

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
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す。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
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す。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10月 6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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 5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18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10月 6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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,170,000 5,736,000	一括	1,434,000	不明	不明
1	2,980,000				
2	3,140,000				
3	270,000				
4	780,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 238番4
地 目 宅地
地 積 127.76平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番7
地 目 宅地
地 積 134.91平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番45
地 目 宅地
地 積 11.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

4 所 在 東大阪市西岩田二丁目238番地4、243番地7、
243番地45

家屋 番号 238番4の2

種 類 居宅・店舗



令和 7年(ケ) 第 523号
令和 8年(ケ) 第 109号

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 63.94平方メートル
2階 120.20平方メートル
3階 61.77平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫・倉庫

共有者 A 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1



令和 8 年 (ケ) 第 109 号

できるとは限らない。

《 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。



令和 7年(ケ) 第 523号

令和 8年(ケ) 第 109号

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市西岩田二丁目

地 番 238番4

地 目 宅地

地 積 127.76平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 東大阪市西岩田二丁目

地 番 243番7

地 目 宅地

地 積 134.91平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

3 所 在 東大阪市西岩田二丁目

地 番 243番45

地 目 宅地

地 積 11.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

4 所 在 東大阪市西岩田二丁目238番地4、243番地7、
243番地45

家屋 番号 238番4の2

種 類 居宅・店舗



令和 7年(ケ) 第 523号
令和 8年(ケ) 第 109号

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 63.94平方メートル
2階 120.20平方メートル
3階 61.77平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫・倉庫

共有者 A 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1



令和7年(ケ)第523号
令和8年2月18日受理
令和 年 月 日提出
8.4.17

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 東大阪市西岩田二丁目
地 番 238番4
地 目 宅地
地 積 127.76平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番7
地 目 宅地
地 積 134.91平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番45
地 目 宅地
地 積 11.75平方メートル
共有者 A 持分4分の1

4 所 在 東大阪市西岩田二丁目238番地4、243番地7、
243番地45
家屋 番号 238番4の2
種 類 居宅・店舗
構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	63.94平方メートル
	2階	120.20平方メートル
	3階	61.77平方メートル

共有者 A 持分8分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市西岩田2丁目6番21号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	☒ 土地所有者ら（物件1～3） ☒ その他の者（物件1） 土地所有者らが、下記部分を除き、本各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（物件1）		
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4		
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：居宅・店舗・倉庫 ☐ 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	☒ 建物共有者B ☒ その他の者（1階店舗部分） 上記Bが、下記部分を除き、本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり（1階店舗部分）		
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1、4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1上の駐車場西側から3台分 ☒ 物件4の1階西側店舗部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社7.5Hz	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 駐車場	
関係人(☒ Bの陳述および提示文書(賃貸借契約書) / ☒ 占有者の提示文書(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18年5月6日	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	平成18年5月6日から ☒ 不明 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和6年11月1日から ☒ 令和8年10月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者ら(A、B、C、D) ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期		毎月 金110,000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200,000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)

(その他の事項用)

その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 共有者B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 目的各土地の南側接面道路および物件1の西側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。
- 4 目的各土地上に、合計7台分の駐車スペースが設けられている。

(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 目的建物は、1階部分が、目的各土地の北西側に位置する部分（以下「1階北西側部分」という。）と物件2の東側に位置する部分（以下「1階東側部分」という。）に分かれている（土地建物位置関係図参照）。1階北西側部分の西側がラーメン店の店舗として利用されており、東側部分は、Bが倉庫として利用している。1階東側部分は、倉庫として利用されている。2階および3階部分は居宅として利用されている。2階および3階は、建物内で往来ができるようになっているが、1階と2階の間は建物内で往来できない造りとなっている。1階各倉庫部分には、動産類が存在し、2階、3階居宅部分内には、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。2階居宅部分には、玄関が2つあり、3階部分には、屋根裏収納が複数存在する。
- 4 目的建物2階居宅部分において、小型犬1匹が飼育されていたとのことであるが、動物臭は特段認められなかった。
- 5 1階北西側部分にある倉庫は南側外部から出入りするほか、西側店舗部分からも出入りできるようになっている。ただし、現況は、店舗部分との間の扉は常に施錠された状態となっている。
- 6 目的建物は、全体的に壁紙の汚損および剥離、内壁、外壁の破損箇所およびひび割れが散見されたほか、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2月20日、債務者兼所有者A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。
- 2 本件競売手続は、Aの持ち分のみの売却手続である。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者B	1 本物件は、1階北西側部分の西側店舗はラーメン店に賃貸しており、2階および3階居宅部分は、私が住居として使用し、居住しています。1階の2つの倉庫は、以前は、母が店舗として使っていましたが、現在は私が倉庫として使用しています。 2 本物件の2階および3階は、東側部分を亡くなった母が使っており、母は小型犬を1匹飼っていました。 3 本物件内で、不具合のある箇所については、平成7年の震災により、建物にひびが入っている箇所が複数あります。そのほかは、この地域は電波障害があるので、ケーブルテレビを利用しています。 4 1階のラーメン店が入っている店舗については、当初は、私の母が貸主として契約していました。提出した賃貸借契約書は、母が亡くなって物件が4名の共有になった後に、賃料の改定をする際に作成したものです。その際に賃料を毎月10万円から毎月11万円に変更しました。令和6年11月に契約書を新しく作成しましたが、それは、賃料の改定と貸主を共有者全員として契約書を整理するのが目的であり、同じラーメン店が平成18年からずっと賃借しているという認識でいます。同契約書作成時には保証金等のやりとりはありません。 5 1階店舗の賃料11万円については、C名義の口座に振込入金され、そこから毎月5万円を本物件の住宅ローンの返済口座に入金してもらっています。差額6万円はCが受領しています。 6 物件1から3上に駐車スペースが7台分ありますが、西側の3台はラーメン店に貸し出しており、そのほかの4台は、私が使用しています。その4台分については賃料の支払いはありません。
■店舗賃借会社代表者	1 本物件の店舗部分については、平成18年5月から私個人名義でラーメン店として賃借しており、平成22年にラーメン事業を法人化した後、平成23年に法人として賃貸借契約書を作成しました。当時の家賃は月額10万円でした。その後令和6年に、家賃の改定の際に現在の賃貸借契約書を作成しました。

(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)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

- 1 関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、目的建物は、1階北西側部分の西側店舗につき株式会社7. 5Hzが店舗として賃借し、その余の部分について共有者Bが、住居・倉庫としてそれぞれ使用、占有しているものと認める。

なお、西側店舗については、平成18年5月からラーメン店が営業されていたということであるが、平成22年4月に個人事業から法人化された後、平成23年に賃借人が個人から法人に変更されて契約がなされており、現賃借人の占有開始時期は平成23年6月1日と認めるのが相当と思料する。また、現賃借人の回答書には保証金20万円との記載があるが、法人化された後の契約書によれば、保証金ではなく礼金として20万円の支払いがあったと推察されるので、現在の契約では返還すべき保証金は存在しないと思われる。

- 2 目的各土地上にある駐車スペースについては、西側から3台分を株式会社7. 5Hzが、その余の部分をBが使用し、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2月20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2月24日 11:50 - 11:55	中之島図書館	物件等調査
令和8年2月24日 12:45 - 12:55	東大阪市役所	道路等調査
令和8年2月24日 13:45 - 14:00	物件所在地	物件および占有調査、 照会書投函（居宅部分居住者宛）
令和8年2月27日 14:40 - 14:45	物件所在地	占有調査、照会書交付（店舗部分使用者宛）
令和8年3月4日 15:20 - 15:40	執行官室	Bから聴取
令和8年3月5日 13:15 - 13:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年3月17日 8:25 - 9:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Bから聴取
令和8年4月1日 16:45 - 16:50	大阪法務局枚方出張所	法人登記調査
令和8年4月2日 15:30 - 15:35	執行官室	店舗賃借人代表者から聴取（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

