

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	☐ 平成 ☐ 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。			
☐ 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)	本人	住 所	〒
		(フリガナ)	
		氏 名	
		性 別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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	☐ 平成 ☐ 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。			
☐ 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	
		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	代表者	住 所	〒
		(フリガナ)	
		氏 名	
		性 別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦
2		住 所	〒
		(フリガナ)	
		氏 名	
		性 別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦
3		住 所	〒
		(フリガナ)	
		氏 名	
		性 別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦
4		住 所	〒
		(フリガナ)	
		氏 名	
		性 別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦

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。
- 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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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 9年 1月 8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 8月12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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2☆	66,470,000 53,176,000	一括	13,294,000	169,300	72,562
1	27,420,000				
2	39,050,000				



物 件 目 録

☆ 1 所 在 東大阪市布市町三丁目

地 番 77番1

地 目 田

地 積 1599平方メートル

共有者	A	持分1080分の72
共有者	B	持分1080分の72
共有者	C	持分1080分の36
共有者	D	持分1080分の36
共有者	E	持分1080分の42
共有者	F	持分1080分の21
共有者	G	持分1080分の7
共有者	H	持分1080分の7
共有者	I	持分1080分の7
共有者	J	持分1080分の144
共有者	K	持分1080分の18
共有者	L	持分1080分の36
共有者	M	持分1080分の36
共有者	N	持分1080分の72
共有者	O	持分1080分の186
共有者	P	持分1080分の72
共有者	Q	持分1080分の72
共有者	R	持分1080分の72
共有者	S	持分1080分の72

☆ 2 所 在 東大阪市布市町三丁目

地 番 78番

地 目 田

地 積 2277平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分1080分の72
共有者	B	持分1080分の72
共有者	C	持分1080分の36
共有者	D	持分1080分の36
共有者	E	持分1080分の42
共有者	F	持分1080分の21
共有者	G	持分1080分の7
共有者	H	持分1080分の7
共有者	I	持分1080分の7
共有者	J	持分1080分の144
共有者	K	持分1080分の18
共有者	L	持分1080分の36
共有者	M	持分1080分の36
共有者	N	持分1080分の72
共有者	O	持分1080分の186
共有者	P	持分1080分の72
共有者	Q	持分1080分の72
共有者	R	持分1080分の72
共有者	S	持分1080分の72



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29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1, 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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 東大阪市布市町三丁目

地 番 77番1

地 目 田

地 積 1599平方メートル

共有者	A	持分1080分の72
共有者	B	持分1080分の72
共有者	C	持分1080分の36
共有者	D	持分1080分の36
共有者	E	持分1080分の42
共有者	F	持分1080分の21
共有者	G	持分1080分の7
共有者	H	持分1080分の7
共有者	I	持分1080分の7
共有者	J	持分1080分の144
共有者	K	持分1080分の18
共有者	L	持分1080分の36
共有者	M	持分1080分の36
共有者	N	持分1080分の72
共有者	O	持分1080分の186
共有者	P	持分1080分の72
共有者	Q	持分1080分の72
共有者	R	持分1080分の72
共有者	S	持分1080分の72

2 所 在 東大阪市布市町三丁目

地 番 78番

地 目 田

地 積 2277平方メートル



11

物 件 目 録

共有者	A	持分1080分の72
共有者	B	持分1080分の72
共有者	C	持分1080分の36
共有者	D	持分1080分の36
共有者	E	持分1080分の42
共有者	F	持分1080分の21
共有者	G	持分1080分の7
共有者	H	持分1080分の7
共有者	I	持分1080分の7
共有者	J	持分1080分の144
共有者	K	持分1080分の18
共有者	L	持分1080分の36
共有者	M	持分1080分の36
共有者	N	持分1080分の72
共有者	O	持分1080分の186
共有者	P	持分1080分の72
共有者	Q	持分1080分の72
共有者	R	持分1080分の72
共有者	S	持分1080分の72



