

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	年()第 号	物件番号
陳述	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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。		
	<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 □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、入札が無効となる場合があります。
- 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。
- 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 3月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月14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27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 3月10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 大阪市生野区中川西一丁目

地 番 32番3

地 目 宅地

地 積 3.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

2 所 在 大阪市生野区中川西一丁目

地 番 33番3

地 目 宅地

地 積 70.98平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 大阪市生野区中川西一丁目

地 番 33番4

地 目 宅地

地 積 32.23平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区中川西一丁目

物 件 目 録

地 番 33番27

地 目 宅地

地 積 44.89平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 1月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3, 4】

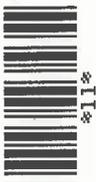
本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（未登記・居宅・木造一戸建住宅・延べ面積約78.45㎡）が本件土地上に存在する。

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 大阪市生野区中川西一丁目

地 番 32番3

地 目 宅地

地 積 3.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

2 所 在 大阪市生野区中川西一丁目

地 番 33番3

地 目 宅地

地 積 70.98平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 大阪市生野区中川西一丁目

地 番 33番4

地 目 宅地

地 積 32.23平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区中川西一丁目



物 件 目 録

地 番 33番27
地 目 宅地
地 積 44.89平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ) 第264号
令和 7年 8月27日受理
令和 年 月 日提出
7.9.29

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 卜 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 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 32番3
地 目 宅地
地 積 3.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 33番3
地 目 宅地
地 積 70.98平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 33番4
地 目 宅地
地 積 32.23平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 33番27
地 目 宅地
地 積 44.89平方メートル

所有者 A



占有者および占有権原 (物件3、4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"/> 不明
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 工場

関係人((占有者) (所有者))の陳述 / 提示文書()の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原		
占有開始時期	平成・令和 年 月 日		
最初の契約等	契約日	平成・令和 年 月 日	
	期間	平成・令和 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	
更新の種類別	<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	平成・令和 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	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月	円 (毎月 日限り 月分支払い)	
	<input type="checkbox"/> 前払 (分	円)
	<input type="checkbox"/> 相殺 (分	円)
敷金・保証金	<input 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 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)

目的外建物の概況 (物件3、4関係)	
所 在	大阪市生野区中川西一丁目6番14号
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造一戸建住宅
床面積(概略)	建築面積 約43.03㎡ 延べ面積 約78.45㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	その他の事項のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- | | |
|--------------|----|
| (1) 土地上の表示 | なし |
| (2) 表札・看板の表示 | なし |
| (3) 郵便受けの表示 | なし |
| (4) 境界等の表示 | なし |

2 目的土地の現況について

- (1) 物件1土地および物件3土地は、法務局に地積測量図が備え付けられていないため、公図、建築契約概要書および物件2土地および物件4土地の地積測量図を参考に適宜概測したところ、形状は、概ね土地見取図のとおりであると思われる。なお、実測面積は概ね公簿面積と一致しているものの、物件2土地の地積測量図が残地計算によるものであること、現地には境界標などがなく、各土地の境界が不明であることから、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 物件3土地および物件4土地は、同土地上にある目的外建物の敷地になっている。
- (3) 物件1土地および物件2土地は道路として使用されており、物件2土地を含む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
■所有者	<p>1 目的土地は、誰にも貸していません。</p> <p>2 目的土地のうち物件3土地および物件4土地（以下「本件土地」という）上には、未登記の建物（以下「本件建物」という）が建っています。</p> <p>3 本件建物は、私が建築業者に依頼して建ててもらっていたのですが、建築途中で融資が受けられなくなったため、建物の外観は出来上がっているものの未完成であり、未だに本件建物の引渡しを受けていません。ですから、本件建物の所有権は建築業者にあると思います。</p> <p>4 回答書に本件土地を含む目的土地について訴訟等の紛争があると記載していますが、これについては、現在も東京地方裁判所に係属して審理中です（令和5年(ワ)第34349号）。</p> <p>5 目的土地は、もともと本件建物と併せて投資用物件として購入するつもりであり、私は投資物件用のローンを組むことになっていたのですが、申立債権者が勝手に自己使用型の普通の住宅ローンを組む形で処理をしたために一括返済を求められることになり、私としても一括での支払いに応じることは出来ないことから、申立債権者の代理店である株式会社林事務所を相手取って上記の裁判を提起したのです。</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
(6枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述および立入調査の結果から、物件1土地および物件2土地は道路として、物件3土地および物件4土地は、所有者が目的外建物の敷地として使用・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8月29日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和7年8月29日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年8月29日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年9月3日 13:00 - 13:25	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年9月4日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和7年9月16日 17:25 - 18:00	執行官室	占有関係調査（所有者からの電話により聴取）
令和7年9月24日 15:00 - 15:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<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、立会人およ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、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。</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>		

