

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□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
陳述者	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□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 口代表者	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5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 役員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 4月30日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 5月15日 午前 9時00分から 令和 7年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月28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 7年 6月10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 4月30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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 470, 000 10, 776, 000	一括	2, 700, 000	101, 509	25, 770
1	4, 290, 000				
2	9, 180, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市東石切町四丁目 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 1 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東石切町四丁目 1 6 3 8 番地 1 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 8 番 1 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 5 3 平方メートル
2 階 5 7 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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】

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 | 東大阪市東石切町四丁目 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 1 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東石切町四丁目 1 6 3 8 番地 1 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 8 番 1 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 5 3 平方メートル
2 階 5 7 . 0 0 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 422号
令和 6年11月 5日受理
令和 年 6月 12日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 | 東大阪市東石切町四丁目 |
| | 地 番 | 1638番111 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東石切町四丁目1638番地111 |
| | 家屋 番号 | 1638番111 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.53平方メートル
2階 57.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東大阪市東石切町4丁目12番25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： ☐ 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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■物置	
■関係人(■A (占有者) ■所有者 ())の陳述／■提示文書(A及び所有者が作成した離婚協議書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 2月 9日	
最初の	契約日	平成27年 2月 9日	
契約等	期間	平成27年 2月 9日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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			
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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓 (ローマ字)
- (2) 郵便受けの表示 KAWAKAMI コーポレーションの表示と B の姓 (ローマ字)

2 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、形状は概ね建物図面 (各階平面図) 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) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地は、目的土地の北西側の道路に比して、最大で約 5.5 m 高い。
- (5) 目的土地は、東から西に向かってやや傾斜がある。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図 (概略図) 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、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 2 階からあがることのできる屋根裏収納庫が存在する。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A	1 目的建物には住んでいませんが、物置として使用しています。 2 目的土地の一部は駐車場として利用しており、私の所有する自動車を停めています。
■所有者	私とA名義で作成した離婚協議書のとおり、目的建物はAが使用しており、私の荷物は一切ありません。私は鍵も保管していません。

(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、立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の占有者が、使用貸借権に基づいて、物置として使用、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
6 年 1 1 月 5 日 15 : 00 - 15 : 10	中之島図書館	物件確認
6 年 1 1 月 5 日 15 : 40 - 15 : 55	東大阪市役所	道路等調査
6 年 1 1 月 5 日 16 : 50 - 17 : 05	物件所在地	物件及び占有確認
6 年 1 1 月 7 日 9 : 05 - 9 : 10	大阪法務局北出張所	物件確認
6 年 1 1 月 2 5 日 19 : 08 - 19 : 20	執行官室	電話照会 (Aに架電)
6 年 1 1 月 2 6 日 11 : 40 - 12 : 20	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、Aと面談
6 年 1 2 月 2 日	執行官室	照会文書送付 (所有者)
6 年 1 2 月 6 日 14 : 12 - 14 : 20	執行官室	電話照会 (所有者から入電)
(特記事項) ☒ 令和 6 年 1 1 月 2 6 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、立会人を立ち会わせ、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

登記年月日：平成22年3月17日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である
令和6年8月28日 大阪法務局長 佐藤 文彦

登記官

枚田

請求番号：32-3

各階平面図

建物図面 各階平面図

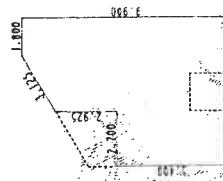
家屋番号 1638番

建物の所在 東大阪市東石町四丁目638番地

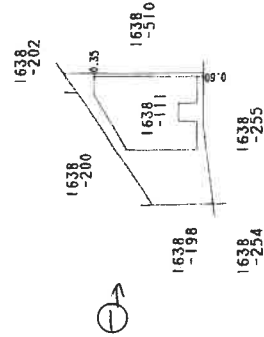


算 式		面積
$(9.900 + 9.375) \times 0.900 / 2$		8.673750
1.800×9.900		17.820000
$(7.575 + 6.525) \times 1.800 / 2$		12.690000
$(8.325 + 6.750) \times 2.700 / 2$		20.351250
合 計		59.535000
床面積		59.53 m ²

2 階



算 式		面積
$(9.900 + 6.325) \times 2.700 / 2$		24.603750
1.800×9.900		17.820000
2.700×5.400		14.580000
合 計		57.003750
床面積		57.00 m ²



