

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、入札が無効となる場合があります。※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	(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 年 月 日	
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 年 月 日	
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 年 月 日	
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 年 月 日	

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。
- 役員は、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 廣 瀬 佳 奈

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, 2	5,650,000 4,520,000	一括	1,130,000	53,044	13,616
1	2,150,000				
2	3,500,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大東市三住町 |
| | 地 番 | 6 5 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市三住町 6 5 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 5 3 番 9 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 4 7 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 平方メートル
3 階 3 6 . 4 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月30日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

-
- 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 | 大東市三住町 |
| | 地 番 | 6 5 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市三住町 6 5 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 5 3 番 9 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 4 7 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 平方メートル
3 階 3 6 . 4 5 平方メートル |



令和8年(ケ)第106号
令和8年4月28日受理
令和 年 月 日提出
8.6.-8

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 | 大東市三住町 |
| | 地 番 | 6 5 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市三住町 6 5 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 5 3 番 9 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 8. 4 7 平方メートル
2階 3 6. 4 5 平方メートル
3階 3 6. 4 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	大阪府大東市三住町2番14号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（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（破産管財人） ☐ 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が異なる（ ☐ 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（破産管財人） ☐ 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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 破産者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 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の北東側接面道路は、建築基準法上の道路である。

(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、冷蔵庫、洗濯機および日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 4 目的建物は、1階および2階の壁紙が剥がされている部分、破れている部分が複数あり、2階LDKの内壁および天井に複数の穴が開いており、3階南西側洋室および廊下の内壁にひび割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。
- 5 目的建物3階には天井裏収納（ロフト）が存在した。

(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
■破産管財人弁護士	1 本物件は、私が管財業務の一環として管理し占有しています。 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。 3 破産者は本物件から退去済だと思います。 4 本物件を財団放棄するか否かは未定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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、目的建物は所有者（破産管財人）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 4 月 30 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 4 月 30 日 16 : 50 - 16 : 55	中之島図書館	物件等調査
令和 8 年 5 月 1 日 11 : 05 - 11 : 15	物件所在地	物件および占有調査
令和 8 年 5 月 1 日 11 : 20 - 11 : 30	大東市役所	道路等調査
令和 8 年 5 月 11 日 15 : 20 - 15 : 25	執行官室	破産管財人から聴取
令和 8 年 5 月 13 日 16 : 35 - 16 : 40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和 8 年 5 月 27 日 13 : 15 - 13 : 55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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 2 7 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

(6 枚目)

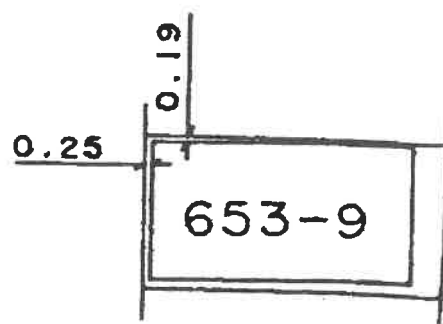
土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



