

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。

※該当する口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 年()第 号 ☐ 令和
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。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 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)。

※該当する口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 年()第 号 ☐ 令和
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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 法人の所在地 法人の名称 代表者氏名 役 員

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)

※該当する口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 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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 11 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 戸 出 周一郎

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 11 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 3 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 9 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 7 年 12 月 22 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 7 年 11 月 11 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市大正区鶴町二丁目 |
| | 地 番 | 13番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市大正区鶴町二丁目13番地16 |
| | 家屋 番号 | 13番16 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.11平方メートル
2階 37.90平方メートル
3階 37.90平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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2】

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 大阪市大正区鶴町二丁目
地 番 13番16
地 目 宅地
地 積 60.02平方メートル
- 2 所 在 大阪市大正区鶴町二丁目13番地16
家屋 番号 13番16
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき陸屋根3階建
床 面 積 1階 44.11平方メートル
2階 37.90平方メートル
3階 37.90平方メートル



令和 7年(ケ)第 240号
令和 7年 8月 4日受理
令和 年 月 日提出
7.8.29

現況調査報告書

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 | 大阪市大正区鶴町二丁目 |
| | 地 番 | 13番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市大正区鶴町二丁目13番地16 |
| | 家屋 番号 | 13番16 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.11平方メートル
2階 37.90平方メートル
3階 37.90平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市大正区鶴町2丁目13番14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： ☐ 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住居・車庫（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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 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。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。

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。なお、塔屋及び屋上が存在する。
- (2) 目的建物内部は、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物は、車庫部分にヒートポンプ給湯器貯湯ユニットが設置されているほか冷蔵庫等の動産が存置され、室内にはベッドやソファ、テレビ等の多数の動産が存置されている。

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

(関係人の陳述等用)

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	目的建物は、現在、空き家です。 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

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8月4日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和7年8月5日 9:15 - 9:25	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年8月5日 9:35 - 9:40	大阪市役所	道路調査
令和7年8月7日 13:05 - 13:10	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年8月7日 14:15 - 14:30	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年8月19日 13:00 - 13:05	執行官室	所有者から聴取（電話）
令和7年8月22日 10:20 - 10:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和7年8月25日	執行官室	所有者に鍵返還（郵送）

(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。

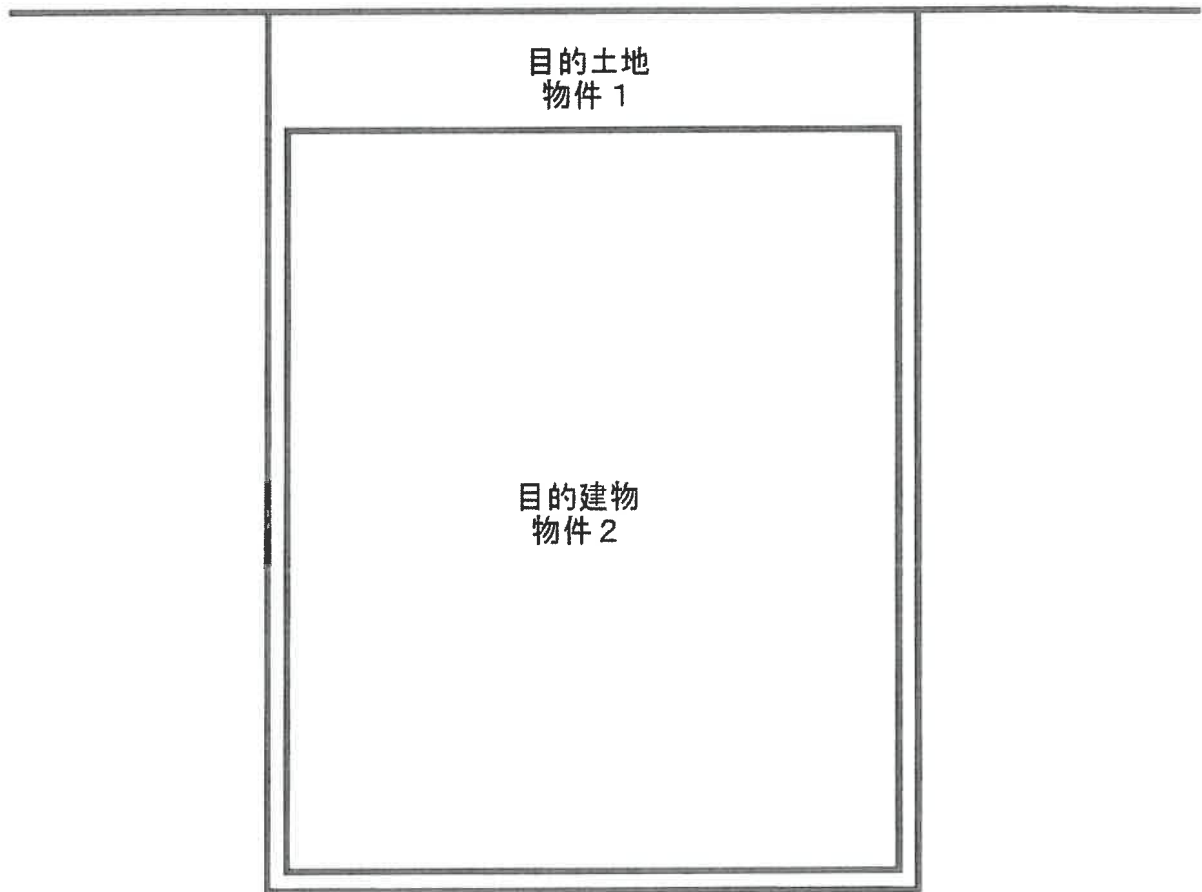
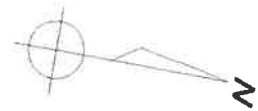
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