作成者 土田 隆士

22年3月17日(作成)

縮尺 1/250

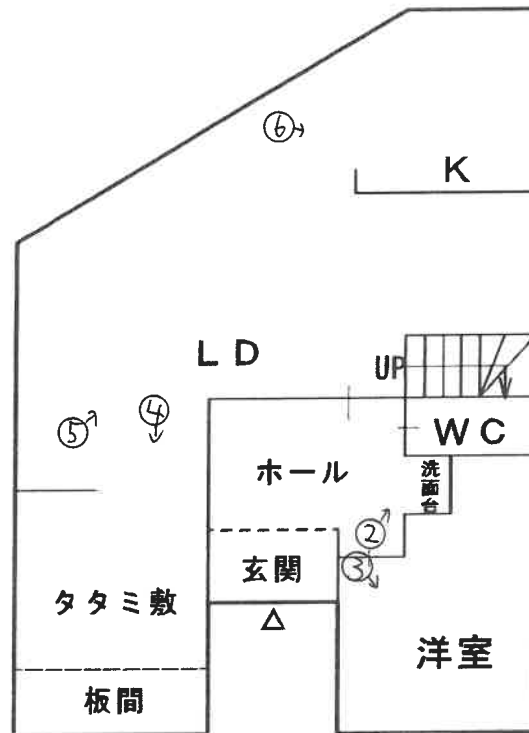
氏名 姓 名 氏 名

縮尺 1/500

間取図（概略図）
令和6年（ケ）422号



1 階



2 階



梯子式
屋根裏収納

梯子式ロフト

① 目的建物



②



③



④



(1 / 枚目)

⑤



⑥

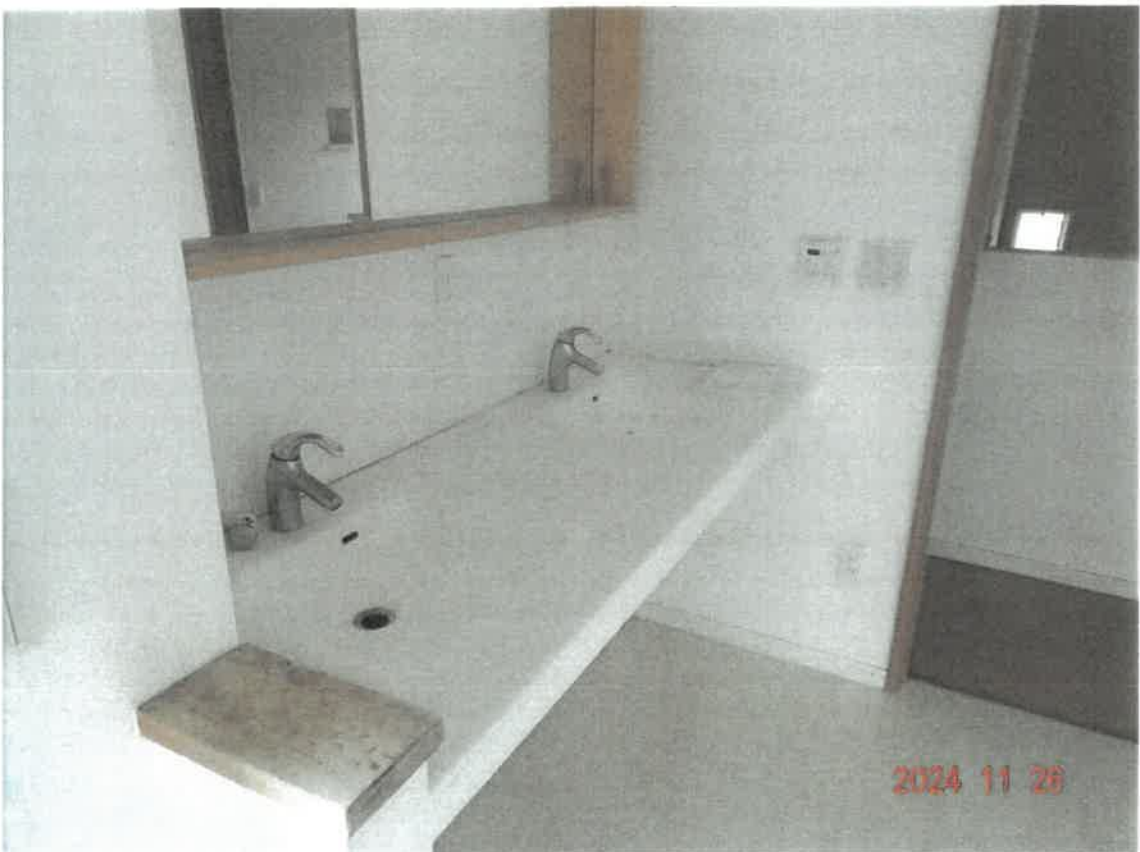


(12 枚目)

