

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
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 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。
- 役員全員の氏名、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 7 年 5 月 15 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 25 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 5 月 15 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	4,900,000 3,920,000	一括	980,000	23,429	6,099
1	2,020,000				
2	2,880,000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市六万寺町一丁目

地 番 327番12

地 目 宅地

地 積 78.71平方メートル

2 所 在 東大阪市六万寺町一丁目327番地12

家屋 番号 327番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.98平方メートル

2階 38.88平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺一部スレート葺2階建



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7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】

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 | 東大阪市六万寺町一丁目 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目 3 2 7 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 9 8 平方メートル
2 階 3 8 . 8 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺一部スレート葺 2 階建 |



令和 6 年(ケ)第 5 4 1 号
令和 7 年 1 月 2 4 日受理
令和 年 月 日提出
7. 2. 13

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 | 東大阪市六万寺町一丁目 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目 3 2 7 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6. 9 8 平方メートル
2 階 3 8. 8 8 平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東大阪市六万寺町1丁目14番17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: 木造瓦葺一部スレート葺2階建 ☐ 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(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

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 なし

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、形状は概ね土地建物位置関係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はない。
(4) 目的土地は西側隣地 (3 3 1-1) に比して、約 2.4 m 高い。
(5) 北側隣地 (3 2 7-1 3) 上の建物の一部が目的土地に越境している可能性がある。

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。
(3) 目的建物内には、以下の理由で空き家と思料される。
ア 所有者の、目的建物は空き家である旨の陳述の存在
イ 電気メーターが無計量であること
ウ ガスが閉栓されていること
(4) 目的建物は壁紙やキッチン等が新しくなっており、リフォームされているように思われる。
(5) 目的建物の 1 階の屋根は瓦葺となっており、2 階の屋根はスレート葺となっている。

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
☒ 所有者	目的建物は空き家です。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（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
7年1月24日 14:05-14:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年1月24日 14:30-14:40	中之島図書館	物件確認
7年1月24日 15:10-15:25	東大阪市役所	道路等調査
7年1月24日 16:15-16:30	物件所在地	物件及び占有確認
7年1月24日	執行官室	照会文書送付（所有者）
7年1月28日 12:02-12:05	執行官室	電話照会（所有者から入電）
7年 2月5日 14:10-14:40	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）
年 月 日 : : :		

(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 2月 5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。

