

## 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	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。
	<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

- 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、買受申出人が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	<input type="checkbox"/> 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

- 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 <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

- 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(代表者を含む)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 3月25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 5月12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25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 東大阪市吉田本町一丁目  
地 番 5番13  
地 目 宅地  
地 積 45.95平方メートル
- 2 所 在 東大阪市吉田本町一丁目5番地13  
家屋 番号 5番13  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 34.36平方メートル  
2階 34.83平方メートル  
3階 34.83平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・車庫



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

---

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 東大阪市吉田本町一丁目  
地 番 5番13  
地 目 宅地  
地 積 45.95平方メートル
- 2 所 在 東大阪市吉田本町一丁目5番地13  
家屋 番号 5番13  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 34.36平方メートル  
2階 34.83平方メートル  
3階 34.83平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・車庫



令和7年(ケ)第411号  
令和7年11月26日受理  
令和7年 月 日提出  
7.12.22

# 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   | 東大阪市吉田本町一丁目  |
|   | 地 番   | 5番13   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 45.95平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 東大阪市吉田本町一丁目5番地13                                   |
|   | 家屋 番号 | 5番13   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 34.36平方メートル<br>2階 34.83平方メートル<br>3階 34.83平方メートル |





その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 所有者の姓がカタカナおよびアルファベットで表示されている。
- 2 郵便受けの表示 なし

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、市役所に備え付けの整理確定図を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図の、地積は登記記録記載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。

(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、テーブル、ソファ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 4 目的建物1階部分は、主に車庫として利用され、1階北側部分は倉庫として車庫部分と区切られて利用されていた。2階南側の部屋並びに3階中央および南側の部屋は、畳敷の和室の造りであるが、クッションフロア等を敷いて洋室として利用されている。
- 5 目的建物3階上部に屋上に出るための塔屋が存在する。
- 6 目的建物は、建物全体に若干北側への傾きが感じられ、2階のキッチンおよび中央洋室で床に撓みが認められたほか、経年相当の劣化、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11月28日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同郵便物は宛所不明により返戻された。

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)

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)

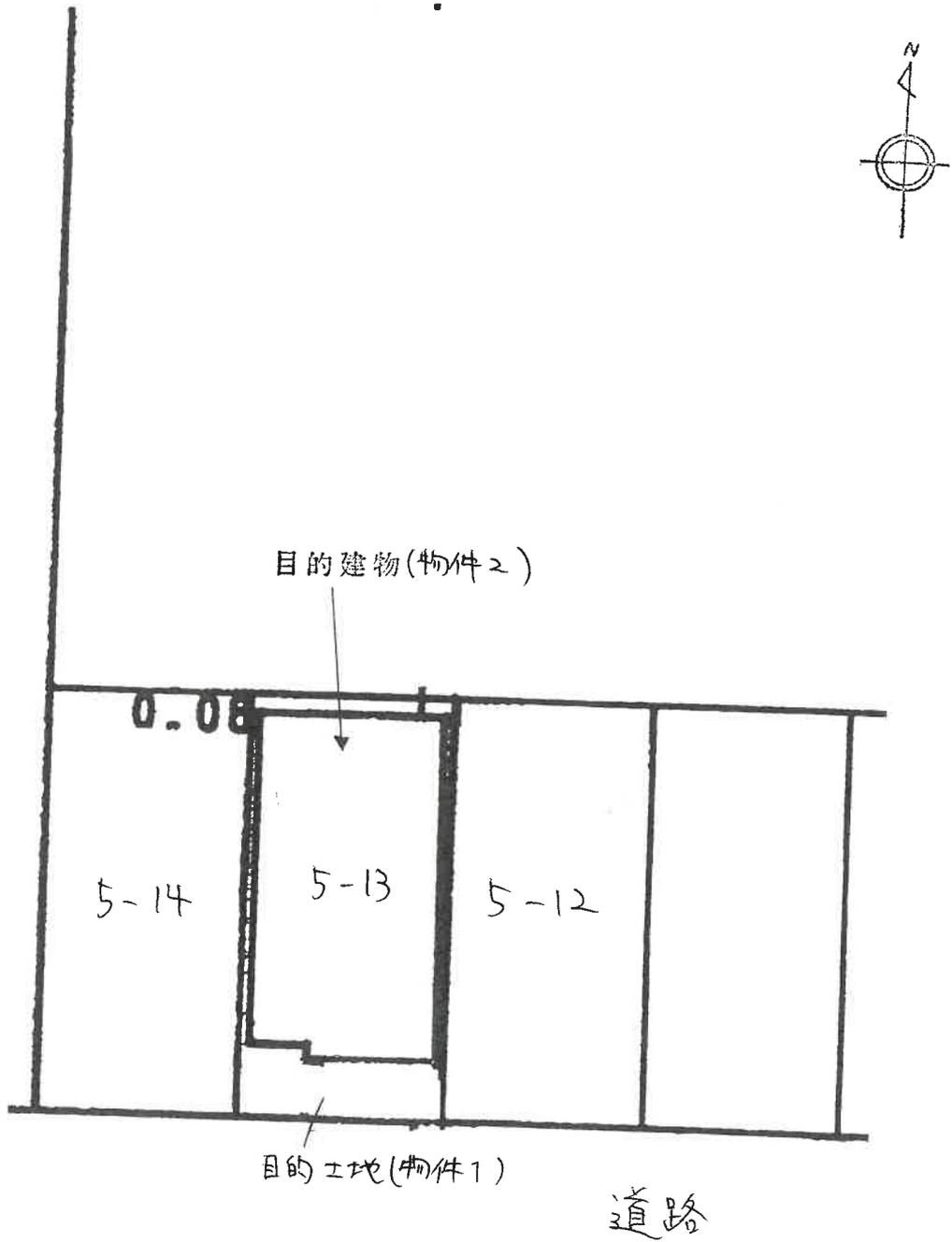
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月28日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和7年12月1日 10:05 - 10:15	東大阪市役所	道路等調査
令和7年12月1日 11:05 - 11:20	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和7年12月2日 9:10 - 9:15	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年12月3日 16:25 - 16:30	中之島図書館	物件等調査
令和7年12月9日 12:35 - 12:40	物件所在地	在宅要請文書投函
令和7年12月15日 13:00 - 13:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月15日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

