

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	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
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陳述者ではありません。			
☐ 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。			
(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	☐ 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	☐ 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。		
(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	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10月22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11月 6日 午前 9時00分から 令和 8年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月20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12月 4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22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。	



[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市大正区平尾三丁目 |
| | 地 番 | 14番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市大正区平尾三丁目14番地12 |
| | 家屋 番号 | 14番12 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.19平方メートル
2階 72.66平方メートル
3階 65.86平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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】

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

【物件番号2】

賃借権

範 囲 1階中央部店舗区画

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額50,000円(別途電気代月額2,000円)

上記賃借権は最先の賃借権である。

その他の部分 なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1階中央部店舗区画を除いた部分を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 | 大阪市大正区平尾三丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市大正区平尾三丁目 1 4 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 1 2 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 1 9 平方メートル
2 階 7 2 . 6 6 平方メートル
3 階 6 5 . 8 6 平方メートル |



令和 8年(ヌ)第 135号
令和 8年 6月22日受理
令和 年 月 日提出
8.8.25

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 | 大阪市大正区平尾三丁目 |
| | 地 番 | 14 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.90 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市大正区平尾三丁目 14 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 14 番 12 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 70.19 平方メートル
2 階 72.66 平方メートル
3 階 65.86 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市大正区平尾3丁目14番10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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 建物所有者及びその他の者が住居及び店舗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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階中央部店舗区画	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年11月1日	
最初の	契約日	平成26年11月1日	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		電気代として毎月2,000円	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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
(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

住居部分

- | | |
|-------------|----------------|
| (1) 表札の表示 | 所有者の配偶者の姓名（漢字） |
| (2) 郵便受けの表示 | なし |

1 階中央部店舗区画

- | | |
|-----------|------------|
| (1) 表札の表示 | なし |
| (2) 郵便受け | なし |
| (3) 移動式看板 | （Aの姓）鍼灸接骨院 |

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地については法務局に地積測量図の備付けがないが、換地図及び建物図面（各階平面図）を参考に概観すると、形状は換地図及び建物図面（各階平面図）と、地積は全部事項証明書とほぼ一致したが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地は、平尾本通商店街内に所在している。
- (5) アーケード構造物の一部が目的土地に越境している可能性がある。

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) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。また、1 階西側部分には、車椅子、掃除用具等が存在する。
- (4) 1 階中央部店舗区画は、施術台、施術器具、ソファ、ロッカー、事務机、パソコン等が存在する。
- (5) 目的建物の3 階和室の押入れ上部に雨漏りの跡が認められたほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。建物内部はリフォームを施されたと思われる。
- (6) 1 階中央部店舗区画の照明等が道路に越境している可能性がある。また、東側及び北側外壁に複数のクラックが見受けられる。

（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
■所有者の子	目的建物には母が住んでいましたが、現在は、別のところで住んでおり、目的建物には住んでいません。目的建物の1階中央の店舗部分は鍼灸接骨院に貸しています。20年程前から貸していますが、院長家族とは昔からの知り合いなので、契約書は作成していません。家賃は毎月50,000円と電気代2,000円です。 目的建物は平尾本通商店街にあります。商店街組合は令和7年に解散しており、現在組合費等の支払いはしていません。 目的建物の3階和室の押入れ上部に過去雨漏りがありましたが補修しておりそれ以降雨漏りはしていません。
■1階鍼灸整骨院院長の配偶者	2014年11月1日より目的建物の1階で鍼灸接骨院をしています。所有者の方とは古くからの知り合いで、以前借りていた場所を退去せねばならなくなった際に声をかけていただきお借りしました。賃料は毎月50,000円、電気代2,000円で契約期間などは決めていません。知り合いということもあり、契約書は作っていません。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は1階中央店舗部分区画をAが店舗として、それ以外を所有者が、住居として使用、占有しているものと認める。

