

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)	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名	(印)	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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
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。		
	☐	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	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
3	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
4	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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 9 月 2 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 2 日 午前 9 時 30 分 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 場 所 令和 8 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 2 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	4,190,000 3,352,000	一括	838,000	23,035	7,630
1	1,980,000				
2	2,210,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東大阪市太平寺一丁目 |
| | 地 番 | 42番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.33平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 東大阪市太平寺一丁目42番地12 |
| | 家屋 番号 | 42番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.00平方メートル
2階 27.08平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月24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 | 東大阪市太平寺一丁目 |
| | 地 番 | 4 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.33 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 東大阪市太平寺一丁目 4 2 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 40.00 平方メートル
2 階 27.08 平方メートル |



令和8年(ケ)第134号
令和8年5月27日受理
令和 年 月 日提出
「8.6.24

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 | 東大阪市太平寺一丁目 |
| | 地 番 | 4 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.33 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市太平寺一丁目 4 2 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 40.00 平方メートル
2 階 27.08 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市太平寺1丁目7番2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	種類： 構造： 床面積：	{
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある	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	☐ 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

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 所有者およびAの姓が表示されている。
 株式会社アイ・コーポレーションと表示されている。
- 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、東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（土地建物位置関係図参照）。
- 3 目的土地の東側接面道路（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。
- 4 目的土地の物干し場、植木等が北西側隣地（地番42番11）上に越境している可能性がある。

(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、ソファ、テーブル、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 4 目的建物内において、猫が飼育されていた形跡があったが、動物臭は特段認められなかった。
- 5 目的建物は、全体的に床面に緩み、撓みを感じられ、内壁クロスおよび建具に猫によるものと思われる引っ掻き傷が多数見受けられ、2階東側洋室の天井に雨漏り跡が見られたほか、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)

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	1 本物件は、私が代表を務める債務者会社の社宅として利用しており、同社の従業員であったAが住居として使用し、居住していました。昨年12月に債務者会社の営業を停止したことに伴い、Aには本物件から退去してもらうことにしました。 2 現在、本物件の中には、Aの残置物がありますが、Aは神戸市内に転居済みであり、本物件には居住していません。なので、現在、本物件に居住し、使用している者はいません。 3 玄関に記載してある株式会社アイ・コーポレーションという会社は、私が経営しているもう一つの会社です。本物件内に事務所があるわけではなく、郵便物が届くように玄関に記載しているだけで、会社の占有などはありません。
■B弁護士	1 私は、本件所有者から債務者会社の整理について相談を受けている弁護士です。 2 本物件は、債務者会社の社宅として利用され、従業員のAが居住していましたが、昨年12月に債務者会社をたたむことにしたので、Aには退去してもらうよう所有者に指示しました。 3 本物件内には、Aが残置していった動産類が残っているのみであり、債務者会社および所有者の物はおいてありません。なお、現在Aは入院中のため、動産類の撤去はできないと聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

- 1 目的建物内に残置されている動産類はAのものとのことであるが、Aは転居済みであり、現に居住している痕跡も見受けられなかったことから、Aの占有は認められない。
- 2 上記のほか、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、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

(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5月28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5月28日 14:45 - 14:55	中之島図書館	物件等調査
令和8年5月29日 9:40 - 10:00	東大阪市役所	道路等調査
令和8年6月1日 15:35 - 15:45	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8年6月4日 16:30 - 16:50	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和8年6月9日 14:50 - 14:55	執行官室	所有者から聴取（電話）
令和8年6月15日 10:40 - 11:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年6月16日 11:15 - 11:20	執行官室	B 弁護士から聴取

(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6月15日
目的物件は不在で施錠されていたので、解錠して建物内に立ち入った。

