

## 買受申出をされる方へ

本件は、物件1, 2の全持分を一括売却しております。

現況調査報告書については、当庁令和7年（ヌ）第176号事件（A持分のみ）と同令和8年（ケ）第19号事件（B及びC持分）の2通が作成されていますので、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 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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、入札が無効となります場合があります。
- 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 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 (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

- 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
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

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(代表者を含む)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 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。	





令和 7年(ヌ)第 176号  
令和 8年(ケ)第 19号

## 物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市弥生町  
地 番 1473番5  
地 目 宅地  
地 積 277.08平方メートル
- 共有者 A 持分10分の8  
共有者 B 持分10分の1  
共有者 C 持分10分の1
- 2 所 在 東大阪市弥生町1473番地5  
家屋 番号 1473番5  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
床 面 積 1階 101.44平方メートル  
2階 76.18平方メートル
- 共有者 A 持分10分の8  
共有者 B 持分10分の1  
共有者 C 持分10分の1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月29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及び同B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、関係者の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 東大阪市弥生町  
地 番 1473番5  
地 目 宅地  
地 積 277.08平方メートル
- 共有者 A 持分10分の8  
共有者 B 持分10分の1  
共有者 C 持分10分の1
- 2 所 在 東大阪市弥生町1473番地5  
家屋 番号 1473番5  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
床 面 積 1階 101.44平方メートル  
2階 76.18平方メートル
- 共有者 A 持分10分の8  
共有者 B 持分10分の1  
共有者 C 持分10分の1



令和7年(ヌ)第176号  
令和7年10月20日受理  
令和7年 月 日提出  
7.12.-1

# 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 東大阪市弥生町  
地 番 1473番5  
地 目 宅地  
地 積 277.08平方メートル  
共有者 A 持分10分の8
- 2 所 在 東大阪市弥生町1473番地5  
家屋 番号 1473番5  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
床 面 積 1階 101.44平方メートル  
2階 76.18平方メートル  
共有者 A 持分10分の8





その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 AおよびB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 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、1473番9の土地（地積：約0.2平方メートル）を合筆する前の地積測量図を参考に適宜概測したところ、土地の各辺長は概ね合筆前地積測量図の、形状は概ね土地建物位置関係図の、地積は登記記録記載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。
- 4 目的土地の北西側にカーポート、北東側にサイクルポートが設置されている。

(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、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 1階の物置については、もともと車庫として利用されていたが、現在は床が設置されており、北側シャッター部および室内の玄関ホールから出入りできるようになっている。なお、北側出入口とは等高であるが、ホール側出入口とは段差がある。
- 5 本物件の2階には、屋根裏収納が存在する（間取略図参照）。
- 6 目的建物は、1階トイレの手洗い場から水漏れがあり、2階トイレのドアの蝶番が破損してドアが外れており、南側掃き出し窓から庭へ降りるステップが破損しているほか、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)

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (土地建物共有者)	<p>1 本物件は、私達夫婦 (AおよびB) と家族が住居として使用し、居住しています。もう一人の共有者Cは別のところに住んでいます。</p> <p>2 本物件の中で誰かに貸している部分などはありませんし、共有者も全員親族なので、賃料のやりとりもありません。</p> <p>3 本物件内でペットを飼育したことはありません。</p> <p>4 本物件は、1階の車庫に床を設置し、物置として利用しているほか、子供たちがダンスの練習ができるように鏡も設置しています。そのほか、2階の東側の洋室は、もともとは壁がなく廊下とひと続きでしたが、子供部屋にするために壁を設置し、現在の状態になっています。</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

(4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、立入調査の結果から、目的建物はAおよびBが、住居として使用、占有しているものと認める。

以上

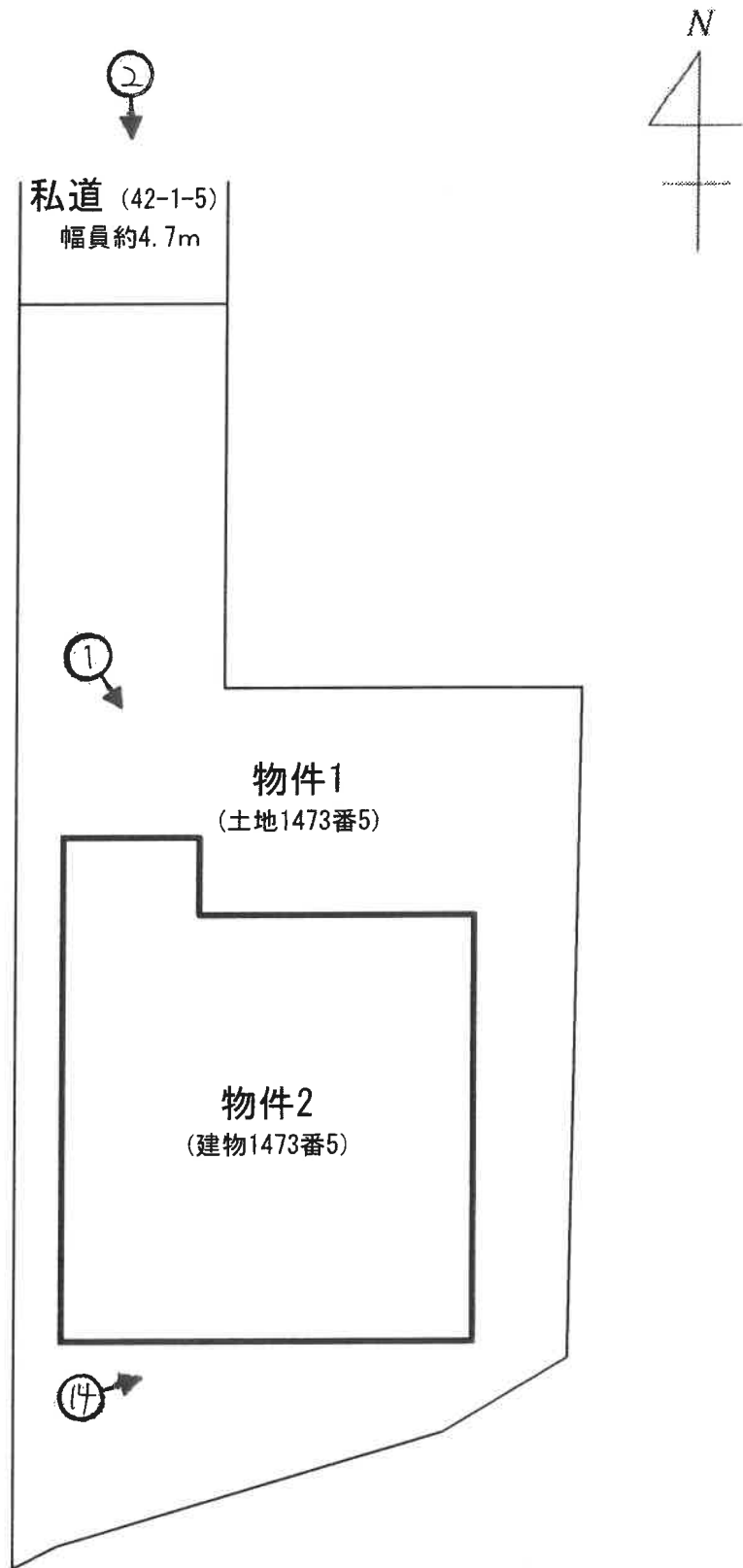
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

