

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、入札が無効となる場合があります。※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 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
陳述者	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 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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60万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 物件番号
陳述者	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
陳述者	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

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60万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 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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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 8年 1月14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 8年 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月20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 8年 3月 6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 8年 1月14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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	40,000 32,000		10,000	21,798	4,671
	530,000		(法63Ⅱ①申出額)		
					</



物 件 目 録

1 所 在 大阪市天王寺区小橋町17番地3

家屋 番号 17番3

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	17.85平方メートル
	2階	19.25平方メートル
	3階	19.25平方メートル
	4階	19.25平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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】

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】

○1階部分

賃借権

賃借人 B

期 限 令和8年10月3日

賃 料 月額8万円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

○その余部分

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

1階部分を除くその余部分を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】

本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が存する。

《 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 大阪市天王寺区小橋町17番地3

家屋 番号 17番3

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積
1階 17.85平方メートル
2階 19.25平方メートル
3階 19.25平方メートル
4階 19.25平方メートル



令和 7年（又）第145号
令和 7年 9月18日受理
令和 年 月 日提出
7.10.20

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 大阪市天王寺区小橋町17番地3

家屋 番号 17番3

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積
1階 17.85平方メートル
2階 19.25平方メートル
3階 19.25平方メートル
4階 19.25平方メートル



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市天王寺区小橋町13番4号 天王寺ビル	
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： ☐ 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店舗・事務所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 保管開始日 平成 年 支部 平成 年()第 号 月 日	
敷地 (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

占有者および占有権原								
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	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 1階	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	平成28.10.4	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 80,000円	共益費・管理費：なし 消費税：別
	B	☐ 倉 ☐ 他	自 R6.10.4 至 R8.10.3	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 2階	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 3階	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 4階	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店		☐ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
		☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店		☐ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
		☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 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
(3枚目)

目的外土地の概況 (物件1 関係)		
所 在	大阪市天王寺区小橋町	
地 番	17番3	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	74.36平方メートル (☐ 全部 ☒ 約21.00平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)	
そ の 他 の 事 項	その他の事項のとおり	
☒ 関係人 (A ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書(判決正本)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占 有 開 始 時 期	昭和55年頃	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	昭和55年頃
	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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 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	毎年 180,000円 (毎年12月末日限り当年8月から翌年7月分の支払い)	
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 ☒ ある [大阪地方裁判所：令和7年(ワ)第1649号 ☐ 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・看板の表示 天王寺ビル、ラーメンときまる、サンケン(有)、債務者の前代表者の姓

2 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階はラーメン屋の店舗として、3階および4階は事務所として、それぞれ使用されていた。
(4) 2階については、玄関ドアが壊れており、何者かにより強引に開けられようとした形跡も認められ、解錠して内部を確認することが出来なかった。なお、2階の階段付近で異臭なども感じられなかった。建物図面、3階・4階を確認した結果および申立人代理人の陳述に照らせば、おそらく2階も事務所として使用されていたと思われる。
(5) 3階および4階では雨漏り跡が認められたほか、4階の階段付近では雨漏り等により天井および壁が崩落していた。
(6) 1階店舗のテントシートが道路にはみ出している。
(6) 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) 法務局に地積測量図は備え付けられていないため、公図および建物図面を参考に適宜概測したところ、形状は土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
(2) 目的建物の敷地となっている。
(3) 建築基準法上の道路に接している。

