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。

（陳述書作成日）令和　年　月　日

買受申出人（個人）			
本人	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　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。
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 □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。

（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	〒 －	
	法人の名称		
	代表者氏名		㊞
	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す。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。
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。**

令和　８年（ケ）第　　２３５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 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１１月１９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）
1～4	3,470,000 2,776,000	一括	694,000	49,354	12,138
1	110,000				
2	10,000				
3	1,330,000				
4	2,020,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番７８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６９．３６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ　持分１２分の１

２　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．０６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ　持分１２分の１

３　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番８６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．３９平方メートル

　　所有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ

４　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目９７番地８６

令和　8年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

家屋　番号　　９７番８６

種　　類　　車庫・居宅

構　　造　　鉄骨造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　２８．３７平方メートル
　　２階　　３２．２０平方メートル
　　３階　　２５．９０平方メートル

所有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ

令和　８年（ケ）第　　２３５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１９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１～４】
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
【物件番号４】
賃借権
範　囲　　全部
賃借人　　A
期　限　　令和９年７月３０日
賃　料　　月額１００，０００円
敷金・保証金　なし
上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項
なし

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。

令和　８年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番７８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６９．３６平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ　持分１２分の１

２　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．０６平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ　持分１２分の１

３　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番８６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．３９平方メートル

　　所有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ

４　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目９７番地８６

令和　８年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

家屋　番号　　９７番８６

種　　類　　車庫・居宅

構　　造　　鉄骨造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　２８．３７平方メートル
　　２階　　３２．２０平方メートル
　　３階　　２５．９０平方メートル

所有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ

令和８年(ケ)第２３５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

令和　8年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番７８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６９．３６平方メートル

　　共有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ　持分１２分の１

２　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．０６平方メートル

　　共有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ　持分１２分の１

３　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番８６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．３９平方メートル

　　所有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ

４　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目９７番地８６

　　家屋　番号　　９７番８６

　　種　　類　　車庫・居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　２８．３７平方メートル
　　２階　　３２．２０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

3階　　２５．９０平方メートル

所有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ

（ 1 枚目）of 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府東大阪市太平寺２丁目９番８号
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件３） ■公衆用道路（物件１、２） □　　（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３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： □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・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　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 □ある　　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４関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　■車庫　□工場 ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫

関係人（■A（居住者）の陳述／■所有者の提示文書（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		平成９年１２月２日（建物所有権保存登記日）
最初の契約等	契約日	令和７年７月３１日
	期間	令和７年７月３１日から　■令和９年７月３０日まで　２年間 □
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　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　100,000円　（毎月末日限り翌月分払い） □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		家賃の支払方法は、所有者がAに支払うべき代金と相殺する方法により支払う。所有者がAに支払うべき代金がない又は賃料に不足する場合は、都度Aが所有者に賃料不足分を振り込んで支払う。

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

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　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各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および２は、一体となって公衆用道路として利用されている。物件３は目的建物の敷地となっている。

3　物件３の南側接面道路（物件１および２）は、建築基準法上の道路である。

4　物件１および２は、いずれも持分（各１２分の１）のみの売却である。

（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　目的建物内において、小型犬１匹が飼育されているが、動物臭は特段認められなかった。

5　目的建物３階に屋根裏収納が存在し、３階東側洋室の天井に収納式梯子による入口が存在する。

6　目的建物は、２階ＬＤＫの内壁にひび割れが見受けられたほか、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）

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

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、私が所有者から賃借して、私と家族が住居・車庫として使用し、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、小型犬１匹を飼っています。 4　本物件内で、不具合がある箇所は、給湯器が古くなってきている関係で、お湯の出が悪いことです 5　本物件は、元々私が所有していましたが、前回の競売手続が開始されたときに、私の取引先の会社である現所有者に買い取ってもらい、いわゆるリースバックの形で売買成立日に賃貸借契約を結んでそのまま現在も住んでいます。私は令和５年から一時期仕事の関係で東京に住んでいましたが、現在は家族と本物件に居住しています。賃料の支払方法については、所有者から私に支払われる仕事の報酬と相殺しており、家賃分の１０万円が差し引かれた金額が私の報酬として支払われています。所有者とは毎月仕事上の取引があるので、昨年から全て報酬と相殺する形で家賃の支払いをしています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

（目的物件の占有関係）

1　賃借人Ａは、本物件の前所有者であり、目的建物が建築された当初から現在までその占有が継続していると認められるので、占有開始日は目的建物の所有権保存登記日と認めた。その後前回の競売（令和７年６月４日付け当庁競売開始決定）手続の際に、現所有者に本物件を売却し、同日賃貸借契約を締結したということであるので、現在の占有権限は賃借権であると認める。

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、賃借人Ａが、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

（調査経過用）

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（所有者宛）
令和８年７月16日 16：50　－16：55	中之島図書館	物件等調査
令和８年７月22日 11：30　－11：40	東大阪市役所	道路等調査
令和８年７月22日 12：55　－13：05	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和８年８月６日 14：20　－14：25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年８月20日 13：15　－13：55	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。

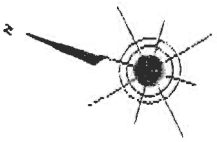
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