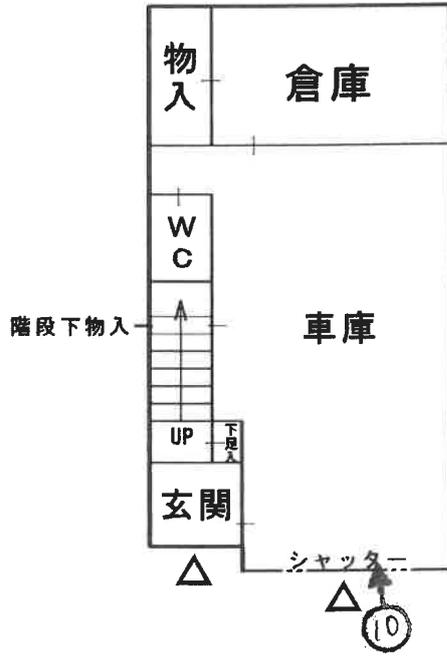
(5枚目)

# 土地・建物位置関係図

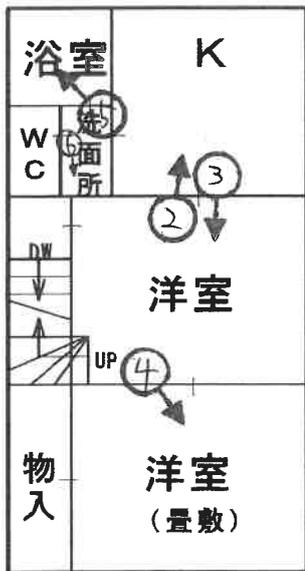
(←○写真撮影位置・方向)



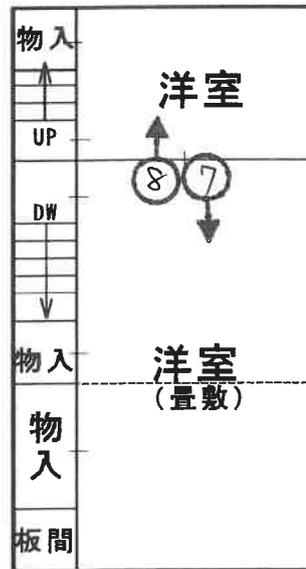
間取図 (概略図)  
 令和7年(ケ)411号  
 東大阪市吉田本町1丁目5番地13、5番13  
 H1新築/鉄骨造陸屋根3階建/居宅



