

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
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) 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

- 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 7月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 7月 7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 大阪市西成区天下茶屋東一丁目
地番 15番4
地目 宅地
地積 45.47平方メートル
(現況)
地目 公衆用道路
共有者 A 持分15分の1
共有者 B 持分15分の1
共有者 C 持分15分の1
- 2 所在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目
地番 15番67
地目 宅地
地積 35.98平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目15番地67
家屋番号 15番67
種類 居宅・車庫
構造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床面積 1階 27.31平方メートル
2階 27.87平方メートル
3階 24.78平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号336番及び336番2）の登記が存在する。

【物件番号2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 大阪市西成区天下茶屋東一丁目
- 地 番 15番4
- 地 目 宅地
- 地 積 45.47平方メートル
- (現況)
- 地 目 公衆用道路
- 共有者 A 持分15分の1
共有者 B 持分15分の1
共有者 C 持分15分の1
- 2 所 在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目
- 地 番 15番67
- 地 目 宅地
- 地 積 35.98平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目15番地67
- 家屋 番号 15番67
- 種 類 居宅・車庫
- 構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
- 床 面 積 1階 27.31平方メートル
2階 27.87平方メートル
3階 24.78平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和 6年(ケ)第 569号
令和 7年10月10日受理
令和 年 月 日提出
7.11.14

現況調査報告書

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

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目
地 番 15番4
地 目 宅地
地 積 45.47平方メートル
共有者 A 持分15分の1
共有者 B 持分15分の1
共有者 C 持分15分の1
- 2 所 在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目
地 番 15番67
地 目 宅地
地 積 35.98平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目15番地67
家屋 番号 15番67
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 27.31平方メートル
2階 27.87平方メートル
3階 24.78平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
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	大阪市西成区天下茶屋東1丁目15番9号		
土 地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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 type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
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・車庫（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		
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 <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札の表示 なし
 - (2) 郵便受けの表示 なし
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 目的土地の形状は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
 - (2) 目的土地は、物件2が目的建物の敷地、物件1が公衆用道路となっている。
 - (3) 南東側隣地の建物が物件2に越境している可能性がある。
 - (4) 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。
 - (2) 目的建物は、1階部分が北西側隣接建物と一体となっているが3階部分は分離しており、2階部分は同建物との間にカバーがついておりどのような状態であるか判然としない。
 - (3) 目的建物内部は、壁紙の剥離等が見られるが経年相応の状態である。
 - (4) 目的建物内部は、タンス等の動産が存置されているが冷蔵庫や洗濯機等の生活用品は存置されていない。ほかに、前所有者及びB宛の郵便物等が存置されている。また、車庫部分にはタイヤや不要物と思われる動産が存置されている。
- 4 物件1は、持分の売却である。
- 5 B及びCに対し、照会書を送付したが回答は得られていない。

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

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)	私は、目的物件について何も知りません。兄が目的物件を所有していましたが、私が相続したことになっていることも知りませんでした。目的物件に行ったのも平成十何年かぐらいのことで何も分かりません。 <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

執行官の意見

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。

目的建物の内部は、冷蔵庫等の家電製品をはじめとして衣類や食料等の生活実態が認められる動産が存置されておらず、電気メーターは、初回臨場時及び立入調査時のいずれも数値に変動がなく無計量を示している。また、目的建物内には前所有者及びB宛の郵便物等が存置されている。

上記の状況から、目的建物は、使用の実態が認められず、所有者以外の占有者の存在を示す資料等も見当たらないことから冒頭に記載したとおりであると思料する。

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		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月14日	執行官室	所有者照会(郵便)
令和7年10月15日 9:00 - 9:05	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和7年10月15日 9:20 - 9:25	中之島図書館	物件確認
令和7年10月15日 9:35 - 9:45	大阪市役所	道路調査
令和7年10月17日 11:40 - 11:45	あべの市税事務所	課税調査
令和7年10月17日 11:55 - 12:15	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年10月20日 10:15 - 10:20	執行官室	Aから聴取(電話)
令和7年10月24日 9:30 - 10:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<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10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> <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

登記年月日：昭和62年6月30日

公用

令和7年10月15日

大阪法務局北出張所

登記官

(7枚目)

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)

