

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
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	(印)
		性別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦

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。
- 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
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	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
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
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
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

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 7年 7月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 8月20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 7月 8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	8,360,000 6,688,000	一括	1,680,000	59,350	12,717
1	8,310,000				
2	50,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市住之江区南加賀屋四丁目

地 番 12 番 13

地 目 宅地

地 積 84.91 平方メートル

2 所 在 大阪市住之江区南加賀屋四丁目

地 番 12 番 14

地 目 宅地

地 積 10.97 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 | 大阪市住之江区南加賀屋四丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住之江区南加賀屋四丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 9 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |



令和 7年(ケ)第 51号
令和 7年 4月 3日受理
令和 年 月 日提出
7.5. - 3

現況調査報告書(補正後)

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 | 大阪市住之江区南加賀屋四丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住之江区南加賀屋四丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 9 7 平方メートル |



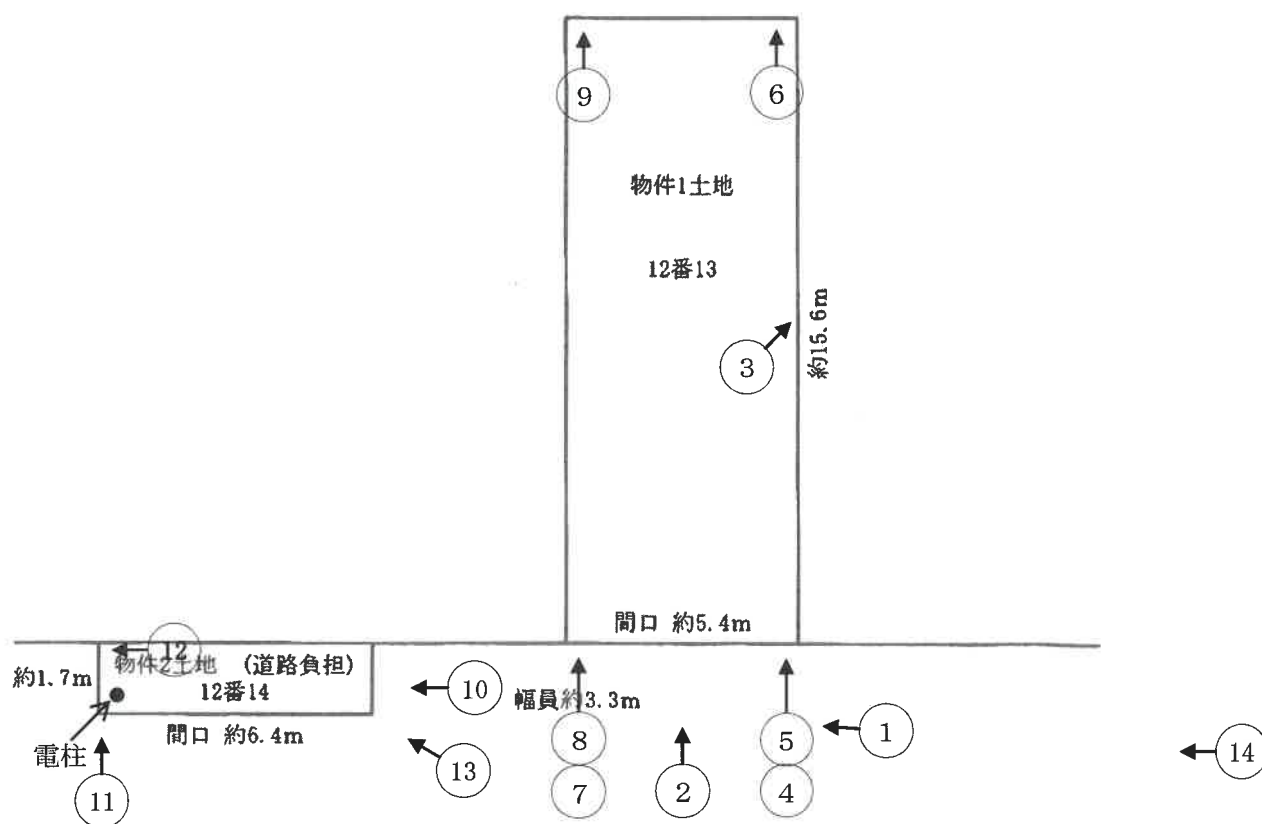
(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	大阪市住之江区南加賀屋4丁目18番3号 付 近					
土 地	物件1、2					
現 況 地 目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2） □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 □土地建物位置関係図のとおり ■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 □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 ■上記の者が物件1を更地の状態で占有している。 ■物件2については、公衆用道路として使用されている。 □「占有者及び占有権原」のとおり □					
そ の 他 の 事 項	目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。 物件1は、東側の中央付近に境界標が1つ存在し、同境界標のほか東西の隣地に敷設されたコンクリート及び北側ブロック塀、南側道路を基準にして概測したところ地積測量図と概ね合致した。 物件2は、西側の隣地のブロック塀及び北側隣地の敷地の南側を基準に概測したところ地積測量図と概ね合致した。 目的土地のうち物件1は更地、物件2は道路となっており、南西側に電柱が設置されている。 物件1は、建築基準法上の道路に接道している。					
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7年4月7日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月7日 9:35 - 9:40	中之島図書館	物件確認
令和7年4月7日 10:05 - 10:10	大阪市役所	道路調査
令和7年4月8日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和7年4月16日 10:50 - 11:00	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年4月16日 12:00 - 12:05	あべの市税事務所	課税調査
令和7年4月23日 10:05 - 10:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和7年4月23日 11:15 - 11:20	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 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



