

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	(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で買受けの申出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)の訂正や追加はできません。
- 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で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)の訂正や追加はできません。
- 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	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(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加はできません。

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 中 村 和 裕

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 | 大東市明美の里町 |
| | 地 番 | 780番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.83平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 大東市明美の里町780番地12 |
| | 家屋 番号 | 780番12の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 34.02平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中村和裕

-
- 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 | 大東市明美の里町 |
| | 地 番 | 780番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.83平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 大東市明美の里町780番地12 |
| | 家屋 番号 | 780番12の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 34.02平方メートル |



令和7年(ケ)第521号
令和8年2月18日受理
令和 年 月 日提出
8.3.24

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 大東市明美の里町
地 番 780番12
地 目 宅地
地 積 70.83平方メートル
- 2 所 在 大東市明美の里町780番地12
家屋 番号 780番12の2
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 38.88平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 34.02平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府大東市明美の里町2番14号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(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 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 なし
- 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、北側の一部が公衆用道路として利用されており、その余の部分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（上記2の道路負担部分を含む。）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、ソファ、ベッド等の家財道具のほか、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 4 目的建物内において、猫が複数匹飼育されていたと思われるが、動物臭は特段認められなかった。
- 5 目的建物は、2階LDK部分の内壁クロスに猫によるものと思われる引っ掻ききずが多少見受けられ、3階北側洋室の内壁クロスに剥がれている箇所が見受けられたほか、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

(3枚目)

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

(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 14:55 - 15:05	物件所在地	物件および占有調査
令和8年2月25日 15:30 - 16:00	大東市役所	道路等調査
令和8年2月26日 13:45 - 13:50	中之島図書館	物件等調査
令和8年2月26日 14:10 - 14:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年3月10日 12:30 - 12:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年3月18日 8:50 - 8:55	大阪法務局池田出張所	公図等調査（事件中で取得できなかった分を再申請）

(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3月10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。

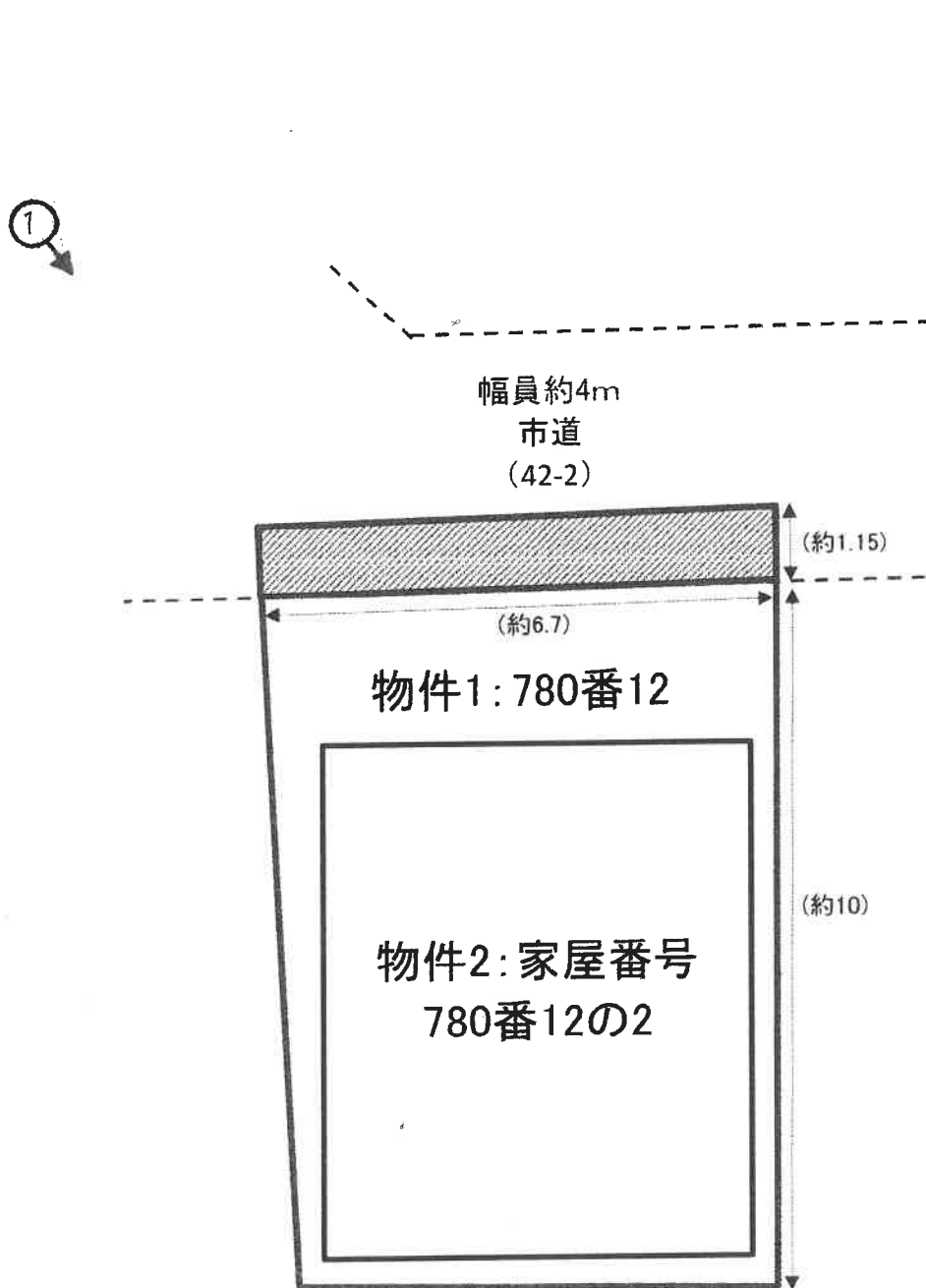
令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。


