

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。

※該当する口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
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。 <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 (印)
	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

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)。

※該当する口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
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。 <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 (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)

※該当する口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	
代表者	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	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 <input type="checkbox"/> 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。
- 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 7年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月12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 7年 3月25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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	6,060,000 4,848,000	一括	1,220,000	53,093	12,696
1	30,000				
2	1,430,000				
3	4,600,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市日下町二丁目
地 番 1044番1
地 目 宅地
地 積 30.66平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 東大阪市日下町二丁目
地 番 1044番4
地 目 宅地
地 積 59.38平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 東大阪市日下町二丁目1044番地4
家屋 番号 1044番4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.11平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 34.02平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 7年 2月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上本 聡 宏

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 東大阪市日下町二丁目
地 番 1044番1
地 目 宅地
地 積 30.66平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 東大阪市日下町二丁目
地 番 1044番4
地 目 宅地
地 積 59.38平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 東大阪市日下町二丁目1044番地4
家屋 番号 1044番4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.11平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 34.02平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 485号
令和 6年11月28日受理
令和 年 月 日提出
6.12.27

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 東大阪市日下町二丁目
地 番 1044番1
地 目 宅地
地 積 30.66平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 2 所 在 東大阪市日下町二丁目
地 番 1044番4
地 目 宅地
地 積 59.38平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 東大阪市日下町二丁目1044番地4
家屋 番号 1044番4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.11平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 34.02平方メートル
所有者 A



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2丁目8番33号		
土地	物件1及び2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <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 上記の者が物件2上に下記建物を所有し、占有しており、物件1を公衆用道路として使用し、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3		
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が異なる(<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A ■B (占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年12月頃
最初の契約日	令和 3年12月頃
契約等期間	令和 3年12月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

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、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 物件2の大部分は目的建物の敷地となっており、南東部分に道路負担部分が存在する。物件1は道路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) 物件2と隣地には、土地建物位置関係図記載の高低差がある。

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存在する。
 - ア 1階玄関の天井のしみ
 - イ 1階洗面所の蛇口の水漏れ
 - ウ 2階LDKと3階南西側洋室の壁紙の黄ばみ
 - エ 2階LDKに設置されている扉のガラスの破損
 - オ 2階洋室角の壁紙のめくれ
 - カ 3階の階段の壁のひび割れ
 - キ 3階和室の窓枠のしみ

- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

本件は、物件1については、所有者持ち分3分の1の売却である。

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

(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
■ A	<p>令和3年12月頃にBと離婚し、それ以降、Bと子が目的建物に居住しています。離婚協議書などの書面など、Bの占有の正当性を証明するものではありません。私とBの間で、目的建物を使用するにあたり、金銭のやり取りはありません。ただ、目的土地や目的建物の固定資産税やローンはBが支払っています。私は、目的建物の鍵すらもっていません。</p>
■ B	<p>1 令和3年12月から目的建物に、私と子とで住んでいます。Aとは離婚しました。目的建物を使用するにあたり、Aに使用料等の金銭の支払いはありません。ただ、固定資産税やローンは私が支払っています。</p> <p>2 ペットは飼っていません。</p> <p>3 目的建物の1階玄関の天井から、大雨の際に雨漏りがあり、洗面室の蛇口は水を止めている時でもわずかながら漏れてきます。また、1階の洋室の床が一部剥がれています。床が剥がれた理由はわかりません。2階のLDKと3階南西側洋室で煙草を吸います。2階洋室の角の壁紙がめくれています。3階和室の窓は、大雨の際に、窓枠に水がたまり、室内に溢れてきます。また、この和室の長押が時々勝手に動いているように思います。さらに、この和室の天井から時々雨漏りがあります。</p> <p>4 物件1を使用するにあたり、共有者と金銭のやり取りはありません。</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

(5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3枚目記載の占有者が、使用貸借権に基づいて、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

(6枚目)