454934

前15-4 後・新

地番 15-4
15-62.~15-67

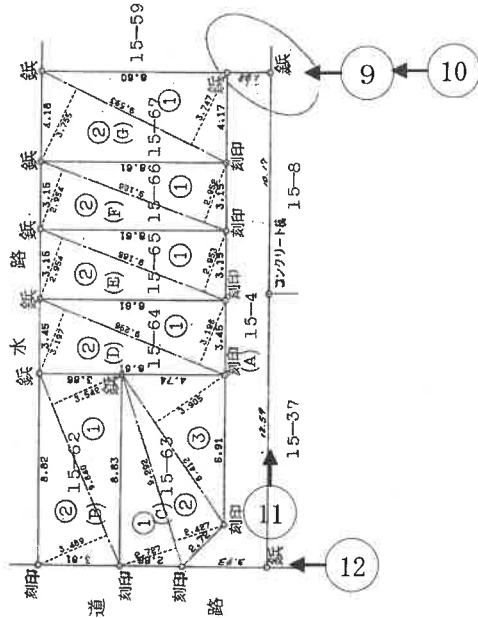
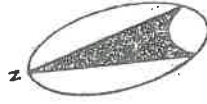
土地の所在 大阪市西成区天下茶屋東1丁目

62.6.30
地積測量図

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
15-62 (B)	9.640 X	3.542 =	34.144880	33.88㎡
	9.640 X	3.489 =	33.633960	
合計				67.778840 ㎡
面積率				10.2515
15-63 (C)	9.292 X	2.727 =	25.339284	40.36㎡
	9.292 X	2.427 =	22.551684	
合計				32.848860
面積率				80.739828 ㎡
面積率				40.3699140 ㎡
面積率				12.2118
15-64 (D)	9.296 X	3.196 =	29.710016	29.71㎡
	9.296 X	3.197 =	29.719312	
合計				59.429328 ㎡
面積率				29.7146640 ㎡
面積率				8.9886
15-65 (E)	9.186 X	2.953 =	27.126258	27.13㎡
	9.186 X	2.954 =	27.135444	
合計				54.261702 ㎡
面積率				27.1308510 ㎡
面積率				8.2070
15-66 (F)	9.186 X	2.952 =	27.117072	27.12㎡
	9.186 X	2.954 =	27.135444	
合計				54.252516 ㎡
面積率				27.1262580 ㎡
面積率				8.2056
15-67 (G)	9.593 X	3.747 =	35.944971	35.98㎡
	9.593 X	3.755 =	36.021715	
合計				71.966686 ㎡
面積率				35.9833430 ㎡
面積率				10.8849
15-4 (A)	面積率		239.6659540 ㎡	45.47㎡
	面積率		194.2144500 ㎡	
面積率				45.4715040 ㎡
面積率				13.7551

*使用機器名 JEC 2880G374



A4版に縮小

作製者

申請人

縮尺

1/250

昭和62年6月30日作製

請求番号：62-2

建物各階平面図

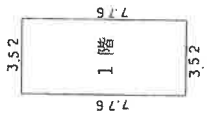
家屋番号 15-67
建物の所在 大阪市西成区天下茶屋東1丁目15番地67

各階平面図

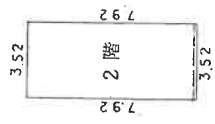
419193



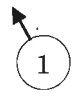
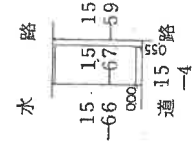
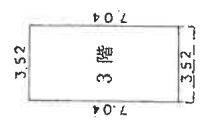
1階 求積
 $7.76 \times 3.52 = 27.3152$
床面積 27㎡31



