

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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/>	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
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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月以下の懲役又は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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/>	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
	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月以下の懲役又は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	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

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 6年 4月 11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

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 6年 4月 25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 13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 6年 5月 24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 6年 4月 11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 目 録

- 1 所 在 東大阪市日下町八丁目
地 番 564番2
地 目 宅地
地 積 82.22平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 東大阪市日下町八丁目564番地2
家屋 番号 564番2の2
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 49.68平方メートル
2階 44.14平方メートル
3階 35.64平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

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

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 東大阪市日下町八丁目
地 番 564番2
地 目 宅地
地 積 82.22平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 東大阪市日下町八丁目564番地2
家屋 番号 564番2の2
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 49.68平方メートル
2階 44.14平方メートル
3階 35.64平方メートル



令和 5年(ケ)第 471号
令和 5年12月25日受理
令和 年 月 日提出
6.2.-1

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 | 東大阪市日下町八丁目 |
| | 地 番 | 564番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市日下町八丁目564番地2 |
| | 家屋 番号 | 564番2の2 |
| | 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 49.68平方メートル
2階 44.14平方メートル
3階 35.64平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東大阪市日下町8丁目2番13号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: [<input type="checkbox"/> ある 構造: [床面積: [
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部・平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 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、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、目的土地と559-1、564-7及び564-3との境界線が不明確であることから、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) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 現況の使用範囲は地積測量図と形状が異なっており、その面積のみでは、公簿上の面積よりも、やや小さいと思われる。目的土地の東西の境界線の位置が定かでないことから、断定することは難しいが、目的土地の西側に道路負担部分が存在すると推測される。また、この道路負担部分と推測される部分には、電柱が設置されている。

3 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が存在する。
- (4) 目的建物には以下の損傷個所があった。
 - ア 1階北東側物置に漏水によるものと推測される水が溜まっていた。
 - イ 2階トイレの壁紙にカビのようなしみがある。
 - ウ 2階洋室の床にたわみがあった。
 - エ 2階及び3階廊下の壁には猫によるものと推測される傷がある。
 - オ 2階和室の天井及び3階北側和室の天井には雨漏りのようなしみがある。
 - カ 2階及び3階のベランダの手摺は錆が目立った。また、ベランダの波板屋根の大半が破損して存在しなかった。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 1階車庫は、天井までの高さが約1.5mである。
- (7) 前述したように土地の境界が不明確であることから、室外機などの建物の一部が隣地へ越境している可能性は否定できない。

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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 令和4年10月まで室内で猫を飼っていました。2階及び3階廊下の壁の傷は猫によるものです。2 2階和室の天井及び3階北側和室の天井には雨漏りのようなしみがありますが、雨漏りを現認したことはありません。3 1階北東側物置で漏水があるように思います。4 トイレは汲み取り式です。5 目的建物の両隣の所有者と境界でもめたことはありません。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、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

(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
5年12月26日 9:25-9:30	中之島図書館	物件確認
5年12月26日 9:50-9:55	大阪法務局北出張所	公図等調査
5年12月27日 12:25-12:35	東大阪市役所	道路等調査
5年12月27日 16:20-16:35	物件所在地	物件及び占有調査
6年1月5日 14:40-14:50	物件所在地	在宅要請文書手交、所有者と面談
6年1月12日 9:20-10:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

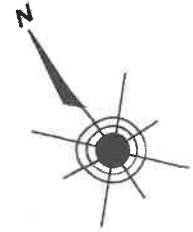
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第471号

←○ 写真撮影位置方向



①

道路

②

電柱

物件1
564番2

③

(7.26)

物件2
家屋番号
564番2の2

(10.7)

(10.5)

