

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
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
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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。
- 4 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。
- 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には、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。
- 10 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。
- 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 年()第 号 ☐ 令和
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
	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もので、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。
- 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には、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。
- 10 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。
- 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 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月19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10月 6日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年10月21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11月 4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 9月19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。



516

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	31,710,000 25,368,000	一括	6,350,000	不明	不明
1	20,010,000				
2	11,700,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市淀川区木川東一丁目

地 番 31番17

地 目 宅地

地 積 542.14平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路及び雑種地

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区木川東一丁目31番地17

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 136.95平方メートル
2階 120.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川東一丁目31番17の1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 64.22平方メートル

共有者 A 持分5分の2

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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】

別紙賃借権等目録記載のとおり

C所有の売却対象外建物(家屋番号木川東一丁目31番17の2)が存在する。

【物件番号2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

別紙賃借権等目録記載のとおり

【物件番号2】

本件所有者A及び売却対象外の共有持分権者D, E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2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

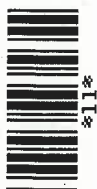
《 注 意 書 》

- 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 大阪市淀川区木川東一丁目

地 番 31番17

地 目 宅地

地 積 542.14平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路及び雑種地

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区木川東一丁目31番地17

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 136.95平方メートル

2階 120.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川東一丁目31番17の1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 77.01平方メートル

2階 64.22平方メートル

共有者 A 持分5分の2



賃 借 権 等 目 録

範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃料(円/月額)	保証金 (円)	返還保証金 (円)	備 考
目的建物の敷地部分	D、E	令和43年1月11日	40,000			最先 対抗可
目的外建物の敷地部分	C	令和43年1月11日	40,000			最先 対抗可
駐車場部分(区画1)	株式会社癒の道グループ					占有権原対抗不可
駐車場部分(区画2)	F					占有権原対抗不可
駐車場部分(区画5)	G					占有権原対抗不可
駐車場部分(区画6)	H					占有権原対抗不可
その他の部分	所有者					所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「占有権原対抗不可」＝「駐車場として使用されている。同人(社)の占有権原は、買受人に対抗できない。」						

令和7年(ヌ)第75号
令和7年5月16日受理
令和 年 月 日提出
7.7.-9

現況調査報告書

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

1 所 在 大阪市淀川区木川東一丁目
地 番 3 1 番 1 7
地 目 宅地
地 積 5 4 2 . 1 4 平方メートル
所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区木川東一丁目 3 1 番地 1 7
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 6 . 9 5 平方メートル
2 階 1 2 0 . 6 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川東一丁目 3 1 番 1 7 の 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
2 階 6 4 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大阪市淀川区木川東1丁目7-3			
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☒ 宅地、一部公衆用道路及び雑種地（物件1）			
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2			
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A、D、E） ☐ 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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的建物の敷地部分	☐ 全部 ☒ 目的外建物の敷地部分
占有者		☐ 債務者 ☒ D、E	☐ 債務者 ☒ C
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 債務者、 ☒ D) ☒ 文書(☒ 土地賃貸借契約書)	☒ 陳述(☒ 債務者、 ☒ C) ☒ 文書(☒ 土地賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和3年1月12日	令和3年1月12日
最初の 契約等	契約日	令和3年2月1日	令和3年2月1日
	期間	令和3年1月12日から ☒ 令和43年1月11日まで40年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年1月12日から ☒ 令和43年1月11日まで40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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和3年1月12日から ☒ 令和43年1月11日まで40年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年1月12日から ☒ 令和43年1月11日まで40年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金40,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金40,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
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	☒ 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

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
1	☐ 全部 ☒ 駐車場部分(区画1) 株式会社癒の道グループ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・5・1 自R7・5・1 至R8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見 左記 のとおり	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場部分(区画2) F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・9・30 自R6・9・30 至R7・8・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見 左記 のとおり	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場部分(区画5) G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R1・6・8 自R7・6・8 至R8・6・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見 左記 のとおり	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場部分(区画6) H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不詳 自 不詳 至 不詳	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見 左記 のとおり	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在地	大阪市淀川区木川東１丁目３１－１７
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ 木川東１丁目３１番１７の２
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	軽量鉄骨造陸屋根２階建
床面積（概略）	１階 ４７．０４㎡ ２階 ４４．５３㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（Ｃ） ☐ 不明
建築時期	☒ 令和３年１月１２日ころ ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	目的外建物は、目的建物とともに一棟の建物を構成している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札 債務者の姓、D及びEの姓
- (2) 郵便受け 表札と兼ねている

