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	（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	（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　7年（ケ）第　　３７５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　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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 020, 000 816, 000	一括	204, 000	7, 377	2, 984
1	470, 000				
2	550, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　３７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市山手町

　　地　　番　　２３４番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３．４０平方メートル

２　所　　在　　東大阪市山手町２３４番地６

　　家屋　番号　　９２７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４０．００平方メートル

　　（現況）

　　構　　造　　木造瓦・スレート葺平家建

　　床　面　積　　約７０．００平方メートル

令和　7年（ケ）第　　３７５号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月　4日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　岩　﨑　由香利

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】
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
【物件番号１】
売却対象外の土地（地番２３４番７）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。

令和　7年（ケ）第　　３７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市山手町

　　地　　番　　２３４番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３．４０平方メートル

２　所　　在　　東大阪市山手町２３４番地６

　　家屋　番号　　９２７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４０．００平方メートル

　　（現況）

　　構　　造　　木造瓦・スレート葺平家建

　　床　面　積　　約７０．００平方メートル

令和７年(ケ)第３７５号
令和７年１１月１７日受理
令和７年 7.12.23 月 日提出

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　7年（ケ）第　　３７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市山手町

　　地　　番　　２３４番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３．４０平方メートル

２　所　　在　　東大阪市山手町２３４番地６

　　家屋　番号　　９２７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４０．００平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府東大阪市山手町２番１９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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：木造瓦・スレート葺平家建 ■床面積：約７０平方メートル
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

（２枚目）

その他の事項

（表札等の表示）

1　表札の表示　　前々所有者の姓名が表示されている。

2　郵便受けの表示　　なし

（目的土地の現況について）

1　目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図の、地積は登記記録記載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　目的土地は、建築基準法上の道路に接面していない無道路地となっている。

4　目的土地の北東側から東側の公道に至るまで、隣地（地番２３４番７）上に通路が設けられている。

（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　目的建物内には、畳や襖等の建具も取り払われており、その他動産類もほとんど存在しなかった。

4　目的建物を現地で概測すると、床面積は登記数量よりもかなり大きくなっており、大幅な増築がなされたと思われるが、目的建物には建物図面が存在せず、家屋調査票等からも増築部分の特定は困難であった。

5　目的建物は、換気扇部分が崩落し外気が吹き込むなど維持管理状態に劣り、かなりの劣化、損耗が認められる。

（その他の状況について）

1　本件所有者からは、目的土地建物については、空き家であり、誰にも貸していない旨の回答があった。

2　本件所有者および隣地（地番２３４番７）所有者に上記４の通路の通行について回答を求めたところ、いずれも通路が設置された経緯等は不明とのことであったが、隣地所有者からは通行についての取り決めはない旨の回答を得た。

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

執 行 官 の 意 見

（目的物件の占有関係）

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

（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７年11月18日 12：50　－13：00	東大阪市役所	道路等調査
令和７年11月19日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和７年11月20日 9：00　－　9：05	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和７年11月20日 15：50　－16：05	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７年11月25日 10：40　－10：45	中之島図書館	物件等調査
令和７年12月3日 13：40　－14：15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和７年12月5日	執行官室	隣地上の通路に関する照会書送付（所有者および隣地所有者宛）

（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７年１２月３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。