④

 地積測量図 参考の土地範囲

 現況土地使用範囲

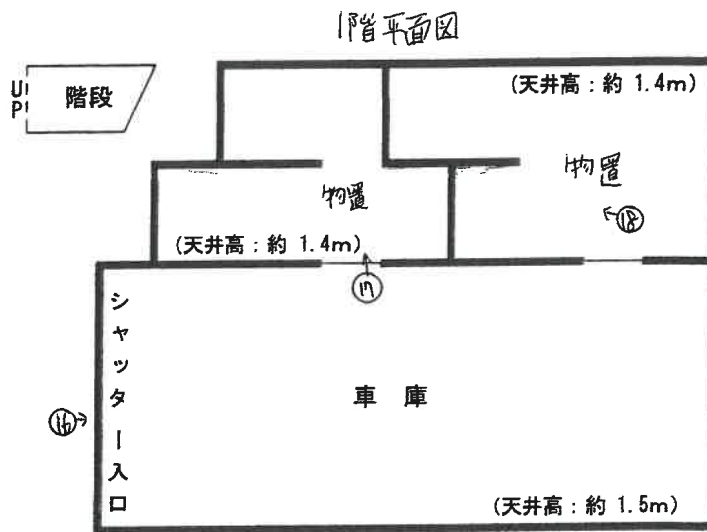
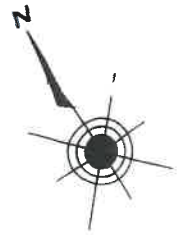
(単位：約m)

(7枚目)

