

## 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)	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

- 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
	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。
- 役員の名、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 塙 阪 靖 子

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   | 東大阪市鴻池町一丁目   |
|   | 地 番   | 766番220  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 59.28平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 東大阪市鴻池町一丁目766番地220                                 |
|   | 家屋 番号 | 766番220  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 29.54平方メートル<br>2階 33.70平方メートル<br>3階 35.16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 塙 阪 靖 子

---

---

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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   | 東大阪市鴻池町一丁目   |
|   | 地 番   | 766番220  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 59.28平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 東大阪市鴻池町一丁目766番地220                                 |
|   | 家屋 番号 | 766番220  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 29.54平方メートル<br>2階 33.70平方メートル<br>3階 35.16平方メートル |



令和7年(ケ)第455号  
令和7年12月17日受理  
令和7年 月 日提出  
8.1.29

# 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   | 東大阪市鴻池町一丁目   |
|   | 地 番   | 766番220  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 59.28平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 東大阪市鴻池町一丁目766番地220                                 |
|   | 家屋 番号 | 766番220  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 29.54平方メートル<br>2階 33.70平方メートル<br>3階 35.16平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市鴻池町1丁目1番35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		
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (Aの妻)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
関係人(■B)の陳述要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (破産者A)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期	毎月 金 円 (毎月 日 月分払い) <input type="checkbox"/> 前払 (                      分                      円) <input type="checkbox"/> 相殺 (                      分                      円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金                      円 <input type="checkbox"/> 保証金                      円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(3枚目)

その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 Aの姓が表示されている。
- 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、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 目的土地の北側接面道路は、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、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- 4 居住者から、現在は飼育していないが、以前、目的建物内において小型犬1匹を飼育していた旨の話があったが、動物臭は特段認められなかった。
- 5 目的建物3階北側洋室に収納式のロフト（屋根裏収納）出入口が存在する。同ロフトは天井高が一番高いところで約1.6メートルであった。
- 6 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

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

(4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
■ B (Aの妻)	<p>1 本物件は、私が住居として使用し、居住しています。</p> <p>2 本物件は夫Aの所有となっており、Aとは別居していますが、Aに対して賃料の支払いはなく、無償で使用を認めてもらっています。</p> <p>3 本物件内で、以前小型犬を1匹飼っていました。</p> <p>4 本物件内で、不具合がある箇所はありません。</p>
■破産管財人弁護士	<p>1 本物件は、Aの破産管財人である私が管理しています。</p> <p>2 財団放棄は現時点では予定しておらず、任意売却による処分を検討しているところです。任意売却ができなければ、このまま競売を進めていただこうと考えています。</p> <p>3 現在居住しているBからは賃料はもらっておらず、上記のとおり任意売却を検討していることから、おそくとも3月末までには退去していただくよう交渉しているところです。</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)

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、立入調査の結果およびAとBの身分関係も考慮すると、目的建物は、Bが使用借権に基づき、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

(6枚目)

