

買受申出をされる方へ

本件は、下記の単位に分けて売却します。

本ファイルの物件は、◆印がついた物件です。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

記

◆物件 1 ・ 2 ・ 3

物件 4 ・ 5

以上

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	〒 ー	
	(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	〒 ー
		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 口代表者	住所	〒 ー	
	(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	〒 ー	
	(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	〒 ー	
	(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	〒 ー	
	(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 1 0 月 2 2 日

大阪地方裁判所第 1 4 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 1 1 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午前 9 時 3 0 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 1 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 大阪地方裁判所第 1 4 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 3 3 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 1 0 月 2 2 日午前 9 時から入札期間最終日午後 4 時 3 0 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 目 録

1 所 在 東大阪市西岩田四丁目
地 番 3 2 8 番 5 9
地 目 宅地
地 積 9 . 6 7 平方メートル

(現 況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 東大阪市西岩田四丁目
地 番 3 2 8 番 4 3
地 目 宅地
地 積 4 9 . 0 6 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市西岩田四丁目 3 2 8 番地 3 2、3 2 8 番地 3
3、3 2 8 番地 3 4、3 2 8 番地 3 5、3 2 8 番地 3
6、3 2 8 番地 3 7、3 2 8 番地 3 8、3 2 8 番地 3
9、3 2 8 番地 4 0、3 2 8 番地 4 1、3 2 8 番地 4
2、3 2 8 番地 4 3、3 2 8 番地 4 4、3 2 8 番地 4
5

構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 4 1 2 . 0 2 平方メートル
2 階 3 4 0 . 2 0 平方メートル
3 階 3 4 0 . 2 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 西岩田四丁目328番43

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積	1階	27.85平方メートル
	2階	22.93平方メートル
	3階	22.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号2】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 東大阪市西岩田四丁目
地 番 328 番 59
地 目 宅地
地 積 9.67 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 東大阪市西岩田四丁目
地 番 328 番 43
地 目 宅地
地 積 49.06 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市西岩田四丁目 328 番地 32、328 番地 33、328 番地 34、328 番地 35、328 番地 36、328 番地 37、328 番地 38、328 番地 39、328 番地 40、328 番地 41、328 番地 42、328 番地 43、328 番地 44、328 番地 45

構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 412.02 平方メートル
2 階 340.20 平方メートル
3 階 340.20 平方メートル

(専有部分の建物の表示)



11

物 件 目 録

家屋 番号 西岩田四丁目328番43

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積 1階 27.85平方メートル
2階 22.93平方メートル
3階 22.93平方メートル



令和8年(ヌ)第144号
令和8年7月2日受理
令和 年 月 日提出
8.8.19

現況調査報告書

(その1)

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 東大阪市西岩田四丁目

地 番 328番59

地 目 宅地

地 積 9.67平方メートル

2 所 在 東大阪市西岩田四丁目

地 番 328番43

地 目 宅地

地 積 49.06平方メートル

3（一棟の建物の表示）

所 在 東大阪市西岩田四丁目328番地32、328番地33、328番地34、328番地35、328番地36、328番地37、328番地38、328番地39、328番地40、328番地41、328番地42、328番地43、328番地44、328番地45

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積 1階 412.02平方メートル
2階 340.20平方メートル
3階 340.20平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西岩田四丁目328番43

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積 1階 27.85平方メートル
2階 22.93平方メートル
3階 22.93平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市西岩田4丁目2番22号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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 上記の者が物件2上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 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 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 物件1および物件2を適宜概測したところ、いずれも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 物件1は、目的建物（物件3）を含む14戸連棟式建物の南側前面通路の一部となっており、現況は隣地と一体となって通路として利用されている。同通路は、建築基準法上の道路ではない。
- 3 物件2は目的建物の敷地となっている。
- 4 物件1および物件2は、いずれも建築基準法上の道路に接面していない。
- 5 物件1と物件2は、互いに接続しておらず、離れて存在する（土地建物位置関係図参照）。

(目的建物（物件3）の現況について)

- 1 目的建物は、14戸連棟式建物の東から3戸目に位置しており、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、動産類はほとんど存在しない。
- 4 東大阪市の固定資産税課によると、目的建物の登記数量より課税数量が大きくなっているのは、連棟式建物の壁および柱等の面積が課税数量には含まれているからとのことであり、増築等は見受けられなかった。
- 5 目的建物はリフォームされていると思われ、維持管理状態は普通である。

(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)

- 1 目的建物の表札にはAの表示があるが、建物内は空き家で動産類もなく、Aの占有を認めるに足りるものは見受けられなかった。
- 2 上記のほか、ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年7月2日 16:25 - 16:30	中之島図書館	物件等調査
令和8年7月3日	執行官室	ライフライン調査
令和8年7月7日 15:05 - 15:25	東大阪市役所	道路等調査
令和8年7月9日 11:05 - 11:15	物件所在地	物件および占有調査
令和8年7月28日 15:20 - 15:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年8月10日 13:20 - 13:25	大阪法務局北出張所	公図等調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年7月28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。

