

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 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陳述者ではありません。	
<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) 本人	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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、入札者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 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 (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、入札者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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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(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。
- 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 大阪市東住吉区北田辺五丁目
地 番 68番6
地 目 宅地
地 積 70.08平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 大阪市東住吉区北田辺五丁目
地 番 68番11
地 目 宅地
地 積 106.05平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分6分の1

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市東住吉区北田辺五丁目
地 番 68番6
地 目 宅地
地 積 70.08平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 大阪市東住吉区北田辺五丁目
地 番 68番11
地 目 宅地
地 積 106.05平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分6分の1

令和 7年(ケ)第353号
令和 7年12月18日受理
令和 年 月 日提出
、 8. 1. 15

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 大阪市東住吉区北田辺五丁目
地 番 68番6
地 目 宅地
地 積 70.08平方メートル
所有者 亡A相続財産

2 所 在 大阪市東住吉区北田辺五丁目
地 番 68番11
地 目 宅地
地 積 106.05平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分6分の1



その他の事項

1 目的土地の現況について

- (1) 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は、更地である。
- (3) 物件2は道路として使用されており、西側および南西側で建築基準法上の道路に接続している。

以上

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査の結果から、物件1は更地として、物件2は道路として、それぞれ所有者が使用・占有しているものと認めた。

以上

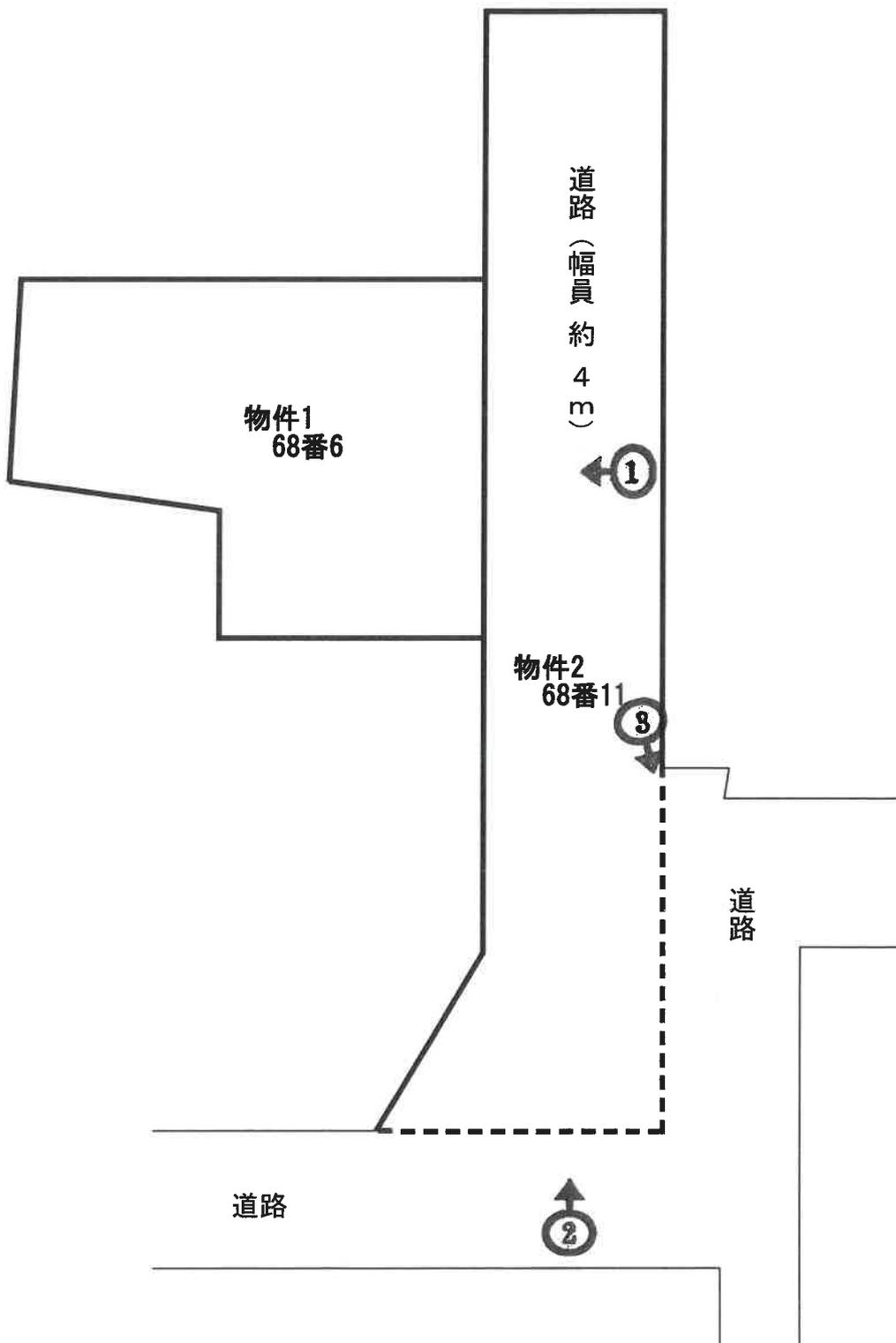
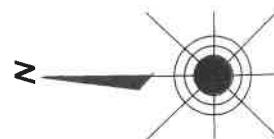
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月23日 10:50 - 11:10	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年12月23日 11:20 - 11:40	あべの市税事務所	土地調査
令和7年12月25日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年12月25日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年12月25日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和8年1月7日 9:10 - 9:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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
(5枚目)

