

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
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
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 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、買受申出人が法定代理人である場合(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□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
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)	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、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□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	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日
	住所
	(フリガナ)
	氏名
3	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	住所
	(フリガナ)
4	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	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。
- 役員会(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(代表者を含む)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 2月19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 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月23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 4月 6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 2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。	



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	1,590,000 1,272,000		318,000	17,906	3,837



物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区新今里四丁目13番地1、7番地

家屋 番号 13番1の11

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 112.28平方メートル
2階 86.41平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

株式会社タカが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番13番1及び7番、合計地積3961.61平方メートルの一部、所有者B、C、D）につき借地権（賃借権）が存する。

上記借地権につき争いあり。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 大阪市生野区新今里四丁目13番地1、7番地

家屋 番号 13番1の11

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 112.28平方メートル
2階 86.41平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫



令和 7年（ケ）第295号
令和 7年 9月26日受理
令和 年 月 日提出
7.11.25

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 大阪市生野区新今里四丁目13番地1、7番地

家屋 番号 13番1の11

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 112.28平方メートル
2階 86.41平方メートル



不動産の表示	物件目録のとおり				
住居表示	大阪市生野区新今里四丁目3番6号				
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：居宅、倉庫 ☐ 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住居、倉庫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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
剪文 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1 関係)

占有範囲	■全部 □		
占有者	□債務者 ■株式会社タカ (以下「タカ」という)		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫 □		
■関係人(■A(所有者の代表者))の陳述／■提示文書(事業用賃貸借契約書(事務所)、領収証、通い帳)の要旨			
占有権原	■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	令和5年7月31日		
最初の契約等	契約日	令和5年7月25日	
	期間	令和5年7月31日から ■令和10年6月30日まで □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	
契約等	貸主	■所有者 □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	毎月 70,000円 (消費税込み、毎月末日限り翌月分支払い) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない ■ある (■敷金 1,680,000円 ■保証金 210,000円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他	その他の事項のとおり		
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		

(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	大阪市生野区新今里四丁目	
地 番	13番1、7番	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	13番1：2830.77平方メートル、7番：1130.84平方メートル のうち約151.71平方メートル (以下「敷地部分」という)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B、C、D)	
そ の 他 の 事 項	その他の事項のとおり	
■関係人 (A(賃借人(建物所有者)の代表者)) の陳述 / ■提示文書(土地賃貸借契約書)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	令和4年11月25日	
最 初 の 契 約 日	平成20年6月10日	
契 約 等 期 間	平成20年3月4日から ☒ 平成40 (2028) 年3月3日まで ☐ 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	毎月 45,900円 (毎月末限り翌月分支払い)	
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5年12月以降円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 () 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号	
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) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的建物の現況について

- (1) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
- (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (3) 目的建物1階の北側は倉庫として使用されており、その余の部分は住居として使用されていた。
- (4) 全体的に、床の撓みを感じられたほか、傾斜を感じられた。また、外壁の水道管から水が漏れているなど、設備が破損しているものがあった。
- (5) 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) 形状・地積は、法務局に地積測量図は備え付けられていないが、公図および建物図面を参考に適宜概測したところ土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- (2) 13番1土地と7番1土地は、一体として目的建物の敷地となっているが、目的建物が両土地に跨って建てられているため、具体的な敷地部分の面積については判然としない。
- (3) 接面道路は、建築基準法上の道路である。

