

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 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
陳述者	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)の訂正や追記はできません。
- 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□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 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)	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)の訂正や追記はできません。
- 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□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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月19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10月 6日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年10月21日 午前 9時30分 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 場 所	令和 7年11月 4日 午前10時00分 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19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。



813

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	9,590,000 7,672,000	一括	1,920,000	307,001	65,785
1	2,950,000				
2	1,020,000				
3	10,000				
4	5,610,000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市柏田西一丁目
地 番 3 2 3 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 6 7. 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市柏田西一丁目
地 番 3 2 3 番 4 7
地 目 宅地
地 積 5 6. 0 0 平方メートル

3 所 在 東大阪市柏田西一丁目
地 番 3 2 3 番 4 8
地 目 宅地
地 積 2. 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 東大阪市柏田西一丁目 3 2 3 番地 1 2、3 2 3 番地 4
7

家屋 番号 3 2 3 番 1 2

種 類 作業所・事務所



11

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板ぶき2階建

床 面 積 1階 191.28平方メートル
2階 86.76平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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4】

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 東大阪市柏田西一丁目
 地 番 3 2 3 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 7 . 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市柏田西一丁目
 地 番 3 2 3 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 5 6 . 0 0 平方メートル

3 所 在 東大阪市柏田西一丁目
 地 番 3 2 3 番 4 8
 地 目 宅地
 地 積 2 . 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 東大阪市柏田西一丁目 3 2 3 番地 1 2、3 2 3 番地 4
 7

家屋 番号 3 2 3 番 1 2

種 類 作業所・事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板ぶき2階建

床 面 積 1階 191.28平方メートル
2階 86.76平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所



令和 7年(ケ)第 55号
令和 7年 4月15日受理
令和 年 7.5.12 日提出

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 東大阪市柏田西一丁目
地 番 3 2 3 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 4 0 平方メートル
- 2 所 在 東大阪市柏田西一丁目
地 番 3 2 3 番 4 7
地 目 宅地
地 積 5 6 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 東大阪市柏田西一丁目
地 番 3 2 3 番 4 8
地 目 宅地
地 積 2 . 0 6 平方メートル
- 4 所 在 東大阪市柏田西一丁目 3 2 3 番地 1 2、3 2 3 番地 4 7
家屋 番号 3 2 3 番 1 2
種 類 作業所・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 1 . 2 8 平方メートル
2 階 8 6 . 7 6 平方メートル



不動産の表示	物件目録のとおり			
住居表示	大阪府東大阪市柏田西一丁目9番18号			
土地	物件1、2、3			
現況地目	■宅地一部公衆用道路(物件1) ■公衆用道路(物件3) ■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(物件1、2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異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：工場・事務所 ☐ 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工場、事務所(空き家)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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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) 表札等の表示 所有者の商号の袖看板
 - (2) 郵便受けの表示 なし
- 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、概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
 - (2) 物件3土地および物件1土地の北側の一部は道路として使用されており、物件1土地のその余の部分および物件2土地は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) 西側隣家の排気口が目的土地にはみ出している可能性がある。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) 2階の北西側の一部は事務所として使用されており、1階および2階のその余の部分は工場として使用されていた。そして、工場部分や2階ベランダにはクレーンホイストや金属メッキに関する機械一式が設置されていた。
 - (4) 電気が通電しておらず、長年にわたって人が出入りした形跡が窺われないことに加え、事務所に掛けられていたカレンダーが2023年9月のものであったことから、空き家と思われた。
 - (5) 経年相当の劣化および損耗が認められた。

以 上

執行官の意見

目的建物内の機械関係

目的建物 1 階および 2 階の工場は、現在は稼働しておらず、設置されている機械は型式なども古くなっていることから、評価人とも協議の上、同機械一式は経済的価値がないと判断した。

目的物件の占有関係

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、占有者が工場・事務所（空き家）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15日	執行官室	ライフライン調査
令和7年4月16日 11:25 - 11:35	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年4月16日 14:05 - 14:25	東大阪市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年4月18日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月18日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年4月23日 9:55 - 10:05	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年4月30日 16:05 - 16:45	物件所在地	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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

