

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。	
☐ 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所 〒 (フリガナ) 氏 名 (印) 性 別 ☐ 男性 ☐ 女性 生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 「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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。	
☐ 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

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 「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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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

1. 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。
2. 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。
3. 役員は、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。
4. 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。
5. 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22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11月 6日 午前 9時00分から 令和 8年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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12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10月22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）
1～3	32,850,000 26,280,000	一括	6,570,000	177,408	43,861
1	630,000				
2	7,510,000				
3	24,710,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市稲田新町二丁目
地 番 850番28
地 目 宅地
地 積 12.74平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 東大阪市稲田新町二丁目
地 番 849番9
地 目 宅地
地 積 152.09平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 東大阪市稲田新町二丁目849番地9
家屋 番号 849番9の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 73.03平方メートル
2階 71.68平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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 東大阪市稲田新町二丁目

地 番 850番28

地 目 宅地

地 積 12.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 東大阪市稲田新町二丁目

地 番 849番9

地 目 宅地

地 積 152.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 東大阪市稲田新町二丁目849番地9

家屋 番号 849番9の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建

床 面 積 1階 73.03平方メートル

2階 71.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和8年(ケ)第222号
令和8年7月15日受理
令和 年 月 日提出
【8.9.-1

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 東大阪市稲田新町二丁目

地 番 850番28

地 目 宅地

地 積 12.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 東大阪市稲田新町二丁目

地 番 849番9

地 目 宅地

地 積 152.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 東大阪市稲田新町二丁目849番地9

家屋 番号 849番9の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建

床 面 積 1階 73.03平方メートル

2階 71.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市稲田新町2丁目2番8号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☐ 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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が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		
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 なし
- 2 郵便受けの表示 郵便受けが2つ存在し、西側の郵便受けにはAの姓が、東側の郵便受けにはBの姓が表示されている。

(目的土地の現況について)

- 1 目的各土地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（ただし、物件2については、合筆前のもの）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、現況は、北西側接面道路と同様にアスファルト舗装されているものの、地目は宅地であり、建物への進入・駐車等のための敷地として利用されている。物件2は目的建物の敷地となっている。
- 3 物件1の北西側接面道路は、建築基準法上の道路である。物件2は、物件1と一体となって北西側道路と接面している。物件2の南東側接面通路は、建築基準法上の道路ではない。
- 4 物件2の南側にカーポートが設置されている。

(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、二世帯住宅仕様となっている。玄関が2つ存在し、西側玄関からは1階部分へ、東側玄関からは2階部分へ出入りできるようになっており、両玄関ホールは開閉可能な扉により区切られている。
- 5 目的建物2階には小屋裏収納が存在し、2階廊下天井部分に収納式梯子による入口が存在する。目的建物には、屋上部分に塔屋が存在する。
- 6 目的建物は、2階廊下の壁に拳大の穴が開いており、2階廊下の階段付近のクロスに破損が見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

なし

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 本物件は、二世帯住宅となっています。1階部分に私と家族が居住しており、2階部分には、私の娘夫婦とその家族が居住しています。共有者Bは娘の夫です。1階の玄関ホールの扉を開けると1階と2階へ室内から行き来することができます。孫もいるので、いつも1階と2階は自由に行き来できるようにして使用しています。 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、不具合のある箇所はありません。 5 本物件は、二世帯住宅仕様なので、電気、ガス、水道は1階と2階で別々の計上となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

- 1 目的物件は二世帯住宅仕様であるが、物件内部から1階と2階は往来でき、日常的に所有者らおよびその家族は建物全体を行き来しているということであるから、所有者らが共同で建物全体を占有しているものと認めた。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、回答書、ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は所有者らが、住居として使用し、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

(5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16日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者ら宛）
令和8年7月16日 16:45 - 16:50	中之島図書館	物件等調査
令和8年7月22日 11:10 - 11:20	東大阪市役所	道路等調査
令和8年7月22日 11:55 - 12:20	物件所在地	物件および占有調査、照会書交付
令和8年8月4日 16:40 - 16:45	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和8年8月19日 14:50 - 15:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A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。