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致した。
- (2) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (3) 目的土地はブロック塀及び門扉を境として南北で使用方法が異なっており、北側部分は目的建物を含む一棟の建物、サイクルポート等の敷地として、南側は主に駐車場としてそれぞれ使用されている。駐車場は、6区画設けられており、西側の5区画（区画番号1～3、5、6）が賃貸用、東側の1区画（区画番号7）が自用としてそれぞれ使用されている。
- (4) 目的土地の東側約2メートルと南側約0.9メートルは、それぞれ公衆用道路となっている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、区分所有建物（二世帯住宅）の東側部分に当たり、その形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、特段の劣化、損耗は認められない。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。
- (4) 目的建物では犬1匹が飼育されているが、特段の動物臭はなかった。

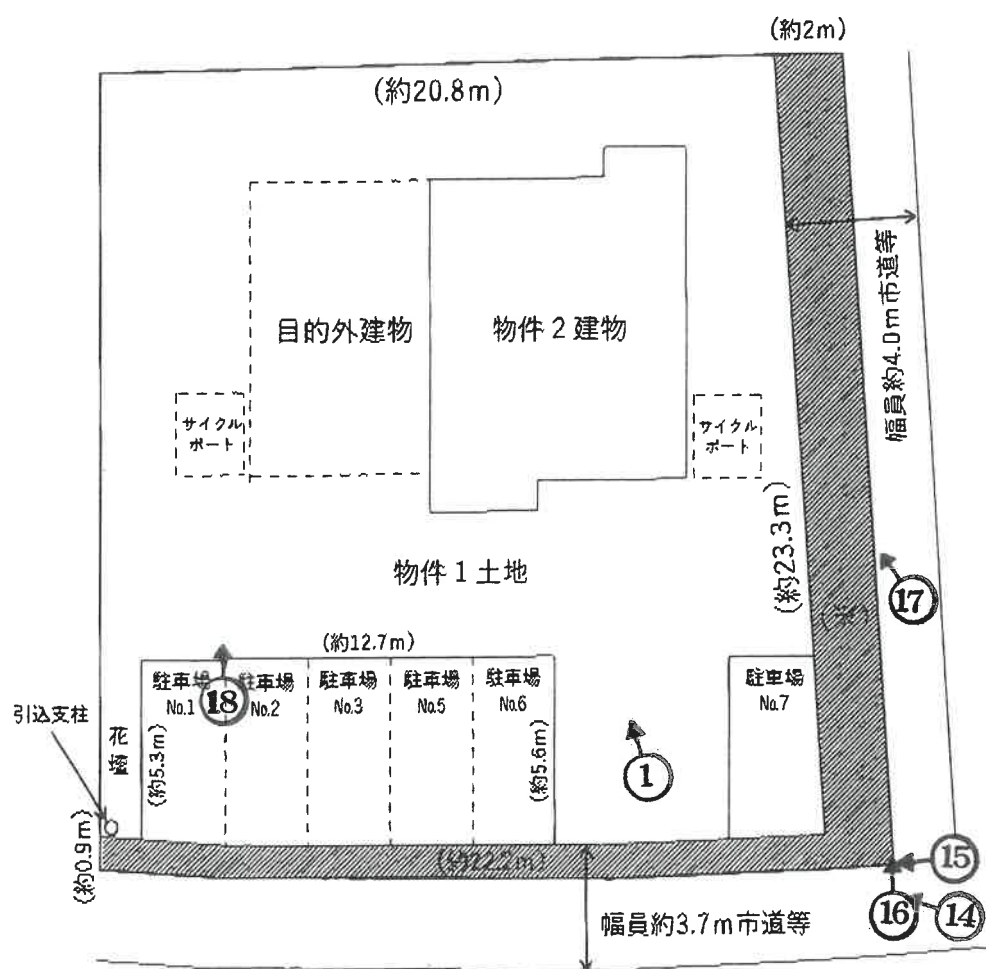
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 目的建物には、私と家族及び目的建物の共有名義人亡Bの子Eが居住しています。亡Bの子Dは、目的建物には居住していませんが、自身と亡Bの動産類を残置している形で使用しています。亡Bは、昨年亡くなり、亡Bの相続人はDとEになります。 2 目的建物の敷地として目的土地を使用するに当たり、亡Bと賃貸借契約を結んでいましたが、この契約は、DとEに承継されています。内容は、提出した契約書写しのとおりであり、現在は、Dから賃料が支払われています。 3 目的外建物が目的土地を使用することについても、目的外建物の所有者であるCと賃貸借契約を結んでいます。内容は、提出した契約書写しのとおりです。 4 目的土地の南側には5区画の賃貸用駐車場を設けており、現在、4区画を貸し出しています。賃貸借契約書では、自動更新後の契約期間が1か月となっていますが、実際には1年で運用しています。そのため、区画5のGとの契約は、先月、自動更新されて、終期が令和8年6月7日となります。区画6のHとの契約は、昭和の時代からであり、契約書は存在しませんが、賃料はきちんと支払われています。東端の1区画は、自用の駐車場として使用しています。 5 目的建物は、太陽光発電を導入しています。
目的建物の共有者D (債務者の孫)	(代理人からの照会回答書の要旨) 私の母である亡Bの目的建物の共有持分と目的土地の賃貸借契約は、亡Bの相続人である私とEで承継しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