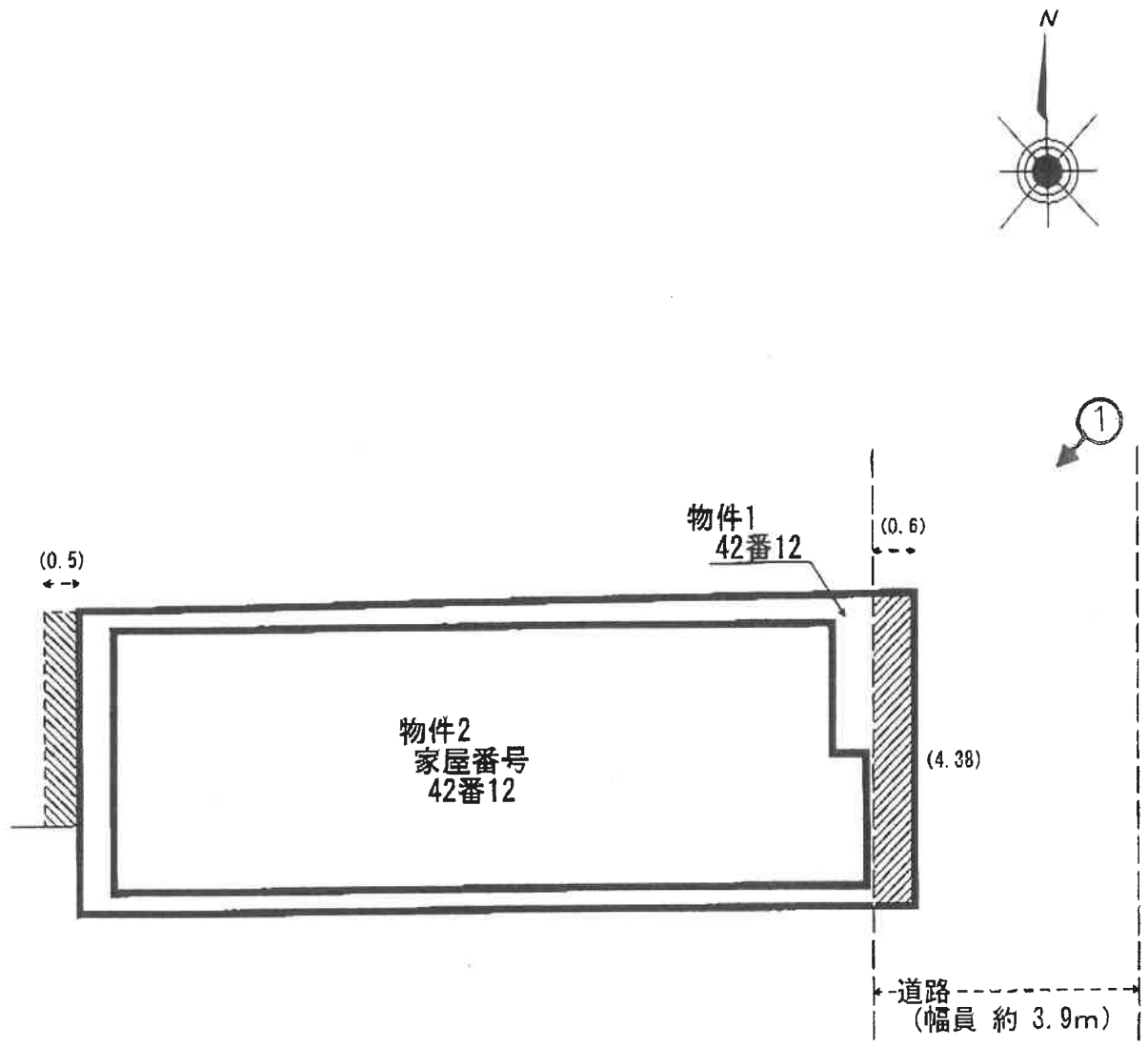
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第134号



