

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、入札が無効となる場合があります。※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 ☐ 令和
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
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 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)の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□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 ☐ 令和
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□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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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 8 年 1 月 28 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 8 年 2 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 8 年 3 月 19 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 8 年 1 月 28 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, 2	4, 570, 000 3, 656, 000	一括	914, 000	19, 723	6, 570
1	2, 180, 000				
2	2, 390, 000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市大蓮東四丁目
地 番 144番5
地 目 宅地
地 積 62.07平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市大蓮東四丁目144番地5

家屋 番号 144番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 31.46平方メートル
2階 23.04平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約38.45平方メートル
2階 約23.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 東大阪市大蓮東四丁目
地 番 144番5
地 目 宅地
地 積 62.07平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市大蓮東四丁目144番地5
家屋 番号 144番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 31.46平方メートル
2階 23.04平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約38.45平方メートル
2階 約23.58平方メートル



令和7年(ケ)第170号
令和7年10月24日受理
令和7年 月 日提出
7.11.20

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 | 東大阪市大蓮東四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市大蓮東四丁目 1 4 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 4 6 平方メートル
2 階 2 3 . 0 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市大蓮東四丁目3番21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：1階 約38.45平方メートル 2階 約23.58平方メートル		
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

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 なし
- 2 郵便受けの表示 なし

(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 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の西側の一部が、公衆用道路として利用されている。
- 4 目的土地の西側接面道路は、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残置されている。
- 4 目的建物は、1階部分に増築が見受けられるが、建物図面の配置、形状と現況を比較すると、建物の西側のみまたは建物の西側および東側の両側に増築がされた可能性が残り、増築部分の特定は困難であるので、詳細については、専門家による調査等を要する。2階部分は、登記と異なる部分として南西側に物入が認められた。
- 5 目的建物は、増築時期および増築の詳細が不明であるが、外壁のひび割れ等も見られ、建物全体として相当程度の老朽化が認められる。
- 6 目的建物の南側の換気口が、南側隣地上に越境している可能性がある。

(その他の状況について)

- 1 本物件を管理する相続財産清算人からは、本物件は空き家で誰も使用している者はいない旨の回答を得た。

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

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

回答書、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

(4枚目)

(調査経過用)

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10月28日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（相続財産清算人宛）
令和7年10月29日 12:05 - 12:15	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10月30日 9:00 - 9:05	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年10月31日 11:00 - 11:05	中之島図書館	物件等調査
令和7年10月31日 12:10 - 12:20	東大阪市役所	道路等調査
令和7年11月11日 15:15 - 16:10	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

(5枚目)

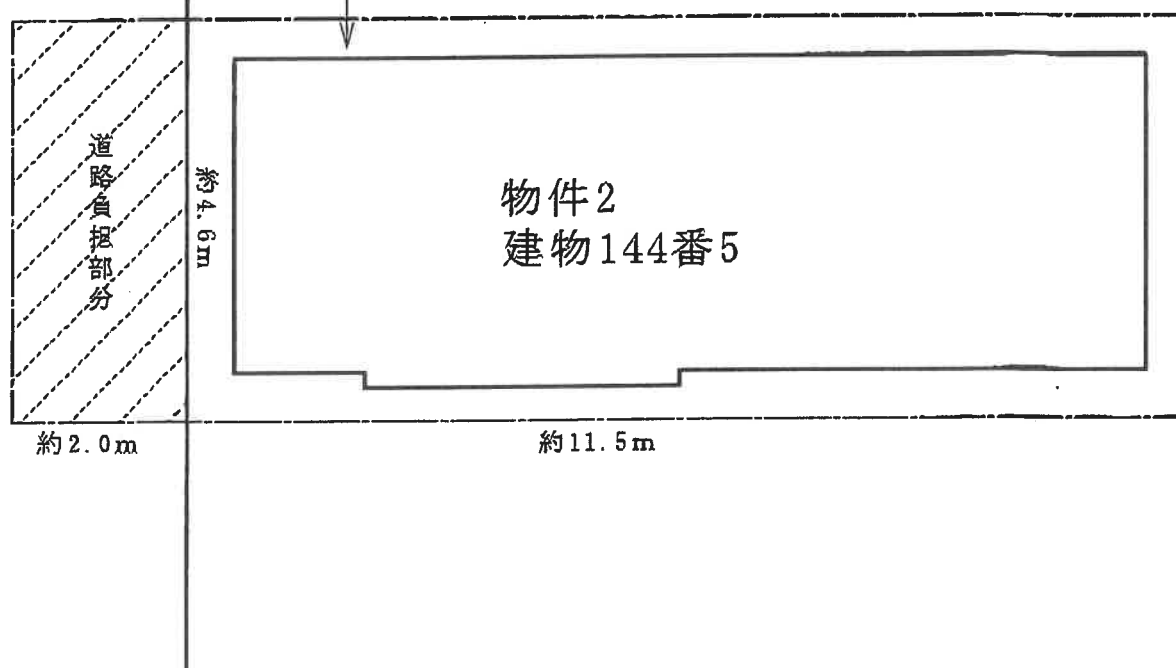
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）170号

