

## 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 年( )第 号 物件番号
陳述	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

- 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 年( )第 号 物件番号
陳述	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

- 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	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

### 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 6月19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 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 東大阪市西石切町一丁目  
地 番 403番6  
地 目 宅地  
地 積 64.71平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 東大阪市西石切町一丁目403番地6  
家屋 番号 403番6  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 31.72平方メートル  
2階 24.03平方メートル





物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市西石切町一丁目  
地 番 403番6  
地 目 宅地  
地 積 64.71平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 東大阪市西石切町一丁目403番地6  
家屋 番号 403番6  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 31.72平方メートル  
2階 24.03平方メートル



令和7年(ケ)第393号  
令和7年11月13日受理  
令和7年 7.12.22 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   | 東大阪市西石切町一丁目                      |
|   | 地 番   | 403番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 64.71平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 東大阪市西石切町一丁目403番地6                |
|   | 家屋 番号 | 403番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 31.72平方メートル<br>2階 24.03平方メートル |





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 目的土地の北東側の一部（幅約0.25メートル、長さ約12メートルの部分）が公衆用道路として利用されている（土地建物位置関係図参照）。その余の部分は目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の北東側接面道路は、建築基準法上の道路である。目的土地と北東側接面道路との間に高低差が存在し、目的土地の方が道路よりも約1.1メートルから1.75メートルほど高くなっている。
- 4 目的土地上に作られている擁壁の東側一部が隣地（地番403番4）上に越境している可能性がある。
- 5 目的土地の北西部に物置（工作物）が設置されていた。

(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、パソコン等の家財道具のほか、大量の日常生活用品等の動産類が存在する。
- 4 目的建物内には、上記3のとおり大量の動産類があり、壁面や床面について目視による確認ができない部分があるが、床面のたわみ、土壁のひび割れや2階天井の雨漏り跡が複数見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。目的建物の外壁の一部が取り外されている。
- 5 公道から目的建物の玄関に出入りするためには、物件の現状からすると隣地（地番403番4）上を通行する必要がある。

(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

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	<p>1 本物件は、私が住居として使用し、居住しているほか、私が代表者を務める法人（本件債務者）の事務所としても使用しています。</p> <p>2 法人（本件債務者）が事務所として利用するについて、賃貸借契約はなく、自分の会社なので無償で使用しています。</p> <p>3 本物件に出入りするに際しては、隣地（地番403番4）上を通る必要がありますが、隣地を通行することについて隣地所有者と明確な取り決めなどはありませんが、トラブルになったことはありません。</p> <p>4 本物件の玄関の上付近の外壁が崩落したので、道路に落ちないように、残りの部分も取り外してもらいました。今のところそれによって雨漏りがするなどの不具合はありません。</p> <p>5 本物件内でペットを飼育したことはありません。</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

(4枚目)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

- 1 所有者は、自身が代表者を務める法人（本件債務者）の事務所としても使用していると述べており、確かに2階の西側和室にデスク、パソコンおよびモニターが置いてあったが、使用状況等からすると、特段法人の事務所としてのみ使用されている形跡はないことから、法人固有の専有部分は認められず、目的建物全体を所有者が占有しているものと認める。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、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

(5枚目)

