

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)	本人	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

- 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作るものです。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)	代表者	法人の所在地	〒
		法人の名称	
		代表者氏名	
		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11月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 9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12月22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11月11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,000,000 2,400,000	一括	600,000	29,045	7,600
1	30,000				
2	890,000				
3	2,080,000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市日下町三丁目

地 番 1354番19

地 目 公衆用道路

地 積 48平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 東大阪市日下町三丁目

地 番 1354番24

地 目 宅地

地 積 52.18平方メートル

所有者 A

3 所 在 東大阪市日下町三丁目1354番地24

家屋 番号 1354番24

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 25.31平方メートル
2階 39.24平方メートル
3階 39.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約29.16平方メートル
2階 約35.64平方メートル
3階 約35.64平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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

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 東大阪市日下町三丁目

地 番 1354番19

地 目 公衆用道路

地 積 48平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 東大阪市日下町三丁目

地 番 1354番24

地 目 宅地

地 積 52.18平方メートル

所有者 A

3 所 在 東大阪市日下町三丁目1354番地24

家屋 番号 1354番24

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 25.31平方メートル

2階 39.24平方メートル

3階 39.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約29.16平方メートル

2階 約35.64平方メートル

3階 約35.64平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第235号
令和7年7月15日受理
令和7年 月 日提出
7.9.-8

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 東大阪市日下町三丁目

地 番 1 3 5 4 番 1 9

地 目 公衆用道路

地 積 4 8 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 東大阪市日下町三丁目

地 番 1 3 5 4 番 2 4

地 目 宅地

地 積 5 2 . 1 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 東大阪市日下町三丁目1 3 5 4 番地 2 4

家屋 番号 1 3 5 4 番 2 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1 階 2 5 . 3 1 平方メートル

2 階 3 9 . 2 4 平方メートル

3 階 3 9 . 2 4 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大阪府東大阪市日下町三丁目1番10号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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 上記の者が物件2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3			
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：1階 約29.16平方メートル 2階 約35.64平方メートル 3階 約35.64平方メートル			
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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 「B」「C」と表示されている。
- 2 郵便受けの表示 なし

(目的土地の現況について)

- 1 目的各土地を適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量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。なお、物件1の地積測量図については、残地計算によるものである。
- 2 物件2は目的建物の敷地となっている。
- 3 物件1は隣地（1354番地15、同20、同21等）と一体となって公衆用道路として利用されている。
- 4 目的土地の北側接面道路（上記3）は、建築基準法上の道路である。

(目的建物の現況について)

- 1 目的建物の形状は、概ね間取略図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、少量のごみがあるだけで、その他動産類は存在しない。
- 4 目的建物は、1階北側部分に増築部分（物置）が認められ、2階および3階のベランダ部分が登記面積に算入されていると思われる。
- 5 目的建物2階の南側洋室のフローリングから壁面にかけて約1.5メートル四方の染みが存在した。
- 6 目的建物は、1階トイレのドア部分に破損があり、2階洋室の壁面クロスのはがれ等が見受けられるなど、経年以上の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

- 1 当職は、令和7年7月18日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
- 2 当職が警察に照会したところ、目的建物内で前々所有者が死亡していたとの回答があった。

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)

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

立入調査等の結果から、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

(4 枚目)

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7月18日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和7年7月22日 15:20 - 15:30	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年7月23日 10:40 - 10:50	東大阪市役所	道路等調査
令和7年7月23日 12:40 - 12:50	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和7年7月24日 8:55 - 9:00	中之島図書館	物件等調査
令和7年7月29日 13:30 - 13:35	物件所在地	物件調査、在宅要請文書投函
令和7年8月18日 15:45 - 16:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和7年8月21日	執行官室	援助請求書送付（枚岡警察署）

(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8月18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。

