

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。

※該当する口を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けの申出をする陳述者ではありません。			
☐ 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 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、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)。

※該当する口を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、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)

※該当する口を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	住 所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	住 所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏 名		
3	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	住 所	〒 -	
	(フリガナ)		
4	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	住 所	〒 -	

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 8年 1月28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 8年 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月 3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 8年 3月19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 8年 1月28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）
1～3	2,720,000 2,176,000	一括	544,000	32,508	9,249
1	40,000				
2	2,200,000				
3	480,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目

地 番 16番5

地 目 宅地

地 積 111.27平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分50分の3

共有者 B 持分100分の3

共有者 C 持分100分の3

2 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目

地 番 16番1

地 目 宅地

地 積 68.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

3 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目16番地1

家屋 番号 16番1の3

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 55.58平方メートル

2階 57.09平方メートル

所有者 D

物 件 明 細 書

令和 7年12月11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1～3】

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】

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

1 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目

地 番 16番5

地 目 宅地

地 積 111.27平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分50分の3

共有者 B 持分100分の3

共有者 C 持分100分の3

2 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目

地 番 16番1

地 目 宅地

地 積 68.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

3 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目16番地1

家屋 番号 16番1の3

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 55.58平方メートル

2階 57.09平方メートル

所有者 D



令和 7年(ケ)第 282号
令和 7年10月 2日受理
令和 年 月 日提出
7.11.14

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 大阪市西淀川区姫島六丁目

地 番 16番5

地 目 宅地

地 積 111.27平方メートル

共有者 A 持分50分の3

共有者 B 持分100分の3

共有者 C 持分100分の3

2 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目

地 番 16番1

地 目 宅地

地 積 68.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

3 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目16番地1

家屋 番号 16番1の3

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 55.58平方メートル

2階 57.09平方メートル

所有者 D



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市西淀川区姫島6丁目7番5号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 雑種地（物件1） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件1） ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり（物件2） ☐ 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3		
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 ☐ ある 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工場・居宅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 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	☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (D) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成3年8月28日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 (A、B、C) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等		
		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
Aは、債務者の占有開始時に債務者の業務に従事しており、物件2の使用に関して契約や地代の授受はなかったと陳述している。占有開始時の債務者の代表者と物件2の所有者が同一人であったことから黙示的に使用貸借が成立したものと思料する。なお、現在の債務者の代表者は、Bである。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、物件1が隣接地の通路として使用され（建築基準法上の道路ではない）、物件2が目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地は、物件1は南東側が建築基準法上の道路に接面するが、物件2は建築基準法上の道路に接面しない。
- (4) 物件1の北西部分に地番16番6の地上建物が越境している。

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。なお、屋上に塔屋が存在する。
- (2) 目的建物は、外壁に亀裂が複数見られ、内部は、2階の天井部分が腐食して崩落している部分が多数見られるなど損傷が進んでいるものと思料する。なお、存置された動産によって目視できない部分が多数ある。
- (3) 目的建物の1階は、切削加工機器やホイストクレーンが設置されているほか、部品等の動産が存置されている。機器等の設置状況は間取略図及び別添写真のとおりであり、機器等目録記載の内容は機器のプレート等に表示されたものである。
- (4) 目的建物の2階は、タンスやテーブル等の雑多な生活用品が存置されている。

4 B及びCに対し、照会書を送付したが回答は得られていない。なお、Bは、債務者である法人の代表者であり、目的建物内の機械等についての情報は得られていない。

5 物件1は、持分の売却である。

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

機器等目録

記号	メーカー	型 式	備 考
A	K I R A	K R T G - 5 4 0	
B	株式会社山崎技研	Y Z - 8 N C	
C	E N S H U	E N S H U - S E V	リース物件の表示あり
D	T A K I S A W A	T A L - 4 6 0	リース物件の表示あり
E	T A K I S A W A	T A L - 5 6 0	リース物件の表示あり
F	N A K A M U R A	不明	
G	不明	不明	ホイストクレーン

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A	目的建物は、数年前から誰も使用していません。 債務者は、私の夫が代表者を務めていた会社であり、私も一緒に働いていました。債務者が物件2を使用するにあたり、夫が所有する土地だったことから契約や賃料の支払ということはありませんでした。 債務者の事業は、夫が亡くなってから息子であるBが引き継ぎましたが数年前に止めています。 目的建物の1階にある機械について、導入時期等を含めて詳細は覚えていません。Bが機械を使っていたことから、今でも動くと思います。 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