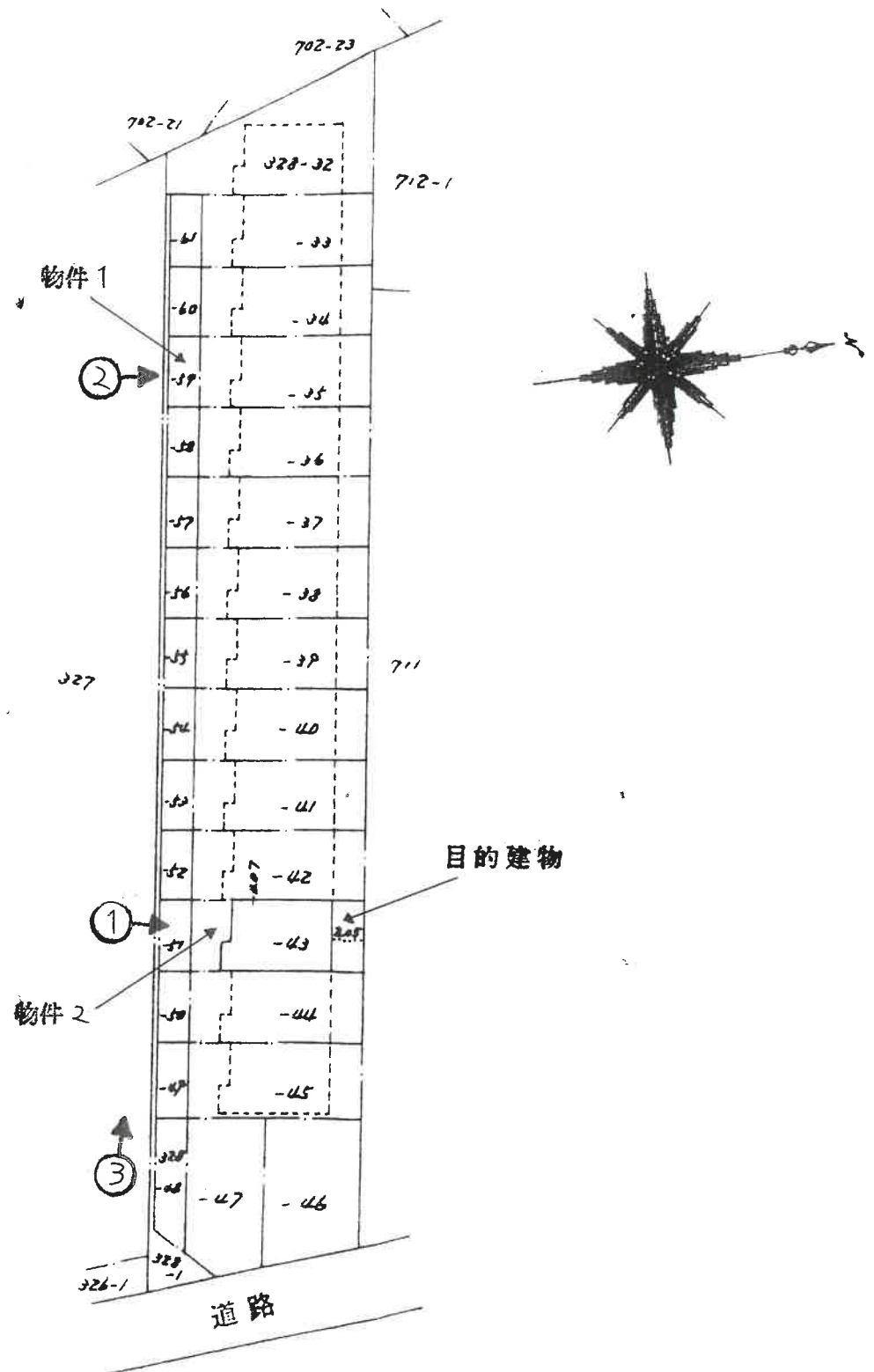
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

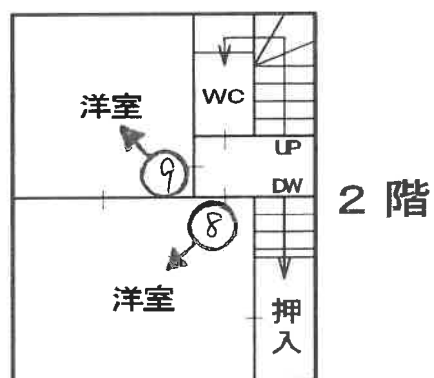
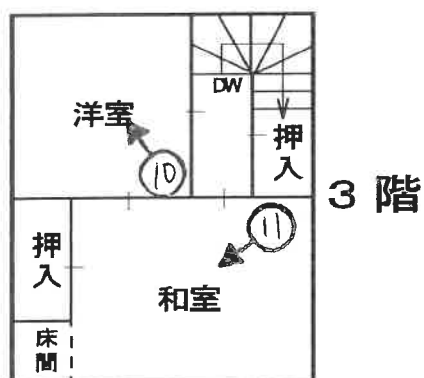
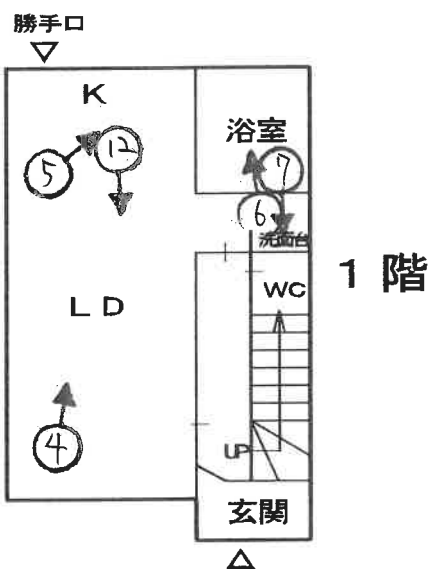
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



