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	□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。

（陳述書作成日）令和　年　月　日

買受申出人（個人）		
本人	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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。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。
4　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。
5　「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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	㊞
	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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
4　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。
5　「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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	□ 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

1　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。
2　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。
3　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。
4　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。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　８年（ケ）第　　１６６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

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２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 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１１月１０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	37, 260, 000 29, 808, 000	一括	7, 452, 000	77, 767	25, 531
1	18, 220, 000				
2	19, 040, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市北区天満一丁目

　　地　　番　　６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３．５５平方メートル

２　所　　在　　大阪市北区天満一丁目６１番地

　　家屋　番号　　６１番

　　種　　類　　倉庫・事務所・居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　４２．３１平方メートル
　　２階　２９．５２平方メートル
　　３階　４２．３１平方メートル
　　４階　４２．３１平方メートル

（現況）

　　種　　類　　車庫・事務所・居宅・作業場

　　床　面　積　　１階　約４４．６１平方メートル
　　２階　約４４．３７平方メートル
　　３階　約４３．５１平方メートル
　　４階　４２．３１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　166号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

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】
3階及び4階部分につき、Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。その余の部分につき、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　8年（ケ）第　　１６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市北区天満一丁目

　　地　　番　　６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３．５５平方メートル

２　所　　在　　大阪市北区天満一丁目６１番地

　　家屋　番号　　６１番

　　種　　類　　倉庫・事務所・居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　４２．３１平方メートル
　　２階　２９．５２平方メートル
　　３階　４２．３１平方メートル
　　４階　４２．３１平方メートル

（現況）

　　種　　類　　車庫・事務所・居宅・作業場

　　床　面　積　　１階　約４４．６１平方メートル
　　２階　約４４．３７平方メートル
　　３階　約４３．５１平方メートル
　　４階　４２．３１平方メートル

令和　8年(ケ)第　166号
令和　8年　6月　8日受理
令和　8年　　月　　日提出
8.7.30

現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　森　川　英　則

（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（ケ）第　　１６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市北区天満一丁目

　　地　　番　　６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３．５５平方メートル

２　所　　在　　大阪市北区天満一丁目６１番地

　　家屋　番号　　６１番

　　種　　類　　倉庫・事務所・居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　４２．３１平方メートル
　　２階　２９．５２平方メートル
　　３階　４２．３１平方メートル
　　４階　４２．３１平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市北区天満一丁目２０番１５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：車庫・事務所・居宅・作業場 □構　造： ■床面積：１階　約４４．６１㎡ ２階　約４４．３７㎡ ３階　約４３．５１㎡
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車庫（空き家）、事務所（空き家）、居宅及び作業場（空き家）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

（２枚目）

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	□全部　■３階及び４階部分
占有者	□債務者　■C
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■所有者等の陳述 ／ ■C（占有者）の陳述 ／ ■提示文書（所有者の回答書）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■無権原
占有開始時期		令和　７年　９月頃から
最初の契約等	契約日	令和　　年　　月　　日
	期間	令和　　年　　月　　日から　□令和　　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	令和　　年　　月　　日から　□令和　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　　金　　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		

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

その他の事項

1　表札等の表示

⑴　表札の表示　　なし

⑵　郵便受けの表示　A及びB（漢字表記）、株式会社大船製作所

2　目的土地の現況について

⑴　目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図、固定資産課税台帳に添付の家屋見取図及び固定資産地籍図を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致するものと思われる。

⑵　目的土地は、目的建物の敷地となっている。

⑶　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

⑴　目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

⑵　目的建物の１階（作業場・車庫）及び２階（事務室）には残置動産はなく空き家である。目的建物の３階及び４階は、家財道具や生活用品などの動産があり、現に住居として使用されている。

⑶　目的建物は、３階のキッチンの天井に水漏れの痕跡、４階中央洋室の壁に亀裂、４階北西側洋室及び廊下の天井に損傷が見受けられた。そのほかは経年相応の状態である。

⑷　目的建物３階の和室は同階のＬＤＫの床面より約０．４ｍ高い。

⑸　目的建物１階及び３階の北西側、２階の西側及び北西側に増築部分が存在する。

⑹　目的建物の屋上には塔屋が設けられている。

⑺　目的建物北側には３階へ直接出入りできる外階段があり、昇降する際に傾きが感じられる。

⑻　目的建物１階には、揚水ポンプが設置されている。

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

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	（提出文書（回答書）の要旨） 1　目的建物１階と２階は、債務者である法人が使用していたが、同法人は令和８年１月に破産手続が開始したため、同年３月に目的建物を破産管財人から明け渡しを受けた。 2　目的建物３階と４階は、法人の元代表者Ａや所有者の親族が住居や寮として使用していたが、令和６年９月以降は空き家の状態であった。 3　その後、令和７年９月からＣが目的建物３階と４階で居住をはじめた。Ｃが居住するにあたり、賃貸借契約を締結することもなく無断で居住している。目的建物３階と４階には、Ｃの動産が置かれている。 （所有者からの聴取による陳述要旨） 4　目的建物１階及び２階は、父が営んでいた製作所の作業場、車庫、事務所でしたが、現在は空き家です。作業場や車庫はスチールやステンレス製品を組み立てるスペースとして使用しており、液体類や薬品類を使用した作業はありませんでした。 5　目的建物１階にあるポンプは、揚水ポンプです。
■所有者代理人弁護士	1　当職は所有者の執行手続についての代理人です。 2　目的建物３階と４階には、所有者の弟が住んでいますが、所有者が居住することを認めたわけではなく、賃貸借契約も結んだわけではないので無権限です。 3　所有者の父の遺産分割により所有者が目的建物を単独で相続しました。 4　製作所が営まれているときは、鉄やステンレス製品を作っていたようです。薬品類は仲卸をしていただけなので、薬品類を目的建物内で作っていたわけではないです。

（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
■C （目的建物の ３階、４階占有者）	1　私は所有者の弟です。 2　令和７年９月頃から目的建物３階と４階に住んでいます。所有者が遺産分割で目的建物を単独で相続したことは認識していますが、兄弟間の相続の経過に納得できないので、目的建物３階と４階に住んでいます。 3　所有者との間で目的建物の３階及び４階部分を使用することについて、賃料の支払約束や賃貸借契約があるわけではありません。 4　目的建物４階北西側洋室及び廊下の天井が一部損傷しているので雨漏りによるものです。３階の台所の流し台付近に水漏れ箇所があります。 5　目的建物の１階及び２階は、昭和４２年ころから令和７年８月末まで父（A）が製作所を営んでいましたが、現在は閉業しています。 6　製作所では、スチール製やステンレス製の作り付けの棚や魔法瓶の用材などを製作していました。製作の過程で、シンナー、接着用材、コーティング剤などを使用していました。 7　薬品類の卸売りをしていたことはありますが、薬品を作ってわけではありません。
■梅田市税事務所職員	目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、目的建物の屋上にある塔屋（約５．００平方メートル）に対しても課税しているからである
■債務者会社 破産管財人	1　目的物件の所有者は、債務者会社の共同代表者です。 2　目的物件に関する情報を持ち合わせていません。 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

