

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 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 年 月 日 ☐ 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 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 蘆 澤 遵 也

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 令和 8年10月 2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10月16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 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）
1～3	9,470,000 7,576,000	一括	1,894,000	61,829	15,745
1	3,320,000				
2	440,000				
3	5,710,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市吉田六丁目 | | |
| | 地 番 | 6 2 7 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 5 9 . 3 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 東大阪市吉田六丁目 | | |
| | 地 番 | 6 2 7 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 7 . 8 1 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 東大阪市吉田六丁目 6 2 7 番地 3、6 2 7 番地 1 3 | | |
| | 家屋 番号 | 6 2 7 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 3 3 . 3 6 平方メートル | |
| | | 2階 | 3 4 . 0 2 平方メートル | |
| | | 3階 | 2 8 . 3 5 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 中 村 和 裕

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4. 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 東大阪市吉田六丁目 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市吉田六丁目 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 . 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市吉田六丁目 6 2 7 番地 3、6 2 7 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 2 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 3 . 3 6 平方メートル
2階 3 4 . 0 2 平方メートル
3階 2 8 . 3 5 平方メートル |



令和8年(ケ)第108号
令和8年5月7日受理
令和 年 月 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 | 東大阪市吉田六丁目 |
| | 地 | 番 | 6 2 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 9 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東大阪市吉田六丁目 |
| | 地 | 番 | 6 2 7 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 . 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東大阪市吉田六丁目 6 2 7 番地 3、6 2 7 番地 1 3 |
| | 家屋 | 番号 | 6 2 7 番 3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 | 3 3 . 3 6 平方メートル |
| | | 2階 | 3 4 . 0 2 平方メートル |
| | | 3階 | 2 8 . 3 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市吉田6丁目2番4号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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3		
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 保管開始日	支部 平成 年()第 号 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 | 所有者の姓が表示されている。 |
| 2 郵便受けの表示 | T O U W A と表示されている。 |
| 3 玄関扉 | T O U W A と表示されている。 |

(目的土地の現況について)

- 1 目的各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 目的各土地は、一体となって目的建物の敷地となっている。
- 3 物件1の西側接面道路および物件2の北側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。
- 4 物件1の西側部分にカーポートが設置されている。同カーポートの南端付近に簡易物置が置かれていた。
- 5 目的各土地は、その全部が都市計画道路・加納玉串線の計画区域内に入っている（本件評価人から聴取）。

(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、机、椅子、テーブル、ソファ、ベッド等の動産類が残置されていた。
- 4 目的建物3階には屋根裏収納が存在し、3階北側洋室の天井に屋根裏収納の出入口が存在する。
- 5 目的建物は、北側外壁に複数の亀裂の補修跡が見受けられ、2階LDKに壁紙の剥がれ、落書きがあり、3階南側洋室の壁紙にも壁紙の剥がれが見受けられたほか、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)

- 1 当職は、令和8年5月11日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

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)

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

- 1 郵便受けおよび玄関扉に記載されている「TOUWA」は、所有者が代表を務める株式会社東和技建のことであると思われるが、建物内に東和技建の占有を認めるに足りるものは存在しなかった。
- 2 上記のほか、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

(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5月8日 9:35 - 9:40	中之島図書館	物件等調査
令和8年5月11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12日 12:20 - 12:40	物件所在地	物件および占有調査
令和8年5月12日 13:50 - 14:25	東大阪市役所	道路等調査
令和8年5月15日 13:05 - 13:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年5月27日 15:20 - 15:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年5月28日 15:00 - 15:10	大阪法務局北出張所	法人登記調査

(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8年5月27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。