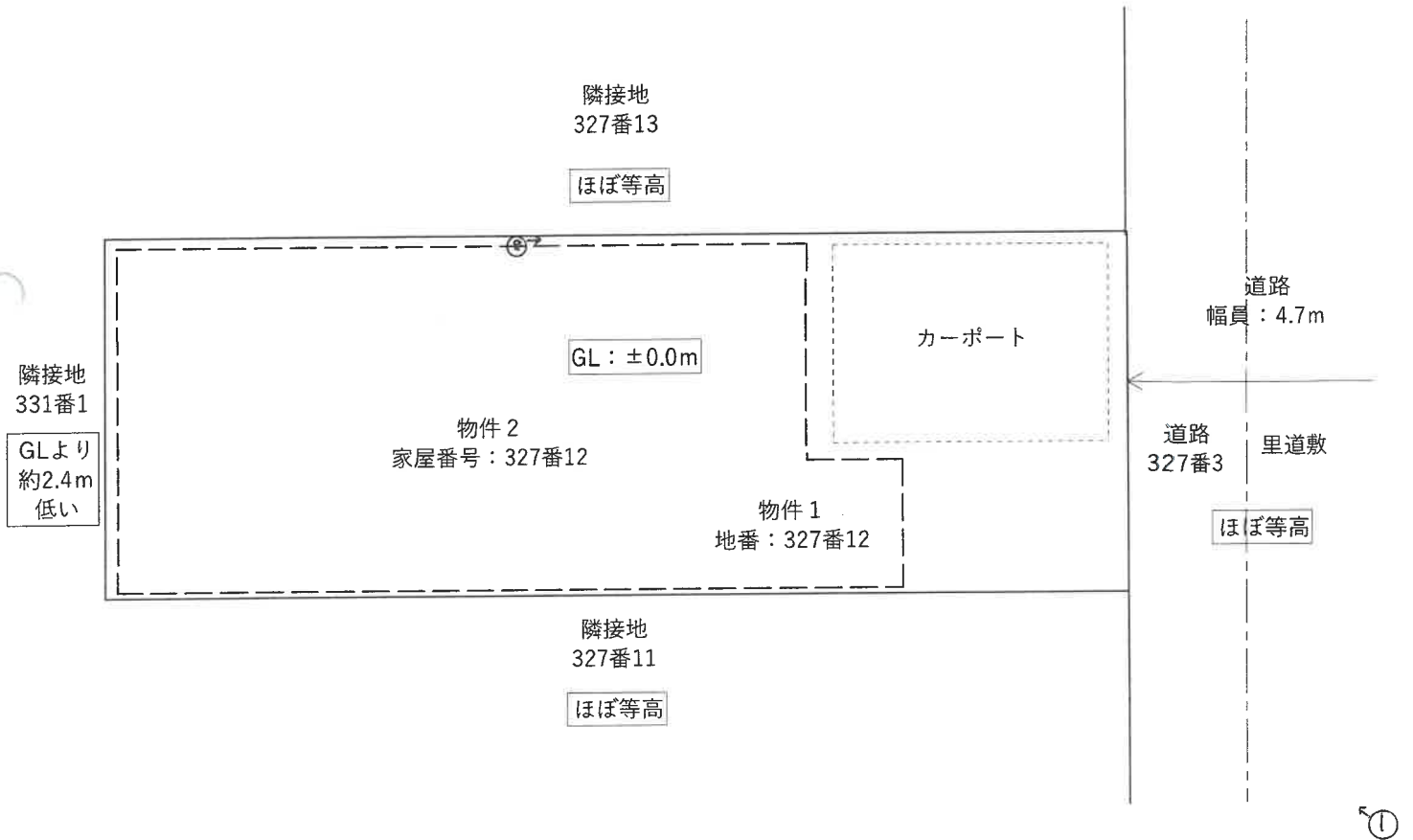
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