(調査の経過用)

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10月3日 9:10 - 9:20	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年10月3日 9:25 - 9:30	西淀川区姫島5丁目	Aと面談
令和7年10月3日 10:10 - 10:15	梅田市税事務所	課税調査
令和7年10月3日 10:30 - 10:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年10月6日 9:45 - 9:50	大阪市役所	物件確認
令和7年10月6日 0:00 - 0:00	執行官室	所有者照会（B・C、郵送）
令和7年10月14日 9:55 - 10:00	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年10月24日 13:00 - 13:40	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、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

登記年月日：昭和41年2月24日

公用

20733

新6-1~16-12

積測量図

16

16
15
14
13
12
11

土地の所在 大阪市西淀川区延喜寺町本町

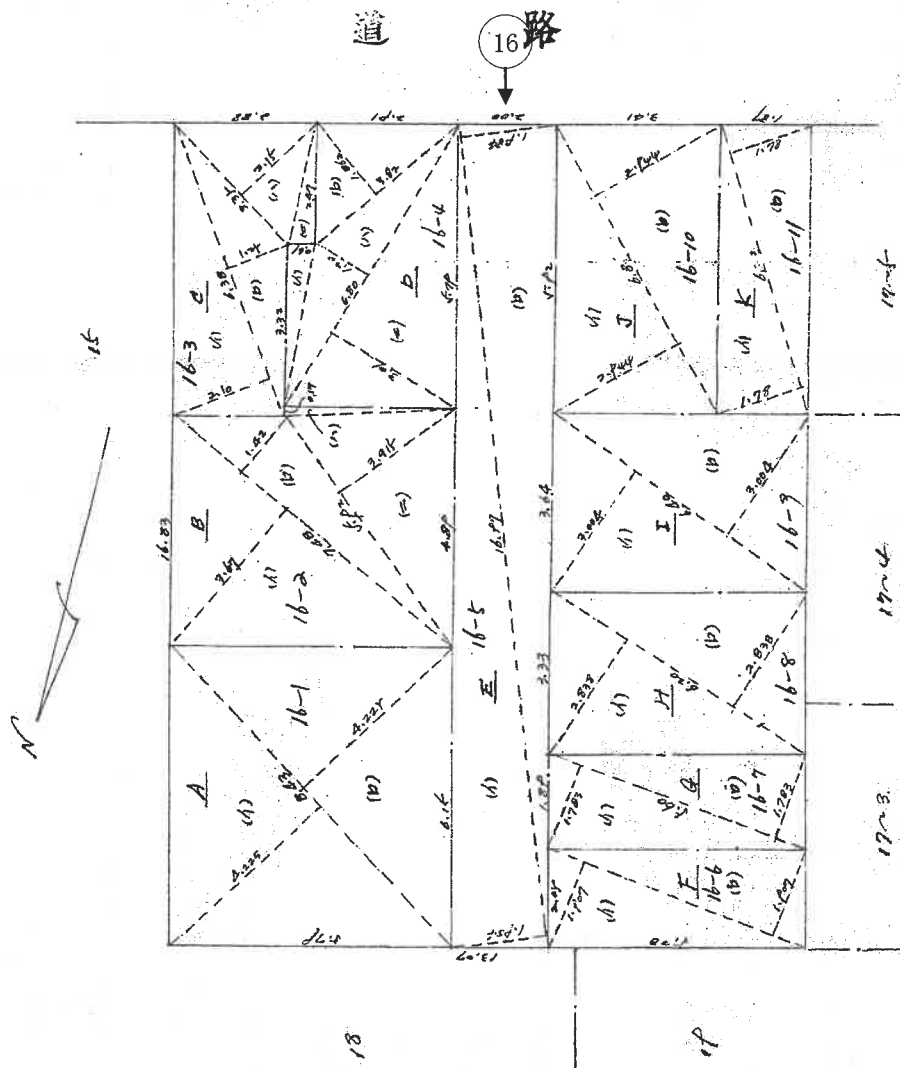
延喜寺丁目

作製年月日
昭和41年2月14日

申請人

求積表

A 140	$3.45 \times (1.2 + 1.4) = 4.1233$
= 除	35.76
B 140	$6.38 \times (2.10 + 1.25) = 21.373$
= 除	0.578
C 140	$3.52 \times 0.117 = 0.41184$
= 除	17.198
D 140	$5.12 \times 3.915 = 20.0448$
= 除	55.868
E 140	$6.38 \times (2.10 + 2.14) = 21.373$
= 除	7.202
F 140	$3.35 \times 2.15 = 7.2025$
= 除	1.506
G 140	$2.47 \times 0.61 = 1.5067$
= 除	30.081