4 その他の状況について

- (1) 所有者に対し、目的外土地所有者に目的建物を収去して目的外土地の明け渡しを命じる旨の判決（大阪地方裁判所：令和7年(ワ)第1649号）がある。

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
■ A (目的外土地所有者) 代理人弁護士	1 Aによると、目的建物の2階では、かつて所有者代表者がピアノ教室を開いていた関係で、ピアノが置かれているそうです。 2 おそらく、4階は所有者が事務所として使用していたのではないかと思います。 3 2階ないし4階の事務所は、空き家です。
■ B (1階店舗賃借人)	1 特に夏は玄関先の下水の辺りから虫が出てくることがあります。また、シャッターが重くて開閉がしにくいです。さらに、外壁に落書きがされます。それ以外には、特に不具合はありません。 2 探してみましたが、手元には重要事項説明書しかなく、賃貸借契約書は見当たりませんでした。しかし、おそらく重要事項説明書どおりの内容で契約したのだと思います。 3 回答書には敷金・保証金として400,000円がある旨を記載していますが、これについては、契約時に50万円くらいを家主側に支払ったと記憶していたから記載しただけです。詳細は覚えていないので、重要事項説明書に礼金300,000円とあるのなら、支払ったのは礼金だと思います。 4 家賃については、月額80,000円と消費税ですが、ビルのオーナーからの請求書で83,160円になっていた月がありました。 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
(6枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、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、所有者および4枚目に記載の占有者が、店舗・事務所として使用・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9月18日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（目的外土地所有者）
令和7年9月19日 9:00 － 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年9月22日 9:30 － 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年9月22日 9:50 － 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年9月22日 10:00 － 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年9月24日 11:15 － 11:30	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年9月24日 15:45 － 15:55	移動中の車内	占有関係調査（申立代理人からの電話により聴取）
令和7年10月1日 14:30 － 14:40	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年10月2日 15:35 － 15:40	執行官室	占有関係調査（1階賃借人からの電話により聴取）
令和7年10月8日 15:25 － 16:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、申立債権者代理人・1階賃借人と面談

(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。

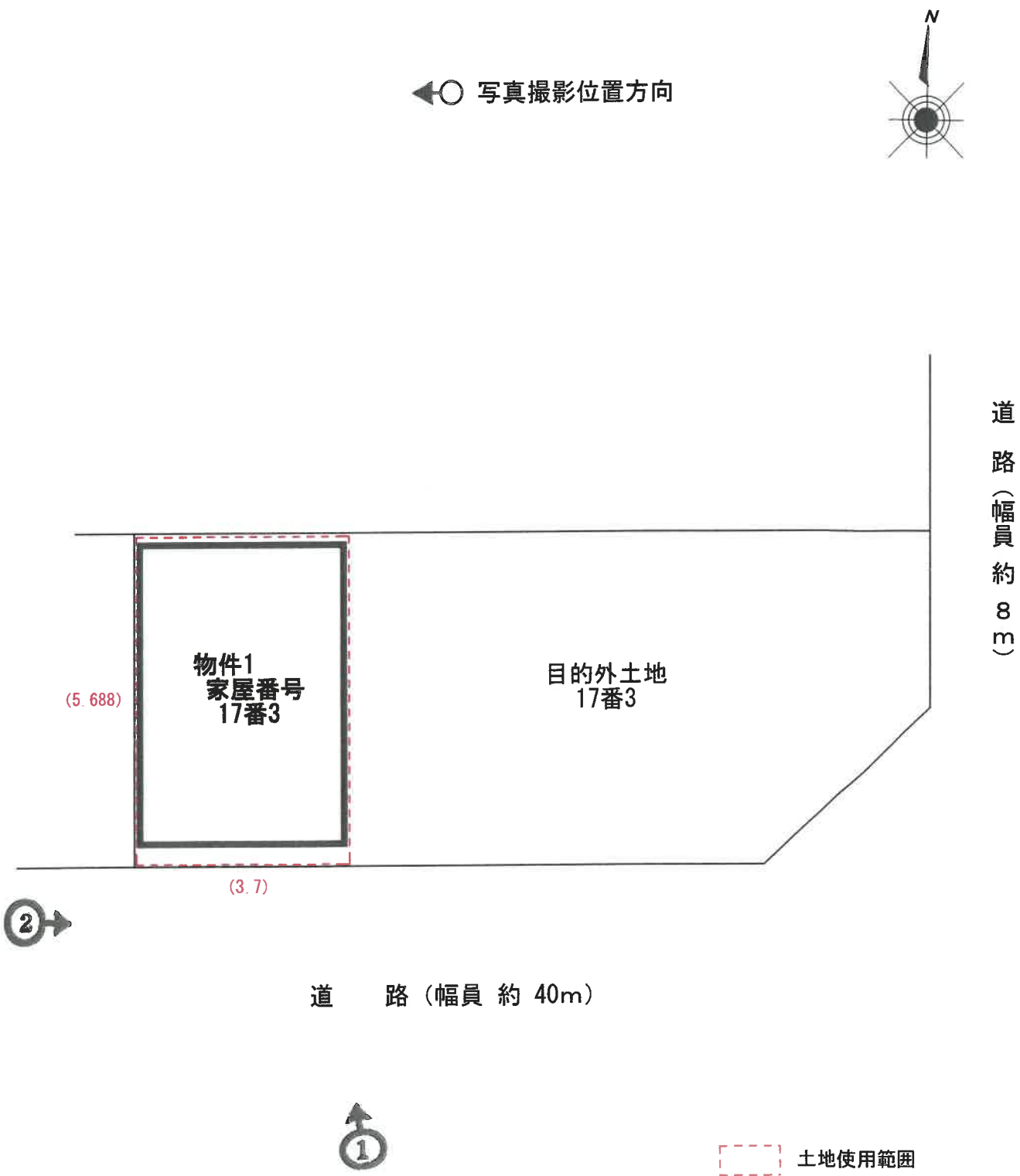
☒ 令和7年10月8日
目的物件のうち3階および4階は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
2階については、ドアが壊れていたため解錠することが出来なかった。

