

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、入札が無効となる場合があります。**※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
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の申出をする者ではありません。			
陳述	☐ 自己の計算において私に買受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)	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	

注 意

- 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)。
- 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。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、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。
- 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。
- 「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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 自己の計算において買受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。
- 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。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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
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の申出をする者ではありません。			
陳述	☐ 自己の計算において当法人に買受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	(印)
		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

- 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)。
- 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。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 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。
- 「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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 自己の計算において買受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。
- 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。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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	
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	
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	
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	

注 意

- 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。
- 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。
- 役員氏名、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。
- 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。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 7年 6月18日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 2日 午前 9時30分 場 所 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 令和 7年 7月16日 午前10時00分 場 所 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 7年 6月 3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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,850,000 3,880,000	一括	970,000	25,774	7,461
1	1,980,000				
2	100,000				
3	2,770,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 |
| | 地 番 | 16番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 42.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 |
| | 地 番 | 16番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.62平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目16番地33 |
| | 家屋 番号 | 16番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.53平方メートル
2階 32.64平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2. 9 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|---------------|
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 6 2 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|-------|
| | 地 目 | 公衆用道路 |
|--|-----|-------|
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 1 6 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6. 5 3 平方メートル
2 階 3 2. 6 4 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 2月25日受理
令和 年 月 日提出
7.3.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 1 6 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6. 5 3 平方メートル
2 階 3 2. 6 4 平方メートル |



(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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓
(2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図および建物図面を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。なお、境界標も確認できなかったことから、正確には専門家による測量を要する。
(2) 物件2土地は道路として使用されており、物件1土地は目的建物の敷地となっている。
(3) 東側接面道路は、建築基準法上の道路である。
(4) 物件2土地の南側に簡易工作物が設けられていた。

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、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した。
(4) 1階では床の撓みと傾斜が若干感じられた。
(5) 隣家と接着して建てられており、さらに、外壁にはクラックが認められ、当該箇所が補修されていた。
(6) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

以 上

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 目的建物は、私が家族とともに暮らしています。 2 特に不具合はありません。 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
(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月25日	執行官室	ライフライン調査
令和7年3月3日 9:00 - 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年3月3日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年3月3日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年3月3日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年3月3日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和7年3月7日 12:45 - 12:55	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年3月12日 13:55 - 14:05	物件所在地	占有関係調査、所有者の子と面談、在宅要請書交付
令和7年3月19日 10:20 - 10:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(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。

