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 □令和　　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。
	□	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）	本人	住　所	〒　－
		（フリガナ）	
		氏　名	㊞
		性　別	□ 男性　□ 女性
		生年月日	□昭和 □平成　　年　　月　　日 □西暦

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。
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	□平成 □令和　　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。
	□	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

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す。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	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □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 □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 □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 □平成　　年　　月　　日 □西暦

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。
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。**

令和　７年（ケ）第　　４３７号

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　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　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 場　所	令和　８年　４月２３日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年　５月１２日　午前１０時００分 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）
1～4	9,000,000 7,200,000	一括	1,800,000	48,479	14,253
1	80,000				
2	30,000				
3	4,230,000				
4	4,660,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　４３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１２．０４平方メートル

　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

２　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２５番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１２８平方メートル

　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分１９分の１

３　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１．３６平方メートル

　(現況)

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

　　所有者　Ａ

令和　7年（ケ）第　　４３７号

物　件　目　録

４　所　　在　　東大阪市御幸町６２０番地７

家屋　番号　　６２０番７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７５．１７平方メートル
　　２階　５１．０３平方メートル

所有者　Ａ

令和　7年（ケ）第　　４３７号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月１７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１～４】
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１～４】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
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。

令和　7年（ケ）第　　４３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１２．０４平方メートル

　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

２　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２５番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１２８平方メートル

　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分１９分の１

３　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１．３６平方メートル

　(現況)

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

　　所有者　Ａ

令和　７年（ケ）第　　４３７号

物　件　目　録

４　所　　在　　東大阪市御幸町６２０番地７

家屋　番号　　６２０番７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７５．１７平方メートル
　　２階　５１．０３平方メートル

所有者　Ａ

令和７年(ケ)第４３７号
令和７年１２月２３日受理
令和７年　　月　　日提出
8.1.28

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　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１２．０４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

２　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２５番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９分の１

３　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１．３６平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　東大阪市御幸町６２０番地７

　　家屋　番号　　６２０番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７５．１７平方メートル
　　２階　５１．０３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	大阪府東大阪市御幸町２番１５号
土地	物件１～３
現況地目	■宅地一部公衆用道路（物件３）　■公衆用道路（物件１、２）　□（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 上記の者が物件３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４
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が異なる（□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　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　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　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　物件１および２については、法務局に地積測量図の備え付けがないが、公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。

物件３について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　物件１および２は、いずれも現況公衆用道路（建築基準法４２条２項道路）として利用されており、物件３は、西側および南西側の一部が公衆用道路（通路）として利用され、その余の部分は目的建物の敷地となっている（土地建物位置関係図参照）。

3　物件３が西側および北西側で接面する道路は、建築基準法上の道路である。物件３の南西側にある通路は建築基準法上の道路ではない。

4　物件１の北東側に電柱が１本存在する。

5　物件１上に次の各土地上の建物等の一部が越境している可能性がある。

６２０番４の東側、６２０番９の西側、６２０番１１の南西側

（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、テーブル等の家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。２階の屋根の上に太陽光パネルが存在した。

4　目的建物内では、１階・２階ともに建物の中心部（ダイニングキッチンの南西部付近）に向かって下がり傾斜が感じられ、１階・２階の和室の床に撓みが感じられた。建物北側外壁に直径５センチメートル程度の穴が開いていた。

上記のほかは、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　物件１および２については、持分の売却となっている。

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

執 行 官 の 意 見

（目的物件の占有関係）

回答書、ライフライン調査、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

（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12月24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26日 11：30　－11：35	中之島図書館	物件等調査
令和７年12月26日 12：10　－12：20	東大阪市役所	道路等調査
令和７年12月26日 13：35　－13：45	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８年１月６日 9：10　－　9：20	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和８年1月13日 13：50　－14：35	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８年１月１３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。

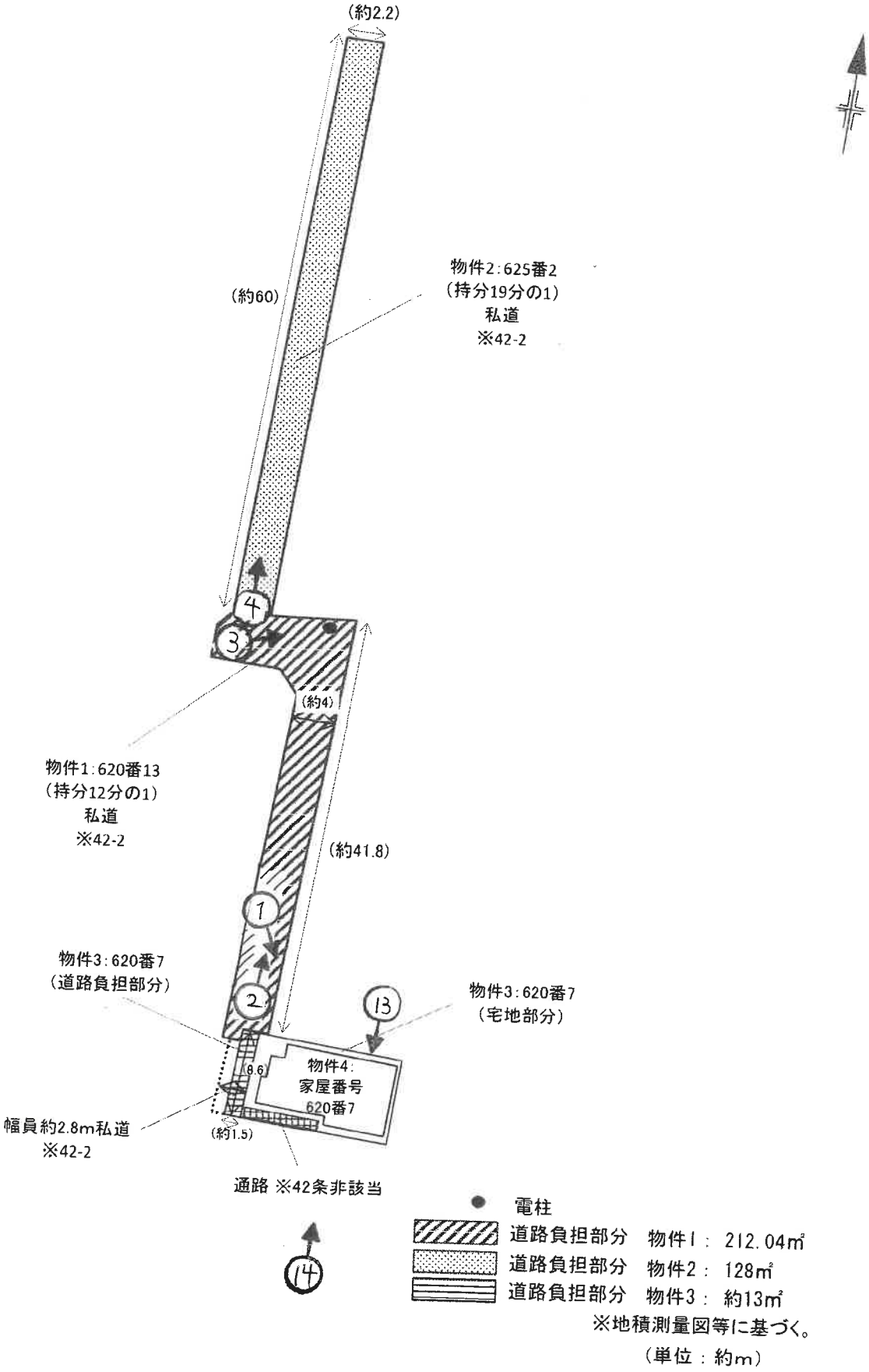
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(略図)

