

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 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。	
陳述者	☐ 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 年 月 日 ☐ 西暦

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の申出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 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。	
陳述者	☐ 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の申出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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,700,000 2,160,000	一括	540,000	36,676	9,836
1	1,150,000				
2	1,550,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大東市北条一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市北条一丁目 1 1 4 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 7 . 4 4 平方メートル
2階 2 5 . 9 5 平方メートル
3階 2 5 . 9 5 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 廣 瀬 佳 奈

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番1147番3)を通行のため無償で利用している。

《 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 | 大東市北条一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市北条一丁目 1 1 4 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 7 . 4 4 平方メートル
2階 2 5 . 9 5 平方メートル
3階 2 5 . 9 5 平方メートル |



令和8年(ケ)第160号
令和8年6月3日受理
令和 年 月 日提出
8.7.21

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大東市北条一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市北条一丁目 1 1 4 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 7 . 4 4 平方メートル
2階 2 5 . 9 5 平方メートル
3階 2 5 . 9 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府大東市北条1丁目2番46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

(2枚目)

(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 (賃借人)	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(☒ B (賃借人Aの同居者)の陳述／ ☒ 所有者の提出文書 (回答書、賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和6年8月24日	
最初の契約等	契約日	令和6年7月30日	
	期間	令和6年8月24日から ☒ 令和8年8月23日まで 2年間 ☐ 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 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 85,000 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 | なし |
| 2 郵便受けの表示 | AおよびBの姓が表示されている。 |

(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（私道）は、目的土地と接面する部分においては建築基準法上の道路となっておらず、目的土地はいずれの面も建築基準法上の道路に接面していない。目的土地から公道に出るには、西側隣地（上記私道。地番：1 1 4 7 番地 3、地目：宅地（現況：道路）、所有者：船場建設株式会社）上を通行する必要がある。

(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 目的建物は経年相当の劣化、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
■ B (賃借人Aの同居者)	1 本物件は、Aが賃借人となって賃借し、私と家族は同居者として一緒に居住しています。 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、ペットを飼ったことはありません。 4 本物件内で、不具合がある箇所については、強いて言えば給湯器がたまに調子悪くなってお湯が出にくいことがあるくらいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

- 1 本物件の電気の契約者はBとなっているが、賃貸借契約当事者はAのみであり、Bの陳述からもB自身は賃借人Aの同居者という認識でいるとのことであるので、Bに独立の占有までは認められず、Aの占有補助者であると認定した。
- 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、賃借権に基づき、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4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5日 13:55 - 14:00	中之島図書館	物件等調査
令和8年6月8日 11:25 - 11:35	大東市役所	道路等調査
令和8年6月8日 11:45 - 11:55	物件所在地	物件および占有調査、照会書交付
令和8年6月12日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和8年6月15日 10:00 - 10:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年7月6日 9:50 - 10:25	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。

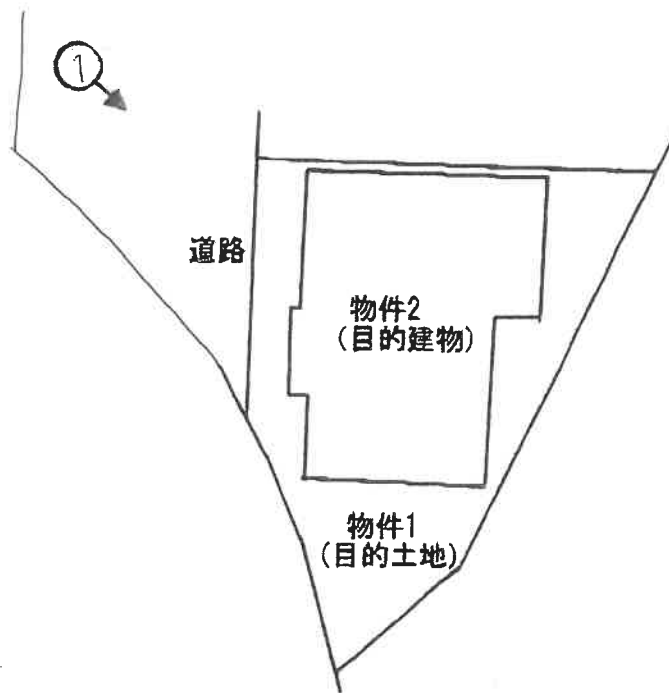
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

