

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 <input type="checkbox"/> 令和	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。			
<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) 本人	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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	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。			
<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) 代表者	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 口代表者	住所	〒 - -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
2	生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
	住所	〒 - -	
	(フリガナ)		
	氏名		
3	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	
	住所	〒 - -	
	(フリガナ)		
4	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	
	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(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 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 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 | 東大阪市日下町八丁目 |
| | 地 番 | 527番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市日下町八丁目527番地16 |
| | 家屋 番号 | 527番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.16平方メートル
2階 40.57平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月20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, 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 | 東大阪市日下町八丁目 |
| | 地 番 | 527番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市日下町八丁目527番地16 |
| | 家屋 番号 | 527番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.16平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和7年(ケ)第471号
令和7年12月25日受理
令和7年 8.1.28 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 | 東大阪市日下町八丁目 |
| | 地 番 | 527番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市日下町八丁目527番地16 |
| | 家屋 番号 | 527番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.16平方メートル
2階 40.57平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市日下町8丁目3番28号		
土 地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <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 上記の者が本土地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		
建 物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <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（空き家）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 所有者の姓が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、目的土地の西から北西側境界付近（擁壁法面部分）は河川と隣接しており、建物敷地部分と高低差があり、立入・確認ができなかったことから、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。ただし、目的土地の西から北西側は敷地面との間に約2ないし5メートルの敷地内高低差が存在する。目的土地の西から北西側は、目的建物の敷地面を支える支柱が存在し、敷地部分と目的土地の間は一部空間となっている。
- 3 目的土地の南東側接面道路は、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、テレビ、箆笥等の家財道具のほか、衣服等の日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 4 目的建物2階の南側および中央の洋室にはいずれもロフトが存在する。2階廊下天井部分に屋根裏収納が存在する。
- 5 目的建物は、1階LDKの流し台前の床に水漏れと思われる汚れ・腐食が見受けられ、1階LDKの壁クロスおよび浴室天井にカビが発生しており、洗面室の壁クロスに剥がれ等の損傷が見受けられ、2階南側および中央の洋室の天井に亀裂等の損傷が見受けられた。

その他建物内全体に汚れが見られ、維持管理状態に劣る。

(その他の状況について)

なし

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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本物件には誰も居住しておらず、空き家の状態です。必要なものはすでに持ち出しており、不要な物を置いているだけの状況です。2 本物件の中で誰かに貸している部分などはありません。3 本物件内でペットを飼育したことはありません。4 本物件内で不具合がある箇所は、キッチンの流し台および洗面台の水漏れがあり、いずれも床面にも損傷があります。1階のリビングの壁には湿気でカビが発生しています。5 裏山の木が伸びてきて本物件2階のベランダ付近にかかっている状況です。6 本物件はオール電化物件です。

(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)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