H 140	$3.32 \times 0.61 = 2.0252$
= 除	15.504
I 140	$3.82 \times 1.862 = 7.112$
= 除	28.628
J 140	$6.80 \times (3.01 + 1.00) = 28.628$
= 除	39.765
K 140	$16.97 \times 1.984 = 33.66$
= 除	18.888
L 140	$5.68 \times (1.97 + 1.907) = 21.663$
= 除	10.583
M 140	$5.60 \times (1.183 + 1.183) = 13.464$
= 除	9.18
N 140	$6.20 \times (2.838 + 2.838) = 35.191$
= 除	17.59
O 140	$6.40 \times (3.004 + 3.004) = 38.451$
= 除	19.22
P 140	$6.36 \times (2.444 + 2.444) = 40.398$
= 除	20.719
Q 140	$6.22 \times (1.78 + 1.78) = 22.143$
= 除	11.07
合計	220.700



(写真撮影場所・方向)

縮尺 1/200 (90%)

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。

令和7年10月3日

大阪法務局北出張所

登記官

登記年月日：平成30年8月20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。
令和7年10月3日 大阪法務局北出張所

登記官

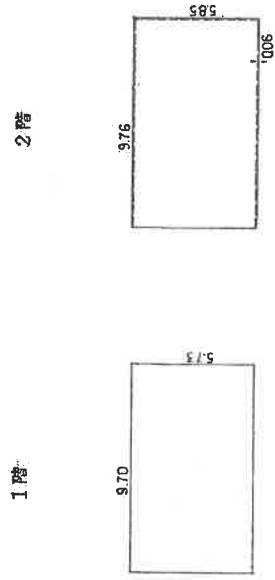
(9枚目)

257433 各階平面図

H3、8、20 建物図面
各階平面図

家屋番号 16-1-3

建物の所在 大阪市西淀川区姫島6丁目16番地1



1階 求積			
9.70	x	5.73	= 55.5810
			床面積 55.58㎡
2階 求積			
9.76	x	5.85	= 57.0960
			床面積 57.09㎡

(← 写真撮影場所・方向)

作製者

土地家屋調査士

申請人



縮尺 1/250M

3 年 8 月 1 日 (作製)



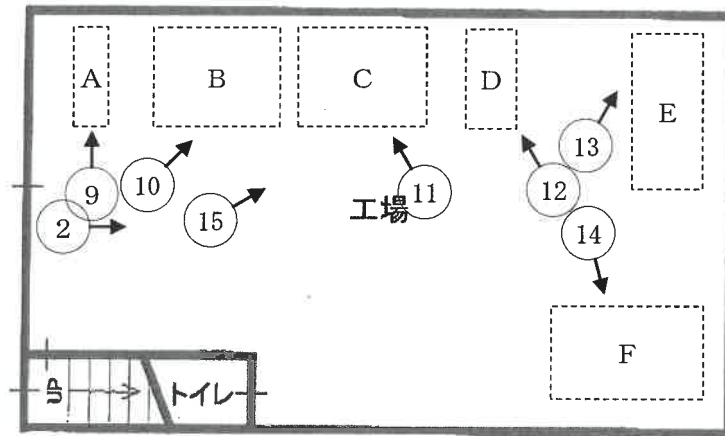
縮尺 1/500M

(大阪土地家屋調査士会)