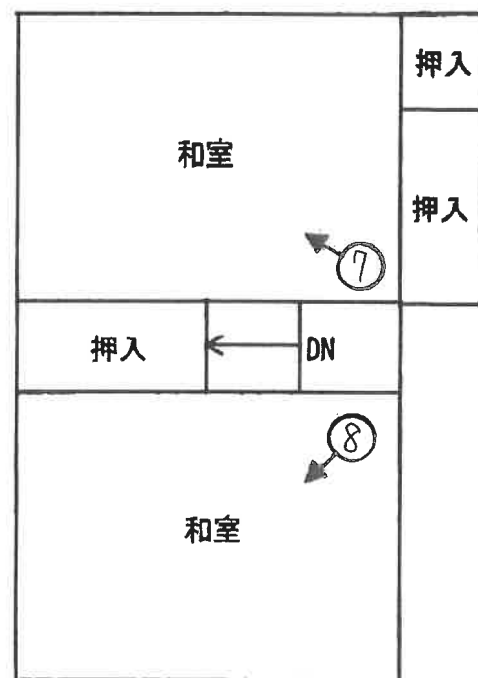
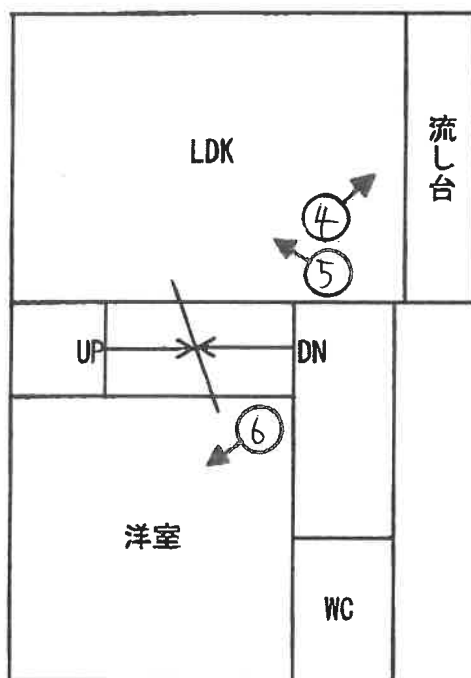
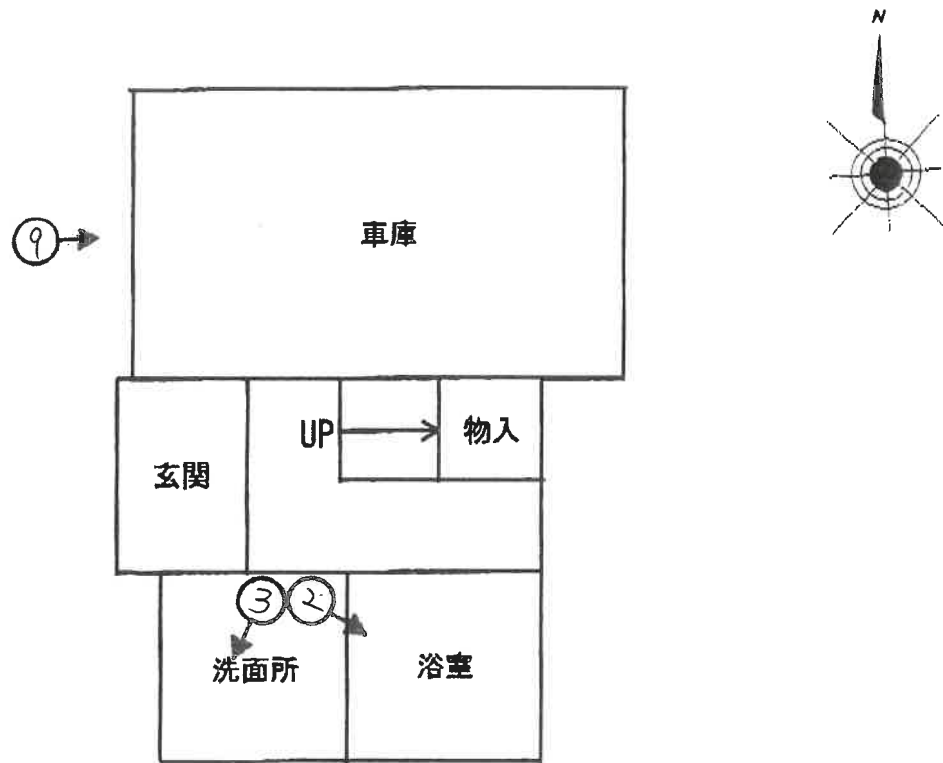
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