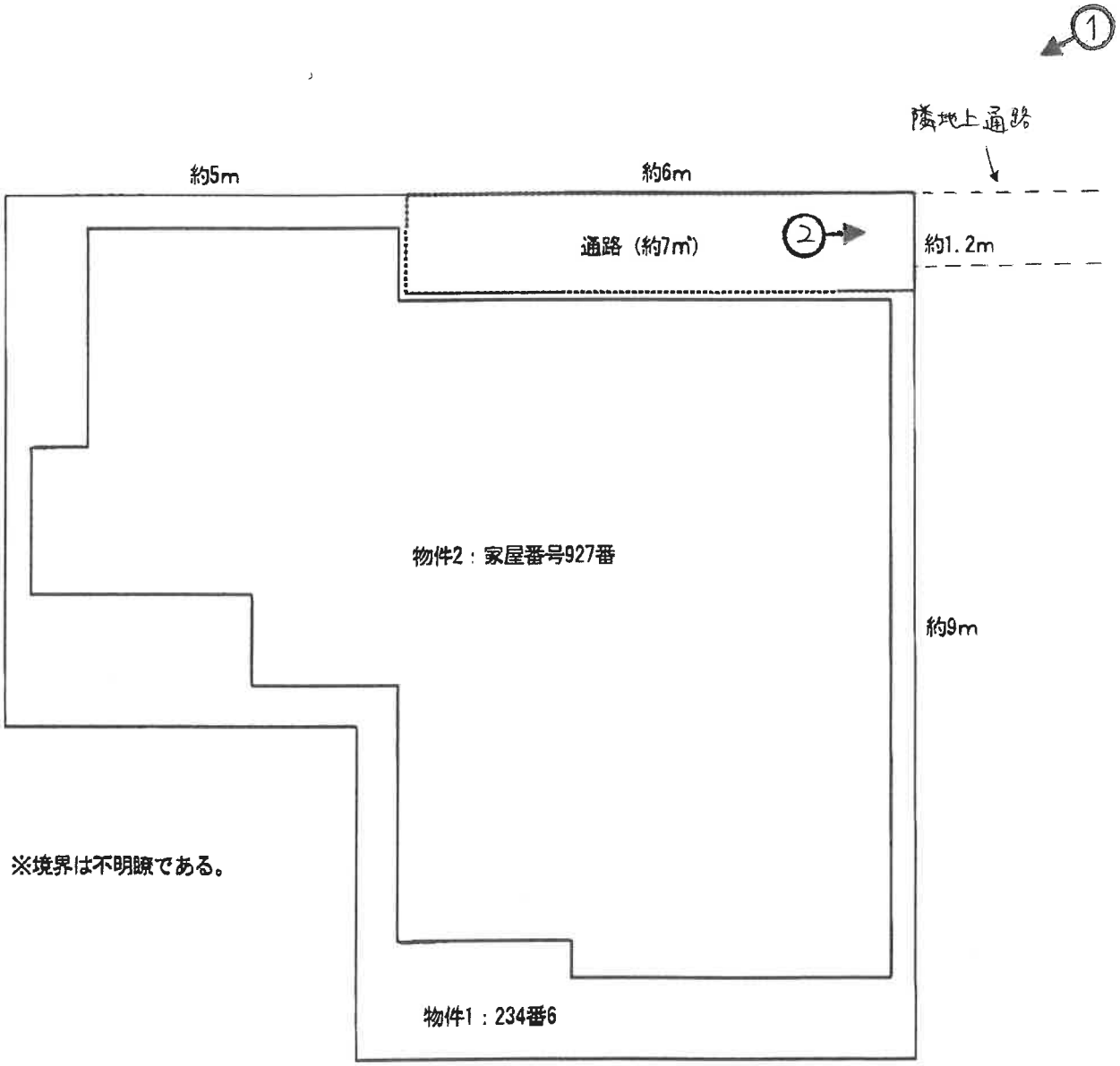
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

