

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。

※該当する口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。	
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日		
	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名	(印)	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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)。

※該当する口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。	
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日		
	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)

※該当する口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

- 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 8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

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 8月28日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月11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 9月29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 8月12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 大阪市城東区諏訪二丁目
地 番 70番9
地 目 宅地
地 積 47.44平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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】

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。



物 件 目 録

1 所 在 大阪市城東区諏訪二丁目

地 番 70番9

地 目 宅地

地 積 47.44平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 7年(ケ)第 484号
令和 8年 1月23日受理
令和 年 月 日提出
8.2.20

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	大阪市城東区諏訪二丁目
	地	番	70番9
	地	目	宅地
	地	積	47.44平方メートル

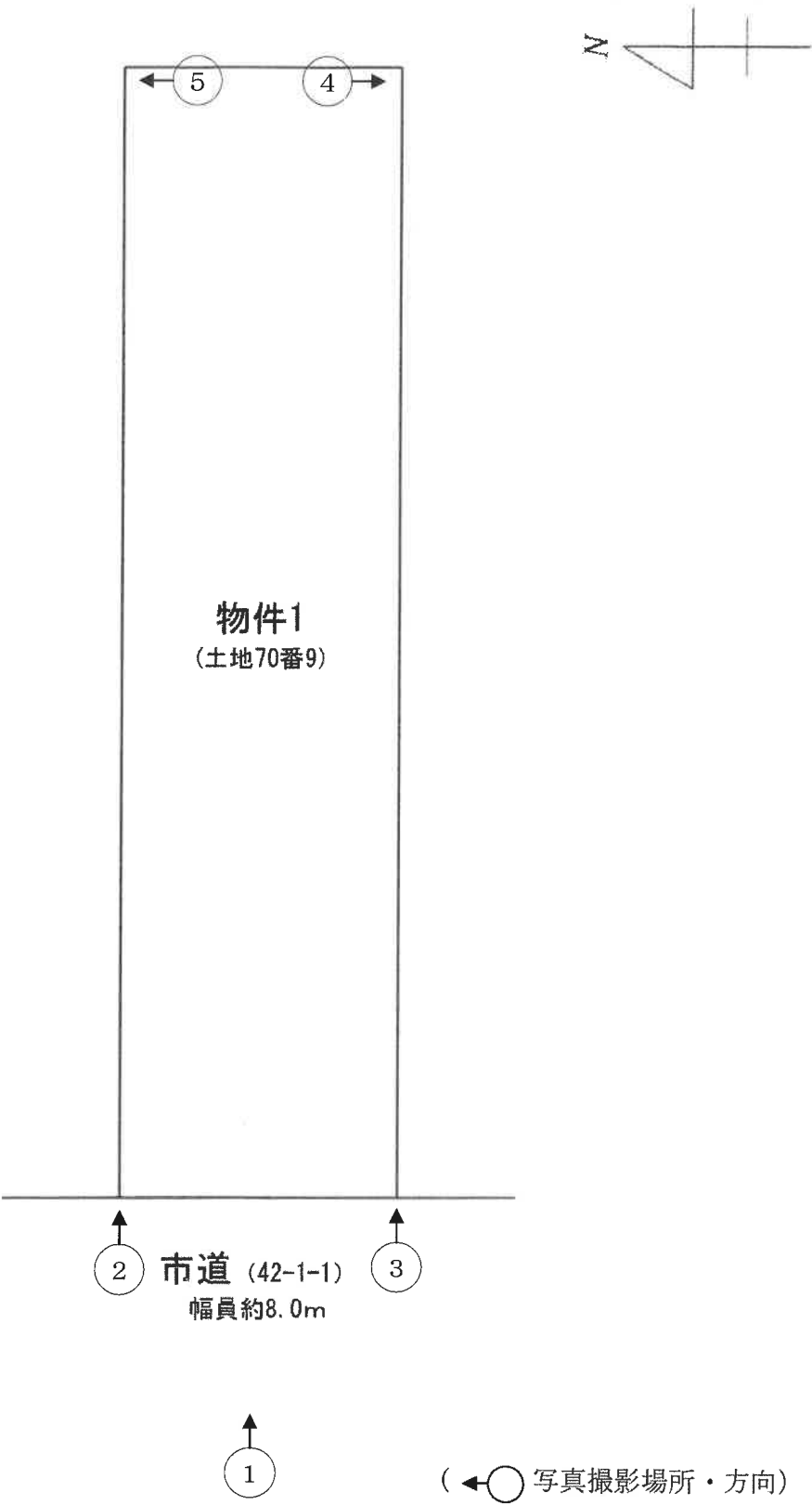


不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市城東区諏訪2丁目14番32号 付近
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地状況図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 看板等の表示 なし 2 目的土地の現況について 目的土地の北西角及び南西角に境界標識と思われる鋳があり、これを基準に概測したところ形状は概ね土地状況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。 目的土地上には建物や工作物等は見られないが、南側隣地の建物の壁面が目的土地に越境している可能性がある。 3 所有者に対し、照会書を郵送したが回答は得られていない。 以 上
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 年（ ）第 号
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）
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8 年 1 月 23 日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和 8 年 1 月 28 日 9:30 - 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査（登記事項証明書は登記申請中のため取得不可）
令和 8 年 1 月 28 日 9:40 - 9:45	中之島図書館	物件確認
令和 8 年 1 月 28 日 9:50 - 9:55	大阪市役所	道路調査
令和 8 年 1 月 30 日 14:00 - 14:15	物件所在地	物件及び占有確認
令和 8 年 1 月 30 日 14:30 - 14:35	京橋市税事務所	課税調査
令和 8 年 2 月 12 日 9:20 - 9:25	大阪法務局北出張所	全部事項証明書調査
令和 8 年 2 月 13 日 14:25 - 14:30	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 年 月 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



	1 目的土地
	2 鉋
	3 鉋

	4
	5

令和7年（ケ） 第484号
令和8年2月13日 現地調査
令和8年3月6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

下農 博之

第1 評価額

評 価 額
