

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	☐ 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

- 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	☐ 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	☐ 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 8月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 8月29日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9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 9月29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 8月13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）
1～4	11,070,000 8,856,000	一括	2,220,000	52,228	18,997
1	4,070,000				
2	2,270,000				
3	3,030,000				
4	1,700,000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市高井田元町二丁目

地 番 1350 番 12

地 目 宅地

地 積 115.00 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市高井田元町二丁目

地 番 1350 番 13

地 目 宅地

地 積 35.14 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市高井田元町二丁目 1350 番地 12、1350 番地 13

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 74.78 平方メートル
2 階 47.61 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目 1350 番 12 の 1

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 54.56 平方メートル
2 階 9.31 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 63.86 平方メートル
2 階 約 32.31 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市高井田元町二丁目 1350 番地 12、1350 番地 13

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 74.78 平方メートル
2 階 47.61 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目 1350 番 12 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 17.58 平方メートル
2 階 36.21 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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3, 4】

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

1 所 在 東大阪市高井田元町二丁目

地 番 1350番12

地 目 宅地

地 積 115.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市高井田元町二丁目

地 番 1350番13

地 目 宅地

地 積 35.14平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市高井田元町二丁目1350番地12、1350番地13

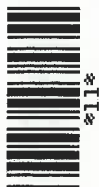
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.78平方メートル
2階 47.61平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目1350番12の1

種 類 居宅



※11※

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 54.56 平方メートル
2 階 9.31 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 63.86 平方メートル
2 階 約 32.31 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市高井田元町二丁目 1350 番地 12、1350 番地 13

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 74.78 平方メートル
2 階 47.61 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目 1350 番 12 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 17.58 平方メートル
2 階 36.21 平方メートル



令和 7年(ケ)第 81号
令和 7年 4月23日受理
令和 年 月 日提出
7.5.30

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 東大阪市高井田元町二丁目
 地 番 1 3 5 0 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 1 5 . 0 0 平方メートル

2 所 在 東大阪市高井田元町二丁目
 地 番 1 3 5 0 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 3 5 . 1 4 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市高井田元町二丁目 1 3 5 0 番地 1 2、1 3 5
 0 番地 1 3
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 4 . 7 8 平方メートル
 2 階 4 7 . 6 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目 1 3 5 0 番 1 2 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 5 6 平方メートル
 2 階 9 . 3 1 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 東大阪市高井田元町二丁目1350番地12、1350番地13

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.78平方メートル
2階 47.61平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目1350番12の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 17.58平方メートル
2階 36.21平方メートル



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市高井田元町二丁目18番31号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1、2） ☐ 公衆用道路（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：1階 約63.86㎡ 2階 約32.31㎡		
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）

不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市高井田元町二丁目18番31号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1、2） ☐ 公衆用道路（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4		
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
(3枚目)

占有者および占有権原 (物件3、4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 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和42年2月1日頃	
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	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		その他の事項のとおり	
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
(4枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札の表示 Aの姓(物件3建物)
 - (2) 郵便受けの表示 なし
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図および建物図面を参考に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。なお、西側については実際に概測することが出来ず、境界標なども見当たらなかったため、正確には専門家による測量等を要する。
 - (2) 東側で一部が道路として使用されており、その余の部分は物件3建物および物件4建物(以下「目的建物」という)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。
- 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) 目的建物は、2棟1戸建て連棟式建物であるが、両建物は隔壁が取り除かれて一体として使用されている。
 - (3) 目的建物1階には北側、西側および南側に合計約9.3㎡の、2階には西側に約23.0㎡の建増し部分が認められた。
 - (4) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (5) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
 - (6) 全体的に南に傾斜しているように感じられたほか、キッチンの床では撓みが強く、2階南側の洋室では天井に雨漏り跡が認められた。
 - (7) かつて建物内で犬2匹が飼育されていた形跡があったが、特に動物臭は感じられなかった。なお、建物内でタバコ臭が強く感じられた。
 - (8) 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) 当職は、令和7年4月25日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、宛所に尋ね当たらないとの理由で郵便局から返還された。

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
■ A (占有者)	1 目的建物は、私が暮らしています。 2 目的建物の所有者は私の弟であり、親族関係にありますから、住むに際して賃貸借契約は結んでいませんし、賃料のやり取りもありません。ただ、その代わりに私から弟に対して、固定資産税、電話代および近くに借りている駐車場代として月額20,000円（年額240,000円）を渡しています。これは家賃として渡しているものではありません。 3 目的建物は、登記上は別々の建物となっていますが、実際には一つの建物です。増築についても、複数回にわたってしていますので、どちらの増築とかという考えはなく、一体として増築を繰り返しているのです。 4 築後かなりの年数が経っていますので、あちこちガタが来ています。 5 関西電力と契約しているのは、私の弟で所有者の兄のBになります。Bは2年くらい前まで目的建物で私と一緒に暮らしていました。 6 以前は目的建物内で犬2匹を飼育していましたが、今は飼っていません。 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
(6枚目)

執 行 官 の 意 見

増築について

目的建物1階には北側、西側および南側に合計約9.3㎡の、2階には西側に約23.0㎡の建増し部分が認められ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同建増し部分は目的建物と附合していると解されることから、これを増築と認めた。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、占有者が住居として使用・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4月25日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者）
令和7年4月30日 14:30 - 14:50	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年4月30日 15:10 - 15:30	東大阪市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年5月1日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年5月1日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年5月14日 12:00 - 12:10	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年5月21日 9:25 - 10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者と面談

(特記事項)