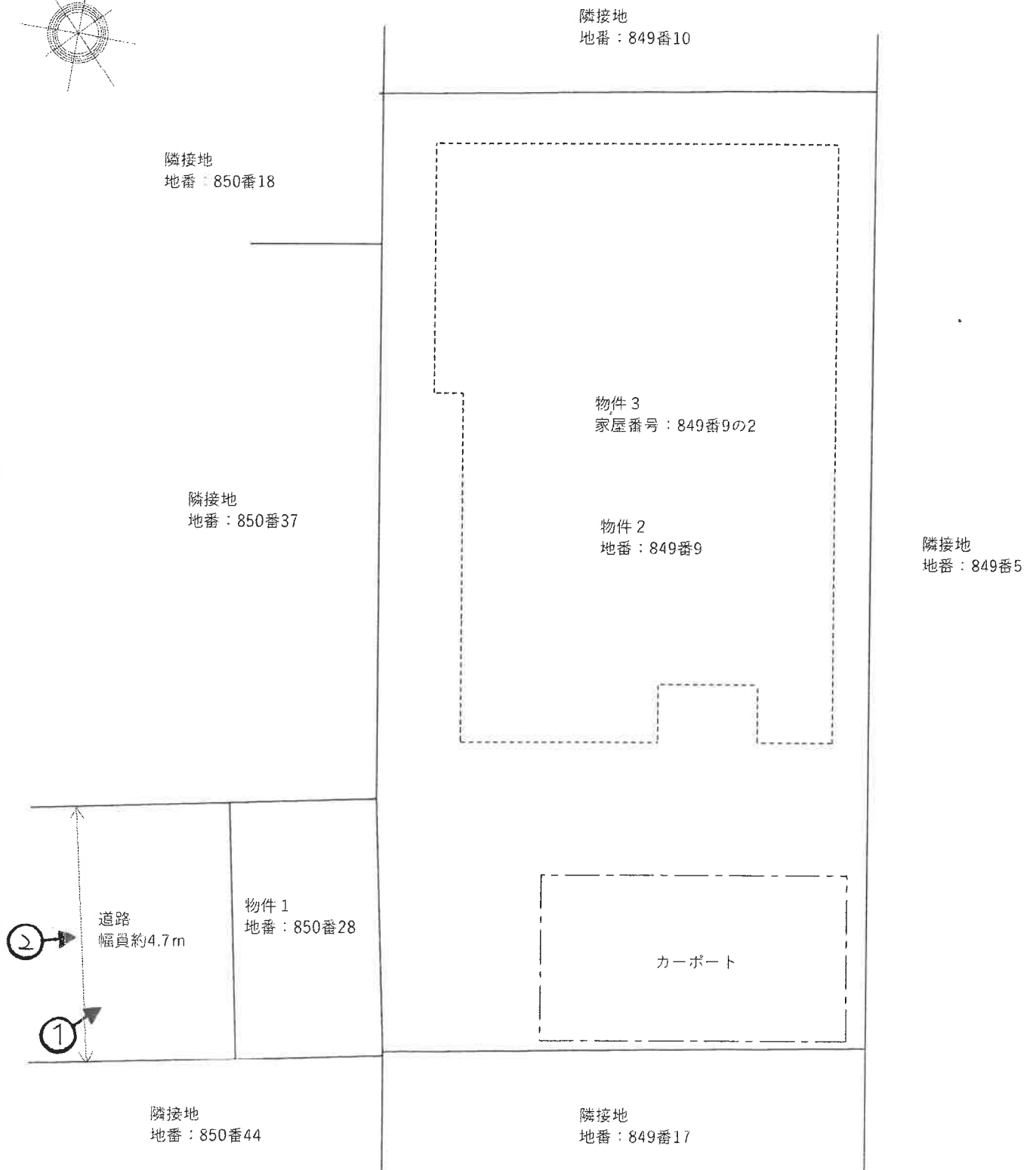
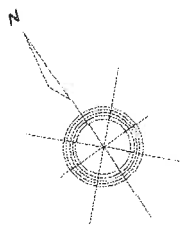
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

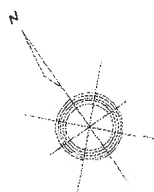
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

