

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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、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	<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)	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、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 <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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	住 所

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 7月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 7月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 7月31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 6月19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 東大阪市出雲井町
地 番 292番6
地 目 宅地
地 積 73.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市出雲井町292番地5、292番地6、292番地7、292番地8

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.42平方メートル
2階 94.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 出雲井町292番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 34.69平方メートル
2階 30.53平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・波板葺2階建

床 面 積 1階 約46.49平方メートル
2階 30.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物件明細書

令和 8年 5月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木下 竜 哉

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】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



令和8年(又)第15号
令和8年2月18日受理
令和 年 8.4.17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 東大阪市出雲井町
地 番 292番6
地 目 宅地
地 積 73.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市出雲井町292番地5、292番地6、292番地7、292番地8

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.42平方メートル
2階 94.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 出雲井町292番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 34.69平方メートル
2階 30.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1



その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 Aおよび前所有者の姓名が表示されている。
- 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 目的土地の西側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地の西側部分につき、建物敷地部分から道路に至るまで擁壁および階段が設けられており、敷地部分が道路より約2メートル高くなっている（土地建物位置関係図参照）。階段入口の擁壁部分にひび割れが見受けられる。
- 5 目的土地の西側部分につき、セットバックを要する可能性がある（土地建物位置関係図参照）。

(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 目的建物は、一棟の建物（三軒の連棟式建物）の最も北側に位置する。
- 4 目的建物内には、冷蔵庫、日常生活用品等のほか、大量のごみ等の動産類が存在する。
- 5 目的建物1階の東側部分に増築部分が存在する（間取略図参照）。
- 6 目的建物は、大量の動産類により床面および壁面が確認できない箇所があるが、増築部分の波板が破損し、2階東側のベランダ部分の木材が腐食により破損するなど、維持管理状態に劣り、経年を超える劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

- 1 目的建物内部の2階へ上がる階段入り口に大量の動産が積み上げられており、2階部分に立ち入ることができなかった。
- 2 目的土地の東側隣地（地番292番5）は通路状になっており、292番5の北側部分を通して西側道路へ出入りできる形状になっており、通路として利用されていると思われた。
- 3 本件競売手続は、Aの持ち分のみ売却手続である。

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)

- 1 目的建物は、電気およびガスが閉栓されていたが、共有者Aからは、本物件に居住している旨の回答があった。建物内に立ち入ると、立入調査日に近接する消費期限の弁当類の空き箱が存在し、洗濯された衣類が干されており、新しい靴およびA宛の封書も存在した。
- 2 上記のほか、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Aが、住居として使用、占有しているものと認める。

以 上

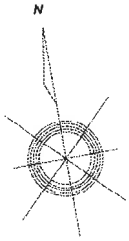
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