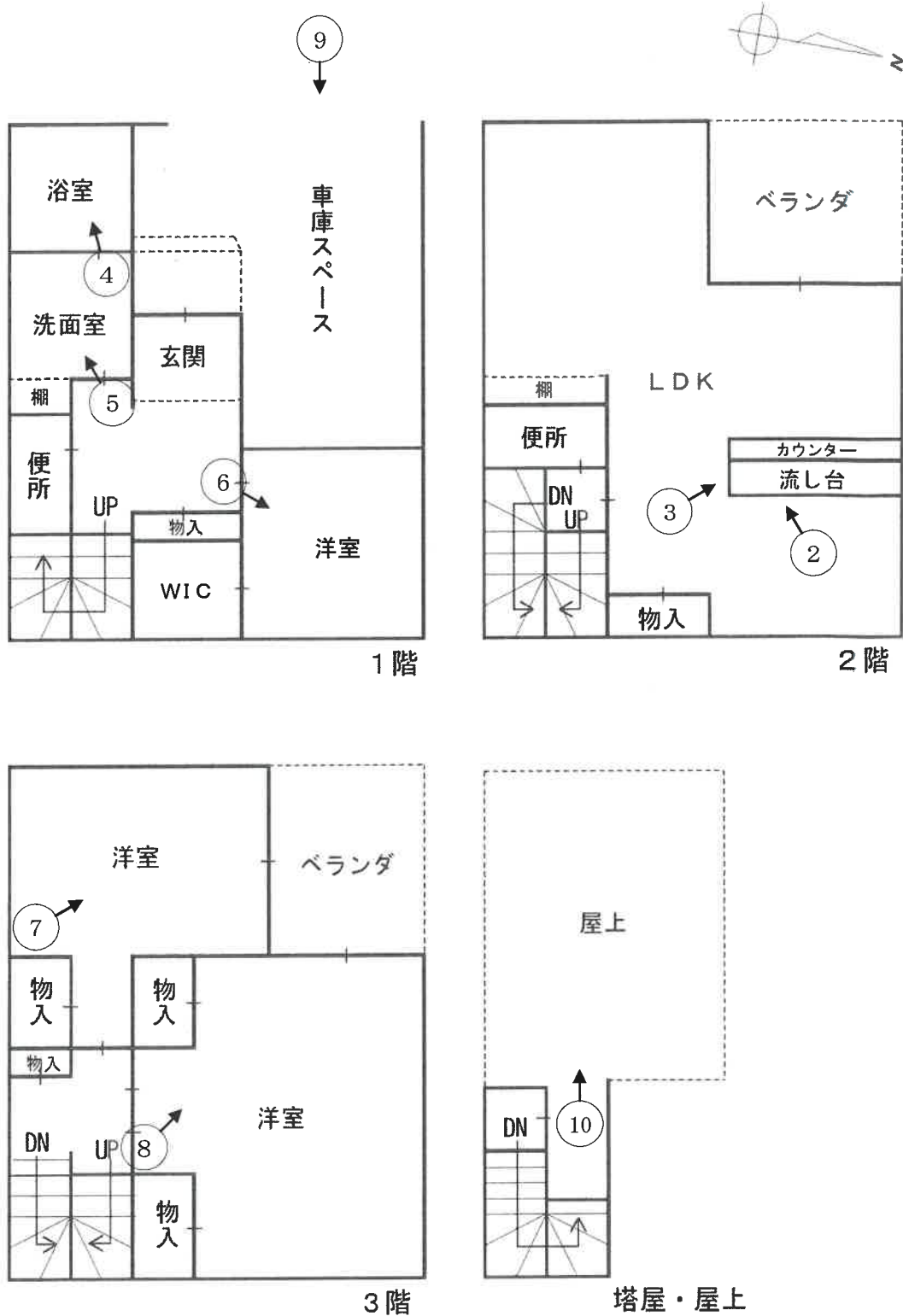


幅員約20m市道



(←○ 写真撮影場所・方向)

問取略図



(◀○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物
	2
	3

	4
	5
	6

	7
	8
	9



1 0

令和7年（ケ） 第240号

令和7年8月22日 現地調査

令和7年8月26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

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,330,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,900,000円
物件 2	金 15,430,000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 6 1 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 5 8 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	① 現地計測と地積測量図等との照合より、目的土地の登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。		
2	① 建物図面と現況の規模・形状は概ね一致した。 ② 目的建物には塔屋・屋上が存していた。 ③ 室内及び車庫スペースに家具・家電・生活用品等の動産類が残置されていた。		

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 大正駅 南西方 道路距離 約5,000m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 大阪シティバス 鶴町二丁目停留所 北西方 道路距離 約300m	
付近の状況	マンション・戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
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	宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	60.02㎡
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約6.8m・奥行約8.9m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	西側	幅員約20m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅（物件2）の敷地の用に供されている。
	東側	戸建住宅
	西側	道路
	南側	戸建住宅
	北側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	（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	目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人・法人・大阪市の所有者名、宅地・水面埋立地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は法人社宅敷地であったものと思われ、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお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調査を要する。	
特記事項	特に無し。	

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）平成26年12月16日新築
	経過年数	約11年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 119.91㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が住居（空き家）として、使用・占有している。	