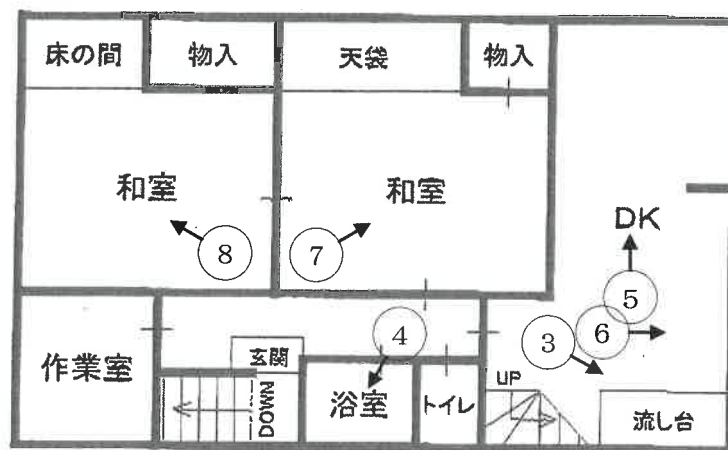
A 4版に縮小

請求番号：18-9

1 階



2 階



(◀○ 写真撮影場所・方向)



1

目的建物



2



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5



1 6

令和 7 年 (ケ) 第282号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年11月5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

小 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,720,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 40,000円
物件 2	金 2,200,000円
物件 3	金 480,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
3	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」欄参照
番号	特 記 事 項		
1, 2	◇利用現況について ・物件1の登記地目は「宅地」であるが、現況はほとんどの部分が通路状に舗装され、共有通路として利用されていた。 - 南西向かいの建物の一部が、物件1上に建っていた。 ・物件2は、物件3建物の敷地として主に利用されていた。 ◇筆界について 物件1、2ともに、筆界標等がほとんど見当たらず、筆界が不明瞭であった。 現況は地積測量図の記載と概ね一致したが、詳細については別途専門家による調査が必要なものと思料する。		
3	◇土地利用権について 現況調査報告書記載のとおり。		

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 (別添「位置図」参照)	福 駅 北東方 道路距離 約680m
付近の状況	小規模の事業所やハイツ、一般住宅等が混在する地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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)	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
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、水害ハザードマップ浸水想定区域
画地条件 <現況宅地部分>	規 模	68.23m ² ※他、共有通路部分111.27m ² 。
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口 (南西側) 約 6.4 m , 奥行 約 10.5 m
	高 低 差 等	概ね等高接面
接面道路の状況	南 西 側	幅員約 3.6 m 共有通路 (建築基準法上の道路ではない)
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	工場・居宅
	北 西 側	住宅等
	南 西 側	通路
	南 東 側	事業所
	北 東 側	駐車場
供給処理施設	上 水 道	あり …私設管
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり (処理区域内) …私設管
	(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、通常の費用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	土地の閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は工場の敷地等であったと見られる。 土地上の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。また、周辺には特定施設地は存しない。 以上より、本件土地は土壌汚染の可能性が否定できない。 なお、土壌汚染の有無及びその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	◇接道について 物件1 (共有通路) は建築基準法上の道路ではない。 物件1は、南東側で幅員約8mの市道 (建築基準法第42条1項1号) に接面している。 ◇再建築性等について 物件2土地は、単体では建築基準法上の道路に接道していないため、原則として土地上に建物の建築等を行えない土地である。	

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) 昭和45年9月1日 新築
	経過年数	約55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	モルタルリシン吹付 等
	内 壁	C B、クロス、板張り 等
	天 井	吹付材、板張り、化粧板 等
	床	コンクリート打放し、フローリング、畳 等
	設 備	トイレ、風呂、流し台 等
	その他	塔屋 等
床面積（現況）	延 112.67㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	工場・居宅
	間取り	1F：工場 、 2F：居宅（2DK）等
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	不良 ※主に以下の損耗等が見られた。 ・外壁に多数のクラック。 ・工場機械や工具、部品等が複数と、ホイストクレーンが残置されていた。いずれも長期間使用されていないように見え、工場機械等はほとんどが錆びていた。 ・家具等の動産が複数残置されていた。 ・2階で雨漏り跡が散見され、室内の至る所で損傷やカビの発生が見られた。特にDK部分の内天井は崩落していた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇アスベストの使用可能性 目視調査の結果、1階天井に吹付材が使用されているように見えた。アスベスト流通量の多い時期に建築されており、使用可能性は否定できない。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。 ◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)される前に建築された建物。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 築年が古いため詳細不明 ◇その他 ・ 登記面積に算入されていない塔屋があった。 ・ 工場機械やクレーン等については、いずれも外観上価値は認められなかった。詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。 ・ その他の事項についてはP.2「特記事項」欄参照。	

