

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	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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)の訂正や追完はできません。
- 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	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 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)の訂正や追完はできません。
- 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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 役員は5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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完はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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27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 3月10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 東大阪市横小路町四丁目  
地 番 748番1  
地 目 宅地  
地 積 143.77平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 東大阪市横小路町四丁目  
地 番 748番8  
地 目 宅地  
地 積 84.13平方メートル

所有者 A

3 所 在 東大阪市横小路町四丁目748番地8  
家屋 番号 748番8  
種 類 居宅  
構 造 木造・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建  
床 面 積 1階 59.38平方メートル  
2階 58.96平方メートル  
3階 19.87平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 A



## 物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市横小路町四丁目  
地 番 748番1  
地 目 宅地  
地 積 143.77平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分8分の1
- 2 所 在 東大阪市横小路町四丁目  
地 番 748番8  
地 目 宅地  
地 積 84.13平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 東大阪市横小路町四丁目748番地8  
家屋 番号 748番8  
種 類 居宅  
構 造 木造・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建  
床 面 積 1階 59.38平方メートル  
2階 58.96平方メートル  
3階 19.87平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・車庫  
所有者 A



令和7年(ケ)第351号  
令和7年10月14日受理  
令和7年 7.12. -5 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 東大阪市横小路町四丁目  
地 番 748番1  
地 目 宅地  
地 積 143.77平方メートル  
共有者 A 持分8分の1

2 所 在 東大阪市横小路町四丁目  
地 番 748番8  
地 目 宅地  
地 積 84.13平方メートル  
所有者 A

3 所 在 東大阪市横小路町四丁目748番地8  
家屋 番号 748番8  
種 類 居宅  
構 造 木造・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建  
床 面 積 1階 59.38平方メートル  
2階 58.96平方メートル  
3階 19.87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	東大阪市横小路町四丁目6番2号		
<b>土 地</b>	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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		
<b>建 物</b>	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・車庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない           種類: [ <input type="checkbox"/> ある           構造: [ 床面積: [		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない         [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 目的各土地を適宜概測したところ、形状および地積はいずれも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の地積は残地計算によるものである。
- 2 物件1は公衆用道路として、物件2は目的建物の敷地として利用されている。物件1は持分8分の1の売却である。
- 3 物件2の東側接面道路(物件1)は、建築基準法上の道路である。
- 4 物件1の東側中央付近に電柱が1本存在する。

## (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、ベッドや布団類の寝具のほか、多数の段ボール箱やペットボトル等が存在する。
- 4 目的建物は、電気、ガス、水道のライフラインが全て閉栓された状態となっている。
- 5 目的建物は、室内においても土足での利用がされており、1階は玄関付近の壁等が煤まみれになっており、居室およびキッチンがブルーシートで覆われている状態であった。
- 6 目的建物は、外壁にひび割れが散見された。以前の間取り図と比べてみると、現所有者が目的建物を購入する際に一部リフォームがなされたと思われるが、現在の使用状況からすると、経年を超える劣化、損耗が認められる。

## (その他の状況について)

- 1 上記5のとおり、室内はブルーシートで覆われており、写真の撮影について所有者およびその家族が強い拒絶を示したため、ブルーシート内については、当職が目視で確認するにとどめた。また、2階の和室は所有者の、2階南側洋室は所有者の家族の居室であるということで、目視することにも強い拒絶を示されたため、図面を示しながら内部の使用状況等について聴取するにとどめた。その余の部分は、すべて目視により確認した。
- 2 目的建物1階の車庫については、シャッター部分の鍵が壊れており開けられないということで、内部については、立入調査ができなかった。所有者によれば、修理業者をよんだところシャッターの鍵を修理してもシャッター自体が壊れているため使用できるようにするにはシャッターを取り換えるしかないと言われたとのことである。

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

(3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
■ A (所有者)	<p>1 本物件は、私と家族が住居として使用し、居住しています。誰かに貸したりしている部分はありません。</p> <p>2 本物件では、電気、ガス、水道のいずれも近隣住民が勝手に使用していたと思われるので、電気、ガス、水道のすべてを閉栓した状態で生活しています。</p> <p>3 本物件内でペットを飼育したことはありません。</p> <p>4 本物件は、1階玄関付近で蚊取り線香を焚いているので、壁に煤がついている状態です。</p> <p>5 ブルーシートで覆っている部分については、写真を撮られたくありません。執行官が目視で確認しなければならないことは分かりましたが、私と家族の居室部分については、プライバシーの問題があるので、目視もされたくありません。その他の部分は目視だけなら確認していただいて結構です。</p> <p>6 本物件の間取りは、この図面のとおりです。私は2階の和室を居室として使用し、2階の南側洋室は家族が居室として使用していますが、いずれも損傷などはありません。本物件で不具合がある箇所は、1階キッチンの東側窓から内部に雨漏りがすること、窓がゆがんでいる箇所が多いこと、1階車庫のシャッターが開かないことです。1階の車庫には車は入っておらず、物置として使用しています。1階玄関は、外側取手の付近がへこんでいます。</p> <p>7 1階車庫の西側のコンクリート舗装部分に穴があいているので、ブロックを乗せてふさいでいます。以前はブロックを動かすことができましたが、今確認したら動かないようになっています。</p> <p>提示文書：物件購入時の間取り図</p>