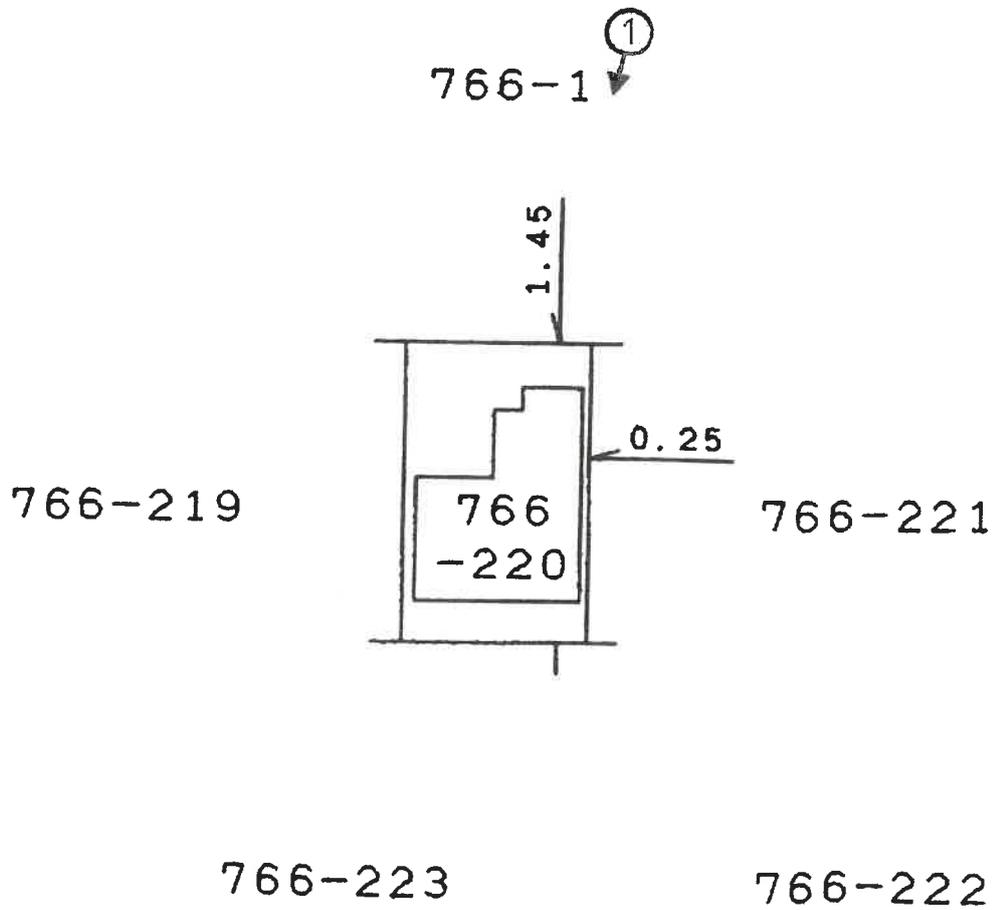
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月17日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付(所有者宛)
令和7年12月18日 10:45 - 10:55	東大阪市役所	道路等調査
令和7年12月18日 11:30 - 11:40	物件所在地	物件および占有調査、照会書交付
令和7年12月18日 15:00 - 15:05	中之島図書館	物件等調査
令和7年12月25日 9:10 - 9:20	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和8年1月22日 14:00 - 14:25	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
令和8年1月27日 10:50 - 10:55	執行官室	破産管財人から聴取(電話)
<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

(7枚目)

# 土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)

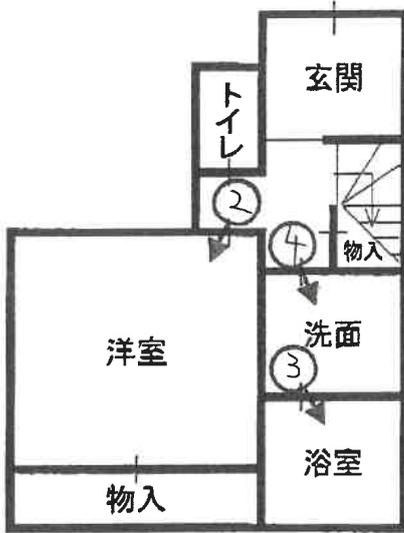


( 8 枚目)