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土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ×持分)
1 (通路部分)	(158,000円× 5%) 7,900	—	111.27	—	持分 3 / 25 105,000
2 (宅地部分)	158,000	0.72	68.23	0.90	6,986,000

※通路部分価格は、更地価格の5%と査定した。

なお、南西向かいの建物の一部が、当該通路土地上に建っている点も考慮して査定。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪西淀川-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $177,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.5/100 \times 100/101 \times 100/114 = 158,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.10	1.00	1.14

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	0.70	0.72

※接面・方位：方位 1.03 (相乗積)

※その他：建築基準法上の道路に直接接道していない 0.70

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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 [主である建物]	200,000	112.67	0.03	676,000

ウ 現価率

経過年数 約55年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数55年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.5)
= 0.03

※観察減価は、維持管理の状態や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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
2 (宅地)	6,986,000	0.10	場所的利益	699,000
合計				699,000

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 (通路)	105,000	—	—	0.50	0.70	—	40,000
2 (宅地)	6,986,000	-699,000	—	0.50	0.70	—	2,200,000
3	676,000	+699,000	1.00	0.50	0.70	0	480,000
一括価格 (合計)							2,720,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト使用可能性、土壌汚染可能性、再建築が困難である点、工場機械等の残置物がある点等を特に考慮し、上記のとおり判定した。

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 大阪西淀川-6

所 在 : 大阪市西淀川区姫島六丁目12番70 「姫島6-6-19」
価 格 : 177,000円/㎡
位 置 : 阪神なんば線 福 駅 北東方 約650m (道路距離)
価格時点 : 令和 7 年1月1日
地 積 : 73㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西 8 m 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 : 小規模一般住宅と中小工場等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年)

物件1 : 0円 (公共用道路に準ずる道路として評価)…全体評価額、持分3/25
物件2 : 4,566,000円
物件3 : 1,561,000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 間取略図