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 (建物所有者の代表者)	1 私は、目的建物の所有者である株式会社タイガー（以下「タイガー」という）の代表者です。 2 タイガーは、目的建物をタカに貸しており、今は倉庫として使われていると思います。倉庫部分では多少人の出入りがあると思いますが、住居部分は誰も住んでおらず空き家です。なお、タカの代表者は私の親族です。賃料も貰っています。 3 目的建物の占有権原については、Eから目的建物をタイガーが譲り受け、併せて賃借権も譲り受けたのです。賃借権の譲渡に関する承認は、交渉中で未だ受けてはいません。家賃については、当初は支払っていましたが、今は支払っていません。 【提示文書】 事業用賃貸借契約書(事務所)、借地権付き建物売買契約書、賃貸借契約書(抜粋)、普通借地権設定契約書、賃貸決済金明細書、領収証、振込受付書、土地賃貸借契約証2通、地所賃借証書、領収証3通、通い帳
■ B、C、D (目的外土地の共有者：回答書)	1 私たちは、目的建物の敷地である目的外土地（以下「敷地」という）の共有者である。 2 私たちは敷地を相続により取得したが、敷地をタイガーに貸したことはない。元々は目的建物の前所有者のEに貸していたが、Eが我々の承諾を得ることなく目的建物をタイガーに譲渡した。賃借権の譲渡承認を求められたが、承認条件を巡って争いが生じ、令和5年11月までの地代は事実上支払われていたものの、令和5年12月分以降は未払いとなっている。権利関係をきちんと整理しなくてはと思っていた矢先に今回の競売が申し立てられた。 3 敷地については、法的にはBがEに賃貸したままの状態であり、Eおよびタイガーに対し、令和6年8月20日付けの書面にて未払い地代の支払いと未払いの場合には建物収去・土地明渡しを求める内容を通告したものの、現在まで一切の連絡がないことから、近日中に契約の解除通知を出す予定にしている。
■ B、C、D (目的外土地の共有者) 代理人弁護士	1 契約はBの名義で締結していますが、Bは父でCとDは娘です。で、Bが賃貸借契約を締結するに際してCとDは同意しています。 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
(6枚目)

執行官の意見

建物の種類について

目的建物 1 階南側和室部分は、事務室としても使用されている状況であったが、居室の和室たる構造を維持しつつ使用されており、和室を事実上事務室として使用しているものと思われたので、建物の種類は「居宅」と認めた。

タイガーの占有権原について

タイガーの代表者である A は、敷地所有者から敷地部分を借りている E から目的建物の譲渡を受けたのだから賃借権も譲渡されている旨を主張するが、敷地所有者からの回答書によれば賃借権の譲渡に必要な承認がなされたとは言えないと解されるから、タイガーの敷地部分に対する占有権原を賃貸借とするのは疑問があり、タイガーは敷地部分を無権原にて敷地部分を占有しているものと認めた。

タカの占有権原について

所有者とタカは形式的には別法人であり、代表者が A の親族であることや契約期間が 5 年の長期であり、用途も契約書上は「店舗付き住宅」とあるものの実際には住居としては使用されておらず倉庫代わりに使用されていることからすると、タカの占有権原を賃借権であるとするには多少疑問が残るが、A は目的建物をタカに賃借している旨を主張し、それに沿う契約書や領収証なども提出されていることから、タカが目的建物を賃借権に基づいて占有しているものと認めた。

占有者および占有状況について

関係人の陳述、提示文書および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居、倉庫として使用・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29日 9:00 - 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年9月29日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、目的外土地共有者〔3名〕）
令和7年10月1日 9:25 - 9:40	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年10月1日 9:40 - 9:45	物件所在地	占有関係調査（所有者の代表者に電話をして聴取）
令和7年10月2日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年10月2日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年10月2日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年10月7日 15:15 - 15:20	執行官室	占有関係調査（目的外土地の共有者代理人からの電話により聴取）
令和7年10月15日 10:25 - 10:35	物件所在地	物件調査
令和7年10月22日 10:25 - 10:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の代表者と面談
令和7年10月31日	執行官室	照会書送付（賃借人）

