

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)	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 年 月 日	

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。
- 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7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。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 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)	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す。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7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。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 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 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

- 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記はできません。

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, 2	12,320,000 9,856,000	一括	2,470,000	141,526	30,327
1	5,490,000				
2	6,830,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市平野区瓜破三丁目
 地 番 383 番 5
 地 目 宅地
 地 積 149.11 平方メートル

2 所 在 大阪市平野区瓜破三丁目 383 番地 5
 家屋 番号 383 番 5
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 123.66 平方メートル
 2 階 44.35 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・集会所・車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 123.66 平方メートル
 2 階 約 120.25 平方メートル
 3 階 約 97.90 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21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, 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】

1階の事務所・車庫・倉庫部分について

本件所有者が占有している。

その余の部分について

Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市平野区瓜破三丁目
地 番 383番5
地 目 宅地
地 積 149.11平方メートル
- 2 所 在 大阪市平野区瓜破三丁目383番地5
家屋 番号 383番5
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 123.66平方メートル
2階 44.35平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・事務所・集会所・車庫・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 123.66平方メートル
2階 約120.25平方メートル
3階 約97.90平方メートル



令和 6年(ケ) 第549号
令和 7年 2月 6日受理
令和 年 月 日提出
7.3.18

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 | 大阪市平野区瓜破三丁目 |
| | 地 番 | 383番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市平野区瓜破三丁目383番地5 |
| | 家屋 番号 | 383番5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.66平方メートル
2階 44.35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 所有者の商号
- (2) 郵便受けの表示 所有者の代表者の氏名および家族の名

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) 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。

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) 1階の一部は事務所・車庫・倉庫として、その余は住居として使用されており、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) 3階の和室は、宗教法人の集会所として使用されていると思われた。また、3階洋室は、2階北西部の階段による昇降のみで出入りが可能な構造になっていた。さらに、3階の物置では床の撓みを感じられたほか、北側に床が傾斜しているように感じられた。
- (5) 2階の東側および3階で建増し部分が認められた。
- (6) 各所で内壁クロスの剥離、床の汚損等が認められた。
- (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

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者の代表者の妻	1 目的建物は、所有者が1階の一部を事務所・車庫・倉庫として使用し、それ以外のところは所有者の代表者が住居として使用し暮らしています。 2 郵便受けに記載している住所は、誤記です。 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

増築について

2階東側および3階で、2階約75.90㎡、3階約97.90㎡の各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

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・事務所・集会所・車庫・倉庫として使用・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7日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者）
令和7年2月12日 11:30 - 11:50	物件所在地	物件調査、占有確認、代表者の妻と面談、在宅要請書交付
令和7年2月12日 12:25 - 12:35	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年2月13日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月13日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年2月13日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年2月21日 16:15 - 17:20	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。

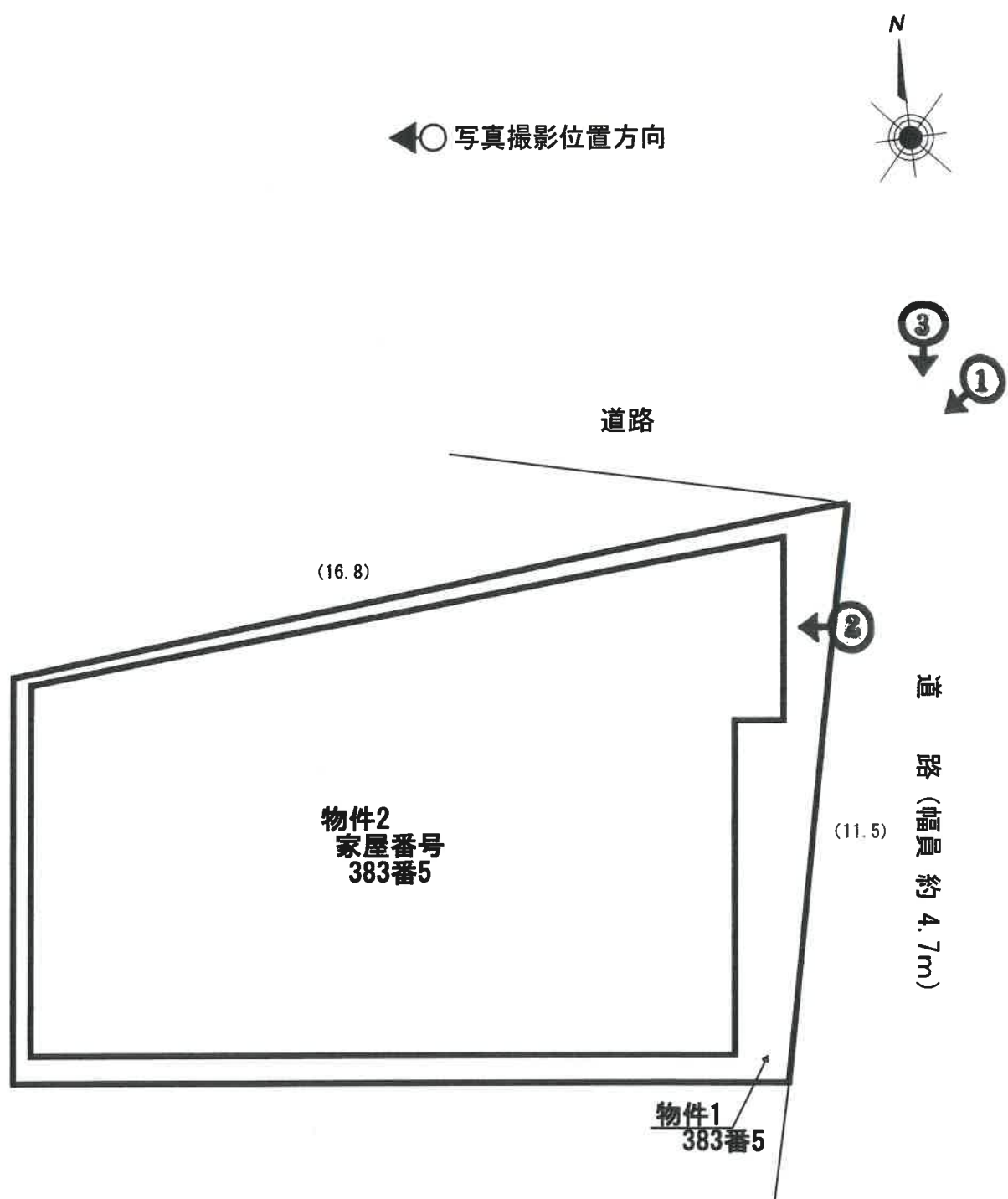
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)