653-13

653-10



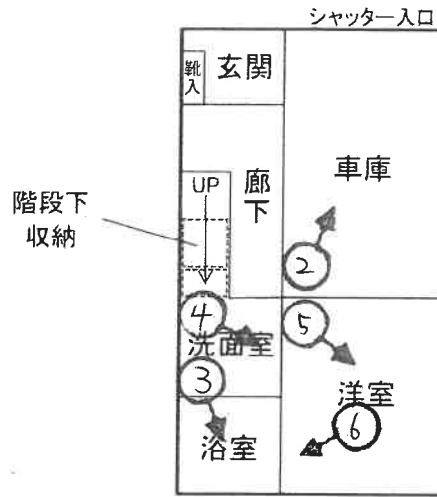
653-8

間取略図

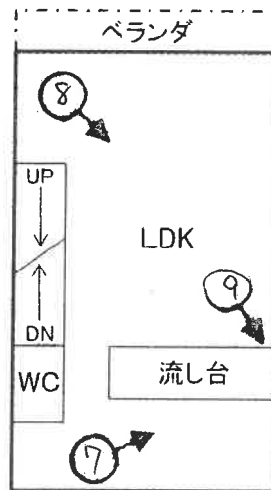
令和8年（ケ）第106号



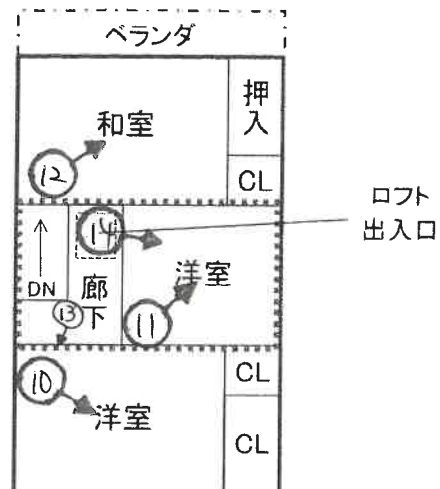
1F



2F



3F



ロフト

【写真】

①

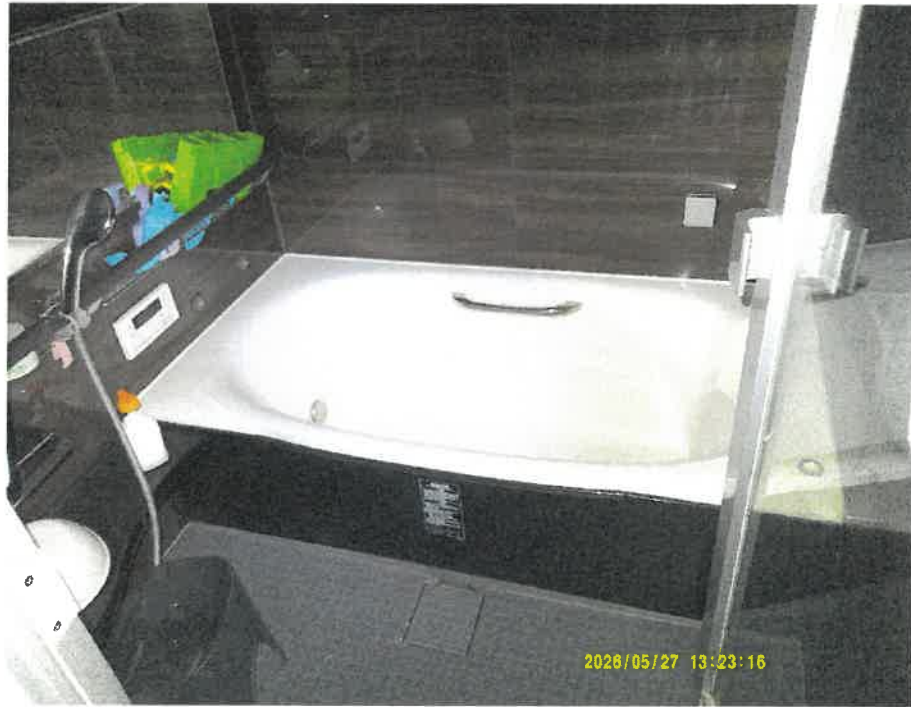


目的建物

②



③



④



⑤



⑥ 1階洋室の壁紙の剥がれ



⑦



⑧ 2階LDKの状況



⑨ 2階LDKの壁の穴



⑩



⑪



⑫



⑬ 3階廊下の内壁のひび割れ



⑭ 3階天井裏収納（ロフト）



令和8年（ケ）第106号

令和8年5月27日 現地調査

令和8年6月10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

石丸 都子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,150,000円
物件2	金 3,500,000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	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	①現地を概測したところ、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。形状は地積測量図と概ね一致した。但し、南西側部分については概測できなかったこと、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存することから、目的土地の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物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。		
2	①建物図面と現況は概ね一致した。 ②目的建物の3階上部に収納式階段で昇降する屋根裏収納（ロフト）が存するが、当該部分は床面積には算入しないものとする。		

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	J R 片町線 住道駅 北東方 道路距離 約640m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
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	法22条区域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画（都市機能誘導区域・居住誘導区域）	
画地条件	規模	49.44㎡	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約5m・奥行約9.9m（北西辺）	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	北東側	幅員約5m市道（建築基準法第42条2項）	
	接道状況	中間画地 概ね等高接面	
土地の利用状況等	現況	住宅	
	北東側	道路	
	北西側	住宅	
	南東側	住宅	
	南西側	住宅	
供給処理施設	上水道	あり	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	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、郡村宅地、宅地の登記地目、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、目的建物建築以前は個人名の表示が確認された。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。		

