

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

- 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 ☐ 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 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

- 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。
- 役員は、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 8 年 7 月 28 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 8 年 8 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 25 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 9 月 7 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 8 年 7 月 28 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）
1～4	10,200,000 8,160,000	一括	2,040,000	72,646	21,960
1	2,070,000				
2	2,080,000				
3	3,070,000				
4	2,980,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目

地 番 2番43

地 目 宅地

地 積 60.20平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目

地 番 2番44

地 目 宅地

地 積 60.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目2番地43、2番地44

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 78.72平方メートル
2階 78.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津南一丁目2番43

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 38.07平方メートル
 2階 36.88平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場・倉庫

床 面 積 1階 38.07平方メートル
 2階 約46.88平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目2番地43、2番地44

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 78.72平方メートル
 2階 78.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津南一丁目2番44

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 38.07平方メートル
 2階 39.27平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場・倉庫



物 件 明 細 書

令和 8年 6月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3, 4】
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 大阪市鶴見区今津南一丁目
地 番 2番43
地 目 宅地
地 積 60.20平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目
地 番 2番44
地 目 宅地
地 積 60.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目2番地43、2番地44
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 78.72平方メートル
2階 78.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津南一丁目2番43
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 38.07平方メートル
 2階 36.88平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場・倉庫

床 面 積 1階 38.07平方メートル
 2階 約46.88平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目2番地43、2番地44

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 78.72平方メートル
 2階 78.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津南一丁目2番44

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 38.07平方メートル
 2階 39.27平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場・倉庫



令和 7年(ヌ)第 240号
令和 8年 1月21日受理
令和 年 月 日提出
8.3.18

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 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 大阪市鶴見区今津南一丁目

地 番 2 番 4 3

地 目 宅地

地 積 60.20 平方メートル

2 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目

地 番 2 番 4 4

地 目 宅地

地 積 60.43 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目 2 番地 4 3、2 番地 4 4

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 78.72 平方メートル
2 階 78.72 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津南一丁目 2 番 4 3

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 38.07 平方メートル
2 階 36.88 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目 2 番地 4 3、2 番地 4 4



物 件 目 録

構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 78.72 平方メートル
	2 階 78.72 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津南一丁目 2 番 4 4

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積	1 階 38.07 平方メートル
	2 階 39.27 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市鶴見区今津南一丁目2-14		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1・2） ☐ 公衆用道路（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（略図）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3・4		
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・工場・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：物件3の屋上塔屋部分 約10㎡		
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・工場・倉庫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 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（略図）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

目的建物には所有者の姓名（漢字）及び「トムパック」（個人事業の屋号）の表札があった。郵便受けに表示はなかった。

2 目的土地（物件１・２）の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等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（略図）のとおりであり、公簿面積とはほぼ一致すると思われるが、正確には専門家の測量等を要する。
- (2) 物件１土地は物件３建物の、物件２は物件４建物の敷地、及び一部公衆用道路として利用されている。
- (3) 目的土地は東側及び西側にて建築基準法上の道路に接面している（詳細は評価書参照）。

3 目的建物（物件３・４）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。登記上は物件３及び物件４の専有部分が連棟式住宅のように各々わかれている事になっているが、現況は各専有部分にわかれておらず（物件３と物件４の間に隔壁等はない）、目的建物全体が一体のものとして利用されている。所有者の陳述によれば、目的建物は新築当初から現在の形状であるとの事である。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。１階は工場及び倉庫として使用されており、成形フィルムを製造するための機械、製品、その他資材類等が所狭しと存在する。２階は住居として使用されており、冷蔵庫、洗濯機等の家庭用品や日用品等の動産類が存在する。
- (3) 目的建物は、全体的に劣化・損耗等が激しく、壁面や天井に疵・汚損・変色、床の損傷、汚れ、たわみが散見された。また目的建物２階の天井に雨漏りによるものと思われるシミが複数箇所みられた。
- (4) 目的建物には塔屋が存在し、塔屋内に倉庫スペースが設けられているほか、屋上には可動式物置が２つ置かれている。塔屋の上には太陽熱温水器が設置されているが、所有者によると使用していないとの事であった。
- (5) 目的建物内には大量の動産類があり、目視による確認ができなかった箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(４枚目)

