

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

- 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、買受申出人が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)	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

- 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、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、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 9月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 9月18日 午前 9時00分から 令和 7年 9月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 3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10月17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 9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, 2	1, 440, 000 1, 152, 000	一括	290, 000	18, 540	6, 020
1	700, 000				
2	740, 000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 大東市灰塚五丁目

地 番 418 番 11

地 目 宅地

地 積 46.49 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大東市灰塚五丁目 418 番地 11、418 番地 12、
418 番地 13、418 番地 14、418 番地 15

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 115.39 平方メートル
2 階 102.29 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 灰塚五丁目 418 番 11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 21.86 平方メートル
2 階 19.36 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月30日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐 藤 正 一

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 大東市灰塚五丁目
地 番 418番11
地 目 宅地
地 積 46.49平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大東市灰塚五丁目418番地11、418番地12、
418番地13、418番地14、418番地15
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.39平方メートル
2階 102.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 灰塚五丁目418番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 21.86平方メートル
2階 19.36平方メートル



令和 6年(ケ)第 372号
令和 6年10月25日受理
令和 年 月 日提出
6.12.-3

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 大東市灰塚五丁目

地 番 418番11

地 目 宅地

地 積 46.49平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大東市灰塚五丁目418番地11、418番地12、
418番地13、418番地14、418番地15

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.39平方メートル
2階 102.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 灰塚五丁目418番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 21.86平方メートル
2階 19.36平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大東市灰塚5丁目3番16号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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 ☐ ある { 種類： 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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
 (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、現場には境界標が全く存在しなかったことから、正確には専門家による測量を要する。
 (2) 目的土地の東側は目的建物の敷地と、西側は公衆用道路となっている。
 (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

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、テレビ等の家財道具がわずかに存在するが、以下の理由で空き家と思料される。
 ア 電気メーターが無計量であること。
 イ ガスが閉栓されていること。
 ウ 近隣住民の、目的建物には誰も住んでいない、という陳述の存在。
 (4) 目的建物には以下の損傷部分が存在する。
 ア 流し台上の天井の雨漏りによるものと推測される破損
 イ 1階板間の床、天井及び壁の雨漏りによるものと推測される破損
 ウ 2階ベランダの床の崩落
 (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
 (6) 目的建物は、南北にのびる連棟式建物の一番南側の部分である。
 (7) 目的建物は、目的土地上に存在すると思われるが、前述したように、現場には境界標が存在しなかったことから、東側隣地（418-5）、北側隣地（418-12）及び南側隣地（418-10）に越境している可能性は否定できない。

4 その他の状況について

当職は令和6年10月25日所有者宛に照会文書を送付したが、回答がない。

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
■近隣住民	目的建物には、長らく人が住んでいません。

(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
6年10月25日	執行官室	照会文書送付（所有者）
6年10月25日 9：00－9：10	中之島図書館	物件確認
6年10月25日 11：10－11：25	大東市役所	道路等調査
6年10月25日 11：40－11：50	物件所在地	物件及び占有確認
6年11月18日 11：10－11：15	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年11月18日 13：20－14：10	物件所在地	物件調査
6年11月18日 15：40－16：30	物件所在地	物件調査
6年11月22日 15：15－16：25	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）

(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 6年11月22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。