(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地建物位置関係図(略図)

令和7年(ケ)第521号



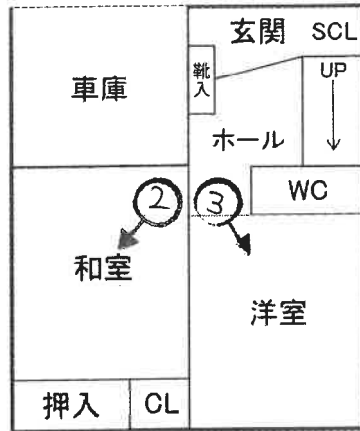
 道路負担部分 物件1: 約8㎡
※地積測量図等に基づく。
(単位: 約m)

間取略図

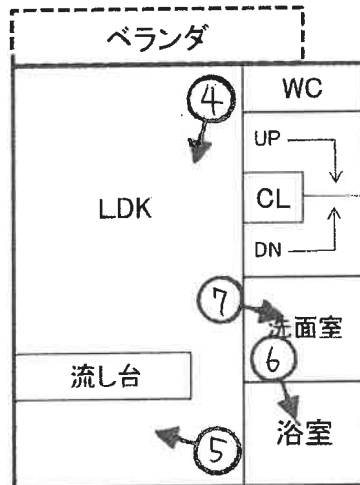
令和7年（ケ）第521号