(鑑第 R07 - 042)
以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目

地 番 16番5

地 目 宅地

地 積 111.27平方メートル

共有者 A 持分50分の3

共有者 B 持分100分の3

共有者 C 持分100分の3

2 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目

地 番 16番1

地 目 宅地

地 積 68.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

3 所 在 大阪市西淀川区姫島六丁目16番地1

家屋 番号 16番1の3

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

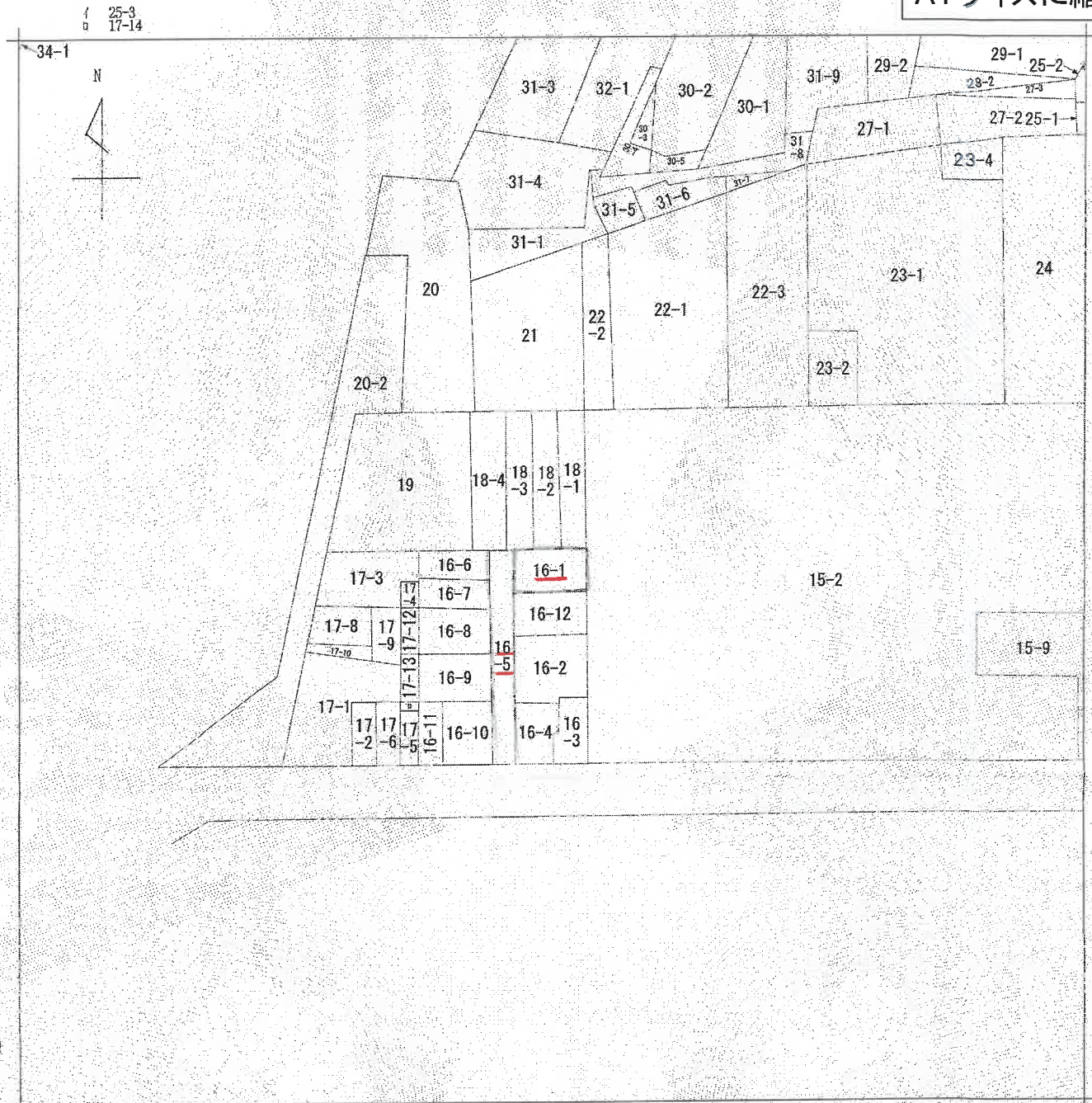
床 面 積 1階 55.58平方メートル

2階 57.09平方メートル

所有者 D







(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。

地番区域見出し

姫島6丁目

A 姫島6丁目

請求部	所在	大阪市西淀川区姫島六丁目				地番	16番1			
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6月12日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号: 44-1
(1/1)

