

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(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	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
	役員

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みです。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)のとおりに、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□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	
陳述	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	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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みです。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に、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□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 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
2	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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20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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24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 8年 1月14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20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 目 録

- 1 所 在 東大阪市稲田本町一丁目
地 番 1854番9
地 目 宅地
地 積 57.32平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 東大阪市稲田本町一丁目1854番地9
家屋 番号 1854番9の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.16平方メートル
2階 26.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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, 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】

なし

【物件番号2】

賃借権(不明)

範 囲 全部

賃借人 A

期限、賃料、保証金は不明

賃借権の存否(占有権原の存否、占有権原の種別)は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 東大阪市稲田本町一丁目

地 番 1854番9

地 目 宅地

地 積 57.32平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市稲田本町一丁目1854番地9

家屋 番号 1854番9の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 29.16平方メートル
2階 26.28平方メートル



現況調査追加報告書

令和7年10月27日

大阪地方裁判所第14民事部裁判官 殿

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

当庁令和7年（ケ）第269号事件につき、現況調査報告書提出後に債務者（前所有者）から下記のとおり主張が提出されたので、現況調査報告書に下記事項を追加して報告します。

記

【債務者（前所有者）の主張の要旨】

マルショウ KM 株式会社は、Aと平成19年3月7日付で不動産売買契約を結んだ。Aは立ち退く予定で別紙の和解調書通り、平成19年10月1日を以って退去する即決和解をした。Aとの間に賃貸借契約は結んでおらず現在に至っている。Aは明け渡しを執行されたくないので不定期に自ら現金を支払っていた。ただ、毎月一定の支払いではなく、金額もバラバラである。

以上

令和7年(ケ)第269号
令和7年8月15日受理
令和7年 月 日提出
7.10.-9

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 | 東大阪市稲田本町一丁目 |
| | 地 番 | 1854番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市稲田本町一丁目1854番地9 |
| | 家屋 番号 | 1854番9の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.16平方メートル
2階 26.28平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市稲田本町一丁目23番3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 ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(■A (賃借人)の陳述)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成19年3月7日(所有権移転時)	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 80,000 円 (毎月末日 前月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金 800,000 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他		・占有補助者としてBおよびBの夫が居住している。 ・家賃は40,000円を前月末までに、残り40,000円を当月上旬までに支払っている。	
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
(3枚目)

(その他の事項用)

その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 Aの姓が表示されている。
- 2 郵便受けの表示 BおよびBの夫の姓名がアルファベットで表示されている。

(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。
- 2 目的土地は、東側の一部が公衆用道路として利用されており（土地建物位置関係図参照）、その余の部分は目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の東側接面道路は、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、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する。
- 4 目的建物内において、猫1匹が飼育されているが、動物臭は特段認められなかった。
- 5 目的建物は、ダイニングキッチンの床にたわみが認められるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- 6 目的建物の北側の庇が北側隣地に越境している可能性がある。

(その他の状況について)

- 1 当職は、令和7年9月24日、債務者マルショウKM株式会社（以下「マルショウ」という。）宛に賃貸借に関する照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社代表者	1 本物件は、Aさんに賃貸しています。賃貸借契約書については、以前の賃貸人であるマルショウから引き継がれると聞いていましたが、いまだに引き継がれていません。 2 賃料はAさんから毎月8万円支払ってもらっています。回答書に記載した保証金80万円については、Aさんが、マルショウに売却後に本物件を賃借する際に売買代金との差し引きで支払ったとマルショウから聞いています。
■A	1 私が平成19年3月にマルショウに本物件を売買した経緯についてお話しします。当時私はマルショウからお金を借りており、担保が必要だと言われて本物件を担保として差し入れた認識でいましたが、なぜか売買ということにされて所有権を移転させられていました。所有権が移転していることが分かったのは、はっきりとは覚えていませんがそれから大分後になってからです。マルショウから私に対して売買代金などは支払われていません。 2 上記の経緯なので、もちろん賃貸借契約書などは作成していませんし、80万円の保証金の件もよくわかりません。マルショウに言われるままの金額を毎月支払ってきました。当初は一定額ではありませんでした。どこかの時点でマルショウから「家賃」を支払うように言われました。平成29年からは8万円を振り込みで支払うようになりました。私に所有権がないと分かっただけからは、娘たちに迷惑をかけないように賃借人として家賃を支払ってきました。その後賃貸人が株式会社タイガーに代わったと通知がきたので、現在はタイガーに家賃を支払っています。 3 娘であるBが結婚してしばらくは一緒に住んでいましたが、現在は私が本物件を出て別居しています。娘夫婦にはそのまま本物件を使ってもらっています。
■B	1 私はつい最近まで、本物件は母であるAの所有物件だと思っていました。母の所有物件だと思っていたので、浴室などの修理が必要になった箇所などは、私が自費で修理をしていました。屋根の上にある温水器は、今は使用していません。 2 近所にある保護施設の猫の内1匹が毎日家にきて、家の中でごはんを食べていきます。自由に出入りしている感じです。

