宅地部分：　44.09㎡　（物件4土地） 道路負担部分：　297.26㎡　（物件1～3土地合計）
	形状	概ね整形
	間口・奥行	間口（東）：約4.5m・奥行：約9.8m
	高低差等	概ね等高
接面道路の状況	東側	幅員約4m私道（建築基準法第42条第1項第2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	道路
	西側	住宅
	南側	住宅
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	不明　（東側接面道路下に大阪ガスの埋設管なし）
	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42年は白地であり，昭和49年は「○○刷子(株)」の記載が認められ，周辺には工場等が存在していた。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4土地について判定した。 2. 物件4土地の東側接面道路下に上下水道管が埋設されているが，大阪市によると，いずれも私設の共有管とのことである。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件５）

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）　昭和53年1月13日新築 経過年数　約48年 経済的残存耐用年数　約3年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	吹付タイル，タイル貼等
	内　壁	クロス，砂壁，繊維壁等
	天　井	クロス，杢目天井等
	床	畳，クッションフロア，フローリング等
	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）	延約54.85㎡ 1階東側に未登記の増築部分が認められ，現況と登記数量は異なる。	
現況用途等	階　層	２階建
	現況用途	居宅
	間　取	３ＬＤＫ
品　　等	普通	
保守管理の状態	経年による汚損，劣化が認められた外，全体的に床の緩みが感じられた。	
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. 建築確認（有）・検査済証（無） 2. 目的建物について，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。 3. 目的建物が現況使用している建ぺい率は，法定の基準を超過している可能性が考えられる。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～４（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。なお，物件3は算出額が1,000円未満となるため，最低価格を採用した。

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	持分 オ	建付地価格等（円）（千円未満四捨五入）カ（ア×イ×ウ×エ×オ）
1 （道路負担部分）	143,000	0.05	276.00	—	2 ／ 52	76,000
2 （道路負担部分）	143,000	0.05	21.00	—	2 ／ 52	6,000
3 （道路負担部分）	143,000	0.05	0.26	—	2 ／ 52	1,000
4 （有効宅地部分）	143,000	0.96	44.09	0.85	—	5,145,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　大阪平野－8

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
187,000円／㎡	×	101.6/100	×	100/102	×	100/130		＝143,000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（※1）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

（※1）方位

◇地域格差：

街路（※2）	接近（※3）	環境（※4）	行政	総合（相乗積）
1.05	1.03	1.20	1.00	1.30

（※2）幅員　（※3）駅距離　（※4）周辺状況

イ 個別格差：（有効宅地部分）

接面・方位（※5）	規模	形状	その他（※6）	総合（相乗積）
1.02	1.00	1.00	0.94	0.96

（※5）方位　（※6）供給処理施設の埋設状況

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５（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）
5	190,000	54.85	0.07	730,000

ウ 現価率

経過年数　約48年，　観察減価　30%

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48年＋経済的残存耐用年数約3年）｝×（１－0.3）

＝　0.07

※ 観察減価は，中古建物に係る市場の特性等を考慮した。

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。なお，物件2及び物件3については，備忘価格を採用した。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円）（1①カ）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）
4　(有効宅地部分)	5,145,000	0.50	法定地上権	2,573,000

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	76,000	−		0.66	0.70		40,000
2	6,000	−		0.66	0.70		10,000
3	1,000	−		0.66	0.70		10,000
4	5,145,000	− 2,573,000		0.66	0.70		1,190,000
5	730,000	＋ 2,573,000	1.00	0.66	0.70	0	1,530,000
一括価格（合計）							2,780,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮し，市場性修正率を　0.66　（相乗値）と判定した。

・アスベスト含有建材の使用可能性があること　（ ▲ 3 ）

・土地履歴より土壌汚染の可能性を排除出来ないこと　（ ▲ 3 ）

・事故物件（不自然死）であること　（ ▲ 30 ）

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 地価公示　大阪平野－８

所　　在	：	大阪市平野区長吉出戸2丁目90番6「長吉出戸2-1-44」
価　　格	：	187,000円／㎡
位　　置	：	大阪メトロ谷町線　出戸駅　北方　約730m（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	94㎡
供給処理施設	：	水道，ガス，下水
接面街路	：	東側8.5m市道
用途指定等	：	第1種住居地域（建ぺい率80%，容積率200%），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7年度）