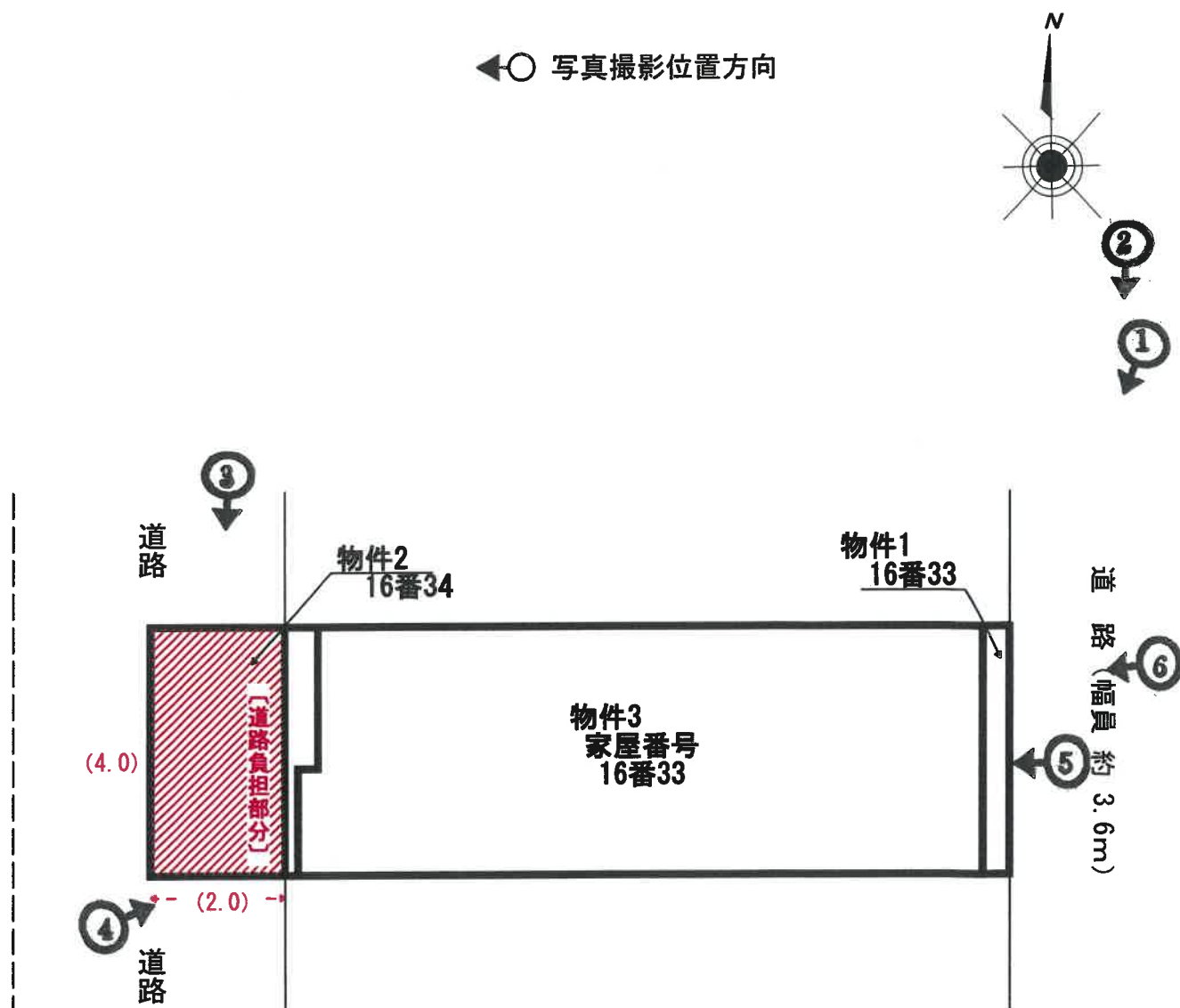
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ㄱ）第7号