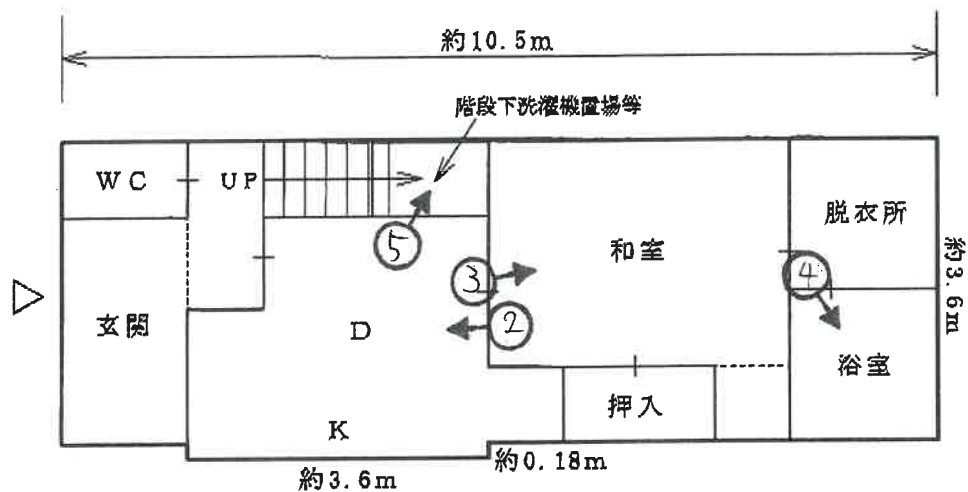


①
私道（42-1-3）
現況幅員約4.0m

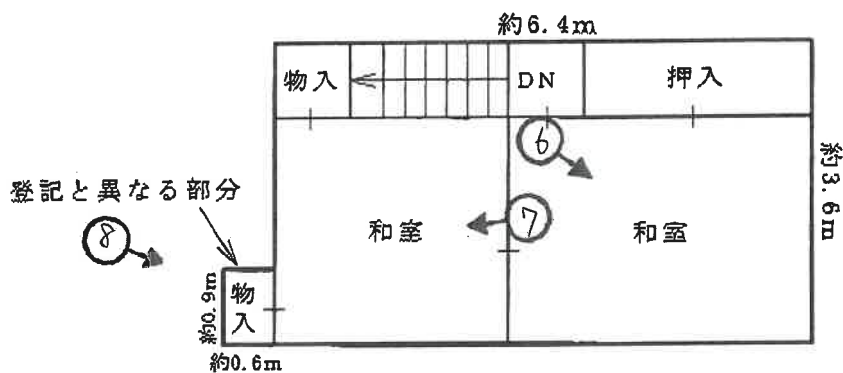
物件1
土地144番5



間取図（概略図）
令和7年（ケ）170号



1 階



2 階

【現況床面積】

1階：約38.45㎡（≒約10.5m×約3.6m＋約3.6m×約0.18m）

2階：約23.58㎡（≒登記面積＋約0.9m×約0.6m）

合計：約62.03㎡

【写真】

①



目的建物

道路負担部分

②



③



④



⑤



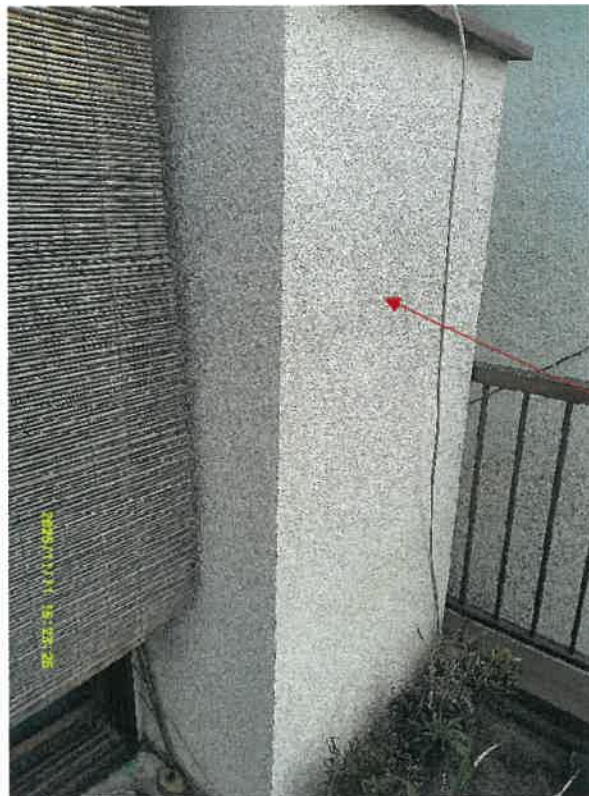
⑥



⑦



⑧



2階の登記と
異なる部分
(物入)

令和 7年（ケ）第170号

令和 7年11月11日 現地調査

令和 7年11月21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

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,180,000 円
物件2	金 2,390,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	(1) 物件目録及び地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致するものと思われる。 ただし、現地境界を示す鋸、プレート等は確認できず、地積測量図の作成年月日も古く、詳細については専門家による調査、測量等を要する。 (2) 目的土地の登記地目は「宅地」であるが、西側道路の一部を道路負担しており、現況地目は「宅地一部公衆用道路」である。 道路負担面積は、現地調査等より約9.2㎡（≒約4.6m×約2.0m）と査定した（土地建物位置関係図参照）。 ただし、正確な負担部分の位置、数量等については専門家による調査、測量等を要する。		
2	法務局備付の建物図面と現況建物の形状・規模等が異なり、現況概測床面積は、以下のとおりである。 なお、1階部分につき、建物図面の配置・形状、現況等から未登記増築（登記と異なる部分）が存するが、未登記増築部分の位置等についての特定は困難であった。また、2階南西部に登記と異なる部分として物入が存する。詳細については専門家による調査等を要する。 1 階：約38.45㎡（≒約10.5m×約3.6m＋約3.6m×約0.18m） 2 階：約23.58㎡（≒登記面積23.04㎡＋約0.9m×約0.6m） 合計：約62.03㎡		

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	近鉄大阪線「久宝寺口」駅の西方約770m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は現状を維持するものと予測する。		
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 規 制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 52.87㎡	
	形 状	長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.6m，奥行約11.5m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	西 側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等 （ 宅 地 部 分 ）	現 況	物件2建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅 等	西： 道路
		南： 住宅	北： 住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	あり	
	下 水 道	あり（前面私設管）	
	（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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人等の所有履歴が認められ，昭和42年に現建物の敷地となった。また，昭和34年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，建物の敷地として利用されていなかったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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	・ 下水道の引込について図上調査によると，西側道路に埋設されている私設管から引き込まれている。 詳細は，専門家による調査を要する。		