(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)

関係人の陳述、回答書、提示文書、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、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

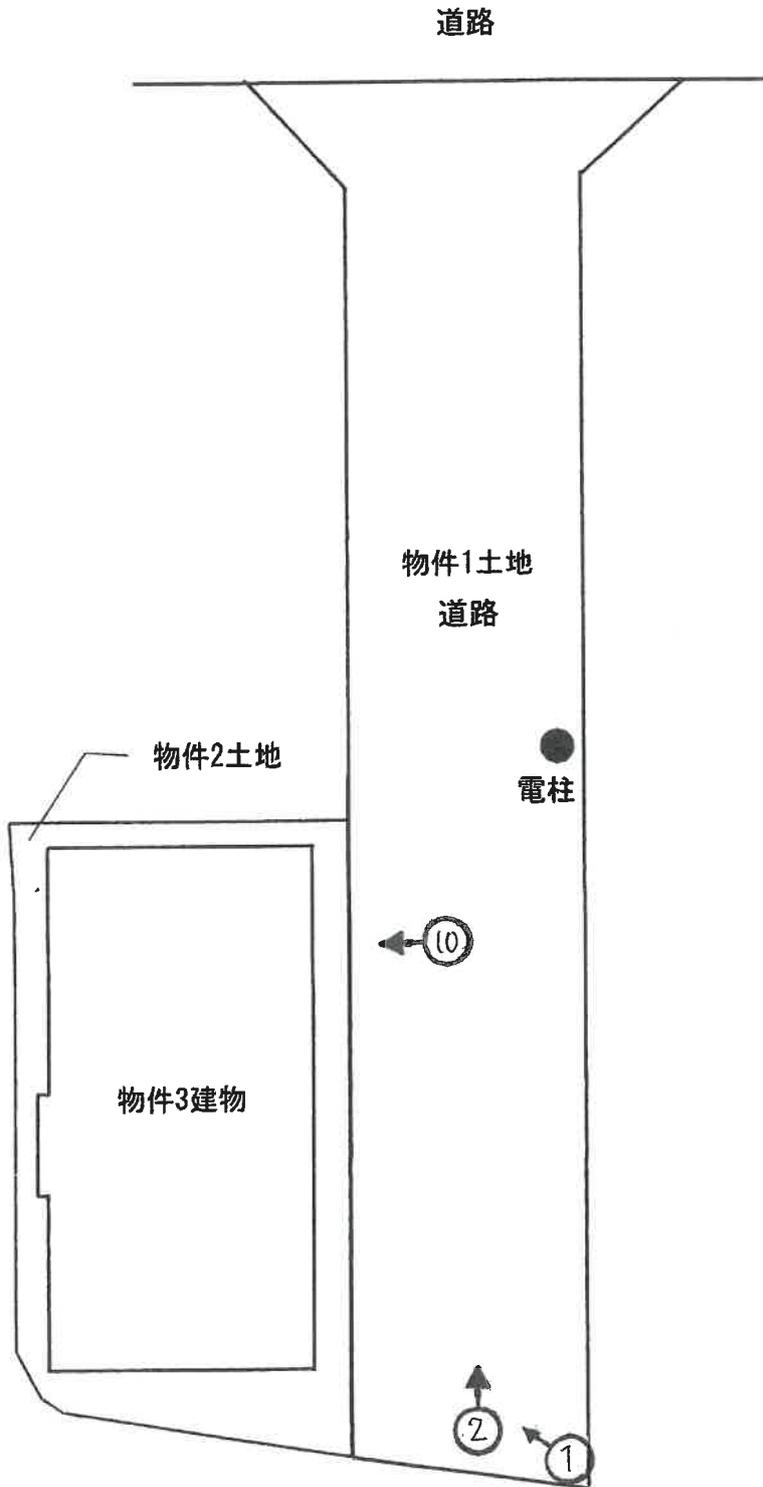
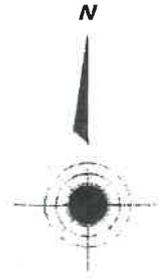
(5枚目)

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10月15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10月16日 9:10 - 9:20	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年10月17日 10:30 - 10:35	中之島図書館	物件等調査
令和7年10月17日 11:20 - 11:30	東大阪市役所	道路等調査
令和7年10月17日 12:20 - 12:30	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10月22日	執行官室	照会書(期日調整)送付(所有者宛)
令和7年11月4日	執行官室	照会書(期日調整)送付(所有者宛)
令和7年11月12日	執行官室	立入調査期日通知書送付(所有者宛)
令和7年11月25日 12:55 - 13:55	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

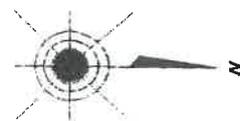
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