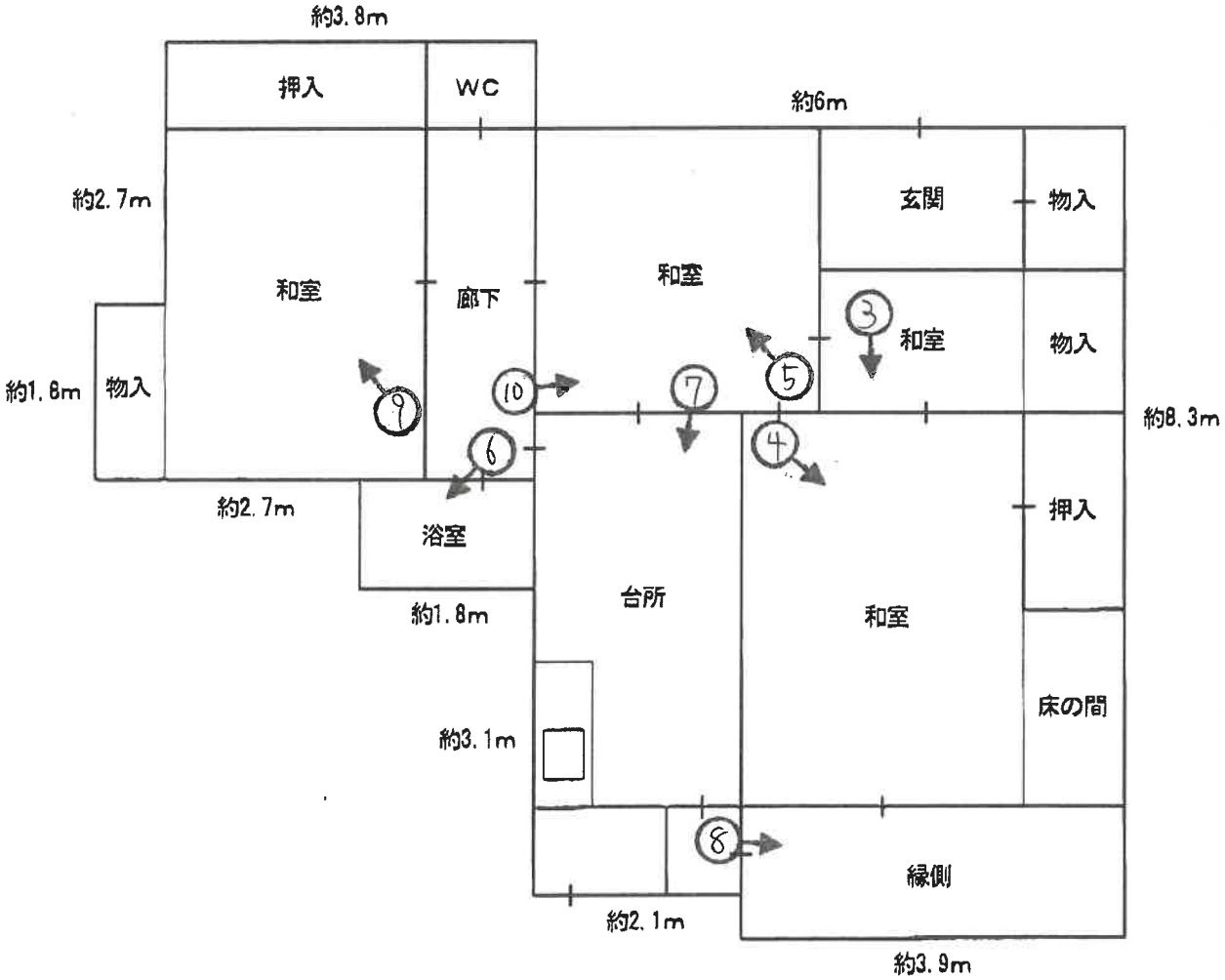
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（５枚目）

土地建物位置関係図（略図）



間取略図


約3.8m
押入
WC
約6m
約2.7m
玄関
物入
和室
廊下
和室
③
和室
物入
約1.8m
物入
⑨
⑩
⑦
⑤
約8.3m
⑥
④
約2.7m
浴室
押入
台所
和室
約1.8m
床の間
約3.1m
⑧
縁側
約2.1m
約3.9m

【写真】

①



目的建物

②



公道へ至るための隣地上の通路

③



④



⑤



⑥



⑦　換気扇部分が崩落している状況



⑧



⑨



⑩



令和　7年（ケ）第　　375号

求　意　見　書

中　野　　聡　殿

令和　8年　8月17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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和8年9月1日

評価人　中野聡　印

令和　7年（ケ）第　　３７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市山手町

　　地　　番　　２３４番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３．４０平方メートル

２　所　　在　　東大阪市山手町２３４番地６

　　家屋　番号　　９２７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４０．００平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	590,000	470,000	0
2	690,000	550,000	0
1,2	1,280,000	1,020,000	一括

（備　　考）

令和　7年（ケ）第　　375号

求　意　見　書

中　野　　聡　殿

令和　8年　5月　8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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 5 月 13 日

評価人　中野聡　　印

令和　7年（ケ）第　　３７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市山手町

　　地　　番　　２３４番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３．４０平方メートル

２　所　　在　　東大阪市山手町２３４番地６

　　家屋　番号　　９２７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４０．００平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	840,000	590,000	0
2	980,000	690,000	0
1,2	1,820,000	1,280,000	一括