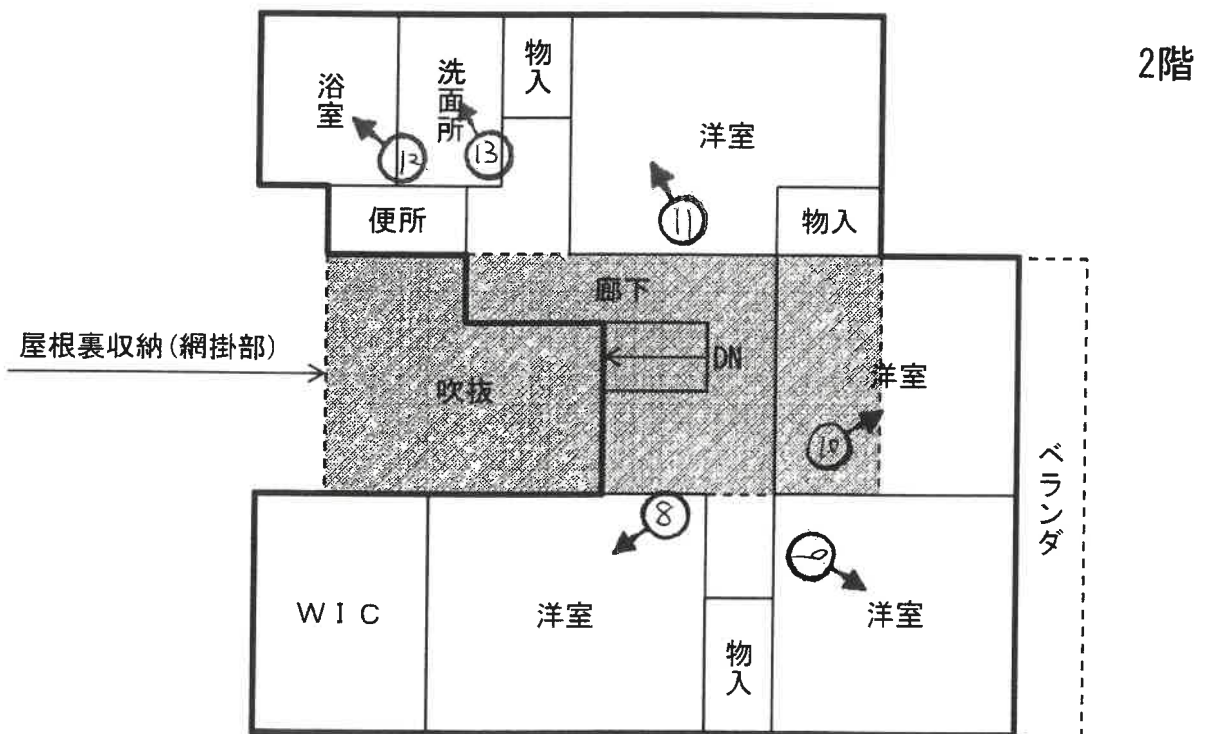
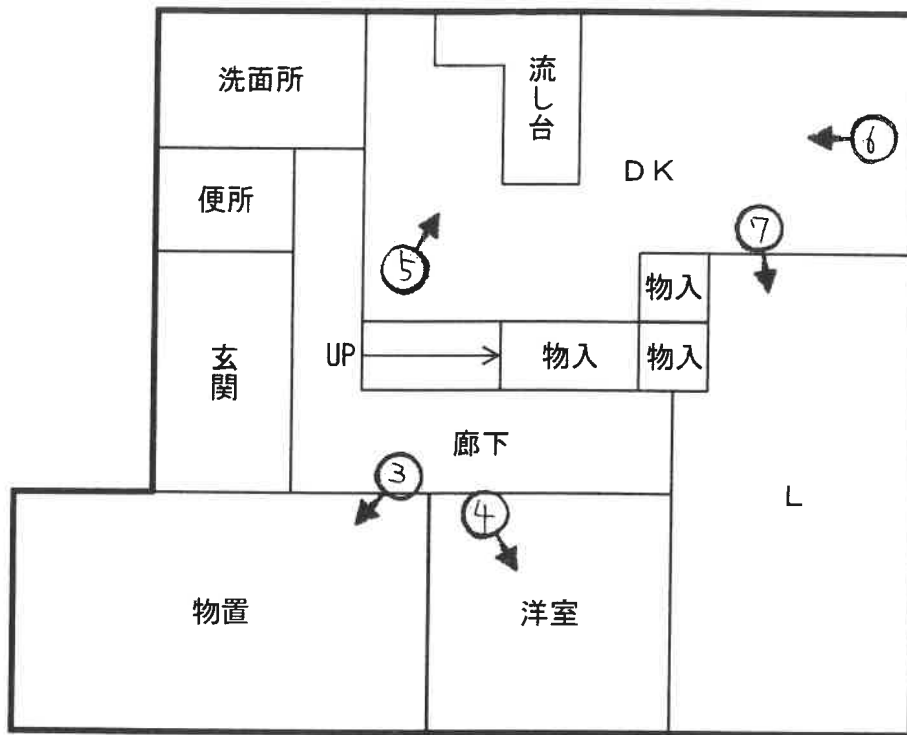
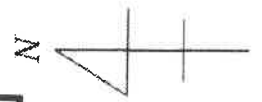
(5枚目)

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10月22日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者ら宛）
令和7年10月23日 14:05 - 14:10	中之島図書館	物件等調査
令和7年10月24日 12:00 - 12:10	東大阪市役所	道路等調査
令和7年10月24日 13:00 - 13:15	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10月28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7日 11:25 - 11:30	物件所在地	占有調査、在宅要請文書投函
令和7年11月18日 13:20 - 14:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Bから聴取
<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)