土地建物位置関係図

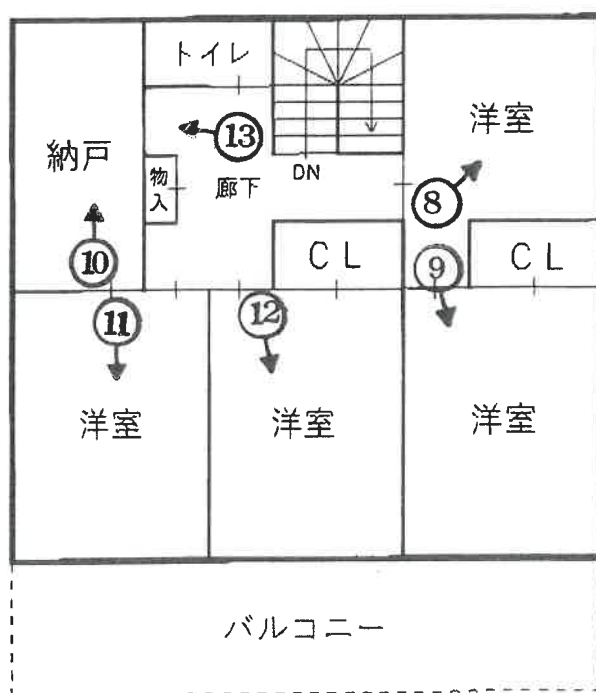
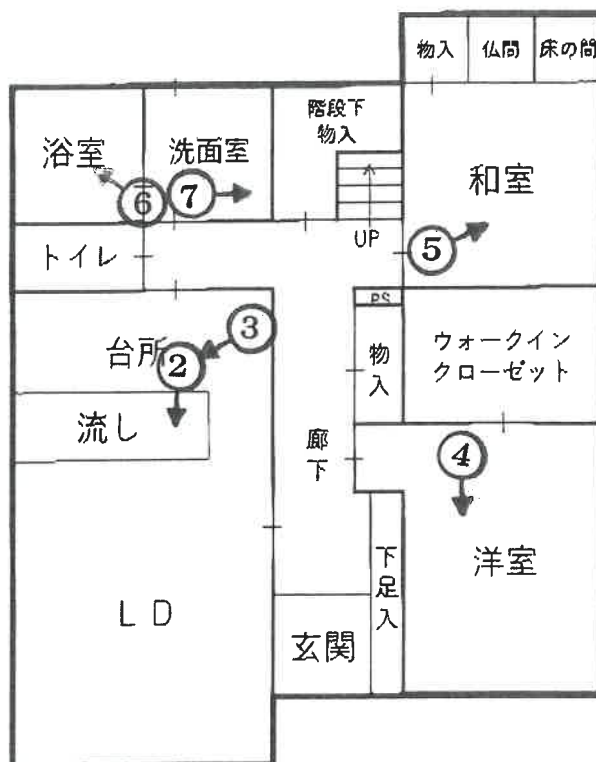