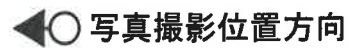
土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第549号

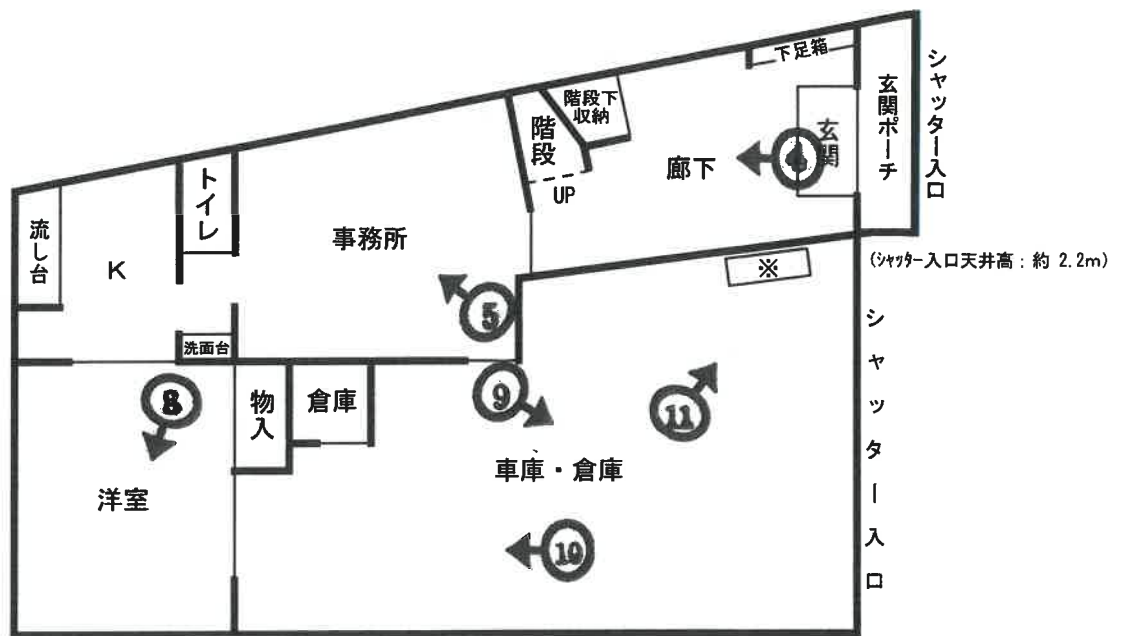


間取略図

令和6年（ケ）第549号

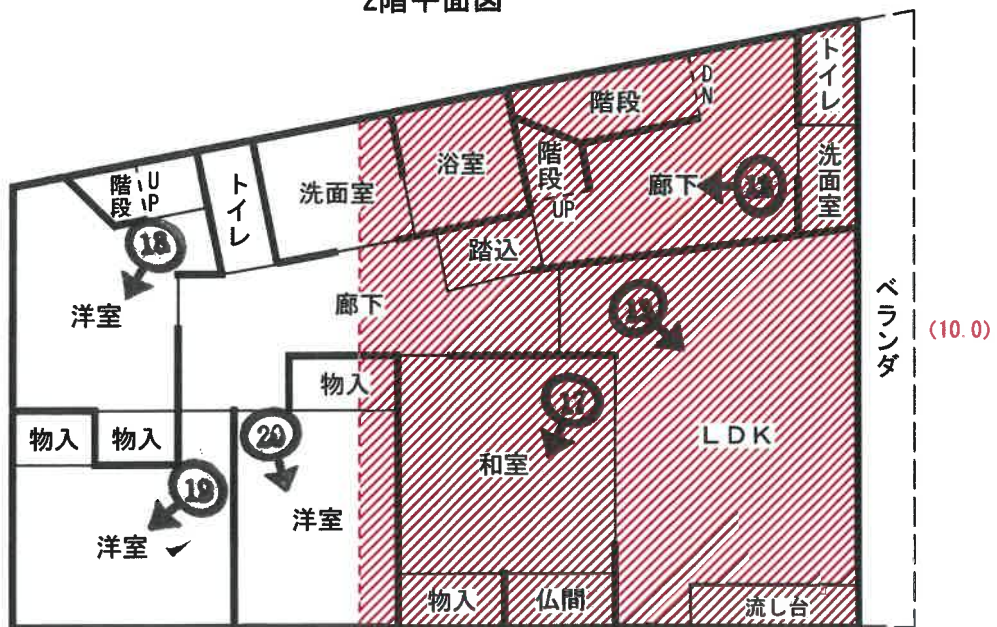


1階平面図



※ ヒートポンプ給湯機（貯湯ユニット）

2階平面図



←----- (8.25) -----→ 増築部分 約 75.9㎡

(8 枚目)