【写真】

①



目的建物

② 北西側カーポートの状況



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬ 2階洗面



⑭ 庭へのステップの破損状況



令和8年(ケ)第19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 東大阪市弥生町  
地 番 1473番5  
地 目 宅地  
地 積 277.08平方メートル  
共有者 B 持分10分の1  
共有者 C 持分10分の1
- 2 所 在 東大阪市弥生町1473番地5  
家屋 番号 1473番5  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
床 面 積 1階 101.44平方メートル  
2階 76.18平方メートル  
共有者 B 持分10分の1  
共有者 C 持分10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B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 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、1473番9の土地(地積:約0.2平方メートル)を合筆する前の地積測量図を参考に適宜概測したところ、土地の各辺長は概ね合筆前地積測量図の、形状は概ね土地建物位置関係図の、地積は登記記録記載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。
- 4 目的土地の北西側にカーポート、北東側にサイクルポートが設置されている。

(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、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 1階の物置については、もともと車庫として利用されていたが、現在は床が設置されており、北側シャッター一部および室内の玄関ホールから出入りできるようになっている。なお、北側出入口とは等高であるが、ホール側出入口とは段差がある。
- 5 本物件の2階には、屋根裏収納が存在する(間取略図参照)。
- 6 目的建物は、1階トイレの手洗い場から水漏れがあり、2階トイレのドアの蝶番が破損してドアが外れており、南側掃き出し窓から庭へ降りるステップが破損しているほか、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 本件は、BおよびCの持ち分についての競売である。ただし、Aの持ち分についての先行事件(当庁令和7年(又)第176号)が存在する。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物共有者)	<p>1 本物件は、私達夫婦 (AおよびB) と家族が住居として使用し、居住しています。もう一人の共有者Cは別のところに住んでいます。</p> <p>2 本物件の中で誰かに貸している部分はありませんし、共有者と賃料のやりとりもありません。</p> <p>3 本物件内でペットを飼育したことはありません。</p> <p>4 本物件で不具合がある部分は、前回の調査時にBがお話したとおりです。その後不具合箇所が増えたりはしていません。</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)

関係人の陳述、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およびBが、住居として使用、占有しているものと認める。

以上

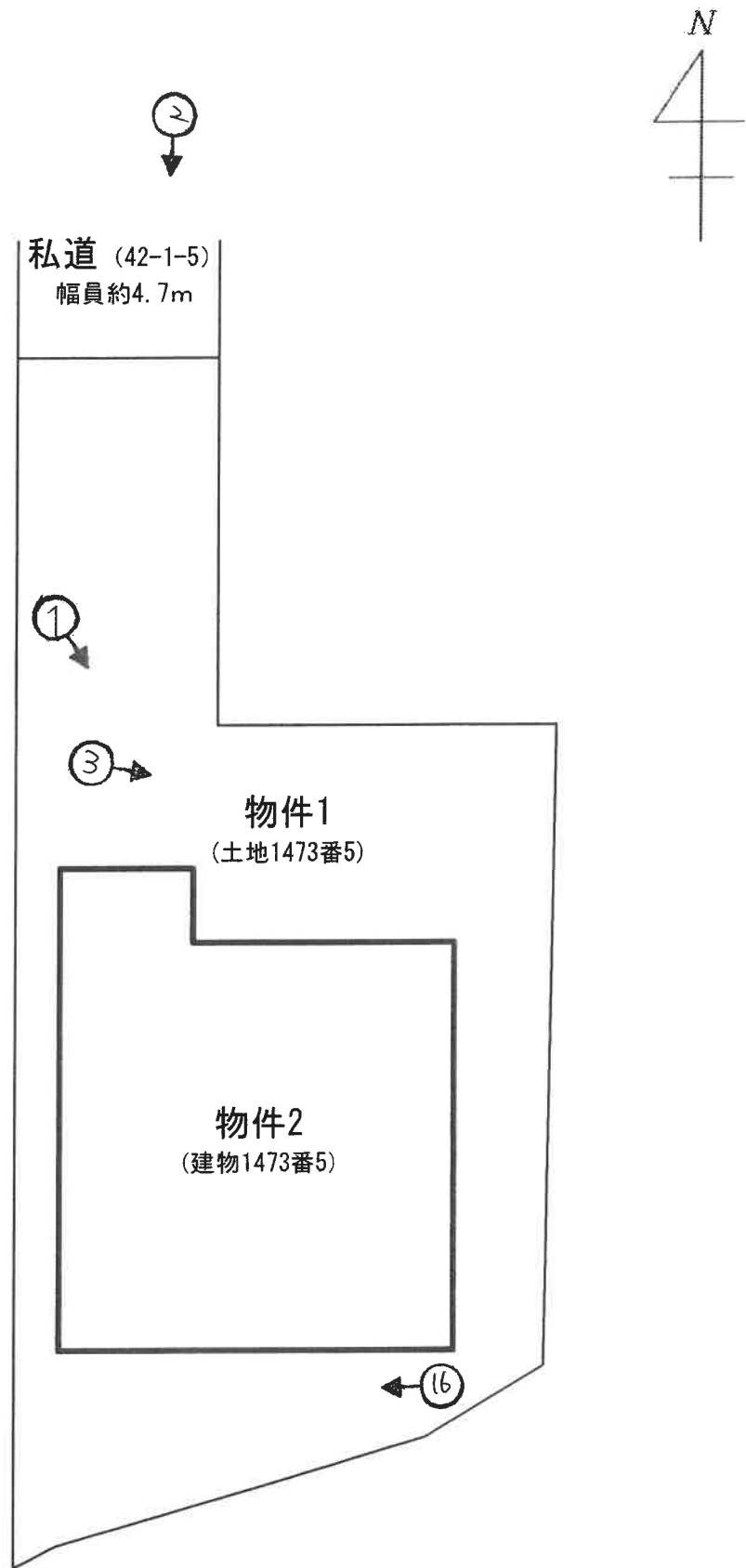
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