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	1、物件3・物件4はともに、1階を工場・倉庫、2階を住居として使用しています。表札の「トムパック」は個人事業の屋号です。 2、1階には成形フィルムを製造する機械類がありますが、40年以上使用しており、価値はありません。また床に基礎が固定されている機械はありません。 3、目的建物は、増築等していません。登記上は連棟式住宅のように専有部分がわかれていることになっていますが、新築当初から現在の間取りであり、一体的に使用しています。 4、物件3建物の2階和室・洗面室・廊下の天井から雨漏りします。 5、資材等に隠れていますが、物件3建物の1階北西角あたりに小さなシンクがあります。 6、接面道路に関して、使用ルールや使用料等はありません。 7、これから退去の準備に入るつもりですが、動産類の全てを持ってはいけないので、必要な物だけを持って退去する予定です。 8、物件3建物に存する塔屋の上に設置してある太陽熱温水器は使用していません。
■京橋市税事務所職員	課税面積と登記面積の差は、塔屋部分によるものと思われます。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居・工場・倉庫として一体的に使用、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

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月23日 18:40-18:45	中之島図書館	物件確認
8年1月26日 9:50-9:55	大阪法務局 枚方出張所	公図等調査
8年1月26日 11:30-11:45	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談、照会文書交付
8年1月26日 12:00-12:05	京橋市税事務所	課税関係調査
8年1月26日 13:05-13:40	大阪市役所	道路及び建築計画概要書調査
8年2月10日 9:45-10:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(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、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。

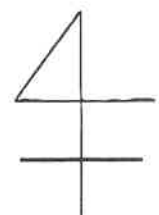
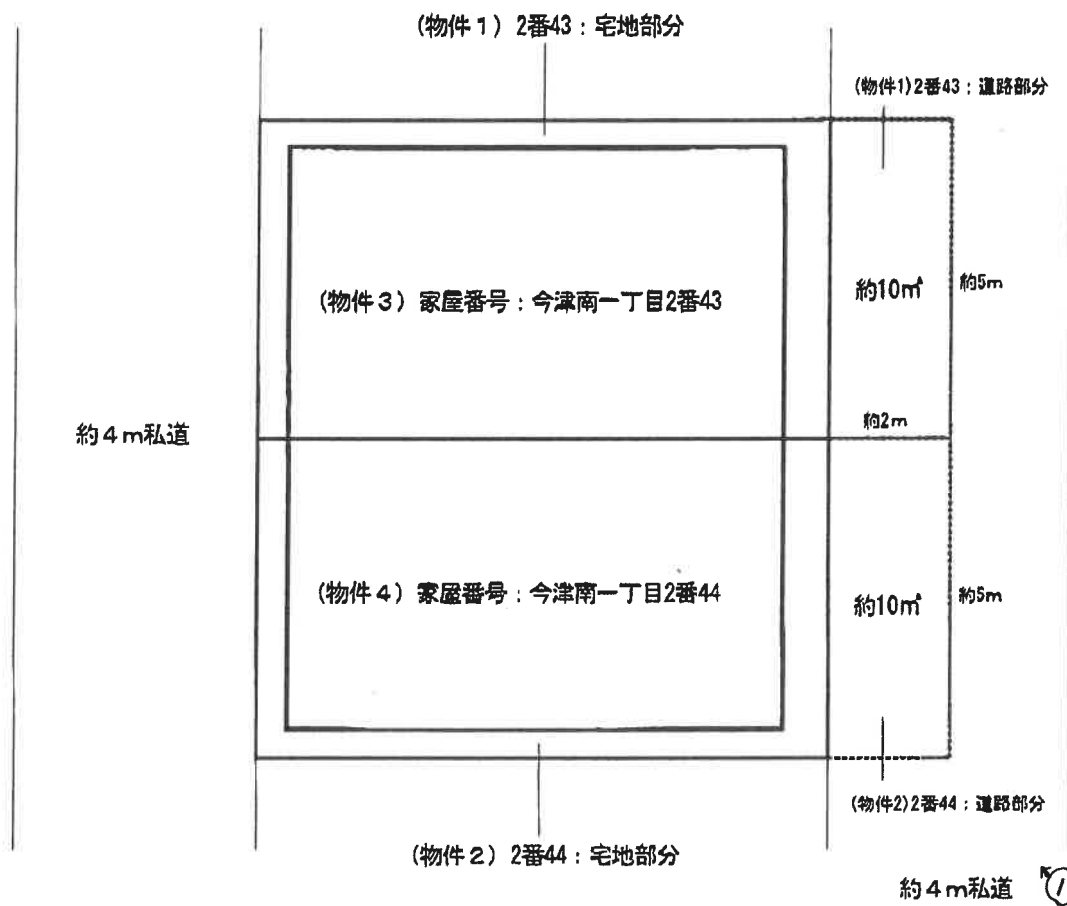
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