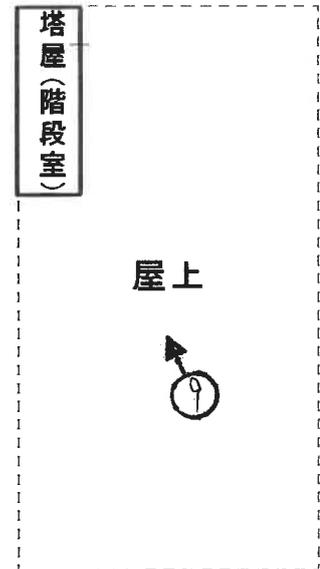
1階



2階



3階



【写真】

①



目的建物

②



(8 枚目)

③



④



⑤



⑥



(10 枚目)

⑦



⑧



⑨ 塔屋の状況



⑩ 1階車庫部分の状況



令和 7年 (ケ) 第411号  
令和 7年12月15日 現地調査  
令和 8年 1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

正井 智子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,390,000 円
物件2	金 2,980,000 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は考慮していない。
- 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	所在地番目積	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 号 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件目録と建物図面並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画整理が行われており管轄法務局備え付けの地積測量図はないが、換地確定図を基に現地概測を行ったところ、物件目録並びに現地概測数量は概ね一致した。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>1階の一部が車庫として使用されており、現況種類を「居宅・車庫」と確認した。</li> </ul>		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象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「吉田」駅の南方約920m (道路距離) (別添位置図 参照)		
付近の状況	小規模一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は、行止り街路も見られるが、概ね普通である。最寄駅までは概ね徒歩圏に在り、附近幹線道路沿道等には各種店舗等も存することから、日常の生活利便性は概ね普通である。今後、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の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2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	規模	45.95㎡	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約4.6m、奥行約10.0m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	南側	幅員約6.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況	現況	低層住宅	
	物件1の隣地の状況	東	住宅
		南	道路
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	土壌汚染の可能性について調査したところ、まず、対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、昭和初期より複数の個人及び法人等間で所有権移転された後、平成30年に現債務者兼所有者が取得した。また、昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では、現建物が建築される以前は空地であ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、ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが、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	特にない。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

①（物件2/専有部分）

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	平成1年2月10日 新築 (登記記載)
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング、畳敷の上カーペット敷 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 104.02㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4K+車庫
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>(1) 2階のキッチン、中央部洋室の床の撓みを感じられたほか、建物全体に若干北側に傾きを感じられた。</p> <p>(2) 室内には家具、動産類が多数残置されていた。</p> <p>(3) 3階上部に屋上に出るための塔屋（階段室）が存する。</p> <p>(4) その他については概ね経年相応の老朽化と判断され、維持管理状況は普通であった。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 建築確認あり、検査済証なし。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ=(ア×イ×ウ×エ)
1	159,000	1.04	45.95	0.90	6,838,000

#### 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)-13

$$\text{基準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$162,000 \text{ 円/m}^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} \cong 159,000 \text{ 円/m}^2$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	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
	1.01	0.99	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

イ 個別格差 :	規模	間口狭小	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) 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	104.02	0.04	832,000

$$\text{ウ 建物現価率}$$

$$\text{現価率} = [ \overset{\text{※1}}{0.05} + (1 - \overset{\text{※1}}{0.05}) \times \overset{\text{※2}}{0} / ( \overset{\text{※2}}{0} + \overset{\text{※3}}{37} ) ] \times (1 - \overset{\text{※4}}{0.30}) \cong 0.04$$

- ※1 : 残価率 5.0%
- ※2 : 経済的残存耐用年数 0年
- ※3 : 経過年数 約 37年
- ※4 : 観察減価率 30%

## 2 評価額の決定

### (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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
	1	6,838,000	法定地上権	0.50

### (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	6,838,000	△3,419,000		1.00	0.70	
2	832,000	+3,419,000	1.00	1.00	0.70	0	2,980,000
一括価格(合計)							5,370,000

#### ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

#### エ 市場性修正率

本件の場合には不要と判断した。

#### 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 地価調査基準地 [ 東大阪(府)-13 ]

所 在	大阪府東大阪市吉田下島9番37「吉田下島9-10」
価 格	162,000 円/m <sup>2</sup>
位 置	近鉄けいはんな線 吉田駅の南西方 約1,000m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	98 m <sup>2</sup>
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 幅員約6.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第2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 況	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	3,982,716 円
物 件 2	2,233,621 円