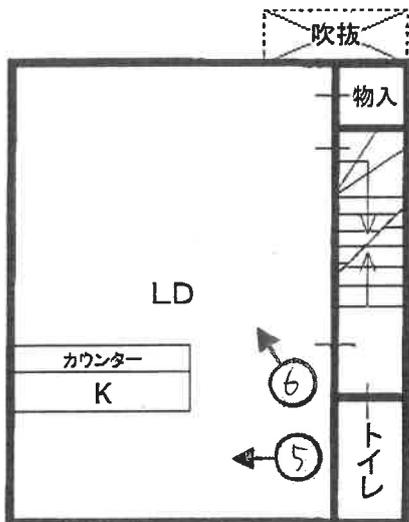
# 間取略図



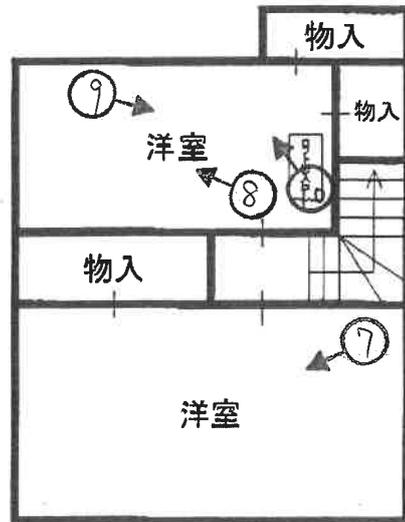
1階



2階

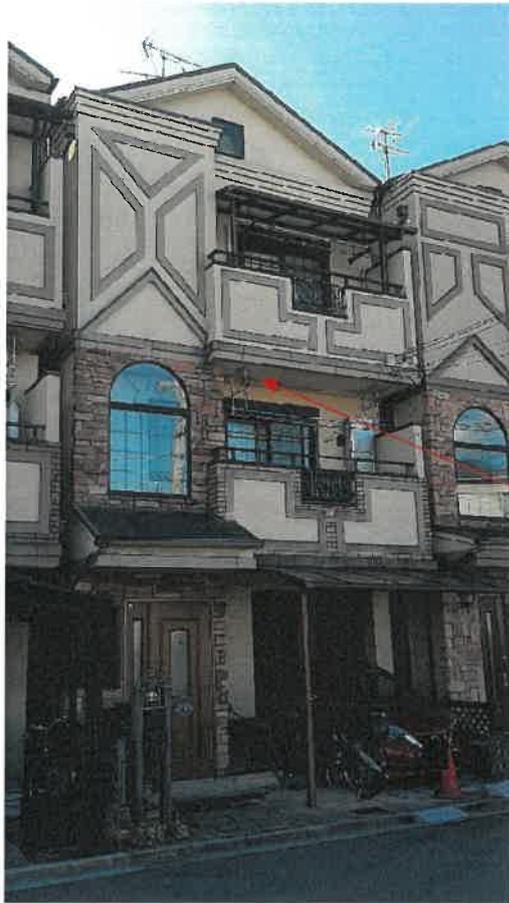


3階



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨ ロフト（屋根裏収納） 出入口のはしご



⑩ ロフト（屋根裏収納）内の状況



令和 7 年 (ケ) 第455号  
令和8年1月22日 現地調査  
令和8年1月29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

小林 敬一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,960,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,830,000円
物件 2	金 6,130,000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	概ね物件目録記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」欄参照
番号	特記事項		
1	特になし		
2	<p>◇ロフトについて</p> <p>3階北側洋室の天井に収納式のロフト出入口があった。</p> <p>同ロフトについて、外観上 天井高（一番高い部分で）約1.6mあったが、登記床面積・階層に含まれていなかった。</p> <p>詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。</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	J R 片町線 鴻池新田 駅 北東方 道路距離 約680m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近には、J R の鉄道線路がとおっている。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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、水害ハザードマップ浸水想定区域 都市機能誘導区域：鴻池新田駅 周辺エリア	
画地条件	規模	59.28㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(北側)約 6 m , 奥行 約 9.8 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	北側	幅員約 7.7 m 市道 鴻池東3号線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	住宅
	西側	住宅
	南側	空地
	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(処理区域内)
(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	土地の閉鎖登記簿からは法人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は工場等の敷地であったと見られる。 土地上の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。また、周辺には特定施設地は存しない。 以上より、本件土地は土壌汚染の可能性が否定できない。 なお、土壌汚染の有無及びその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	特になし	

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15年2月5日 新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング、モルタルリシン吹付 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	ロフト、駐車スペース；約1台分 等
床面積（現況）	延 98.40㎡ ※その他、ロフトがあった。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。	
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>◇アスベストの使用可能性</p> <p>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。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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。</p> <p>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項</p> <p>新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請； 済</li> <li>・ 検査済証； 有</li> </ul> <p>◇その他</p> <p>その他の事項については、P.2「特記事項」欄参照。</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)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	153,000	0.99	59.28	0.90	8,081,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大東(府)-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $140,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/92 = 153,000\text{円}/\text{㎡}$

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

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.96	0.96	1.00	1.00	0.92

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99

※接面・方位： 方位 1.00

※その他： 土壌汚染可能性 0.99

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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 [主である建物]	200,000	98.40	0.24	4,723,000

※再調達原価の査定に当たっては、ロフト等の状態も考慮して査定した。

#### ウ 現価率

経過年数 約23年

経済的残存耐用年数 約7年

観察減価 10%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / (\text{経過年数}23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}7\text{年}) \} \times (1 - 0.1)$$

$$= 0.24$$

※観察減価は、維持管理の状態や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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	8,081,000	0.50	法定地上権	4,041,000
合計				4,041,000