令和7年（ケ）第437号

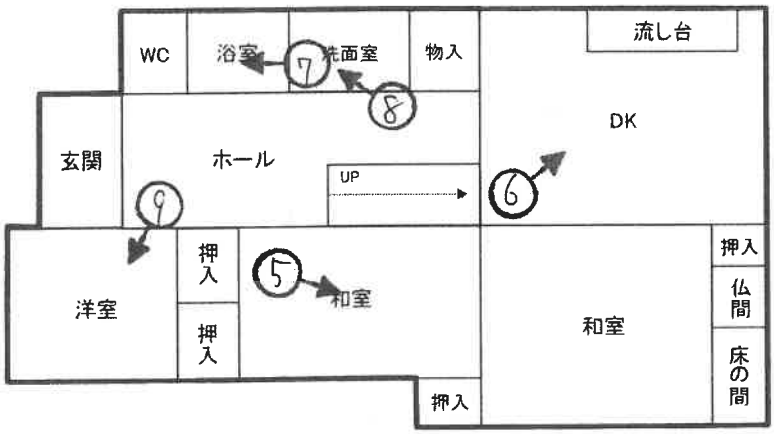


（6 枚目）

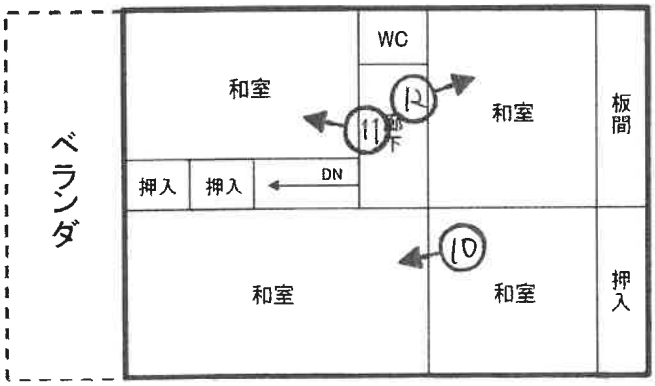
間取略図

令和7年（ケ）第437号

1F



2F



（ 7 枚目）

【写真】

①

目的建物　　物件３

②

物件１

③

物件１

④

物件２

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬ 北側外壁の穴の状況

⑭ 屋根上のソーラーパネルの状況

令和7年　（ケ）　第437号
令和8年1月13日　現地調査
令和8年2月2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

石丸 都子

第１　評価額

一　括　価　格	
金 9,000,000円	
内　訳　価　格	
物件1	金　　80,000円
物件2	金　　30,000円
物件3	金　　4,230,000円
物件4	金　　4,660,000円

１　一括価格は，物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件4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
1～3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	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
1～3	①現地を概測したところ、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、物件2の地積測量図は法務局に備え付けられていないこと、物件1については現況の数量等を示す地積測量図が備え付けられていないこと、現地において境界杭等が見当たらず境界が判然としない箇所が存することから、正確な現況把握及び地積の確定には、専門家の測量に基づく確定を要する。形状は概ね土地建物位置関係図(略図)のとおりである。 ②物件3土地の東側は物件4建物の敷地として、物件1・2土地及び物件3土地の西側の一部は道路として利用されており、物件1土地の売却対象部分は共有持分12分の1、物件2土地の売却対象部分は共有持分19分の1である。 ③物件1土地上に電柱が1本存した。 ④物件1土地上に、西側隣接地（620番4）上の花壇等の一部、東側隣接地（620番9）上の建物の一部、東側隣接地（620番11）上の塀の一部が越境している可能性がある。
4	①建物図面と現況は概ね一致した。 ②目的建物の屋根に太陽光パネルが設置されていた。

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1～3）

位置・交通	近鉄奈良線　瓢箪山駅　南方　道路距離　約500m （別添「位置図」参照）		
付近の状況	一般住宅等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、都市機能誘導区域（瓢箪山駅周辺エリア）、居住誘導区域	
画地条件	規模	108.36㎡（物件3の一部：宅地部分）　353.04㎡（物件1・2、物件3の一部：道路部分）	
	形状	ほぼ長方形　※宅地部分	
	間口・奥行	間口約8.6m・奥行（北辺）約12.8m　※宅地部分	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況 ※宅地部分	西側	幅員約2.8m私道（建築基準法第42条第2項）	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等 ※宅地部分	現況	住宅	
	東側	里道を介して空地	
	西側	道路	
	南側	駐車場兼倉庫（外観からの推定）、建物（用途不明）	
	北側	空地	
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。
	ガス配管	あり	
	下水道	あり※下記(注)参照	
	（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。※東大阪市上下水道局での調査によると、物件2土地の北側に公共下水道本管が存しており、当該本管より物件1・2土地に私設共有管が分岐・埋設されているものと思われる。		
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写によれば、宅地、雑種地、田の登記地目、個人、法人の所有者名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、個人名、道路の表示が確認された。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専門調査を要する。		
特記事項	目的土地の南西側は通路として利用されているが、建築基準法上の道路には該当しない（土地建物位置関係図（略図）参照）。		

2　建物の概況及び利用状況等（物件4）

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57年9月20日新築 経過年数　約43年 経済的残存耐用年数　約0年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	吹付等
	内　壁	クロス貼等
	天　井	クロス貼、木目天井等
	床	畳等
	設　備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 126.20㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階　層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	7DK
品　　等	普通	
保守管理の状態	下記特記事項のほかは、経年相当の劣化、損耗が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	①建築確認（有）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 ③目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。 ④目的建物内の床は、1階・2階ともに建物の中心部（ダイニングキッチンの南西部付近）に向かって下り傾斜が感じられたほか、1階・2階の和室では床の撓みが感じられた。 ⑤目的建物の北側外壁に直径5cm程度の穴が開いていた。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件1～3（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	持分割合 オ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）カ（ア×イ×ウ×エ×オ）
1	137,000	0.05	212.04	－	1 / 12	121,000
2	137,000	0.05	128	－	1 / 19	46,000
3（宅地部分）	137,000	0.97	108.36	0.90	1.00	12,960,000
3（道路部分）	137,000	0.05	約13㎡	－	1.00	89,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-35

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
143,000円／㎡	× 100.8/100	× 100/101	× 100/104	＝ 137,000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）
1.01 西+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01 幅員+1	0.98 駅距離-2	1.05 居住環境+5	1.00	1.04

イ 個別格差：
（物件3宅地部分）

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01 西+1	1.00	1.00	0.96 セットバック-4	0.97

（物件1・2、物件3道路部分）　道路価値率を5%と判断した。

ウ 地積：物件1・2は登記数量。
物件3の道路部分は概測数量、宅地部分は登記数量から道路部分を控除した数量。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 持分割合：登記による。

②　物件4（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）
4	200,000	126.20	0.03	757,000

ウ 現価率

経過年数	約43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と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43年＋経済的残存耐用年数0年）｝×（１－0.4）

＝ 0.03

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持管理の状態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）
3（宅地部分）	12,960,000	0.50	法定地上権	6,480,000

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1①カ，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	121,000	－		0.92	0.70		80,000
2	46,000	－		0.92	0.70		30,000
3	13,049,000	－ 6,480,000		0.92	0.70		4,230,000
4	757,000	＋ 6,480,000	1.00	0.92	0.70	0	4,660,000
一括価格（合計）							9,000,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有成形材使用の可能性を否定できないこと（0.95）、隣接地上の建物等が一部、目的土地へ越境している可能性があること（0.97）から、市場性修正率を0.92と査定した（相乗積）。

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-35

所　　在　：東大阪市御幸町715番7「御幸町9-18」

価　　格　：143,000円／㎡

位　　置　：近鉄奈良線　瓢箪山駅　南西方 約720m（道路距離）

価格時点　：令和7年1月1日

地　　積　：162㎡

供給処理施設　：水道，ガス，下水

接面街路　：西　3.8m 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　：中小規模一般住宅に共同住宅も混在する住宅地域