(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)

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

- 1 Aからマルショウへの所有権移転の経緯からすると、A自身が賃借人であると認識した時期は不明であるが、Aの賃借人としての占有開始時期は所有権移転時とみなすのが相当である。
- 2 現所有者への家賃の支払い状況、AとBの身分関係等からするとBは占有補助者であると思われ、目的建物はAが住居として使用し、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

(6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8月20日	執行官室	照会書送付（所有者宛）
令和7年8月21日 11:10 - 11:20	東大阪市役所	道路等調査
令和7年8月21日 13:35 - 13:40	中之島図書館	物件等調査
令和7年8月22日 12:50 - 13:10	物件所在地	物件および占有調査、照会書交付（居住者宛）
令和7年8月22日	執行官室	ライフライン調査
令和7年8月27日 16:45 - 16:50	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年9月12日 13:45 - 13:50	執行官室	所有者代表者から聴取（電話）
令和7年9月19日 16:15 - 17:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、AおよびBから聴取
令和7年9月25日	執行官室	照会書送付（債務者宛）

(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 年 月 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。

☐

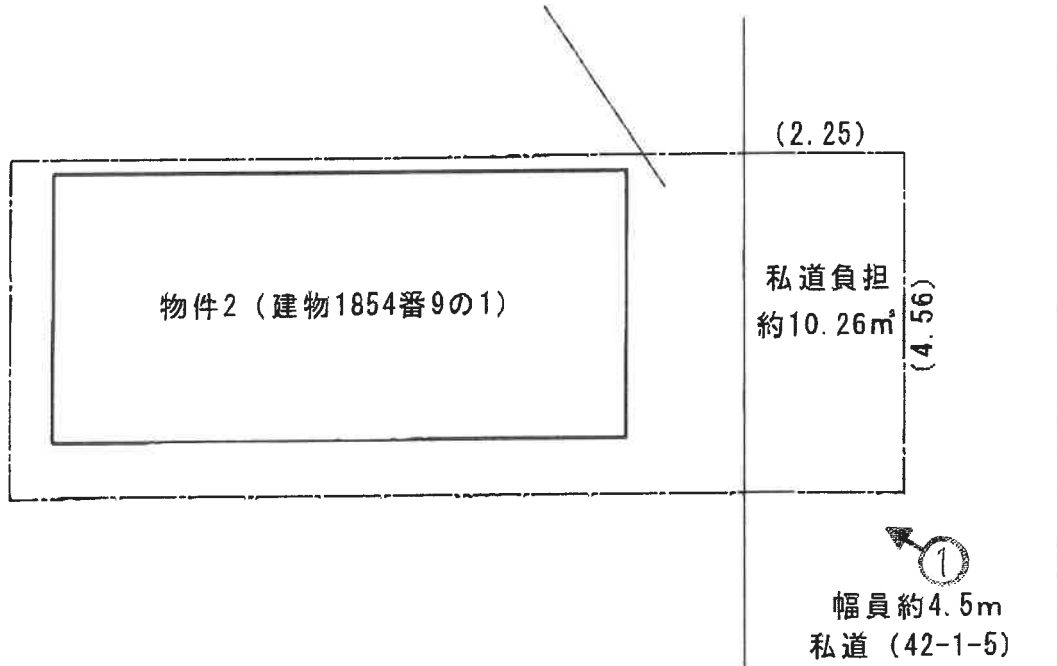
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第269号

土地建物位置関係図



物件1 (土地1854番9)