(←○ 写真撮影場所・方向)

	1 物件 1 物件 2
	2
	3 境界標



4



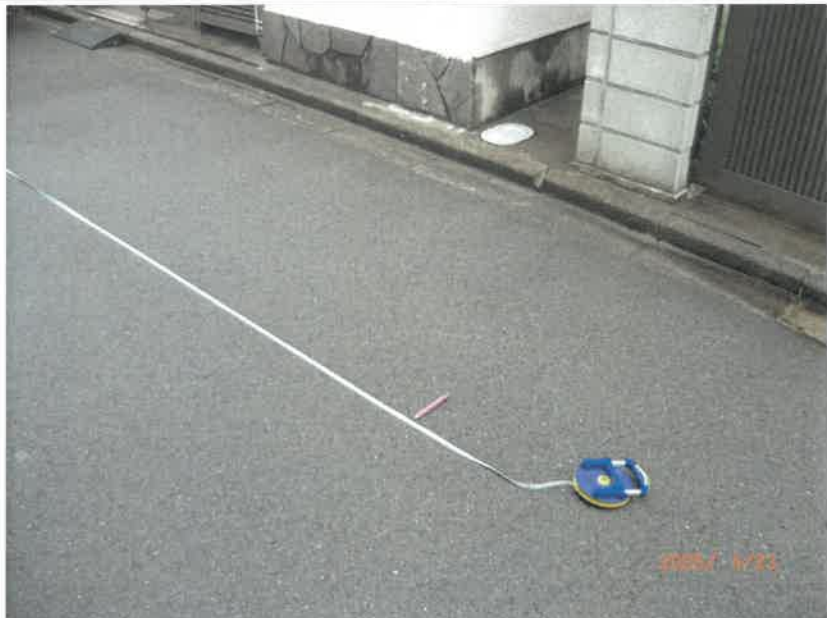
5



6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1
	1 2

	1 3
	1 4
	15

令和7年（ケ） 第51号
令和7年4月23日 現地調査
令和7年5月1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

森澤 修二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 8,310,000円
物件2	金 50,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の不動産について、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。

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制約（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）等の特殊性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は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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も、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 2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録 記載のとおり	物件1 同左 物件2 地目：公衆用道路 ※ 特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1 2	○物件2土地は公簿地目「宅地」であるが、現況地目は「公衆用道路」である。 ○公図、地積測量図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。但し、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。		

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、2）

位置・交通	大阪メトロ四つ橋線 住之江公園駅 南東方 約1,000m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅を主として、共同住宅や駐車場等も見られる住宅地域。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	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（登記数量）	(物件1) 84.91㎡ (物件2) 10.97㎡ (道路負担部分)
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(南側)約5.4m、奥行約15.6m
	高低差等	接面道路に対して概ね等高
接面道路の状況	南側	幅員約3.3m市道（建築基準法附則第5項）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	更地
	東側	一般住宅
	西側	一般住宅
	南側	市道
	北側	一般住宅
供給処理施設	上水道	引込可
	ガス配管	引込可
	下水道	引込可
	(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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人、会社の所有者名、宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図からは、一般住宅、事務所の表示が確認された。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	○物件1土地において建築確認済証が交付されている為、改めて建築確認申請する為には、先に「工事取下げ届」を提出しなければならないとのことである。手続きの詳細等については、市役所担当課へ照会されたい。 ○物件1土地の接面道路は「建築基準法附則第5項道路」である為、建築等に際してセットバックを要する。 ○物件2土地の南西側に電柱が存した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1、2（土地）

物件1、2の更地価格を求めた。

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	更地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地)	137,000	1.02	84.91	-	11,865,000
2 (道路負担部分)	137,000	0.05	10.97	-	75,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪住之江-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$189,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.1/100 \times 100/101 \times 100/138 \div 137,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位(西)+1

