

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 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
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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。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。
- 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 年()第 号 物件番号 ☐ 令和
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)	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

- 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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5名の氏名、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11月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24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 8年 1月14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11月20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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 920, 000 3, 136, 000	一括	790, 000	26, 623	7, 395
1	1, 920, 000				
2	2, 000, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市鶴見区中茶屋二丁目

地 番 76番12

地 目 宅地

地 積 34.38平方メートル

2 所 在 大阪市鶴見区中茶屋二丁目76番地12

家屋 番号 76番12

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積 1階 21.54平方メートル
2階 21.42平方メートル
3階 21.42平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年10月21日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 | 大阪市鶴見区中茶屋二丁目 |
| | 地 番 | 7 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 34.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市鶴見区中茶屋二丁目 7 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 7 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 21.54 平方メートル
2 階 21.42 平方メートル
3 階 21.42 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・車庫・事務所 |



令和7年(ケ)第258号
令和7年9月10日受理
令和7年 月 日提出
7.9.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 | 大阪市鶴見区中茶屋二丁目 |
| | 地 番 | 76番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 34.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市鶴見区中茶屋二丁目76番地12 |
| | 家屋 番号 | 76番12 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 21.54平方メートル
2階 21.42平方メートル
3階 21.42平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市鶴見区中茶屋二丁目1番26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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・車庫・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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・事務所（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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 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

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 なし
- 2 郵便受けの表示 所有者の姓名、スペースデザイン アスク
との表示がある。
- 3 入口ドアの表示 「SPACE DESIGN ASK」 との表示がある。

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地を適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、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 目的土地の南西側接面道路は、建築基準法上の道路である。

(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と思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物は、1階車庫部分が物置として使用され、事務用品が残置されているほか、2階事務所部分には事務机、椅子、コピー機などが残置されているものの、建物内には家財道具や日用品等の動産類はほとんど存在しなかった。電気メーターが無計量であり、ガスが閉栓されていることから、空き家と思われた。
- 4 目的建物内において、ペットを飼育していた形跡があり、特に3階では動物臭が強く感じられた。3階西側和室には大量のペットフードの空き袋が残置されており、3階東側和室では床面全体にペットの糞が大量に堆積していた。
- 5 目的建物は、3階の和室にペットによるものと思われる引っ掻いた跡が複数あり、上記4の状況も含めると、経年以上の劣化、損耗が認められる。
- 6 目的建物は、北西側隣家と雨樋を共通にしており、南東側隣家とも接近するなど、両隣家との間で互いに越境している可能性がある。

(その他の状況について)

なし

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
■所有者特別代理人	1 当職は、競売手続の特別代理人として選任されているだけです。物件の管理はしておらず、鍵も持っていません。 2 上記のとおりですので、物件の状況について回答できることはありません。

(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

(目的物件の占有関係)

関係人の陳述、ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居・車庫・事務所（空き家）として使用、占有しているものと認める。

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

(5枚目)

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9月10日	執行官室	ライフライン調査
令和7年9月10日 11:30 - 11:35	執行官室	所有者特別代理人から聴取（電話）
令和7年9月11日 13:30 - 13:40	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和7年9月11日 14:00 - 14:15	京橋市税事務所	家屋調査票等調査
令和7年9月11日 15:30 - 15:40	中之島図書館	物件等調査
令和7年9月11日 16:00 - 16:10	大阪市役所	道路等調査
令和7年9月12日 16:40 - 16:50	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年9月18日 11:45 - 11:50	物件所在地	在宅要請文書投函
令和7年9月24日 9:50 - 10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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7年9月24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。

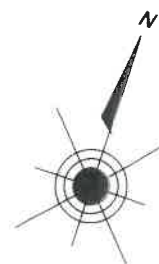
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