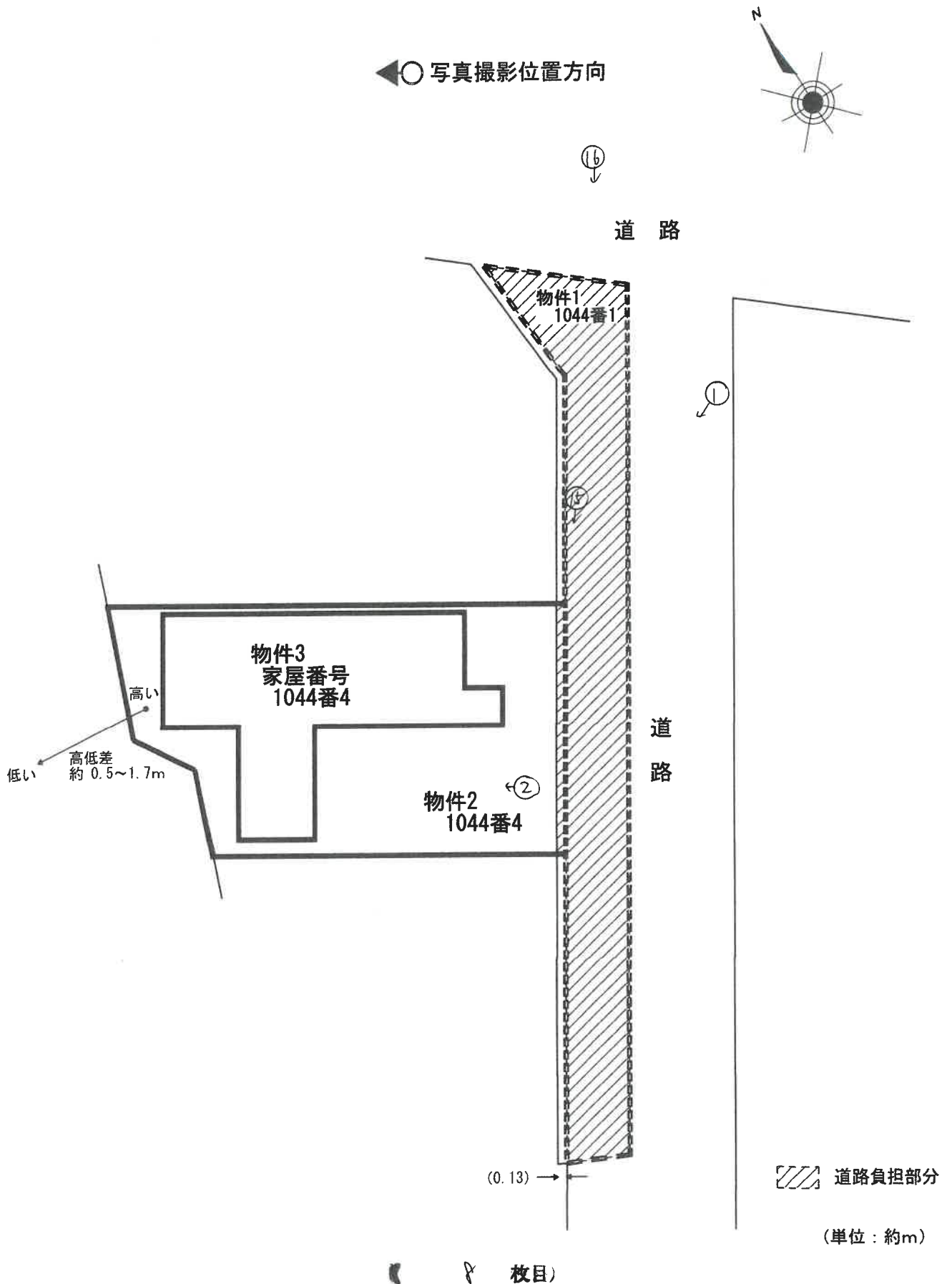
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月28日	執行官室	照会文書送付 (A)
6年11月28日 9:10-9:20	中之島図書館	物件確認
6年11月29日 9:20-9:30	東大阪市役所	道路等調査
6年11月29日 9:50-10:00	物件所在地	物件及び占有確認
6年12月3日 10:05-10:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年12月3日 11:05-11:17	執行官室	電話照会 (Bから入電)
6年12月9日 11:30-11:40	執行官室	電話照会 (Aから入電)
6年12月20日 11:55-12:40	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、Bと面談
<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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

(7枚目)

土地建物位置関係図

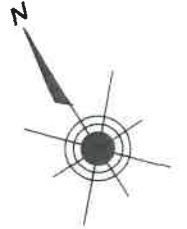
令和6年（ケ）第485号



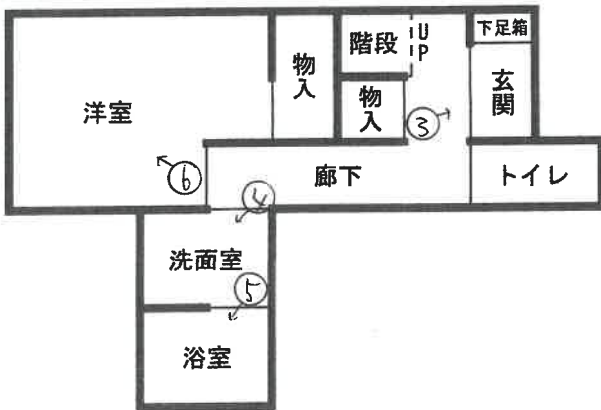
間取略図

令和6年（ケ）第485号

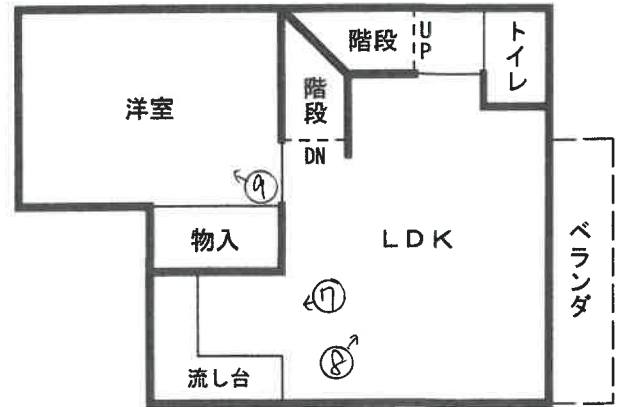
◀○ 写真撮影位置方向



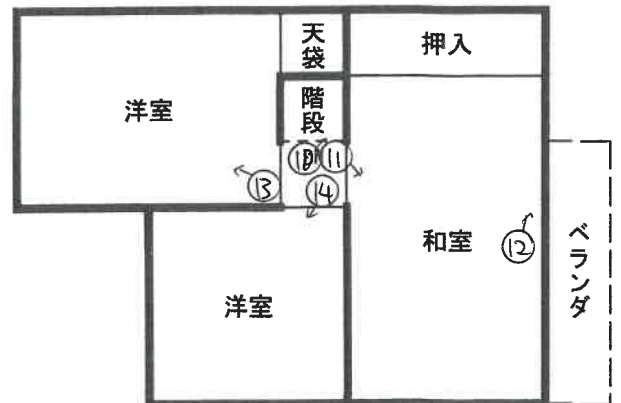
1階平面図



2階平面図



3階平面図



① 目的建物



②



(10 枚目)

