

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1, 2

と

物件番号 3～7

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

本件は、民事執行法73条1項により売却許可決定が留保される可能性がありますので、ご注意ください。

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
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 <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
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 7月 7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 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 7月 7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 東大阪市七軒家
地 番 336番4
地 目 宅地
地 積 213.48平方メートル
- 2 所 在 東大阪市七軒家336番地4
家屋 番号 336番4
種 類 店舗・事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 116.94平方メートル
2階 122.74平方メートル
3階 122.74平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業場・倉庫・事務所・居宅
床 面 積 1階 約136.1平方メートル
2階 約117.6平方メートル
3階 約117.6平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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】

1, 2階部分を本件所有者が占有している。

3階部分を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 東大阪市七軒家
地 番 336番4
地 目 宅地
地 積 213.48平方メートル
- 2 所 在 東大阪市七軒家336番地4
家屋 番号 336番4
種 類 店舗・事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 116.94平方メートル
2階 122.74平方メートル
3階 122.74平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業場・倉庫・事務所・居宅
床 面 積 1階 約136.1平方メートル
2階 約117.6平方メートル
3階 約117.6平方メートル



令和7年(ケ)第334号
令和7年12月24日受理
令和 年 月 日提出
8.5.-1

現況調査報告書

(その1)

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 東大阪市七軒家
地 番 336番4
地 目 宅地
地 積 213.48平方メートル

所有者 有限会社小池製作所

2 所 在 東大阪市七軒家336番地4
家屋 番号 336番4
種 類 店舗・事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 116.94平方メートル
2階 122.74平方メートル
3階 122.74平方メートル

所有者 有限会社小池製作所

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪府東大阪市七軒家12番14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														
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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 作業場・倉庫・事務所・居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約136.1平方メートル 2階 約117.6平方メートル 3階 約117.6平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者が本建物の1階および2階を作業場・倉庫・事務所として使用している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が本建物の3階部分を居宅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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			{	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

(2枚目)

(占有関係用 <単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階居宅部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (亡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 (亡Aの妻)) の陳述の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	平成19年6月頃	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
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	不明
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (有限会社小池製作所)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 亡A (有限会社小池製作所代表取締役)
賃料・支払時期	毎月 金 30,000 円 (支払日不明)	
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	3階居宅部分の家賃として、所有者に対して毎月3万円を支払っていた。	
執行官の意見	<input 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 「有限会社小池製作所」と表示されている。
- 2 郵便受けの表示 「有限会社小池製作所」、Aの姓名、AおよびBの姓が表示されている。

(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（残地計算によるもの）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 目的土地南西側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地の南東端に設置されている看板が、上記3の道路上に越境している可能性がある。
- 5 目的土地の南西側に、LPガスの保管庫が設置されている。
- 6 目的土地の北東側（物件2建物の北東側）に、ブロック塀と物件2との間に上屋が工作されている。

(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、1階、2階部分には、事務机、椅子のほか、大量の段ボールに入った動産類が残置されている。3階居宅部分には、冷蔵庫、洗濯機、ベッド、机、テーブル等の家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 4 目的建物1階の南東側に増築部分が存在した（間取略図参照）。目的建物の1階から3階全てで建物の長さが建物図面より短かったが、建物を減築した形跡は見当たらず、減床であると思われる。
- 5 目的建物屋上部分に塔屋が存在する。屋上部分にキュービクルが存在する。
- 6 目的建物3階居宅部分で大型犬2匹、猫5匹が飼育されており、大型犬が飼育されている北側両和室では動物臭が感じられた。
- 7 目的建物は、2階天井に3階からの水漏れによると思われる損傷があり、3階南東側洋室の内壁クロスが剥がれ等が見受けられるほか、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)

- 1 所有者の特別代理人からは、物件の使用状況等については不明である旨の回答がなされている。

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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡Aの妻)	<p>1 本物件は、1階、2階部分を会社（有限会社小池製作所）が使用し、1階を作業場、倉庫、2階を事務室、応接室として使用していました。3階部分を私と私の家族が住居として使用しています。3階部分の賃料として会社に3万円を払っていましたが、現在は支払っていませんし、契約書もありません。</p> <p>2 本物件の所有者は会社ですが、会社は夫であるAが中心となって営業しており、令和6年3月にAが亡くなってからは、稼働していない状況です。</p> <p>3 1階の東側の部分は増築したものです。その他増築した部分はありませんが、1階の北側外壁とブロック塀の間に波板を使って雨避けのスペースを作っています。</p> <p>4 3階居宅部分で、大型犬を2匹、猫を5匹飼っています。大型犬は主に和室で、猫は南東側の洋室で飼っています。</p> <p>5 屋上部分にキュービクルを設置していますが、現在は、工場が稼働していないため、家庭用電気のみを使用できるような仕様になっています。</p> <p>6 本物件内の不具合については、2階の北側事務室の天井が水漏れにより破損しています。これは3階の風呂場部分からの排水の水漏れが原因だと思われます。</p> <p>7 本物件の3階居宅部分で、令和7年2月頃不自然死がありました。</p> <p>8 敷地内に駐車してある2台の軽自動車は、黒い方が同居の孫が使っているもので、白い方が隣の会社の車になります。いずれも無償で使用させています。</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)

- 1 3階居宅部分については、Aの生前は、毎月3万円を賃料として所有者に支払っていたとのことであるが、契約書がないこと、専有面積に比して賃料が低廉であること、Aが所有者の代表者であったこと、Aの死亡後は支払いをしていないことからすると、正常な賃借権とは認められず、事実上は使用借であったと考える。現占有者BはAの妻であり、所有者の取締役でもあることからすると、上記使用借に特段の変更はなく、3階居宅部分は、Bが使用借により住居として使用、占有しているものと認める。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、所有者が目的建物の1階部分を作業場、倉庫として、2階部分を事務室として使用、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

