

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)	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	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 18 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 10 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 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 18 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	4,690,000 3,752,000	一括	938,000	61,701	14,944
1	1,780,000				
2	2,910,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市東山町 |
| | 地 番 | 1 4 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東山町1 4 3 2 番地5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.38平方メートル
2階 37.38平方メートル
3階 33.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 東大阪市東山町 |
| | 地 番 | 1 4 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東山町 1 4 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 . 3 8 平方メートル
2 階 3 7 . 3 8 平方メートル
3 階 3 3 . 7 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第137号
令和8年5月29日受理
令和 年 月 日提出
8.7.15

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 | 東大阪市東山町 |
| | 地 番 | 1 4 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東山町 1 4 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 5. 3 8 平方メートル
2階 3 7. 3 8 平方メートル
3階 3 3. 7 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市東山町3番10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 ☐ その他の者 上記の者が本土地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・車庫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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(■A (賃借人)の陳述／■所有者の提示文書 (回答書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成31年2月不詳	
最初の 契約等	契約日	平成31年2月不詳	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 70,000 円 (毎月末日 翌月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 A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 目的土地の西側接面道路は、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、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 目的建物内において、猫1匹が飼育されているが、動物臭は特段認められなかった。
- 5 目的建物の3階に屋根裏収納が存在し、3階廊下の天井に収納式梯子による出入口が存在する。
- 6 目的建物は、1階洗面所の壁に補修跡があり、2階和室の壁に穴があり、3階南側洋室の天井にひび割れが見受けられるほか、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

(4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	1 私は、所有者の元妻です。離婚が成立してからは、本物件を所有者から賃借し、私と家族で住居・車庫として使用し、居住しています。 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 本物件内で、猫を1匹飼っています。 4 本物件内で、不具合のある箇所としては、IHコンロが使えないことと、給湯器が少し古いことくらいだと思います。あとは、脱衣所の壁の裏に子猫が落ちたので、壁に穴を開けて救出しました。壁の穴は、現在はふさがっています。 5 所有者との間の賃貸借については、契約書は作成していません。賃料の7万円は本物件の住宅ローンに充当するということだったので、当初は私が所有者の通帳を管理し、そこに入金することで支払っていましたが、数年前に通帳を所有者に返し、子供の養育費と相殺することにしたので、現在は実際のお金のやり取りはありません。 6 本物件は、オール電化の物件です。ソーラーパネルはありません。
■所有者	1 本物件の賃貸借については、当初は私名義の通帳を元妻Aが管理していて、そこに7万円が振り込まれる形で支払われており、その通帳から住宅ローンの引落しがされていました。今から3年前くらいに、子供の養育費と家賃を相殺することにし、そのときに通帳は返還してもらいました。そこから現在まで、養育費と相殺という支払い方法になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

- 1 Aの主張する賃借権については、契約書が存在せず、現在の支払方法は双方の債権同士を相殺する形で支払っているということであるので、現時点で正常な賃貸借と言えるかには疑義があり、使用借権となる可能性もあると思料する。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、目的建物は、Aが、住居・車庫として使用、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

(6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6月2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6月3日 13:10 - 13:15	中之島図書館	物件等調査
令和8年6月3日 14:50 - 15:05	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6月3日 15:50 - 16:10	東大阪市役所	道路等調査
令和8年6月5日 14:00 - 14:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年6月26日 11:55 - 12:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aから聴取
令和8年7月8日 13:05 - 13:10	執行官室	所有者から聴取（電話）

(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。

☐

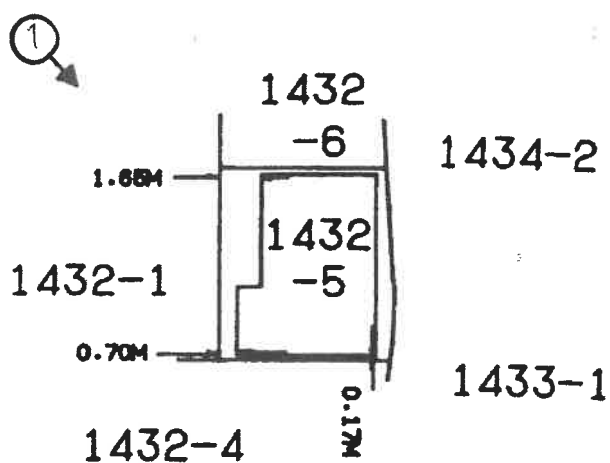
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