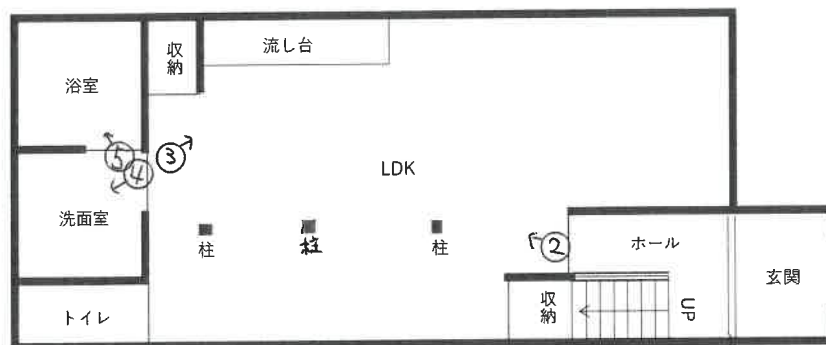
土地建物位置関係図



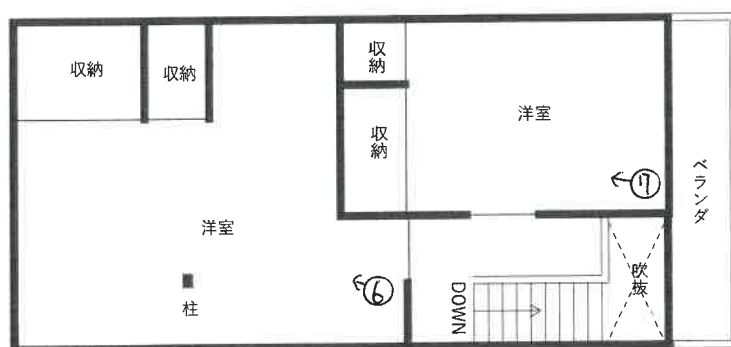
間取略図



【1 階】



【2 階】



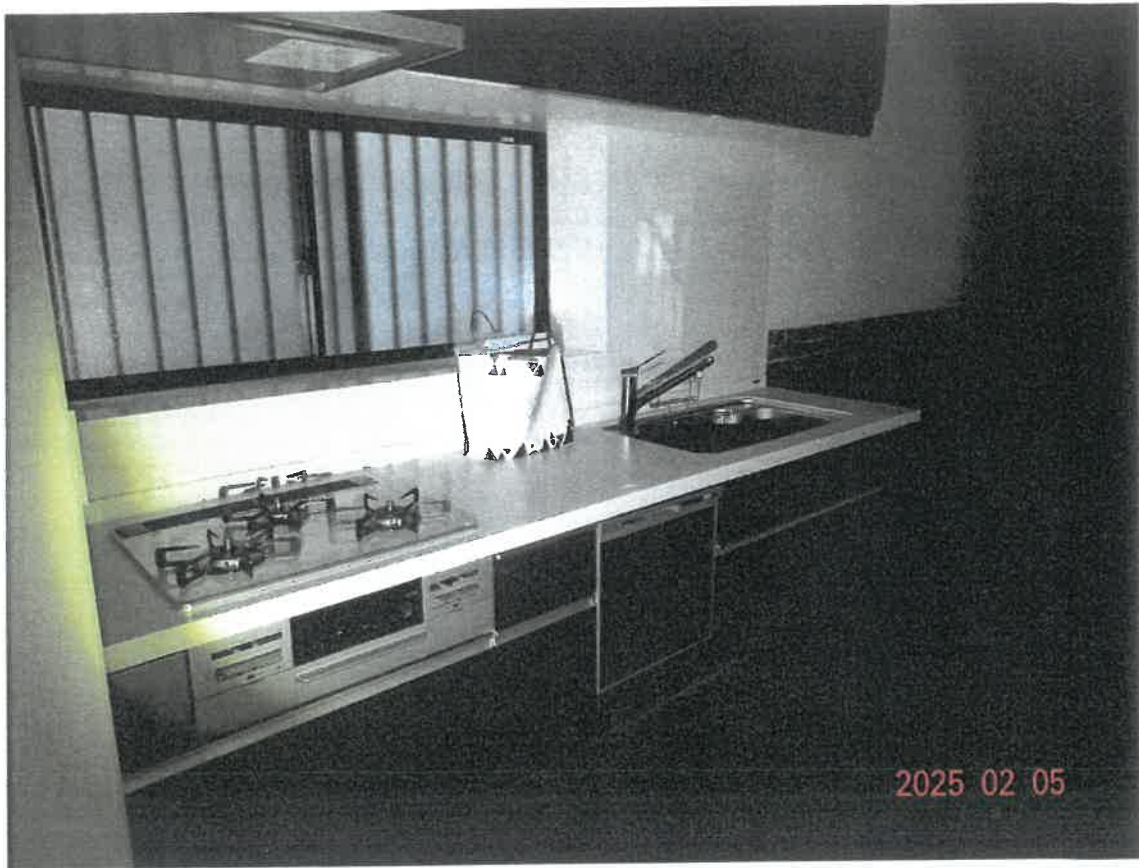
①目的建物



②



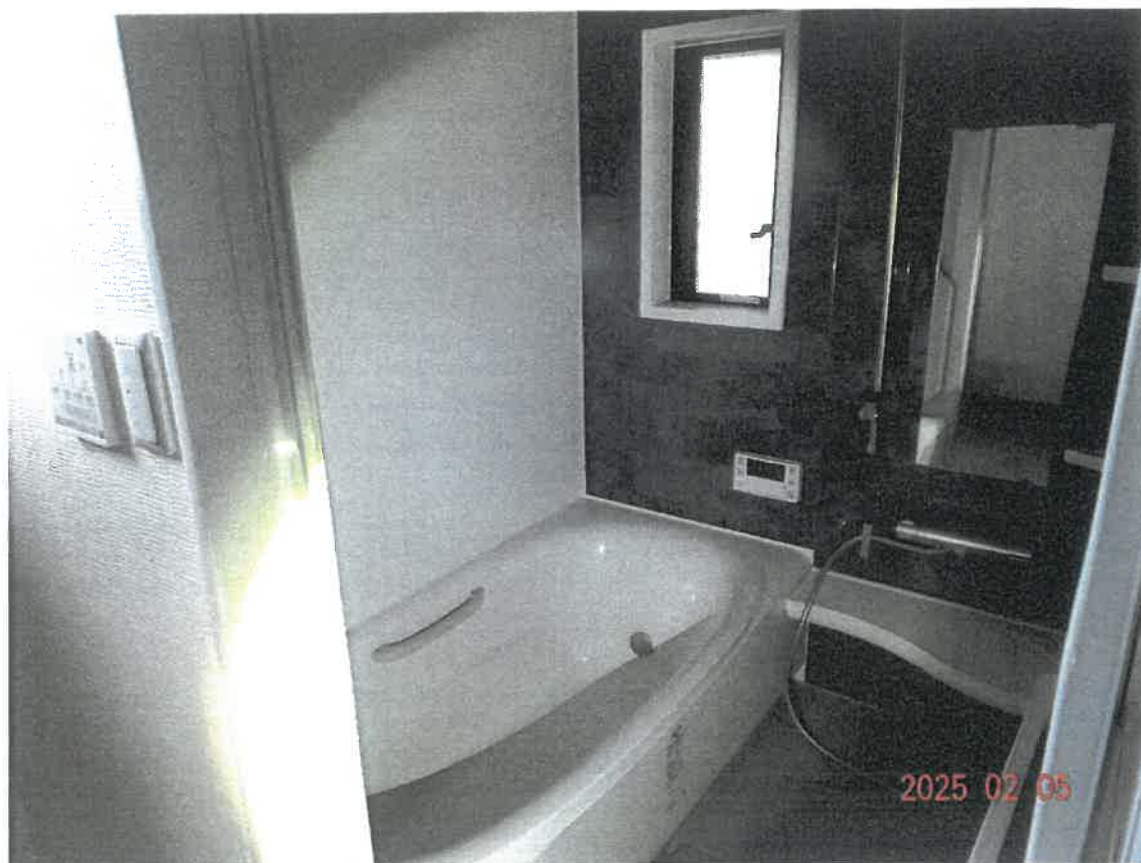
③



④



⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧越境の可能性がある北側隣地上の建物の一部



令和6年（ケ） 第541号

令和7年2月5日 現地調査

令和7年2月12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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,900,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,020,000円
物件 2	金 2,880,000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	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	構造については特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	(1) 目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、法務局備付の地積測量図と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。		
2	(1) 全部事項証明書（建物）によると、物件2の構造は「木造瓦葺2階建」となっているが、現況は「木造瓦葺一部スレート葺2階建」である。 (2) 現地で概測を行った結果、法務局備付の建物図面と現況は、その形状及び床面積とも概ね一致を確認した。なお、正確な床面積を確定するには専門家の測量が必要である。		