### 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	8,081,000	-4,041,000	—	1.00	0.70	—
2	4,723,000	+4,041,000	1.00	1.00	0.70	0	6,130,000
一括価格 (合計)							8,960,000

#### 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 大東(府)-1  
所在 : 大東市灰塚六丁目480番9 「灰塚6-7-24」  
価格 : 140,000円/㎡  
位置 : JR片町線 鴻池新田駅 北東方 約1,100m (道路距離)  
価格時点 : 令和 7 年7月1日  
地積 : 82㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北 4 m 市道  
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%)  
地域の概要 : 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)

- 物件1 : 6,050,591円  
物件2 : 4,643,004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 間取略図

( 鑑第 R07 - 056 )  
以 上

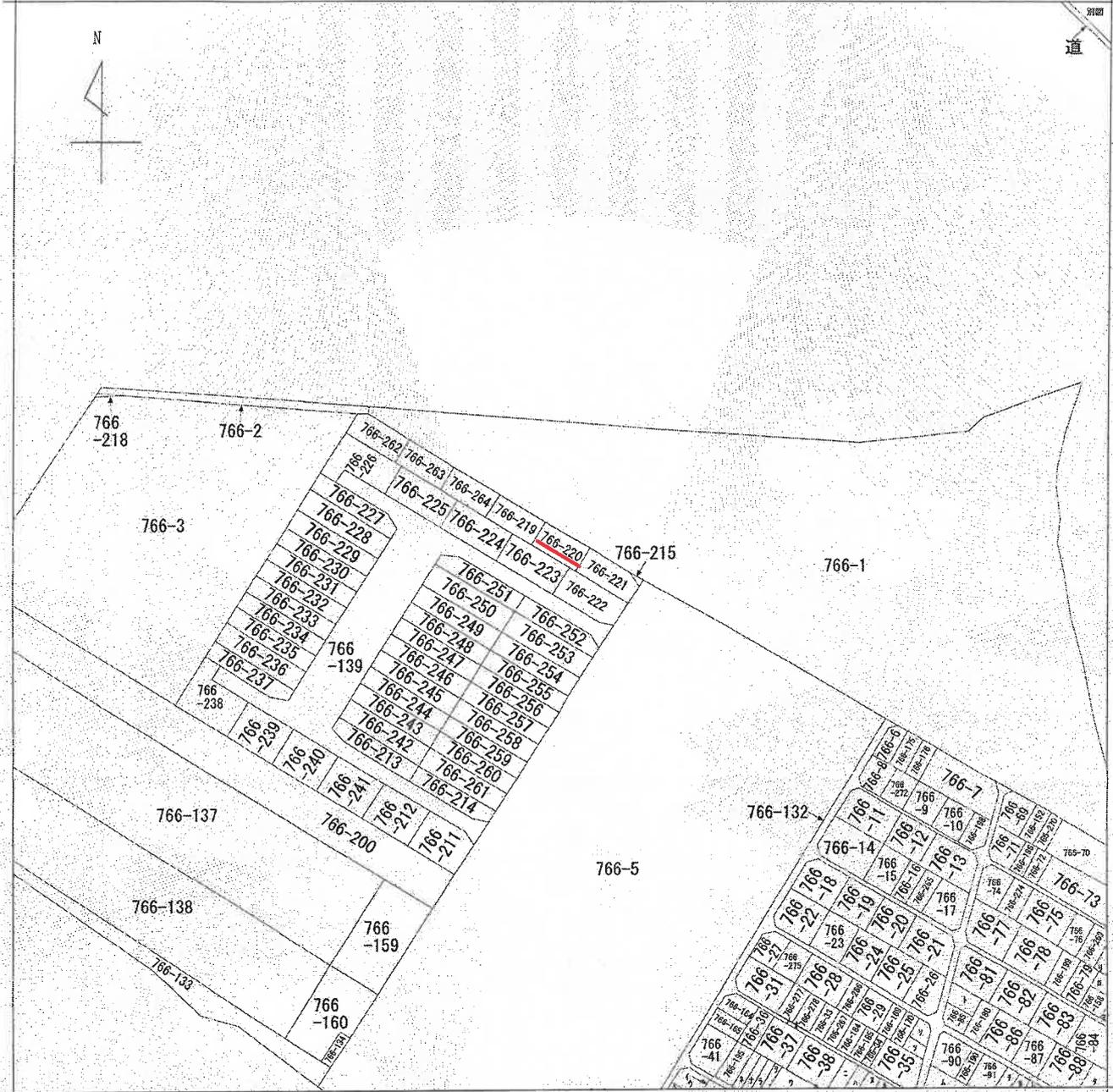
物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 東大阪市鴻池町一丁目   |
|   | 地 番   | 766番220  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 59.28平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 東大阪市鴻池町一丁目766番地220                                 |
|   | 家屋 番号 | 766番220  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 29.54平方メートル<br>2階 33.70平方メートル<br>3階 35.16平方メートル |