土地状況図

令和7年（ケ）第353号

←○ 写真撮影位置方向





①

物件 1 土地



②

物件 2 土地



③

(8 枚目)

令和7年（ケ） 第353号
令和8年1月7日 現地調査
令和8年1月28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

八木正美

第1 評価額

一括価格	
金 11,850,000円	
内訳価格	
物件1	金 11,560,000円
物件2	金 290,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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。

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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1・2	① 目的土地を概測したところ、その形状は概ね土地状況図のとおりであり、地積は登記数量と概ね一致した。 ② 物件1土地は宅地として、物件2土地は道路として利用されている。 ③ 物件2土地の売却対象は共有持分6分の1である。		

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（物件1・2）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 田辺駅 北方 道路距離 約150m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	主に小規模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	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	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	宅地部分	70.08㎡ (物件1)
		道路部分	106.05㎡ (物件2)
	(宅地部分)		
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約8.05m・奥行(東辺)約10.38m	
	高低差等	等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約4m私道(建築基準法42条1項5号)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等 ※宅地部分	現況	更地	
	東側	戸建住宅	
	西側	更地(基礎工事中)	
	南側	道路	
	北側	戸建住宅	
供給処理施設	上水道	あり	左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写からは個人、大蔵省、法人の所有者名、畑、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、個人名の表示が確認された。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	特になし。		

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
1	238,000	0.99	70.08	—	ア×イ×ウ×エ 16,512,000
2	238,000	0.10	106.05	—	※ア×イ×ウ 421,000

※売却対象部分(共有持分6分の1)に対応する価格である。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪東住吉-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 319,000\text{円}/\text{㎡} & \times 107.3/100 & \times 100/104 & \times 100/138 & = 238,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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(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)
1.04	0.98	1.35	1.00	1.38

イ 個別格差： 【宅地部分(物件1)】

接面・方位(南)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04	1.00	0.95	1.00	0.99

【道路部分(物件2)】 公衆用道路であることから0.1と判定した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件では不要。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価・市場性修正を行い、かつ競売市場修正等を施して、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) ア	占有 減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ [ア×イ×ウ×エ×オ]
1	16,512,000		1.00	0.70		11,560,000
2	421,000		1.00	0.70		290,000
一括価格(合計)						11,850,000

イ 占有減価

本件の場合不要。

ウ 市場性修正

本件の場合不要。

エ 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。

オ 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 地価公示価格（大阪東住吉-15）

所 在 : 大阪市東住吉区山坂1丁目31番2「山坂1-11-14」
価 格 : 319,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線「田辺」駅の西方約350m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 285㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南 6m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域
建蔽率80%・容積率300%
地域の概要 : 中小規模住宅、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 : 9,460,000円
物件2 : 0円 …持分1/6

