買受申出をされる方へ

本件は，

物件番号　１，２

と

物件番号　３，４

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。

本件は，民事執行法７３条１項により売却許可決定が留保される可能性がありますので，ご留意ください。

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	□平成 □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。

□ 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		㊞
	性別	□ 男性　□ 女性	
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日	

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す。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	□平成 □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。

□ 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

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す。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６０万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	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
2	住所	〒 －
	（フリガナ）	
	氏名	
	性別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
3	住所	〒 －
	（フリガナ）	
	氏名	
	性別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
4	住所	〒 －
	（フリガナ）	
	氏名	
	性別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日

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。**

令和　7年（ケ）第　　３１６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　4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　4月２４日　午前　9時００分から 令和　8年　5月　7日　午後　5時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　5月１３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	日　時 場　所	令和　8年　5月２６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　4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。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 350, 000 2, 680, 000	一括	670, 000	16, 597	5, 967
1	1, 510, 000				
2	1, 840, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　３１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋一丁目

　　地　　番　　１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．７６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋一丁目１番地５、１番地７、１番地１３５

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９５．１６平方メートル
　　２階　８２．５４平方メートル

　　(専有部分の建物の表示)

　　家屋　番号　　天下茶屋一丁目１番５

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５．６８平方メートル
　　２階　３１．８３平方メートル

　　(現況)

　　構　　造　　木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　約３６．４０平方メートル
　　２階　　３１．８３平方メートル
　　３階　約１５．６５平方メートル

令和　7年（ケ）第　　３１６号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　6日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　岩　﨑　由香利

1　不動産の表示
【物件番号１，２】
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１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
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
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。

令和　7年（ケ）第　　３１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋一丁目

　　地　　番　　１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．７６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

２　(一棟の建物の表示)

　　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋一丁目１番地５、１番地７、１番地１３５

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９５．１６平方メートル
　　２階　８２．５４平方メートル

　　(専有部分の建物の表示)

　　家屋　番号　　天下茶屋一丁目１番５

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５．６８平方メートル
　　２階　３１．８３平方メートル

　　(現況)

　　構　　造　　木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　約３６．４０平方メートル
　　２階　　３１．８３平方メートル
　　３階　約１５．６５平方メートル

令和　７年(ケ)第　３１６号
令和　７年１１月２１日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.1.23

現況調査報告書

（物件１、２）

大阪地方裁判所
執行官　白　井　克　典

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　３１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋一丁目

　　地　　番　　１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．７６平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋一丁目１番地５、１番地７、１番地１３５

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９５．１６平方メートル
　　２階　８２．５４平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　天下茶屋一丁目１番５

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５．６８平方メートル
　　２階　３１．８３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市西成区天下茶屋１丁目１０番２３号
土地	物件１
現況地目	■宅地一部公衆用道路（物件１） □公衆用道路（物件　　） □　（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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」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２
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：木造瓦葺３階建 ■床面積：１階　約３６．４０平方メートル ２階　　３１．８３平方メートル ３階　約１５．６５平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅（空き家）として使用している □「占有者及び占有権原」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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　保管開始日　令和　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

そ の 他 の 事 項

1　表札等の表示

(1)　表札の表示　前所有者の姓名

(2)　郵便受けの表示　なし

(3)　前所有者の姓及び「米穀店」の表示がある看板が設置されている。

2　目的土地の現況について

(1)　目的土地の形状は、法務局に地積測量図が備え置かれておらず、現地に境界標も見当たらないため建物図面や課税図面等を参照して現地を概測したところ、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。

(2)　目的土地は、目的建物の敷地及び公衆用道路となっている。

(3)　目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3　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。３階部分が増築されており、１階も増築部分が存在すると思われる。

(2)　目的建物内部は、経年相応の状態である。なお、存置された動産により目視できない部分が多数ある。

(3)　目的建物の外壁に複数の亀裂が見られる。

(4)　目的建物内部は、１階の店舗には精米機等の機材や米袋等の動産が、２階及び３階の居室には各部屋に衣類等の動産が存置されている。存置された動産の中には所有者である相続財産の被相続人宛の郵便物のほか、１階の店舗部分には店舗の屋号が記載された領収証等が存置されている。なお、１階のシャッターは電動と思われる。

(5)　目的建物は、西側の建物と連棟式である。

4　目的建物１階に存置された機械は次のとおりである。

	メーカー	型式	備考
A	堺製作所	不明	「風袋　拾キログラム」表示のプレートあり
B	堺製作所	不明	「風袋　拾キログラム」表示のプレートあり
C	イオニー株式会社	ＳＢ－５０	自動計量装置
D	株式会社東洋精米機製作所	Ｆ－５	
E	角谷精機工業所	不明	「東洋コントロール精米機」の表示あり
F	不明	不明	

