

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

- 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、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人が法定代理人である場合(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月以下の懲役又は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
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

- 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、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月以下の懲役又は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5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 7年 6月18日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 2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 7年 7月16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 7年 6月 3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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,450,000 7,560,000	一括	1,890,000	42,009	15,048
1	9,440,000				
2	10,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市東成区東小橋一丁目

地 番 13番19

地 目 宅地

地 積 88.37平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

2 所 在 大阪市東成区東小橋一丁目13番地19

家屋 番号 13番19

種 類 居宅・作業場

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.67平方メートル

2階 76.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 4月21日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 当初の金額は月額19万3000円(令和4年4月以降は、Dの主張は月額15万円)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 200万円(解約時に150万円を返還する特約がある。)

特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

2階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 大阪市東成区東小橋一丁目

地 番 13番19

地 目 宅地

地 積 88.37平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

2 所 在 大阪市東成区東小橋一丁目13番地19

家屋 番号 13番19

種 類 居宅・作業場

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.67平方メートル

2階 76.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第452号
令和 6年12月 4日受理
令和 年 月 日提出

7.1.-7

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 大阪市東成区東小橋一丁目

地 番 13番19

地 目 宅地

地 積 88.37平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

2 所 在 大阪市東成区東小橋一丁目13番地19

家屋 番号 13番19

種 類 居宅・作業場

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.67平方メートル

2階 76.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市東成区東小橋一丁目13番27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 ☐	
占有者および占有状況	☒ 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 ☐ 占有者およ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、構造および床面積の概略	☒ 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：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を作業場、住居として使用している ☒ 占有者およ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)

占有者および占有権原 (物件2関係)

占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階		
占有者	☐ 債務者 ☒ D		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業場		
■関係人(■C(占有者の子) ■B(所有者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約公正証書、契約条件2通)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成7年5月11日		
最初の契約等	契約日	平成7年6月13日	
	期間	平成7年5月11日から ☒ 平成9年5月10日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種類	☐ 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 ☐ 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 150,000円 (毎月5日限り当月分支払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金：2,000,000円)		
特約等	☐ 譲渡・転賃を認める ☐		
その他	・解約時返還金：1,500,000円 ・その他の事項のとおり		
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

- (1) 表札等の表示 所有者の姓、岩本印刷
- (2) 郵便受けの表示 所有者の姓（カタカナ表示）

2 目的土地の現況について

- (1) 法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図、建物図面および整理確定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ると思われる。
- (2) 目的建物の敷地となっている。
- (3) 西側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 北側において、隣地の扉が目的土地にはみ出していた。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
- (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (3) 1階は作業場として使用されており、印刷関係の機械類が設置されていた。なお、作業場から2階へは直接昇降することは出来ない構造になっている。
- (4) 2階は住居として使用されており、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
- (5) 昭和37年に目的建物の1階および2階の約91.71㎡が建増しされていた。
- (6) 屋上に塔屋およびベランダが設けられていた。塔屋へは天井収納式階段で昇降するが、塔屋自体が一部腐食しており、昇降するのが危険な状態だったため、ベランダを確認することは出来なかった。
- (7) 2階では、全体的に床に撓みを感じられた。また、もともと連棟式住宅だったものを切り離しているため、全体的に南側への傾きを感じられた。
- (8) 2階東側の和室で、壁が破損していた。
- (9) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (1階：占有者の子)	1 目的建物の1階は、私の父であるDが前の所有者であるEから目的建物の1階を借りて印刷業を始めました。現在は、父と私が二人で印刷業を営んでいます。なお、作業所に置いている機械類は私もしくは父の所有になります。 2 Eは既に亡くなっており、AおよびBが相続したのですが、Aは連絡が全くつかなくなっており、実質的にはBが賃貸人になっていると思います。 3 令和4年にBと話し合い、契約内容を変更しました。 4 今までに何回か2階から水漏れがしたことがありました。 5 もともと連棟式住宅だったものを切り離しているので、大雨のときに雨水が入り込みます。 【提示文書】 建物賃貸借契約公正証書、契約条件2通、家賃領収証
■ B (所有者)	1 目的建物の2階は、私が家族とともに暮らしています。 2 塔屋およびベランダへは天井収納式階段で昇降しますが、長年使用していないので昇降するのは危険です。 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
(5枚目)