土地・建物位置関係図

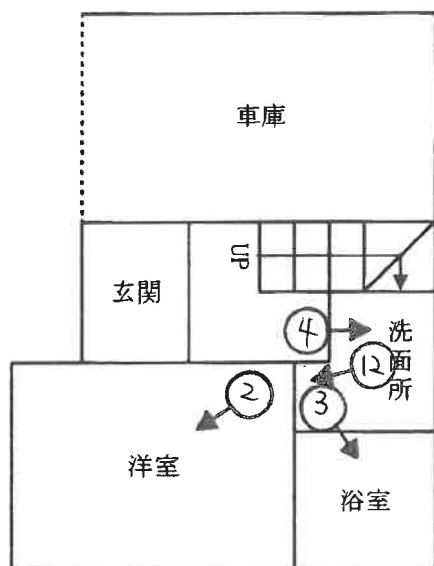
(←○写真撮影位置・方向)



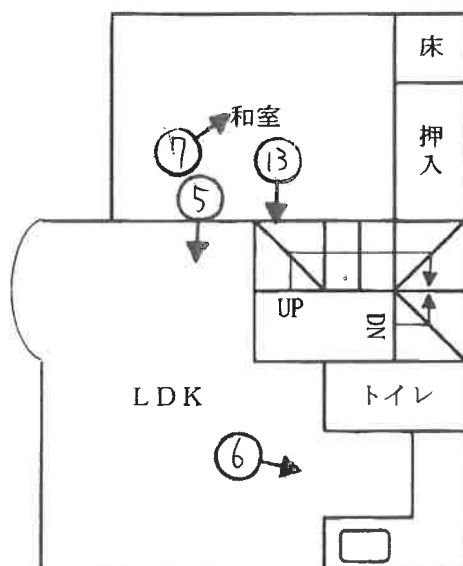
間取略図

令和8年（ケ）第137号

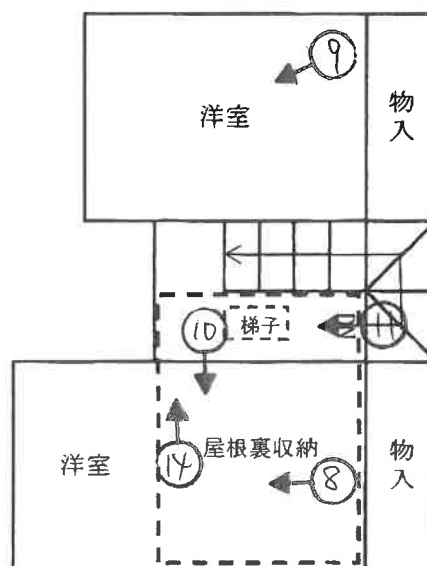
1階



2階



3階



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩ 3階天井裏収納



⑪



⑫ 1階洗面所の壁の補修跡の状況



⑬ 2階和室の壁の穴の状況



⑭ 3階南側洋室の天井のひび割れの状況



令和8年（ケ） 第137号
令和8年6月26日 現地調査
令和8年7月13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

森澤 修二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,690,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,780,000円
物件 2	金 2,910,000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	同左 特記事項欄参照
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	○物件1土地は、物件2建物の敷地として使用されている。 ○公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。		
2	○特になし		

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 南方 道路距離 約230m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。地域要因に大きな影響を与える変動がないことから、当面の間現況のまま推移していくものと予測される。		
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	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地(西ノ辻遺跡) 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	52.48㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口(西側)約7.7m・奥行約6.7m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約4.7m市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地	
	東側	共同住宅等	
	西側	市道	
	南側	一般住宅	
	北側	一般住宅	
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	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは会社・個人の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地、住宅等の表示が確認された。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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。		
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	平成10年2月7日新築
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	2年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル吹付、サイディング等
	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、畳等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 106.50㎡ （屋根裏収納あり）	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	4LDK＋屋根裏収納
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	○ オール電化の住宅である。 ○ 収納式梯子による屋根裏収納が存した。 ○ 室内で猫1匹を飼育していたが、動物臭は感じられなかった。 ○ 1階洗面所の内壁に補修跡があり、2階和室の内壁に穴が見受けられた。 ○ 3階南側洋室の天井にひび割れが見受けられた。 ○ その余は、経年相応の劣化、汚損が認められた。 ○ 設備機器等の稼働の状況は未確認である。 ○ 建ぺい率超過の可能性がある。 ○ 建築確認（有）、検査済証（無） ○ 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場調査を行った結果、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	112,000	1.01	52.48	0.90	5,343,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 118,000\text{円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/104 & \times 100/101 & = 112,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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(南)+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）
1.02 幅員・連続性等+2	0.96 駅距離-4	1.03 居住環境等+3	1.00	1.01