(単位：約m)

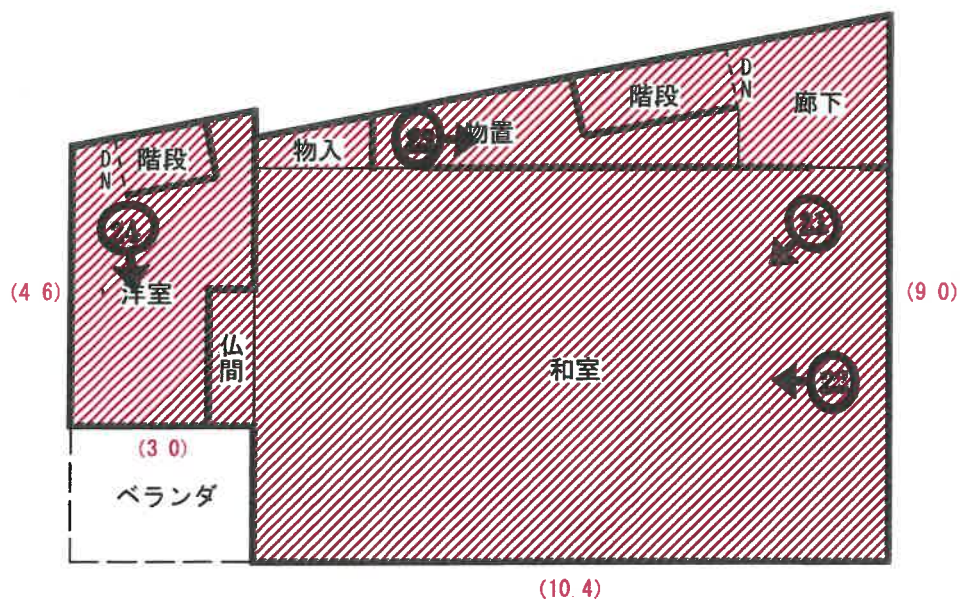
間取略図

令和6年（ケ）第549号

◀○ 写真撮影位置方向



増築3階平面図
(床面積 約 97.9㎡)