関係人の陳述、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

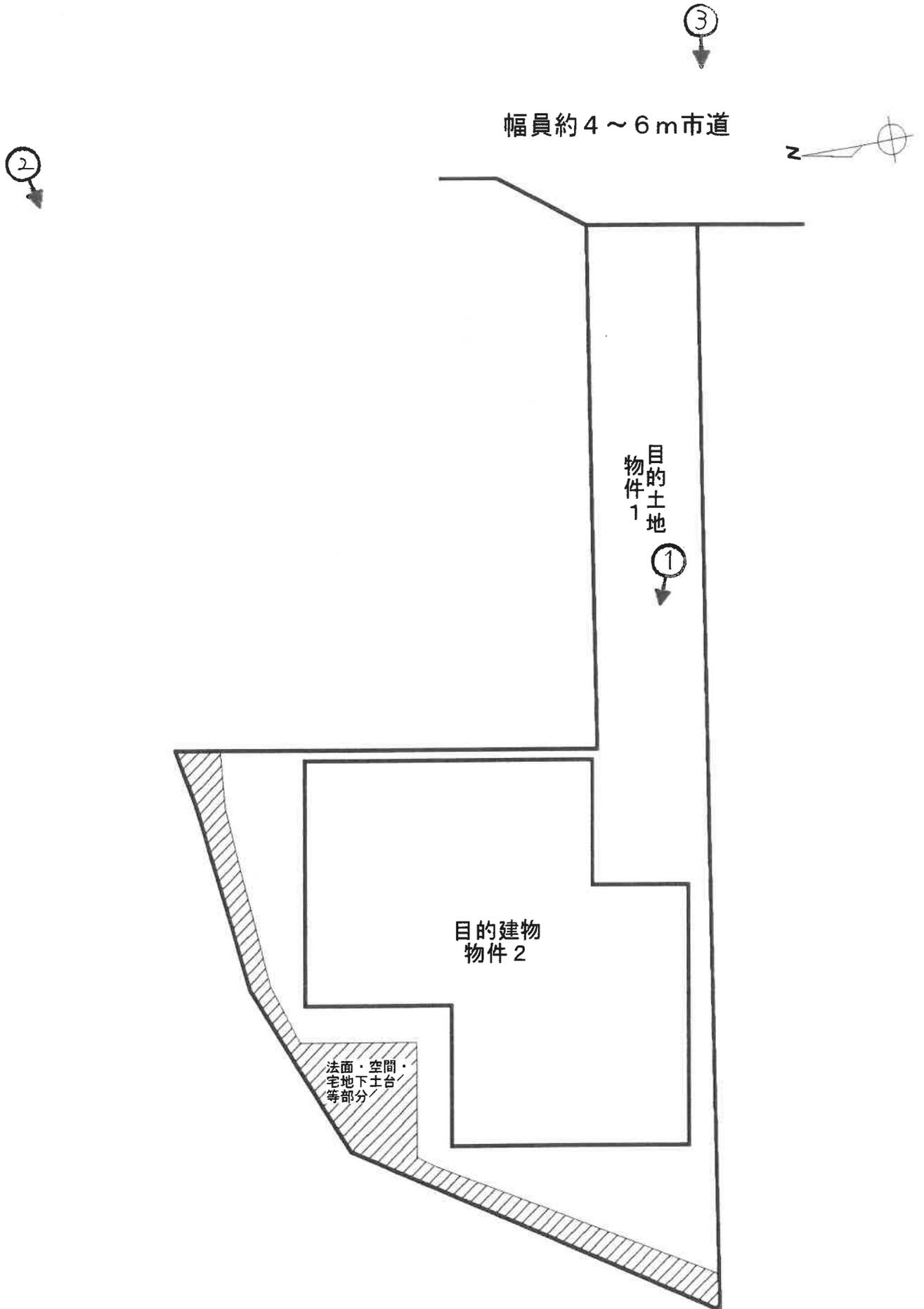
(5枚目)

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12月26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 11:25 - 11:30	中之島図書館	物件等調査
令和7年12月26日 12:00 - 12:10	東大阪市役所	道路等調査
令和7年12月26日 14:05 - 14:15	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8年1月5日 13:05 - 13:15	執行官室	所有者から聴取（電話）
令和8年1月13日 15:05 - 15:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年1月15日 10:00 - 10:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
<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>		

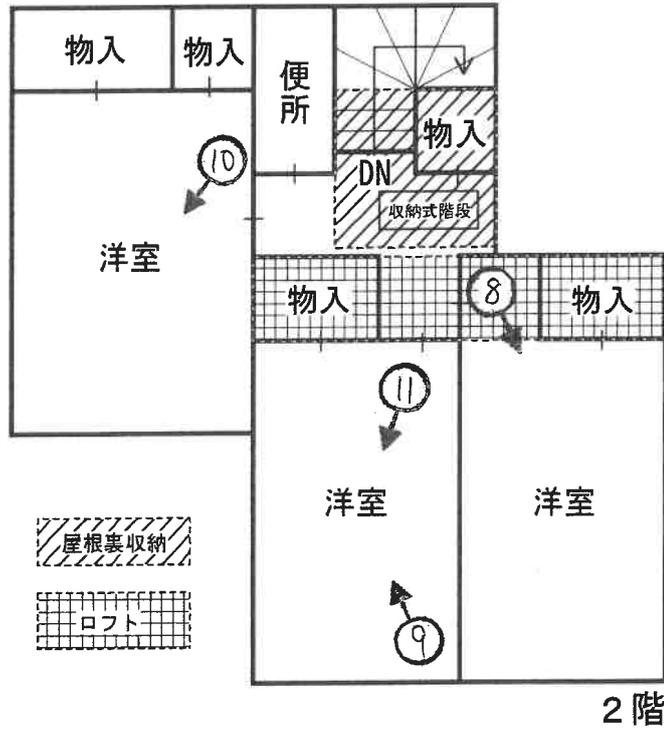
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置關係圖