③玄関の天井のしみ



④



(11 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦

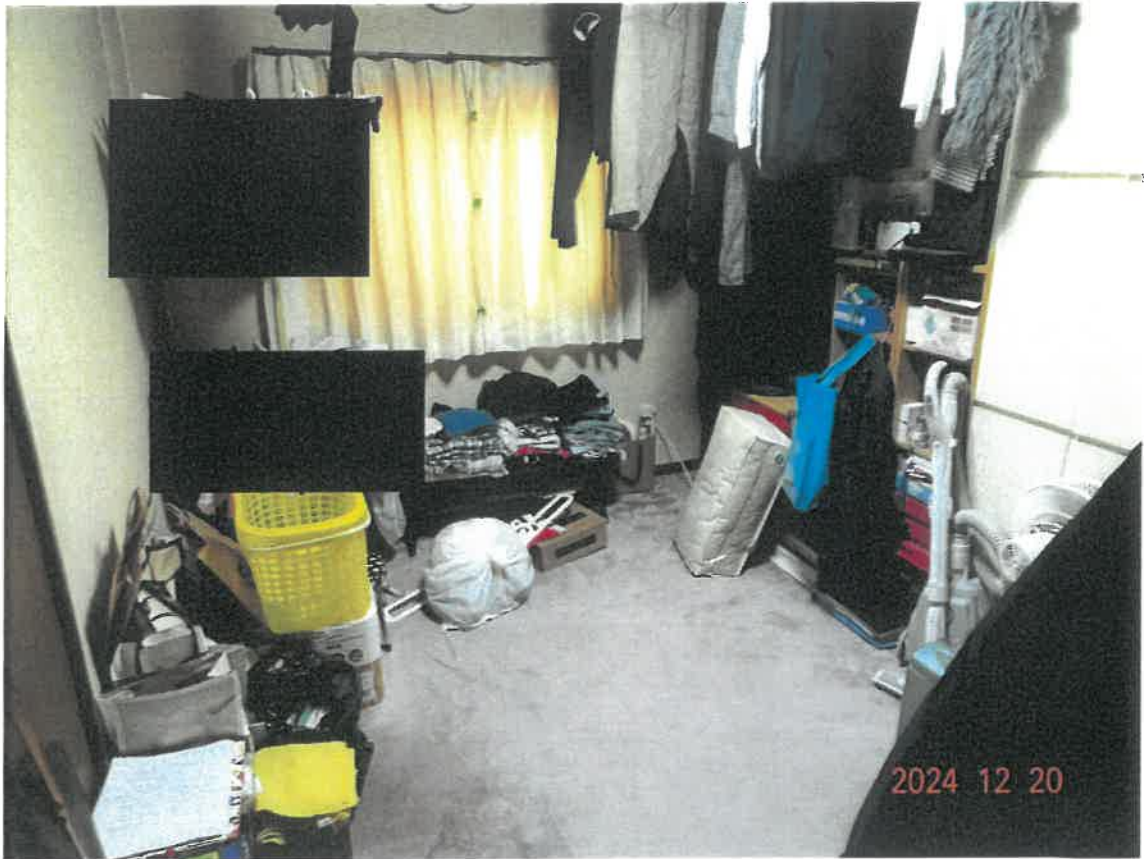


⑧

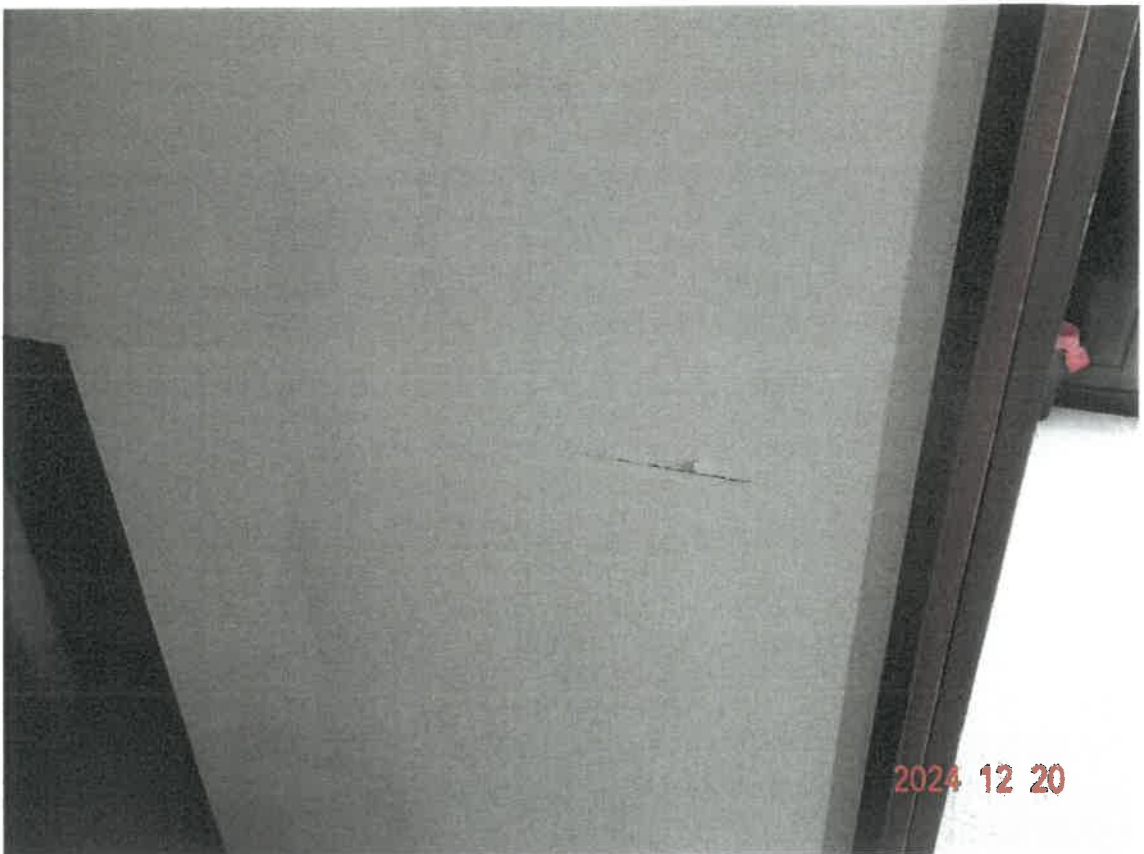


(13 枚目)

⑨



⑩ 3階階段の壁のひび割れ