☐ 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
(8枚目)

土地建物位置関係図

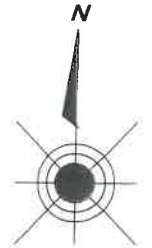
令和7年（又）第145号



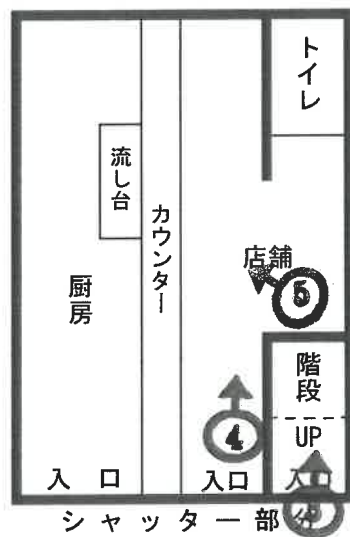
間取略図

令和7年（又）第145号

←○写真撮影位置方向



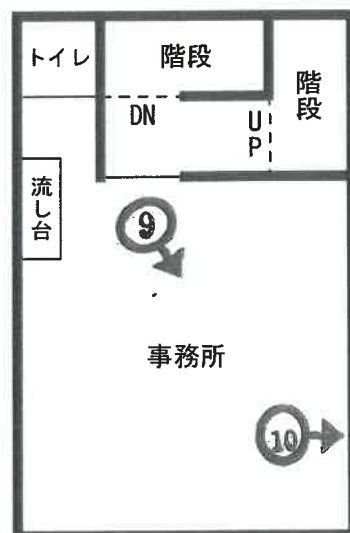
1階平面図



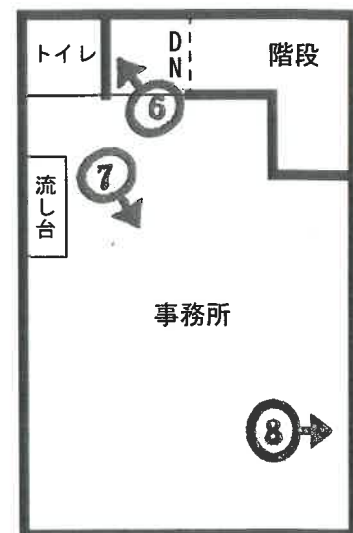
2階平面図



3階平面図



4階平面図



目的建物



①



②

テントシートが道路にはみ出している状況



③



④



⑤



⑥

天井や壁が崩落している状況

(13 枚目)



⑦



⑧

雨漏り跡の状況



⑨



⑩

雨漏り跡の状況

(15 枚目)