間取略図



【写真】

①



目的建物

②



目的土地

③

目的建物



目的土地

④



(10 枚目)

⑤



⑥



⑦



⑧



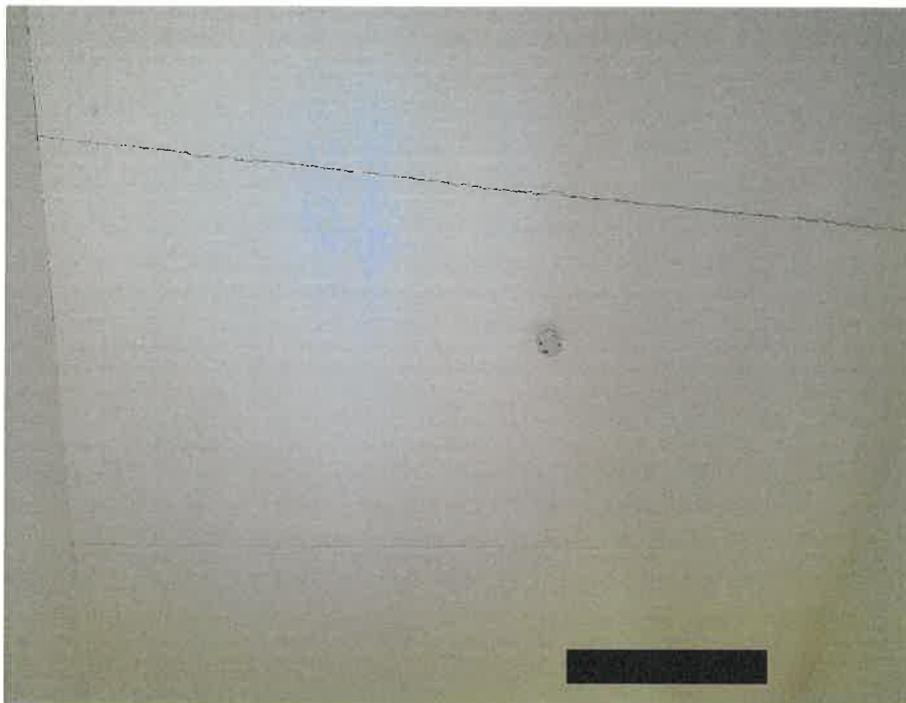
⑨



⑩



⑪ 2階中央洋室天井の亀裂の状況



⑫ 流し台床面の破損状況



令和7年（ケ） 第471号

令和8年1月13日 現地調査

令和8年2月11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

谷 勝博

第1 評価額

一括価格	
金 6,480,000円	
内訳価格	
物件1	金 640,000円
物件2	金 5,840,000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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	<p>① 現地計測と地積測量図等との照合の結果、目的土地の規模・形状等は概ね一致した。但し、目的土地は西～北西側隣接地（河川等）と約4～5m高低差があり、目的土地の西～北西側は法面・宅地面より1段低くなっている物件2建物を支える土台部分及び空間等となっている。目的土地西～北西側境界付近（法面・擁壁下部分と思われる。）には高低差があるため立入・確認が出来なかったことから、正確な現況把握及び地積・範囲等の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。</p>		
2	<p>① 建物図面と現況の規模・形状は概ね一致した。 ② 2階廊下天井より収納式階段にて昇降する屋根裏収納庫が存していた。また2階洋室2室には梯子にて昇降するロフトが存していた。 ③ 屋根上に太陽光パネルが設置されていた。</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）