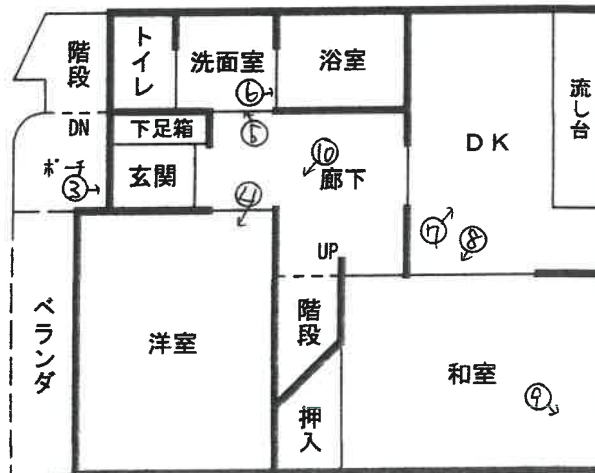
間取略図

令和5年（ケ）第471号

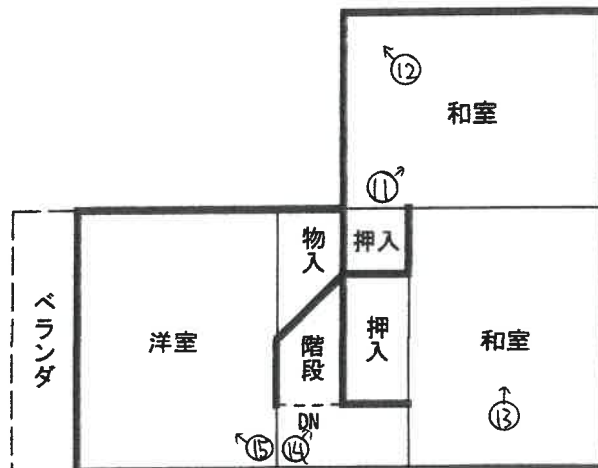
←○ 写真撮影位置方向



2階平面図



3階平面図



①目的建物



②目的建物



③



④



(16 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨ 2階和室の天井のしみ



⑩ 2階廊下の壁の損傷箇所



⑪



⑫ 3階北東側和室の天井のしみ

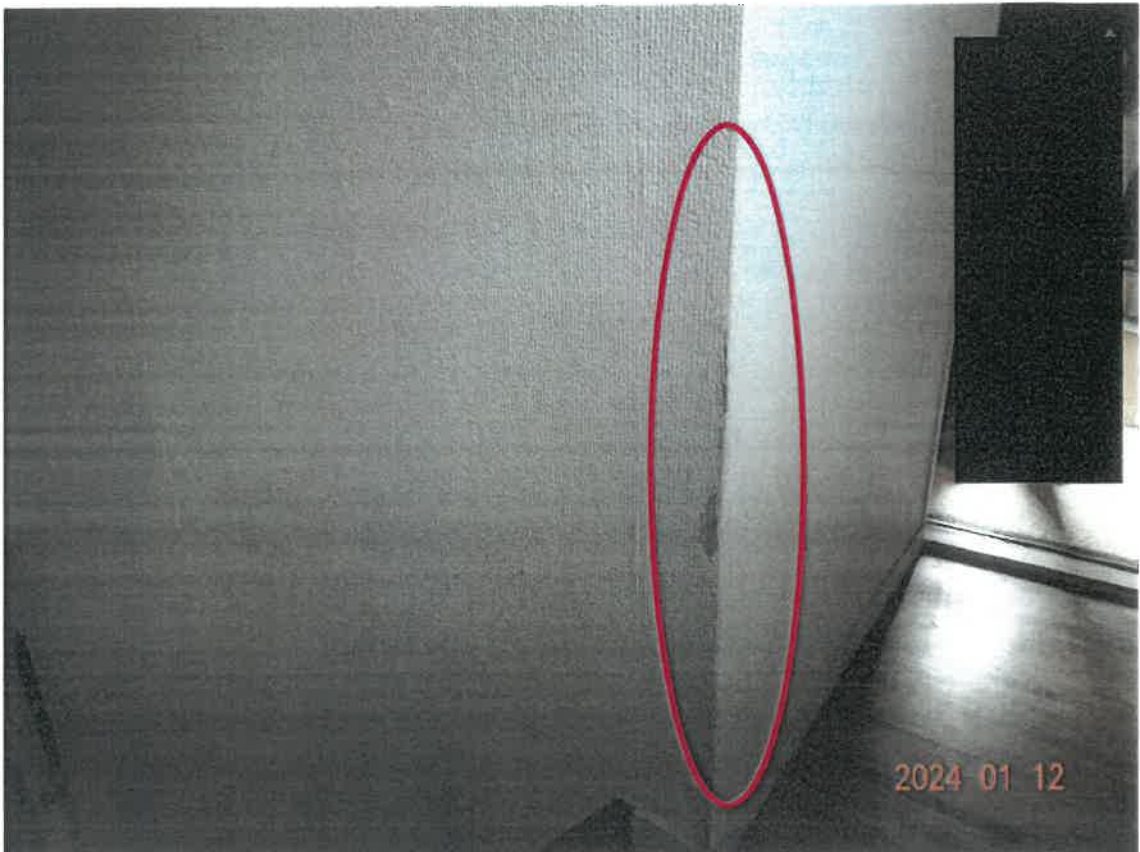


(14 枚目)

⑬



⑭ 3階廊下の壁の損傷箇所



(15 枚目)

⑮



⑯



2024 01 12

(16 枚目)

⑰



⑱ 1階北西側の物置の漏水



(17 枚目)

⑱ ベランダ手摺の錆



⑳ 道路負担部分と推測される部分



令和5年（ケ） 第471号
令和6年1月12日 現地調査
令和6年2月5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

谷 勝博

第1 評価額

一括価格	
金 4,250,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,550,000円
物件2	金 2,700,000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	所在地目地積	物件目録記載のとおり	所在地目地積：同左 目：宅地一部公衆用道路
2	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	<p>① 目的土地には法務局備付の地積測量図が存しているものの、現況の土地使用範囲（土地建物位置関係図参照）と形状等がやや異なっている。当地積測量図と現況との照合よると、現況土地使用範囲の概測数量のみでは登記数量よりもやや小さく、また当地積測量図の北東側及び南西側の辺長と現況土地使用範囲の辺長を照合すると、目的土地の一部を北西側道路の一部として負担しているものと思われる。但し、隣接地との境界標等が存せず隣地境界が不明瞭なことや検尺が概測であること、道路明示がないこと等より、正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。なお目的土地の道路負担部分については概ね土地建物位置関係図のとおりと推定されるが、道路面との境界標等がなく範囲の確定及び辺長の計測が困難であるため、登記数量より現況土地使用範囲の概測数量を控除した残り（約5.27m²）を道路負担部分の面積として扱った。</p> <p>② 上記道路負担部分に電柱が1本存していた。</p>		
2	<p>① 建物図面と現況は概ね一致した。</p> <p>② 前面道路には東大阪市の公共下水管が埋設され供用開始されているが、債務者兼所有者聴聞によると汲み取り式トイレのままであるとのことである。</p>		