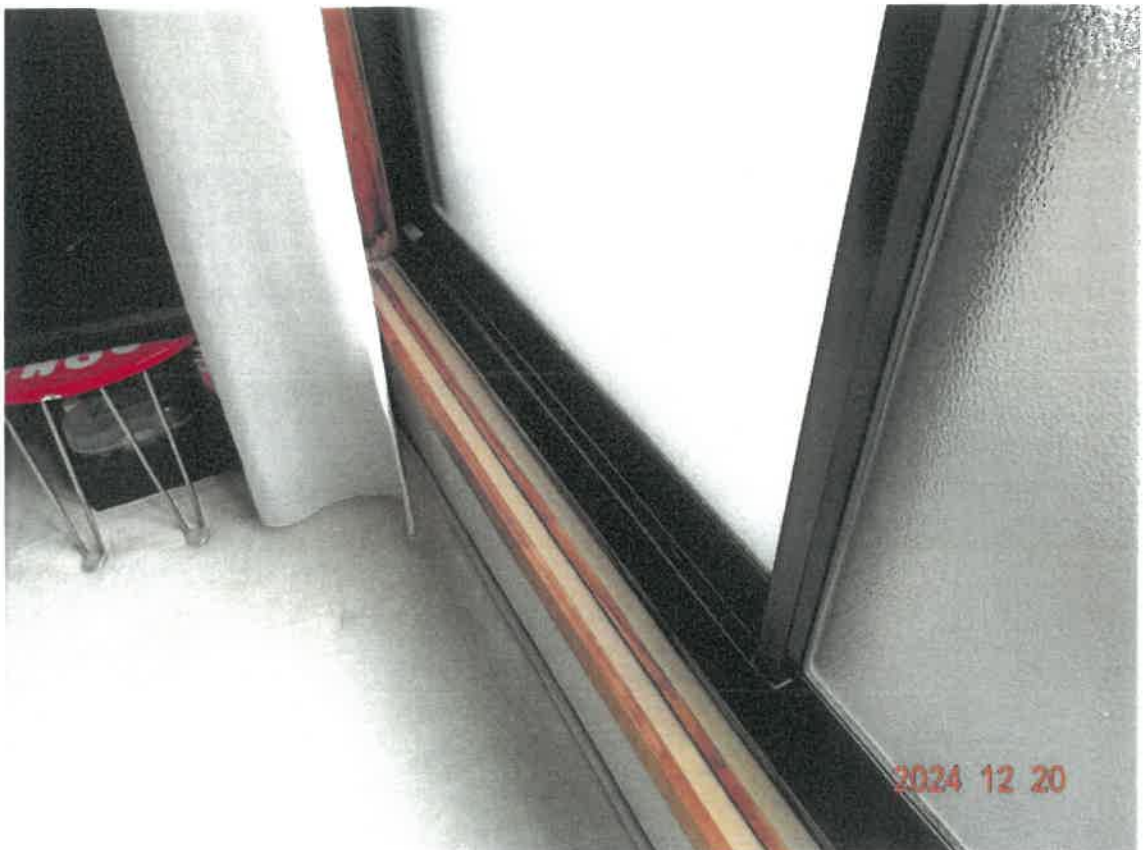


(14 枚目)

⑪



⑫ 3階和室の窓枠のしみ



(15 枚目)

13



14



(16 枚目)

⑮道路負担部分



⑯物件 1



令和6年（ケ） 第485号
令和6年12月20日 現地調査
令和7年1月7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

