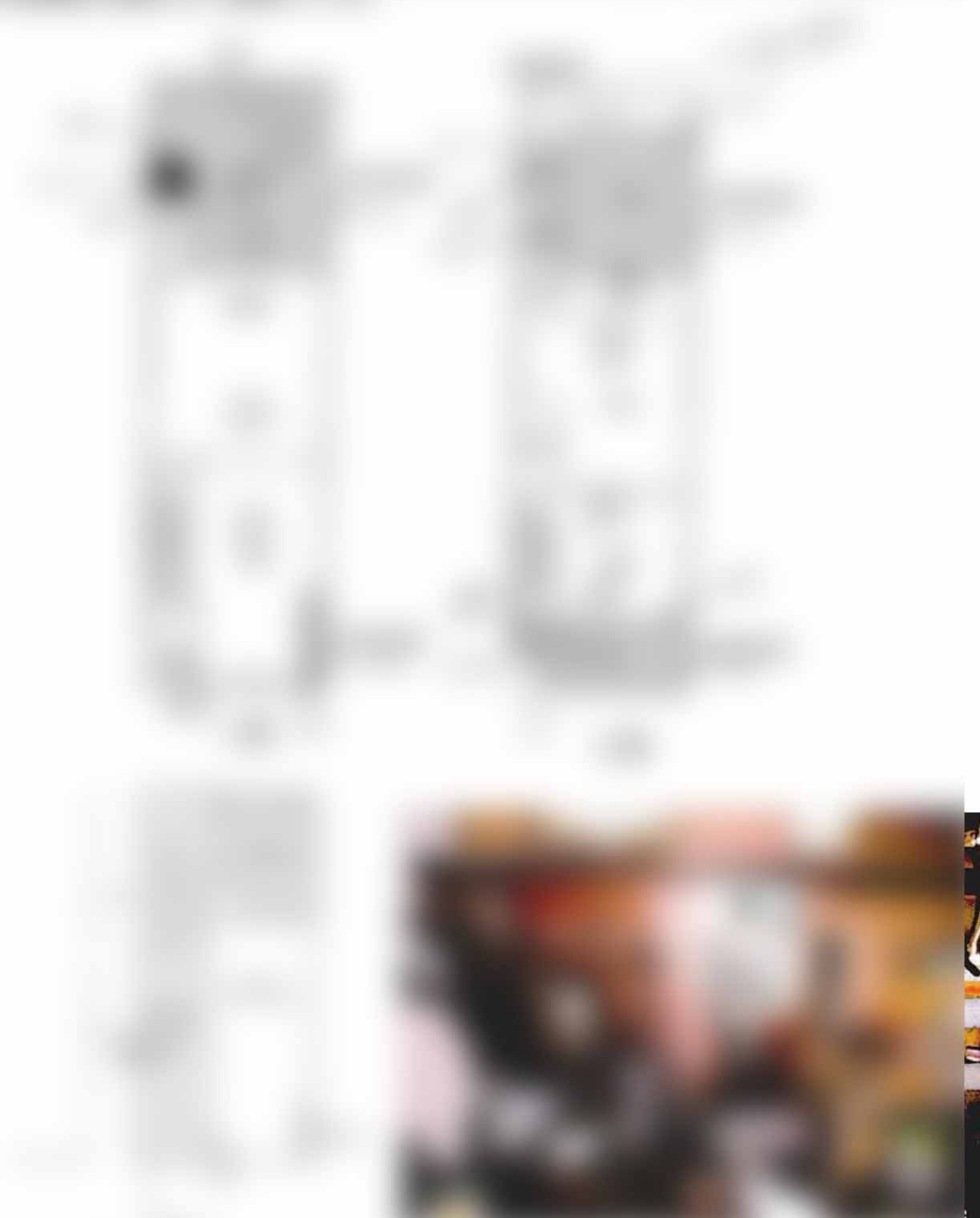


事		
地番		
建	区分所	15m2
物	1 127番	55m2
昭和17		頁
		積率
大		

建物所有者が





期間入札の公告

平成28年 4月 6日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 春日 秀一

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	平成28年 4月22日 午前 9時00分から 平成28年 5月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 平成28年 5月12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 平成28年 5月18日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
特別売却 実施期間	平成28年 5月26日 午前10時00分から 平成28年 6月 9日 午後 3時30分まで
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、平成28年 4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)	平成26年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,740,000 1,392,000		350,000	0	0
備考					

物 件 目

1. (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区
構 造 木造瓦葺2階
床 面 積 1階 243
2階 200

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 巽北三丁目1
建物の名称 A
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.25平方メートル
2階 31.05平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業所
床 面 積 1階 約50.15平方メートル
2階 約46.55平方メートル

物 件 明 細

平成27年 5月 8日

大阪地方裁判所第14民事

裁判所書記官 中

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番123番17、地積90.38平方メートル、所有者：財務省）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 243.
2階 200.

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 巽北三丁目1:
建物の名称 A
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.25平方メートル
2階 31.05平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業所
床 面 積 1階 約50.15平方メートル
2階 約46.55平方メートル

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 八木 裕之

(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 (一棟の建物の表示)

所在 大阪市生野区巽北

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 243.9
2階 200.8

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 巽北三丁目127

建物の名称 A

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 36.25平方メートル
2階 31.05平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市生野区巽北
建物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (■主たる建物 □附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類：住宅・作業所 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約50.15㎡、2階約46.55㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居・作業所 (空家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
別荘地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	大阪市生野区巽北三丁目	
地番	123番17	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	90.38平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (財務省)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
■関係人(■近畿財務局担当者 (目的外土地所有者担当者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成13年10月1日	
最初の契約等	契約日	平成15年3月28日
	期間	平成13年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成22年2月28日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成22年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成42年2月28日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	年金75,383円 (支払時期等は「その他の事項」のとおり)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	「その他の事項」のとおり	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]	
その他	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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) 玄関付近に所有者名の表札があった。
- (2) 玄関付近 あった。

2 目的建物の形状等

- (1) 目的建物は、連棟式建物の南端に所在する。
- (2) 目的建物を現地調査したところ、概ね間取略図のとおりであった。
- (3) 間取略図に記載のとおり、1階西側、2階東側及び西側に、建物図面と対比して拡張している部分があった。同部分は目的建物に附合して一体として使用されていたため、目的建物増築部分として報告する。
- (4) 間取略図に記載のとおり、1階北東側の一部が建物図面と対比して減築しているものと思料された。なお、同減築部分は地積測量図の当該部分と形状が概ね一致するものと思料された。
- (5) 上記減築部分が地積測量図の形状と概ね一致するものとした場合、2階北東側の一部が北側隣接地にはみ出している可能性がある。
- (6) 上記のとおり、目的建物には増築及び減築部分があるものとして報告するが、検尺は概測であり、減築部分の有無を含む目的建物の現況床面積等については、正確には専門家による調査等を要する。
- (7) 間取略図に記載のとおり、1階西側部分は作業所になっていた。所有者の子によると、所有者が金属加工の作業所として使用していたとのことであり、以前は西側に大きな機械が2台あったとのことであった。作業所内に機械が2台あったが、所有者の子によると、30年以上前からある機械とのことであった。
- (8) 作業所部分の内壁にはシミや汚れが散見された他、柱に腐食しているように見受けられる箇所があった。
- (9) 2階の天井部分に撓みがあるように見受けられた他、シミが散見され、内壁にはクラックがあった。所有者の子によると、雨漏りがするとのことであった。
- (10) また、床面に撓みを感じた他、建物全体が傾いているように思料される等、目的建物には、相当程度の傷み、劣化があるものと思料された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(11) 目的建物内には動産類が多数残置されているが、所有者の子によると、目的建物は第三者に貸しておらず、空家の状態とのことであった。

3 目的外土地の状況等

(1) 目的外土地は国有地である。

(2) 目的外土地は、目的建物の敷地として使用されている他、南側前面道路の一部として道路負担をしているものと思料された。

(3) 上記道路負担部分に電柱があった。

(4) 南側前面道路は建築基準法上の道路であることを大阪市役所で確認した。

(5) 近畿財務局長提出の回答書によると、地代は3年毎に改定され、平成26年4月1日から同27年3月31日までの賃料は年75,383円である。同期間の地代は12回に区分して納付することとされており、第1回の納付金額は6,292円、納付期限平成26年4月30日とされているが、第2回以降の納付金額は6,281円で、納付期限は同年5月から同27年3月までの各月20日である。

(6) 賃貸借契約書上、違約金75,383円が発生する規定があり、その禁止事項の要旨は次のとおりである。

① 目的外土地所有者の承諾を得ないで、増改築により現状を変更した場合。

② 目的外土地所有者の承諾を得ないで、目的建物を第三者に譲渡し、または、目的外土地の全部または一部を第三者に転貸した場合。

③ 目的外土地所有者が目的外土地及び目的建物を実地調査するときに、これを拒みまたは妨げたり、参考となる資料を求めたときに、これを拒みまたは報告を怠ったりした場合。

(7) 近畿財務局長提出の回答書によると、本件競売手続きでの買受人が「国有財産賃貸借契約」を締結する際の条件等は次のとおりである。

① 賃貸借契約名義変更

・ 名義書換承諾料の支払い。

・ 契約期間は平成42年2月28日まで。

・ 平成24年5月22日財理第2445号「普通財産の管理処分に係る契約からの暴力団排除について」に基づく誓約書の提出。

(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

② 増改築

- ・ 目的建物を増改築する場合、国の事前承認及び増改築承諾料の支払いが必要。


③ 目的建物所有者の地代の滞納の承継

- ・ 目的建物所有者に地代の滞納がある場合、買受人は地代の滞納額及び当該地代の納付期限の翌日から年5%の割合による延滞金を付加して支払う。

4 その他

- (1) 目的建物の所在地番と大阪市長発行の「証明書（家屋）」の所在地番が異なることについて、所轄法務局で調査したところ、127番土地は123番土地に合筆され、その後、123番土地が分筆されていた。
- (2) また、なんば市税事務所で巽北三丁目123番17土地上に所在する課税対象の建物は目的建物のみであることを確認した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ なんば市税事務所 担当者</p>	<p>(1) 証明書(家屋)に記載の所在地番と家屋番号が異なるのは、地番変更があったためです。</p> <p>(2) 巽北三丁目123番17土地上に所在する課税対象の建物は目的建物のみです。</p>
<p>■ 所有者の子</p>	<p>(1) 目的建物には所有者である父が住んでいましたが、現在は誰も使っていません。第三者に貸しておらず、空家の状態です。</p> <p>(2) 玄関ドア付  以前に住んでいた家族の名前であり、現在は住んでいません。</p> <p>(3) 1階の西側部分を父が金属加工の作業所として使用していました。以前は西側に大きな機械が2台ありましたが、搬出しました。作業所内に機械が2台あるとのことですが、30年以上前からある機械です。</p> <p>(4) 目的建物は増築しています。</p> <p>(5) 2階東側の増築部分は、以前はベランダでした。</p> <p>(6) 2階北東側の一部が北側隣地上にはみ出している可能性があるとのことですが、そのような話は聞いたことがありません。はみ出していることによるトラブルはなく、賃料等の授受もありません。</p> <p>(7) 目的建物は、雨漏りがします。</p> <p>(8) 地代の滞納はありません。</p>