目的建物



①



②



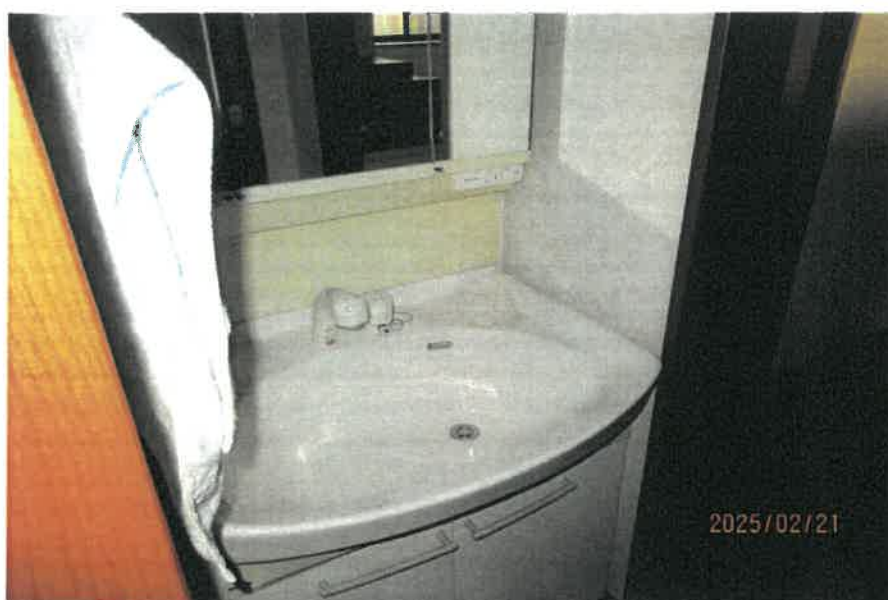
③



④



⑤



⑥

1 階：洗面台の状況



⑦

1 階：流し台の状況



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

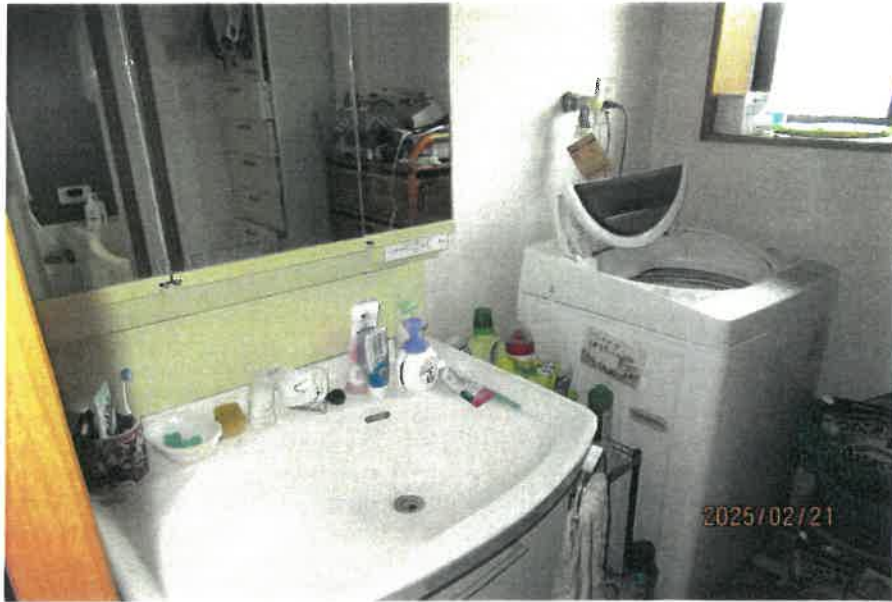


13



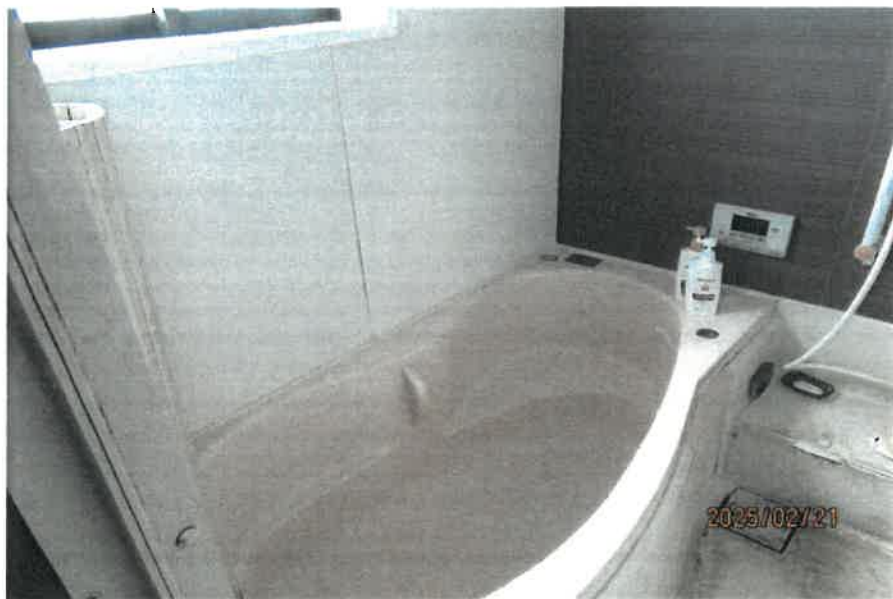
14

2階：流し台の状況



15

2階：洗面室の状況



16

浴室の状況



17



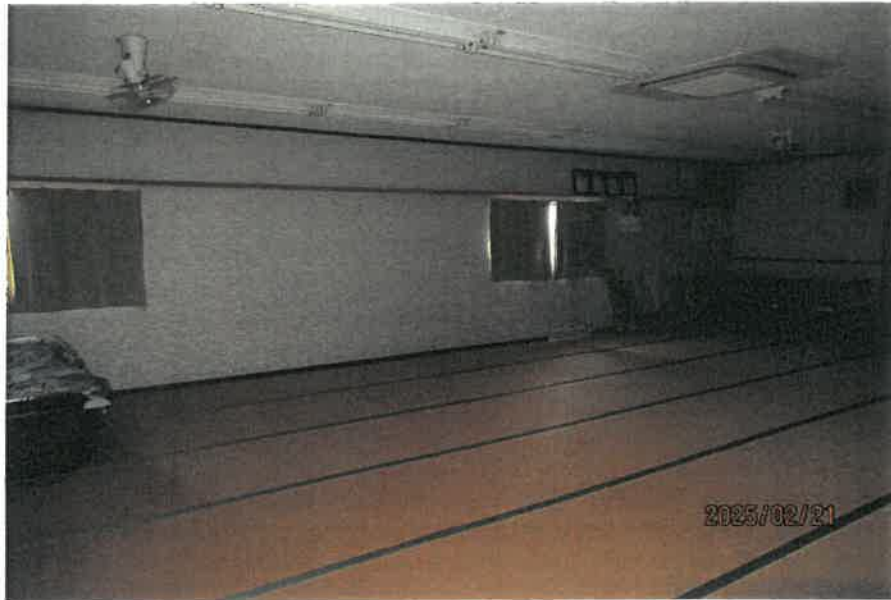
18



19



20



21



22



23



24

令和 6年（ケ）第549号

令和 7年 2月21日 現地調査

令和 7年 3月25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 12, 320, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 5, 490, 000 円
物件2	金 6, 830, 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	所在地 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 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	管轄法務局には残置測量図のみが備えられているが、現地にて概測を行ったところ、現況は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりであり、物件目録と現地概測数量は概ね一致するものと確認した。		
2	(1) 目的建物は、別添「間取図（概略）」記載のとおり、2階の過半及び3階の全部が未登記増築部分となっている。増築面積は、現地概測の結果、概ね以下のとおりと確認した。 2階未登記増築：約75.9㎡（現況床面積 約120.25㎡） 3階未登記増築：約97.9㎡（＝現況床面積） (2) 目的建物の1階は、事務所・車庫・倉庫・居宅として使用されており、2階は主として居宅として使用されている。また、3階は宗教法人の集会所として使用されているものと推認される。以上より、登記上の種類「倉庫」と現況「居宅・事務所・集会所・車庫・倉庫」は異なる。		

