

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
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。			
☐ 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 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、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の申出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。			
☐ 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)	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の申出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 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。
- 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 葉 山 史 菜

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 場 所	令和 7年 7月 2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 場 所	令和 7年 7月16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 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	17,060,000 13,648,000	一括	3,420,000	118,960	28,239
1	10,000				
2	3,340,000				
3	13,710,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目 |
| | 地 番 | 2 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 9 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目 |
| | 地 番 | 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 2 番 2 4 |
| | 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 2 9. 7 7 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル
3 階 4 1. 1 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 30日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 大阪市西成区松二丁目 |
| | 地 番 | 2番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.90平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目 |
| | 地 番 | 2番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目2番地24 |
| | 家屋 番号 | 2番24 |
| | 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 29.77平方メートル
2階 43.06平方メートル
3階 41.10平方メートル |



令和 7年（ケ）第 1号
令和 7年 2月10日受理
令和 年 月 日提出
7. 3. 12

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 | 大阪市西成区松二丁目 |
| | 地 番 | 2 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目 |
| | 地 番 | 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 2 番 2 4 |
| | 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 2 9. 7 7 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル
3 階 4 1. 1 0 平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市西成区松二丁目1番14号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (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2土地)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3		
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:		
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
(2枚目)

占有者および占有権原 (物件3関係)

占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和6年4月20日		
最初の契約等	契約日	令和6年4月20日	
	期間	令和6年4月20日から ■令和8年4月20日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 80,000円 ☒ 前払 (令和6年4月分～令和8年3月分 1,920,000円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	その他の事項のとおり		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■執行官の意見のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札の表示 なし
 - (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土地は道路として使用されており、物件2土地は目的建物の敷地となっている。
 - (3) 南側接面道路は、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) 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) 建物内で犬4頭が飼育されており、動物臭が感じられなかった。
 - (5) 経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は、令和7年2月14日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

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
■ A (占有者)	1 目的建物は、私が所有者から借りて暮らしています。契約の終期はよく覚えていませんが、2年の約束で借りており、賃料については2年分を先に支払っています。契約書については、所有者が私の分も含めて勝手に持ち出して行ったため手元にありません。領収書についても、おそらく一緒に持ち出していると思います。探してみても領収書とかが有ったら、提出します。 2 特に不具合はありません。 3 目的建物の屋根にはソーラーパネルが設置されていると思いますし、ガス発電設備も設置されていると思います。ただし、私にはその支払関係とかの詳細は分かりません。 4 所有者とは知人関係にありますが、同人が借金に追われて困っているということだったので、2年分の家賃を前払いで支払うことになったのです。 5 所有者は、私が住む前には目的建物に住んでいたもので目的建物の鍵を持っており、それを利用して私の知らない間に家に入り込んで借金をするのに利用できそうなものを持ち出しています。ですから、先に説明したとおり賃貸借契約書なども持って行っているのです。 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
(5枚目)

執行官の意見

占有権原について

Aは目的建物を所有者から借りていると主張するが、契約書および賃料の支払いを明らかにする資料の提出がないことに加え、賃料を一括して前払いしたと主張していることから、通常の賃貸借とするには疑問が残る。

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、A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14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18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18日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年2月18日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年2月19日 10:35 - 10:45	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年2月21日 13:40 - 13:50	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年3月4日 12:00 - 12:10	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年3月7日 10:40 - 11:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者と面談

