

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。

※該当する口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
陳述	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。		
買受申出人(個人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	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）。

※該当する口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。		
買受申出人(法人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	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)
※該当する口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	5, 510, 000 4, 408, 000	一括	1, 102, 000	106, 936	25, 827
1	1, 740, 000				
2	3, 770, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 東大阪市東石切町六丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東石切町六丁目 1 6 7 2 番地 1 9 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 0 6 平方メートル
2階 6 7 . 5 9 平方メートル
3階 6 1 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月28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 | 東大阪市東石切町六丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東石切町六丁目 1 6 7 2 番地 1 9 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 0 6 平方メートル
2階 6 7 . 5 9 平方メートル
3階 6 1 . 2 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第479号
令和8年1月6日受理
令和 年 月 日提出
8.3.19

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 | 東大阪市東石切町六丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東石切町六丁目 1 6 7 2 番地 1 9 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 0 6 平方メートル
2 階 6 7 . 5 9 平方メートル
3 階 6 1 . 2 7 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	大阪府東大阪市東石切町6丁目1番31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 種 類： ☐ ある 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 目的土地は、建築基準法上の道路に接面していない。
- 4 目的土地の南側接面道路（通路）は、東から西に向かって下がり傾斜となっている。目的土地の西側接面道路（通路）は、南から北に向かって下がる階段となっている。

(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、テレビ、テーブル、ソファ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 4 目的建物は、1階北側部分が北側隣地（地番1672番20）上の建物と接合しており、同建物の一部が本土地上に越境していると思われる。
- 5 目的建物1階部分は、1階南西側ドアからも出入りすることができるほか、2階部分と室内でも行き来できるようになっている。1階部分は娛樂室および倉庫となっており、娛樂室内に石や砂利で作った庭園風の工作物が設置されている。
- 6 目的建物は、1階娛樂室の南西側の天井に雨漏りが原因とみられる損傷があり、3階南東側洋室の内壁に拳大の破損が見受けられ、建物全体に内壁クロスの剥がれやひび割れが複数見受けられ、建物が全体的に西側に傾斜していることが感じられるなど、維持管理状態に劣り、経年を超える劣化、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)

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

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

(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1月7日	執行官室	ライフライン調査
令和8年1月8日	執行官室	照会書送付（所有者宛）
令和8年1月8日 13:50 - 14:00	東大阪市役所	道路等調査
令和8年1月9日 10:15 - 10:25	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1月9日 15:15 - 15:20	中之島図書館	物件等調査
令和8年1月21日 10:25 - 10:30	東大阪市役所	道路（通路）追加調査
令和8年1月22日 11:20 - 11:25	法務局北出張所	公図等調査
令和8年2月3日 12:50 - 13:35	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2月3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。

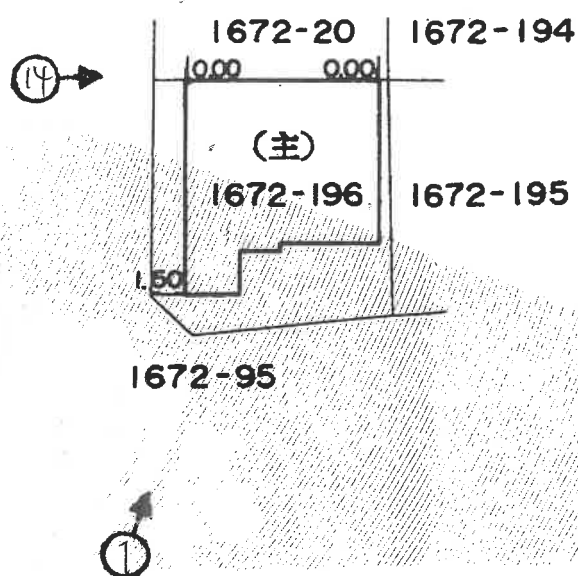
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