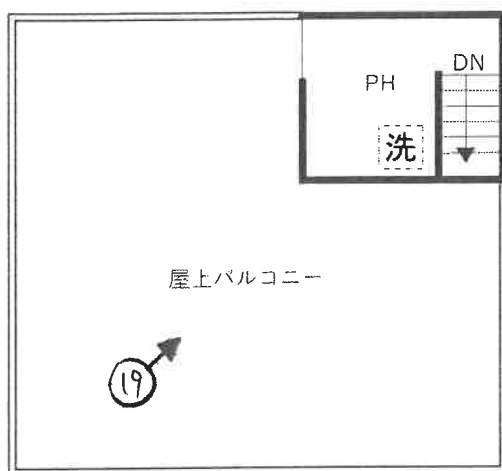
令和8年(ケ)第222号_土地建物位置関係図



小屋裏收納

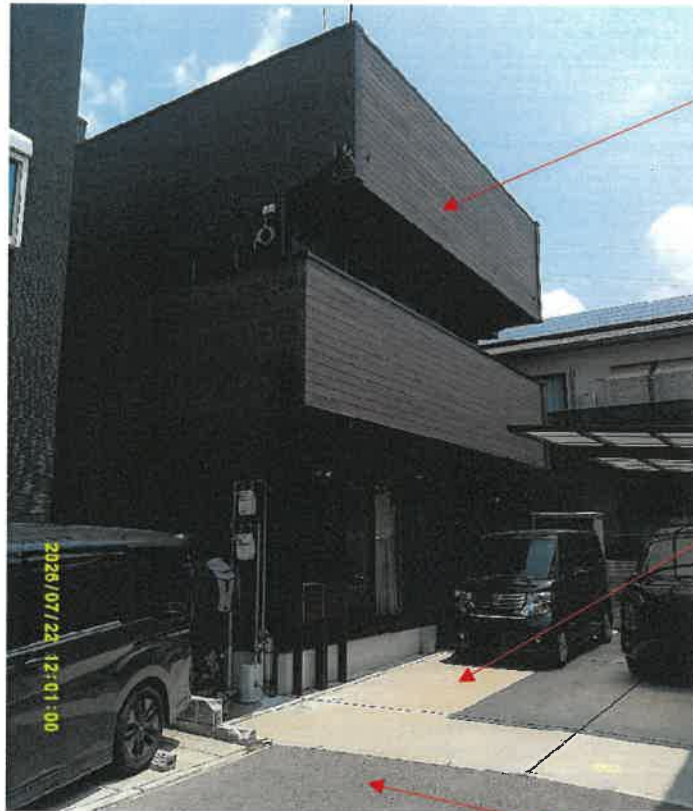


【屋上平面図】



【写真】

①

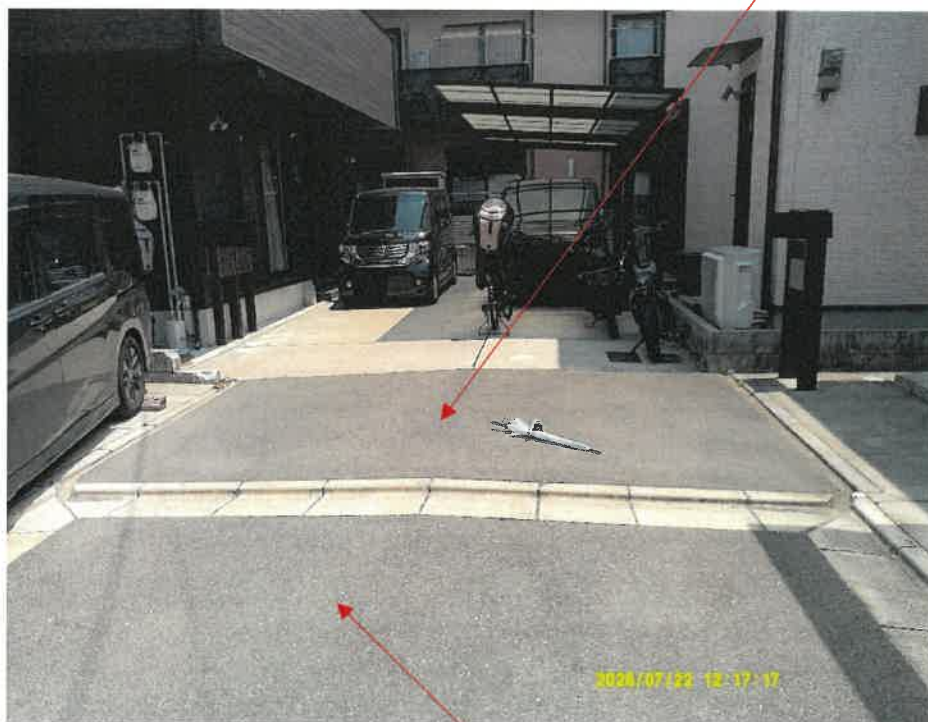


目的建物

物件 2

物件 1

②



前面道路

③



④ 1階キッチン



⑤ 1階浴室



⑥ 1階洗面台



⑦



⑧



⑨



⑩ 2階キッチン



⑪



⑫



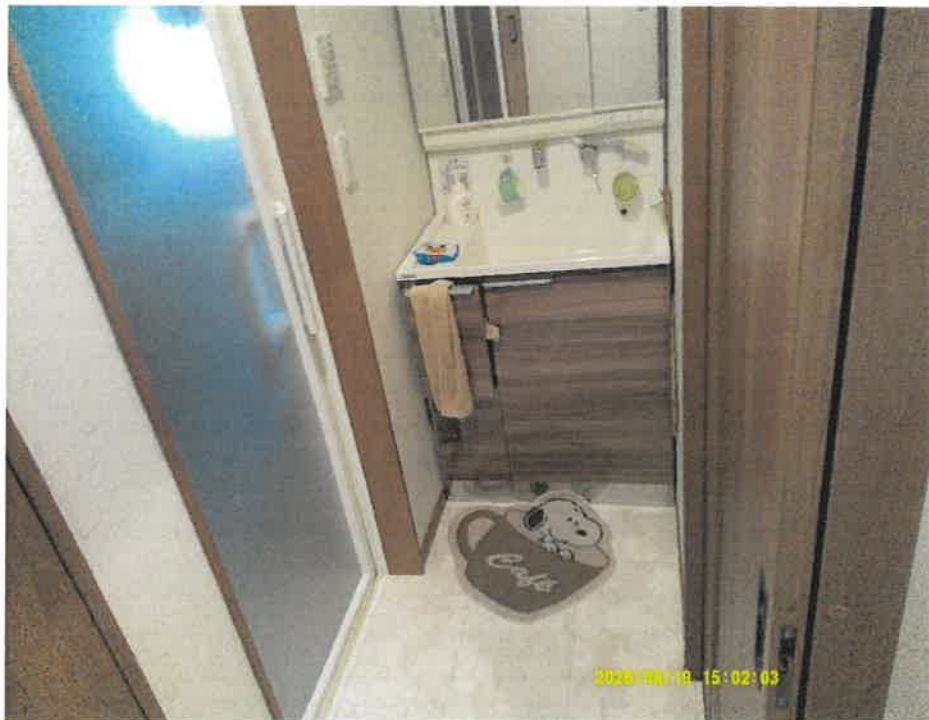
⑬



⑭ 2階浴室



⑮ 2階洗面室



⑯ 2階階段付近のクロスの破損状況



⑪ 2階廊下の壁の破損状況



⑫ 2階小屋裏収納



①9 塔屋



②0 1階玄関ホールの状況



令和8年（ケ） 第222号

令和8年8月19日 現地調査

令和8年9月1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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 32, 850, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 630, 000円
物件 2	金 7, 510, 000円
物件 3	金 24, 710, 000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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1，2の内訳価格は物件3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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
3	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 , 2	■物件1，2の評価対象について 目的土地は共有物件であるが，本件では完全所有権として評価を行う。 ■地積について 現地での概測の結果，現況の概測面積は全部事項証明書（土地）記載の数量と概ね一致することを確認した。但し，境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため，正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。 なお，物件1（850番28）は，現況では前面道路と連続してアスファルト舗装されているものの，建築基準法上の道路区域には含まれておらず，登記地目は宅地で，建築確認上も物件2（849番9）とともに建物敷地を構成している。また，現況も建物への進入・駐車等のための敷地として一体利用されている。したがって，公衆用道路ないし私道敷ではなく，建物敷地の一部として取り扱った。		
3	■物件3の評価対象について 目的建物は共有物件であるが，本件では完全所有権として評価を行う。 ■床面積について 現地で概測を行った結果，現況と法務局備付の建物図面とは，その形状及び床面積とも概ね一致することを確認した。 なお，限られた条件の中での概測であるため，正確な建物の位置，形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。		