（調査の経過用）

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6月9日 12:25 － 12:30	中之島図書館	物件確認
令和8年6月9日 12:45 － 12:50	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年6月9日 13:10 － 13:20	大阪市役所	道路・建築関係調査
令和8年6月9日 13:45 － 13:55	梅田市税事務所	課税関係調査
令和8年6月9日 14:15 － 14:35	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
令和8年6月10日	執行官室	所有者に照会（郵送）
令和8年6月10日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年6月10日 17:00 － 17:10	執行官室	債務者破産管財人から聴取（電話）
令和8年7月9日 9:45 － 11:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同） 占有者C及び所有者代理人と面談
令和8年7月9日 15:00 － 15:10	執行官室	所有者から聴取（電話）

（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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

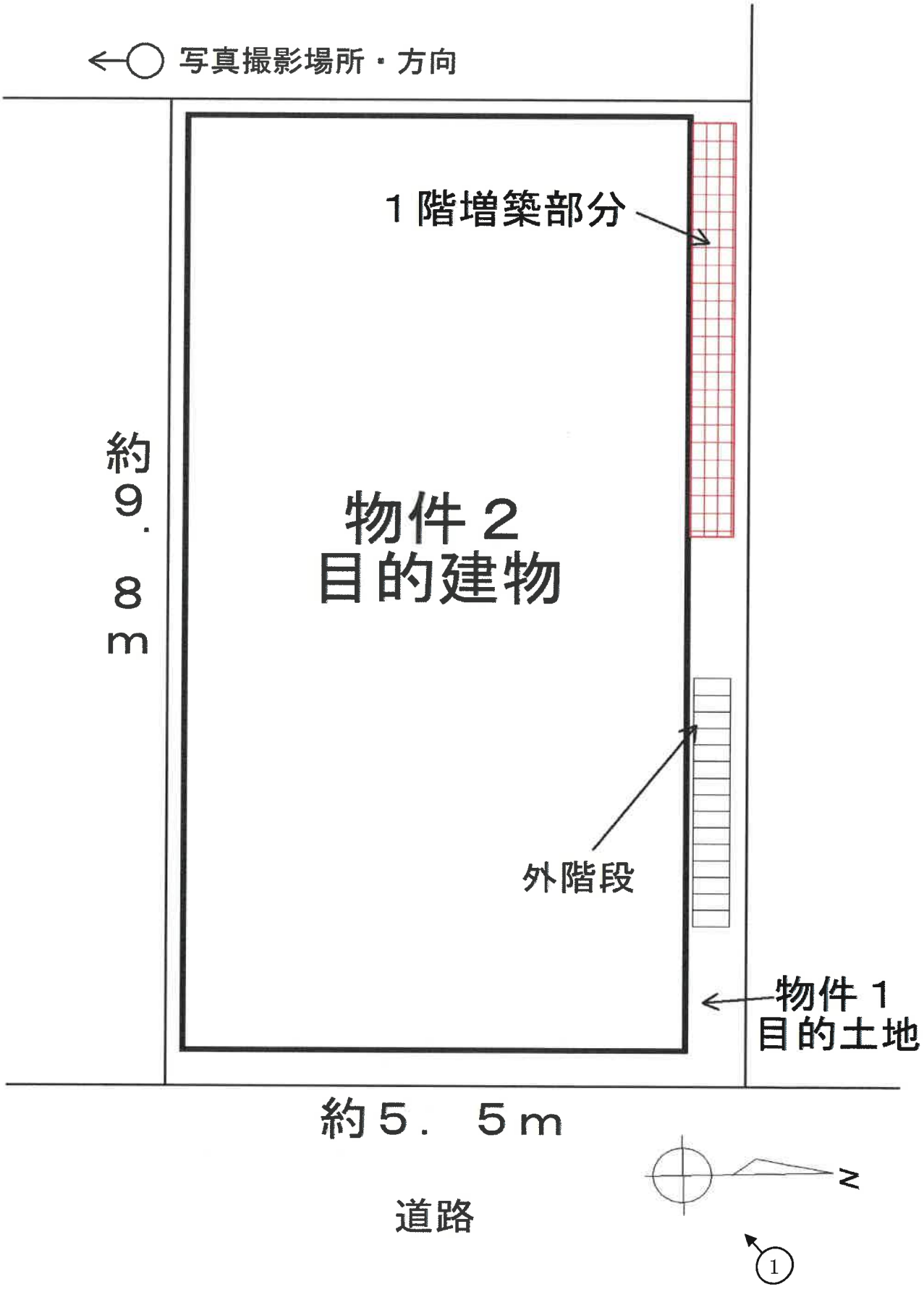
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