特 記 事 項	① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。 ③ 建築確認有り。検査済証有り。 ④ 建物全体に経年相当の汚損・劣化が見られた。 ⑤ 車庫スペースにエコキュート設備等が設置されていた。	

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	160,000	1.01	60.02	0.95	9,214,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大正（府）-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $153,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.5/100 \times 100/102 \times 100/95 = 160,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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・方位（東）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.98	1.00	0.97	1.00	0.95

イ 個別格差：	接面・方位（西）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

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	240,000	119.91	0.59	16,979,000

ウ 現価率

経過年数 約11年
 経済的残存耐用年数 約19年
 観察減価 10%
 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19年／(経過年数11年＋経済的残存耐用年数19年)}×(1－0.1)
 ＝ 0.59

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性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	9,214,000	0.55	法定地上権	5,068,000

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×オーカ]
1	9,214,000	－ 5,068,000		1.00	0.70		2,900,000
2	16,979,000	＋ 5,068,000	1.00	1.00	0.70	0	15,430,000
一括価格 (合計)							18,330,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 地価調査 大正（府）-2

所 在 : 大阪市大正区鶴町3丁目15番9「鶴町3-15-15」
価 格 : 153,000円／㎡
位 置 : J R大阪環状線 大正駅 南西方 約5,200m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 103㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 東6m市道
用途指定等 : 第2種住居地域（建ぺい率80％，容積率200％）、準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 : 5,421,000円
物件 2 : 7,290,000円

第7 附属資料

- 1 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 間取略図

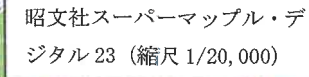
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市大正区鶴町二丁目 |
| | 地 番 | 13番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市大正区鶴町二丁目13番地16 |
| | 家屋 番号 | 13番16 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.11平方メートル
2階 37.90平方メートル
3階 37.90平方メートル |