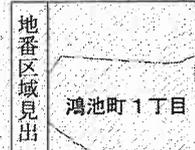




イ 766-151    ハ 766-166    ホ 766-174    ニ 766-179    ミ 766-268    ヌ 766-40  
 152    167    178    189    39    つづく



(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。



A 鴻池町1丁目

請求部分	所在	東大阪市鴻池町一丁目		地番	766番220	
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 其他
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10月24日

東京法務局

請求番号：54-1

登記官



(1/2)

ヲ 766-42  
リ 766-43  
ネ 766-44  
ヨ 766-80  
タ 766-89  
レ 766-92  
ソ 766-30  
ツ 766-171  
ネ 766-150  
ナ 766-149  
ラ 766-148  
ム 766-94  
リ 766-47  
ノ 766-32  
オ 766-276

前地番 766-215 後新地番 766-215, -226  
 登記年月日：平成14年5月16日登記  
 地積測量図  
 土地の所在 東大阪市鴻池町1丁目

1/2  
14  
5  
16

座標求積表

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
33	251.866	309.349	5.033720	2.03
12	251.862	311.349	488.280760	2.00
34	249.662	311.329	-488.324000	2.00
合計				2.000480
合計面積				2.0002400 ㎡
合計地積				2.00 ㎡

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
K8	249.667	274.420	835.685116	7.49
K3	252.058	277.680	6181.494916	4.05
112	251.808	298.844	5325.931008	21.25
113	241.923	298.841	-5951.789646	9.88
127	242.178	274.342	-5914.228938	24.50
合計				477.352458
合計面積				238.672280 ㎡
合計地積				238.67 ㎡

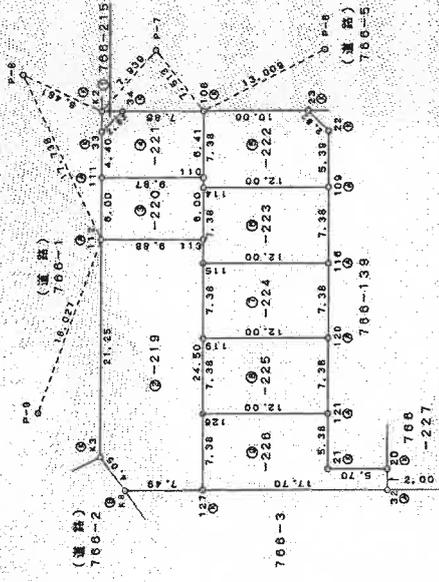
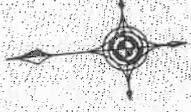
NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
114	251.808	298.944	1538.932416	9.88
111	251.738	304.843	1484.241248	6.00
110	241.891	304.840	-1475.835622	9.87
113	241.923	298.841	-1426.378008	6.00
合計				118.565834
合計面積				59.2829170 ㎡
合計地積				59.28 ㎡

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
111	251.738	304.843	1135.086642	9.87
33	251.866	309.348	1807.206790	4.40
34	248.662	311.329	474.857124	2.83
108	241.794	311.251	-1589.001260	7.86
110	241.891	304.840	-1525.858188	6.41
合計				122.550108
合計面積				61.2750540 ㎡
合計地積				61.27 ㎡

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
114	241.871	303.869	1815.725597	12.00
108	241.784	311.251	1761.227486	7.38
23	231.794	311.153	-490.933892	10.00
22	228.615	309.133	-1702.888335	2.82
108	228.871	303.744	-1210.040844	5.39
合計				173.273122
合計面積				86.6303610 ㎡
合計地積				86.63 ㎡