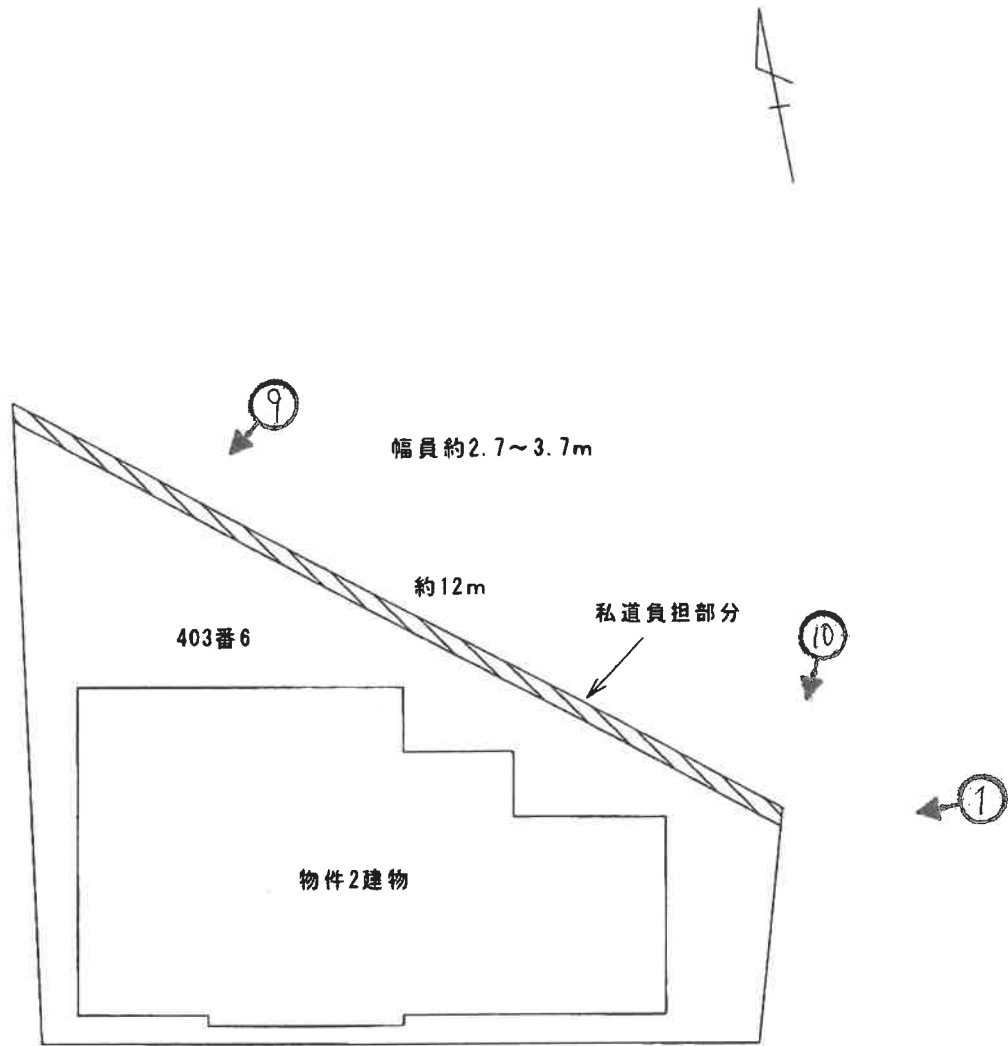
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月18日 12:40 - 12:50	東大阪市役所	道路等調査
令和7年11月19日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付(所有者宛)
令和7年11月20日 15:20 - 15:30	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函(居住者宛)
令和7年11月25日 9:05 - 9:10	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年11月25日 10:45 - 10:50	中之島図書館	物件等調査
令和7年12月9日 12:55 - 13:00	物件所在地	在宅要請文書投函
令和7年12月15日 14:20 - 15:20	物件所在地	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 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)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第393号

