

## 買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1

と

物件番号 2, 3

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

## 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 <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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日
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□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		
□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
□役員	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
□役員	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(代表者)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 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月12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25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 大阪市東淀川区下新庄四丁目

地 番 222番

地 目 宅地

地 積 58.01平方メートル

- 共有者 A 持分2分の1
- 共有者 B 持分12分の1
- 共有者 C 持分12分の1
- 共有者 D 持分12分の1
- 共有者 E 持分12分の1
- 共有者 F 持分12分の1
- 共有者 G 持分24分の1
- 共有者 H 持分24分の1

## 物件明細書

令和 8年 2月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

- 
- 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】  
本件所有者らが占有している。

---

  - 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 大阪市東淀川区下新庄四丁目

地 番 222番

地 目 宅地

地 積 58.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分24分の1  
共有者 H 持分24分の1



令和 6年(ケ)第 279号  
令和 6年 9月 5日受理  
令和 年 月 日提出  
**6.10.25**

## 現況調査報告書(その1)

大阪地方裁判所

執行官 吉野弘高

(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 大阪市東淀川区下新庄四丁目

地 番 222番

地 目 宅地

地 積 58.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1  
共有者 D 持分12分の1  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分24分の1  
共有者 H 持分24分の1



その他の事項

(目的土地の状況)

- 1、目的土地の形状は、概ね土地概略図のとおりである。
- 2、目的土地に関して、法務局に地積測量図は備え付けられていなかった。
- 3、目的土地は現地概測では概ね公簿のとおりであると思われるが、正確な位置や範囲を特定するには専門家による測量を要する。
- 4、目的土地は雑草が繁茂する空地の状態であった。
- 5、目的土地の南西部分には、鉄製の足場が組んであった。

(接面道路の状況)

目的物件の東側接面道路は、建築基準法42条1項1号の道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	目的土地はD方が駐車場として使っていましたが、車を手放したので現在は使っていません。

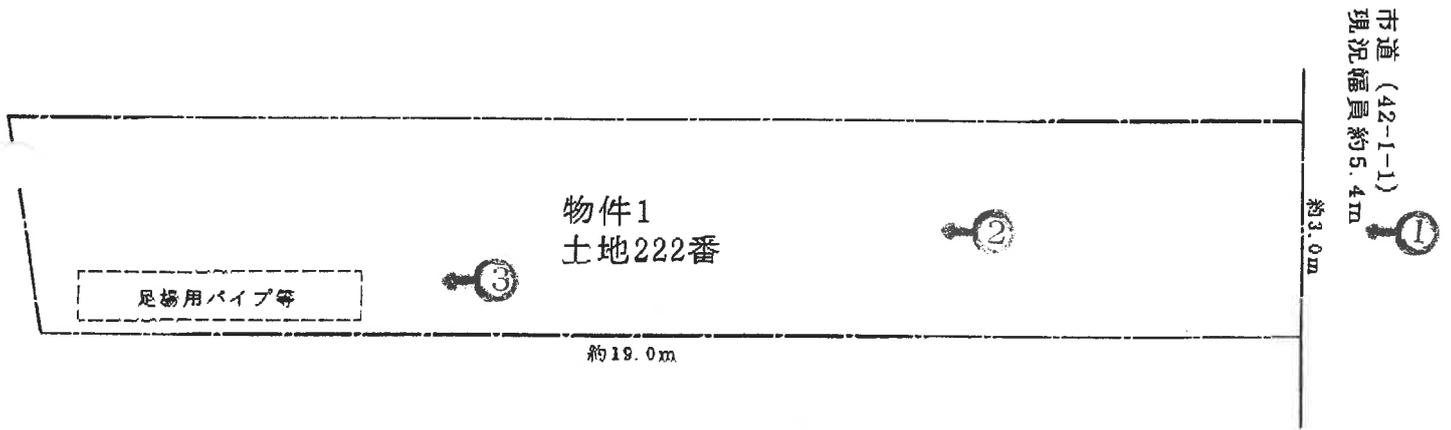
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 9月 5日 9:50-10:00	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年 9月 5日 10:20-10:25	中之島図書館	ブルーマップ閲覧調査
6年 9月 5日 10:35-10:40	大阪市役所	道路関係調査
6年 9月 9日 16:20-16:25	物件所在地	目的物件立入調査
6年 9月25日 10:10-10:20	物件所在地	目的物件立入調査、評価人帯同
6年10月21日 14:55-15:00	物件所在地	共有者より事情聴取
年 月 日 : - :		
<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、立会人及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> <p><input type="checkbox"/></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