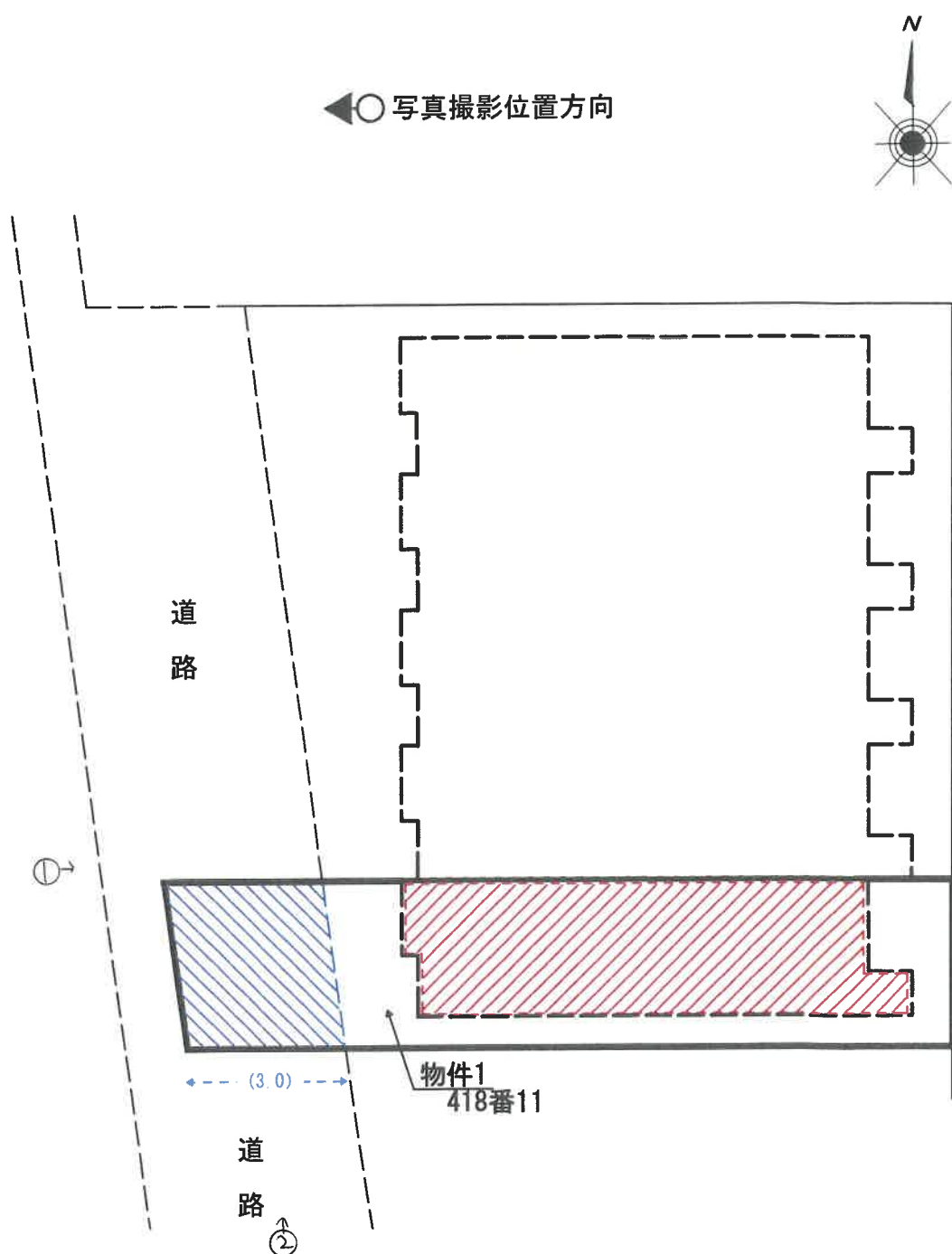
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 、

