

買受申出をされる方へ

本件は、下記の単位に分けて売却します。

本ファイルの物件は、◆印がついた物件です。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

記

物件 1 ・ 2 ・ 3

◆物件 4 ・ 5

以上

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	

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	(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 8 年 1 0 月 2 2 日

大阪地方裁判所第 1 4 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 1 1 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午前 9 時 3 0 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 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 大阪地方裁判所第 1 4 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 3 3 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 1 0 月 2 2 日午前 9 時から入札期間最終日午後 4 時 3 0 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	7, 970, 000 6, 376, 000	一括	1, 594, 000	31, 733	9, 348
4	3, 790, 000				
5	4, 180, 000				
			</		



物 件 目 録

- 4 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目
地 番 2 番 6 0
地 目 宅地
地 積 41.30 平方メートル
- 5 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目 2 番地 6 0
家屋 番号 2 番 6 0
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 31.28 平方メートル
2 階 31.05 平方メートル
3 階 31.05 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・作業場



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- 4 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目
地 番 2 番 6 0
地 目 宅地
地 積 41.30 平方メートル
- 5 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目 2 番地 6 0
家屋 番号 2 番 6 0
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 31.28 平方メートル
2 階 31.05 平方メートル
3 階 31.05 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・作業場



令和8年(ヌ)第144号
令和8年7月2日受理
令和 年 月 日提出
8.8.19

現況調査報告書

(その2)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 大阪市鶴見区今津南一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 6 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 3 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大阪市鶴見区今津南一丁目 2 番地 6 0 |
| | 家屋 番号 | 2 番 6 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 2 8 平方メートル
2 階 3 1 . 0 5 平方メートル
3 階 3 1 . 0 5 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1丁目2番21号		
土地	物件4		
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 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5		
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・作業場 ☐ 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・作業場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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業場	
関係人(☒ A (居住者))の陳述／提示文書 (調停調書 (成立)) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		不明	
最初の 契約等	契約日	令和4年6月3日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ Aに終身貸与	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 0 円 (毎月末日 翌月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他		・当初の貸主はB (Aの兄) ・第三者に対しても上記使用权を主張できる旨のAの主張あり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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
(3枚目)

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 「A商店」(Aの姓)との看板が設置されている。
- 2 郵便受けの表示 なし

(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 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、大量の布地等の材料、日常生活用品等の動産類が存在する。
- 4 目的建物内において、猫7匹が飼育されており、2階の和室部分では、動物臭が感じられた。
- 5 1階作業場は、大雨による浸水の跡が見受けられ、室内の動産類が水浸しになった形跡が見られ、水が床面に溜まっている箇所も見受けられた。
- 6 3階北側洋室は、室内が動産で埋まっており、内部を確認することはできなかった。
- 7 目的建物は、大量の動産類により目視で確認できなかった部分もあるが、1階部分に浸水跡があり、2階DKの天井に穴が開いているほか、内壁クロスの汚損、破れ、猫による引っかき傷などが見受けられるなど、維持管理状態に劣る。

(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

(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
■ A	1 本物件は、私が住居として使用し、居住しています。1階は、私が個人で営業している事業の作業場兼物置になっています。 2 本物件の中で、誰かに貸している部分などはありません。 3 本物件内で、猫を7匹飼っています。 4 本物件内で不具合がある箇所は、お風呂のお湯が出なくなり、水風呂としてしか利用できないことです。あとは、台所の天井に穴が開いていますが、その穴は以前ハクビシンが住み着いたことがあり、その際にできたものです。 5 6月の大雨のときに、1階が40センチほど水に浸かったので、布地等を2階に避難させている状況です。 6 本物件は、元々は母の所有物であり、母が亡くなった後、家庭裁判所で遺産分割調停をしました。その際に、私の2分の1の権利を兄（B）に渡す代わりに、私が死ぬまで本物件を無償で使用できるという内容の合意をしました。これは、2分の1の権利分を家賃相当分として兄に渡しているという認識でいるので、兄が本物件を売却する際には、買う人にも私が無償で住む権利があることを前提に買ってもらうように兄の弁護士にも言いました。実際、今の所有者からは家賃の請求をされたことがないので、私が無償で終身利用する権利はあると思っています。調停で合意をしたので、私としては、所有者が変わったとしても私が無償で使用する権利があると思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