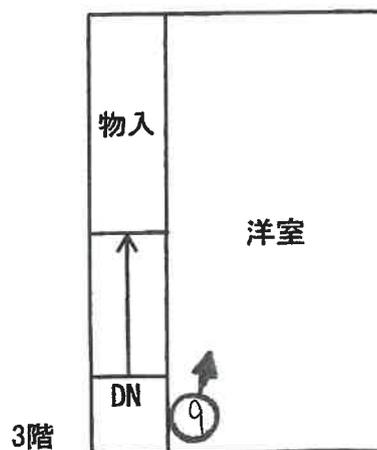
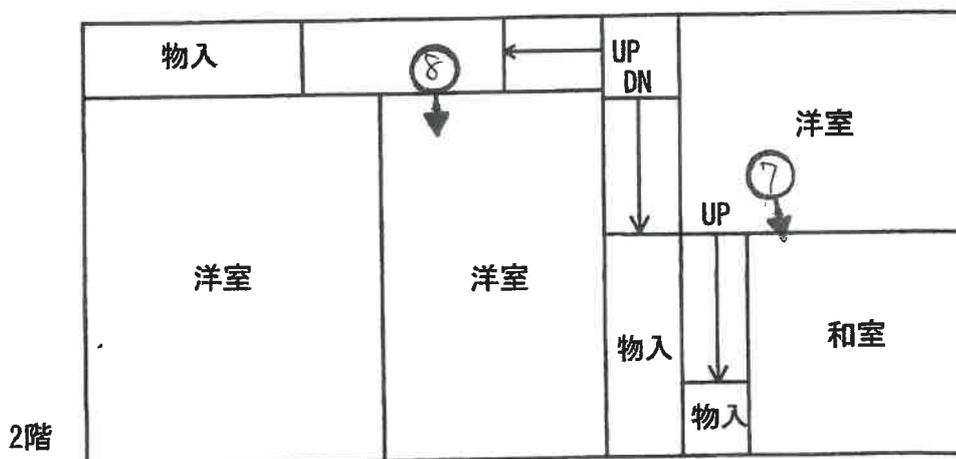
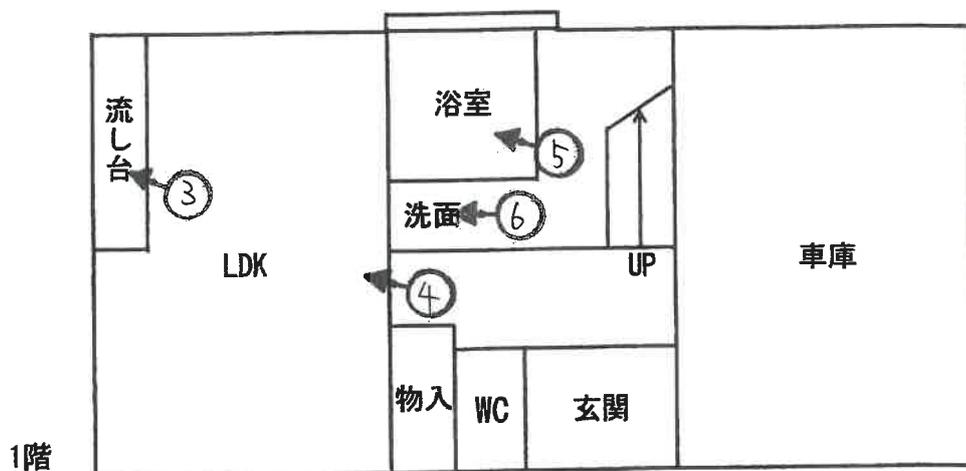
# 土地建物位置関係図