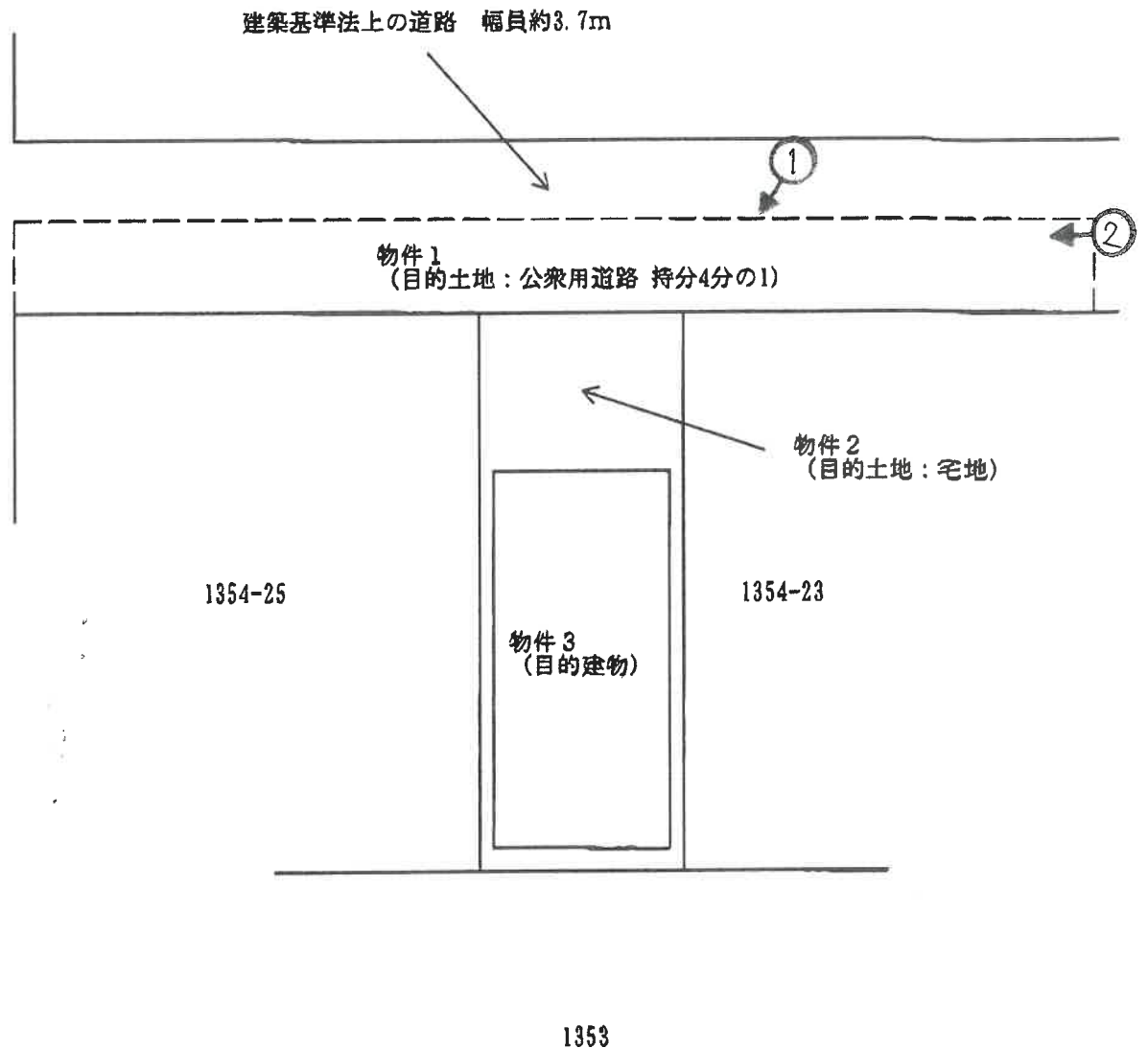
☐

(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】

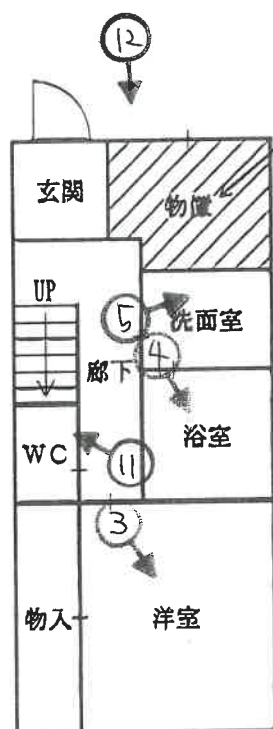
令和7年(ケ)第235号



【間取略図】

令和7年(ケ)第235号

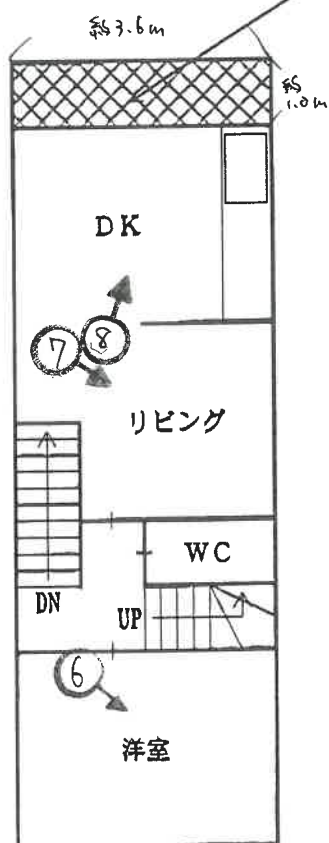
1 階