2階 求積
 $7.92 \times 3.52 = 27.8784$
床面積 27㎡87



3階 求積
 $7.04 \times 3.52 = 24.7808$
床面積 24㎡78



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

自作製

作製者

写真撮影場所・方向

登記年月日：昭和62年7月6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15日

大阪法務局北出張所

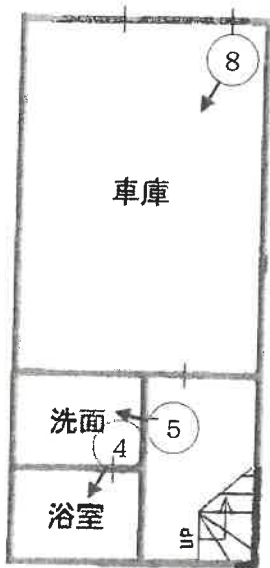
登記官

公用

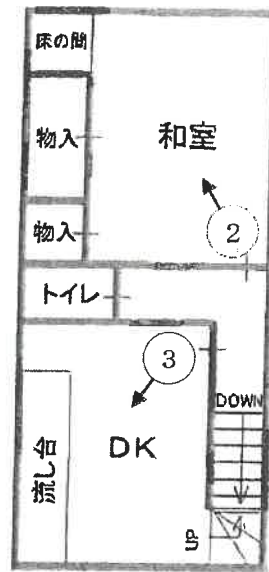
請求番号：62-3

間取略図

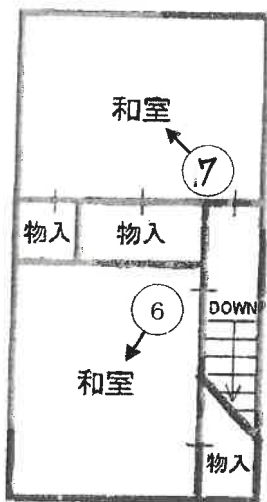
1階



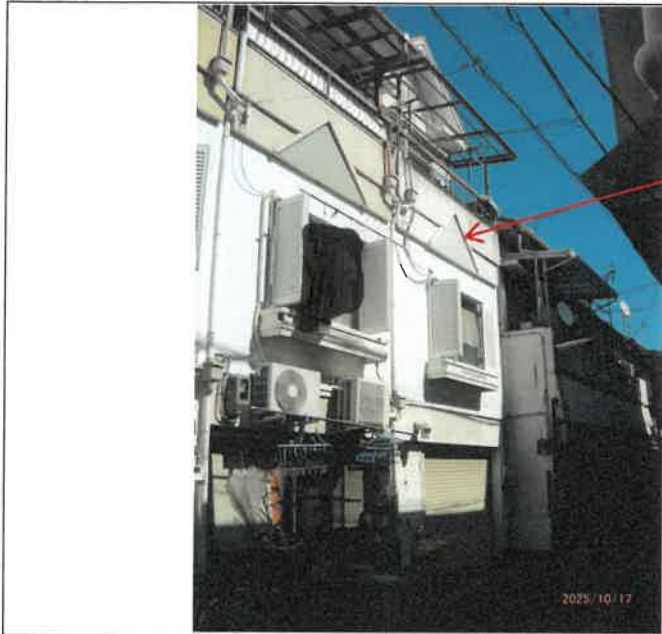
2階



3階



(←○ 写真撮影場所・方向)



1

目的建物



2



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和 6 年 (ケ) 第569号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年10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

小林 敬一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,580,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 10,000円
物件 2	金 1,580,000円
物件 3	金 1,990,000円

- 1 一括価格は、物件1,2,3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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, 2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
3	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」欄参照
番号	特記事項		
1, 2	<p>◇利用現況について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件1は、登記地目「宅地」であるが、現況は道路の一部となっていた。 ・物件2は、物件3建物の敷地として主に利用されていた。 <p>◇筆界について</p> <p>筆界標がほとんど見当たらず、筆界が不明瞭であった。</p> <p>現況は地積測量図の記載と概ね一致したが、詳細については別途専門家による調査が必要なものと思料する。</p>		
3	<p>◇構造に関する事項</p> <p>1階部分について、外観上は北西側隣家等と一体となっており、4戸1の連棟式建物の南東端住戸のように見えた。</p> <p>詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。</p> <p>◇隣地へのはみ出し・隣地からの越境可能性について</p> <p>南東側隣家と庇等が交錯しており、互いにはみ出し合っているように見えた。</p> <p>その他隣地についても、土地の筆界が不明瞭であるため、詳細については別途専門家による調査が必要なものと思料する。</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, 2）