■ 令和7年5月21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。

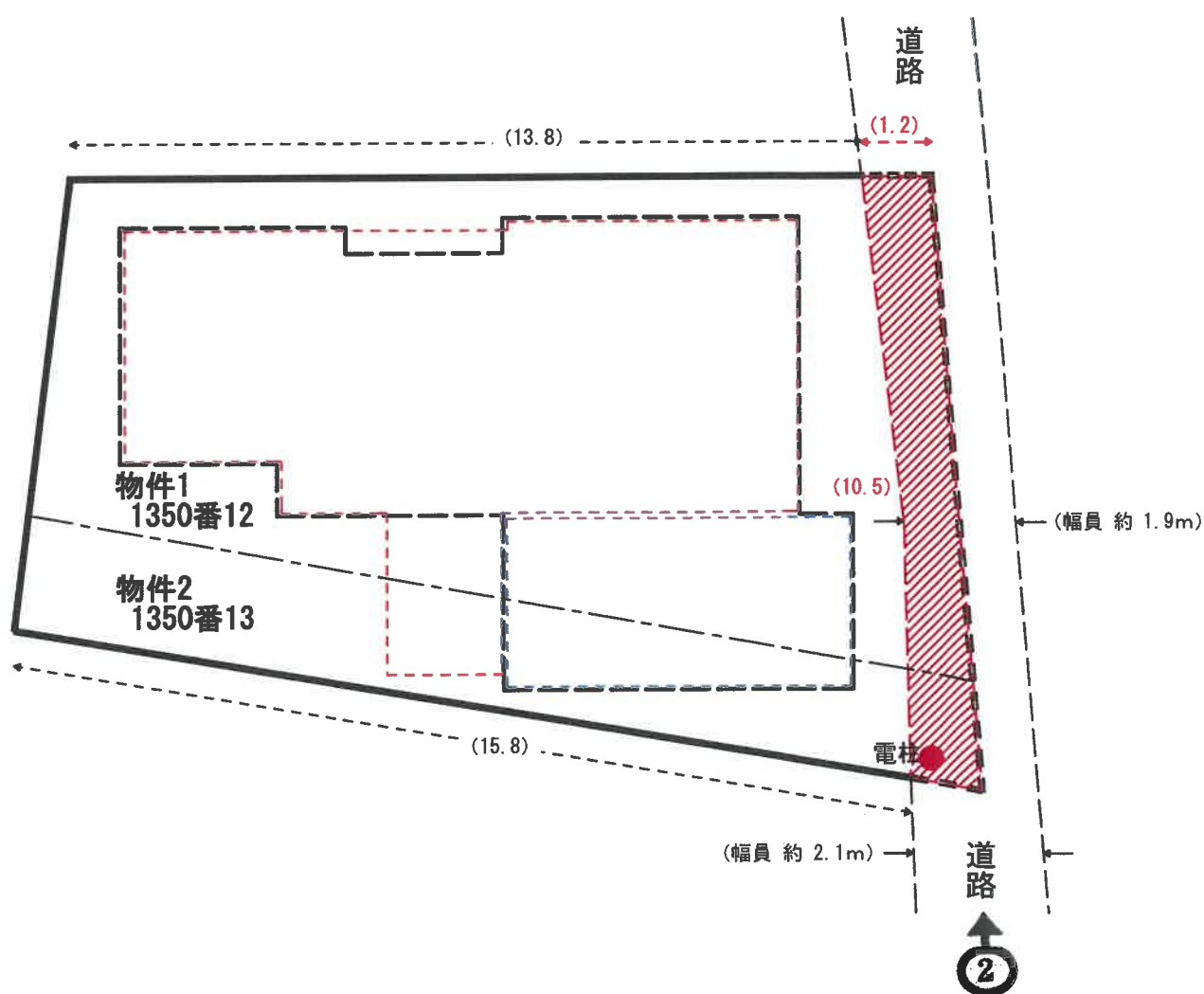
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第81号



◀○写真撮影位置方向



- 物件3・4 一棟の建物（1階登記部分）
- 物件3 家屋番号 高井田元町二丁目1350番12の1（目的専有部分・1階現況部分）
- 物件4 家屋番号 高井田元町二丁目1350番12の2（目的専有部分・1階登記部分）
- 道路負担部分