増築未登記部分 (約3.85㎡)

登記数量に算入されているが、現況ベランダのため床面積から控除した部分 (各階：約3.6㎡)

2 階



3 階



【写真】

①



目的建物

②



物件 1

③



④



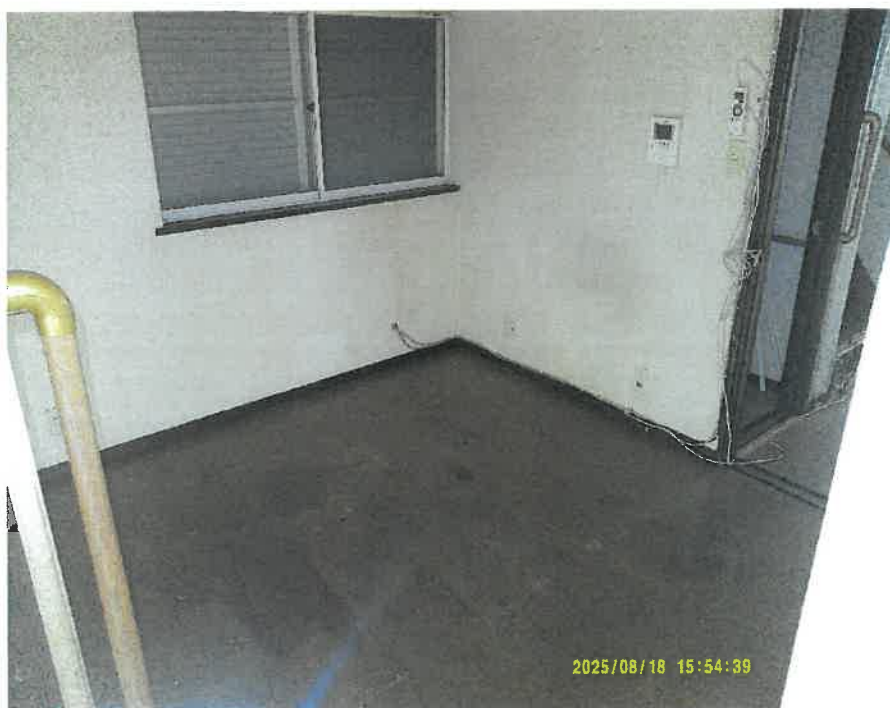
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪ 1階トイレのドアの破損状況