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	近鉄奈良線 瓢箪山駅 南東方 道路距離 約1.7km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 近鉄バス 下六万寺一丁目 東方 道路距離 約900m	
付近の状況	小規模な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	第一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
	その他の規制	・立地適正化計画（都市機能誘導区域：区域外，居住誘導区域：区域外） ・日影規制（4m/4h-2.5h） ・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）_土石流 ・宅地造成等工事規制区域（市内全域） ・東大阪市景観計画（市内全域）
画地条件	規模	78.71㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.4m・奥行約14.7m
	高低差等	東側道路とは概ね等高に接面する。地域全体としては西向き緩傾斜の地勢であり、西側隣接地とは約2.4mの高低差がある。敷地内はほぼ平坦。
接面道路の状況	東側	幅員約4.7m道路（建築基準法第42条に規定されている道路ではない）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	東側	道路
	西側	戸建住宅
	南側	戸建住宅
	北側	戸建住宅
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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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目的土地が東側で接面する道路は、私有地部分（地番：327番3，326番1）と里道部分により構成されており、目的土地は私有地部分（地番：327番3，地目：宅地，地積：40.44㎡，所有者：株式会社日興建設）に接面している。 当該道路は建築基準法第42条に規定されている道路ではない。目的土地において再建築する場合には接道要件が問題となるが、当該道路は「建築基準法第43条第2項第2号許可の運用方針」に適合する蓋然性が高く、接道要件に関してはクリアできるものと推定される。ただし、確定的な情報に関しては現時点で不明であり、具体的な建築プランを作成したうえで、東大阪市建築審査課との協議により判明することとなる。なお、ライフラインの再設置などのために私有地部分の所有者の承諾を得る必要があるなど、円滑な建築計画を実施するためには課題事項が存在する。 ②目的土地の北東部にカーポート（屋根付）が設置されている。 ③北側隣接地（地番：327番13）の建物附属設備の一部が目的土地上に越境している可能性がある。
----------------	--

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	(登記記載) 昭和61年3月31日新築
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺一部スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、ビニールシート等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	とくになし
床面積（現況）	延 85.86㎡ 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は普通程度。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり、目的建物は所有者が住居（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	①目的建物は内装や設備関係（キッチン、浴室、洗面台）が経年と比較して新しく、リフォーム工事が実施済と推定される。現地調査等の結果を勘案して、経済的残存耐用年数を上記のとおり査定した。 ②目的土地付近にて建築計画概要書による建築確認を確認できたが、目的物件と比較すると、敷地面積や延床面積等についてやや相違が認められる。当該建築計画概要書に関して検査済証の交付は確認できなかった。 ③アスベスト含有建材が使用されているか否かは不明である。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。 ④設備等の稼動の状況を確認したものではない。	

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 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	73,700	0.92	78.71	0.90	4,803,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $88,300\text{円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/102 \times 100/116 \div 73,700\text{円/㎡}$

◇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：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02 方位+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）
1.02 幅員等+2	0.99 駅距離-1	1.15 周辺利用状況+15	1.00	1.16

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
0.92 方位+2 接道条件-10	1.00	1.00	1.00	0.92

ウ 地積：登記数量による。

エ 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	182,000	85.86	0.14	2,188,000

ウ 現価率

経過年数 約39年
 経済的残存耐用年数 約6年
 観察減価 20%
 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。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×経済的残存耐用年数6年／(経過年数39年＋経済的残存耐用年数6年)}×(1－0.2)
 $\div 0.14$

※ 観察減価は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	4,803,000	0.40	法定地上権	1,921,000

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 × カ]
1	4,803,000	－ 1,921,000		1.00	0.70		2,020,000
2	2,188,000	＋ 1,921,000	1.00	1.00	0.70	0	2,880,000
一括価格 (合計)							4,900,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 東大阪-36

所 在 : 東大阪市横小路町2丁目517番7外「横小路町2-2-10」
価 格 : 88,300円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線 瓢箪山駅 南東方 約1.9km (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 149㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 6.8m 市道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中規模既存住宅に建売住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,158,936円
物件2 : 1,313,829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