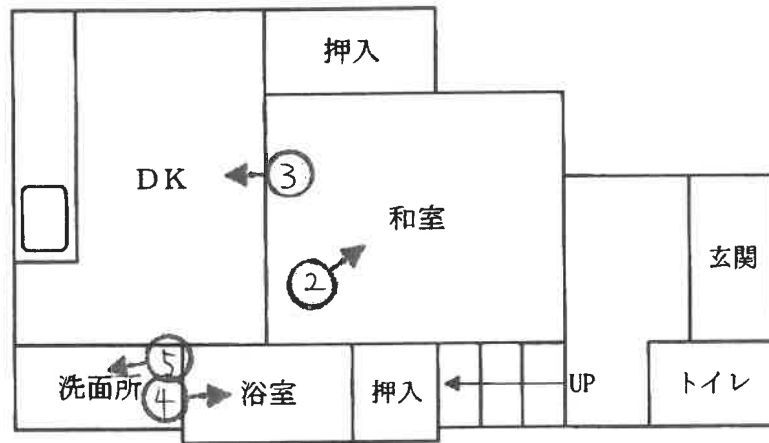


私道負担：約3㎡

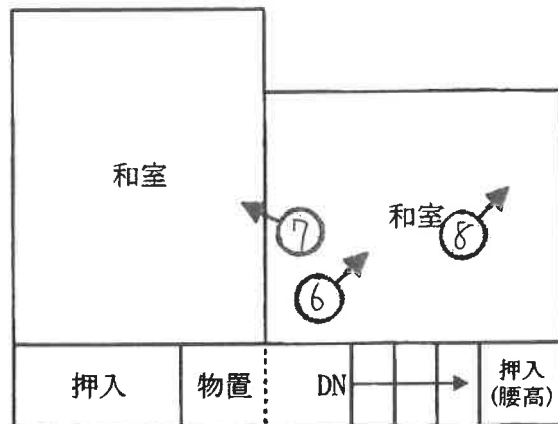
( 7 枚目)



1階



2階



【写真】

①



目的建物

道路負担部分

②



③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



⑦



⑧ 2階東側和室の天井の状況



⑨ 物置（工作物）の状況



物置（工作物）

⑩ 東側擁壁の状況



この付近が越境している可能性あり

求 意 見 書

森 澤 修 二 殿

令和 8年 4月 22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 4月 28日

評価人

森澤修二

印



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東大阪市西石切町一丁目                      |
|   | 地 番   | 403番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 64.71平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 東大阪市西石切町一丁目403番地6                |
|   | 家屋 番号 | 403番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 31.72平方メートル<br>2階 24.03平方メートル |





令和7年（ケ） 第393号  
令和7年12月15日 現地調査  
令和7年12月20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

森澤 修二

## 第1 評価額

一括価格	
金 3,960,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,890,000円
物件2	金 2,070,000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	同左 ※その他、特記事項参照
番号	特記事項		
1	<p>○物件1土地は公簿地目「宅地」であるが、現況地目は「宅地、一部公衆用道路」である。</p> <p>○物件1土地は北東側で接道する道路の一部(約3㎡)を負担している。 なお、当該数量は評価人による概測数量の為、正確な数量ではない。 (別添「土地建物位置関係図」参照)</p> <p>○物件1土地のその余の部分は、物件2建物の敷地として使用されている。</p> <p>○物件1土地北東側の擁壁の東側一部が隣地(地番403番4)に越境している可能性がある。</p> <p>○公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。</p>		
2	<p>○公道から物件2建物の玄関に出入りするためには、現状、隣地(地番403番4)上を通行する必要がある。 なお、「隣地を通行することについて隣地所有者と明確な取り決めなどはありませんが、トラブルになったことはありません。」との陳述を関係人より得た。</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	近鉄けいはんな線 新石切駅 北東方 道路距離 約460m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶほか、駐車場等も見られる住宅地域。地域要因に大きな影響を与える変動がないことから、当面の間現況のまま推移していくものと予測される。		
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	埋蔵文化財包蔵地（植附遺跡） 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	64.71㎡ (うち約3㎡の私道負担あり)	
	形状	略台形	
	間口・奥行	間口(北東側)約12m・奥行約3.2~8.8m	
	高低差等	接面道路に対して約1.1~1.75m高い	
接面道路の状況	北東側	幅員約2.7~3.7m道路(建築基準法第42条2項道路)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地	
	北東側	道路	
	西側	信仰施設	
	東側	専用通路	
	南側	連棟式住宅	
供給処理施設	上水道	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。
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは会社、個人の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地の表示が確認された。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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正式な（専門）調査を要する。		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○北東側接面道路は建築基準法第42条2項で、現況幅員が4m未満であること、完了検査を受けていないこと等から再建築等に際して更なるセットバックが必要となる可能性がある。</li> <li>○物件1土地北西側に物置（工作物）が設置されていた。</li> <li>○その他、2頁特記事項欄参照</li> </ul>		

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	昭和54年1月25日新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	砂壁等
	天 井	石膏ボード、板張り等
	床	畳等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 55.75㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	劣る	
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>○外壁の一部が剥がれ落ちているのが認められた。</p> <p>○床のたわみ、内壁にひび割れや2階天井に雨漏り跡が散見された。</p> <p>○目的建物には多数の動産類があり、目視による確認ができなかった箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。</p> <p>○築後約47年経過しており、経年相応の老朽化が認められた。</p> <p>○設備機器等の稼動の状況は未確認である。</p> <p>○建築確認（有）、検査済証（無）</p> <p>○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> <p>○その他、2頁特記事項欄参照</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)	117,000	0.92	約61.71	0.90	5,978,000
1 (道路負担部分)	117,000	0.05	約3	---	18,000
合計					5,996,000

