

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 年()第 号 ☐ 令和
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
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 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、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、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 年()第 号 ☐ 令和
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) 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

- 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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。
- 役員は、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20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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月18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 8月 1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20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	8,770,000 7,016,000		1,760,000	不明	不明



物 件 目 録

1 所 在 大阪市東住吉区南田辺四丁目 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3

種 類 寺院

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 153.70 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 145.1 平方メートル
2 階 約 65.8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.75 平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 6年 6月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 水 野 弥 央

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番2番18、地積495.35㎡の一部226.94㎡、所有者A及びB）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 大阪市東住吉区南田辺四丁目2番地3

家屋 番号 2番3

種 類 寺院

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 153.70平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約145.1平方メートル
2階 約65.8平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.75平方メートル

(現況)

不存在



令和 6年(又)第 21号
令和 6年 4月 24日受理
令和 年 月 日提出

6. 5. 21

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 大阪市東住吉区南田辺四丁目 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3

種 類 寺院

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 5 3 . 7 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 . 7 5 平方メートル



不 動 産 の 表 示	物件目録のとおり
住 居 表 示	大阪市東住吉区南田辺四丁目2番16号
建 物	物件1
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物） ☐ 種 類： ☒ 構 造：木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階 約145.1㎡ 2階 約65.8㎡ ☒ 附属建物 取壊し済み
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寺院として使用している ☐ 占有者および占有権原のとおり ☐
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
剪文 地 (目的外土地)	目的外土地の概況のとおり
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

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	大阪市東住吉区南田辺四丁目		
地 番	2番18		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	495.35平方メートル (□全部 ■約226.94平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (A(持分1000分の995)、B(持分1000分の5))		
そ の 他 の 事 項	その他の事項のとおり		
■関係人 (賃借人(建物所有者の代表者)) の陳述 / ■提示文書(回答書・判決正本(写))の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	昭和25年11月10日頃		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	令和 年 月 日	
	期 間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □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	始期不明 □令和 年 月 日まで 年間 ■20年 (事実上、期間の定めなし)	
契 約 等	貸 主	■土地所有者 □その他の者 ()	
当 事 者	借 主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月74,462円		
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	■ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	□ない □大阪地方裁判所：平成8年(ワ)第1115号 ■ある □係属中 ■終局		
そ の 他	関係人の陳述のとおり		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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

その他の事項

■ 目的不動産の内外の状況等（調査時の実状等）

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 C、D
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね土地建物位置関係図および間取略図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) 目的建物は寺院の本堂および庫裏として使用されていた。
- (4) 東側で隣家と接着して建てられていた。
- (5) 本堂の上部は、大規模な屋根裏（納戸）であるが、居住スペースと使用されていた。
- (6) 本堂北側には簡易工作物が設けられ物置として使用されており、その内側の壁の一部が抜け落ちていた。
- (7) 祭壇の東側は、一部の壁が抜け落ちて穴が開いており、板で覆われていた。
- (8) 建物内で猫1匹が飼育されていたが、特に動物臭は感じられなかった。
- (9) 1階玄関北側の廊下および洗面台前で床に撓みが強く感じられた。
- (10) 本堂の北西側の壁には染みが認められた外、2階では各所に雨漏り跡が認められた。
- (11) 1階の南西側で一部が取り壊されており、一部に建増し部分が認められた。
- (12) 附属建物（符号1：便所）は取り壊されており、存在しなかった。
- (13) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。

3 目的外土地の現況について

- (1) 形状および地積は、地積測量図とほぼ一致した。
- (2) 南側および西側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (3) 賃借権確認訴訟の後、敷地は分筆されており、現在、目的建物の敷地となっているのは地番：2番18の土地である。
- (4) 2番18の土地のうち、目的建物の敷地となっているのは南西側約226.94㎡である。

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
■建物所有者の代表者	1 目的建物は、寺の本堂および庫裏として使用しています。 2 目的建物内で猫を1匹飼育しています。 3 本堂北側の壁の一部が抜け落ちていますし、祭壇東側の壁も一部が抜け落ちて穴が開いています。祭壇東側については、穴をふさぐために板で覆っていますが、本格的な修理は隣家との関係で出来ません。 4 表札にある氏名のうち、Cは建物所有者：代表者の僧籍名であり、DはEの僧籍名に関するものになります。Eは、私の前の代表者の息子さんの配偶者で、その方が代表者になる予定だったのですが、熱心にお寺のことをなさらなかったため、私が代表者になることになったのです。 5 私が代表者になったときには、附属建物の便所は存在しませんでした。また、1階南西側についても、私が代表者になる直前頃に一部を取り壊し、一部を建増して今の形になったと聞いています。 6 目的建物は、築後かなりの年数が経過しており、全体的に傷みが激しいです。 7 私はお寺のことしか分からず、地代の支払いなど法律的なことは全て代理人である弁護士さんにお任せしています。 8 電気契約について、契約名義が「野口雅代」となっているそうですが、間違いなく私が契約しています。どこかで行き違いがあったのではないかと思います。
■建物所有者の代理人	1 私は、建物所有者から依頼を受けて代理人に就任した弁護士です。 2 目的外土地については、所有者と土地所有者との間で訴訟が提起され判決がありました。契約書を作成したかは分かりませんが、当該判決によれば、建物所有者が賃借権を有する旨の判決が確定しています。契約期間については、始期が不明のため定かではありませんが、判決により契約期間は20年と認定されており、現在は法定更新により期間の定めのない賃貸借になっているものと思われます。 3 回答書では賃料を書き間違えています。正しくは月額74,462円になります。 4 判決の物件目録に記載されている面積は、道路負担部分を含めたものだと思います。 【提示文書】 判決正本(写) 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

増築について

本堂の上部は、大規模な屋根裏（納戸）である（約65.8㎡）が、部屋の高さが1.4mを超える部分があり、寝具や生活道具などが置かれていたことから、単なる屋根裏ではなく2階として建増し部分と認めた。そして、同建増し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ると思われる。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。

1階南西隅には約1.5㎡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ると思われる。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。