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

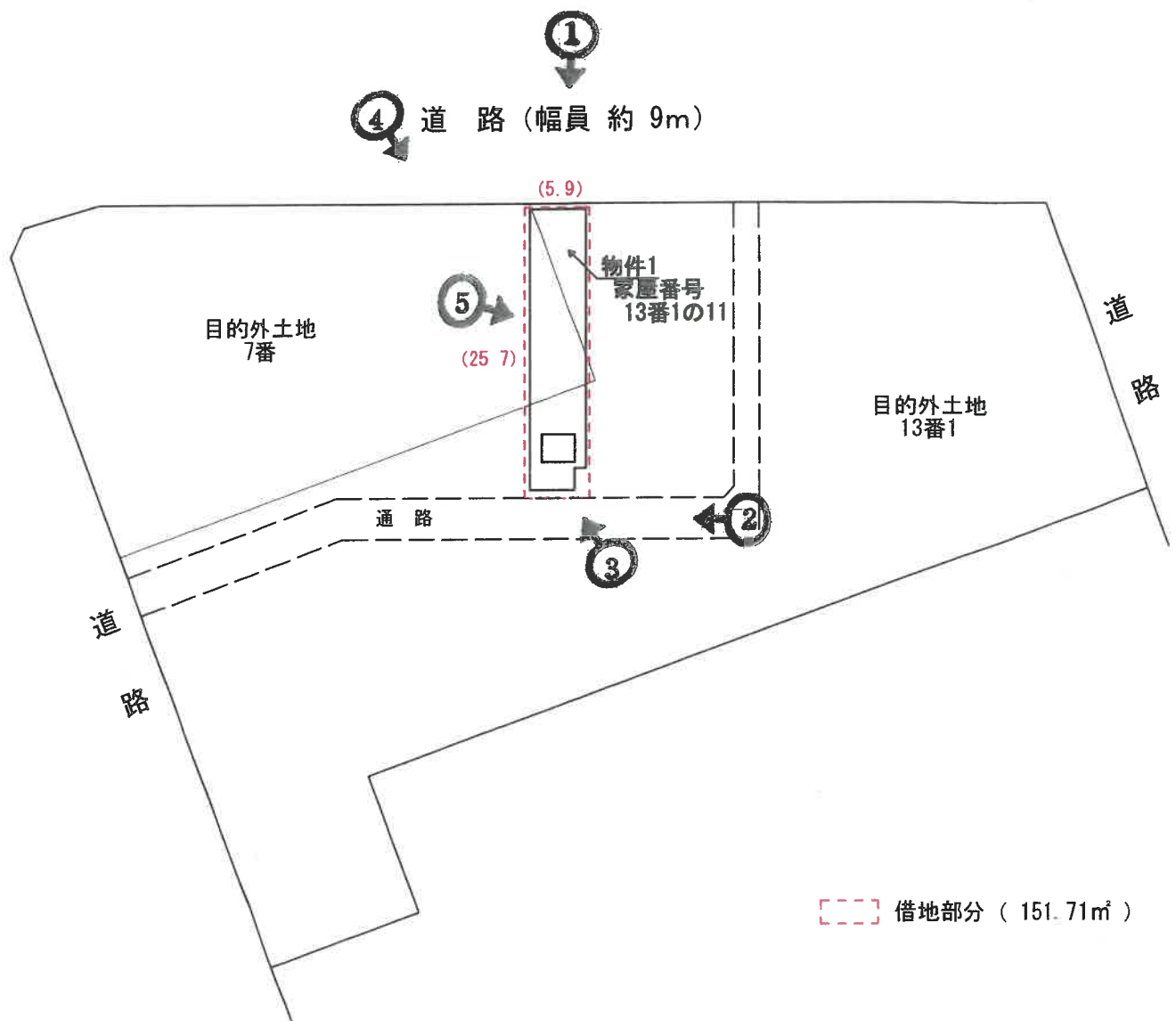
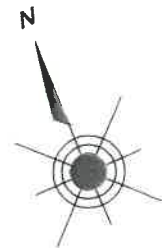
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第295号