令和7年（又） 第145号

令和7年10月8日 現地調査

令和7年10月17日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

（場所の利益付建物、収益物件）

評価人 不動産鑑定士

北谷 奈穂子

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金 40,000円

- 1 物件1の価格は場所的・利益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
物件1の敷地 (目的外土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	大阪市天王寺区小橋町 17番3 宅地 74.36㎡	下記特記事項参照
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
物件1の敷地 (目的外土地)	・物件1の建物の敷地は、上記の土地の一部である。敷地の範囲について、概測により約21㎡と判定しこれを採用したが、正確には専門家による測量を要する。		
1	・目的建物については、建物収去明渡を命じる判決（令和7年（ワ）第1649号）により、敷地利用権の不存在が確定している（詳細については現況調査報告書を参照のこと）。評価時点において未だ執行されていないが、敷地利用権原が存しない建物としての評価を行う。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地（敷地）の概況及び利用状況等

位置・交通	大阪メトロ千日前線 鶴橋駅 西方 道路距離 約430m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗付共同住宅、店舗付事務所ビル、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	
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	600%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地「細工谷遺跡」
画地条件	規模	21.00㎡ (特記事項参照)
	形状	ほぼ長方形と推定(土地建物位置関係図参照)
	間口・奥行	間口約3.7m・奥行約5.7m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約40m府道(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	現況	店舗付事務所ビルの敷地
	東側	低層店舗
	西側	店舗付事務所ビル
	南側	府道
	北側	空地(共同住宅建築工事中)
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	目的外土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者名及び宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和35年頃にはすでに小規模住宅・店舗等の敷地として利用されていた。その後、昭和55年に目的建物が建築され、現在に至る。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、当該土地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的外土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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正式な(専門)調査を要する。	
特記事項	・物件1の建物の敷地は、土地：大阪市天王寺区小橋町17番3(地積74.36㎡)の一部である。敷地の範囲について、現地概測により約21㎡と判定し、これを採用した。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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）昭和55年4月17日新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼り、ALC板等
	内 壁	ビニールクロス、吹付塗装等
	天 井	化粧石膏ボード等
	床	Pタイル、カーペット等
	設 備	電気、ガス、給排水等
	その他	—
床面積（現況）	延 75.60㎡	
現況用途等	階 層	4 階建
	現況用途	店舗・事務所
	間取り	間取略図を参照のこと
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る。老朽化、機能的陳腐化が著しく、経済的な耐用年数を経過している。3, 4階事務所内では雨漏り跡が認められ、4階階段付近では雨漏り等により天井及び壁が崩落している箇所が存した。	
建物の利用状況	詳細については現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	・敷地利用権について、「第3 目的物件」特記事項参照のこと ・建築計画概要書はあるが、検査済証はない。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（敷地部分）

更地価格を算出し、これに必要な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 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
目的外土地	929,000	0.90	21.00	0.90	15,802,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 天王寺（府）5-5

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$1,170,000\text{円/㎡} \times 102.4/100 \times 100/100 \times 100/129 = 929,000\text{円/㎡}$$

◇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	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	1.07	1.10	1.10	1.29
		最寄駅距離+7	繁華性等+10	容積率等+10	

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	地積過小-10				

ウ 地積：概測数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、完了検査未了等を考慮した。

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	200,000	75.60	0.01	151,000

ウ 現価率

経過年数 約46年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

残価率 1%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1 - 0.01) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}46\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.01$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、管理状況が著しく劣ること等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

前記により求めた建物価格に敷地利用権等の価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
目的外 土地	15,802,000	0.10	場所的利益	1,580,000

※敷地利用権等割合については、建物収去明渡しまでの事実上の利用期間等を考慮の上査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	敷地利用権等価格 の加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア+イ
1	151,000	+ 1,580,000	1,731,000

Ⅱ 収益価格の試算

1. 賃貸借条件の概要（令和7年10月8日現在）

物件概要	用途：店舗・事務所		空室率
	賃貸戸数 4戸	入居戸数 1戸	約75%
家賃	月額支払賃料 80,000円／月		年額支払賃料 960,000円
保証金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月数 約0ヶ月		対支払家賃月数 約0ヶ月

