

買受申出をされる方へ

本件については、民事執行法63条2項の買受申出の保証があるので、入札金額が期間入札公告書記載の「法63Ⅱ①申出額」以上の額でなければ、物件を買い受けることはできません。

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。
(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。
(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 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
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 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2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 7月16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 6月 2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 大阪市城東区関目三丁目
地 番 39番2
地 目 宅地
地 積 165.29平方メートル
- 2 所 在 大阪市城東区関目三丁目39番地2
家屋 番号 39番2の2
種 類 倉庫・共同住宅・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 140.37平方メートル
2階 140.37平方メートル
3階 128.15平方メートル
- (現況)
種 類 倉庫・居宅・事務所・車庫



物件明細書

令和 8年 5月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田真寛

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】

201号室は、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。202号室は、Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。その余の部分については、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 大阪市城東区関目三丁目
地 番 39番2
地 目 宅地
地 積 165.29平方メートル
- 2 所 在 大阪市城東区関目三丁目39番地2
家屋 番号 39番2の2
種 類 倉庫・共同住宅・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 140.37平方メートル
2階 140.37平方メートル
3階 128.15平方メートル
- (現況)
- 種 類 倉庫・居宅・事務所・車庫



令和 7年(ケ)第336号
令和 7年10月31日受理
令和 年 月 日提出
8.1.30

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 | 大阪市城東区関目三丁目 |
| | 地 番 | 39番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市城東区関目三丁目39番地2 |
| | 家屋 番号 | 39番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫・共同住宅・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.37平方メートル
2階 140.37平方メートル
3階 128.15平方メートル |



占有者および占有権原								
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
2	1階 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" 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	その他の状況：車庫
2	201号室 B	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1.5.1 自 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 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	202号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29.4.27 自 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 3,200円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	敷金、保証金：なし
2	3階 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input 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	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input 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	

※チェック項目の内容は次のとおり

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：賃借人	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		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札・看板等の表示 evolution I、株式会社フォルム・デザイン研究所、(株)平松建設工業大阪営業所
- (2) 郵便受けの表示 Bの姓名 介護ホーム本舗城東店、アイズクラブ、柳澤測量登記事務所、大阪土地家屋調査会大阪城支部社会事業部、所有者の商号

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。ただし、南西側において、一部が隣地にはみ出している。
- (2) 目的建物の敷地となっている。
- (3) 接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
- (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (3) 1階は倉庫、車庫として、2階は事務所および住居として、3階は事務所として使用されており、住居部分には家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
- (4) 廊下など随所で壁にクラックが認められた。また、2階の外壁にあるレンジフードが破損していた。
- (5) 屋上にソーラーパネルが設置されていた。
- (6) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の代表者)	<p>1 目的建物は、所有者である有限会社ゆう建築設計事務所（以下「ゆう事務所」という）が1階を倉庫・車庫、3階を事務所として使用し、2階の201号室は兄のBが事務所として使用し、2階の202号室は私が暮らしています。なお、兄との取り決めで、車庫の西側2台分については兄が停めることになっています。共同住宅の回答書に1階の入居者をBとしたのは、その趣旨です。車庫に関する賃料も賃っていません。</p> <p>2 兄の事務所は個人営業で法人成りしておらず、扉や郵便受けに記載されているのは屋号になります。</p> <p>3 郵便受けにはアイズクラブとか柳澤測量登記事務所とか大阪土地家屋調査会大阪城支部社会事業部の表示がありますし、外壁には株式会社フォルム・デザイン研究所や(株)平松建設工業大阪営業所の袖看板が掲げられていますが、これらはいずれも以前に入居されていた方のもので、現在は入居されていません。</p> <p>4 私はゆう事務所の代表者ですが、202号室で暮らすにあたって賃貸借契約を締結し賃料もきちんと支払っています。契約書は見当たりませんが、会社の経理上は適正に処理しています。兄については、賃貸借契約を結んでおらず、家賃を支払ってもらわずに使ってもらっています。</p> <p>5 南西側の土地の一部が隣地にはみ出しています。これについては、前の所有者から購入したときからそうっており、隣家が建て替えたときもフェンスを南側に引いて設けられています。前所有者と隣地所有者の間では、目的建物を建て替える際には是正する旨の合意書を締結していると聞いています。</p> <p>6 電気については、1階は法人契約で、2階および3階は私個人で契約しています。そして、屋上に設置しているソーラーパネルは私個人が設置したのになります。ちなみに、ソーラーパネルの支払いは終わっています。</p> <p>7 回答書で目的土地について紛争があるかの問いに対して「謄本に記載の通り」と書いたのは、目的不動産の登記事項証明書（旧：登記簿謄本）に載っている金銭の貸借等があるという趣旨で、訴訟などが提起されたりしているわけではありません。</p> <p>【提示文書】 給料明細書2通</p>
■ B (201号室占有者)	<p>1 201号室は私が借りて事務所をしています。</p> <p>2 所有者の代表者とは親族関係にありますから、賃貸借契約は締結しておらず、賃料も支払っていません。</p> <p>3 近くで建替工事があって以降、2階のトイレなどで壁に隙間が空いているように思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