令和7年（ケ）523号



28

府道（42-1-1）
現況幅員約120.0m

物件1
土地238番4

物件3
土地243番45

物件2
土地243番7

約11.9m

物件4 建物
（1階部分）

物件4 建物
（1階部分）

約21.0m

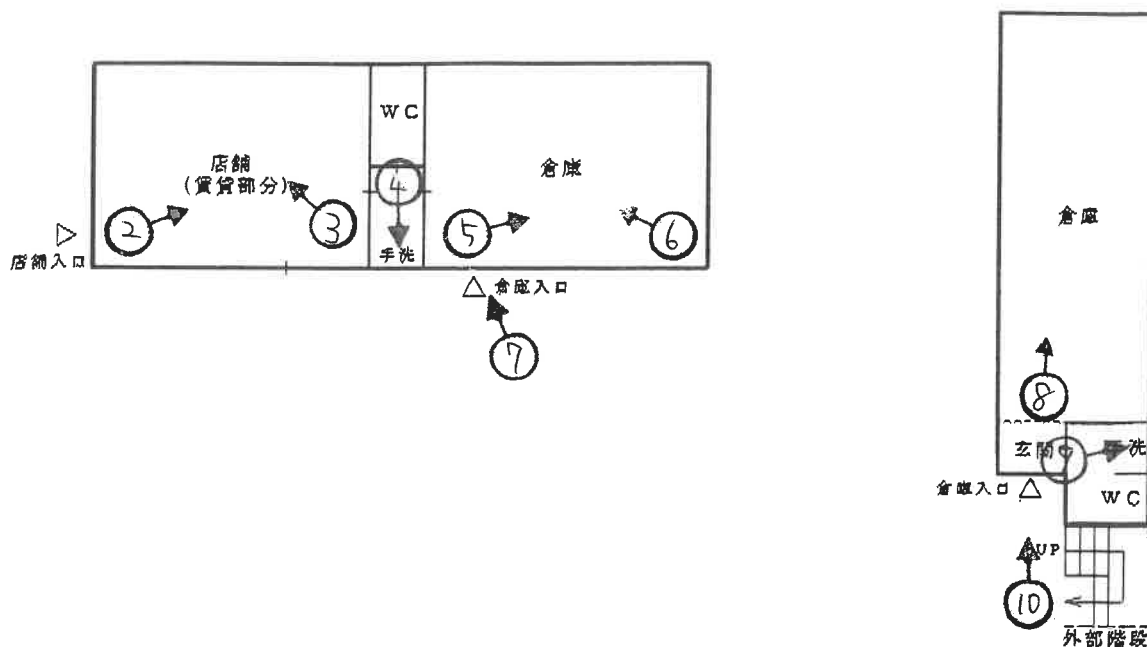
市道（42-1-1）
現況幅員約4.0m

27

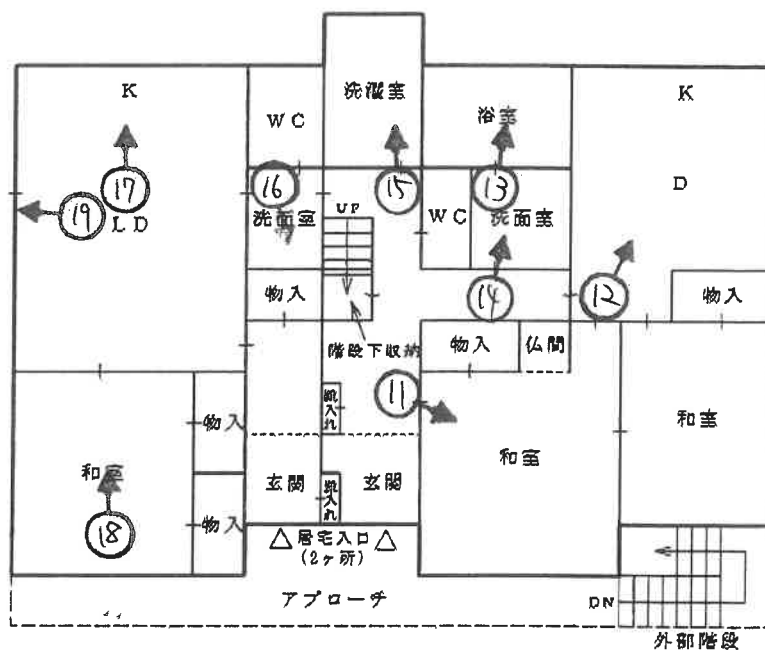
1

25 26

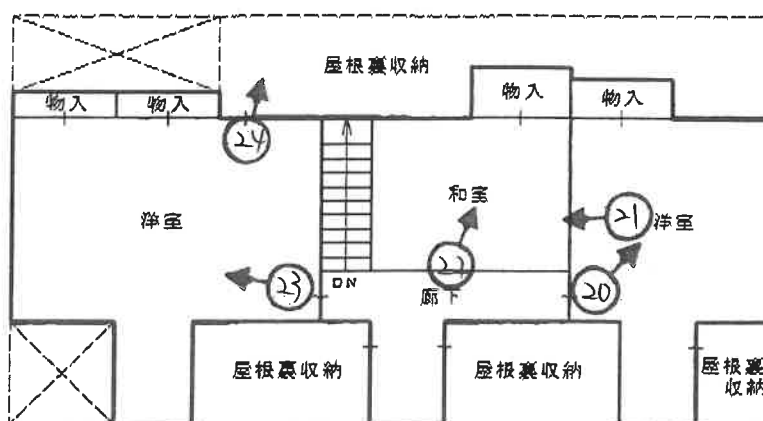
間取図（概略図）
令和7年（ケ）523号



1 階



2 階



3 階

【写真】

①



店舗部分

目的建物

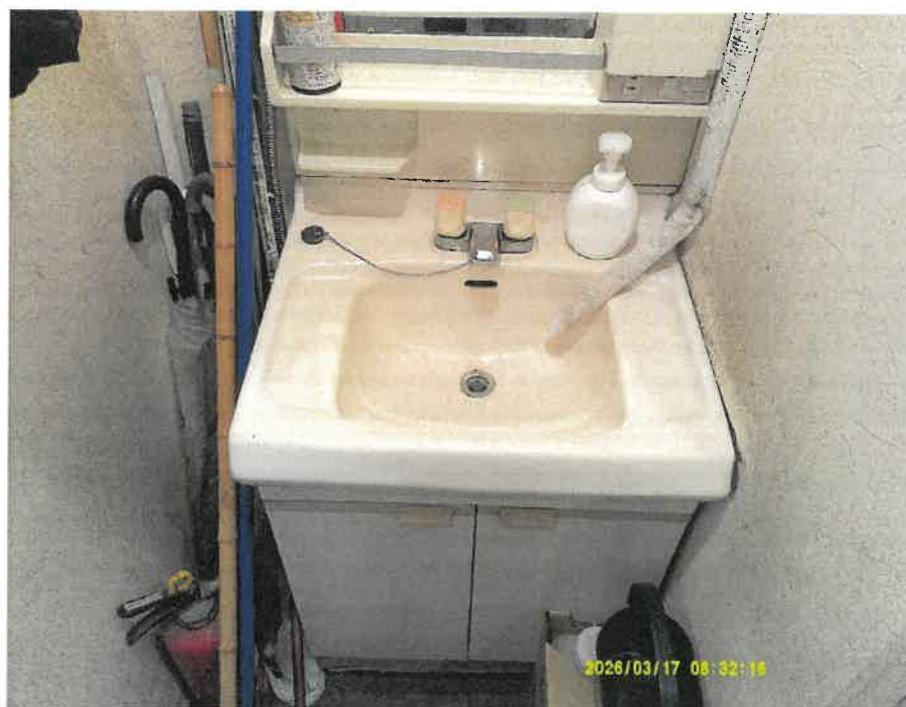
② 1階西側店舗部分



③ 1階西側店舗部分



④ 1階西側店舗部分



⑤ 1階北西側部分の倉庫



⑥ 1階北西側部分の倉庫



⑦ 1階北西側部分の倉庫(出入口)



⑧ 1階東側倉庫



⑨ 1階東側倉庫



⑩ 1階東側倉庫(出入口)



⑪ 居宅（2階）



⑫ 居宅（2階）



⑬ 居宅（2階）



⑭ 居宅（2階）



⑮ 居宅（2階）



⑯ 居宅（2階）



⑪ 居宅（2階）



⑫ 居宅（2階）



⑪ 居宅（2階西側キッチンのひび割れの状況）



⑫ 居宅（3階）



②① 居宅（3階東側洋室の壁面の破損状況）



②② 居宅（3階）



②③ 居宅（3階）



②④ 居宅（3階屋根裏収納の状況）



②⑤ 駐車スペース（西側 3 台の状況）



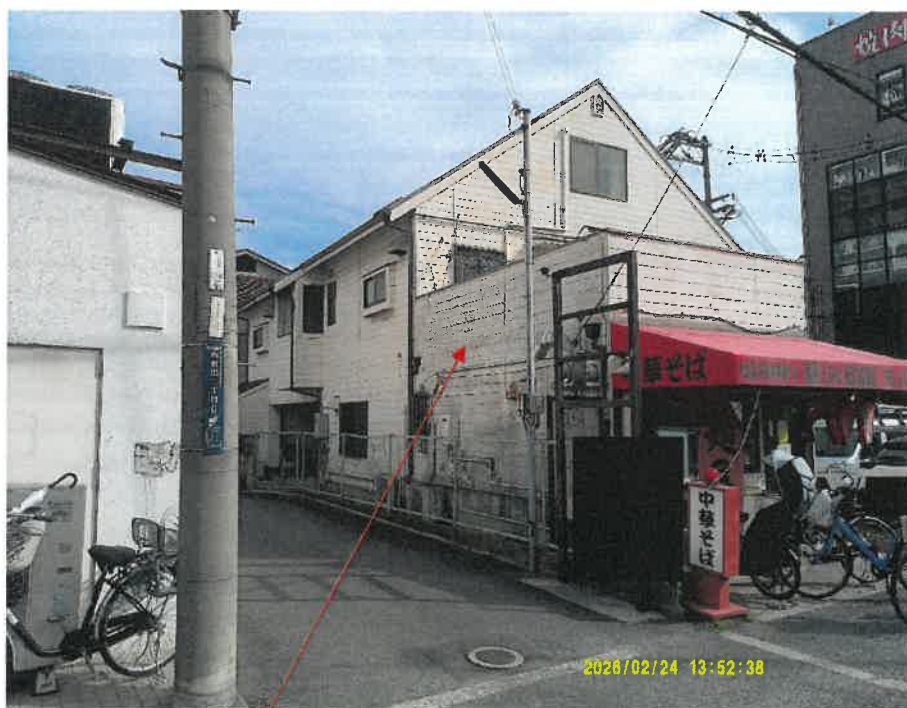
②⑥ 駐車スペース（東側 4 台の状況）



②⑦ 南西側外壁の破損状況



②⑧



目的建物

令和8年(ケ)第109号
令和8年4月28日受理
令和 年 月 日提出
8.6.-5

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 東大阪市西岩田二丁目
地 番 238番4
地 目 宅地
地 積 127.76平方メートル
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番7
地 目 宅地
地 積 134.91平方メートル
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番45
地 目 宅地
地 積 11.75平方メートル
共有者 C 持分4分の1

4 所 在 東大阪市西岩田二丁目238番地4、243番地7、
243番地45
家屋 番号 238番4の2
種 類 居宅・店舗



物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積	1階	63.94平方メートル
	2階	120.20平方メートル
	3階	61.77平方メートル

共有者 C 持分8分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市西岩田2丁目6番21号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	☒ 土地所有者ら（物件1～3） ☒ その他の者（物件1） 土地所有者らが、下記部分を除き、本各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（物件1）		
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4		
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：居宅・店舗・倉庫 ☐ 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	☒ 建物共有者B ☒ その他の者（1階店舗部分） 上記Bが、下記部分を除き、本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり（1階店舗部分）		
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1、4関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1上の駐車場西側から3台分 ☒ 物件4の1階西側店舗部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社7.5Hz
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 駐車場
関係人(■Bの陳述および提示文書(賃貸借契約書)／■占有者の提示文書(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18年5月6日
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成18年5月6日から ☒ 不明 ☐ 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6年11月1日から ☒ 令和8年10月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者ら(A、B、C、D) ☐ その他の者()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期		毎月 金110,000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200,000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)

(その他の事項用)

その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 共有者B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 目的各土地の南側接面道路および物件1の西側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。
- 4 目的各土地に、合計7台分の駐車スペースが設けられている。