金 6,370,000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、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、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 地番 地目 地積	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	・現地調査の結果，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，合筆後の地積測量図が作成されておらず，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。 ・目的土地の現況地目を，雑種地と判定した。		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR片町線 放出駅 南方 約750m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	小規模一般住宅の中に共同住宅，事業所等も見られる住宅地域	
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	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
画地条件	規 模	47.44㎡
	形 状	長方形
	間口・奥行	間口約3.0m・奥行約16.0m (南辺)
	高低差等	西側接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	西 側	幅員約8.0m市道 (建築基準法42条1項1号道路)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	更地
	東 側	連棟式住宅
	西 側	市道
	南 側	戸建住宅
	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
	(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	目的土地の閉鎖謄本等からは，昭和24年以降，個人，大蔵省，法人，現所有者等の所有者名，及び昭和43年当初より宅地の登記地目が確認された。過去の住宅地図によると，昭和39年頃は，住宅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等の指定，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。但し，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。	
特記事項	・ 南側隣地の建物が，目的土地に越境している可能性あり	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の更地価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	更地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
	ア	イ	ウ	エ	
1	222,000	0.96	47.44	-	10,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 城東(府)-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $268,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.8/100 \times 100/102 \times 100/124 \approx 222,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

方位+2

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.97	1.02	1.25	1.00	1.24

幅員-3 最寄駅距離+2 周辺利用+25

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	0.95	0.96

方位+1 間口奥行-5

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：本件の場合不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に，必要に応じて市場性修正を行い，かつ競売市場修正を施して，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) (1 オ) ア	市場性修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	10, 110, 000	0. 90	0. 70	6, 370, 000

イ 市場性修正

- ・ 南側隣地の建物越境の可能性より，市場性修正率を0. 90と判定した。

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ，競売市場修正率として，0. 70を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価調査 城東(府)-1

所 在 : 大阪市城東区諏訪2丁目695番7「諏訪2-14-17」
価 格 : 268,000円/㎡
位 置 : JR片町線 放出駅 南方 約550m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 124㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 5.0m 府道
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 : 中小規模一般住宅のほか, 店舗併用住宅も見られる住宅地域