執行官の意見

増築関係

目的建物の1階および2階の東側には約91.71㎡の建増し部分が認められ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同建増し部分は目的建物と附合していると解されるから、これを増築と認めた。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書および立入調査の結果から、目的建物は、Dが1階を作業場として、Bが2階を住居として、それぞれ使用・占有しているものと認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月4日	執行官室	ライフライン調査
令和6年12月4日 12:00 - 12:10	物件所在地	物件調査、占有確認、Cと面談
令和6年12月5日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和6年12月6日 9:00 - 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和6年12月9日 12:45 - 13:00	執行官室	占有関係調査（所有者Bからの電話により聴取）
令和6年12月11日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年12月11日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和6年12月11日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和6年12月12日 12:35 - 12:45	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和6年12月25日 16:00 - 17:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、C・所有者Bと面談

(特記事項)

■ 令和6年12月25日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

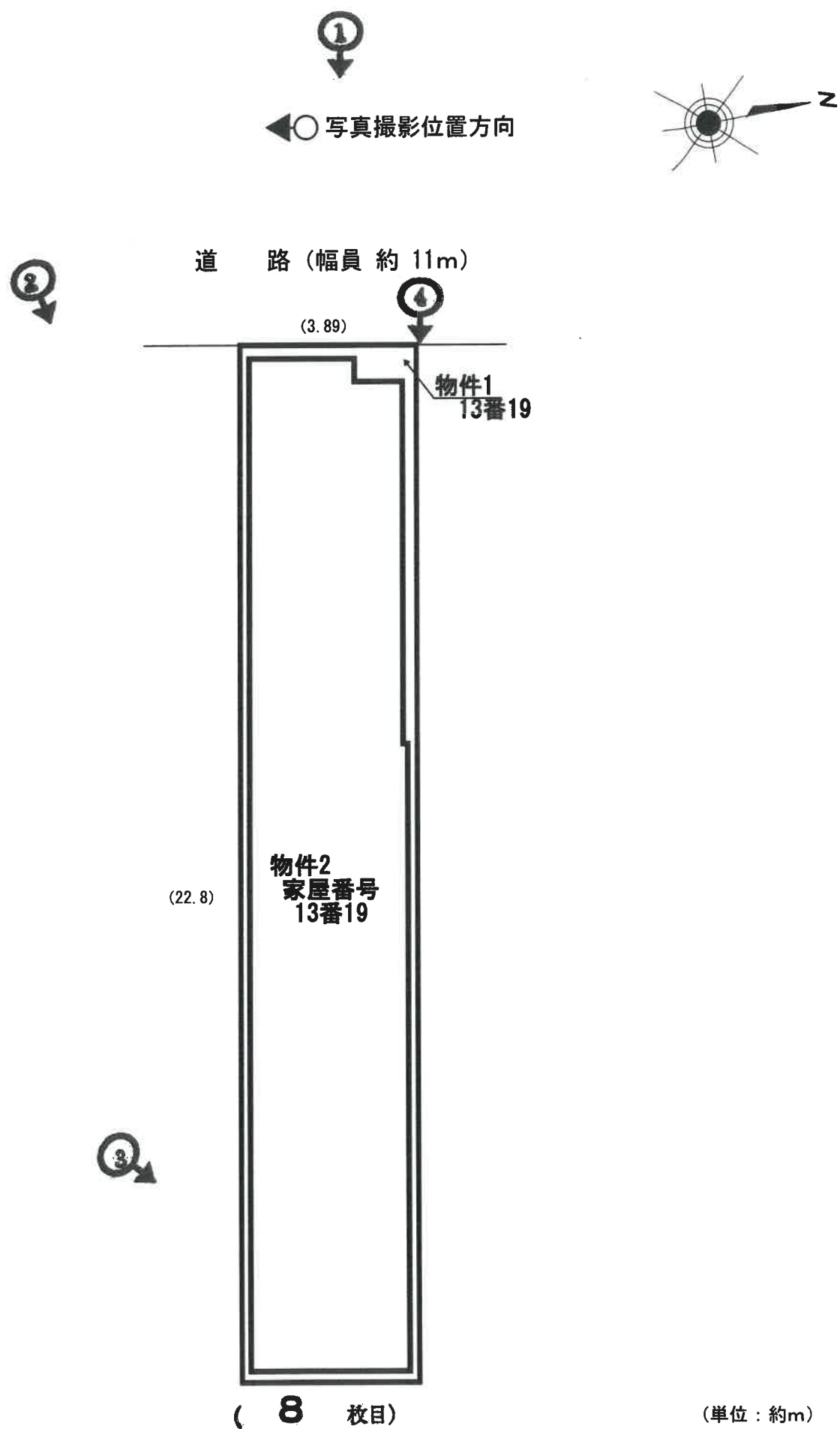
□ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
 (7枚目)