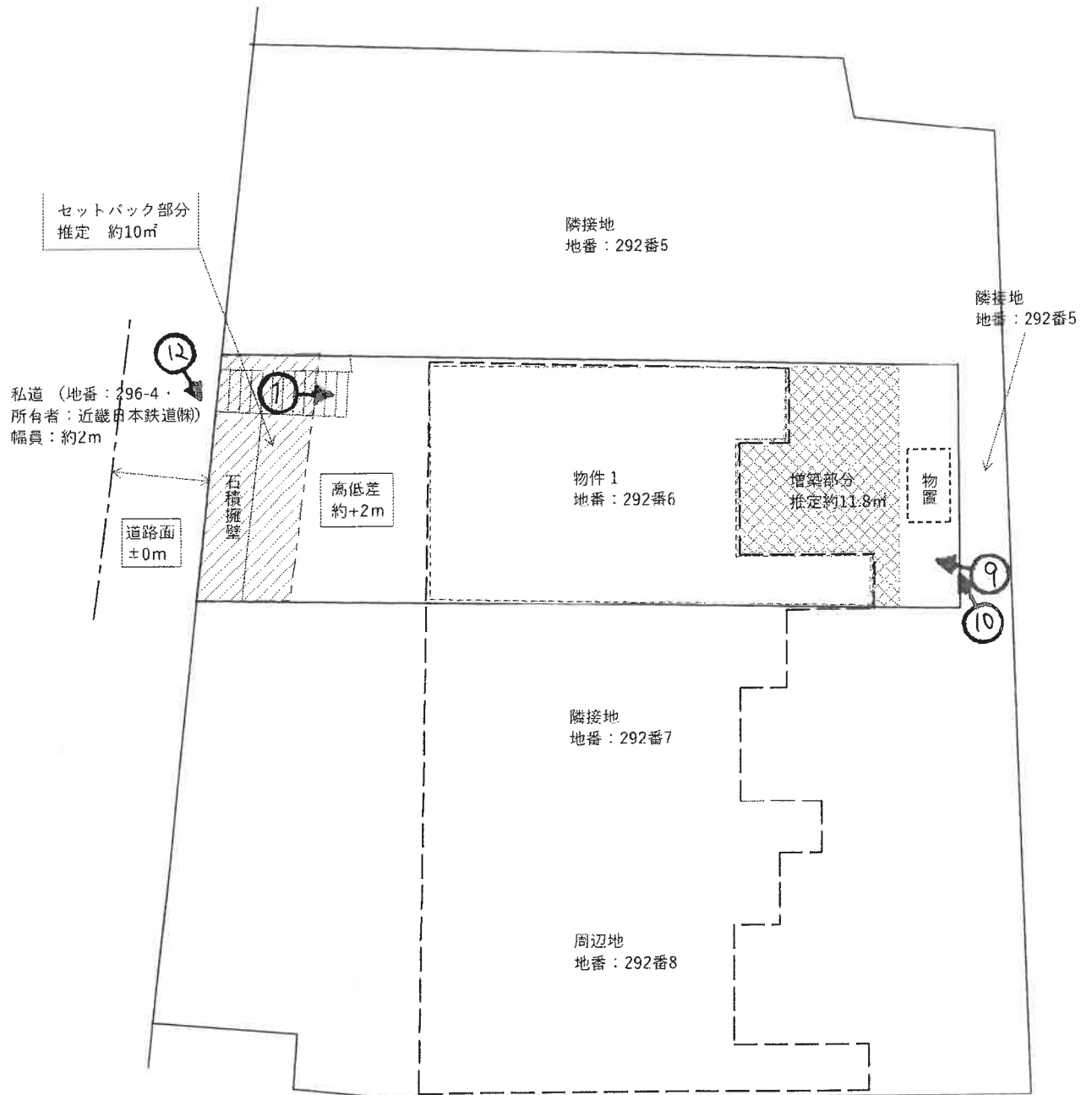
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月20日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和8年2月25日 12:20 -12:30	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和8年2月25日 13:30 -13:40	東大阪市役所	道路等調査
令和8年2月26日 13:50 -13:55	中之島図書館	物件等調査
令和8年2月26日 14:20 -14:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年3月9日 10:50 -11:00	物件所在地	占有調査、在宅要請文書投函
令和8年3月23日 12:15 -12:40	物件所在地	立入調査（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8年3月23日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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)