空室率：空室戸数/総賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

2. 収益価格の査定

判決（令和7年（ワ）第1649号）により建物収去明渡義務が確定しているため、買受人が収益物件として継続的に運用することは困難と判断し、価値無しと査定した。

Ⅲ 評価額の決定

Ⅰ、Ⅱより次の通り調整後の価額を求め、これに必要に応じて市場性修正率等乗じ、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	その他の 控除減価 (円) エ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ÷エ)
1	1,731,000	0.03	0.70	0	40,000

ア 調整の理由：収益物件としては価値無しと判断し、積算価格を標準として査定した。

イ 市場性修正率：築年数及び構造に鑑みアスベスト含有形成材の使用可能性が存すること、老朽化の著しい建物であり継続使用するには修繕費等が嵩むこと等による市場性減価▲70%、建物収去明渡し義務が確定していることによる市場性減価▲90%を考慮して、上記修正率を認めた。 $0.3 \times 0.1 \div 0.03$

ウ 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の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

エ その他の控除減価：特に無い。

第6 参考価格資料

1 地価調査 天王寺（府）5-5

所 在 : 大阪市天王寺区上汐3丁目8番19「上汐3-8-24」
価 格 : 1,170,000円／m²
位 置 : 大阪メトロ谷町線 谷町九丁目駅 南方 約80m（道路距離）
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 69m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 50m 府道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%, 容積率800%）、防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 : 1,557,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上
(No. 25-33)

附 属 資 料

物 件 目 録

1 所 在 大阪市天王寺区小橋町17番地3

家屋 番号 17番3

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

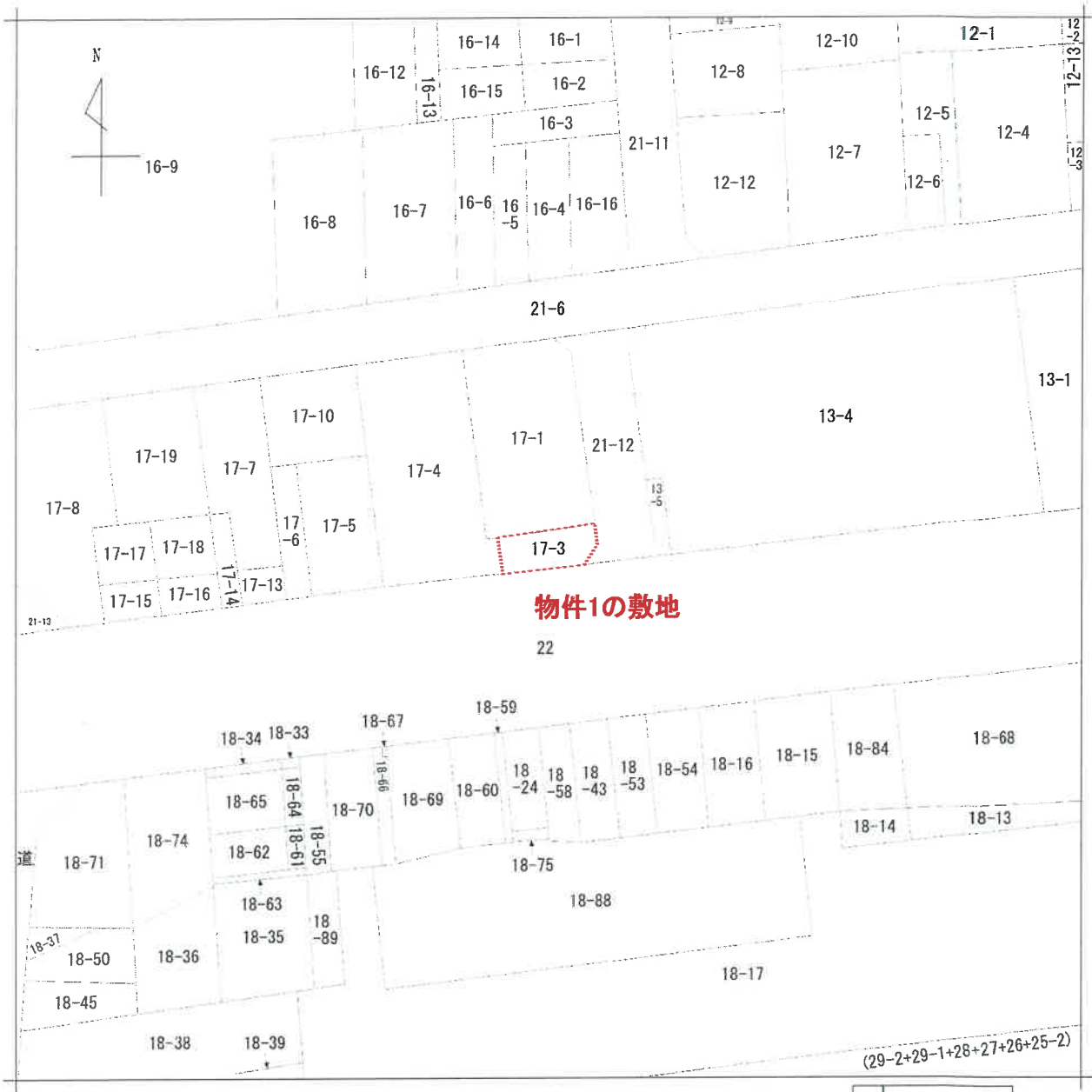
床 面 積	1階	17.85平方メートル
	2階	19.25平方メートル
	3階	19.25平方メートル
	4階	19.25平方メートル