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	昭和42年8月31日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約58年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	タイル，モルタル 等
	内 壁	板張り，砂壁 等
	天 井	板張り 等
	床	板張り，畳 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 約62.03m ²	
	未登記増築有り	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3DK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
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) 未登記増築の時期および増築の詳細は不明であるが，外壁にひび割れ，設備の旧式化等も見られ，建物全体として相当程度の老朽化が進行している。 (2) 許容される基準建ぺい率を超過している可能性が高い。 (3) 対象建物の換気口が，南側隣接土地（144番6）に越境している可能性がある。 (4) 家財道具，生活動産類等が残置されている。 (5) 設備等についての作動確認は行っていない。 (6) 対象建物について，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。 (7) 建築確認（不詳） なお，昭和42年に目的土地付近で確認申請の履歴が数件確認されたが特定が困難であったため不詳とした。	

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の内 (宅地部分)	131,000	1.01	52.87	0.90	6,296,000
1の内 (道路部分)	131,000	0.05 道路価値率	9.20		60,000
合計					6,356,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 東大阪-12

$$\text{標準価格} \quad 134,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100.0}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{102} \div \text{標準画地価格} \quad 131,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	高低差	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇ 地域格差 :	街路	接近※	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02

※ : 駅接近性を考慮

イ 個別格差 :	接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

(道路部分)

0.05 ※道路部分の現況利用状況、道路の種別等を考慮して査定。

※ 西側方位 (標準方位 : 北) を考慮

ウ 地 積 : 宅地部分 : (登記数量) - (道路部分数量), 道路部分 : 現地概測数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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)	200,000	62.03	0.03	372,000

ウ 現 価 率

経過年数 約58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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 58 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.4) = 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、未登記増築、室内外の状況、許容される建ぺい率超過及び南側隣接地への越境の可能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の内 (宅地部分)	6,296,000	法定地上権 0.50	3,148,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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	6,296,000	△3,148,000		0.97	0.70		2,140,000
	60,000	—		0.97	0.70		40,000
	目録1土地合計						2,180,000
2	372,000	+3,148,000	1.00	0.97	0.70	0	2,390,000
一括価格(合計)							4,570,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

アスベスト含有建材の使用可能性を考慮した。なお、実際に使用されているかは不明であるが、使用が確認された場合には、高額な対策費用が発生する可能性があることに留意を要する。

オ 競売市場修正率

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)

本件の場合には不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [東大阪-12]

所 在	大阪府東大阪市大蓮東3丁目1715番89「大蓮東3-4-9」
価 格	134,000 円/㎡
位 置	近鉄大阪線 弥刀駅の南西方 約600m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	165 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北側 幅員約4.0m私道 中間画地
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	4,688,022 円
物 件 2	627,527 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 間取図 (概略)

