

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。

※該当する口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 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)。

※該当する口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 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 (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)

※該当する口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 口代表者	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 8 月 13 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 7 年 8 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 12 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 9 月 29 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 8 月 13 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）
1～4	10,940,000 8,752,000	一括	2,190,000	100,368	28,869
1	930,000				
2	720,000				
3	3,410,000				
4	5,880,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大阪市平野区喜連東一丁目 |
| | 地 番 | 492番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市平野区喜連東一丁目 |
| | 地 番 | 492番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市平野区喜連東一丁目 |
| | 地 番 | 504番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.64平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大阪市平野区喜連東一丁目504番地3、492番地1、504番地3先 |
| | 家屋 番号 | 504番3の2 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 130.08平方メートル
2階 93.27平方メートル
3階 52.17平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

種 類 工場・事務所・居宅



物件明細書

令和 7年 6月27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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

隣地との境界が不明確である。

《 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 大阪市平野区喜連東一丁目
 地 番 492番12
 地 目 宅地
 地 積 22.58平方メートル
- 2 所 在 大阪市平野区喜連東一丁目
 地 番 492番1
 地 目 宅地
 地 積 17.50平方メートル
- 3 所 在 大阪市平野区喜連東一丁目
 地 番 504番3
 地 目 宅地
 地 積 82.64平方メートル
- 4 所 在 大阪市平野区喜連東一丁目504番地3、492番地
 1、504番地3先
 家屋 番号 504番3の2
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨造瓦葺3階建
 床 面 積 1階 130.08平方メートル
 2階 93.27平方メートル
 3階 52.17平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 工場・事務所・居宅



令和 7年(ケ)第 79号
令和 7年 5月15日受理
令和 年 7月 23日提出

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 大阪市平野区喜連東一丁目
 地 番 492 番 12
 地 目 宅地
 地 積 22.58 平方メートル
- 2 所 在 大阪市平野区喜連東一丁目
 地 番 492 番 1
 地 目 宅地
 地 積 17.50 平方メートル
- 3 所 在 大阪市平野区喜連東一丁目
 地 番 504 番 3
 地 目 宅地
 地 積 82.64 平方メートル
- 4 所 在 大阪市平野区喜連東一丁目 504 番地 3、492 番地
 1、504 番地 3 先
 家屋 番号 504 番 3 の 2
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 130.08 平方メートル
 2 階 93.27 平方メートル
 3 階 52.17 平方メートル



不動産の表示		物件目録のとおり	
住居表示		大阪市平野区喜連東一丁目2番54号	
土地		物件1、2、3	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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4	
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：工場・事務所・居宅 ☐ 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工場、事務所、住居（空き家）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)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札等の表示 所有者の姓、サンケイ鉄工(株)
(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、概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。なお、法務局に地積測量図は備え付けられているものの、物件2土地および物件3土地は残地計算によるものであり、かつ、実測面積は目的土地全体の公簿面積よりも約13%大きく目的建物が越境している可能性があり、正確には専門家による測量を要する。
(2) 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) 1階は工場として使用されており、クレーンホイスト等の機械類が設置されていた。また、中2階が設けられており、事務室等として使用されていた。
(4) 2階および3階は住居として使用されており、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在したが、電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されていることに加え、長期にわたって人が出入りした形跡が窺われないことから、空き家と思われた。
(5) 2階南西側の洋室では雨漏りによると思われるクロスの剥離が認められ、2階南東側和室では雨漏りによると思われる天井板の損傷および天井にシミが認められた。また、3階の廊下でも雨漏り跡が認められた。
(6) 全体的に床に撓みを感じられた。
(7) 2階ベランダの南東側には、階段室(塔屋)が設けられていた。
(8) 1階シャッターの上部に設けられているテントシートが道路にはみ出していた。
(9) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和7年5月16日、所有者宛に照会書を送付したが、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 (所有者の元妻)	1 目的建物は、以前は所有者が暮らしていましたが、現在は空き家です。 2 3階から水漏れがするため、2階の洋室で天井にシミがあります。 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

目的建物内の機械類関係

目的建物1階にある工場は、現在は稼働しておらず、設置されている機械類は長期にわたって使用された形跡が窺われず、型式なども古くなっていることから、評価人とも協議の上、同機械類は経済的価値がないと判断した。

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、所有者が工場・事務所。住居（空き家）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5月16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5月19日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年5月19日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年5月19日 10:05 - 10:10	大阪市役所	道路等調査
令和7年5月21日 11:00 - 11:20	物件所在地	物件調査、占有確認、近隣者と面談
令和7年5月21日 12:15 - 12:25	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年5月26日 12:45 - 13:00	執行官室	占有関係調査（所有者の元妻からの電話により聴取）
令和7年6月4日 14:45 - 16:00	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7年6月4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。 .