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)-15

$$\text{公示価格等 } 176,000\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100.6/100 \times \text{標準化補正 } 100/102 \times \text{地域格差 } 100/148 = \text{標準画地価格 } 117,000\text{円/㎡}$$

◇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	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.02 方位(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)
0.97 系統連続性-3	1.02 駅距離+2	1.50 居住環境等+50	1.00	1.48

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.01 方位(北東)+1	1.00	0.95 形状-5	0.96 セトパツクの可能性-4	0.92

【道路負担部分】

道路価値率5%と判断した。

ウ 地積： 道路負担部分は、現地での概測数量による。

宅地部分は登記数量より上記の道路負担の概測数量を控除した数量による。

オ 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	180,000	55.75	0.03	301,000

ウ 現価率

経過年数 約47年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) = 0.03$$

※観察減価は維持管理状況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	5,978,000	0.50	法定地上権	2,989,000

### 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	5,996,000	- 2,989,000		0.90	0.70	
2	301,000	+ 2,989,000	1.00	0.90	0.70	0	2,070,000
一括価格 (合計)							3,960,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件については、以下の減価要因を考慮して、市場性修正率を0.90 (相乗積) と判定した。

- ① 建物の玄関に出入りするためには、現状、隣地を通行する必要があること (△5%)
- ② アスベスト含有建材の使用の可能性があること (△5%)

#### 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)-15

- 所 在 : 東大阪市西石切町1丁目27番4 「西石切町1-5-49」  
価 格 : 176,000円/㎡  
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 東方 約300m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 182㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 東 4.0m 私道  
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住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

- 物件1 : 3,546,043円  
物件2 : 657,404円

## 第7 附属資料

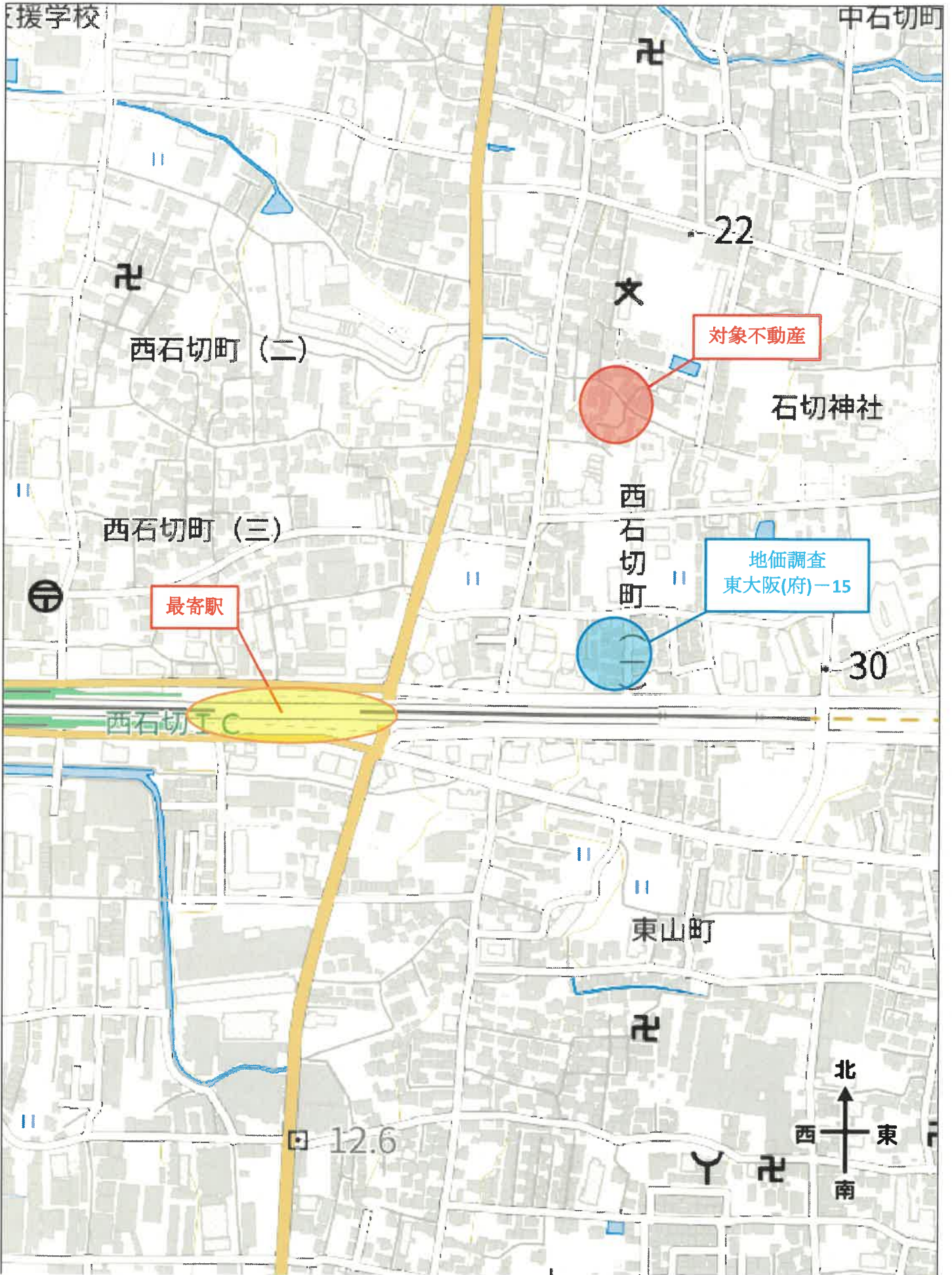
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東大阪市西石切町一丁目                      |
|   | 地 番   | 403番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 64.71平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 東大阪市西石切町一丁目403番地6                |
|   | 家屋 番号 | 403番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 31.72平方メートル<br>2階 24.03平方メートル |