(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

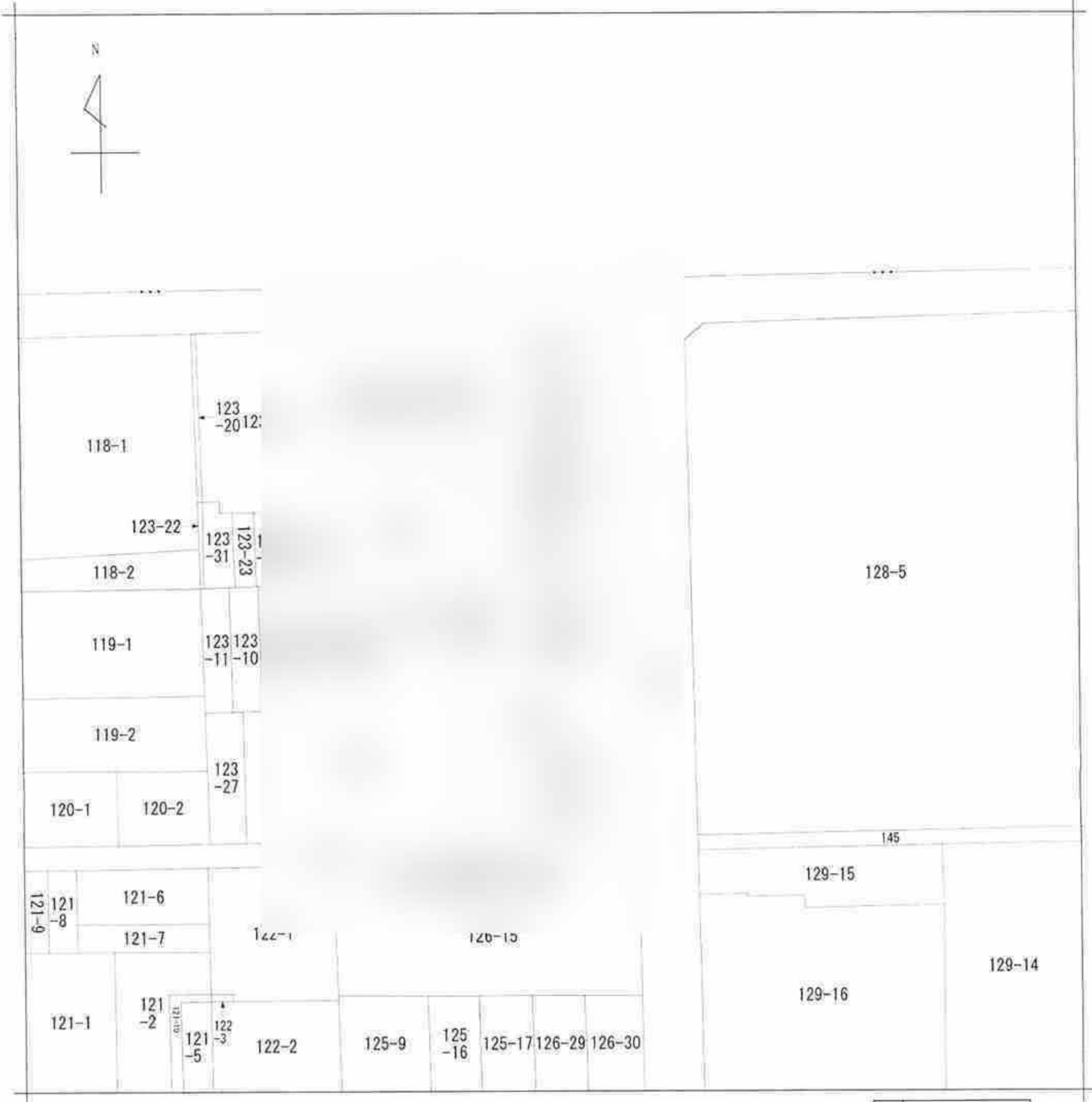
■ 目的建物の占有状況

- (1) 所有者の子の陳述及び立入調査の結果により、目的建物は所有者が空家の状態で管理占有しているものとして報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
27年1月23日 9:15-9:35	大阪法務局天王寺出張所	公図調査等
27年1月23日 10:52-11:20	近畿財務局	目的外土地調査
27年1月23日 11:50-11:55	大阪市役所	道路調査
27年1月23日 12:15-12:25	なんば市税事務所	課税調査
27年1月23日 13:15-13:35	物件所在地	物件及び占有確認(全戸不在) 照会文書投函
27年1月23日 : - :	当庁	所有者に対して照会文書送付 ライフライン調査(電気)
27年1月30日 8:58-9:05	物件所在地	物件及び占有確認(全戸不在) 在宅要請書文書投函
27年1月30日 : - :	当庁	所有者に対して在宅要請書送付
27年1月30日 16:45-17:10	当庁	所有者の子から電話で事情確認
27年2月13日 9:50-11:00	物件所在地	立入調査・評価人帯同(全戸不在) 解錠立入調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示を</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 平成27年2月13日 目的物件は不在で施錠されてい 子の子から預かった鍵で解錠して、建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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
巽北3丁目

請求部	所在	大阪市生野区巽北三丁目		地番	123番17		
出縮	力尺	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	
						種類	旧土地台帳附属地図

(7枚目) 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。

平成27年1月23日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

申請番号: 8-3
(1/1)

公用

平成27年10月23日
大阪法務局天王寺出張所
三枚は図面に記録された内容を証明した書面である。

登記官

登記年月日：平成10年8月11日

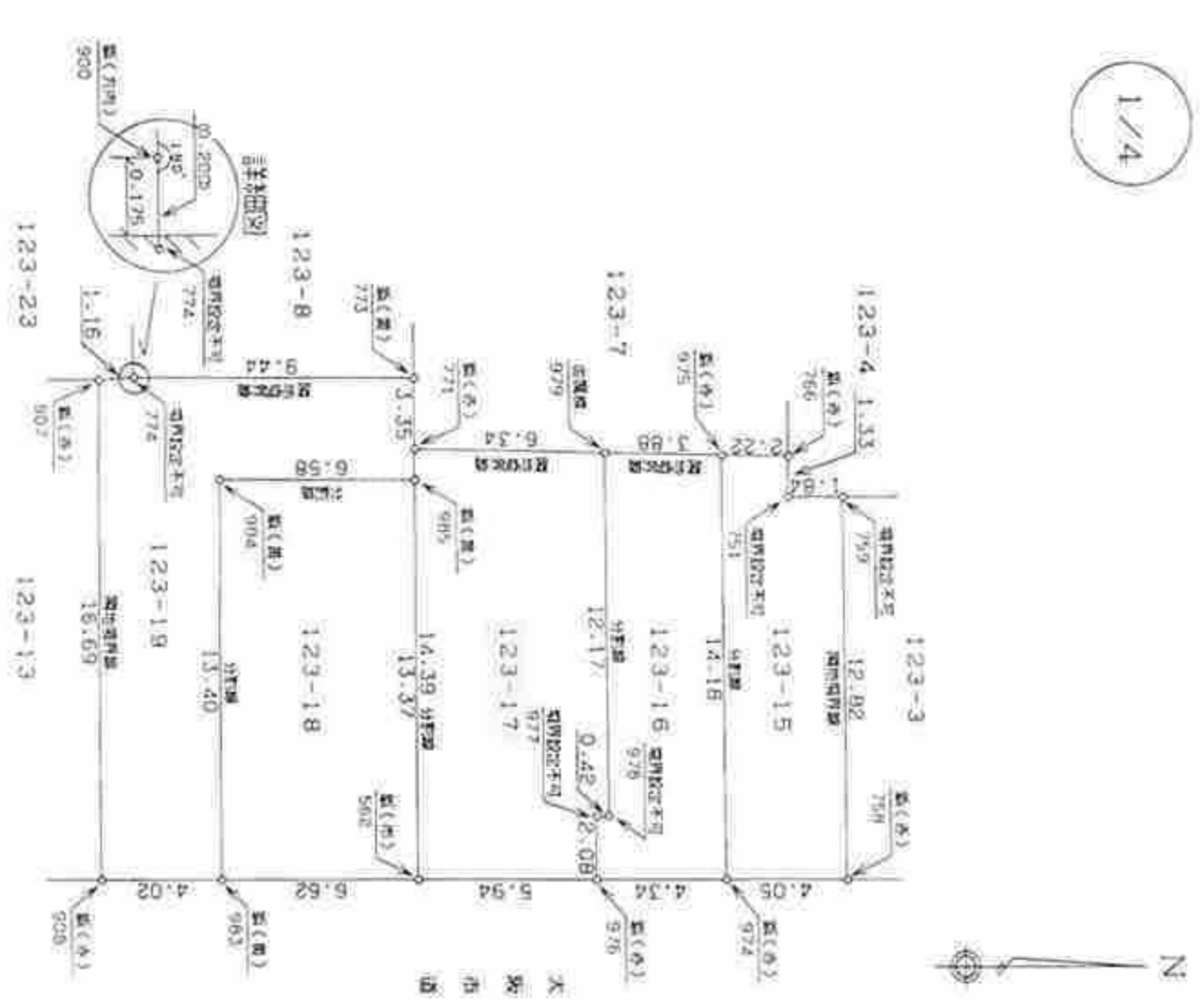
19306

座標表

測点	NO	標高	座標		辺長	方位
			X	Y		
123-15	758 (点)	-15.180	-0.536	12.62	758	759
	759 (点)	-12.530	-21.081	1.84	759	751
	751 (点)	-14.338	-21.457	1.33	751	766
	766 (点)	-14.044	-22.760	2.22	766	975
	975 (点)	-16.210	-23.272	14.18	975	974
758 (点)	-15.180	-9.536	4.05	974	758	
信託地			108.872370	54.936185	54.93	㎡
面積			54.936185	16.6181		
坪数						
123-16	974 (点)	-19.142	-9.389	14.18	974	975
	975 (点)	-16.210	-23.272	3.88	975	979
	979 (点)	-19.892	-24.166	12.17	979	978
	978 (点)	-22.508	-12.257	0.42	978	977
	977 (点)	-22.921	-10.302	2.09	977	976
976 (点)	-23.385	-9.389	4.34	976	974	
974 (点)	-19.142	-10.302	56.20	974	976	
信託地			112.402514	56.201257	56.20	㎡
面積			56.201257	17.0008		
坪数						
123-17	976 (点)	-23.385	-10.302	2.08	976	977
	977 (点)	-22.921	-12.338	0.42	977	978
	978 (点)	-22.508	-12.257	12.17	978	979
	979 (点)	-19.892	-24.166	6.34	979	771
	771 (点)	-26.168	-25.628	14.59	771	562
562 (点)	-29.194	-11.552	5.94	562	976	
976 (点)	-23.385	-10.302	90.381586	90.38	㎡	
信託地			180.763171	90.381586	90.38	㎡
面積			90.381586	27.3404		
坪数						
123-18	562 (点)	-29.194	-11.552	13.37	562	985
	985 (点)	-26.382	-24.632	6.58	985	984
	984 (点)	-32.810	-26.036	13.60	984	983
	983 (点)	-35.670	-12.945	6.62	983	562
	562 (点)	-29.194	-11.552	176.787584	176.79	㎡
信託地			176.787584	98.393792	98.39	㎡
面積			98.393792	26.7391		
坪数						
123-19	983 (点)	-35.670	-12.945	13.40	983	984
	984 (点)	-32.810	-26.036	6.59	984	985
	985 (点)	-26.382	-24.632	3.35	985	773
	773 (点)	-25.677	-27.909	9.44	773	774
	774 (点)	-34.905	-28.831	1.16	774	907
907 (点)	-36.054	-30.104	16.69	907	908	
908 (点)	-39.608	-13.792	4.02	908	983	
983 (点)	-35.670	-12.945	179.222844	179.22	㎡	
信託地			179.222844	89.611422	89.61	㎡
面積			89.611422	27.1074		
坪数						

前123-1 後・新
地番 123-1.
123-15-123-27
土地の所在 大阪市生野区巽北3丁目

地積測量図



製作者
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

平成10年7月24日作成

申請人
[Redacted]

縮尺 1/250

(11枚目)

