

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1、2

と

物件番号 3、4

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

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) 本人	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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 本用紙は、買受申出人が個人の場合、入札が無効となる場合があります。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。
- 4 共同入札の場合は、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合は、その免許証の写しを提出してください。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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□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
陳述	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) 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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 本用紙は、買受申出人が法人の場合のみです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合は、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合は、その免許証の写しを提出してください。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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□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

- 1 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。
- 2 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。
- 3 役員全員の氏名、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。
- 4 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。
- 5 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 9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 9月18日 午前 9時00分から 令和 7年 9月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 3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10月17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3.3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 9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）
3, 4	13, 000, 000 10, 400, 000	一括	2, 600, 000	161, 092	34, 519
3	5, 110, 000				
4	7, 890, 000				



物 件 目 録

3 所 在 大阪市天王寺区玉造元町

地 番 14番24

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

地 積 約76.11平方メートル

4 所 在 大阪市天王寺区玉造元町14番地24

家屋 番号 14番24

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積
1階 49.31平方メートル
2階 53.09平方メートル
3階 53.09平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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3, 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3, 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

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

3 所 在 大阪市天王寺区玉造元町

地 番 14番24

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

地 積 約76.11平方メートル

4 所 在 大阪市天王寺区玉造元町14番地24

家屋 番号 14番24

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積
1階 49.31平方メートル
2階 53.09平方メートル
3階 53.09平方メートル



令和7年(ケ)第112号
令和7年5月22日受理
令和 年 月 日提出
7.6.20

現況調査報告書

(物件3, 4)

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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

3 所 在 大阪市天王寺区玉造元町

地 番 1 4 番 2 4

地 目 宅地

地 積 6 6 . 1 1 平方メートル

所有者 株式会社城東輪業社

4 所 在 大阪市天王寺区玉造元町 1 4 番地 2 4

家屋 番号 1 4 番 2 4

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 3 1 平方メートル
2 階 5 3 . 0 9 平方メートル
3 階 5 3 . 0 9 平方メートル

所有者 株式会社城東輪業社

不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	大阪市天王寺区玉造元町20-1								
土地	物件3								
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 宅地一部公衆用道路(物件3)								
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 ☐								
占有者及び占有状況	☒ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」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、構造及び床面積の概略	☒ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	種類:								
{	構造:								
{	床面積:								
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号							
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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札 表示なし
- (2) 郵便受け 表示なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、東側の一部が公衆用道路となっている可能性が高い。目的土地に公衆用道路が含まれる場合、公衆用道路部分の面積分だけ公簿面積より大きくなる。目的土地については、法務局に地積測量図の備え置きがなく、境界標等も見当たらないため、正確には専門家の調査を要する。
- (2) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。屋上に塔屋が存在し、屋上を覆う形で波板が取り付けられているが、いずれも床面積には算入していない。
- (2) 目的建物は、全体的に老朽化が進んでいる。特に、建物西側では、壁の剥離やひび割れが目立ち、塔屋部分付近からの雨漏りも確認された。また、雨漏りが影響していると思われる天井の損傷も見受けられた。
- (3) 目的建物内部には、備品、商品等が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者代表者	目的建物は、債務者兼所有者（会社）が使用しているものです。

(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)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月22日 (木) 15 : 45 - 16 : 00	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年 5月22日 (木) 16 : 05 - 16 : 15	大阪市役所	道路関係調査
7年 5月23日 (金) 14 : 20 - 14 : 30	物件所在地	物件及び占有確認 (不在)、照会書投函
7年 5月23日 (金) 15 : 00 - 15 : 10	なんば市税事務所	課税関係調査
7年 5月23日 (金) 15 : 35 - 15 : 40	中之島図書館	物件確認
7年 5月27日 (火)	執行官室	照会書送付 (債務者兼所有者)
7年 6月10日 (火) 14 : 00 - 15 : 45	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、債務者兼所有者代表者と面談

(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、立会人及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

