

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
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		
	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
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)	代表者	法人の所在地	〒 _____
		法人の名称	
		代表者氏名	
		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	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
2	住所	〒 _____	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
3	住所	〒 _____	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
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。
- 役員氏の氏名、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 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 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 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 3番4
地 目 宅地
地 積 231.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 3番5
地 目 宅地
地 積 142.71平方メートル

所有者 B

3 所 在 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 877番4
地 目 宅地
地 積 105.55平方メートル

所有者 B

4 所 在 東大阪市大蓮南五丁目3番地4、3番地5
家屋 番号 3番4の2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 181.93平方メートル
2階 125.64平方メートル



物件目録

(現況) 3階 40.68平方メートル

種類 店舗・居宅・車庫

床面積 1階 181.93平方メートル
2階 125.64平方メートル
3階 約47.43平方メートル

共有者 B 持分3分の2

共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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1～4】

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

【物件番号2, 3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（未登記 工場、鉄骨造陸屋根スレート葺 所有者B）のために法定地上権が成立する。

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記載の売却対象外建物（未登記）が本件土地上の一部に存在する。

【物件番号4】

・1階店舗部分

D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。

・1階物置部分

転借人Eが占有している。転貸人Dの占有権原は使用借権と認められる。

・その余部分

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

【物件番号4】

本件建物と2記載の目的外建物（未登記）東側部分が一体となって利用されている。

《 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 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 3番4
地 目 宅地
地 積 231.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 3番5
地 目 宅地
地 積 142.71平方メートル

所有者 B

3 所 在 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 877番4
地 目 宅地
地 積 105.55平方メートル

所有者 B

4 所 在 東大阪市大蓮南五丁目3番地4、3番地5
家屋 番号 3番4の2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 181.93平方メートル
2階 125.64平方メートル



物件目録

(現況) 3階 40.68平方メートル

種類 店舗・居宅・車庫

床面積 1階 181.93平方メートル
2階 125.64平方メートル
3階 約47.43平方メートル

共有者 B 持分3分の2
共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第189号
令和7年7月3日受理
令和7年 月 日提出
7.11. -4

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 3番4
地 目 宅地
地 積 231.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 3番5
地 目 宅地
地 積 142.71平方メートル

所有者 B

3 所 在 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 877番4
地 目 宅地
地 積 105.55平方メートル

所有者 B

4 所 在 東大阪市大蓮南五丁目3番地4、3番地5
家屋 番号 3番4の2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 181.93平方メートル
2階 125.64平方メートル



物 件 目 録

3階 40.68平方メートル

共有者 B 持分3分の2
共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市大蓮南五丁目4番8号		
土地	物件1～3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 BおよびCが物件1ないし3上に物件4を所有し、Bが物件1ないし3上に目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原(物件1関係)」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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4		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗・居宅・車庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 3階 約47.43平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: [<input type="checkbox"/> ある 構造: [床面積: [
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原(物件4関係)」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<土地>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■東側 (物件4の敷地) 部分 <input type="checkbox"/>	
占有者	■BおよびC <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 工場 <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(■物件4共有者C)の陳述要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	昭和61年12月2日 (建物新築時)	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 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	■物件1所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期	毎月 金 万円 (毎月末日 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
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	
その他	物件1の上記を除く部分には、目的外建物が存在している。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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枚目の2)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1～3 関係)	
所 在	大阪府東大阪市大蓮南五丁目3番4、同3番5、同877番4
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄骨造陸屋根スレート葺
床面積 (概略)	162.18平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和61年1月日不詳ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" 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	目的外建物は東西2つに区切られており、東側部分を株式会社鍋島鉄工所が、西側部分を株式会社サンキ精工がそれぞれ賃借して占有していると思われる。 西側部分は、その北側にある隣地 (877番2) 上にある建物と一体として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

占有者及び占有権原(物件4関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	1階店舗 D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17.4.25 自 定めなし 至	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 100,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	賃料はBに手渡しで支払い
4	1階物置 D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.6.1 自 定めなし 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 0円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	貸主はC
4	1階物置 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.6.1 自 R 7.6.1 至 R 8.5.31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	貸主はD 賃料はDの口座に振込支払い
4	上記を除く部分 建物所有者ら	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	居宅・車庫として占有している。

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
貸主 所：所有者 務：債務者 借：借借人 他：その他の者
更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

その他の事項

(表札等の表示)

- | | |
|-----------|------------------------------|
| 1 表札の表示 | Cの氏名および家族の名がアルファベットで表示されている。 |
| 2 郵便受けの表示 | 北側郵便受け なし
南側郵便受け なし |

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地のうち物件1については法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図の、地積は登記数量のとおりであると思われる。物件2および3については、形状および地積は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 物件1ないし3は、一体となって目的建物（物件4）および目的外建物の敷地となっている。物件1ないし3の東側に目的建物が、西側に目的外建物（「目的外建物の概況」を参照）が位置している。
- 3 物件1ないし3の東側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 3番地7上の建物2階の一部が物件2上に越境していると思われる。
- 5 物件2の南側に自動販売機が2台設置されている。

(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と思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- 4 1階東側の店舗は、「プチトマト」という名称で喫茶店が営まれており、北側および南側にそれぞれ出入口が存在する。2階および3階が居宅として利用されており、3階居室部分には、1階南側の階段から直接出入りすることができる。1階北側居宅ドア内の階段は2階居室の玄関部分へ続いている。3階へは、2階南側洋室の南西側出入口ドアを出て階段で出入りすることができる。1階車庫兼物置部分は、車庫および物置として利用されている。
- 5 目的建物は、各所に雨漏り跡が散見され、経年以上の劣化、損耗が認められる。
- 6 目的建物ではプロパンガスが使用されている。

(その他の状況について)

なし

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	<p>1 本物件が建っている土地の所有者はAおよびBですが、私の両親であるので、建物を建てるにあたって無償で土地の利用をさせてもらっており、地代の支払い等はありません。</p> <p>2 本物件は、1階店舗部分を私の妻であるDが賃借し、建物建築当時から喫茶店を経営しています。建物共有者Bの方が私よりも共有持分が多いので、Bに対して、店舗部分及び居宅部分の利用料として毎月10万円をDが支払っています。店舗部分の賃貸借契約書はありません。</p> <p>3 本物件1階の娛樂室の奥にある物置を、近所の工場の方たちの物置として昨年かから貸し出しています。賃料は毎月2万5000円です。</p> <p>4 本件土地にある工場については、Bが建てたもので間違いありませんが、いつから建っていたかについては書類が見当たらず定かではありません。現在は、東側と西側をそれぞれ別の会社に賃貸しています。</p> <p>5 本物件内でペットを飼育したことはありません。</p>
■ D	<p>1 本物件の1階店舗部分は、私が個人事業主として経営している喫茶店の店舗として賃借しています。建物所有者が夫(C)と夫の父(B)であり、家族同士なので賃貸借契約書は作成していません。賃料は毎月10万円をBに支払っています。</p> <p>2 本物件1階の娛樂室の奥にある物置の賃貸人が私になっているということについては、私は建物の所有者ではありませんが、家族だということ、夫は会社員であり、私は個人事業主なので、私名義にするほうが確定申告の際に面倒ではないということもあってそのようになっているのだと思います。物置部分の毎月の賃料は私の口座に振り込まれています。</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