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）平成10年9月18日新築
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 111.37㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	4LDK＋車庫（間取略図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	経年相当の劣化、損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①建築確認（有）、検査済証（無） ②目的建物は、建築確認申請時の建築面積等と登記面積が異なっており、建蔽率超過等の違反建築物の可能性がある。 ③設備機器の作動の状況は未確認である。 ④目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。 ⑤目的建物の1階及び2階には壁紙が剥がされている部分や破れている部分が複数あり、2階LDKの内壁及び天井に複数の穴が開いており、3階の南西側洋室及び廊下の内壁にひび割れが見受けられた。	

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	157,000	1.01	49.44	0.90	7,056,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大東-3

公示価格等 168,000円/㎡ × 時点修正 101.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/108 = 標準画地価格 157,000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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00 北±0	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	0.98 駅距離-2	1.10 居住環境等+10	1.00	1.08

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01 北東+1	1.00	1.00	1.00	1.01

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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	111.37	0.10	2,227,000

ウ 現価率

経過年数 約28年

経済的残存耐用年数 約3年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年} / (\text{経過年数} 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.10$$

※観察減価は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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	7,056,000	0.50	法定地上権	3,528,000

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	7,056,000	－ 3,528,000		0.87	0.70		2,150,000
2	2,227,000	＋ 3,528,000	1.00	0.87	0.70	0	3,500,000
一括価格 (合計)							5,650,000

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否定できないこと (0.97)、違反建築物の可能性があること (0.90) 等を総合的に勘案して、市場性修正率を0.87と査定した (相乗積)。

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 大東-3

所 在 : 大東市幸町450番9「幸町5-38」
価 格 : 168,000円／㎡
位 置 : J R片町線 住道駅 北東方 約800m（道路距離）
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 165㎡
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%）
地域の概要 : 中規模一般住宅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 : 4,503,984円
物件2 : 3,038,274円

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 | 大東市三住町 |
| | 地 番 | 6 5 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市三住町 6 5 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 5 3 番 9 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 4 7 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 平方メートル
3 階 3 6 . 4 5 平方メートル |



位置図



公 図 (写)

イ 384-12 ハ 384-15 ホ 384-18 ト 384-2 ニ 384-21 ノ 400-1
 □ 384-14 ニ 384-16 、 384-19 フ 384-20 ズ 384-17 ッ 384-17 ヅ 400-1



(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概略を記載した図面です。



請求部	所在	大東市三住町			地番	653番9		
出力	縮尺不明	精度	係	系	分類	地図に準ずる図面		
縮尺		区分	標準	番号	種類	旧土地台帳附属地図		
作成				備付				補記
年月日				年月日				事項
				(原図)				

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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和8年3月5日

大阪法務局

地図整理番号: M51062

登記官



A3 から A4 に縮小

284-13
 384-5
 400-2
 391-3
 631-10
 631-21
 631-22
 631-6
 634-13
 634-18
 634-21
 634-29
 634-30
 634-31
 635-2
 636-1
 639
 631-6
 632-13
 632-4
 667-5
 669-12
 672-3
 672-4
 672-5
 674-24
 674-5
 674-6
 674-8
 676-8
 683-7
 686-1
 689-16
 674-18
 687-6
 13-2
 643-9
 646-2
 678-14
 678-13
 678-16

登記年月日：平成10年8月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東本願寺局管轄)