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 土地状況図

以 上

物 件 目 録

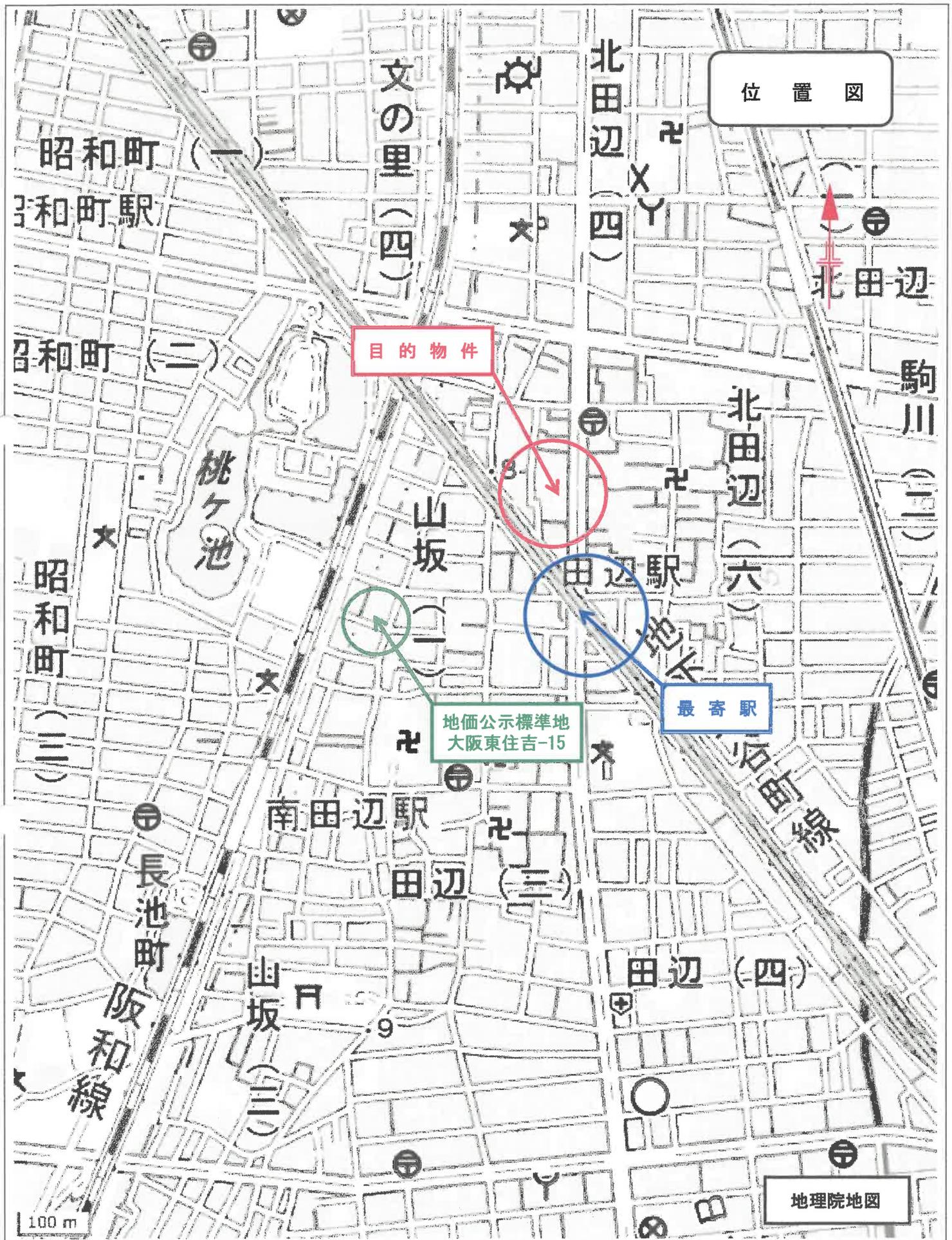
1 所 在 大阪市東住吉区北田辺五丁目
地 番 68番6
地 目 宅地
地 積 70.08平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 大阪市東住吉区北田辺五丁目
地 番 68番11
地 目 宅地
地 積 106.05平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分6分の1