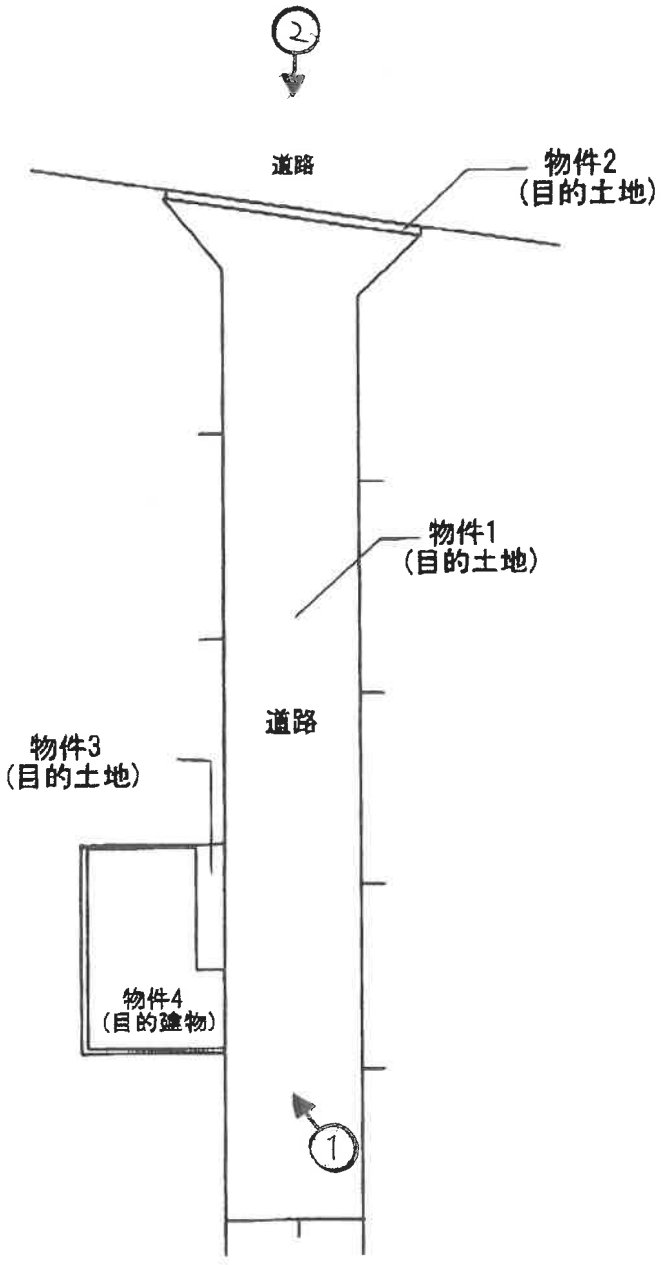
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

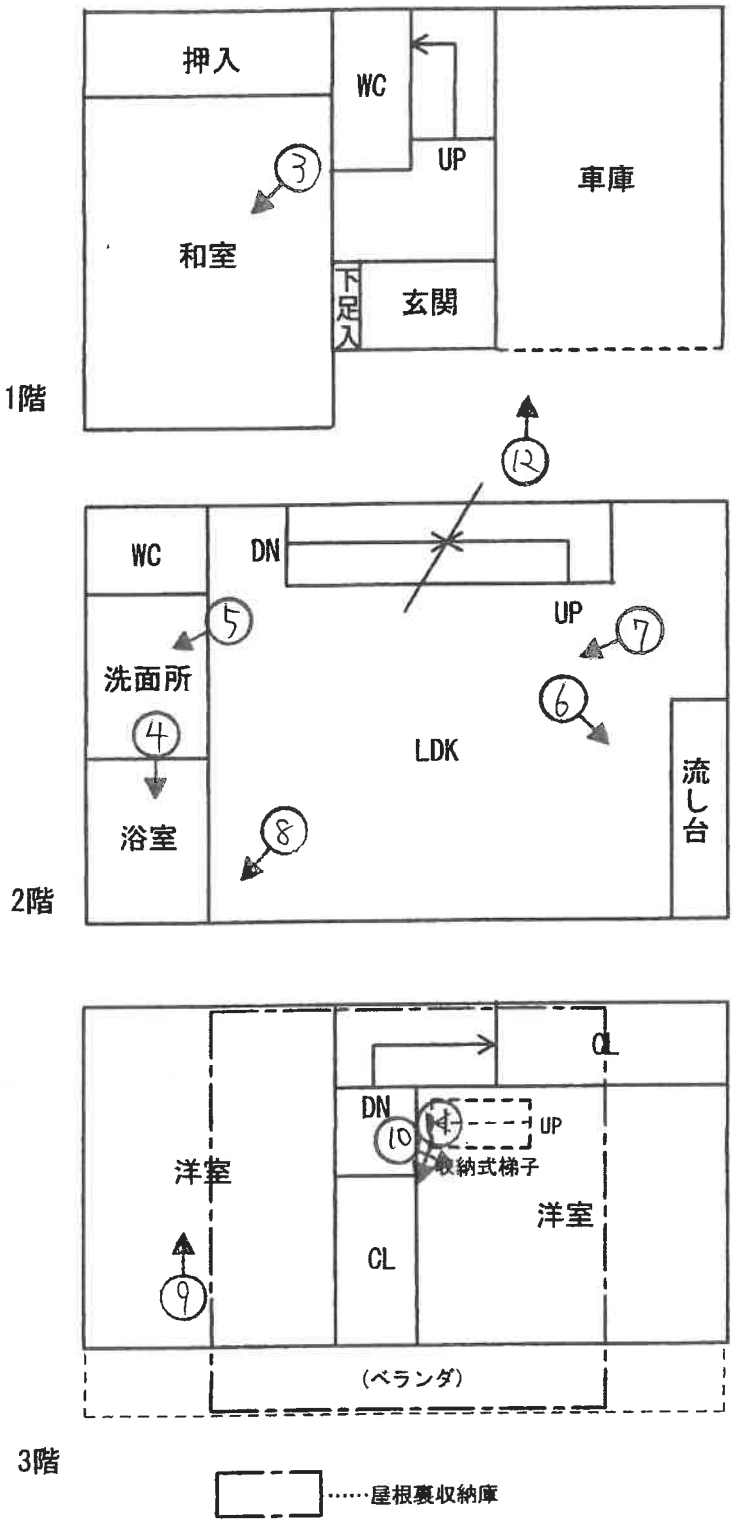
（７枚目）

土地建物位置関係図





間取略図


N
押入
WC
UP
車庫
③
和室
下足入
玄関
1階
⑫
WC
DN
UP
⑤
⑦
洗面所
⑥
④
LDK
流し台
浴室
⑧
2階
CL
DN
⑩
UP
収納式梯子
洋室
洋室
CL
⑨
(ベランダ)
3階
……屋根裏収納庫