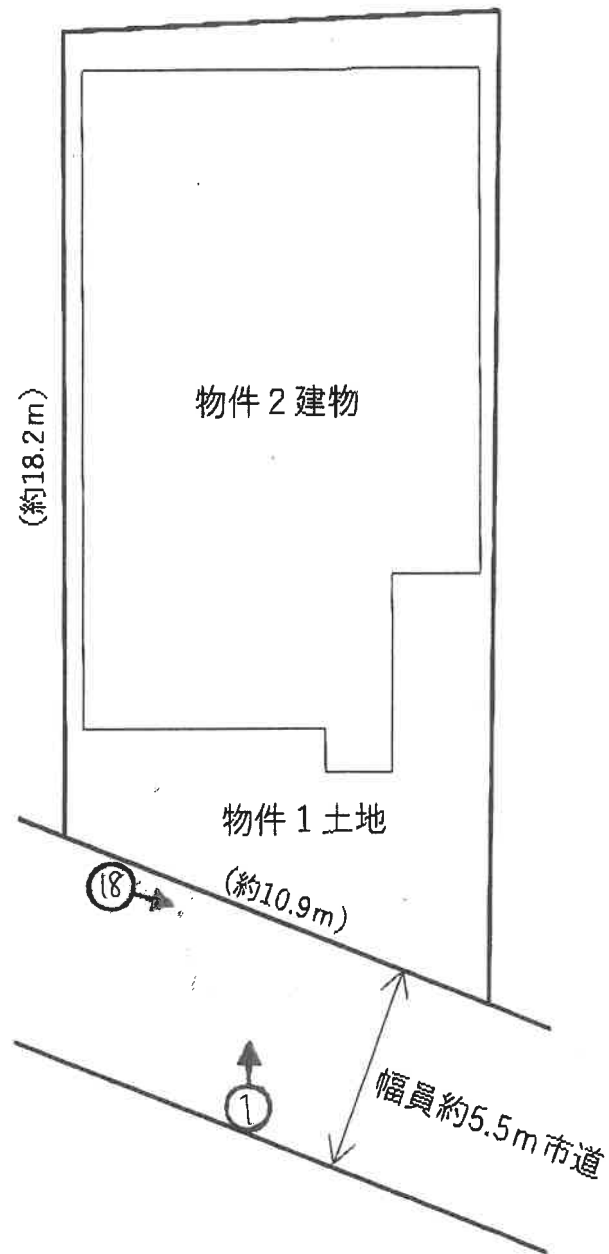
(6枚目)

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26日	執行官室	ライフライン調査
令和8年1月8日	執行官室	照会書送付（特別代理人宛）
令和8年1月14日 9:30 - 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年1月14日 9:45 - 9:50	中之島図書館	物件等調査
令和8年1月14日 11:45 - 12:05	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函
令和8年1月14日 13:30 - 13:40	東大阪市役所	道路等調査
令和8年2月3日 15:30 - 17:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年3月31日	執行官室	援助請求（布施警察署）
<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>		

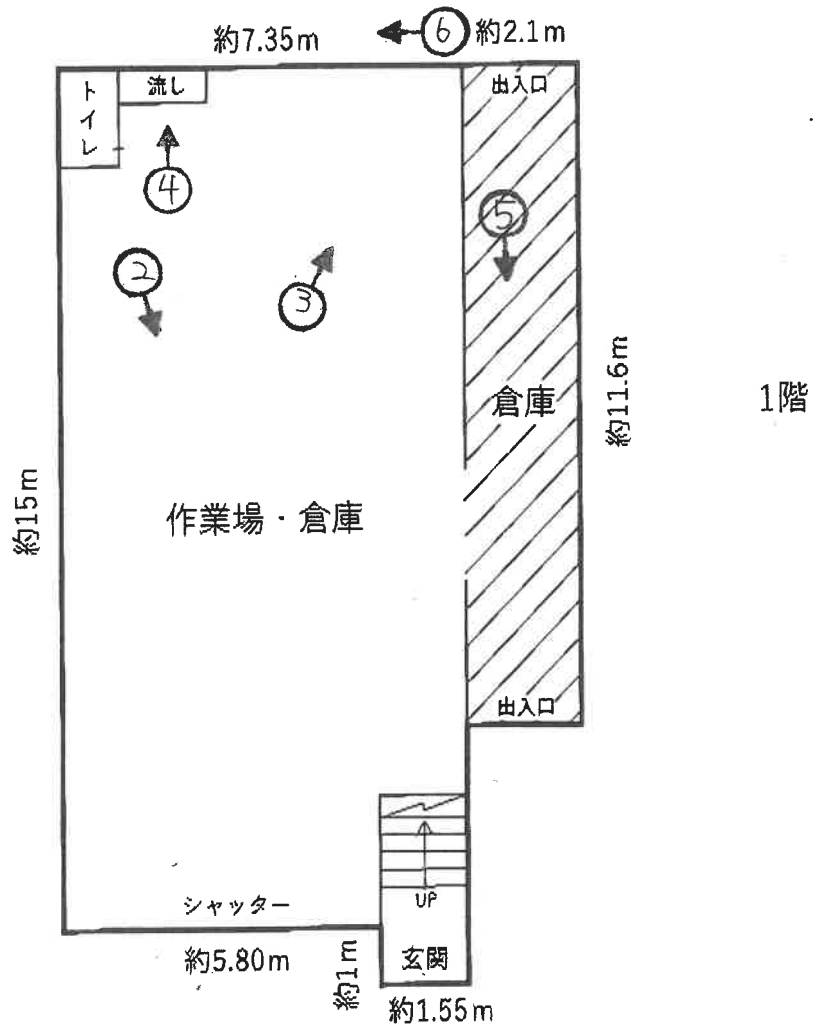
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地建物位置関係図