位置・交通	近鉄奈良線 石切駅 北方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い山間部の住宅地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
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種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	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、土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域、砂防指定地、建築物の高さの限度10m
画地条件	規模	101.70㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約2.0m・奥行約20.8m
	高低差等	目的土地内で高低差有り。
接面道路の状況	南東側	幅員約4～6m市道（建築基準法42条2項道路）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅（物件2）の敷地の用に供されている。
	北東側	戸建住宅
	南西側	戸建住宅
	北西側	河川等
	南東側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	<small>(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。</small>	
土壌汚染等	目的土地の分筆前土地の閉鎖登記簿からは個人・法人・不動産会社の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は戸建住宅用地・空地等と思われ、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお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調査を要する。	
特記事項	建物敷地部分から西～北西側河川付近までは約4～5mの高低差があり、建物土台面や法面・擁壁部分へは階段等も無かったことから立ち入り・接近が出来なかった。	

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) 平成19年6月18日新築
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 80.73㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>② 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。</p> <p>③ 建築確認有り。検査済証有り。</p> <p>④ 1階LDKの流し台前の床に水漏れによると思われる汚れ・腐食が見られた。LDK壁クロスにはカビによると思われる汚れが全体に見られた。浴室の天井にカビによる汚れが見られた。洗面室の壁クロスに剥がれ・亀裂等の損傷が見られた。2階洋室南側・中央洋室の壁・天井には亀裂等の損傷が複数見られた。その他、建物内全体に汚れが見られた。</p> <p>⑤ 室内（一部建物外）に、家具・家電・衣類・生活用品等の動産類が残置されていた。</p>	

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	48,100	0.46	101.70	0.90	2,025,000

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）-14

公示価格等 87,700円/㎡ × 時点修正 99.5/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/178 = 標準画地価格 48,100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（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	接近	環境※	行政（容積率等）	総合（相乗積）
	1.00	1.07	1.65	1.01	1.78

※居住環境等の格差を上記のとおりと査定

イ 個別格差：	接面・方位（南東）	規模	形状	その他（地勢等）	総合（相乗積）
	1.03	1.00	0.75	0.60	0.46

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	280,000	80.73	0.32	7,233,000

ウ 現価率

経過年数 約19年

経済的残存耐用年数 約11年

観察減価 20%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / (\text{経過年数}19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}11\text{年}) \} \times (1 - 0.2) = 0.32$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性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	イ	
1	2,025,000	0.55	法定地上権	1,114,000

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×オーカ]
	1	2,025,000	－ 1,114,000		1.00	0.70	
2	7,233,000	＋ 1,114,000	1.00	1.00	0.70	0	5,840,000
一括価格 (合計)							6,480,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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）-14

所 在 : 東大阪市善根寺町1丁目592番42「善根寺町1-1-49」
価 格 : 87,700円/m²
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 北東方 約2,500m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 124m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 東5.7m市道
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 : 中小規模一般住宅が多い山手の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 2,370,321円
物件2 : 3,165,019円

第7 附属資料

- 1 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 | 東大阪市日下町八丁目 |
| | 地 番 | 527番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市日下町八丁目527番地16 |
| | 家屋 番号 | 527番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.16平方メートル
2階 40.57平方メートル |



