

## 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、入札が無効となる場合があります。※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
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 (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の申出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 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	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の申出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
1	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
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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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5名以上の場合は、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 4月28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 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月 9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 4月28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 大阪市生野区生野東二丁目48番地

家屋 番号 71番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 36.36平方メートル  
2階 30.41平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺3階建

床 面 積 1階 約59.7平方メートル  
2階 約61.6平方メートル  
3階 約31.6平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

---

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】

本件債務者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 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 大阪市生野区生野東二丁目48番地

家屋 番号 71番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 36.36平方メートル  
2階 30.41平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺3階建

床 面 積 1階 約59.7平方メートル  
2階 約61.6平方メートル  
3階 約31.6平方メートル



令和 7年(ヌ)第 11号  
令和 7年 2月28日受理  
令和 年 月 日提出  
**7.3.27**

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 大阪市生野区生野東二丁目48番地  
家屋 番号 71番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 36.36平方メートル  
2階 30.41平方メートル



4226

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市生野区生野東2丁目2番14号
建 物	物件1
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 type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造瓦葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約59.7㎡ 2階 約61.6㎡ 3階 約31.6㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">[</div> <div style="text-align: center;"> 地方裁判所  保管開始日 平成 年 月 日 </div> <div style="margin-left: 20px;"> 支部 平成 年( )第 号  月 日 </div> </div>
専 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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、「

(2枚目)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	大阪市生野区生野東二丁目
地番	48番8
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	65.05平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人(申立人代理人)の陳述 / ■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	昭和52年4月21日以前
最初の契約等	契約日 平成 年 月 日
	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 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	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 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 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月 金 円 (毎月末限り翌月分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 )
その他	「関係人の陳述」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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)

## その他の事項

### ■ 目的不動産の内外の状況等（調査時の実状等）

#### 1 表札等の表示

- (1) 建物に掲げられた名称     HANDBAG SHOP 竹口
- (2) 郵便受けの表示             なし

#### 2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は間取略図とほぼ一致した。
- (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3階の物入には、雨漏りによるものと推測されるしみがあつた。また、目的建物の床には全体的に軋み、たわみがあり、傾きが感じられた。
- (4) 目的建物は、連棟式の建物ではないが、両隣の建物との間に空間がほとんどなかった。
- (5) 登記簿上は2階建の建物であるが、実際は3階建であり、1階及び2階はともに登記簿上の床面積よりも大きい。しかし、増築部分の場所は特定することができなかつた。

#### 3 目的外土地の現況について

- (1) 目的外土地の形状は土地建物位置関係図とほぼ一致した。
- (2) 目的外土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4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
<p>■なんば市税事務所の職員</p>	<p>1 課税証明書記載の「外1棟」とは、目的建物の1階の北側の部分8.19㎡、2階の北側の部分22.74㎡及び塔屋2.64㎡です。</p> <p>2 目的建物は増改築を繰り返していると聞いています。現在の目的建物のなかで、増築された部分を特定することはできないと思います。</p>
<p>■生野本通中央商店街振興組合の組合員</p>	<p>目的建物の間口のサイズであれば、商店街費として月額8,500円の支払いが必要です。</p>
<p>■債務者</p>	<p>1 目的建物は現在、誰も住んでいません。</p> <p>2 目的外土地は、令和6年5月まで借りていました。</p> <p>3 目的建物では、ペットは飼っていませんでした。</p> <p>(以上、当職に対する回答書より)</p>
<p>■申立人代理人</p>	<p>申立人は、目的外土地の所有者です。令和5年1月6日付で債務者に送付した内容証明郵便で、滞納家賃の支払い期限及びそれまでに支払いがない場合は土地の賃貸借契約を解除する旨の通知をしました。そして、その期限までに滞納家賃の支払いがなかったため、債務者との間の賃貸借契約は解除しました。</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

占有者及び占有状況について

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は、債務者が住居（空き家）として使用・占有しているものと認める。

目的建物が建っている土地に対する占有権原は、債務者及び申立人代理人の陳述から、令和5年1月又は令和6年5月までは賃借権と推測されるが、現在は無権原であると思慮される。