# 間取略図



(注) 各室はブルーシートで覆われており、立入困難な箇所については、所有者の陳述に基づき記載している。なお、現況と異なる部分については現況を優先する。



【写真】

①



目的建物

②



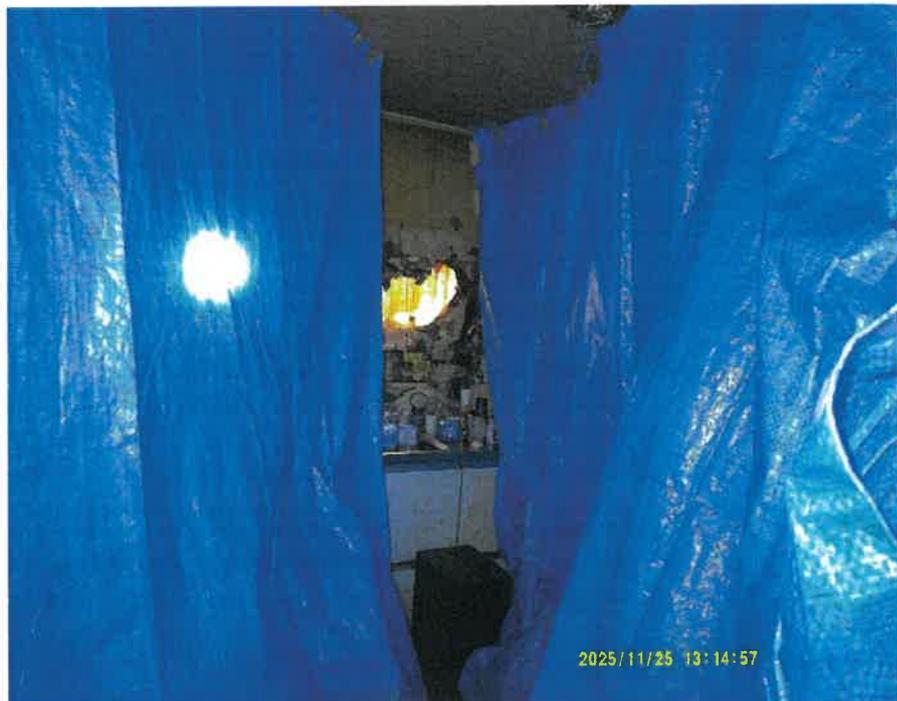
目的建物

物件 1

③ 流し台



④ LDK



⑤ 浴室



⑥ 洗面



⑦ 2階和室



⑧ 2階中央洋室



⑨ 3階洋室



⑩ 1階車庫



令和7年（ケ） 第351号  
令和7年11月25日 現地調査  
令和7年12月5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 4,200,000円	
内訳価格	
物件1	金 80,000円
物件2	金 1,810,000円
物件3	金 2,310,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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
1～2	所在地 地番 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	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		
1～2	<p>① 目的土地を概測したところ、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は登記数量と概ね一致した。</p> <p>② 物件2土地は物件3建物の敷地として、物件1土地は道路として利用されている。(位置、範囲等は別添土地建物位置関係図参照。)</p> <p>③ 物件1土地の売却対象部分は共有持分8分の1である。</p> <p>④ 物件1土地には電柱が1本存している。</p>		
3	<p>① 法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。</p> <p>② 目的建物の居室及びLDKはブルーシートで覆われており、所有者及び家族に寸法計測や写真撮影を拒絶された。特に2階の和室及び南側洋室については目視することも拒絶された。このため、立入、目視できなかった部分は図面を指し示しての所有者からの聴取にとどまった。</p> <p>③ 1階の車庫は所有者によればシャッター部分が壊れているとのことで立入できなかった。陳述によると車両はなく物置として使用しているとのことであった。</p> <p>④ 所有者の陳述によれば過去に近隣者が目的建物の電気、ガス、水道の配管工事を行い、勝手に使っていたため、現在はこれらはすべて閉栓しているとのことであった。</p>		

#### 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	近鉄奈良線 瓢箪山駅 南方 道路距離 約1,700m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 近鉄バス 横小路停留所 南東方 道路距離 約250m		
付近の状況	主に小規模戸建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	宅地造成等工事規制区域、馬場川遺跡	
画地条件	規模	宅地部分	84.13㎡ (物件2)
		道路部分	143.77㎡ (物件1)
	(宅地部分)		
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約13m・奥行約6.5～7m	
	高低差等	等高接面	
接面道路の状況	東側	幅員約4.7m私道(建築基準法42条1項5号)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等 ※宅地部分	現況	戸建住宅	
	東側	道路	
	西側	駐車場	
	南側	駐車場	
	北側	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。なお、次ページ特記事項②記載の所有者の陳述を参照されたい。
	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、通常のコスト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	目的土地の旧土地台帳写からは個人の所有者名、畑、田の地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は田、白地の表示が確認された。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。		
特記事項	所有者の陳述によれば、1階西側のコンクリート舗装部分に穴があいているのでコンクリートブロックを乗せて塞いでいるとのことであった。ただし、コンクリートブロックを動かすことはできず、状況を確認することはできなかった。		

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) 昭和52年10月30日新築
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	板貼等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 138.21㎡ 増築なし	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	<p>① 建築確認(有)、検査済証(無)</p> <p>② 目的建物は室内においても土足での利用がされており、また、玄関付近の壁等が煤まみれになっていた。</p> <p>③ 外壁にクラックが散見された。</p> <p>④ 玄関扉は外側の取手の付近にへこみが認められた。</p> <p>⑤ 所有者の陳述によれば、1階キッチンの東側窓から雨漏りがすること、窓がゆがんでいる箇所が多いとのことであった。</p> <p>⑥ 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。</p>	

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
1	70,600	0.10	143.77	-	ア×イ×ウ ※ 127,000
2	70,600	1.02	84.13	0.90	ア×イ×ウ×エ 5,453,000

※売却対象部分(共有持分8分の1)に対応する価格である。

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)-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $92,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102 \times 100/128 = 70,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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(東)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差:

街路(連続性)	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.02	1.00	1.25	1.00	1.28

イ 個別格差: 【物件1】 公衆用道路であることから0.1と判定した。

【物件2】

接面・方位(東)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

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	180,000	138.21	0.03	746,000

ウ 現価率

経過年数 約48年

経済的残存耐用年数 約0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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.5) = 0.03$$

※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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
2	5,453,000	0.50	法定地上権	2,727,000

