

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。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 1 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。
- 2 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。
- 3 役員氏名、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。
- 4 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。
- 5 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	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 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 大阪市生野区巽南一丁目
地 番 204番12
地 目 公衆用道路
地 積 160平方メートル

共有者 A 持分20分の1

2 所 在 大阪市生野区巽南一丁目
地 番 204番23
地 目 宅地
地 積 74.85平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市生野区巽南一丁目204番地23
家屋 番号 204番23
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 34.76平方メートル
2階 33.88平方メートル
3階 34.76平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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。本件所有者は、Bの賃借権を主張するが、Bの占有やその占有権原は認められない。

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 大阪市生野区巽南一丁目
地 番 204番12
地 目 公衆用道路
地 積 160平方メートル

共有者 A 持分20分の1

2 所 在 大阪市生野区巽南一丁目
地 番 204番23
地 目 宅地
地 積 74.85平方メートル

所有者 A

3 所 在 大阪市生野区巽南一丁目204番地23
家屋 番号 204番23
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 34.76平方メートル
2階 33.88平方メートル
3階 34.76平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 89号
令和 7年 5月28日受理
令和 年 月 日提出
7.6.23

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 大阪市生野区巽南一丁目
地 番 204番12
地 目 公衆用道路
地 積 160平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 2 所 在 大阪市生野区巽南一丁目
地 番 204番23
地 目 宅地
地 積 74.85平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 大阪市生野区巽南一丁目204番地23
家屋 番号 204番23
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 34.76平方メートル
2階 33.88平方メートル
3階 34.76平方メートル
所有者 A



不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	大阪市生野区巽南一丁目9番25号
土 地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) □ (物件)
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □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 □
占有者および占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地(物件2土地)上に下記建物を所有し、占有している □占有者およ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住居として使用している ■占有者およ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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
(2枚目)

占有者および占有権原 (物件3関係)

占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) ■所有者 ())の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成28年7月4日	
最初の契約日	平成28年7月4日	
契約等期間	平成28年7月4日から ■平成30年6月30日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	令和6年7月1日から ■令和8年6月30日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月50,000円 (毎月末日限り翌月分支払い) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 ■保証金 : 300,000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 <input type="checkbox"/> 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)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札の表示 所有者およびBの姓
 - (2) 郵便受けの表示 なし
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
 - (2) 物件1土地は道路として使用されており、物件2土地は目的建物の敷地となっている。
 - (3) 物件1土地については、道路認定されている部分と建築基準法上の道路ではない部分が存在し、物件1土地の南側の大半は同法上の道路であるが、同土地の北側に道路状ではあるが道路認定されていない部分が存在するため、物件2土地は、道路には接道しているものの、建築基準法上の道路には接面していない。
- 3 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) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
 - (4) 玄関扉は建付けが悪く開閉が困難で、浴室や1階和室では壁に穴が開いていたり、窓枠にカビが発生したりしていた。また、1階洗面室や階段の廊下辺りで床に軋みが認められた。
 - (5) 3階東側洋室には収納式階段で昇降する屋根裏収納庫が設けられていた。なお、雨漏りの形跡は確認できなかった。
 - (6) 3階東側洋室の壁でクロスにひび割れが認められた。
 - (7) 3階ベランダの外壁の一部が破損していた。
 - (8) その余は、経年相当の劣化および損耗が認められた。

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 目的建物は、私の元妻のBが家族とともに暮らしています。</p> <p>2 私は現在、別のところで暮らしており、Bとの間では賃貸借契約を結んでいます。契約書も作成しました。賃料は、振込みではなく手渡しで受け取っています。</p> <p>3 全体的に傷んでいますが、特にバスルームと玄関ドアが傷んでいます。屋根裏収納庫については、雨漏りがします。また、1階和室の壁に穴が開いています。さらに、1階の洗面室や廊下付近で床が軋みます。あと、冷蔵庫を置いている床部分は、前に業務用の食洗機を置いていた関係で穴が開いていますが、今はアルミ板で塞いでいます。</p> <p>4 建物内でインコを飼育しています。</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
(5枚目)

執行官の意見

占有者の占有権原について

所有者は占有者との間で賃貸借契約を締結したと主張するところ、目的建物について平成21年3月27日付けで所有者からBに所有権が移転したものの同24年1月18日付けで合意解除により所有権登記が抹消されていること、賃貸借契約書に関して平成28年7月4日付けで締結されているものの仲介業者を介していないことに加え公証人役場での確定日付が令和6年8月2日になっているなど、不自然な点もある。しかし、仲介業者が関与していない点については、もともと夫婦であった者同士の契約であるから直接契約しても不自然とは言えず、公証人役場での確定日付についても、後日になって契約がきちんと成立していることの証明として取得したとも考えられるうえに、所有者が賃料は手渡しで受け取っていると述べるなど契約書と陳述の間に齟齬が見受けられないことから、占有者の占有権原は3枚目に記載のとおり賃借権であると認めた。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、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、占有者が住居として使用・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5月28日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者）
令和7年5月29日 14:25 - 14:40	物件所在地	物件調査、占有確認、所有者と面談
令和7年5月29日 15:35 - 15:45	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年5月30日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和7年5月30日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年5月30日 10:05 - 10:10	大阪市役所	道路等調査
令和7年6月11日 16:10 - 17:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(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 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。