(7枚目)

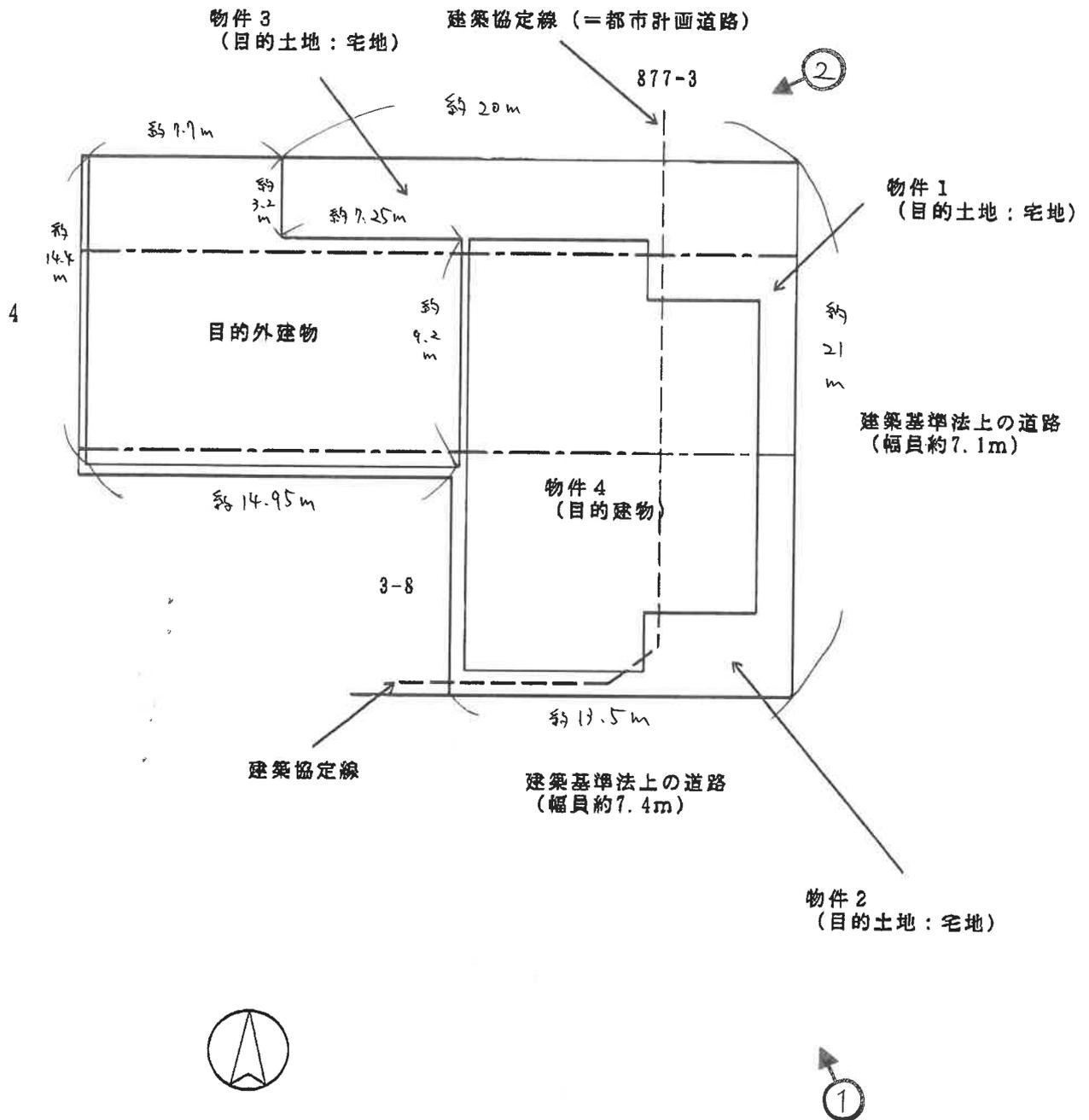
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月7日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（共有者ら宛）
令和7年7月8日 10:05 - 10:10	中之島図書館	物件等調査
令和7年7月9日 9:00 - 9:05	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年7月9日 11:10 - 11:20	東大阪市役所	道路等調査
令和7年7月9日 14:55 - 15:10	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和7年7月25日 12:10 - 12:35	物件所在地	物件および占有調査、在宅要請文書交付、Dから聴取
令和7年7月29日 12:10 - 12:20	東大阪市役所	目的外建物調査
令和7年8月18日 13:25 - 15:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、CおよびDから聴取
令和7年9月2日 11:25 - 11:35	物件所在地	賃借人の調査、Dから聴取
令和7年9月25日	執行官室	賃借人の調査（援助請求（東大阪市保健所））
<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、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

(8枚目)