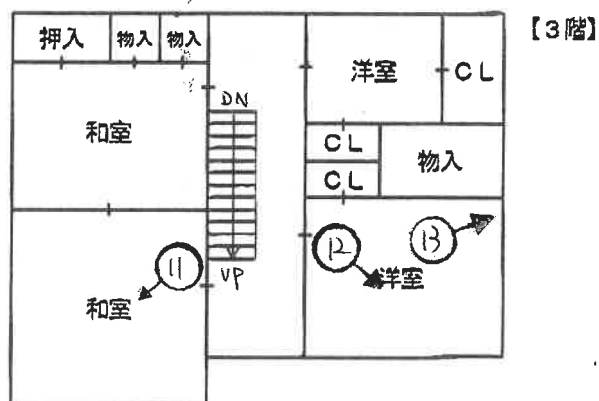
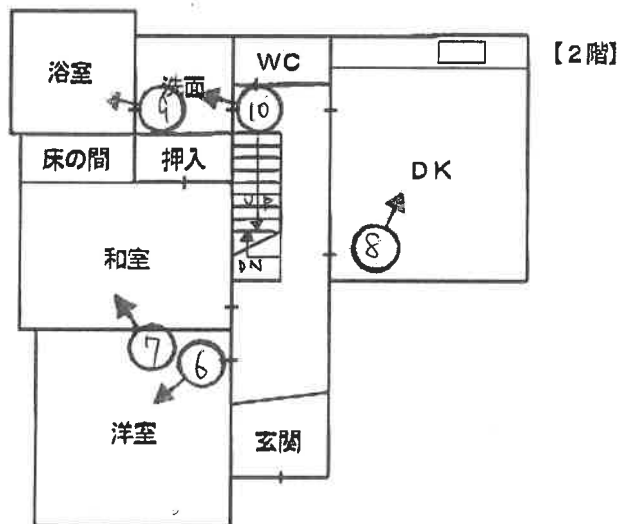
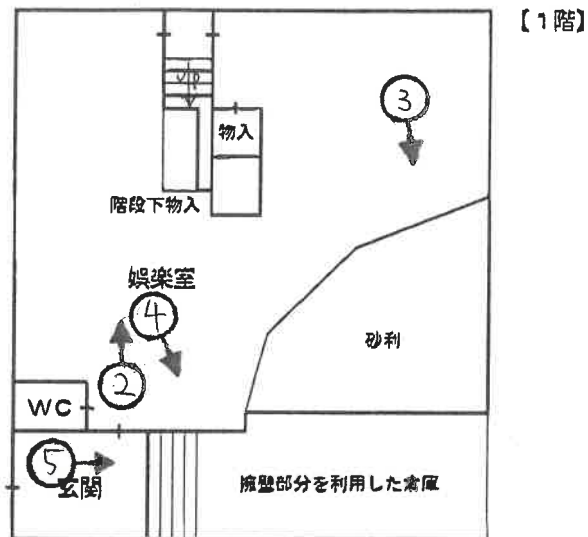
(5枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



間取略図



【写真】

①



目的建物

②



③ 1階娯楽室内の工作物



④ 1階娯楽室の天井の状況



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬ 3階南東側洋室の壁の破損状況



⑭ 北側建物との1階の接合部分



目的建物

北側隣地上の建物

求 意 見 書

中 野 聡 殿

令和 8年 7月23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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 7 月 28 日

評価人

中 野 聡 印



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市東石切町六丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7. 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東石切町六丁目 1 6 7 2 番地 1 9.6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2. 0 6 平方メートル
2階 6 7. 5 9 平方メートル
3階 6 1. 2 7 平方メートル |



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,480,000	1,740,000	0
2	5,390,000	3,770,000	0
1, 2	7,870,000	5,510,000	一括
(備 考)			



令和7年（ケ） 第479号

令和8年2月3日 現地調査

令和8年4月5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

中野 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,870,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,480,000円
物件 2	金 5,390,000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	同左
番号	特 記 事 項		
1	現況の敷地範囲について、地積測量図等をもとに概測したところ、登記数量と概ね符合した。但し、地積測量図の作製年はやや古く、境界も判然としない箇所があるため、確定的な数量に関しては、専門家による調査等が必要である。		