(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)

①



物件4土地

②



物件2土地



③

物件2土地



④

物件1土地

⑤



物件3土地

目的外建物

⑥



令和 7年(ケ) 第264号
令和 7年11月27日受理
令和 年 月 日提出
7.12.23

補充現況調査報告書

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 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 32番3
地 目 宅地
地 積 3.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 33番3
地 目 宅地
地 積 70.98平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 33番4
地 目 宅地
地 積 32.23平方メートル

所有者 A

4 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 33番27
地 目 宅地
地 積 44.89平方メートル

所有者 A



補充調査の経過および結果

1 補充調査の要旨

- (1) 別紙物件目録記載3および4上に存在する目的外建物（以下「本件目的外建物」という）につき、一部未完成であり、引渡しを受けていない旨の債務者兼所有者の陳述に関する詳細。
- (2) 本件目的外建物の所有者の氏名および住所または名称および所在地。
- (3) 本件目的外建物の建築につき、債務者兼所有者に対して誰がどのような債権を有しているか（発生原因、金額、弁済期、現在までの支払状況等）。

2 調査の結果の要旨

- (1) 所有者の作成に係る回答書にある「令和元年1月1日から使用している」旨の記載は、そもそも所有者は引渡しを受けたとは考えていないため、誤記であると認められる。厳密に言えば、そもそも令和元年1月1日というのは存在しないし、同人の提出する本件目的外建物に関する建物建築工事請負契約書（以下「本件請負契約書」という）によれば、工期が平成31年1月1日から平成31年（令和元年）6月30日までとなっていることから、平成31年（令和元年）1月1日から使用を開始しているとは考えられない。なお、本件目的外建物の建築に関する工事は、おおよそ95%程度は完成しており、未完成部分は、①水が出ない、②プロパンガスが設置されているがガスが出ない、③外構が出来上がっていない、④浴室の工事が一部完成していない、であると思われる。
- (2) 本件目的外建物の所有者については、本件請負契約書（8条）によれば所有者であると思われる。
- (3) 本件目的外建物の建築について、施工業者であるいち徳建設株式会社（以下「いち徳建設」という）は工事をほぼ完成させている以上、誰かに工事代金を請求すべく模索しているようであるが、現時点では所有者は誰からも請求をされていない。本件請負契約書および所有者の陳述によれば、本件目的外建物の残代金は約300万円と思われる。なお、工事監理者である株式会社リアルアセットマネジメント（以下「リアルアセットマネジメント」という）については、建築計画概要書に記載されている電話番号は不通であり、ネット検索をしても同社の連絡先は分からない。ちなみに、東京地方裁判所に係属中の事件は所有者が申立債権者の代理店である株式会社林事務所を相手取って提訴したものであり、現在でも係属中である。