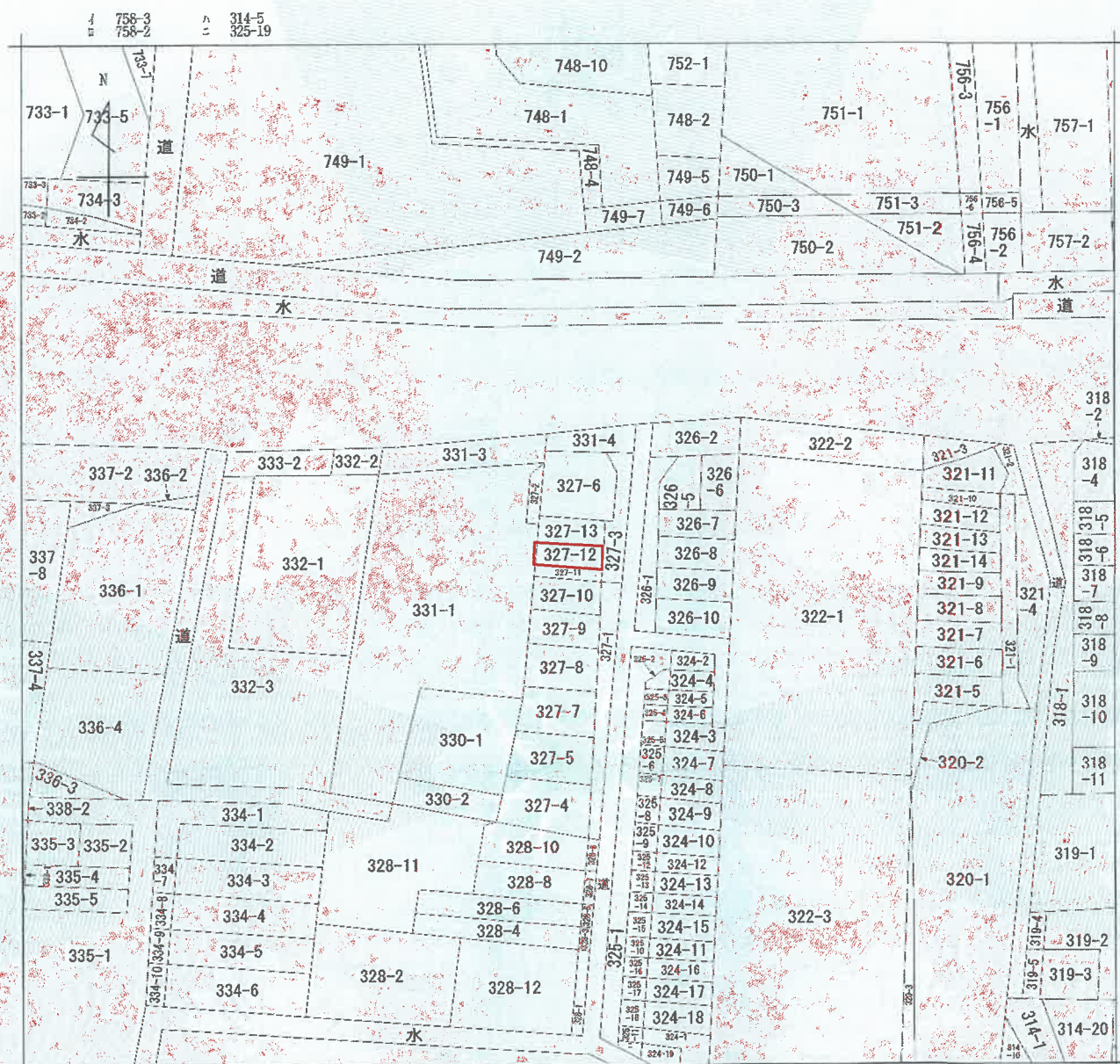
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目 |
| | 地 番 | 327番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目327番地12 |
| | 家屋 番号 | 327番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.98平方メートル
2階 38.88平方メートル |



受命物件の位置図

昭文社 Super Mapple Digital 23





(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。

地番区域見出し
六万寺町1丁目
六万寺町1丁目

請求部	所在	東大阪市六万寺町一丁目				地番	327番12		
出力	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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11月11日
大阪法務局東大阪支局

請求番号：29-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和60年10月21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11月11日 大阪法務局東大阪支局 登記官