### 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	127,000	-		0.95	0.70	
2	5,453,000	- 2,727,000		0.95	0.70		1,810,000
3	746,000	+ 2,727,000	1.00	0.95	0.70	0	2,310,000
一括価格 (合計)							4,200,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性を否定できないことを考慮して0.95と査定した。

#### 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 地価調査価格 (東大阪(府)-21)

所 在 : 東大阪市横小路町4丁目179番1「横小路4-2-17」  
価 格 : 92,500円/㎡  
位 置 : 近鉄奈良線「瓢箪山」駅の南東方 1700m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 241㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面街路 : 東 4m 市道  
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域  
建蔽率60%・容積率200%  
地域の概要 : 中小規模住宅の中に、アパート等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 0円  
物件2 : 4,079,547円  
物件3 : 1,775,401円

## 第7 附属資料

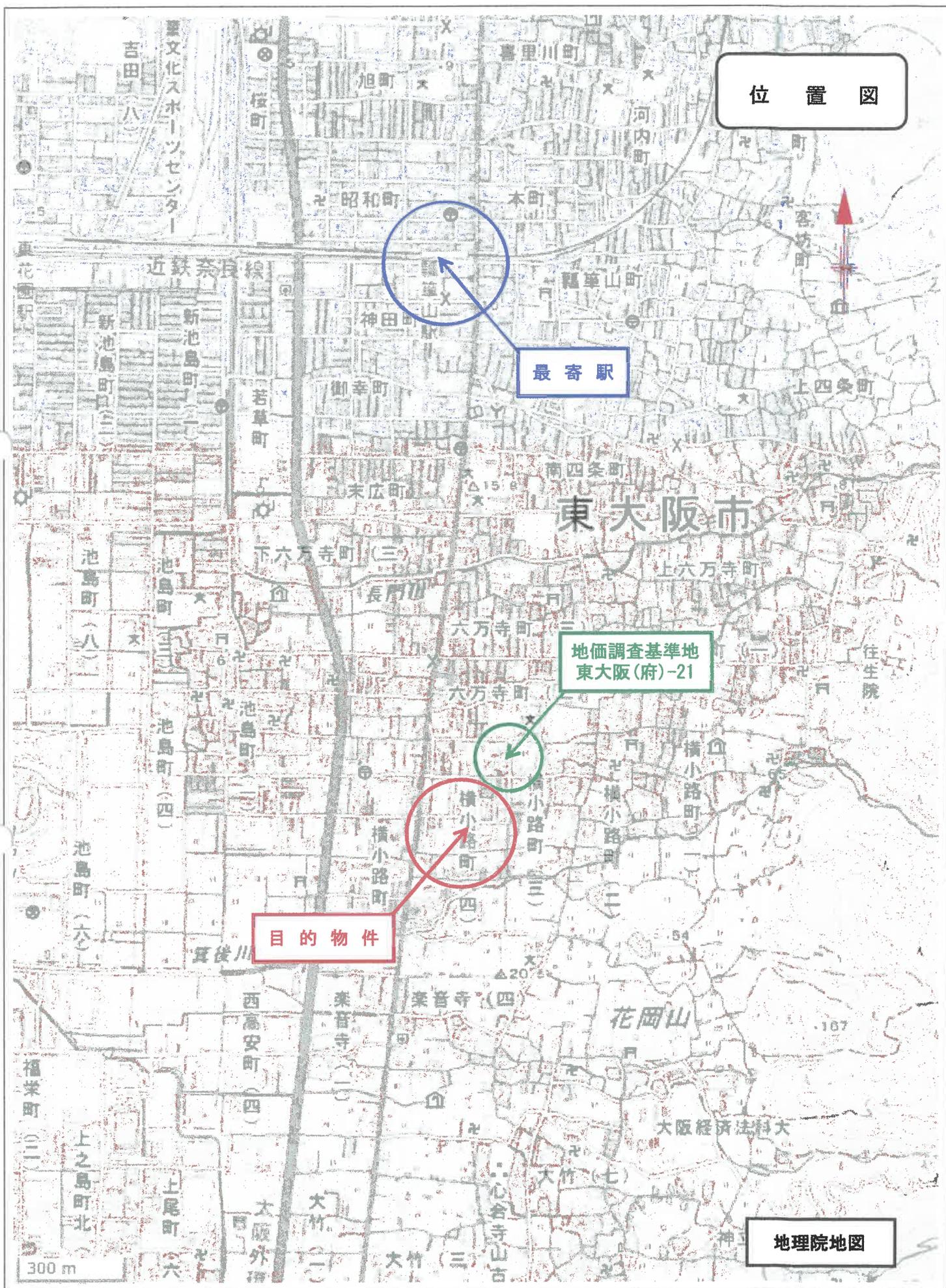
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