(※) 道路負担部分 (斜線部分) 約68.3㎡

(←○写真撮影場所・方向)

R7×75

間取略図





①

目的建物

目的外建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

目的土地南側に位置する駐車場



⑮

道路負担部分



①⑥

道路負担部分



①⑦

目的土地の東側部分にあるサイクルポート



①⑧

目的土地の西側部分にあるサイクルポート

令和7年（ヌ）第75号

令和7年6月18日 現地調査

令和7年7月11日 評価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評価書

（土地付建物一部底地）

評価人 不動産鑑定士

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 31,710,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 20,010,000円
物件 2	金 11,700,000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1の内訳価格は物件2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き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	特記事項参照
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 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. 地積測量図を基に現地概測したところ、形状等は土地建物位置関係図のとおりであり、現況と登記は概ね符合するものと思われる。但し、現地には境界を示す標識等が十分に揃っておらず、正確には専門家による測量を要する。 2. 目的土地は、2戸の区分所有建物（目的建物及び目的外建物＊）で構成される一棟の建物の敷地として利用されている外、南側が露天駐車場として利用されている。また、南側及び東側接面道路に係る道路負担部分（概測約68.3㎡）も存している。 よって、目的土地の登記上の地目は「宅地」であるが、現況は「宅地、一部公衆用道路及び雑種地」である。 ＊ 目的外建物の概要 家屋番号 : 木川東一丁目31番17の2 種類 : 居宅 構造 : 軽量鉄骨造陸屋根2階建 床面積 : 1階 47.04㎡, 2階 44.53㎡ 築年月日 : 令和3年1月12日 所有者 : C		

3. 南側の露天駐車場は全6区画あり，西側が賃貸用5区画（区画番号1～3，5，6）で，区画番号1，2，5，6は賃貸中，区画番号3は空きとなっている。通路部分を挟んで東側が，自用1区画（区画番号7）となっている。
4. 駐車場部分の賃貸用5区画の地中には，一棟の建物に接続する上下水道及び都市ガスの引込管が通っている可能性が高く，表面上は賃貸用駐車場であるが，一棟の建物の敷地としての機能も有している。
よって本件では，表面上の利用状況とは異なるが，賃貸用駐車場部分も建物の敷地を構成していると判断し，これを前提に土地の個別的要因を把握することとした。
5. 目的建物は，共有者A（持分5分の2）と共有者D及びE（持分5分の3）の共有物件であり，共有者D及びEは，目的土地の所有者でもあるAとの間で土地賃貸借契約を締結して，地代を支払っている。
6. 目的建物と目的外建物は，完全独立型の二世帯住宅であり，目的外建物の所有者Cは，目的土地の所有者Aとの間で土地賃貸借契約を締結して，地代を支払っている。
7. 前記のとおり目的土地には，目的建物の共有者であるD及びEを賃借人とする土地賃借権及び目的外建物の所有者Cを賃借人とする土地賃借権と，駐車場使用目的の土地賃借権が付着している。
目的建物の共有者であるD及びEと，目的外建物の所有者Cがそれぞれ支払っている地代は，地域における標準的な地代水準の範疇にあると考えられることから，D及びEとCの土地利用権を借地権と判定した。
賃貸用駐車場については，対抗要件を具備しておらず，買受人の引受けとはならないことから，土地利用権価格は考慮不要と判定した。
8. 目的土地に係る目的建物の共有者Aの占有部分，土地賃借人であるC，D及びEの借地部分の割合は，便宜上，各々が有する建物の建築面積の割合を採用した。
なお，建築面積は，各建物の1階の登記床面積を採用した。

物件 番号	① 建築面積 (1階床面 積)	共有者 所有者	② 持分	③ 持分に対応した 建築面積 (①×②)	④ 持分に対応した 建築面積割合 (③÷Σ③)
2	77.01㎡	A	2 / 5	30.80㎡	0.2483
2	77.01㎡	D・E	3 / 5	46.21㎡	0.3725
目的外建物	47.04㎡	C	—	47.04㎡	0.3792
				124.05㎡	1.0000