(7枚目)

土地建物位置関係図（略図）

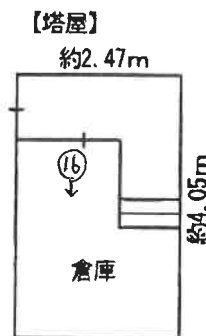
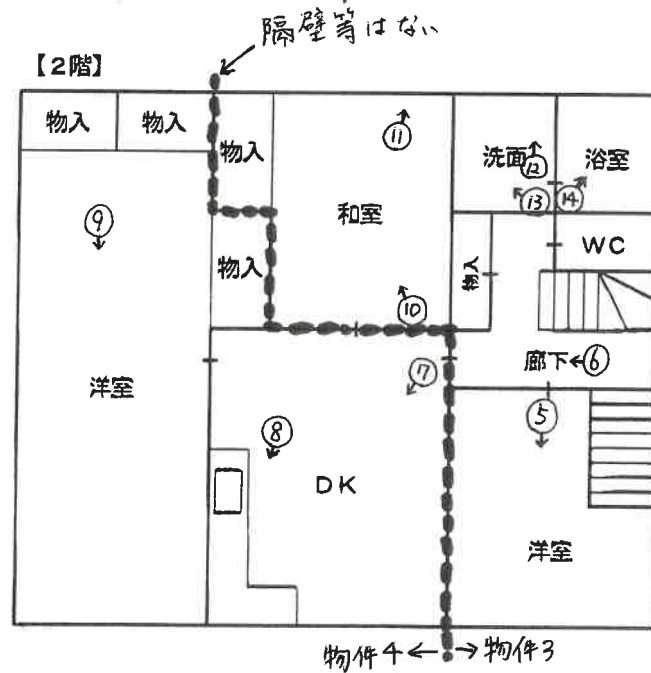
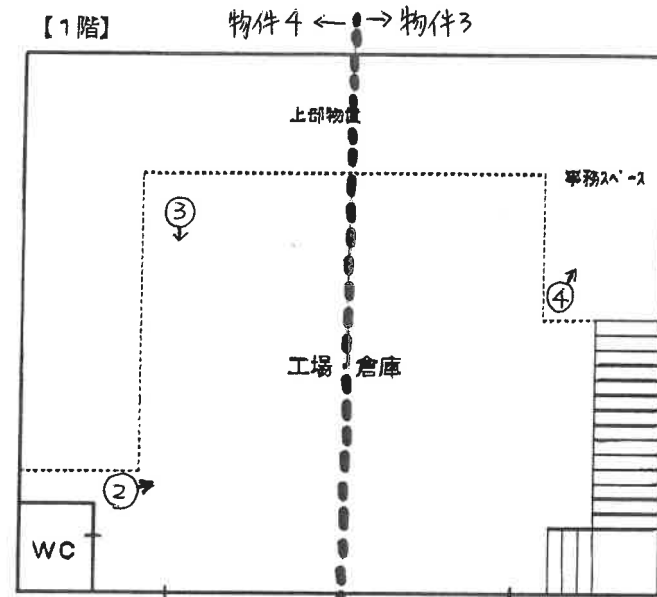


（検尺は概測である）

（ 8 枚目）

（←○写真撮影位置・方向）

間取略図



(検尺は概測である)

(←○写真撮影位置・方向)

⑮



1 目的建物



2



(10 枚目)

3



4



(// 枚目)

5



6 天井のシミ



(12 枚目)