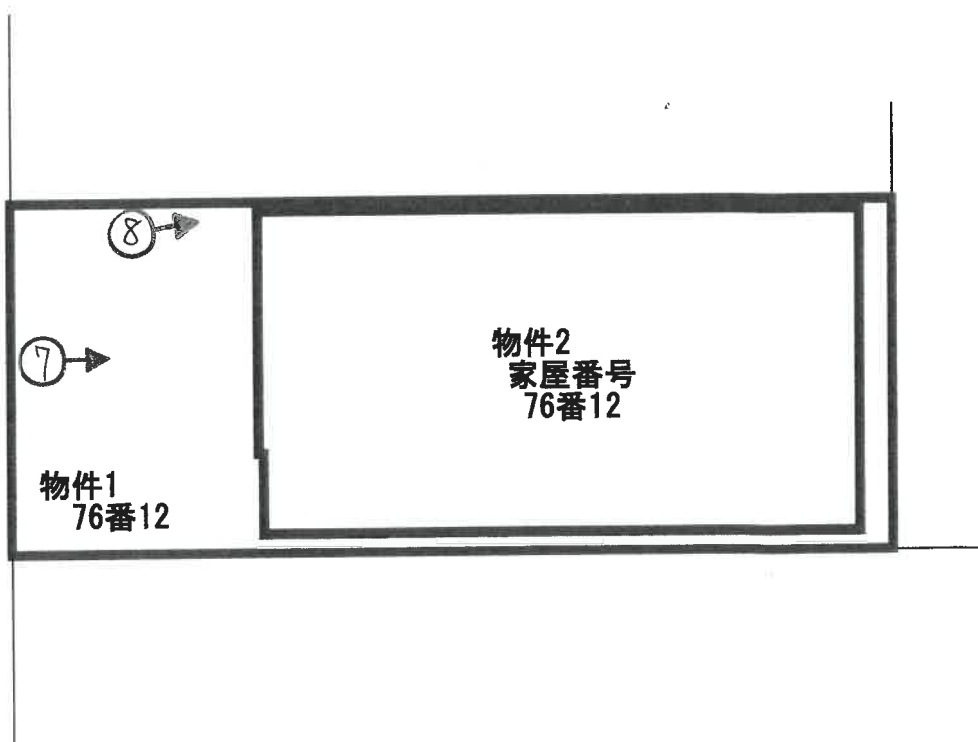
土地建物位置関係図

◀○ 写真撮影位置方向



① →

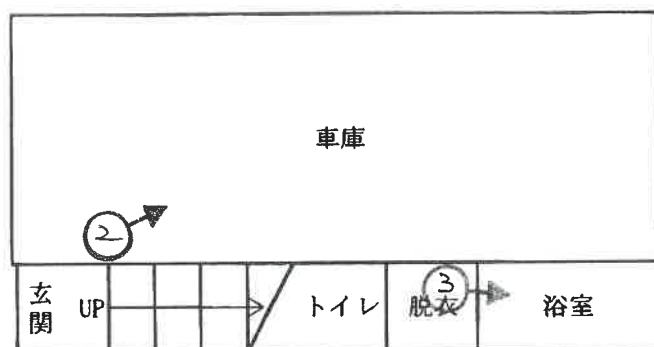
道 (幅員 約 12m)