以 上

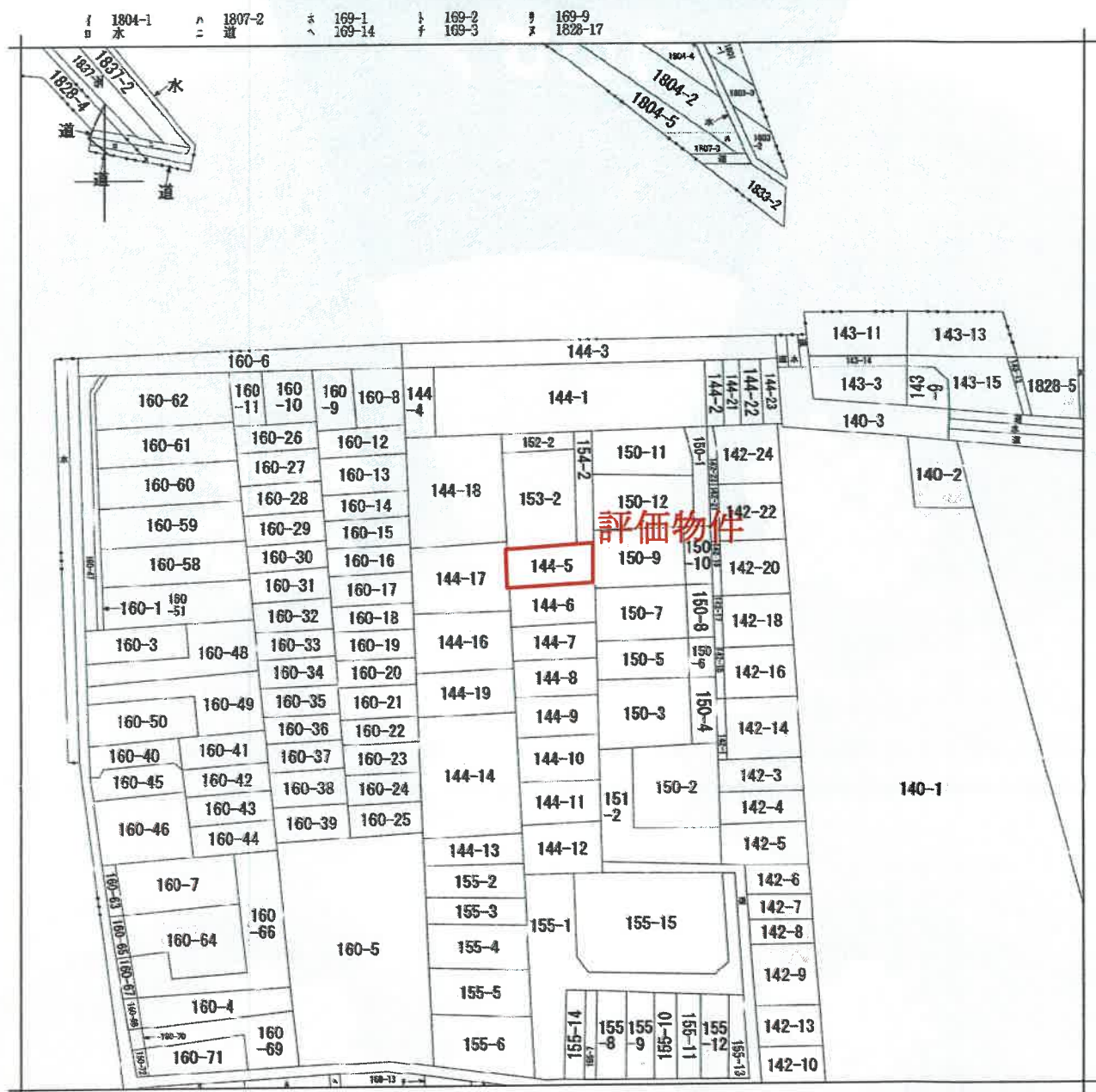
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市大蓮東四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市大蓮東四丁目 1 4 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1. 4 6 平方メートル
2 階 2 3. 0 4 平方メートル |

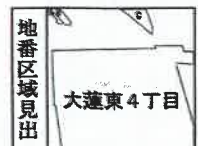




地理院地図
位置図



(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 大蓮東3丁目
B 大蓮東2丁目
C 大蓮東2丁目

請 求 部	所 在 東大阪市大蓮東四丁目				地 番 144番5			
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 事 記 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4月15日