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1，2）

位置・交通	J R 片町線 徳庵駅 南東方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	ミニ開発された中小規模の戸建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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・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：いずれも区域外） ・東大阪市景観計画（市域全域） ・洪水ハザードマップ 寝屋川流域における洪水リスク表示図：浸水深0.5m～1.0m未満
画地条件	規模	164.83㎡ （物件1＋物件2，公簿数量）
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約4.7m・奥行約11.6m
	高低差等	道路とほぼ等高に接面，平坦地
接面道路の状況	西側	幅員約4.7m市道（建築基準法第42条1項5号道路）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	東側	共同住宅
	西側	道路
	南側	戸建住宅
	北側	戸建住宅
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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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	目的土地の前面道路は建築基準法第42条1項5号の指定を受けているが、調査時点において所有権移転により大阪府東大阪市が所有者になっており、東大阪市道の認定を受けている。	

2 建物の概況及び利用状況等（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	(登記記載) 令和1年8月26日新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺・陸屋根
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳, シート等
	設 備	電気, 給排水, 衛生等
	その他	(1)二世帯住宅仕様となっており, それぞれの世帯の 玄関・キッチン・浴室・洗面所を備えている。 (2)収納式梯子段で昇降する小屋裏収納が存在する。 (3)屋上バルコニーが存在する。
床面積（現況）	延 144.71㎡ 登記数量に比して, 特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の劣化及び損耗が認められる。2階廊下において内装材の破損等が一部見受けられるが軽微なものである。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	①建築計画概要書により建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。 ②建築時期, 構造等からアスベスト建材の使用可能性は低い, アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ③目的建物は二世帯住宅仕様のため, 一般的な戸建住宅に比べ買受需要が限定されること, 用途変更には設備・間取り変更等を伴うことを評価上, 観察減価において考慮した。 ④設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	150,000	0.99	12.74	0.95	1,797,000
2	150,000	0.99	152.09	0.95	21,456,000
計			164.83	-	23,253,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 東大阪-9

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 163,000\text{円/㎡} & \times 100.8/100 & \times 100/104 & \times 100/105 & \rightleftharpoons 150,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98 幅員-2	1.01 駅距離+1	1.05 周辺利用状況+5	1.01 容積率+1	1.05

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01 方位+1	1.00	0.98 間口奥行の関係-1 不整形-1	1.00	0.99

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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	303,000	144.71	0.54	23,677,000

ウ 現価率

経過年数	約7年
経済的残存耐用年数	約23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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 23\text{年} / (\text{経過年数} 7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 23\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &\rightleftharpoons 0.54 \end{aligned}$$

※ 観察減価は、二世帯住宅の建物仕様による市場性低下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	1,797,000	0.50	法定地上権	899,000
2	21,456,000	0.50	法定地上権	10,728,000

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	1,797,000	－ 899,000		1.00	0.70		630,000
2	21,456,000	－ 10,728,000		1.00	0.70		7,510,000
3	23,677,000	＋ 11,627,000	1.00	1.00	0.70	0	24,710,000
一括価格 (合計)							32,850,000

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 東大阪-9

所 在 : 東大阪市稲田本町3丁目786番8「稲田本町3-12-12」
価 格 : 163,000円/㎡
位 置 : JR片町線 徳庵駅 南方 約600m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 3.5m 道路
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 903,673円
物件2 : 10,788,047円
物件3 : 10,723,445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

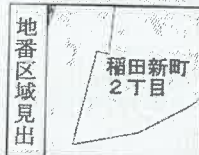
- 1 所 在 東大阪市稲田新町二丁目
地 番 850番28
地 目 宅地
地 積 12.74平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 東大阪市稲田新町二丁目
地 番 849番9
地 目 宅地
地 積 152.09平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 東大阪市稲田新町二丁目849番地9
家屋 番号 849番9の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 73.03平方メートル
2階 71.68平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1







(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 稲田新町 2丁目

請求部分	所在地	東大阪市稲田新町二丁目					地番	849番9		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 番号は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

令和8年5月7日
大阪法務局東大阪支局
登記官

請求番号：29-1
(1/2)