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	大阪メトロ谷町線「喜連瓜破」駅の南東方約920m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅，文化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。最寄駅までは概ね徒歩圏に在り，大型商業施設等も存することから，日常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 規 制	第2種高度地区，日影規制，宅地造成工事規制区域（候補区域），景観計画区域（一般区域），バリアフリー重点整備地区（喜連瓜破地区）	
画 地 条 件	規 模	149.11㎡	
	形 状	ほぼ台形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.5m（東側），奥行約16.8m（北辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	東 側	幅員約4.7m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 （宅地部分）	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 道路	西： 共同住宅
		南： 住宅	北： 共同住宅（駐車場）
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 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。旧土地台帳，閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人間で所有権移転された後，昭和51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34年以降の過去の住宅地図による確認では，昭和34年当時より空地であり，昭和51年に現在の建物が建築されたものと推認される。目的土地に係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) 目的土地は，北側道路（幅員約8.0m舗装済み市道）には接面していないものと判断したが，正確には専門家による境界確認等が必要である。 (2) 大阪ガスへの問い合わせでは，目的土地の東側接面道路内にガス管の埋設はなく，また，目的土地内へのガス管の引込は確認されなかった。 (3) 目的土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地「瓜破遺跡」に指定されている。なお，過去に試掘履歴は確認されなかった。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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51年11月30日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約48年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	(居宅部分) ビニールクロス貼 等
	天 井	(居宅部分) ビニールクロス貼 等
	床	(居宅部分) フローリング, タタミ 等
	設 備	電気, 給排水設備 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 341.81㎡	
	未登記増築有り（2頁特記事項記載のとおり）	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅・事務所・集会所・車庫・倉庫
	間 取 り	6LDK+事務所・集会所・車庫・倉庫
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等並びに宗教法人の集会所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) 建物内部では各所にクロスの剥離, 床の汚損等が認められたが, その他については, 概ね経年相応の老朽化と判断した。 (2) 大規模な建て増しが存することから, 現況において, 許容される建蔽率及び容積率をいずれも超過している。 (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) 建築確認あり（新築時）, 検査済証なし（新築時）。増築に関しては, 建築確認・検査済証とも確認されず, 増築時期等についても不詳である。	

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、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物 件 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	167,000	1.00	149.11	0.90	22,411,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査 平野(府)-1

$$\begin{array}{c} \text{基準価格} \\ 180,000 \text{ 円/㎡} \end{array} \times \frac{\text{時点修正}}{\frac{102}{100}} \times \frac{\text{標準化補正}}{\frac{100}{101}} \times \frac{\text{地域格差}}{\frac{100}{109}} \approx \begin{array}{c} \text{標準画地価格} \\ 167,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
	1.02	1.05	1.02	1.00	1.00	1.00	1.09

イ 個 別 格 差 :	規模	形状	高低差	方位	行政	埋蔵文化財	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.98	1.00

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 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 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	341.81	0.04	2,734,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{0} \div (\frac{\text{※2}}{0} + 48) \right] \times (1 - \frac{\text{※3}}{0.30}) \approx 0.04$$

※1 :	残価率	5.0%
※2 :	経済的残存耐用年数	0年
※3 :	経過年数	約 48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	22,411,000	法定地上権	0.50	11,206,000

(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) カ〕 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	22,411,000	△11,206,000		0.70	0.70		5,490,000
2	2,734,000	＋11,206,000	1.00	0.70	0.70	0	6,830,000
一括価格(合計)							12,320,000

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

目的建物には大規模な増築が在るが、建築確認を受けておらず、違法建築物の可能性が高く、防災・安全性の面からも市場性が劣ると判断し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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）

本件の場合には不要である。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [平野(府)-1]

所 在	大阪市平野区瓜破1丁目39番11「瓜破1-7-46」
価 格	180,000 円/㎡
位 置	大阪メトロ谷町線 喜連瓜破駅の南西方 約430m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	66 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	西側 幅員約5.1m道路 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, 共同住宅が多く, 学校, 店舗等の混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	13,867,000 円
物 件 2	972,000 円