間取略図



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

目的建物の前面道路（建築基準法上の道路非該当）



位置指定道路（建築基準法上の道路）はこの辺りまで

令和8年（ケ） 第160号
令和8年7月6日 現地調査
令和8年7月16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

八木正美

第1 評価額

一括価格	
金 2,700,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,150,000円
物件2	金 1,550,000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	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	現地を計測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致した。形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであった。		
2	建物の形状は間取略図のとおりであり、法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。		

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）

位置・交通	JR片町線 (別添「位置図」参照)			野崎駅	北東方	道路距離	約770m
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域						
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域					
	用途地域	第2種中高層住居専用地域					
	建ぺい率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制	法22条区域					
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、北条西遺跡					
画地条件	規模	56.33㎡					
	形状	不整形					
	間口・奥行	間口約5.1m・奥行(北辺)約8.2m					
	高低差等	南西側隣地より約0.6m高い。接面道路及び北側隣地、南東側隣地とは概ね等高接面。					
接面道路の状況	西側	幅員約4.3m私道(建築基準法上の道路ではない) ※特記事項参照					
	接道状況	中間画地					
土地の利用状況等	現況	戸建住宅					
	南東側	駐車場					
	西側	道路					
	南西側	里道敷、雑種地					
	北側	戸建住宅					
供給処理施設	上水道	あり		目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。			
	ガス配管	あり					
	下水道	あり					
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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	目的土地の旧土地台帳写からは田の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地の表示が確認された。土壌汚染の有無及びその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調査を要する。						
特記事項	① 西側の接面道路は目的土地西側までの行き止まりとなっている。また、上記表示の幅員は目的土地西側の北端部付近の最大幅員であり、南側にいくにつれて狭くなっており、南端部では幅員は0mである。(接面道路の位置・形状は土地建物位置関係図参照。) ② 上記西側の接面道路は目的土地の2筆北方の地番1147番5土地付近までは位置指定道路(幅員4.7m)の指定を受けているが、目的土地は当該位置指定道路の範囲外となっている。 ③ 目的土地の南西側は公図上里道敷に面しているが、現地調査によると道路としての形態は認められなかった。また、目的土地との間には上記のとおり高低差があり、さらにブロック塀及びフェンスが介在しているため、直接の往来はできない。						

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）平成6年2月28日新築
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	クッションフロア等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 79.34㎡ 現況と公簿床面積は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	① 建築確認（有）、検査済証（無） 建築計画概要書によれば、建築確認は3戸1棟の長屋住宅として取得しており、現況とは異なっている。 ② 占有者の陳述によると、給湯器の不具合により、たまにお湯の出が悪いことがあるとのことであった。 ③ 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	110,000	0.59	56.33	0.90	3,290,000

