

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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/> 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 (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 代表者	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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、入札が無効となります。
- 役員は5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 役員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11月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 9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12月22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11月11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 目 録

- 1 所 在 大阪市此花区西島六丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 163.14平方メートル
- 2 所 在 大阪市此花区西島六丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 124.32平方メートル
- 3 所 在 大阪市此花区西島六丁目7番地、5番地5
家屋 番号 7番の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 171.92平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫



物件明細書

令和 7年10月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安達正彦

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。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

処分禁止の仮処分の登記がある。

《 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 大阪市此花区西島六丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 163.14平方メートル
- 2 所 在 大阪市此花区西島六丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 124.32平方メートル
- 3 所 在 大阪市此花区西島六丁目7番地、5番地5
家屋 番号 7番の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 171.92平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫



令和 7年(ケ)第 149号
令和 7年 6月 18日受理
令和 年 月 日提出
7.8.-5

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白井克典

(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 大阪市此花区西島六丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 163.14平方メートル

- 2 所 在 大阪市此花区西島六丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 124.32平方メートル

- 3 所 在 大阪市此花区西島六丁目7番地、5番地5
家屋 番号 7番の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 171.92平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市此花区西島6丁目3番3号		
土 地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 居宅・車庫 <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類: 構 造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
■関係人(■A(占有者) ■所有者)の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年9月6日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

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) 目的土地の形状及び地積は、物件1の地積測量図が法務局に備え置かれていないが、現地で概測したところ概ね公簿どおりと思われる。ただし、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
- (3) 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) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内部は、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物内部は、衣類や寝具等の動産が存置されている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	<p>目的物件は、処分禁止仮処分の債権者であるBに対し売却しています。Bから目的物件の所有権移転登記手続請求訴訟を提起され、認容判決がなされ、本年5月末頃に確定しているはずです。</p> <p>目的建物、現在、Bの従業員が使用していると思います。</p>
A (占有者)	<p>目的建物は、私が住居として使用しています。私の勤務先の社長であるBから無償で使用させてもらっています。</p>
Bの知人	<p>私は、Bから目的物件の問題について相談を受けており、立入調査の立会も頼まれています。なお、Bは、所有権を主張して本件競売手続を止めることができないことは理解しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

所有者は、Bに対して目的物件を売却したこと、所有権移転登記手続請求の認容判決が確定したことを認める陳述をしている。所有者及びBの間では目的物件の売買契約の効力に争いがないことから、Aの目的建物に対する占有権原は、Bを貸主とする使用借であると思料する。