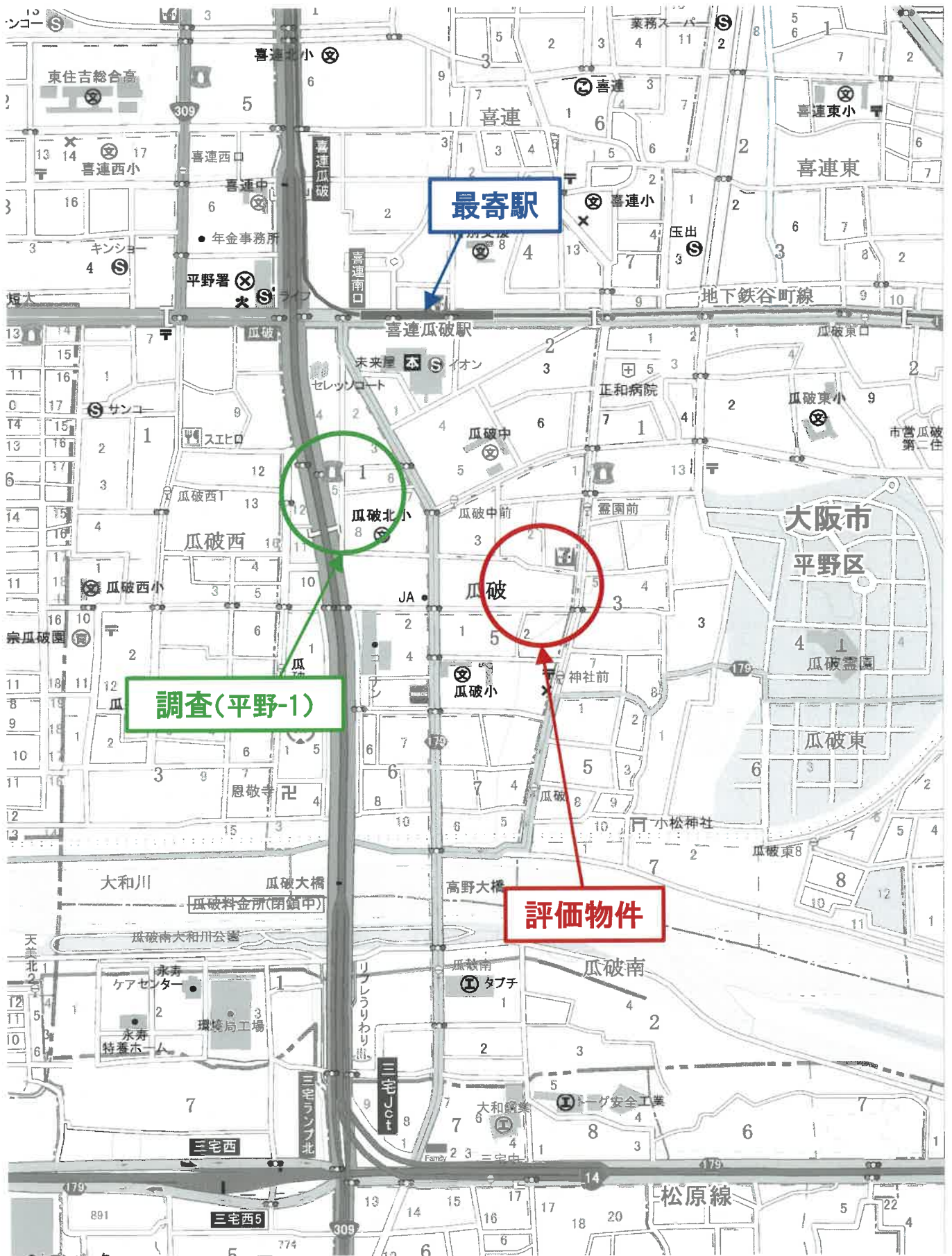
第7 附属資料

- 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)

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------------|-------------|--------|
| 1 | 所 在 | 大阪市平野区瓜破三丁目 | | |
| | 地 番 | 3 8 3 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 9 . 1 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 大阪市平野区瓜破三丁目 3 8 3 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 3 8 3 番 5 | | |
| | 種 類 | 倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 3 . 6 6 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 3 5 | 平方メートル |



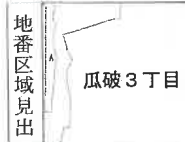


S=1:10,000

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。



A 瓜破3丁目

請求部	所在	大阪市平野区瓜破三丁目				地番	383番5			
出力	縮尺不明	精度	座標系	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			番号又は記号							
				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11月15日

大阪法務局北出張所

請求番号：65-1

登記官

(1/1)

A4版に縮小

登記年月日：昭和52年3月12日

070867

新383-5

新

地番 383-5, 383-9 ~ 383-11

土地の所在 大阪市平野区瓜破3丁目

地積測量図

市道



求積

③ 383-9	$\frac{13.80}{13.80} \times 4.76$	$= 65.6880$
	$\frac{13.80}{13.80} \times 5.02$	$= 69.2760$
	合計	134.9640
	2除	67.4820
④ 383-10	$\frac{14.35}{14.35} \times 4.65$	$= 66.7275$
	$\frac{14.35}{14.35} \times 4.83$	$= 69.3105$
	合計	136.0380
	2除	68.0190
⑤ 383-11	$\frac{14.95}{14.95} \times 4.64$	$= 69.3680$
	$\frac{14.95}{14.95} \times 4.84$	$= 72.3580$
	合計	141.7260
	2除	70.8630
⑥ 383-5	$\frac{355.4787}{355.4787} \times 206.3640$	$= 149.1147$

昭和52年3月12日
製作
昭和52年3月12日
製作

縮尺 1/200

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6年11月15日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：65-2

登記年月日：昭和52年3月14日

301714

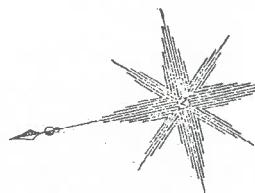
建物図面

家屋番号 383-5

建物の所在 大阪市平野区瓜破3丁目383番地5

252.3.14

昭和52年3月14日
製作年月日
製作者



市道

386-4

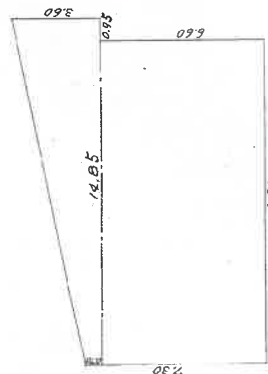
私道

383-5

383-1

383-11

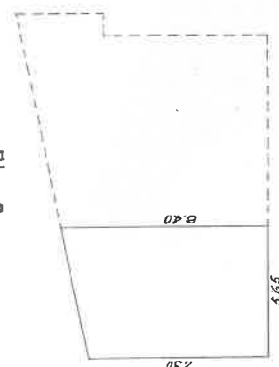
1 階



床面積

$$\begin{aligned} (3.60 + 0.70) \times 14.05 \times 1/2 &= 31.9275 \\ 13.90 \times 6.60 &= 91.7400 \\ \text{合計} &= 123.6675 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