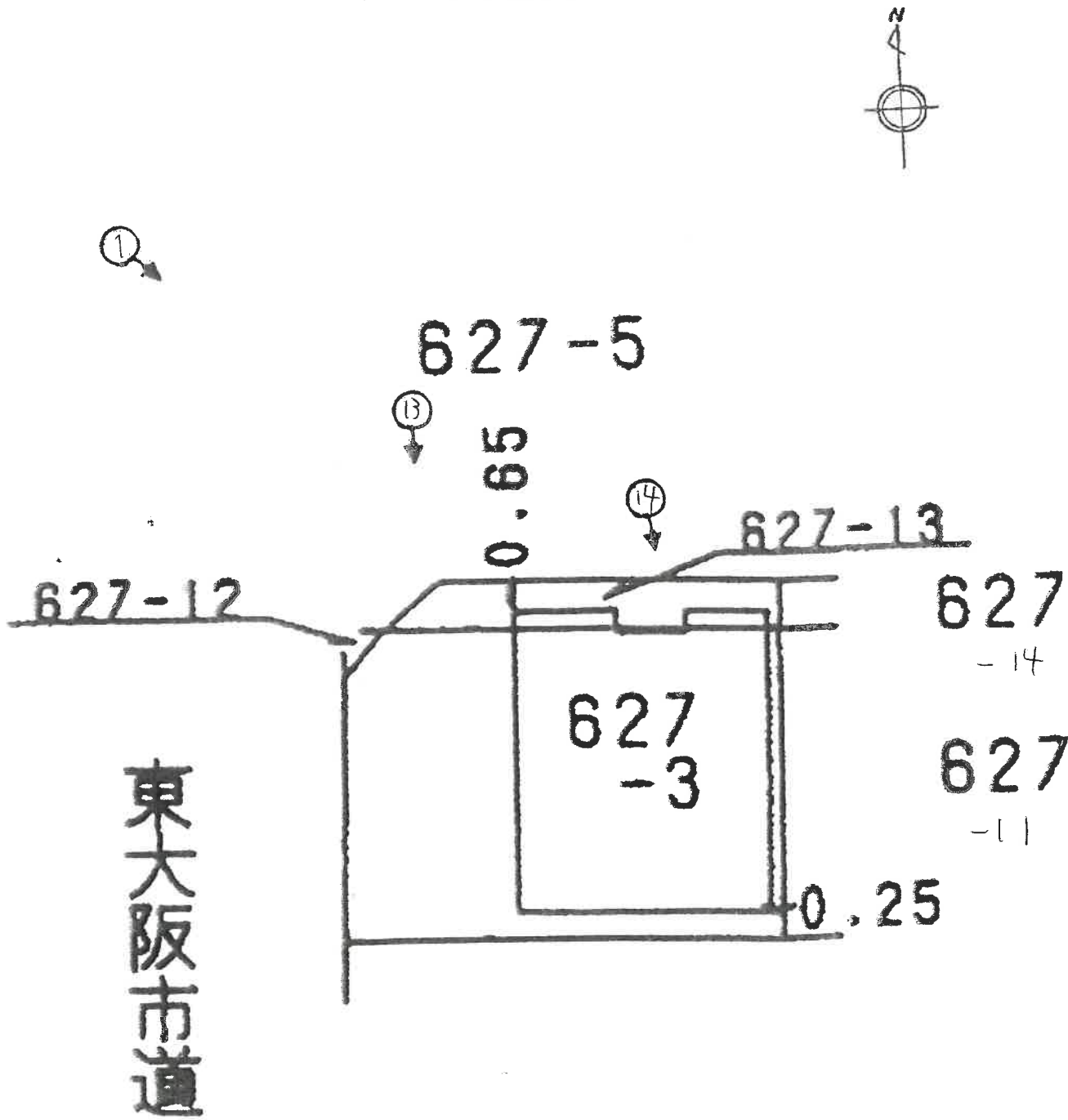
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地・建物位置関係図

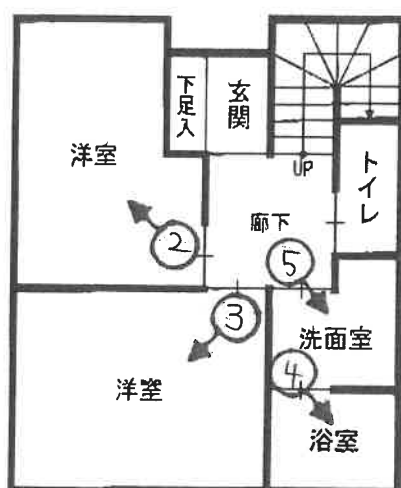
(←○写真撮影位置・方向)