令和8年3月5日

大阪法務局

登記簿

A3 から A4 に縮小

平成10年8月11日作成

製作者

申請人

346693

マイラー
番号 36

縮尺 1/250

境界線の種類

K...金属板
P...プレート
C...コンクリート杭

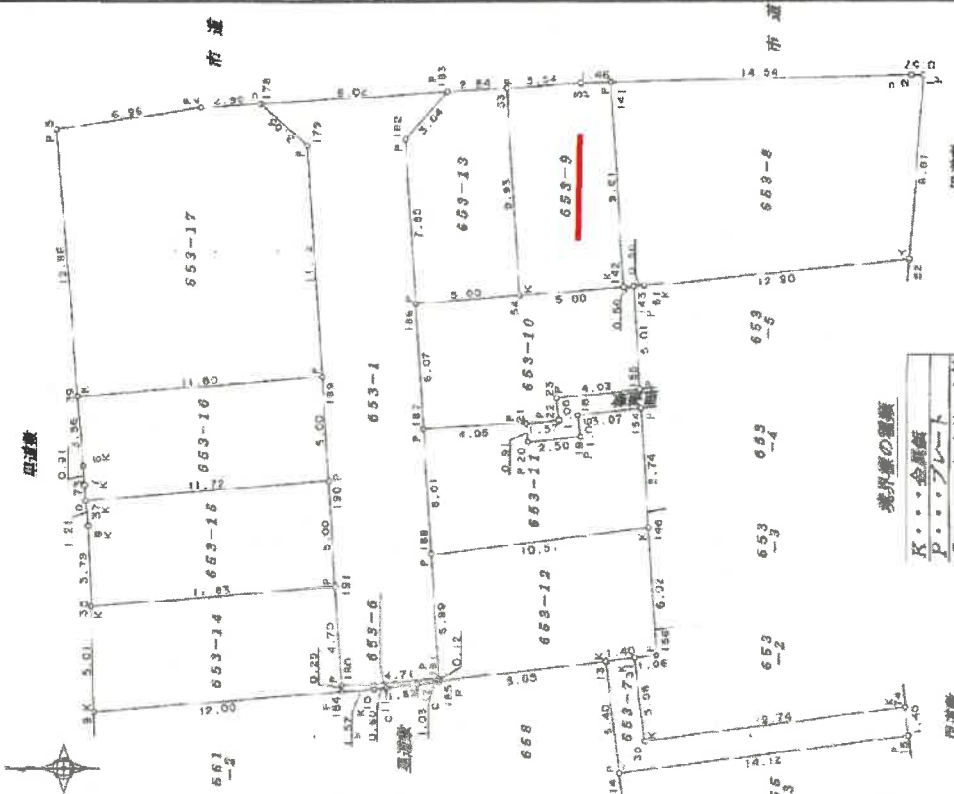
地積測量図 (3-1)

大東市三住町

前 553-1 後・新 553-1-2 ~ 553-6 ~ 17

地番 553-1-6, ~ 17

土地の所在



10.8.11

地積測量図 (写)

登記年月日：平成10年8月11日

（本図面に記録されている内容を証明した書面である。）
 令和8年3月5日 大阪法務局

登記官

A3 から A4 に縮小

地図管理番号：M51083 (2/3)

地積測量図 (3-2)