２ 固定資産税評価額 （令和7年度）

物件1　：　0円

物件2　：　0円

物件3　：　7,730,632円

物件4　：　2,174,552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（略図）

６　間取略図

以　　上

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１２．０４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

２　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２５番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９分の１

３　所　　在　　東大阪市御幸町

　　地　　番　　６２０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１．３６平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　東大阪市御幸町６２０番地７

　　家屋　番号　　６２０番７

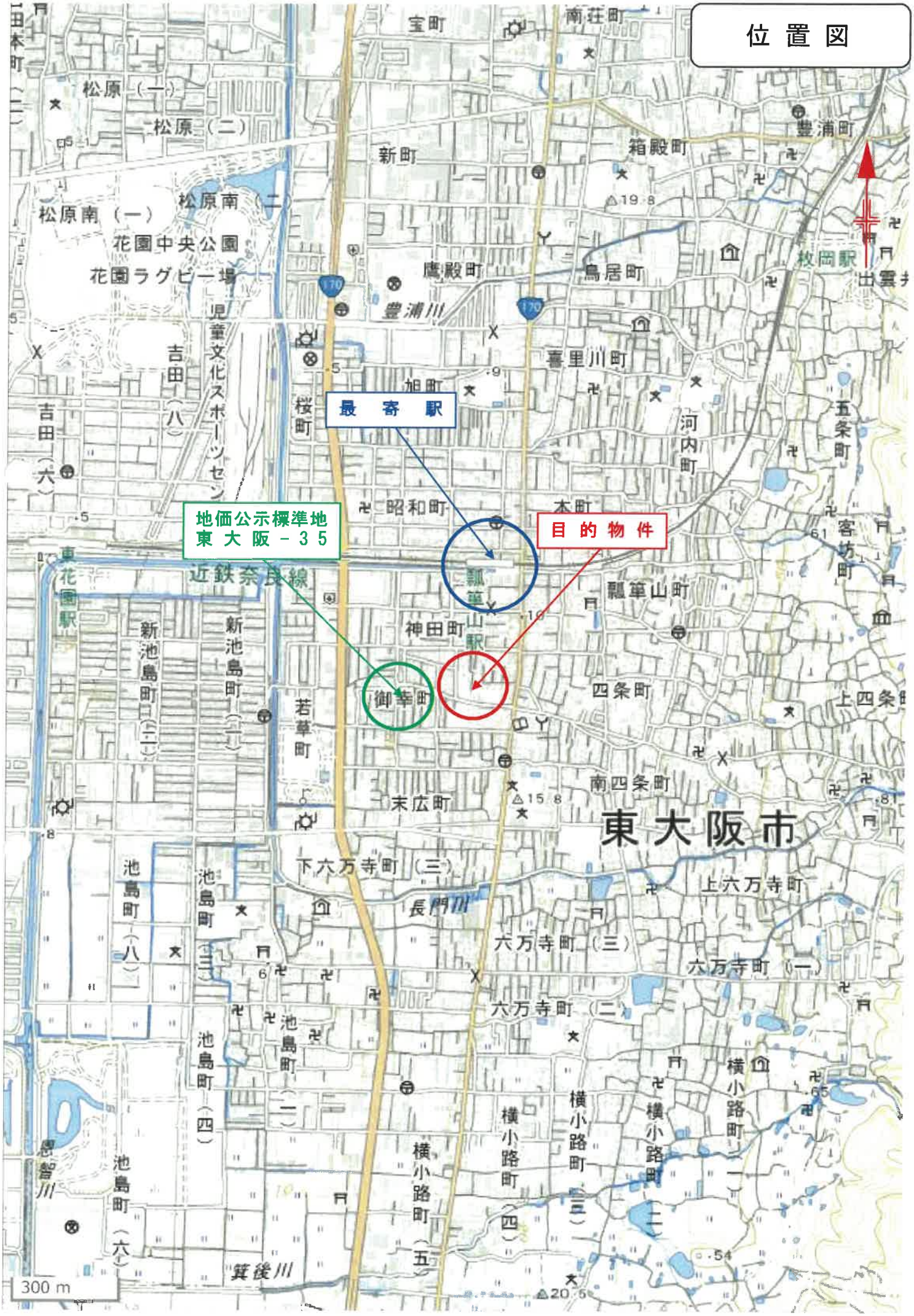
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

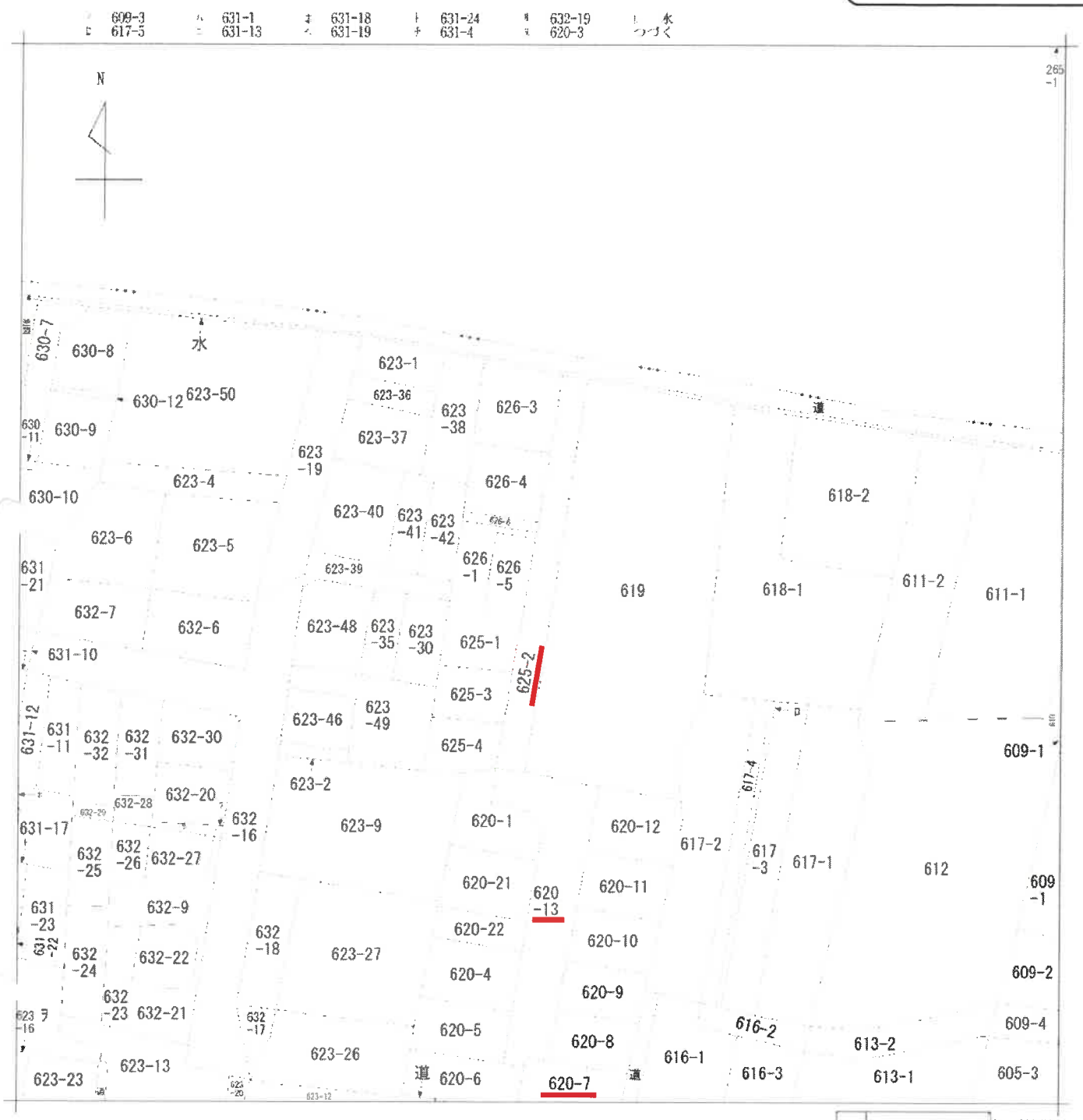
　　床　面　積　　１階　７５．１７平方メートル
　　２階　５１．０３平方メートル