H10.8.11

参考

19907

地積測量図
土地の所在 大阪市生野区巽北3丁目

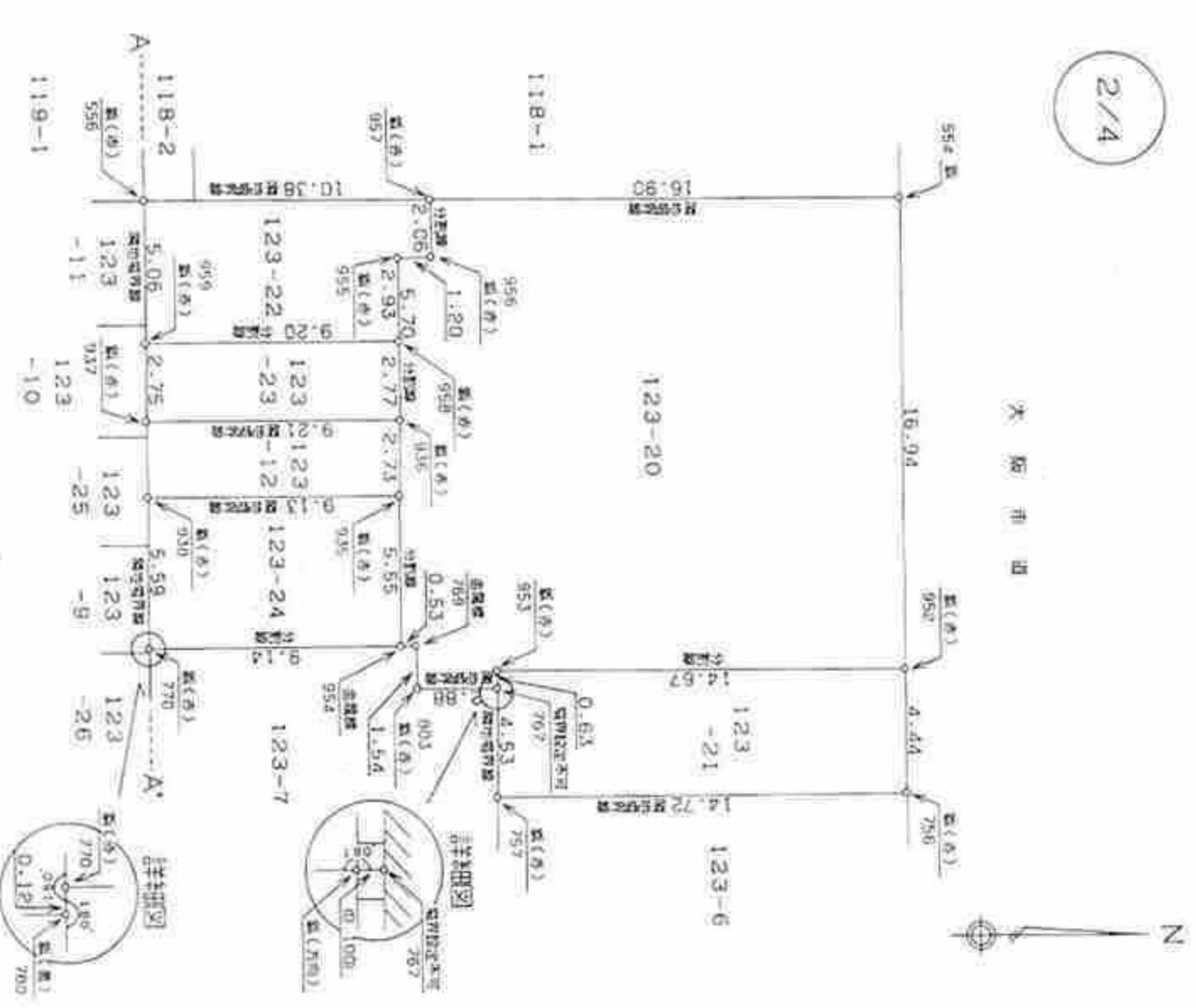
地積測量図

10.8.11

本図は図面に記録されている内容を証明した書面である
平成7年1月23日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

座標求積表

地番	NO	種類	座標		辺長	面積
			X	Y		
123-20	952	崖(希)	3.751	-34.925	16.94	952-554
	554	崖(希)	7.309	-51.495	16.80	554-957
	957	崖(希)	-9.222	-55.051	2.06	957-956
	956	崖(希)	-9.644	-53.025	1.20	956-955
	955	崖(希)	-10.826	-53.263	1.20	955-936
	936	崖(希)	-12.005	-47.679	5.70	936-935
	935	崖(希)	-12.652	-45.026	2.73	935-935
	954	崖(希)	-13.811	-39.598	5.55	954-769
	769	崖(希)	-13.290	-39.480	0.53	954-769
	767	崖(希)	-13.565	-37.075	1.54	769-803
123-21	803	崖(希)	-10.742	-37.377	2.88	803-767
	953	崖(希)	-10.601	-38.000	0.63	767-953
	952	崖(希)	3.751	-34.925	14.67	953-952
	92	崖(希)	612.271597	92.6065		
123-22	956	崖(希)	2.818	-30.582	4.44	756-952
	952	崖(希)	3.751	-34.925	14.67	952-953
	953	崖(希)	-10.601	-38.000	4.53	953-757
	757	崖(希)	-11.600	-33.578	14.72	757-756
123-23	956	崖(希)	2.818	-30.582	4.44	756-952
	952	崖(希)	3.751	-34.925	14.67	952-953
	953	崖(希)	-10.601	-38.000	4.53	953-757
	757	崖(希)	-11.600	-33.578	14.72	757-756
123-24	956	崖(希)	2.818	-30.582	4.44	756-952
	952	崖(希)	3.751	-34.925	14.67	952-953
	953	崖(希)	-10.601	-38.000	4.53	953-757
	757	崖(希)	-11.600	-33.578	14.72	757-756



作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(平成10年7月24日作成)

(1/2枚目)

19908

地番 123-1, 123-15-123-27
土地の所在 大阪市生野区巽北3丁目

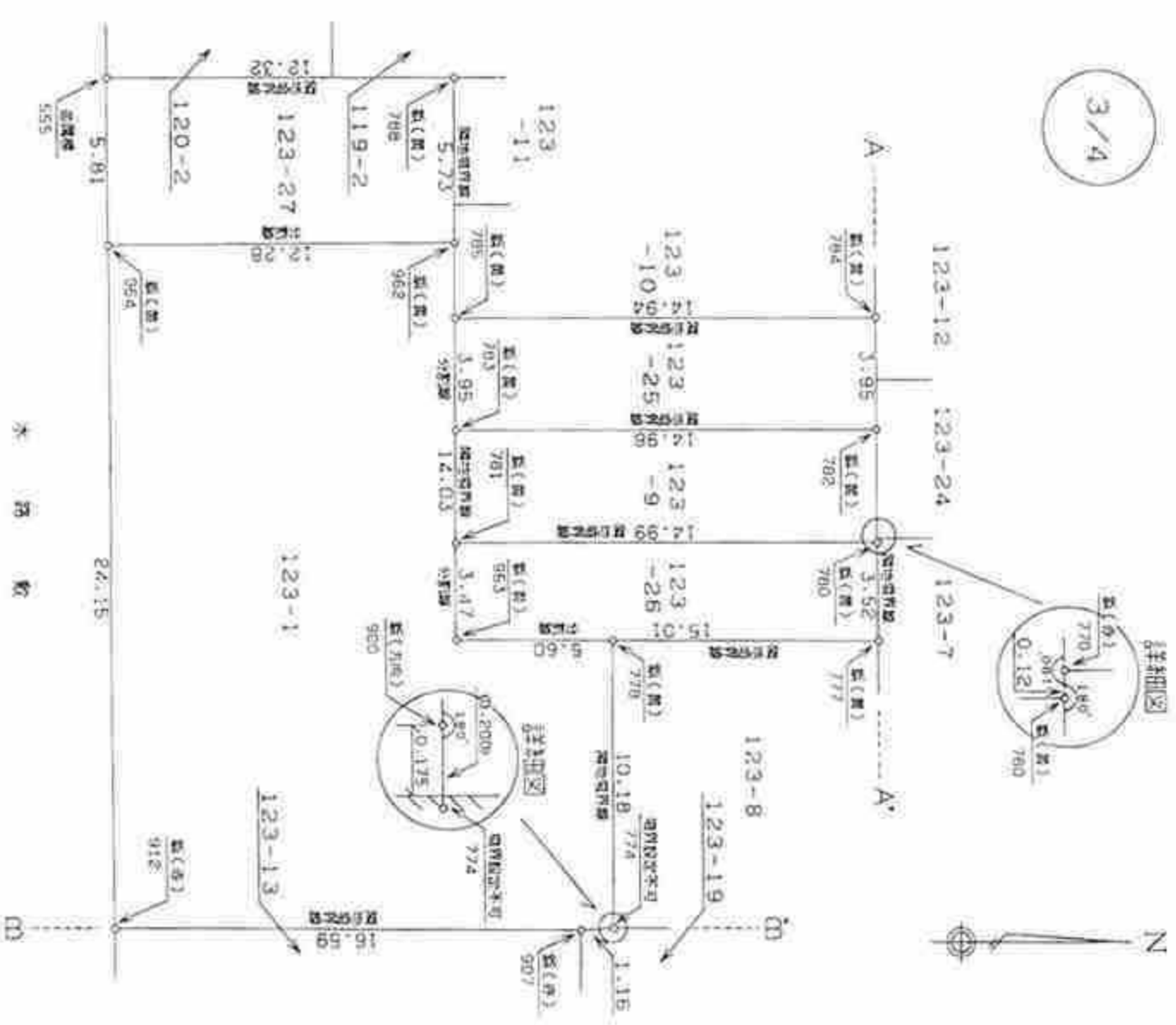
地積測量図

108.11

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。
平成27年1月23日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

崖線求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	積算
123-25	782	(崖線)	-21.962	-45.190	3.95	782-784
	784	(崖線)	-21.131	-49.052	14.94	784-785
	785	(崖線)	-35.746	-52.175	3.95	785-783
	783	(崖線)	-36.599	-48.318	14.96	783-782
123-1	118	崖線	118.161436			59.08
	59	崖線	59.080718			17.8719
123-26	777	(崖線)	-23.534	-37.878	3.52	777-780
	780	(崖線)	-22.782	-41.328	14.59	780-781
	781	(崖線)	-37.452	-44.461	3.47	781-963
	963	(崖線)	-38.203	-41.085	15.01	963-777
123-1	105	崖線	105.111047			52.55
	52	崖線	52.555524			15.8980
123-27	962	(崖線)	-35.173	-54.767	5.73	962-788
	788	(崖線)	-33.934	-60.368	12.32	788-555
	555	(崖線)	-45.984	-62.860	5.81	555-964
	964	(崖線)	-47.203	-57.275	12.28	964-962
123-1	142	崖線	142.161340			71.07
	71	崖線	71.075870			21.5003
123-1	1405	公積	1405.610306			
	1059	公積	1059.561453			
123-1	346	公積	346.048853			
	104	公積	104.6797			



作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
縮尺 1/250
(平成10年7月24日製)

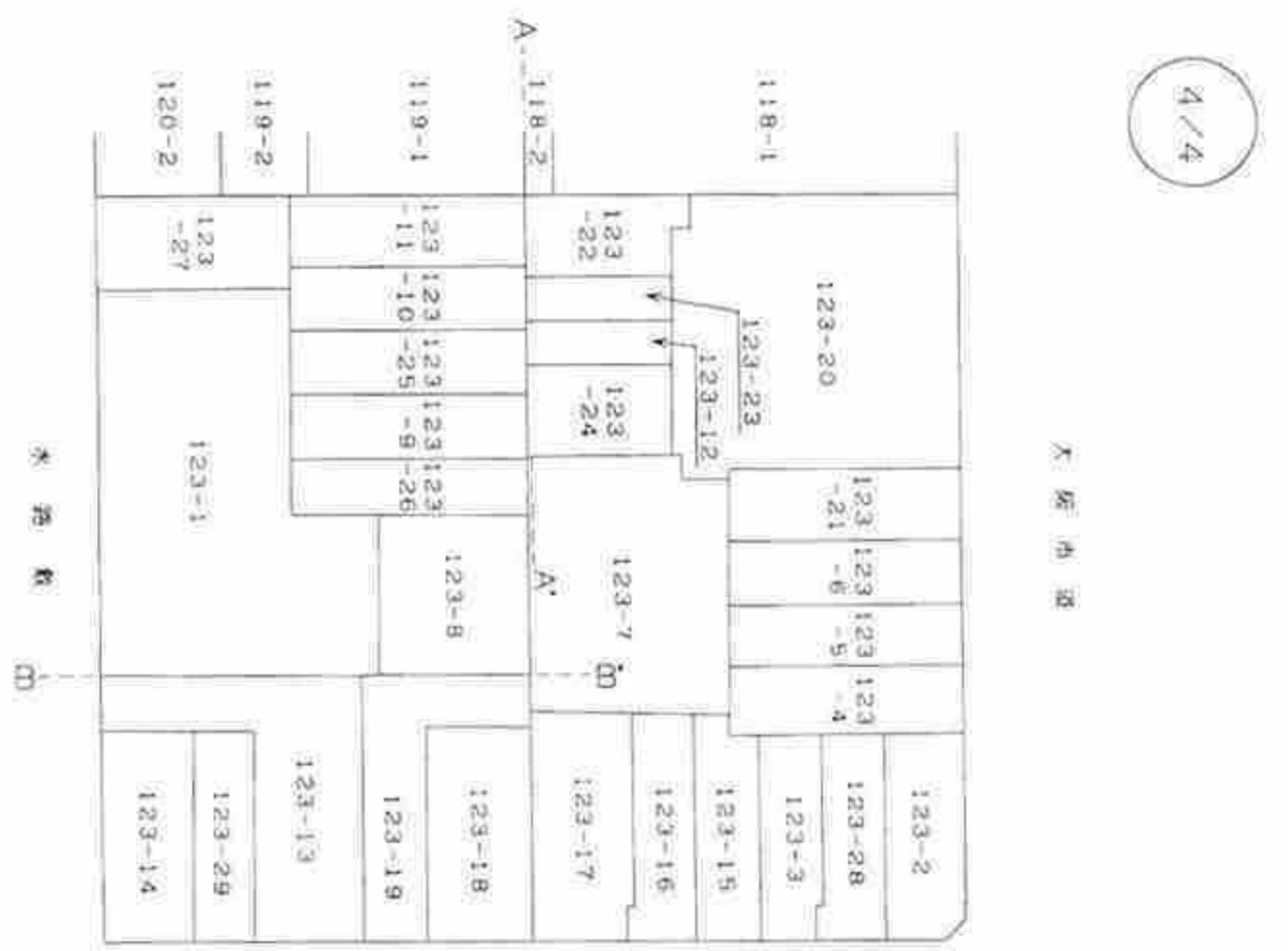
平成27年10月23日 大阪法務局天王寺出張所
これは図面に記録されている内容を証明した真面である