以 上

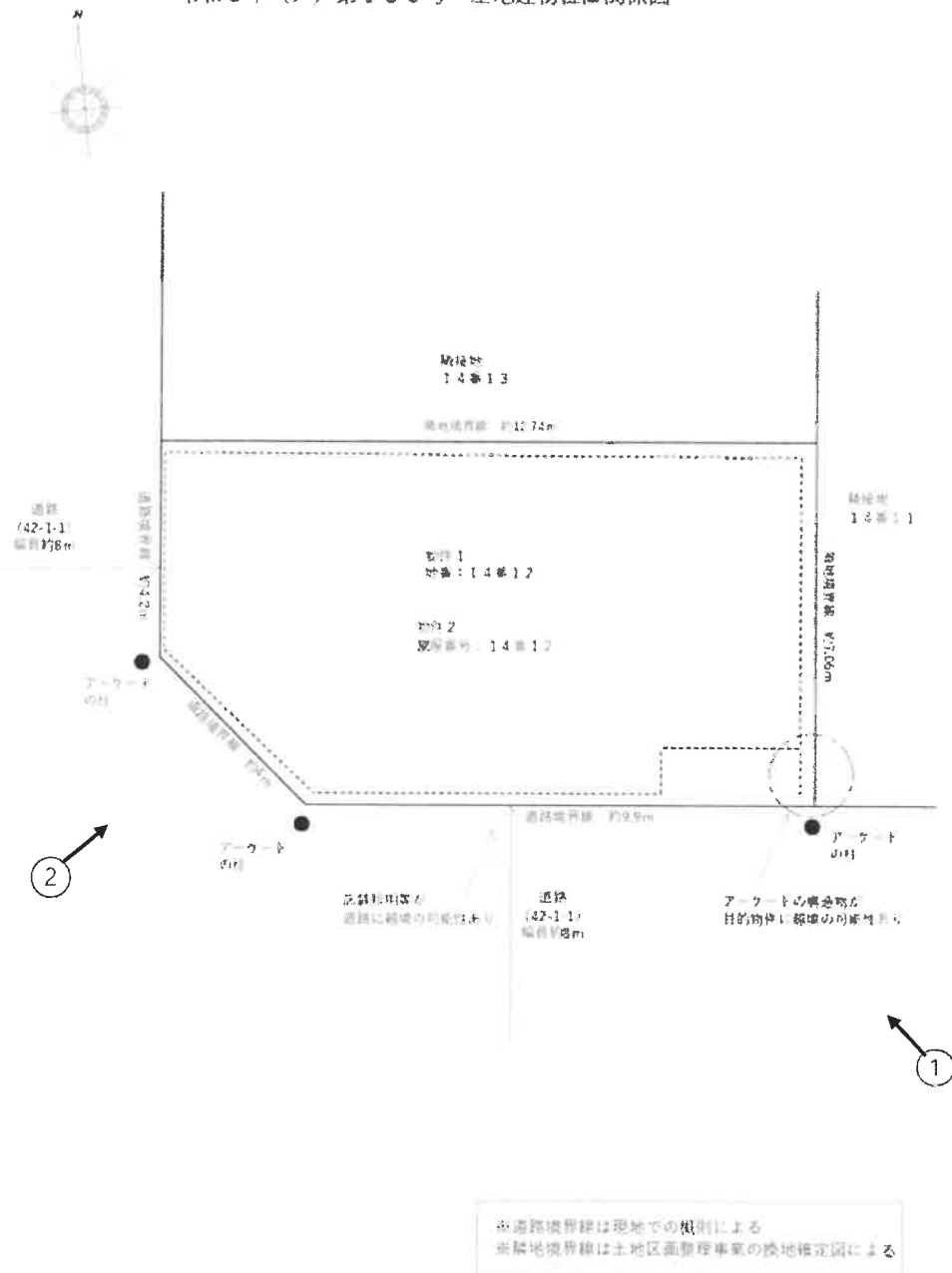
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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25日 9:05-9:10	中之島図書館	物件調査
8年6月25日 9:35-9:40	大阪市役所	道路等調査
8年6月25日 10:05-10:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年6月29日 10:30-10:45	弁天町市税事務所	課税台帳調査
8年7月3日 12:50-13:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年7月10日 11:45-11:50	物件所在地	物件及び占有確認、在宅要請文書投函
8年7月13日 13:25-13:30	執行官室	1階鍼灸整骨院院長配偶者面談
8年7月15日 15:15-16:00	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）所有者の子面談
(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