5　課税証明書（家屋）記載の構造欄の外１棟は、３階の増築部分である。

6　初回臨場時に玄関扉に挟んだ封筒が２回目及び立入調査時に残されたままであり、電気メーターの数値に変動がなく無計量を示している。また、ガスの元栓も閉じられたままである。

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

執 行 官 の 意 見

目的建物は、１階の店舗部分には精米機等の機材や米袋等が存置されており、２階及び３階には衣類等の生活用品等の動産が存置されているが、ライフラインの供給が停止されているほか、存置されている領収証やカレンダーが平成３０年以前のものしかなく、使用実態はないものと思料する。

存置された動産の中には所有者である相続財産の被相続人宛の郵便物や店舗の屋号が記載された領収証等が見られ、所有者以外の占有が認められるような資料は見られない。

上記の状況から、目的建物は、所有者が空き家の状態で占有するものと思料する。

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

（調査の経過用）

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25日 9:15　－　9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和７年11月26日 9:35　－　9:40	中之島図書館	物件確認
令和７年11月26日 9:45　－　9:50	大阪市役所	道路調査
令和７年11月28日 15:30　－　15:40	物件所在地	物件及び占有確認
令和７年11月28日 16:00　－　16:05	あべの市税事務所	課税調査
令和７年12月５日 11:05　－　11:10	物件所在地	在宅要請書投函
令和７年12月12日 13:15　－　13:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)

（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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

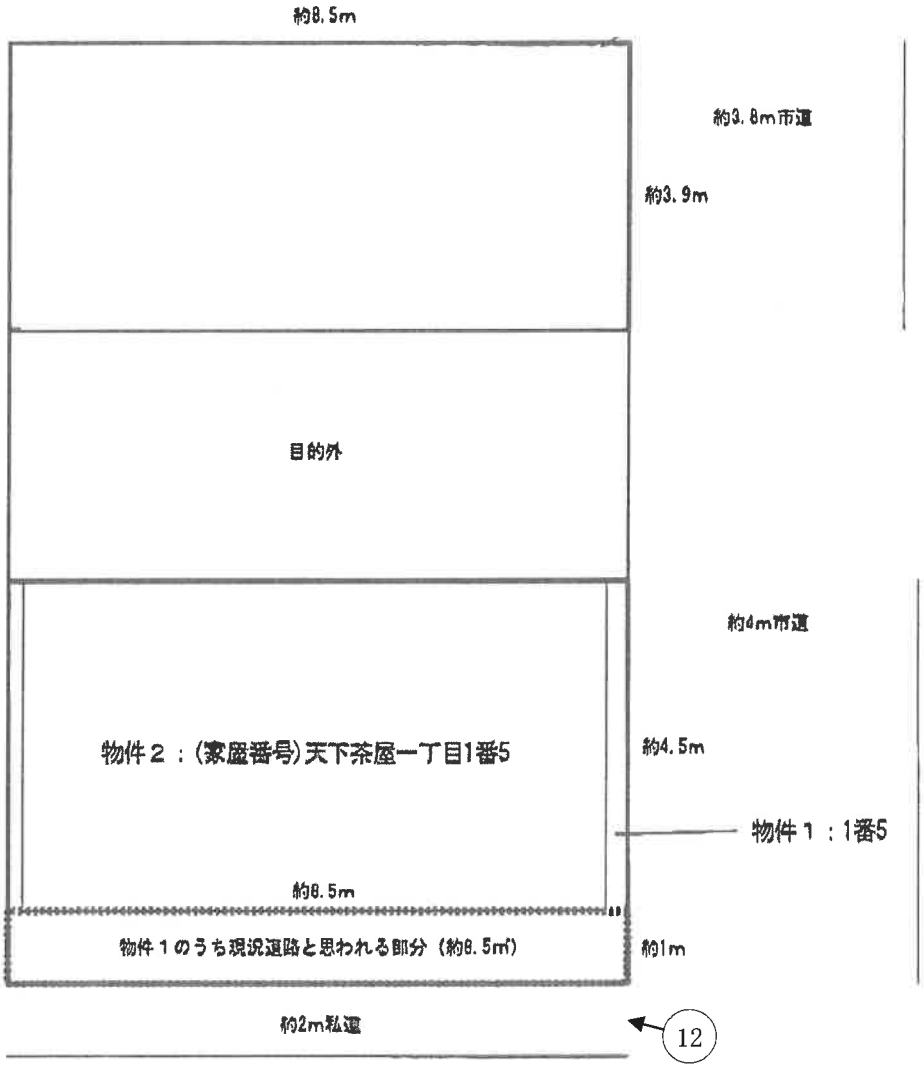
■　令和７年１２月１２日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