間取図 (概略図)
 令和8年 (又) 144号
 東大阪市西岩田4丁目328番59、328番43
 S54新築/鉄骨造瓦葺3階建/居宅



【写真】

①



物件 2

目的建物

②



物件 1

③ 一棟の建物（14戸連棟式建物）



目的建物

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和 8年（ヌ）第144号①

令和 8年 7月28日 現地調査

令和 8年 8月24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 ）

〔物件1, 2, 3〕

評価人 不動産鑑定士

正 井 智 子

第1 評価額

一括価格	
金 4,320,000 円	
内訳価格	
物件1	金 80,000 円
物件2	金 1,910,000 円
物件3	金 2,330,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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2の土地の内訳価格は物件3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3の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は考慮していない。
- 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	所 在 番 地 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
3	所 在 号 家 屋 番 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件目録と建物図面並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 物件1土地は、物件3建物を含む14戸連棟建物のための空地であり、現況は通路として使用されている。なお、本空地は建築基準法上の道路には該当しない。 (2) 物件2土地は、物件3建物の敷地として使用されている。なお、下記建物特記事項記載のとおり、物件2土地には、物件3建物以外の建物は存在しない。 (3) 物件1土地と物件2土地は連続及び接続しておらず、分離して存在する。		
3	(1) 登記建物数量と固定資産評価証明書記載の建物数量が異なるが、東大阪市固定資産税課において、連棟式建物であることによる内法面積と壁芯面積の相違と確認した。現地確認においても増築等は認められず、本件においては登記建物数量を採用する。 (2) 物件3は連棟式建物の一部（区分所有建物）であり、一棟の建物の所在には東大阪市西岩田四丁目328番32, 328番33, 328番34, 328番35, 328番36, 328番37, 328番38, 328番39, 328番40, 328番41, 328番42, 328番43, 328番44, 328番45（いずれも目的外土地）が含まれるが、物件3建物は物件2土地にのみ存し、物件2土地には他の区分所有建物は存在しない。 (3) 物件3建物は連棟式建物の一部（区分所有建物）であるが、物件3は専有部分の床面積をもって評価し、物件1乃至3を土地付建物として評価を行う。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	近鉄奈良線「若江岩田」駅の北西方約800m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	一般住宅，文化住宅等が混在する地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通であるが，狹隘道路，建築基準法上非道路も存する。最寄駅までは概ね徒歩圏に在り，周辺には各種店舗も存することから，日常生活利便性は概ね普通である。今後，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	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 規 制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域）	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 49.06㎡	
	形 状	長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.5m，奥行約10.9m	
	高 低 差 等	前面通路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	接 道 状 況	（下記特記事項記載のとおり。）	
土地の利用状況 （ 宅 地 部 分 ）	現 況	低層住宅	
	物 件 2 の 状 況 隣 地 の 状 況	東： 住宅 南： 通路	西： 住宅 北： 文化住宅
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，通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人，法人間で所有権移転され，令和5年に現所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では，当時から田または空地であり，昭和54年に現在の建物が建築されたと推認される。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，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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土地は物件2土地が接する通路の一部を構成している。当該通路は，物件1土地及び隣接する他の土地とともに一体として道路のように供されており，現況幅員は4m以上，舗装も施されているが，建築基準法上の道路には該当しない。そのため，物件3建物の建替等に当たっては，建築基準法第43条の許可を要し，建替等には困難が伴うものと思料される。 (2) その他については，2頁特記事項記載のとおり。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	昭和54年9月8日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約47年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	CFシート，畳 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 73.71m ²	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 現在空家であり、室内に家具動産類は存在しない。 (2) 室内はリフォームが施されているものと推認され、維持管理状況は概ね普通である。 (3) 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。 (4) (一棟の建物につき) 建築確認あり，検査済み証なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1, 2の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1 通路部分	119,000	0.10 通路部分価値率	9.67	—	115,000
2	119,000	1.04	49.06	0.90	5,464,000
合計					5,579,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 東大阪-47

$$\text{標準価格} \quad 145,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{123} \div \text{標準画地価格} \quad 119,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.20	0.98	1.05	1.00	1.00	1.00	1.23

イ 個別格差 : (宅地部分)

	規模	間口狭小	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

(通路部分)

0.10

※通路部分の現況利用状況、道路の種別等を考慮して査定。

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
3 (主である建物)	200,000	73.71	0.04	590,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{0} \div (\frac{\text{※2}}{0} + \frac{\text{※3}}{47}) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \div 0.04$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 47年

※4 : 観察減価率 30%

2 評価額の決定

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
2	5,464,000	法定地上権 0.50	2,732,000

(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	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	115,000	-		0.70	0.70		60,000
2	5,464,000	△2,732,000		0.70	0.70		1,340,000
3	590,000	+2,732,000	1.00	0.70	0.70	0	1,630,000
一括価格(合計)							3,030,000

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

本件は、老朽化した連棟式建物の中間部分に位置し、かつ、建築基準法上の道路に面しておらず、単独での建替等にあたり困難が伴うものと予測されるため、これら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。

オ 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。

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合は不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [東大阪-47]

所 在	大阪府東大阪市西岩田4丁目336番14「西岩田4-2-11」
価 格	145,000 円/㎡
位 置	近鉄奈良線 若江岩田駅の北西方 約1,000m（道路距離）
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	74 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス，水道，下水
接 面 道 路	北側 幅員約4.7m市道 中間画地
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 況	小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8年度）

物 件 1	29,010 円
物 件 2	2,711,644 円
物 件 3	1,302,476 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 間取図（概略）

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市西岩田四丁目
地 番 3 2 8 番 5 9
地 目 宅地
地 積 9. 6 7 平方メートル

2 所 在 東大阪市西岩田四丁目
地 番 3 2 8 番 4 3
地 目 宅地
地 積 4 9. 0 6 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市西岩田四丁目 3 2 8 番地 3 2、3 2 8 番地 3
3、3 2 8 番地 3 4、3 2 8 番地 3 5、3 2 8 番地 3
6、3 2 8 番地 3 7、3 2 8 番地 3 8、3 2 8 番地 3
9、3 2 8 番地 4 0、3 2 8 番地 4 1、3 2 8 番地 4
2、3 2 8 番地 4 3、3 2 8 番地 4 4、3 2 8 番地 4
5

構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 4 1 2. 0 2 平方メートル
2 階 3 4 0. 2 0 平方メートル
3 階 3 4 0. 2 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西岩田四丁目 3 2 8 番 4 3