202号室の占有権原について

Aは、個人として202号室を所有者から賃貸借により借りしている旨を主張し、それを証する書面として賃料支払の記載がある給料明細書を提出する。確かに、給料明細書には毎月「家賃負担金」として月々3,200円を支払っている旨の記載があるが、同額は近隣相場と比較してもかなりの低額であると思われるうえ、Aが202号室の南東側洋室を寝泊まりに使用し、その余は倉庫として使用していると思われることに加え、Aが所有者の代表者であることからすると、Aの占有権原を賃借権とするには疑問が残る。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者もしくは3枚目に記載の占有者が倉庫、住居、事務所、車庫として使用・占有しているものと認めた。

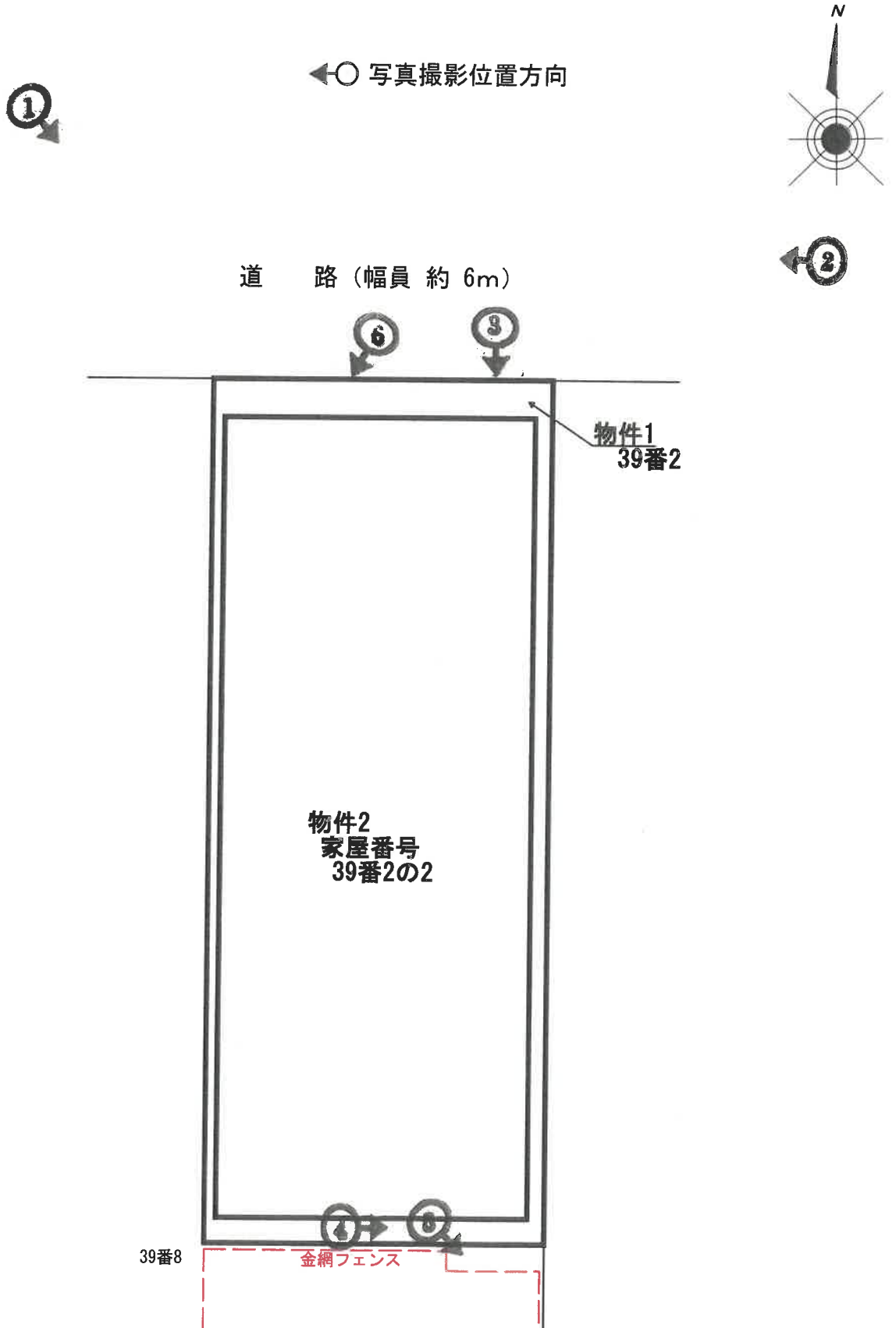
以上

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11月4日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、消防署）
令和7年11月5日 12:05 - 12:15	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年11月5日 12:30 - 12:40	京橋市税事務所	家屋等調査
令和7年11月13日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年11月13日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年11月13日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年12月1日 16:15 - 16:30	執行官室	占有関係調査（所有者の代表者に電話をして聴取）
令和7年12月2日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和7年12月3日 12:10 - 12:25	物件所在地	在宅要請書投函
令和7年12月23日 8:25 - 9:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の代表者・占有者と面談
(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、立会人を立ち会わせ、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
(7枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第336号



