

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、入札が無効となる場合があります。※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
陳述者	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 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
陳述者	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 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。
- 役員は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 山田 真寛

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 東大阪市六万寺町一丁目
地 番 712番
地 目 宅地
地 積 628.09平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 東大阪市六万寺町一丁目712番地
家屋 番号 712番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 53.91平方メートル
2階 36.03平方メートル
- 3 所 在 東大阪市六万寺町一丁目
地 番 713番
地 目 宅地
地 積 208.26平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 4 所 在 東大阪市六万寺町一丁目713番地
家屋 番号 713番
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 35.83平方メートル
2階 19.17平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 1階 約29.83平方メートル
2階 19.17平方メートル



物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市六万寺町一丁目
地 番 712番
地 目 宅地
地 積 628.09平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 東大阪市六万寺町一丁目712番地
家屋 番号 712番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 53.91平方メートル
2階 36.03平方メートル
- 3 所 在 東大阪市六万寺町一丁目
地 番 713番
地 目 宅地
地 積 208.26平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 4 所 在 東大阪市六万寺町一丁目713番地
家屋 番号 713番
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 35.83平方メートル
2階 19.17平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 1階 約29.83平方メートル
2階 19.17平方メートル



令和7年(ケ)第260号
令和7年8月15日受理
令和7年 月 日提出
7.9.22

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 | 東大阪市六万寺町一丁目 |
| | 地 番 | 712番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目712番地 |
| | 家屋 番号 | 712番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.91平方メートル
2階 36.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目 |
| | 地 番 | 713番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.26平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目713番地 |
| | 家屋 番号 | 713番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.83平方メートル
2階 19.17平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	大阪府東大阪市六万寺町一丁目7番14号												
土 地	物件1、3												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1、3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（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 上記の者が本各土地に下記各建物を所有し、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、4												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2につき、公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 物件4につき、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：倉庫 <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約29.83平方メートル												
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 上記の者が本件各建物を住居・倉庫（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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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	<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 物件2および4のいずれもなし
- 2 郵便受けの表示 物件2および4のいずれもなし

(目的土地の現況について)

- 1 物件1および3についてはいずれも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、地積は概ね登記記録記載のとおりであると思われる。
- 2 物件1は物件2の、物件3は物件4の敷地となっている。物件1と物件3の筆界は不明確となっている。
- 3 物件1の東側および南側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。物件3の東側および北側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。物件1および3の西側接面道路は、建築基準法上の道路ではない。
- 4 物件1の東側および南側の一部、物件3の東側および北側の一部においてそれぞれ道路負担部分(合計約17.37平方メートル)が存在する(土地建物位置関係図参照)。
- 5 物件1および3と各道路との間にそれぞれ高低差が存在する(土地建物位置関係図参照)。物件1は北側から南側に向かって緩やかに傾斜している。
- 6 物件1および3のいずれも建物が存在する部分を除いて、ほぼ全域に草木が生い茂り、地盤面の状況の確認ができなかった。
- 7 物件1および3上に空き缶やその他のゴミが投げ込まれている箇所が見受けられた。

(目的建物の現況について)

- 1 物件2および4の形状は、概ね各間取略図のとおりであると思われる。
- 2 物件2および4の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 物件2内には、テレビ、冷蔵庫、仏壇等の動産類が残置されている。物件4内には、鍋や箆など、多数の動産類が残置されている。
- 4 物件2については、2階和室の畳はすべて撤去されていたほか、ガラスの破損、ひび割れ、内壁の損傷など長期間管理がなされていない様子が見え、維持管理状態に劣る。物件4については、上記のとおり現況は倉庫として利用されており、床の状態などを確認することができなかった。

(その他の状況について)

- 1 登記記録を調査したところ、物件1上に、現況存在しない建物(家屋番号217番)および附属建物の登記が存在する。

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)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

回答書、立入調査の結果から、物件2は、所有者が住居（空き家）として、物件4は、所有者が倉庫（空き家）として、それぞれ使用、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8月20日	執行官室	照会書送付（所有者宛）
令和7年8月21日 11:00 - 11:10	東大阪市役所	道路等調査
令和7年8月21日 13:30 - 13:35	中之島図書館	物件等調査
令和7年8月22日 14:20 - 14:40	物件所在地	物件および占有調査
令和7年8月27日 16:40 - 16:45	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年9月5日 14:40 - 15:30	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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月5日 各目的物件はいずれも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