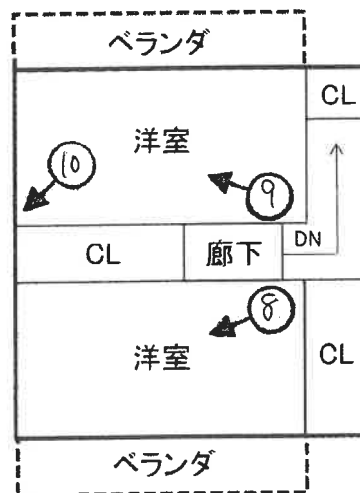
1F



2F

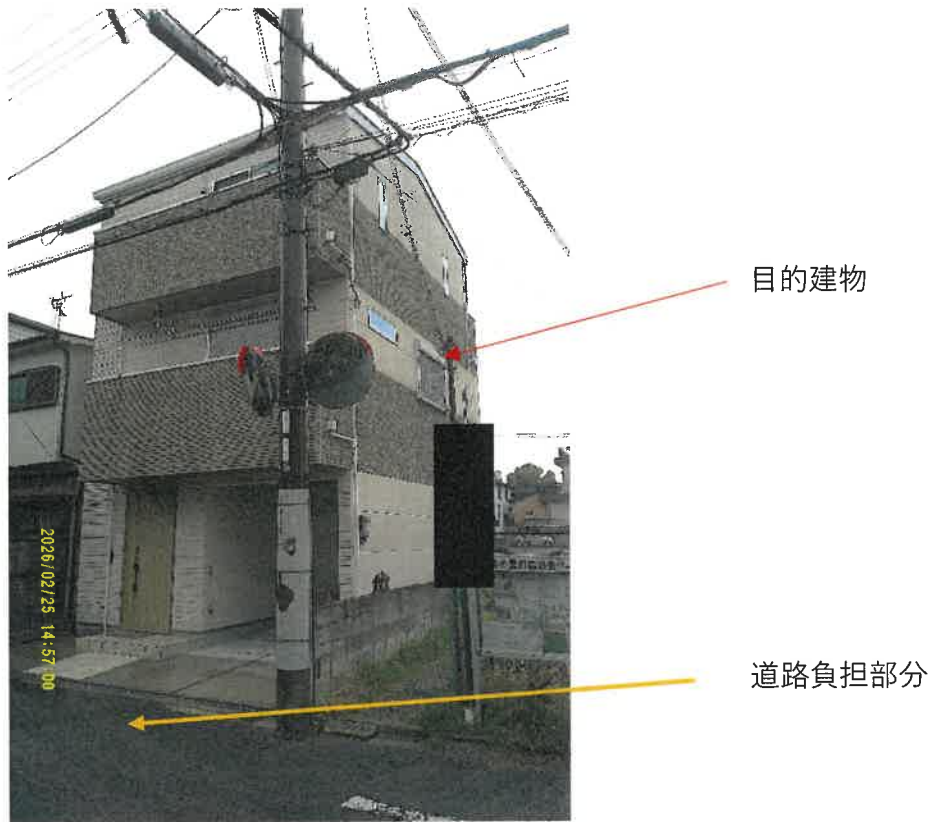


3F



【写真】

①



②



③



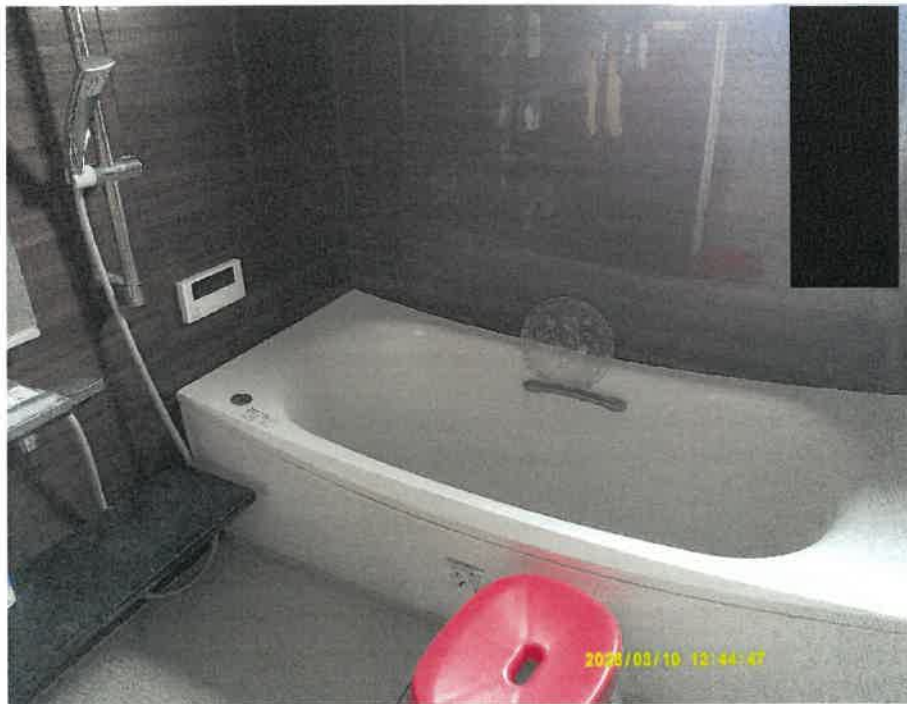
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩ 3階北側洋室のクロス剥がれの状況