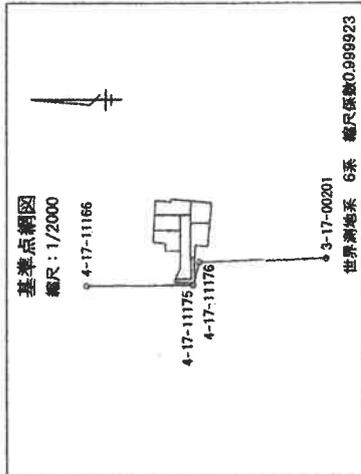
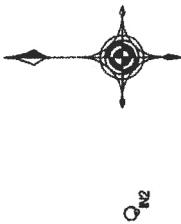


登記年月日：令和4年12月14日

地積測量図

地番 68-6、68-7～68-12
土地の所在 大阪市東住吉区北田辺五丁目

1/2

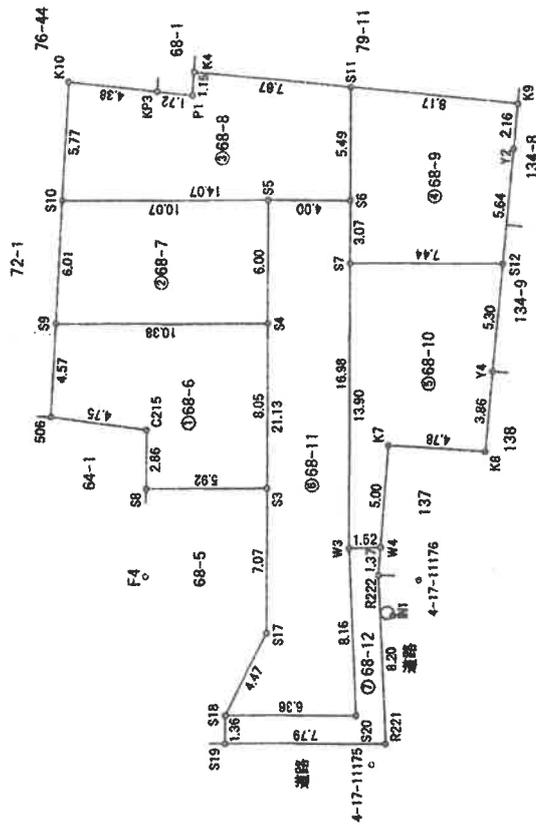


既知点等の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
3-17-00201	-151999.377	-43548.950	大阪市3級基準点
4-17-11166	-151905.203	-43560.031	大阪市4級基準点
4-17-11175	-151947.356	-43559.749	大阪市4級基準点
4-17-11176	-151949.625	-43550.754	大阪市4級基準点

参照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
R1	-151948.397	-43552.483	マンホールの帽子
R2	-151925.767	-43558.629	マンホールの帽子



測量年月日	令和4年11月9日
測量機	世界測地系 6系

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

(令和4年11月24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8月25日 広島法務局 登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：令和4年12月14日

これは図面に記載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25日 広島法務局

登記官

請求番号：46-2

地積測量図

地番 68-6、68-7～68-12

土地の所在 大阪市東住吉区北田辺五丁目

2/2

求積表

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn - (Yn+1 - Yn-1), 用途. Includes rows for 68-6 and summary statistics.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn - (Yn+1 - Yn-1), 用途. Includes rows for 68-7 and summary statistics.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn - (Yn+1 - Yn-1), 用途. Includes rows for 68-8 and summary statistics.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn - (Yn+1 - Yn-1), 用途. Includes rows for 68-9 and summary statistics.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn - (Yn+1 - Yn-1), 用途. Includes rows for 68-10 and summary statistics.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn - (Yn+1 - Yn-1), 用途. Includes rows for 68-11 and summary statistics.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Xn - (Yn+1 - Yn-1), 用途. Includes rows for 68-12 and summary statistics.

総合計面積 473,923,940 m²

作成者

申請人

縮尺

(令和4年11月24日作成)

A3をA4に縮小

(2/2)

土地状況図

令和7年（ケ）第353号