(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 目的建物は、1階部分が、目的各土地の北西側に位置する部分（以下「1階北西側部分」という。）と物件2の東側に位置する部分（以下「1階東側部分」という。）に分かれている（土地建物位置関係図参照）。1階北西側部分の西側がラーメン店の店舗として利用されており、東側部分は、Bが倉庫として利用している。1階東側部分は、倉庫として利用されている。2階および3階部分は居宅として利用されている。2階および3階は、建物内で往来ができるようになっているが、1階と2階の間は建物内で往来できない造りとなっている。1階各倉庫部分には、動産類が存在し、2階、3階居宅部分内には、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。2階居宅部分には、玄関が2つあり、3階部分には、屋根裏収納が複数存在する。
- 4 目的建物2階居宅部分において、小型犬1匹が飼育されていたとのことであるが、動物臭は特段認められなかった。
- 5 1階北西側部分にある倉庫は南側外部から出入りするほか、西側店舗部分からも出入りできるようになっている。ただし、現況は、店舗部分との間の扉は常に施錠された状態となっている。
- 6 目的建物は、全体的に壁紙の汚損および剥離、内壁、外壁の破損箇所およびひび割れが散見されたほか、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4月30日、債務者兼所有者C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。
- 2 本件競売手続は、AおよびCの持ち分のみ売却手続である。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者B	1 本物件は、1階北西側部分の西側店舗はラーメン店に賃貸しており、2階および3階居宅部分は、私が住居として使用し、居住しています。Cの住民票上の住所は本物件の住所になっていますが、Cは本物件には居住していません。1階の2つの倉庫は、以前は、母が店舗として使っていましたが、現在は私が倉庫として使用しています。 2 本物件の2階および3階は、東側部分を亡くなった母が使っており、母は小型犬を1匹飼っていました。 3 本物件内で、不具合のある箇所については、平成7年の震災により、建物にひびが入っている箇所が複数あります。そのほかは、この地域は電波障害があるので、ケーブルテレビを利用しています。 4 1階のラーメン店が入っている店舗については、当初は、私の母が貸主として契約していました。提出した賃貸借契約書は、母が亡くなって物件が4名の共有になった後に、賃料の改定をする際に作成したものです。その際に賃料を毎月10万円から毎月11万円に変更しました。令和6年11月に契約書を新しく作成しましたが、それは、賃料の改定と貸主を共有者全員として契約書を整理するのが目的であり、同じラーメン店が平成18年からずっと賃借しているという認識でいます。同契約書作成時には保証金等のやりとりはありません。 5 1階店舗の賃料11万円については、C名義の口座に振込入金され、そこから毎月5万円を本物件の住宅ローンの返済口座に入金してもらっています。差額6万円はCが受領しています。 6 物件1から3上に駐車スペースが7台分ありますが、西側の3台はラーメン店に貸し出しており、そのほかの4台は、私が使用しています。その4台分については賃料の支払いはありません。 7 1階のラーメン店との賃貸借については、先行事件の調査時（令和8年3月17日）から本日までの間に、変更した点は何もありません。

(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 関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、目的建物は、1階北西側部分の西側店舗につき株式会社7.5Hzが店舗として賃借し、その余の部分について共有者Bが、住居・倉庫としてそれぞれ使用、占有しているものと認める。

なお、西側店舗については、平成18年5月からラーメン店が営業されていたということであるが、平成22年4月に個人事業から法人化された後、平成23年に賃借人が個人から法人に変更されて契約がなされており、現賃借人の占有開始時期は平成23年6月1日と認めるのが相当と思料する。また、現賃借人の回答書には保証金20万円との記載があるが、法人化された後の契約書によれば、保証金ではなく礼金として20万円の支払いがあったと推察されるので、現在の契約では返還すべき保証金は存在しないと思われる。

- 2 目的各土地上にある駐車スペースについては、西側から3台分を株式会社7.5Hzが、その余の部分をもBが使用し、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5月1日 12:20 - 12:30	東大阪市役所	道路等調査
令和8年5月1日 12:40 - 12:50	物件所在地	物件および占有調査、 照会書投函（居宅部分居住者宛）
令和8年5月8日 9:20 - 9:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年5月8日 11:00 - 11:10	執行官室	Bから聴取
令和8年5月29日 8:40 - 9:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、B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 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

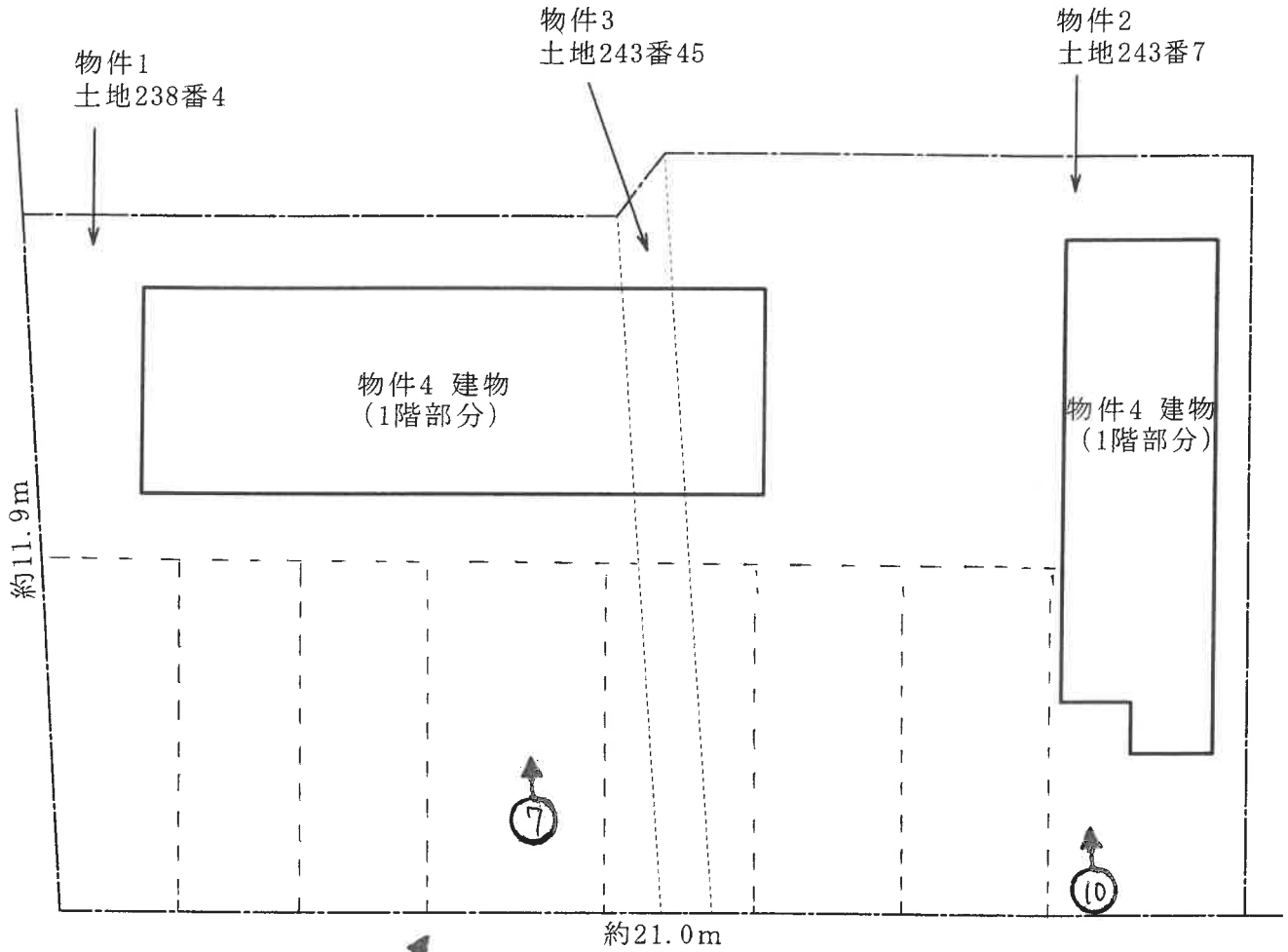
(7枚目)

土地建物位置関係図
令和8年（ケ）109号



28

府道（42-1-1）
現況幅員約120.0m



市道（42-1-1）
現況幅員約4.0m

2

25 26

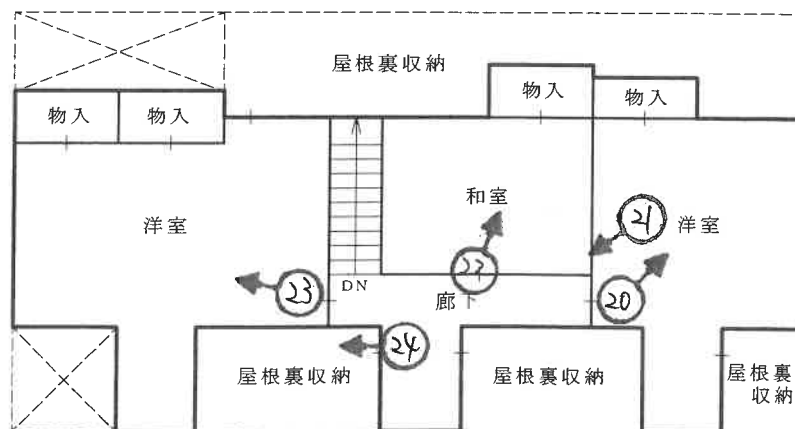
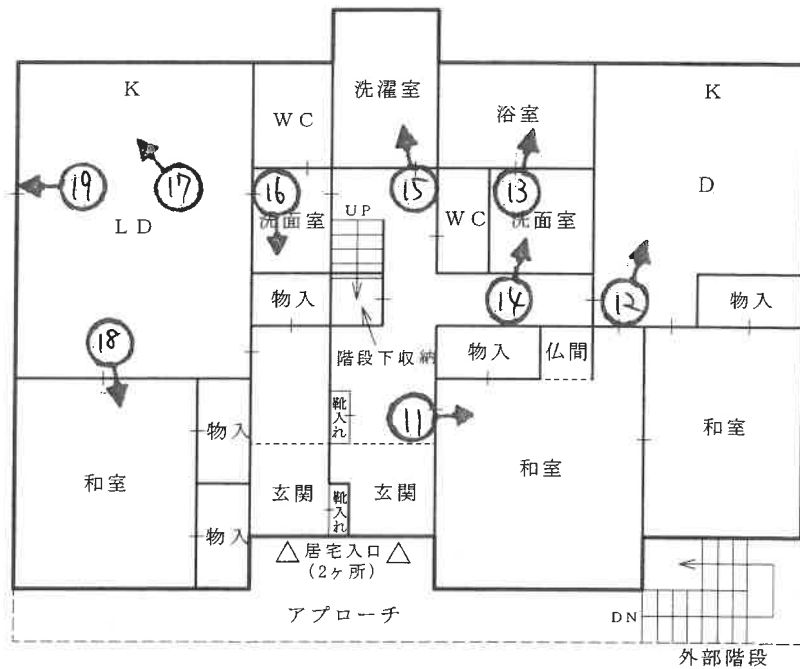
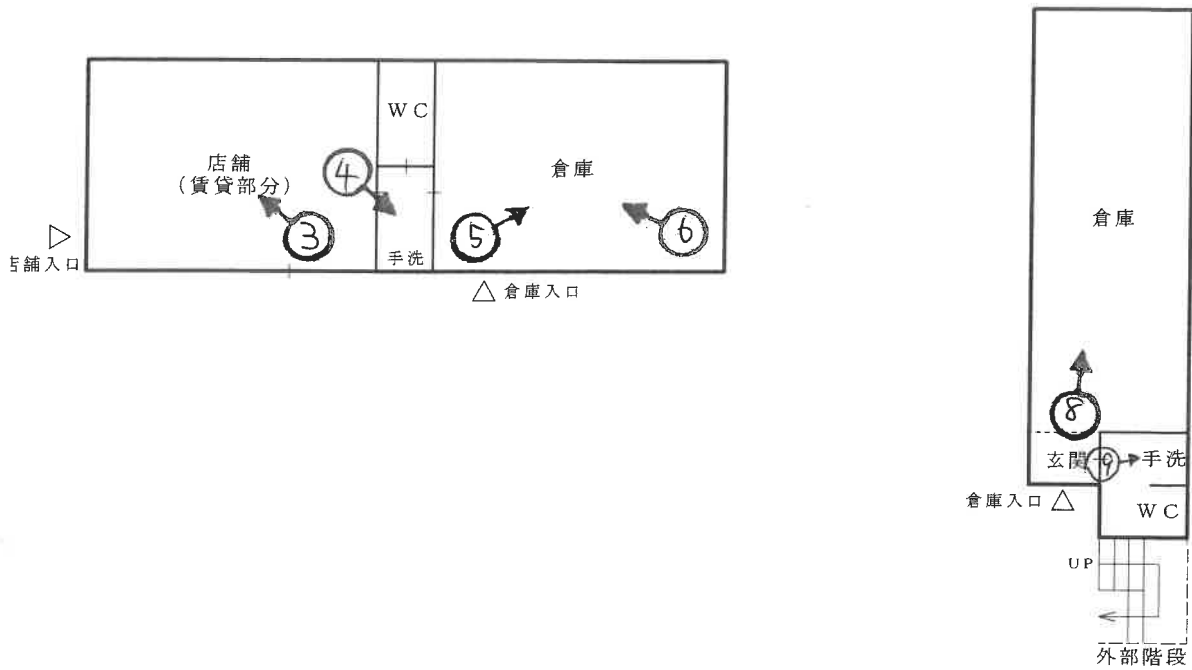
27