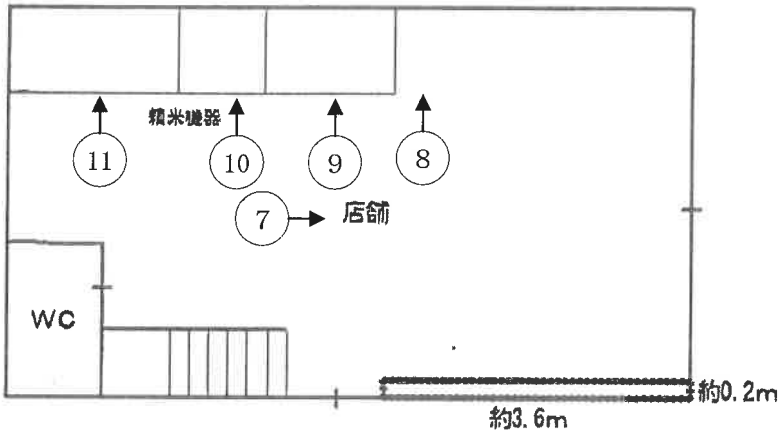
土地建物位置関係図（略図）



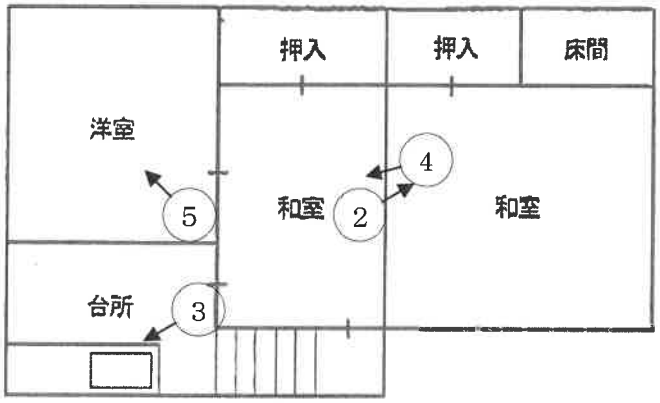
（◀◯ 写真撮影場所・方向）

間取略図

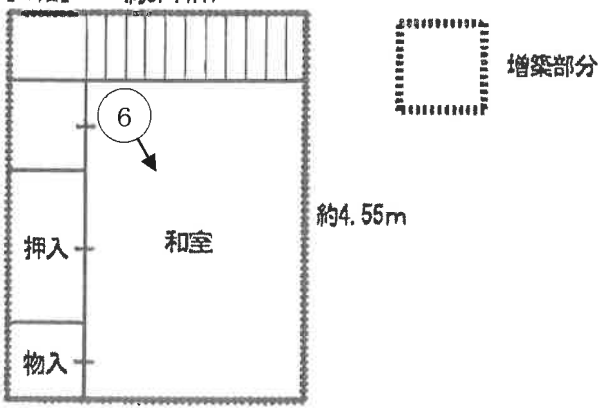
【1階】



【2階】



【3階】 約3.44m



（◀◯ 写真撮影場所・方向）

1

目的建物

2

3

	4
	5
	6

	7
	8 機械Ａ
	9 機械Ｂ（下） 機械Ｃ（上）

１０

機械Ｄ（下）

機械Ｅ（上）

１１

機械Ｆ

１２

道路負担部分付近

令 和 7 年 （ ケ ）　第316号
令和7年12月12日　現地調査
令和8年1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）

＜物件１・２＞

評価人　不動産鑑定士

中野　聡

第１　評価額

一　括　価　格	
金 3,350,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　1,510,000円
物件２	金　　1,840,000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。

３　物件１の内訳価格は物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件２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

<table>
<tr><th>番号</th><th>所　在　等</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td>所　　在
地　　番
地　　目
地　　積</td><td>物件目録記載のとおり</td><td>特記事項のとおり</td></tr>
<tr><td>2</td><td>(一棟の建物の表示)
所　　在
構　　造
床 面 積
(専有部分の建物の表示)
家屋番号
種　　類
構　　造
床 面 積</td><td>物件目録記載のとおり</td><td>特記事項のとおり</td></tr>
<tr><td>番号</td><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">現況道路となっている部分がある。
概測面積は下記の通り。
<table><tr><th>物件</th><th>宅地部分</th><th>道路部分</th><th>登記面積</th></tr><tr><td>1</td><td>約43.26㎡</td><td>約8.5㎡</td><td>51.76㎡</td></tr></table>地積測量図は無く、現地での概測であり、また、境界が不明瞭な箇所があり、登記面積と異なる可能性もあることから、確定的な数量に関しては専門家による調査等を要する。</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">登記面積と現況面積との相違は下記の通り。
<table><tr><th></th><th>(現況面積)</th><th>(登記面積)</th><th>(増築面積)</th></tr><tr><td>1F</td><td>約36.40㎡</td><td>35.68㎡</td><td>約0.72㎡</td></tr><tr><td>2F</td><td>31.83㎡</td><td>31.83㎡</td><td>—</td></tr><tr><td>3F</td><td>約15.65㎡</td><td>—</td><td>約15.65㎡</td></tr><tr><td>計</td><td>約83.88㎡</td><td>67.51㎡</td><td>約16.37㎡</td></tr></table>現地での概測のため、確定的な数量に関しては専門家による調査等を要する。</td></tr>
</table>