 道路負担部分 $0.6 \times 4.38 \div 2.6\text{m}^2$

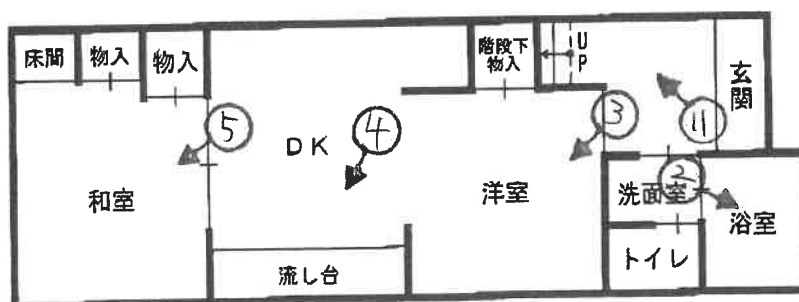
 物干場・植木等が西側隣地へ越境している可能性がある部分

間取略図

令和8年（ケ）第134号



1階平面図



2階平面図



【写真】

①



道路負担部分

目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 2階東側洋室の天井の状況



⑨ 内壁クロスのきずの状況



⑩ 内壁クロスのきずの状況



⑪ 玄関ホールの床の状況



⑫ 北西側隣地上へ越境している可能性がある部分



令和8年（ケ）第134号
令和8年6月15日 現地調査
令和8年7月11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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,190,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,980,000円
物件 2	金 2,210,000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	建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。
番号	特 記 事 項		
1	1. 地積測量図を基に計測可能な辺長を適宜概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われるが、現地には境界を示す標識等が揃っていないため、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して利用されている外、東側接面道路に係る道路負担部分（概測約2.6㎡）が存する。 3. 目的土地の道路負担部分に、エアコンの室外機が置かれている。 4. 目的土地の北西端に存する物干場・植木等が、西側隣接地へ越境している可能性がある。		

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	近鉄大阪線		俊徳道駅	西方	道路距離	約450m
	J R おおさか東線		J R 俊徳道駅	西方	道路距離	約550m
(別添「位置図」参照)						
付近の状況	小規模住宅等が建ち並ぶ中に駐車場も見られる住宅地域。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	第1種住居地域				
	建 ぺ い 率	80%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	準防火地域				
	その他の規制	都市機能誘導区域，居住誘導区域，宅地造成等工事規制区域等				
画地条件	規 模	53.33㎡ (有効宅地部分： 約50.73㎡，道路負担部分： 約2.6㎡)				
	形 状	略長方形				
	間口・奥行	間口（東）：約4.4m・奥行：約11.7m				
	高 低 差 等	概ね等高				
接面道路の状況	東 側	幅員約3.9m市道（俊徳西30号線，建築基準法第42条第2項）				
	接道状況	中間画地				
土地の利用状況等	現 況	住宅の敷地				
	東 側	道路				
	西 側	住宅				
	南 側	住宅				
	北 側	住宅				
供給処理施設	上 水 道	あり				
	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34年～昭和51年は住宅の敷地として利用されていた形跡が認められた。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	1. 上記画地条件の形状、間口・奥行、高低差等、接面道路の状況、土地の利用状況等は、物件1土地の有効宅地部分について判定した。					

特 記 事 項	2. 目的土地に引き込まれている上水道の給水管は鉛管であり，将来的には取替工事が必要となる。 3. 目的土地に引き込まれている下水道の引込管は隣接住戸との共有の可能性を排除出来ず，詳細は専門業者による調査を要する。 4. 南東側接面道路は建築基準法第42条2項に該当し，再建築等の際には中心後退が必要となる。目的土地については中心後退が完了していない可能性が考えられるが，現況道路幅員の中心を基準にした場合，後退面積は僅かであり，価格への影響は認められないと判断した。 5. 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和51年7月20日新築 約50年 0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付, タイル貼等
	内 壁	クロス, 砂壁等
	天 井	クロス, 桎目天井等
	床	寄木フローリング, 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67.08㎡ 増築は認められず, 現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	4DK
品 等	この種の建物としては普通	
保守管理の状態	目的建物には, 経年等による汚損, 劣化に加えて以下の損傷等が認められ, 経済的耐用年数を満了していると考えられる。 ・東側の外壁に亀裂及びタイルの破損が認められた。また, 北側の外壁には, コンクリートの劣化に因って内部の鉄骨が露出していた。 ・内壁及び建具に, 動物の爪とぎ跡に似た引っ掻き傷等が認められた外, 2階和室の畳に緩みを感じられた。また, 2階洋室には, 雨漏りによるものと思われる天井のシミや, 内壁の剥離が認められた。	
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等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 (有効宅地部分)	168,000	0.97	約50.73	0.70	5,787,000
1 (道路負担部分)	168,000	0.05	約2.6	—	22,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪－43