（ 8 枚目）

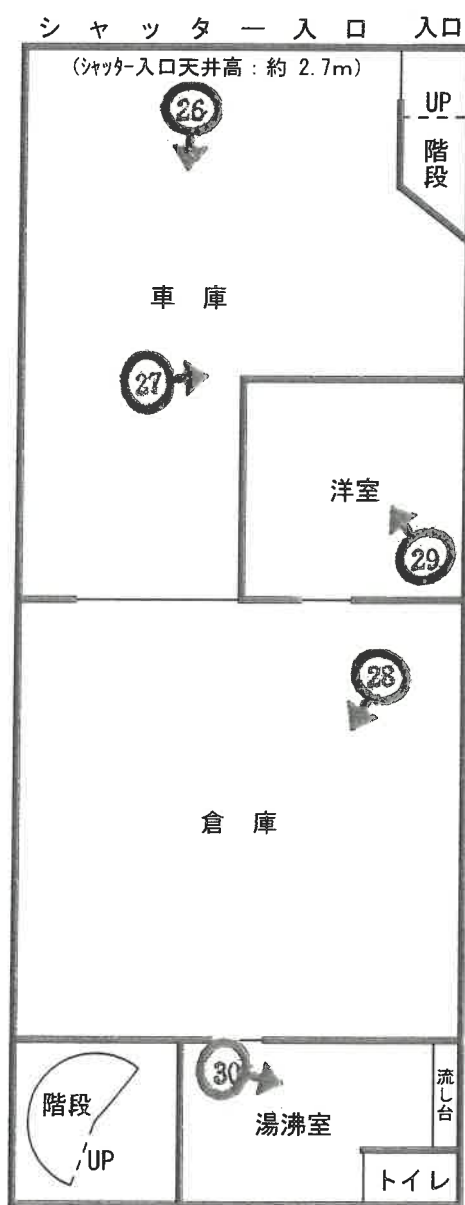
間取略図

令和7年（ケ）第336号

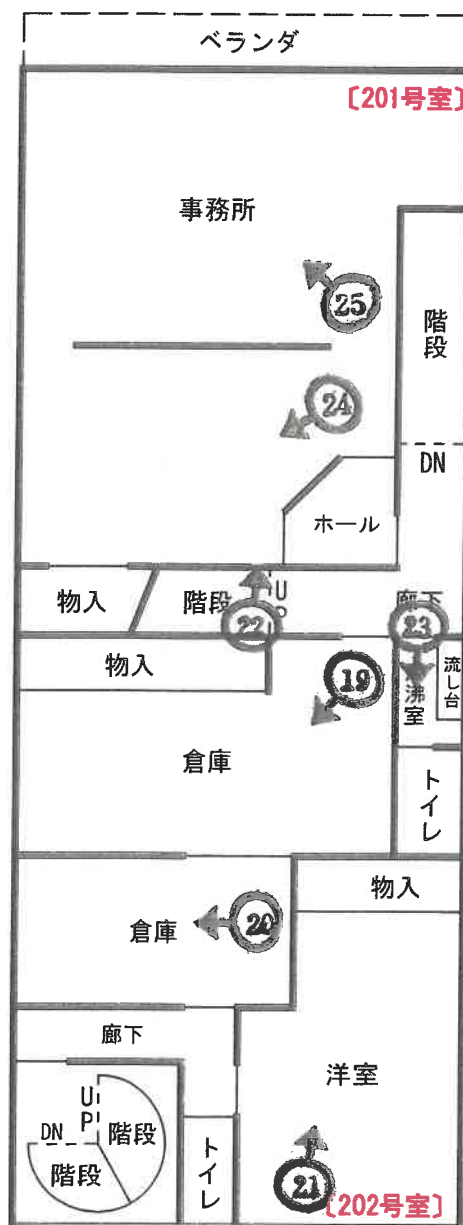
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