- 1 居住者Aは、Bとの間で、物件4および5の終身無償貸与の合意を調停でしたが、その後Bがこれらの物件を令和5年8月28日付けで所有者に売却したことが登記記録上認められる。その売却後から現在に至るまで、Aは、所有者から賃料の支払いを求められていないということであるので、所有者は上記調停の合意内容を承諾して買い受けたものと推認できる。したがって、Aの占有権限は使用借権であると認定した。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、回答書、ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は、Aが、使用借権に基づき、住居・作業場として使用、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

(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
令和8年7月2日 16:05 - 16:10	大阪市役所	道路等調査
令和8年7月2日 16:20 - 16:25	中之島図書館	物件等調査
令和8年7月3日	執行官室	ライフライン調査
令和8年7月6日 11:00 - 11:10	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函
令和8年7月6日 11:25 - 11:30	京橋市税事務所	課税図面等調査
令和8年7月14日 12:25 - 12:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年7月24日 15:40 - 16:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aから聴取

(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。

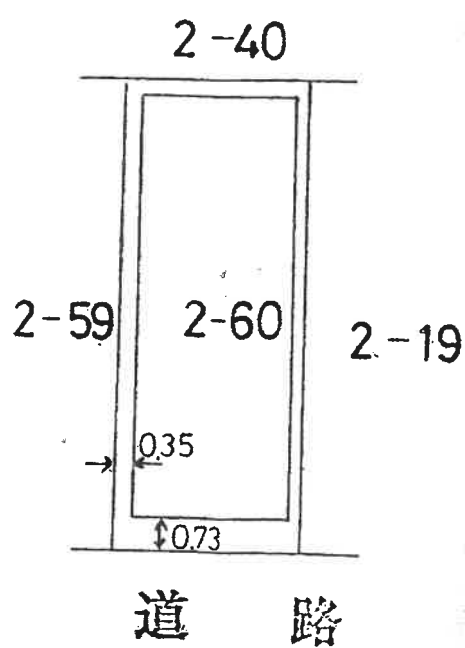
☐ .

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

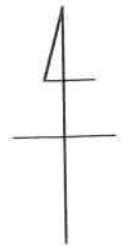
(7枚目)

土地・建物位置関係図

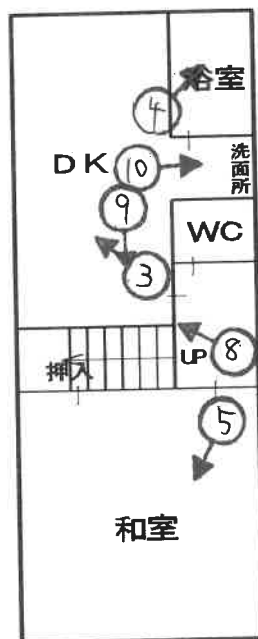
(←○写真撮影位置・方向)



間取図 (概略図)
 令和8年 (又) 144号
 鶴見区今津南1丁目2番60
 S54新築/木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建/居宅



1 階



2 階



3 階

【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 内壁クロスの破損状況



⑨ DKの天井の破損状況



⑩ 洗面所付近の状況



令和 8年（ヌ）第144号②
令和 8年 7月24日 現地調査
令和 8年 8月24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 ）

〔物件4, 5〕

評価人 不動産鑑定士

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件4	金 3,790,000 円
物件5	金 4,180,000 円

- 1 一括価格は、物件4、5の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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4の土地の内訳価格は物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の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
4	所在地番目積 地地	物件目録記載のとおり	同左
5	所在番号 家屋番号 種類・構造 床面積	物件目録記載のとおり	物件目録と建物図面並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
4	特にない。		
5	目的建物の1階は、占有者の作業場兼物置として使用されており、現況種類を「居宅・作業場」と判定した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（物件4）

位 置 ・ 交 通	JR片町線「放出」駅の北東方約750m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	一般住宅，共同住宅，事業所等が混在する地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通である。最寄駅までは概ね徒歩圏に在り，スーパーマーケット等も存することから，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	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 規 制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，景観計画（一般区域），大阪市交通バリアフリー重点整備地区（放出地区）	
画 地 条 件	規 模	41.30㎡	
	形 状	長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.0m，奥行約10.4m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	南 側	幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 4 の 状 況 隣 地 の 状 況	東： 共同住宅	西： 住宅
		南： 道路	北： 住宅
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	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，明治時代より複数の個人，法人間で所有権移転され，令和5年に現債務者兼所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，当時は空地であったが，昭和42年頃から事業所や倉庫等の敷地として使用され，昭和54年に現在の建物が建築されたと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	特にない。		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