土地建物位置関係図

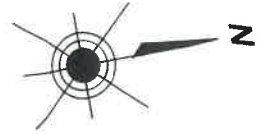
令和6年（ケ）第452号



間取略図

令和6年（ケ）第452号

◀○写真撮影位置方向

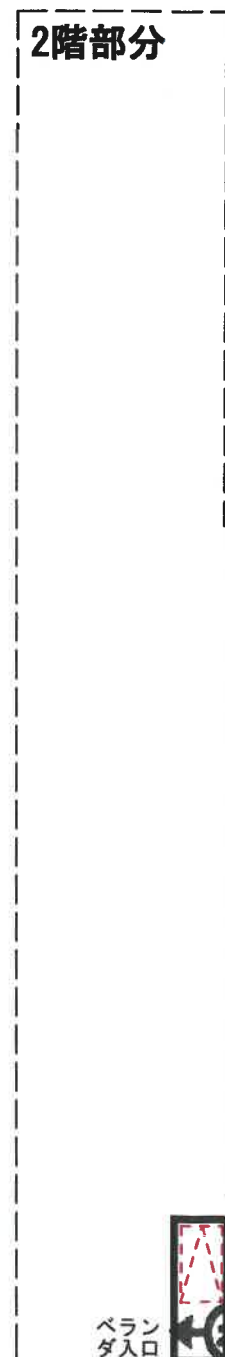


1階平面図

2階平面図

塔屋平面図

(シャッター入口天井高：約 2m)