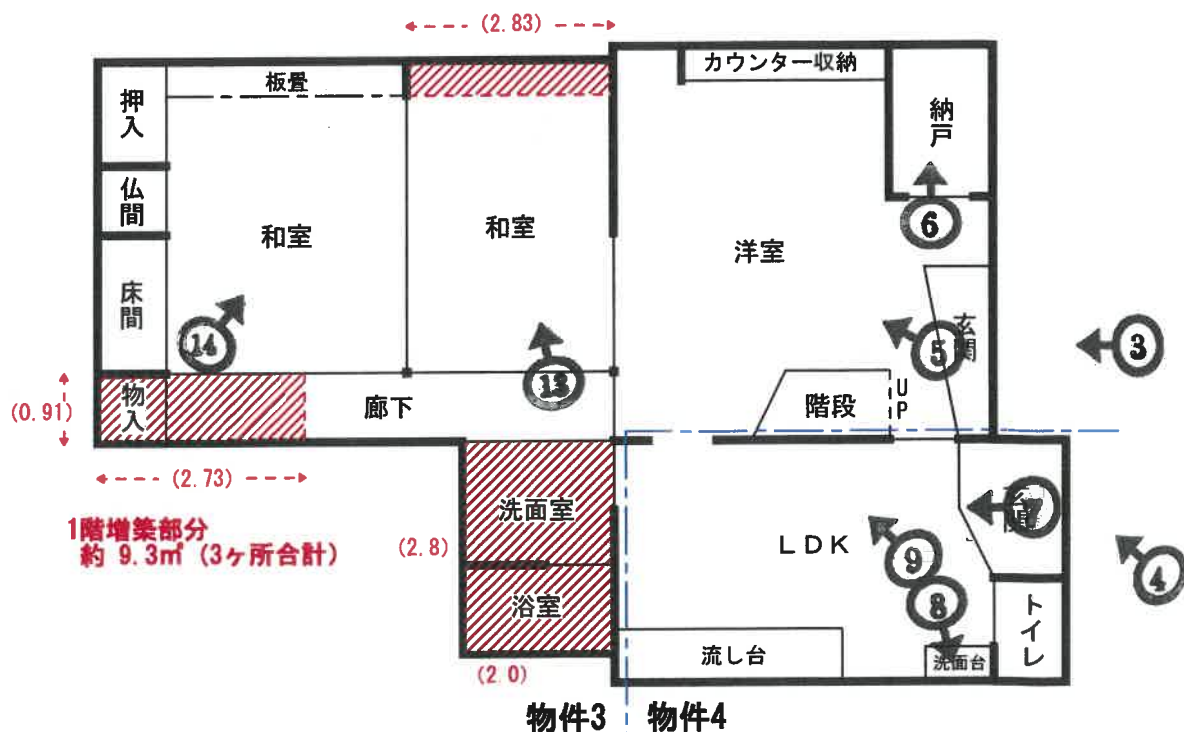
間取略図

令和7年（ケ）第81号

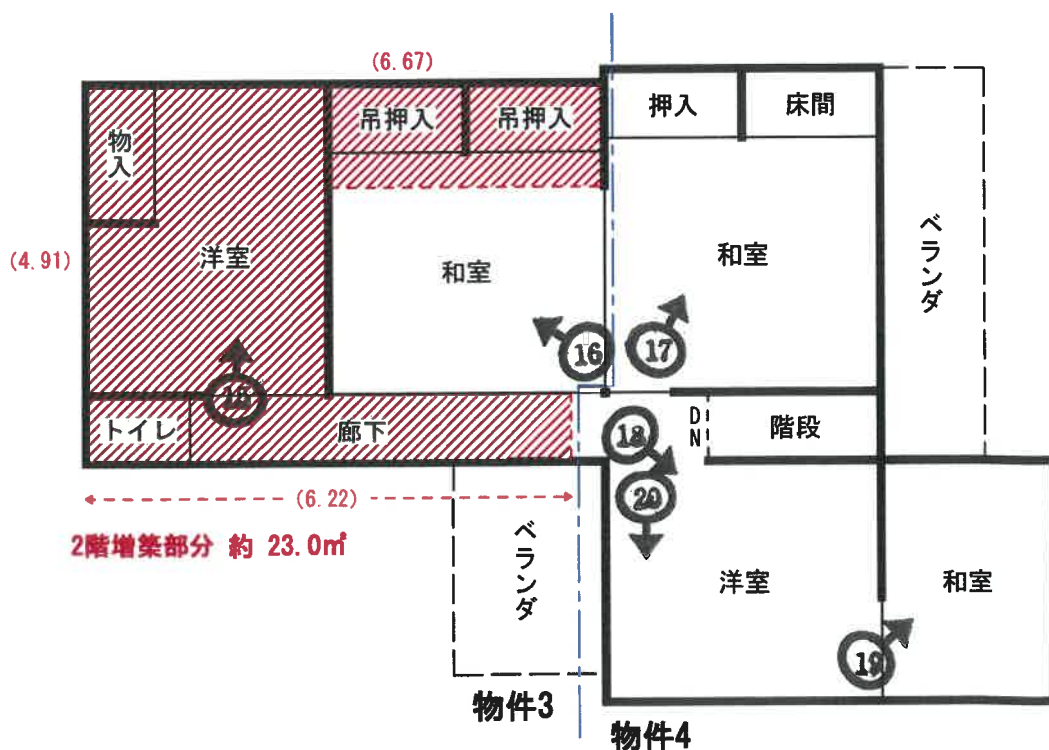
←○ 写真撮影位置方向



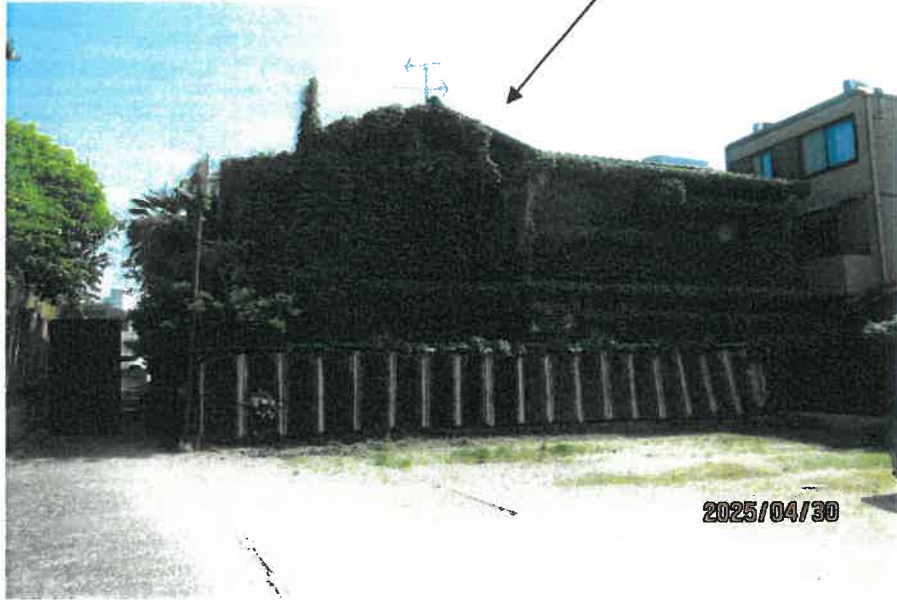
1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②