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
■所有者	<p>1 回答書に令和元年1月1日から目的外建物を使用している旨を記載していますが、これは誤記です。そもそも私は目的外建物の引渡しを受けていないので、使用を開始したというのはありません。</p> <p>2 目的外建物の未完成部分について私が確認しているのは、①水が出ない、②プロパンガスが設置されているがガスが出ない、③外構が出来上がっていない、④浴室の工事が一部完成していない、になります。途中でローンが止まってしまい、以降の工事が中止されたのです。</p> <p>3 金融機関からはリアルアセットマネジメントに対して工事代金のうち1000万円くらいは支払いがされていると思います。</p> <p>4 目的外建物はつなぎ融資を受けて建てたものであり、後にまとめて本融資になる予定だったのです。ところが、本融資が中止になったため今回の紛争が生じたのです。</p> <p>5 東京地方裁判所で係属中の事件に関する資料については、私が委任している代理人弁護士に確認のうえ提出しても差し支えがないと分かれば提出させていただきます。</p> <p>【提示文書】建物建築工事請負契約書(写)</p>
■いち徳建設：代表者	<p>1 私は、リアルアセットマネジメントから目的外建物の建築工事を請け負った会社の代表者です。</p> <p>2 目的外建物は95%くらい出来上がっていますが、未だ完成はしていません。未完成部分は所有者が言っているのと同じだと思います。</p> <p>3 弊社としては、材料を調達して建てたのに目的外建物の工事代金(以下「本件工事代金」という)を受け取っていない以上、目的外建物の所有権は弊社にあると考えています。</p> <p>4 リアルアセットマネジメントから本件工事代金を受け取る予定だったのですが、同社の経営が傾き破産を申し立てるとのことでしたが、その途中で代理人弁護士が辞任してしまい、それ以降はリアルアセットマネジメントとは連絡が取れなくなりました。</p> <p>5 以上の次第で、弊社は本件工事代金を誰からも1円も受け取っていません。弊社としても、材料を調達して工事をした以上どこからか回収する必要があり、弁護士にも相談しましたし、所有者とも2回ほど話し合いましたが、何ら進展がないまま現在に至っています。</p> <p>【提示文書】工事請負契約書(写)</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
(3枚目)

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11月28日 18:40 - 19:05	執行官室	物件調査（所有者からの電話により聴取）
令和7年12月1日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和7年12月5日 16:00 - 16:25	執行官室	物件調査（施工業者：代表者からの電話により聴取）
(特記事項) <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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 <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、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。 <input type="checkbox"/> 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
(4枚目)

令和7年 (ケ) 第264号

令和7年9月24日 現地調査

令和7年10月13日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士

谷 勝博

第1 評価額

評 価 額	
金 4,770,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 20,000円
物件 2	金 130,000円
物件 3	金 1,930,000円
物件 4	金 2,690,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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3、4の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	所在地目積	物件目録記載のとおり	物件1： 所 在：同左 地 番：同左 地 目：公衆用道路 地 積：同左 物件2： 所 在：同左 地 番：同左 地 目：公衆用道路 地 積：同左 物件3：同左 物件4：同左
番号	特記事項		
1	<p>① 現地計測と地積測量図・大阪市備付地籍図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、地積測量図は存するものの一部が残地図面であること、現地では境界を示す表示板等が確認できなかったこと、検尺が概測であること等から、正確な現況把握及び地積・範囲等の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。</p> <p>② 物件3・4は一体として目的外未登記建物の敷地となっていた。物件1は北側道路の一部、物件2は南側道路の一部（持分1/4）となっていた。但し、各筆の境界を示す表示板等が存しなかったことから、これについても正確な現況把握及び地積・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>③ 目的土地には目的外未登記建物が存していた。目的外未登記建物の概要は以下のとおり。（建築計画概要書より抜粋） 地名地番：大阪市生野区中川西1丁目33番27、33番4 確認番号：第H30確認建築近確1786号 検査済証番号：第H31確済建築近確0001791号(令和元年10月9日交付) 主要用途・構造等：木造一戸建住宅 建築面積：43.03㎡ 延べ面積：78.45㎡</p>		

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・3・4）

位置・交通	大阪メトロ今里筋線等 今里駅 南西方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の住環境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)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	77.12㎡ …宅地部分（物件3・4） (物件1は道路3.00㎡、物件2は道路70.98㎡の持分1/4)
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約4.2m・奥行約17.5m（南側を間口として記載）
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南側	幅員約3.4m私道（建築基準法42条2項道路）
	北側	幅員約0.9m私道（建築基準法上の道路に該当しない）
	接道状況	概ね等高接面、二方路地
土地の利用状況等	現況	目的外未登記建物等の敷地
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅・共同住宅等
	南側	道路
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
<small>(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。</small>		
土壌汚染等	目的土地・目的土地の分筆前土地の閉鎖登記簿からは法人・個人の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図等によると、戸建住宅・事業所・共同住宅等の敷地として利用されていたものと思われるが、古くより近隣に工場・作業所等が多く存したことから土壌汚染の可能性を有するものと思われる。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	画地条件、土地の利用状況及び隣地の状況等は、宅地部分（物件3・4）について判定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	129,000	0.10	3.00	-	39,000
2	129,000	0.10	70.98×持分1/4	-	229,000
3	129,000	1.05	32.23	0.90	3,929,000
4	129,000	1.05	44.89	0.90	5,472,000