令和7年（ケ） 第521号

令和8年3月10日 現地調査

令和8年3月23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 15,560,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,950,000円
物件2	金 12,610,000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	特記事項記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	<p>現地計測と地積測量図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、南側部分については概測できなかったことから、目的土地の正確な現況把握及び地積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く確定を要する。また、物件1土地の北側の一部は道路敷であり、道路負担部分は概測で約8㎡と思われる（別添土地建物位置関係図（略図）参照）。</p>		
2	<p>建物図面と現況は概ね一致した。</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	J R 片町線 四条驛 南方 道路距離 約620m (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2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
その他の規制	宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域、都市機能誘導区域）、大東市景観計画	
画地条件	規模	62.83㎡（宅地部分） 約8㎡（道路部分） ※道路部分は概測数量、宅地部分は物件1の登記数量から道路概測数量を控除した数量
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約6.7m・奥行約10m（東辺）
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側	幅員約4m市道（建築基準法第42条2項） ※目的土地の一部を含む（別添土地建物位置関係図（略図）参照）。
	接道状況	中間画地 概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	住宅兼車庫
	東側	住宅
	西側	通路を介して駐車場
	南側	駐車場
	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
	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。	
	（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	目的土地の旧土地台帳写によれば、畑、田の登記地目、個人、農林省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白地、個人名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	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）令和2年4月13日新築
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	ALCパネル等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 111.78㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	4LDK＋車庫
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>①建築確認（有）、検査済証（有） 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目的建物内で、猫が複数匹飼育されていたと思われるが、動物臭は特段認められなかった。 ⑤目的建物は、2階LDKの内壁クロスに猫によるものと思われる引っ掻き傷が多少見受けられ、3階北側洋室の内壁クロスに剥がれている箇所が見受けられたほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。</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 (宅地部分)	147,000	1.00	62.83	0.90	8,312,000
1 (私道部分)	147,000	0.05	約8	—	59,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大東-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 176,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.6/100 & \times 100/102 & \times 100/118 & = 147,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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 東+2	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）
1.00	1.03 駅距離+3	1.15 居住環境等+15	1.00	1.18

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00 北±0	1.00	1.00	1.00	1.00

(私道部分) 道路価値率を5%と判断した。

ウ 地積：私道部分は概測数量、宅地部分は登記数量から私道概測数量を控除した数量

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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	200,000	111.78	0.62	13,861,000

ウ 現価率

経過年数 約6年

経済的残存耐用年数 約19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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}19\text{年} / (\text{経過年数}6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}19\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.62 \end{aligned}$$

※観察減価は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 (宅地部分)	8,312,000	0.50	法定地上権	4,156,000

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	8,371,000	- 4,156,000		1.00	0.70	
2	13,861,000	+ 4,156,000	1.00	1.00	0.70	0	12,610,000
一括価格 (合計)							15,560,000

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 地価公示 大東-16

所 在 : 大東市錦町424番5「錦町8-23」
価 格 : 176,000円/m²
位 置 : JR片町線 四条畷駅 南方 約350m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 120m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 4.4m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中小規模住宅の中にマンションもみられる地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 6,063,048円
物件2 : 8,803,407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