道路負担部分



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

洗面台の状況



⑨



⑩

流し台の状況



11

洗面室の状況



12

浴室の状況



13



14

15



16





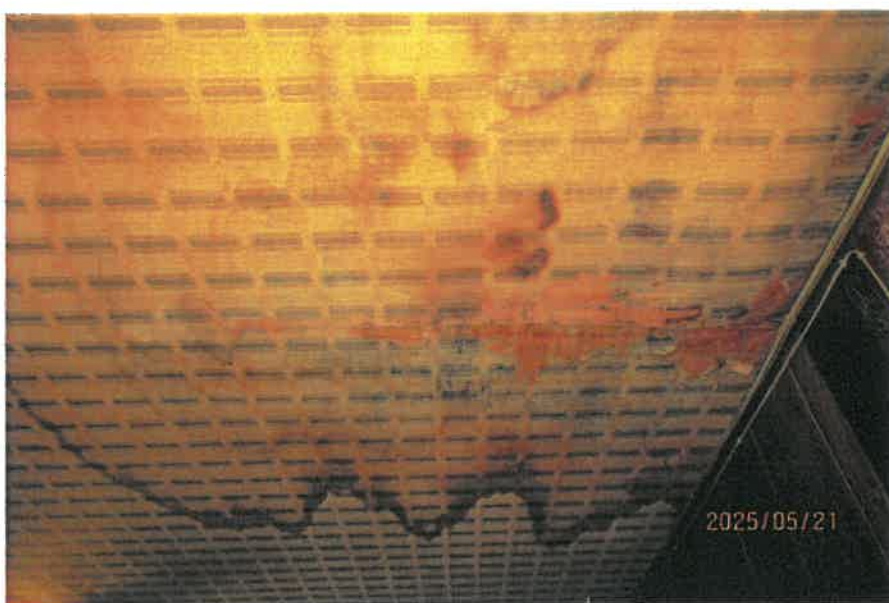
17



18



19



20

令和7年（ケ） 第81号

令和7年5月21日 現地調査

令和7年6月5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 11,070,000円	
内訳価格	
物件1	金 4,070,000円
物件2	金 2,270,000円
物件3	金 3,030,000円
物件4	金 1,700,000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・2の内訳価格は物件3・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3・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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3・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・2	① 建物図面を参考に概測した結果、その形状は土地建物位置関係図のとおりであり、地積は登記数量と概ね一致した。ただし、目的土地の西側には立ち入りできず、概測困難であったことから、正確には専門家による測量等を要する。 ② 目的土地の公簿上の地目は「宅地」であるが、現況は宅地及び道路負担部分から構成されている。道路負担部分は現地での計測にて約11.64㎡であることが認められた。また、物件1及び物件2の境界は不明であったため、各土地の道路負担面積は図上概測により、物件1は約9.64㎡、物件2は約2.0㎡と計測した。（位置、範囲等は別添土地建物位置関係図参照。）		
3・4	① 目的建物は2戸1棟の連棟建物であるが、両建物は隔壁が取り除かれて一体として利用されている。 ② 占有者の陳述によると過去に複数回にわたって増築が行われたとのことであり、物件3の1階は北側、西側及び南側に合計約9.3㎡、2階には西側に約23.0㎡の増築部分が認められた。（位置、範囲は間取略図参照。） ③ 建物全体が南側に傾斜しているように感じられたほか、キッチンの床では特に撓みが強く感じられた。 ④ 室内全体にタバコ臭が強く感じられた。 ⑤ 占有者の陳述によると過去に室内で犬を2匹飼育していたとのことであった。		

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	近鉄奈良線 河内永和駅 北東方 道路距離 約600m (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		
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	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規 模	宅地部分	約105.36㎡ (物件1)
			約33.14㎡ (物件2)
		道路部分	約9.64㎡ (物件1)
			約2.0㎡ (物件2)
	(宅地部分)		
	形 状	ほぼ台形	
	間口・奥行	間口約10.5m・奥行約13.8～約15.8m	
	高低差等	等高接面	
接面道路の状況	東 側	幅員約1.9～2.1m道路(建築基準法42条2項)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等 ※宅地部分	現 況	物件3・4の敷地	
	東 側	道路	
	西 側	戸建住宅	
	南 側	戸建住宅	
	北 側	駐車場	
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の所有者名、宅地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及び白地の表示であった。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。		
特 記 事 項	① 東側接面道路は市道及び目的土地負担部分から構成されている。 ② 物件2の南東側に電柱が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	(特記事項参照) 昭和42年2月1日新築
	経過年数	約58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	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	カーペット、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特別なものはない
床面積（現況）	延 約 96.17㎡ 増築部分(1階約9.3㎡、2階約23.0㎡)あり。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	戸建住宅
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る (2ページ特記事項参照。)	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	① 建築確認(無)、検査済証(無) ② 登記上新築年月日の記載がないが、物件3は物件4と1棟の建物であることから、物件4の登記上の新築年月日と同日であるものと認定した。 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、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。	

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	（登記記載）昭和42年2月1日新築
	経過年数	約58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	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	カーペット、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特別なものはない
床面積（現況）	延 53.79㎡ 増築なし	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	戸建住宅
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る （2ページ特記事項参照。）	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	① 建築確認（無）、検査済証（無） ② 2階南側の洋室の天井に雨漏り跡が認められた。 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、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。	

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
1(宅地)	144,000	0.97	約105.36	0.90	$\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ}$ 13,245,000
1(道路)	144,000	0.10	約9.64	-	$\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ}$ 139,000
2(宅地)	144,000	0.97	約33.14	0.90	$\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ}$ 4,166,000
2(道路)	144,000	0.10	約2.0	-	$\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ}$ 29,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-51

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 183,000\text{円/㎡} & \times 100.5/100 & \times 100/100 & \times 100/128 & = 144,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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(北)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.10	1.01	1.15	1.00	1.28

イ 個別格差： 【宅地部分】

接面・方位(東)	規模	形状	その他(※)	総合（相乗積）
1.02	1.00	0.98	0.97	0.97

(※)要セットバックを考慮した。

【道路部分】 公衆用道路であることを考慮し、0.1と判定した。

ウ 地積：登記数量による。

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3・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)
3	180,000	約96.17	0.03	519,000
4	180,000	53.79	0.03	290,000

ウ 現価率

物件 番号	経過年数 (年) ア	残存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 $\{ウ + (1-ウ) \times (イ + (ア+イ))\}$ $\times (1 + エ)$
3	58	0	0.05	-40%	0.03
4	58	0	0.05	-40%	0.03