## 物件目録

- 1 所 在 東大阪市横小路町四丁目  
地 番 748番1  
地 目 宅地  
地 積 143.77平方メートル  
共有者 A 持分8分の1
- 2 所 在 東大阪市横小路町四丁目  
地 番 748番8  
地 目 宅地  
地 積 84.13平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 東大阪市横小路町四丁目748番地8  
家屋 番号 748番8  
種 類 居宅  
構 造 木造・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建  
床 面 積 1階 59.38平方メートル  
2階 58.96平方メートル  
3階 19.87平方メートル  
所有者 A





位置図

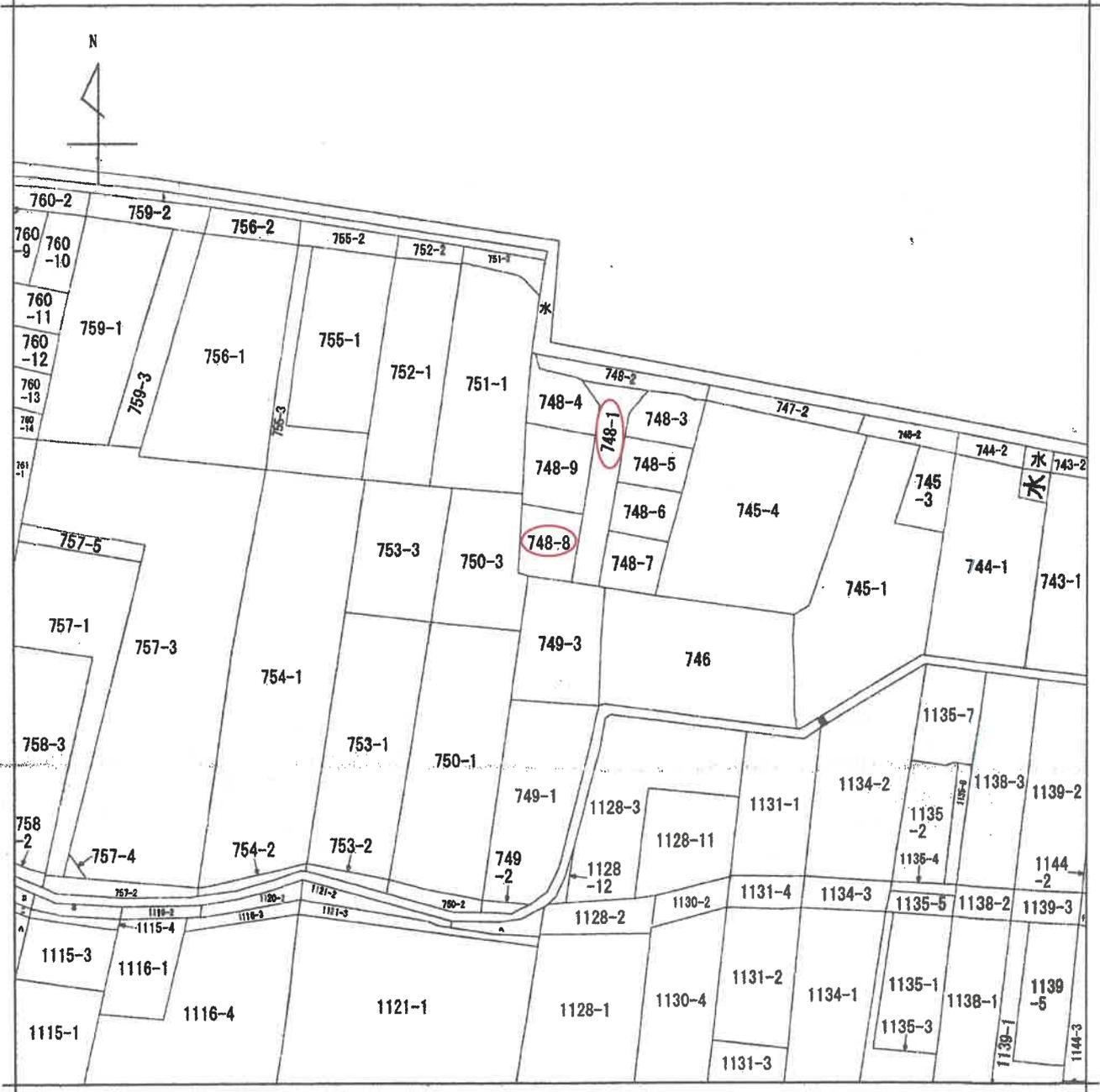
最寄駅

地価調査基準地  
東大阪(府)-21

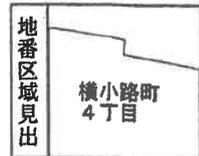
目的物件

地理院地図

イ 1139-4    ハ 1105-3    ホ 1115-2    ト 道    ニ 1144-1  
 ロ 1105-2    ニ 1105-4    ヘ 1127-2    チ 1144-4    ノ 760-1



(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。



請求部分	所在 東大阪市横小路町四丁目			地番	748番8			
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8月26日  
 大阪法務局東大阪支局  
 登記官

地図整理番号：M46704  
 (1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和52年9月14日