公示価格等 171,000円/㎡ × 時点修正 101.0/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/99 = 標準画地価格 168,000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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04
	(※1) 方位				

◇地域格差：	街路	接近 (※2)	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	0.99	1.00	1.00	0.99
	(※2) 駅距離				

イ 個別格差：	接面・方位 (※3)	規模	形状	その他 (※4)	総合 (相乗積)
(有効宅地部分)	1.02	1.00	1.00	0.95	0.97
	(※3) 方位 (※4) 上下水道管理設状況				

イ 個別格差：	道路価値
(道路負担部分)	0.05

ウ 地積： 道路負担部分は概測数量，有効宅地部分は登記数量から道路負担部部分の概測数量を控除した数量を採用した。

エ 建付減価： 建物価格及び建物取壊費用を考慮した。

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	67.08	0.03	362,000

ウ 現価率

経過年数 約50年 ， 観察減価 40%

経済的残存耐用年数 0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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 0 \text{年} / (\text{経過年数} \text{約} 50 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※ 観察減価は，中古建物に係る市場の特性（▲30%），保守管理の状態（▲10%）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 (有効宅地部分)	5,787,000	0.50	法定地上権	2,894,000

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	5,809,000	- 2,894,000		0.97	0.70		1,980,000
2	362,000	+ 2,894,000	1.00	0.97	0.70	0	2,210,000
一括価格 (合計)							4,190,000

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の使用可能性を完全に排除出来ない点を考慮し、市場性修正率を 0.97 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 地価公示 東大阪一43

所 在 : 東大阪市太平寺1丁目60番10「太平寺1-4-12」
価 格 : 171,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 俊徳道駅 南西方 約650m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 89㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側3.8m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率80%, 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 : 5,389,956円 (土地)
物件2 : 747,137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