【写真】

①



②



③



④



⑤



⑥



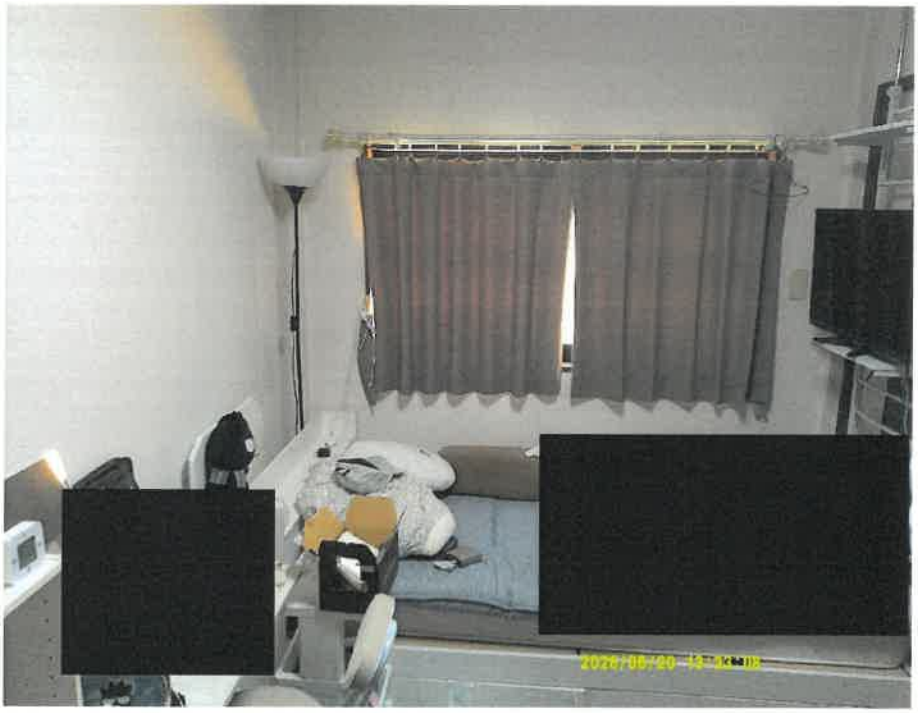
⑦



⑧　２階ＬＤＫの内壁のひび割れ



⑨



⑩



⑪　屋根裏収納



⑫　車庫



令和8年　（ケ）　第235号
令和8年8月20日　現地調査
令和8年8月26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 3,470,000円	
内　訳　価　格	
物件1	金　　110,000円
物件2	金　　10,000円
物件3	金　　1,330,000円
物件4	金　　2,020,000円

１　一括価格は，物件1～4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3の内訳価格は物件4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
1～3	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
4	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		
1～3	① 目的土地を概測したところ、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は登記数量と概ね一致した。 ② 物件3土地は物件4建物の敷地として、物件1･2土地は道路として利用されている。（位置、範囲等は別添土地建物位置関係図参照。） ③ 物件1･2土地の売却対象部分は共有持分12分の1である。		
4	法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。なお、3階上部に屋根裏収納庫が存しているが、当該部分は床面積には算入しないものとする。		

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1～3）

位置・交通	JRおおさか東線　JR長瀬駅　北西方　道路距離　約720m （別添「位置図」参照）			
付近の状況	小規模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	第１種住居地域		
	建ぺい率	80%		
	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		
画地条件	規模	宅地部分	35.39㎡	（物件3）
		道路部分	169.36㎡	（物件1）
			2.06㎡	（物件2）
	（宅地部分）			
	形状	ほぼ長方形		
	間口・奥行	間口約7.2m・奥行約4.9m		
	高低差等	等高接面		
接面道路の状況	南側	幅員約4.7m私道（建築基準法42条1項5号）		
	接道状況	中間画地		
土地の利用状況等 ※宅地部分	現況	戸建住宅		
	東側	戸建住宅		
	西側	戸建住宅		
	南側	道路		
	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	目的土地の旧土地台帳写からは個人、法人の所有者名，田、宅地の地目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アルミ工業の表示が確認された。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。			
特記事項	特になし。			

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　（登記記載）平成9年11月20日新築 経過年数　約29年 経済的残存耐用年数　約6年	
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	スレート葺
	外　壁	タイル貼等
	内　壁	クロス貼等
	天　井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設　備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延　86.47㎡ 増築なし	
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） 現況床面積は建築計画概要書記載の床面積を上回っており、法定の建ぺい率及び容積率を超過している可能性が認められる。 ② 2階LDKの内壁にひび割れが認められた。 ③ 室内で小型犬1匹が飼育されていた。 ④ 設備機器の作動の状況については未確認である。 ⑤ 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1～3（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
1	121,000	0.10	169.36	－	ア×イ×ウ ※　171,000
2	121,000	0.10	2.06	－	ア×イ×ウ ※　2,000
3	121,000	1.04	35.39	0.90	ア×イ×ウ×エ 4,008,000

※売却対象部分（共有持分12分の1）に対応する価格である。

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　東大阪-43

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
171,000円／㎡	× 101.6/100	× 100/104	× 100/138	＝ 121,000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（南）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	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）
1.01	1.01	1.35	1.00	1.38

（※）幅員▲1，連続性＋2

イ　個別格差：　【物件1・2】公衆用道路であることから0.1と判定した。

【物件3】

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

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	180,000	86.47	0.15	2,335,000

ウ　現価率

経過年数	約29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。

現価率＝｛残価率5%＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数6年／（経過年数29年＋経済的残存耐用年数6年）｝×（１－0.3）

＝ 0.15

※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）
3	4,008,000	0.50	法定地上権	2,004,000

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	171,000	－		0.95	0.70		110,000
2	2,000	－		0.95	0.70		※ 10,000
3	4,008,000	－ 2,004,000		0.95	0.70		1,330,000
4	2,335,000	＋ 2,004,000	0.70	0.95	0.70	0	2,020,000
一括価格（合計）							3,470,000