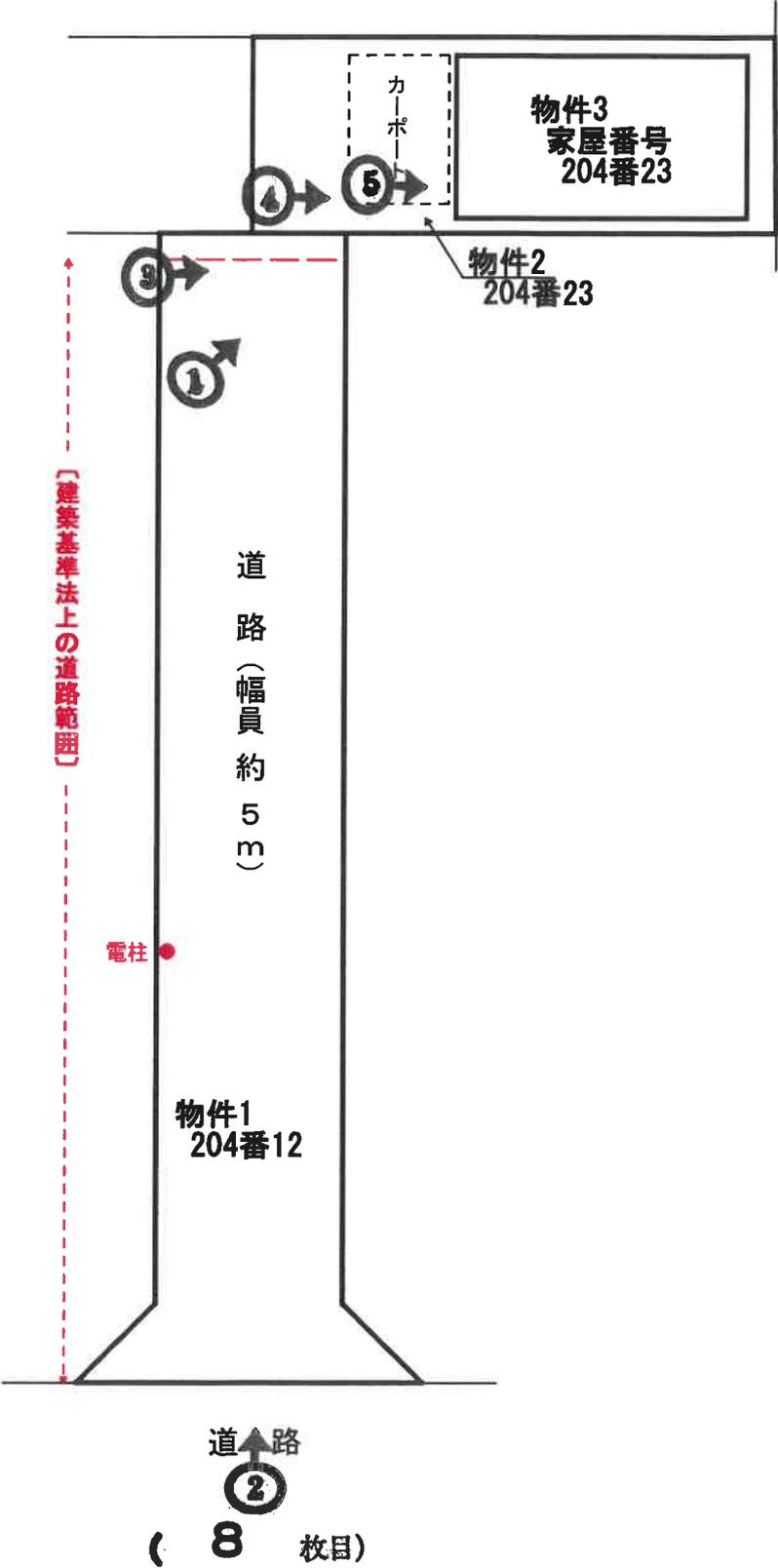
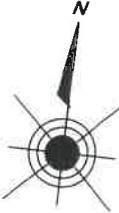
令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第89号

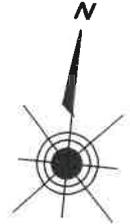
←○ 写真撮影位置方向



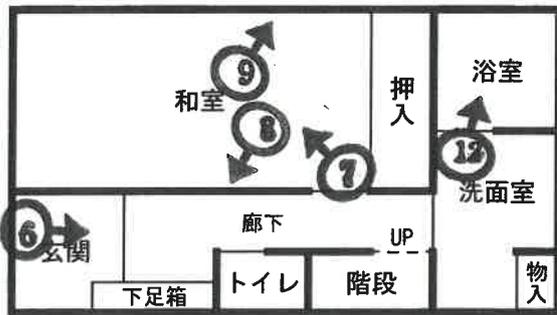
間取略図

令和7年（ケ）第89号

←○ 写真撮影位置方向



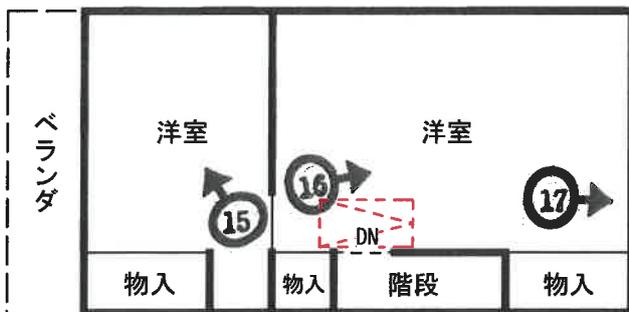
1階平面図



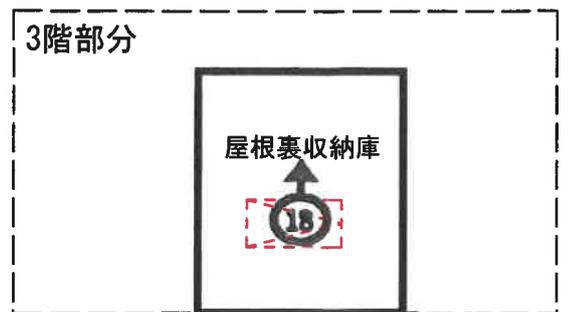
2階平面図



3階平面図



屋根裏収納庫 平面図



 天井収納式階段

目的建物



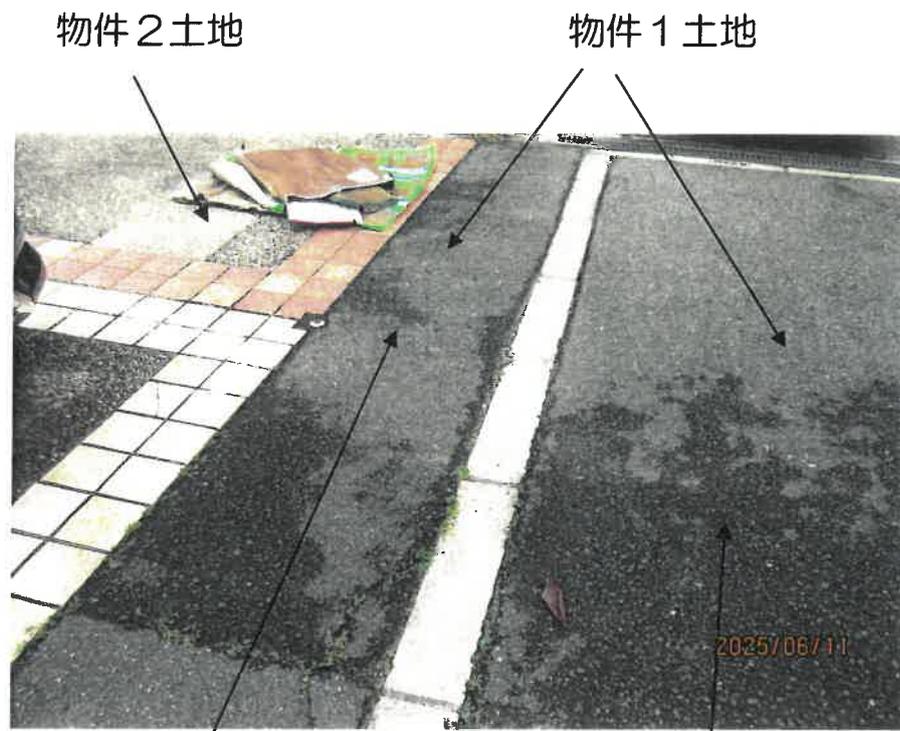
①

外壁の剥離



②

物件1土地



③

道路認定されていない部分

道路認定されている部分



④

外壁が剥離している状況



⑤



⑥



⑦



⑧

壁の穴を塞いでいる状況

(13 枚目)