石丸 都子

第1 評価額

一括価格	
金 6,060,000円	
内訳価格	
物件1	金 30,000円
物件2	金 1,430,000円
物件3	金 4,600,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	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・2	<p>①現地計測と地積測量図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。また、物件1土地は道路として利用されているほか、物件2土地の南東側の一部は道路敷であり、道路負担部分は概測で約0.8㎡と思われる（別添土地建物位置関係図（略図）参照）。但し、物件1・2と隣接地の間等、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存すること、物件2の西側部分等については一部概測できなかったことから、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く確定を要する。</p> <p>②物件1土地の売却対象部分は共有持分3分の1である。</p> <p>③物件1と2の境界は不明瞭である。</p>		
3	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・2）

位置・交通	近鉄奈良線	石切駅	北方	道路距離	約1.4km
	(別添「位置図」参照)				
	近鉄バス	南日下バス停	東方	道路距離	約930m
付近の状況	一般住宅等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	宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、高さの限度10m			
画地条件	規模	58.58㎡ (宅地部分)	31.46㎡ (私道部分)	※私道部分は物件1の登記数量および物件2の概測数量、宅地部分は物件2の登記数量から物件2の私道概測数量を控除した数量	
	形状	不整形 (宅地部分)			
	間口・奥行	間口約6m・奥行 (北西辺) 約11m (宅地部分)			
	高低差等	ほぼ平坦、西側隣接地より約0.5~1.7m高位			
接面道路の状況	南東側	幅員約4m市道及び私道 (建築基準法第42条第2項) ※目的土地の一部を含む (別添土地建物位置関係図 (略図) 参照)。			
	高低差等	中間画地、ほぼ等高接面			
土地の利用状況等	現況	一般住宅、道路敷			
	南東側	道路			
	南西側	一般住宅			
	北東側	一般住宅			
	北西側	一般住宅			
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によれば、群村宅地、宅地の登記地目、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食品〇〇、〇〇酒店、個人名の表示が確認された。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専門調査を要する。				
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)平成10年12月8日新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付け等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 93.15㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>①建築確認（有）、検査済証（無）</p> <p>②設備機器の作動の状況は未確認である。</p> <p>③目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。</p> <p>④目的建物には以下の損傷個所が存在した。</p> <p>ア 1階玄関の天井のしみ</p> <p>イ 1階洗面所の蛇口の水漏れ</p> <p>ウ 2階LDKと3階の南西側洋室の壁紙の黄ばみ</p> <p>エ 2階LDKに設置されている扉のガラスの破損</p> <p>オ 2階洋室角の壁紙のめくれ</p> <p>カ 3階の階段のひび割れ</p> <p>キ 3階和室の窓枠のしみ</p> <p>⑤目的建物は、建築確認申請時の延床面積等と登記面積が異なっており、容積率超過等の違反建築物の可能性がある。</p>	

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	持分割合 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1 (私道部分)	85,900	0.05	30.66	—	1 / 3	44,000
2 (宅地部分)	85,900	1.00	58.58	0.90	1.00	4,529,000
2 (私道部分)	85,900	0.05	0.80	—	1.00	3,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 105,000\text{円}/\text{㎡} & \times 99.1/100 & \times 100/101 & \times 100/120 & = 85,900\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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)
1.01 西+1	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)
1.00	1.00	1.20 居住環境等+20	1.00	1.20

イ 個別格差：

(宅地部分)

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03 南東+3	1.00	0.97 不整形-3	1.00	1.00

(私道部分) 道路価値率を5%と判断した。

ウ 地積：登記数量による。

※私道部分は物件1については登記数量、物件2については概測数量、宅地部分は物件2の登記数量から物件2の私道概測数量を控除した数量

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 持分割合：登記による。

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	200,000	93.15	0.27	5,030,000

ウ 現価率

経過年数	約26年
経済的残存耐用年数	約14年
観察減価	30%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / (\text{経過年数}26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}14\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.27 \end{aligned}$$

※観察減価は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)
		0.50	イ 法定地上権	
2 (宅地部分)	4,529,000	0.50	法定地上権	2,265,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 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	44,000	—	$\frac{\text{ウ}}{\text{ウ}}$	0.90	0.70	$\frac{\text{カ}}{\text{カ}}$
2	4,532,000	— 2,265,000	$\frac{\text{ウ}}{\text{ウ}}$	0.90	0.70	$\frac{\text{カ}}{\text{カ}}$	1,430,000
3	5,030,000	+ 2,265,000	1.00	0.90	0.70	0	4,600,000
一括価格 (合計)							6,060,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

違法建築物の可能性があることから、市場性修正率を0.90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 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 : 105,000円/m²
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 北東方 約1.5km (道路距離)
価格時点 : 令和6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6年度)

- 物件1 : 74,657円
物件2 : 2,639,500円
物件3 : 3,352,561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 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図 (略図)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

