

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陳述者ではありません。			
☐ 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)	本人	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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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の申出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。
- 10 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。
- 11 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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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の申出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。
- 10 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。
- 11 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

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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 6月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 6月18日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 2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 7月16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 6月 3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）
1～3	790,000 632,000	一括	160,000	不明	不明
1	140,000				
2	250,000				
3	400,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 大東市寺川五丁目

地 番 448 番 105

地 目 宅地

地 積 113.27 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部山林

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 大東市寺川五丁目

地 番 448 番 112

地 目 宅地

地 積 63.64 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 大東市寺川五丁目 448 番地 105、448 番地 112

家屋 番号 448 番 105

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 33.95 平方メートル
2 階 32.29 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.55平方メートル

共有者 A 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号2】

隣地(地番448番108)との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

本件不動産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 大東市寺川五丁目

地 番 448番105

地 目 宅地

地 積 113.27平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部山林

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 大東市寺川五丁目

地 番 448番112

地 目 宅地

地 積 63.64平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 大東市寺川五丁目448番地105、448番地112

家屋 番号 448番105

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.95平方メートル
2階 32.29平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.55平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和 7年(又)第 40号
令和 7年 3月21日受理
令和 年 月 日提出
【7.4.16

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 大東市寺川五丁目
 地 番 448番105
 地 目 宅地
 地 積 113.27平方メートル
 共有者 A 持分3分の1

- 2 所 在 大東市寺川五丁目
 地 番 448番112
 地 目 宅地
 地 積 63.64平方メートル
 共有者 A 持分3分の1

- 3 所 在 大東市寺川五丁目448番地105、448番地112
 家屋 番号 448番105
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 33.95平方メートル
 2階 32.29平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 17.55平方メートル

共有者 A 持分3分の1



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪府大東市寺川五丁目16番35号		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地一部山林(物件1) □公衆用道路(物件) ■宅地(物件2)		
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 ☐		
占有者および占有状況	☒ 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 ☐ 占有者およ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		
種類、構造および床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(□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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫として使用している ☐ 占有者およ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
(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 債務者の姓
(2) 郵便受けの表示 山健商会

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
(2) 目的建物の敷地となっている。
(3) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
(4) 接面道路から2.5mほど高位で接面している。
(5) 南東側は傾斜地（崖地）のため概測することが出来ず、北東側では隣地（448番108）の階段部分が目的土地の一部を取り込んでいる可能性がある。よって、正確には専門家による測量を要する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
(2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
(3) 建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
(4) 建物内で猫2匹が飼育されていたが、特に動物臭は感じられなかった。
(5) 台所や玄関など全体的に床の撓みを感じられた。
(6) 2階の西側洋室では雨漏り跡が認められた。
(7) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。

4 その他の状況について

- (1) 本件は、共有持分3分の1についての売却である。

以 上

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 目的建物は、私が家族とともに暮らしています。 2 床が腐っているのか、全体的に歩くと凹みます。 3 2階西側の洋室では雨漏りがしたことがありました。 4 2階東側の洋室では、天井が壊れていると思います。 5 他の共有者との間で賃料等のやり取りはありません。 6 郵便受けにある「山健商会」とは、私が営んでいる商売の屋号です。 7 隣家との間で土地に関して紛争などはありませんし、賃料など金銭のやり取りもありません。 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)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述および立入調査の結果から、目的建物は、債務者が住居・車庫として使用
・占有しているものと認めた。