登記官

登記年月日：平成10年8月11日

19903

地番	123-1、123-15~123-27	地積測量図
土地の所在	大阪市生野区興北3丁目	土地所在図



作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

(平成10年7月24日製)

縮尺 1/500

(1/4枚目)

三九は図面に記録されていふ内容を証明した書面である
平成二十七年一月二十三日 大坂法務局大正書出帳所

登記簿

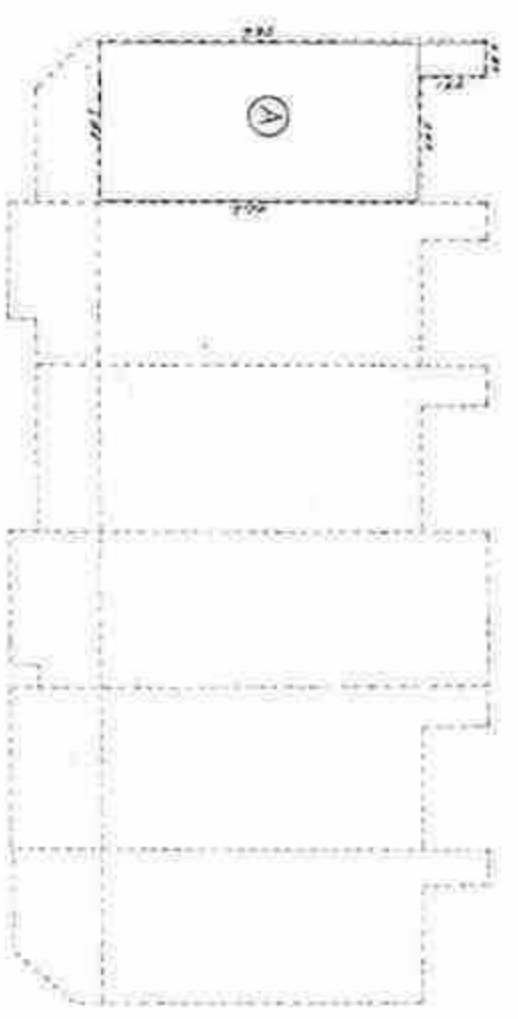
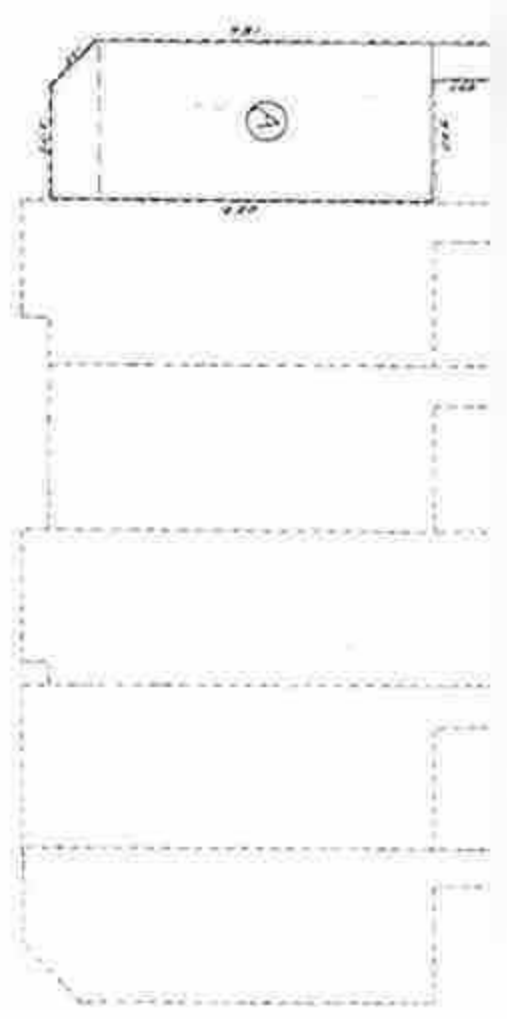
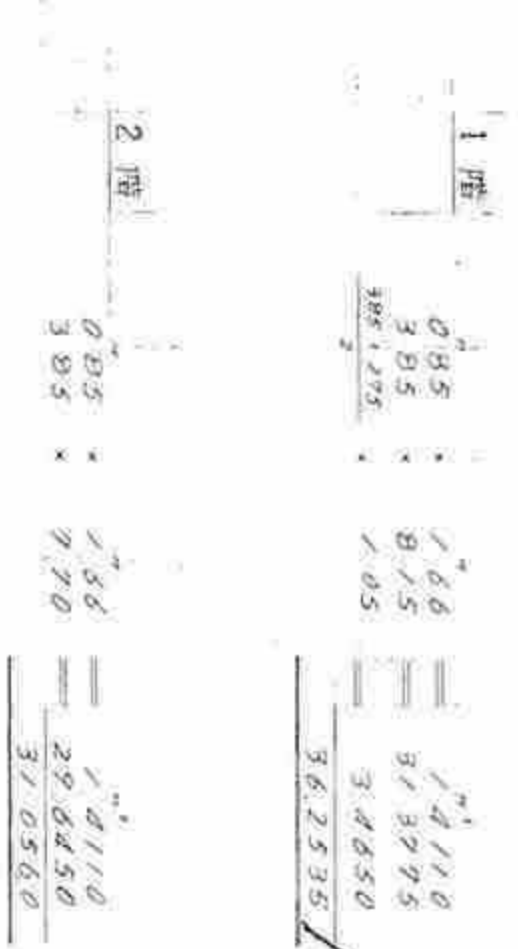
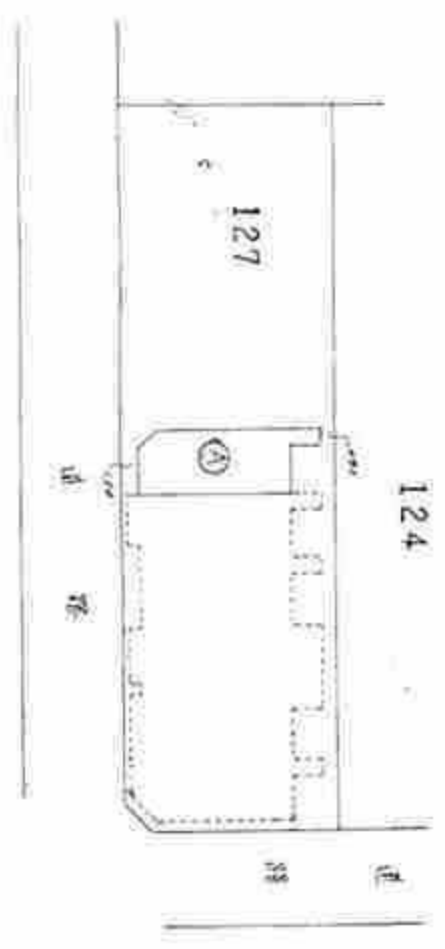


家 建

縮 尺 1/500 1/200

(正原連 15)

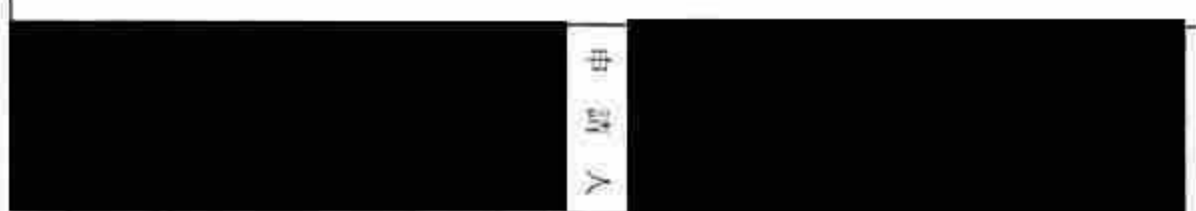
(日本土地家屋調査士会連合会用品)



44.11.29

昭和四年一月二十日
昭和四年一月二十日

申請人

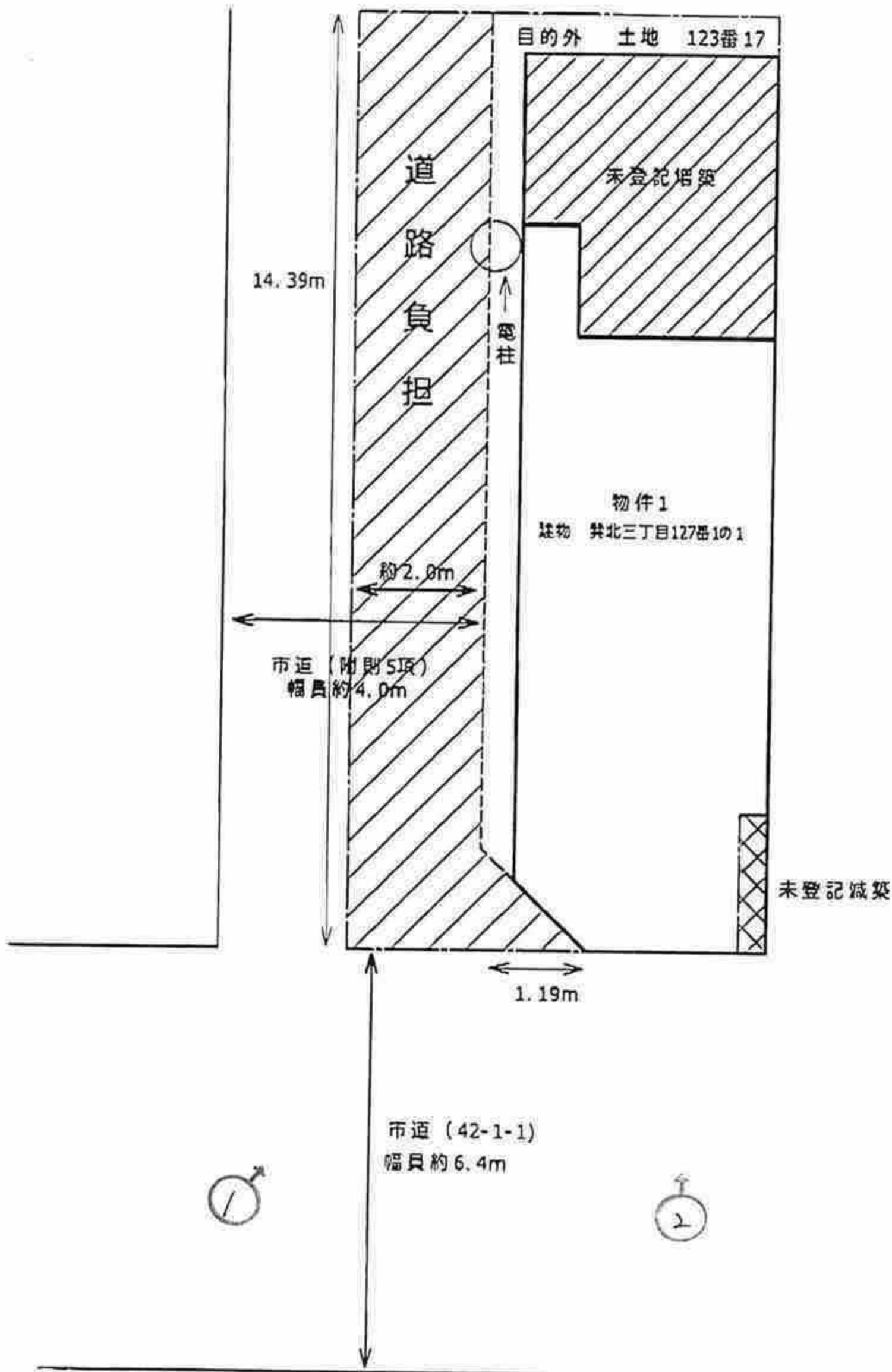


昭和四年一月二十日

(15枚目)