7

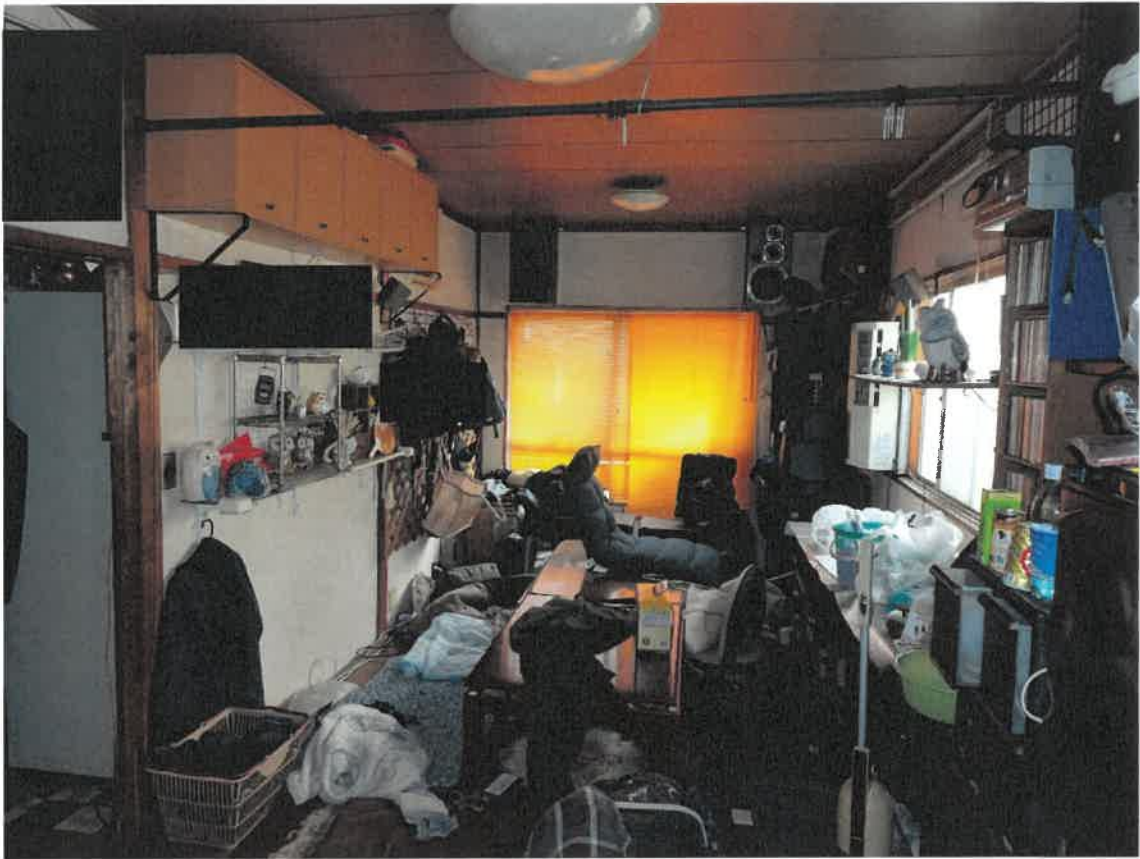


8



(/3 枚目)

9



10



(14 枚目)

11 天井及び壁面のシミ



12 床板の損傷



(15 枚目)

13



14



(16 枚目)

15 塔屋



16 塔屋内の倉庫



(17 枚目)

令和7年（ヌ） 第240号
令和8年2月10日 現地調査
令和8年5月6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

中野 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,070,000円
物件2	金 2,080,000円
物件3	金 3,070,000円
物件4	金 2,980,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1,2の内訳価格は物件3,4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3,4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 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
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり

番号	特 記 事 項
1	現況道路となっている部分があり、概測数量は下記の通り。 （現況宅地部分） 約50.20㎡ （現況道路部分） 約10㎡ 現地での概測のため、確定的な数量に関しては専門家による調査等を要する。 物件1,2は一体で利用されている。
2	現況道路となっている部分があり、概測数量は下記の通り。 （現況宅地部分） 約50.43㎡ （現況道路部分） 約10㎡ 現地での概測のため、確定的な数量に関しては専門家による調査等を要する。
3	屋上部分に塔屋あり（床面積は約10㎡。現地での概測のため、確定的な数量に関しては専門家による調査等を要する。） 登記上の種類は店舗・居宅であるが、現況は居宅・工場・倉庫となっている。 物件3,4は一体で利用されている。
4	登記上の種類は店舗・居宅であるが、現況は居宅・工場・倉庫となっている。