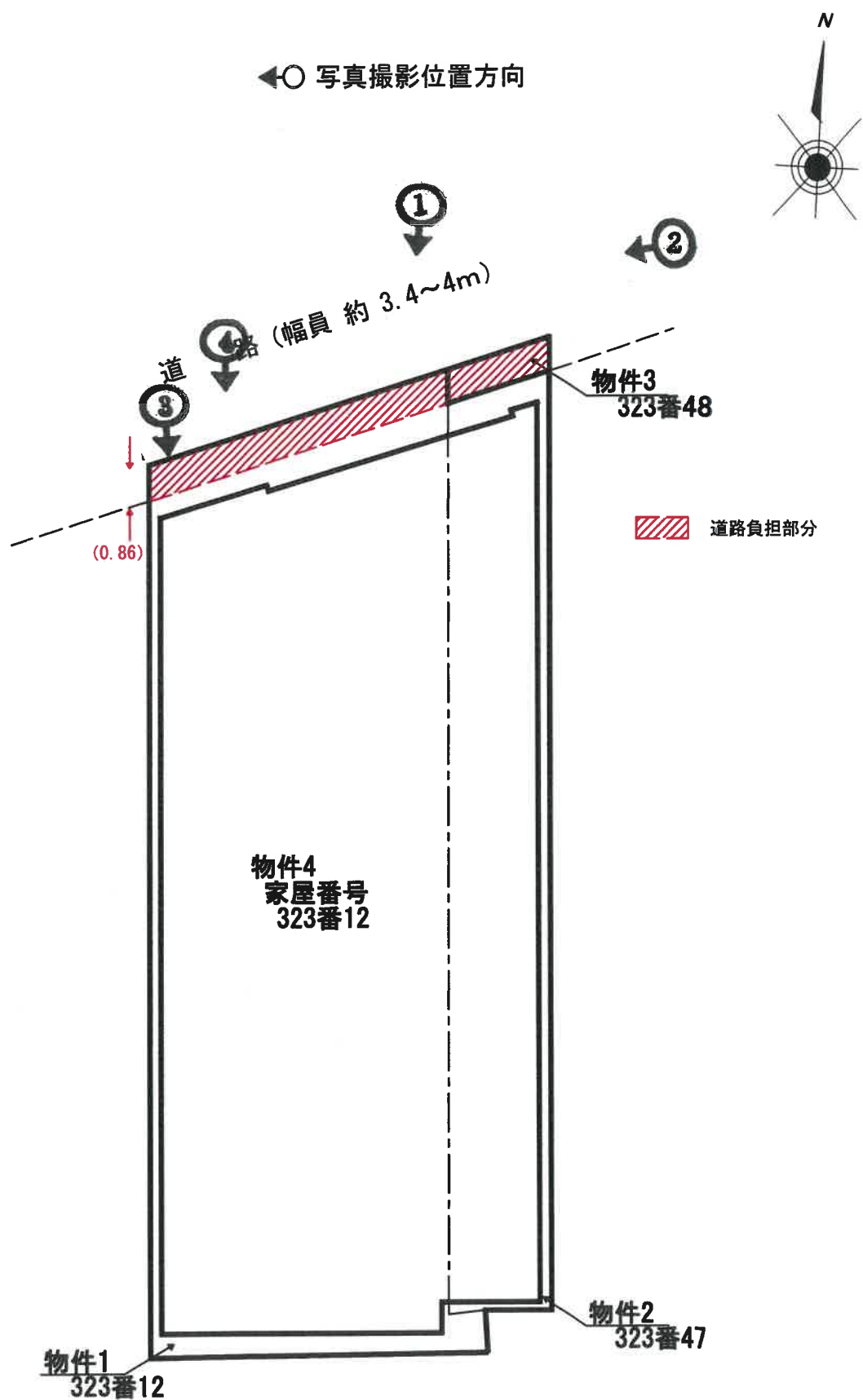
☒ 令和7年4月30日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第55号



間取略図

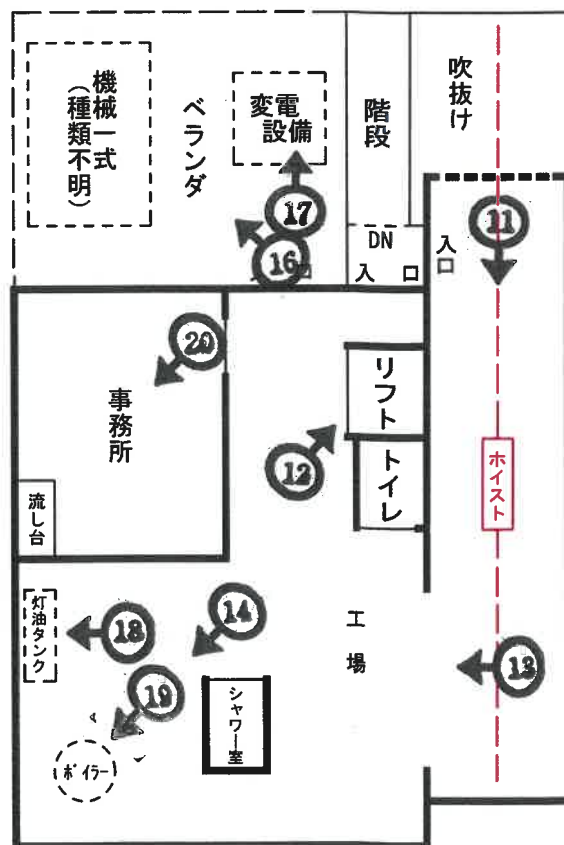
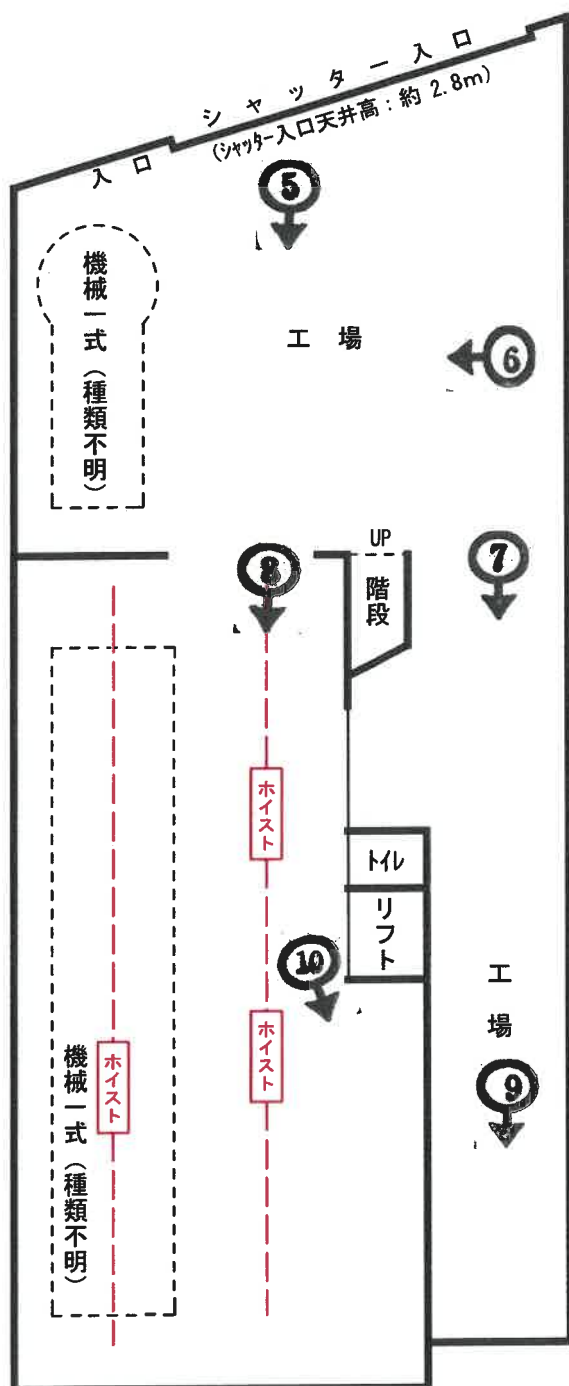
令和7年（ケ）第55号