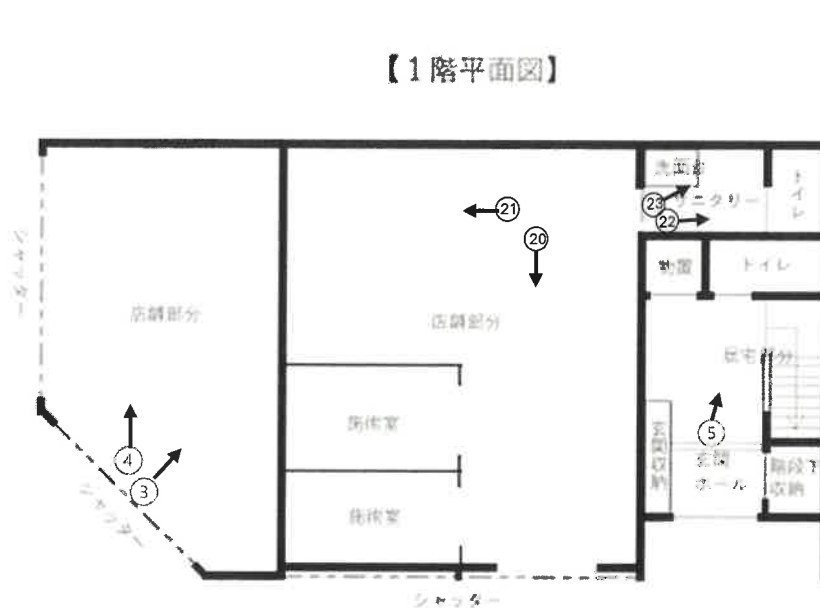
令和8年(ヌ)第135号 土地建物位置関係図



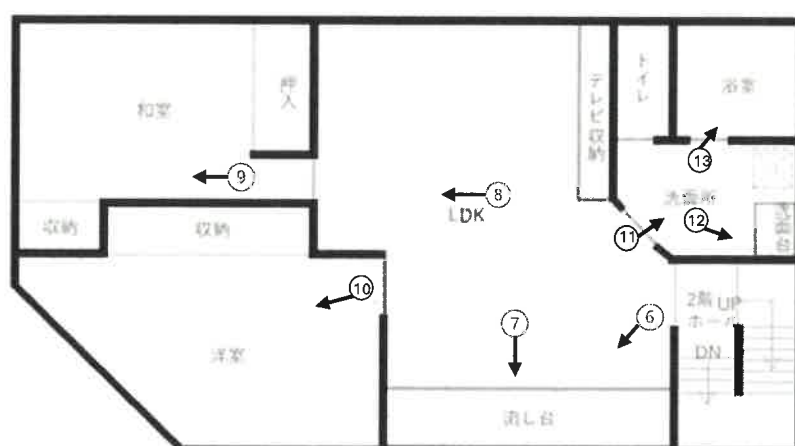
(←写真撮影場所・方向)

令和8年(ヌ)第135号 間取略図(1・2階)

【1階平面図】



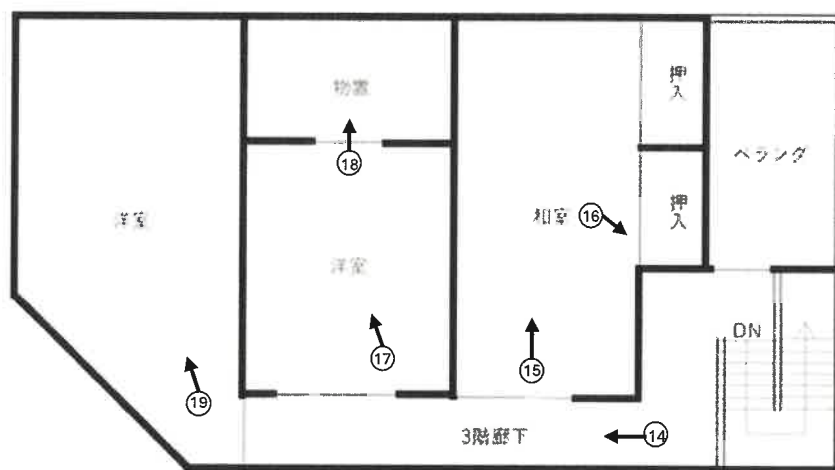
【2階平面図】



(←写真撮影場所・方向)