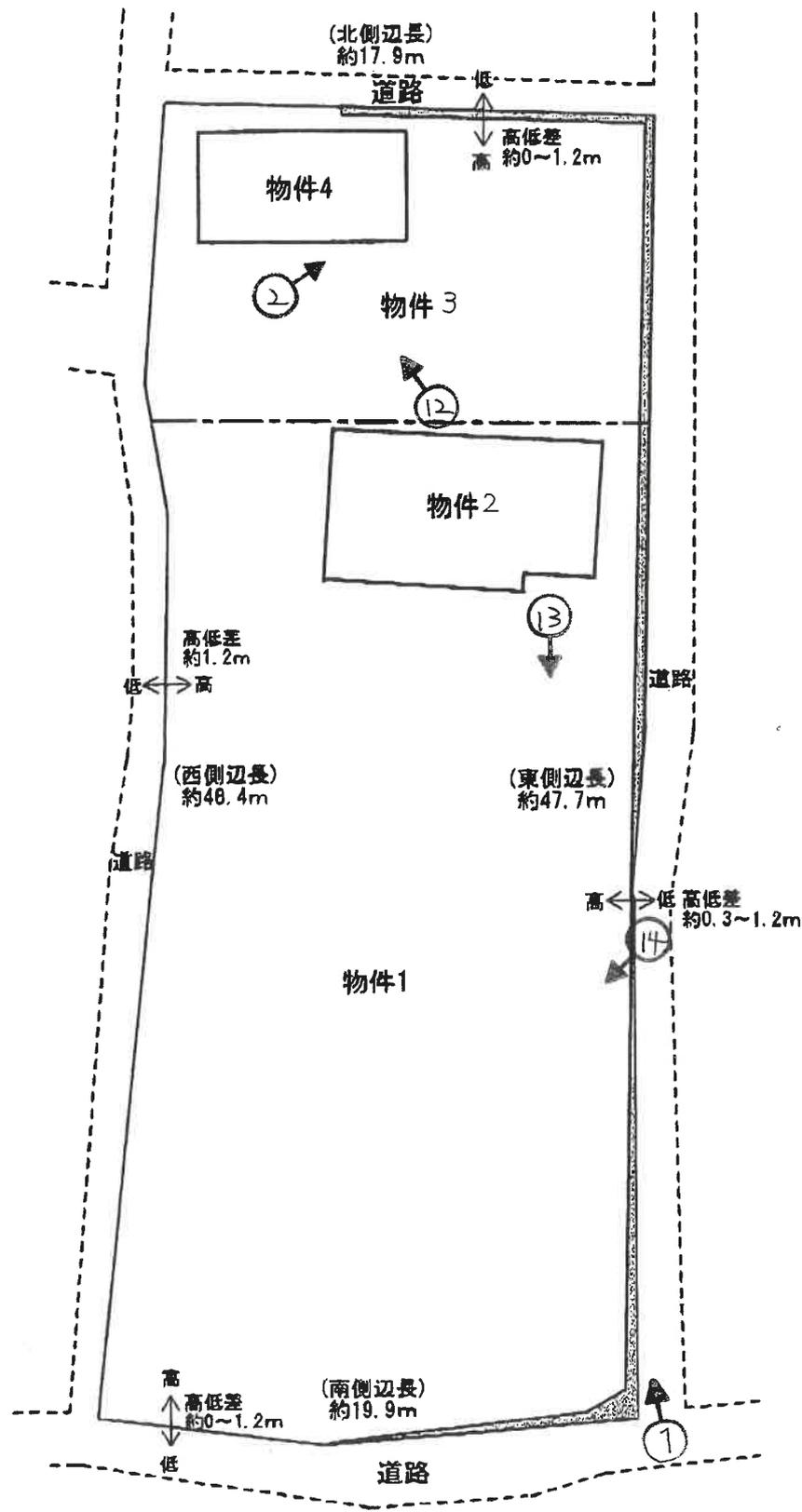
(5枚目)