位置図



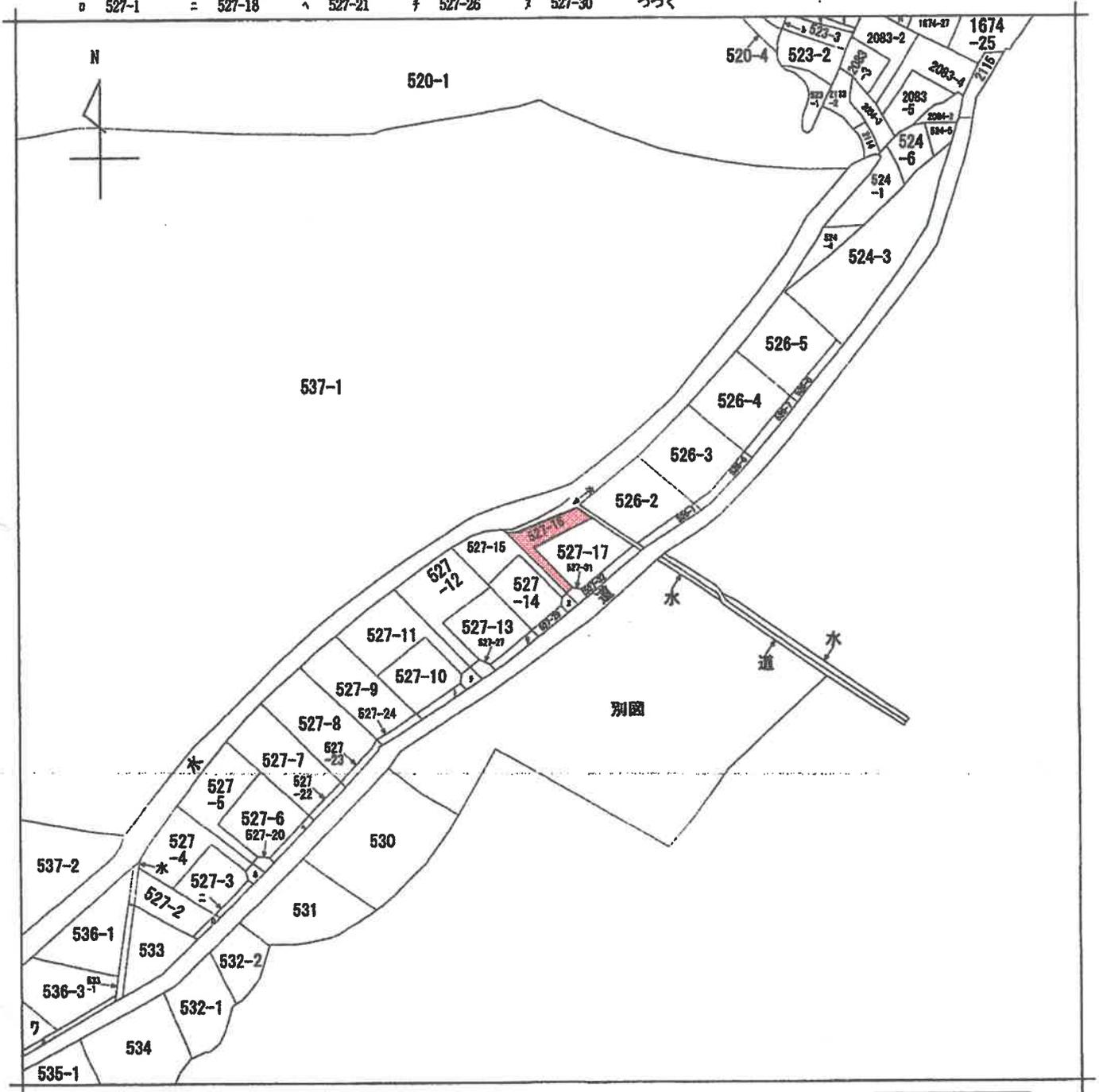
地価調査基準地
東大阪(府)-14

対象不動産

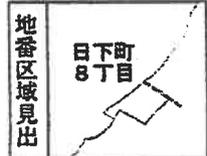
最寄駅

地理院地図

イ 522 ア 1674-28 カ 527-19 コ 527-25 ク 527-28 ケ 520-3
 オ 527-1 キ 527-18 ケ 527-21 コ 527-26 ク 527-30 ケ つづく



(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	所在	東大阪市日下町八丁目			地番	527番16		
出縮力尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は座番は記号	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11月12日
 東京法務局中野出張所