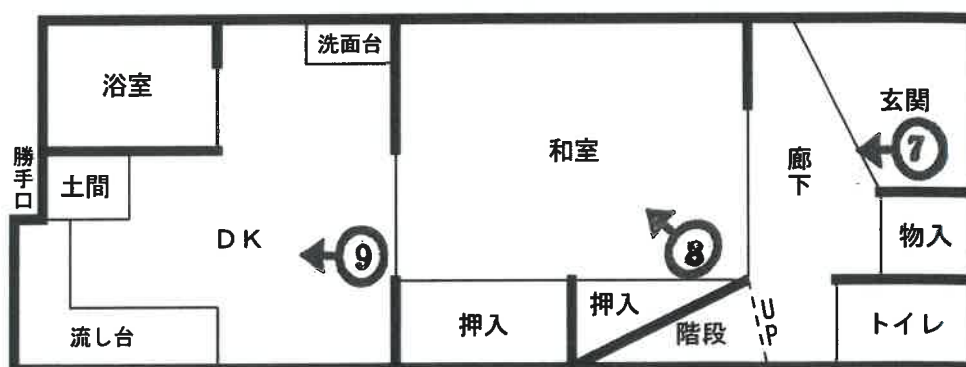
間取略図

令和7年（ケ）第7号

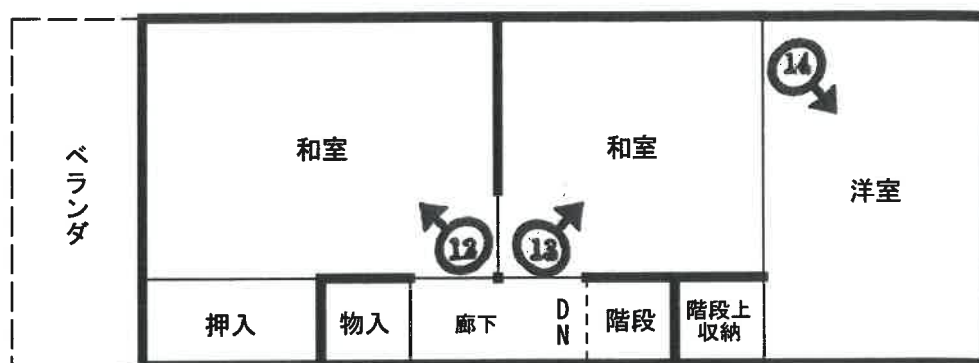
◀○写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②

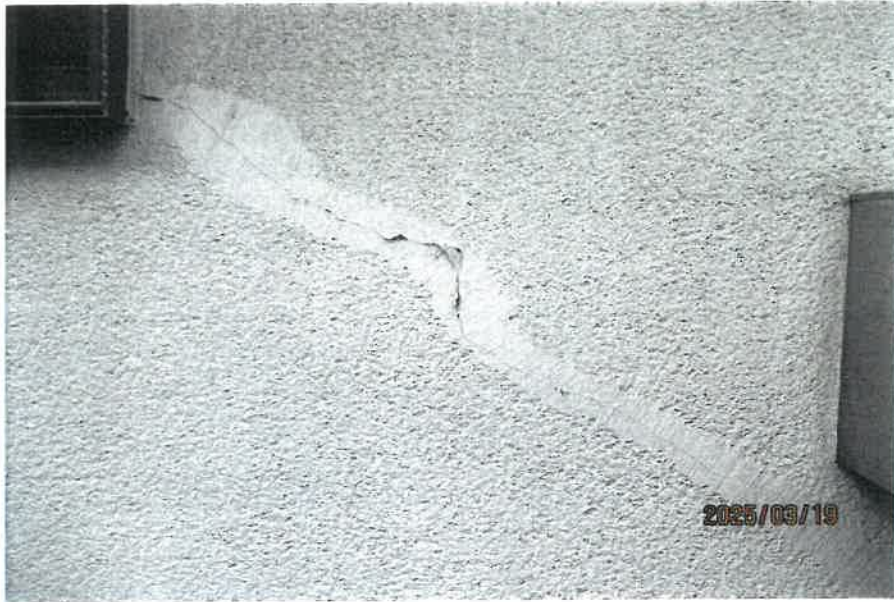
物件2土地



③



④



⑤

外壁クラックの状況



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

洗面台の状況



⑪

浴室の状況



⑫



13



14

令和7年（ケ） 第7号
令和7年3月19日 現地調査
令和7年3月26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

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,850,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,980,000円
物件 2	金 100,000円
物件 3	金 2,770,000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 6 1 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 の内訳価格は物件 3 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 5 8 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	物件1 同左 物件2 所在：同左 地番：同左 地目：公衆用道路 地積：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	① 現地計測と大阪市備付固定資産地籍図・建物図面敷地図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、現地には境界標等が存せず隣地等との境界が不明瞭であることや、検尺が概測であること、一部検尺ができなかったこと等より、正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。なお物件2は西側道路の一部であり、物件1は物件3の敷地である。(位置、範囲等は別添土地建物位置関係図参照。) ② 西側道路（物件2）上に簡易工作物が設置されていた。		
3	① 登記数量及び建物図面と現況は概ね一致した。		