占有者および占有状況について

関係人の陳述、提示文書および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が寺院として使用・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6年4月24日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者）
令和6年4月25日 10:15 － 10:25	物件所在地	物件および占有確認
令和6年4月25日 11:00 － 11:10	あべの市税事務所	家屋等調査
令和6年4月26日 9:30 － 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年4月26日 9:50 － 10:00	中之島図書館	物件確認
令和6年4月26日 10:10 － 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和6年5月1日 12:00 － 12:10	物件所在地	物件調査、占有関係調査
令和6年5月2日 15:00 － 15:10	執行官室	占有関係調査（所有者：代理人からの電話により聴取）
令和6年5月7日	執行官室	照会書送付（土地所有者）
令和6年5月8日 15:55 － 17:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の代表者と面談

(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。

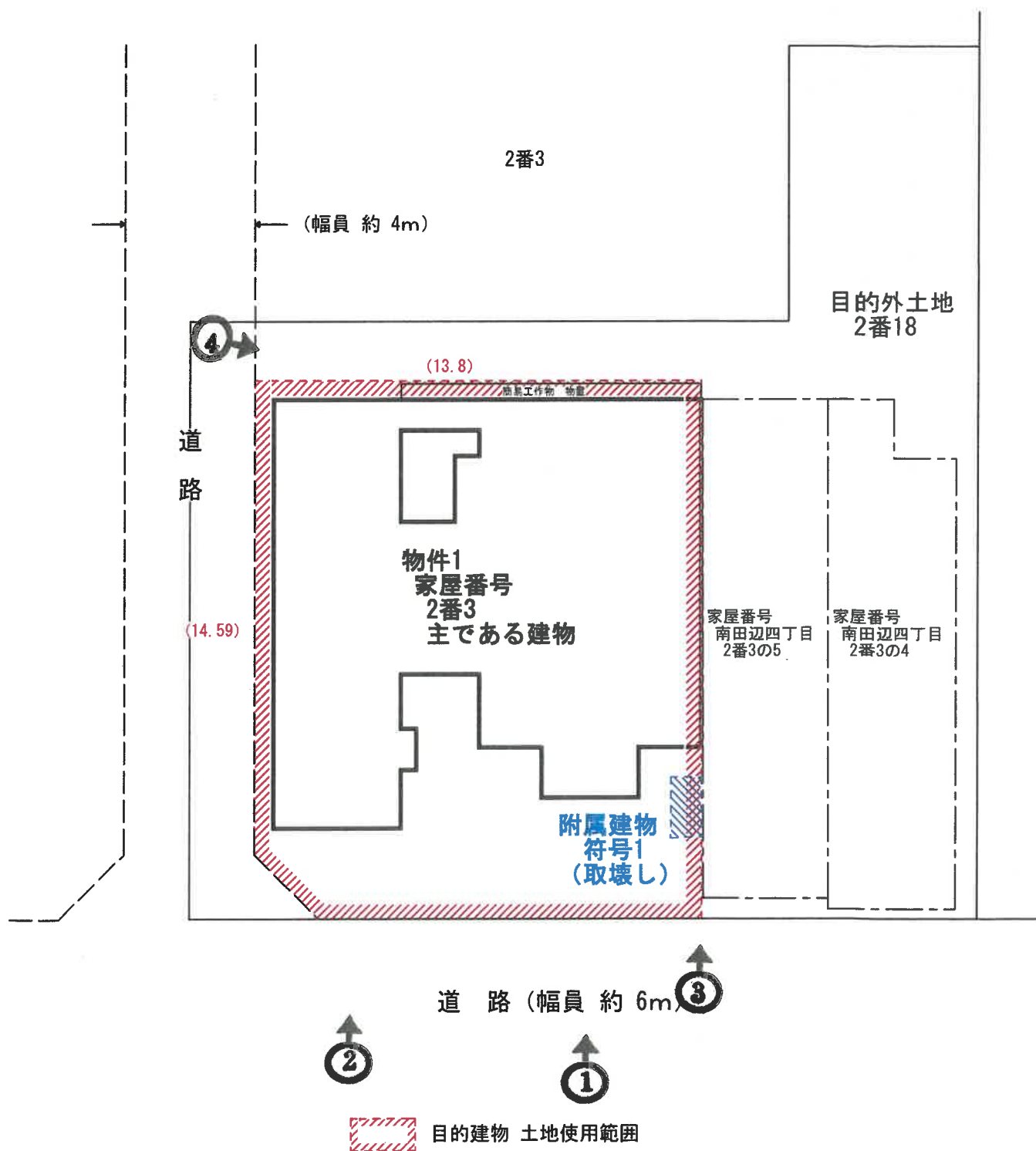
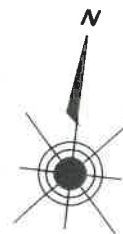
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（又）第21号

◀○ 写真撮影位置方向



(8 枚目)

(単位：約m)