令和7年(ケ)第451号
令和8年4月10日受理
令和 年 月 日提出
8.5.18

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 東大阪市布市町三丁目

地 番 77番1

地 目 田

地 積 1599平方メートル

共有者	A	持分1080分の72
共有者	B	持分1080分の72
共有者	C	持分1080分の36
共有者	D	持分1080分の36
共有者	E	持分1080分の42
共有者	F	持分1080分の21
共有者	G	持分1080分の7
共有者	H	持分1080分の7
共有者	I	持分1080分の7
共有者	J	持分1080分の144
共有者	K	持分1080分の18
共有者	L	持分1080分の36
共有者	M	持分1080分の36
共有者	N	持分1080分の72
共有者	O	持分1080分の186
共有者	P	持分1080分の72
共有者	Q	持分1080分の72
共有者	R	持分1080分の72
共有者	S	持分1080分の72

2 所 在 東大阪市布市町三丁目

地 番 78番

地 目 田

地 積 2277平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分1080分の72
共有者	B	持分1080分の72
共有者	C	持分1080分の36
共有者	D	持分1080分の36
共有者	E	持分1080分の42
共有者	F	持分1080分の21
共有者	G	持分1080分の7
共有者	H	持分1080分の7
共有者	I	持分1080分の7
共有者	J	持分1080分の144
共有者	K	持分1080分の18
共有者	L	持分1080分の36
共有者	M	持分1080分の36
共有者	N	持分1080分の72
共有者	O	持分1080分の186
共有者	P	持分1080分の72
共有者	Q	持分1080分の72
共有者	R	持分1080分の72
共有者	S	持分1080分の72



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大阪府東大阪市布市町3丁目8番 付近		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件1、2) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地見取図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が本各土地を耕作地として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	次葉のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

(目的土地の現況について)

- 1 目的各土地については法務局に地積測量図の備え付けがなく、公図を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地見取図のとおりであると思われるが、地積については、物件1および2のいずれも登記数量よりも若干大きい可能性があり、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的各土地は、いずれも耕作地として利用されている。
- 3 目的各土地は、いずれも建築基準法上の道路接面していない。物件2の南側に里道が存在するが、同里道は建築基準法上の道路ではない。

(その他の状況について)

- 1 共有者Lからは、目的各土地を誰にも貸していない旨の回答がなされている。
- 2 東大阪市農業委員会から、執行裁判所に対して、目的各土地は農地法上の農地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
■申立人A代理人弁護士	1 目的各土地において、申立人Aが稲作をしている。

(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、立入調査の結果から、目的各土地は、共有者Aが、耕作地として使用、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4月13日 15:20 - 15:35	物件所在地	物件および占有調査
令和8年4月13日 16:20 - 16:45	東大阪市役所	道路等調査
令和8年4月14日	執行官室	照会書送付（A代理人、L、M宛）
令和8年4月16日 16:30 - 16:45	大阪法務局枚方出張所	公図等調査
令和8年4月22日 12:50 - 13:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年4月23日	執行官室	物件付近にあった電柱の調査

(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 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。