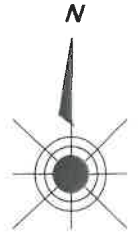
2階平面図



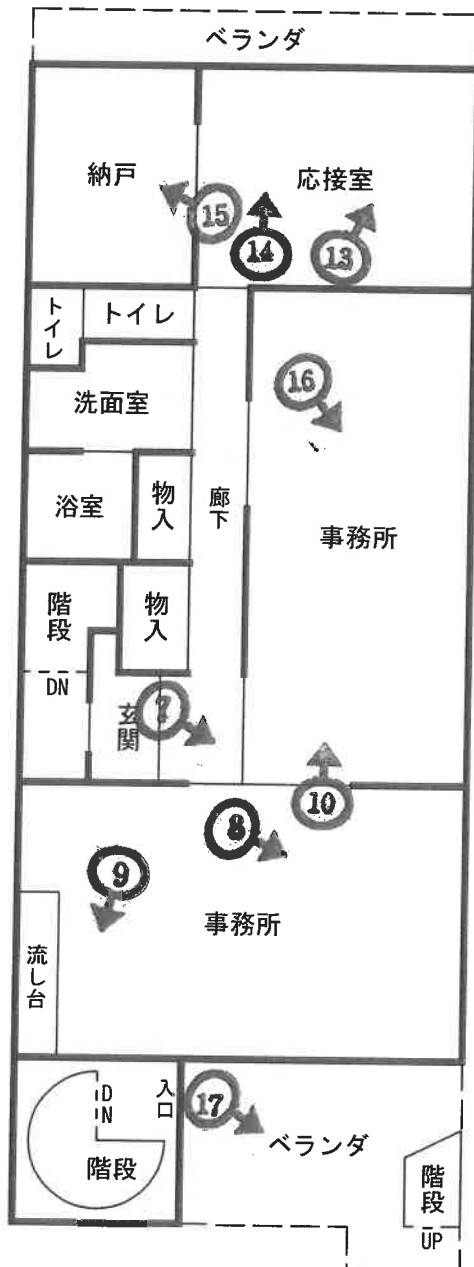
間取略図

令和7年（ケ）第336号

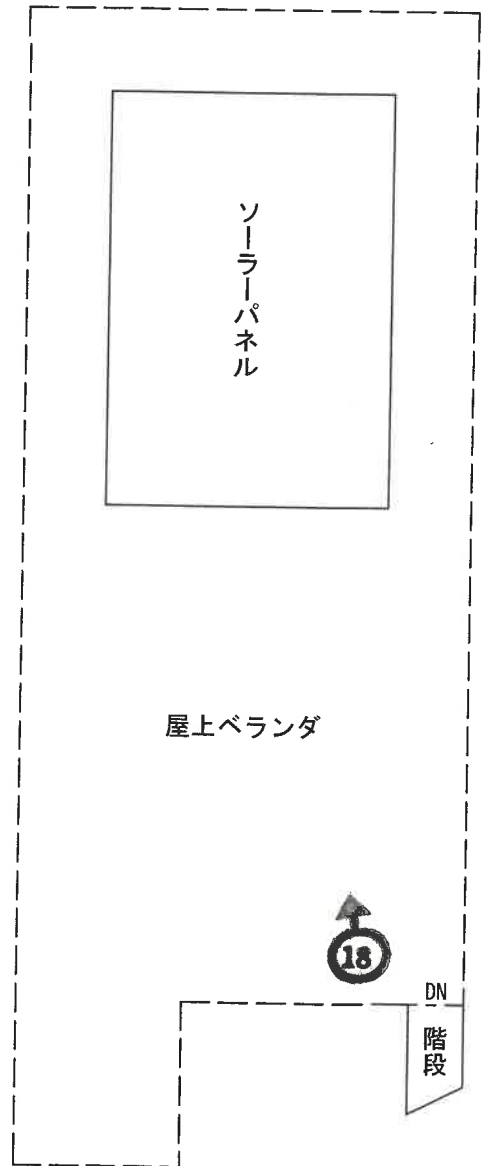
←○ 写真撮影位置方向



3階平面図



屋上平面図



目的建物



①



②



③



④

(12 枚目)



⑤

隣地へのはみ出し部分



⑥

レンジフードが破損している状況

(13 枚目)

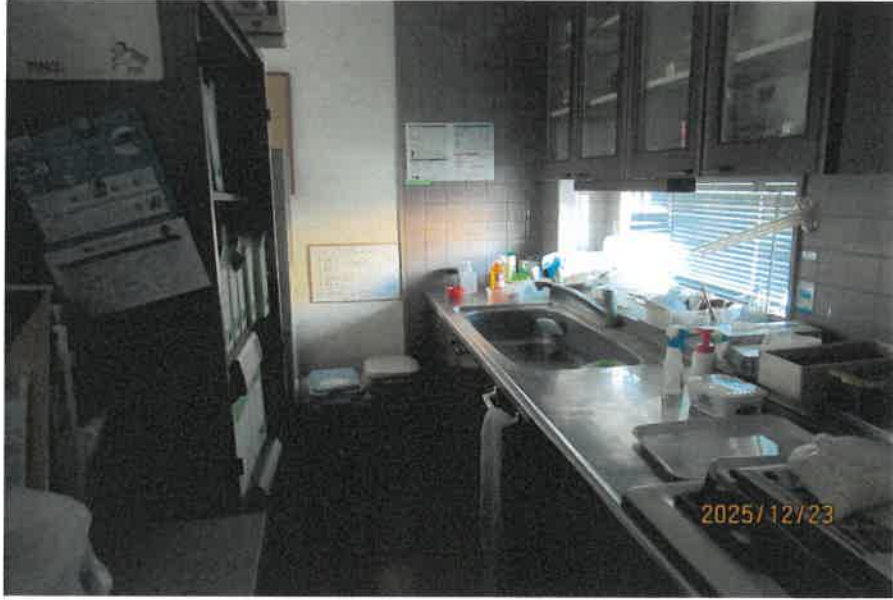


⑦



⑧

(14 枚目)



⑨



⑩

(15 枚目)



①①

3階：洗面室の状況



①②

3階：浴室の状況

(16 枚目)



13



14

(17 枚目)



15



16

(18 枚目)



17



18

(19 枚目)



19



20

(20 枚目)



21



22

壁にクラックが入っている状況

(21 枚目)



23



24

(22 枚目)



25



26

(23 枚目)



27



28

(24 枚目)



29



30

(25 枚目)

令和7年（ケ） 第336号

令和7年12月23日 現地調査

令和8年2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)

評価人 不動産鑑定士

中野 聡

第1 評価額

一括価格	
金 37,160,000円	
内訳価格	
物件1	金 14,250,000円
物件2	金 22,910,000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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	南西側の一部が隣地にはみ出している。		
2	登記上の種類は、倉庫・共同住宅・居宅となっているが、現況は倉庫・居宅・事務所・車庫となっている。		

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）

位置・交通	京阪本線 関目駅 南東方 道路距離 約500m (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	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・日影規制等
画地条件	規模	165.29㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約8m・奥行約20m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	北側	幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	接道状況	一方路
土地の利用状況等	現況	事務所、倉庫兼住宅の敷地
	東側	駐車場
	西側	一般住宅
	南側	保育所
	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
	<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。</small>	
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、従前木材関連の事業所であった記載が確認された。汚染の有無等詳細は不明であり、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	浸水想定区域(淀川等)	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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	(登記記載) 昭和62年12月4日新築 約38年 約7年 と判定
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C版等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	ボード張等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 408.89㎡ 増築なし	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	倉庫・居宅・事務所・車庫
	間取り	[1F]倉庫・車庫、[2F]事務所・倉庫・居宅、[3F]事務所
品 等	普通程度	
保守管理の状態	壁面、床等に汚れ、損傷、変色等が認められた。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	<ul style="list-style-type: none"> ・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認あり、検査済証なし。 ・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。）。 ・動産類が多く見られた。 ・屋上にソーラーパネルあり。 	