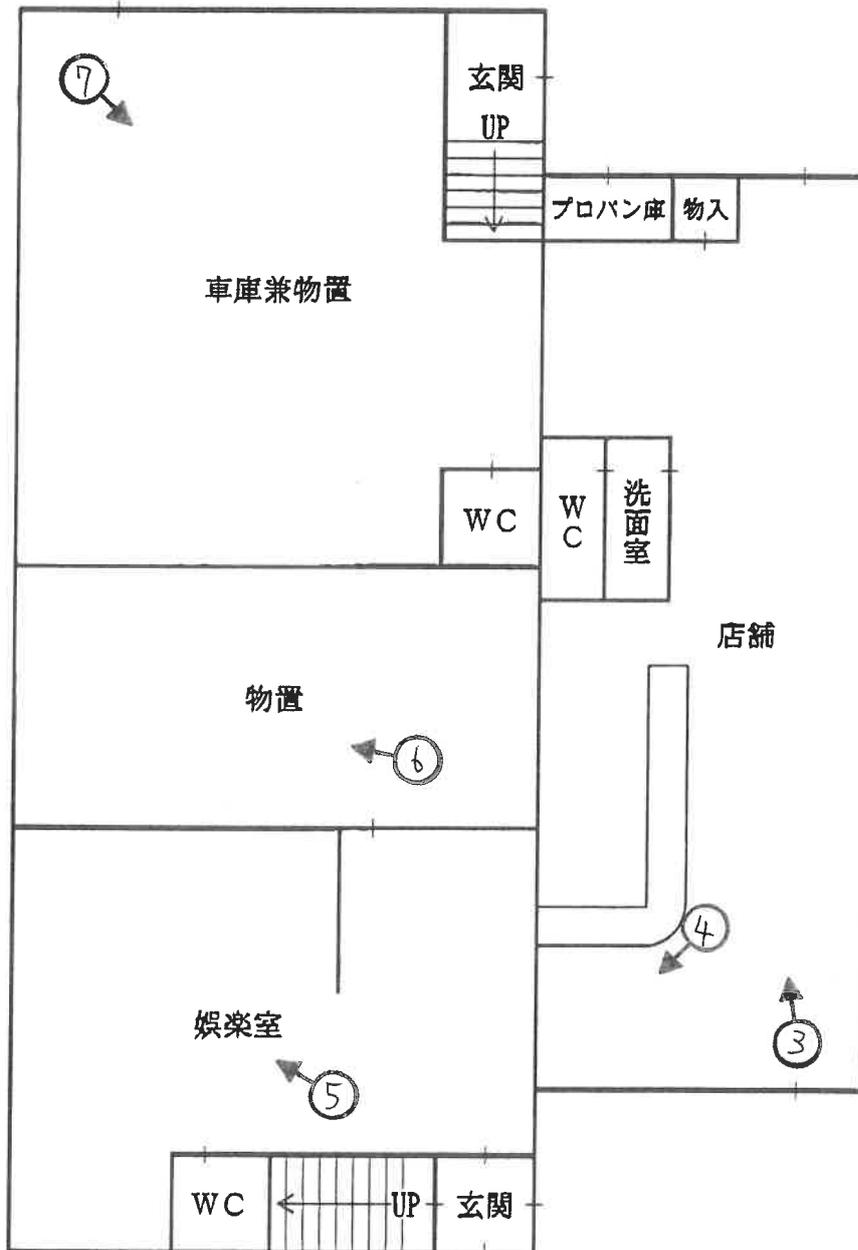
【土地建物位置関係図】

令和7年(ケ)第189号



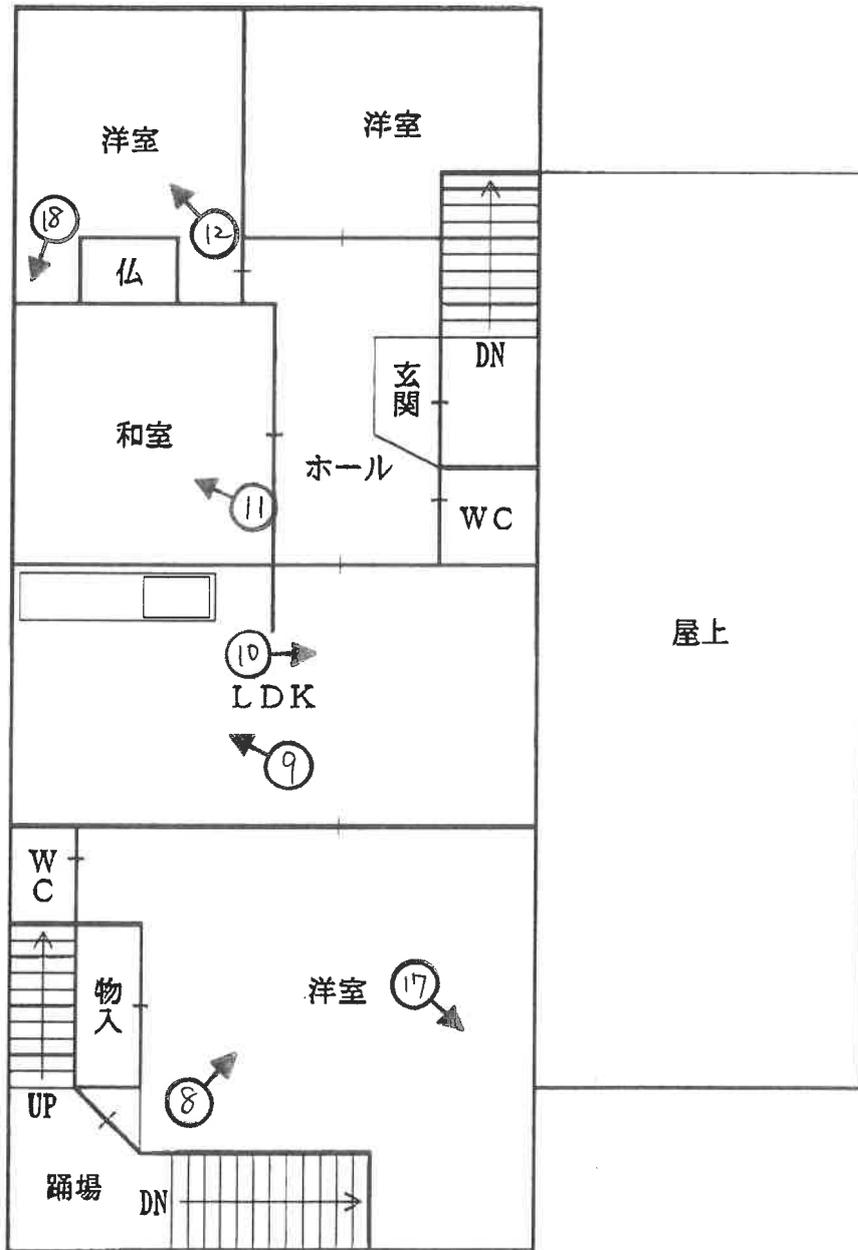
【間取略図：1階】

令和7年(ケ)第189号



【間取略図：2階】

令和7年(ケ)第189号



【間取略図：3階】

令和7年(ケ)第189号



増築未登記部分 (約6.75㎡)

【写真】

①



目的建物

②



目的建物

物件3

目的外建物

③ 1階店舗



④ 1階店舗



⑤ 1階娛樂室



⑥ 1階物置



⑦ 1階車庫兼物置



⑧ 2階南側洋室



⑨ 2階キッチン



⑩ 2階リビング



⑪ 2階和室



⑫ 2階北西側洋室



⑬ 3階キッチン



⑭ 3階浴室



⑮ 3階洋室



⑯ 3階サンルーム（増築部分）



⑪ 2階南側洋室天井の破損状況



⑫ 2階北西側洋室の天井の破損状況



令和7年（ケ） 第189号
令和7年8月18日 現地調査
令和7年12月30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

