

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

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 2月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

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 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月23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 4月 6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 2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。	



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, 300, 000 1, 040, 000	一括	260, 000	16, 580	5, 079
1	570, 000				
2	730, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東大阪市善根寺町四丁目 |
| | 地 番 | 310番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市善根寺町四丁目310番地11 |
| | 家屋 番号 | 310番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.82平方メートル
2階 24.43平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約40.22平方メートル
2階 約30.83平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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1, 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 | 東大阪市善根寺町四丁目 |
| | 地 番 | 310番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.49平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 東大阪市善根寺町四丁目310番地11 |
| | 家屋 番号 | 310番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.82平方メートル
2階 24.43平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|------------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約40.22平方メートル
2階 約30.83平方メートル |
|--|-------|------------------------------------|

令和7年(ケ)第124号
令和7年6月9日受理
令和7年 7月 25日提出

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 | 東大阪市善根寺町四丁目 |
| | 地 番 | 310番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市善根寺町四丁目310番地11 |
| | 家屋 番号 | 310番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.82平方メートル
2階 24.43平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり			
住 居 表 示		大阪府東大阪市善根寺町四丁目４番１３号			
土 地		物件１			
現 況 地 目	☒ 宅地（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４０．２２平方メートル ２階　約３０．８３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 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 「A塗装店」(Aは所有者の姓)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 目的土地の南側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地の北端は側溝になっており、建物地盤面より約2.2メートル低くなっている。

(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 目的建物の内外部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物の玄関、窓等の開口部内側に大量の動産が積み上げられており、足場板、机、塗料缶などの家財道具以外の動産類も多数存在していた。
- 4 目的建物の外壁にはひび割れが散見され、1階東側には膨張を伴う大きなひび割れがあるなどの損傷が認められる。
- 5 目的建物は、その1階北西部ならびに1階および2階南部にそれぞれ増築部分がある(間取略図の斜線部分)。

(その他の状況について)

- 1 当職は、令和7年6月11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 当職は、令和7年7月7日、解錠技術者に目的建物の玄関および1階西側居室窓を解錠させ建物内への立ち入りを試みたが、いずれの開口部にも上記の動産類が積み上げられて置いてあり、建物内部へ立ち入ることができなかった。その他の開口部からの立入りもできなかった。