間取略図

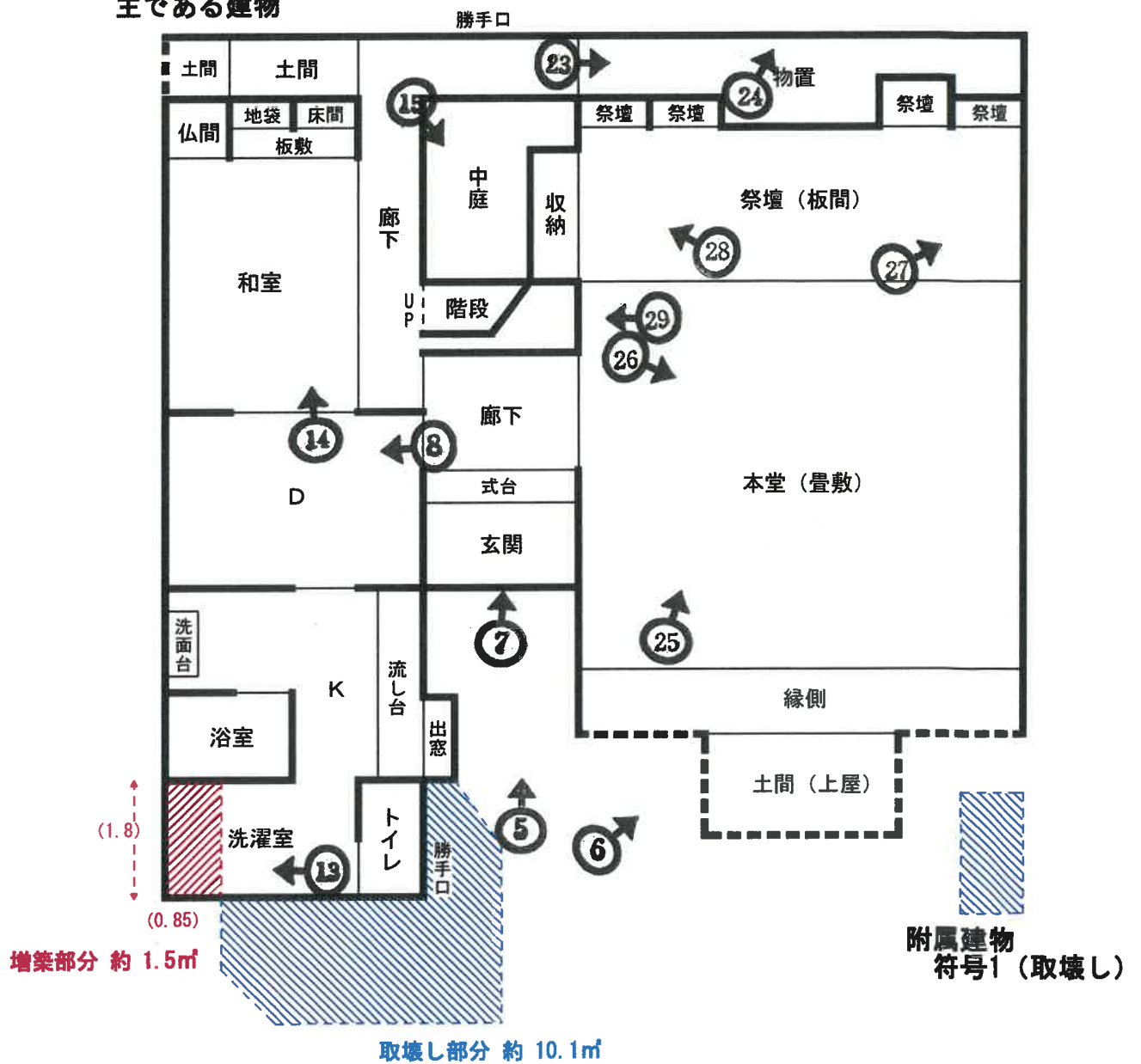
令和6年（又）第21号

←○ 写真撮影位置方向



1階平面図

主である建物



間取略図

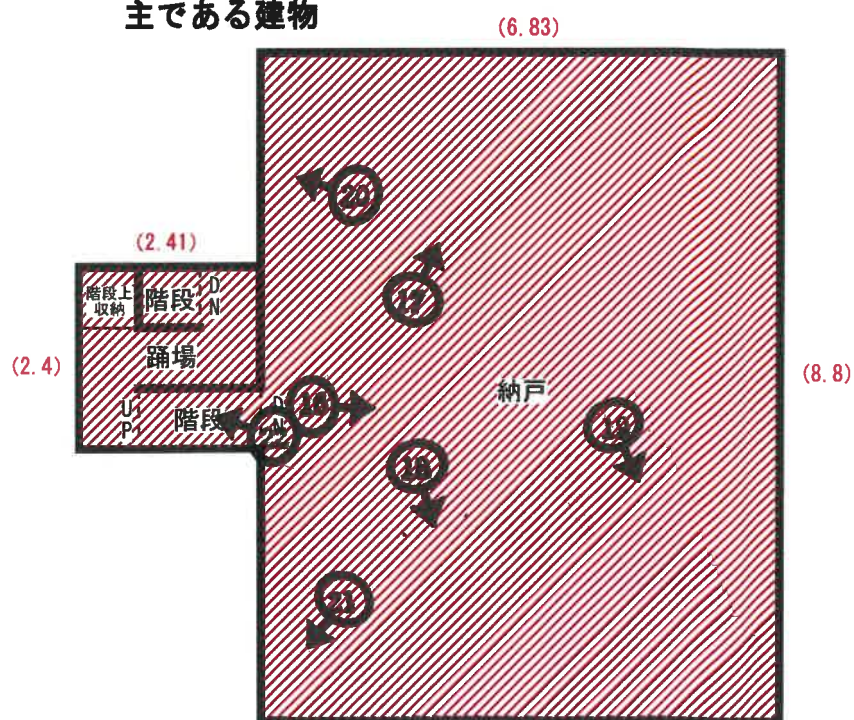
令和6年（又）第21号

◀○ 写真撮影位置方向



2階平面図（増築部分）

主である建物



増築部分 約 65.8㎡

目的建物



目的建物





③

隣家と接着している状況



④

簡易工作物



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

キッチンの状況



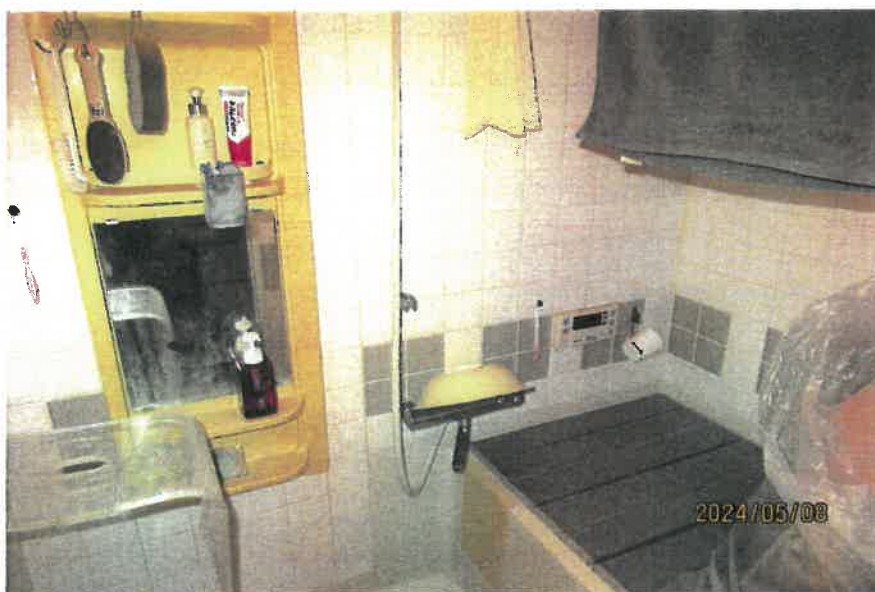
⑩

流し台の状況



⑪

洗面台の状況



⑫

浴室の状況



⑬



⑭



⑮

中庭の状況



⑯



17



18



19



20

雨漏り跡の状況

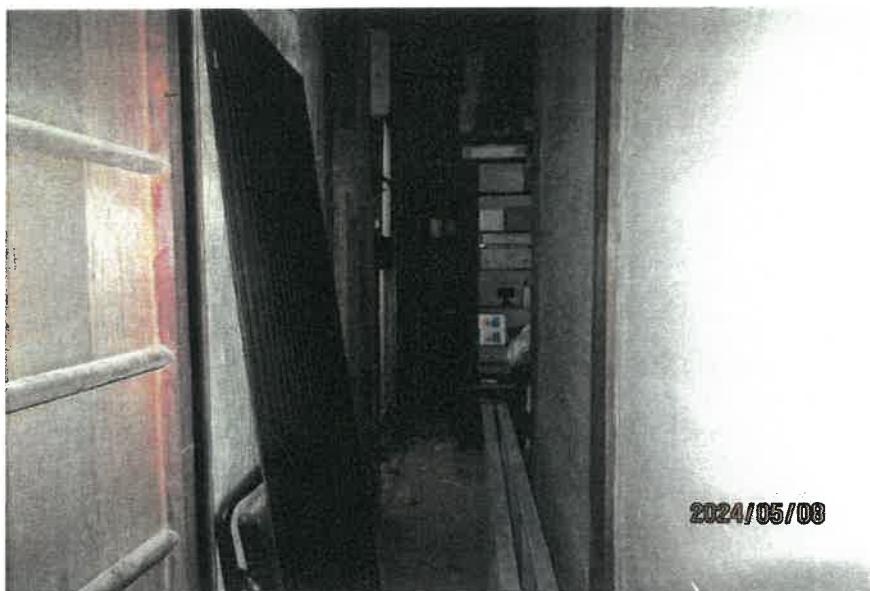


②1

雨漏り跡の状況



②2



23



24

壁に穴が開いている状況

(22 枚目)



25



26



27

穴を板で覆っている状況



28



雨漏り跡の状況
染みの状況

求 意 見 書

高 橋 洋 子 殿

令和 7年 5月12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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 5月17日

評価人

高橋 洋子



物 件 目 録

1 所 在 大阪市東住吉区南田辺四丁目 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3

種 類 寺院

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 153.70 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.75 平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	10,960,000	8,770,000	0
(備 考)			



求 意 見 書

高 橋 洋 子 殿

令和 7年 1月31日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 水 野 弥 央

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 2 月 9 日

評価人

高橋洋子

印



物 件 目 録

1 所 在 大阪市東住吉区南田辺四丁目 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3

種 類 寺院

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 153.70 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.75 平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	15,660,000	10,960,000	0
(備 考)			



令和6年（ヌ）第21号
令和6年5月8日 現地調査
令和6年5月23日 評価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評価書