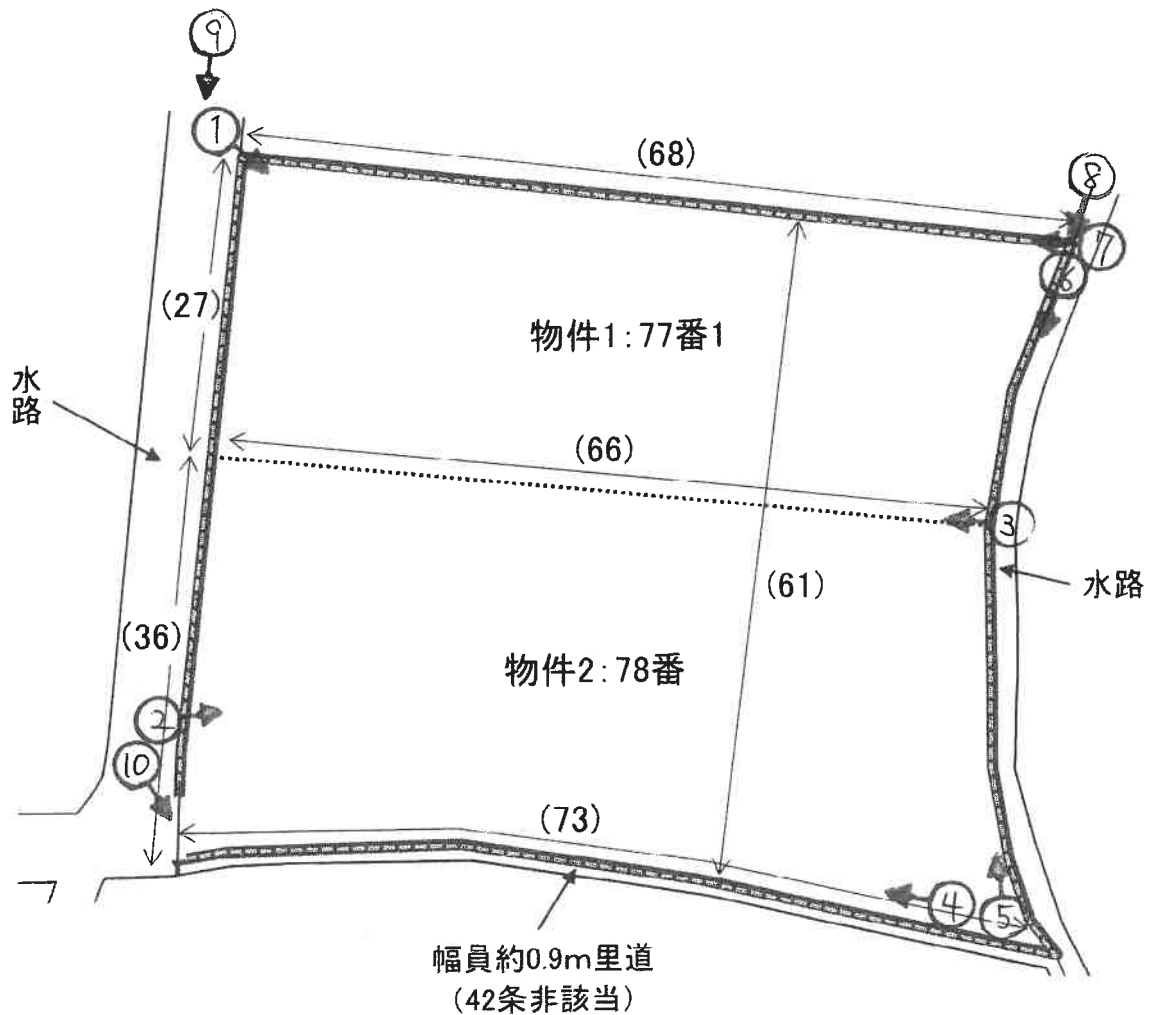
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地見取図

令和7年（ケ）第451号



※公図、境界確定図、航空写真等に基づく。
(単位: 約m)

【写真】

①



北側隣地（77番地2）

物件1

②



物件2

③ 物件1と物件2の境界付近の状況



物件2

物件1

④ 物件2南側の里道の状況



⑤ 物件2 南東端の状況



東側水路との境界標

⑥ 物件1 北東端の状況



⑦ 物件1と北側隣地の境界の状況



物件1

北側隣地（77番地2）

⑧ 物件1と北側隣地の境界標

物件1



⑨ 物件1 北西端の状況



物件1

水路

⑩ 物件2 南西端の状況



物件2

水路

令和7年（ケ） 第451号
令和8年4月22日 現地調査
令和8年5月11日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土 地)

評価人 不動産鑑定士

石丸 都子

第1 評価額

一括価格	
金 66,470,000円	
内訳価格	
物件1	金 27,420,000円
物件2	金 39,050,000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。