大阪法務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和42年7月31日

これは図面に記載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4月15日 大阪法務局

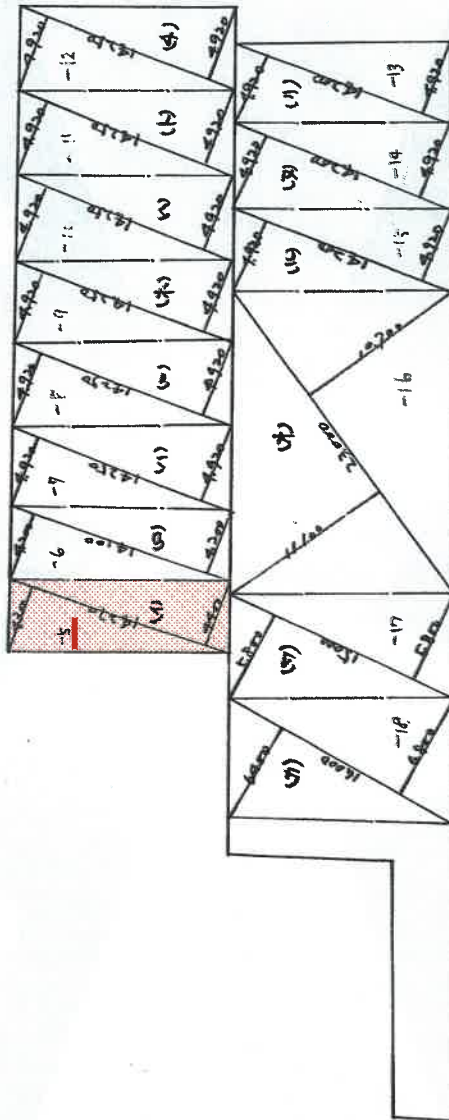
A4版に縮小

3009444

地積測量図
前 144-4
後 新 194-4
144-5~18

地番	144-4 144-5 144-6 144-7 144-8 144-9 144-10 144-11 144-12 144-13 144-14 144-15 144-16 144-17 144-18
土地の所在	東大阪市長瀬一丁目

昭和42年7月18日
作製年月日
42.7.31



求積表

①	$\frac{14,200 \times 4,400}{2} = 62,070 \text{ m}^2$	⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿	$\frac{14,200 \times 4,400}{2} = 62,070 \text{ m}^2$
②	$\frac{14,100 \times 4,200}{2} = 59,220 \text{ m}^2$	㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿	$\frac{14,100 \times 4,200}{2} = 59,220 \text{ m}^2$
③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩	$\frac{14,300 \times 4,900}{2} = 70,110 \text{ m}^2$	㊿	$\frac{14,300 \times 4,900}{2} = 70,110 \text{ m}^2$

縮尺

在士会連合会(用紙)

登記官

請求番号：2-2

地積測量図 (写)

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。
(大阪法務局真大阪支庁管轄)
令和7年4月15日 大阪法務局

A4版に縮小

李記曾

請求番号: 2-3

4020315

家屋番号 14405

建物の所在 中木町本町 144番地5

大連4丁目

建築物各階平面図

建築物図面

作製年月日

昭和42年10月12日

申請人

作製者

1階

求積表

$820 \times 360 = 29.52$
 $180 \times 218 = 1.62$
 $180 \times 218 = 0.324$
 21.816