(土地利用権付建物)

評価人 不動産鑑定士

高橋 洋子 印

第1 評価額

物件 1	金 15,660,000円
------	---------------

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	(主である建物の表示) 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物の表示) 符 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	1. 建物図面を基に現地概測したところ、主たる建物については、1階の南西側に未登記の増築部分及び取壊し部分が認められた。また、主たる建物の屋根裏が納戸として使用されており、その構造等より、当該納戸は未登記の増築部分と解される。よって、主たる建物の現況床面積は、以下のとおりとなる。 <table><tr><th>階</th><th>登記</th><th>未登記増築部分</th><th>未登記取壊し部分</th><th>延</th></tr><tr><td>1階</td><td>153.70㎡</td><td>約1.5㎡</td><td>約10.1㎡</td><td>約145.10㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>—</td><td>約65.80㎡</td><td>—</td><td>約65.80㎡</td></tr><tr><td>延</td><td>153.70㎡</td><td>約67.30㎡</td><td>約10.10㎡</td><td>約210.90㎡</td></tr></table> 2. 主たる建物の1階の床面積には、上屋部分が含まれている。 3. 主たる建物は、外観上、東側隣接建物と接着していた。 4. 主たる建物の北側に、簡易な構造の工作物が設置されていた。 5. 附属建物（符号1）は取り壊されており、存在しなかった。 6. 主たる建物内で、猫1匹が飼育されており、動物臭等は特に感じられなかったが、爪とぎ跡と思われる損傷が見受けられた。 7. 目的建物の登記上の所在は「大阪市東住吉区南田辺4丁目2番地3」であるが、地番2番3土地は、賃借権確認訴訟の後に、2番3、2番18ないし2番20の4筆に分筆されており、これによって目的建物の現況の所在地は、地番2番18土地になっている。			階	登記	未登記増築部分	未登記取壊し部分	延	1階	153.70㎡	約1.5㎡	約10.1㎡	約145.10㎡	2階	—	約65.80㎡	—	約65.80㎡	延	153.70㎡	約67.30㎡	約10.10㎡	約210.90㎡
階	登記	未登記増築部分	未登記取壊し部分	延																			
1階	153.70㎡	約1.5㎡	約10.1㎡	約145.10㎡																			
2階	—	約65.80㎡	—	約65.80㎡																			
延	153.70㎡	約67.30㎡	約10.10㎡	約210.90㎡																			

目的外 土地	1. 目的建物が所在している土地（目的外土地）の一筆地としての登記上の概要は、以下のとおりである。 所在 : 大阪市東住吉区南田辺4丁目 地番 : 2番18 地目 : 宅地 地積 : 495.35㎡ 2. 前記のとおり，目的建物が所在する土地は分筆がなされており，目的建物の敷地となっているのは地番2番18土地の南西側部分であり，敷地部分の現地概測数量は約226.94㎡である。 3. 目的外土地の土地賃貸借契約の内容は現況調査報告書のとおりであり，月額地代は74,462円である。
-------------------	--