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 石切駅 北西方 道路距離 約1,200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、建築物の高さの限度10m
画地条件	規模	82.22㎡ (うち道路負担部分約5.27㎡)
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約7.3m・奥行約10.5～約10.7m (宅地部分のみ)
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北西側	幅員約3.7m市道(建築基準法42条2項道路)…但し、物件1道路負担部分含む。
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	住宅(物件2)の敷地の用に供されている。
	北東側	戸建住宅
	南東側	山林
	北西側	道路
	南西側	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(処理区域内)
	<small>(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。</small>	
土壌汚染等	目的土地の閉鎖登記簿からは個人・不動産会社の所有者名、宅地・溜池の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前も現況同様の戸建住宅等の敷地であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお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調査を要する。	
特記事項	① 画地条件、土地の利用状況及び隣地の状況等は、宅地部分(現況土地使用範囲の部分)について判定した。 ② 目的建物では汲み取り式トイレが使用されていた。 ③ 接面道路は幅員約3.7mの建築基準法第42条2項道路であり、現況目的土地の一部を道路負担しているものと思われるが、目的土地を含め周辺土地との境界等が不明瞭なことから、追加でのセットバックの要否は不明である。	

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) 昭和60年12月12日新築
	経過年数	約38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	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス・京壁等
	天 井	ビニールクロス・合板等
	床	畳・フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	129.46m ²	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	5DK+車庫
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が住居として使用、占有している。	
特 記 事 項	<p>① 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。</p> <p>② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>③ 建築確認有り、検査済証無し。</p> <p>④ 2階及び3階和室の壁・天井等に雨漏り跡が見られた。便所壁にカビと思われる汚損が見られた。ベランダ手すりに錆び等の汚損が見られ、またベランダ波板屋根の大半が破損して存しなかった。室内にて以前猫が飼育されていたとのことであり、壁クロスに引っ掻き傷等の損傷が散見された。2階水回りより階下に設置された配管が劣化しており、1階物置付近では当配管より水漏れが見られた。その他、室内全体に経年相当の劣化・汚損等が見られた。</p> <p>⑤ 上記の他は2ページ記載の特記事項参照。</p>	

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 (宅地)	73,700	1.01	約76.95	0.95	5,442,000
1 (道路)	73,700	0.05	約5.27	—	19,000
合計					5,461,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 東大阪-20

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 106,000\text{円}/\text{㎡} & \times 99/100 & \times 100/101 & \times 100/141 & = 73,700\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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 (容積率)	総合 (相乗積)
1.02	0.98	1.40	1.01	1.41

※居住環境等の格差を上記の通りと査定した。

イ 個別格差： 【宅地部分】

接面・方位 (北西)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

【道路部分】 現況利用状況・宅地への転換困難性等を考慮して0.05と判定した。

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	250,000	129.46	0.04	1,295,000

ウ 現価率

経過年数	約38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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理の状況及び補修・改装等の必要性、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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	イ	
1	5,442,000	0.55	法定地上権	2,993,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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]
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	5,461,000	- 2,993,000		0.90	0.70		1,550,000
2	1,295,000	+ 2,993,000	1.00	0.90	0.70	0	2,700,000
一括価格 (合計)							4,250,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.9を乗じた。