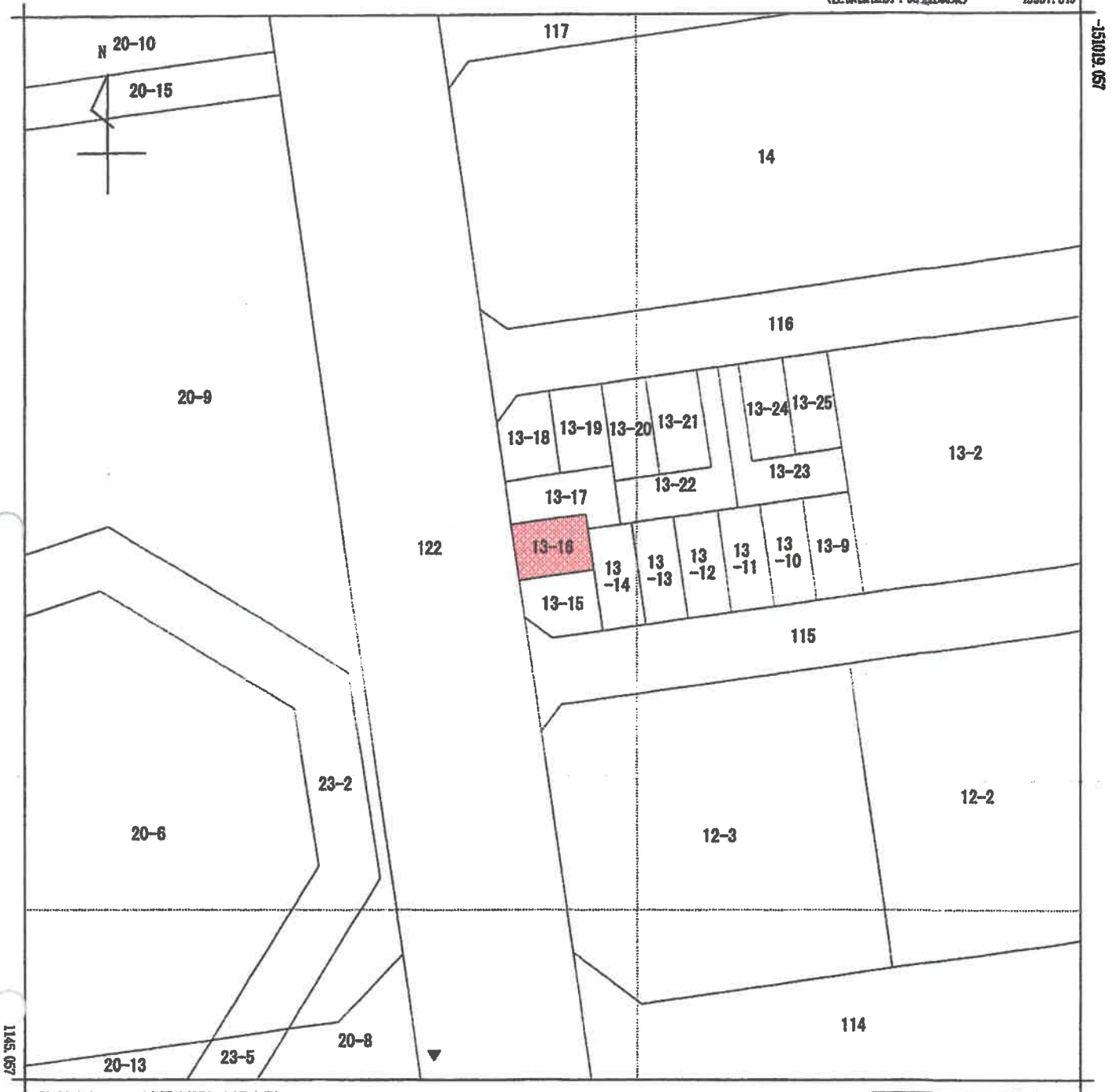
位置図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(座標値単位：距離成果)

-49997.349



-50122.349 (座標値単位：距離成果)

(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

鶴町2丁目

請求部	所在	大阪市大正区鶴町二丁目				地番	13番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年8月			備付年月日(原図)	平成21年10月13日			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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年5月14日

東京法務局

地図整理番号：M87736

登記官

(1/1)

登記年月日：平成24年10月5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。
(大阪法務局北田登所管轄)