（備　　考）

令和７年（ケ）　第375号
令和７年12月３日　現地調査
令和８年１月８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

中野　聡

第１　評価額

一　括　価　格	
金 1,820,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　840,000円
物件２	金　　980,000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	特記事項のとおり

番号	特記事項
1	現状の敷地範囲と登記数量は概ね一致した。但し、地積測量図は無く、境界も不明瞭であるため、確定的な数量に関しては、専門家による調査等を要する。
2	登記上の延床面積は40㎡であるが、現況は約70㎡となっている（建物図面は無く、増築部分は不明。）。但し、現地での概測であるため、確定的な数量に関しては、専門家による調査等を要する。

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）

位置・交通	近鉄奈良線　額田駅　南東方　道路距離　約170m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	
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	建築基準法第22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域・枚岡風致地区・埋蔵文化財包蔵地・土砂災害警戒区域等
画地条件	規模	103.40㎡
	形状	不整形
	間口・奥行等	短辺約10m・長辺約11m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	接道状況	接道なし
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅
	北側	一般住宅
供給処理施設	上水道	あり（引込経路等不明）
	ガス配管	あり（引込経路等不明）
	下水道	なし
	（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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、汚染物質を使用していた形跡は確認できなかった。土地価格への影響は少ないと考えられるが、詳細は不明である。確実な情報を得るには、専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	目的土地の東方に、幅員約3mの私道（建築基準法第42条第2項道路）が存するが、当該道路には接面していない。通路状の他人地（建築基準法上の道路ではない。）を介して目的土地への出入りは可能。但し、他人地を通行する権原は不明。市の担当部局によると、現状での建替は困難とのこと。	

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	不詳（固定資産税課での聴聞による。）
	経過年数	50年以上は経過しているものと推定される。
	経済的残存耐用年数	経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	モルタル等
	内　壁	合板、塗り壁等
	天　井	合板等
	床	荒板等
	設　備	給水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約70㎡ 増築あり	
現況用途等	階　層	平家建
	現況用途	居宅
	間取り	４Ｋ
品　　等	やや劣る	
保守管理の状態	建具等は無く、亀裂、剥離等が見られ、廃屋に近い状況となっている。保守管理状況はかなり劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認なし。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無は不明。建築年・構造等からそのリスクを否定できない（詳細は専門機関による調査を要す。）。 ・増築の経緯等は不明。 ・部屋の種類は、壁面、天井の仕上等から判断した。 ・基準建ぺい率を超過している。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

目的土地等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	73,000	0.57	103.40	0.80	3,442,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
92,500円／㎡	× 97.6/100	× 100/104	× 100/119	＝ 73,000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※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 接道方位：南

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	0.99	1.20	1.00	1.19

イ 個別格差：

接面・方位※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
0.60	1.00	0.95	1.00	0.57

※ 接道なし

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	130,000	約 70	0.03	273,000

ウ 現価率

経過年数　　不明。

経済的残存耐用年数　　経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。

観察減価　　35%

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。

0.05×（1-0.35）≒0.03

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内部・外部の保守状況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	3,442,000	0.50	法定地上権	1,721,000

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	3,442,000	－ 1,721,000		0.70	0.70		840,000
2	273,000	＋ 1,721,000	1.00	0.70	0.70	0	980,000
一括価格（合計）							1,820,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

接道状況、アスベスト含有建材使用の可能性、建物品等による需要の減退を考量した。

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　東大阪-2

所　　在　：東大阪市豊浦町658番4　「豊浦町13-21」
価　　格　：92,500円／㎡
位　　置　：近鉄奈良線　枚岡駅　北西方　約400ｍ（道路距離）
価格時点　：令和7年1月1日
地　　積　：141㎡
供給処理施設　：水道，ガス，下水
接面街路　：南側約3ｍ市道
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　：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和7年度）

物件１　：　2,808,654　円
物件２　：　58,905　円

第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写
３　土地建物位置関係図（略図）
４　間取略図

以　上

令和　7年（ケ）第　　３７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市山手町

　　地　　番　　２３４番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３．４０平方メートル

２　所　　在　　東大阪市山手町２３４番地６

　　家屋　番号　　９２７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４０．００平方メートル

位　置　図



公図写



A 立花町

地番区域見出 山手町

（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	東大阪市山手町		地番	234番6		
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7年6月4日