位置・交通	OsakaMetro四つ橋線 花園町 駅 南東方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模の連棟式住宅やハイツ等が密集して建ち並ぶ住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
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、水害ハザードマップ浸水想定区域 密集市街地整備対策地区：重点対策地区	
画地条件 <現況宅地部分>	規模	35.98㎡ ※他、(共有)道路負担部分45.47㎡。
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(南西側)約 4.1 m, 奥行 約 8.6 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南西側	幅員約 3.4 m 私道 (建築基準法第42条2項)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅・車庫
	北西側	住宅
	南西側	道路
	南東側	住宅
	北東側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	(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	<p>土地の閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、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同土地は共同住宅や旅館の敷地等であったと見られる。</p> <p>土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。</p> <p>なお、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>◇基準容積率について 建築基準法に規定される前面道路幅員による容積率の規制を受ける。</p> <p>◇セットバックに関する事項 物件2について、土地上建物建築等の際には、原則として道路中心線から2mの後退が必要となる。</p> <p>◇その他 P.2「特記事項」欄に記載のとおり。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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62年7月1日 新築
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング、モルタルリシン吹付 等
	内 壁	クロス、塗料 等
	天 井	和風プリント合板、化粧板、塗料 等
	床	畳、フローリング、コンクリート打放し 等
	設 備	トイレ、風呂、流し台 等
	その他	車庫；約1台分
床面積（現況）	延 79.96㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	3DK
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	<p>経年相当で、概ね普通程度 ※主に以下の概ね経年相応の損耗等が見られた。 ・設備等について、長期間使用されていないように見えた。 ・動産が複数残置されていた。 ・その他、経年相応の汚損・損耗が見られた。</p>	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>◇アスベストの使用可能性</p> <p>目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。</p> <p>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項</p> <p>新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築された建物。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <p>・ 確認申請； 不明</p> <p>◇その他</p> <p>・ その他の事項についてはP.2「特記事項」欄参照。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ×持分)
1 (道路部分)	(152,000円× 1%) 1,520	—	45.47	—	持分 1 / 5 14,000
2 (宅地部分)	152,000	1.02	35.98	0.90	5,021,000

※道路部分価格は、更地価格の1%と査定した。

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
 $185,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102.0/100 \times 100/104 \times 100/119 = 152,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.10	1.05	1.19

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	0.99	1.02

※接面・方位：方位 1.03

その他：要セットバック 0.99

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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3 (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/m ²) ア	現況延面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
3 [主である建物]	200,000	79.96	0.04	640,000

ウ 現価率

経過年数 約38年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) = 0.04$$

※観察減価は、維持管理の状態や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)
			イ	
2 (宅地)	5,021,000	0.50	法定地上権	2,511,000
合計				2,511,000

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) ※1万円未満は切上げ キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1 (道路)	14,000	—	—	0.90	0.70	—	10,000
2 (宅地)	5,021,000	-2,511,000	—	0.90	0.70	—	1,580,000
3	640,000	+2,511,000	1.00	0.90	0.70	0	1,990,000
一括価格 (合計)							3,580,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

築後相当期間経過した外観上連棟式建物に見える物件の市場性を特に考慮し、上記のとおり判定した。

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一丁目6番5 「天下茶屋1-16-11」
- 価格 : 185,000円/㎡
- 位置 : 南海高野線 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 6 m 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 6 年)