地番 653-1
 -6, ~-17
 大東市三住町
 土地の所在

座標表積算

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
653-1	180	128.765	70.186	-351.912504	4.71
	181	124.265	70.500	-302.573000	5.89
	188	124.459	76.378	60.720510	6.01
	187	124.860	82.371	60.473397	6.07
	186	125.266	88.427	82.237110	7.85
	182	125.790	96.256	-142.651332	3.04
	183	123.784	98.546	686.230724	9.02
	178	132.784	97.057	656.899042	3.03
	179	130.490	95.948	-281.394076	11.12
	189	129.747	94.855	-91.388635	5.00
	190	129.413	79.866	-53.350188	5.00
	191	129.079	74.877	-48.920890	4.70
			倍面積	272.770892	
			面積	136.385450	
			地積	136.38	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
653-6	194	128.745	59.894	-110.432820	1.57
	10	127.185	70.020	151.103102	0.60
	11	120.507	70.075	-147.718105	1.52
	12	125.077	70.262	-177.628860	1.03
	195	124.057	70.383	-71.227595	0.12
	191	124.065	70.500	331.074000	4.71
	190	120.765	70.186	328.470480	0.29
			倍面積	2.140244	
			面積	1.0701220	
			地積	1.07	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
653-7	13	116.063	71.330	51.072260	6.40
	14	115.386	69.973	-968.613503	14.12
	15	101.378	67.765	-339.748543	1.40
	74	101.535	69.157	884.725501	12.74
	30	114.71	67.537	887.233569	3.98
	31	114.670	71.450	135.250080	1.40
			倍面積	50.728380	
			面積	25.3641903	
			地積	25.36	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
653-8	142	115.302	89.215	-103.043325	0.50
	143	114.802	89.256	99.076490	0.50
	51	114.304	89.294	-1190.314078	12.90
	52	101.465	90.564	-1218.085800	8.8
	1	100.852	99.354	-3.974160	0.57
	2	101.425	99.365	1500.705505	14.54
	141	115.957	99.000	1373.823000	9.81
			倍面積	269.418442	
			面積	134.7193710	
			地積	134.71	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
653-9	54	120.286	98.621	-501.681008	5.00
	142	115.302	89.215	-385.211735	9.01
	141	115.357	99.000	203.187000	1.46
	3	117.415	98.965	494.122259	3.54
	53	120.950	98.732	283.455572	9.03
			倍面積	98.896088	
			面積	49.4480440	
			地積	49.44	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
653-10	187	124.360	82.371	-440.602479	4.95
	21	119.317	82.651	-537.727406	1.57
	22	118.354	82.006	-118.992322	1.06
	23	118.480	83.606	-325.948272	4.03
	135	114.467	84.253	-309.882534	5.01
	143	114.802	89.255	74.527925	0.50
	142	115.302	89.215	489.255000	5.00
	54	120.206	89.621	883.012644	5.00
	186	123.266	89.427	404.465098	6.07
			倍面積	120.107614	
			面積	60.0538070	
			地積	60.05	m ²

346694

申請人

作製者

平成10年8月7日

縮尺 1/

登記年月日：平成10年3月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。

(大阪法務局東大阪支局寄贈)

令和8年3月5日

大阪法務局

登記簿

A3からA4に縮小

地図帳番号：E51083

(3/3)

作製者

平成10年8月7日付

申請人

面積

346695

地積測量図 (3-3)

番 553-1
-6, -17

大東市三住町

土地の所在

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
553-11	188	124.429	76.378	-827.70386	10.51
	146	114.023	77.614	-780.17528	5.74
	154	114.407	83.345	286.87549	3.01
	18	117.485	93.042	243.47914	1.06
	19	117.339	91.992	193.60304	2.50
	20	119.827	91.745	210.73861	0.91
	21	119.917	82.651	415.88248	4.98
	187	124.860	92.371	374.129002	6.01
			倍面積	115.963599	
			面積	58.4917995	
			地積	58.49	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
553-12	195	124.037	70.383	-563.20476	6.03
	13	116.083	71.330	-669.57471	1.40
	31	114.670	71.480	-174.57880	1.06
	156	113.621	71.610	-46.33167	6.02
	140	114.023	77.614	84.180532	10.33
	188	124.433	76.378	766.98787	5.89
	181	124.065	70.500	-28.34100	0.12
			倍面積	26.137682	
			面積	63.0688410	
			地積	63.06	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
553-13	185	125.268	88.427	-486.70208	6.00
	54	120.286	89.821	-383.351436	9.93
	93	120.950	99.732	345.364535	2.84
	183	123.784	98.546	478.962640	3.04
	182	125.790	98.266	142.651392	7.85
			倍面積	94.924924	
			面積	47.4624620	
			地積	47.46	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
553-4	9	140.703	68.930	-835.776200	12.00
	184	126.745	89.894	-834.394572	0.29
	180	126.765	79.186	23.44224	4.70
	191	129.079	74.877	906.386085	11.83
	35	140.870	73.933	859.39792	5.01
			倍面積	119.054379	
			面積	59.5272895	
			地積	59.52	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
553-15	35	140.870	73.933	-881.133484	11.83
	191	129.079	74.877	-837.865789	5.00
	190	125.413	79.866	359.749722	11.72
	37	141.095	91.931	914.356704	1.21
	8	140.997	77.723	-17.565396	3.79
			倍面積	117.321745	
			面積	58.7609725	
			地積	58.76	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
553-16	37	141.095	77.931	-926.986733	11.72
	180	129.415	79.866	-906.399234	5.00
	189	129.747	84.893	1076.321225	11.80
	39	141.509	83.914	983.836204	3.36
	6	141.233	80.570	-28.350640	0.91
	7	141.555	79.661	-10.913557	0.73
			倍面積	117.397285	
			面積	58.7986325	
			地積	58.79	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
553-7	39	141.508	83.914	-1075.525736	11.80
	189	129.747	84.855	-934.932360	1.12
	179	130.490	95.948	291.394076	3.05
	178	132.784	97.957	508.20916	2.90
	4	135.678	97.768	956.171040	6.86
	5	142.664	96.731	553.941730	12.86
			倍面積	309.549634	
			面積	154.8248170	
			地積	154.82	㎡

