

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1, 2, 5

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。

現況調査報告書については、当庁令和7年（ケ）第147号事件と同令和8年（ヌ）第121号事件の2通が作成されていますが、その後両事件は併合されましたので、同令和8年（ヌ）第121号事件の現況調査報告書における物件1は併合後の物件5になります。

以上の点にご注意ください。

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	
	代表者	法人の名称	
	代表者	代表者氏名	(印)
	代表者	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 (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	
	本人	(フリガナ)	
	本人	氏 名	(印)
	本人	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	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所		
	(フリガナ)		
	氏 名		
3	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所		
	(フリガナ)		
4	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所		

注 意

- 買受申出人が法人の場合には、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(代表者、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人以上の場合には、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10月 6日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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11月18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10月 6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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 5	3,440,000 2,752,000	一括	688,000	不明	不明
1	1,530,000				
2	1,750,000				
5	160,000				



令和 7年(ケ)第 147号
令和 8年(ヌ)第 121号

物 件 目 録

1 所 在 大阪市西成区長橋二丁目

地 番 1番5

地 目 宅地

地 積 37.42平方メートル

2 所 在 大阪市西成区長橋二丁目1番地5

家屋 番号 1番5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺3階建

床 面 積 1階 33.25平方メートル
2階 33.39平方メートル
3階 8.80平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約38.76平方メートル
2階 33.39平方メートル
3階 8.80平方メートル

5 所 在 大阪市西成区長橋二丁目

地 番 1番53

地 目 宅地

地 積 2.24平方メートル



令和 7年(ケ)第 147号

令和 8年(ヌ)第 121号

物 件 明 細 書

令和 8年 8月21日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 5】

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, 5】

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 147号
令和 8年(ヌ) 第 121号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市西成区長橋二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区長橋二丁目1番地5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.25平方メートル
2階 33.39平方メートル
3階 8.80平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約38.76平方メートル
2階 33.39平方メートル
3階 8.80平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大阪市西成区長橋二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.24平方メートル |



現況調査報告書の訂正書

令和 7 年 1 0 月 2 7 日

大阪地方裁判所第 1 4 民事部裁判官 殿

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

当庁令和 7 年(ケ)第 1 4 7 号につき、既に提出した現況調査報告について、2 枚目記載建物欄の種類、構造及び床面積の概略欄の「1 階 約 3 9 . 0 3 平方メートル」とあるのを「1 階 約 3 8 . 7 6 平方メートル」と訂正する。

以 上

令和 7 年(ケ)第 147 号
令和 7 年 7 月 16 日受理
令和 年 月 日提出
7.8.29

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大阪市西成区長橋二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.42 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区長橋二丁目 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 33.25 平方メートル
2 階 33.39 平方メートル
3 階 8.80 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市西成区長橋2丁目6番6号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（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： ☒ 床面積：1階 約39.03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住居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 ☐ 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	☐ 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件2関係）

所	在	大阪市西成区長橋2丁目		
地	番	1番53		
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地	積	2.24平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所	有	■建物所有者 □その他の者 ()		
その他の事項		形状等は、土地建物位置関係図のとおりと思われる。正確には専門家による測量を要する。目的建物の敷地の一部となっている。		
□関係人(□		(建物所有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期		昭和28年6月10日		
最初の契約等	契約日	年 月 日		
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()		
当事者	借主	□建物所有者 □その他の者 ()		
	地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地代前払		□ない □ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等				
地代滞納		□ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除		□ない □ある ()		
訴訟提起等		□ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局 ()		
その他				
執行官の意見		■上記のとおり □「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

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) 目的土地の形状及び地積について、法務局に地積測量図が備え置かれておらず、現地で確認できた境界は北東角のみであるが、建物図面を参考に概測したところ、概ね形状は建物図面のとおりに、地積は登記地積のとおりに思われる。なお、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、3枚目の目的外土地と一体となって目的建物の敷地となっており、北側には目的建物の増築部分が存在する。
- (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。なお、1階北側に増築部分があり、同部分の東側壁面の北端部分が隣地に越境している可能性がある。なお、同増築部分の北側壁面は目的土地内に位置していると思われる。
 - (2) 目的建物内部は、1階及び2階の南東角の天井の一部及び2階の南東部分の内壁の一部が崩落し、雨漏り跡のような変色が見られる。ほかに、1階の南東側の和室の床は、大きく撓む状態である。
 - (3) 目的建物の外壁のうち東面の南側の2階及び3階部分に浸水したような変色が見られ、東面及び北面には複数の亀裂が見られる。
 - (4) 目的建物内部は、衣類や寝具のほか多数の生活用品等の動産が存置されている。また、目的建物内には所有者である相続財産法人の被相続人宛の郵便物等が存置されている。
- 5 初回臨場時に照会書を投函したが立入調査時に残置されており、本報告書作成時点で占有権原を主張する者等からの連絡等はない。なお、目的建物の電気メーターは、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。