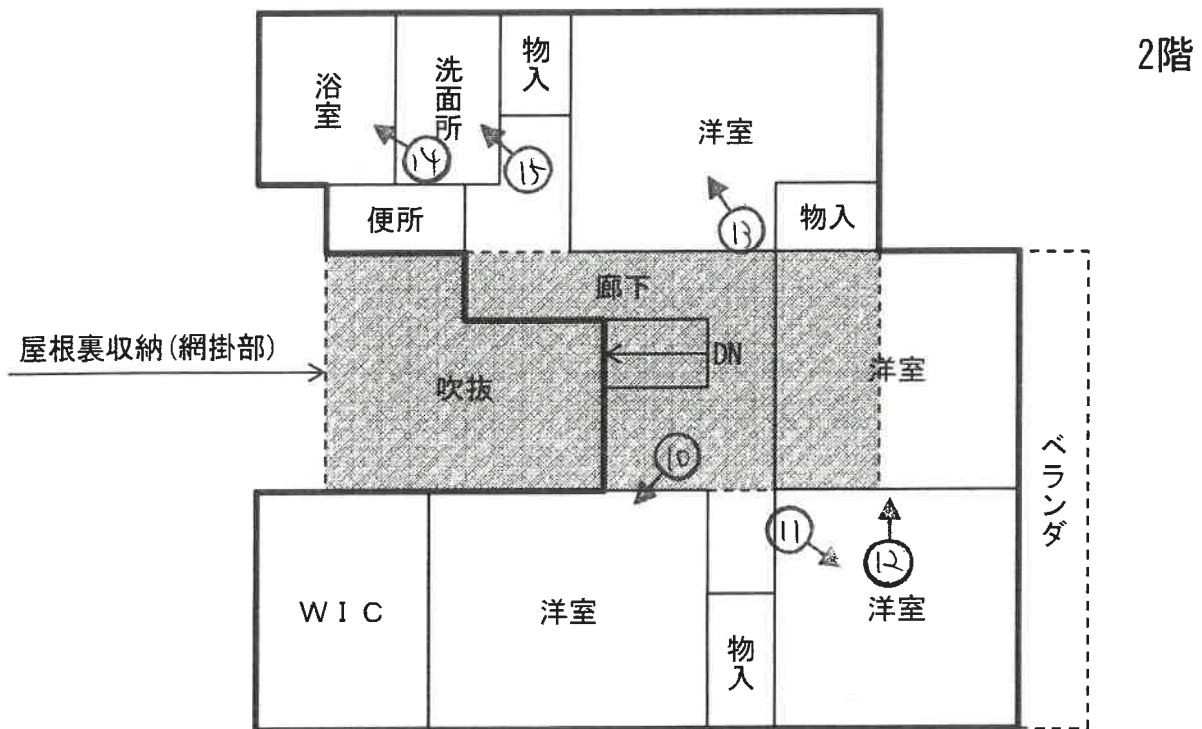
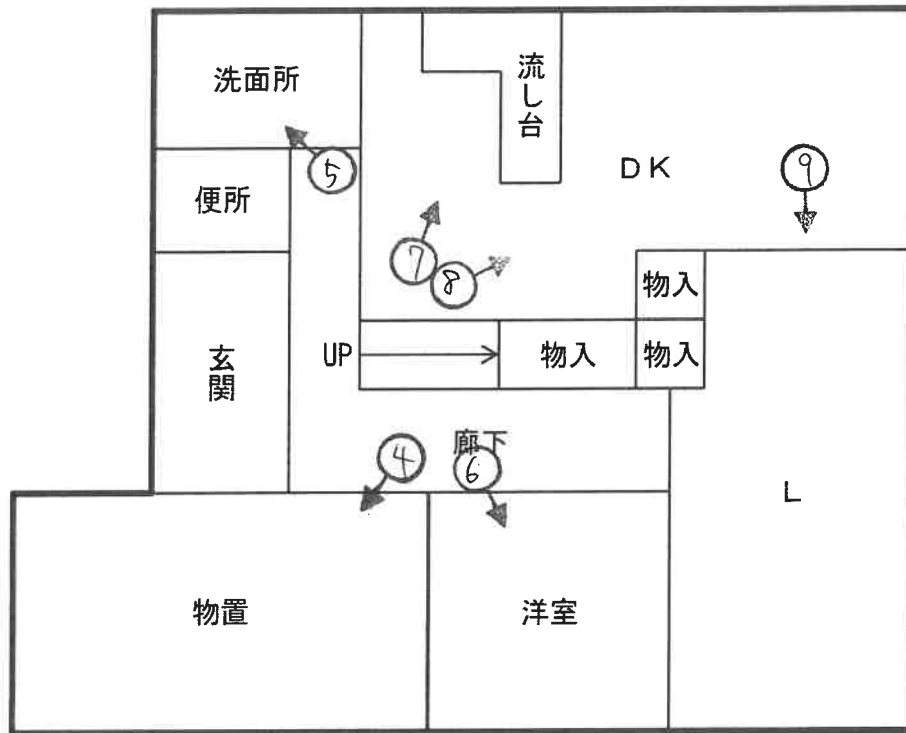
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月20日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（B、C宛）
令和8年2月25日 11：50 -12：10	物件所在地	物件および占有調査、照会書交付（居住者宛）
令和8年2月25日 13：20 -13：30	東大阪市役所	道路等調査
令和8年3月5日 13：10 -13：15	中之島図書館	物件等調査
令和8年3月5日 13：20 -13：25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年3月10日 13：10 -13：20	物件所在地	在宅要請文書交付
令和8年3月18日 15：20 -15：50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aから聴取
<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)





【写真】

①



目的建物

② カーポートの状況



③ サイクルポートの状況



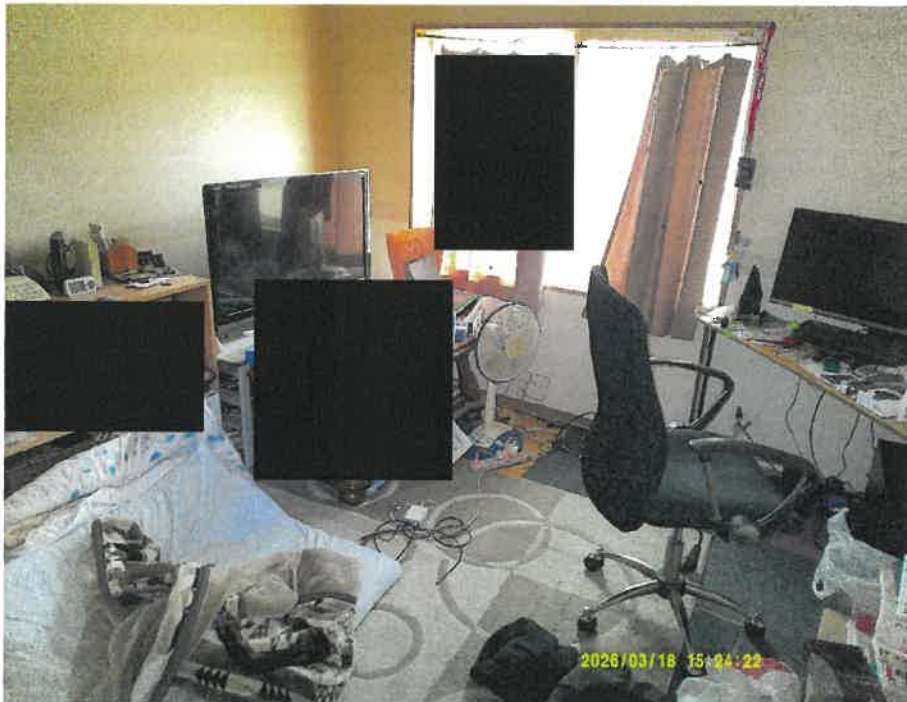
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