⑦



⑧



(3 枚目)

⑨

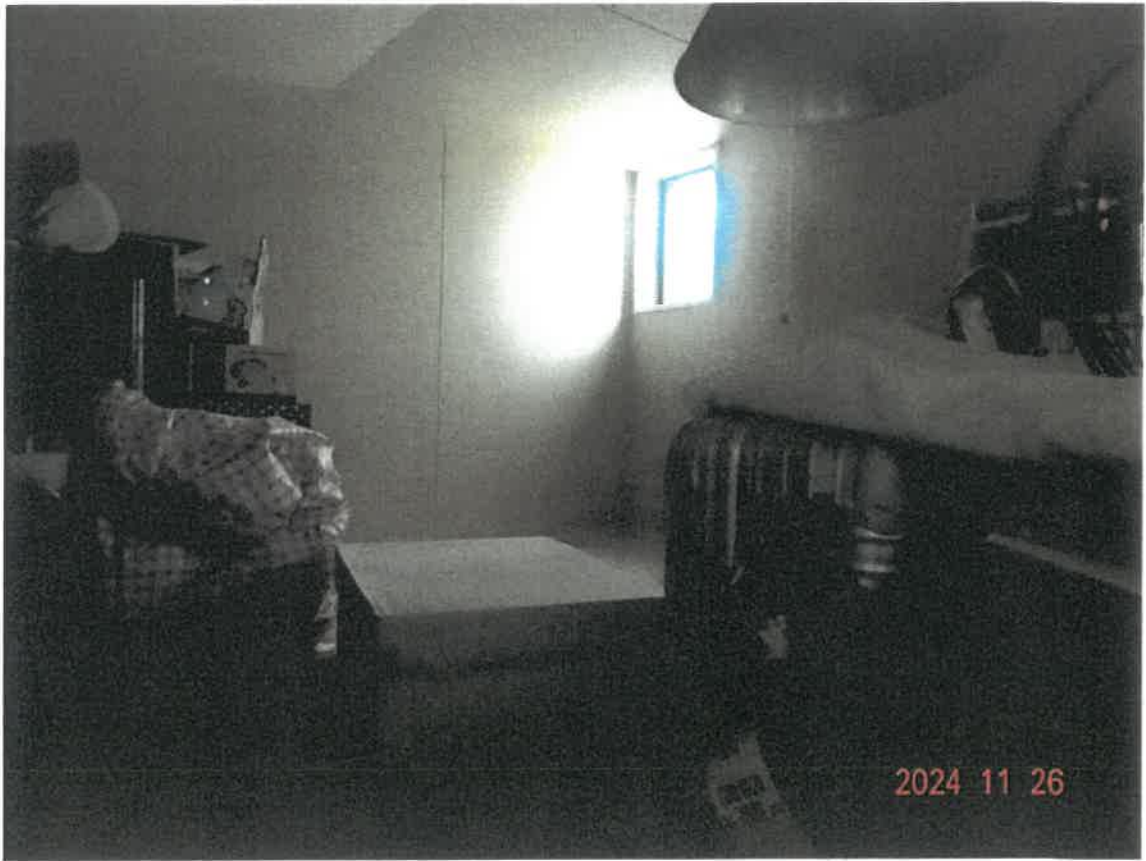


⑩



(14 枚目)

⑪



令和 6年（ケ）第422号

令和 6年11月26日 現地調査

令和 6年12月27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

正 井 智 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,290,000 円
物件2	金 9,180,000 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1の土地の内訳価格は物件2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2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
1	所在地 地番 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	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	同左
番号	特 記 事 項		
1	特にない。		
2	特にない。		