物　件　目　録

所有者　A


位 置 図
最 寄 駅
地価公示標準地
東 大 阪 － 3 5
目 的 物 件
東大阪市
近鉄奈良線
瓢箪山駅
御幸町
神田町
若草町
末広町
下六万寺町（三）
上六万寺町
六万寺町（三）
六万寺町（一）
六万寺町（二）
長門川
豊浦川
箕後川
恩智川
枚岡駅
出雲井
300 m

公 図（写）



地番区域見出	御幸町

請求部分	所　在	東大阪市御幸町				地　番	625番2		
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	

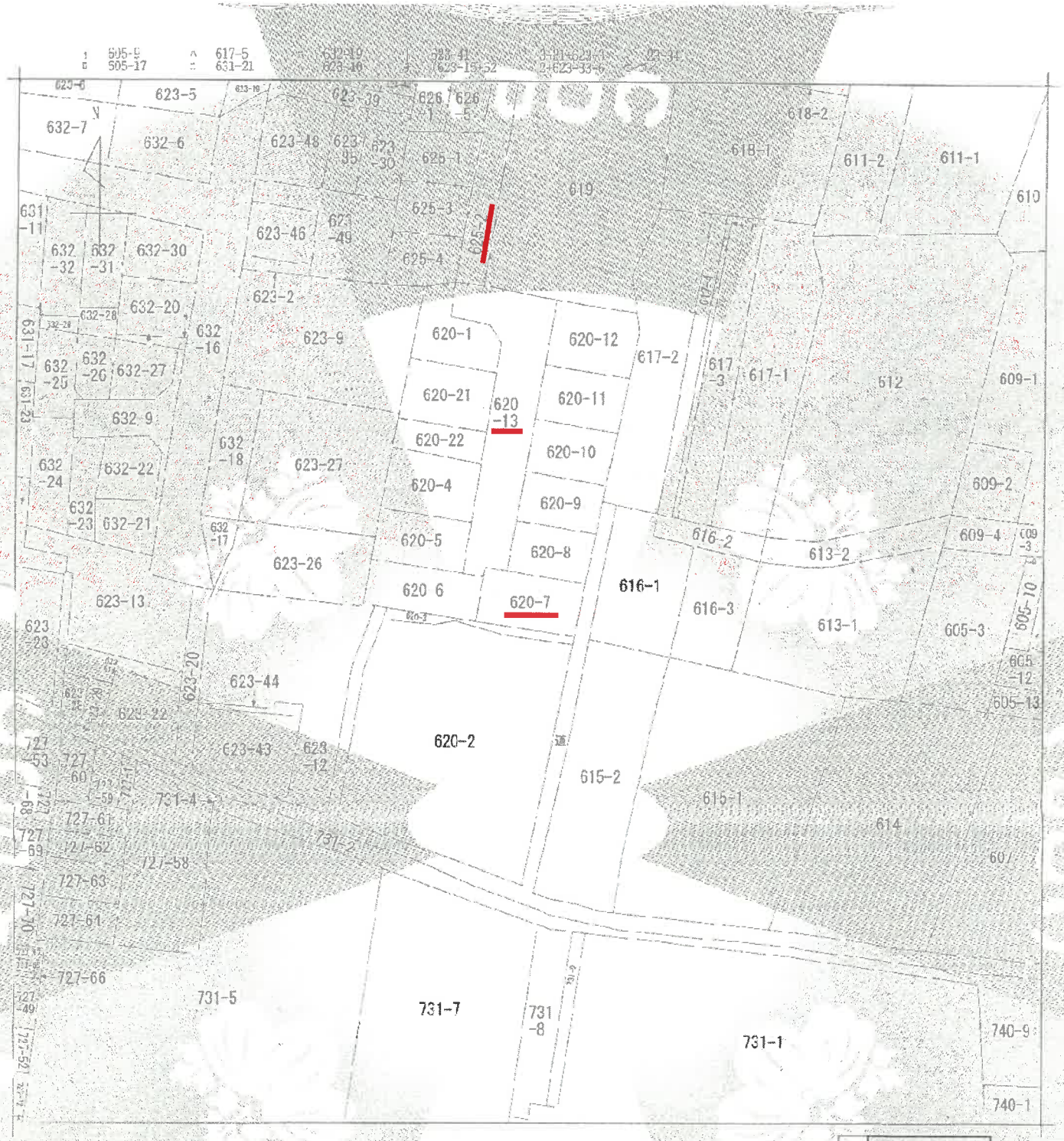
A3 から A4 に縮小

(1/2)

3 (623-13+62
3-31+623-3
2+623-33+6
23-34)
7 632-8

A3 から A4 に縮小

(2/2)



(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。

地籍区域見出	御幸町

請求部分	所在	東大阪市御幸町		地番	620番7

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12月3日

大阪法務局北出張所

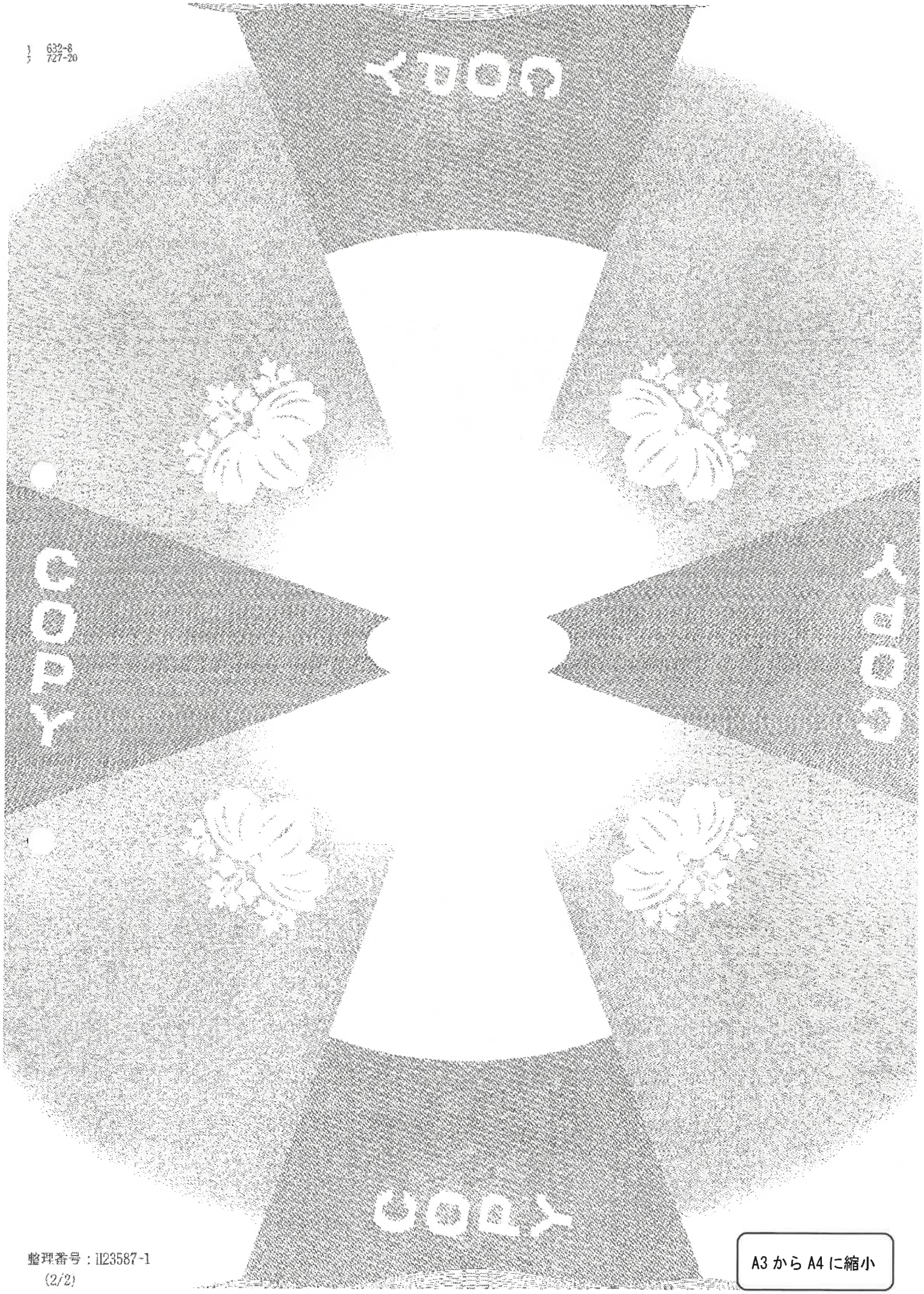
登記官 [redacted]