⑮



⑯ 建物南側ステップの状況



(16 枚目)

令和7年（又） 第176号

令和8年（ケ） 第19号

令和8年3月18日 現地調査

令和8年4月3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・補充評価を含む)

評価人 不動産鑑定士

**下農 博之**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,290,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7,040,000円
物件 2	金 16,250,000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	下記特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	<p>・現地調査の結果、概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、合筆後の地積測量図が作成されておらず、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。</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	近鉄けいはんな線 新石切駅 南西方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅，共同住宅，事業所等が混在する地域	
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	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，埋蔵文化財包蔵地「鬼虎川遺跡」
画地条件	規模	277.08㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約4.7m・奥行約29.7m（西辺）
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約4.7m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅・車庫
	東側	戸建住宅
	西側	田
	南側	水路
	北側	私道，戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(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。</small>	
土壌汚染等	<p>目的土地の分筆元である1473番の閉鎖謄本等からは，昭和47年以降，個人，法人（不動産会社），現所有者等の所有者名，及び昭和40年当初田，平成17年より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると，昭和40年頃は，未利用であったと思われる。東大阪市等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。なお，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。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地上に，カーポート，サイクルポートあり</li> <li>・登記上，接面街路である1473番1，1474番1，1475番3，1475番1土地の所有者は，目的土地の前所有者（不動産会社）であった。</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	平成18年3月6日新築（登記記載）
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメントかわらぶき
	外 壁	吹付仕上等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング，カーペット等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 177.62㎡ 増築はなく，登記と現況数量は，同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	5LDK+S
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，建具の不具合，庭へ通じるステップの破損等，一部に，損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2階屋根裏に，屋根裏収納あり</li> <li>・所有者の言によれば，1階北西部の物置は，車庫を改装したとのこと，また，洗面所が水漏れするとのことである。</li> <li>・建築確認あり，検査済証あり</li> <li>・設備等の稼働の状況を，確認したものではない。</li> <li>・目的建物の建築時期，構造，用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は，否定できない。なお，アスベスト使用の有無等，詳細については，専門調査機関による分析調査を要す。</li> </ul>	

## 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	111,000	0.81	277.08	0.85	21,175,000

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)-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 118,000\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/102 & = 111,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇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)
1.04 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.99 幅員-1	0.98 最寄駅距離-2	1.05 周辺利用+5	1.00	1.02

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	0.81 不整形-15 開口狭小-5	1.00	0.81

ウ 地積：登記数量による

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	200,000	177.62	0.39	13,854,000

ウ 現価率

経過年数 約20年

経済的残存耐用年数 約15年

観察減価 15%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}20\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年}) \} \times (1 - 0.15) \\ &= 0.39 \end{aligned}$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、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	21,175,000	0.50	法定地上権	10,588,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)  (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	
1	21,175,000	- 10,588,000		0.95	0.70		7,040,000
2	13,854,000	+ 10,588,000	1.00	0.95	0.70	0	16,250,000
一括価格 (合計)							23,290,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要

#### エ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないことより、市場性修正率を0.95と判定した。

#### 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 地価調査 東大阪(府)-18

所 在 : 東大阪市東山町1047番「東山町13-29」  
価 格 : 118,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 南東方 約600m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 380m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 南 4.0m 市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域  
地域の概要 : 中小規模住宅のほか, 工場等も見られる地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 15,654,742円  
物件2 : 7,543,343円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