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）112②



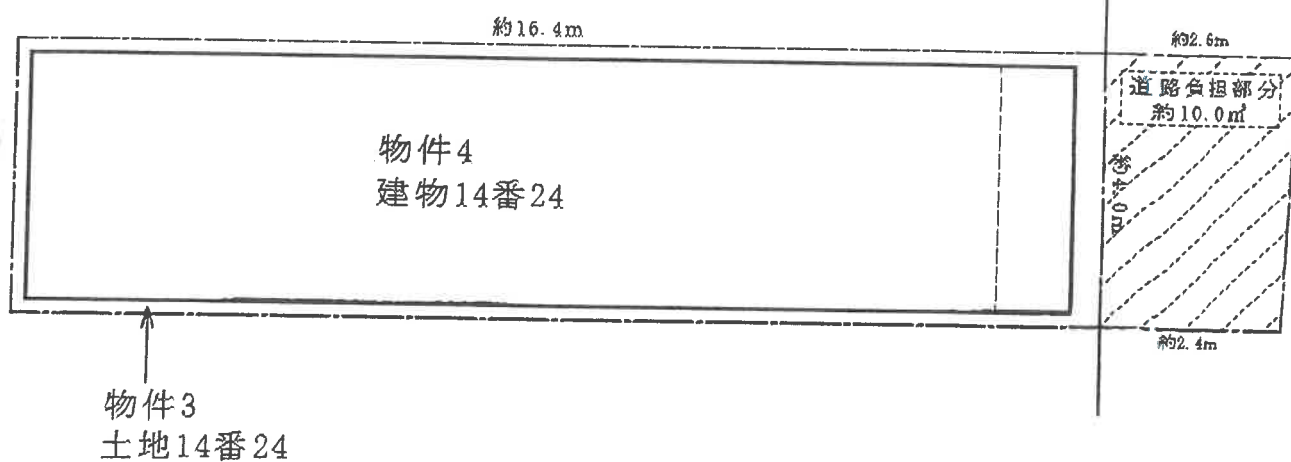
⑭

①

現況概測土地面積：約76.11㎡

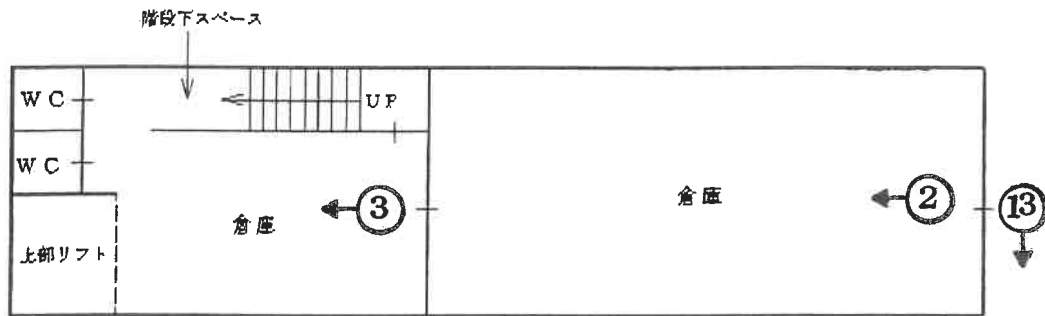
計算式：登記数量66.11㎡+道路負担面積約10.0㎡

市道（42-1-1）
現況幅員
約7.5m～8.0m

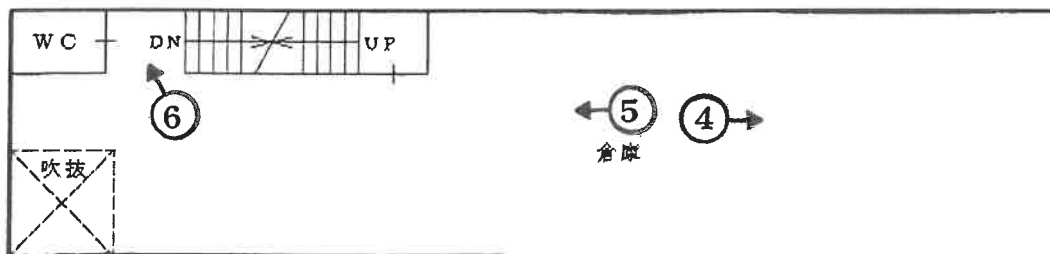


(●○写真撮影場所・方向)

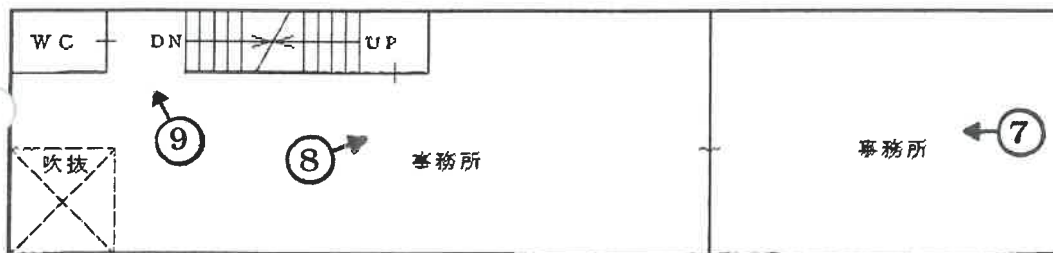
間取図（概略図）
令和7年（ケ）112号②



1 階



2 階



3 階



屋上階

(←○写真撮影場所・方向)