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

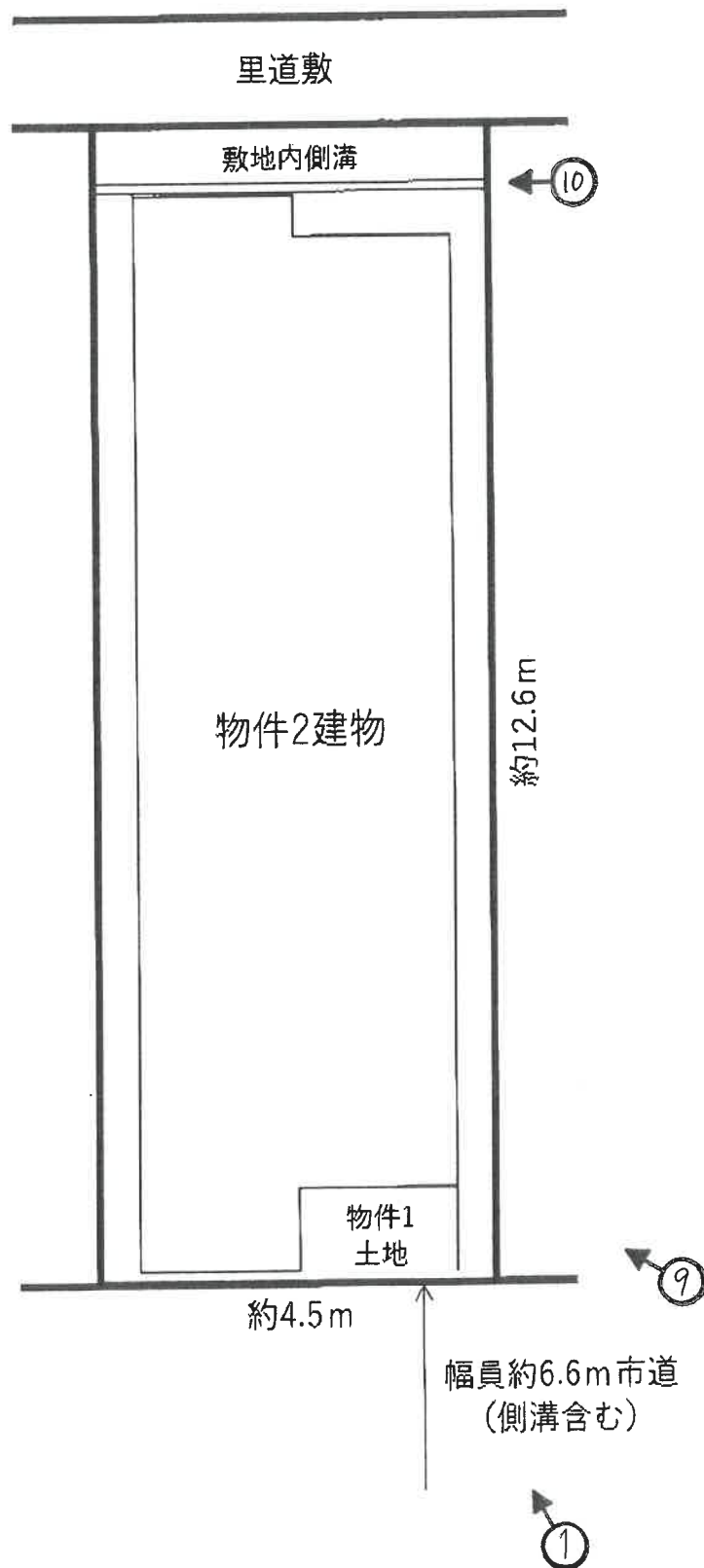
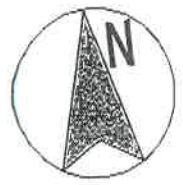
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