※備忘価格

ウ 占有減価

本件の場合，引受となる賃借権が付着するため，当該権利に基づく占有減価修正率を0.70と判定した。

エ 市場性修正

過去の土地利用履歴による土壌汚染リスクを考慮して0.95と査定した。

オ 競売市場修正

第２の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ，競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合不要。

第６　参考価格資料

１ 地価公示価格（東大阪-43）

所　　在　：東大阪市太平寺1丁目60番10「太平寺1-4-12」
価　　格　：171,000円／㎡
位　　置　：JRおおさか東線「俊徳道」駅の南西方650m（道路距離）
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：89㎡
供給処理施設　：水道・ガス・下水
接面街路　：南　3.8m　市道
用途指定等　：第1種住居地域、準防火地域
　　建蔽率60%・容積率200%
地域の概要　：中小規模一般住宅が多い住宅地域

２ 固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１	：	0円
物件２	：	0円
物件３	：	3,126,600円
物件４		3,004,227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

令和　8年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番７８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６９．３６平方メートル

　　共有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ　持分１２分の１

２　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番７９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．０６平方メートル

　　共有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ　持分１２分の１

３　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目

　　地　　番　　９７番８６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．３９平方メートル

　　所有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ

４　所　　在　　東大阪市太平寺二丁目９７番地８６

　　家屋　番号　　９７番８６

　　種　　類　　車庫・居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺３階建

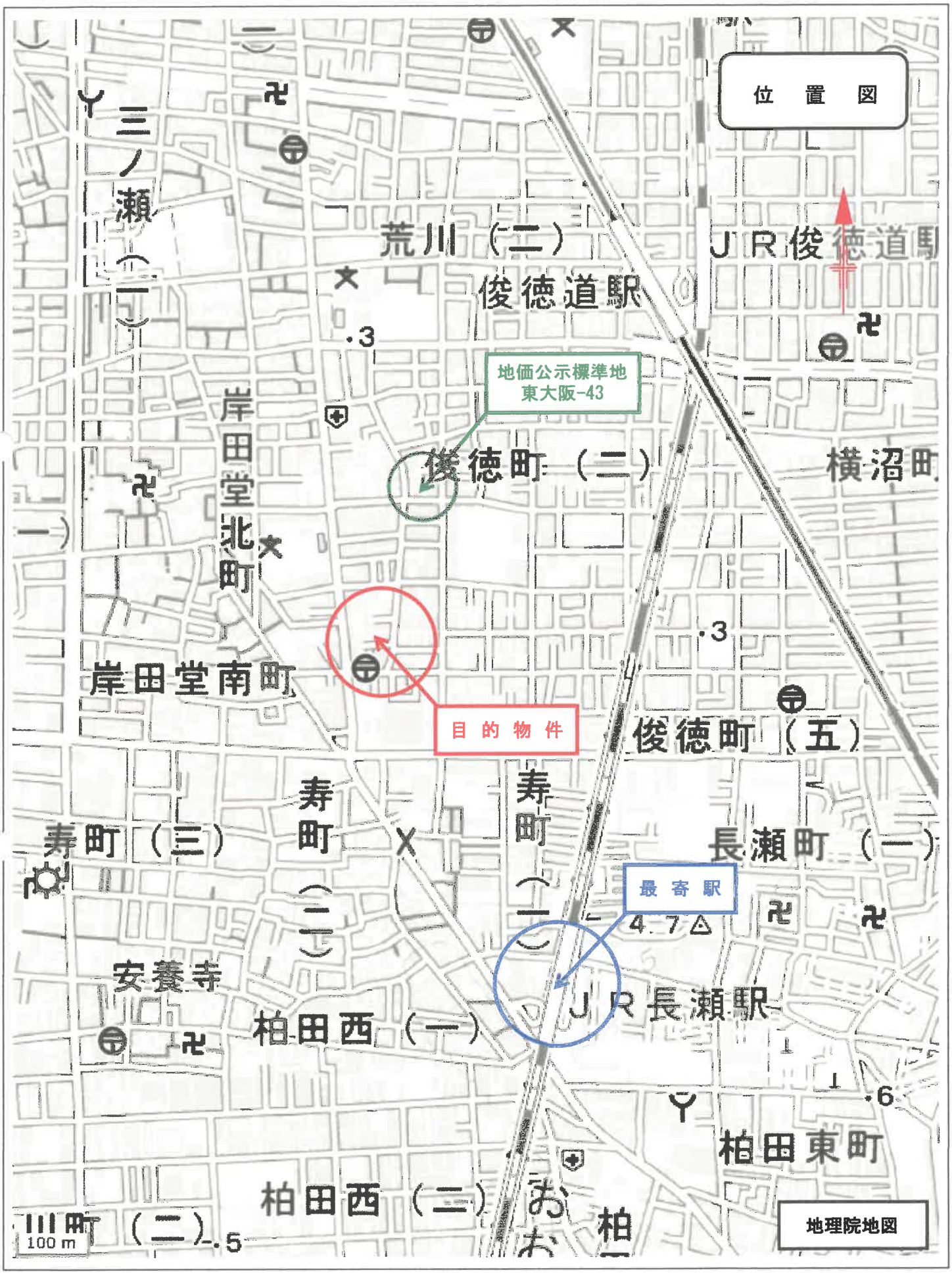
　　床　面　積　　１階　　２８．３７平方メートル
　　　　２階　　３２．２０平方メートル