(※)標準画地は幅員4.7mの位置指定道路に接面する画地を想定した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大東-6

公示価格等 148,000円/㎡ × 時点修正 100.4/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/134 = 標準画地価格 110,000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(西)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路(※)	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.02	1.05	1.25	1.00	1.34

(※)連続性 +2

イ 個別格差：	接面・方位(※)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	0.66	1.00	0.90	1.00	0.59

(※)方位(西)+1、幅員▲5、建築基準法上の道路でないこと(▲30)を考慮した。(総和0.66)

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	180,000	79.34	0.04	571,000

ウ 現価率

経過年数 約32年

経済的残存耐用年数 約0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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数32年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.3)
= 0.04

※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	3,290,000	0.50	法定地上権	1,645,000

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	3,290,000	－ 1,645,000		1.00	0.70		1,150,000
2	571,000	＋ 1,645,000	1.00	1.00	0.70	0	1,550,000
一括価格 (合計)							2,700,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 地価公示価格（大東-6）

所 在 : 大東市北条1丁目29番21 「北条1-9-17」
価 格 : 148,000円／㎡
位 置 : JR片町線「野崎」駅の北東方約300m（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 : 西 4m 私道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域
建蔽率60％・容積率200％
地域の概要 : 中小規模一般住宅の建ち並ぶ利便性良い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 : 3,954,366円
物件2 : 1,960,785円

第7 附属資料

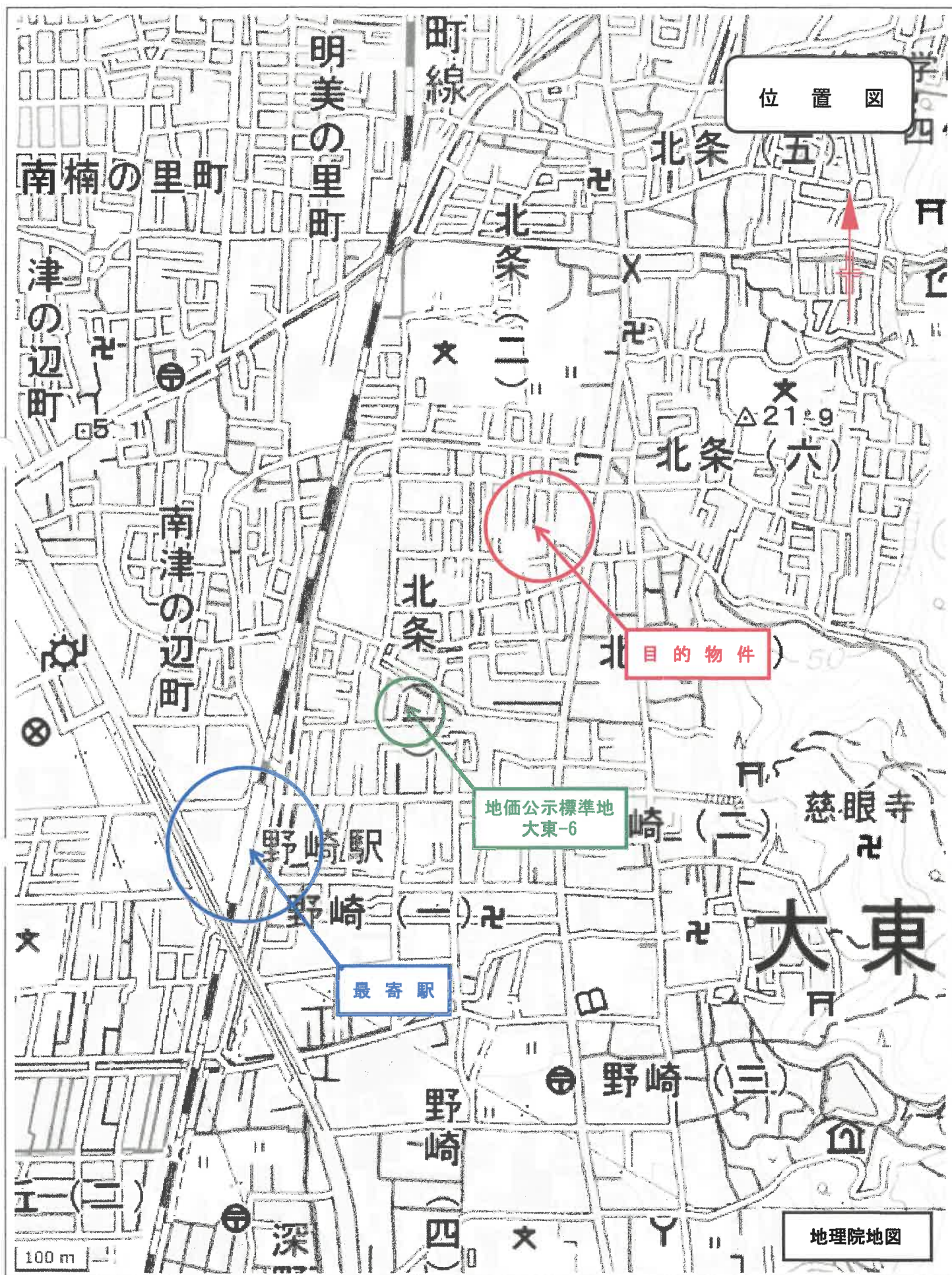
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