10

1

間取図（概略図）

令和8年（ケ）109号



【写真】

①



店舗部分

目的建物

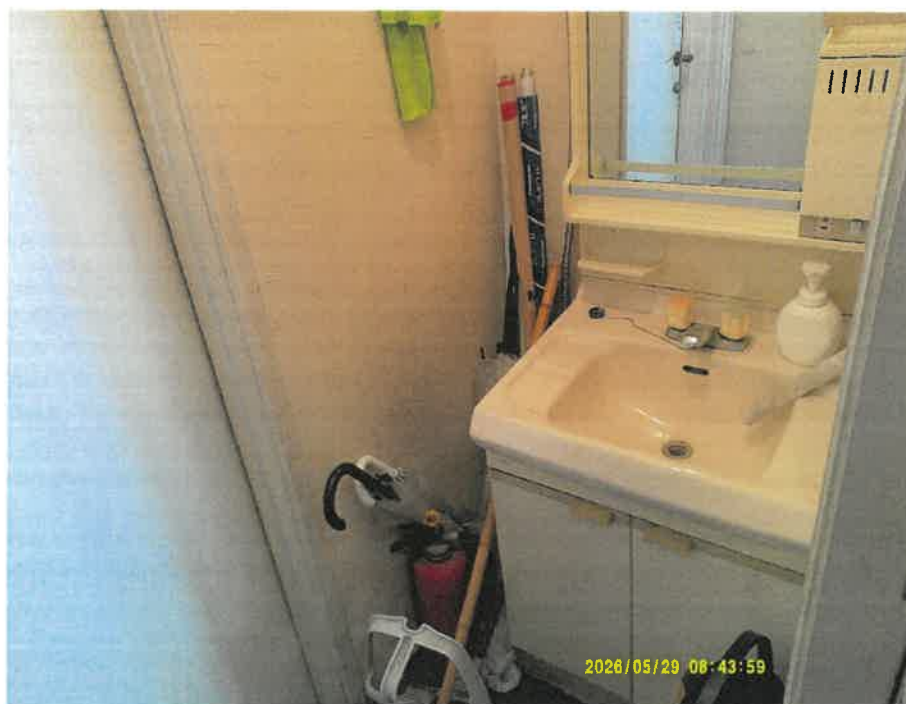
② 1階西側店舗部分



③ 1階西側店舗部分



④ 1階西側店舗部分



⑤ 1階北西側部分の倉庫



⑥ 1階北西側部分の倉庫



⑦ 1階北西側部分の倉庫(外観)



⑧ 1階東側倉庫



⑨ 1階東側倉庫



⑩ 1階東側倉庫(出入口)



⑪ 居宅（2階）



⑫ 居宅（2階）



⑬ 居宅（2階）



⑭ 居宅（2階）



⑮ 居宅（2階）



⑯ 居宅（2階）



⑪ 居宅（2階）



⑫ 居宅（2階）



⑪ 居宅（2階西側キッチンのひび割れの状況）



⑫ 居宅（3階）



②① 居宅（3階東側洋室の壁面の破損状況）



②② 居宅（3階）



②③ 居宅（3階）



②④ 居宅（3階屋根裏収納の状況）



②⑤ 駐車スペース（西側 3 台の状況）



②⑥ 駐車スペース（東側 4 台の状況）



②⑦ 南西側外壁の破損状況



②⑧



目的建物

令和 7年（ケ）第523号
令和 8年（ケ）第109号
令和 8年 3月17日 現地調査
令和 8年 5月29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

補 充 評 価 書

（ 土地付建物・共有持分 ）

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評価額

一括価格	
金 7,170,000 円	
内訳価格	
物件1	金 2,980,000 円
物件2	金 3,140,000 円
物件3	金 270,000 円
物件4	金 780,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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, 3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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, 2, 3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1, 2, 3	・ 共有持分（持分4分の2）が評価対象である。		
4	(1) 共有持分（持分8分の2）が評価対象である。 (2) 建物図面・各階平面図記載の建物配置と現況が異なる可能性が高く，現況は土地建物位置関係図，間取図記載の通りと思われる。 ただし，正確には専門家による調査，測量等を要する。 (3) 登記上の種類は「居宅・店舗」であるが，1階の一部が倉庫として使用されており，現況種類は「居宅・店舗・倉庫」とした。		

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1，2，3）

位 置 ・ 交 通	近鉄奈良線「八戸ノ里」駅の北東方約1,100m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	店舗，事業所等が見られる幹線道路沿いの地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は現状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 規 制	宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域・都市機能誘導区域」，埋蔵文化財包蔵地「西岩田遺跡」	
画 地 条 件	規 模	274.42㎡	
	形 状	ほぼ整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.9m，奥行約21.0m（南辺）	
	高 低 差 等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	西 側	幅員約120.0m舗装府道（建築基準法第42条1項1号）	
	南 側	幅員約4.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	角地	
土地の利用状況等	現 況	物件4建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 道路
		南： 道路	北： 駐車場 等
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，通常のコスト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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人及び法人の所有履歴の記載が認められ，平成3年に現建物の敷地となっている。また，昭和37年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前も，小規模店舗，戸建住宅等の敷地として使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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	(1) 物件 1， 2， 3 土地は，一体で物件 4 建物の敷地となっている。 (2) 駐車場が7台分存する。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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3年11月25日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング・畳 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 245.91㎡	
	増築はなく，登記と現況数量は概ね同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅・店舗・倉庫
	間 取 り	1階：店舗＋倉庫 2階・3階：6部屋＋DK＋LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 2階居宅の玄関部分へは，1階から外部階段を上がって至ることが出来る造りである。 なお，1階部分と2階・3階部分とは，内部での往来はできない。 (2) 2階居宅部分には玄関が2ヶ所設けられており，内部で往来可能な造りである。 (3) 壁紙の汚損及びはく離，壁面の破損箇所等が散見された。また，壁面にはひび割れ箇所も数箇所確認された。そのほかは，概ね経年相応の老朽化が進行しているものと思われる。 (4) 3階部分には，屋根裏収納が数箇所存する。 (5) 設備等についての作動確認は行っていない。 (6) 対象建物について，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。 (7) 建築確認（有り），検査済み（無し）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件 1, 2, 3 (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	174,000	1.05	127.76	0.90	21,008,000
2	174,000	1.05	134.91	0.90	22,183,000
3	174,000	1.05	11.75	0.90	1,932,000
合計					45,123,000

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)5-9

$$\text{標準価格} \quad 184,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100.0}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{105} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{101} \div \text{標準画地価格} \quad 174,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	高低差	行政	その他	相乗積
1.05 (角地)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05

◇ 地域格差 :

街路	接近※	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

※：駅接近性を考慮

イ 個別格差 :

接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05

※：角地を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件 4 (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)
4 (主である建物)	200,000	245.91	0.12	5,902,000

ウ 現 価 率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約5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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

※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	21,008,000	場所的利益	0.10	2,101,000
2	22,183,000	場所的利益	0.10	2,218,000
3	1,932,000	場所的利益	0.10	193,000
土地利用権等価格 合計				4,512,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) ウ] イ	共有持分 ウ	占有減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ケ = [(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ+キ]
1	21,008,000	△2,101,000	2/4		0.45	0.70		2,980,000
2	22,183,000	△2,218,000	2/4		0.45	0.70		3,140,000
3	1,932,000	△193,000	2/4		0.45	0.70		270,000
4	5,902,000	+4,512,000	2/8	0.95	0.45	0.70	0	780,000
一括価格 (合計)								7,170,000

エ 占有減価

本件では、減価率を5%と判定した。

オ 市場性修正率

共有持分（土地持分4分の2・建物持分8分の2）の売却である点（▲50）、アスベスト使用可能性リスク（▲5）等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

カ 競売市場修正率

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。

キ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合には不要である。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [東大阪(府)5-9]

所 在	大阪府東大阪市新家3丁目29番3「新家3-5-24」
価 格	184,000 円/㎡
位 置	大阪メトロ中央線 長田駅の南東方 約1,000m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	495 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	東側 幅員約120.0m府道 角地
用 途 指 定 等	近隣商業地域 (建ぺい率80%・容積率400%) 防火地域
地 域 の 概 要	店舗, 事務所等が多い幹線道路沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	17,779,081 円	※共有持分2/4
物 件 2	18,774,075 円	※共有持分2/4
物 件 3	1,635,130 円	※共有持分2/4
物 件 4	6,758,752 円	※共有持分2/8

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 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 238番4
地 目 宅地
地 積 127.76平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番7
地 目 宅地
地 積 134.91平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番45
地 目 宅地
地 積 11.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