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、4枚目のその他の事項に記載したとおりの状況にあり、所有者である相続財産法人の被相続人が亡くなった後は使用されていないものと思われ、所有者が住居（空き家）として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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月17日 9:20 - 9:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年7月22日 10:15 - 10:20	あべの市税事務所	課税等調査
令和7年7月22日 10:50 - 11:05	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年7月23日 9:25 - 9:30	中之島図書館	物件確認
令和7年7月23日 9:45 - 9:50	大阪市役所	道路調査
令和7年8月8日 12:40 - 13:30	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
令和7年8月14日 9:00 - 9:05	大阪法務局北出張所	公図等調査

(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8月8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。

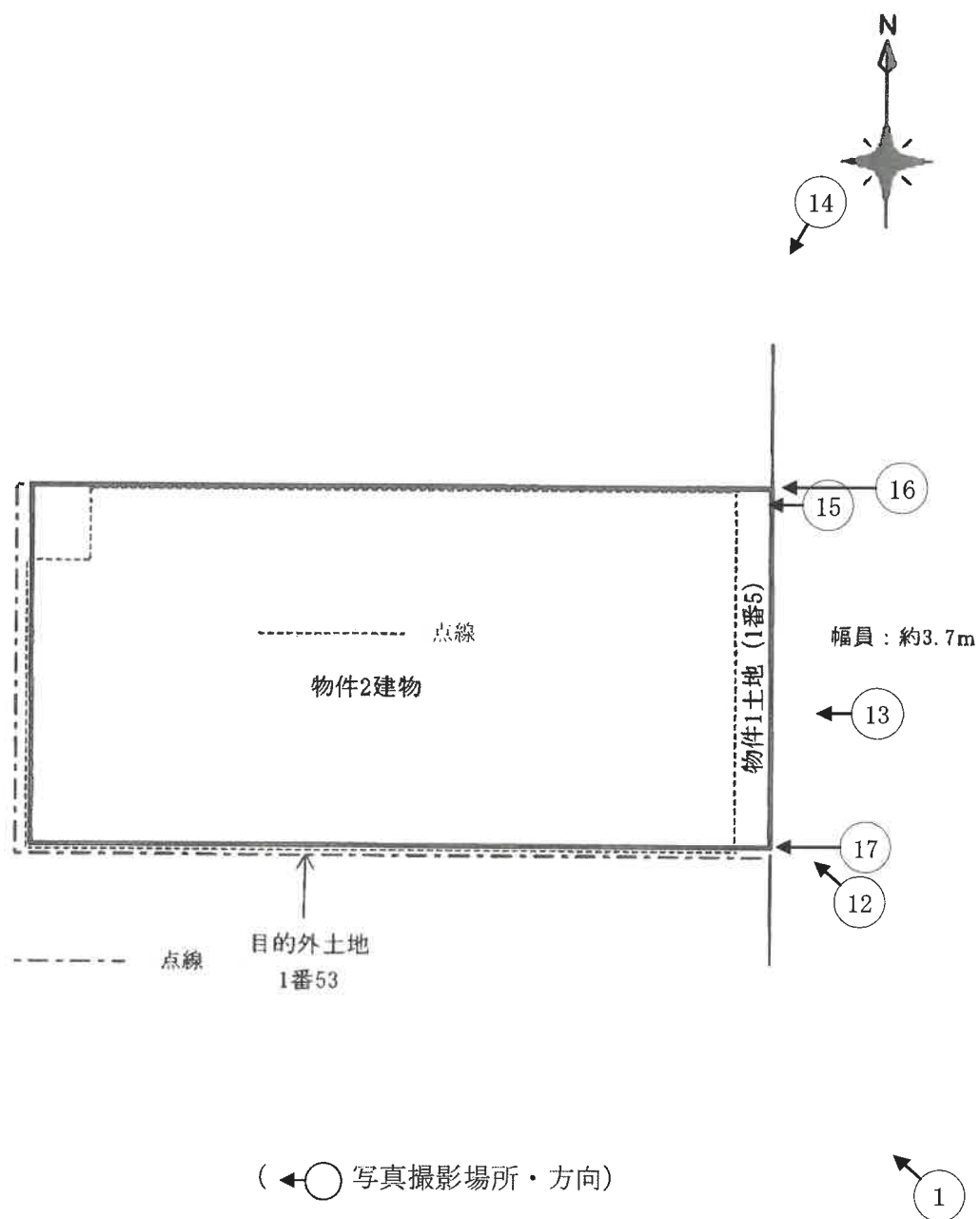
☐

(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

令和7年（ケ）第147号

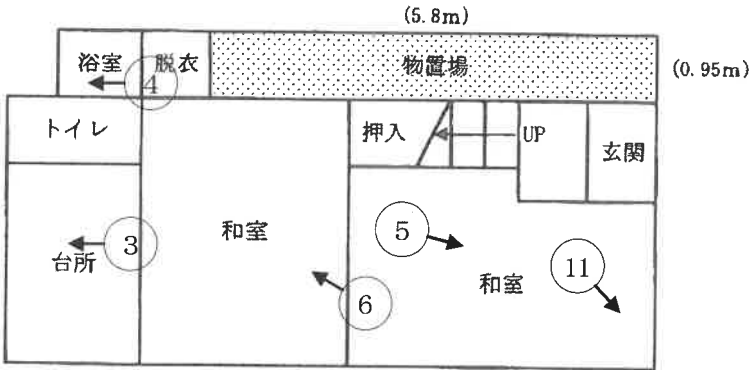
（物件1土地、2建物）



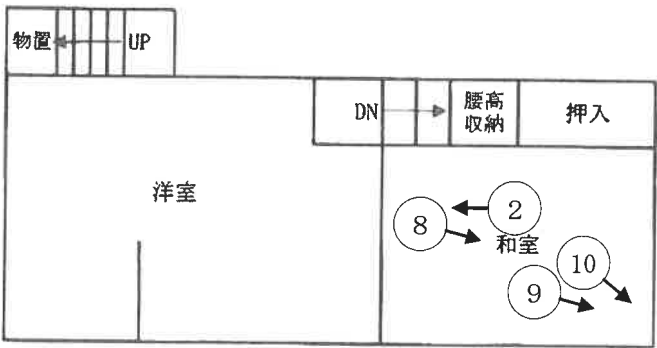
(物件 2 建物)



1階



2階



3階



1階：約38.76 m²

(←○ 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



1 3



1 4



1 5



1 6



1 7

令和 8年(ヌ)第 121号
令和 8年 6月 8日受理
令和 年 月 日提出
8.8.-4

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 松岡良樹

(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 大阪市西成区長橋二丁目
地 番 1 番 5 3
地 目 宅地
地 積 2. 2 4 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市西成区長橋2丁目6-6 付近		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☒ 土地見取図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明 ☒ 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	「執行官の意見」欄参照		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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 ☒ 土地見取図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	大阪市西成区長橋２丁目６－６
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ １番５
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 ３階建
床面積（概略）	1階 33.25㎡ 2階 33.39㎡ 3階 8.80㎡ ※上記登記面積に加えて、１階部分に約5.51㎡の増築部分が存する。
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和２８年６月１０日ころ ※増築部分については年月日不詳。 ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	

(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

1 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状及び地積は地積測量図と概ね一致していると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、目的外土地と一体となって目的外建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

2 その他の状況について

初回臨場時に照会書を目的土地上に存する建物に投函したが立入調査時にも残置されており、本報告書作成時点で占有権原を主張する者等からの連絡等はない。

(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)

執 行 官 の 意 見

■ 占有者及び占有状況について

初回臨場時に照会書を目的土地上に存する建物に投函したが立入調査時にも残置されており、本報告書作成時点で占有権原を主張する者等からの連絡等はないことから、目的土地は、所有者が建物の敷地として占有しているものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