①（物件5/専有部分）

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54年7月30日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約47年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付 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、畳 等
	設 備	電気、給排水設備、ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 93.38㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK+作業場
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	占有者が使用借権に基づき居宅として占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 1階作業場は大雨の被害により浸水し、室内の家財道具や動産（皮革類等）が水浸しになった形跡が認められた。 (2) 室内で猫を7匹飼育しており、動物臭が感じられた。 (3) 室内は汚損が認められたほか、DKの天井に穴が空いていた。占有者によると、ハクビシンが住み着いたことがあり、その際に空いた穴であるとのことであった。 (4) 占有者によると、浴室が故障しており、水風呂としてしか利用できないとのことである。また、洗面所には動産が積み上げられており、実質的に使用できない状況であった。 (5) その他、動産が多く床面等につき確認できていない箇所も多数あるが、損傷の補修等が行われておらず、建物の維持管理状況はやや劣るものと判断した。 (6) 目的建物は、許容される建蔽率及び容積率を超過しているものと思料される。 (7) 対象建物について、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。 (8) 建築確認あり、検査済証なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件4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) オ= (ア×イ×ウ×エ)
4	280,000	1.04	41.30	0.90	10,824,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査 鶴見(府)-4

$$\text{基準価格} \quad 232,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 110}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{91} \div \text{標準画地価格} \quad 280,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.00	1.01	0.90	1.00	1.00	1.00	0.91

イ 個別格差 :	規模	間口狭小	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

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 5 (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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
5 (主である建物)	200,000	93.38	0.03	560,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + \left(1 - \frac{\text{※1}}{0.05} \right) \times \frac{\text{※2}}{0} \div \left(\frac{\text{※2}}{0} + \frac{\text{※3}}{47} \right) \right] \times \left(1 - \frac{\text{※4}}{0.40} \right) \div 0.03$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 47年

※4 : 観察減価率 40%

(維持管理状況にやや劣る点を考慮して、観察減価率を上記のとおり判定した。)

2 評価額の決定

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
4	10,824,000	法定地上権	0.50	5,412,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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〕
4	10,824,000	△5,412,000		1.00	0.70		3,790,000
5	560,000	+5,412,000	1.00	1.00	0.70	0	4,180,000
一括価格(合計)							7,970,000

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

本件の場合は不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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）

本件の場合は不要である。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [鶴見(府)-4]

所 在	大阪市鶴見区放出東1丁目5番7外「放出東1-30-9」
価 格	232,000 円/㎡
位 置	JR片町線 放出駅の北東方 約970m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	164 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 幅員約6.0m市道 中間画地
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 況	一般住宅, 共同住宅, 工場兼住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物 件 4	5,098,000 円
物 件 5	1,417,000 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 間取図 (概略)

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市西岩田四丁目
地 番 3 2 8 番 5 9
地 目 宅地
地 積 9. 6 7 平方メートル

2 所 在 東大阪市西岩田四丁目
地 番 3 2 8 番 4 3
地 目 宅地
地 積 4 9. 0 6 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市西岩田四丁目 3 2 8 番地 3 2、3 2 8 番地 3
3、3 2 8 番地 3 4、3 2 8 番地 3 5、3 2 8 番地 3
6、3 2 8 番地 3 7、3 2 8 番地 3 8、3 2 8 番地 3
9、3 2 8 番地 4 0、3 2 8 番地 4 1、3 2 8 番地 4
2、3 2 8 番地 4 3、3 2 8 番地 4 4、3 2 8 番地 4
5

構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 4 1 2. 0 2 平方メートル
2 階 3 4 0. 2 0 平方メートル
3 階 3 4 0. 2 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西岩田四丁目 3 2 8 番 4 3

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 27.85 平方メートル
2 階 22.93 平方メートル
3 階 22.93 平方メートル