請求番号：17-1

登記官

1/5
19.2.8

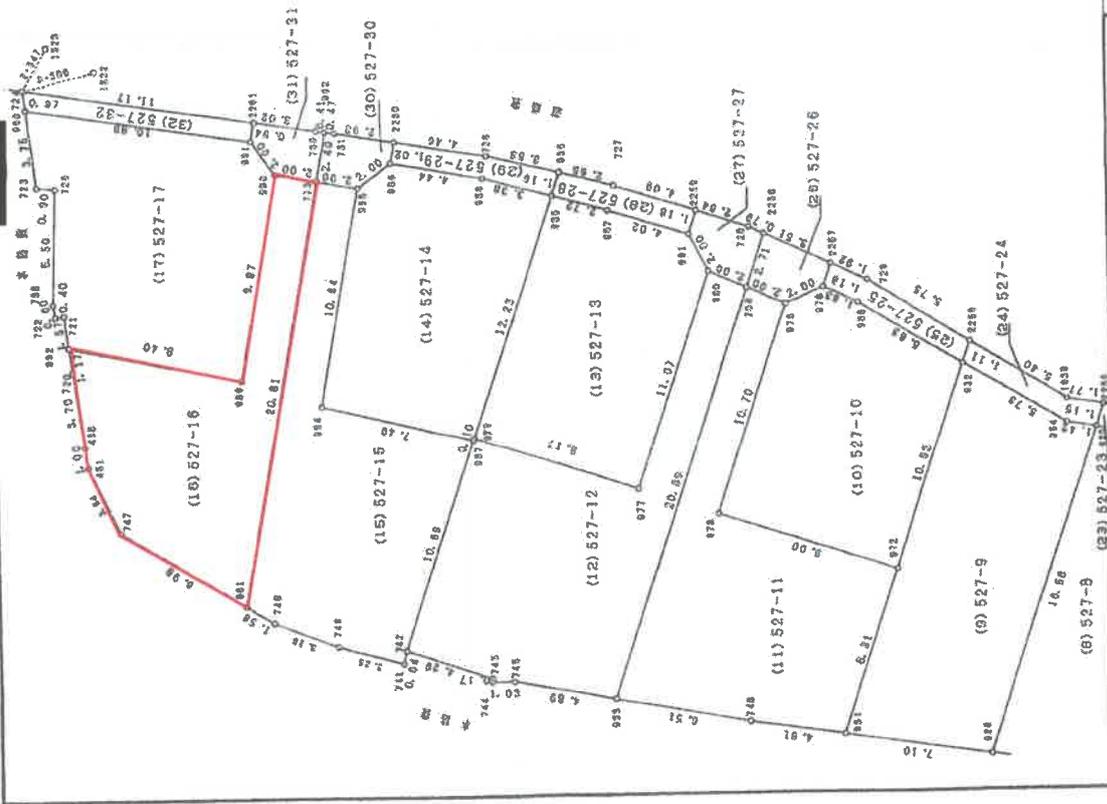
地積測量図

前 527-1 後新

地 番 527-1411527-32

土地の所在 東大阪市下町8丁目

5033518



縮尺 1/250
(大阪土地家屋調査士会)

申請人

(平成19年11月の作成)

作成者

登記年月日：平成19年2月8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11月12日

東大阪法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成19年2月8日

5059519

前番 527-1411527-32

地積測量図

土地の所在 東京都目黒区下町8丁目

座標求積表

Table with columns: 地番 NO, 面積 (m²), X, Y, 辺長 (m), 面積 (m²). Includes sections (1) 527, (2) 527, (3) 527, and (4) 527.

座標求積表

Table with columns: 地番 NO, 面積 (m²), X, Y, 辺長 (m), 面積 (m²). Includes sections (5) 527, (6) 527, (7) 527, and (8) 527.

作成者

申請人

(平成19年) 月 日 作成

縮尺 1/

(大塚土地測量士会)

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。(大塚法律事務所高木高木管理)

令和7年11月12日 東京法律事務所 野田 聖 所

登記官

登記年月日：平成19年2月8日

5059521

座標求積表

Table with columns: 地番 NO, 座標 X, Y, 辺長, 測線. Contains multiple rows of coordinate and length data.