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（目的外土地）

位置・交通	J R 阪和線 鶴ヶ丘駅 東方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	低層の一般住宅，共同住宅，連棟式住宅等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	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	
	その他の規制	特になし	
画地条件	規 模	約226.94㎡ (概測数量)	
	形 状	略長方形	
	間口・奥行	間口：(南) 約13.8m・奥行(南北長)：約16.6m	
	高 低 差 等	接面道路と略等高	
接面道路の状況	南 側	幅員約6m市道(住吉区第345号線，建築基準法第42条1項1号)	
	西 側	幅員約4m私道(建築基準法第42条1項3号)	
	接道状況	角地	
土地の 利用状況等	現 況	寺院の敷地	
	東 側	店舗付住宅	
	西 側	道路	
	南 側	道路	
	北 側	空地を介して共同住宅	
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	登記によると，目的建物は昭和42年に所有権保存登記がなされているが，旧住宅地図によると，昭和35年より寺院の記載が認められ，所有権保存登記以前から寺院の敷地として利用されていた可能性が高い。現在，目的外土地周辺に，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	特になし。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

区 分	主である建物 (注) 附属建物符号1は取壊し済であり，存在しない。	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 昭和42年10月16日所有権保存 (登記記載) 経過年数 約57年 (推定) 経済的残存耐用年数 約5年 (注) 所有権保存日以前から存在した可能性が考えられるが，詳細不明であるため，所有権保存日を起点として経過年数を推定した。	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺 (一部スレート葺)
	外 壁	板張り，金属板，モルタル等
	内 壁	漆喰，クロス，土壁，合板等
	天 井	格天井，竿縁天井，クロス，合板等
	床	畳，フローリング，板敷等
	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210.90㎡ 現況と登記床面積は異なっており，未登記の増減築部分が存する。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	寺院
	間 取	1階：本堂，和室，台所，浴室，トイレ等 2階：納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	1. 目的建物の1階の西側部分には，経年による汚損，劣化が認められた。 2. 目的建物の1階の東側部分（本堂外）及び2階には，以下の損傷が認められ，保守管理の状態は劣る。また，目視による確認が出来ていない箇所に損傷が存する可能性も否定出来ない。 ・本堂の北側の壁の一部が抜け落ちていた。 ・本堂の祭壇の東側の壁に穴が開いており，板で覆われていた。 ・本堂の北西側の壁にシミが認められた。 ・1階の玄関及び洗面台の床に緩みを感じられた。 ・2階の天井に雨漏り跡が複数認められた。	
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	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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地

目的外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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
目的外 土地	262,000	1.06	約226.94	0.85	53,572,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪東住吉-6

公示価格等 275,000円/㎡ × 時点修正 101.1/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/106 = 標準画地価格 262,000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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路 (※1)	接近 (※2)	環境 (※3)	行政	総合 (相乗積)
	0.97	0.99	1.10	1.00	1.06
	(※1) 幅員	(※2) 駅距離	(※3) 周辺環境		

イ 個別格差：	接面・方位 (※4)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06
	(※4) 方位 +4, 角地 +2				

ウ 地積： 概測数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

② 物件1 (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)
1	305,000	約210.90	0.08	5,146,000

ウ 現価率

経過年数 約57年 , 観察減価 40%

経済的残存耐用年数 約5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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} \text{約} 57\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.08 \end{aligned}$$

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%)、保守管理の状態 (▲10%) 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、次に市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらに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) (1①オ) 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)
目的外 土地	53,572,000	0.60	借地権	32,143,000

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) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) [(ア+イ)×ウ×エ×オ-カ]
1	5,146,000	+ 32,143,000	1.00	0.60	0.70	0	15,660,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判定した。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率を 0.60 (相乗積) と判定した。

- ①借地権付建物であること (▲20%)
- ②用途が特殊であること (▲20%)
- ③東側隣接建物と接着しており、保守管理上の困難が認められること (▲3%)
- ④アスベスト含有建材の使用可能性を完全に排除できないこと (▲3%)

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)

本件場合は減価不要と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪東住吉一6

所 在 : 大阪市東住吉区南田辺5丁目21番10「南田辺5-12-4」
価 格 : 275,000円／㎡
位 置 : JR 阪和線 鶴ヶ丘駅 東方 約750m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 278㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北側約4.5m市道
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
地域の概要 : 中規模一般住宅, 共同住宅等の多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : — (建物: 非課税扱い)

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 大阪市東住吉区南田辺四丁目2番地3

家屋 番号 2番3

種 類 寺院

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 153.70平方メートル

(附属建物)