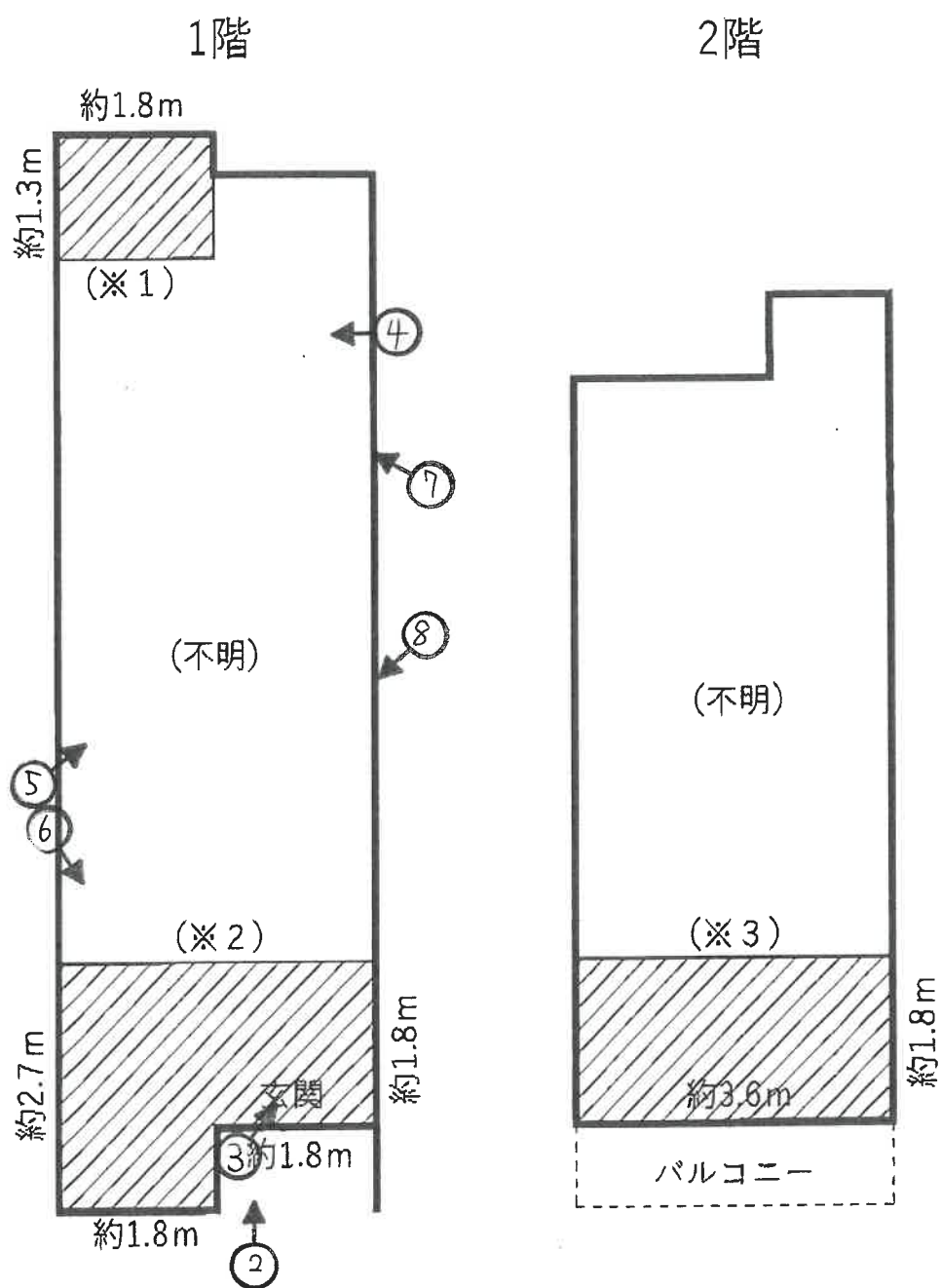
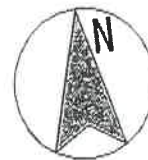
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月11日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和7年6月13日 16：45　－16：50	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年6月16日 13：30　－13：35	中之島図書館	物件等調査
令和7年6月17日 10：20　－10：30	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和7年6月17日 11：00　－11：15	東大阪市役所	道路等調査
令和7年6月23日 15：10　－15：15	物件所在地	占有調査、在宅要請文書投函
令和7年7月7日 10：35　－11：00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和7年7月11日 14：20　－14：25	物件所在地	現地調査（写真撮影）
(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7月7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への立ち入りを試みた。 ☐ 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



間取略図



(※1) 未登記増築部分 約2.3㎡

(※2) 未登記増築部分 約8.1㎡

(※3) 未登記増築部分 約6.4㎡

【写真】

①



目的建物

②



正面玄関の状況（解錠後のもの）

③



正面玄関内部の状況

④



東側小窓から撮影した内部の状況

⑤



西側窓から撮影した内部の状況

⑥



西側窓から撮影した内部の状況

⑦



建物東側外壁の膨張部分

⑧



建物東側外壁のひび割れ

⑨



黄色破線より左側部分が増築部分（建物南側）

⑩



敷地内側溝

建物北西側の増築部分

求 意 見 書

高 橋 洋 子 殿

令和 7年12月17日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 12 月 23 日
評価人

高橋 洋子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市善根寺町四丁目 |
| | 地 番 | 3 1 0 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市善根寺町四丁目 3 1 0 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 0 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 9. 8 2 平方メートル
2 階 2 4. 4 3 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	820,000	570,000	0
2	1,040,000	730,000	0
1, 2	1,860,000	1,300,000	一括
(備 考)			