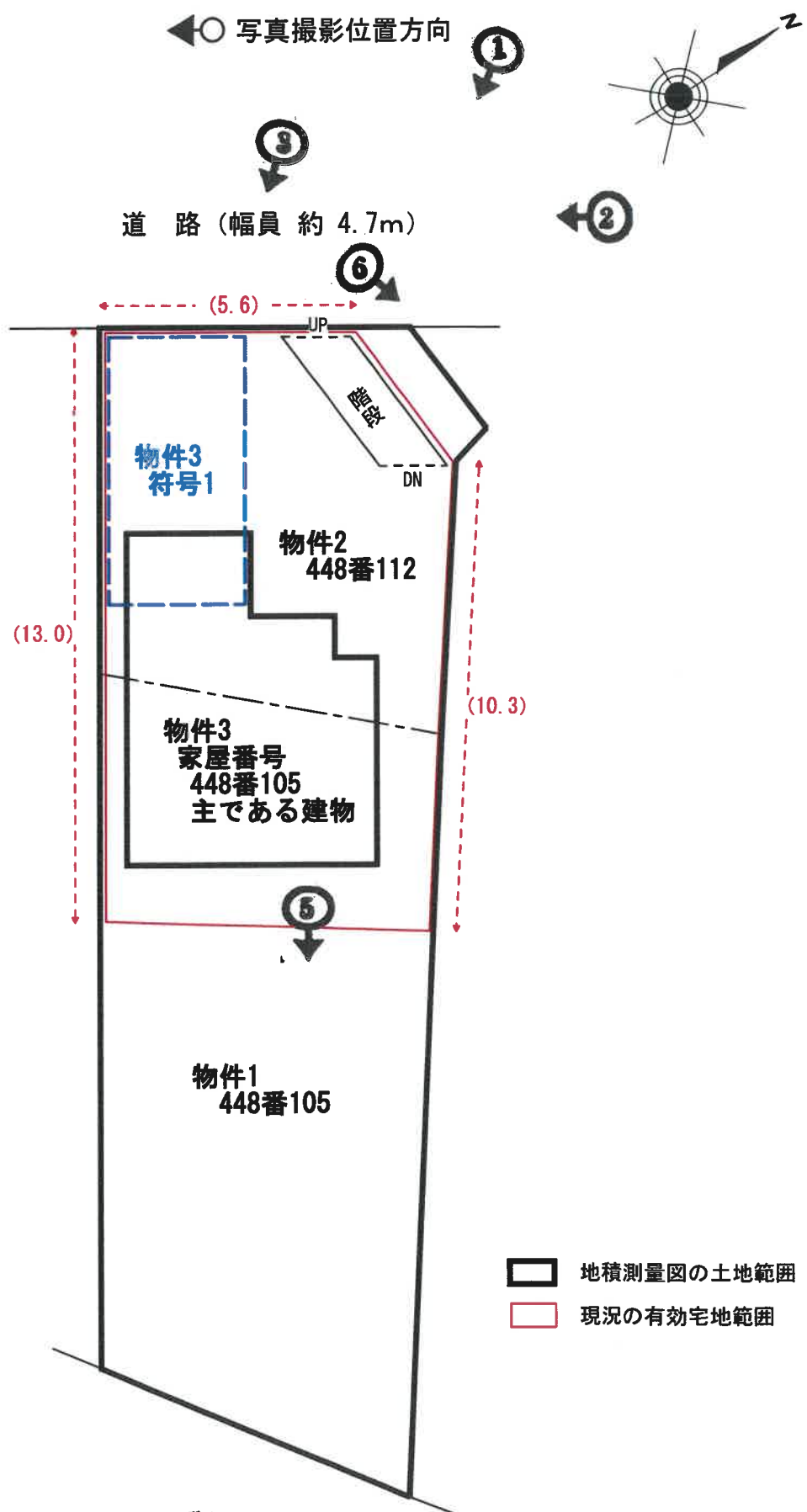
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月24日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（債務者）
令和7年3月26日 12:35 - 12:55	大東市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年3月26日 13:00 - 13:15	物件所在地	物件調査、占有確認、債務者の子と面談、在宅要請書交付
令和7年3月31日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年3月31日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年4月10日 15:55 - 16:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者と面談
(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、立会人およ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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（又）第40号



間取略図

令和7年（又）第40号

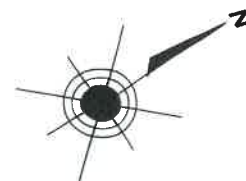
◀○ 写真撮影位置方向

建物平面図

(シャッター入口天井高：約 1.9m)