(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。

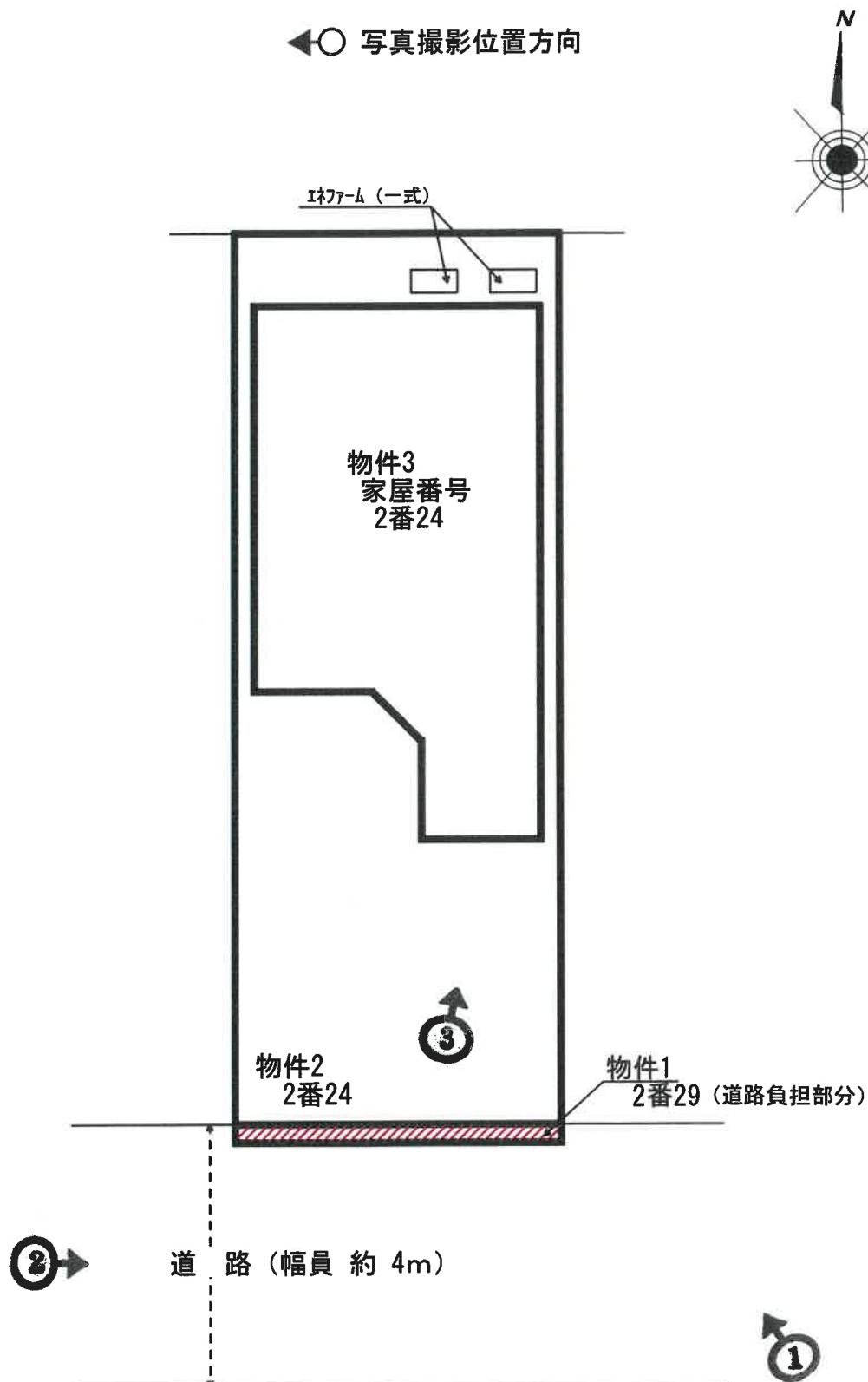
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(7枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第1号