⑫ 1階北側増築部分（物置）



令和7年（ケ） 第235号

令和7年8月18日 現地調査

令和7年9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

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 000, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 30, 000円
物件 2	金 890, 000円
物件 3	金 2, 080, 000円

- 1 一括価格は、物件 1， 2， 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 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 5 8 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	同左
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	・物件1（目的土地）及び物件2（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測等したところ、現況と登記数量は概ね一致した。但し、物件1の地積測量図は残地計算であることから、正確には専門家による調査、測量等が必要である。なお、物件1は公衆用道路であり、物件2は物件3（目的建物）の敷地となっている。 ・物件3（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、各階とも現況と登記数量が異なり、1階は約29.16㎡（増築部分：約3.85㎡）、2階及び3階は約35.64㎡（控除部分：各階約3.6㎡）である（間取略図参照）。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。 ・目的建物は、容積率が超過している可能性が有る。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。 ・物件1の競売対象は、共有者Aの持分4分の1である。 ・大阪府枚岡警察署によると、目的建物内において前々所有者が死亡していたとのことである。		

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・2）

位置・交通	近鉄けいはんな線 新石切駅 北方 道路距離 約1.4km (別添「受命物件の位置図」参照)	
	近鉄バス 南日下停留所 南東方 道路距離 約50m	
付近の状況	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	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	52.18㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4.3m・奥行約12.1m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側	幅員約3.7m私道（建築基準法第42条2項）
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅
	北側	道路
	東側	一般住宅
	南側	日下行政サービスセンター
	西側	店舗併用住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（私設管）
	（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	土壌汚染の可能性の有無について、過去の住宅地図によると南側隣接地について診療所の敷地として利用されていたと思われることから、もらい汚染の可能性が認められる。 但し、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	・上記、画地条件は物件2（宅地）についてである。物件1（公衆用道路）の規模は48㎡である。	

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	（登記記載）平成6年5月11日新築
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼、吹付タイル等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約100.44㎡ 登記数量と現況は異なっている。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 検査済証無し。 ・ 1階トイレのドア部分が破損している。2階洋室の壁面クロスに剥がれ等が見られる。 ・ 2階洋室のフローリングから壁面にかけて、約1.5m四方の染みが見られる。 ・ 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の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。	

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等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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (道路)	91,300	0.05	48	—	219,000
2 (宅地)	91,300	1.00	52.18	0.80	3,811,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $104,000\text{円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/101 \times 100/112 = 91,300\text{円/㎡}$

◇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）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 西向き

◇地域格差：	街路 ※1	接近	環境 ※2	行政	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.10	1.00	1.12

※1：幅員 ※2：居住環境

イ 個別格差：

	標準画地価格に対して
道路部分	0.05

	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
宅地部分	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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（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	160,000	約100.44	0.08	1,286,000

ウ 現価率

経過年数 約31年

経済的残存耐用年数 約4年

観察減価 50%

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4年 / (経過年数31年 + 経済的残存耐用年数4年) } × (1 - 0.5)

= 0.08

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び保守管理の状態に劣る点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)
2	3,811,000	0.60	法定地上権	2,287,000

※ 道路部分を除く

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	共有 持分割 割合 ウ	占有 減価 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	219,000		1/4		0.83	0.70		30,000
2	3,811,000	- 2,287,000			0.83	0.70		890,000
3	1,286,000	+ 2,287,000		1.00	0.83	0.70	0	2,080,000
一括価格 (合計)								3,000,000