境界線の種類	境界線の距離
赤レンガ敷	766-215
金 属 柵	33.2, 106.2, 22.4
コンクリート杭	-22.4
プラスチック柵	
鉄 柵	

拡大図 1/100



引照点表

引照点	P-6	P-9
座標	座標	座標
126	37.309	37.478
118	36.378	31.148
175	23.720	25.393
113	21.695	23.747
114	17.848	20.687
110	16.827	20.189

座標リスト

点名	X座標	Y座標	座標
P-6	230.159	317.070	葦水樹中心
P-7	246.335	317.236	葦水樹中心
P-8	258.308	315.018	葦水樹中心
P-9	258.076	282.042	マンホール中心



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。  
 (大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年10月24日 東京法務局

登記官

2/2 17.5.16

地積測量図

新 後 766-215

地番 766-215, -219, -226

土地の所在 東大阪市鴻池町1丁目

5060134

登記年月日：平成14年5月16日

合計面積 813.8068850 ㎡

地番	面積
0 766-215	2,000,240.00 ㎡
1 219	236,679,228.00 ㎡
2 220	59,282,917.00 ㎡
3 221	61,275,054.00 ㎡
4 222	80,939,610.00 ㎡
5 223	88,569,871.50 ㎡
6 224	88,380,205.00 ㎡
7 225	88,580,205.00 ㎡
8 226	99,885,713.50 ㎡

地番 ① -223

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> + (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
115	241.947	286.487	1816.290189	12.00
114	241.871	303.869	1755.257847	7.38
109	226.871	303.744	-1725.641587	12.00
116	226.948	296.392	-1668.732936	7.38
合計面積				177.160410
合計地積				88.5802050
				88.58

地番 ② -224

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> + (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
119	242.024	289.105	1816.632144	12.00
115	241.847	286.487	1755.808378	7.38
116	229.948	296.392	-1725.989088	12.00
120	230.025	288.981	-1669.281425	7.38
合計面積				177.160410
合計地積				88.5802050
				88.58

地番 ③ -225

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> + (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
126	242.101	281.724	1817.210106	12.00
119	242.024	289.105	1756.368186	7.38
120	230.025	288.981	-1728.507650	12.00
121	230.102	281.598	-1669.850214	7.38
合計面積				177.160410
合計地積				88.5802050
				88.58

地番 ④ -226

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> + (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
127	242.176	274.342	1832.318748	17.70
126	242.101	281.724	1756.926957	7.38
121	230.102	281.598	-1287.171714	12.00
21	230.158	276.217	-1252.289878	5.38
20	224.458	276.158	-482.159022	5.70
32	224.478	274.156	-407.651864	2.00
合計面積				186.671421
合計地積				99.8857135
				99.88

申請人

製作者

(大阪土地家屋調査士会)