床面積

$$(7.30 + 8.40) \times 5.65 \times 1/2 = 42.3525 \text{ m}^2$$

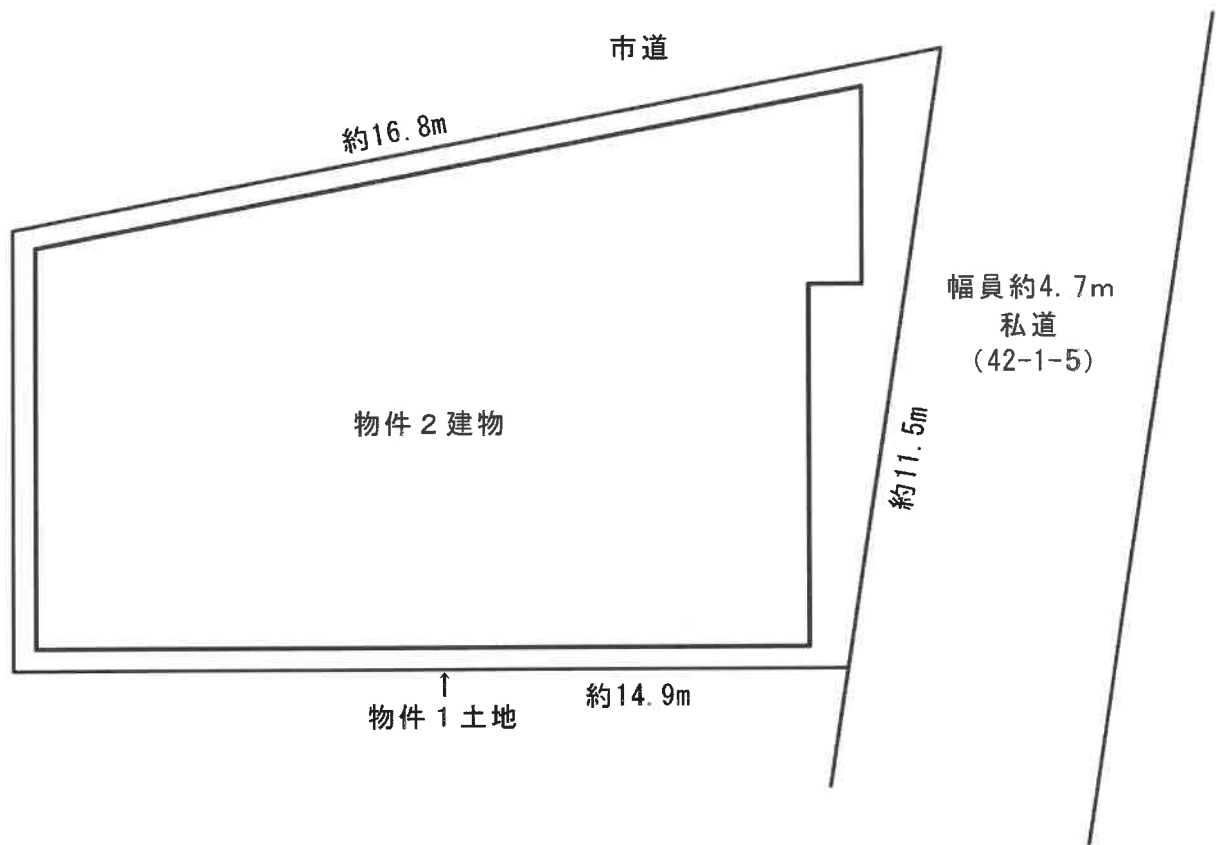
縮尺

1/200

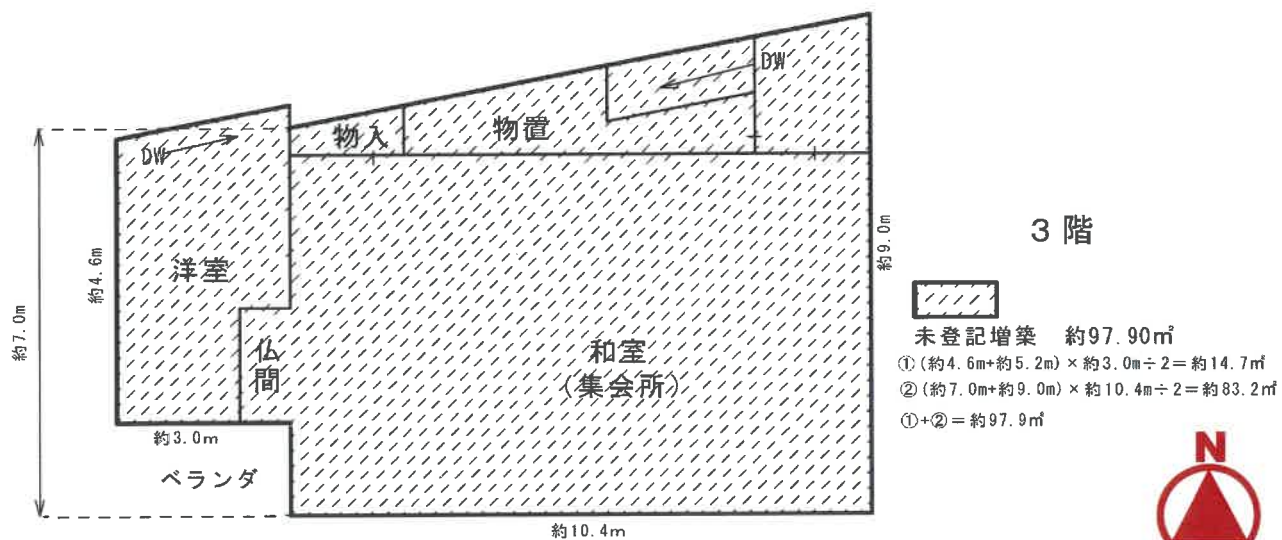
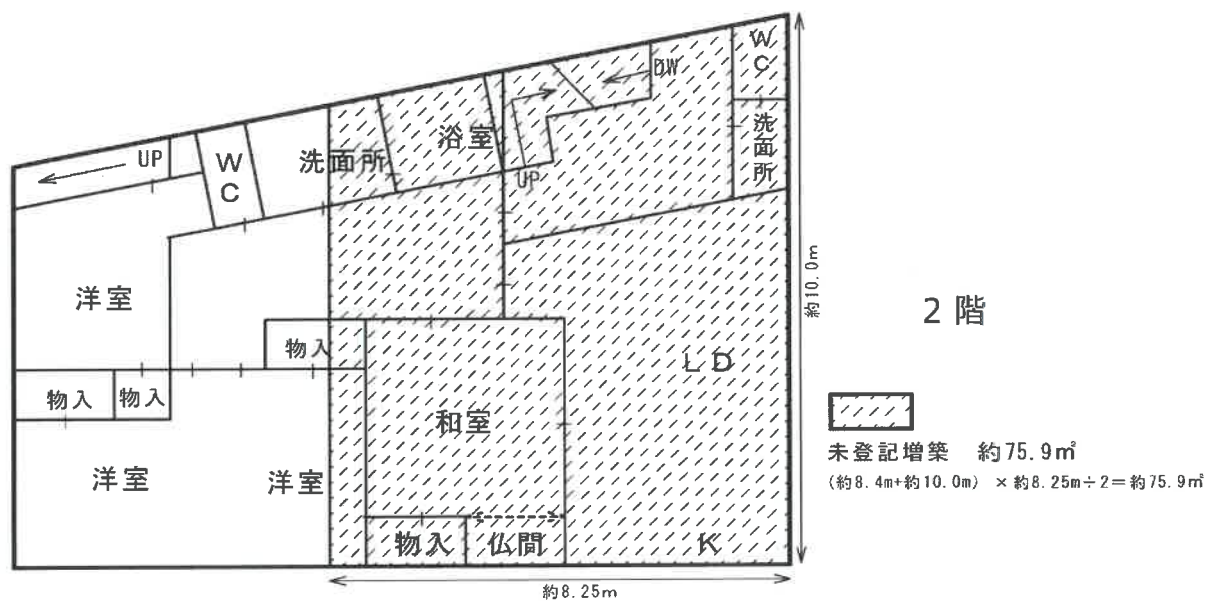