ウ 共有持分割合

物件1 (道路) について考慮した。

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

土壌汚染リスク (0.97)、目的建物内において自然死があった点 (0.90) 及び違反建築物の可能性 (0.95) を考慮し、市場性修正を行った (相乗積)。

カ 競売市場修正

「第2 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。

キ 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-20

所 在 : 大阪府東大阪市日下町3丁目1413番48外「日下町3-3-29」
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 北東方 約1.5km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 西 4m私道
用途指定等 : 第1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7年度)

物件1 : 0円 (非課税)
物件2 : 2,753,068円
物件3 : 1,615,906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 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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市日下町三丁目

地 番 1354番19

地 目 公衆用道路

地 積 48平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 東大阪市日下町三丁目

地 番 1354番24

地 目 宅地

地 積 52.18平方メートル

所有者 A

3 所 在 東大阪市日下町三丁目1354番地24

家屋 番号 1354番24

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 25.31平方メートル

2階 39.24平方メートル

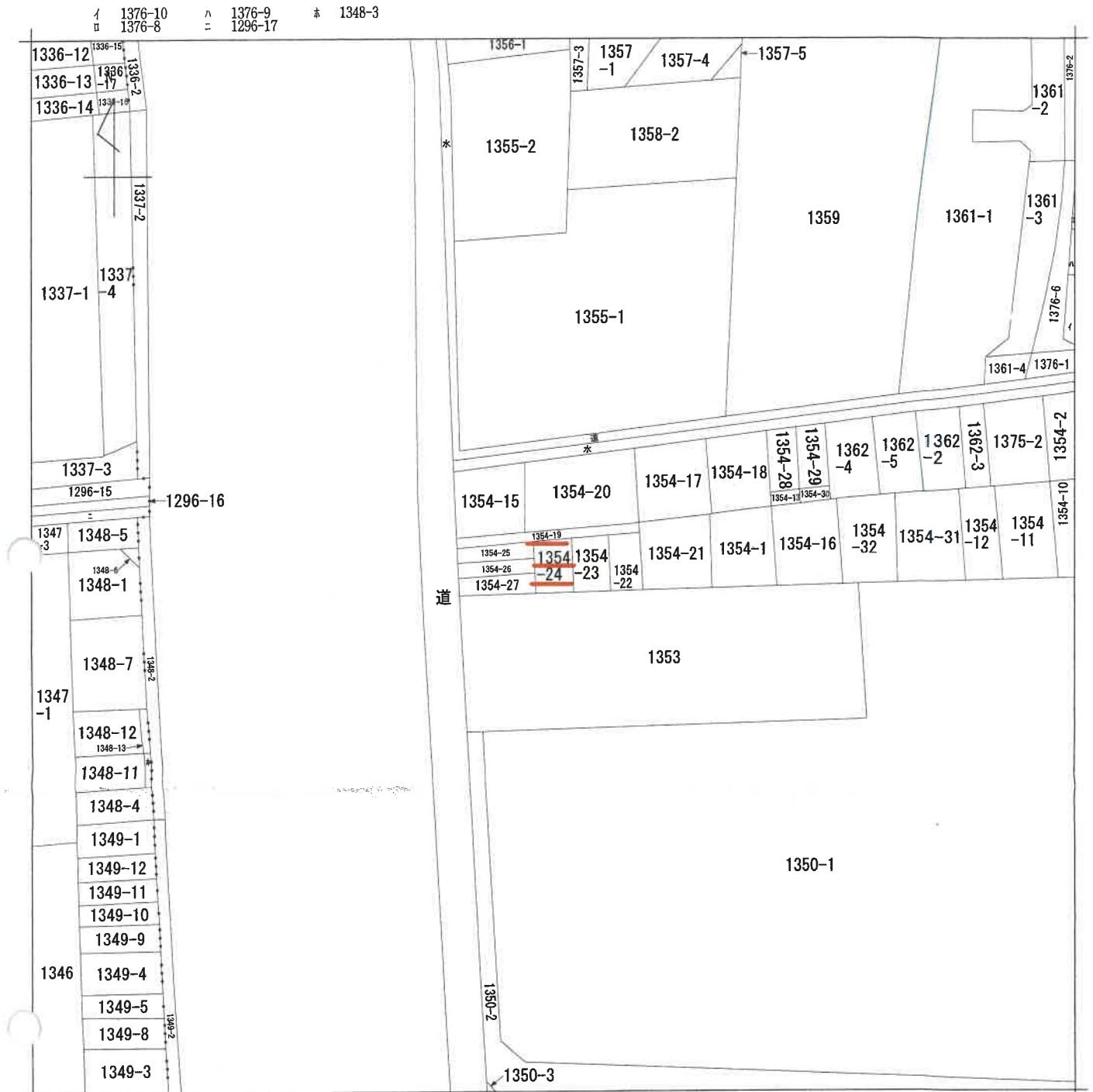
3階 39.24平方メートル

所有者 A



【受命物件の位置図】





(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。



A 目下町3丁目
B 目下町3丁目

請求部	所在	東大阪市目下町3丁目				地番	1354番24			
出力縮尺	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6月2日
大阪法務局東大阪支局

地図整理番号：M45588

登記官