令和7年（ケ）第124号
令和7年7月7日 現地調査
令和7年7月20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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,860,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 820,000円
物件 2	金 1,040,000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き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	特記事項参照																
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照																
番号	特 記 事 項																		
1	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われるが、正確には専門家による測量を要する。 2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。 3. 目的土地の北端部分は側溝になっており、建物地盤面より約2.2m低くなっている。																		
2	1. 建物図面を基に外観から概測したところ、1階及び2階に未登記の増築部分が認められた。よって、目的建物の現況床面積は概ね次のとおりとなる。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>登記</th><th>未登記増築部分</th><th>現況</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>29.82㎡</td><td>約10.4㎡</td><td>約40.22㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>24.43㎡</td><td>約6.4㎡</td><td>約30.83㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>54.25㎡</td><td>約16.8㎡</td><td>約71.05㎡</td></tr> </tbody> </table> 2. 目的建物の玄関、窓等の開口部内側に大量の動産類が積み上げられており、建物内部へ立ち入ることが出来なかったため、内部の状況及び間取は不明である。 3. 建物内部には、塗料缶や足場板等の家財道具以外の動産類も多く残置されている模様である。				登記	未登記増築部分	現況	1階	29.82㎡	約10.4㎡	約40.22㎡	2階	24.43㎡	約6.4㎡	約30.83㎡	延	54.25㎡	約16.8㎡	約71.05㎡
	登記	未登記増築部分	現況																
1階	29.82㎡	約10.4㎡	約40.22㎡																
2階	24.43㎡	約6.4㎡	約30.83㎡																
延	54.25㎡	約16.8㎡	約71.05㎡																

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	近鉄けいはんな線		新石切駅	北方	道路距離	約2,900m
	J R 片町線		住道駅	南東方	道路距離	約2,400m
	(別添「位置図」参照)					
	近鉄バス		善根寺北停留所	西方	道路距離	約350m
付近の状況	小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況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、居住誘導区域、埋蔵文化財包蔵地（中垣内遺跡）等				
画地条件	規模	57.49㎡				
	形状	略長方形				
	間口・奥行	間口：（南）約4.5m・奥行：約12.6m				
	高低差等	南側接面道路とは略等高だが、目的土地の北端の側溝部分は、建物地盤面より約2.2m低位である。また、当該側溝部分の北側の里道敷も、建物地盤面より低位である。				
接面道路の状況	南側	幅員約6.6m市道（孔舎衛西3号線、建築基準法第42条第1項第1号）				
	接道状況	中間画地				
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地				
	東側	住宅				
	西側	住宅				
	南側	道路				
	北側	里道敷を介して住宅				
供給処理施設	上水道	あり				
	ガス配管	なし				
	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	旧住宅地図によると、目的建物が新築される以前は白地であり、建物等の敷地として利用された形跡は認められなかった。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、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	1. 目的土地の北側に存する里道敷は、建築基準法上の道路ではない。 2. 防災関連情報（洪水、土砂災害、ため池、液状化、避難所等）については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。					

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 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年10月1日新築 約50年 0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付タイル、タイル貼等
	内 壁	不明
	天 井	不明
	床	不明
	設 備	不明
	その他	不明
床面積（現況）	延約71.05㎡ 1階及び2階に未登記の増築が認められ、現況と登記数量は異なる。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	不明
品 等	劣る。	
保守管理の状態	目的建物の外壁に亀裂箇所が散見された外、1階東側の外壁には膨張箇所も認められた。建物内部に立ち入ることが出来なかったため内部の状態及び間取は不明であるが、外観から、保守管理の状態が劣っていることが窺えた。以上より、建物としての経済的耐用年数は満了していると考えられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（無） 2. 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、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。 3. 建物内部には塗料缶等が残置されており、産業廃棄物としての処分が必要となる可能性が考えられ、正確には専門家による調査及び見積等を要する。	

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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	87,300	0.98	57.49	0.70	3,443,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 東大阪（府）－2