土地建物位置関係図



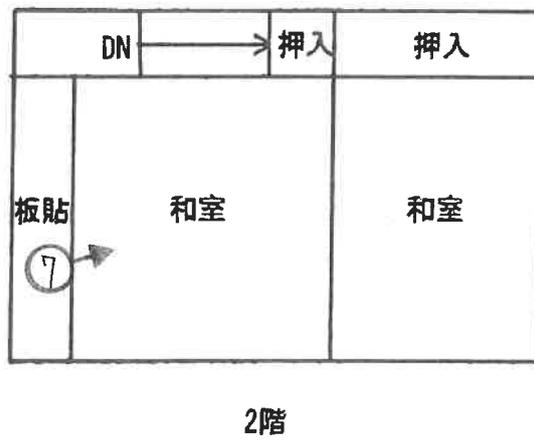
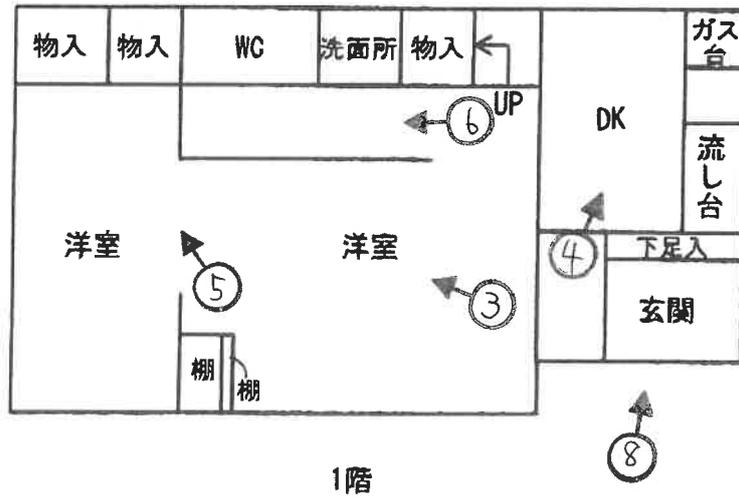
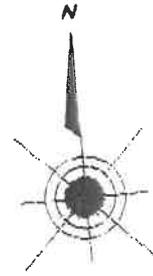
(注) 物件1と物件3の境界は不明であるため、各土地の建物図面、対面地の地積測量図、航空写真を参考とした推定線である。

道路負担部分



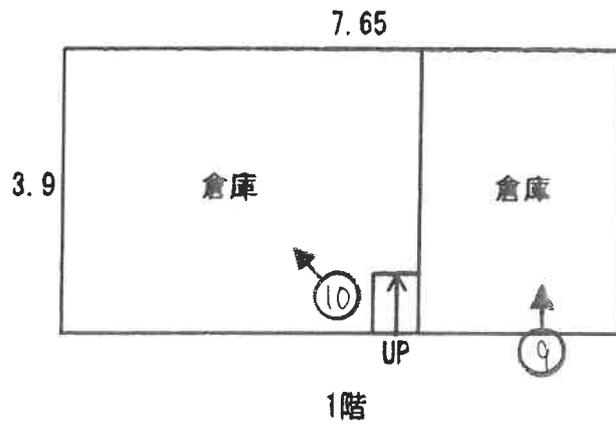
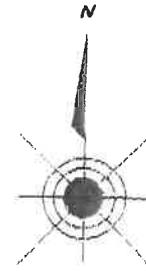
間取略図

【物件2】



間取略図

【物件4】



1階現況床面積

$$7.65 \times 3.9 = 29.835$$

≒ 約29.83㎡

(8 枚目)

【写真】

①



物件1

物件2

②



物件4

物件3

③ 物件2の1階洋室



④ 物件2のキッチン



⑤ 物件2の1階西側洋室



⑥ 物件2の1階廊下



⑦ 物件2の2階和室



⑧ 物件2の玄関部分



⑨ 物件4の1階東側部分



⑩ 物件4の1階西側部分



⑪ 物件4の2階部分



⑫ 物件2の北側部分から物件4を撮影した様子



⑬ 物件2の玄関前から南側（物件1）を撮影した様子



⑭ 物件1の東側から南西方向を撮影した様子



求 意 見 書

八 木 正 美 殿

令和 8年 2月 6日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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。

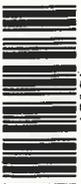
(3) その他

令和 8年 2月 10日

評価人

八木正美

印



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目 |
| | 地 番 | 712番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目712番地 |
| | 家屋 番号 | 712番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.91平方メートル
2階 36.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目 |
| | 地 番 | 713番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.26平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目713番地 |
| | 家屋 番号 | 713番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.83平方メートル
2階 19.17平方メートル |