令和8年(ヌ)第135号 間取略図(3階)

【3階平面図】



(←写真撮影場所・方向)

①

目的建物



②

目的建物



③



④



(12枚目)

⑤



⑥



(13枚目)

7



8



(14枚目)

9



10



(15枚目)

11



12



(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



(21枚目)



令和8年（ヌ） 第135号

令和8年7月15日 現地調査

令和8年8月24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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,530,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4,310,000円
物件 2	金 7,220,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	■地積について 目的土地の位置，形状，規模等について実地調査を行った結果，全部事項証明書（土地）記載事項と現況は概ね一致することを確認した。ただし，境界等を明示するものを全て確認できない状況での概測には一定の限界があるため，正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。		
2	■床面積について 現地で概測を行った結果，現況と法務局備付の建物図面とは，その形状及び床面積とも概ね一致することを確認した。 なお，限られた条件の中での概測であるため，正確な建物の位置，形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。		

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	J R大阪環状線・大阪メトロ長堀鶴見緑地線 大正駅 南方 道路距離 約3.3km	
	(別添「位置図」参照)	
	最寄バス停 大阪シティバス 平尾バス停 東方 道路距離 約400m	
付近の状況	店舗併用住宅等が建ち並ぶアーケード商店街	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80% (角地緩和+10%あり)
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・都市景観に関する情報 (臨海景観形成区域) ・宅地造成等工事規制区域 ・水害ハザードマップ 高潮氾濫が発生した場合 (浸水想定深さ) 3.0~5.0m未満, 津波が来襲した場合 (浸水想定深さ) 0.5m~3.0m
画地条件	規模	85.90㎡ (公簿数量)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約9.9m・奥行約7.1m
	高低差等	各接面道路とほぼ等高に接面, 平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約8m市道 (建築基準法第42条1項1号)
	西側	幅員約8m市道 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	併用住宅の敷地
	東側	ヘルスケア施設
	西側	道路
	南側	道路
	北側	店舗併用住宅
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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また, 目的土地が所在する街区に関して, 調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から, 目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが, 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	目的物件は「平尾本通商店街」というアーケード商店街内に位置している。一般的に, アーケード商店街においては維持修繕に係る費用負担や建築行為の規制に留意する必要があるが, 本物件の費用負担や建築規制に関する詳細内容は不明である。なお, アーケード構造物の一部が目的土地に越境している可能性があるほか, 1階中央の店舗区画の照明等が道路に越境している可能性がある。但し, いずれも軽微なものであるため価格形成への影響度は低いと判断した。	

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	（登記記載）昭和33年6月1日新築 （登記記載）平成5年4月1日増築，変更 経過年数 約68年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根
	外 壁	サイディング，モルタル吹付等
	内 壁	ビニルクロス等
	天 井	ビニルクロス，ボード，板張り等
	床	フローリング，シート，畳等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	1階部分に店舗区画が2区画存在する。
床面積（現況）	延 約208.71㎡ 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	店舗兼居宅
	間取り	後記「間取略図」参照
品 等	中位	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の劣化，損耗が認められる。東側及び北側の外壁面に複数のクラックが見受けられた。また、建物内部についてはリフォームを施されていると推定されるが、3階和室の押入上部に雨漏りの跡が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。1階西側の店舗区画は調査時点において空室であり、1階中央部の店舗区画は鍼灸接骨院がテナントとして賃貸借している。その余は所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	①目的建物に関して、増築時の建築確認済証及び検査済証の交付は確認できなかった。 ②建築時点及び増築時点等から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。アスベスト含有の有無及び含有状況を確認するには、専門調査機関による分析調査を要する。 ③設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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	207,000	1.05	85.90	0.85	15,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪大正-1

公示価格等 177,000円/㎡ × 時点修正 102.3/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/84 ≒ 207,000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 方位+4	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）
0.98 幅員-2	1.00	0.90 周辺利用状況-10	0.95 容積率-5	0.84

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05 角地+5	1.00	1.00	1.00	1.05

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：築後多年を経過した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	200,000	208.71	0.04	1,670,000

ウ 現価率

経過年数 約68年

経済的残存耐用年数 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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数68年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.3)
≒ 0.04