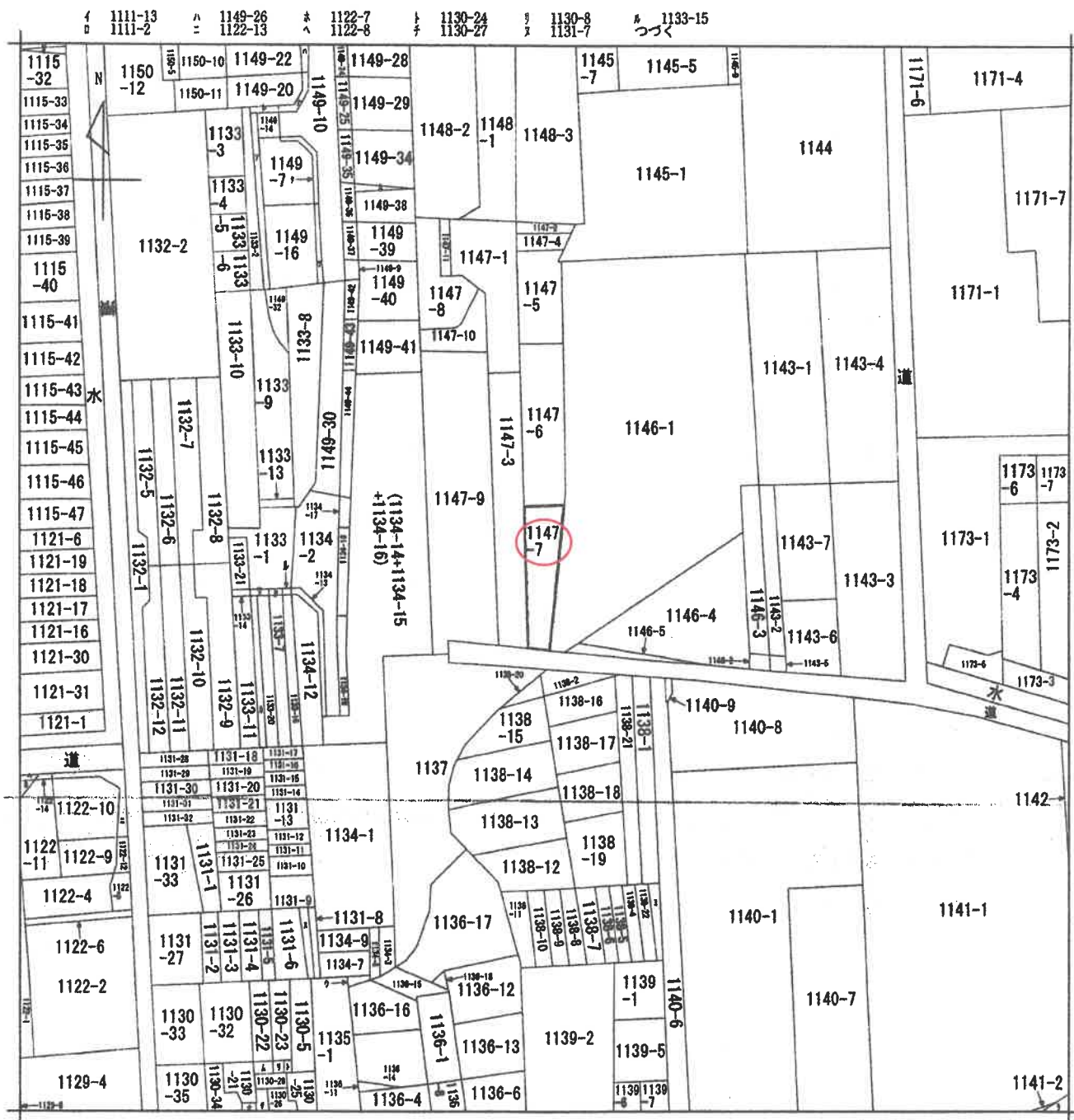
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大東市北条一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市北条一丁目 1 1 4 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 7 . 4 4 平方メートル
2 階 2 5 . 9 5 平方メートル
3 階 2 5 . 9 5 平方メートル |