整理番号：H23587-1

(1/2)

A3 から A4 に縮小

632-8
727-20



整理番号：H23587-1
(2/2)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成18年1月31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12月3日　大阪法務局北出張所
登記官

5194026

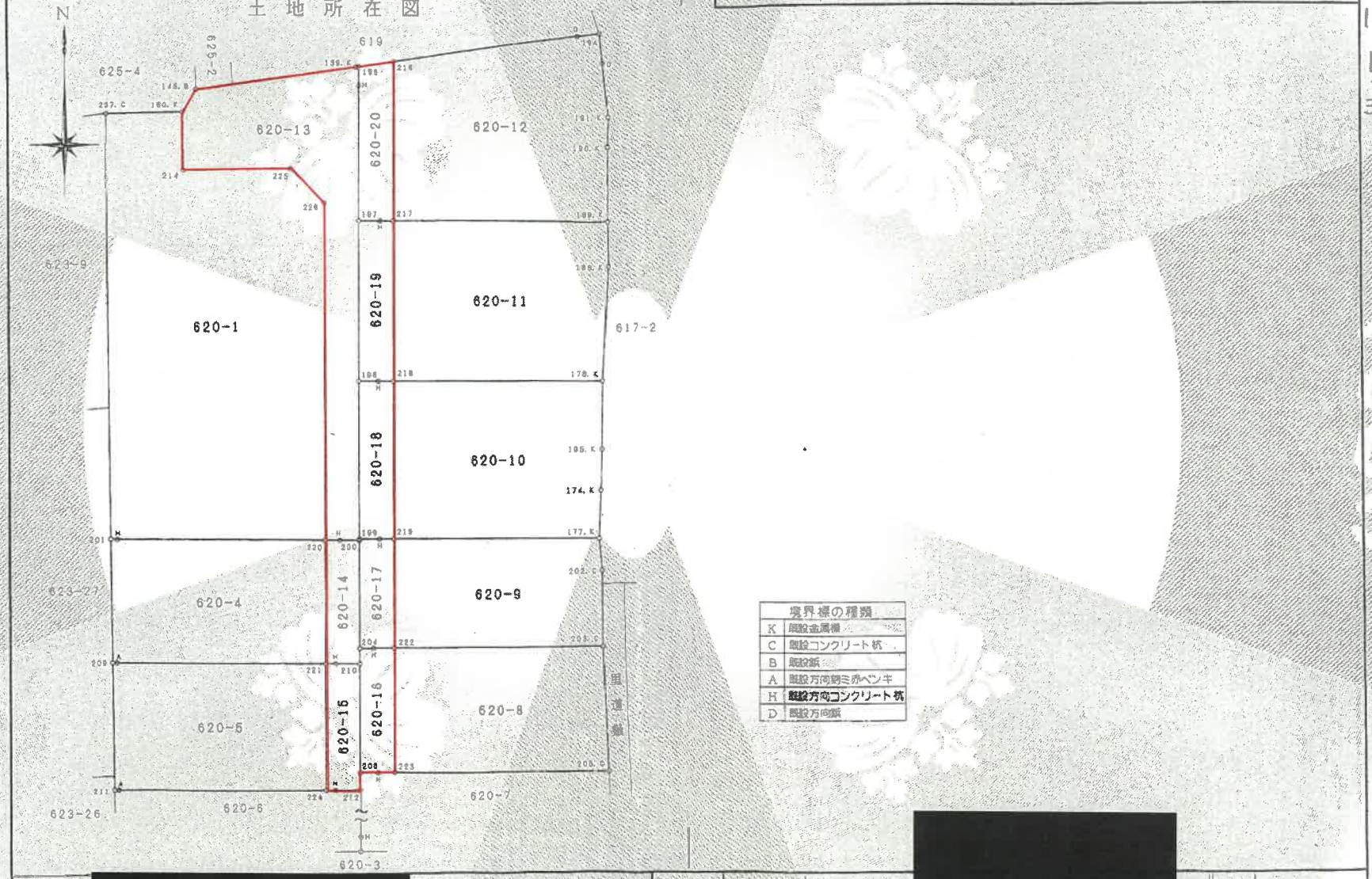
18.1.31

前 620-12 後 新 620-12,-13

地番	620-~~1, 4, 5, 8~~-12-20
土地の所在	東大阪市御幸町

土地所在図

1/2
18.1.31



作製者 [redacted]　職印（平成18年1月27日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（大阪土地家屋調査士会）

整理番号：H23588-1　(1/2)

地積測量図（写）

A3からA4に縮小

登記年月日：平成18年1月31日

5194027

18. 1. 31

地番	620-12, -20
土地の所在	東大阪市御幸町

地積測量図

2/2

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(イ) 620-12	216	( )	149.347	102.000		
	217	( )	140.021	102.000	9.32	216- 217
	189	(K)	139.974	114.354	12.35	217- 189
	190	(K)	144.356	114.345	4.38	189- 190
	191	(K)	146.101	114.393	1.74	190- 191
	194	( )	151.045	113.892	4.96	191- 194
	216	( )	149.347	102.000	12.01	194- 216
		倍面積	250.690614	㎡		
		面積	125.3453070	㎡ 地積	125.34	㎡
(ロ) 620-20	196	( )	149.062	100.000		
	197	( )	140.029	100.000	9.03	196- 197
	217	( )	140.021	102.000	2.00	197- 217
	216	( )	149.347	102.000	9.32	217- 216
	196	( )	149.062	100.000	2.02	216- 196
		倍面積	36.718000	㎡		
		面積	18.3590000	㎡ 地積	18.35	㎡