立入健一郎

第1 評価額

一括価格	
金 20,180,000円	
内訳価格	
物件1	金 8,230,000円
物件2	金 5,080,000円
物件3	金 3,760,000円
物件4	金 3,110,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は、物件4及び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り、物件4の内訳価格は、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
1～3	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
4	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 ※ 種類及び床面積は特記事項参照。
番号	特記事項		
1～4	<p>・物件1（目的土地）について、法務局備付の地積測量図が存しないことから、東大阪市税務部固定資産税課備付の地籍図、隣接地の地積測量図、建物図面及び建築計画概要書等を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。なお、物件1は、物件4（目的建物）及び目的外建物（未登記）の敷地となっている。</p> <p>・物件2（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。但し、当該地積測量図は残地計算であることから、正確には専門家による調査、測量等が必要である。なお、物件2は、物件4（目的建物）及び目的外建物（未登記）の敷地となっている。</p> <p>・物件3（目的土地）について、法務局備付の地積測量図が存しないことから、東大阪市税務部固定資産税課備付の地籍図、合筆前の地積測量図、建物図面及び建築計画概要書等を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。なお、物件3は、物件4（目的建物）及び目的外建物（未登記）の敷地となっている。</p> <p>・物件4（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、3階は現況と登記数量が異なり、その面積は約47.43㎡（増築未登記部分：約6.75㎡）である（間取略図参照）。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。</p> <p>・目的建物の種類は、店舗・居宅・車庫である。</p> <p>・目的外建物は、鉄骨造陸屋根スレート葺の工場であり、床面積は162.18㎡である。</p> <p>・目的建物及び目的外建物は、建ぺい率違反の可能性がある。</p> <p>・隣接地（地番：3番7）に存する建物の一部が、物件2に越境していると思われる。</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1～3）

位置・交通	J R おおさか東線 衣摺加美北駅 南東方 道路距離 約1.1km (別添「受命物件の位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅や小規模工場等が建ち並ぶ住・工混在地域	
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	宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地、都市計画道路（衣摺大蓮南線）
画地条件	規模	479.33㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約13.5m（南側）・奥行約21m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路状況	南側	幅員約7.4m大阪市道（建築基準法第42条1項5号）
	東側	幅員約7.1m東大阪市道（建築基準法第42条1項5号）
	接道状況	角地、ほぼ等高
土地の利用状況等	現況	店舗・居宅・車庫
	北側	工場
	東側	道路
	南側	道路
	西側	一般住宅・工場
供給処理施設	上水道	あり（東大阪市水道は、北側隣接地内からの私設管）
	ガス配管	あり（プロパンガス利用）
	下水道	あり
<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	<p>土壌汚染の可能性の有無について、過去の住宅地図によると目的土地について工場の敷地として利用されていたと思われること及び現在の利用状況（目的外建物の種類が工場である。）等から、汚染の可能性が認められる。</p> <p>但し、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。</p>	
特記事項	<p>目的土地の南側及び東側は、建築協定線が指定されており、建替等に当たっては、道路後退が必要となる。南側は幅員8mとして、東側は幅員16mとして、図上概測によると約122㎡である。なお、東側は、都市計画道路にも指定（計画決定当初：昭和21年9月4日 変更：平成26年8月28日）されており、計画幅員（16m）は建築協定線と同様である。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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61年12月2日新築
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C等
	内 壁	ビニールクロス、塗壁等
	天 井	ビニールクロス、合板等
	床	土間コンクリート、フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約355.00㎡ 増築未登記部分有り（3階 サンルーム：約6.75㎡）	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	店舗・居宅・車庫
	間取り	間取略図参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検査済証無し。 ・ 目的建物は、各所に雨漏り跡が散見される。 ・ 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 ※1	135,000	0.68	約107.07	0.80	7,863,000
1 ※2	135,000	0.68	約124.00	0.80	9,107,000
2 ※1	135,000	0.68	約127.21	0.80	9,342,000
2 ※2	135,000	0.68	約15.50	0.80	1,138,000
3 ※1	135,000	0.68	約19.29	0.80	1,417,000
3 ※2	135,000	0.68	約86.26	0.80	6,335,000
合計			479.33		35,202,000

※1：目的建物に対応する部分 ※2：目的外建物に対応する部分

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-23

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 145,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/101 & \times & 100/106 & = & 135,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 西向き

◇地域格差：	街路 ※1	接近 ※2	環境	行政	総合（相乗積）
	0.99	1.07	1.00	1.00	1.06

※1：幅員 ※2：最寄駅への接近性

イ 個別格差：

接面・方位 ※1	規模 ※2	形状 ※3	その他 ※4	総合（相乗積）
1.05	0.90	0.95	0.76	0.68

※1：角地（南及び東向き） ※2：地積過大 ※3：不整形 ※4：道路後退要

ウ 地積：登記数量を目的建物と目的外建物の建築面積比（52.9%：47.1%）を基準に、目的外建物の存する部分を
図上概測して、計上した。

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4（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)
4	200,000	約355.00	0.09	6,390,000

ウ 現価率

経過年数	約39年
経済的残存耐用年数	約6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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}6\text{年} / (\text{経過年数}39\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}6\text{年}) \} \times (1 - 0.5)$$

$$= 0.09$$

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び保守管理の状態に劣る点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	
1 ※1	7,863,000	0.10	場所的利益	786,000
1 ※2	9,107,000	0.10	場所的利益	911,000
2 ※1	9,342,000	0.60	法定地上権	5,605,000
2 ※2	1,138,000	0.60	法定地上権	683,000
3 ※1	1,417,000	0.60	法定地上権	850,000
3 ※2	6,335,000	0.60	法定地上権	3,801,000
合計				12,636,000

※1：目的建物に対応する部分 ※2：目的外建物に対応する部分

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	共有 持分 割合 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク [(ア+イ) ×ウ ×エ×オ×カ×キ]
1	16,970,000	- 1,697,000	1 / 1		0.77	0.70		8,230,000
2	10,480,000	- 6,288,000	1 / 1		0.77	0.70		2,260,000
3	7,752,000	- 4,651,000	1 / 1		0.77	0.70		1,670,000
4	6,390,000	+ 7,241,000	1 / 1	1.00	0.77	0.70	0	7,350,000
一括価格 (合計)								19,510,000

ウ 共有持分割合

本件の場合不要。

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

土壌汚染リスク (0.90)、アスベストの可能性 (0.90) 及び違反建築物の可能性 (0.95) を考慮し、市場性修正を行った (相乗積)。

カ 競売市場修正

「第2 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。

キ 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 東大阪-23

所 在 : 大阪府東大阪市衣摺5丁目165番10「衣摺5-14-18」
価 格 : 145,000円/㎡
位 置 : JRおおさか東線 衣摺加美北駅 北東方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 70㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 西 5.7m市道
用途指定等 : 第2種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 一般住宅のほかに家内工場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 : 15,309,080円
物件2 : 9,454,965円
物件3 : 6,993,004円
物件4 : 6,807,939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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 3番4
地 目 宅地
地 積 231.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 3番5
地 目 宅地
地 積 142.71平方メートル