2 固定資産評価額 令和7年度

物件 1 : 4,988,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 土地状況図

以 上

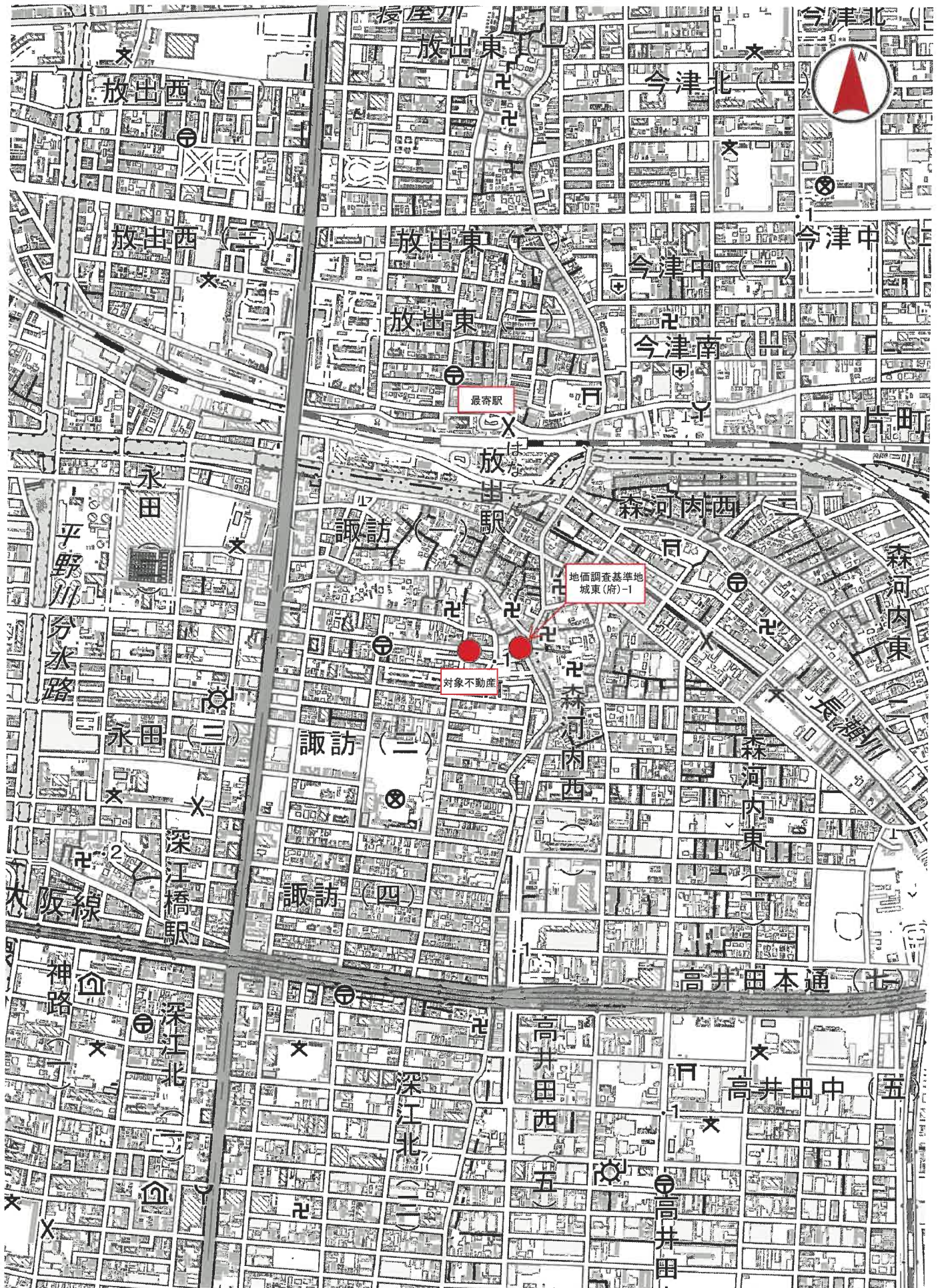
令和 7年(ケ)第 484号