以上

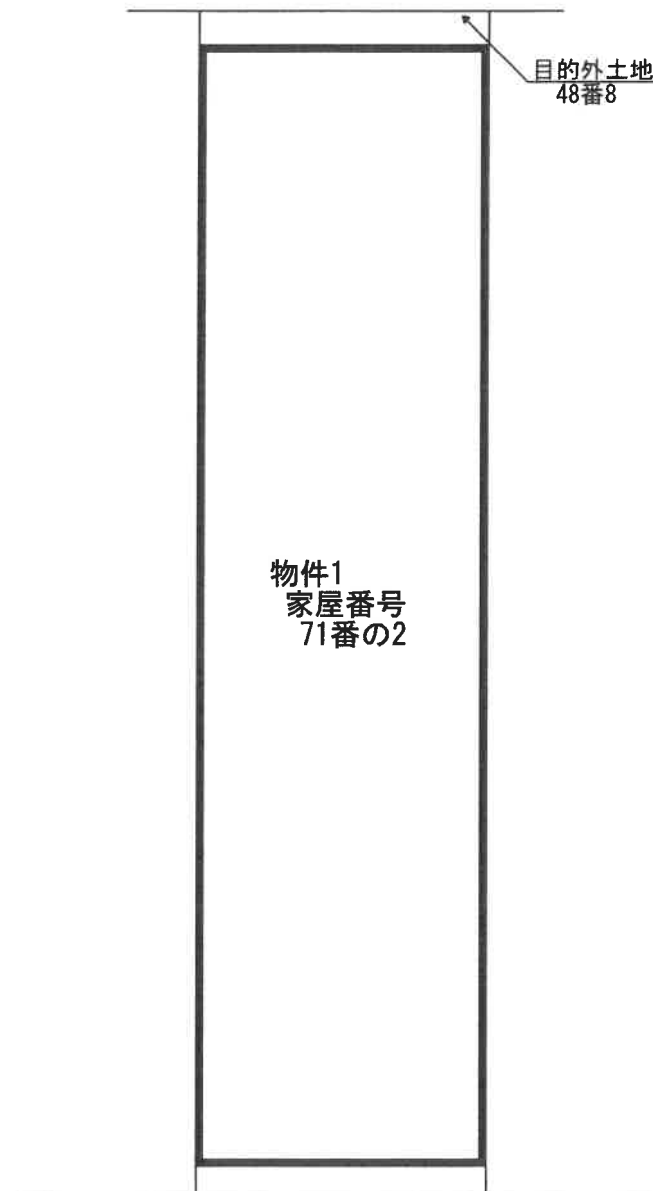
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月28日	執行官室	照会文書送付(債務者)
7年3月3日 9:00-9:20	大阪市役所	道路等調査
7年3月3日 9:25-9:35	中之島図書館	物件確認
7年3月3日 9:40-9:45	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年3月3日 11:20-11:35	物件所在地	物件及び占有確認
7年3月3日 15:50-16:00	なんば市税事務所	課税台帳調査
7年3月4日 15:00-15:15	執行官室	電話照会(なんば市税事務所職員から入電)
7年3月11日 13:39-13:42	執行官室	電話照会(なんば市税事務所に架電)
7年3月24日 13:15-14:10	物件所在地	解錠による立入調査(評価人帯同)、生野本通中央商店街振興組合の組合員と面談
7年3月26日 14:19-14:23	執行官室	電話照会(申立人代理人に架電)
7年3月26日 14:45-14:47	執行官室	電話照会(申立人代理人から入電)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月24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>		

(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)

# 土地建物位置関係図

令和7年（又）第11号

←○ 写真撮影位置方向



道 路

# 間取略図

令和7年（又）第11号

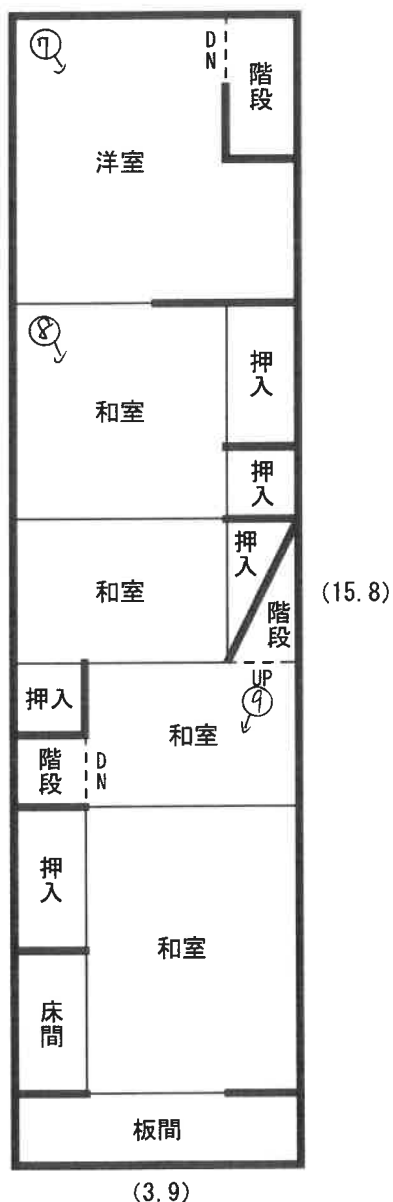
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図  
(現況床面積 約 59.7㎡)



2階平面図  
(現況床面積 約 61.6㎡)



3階平面図  
(現況床面積 約 31.6㎡)



(単位: 約m)

① 目的建物



②



( 10 枚目 )

③



④



( 11 枚目)

⑤



⑥



( 12 枚目 )

⑦



⑧



( 13 枚目 )

⑨



⑩



( 14 枚目)

⑪ 3階物入のしみ



2025 03 24

令和7年（又） 第11号  
令和7年3月24日 現地調査  
令和7年3月31日 評価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書  
( 建 物 )

評価人 不動産鑑定士

下農 博之

## 第1 評価額

評 価 額
金 600,000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	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物は、建物図面が作成されていないことから、現地概測を行った。その結果、構造を木造瓦葺3階建、床面積を1階約59.7㎡、2階約61.6㎡、3階約31.6㎡と推定した。</li> <li>・所有者等の言によれば、昭和52年4月以前より、目的外土地（48番8土地の全部）を、土地所有者から賃借していたが、令和5年1月、又は令和6年5月に、当該賃貸借契約を解除したとのことである。よって、本件評価に当たっては、目的建物は、土地利用権がないものとして評価する。</li> <li>・現地調査の結果、目的外土地については、概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、地積測量図が古く（平成13年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。</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（目的外土地）