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・2）

位置・交通	J R 片町線 放出駅 北東方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模の一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域		
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等	
画地条件	規 模	約100.63㎡ (有効宅地部分)	
	形 状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約10m・奥行約9m (間口は東側)	
	高 低 差 等	ほぼ等高	
接面道路の状況	東 側	幅員約4m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
	西 側	幅員約4m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)	
	接道状況	二方路	
土地の利用状況等	現 況	工場・倉庫兼住宅の敷地	
	東 側	道路	
	西 側	道路	
	南 側	一般住宅	
	北 側	店舗併用住宅等	
供給処理施設	上 水 道	あり	
	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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、従前工場用途であった記載が確認された。汚染の有無等詳細は不明であり、確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。		
特 記 事 項	・物件1,2の一部は、2番18(法人所有)、対面側の民有地とともに東側道路を構成しているものと推測される。 ・西側道路からの進入はできない。 ・浸水想定区域(寝屋川流域)。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3, 4）

区 分	一棟の建物のうちの専有部分	
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) 昭和53年12月25日新築 経過年数 約47年 と推定 経済的残存耐用年数 約5年 と判定 ※物件3, 4とも同じ。	
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディング等
	内 壁	合板等
	天 井	ボード張等
	床	フローリング、合成樹脂等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約162.29㎡ (物件3：約84.95㎡、物件4：77.34㎡) 増築あり（物件3部分）	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・工場・倉庫
	間取り	3DK＋工場・倉庫
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	随所に汚れ、変色、疵、破損等が認められる。保守状況はやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認あり、検査済証なし。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無は不明である。建築年・構造等からそのリスクを否定できない（詳細は専門機関による調査を要す。）。 ・物件3, 4は各々一棟の建物のうちの専有部分として登記されているが、内部は一体的に利用されている（隔壁等はない。）。 ・動産類が多く、細部の確認はできなかった。 ・屋上部分に簡易倉庫あり。 ・塔屋上部に太陽熱温水器あり。 ・課税上の床面積は、物件3：88.37㎡、物件4：79.70㎡となっている。 ・1階部分に存する機械類については、目視の範囲において、経年等から経済価値は認められないものと推定される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地等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 (宅地部分)	178,000	1.01	約50.20	0.80	7,220,000
1 (道路部分)	178,000	0.05	約10	—	89,000
物件1 合計					7,309,000
2 (宅地部分)	178,000	1.01	約50.43	0.80	7,253,000
2 (道路部分)	178,000	0.05	約10	—	89,000
物件2 合計					7,342,000

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9-3

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 246,000\text{円/㎡} & \times 103.6/100 & \times 100/100 & \times 100/143 & = 178,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.00	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）
	1.03	0.99	1.40	1.00	1.43

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

※ 二方路

現況道路部分については宅地還元の可能性を考量して価値率を5%と判定した。

ウ 地積：概測数量による。

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3・4（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	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)
3	220,000	約84.95	0.10	1,869,000
4	220,000	77.34	0.10	1,701,000

ウ 現価率

経過年数

経済的残存耐用年数

観察減価

残価率

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。

物件3	物件4
約47年	約47年
約5年	約5年
30%	30%
5%	5%

【物件3】

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.10 \end{aligned}$$

【物件4】

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.10 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内部の保守状況、損傷状態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 (宅地部分)	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	7,220,000	0.50	法定地上権	3,610,000
2	7,253,000	0.50	法定地上権	3,627,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	7,309,000	－ 3,610,000		0.80	0.70		2,070,000
2	7,342,000	－ 3,627,000		0.80	0.70		2,080,000
3	1,869,000	＋ 3,610,000	1.00	0.80	0.70	0	3,070,000
4	1,701,000	＋ 3,627,000	1.00	0.80	0.70	0	2,980,000
一括価格 (合計)							10,200,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

過去の土地利用履歴、アスベスト含有建材使用の可能性、建物の品等による需要の減退を考量した。

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9-3

所 在 : 大阪市鶴見区今津南2丁目4番5外 「今津南2-4-12」
価 格 : 246,000円／m²
位 置 : J R 片町線 放出駅 北東方 約980m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 341m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北側約6m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 : 中小工場、倉庫にマンションも見られる工業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 6,381,000 円
物件 2 : 6,405,000 円
物件 3 : 1,608,000 円
物件 4 : 1,450,000 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・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図 (略図)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目
地 番 2番43
地 目 宅地
地 積 60.20平方メートル

2 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目
地 番 2番44
地 目 宅地
地 積 60.43平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目2番地43、2番地44
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 78.72平方メートル
2階 78.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津南一丁目2番43
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 38.07平方メートル
2階 36.88平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目2番地43、2番地44