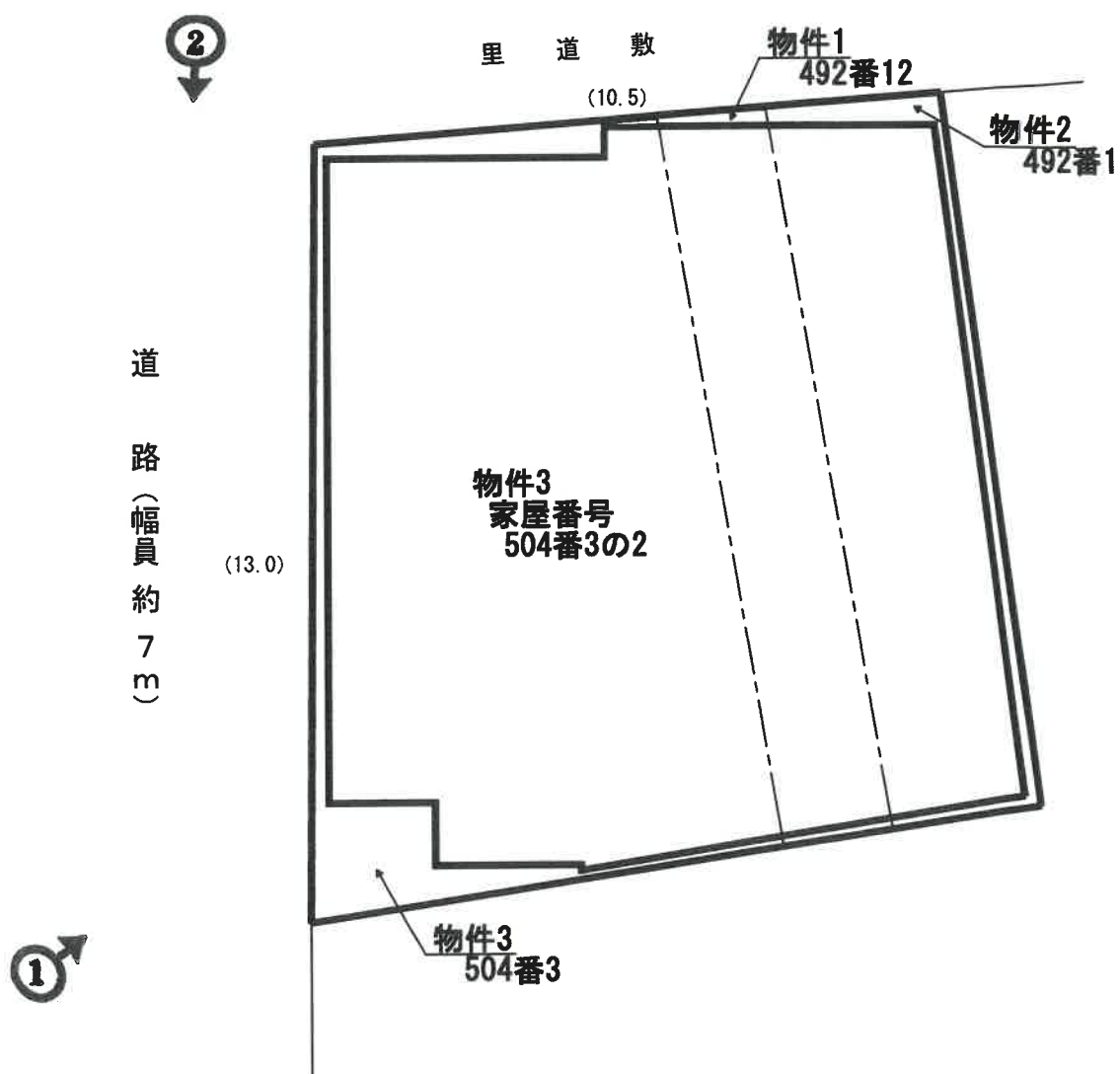
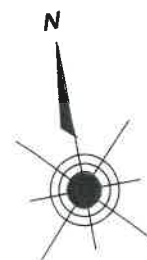
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
（6枚目）

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第79号

◀○ 写真撮影位置方向



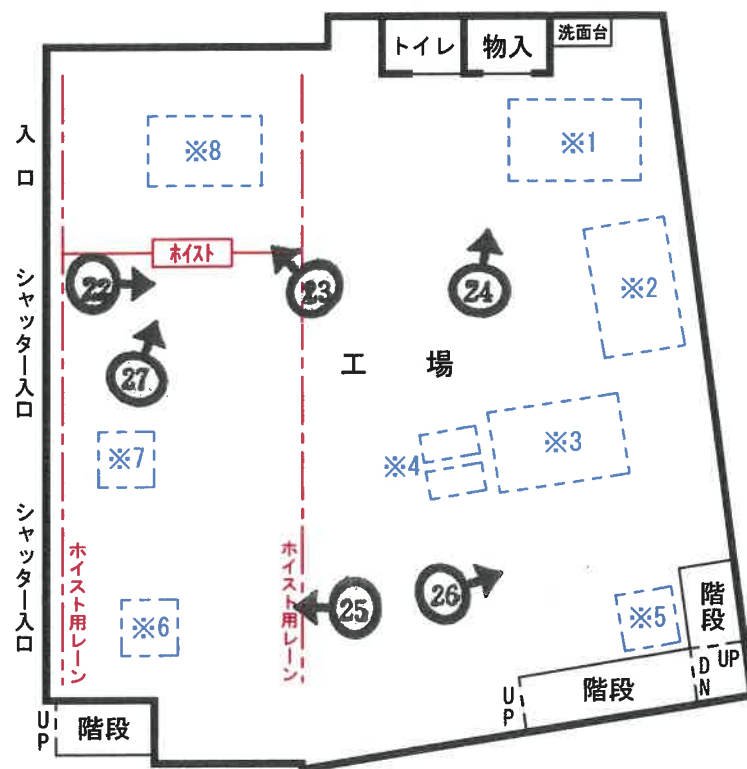
間取略図

令和7年（ケ）第79号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



- | | |
|-------------------|---------------|
| ※1 金属板折り曲げ機（詳細不明） | ※5 切断機（詳細不明） |
| ※2 金属板折り曲げ機（詳細不明） | ※6 切断機（詳細不明） |
| ※3 詳細不明 | ※7 切断機（詳細不明） |
| ※4 ボール番（2機・詳細不明） | ※8 プレス機（詳細不明） |