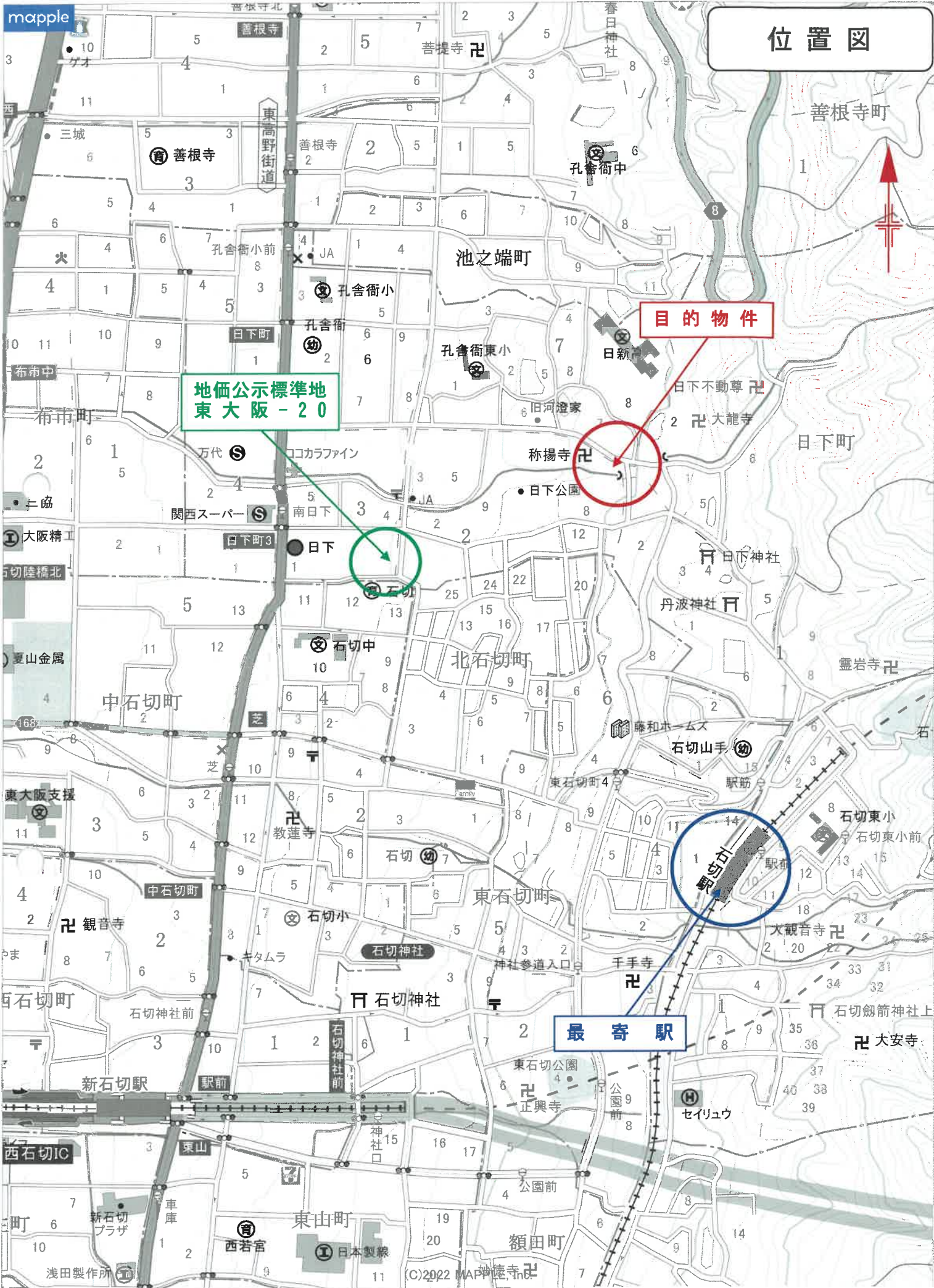
1 所 在 東大阪市日下町二丁目
地 番 1044番1
地 目 宅地
地 積 30.66平方メートル
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 東大阪市日下町二丁目
地 番 1044番4
地 目 宅地
地 積 59.38平方メートル
所有者 A