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は考慮していない。

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・2	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
番号	特 記 事 項		
1・2	①目的各土地の地積測量図は法務局に備え付けられておらず、公図、航空写真、境界明示図、住宅地図、地番参考図、隣接地の地積測量図等により図上概測及び計測可能な範囲で現地概測したところ、目的各土地の地積は登記数量よりもやや大きい可能性があるが、本件では保守的観点から、登記数量を採用することとした。形状は概ね土地見取図のとおりと思われるが、物件2の南西端付近の境界のほか、目的各土地と隣接地との境界が不明瞭であることから、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。 ②東大阪市農業委員会事務局によると、目的各土地は、農地法上の農地であり、目的各土地を買い受ける場合には、買受適格証明書が必要になるとのことである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	近鉄けいはんな線 新石切駅 北西方 約2,300m （道路距離） （別添位置図参照） 最寄バス停 大東市コミュニティバス 南新田南バス停 南方 約790m （道路距離）		
付近の状況	農地、事業所、一般住宅等が混在する地域		
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	第1種住居地域	
	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、居住誘導区域	
画地条件	規模	3,876㎡	
	形状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約73m・奥行約61m	
	高低差等	概ね平坦	
接面道路の状況	南側	幅員約0.9m里道（建築基準法上の道路には該当しない）	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	田	
	東側	水路を介して事業所、作業所、倉庫等	
	西側	水路を介して住宅、田	
	南側	里道等	
	北側	田	
供給処理施設	上水道	なし	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	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	目的土地の旧土地台帳写によれば、田の登記地目、個人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、白地、田の表示が確認された。また、調査時点現在、目的土地の東側には水路を介して〇〇化学株式会社や株式会社〇〇金属工作所が存している。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。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1・2（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	74,000	0.43	1,599	1.00	50,880,000
2	74,000	0.43	2,277	1.00	72,454,000

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）-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 96,000\text{円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/130 & \asymp 74,000\text{円/㎡} & & \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

方位(北)±0

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.30	1.00	1.30

周辺利用等+30

イ 個別格差：

接面	規模	形状	その他	総合（相乗積）
0.60	0.80	1.00	0.90	0.43

接道状況-40 規模大-20 造成費等-10

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合不要。

2 評価額の判定

前記により求めた土地の価格に必要な応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1カ) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	50,880,000	0.77	0.7	27,420,000
2	72,454,000	0.77	0.7	39,050,000
一括価格(合計)				66,470,000

イ 市場性修正

農地法上の農地(田)であること(0.90)、境界が不明瞭であること(0.97)、建築基準法上の道路に接面していないこと(0.90)、土壤汚染の可能性を否定できないこと(0.98)等を勘案の上、市場性修正率を0.77と査定した(相乗積)。

ウ 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。

第6 参考価格資料

1 地価調査 東大阪（府）-2

所 在 : 東大阪市日下町5丁目310番16外「日下町5-6-16」
価 格 : 96,000円／㎡
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 北方 約2200m（道路距離）
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北 4.7m 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 : 中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 : 15,631,824円
物件2 : 20,650,113円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地見取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市布市町三丁目

地 番 77番1

地 目 田

地 積 1599平方メートル

共有者	A	持分1080分の72
共有者	B	持分1080分の72
共有者	C	持分1080分の36
共有者	D	持分1080分の36
共有者	E	持分1080分の42
共有者	F	持分1080分の21
共有者	G	持分1080分の7
共有者	H	持分1080分の7
共有者	I	持分1080分の7
共有者	J	持分1080分の144
共有者	K	持分1080分の18
共有者	L	持分1080分の36
共有者	M	持分1080分の36
共有者	N	持分1080分の72
共有者	O	持分1080分の186
共有者	P	持分1080分の72
共有者	Q	持分1080分の72
共有者	R	持分1080分の72
共有者	S	持分1080分の72

2 所 在 東大阪市布市町三丁目

地 番 78番

地 目 田

地 積 2277平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分1080分の72
共有者	B	持分1080分の72
共有者	C	持分1080分の36
共有者	D	持分1080分の36
共有者	E	持分1080分の42
共有者	F	持分1080分の21
共有者	G	持分1080分の7
共有者	H	持分1080分の7
共有者	I	持分1080分の7
共有者	J	持分1080分の144
共有者	K	持分1080分の18
共有者	L	持分1080分の36
共有者	M	持分1080分の36
共有者	N	持分1080分の72
共有者	O	持分1080分の186
共有者	P	持分1080分の72
共有者	Q	持分1080分の72
共有者	R	持分1080分の72
共有者	S	持分1080分の72