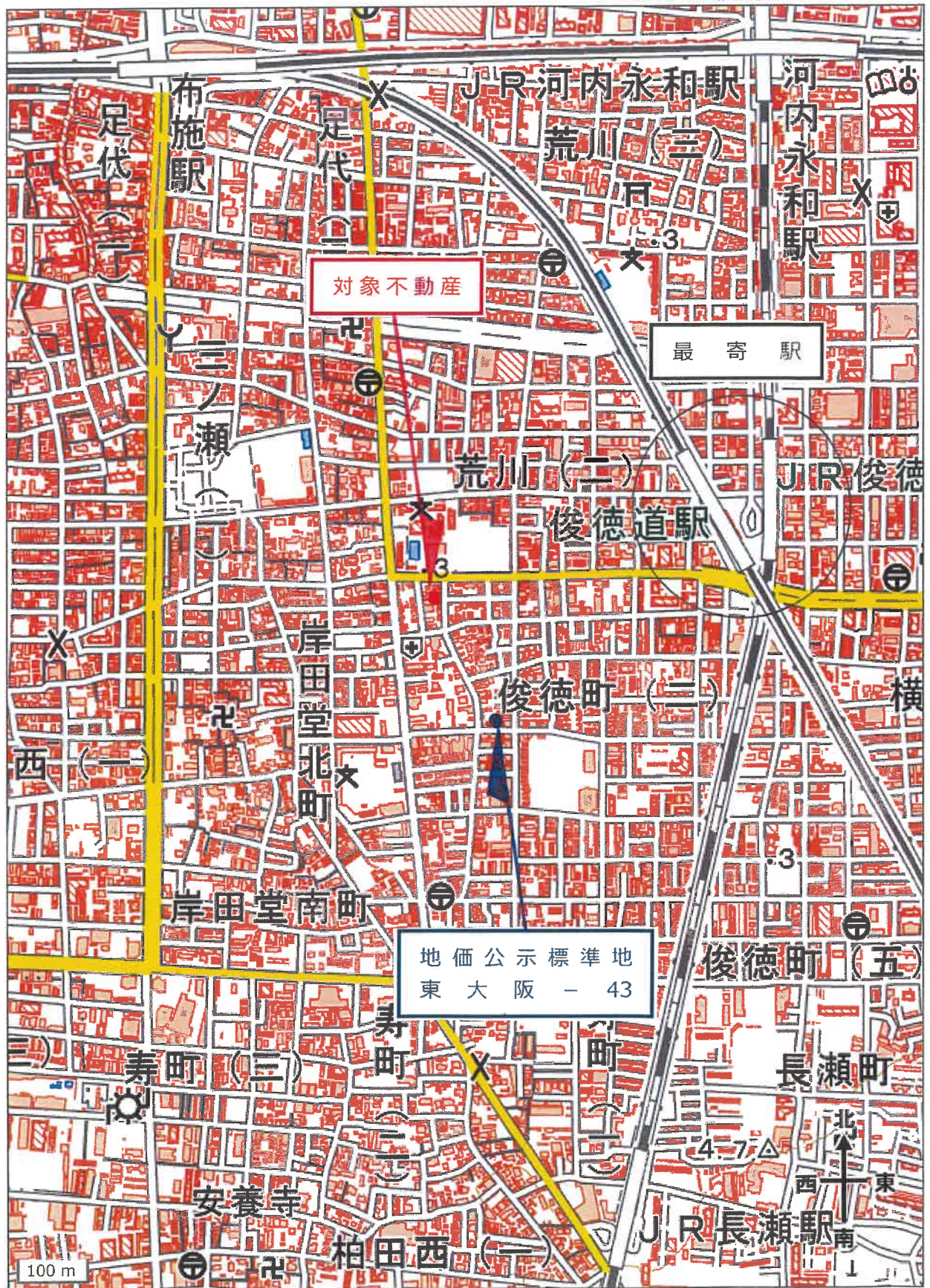
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 東大阪市太平寺一丁目 | |
| | 地 番 | 42番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 53.33平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東大阪市太平寺一丁目42番地12 | |
| | 家屋 番号 | 42番12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 40.00平方メートル |
| | | 2階 | 27.08平方メートル |



位 置 図



地理院地図

表示年月日：2026/06/08

イ 35-15 ハ 35-49 ホ 37-33 ト 43-17 ニ 45-26
ロ 35-12 ヒ 35-50 ヘ 43-10 チ 43-18 ノ 45-32



地番区域見出
太平寺1丁目

請求部	所在	東大阪市太平寺一丁目				地番	42番12		
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)			補事項		