地積測量図と現況土地使用範囲の形状等が異なり、また隣接地等との境界等が判然としないことによる市場性の減退等

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-20

所 在 : 東大阪市日下町3丁目1413番48外「日下町3-3-29」
価 格 : 106,000円/m²
位 置 : 近鉄奈良線 新石切駅 北東方 約1,500m
価格時点 : 令和5年1月1日
地 積 : 99m²
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1種中高層住居専用地域（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住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 4,144,134円
物件2 : 1,951,728円

第7 附属資料

- 1 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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

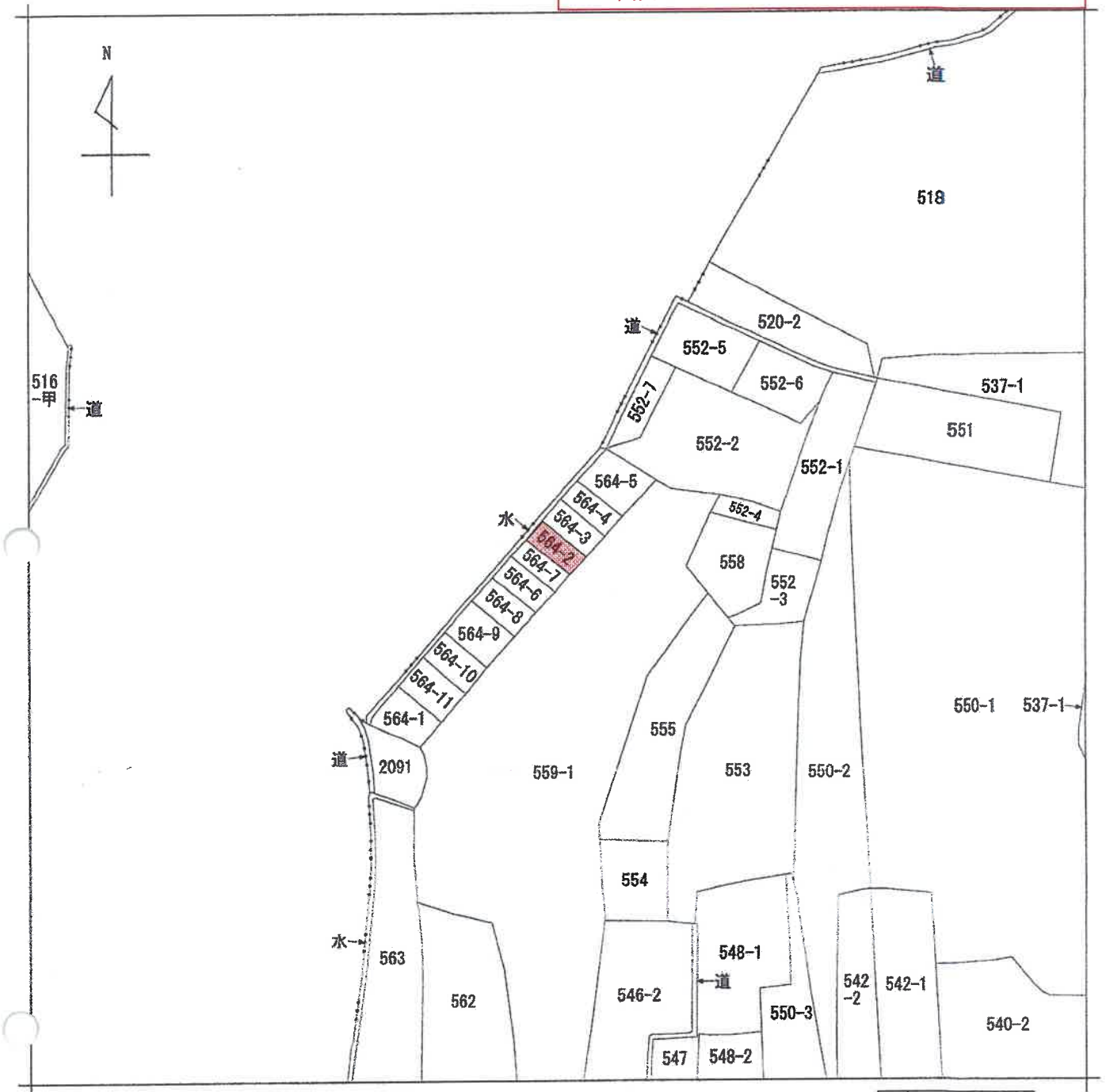
- 1 所 在 東大阪市日下町八丁目
地 番 564番2
地 目 宅地
地 積 82.22平方メートル
- 2 所 在 東大阪市日下町八丁目564番地2
家屋 番号 564番2の2
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 44.14平方メートル
3階 35.64平方メートル