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等（物件1）

位 置 ・ 交 通	近鉄奈良線「石切」駅の北西方約400m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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，附近幹線道路沿いには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	第1種中高層住居専用地域	
	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，宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件	規 模	120.40㎡	
	形 状	不整形地	
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.9m（南東側），奥行約13.3m（北東辺）	
	高 低 差 等	下記特記事項記載のとおり。	
接 面 道 路 （※は正面道路）	※ 南 東 側	幅員約4.0m～5.0m舗装私道（建築基準法第43条2項2号）	
	北 西 側	幅員約7.9m舗装市道（建築基準法第42条1項3号）	
	接 道 状 況	角地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	北東：住宅	北西：道路
		南東：道路	南西：道路
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，大正時代より複数の個人，法人間で所有権移転された後，平成22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36年以降の過去の住宅地図による確認では，昭和36年当時から昭和63年頃までは空地であり，駐車場としての使用を経た後，現在の住宅が建築される以前は，駐車場として使用されていたものと確認された。目的土地に係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	(1) 目的土地は，北西側道路に対し最大で約5.5m高位に接面している。なお，北西側道路に対しては接道は認められるものの，側溝の介在並びに高低差が大きいことから，建物の建替えの際等においては，出入口を設けることは認められない可能性が極めて高い。 (2) 地勢には傾斜があり，目的土地内においても東から西に向かいやや下り傾斜がある。 (3) 目的土地の南東側は，建築基準法第43条2項2号の空地であり，建物の建替え等に当たっては，再度，接道要件についての許可取得を要する。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

①（物件2/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	平成22年3月17日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約15年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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，タタミ 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 116.53㎡	
	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	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	占有者が使用借権に基づき物置等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) 2階南東側洋室の上部に可動式梯子付ロフトが存るほか、梯子式屋根裏収納が在る。 (2) 占有者が物置として使用しており、建物内には、動産類が多数保管されていた。 (3) 建物内部には、家具、動産類が多数在った。また、ゴミ袋類が山積しており、床面が確認できない部屋が殆どであったが、経年相応の老朽化に加え、汚損が目立った。また、階段手すりが破損していた。 (4) 内壁クロスに損傷が散見されたが、概ね経年相応の老朽化と判断され、維持管理状況は概ね普通であった。 (5) 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。 (6) 建築確認あり，検査済み証あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要な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)
1	130,000	0.87	120.40	0.90	12,256,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 東大阪-18

$$\text{標準価格} \quad 143,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{102} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{108} \div \text{標準画地価格} \quad 130,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	1.02	1.00	1.00	1.02

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.04	0.99	1.05	1.00	1.00	1.00	1.08

イ 個別格差 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	0.95	0.90	1.02	1.00	1.00	0.87

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 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)
2 (主である建物)	200,000	116.53	0.30	6,992,000

$$\text{ウ 建物現価率} \quad \text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{10} \div \left(\frac{\text{※2}}{10} + \frac{\text{※3}}{15} \right) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \div 0.30$$

※1	: 残価率	5.0%
※2	: 経済的残存耐用年数	約 10年
※3	: 経過年数	約 15年
※4	: 観察減価率	30%

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
1	12, 256, 000	法定地上権 0. 50	6, 128, 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－カ〕
1	12, 256, 000	△6, 128, 000		1. 00	0. 70		4, 290, 000
2	6, 992, 000	＋6, 128, 000	1. 00	1. 00	0. 70	0	9, 180, 000
一 括 価 格 (合 計)							13, 470, 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 地価公示標準地 [東大阪-18]

所 在	大阪府東大阪市東石切町4丁目1641番13「東石切町4-7-1」
価 格	143,000 円/㎡
位 置	近鉄奈良線 石切駅の西方 約500m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	130 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	東側 幅員約5.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域
地 域 の 概 況	中小規模住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	8,038,867 円
物 件 2	5,910,867 円