2	1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 建物共有者Aによると、太陽光発電システムが設置されているとのことであるが、太陽光パネルの設置状況等の詳細を確認することは出来なかった。 3. 目的建物内で小型犬1匹が飼育されているが、動物臭は感じられなかった。
---	---

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）

位置・交通	大阪メトロ御堂筋線 西中島南方駅 南西方 道路距離 約950m 阪急京都本線 十三駅 東方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、アパート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される。	
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	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	542.14㎡ (宅地部分 : 約 473.84㎡) (道路負担部分 : 約 68.3㎡)
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(南) : 約22.2m, (東) 約23.3m 奥行(南北長) : 約22.7~23.3m
	高低差等	略等高
	接面道路の状況	南側 幅員約3.7m市道等(東淀川区第312の23号線, 建築基準法附則第5項) 東側 幅員約4.0m市道等(東淀川区第312の20号線, 建築基準法附則第5項) 接道状況 角地
土地の利用状況等	現況	住宅, 駐車場の敷地
	東側	道路
	西側	住宅
	南側	道路
	北側	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、通常のコスト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	旧住宅地図によると、昭和35年~昭和49年は白地、昭和53年からは住宅・駐車場の記載が認められた。建物閉鎖登記によると、昭和52年に木造2階建の居宅が新築され、令和2年7月取壊しを原因として令和3年1月に閉鎖されている。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、土壌汚染の可能性を完全に排除するには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	

特 記 事 項	1. 上記画地条件の形状，間口・奥行，高低差等，接面道路の状況，土地の利用状況等は，物件 1 土地の宅地部分について判定した。 2. 目的土地の南側及び東側接面道路は建築基準法附則第5項に該当し，道路中心後退を要するが，目的土地においては後退が完了していると考えられる。 3. 大阪市によると，目的土地には，南側接面道路下の上水道本管から分岐された引込管が2本，下水道本管から分岐された引込管が3本埋設されているとのことである。 4. 大阪ガスによると，目的土地には，南側接面道路下のガス管から分岐されたガス管1本が引き込まれており，当該引込管は共用とのことである。 5. 防災関連情報（洪水，土砂災害，ため池，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	専有部分の建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 令和3年1月12日新築 （登記記載） 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約26年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、砂壁等
	天 井	クロス、杢目天井等
	床	フローリング、畳等
	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141.23㎡ 増築は認められず、現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	6LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	経年による汚損，劣化が認められた。	
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	1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 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 物件1（土地）

a 目的土地の建付地価格等

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)
1 (宅地部分)	216,000	1.02	約473.84	0.90	93,957,000
1 (道路負担部分)	216,000	0.05	約68.3	—	738,000
合計					94,695,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪淀川ー5

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 273,000\text{円/㎡} & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \times & 100/133 & = & 216,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：	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	環境（※2）	行政	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.30	1.00	1.33
	（※1）幅員		（※2）周辺状況		

イ 個別格差：	接面・方位（※3）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
（宅地部分）	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
	（※3）角地				

イ 個別格差：	道路価値
（道路負担部分）	0.05

ウ 地積： 道路負担部分は概測数量，宅地部分は登記数量から道路負担部分の概測数量を控除した数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

b 建付地価格の割付

物件 番号	共有者 所有者	建築面積割合 ア	建付地価格 イ（1①aオ）	割付後の 建付地価格 ウ（ア×イ）
2	A	0.2483	93,957,000	23,330,000
2	D・E	0.3725	93,957,000	34,999,000
目的外建物	C	0.3792	93,957,000	35,628,000
合計		1.0000		93,957,000

③ 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，さらに建物の持分を乗じて，建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現価率 イ	現況延面積 (㎡) ウ	持分 エ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
2	300,000	0.74	141.23	2 / 5	12,541,000

ウ 現価率

経過年数	約4年
経済的残存耐用年数	約26年
観察減価	15%
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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 26 \text{年} / (\text{経過年数} \text{約} 4 \text{年} + \\
 &\quad \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 26 \text{年}) \} \times (1 - 0.15) \\
 &= 0.74
 \end{aligned}$$