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	南海本線　天下茶屋駅　北東方　道路距離　約550m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する地域。	
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
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	約43.26㎡　（有効宅地部分）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4.5m・奥行約8.5m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	北側	幅員約4m市道（建築基準法附則第5項道路）
	東側	幅員約2m私道（建築基準法第42条2項道路）
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	店舗併用住宅の敷地
	東側	道路
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅
	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
	（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。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、汚染物質を使用していた形跡は認められなかった。価格形成への影響は少ないと考えられるが、詳細は不明である。確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。	
特記事項	・隣接建物と壁面を共有しており、単独での建て替えはやや困難であると思われる。 ・浸水想定区域。 ・実効容積率は前面道路の幅員により制限を受ける。 ・建替時の道路供出については、市担当部局への確認を要す。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

区　　分	一棟の建物のうちの専有部分	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日　　昭和7年頃（固定資産税課での聴聞による） 経過年数　　約93年 経済的残存耐用年数　　約2年　と判定	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	モルタル等
	内　壁	合板・塗り壁等
	天　井	ボード張等
	床	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83.88㎡ 増築あり	
現況用途等	階　層	３階建
	現況用途	店舗・居宅
	間取り	４Ｋ＋店舗
品　　等	普通程度より劣る	
保守管理の状態	壁面、床等に汚れ、損傷、変色、亀裂等が認められた。保守管理状況はやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認なし。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）の使用は認識できなかったが、建築年・構造等よりその使用を否定できない（詳細は専門機関による調査を要す。）。 ・隣接建物と壁面を共有する連棟式建物である。 ・課税上の床面積は83.16㎡。 ・動産類が残置（1Fには精米機器等）されている。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

目的土地等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（宅地部分）	172,000	1.01	約43.26	0.80	6,012,000
1（道路部分）	172,000	0.05	約8.5	—	73,000
				計	6,085,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 西成(府)-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
185,000円／㎡	× 103.5/100	× 100/104	× 100/107	＝ 172,000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	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 接道方位：南

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.03	0.99	1.03	1.02	1.07

イ 個別格差：

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

※ 角地

現況道路部分については宅地還元の可能性を考量して価値率を5%と判定した。

ウ 地積：概測数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②　物件２（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）
2	180,000	約83.88	0.05	755,000

ウ 現価率

経過年数	約93年
経済的残存耐用年数	約2年
観察減価	35%
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。

現価率＝｛残価率5%＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数2年／（経過年数93年＋経済的残存耐用年数2年）｝×（１－0.35）

＝ 0.05

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内部・外部の保守状況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（宅地部分）	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）（千円未満四捨五入） ウ（ア×イ）
1	6,012,000	0.50	法定地上権	3,006,000

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	6,085,000	－ 3,006,000		0.70	0.70		1,510,000
2	755,000	＋ 3,006,000	1.00	0.70	0.70	0	1,840,000
一括価格（合計）							3,350,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

連棟式建物であること、アスベスト含有建材使用の可能性、建物品等、境界不明瞭等による需要減退の可能性を考慮した。

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 西成(府)-2

所　　在　：大阪市西成区天下茶屋1丁目6番5 「天下茶屋1-16-11」
価　　格　：185,000円／㎡
位　　置　：南海本線　天下茶屋駅　北東方　約750m（道路距離）
価格時点　：令和7年7月1日
地　　積　：188㎡
供給処理施設　：水道，ガス，下水
接面街路　：南側約6m私道
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　：小規模一般住宅、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7年度）

物件１　：　4,821,000　円
物件２　：　382,000　円

第７　附属資料

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

以　上

令和　7年（ケ）第　　３１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋一丁目

　　地　　番　　１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．７６平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大阪市西成区天下茶屋一丁目１番地５、１番地７、１番地１３５

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９５．１６平方メートル
　　２階　８２．５４平方メートル