4 所 在 東大阪市西岩田二丁目238番地4、243番地7、
243番地45
家屋 番号 238番4の2
種 類 居宅・店舗

令和 7年(ケ)第 523号
令和 8年(ケ)第 109号

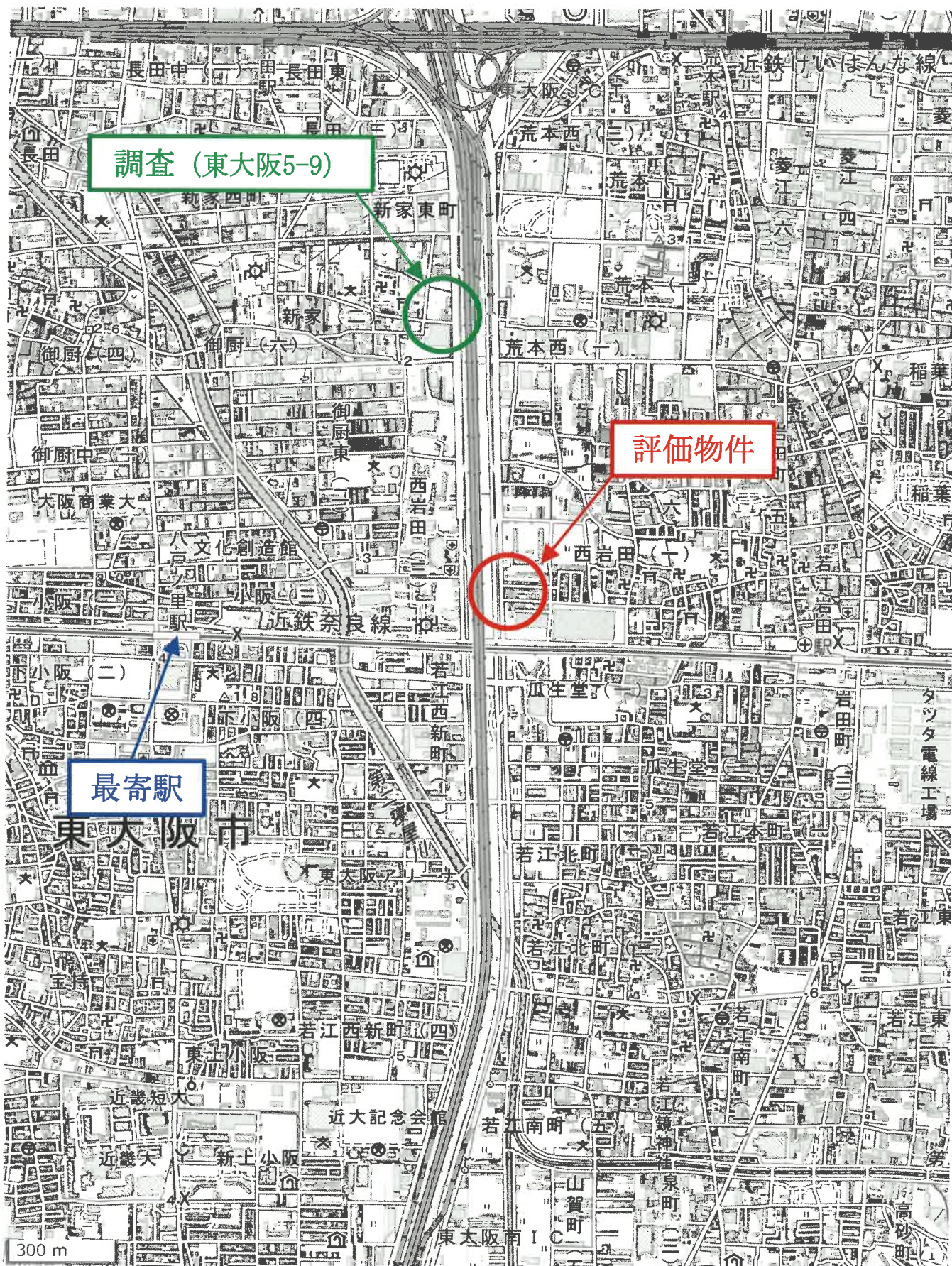
物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 63.94平方メートル
2階 120.20平方メートル
3階 61.77平方メートル

共有者 A 持分8分の1

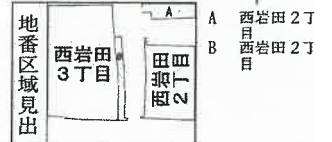
共有者 C 持分8分の1



地理院地図
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。



請 求 部 分	所 在 東大阪市西岩田二丁目					地 番 238番4				
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分 区		座 標 系 又 は 番 号 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8年3月11日

東京法務局

請求番号：7-1

(1/1)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和54年6月8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。
(大阪法務局東京支店管轄)
令和8年3月11日 東京法務局 登記官

A4版に縮小

5135586

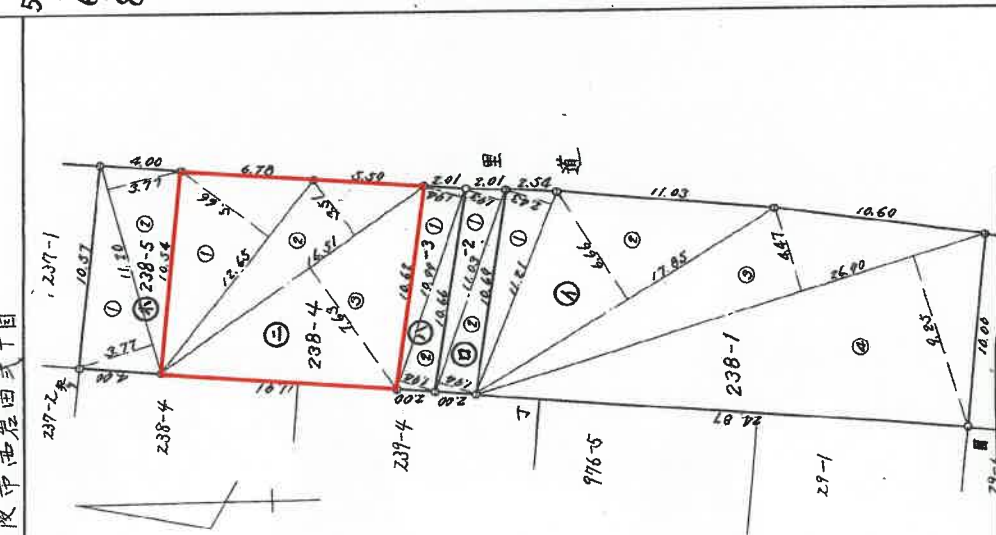
前238-1後新

地積測量図

地番 238-1-2, 3, 4, 5

土地の所在 東大阪市西岩田式丁目

54.6.8



④ 257.59
⑤ 21.34
⑥ 21.32
⑦ 127.76
⑧ 42.22
計 470.23

境界	境界線の図記
④	コンクリート杭

238-5			
1	11.20	3.77	42.12240
2	11.20	3.77	42.12240
計			84.24480
1/2			42.122

238-4			
1	12.65	5.66	71.5090
2	16.51	9.51	57.9501
3	16.51	7.63	125.9713
計			255.4304
1/2			127.716

238-3			
1	10.84	1.84	21.3206
2	10.84	1.84	21.3206
計			42.6412
1/2			21.32

238-2			
1	11.03	1.83	21.2679
2	11.03	1.84	21.3082
計			42.5761
1/2			21.288

238-1			
1	11.21	2.43	27.2403
2	17.63	6.66	118.8870
3	26.90	4.47	120.2430
4	26.90	9.25	240.8250
計			575.1953
1/2			287.59

(日調第9)

作製者

昭和54年6月6日作製

申請人

縮尺 1/250

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和54年7月9日

5136006

前後新

地番 243-7

地積測量図

土地の所在 東大阪市西岩田2丁目

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)

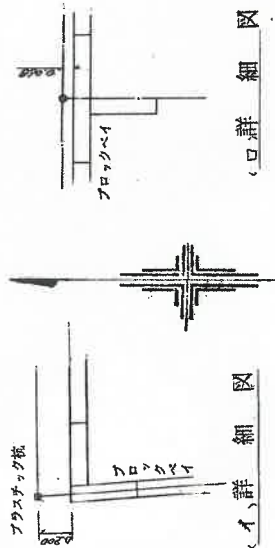
令和8年3月11日

東京法務局

登記官

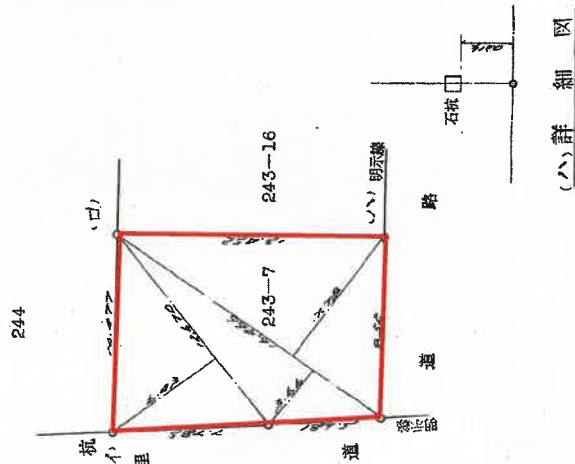
243-7

$(12.670 \times 6.43 + 16.466 \times 3.66 + 16.466 \times 7.78)$
 $\times 0.5 = 134.91957 \text{ m}^2$



イ、詳細図

ロ、詳細図



ハ、詳細図

作製者

申請人

(昭和54年 月 日作成)

縮尺 1/250

東京法務局東大阪支局

地積測量図 (写)

A4版に縮小

5136026

前後新
土地所在図
地積測量図

地番 243-45

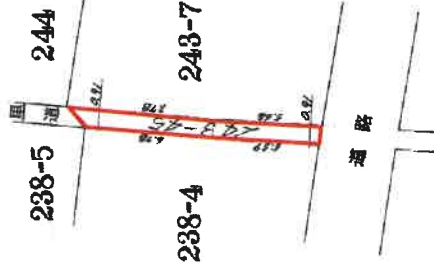
土地の所在 東大阪市西岩田2丁目

地積計算

$(4.78 + 2.78) \times 0.91 = 13.2486$
 $(5.59 + 5.68) \times 0.91 = 10.2587$
 計 23.5073
 $\frac{1}{2}$ 11.75265

57.12.24

N



作製者

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

(昭和57年12月24日作成)

地積測量図 (写)

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8年3月11日 東京法務局

令和8年3月11日 東京法務局

登記官

附录 7-3

A4版に縮小

建物図面 (写)