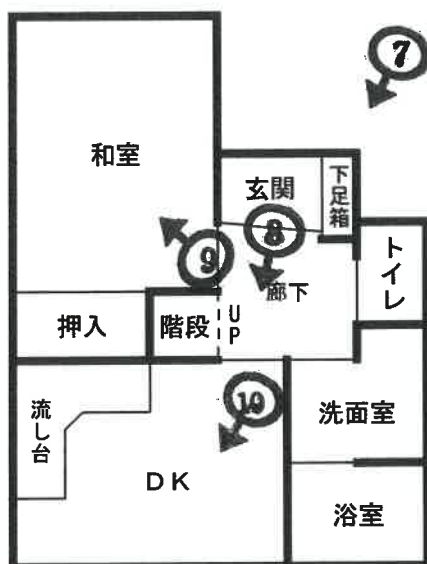


符号1



1階平面図

主である建物



2階平面図

主である建物



目的建物



①



②



③

附属建物



④



⑤



⑥

隣家に取り込んでいる可能性がある部分



⑦



⑧



⑨



⑩

ダイニングの状況



⑪

流し台の状況



⑫

洗面室の状況



13

浴室の状況



14



15



16

①7



雨漏り跡の状況

令和7年（又） 第40号
令和7年4月10日 現地調査
令和7年4月13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

北谷 奈穂子

第1 評価額

一 括 価 格		
金 790,000円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	140,000円
物件 2	金	250,000円
物件 3	金	400,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件1の地目については下記特記事項記載のとおり
3	所 在 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		
1～3	本件は持分 3 分の 1 の売却である。		
1	目的土地1の登記上の地目は宅地であるが、現況は土地の北西側が宅地、南東側が山林（崖地）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 野崎駅 南東方 道路距離 約2.0 k m (別添「位置図」参照)	
	最寄バス停 近鉄バス 寺川東バス停留所 北東方 道路距離 約400m	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
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)	区分 (※特記事項)	宅地部分 山林部分
	都市計画区分	市街化区域 市街化調整区域
	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	建築基準法第22条区域
	その他の規制	— 地域森林計画対象民有林
画地条件	規 模	176.91㎡
	形 状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約6.8m・奥行約25.5m
	高 低 差 等	北西側道路には約2.5m高位にて接面（物件3の附属建物は当該高低差を利用した掘込車庫である）、北東側・南西側隣接地とは概ね等高接面。南東側隣接地については山林（崖地）のため不明である。
接面道路の状況	北西側	幅員約4.7m市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	一般住宅の敷地
	南東側	山林
	北西側	市道
	南西側	一般住宅
	北東側	一般住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし（プロパンガス使用）
	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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・農林省の所有者名及び田・畑・山林・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、昭和58年に目的建物が建築されるまでは未利用地であった。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。なお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	・用途界は目的土地内において宅地部分と山林部分の間に存する擁壁と見られる。現地概測が困難であるため、各地積は固定資産課税上の数値を用いることとした。 ・目視では北東側隣接地の玄関アプローチ（階段）が目的土地内に越境して設置されているように思われる。境界標等がないため、正確には専門家による測量を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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58年2月4日（新築）
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付塗装等
	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、畳等
	設 備	電気、給排水設備
	その他	-
床面積（現況）	延 66.24㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化・汚れが存し、老朽化が著しい。1階廊下・ダイニングキッチン・浴室をはじめ建物全体の床に撓み、2階西側洋室に雨漏り跡、2階東側洋室の天井の撓みの他、建具・壁紙の汚損が見受けられた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	・屋内で猫を2匹飼育している。 ・建築計画概要書はあるが、検査済証はなし。 ・その他、設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

(物件 3 ・ 附属建物)

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	昭和58年2月4日（新築）
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	－（掘り込み車庫）
	内 壁	コンクリート
	天 井	コンクリート
	床	コンクリート
	設 備	－
	その他	シャッター
床面積（現況）	延 17.55㎡	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	車庫
	間取り	－
品 等	普通	
保守管理の状態	経年相応の劣化が見られる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	特にない。	