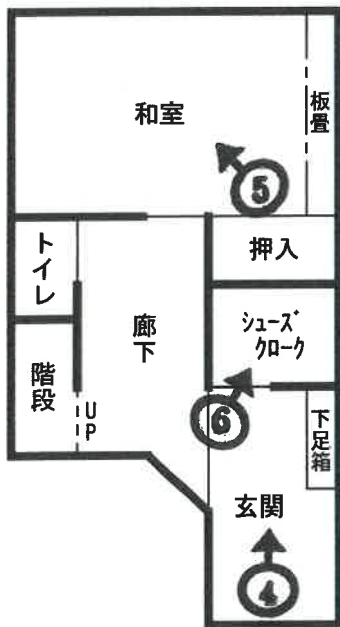
間取略図

令和7年（ケ）第1号

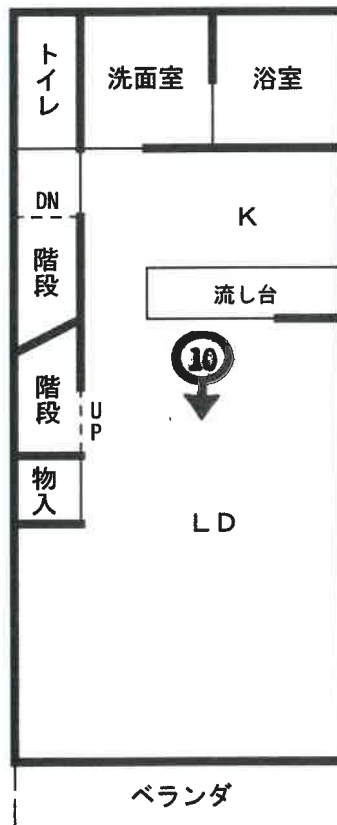
←○ 写真撮影位置方向



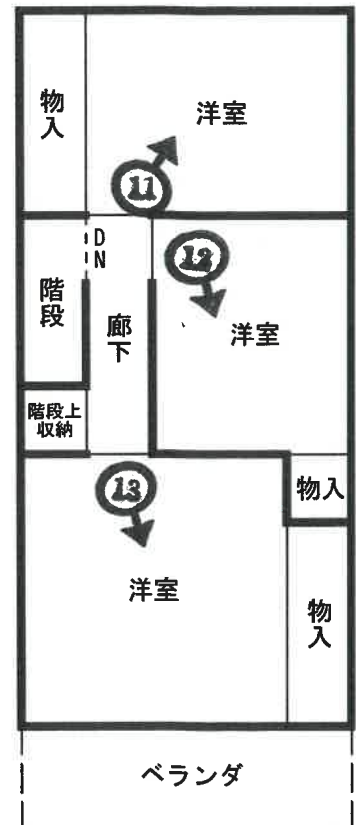
1階平面図



2階平面図



3階平面図



目的建物



①



②

物件1 土地



③

2025/02/21



④

2025/03/07



⑤



⑥



⑦

洗面室の状況



⑧

浴室の状況



⑨

キッチンの状況



⑩



⑪



⑫

⑬



(16 枚目)

令和7年（ケ） 第1号
令和7年3月7日 現地調査
令和7年4月3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

中野 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 10,000円
物件2	金 3,340,000円
物件3	金 13,710,000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2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	特記事項のとおり
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	登記上の地目は宅地であるが、現況は道路となっている。		

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	大阪メトロ四つ橋線 花園町駅 南西方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。		
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1種住居地域	
	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 (物件2)	規模	67.05㎡ (宅地部分)	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約4.9m・奥行約13.5m	
	高低差等	ほぼ等高	
接面道路の状況	南側	幅員約4m市道 (建築基準法附則第5項道路)	
	北側	幅員約4m私道 (建築基準法第42条1項2号道路)	
	接道状況	二方路	
土地の利用状況等	現況	一般住宅	
	東側	一般住宅	
	西側	一般住宅	
	南側	道路	
	北側	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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、従前隣接で工場用途の記載が確認された。汚染の有無等詳細は不明であり、確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。		
特記事項	・物件1は現況道路であり、市道と民地の後退部分で構成されている。 ・北側私道からは進入できない。 ・浸水想定区域(大和川等)。 ・実効容積率は前面道路の幅員により制限を受ける。		

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）平成28年10月15日 新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年 と判定
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	クロス貼等
	天 井	ボード張等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 113.93m ² 増築なし	
現況用途等	階 層	3 階建
	現況用途	居宅
	間取り	4 L D K
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	壁面、床等に汚れ、変色、疵等が認められた。概ね経年相当の劣化であると推察される。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認あり、検査済証あり。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無等は不明である（確定的な内容については、専門機関による調査を要す。）。 ・室内でペット（小型犬等）を飼育している。 ・駐車スペースあり。 ・ガス発電設備が設置されている。 ・屋根部分にソーラーパネルが設置されているとのこと（目視での確認はできなかった。）。	

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)

目的土地等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 (道路)	157,000	0.05	0.90	—	7,000
2 (宅地)	157,000	1.04	67.05	0.90	9,853,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪西成-4

公示価格等 201,000円/㎡ × 時点修正 101.5/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/125 = 標準画地価格 157,000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※	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 接道方位：南

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.20	1.02	1.25

イ 個別格差：	接面・方位※	間口・奥行	規模	形状	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 接道方位：南

現況道路 (物件1) については宅地還元の可能性を考量して価値率を5%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	200,000	113.93	0.67	15,267,000