令和8年（ヌ）第15号 土地建物位置関係図



セットバック部分
推定 約10㎡

隣接地
地番：292番5

隣接地
地番：292番5

私道（地番：296-4・
所有者：近畿日本鉄道㈱）
幅員：約2m

道路面
±0m

石積擁壁

高低差
約+2m

物件1
地番：292番6

増築部分
推定約11.8㎡

物置

隣接地
地番：292番7

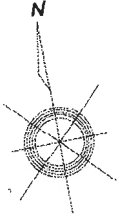
周辺地
地番：292番8

物件2 一棟の建物（1階部分）

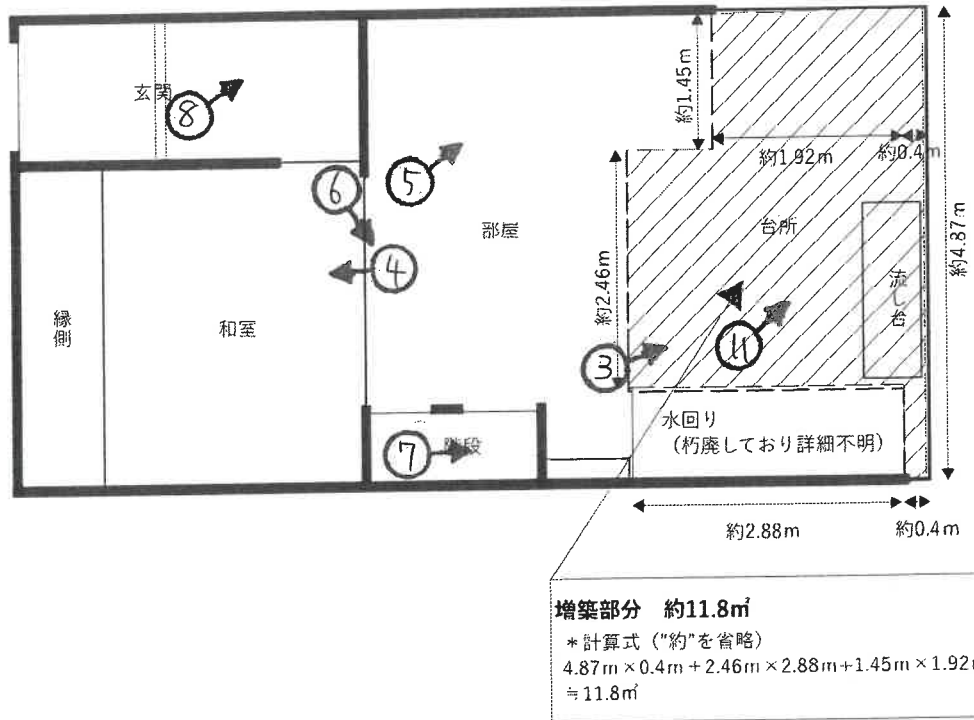
物件2 専有部分
家屋番号：出雲井町292番6

増築部分
推定約11.8㎡

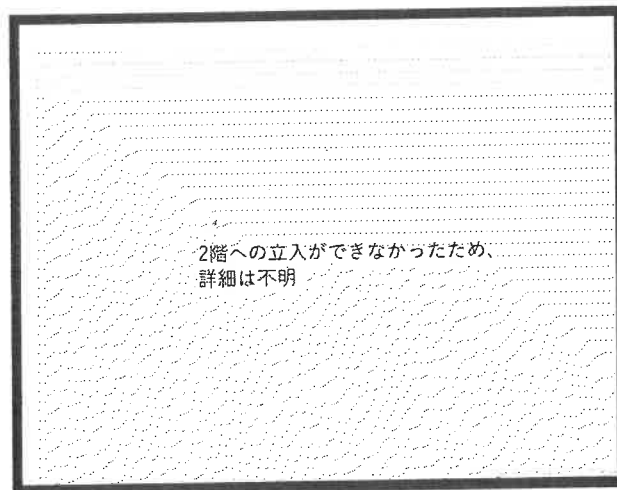
②



【1階平面図】



【2階平面図】



【写真】

①



目的建物

②

目的建物

一棟の建物



③ 1階増築部分



④



⑤



⑥



2階への階段入口

(10 枚目)

⑦ 階段入口から2階を写した状況



⑧ 玄関付近の状況



⑨ 建物2階の外観（東側）



⑩ 建物1階東側増築部分の状況



⑪ 増築部分の波板の破損状況



⑫ 西側道路の擁壁のひび割れの状況



令和8年（又） 第15号
令和8年3月23日 現地調査
令和8年4月7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

池木 俊博

第1 評価額

一括価格	
金 250,000円	
内訳価格	
物件1	金 120,000円
物件2	金 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	種類・床面積については特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	<p>(1) 評価対象について 本件は、所有権の共有持分（持分2分の1）についての評価である。</p> <p>(2) 地積について 目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、全部事項証明書（土地）の記載内容と現況とが概ね一致することを確認した。 ただし、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。</p>		
2	<p>(1) 評価対象について 本件は、所有権の共有持分（持分2分の1）についての評価である。</p> <p>(2) 区分所有建物について 物件2は、連棟式建物（区分所有建物3戸）のうち北側の専有部分である。</p> <p>(3) 種類について 全部事項証明書（建物）に記載された種類は「木造瓦葺2階建」であるが、現況は「木造瓦・波板葺2階建」である。</p>		