登記年月日：昭和50年5月22日

前 42-1 後新 42-11-12-42-1 3025762

地番	42-11-12-42-1
土地の所在	東大阪市太平寺1丁目

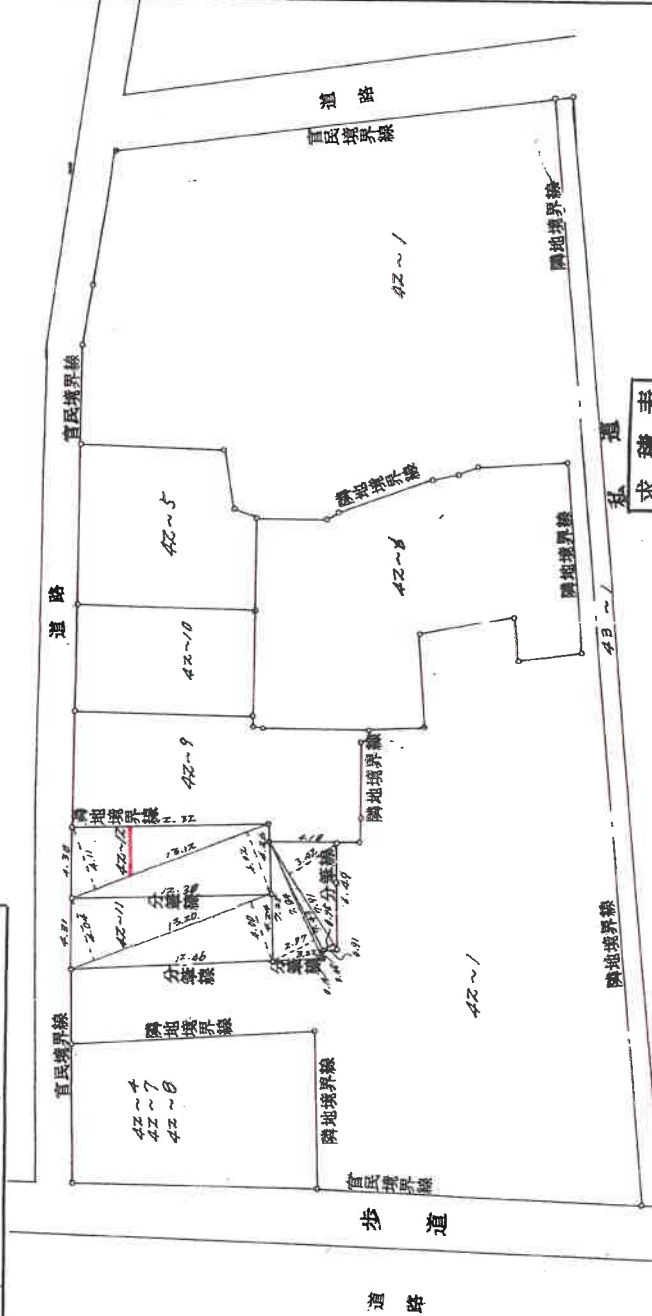
地積測量図

0.5.22.

昭和50年5月20日
製作年月日

製作者

申請人



地番	面積	高さ	倍率	面積	高さ	倍率	面積
42-11	13.20	4.04	53.3200	13.12	4.11	53.9232	53.9232
42-12	13.20	4.00	52.8000	13.12	4.02	52.7424	52.7424
42-13	7.84	2.97	23.2848			106.4656	106.4656
42-14	7.84	0.19	1.4896			53.3328	53.3328
42-15	7.91	0.75	5.9325			53.33	53.33
42-16	7.91	3.42	27.0522			1167.70785	1167.70785
42-17			163.8871				
42-18			81.94355				
42-19			81.94				
42-20			81.94				
42-21			81.94				
42-22			81.94				
42-23			81.94				
42-24			81.94				
42-25			81.94				
42-26			81.94				
42-27			81.94				
42-28			81.94				
42-29			81.94				
42-30			81.94				
42-31			81.94				
42-32			81.94				
42-33			81.94				
42-34			81.94				
42-35			81.94				
42-36			81.94				
42-37			81.94				
42-38			81.94				
42-39			81.94				
42-40			81.94				
42-41			81.94				
42-42			81.94				
42-43			81.94				
42-44			81.94				
42-45			81.94				
42-46			81.94				
42-47			81.94				
42-48			81.94				
42-49			81.94				
42-50			81.94				
42-51			81.94				
42-52			81.94				
42-53			81.94				
42-54			81.94				
42-55			81.94				
42-56			81.94				
42-57			81.94				
42-58			81.94				
42-59			81.94				
42-60			81.94				
42-61			81.94				
42-62			81.94				
42-63			81.94				
42-64			81.94				
42-65			81.94				
42-66			81.94				
42-67			81.94				
42-68			81.94				
42-69			81.94				
42-70			81.94				
42-71			81.94				
42-72			81.94				
42-73			81.94				
42-74			81.94				
42-75			81.94				
42-76			81.94				
42-77			81.94				
42-78			81.94				
42-79			81.94				
42-80			81.94				
42-81			81.94				
42-82			81.94				
42-83			81.94				
42-84			81.94				
42-85			81.94				
42-86			81.94				
42-87			81.94				
42-88			81.94				
42-89			81.94				
42-90			81.94				
42-91			81.94				
42-92			81.94				
42-93			81.94				
42-94			81.94				
42-95			81.94				
42-96			81.94				
42-97			81.94				
42-98			81.94				
42-99			81.94				
42-100			81.94				