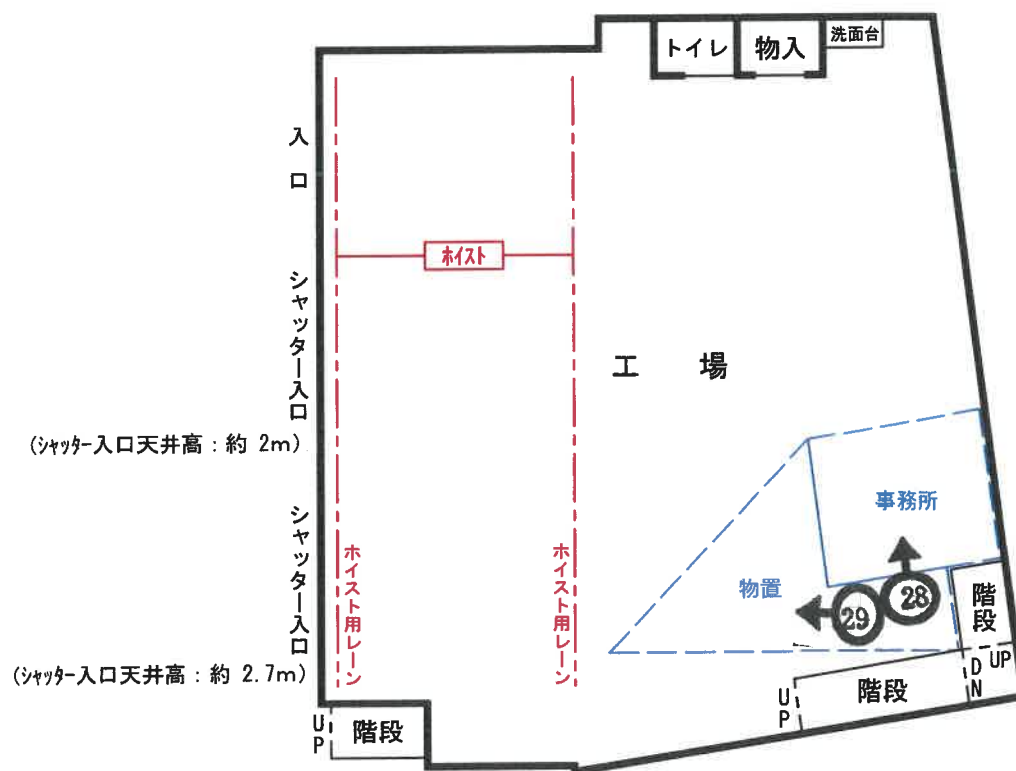
間取略図

令和7年（ケ）第79号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



中2階部分

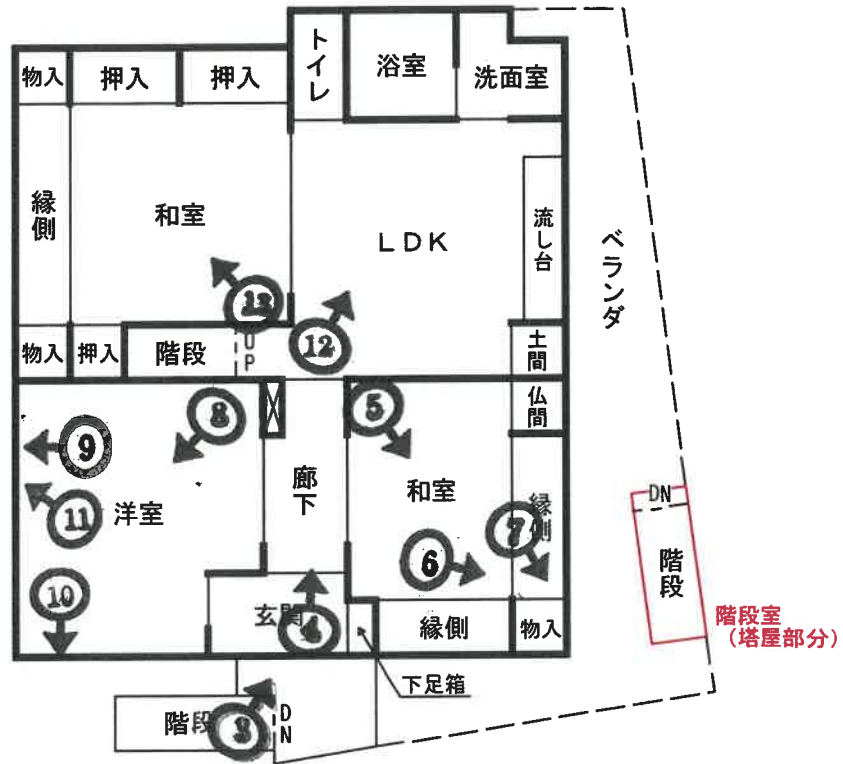
間取略図

令和7年（ケ）第79号

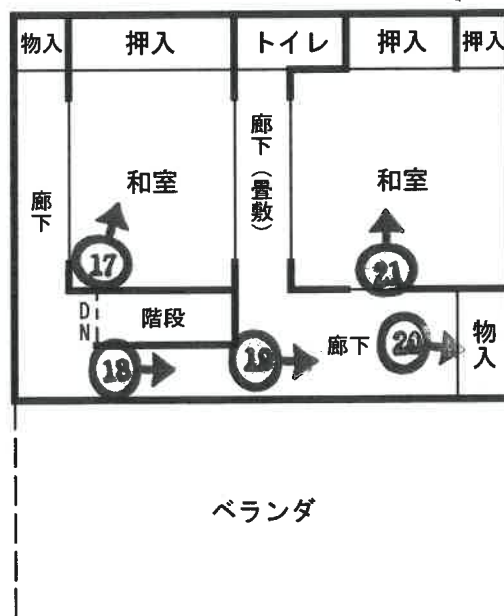
◀○ 写真撮影位置方向



2階平面図



3階平面図



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥

天井板が破損している状況

(12 枚目)