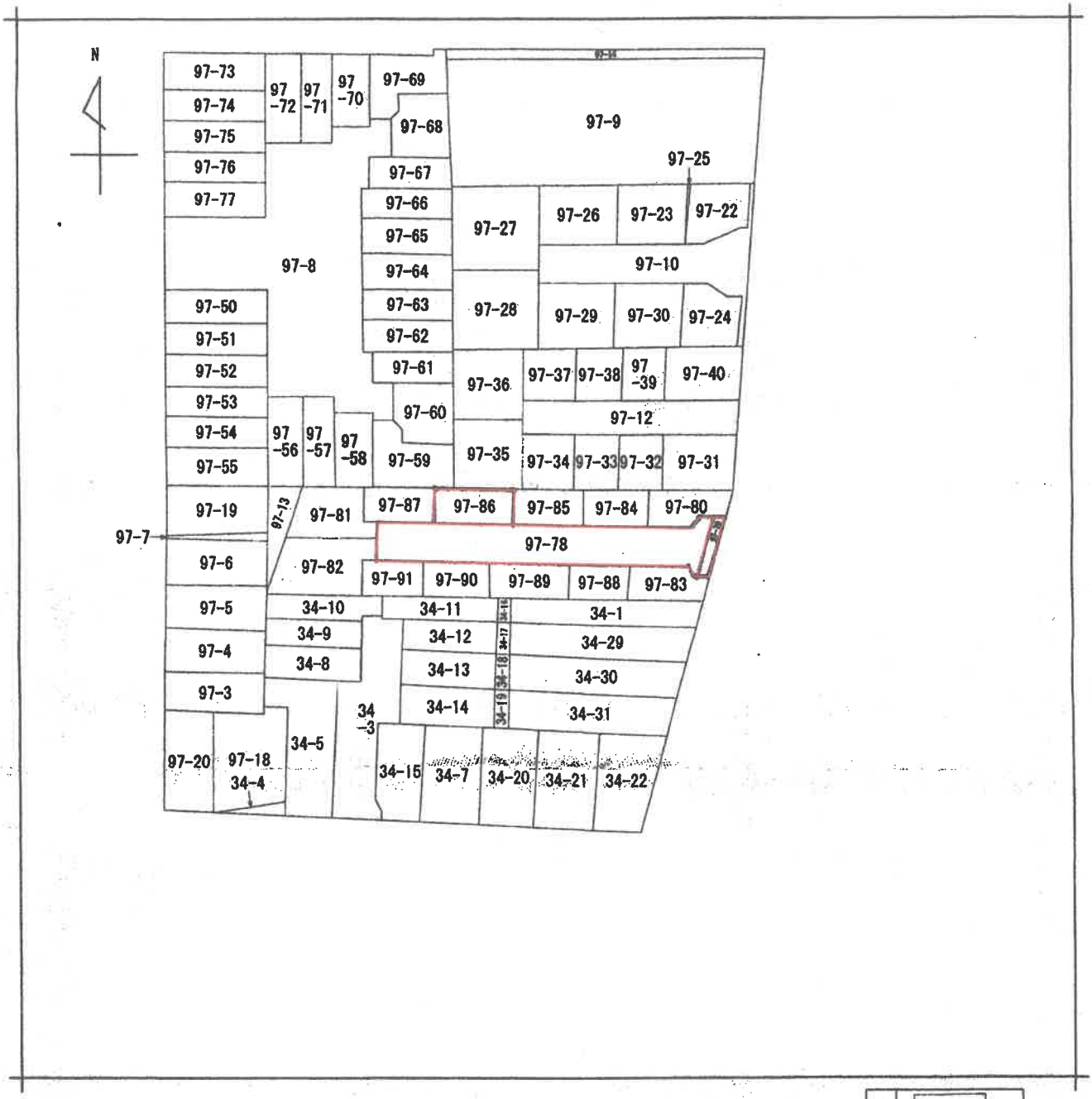
令和　8年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

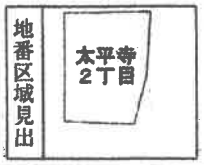
3階　　２５．９０平方メートル

所有者　株式会社Ｇｅｎｔｌｅ


位　置　図
荒川（二）
俊徳道駅
JR俊徳道駅
地価公示標準地
東大阪-43
俊徳町（二）
横沼町
岸田堂北町
岸田堂南町
目的物件
俊徳町（五）
寿町（三）
寿町（二）
寿町（一）
長瀬町（一）
最寄駅
安養寺
JR長瀬駅
柏田西（一）
柏田東町
柏田西（二）
100 m
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。



請求部分	所在	東大阪市太平寺二丁目				地番	97番78		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（大阪法務局東大阪支局管轄）

令和8年6月8日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M15703　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年3月6日

3025993

[redacted]