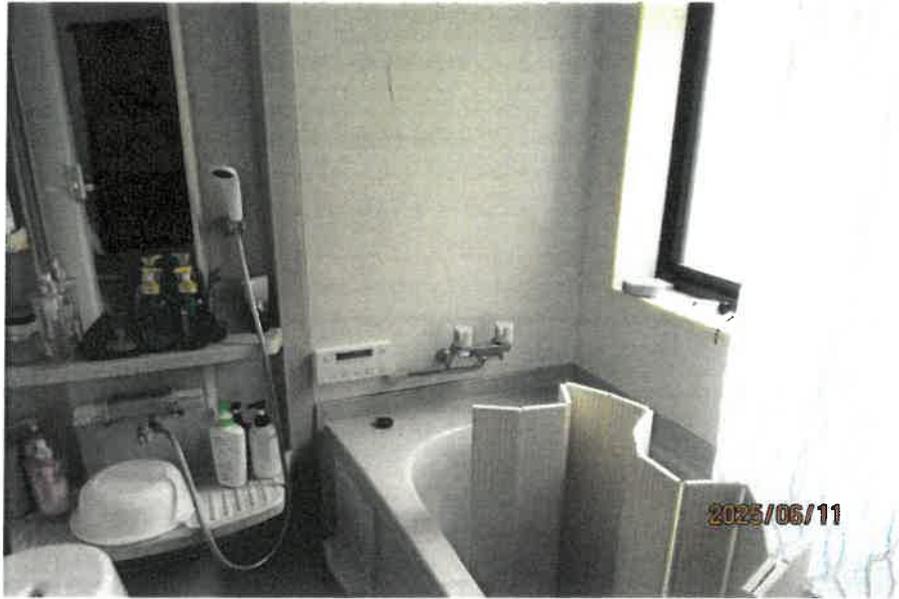
⑨

窓枠にカビが発生している状況



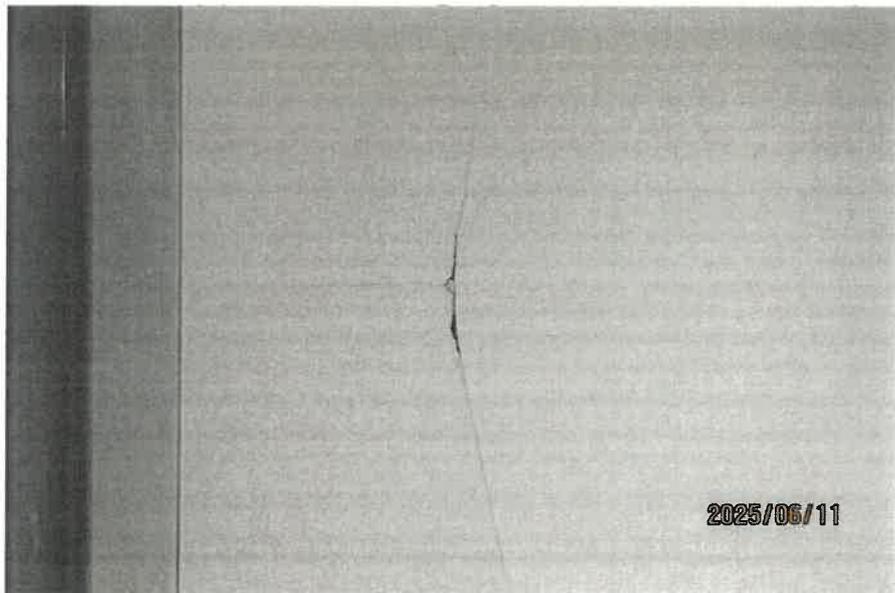
⑩

洗面室の状況



⑪

浴室の状況



⑫

浴室の壁が破損している状況



13



14

流し台の状況

(16 枚目)