# 土地概略図

(←○写真撮影場所・方向)



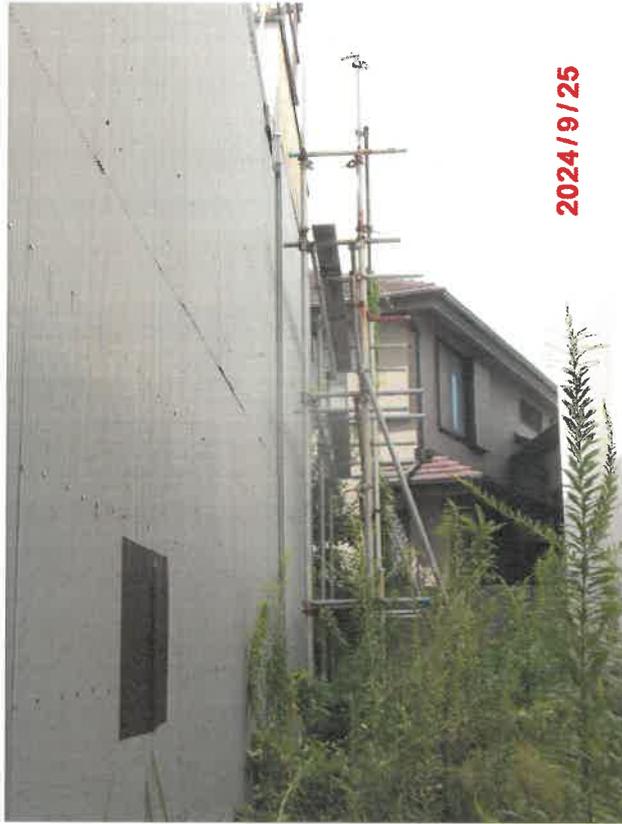


①



②

( 7 枚目 )



③

令和 6年（ケ）第279号①  
令和 6年 9月25日 現地調査  
令和 6年10月25日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

( 土 地 )

[物件1]

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

## 第1 評価額

一 括 価 格
金 8,090,000 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 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>管轄法務局に地積測量図の備え付けは無い。 対象土地の位置、形状については現地調査、取得可能な資料等から概ね土地概略図の通りと確定した。また、地積については可能な範囲での現地概測、机上概測に基づき概ね登記数量と一致するものと思われる。ただし、計測できなかった箇所もあり、境界を示す鋸、プレート等も確認できず境界位置について不明であり、詳細については専門家による調査、測量等を要する。</li> </ul>		

## 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）

位置・交通	阪急千里線「下新庄」駅の西方約40m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	中小規模の共同住宅・店舗付住宅等が多く存する地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は現状を維持するものと予測する。		
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	
	その他規制	日影規制，東側「都市計画道路（阪急千里線西付属街路1号線）・計画幅員6.0m」事業中	
画地条件	規模	58.01㎡	
	形状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約3.0m，奥行約19.0m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	東側	幅員約5.4m舗装市道（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	更地	
	隣地の状況	東： 道路 南： 針灸治療院 等	西： 住宅 北： 共同住宅 等
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当しない。閉鎖登記簿による確認では，昭和初期より複数の個人間での所有権移転の記載が認められた。また，昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では，過去に小規模住宅の敷地として利用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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	(1) 土地境界が定かではなく，隣接建物・ブロック等が土地境界付近に存しており，目的土地に越境している可能性がある。  (2) 目的土地には雑草が生い茂っていたほか，南西部付近に，足場用パイプ等が存した。		