土地建物位置関係図

平成



道路負担面積
 $(約14.39m \times 約2.00m) + (約1.19m \times 約1.19m \div 2) \approx 約29.5m^2$

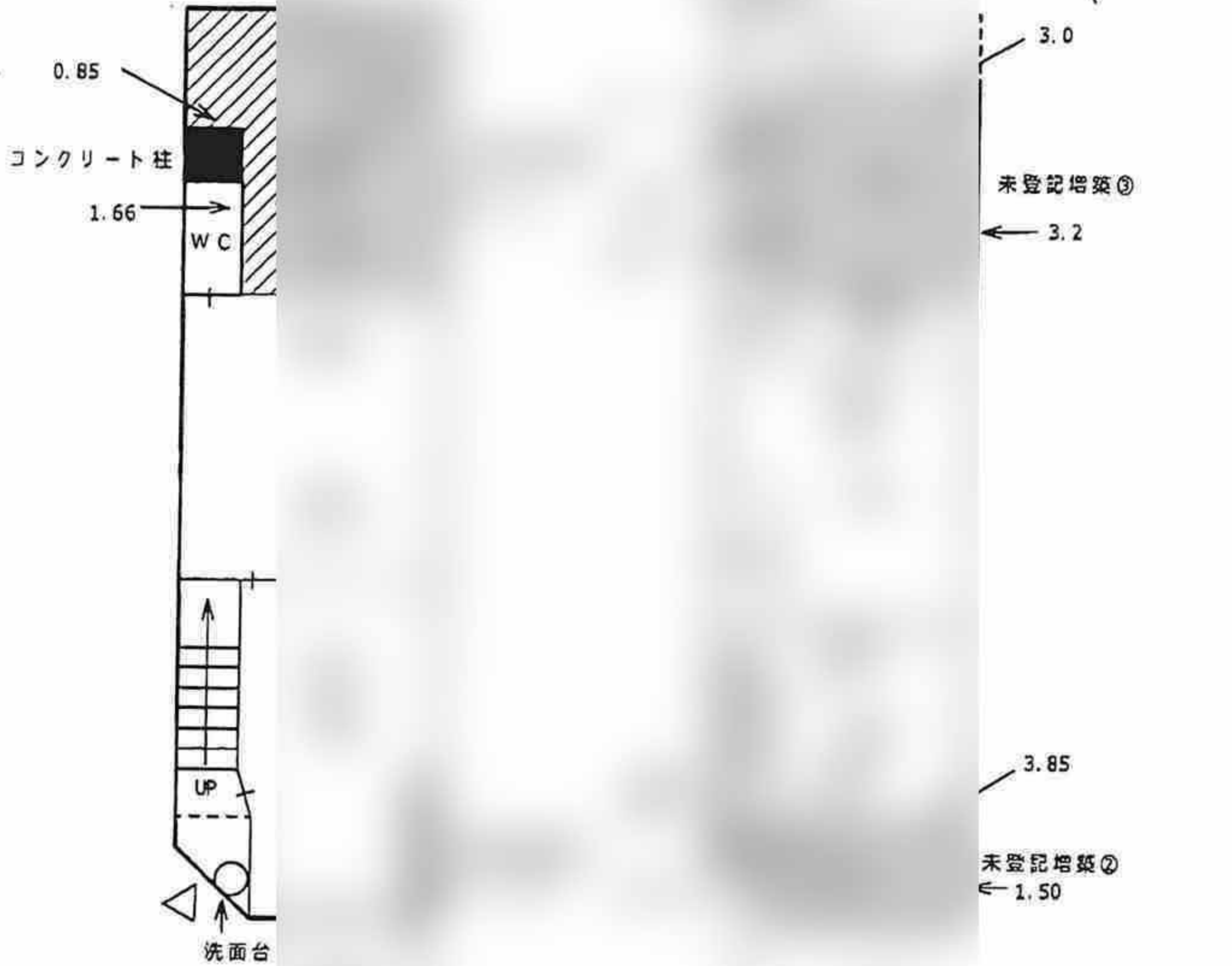
(検尺は概測である)

(←○写真撮影場所・方向)

(16枚目)

間取図 (概略図)

平成27年



- 未登記増築① 約 $4.2\text{m} \times 3.85\text{m} - 1.66\text{m} \times 0.85\text{m} \approx 14.8\text{m}^2$
 ② 約 $3.85\text{m} \times 1.50\text{m} - 1.10\text{m} \times 1.05 \div 2 \approx 5.2\text{m}^2$
 ③ 約 $3.85\text{m} \times 3.2\text{m} - 0.85\text{m} \times 0.7\text{m} - 1.66\text{m} \times 0.85\text{m} \approx 10.3\text{m}^2$
 未登記減築④ - (約 $0.42\text{m} \times 2.08\text{m}$) $\approx -0.9\text{m}^2$

増減築 計 +29.4m²

(検尺は概測である)

(←○写真撮影場所・方向)

(1) 枚目

目的建物

増築部分
付近

道路負担
部分付近

①



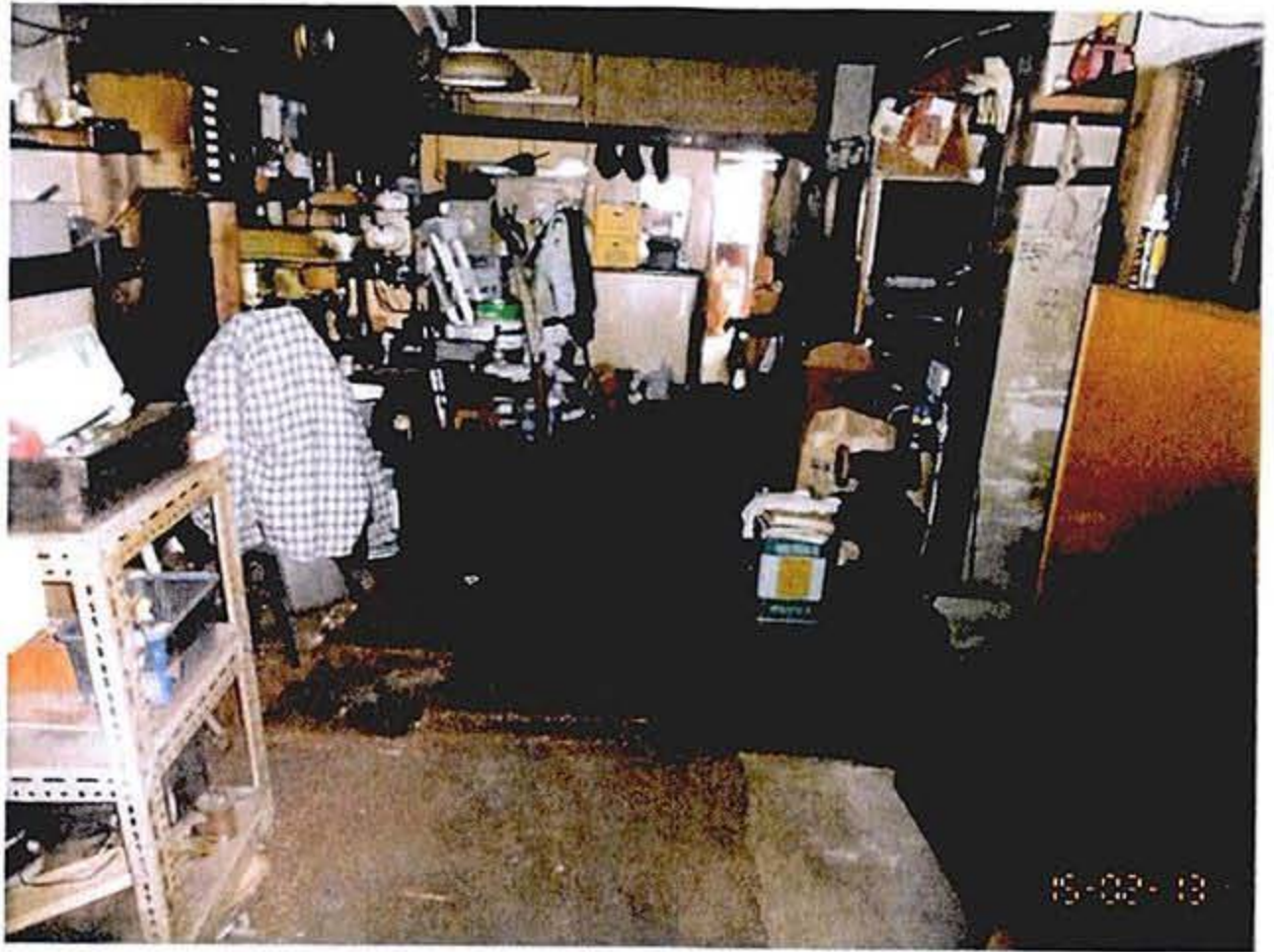
②

北側隣接地にはみ出し
していると思料される部分
付近



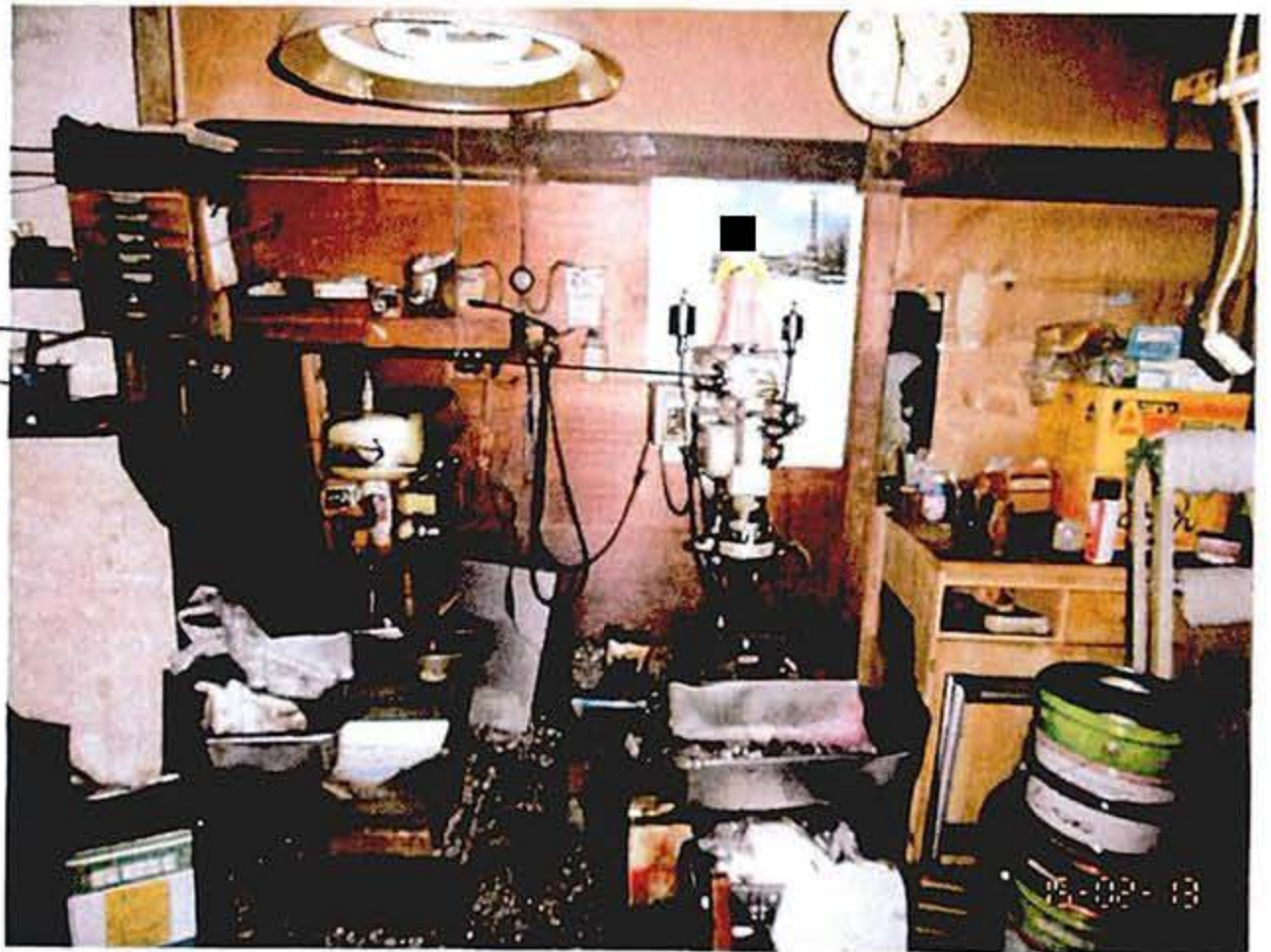
③

(18 枚目)



