

## 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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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月以下の懲役又は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	<input type="checkbox"/> 平成 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。	
<input type="checkbox"/>	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月以下の懲役又は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 代表者	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

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 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13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 6年 5月24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 6年 4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 大阪市鶴見区今津中一丁目

地 番 2番48

地 目 宅地

地 積 64.88平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3

2 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目

地 番 2番50

地 目 宅地

地 積 65.20平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3

3 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目

地 番 2番53

地 目 宅地

地 積 121.58平方メートル

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3



## 物件目録

4 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目2番地53、2番地48、  
2番地50

家屋 番号 2番53

種 類 居宅・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 148.86平方メートル  
2階 146.96平方メートル  
3階 148.04平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・車庫・倉庫

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

---

---

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4】

売却対象外の共有持分を有する株式会社谷垣工業が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 大阪市鶴見区今津中一丁目

地 番 2番48

地 目 宅地

地 積 64.88平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3

2 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目

地 番 2番50

地 目 宅地

地 積 65.20平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3

3 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目

地 番 2番53

地 目 宅地

地 積 121.58平方メートル

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3



## 物 件 目 録

4 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目2番地53、2番地48、  
2番地50

家屋 番号 2番53

種 類 居宅・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 148.86平方メートル  
2階 146.96平方メートル  
3階 148.04平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・車庫・倉庫

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3





令和 5年(ヌ)第 244号  
令和 5年12月25日受理  
令和 年 月 日提出  
**6.2.16**

## 現況調査報告書(補正後)

大阪地方裁判所

執行官 細 井 孝 文

(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 大阪市鶴見区今津中一丁目

地 番 2番48

地 目 宅地

地 積 64.88平方メートル

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3

2 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目

地 番 2番50

地 目 宅地

地 積 65.20平方メートル

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3

3 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目

地 番 2番53

地 目 宅地

地 積 121.58平方メートル

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3

4 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目2番地53、2番地48、  
2番地50

家屋 番号 2番53

種 類 居宅・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	148.86平方メートル
	2階	146.96平方メートル
	3階	148.04平方メートル

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	大阪市鶴見区今津中1丁目2番26号												
<b>土 地</b>	物件1、2、3												
現況地目	■宅地一部公衆用道路(物件1、2) ■宅地(物件3)												
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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												
<b>建 物</b>	物件4												
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 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 居宅・事務所・車庫・倉庫 <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種 類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構 造:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> <td></td> </tr> </table>			種 類:		構 造:		床面積:					
種 類:													
構 造:													
床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社谷垣工業 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を居宅・事務所・車庫・倉庫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												
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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	<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

その他の事項

- 1 本件は、債務者である株式会社タニショウが各目的土地及び目的建物に対してそれぞれ有する共有持分各1/3の3のみにつき、競売が申し立てられたものである。
- 2 表札等の表示
  - (1) 看板の表示 「株式会社谷垣工業」
  - (2) 郵便受けの表示 「株式会社谷垣工業」
- 3 各目的土地の現況について
  - (1) 各目的土地を適宜概測したところ、形状はいずれも概ね地積測量図のとおりであると思われる。
  - (2) 各目的土地は一体となって目的建物の敷地となっている。なお、目的土地1及び同2は、北側でいずれも約2m幅の道路負担部分（目的土地1につき約9.14㎡、目的土地2につき約9.16㎡）が存在し、目的土地2内の北東部分に電柱が1本存在する。
  - (3) 目的土地3の南側接面道路は建築基準法上の道路であるが、目的土地1及び2の北側接面道路は私道であり、建築基準法上の道路ではない。
- 4 目的建物の現況について
  - (1) 目的建物の形状は、概ね建物図面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。なお、1階天井部分にアスベストが使用されている可能性があり、専門家による鑑定が必要である。
  - (3) 目的建物の1階倉庫・車庫内には車両、工事用機材等が存在し、2階事務室等内には、事務用品、備品、応接セット等が存在し、3階住居部分内には、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
  - (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- 5 その他  
当職は、令和6年1月10日、共有者兼債務者会社宛に照会書等の文書を送付したが、「あて所に尋ねあたらず」で返戻されている。

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

(3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 (株式会社谷垣工業従業員)	<p>1 私は、現在株式会社谷垣工業の取締役をしており、代表者が不在の際には同代表者の代行をする立場にあります。</p> <p>2 目的建物はすべて、現在は株式会社谷垣工業が営業所として使用しており、本店所在地も目的建物に置いています。</p> <p>3 目的建物の1階は車庫や倉庫として使用しており、2階を事務室等として使用しています。3階部分は住居となっており、現在は株式会社谷垣工業の元代表者であるBが住居として使用しています。会社とBとの間に賃貸借契約がある訳ではなく、会社の関係者としてBが居住しており、いわば社宅のようなものであり、建物全体の占有は株式会社谷垣工業にあります。</p>
■ B	<p>1 私は、以前、株式会社谷垣工業の代表者でしたが、現在は代表者の地位にはなく、息子で目的土地・建物の共有者でもあるCが代表者を務めています。</p> <p>2 目的建物は、平成28年3月に購入して1年以内に、全面的に改装工事を行っています。購入当初からエレベーターはありましたが、建物の形状も当時から現在のような特殊な形状でした。エレベーターは現在も動いていますが、古いもので現在は部品がなく、次に故障した場合は交換が必要とのことです。</p> <p>3 目的建物の3階は住居の形態をなしており、現在目的建物の3階を、私が住居として使用しています。但し、目的建物はすべて株式会社谷垣工業が占有している認識です。私は、会社の関係者としていわば社宅のように住んでいるだけであり、賃料を支払っているわけでもありません。Cは現在、別の場所に住居を構えています。</p> <p>4 本件債務者会社の代表者は私の親族ですが、現在は交流がまったくなくなっています。目的土地・建物につき、本件債務者会社に共有持分が存在する経緯は種々ありますが、実質的にはすべてが株式会社谷垣工業の所有であるとの認識であり、本件債務者会社の持分について同社との間何らの契約関係もありません。</p> <p>5 目的建物の1階の上部については、購入時に前所有者か</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	らはアスベストが使用されていることはないと聞いています。しかし、実際にはアスベストが使用されているのではないかと考えています。

(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

関係人の陳述、立入調査の結果から、目的建物は株式会社谷垣工業が、共有持分権に基づき、居宅・事務所・車庫及び倉庫として使用、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
5年 12月 26日 15:00 - 15:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
5年 12月 28日 14:30 - 14:45	大阪市役所	道路等調査
5年 12月 28日 15:15 - 15:30	京橋市税事務所	地籍図・家屋図面調査
6年 1月 10日 —	執行官室	共有者3名に対し照会文書等送付
6年 1月 11日 12:35 - 13:05	物件所在地	物件及び占有調査、Aと面談・聴取、在宅要請書及び照会文書等交付
6年 1月 17日 14:50 - 15:00	大阪法務局北出張所	商業登記簿調査
6年 2月 5日 11:00 - 12:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A及びBと面談・聴取
年 月 日 —		
年 月 日 —		

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

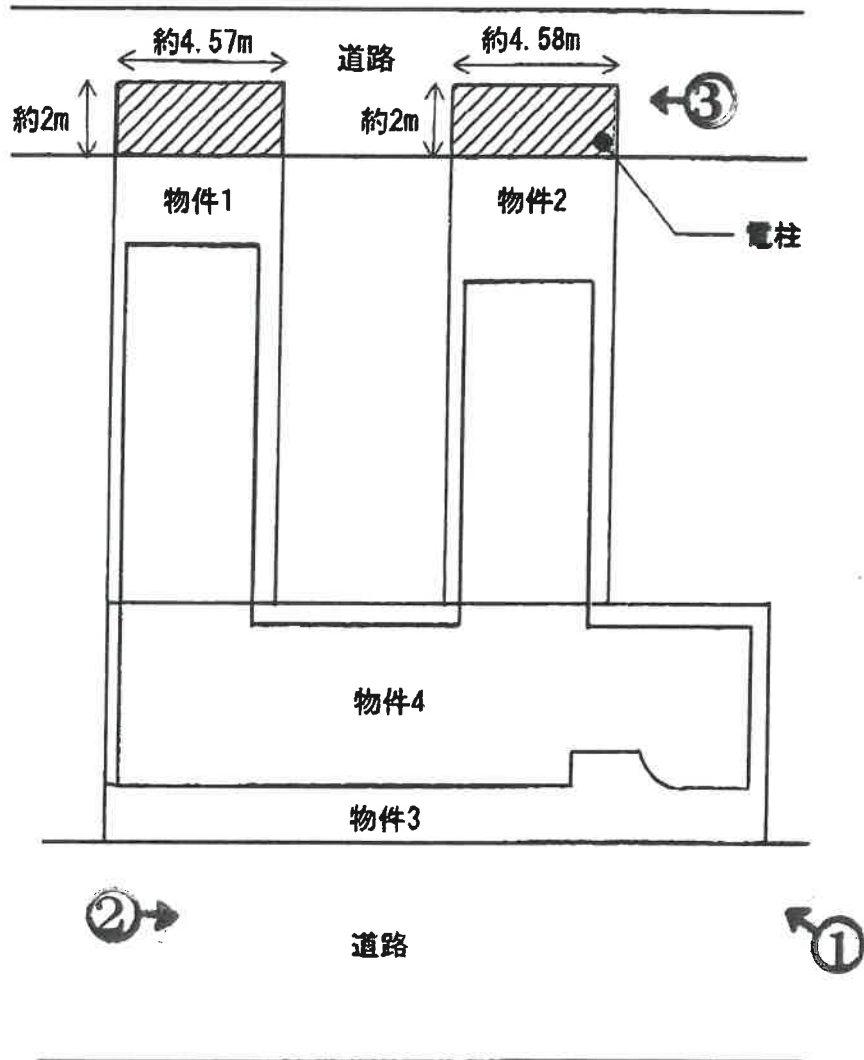
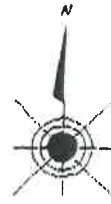
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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