位置・交通	JR大阪環状線 寺田町駅 東方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小売店、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特になし
画地条件	規模	65.05㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約4.0m・奥行約16.3m（東辺）
	高低差等	南側市道と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約4.0m市道（建築基準法第42条1項1号該当）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	店舗
	西側	店舗
	南側	市道
	北側	戸建住宅
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。</p>	
土壌汚染等	<p>目的外土地の分筆元である48番3土地の閉鎖謄本等からは、昭和17年以降、個人、現所有者等の所有者名、及び当初より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、昭和36年頃は、店舗であったと思われる。大阪市等での調査によれば、現在、対象物件には、法令上の有害物質使用特定施設はなく、周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域の指定、府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは、特段の情報は得られなかった。なお、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。</p>	
特記事項	<p>・大阪市での調査では、令和7年4月1日より、宅造造成等工事規制区域に指定されるとのことである。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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 経過年数 経済的残存耐用年数	不詳（古年） 不詳 約0年  (登記記載)
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付仕上等
	内 壁	ビニールクロス，合板等
	天 井	ビニールクロス，石膏ボード等
	床	畳，フローリング等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 152.90㎡ 1階約59.7㎡，2階約61.6㎡，3階約31.6㎡の合計	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	6DK外
品 等	劣る	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，床の傾き，撓み，天井の雨漏り跡等，随所に，損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認なし，検査済証なし</li> <li>・ 設備等の稼働の状況を，確認したものではない。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 目的外土地

目的外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)
目的外土地	165,000	0.95	65.05	0.80	8,157,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 生野(府)5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 191,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/116 & = 165,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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)
	1.00	1.01	1.15	1.00	1.16
		最寄駅距離+1	周辺利用+15		

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95
				間口奥行-5	

ウ 地積：登記数量による

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1 (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)
1	160,000	152.90	0.03	734,000

ウ 現価率

経過年数 不詳

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 45%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数不詳} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.45) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、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)
		0.10	イ 場所的利益	
目的外土地	8,157,000	0.10	場所的利益	816,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)  (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	
1	734,000	+ 816,000	1.00	0.55	0.70	0	600,000
一括価格 (合計)							600,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要

#### エ 市場性修正

土地利用権のない建物は市場性が著しく低いこと、アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないことより

#### 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)5-1

所 在 : 大阪市生野区生野西4丁目76番8「生野西4-19-9」  
価 格 : 191,000円/㎡  
位 置 : JR大阪環状線 寺田町駅 東方 約500m (道路距離)  
価格時点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 133㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 南 4.0m 市道  
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%), 準防火地域  
地域の概要 : 各種小売店舗, 店舗併用住宅等が建ち並ぶアーケード商店街

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 569,000円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

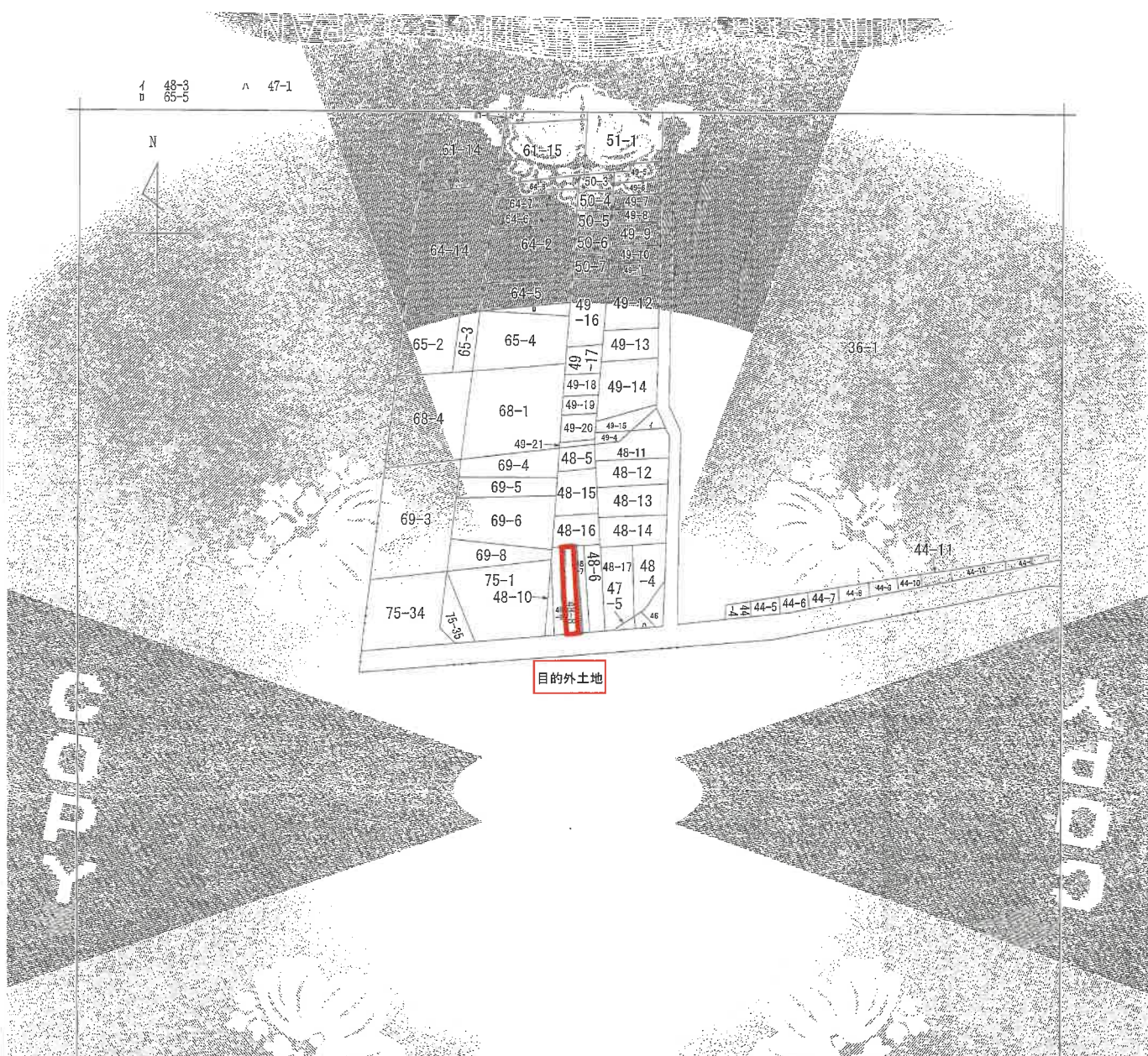
物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市生野区生野東二丁目48番地  
家屋 番号 71番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 36.36平方メートル  
2階 30.41平方メートル