天井収納式階段

塔屋部分

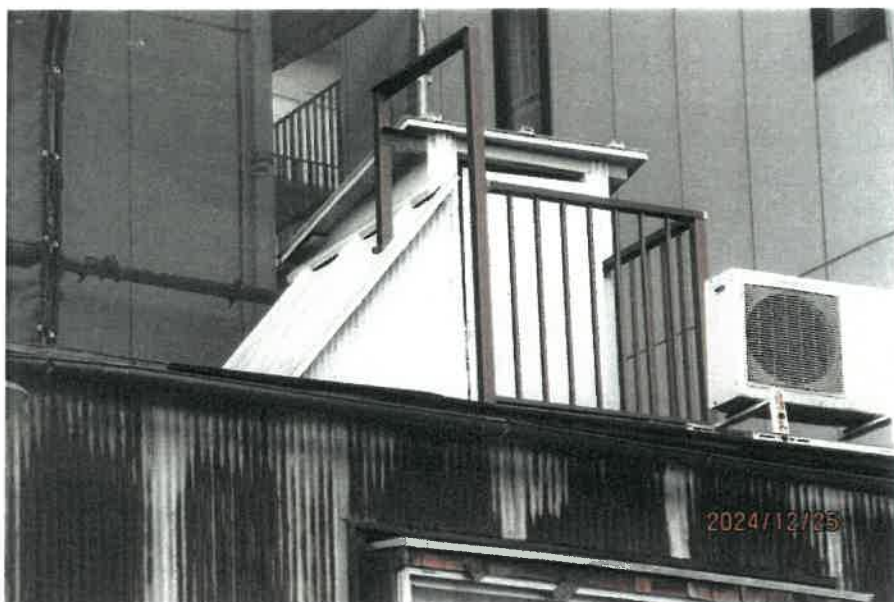
目的建物



①



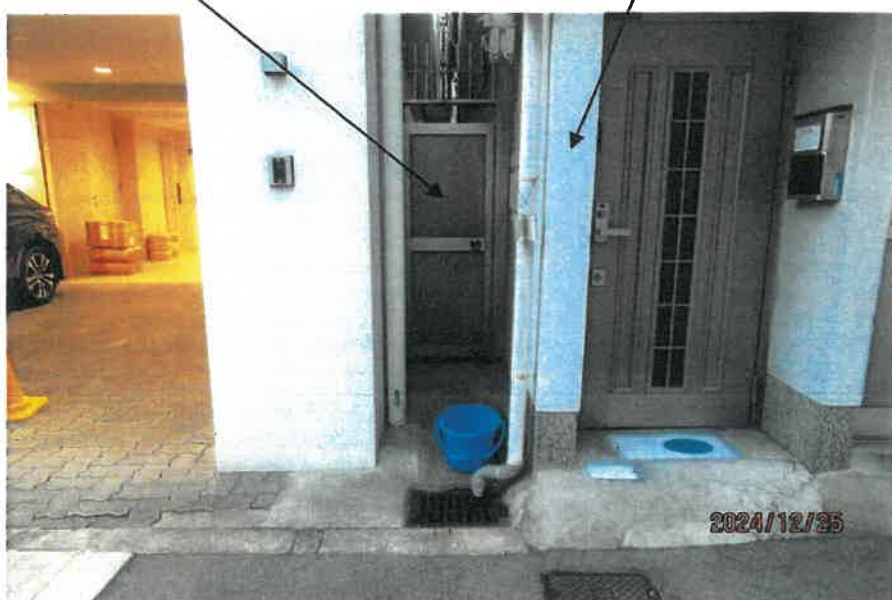
②



③

はみ出している扉

目的建物



④

隣家の扉が目的土地にはみ出している状況



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



⑮



⑯



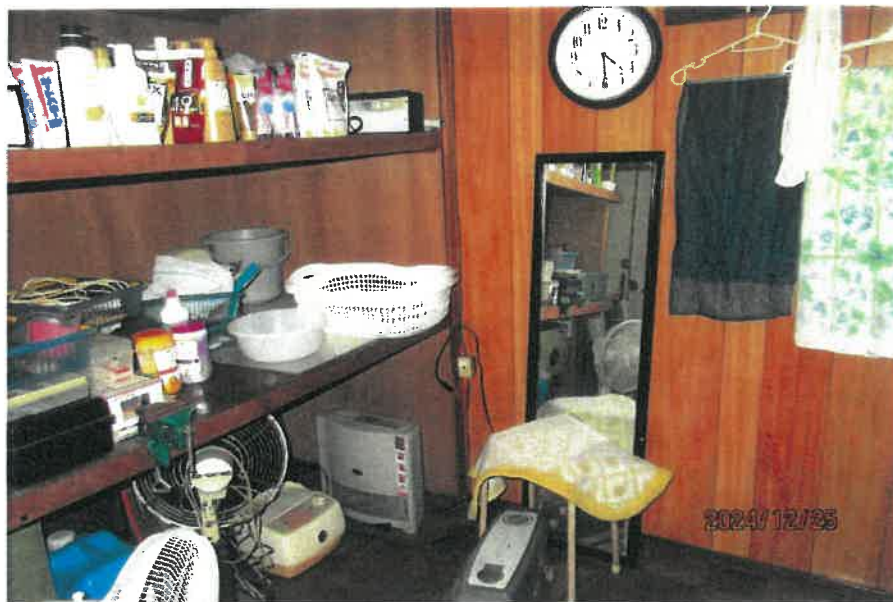
17



18

壁が破損している状況

(18 枚目)



①9

脱衣洗濯場の状況



②0

浴室の状況



21



22

(20 枚目)

令和6年（ケ） 第452号
令和6年12月25日 現地調査
令和7年2月4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