公示価格等 96,000円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/110 = 標準画地価格 87,300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（※1）	接近（※2）	環境（※3）	行政	総合（相乗積）
	0.98	1.02	1.10	1.00	1.10
	（※1）幅員	（※2）駅距離	（※3）周辺状況		

イ 個別格差：	接面・方位（※4）	規模	形状	その他（※5）	総合（相乗積）
	1.04	1.00	1.00	0.94	0.98
	（※4）方位			（※5）敷地内高低差	

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 建物価格及び建物取壊し費用相当額を考慮した。

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	160,000	約71.05	0.04	455,000

ウ 現価率

経過年数 約50年 , 観察減価 30%
経済的残存耐用年数 0年 , 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数約} 0\text{年} / (\text{経過年数約} 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数約} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性等を考慮した。

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) (1①オ) 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	3,443,000	0.50	法定地上権	1,722,000

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	3,443,000	- 1,722,000		0.68	0.70		820,000
2	455,000	+ 1,722,000	1.00	0.68	0.70	0	1,040,000
一括価格 (合計)							1,860,000

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、市場性修正率を 0.68 (相乗値) と判定した。

- ・アスベスト含有建材の使用可能性を完全に排除出来ないこと (▲3%)
- ・建物内部の塗料缶等の残置物の処分に、期間及び費用を要するリスクが考えられること (▲30%)

注：リスク減価であり、処分費相当額を減価するものではない。

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 東大阪（府）－2

所 在 : 東大阪市日下町5丁目310番16外「日下町5－6－16」
価 格 : 96,000円／㎡
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 北方 約2,200m（道路距離）
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道，ガス，下水
接面街路 : 北側約4.7m市道
用途指定等 : 第1種住居地域（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6年度）

物件1 : 3,053,638円（土地）
物件2 : 675,466円（建物）

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 | 東大阪市善根寺町四丁目 |
| | 地 番 | 310番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市善根寺町四丁目310番地11 |
| | 家屋 番号 | 310番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.82平方メートル
2階 24.43平方メートル |







地番区域見出
善根寺町4丁目

請求部	所在	東大阪市善根寺町四丁目					地番	310番11		
出力縮	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		

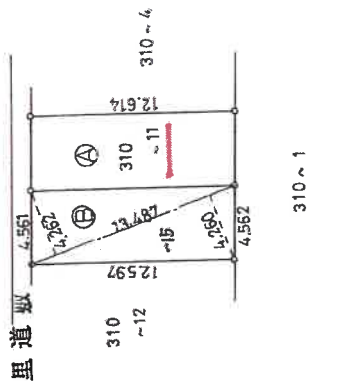
公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日：昭和50年10月7日

前 310-11、後、新

地 番	310-11、~15
土地の所在	東大阪市善稔寺町4丁目

地 積 測 量 図 5096582



メソッドケイサン

メソッド	メソッド	メソッド	メソッド
1	13.487 X	4.262	57.4815
2	13.487 X	4.260	57.4546
トータル			114.9361
~15			57.4680
			57.46

コウホ	114.9673	M²
メソッド	57.4680	M²
メソッド	57.4993	M²

縮 尺 1/300

地 積 測 量 図 写
(原 図 縮 小)