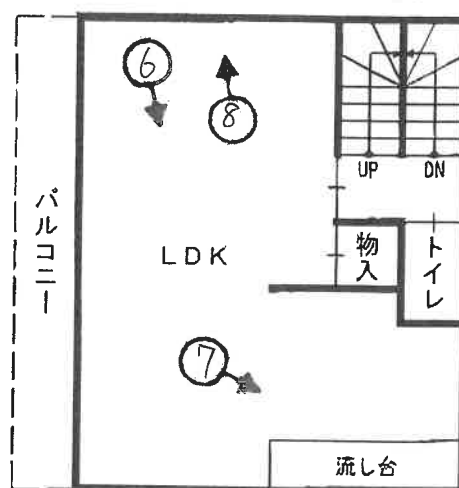
間取略図



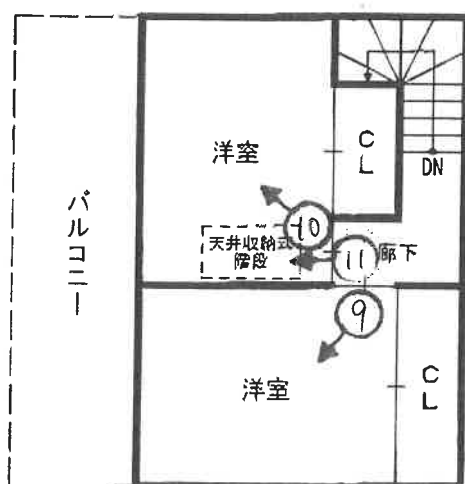
1階平面図



2階平面図



3階平面図



屋根裏収納 平面図



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ LDKの壁紙の剥がれ



⑨



⑩



⑪ 屋根裏収納の出入口



⑫ 屋根裏収納



⑬ カーポートと工作物（物置）の状況



⑭ 北側外壁の補修跡



令和8年（ケ） 第108号
令和8年5月27日 現地調査
令和8年6月16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 9,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,320,000円
物件2	金 440,000円
物件3	金 5,710,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	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・2	1. 地積測量図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。 2. 物件1土地及び物件2土地は、2筆一体で物件3建物の敷地として利用されている。よって、土地の個別格差及び建付減価については、2筆一体の現況を前提に把握した。 3. 物件1土地の西側にカーポートが存する。また、同土地の南西端に物置が置かれている。		
3	1. 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。 2. 目的建物には屋根裏収納（床面積不算入）が存しており、2階北側の洋室の天井に収納式階段を備えた出入口が設けられている。		

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・2）

位置・交通	近鉄奈良線 東花園駅 北西方 道路距離 約250m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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	近隣商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域，都市計画道路（加納玉串線，計画幅員32m）等	
画地条件	規模	67.11㎡ （物件1：59.30㎡， 物件2：7.81㎡）	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口：（北）約10.2m，（西）約7.5m	
	高低差等	接面道路と略等高	
接面道路の状況	北側	幅員約4.7m市道（英田南66号線，建築基準法第42条第1項第1号）	
	西側	幅員約4.7m市道（英田中央線，建築基準法第42条第1項第1号）	
	接道状況	角地	
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地	
	東側	住宅	
	西側	道路	
	南側	露天駐車場	
	北側	道路	
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37年から平成8年まで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. 物件1土地及び物件2土地は，全域が都市計画道路・加納玉串線（計画幅員32m）の計画区域内に存している。 2. 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3）

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)	平成9年10月10日新築
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング，レンガ風タイル，吹付タイル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング，タイルカーペット，フロアタイル等
	設 備	電気設備，給湯設備，給排水設備等
	その他	屋根裏収納
床面積（現況）	延95.73㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅
	間 取	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，経年による汚損，劣化が認められた外，2階のLDKの内壁に剥離や落書き，3階南側洋室の内壁に損傷が認められた。また，北側の外壁に亀裂の補修跡が複数認められた。	
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・2（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	178,000	1.03	59.30	0.90	9,785,000
2	178,000	1.03	7.81	0.90	1,289,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪－10

公示価格等 161,000円/㎡ × 時点修正 100.3/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/87 = 標準画地価格 178,000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 (※3)	行政	総合 (相乗積)
	1.00	0.97	0.90	1.00	0.87

(※2) 駅距離

(※3) 周辺環境

イ 個別格差：	接面・方位 (※4)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

(※4) 方位 +1, 角地 +2

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3（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)
3	200,000	95.73	0.15	2,872,000

ウ 現価率

経過年数 約29年 , 観察減価 30%

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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数約6年 / (経過年数約29年 + 経済的残存耐用年数約6年) } × (1 - 0.3)