※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 (宅地)	13,245,000	0.50	法定地上権	6,623,000
2 (宅地)	4,166,000	0.10	場所的利益	417,000

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	13,384,000	－ 6,623,000		0.86	0.70		4,070,000
2	4,195,000	－ 417,000		0.86	0.70		2,270,000
3	519,000	＋ 4,506,000	1.00	0.86	0.70	0	3,030,000
4	290,000	＋ 2,534,000	1.00	0.86	0.70	0	1,700,000
一括価格 (合計)							11,070,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件3及び物件4に加算すべき土地利用権等価格は、床面積割合に応じて下記のとおり査定した。

物件 番号	現況床面積 (㎡) (a)	割合 (b)	土地利用権等価格 (円)		
			物件1の土地利用 権等価格×(b) (c)	物件2の土地利用 権等価格×(b) (d)	(c) + (d)
3	約96.17	0.64	4,239,000	267,000	4,506,000
4	53.79	0.36	2,384,000	150,000	2,534,000

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0.86(①×②)を乗じた。

- ① 2戸1棟の連棟建物であるが、複数回にわたって増築が行われ、現況は隔壁が取り除かれ一体利用されていること等、間取りや構造がやや特殊であること。
- ② 飛散性・準飛散性アスベスト含有材料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（東大阪-51）

所 在 : 東大阪市高井田元町2丁目1483番4「高井田元町2-25-14」
価 格 : 183,000円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「河内永和」駅の北東方500m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 北 3.8m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域
建蔽率60%・容積率200%
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 11,960,000円
物件2 : 3,654,560円
物件3 : 550,702円
物件4 : 577,615円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市高井田元町二丁目

地 番 1350番12

地 目 宅地

地 積 115.00平方メートル

2 所 在 東大阪市高井田元町二丁目

地 番 1350番13

地 目 宅地

地 積 35.14平方メートル

3. (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市高井田元町二丁目1350番地12、1350番地13

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.78平方メートル
2階 47.61平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目1350番12の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.56平方メートル
2階 9.31平方メートル

4 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 東大阪市高井田元町二丁目1350番地12、1350番地13

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.78平方メートル
2階 47.61平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目1350番12の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 17.58平方メートル
2階 36.21平方メートル