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	近鉄奈良線 石切駅 北西方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅を中心とする高台の住宅地域	
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種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	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・砂防指定地・埋蔵文化財包蔵地・高さ限度(10m)・日影規制等
画地条件	規模	117.08m ²
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行等	間口約11m(南側)・奥行約11m
	高低差等	高低差あり
接面道路の状況	南側	幅員約3m私道(建築基準法上の道路ではない)
	西側	幅員約2.5m道路(建築基準法上の道路ではない)
接面道路の状況	接道状況	準角地・高低差あり
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	道路
	南側	道路
	北側	一般住宅
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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、汚染物質を使用していた形跡は確認できなかった。土地価格への影響は少ないと考えられるが、詳細は不明である。確実な情報を得るには、専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	・建替時、建築基準法第43条第2項の手続きが必要となる。南側道路は地元申し合わせ(協定)道路となっており、幅員4m未満の場合、後退が必要(対象物件の前面は幅員にばらつきがあり、境界が判然としない箇所がある。) ・前面道路は傾斜しており、西側の道路は階段状となっている。 ・上、下水道は私設管とのこと。	

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）昭和61年7月20日新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約5年 と判定
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス貼、塗り壁等
	天 井	ボード張、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 200.92㎡ 増築なし	
現況用途等	階 層	3 階建
	現況用途	居宅
	間取り	6DK＋娯楽室
品 等	普通程度	
保守管理の状態	壁面、床等に汚れ、損傷、変色、破損等が認められた。保守管理状況は劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認なし。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無は不明。建築年・構造等からそのリスクを否定できない（詳細は専門機関による調査を要す。）。 ・1階南方付近に擁壁を利用した倉庫がある。 ・基準容積率を超過している可能性がある。 ・1階部分が北側隣接建物と結合している。 ・全体的に傾きが感じられた。 ・駐車スペースあり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地等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	87,000	0.91	117.08	0.85	7,879,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-18

公示価格等 145,000円/㎡ × 時点修正 100.2/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/164 = 標準画地価格 87,000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）
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※ 接道方位：東

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.06	1.00	1.50	1.03	1.64

イ 個別格差：	接面・方位※1	規模	形状	その他※2	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	0.90	0.91

※1 準角地。

※2 私道の最奥部分に位置する。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地と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	230,000	200.92	0.10	4,621,000

ウ 現価率

経過年数 約40年

経済的残存耐用年数 約5年

観察減価 35%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ = 0.10$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内部・外部の保守状況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	7,879,000	0.50	法定地上権	3,940,000

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	7,879,000	－ 3,940,000		0.90	0.70		2,480,000
2	4,621,000	＋ 3,940,000	1.00	0.90	0.70	0	5,390,000
一括価格 (合計)							7,870,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

接道状況、アスベスト含有建材使用の可能性、建物品等による需要の減退を考量した。

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-18

所 在 : 東大阪市東石切町4丁目1641番13 「東石切町4-7-1」
価 格 : 145,000円／㎡
位 置 : 近鉄奈良線 石切駅 西方 約500m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 130㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東側約5m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 : 中規模住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 5,826,017 円
物件2 : 6,667,371 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