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24日 東京法務局 登記官

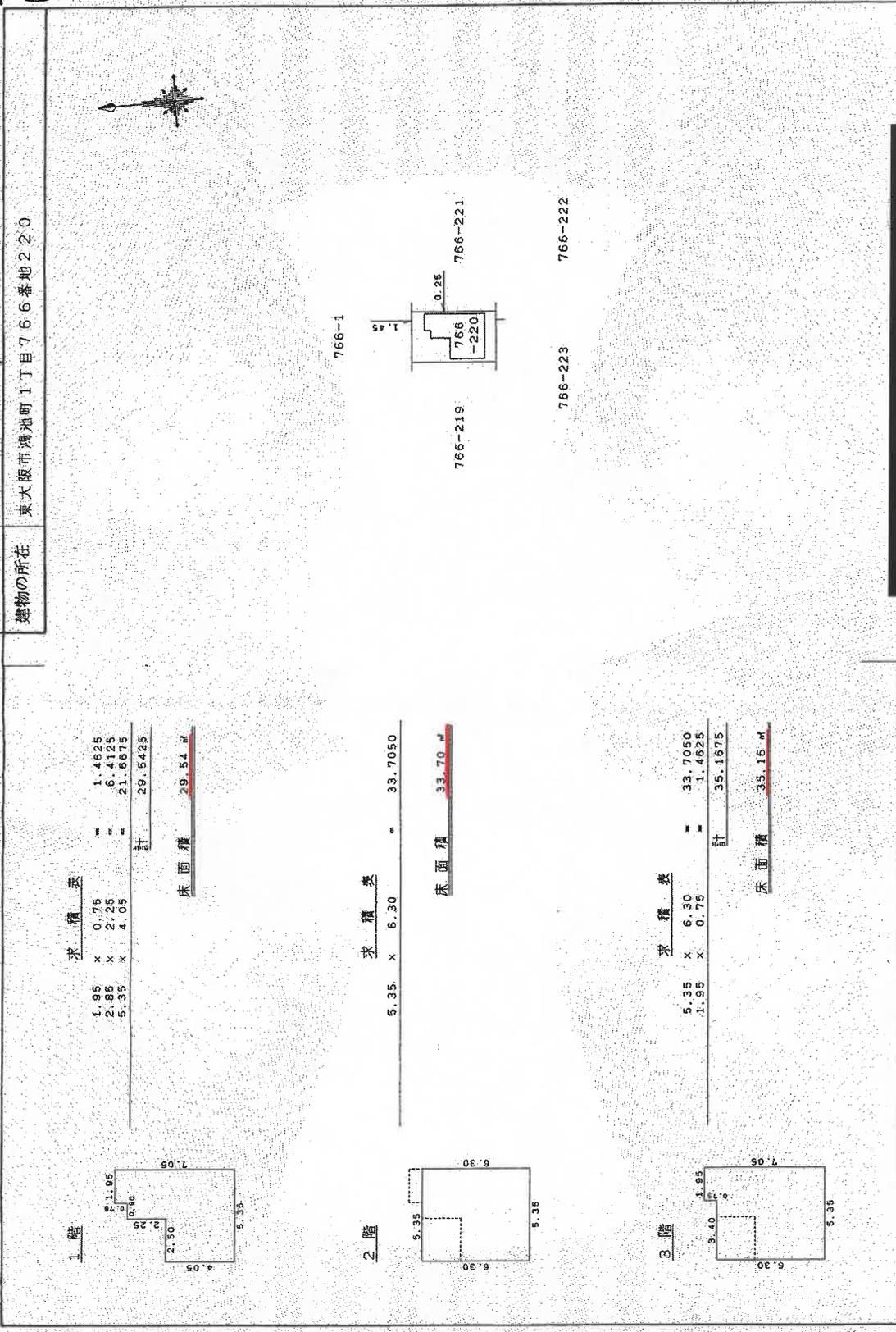
建築物図面  
各階平面図

家屋番号 766番220  
建築物の所在 東京都清瀬市1丁目766番地220

各階平面図 6086122

登記年月日：平成15年12月15日

平成15年12月-5日登記



縮尺 1/500  
大阪土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/250

作製者

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)

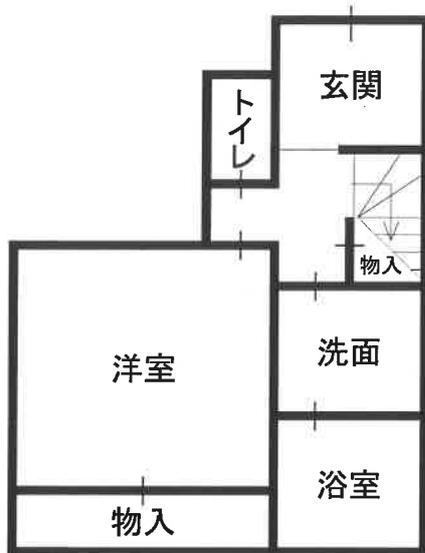
令和7年10月24日 東京法務局

登記官

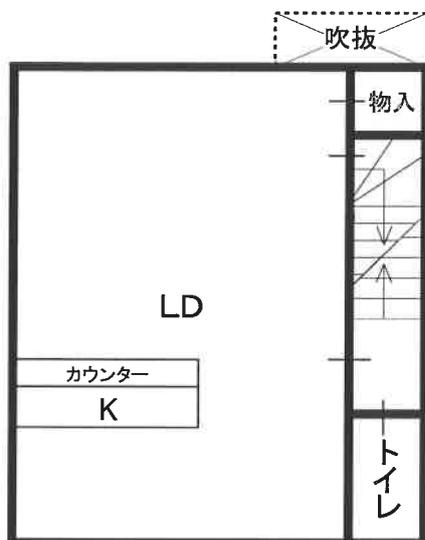
# 間取略図



1階



2階



3階