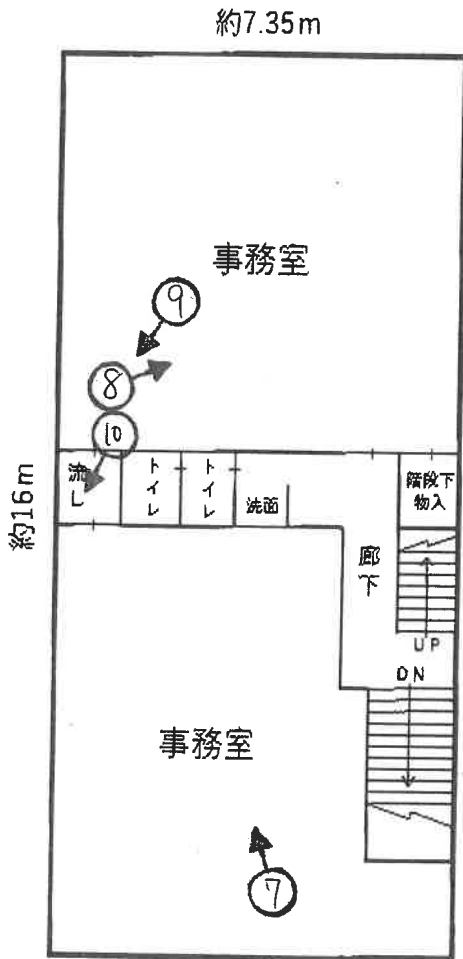


間取略図

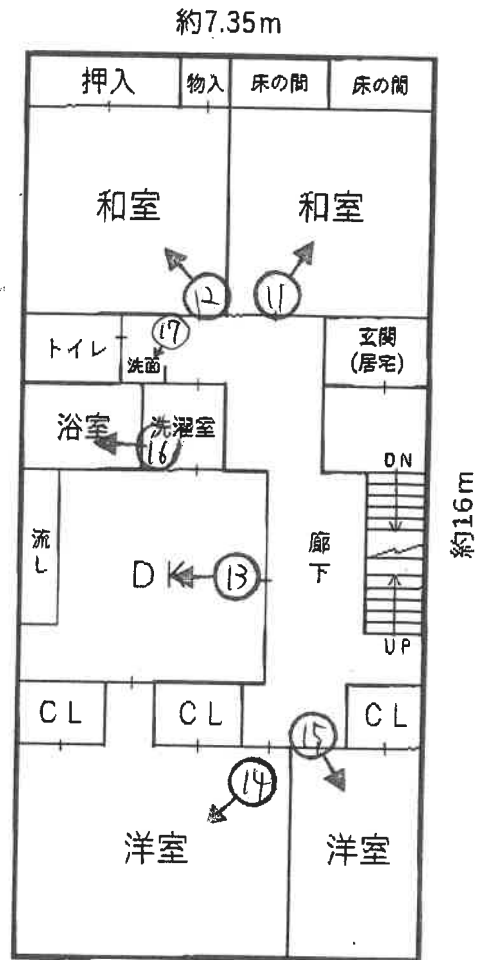


登記部分 (現況) 約111.8㎡
未登記部分 (斜線部分) 約24.3㎡
合計 約136.1㎡

間取略図



2階



3階

2階 登記部分 (現況) 約117.6㎡
 3階 登記部分 (現況) 約117.6㎡

【写真】

①



目的建物

② 1階



③ 1階



④ 1階



⑤ 1階増築部分の状況



⑥ 1階北東側の工作物（上屋）の状況



⑦ 2階



⑧ 2階



⑨ 2階北側事務室天井の破損状況



⑩ 2階



⑪ 3階



⑫ 3階



⑬ 3階



⑭ 3階



⑮ 3階



⑯ 3階



⑰ 3階



⑱ 看板と道路の状況（越境可能性あり）



(19 枚目)