405-1    405-8  
 405-15   406-2



(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は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番  
 中石切町  
 1丁目  
 西石切町  
 1丁目

請求 部分	所在	東大阪市西石切町一丁目		地番	403番6
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	地番 番号又は 付記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日			備付 年月日 原図	補記 事項	種類 旧土地台帳附属地区

これは地図に準ずる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)  
 令和7年9月24日  
 大阪法務局北支所  
 登録官

請求番号：49-1  
 (1/1)

登記年月日：昭和54年1月22日

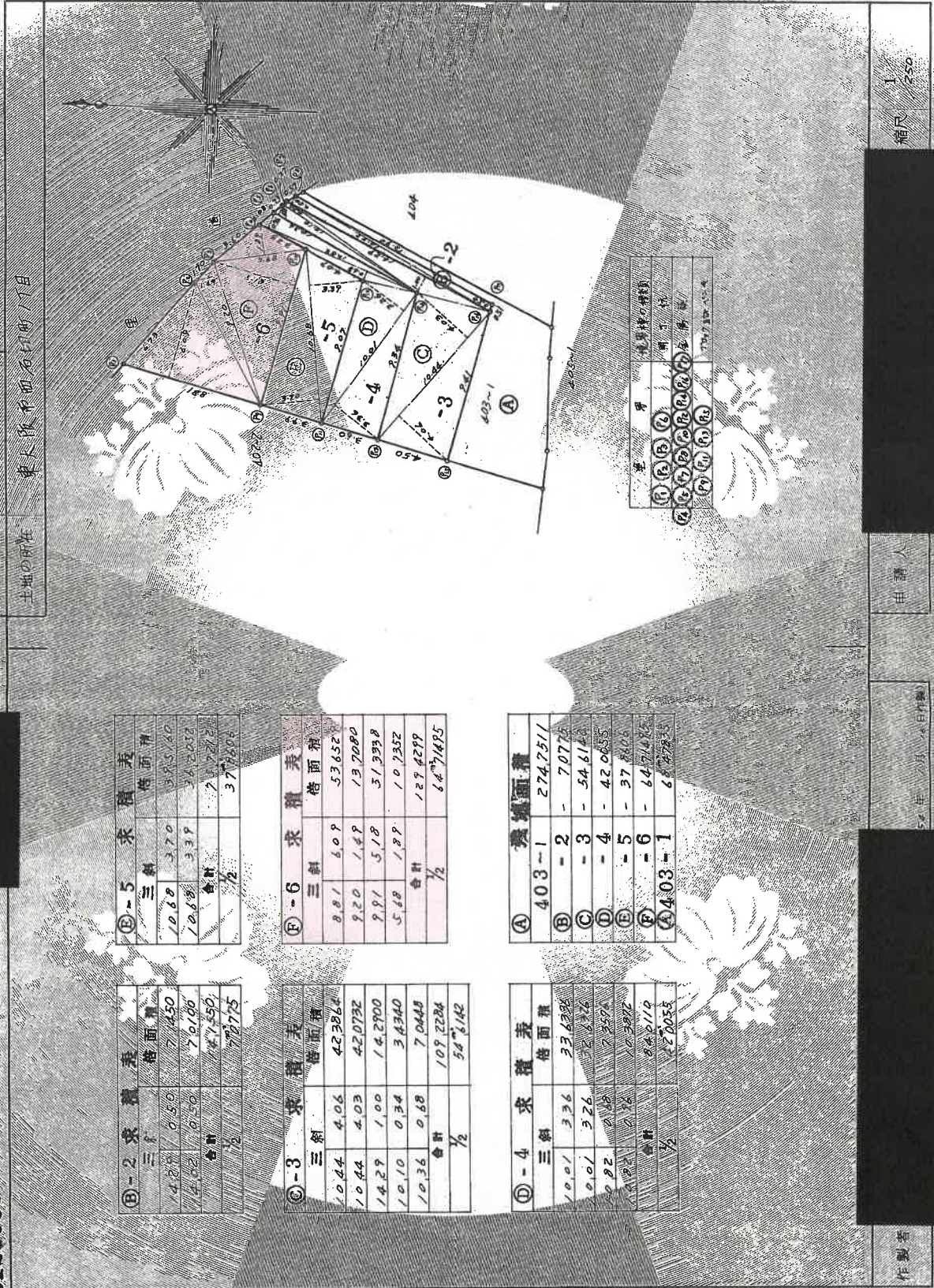
5129065

地積測量図

前403 (住所)

地番 403-1-2-3-4-5-6

土地の所在 東大阪府石田町八丁目



⑤-5 求積表

三斜	倍面積	倍面積
10.88	3.70	39.8540
7.0.88	3.39	24.2202