(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

令和6年（ケ）第372号



- 物件2 家屋番号 灰塚五丁目418番11（目的専有部分・1階登記部分）
- 物件2 一棟の建物（1階登記部分）
- 道路負担部分

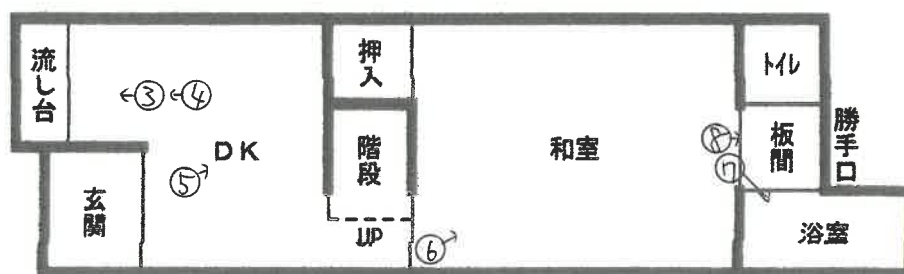
間取略図

令和6年（ケ）第 372 号

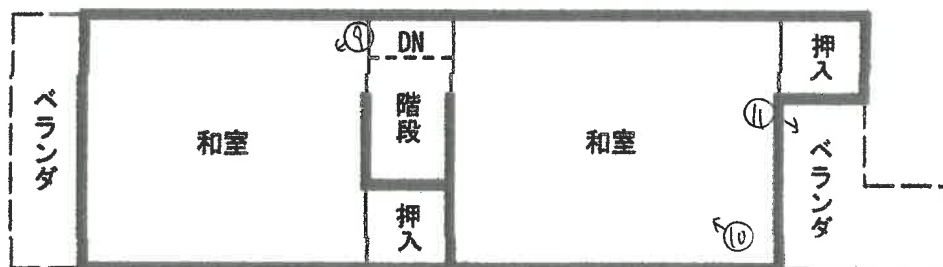
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



①目的建物



②道路負担部分



③



④雨漏りによるものと推測される破損部分



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧1 階板間の天井及び壁の状況



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



(14 枚目)

求 意 見 書

小 林 敬 一 殿

令和 7年 7月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 8 月 5 日

評価人

小 林 敬 一

印



物 件 目 録

1 所 在 大東市灰塚五丁目
地 番 418番11
地 目 宅地
地 積 46.49平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大東市灰塚五丁目418番地11、418番地12、
418番地13、418番地14、418番地15
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.39平方メートル
2階 102.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 灰塚五丁目418番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 21.86平方メートル
2階 19.36平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

小 林 敬 一 殿

令和 7年 4月22日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 4月28日

評価人

小林 敬一

印



物 件 目 録

1 所 在 大東市灰塚五丁目
地 番 418番11
地 目 宅地
地 積 46.49平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大東市灰塚五丁目418番地11、418番地12、
418番地13、418番地14、418番地15
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.39平方メートル
2階 102.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 灰塚五丁目418番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 21.86平方メートル
2階 19.36平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,240,000	870,000	0
2	1,310,000	920,000	0
1, 2	2,550,000	1,790,000	一括
(備 考)			



令和 6 年 (ケ) 第372号
令和6年11月18日 , 外 現地調査
令和6年11月29日 評 価

大阪地方裁判所 第 1 4 民事部 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

小 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,550,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,240,000円
物件 2	金 1,310,000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	下記「特記事項」欄参照
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
番号	特 記 事 項		
1	◇筆界について 現地調査では境界標が見当たらなかったため、筆界が判然としなかった。 この点、現況は登記数量と概ね一致した。 ただし、あくまでも限定された範囲内における調査のため、詳細を把握するためには別途専門家による測量が必要なものと思料する。 ◇道路負担について 西部分約10㎡が道路の一部となっていた。		
2	◇物理的構造について 5戸1の連棟式住宅の南端住戸であった。 ◇はみ出し可能性について 前述のとおり、敷地の筆界が判然としなかったため、本件建物が物件1土地内におさまっているのか不明であった。 詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。		

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	JR片町線 鴻池新田 駅 略東方 道路距離 約1,170m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小中規模一般住宅が建ち並ぶ中にハイツや店舗併用住宅等も混在する住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
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2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	一
	その他の規制	埋蔵文化財「灰塚遺跡」包蔵地内、宅地造成等工事規制区域 水害ハザードマップ浸水想定区域、居住誘導区域、景観計画区域
画地条件 <現況宅地部分>	規模	36.49㎡ ※他、道路負担部分約10㎡。
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口（西側）約 3.1 m , 奥行 約 11.5 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	西側	幅員約 4 m 私道 (建築基準法第42条1項5号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	共同住宅
	西側	道路
	南側	店舗等
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	(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	土地の閉鎖登記簿からは個人等の所有者名、田の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は空地等であったと見られる。 土地上の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。 また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、土壌汚染の有無及びその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	◇基準容積率について 建築基準法に規定される前面道路幅員による容積率の規制を受ける。 ◇設置物について 前面道路側に門柱が設置されていた。 前述のとおり筆界が不明瞭であるため、当該門柱が敷地内におさまっているのか不明瞭であった。 ◇その他 P.2「特記事項」欄に記載のとおり。	