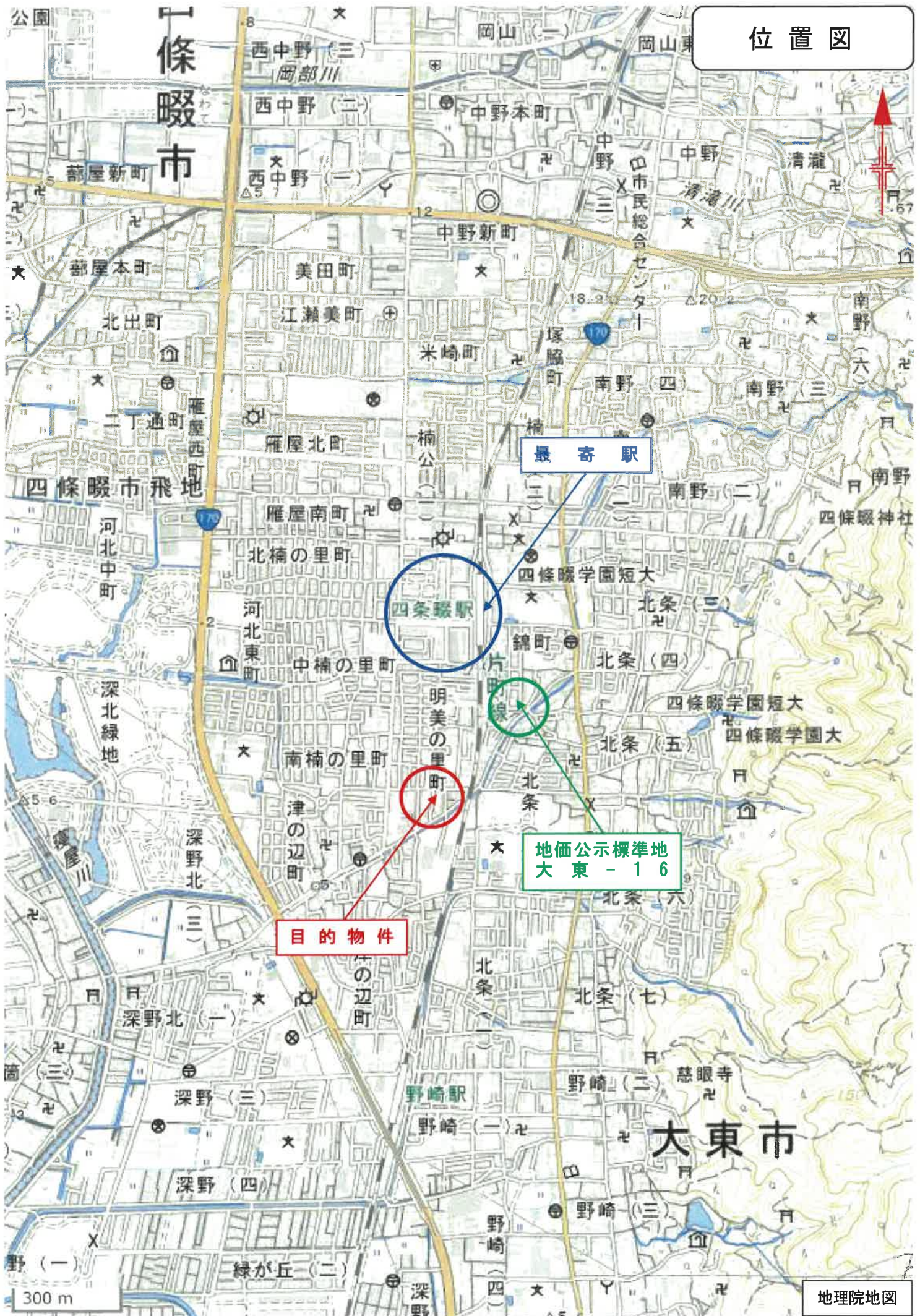
以 上

物 件 目 録

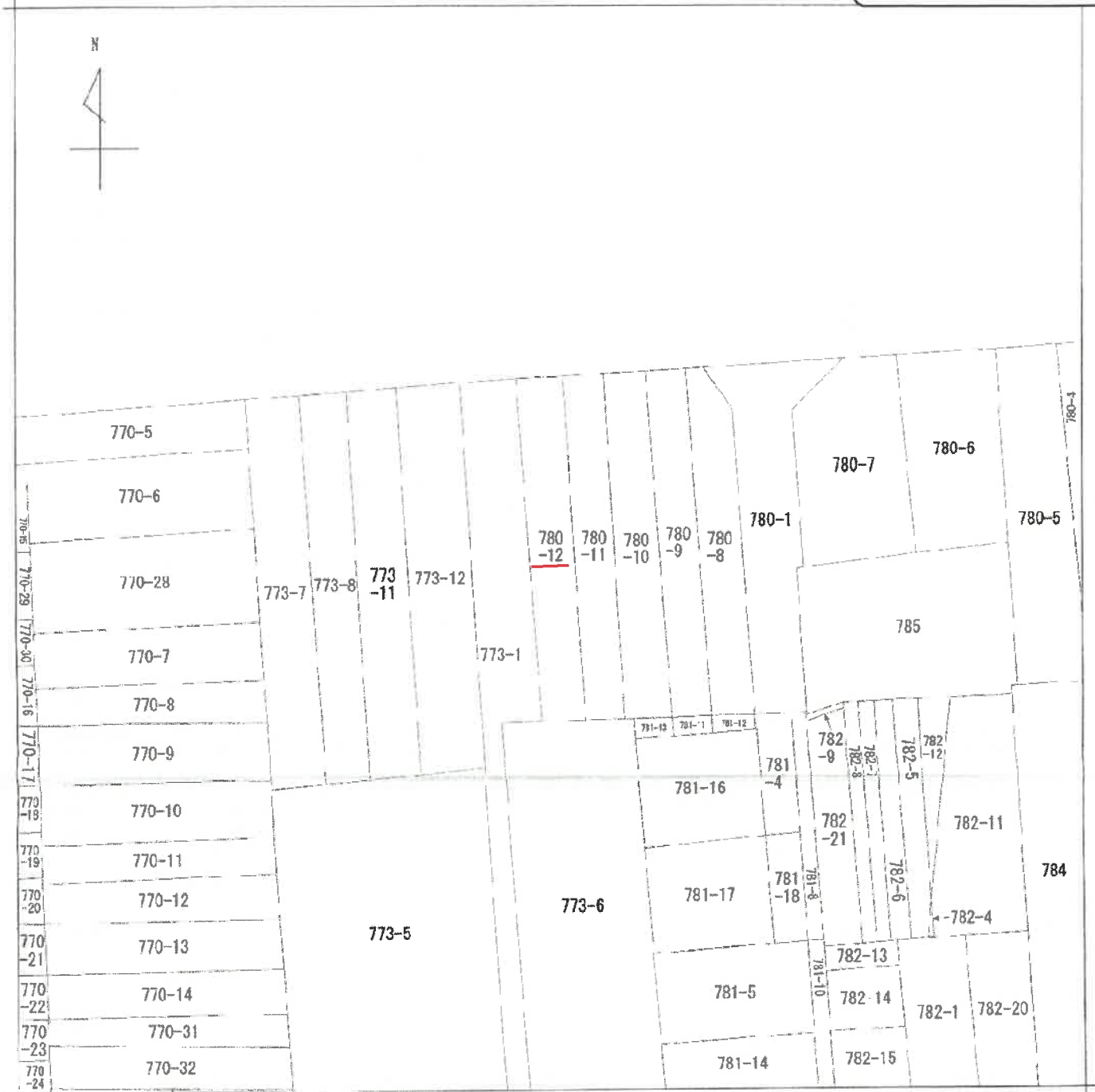
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大東市明美の里町 |
| | 地 番 | 780番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市明美の里町780番地12 |
| | 家屋 番号 | 780番12の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 34.02平方メートル |



位置図



地理院地図



(注) 地区に準ずる図面は、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。

地番区域見出
明美の里町

請求部	所在	大東市明美の里町			地番	780番12		
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	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。