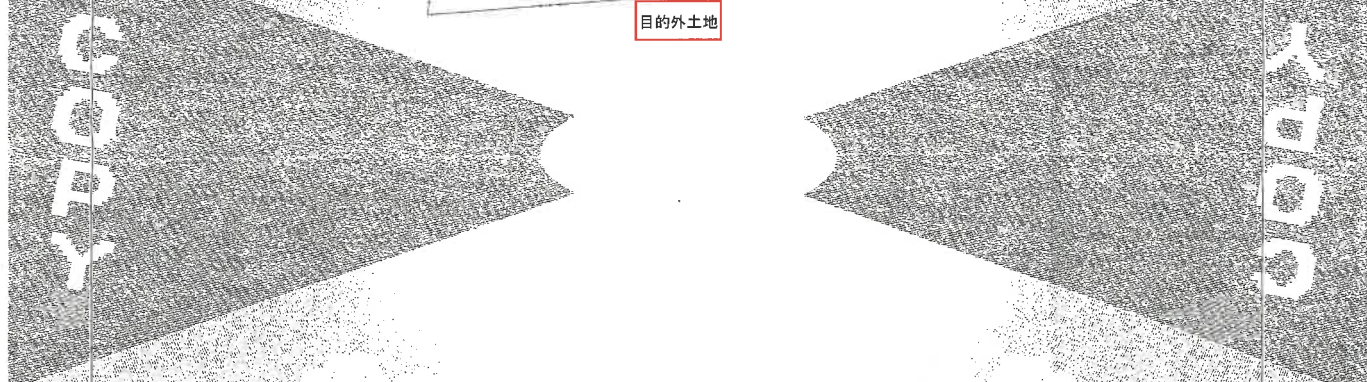


## 附 属 资 料





目的外土地



(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が、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見附  
生野東  
2丁目

請求 部分	所在	大阪府生野区生野東二丁目		地番	48番8		
出 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。

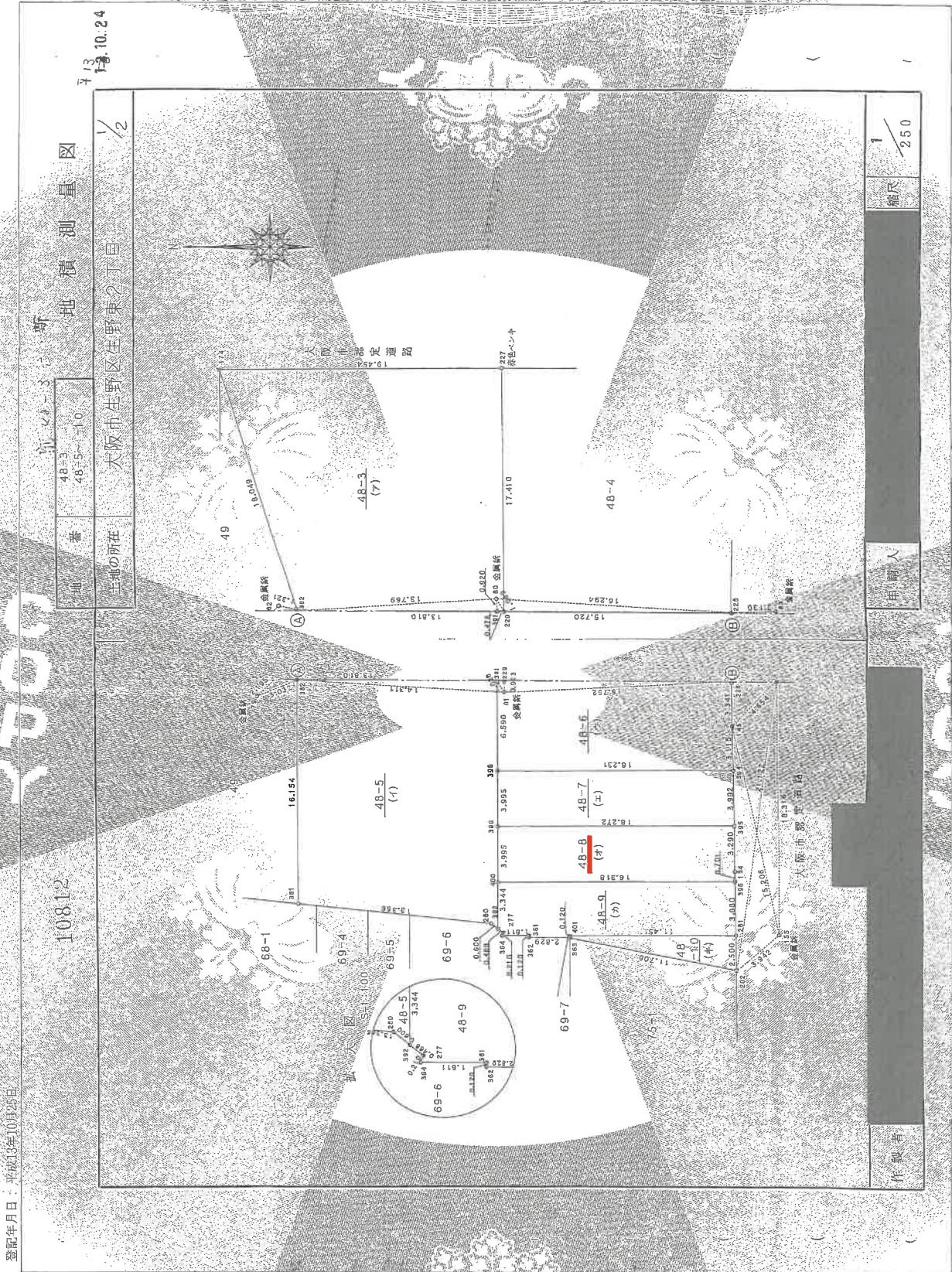
(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年1月10日