（専有部分の建物の表示）

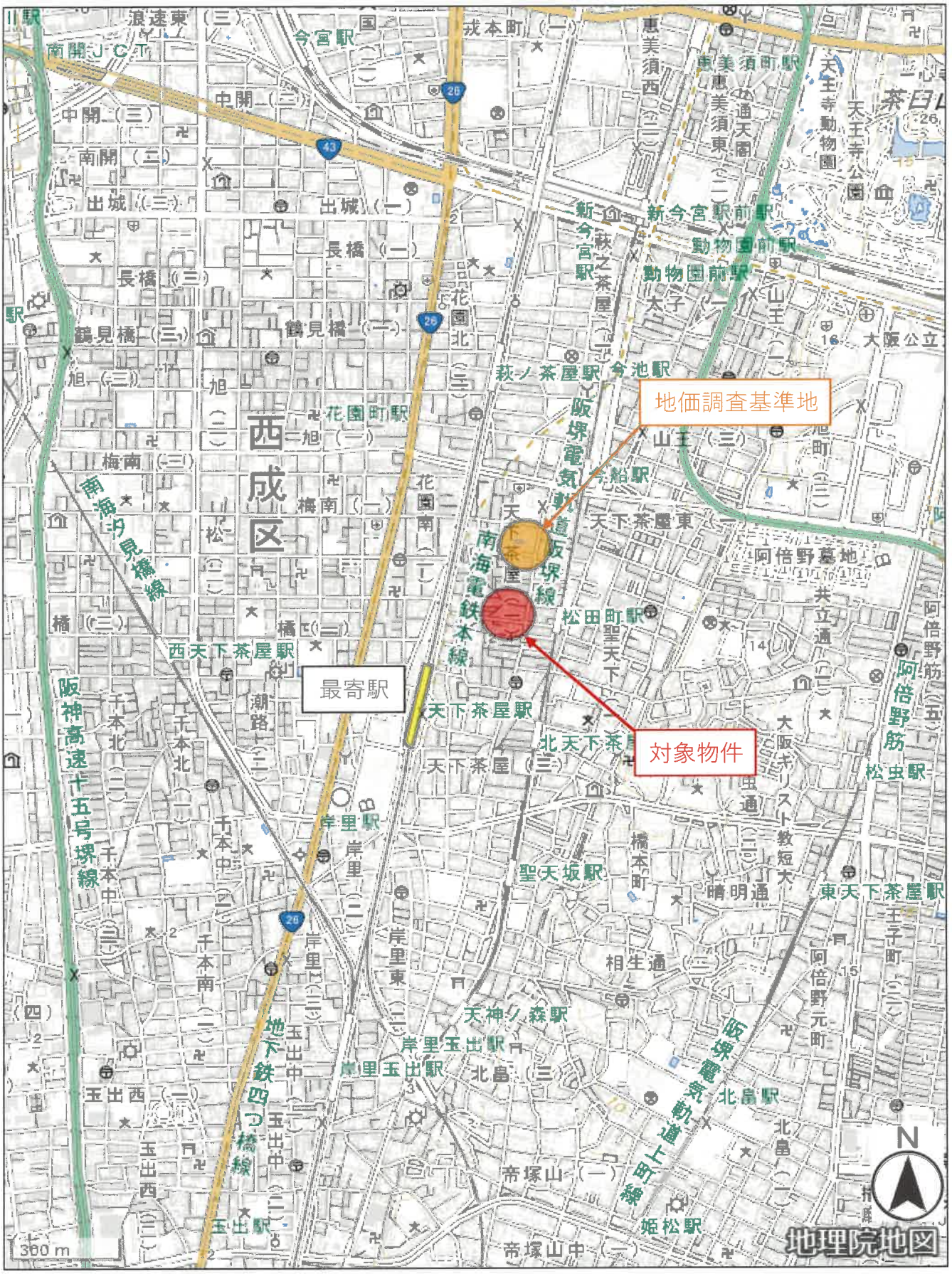
　　家屋　番号　　天下茶屋一丁目１番５

　　種　　類　　店舗・居宅

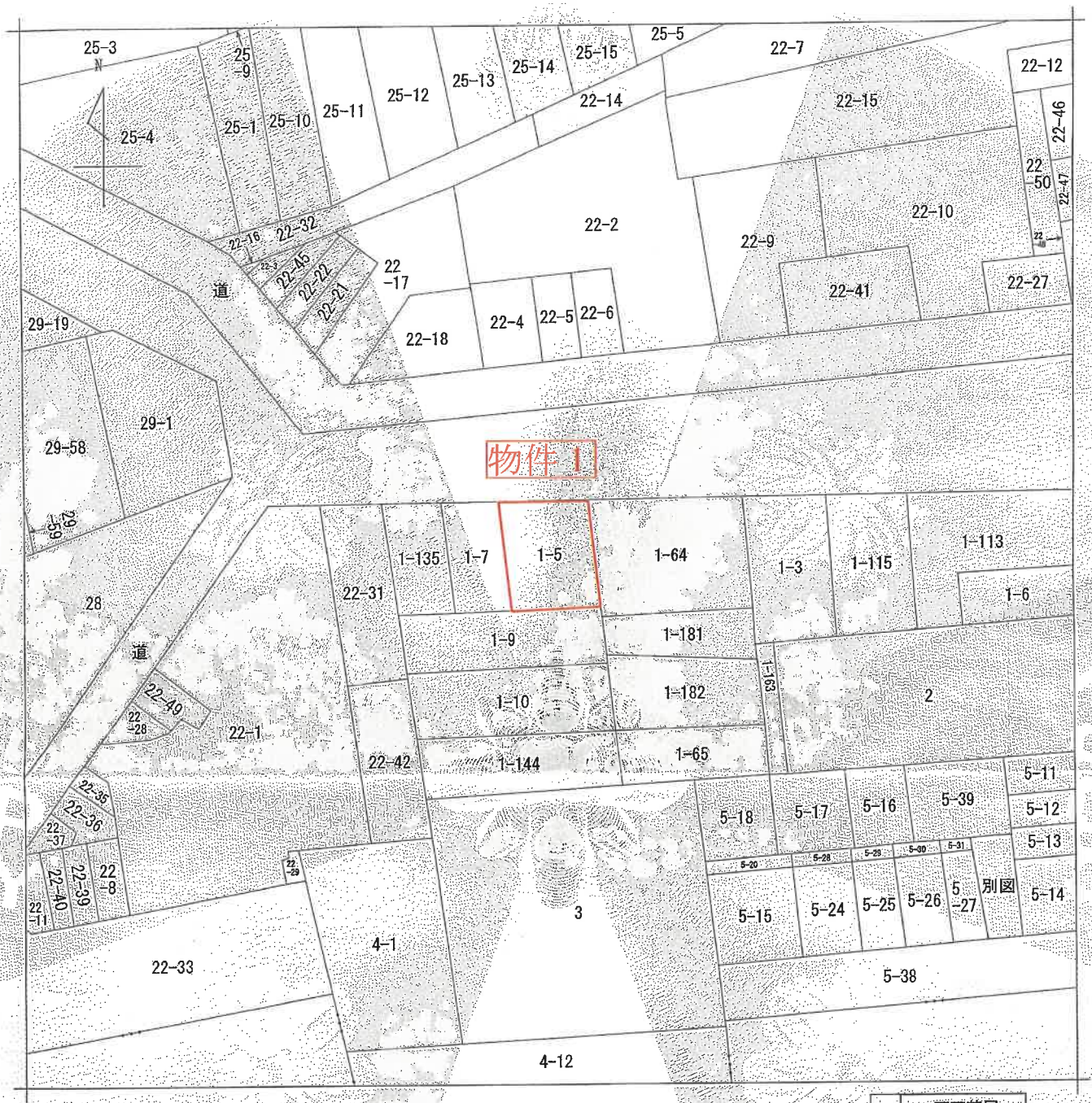
　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５．６８平方メートル
　　２階　３１．８３平方メートル

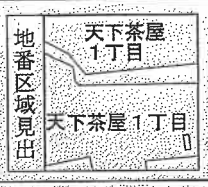
位　置　図



公図写



（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。



請求部分	所在	大阪市西成区天下茶屋一丁目			地番	1番5		
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。

（大阪法務局管轄）

令和7年10月23日

大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