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

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 225,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 104/100 & \times 100/104 & \times 100/175 & = 129,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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)
1.07	1.00	1.64	1.00	1.75

※ 居住環境等の格差を上記のとおりと査定

イ 個別格差： 【宅地部分】

接面・方位※	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

【道路部分】 現況利用状況・宅地への転換困難性等を考慮して0.1と判定した。

※ 方位 (南・北) +4、二方路+1、相乗により+5と査定

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 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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)	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)
ア	ア	イ		ウ (ア×イ)
3	3,929,000	0.10	場所的利益	393,000
4	5,472,000	0.10	場所的利益	547,000

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ [ア×ウ×エ×オ]
1	39,000	-	1.00	0.78	0.70		20,000
2	229,000	-	1.00	0.78	0.70		130,000
3	3,929,000	- 393,000	1.00	0.78	0.70		1,930,000
4	5,472,000	- 547,000	1.00	0.78	0.70		2,690,000
一括価格 (合計)							4,770,000

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、市場性修正率として0.78 (①×②) を乗じた。

- ① 大半が底地 (目的外未登記建物の敷地) であることによる市場性の減退等 (0.8)
- ② 土壌汚染の可能性 (0.98)

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
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	:	138,000円	
物件 2	:	-(非課税)	…持分1/4
物件 3	:	1,485,000円	
物件 4	:	3,349,000円	

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 32番3
地 目 宅地
地 積 3.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 33番3
地 目 宅地
地 積 70.98平方メートル

共有者 A 持分4分の1

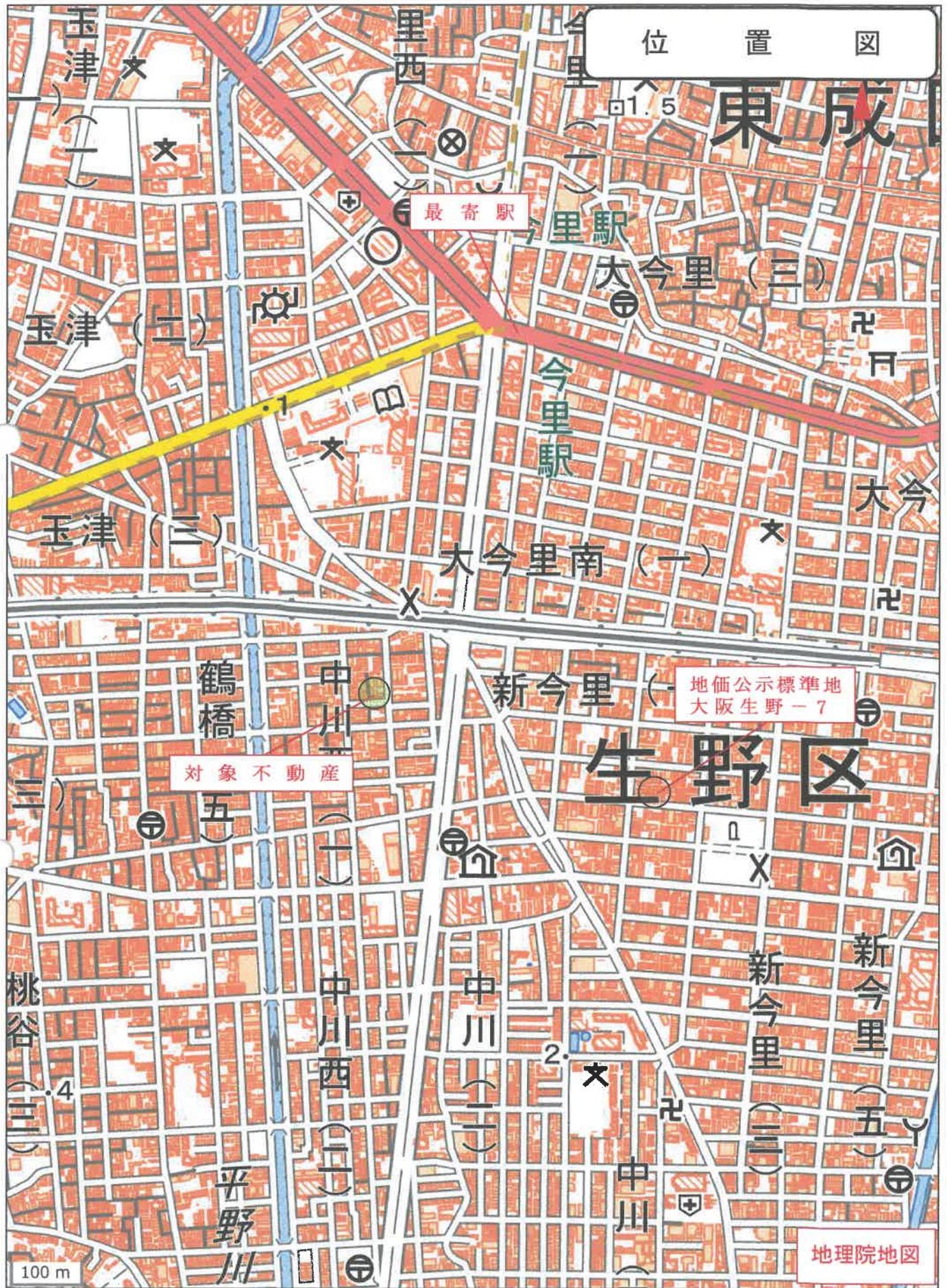
3 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 33番4
地 目 宅地
地 積 32.23平方メートル