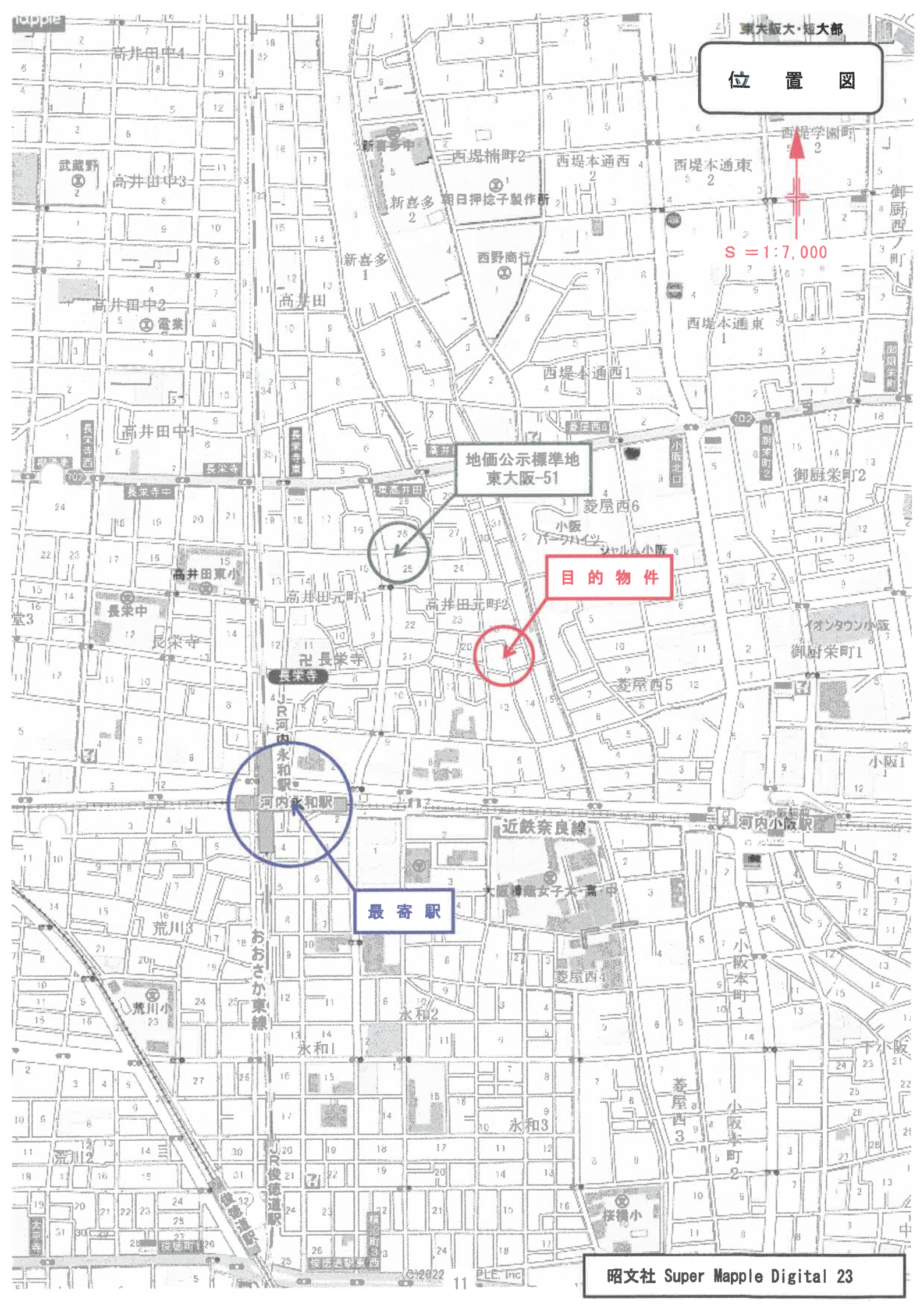


位置図

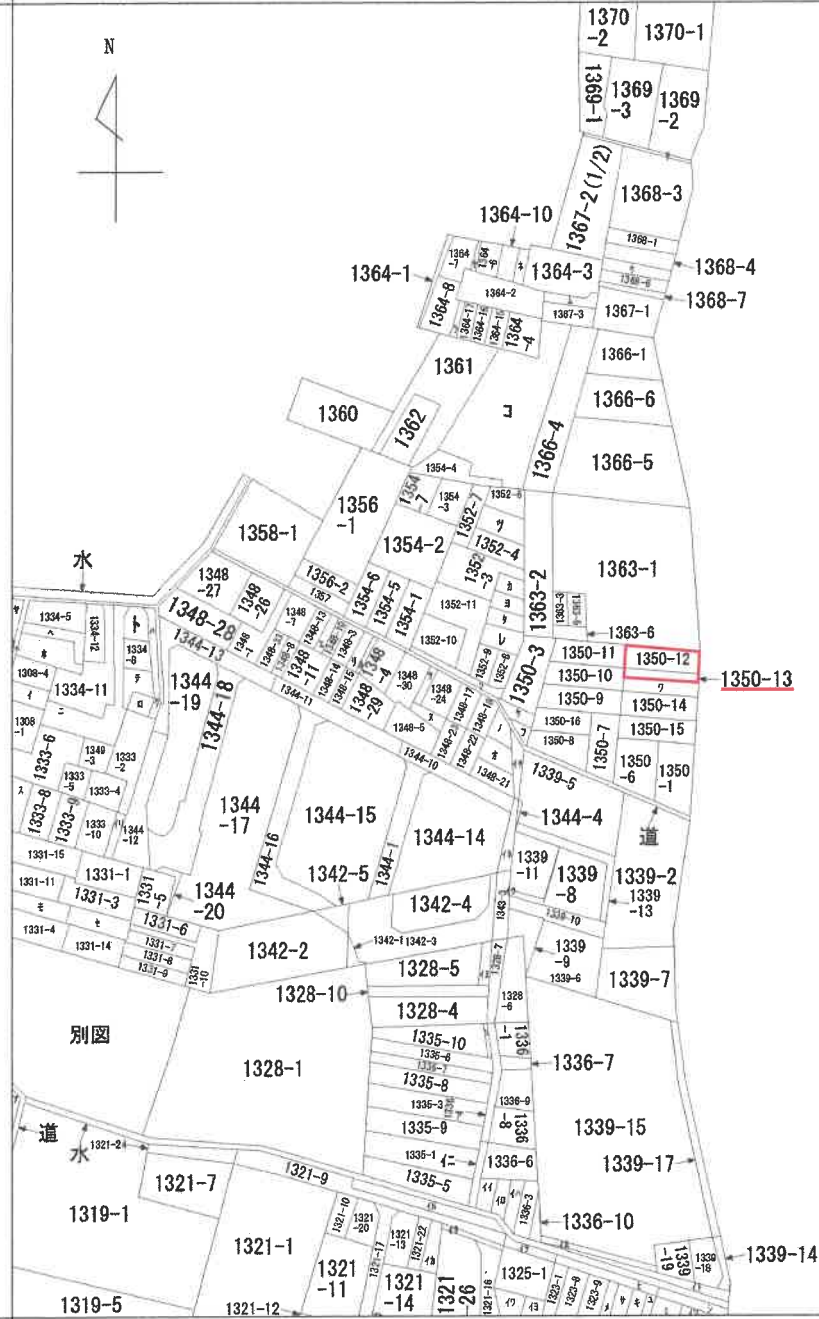
S = 1:7,000

目的物件

最寄駅



イ 1308-3 ハ 1334-1 ホ 1334-4 ト 1334-7 リ 1348-16 ル 1348-31
 ロ 1333-12 ニ 1334-10 ヘ 1334-6 チ 1334-9 ス 1348-25 ヲ 1348-31