(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。

地番区域見出
北条1丁目

請求部	所在	大東市北条一丁目			地番	1147番7		
出力	縮尺不明	精度	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8年4月10日

大阪法務局

地図整理番号：M51920

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

1133-17
1133-18
1133-19
1138-3
1149-11
1149-13
1149-15
1149-17
1149-19
1149-21
水
1130-29
1134-8
1136-3
1130-19

COPY

COPY

登記年月日：平成3年5月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和8年4月10日

大阪法務局

登記官

地図整理番号：M51921

A3をA4に縮小

前1147-3 後・第

地番 1147-3～7

土地積測量図

土地の所在 大東市北条1丁目

6.5.27

求積(三創法)

㊦ $10.75 \times (4.20 + 4.20) \div 2 = 45.1500$

地積 口 45.15^m²

㊧ $10.75 \times (4.35 + 0.30) \div 2 = 24.9937$
 $10.80 \times 1.60 = 8.6400$
 $10.60 \times 2.65 = 14.0450$

地積 ハ 47.67^m²

㊨ $10.65 \times (4.10 + 1.70) \div 2 = 30.8850$
 $9.80 \times 2.15 = 10.5350$

地積 ニ 41.42^m²

㊩ $9.75 \times (4.40 + 0.50) \div 2 = 23.8875$
 $10.40 \times 2.40 = 12.4800$
 $12.10 \times (2.50 + 0.80) \div 2 = 19.9650$