令和7年(ケ)第334号

令和8年2月3日 現地調査

令和8年3月6日 評価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(物件1・2, 土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,070,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 6,320,000円
物件 2	金 8,750,000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	特記事項参照																														
2	所在家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照																														
番号	特記事項																																
1	<p>1. 現地にて簡易計測が可能な辺長を概測し、これに基づいて机上概測数量を求めたところ、登記数量と概ね符合するものと思料される。但し、現地には目視確認及び簡易計測が困難な箇所が多く、備え付けられている地積測量図（残地計算）の作製年も古いことから、目的土地の正確な形状、数量等については専門家による測量を要する。</p> <p>2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。</p> <p>3. 目的土地の南西側に、LPガスの保管庫が設置されている。</p> <p>4. 目的土地の南東端に設置されている看板が、南西側接面道路上に張り出している可能性が考えられる。</p> <p>5. 目的土地の北東側に、上屋が造られている。</p>																																
2	<p>1. 建物図面を基に現地概測したところ、1～3階で建物の長さが建物図面の長さよりも短かったが、減築した形跡が認められなかったため、新築当初より現況の長さであった可能性が考えられ、登記部分の概測数量は登記数量より少なく求められた。</p> <p>また、1階の南東側には、建物図面に記載のない未登記の増築部分が認められ、目的建物の現況床面積は次のとおりとなる。</p> <table border="1" data-bbox="395 1787 1476 2087"> <thead> <tr> <th></th> <th>① 登記</th> <th>② 登記部分（現況）</th> <th>③ ②－①</th> <th>④ 未登記増築部分</th> <th>⑤ 現況（②＋④）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>116.94㎡</td> <td>約111.8㎡</td> <td>-約5.1㎡</td> <td>約24.3㎡</td> <td>約136.1㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>122.74㎡</td> <td>約117.6㎡</td> <td>-約5.1㎡</td> <td>—</td> <td>約117.6㎡</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>122.74㎡</td> <td>約117.6㎡</td> <td>-約5.1㎡</td> <td>—</td> <td>約117.6㎡</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>362.42㎡</td> <td>約347.0㎡</td> <td>-約15.4㎡</td> <td>約24.3㎡</td> <td>約371.3㎡</td> </tr> </tbody> </table>				① 登記	② 登記部分（現況）	③ ②－①	④ 未登記増築部分	⑤ 現況（②＋④）	1階	116.94㎡	約111.8㎡	-約5.1㎡	約24.3㎡	約136.1㎡	2階	122.74㎡	約117.6㎡	-約5.1㎡	—	約117.6㎡	3階	122.74㎡	約117.6㎡	-約5.1㎡	—	約117.6㎡	延	362.42㎡	約347.0㎡	-約15.4㎡	約24.3㎡	約371.3㎡
	① 登記	② 登記部分（現況）	③ ②－①	④ 未登記増築部分	⑤ 現況（②＋④）																												
1階	116.94㎡	約111.8㎡	-約5.1㎡	約24.3㎡	約136.1㎡																												
2階	122.74㎡	約117.6㎡	-約5.1㎡	—	約117.6㎡																												
3階	122.74㎡	約117.6㎡	-約5.1㎡	—	約117.6㎡																												
延	362.42㎡	約347.0㎡	-約15.4㎡	約24.3㎡	約371.3㎡																												

1・2	<ol style="list-style-type: none">2. 目的建物の1・2階は作業場・倉庫・事務所として、3階は居宅として使用されている。よって、登記上の種類は「店舗・事務所・居宅」であるが、現況は「作業場・倉庫・事務所・居宅」である。3. 3階の居宅部分で、大型犬2頭と猫5匹が飼育されており、北側の和室2室では動物臭が感じられた。4. 目的建物の屋上に塔屋及びキュービクル（2007年製変圧器等）が存しており、撤去等については、各種法令で規定された手続きを要する。なお、占有者によると、現在は家庭用電気のみを使用しているとのことである。 <p>目的物件は事故物件である。</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	近鉄けいはんな線 長田駅 ほぼ北方 道路距離 約1,100m J R片町線 徳庵駅 南東方 道路距離 約1,200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	工場，作業所，事務所等が混在する地域。地域に特段の変動要因は認められず，当面現況を維持するものと予測する。	
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	準工業地域
	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等
画地条件	規模	213.48m ²
	形状	略台形
	間口・奥行	間口：(南西)約10.9m・奥行：約18.2～22.7m
	高低差等	略等高
接面道路の状況	南西側	幅員約5.5m市道(若江稲田2号線，建築基準法第42条第1項第1号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	作業場・倉庫・事務所・居宅の敷地
	南西側	道路
	南東側	神社
	北東側	空地
	北西側	事業所
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	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	旧住宅地図によると，昭和42年～昭和48年は空地であり，昭和53年～昭和61年は「〇〇塗料(株)」の記載が認められた。現在，目的土地周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが，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	防災関連情報(洪水，土砂災害，ため池，液状化，避難所等)については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。	

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)	昭和51年11月1日新築
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	二丁掛タイル貼, A L C版吹付等
	内 壁	(1・2階)吹付, 吹付タイル等, (3階)クロス, 砂壁, 塗装等
	天 井	(1・2階)塗装, 下地表し, 吸音ボード等, (3階)吸音ボード, 柵目天井等
	床	(1・2階)塗装, Pタイル等, (3階)カーペット, クッションフロア, 畳等
	設 備	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延約371.3㎡ 登記部分については, 新築当初より登記数量より現況数量が 少ない可能性が考えられる外, 1階南東側に未登記増築部分が 認められ, 登記と現況は異なる。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	作業場・倉庫・事務所・居宅
	間 取	3階の居宅部分は4DKである。
品 等	普通	
保守管理の状態	内壁クロスの剥離等の経年による汚損, 劣化が認められた外, 2階の天井に, 3階からの水漏れによるものと思われる損傷が 存した。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（無） 2. 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 地調査を行った結果, 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。	

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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	165,000	1.00	213.48	0.90	31,702,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 158,000\text{円}/\text{㎡} & \times 105.4/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & =165,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路（※1）	接近（※2）	環境（※3）	行政	総合（相乗積）
	1.02	0.97	1.02	1.00	1.01

（※1）幅員 （※2）駅距離 （※3）都市ガス

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	1.00	1.00

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

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	182,000	約371.3	0.09	6,082,000

ウ 現価率

経過年数 約49年， 観察減価 40%

経済的残存耐用年数 約6年， 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数約6年} / (\text{経過年数約49年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数約6年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.09 \end{aligned}$$

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性（▲30%）、用途の特殊性（▲5%）、維持管理の状態（▲5%）等を考慮した。

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) (1①オ) 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	31,702,000	0.50	法定地上権	15,851,000

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	31,702,000	- 15,851,000		0.57	0.70		6,320,000
2	6,082,000	+ 15,851,000	1.00	0.57	0.70	0	8,750,000
一括価格 (合計)							15,070,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮し，市場性修正率を 0.57 (相乗値) と判定した。