# 土地建物位置関係図



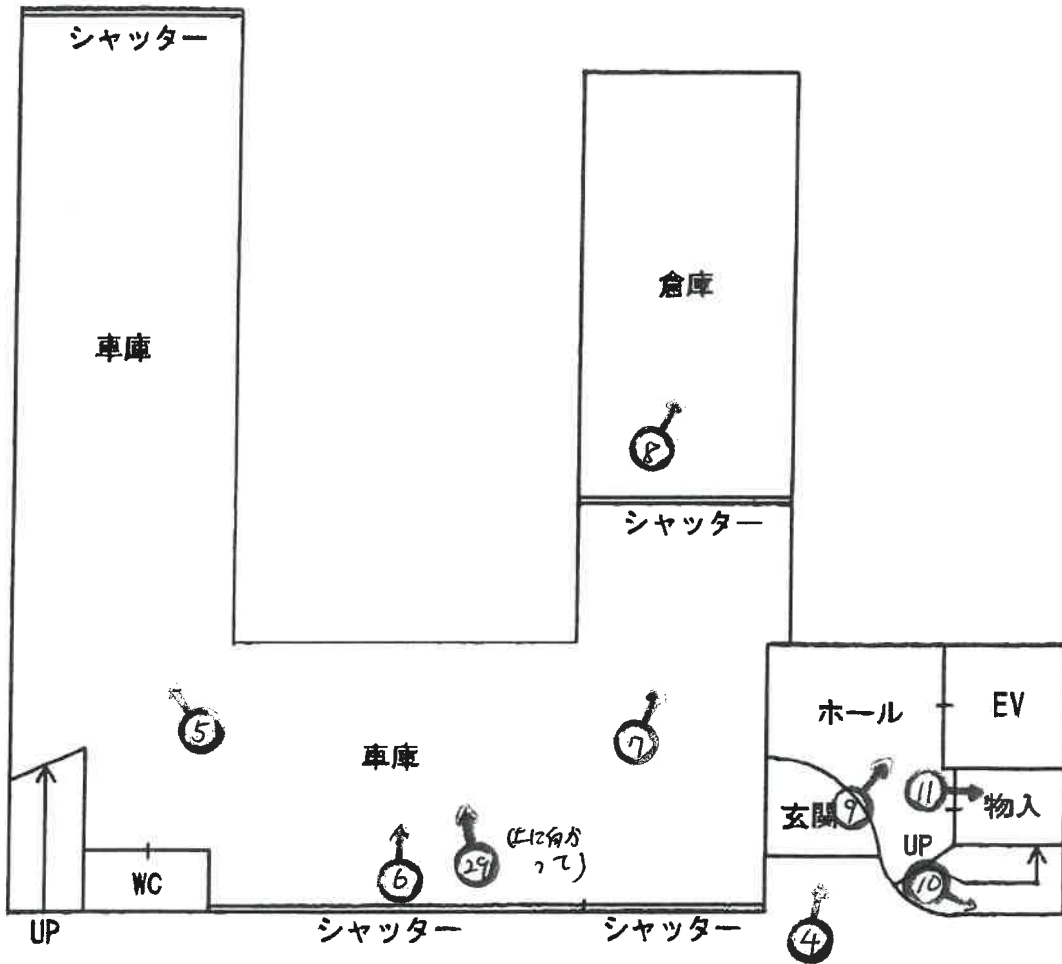
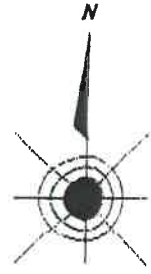
## 道路負担面積

約2m × 約4.57m = 約9.14㎡  
 約2m × 約4.58m = 約9.16㎡

合計 約18.30㎡

(←○写真撮影位置・方向)

# 間取略図

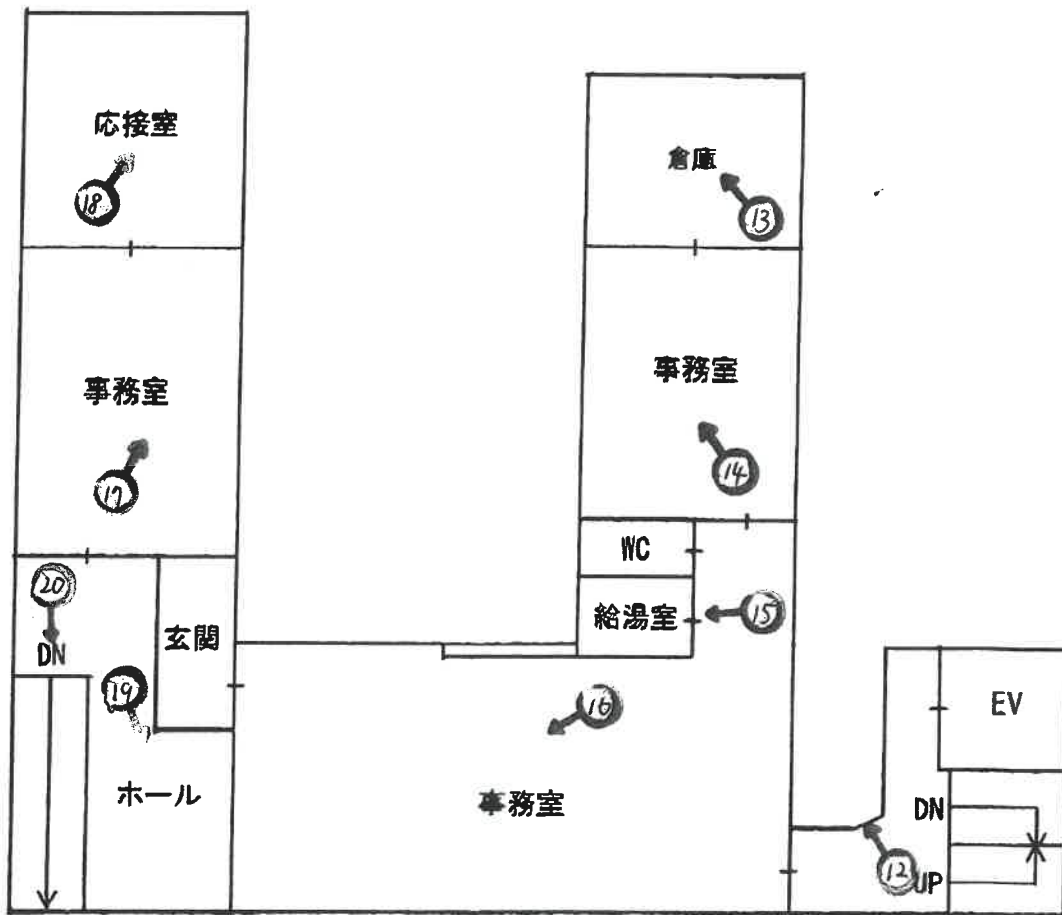


1階

(←○写真撮影位置・方向)

( 9 枚目)

# 間取略図

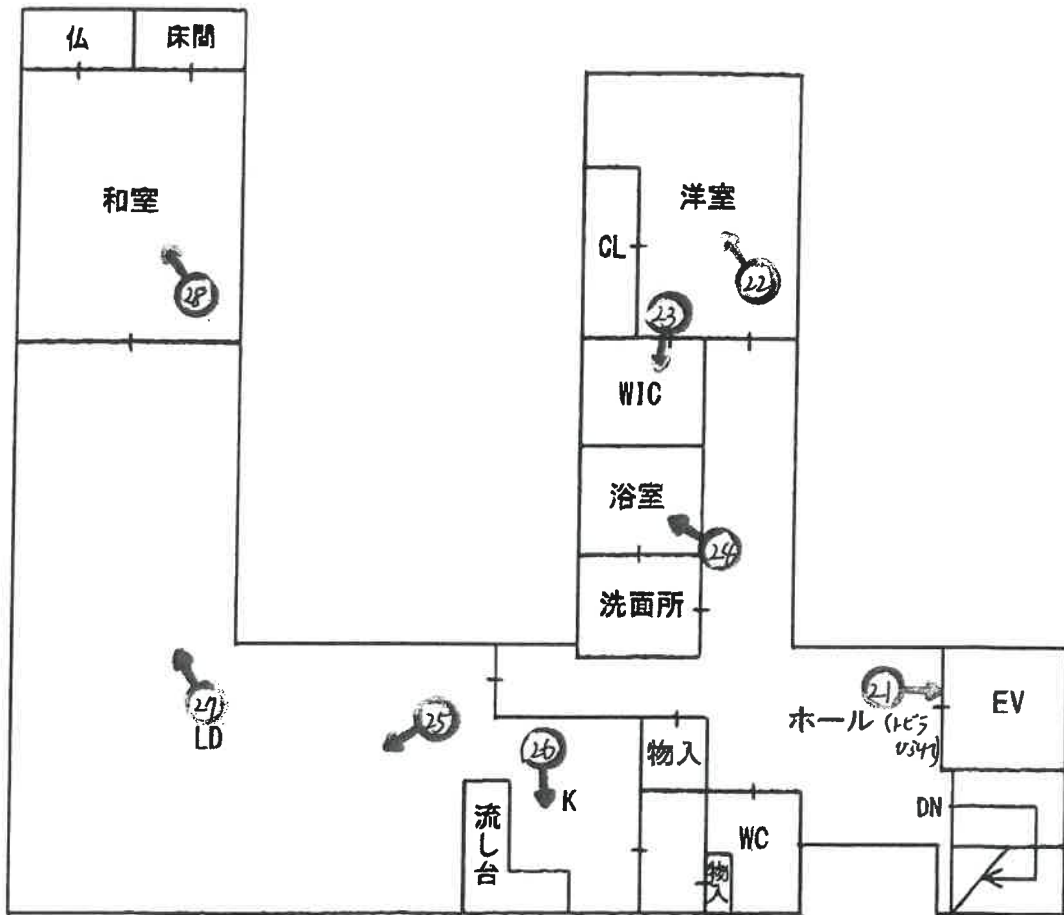
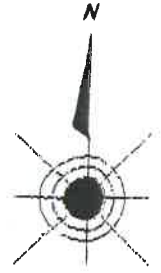


2階

(←○写真撮影位置・方向)

(10 枚目)

# 間取略図



3階

(←○写真撮影位置・方向)

(11枚目)

目的建物



①



②

( 12枚目 )