(4) 床面積について

目的建物の1階東側の部分が増築されていると推定され、現況の床面積と登記の床面積が一部異なることを確認した。詳細については下記のとおりである。

2

	現況面積	登記面積（専有部分）	相違面積
1階	約46.49m ²	34.69m ²	約11.8m ²
2階	30.53m ²	30.53m ²	相違なし
合計	約77.02m ²	65.22m ²	約11.8m ²

なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。

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 枚岡駅 東方 道路距離 近接 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	低層戸建住宅が建ち並ぶ駅に近い山麓部に位置する住宅地域	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・枚岡風致地区（建ぺい率：40%、外壁後退（隣地から1m後退・道路から1.8m後退、絶対高：15m、緑化率等の規制） ※「既存狭小住宅の建替え」の許可基準の適用制度あり ・都市計画道路「3・6・227-53南山麓線」※計画決定のみ ・居住誘導区域：外、都市機能誘導区域：外 ・日影規制（4m/5h-3h） ・宅地造成等工事規制区域 ・土砂災害警戒区域（土石流） ・周知の埋蔵文化財「出雲井遺跡群」 ・景観計画区域
画地条件	規模	73.96㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5m・奥行約15.3m（南側）
	高低差等	道路面から約2m高い、道路から建物敷地部分に至るまで擁壁及び階段が設けられている。
接面道路の状況	西側	幅員約2m私道（建築基準法第42条2項）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	連棟式住宅の敷地
	東側	戸建住宅
	西側	道路
	南側	連棟式住宅
	北側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり（現況の配管経路は北側の他人地を介在）
	ガス配管	あり
	下水道	あり（私設管）
	<p>(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」）が通っており、通常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。</p>	
土壌汚染等	<p>目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。</p>	
特記事項	<p>(1) 階段入口の擁壁部分にひび割れが見受けられる。 (2) 物件1の西側部分に関して、セットバックを要する可能性がある。セットバックは近鉄の鉄道駅の敷地界から4mの一方後退となっている。地上建物は区分所有建物（連棟式）であることに加え、都市計画法・建築基準法等の法令による規制により、建替えに際して利用上の制約が生じる可能性が高い。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	専有部分（家屋番号：出雲井町 292番6）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	（登記記載） 詳細不明 ※特記事項参照 約90年（建築時点を昭和11年と推定） 約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・波板葺
	外 壁	吹付、板張り
	内 壁	繊維壁等
	天 井	板張り、波板等
	床	畳、板張り等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	とくになし
床面積（現況）	延 77.02㎡ （専有部分の床面積） 建物東側部分において増築工事が実施されている。現況数量は登記数量と異なるため、現況数量を採用する。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。増築部分の波板が破損し外気にさらされている箇所が認められるほか、木材の腐食の進行が見受けられる。また、室内には大量のごみ等の動産類が存していた。特に階段入口付近に動産類が積み上げられていたため、2階部分への立入りはできず、同部分の利用状況等の詳細は確認できなかった。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>①目的建物の現況は連棟式建物（3戸）の北側部分である。閉鎖謄本によると、本件建物は当初、木造瓦葺2階建、延床面積185.54㎡の居宅として登記されているが、原因及びその日付は空欄となっている。所有権移転登記は昭和11年1月30日付でなされている。その後、昭和45年8月15日付で増築（延床面積276.24㎡）され、種類は共同住宅に変更されている。さらに昭和51年1月9日付で区分所有建物としての4戸の専有部分が設置された。そして、昭和62年3月15日付で一部取壊により延床面積が199.39㎡に変更され現在に至っている。昭和62年3月15日の一部取壊に関しては、一棟の建物のうち北側の専有部分（家屋番号292番5）が減床されたものと推定される。以上から、目的建物は残存している3戸のうちの1戸である。</p> <p>②目的建物に関する建築確認済証及び検査済証の交付は確認できなかった。</p> <p>③建築時点等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は不明であり、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>④設備等の稼働の状況を確認したものではない。</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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	79,700	0.71	73.96	1/2	0.80	1,674,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 東大阪-30