⑦

雨漏り跡の状況

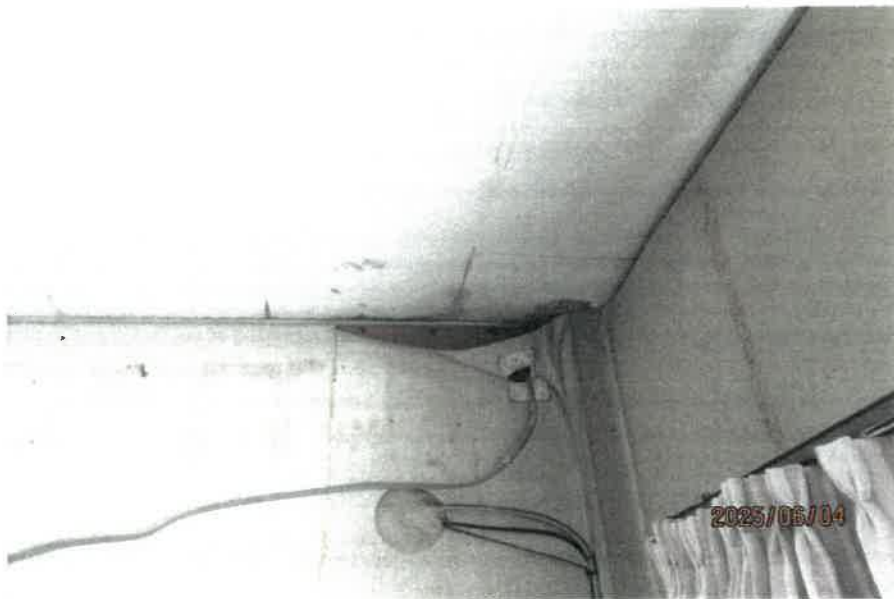


⑧



⑨

クロスが破損している状況



⑩

クロスが破損している状況



⑪

クロスが破損している状況



⑫



⑬



⑭

洗面室の状況



⑮

浴室の状況

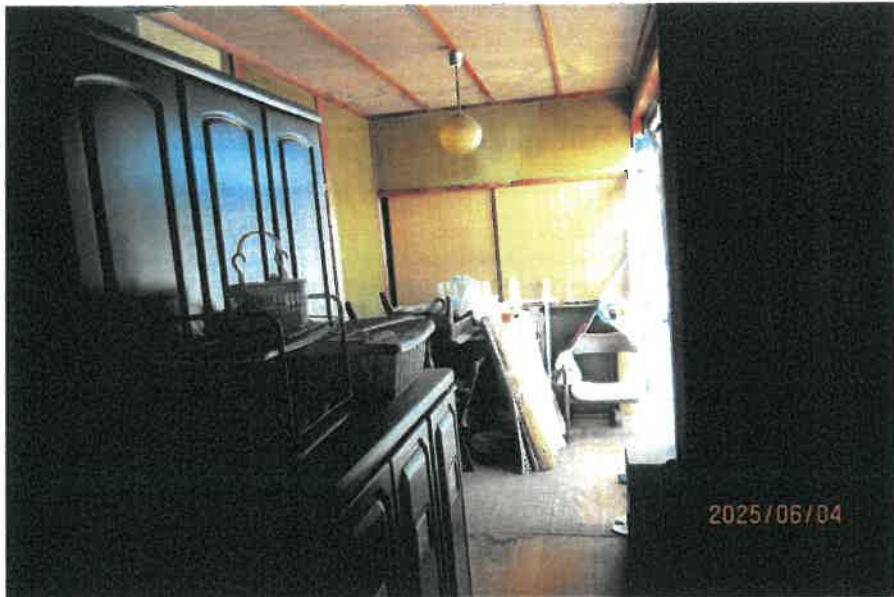


⑯

流し台の状況



17



18



19



20

雨漏り跡の状況



②1



②2



23



24



25



26



27



28

29



(24 枚目)

令和 7年 (ケ) 第79号
令和 7年 6月 4日 現地調査
令和 7年 6月16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 10,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 930,000 円
物件2	金 720,000 円
物件3	金 3,410,000 円
物件4	金 5,880,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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, 2, 3の土地の内訳価格は物件4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4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, 2, 3	所 在 番 地 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり。
4	所 在 番 家 屋 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件目録と建物図面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。
番号	特 記 事 項		
1, 2, 3	(1) 登記上、目的物件4建物の建築面積(130.08㎡)が目的物件1乃至3土地の合計面積(122.72㎡)を超過している。目的土地のうち、物件1土地を除く2筆については残地測量による数値であり、土地の数量に誤差が生じている可能性がある。現地にて概測を行ったところ、現況数量は約139.4㎡と確認され、縄伸びの可能性はある。但し、現地では境界を示す鋸等が不完全であり、詳細の確認は困難である為、正確には専門家による測量等を要する。 なお、上記現況面積は巻尺測定によりのものであり、また、保守性の観点から本件評価における土地数量は登記数量を採用することとし、縄伸びに係る価値増減については、価格試算過程において考慮することとする。 (2) 目的土地は現状では私道負担はないものの、今後建物の建替え等に当たっては、北側市道(附則5項)について、中心線から2mのセットバックを要する。地積測量図及び現地概測によれば、セットバック面積は以下のとおりと推察されるが、正確には管轄自治体の判断並びに専門家による測量等を要する。 セットバック面積 約10.5 (4m-約1.8) ÷ 2 ≒ 約11.6㎡		
4	(1) 2階ベランダの南東側に、塔屋が存するが、階段室として使用されており、増築とは認めない。 (2) 1階工場上部に中2階が設けられており、事務所として使用されていたことから、現況種類を「工場・事務所・居宅」と判定した。		