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

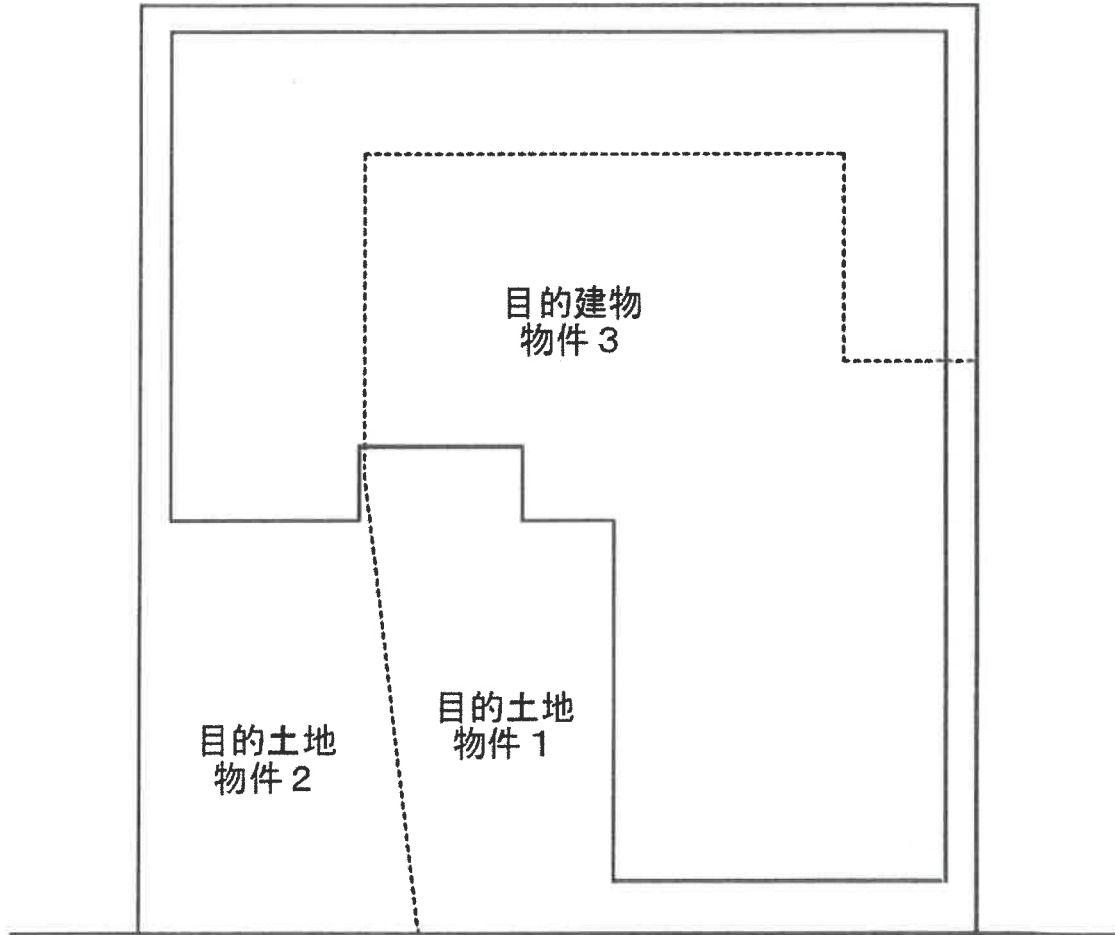
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月18日	執行官室	所有者照会（郵送） ライフライン調査（郵送）
令和7年6月18日 15:30 - 15:35	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年6月19日 9:10 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年6月19日 9:30 - 9:35	大阪市役所	道路調査
令和7年6月23日 14:00 - 14:10	執行官室	所有者から聴取（電話）
令和7年6月24日 9:30 - 9:45	物件所在地	物件及び占有確認、Bと面談
令和7年7月3日 12:20 - 12:30	執行官室	所有者の知人から聴取（電話）
令和7年7月14日 9:50 - 10:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同、車庫を除く部分) 所有者の知人と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月14日 16:00 - 16:05	執行官室	所有者から車庫の鍵を借用
令和7年7月18日 16:00 - 16:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同、車庫部分)
令和7年7月30日 11:45 - 11:50	執行官室	所有者に車庫の鍵を返還
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