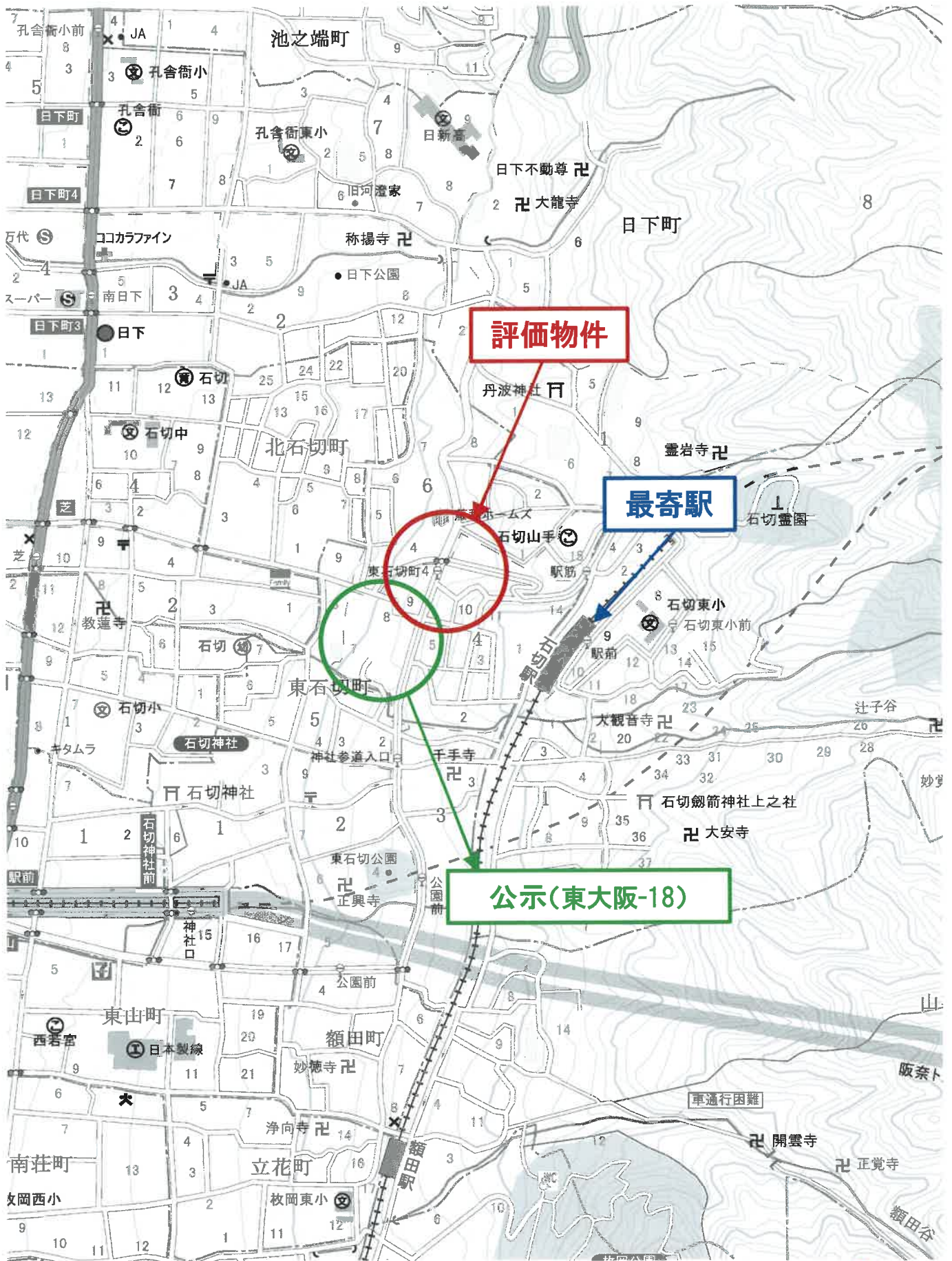
第7 附属資料

- 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

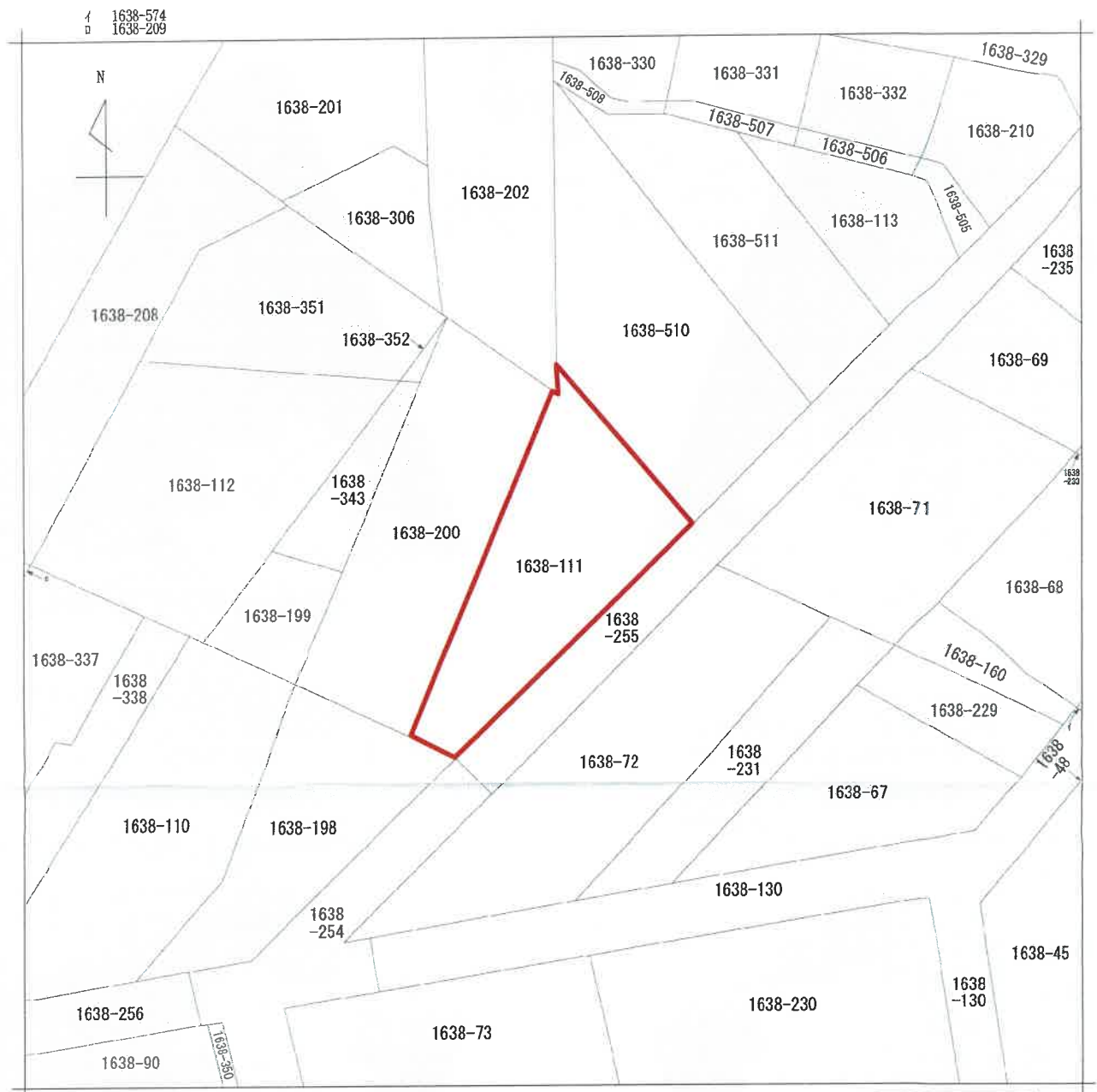
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東大阪市東石切町四丁目 |
| | 地 番 | 1638番111 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東石切町四丁目1638番地111 |
| | 家屋 番号 | 1638番111 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.53平方メートル
2階 57.00平方メートル |





S=1:10,000

位置図



(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
東石切町4丁目

請求部	所在	東大阪市東石切町四丁目				地番	1638番111			
出力縮	縮尺不明	精度分		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。

令和6年8月28日
大阪法務局東大阪支局
登記官

請求番号：32-1
(1/1)



A4版に縮小

登記年月日：平成18年11月30日

令和6年8月28日 大阪法務局東大阪支局 登記官

A4版に縮小

平成18年11月30日登記

5161584

地番 1638-111、-510、-511
土地の所在 東大阪市長石切町四丁目

地積測量図

座標表

地番	④ 1638-511	⑤ 1638-510	⑥ 1638-111
測点番号	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn 距離
K-4	A 210.296	152.776	-2385.902792 18.61
K-5	B 192.320	157.597	-2463.241110 9.10
G13	A 194.666	166.391	1743.777680 8.42
G16	B 202.800	164.209	1354.067414 0.30
G50	B 202.912	163.922	842.067314 10.67
G72	B 207.937	154.502	1140.842768 2.92
総面積			231.611274
測量面積			115.805637
測量			115.80