所有者 A

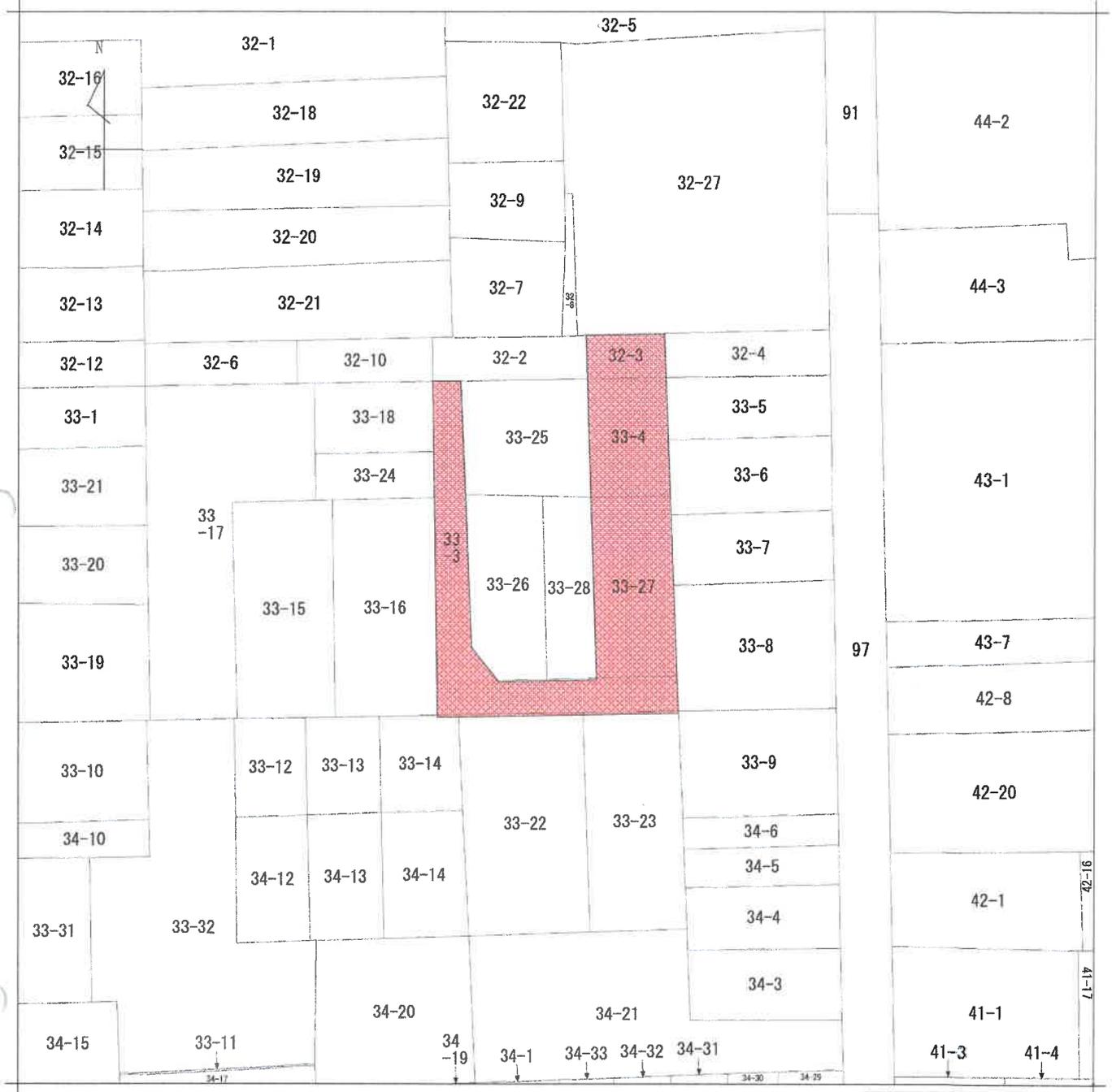
4 所 在 大阪市生野区中川西一丁目
地 番 33番27
地 目 宅地
地 積 44.89平方メートル