A4サイズに縮小

7 850-42
7 850-48
カ 845-8

登記年月日：昭和49年5月18日

3004572

前 849-9 後 849-9-11

地 番	849-9, ~11
土地の所在	大阪府大阪市東淀川区

東 淀 川



※849-9, 849-11
を合筆

求 積 表

849-11
849-2
849-5
849-9

$0.97 \times \frac{0.61 + 0.62}{2} = 0.60135$
 $\frac{0.61 + 0.62}{2}$
 4.08

$152.0910 - 4.08135 = 148.00965$
 148.00

作 製 年 月 日
昭和 49 年 5 月 16 日

作 製 者

申 請 人

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。
令和 8 年 5 月 7 日 大阪法務局東大阪支局

登記官

請求番号：64-1

縮 尺 1/200

A4サイズに縮小

登記年月日：平成28年1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。
令和8年5月7日 大阪法務局東大阪支局

地積測量図

地番 850-17、
-27、-28

土地の所在 東大阪市稲田新町2丁目

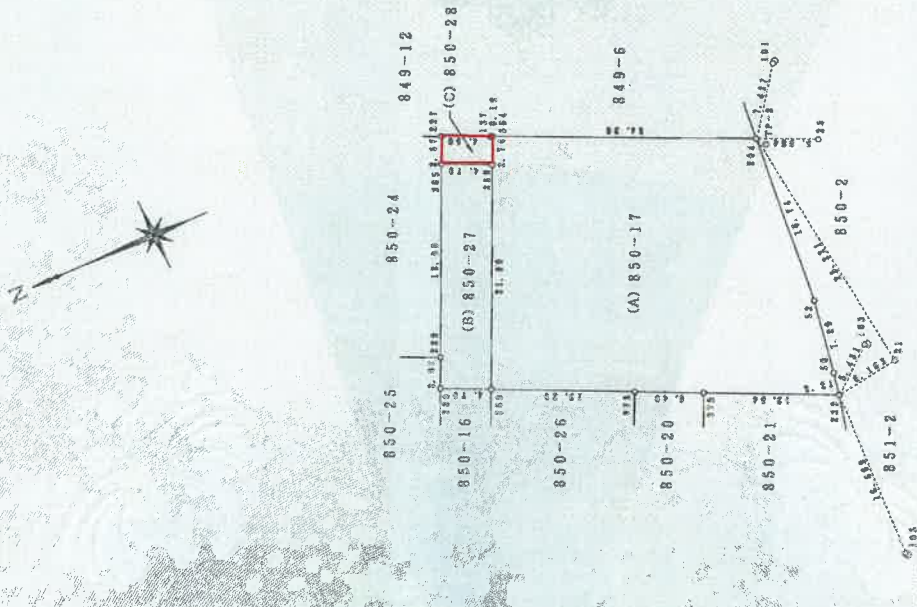
座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	面積
B) 850-27	230	(全線)	133.246	135.115		
	369	(点線)	129.006	133.084	4.701	230-369
	368	(点線)	119.809	153.056	21.990	369-368
	365	(点線)	124.049	155.087	4.700	368-365
	229	(全線)	131.979	137.885	18.960	365-229
	230	(全線)	133.246	135.115	3.028	229-230
併合面積			208.69088			
面積			103.3490430			103.34 m ²
C) 850-28	365	(点線)	124.049	155.087		
	266	(点線)	139.809	153.058	4.700	365-266
	364	(点線)	118.859	155.555	2.749	266-364
	137	(全線)	118.837	156.699	0.197	364-137
	227	(点線)	122.932	157.514	4.504	137-227
	365	(点線)	124.049	155.087	2.672	227-365
併合面積			25.489634			
面積			12.7448170			12.74 m ²
(A) 850-17	369	(点線)	129.005	133.084		
	373	(点線)	117.059	127.380	13.203	369-373
	375	(点線)	111.325	124.615	6.402	373-375
	233	(全線)	100.011	118.195	12.545	375-233
	50	(全線)	99.559	121.366	2.218	233-50
	52	(全線)	98.276	128.542	7.299	50-52
	204	(全線)	96.600	145.201	16.743	52-204
	364	(点線)	118.859	155.555	24.368	204-364
	366	(点線)	119.809	153.058	2.749	364-366
	369	(点線)	129.005	133.084	21.990	366-369
併合面積			1417.940406			
面積			708.9702030			708.97 m ²

*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

NO	X	Y	備考
TP-1	100.000	100.000	トラバース (D)
TP-2	96.007	144.322	トラバース (D)
21	93.918	120.123	新地測量
25	91.469	142.755	新地測量
101	92.232	151.208	ヤンキー・外務省インデックス
103	95.852	122.688	ヤンキー・外務省インデックス
105	100.755	102.543	ヤンキー・外務省インデックス