◀○写真撮影位置方向



1階平面図

2階平面図



目的建物



①



②

物件3土地

道路負担部分



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15

シャワー室の状況



16



17



18



19



20

令和7年（ケ） 第55号
令和7年4月30日 現地調査
令和7年7月10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 9,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,950,000円
物件2	金 1,020,000円
物件3	金 10,000円
物件4	金 5,610,000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
1～3	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
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		
1～3	① 目的土地について地積測量図を参考に概測したところ、その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。 ② 目的土地の公簿上の地目はいずれも宅地であるが、現況は物件1の北側の一部(約6.12㎡)及び物件3の全部が道路として利用されていた。当該範囲の位置及び形状は土地建物位置関係図を参照されたい。		
4	法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。		

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1～3）

位置・交通	JR大阪おおさか東線 JR長瀬駅 西方 道路距離 約340m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模戸建住宅や作業所、工場、事業所等が混在する地域		
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2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161.28㎡ (物件1の一部)
			約56.00㎡ (物件2)
		道路部分	約6.12㎡ (物件1の一部)
			約2.06㎡ (物件3)
	(宅地部分)		
	形 状	略台形	
	間口・奥行	間口約10.2m・奥行(東辺)約22.7m	
高低差等	概ね等高		
接面道路の状況	北西側	幅員約3.4～4m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	現 況	工場	
	北西側	道路	
	東 側	戸建住宅	
	西 側	福祉施設	
	南 側	戸建住宅	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地は現地調査及び地歴調査によると、めっき工場の敷地として利用されていたものと判断され、六価クロム等の有害物質による土壌汚染の可能性が認められる。環境省指定調査機関による「土壌汚染リスク簡易評価報告書」によれば、土壌汚染の可能性が高いと判断され、想定される浄化対策額は15,000千円と評価されている。		
特記事項	① 北西側道路は市道並びに目的土地及び対面地の負担部分から構成されている。現地調査及び地積測量図よりみて目的土地について追加のセットバックは不要であるものと思われる。 ② 西側隣家の排気口が目的土地側にはみだ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 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載)平成11年10月17日 新築 約26年 約4年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板・ビニール板ぶき
	外 壁	吹付等
	内 壁	塗壁等
	天 井	現し等
	床	土間コンクリート等
	設 備	電気、水道
	その他	特別なものはない。
床面積（現況）	延 278.04㎡ 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	工場(ただし現地調査時点においては稼働していない。)
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	① 建築確認（有）、検査済証（無） 目的建物は登記記録によれば平成19年に変更・増築されて現況に至っている。上記建築確認は新築時のものであり、変更・増築時の建築確認の存在は確認できなかった。 ② 設備機器の作動の状況は未確認である。 ③ 目的建物の各階の天井部にはホイス及びホイストレーンが設置されているほか、めっき作業にかかる機械類一式等が存在したが、これらについてはいずれも特段の価値なしと判定した。 ④ 2階ベランダに変電設備が存在した。 ⑤ 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（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)	143,000	0.96	約161.28	0.90	19,926,000
2	143,000	0.96	56.00	0.90	6,919,000
1(道路)	143,000	0.10	約6.12	-	88,000
3	143,000	0.10	2.06	-	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9-10