所有者 A





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



地番区域見出
中川西1丁目

請求部分	所在	大阪市生野区中川西一丁目			地番	33番3		
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)			補事項	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和55年10月1日

23047

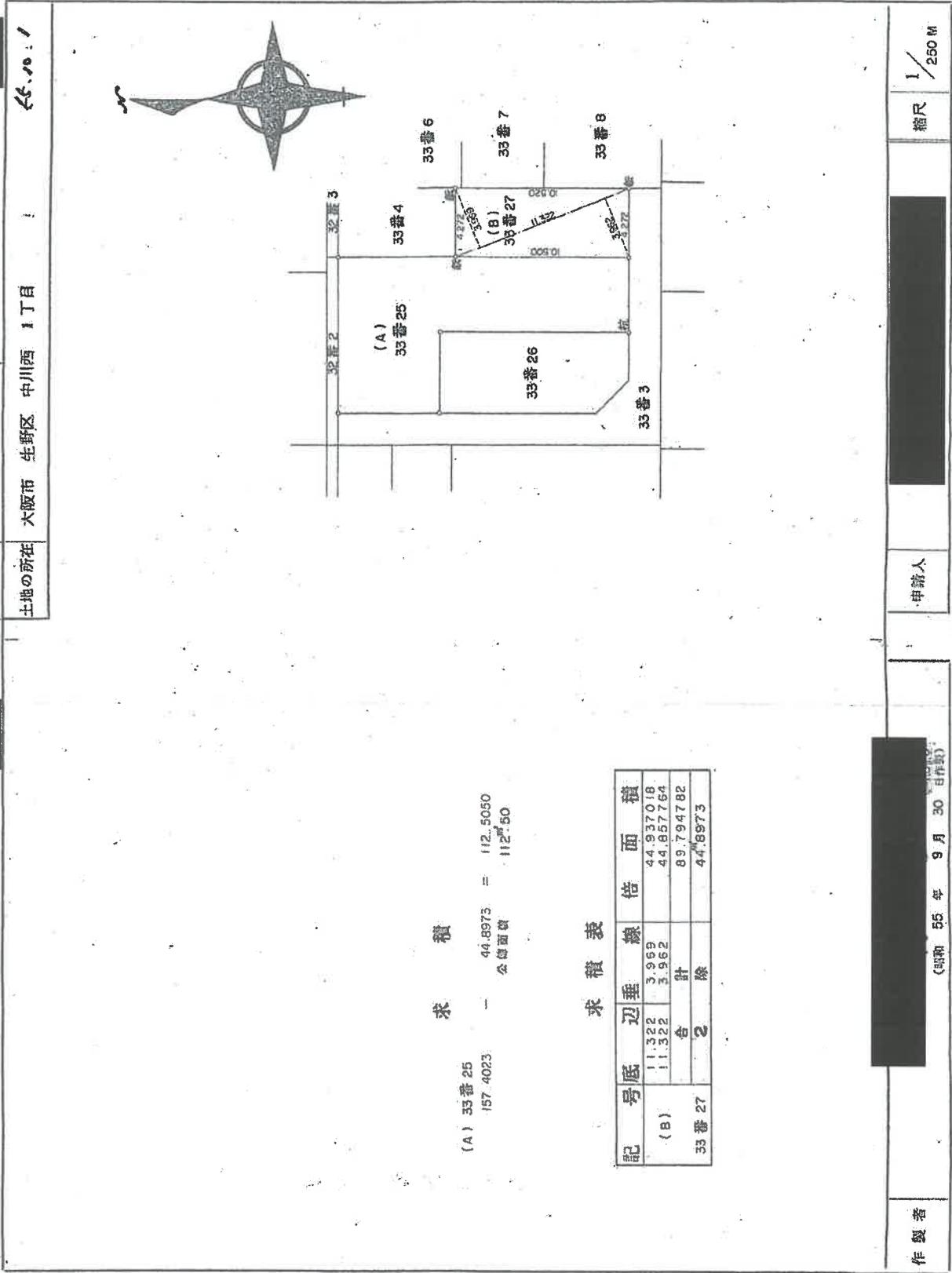
前 33-26 後・新
地積測量図

(A) 33番 25
(B) 33番 27

地番

土地の所在 大阪市 生野区 中川西 1丁目

縮尺 1/250 M



求積
(A) 33番 25 157.4023 - 44.8973 = 112.5050
公積面積 112.50

求積表

記号	底辺	垂線	線倍	面積	積
(B)	11.322	3.969		44.937018	
	11.322	3.962		44.857764	
	合計			89.794782	
33番 27	2		除	44.8973	

作製者

申請人

縮尺 1/250 M

(昭和 55 年 9 月 30 日作成)

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7日