私道負担部分

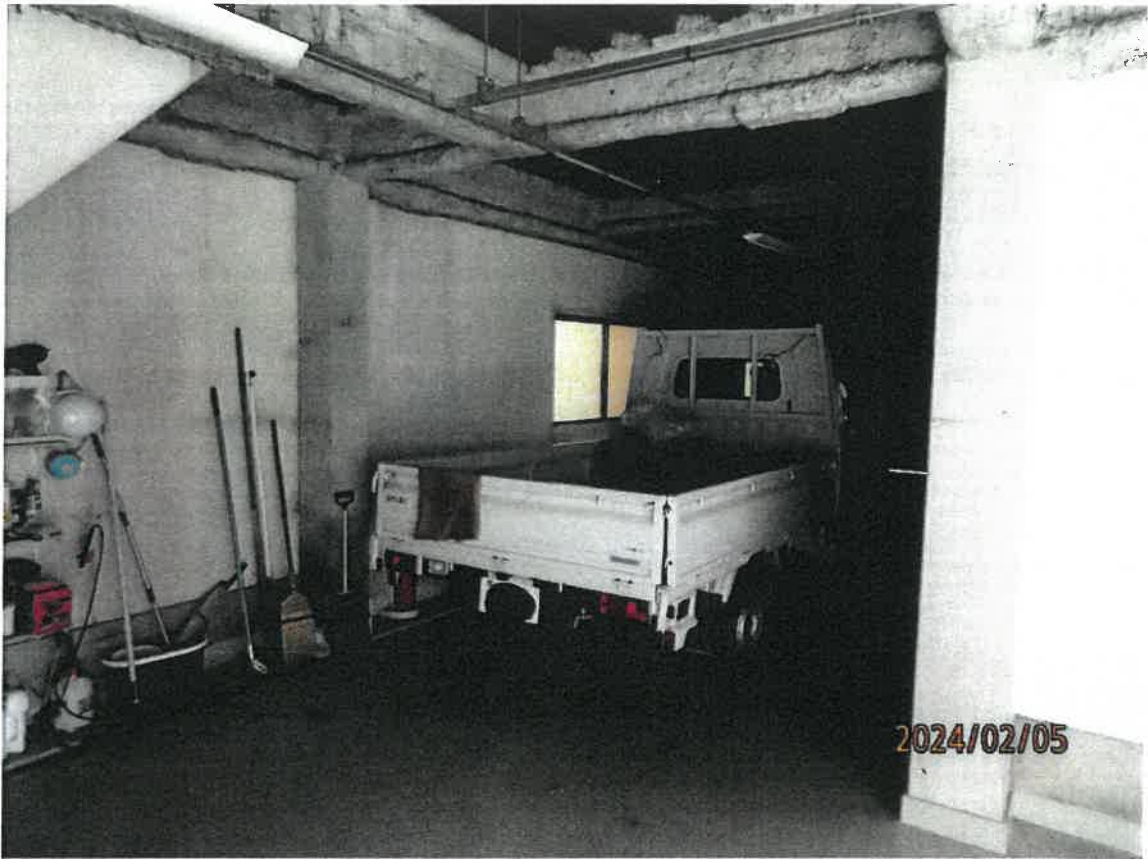
私道負担部分

③

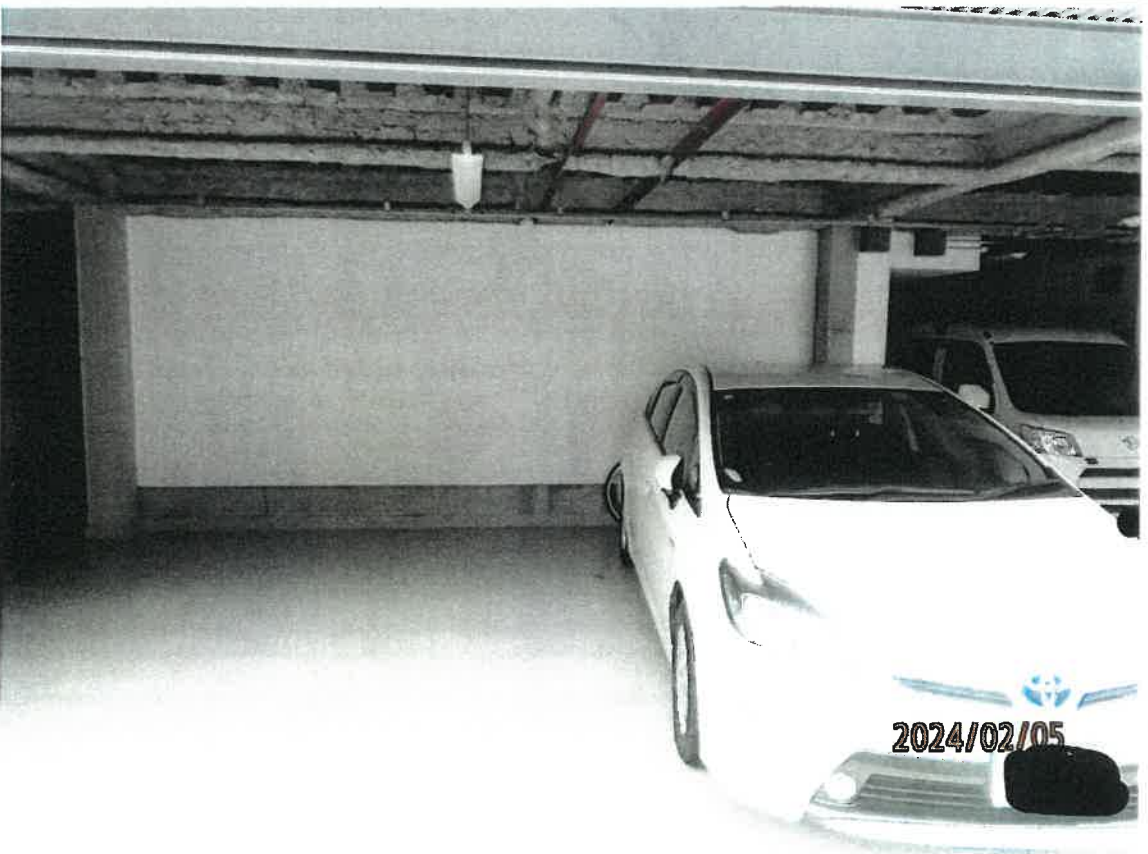


④





5



6

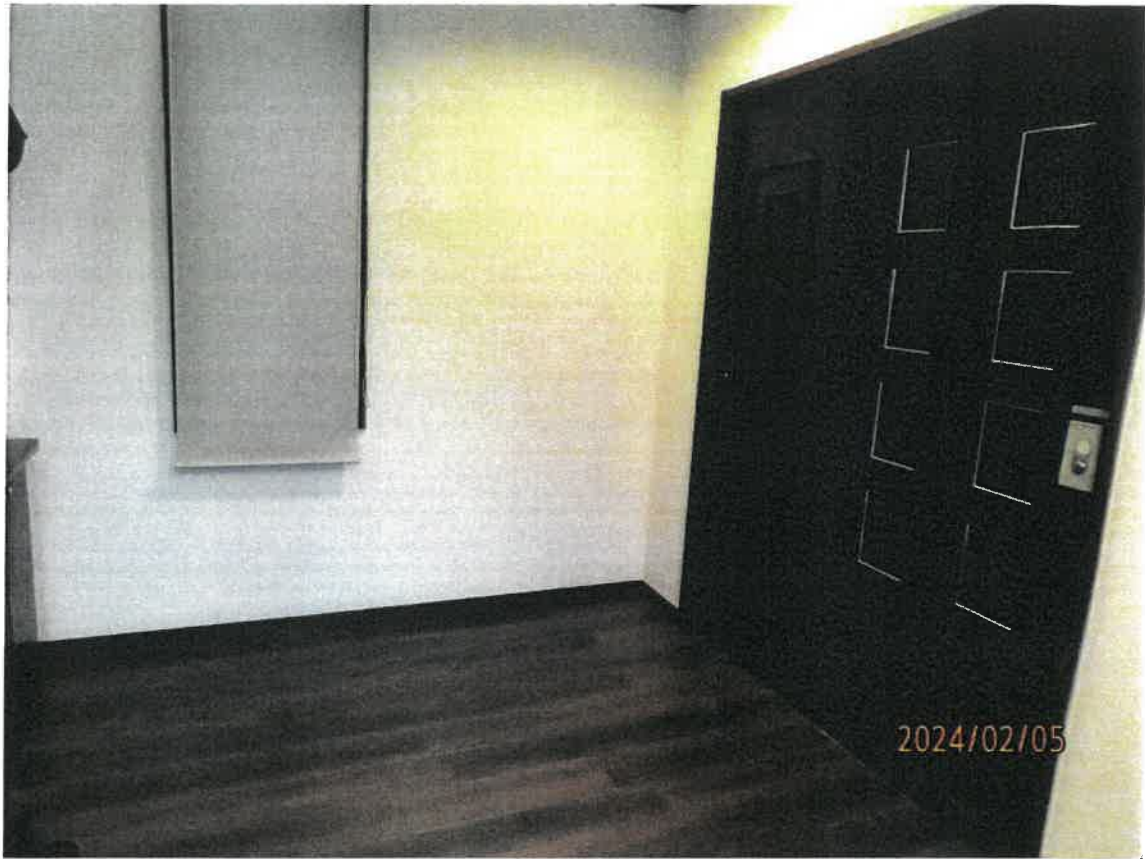




7



8



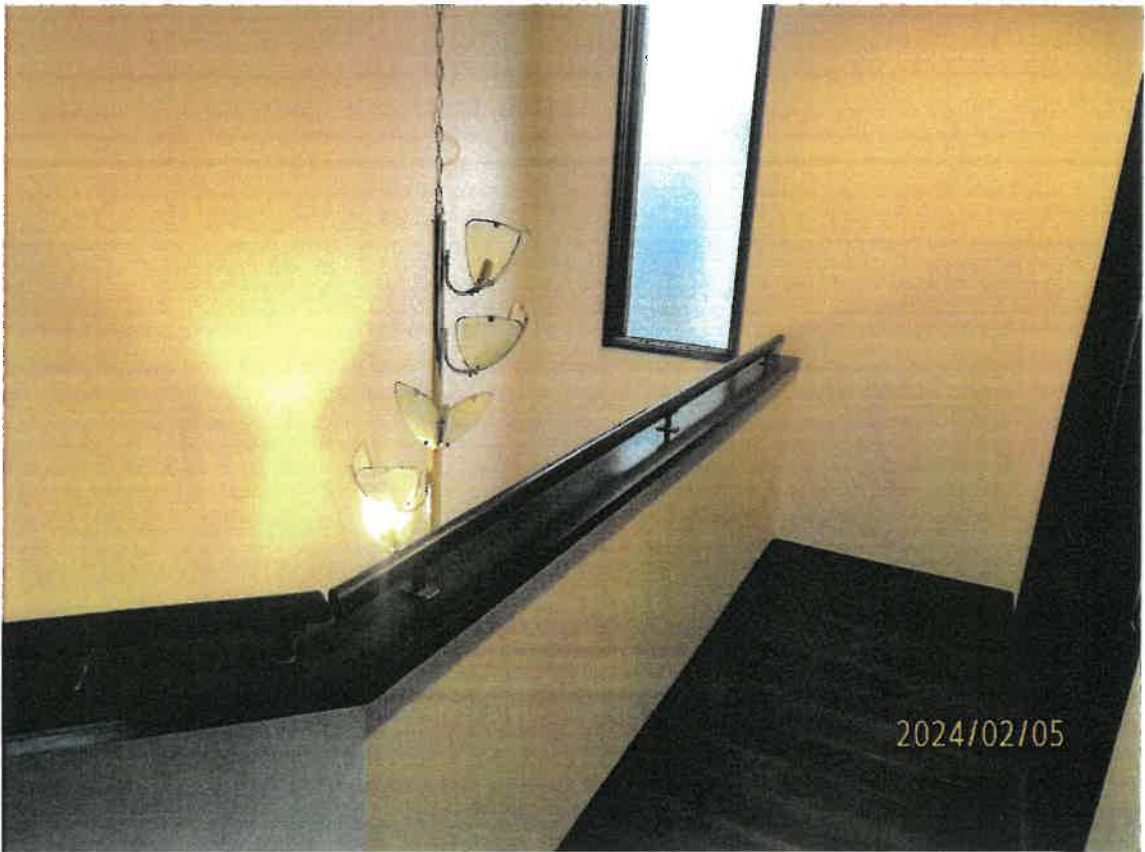
9



10



11



12

( 17枚目 )