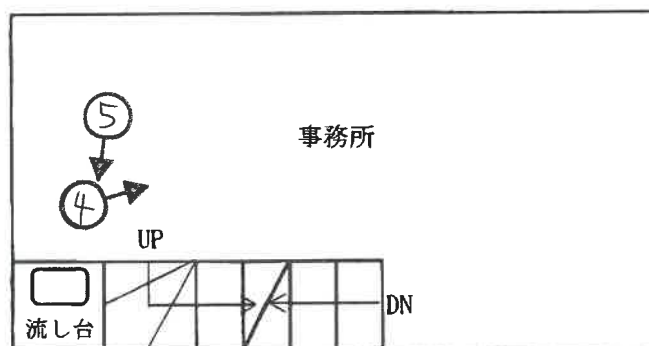
間取略図

令和7年（ケ）第258号

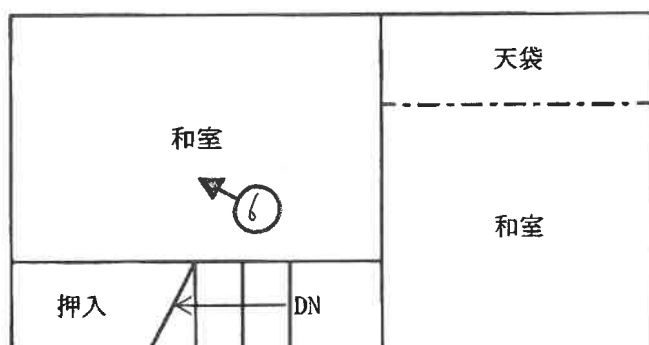
1階



2階



3階



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 北西側隣家との雨樋の状況



令和7年（ケ） 第258号
令和7年9月24日 現地調査
令和7年10月2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 3,920,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,920,000円
物件2	金 2,000,000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き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	種類：居宅・車庫・事務所 その他、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。 ○公図、地積測量図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	○物件2建物の公簿上の種類は「居宅・車庫」であるが、現況「居宅・車庫・事務所」となっている。なお、車庫部分は、物置として利用されている。また、台所スペースはなく、小さな流しが設置されているのみである。		

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 片町線 鴻池新田駅 北西方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 大阪シティバス 浜バス停 南東方 道路距離 約500m		
付近の状況	幹線道路沿いに一般住宅、併用住宅のほか、社会福祉施設や駐車場も見られる地域。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	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	34.38㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口(南西側)約3.7m・奥行約9.3m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南西側	幅員約12m府道(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	
	北東側	一般住宅	
	北西側	併用住宅	
	南東側	併用住宅	
	南西側	府道	
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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人、会社の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は店舗、白地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、対象地を含め周辺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	○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	昭和58年5月14日新築
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス、砂壁等
	天 井	ビニールクロス、板張り等
	床	フェルトシート、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 64.38㎡	
現況用途等	階 層	3 階建
	現況用途	居宅・車庫・事務所
	間取り	別添「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	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	○ 建物内において、ペットを飼育していた形跡があり、特に3階では動物臭が強く感じられた。 ○ 3階西側和室には大量のペットフードの空き袋が残置されており、3階東側和室にはペットの糞が、床が見えないほど大量に堆積していた。 ○ 3階の和室にペットによるものと思われる引っ掻き傷が複数見受けられた。 ○ 管理状態が悪く、経年以上の劣化、損耗が認められる。 ○ 1階車庫部分は物置として使用されており、事務用品が残置されている。2階事務所部分には事務机、椅子、コピー機などが残置されている。 ○ 台所スペースはなく、小さな流しが設置されているのみである。 ○ 目的建物は、北西側家と雨樋を共通にしており、南東側隣家とも接近するなど、両隣家との間で互いに越境している可能性がある。 ○ 建築確認（有）、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。	

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	201,000	0.98	34.38	0.90	6,095,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪鶴見-11

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 175,000\text{円/㎡} & \times 106.5/100 & \times 100/102 & \times 100/91 & = 201,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.02 方位(東)+2	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）
0.92 幅員・連続性-8	0.99 駅距離等-1	1.00	1.00	0.91

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03 方位(南西)+3	1.00	0.95 間口狭小-5	1.00	0.98

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	200,000	64.38	0.01	129,000

ウ 現価率

経過年数	約42年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	80%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 42\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.8) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

※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	6,095,000	0.50	法定地上権	3,048,000

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	6,095,000	－ 3,048,000		0.90	0.70		1,920,000
2	129,000	＋ 3,048,000	1.00	0.90	0.70	0	2,000,000
一括価格 (合計)							3,920,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件については、アスベスト含有建材の使用の可能性があることを考慮した。

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 大阪鶴見-11

所 在 : 大阪市鶴見区安田1丁目149番18「安田1-3-8」
価 格 : 175,000円/㎡
位 置 : JR片町線 鴻池新田駅 北西方 約1,400m (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 : 東 4.0m 市道
用途指定等 : 準工業地域
(建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般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 : 3,382,000円
物件2 : 1,338,000円