大阪法務局北出張所

登記係

請求番号：17-1  
(1/1)



登記年月日：平成13年10月25日

これは図面に記載されている内容証明の旨である。  
 (大阪府務局天王寺出張所健魁)  
 令和7年1月10日 大阪府務局北出張所 登記員

請求番号：17-2 (07/2)

登記年月日：平成13年10月25日

これは図面に記録されている内容を正確に書面とする。  
 (大阪法務局天王寺出張所管轄)  
 令和7年1月10日 大阪法務局北出基所 登記官

地積測量図

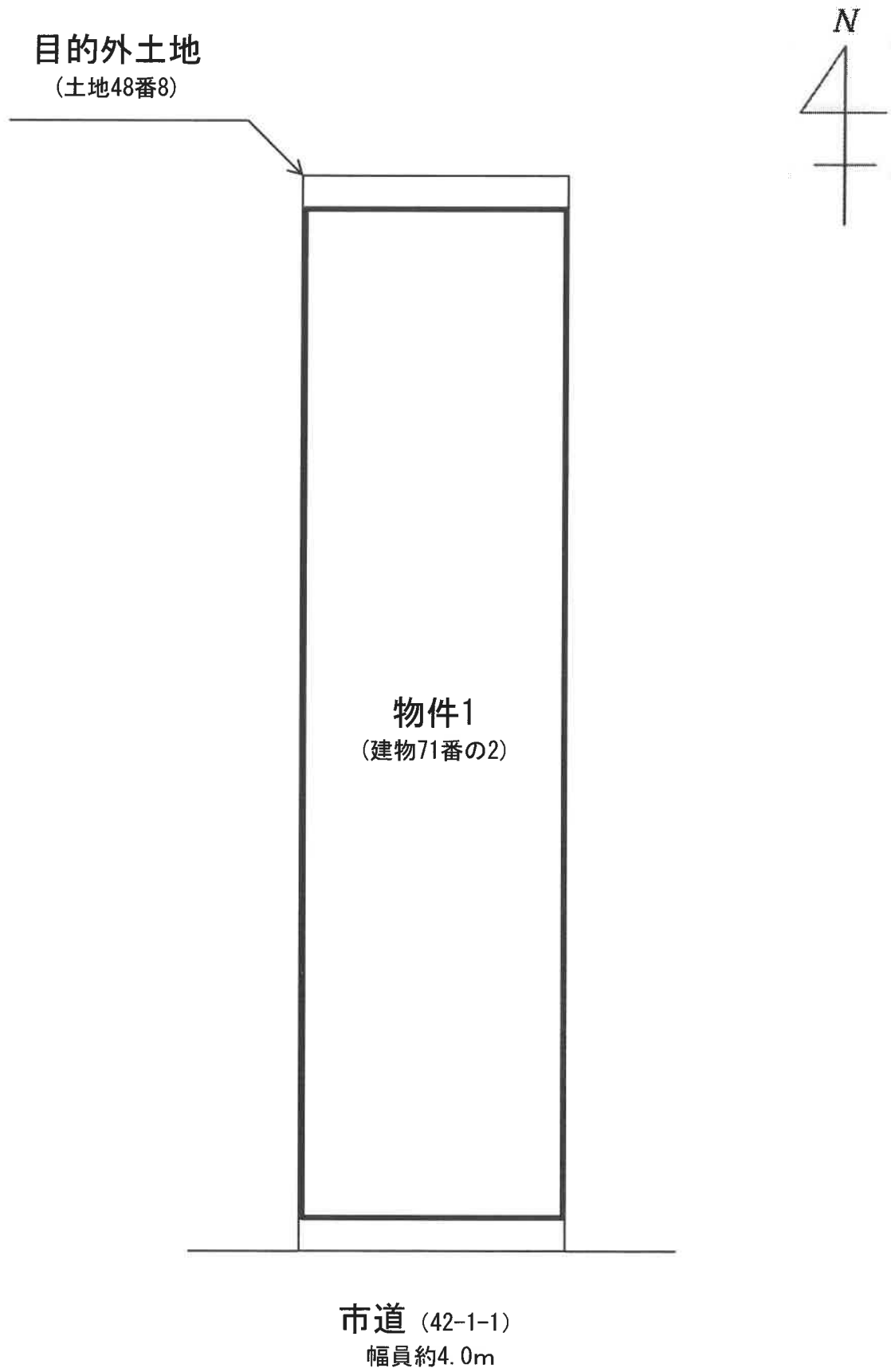
地番 48-3  
 48.5-10

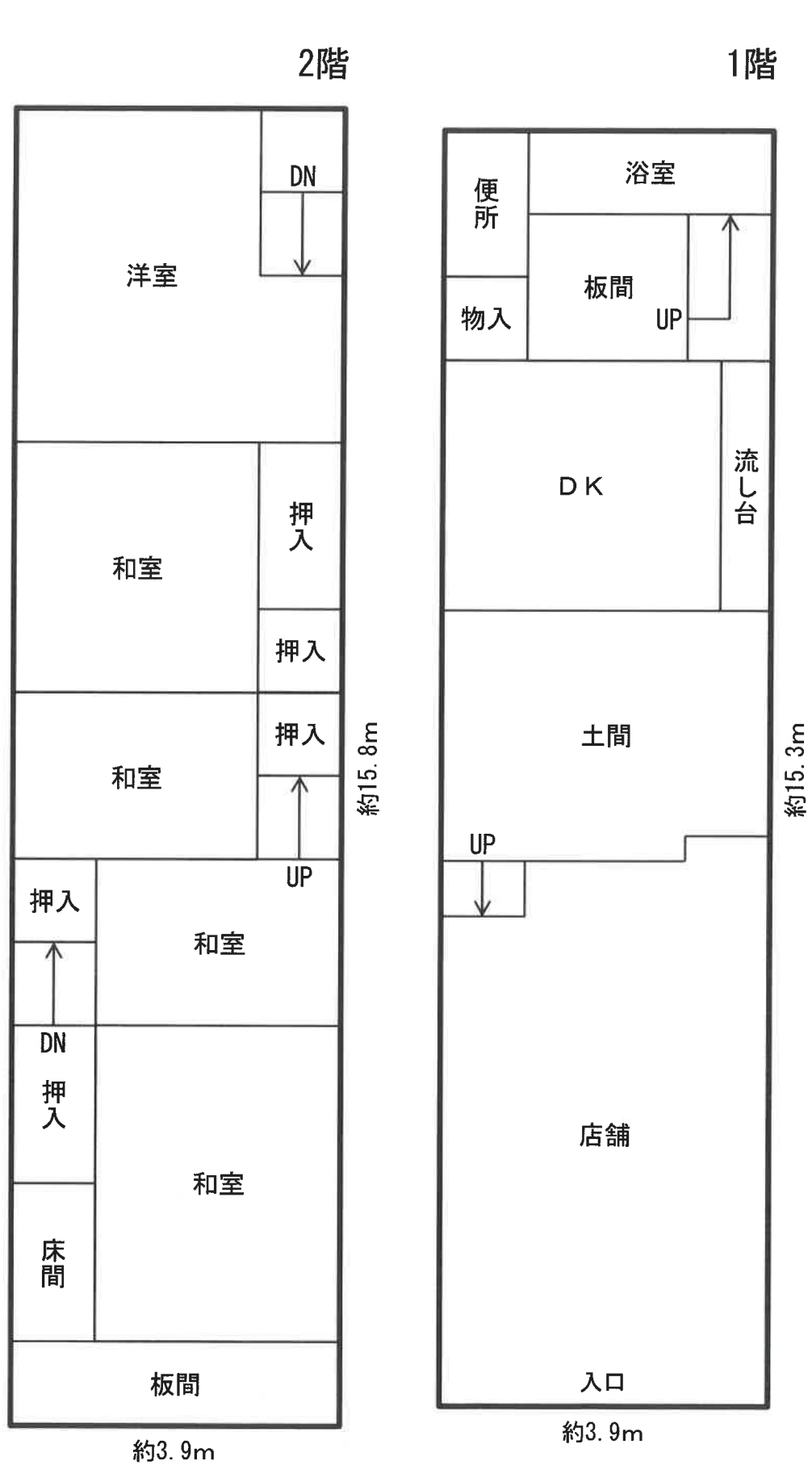
所在地 大阪市生野区生野東2丁目

表情報表

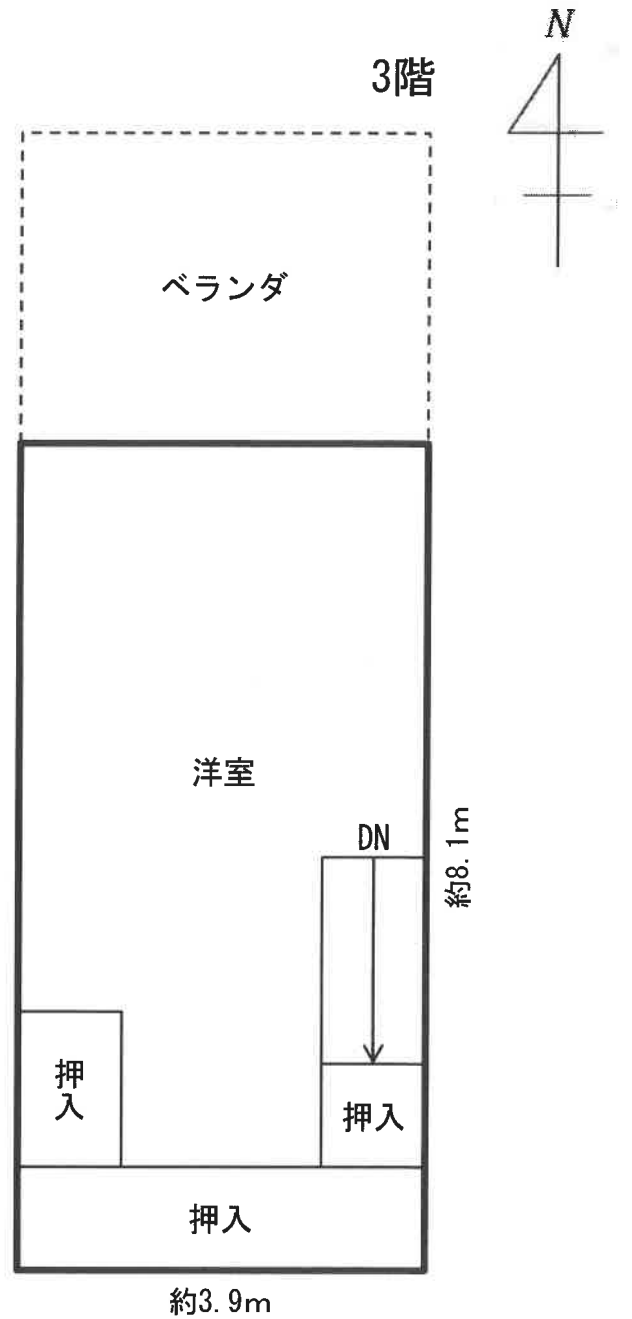
地番	面積	X座標	Y座標	面積	面積
390	43.352	115.090	115.090	16.231	16.231
391	59.489	115.090	115.090	6.990	6.990
392	60.123	115.242	115.242	0.476	0.476
393	132.676	131.308	131.308	13.720	13.720
394	60.123	132.676	132.676	3.115	3.115
395	59.489	122.140	122.140	211.300932	211.300932
396	59.489	122.140	122.140	105.6954660	105.6954660
397	119.164	119.164	119.164	105.699	105.699
398	119.164	119.164	119.164	31.97	31.97
399	43.352	122.140	122.140		
400	43.352	122.140	122.140		
401	43.352	122.140	122.140		
402	43.352	122.140	122.140		
403	43.352	122.140	122.140		
404	43.352	122.140	122.140		
405	43.352	122.140	122.140		
406	43.352	122.140	122.140		
407	43.352	122.140	122.140		
408	43.352	122.140	122.140		
409	43.352	122.140	122.140		
410	43.352	122.140	122.140		
411	43.352	122.140	122.140		
412	43.352	122.140	122.140		
413	43.352	122.140	122.140		