- 物件1 : 非課税 …持分1/5
- 物件2 : 2,668,000円
- 物件3 : 1,376,000円

第7 附属資料

- 1 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

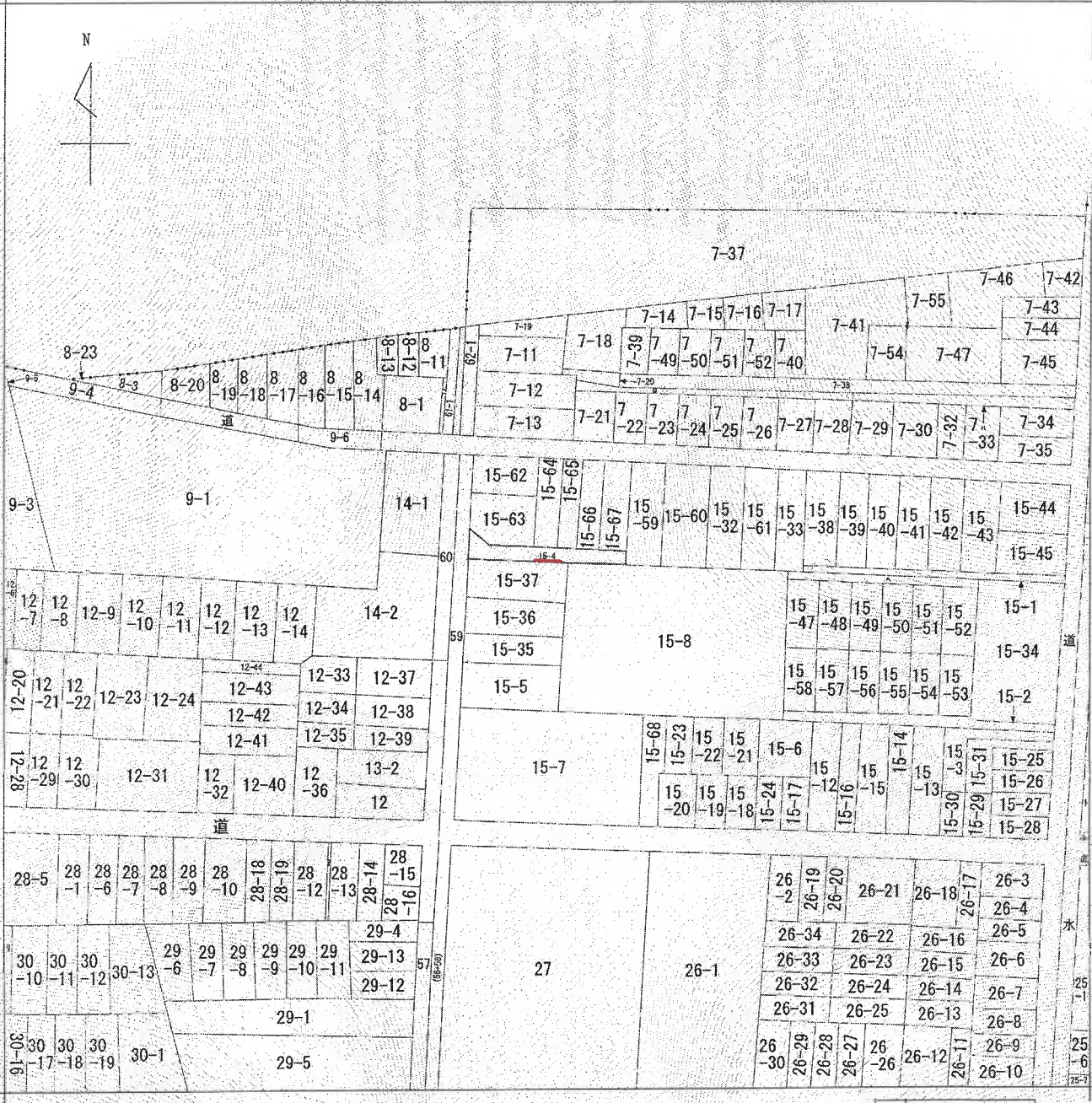
(鑑第 R07 - 043)
以 上

物 件 目 録

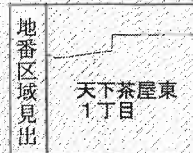
- 1 所 在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目
地 番 15番4
地 目 宅地
地 積 45.47平方メートル
共有者 A 持分15分の1
共有者 B 持分15分の1
共有者 C 持分15分の1
- 2 所 在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目
地 番 15番67
地 目 宅地
地 積 35.98平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 大阪市西成区天下茶屋東一丁目15番地67
家屋 番号 15番67
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 27.31平方メートル
2階 27.87平方メートル
3階 24.78平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



イ 7-53 ハ 7-36 ホ 12-19 ト 16-18 リ 30-9 ニ 16-3
 7-10 ニ 8-25 ヘ 15-46 テ 28-17 ス 16-42



(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東一丁目		地番	15番4	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

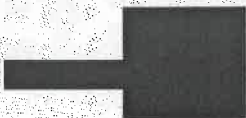
(大阪法務局管轄)