イ 個別格差：

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

ウ 地積：登記数量による。

オ 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	106.50	0.08	1,704,000

ウ 現価率

経過年数	約28年
経済的残存耐用年数	約2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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / (\text{経過年数} 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.08 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状況及び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	5,343,000	0.50	法定地上権	2,672,000

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	5,343,000	－ 2,672,000		0.95	0.70		1,780,000
2	1,704,000	＋ 2,672,000	1.00	0.95	0.70	0	2,910,000
一括価格 (合計)							4,690,000

ウ 占有減価

本件の場合不要

エ 市場性修正

本件については、アスベスト含有建材の使用の可能性があることを考慮した。

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/㎡
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 : 380㎡
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 : 3,445,626円
物件2 : 3,883,041円

第7 附属資料

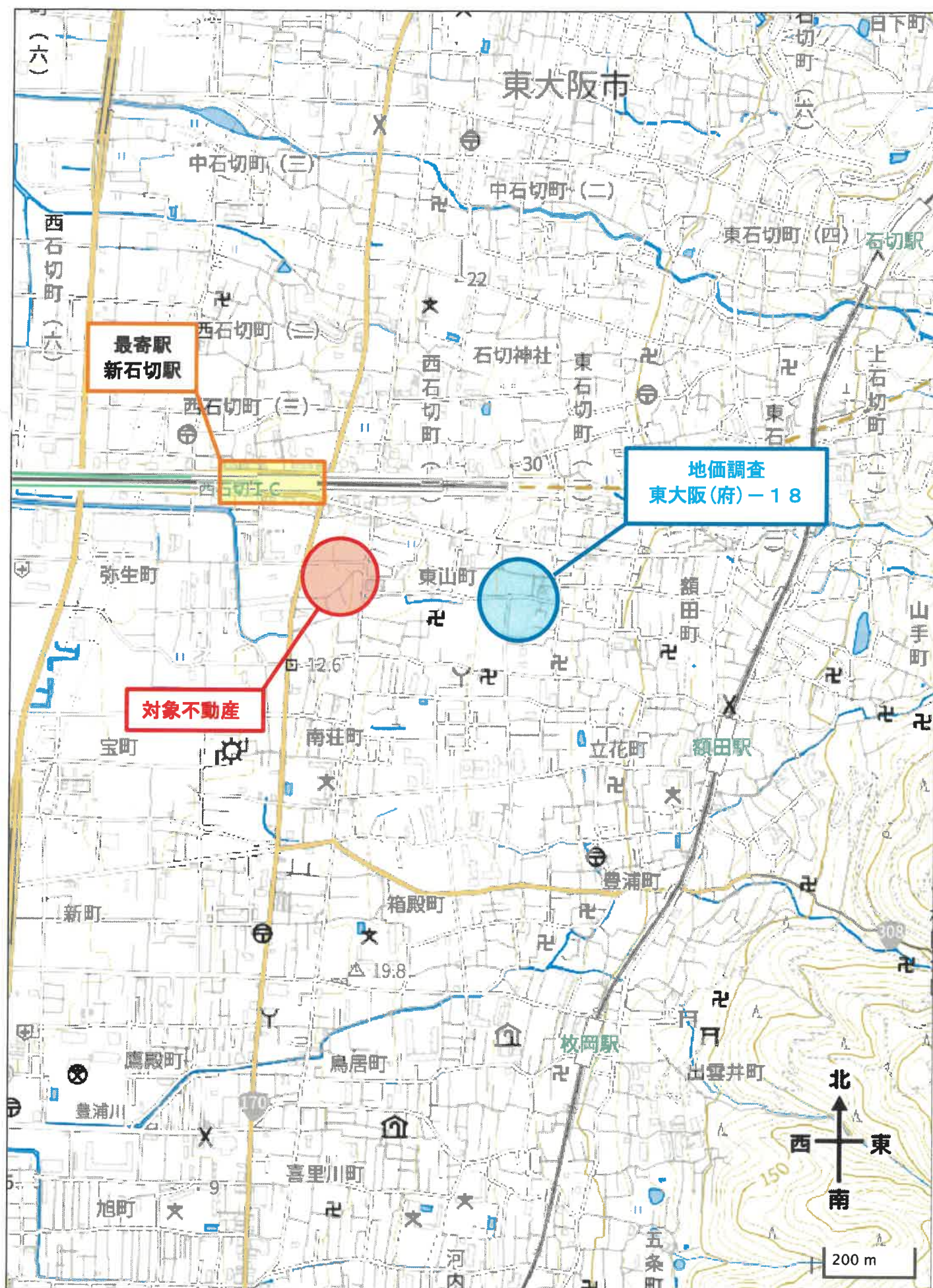
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取略図