所有者 B

3 所 在 東大阪市大蓮南五丁目
地 番 877番4
地 目 宅地
地 積 105.55平方メートル

所有者 B

4 所 在 東大阪市大蓮南五丁目3番地4、3番地5
家屋 番号 3番4の2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 181.93平方メートル
2階 125.64平方メートル



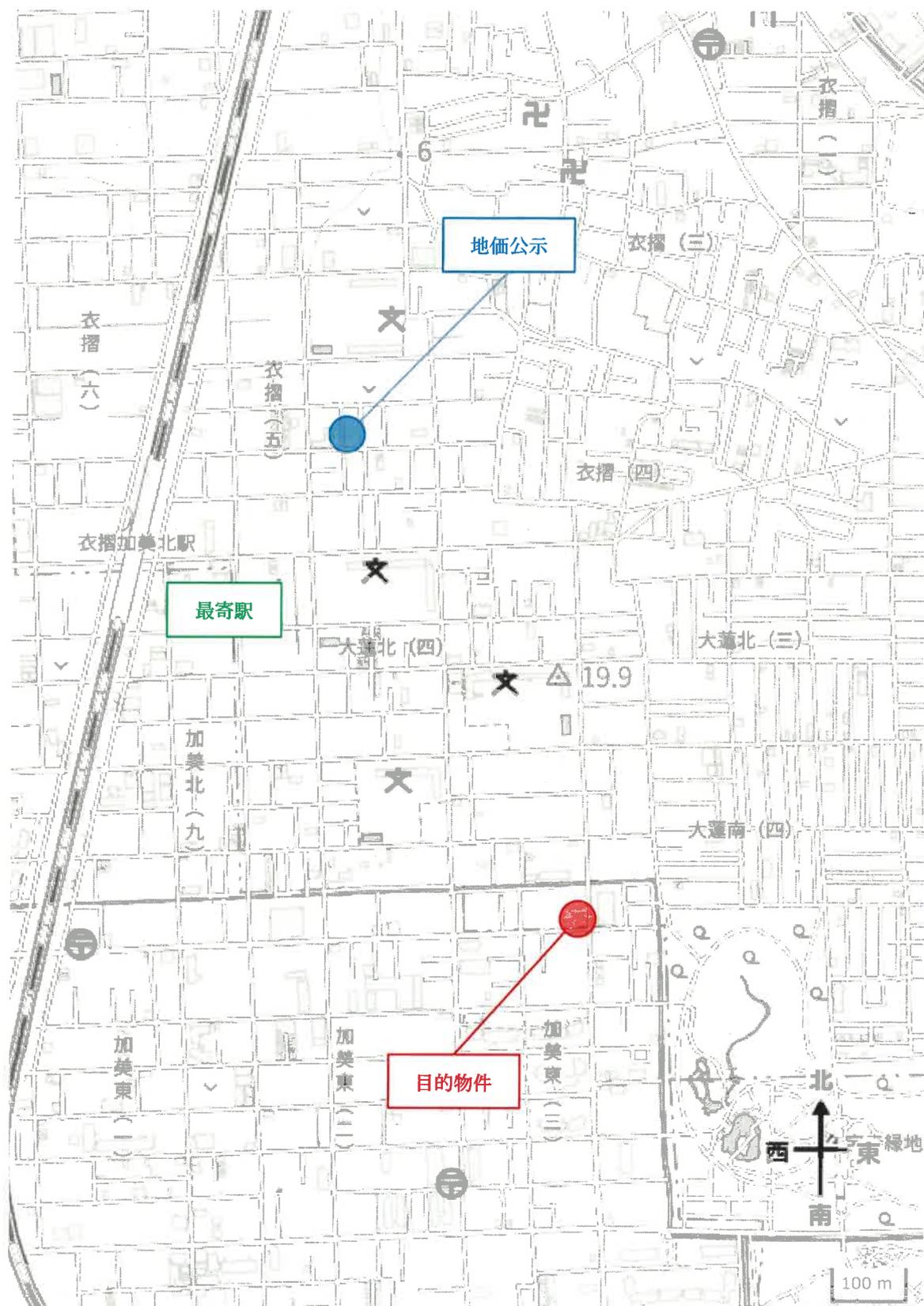
物 件 目 録

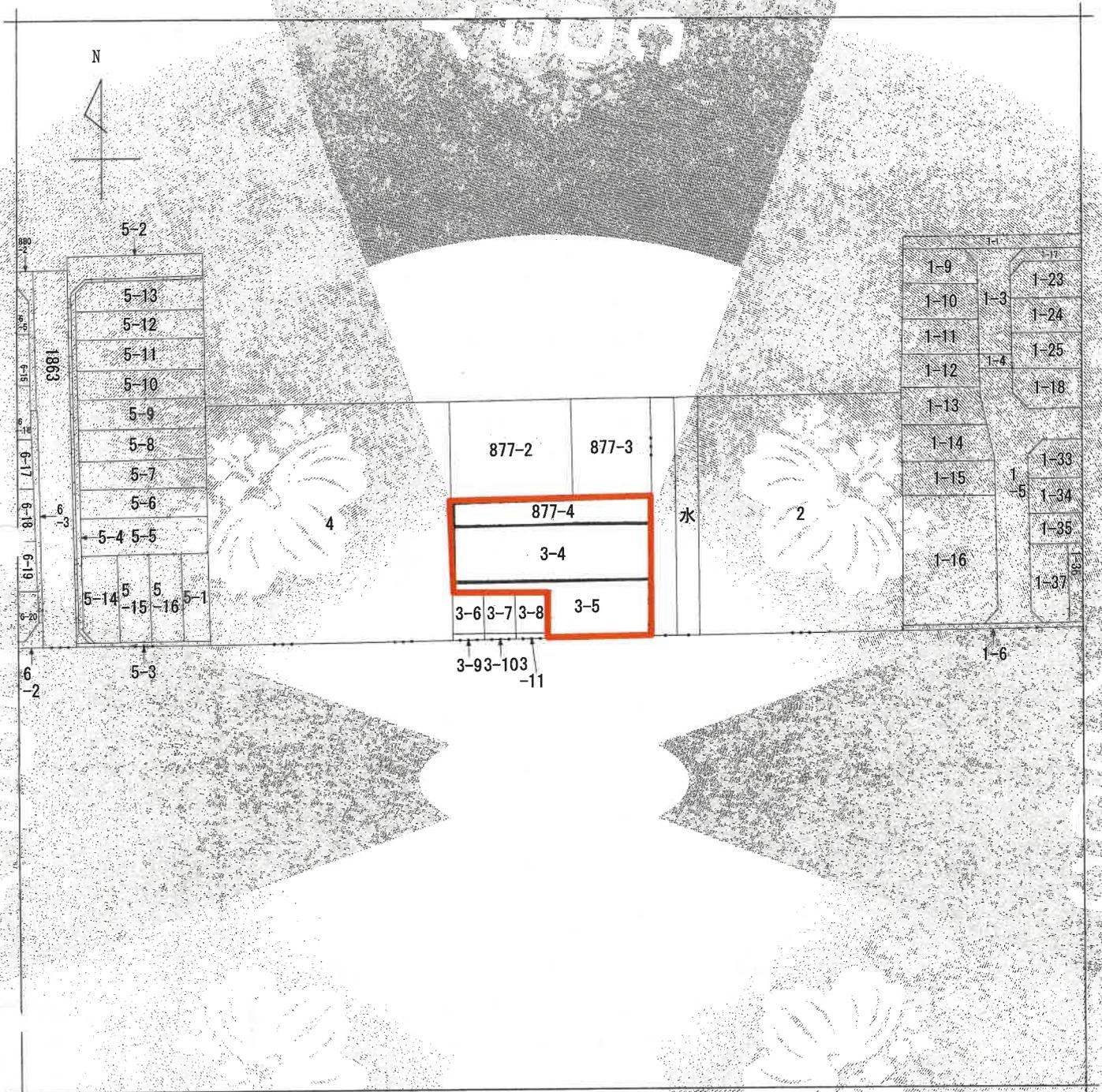
3階 40.68平方メートル

共有者 B 持分3分の2
共有者 C 持分3分の1

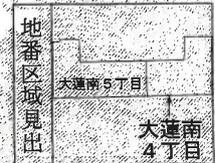


【受命物件の位置図】





(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。



請求分	所在	東大阪市大連南五丁目		地番	3番4			
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	その他
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。

令和7年5月9日
大阪法務局東大阪支局
登記官

登記年月日：昭和60年8月12日

3010521

前番 3-5 3-9 3-11

地積測量図

地番 3-5-3-9~3-11

土地の所在 東大阪市大連南5丁目

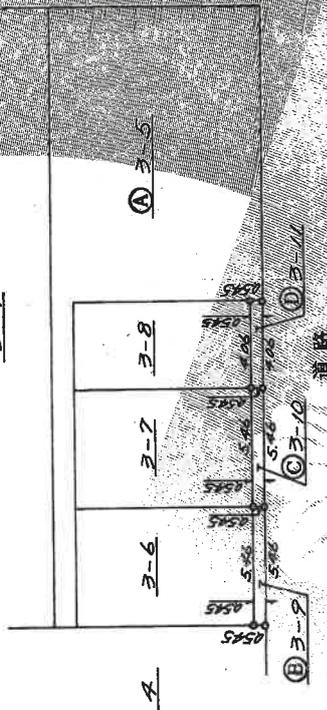
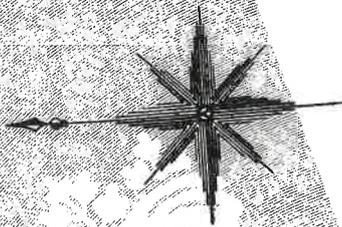
60.8.12

③ 3-9 $0.545(5.46 + 5.46) / 2 = 2.9757 \text{ m}^2$

④ 3-10 $0.545(5.46 + 5.46) / 2 = 2.9757 \text{ m}^2$

⑤ 3-11 $0.545(4.06 + 4.06) / 2 = 2.2127 \text{ m}^2$