←○ 写真撮影位置方向



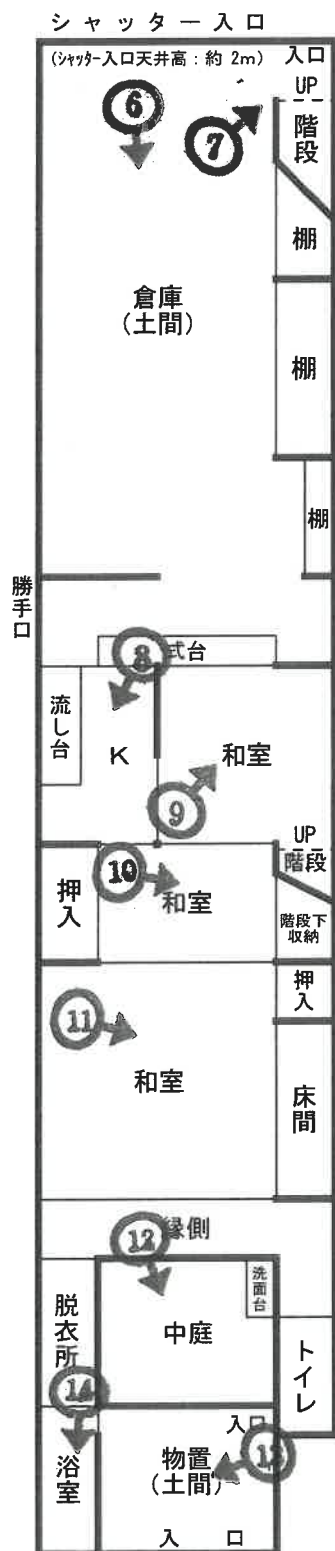
間取略図

令和7年（ケ）第295号

◀○写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②



③



④



⑤

水道管から水が漏れている状況



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

浴室の状況



15



16



①7



①8



19



20

令和7年（ケ） 第295号
令和7年10月15日 現地調査
令和7年10月22日 現地調査
令和7年12月4日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(建物)

評価人 不動産鑑定士

中野 聡

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1,590,000円

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	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	登記上の種類は、居宅・店舗であるが、現況は居宅・倉庫となっている。 土地の賃貸借契約の概要（現況調査報告書より） [所 在] 大阪市生野区新今里4丁目 [地 番] 13番1、7番のうち [地 目] 宅地 [地 積] 151.71m²（契約） [期 間] 平成20年3月4日から平成40年3月3日まで [占有開始] 令和4年11月25日 [地 代] 月額45,900円 [一 時 金] なし ※令和5年12月分以降地代の滞納あり。現在の建物所有者は借地権付の建物を取得した旨主張しているとのことであるが、土地所有者側において譲渡承諾を行っていないとの回答があり、土地利用権を確定することが困難であるため、本件では保守的な観点から、無権原の占有として評価を行うものとする。		

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（目的外土地・物件1の敷地）

位置・交通	近鉄大阪線 今里駅 南方 道路距離 約30m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中低層の店舗併用住宅、店舗、店舗付共同住宅等が混在する地域	
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	第1種住居地域
	建ぺい率	80%
	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
画地条件	規模	151.71m ² (契約)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.9m・奥行約25.7m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	北東側	幅員約9m市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	南西側	幅員約3m通路（建築基準法上の道路ではない）
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	居宅・倉庫
	北東側	道路
	北西側	駐輪場
	南東側	併用住宅
	南西側	通路
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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、汚染物質を使用していた形跡は確認できなかった。土地価格への影響は少ないと考えられるが、詳細は不明である。確実な情報を得るには、専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	特になし	

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	昭和22年頃（市税事務所での聴聞による。）
	経過年数	約79年
	経済的残存耐用年数	約1年 と判定
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	塗り壁等
	天 井	合板等
	床	畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 198.69㎡ 増築なし	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・倉庫
	間取り	9 K + 倉庫
品 等	普通程度	
保守管理の状態	壁面、床等に汚れ、変色、疵、破損、撓み等が認められた。保守管理状況は劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認なし。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無等は不明。建築年・構造等よりその使用を否定できない（詳細は専門機関による調査を要す。）。 ・全体的に傾きが感じられた。 ・設備の破損あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地（物件1の敷地）

目的外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)
目的外土地	242,000	1.01	151.71	0.80	29,665,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪生野-7

公示価格等 225,000円/㎡ × 時点修正 103.9/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/93 = 標準画地価格 242,000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）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 接道方位：南

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.99	0.97	0.97	1.00	0.93

イ 個別格差：	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

※ 二方路

ウ 地積：契約数量による。

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	198.69	0.04	1,590,000

ウ 現価率

経過年数 約79年

経済的残存耐用年数 約1年

観察減価 35%

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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数1年 / (経過年数79年 + 経済的残存耐用年数1年) } × (1 - 0.35)
= 0.04

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内部・外部の保守状況等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に，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)
目的外 土地	29,665,000	0.10	場所的利益	2,967,000

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の加算 (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	1,590,000	+ 2,967,000	1.00	0.50	0.70	0	1,590,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

土地利用権原に難点がある建物であること、アスベスト含有建材使用の可能性等による需要の減退を考慮した。

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 大阪生野-7

所 在 : 大阪市生野区新今里1丁目148番3 「新今里1-16-20」
価 格 : 225,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 今里駅 南西方 約580m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側約7.2m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率80%,容積率300%),準防火地域
地域の概要 : 店舗併用住宅、マンション等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,279,000 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区新今里四丁目13番地1、7番地