㉑ 前 97-78、後 新 97-78～97-83

地積測量図

地番	97-78-1～97-83
土地の所在	東大阪市太平寺２丁目

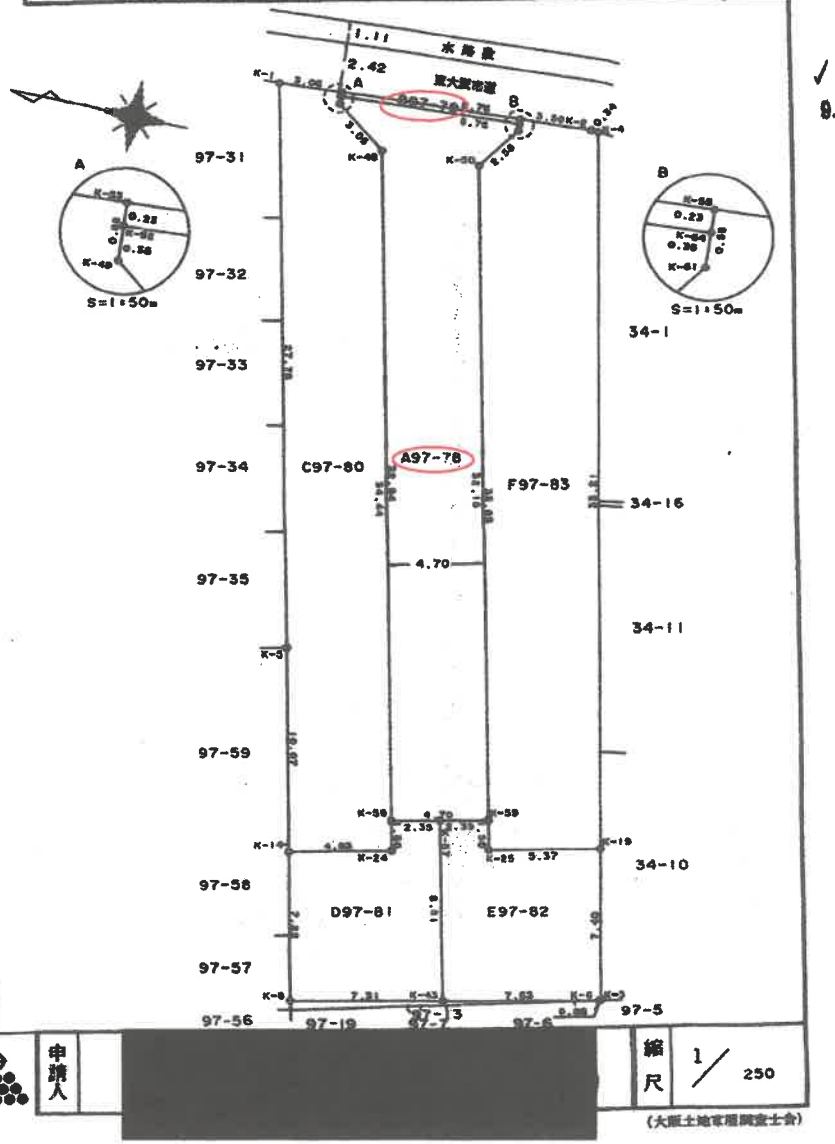
2/1

9.3.-6

地番	A97-78			
No.	座標	X	Y	辺長
K-52	金属標	109.053	96.071	0.35
K-49	金属標	109.030	95.722	3.05
K-48	金属標	106.571	93.912	32.94
K-58	金属標	98.942	61.868	4.70
K-59	金属標	94.370	62.958	32.15
K-50	金属標	101.817	94.235	2.58
K-51	金属標	100.285	96.316	0.35
K-54	金属標	100.308	96.665	8.76
倍面積	338.735685	面積		169.3678425
		地積		169.36 ㎡
		坪数		51.23

地番	B97-79			
No.	座標	X	Y	辺長
K-53	金属標	109.069	96.305	0.23
K-52	金属標	109.053	96.071	8.76
K-54	金属標	100.308	96.665	0.23
K-55	金属標	100.324	96.900	8.76
倍面積	4.120429	面積		2.0602145
		地積		2.06 ㎡
		坪数		0.62

地番	C97-80			
No.	座標	X	Y	辺長
K-1	金属標	112.128	96.097	27.78
K-5	コンクリート杭	105.694	69.070	10.07
K-14	金属標	103.398	59.259	4.93
K-24	金属標	98.594	60.405	34.44
K-48	金属標	106.571	93.912	3.05
K-49	金属標	109.030	95.722	0.58
K-53	金属標	109.069	96.305	3.06
倍面積	361.149768	面積		180.5748840
		地積		180.57 ㎡
		坪数		54.62



作製者 [redacted]　平成 9 年 3 月 5 日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（大阪土地家屋調査士会）

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6月8日　大阪法務局北出張所
登記官

[redacted]

A3をA4に縮小

地図整理番号：M15701　(1/2)

登記年月日：平成9年3月6日

3025994

前97-78 後新97-78～97-83

地番	97-78-97-83	地積測量図
土地の所在	東大阪市太平寺２丁目	2/2

9.3.-6

地番	D97-81			
No.	種別	X	Y	辺長
K-14	金属標	103.398	59.259	7.22
K-8	金属標	101.752	52.229	7.31
K-43	金属標	94.615	53.841	8.81
K-57	金属標	96.656	62.413	2.35
K-58	金属標	98.942	61.868	1.50
K-24	金属標	98.594	60.405	4.93
倍面積	113.164794	面積	56.5823970	
		地積	56.58 ㎡	
		坪数	17.11	

地番	E97-82			
No.	種別	X	Y	辺長
K-57	金属標	96.656	62.413	8.81
K-43	金属標	94.615	53.841	7.53
K-6	金属標	87.262	55.502	0.08
K-3	金属標	87.175	55.522	7.40
K-19	金属標	88.791	62.743	5.37
K-25	金属標	94.022	61.496	1.50
K-59	金属標	94.370	62.958	2.35
倍面積	119.985966	面積	59.9929830	
		地積	59.99 ㎡	
		坪数	18.14	

地番	F97-83			
No.	種別	X	Y	辺長
K-50	金属標	101.817	94.235	33.65
K-25	金属標	94.022	61.496	5.37
K-19	金属標	88.791	62.743	35.21
K-4	鉄杭	96.484	97.112	0.34
K-2	金属標	96.826	97.138	3.50
K-55	金属標	100.324	96.900	0.58
K-51	金属標	100.285	96.316	2.58
倍面積	395.514293	面積	197.7571465	
		地積	197.75 ㎡	
		坪数	59.82	

作製者 [redacted] 号 (平成 9 年 3 月 5 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

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6月8日　大阪法務局北出張所
登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M15701　(2/2)

登記年月日：平成9年6月9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8年6月8日　大阪法務局北出張所

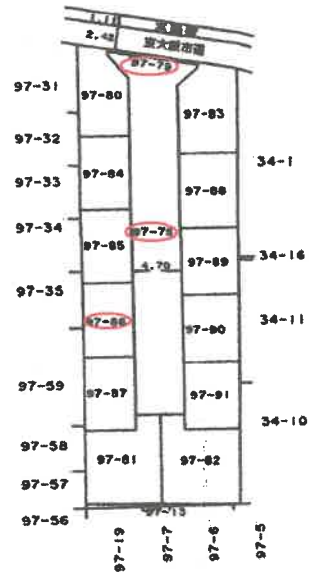
登記官

A(72) 前 97-80、 後-新 97-80、97-84～97-87
B(96) 前 97-89 後-新 97-88、97-88～97-91

3025996

土地所在図 9.6.9

地番	97-80, 97-84～97-87
土地の所在	東大阪市太平寺２丁目



作製者	7号 (平成 9 年 6 月 9 日作製)	申請人		縮尺	1/500

（一財）民間都市開発推進機構 都市情報センター

地図整理番号：M15721

A3を A4に縮小

登記年月日：平成9年6月9日

3025995

[redacted]