請求番号：38-1

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和45年7月15日

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。
（大阪法務局管轄）
令和7年10月23日
大阪法務局北出張所
登記官

建物図面
各階平面図

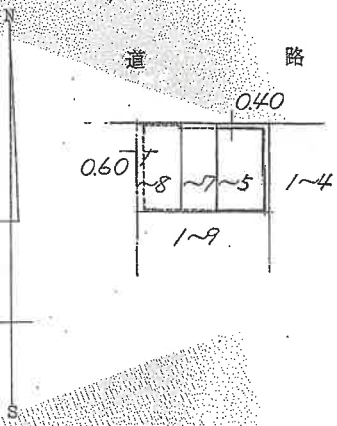
417538

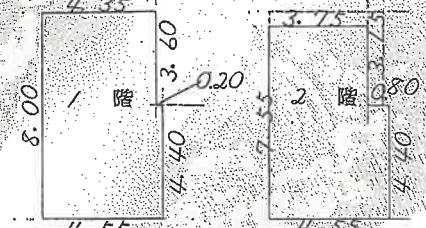
家屋番号	1～5
建物の所在	大阪市西成区南津守町1～5，1～7，~~1～8~~ 1～13

天下茶屋一丁目

45.7.15

物件2





1階

4.35 × 8.00 = 34.8000
0.20 × 4.40 = 0.8800
35.6800 ㎡

2階

3.75 × 8.55 = 28.3125
0.80 × 4.40 = 3.5200
31.8325 ㎡

縮尺	1/500M.	1/200M.