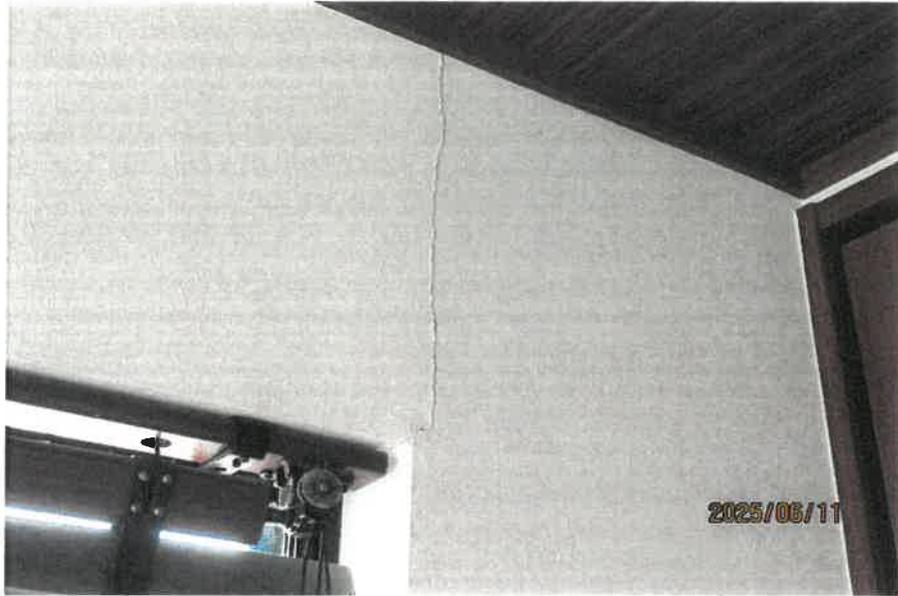


15



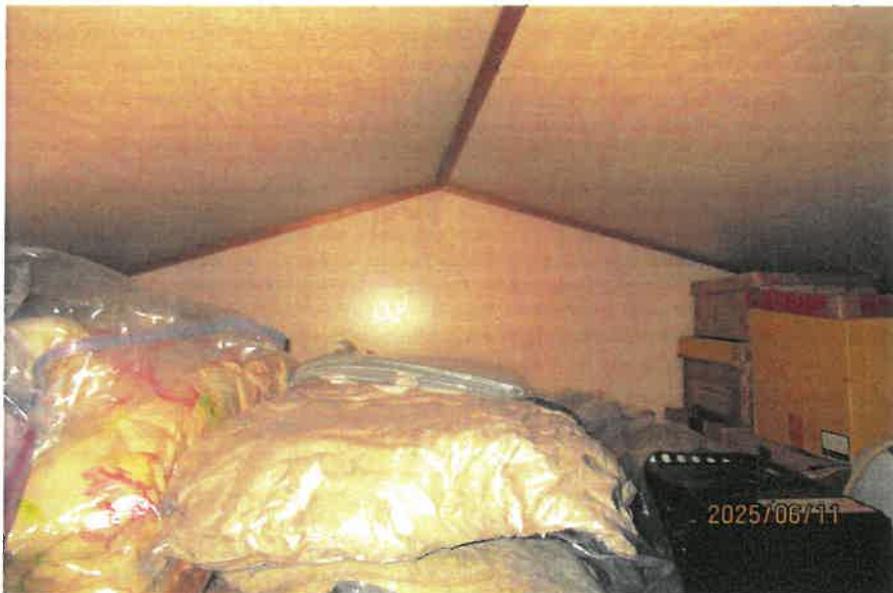
16

(17 枚目)



①7

クロスにひび割れが入っている状況



①8

(18 枚目)

令和7年（ケ） 第89号

令和7年6月11日 現地調査

令和7年6月16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

池木 俊博

第1 評価額

一括価格	
金 10,280,000円	
内訳価格	
物件1	金 40,000円
物件2	金 2,910,000円
物件3	金 7,330,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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	同左
番号	特記事項		
1、 2	<p>■地積について</p> <p>現地での概測の結果、概測面積は土地全部事項証明書（地積測量図）記載の数量と概ね一致することを確認した。なお、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。</p>		
3	<p>■床面積について</p> <p>現地で概測を行った結果、法務局備付の建物図面と現況は、その形状及び床面積とも概ね一致することを確認した。なお、正確な床面積を確定するには専門家の測量が必要である。</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）

位置・交通	大阪メトロ千日前線 南巽駅 南西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	ミニ開発された低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・日影規制 (6.5m/5h-3h) ・都市景観：基本届出区域 (一般区域) ・宅地造成等工事規制区域 ・水害ハザードマップ 大和川が氾濫した場合 浸水想定深さ：0.5~3.0m 寝屋川水系が氾濫した場合 同：0.5m未満 (敷地の一部)
画地条件	規模	82.85㎡ (左記の内、有効宅地面積約74.85㎡、 道路負担面積：8.0㎡)
	形状	ほぼ長方形 (有効宅地部分)
	間口・奥行	間口約2.5m・奥行約5.3m (有効宅地部分)
	高低差等	南側接面道路にほぼ等高に接面、平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約5.0m道路 (建築基準法上の道路との接道状況については下記特記事項を参照)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	東側	共同住宅
	西側	戸建住宅
	南側	戸建住宅、道路
	北側	空地
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<p>(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。</p>	
土壌汚染等	<p>目的土地の登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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。</p>	

特記事項

■接道状況について

物件2（地番：204番23）の南側に接する一団の土地は、都市計画法に基づく開発許可（許可番号：大阪市指令計（開）第50号、許可年月日：平成12年8月25日）を受けて宅地分譲が行われたものである。当該分譲地内には、幅員約5.0mの開発道路（建築基準法第42条第1項第2号道路）が整備されており、南側の市道に接続している。

関連資料によると、物件2は、当該開発行為の後に、開発許可を受けることなく分譲されたものと推定される。

現況においては、当該開発道路を約0.6m延長した部分に南側で接しているが、当該延長部分は建築基準法上の道路として認められていないと考えられる。そのため、物件2は建築基準法上、「無道路地」として取り扱われる可能性が高いと推察される。

したがって、物件2の土地上において再建築を行う場合には、建築基準法における接道義務が問題となる。この点について、大阪市建築指導部に聴聞を行ったところ、物件2は、開発道路（建築基準法第42条第1項第2号道路）に接道するための介在地（物件1・地番：204番12）の持分を取得していることから、土地の分筆を含めた複数の方法により、接道義務を満たすことができる可能性が高いとの見解が示された。

ただし、物件1の共有者の同意や、行政当局との協議が必要不可欠であり、通常の建築行為に比して手続きが煩雑となることは避けられない。

なお、当該土地上における再建築の可否については、現時点において確定的な判断を下すことは困難であり、具体的な建築計画を策定した上で、所管行政庁との協議を通じて明らかにされるべき事項である。

■北側隣接地について

北側隣接地（地番：204番2の一部及び地番：204番21）は民有地であり、所有者からの聴聞によると、現在、所有者が当該土地を車庫等として賃貸借しているとのことである。

■電柱について

目的土地1上には電柱が1本存在している。

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) 平成14年1月24日新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	石貼、吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	—
床面積（現況）	延 103.40㎡ 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の劣化及び損耗が認められるほか、玄関ドアの不良、床の軋みなど複数の不具合が見受けられた。また、所有者からの聴聞では屋根裏収納について雨漏りがあったとのことである。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。 抵当権に劣後する賃借人が占有している。	
特 記 事 項	①建築計画概要書により建築確認申請の交付を確認できたが、接道に関しては現況では存在していない北側の道路に接面する計画で建築確認を取得していた。検査済証の交付は確認できなかった。 ②アスベスト建材の使用の有無等については不明であるが、建築時点及び構造等によりアスベスト建材の使用可能性を否定できない。アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ③設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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 ※1 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(道路負担)	161,000	0.05	8.00	-	64,000
2(有効宅地)	161,000	0.79	74.85	0.90	8,568,000
計			82.85	-	8,632,000

※1 物件1の道路負担部分の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 生野(府) -4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 180,000\text{円}/\text{㎡} & \times 102.1/100 & \times 100/100 & \times 100/114 & \cong 161,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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	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)
1.03	1.05	1.05	1.00	1.14
幅員+1 系統連続性+2	駅距離+5	周辺利用状況+5		

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
0.80	1.00	0.99	1.00	0.79
接道条件(建築基準 法上の取扱) -20		間口狭小-1		

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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	242,000	103.40	0.26	6,506,000

ウ 現価率

経過年数	約23年
経済的残存耐用年数	約12年
観察減価	30%
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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年} / (\text{経過年数} 23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ \cong 0.26 \end{array}$$

※観察減価は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		
2 (有効宅地)	8,568,000	0.50	法定地上権	4,284,000

※ 道路負担部分を除く

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 (道路負担)	64,000	—		0.97	0.70	
2 (有効宅地)	8,568,000	— 4,284,000		0.97	0.70		2,910,000
3	6,506,000	+ 4,284,000	1.00	0.97	0.70	0	7,330,000
一括価格 (合計)							10,280,000