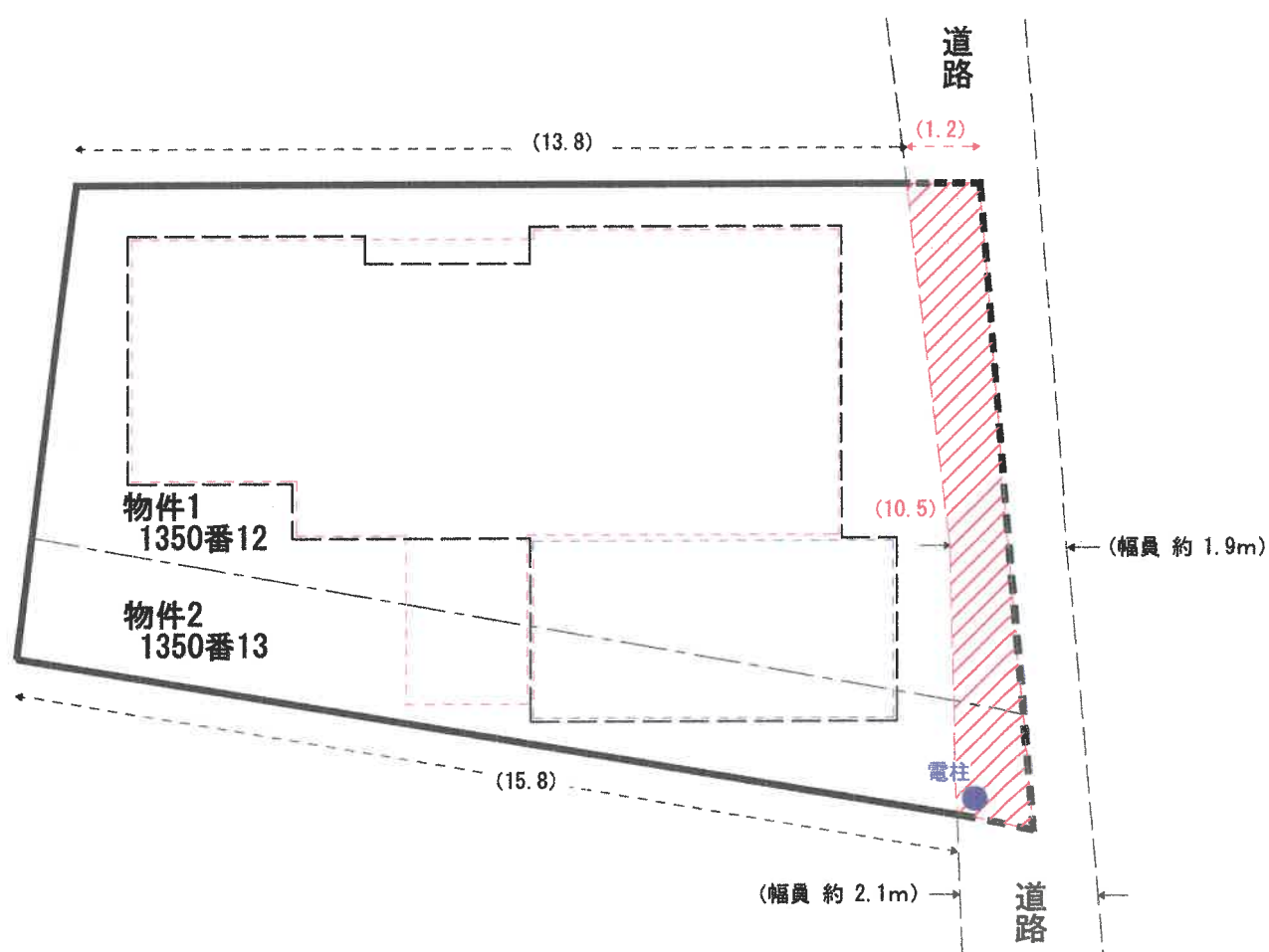
請求分	所在	東大阪市高井田元町二丁目				地番	1350番12			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項			

A3をA4に縮小

ヲ 1348-6
 ワ 1350-17
 カ 1352-1
 ヨ 1352-12
 タ 1352-13
 レ 1352-14
 ソ 1352-2
 ツ 1352-5
 ネ 1364-11
 ナ 1364-12
 ラ 1364-18
 ム 1367-6
 ウ 1368-5
 ノ 1348-19
 オ 1348-20
 ク 1333-7
 ヤ 1306-1
 マ 1306-11
 ケ 1350-5
 フ 1351-3
 コ (1365-1+13
 65-2+1365-
 9+1365-4+1
 365-5+1365
 -6+1365-7+
 1365-8+136
 5-9+1365-1
 0+1365-11+
 1365-12)
 エ 1348-32
 テ 道
 ア 1313-19
 サ 1323-10
 キ 1323-11
 ュ 1323-12
 メ 1323-13
 ミ 1323-14
 シ 1323-6
 ビ 1323-7
 モ 1331-12
 セ 1331-13
 ス 1333-1
 ソ 1335-4
 イ 1336-11
 ロ 1336-12
 ハ 1336-13
 ニ 1336-5
 ホ 1339-16
 ヘ 道
 ト 1339-1
 チ 1339-4
 リ 1333-11
 ル 1328-11
 ヲ 1321-5
 ヱ 1325-3
 ヲ 1321-18
 カ 1321-23
 ヲ 1323-4
 ヲ 1321-25
 ル 1321-15
 ヲ 1323-2
 ヲ 1339-20
 ネ 1344-5

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第81号



- 物件3・4 一棟の建物（1階登記部分）
- 物件3 家屋番号 高井田元町二丁目1350番12の1（目的専有部分・1階現況部分）
- 物件4 家屋番号 高井田元町二丁目1350番12の2（目的専有部分・1階登記部分）
- 道路負担部分

（単位：約m）

面	圖	面	圖	物	階	建	各
---	---	---	---	---	---	---	---

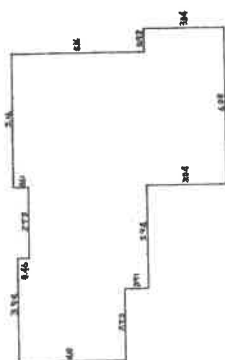
家 璽 番 号

1棟の建物表示

東大阪市高井田1.350番地。12, 13

東大阪市高井田元町2丁目

一、

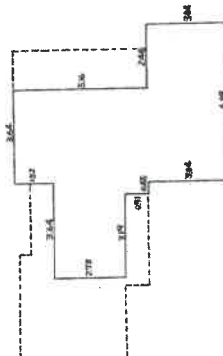


床面積

0.46	x	3.94	=	1.8124
3.64	x	6.67	=	24.2788
0.91	x	3.94	=	3.5854
5.16	x	5.16	=	26.6256
3.04	x	6.08	=	18.4832
				<u>74.7854</u>

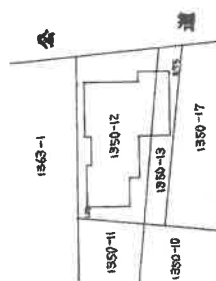


2



床面積

2.73	×	3.64	=	9.9372
0.91	×	0.45	=	0.4095
5.16	×	3.64	=	18.7824
3.04	×	6.08	=	18.4832
				¹⁰⁰ 47.6123