414	43.352	122.140	122.140		
415	43.352	122.140	122.140		
416	43.352	122.140	122.140		
417	43.352	122.140	122.140		
418	43.352	122.140	122.140		
419	43.352	122.140	122.140		
420	43.352	122.140	122.140		
421	43.352	122.140	122.140		
422	43.352	122.140	122.140		
423	43.352	122.140	122.140		
424	43.352	122.140	122.140		
425	43.352	122.140	122.140		
426	43.352	122.140	122.140		
427	43.352	122.140	122.140		
428	43.352	122.140	122.140		
429	43.352	122.140	122.140		
430	43.352	122.140	122.140		
431	43.352	122.140	122.140		
432	43.352	122.140	122.140		
433	43.352	122.140	122.140		
434	43.352	122.140	122.140		
435	43.352	122.140	122.140		
436	43.352	122.140	122.140		
437	43.352	122.140	122.140		
438	43.352	122.140	122.140		
439	43.352	122.140	122.140		
440	43.352	122.140	122.140		
441	43.352	122.140	122.140		
442	43.352	122.140	122.140		
443	43.352	122.140	122.140		
444	43.352	122.140	122.140		
445	43.352	122.140	122.140		
446	43.352	122.140	122.140		
447	43.352	122.140	122.140		
448	43.352	122.140	122.140		
449	43.352	122.140	122.140		
450	43.352	122.140	122.140		
451	43.352	122.140	122.140		
452	43.352	122.140	122.140		
453	43.352	122.140	122.140		
454	43.352	122.140	122.140		
455	43.352	122.140	122.140		
456	43.352	122.140	122.140		
457	43.352	122.140	122.140		