- ①アスベスト含有建材の使用可能性を排除出来ないこと (▲10%)
- ②撤去に費用・期間を要する設備 (キュービクル等) が存すること (▲10%)
※リスク減価であり，撤去費相当額を控除するものではない。
- ③事故物件であること (▲30%)

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 東大阪一13

所 在 : 東大阪市楠根3丁目64番2外「楠根3-6-3」
価 格 : 158,000円/㎡
位 置 : 近鉄けいはんな線 長田駅 北西方 約1,400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,323㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側7.0m市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 倉庫, 配送センター, 工場等の混在する地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 20,084,198円 (土地)
物件2 : 6,340,175円 (建物)

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
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市七軒家
地 番 336番4
地 目 宅地
地 積 213.48平方メートル

所有者 有限会社小池製作所

2 所 在 東大阪市七軒家336番地4
家屋 番号 336番4
種 類 店舗・事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 116.94平方メートル
2階 122.74平方メートル
3階 122.74平方メートル

所有者 有限会社小池製作所

~~3 所 在 東大阪市新庄二丁目
地 番 178番15
地 目 宅地
地 積 7.23平方メートル~~

~~所有者 A~~

4 所 在 東大阪市新庄二丁目
地 番 178番18
地 目 宅地



物件目録

地積 84.20平方メートル

所有者 A

5 所在 東大阪市新庄二丁目

地番 178番22

地目 宅地

地積 0.05平方メートル

所有者 A

6 所在 東大阪市新庄二丁目

地番 178番23

地目 宅地

地積 1.70平方メートル

所有者 A

7 所在 東大阪市新庄二丁目178番地18、178番地15

家屋番号 178番18

種類 居宅

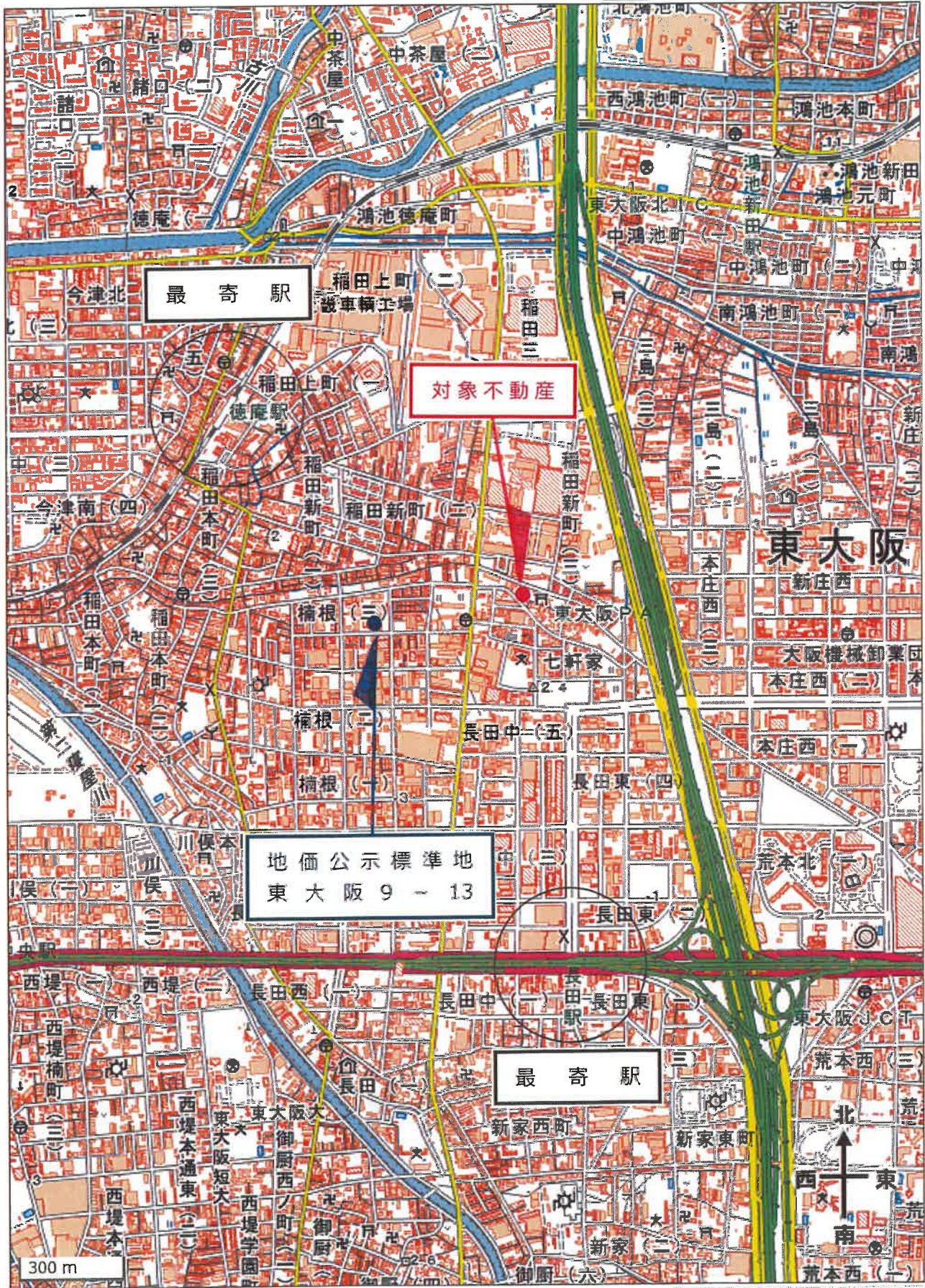
構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 36.89平方メートル
2階 28.98平方メートル