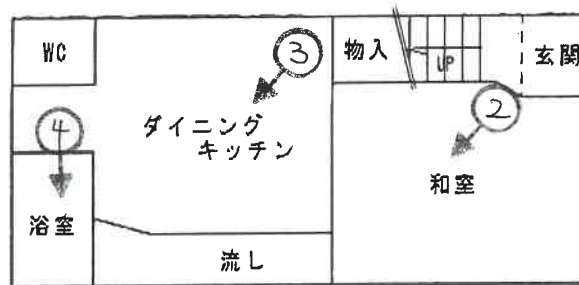


令和7年（ケ）第269号

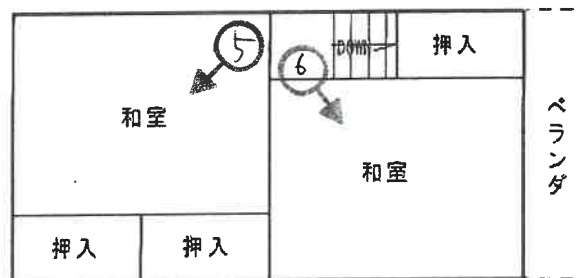
間取略図



1F



2F



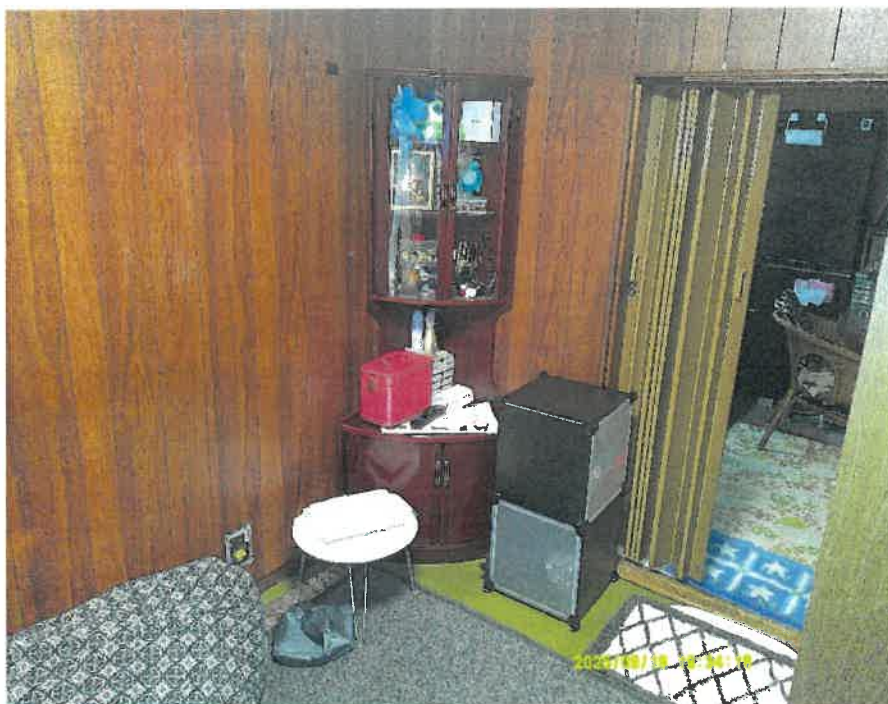
【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



令和7年（ケ） 第269号

令和7年9月19日 現地調査

令和7年10月8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 3,340,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,600,000円
物件2	金 1,740,000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	地積及び地目については下記特記事項を参照
2	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	・ 目的土地の東側接面道路の現況幅員は約4.5mであり、一部は目的土地が私道負担している。現地で概測した結果、負担面積は約10.26㎡と思われる。地目は宅地、一部公衆用道路となる。 なお、上記採用数量は概測によるものであり、正確には専門家による測量が必要である。		

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）

位置・交通	J R 片町線 徳庵駅 南西方 道路距離 約850m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	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	宅地造成工事等規制区域
画地条件	規模	57.32㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約4.6m・奥行約12.6m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	東側(物件1含む)	幅員約4.5m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	一般住宅の敷地
	東側	私道(物件1を含む)
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅
	北側	一般住宅
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銀行・個人・開発業者等の所有者名及び畑・宅地の登記簿地目が確認された。昭和36年以降の過去の住宅地図によると、当初は未利用地であったが、その後、昭和49年に目的建物が建築され、現在に至る。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	特にない	

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	建築年月日	昭和49年1月5日（新築）
経済的残存耐	経過年数	約52年
用年数等	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	板張り、繊維壁等
	天 井	板張り、化粧合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 55.44㎡	
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	普通程度。経年相応の劣化・汚れのほか、ダイニングキッチンの床に撓みが存する。ベランダ上部のポリカ波板が破損している。猫一匹が室内飼育されているが、特段の動物臭はない。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	・ 建築確認なし。 ・ 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。 ・ 目的建物の底が北側隣接地に越境している可能性が存する。 ・ 屋根上にあるソーラー温水器は現在は使用していない旨聴取した。 ・ その他、設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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 (私道負担部分)	118,000	0.05	10.26	—	61,000
1 (宅地部分)	118,000	1.02	47.06	0.90	5,098,000

※物件1（私道負担部分）の個別格差を0.05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 東大阪-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $161,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/104 \times 100/133 = 118,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