13



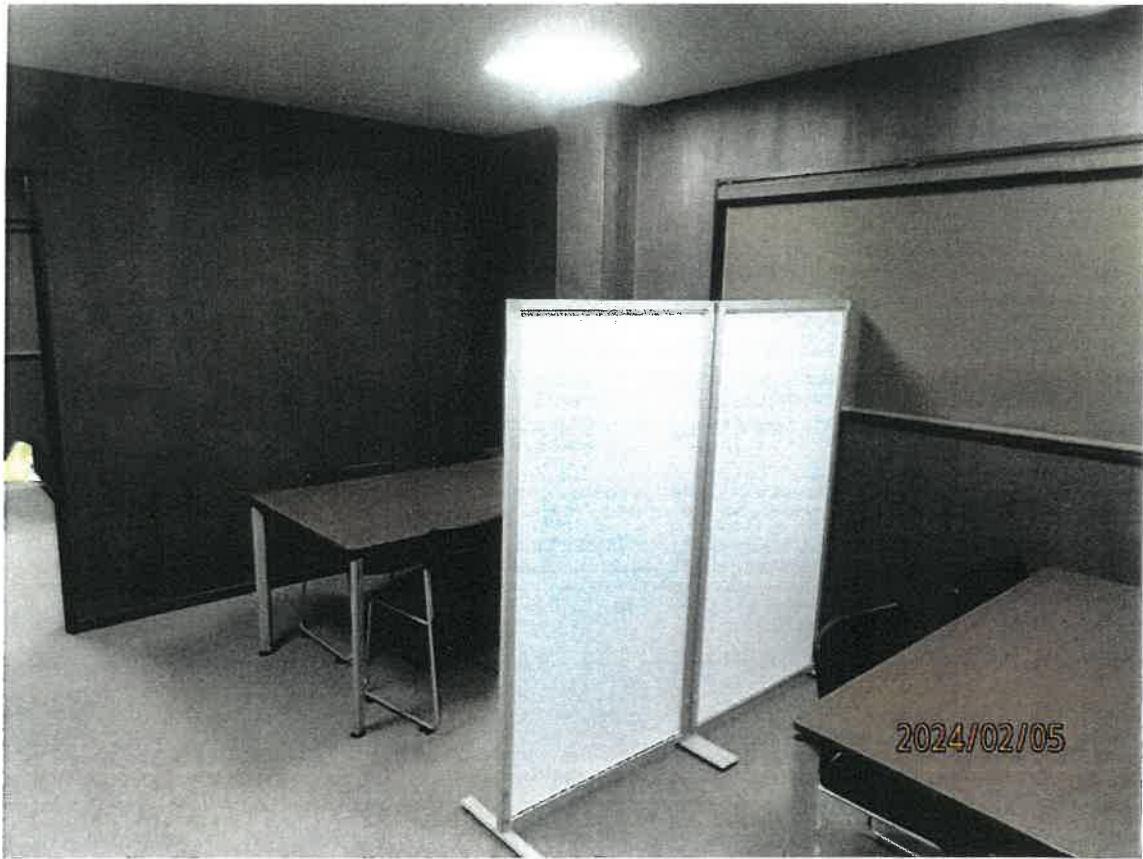
14

15



16





17



18

(20 枚目)

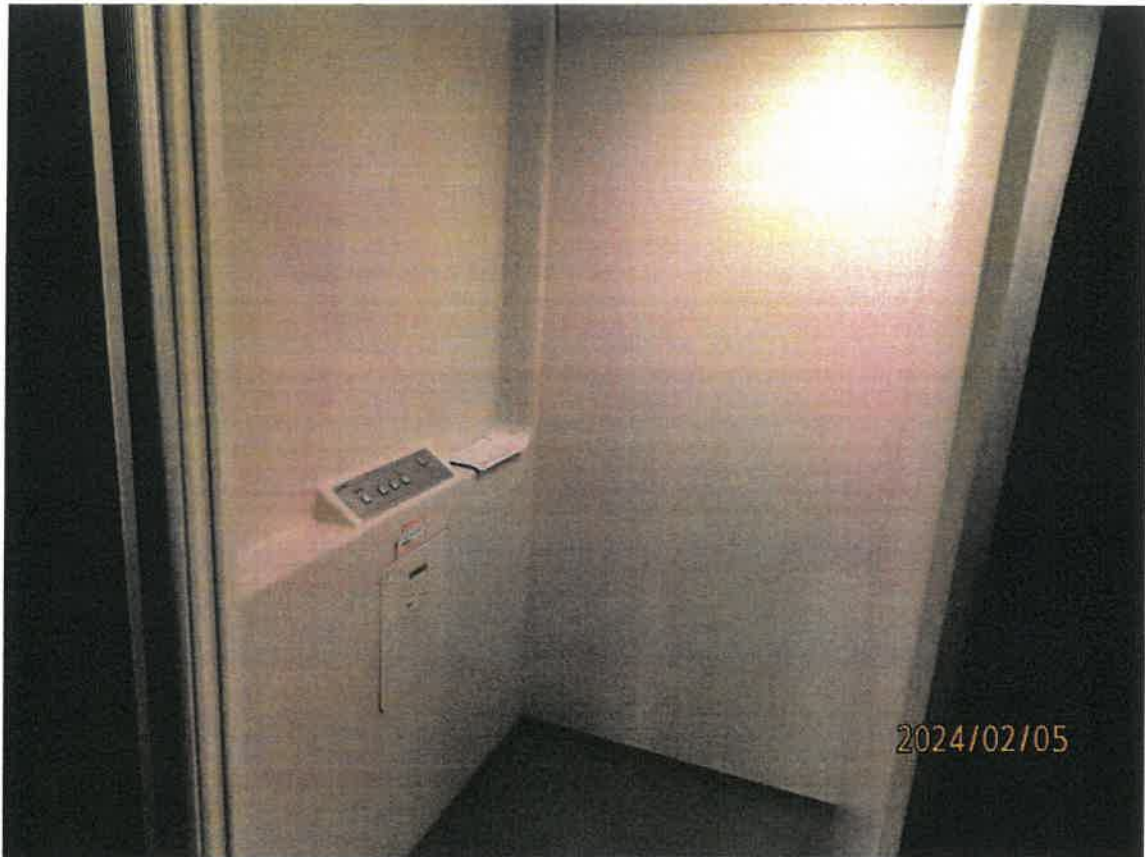


19

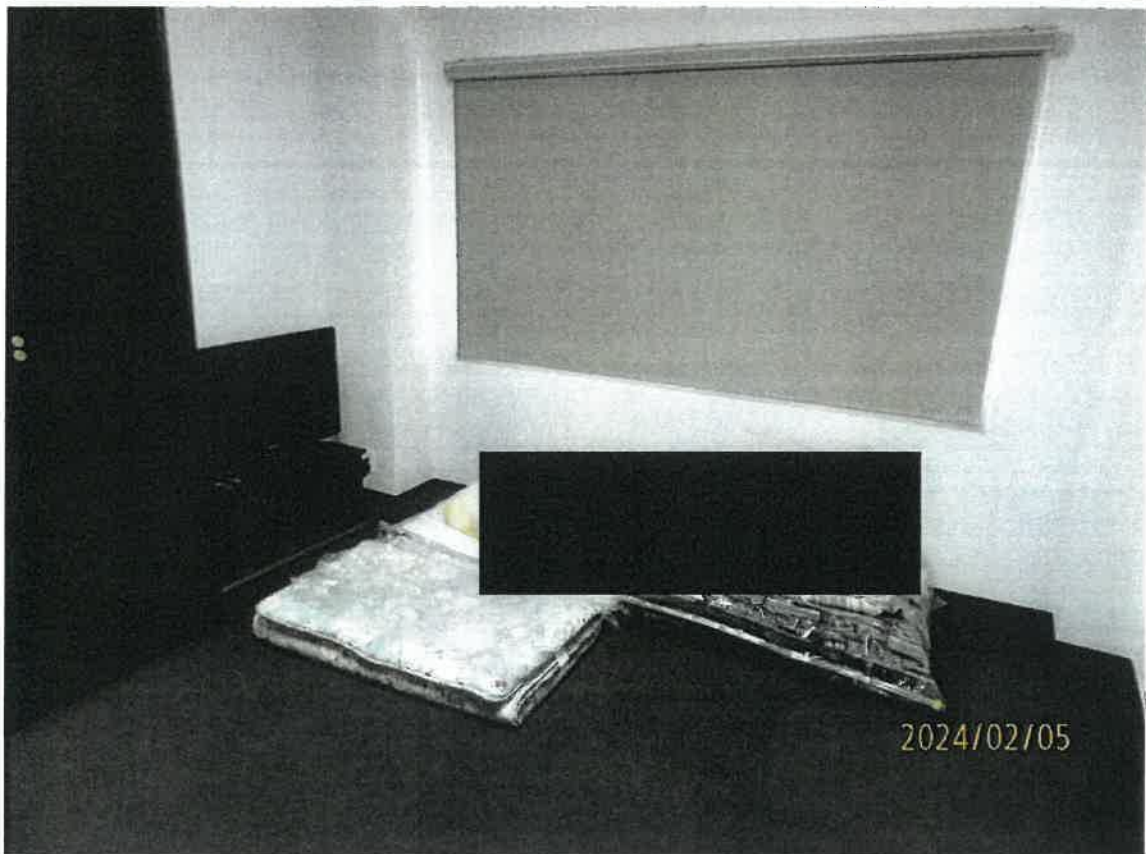


20

(21 枚目)