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.06	1.00	1.30	1.00	1.38

幅員・連続性等+6 居住環境等+30

イ 個別格差：

接面	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	0.98	1.02

方位(南)+4 セットバック要-2

【道路負担部分】 道路価値率5%と判断した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建付減価は不要である。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な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	11,865,000	1.0	0.7	8,310,000
2	75,000	1.0	0.7	50,000
一括価格 (合計)				8,360,000

イ 市場性修正

本件の場合不要。

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 地価公示価格 大阪住之江-5
- 所 在 : 大阪市住之江区北島3丁目32番95 「北島3-6-17」
- 価 格 : 189,000円/㎡
- 位 置 : 大阪メトロ四つ橋線 住之江公園駅 南東方 約1,000m (道路距離)
- 価格時点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 78㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接面街路 : 西 4.6m 私道
- 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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産評価額 令和6年度
- 物件1 : 6,492,000円
- 物件2 : ---円 (公共用道路により非課税)

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地見取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市住之江区南加賀屋四丁目 |
| | 地 番 | 12 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.91 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住之江区南加賀屋四丁目 |
| | 地 番 | 12 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.97 平方メートル |



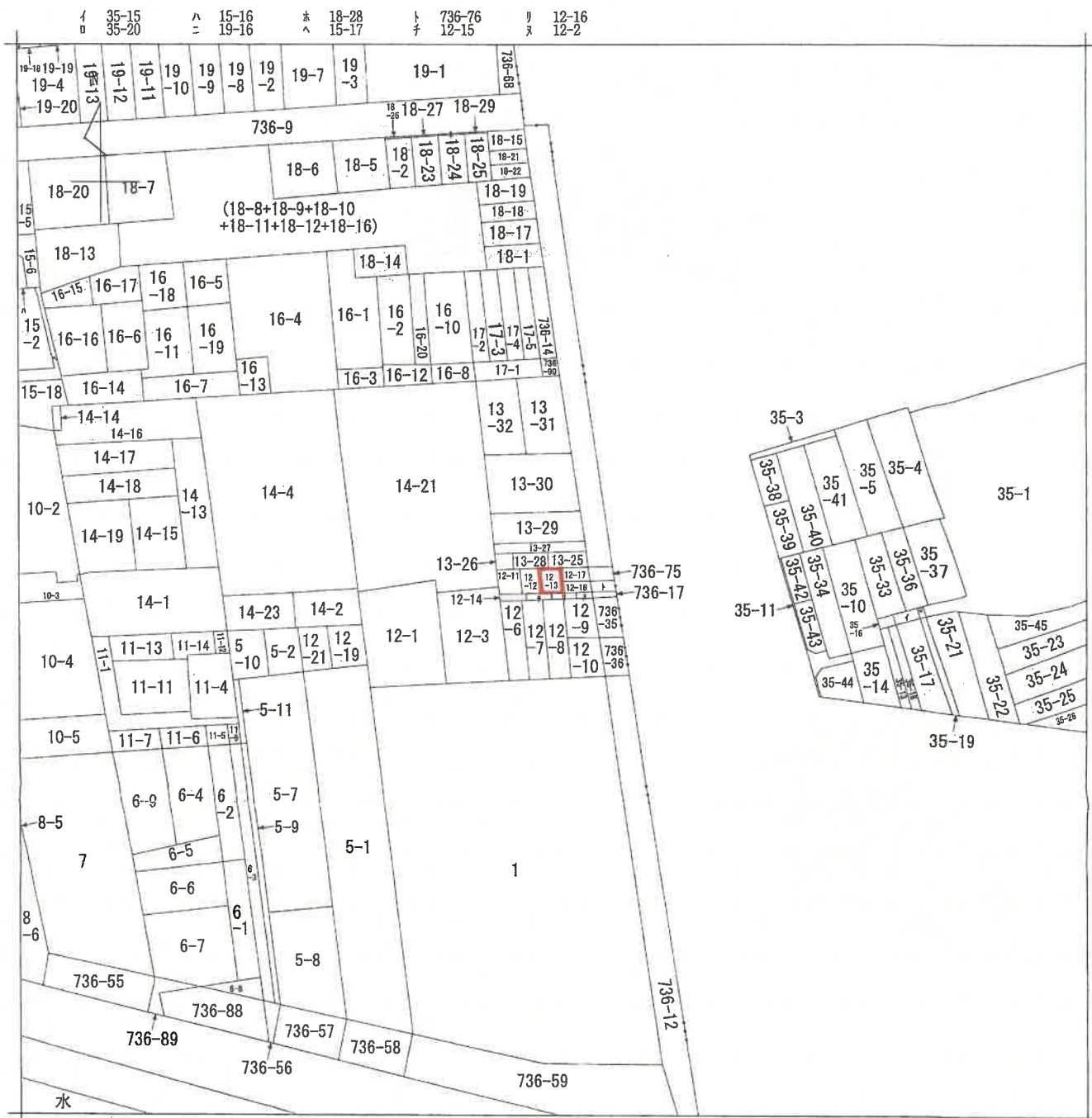
受命物件の位置図



対象不動産

地価公示 大阪住之江-5

昭文社 スーパーマップル・デジタル24



(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。



A 南加賀屋4丁目

請 求 部 分	所 在				大阪市住之江区南加賀屋四丁目		地 番	12番13	
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 区 分	座標系 番号又は 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	