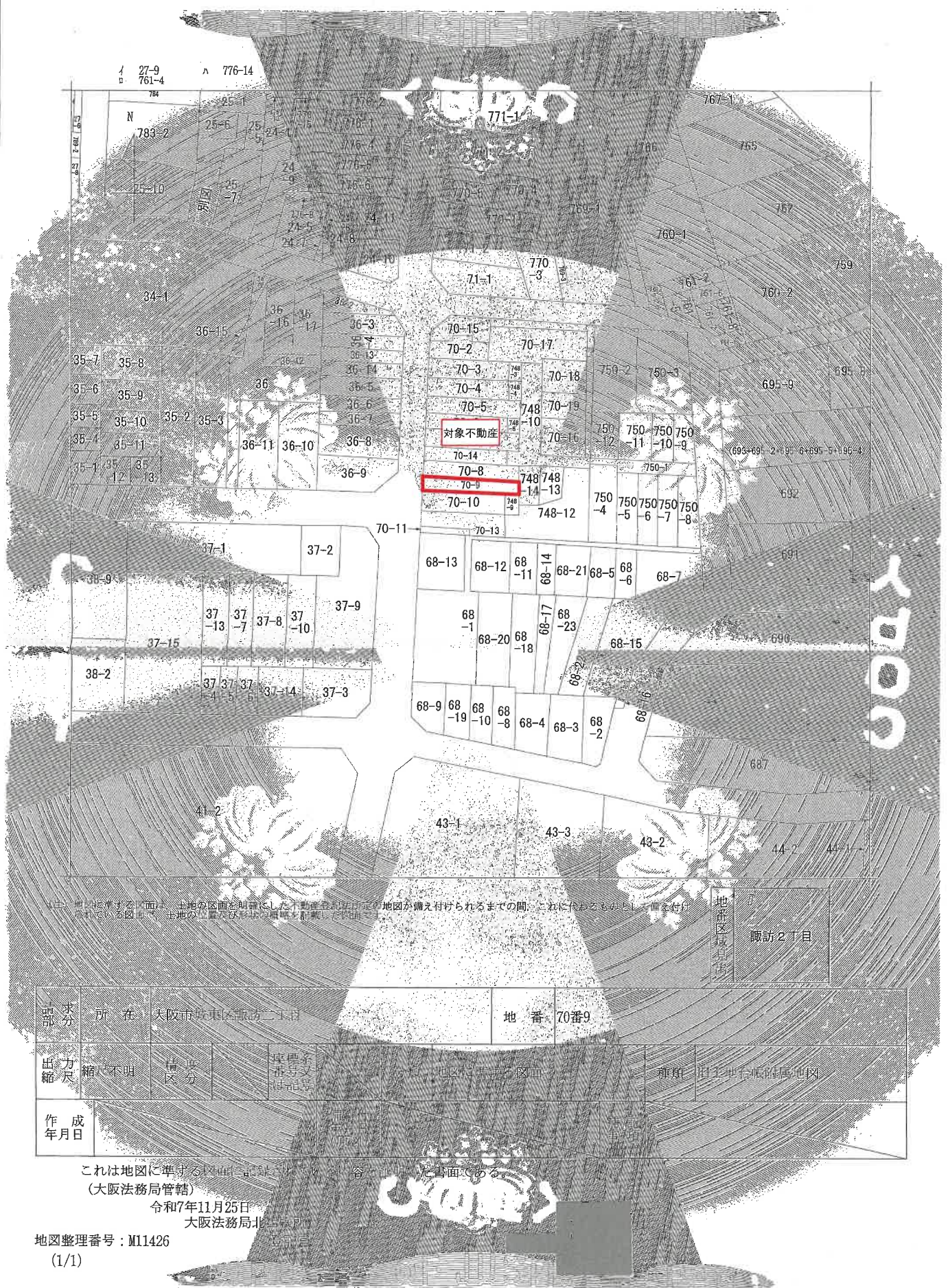
物 件 目 録

1	所	在	大阪市城東区諏訪二丁目
	地	番	70番9
	地	目	宅地
	地	積	47.44平方メートル



附 属 資 料



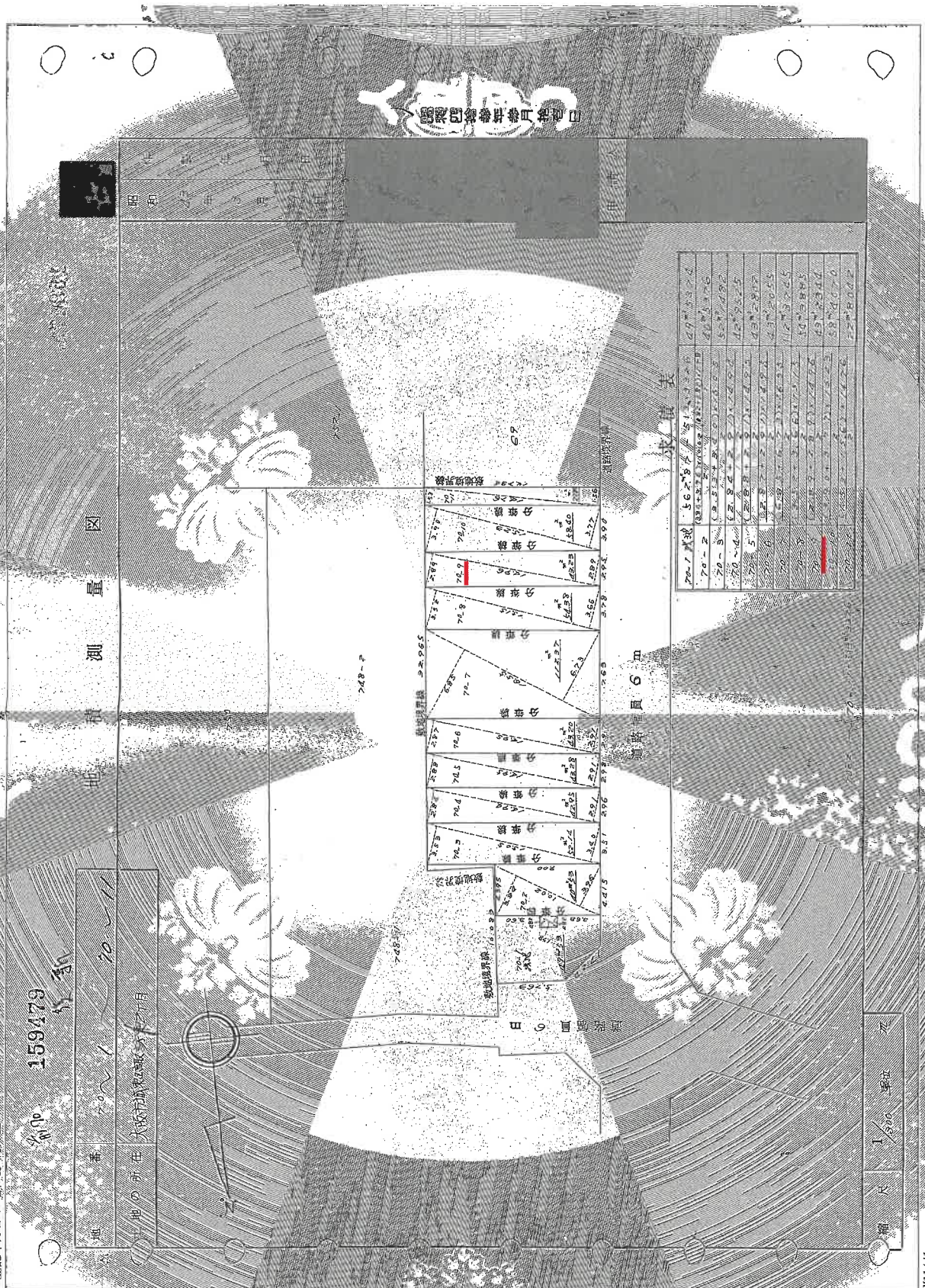


登記年月日：昭和43年3月11日

159479

地 番 70-1-10-11
地 所 在 大阪府大阪市東淀川区

これは図面に記載されている内容に準拠する。
(土地法務局管理)
令和7年11月26日 大阪府北部



地図管理番号：M1441