令和7年12月5日
大阪法務局東大阪支局
登記官

請求番号：34-1
(1/1)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：昭和44年2月18日

前780 後.新

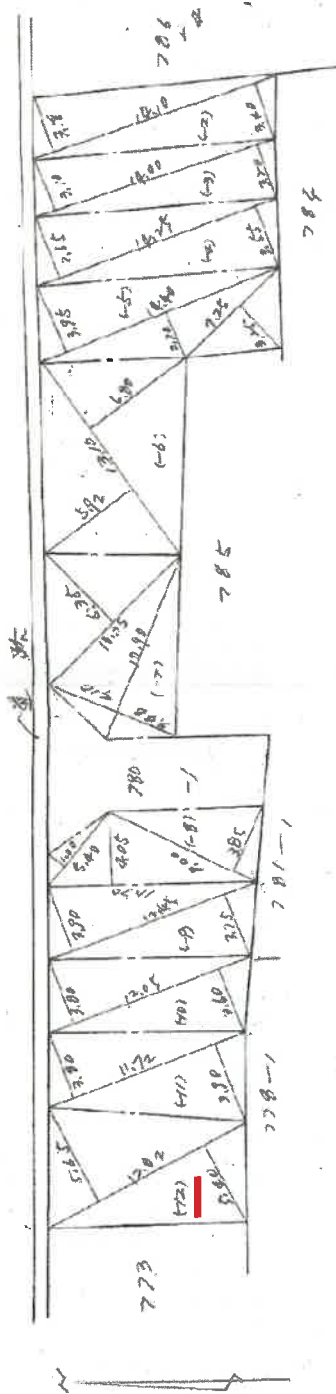
地番	780-1 54-12 627
土地の所在	大森市 明莫の里町

地積測量図

599218

製作年月日
昭和44年2月18日
製作者
陽和園作

申請人



- 積
- 9) $12.25 \times (2.20 + 2.75) \times \frac{1}{2} = 47.625 \text{ m}^2$
 - 10) $12.05 \times (2.80 + 3.60) \times \frac{1}{2} = 44.505 \text{ m}^2$
 - 11) $11.72 \times (2.70 + 3.80) \times \frac{1}{2} = 47.764 \text{ m}^2$
 - 12) $12.82 \times (5.65 + 5.40) \times \frac{1}{2} = 79.890 \text{ m}^2$
 - 2) $12.10 \times (2.40 + 2.10) \times \frac{1}{2} = 46.305 \text{ m}^2$
 - 3) $14.00 \times (2.10 + 2.20) \times \frac{1}{2} = 44.100 \text{ m}^2$
 - 4) $14.25 \times (2.55 + 2.65) \times \frac{1}{2} = 57.300 \text{ m}^2$
 - 5) $7.25 \times 2.25 = 16.3125 \text{ m}^2$
 - 6) $14.40 \times (2.85 + 2.70) \times \frac{1}{2} = 41.100 \text{ m}^2$
 - 7) $13.10 \times (6.80 + 6.90) \times \frac{1}{2} = 87.316 \text{ m}^2$
 - 7) $10.90 \times (4.10 + 2.48) \times \frac{1}{2} = 82.622 \text{ m}^2$
 - 8) $10.35 \times 5.35 = 55.3725 \text{ m}^2$
 - 8) $11.70 \times 4.65 = 42.385 \text{ m}^2$
 - 8) $9.00 \times 3.85 = 34.650 \text{ m}^2$
 - 8) $5.00 \times 1.00 = 5.000 \text{ m}^2$
- 計 479.475 m^2
 $\frac{1}{2} = 479.7175 \text{ m}^2$

301749

縮尺 1/300

測量建築事務用紙

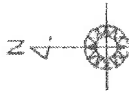
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年12月5日 大森市役所東大塚支局 登記官

A3からA4に縮小

登記年月日：令和2年4月15日

建物図面
各階平面図

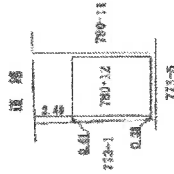
家屋番号	780-12-2
建物の所在	大東市明美の里町780番地12



求積表	
5.40 × 7.20	= 38.8800
合計床面積	38.8800
	38.88 m ²



求積表	
5.40 × 6.30	= 34.0200
合計床面積	34.0200
	34.02 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大東市建築課作成)