※ 観察減価は建築関連法規への適合状態に関するリスク、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	15,870,000	0.60	法定地上権	9,522,000

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	15,870,000	－ 9,522,000		0.97	0.70		4,310,000
2	1,670,000	＋ 9,522,000	0.95	0.97	0.70	0	7,220,000
一括価格 (合計)							11,530,000

ウ 占有減価

最先の賃借権が存することから、上記のとおり占有減価を行った。

エ 市場性修正

アスベスト建材の使用可能性による市場性減退を▲3% (0.97) と査定した。

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 地価公示 大阪大正-1

所 在 : 大阪市大正区平尾5丁目5番14「平尾5-5-9」
価 格 : 177,000円/㎡
位 置 : JR大阪環状線 大正駅 南方 約3.3km (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 69㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 6m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 10,031,000円
物件2 : 2,379,000円

第7 附属資料

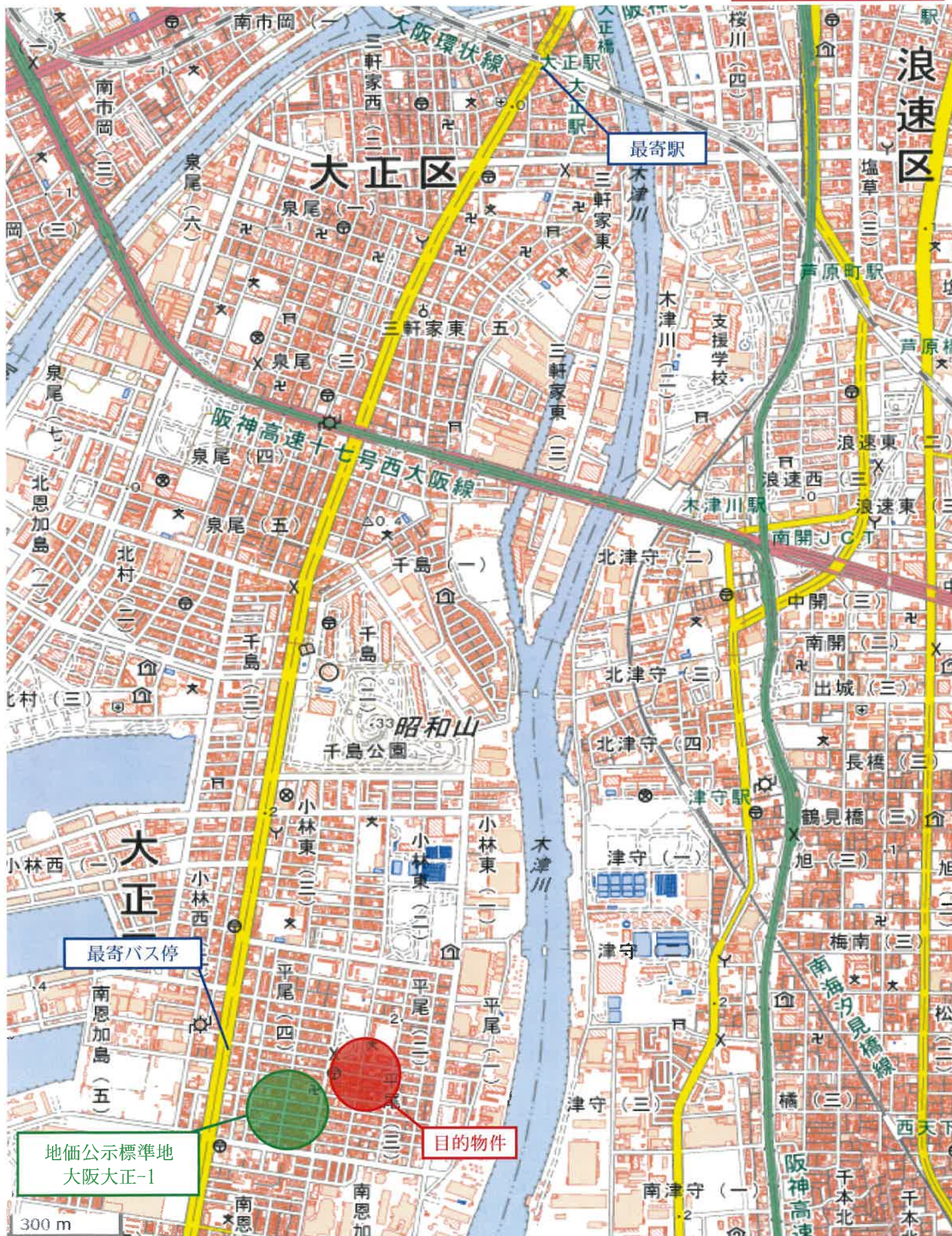
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