458	43.352	122.140	122.140		
459	43.352	122.140	122.140		
460	43.352	122.140	122.140		
461	43.352	122.140	122.140		
462	43.352	122.140	122.140		
463	43.352	122.140	122.140		
464	43.352	122.140	122.140		
465	43.352	122.140	122.140		
466	43.352	122.140	122.140		
467	43.352	122.140	122.140		
468	43.352	122.140	122.140		
469	43.352	122.140	122.140		
470	43.352	122.140	122.140		
471	43.352	122.140	122.140		
472	43.352	122.140	122.140		
473	43.352	122.140	122.140		
474	43.352	122.140	122.140		
475	43.352	122.140	122.140		
476	43.352	122.140	122.140		
477	43.352	122.140	122.140		
478	43.352	122.140	122.140		
479	43.352	122.140	122.140		
480	43.352	122.140	122.140		
481	43.352	122.140	122.140		
482	43.352	122.140	122.140		
483	43.352	122.140	122.140		
484	43.352	122.140	122.140		
485	43.352	122.140	122.140		
486	43.352	122.140	122.140		
487	43.352	122.140	122.140		
488	43.352	122.140	122.140		
489	43.352	122.140	122.140		
490	43.352	122.140	122.140		
491	43.352	122.140	122.140		
492	43.352	122.140	122.140		
493	43.352	122.140	122.140		
494	43.352	122.140	122.140		
495	43.352	122.140	122.140		
496	43.352	122.140	122.140		
497	43.352	122.140	122.140		
498	43.352	122.140	122.140		
499	43.352	122.140	122.140		
500	43.352	122.140	122.140		