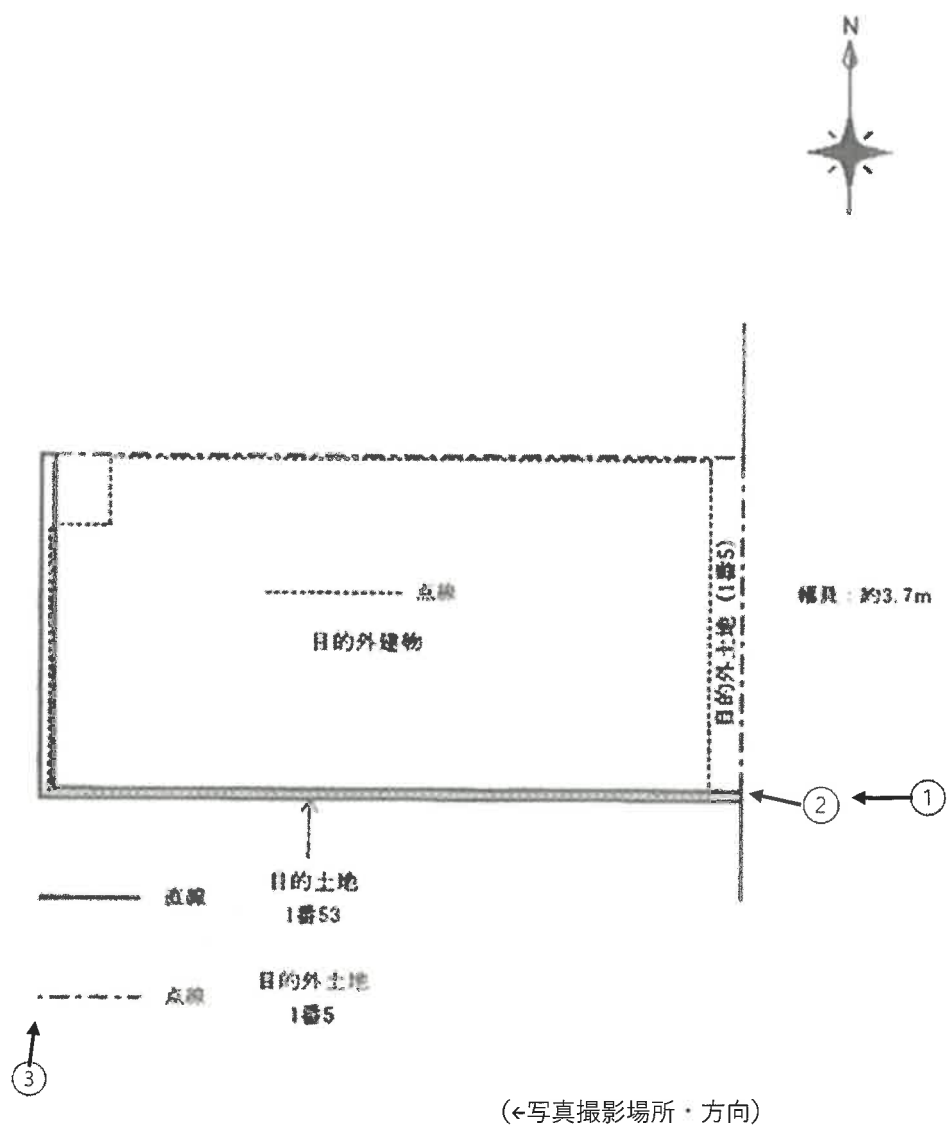
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月30日 9:00-9:05	中之島図書館	物件等調査
8年6月30日 9:30-9:35	大阪市役所	道路等調査
8年6月30日 9:55-10:00	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年7月3日 11:40-11:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函（回答なし）
8年7月17日 12:25-12:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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、立会人を立ち合わせ、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

土地見取図

令和8年（又）第121号



目的土地

①



②



③

目的土地



令和7年（ケ） 第147号
令和8年（ヌ） 第121号
令和7年8月8日 現地調査
令和8年7月17日 現地調査
令和8年8月10日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(補充評価を含む)
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

森澤 修二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,440,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,530,000円
物件 2	金 1,750,000円
物件 5	金 160,000円

- 1 一括価格は、物件1、2及び5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、5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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	所在：大阪市西成区長橋2丁目 1番地5、1番地53 床面積：1階 約38.76㎡ その他、同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1 5	○物件1及び物件5土地は、物件2建物の敷地として一体利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照) ○公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。		
2	○1階北側部分において約5.51㎡の増築が認められ、1階床面積は約38.76㎡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、5）

位置・交通	大阪メトロ四つ橋線 花園町駅 北西方 道路距離 約730m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	小規模一般住宅、共同住宅のほか、駐車場等もみられる小学校に隣接する住宅地域。地域要因に大きな影響を与える変動がないことから、当面の間現況のまま推移していくものと予測される。		
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	準工業地域	
	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	
画地条件	規模	39.66㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口(東側)約4.6m・奥行約9.4m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	東側	幅員約3.7m市道(建築基準法附則第5項道路)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地	
	東側	市道	
	西側	一般住宅	
	南側	一般住宅(専用通路)	
	北側	共同住宅	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者名、宅地の地目が確認された。昭和28年6月頃から目的建物の敷地となっており、それ以前は不明である。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周囲に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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	○ 接面道路は幅員3.7mの附則5項道路のため、再建築等に際して道路後退を要する可能性が高い。		