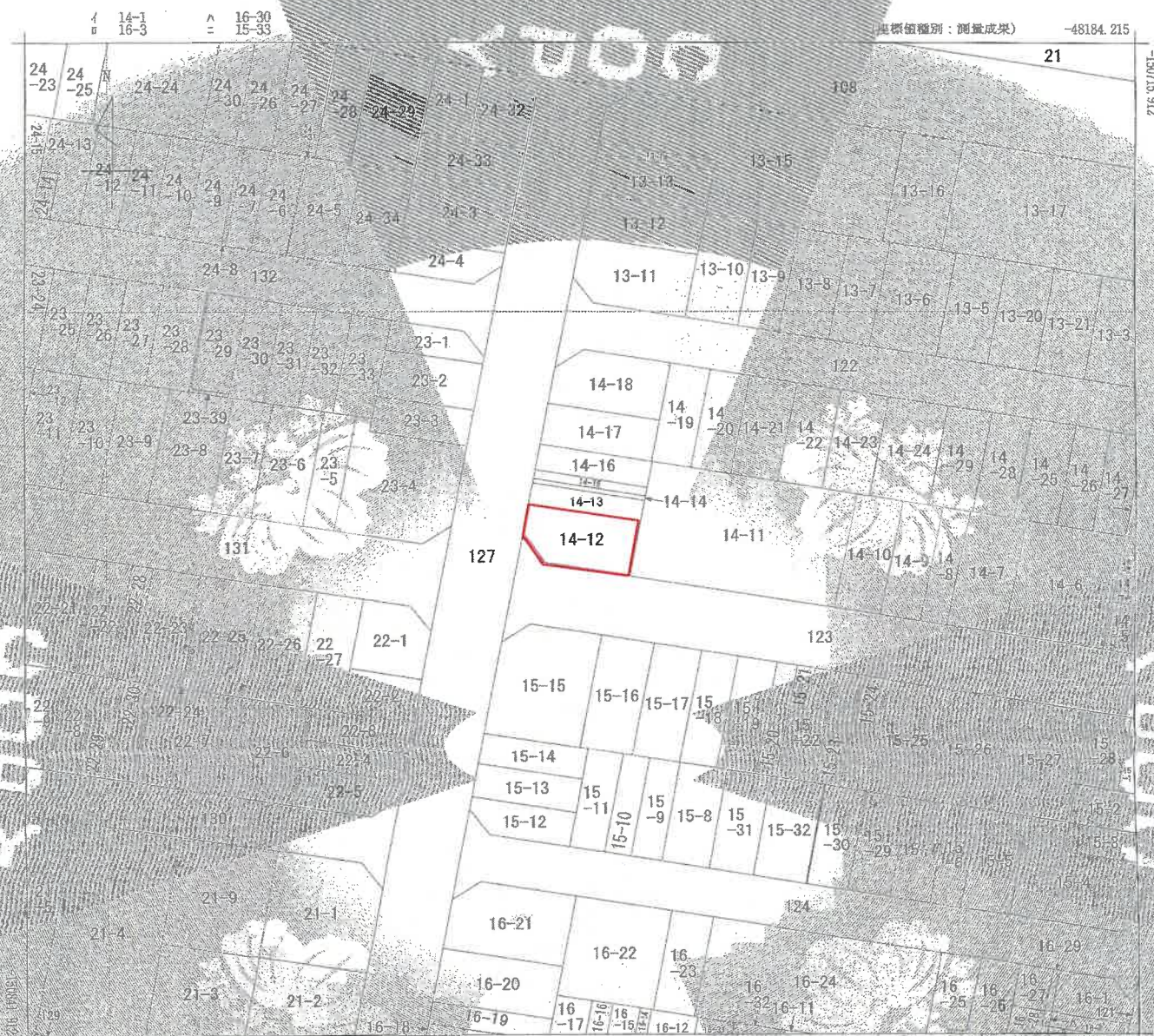
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市大正区平尾三丁目 |
| | 地 番 | 14 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.90 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市大正区平尾三丁目 14 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 14 番 12 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 70.19 平方メートル
2 階 72.66 平方メートル
3 階 65.86 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編入付されている図面であり、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
平尾2丁目
平尾3丁目