以 上

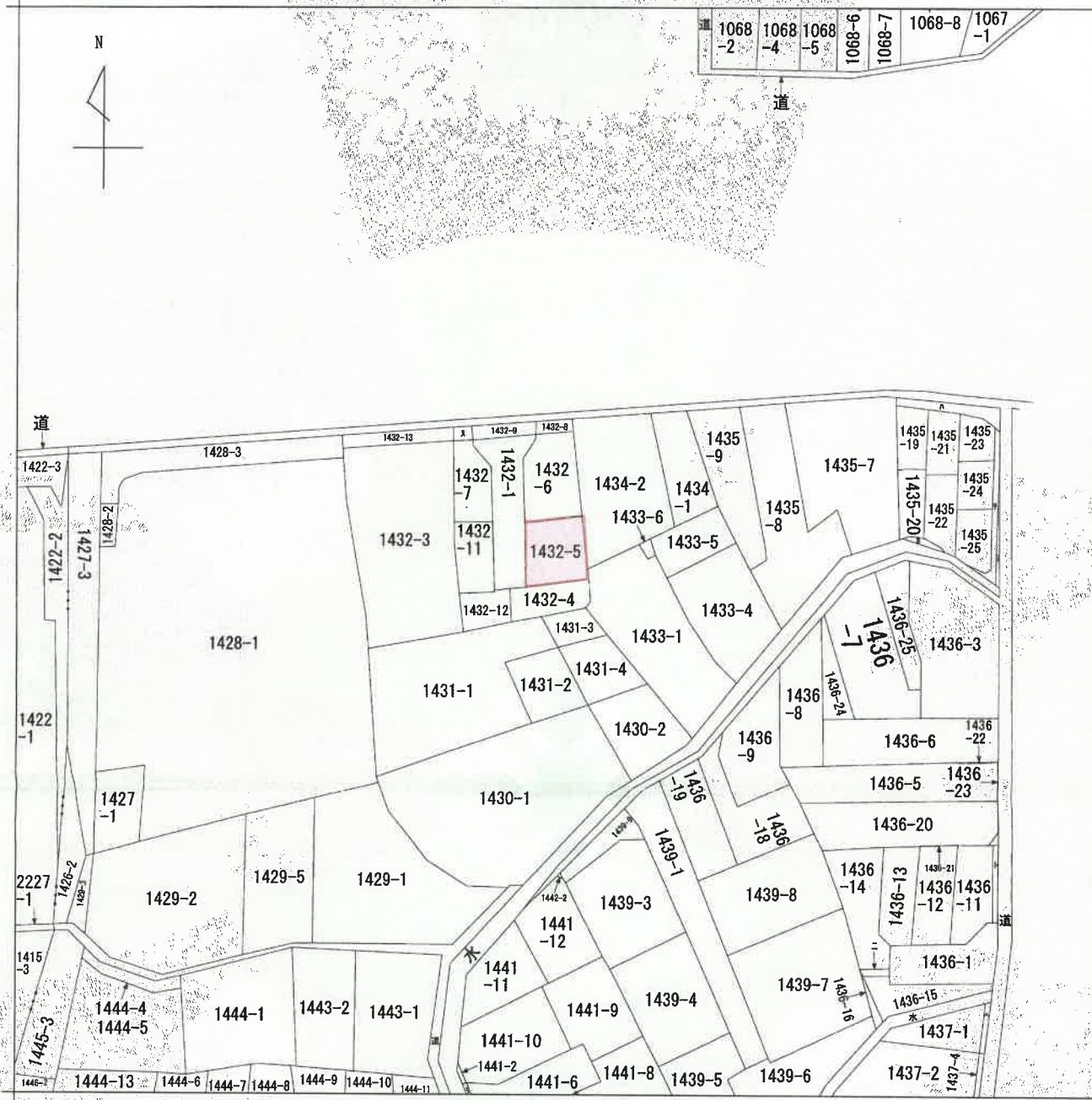
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 東大阪市東山町 |
| | 地 番 | 1 4 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東山町 1 4 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5. 3 8 平方メートル
2 階 3 7. 3 8 平方メートル
3 階 3 3. 7 4 平方メートル |