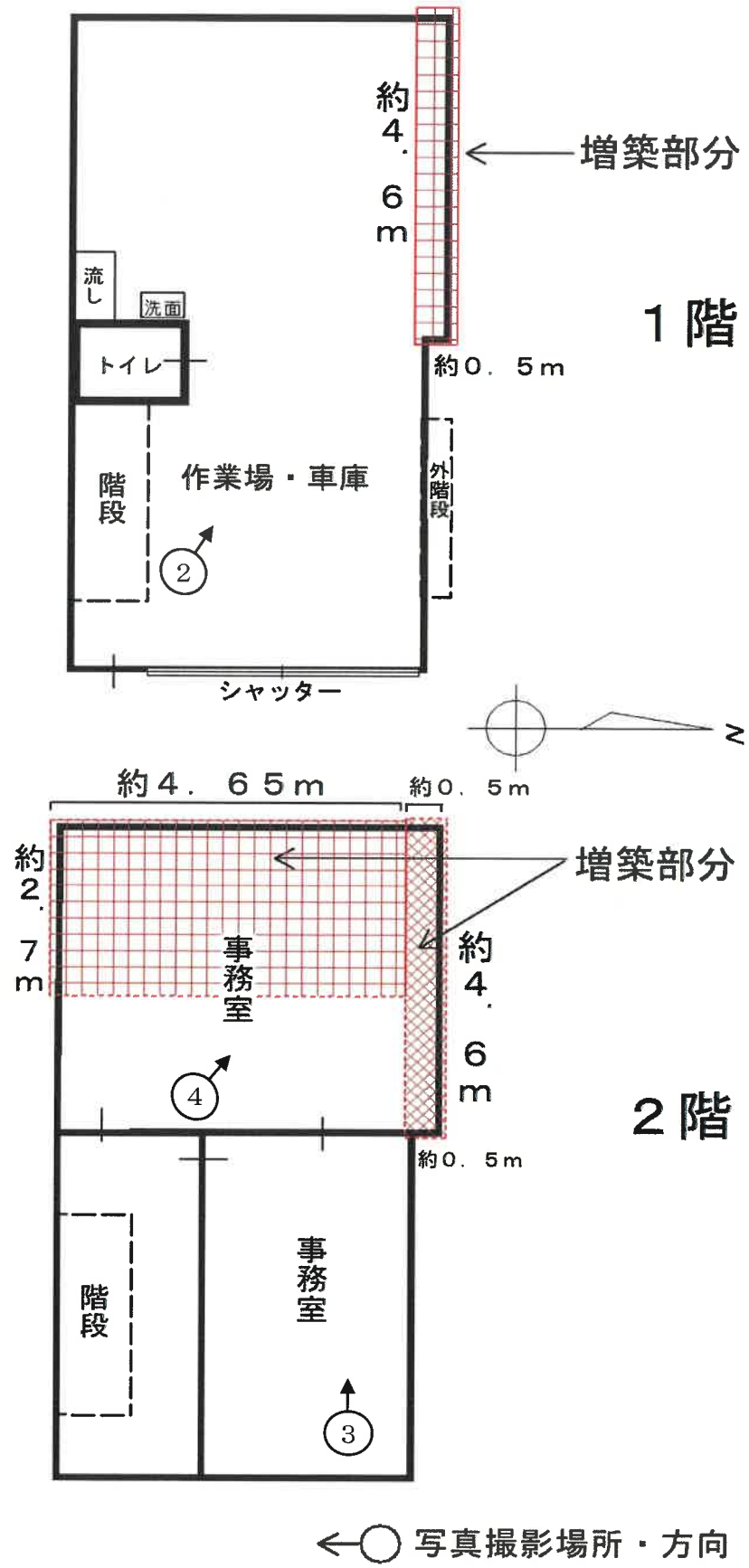
令和8年(ケ)第166号

土地・建物位置関係図(概略図)



令和8年(ケ)第166号

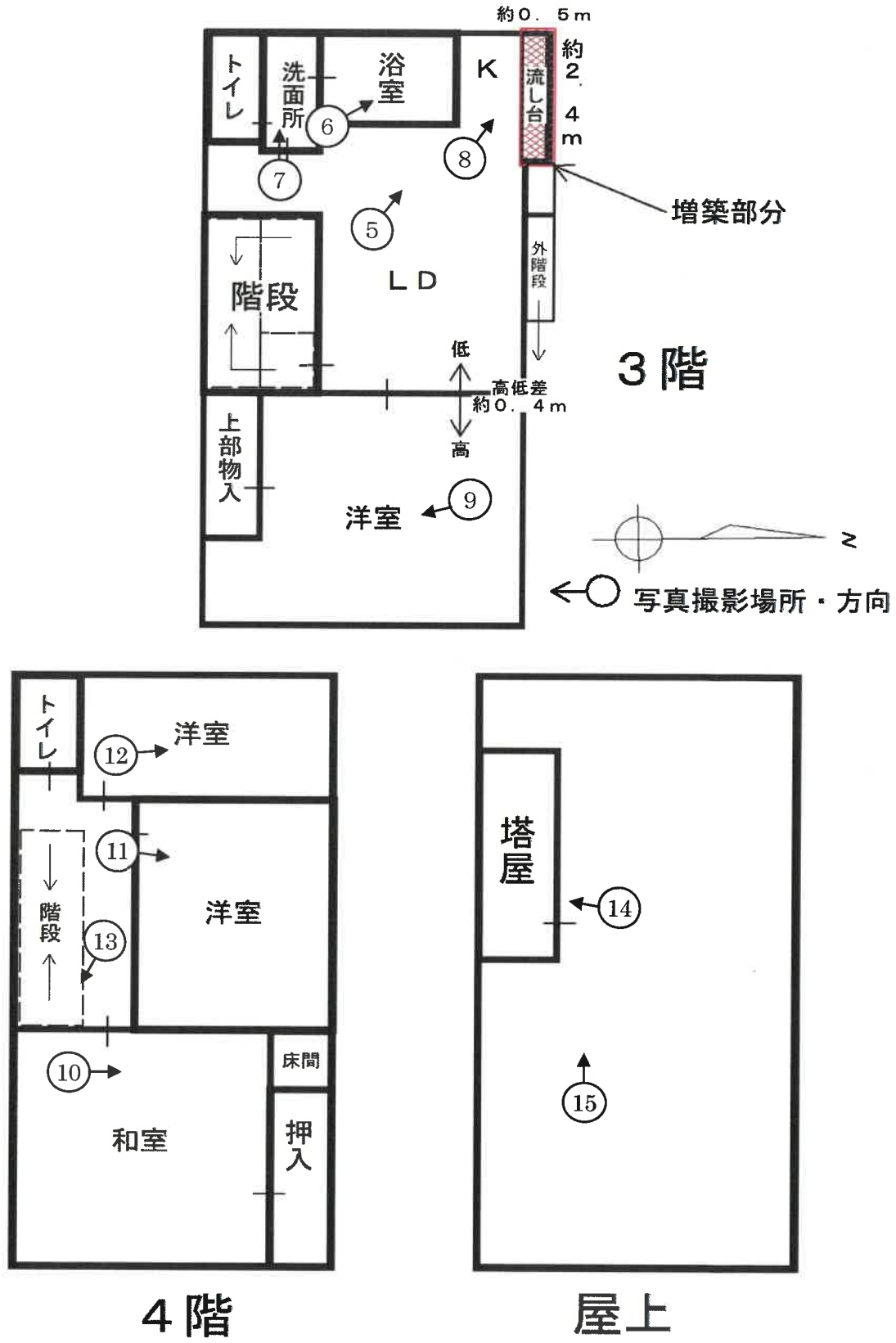
間取略図(概略図)