4 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目

地 番 2 番 6 0

地 目 宅地

地 積 41.30 平方メートル

5 所 在 大阪市鶴見区今津南一丁目 2 番地 6 0

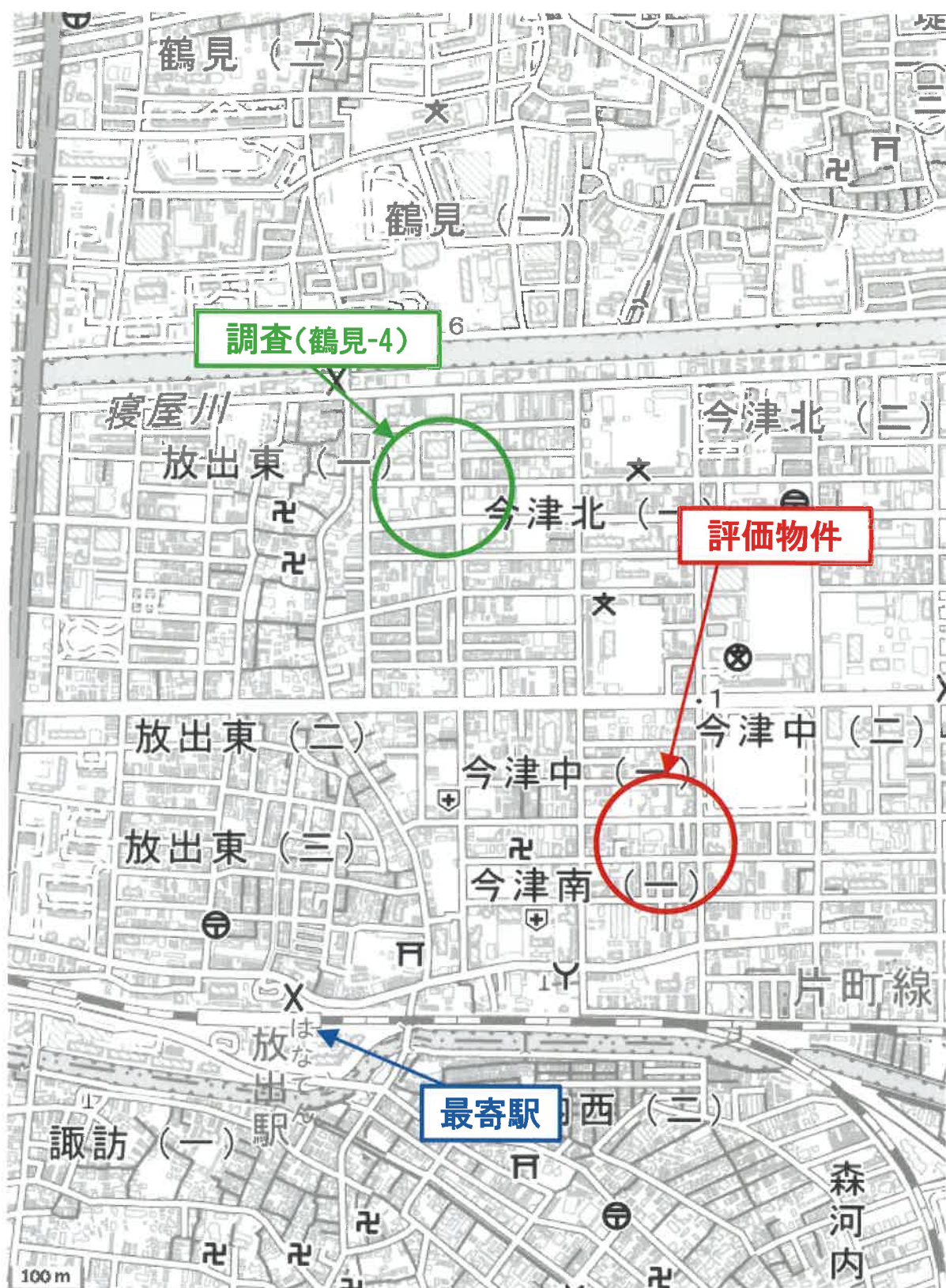
家屋 番号 2 番 6 0

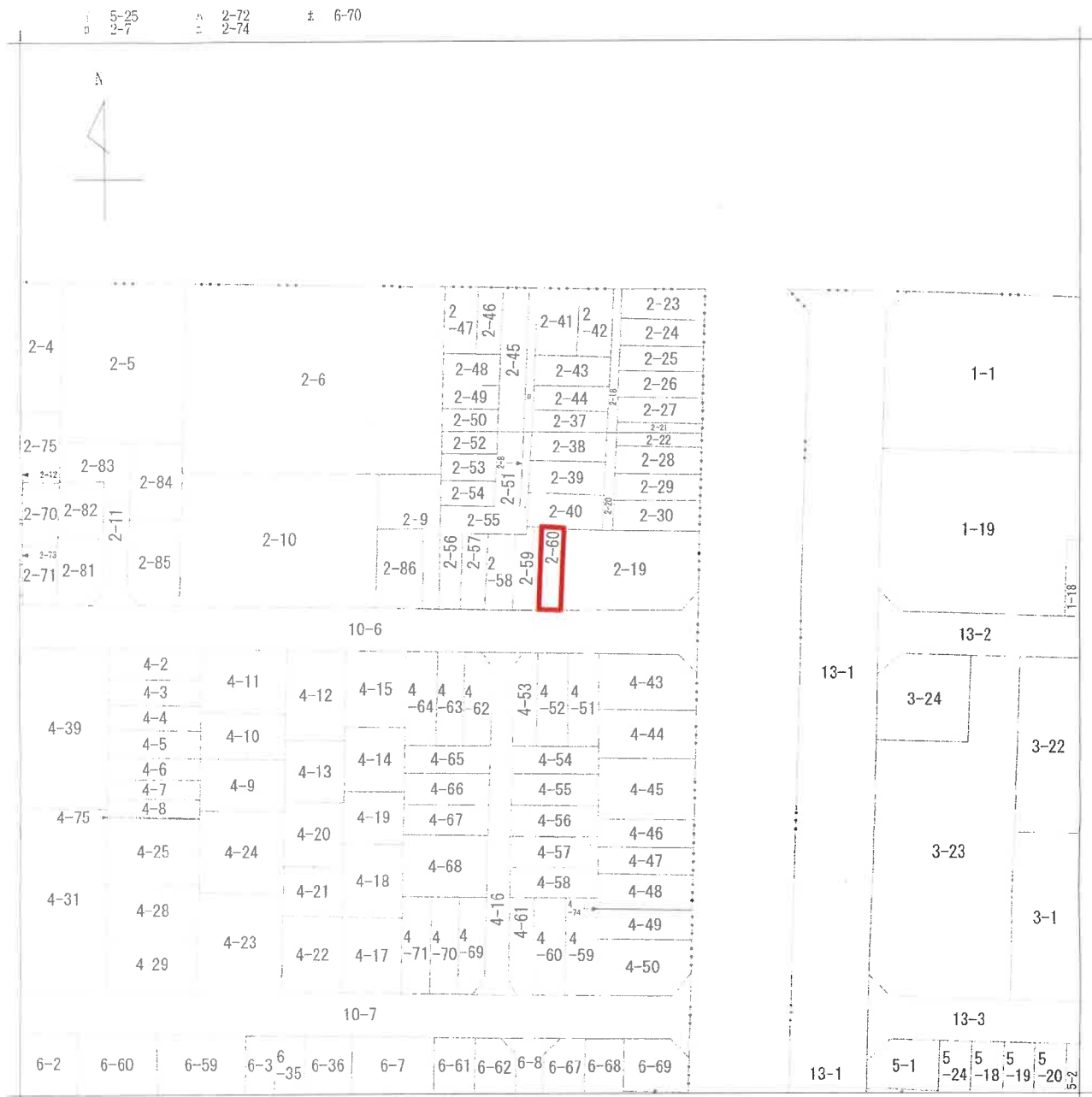
種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 31.28 平方メートル
2 階 31.05 平方メートル
3 階 31.05 平方メートル







〔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	大阪市鶴見区今津南一丁目				地 番	2番60			
出力縮	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5月29日
大阪法務局

請求番号：40-1
(1/1)