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（物件1，2，3）

位 置 ・ 交 通	大阪メトロ谷町線「喜連瓜破」駅の北東方約1,070m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	幹線道路背後に一般住宅，事業所，工場等が建ち並ぶ地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まで概ね徒歩圏に在り，各種物販店舗等も存することから，日常の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1種住居地域	
	建 ぺ い 率	80 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	日影規制，宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件	規 模	122.72㎡	
	形 状	ほぼ整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約13.0m（西側），奥行約12.0m（南辺）	
	高 低 差 等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	西 側	幅員約7.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北 側	幅員約1.8m舗装市道（建築基準法附則第5項）	
	接 道 状 況	角地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1, 2, 3 の 隣 地 の 状 況	東： 畑	西： 道路
		南： 住宅	北： 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。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，現債務者兼所有者（被相続人）の所有となった。また，昭和34年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，空地であったものと推認される。現在の利用状況は鉄工所であり，金属加工業では，六価クロム，カドミウム，トリクロロエチレン等の有害物質が使用されることがあり，土壌汚染の可能性は否定できず，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	・ 2頁特記事項記載のとおり。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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56年8月20日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約44年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付 等
	内 壁	(2-3階) ビニールクロス貼, 壁紙 (1階工場) 鉄骨表し 等
	天 井	(2-3階) ビニールクロス貼, 板張 (1階工場) 鉄骨表し 等
	床	(2-3階) フローリング, タタミ (1階工場) コンクリート 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 275.52㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	工場・事務所・居宅
	間 取 り	5DK+工場, 事務所
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。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) 1階は工場であり、天井にホイストクレーンが設置されていたほか、多数の機械類及び動産が残置されていた。 (2) 2階乃至3階は居宅である。2階南西側洋室及び南東側和室並びに3階廊下で雨漏りが生じていたものと見られ、天井、内壁、床等に損傷が見られた。 (3) 建物の2階乃至3階の各所で撓みを感じられた。 (4) 1階西側のシャッター上部に設置された雨除け（テントシート）が、西側道路上空に越境しているものと見られる。 (5) 目的建物は老朽化が進んでおり、上記のとおり、雨漏り等が未修繕のまま空家となっていることから、維持管理状況はやや劣ると判断した。 (6) 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 (7) 建築確認、検査済証ともに無し（大阪市建築指導課において確認できなかった）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1, 2, 3の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	180,000	1.04	22.58	0.90	3,804,000
2	180,000	1.04	17.50	0.90	2,948,000
3	180,000	1.04	82.64	0.90	13,923,000
合計					20,675,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査 平野(府)-6

$$\text{基準価格} \quad 187,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{100} \div \frac{\text{標準画地価格}}{106} \approx 180,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.01	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.06

イ 個別格差 :	規模	形状	高低差	方位	縄伸び	セットバック	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.13	0.92	1.04

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4（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)
4 (主である建物)	200,000	275.52	0.03	1,653,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{0} \div \left(\frac{\text{※2}}{0} + \frac{\text{※3}}{44} \right) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.50}) \approx 0.03$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 44年

※4 : 観察減価率 50%

(雨漏り箇所があり、床の撓みを感じられる等の老朽化に加え、維持管理状況にやや劣る点を考慮して、観察減価率を上記のとおり判定した。)

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	3,804,000	法定地上権	0.50	1,902,000
2	2,948,000	法定地上権	0.50	1,474,000
3	13,923,000	法定地上権	0.50	6,962,000
土地利用権価格 合計				10,338,000

(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) 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	3,804,000	△1,902,000		0.70	0.70		930,000
2	2,948,000	△1,474,000		0.70	0.70		720,000
3	13,923,000	△6,962,000		0.70	0.70		3,410,000
4	1,653,000	+10,338,000	1.00	0.70	0.70	0	5,880,000
一括価格(合計)							10,940,000

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

現況利用状況より土壌汚染の可能性が否定できない点、また、建物内には家具、動産のほか、工場内に機械類等が多数残置されている点並びに縄伸びの可能性等土地面積に不確実性が存する点等を勘案し、市場性修正率を上記のとおり判断した。

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)-6]

所 在	大阪市平野区平野南2丁目5番10「平野南2-5-11」
価 格	187,000 円/㎡
位 置	大阪メトロ谷町線 平野駅の南東方 約1,100m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	119 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 幅員約8.0m市道 中間画地
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 況	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6年度)