登記年月日：平成5年1月18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6月2日 大阪法務局東大阪支局

登記官

5054070

座標求積表

地番	NO	乗数	X	Y	辺長	測線
(B)1354-22	45	(フルート)	-2.973	-0.704	4.40	45-61
	61	(フルート)	-2.035	-5.005	11.98	61-62
	62	(コクリート)	-13.743	-7.558	4.26	62-43
	43	(コクリート)	-14.554	-3.368	0.03	43-44
	44	(板)	-14.561	-3.336	11.88	44-45
	45	(板)	-2.973	-0.704	11.88	45-46
		倍面積	103.824856	m ²		51.91 m ²
		面積	51.9124780	m ²	地積	
(C)1354-23	61	(フルート)	-2.035	-5.005	4.30	61-63
	63	(フルート)	-1.119	-9.206	12.08	63-64
	64	(コクリート)	-12.926	-11.781	4.30	64-62
	62	(コクリート)	-13.743	-7.558	11.98	62-61
	61	(板)	-2.035	-5.005	11.98	61-62
		倍面積	103.486592	m ²		51.74 m ²
		面積	51.7442960	m ²	地積	
(D)1354-24	63	(フルート)	-1.119	-9.206	4.30	63-65
	65	(フルート)	-0.202	-13.407	12.18	65-66
	66	(コクリート)	-12.108	-16.004	4.30	66-64
	64	(コクリート)	-12.926	-11.781	12.08	64-63
	63	(板)	-1.119	-9.206	12.08	63-64
		倍面積	104.365866	m ²		52.18 m ²
		面積	52.1829330	m ²	地積	
(E)1354-25	65	(フルート)	-0.202	-13.407	10.10	65-46
	46	(板)	1.952	-23.285	12.43	46-16
	16	(フルート)	-10.120	-26.275	10.46	16-66
	66	(コクリート)	-12.108	-16.004	12.18	66-65
	65	(板)	-0.202	-13.407	12.18	65-66
		倍面積	253.137038	m ²		126.56 m ²
		面積	126.5685190	m ²	地積	
(A)1354-19		公算	330.5785124	m ²		48.17 m ²
		総計	282.4082260	m ²		
		残	48.1702864	m ²		

*使用機種名 JEC GEO STATION 5376
*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$
*公算