令和7年5月14日 東京法務局

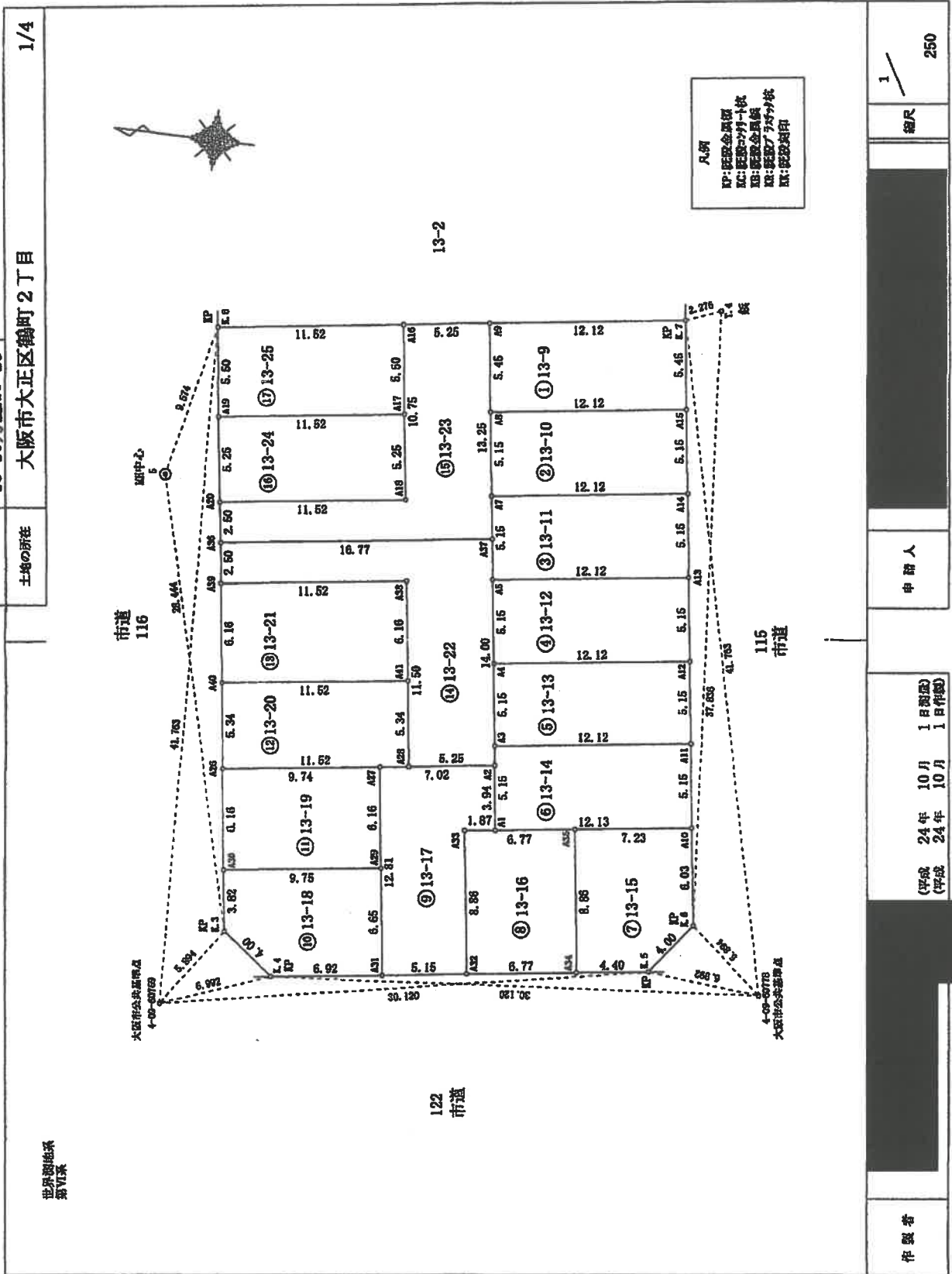
登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図

1/4

地番	13-9, 13-10乃至13-25
土地の所在	大阪府大正区鶴町2丁目



作製者	(平成24年10月1日作成)
申請人	(平成24年10月1日作成)
縮尺	1/250

登記年月日：平成24年10月5日

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出支所管轄)
令和7年5月14日 東京法務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地 番 13-9, 13-10乃至13-25 地 積 測 量 図

土地の所在 大阪市大正区鶴町2丁目

2/4

座 標 求 積 表

地番	① 13-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A9	-151076.513	-50024.353	-561929.173749	
A8	-151076.283	-50024.250	639088.413500	
A15	-151088.287	-50028.537	561970.558121	
K.7	-151087.516	-50023.141	-638995.003134	
		倍 面 積	132.192738	
		地 積	66.0963690	
		坪 数	66.09	
			19.09	

地番	② 13-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A8	-151076.283	-50030.250	-564141.099000	
A7	-151077.011	-50035.249	637050.053468	
A14	-151088.015	-50033.636	564179.279536	
A15	-151088.287	-50028.537	-636963.333084	
		倍 面 積	124.910920	
		地 積	62.4554600	
		坪 数	62.45	
			18.89	