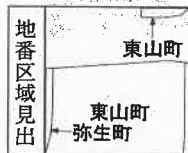




イ 1068-3 ハ 1435-1 ヘ 1435-18 ト 1436-10 リ 1435-10 ル 1441-7
ロ 1069-3 ニ 1436-17 ホ 1437-3 テ 1435-11 ス 1432-10 ヌ 1441-3



(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	東大阪市東山町				地番	1432番5			
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			
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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和8年3月16日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M59604

登記官

(1/1)

登記年月日：平成8年12月4日

5171666

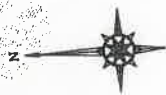
地積測量図

前1432-1、後、新
地番 1432-1、
1432-4 ~ 1432-7

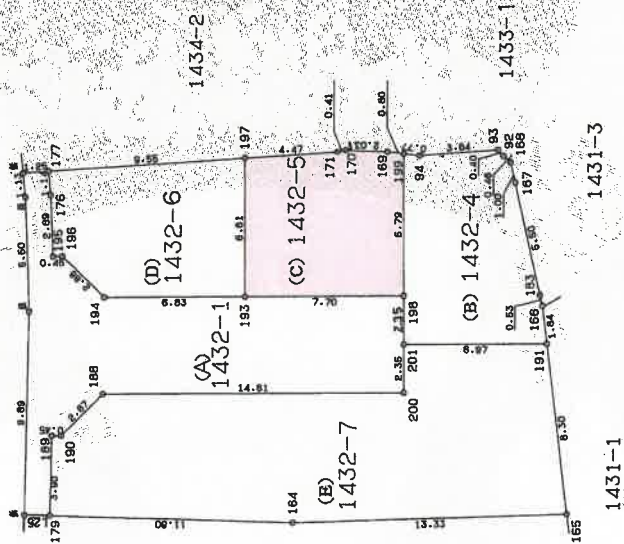
座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(B) 1432-4	191	(V)-1	26.851	-67.629	1.84	191- 166
	166	(V)-1	26.966	-65.788	0.53	166- 183
	183	(V)-1	27.054	-65.265	5.50	183- 167
	167	(V)-1	27.962	-59.833	1.00	167- 168
	168	(V)-1	28.141	-58.846	0.46	168- 92
	92	(V)-1	28.475	-58.528	0.40	92- 93
	93	(V)-1	28.722	-58.208	3.84	93- 94
	94	(V)-1	32.569	-58.265	0.77	94- 199
	199	(V)-1	33.337	-58.133	6.79	199- 198
	198	(V)-1	33.692	-64.917	2.35	198- 201
(C) 1432-5	201	(V)-1	33.815	-67.264	6.97	201- 191
	191	()	26.851	-67.629	112.243692	56.12 ㎡
	199	(V)-1	33.337	-58.133	56.1218460	56.12 ㎡
	169	(V)-1	34.127	-57.986	0.80	169- 169
	170	(V)-1	36.150	-57.818	2.03	169- 170
	171	(V)-1	36.557	-57.869	0.41	170- 171
	197	(V)-1	41.037	-57.908	4.47	171- 197
	193	(V)-1	41.382	-64.515	6.61	197- 193
	198	(V)-1	33.692	-64.917	7.70	193- 198
	199	()	33.337	-58.133	6.79	198- 199
(D) 1432-6	197	(V)-1	41.037	-57.908	104.979694	52.48 ㎡
	177	()	50.587	-57.991	52.4898470	52.48 ㎡
	176	()	50.553	-59.133	9.55	197- 177
	195	()	50.611	-62.031	1.14	177- 176
	196	(V)-1	50.161	-62.040	2.99	176- 195
	194	(V)-1	48.205	-64.158	0.45	195- 196
	193	(V)-1	41.382	-64.515	2.88	196- 194
	197	()	41.037	-57.908	6.61	194- 193
	189	()	51.132	-70.714	6.61	193- 197
	179	()	51.434	-74.609	56.4831530	56.48 ㎡
(E) 1432-7	164	(V)-1	39.686	-75.597	3.90	189- 179
	165	(V)-1	26.331	-75.922	11.80	179- 164
	191	(V)-1	26.851	-67.629	13.33	164- 165
	201	(V)-1	33.815	-67.264	8.30	165- 191
	200	(V)-1	33.938	-69.611	6.97	191- 201
	188	(V)-1	48.530	-68.848	2.35	201- 200
	190	(V)-1	50.683	-70.749	14.61	200- 188
	189	()	51.132	-70.714	2.87	188- 190
	189	()	328.902574	-70.714	0.45	190- 189
	189	()	164.4512870	-70.714	0.45	189- 189
(A) 1432-1	1432-1	公積	436.0564420	106.51 ㎡	164.45 ㎡	164.45 ㎡
	1432-4	公積	329.5461330	106.51 ㎡	106.51 ㎡	106.51 ㎡
	1432-7	公積	106.5103090	106.51 ㎡	106.51 ㎡	106.51 ㎡