21



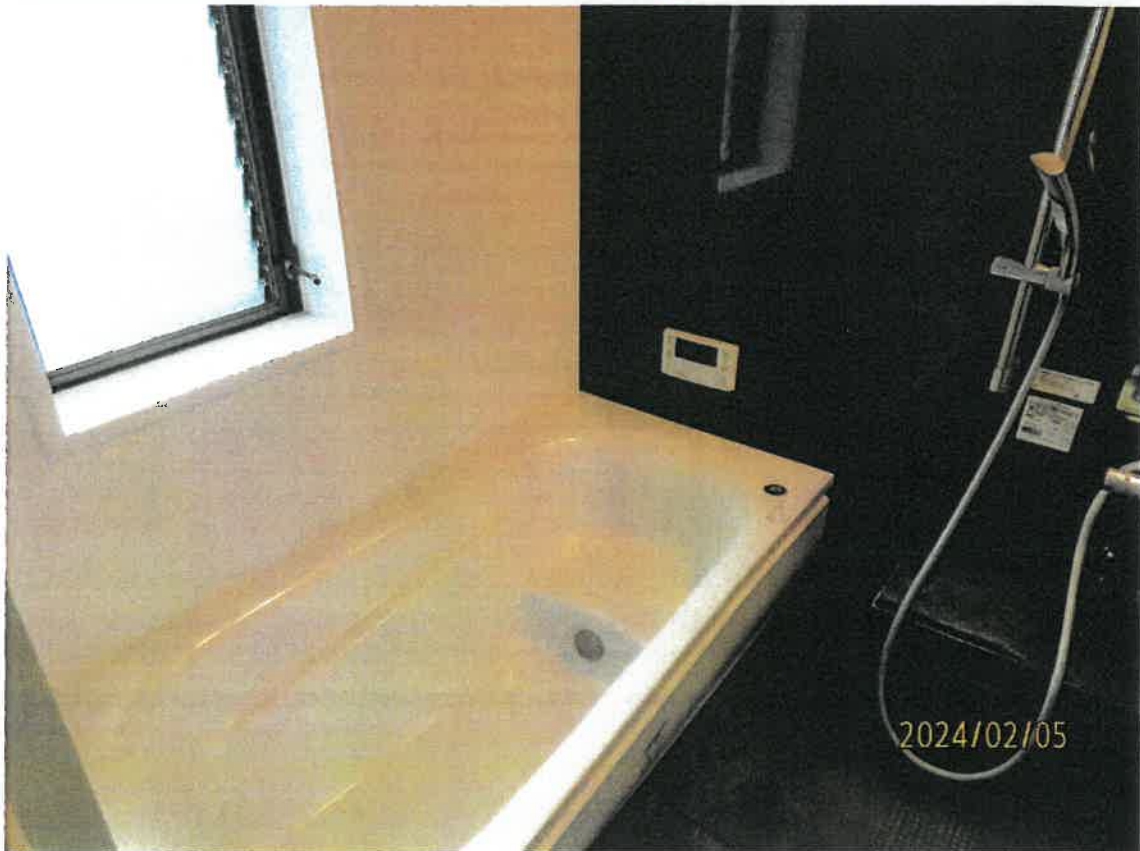
22

(22枚目)





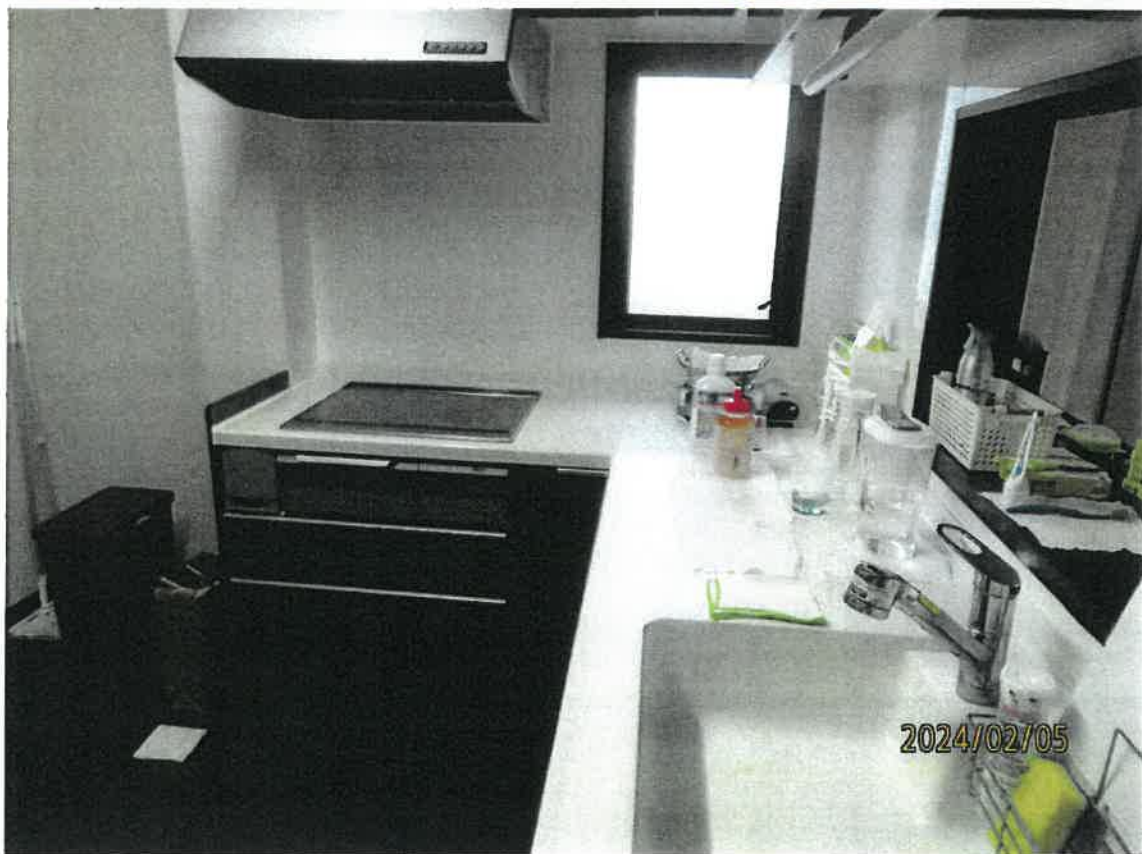
23



24



25



26



27



28



29

一階駐車場部分を上部に向  
かって撮影

令和5年（又） 第244号  
令和6年2月5日 現地調査  
令和6年2月21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

八木正美

## 第1 評価額

一括価格	
金 7,520,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,130,000円
物件2	金 1,140,000円
物件3	金 2,420,000円
物件4	金 2,830,000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1～3の内訳価格は物件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
1～3	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	所在 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		
1～3	<p>① 目的土地の形状について地積測量図を参考に概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりで、地積は公簿とほぼ一致するものと思われる。</p> <p>② 物件1～3は隣接しており、一体として目的建物の敷地として利用されているほか、北側道路の一部を負担している。道路負担部分は現地での計測にて合計約18.30㎡であることが認められた。(位置、範囲等は土地建物位置関係図参照。)</p>		
4	建物図面と現況は概ね一致した。		
1～4	目的土地及び目的建物はいずれも共有物件であり、本件は各々の共有持分11分の3を売却対象とするものである。		

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1～3）

位置・交通	JR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	主に小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		
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	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	
画地条件	規模	宅地部分	約233.36㎡
		道路部分	約18.30㎡
	(宅地部分)		
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口(南辺)約18.2m・奥行(西辺)約20.9m	
高低差等	等高接面		
接面道路の状況	南側	幅員約6m市道(建築基準法42条1項1号)	
	北側	幅員約4m私道(建築基準法上の道路ではない)	
	接道状況	二方路	
土地の利用状況等 ※宅地部分	現況	戸建住宅	
	東側	戸建住宅	
	西側	戸建住宅	
	南側	道路	
	北側	道路、戸建住宅	
供給処理施設	上水道	あり	左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写からは個人、法人、農林省の所有者名、田の地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は個人名、工務店、倉庫の表示であった。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	物件2の北東部に電柱が1本存在した。		



2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載)平成4年1月10日新築 約32年 約8年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	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	エレベーター1基
床面積（現況）	延 443.86㎡ 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、倉庫、車庫、事務所
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	<p>① 建築確認(有)、検査済証(無)</p> <p>② 設備の作動状況は未確認である。</p> <p>③ 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、1階の天井部に白い棉状の吹付け材が認められ、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。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3 (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
1(宅地)	202,000	0.95	約55.74	0.90	ア×イ×ウ×エ 9,627,000
2(宅地)	202,000	0.95	約56.04	0.90	ア×イ×ウ×エ 9,679,000
3(宅地)	202,000	0.95	121.58	0.90	ア×イ×ウ×エ 20,998,000
1(道路)	202,000	0.10	約9.14	-	ア×イ×ウ 185,000
2(道路)	202,000	0.10	約9.16	-	ア×イ×ウ 185,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 244,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.4/100 & \times 100/104 & \times 100/118 & = 202,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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(南)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	1.03	1.15	1.00	1.18

イ 個別格差： 【宅地部分】

接面(二方路)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.06	1.00	0.90	1.00	0.95

【道路部分】 公衆用道路であることから0.1と判定した。

ウ 地積：公簿数量による。

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 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)
4	240,000	443.86	0.17	18,109,000

ウ 現価率

経過年数 約32年  
 経済的残存耐用年数 約8年  
 観察減価 30%  
 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}8\text{年} / (\text{経過年数}32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}8\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.17 \end{aligned}$$

※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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	イ	
1(宅地)	9,627,000	0.10	場所的利益	963,000
2(宅地)	9,679,000	0.10	場所的利益	968,000
3(宅地)	20,998,000	0.10	場所的利益	2,100,000

### 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	共有 持分 割合 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
	1	9,812,000	- 963,000	3/11		0.67	0.70	
2	9,864,000	- 968,000	3/11		0.67	0.70		1,140,000
3	20,998,000	- 2,100,000	3/11		0.67	0.70		2,420,000
4	18,109,000	+ 4,031,000	3/11	1.00	0.67	0.70	0	2,830,000
一括価格 (合計)								7,520,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.67(①×②)を乗じた。

- ① 共有物件であることによる市場性の減退。(0.7)
- ② アスベスト含有建材使用の可能性を否定できないこと。(0.95)

#### 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 地価公示価格（大阪鶴見-9）

所 在 : 大阪市鶴見区放出東2丁目115番11 「放出東2-6-24」  
価 格 : 244,000円/㎡  
位 置 : JR片町線「放出」駅の北西方480m（道路距離）  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 170㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面街路 : 南 6m 市道  
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域  
建蔽率80%・容積率200%  
地域の概要 : 一般住宅、マンション、作業所等混在の住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 : 7,318,000円  
物件2 : 7,354,000円  
物件3 : 13,714,000円  
物件4 : 18,798,000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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目  
地 番 2番48  
地 目 宅地  
地 積 64.88平方メートル  
共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3
  
- 2 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目  
地 番 2番50  
地 目 宅地  
地 積 65.20平方メートル  
共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3
  
- 3 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目  
地 番 2番53  
地 目 宅地  
地 積 121.58平方メートル  
共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3
  
- 4 所 在 大阪市鶴見区今津中一丁目2番地53、2番地48、  
2番地50  
家屋 番号 2番53  
種 類 居宅・倉庫・事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	148.86平方メートル
	2階	146.96平方メートル
	3階	148.04平方メートル