森澤 修二

第1 評価額

一括価格	
金 9,450,000円	
内訳価格	
物件1	金 9,440,000円
物件2	金 10,000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	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	同左
番号	特 記 事 項		
1	○物件1土地は、物件2建物の敷地として使用されている。 ○所轄法務局に地積測量図が備え付けられていないため、土地区画整理法による換地図面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	○特になし		

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 玉造駅 南東方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中高層の共同住宅、事業所等が建ち並ぶ商住混在地域。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	60%	
	容 積 率	300%	
		東側幹線道路より30m以内	東側幹線道路より30m超
	防 火 規 制	防火地域	準防火地域
	その他の規制	最低限度第2種高度地区	特になし
画地条件	規 模	88.37㎡	
	形 状	略長方形	
	間口・奥行	間口（西側）約3.89m・奥行約22.8m	
	高 低 差 等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約11m市道(建築基準法第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	併用住宅の敷地	
	東側	事務所	
	西側	市道	
	南側	駐車場等	
	北側	事務所	
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	目的土地は平成7年頃から印刷場の敷地として利用されており、溶剤等に含まれる有害物質による土壌汚染の可能性が認められる。環境省指定調査機関による「土壌汚染リスク簡易評価報告書」によれば、土壌汚染の可能性が高いと判断され、想定される浄化対策額は2,000千円（ただし、もらい汚染による浄化対策額は含まない。）と評価されている。		
特 記 事 項	○北側隣家の侵入防止扉が、目的土地北西側部分に越境している。		

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	建築年月日	新築年月日不明 昭和34年2月10日売買の登記あり 昭和37年8月1日変更・増築の登記あり
経済的残存耐 用年数等	経過年数	約66年以上
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺、スレートぶき等
	外 壁	モルタル吹付、トタン板等
	内 壁	板張り、ビニールクロス貼等
	天 井	石膏ボード、板張り等
	床	コンクリート打ち放し、フローリング、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 151.87㎡	
現況用途等	階 層	2階建（塔屋あり）
	現況用途	居宅・作業場
	間取り	4DK＋作業場
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	○ 2階は、全体的に床に撓みを感じられた。また、元々連棟式住宅だったものを切り離している為、全体的に南側への傾きを感じられた。 ○ 塔屋へは収納式階段で昇降するが、塔屋自体が一部腐食しており、昇降が危険な為、ベランダを確認することはできなかった。 ○ 2階東側和室の内壁が破損していた。 ○ 築後約66年以上経過しており、老朽化が著しい。 ○ 設備機器等の稼働の状況は未確認である。 ○ 1階作業場から2階へは直接昇降できない構造になっている。 ○ 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。 ○ 「今までに何回か2階から水漏れしたことがありました。」また、「元々連棟式住宅だったものを切り離しているので、大雨のときに雨水が入り込みます。」との陳述を関係人より得た。	

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	306,000	0.81	88.37	0.90	19,713,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 東成(府)9-1

公示価格等 294,000円/㎡ × 時点修正 104.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 = 標準画地価格 306,000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）
	1.00	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）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01 方位(西)+1	1.00	0.80 間口狭小	1.00	0.81

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	151.87	0.03	615,000

ウ 現価率

経過年数 約66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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 66\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ = 0.03$$

※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)	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)
	ア		イ	
1	19,713,000	0.10	場所的利益	1,971,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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) 1万円に満たない場合、備忘価格 として10,000円とする。 キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
	ア	イ					
1	19,713,000	－ 1,971,000		0.76	0.70		9,440,000
2	615,000	＋ 1,971,000	0.90	0.76	0.70	1,500,000	10,000
一括価格 (合計)							9,450,000

ウ 占有減価

本件の場合、短期賃借権が成立する為、当該権利に基づく占有減価率を0.90と判定した。

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0.76（相乗積）と判定した。

① アスベスト含有建材の使用の可能性があること（△5%）

② 土壤汚染の可能性があること（△20%）

※土壤汚染リスクは想定土壤汚染調査費用相当額及び「土壤汚染リスク簡易評価」による想定浄化対策費相当額を割合的に求めた。但し、机上でのリスク減価であるので、実際に土壤汚染調査を行った場合の調査費用及び浄化対策費の方がリスク減価を上回る可能性があることを排除できないことに留意を要する。