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	昭和28年6月10日新築
	経過年数	約73年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板・瓦葺
	外 壁	モルタル吹付・サイディング等
	内 壁	板張り、砂壁等
	天 井	板張り、ビニールクロス等
	床	畳等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 約80.95㎡ （1階北側部分において約5.51㎡の増築あり）	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	5K
品 等	劣る	
保守管理の状態	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	○ 1階北側に増築部分があり、同部分の東側壁面の北端部分が隣地に越境している可能性がある。なお、同増築部分の北側壁面は目的土地内に位置していると思われる。 ○ 目的建物内部は、1階及び2階の南東角の天井の一部及び2階の南東部分の内壁の一部が崩落し、雨漏り跡のような変色が見られる。 ○ 1階の南東側の和室の床は、大きく撓む状態である。 ○ 目的建物の外壁のうち東面の南側の2階及び3階部分に浸水したような変色が見られ、東面及び北面には複数の亀裂が見受けられた。 ○ 目的建物内部は、衣類や寝具のほか多数の生活用品等の動産が存置されている。 ○ 築後70年以上経過しており、老朽化が著しい。 ○ 設備機器等の稼動の状況は未確認である。 ○ 建築確認（無）、検査済証（無） ○ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ○ 建ぺい率超過の可能性はある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、5（土地）

目的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)
1	149,000	1.00	37.42	0.90	5,018,000
5	149,000	1.00	2.24	0.90	300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪西成9-4

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 164,000\text{円/㎡} & \times 103.4/100 & \times 100/100 & \times 100/114 & = 149,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.04	1.00	1.10	1.00	1.14
	幅員+4	駅距離+3 駅性格-3	利用状況等+10		

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.00	0.98	1.00
	方位(東)+2			道路後退-2	

ウ 地積：登記数量による。

オ 建付減価：建物と敷地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	135,000	約80.95	0.03	328,000

ウ 現価率

経過年数	約73年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	50%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 73\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状況及び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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	5,018,000	0.50	法定地上権	2,509,000
5	300,000	0.10	場所的利益	30,000
				2,539,000

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	5,018,000	－ 2,509,000		0.87	0.70		1,530,000
2	328,000	＋ 2,539,000	1.00	0.87	0.70	0	1,750,000
5	300,000	－ 30,000		0.87	0.70		160,000
一括価格 (合計)							3,440,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件については、以下の減価要因を考慮して、市場性修正を率を0.87（相乗積）と判定した。

- ① 建物増築部分の一部が隣地に越境している可能性があること（△3%）
- ② アスベスト含有建材の使用の可能性があること（△10%）

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 大阪西成9-4

所 在 : 大阪市西成区南開1丁目4番2 「南開1-4-3」
価 格 : 164,000円/㎡
位 置 : JR関西本線・大阪環状線 今宮駅 南方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 8.0m 市道
用途指定等 : 準工業地域
(建ぺい率60%, 容積率300%)
準防火地域
地域の概要 : 中小規模の工場のほか、住宅も見られる工業地域

2 固定資産税評価額 (物件1及び2:令和7年度、物件5:令和8年度)

物件1 : 2,775,000円
物件2 : 383,000円
物件5 : 146,000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 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