物件１	：	0円	（土地：非課税）
物件２	：	0円	（土地：非課税）
物件３	：	0円	（土地：非課税）
物件４	：	3,230,000円	（土地）
物件５	：	873,000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

物　件　目　録

1　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２７６平方メートル

　　共有者　亡A相続財産　持分５２分の２

2　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番１８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２１平方メートル

　　共有者　亡A相続財産　持分５２分の２

3　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番３１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　０．２６平方メートル

　　共有者　亡A相続財産　持分５２分の２

4　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目

　　地　　番　　７９４番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．０９平方メートル

　　所有者　亡A相続財産

物　件　目　録

5　所　　在　　大阪市平野区長吉出戸三丁目７９４番地１２

家屋　番号　　７９４番１２

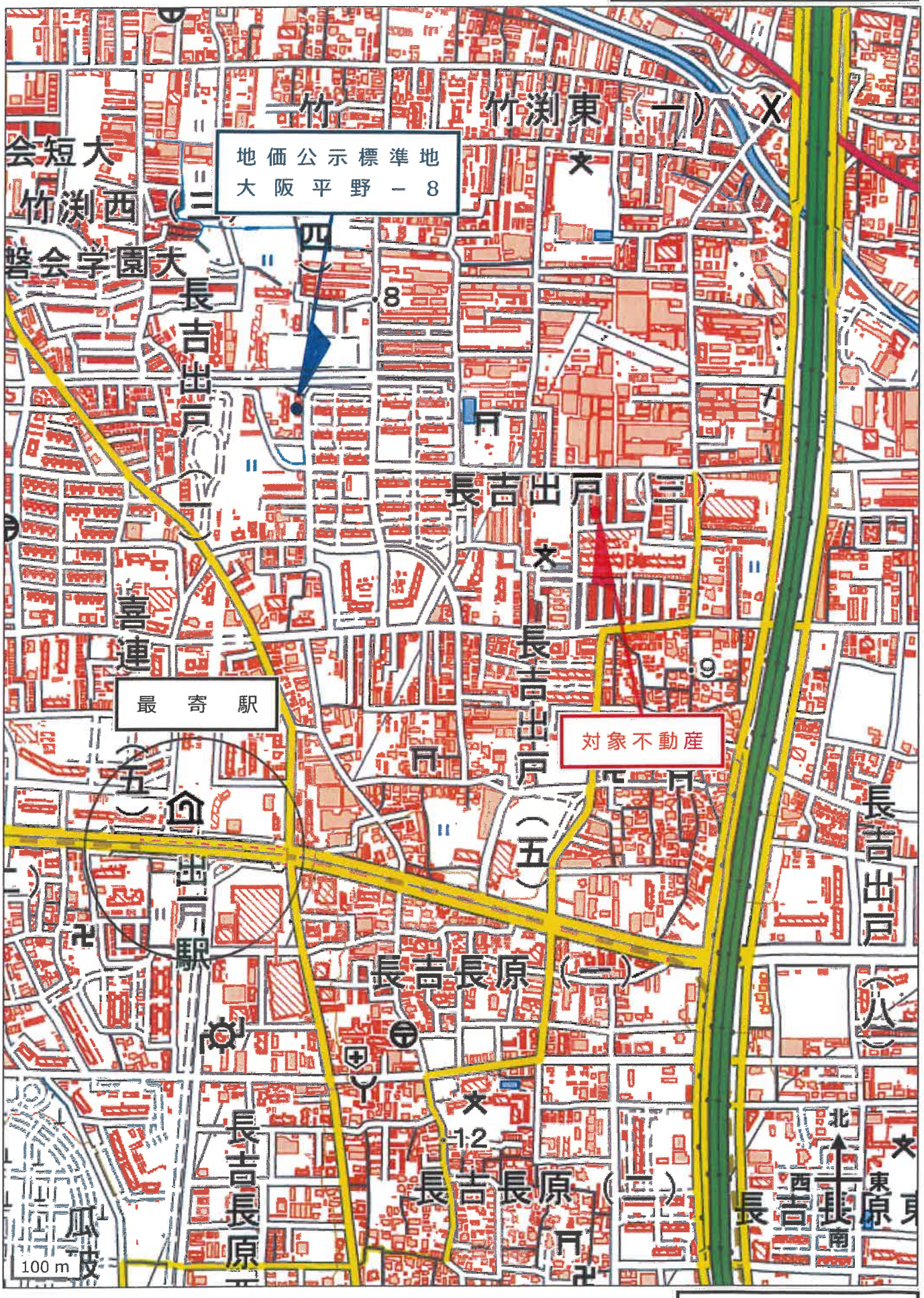
種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　２８．２６平方メートル
２階　２３．８９平方メートル