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 139,000\text{円/㎡} & \times 101.5/100 & \times 100/100 & \times 100/99 & = 143,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	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）
	1.02	0.97	1.00	1.00	0.99

イ 個別格差： 【宅地部分】

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	0.95	1.00	0.96

【道路部分】 公衆用道路であることから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)
4	170,000	278.04	0.12	5,672,000

ウ 現価率

経過年数 約26年

経済的残存耐用年数 約4年

観察減価 30%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 4\text{年} / (\text{経過年数} 26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 4\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状況及び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)	19,926,000	0.50	法定地上権	9,963,000
2	6,919,000	0.50	法定地上権	3,460,000

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	20,014,000	－ 9,963,000		0.42	0.70		2,950,000
2	6,919,000	－ 3,460,000		0.42	0.70		1,020,000
3	29,000	－		0.42	0.70		10,000
4	5,672,000	＋ 13,423,000	1.00	0.42	0.70	0	5,610,000
一括価格 (合計)							9,590,000

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0.42(①×②×③)を乗じた。

- ① 飛散性・準飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性(0.95)
- ② 変電設備ほか機械類の存在(0.95)
- ③ 土壤汚染リスク(0.47)

※土壤汚染リスクは「土壤汚染リスク簡易評価」による想定土壤汚染調査費用相当額及び想定浄化対策費相当額を割合的に求めたものである。なお、机上でのリスク減価であるので、実際に土壤汚染調査を行った場合の調査費用及び浄化対策費の方がリスク減価を上回る可能性があることを排除できないことに留意を要する。

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9-10）

所 在 : 東大阪市寿町3丁目10番7 「寿町3-15-9」
価 格 : 139,000円/㎡
位 置 : JRおおさか東線「JR長瀬」駅の西方約650 m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 494㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南 5.5m 市道
用途指定等 : 準工業地域、準防火地域
建蔽率60%・容積率200%
地域の概要 : 中小規模工場のほかに住宅も見られる工業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 14,600,628円
物件2 : 4,884,320円
物件3 : 0円
物件4 : 8,289,253円

第7 附属資料

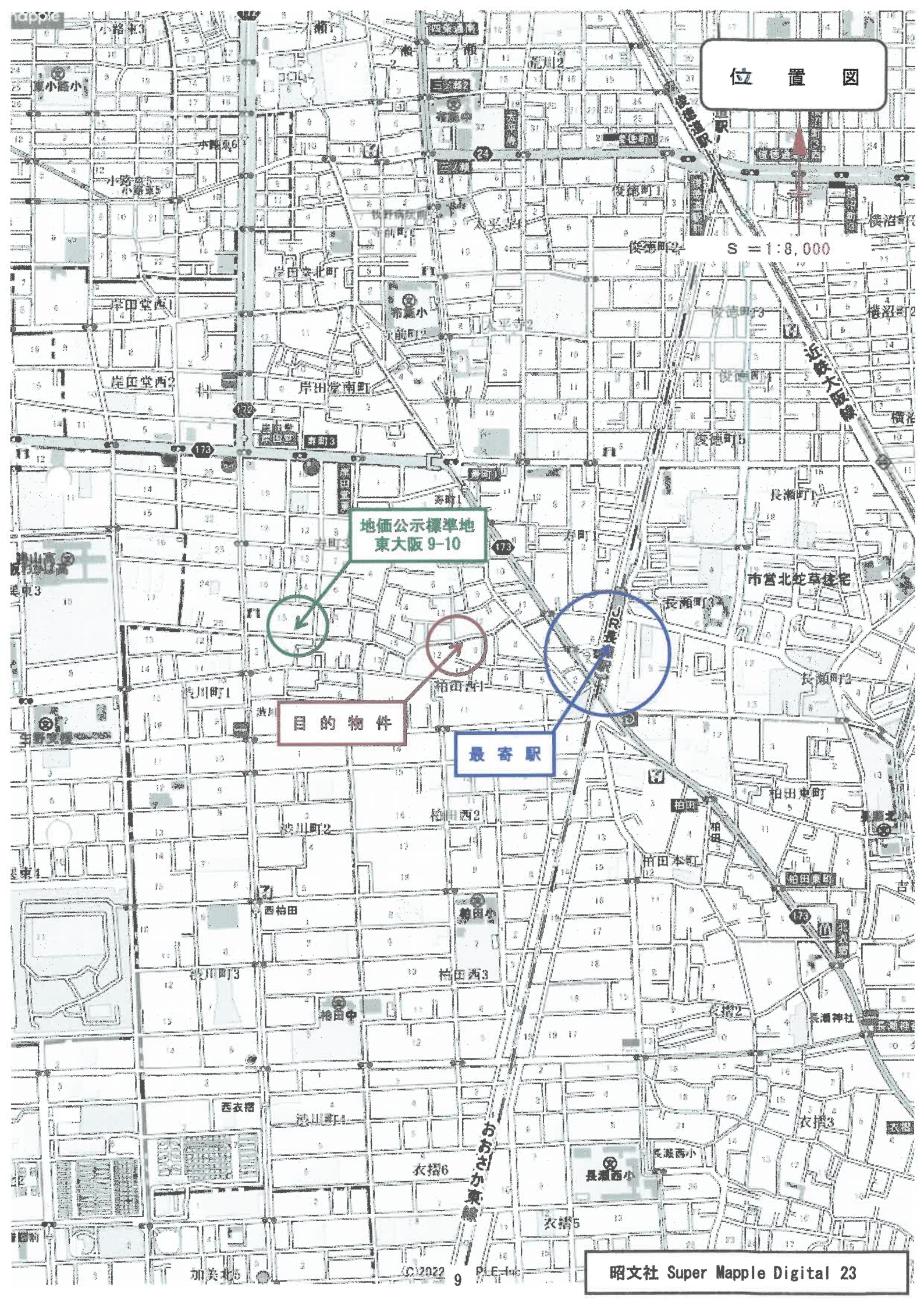
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|--------------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 東大阪市柏田西一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 7. 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東大阪市柏田西一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 番 4 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東大阪市柏田西一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 番 4 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東大阪市柏田西一丁目 3 2 3 番地 1 2、3 2 3 番地 4 7 |
| | 家屋 | 番号 | 3 2 3 番 1 2 |
| | 種 | 類 | 作業所・事務所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板ぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 9 1. 2 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 6. 7 6 平方メートル |