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）

本件においては敷金を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価調査 東成(府)9-1

所 在 : 大阪市東成区東小橋1丁目18番8 「東小橋1-18-10」
価 格 : 294,000円/㎡
位 置 : JR大阪環状線 玉造駅 南方 約350m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 262㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 11m 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 : 工場、倉庫、事務所のほか共同住宅も見られる地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 12,094,000円
物件2 : 985,000円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市東成区東小橋一丁目

地 番 13番19

地 目 宅地

地 積 88.37平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

2 所 在 大阪市東成区東小橋一丁目13番地19

家屋 番号 13番19

種 類 居宅・作業場

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.67平方メートル

2階 76.20平方メートル

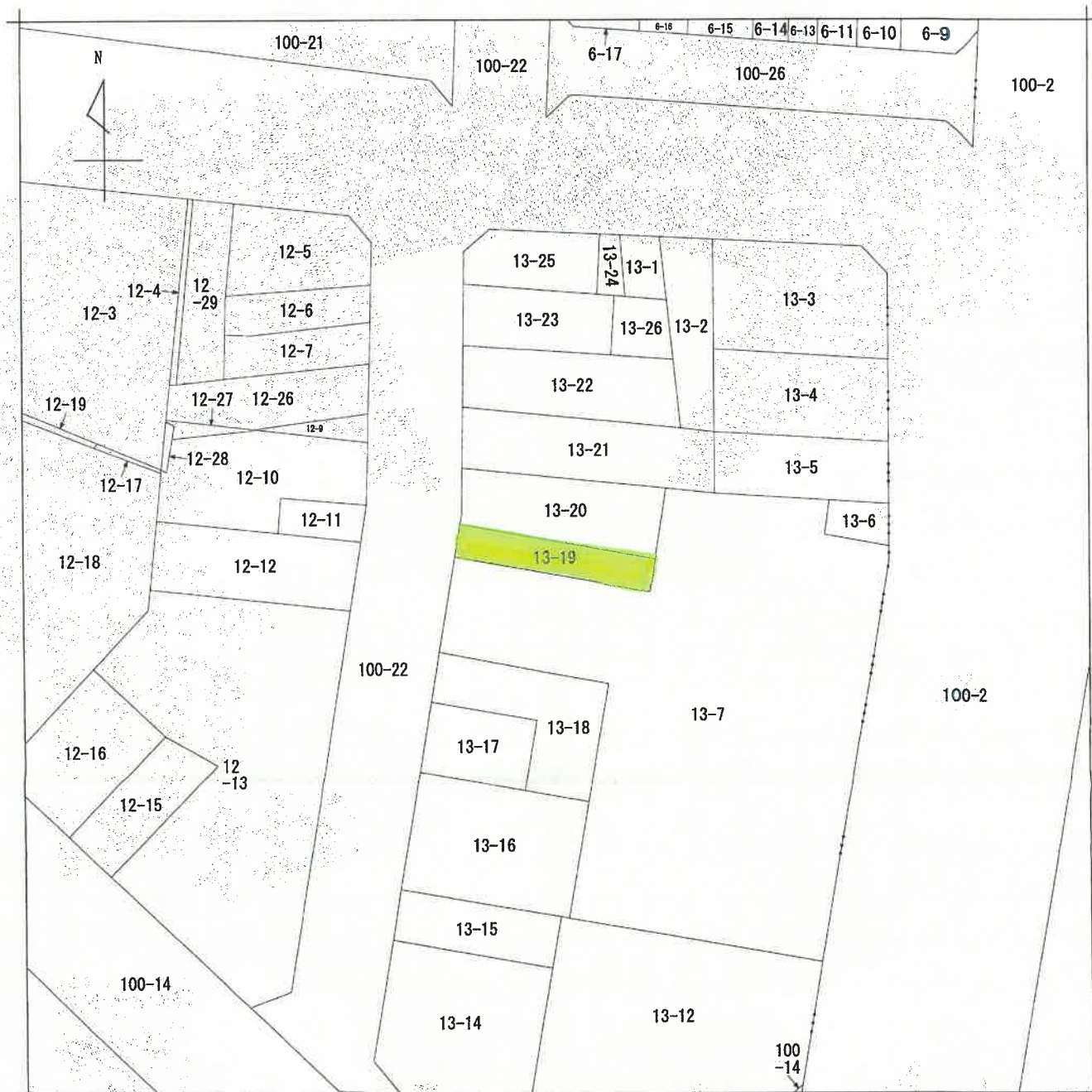
共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