※ 面積計算式 A = 1/2 Σ (X2 - X1)



市道線



作製者



申請人

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

8.12.3

年

月

日

(平成)

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。
(大阪法務局東大阪支店管轄)

令和8年3月16日 東京法務局新館出張所

登記官

地図整理番号：M59603

登記年月日：平成10年6月29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。

(大阪法務局東大阪支庁管轄)

令和8年3月16日

東京法務局新宿出張所

登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 1432番5

建物の所在 東大阪市東山町1432番地5

6243573



求積表

$4.50 \times 4.55 = 20.4750$
 $2.73 \times 5.48 = 14.9664$
合計 35.4414
床面積 35.38 m^2

1 階

求積表

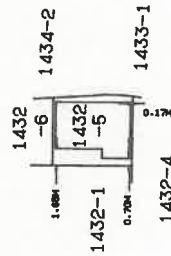
$7 \times 1.44 \times 76.8556 \div 360 = 0.3811102$
 $- 1.44 \div 2 \times \sin 76.8556 = 12.3760000$
 $2.72 \times 4.55 = 12.3760000$
 $1.79 \times 5.48 = 9.7732000$
 $2.72 \times 5.48 = 14.8612000$
合計 37.3817102
床面積 37.38 m^2

2 階

求積表

$2.72 \times 4.55 = 12.3760$
 $1.79 \times 3.84 = 6.8512$
 $2.72 \times 5.48 = 14.8612$
合計 33.7428
床面積 33.74 m^2

3 階



作製者



申請人

縮尺 1/500

平成 10 年 6 月 24 日(作製)

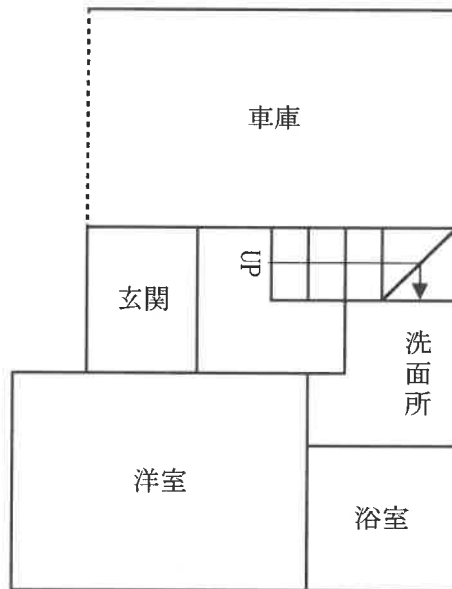
(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M59605

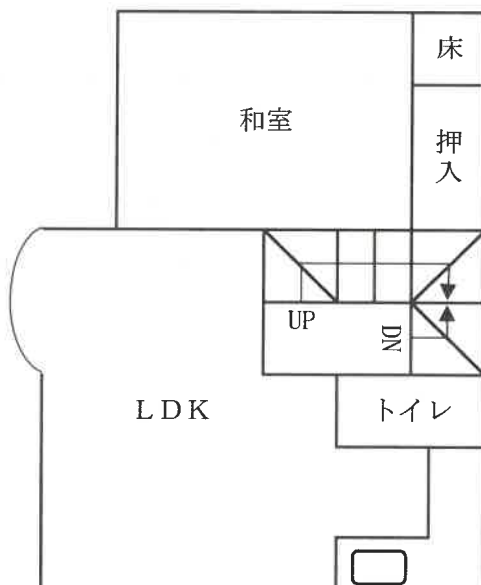
間取略図

令和8年（ケ）第137号

1階



2階



3階