合計	1/2	7.1.728
1/2		37.9302

⑤-6 求積表

三斜	倍面積	倍面積
8.81	6.09	53.6527
9.20	1.48	13.7080
9.91	5.18	51.3338
5.88	1.89	10.7352
合計	1/2	129.4299
1/2		64.71495

⑤ 集積面積

④ 403-1	274.7511
⑤ - 2	- 7.0775
⑤ - 3	- 54.6183
⑤ - 4	- 42.0635
⑤ - 5	- 37.8405
⑤ - 6	- 64.71495
④ 403-1	64.71495

④-2 求積表

三斜	倍面積	倍面積
4.89	0.50	2.4450
7.4.82	0.50	3.7400
合計	1/2	6.1850
1/2		3.0925

④-3 求積表

三斜	倍面積	倍面積
10.44	4.06	42.3864
10.44	4.03	42.0732
14.29	1.00	14.2900
10.10	0.34	3.4340
10.36	0.88	7.0448
合計	1/2	109.2284
1/2		54.6142

④-4 求積表

三斜	倍面積	倍面積
10.01	3.36	33.6336
0.01	3.26	3.2636
0.82	2.18	1.7896
合計	1/2	38.6868
1/2		19.3434

縮尺 1/250

申請人

54年 月 日 作成

作製者

(土地測量士会)