請求 番号	所在	大阪市大正区平尾三丁目	地番	14番12
出力 縮尺	1/500	地番 区分	二	地番 番号文 字記号
作成 年月日	平成9年8月	作成 年月日	平成21年10月11日	作成 年月日

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示す証明書の写である。

（大阪法務局北出張所管轄）

令和8年4月21日

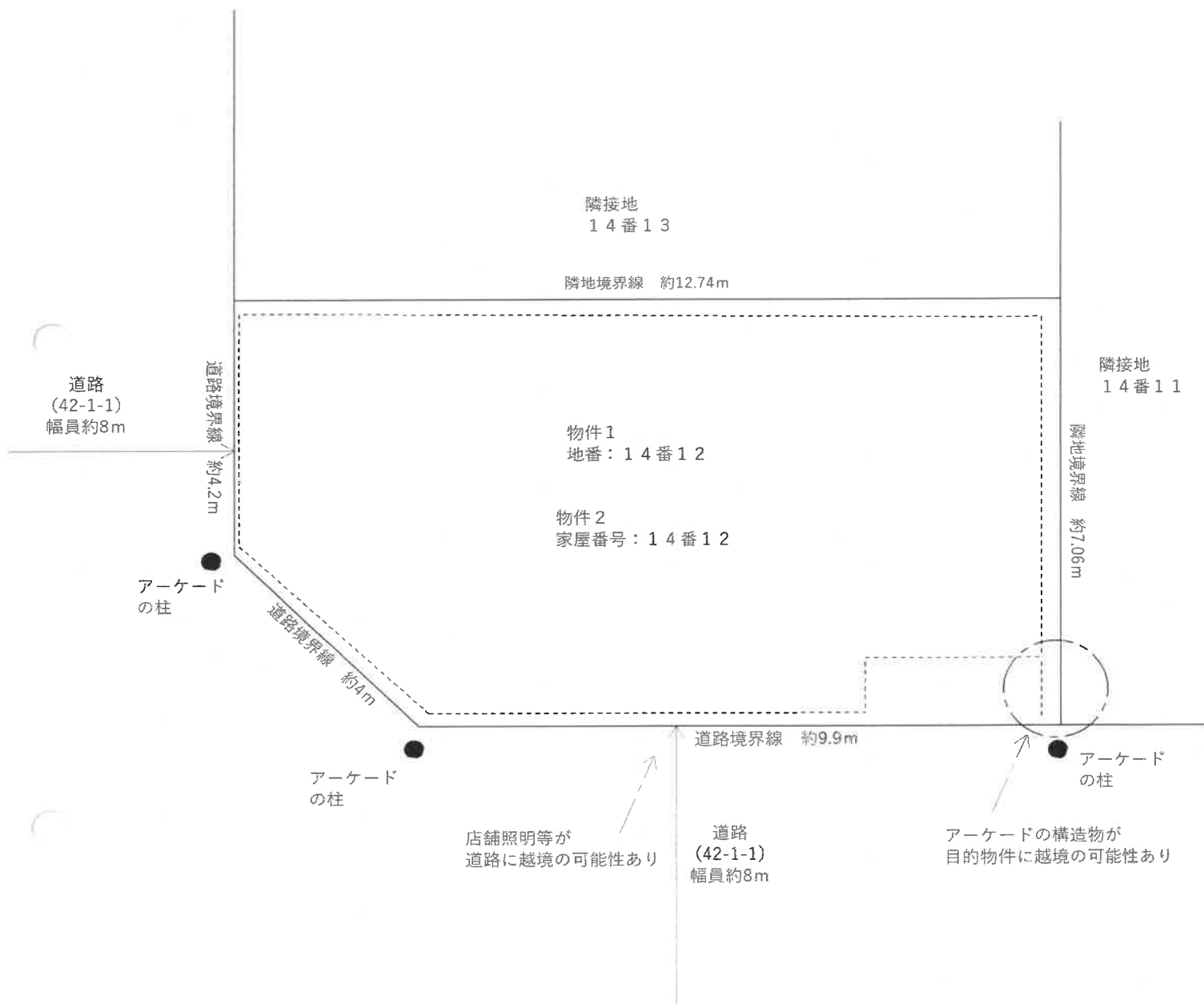
大阪法務局（大阪支局）

請求番号：54-1
(1/1)