昭和43年8月1日

著者

人請申

《古文堂印》

尺
蠟

1/200

1/500

A3をA4に縮小

4059997

建築物平面図

家屋番号 専有の建物表示 1350-12へ！

建物の所在 東大阪市長井町1350番地、12

東大阪市長井町2丁目

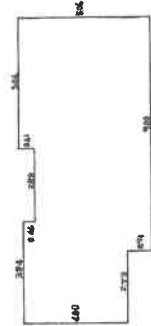
昭和43年8月1日

作製者

申請人

昭和四十四年九月十五日

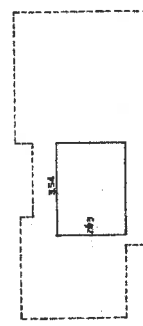
1階



床面積

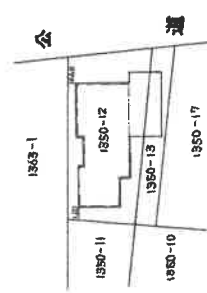
0.46	x	3.84	=	1.7664
0.61	x	3.06	=	3.0866
3.54	x	11.73	=	41.5242
0.91	x	9.00	=	8.1900
				54.5672

2階



床面積

2.63	x	3.54	=	9.3102
------	---	------	---	--------



(共文蓋印)

縮尺 1/200 1/500

A3をA4に縮小

建築物平面図

4059396

家屋番号

1350-12-1
1棟の建物表示 1350-12-2

建物の所在 東大阪市高井田元町2丁目

3.9.2

作製年月日
昭和43年8月1日

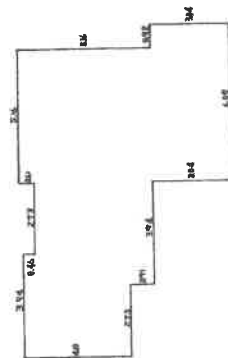
作製者

申請人

(英文堂印)

1階

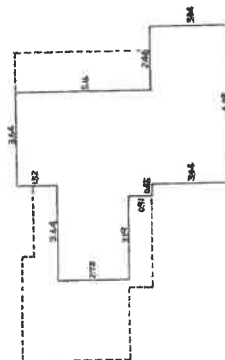
床面積



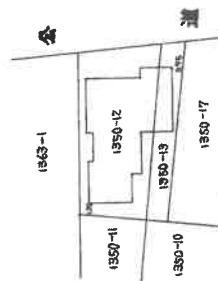
0.46	×	3.94	=	1.8124
3.64	×	6.67	=	24.2788
0.91	×	3.94	=	3.5854
5.16	×	5.16	=	26.6256
3.04	×	6.08	=	18.4832
				74.7854

2階

床面積



2.73	×	3.64	=	9.9372
0.91	×	0.45	=	0.4095
5.16	×	3.64	=	18.7824
3.04	×	6.08	=	18.4832
				47.6123



A3をA4に縮小

4059998

家屋番号

専有の建物表示 1350-12-2

建物の所在

東大坂市高井田1350番地、12、13
東大坂市高井田元町2丁目

建築物各階平面図

作製年月日
昭和43年8月1日

作製者

申請人

(捺文堂印)

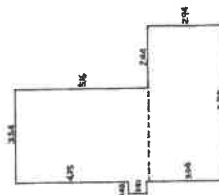
1階



床面積

2.94 x 5.98 = 17.5812

2階



床面積

0.81 x 0.45 = 0.3645
5.16 x 3.54 = 18.2664
2.94 x 5.98 = 17.5812
36.2121



縮尺 1/200 1/500

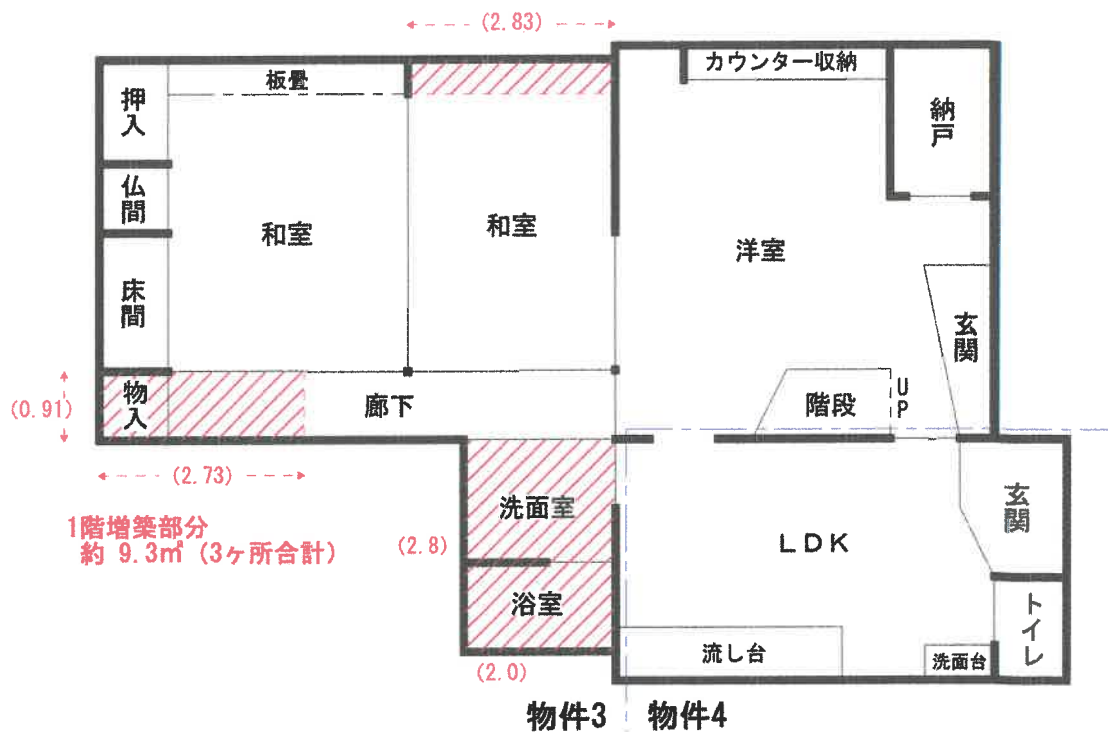
A3をA4に縮小

間取略図

令和7年（ケ）第81号



1階平面図



2階平面図