※ 観察減価は，完全独立型の二世帯住宅であることによる市場性の減退を考慮した。

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、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) (1①bウ) 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)
1 [建物共有者A 建物持分相当]	23,330,000	0.60	法定地上権	13,998,000
1 [建物共有者D・E 建物持分相当]	34,999,000	0.50	借地権	17,500,000
1 (目的外建物)	35,628,000	0.50	借地権	17,814,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①a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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ)×ウ×エ×オ-カ]
1	94,695,000	- 49,312,000		0.63	0.70		20,010,000
2	12,541,000	+ 13,998,000	1.00	0.63	0.70	0	11,700,000
一括価格 (合計)							31,710,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

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 0.63 (相乗値) と判定した。

- ・ 目的建物が共有物件であること (▲ 20 %)
- ・ 目的土地の一部が底地であること (▲ 20 %)
- ・ 目的土地の賃貸用駐車場部分に土地賃借権が付着していること
(▲ 1 %)

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 大阪淀川－5

所 在 : 大阪市淀川区木川西2丁目77番1「木川西2-8-12」

価 格 : 273,000円／㎡

位 置 : 阪急京都本線 十三駅 北東方 約950m (道路距離)

価格時点 : 令和7年1月1日

地 積 : 83㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 北側約5.5m市道

用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%), 準防火地域

地域の概要 : 小規模住宅, 共同住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 61,901,000円 (土地)

物件2 : 12,585,000円 (建物)

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 大阪市淀川区木川東一丁目
地 番 31番17
地 目 宅地
地 積 542.14平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区木川東一丁目31番地17
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 136.95平方メートル
2階 120.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川東一丁目31番17の1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 64.22平方メートル