令和6年12月16日

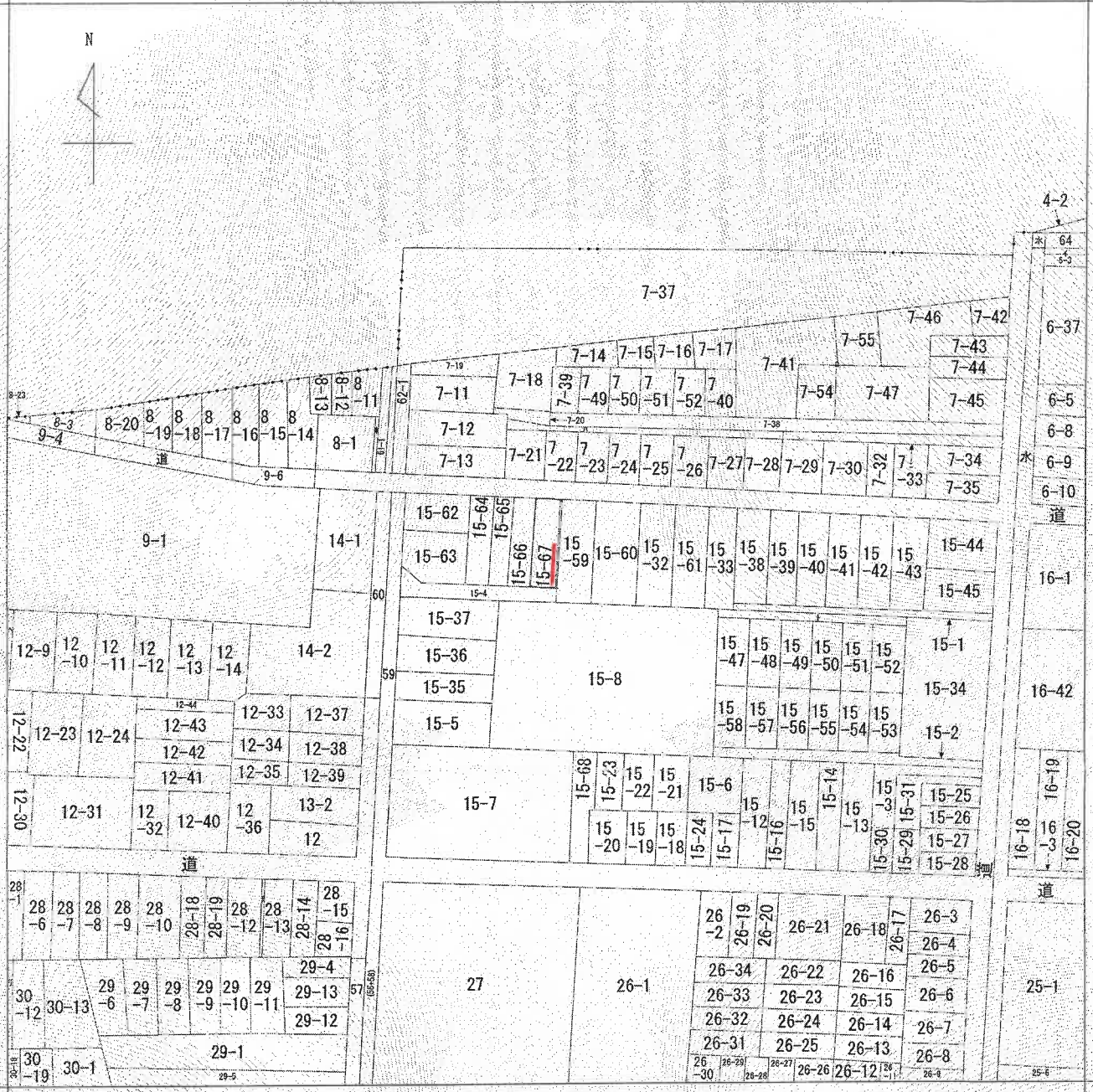
横浜地方務局

地図整理番号：M51435

登記官



イ 63 ハ 7-10 キ 8-25 ク 15-46 ケ 30-11
 ロ 7-53 ニ 7-36 ケ 12-8 コ 28-17



(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。

地番区域見出し
 天下茶屋東
 1丁目

請求部	所在	大阪市西成区天下茶屋東一丁目		地番	15番67	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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6年12月16日