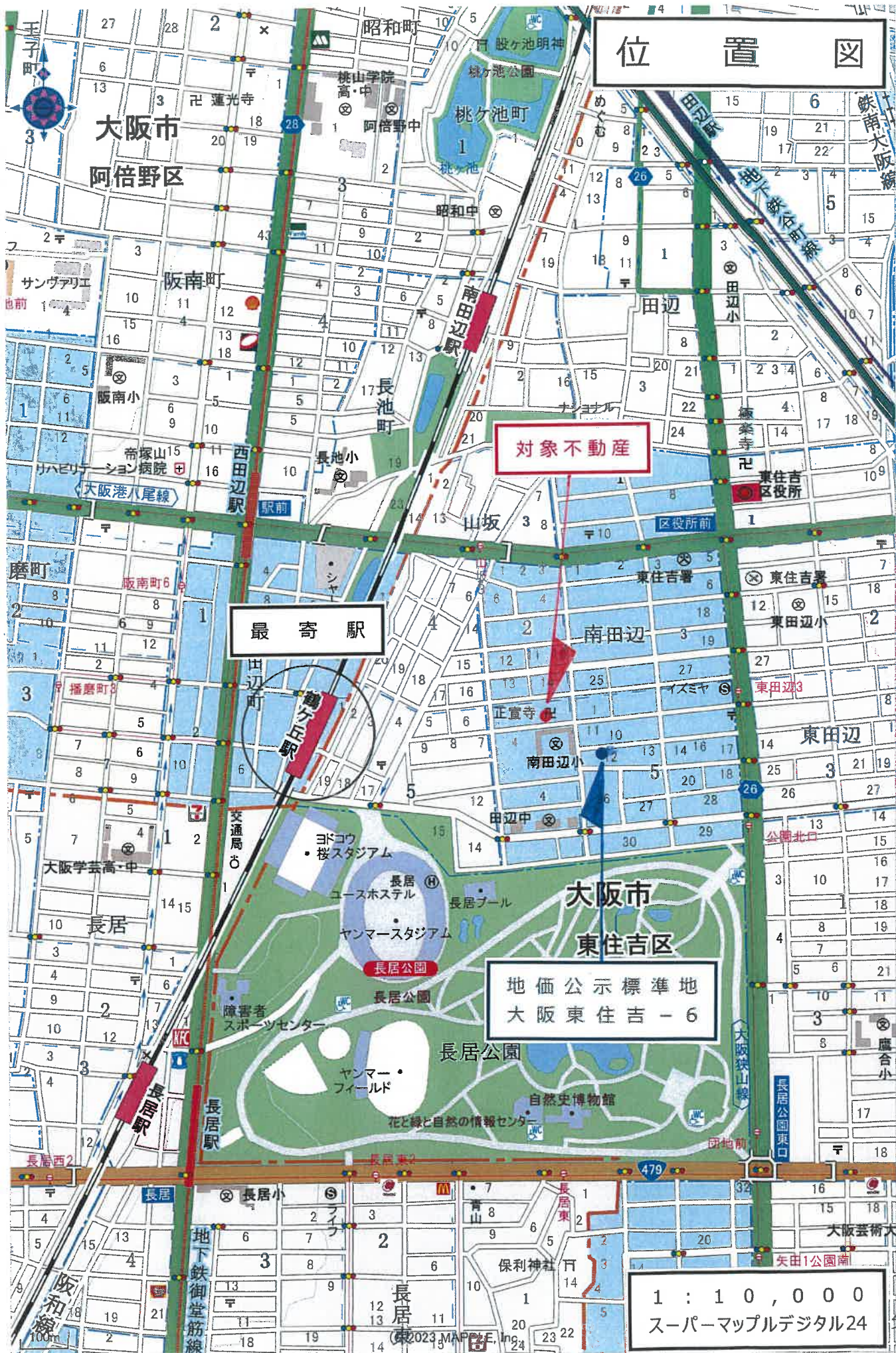
符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.75平方メートル







請 求 部 分	所 在	大阪市東住吉区南田辺四丁目				地 番	2番3			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 号 又 是 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		

公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日: 平成26年7月18日

地積測量図

地番 2-3、-18、-19、-20

土地の所在 大阪市東住吉区南田辺四丁目

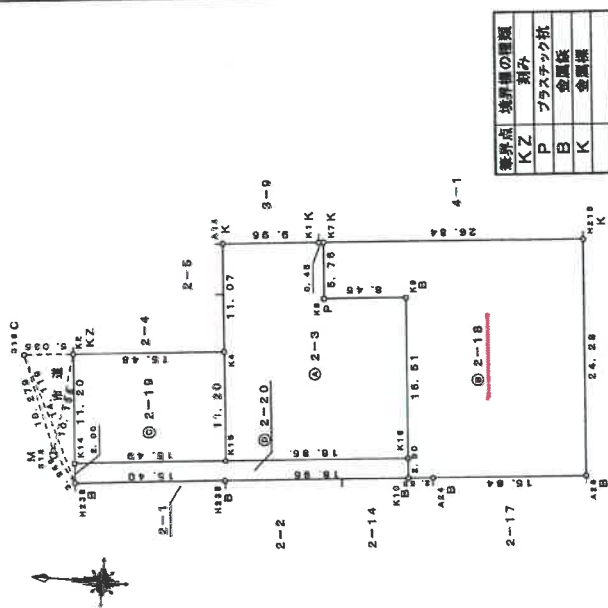
求積表

地番	② 2-3	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO	Xn			
K16	-153195.272	-43834.389	-9.441	1446316.582952
K15	-153214.083	-43832.688	18.169	-2783746.310647
K9	-153212.982	-43816.220	15.676	-2402219.769998
K8	-153204.146	-43816.999	4.971	-761677.800766
K7	-153203.922	-43811.249	5.699	-873107.441778
K1	-153208.186	-43811.200	-0.951	148896.210866
A14	-153193.238	-43812.200	-11.997	1928867.882098
K4	-153194.249	-43823.227	-22.189	3399227.191061
合計				-743.874904
合計面積				371.83 ㎡

地番	② 2-18	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
K10	-153214.248	-43834.684	-1.764	270209.929944	
A24	-153216.788	-43834.432	1.676	-266791.333336	
A28	-153232.564	-43832.988	26.824	-3928431.216938	
M218	-153230.354	-43808.808	21.739	-3331074.668608	
K7	-153203.922	-43811.249	-8.181	1283358.831582	
K8	-153204.146	-43816.989	-4.971	761577.800766	
K9	-153212.982	-43816.220	-15.679	2402219.759598	
K16	-153214.083	-43832.688	-18.444	2826880.177972	
合計				-890.710016	
合計面積				496.3560080	㎡

地番	② 2-19		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
K16	-153195.272	-43834.389	12.576	-1920553.740672	
K4	-153194.249	-43832.227	9.748	-1490337.939252	
K2	-153178.824	-43834.641	-12.576	1920376.890024	
K14	-153179.842	-43835.803	-9.748	1490197.000816	
			合計	-347.288484	
			合計面積	178.64㎡	

地番	② 2-20		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
K16	-153214.083	-43832.688	0.276		-43132.667325
K15	-153196.272	-43834.389	-3.136		480267.177720
K14	-153178.842	-43835.803	-3.410		523343.861220
M236	-153180.024	-43837.798	-0.588		90069.864112
M235	-153195.382	-43836.391	3.126		-480267.459570
K10	-153214.248	-43834.684	3.723		-576416.637858
合計			3.723		-137.672001
合計面積			96.836009		96.83 ㎡

多角点網図 S=1/2000
縮尺係数 0.999924

縮尺係数 0.999924

トラバース点座標値リスト

点名	X座標	Y座標	距離
T.11	-153176.218	-43807.809	係
T.14	-153198.802	-43837.807	係
T.15	-153238.888	-43832.724	係
T.16	-153176.864	-43839.598	係
T.18	-153234.327	-43808.444	係
3-17-50042	-153248.487	-43846.417	3級水準点
4-17-50487	-153240.892	-43860.631	4級水準点
3-17-50041	-153227.548	-43876.877	3級水準点