公用

A4サイズに縮小

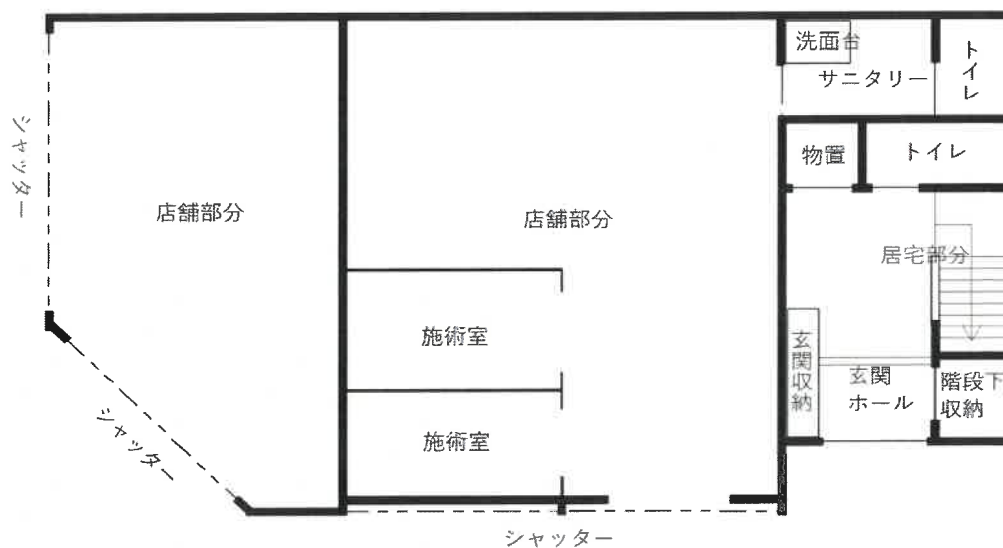
N



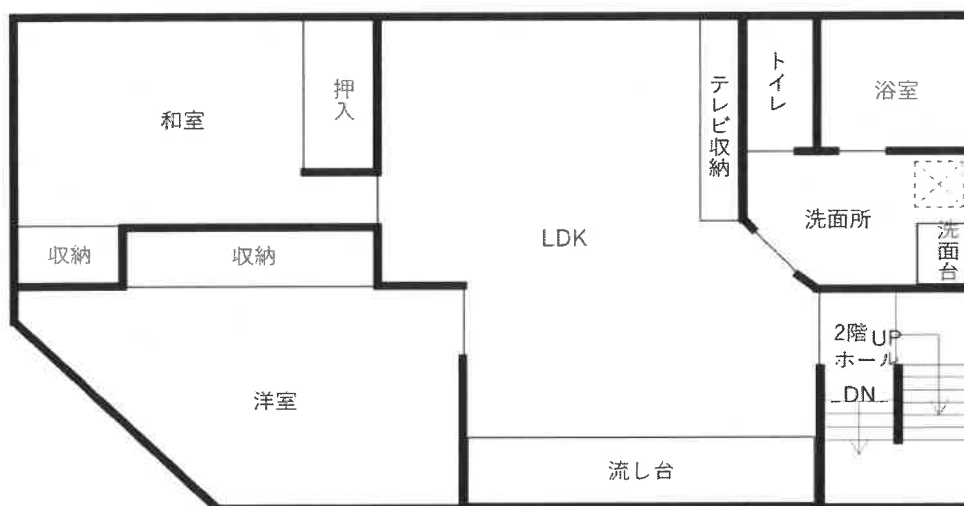
※道路境界線は現地での概則による
※隣地境界線は土地区画整理事業の換地確定図による



【1階平面図】



【2階平面図】





【3階平面図】