横浜地方法務局

地図整理番号：M51436

登記官

登記年月日：昭和62年6月30日

62.6.30
地積測量図

前15-4 後・新

地番 15-4
15-62 ~ 15-67

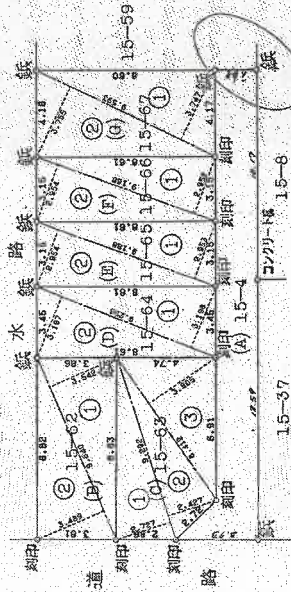
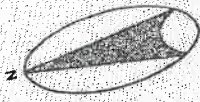
土地の所在 大阪市西成区天下茶屋東1丁目

454964

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積面積	地積
15-62 (B)	1 9.640 X	3.562 =	34.144880	33.88㎡
	2 9.640 X	3.489 =	33.633980	
合計			67.778860 ㎡	33.88㎡
合面積			33.8894200 ㎡	
15-63 (C)	1 9.392 X	2.727 =	25.339284	40.36㎡
	2 9.392 X	2.427 =	22.551684	
合計			47.890968 ㎡	40.36㎡
合面積			40.3699140 ㎡	
15-64 (D)	1 9.296 X	3.196 =	29.710016	29.71㎡
	2 9.296 X	3.197 =	29.719312	
合計			59.429328 ㎡	29.71㎡
合面積			29.7146640 ㎡	
15-65 (E)	1 9.186 X	2.953 =	27.125256	27.13㎡
	2 9.186 X	2.954 =	27.135444	
合計			54.260702 ㎡	27.13㎡
合面積			27.1308510 ㎡	
15-66 (F)	1 9.186 X	2.952 =	27.117072	27.12㎡
	2 9.186 X	2.954 =	27.135444	
合計			54.252516 ㎡	27.12㎡
合面積			27.1262580 ㎡	
15-67 (G)	1 8.593 X	3.717 =	31.944971	35.96㎡
	2 8.593 X	3.755 =	32.021715	
合計			63.966686 ㎡	35.96㎡
合面積			35.9833430 ㎡	
15-4 (A)	合面積		10.8849	45.47㎡
	合面積		239.6859540 ㎡	
合面積			194.2144500 ㎡	45.47㎡
合面積			45.4715040 ㎡	
合計			13.7551	

*地積測量 JEC 2880697474



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6年12月16日 横濱地方司法局 登記官

作製者

申請人

縮尺 1/250

建築物平面図 各階平面図 6.7, 7.6

家屋番号 15-67
 建築物の所在 大阪市西成区天下茶屋東1丁目1.5番地 6.7

419193 各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

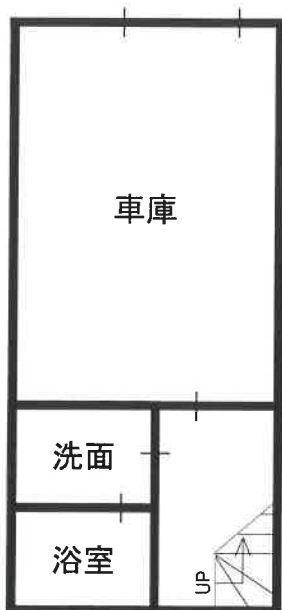
作製者

登記年月日：昭和62年7月6日

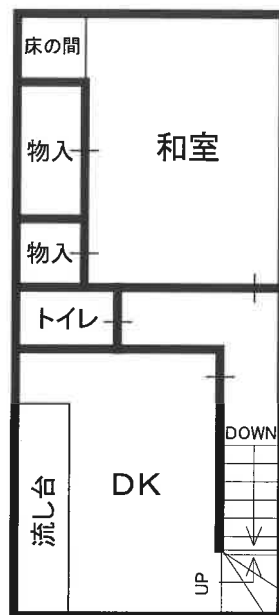
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局管轄)
 令和6年12月16日 横濱地方法務局 登記官

間取略図

1階



2階



3階