令和7年（ケ） 第260号

令和7年9月5日 現地調査

令和7年9月24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 23,190,000円	
内訳価格	
物件1	金 8,520,000円
物件2	金 7,750,000円
物件3	金 2,810,000円
物件4	金 4,110,000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1・3の内訳価格は物件2・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2・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・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・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	<p>① 建物図面、公図及び境界確定図を参考に概測した結果、その形状は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 建物図面によれば、物件1は物件2の、物件3は物件4の敷地として利用されているものと思われるが、物件1と物件3の境界は境界標が確認できず不明であった。</p> <p>③ 目的土地の公簿上の地目は宅地であるが、現況は宅地及び道路負担部分から構成されている。道路負担部分は現地での計測にて約17.37㎡であることが認められた。また、上記のとおり物件1及び物件3の境界が不明であったため、各土地の道路負担面積は図上概測(推定)により、物件1は約11.61㎡、物件3は約5.76㎡と計測した。(位置、範囲等は別添土地建物位置関係図参照。)</p> <p>④ 本件土地において区画形質の変更等の開発事業等を行う際には都市計画法に定める開発許可の取得を要すること及び東大阪市開発指導要綱の適用を受けることに留意されたい。</p>		
2・4	<p>① 物件2は建物図面と現況は概ね一致した。</p> <p>② 物件4は公簿上の種類は居宅であるが、現況は倉庫であった。また、2階は建物図面と現況は概ね一致したが、1階は建物図面(35.83㎡)と差異があり、現況は約29.83㎡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・3）

位置・交通	近鉄奈良線 瓢箪山駅 南東方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 近鉄バス 下六万寺二丁目停留所 南東方 道路距離 約730m	
付近の状況	主に中規模一般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
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	宅地部分 約616.48㎡ (物件1)
		約202.50㎡ (物件3)
	道路部分	約11.61㎡ (物件1)
		約5.76㎡ (物件3)
	(宅地部分)	
	形状	ほぼ長方形
間口・奥行 高低差等	間口約19m・奥行(東辺)約47m 各接面道路より0~約1.2m高い。(土地建物位置関係図参照。)	
接面道路の状況	南側	幅員約2.1~2.4m道路(建築基準法42条2項)
	東側	幅員約1.4~1.9m道路(建築基準法42条2項)
	北側	幅員約1.2~1.4m道路(建築基準法42条2項)
	西側	幅員約1.2~1.7m道路(建築基準法上の道路ではない)
	接道状況	四方路
土地の利用状況等 ※宅地部分	現況	物件2・4の敷地
	東側	道路
	西側	道路
	南側	道路
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(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、郡村宅地、宅地の地目の履歴が確された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は個人名及び歯科の表示であった。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	<p>① 南側道路は市道、物件1及び対面地の負担部分から構成されている。東側道路は市道、物件1、物件3及び対面地の負担部分から構成されている。北側道路は里道、物件3及び対面地の負担部分から構成されている。西側道路は里道及び対面地の負担部分から構成されている。</p> <p>② 物件1及び物件3のいずれも建物が存在する部分を除いてほぼ全域に草木が繁茂しており、地盤面の状況の確認は困難であった。また、空き缶やその他のゴミが投げ込まれている箇所が見受けられた。</p>	

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	(登記参照) 昭和40年10月6日新築
	経過年数	約60年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等
	内 壁	板貼等
	天 井	板貼等
	床	ジュータン、クッションフロア等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 89.94㎡ 建物図面と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
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 建築確認(無)、検査済証(無)</p> <p>② 2階の和室の畳は全て撤去されているほか、窓ガラスの破損、内壁の損傷等が認められ、長期間管理が行われていない様子がうかがわれた。</p> <p>③ 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>	

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40年10月3日新築
	経過年数	約60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	塗壁
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	土間等
	設 備	電気
床面積（現況）	延 約 49.00㎡ 1階部分が建物図面(35.83㎡)と差異があり、約29.83㎡であった。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	倉庫
	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	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<p>① 建築確認(無)、検査済証(無)</p> <p>② 建物内には多数の動産類が残置されており、床面の状況の確認は困難であった。</p> <p>③ 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・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	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ
1(宅地)	60,800	0.85	約616.48	0.80	ア×イ×ウ×エ 25,488,000
1(道路)	60,800	0.10	約11.61	-	ア×イ×ウ 71,000
3(宅地)	60,800	0.85	約202.50	0.80	ア×イ×ウ×エ 8,372,000
3(道路)	60,800	0.10	約5.76	-	ア×イ×ウ 35,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 東大阪-36

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 87,400\text{円}/\text{㎡} & \times 99.3/100 & \times 100/102 & \times 100/140 & = 60,800\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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	総合(相乗積)
1.10	0.94	1.35	1.00	1.40