位置図

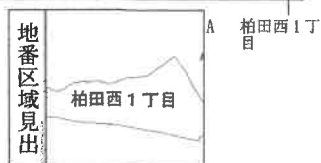
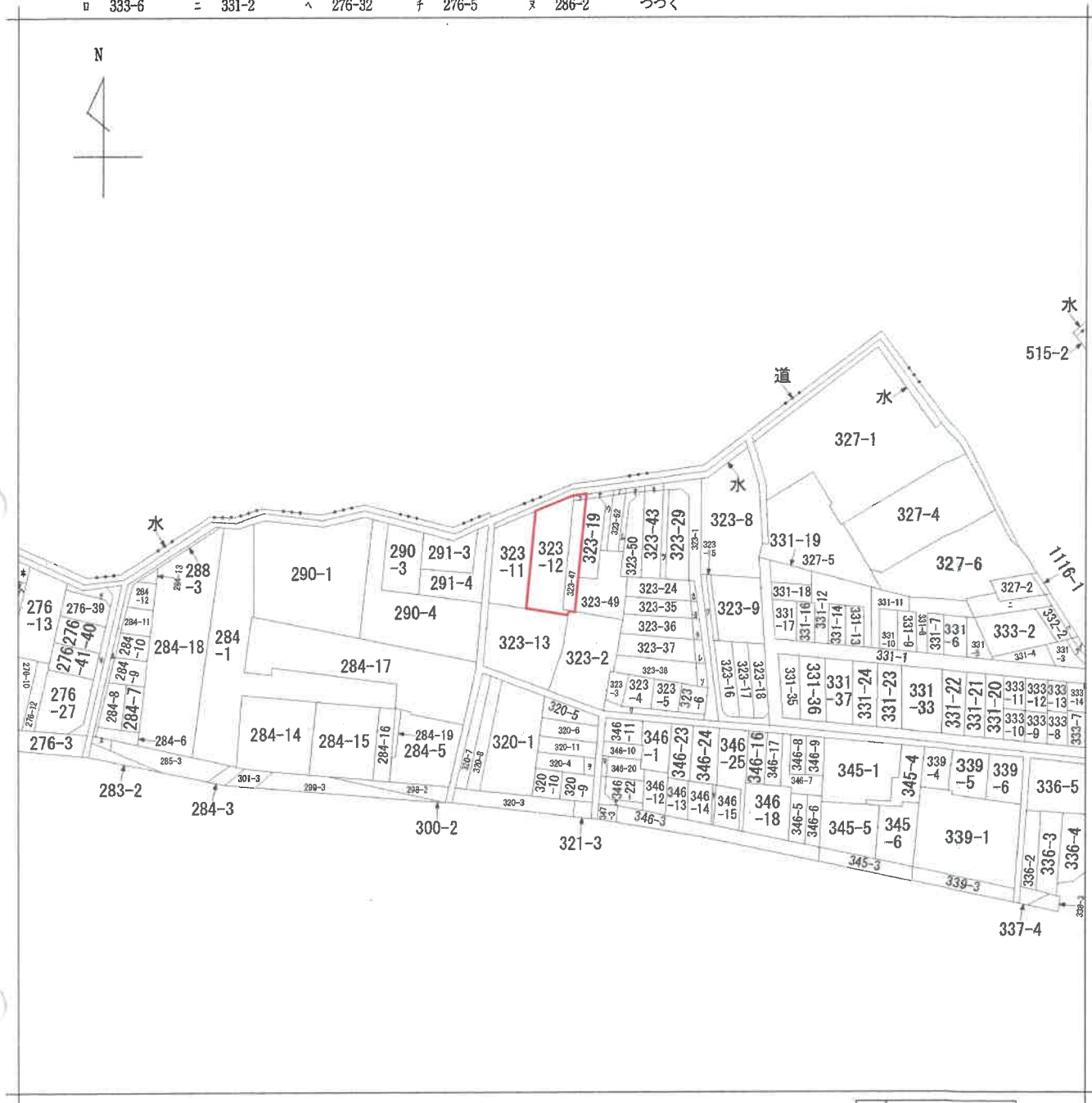
S = 1:8,000