作製年月日	昭和45年6月27日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

和45.7.15

(共文堂印)

(2/2)

請求番号：38-2

A4判に縮小

登記年月日：昭和45年7月15日

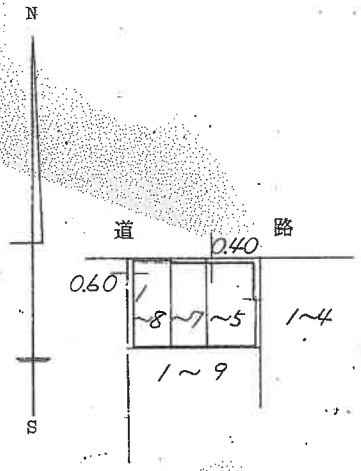
建物図面
各階平面図

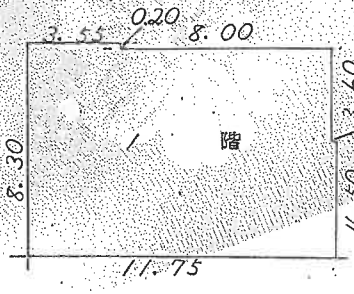
45.7.15

417537

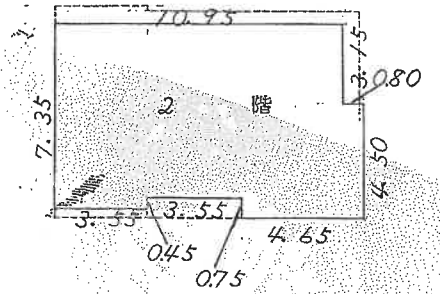
家屋番号	1～5
建物の所在	大阪市西成区~~南神合町~~ 1~5, 1~7, ~~7~8~~ 1-135

天下茶屋壱丁目





11.55 × 8.10 = 93.5550
3.55 × 0.20 = 0.7100
0.20 × 4.50 = 0.9000
95.1650 ㎡



0.80 × 4.50 = 3.6000
10.95 × 6.80 = 74.4600
3.55 × 0.45 = 1.5975
8.85 × 0.75 = 2.8875
82.5450 ㎡

縮尺	1/500	1/200

作製年月日 昭和45年6月27日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

昭和45.7.15

(共文堂印)

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。

令和7年10月23日 (大阪法務局管轄)