物 件 1	2,709,000 円
物 件 2	2,100,000 円
物 件 3	9,916,000 円
物 件 4	4,715,000 円

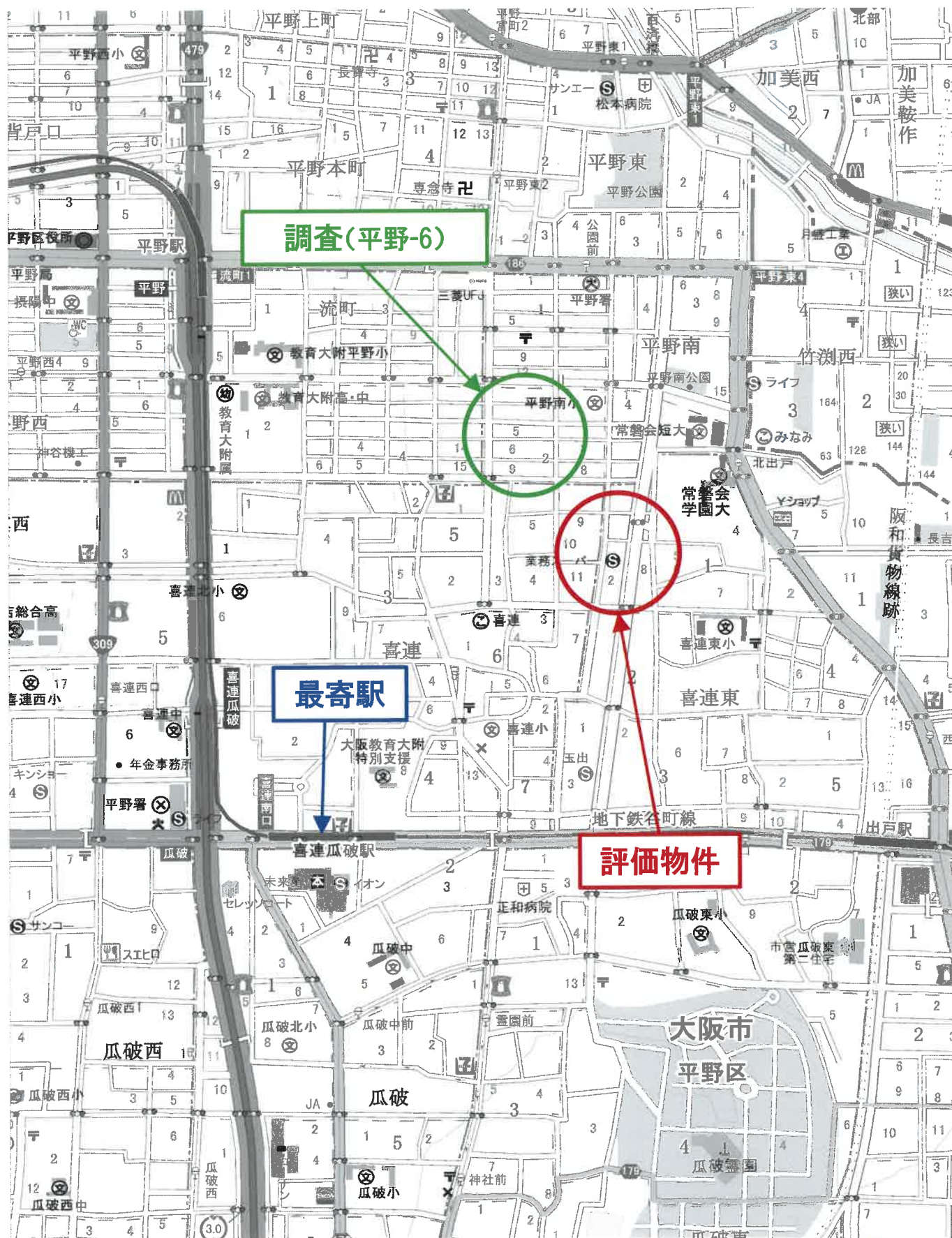
第7 附属資料

- 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 建物図面・各階平面図 (写)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大阪市平野区喜連東一丁目 |
| | 地 番 | 492番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市平野区喜連東一丁目 |
| | 地 番 | 492番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市平野区喜連東一丁目 |
| | 地 番 | 504番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.64平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大阪市平野区喜連東一丁目504番地3、492番地1、504番地3先 |
| | 家屋 番号 | 504番3の2 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 130.08平方メートル
2階 93.27平方メートル
3階 52.17平方メートル |



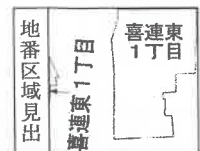


S=1:10,000

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。



請求部	所在	大阪府平野区喜連東一丁目				地番	492番1		
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7年2月17日

和歌山地方法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/2)



A4版に縮小

登記年月日：昭和63年11月15日

085316

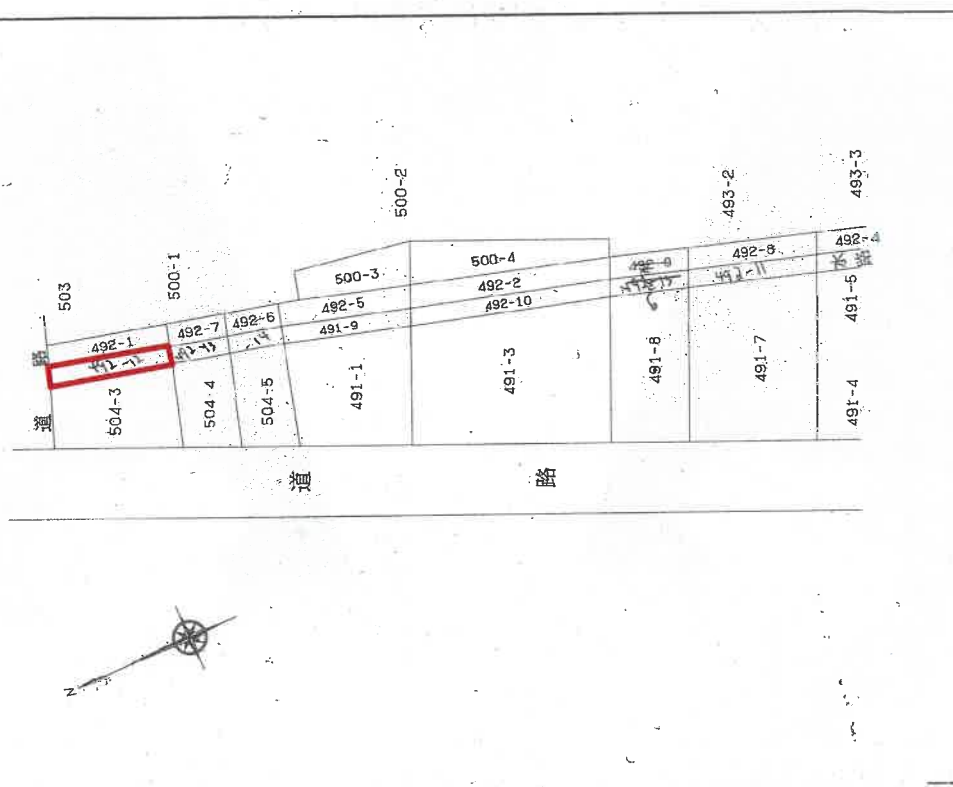
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年2月17日 和歌山地方法務局

登記官

請求番号：8-5
(1/2)

A4版に縮小

地積測量図(写)

登記年月日：昭和63年11月15日		085316		(2-2) 土地所在図	
[Redacted]		地番	492-12	土地の所在	大阪市平野区喜連東1丁目
[Redacted]		道 路 			
[Redacted]					
[Redacted]					
[Redacted]					
[Redacted]					
申請人	[Redacted]		申請人	縮尺	1/500
作成者	[Redacted]		63年10月31日(作製)	(大阪土地家屋調査士会)	

登記年月日：昭和55年10月23日

085309

これは図面に記載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7年2月17日 和歌山地方法務局

登記官

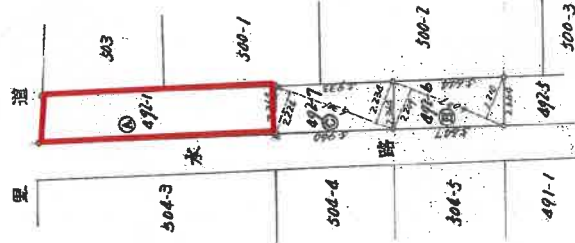
請求番号：8-4

前492-1 修.新 085.00.23

地積測量図

地番 ④492-1 ⑤492-6 ⑥492-7

土地の所在 大阪市平野区喜連東1丁目



** サウザ キロメートル **						
区画番号	区画	面積	方位	距離	方位	距離
④ 492-1	1	6.037	2.209	13.335733		
-6	2	6.037	2.210	13.341770		
			7.1	26.677503		
			1/2	13.338751		13.33
⑤ 492-6	1	6.301	2.224	14.013424		
-7	2	6.301	2.234	14.076434		
			7.1	28.089858		
			1/2	14.044929		14.04
⑥ 492-7			コウホ	44.885821		
-1			ソウタイ	27.383680		
			サウチ	17.502141		17.50