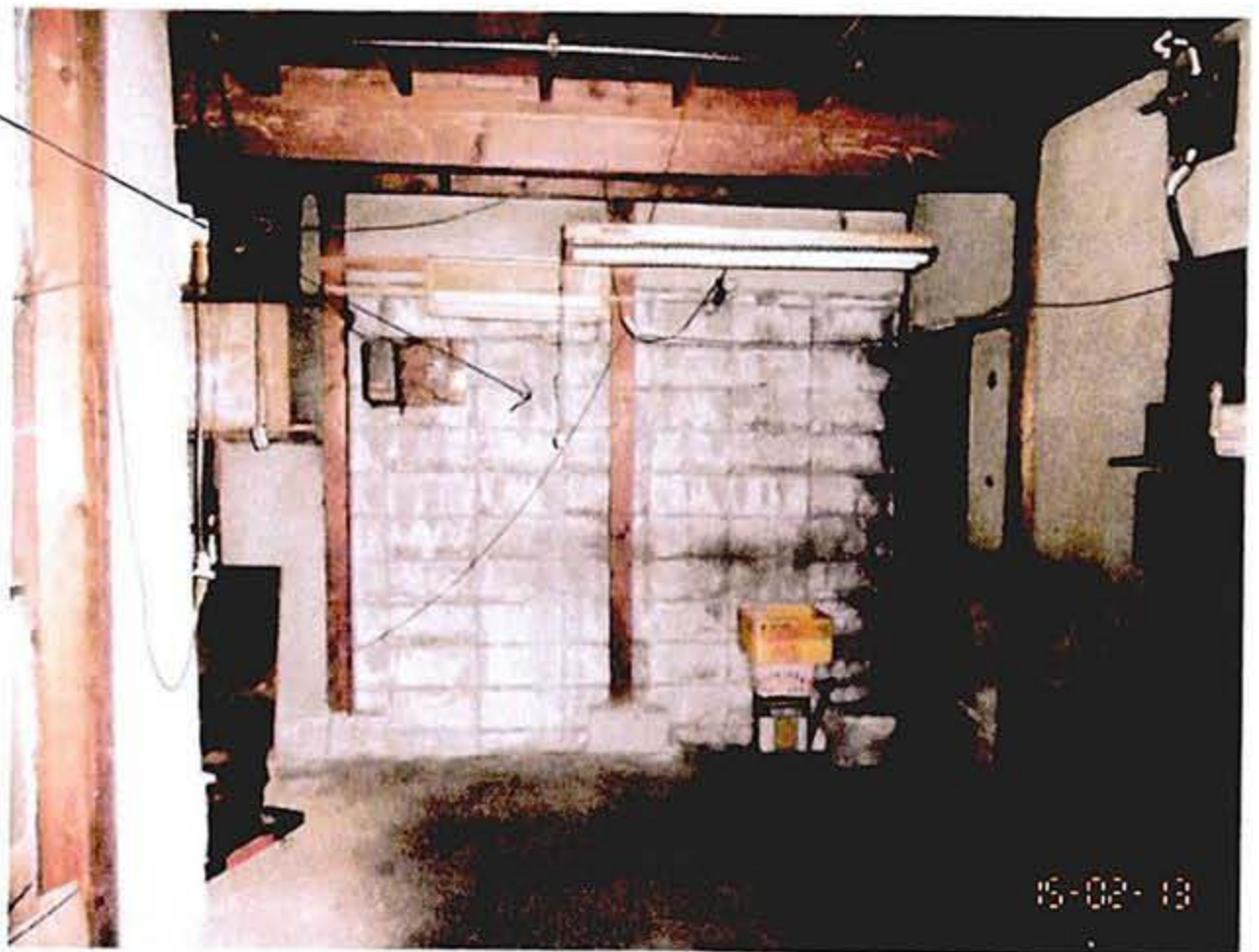
④

機械



⑤

増築部分内部



⑥

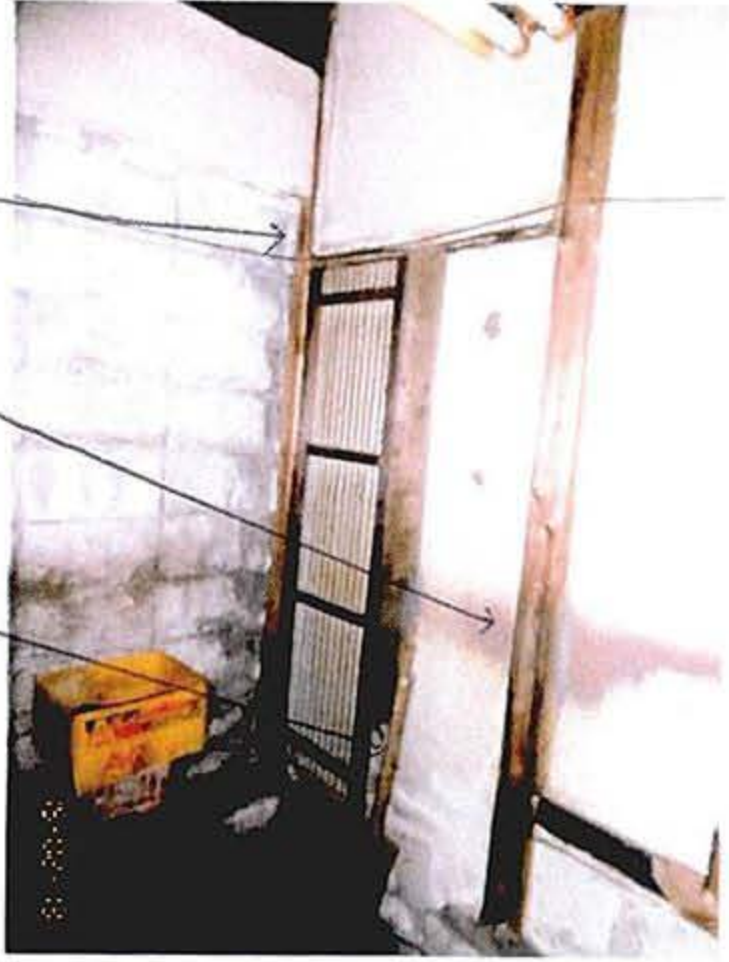
(19 枚目)