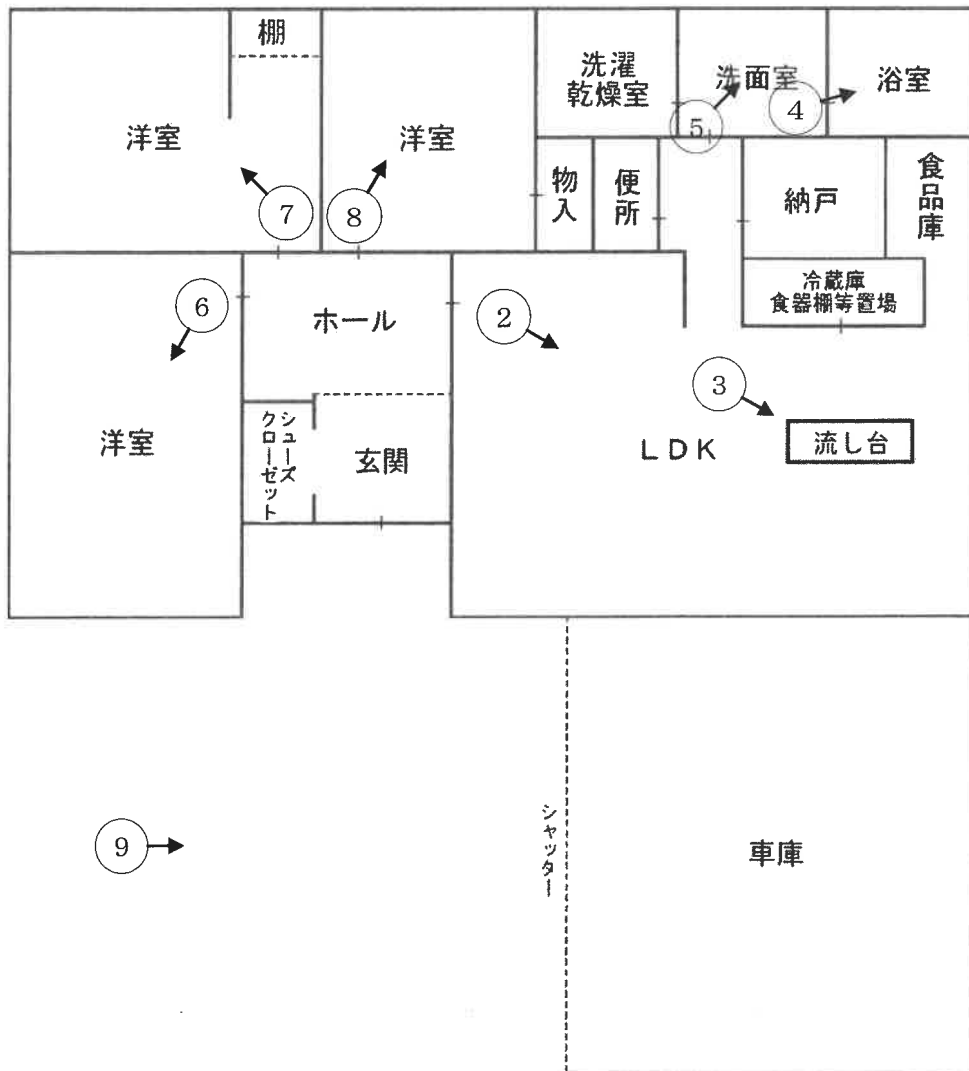


幅員約 2.2 m 市道



(← ○ 写真撮影場所・方向)

間取略図



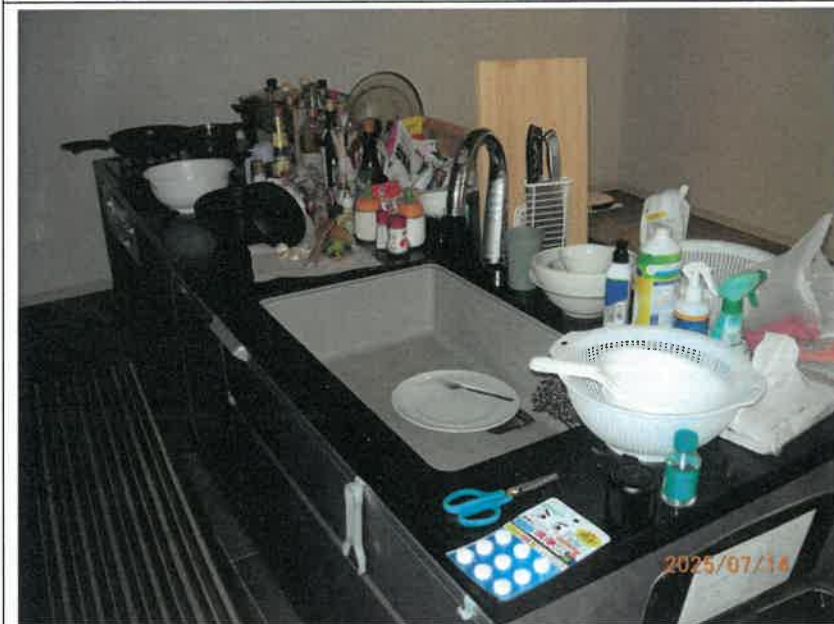
(←○ 写真撮影場所・方向)