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50年11月25日 新築
	経過年数	約49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	モルタル 等
	内 壁	繊維壁 等
	天 井	合板 等
	床	畳 等
	設 備	トイレ、風呂、流し台 等
	その他	-
床面積（現況）	延 41.22㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	「中の下」品等	
保守管理の状態	やや不良 ※主に以下の損耗等が見られた。 ・生活用品類等の動産が複数残置されていた。 ・1階流し台の天井の、雨漏り跡と見られる損傷。 ・1階板間の天井、壁、床の、雨漏り跡と見られる損傷。 ・2階ベランダ床の損傷。 ・本件建物は、長期間使用されていない模様であった。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇アスベストの使用可能性 目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。 ◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)される前に建築確認を取得した建物である。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 無 ◇その他 ・ その他の事項についてはP.2「特記事項」欄参照。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地部分)	138,000	1.01	36.49	0.90	4,577,000
1 (道路部分)	(138,000円×5%) 6,900	—	10	—	69,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大東(府)-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $138,000\text{円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/101 = 138,000\text{円/㎡}$

◇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：	接面・方位	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）
	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01

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	1.00	1.01

※接面・方位：方位 1.01 (相乗積)

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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 [主である建物]	160,000	41.22	0.03	198,000

ウ 現価率

経過年数 約49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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数49年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.4)
 = 0.03

※観察減価は、維持管理の状態や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)	4,577,000	0.50	法定地上権	2,289,000
合計				2,289,000

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	〈宅地部分+道路部分〉 4,646,000	-2,289,000	—	0.75	0.70	—	1,240,000
2	198,000	+2,289,000	1.00	0.75	0.70	0	1,310,000
一括価格 (合計)							2,550,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

築後相当期間経過した連棟物件の市場性を特に考慮し、上記のとおり判定した。

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 地価調査 大東(府)-1

所 在 : 大東市灰塚六丁目480番9 「灰塚6-7-24」
価 格 : 138,000円/㎡
位 置 : JR片町線 鴻池新田 駅 略東方 約1,100m (道路距離)
価格時点 : 令和 6 年7月1日
地 積 : 82㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 4 m 市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 4,095,769円
物件2 : 641,728円

第7 附属資料

- 1 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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

(鑑第 R06 - 043)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大東市灰塚五丁目
地 番 418番11
地 目 宅地
地 積 46.49平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大東市灰塚五丁目418番地11、418番地12、
418番地13、418番地14、418番地15
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.39平方メートル
2階 102.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

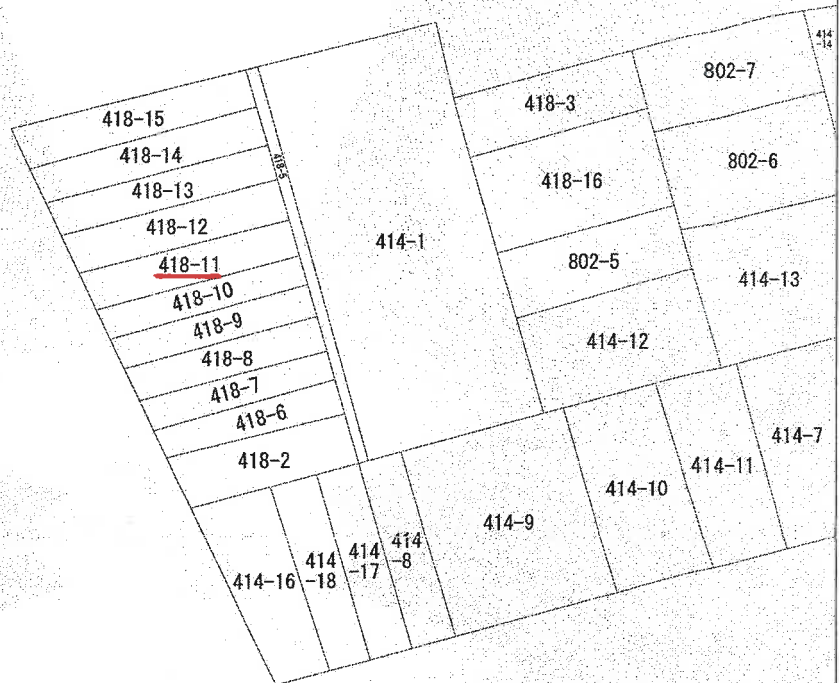
家屋 番号 灰塚五丁目418番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 21.86平方メートル
2階 19.36平方メートル