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 78.72平方メートル
2階 78.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津南一丁目2番44

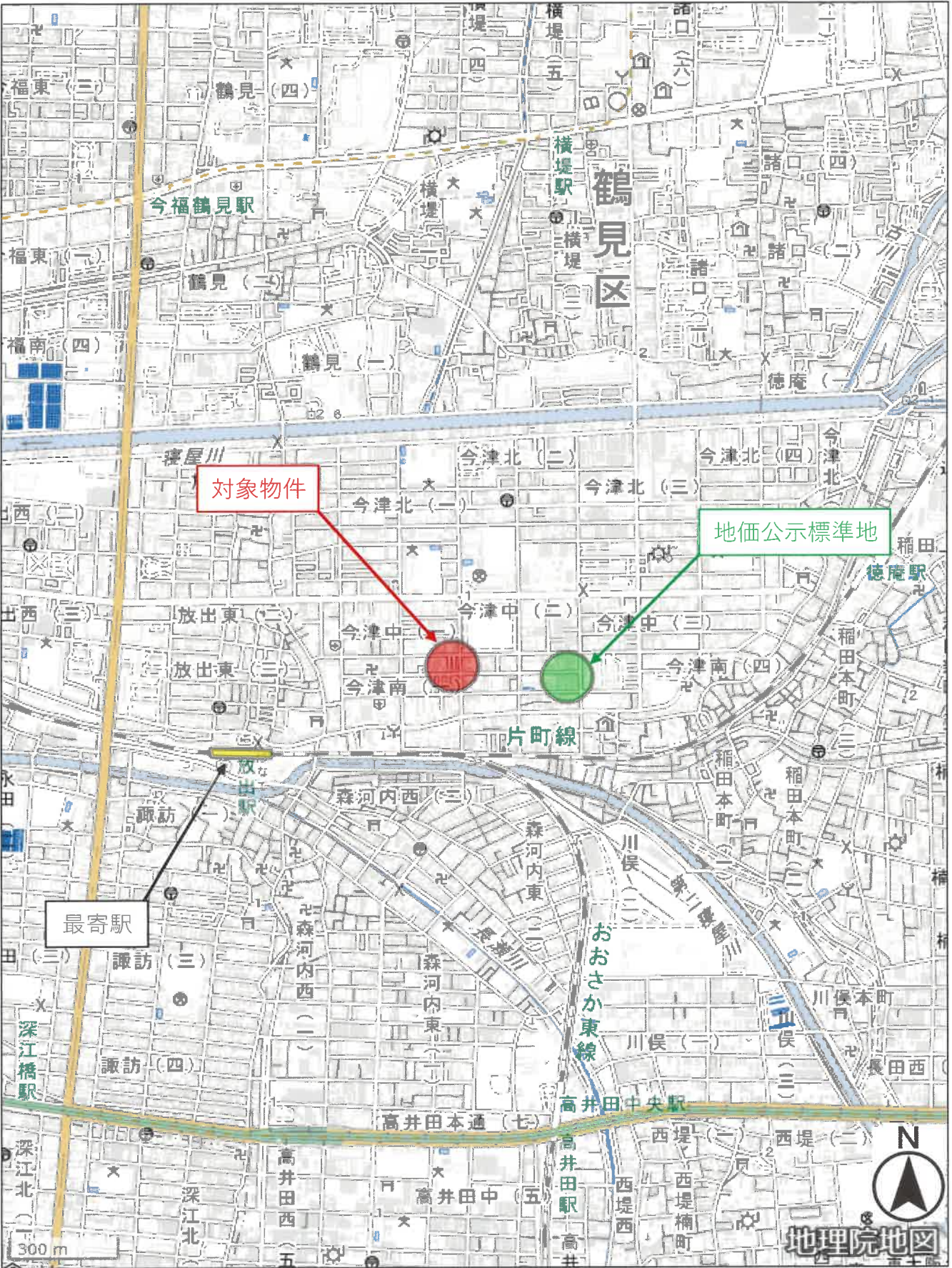
種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 38.07平方メートル
2階 39.27平方メートル



位置図



1 2-7
0 4-71

N

物件 1

物件 2

(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
区域見出今津南
1丁目西
4丁目

請 求 部	所 在	大阪市鶴見区今津南一丁目				地 番	2番43		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	乙二	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47年4月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