⑥ 3-5 $150.8773 - 8.1641 = 142.7132 \text{ m}^2$



区分	境界線の種類
全境	測量

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和7年5月9日 大阪法務局東大阪支局 登記官

製作者 土地家屋調査士

昭和60年8月9日 自作

申請人

縮尺 1/250

A3からA4に縮小

昭和44. 3. 22

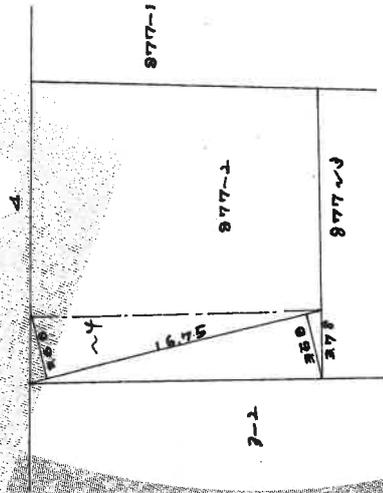
44. 3. 22

前 877-2 修補 877-2 A

地積測量図

地番	877-2 (1) 877 A
土地の所在	東大阪市大津大樋5丁目

3010608



877-2
 $267.47 - 61.64 = 205.83$
 $= 205 M^2$
 (1) $16.75 \times 26.8 + 2.60 = 61.64$
 $= 61 M^2$

縮尺	1/200 M
----	---------

作製年月日	昭和44年3月18日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

登記年月日：昭和44年3月22日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
 令和7年5月9日 大阪法務局東大阪支局 登記官

登記年月日：昭和44年3月22日

3010609

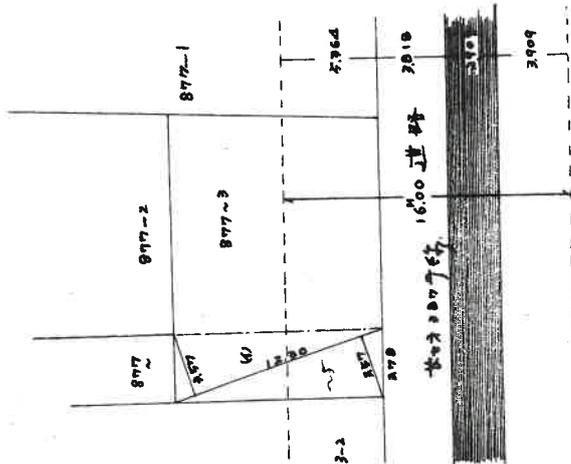
地番	877-3 16 877-5
土地の所在	東大阪市天蓮 大蓮南5丁目

地積測量図 土地打在図

前 877-3 後 877-3 新 877-3 -4



877-3
 $109.00 - 43.911 = 145.089$
 $= 145.089$
 60 ~ 5
 $12.30 \times \frac{25.57 + 23.57}{2} = 43.911$
 $= 43.911$