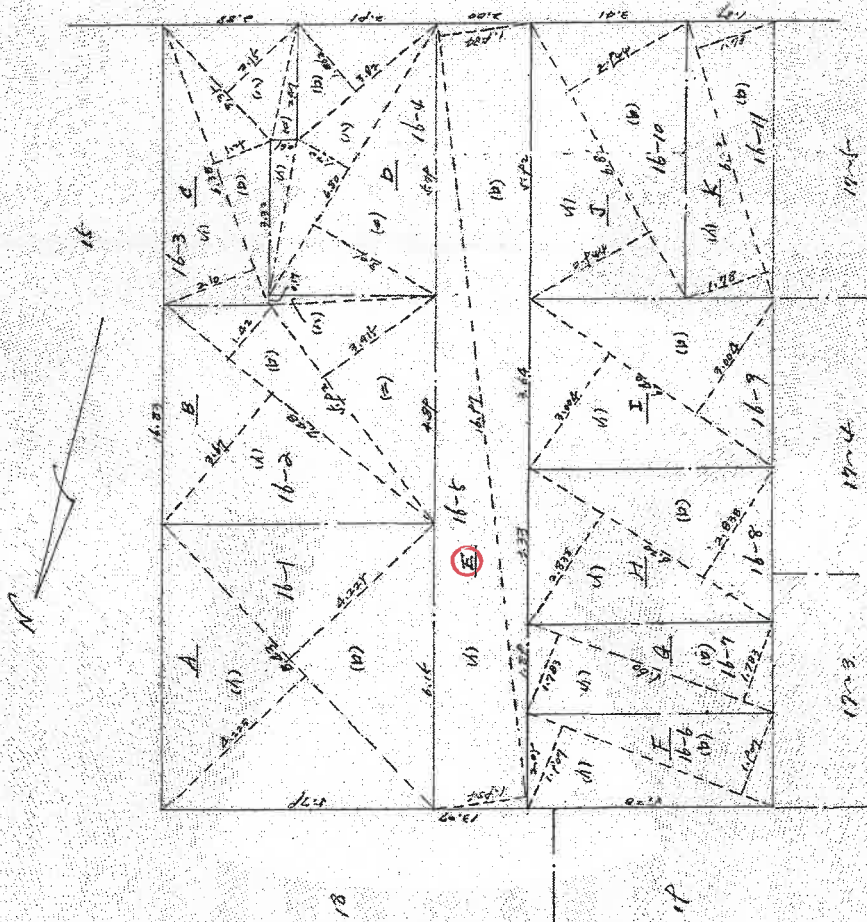
登記年月日：昭和41年2月24日

207335

第16-1~16-12地

地番	16-1	16-2	16-3	16-4	16-5	16-6	16-7	16-8	16-9	16-10	16-11	16-12
土地の所在	大阪府堺市東区玉造町八丁目											

如通5丁目



縮尺 1/200 (381)

作製年月日 昭和41年2月24日 申請人

面積	8.45 (4.07+4.38) = 8.45	35.61
16-1	6.38 (2.10+4.28) = 6.38	21.313
16-2	3.52 (0.11+6.93) = 3.52	9.590
16-3	5.75 (2.07+9.43) = 5.75	17.198
16-4	6.38 (2.10+4.28) = 6.38	21.313
16-5	3.35 (2.15+4.55) = 3.35	7.202
16-6	2.47 (0.61+4.33) = 2.47	1.566
16-7	3.32 (0.61+6.03) = 3.32	30.081
16-8	3.82 (1.66+6.00) = 3.82	2.005
16-9	6.80 (3.01+10.59) = 6.80	25.633
16-10	16.47 (4.98+17.96) = 16.47	37.745
16-11	5.68 (1.97+9.39) = 5.68	18.888
16-12	5.60 (1.83+9.37) = 5.60	32.66
16-13	6.40 (3.00+9.80) = 6.40	21.463
16-14	6.20 (2.83+9.57) = 6.20	10.533
16-15	6.40 (3.00+9.80) = 6.40	9.18
16-16	6.40 (3.00+9.80) = 6.40	17.59
16-17	6.36 (2.94+9.78) = 6.36	38.451
16-18	6.36 (2.94+9.78) = 6.36	19.42
16-19	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	40.398
16-20	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	20.19
16-21	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-22	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-23	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-24	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-25	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-26	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-27	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-28	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-29	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-30	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-31	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-32	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-33	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-34	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-35	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-36	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-37	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-38	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-39	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-40	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-41	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-42	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-43	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-44	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-45	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-46	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-47	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-48	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-49	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-50	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-51	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-52	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-53	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-54	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-55	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-56	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-57	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-58	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-59	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-60	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-61	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-62	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-63	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-64	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-65	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-66	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-67	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-68	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-69	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-70	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-71	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-72	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-73	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-74	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-75	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-76	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-77	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-78	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-79	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-80	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-81	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-82	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-83	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-84	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-85	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-86	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-87	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-88	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-89	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-90	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-91	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-92	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-93	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-94	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-95	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-96	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-97	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-98	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07
16-99	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	22.143
16-100	6.22 (1.78+10.66) = 6.22	11.07