地番	③ 13-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A7	-151077.011	-50035.249	-564198.595324	
A5	-151077.739	-50040.448	637165.024384	
A13	-151088.744	-50038.735	564236.775850	
A14	-151089.015	-50033.636	-637078.287188	
		倍 面 積	124.917732	
		地 積	62.4588660	
		坪 数	62.45	
			18.89	

地番	④ 13-12	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A5	-151077.739	-50040.448	-564356.172544	
A4	-151078.466	-50045.548	637280.068232	
A12	-151090.473	-50043.834	564394.359852	
A13	-151089.744	-50038.735	-637193.251490	
		倍 面 積	124.944050	
		地 積	62.4720250	
		坪 数	62.47	
			18.89	

地番 ⑤ 13-13				地番 ⑥ 13-14				地番 ⑦ 13-15				地番 ⑧ 13-16			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A4	-151078.466	-50045.548	-564483.735892	A3	-151079.194	-50050.647	-564571.293160	A35	-151084.763	-50055.055	-595876.430105	A33	-151078.065	-50056.011	-572855.316961
A3	-151079.194	-50050.647	637445.040192	A1	-151079.922	-50055.748	637560.038802	A34	-151088.020	-50063.831	281158.474896	A32	-151079.317	-50064.788	308265.388540
A11	-151091.202	-50048.933	564591.915307	A10	-151091.931	-50054.033	564609.492240	K.5	-151090.384	-50083.209	338877.008865	A34	-151086.020	-50063.831	272897.942781
A12	-151090.473	-50043.834	-637358.268824	A11	-151091.202	-50048.933	-637473.256821	K.6	-151092.785	-50080.003	-77442.832376	A35	-151084.768	-50065.055	-398187.982525
		倍面積	124.949783		倍面積	124.971261		倍面積	120.302491		倍面積	120.052835		倍面積	120.0284175
		地積	62.4748915		地積	62.4856305		地積	60.1517455		地積	60.15		地積	60.02
		坪数	18.89		坪数	18.90		坪数	60.15		坪数	18.19		坪数	18.15

地 番	⑦ 13-16					
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn			
A35	-151084.763	-50055.055	-295875.430105			
A34	-161088.020	-50063.831	281158.474896			
K.5	-151090.384	-50083.289	338877.008865			
K.6	-151092.785	-50090.008	77442.832376			
A10	-151091.931	-50054.033	-401283.182561			
		倍 面 積	120.303491			
		面 積	60.1517455			
		地 積	60.15			

作 製 者 (平成 24 年 10 月 1 日測量
平成 24 年 10 月 1 日作成)

申 込 人

縮 尺

登記年月日：平成24年10月5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。
(大阪法務局北出事務所管轄)
令和7年5月14日 東京法務局

登記官

地図整理番号：B87737

(3/4)

作製者

(平成 24 年 10 月 1 日調査)
(平成 24 年 10 月 1 日作成)

中略人

縮尺

地番 13-9, 13-10乃至13-25 地積測量図 3/4
土地の所在 大阪市大正区鶴町2丁目

地番 ⑨ 13-17				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A27	-151072.406	-50052.829	-257621.910863	
A31	-151074.217	-50055.516	346002.781076	
A32	-151079.317	-50064.788	192849.304224	
A33	-151078.065	-50056.011	30283.865655	
A1	-151079.922	-50055.746	65022.414054	
A2	-151079.364	-50051.938	-376189.659376	
		倍面積	146.875770	
		面積	73.4378860	
		地積	73.43 m ²	
		坪数	22.21	
地番 ⑩ 13-18				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A30	-151083.623	-50060.306	-456199.568578	
R.3	-151064.164	-50054.093	187289.771913	
R.4	-151067.364	-50068.494	503318.464182	
A31	-151074.217	-50055.518	294037.396108	
A29	-151073.277	-50058.928	-510324.283232	
		倍面積	121.783393	
		面積	60.8901965	
		地積	60.89 m ²	
		坪数	18.41	
地番 ⑪ 13-19				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A26	-151062.764	-50054.206	-439628.091298	
A30	-151053.623	-50060.306	528784.800038	
A29	-151073.277	-50058.928	439687.564024	
A27	-151072.406	-50052.829	-528706.919567	
		倍面積	120.153797	
		面積	60.0768986	
		地積	60.07 m ²	
		坪数	18.17	
地番 ⑫ 13-20				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A40	-151062.000	-50048.919	-533371.329783	
A28	-151062.764	-50054.206	608959.470196	
A29	-151074.166	-50052.578	533410.323746	
A41	-151073.411	-50047.290	-608875.330140	
		倍面積	123.134019	
		面積	61.5670095	
		地積	61.56 m ²	
		坪数	18.62	