ウ 占有減価

目的物件は賃借人が占有しているが、抵当権に劣後し買受人に対抗できない借家権であるため、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正

アスベスト使用建材の可能性 (▲3%) を考慮して、市場性修正を上記のとおり査定した。

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 地価調査 生野(府) -4

所 在 : 大阪市生野区巽南3丁目307番2「巽南3-6-4」
価 格 : 180,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ千日前線 南巽駅 南西方 約320m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 225㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 6m 市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅、工場、共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 0円
物件2 : 6,205,000円
物件3 : 5,076,000円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市生野区巽南一丁目
地 番 204番12
地 目 公衆用道路
地 積 160平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 2 所 在 大阪市生野区巽南一丁目
地 番 204番23
地 目 宅地
地 積 74.85平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 大阪市生野区巽南一丁目204番地23
家屋 番号 204番23
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 34.76平方メートル
2階 33.88平方メートル
3階 34.76平方メートル
所有者 A

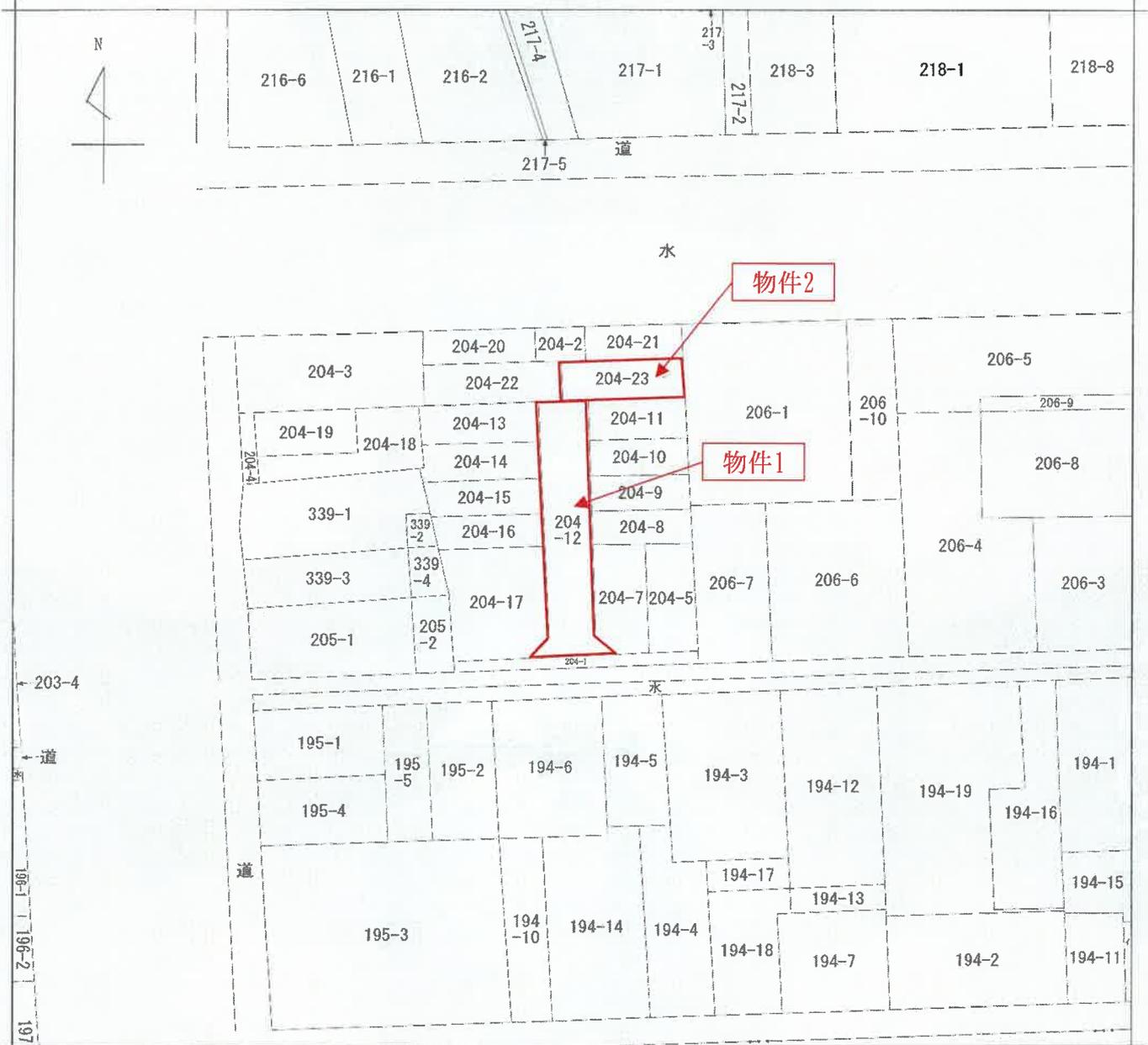


受命物件の位置図



縮尺：約10000分の1

イ 194-9



(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
異南1丁目

A 異南1丁目

請求部分	所在	大阪市生野区異南一丁目			地番	204番12		
出縮	力尺	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2月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：5-1