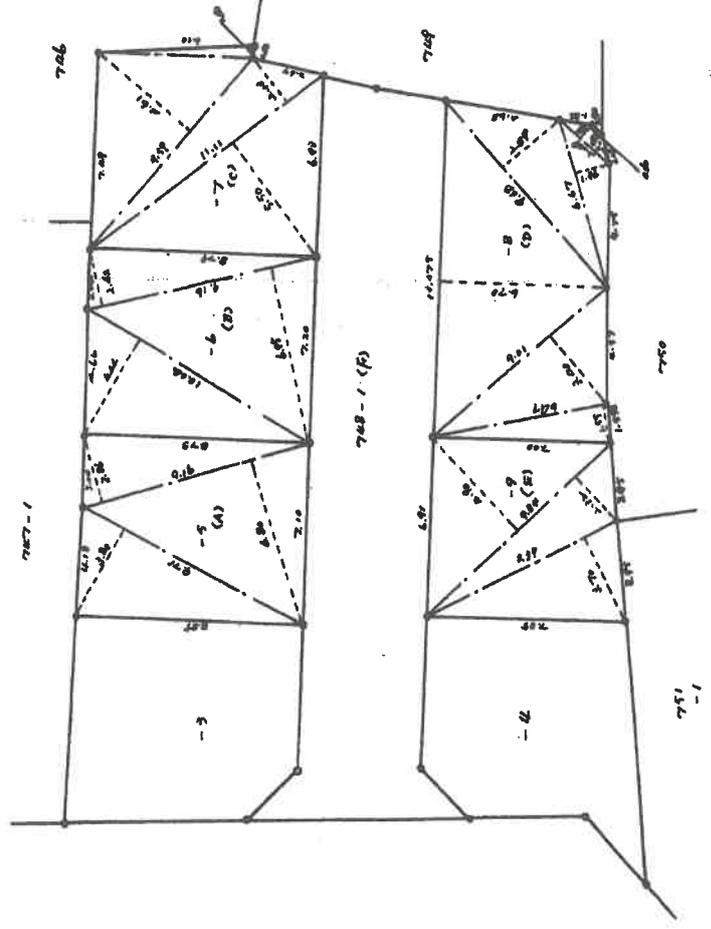
5201157 前 748-1 後 新 52.9.14

地積測量図

地番	748-1, -5, -6, -7, -8, -9
土地の所在	東大阪市香取4丁目

製作年月日	昭和52年9月12日
製図者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

- (A) 748-5 ...  
 $3.70 \times 9.70 \times \frac{1}{2} = 18.065$   
 $(2.86 + 6.80) \times 9.70 \times \frac{1}{2} = 51.009$   
 $\therefore 69.074$
- (B) 748-6 ...  
 $4.04 \times 10.04 \times \frac{1}{2} = 20.3808$   
 $(6.85 + 2.22) \times 9.16 \times \frac{1}{2} = 42.146$   
 $\therefore 62.5268$
- (C) 748-7 ...  
 $(5.58 + 2.12) \times 11.11 \times \frac{1}{2} = 42.3863$   
 $6.10 \times 0.60 \times \frac{1}{2} = 1.8000$   
 $\therefore 64.1863$
- (D) 748-8 ...  
 $1.205 \times 6.70 \times \frac{1}{2} = 4.02025$   
 $1.68 \times 2.81 \times \frac{1}{2} = 2.3776$   
 $6.67 \times 1.34 \times \frac{1}{2} = 4.4936$   
 $2.09 \times 0.78 \times \frac{1}{2} = 0.8211$   
 $1.92 \times 0.16 \times \frac{1}{2} = 0.1536$   
 $6.87 \times 1.95 \times \frac{1}{2} = 6.73125$   
 $\therefore 22.59735$
- (E) 748-9 ...  
 $(4.80 + 2.32) \times 9.84 \times \frac{1}{2} = 35.8222$   
 $8.29 \times 3.70 \times \frac{1}{2} = 15.5415$   
 $\therefore 51.3637$



(F) 748-1 ...  
 $470.54795 - (6.618 + 2.174 + 1.798 + 82.117 + 31.0089) = 162.77075$   
 $\therefore 162.77075$