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)	61,500	0.71	36.53	0.90	1,436,000
1 (山林部分) ※	61,500	0.01	76.74	0.90	42,000
2	61,500	0.71	63.64	0.90	2,501,000
計			176.91		3,979,000

※物件1 (山林部分) の個別格差を0.01と判断した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大東-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 78,500\text{円/㎡} & \times 99.9/100 & \times 100/102 & \times 100/125 & = 61,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
	方位+2				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.99	0.97	1.30	1.00	1.25
	道路種類-1 最寄駅距離-3 居住環境等+30				

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	0.70	0.71
	方位+1 土砂災害特別警戒区域指定-30				

ウ 地積：登記数量による (ただし、物件1の内訳については固定資産課税台帳記載面積による)。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、隣家の越境、完了検査が未了であること等を考慮した。

② 物件3 (主である建物)

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)
3・主	165,000	66.24	0.03	328,000

ウ 現価率

経過年数 約42年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 42\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、保守管理の状況等を考慮して査定した。

③ 物件3（附属建物）

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)
3・附属	150,000	17.55	0.03	79,000

ウ 現価率

経過年数 約42年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 42 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、保守管理の状況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 (宅地部分)	1,436,000	0.45	法定地上権	646,000
1 (山林部分)	42,000	0.45	法定地上権	19,000
2	2,501,000	0.45	法定地上権	1,125,000
計				1,790,000

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	持分 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 ×キ]
1 (宅地部分)	1,436,000	－ 646,000		1/3	0.78	0.70		140,000
1 (山林部分)	42,000	－ 19,000		1/3	0.78	0.70		0
2	2,501,000	－ 1,125,000		1/3	0.78	0.70		250,000
3	407,000	＋ 1,790,000	1.00	1/3	0.78	0.70	0	400,000
一括価格 (合計)								790,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土地については持分の売却であること (▲20%)、アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと (▲2%) 等を考慮し、上記修正率を査定した。

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 大東-12

所 在 : 大東市中垣内3丁目816番19「中垣内3-6-4」

価 格 : 78,500円/㎡

位 置 : JR片町線 住道駅 東方 約3.0km (道路距離)

価格時点 : 令和7年1月1日

地 積 : 70㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 東 4.7m 私道

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%)

地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (土地) : 1,362,569円 (宅地部分)

物件1 (土地) : 1,918円 (山林部分)

物件2 (土地) : 2,373,772円

物件3 (建物) : 1,053,310円 (主である建物)

物件3 (建物) : 271,913円 (附属建物)

第7 附属資料

1 位置図

2 公図

3 地積測量図

4 建物図面

5 土地建物位置関係図

6 間取略図

以 上

(No. 25-12)

附 属 資 料

物 件 目 録

1 所 在 大東市寺川五丁目
 地 番 448番105
 地 目 宅地
 地 積 113.27平方メートル
 共有者 A 持分3分の1

2 所 在 大東市寺川五丁目
 地 番 448番112
 地 目 宅地
 地 積 63.64平方メートル
 共有者 A 持分3分の1

3 所 在 大東市寺川五丁目448番地105、448番地112

家屋 番号 448番105

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.95平方メートル
 2階 32.29平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