イ 個別格差： 【宅地部分】

接面・方位(※1)	規模	形状	その他(※2)	総合(相乗積)
1.06	0.90	1.00	0.89	0.85

(※1) 四方路

(※2) 要セットバックを考慮した。

【道路部分】 公衆用道路であることを考慮し、0.1と判定した。

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・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)
2	240,000	89.94	0.03	648,000
4	170,000	約49.00	0.03	250,000

ウ 現価率

物件 番号	経過年数 (年) ア	残存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 {ウ+(1-ウ)×(イ÷(ア+イ))} ×(1+エ)
2	60	0	0.05	-40%	0.03
4	60	0	0.05	-40%	0.03

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持管理状況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	
1 (宅地)	25,488,000	0.50	法定地上権	12,744,000
3 (宅地)	8,372,000	0.50	法定地上権	4,186,000

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	25,559,000	- 12,744,000		0.95	0.70		8,520,000
2	648,000	+ 11,005,000	1.00	0.95	0.70	0	7,750,000
3	8,407,000	- 4,186,000		0.95	0.70		2,810,000
4	250,000	+ 5,925,000	1.00	0.95	0.70	0	4,110,000
一括価格 (合計)							23,190,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件2及び物件4に加算すべき土地利用権等価格は、床面積割合に応じて下記のとおり査定した。

物件 番号	現況床面積 (㎡) (a)	割合 (b)	土地利用権等価格 (円)		
			物件1の土地利用 権等価格×(b) (c)	物件2の土地利用 権等価格×(b) (d)	(c) + (d)
2	89.94	0.65	8,284,000	2,721,000	11,005,000
4	約49.00	0.35	4,460,000	1,465,000	5,925,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

飛散性・準飛散性アスベスト含有材料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 地価公示価格（東大阪-36）

所 在	: 東大阪市横小路町2丁目517番7外「横小路町2-2-10」
価 格	: 87,400円/㎡
位 置	: 近鉄奈良線「瓢箪山」駅の南東方1900m（道路距離）
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 149㎡
供給処理施設	: 水道・ガス・下水
接面街路	: 東 6.8m 市道
用途指定等	: 第1種中高層住居専用地域、準防火地域 建蔽率60%・容積率200%
地域の概要	: 中規模既存住宅に建売住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	: 23,913,898円
物件2	: 1,574,482円
物件3	: 7,929,291円
物件4	: 254,430円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目 |
| | 地 番 | 712番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目712番地 |
| | 家屋 番号 | 712番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.91平方メートル
2階 36.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目 |
| | 地 番 | 713番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.26平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東大阪市六万寺町一丁目713番地 |
| | 家屋 番号 | 713番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.83平方メートル
2階 19.17平方メートル |