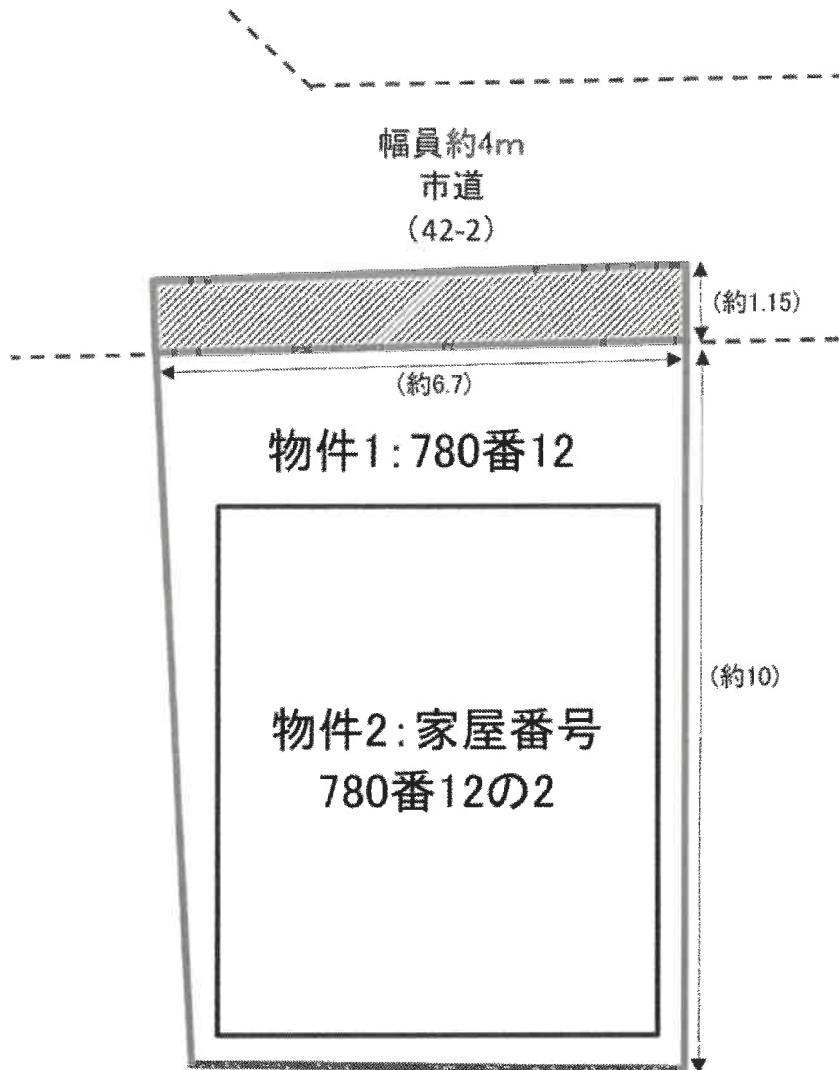
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月5日 大東市建築課東大東支局 登記官


A3 から A4 に縮小

請求番号：34-3

土地建物位置関係図(略図)

令和7年(ケ)第521号



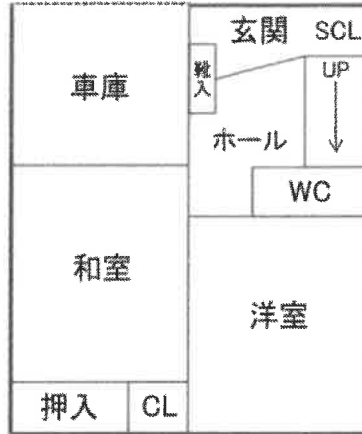
 道路負担部分 物件1: 約8㎡
※地積測量図等に基づく。
(単位: 約m)

間取略図

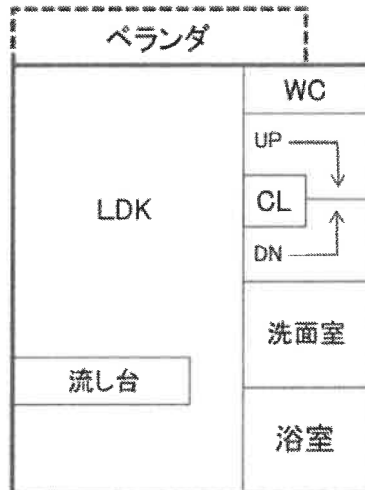
令和7年(ケ)第521号



1F



2F



3F