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	322,000	1.00	165.29	0.85	45,240,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪城東-9

公示価格等 340,000円/㎡ × 時点修正 108.5/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/110 = 標準画地価格 322,000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)
	1.01	0.99	1.10	1.00	1.10

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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	240,000	408.89	0.14	13,739,000

ウ 現価率

経過年数 約38年

経済的残存耐用年数 約7年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / (\text{経過年数}38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}7\text{年}) \} \times (1 - 0.3) = 0.14$$

※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	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	イ	
1	45,240,000	0.50	法定地上権	22,620,000

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]
							キ
1	45,240,000	- 22,620,000		0.90	0.70		14,250,000
2	13,739,000	+ 22,620,000	1.00	0.90	0.70	0	22,910,000
一括価格 (合計)							37,160,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

過去の土地利用履歴、アスベスト含有建材使用の可能性、建物品等、隣地との関係等による需要の減退を考量した。

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 地価公示 大阪城東-9

所 在 : 大阪市城東区関目4丁目6番44 「関目4-7-25」
価 格 : 340,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 関目駅 東方 約650m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側約8m市道
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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 30,291,000 円
物件2 : 12,126,000 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 間取略図

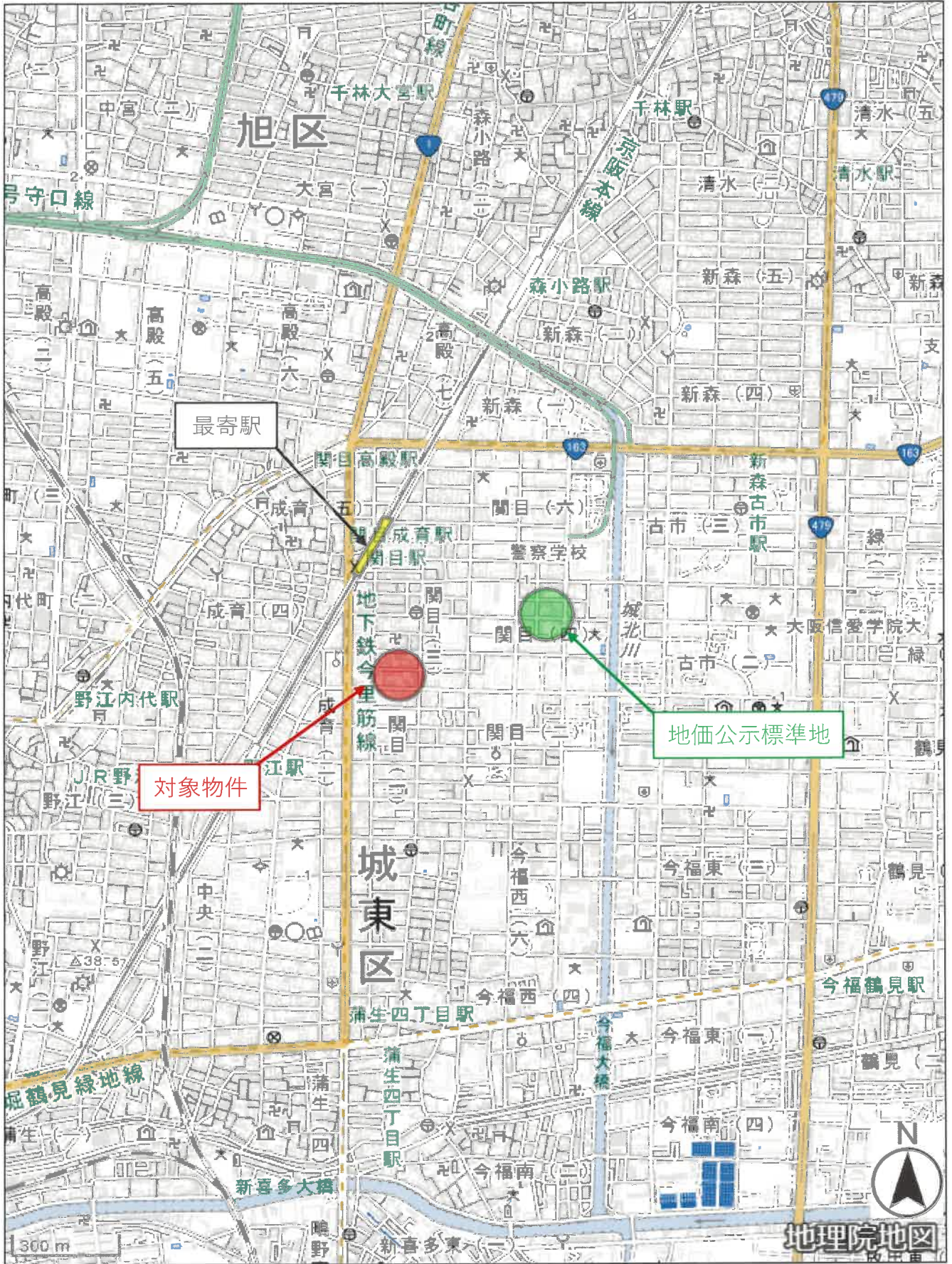
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大阪市城東区関目三丁目 |
| | 地 番 | 39番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市城東区関目三丁目39番地2 |
| | 家屋 番号 | 39番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫・共同住宅・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.37平方メートル
2階 140.37平方メートル
3階 128.15平方メートル |