所有者 A

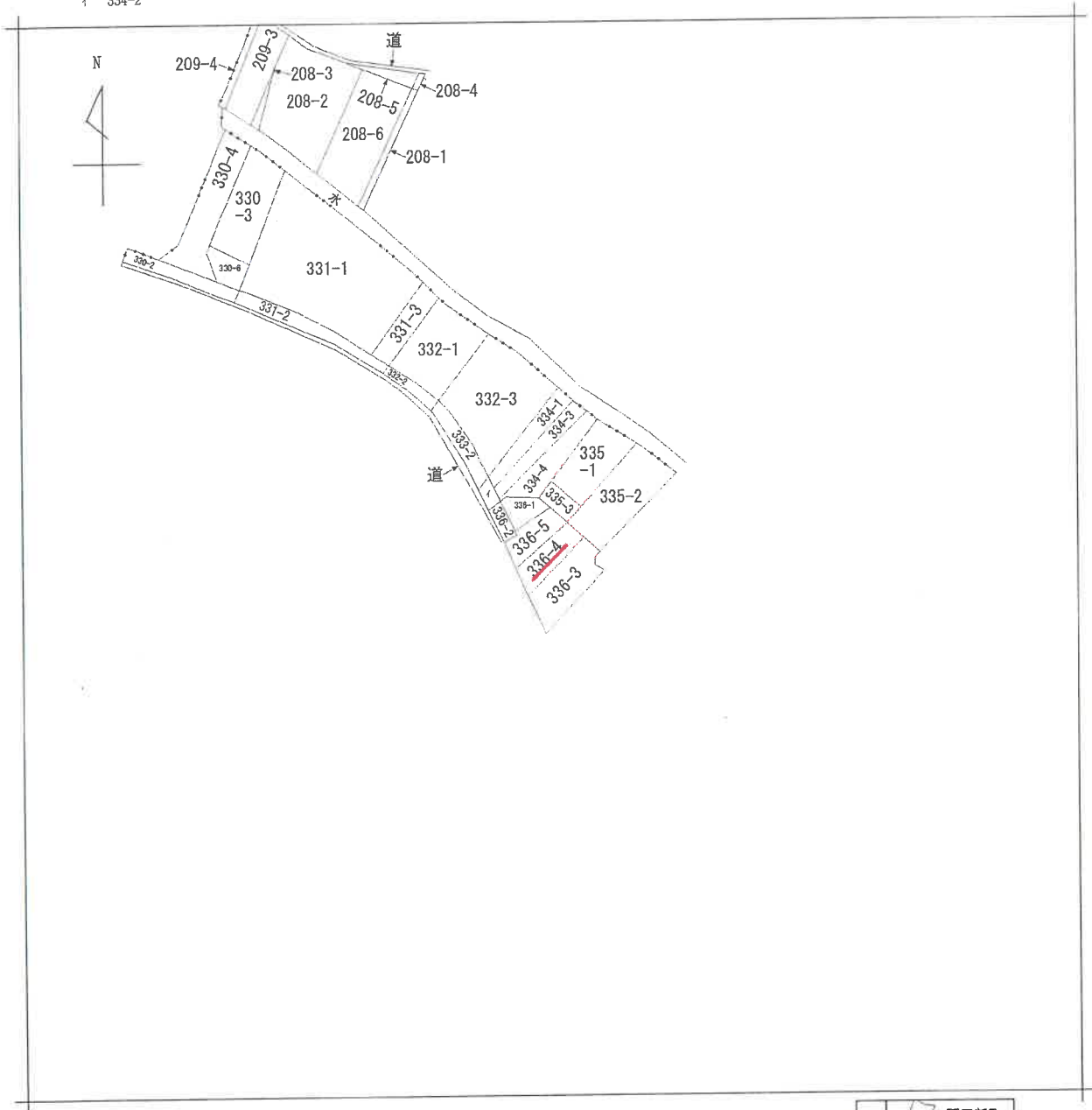


位置図



地理院地図

イ 334-2



請求部分	所在	東大阪市七軒家				地番	336番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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)			補記事項		

公 図 写
 (原 図 縮 小)