①
目的建物



②



③



④



⑤



⑥

天井の損傷



⑦



⑧



⑨

天井の損傷



⑩



⑪

壁面のひび割れ



⑫

壁面の剥離



⑬

壁面のひび割れ



⑭

壁面のひび割れ
(3階辺り)

令和 7年（ケ）第112号②
令和 7年 6月10日 現地調査
令和 7年 6月17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 ）

〔物件3, 4〕

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 13,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件3	金 5,110,000 円
物件4	金 7,890,000 円

- 1 一括価格は、物件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
3	所 在 番 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 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		
3	(1) 法務局備付の対象不動産の公図・建物図面，住宅地図並びに北側隣接土地（14番21）の地積測量図，明示図（道路区域・公共用地境界等／平成24年10月9日），南側隣接土地（14番25外複数筆）の道路境界明示図（平成9年10月22日）等をもとに現地確認を行った結果，対象土地の形状は土地建物位置関係図のとおりと思料され，東側道路の一部を負担している可能性が高い。 ただし，目的土地についての境界明示申請は行われておらず，境界位置も不明であり，道路負担の有無，面積等についての詳細は専門家による調査を要する。 (2) 上記の調査を踏まえた結果， 登記上の地目は「宅地」であるが，東側道路の一部を負担している可能性が高く，現況地目は「宅地一部公衆用道路」とした。なお，道路負担面積は，約10.0㎡と査定した。 また，現況土地数量は登記数量（66.11㎡）に道路負担面積（約10.0㎡）を加算した「約76.11㎡」を採用する（土地建物位置関係図参照）。 ただし，現地境界を示す紙，プレート，道路範囲等の詳細は確認できず，詳細については専門家による調査，測量等を要する。		
4	屋上に塔屋が存する。また，屋上（陸屋根）の上部を覆う形で波板が取り付けられていたが，いずれも床面積には算入していない。 なお，課税床面積は，登記数量（155.49㎡）に塔屋部分の数量（5.06㎡）を加算した160.55㎡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3）

位 置 ・ 交 通	JR大阪環状線「鶴橋」駅の北方約450m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中高層共同住宅，事務所，事業所等が多く見られる地域。今後，地域に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	商業地域	
	建 ぺ い 率	80 %	
	容 積 率	400 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	都心景観形成区域，大阪市交通バリアフリー重点整備地区，宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 66.11㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.0m，奥行約16.4m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	東 側	幅員約7.5m～8.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等 （ 宅 地 部 分 ）	現 況	物件4建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 道路	西： 共同住宅
		南： 共同住宅	北： 駐車場
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ，昭和48年に現建物の敷地となっている。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，昭和48年以前も，現建物所有者法人の商号の記載が見られたほか，周辺では工業系用途の記載も見られた。過去の周辺利用状況等からは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	特にない。		

2 建物の概況及び利用状況等（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48年8月1日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約52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	モルタル 等
	内 壁	仕上げなし 等
	天 井	化粧石膏ボード 等
	床	タイル貼 等
	設 備	電気, 給排水設備 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 155.49㎡	
	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	事務所・倉庫
	間 取 り	—
品 等	低位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 目的建物の外部及び内部の壁面にはひび割れが各所に見られた。また，内部は雨漏りが生じており，天井・床面の腐食が確認された。そのほか，各室とも壁面，床面の汚損が見られ，建物全体として老朽化が進行していた。 (2) 屋上（陸屋根）の上部が波板で覆われていた。所有法人代表者への聴取によると，雨漏りを防ぐために設置したとのことである。 (3) 設備等についての作動確認は行っていない。 (4) 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。 (5) 建築確認（有り），検査済み（無し）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件 3 (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)
3の内 (宅地部分)	353,000	1.00	66.11	0.85	19,836,000
3の内 (道路部分)	353,000	0.05 道路価値率	10.00		177,000
合計					20,013,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 大阪東成5-2

$$\text{標準価格} \quad 372,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 104.5}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{110} \div \text{標準画地価格} \quad 353,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	接面・方位	規模	形状	高低差	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※1	接近※2	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10