東京法務局

登記簿

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

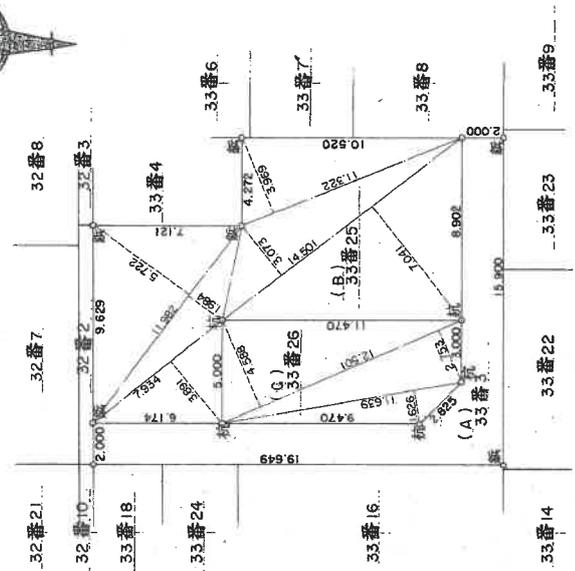
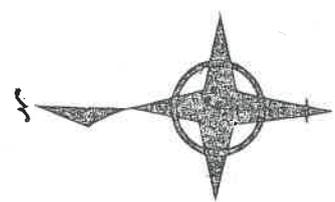
登記年月日：昭和55年5月14日

23046

前分ニシテ 後・新 地積測量図 55.5.14

地番 (A)33番3
(B)33番25(C)33番26

土地の所在 大阪市生野区中川西1丁目



求積
(A) 残地 33番3
283.73 - 212.7497 = 70.9803
公簿面積 70.98

求積表

記号	底辺	辺垂	線積	估	面積	積
(B)	11.982	5.722	68.561004			
	11.982	1.984	23.772288			
	7.934	3.891	30.871194			
	11.562	3.969	44.937018			
33番25	14.501	5.075	44.561573			
	14.501	7.041	102.101541			
合計			314.804618			
除			157.4023			
(C)	2.501	4.588	57.354588			
	1.628	1.628	18.925074			
33番26	合計		110.694855			
	除		55.3474			