共有者 株式会社タニショウ 持分11分の3



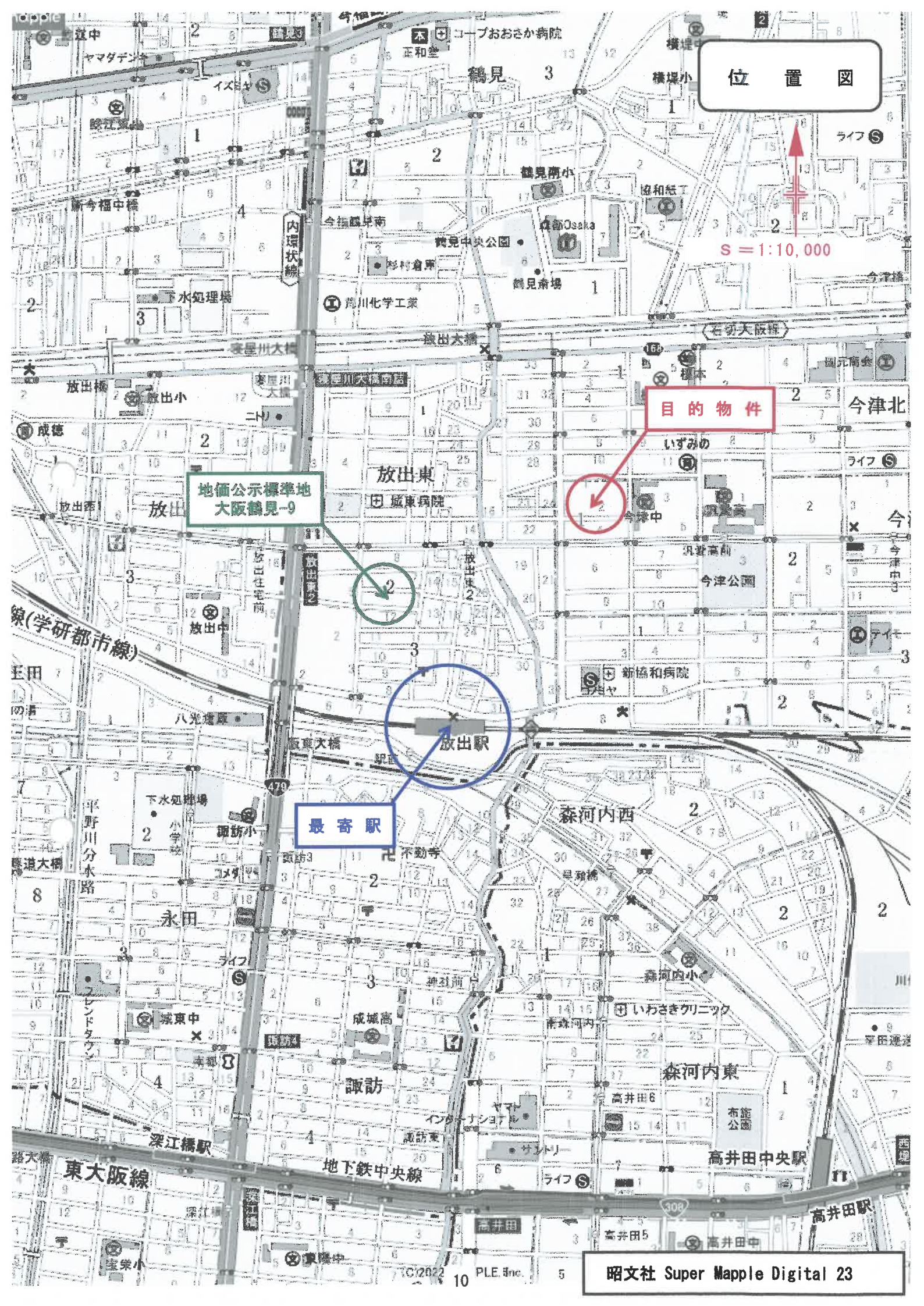
位置図

S = 1:10,000

目的物件

地価公示標準地  
大阪鶴見-9

最寄駅



イ 1-26  
ロ 1-33

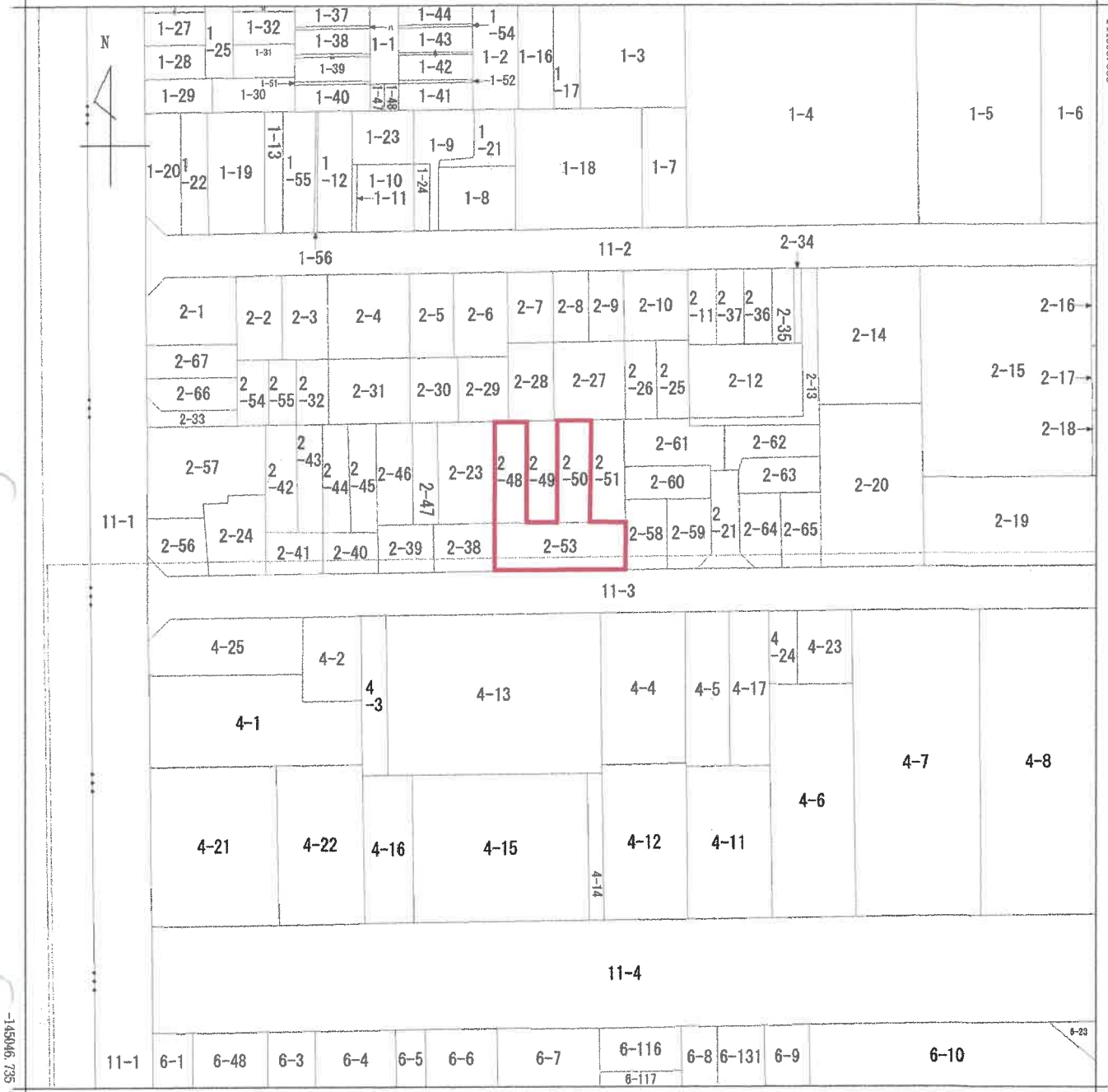
ハ 1-49  
ニ 1-50

ホ 1-53

(座標値種別：図上測定)

-39619.714

-144895.535



-145046.735

-39769.714

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し	今津中1丁目
---------	--------

請求部	所在	大阪市鶴見区今津中一丁目				地番	2番53				
出力尺	1/600	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	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22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日			補記事項			

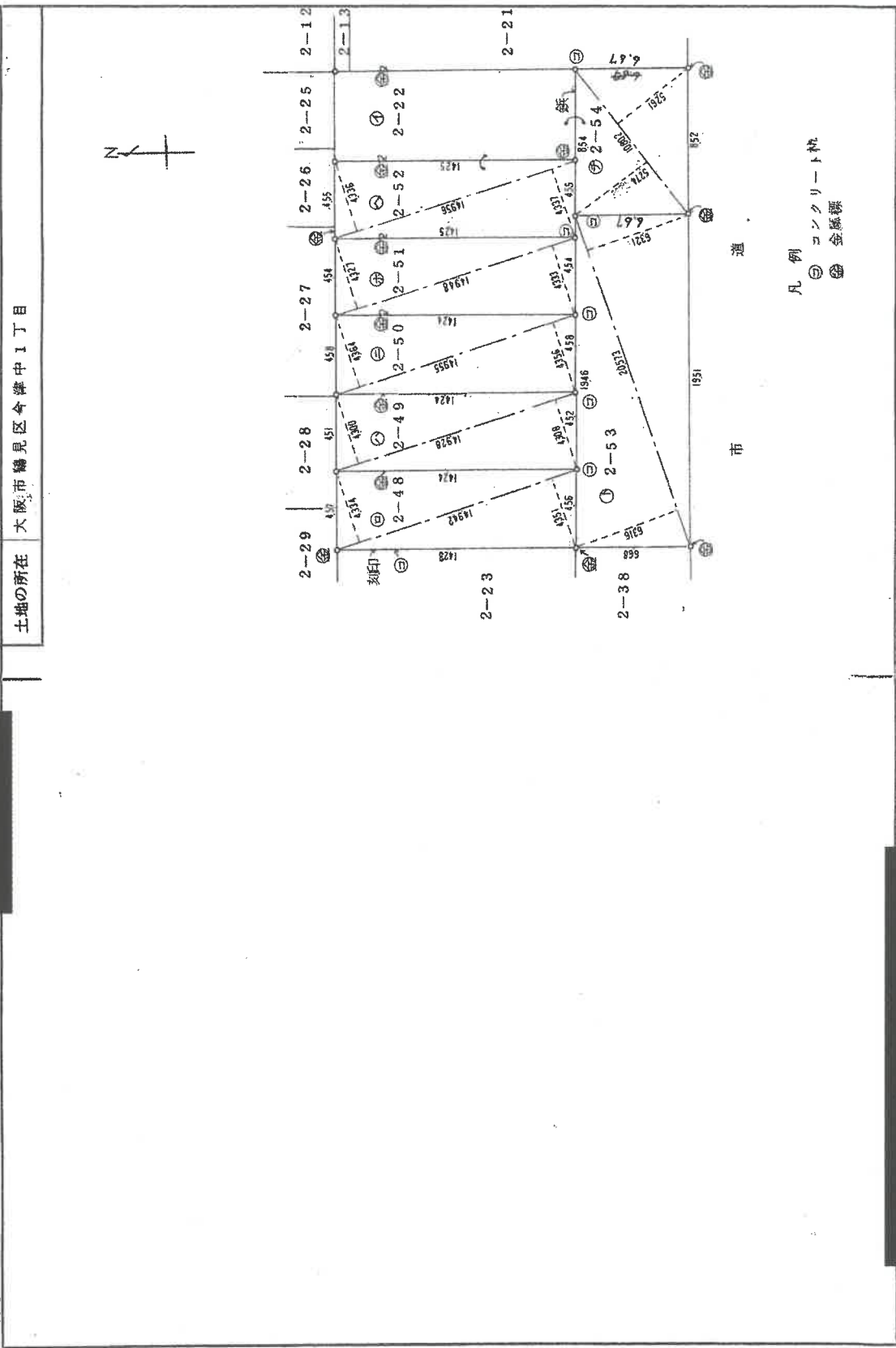
A3をA4に縮小



前  
2-22 後・新  
地番  
2-22 2-48 ない  
2-54  
土地の所在  
大阪市鶴見区今津中1丁目

2-1  
地積測量図  
昭和三十二年三月十三日

250379



凡例  
 ⊕ コントリート杭  
 ⊗ 金属標

作製者	申請人	縮尺	1/250
[Redacted]			
	年 3 月 10 日作製		

(大阪土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

250380

地積測量図

地番 2-2-2-2-48ない  
じ2-54

土地の所在 大阪市鶴見区今津中1丁目

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(ロ) 2-48	14.942	4.334	64.758628
	14.942	4.351	65.012642
		倍面積	129.771270
		面積	64.8856350
		地積	64.88 m <sup>2</sup>