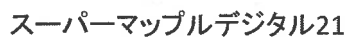


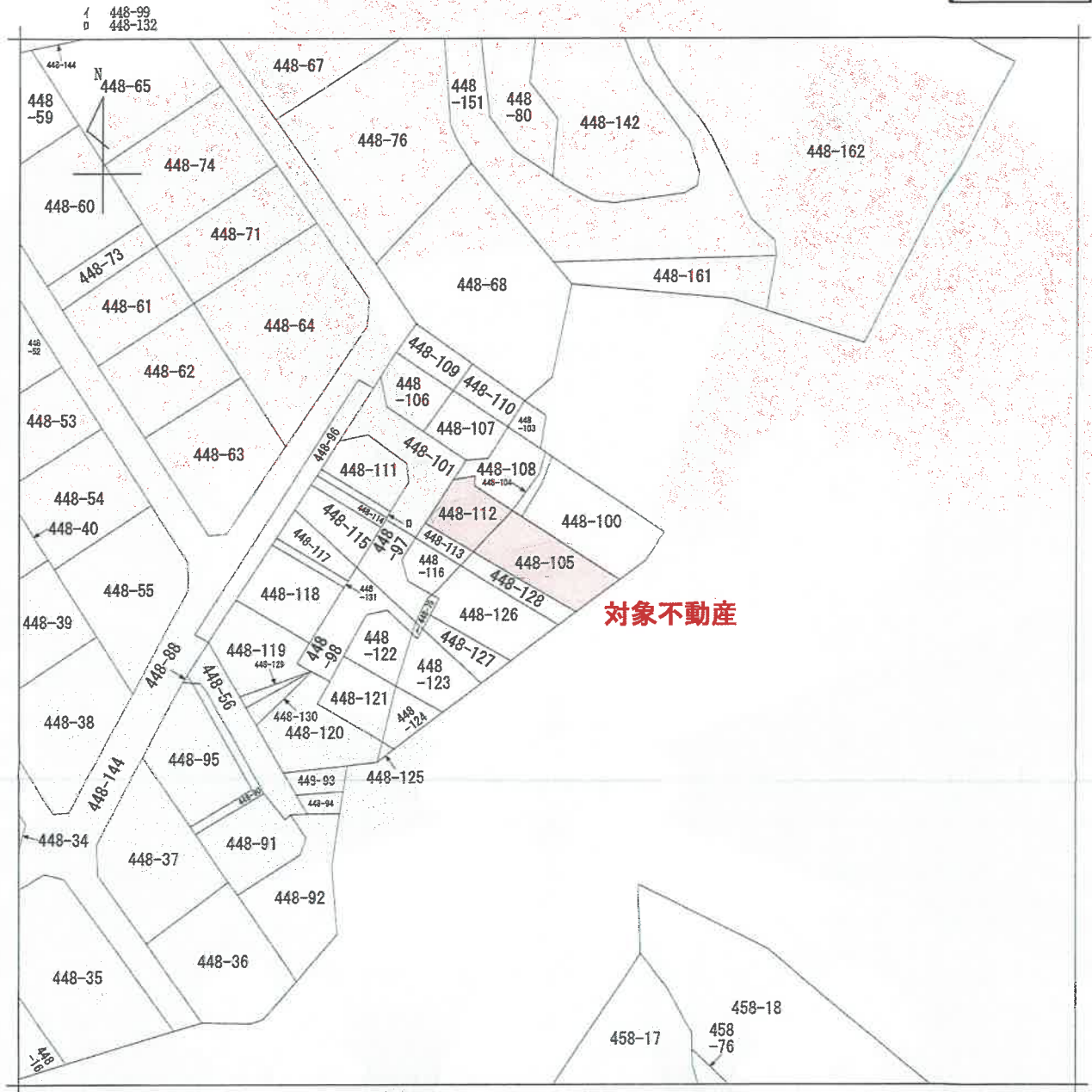
物 件 目 録

床 面 積 17.55平方メートル

共有者 A 持分3分の1







(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	大東市寺川五丁目				地番	448番105			
出力尺	縮尺不明	精度区分		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7年1月27日
大阪法務局東大阪支局

地図整理番号: M43896 登記官

(1/1)

登記年月日：昭和55年11月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月27日 大阪法務局東大阪支局