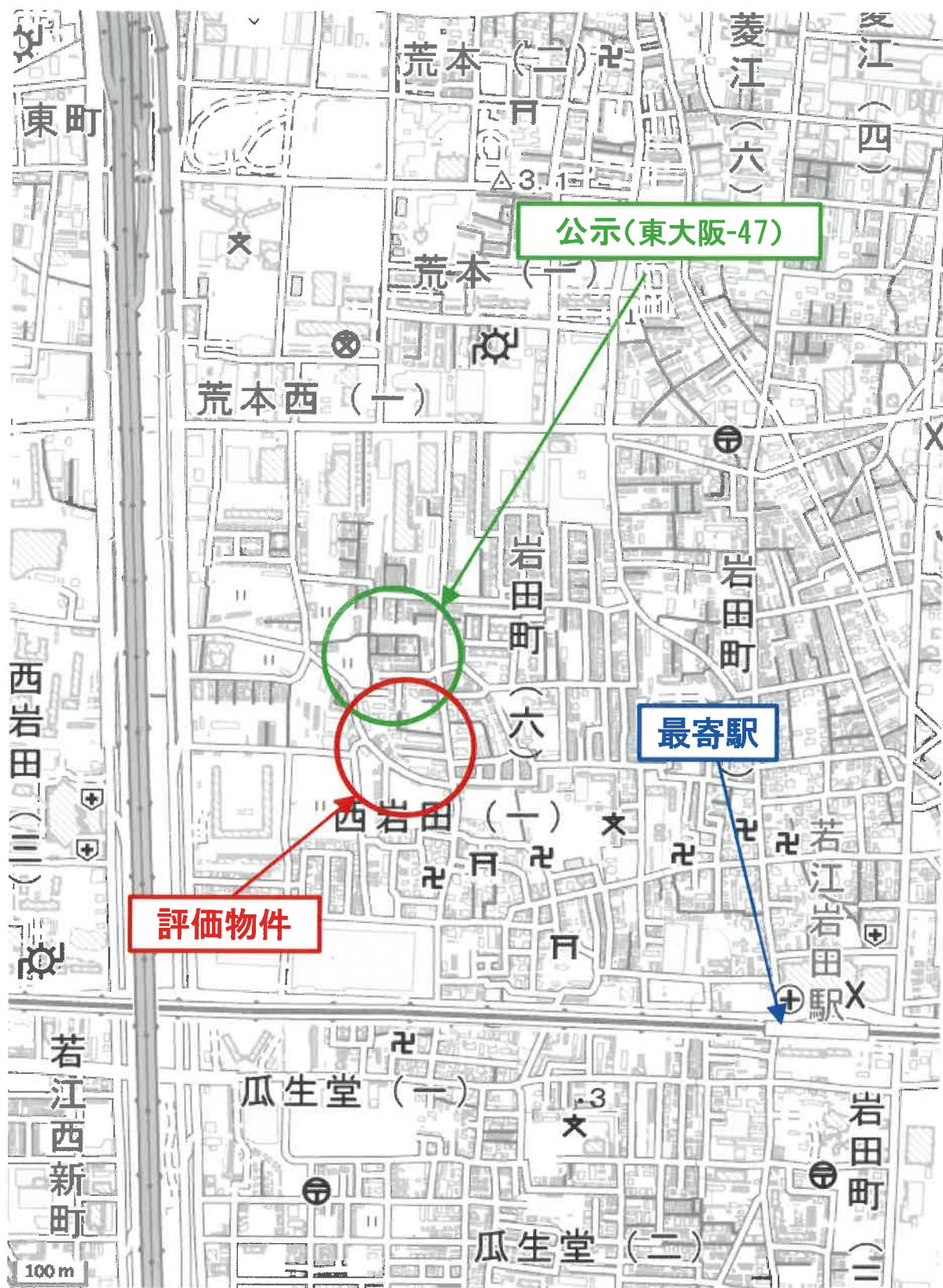
種 類 居宅



物 件 目 録

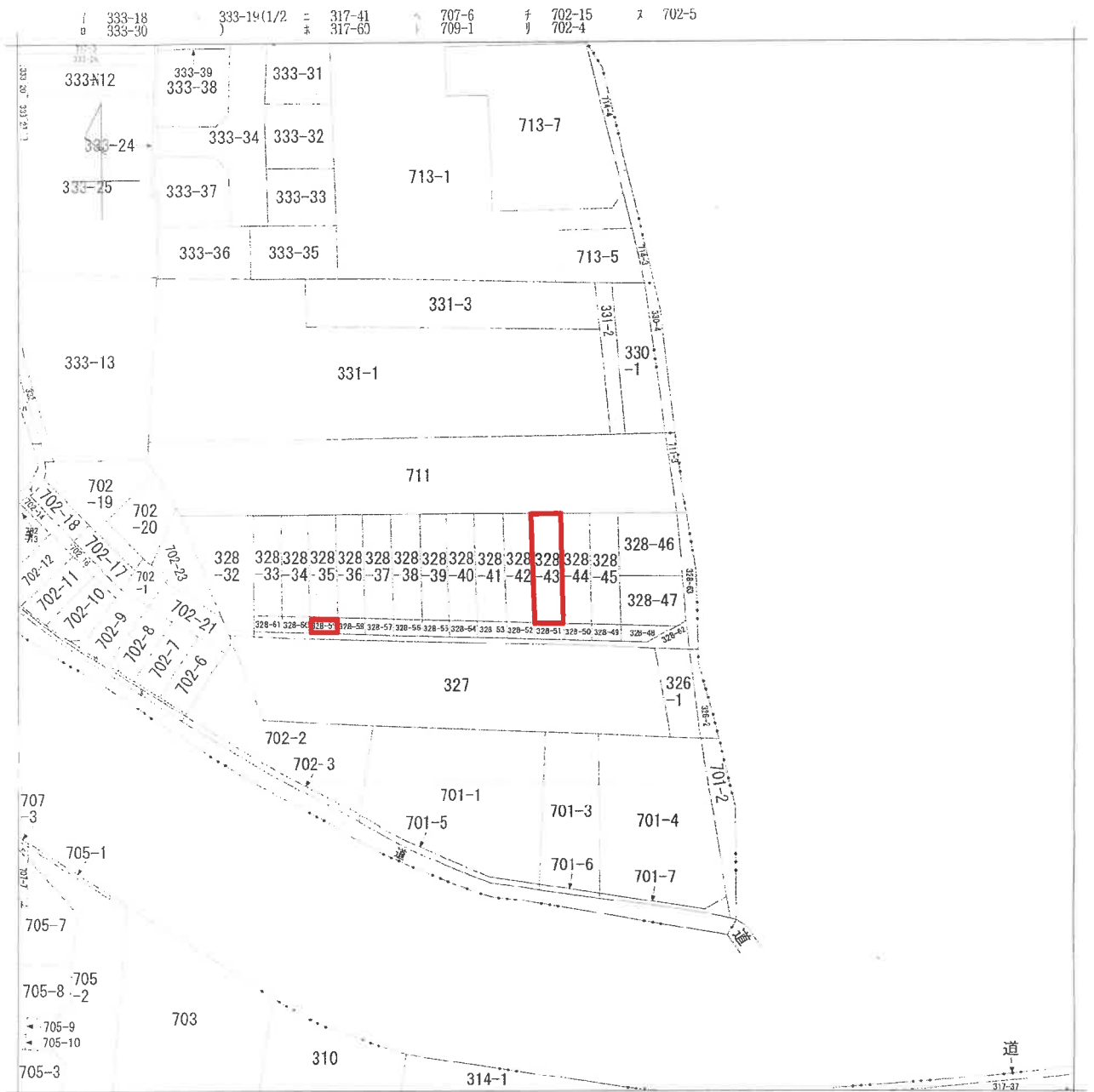
構 造	鉄骨造瓦葺 3 階建
床 面 積	1 階 27.85 平方メートル 2 階 22.93 平方メートル 3 階 22.93 平方メートル
4 所 在	大阪市鶴見区今津南一丁目
地 番	2 番 6 0
地 目	宅地
地 積	41.30 平方メートル
5 所 在	大阪市鶴見区今津南一丁目 2 番地 6 0
家屋 番号	2 番 6 0
種 類	居宅
構 造	木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建
床 面 積	1 階 31.28 平方メートル 2 階 31.05 平方メートル 3 階 31.05 平方メートル