第7 附属資料

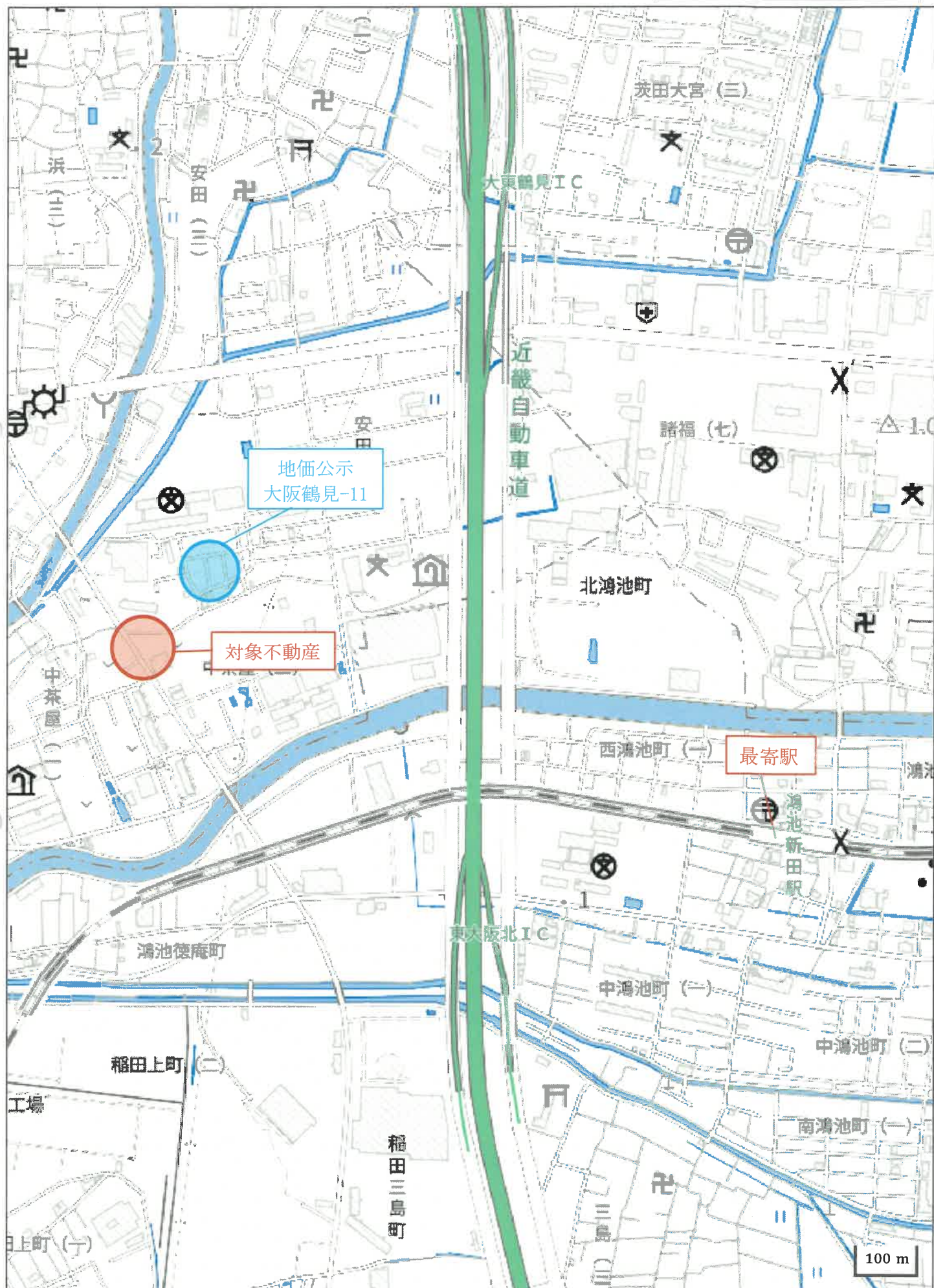
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取略図