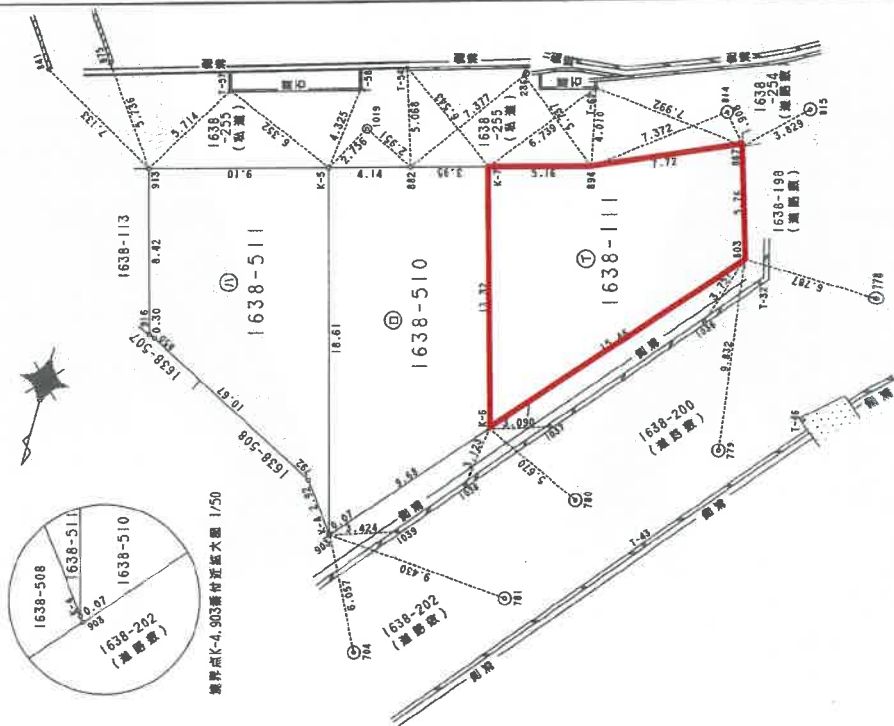
地番	④ 1638-510	⑤ 1638-111
測点番号	Xn	Yn
K-4	A 210.296	152.776
G13	A 194.666	166.391
G16	B 202.800	164.209
G50	B 202.912	163.922
G72	B 207.937	154.502
総面積		
測量面積		
測量		

地番	⑤ 1638-111	⑥ 1638-510
測点番号	Xn	Yn
K-6	A 203.103	146.317
G83	B 191.525	136.069
G87	B 185.974	137.632
G94	B 188.900	144.779
K-7	B 190.231	149.769
総面積		
測量面積		
測量		

座標一覽表

測点番号	X座標	Y座標	距離
T-32	192.500	134.999	B
T-43	206.849	137.266	B
T-46	198.708	31.083	B
T-54	186.383	55.061	B
T-57	189.784	163.421	B
T-58	188.030	57.047	B
T-60	184.966	145.561	B
T-65	185.285	149.235	D
T-704	215.773	50.031	C
T-778	191.775	29.286	C
T-780	201.284	134.867	C
T-781	205.523	41.189	C
T-781	211.214	143.344	C
T-814	184.510	134.856	C
T-815	183.340	134.852	C
T-841	191.057	172.544	E
T-875	189.951	69.659	E
T-1019	189.921	56.240	C
T-1036	195.086	37.250	B
T-1037	202.224	143.354	B
T-1038	206.198	146.735	B
T-1039	209.337	149.465	B

計測方法・距離の算出
A 測量ソフト
B 手測
C 手測+10m
D 手測+5m
E コンプラート測量機



作成者

(平成18年11月29日作成)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図(写)

登記年月日：平成22年3月17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6年8月28日 大阪法務局東本願支局

登記号

請求番号：32-3

A4版に縮小

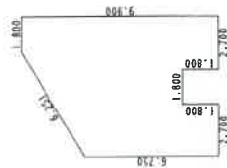
建物図面(写)

建物図面
各階平面図

家屋番号	1638番111
建物の所在	東大阪市東石切町四丁目1638番地111

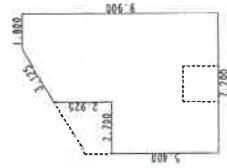
各階平面図

1階



求積表		
$(9.900 + 9.375) \times 0.900 / 2$	$=$	8.673750
1.800×9.900	$=$	17.820000
$(7.575 + 6.525) \times 1.800 / 2$	$=$	12.590000
$(8.325 + 6.750) \times 2.700 / 2$	$=$	20.351250
合計		59.535000
床面積		59.53 ㎡