大阪法務局北出張所

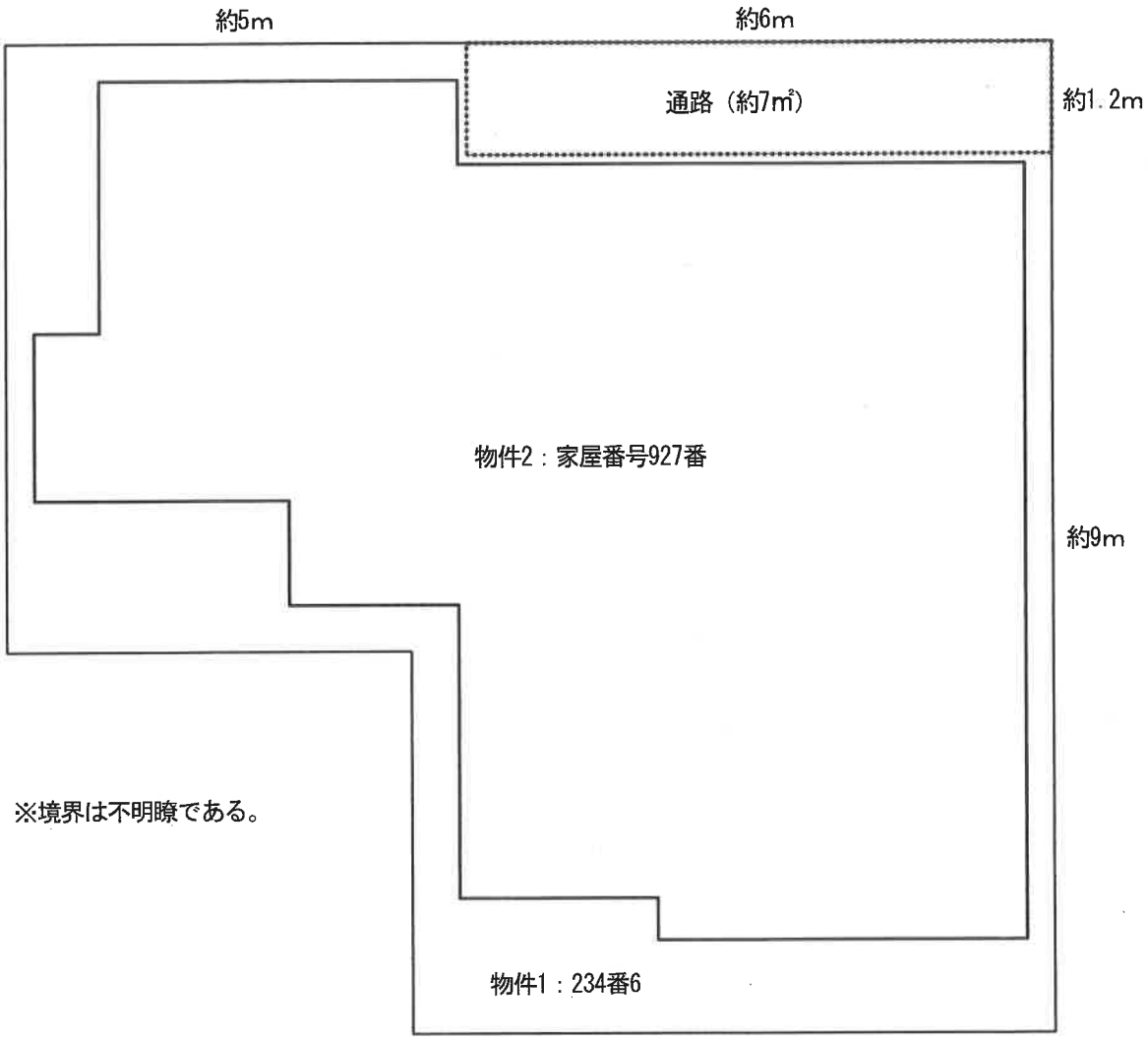
登記官 [redacted]