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 104,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/102 & \times 100/128 & \doteq 79,700\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
	方位+2				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.05	0.96	1.15	1.10	1.28
	幅員+5	駅距離-4	居住環境+15	風致地区+10	

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	0.70	0.71
	方位+1			セットバック及び 高低差-30	

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：市場競争力が劣る地上建物とその敷地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	持分割合 エ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
2	160,000	77.02	0.02	1/2	123,000

ウ 現価率

経過年数	約90年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	70%
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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 90\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.7) \\ \doteq 0.02 \end{array}$$

※ 観察減価は保守管理の状態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		
1	1,674,000	0.50	法定地上権	837,000

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オ) 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	1,674,000	- 837,000		0.20	0.70	
2	123,000	+ 837,000	1.00	0.20	0.70	0	130,000
一括価格 (合計)							250,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

連棟式建物であることによる流動性低下を▲30%、建築法規制による建替え困難性に係る減価を▲20%、共有物件に係る処分制約等による減価を▲20%、建物の保守管理状態が劣ることによる減価を▲10%と査定し、これらを総合して市場性修正は▲80% (残価率0.20) 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 東大阪-30

- 所 在 : 大阪府東大阪市喜里川町111番29「喜里川町15-8」
価 格 : 104,000円/m²
位 置 : 近鉄奈良線 枚岡駅 南西方 約350m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 167m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 3.2m 私道
用途指定等 : 第一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住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

- 物件1 : 課税免除※
物件2 : 課税免除※

※ 東大阪市役所固定資産税課への聴聞によると、所有者の事情により課税免除になっており、所有者の変更があれば通常どおり課税されるとのことである。

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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

以 上

物件目録

1 所 在 東大阪市出雲井町
地 番 292番6
地 目 宅地
地 積 73.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市出雲井町292番地5、292番地6、292番地7、292番地8
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.42平方メートル
2階 94.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 出雲井町292番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 34.69平方メートル
2階 30.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1





登記年月日：昭和50年12月18日

前 296-5 後 字 新 292-5 5011094

地番 292-5, 292-6, 292-7, 292-8

土地の所在 東大阪市 出雲井町

地積測量図

作製年月日 昭和50年12月18日

製者 測量士 〇〇〇〇〇〇

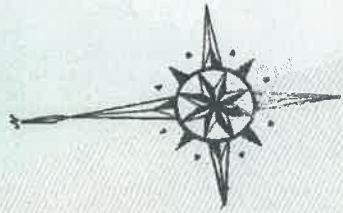
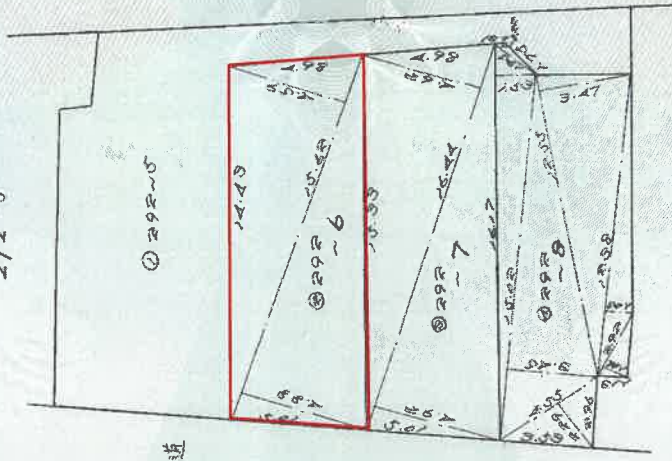
申請人 〇〇〇〇〇〇

② 292-6	15.62	459.432	73.9607
② 292-7	16.44	462.492	78.4188
② 292-8	1.22	1.85	0.4390
	1.59	16.17	24.7401
	15.02	3.45	51.8190
	4.55	2.29	10.4195
	12.05	3.47	43.5485
	12.88	1.05	12.9990
	2.92	1.04	3.0968
	1/2		146.9919
			73.49595