※1: 街路幅員を考慮

※2: 駅接近性を考慮

イ 個別格差 : (宅地部分)

接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

(道路部分)

0.05

※道路部分の現況利用状況、道路の種別等を考慮して査定。

ウ 地積 : 現地概測を踏まえ、宅地部分は登記数量、道路部分は概測数量を採用した。

エ 建付減価 : 本件においては-15%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	155.49	0.02	622,000

ウ 現価率

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 60%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.6) \\ &= 0.02 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、建物内外のひび割れ、屋上波板等の設置、雨漏り発生及び維持管理状況等の建物内の状態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 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)
3の内 (宅地部分)	19,836,000	法定地上権 0.60	11,902,000

(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]
3	19,836,000	△11,902,000		0.90	0.70		5,000,000
	177,000	—		0.90	0.70		110,000
	目録3土地合計						5,110,000
4	622,000	+11,902,000	1.00	0.90	0.70	0	7,890,000
一 括 価 格 (合 計)							13,000,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

アスベスト使用可能性リスク (▲5) , 土壌汚染リスク (▲5) 等を総合的に勘案のうえ、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)

本件の場合不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪東成5-2]

所 在	大阪府大阪市東成区東小橋3丁目1番13「東小橋3-1-9」
価 格	372,000 円/㎡
位 置	JR大阪環状線 鶴橋駅の北方 約200m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	145 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	西側 幅員約14.7m市道 中間画地
用 途 指 定 等	商業地域 (建ぺい率80%・容積率400%) 準防火地域
地 域 の 概 要	店舗兼共同住宅が多い駅近の商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 3	13,951,000 円
物 件 4	3,136,000 円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 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 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

3 所 在 大阪市天王寺区玉造元町

地 番 14番24

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

所有者 株式会社城東輪業社

4 所 在 大阪市天王寺区玉造元町14番地24

家屋 番号 14番24

種 類 事務所・倉庫

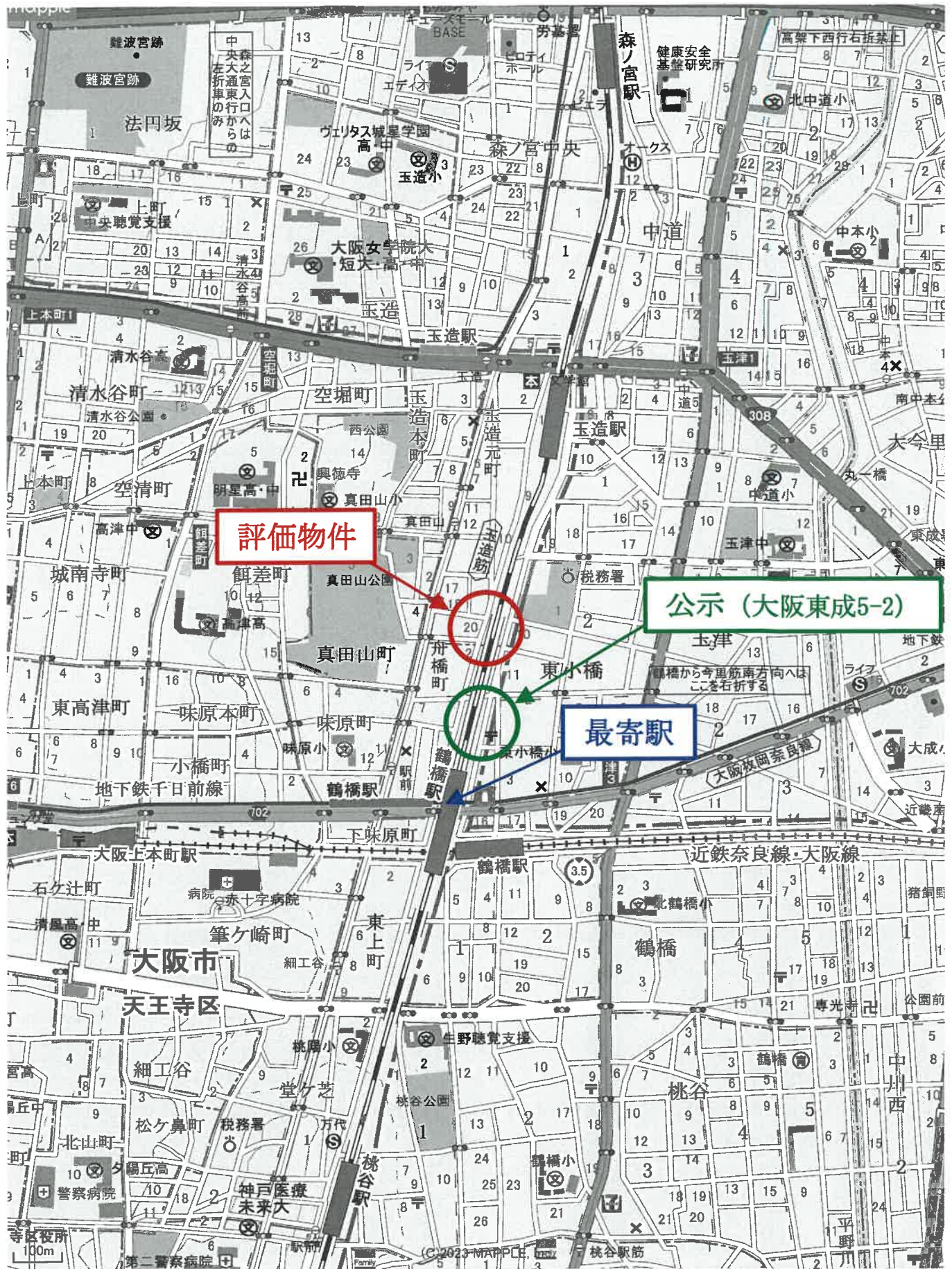
構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 49.31平方メートル