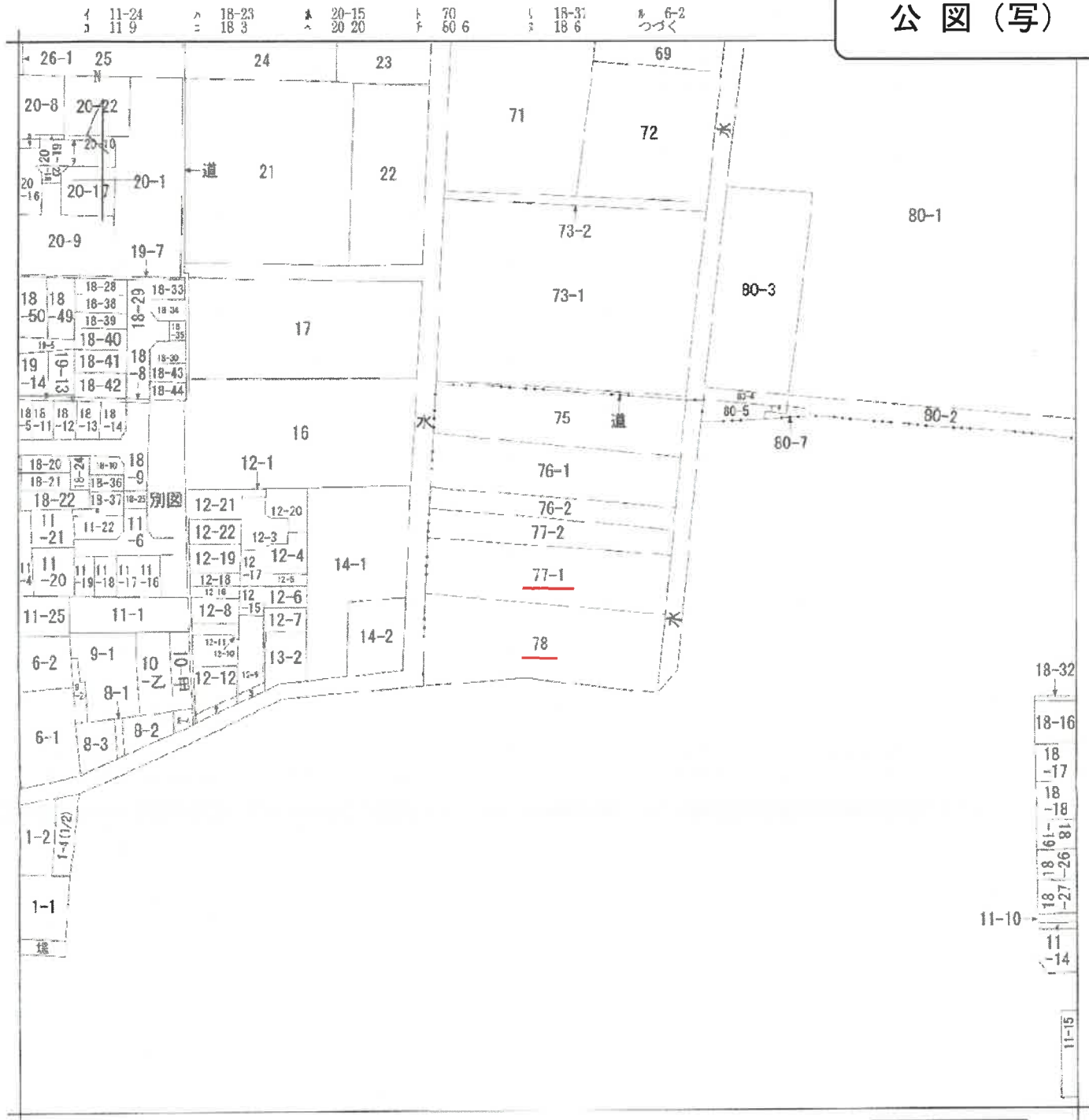


位置図

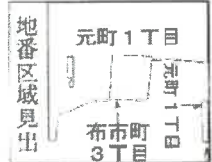


地理院地図

公 図 (写)