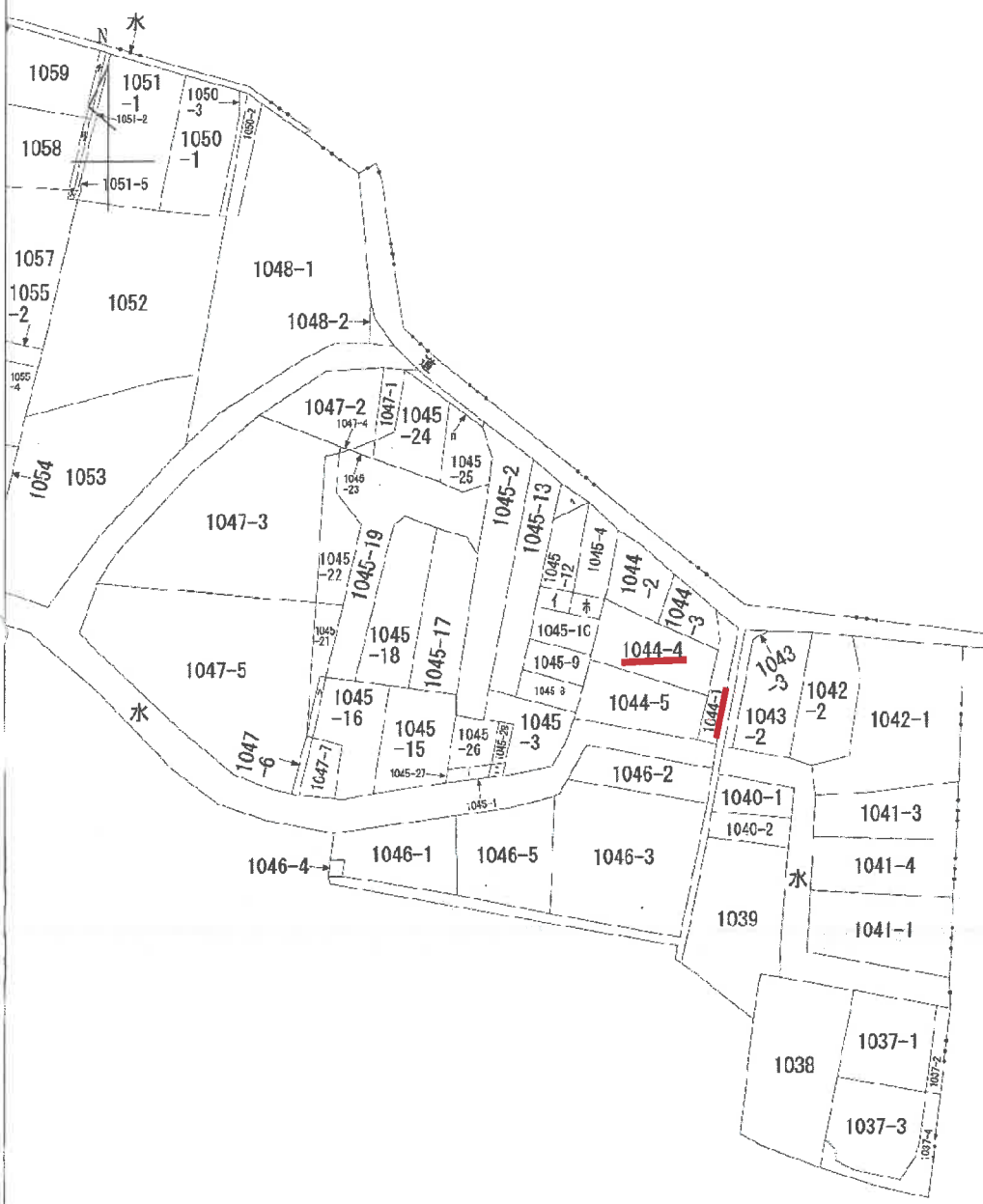
3 所 在 東大阪市日下町二丁目1044番地4
家屋 番号 1044番4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.11平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 34.02平方メートル
所有者 A



位置図



イ 1045-11 ハ 1045-20 ホ 1045-6 ト 1050-3 リ 1051-4
 ロ 1045-14 ニ 1045-5 ヘ 1045-7 チ 1051-3 ス 1051-6



(注) 地図に準ずる区画は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地区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区面です。



請求部	所在	東大阪市日下町二丁目			地番	1044番4		
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	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6年10月8日
 東京法務局

請求番号：33-1
 (1/1)

登記官



A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成10年6月9日

5052511

地積測量図

東大阪市下町2丁目

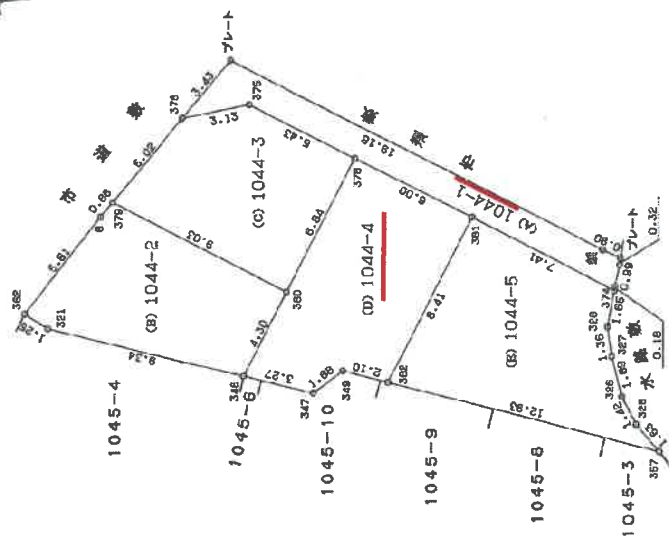
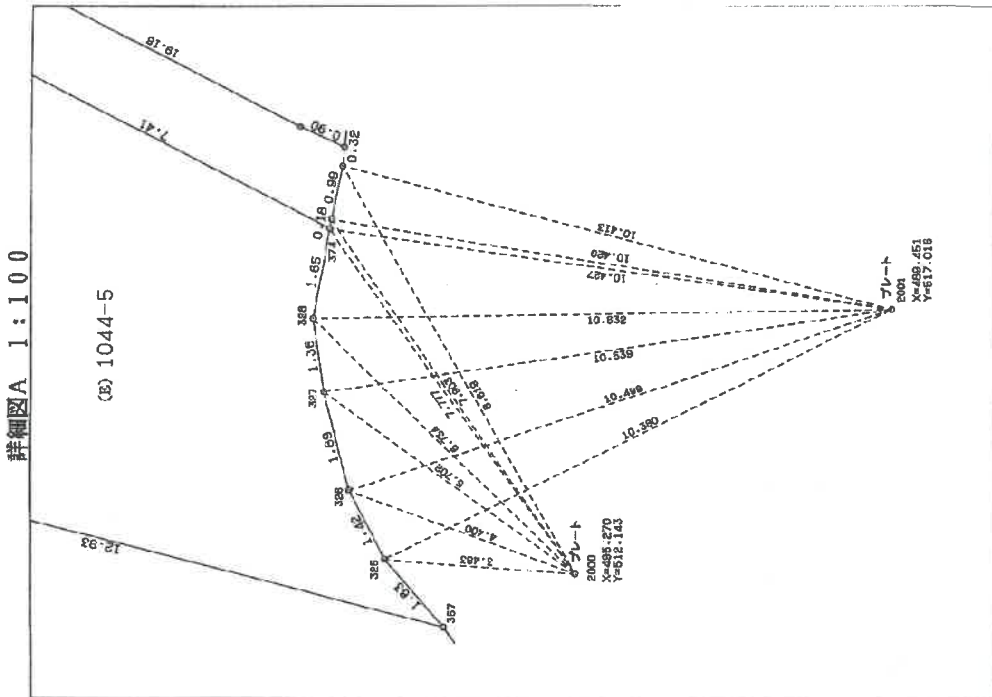
10.6.9