Ⓐ 9/1

前 97-80. 後・新 97-80 97-84～97-87

地積測量図 9.6.9

地番	97-80.97-84-97-87
土地の所在	東大阪市太平寺２丁目

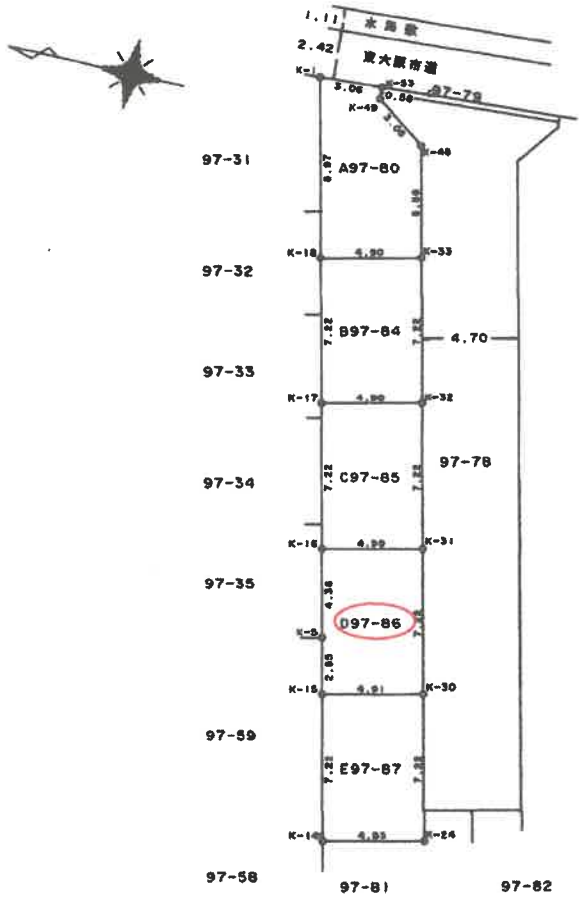
地番	A97-80			
No.	種別	X	Y	辺長
K-1	金属標	112.128	96.097	8.97
K-18	金属標	110.049	87.363	4.90
K-33	金属標	105.283	88.500	5.56
K-48	金属標	106.571	93.912	3.05
K-49	金属標	109.030	95.722	0.58
K-53	金属標	109.069	96.305	3.06
倍面積	77.727035	面積		38.8635175
		地積		38.86 ㎡
		坪数		11.75

地番	B97-84			
No.	種別	X	Y	辺長
K-18	金属標	110.049	87.363	7.22
K-17	金属標	108.377	80.339	4.90
K-32	金属標	103.611	81.477	7.22
K-33	金属標	105.283	88.500	4.90
倍面積	70.751802	面積		35.3759010
		地積		35.37 ㎡
		坪数		10.70

地番	C97-85			
No.	種別	X	Y	辺長
K-17	金属標	108.377	80.339	7.22
K-16	金属標	106.705	73.316	4.90
K-31	金属標	101.938	74.453	7.22
K-32	金属標	103.611	81.477	4.90
倍面積	70.759963	面積		35.3799815
		地積		35.37 ㎡
		坪数		10.70

地番	D97-86			
No.	種別	X	Y	辺長
K-16	金属標	106.705	73.316	4.36
K-5	コンクリート杭	105.694	69.070	2.85
K-15	金属標	105.043	66.290	4.91
K-30	金属標	100.266	67.429	7.22
K-31	金属標	101.938	74.453	4.90
倍面積	70.794258	面積		35.3971290
		地積		35.39 ㎡
		坪数		10.70

地番	E97-87			
No.	種別	X	Y	辺長
K-15	金属標	105.043	66.290	7.22
K-14	金属標	103.398	59.259	4.93
K-24	金属標	98.594	60.405	7.22
K-30	金属標	100.266	67.429	4.91
倍面積	71.120150	面積		35.5600750
		地積		35.56 ㎡
		坪数		10.75



作業者 [redacted]

平成 9 年 6 月 9 日作製)

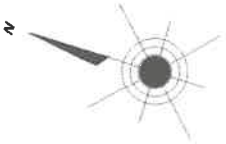
申請人 [redacted]

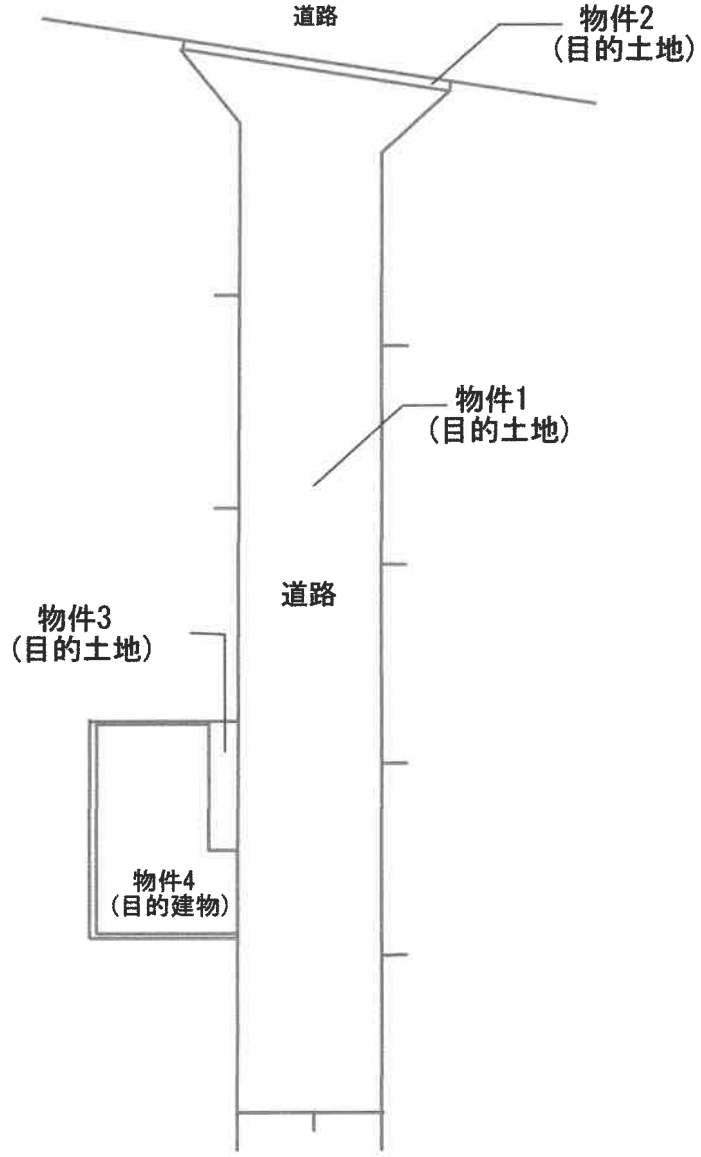
縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A3左A4に縮小