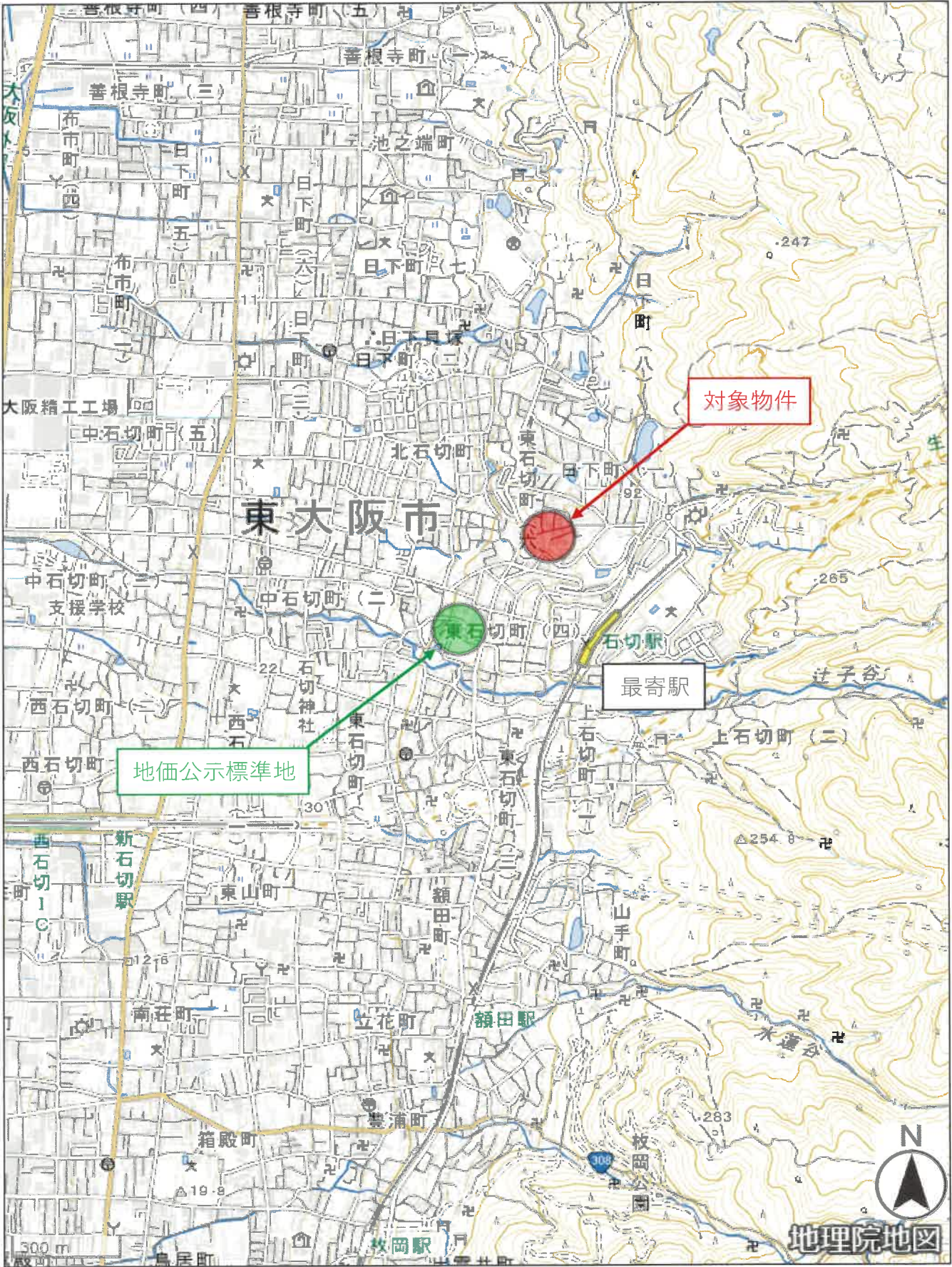
以 上

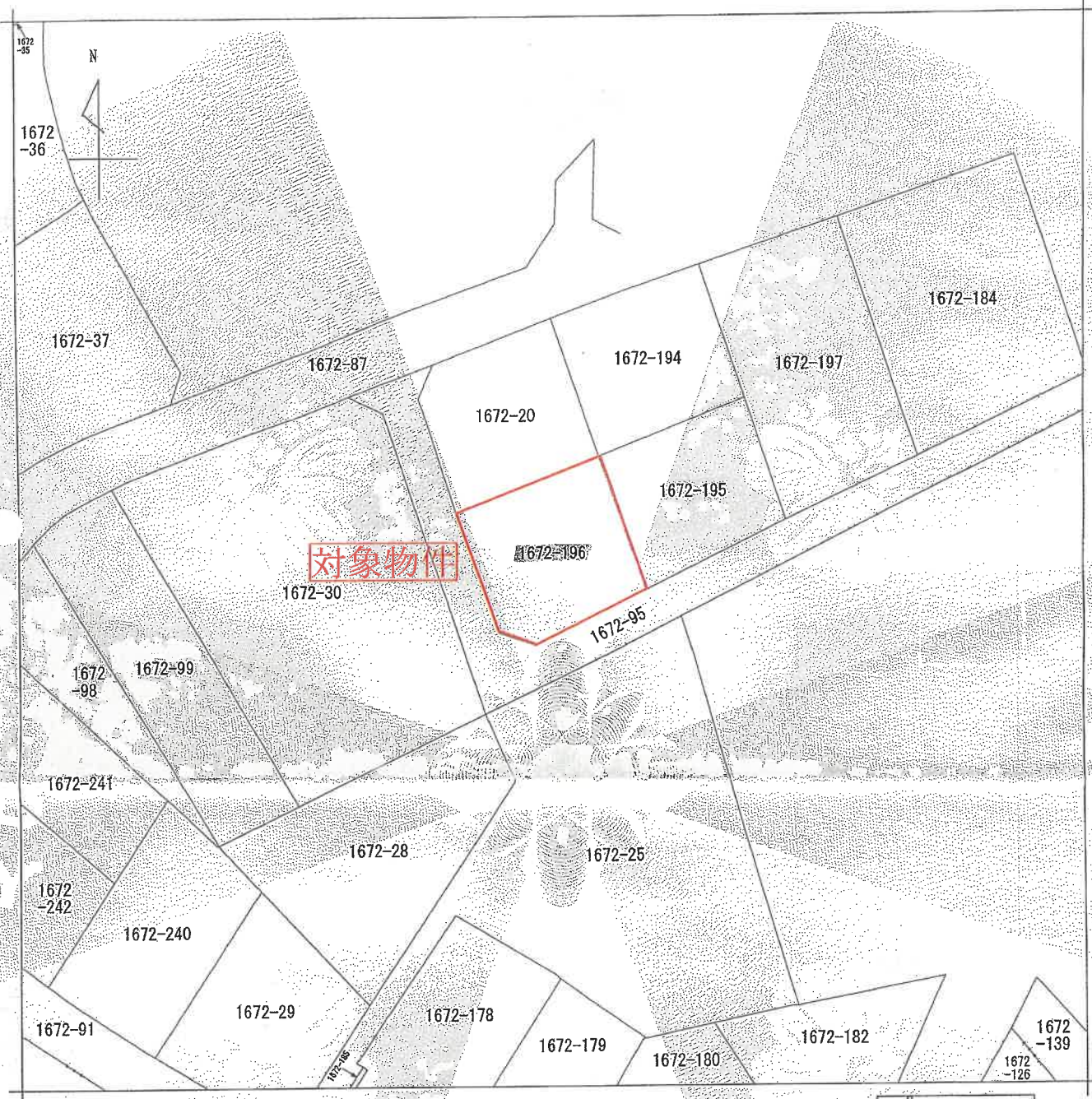
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 東大阪市東石切町六丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市東石切町六丁目 1 6 7 2 番地 1 9 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 2 番 1 9 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 0 6 平方メートル
2階 6 7 . 5 9 平方メートル
3階 6 1 . 2 7 平方メートル |



位置図





(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。



A 東石切町 6丁目

請求部	所在	東大阪市東石切町六丁目				地番	1672番196			
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		

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7年11月4日
大阪法務局

請求番号：37-1
(1/1)