地価公示標準地
東大阪 9-10

目的物件

最寄駅

イ 1116-3 ハ 1116-4 ホ 276-14 ト 276-33 リ 276-7 ミ 286-3
ロ 333-6 ニ 331-2 ヘ 276-32 チ 276-5 ヌ 286-2 ッ 286-3



請 求 部 分	所 在	東大阪市柏田西一丁目				地 番	323番12			
出 力 縮 尺	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 項 事		

A3をA4に縮小

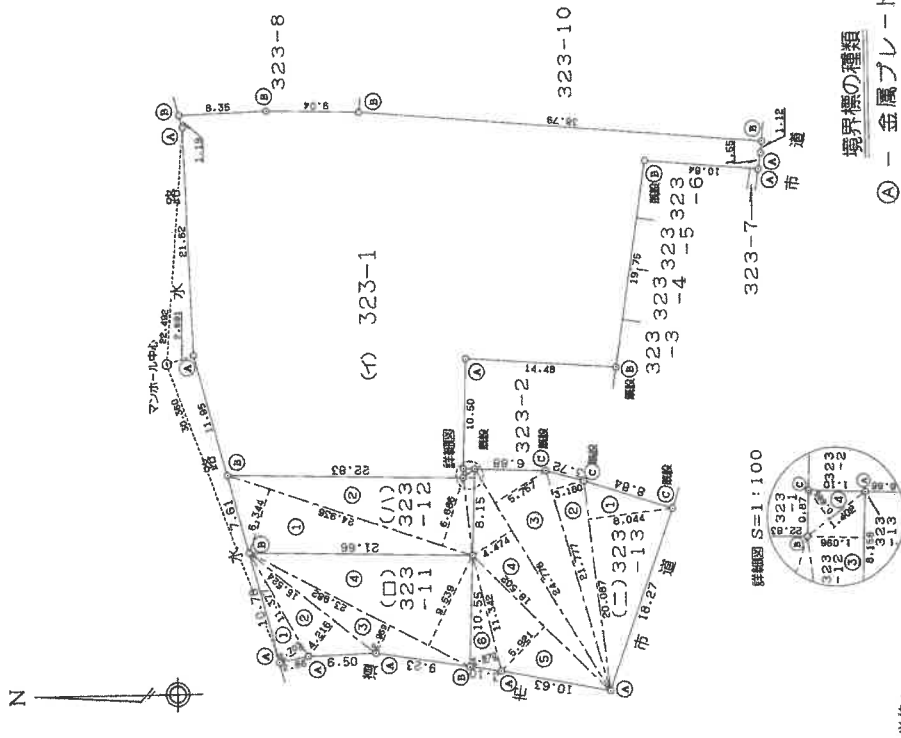
ヲ 321-4
ワ 323-10
カ 323-14
ヨ 323-39
タ 323-40
レ 323-41
ソ 323-42
ツ 323-44
ネ 323-45
ナ 323-46
ラ 323-48
ム 323-51
リ 323-53
ノ 323-54
オ 323-55
ク 323-7
ヤ 346-4
マ 346-21
ケ 346-19
フ 331-1

3011673

前 323-1 新 323-1, -11 ~ -13
 地 番 323-1 ~ 323-13
 地 積 測 量 図 11.1.25
 土地の所在 東大阪市柏田西1丁目

二 斜 求 積 表

地 番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
323 -11	1	11.377	X	30.752031	
	2	15.524	X	4.216 =	65.449184
	3	23.982	X	2.969 =	71.202558
	4	23.982	X	9.539 =	228.764298
合 計				396.168071	
面 積				198.0840355	198.08
坪 数				59.9204	
323 -12	1	24.936	X	6.344 =	158.193984
	2	24.936	X	6.686 =	166.722096
	3	8.158	X	1.096 =	8.941168
	4	1.402	X	0.685 =	0.960370
合 計				334.817618	
面 積				167.4086090	167.40
坪 数				50.6411	
323 -13	1	20.087	X	8.044 =	161.579828
	2	21.777	X	3.180 =	69.250860
	3	24.776	X	5.757 =	142.635432
	4	24.776	X	4.474 =	110.847824
	5	18.502	X	5.921 =	109.550342
	6	11.342	X	2.870 =	32.551540
合 計				626.415826	
面 積				313.2079130	313.20
坪 数				94.7453	
323 -1	公 積			1760.6070545	
	総 計			678.7007575	
	地 積			1081.9062970	1081.90
坪 数				327.2766	



作製者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]
 縮尺 1/500
 (大阪土地家屋調査士会)
 11.1.25
 1月22日作製