作製年	昭和44年
月	3月
日	19日
作製者	
申請人	

昭和44. 3. 22

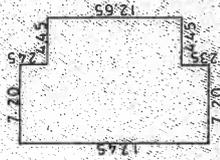
縮尺 1/300 M

登記年月日：昭和61年12月6日

各階平面図

4024301

1 階



$$17.45 \times 7.20 = 125.6400$$

$$12.65 \times 4.45 = 56.2925$$

$$\underline{181.9325}$$

$$\underline{181.93 \text{ m}^2}$$

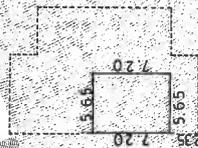
2 階



$$17.45 \times 7.20 = 125.6400$$

$$\underline{125.64 \text{ m}^2}$$

3 階



$$7.20 \times 5.65 = 40.6800$$

$$\underline{40.68 \text{ m}^2}$$

製作者

申請人

縮尺 1/500

年 12 月 5 日(作製)

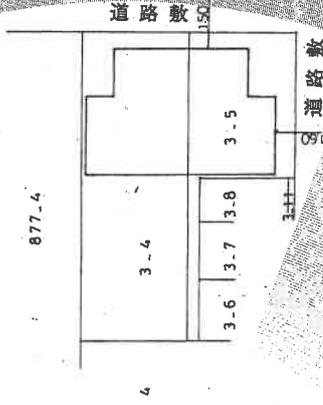
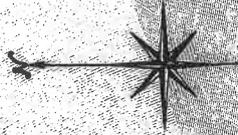
縮尺 1/500