位置図



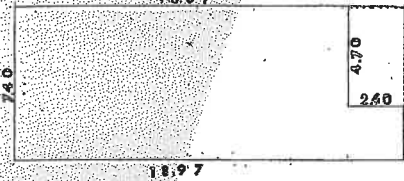
登記年月日：昭和62年12月7日

141192 (39-2-2/39-2) 建築物図面 62.12.7
各階平面図

家屋番号 39番2の2

建築物の所在 大阪市城東区関目3丁目39番地2

3階



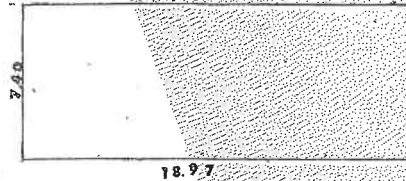
床面積

$$16.37 \times 7.40 = 121.138$$

$$2.60 \times 2.70 = 7.02$$

合計 $128.158 \dots 128.15\text{m}^2$

1階 2階 同型

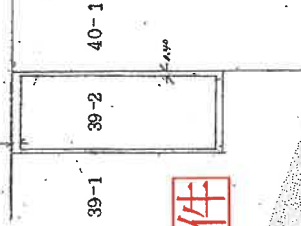


床面積

$$18.97 \times 7.40 = 140.378 \dots 140.37\text{m}^2$$



市道



対象物件

製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和62年12月(日作製)

(大阪土地家屋調査士会)

62-3

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。

(大阪法務局管轄)