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	J R大阪環状線 鶴橋駅 南東方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅・共同住宅・事業所等が混在する住宅地域。将来的にも、現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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	準工業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	—
画地条件	規模	42.94㎡ (物件1:宅地部分) 8.62㎡ (物件2:道路部分)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4m・奥行約10.7m (東側を間口として記載)
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	東側	幅員約3.6m市道 (建築基準法第42条2項道路)
	西側	幅員約4m私道 (建築基準法第42条2項道路) …但し一部は物件2である。
	接道状況	二方路地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅 (物件3) の敷地の用に供されている。
	東側	道路
	西側	道路
	南側	戸建住宅
	北側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり (処理区域内)
	(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	目的土地の閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は住宅等の敷地として利用されていたものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお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調査を要する。	
特記事項	① 画地条件、土地の利用状況及び隣地の状況等は、物件1の宅地部分について判定した。 ② 西側道路は物件2を含む約4mの私道であるが、道路西側部分に植え込み・植栽等があり、通行可能部分は約3m程度となっている。	

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）昭和55年4月30日新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	合板・クロス貼等
	天 井	合板等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特に無し
床面積（現況）	延 69.17㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が住居として使用、占有していた。	
特 記 事 項	① 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。 ② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ③ 外壁にクラック等の補修跡が見られた。建物内にて床の撓み、若干の傾きが感じられた。その他、建物全体に経年相当の劣化・汚損が見られた。 ④ 建築確認有り。検査済証無し。 ⑤ 隣接建物と外壁が接着していた。	

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 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	158,000	1.03	42.94	0.90	6,289,000
2	158,000	0.10	8.62	—	136,000
合計					6,425,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪生野-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $151,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/101 \times 100/95 = 158,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：	接面・方位（西）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.98	0.97	1.00	1.00	0.95

イ 個別格差： 【物件1 宅地部分】

接面・方位※1	規模	形状	その他※2	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	0.99	1.03

※1 二方路+2、方位（東・西）+2 相乗により+4と査定

※2 要セットバックによる減価を▲1と査定

【物件2 道路部分】現況利用状況・宅地への転換困難性等を考慮して0.1と判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	69.17	0.04	498,000

ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 45\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.04$$

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) 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)
1	6,289,000	0.55	法定地上権	3,459,000

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	6,289,000	－ 3,459,000		1.00	0.70		1,980,000
2	136,000			1.00	0.70		100,000
3	498,000	＋ 3,459,000	1.00	1.00	0.70	0	2,770,000
一括価格 (合計)							4,850,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 大阪生野-2

所 在 : 大阪市生野区中川西2丁目15番24「中川西2-17-20」
価 格 : 151,000円/㎡
位 置 : JR大阪環状線 鶴橋駅 南東方 約1,600m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 89㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面街路 : 西3.2m道路
用途指定等 : 準工業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 小規模住宅が密集し、小工場もみられる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	:	3,876,000円
物件2	:	0円
物件3	:	1,195,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