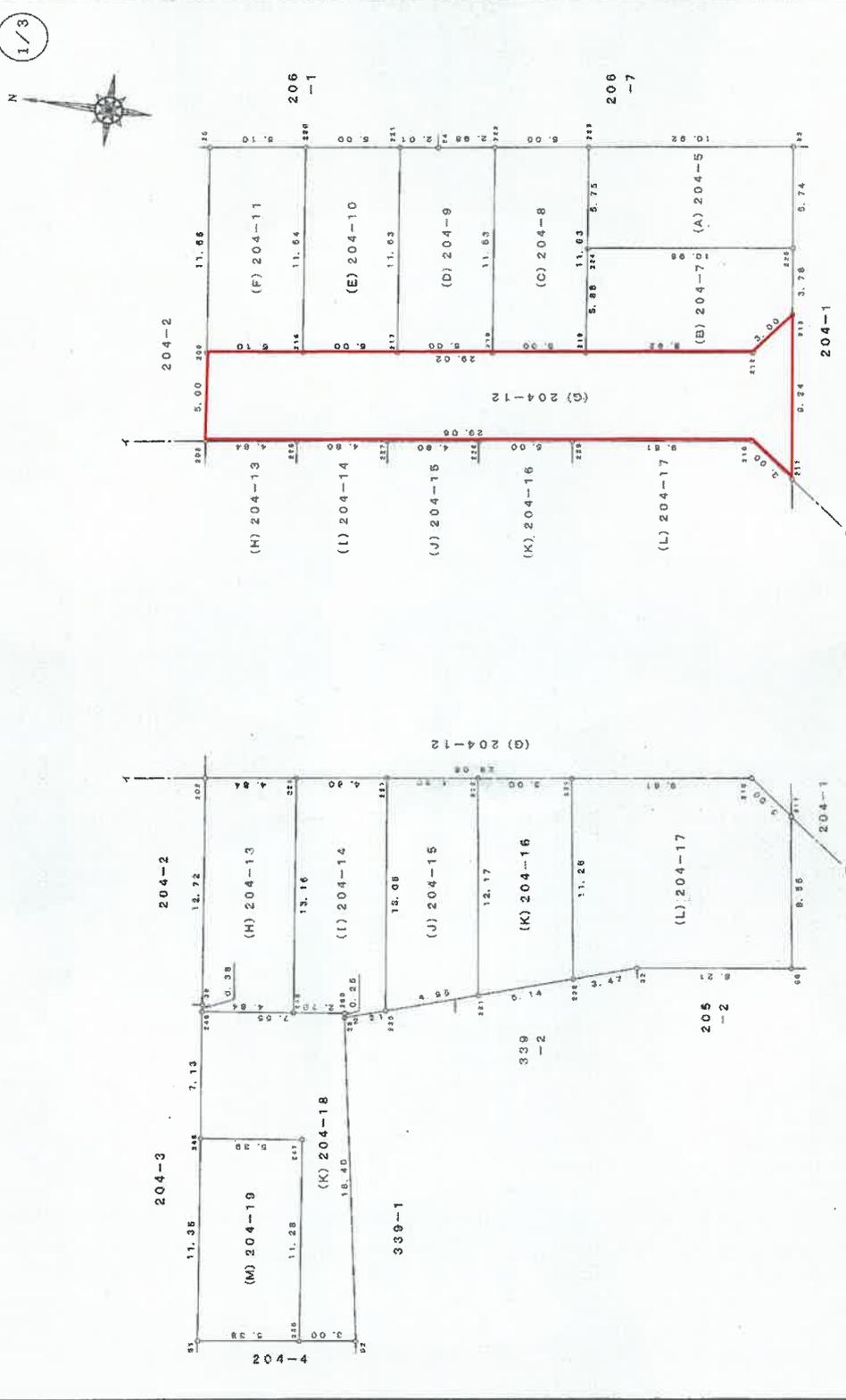
(1/1)



前 204-6-6 後・新
 地積測量図
 204-5
 204-7-19
 大阪府生野区巽南1丁目

18123

登記年月日：平成12年10月27日



申請人

12年10月26日作成

製作者

縮尺 1/250

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2月18日

東京法務局中野出張所

登記官

(1/3)

請求番号：5-2

A4サイズに縮小

登記年月日：平成12年10月27日

18124

地番 204-5
204-12-13

土地積測量図

土地の所在 大阪市生野区巽南1丁目

2/3

座標求積表

地番	積算	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
217 (全積算)	124.982	139.306	-3.478	-484.806288	
221 (全積算)	127.368	160.847	6.428	969.044516	
220 (全積算)	132.310	150.169	3.478	522.227782	
218 (全積算)	130.034	138.620	-6.428	-891.048360	
				116.376970	
				58.1889550	
				58.18	
				17.8019	

地番	積算	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
216 (全積算)	130.884	138.620	-3.676	-498.705320	
220 (全積算)	132.310	180.189	6.529	980.453491	
26 (全積算)	137.383	149.477	3.676	534.829782	
200 (全積算)	128.886	137.920	-6.529	-800.470660	
				118.788853	
				58.3991765	
				88.38	
				17.9582	

地番	積算	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
213 (全積算)	105.328	144.295	3.071	443.128645	
212 (全積算)	107.138	141.904	30.858	4336.302432	
200 (全積算)	138.686	137.920	-28.114	-3877.482880	
202 (全積算)	135.253	132.980	-28.427	-3912.613820	
210 (全積算)	105.469	136.981	-31.188	-4270.818938	
211 (全積算)	104.068	135.139	-1.131	-152.842209	
				320.842193	
				160.3210866	
				160.32	
				48.4871	

地番	積算	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
202 (全積算)	135.253	132.980	3.181	424.276360	
38 (全積算)	133.640	120.340	-1.662	-200.005080	
248 (全積算)	133.591	119.084	-4.858	-682.786632	
249 (全積算)	128.782	120.567	-3.142	-378.821614	
226 (全積算)	130.449	133.626	6.471	864.688846	
				137.406080	
				63.7030400	
				62.70	
				19.2701	

地番	積算	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
225 (全積算)	108.843	148.040	-10.085	-1434.493800	
83 (全積算)	106.627	188.758	11.508	1784.567488	
223 (全積算)	117.451	162.228	10.085	1636.711375	
224 (全積算)	116.722	148.921	-11.608	-1700.819768	
				125.998296	
				92.9986479	
				92.99	
				19.0573	

地番	積算	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
225 (全積算)	108.843	148.040	11.394	1686.767760	
224 (全積算)	116.722	146.821	10.132	1484.697289	
219 (全積算)	115.976	140.879	-9.589	-1348.126857	
212 (全積算)	107.139	141.904	-1610.999782	-187.006320	
213 (全積算)	105.328	144.295	-1.296	-125.338084	
				92.6680420	
				92.66	
				18.8673	

地番	積算	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
228 (全積算)	117.451	182.228	6.427	978.350078	
222 (全積算)	122.403	151.533	3.478	527.031774	
219 (全積算)	120.920	138.993	-8.427	-899.788011	
218 (全積算)	116.976	140.879	-3.478	-488.281662	
				116.298278	
				58.1826380	
				58.18	
				17.8002	

地番	積算	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
218 (全積算)	120.920	139.993	-3.479	-487.035647	
222 (全積算)	122.403	181.533	4.438	672.048855	
24 (全積算)	125.364	151.160	4.983	748.497360	
22 (全積算)	127.056	150.847	0.518	76.138746	
217 (全積算)	125.882	139.306	-6.427	-898.310662	
				116.229852	
				88.1648260	
				88.16	
				17.6948	

作製者

12年10月26日作製

申請人

縮尺 1/

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2月18日

東京法務局中野出張所

登記官

A4サイズに縮小

登記年月日：平成12年10月27日

18125

地積測量図

地番 204-5
204-7-1-19

土地の所在 大阪市生野区美南1丁目

3/3

地番	(L) 204-17			
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
60 (全図標)	102.902	126.886	-6.977	-983.746882
211 (全図標)	104.088	135.139	3.957	480.689423
210 (全図標)	106.489	136.951	11.918	1632.318969
238 (全図標)	115.987	135.830	7.888	1069.848440
232 (全図標)	114.347	124.487	-4.942	-819.214754
52 (コンクリート柵)	111.045	126.866	-11.455	-1437.102870
倍面積				248.791826
面積				123.3957630
地積				123.39
坪				37.3272