地番 ⑬ 13-21				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A39	-151061.130	-50042.820	-527601.365620	
A40	-151062.000	-50048.919	614650.774239	
A41	-151073.411	-50047.290	827848.483890	
A38	-151072.541	-50041.191	-614655.886671	
		倍面積	142.025838	
		面積	71.0129190	
		坪数	21.48	
地番 ⑭ 13-22				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A36	-151060.777	-50040.344	-813465.832064	
A39	-151061.130	-50042.820	588703.734890	
A38	-151072.541	-50041.191	682358.988876	
A28	-151074.166	-50052.578	341508.739694	
A2	-151079.364	-50051.838	161166.911920	
A37	-151077.386	-50037.973	-930655.804151	
		倍面積	204.715756	
		面積	102.3578775	
		坪数	30.86	
地番 ⑮ 13-23				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A20	-151060.424	-50037.868	-683268.708476	
A36	-151060.777	-50040.344	848784.314928	
A37	-151077.386	-50037.973	737359.570128	
A9	-151076.513	-50024.853	-383726.735663	
A16	-151070.315	-50025.595	-184044.184005	
A18	-151071.834	-50036.239	-494908.439949	
		倍面積	196.639063	
		面積	98.3195315	
		坪数	29.77	
地番 ⑯ 13-24				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A19	-151059.682	-50032.889	-533748.512892	
A20	-151060.424	-50037.868	608060.171936	
A18	-151071.834	-50036.239	533788.697652	
A17	-151071.092	-50031.041	-607977.210232	
		倍面積	121.048484	
		面積	60.5232320	
		坪数	60.52	
		坪数	18.30	

登記年月日：平成24年10月5日

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7年5月14日 東京法務局

登記官

地 番 13-9,
13-10乃至13-25

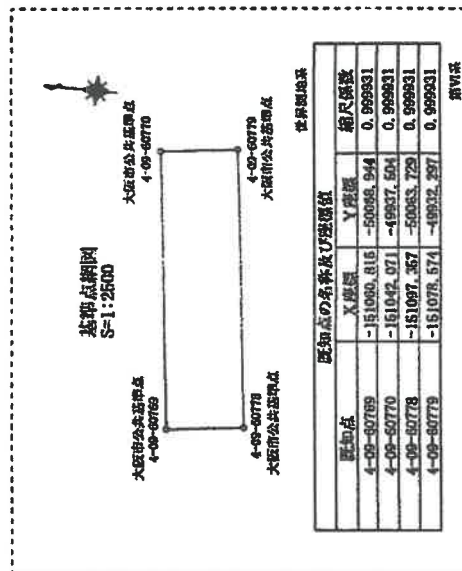
地 積 測 量 図

土地の所在 大阪市大正区鶴町2丁目

4/4

地 番 ⑬ 13-25			
測 点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
K 8	-151058.906	-50027.224	-531939.472792
A19	-151059.682	-50032.669	609698.10434
A17	-151071.092	-50031.041	531980.058953
A16	-151070.315	-50025.595	-609611.90070
倍 面 積			126.789925
地 積			63.39
坪 数			19.17
合 計			1150.3019170

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
K 8			-151058.906	-50027.224
A19			-151071.092	-50031.041
A16			-151070.315	-50025.595



作 製 者

(平成 24年 10月 1日測量)
(平成 24年 10月 1日作製)

申 請 人

細 尺

1/

登記年月日：平成27年6月19日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(大阪法務局北出張所(管轄))
令和7年5月14日 東京法務局

登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号 13番16

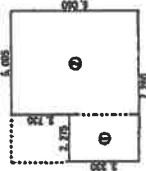
建物の所在 大阪市大正区鶴町二丁目13番地16

1階



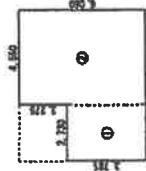
求 積 表	
7.280×6.060	$= 44.116800$
合 計	44.116800
床面積	44.11 m ²

2階

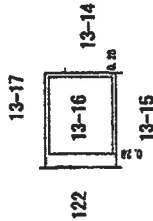


求 積 表	
① 2.275×3.330	$= 7.575750$
② 5.005×6.060	$= 30.330300$
合 計	37.906050
床面積	37.90 m ²

3階



求 積 表	
① 2.730×3.785	$= 10.330550$
② 4.550×6.060	$= 27.573000$
合 計	37.903550
床面積	37.90 m ²