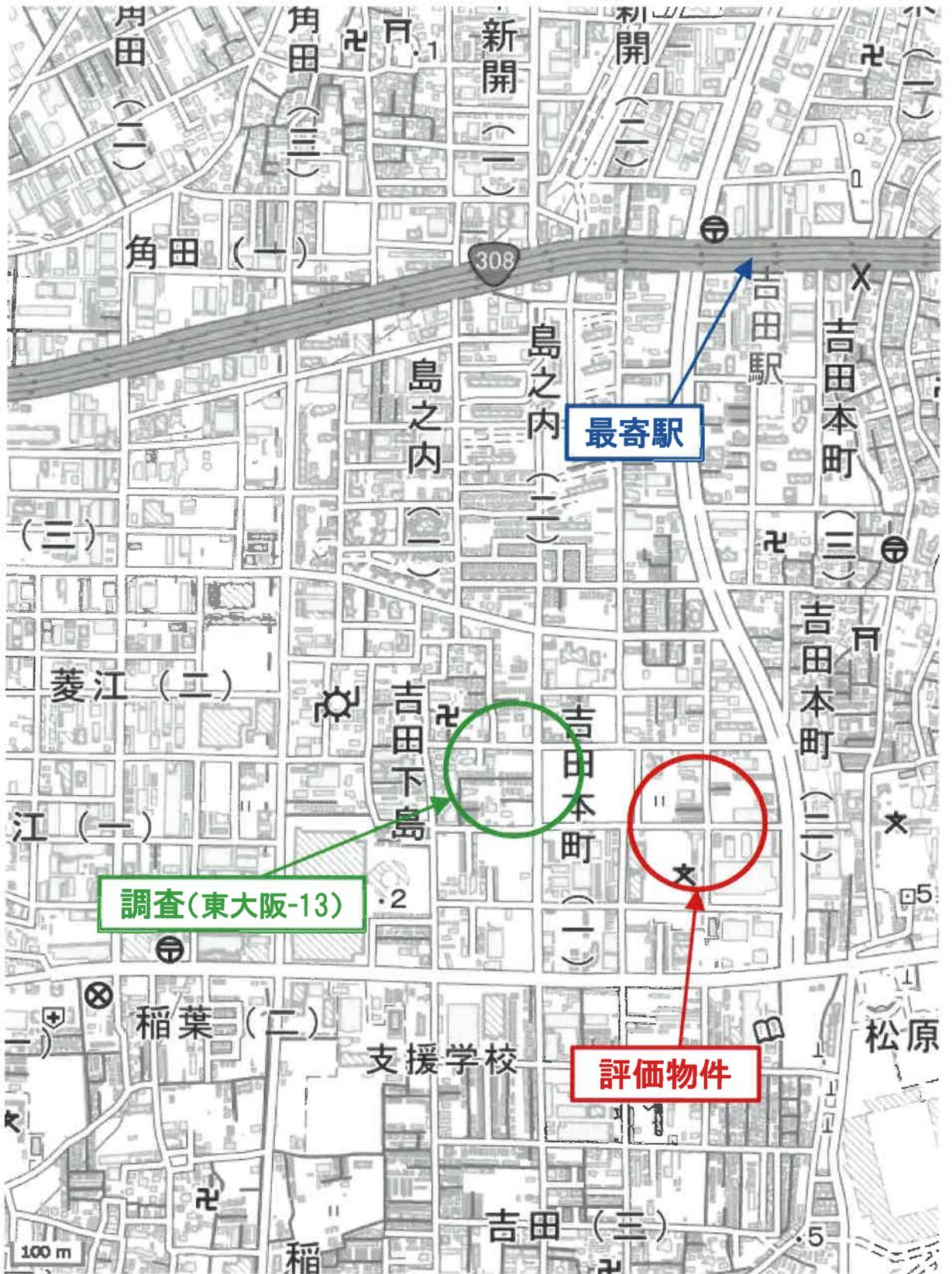
## 第7 附属資料

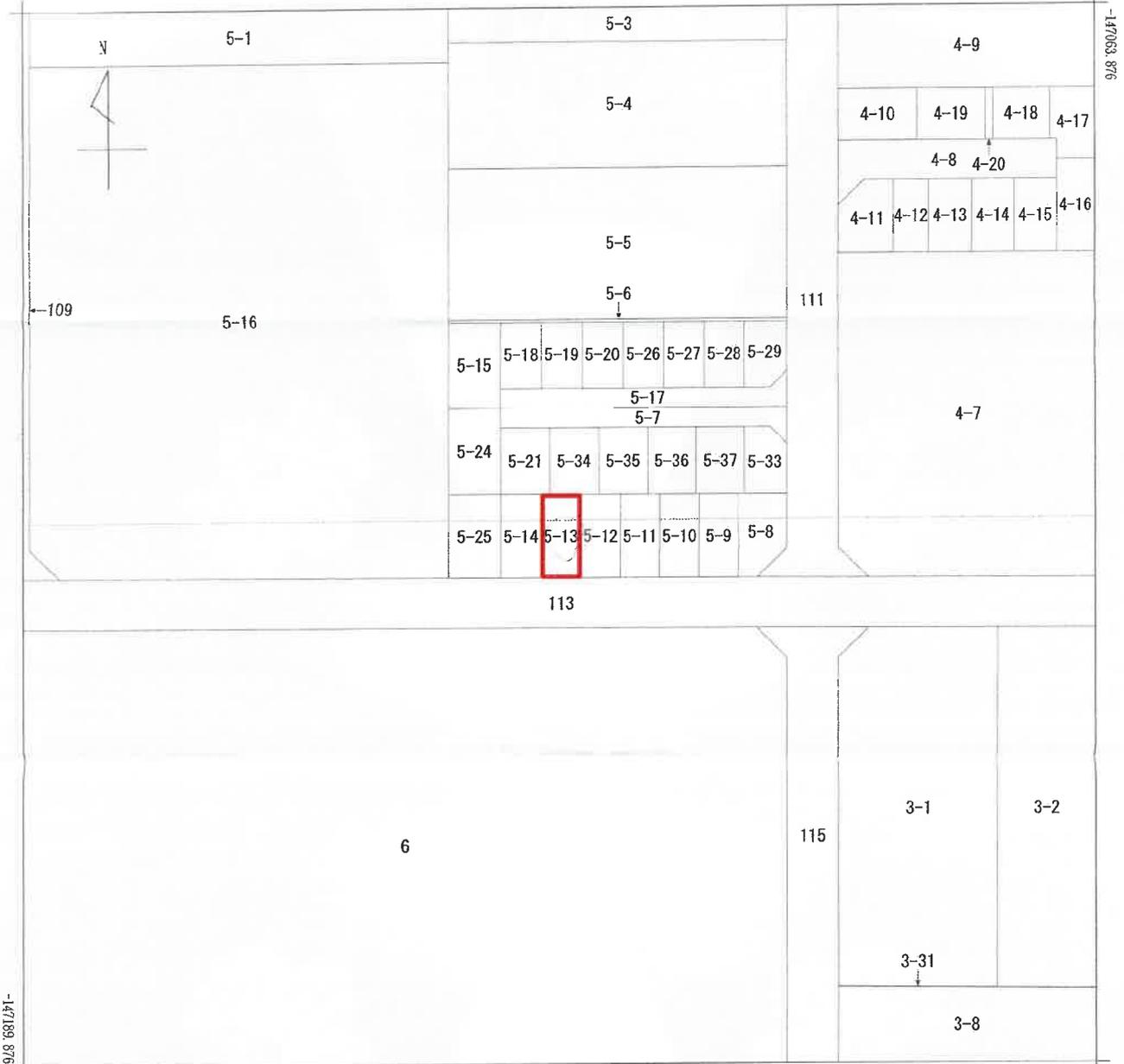
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 換地確定図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取図 (概略)

## 物件目録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 東大阪市吉田本町一丁目  |
|   | 地 番   | 5番13   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 45.95平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 東大阪市吉田本町一丁目5番地13                                   |
|   | 家屋 番号 | 5番13   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 34.36平方メートル<br>2階 34.83平方メートル<br>3階 34.83平方メートル |







-34614.832 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
吉田本町1丁目

請求部	所在	東大阪市吉田本町一丁目				地番	5番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図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10月2日  
福岡法務局

請求番号：45-1  
(1/1)

登記官

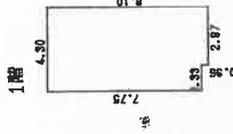


公図(写)