縮尺 1/500

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：昭和51年7月28日

4053971

家屋番号 42番12

建物の所在 東大阪市太平寺1丁目42番地12

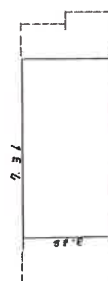
建築物各階平面図

S.51.7.28

作製年月日 昭和51年7月21日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------



貳階平面図



求積表

$$7.36 \times 3.68 = 27.0848$$

2階床面積 27.08m²

壹階平面図



求積表

$$10.62 \times 11.12 = 118.1544$$

$$11.12 \times 18.4 = 204.608$$

$$400.16$$

1階床面積 400.0m²

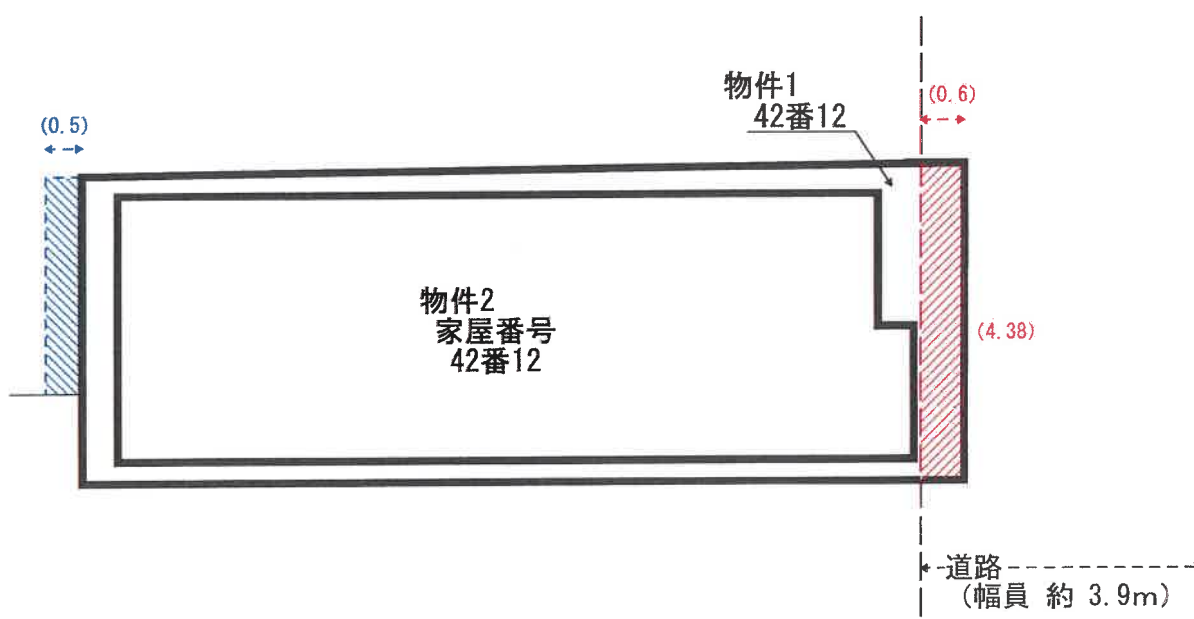
単位：M

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

建築物図面・各階平面図写
(原図縮小)

土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第134号

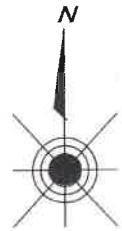


 道路負担部分 $0.6 \times 4.38 \div 2.6\text{m}^2$

 物干場・植木等が西側隣地へ越境している可能性がある部分

間取略図

令和8年（ケ）第134号



1階平面図



2階平面図