5215129

前 327-3 後、新

地 番 327-3 ~12
~11 ~13

地積測量図

土地の所在 東大阪市六万寺町ノ丁目

60
10
21

* 327-3 327-4 327-5 *

③ 327-11

No.	タイ	タカ	ハイン	セキ	セキ
1	14.83	1.14	16.9062		
2	14.83	1.50	22.2450		
ハイン	セキ	=	39.1512		
ハイン	セキ	=	19.57560		19.57m ²
タカ	セキ	=	5.92		

④ 327-12

No.	タイ	タカ	ハイン	セキ	セキ
1	15.54	5.08	78.9432		
2	15.54	5.05	78.4770		
ハイン	セキ	=	157.4202		
ハイン	セキ	=	78.71010		78.71m ²
タカ	セキ	=	23.80		

⑤ 327-13

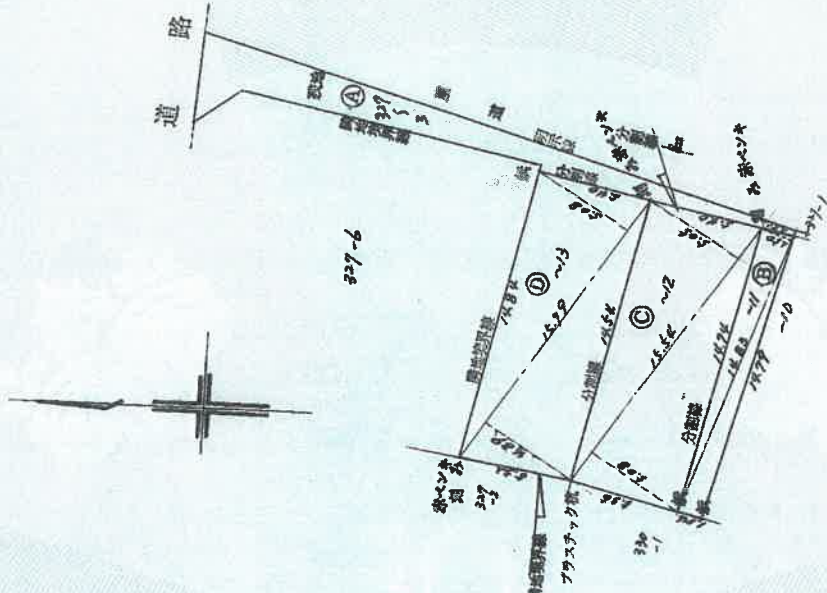
No.	タイ	タカ	ハイン	セキ	セキ
1	15.79	4.89	77.2131		
2	15.79	5.08	80.2132		
ハイン	セキ	=	157.4263		
ハイン	セキ	=	78.71315		78.71m ²
タカ	セキ	=	23.81		

327-3

⑥ 327-3

No.	タイ	タカ	ハイン	セキ	セキ
1	15.79	4.89	77.2131		
2	15.79	5.08	80.2132		
ハイン	セキ	=	157.4263		
ハイン	セキ	=	78.71315		78.71m ²
タカ	セキ	=	23.81		