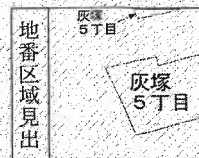
位置図



1 : 15,000 相当

イ 407-1
ロ 407-2

(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	大東市灰塚五丁目				地番	418番11			
出方縮尺	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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和6年8月2日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：21-1

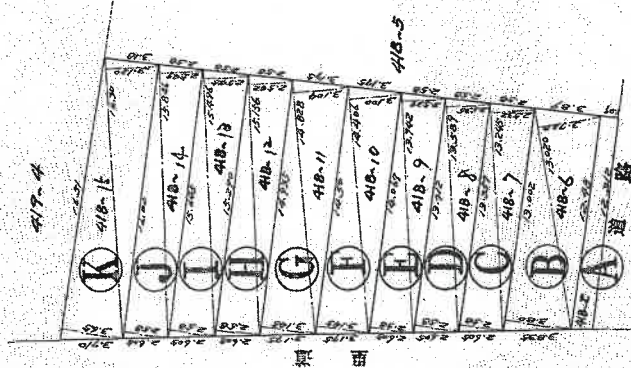
(1/1)

登記年月日：昭和50年10月11日

前 40.2 後 新

地 番	40-2 40-16 40-15
土地の所在	大東市尺塚塚5丁目

地 積 測 量 図



積 測

SS0110.1

昭和 50 年 9 月 25 日 作 製 者

申請 人

A4サイズに縮小

331460

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500

(日 測 連 9)

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。
(大阪法務局東大阪高富管轄)
令和 6 年 8 月 2 日 東京法務局中野出張所

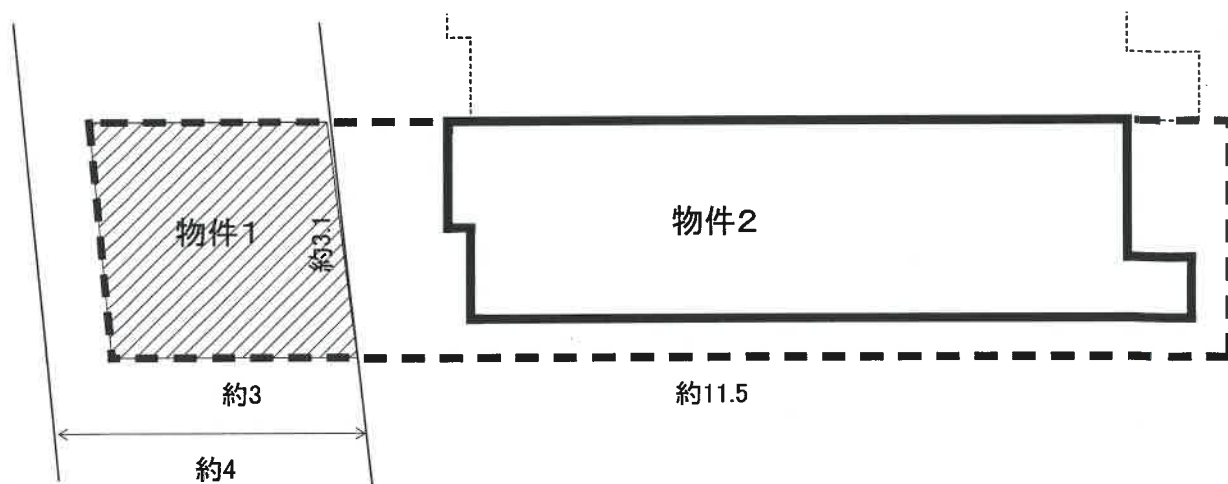
登記 官

土地建物位置関係図

(略図)

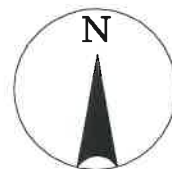
※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による調査が必要です。

(単位:m)



道路負担部分

約3 × 約3.1 ≒ 約10m²



間取略図

1階



2階