地図整理番号：M07896

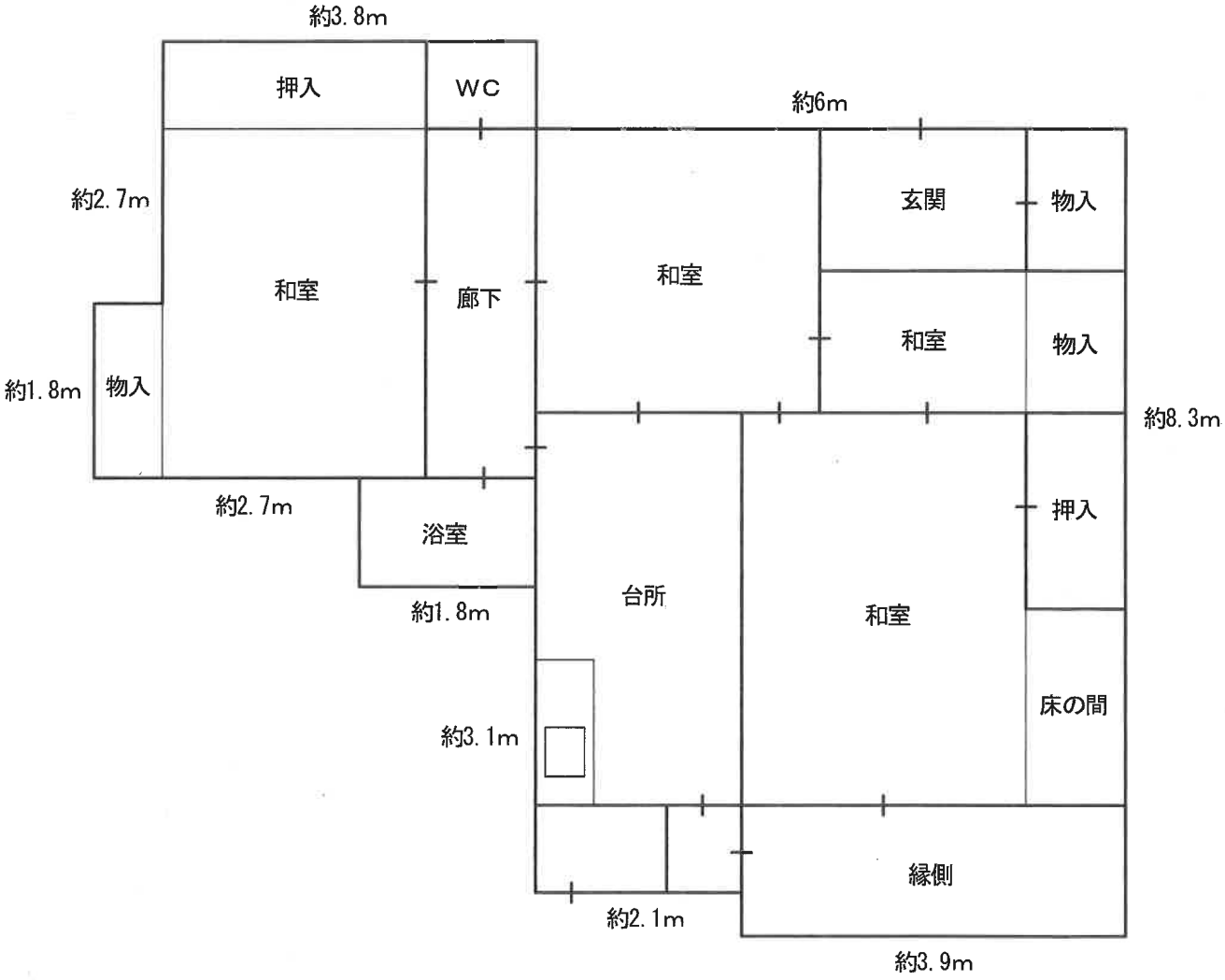
(1/1)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（略図）



間取略図


約3.8m
押入
WC
約6m
約2.7m
和室
廊下
和室
玄関
物入
和室
物入
約1.8m
物入
約8.3m
約2.7m
浴室
押入
約1.8m
台所
和室
床の間
約3.1m
縁側
約2.1m
約3.9m