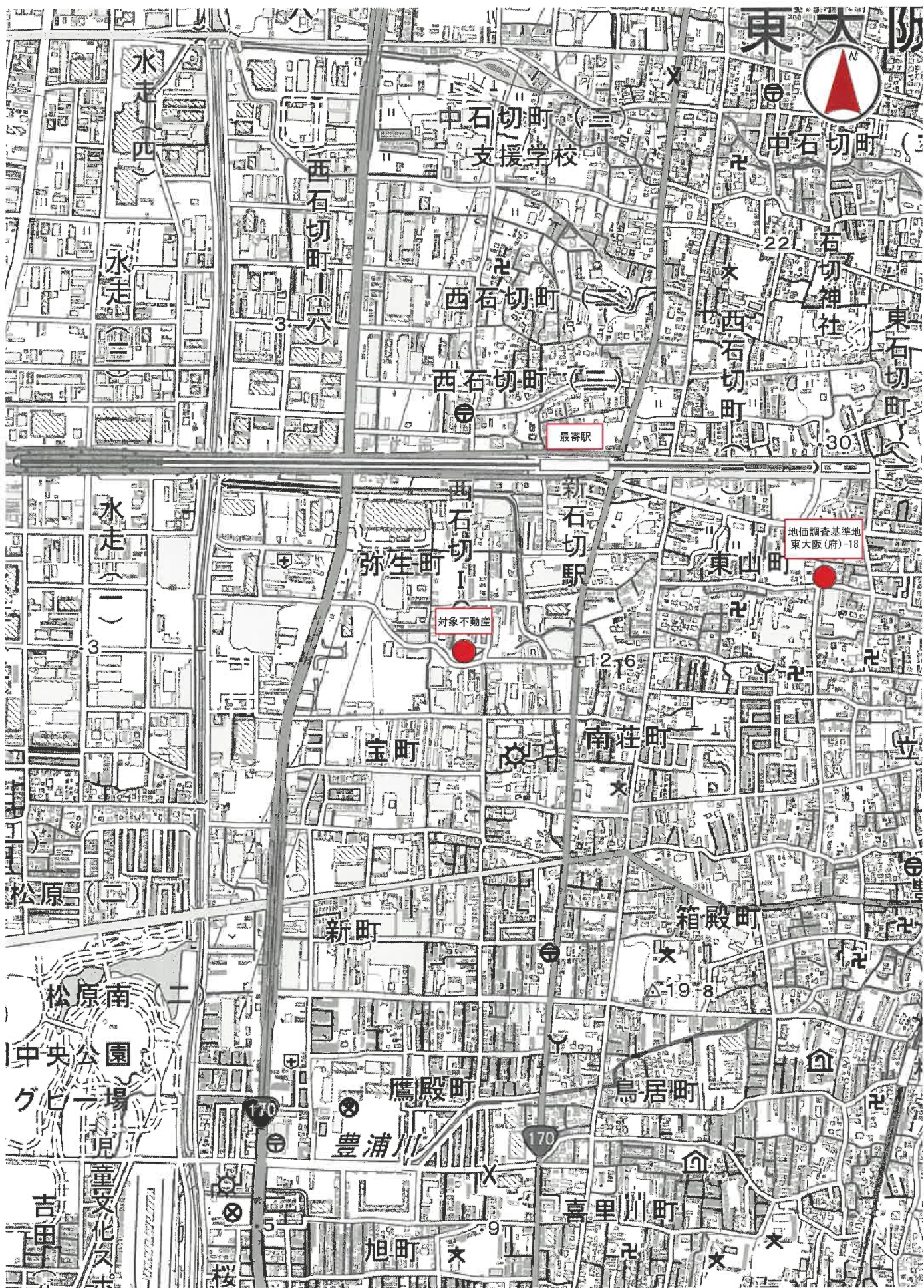
令和 7年(又)第 176号

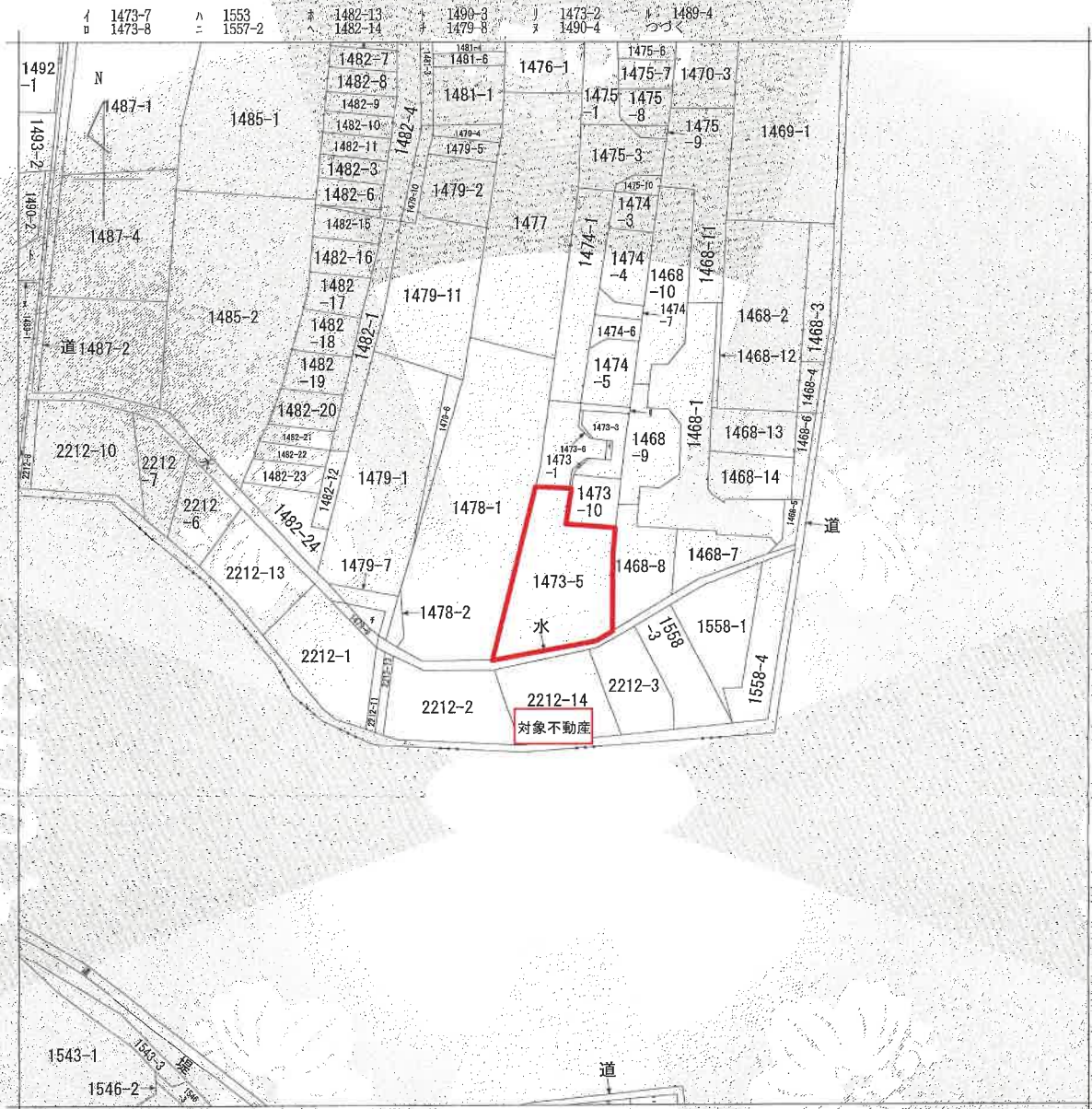
令和 8年(ケ)第 19号

## 物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市弥生町  
地 番 1473番5  
地 目 宅地  
地 積 277.08平方メートル  
共有者 A 持分10分の8  
共有者 B 持分10分の1  
共有者 C 持分10分の1
- 2 所 在 東大阪市弥生町1473番地5  
家屋 番号 1473番5  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
床 面 積 1階 101.44平方メートル  
2階 76.18平方メートル  
共有者 A 持分10分の8  
共有者 B 持分10分の1  
共有者 C 持分10分の1

## 附 属 資 料





(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瑣略を記載した図面です。



請求部分	所在	東大阪市弥生町		地番	1473番5	
出力尺	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		

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16日  
大阪法務局東大阪支局

請求番号：14-1  
(1/2)

登記官



登記年月日：平成17年2月22日

5198572

平成17年2月22日登記

前1473 校 新1473-1~3-5

地積測量図

地番 1473-1~1473-5

土地の所在 東大阪市歌生町

座標求積表

地番	座標	X	Y
305	(座標)	-9.485	-0.975
500	(座標)	-9.846	-1.122
501	(座標)	-12.777	6.217
501	(座標)	-12.324	6.370
	四面積		6.766968
	面積		3.3834840
	地積		3.38 ㎡