※任意座標値による。



※任意座標値による。 測量年月日 平成28年 1月 5日

作成者



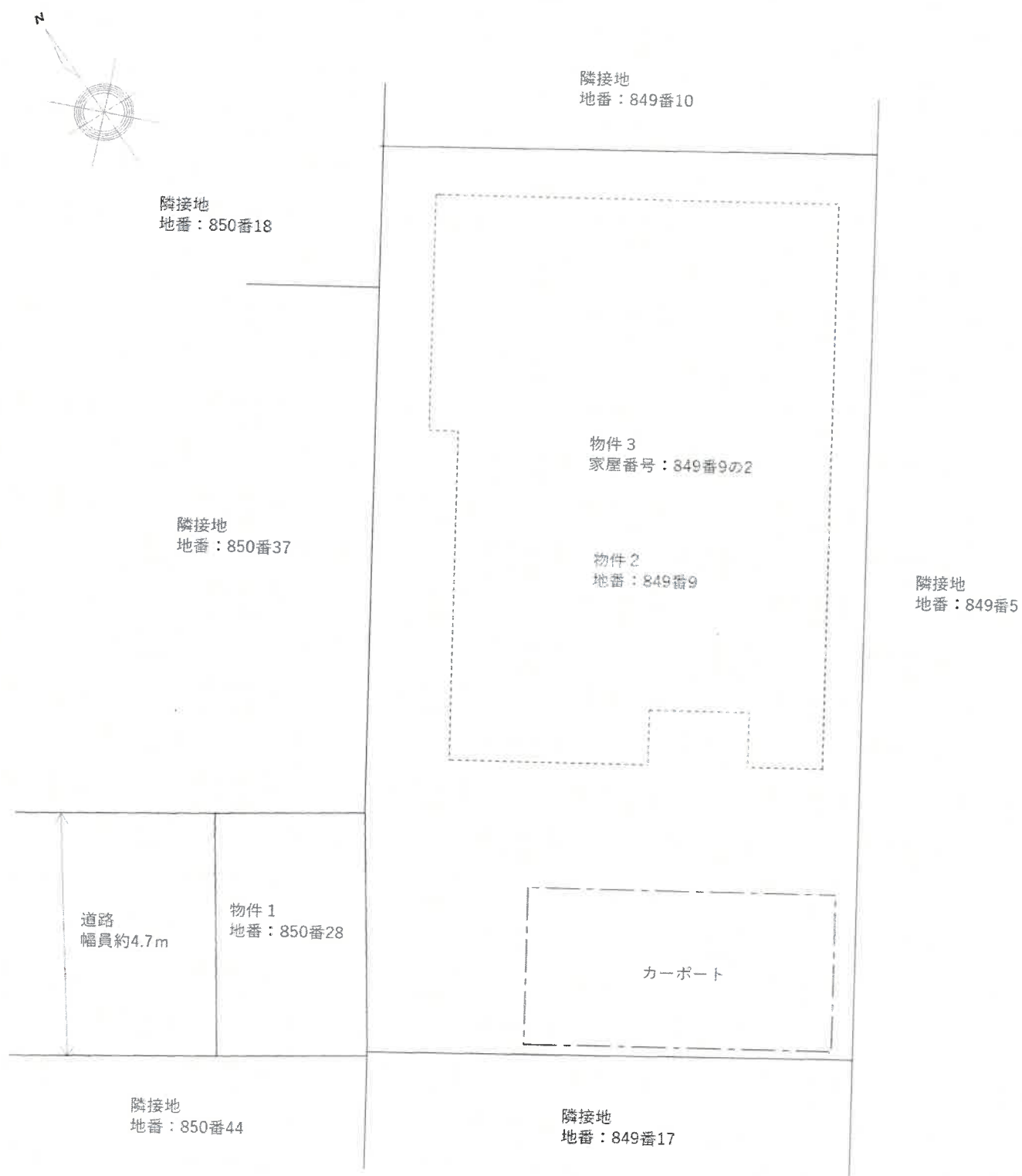
申請人

(平成 28 年 1 月 19 日作成)

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



登記年月日：令和1年8月28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。
 令和8年5月7日 大阪法務局東大阪支局