作成者

申請人



縮尺 1/

(大阪士地家理士会)

(4/5)

請求番号：17-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図

19.2.8

地番 527-1 後新

土地の所在 東大阪市日下町8丁目

座標求積表

Table with columns: 地番 NO, 座標 X, Y, 辺長, 測線. Contains multiple rows of coordinate and length data.

これは図面に記録されている内容を証明する書面である (大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年11月12日 東京法務局中野出張所 登記官

5/5
19 2 8

前 521-1 後新
地番 527-14141527-32
土地の所在 東大阪市日下町8丁目

5055522 平成19年2月-8日登記

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(29) 527-29	986	(座)	-24.084	-5.304	4.44	986-986
	988	(座)	-28.517	-5.975	3.38	986-936
	935	(座)	-31.855	-6.259	1.16	935-936
	936	(座)	-32.117	-5.125	3.53	935-726
	726	(座)	-28.620	-4.588	4.46	726-2260
(30) 527-90	2260	(座)	-24.170	-4.283	1.02	2260-731
	731	(座)	-21.240	-4.075	2.93	2260-731
	962	(座)	-20.763	-4.057	0.47	731-962
	713	(座)	-20.561	-6.455	2.40	962-713
	713	(座)	-20.561	-6.455	2.00	713-985
(31) 527-31	985	(座)	-22.550	-6.585	2.00	985-986
	986	(座)	-24.084	-5.304	2.00	985-986
	2260	(座)	-24.170	-4.283	1.02	986-2260
	731	(座)	-21.240	-4.075	2.93	2260-731
	962	(座)	-20.763	-4.057	0.47	731-962
(32) 527-32	990	(座)	-18.568	-6.315	2.00	990-713
	713	(座)	-20.561	-6.455	2.40	713-962
	962	(座)	-20.763	-4.057	0.41	962-730
	730	(座)	-20.352	-4.042	3.02	730-2281
	2281	(座)	-17.336	-3.864	0.94	2281-891
(33) 527-33	991	(座)	-17.257	-4.803	2.00	991-990
	990	(座)	-18.568	-6.315	2.00	991-990
	960	(座)	-6.333	-4.156	10.88	960-991
	991	(座)	-17.257	-4.803	0.94	991-2281
	2281	(座)	-17.336	-3.864	11.17	2281-724
倍面積	960	(座)	-6.178	-3.207	0.97	724-960
	960	(座)	-6.383	-4.156	0.97	724-960
	20.700096	倍面積				
	10.3500480	倍面積				
	1932.15	総面積				

座標リスト

NO	点名	X	Y
1522	2281-960	-9.477	-2.018
1523	2281-960	-7.107	-1.052
1553	2281-960	-94.768	-16.820
1664	2281-960	-96.910	-17.847

縮尺 1/

(大阪土地測量株式会社)

申請人



(平成19年 〇月 〇日作成)

作成者

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11月12日 東京法務局中野出張所 登記官

平 19
6
25

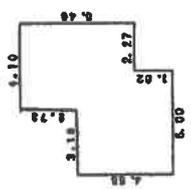
建物図面
各階平面図

6084520
各階平面図

家屋番号 527番16

建物の所在 東大阪市日下町8丁目527番地16

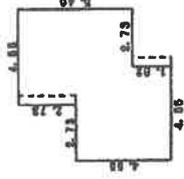
1階



求積表

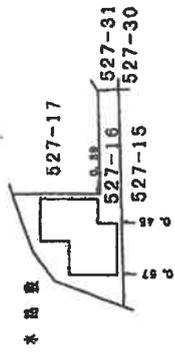
4.10 x 2.73=	11.1930
7.28 x 2.73=	19.8744
5.00 x 1.82=	9.0900
合計	40.1674
床面積	40.16㎡

2階



求積表

4.55 x 2.73=	12.4215
7.28 x 2.73=	19.8744
4.55 x 1.82=	8.2810
合計	40.5769
床面積	40.57㎡



作製者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(大阪士業建築士会)