受命物件の位置図





(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	所 在					大阪市東成区東小橋一丁目		地 番	13番19	
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号 又は 記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年月日	昭和58年8月31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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和6年10月1日

大阪法務局

請求番号：26-1
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年8月2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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年10月1日 大阪法務局

登記目

請求番号：26-2

140339 各階平面図

建物図面図

家屋番号 13番19

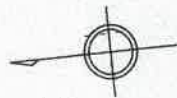
建物の所在 大阪市東成区東小橋1丁目13番地19



主 2 階

主 求 積 表

3.36 X 8.45	=	28.3920
3.46 X 13.82	=	47.8172
合 計		76.2092
床 面 積		76.20 m ²



作 製 者

1 日(作製)

縮尺

1 / 250

申 請 人

縮尺

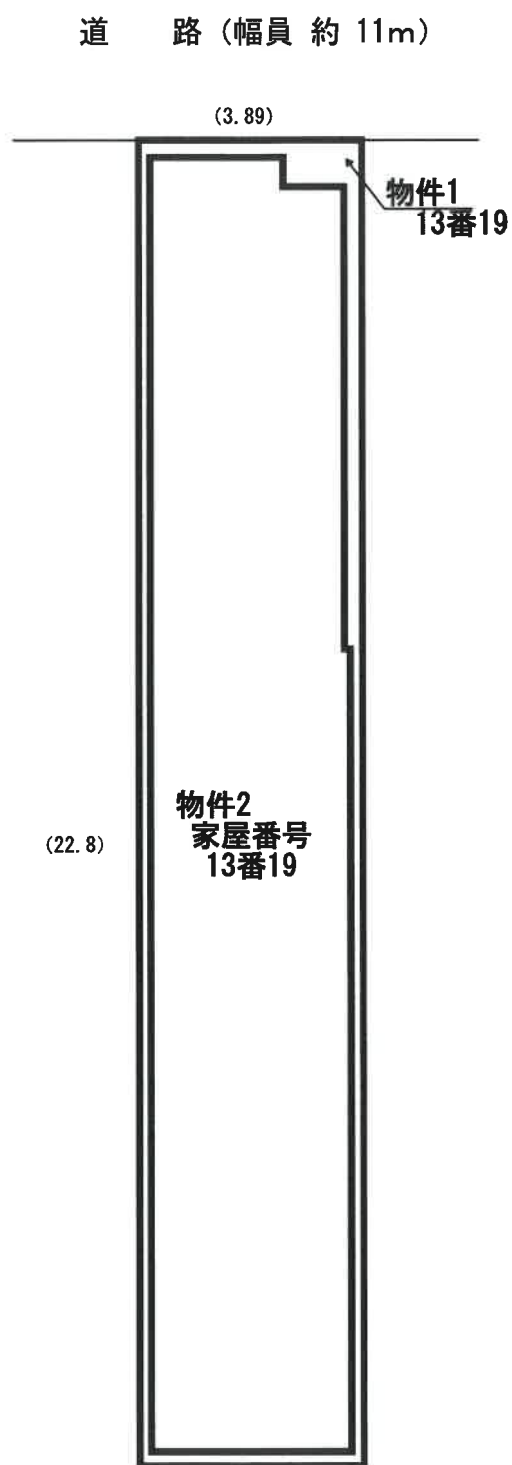
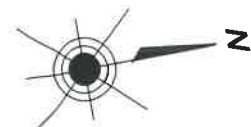
1 / 500

平成 六年 八月 貳 日

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第452号



（単位：約m）

間取略図

令和6年（ケ）第452号



1階平面図

2階平面図

塔屋平面図

(シャッター入口天井高：約 2m)



 天井収納式階段



塔屋部分