登記官



A4版に縮小

登記年月日：昭和54年4月4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5月29日 大阪法務局

A4版に縮小

250739

前 2-5 後・新

地 番 2-51~2-60

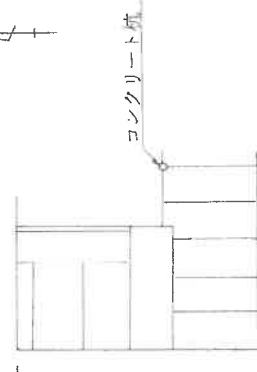
地 積 測 量 図

土地の所在 大阪市鶴見区今津南1丁目

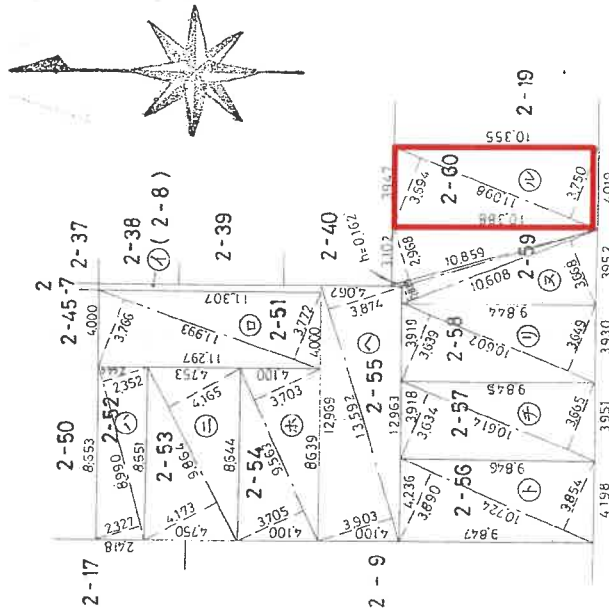
求 積 表

符号	計 算 式
㊶	$11.993 \times (3.766 + 3.772) \div 2 = 4.5201617$
㊷	$8.990 \times (2.352 + 2.327) \div 2 = 2.7032105$
㊸	$9.864 \times (4.165 + 4.173) \div 2 = 4.7123016$
㊹	$9.563 \times (3.703 + 3.705) \div 2 = 3.56421352$
㊺	$13.592 \times (3.874 + 3.903) \div 2 = 5.27552492$
㊻	$10.724 \times (3.890 + 3.854) \div 2 = 4.7523328$
㊼	$10.614 \times (3.634 + 3.665) \div 2 = 3.8735793$
㊽	$10.602 \times (3.639 + 3.649) \div 2 = 3.8633688$
㊾	$10.859 \times (2.968 + 0.162) \div 2 = 1.6994335$
㊿	$10.608 \times (0.825 + 3.668) \div 2 = 2.3830872$
㊿	$= 4.07825207$
㊿	$11.098 \times (3.694 + 3.750) \div 2 = 4.7306756$
㊿	$40.024284 - (㊿ + ㊿ + \dots + ㊿)$
㊿	$= 40.024284 - 39.6655354$
㊿	$= 3587486$

境界線



道 路



道 路

作 製 者

申 請 人

(昭和54年4月2日作成)

縮尺 1/250

登記官

請求番号：40-2

地積測量図(写)

登記年月日：昭和54年9月25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5月29日 大阪法務局

A4版に縮小

217260 各階平面図

建物図面
各階平面図 54.9.25

家屋番号 2-60

建物の所在 大阪府鶴見区今津南1丁目2番地60

求積表

$$340 \times 920 = 312800$$

340
920
1 階

求積表

$$345 \times 900 = 310500$$

345
900
2 階, 3 階
(2, 3 階
同型)

2-40
2-59 2-60 2-19
35
77
道 路



製作者

月 22 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

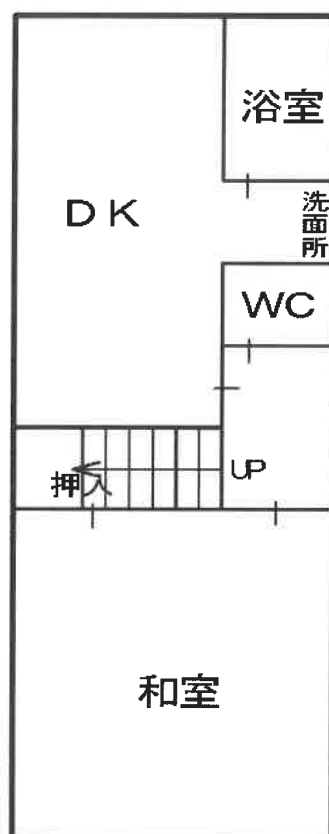
登記簿

請求番号：40-3

建物図面(写)



1 階



2 階



3 階



間取図(概略)