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7年1月17日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M05034

登記官

(1/1)

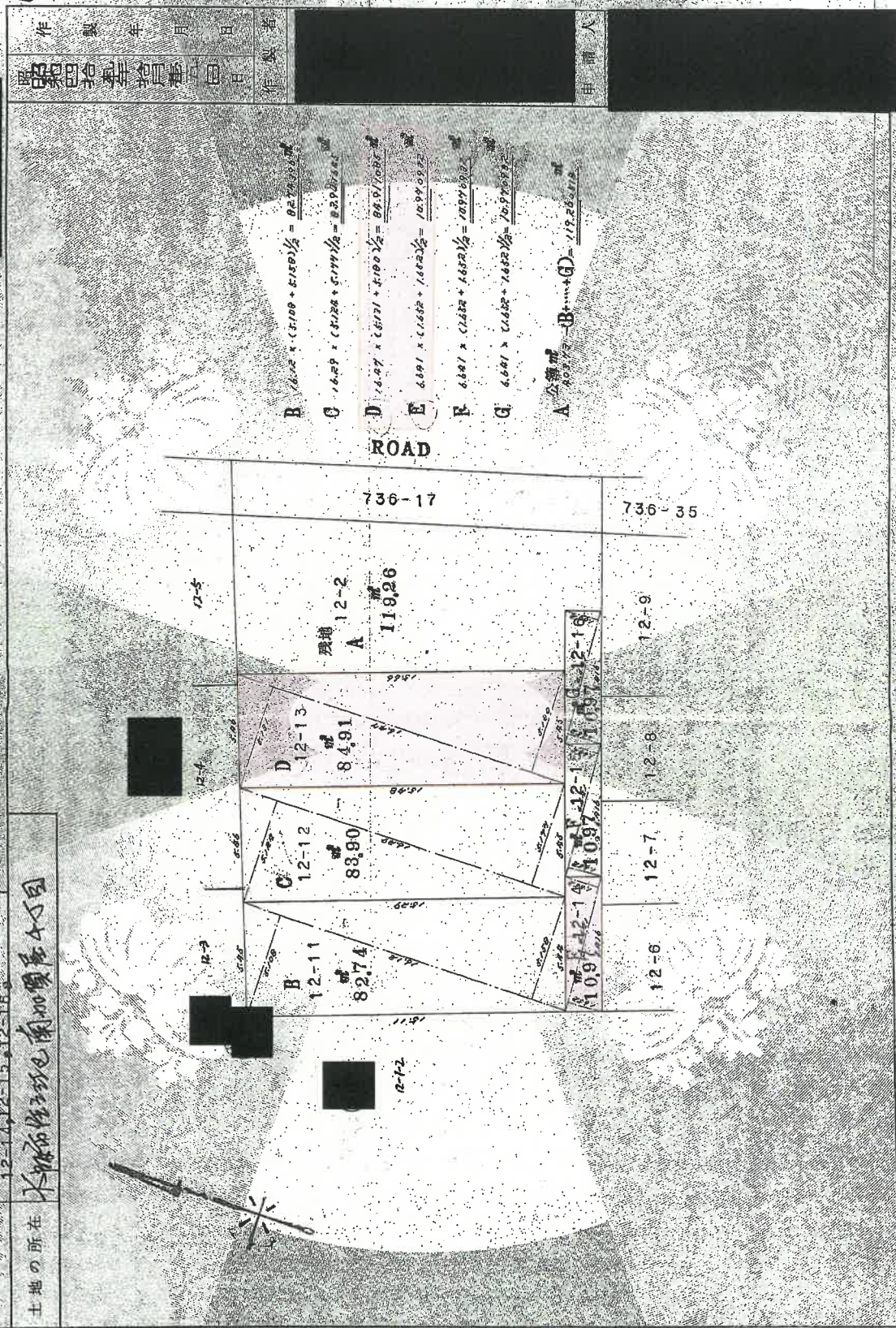
登記年月日：昭和49年11月2日

025454 12-2

前 後・新

地番	12-3, 12-11, 12-12, 12-13, 12-14, 12-15, 12-16
土地の所在	大阪府大阪市東淀川区東山手4丁目

地積測量図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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7年1月16日 大阪法務局北出張所

登記簿

地図整理番号：M05011