6189536

各階平面図

家屋番号 238-4-2

建物図面
各階平面図

建物の所在 東大阪市西岩田2丁目238-4・243-7・243-45

1階

11.05 2.73 5.53 2.64 1.05 61.9 1.23 1.00

1階

2.73 5.53 2.64 1.05 61.9 1.23 1.00

求積表

1.23 X 8.19 = 10.0737

1.50 X 9.10 = 13.6500

合計 23.7237

床面積 23.72 m²

11.05 X 3.64 = 40.2220

23.7237 + 40.2220 = 63.9457 m²

2階

5.48 1.50 5.47 1.50 3.80 1.50 4.10 3.84 2.73 1.50 9.10

2階

5.48 1.50 5.47 1.50 3.80 1.50 4.10 3.84 2.73 1.50 9.10

求積表

4.10 X 9.10 = 37.3100

1.36 X 8.19 = 11.1384

1.82 X 8.94 = 16.2708

3.64 X 9.10 = 33.1240

2.73 X 8.19 = 22.3587

合計 120.2019

床面積 120.20 m²

3階

4.10 3.84 2.73 1.50 3.80 1.50 4.10 3.84 2.73 1.50 9.10

3階

4.10 3.84 2.73 1.50 3.80 1.50 4.10 3.84 2.73 1.50 9.10

求積表

1.82 X 4.10 = 7.4620

1.37 X 5.92 = 8.1104

0.45 X 4.10 = 1.8450

2.73 X 3.64 = 9.9372

1.37 X 5.46 = 7.4802

0.45 X 3.64 = 1.6380

1.82 X 4.55 = 8.2810

0.91 X 4.34 = 3.9494

0.91 X 6.16 = 5.6056

0.46 X 5.46 = 2.5116

1.36 X 3.64 = 4.9504

合計 61.7708

床面積 61.77 m²

238-5 244 5.33 0.59 243-6 2.04 243-7 2.04 238-4 238-3 243-19 238-4 238-4

作製者

白作製

縮尺

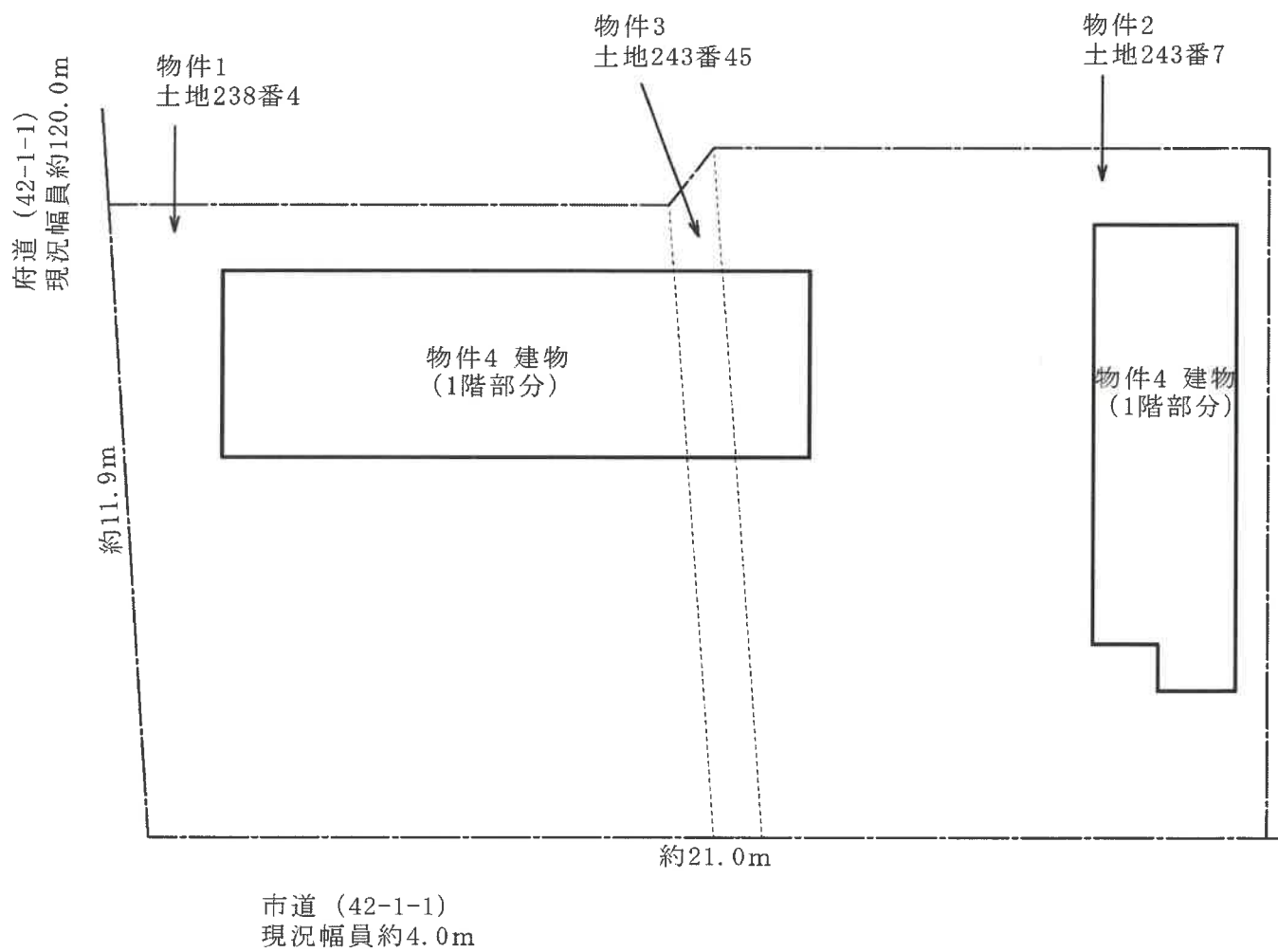
1/250

申請人

縮尺

1/500

3.12.10



土地建物位置関係図

令和 7年（ケ）第523号
令和 8年 3月17日 現地調査
令和 8年 4月14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・共有持分 ）

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,160,000 円
物件2	金 1,220,000 円
物件3	金 110,000 円
物件4	金 330,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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, 3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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, 2, 3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1, 2, 3	・ 共有持分（持分4分の1）が評価対象である。		
4	(1) 共有持分（持分8分の1）が評価対象である。 (2) 建物図面・各階平面図記載の建物配置と現況が異なる可能性が高く、現況は土地建物位置関係図、間取図記載の通りと思われる。 ただし、正確には専門家による調査、測量等を要する。 (3) 登記上の種類は「居宅・店舗」であるが、1階の一部が倉庫として使用されており、現況種類は「居宅・店舗・倉庫」とした。		

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1，2，3）

位 置 ・ 交 通	近鉄奈良線「八戸ノ里」駅の北東方約1,100m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	店舗，事業所等が見られる幹線道路沿いの地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は現状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 規 制	宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域・都市機能誘導区域」，埋蔵文化財包蔵地「西岩田遺跡」	
画 地 条 件	規 模	274.42㎡	
	形 状	ほぼ整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.9m，奥行約21.0m（南辺）	
	高 低 差 等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	西 側	幅員約120.0m舗装府道（建築基準法第42条1項1号）	
	南 側	幅員約4.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	角地	
土地の利用状況等	現 況	物件4建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 道路
		南： 道路	北： 駐車場 等
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人及び法人の所有履歴の記載が認められ，平成3年に現建物の敷地となっている。また，昭和37年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前も，小規模店舗，戸建住宅等の敷地として使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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	(1) 物件1，2，3土地は，一体で物件4建物の敷地となっている。 (2) 駐車場が7台分存する。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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3年11月25日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約34年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング・畳 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 245.91㎡	
	増築はなく，登記と現況数量は概ね同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3 階建
	現 況 用 途	居宅・店舗・倉庫
	間 取 り	1階：店舗＋倉庫 2階・3階：6部屋＋DK＋LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 2階居宅の玄関部分へは，1階から外部階段を上がって至ることが出来る造りである。 なお，1階部分と2階・3階部分とは，内部での往来はできない。 (2) 2階居宅部分には玄関が2ヶ所設けられており，内部で往来可能な造りである。 (3) 壁紙の汚損及びはく離，壁面の破損箇所等が散見された。また，壁面にはひび割れ箇所も数箇所確認された。そのほかは，概ね経年相応の老朽化が進行しているものと思われる。 (4) 3階部分には，屋根裏収納が数箇所存する。 (5) 設備等についての作動確認は行っていない。 (6) 対象建物について，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。 (7) 建築確認（有り），検査済み（無し）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件 1, 2, 3 (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	174,000	1.05	127.76	0.90	21,008,000
2	174,000	1.05	134.91	0.90	22,183,000
3	174,000	1.05	11.75	0.90	1,932,000
合計					45,123,000

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)5-9

$$\text{基準価格 } 184,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 100.0}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{105} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{101} \div \text{標準画地価格 } 174,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

接面・方位 (角地)	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05

街路	接近※	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

◇ 地域格差 : ※: 駅接近性を考慮

接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05

※: 角地を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件 4 (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)
4 (主である建物)	200,000	245.91	0.13	6,394,000

ウ 現 価 率

経過年数 約34年

経済的残存耐用年数 約6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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / (\text{経過年数} 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.13$$

※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	21,008,000	場所的利益	0.10	2,101,000
2	22,183,000	場所的利益	0.10	2,218,000
3	1,932,000	場所的利益	0.10	193,000
土地利用権等価格 合計				4,512,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) ウ] イ	共有持分 ウ	占有減価 エ	市場性 修正 オ	競売市場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク = [(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ-キ]
1	21,008,000	△2,101,000	1/4		0.35	0.70		1,160,000
2	22,183,000	△2,218,000	1/4		0.35	0.70		1,220,000
3	1,932,000	△193,000	1/4		0.35	0.70		110,000
4	6,394,000	+4,512,000	1/8	1.00	0.35	0.70	0	330,000
一括価格(合計)								2,820,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正率

共有持分（土地持分4分の1・建物持分8分の1）の売却である点（▲60），アスベスト使用可能性リスク（▲5）等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

カ 競売市場修正率

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。

キ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合不要である。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [東大阪(府)5-9]

所 在	大阪府東大阪市新家3丁目29番3「新家3-5-24」
価 格	184,000 円/㎡
位 置	大阪メトロ中央線 長田駅の南東方 約1,000m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	495 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	東側 幅員約120.0m府道 角地
用 途 指 定 等	近隣商業地域 (建ぺい率80%・容積率400%) 防火地域
地 域 の 概 要	店舗, 事務所等が多い幹線道路沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	17,779,081 円	※共有持分1/4
物 件 2	18,774,075 円	※共有持分1/4
物 件 3	1,635,130 円	※共有持分1/4
物 件 4	6,758,752 円	※共有持分1/8

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 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 238番4
地 目 宅地
地 積 127.76平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番7
地 目 宅地
地 積 134.91平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 東大阪市西岩田二丁目
地 番 243番45
地 目 宅地
地 積 11.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 東大阪市西岩田二丁目238番地4、243番地7、
243番地45