以 上

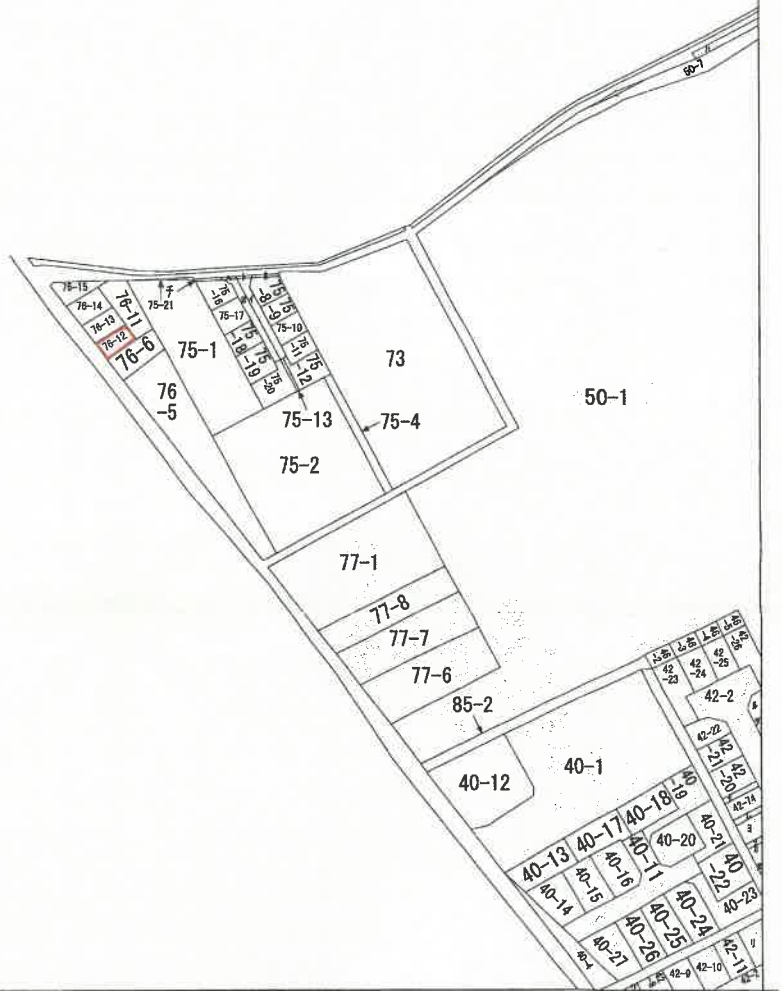
物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市鶴見区中茶屋二丁目 |
| | 地 番 | 76番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 34.38平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 大阪市鶴見区中茶屋二丁目76番地12 |
| | 家屋 番号 | 76番12 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 21.54平方メートル
2階 21.42平方メートル
3階 21.42平方メートル |

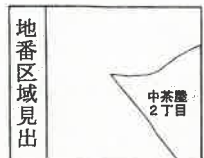




イ 75-6 ハ 71-2 ホ 75-7 ト 75-3 リ 42-12 ル 42-27
ロ 75-14 ニ 50-8 ヘ 75-5 チ 75-15 ス 42-16 ッ 75-12



(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	大阪市鶴見区中茶屋二丁目				地番	76番12			
出力縮	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。

(大阪法務局管轄)

令和7年6月10日
東京法務局

請求番号：12-1
(1/2)

登記官

ヲ 42-28
ワ 42-7
カ 42-72
コ 42-73
タ 42-19
レ 42-18
ゾ 42-17

登記年月日：昭和57年12月15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。
(大阪法務局管轄)
令和7年6月10日 東京法務局