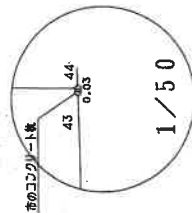
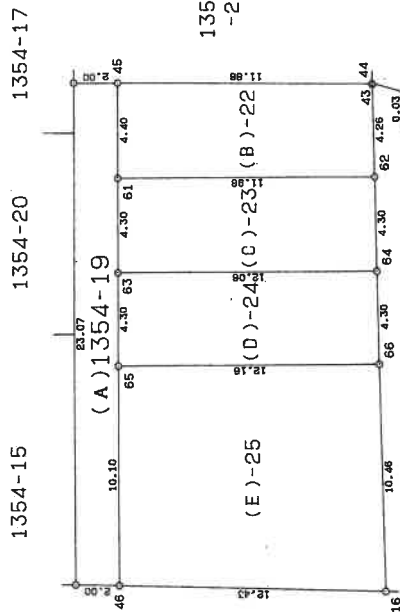
新地積測量図

1354-19
1354-22, ~-25

東大阪市日下町3丁目

地番

土地の所在



申請人



(平成5年1月11日作製)

作製者

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

5.1.18 A3からA4に縮小

登記年月日：平成6年5月12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6月2日 大阪法務局 東大阪支局

登記官

各階平面図 6075596

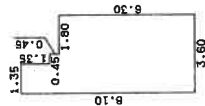
家屋番号 1354番24

建物の所在 東大阪市日下町3丁目1354番地24

建物図面 各階平面図



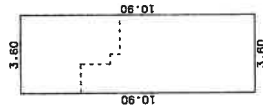
1 階



求積表

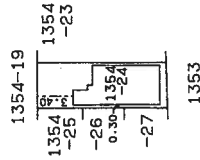
$1.35 \times 8.10 = 10.9350$
 $0.45 \times 6.75 = 3.0375$
 $1.80 \times 6.30 = 11.3400$
合計 25.3125
床面積 25.31 m^2

2 ~ 3 階 (各階同型)



求積表

$3.60 \times 10.90 = 39.2400$
合計 39.2400
床面積 39.24 m^2



作製者

平成 6 年 5 月 11 日 (作製)

縮尺 1/250



申請人

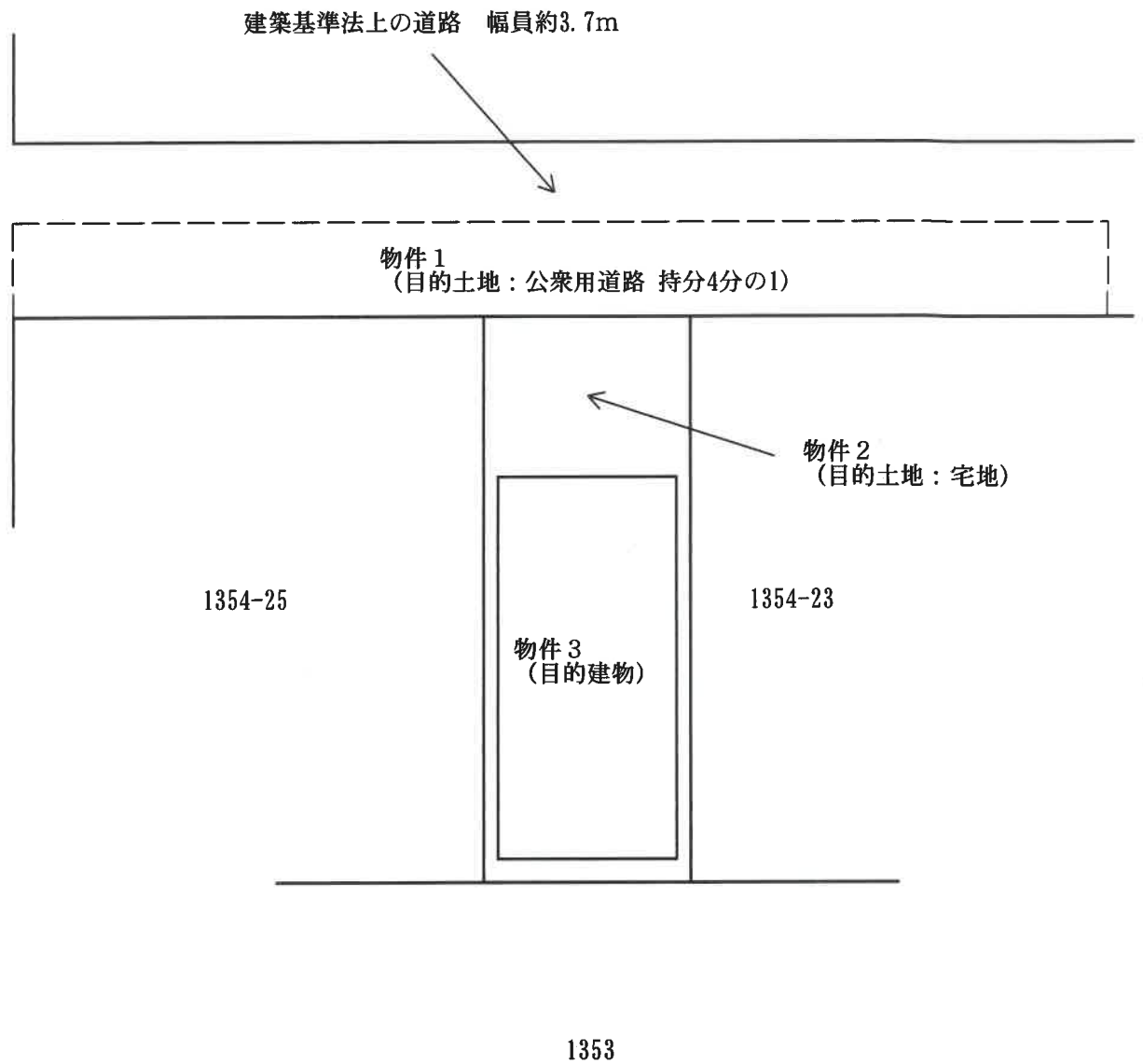
縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A3からA4に縮小