1
目的建物



2



3



4



5



6



7



8



9

令和7年（ケ） 第149号

令和7年7月14日 現地調査

令和7年8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

谷 勝博

第1 評価額

一括価格	
金 48,170,000円	
内訳価格	
物件1	金 6,980,000円
物件2	金 5,320,000円
物件3	金 35,870,000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1、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・2	所在地 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	所在：同左 家屋番号：同左 種類：居宅・車庫 構造：同左 床面積：同左
番号	特記事項		
1・2	<p>① 現地計測と地積測量図等との照合より、全体土地の登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、物件1・2間には境界標が見受けられず、各物件の境界は不明であることから、正確な現況把握及び全体・各物件の地積・範囲等の確定には、専門家の測量に基づき確定を要する。</p> <p>② 物件1・2は一体として物件3の敷地として利用されていることから一体として評価した。</p>		
3	① 建物図面と現況は概ね一致した。		

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・2)

位置・交通	阪神なんば線 伝法駅 南西方 道路距離 約1,800m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 大阪シティバス 西島5丁目停留所 北東方 道路距離 約40m	
付近の状況	広幅員道路沿いに事業所・マンション・戸建住宅・店舗等が建ち並ぶ地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
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)	用途地域	市街化区域
	建ぺい率	第1種住居地域
	容積率	80%
	防火規制	200%
	その他の規制	準防火地域
		宅地造成工事等規制区域、前面道路は都市計画道路「正蓮寺川北岸線」であるが、事業完了済である。
画地条件	規模	287.46㎡ …物件1・2合計
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約16.3m・奥行約17.5m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南東側	幅員約22m市道 (建築基準法42条1項1号道路)
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅・車庫 (物件3) の敷地の用に供されている。
	北東側	店舗・住宅
	南東側	道路
	北西側	駐車場
	南西側	マンション
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	目的土地及び目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人・法人・不動産会社の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は店舗・アパート・住宅等と推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお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調査を要する。	
特記事項	特に無し。	

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) 令和4年10月1日新築
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約32年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合板メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	カーペット・コンクリート・大理石調フロアタイル等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	電動シャッター等
床面積（現況）	171.92㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	3LDK+車庫
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>① 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。</p> <p>② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>③ 建物全体に経年相当程度の劣化・損傷が見られた。</p> <p>④ 建築確認有り。検査済証有り。</p>	

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	154,000	0.98	163.14	0.90	22,159,000
2	154,000	0.98	124.32	0.90	16,886,000
合計					39,045,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪此花-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 145,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/104 & \times 100/91 & = 154,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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(南)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.97	0.99	0.95	1.00	0.91

イ 個別格差：	接面・方位(南東)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	0.95	1.00	1.00	0.98

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	199,000	171.92	0.87	29,765,000

ウ 現価率

経過年数 約3年

経済的残存耐用年数 約32年

観察減価 5%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}32\text{年} / (\text{経過年数}3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}32\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.87 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性及び中古建物に係る市場の特性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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
			イ	
1	22,159,000	0.55	法定地上権	12,187,000
2	16,886,000	0.55	法定地上権	9,287,000

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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) ×ウ×エ×オ×カ]
	1	22,159,000	- 12,187,000		1.00	0.70	
2	16,886,000	- 9,287,000		1.00	0.70		5,320,000
3	29,765,000	+ 21,474,000	1.00	1.00	0.70	0	35,870,000
一括価格 (合計)							48,170,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 大阪此花-3

所 在 : 大阪市此花区西島6丁目19番9「西島6-12-6」
価 格 : 145,000円/㎡
位 置 : 阪神なんば線 伝法駅 南西方 約2,000m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 71㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南5m市道
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
地域の概要 : 小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 16,966,000円
物件2 : 12,929,000円
物件3 : 12,303,000円

第7 附属資料

- 1 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 大阪市此花区西島六丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 163.14平方メートル