令和7年8月6日

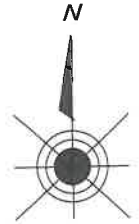
大阪法務局北出署所

登記官

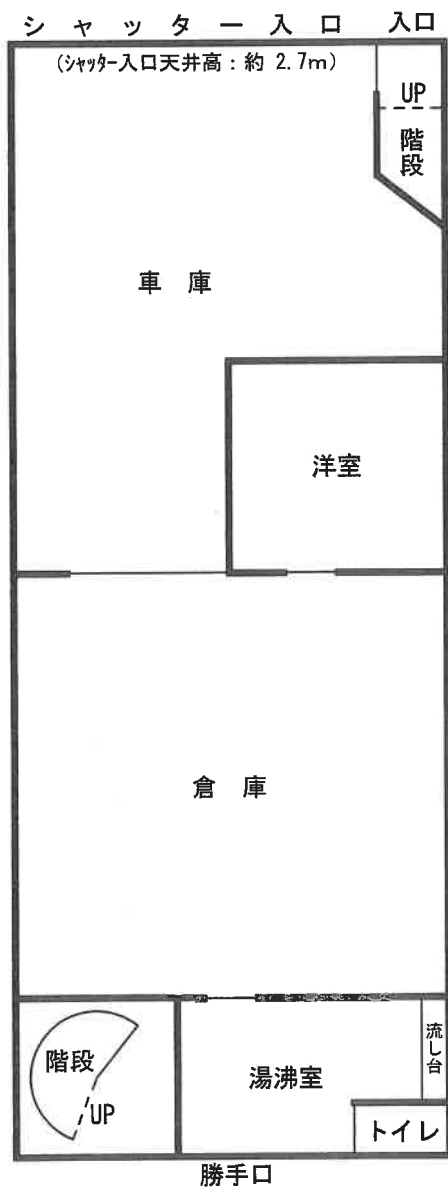
地図整理番号：M09120

間取略図

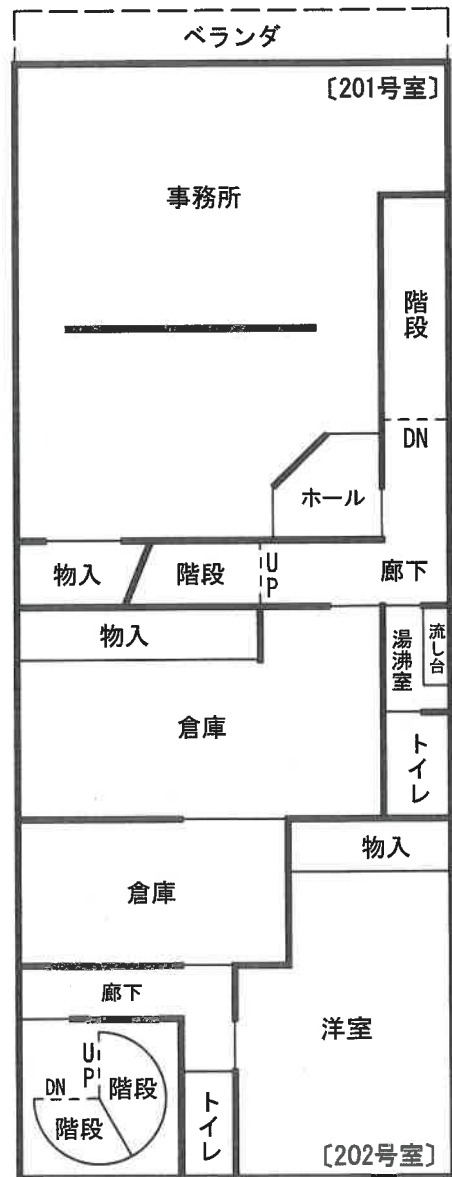
令和7年（ケ）第336号



1階平面図



2階平面図



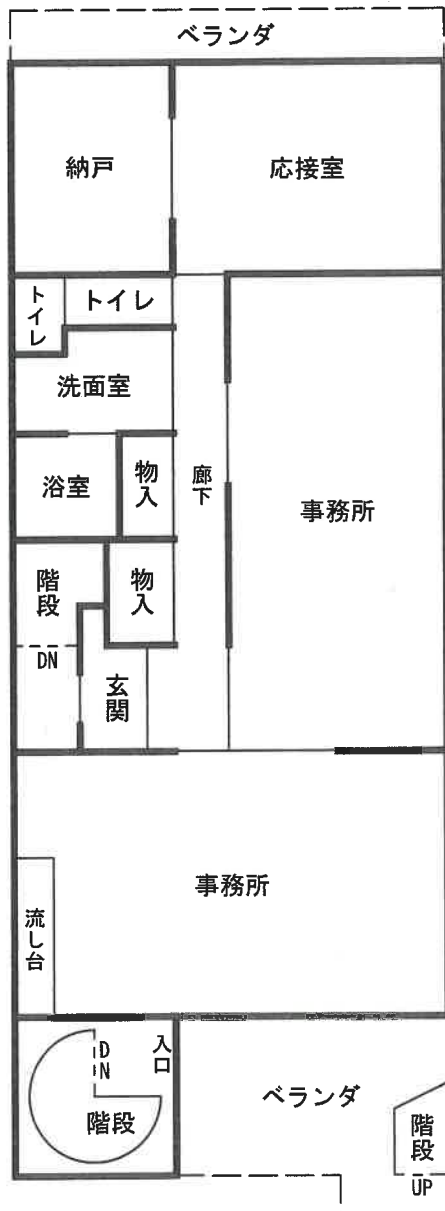
[部屋番号]

間取略図

令和7年（ケ）第336号



3階平面図



屋上平面図