地積 ホ 56.33^m²

㊪ $410.7622 - (45.1500 + 47.6787 + 41.4200 + 56.3325) = 220.1788$

地積 ト 220.17^m²

→ 刻印

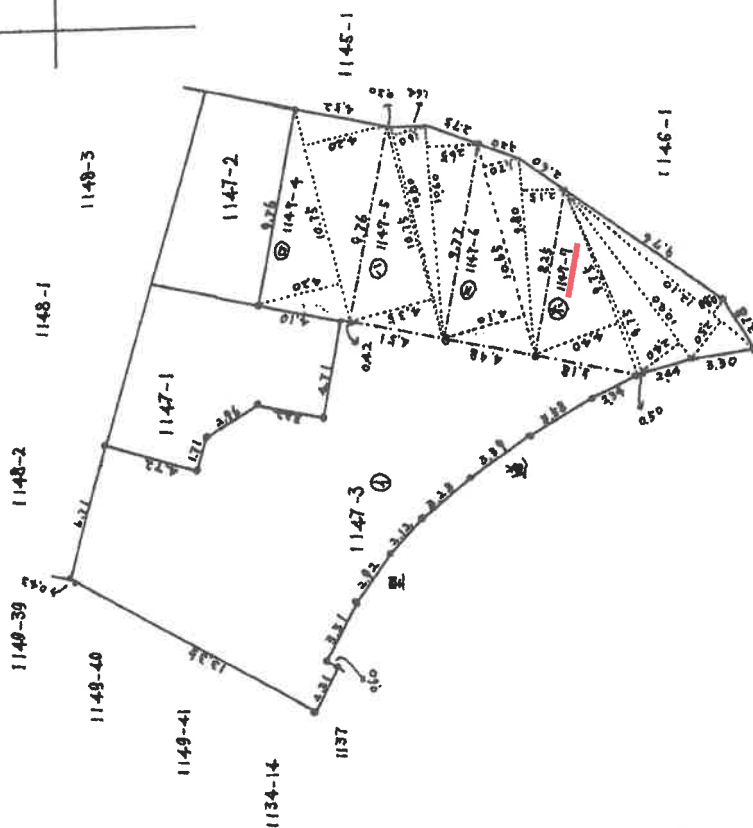
340473

作製者

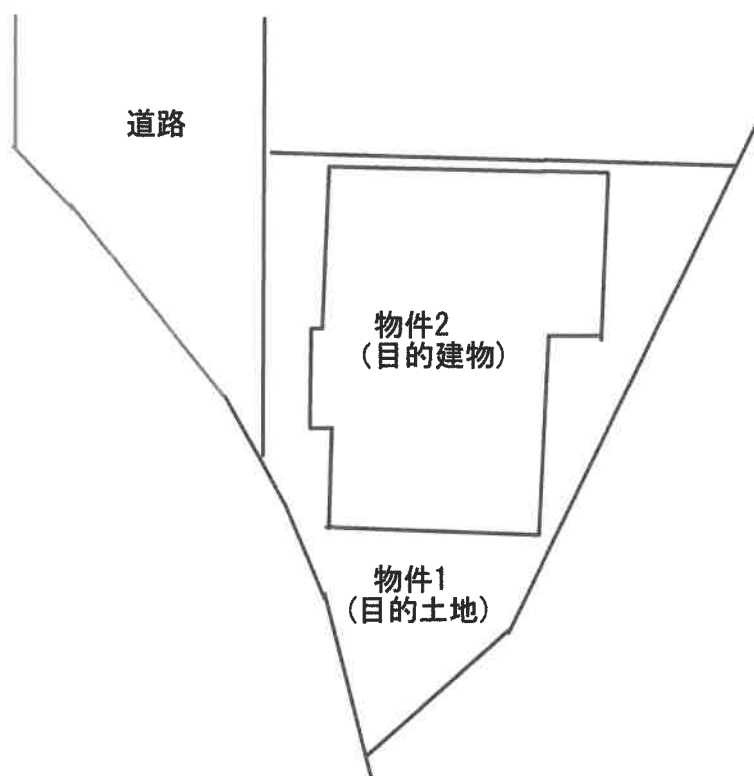
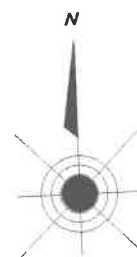
申請人

縮尺 1/250

5 年 5 月 21 日(作製)



土地建物位置関係図



これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和8年4月10日 大阪法務局

大阪法務局

地圖整理番号：M51922

面
圖
物
建

建物の所在
大東市北条1丁目1147番地7

176.4:2

A hand-drawn sketch of a polygon with vertices labeled *a* through *i*. The vertices are arranged in a roughly rectangular shape with some internal angles. The labels are: *a* (top-left), *b* (top-right), *c* (right), *d* (bottom-right), *e* (bottom), *f* (bottom-left), *g* (left), *h* (top-left), and *i* (top-right).