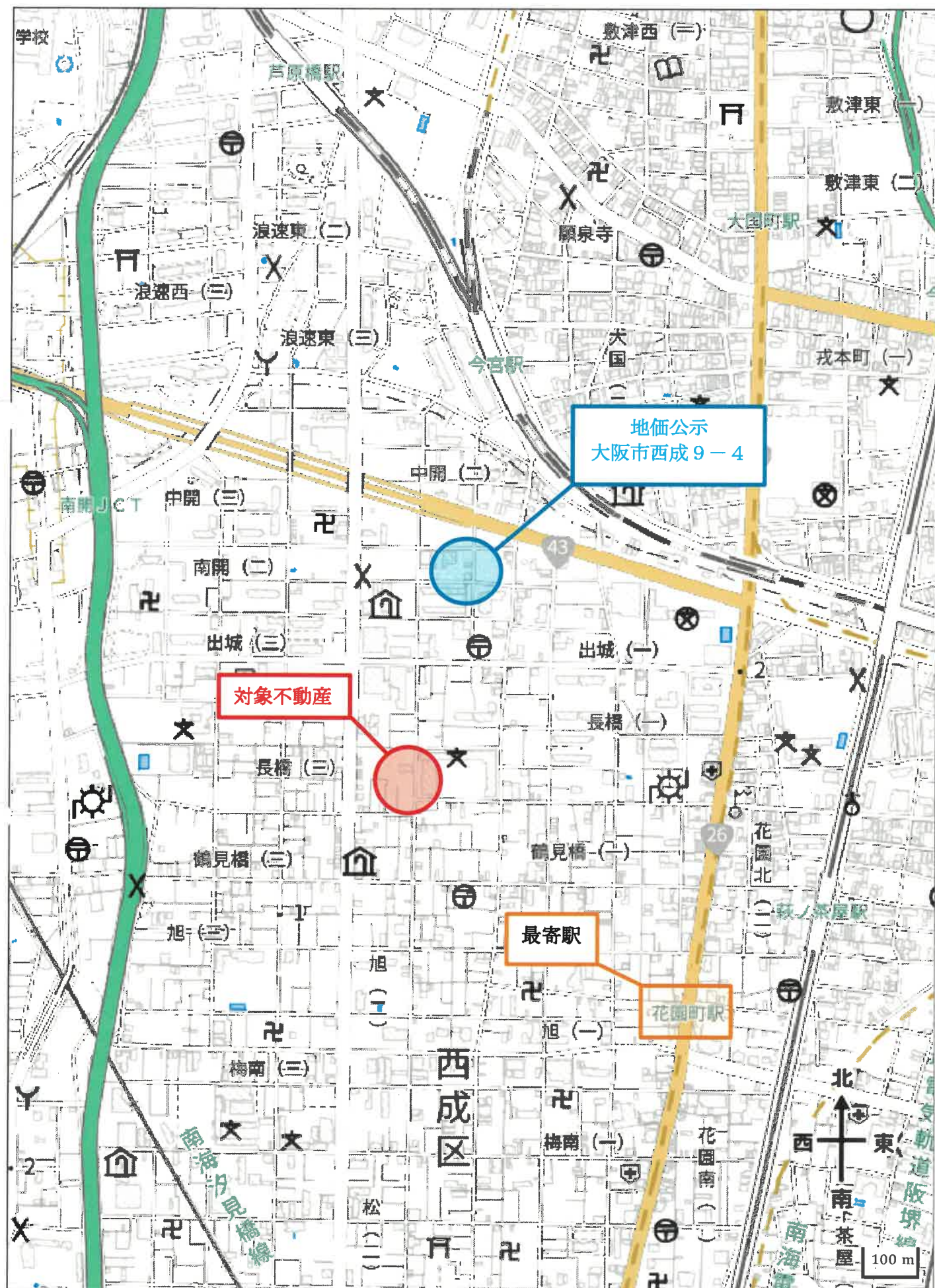
以 上

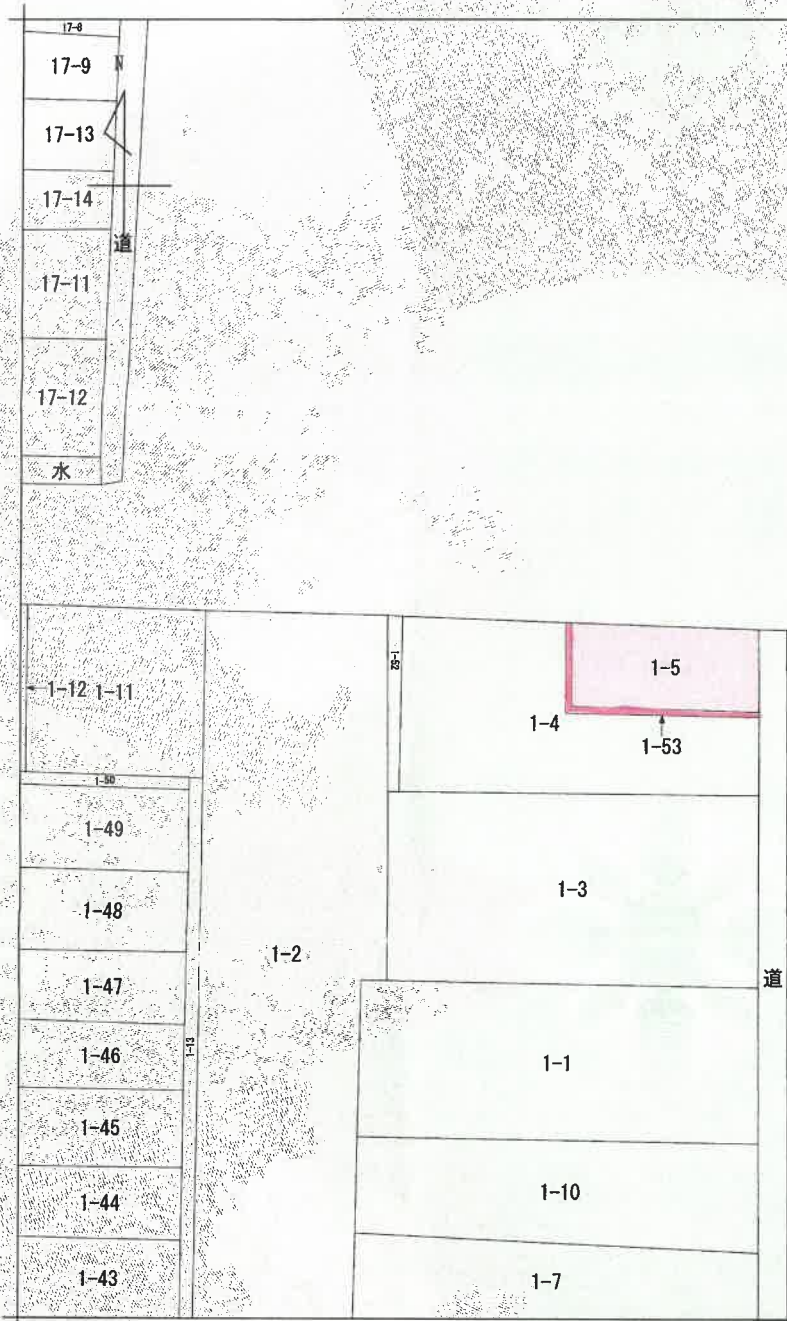
令和 7年(ケ) 第 147号
令和 8年(ヌ) 第 121号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大阪市西成区長橋二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市西成区長橋二丁目1番地5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.25平方メートル
2階 33.39平方メートル
3階 8.80平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大阪市西成区長橋二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.24平方メートル |