登記年月日：昭和41年12月8日

3021593

地番 336-4 336-5

土地の所在 ~~市港津菱屋東~~ 七軒家

東大阪市

地積測量図

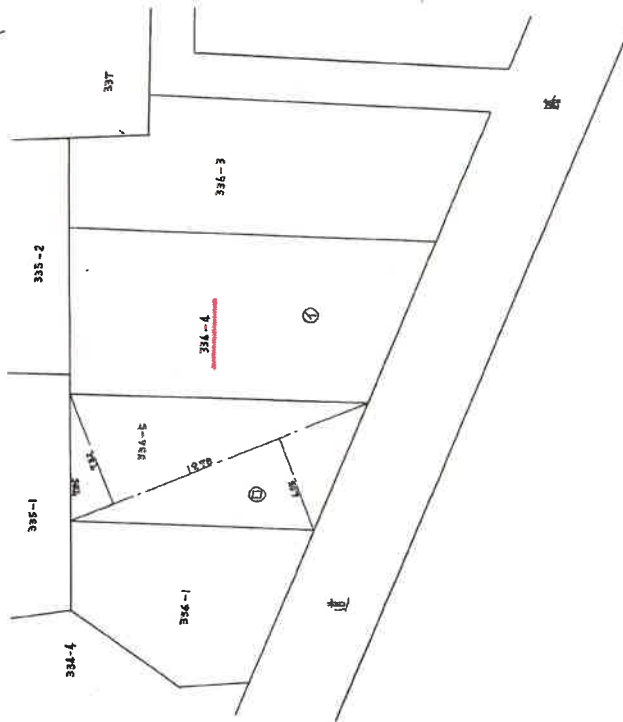
前336-4. 後新336-7 336-5

作製年月日
昭和41年11月29日

作製者

申請人

昭和四十年八月八日



求積表

④ $345.71 - 132.229 = 213.481$

⑤ $19.78 \times (732 + 605) \times \frac{1}{2} = 132.2293$

縮尺 $\frac{1}{300M}$

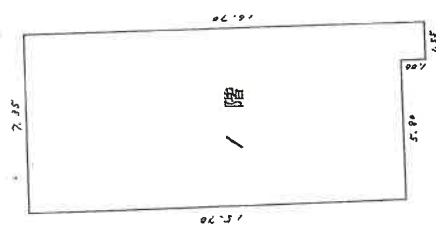
地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：昭和51年11月17日