4



表示年月日：2025/09/24



地番区域見出
小橋町

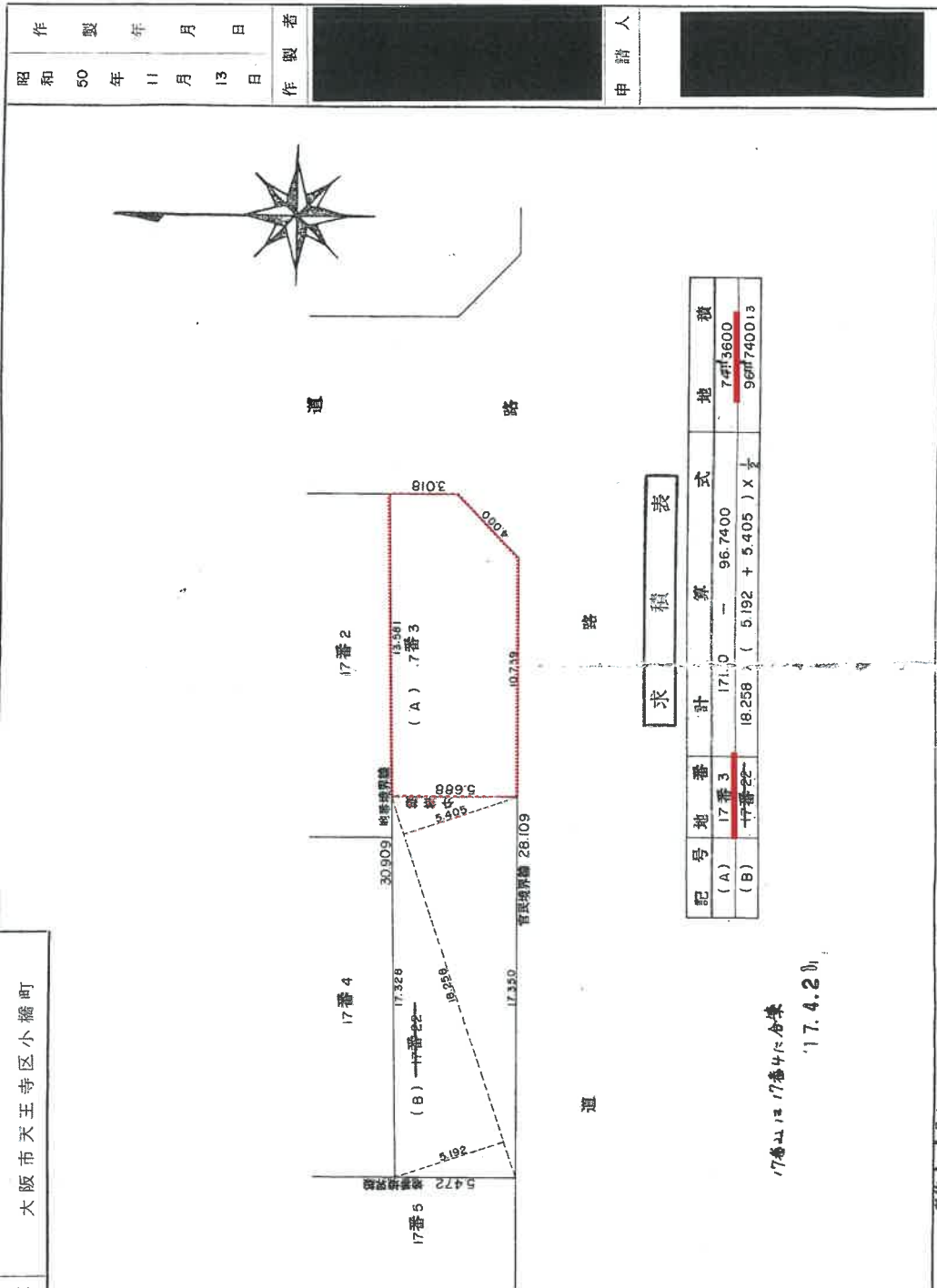
請求部	所在	大阪市天王寺区小橋町				地番	17番3			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成17年4月21日