令和7年9月26日
大阪法務局

請求番号：29-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和53年6月22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。
令和7年9月26日 大阪法務局

登記官

請求番号：29-2

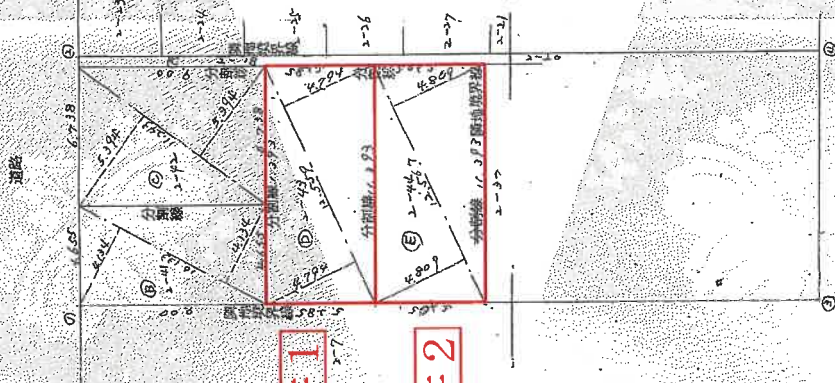
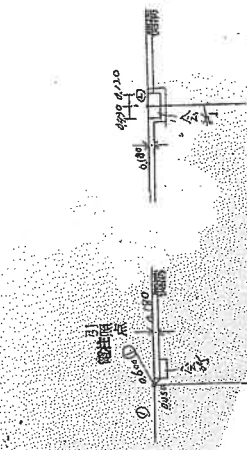
A4判に縮小

地積測量図

前 2-18 後・新

地番	2-18 2-41 2-42 2-43
土地の所在	大阪府大阪市今津南1丁目

大阪府大阪市今津南1丁目



- ⑧ 2-41
 $10.120 \times (4.135 + 4.135) \div 2 = 41.898$
- ⑨ 2-42
 $11.242 \times (3.394 + 5.394) \div 2 = 60.6447$
- ⑩ 2-43
 $12.559 \times (4.794 + 4.794) \div 2 = 60.2078$
- ⑪ 2-44
 $12.567 \times (4.807 + 4.807) \div 2 = 60.4367$
- ⑫ 2-18
 231.2213
 41.8898
 60.6447
 60.2078
 60.4367
 87.593

境界	境界線の種類
①②③④	地
⑤⑥⑦⑧	地
⑨⑩⑪⑫	地
⑬⑭⑮⑯	地
⑰⑱⑲⑳	地
㉑㉒㉓㉔	地

製作者

年 6 月 10 日 作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和54年1月6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。
令和7年9月26日 大阪支務局

登記官

請求番号：29-3

217246 各階平面図

建物図面

家屋番号 令和7月
2-443

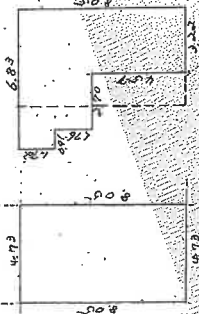
建物の所在 大阪市鶴見区合津南1丁目2-443 2-444

一階二階合型



$$9.66 \times 8.15 = 78.729$$

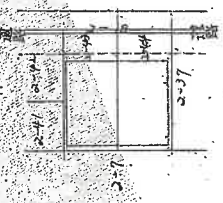
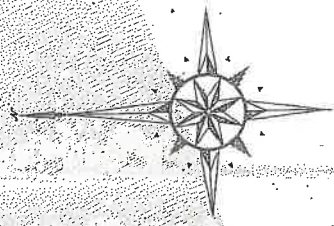
(一階) = (二階)



物件3

$$(一階) 8.05 \times 4.73 = 38.0765$$

$$(二階) 3.22 \times 8.05 = 25.921$$
$$2.70 \times (1.764 + 1.23) = 9.396$$
$$0.91 \times 1.72 = 1.5652$$
$$36.8822$$



作製者

(昭和)

38
7月(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年1月6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。
令和7年9月26日 大阪法務局