2階



求積表		
$(9.900 + 8.325) \times 2.700 / 2$	$=$	24.603750
1.800×9.900	$=$	17.820000
2.700×5.400	$=$	14.580000
合計		57.003750
床面積		57.00 ㎡

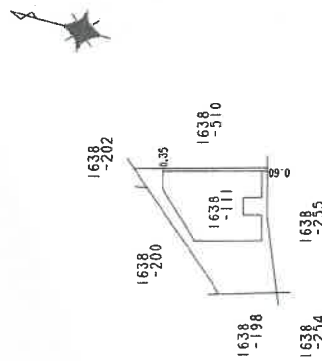
作成者

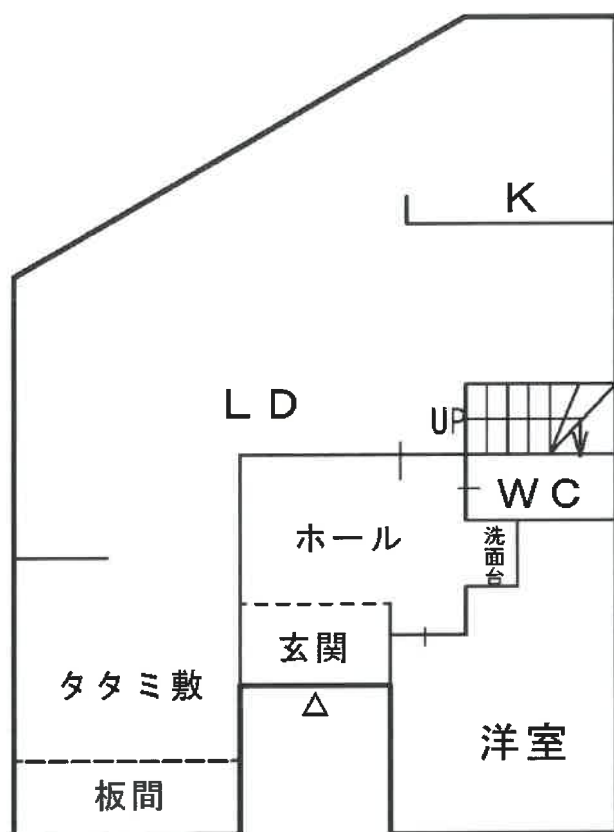
平成22年3月17日作成

縮尺 1/250

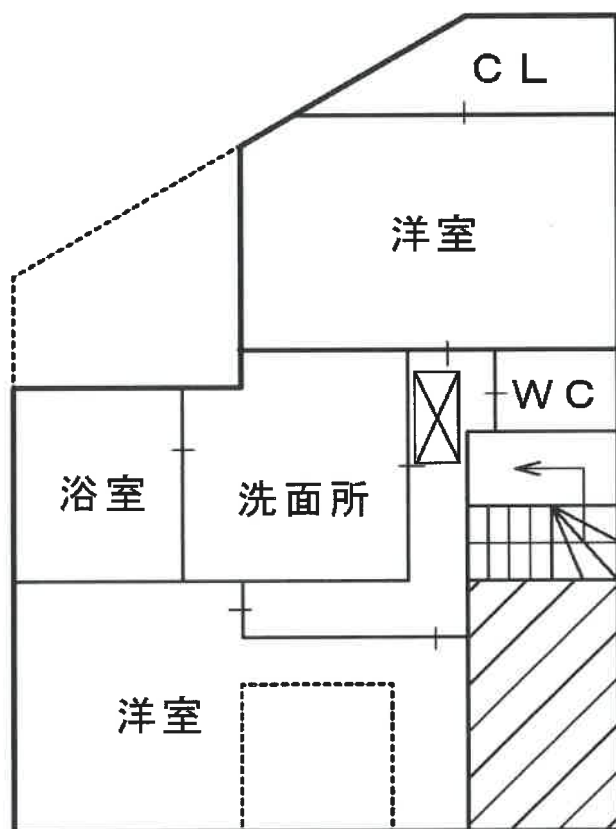
申請人 氏名

縮尺 1/500





1 階



2 階

 梯子式
屋根裏収納

梯子式ロフト



間取図(概略)