登記官

請求番号：12-2

257853

登記年月日：昭和57年12月15日
地積測量図

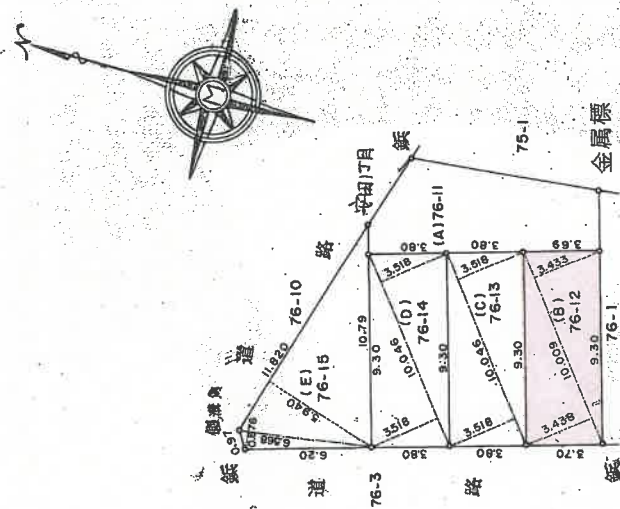
地番
76-11-15

土地の所在
大阪市鶴見区中本屋2丁目

** 計算式 **

区分	NO	面積	坪数	坪数
(B) 76-12	1	10.009	3.438	34.410942
	2	10.009	3.433	34.360897
(C) 76-13	1	10.046	3.518	35.341828
	2	10.046	3.518	35.341828
(D) 76-14	1	10.046	3.518	35.341828
	2	10.046	3.518	35.341828
(E) 76-15	1	6.568	0.876	5.753568
	2	11.820	5.940	70.210800
(A) 76-11	1	185.805642		185.805642
	2	143.0617595		143.0617595

* 計算式 JEC M-2880 プログラムライブラリ



作製者

申請人

縮尺
1/250

昭和57年12月13日(作製)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年5月25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。
(大阪法務局管轄)
令和7年6月10日 東京法務局

登記官

請求番号：12-3

201193

各階平面図

家屋番号 76-12

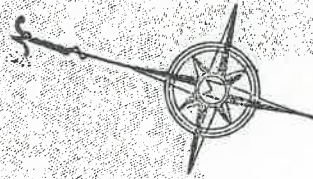
建物図面 階平面図

683-25

建物の所在 大阪市鶴見区中茶屋2丁目76番地12

(1 階)

*** 功 用 ***
2.50 X 6.35 = 15.8750
0.90 X 6.30 = 5.6700
71 21.5450
21.54 坪

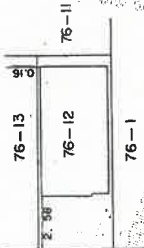


(2階3階各階同型)

*** 功 用 ***
3.40 X 6.30 = 21.4200
71 21.4200
21.42 坪



府道 76-3 路



作製者

申請人

縮尺

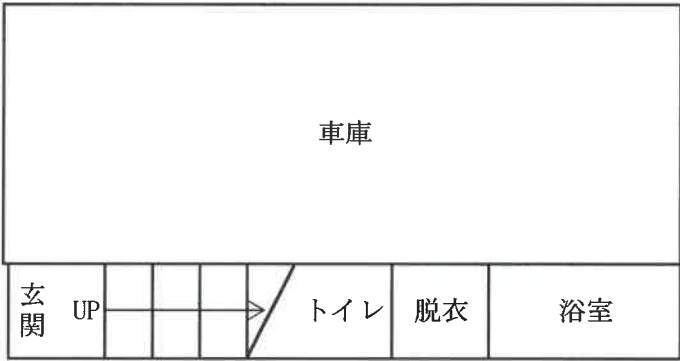
1/250

縮尺

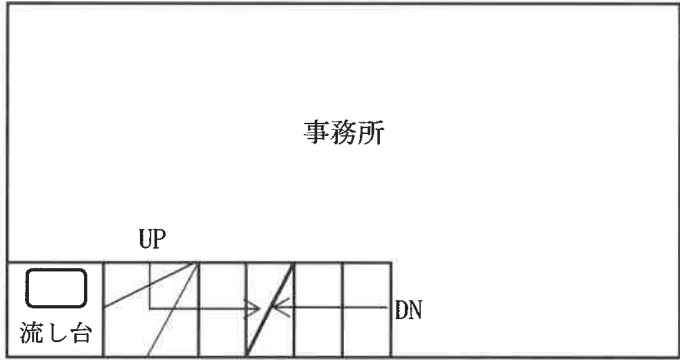
1/250

A3をA4に縮小

1階



2階



3階