地番	面積	X座標	Y座標	面積	面積
394	43.352	127.860	127.860	16.231	16.231
395	59.489	126.117	126.117	6.990	6.990
396	60.123	132.676	132.676	0.476	0.476
397	132.676	132.676	132.676	13.720	13.720
398	60.123	132.676	132.676	3.115	3.115
399	59.489	122.140	122.140	211.300932	211.300932
400	59.489	122.140	122.140	105.6954660	105.6954660
401	119.164	119.164	119.164	105.699	105.699
402	119.164	119.164	119.164	31.97	31.97
403	43.352	122.140	122.140		
404	43.352	122.140	122.140		
405	43.352	122.140	122.140		
406	43.352	122.140	122.140		
407	43.352	122.140	122.140		
408	43.352	122.140	122.140		
409	43.352	122.140	122.140		
410	43.352	122.140	122.140		
411	43.352	122.140	122.140		
412	43.352	122.140	122.140		
413	43.352	122.140	122.140		
414	43.352	122.140	122.140		
415	43.352	122.140	122.140		
416	43.352	122.140	122.140		
417	43.352	122.140	122.140		
418	43.352	122.140	122.140		
419	43.352	122.140	122.140		
420	43.352	122.140	122.140		
421	43.352	122.140	122.140		
422	43.352	122.140	122.140		
423	43.352	122.140	122.140		
424	43.352	122.140	122.140		
425	43.352	122.140	122.140		
426	43.352	122.140	122.140		
427	43.352	122.140	122.140		
428	43.352	122.140	122.140		
429	43.352	122.140	122.140		
430	43.352	122.140	122.140		
431	43.352	122.140	122.140		
432	43.352	122.140	122.140		
433	43.352	122.140	122.140		
434	43.352	122.140	122.140		
435	43.352	122.140	122.140		
436	43.352	122.140	122.140		
437	43.352	122.140	122.140		
438	43.352	122.140	122.140		
439	43.352	122.140	122.140		
440	43.352	122.140	122.140		
441	43.352	122.140	122.140		
442	43.352	122.140	122.140		
443	43.352	122.140	122.140		
444	43.352	122.140	122.140		
445	43.352	122.140	122.140		
446	43.352	122.140	122.140		
447	43.352	122.140	122.140		
448	43.352	122.140	122.140		
449	43.352	122.140	122.140		
450	43.352	122.140	122.140		
451	43.352	122.140	122.140		
452	43.352	122.140	122.140		
453	43.352	122.140	122.140		
454	43.352	122.140	122.140		
455	43.352	122.140	122.140		
456	43.352	122.140	122.140		
457	43.352	122.140	122.140		
458	43.352	122.140	122.140		
459	43.352	122.140	122.140		
460	43.352	122.140	122.140		
461	43.352	122.140	122.140		
462	43.352	122.140	122.140		
463	43.352	122.140	122.140		
464	43.352	122.140	122.140		
465	43.352	122.140	122.140		
466	43.352	122.140	122.140		
467	43.352	122.140	122.140		
468	43.352	122.140	122.140		
469	43.352	122.140	122.140		
470	43.352	122.140	122.140		
471	43.352	122.140	122.140		
472	43.352	122.140	122.140		
473	43.352	122.140	122.140		
474	43.352	122.140	122.140		
475	43.352	122.140	122.140		
476	43.352	122.140	122.140		
477	43.352	122.140	122.140		
478	43.352	122.140	122.140		
479	43.352	122.140	122.140		
480	43.352	122.140	122.140		
481	43.352	122.140	122.140		
482	43.352	122.140	122.140		
483	43.352	122.140	122.140		
484	43.352	122.140	122.140		
485	43.352	122.140	122.140		
486	43.352	122.140	122.140		
487	43.352	122.140	122.140		
488	43.352	122.140	1		





※) 当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。



- ※) 1階床面積：約3.9m × 約15.3m = 約59.7㎡
- 2階床面積：約3.9m × 約15.8m = 約61.6㎡
- 3階床面積：約3.9m × 約 8.1m = 約31.6㎡

当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。