共有者 A 持分5分の2

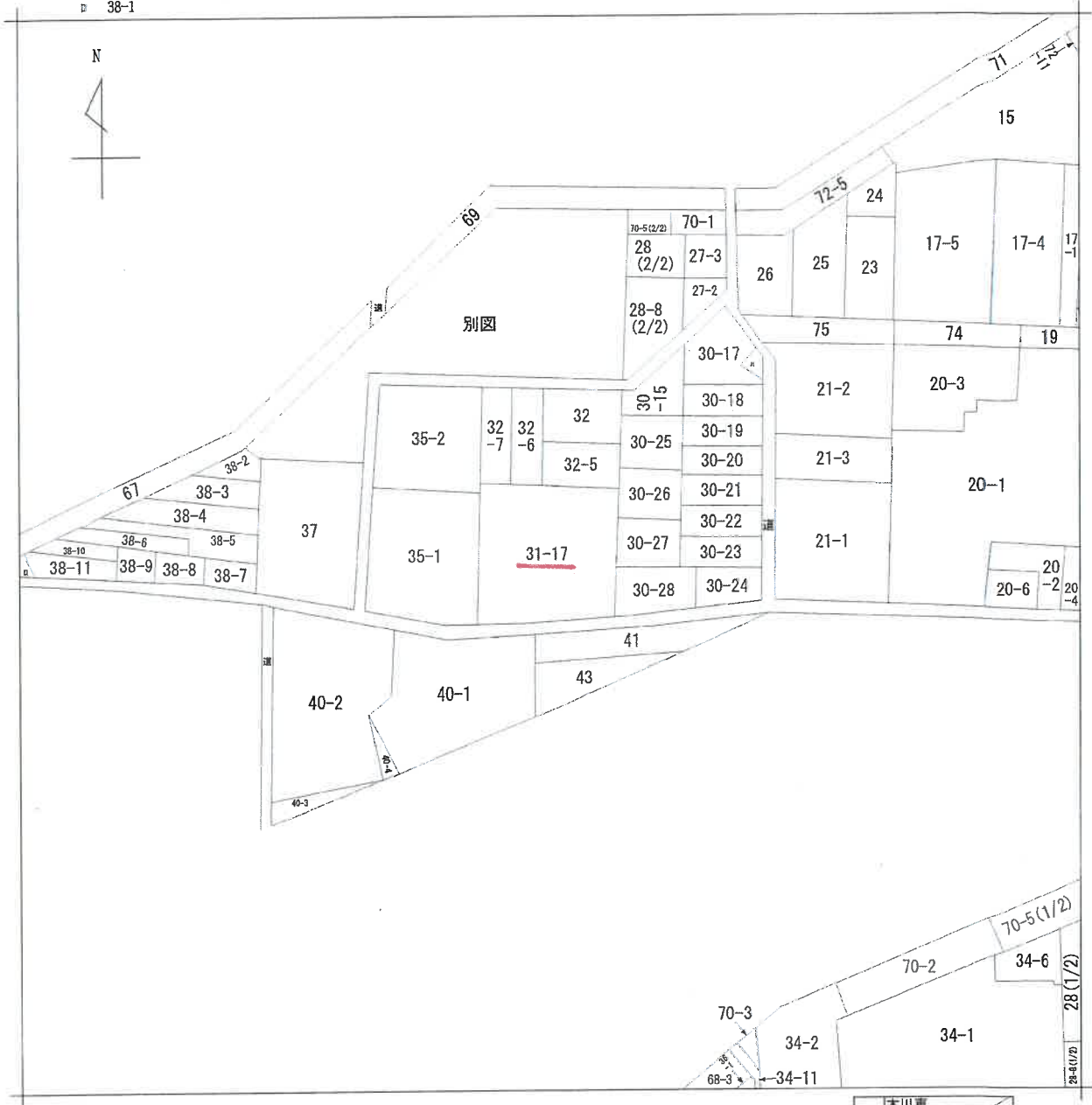




表示年月日: 2025/05/16

17-6
38-1

30-16



請求部	所在	大阪市淀川区木川東一丁目				地番	31番17			
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)			補記事項		

公 図 写
(原 図 縮 小)

101785

二、會集

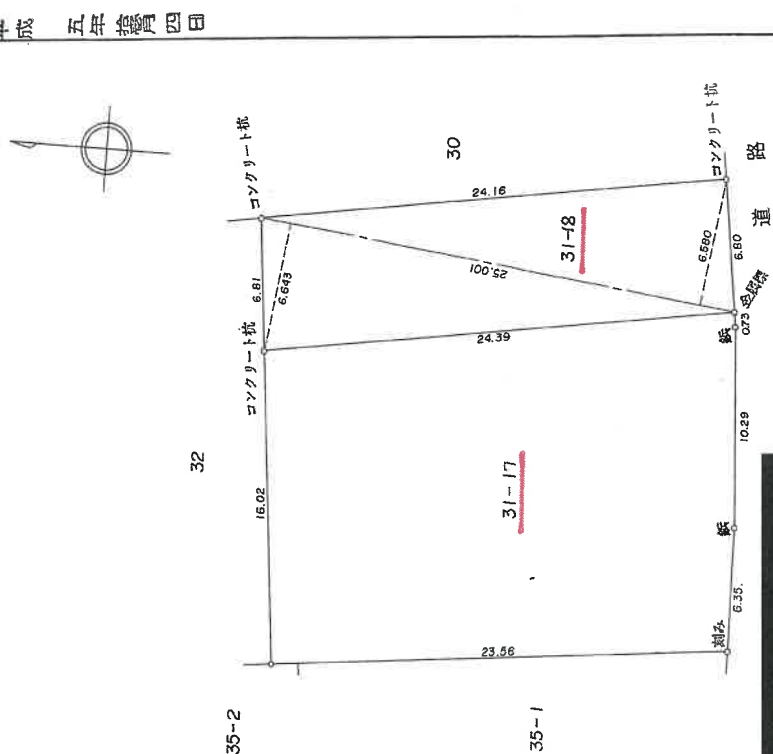
區
量
測
積
地

地 番	31-17, 31-18
-----	--------------

土地の所在

31-18	高き	似
底辺	6.580	164.506580
25.001	6.643	166.081643
25.001	金計	330.588223
	面積	165.294115
	地積	165.29

地籍	3-17	公積	542.14
		總計	165.294115
		荒地	376.845885
		地積	376.84 m ²



平成5年10月28日(作製)

人請申

縮尺

250

地積測量図写
(原図縮小)