所有者　亡A相続財産

位　置　図


地価公示標準地
大阪平野－8
対象不動産
最寄駅
竹渕東（一）
竹渕西（三）
会短大
磐会学園大
長吉出戸（一）
長吉出戸（三）
長吉出戸（五）
長吉出戸（八）
長吉長原（二）
長吉長原（一）
喜連
出戸駅
瓜破
長吉長原
長吉
8
9
12
100 m
北

地理院地図

表示年月日：２０２６／０３／２３



請求部分	所在	大阪市平野区長吉出戸三丁目				地番	794番12		
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			

(1/2)

公　図　写
（原図縮小）

087730 前794-1、後-新

地番	794番1，794番3～794番15
土地の所在	大阪市平野区長吉出戸3丁目

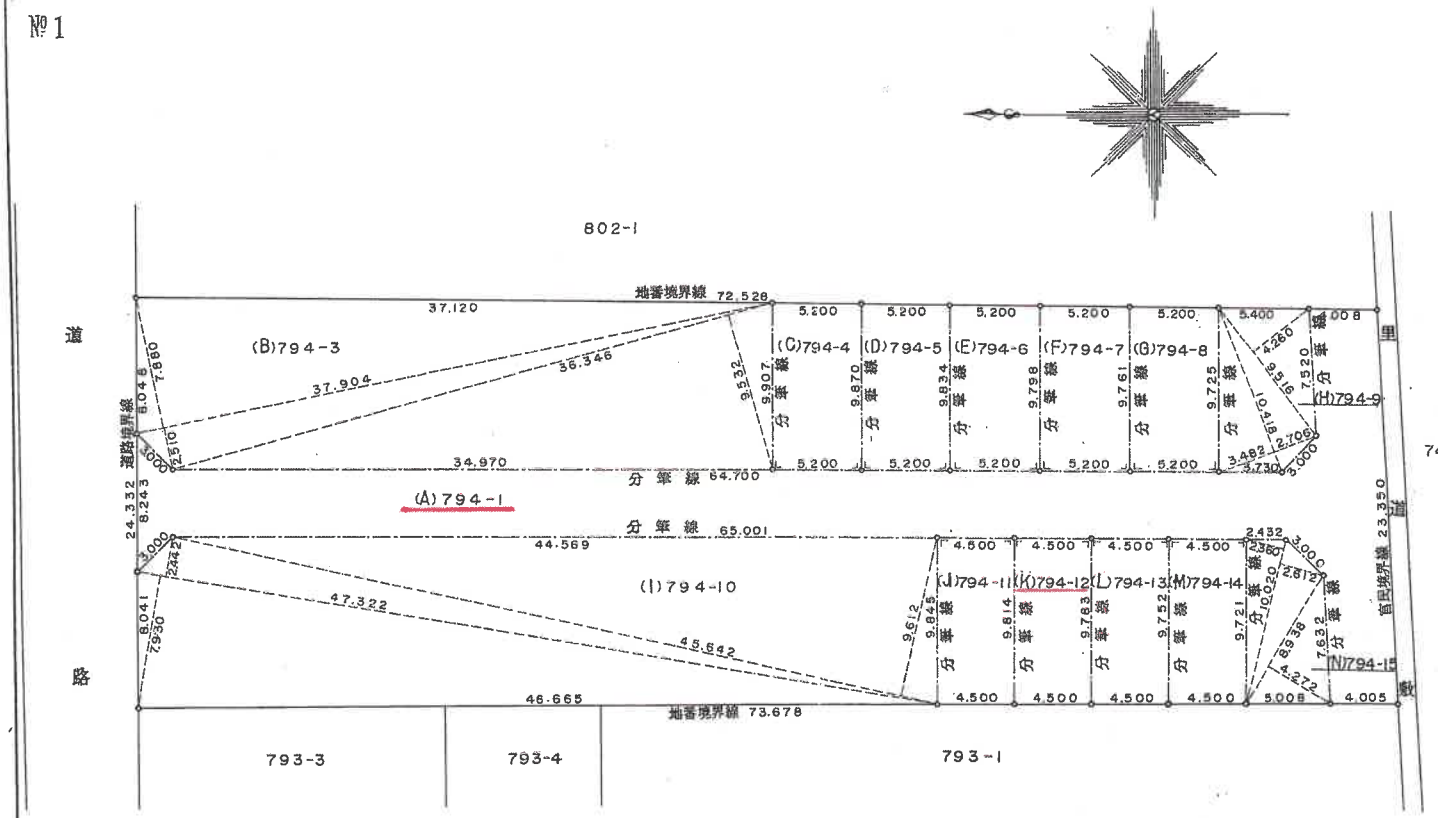
地積測量図

2-1

4/2

52.8.30

№1



縮尺	1/300

昭和 52年 8月 27日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

ヤマト納

地積測量図写（原図縮小）

(2)

表示年月日：2026/03/23

087731

2/2

地番	794番1，794番3～794番15
土地の所在	大阪市平野区長吉出戸3丁目

地積測量図

2-2

№2

昭和 52年 8月 27日	作製年月日
作製者	
[redacted]	
申請人	
[redacted]	

ヤマト納

求積表

記号	地番	計算式	地積
A	794番1	1639.6693㎡ − 1362.7117㎡	276.9576㎡
B	794番3	37.904 × (7.880 + 2.510) × 1/2	196.911280
		36.346 × 9.532 × 1/2	173.225036
		合計	370.136316㎡
C	794番4	5.200 × (9.907 + 9.870) × 1/2	51.420200㎡