ウ 現価率

経過年数 約8年

経済的残存耐用年数 約22年

観察減価 10%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 22\text{年} / (\text{経過年数} 8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 22\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ = 0.67$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内・外部の保守状況等を考慮して査定した。

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。

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)
2	9,853,000	0.50	法定地上権	4,927,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 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	7,000	—		0.97	0.70		10,000
2	9,853,000	— 4,927,000		0.97	0.70		3,340,000
3	15,267,000	+ 4,927,000	1.00	0.97	0.70	0	13,710,000
一括価格 (合計)							17,060,000

※物件1は10,000円以下となるため、備忘価格とした。

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

過去の土地利用履歴による需要減退の可能性を考慮した。

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 大阪西成-4

所 在 : 大阪市西成区橘1丁目9番31外 「橘1-11-6」
価 格 : 201,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ堺筋線 天下茶屋駅 北西方 約590m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側約5m私道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率80%,容積率300%),準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅や共同住宅を中心とする住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 0 円 (非課税)
物件2 : 5,497,000 円
物件3 : 7,581,000 円

第7 附属資料

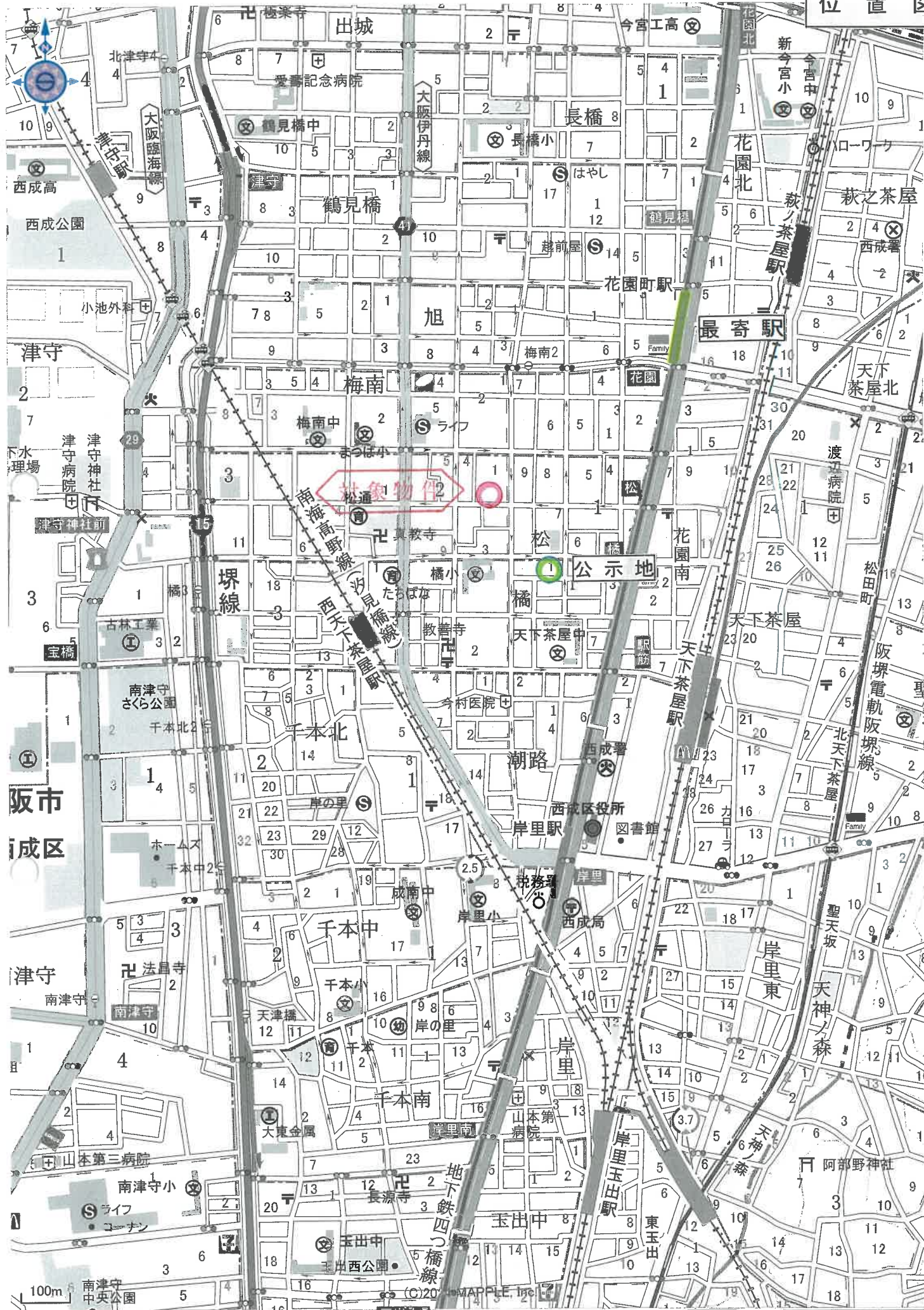
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