550.24

225.8755

① 124.9645



縮尺 1/200

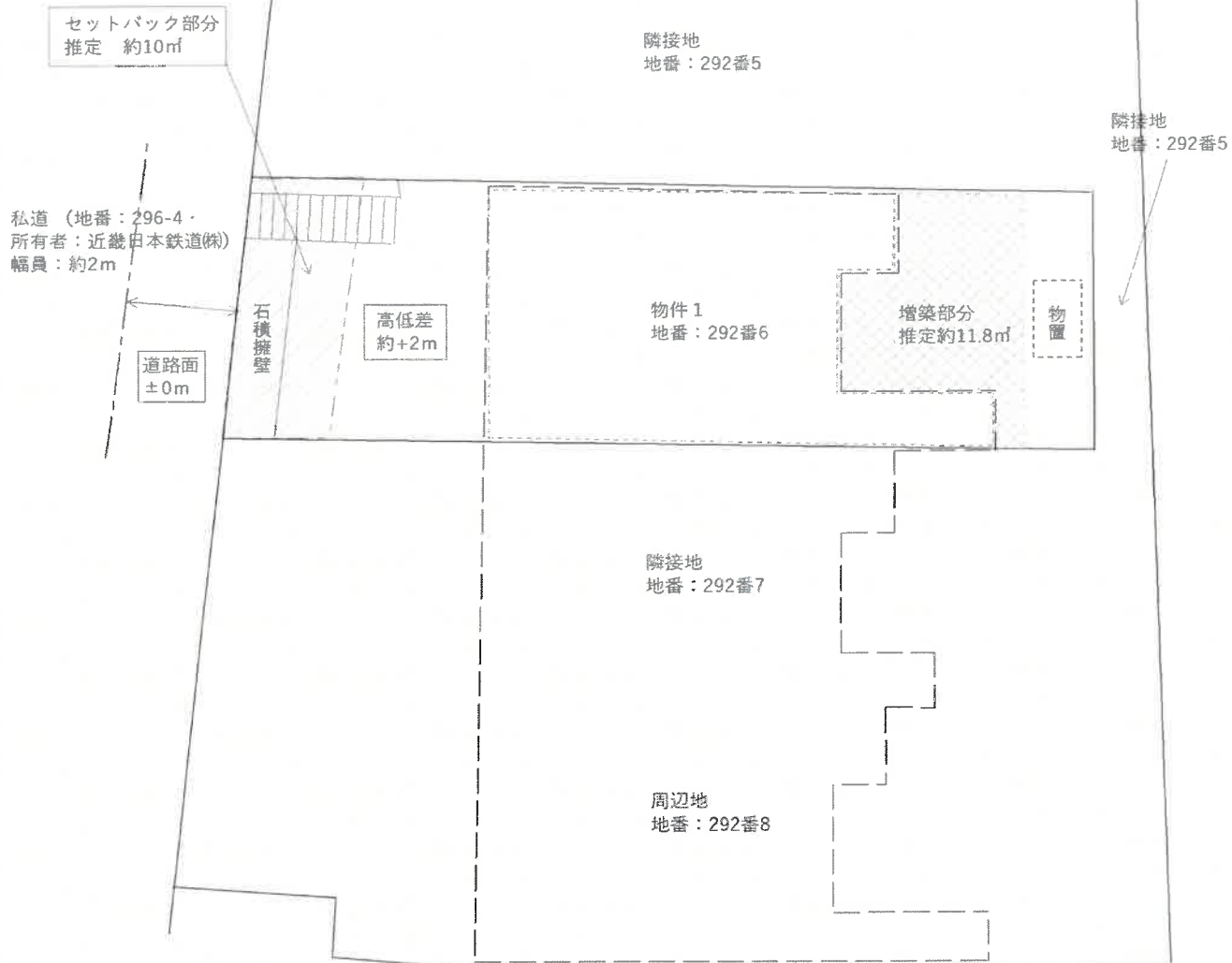
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

昭和50年12月26日 東京法務局

A4サイズに縮小

土地建物位置関係図



物件2 一棟の建物 (1階部分)

物件2 専有部分
家屋番号: 出雲井町292番6

増築部分
推定約11.8㎡

登記年月日：昭和51年11月9日

6008077

建各階平面図

292~4

建物の所在 東大阪市出雲井町292~5~4.~5~B.