D	794番5	5.200 × (9.870 + 9.834) × 1/2	51.230400㎡
E	794番6	5.200 × (9.834 + 9.798) × 1/2	51.043200㎡
F	794番7	5.200 × (9.798 + 9.761) × 1/2	50.853400㎡
G	794番8	5.200 × (9.761 + 9.725) × 1/2	50.663600㎡
H	794番9	9.516 × 4.260 × 1/2	20.269080
		10.418 × (2.706 + 3.482) × 1/2	32.233292
		合計	52.502372㎡
I	794番10	45.642 × 9.612 × 1/2	219.355452
		47.322 × (2.442 + 7.930) × 1/2	245.411892
		合計	464.767344㎡
J	794番11	4.500 × (9.845 + 9.814) × 1/2	44.232750㎡
K	794番12	4.500 × (9.814 + 9.783) × 1/2	44.093250㎡
L	794番13	4.500 × (9.783 + 9.752) × 1/2	43.953750㎡
M	794番14	4.500 × (9.752 + 9.721) × 1/2	43.814250㎡
N	794番15	10.020 × (2.360 + 2.612) × 1/2	24.909720
		8.938 × 4.272 × 1/2	19.091568
		合計	44.001288㎡

縮尺	

地積測量図写（原図縮小）

(2)

表示年月日：2026/03/23

登記年月日：昭和53年3月11日

087724

地積測量図

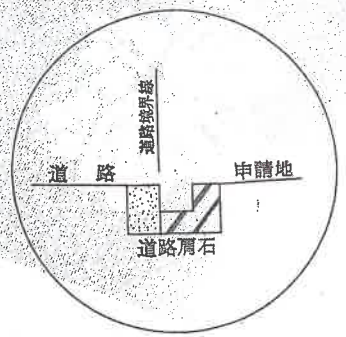
地番	794番18，794番29，794番30
土地の所在	大阪市平野区長吉出戸3丁目