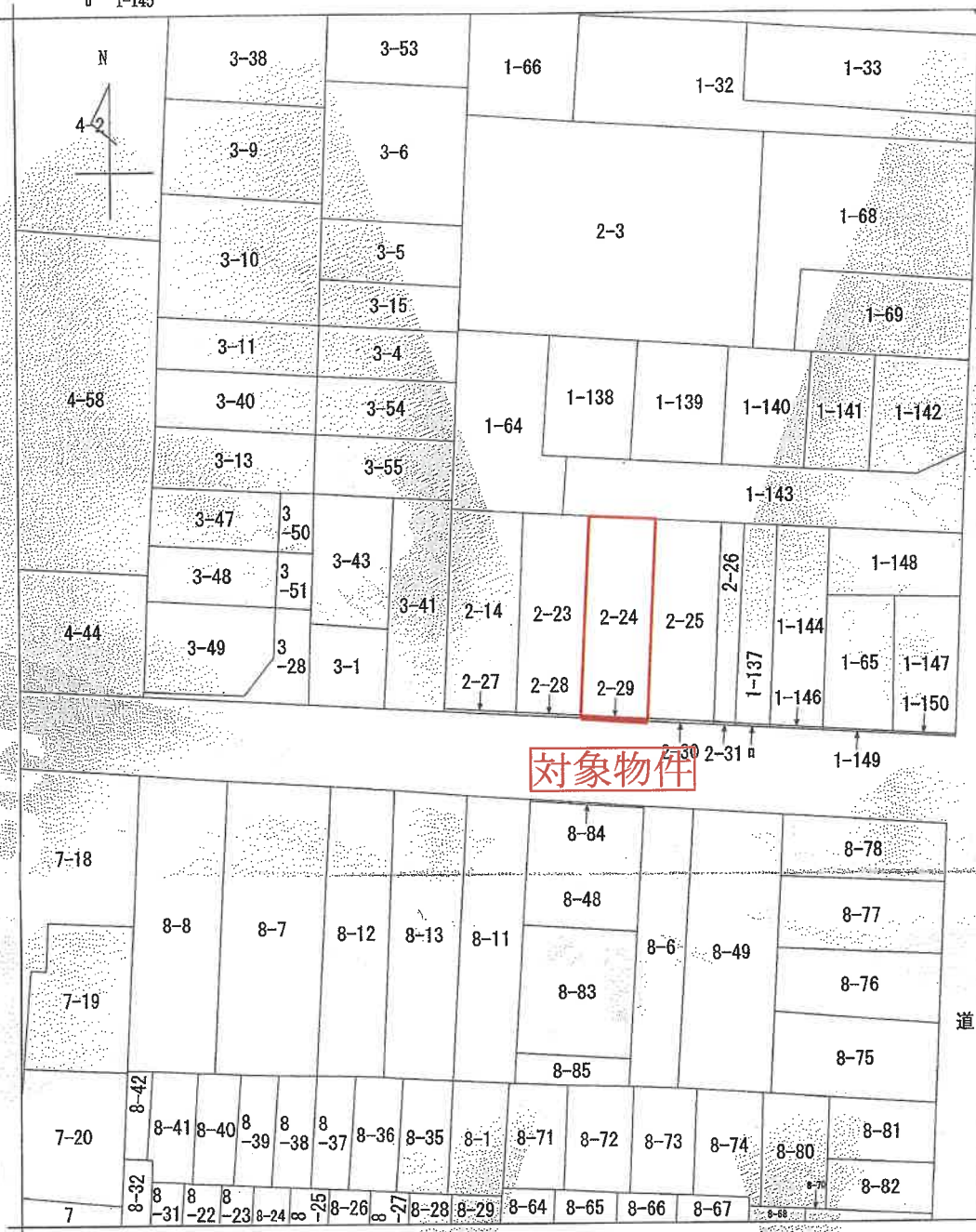
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目 |
| | 地 番 | 2番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目 |
| | 地 番 | 2番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市西成区松二丁目2番地24 |
| | 家屋 番号 | 2番24 |
| | 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 29.77平方メートル
2階 43.06平方メートル
3階 41.10平方メートル |