登記官

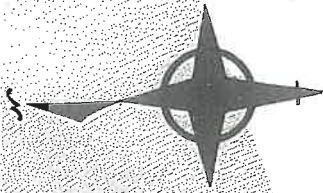
登記年月日：昭和60年7月9日

5163107

地積測量図

地番
1672-20
(A)1672番20
(B)1672番194
(D)1672番196

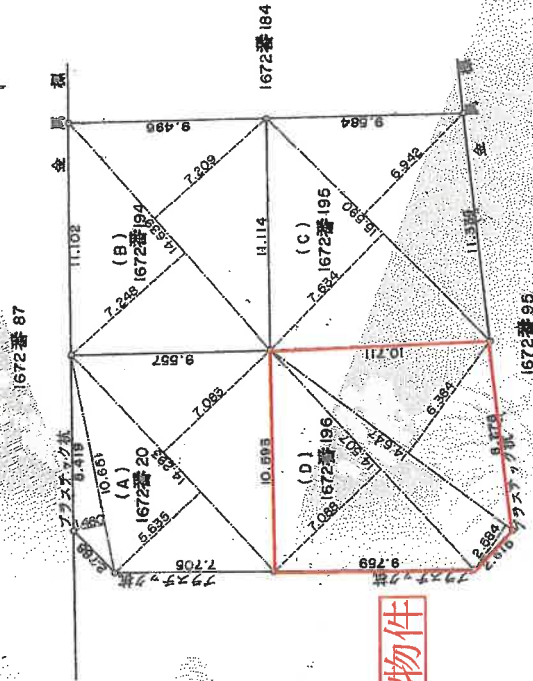
土地の所在
東大阪市東石切町6丁目



求積表

地番	底辺	辺	垂線	倍面積
(A) 1672番20	10.651	1.480	15.763480	
	14.293	5.635	80.541055	
	14.293	7.083	101.237319	
	合計		197.541854	
(B) 1672番194	2	除	98.7709	
	14.639	7.248	106.103472	
	14.639	7.209	105.532551	
	合計		211.636023	
(C) 1672番195	2	除	105.8180	
	15.590	7.634	119.014050	
	15.590	6.942	108.225780	
	合計		227.239840	
(D) 1672番196	2	除	113.6199	
	14.507	7.088	102.825516	
	14.647	2.584	37.847848	
	14.647	6.384	93.506448	
	合計		234.179912	
2			除	117.0899

対象物件



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250 M

(昭和60年7月)

マイラー番号

2-4P

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蔵)

令和7年11月4日 大阪法務局

登記官

請求番号：37-2

A4判に縮小

登記年月日：昭和61年7月26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局管轄)
令和7年11月4日 大阪法務局

登記官

各階平面図

建物図面

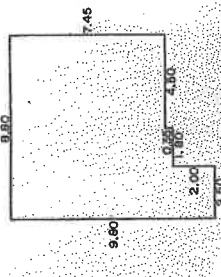
家屋番号 1672番196

建物の所在

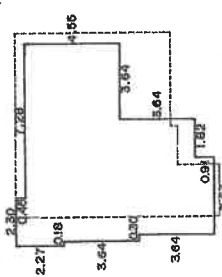
東大阪市東石切町6丁目1672番地196

6234121

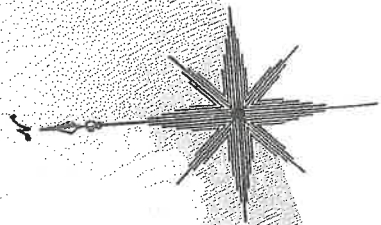
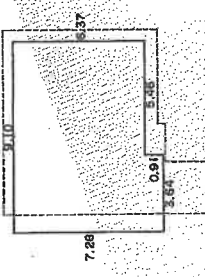
1 階平面図



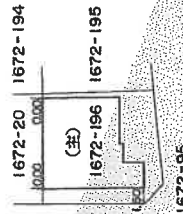
2 階平面図



3 階平面図



対象物件



作製者

昭和 61 年 7 月 26

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取略図