2階 53.09平方メートル

3階 53.09平方メートル

所有者 株式会社城東輪業社

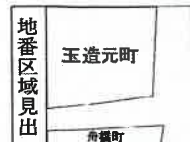


S=1:10,000

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 分	所 在	大阪市天王寺区玉造元町				地 番	14番24			
出 縮 力 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 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)

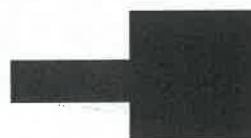
令和7年3月7日

大阪法務局北出張所

請求番号：58-1

登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和48年9月11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。
(大阪法務局天王寺出張所蔵)
令和7年3月7日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：58-2

A4版に縮小

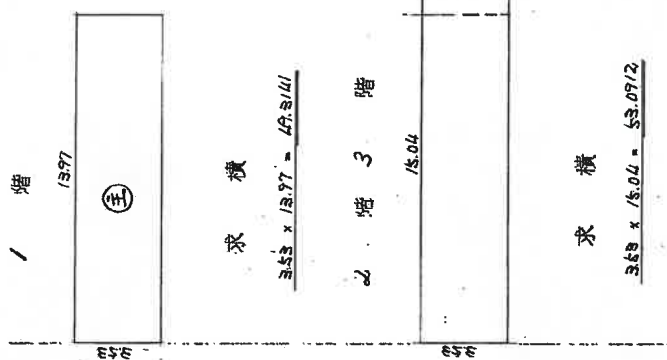
建物図面 (写)