1 1-6
1-145



対象物件

(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。

地番区域見出し
松2丁目

請求部	所在	大阪市西成区松二丁目				地番	2番24			
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	土地改良所在図	
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6年12月23日
大阪法務局

地図整理番号：M44278
(1/1)

登記官

登記年月日：平成27年12月14日

令和6年12月23日
大阪地裁第11
大坂地裁第11

地積測量図

地番 2-14
2-23~2-31

土地の所在 大阪市西成区松二丁目

(1/2)

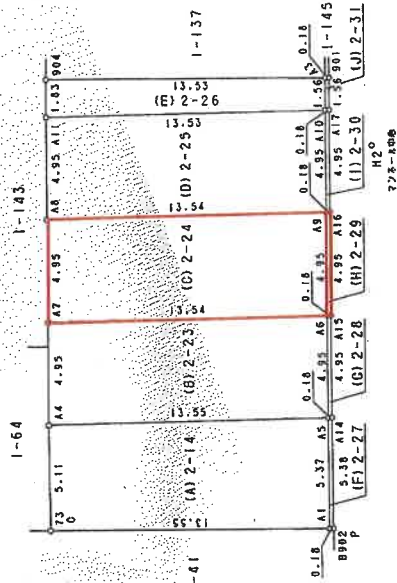
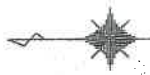
座標求積表

地番	(A) 2-14	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
A4	100.231	57.185
A7	100.183	52.072
A1	86.630	52.167
A5	86.685	57.545
		782.669545
		142.171237
		71.0856185
		71.08
		21.50

地番	(B) 2-23	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
A7	100.277	62.135
A4	100.231	57.185
A5	86.685	57.545
A6	86.735	62.495
		849.432040
		134.120160
		67.0600800
		67.06
		20.28

地番	(C) 2-24	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
A8	100.323	67.086
A7	100.277	62.135
A6	86.735	62.495
A9	86.785	67.446
		916.456248
		134.107640
		67.0538200
		67.05
		20.28

地番	(D) 2-25	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
A11	100.369	72.036
A8	100.323	67.086
A9	86.785	67.446
A10	86.835	72.396
		983.427264
		134.040960
		67.0204800
		67.02
		20.27



道路

対象物件

凡	例
P	境界点
C	コナリット

引張点表

P1	M1	X座標	Y座標	面積	境界点	
					P	P
		84.521	41.311			2
P2	M2	X座標	84.608		11.026	18.594
		Y座標	70.671		32.725	3.886

作成者

(測量年月日 平成27年12月1日)
(平成27年12月7日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年12月14日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年12月23日 大阪地務局

登記書

地図整理番号：N44281

(2/2)

地積測量図

2-14
2-23~2-31

地番

土地の所在 大阪市西成区松二丁目

(2/2)

地番	(I) 2-30	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
A9	86.785	67.446
A16	86.603	67.451
A17	86.653	72.401
A10	86.835	72.396
告示値	1.802300	
面積	0.9011500	㎡
地積	0.90	㎡
地積率	0.27	

地番	(J) 2-31	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
A10	86.835	72.396
A17	86.653	72.401
901	86.669	73.966
A3	86.851	73.965
告示値	12.278190	
面積	0.570484	㎡
地積	0.2852420	㎡
地積率	0.28	㎡
地積率	0.08	

地積計 299.2539880

地番	(E) 2-26	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
904	100.386	73.873
A11	100.369	72.036
A10	86.835	72.396
A3	86.851	73.965
告示値	1002.299715	
面積	46.105965	㎡
地積	23.0529825	㎡
地積率	23.05	㎡
地積率	6.97	