- 2 所 在 大阪市此花区西島六丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 124.32平方メートル

- 3 所 在 大阪市此花区西島六丁目7番地、5番地5
家屋番号 7番の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 171.92平方メートル



位置図

最寄駅

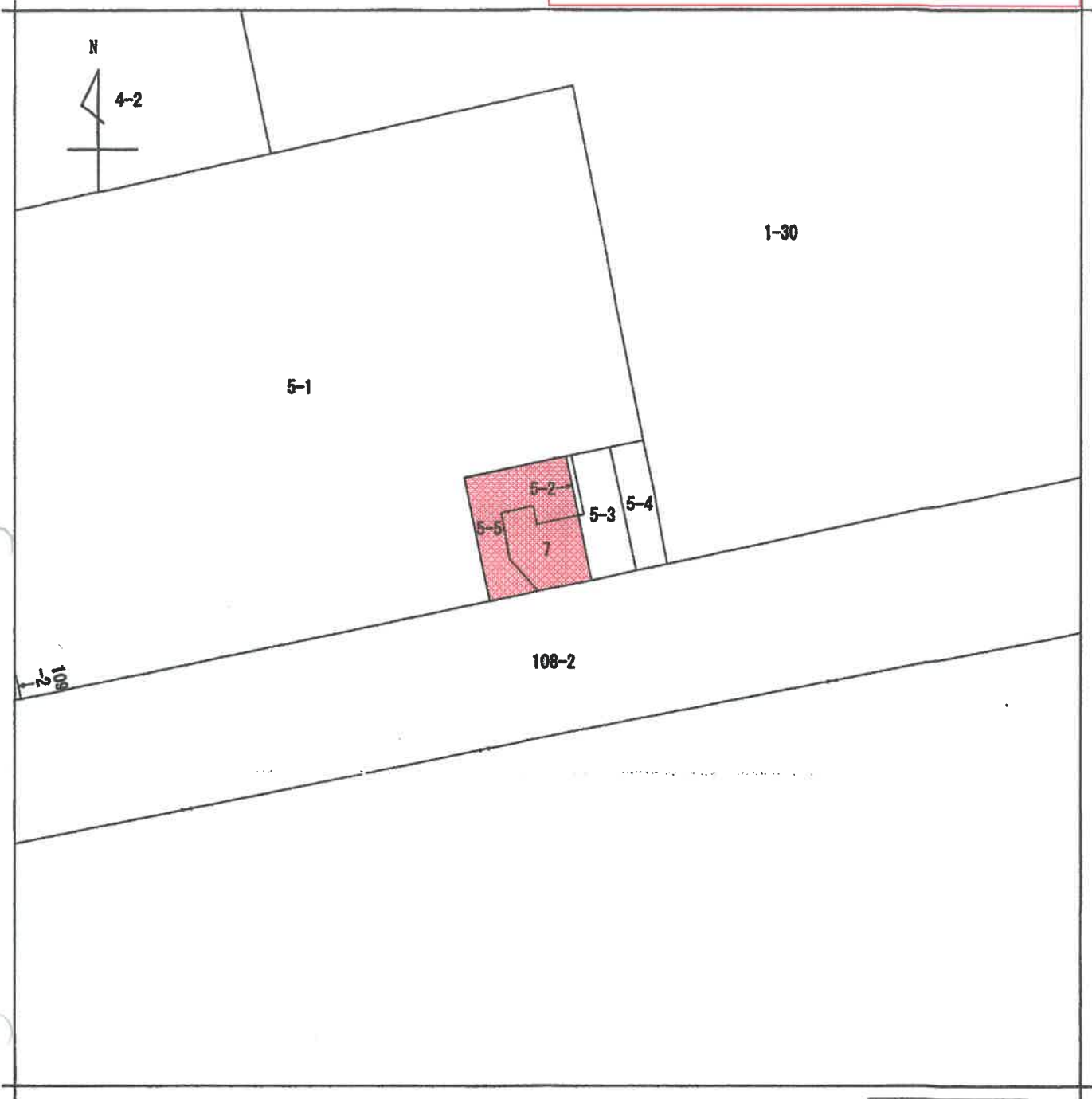
地価公示標準地
大阪此花-3

対象不動産

昭文社スーパーマップル・デ
ジタル 23 (縮尺 1/12,000)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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
西島6丁目