40.44m²



作製者

土地測量士
土佐誠司

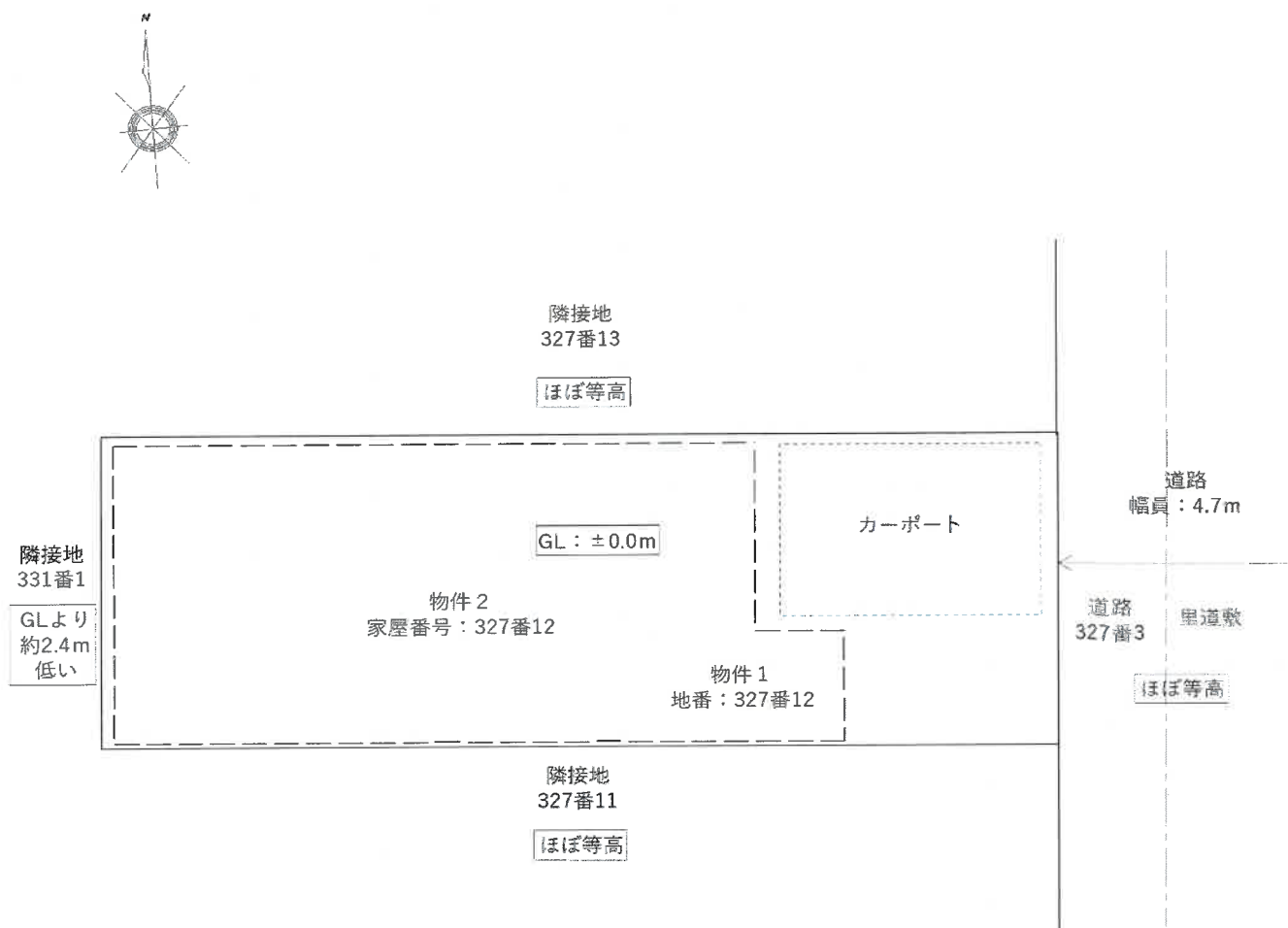
(昭和60年10月19日作成)

申請人

縮尺

1/250

A4サイズに縮小



登記年月日：昭和61年4月18日

各階平面図 6307656

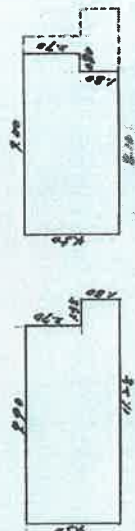
建物図面

家屋番号 327番/2

建物の所在 東大阪市大万寺町/丁目327番地/2

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
令和6年11月11日 大阪法務局東大阪支局

登記官



1階床面積

$8.90 \times 5.00 = 44.500$
 $2.10 \times 1.20 = 2.520$
計 46.9800

46.98 m²

2階床面積

$2.10 \times 1.20 = 2.520$
 $0.90 \times 2.70 = 2.4300$
計 30.8800

30.88 m²

作製者

昭和61年4月18日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



【1階】



【2階】