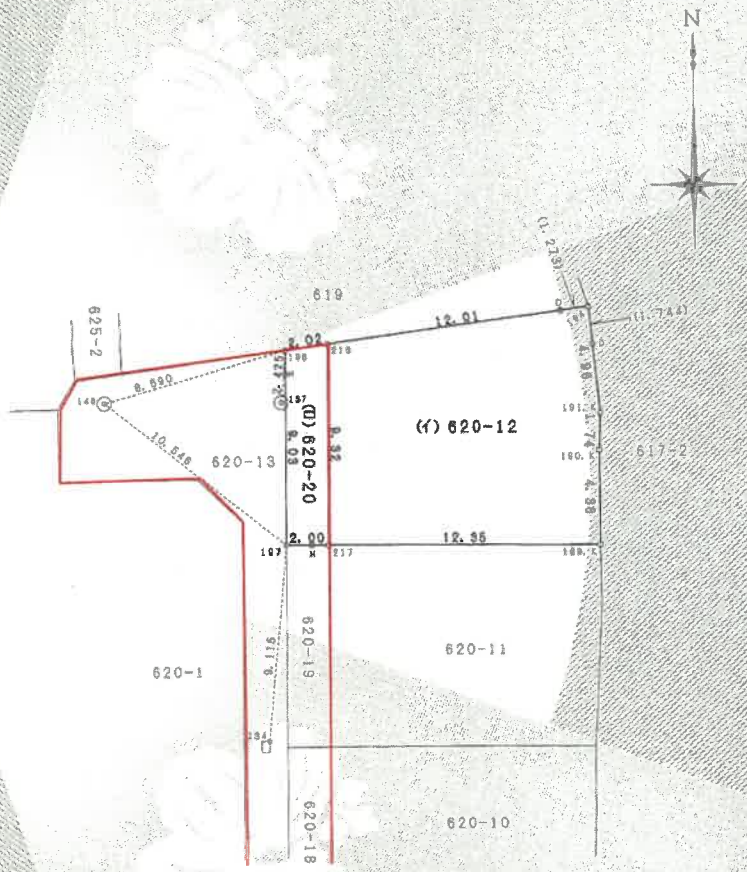
*公式 A＝1／2Σ (X2－X1) (Y1＋Y2)

引照点座標リスト

NO	X	Y	名称
146	146.618	91.765	マンホール中心ポンチ穴
137	146.644	99.809	マンホール中心ポンチ穴
134	130.952	99.161	マス角ポンチ穴

引照点距離表

境界点＼引照点	146	137	134
216	10.592	3.479	18.612
217	12.176	6.976	9.502



境界標の種類	
K	既設金属標
H	既設方向コンクリート杭
D	既設方向鋲

620-20
平成18年2月10日620-13に合筆 [redacted]

作成者	[redacted] (平成18年1月27日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(大阪土地家屋調査士会)

公図番号 15-4

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12月3日　大阪法務局北出張所　登記官

[redacted]

A3からA4に縮小

整理番号：H23588-1　(2/2)

登記年月日：昭和57年6月24日

5194009

前 620-1 後 新

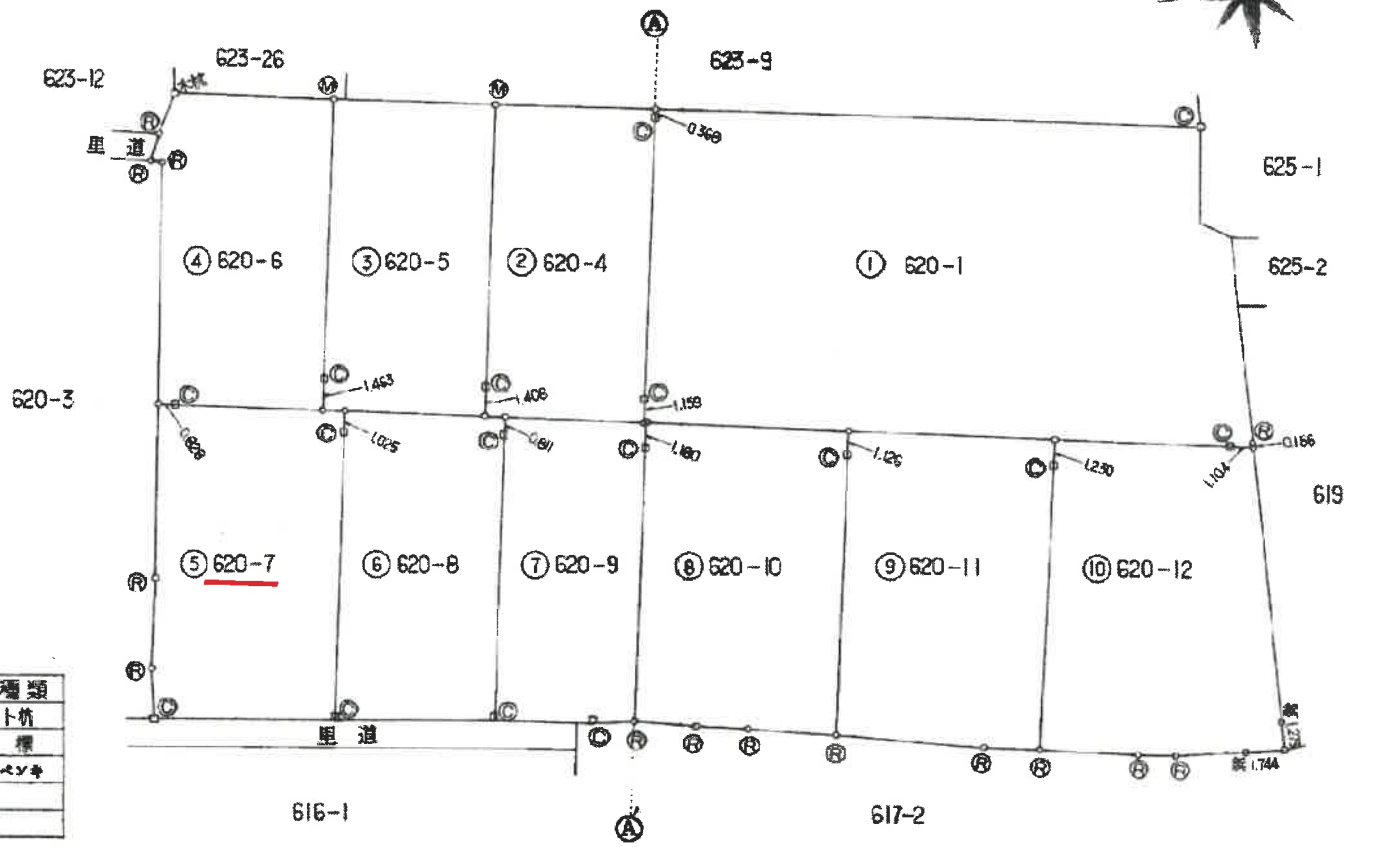
地　番	620-1，-4 ～ -12
土地の所在	東大阪市御幸町

土地所在図

地積測量図

1/3

57・6・24



境界標の種類	
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓡ	金属標
Ⓜ	刻ミ 赤ペンキ

作製者	[redacted]	昭和57年5月25日作製	申請人	[redacted]

縮尺 1/250 M

（大阪土地家屋調査士会）

A3からA4に縮小

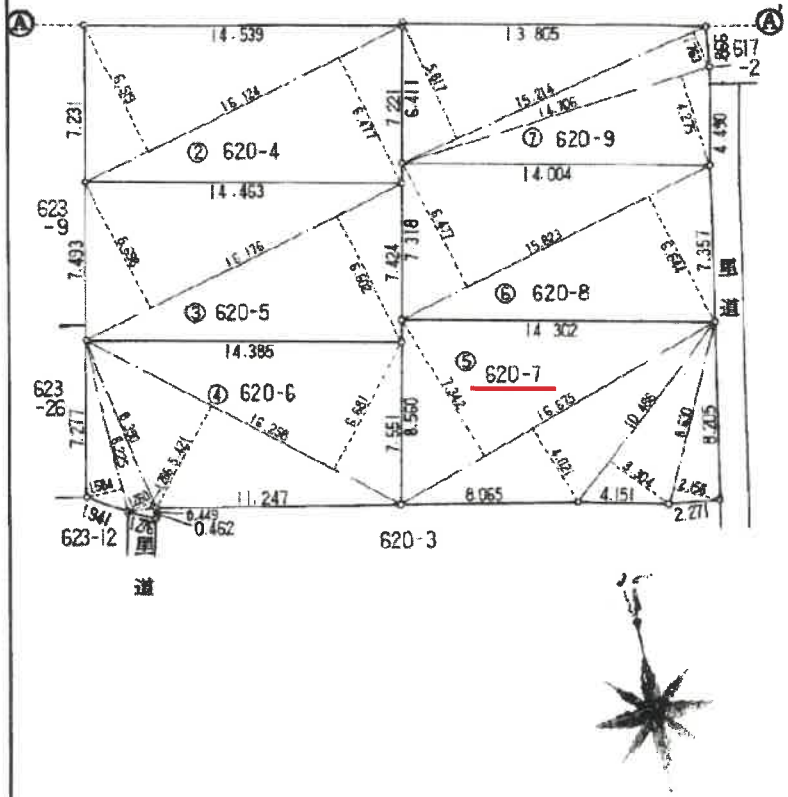
(1/3)