作 業 号

令和 27 年 0 月 18 日作成

縮尺

250

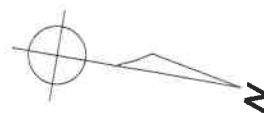
申請人

縮尺

500

土地建物位置関係図

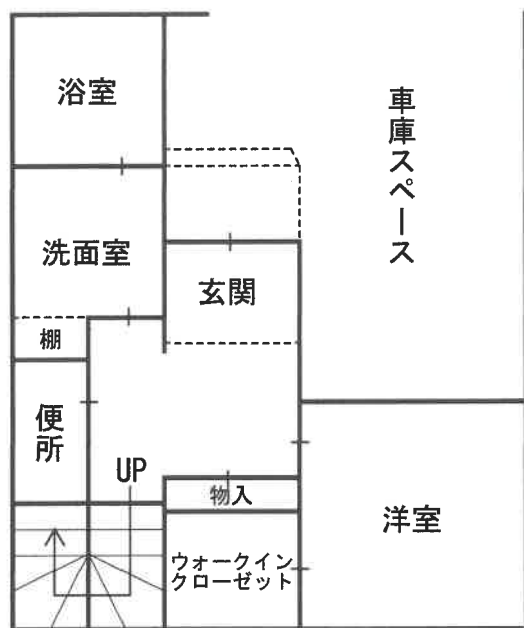
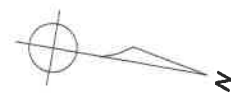
幅員約20m市道



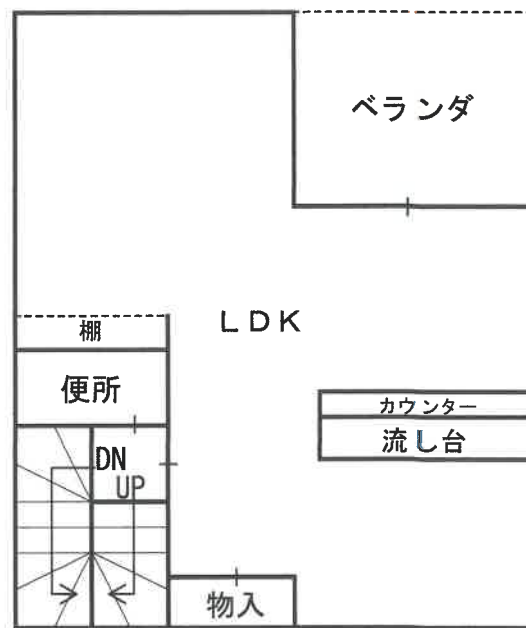
目的土地
物件1

目的建物
物件2

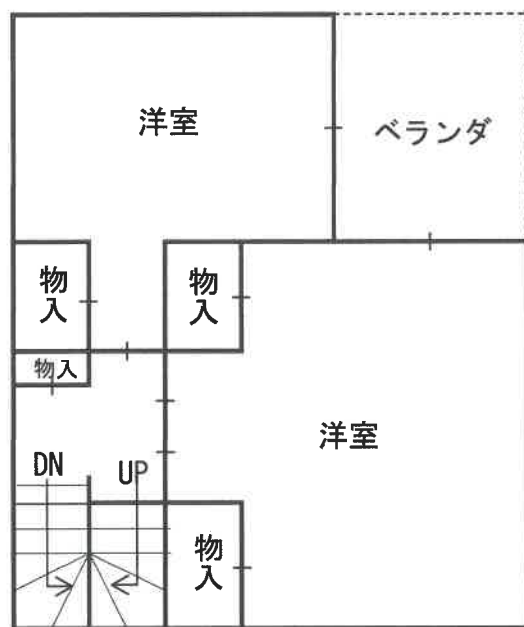
間取略図



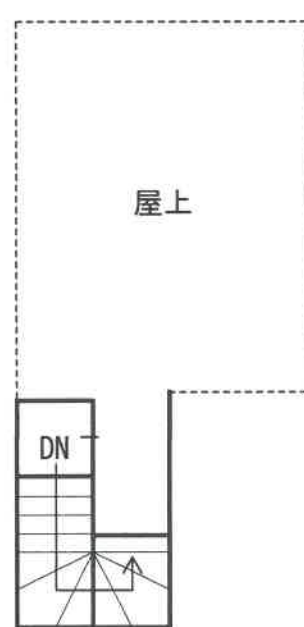
1階



2階



3階



塔屋・屋上