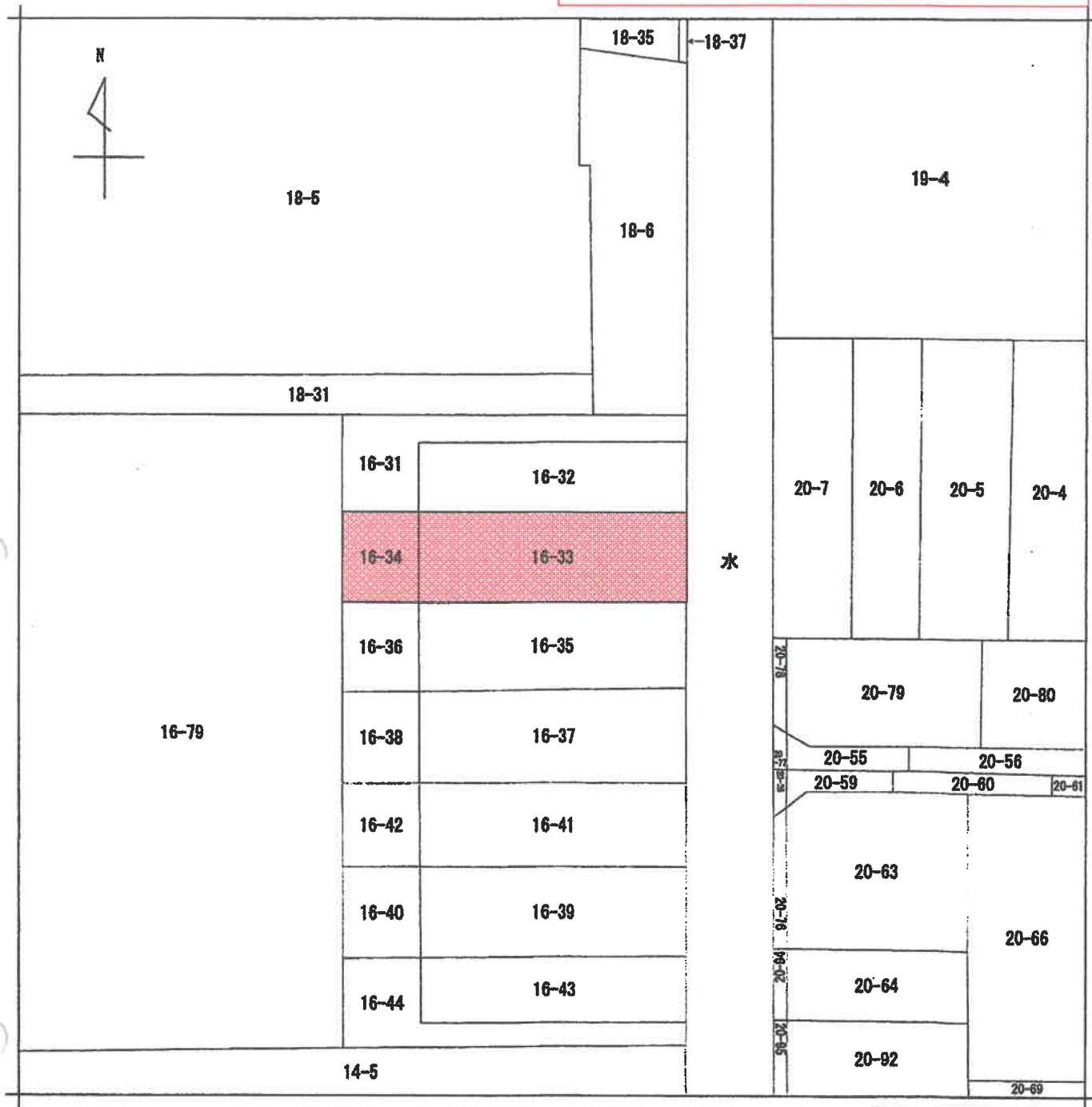
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 |
| | 地 番 | 16番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 42.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目 |
| | 地 番 | 16番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市生野区桃谷五丁目16番地33 |
| | 家屋 番号 | 16番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.53平方メートル
2階 32.64平方メートル |



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
桃谷5丁目

請求部	所在	大阪市長野区桃谷五丁目				地番	16番33			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和6年12月17日