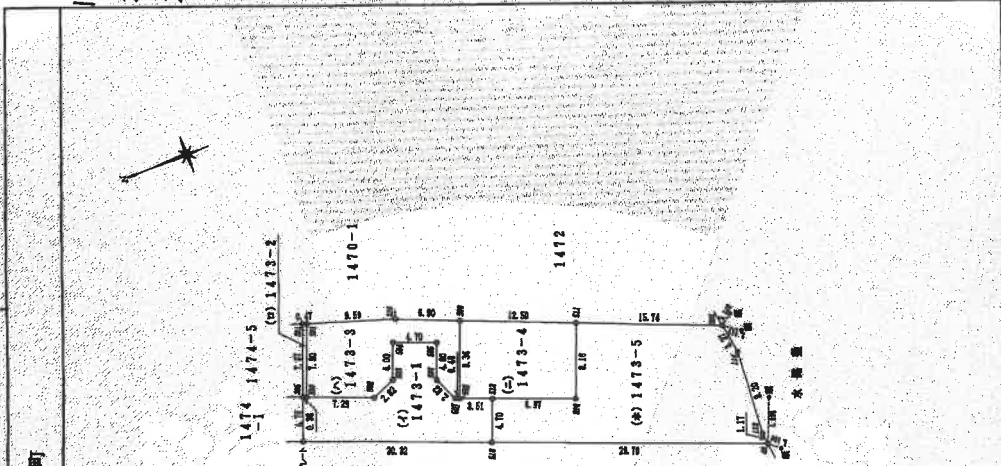
地積求積表

地番	面積	地積
(D)1473-1	661.5228	
	487.935800	
	173.5675100	
	173.58	

地番	座標	X	Y
500	(座標)	-9.846	-1.122
502	(座標)	-16.609	-3.870
503	(座標)	-18.204	-2.755
504	(座標)	-20.687	0.849
505	(座標)	-25.053	-0.795
506	(座標)	-23.569	-4.510
507	(座標)	-24.665	-7.110
508	(座標)	-25.131	-7.288
509	(座標)	-28.233	0.480
218	(座標)	-21.862	3.141
501	(座標)	-12.777	6.217
	四面積		208.659053
	面積		104.3295265
	地積		104.32 ㎡

地番	座標	X	Y
508	(座標)	-25.131	-7.288
510	(座標)	-36.739	-11.924
511	(座標)	-39.769	-4.337
509	(座標)	-28.233	0.480
	四面積		208.670959
	面積		103.3354750
	地積		103.33 ㎡

地番	座標	X	Y
518	(座標)	-28.856	-12.959
49	(座標)	-54.245	-23.978
113	(座標)	-54.082	-22.810
114	(座標)	-54.831	-13.835
506	(座標)	-54.295	-10.404
511	(座標)	-39.769	-4.337
510	(座標)	-36.739	-11.924
512	(座標)	-28.400	-8.583
	四面積		553.773601
	面積		276.883005
	地積		276.88 ㎡



縮尺 1/500

申請人

作製者

これは図面に記載されている内容を証明する書面である  
令和7年12月16日 大阪法務局東大阪支局

登記官

請求番号：46-1

登記年月日：平成17年4月22日

5198573

前 1473-3 後 第1473-3-6~8-5-10 地積測量図

地 番 1473-3-6~10

土地の所在 東大阪市弥生町

17.4.22

座標表

地番	座標	X	Y
500	(座標)	-8.848	-1.122
708	(座標)	-3.985	-16.608
759	(座標)	-18.225	-2.713
760	(座標)	-20.703	0.989
761	(座標)	-25.068	-0.754
762	(座標)	-23.588	-4.463
713	(座標)	-24.681	-7.065
758	(座標)	-25.145	-7.253
508	(座標)	-28.833	0.480
218	(座標)	-21.892	3.141
501	(座標)	-12.777	6.217
	面積	307.542035	
	面積	103.7710175	
	面積	103	

地番	座標	X	Y
500	(座標)	-9.846	-1.122
502	(座標)	-16.809	-3.870
503	(座標)	-18.204	-2.766
759	(座標)	-18.225	-2.713
768	(座標)	-16.808	-3.825
	面積	0.534915	
	面積	0.2674075	
	面積	0.26	

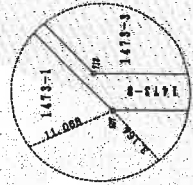
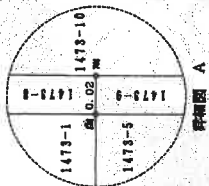
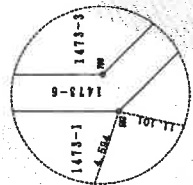
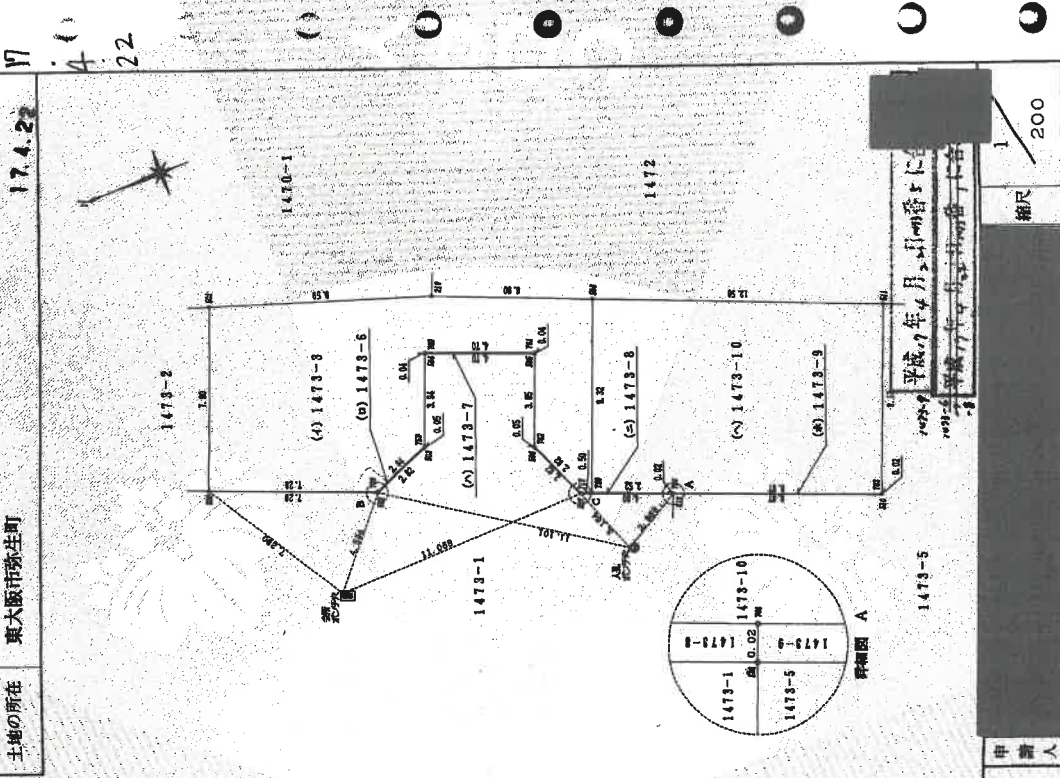
地番	座標	X	Y
504	(座標)	-20.687	0.949
505	(座標)	-25.083	-0.795
761	(座標)	-20.703	-0.754
760	(座標)	-20.703	0.989
	面積	0.405056	
	面積	0.3025280	
	面積	0.20	