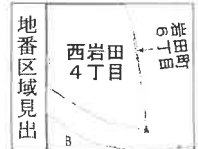


位置図

地理院地図



(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 岩田町 6 丁目
B 西岩田 1 丁目
C 西岩田 1 丁目

請求部	所 在	東大阪市西岩田四丁目				地 番	328番43			
出力縮尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系又は記号		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5月29日

大阪法務局

請求番号：63-1
(1/1)

登記官



A4版に縮小

5138563

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。
(大阪法務局真大阪支局管轄)
令和7年5月29日 大阪法務局

令和7年5月29日 大阪法務局

登記簿

請求番号: 63-2

(1/4)

作者

土地

54年8月13日(作製)

人
體
中

箱氏

000

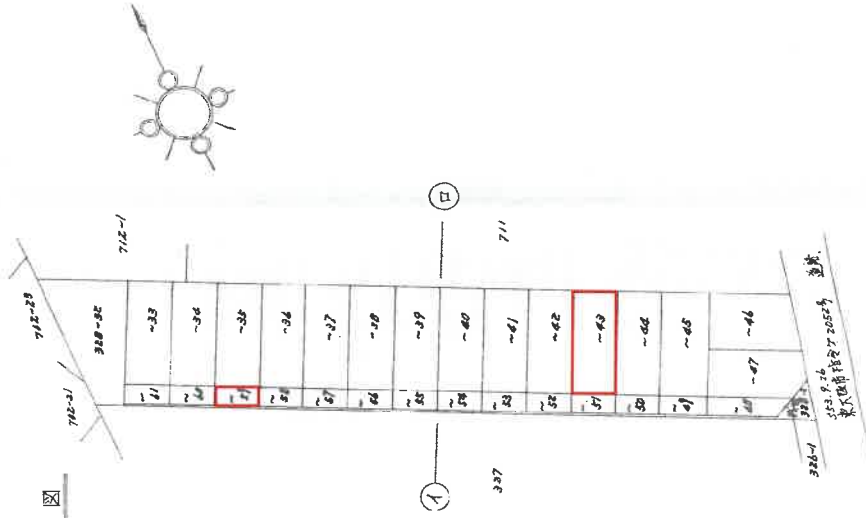
(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図