家屋番号

建物の所在

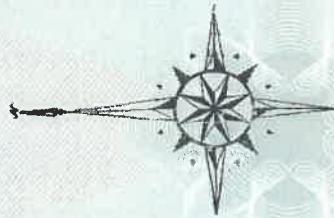
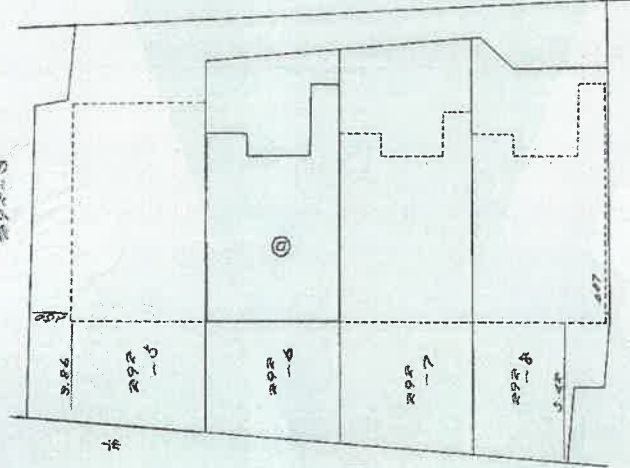
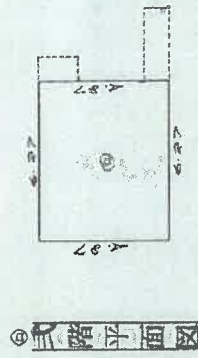
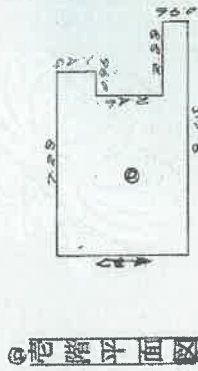
BB

作製年月日

昭和50年12月15日

作製者

申請人



1階床面積

6.27	4.87	30.5349
6.26	1.45	1.9926
6.24	2.28	2.7648
合計		34.6923

① 1階床面積 34.69㎡

2階床面積

6.27	4.87	30.5349
------	------	---------

② 2階床面積 30.53㎡

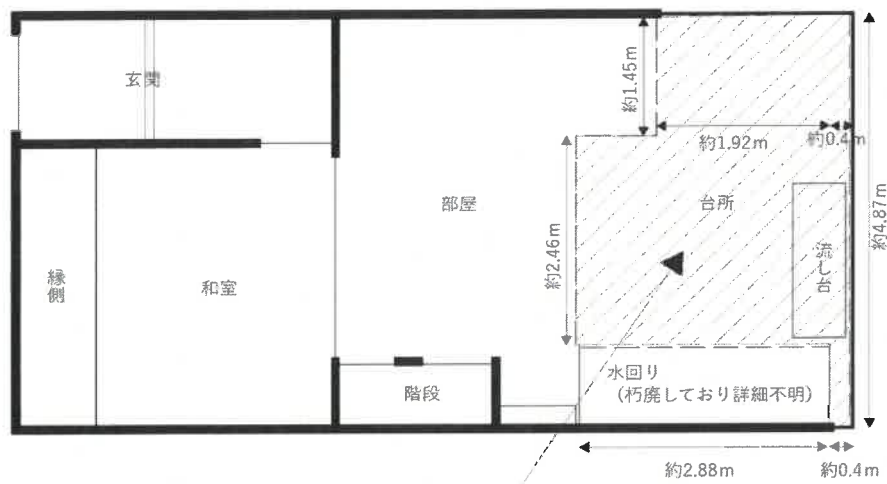
縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局東大阪支局書機)
 令和7年10月26日 東大阪法務局 登記官



【1階平面図】



増築部分 約11.8㎡

* 計算式 ("約"を省略)

$$4.87\text{m} \times 0.4\text{m} + 2.46\text{m} \times 2.88\text{m} + 1.45\text{m} \times 1.92\text{m} \approx 11.8\text{m}^2$$

【2階平面図】