⑦

シミ

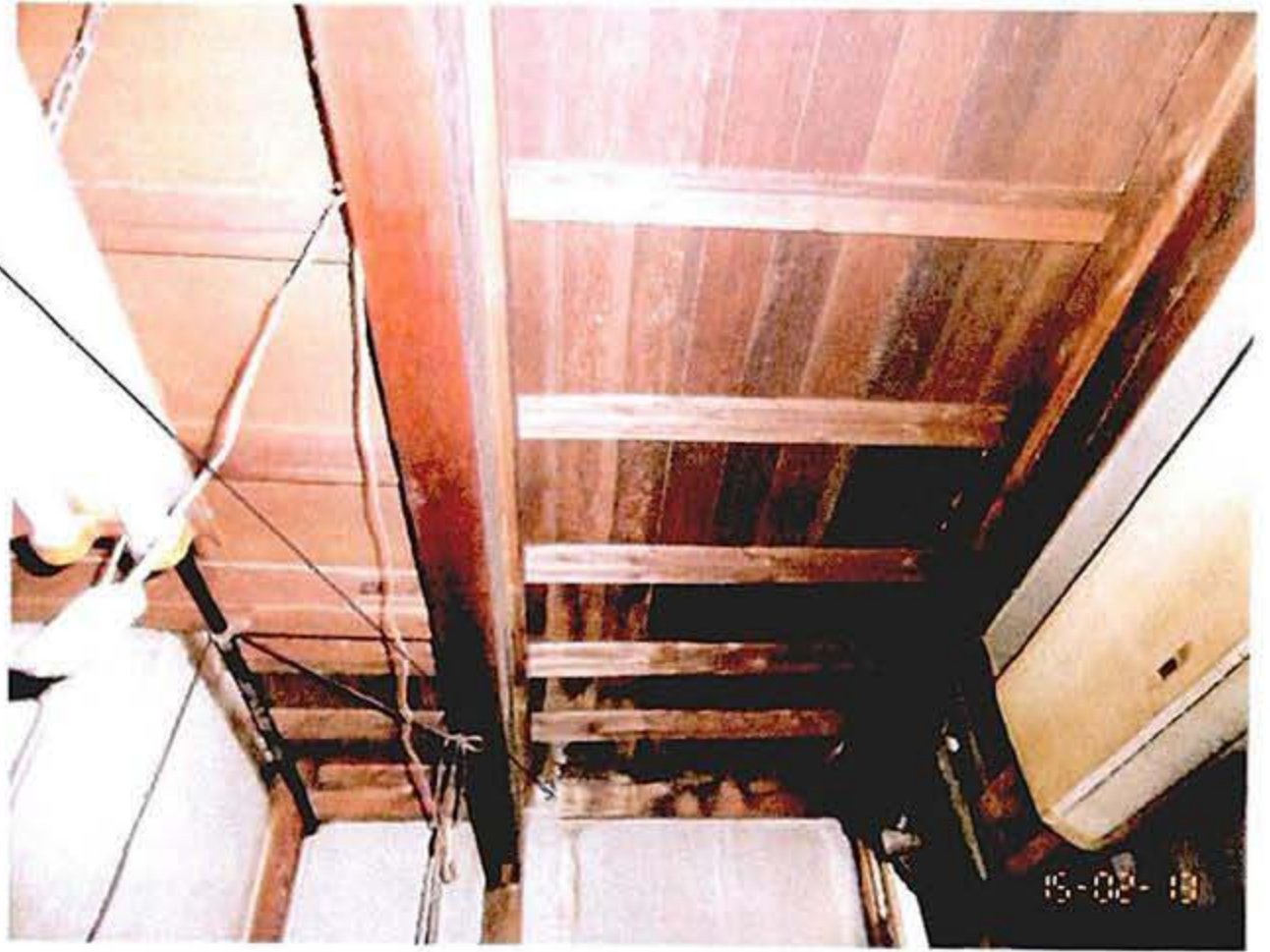
汚れ

腐食しているように
見受けられた部分



⑧

シミ



増築部分内部

北側隣接地にはみ
出していると思料さ
れる部分付近

⑨

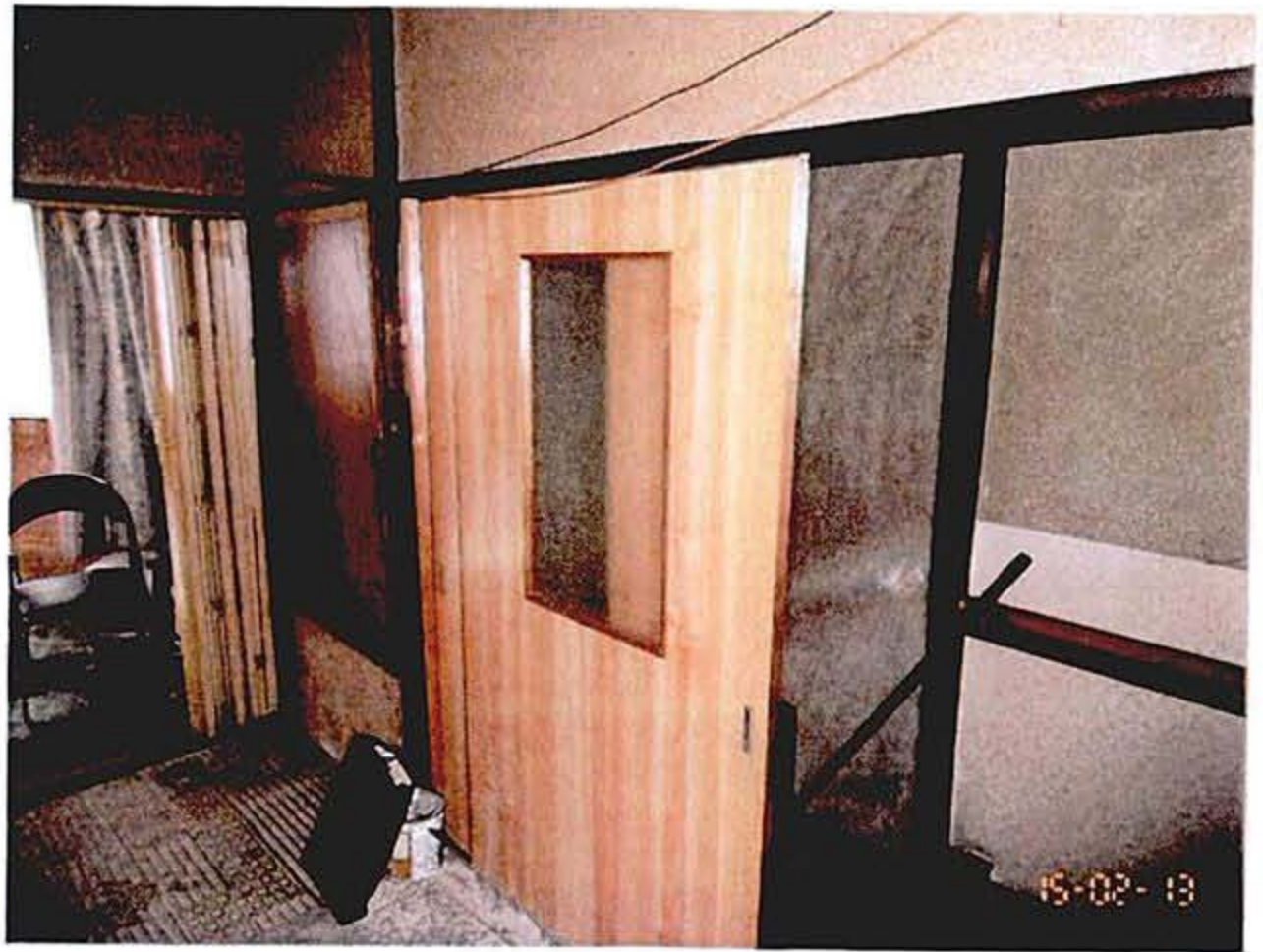


(20 枚目)

シミ

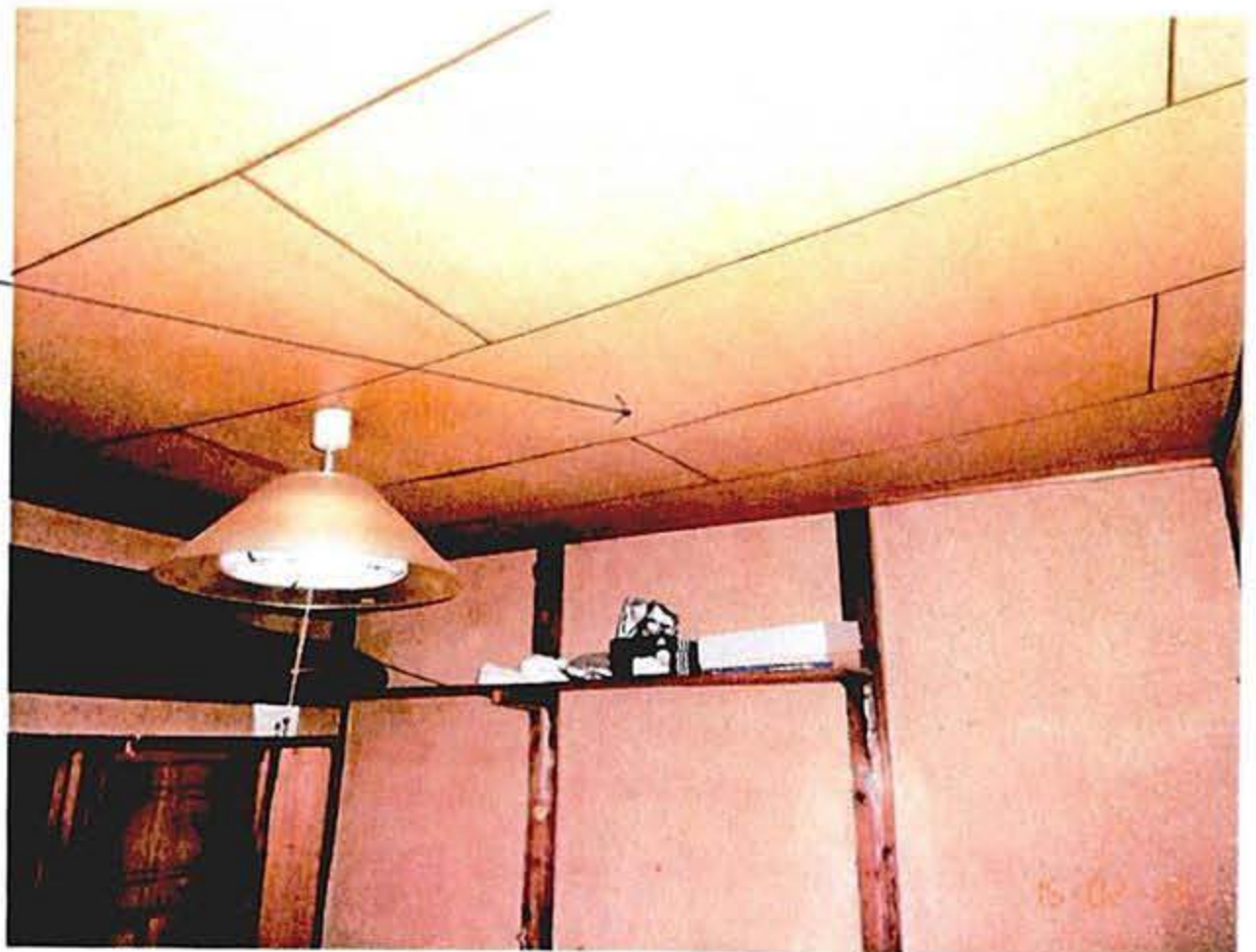


⑩



⑪

撓み



⑫

(21 枚目)

⑬



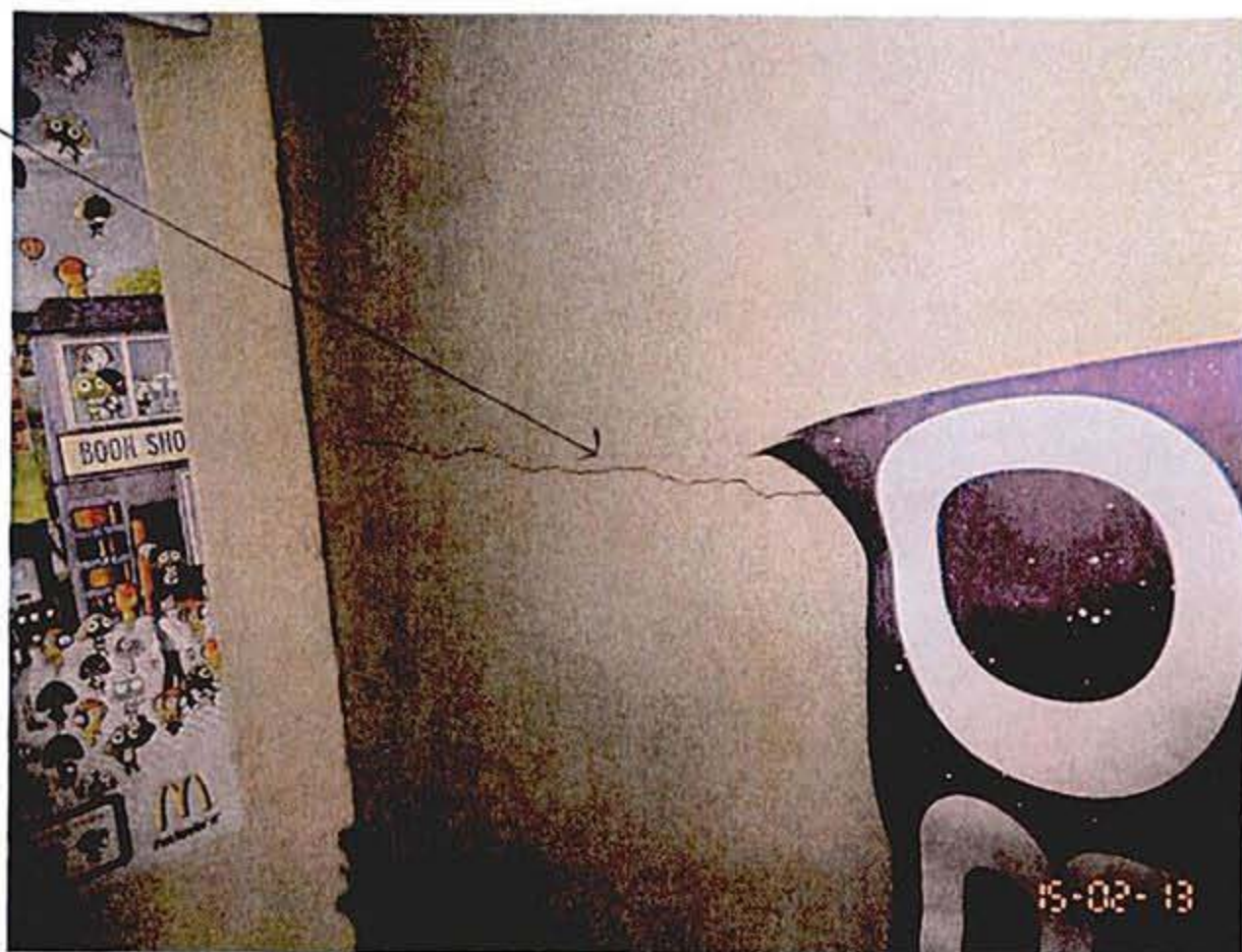
増築部分内部

⑭



クラック

⑮



平成

求意見書

正井智子殿

平成27年 8月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、
いて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記

意見書

売却基準価額の変更は、

①相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
L

(3) その他

「
|
|
|
L

平成27年 9月1日

評価人

正



物件目

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 243.
2階 200.