總計 907.7755840

建物図面 (写)

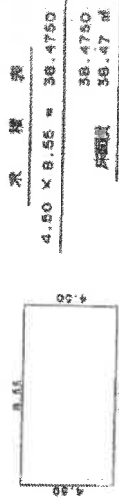
建物図面
各階平面図

家屋番号 653-9

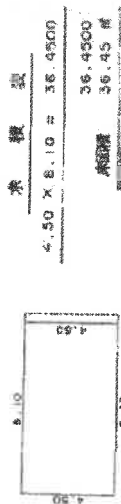
建物の所在 大東市三好町653番地9

各階平面図

1 階



2~3階
(各階同型)



653-13

653-10

653-9

653-8

市道

475589

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

縮尺

(自作製)

作製者

登記年月日：平成10年9月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大東法務局東大阪支店管轄)
令和8年3月5日 大東法務局

登記官

A3 から A4 に縮小

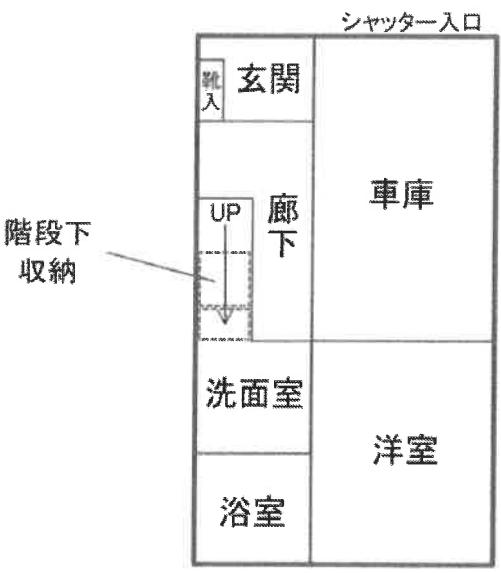
地図整理番号：M51084

間取略図

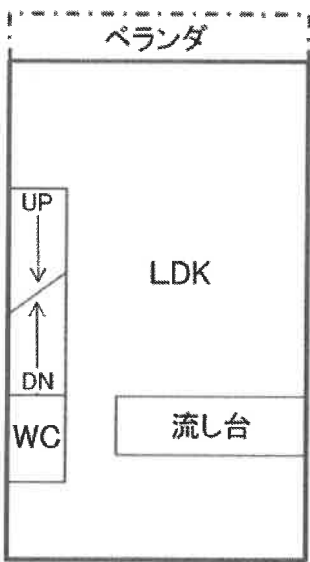
令和 8 年（ケ）第 106 号



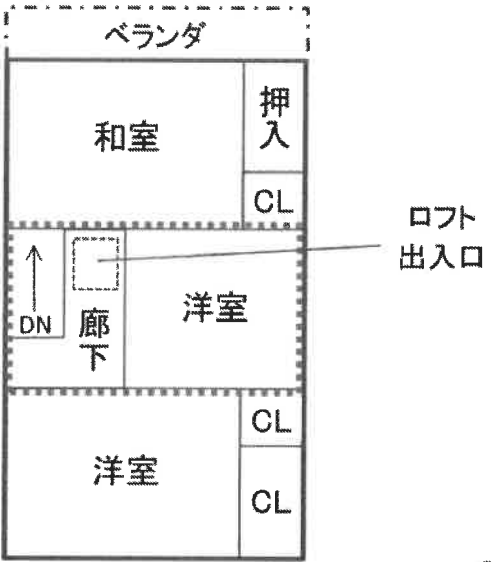
1F



2F



3F



ロフト