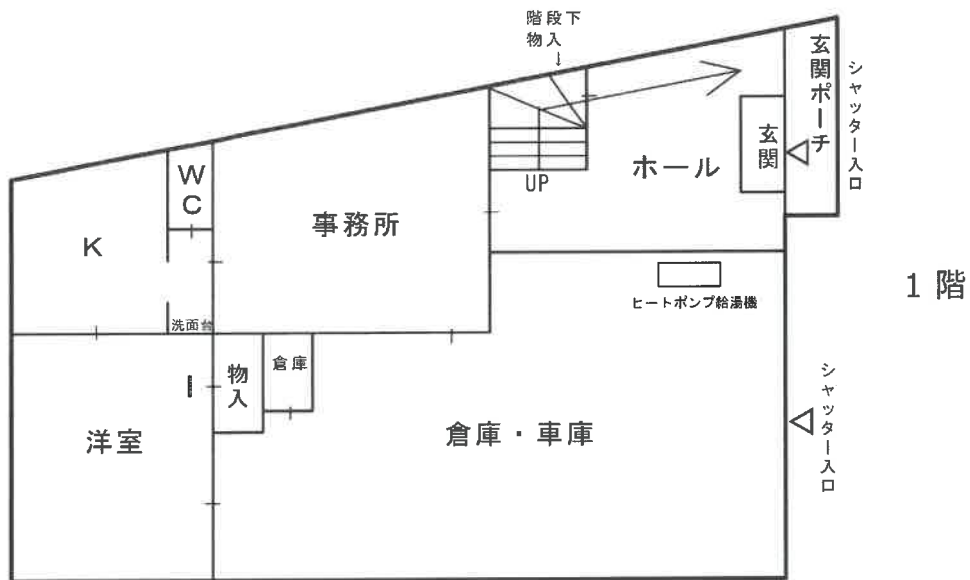
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月15日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：65-3



土地建物位置関係図



間取図(概略)