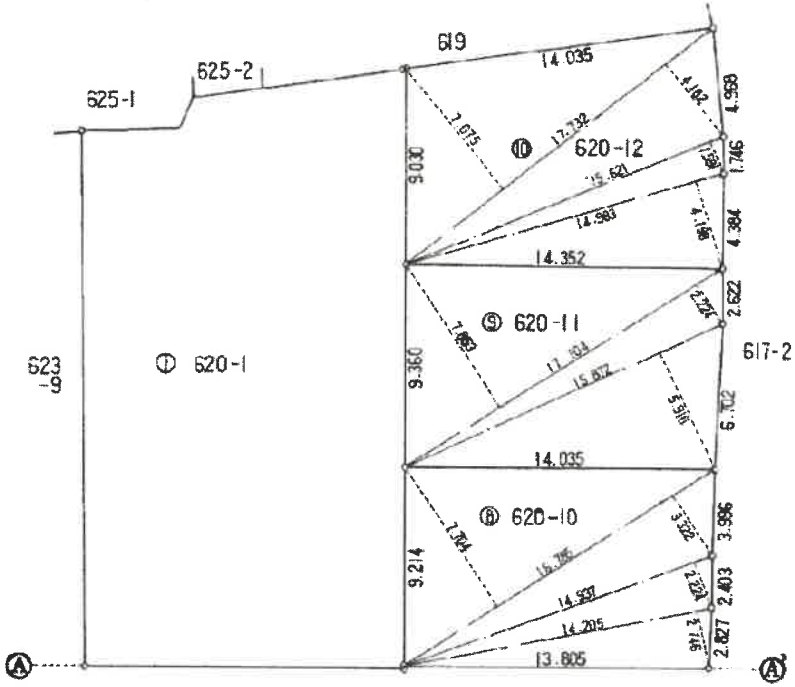
5194010

地　　番	620-1，-4 ～ -12
土地の所在	東大阪市御幸町

地積測量図

2/3





作製者	[redacted]	昭和57年5月25日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A3 から A4 に縮小

5194011

地　　番	620-1，-4 ～ -12
土地の所在	東大阪市御幸町

地積測量図

3/3

②

16.124 × 6.519 = 105.112356
16.124 × 6.477 = 104.435148
209.547504
1/2 = 104.773752

104.77 M²

③

16.176 × 6.698 = 108.346848
16.176 × 6.602 = 106.793952
215.140800
1/2 = 107.570400

107.57 M²

④

16.258 × 6.681 = 108.619698
16.258 × 5.421 = 88.134618
8.390 × 1.260 = 10.571400
8.225 × 1.584 = 13.028400
1.286 × 0.449 = 0.577414
220.931530
1/2 = 110.465765

110.46 M²

⑤

16.675 × 7.342 = 122.427850
16.675 × 4.021 = 67.050175
10.486 × 3.304 = 34.645744
8.630 × 2.156 = 18.606280
242.730049
1/2 = 121.3650245

121.36 M²

⑥

15.823 × 6.477 = 102.485571
15.823 × 6.644 = 105.128012
207.613583
1/2 = 103.8067915

103.80 M²

⑦

15.214 × 5.817 = 88.499838
15.214 × 1.763 = 26.822282
14.706 × 4.275 = 62.868150
178.190270
1/2 = 89.095135

89.09 M²

⑧

16.785 × 7.704 = 129.311640
16.785 × 3.322 = 55.759770
14.937 × 2.224 = 33.219888
14.205 × 2.746 = 39.006930
257.298228
1/2 = 128.649114

128.64 M²

⑨

17.104 × 7.853 = 134.317712
17.104 × 2.224 = 38.039296
15.872 × 5.918 = 93.930496
266.287504
1/2 = 133.143752

133.14 M²

⑩

17.732 × 7.075 = 125.453900
17.732 × 4.182 = 74.155224
15.621 × 1.591 = 24.853011
14.983 × 4.198 = 62.898634
287.360769
1/2 = 143.6803845

143.68 M²

⑦

1428.164560 − (②～⑩) = 385.6144505

385.61 M²

作製者	[redacted] 和 57 年 5 月 25 日作製)

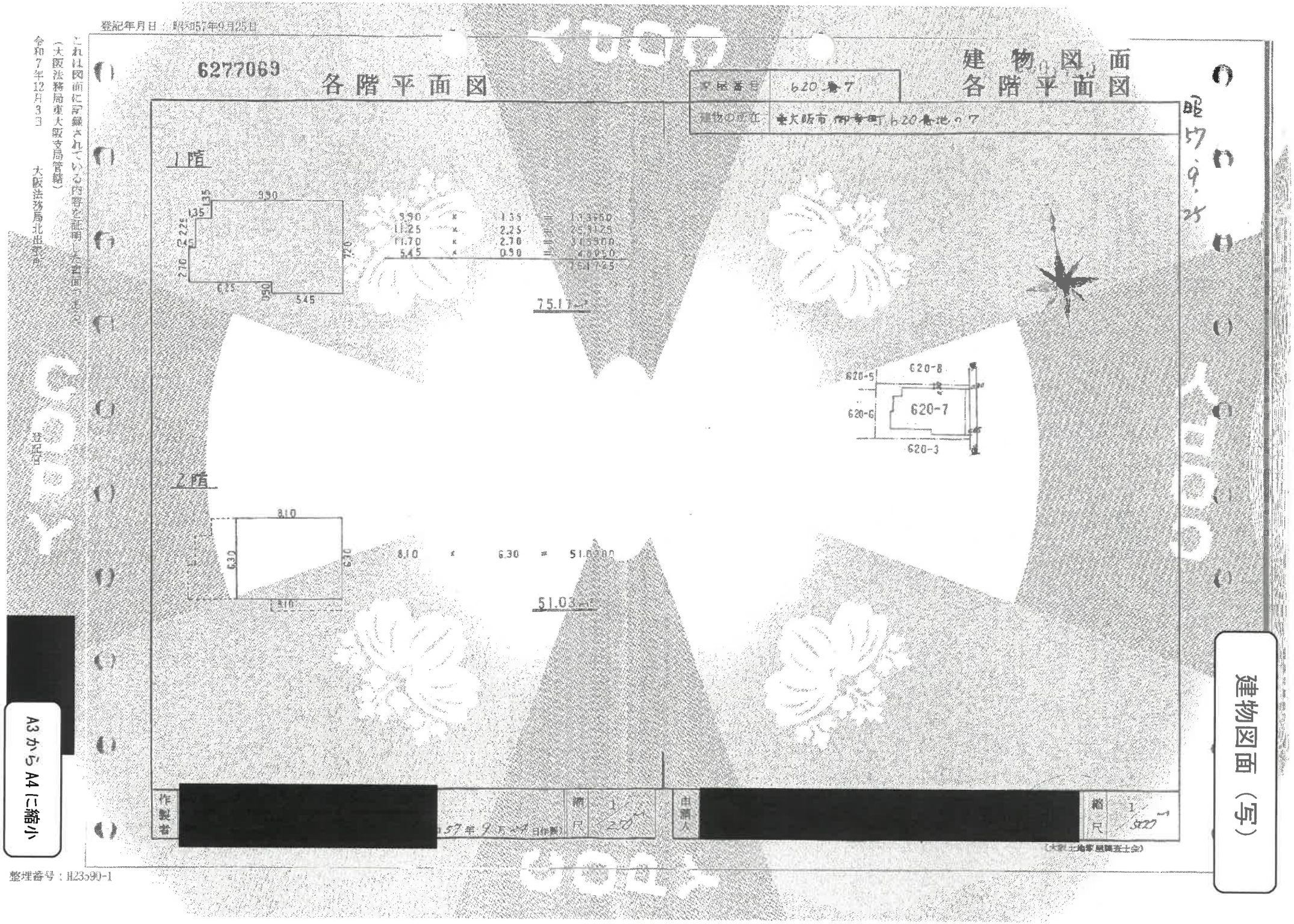
申請人	[redacted]	縮尺	1/

(大阪土地家屋調査士会)