建物図面

家屋番号 3-4-Z

建物の所在 東大阪市大蓮南5丁目3番地4・3番地5

566/2.6

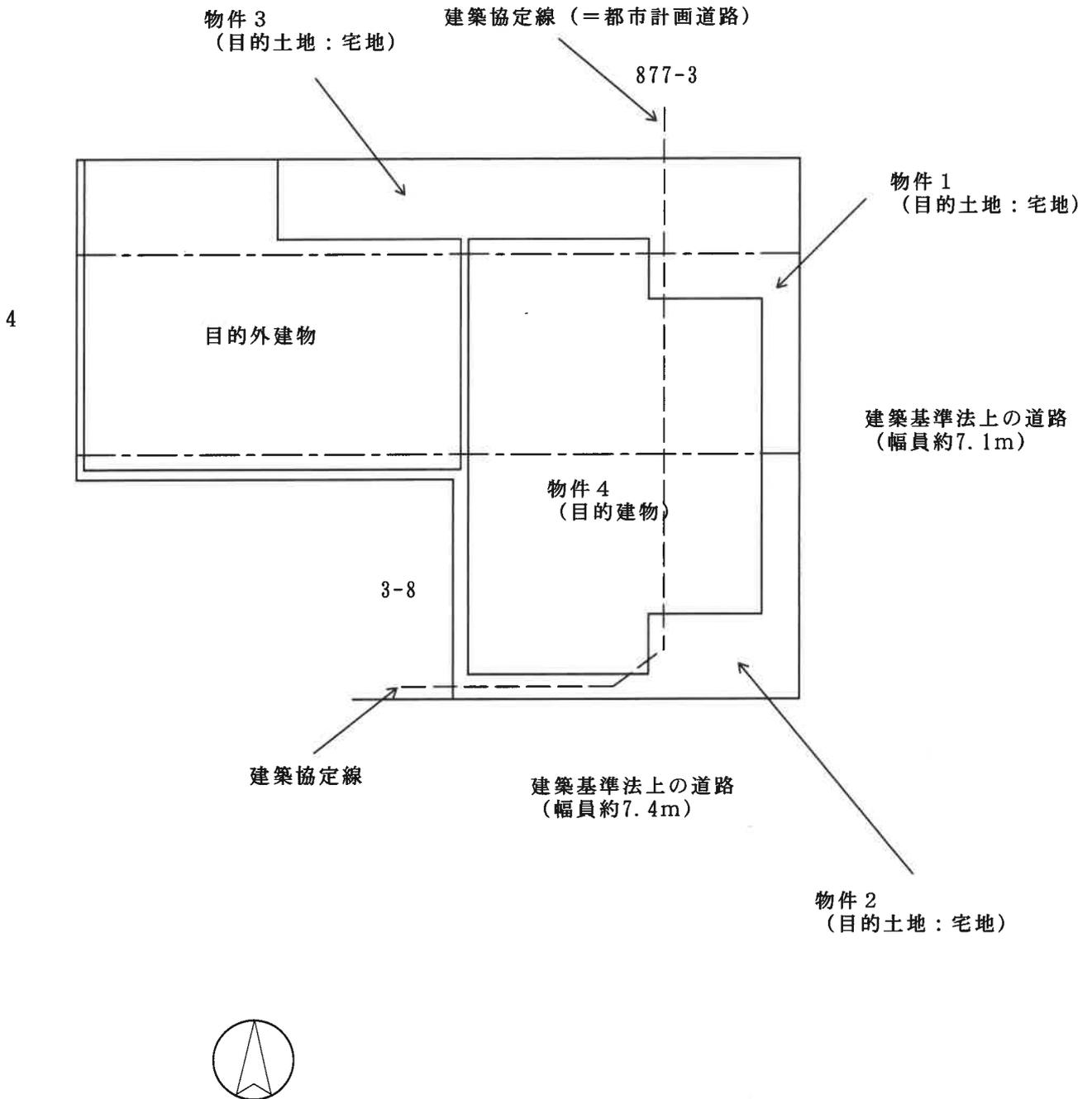


A3からA4に縮小

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5月9日 大阪法務局東本城支局 登記官

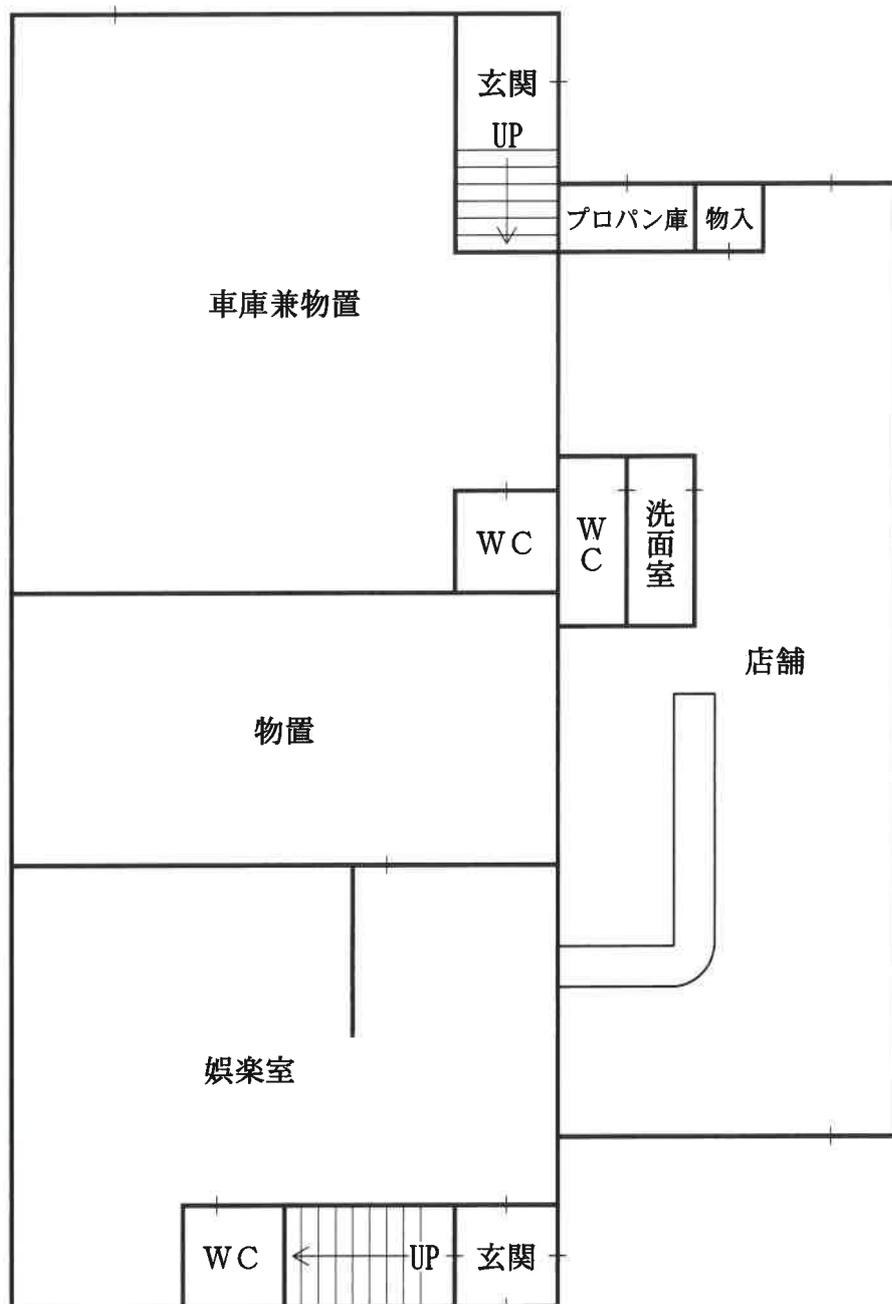
【土地建物位置関係図】

令和7年(ケ)第189号



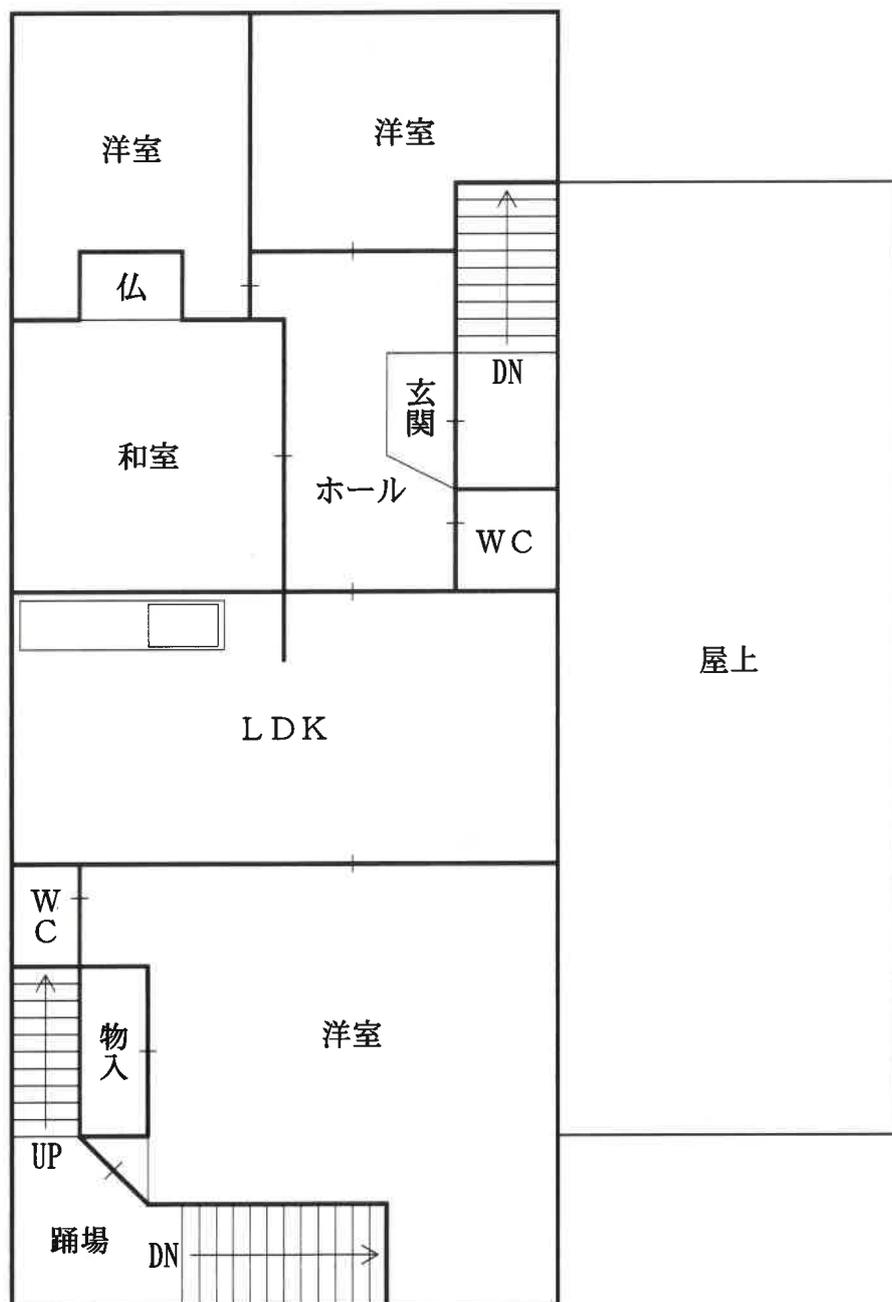
【間取略図：1階】

令和7年(ケ)第189号



【間取略図：2階】

令和7年(ケ)第189号



【間取略図：3階】

令和7年(ケ)第189号



増築未登記部分 (約6.75㎡)