登記官

地図整理番号：M43898

前地主：後・新

地積測量図

地番 448-101、111、112、113

土地の所在 大東市 茅川 5丁目

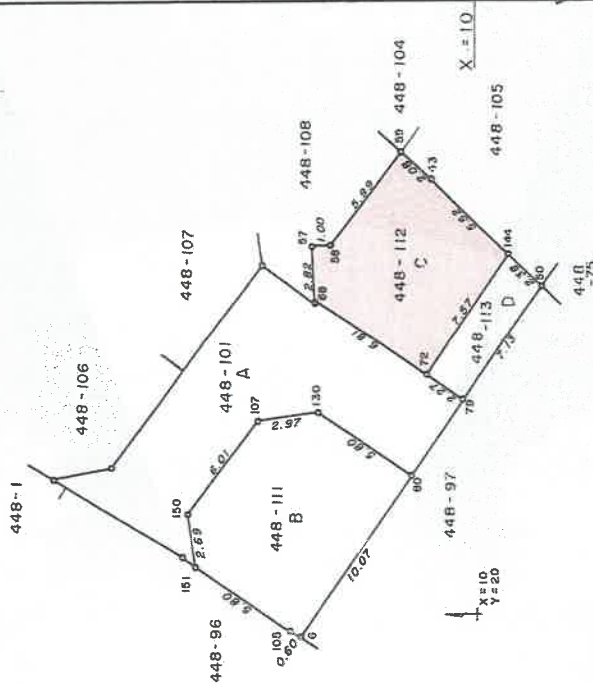
Y=20



** サハビヨウ キョウセキヨウ **

サハビ 448-111	NO	ビヨウ (角)	X	Y	ハチヨウ 2.69	ゾク 150-151
	150	(角)	24.737	25.173		
	151	(角)	24.315	22.513		5.80
	105	(角)	19.535	19.216		0.60
	6	(角)	19.043	18.870		10.07
	80	(角)	13.343	27.171		5.80
	130	(角)	18.149	30.424		2.97
	107	(角)	21.087	29.957		6.01
	150	(角)	24.737	25.173		77.33
			ハチセキ 2A	154.665324	77.332662	
			ハチセキ A	77.332662		
	68	(角)	18.196	36.161		6.81
	72	(角)	12.570	32.311		7.57
	144	(角)	8.339	38.599		72-144
	43	(角)	12.339	42.508		5.52
	59	(角)	13.823	43.860		2.08
	58	(角)	17.415	38.056		5.99
	57	(角)	18.412	38.974		1.00
	68	(角)	18.196	36.161		2.82
			ハチセキ 2A	127.281552		63.64
			ハチセキ A	63.640776		
	72	(角)	12.570	32.311		2.27
	79	(角)	10.695	31.027		7.13
	50	(角)	6.654	36.911		2.38
	144	(角)	8.339	38.599		50-144
	72	(角)	12.570	32.311		7.57
			ハチセキ 2A	33.958352		16.97
			ハチセキ A	16.979176		
	448-113		コウホ	269.094558		
			ソウタイ	157.952614		
			サハビ	111.141944		
			ハチセキ	111.14		

* ビヨウサ
* コウホ
JECモロ-フ-ロサチイグハチイダ-サマ
A=1/2Σ(X2-X1)(Y2+Y1)



322951

作製者

昭和55年11月22日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(大東市測量課委託)

附属資料No.3

地積測量図

A4判に縮小

A4判に縮小

登記年月日：昭和58年2月7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1月27日 大阪法務局東大阪支局

令和7年1月27日

大阪法務局東大阪支局

總編者

地圖整理番号：M43897

建 各 階 平 面 圖 面 圖

圖 面 平 階 各

448番 105

448番 105

大東市寺川5丁目 448番地 105, 448番地 112

大東市寺川5丁目 448番地 105, 448番地 112

58. 2. 17

★★ 工力 メシキ ★★

5.46	X	4.55	=	24.8430
4.55	X	0.91	=	4.1405
2.73	X	1.82	=	4.9636
		7	1	33.9521
				33.95 M

一

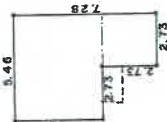


③ 老階平面図

2011年12月21日

5.46 X	4.55 =	24.8430
2.73 X	2.73 =	7.4529
	5 1	32.2959
		32.29 M ²

②

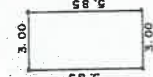


主 式 階 平 面 図

*** 工力 メカニクス ***

$$\begin{array}{r} 3.00 \times 5.85 = 17.5500 \\ \quad \quad \quad 4\text{ } 17.5500 \\ \quad \quad \quad 17.55\text{ M}^{\circ} \end{array}$$