前 794-18、後 新

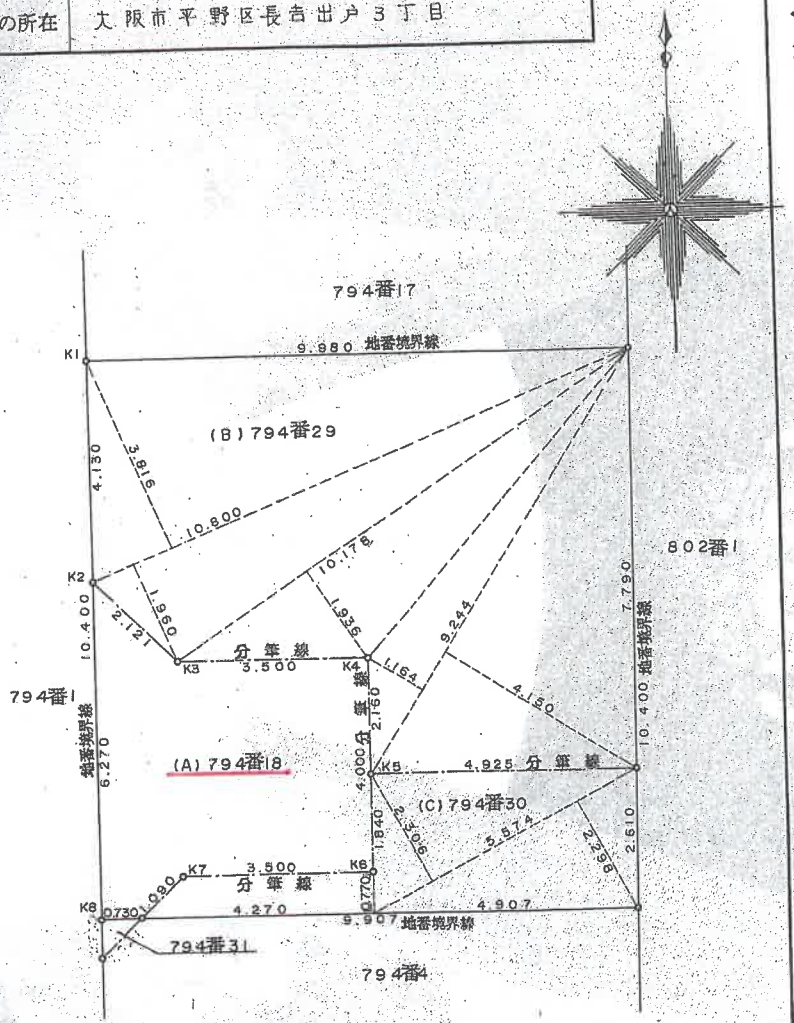
53、3、11

昭和五参年参月壱壱日

K1，K2，K8 見出



境界番号	境界標の種類
K1，K2，K8	道路肩石刻
K3 ～ K7	金属鋲



求積表

記号	地番	計算式	地積
(A)	794番18	103㎡4136 － 81㎡4267	21㎡9869
(B)	794番29	10.800 × (3.816＋1.960) × 1/2	31.190400
		10.178 × 1.936 × 1/2	9.852304
		9.244 × (1.164＋4.150) × 1/2	24.561308
		合計	65㎡604012
(C)	794番30	5.574 × (2.306＋2.298) × 1/2	12.831348
		0.770 × (3.500＋4.270) × 1/2	2.991450
		合計	15㎡822798

作製者	[redacted]	9日作製)	申請人	[redacted]	縮尺 1/100

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。
（大阪法務局天王寺出張所管轄）
令和8年1月6日　大阪法務局北出張所
登記官