= 0.15

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性等を考慮した。

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	9,785,000	0.50	法定地上権	4,893,000
2	1,289,000	0.50	法定地上権	645,000

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	9,785,000	- 4,893,000		0.97	0.70		3,320,000
2	1,289,000	- 645,000		0.97	0.70		440,000
3	2,872,000	+ 5,538,000	1.00	0.97	0.70	0	5,710,000
一括価格 (合計)							9,470,000

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ことを考慮し、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―10

所 在 : 東大阪市吉田1丁目952番6「吉田1-12-24」
価 格 : 161,000円／m²
位 置 : 近鉄奈良線 河内花園駅 北東方 約450m（道路距離）
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 96m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側4.8m市道
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 : 小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和7年度）

物件1 : 4,412,928円（土地）
物件2 : 581,196円（土地）
物件3 : 3,584,131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 間取略図

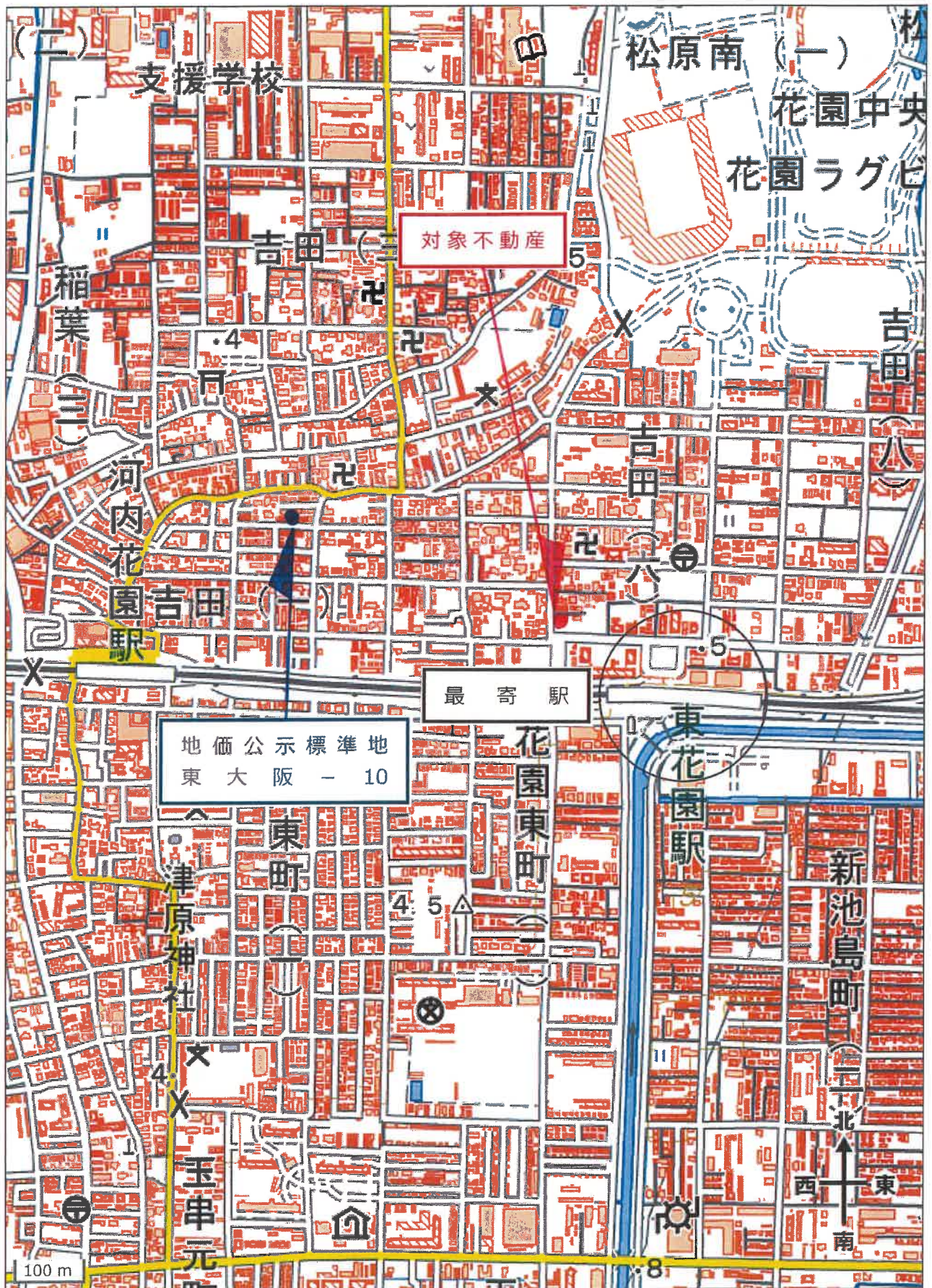
以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 東大阪市吉田六丁目 |
| | 地 | 番 | 627番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.30平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東大阪市吉田六丁目 |
| | 地 | 番 | 627番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.81平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東大阪市吉田六丁目627番地3、627番地13 |
| | 家屋 | 番号 | 627番3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 33.36平方メートル |
| | | 2階 | 34.02平方メートル |
| | | 3階 | 28.35平方メートル |