地番	(F) 2-27	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
A1	86.630	52.167
B902	86.447	52.168
A14	86.502	57.550
A5	86.685	57.545
告示値	7.365760	
面積	1.969410	㎡
地積	0.9847050	㎡
地積率	0.98	㎡
地積率	0.29	

地番	(G) 2-28	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
A5	86.685	57.545
A14	86.502	57.550
A15	86.552	62.500
A6	86.735	62.495
告示値	8.311835	
面積	1.812200	㎡
地積	0.9061000	㎡
地積率	0.90	㎡
地積率	0.27	

地番	(H) 2-29	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点	Xn	Yn
A6	86.735	62.495
A15	86.552	62.500
A16	86.603	67.451
A9	86.785	67.446
告示値	1.807620	
面積	0.9038100	㎡
地積	0.90	㎡
地積率	0.27	

作成者

(平成 27 年 12 月 7 日作成)

申請人

縮尺

1

A4判に縮小

登記年月日：平成28年10月21日

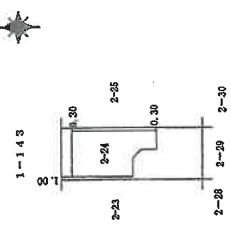
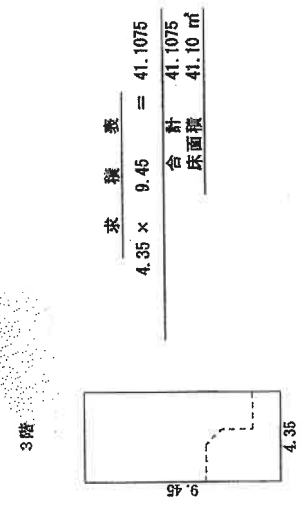
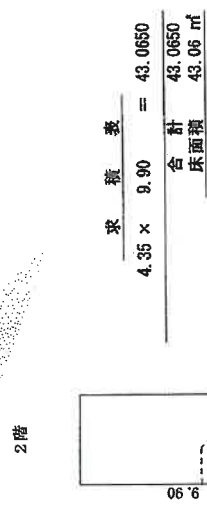
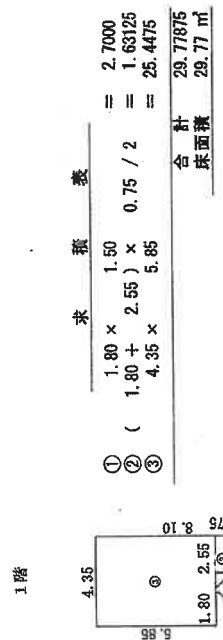
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月23日 大阪法務局

地図整理番号：M44279

建物図面

各階平面図

家屋番号	2番24
建物の所在	大阪市西成区松2丁目2番地24



作成者

(平成28年10月15日作成)