A3 から A4 に縮小

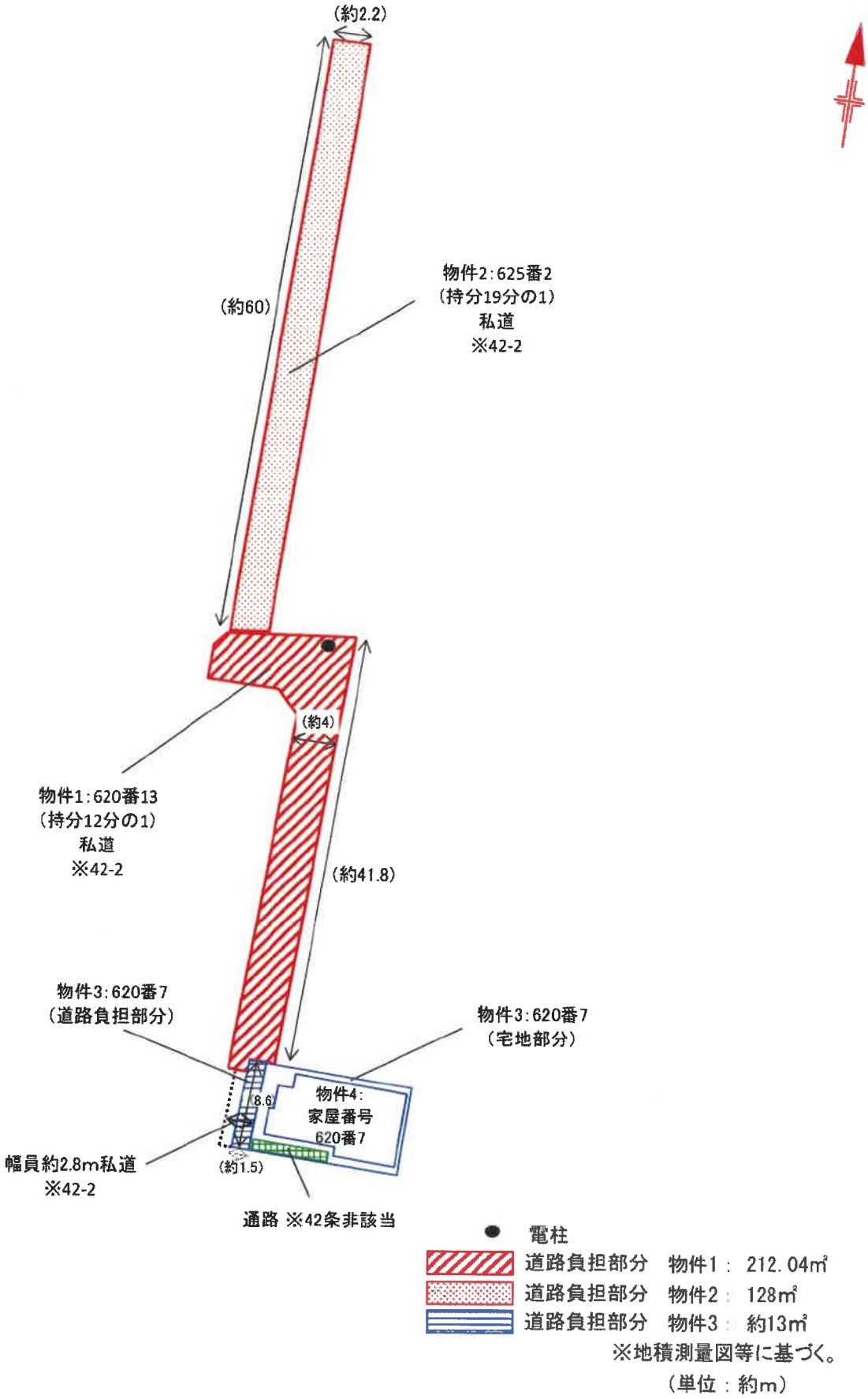
(3/3)

建物図面（写）


登記年月日：昭和57年9月25日
6277069
各階平面図
建物図面
各階平面図
家屋番号 620番7
建物の所在 東大阪市御幸町620番地の7
1階
9.90 × 1.35 = 13.3650
11.25 × 2.25 = 25.3125
11.70 × 2.70 = 31.5900
5.45 × 0.90 = 4.9050
75.1725
75.17㎡
620-8
620-5
620-7
620-6
620-3
2階
8.10 × 6.30 = 51.0300
51.03㎡
作製者
縮尺 1/250
申請人
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す。
（大阪法務局東大阪支局管轄）
令和7年12月3日 大阪法務局北出張所
登記官
A3からA4に縮小
整理番号：H23590-1

土地建物位置関係図（略図）

令和７年（ケ）第437号



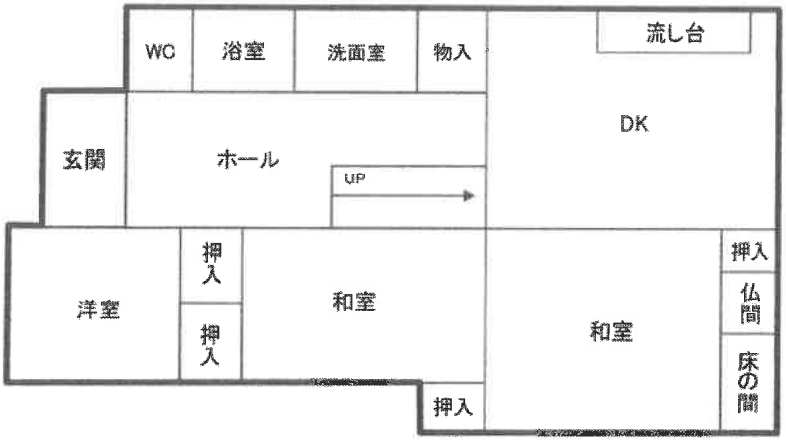
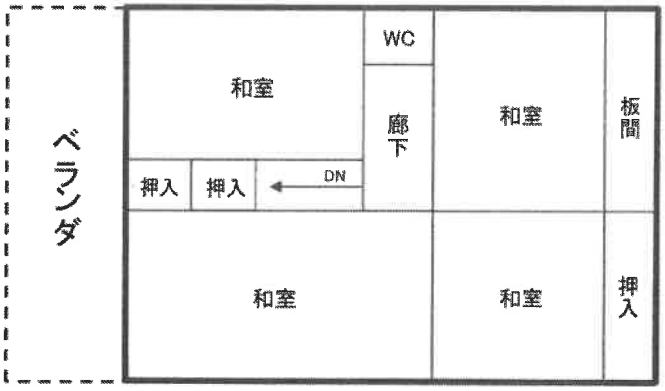
※地積測量図等に基づく。

（単位：約m）

間取略図

令和７年（ケ）第437号

1F



2F