家屋 番号 238番4の2

種 類 居宅・店舗

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

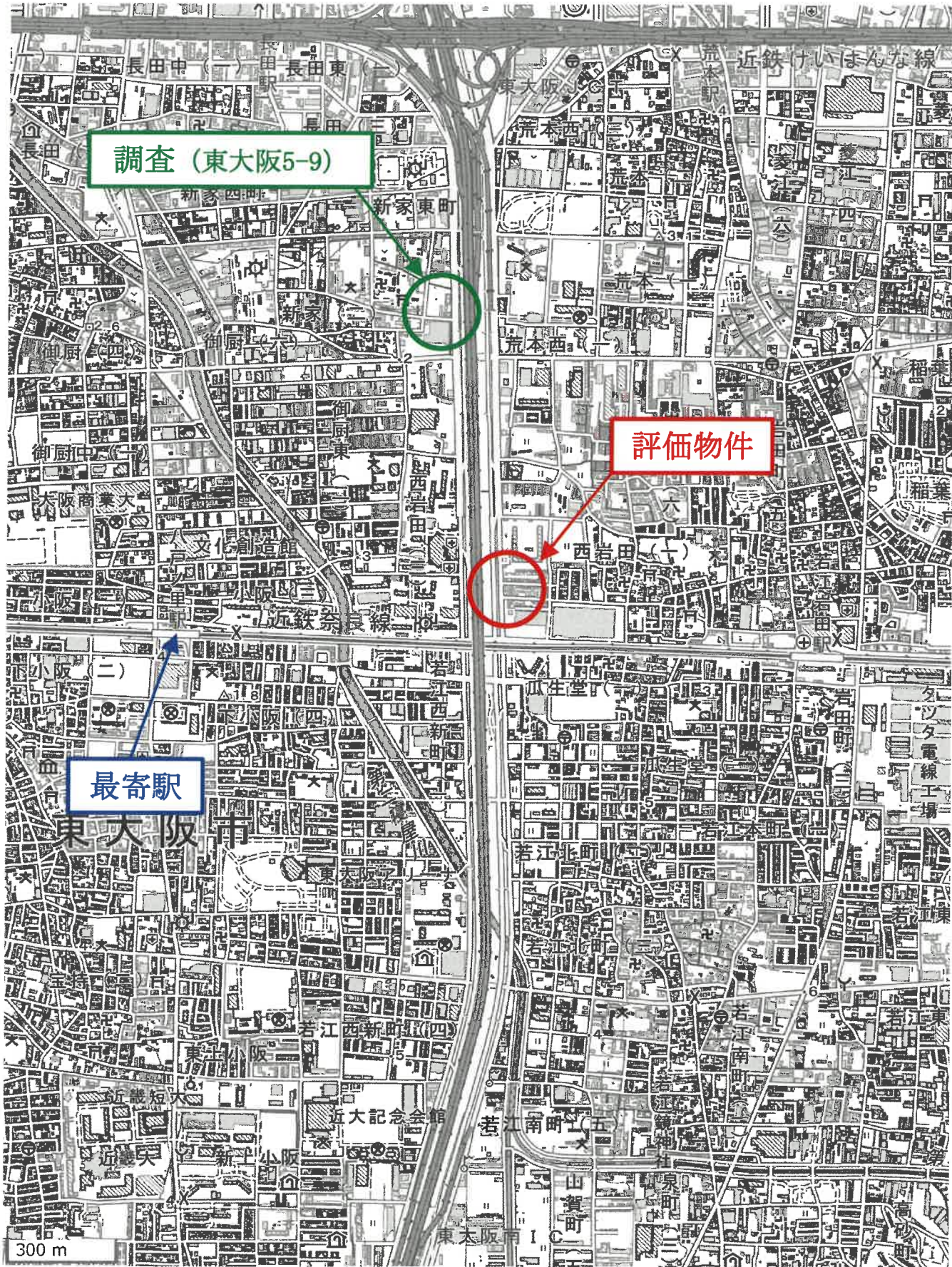


物 件 目 録

床 面 積	1階	63.94平方メートル
	2階	120.20平方メートル
	3階	61.77平方メートル

共有者 A 持分8分の1





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。



請求部	所在	東大阪市西岩田二丁目				地番	238番4			
出力縮	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12月23日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

A4版に縮小



登記年月日：昭和54年6月8日

5135536

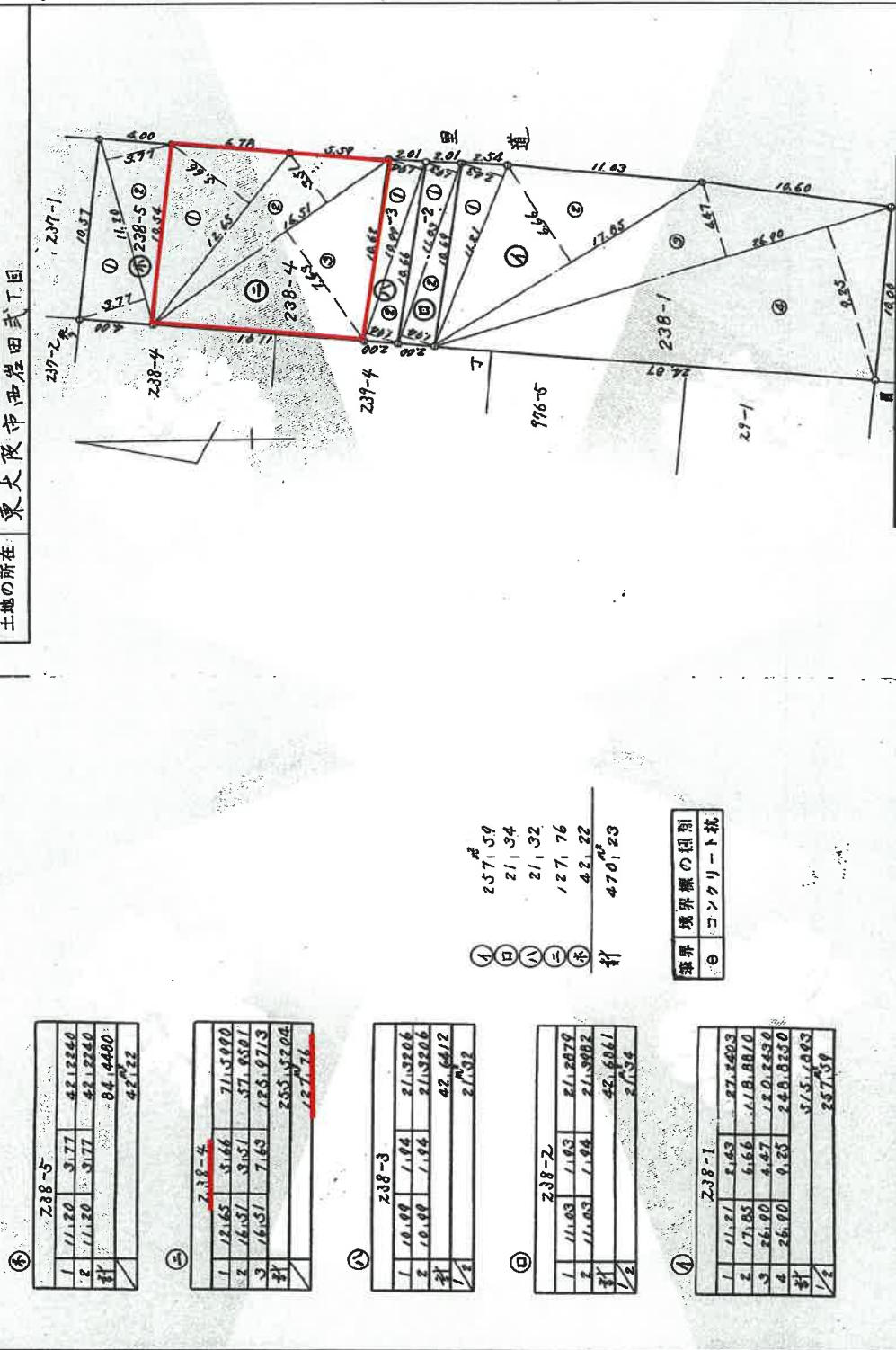
前238-1後新

地積測量図

土地の所在
東大阪市西岩田式丁目

これは図面に記載されている内容を縮小した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年12月23日 東大阪法務局台東出張所 登記官

54.6.8



257.59
21.34
21.32
127.76
42.22
計 470.23

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭

238-5		
1	11.20	3.77
2	11.20	3.77
計		84.4480
		42.22

238-4		
1	12.65	5.66
2	14.31	3.51
3	16.51	7.63
計		255.5204
		127.76

238-3		
1	10.98	1.94
2	10.98	1.94
計		42.6412
		21.32

238-2		
1	11.63	1.63
2	11.63	1.63
計		42.641
		21.34

238-1		
1	11.21	1.63
2	17.63	6.66
3	26.90	4.47
4	26.90	0.25
計		515.1893
		257.59

作製者

昭和54年6月6日作製

申請人

縮尺 1/250

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和54年7月9日

5136006

前後契

地番 243-7

地積測量図

土地の所在 東大阪市西岩田2丁目

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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

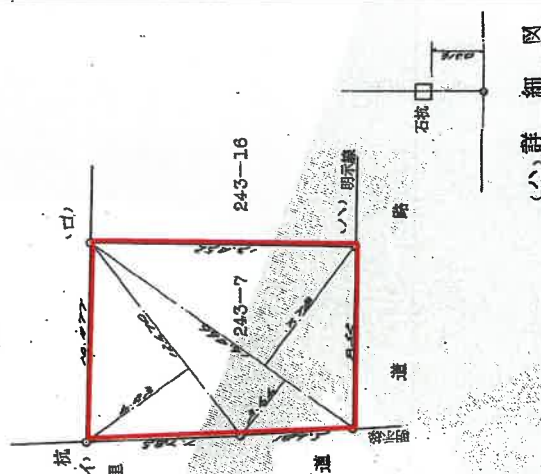
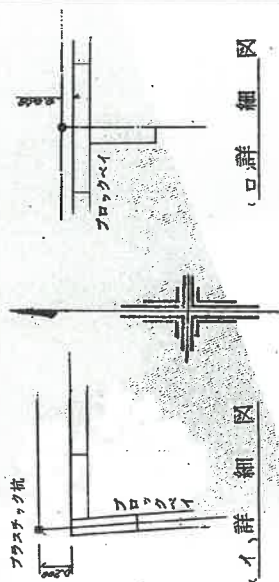
令和7年12月23日

東京法務局台東出張所

登記官

243-7

$(12.670 \times 6.43 + 16.466 \times 3.66 + 16.466 \times 7.78) \times 0.5 = 134.91957 \text{ m}^2$



(ハ)詳細図

作製者

申請人

(昭和54年7月9日作成)

縮尺 1/250

土地測量士会

登記年月日：昭和57年12月24日

5136026

土地積測量図

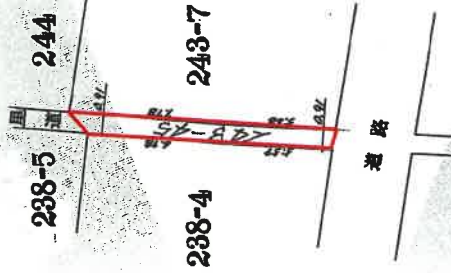
前後新

地番 243-45

土地の所在 東大阪市西岩田2丁目

57.12.24

N



地積計算

(6.78 + 278) × 0.91 = 13,2496
(5.57 + 5.65) × 0.91 = 10,2557
計 23,5053
1/2 11,75265

作製者

申請人

(昭和57年12月24日)

縮尺 1/250

(大阪土地測量士会)

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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年12月23日

東大阪法務局 台東出張所

登記官

登記年月日：平成3年12月10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7年12月23日 東京法務局台東出張所