地番	328-1 328~329、328~61
----	-------------------------

土地の所在 東大阪市西岩田4丁目

☒ 10. ☐ 11. ☐ 12. ☐ 13. ☐ 14. ☐ 15. ☐ 16. ☐ 17. ☐ 18. ☐ 19. ☐ 20. ☐ 21. ☐ 22. ☐ 23. ☐ 24. ☐ 25. ☐ 26. ☐ 27. ☐ 28. ☐ 29. ☐ 30. ☐ 31. ☐ 32. ☐ 33. ☐ 34. ☐ 35. ☐ 36. ☐ 37. ☐ 38. ☐ 39. ☐ 40. ☐ 41. ☐ 42. ☐ 43. ☐ 44. ☐ 45. ☐ 46. ☐ 47. ☐ 48. ☐ 49. ☐ 50. ☐ 51. ☐ 52. ☐ 53. ☐ 54. ☐ 55. ☐ 56. ☐ 57. ☐ 58. ☐ 59. ☐ 60. ☐ 61. ☐ 62. ☐ 63. ☐ 64. ☐ 65. ☐ 66. ☐ 67. ☐ 68. ☐ 69. ☐ 70. ☐ 71. ☐ 72. ☐ 73. ☐ 74. ☐ 75. ☐ 76. ☐ 77. ☐ 78. ☐ 79. ☐ 80. ☐ 81. ☐ 82. ☐ 83. ☐ 84. ☐ 85. ☐ 86. ☐ 87. ☐ 88. ☐ 89. ☐ 90. ☐ 91. ☐ 92. ☐ 93. ☐ 94. ☐ 95. ☐ 96. ☐ 97. ☐ 98. ☐ 99. ☐ 100. ☐ 101. ☐ 102. ☐ 103. ☐ 104. ☐ 105. ☐ 106. ☐ 107. ☐ 108. ☐ 109. ☐ 110. ☐ 111. ☐ 112. ☐ 113. ☐ 114. ☐ 115. ☐ 116. ☐ 117. ☐ 118. ☐ 119. ☐ 120. ☐ 121. ☐ 122. ☐ 123. ☐ 124. ☐ 125. ☐ 126. ☐ 127. ☐ 128. ☐ 129. ☐ 130. ☐ 131. ☐ 132. ☐ 133. ☐ 134. ☐ 135. ☐ 136. ☐ 137. ☐ 138. ☐ 139. ☐ 140. ☐ 141. ☐ 142. ☐ 143. ☐ 144. ☐ 145. ☐ 146. ☐ 147. ☐ 148. ☐ 149. ☐ 150. ☐ 151. ☐ 152. ☐ 153. ☐ 154. ☐ 155. ☐ 156. ☐ 157. ☐ 158. ☐ 159. ☐ 160. ☐ 161. ☐ 162. ☐ 163. ☐ 164. ☐ 165. ☐ 166. ☐ 167. ☐ 168. ☐ 169. ☐ 170. ☐ 171. ☐ 172. ☐ 173. ☐ 174. ☐ 175. ☐ 176. ☐ 177. ☐ 178. ☐ 179. ☐ 180. ☐ 181. ☐ 182. ☐ 183. ☐ 184. ☐ 185. ☐ 186. ☐ 187. ☐ 188. ☐ 189. ☐ 190. ☐ 191. ☐ 192. ☐ 193. ☐ 194. ☐ 195. ☐ 196. ☐ 197. ☐ 198. ☐ 199. ☐ 200. ☐ 201. ☐ 202. ☐ 203. ☐ 204. ☐ 205. ☐ 206. ☐ 207. ☐ 208. ☐ 209. ☐ 210. ☐ 211. ☐ 212. ☐ 213. ☐ 214. ☐ 215. ☐ 216. ☐ 217. ☐ 218. ☐ 219. ☐ 220. ☐ 221. ☐ 222. ☐ 223. ☐ 224. ☐ 225. ☐ 226. ☐ 227. ☐ 228. ☐ 229. ☐ 230. ☐ 231. ☐ 232. ☐ 233. ☐ 234. ☐ 235. ☐ 236. ☐ 237. ☐ 238. ☐ 239. ☐ 240. ☐ 241. ☐ 242. ☐ 243. ☐ 244. ☐ 245. ☐ 246. ☐ 247. ☐ 248. ☐ 249. ☐ 250. ☐ 251. ☐ 252. ☐ 253. ☐ 254. ☐ 255. ☐ 256. ☐ 257. ☐ 258. ☐ 259. ☐ 260. ☐ 261. ☐ 262. ☐ 263. ☐ 264. ☐ 265. ☐ 266. ☐ 267. ☐ 268. ☐ 269. ☐ 270. ☐ 271. ☐ 272. ☐ 273. ☐ 274. ☐ 275. ☐ 276. ☐ 277. ☐ 278. ☐ 279. ☐ 280. ☐ 281. ☐ 282. ☐ 283. ☐ 284. ☐ 285. ☐ 286. ☐ 287. ☐ 288. ☐ 289. ☐ 290. ☐ 291. ☐ 292. ☐ 293. ☐ 294. ☐ 295. ☐ 296. ☐ 297. ☐ 298. ☐ 299. ☐ 300. ☐ 301. ☐ 302. ☐ 303. ☐ 304. ☐ 305. ☐ 306. ☐ 307. ☐ 308. ☐ 309. ☐ 310. ☐ 311. ☐ 312. ☐ 313. ☐ 314. ☐ 315. ☐ 316. ☐ 317. ☐ 318. ☐ 319. ☐ 320. ☐ 321. ☐ 322. ☐ 323. ☐ 324. ☐ 325. ☐ 326. ☐ 327. ☐ 328. ☐ 329. ☐ 330. ☐ 331. ☐ 332. ☐ 333. ☐ 334. ☐ 335. ☐ 336. ☐ 337. ☐ 338. ☐ 339. ☐ 340. ☐ 341. ☐ 342. ☐ 343. ☐ 344. ☐ 345. ☐ 346. ☐ 347. ☐ 348. ☐ 349. ☐ 350. ☐ 351. ☐ 352. ☐ 353. ☐ 354. ☐ 355. ☐ 356. ☐ 357. ☐ 358. ☐ 359. ☐ 360. ☐ 361. ☐ 362. ☐ 363. ☐ 364. ☐ 365. ☐ 366. ☐ 367. ☐ 368. ☐ 369. ☐ 370. ☐ 371. ☐ 372. ☐ 373. ☐ 374. ☐ 375. ☐ 376. ☐ 377. ☐ 378. ☐ 379. ☐ 380. ☐ 381. ☐ 382. ☐ 383. ☐ 384. ☐ 385. ☐ 386. ☐ 387. ☐ 388. ☐ 389.



553. 9. 26
和不能市 2052号



地積測量図(写)

登記年月日：昭和54年9月5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5月29日 大阪法務局

登記官

請求番号：63-2
(2/4)

A4版に縮小

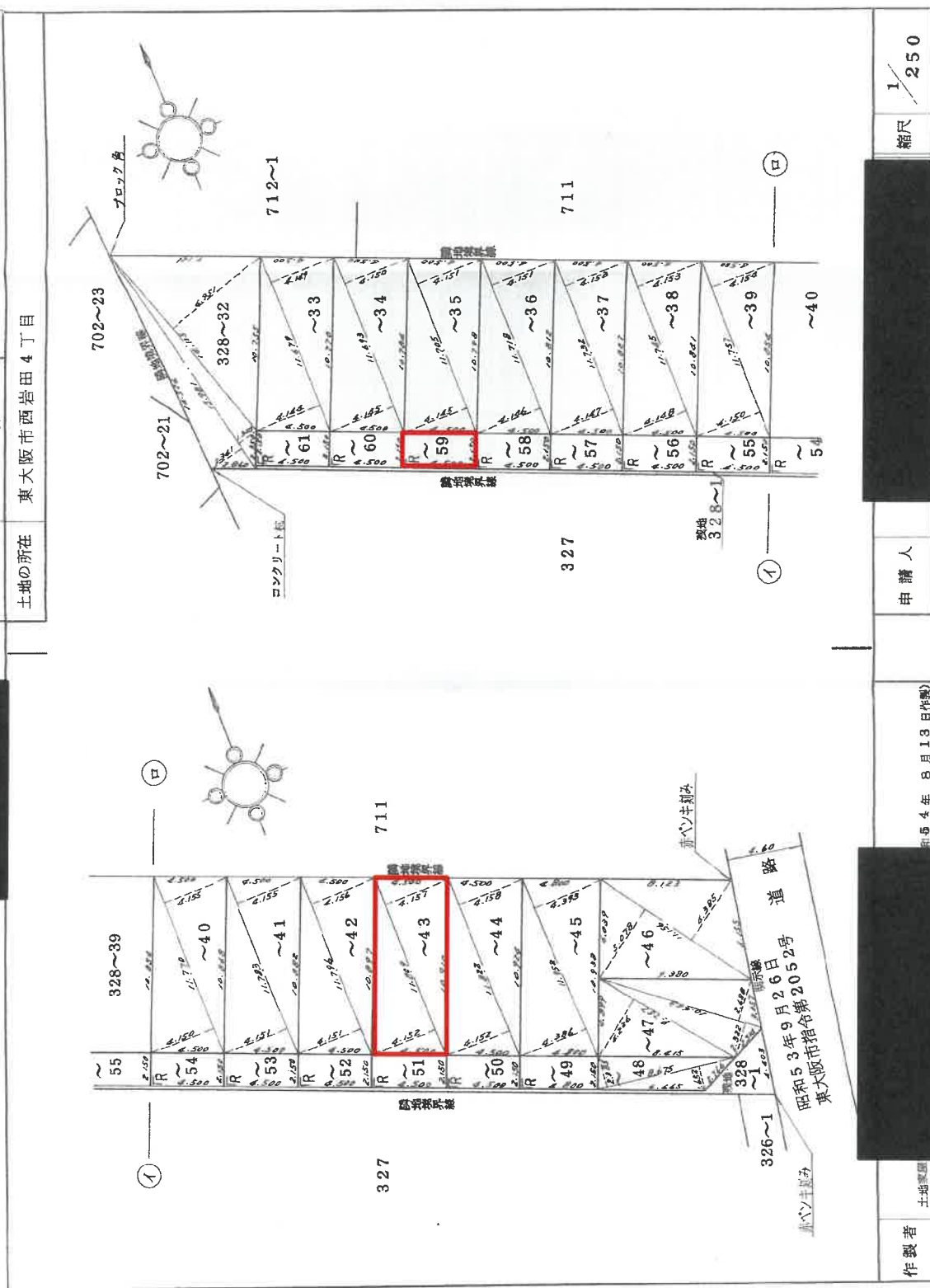
地積測量図(写)