請求部	所在	大阪市此花区西島六丁目			地番	7番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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。

令和7年3月21日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：31-4
(1/1)



登記年月日：令和4年2月4日

地積測量図

地番 5-2.5-5

土地の所在 大阪市此花区西島六丁目

求積表

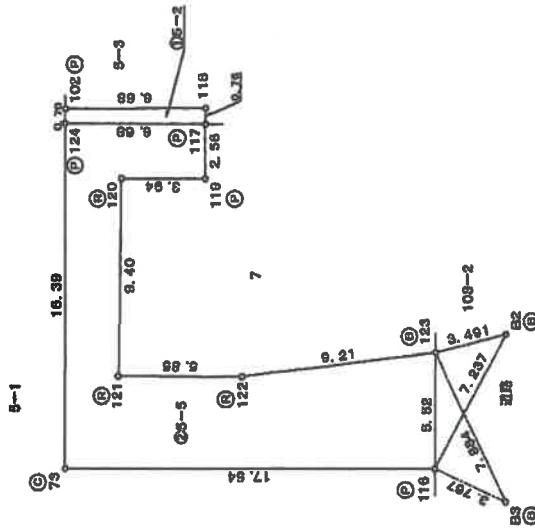
区番	①5-2		$Y_{n+1} - Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
NO	X_n	Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
124	222.241	211.000	0.418	0.418	92.230018	
117	216.001	212.104	1.850	1.850	-401.110880	
118	216.777	212.800	-0.418	-0.418	-89.647488	
102	222.300	212.000	-1.800	-1.800	-412.589000	
合計						-4.898000
合計						4.88
㎡						

区番	②5-5		$Y_{n+1} - Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
NO	X_n	Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
79	216.449	196.000	-12.104	-12.104	-2908.410100	
119	202.187	198.000	0.418	0.418	1701.203312	
123	203.074	204.200	2.706	2.706	551.702864	
122	211.883	201.071	-2.832	-2.832	-788.006320	
121	217.688	200.623	6.347	6.347	1818.701320	
120	216.120	200.518	0.548	0.548	2170.806700	
119	216.225	210.071	0.193	0.193	688.700880	
117	216.001	212.104	1.428	1.428	307.840888	
124	222.241	211.000	-17.200	-17.200	-3838.900800	
合計						-240.007781
合計						124.32
㎡						

合計面積 129.226555 ㎡

現況点位置一覽表

点名	X 座標	Y 座標
B2	199.800	206.677
B3	199.521	197.018



凡例	
○	換
□	プレート
△	コンクリート杭
◇	プラスチック杭

作成者

(令和3年12月18日図成)
(令和4年2月2日作成)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年3月21日 大阪法務局北出發所

登記官

登記年月日：令和4年10月4日

各階平面図

建物図面

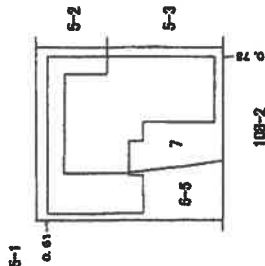
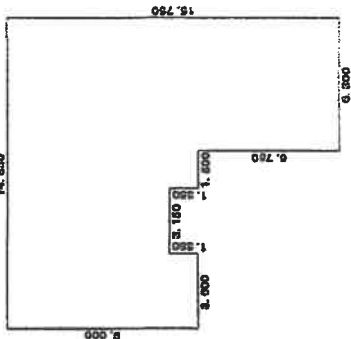
家屋番号 7番の2

建物の所在 大阪市此花区西島六丁目7番地、5番地5

求積表

14.850 × 7.000	= 103.950000
3.800 × 1.300	= 4.940000
1.800 × 1.300	= 2.340000
0.300 × 8.100	= 2.430000
計	113.660000