(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区画で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 元町1丁目

請求部	所在	東大阪市布市町3丁目				地番	77番1		
出力縮	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		

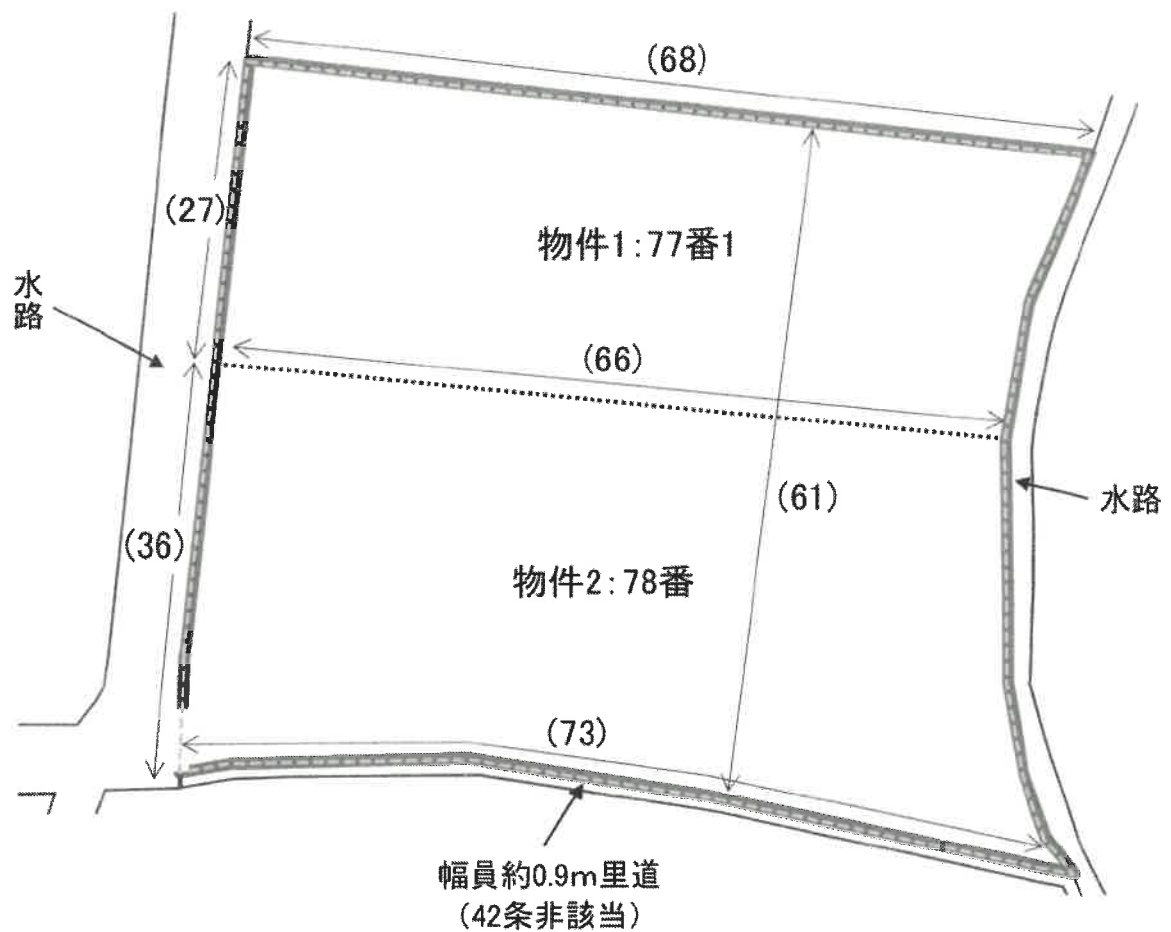
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月17日
大阪法務局東大阪支局
登記官

請求番号：39-1
(1/2)

A3 から A4 に縮小

ア 20-23
イ 20-13
ロ 12-2
ハ 12-13
ニ 12-14



※公図、境界確定図、航空写真等に基づく。
(単位:約m)