位 置 図



地理院地図

表示年月日：2026/05/14



請求部	所在	東大阪市吉田六丁目				地番	627番3			
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)

表示年月日：2026/05/14

ヲ 600-37
ワ 627-1
カ 627-10
コ 627-15
ク 627-17
レ 600-38
ソ 627-12
ジ 600-20
ネ 609-5

公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日: 平成19年2月16日

平成19年2月16日登記

5203589

前、後、新

地番 627-3

地積測量図

土地の所在 東大阪市吉田6丁目

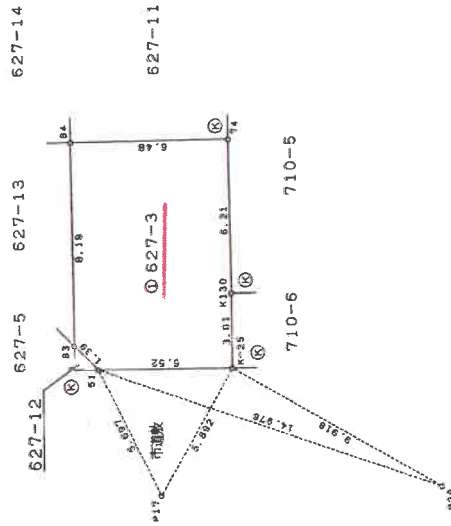
求積表

地番	① 527-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K-25	118.513	104.022	-3.016	-357.435208	
51	124.038	104.021	0.977	121.186126	
83	125.027	104.999	9.170	1146.497590	
84	125.102	113.191	8.247	1031.716194	
74	118.617	113.246	-6.154	-729.869018	
K130	118.537	107.037	-3.224	-1083.885268	
		合計	合計	118.509396	
		合計面積	合計地積	59.3045880	59.30 m ²

地番	① 527-3	面積	m ²
		59.3045880	

引照点	名称	X	Y	座標
P17	調整コンクリート杭	121.479	98.931	
P29	コンクリート杭	109.860	99.140	

引照点	境界点	距離
P17	K-25	5.892
P17	51	5.697
P17	83	7.029
P17	84	14.713
P17	74	14.598
P17	K130	8.523
P29	K-25	9.918
P29	51	14.976
P29	83	16.241
P29	84	20.716
P29	74	16.593
P29	K130	11.718



境界線の種類	①	②	③	④	⑤
境界線の種類	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
境界線の種類	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
境界線の種類	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
境界線の種類	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線

作成者

土地

(平成19年2月5日作成)



申請人

縮尺 1/200

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成9年3月17日

5205595

新 627-5 後、新

地積測量図

地番 627-5、-13、-14

土地の所在 東大阪市吉田6丁目

求積表

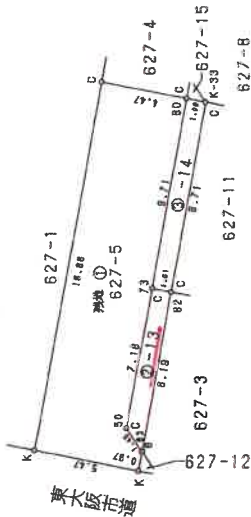
地番 ② 627-13				
NO.	X _n	Y _n	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
73	119.086	89.375	815.977272	1.01
50	117.759	95.415	970.451919	7.16
83	118.572	87.818	-812.455344	1.45
82	120.083	89.583	-989.804009	8.19
合計			-15.830156	
合計面積			7.8150780	