位置図



S = 1:12,000

最寄駅



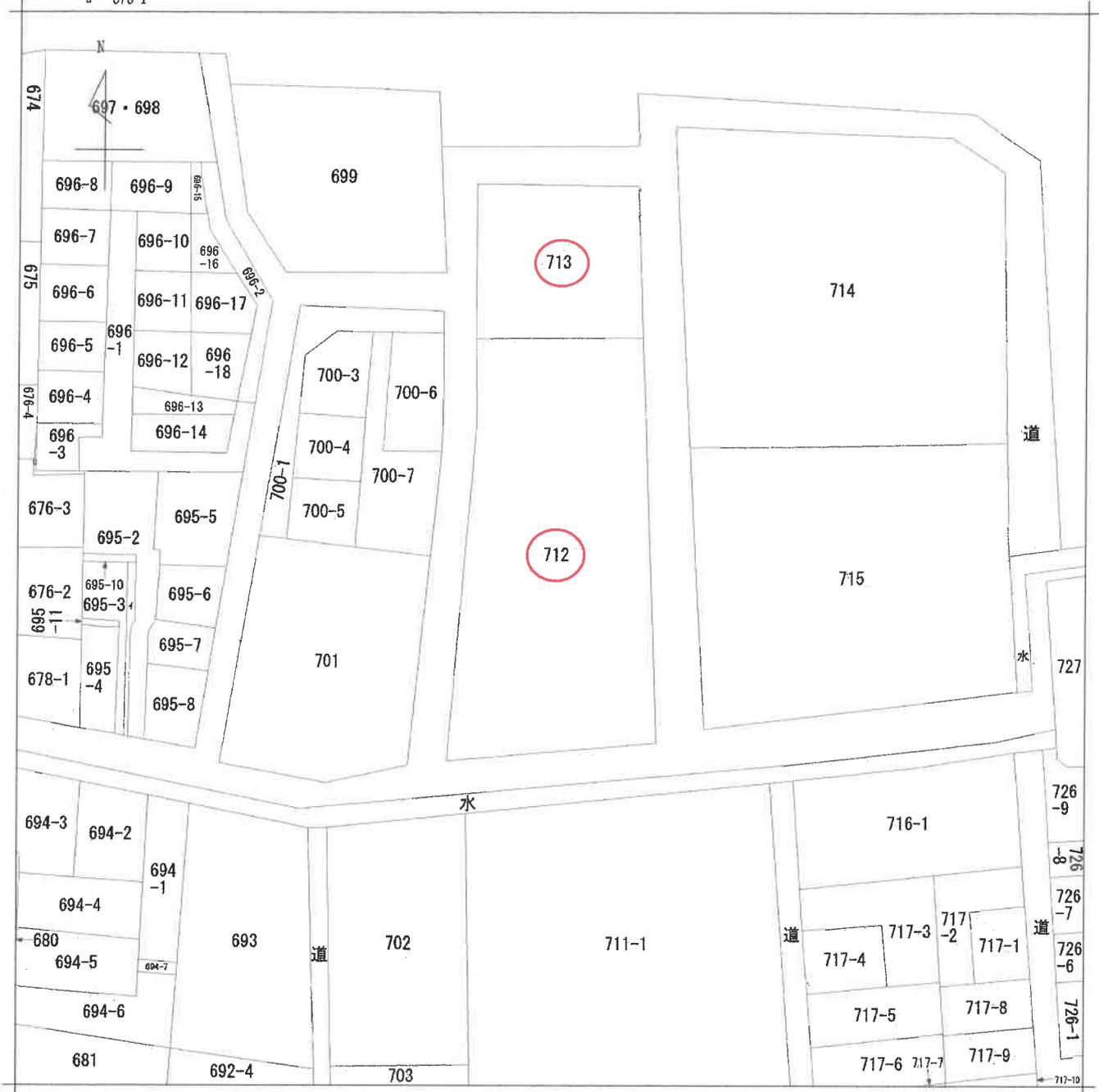
目的物件



地価公示標準地
東大阪-36



イ 695-1
ロ 676-1



地番区域見出
六万寺町一丁目

請求部分	所在	東大阪市六万寺町一丁目			地番	712番		