東京法務局

請求番号：61-1

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和55年6月6日

各階平面図 101828

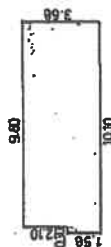
建物図面 6-6

16番33

家屋番号

大阪府生野区桃谷5丁目16番地33

建物の所在



1 階

3.68 × 9.80 36.064

0.30 × 1.58 0.474

床面積 36.538 m²



2 階

8.87 × 3.68 32.6416

床面積 32.6416 m²



道

路

16-2

16-32

16-33

16-35

作製者

55年6月6日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

登記官

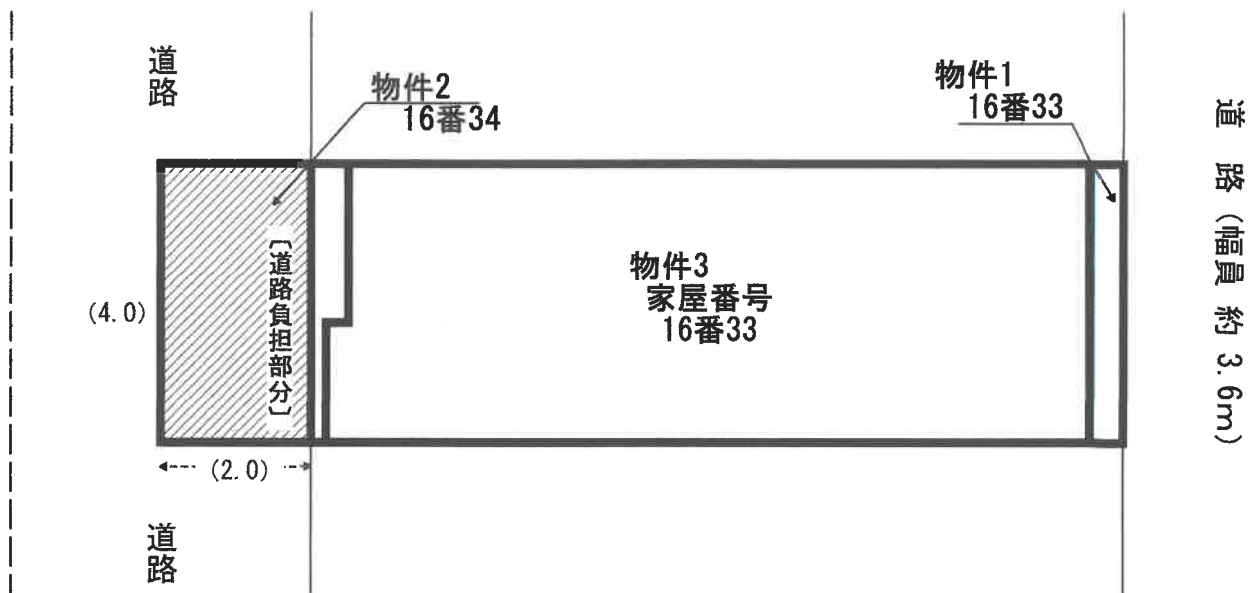
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(大阪府生野区桃谷5丁目16番地33)

令和6年12月17日

東京法務局

土地建物位置関係図

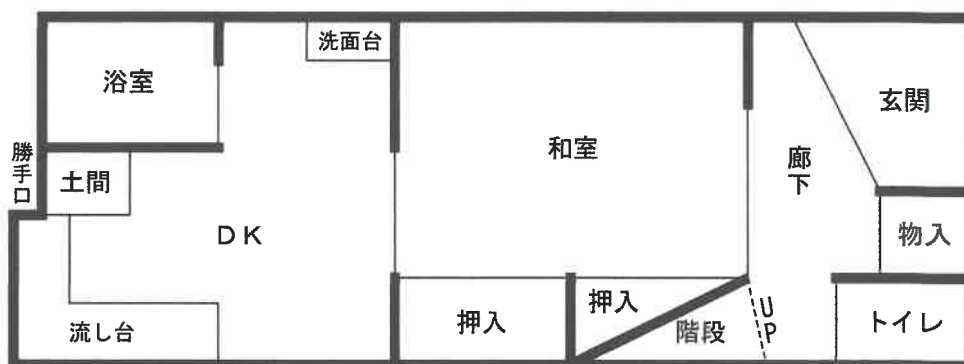


(単位：約m)

間取略図



1階平面図



2階平面図