地番 ③ 627-14				
NO.	X _n	Y _n	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
80	120.887	78.824	1131.280548	1.00
73	119.086	89.375	1158.726554	9.71
82	120.083	89.583	-1123.738714	1.01
K-33	121.874	80.017	-1186.930886	9.71
合計			-19.628500	
合計面積			9.8142500	

合計面積 17.6293280 ㎡

地番	① 627-5	地積
公積	合計面積	85.7271220
103.35845	埋積	85.72 ㎡

地番	面積
① 627-5	85.7271220 ㎡
② 627-13	7.8150780 ㎡
③ 627-14	9.8142500 ㎡



測点	境界線の種類
I	杭
K	石
C	コンクリート杭
A	赤ペン先刺み印
B	鉄

744 築二



申請人

平成 9 年 3 月 4 日(作製)

土地家屋調査士

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成9年10月15日

建物図面
各階平面図

家屋番号 627番3

建物の所在 東大阪市吉田6丁目627番地3, 627番地13

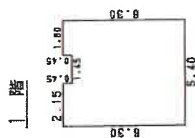
各階平面図

6298074

求積表

2.15 × 0.45 = 0.9675
1.80 × 0.45 = 0.8100
5.40 × 5.85 = 31.5900
合計 33.3675

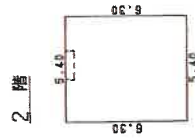
床面積 33.36㎡



求積表

5.40 × 6.30 = 34.0200

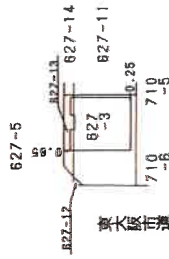
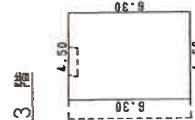
床面積 34.02㎡



求積表

4.50 × 6.30 = 28.3500

床面積 28.35㎡



作製者

(平成 9 年 6 月 12 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

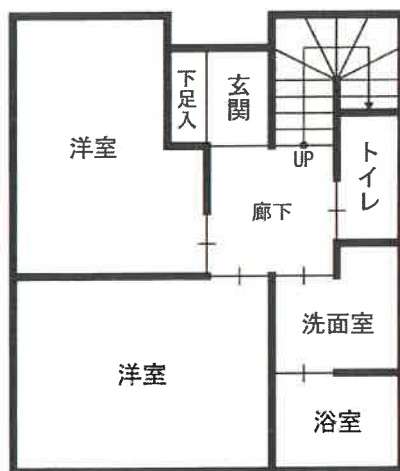
(大阪土地測量士会)

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

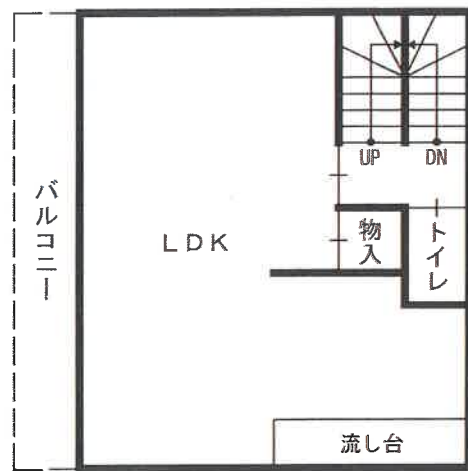
間取略図



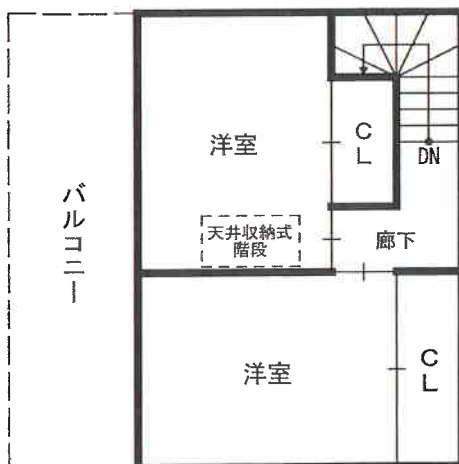
1階平面図



2階平面図



3階平面図



屋根裏収納 平面図