## 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)
1	262,000	0.80	58.01	—	12,159,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価調査 東淀川(府)-2

$$\text{基準価格} \quad 236,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 102.2}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{101} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{91} \doteq \text{標準画地価格} \quad 262,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	高低差	行政	その他	相乗積
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

◇ 地域格差 :	街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来※4	その他	相乗積
	1.03	0.95	0.95	1.00	0.98	1.00	0.91

※1 : 街路幅員を考慮

※2 : 駅接近性を考慮

※3 : 周辺利用状況等を考慮

※4 : 都市計画道路

イ 個別格差 :	接面・方位※1	規模	形状※2	高低差	行政	その他※3	相乗積
	1.02	1.00	0.80	1.00	1.00	0.98	0.80

※1 方位を考慮

※2 間口狭小・奥行長大を考慮

※3 被越境の可能性を考慮

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価 : 目的土地上に建物が無いため減価なし

## 2 評価額の決定

前記により求めた価格に、必要に応じて、占有減価及び市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 オ) ア	占有減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	12,159,000	1.00	0.95	0.70	8,090,000

### イ 占有減価

本件の場合不要。

### ウ 市場性修正率

地積測量図の備え付けがなく、境界位置も不明である点等を考慮のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

### エ 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。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査基準地 [ 東淀川(府)-2 ]

所 在	大阪府大阪市東淀川区下新庄1丁目62番2「下新庄1-10-2」
価 格	236,000 円/m <sup>2</sup>
位 置	阪急千里線 下新庄駅の南西方 約400m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	148 m <sup>2</sup>
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	西側 幅員約8.0m市道 中間画地
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	中小規模住宅, アパート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	6,868,000 円
-------	-------------

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地概略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市東淀川区下新庄四丁目