登記年月日：平成1年3月14日

6303101

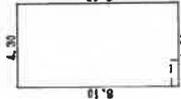
### 各階平面図



#### 求積表

4.30 X 7.75 =	33.3250
2.87 X 0.35 =	1.0085
合計	34.3335
内取積	34.38 ㎡

#### 2階3階各標準型

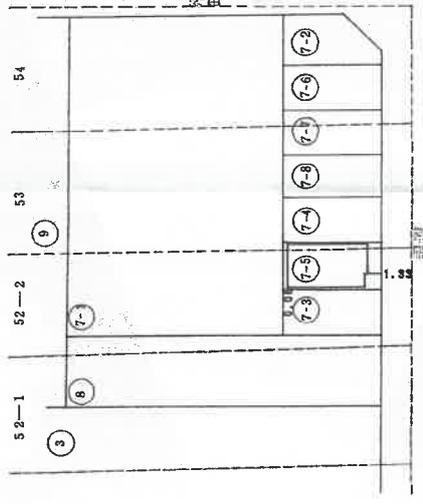


#### 求積表

4.30 X 8.10 =	34.8300
内取積	34.83 ㎡

### 建物図面

家屋番号 52番2-2  
 建物の所在 東大阪府東淀川区東中津島5丁目5番地2-50番地  
 (原簿地 東大阪府東淀川区東中津島5丁目5番地2-50番地)  
 家屋番号と番ノゾ 番ノゾ  
 建物の所在 東大阪府東淀川区東中津島5丁目5番地ノゾ  
 平成7年1月27日 土地区画整理法による換地処分による



製者

申請人

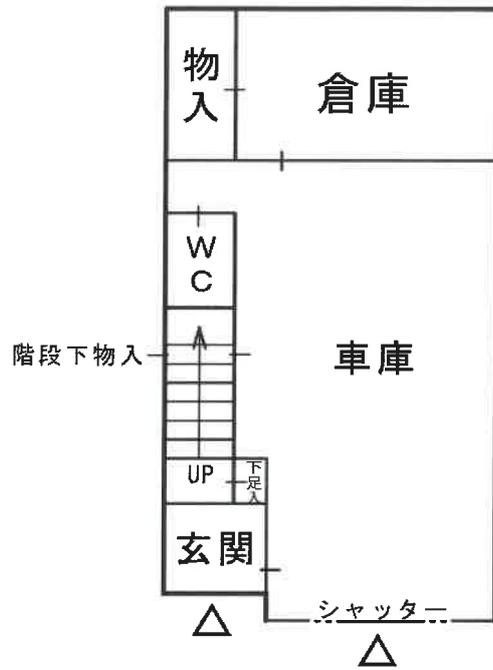
縮尺 1/250

縮尺 1/500

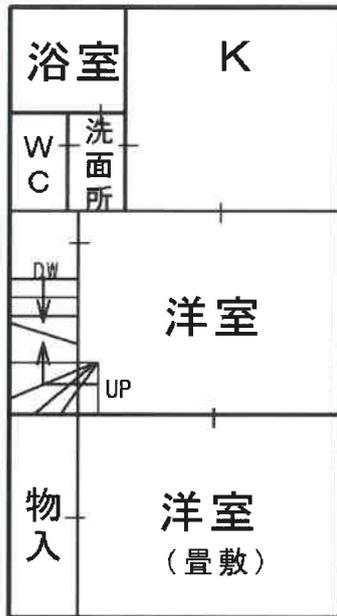
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (大阪法務局東大阪支局管轄)  
 令和7年10月2日 福岡法務局 登記官

請求番号：45-2

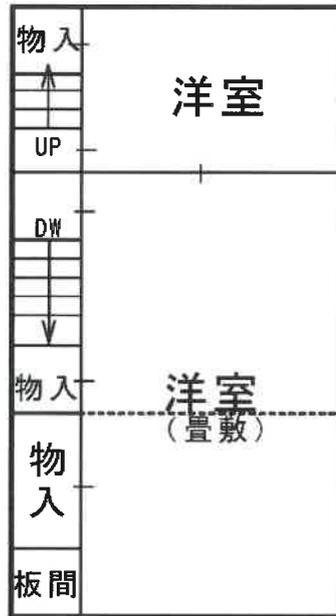




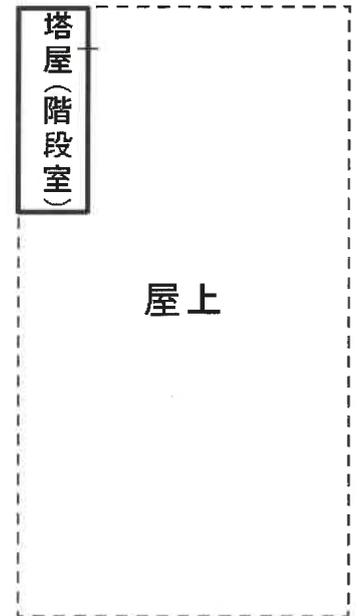
1 階



2 階



3 階



間取図(概略)