地番	(K) 204-18			
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
260 (全図標)	126.101	120.909	10.681	1287.801759
248 (全図標)	133.831	119.884	6.587	790.138898
245 (全図標)	132.688	112.873	-6.281	-705.068123
247 (全図標)	127.340	113.554	-8.772	-788.987688
236 (全図標)	126.916	102.362	-4.400	-450.392800
52 (コンクリート柵)	122.940	102.781	0.185	19.014485
倍面積				172.003631
面積				86.0018159
地積				86.00
坪				26.0186

地番	(M) 204-19			
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
245 (全図標)	132.688	112.873	3.913	441.672049
51 (コンクリート柵)	131.253	101.611	-6.772	-589.709682
239 (全図標)	125.916	102.362	-3.913	-400.843506
247 (全図標)	127.340	113.654	6.772	788.987688
倍面積				182.007539
面積				91.0037699
地積				91.00
坪				18.4536

地番	(I) 204-14			
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
226 (全図標)	130.449	133.626	3.088	412.637088
240 (全図標)	128.782	120.507	-4.348	-524.265319
280 (全図標)	126.101	120.909	-2.724	-329.366116
28 (コンクリート柵)	126.069	120.662	-2.163	-259.785289
230 (全図標)	123.948	131.351	-0.384	-44.171794
227 (全図標)	125.094	134.286	6.801	872.966789
倍面積				128.085391
面積				64.0426956
地積				64.04
坪				19.3726

地番	(J) 204-15			
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
228 (全図標)	120.940	134.944	6.482	870.688698
227 (全図標)	125.094	134.286	3.068	403.929280
230 (全図標)	123.948	121.351	-6.482	-782.966682
231 (全図標)	119.242	122.888	-3.006	-369.647104
倍面積				121.984212
面積				60.9921060
地積				60.99
坪				18.4501

地番	(K) 204-16			
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
232 (全図標)	114.347	124.487	-3.255	-406.205186
229 (全図標)	112.087	135.630	6.593	894.208590
228 (全図標)	120.940	134.944	3.255	439.242720
231 (全図標)	119.242	122.888	-6.593	-810.200584
倍面積				118.040541
面積				59.0227705
地積				59.02
坪				17.8543

作製者

申請人

縮尺 1/

12年10月26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2月18日

東京法務局中野出張所

登記官

A4サイズに縮小

登記年月日：平成13年10月24日

18127

前204-ス後・新

地積測量図

地番 204-2-22-23

土地の所在 大阪生野区美南1丁目

24
12.10.26

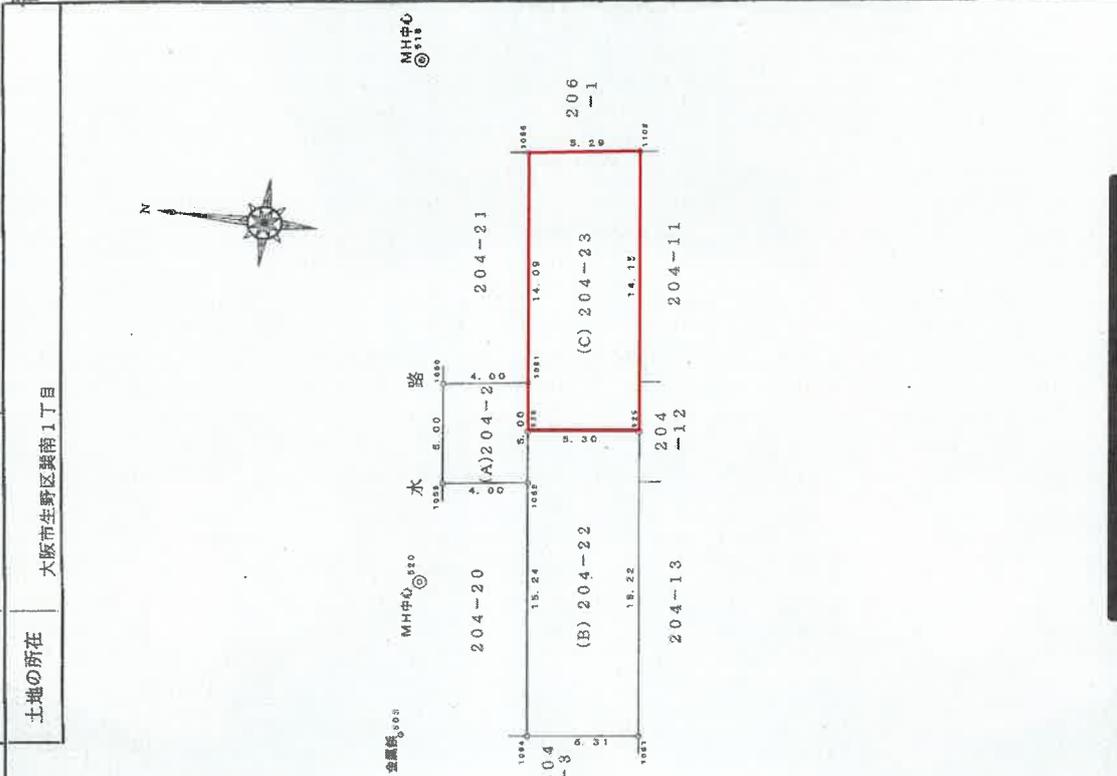
座標求積表

地番	(A) 204-2				
N	O	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$
1089	(金属標)	144.476	181.683	-4.598	-605.610117
1092	(ガラス標)	140.607	182.231	-3.337	-441.254847
1081	(ガラス標)	141.138	137.192	4.589	630.946008
1080	(ガラス標)	145.106	186.642	3.337	455.974354
		倍面積	40.068398		
		面積	20.0276990		
		地積	20.02 坪		
			6.0883 坪		

地番	(B) 204-22				
N	O	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$
1084	(金属標)	138.807	119.661	-7.191	-880.410341
1091	(ガラス標)	133.639	140.936	-3.337	-401.561232
825	(金属標)	136.570	186.440	7.191	573.948040
826	(金属標)	140.830	134.771	3.337	449.20827
		倍面積	161.708294		
		面積	80.8541470		
		地積	80.85 坪		
			24.4583 坪		

地番	(C) 204-23				
N	O	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$
828	(金属標)	140.830	184.771	-7.040	-946.787840
829	(金属標)	136.570	136.440	-3.407	-469.870480
1105	(ガラス標)	137.363	149.477	7.040	1052.318080
1085	(金属標)	142.610	148.757	3.467	615.740513
		倍面積	149.700279		
		面積	74.8501396		
		地積	74.85 坪		
			22.6421 坪		