土地建物位置関係図





登記年月日：平成9年11月20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8年6月8日　大阪法務局北出張所
登記官

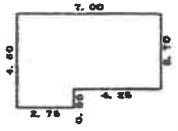
4054474

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	97番86
建物の所在	東大阪市太平寺2丁目97番地86

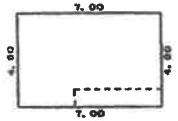
1階



求積表

4.60 × 2.75 =	12.6500
3.70 × 4.25 =	15.7250
合計	28.3750
床面積	28.37 ㎡

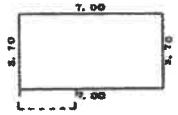
2階



求積表

4.60 × 7.00 =	32.2000
	32.2000
床面積	32.20 ㎡

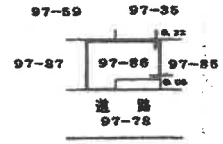
3階



求積表

3.70 × 7.00 =	25.9000
	25.9000
床面積	25.90 ㎡





9.11.26

作製者 [redacted] 年 11 月 20 日作製

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

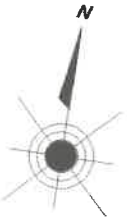
（大阪土地家屋調査士会）

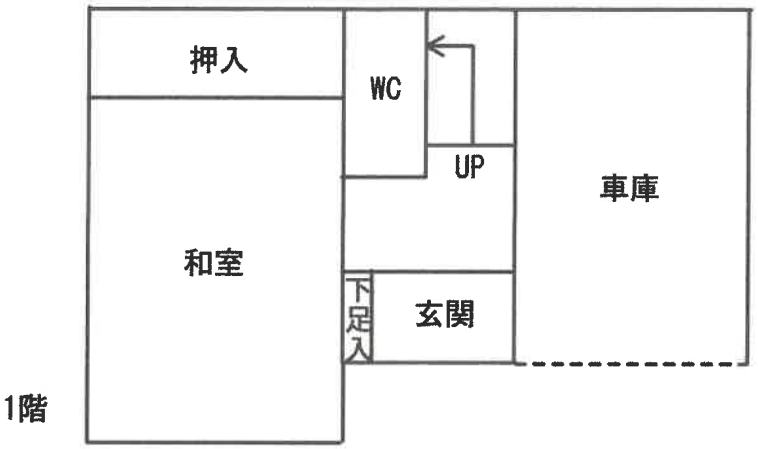
地図整理番号：M15708

A3をA4に縮小

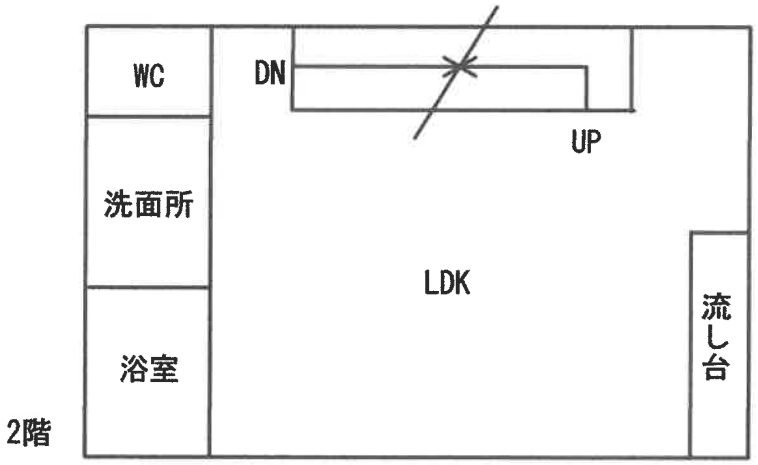
[redacted]

間取略図

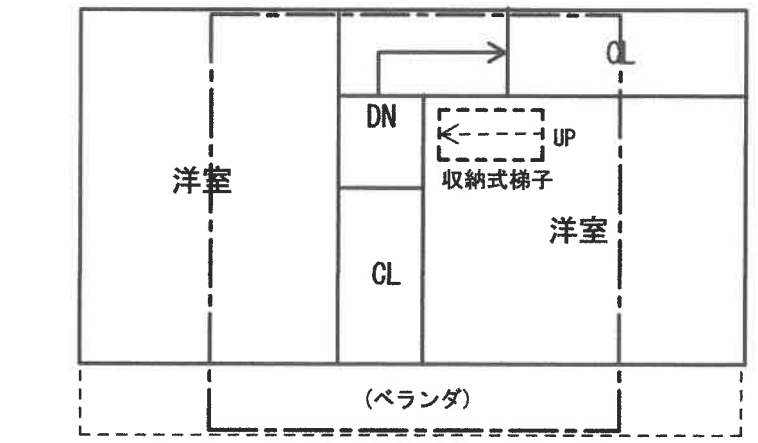




1階



2階



3階

……屋根裏収納庫