地積測量図写（原図縮小）

9-3

登記年月日：昭和53年4月5日

087723

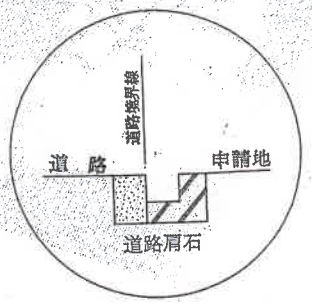
地積測量図

地番	794番4，794番31
土地の所在	大阪市平野区長吉出戸3丁目

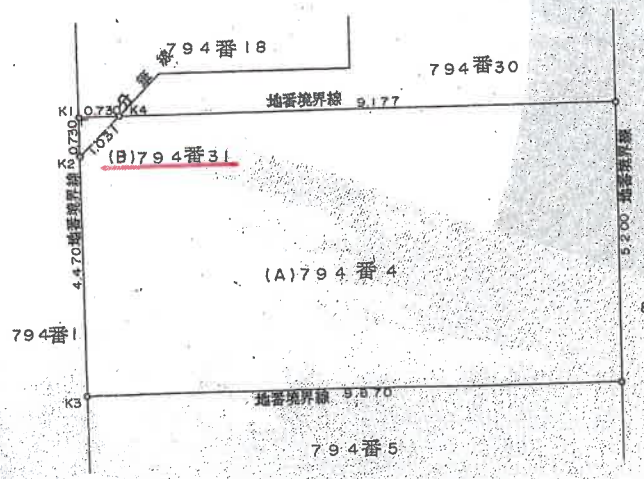
794-4 後新

53-4-5

K1、K2、K3見出



境界番号	境界標の種類
K1、K2、K3	道路肩石刻
K4	金属鋲



求積表

記号	地番	計算式	地積
(A)	794番4	51㎡4202 − 0㎡2664	51㎡1538
(B)	794番31	0.730 × 0.730 × 1/2	0㎡266450

作製者 [redacted] 9日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/100

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。
（大阪法務局天王寺出張所管轄）
令和8年1月6日 大阪法務局北出張所
登記官