引張点	各 節	X 座標	Y 座標
318	M...・マナカハル	-153177.648	-43834.896
319	O...・マナカハル	-153173.810	-43828.128

申請人	縮尺
	1/500

(平成26年7月3日作成)

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：昭和42年9月5日

286743

家屋番号 203

建物の所在 大坂市東淀川区田辺2丁目8番地2.築成あり

南田辺4丁目

建築物平面図

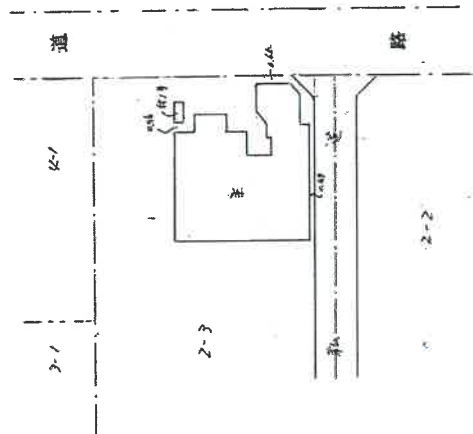
昭和42年9月5日

作製年月日
昭和42年7月15日

作製者

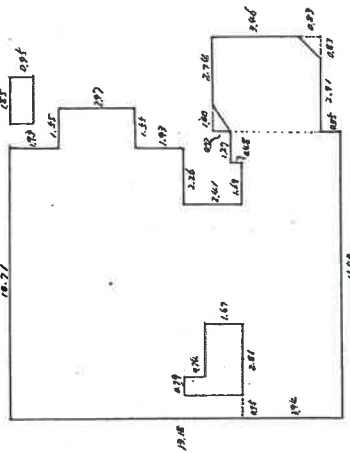
申請人

(共文書用)



附号1

主



主 床面積

$$\begin{aligned} & 8.87 \times 10.71 + 2.97 \times 1.55 \\ & 2.41 \times 8.65 - 0.76 \times 0.79 - 1.67 \times 2.81 \\ & 2.94 \times 11.40 + 0.48 \times 1.27 \\ & 4.29 \times 3.76 - 0.72 \times 1.00 + \frac{1}{2} \times 0.83 \times \\ & 0.83 \times \frac{1}{2} \end{aligned}$$

附号1床面積

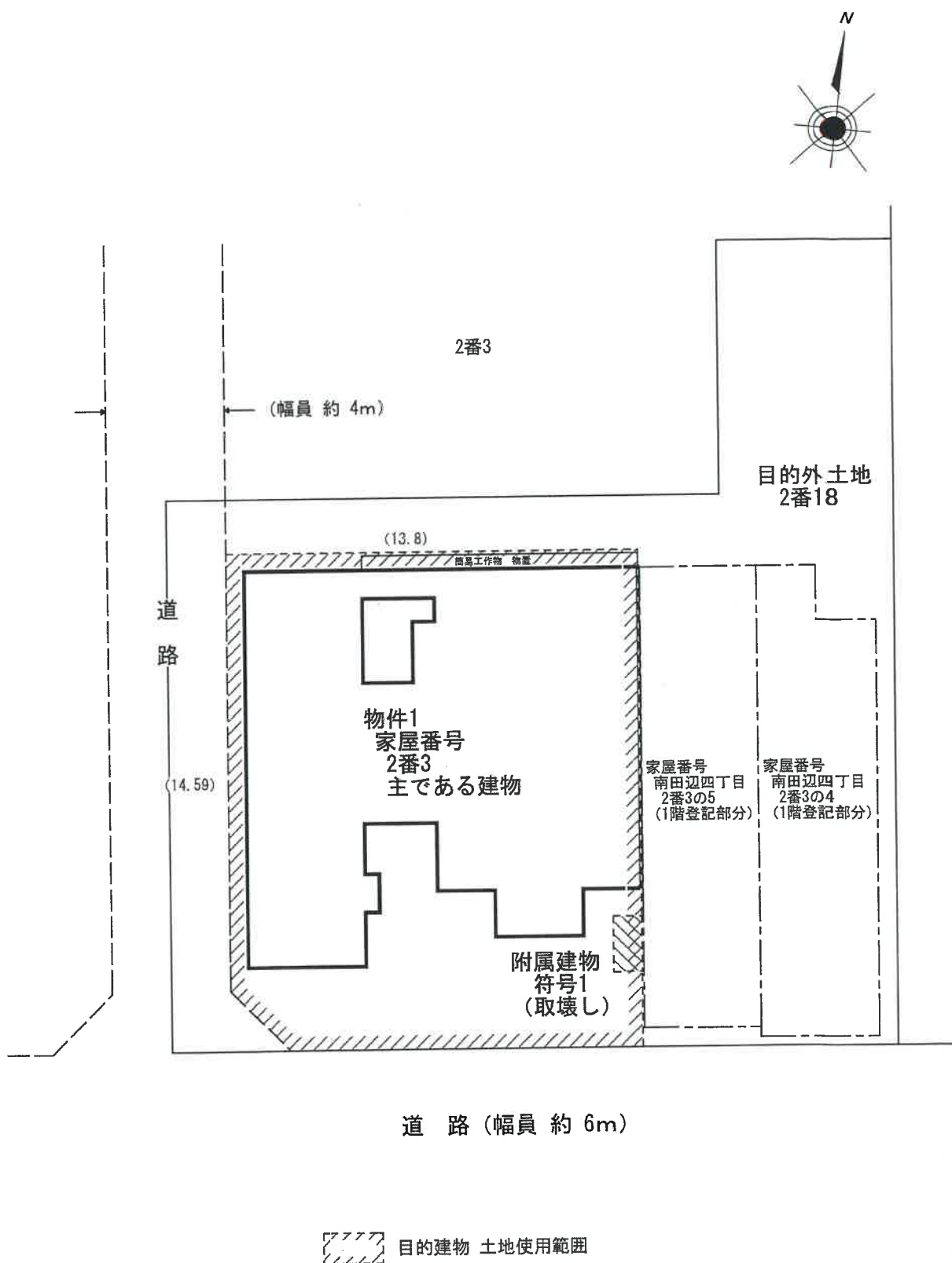
$$9.95 \times 1.85$$

縮尺 1/200 500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

土地建物位置関係図

令和6年（又）第21号



(単位：約m)