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(ハ) 2-49	14.928	4.300	64.190400
	14.928	4.308	64.309824
		倍面積	128.500224
		面積	64.2501120
		地積	64.25 m <sup>2</sup>

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(ニ) 2-50	14.955	4.364	65.263620
	14.955	4.356	65.143980
		倍面積	130.407600
		面積	65.2038000
		地積	65.20 m <sup>2</sup>

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(ホ) 2-51	14.948	4.327	64.679986
	14.948	4.333	64.768684
		倍面積	129.448670
		面積	64.7248400
		地積	64.72 m <sup>2</sup>

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(ヘ) 2-52	14.956	4.336	64.849216
	14.956	4.337	64.864172
		倍面積	129.713388
		面積	64.8566940
		地積	64.85 m <sup>2</sup>

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(ト) 2-53	20.573	6.316	129.939068
	20.573	6.321	130.041933
		倍面積	259.981001
		面積	129.9905005
		地積	129.99 m <sup>2</sup>

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(チ) 2-54	10.802	5.274	56.989748
	10.802	5.261	56.829322
		倍面積	113.799070
		面積	56.8995350
		地積	56.89 m <sup>2</sup>

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(イ) 2-22	584.87		510.811185
公簿		総計	74.058835
		残地積	74.05 m <sup>2</sup>

作製者

申請人

縮尺 1/

2年3月10日作製

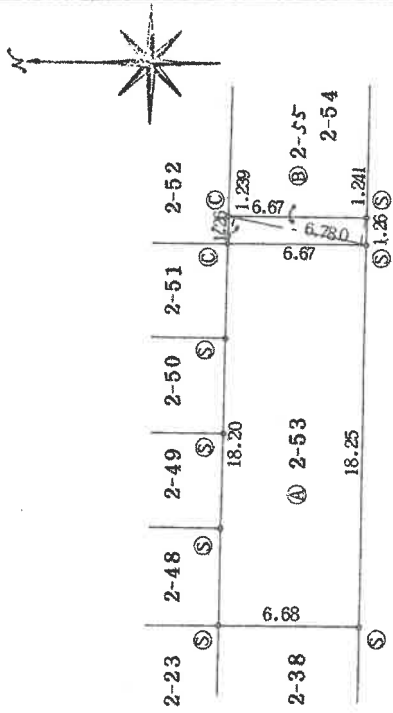
(大阪土地家屋調査士会)

250381

地積測量図

地番 2-53-55

土地の所在 大阪市鶴見区今津中1丁目



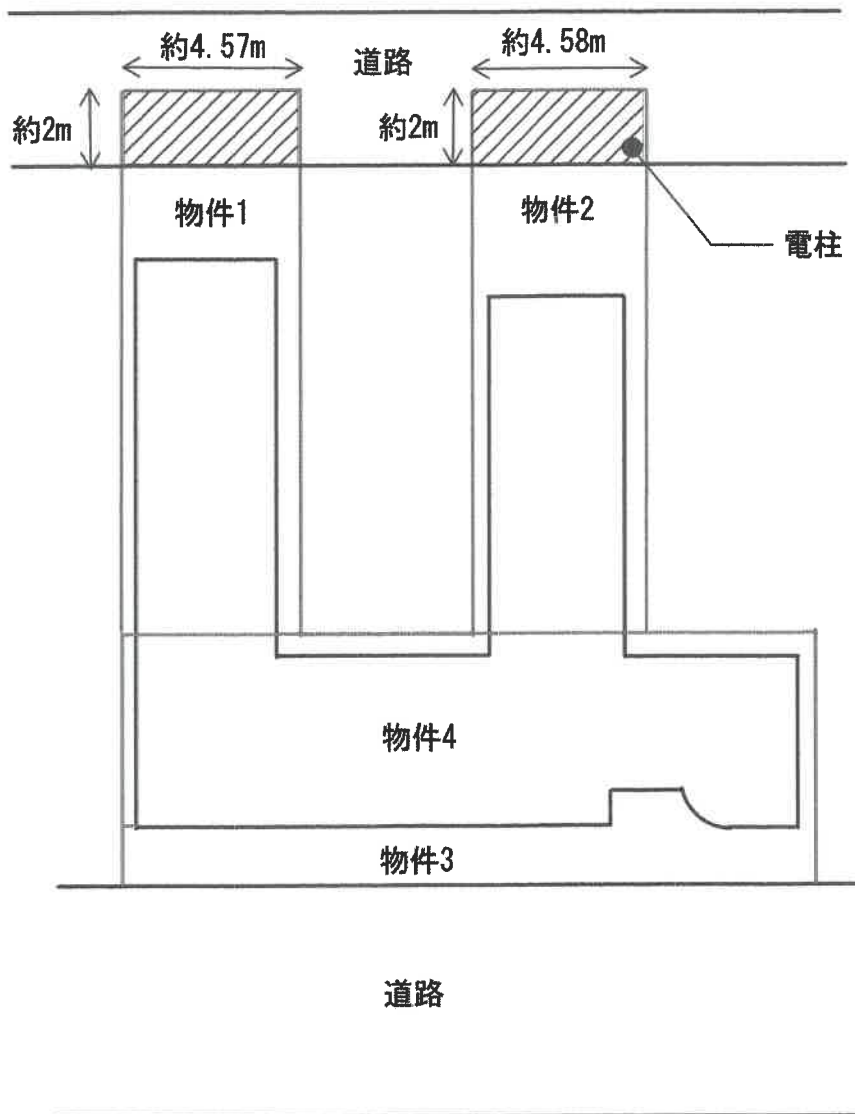
$\textcircled{B} 2-55$   
 $6.780 \times 1.239 = 8.40042$   
 $6.780 \times 1.241 = 8.41398$   
 合計 = 16.81440  
 $\frac{1}{2} = 8.40720$   
 $\textcircled{A} 2-53$   
 $1.2999050 - \textcircled{B} = 121.58330$

◎コンクリート杭    Ⓢ冷間橋

作製者	申請人	縮尺	1/250
			原土地家屋調査士会

(昭和63年3月7日作成)

# 土地建物位置関係図



## 道路負担面積

$$\begin{aligned} & \text{約}2\text{m} \times \text{約}4.57\text{m} = \text{約}9.14\text{m}^2 \\ & \text{約}2\text{m} \times \text{約}4.58\text{m} = \text{約}9.16\text{m}^2 \end{aligned}$$

---

$$\text{合計} \quad \text{約}18.30\text{m}^2$$

210177

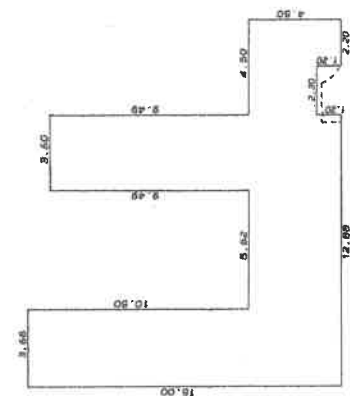
各階平面図

家屋番号 2番53

建物の所在

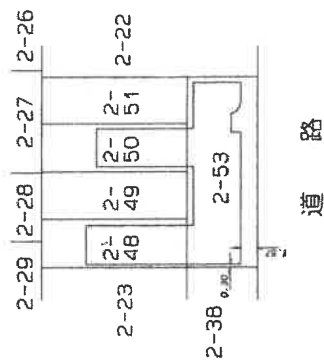
大阪市鶴見区今津中1丁目2番地53・2番地48・2番地50

建物図面  
各階平面図  
(1/2)  
4.2.24



3階  
面積計算表

3.66 x 15.00	=	54.9000
5.62 x 4.50	=	25.2900
3.60 x 13.98	=	50.3640
2.30 x 3.30	=	7.5900
2.20 x 4.50	=	9.9000
		148.0440
床面積		148.04 m <sup>2</sup>



4-2/24

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

2月17日(曜)

A3をA4に縮小

210178

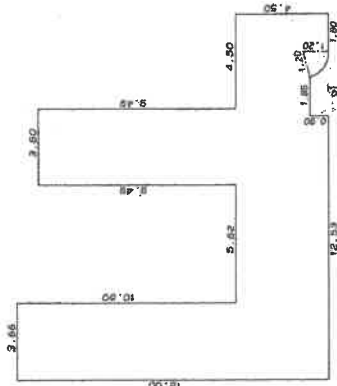
各階平面図

2番53

建物平面図  
12/2)  
4.2.24

家屋番号

建物の所在  
大阪市鶴見区今津中1丁目2番地53・2番地48・2番地50

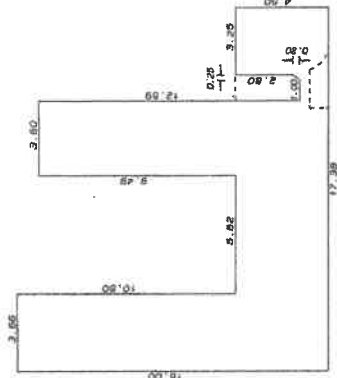


1階

面積計算表

3.66 x 15.00	=	54.9000
5.62 x 4.50	=	25.2900
3.25 x 13.98	=	45.4675
0.35 x 13.08	=	4.5615
1.50 x 3.60	=	5.4000
1.20 x (3.60 + 4.50) / 2	=	4.8500
1.80 x 4.50	=	8.1000
床面積 148.9990		

No	半程	角度	面積
1	1.200	77.21.52	0.2696
			床面積 0.2696
			床面積 148.86 m <sup>2</sup>



2階

面積計算表

3.66 x 15.00	=	54.9000
5.62 x 4.50	=	25.2900
3.60 x 13.98	=	50.3640
1.00 x 1.40	=	1.4000
0.25 x (1.40 + 1.70) / 2	=	0.3875
3.25 x 4.50	=	14.6250
床面積 146.9655		

床面積 146.96 m<sup>2</sup>

製作者

年 2月 17日(作製)