←○ 写真撮影場所・方向

令和8年(ケ)第166号

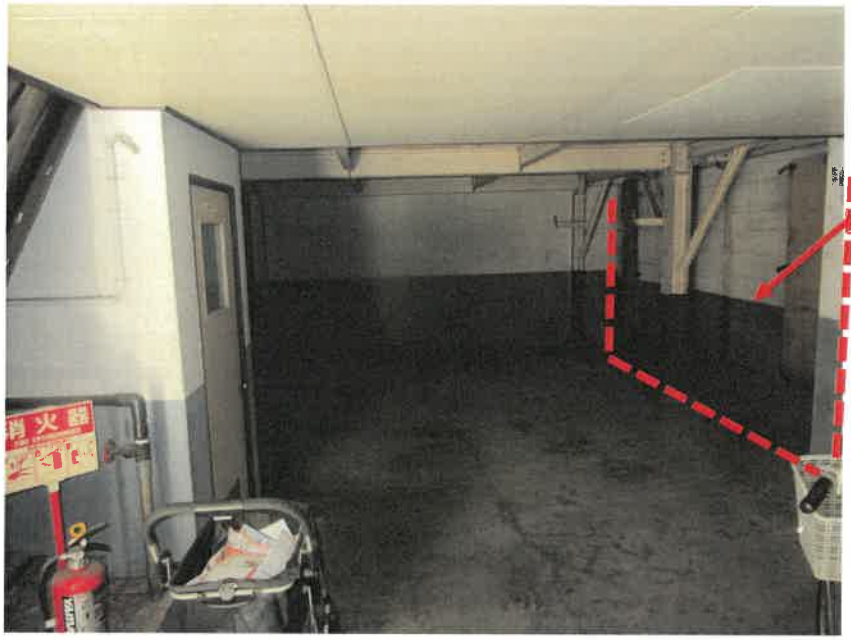
間取略図(概略図)



目的建物



1

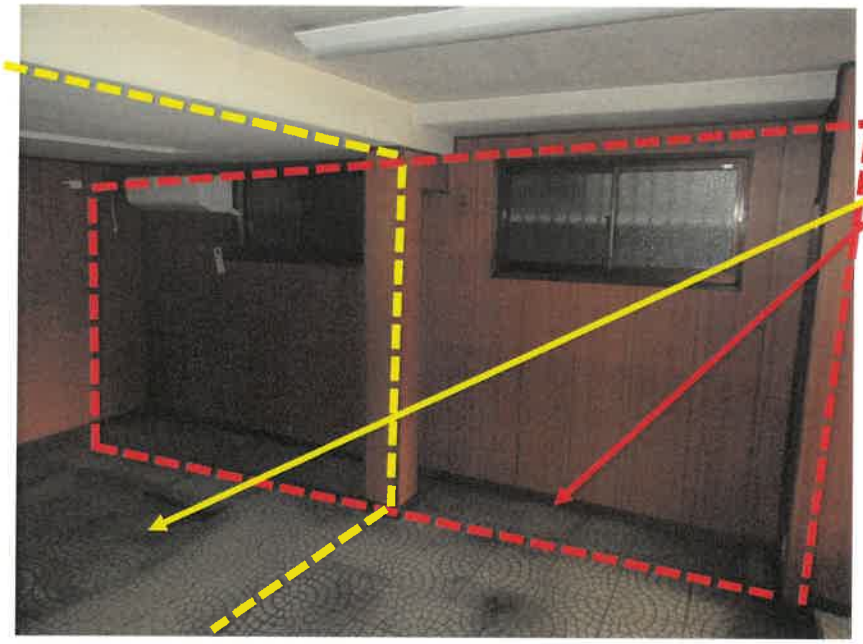


2

増築部分



3



4

増築部分



5

増築部分



6

7



8



9





10

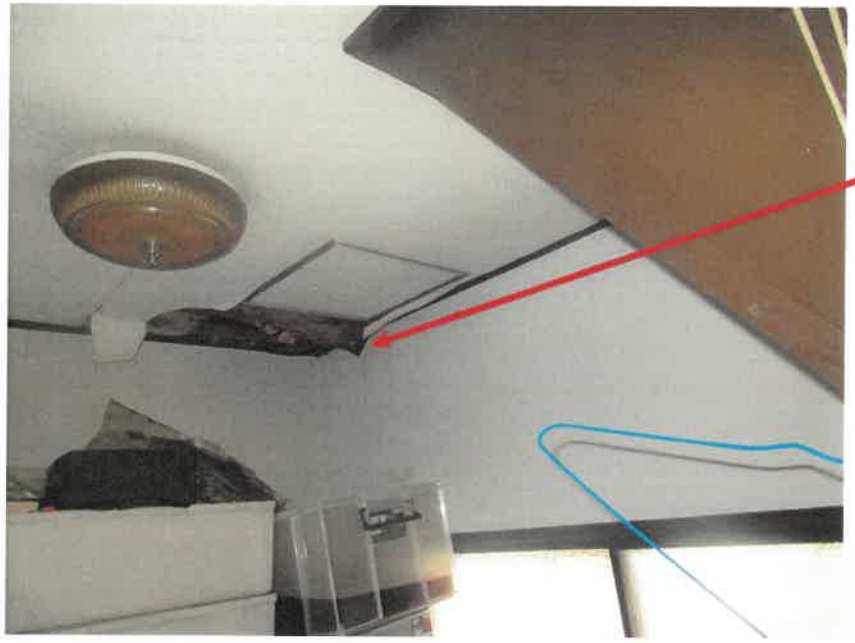


11



12

一部脱落



13



14



15

令和8年（ケ）　第166号
令和8年7月9日　現地調査
令和8年7月21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

八木正美

第１　評価額

一　括　価　格	
金 37,260,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　18,220,000円
物件２	金　　19,040,000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

<table>
<tr><th>番号</th><th>所　在　等</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td>所　　在
地　　番
地　　目
地　　積</td><td>物件目録記載のとおり</td><td>特記事項記載のとおり</td></tr>
<tr><td>2</td><td>所　　在
家屋番号
種　　類
構　　造
床 面 積</td><td>物件目録記載のとおり</td><td>特記事項記載のとおり</td></tr>
<tr><td>番号</td><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">現地を計測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致した。形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであった。</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">① 目的建物の1階から3階に増築部分が認められ、現況床面積は下記のとおりであった。ただし、床面積については現況概測であるため、正確には専門家による測量を要する。（増築部分の位置、範囲は間取略図参照。）
<table><tr><th></th><th>登記①</th><th>現況②</th><th>増築
(②-①)</th></tr><tr><td>1階</td><td>42.31㎡</td><td>約44.61㎡</td><td>約2.30㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>29.52㎡</td><td>約44.37㎡</td><td>約14.85㎡</td></tr><tr><td>3階</td><td>42.31㎡</td><td>約43.51㎡</td><td>約1.20㎡</td></tr><tr><td>4階</td><td>42.31㎡</td><td>42.31㎡</td><td>－</td></tr><tr><td>延面積</td><td>156.45㎡</td><td>約174.80㎡</td><td>約18.35㎡</td></tr></table>② 目的建物の登記上の種類は「倉庫・事務所・居宅」であるが、現況は「作業場・車庫・事務所・居宅」である。</td></tr>
</table>