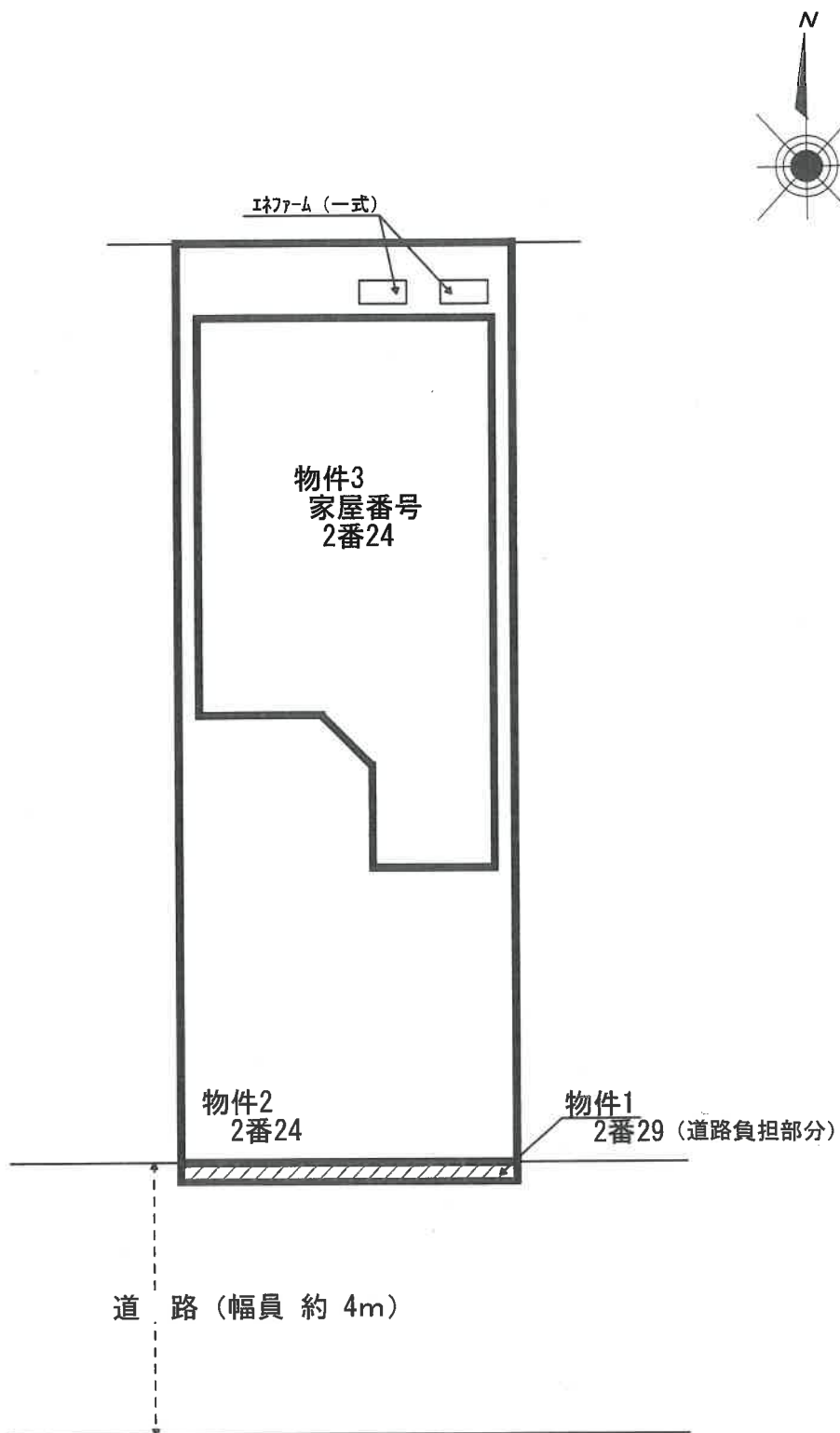
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

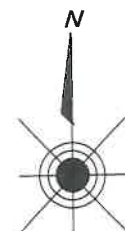
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第1号

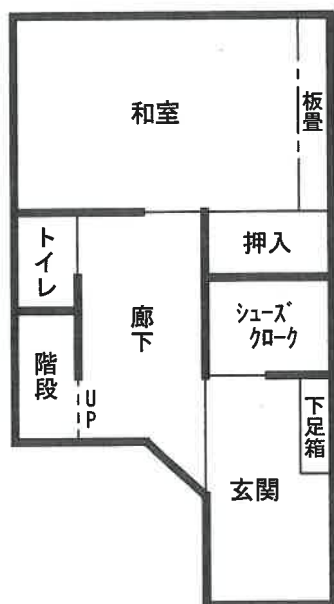


間取略図

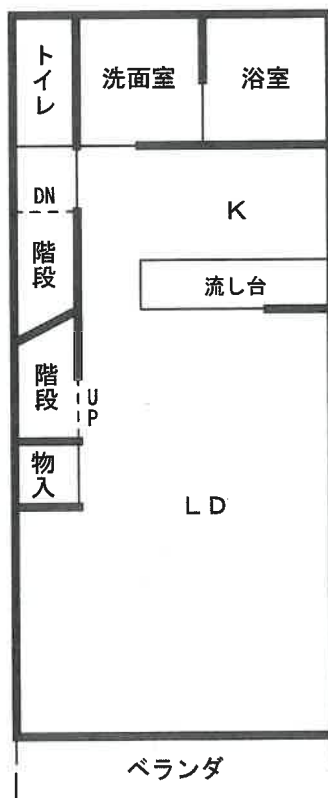
令和7年（ケ）第1号



1階平面図



2階平面図



3階平面図