大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

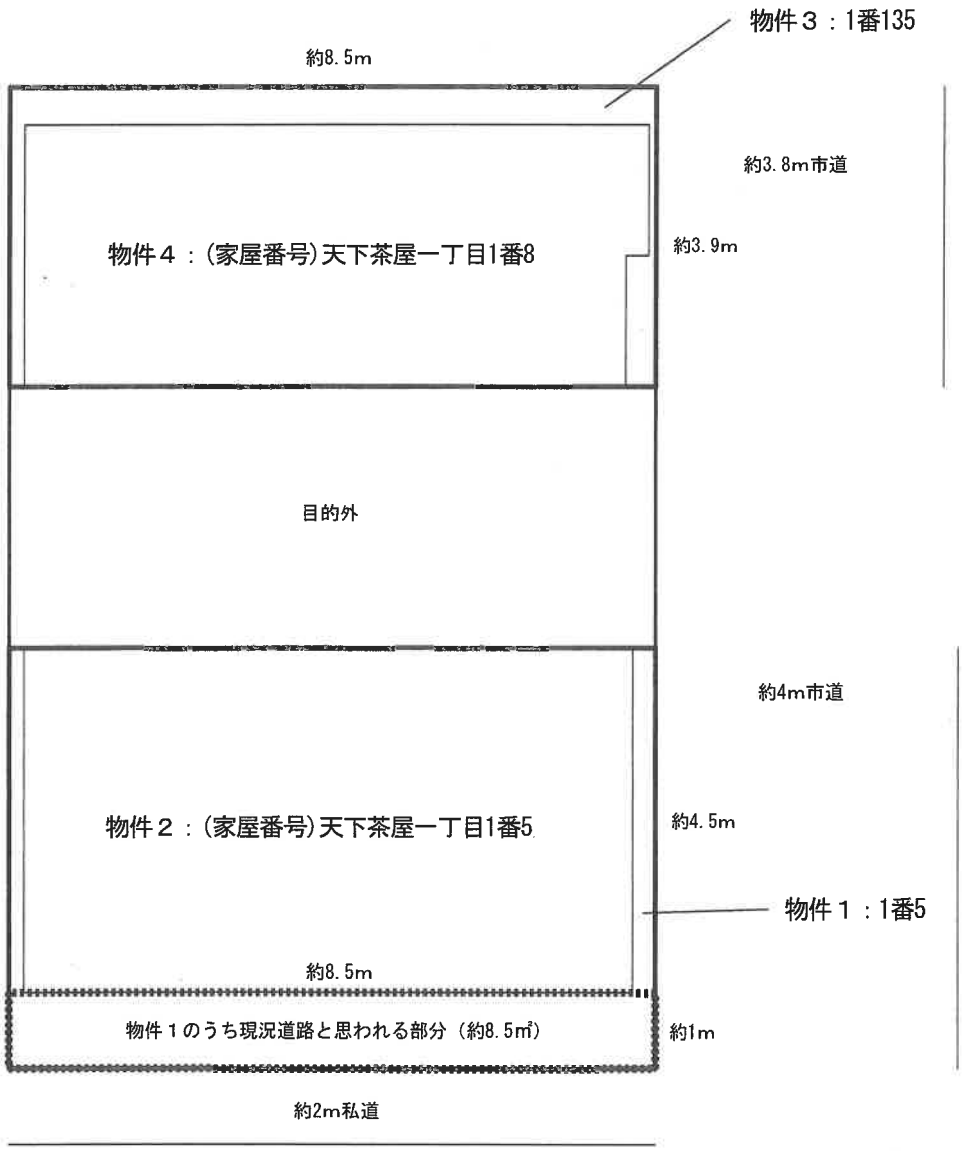
12

請求番号：38-2

(1/2)

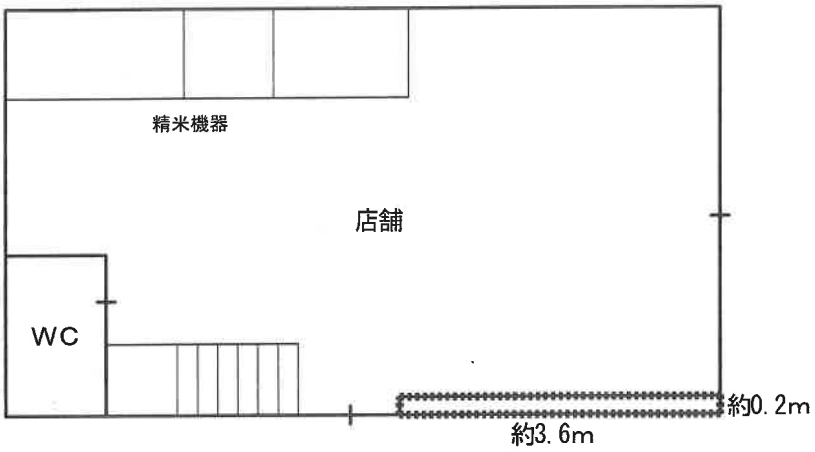
A4判に縮小

土地建物位置関係図（略図）

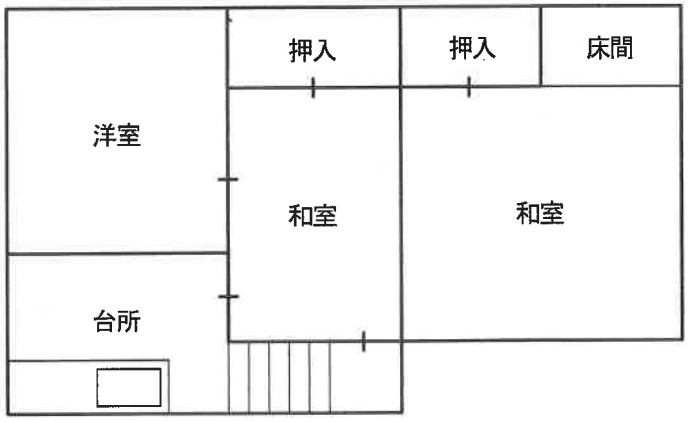


間取略図

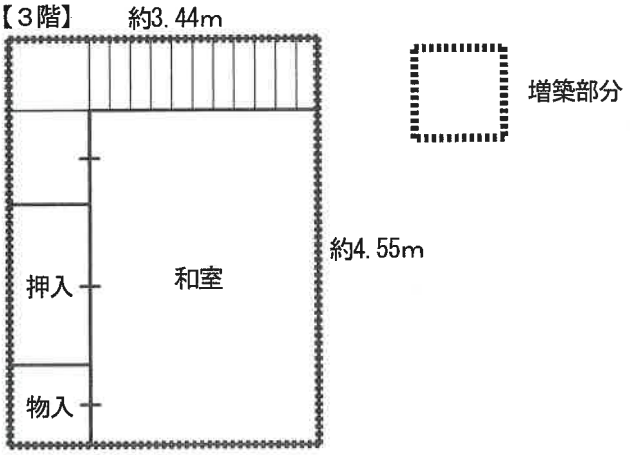
【１階】


精米機器
店舗
WC
約0.2m
約3.6m

【２階】


押入
押入
床間
洋室
和室
和室
台所

【３階】


約3.44m
増築部分
約4.55m
押入
和室
物入