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	JR東西線　大阪天満宮駅　南東方　道路距離　約600m （別添「位置図」参照）		
付近の状況	中高層の事務所、マンションが建ち並ぶ商業地域		
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	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	600%	
	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、駐車場整備地区（都心部地区）、天満本願寺跡	
画地条件	規模	53.55㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約5.5m・奥行約9.8m	
	高低差等	接面道路及び隣地とは概ね等高接面	
接面道路の状況	東側	幅員約8m市道（建築基準法42条1項1号）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	作業場・車庫・事務所・居宅	
	東側	道路	
	西側	共同住宅	
	南側	共同住宅	
	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	目的土地の旧土地台帳写からは市街宅地、宅地の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は物置の表示が確認された。なお、所有者ほかの関係人の陳述によると目的建物では主にスチール製品やステンレス製品の組立や仲卸を行っていたとのことである。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。		
特記事項	特になし。		

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42年10月1日新築 経過年数　約59年 経済的残存耐用年数　約0年	
仕　　様	構　造	軽量鉄骨造
	屋　根	陸屋根
	外　壁	吹付
	内　壁	板貼、クロス貼等
	天　井	クロス貼等
	床	コンクリート土間、板貼、クッションフロア等
	設　備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延　約 174.80㎡ 1階から3階にかけて増築部分が認められた。（2ページ特記事項参照。）	
現況用途等	階　層	4階建
	現況用途	車庫、作業場、事務所、居宅
	間取り	間取略図参照
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特記事項	① 建築確認（無）、検査済証(無) ② 1階に給水用ポンプが存在した。 ③ 3階キッチンの天井に水漏れ跡、4階中央洋室の壁に亀裂、4階北西側洋室及び廊下の天井に損傷が認められた。 ④ 3階の和室はLDKの床面より約0.4m高い。 ⑤ 目的建物の北側に3階へ直接出入りできる外部階段が存在していた。 ⑥ 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。	

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	1,200,000	1.00	53.55	0.90	57,834,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　大阪北5-11

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
1,100,000円／㎡	× 109.2/100	× 100/100	× 100/100	＝ 1,200,000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	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(容積率)	総合（相乗積）
1.03	1.01	1.00	0.96	1.00

イ 個別格差：

接面	規模	形状	その他	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	250,000	約174.80	0.03	1,311,000

ウ 現価率

経過年数	約59年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	40%
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59年＋経済的残存耐用年数0年）｝×（１－0.4）

＝ 0.03

※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	57,834,000	0.50	法定地上権	28,917,000

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	57,834,000	－ 28,917,000		0.90	0.70		18,220,000
2	1,311,000	＋ 28,917,000	1.00	0.90	0.70	0	19,040,000
一括価格（合計）							37,260,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.9(①×②) を乗じた。

① アスベスト含有建材が使用されている可能性(0.95)

② 土壌汚染リスクによる市場性の減退(0.95)

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 地価公示価格（大阪北5-11）

所　　在	：	大阪市北区天神橋1丁目16番　「天神橋1-9-6」
価　　格	：	1,100,000円／㎡
位　　置	：	JR東西線「大阪天満宮」駅の南方約470m（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	175㎡
供給処理施設	：	水道・ガス・下水
接面街路	：	西　11m　市道
用途指定等	：	商業地域、準防火地域 建蔽率80％・容積率400％
地域の概要	：	中高層の事務所、マンションが建ち並ぶ商業地域

２ 固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１	：	17,735,000円
物件２	：	2,599,000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