家屋 番号 13番1の11

種 類 居宅・店舗

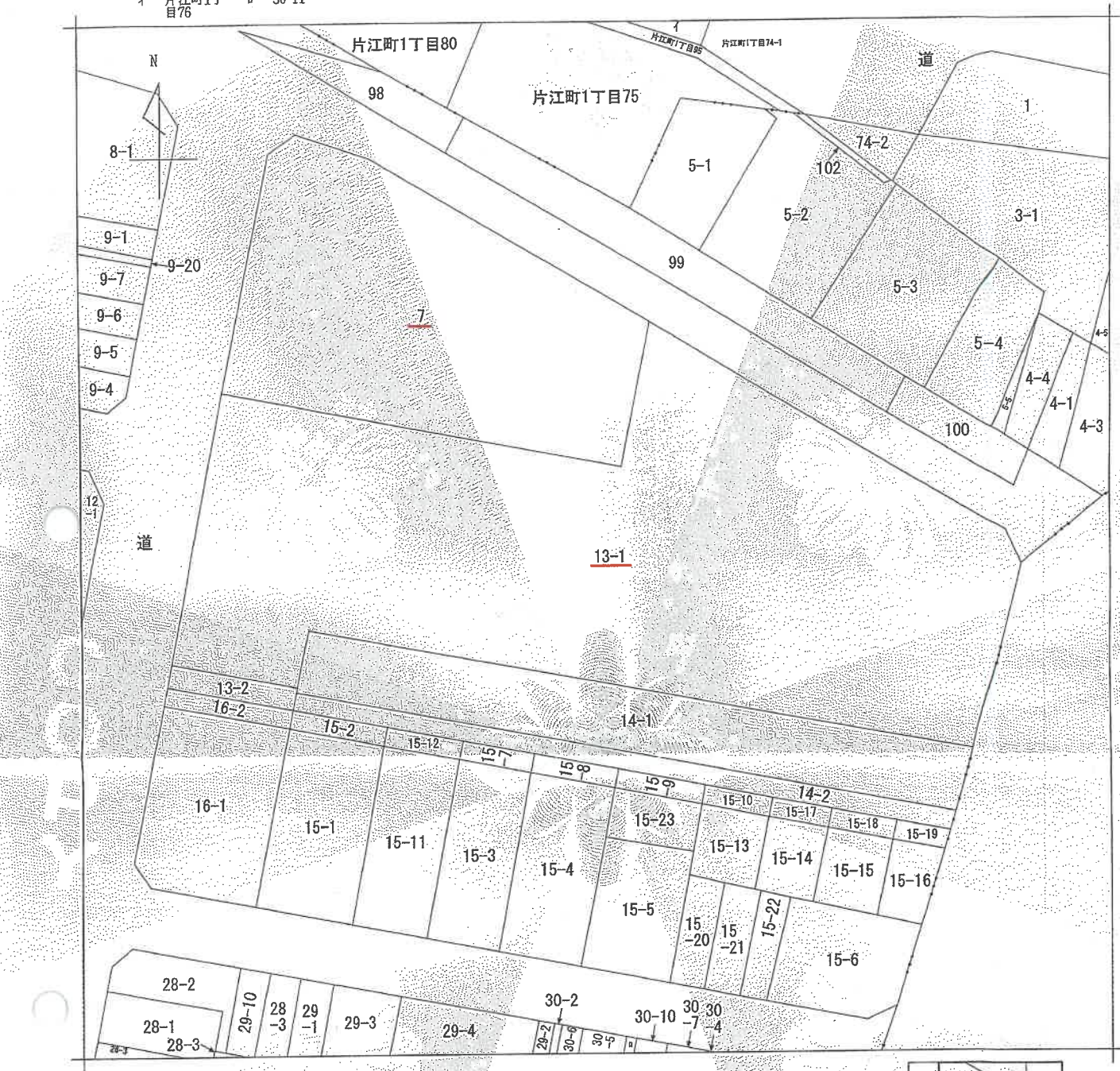
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 112.28平方メートル
2階 86.41平方メートル





イ 片江町1丁目 目76



(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	所在	大阪市生野区新今里四丁目				地番	13番1			
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			
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8月13日