(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
長橋2丁目
長橋2丁目

請求部	所在	大阪市西成区長橋二丁目				地番	1番53			
出力尺	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
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。

令和8年3月12日
大阪法務局

請求番号：32-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成15年9月3日

459325

地積測量図

土地の所在 大阪市西成区長崎之丁目

地番 1-4、1-53

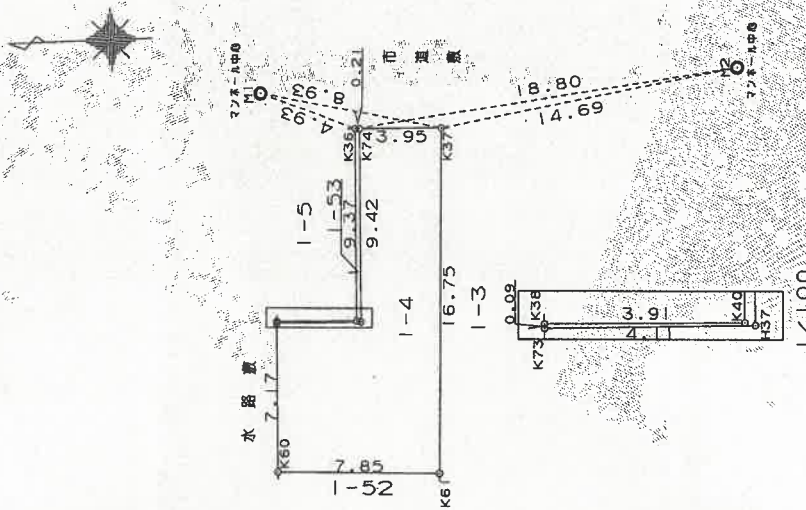
平成15年9月-3日登記

地番	① 1-53	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測量点				
K36金銅線	102.043	96.465		-32.219310
K40金銅線	101.499	87.107		292.766627
K38金銅線	105.404	86.903		338.921700
K73金銅線	105.399	86.813		-356.975056
H37金銅線	101.292	87.062		-310.463092
K74金銅線	101.833	96.476		72.453476
面積				4.484345
平方				2.2421725
坪				2.24
厚数				0.67

地番	① 1-4	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測量点				
K74金銅線	101.833	96.476		328.307828
H37金銅線	101.292	87.062		310.463092
K73金銅線	105.399	86.813		320.513596
K61金銅線	104.984	79.651		-657.917260
K60金銅線	97.139	79.956		-567.287820
K37金銅線	97.889	96.695		453.886330
面積				187.965766
平方				93.9828830
坪				93.98
厚数				28.42

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
M1	106.738	97.964	マンホール中心
M2	83.641	100.297	マンホール中心



作製者



申請人

平成15年8月29日作製

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

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。
令和8年3月12日 大阪法務局

登記官

登記年月日：昭和59年11月16日

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8年5月15日

大阪法務局北出署所

登記官

426728各階平面図

家屋番号 長橋2丁目
1-5

建物各階平面図 59.H.16

建物の所在 大阪市西成区長橋2丁目1番地5、1番地4

専有部分の各階平面図

1 階



求積
 $8.60 \times 3.64 = 31.3040$
 $2.05 \times 0.95 = 1.9475$
床面積 33.25 m^2

2 階



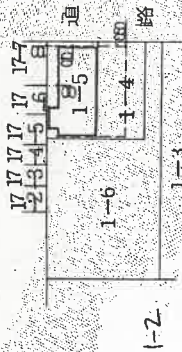
求積
 $8.60 \times 3.64 = 31.3040$
 $2.20 \times 0.95 = 2.0900$
床面積 33.39 m^2