方位（南）+4

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.99	1.03	1.30	1.00	1.33

幅員-2、系統連続性+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）
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

方位（東）+2

ウ 地積：登記数量による（ただし、宅地部分と道路部分の内訳は概測による）。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、建築確認未了であること等を考慮した。

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	180,000	55.44	0.04	399,000

ウ 現価率

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び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52年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.3)

= 0.04

※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	5,098,000	0.55	法定地上権	2,804,000

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 (私道負担部分)	61,000	—		0.97	0.70		40,000
1 (宅地部分)	5,098,000	— 2,804,000		0.97	0.70		1,560,000
2	399,000	+ 2,804,000	0.80	0.97	0.70	0	1,740,000
一括価格 (合計)							3,340,000

ウ 占有減価

本件の場合、最先の賃借権が存すると認められることから、上記占有減価を行った。

エ 市場性修正

建築年及び構造等よりアスベスト含有材の使用が否定できないこと等を考慮し、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 東大阪-9

所 在 : 東大阪市稲田本町3丁目786番8「稲田本町3-12-12」
価 格 : 161,000円/㎡
位 置 : JR片町線 徳庵駅 南方 約600m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南 3.5m 道路
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい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既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) : 3,896,441円
物件2 (建物) : 698,876円

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. 25-29)

附 属 資 料

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東大阪市稲田本町一丁目 |
| | 地 番 | 1854番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市稲田本町一丁目1854番地9 |
| | 家屋 番号 | 1854番9の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.16平方メートル
2階 26.28平方メートル |



GS Maps





(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	東大阪市稲田本町一丁目				地番	1854番9			
出力縮尺	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7年6月4日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M07910

登記官

(1/2)

登記年月日：昭和48年9月28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。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年6月4日 大阪法務局北出張所

令和7年6月4日 大阪法務局北出張所

效品價

地圖整理番号: M07911

東大阪市稲田町1丁目 300557 1854-5481 1854-5481 1854-5481

雅 中

東大阪市編用

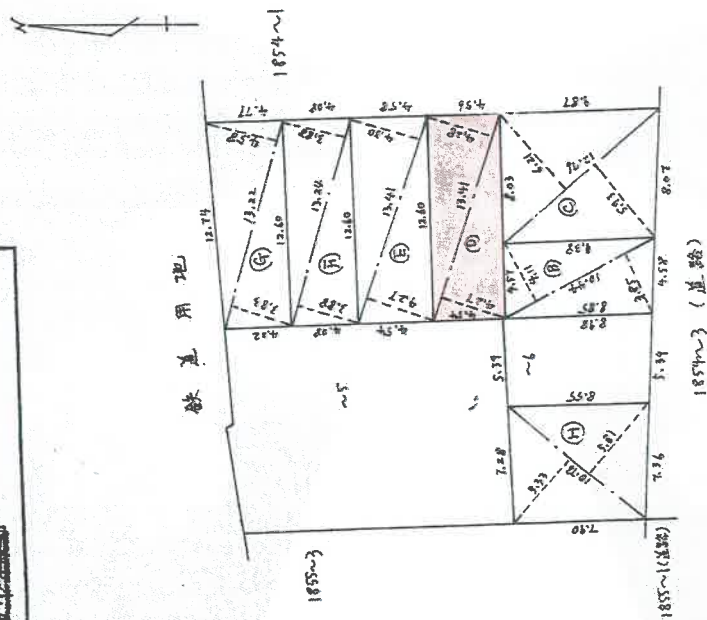
地積測圖

48.9.28

昭和四十八年九月五日

作者

申請人

[illegible]

$612.2003 - 400.998 = 211.2017$
 $211.2017 + 11.4005 = 222.6022$
 $222.6022 - 211.4000 = 11.2022$

(日 牌 蓮 9)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

1/20	R
------	---

A4判に縮小

登記年月日：昭和49年1月14日

4012154

東大阪市稲田本町二丁目

家屋番号

1854 第9の1

建物の所在

東大医学部 1854~9

各建階物平面圖

2. 1. 14.

昭和九年 五月八

作者製

申請人

1. 100

21.8

09.8

附錄目錄

$$2.10 \times 3.60 = 21.1600$$

29m

2 價

2.30

09.