(1) 令和1年10月9日
31番18を31番17に合筆
令和1年10月4日登記

地積測量図写
(原図縮小)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：令和3年1月29日

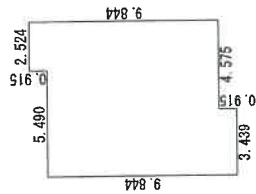
各階平面図 建物図面

家屋番号
木川東一丁目
31番17の1

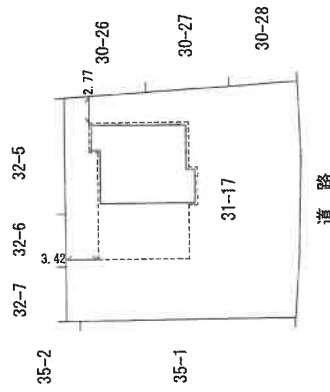
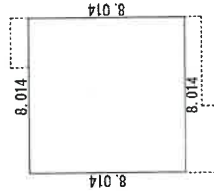
建物の所在
大阪市淀川区木川東一丁目31番地17



1階



2階



作製者

(令和3年1月12日作成)

縮尺

1/250

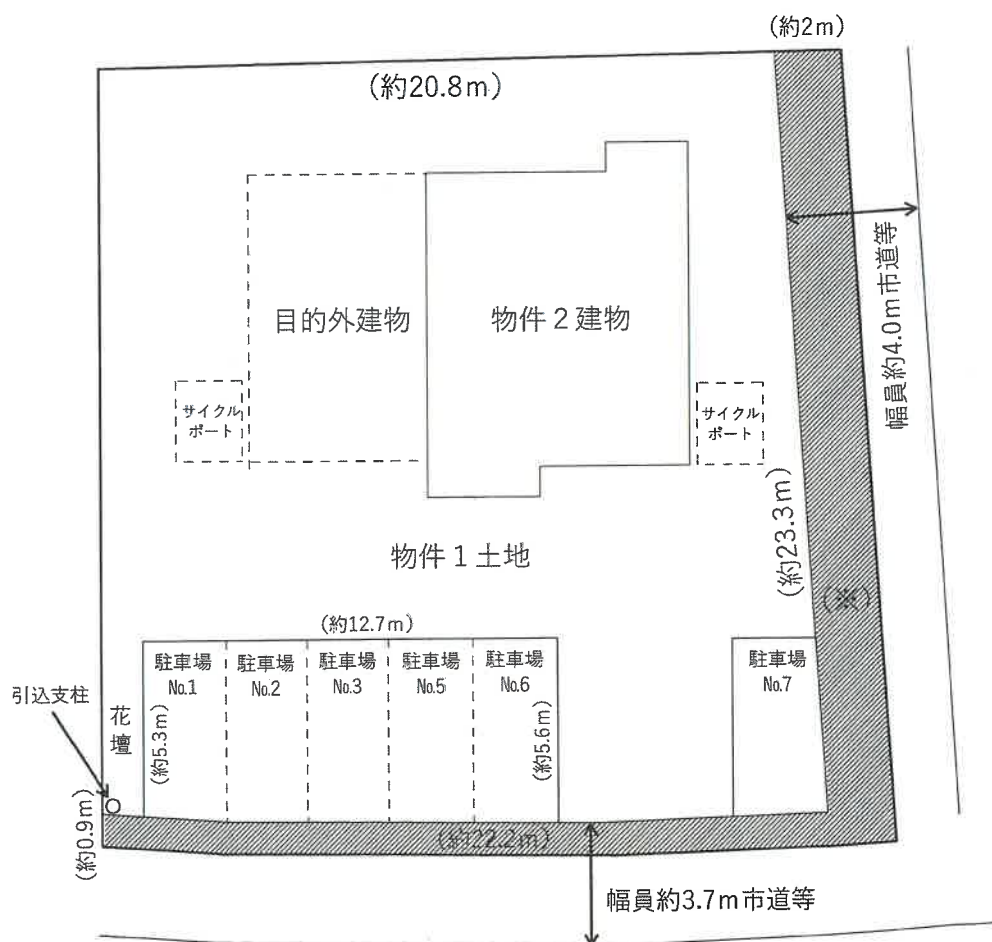
申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

土地建物位置関係図



(※) 道路負担部分 (斜線部分) 約68.3²

R7又75

間取略図