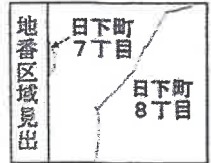
位置図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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。



請求分	所在	東大阪市日下町八丁目		地番	564番2	
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
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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5年11月24日
大阪法務局東大阪支局
登記官

地図整理番号：M38853
(1/1)



登記年月日：昭和44年9月5日

水産庁第四管区第四

5059568

土地積地積測量所測量図

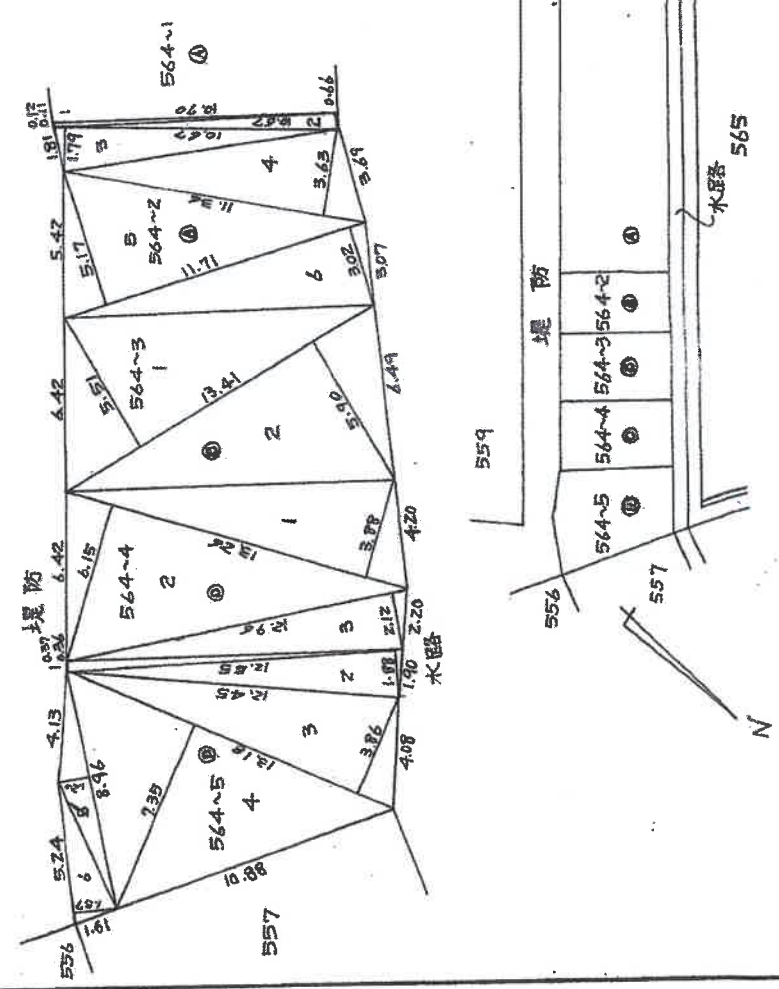
前564 検新
地番 564-1
564-2, 564-3, 564-4, 564-5