作製者

5年 9月25日 (作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和46年7月9日

085339

別 504-3

修・新

546.7.9

地 番	504-3	~4	~5
土地の所在	大阪市東区喜連町		

中野台喜連東1丁目

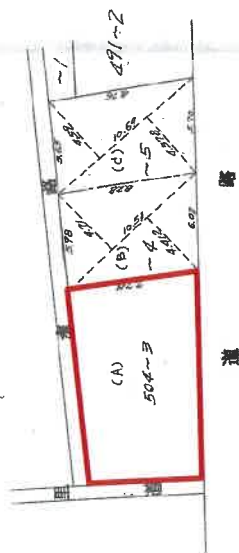
測 量 図

地 積

作 製 年 月 日
昭和 46 年 7 月 9 日

作 製 者

喜連東一丁目



求 積 表

地 番 記 号	計 算 式	地 積 (㎡)
504-3 (A)	$178.57 - (B + C)$	82.640
~4 (B)	$10.51 \times (4.71 + 4.12) \times \frac{1}{2}$	47.836
~5 (C)	$10.69 \times (4.59 + 4.378) \times \frac{1}{2}$	47.435

(本文裏印)

縮

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7年2月17日

和歌山地方務局

登記官

請求番号：8-6

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7年2月17日 和歌山地方法務局

令和7年2月17日 和歌山地方法務局

如何证明

請求番号：8-7

登記年月日：昭和57年5月11日

令和7年2月17日 和歌山地方法務局

如何证明

請求番号：8-7

A4版に縮小

- 15 -

建物図面(写)

327183

圖面平階各

各階平面圖

S. 57. 5. 11

家屋番号 504番3の2

建物の所在
大阪市平野区喜連東1丁目504番地3、同所492番地1
同所504番地3先

第 1

隨

(551+741) X 1.132 X 0.5 =	731272
786 X 1.10 X 0.5 =	43230
1082 X 0.45 =	48690
1076 X 4.20 X =	451920
1.05 X 2.45 =	25725
	1300837

130708

2階

1001	X 9.10	= 91.0910
364	X 0.60	= 21.840
		93.2750

93 m 27

3. 陸

$$8.19 \times 637 = 52.1703$$

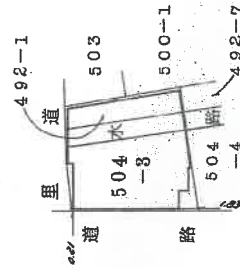
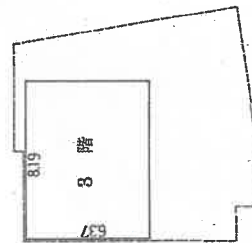
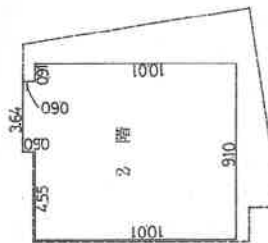
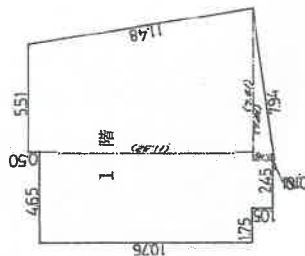
作者

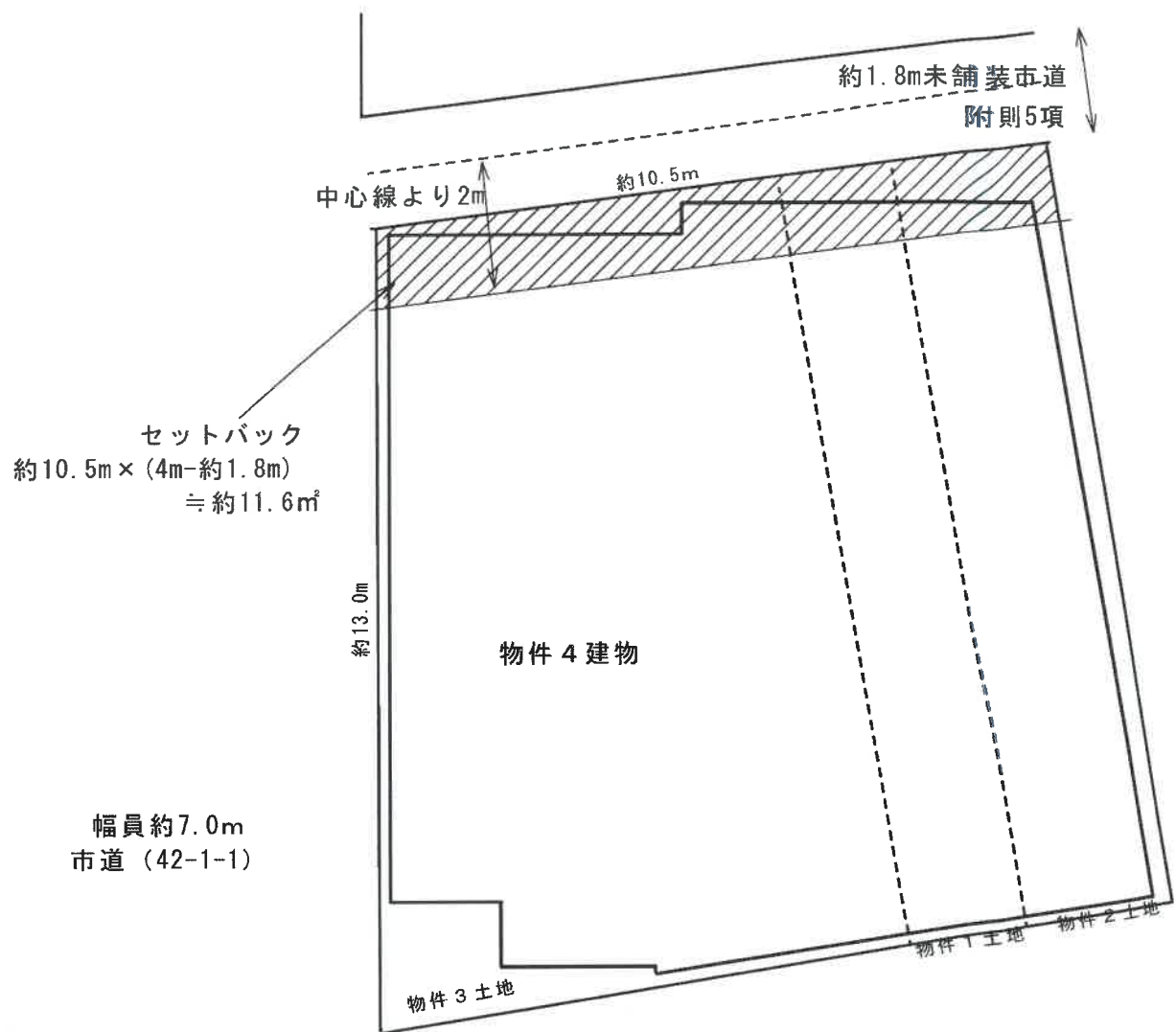
(續)