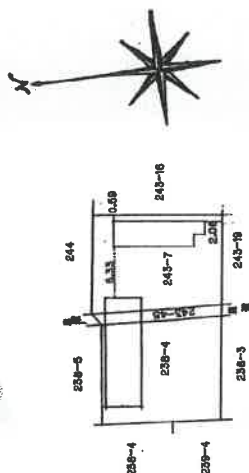
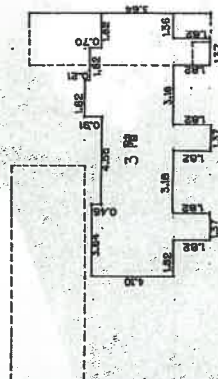
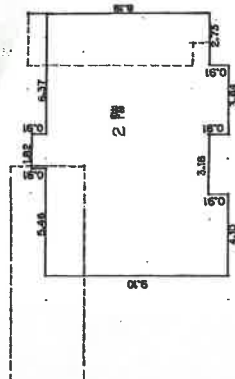
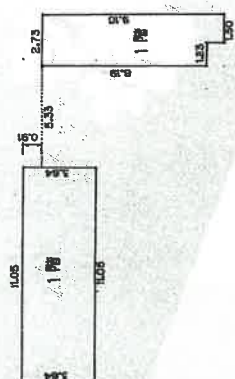
A4版に縮小

6189536 各階平面図

建物図面図

家屋番号 238-4-2

建物の所在 東大阪市西岩田2丁目238-4・243-7・243-45



作製者

申請人

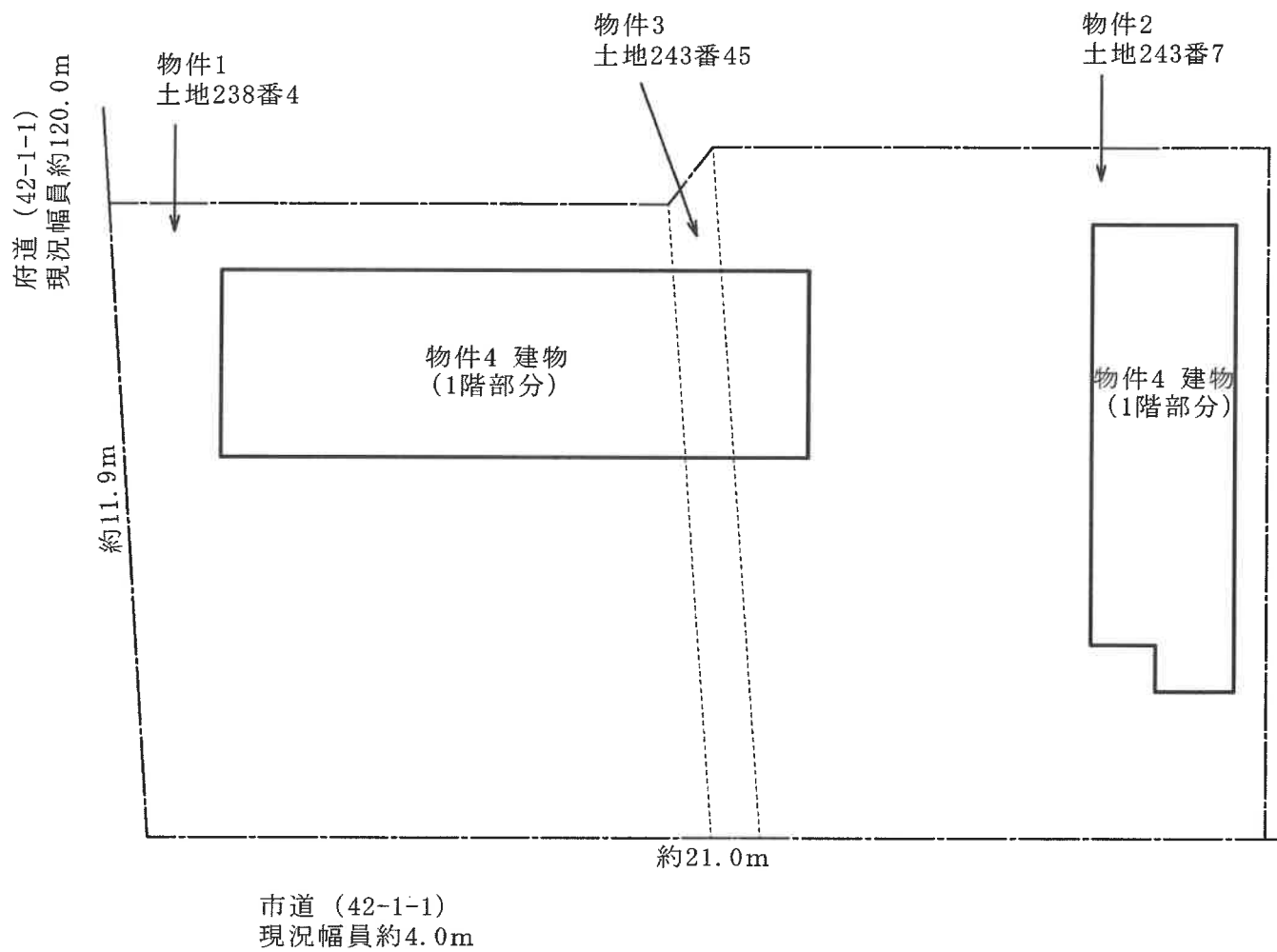
縮尺 1/250

縮尺 1/500

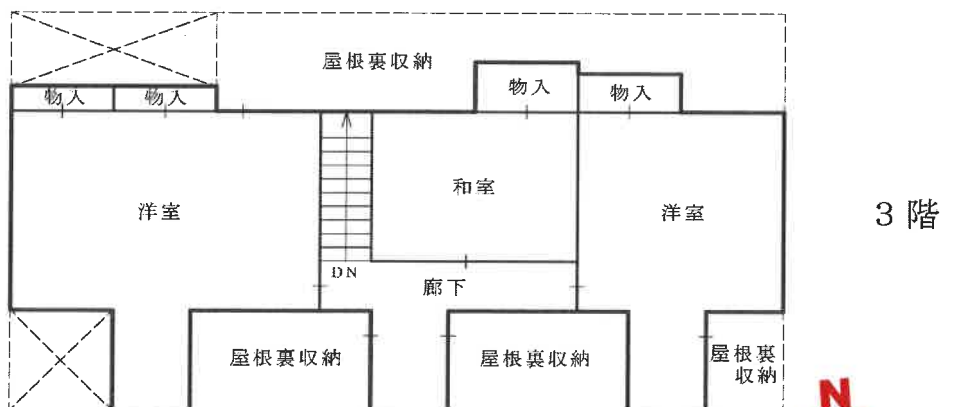
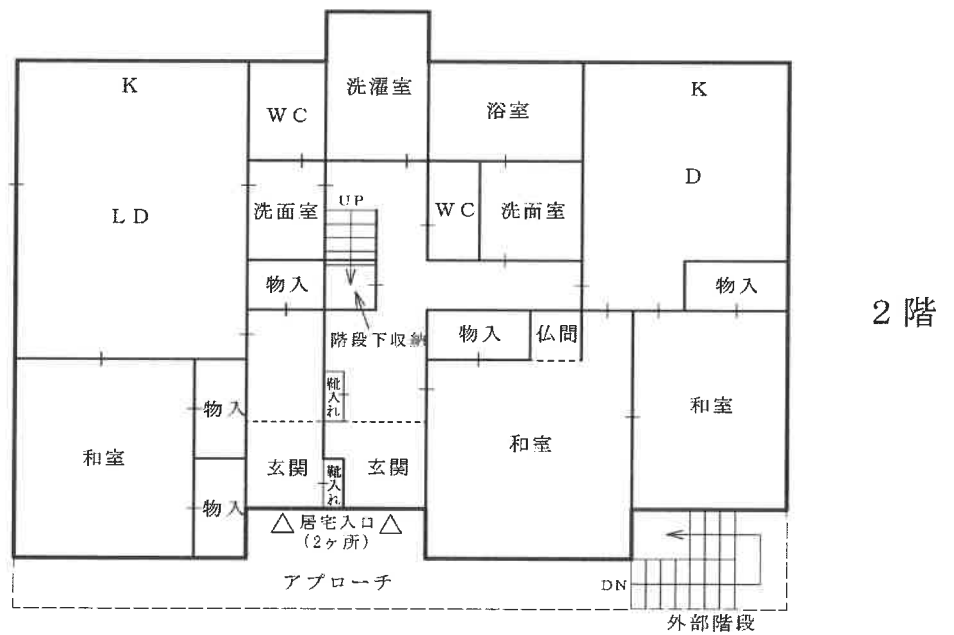
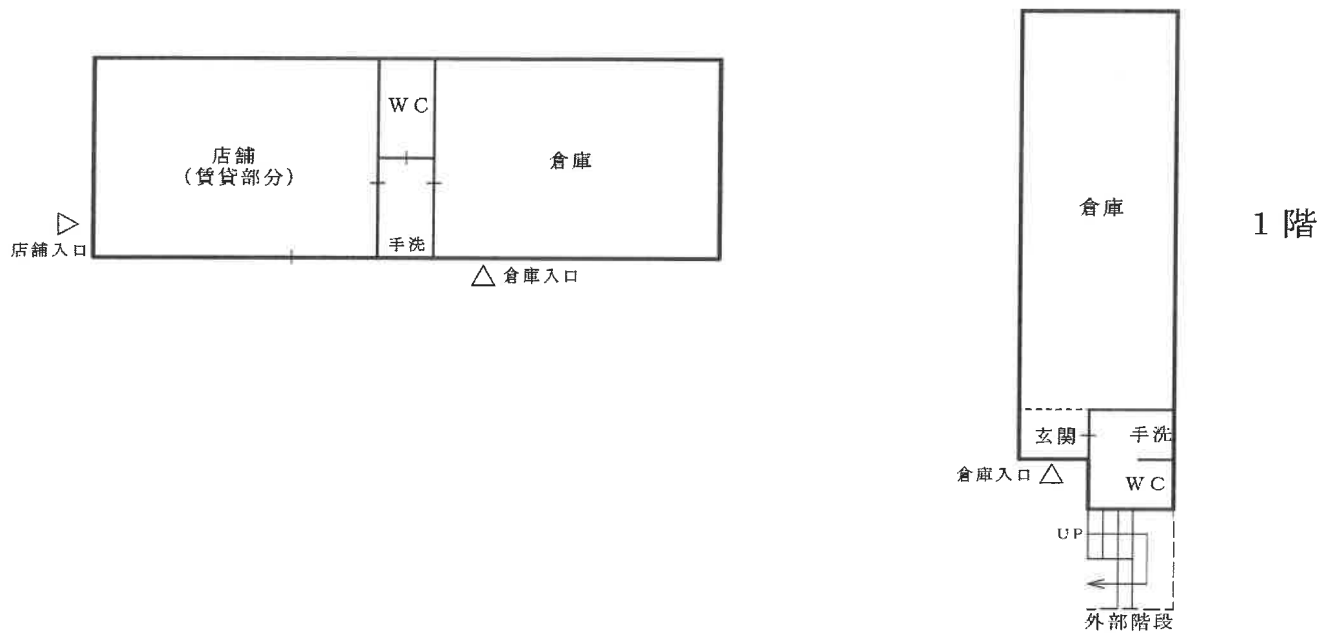
3.12.10

請求番号：28-5

建物図面 (写)



土地建物位置関係図



間取図 (概略)