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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)			補事項	

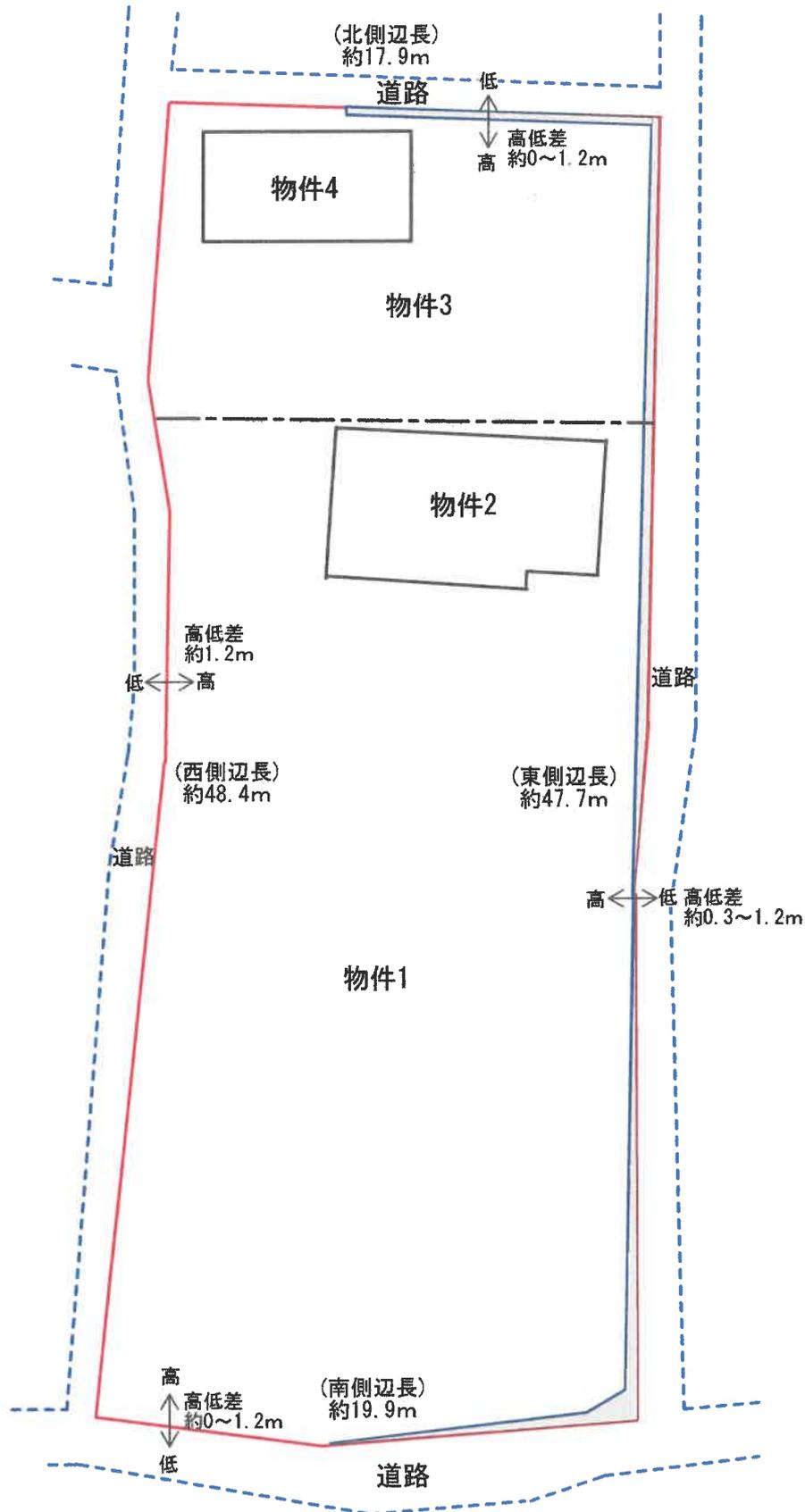
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