座標リスト		
点名	標識	座標
503	金属標	144.833
518	MH中心	148.194
520	MH中心	144.934



申請人

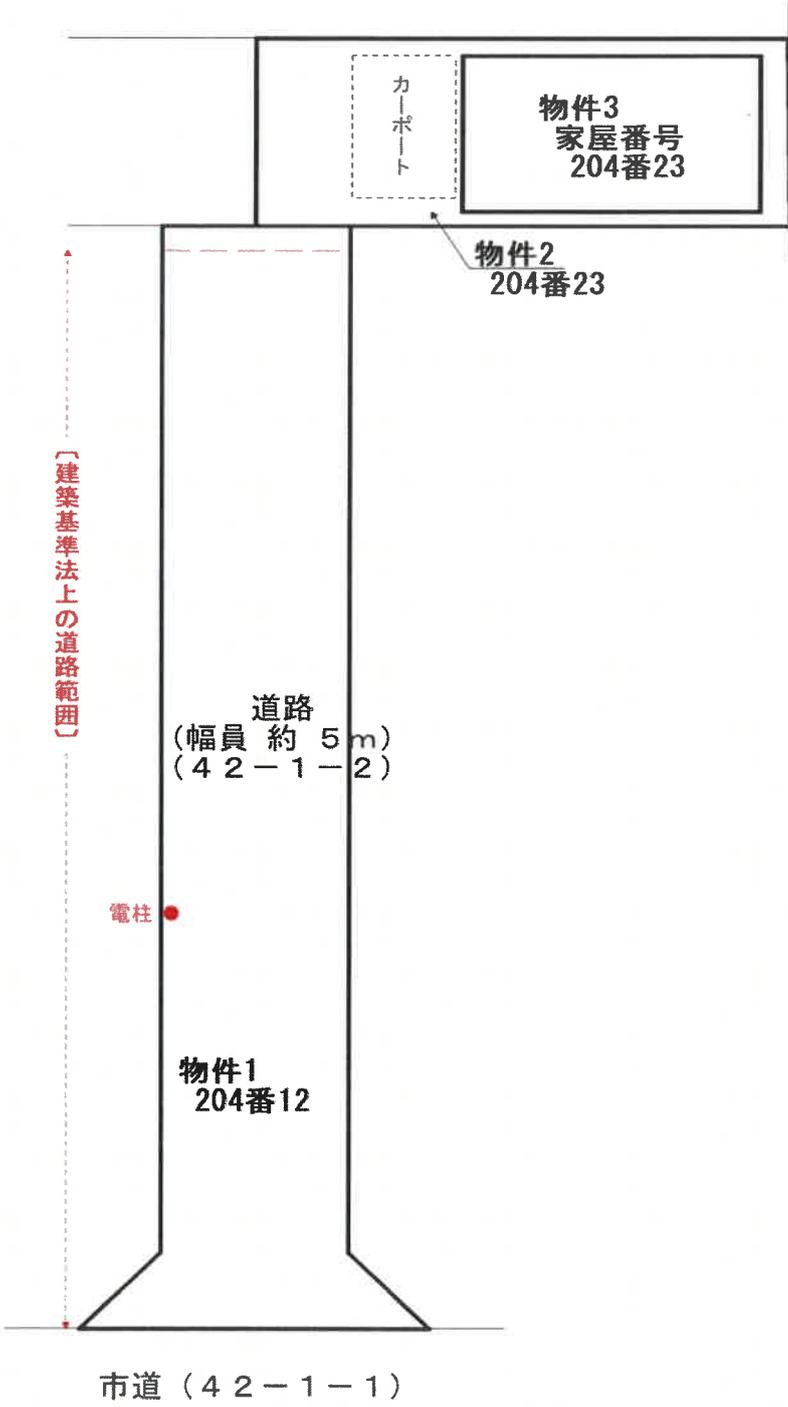
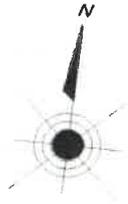
製作者

3年10月19日(印)

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9月18日 東京法務局中野出張所 登記官

請求番号：5-4

A4サイズに縮小



登記年月日：平成14年2月4日

各階平面図 105490

204番 20401

建物図面

家屋番号

建物の所在
大阪市生野区巽南一丁目204番地23

14.2.-4

1 階



求積表

$$4.40 \times 7.90 = 34.7600$$

床面積 34.76 ㎡

2 階



求積表

$$4.40 \times 7.70 = 33.8800$$

床面積 33.88 ㎡

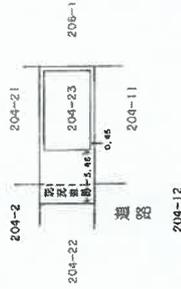
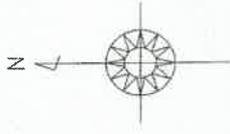
3 階



求積表

$$4.40 \times 7.90 = 34.7600$$

床面積 34.76 ㎡



作製者

申請人

23 日作製

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。

（大阪法務局本庁舎出発所管轄）

令和7年2月18日

東京法務局中野出張所

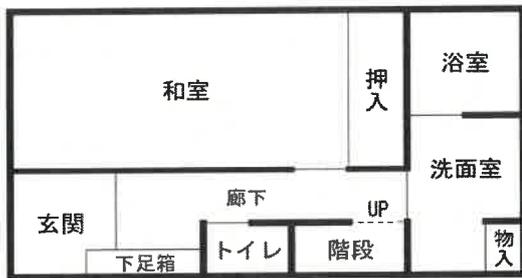
登記官

請求番号：5-3

間取略図



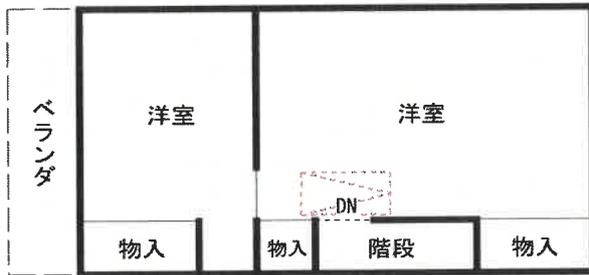
1階平面図



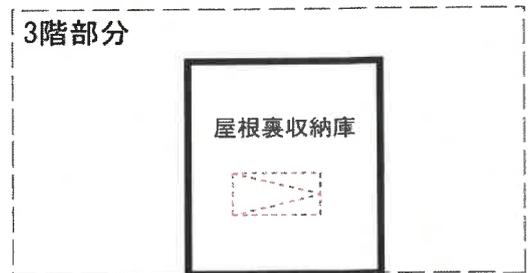
2階平面図



3階平面図



屋根裏収納庫 平面図



 天井収納式階段