3011693

前 323-19 地積測量図 19.4.6

地番 323-19
323-47

土地の所在 東大阪市柏田西一丁目

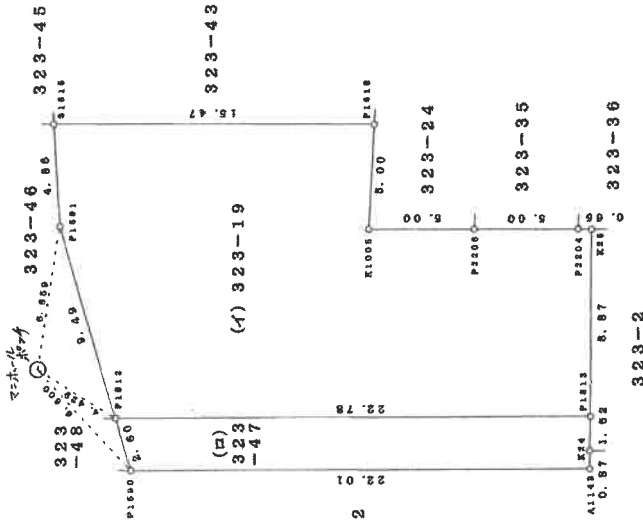
座標求積表

地番	(イ) 323-19					
N O	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
P1813	(全長線)	115.205	123.455	4.322	533.575510	
K25	(全長線)	123.904	125.234	8.826	1105.512584	
P2204	(距離全長線)	124.031	124.593	1.104	137.550872	
P2208	(距離全長線)	125.008	119.982	1.952	232.738948	
K1005	(距離全長線)	125.984	114.776	5.829	859.029304	
P1618	(距離全長線)	130.837	116.995	7.871	912.996645	
S1619	(距離全長線)	135.855	100.820	-1.806	-182.080920	
P1591	(距離全長線)	129.031	100.187	-14.273	-1429.969051	
P1812	(全長線)	119.582	101.099	-13.826	-1397.794774	
倍面積						
面積						
地積						
坪						
291.17						
88.982						

地番	(ロ) 323-47					
N O	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
P1813	(全長線)	115.205	123.455	5.973	737.398715	
P1812	(全長線)	119.582	101.099	1.780	179.958220	
P1590	(距離全長線)	116.985	101.350	-0.827	-89.1916450	
A1143	(距離全長線)	112.755	122.954	-3.378	-415.092704	
K24	(距離全長線)	113.609	123.129	2.450	301.860050	
倍面積						
面積						
地積						
坪						
56.00						
10.941						

小計

347.1643235



平成19年4月-6日登記

作成者

9年4月3日作成

申請人

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年4月6日

前 323-46 後 323-46, -48

3011694

地積測量図

地番
323-46
323-48

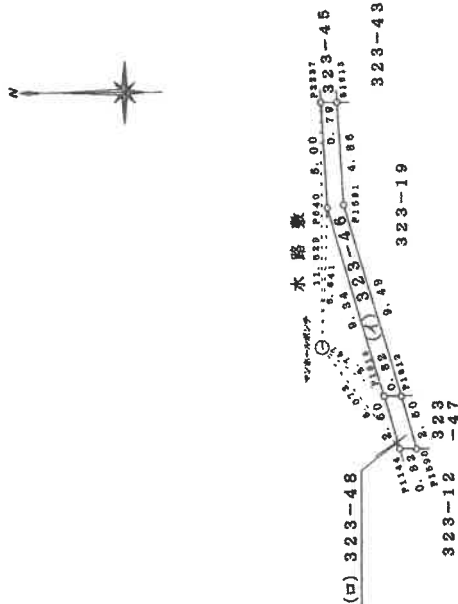
土地の所在
東大阪市柏田西一丁目

座標求積表

地番 323-46					
NO	順	座	X	Y	
S1615	(	座標全周長	133.855	100.820	4.978
P2237	(	座標全周長	134.009	100.043	-4.810
P640	(	座標全周長	128.045	98.392	-14.269
P1616	(	全周長	119.740	100.290	-9.463
P1812	(	全周長	110.582	101.099	9.281
P1991	(	座標全周長	129.031	100.187	14.273
倍面積					32.686272
面積					11.3431360
地積					11.34
坪					3.431

地番 323-48					
NO	順	座	X	Y	
P1613	(	全周長	119.882	101.099	2.755
P1816	(	全周長	119.740	100.290	-2.439
P1144	(	座標全周長	117.143	100.841	-2.756
P1990	(	座標全周長	116.966	101.350	2.439
倍面積					4.122830
面積					2.0618150
地積					2.06
坪					0.624