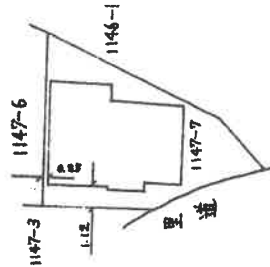
2.79	$\times$	0.83	=	2.3157
6.39	$\times$	3.70	=	23.6430
2.72	$\times$	0.27	=	0.7344
1.87	$\times$	0.40	=	0.7480
合計				= 27.4411
床面積				= 27.44 m ²

言積
面
合床

Diagram of a rectangular field with a path. The field is 453 units wide and 300 units high. A path of width 3 units runs along the bottom and right sides. The area of the field is 135,900 square units.

6.39	$\times 3.70$	$= 23.157$
2.79	$\times 0.83$	$= 23.6430$
合 计		$= 25.9587$
床 面		$= 25.95 \text{ m}^2$

奇蹟
面
合床



466603

作者

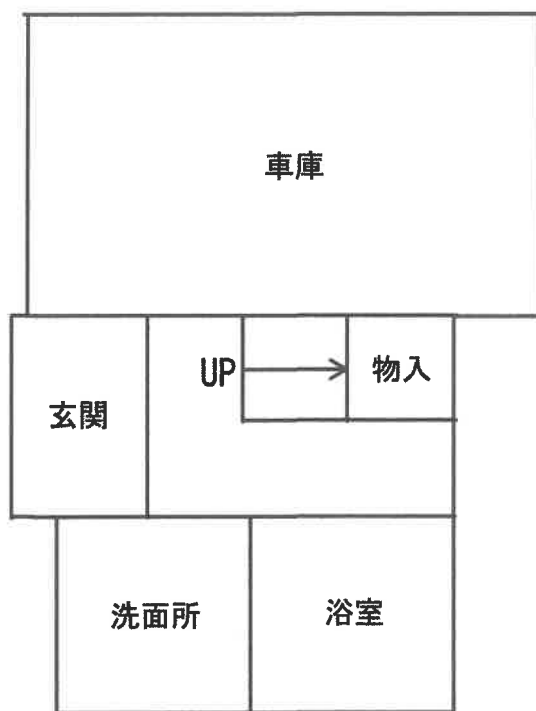
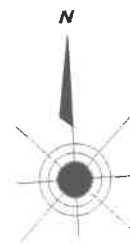
人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

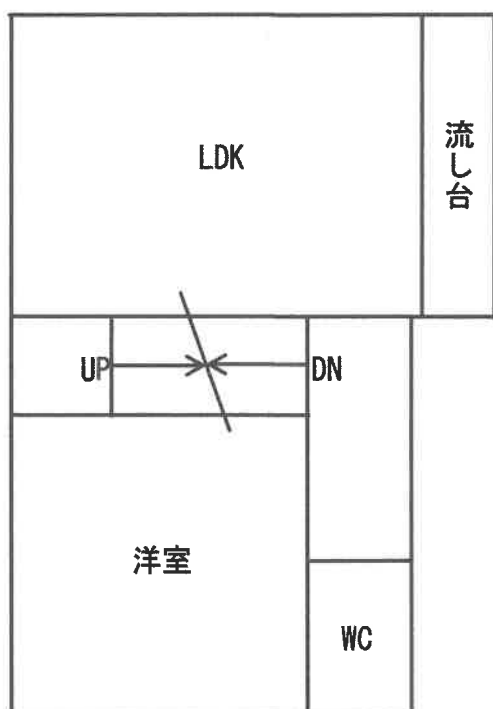
縮尺 $\frac{1}{250}$

A3をA4に縮小

間取略図



1階



2階



3階