縮尺 1/300

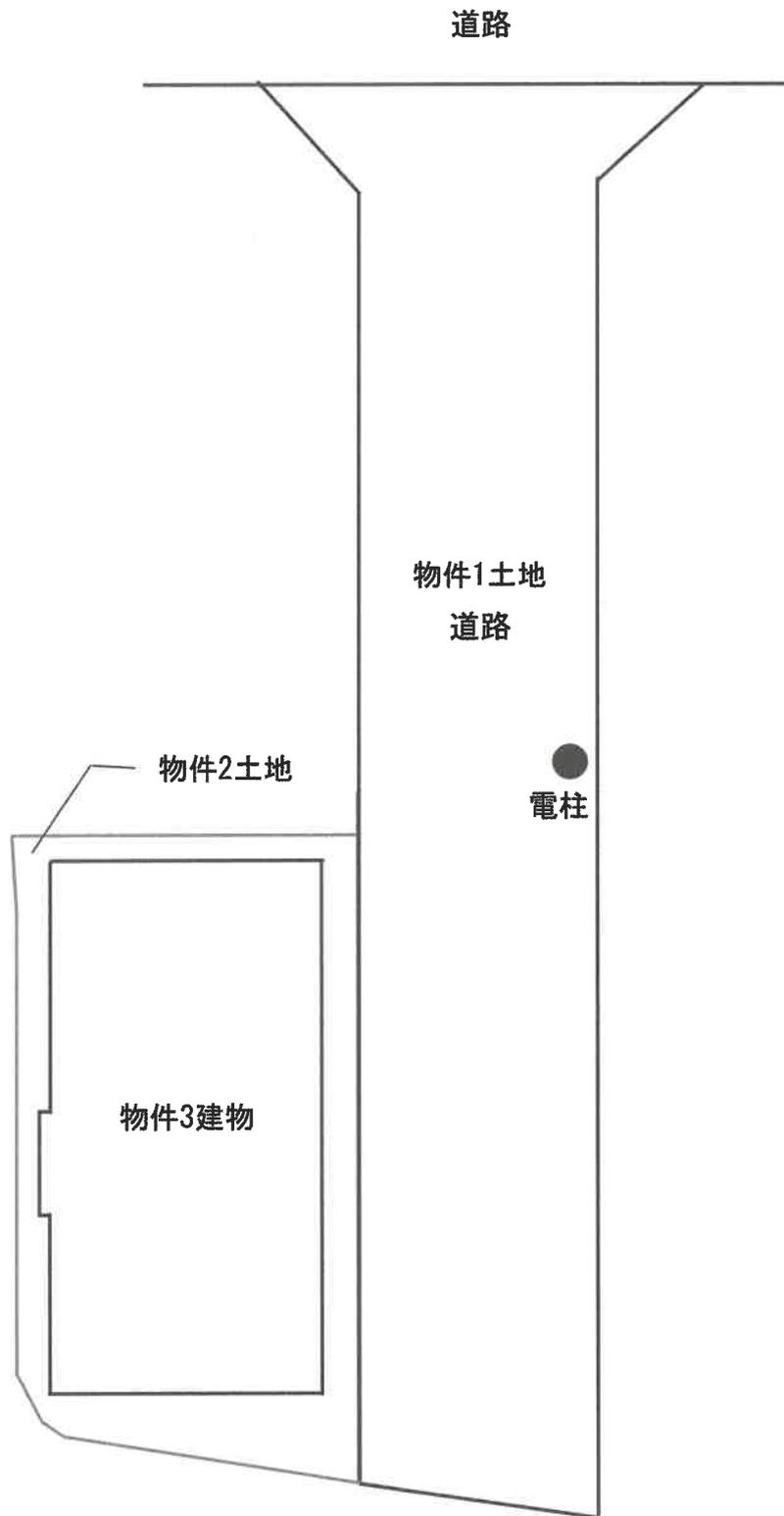
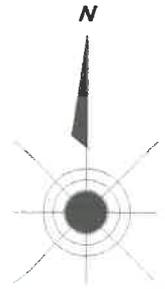
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を基にした書面である。  
 令和7年8月20日 大阪府地籍部東大阪支局 登記官

地図整理番号：M46705

A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

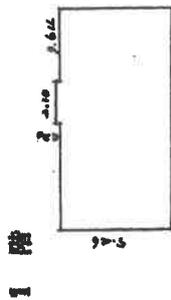


登記年月日：昭和52年11月22日

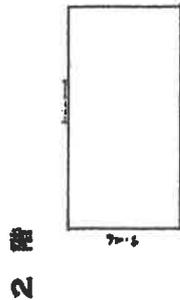
建築物階平面図 6286669

家屋番号	748-8
建物の所在	京都市左京区木下町 748番地08

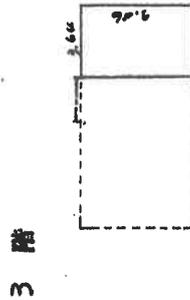
昭和52年11月19日	作製者
作製年月日	



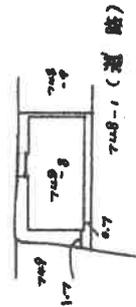
$10.80 \times 3.64 = 39.312$   
 $10.80 \times 5.46 = 58.968$   
 $58.968 - 39.312 = 19.656$



$10.80 \times 5.46 = 58.968$   
 $58.968 - 19.656 = 39.312$



$3.64 \times 3.64 = 13.2496$   
 $13.2496 - 1.8744 = 11.3752$



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/550	1/500
----	-------	-------

(日測法 15) (日測法)

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。

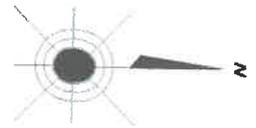
令和7年8月26日 大阪法務局東大阪支局

登記官

地図整理番号：M46706

A3をA4に縮小

# 間取略図



(注) 各室はブルーシートで覆われており、立入困難な箇所については、所有者の陳述に基づき記載している。なお、現況と異なる部分については現況を優先する。