前17-3後17-3新17-3
-22 -4

883

地番	(A) 17番3	(B) 17番22
土地の所在	大阪市天王寺区小橋町	



求積表

記号地番	計	算式	地積
(A) 17番3	171.0	-	7,400
(B) 17番22	18,258	$(5,192 + 5,405) \times \frac{1}{2}$	96,740.13

17番22は17番4に合算

17.4.20

縮尺 1/200

登記年月日：昭和55年4月25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管轄)
令和7年7月23日 大阪法務局北出張所

48899 各階平面図

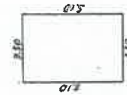
建物図面 4.25
各階平面図

17-3-巻

家屋番号

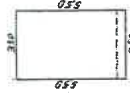
建物の所在
大阪市天王寺区小橋町七番地参

1 階



$$5.10 \times 3.50 = 17.8500 \text{ m}^2$$

2.階～4 階
(各階同型)



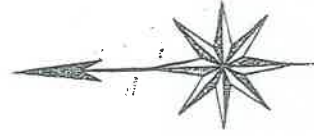
$$5.50 \times 3.50 = 19.2500 \text{ m}^2$$

17-4

17-2

17-22 (主)

17-3



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺

和55年4月24日(作製)

縮尺 1/500

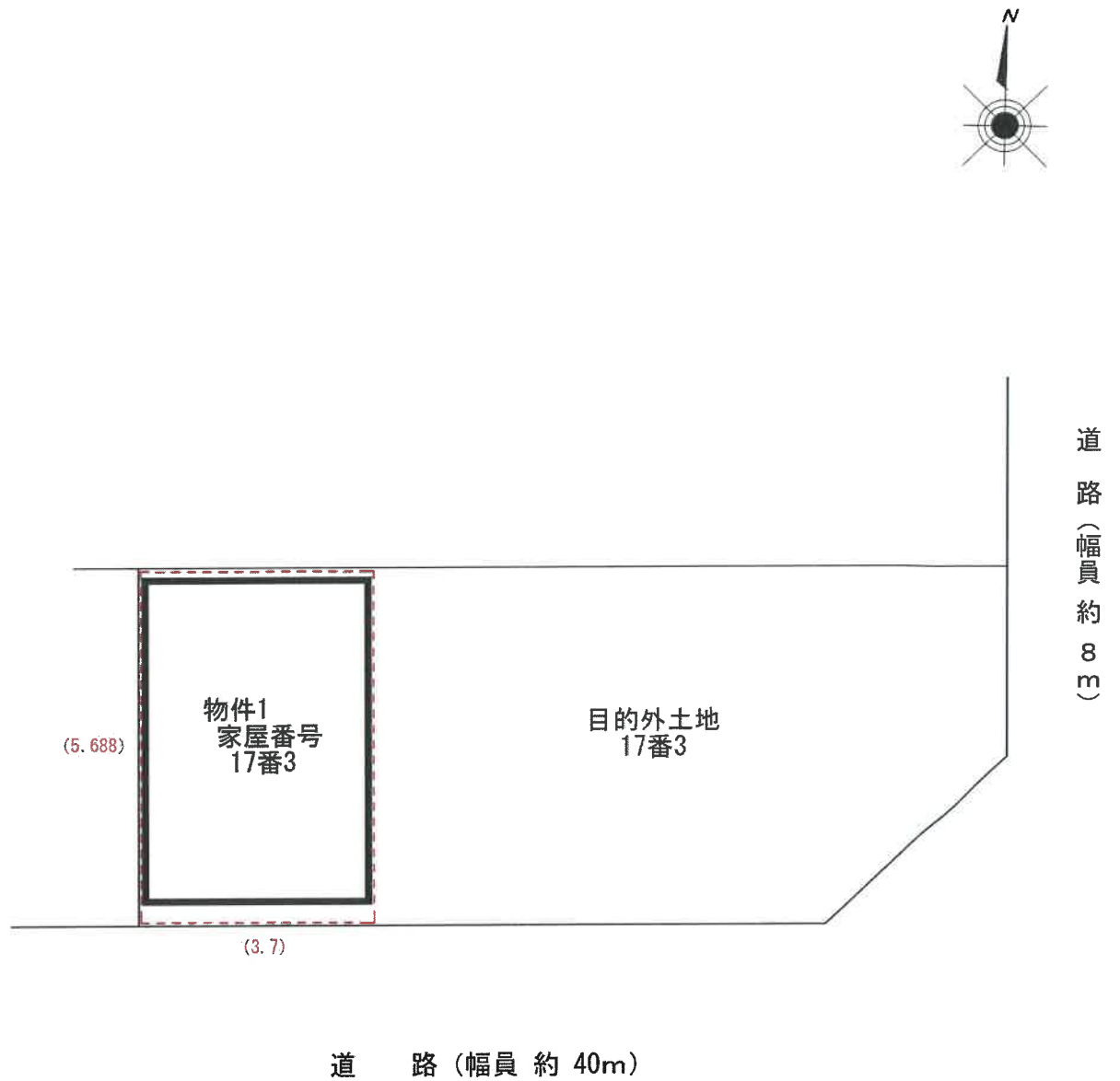
(大阪土地家屋調査士会)

附属資料No.4

建物図面

A4判に縮小

請求番号：22-1

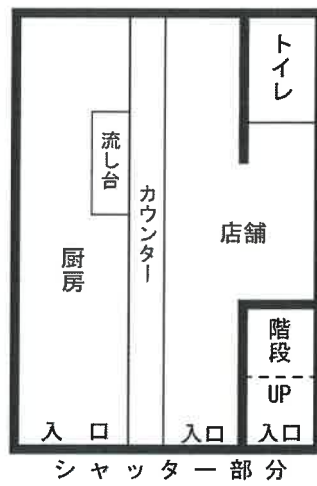


 土地使用範囲

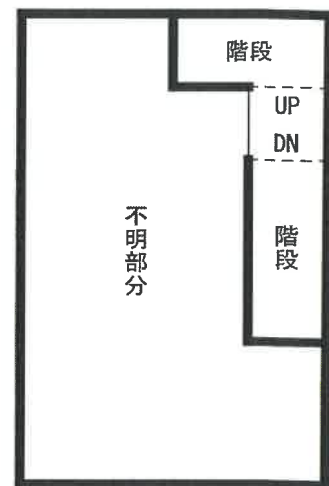
(単位：約m)



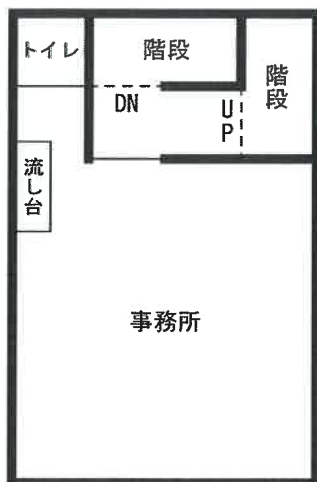
1階平面図



2階平面図



3階平面図



4階平面図