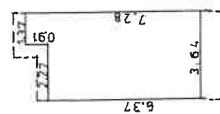
登記年月日：昭和50年11月4日

6136510

建築物平面図

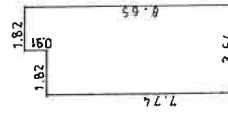
家屋番号 310番11

建物の所在 東大阪市希風寺町4丁目310番地11



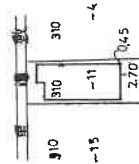
2階求積表

縦	横	面積
0.91	1.37	1.2467
6.37	3.64	23.1868
		24.4335
		24.43 M ²



1階求積表

縦	横	面積
0.91	1.82	1.6552
7.24	3.64	26.1736
		29.8298
		29.82 M ²



建 築

各階平面図 S: 1/200

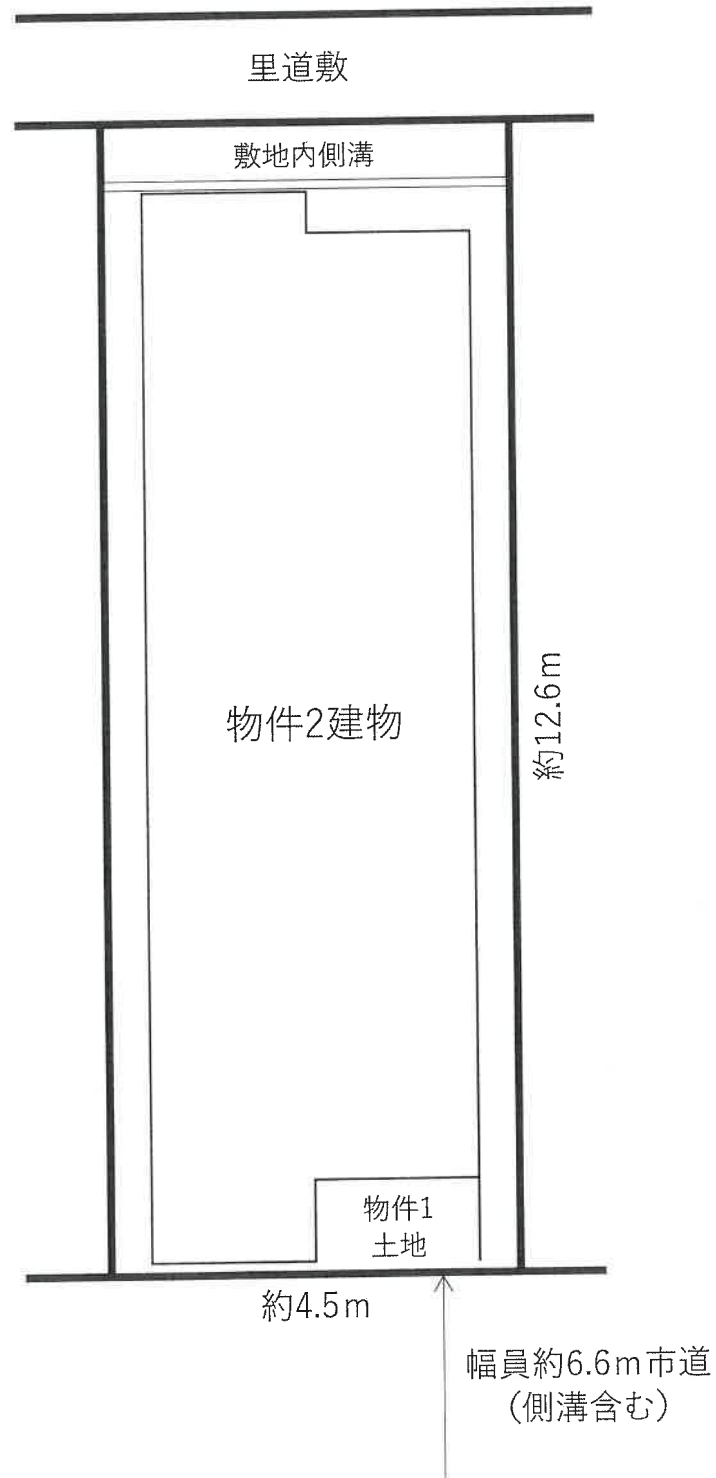
建築物図面 S: 1/500

縮尺 1/200 1/500

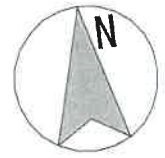
(共文書印)

建築物図面・各階平面図写
(原図縮小)

土地建物位置関係図



間取略図



(※1) 未登記増築部分 約2.3㎡

(※2) 未登記増築部分 約8.1㎡

(※3) 未登記増築部分 約6.4㎡