已能承自強

$$7.30 \times 3.60 = 26.2800$$
 $2.6 \text{ m}^2 \text{ s}^{-2}$

路面
路堤

a-a

b-b

2

9

1.5

0.1-0.25

5-5

(目 次 連 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

繪

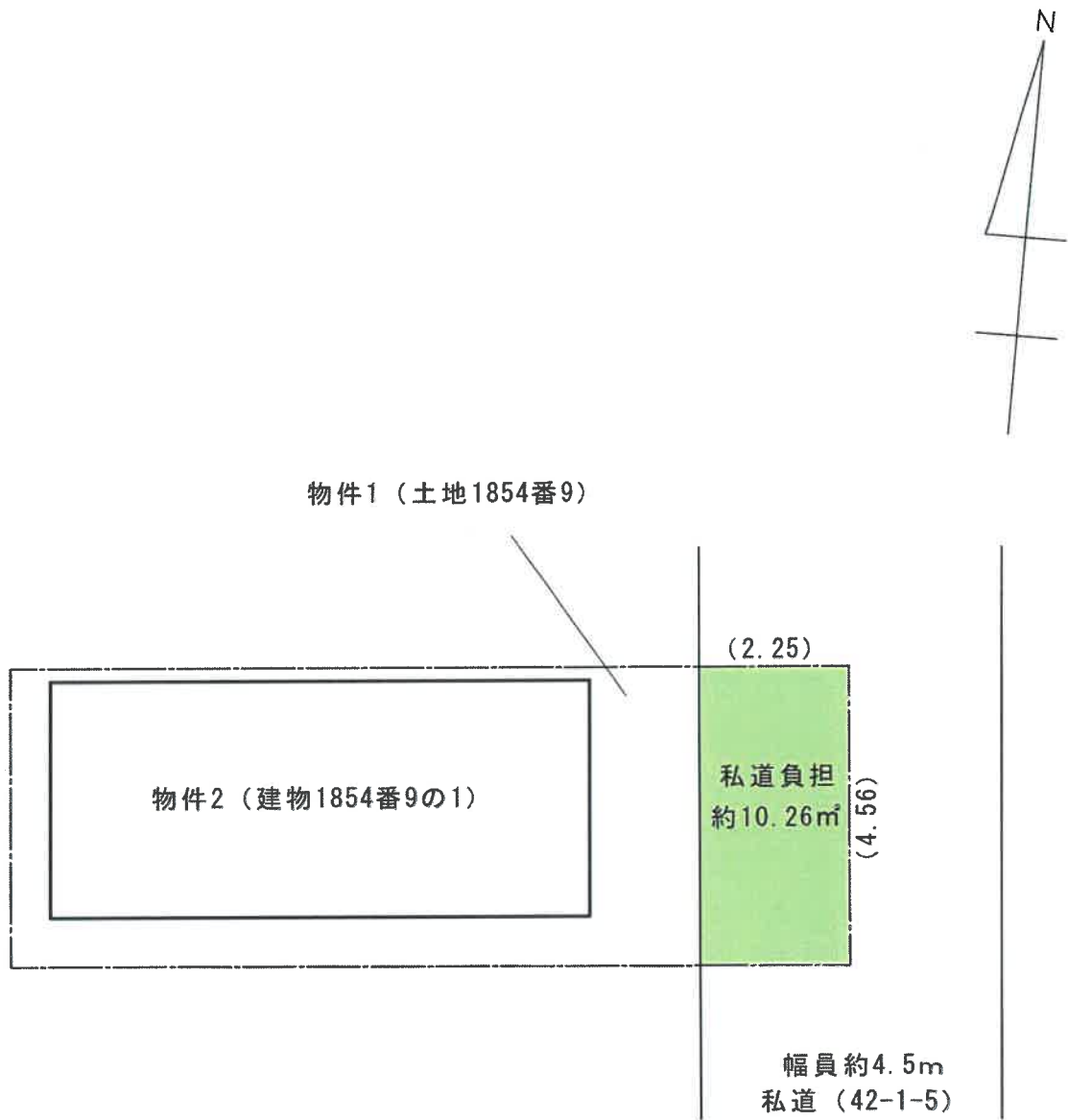
~~1/50~~ $\frac{1}{200}$

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。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年6月4日 大阪法務局北出張所

海島圖

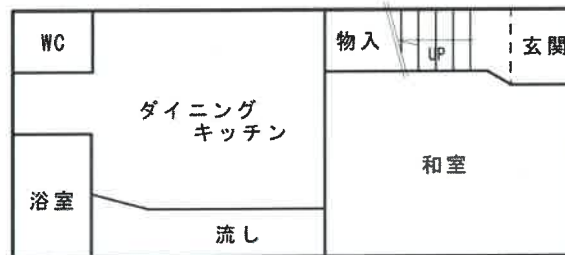
地圖整理番号：M07912

土地建物位置関係図





1F



2F