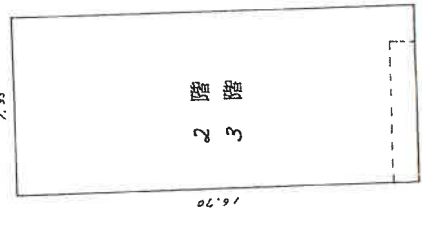
4047070

家屋番号	336-4
建物の所在	東大阪市 東区 336番地4七軒家

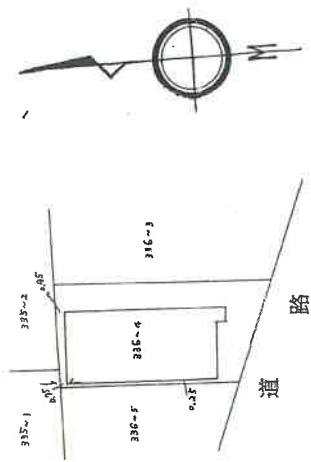
建築物各階平面図



求積
 735X1670 1153950
 100X155 15500
 計 1169450
 床面積 116㎡94



求積
 735X1670 1227450
 床面積 122㎡74

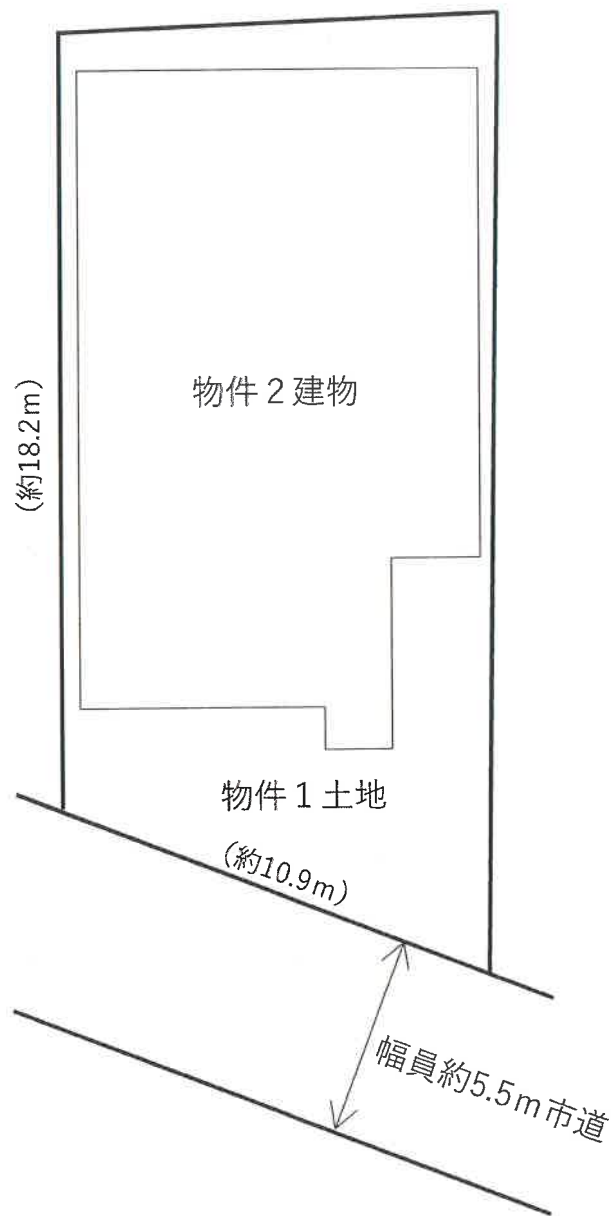


昭和51年11月17日	製作年月日
申請者	申請人

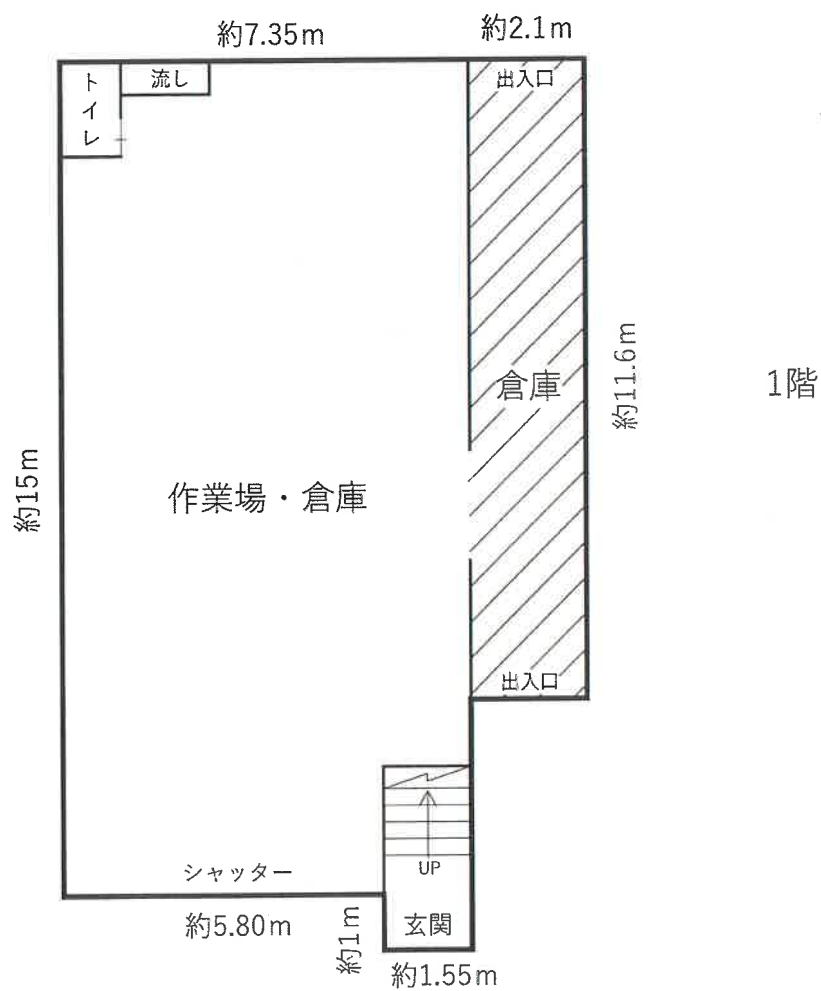
(CLX20000)

建物図面・各階平面図写
 (原図縮小)

土地建物位置関係図

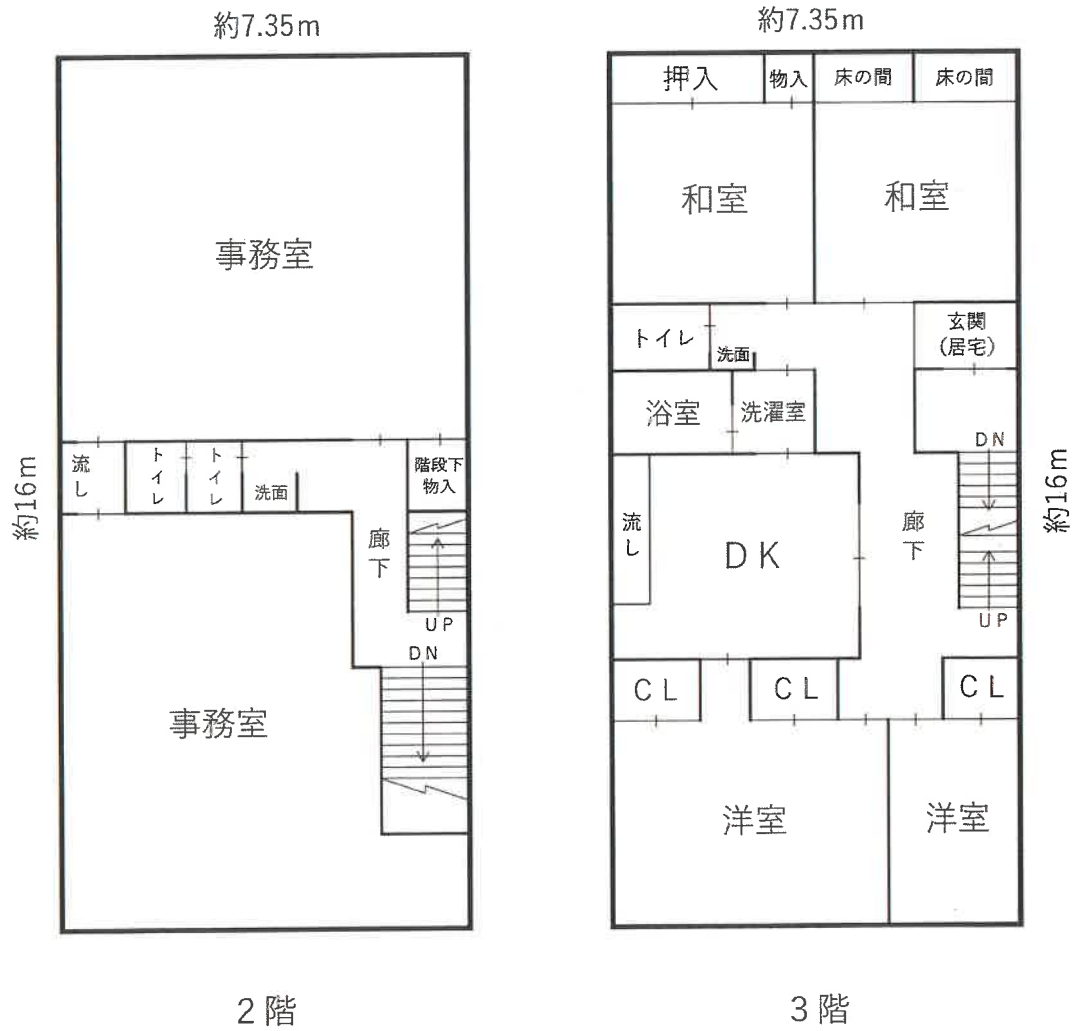


間取略図



登記部分 (現況) 約111.8㎡
未登記部分 (斜線部分) 約24.3㎡
合計 約136.1㎡

間取略図



2階 登記部分 (現況) 約117.6㎡
 3階 登記部分 (現況) 約117.6㎡