単位メートル

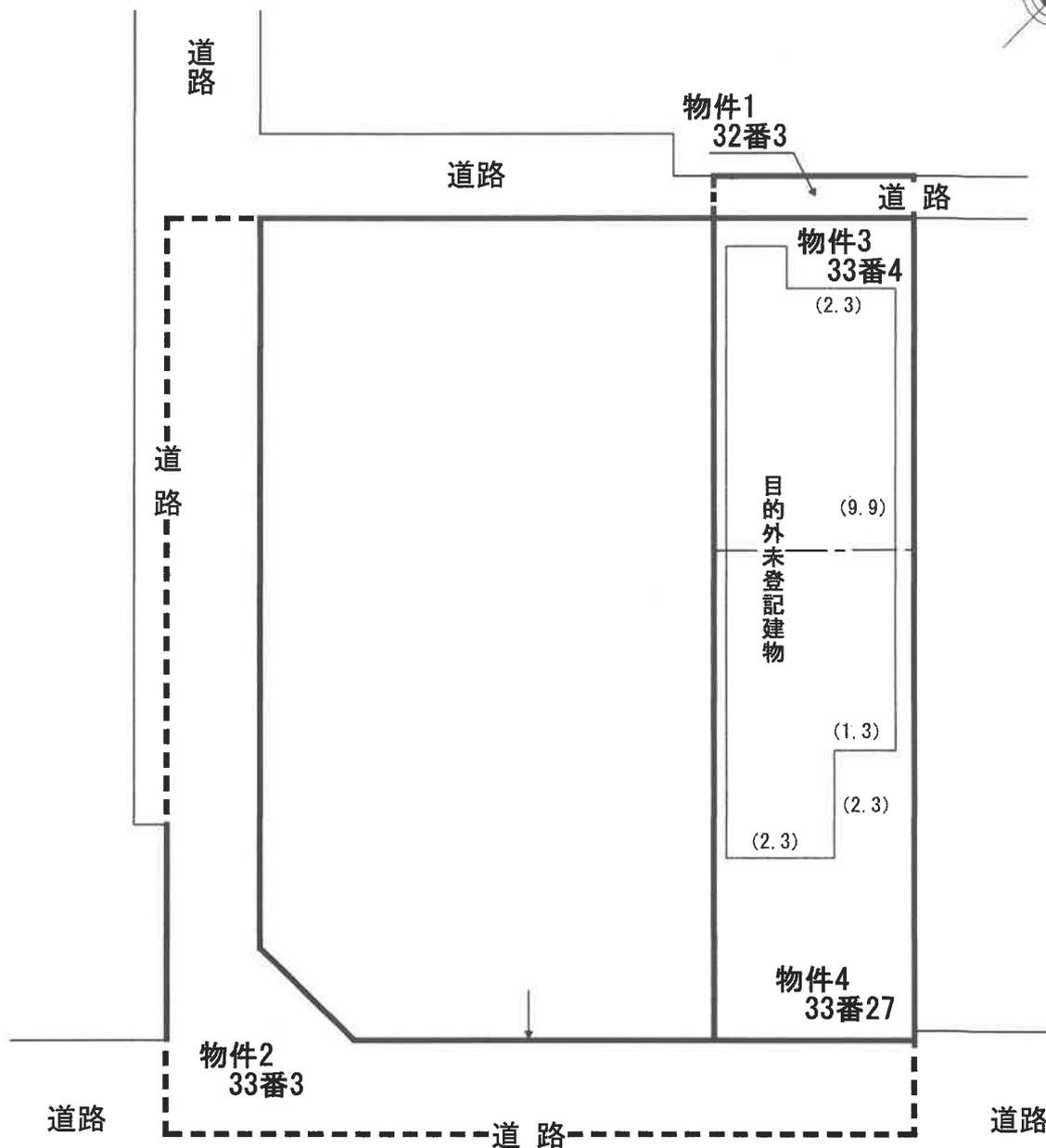
縮尺 1/250

申請人

昭和55年5月

作製者

土地建物位置關係圖



↑
(幅員 約 3.4m)

目的外未登記建物
木造一戸建住宅
建築面積…約 43.03㎡
延床面積…約 78.45㎡