3 階



求積
 $2.00 \times 4.40 = 8.8000$
床面積 8.80 m^2

建物図面



作成者

申請人

25 日作製

縮尺 1/250

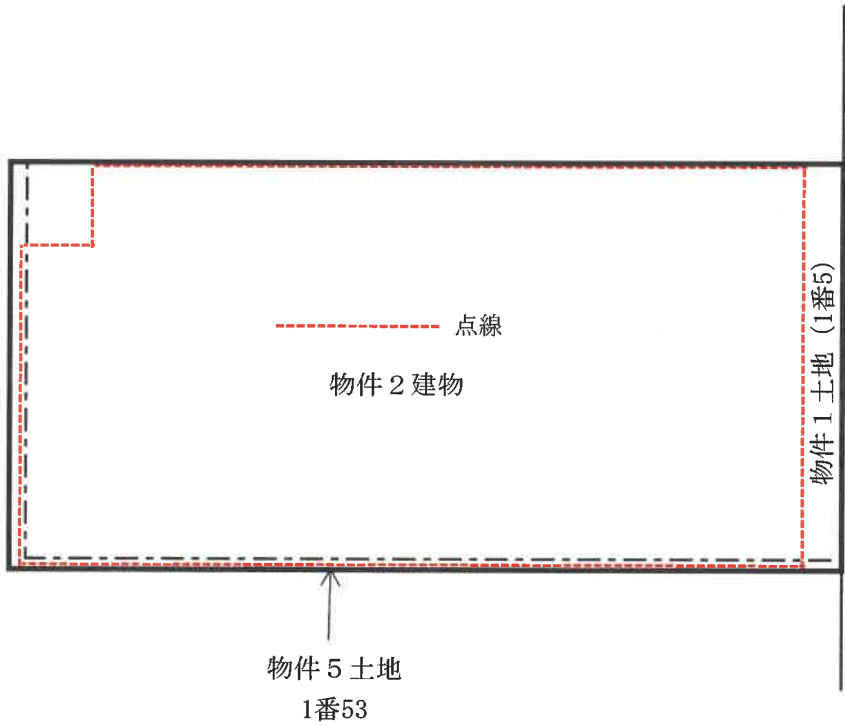
縮尺 1/500

請求番号：33-1

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第147号
令和8年（ヌ）第121号



幅員：約3.7m



点線 物件1土地と物件5土地の境界

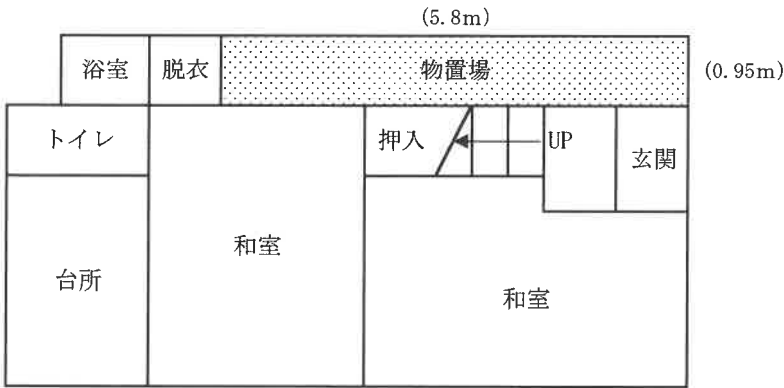
間取略図

令和7年（ケ）第147号

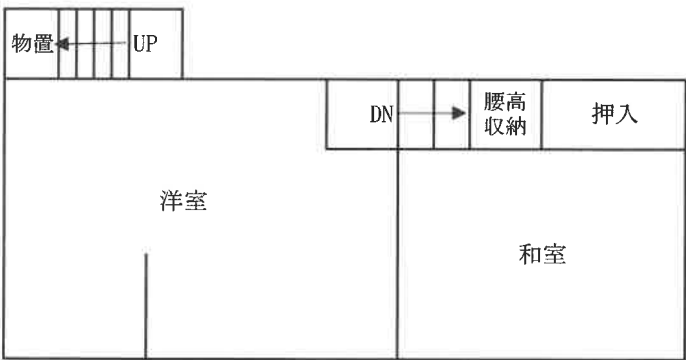
令和8年（ヌ）第121号



1階



2階



3階



1階：約38.76 m²