登記官

請求番号：29-4

各階平面図

217247

建物図面

家屋番号	今津第一丁目 2-44
建物の所在	大阪市鶴見区今津南1丁目2-43 2-44

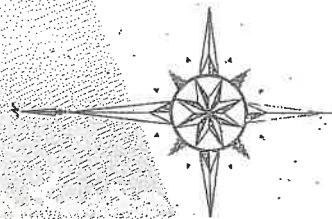
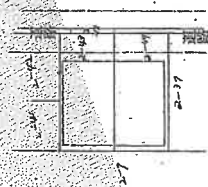
建物図面

(一階) (二階)



専有部分の建物

物件4



(一階) $8.05 \times 4.73 = 38.0765$

(二階) $8.05 \times 2.63 = 21.1715$
 $0.91 \times (1.76 + 4.57) = 5.7603$
 $2.70 \times 4.57 = 12.3390$
 39.2708

作製者

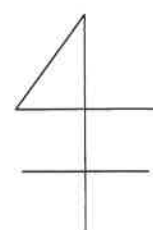
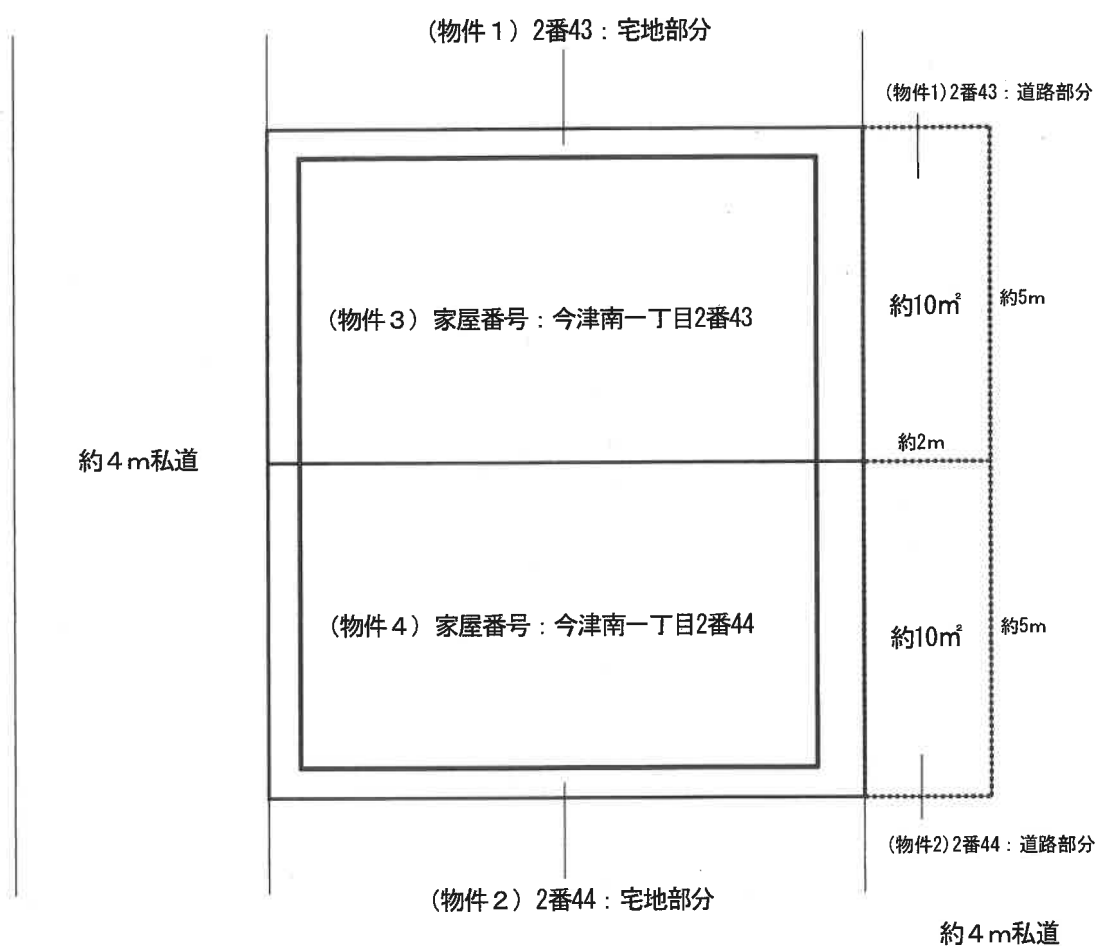
縮尺 1/500
(昭和53年(2月)28日作成)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図（略図）



間取略図