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 巽北三丁目1
建物の名称 A
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.25平方メートル
2階 31.05平方メートル



補正

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(借地権付建物)

評価人 不動産鑑定士

正井 智子

第1 評価額

一 括 価 格
金 2,480,000 円

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、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きをとらねばならない場合があること、瑕疵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は考慮していない。
- 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、民事執行法第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 家屋番号 種類・構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	下記特記事項記載のとおり。
番号	特記事項		
1	<p>(1) 目的建物が存する一棟の建物（連棟式建物）の登記所在地番（127番、目的外土地）は、分合筆を経て、現在は存在しない地番である。</p> <p>(2) 目的建物は連棟式建物の一部（区分所有建物）であり、目的建物は現況において123番17土地（目的外）上にものみ存し、同土地には目的建物以外の区分所有建物は存在しないことから、本件においては、目的建物の専有部分の床面積をもって、借地権付建物として評価を行う。</p> <p>(3) 目的建物は、土地賃貸借契約に基づき目的外土地を占有している（借地権）。借地権の態様については、現況調査報告書並びにP.7「第6 借地権の態様」記載のとおり。</p> <p>(4) 目的建物は、連棟式建物（全6戸）のうちの南端に位置する。</p> <p>(5) 目的建物は1階西側、2階東側及び西側が増築されている。また、1階北東部の一部が減築されている。増築及び減築面積は次のとおり。 未登記増築① 1階西側：（約4.20m×約3.85m） －（約1.66m×約0.85m）≒約14.8㎡ 未登記増築② 2階東側：（約3.85m×約1.50m） －（約1.10m×約1.05m÷2）≒約5.2㎡ 未登記増築③ 2階西側：（約3.85m×約3.20m）－（約0.85m×約0.70m） －（約1.66m×約0.85m）≒約10.3㎡ 未登記減築④ 1階北東部：－（約0.42m×約2.08m）≒－約0.9㎡ 未登記増減築合計面積（Σ①～④）：＋約29.4㎡</p> <p>以上より、目的建物の現況床面積は次のとおりとなる。 1階 約50.15㎡ （36.25㎡（登記面積）＋約14.8㎡（未登記増築①） －約0.9㎡（未登記減築④）） 2階 約46.55㎡ （31.05㎡（登記面積）＋約5.2㎡（未登記増築②） ＋約10.3㎡（未登記増築③）） 合計 約96.70㎡ なお、これらの数値は建物内寸概測値であり、正確な床面積の把握には専門家による測量等を要する。</p> <p>(6) 目的建物は2階北東部の一部（約0.9㎡≒約0.42m×約2.08m）が隣接地上に越境している可能性がある。なお、この数値は建物内寸概測値であり、正確な床面積の把握には専門家による測量等を要する。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	大阪市営地下鉄千日前線「北巽」駅の北方約350m（道路距離） （別添位置図 参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、作業所等が混在する住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まで徒歩圏にあり、駅前には各種商業施設等が存することから日常の生活利便性は概ね普通である。今後、特段の変動要因は無く、当面は現状を維持するものと予測する。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 80% 200% 準防火地域 特にない。
画地条件	規形 間口、奥行 高低差等	概ね標準的 ほぼ長方形 間口5.9m、奥行14.4m 道路に対し概ね等高に接面
接面道路 （※は正面道路）	*東側道路 南側道路 南接道状況	幅員約6.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） 幅員約4.0m舗装市道（建築基準法附則5項） 角地
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況 隣地の状況	低層住宅 東：道路等 南：道路 西：住宅 北：住宅
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 都市ガス 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、通常のコスト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	土壌汚染の可能性について調査したところ、まず対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、昭和初期より個人により所有され、昭和17年頃に現在の建物の敷地となるに至っている。昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では、それ以前より現在の建物の敷地であったものと推認される。ヒアリングからは土壌汚染について特段の情報は得られなかったものの、対象建物は以前、金属加工の作業所として使用されていたことから、土壌汚染の可能性について完全には否定できず、さらに詳細な土壌汚染の有無及び内容については土壌調査を要する。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> (1) 目的外土地（借地）の地積測量図、公図並びに現地概測数量及び土地賃貸借契約数量は概ね一致した。 (2) 上記間口、奥行は地積測量図及び現地での概測に基づく。 (3) 目的外土地（借地）は南側接面道路の一部を負担しており、その負担面積は次のとおりである。但し、数値は概測であるため、正確な負担面積の把握には専門家による測量等を要する。 道路負担面積：約29.5㎡ ＝（約14.39m×約2.00m）＋（約1.19m×約1.19m÷2） (4) 目的建物建築当時の目的外土地（借地）の地番は127番に含まれていたが、その後、合筆及び分筆を経て、現在の地番である123番17となっている。なお、目的外土地には目的建物以外の建物は存在しない。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和17年1月29日 保存登記（登記記載）
	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	瓦葺
	外 壁	タイル貼 等
	内 壁	合板貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	板張、畳
	設 備 そ の 他	電気、ガス、給排水設備 等 建物内に浴室はない。
床面積（現況）	延 96.70㎡	
	未登記増減築有り（P.2 特記事項記載のとおり）	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・作業場
	間 取 り	5K+作業所
品 等	低位	
保守管理の状態	空家の状態で放置されており、劣る	
建物の利用状況	評価時点現在、債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。詳細は、現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>(1) 家財道具及び動産類が多数残置されている。</p> <p>(2) 1階西側は以前金属加工の作業所として使用されていたとのことであり、機械が2台残置されている。</p> <p>(3) 作業所内部の内壁には随所にシミ、汚れ及び破損等が認めれた。</p> <p>(4) 2階天井に撓み、シミが多数認められ、内壁にはクラックがあった。</p> <p>(5) 床面に撓みを感じられ、建物全体が傾いているように感じられた。</p> <p>(6) 維持管理状態は、劣る。</p> <p>(7) 建築確認、検査済証ともに無し。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 目的外土地（借地）

目的外土地の更地価格を算出しこれに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外土地 (宅地部分)	159,000	1.05	60.88	0.90	9,148,000
目的外土地 (私道部分)	159,000	0.05	29.50	—	235,000
合計					9,383,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 生野-8

$$\text{基準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$156,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} \approx 159,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 : 標準的 1.00

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	0.96	1.01	1.01	1.00	1.00	1.00	0.98

イ 個別格差 : (宅地部分)

	規模	形状	高低差	方位	行政	角地	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.03	1.05

(私道部分)

0.05 ※私道負担部分の現況利用状況、道路の種類等を考慮して査定。

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件1（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、及び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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ×ウ=エ
1	130,000	96.70	0.03	377,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = [\text{※1} + (1 - \text{※1}) \times (\text{※2} / (\text{※2} + \text{※3}))] \times (1 - \text{※4}) \approx 0.03$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 73年

※4 : 観察減価率 50%

(維持管理の状態等を考慮して判定した。)

2 評価額の決定

前記により求めた建物価格に敷地利用権価格を加算し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

(1) 敷地利用権価格

物 件 号 番 号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合		敷地利用権価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
		イ		
目的外土地 (宅地部分)	9,148,000	借地権(賃借権)	0.50	4,574,000
目的外土地 (私道部分)	235,000	借地権(賃借権)	0.50	118,000
敷地利用権価格 合計				4,692,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物 件 号 番 号	基礎となる価格 (円) [1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) カ] 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	377,000	+ 4,692,000	1.00	0.70	0.70	0	2,480,000

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

本件は借地権付建物であり、単独取引に当っては市場性の減退が予測される。本件借地権に係る契約内容、残存期間等を考慮の上、市場性修正率を上記のとおり判定した。

オ 競売市場修正率

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。

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合には不要である。

第6 目的物件の位置・環境等

借地権の態様

所 在 等	所 在：大阪市生 地 番：123番17 地 目：宅地 地 積：90.38㎡	
敷地占有権原	賃借権	
占有開始時期	平成13年10月1日	
契 約 日	平成15年3月28日	
更新の種類	合意更新	
契 約 当 事 者	貸 主：土地所有 借 主：建物所有	
地 代	年75,383円 (H26.4)	
地 代 前 払	0円	
敷金保証金等	敷金 0円	
特 約	ない	
地 代 滞 納	ない (平成27)	
契 約 解 除	ない	
訴 訟 提 起	ない	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 目的外土地（国有地 行い、契約相手方と 契約期間は現在の契 名義変更を行う際、 係る契約からの暴力 る。 目的外土地（国有地 築承諾料の支払いが 競売代金納付日まで る。なお、精算金に る。 	を ら、 た、 分にな な 改 な 加す

第7 参考価格資料

1 地価公示基準地 [生野-8]

所 在	大阪市生野区小路東2丁目52番13 (小路東2-20-4)
価 格	156,000 円/m ²
位 置	大阪市営地下鉄千日前線「小路」駅の南東方 約270m (道路距離)
価 格 時 点	平成27年1月1日
地 積	77 m ²
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 幅員約4.0m私道に接面。一方路
用 途 指 定 等	第1種住居地域 (建蔽率80%・容積率200%), 準防火
地 域 の 概 況	小規模一般住宅の中に作業所が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (平成26年度)

物 件 1	191,000 円
-------	-----------

第8 附属資料の表示

- 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・各階平面図 (写)~~
- 5 土地建物位置関係図
- ~~6 間取図 (概略)~~

物件目録

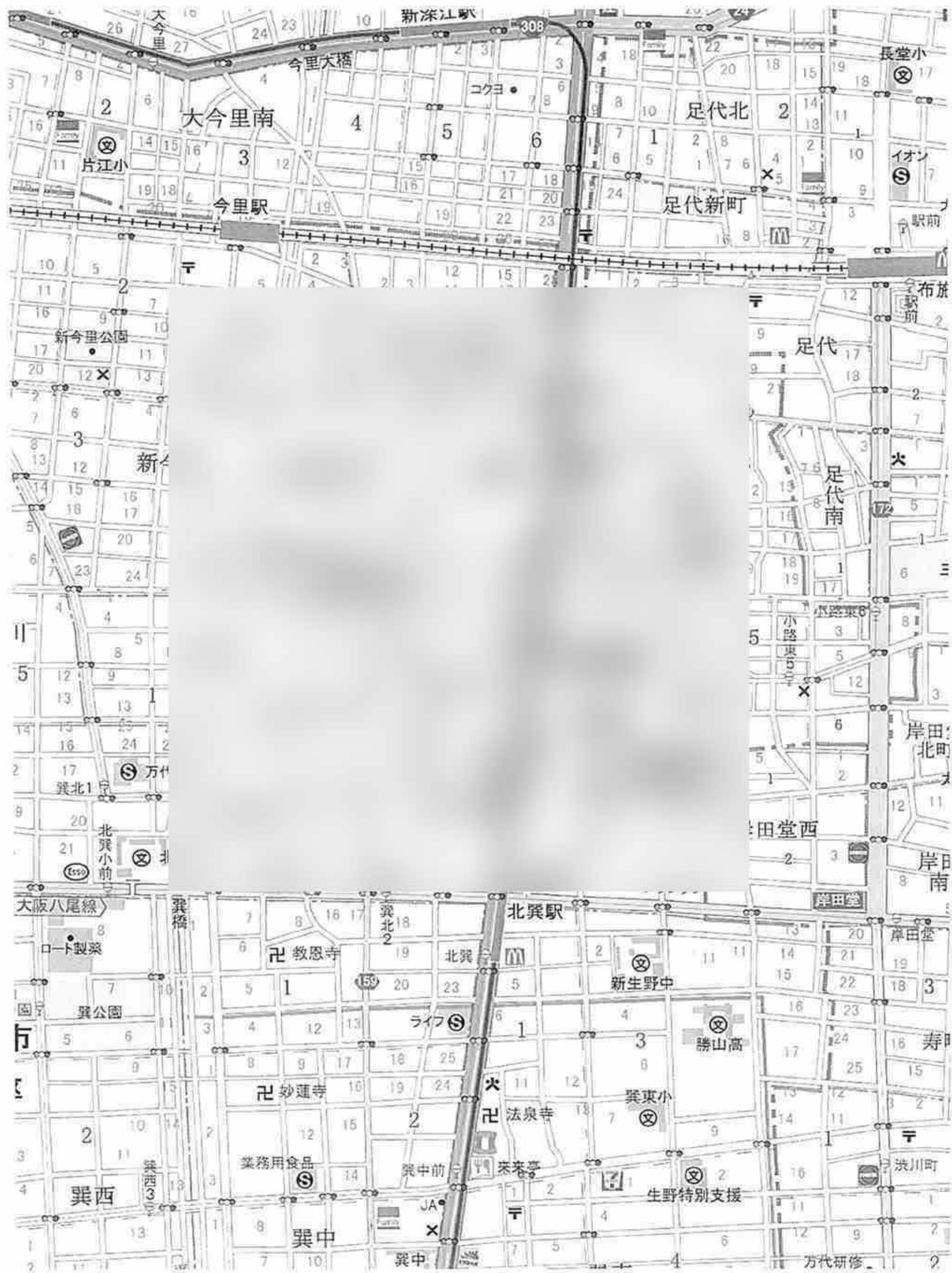
1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 243.99平方メートル
2階 200.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 巽北三丁目
建物の名称 A
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.25平方メートル
2階 31.05平方メートル





S=1:10,000

位置図