建物図面
各階平面図

58807

1/4番24

建物の所在
大阪市天王寺区玉造元町1/4番地の24



縮尺
1/200 m
500

008807
48.9.11

作製年月日
昭和48年9月11日

作製者

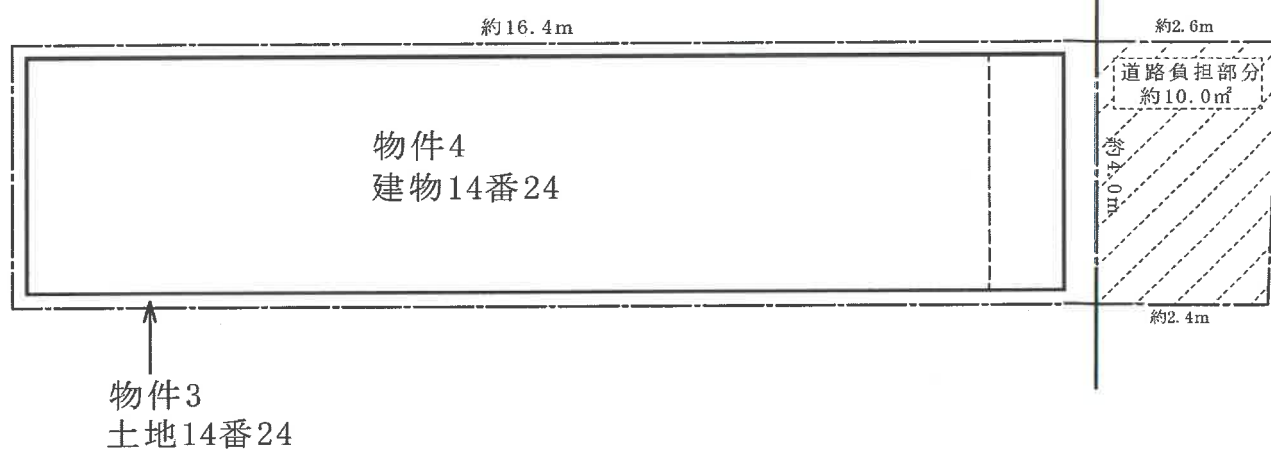
申請人

(本文裏印)

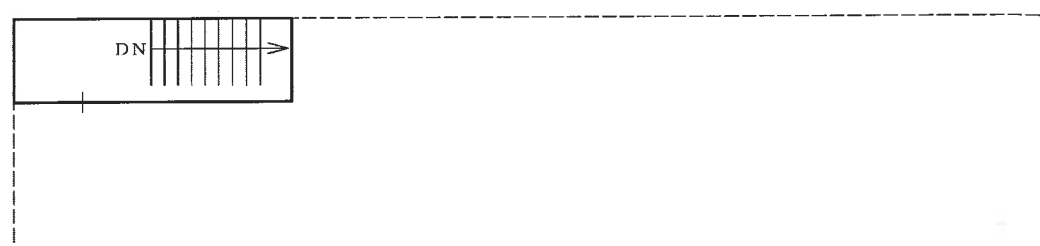
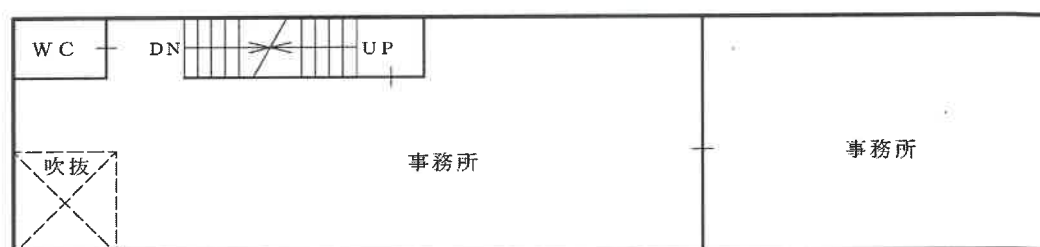
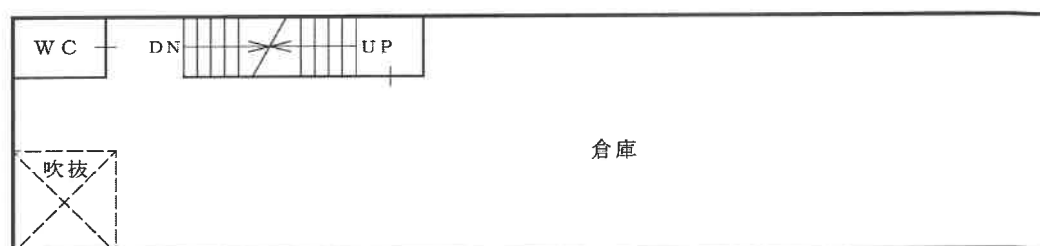
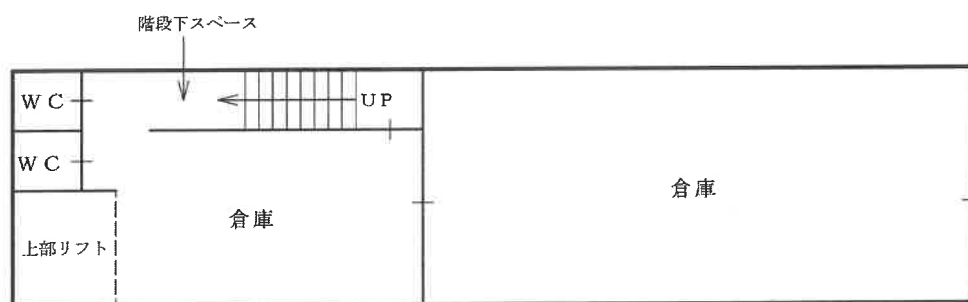
現況概測土地面積：約76.11m²

計算式：登記数量66.11m²＋道路負担面積約10.0m²

市道（42-1-1）
現況幅員
約7.5m～8.0m



土地建物位置関係図



間取図 (概略)