間取略図

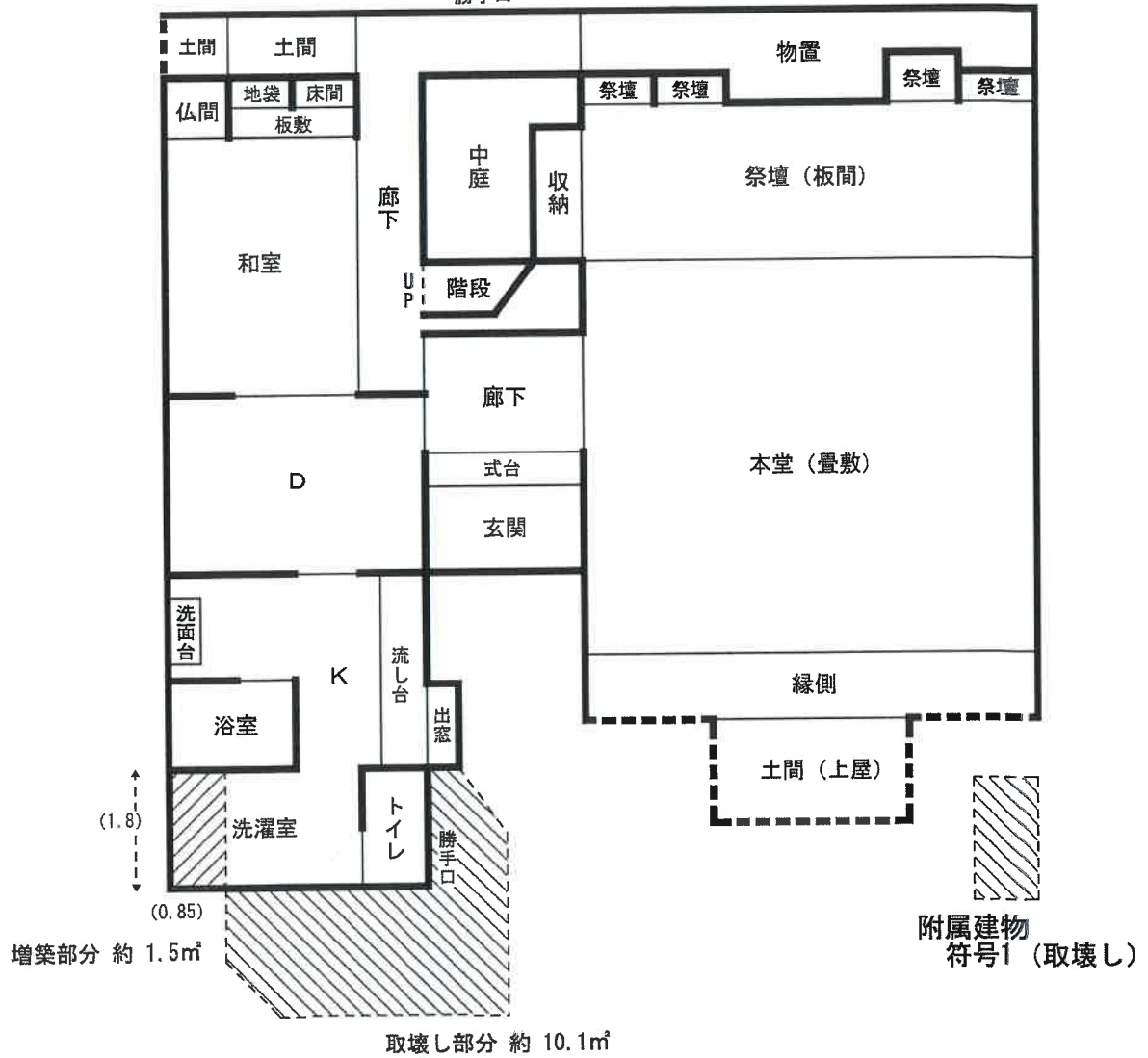
令和6年（又）第21号



1階平面図

主である建物

勝手口



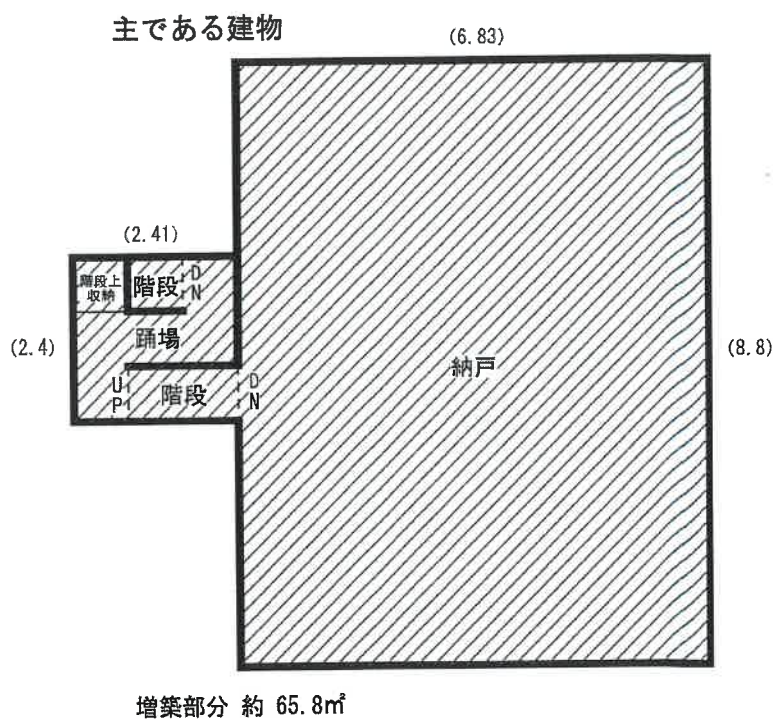
(単位：約m)

間取略図

令和6年（又）第21号



2階平面図（増築部分）



（単位：約m）