これは図面に記録されている内容を正確に写したものであり (大阪法務局東大阪支庁管轄) 令和7年9月24日 大阪法務局北出事務所

COPY

請求番号：49-2

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和54年3月27日

6180602

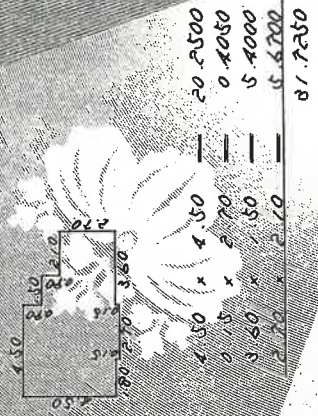
各階平面図

家屋番号 403-6

建物の所在 東大阪市西石切町1丁目403番地0

建物図面  
各階平面図

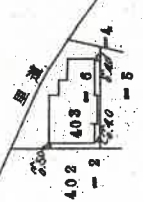
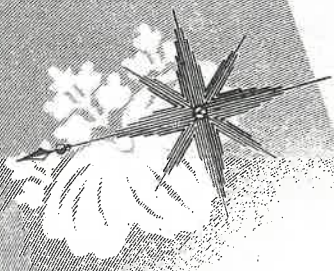
54  
3  
27



床面積 31.72 ㎡



床面積 24.05 ㎡



作業者

縮尺 1/250  
昭和54年1月26日

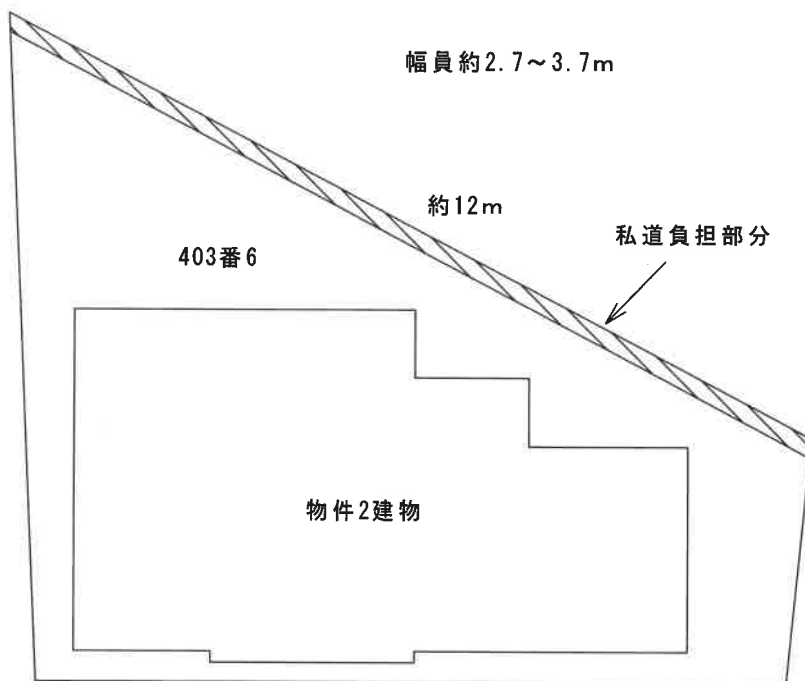
申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：49-3

A3をA4に縮小



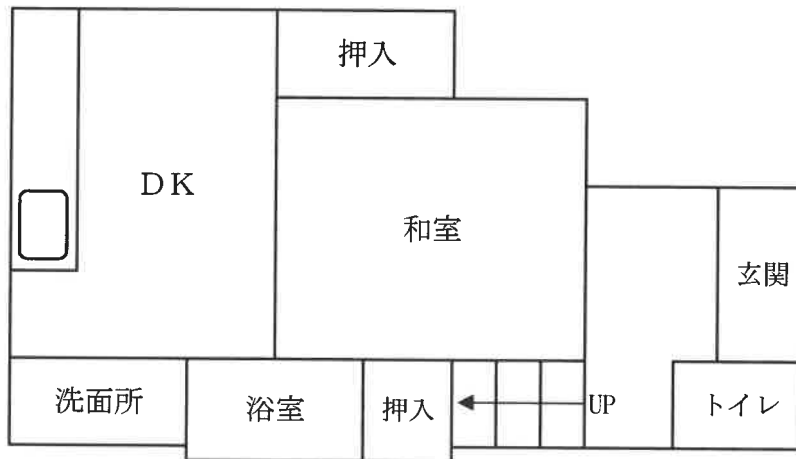
私道負担：約3㎡

# 間取略図

令和7年（ケ）第393号



1階



2階