符



④ 平面图形

西區圖書

442601

作製者

申請人

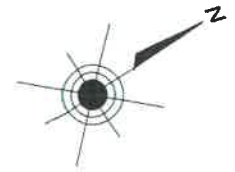
縮 尺 $\frac{1}{250}$

THE
C
O
L
L
E
C
T
I
O
N

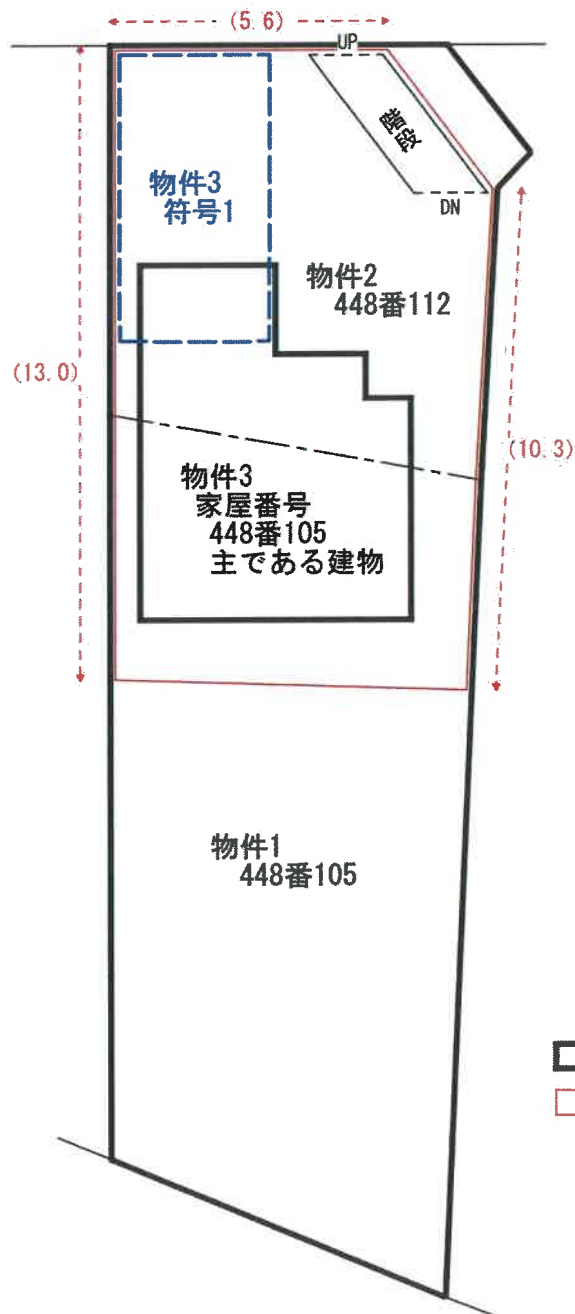
縮	1
尺	500

(大塚十郎家醫學會)

土地建物位置関係図



道 路（幅員 約 4.7m）



（単位：約m）

建物平面図

(シャッター入口天井高：約 1.9m)

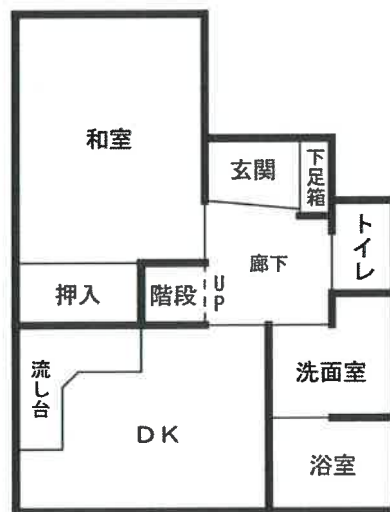


符号1



1階平面図

主である建物



2階平面図

主である建物