小計 13.4044610



平成19年4月-6日登記

作成者

年 3 月 23日作成

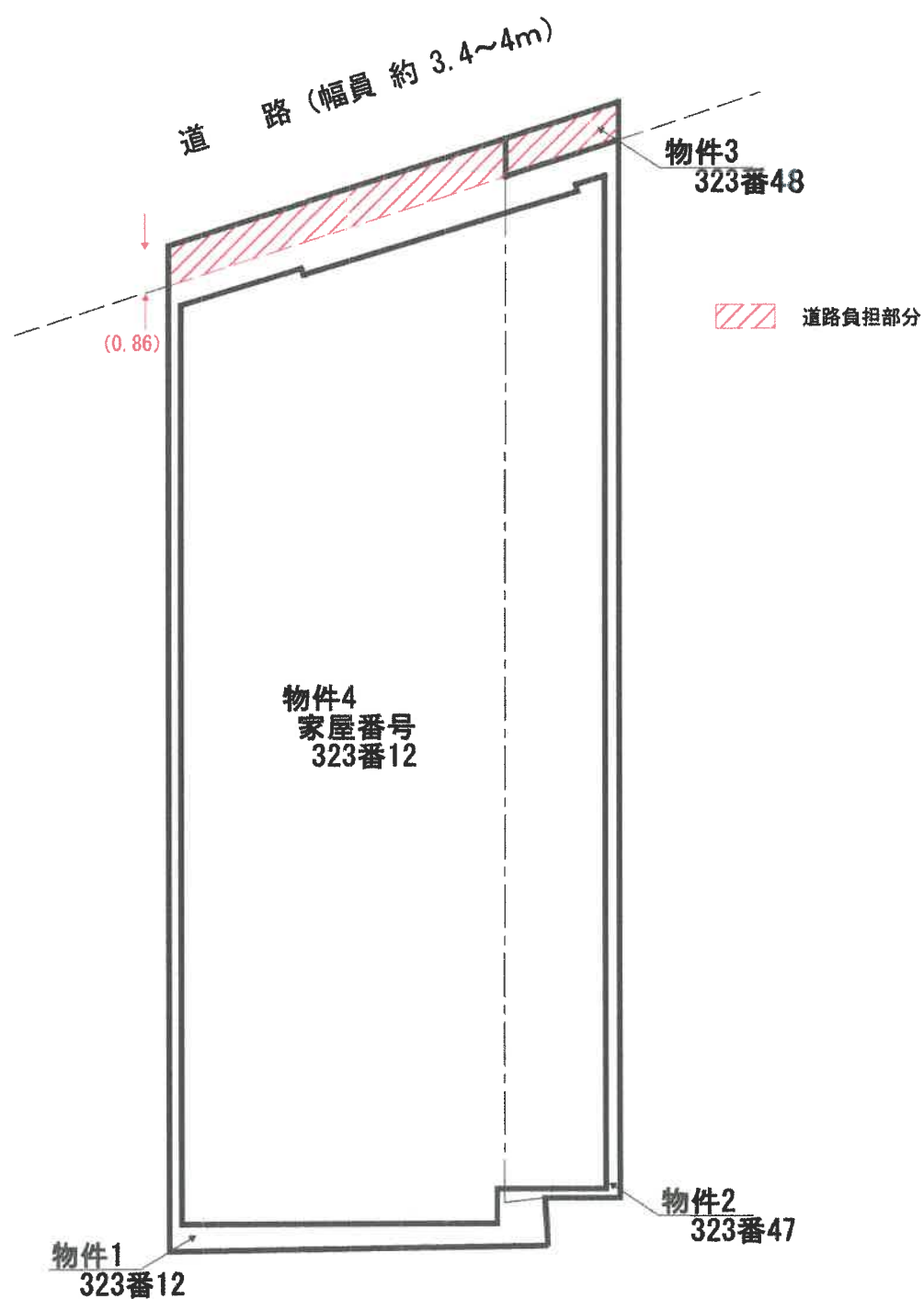


縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

令和7年（ㄗ） 第55号



(単位：約m)

各階平面図

4026516

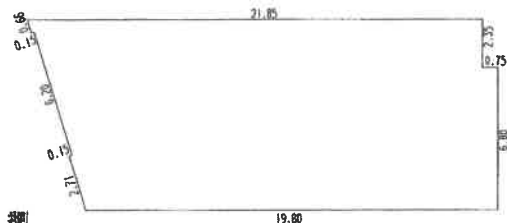
建物図面 各階平面図

323番12

家屋番号

建物の所在

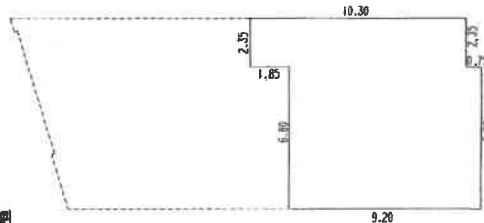
東大阪市柏田西1丁目323番地12、323番地47



求積表

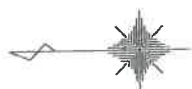
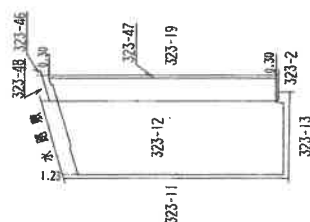
$(19.05 \times 21.85) \times 1/2 \times 9.15 - (0.15 \times 6.20) = 196.1875$
 $0.75 \times 6.80 = 5.1000$
 計 191.2875
 床面積 191.28 ㎡

2 階



求積表

$1.85 \times 2.35 = 4.3475$
 $8.45 \times 9.15 = 77.3175$
 $0.75 \times 6.80 = 5.1000$
 計 86.7650
 床面積 86.76 ㎡



平成19年8月31日登記

作製者



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

間取略図

令和7年（ケ）第55号



1階平面図

2階平面図