5138564

地積測量図

地番 328-1
328-32ないし328-61

土地の所在 東大阪市西岩田4丁目



作製者

土地家屋

申請人

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和54年9月15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店管轄
昭和54年5月29日 大阪法務局

登記官

A4版に縮小

5138565

地積測量図

地番 328-32-61

土地の所在 東大阪市西岩田4丁目

求積表

地番	底辺	辺高	歩	倍	面積
328 ~37	11	732	4	153	48,722.94
	11	732	4	147	48,652.64
	合	1/4			97,375.60
	合				48,689.00
328 ~38	11	745	4	153	48,726.95
	11	745	4	148	48,719.20
	合	1/4			97,446.15
	合				48,723.07
328 ~39	11	757	4	154	48,838.78
	11	757	4	150	48,791.55
	合	1/4			97,630.33
	合				48,810.64
328 ~40	11	770	4	155	48,924.50
	11	770	4	150	48,865.50
	合	1/4			97,790.00
	合				48,897.50
328 ~41	11	783	4	155	49,058.35
	11	783	4	151	48,912.33
	合	1/4			97,970.68
	合				49,034.34
328 ~42	11	796	4	156	49,192.16
	11	796	4	151	48,965.16
	合	1/4			98,157.32
	合				49,078.66

地番	底辺	辺高	歩	倍	面積
328 ~32	11	801	2	341	47,152.1
	11	801	1	340	27,445.40
	合	1/4			74,597.5
	合				156,193.926
328 ~33	11	878	4	149	48,176.171
	11	879	4	144	48,177.76
	合	1/4			96,353.947
	合				48,177.35
328 ~34	11	883	4	150	48,529.50
	11	883	4	145	48,467.485
	合	1/4			96,997.035
	合				48,496.715
328 ~35	11	765	4	151	48,587.455
	11	765	4	145	48,517.225
	合	1/4			97,104.680
	合				48,552.340
328 ~36	11	718	4	151	48,441.18
	11	718	4	146	48,382.828
	合	1/4			96,824.008
	合				48,412.004

作製者

土地家屋調査士

54年8月13日(制作)

申請人

縮尺

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：63-2

(3/4)

地積測量図(写)

登記年月日：昭和54年9月5日

5138566

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5月29日 大阪法務局

登記官

請求番号：63-2

(4/4)

地積測量図

地番 328-1
328-32 ~ -61

土地の所在 東大阪市西岩田4丁目

地番	底辺	辺高	歩	倍	面積
328 ~48	8.675	1.452	1.5	1.5	12.1100
	8.675	2.085	1.5	1.5	26.7325
合			1.5	1.5	38.8425
328 ~49	4.80	2.15	1.5	1.5	10.3200
328 ~50 328 ~61	4.50	2.15	1.5	1.5	9.6750
328 ~1	968.5850	958.4470	755	10.1479	245

地番	底辺	辺高	歩	倍	面積
328 ~43	11.809	4.157	1.5	1.5	49.02013
合	11.809	4.157	1.5	1.5	49.02013
328 ~44	11.822	4.152	1.5	1.5	49.08414
合	11.822	4.152	1.5	1.5	49.08414
328 ~45	11.952	4.383	1.5	1.5	52.405136
合	11.952	4.383	1.5	1.5	52.405136
328 ~46	11.156	4.385	1.5	1.5	56.812060
合	11.156	4.385	1.5	1.5	56.812060
328 ~47	10.463	2.608	1.5	1.5	28.070784
合	10.463	2.608	1.5	1.5	28.070784

作製者

土地測量士

54年8月13日(作製)

申請人

縮尺 1

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図(写)

登記年月日：昭和55年2月23日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年5月29日 大阪法務局

A4版に縮小

6201073 各階平面図

建物図面
各階平面図

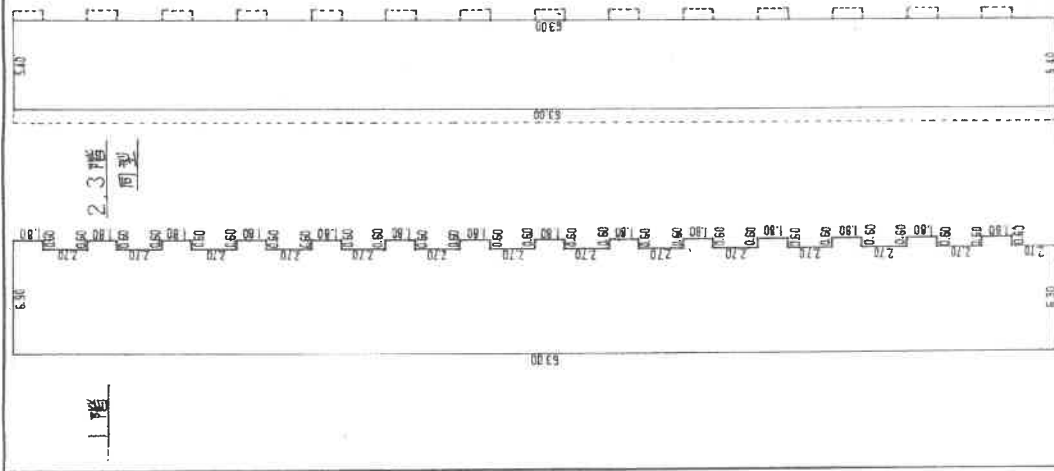
家屋番号

(棟)