縮尺 1/250

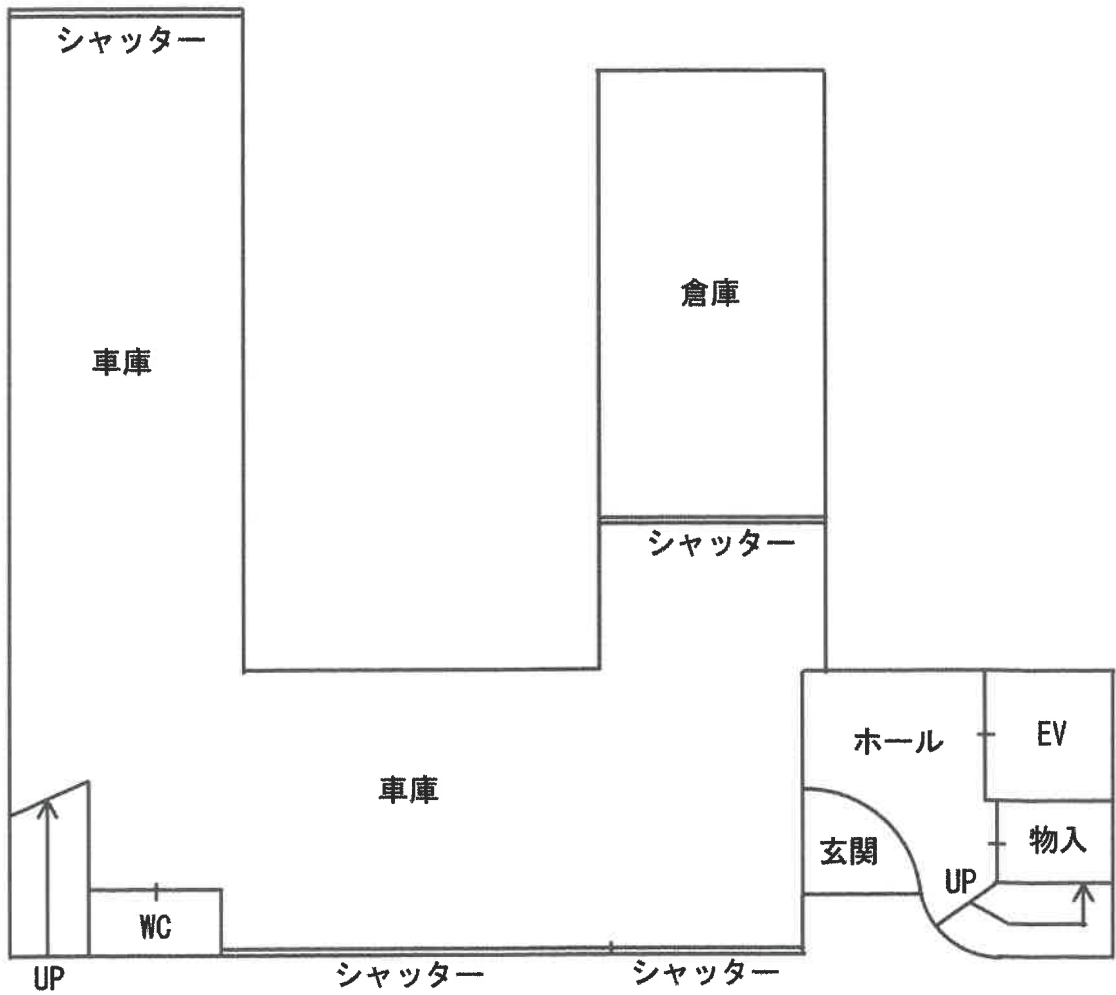
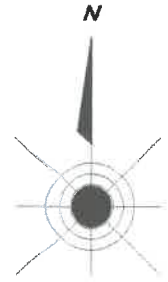
申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

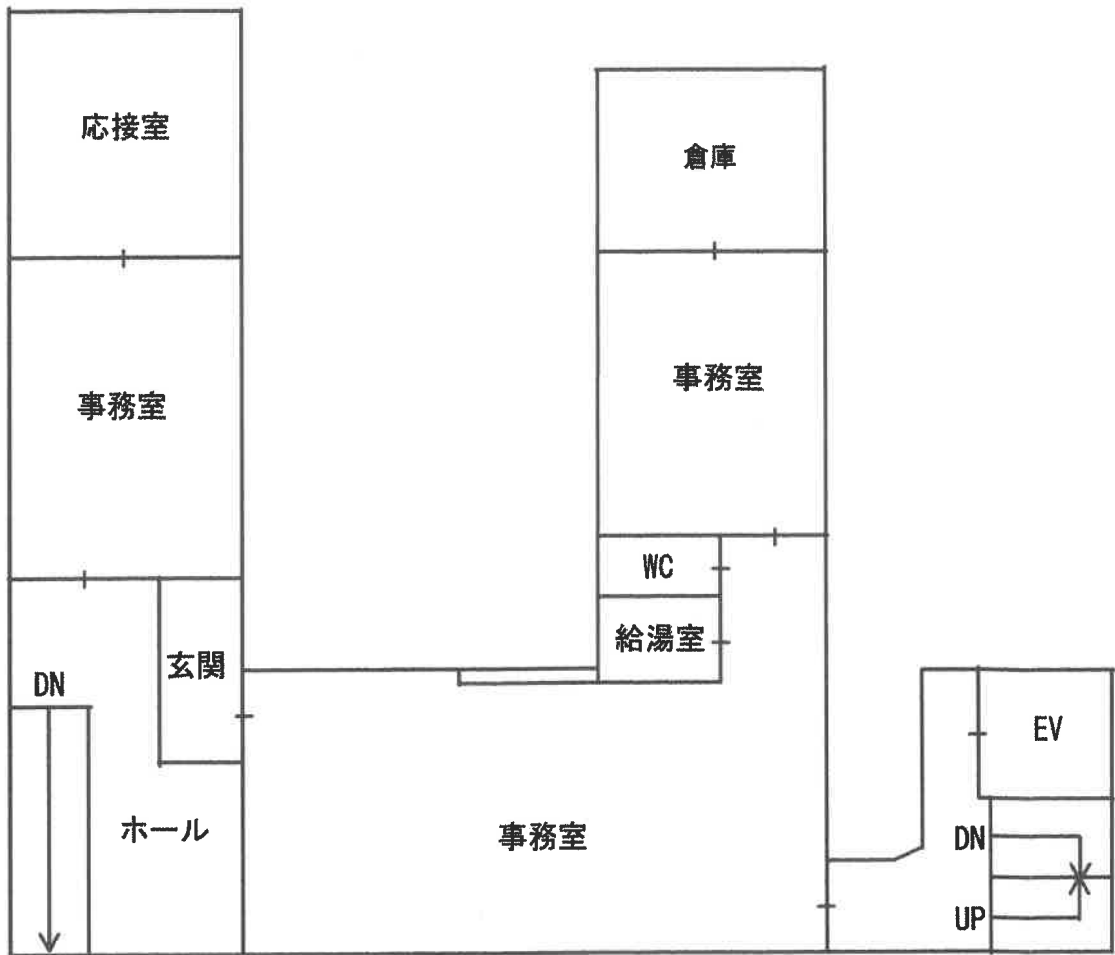
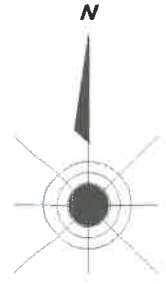
A3をA4に縮小

# 間取略図



1階

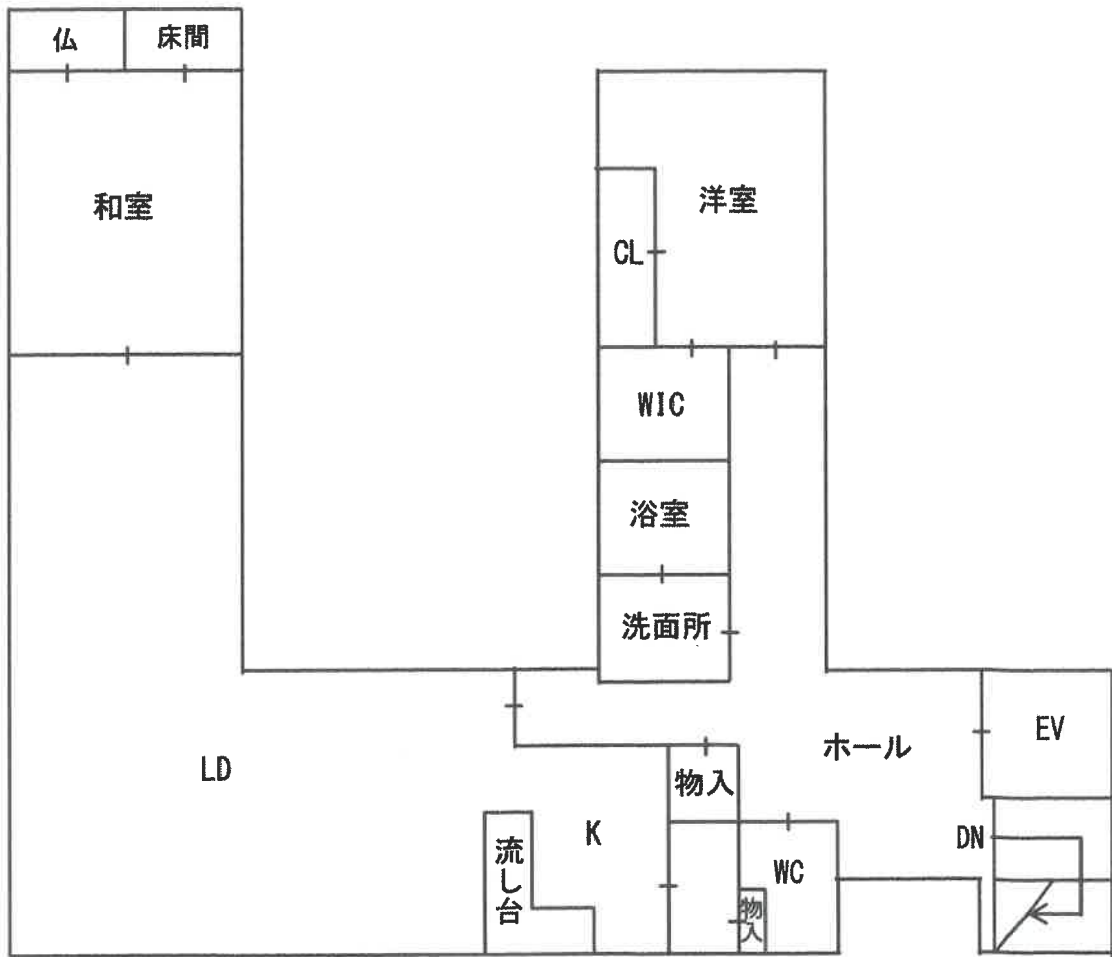
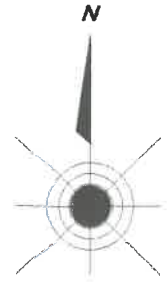
# 間取略図



2階



# 間取略図



3階