2階

求積表

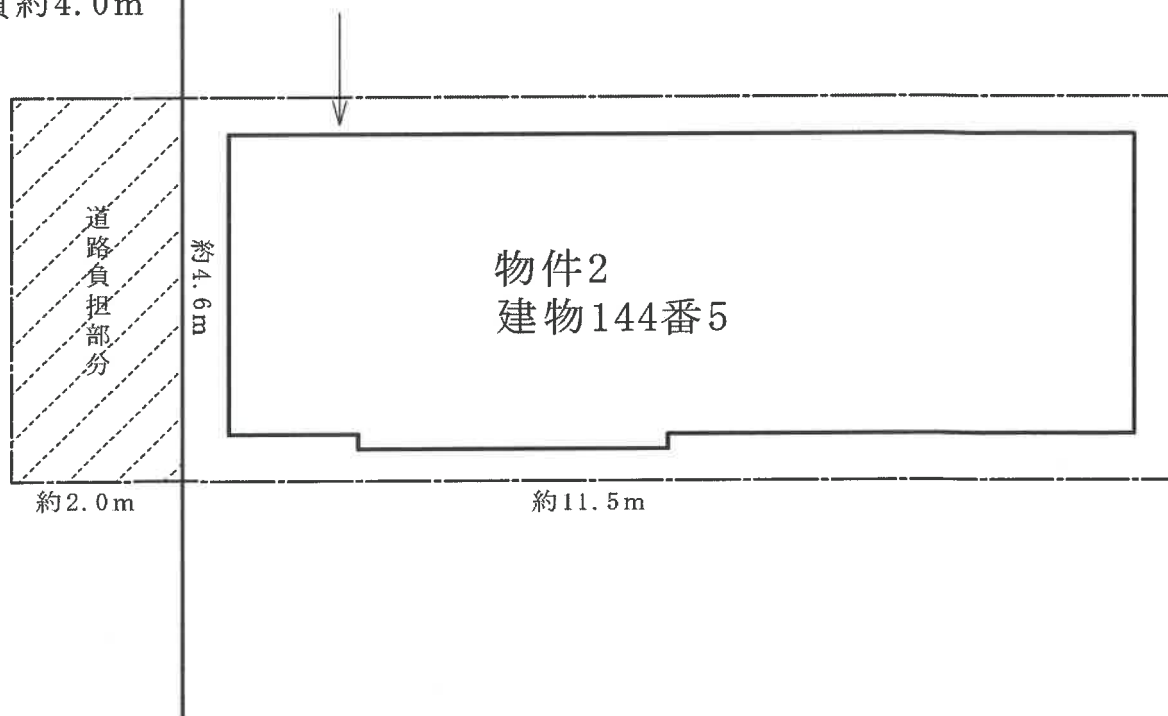
$640 \times 360 = 23.04$

縮尺 1/500m 1/500m

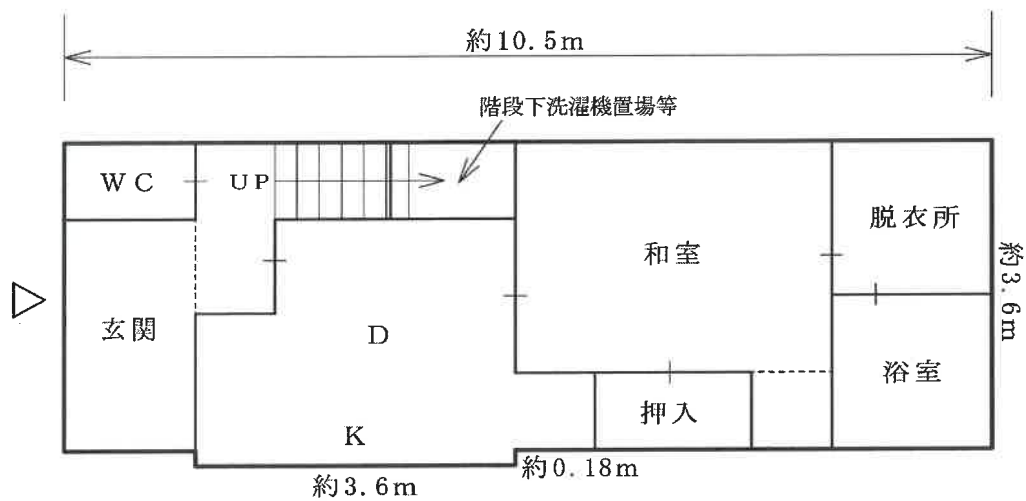
建物図面 (写)

私道（42-1-3）
現況幅員約4.0m

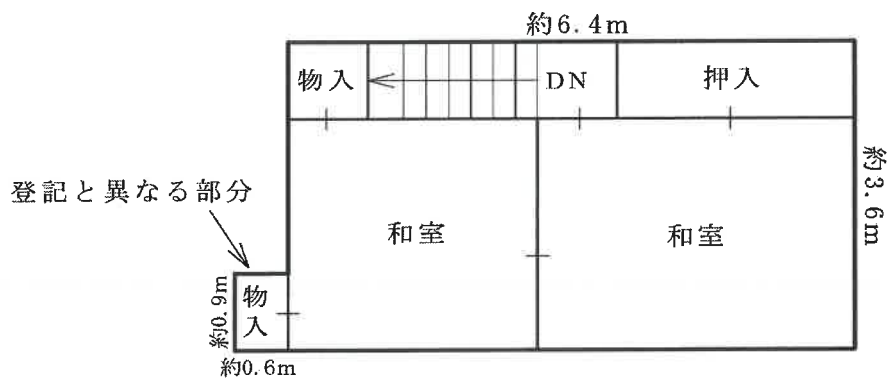
物件1
土地144番5



土地建物位置関係図



1 階



2 階

【現況床面積】

1階：約38.45 m^2 （ $\div$ 約10.5m $\times$ 約3.6m + 約3.6m $\times$ 約0.18m）

2階：約23.58 m^2 （ $\div$ 登記面積 + 約0.9m $\times$ 約0.6m）

合計：約62.03 m^2



間取図（概略）