地番	座標	X	Y
506	(座標)	-23.589	-4.510
507	(座標)	-24.685	-7.110
512	(座標)	-28.400	-8.593
764	(座標)	-28.408	-8.573
713	(座標)	-24.681	-7.065
762	(座標)	-23.588	-4.463
	面積	0.388476	
	面積	0.1942380	
	面積	0.19	

地番	座標	X	Y
512	(座標)	-28.400	-8.683
510	(座標)	-36.736	-11.824
763	(座標)	-36.747	-11.803
764	(座標)	-28.408	-8.573
	面積	0.385187	
	面積	0.1875935	
	面積	0.19	

地番	座標	X	Y
758	(座標)	-25.145	-7.253
764	(座標)	-28.408	-8.573
763	(座標)	-36.747	-11.803
511	(座標)	-38.768	-4.337
509	(座標)	-28.233	0.480
	面積	206.057908	
	面積	103.0287500	
	面積	103	

合計 207.6615375



これは図面に記載されている内容を正確とす。令和7年12月16日 大阪法務局東大阪支局

登記

作製者

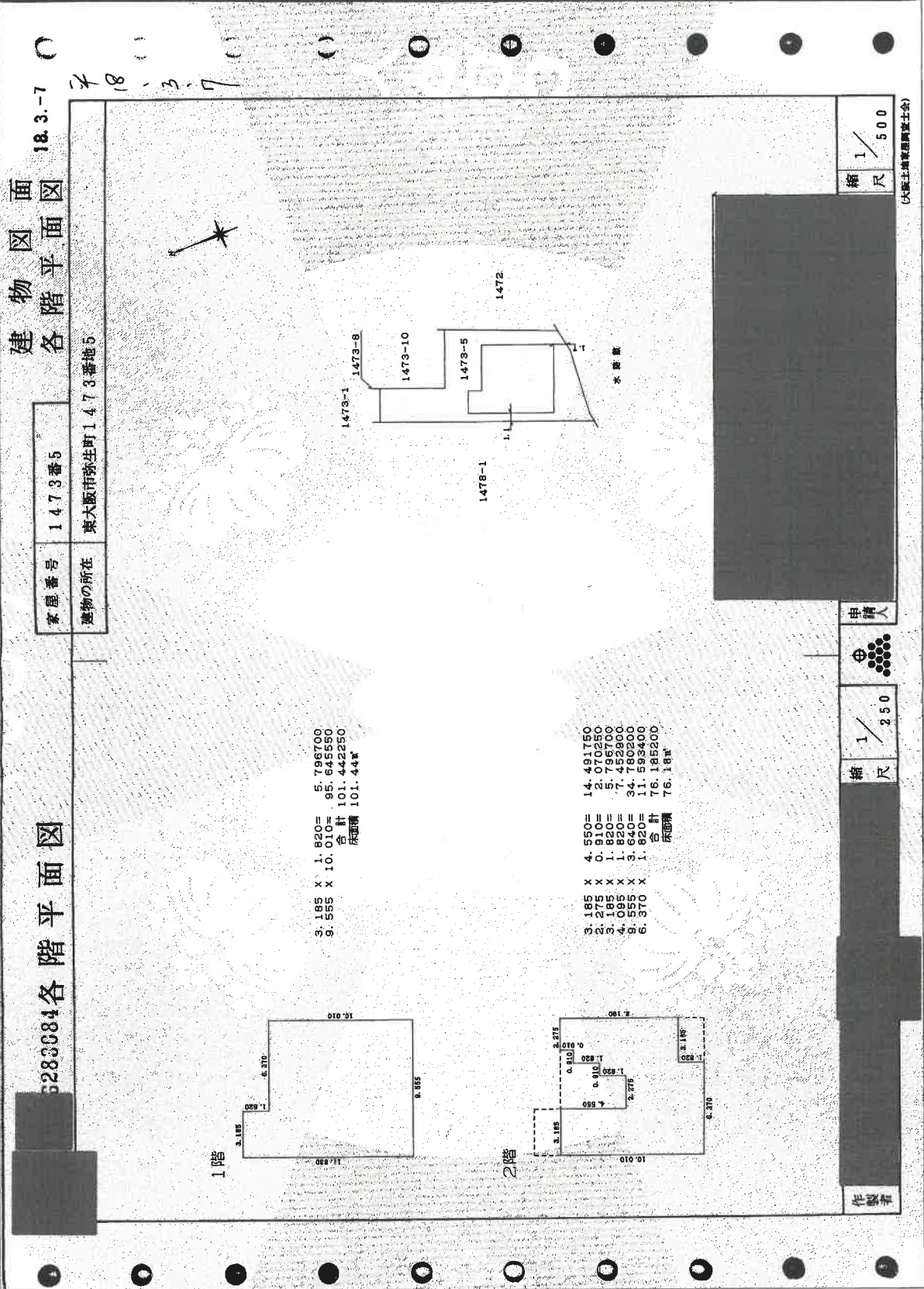
申請人

縮尺 1/200

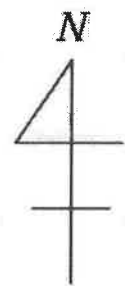
請求番号：46-2

登記年月日：平成18年3月7日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。  
 令和元年12月16日 大阪法務局本位審査局 登記官



請求番号：14-2



私道 (42-1-5)  
幅員約4.7m

物件1  
(土地1473番5)

物件2  
(建物1473番5)