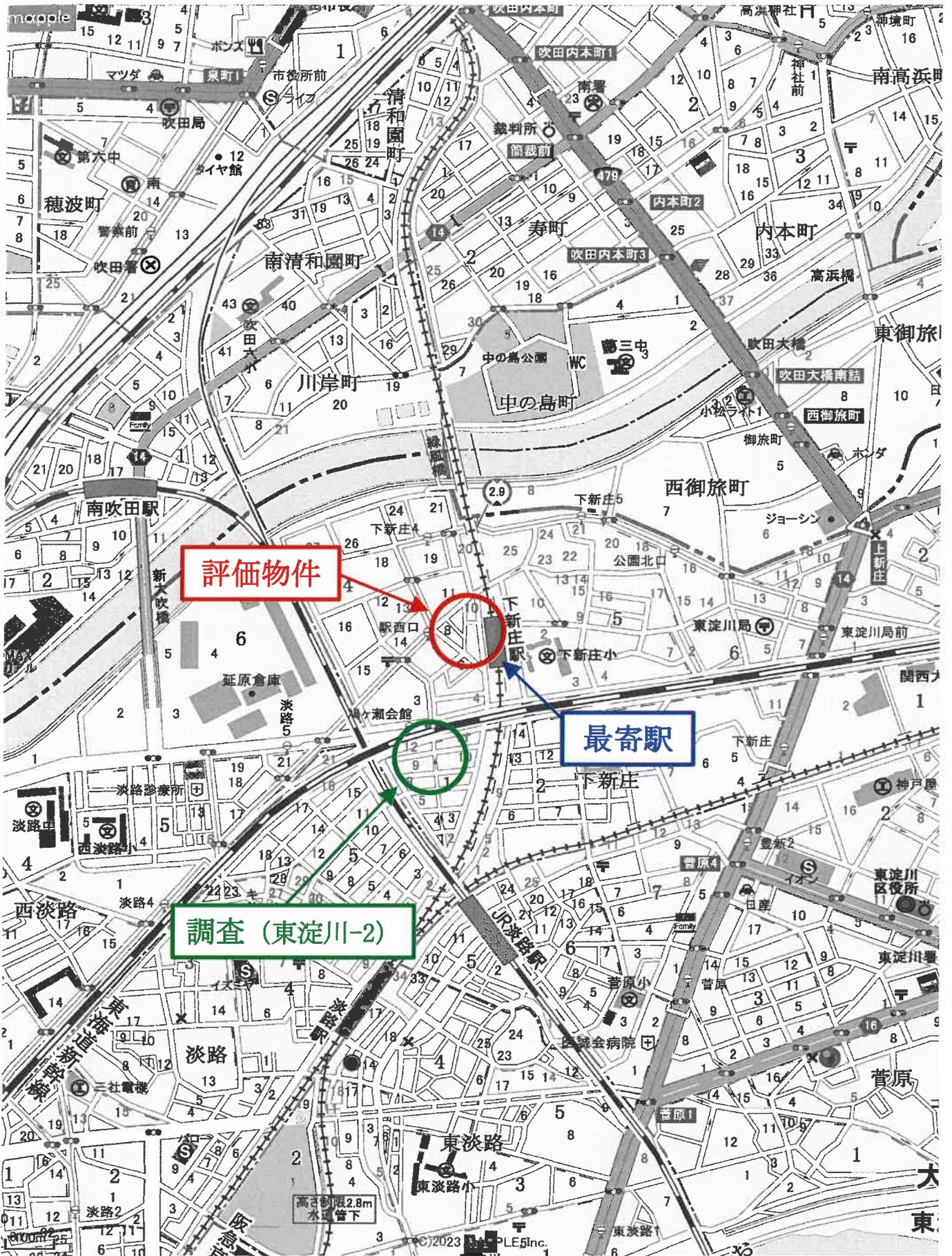
地 番 222番

地 目 宅地

地 積 58.01平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分12分の1
共有者	D	持分12分の1
共有者	E	持分12分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分24分の1
共有者	H	持分24分の1





S=1:10,000

位置図

イ 229-2    ハ 179-5    ホ 179-7  
ロ 179-6    ニ 179-2



評価物件

(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  
下新庄  
4丁目

請求部	所在	大阪市東淀川区下新庄四丁目			地番	222番		
出力縮尺	1/600	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	土地区画整理所在図
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。

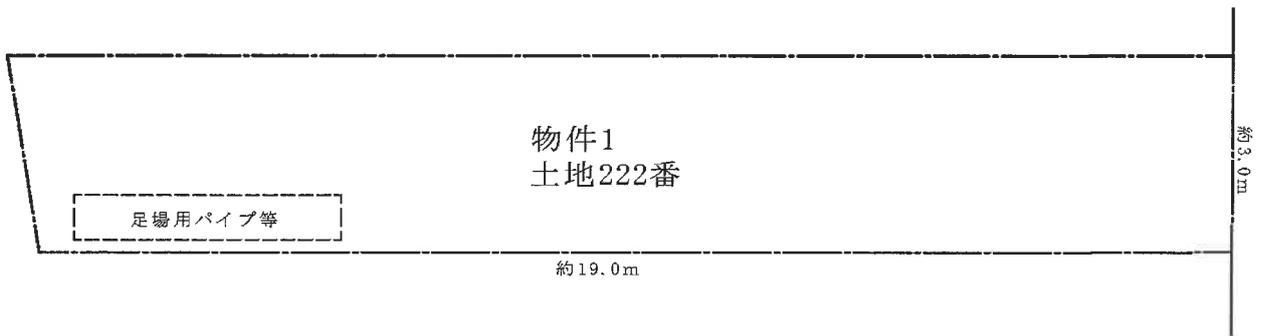
令和6年6月20日  
大阪法務局北出張所  
地図整理番号：M00575      登記官  
(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

市道 (42-1-1)  
現況幅員約5.4m



# 土地概略図