令和　8年（ケ）第　　１６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市北区天満一丁目

　　地　　番　　６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３．５５平方メートル

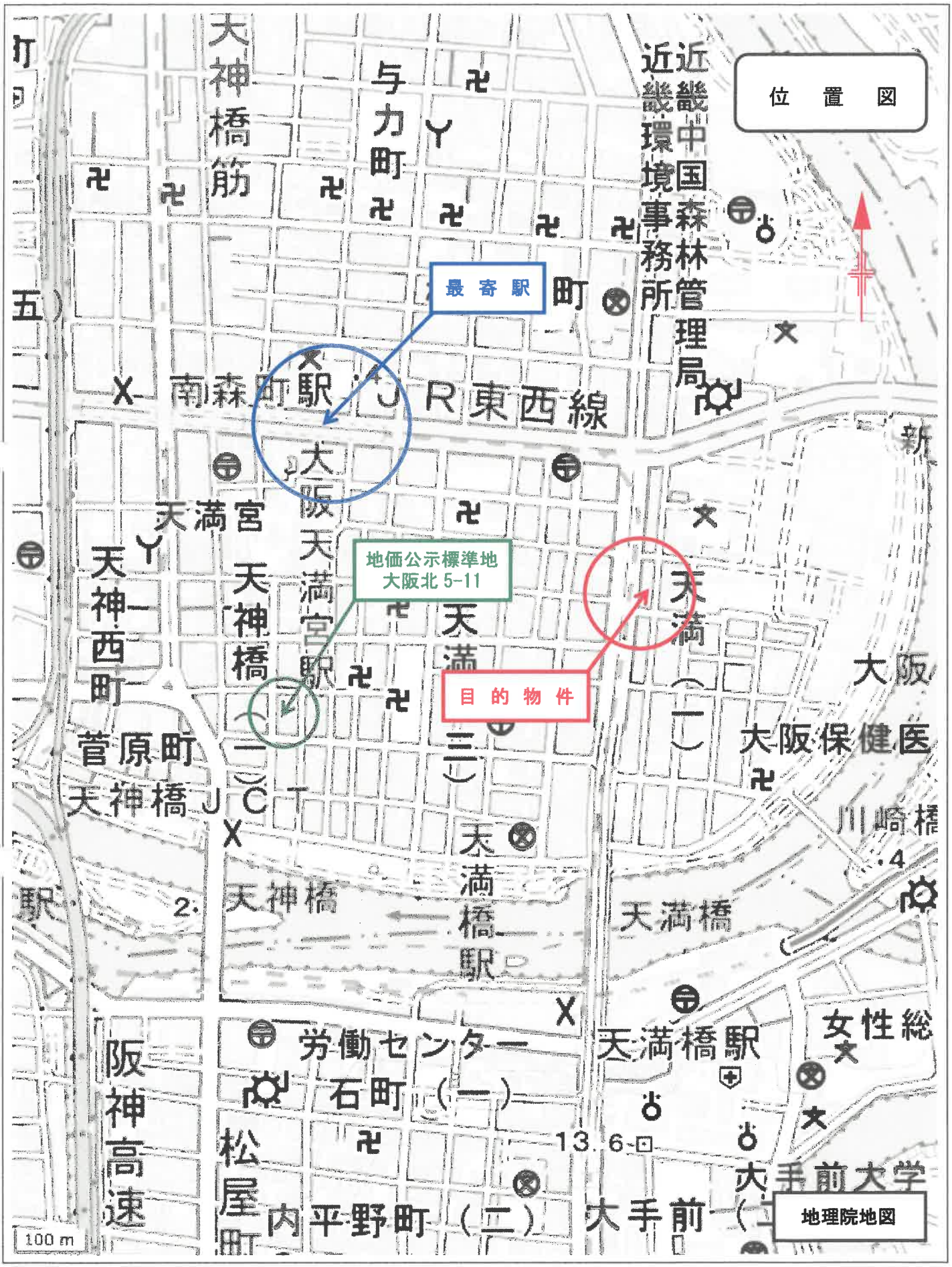
２　所　　在　　大阪市北区天満一丁目６１番地

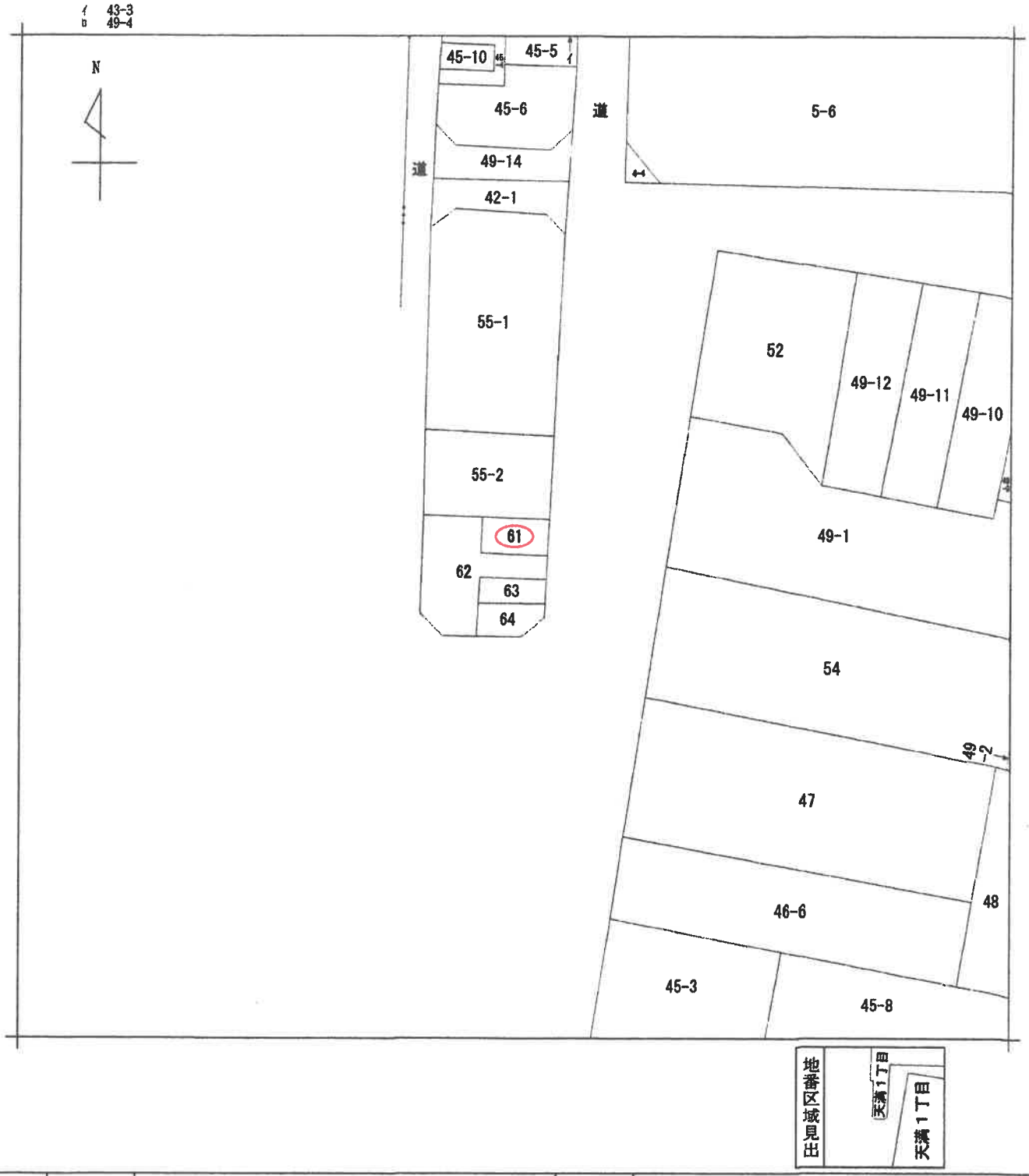
　　家屋　番号　　６１番

　　種　　類　　倉庫・事務所・居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　４２．３１平方メートル
　　２階　２９．５２平方メートル
　　３階　４２．３１平方メートル
　　４階　４２．３１平方メートル