登記官

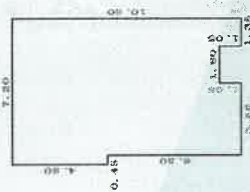
建物図面

家屋番号 849番9の2

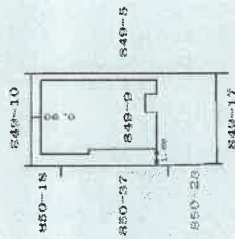
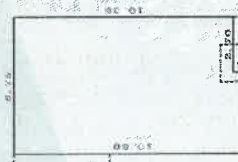
建物の所在 東大阪市鶴田路町二丁目849番地9

各階平面図

1 階



2 階



作成者

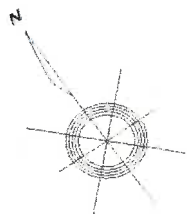
縮尺 1/250
 年 月 日 27 日 印

申請人

縮尺

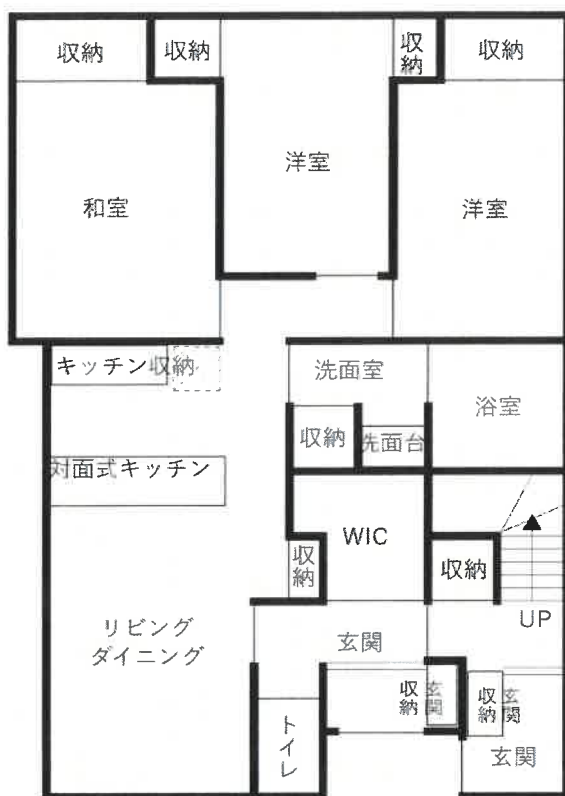
1/500

A4サイズに縮小

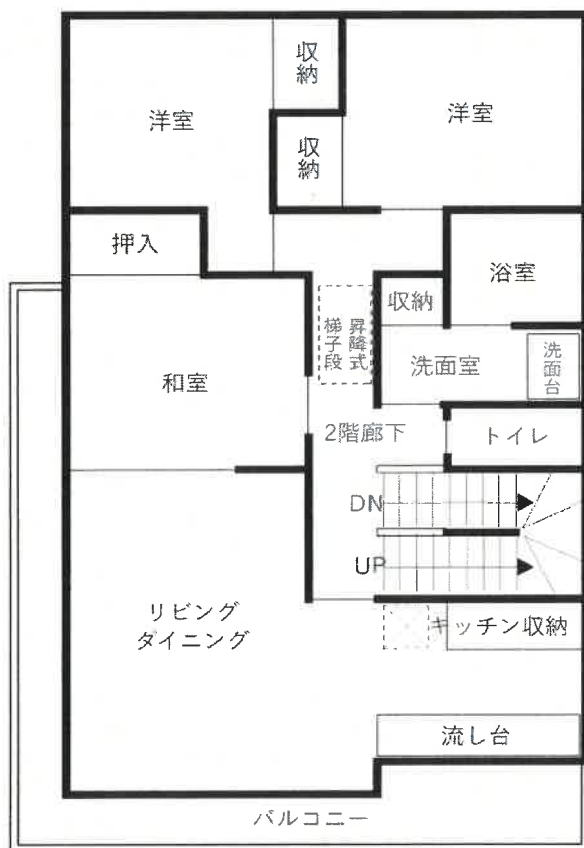


【1 階平面図】

間取略図

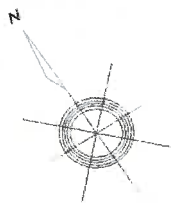


【2 階平面図】



小屋裏収納

梯子式
昇降式



【屋上平面図】