【土地建物位置関係図】

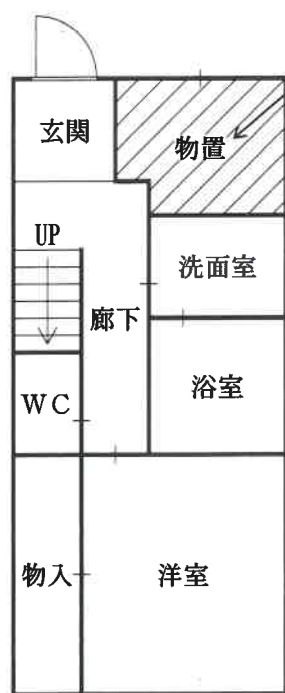
令和7年(ケ)第235号



【間取略図】

令和7年(ケ)第235号

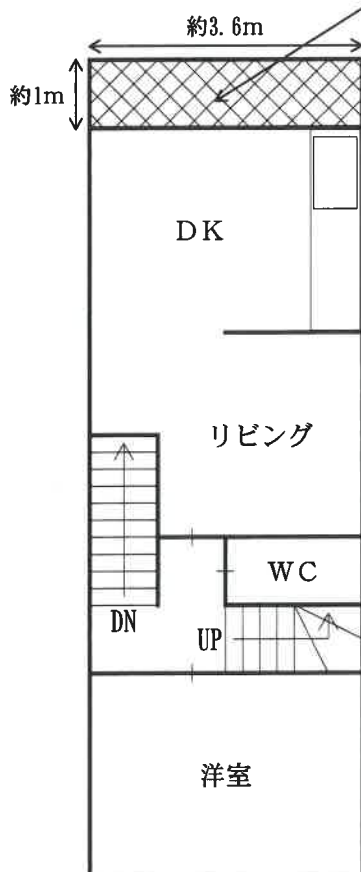
1 階



増築未登記部分 (約3.85㎡)

登記数量に算入されているが、現況ベランダのため床面積から控除した部分 (各階：約3.6㎡)

2 階



3 階