土地の所在 東大阪市 日下町

作製年月日	昭和44年8月22日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

求積

① 564-2	1-10.67x0.11=1.1737	③ 564-4	1-13.26x3.88=51.4488
2-10.67x0.66=7.0422	2-13.26x6.15=81.549	④ 564-5	1-12.55x0.36=4.518
3-10.67x1.79=19.099	3-12.96x2.12=27.4752	2-12.55x1.88=23.594	3-13.18x3.86=50.8748
4-11.36x3.63=41.2368	計	4-13.18x7.35=96.873	5-8.96x1.20=10.752
5-11.71x5.17=60.5407	1-13.41x5.51=73.889	6-5.24x1.57=8.2268	計
6-11.71x3.02=35.3642	2-13.41x5.90=79.119	計	194.8386
計	計	計	97.4193
164.4566	153.008		
82.2285	76.504		



縮尺	1/200
	1/500

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5年11月24日 大阪法務局東大阪支局 登記官

登記年月日：昭和60年12月14日

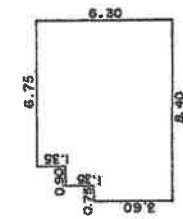
各階平面図 608456

建物図面

昭 60.12.14

家屋番号	564-2-2
建物の所在	東大阪市日下町八丁目

1 階平面図

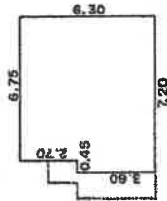


床積表

6.75	X	6.30	====	42.5250
0.90	X	4.95	====	4.4550
0.75	X	3.60	====	2.7000
合計			====	49.6800

床面積 49㎡.68

2 階平面図

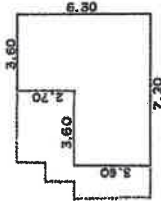


床積表

6.75	X	6.30	====	42.5250
3.60	X	0.45	====	1.6200
合計			====	44.1450

床面積 44㎡.14

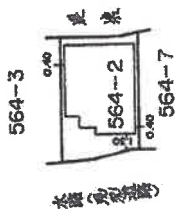
3 階平面図



床積表

3.60	X	2.70	====	9.7200
3.60	X	7.20	====	25.9200
合計			====	35.6400

床面積 35㎡.64



作製者

(昭和60年12月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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5年11月24日 大阪法務局東大阪支局 登記官