床面積 171.92



作成者

4年10月1日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。

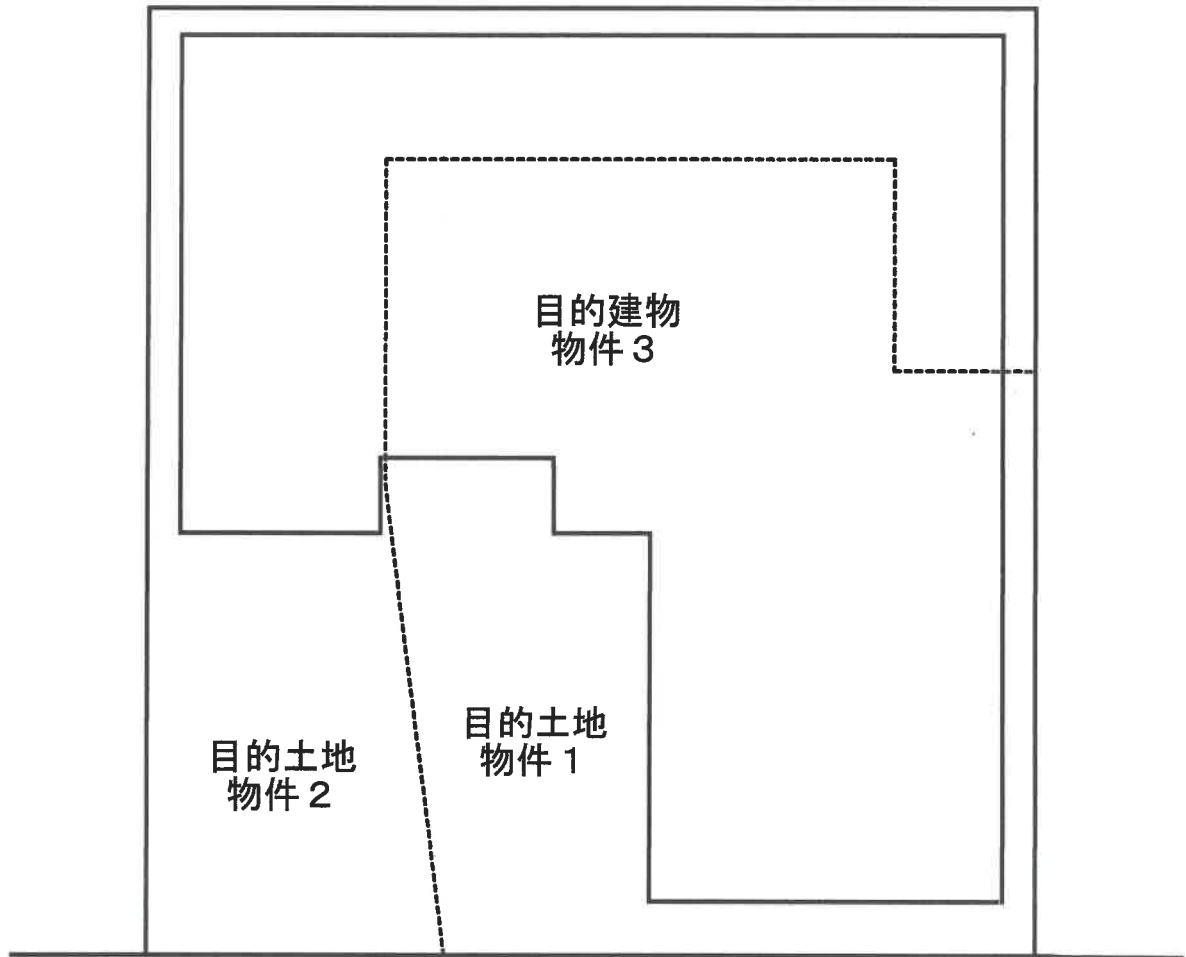
令和7年3月21日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：31-5

土地建物位置關係圖



幅員約 22 m 市道

間取略図