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
令和7年6月12日 大阪法務局北出事務所

登記官

登記年月日：昭和41年10月14日

地番 207334 外新

地番	16番
土地の所在	大阪市西成区西成町4丁目

延島6丁目

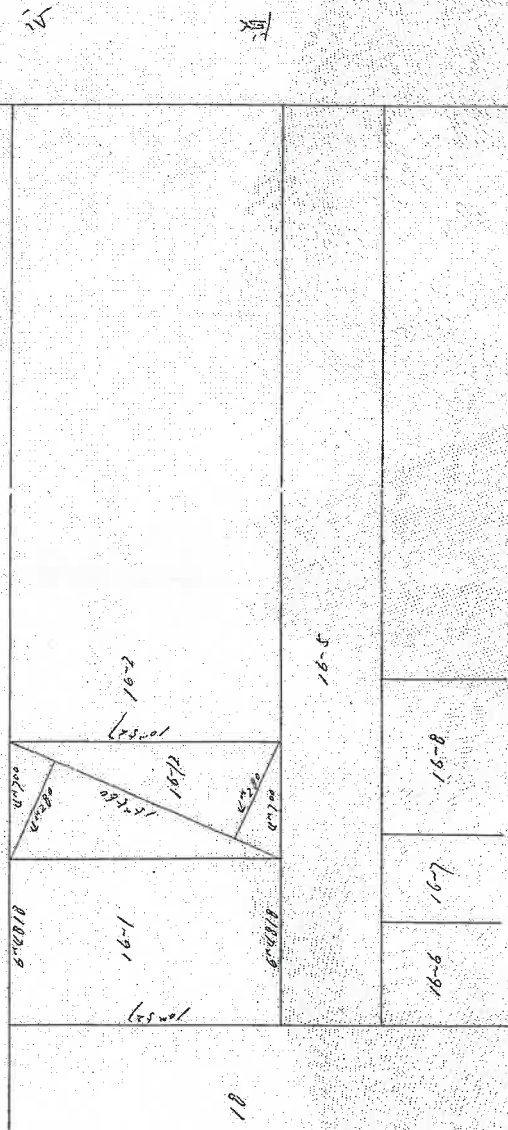
地積測量図

4-10.14

昭和41年10月14日	作製年月日
昭和41年10月14日	作製年々々々々日
作製者	申請人

$$\frac{15.160 \times (42.90 + 42.90) \div 2 = 47.160}{16番12求積}$$

$$\frac{117.0071 - 47.160 = 69.8471}{16番12求積}$$



(全圖土地家屋調査士会連合会川紙)

縮尺 1/200

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。
令和7年6月12日 大阪法務局北出事務所

登記官

登記年月日：平成3年8月20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。
令和7年6月12日 大阪法務局北出事務所

257433

各階平面図

H3.8.20

建物図面
各階平面図

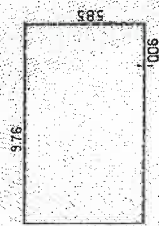
家屋番号 16-1-3

建物の所在 大阪市西淀川区姫島6丁目16番地1

1階



2階



1階 永続

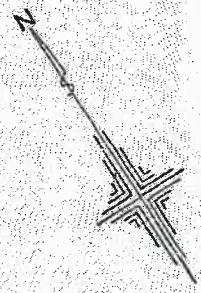
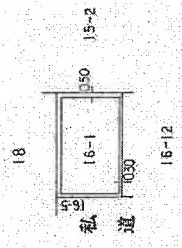
9.70 x 5.73 = 55.5810

床面積 55.58㎡

2階 求積

9.76 x 5.85 = 57.0960

床面積 57.09㎡



作製者



申請人

縮尺 1/250M

3年8月1日(作製)

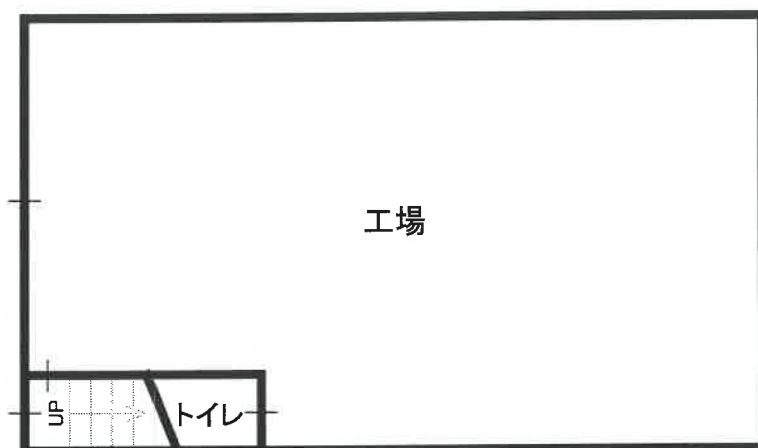
縮尺

縮尺 1/500M

(大阪土地家屋調査士会)

間取略図

1 階



2 階