(注) 物件1と物件3の境界は不明であるため、
各土地の建物図面、対面地の地積測量図、
航空写真を参考とした推定線である。

.....道路負担部分



6308214

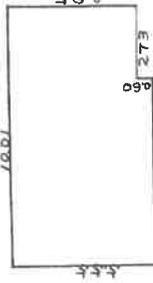
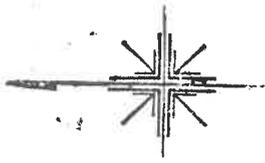
家屋番号

712~

建物の所在

福岡県大牟田市大字大字712番地
 概算図面作成用図面付

建築物平面図

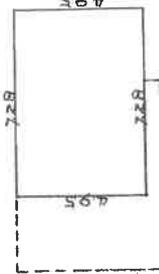


1階

$0.60 \times 7.28 = 4.3680$
 $4.95 \times 10.01 = 49.5495$
 539175

$539175 \times 0.3025 = 16.310043750$

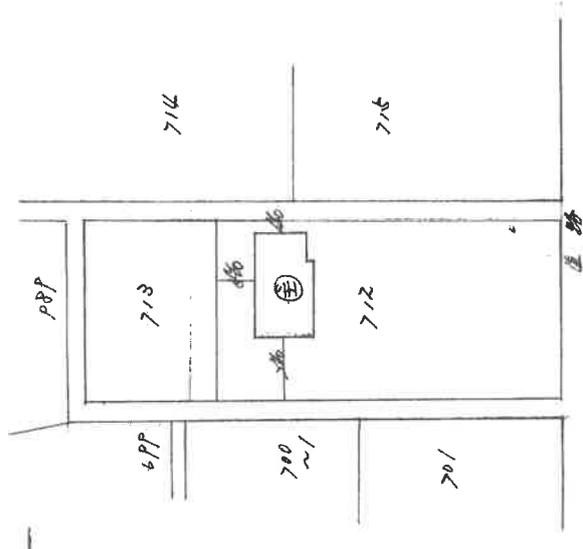
床面積 16.31坪



2階

$4.95 \times 7.28 = 36.0360$
 $36.0360 \times 0.3025 = 10.900890$

床面積 10.90坪



昭和40年10月5日	作製年月日
作製者	申請人

AB 40.10.7

A3をA4に縮小

6308215

建築物各階平面図

家屋番号 213へ

建築物の所在

荻原市六万五町713番地

株式会社長谷川製作所

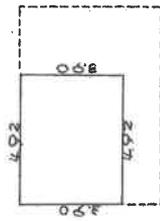


1階

5.10 x 7.65 = 41.3100

4.1300 x 0.3025 = 12.4962750

床面積 12.49坪



2階

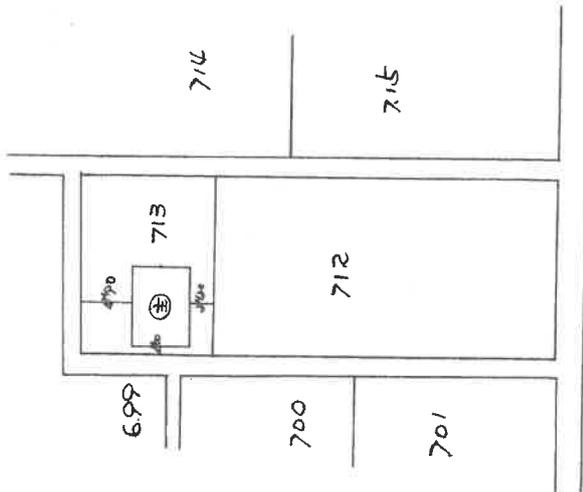
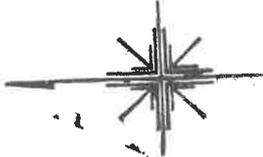
4.92 x 3.90 = 19.1880

1.91880 x 0.3025 = 5.804370

床面積 5.80坪

昭和40年10月7日	製作年月日
台	製作者
申請人	

昭 40 10 7

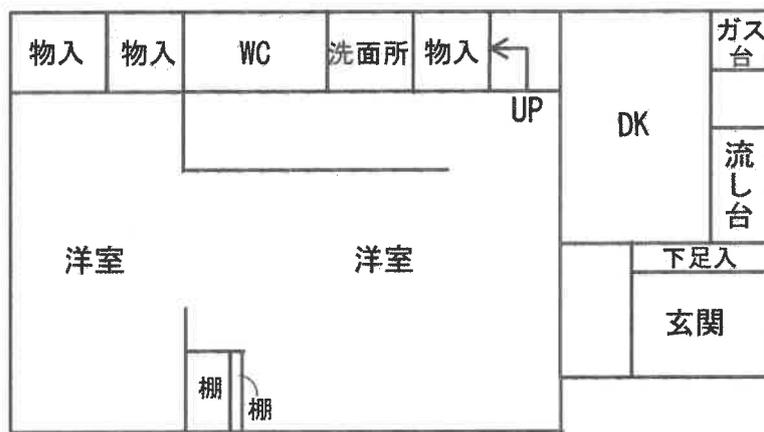
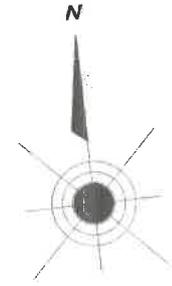


箱尺 1/200mm 1/500

A3をA4に縮小

間取略図

【物件2】



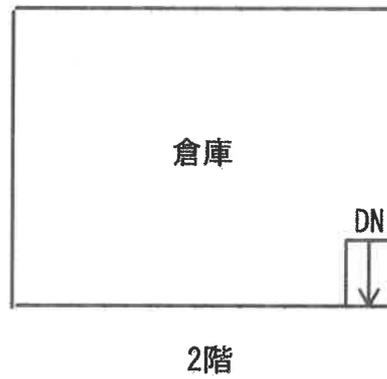
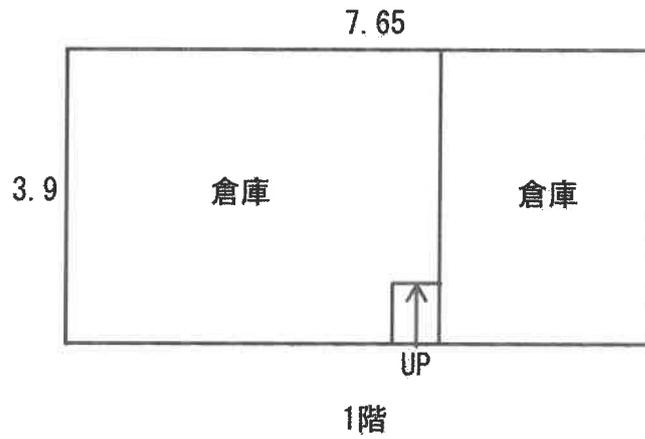
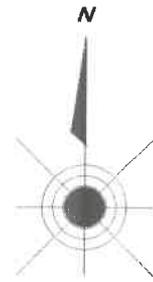
1階



2階

間取略図

【物件4】



1階現況床面積

$$7.65 \times 3.9 = 29.835 \\ \approx \text{約}29.83\text{m}^2$$