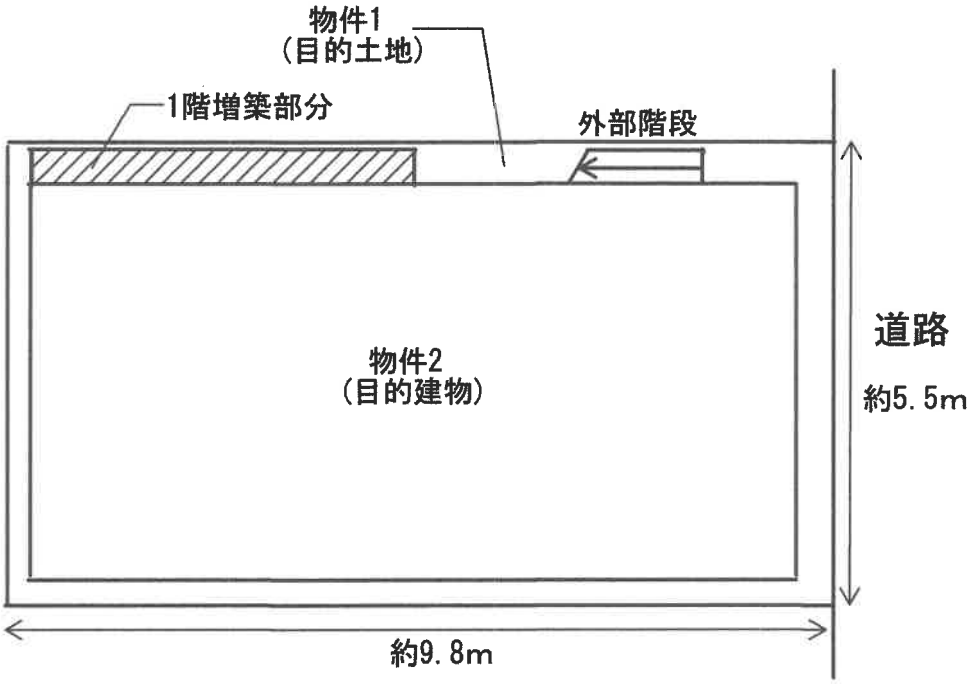

位　置　図
最寄駅
地価公示標準地
大阪北 5-11
目的物件
大阪天満宮駅
天満宮
天神橋筋
与力町
近畿中国森林管理局
近畿環境事務所
南森町駅
JR東西線
天神西町
天神橋
菅原町
天神橋筋六丁目
天満橋駅
天満橋
労働センター
阪神高速
松屋町
石町
平野町
大手前
女性総
大阪保健医
川崎橋
手前大学
100 m
地理院地図



請求部分	所在	大阪市北区天満一丁目				地番	61番		
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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



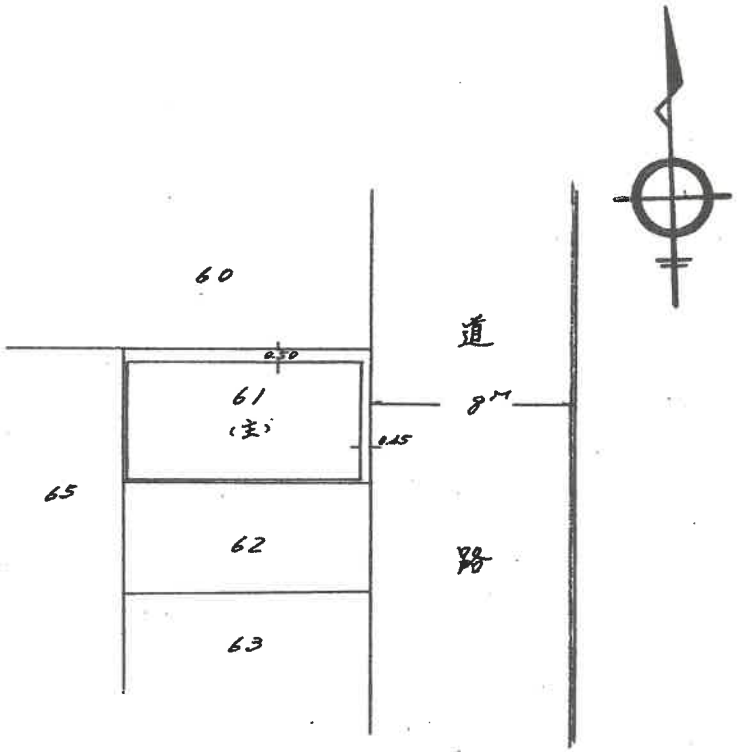
登記年月日：昭和42年11月4日

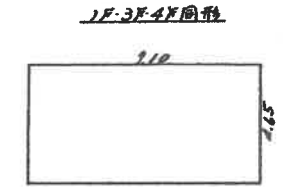
053962

建物図面
各階平面図

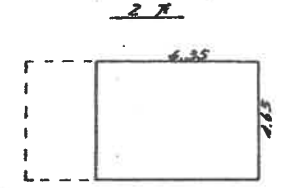
S42.11.4

家屋番号	61 / 61
建物の所在	大阪市北区天満橋筋1丁目61





9.10×4.65＝42.31㎡



6.35×4.65＝29.52㎡

縮尺	1/200	1/

昭和 42年 10月 20日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

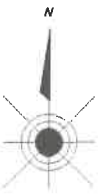
(以文金印刷納)

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。
（大阪法務局北出張所管轄）
令和8年4月10日　大阪法務局
登記官　[redacted]