登記年月日：平成19年6月25日

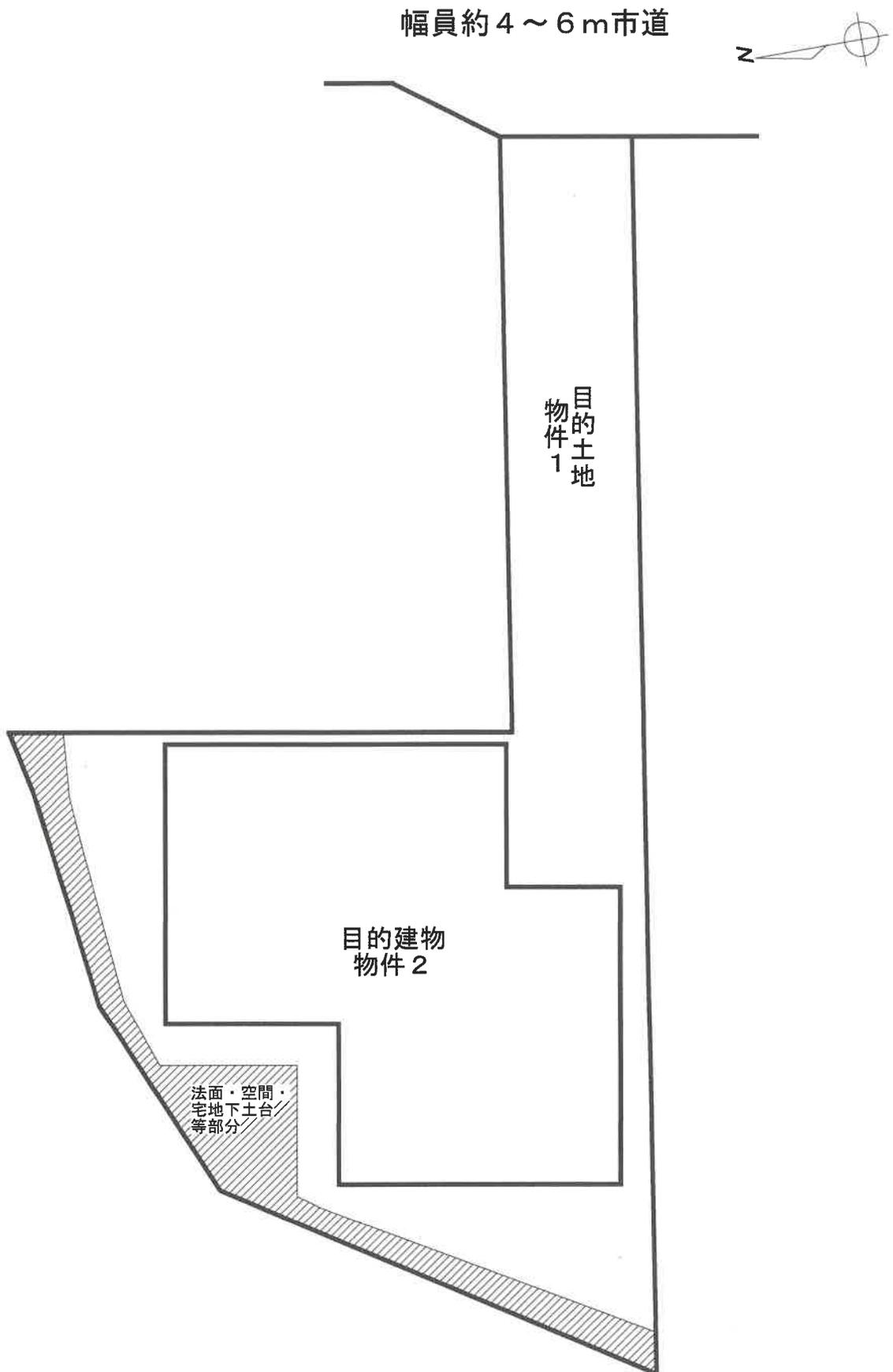
平成19年6月25日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年11月12日 東京法務局中野出張所

登記官

土地建物位置關係圖



間取略図