250

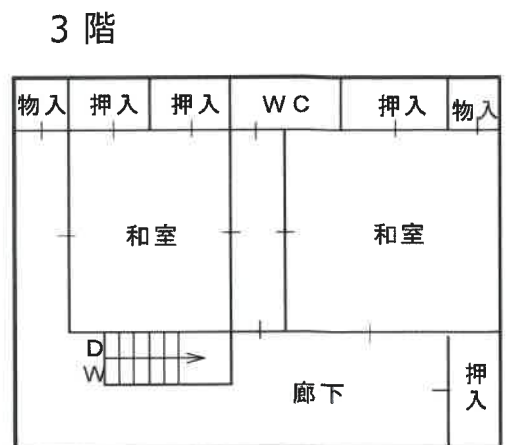
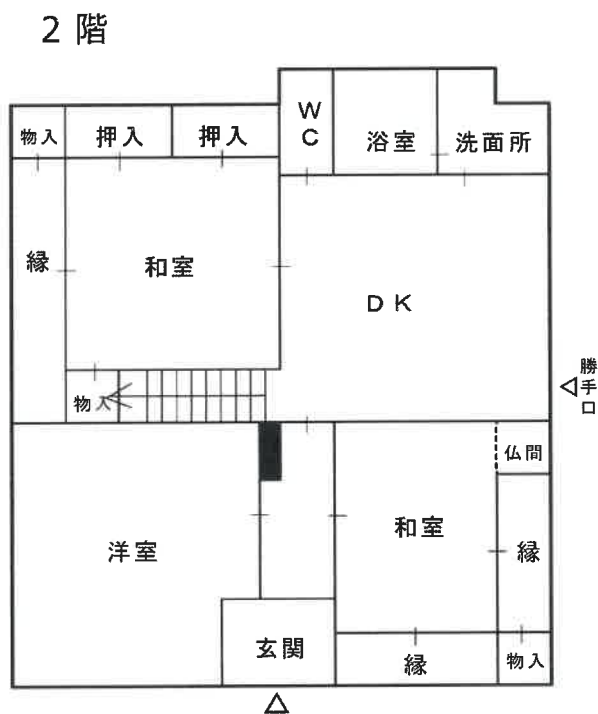
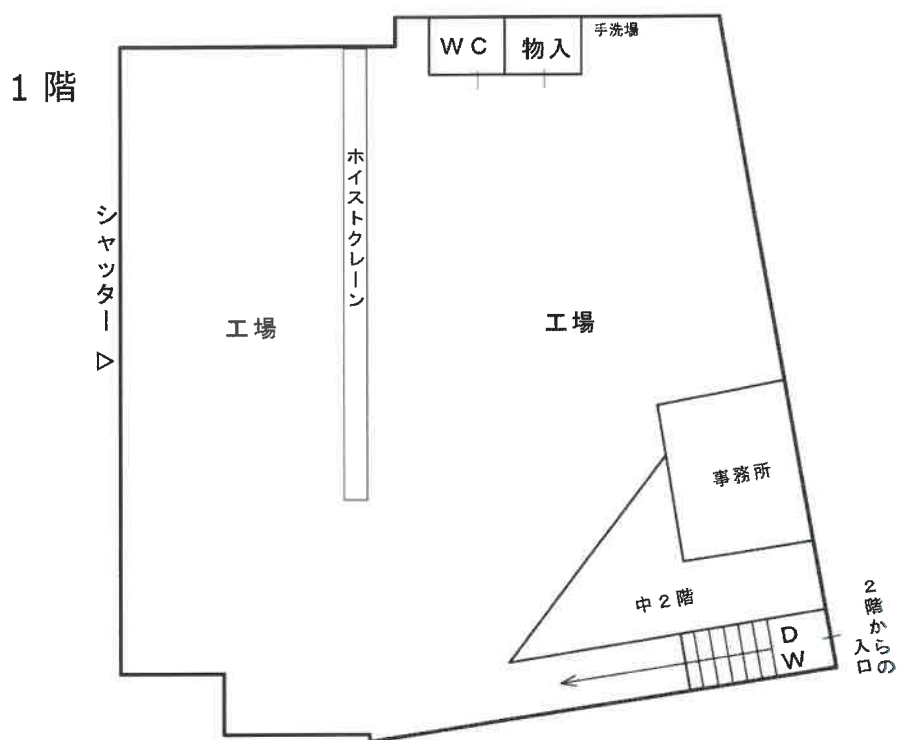
人請車

縮尺

$$\frac{1}{500}$$




土地建物位置関係図



間取図(概略)