大阪法務局守口出張所

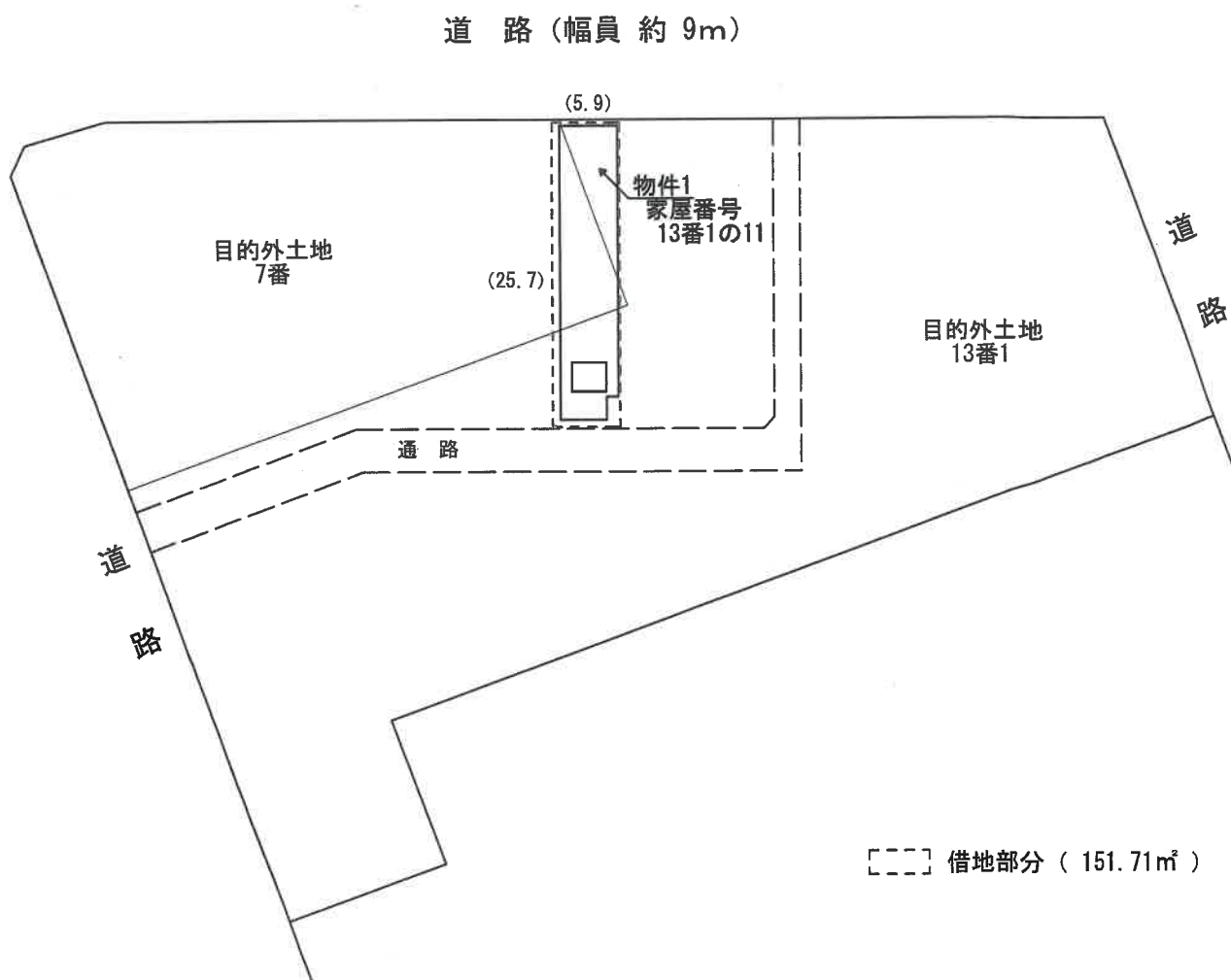
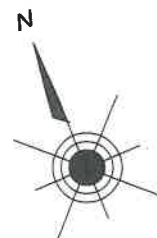
登記官

地図整理番号：M17081

(1/1)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第295号



間取略図

令和7年（ケ）第295号



1階平面図



2階平面図