A3をA4に縮小

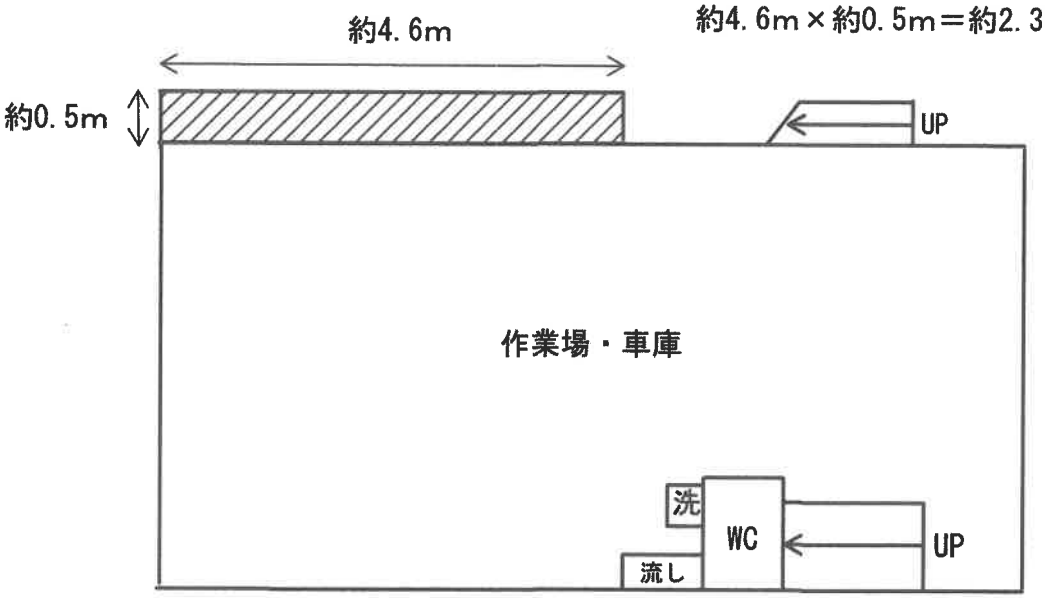
地図整理番号：M51931

間取略図



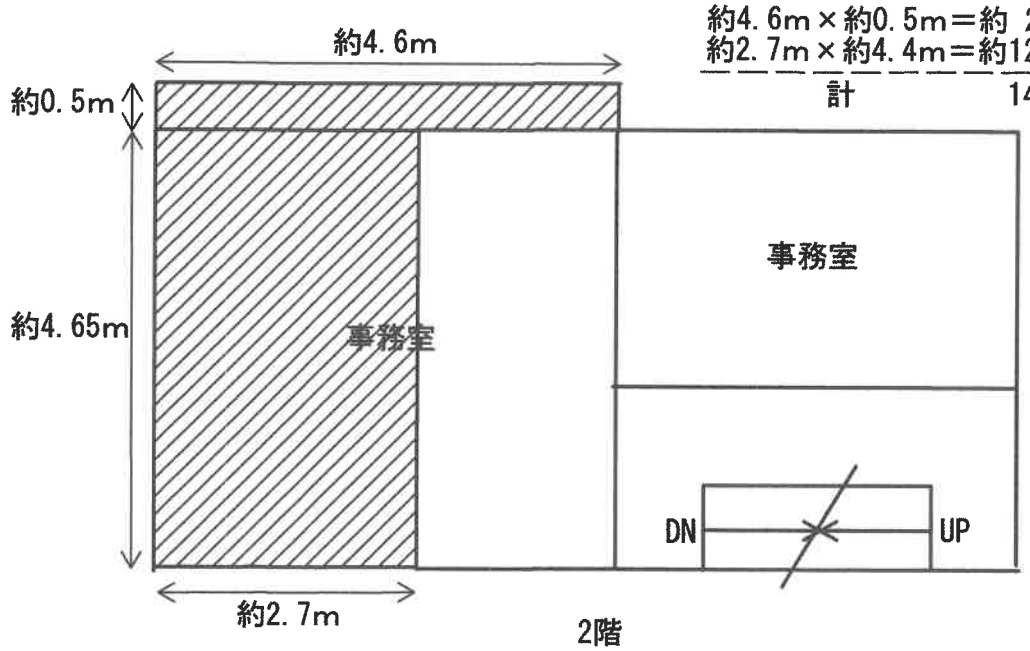
…増築部分

【1階増築面積】
約4.6m×約0.5m＝約2.3㎡



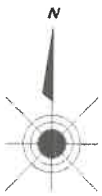
1階

【2階増築面積】
約4.6m×約0.5m＝約 2.3 ㎡
約2.7m×約4.4m＝約12.55㎡
計 14.85㎡



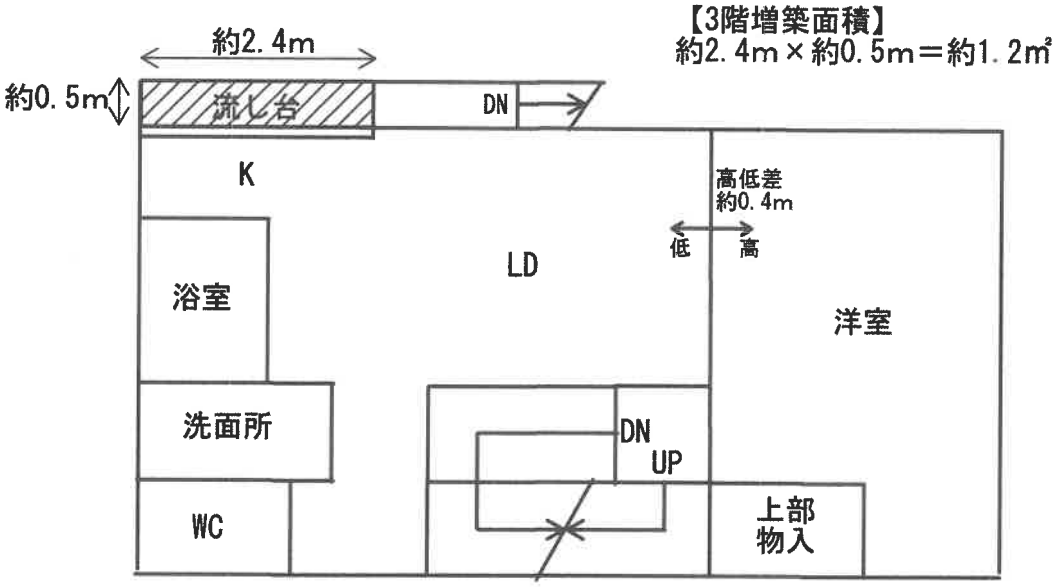
2階

間取略図

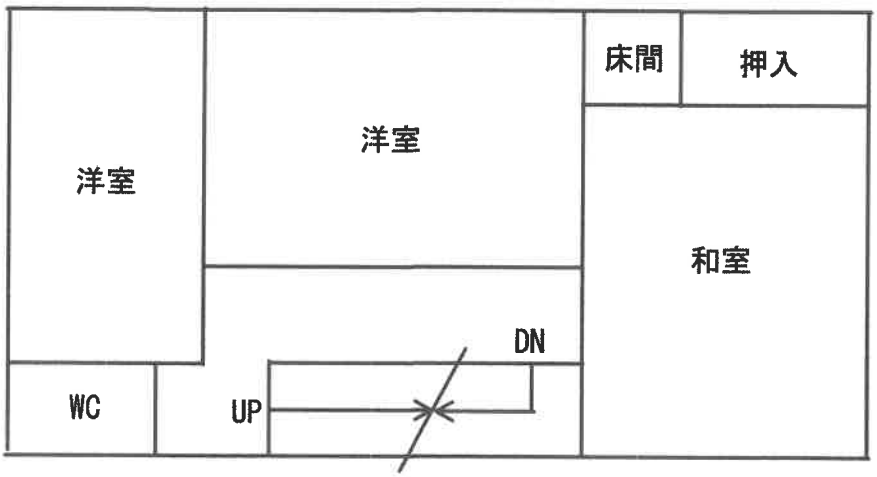


…増築部分

【3階増築面積】
約2.4m×約0.5m＝約1.2㎡



3階



4階