建物の所在

328-32, 328-33, 328-34, 328-35, 328-36, 328-37, 328-38,
328-39, 328-40, 328-41, 328-42, 328-43, 328-44, 328-45

1棟の建物



1階 5.30 0.60	×	×	63.00 14	×	396.9000 5.1200 412.0200
2.3階 5.40	×	×	63.00	×	340.2000 340.2002
計					412.0202

作製者

申請人

縮尺 1/300

昭和55年2月22日作成

縮尺 1/300

(土地家屋調査士会)

登記官

請求番号：63-3

建物図面(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7年5月29日 大阪法務局

令和7年5月29日 大阪法務局

令和7年5月29日

類品目

請求番号：63-4

建各階平面圖

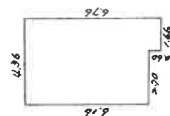
家屋番号

東大阪市西岩田4丁目328番地の43

6201085各階平面図

区分した建物

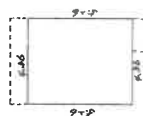
1 唱



4.36	x	6.16	=	26.8576
1.66	x	0.60	=	0.9960
				27.8536

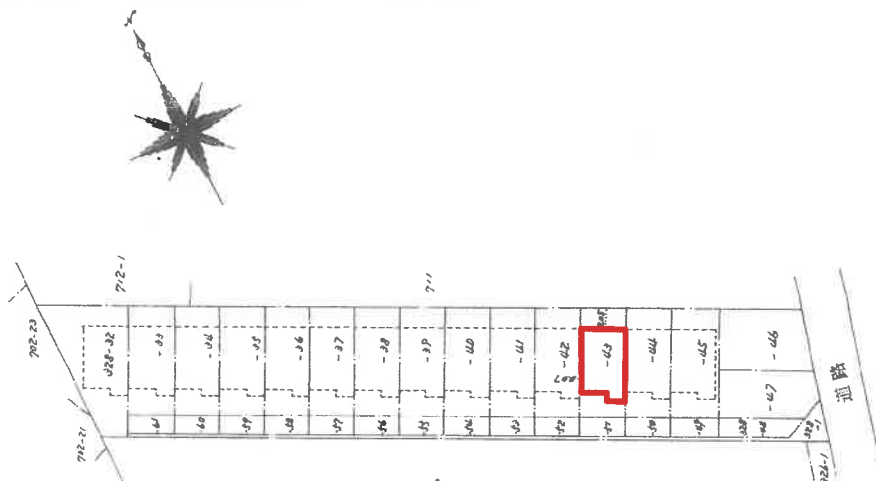
27.85 m

2.3 階 同型



4. ob x stand = aus. page

22. 99 mg



作者

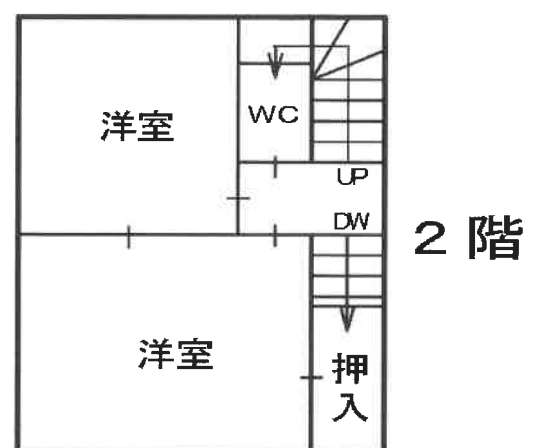
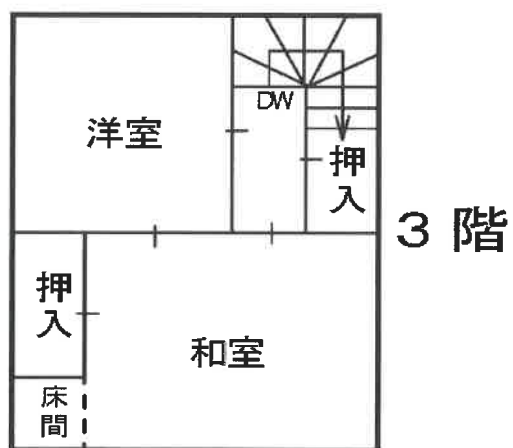
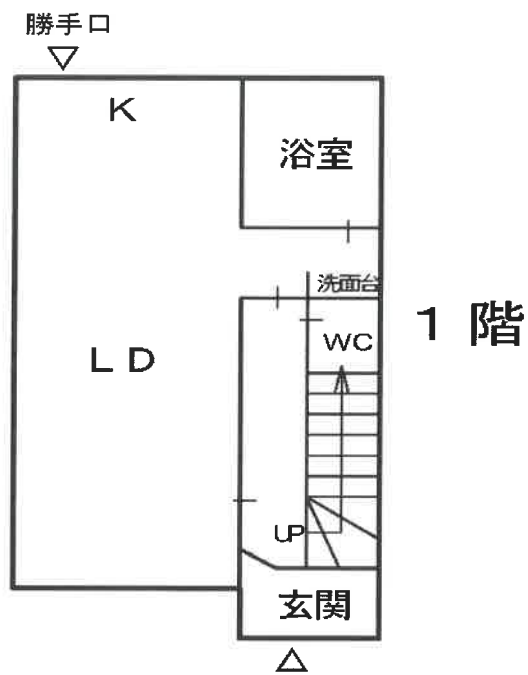
棺	1
尺	250m

申請人

箱	1
斤	500 M

(大坂土地家屋調査士会)

建物図面(写)



間取図(概略)