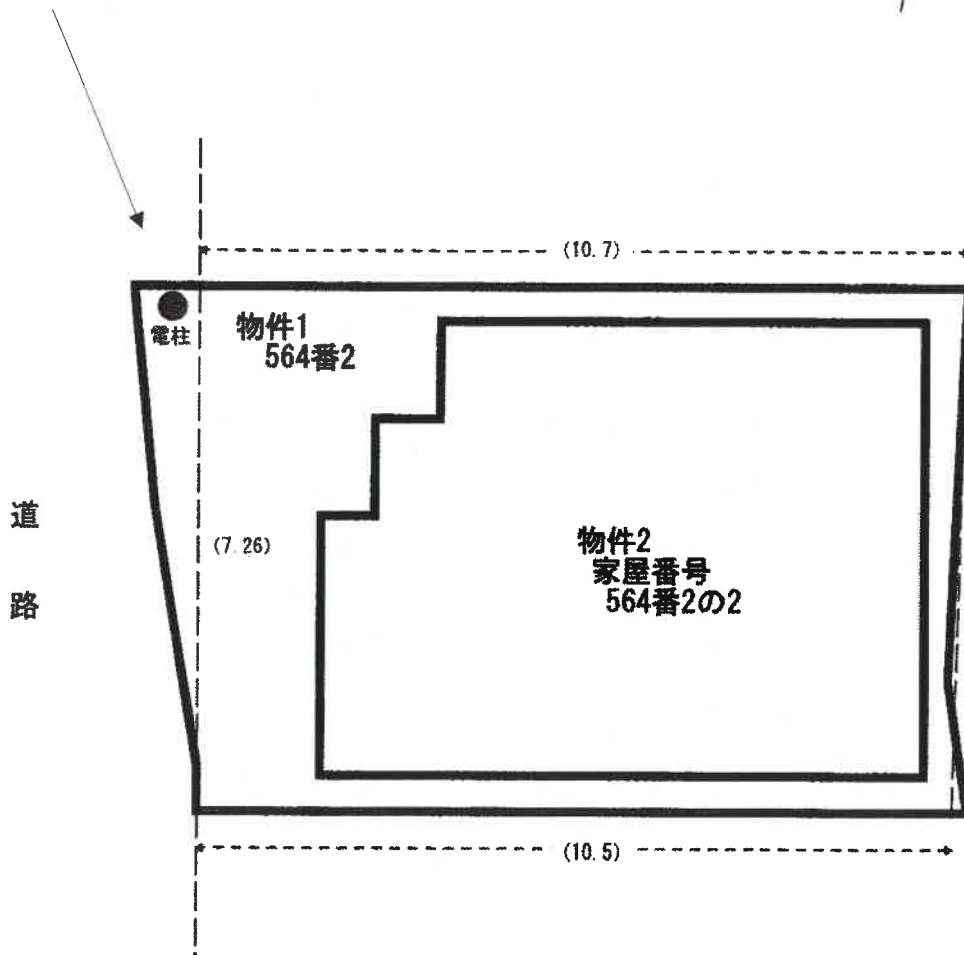
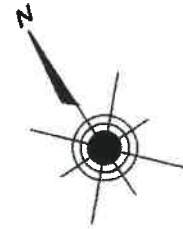
土地建物位置関係図



現況土地使用範囲の面積

$$\{(約 10.7m + 約 10.5m) \times 約 7.26m\} \div 2 \approx 約 76.95 m^2$$

道路負担部分

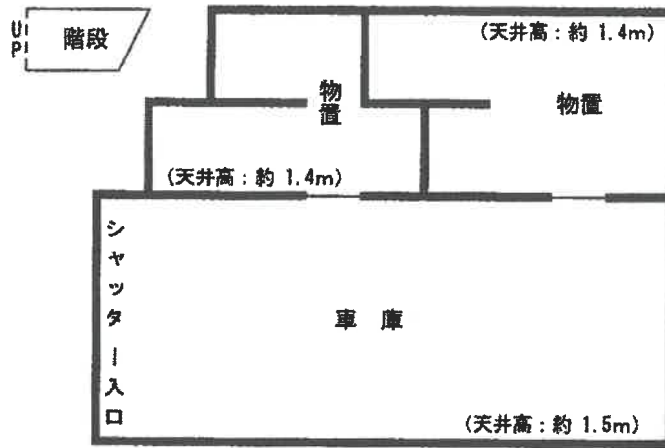
$$登記数量 82.22 m^2 - 約 76.95 m^2 \approx 約 5.27 m^2$$



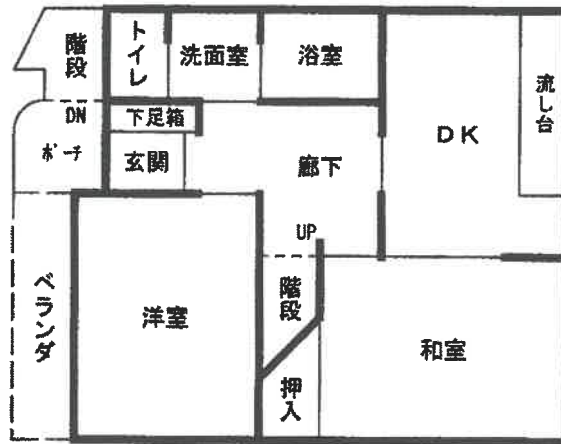
-  地積測量図 参考の土地範囲
-  現況土地使用範囲

(単位：約m)

間取略図



2階平面図



3階平面図