地積測量図写（原図縮小）

9-4

一

332746

各階平面図

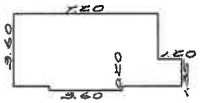
家屋番号	770番12

建物図面

S53.8.2

建物の所在	大阪市平野区長吉出戸3丁目770番地12

1階平面図



2階平面図



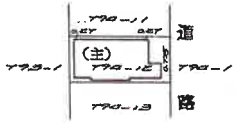
求積

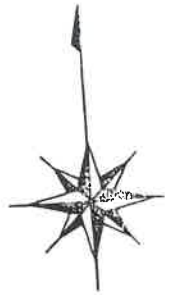
1階

7.20 × 3.60 ＝ 25.920
3.60 × 0.20 ＝ 0.720
1.20 × 1.35 ＝ 1.620
床面積 28.26

2階

0.75 × 0.70 ＝ 0.525
7.20 × 2.70 ＝ 19.440
床面積 19.97





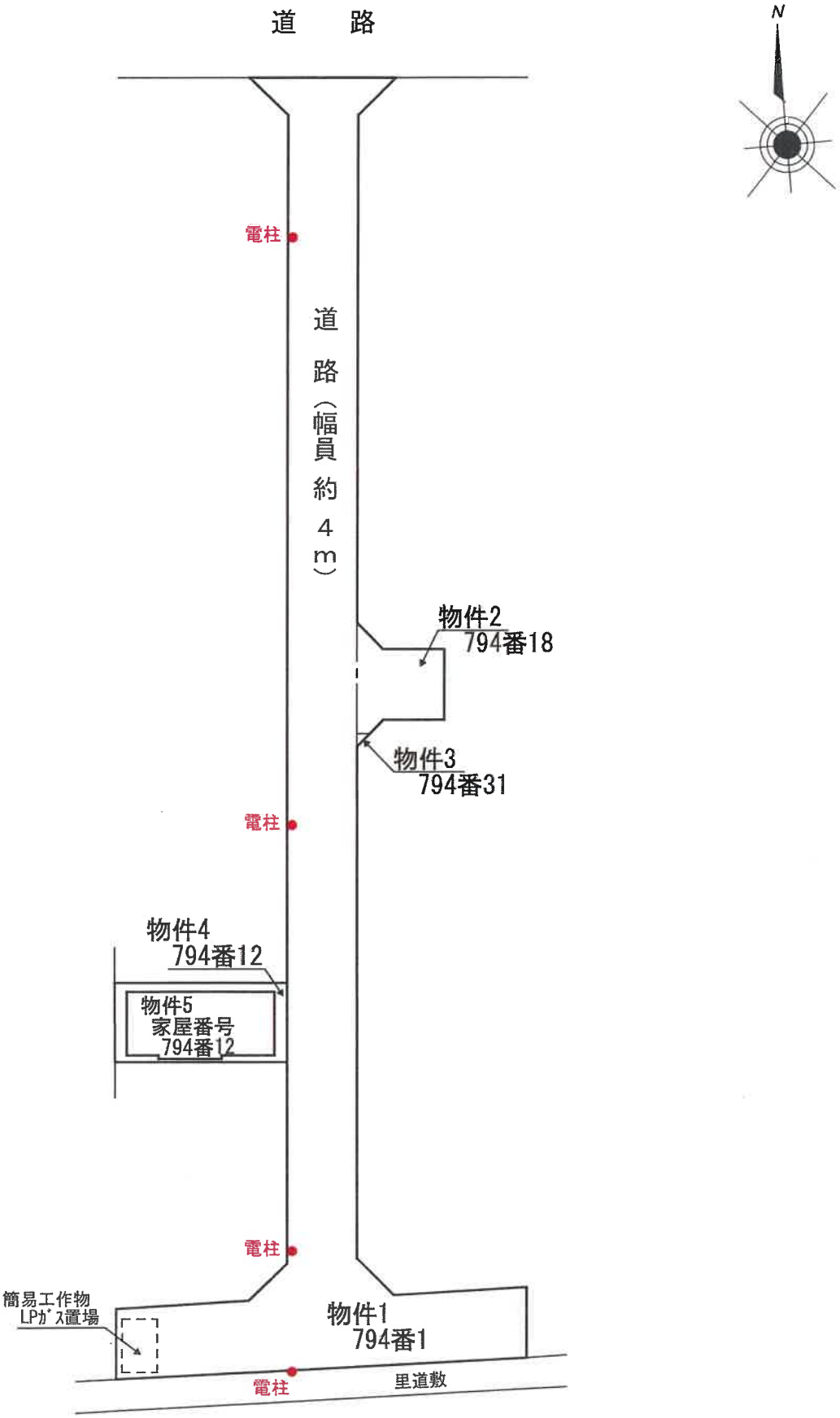
作製者	[redacted]	縮尺	単位メートル 1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

建物図面・各階平面図写（原図縮小）

表示年月日：2026/03/23

土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第11号

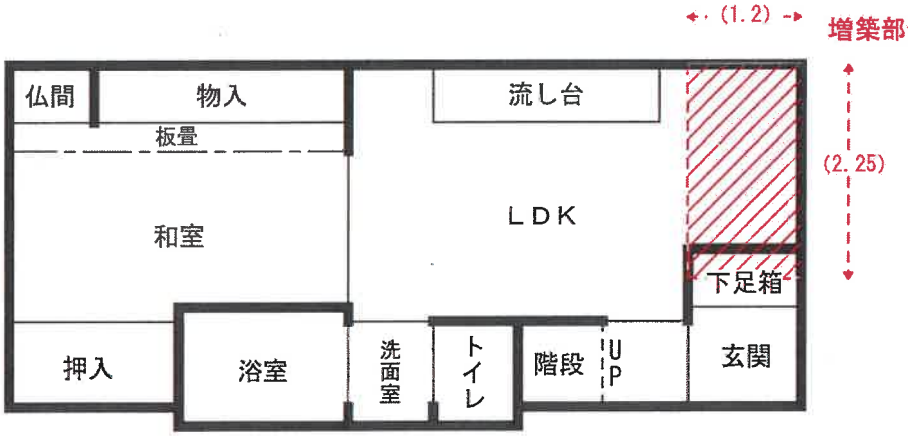


間取略図

令和8年（ケ）第11号



1階平面図



2階平面図



（単位：約m）