地積測量図 (写)

10.6.-9

新 1044-1, ~ -5

土地の所在



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6年10月8日 東大阪法務局

登記官

作製者

(平成10年6月6日作製)

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A3 から A4 に縮小

5052512
地積測量図

地番 1044-1: ~ -5
1044-2: ~ -5
土地の所在 東大阪市下町2丁目

座標求積表

地番	NO	積数	X	Y	辺長	測線	
㉔) 1044-2	379	(積)	522.893	522.555	0.86	379- 6	
	6	(プレート)	523.453	521.892	5.61	6- 362	
	362	(プレート)	526.932	517.482	1.26	362- 321	
	321	(コンクリート敷)	526.873	516.820	9.34	321- 346	
	346	(プレート)	516.785	514.625	4.30	346- 360	
	360	(積)	514.838	518.482	9.03	360- 379	
	379	(積)	522.893	522.555			
		借面積	105.761894	㎡			
		面積	52.8809470	㎡	地積	52.88 ㎡	
㉕) 1044-3	379	(積)	522.893	522.555	9.03	379- 360	
	360	(積)	514.836	518.482	6.84	360- 378	
	378	(積)	511.738	524.561	5.43	378- 375	
	375	(積)	516.580	527.020	3.13	375- 376	
	376	(積)	519.652	526.397	5.02	376- 379	
	379	(積)	522.893	522.555			
	379	(積)	511.738	524.561			
		借面積	108.746435	㎡			
		面積	54.3732175	㎡	地積	54.37 ㎡	
㉖) 1044-4	378	(積)	511.738	524.561	6.84	378- 360	
	360	(積)	514.836	518.482	4.30	360- 346	
	346	(プレート)	516.785	514.625	3.27	346- 347	
	347	(プレート)	513.603	513.857	1.68	347- 349	
	349	(プレート)	512.245	514.050	2.10	349- 382	
	382	(積)	510.200	514.341	8.41	382- 381	
	381	(積)	506.368	521.843	6.00	381- 378	
	378	(積)	511.738	524.561			
			借面積	118.763160	㎡		
			面積	59.3815800	㎡	地積	59.38 ㎡
	㉗) 1044-5	382	(積)	510.200	514.341	12.93	382- 367
367		(石積溝岸)	497.656	511.167	1.63	367- 326	
326		(石積溝岸)	498.744	512.392	1.42	326- 326	
327		(石積溝岸)	499.400	513.662	1.89	327- 328	
328		(石積溝岸)	499.880	515.499	1.36	328- 374	
374		(石積溝岸)	500.082	516.853	1.65	374- 361	
361		(積)	499.774	518.483	7.41	361- 362	
362		(積)	506.368	521.843	8.41	362- 382	
		382	(積)	510.200	514.341		
		借面積	137.049732	㎡			
		面積	68.5248660	㎡	地積	68.52 ㎡	
		公積	265.6224485	㎡			
		総計	235.1606105	㎡			
		総積	30.6618380	㎡		30.66 ㎡	

×使用機器名 JEC GEO STATION シズメ
×公 式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$

申請人 [] 縮尺 1/ []

製作者 []

(平成10年 6月 8日作製)

(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6年10月8日 東京法務局

登記官

A3からA4に縮小

登記年月日：平成10年12月14日

建物図面
各階平面図

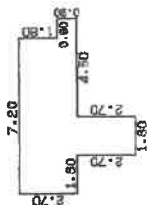
家屋番号 1044番4

建物の所在 東大阪市日下町2丁目1044番地4

6073509

各階平面図
6073509

1 階



求積表

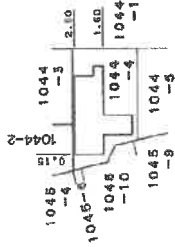
1.80 x 7.20	=	12.9600
0.90 x 8.10	=	7.2900
2.70 x 1.80	=	4.8600
合計		25.1100
床面積		25.11 ㎡

2 階・3 階 (各階同型)



求積表

2.70 x 7.20	=	19.4400
2.70 x 5.40	=	14.5800
合計		34.0200
床面積		34.02 ㎡



製作者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

平成 10 年 12 月 9 日 (作成)

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。

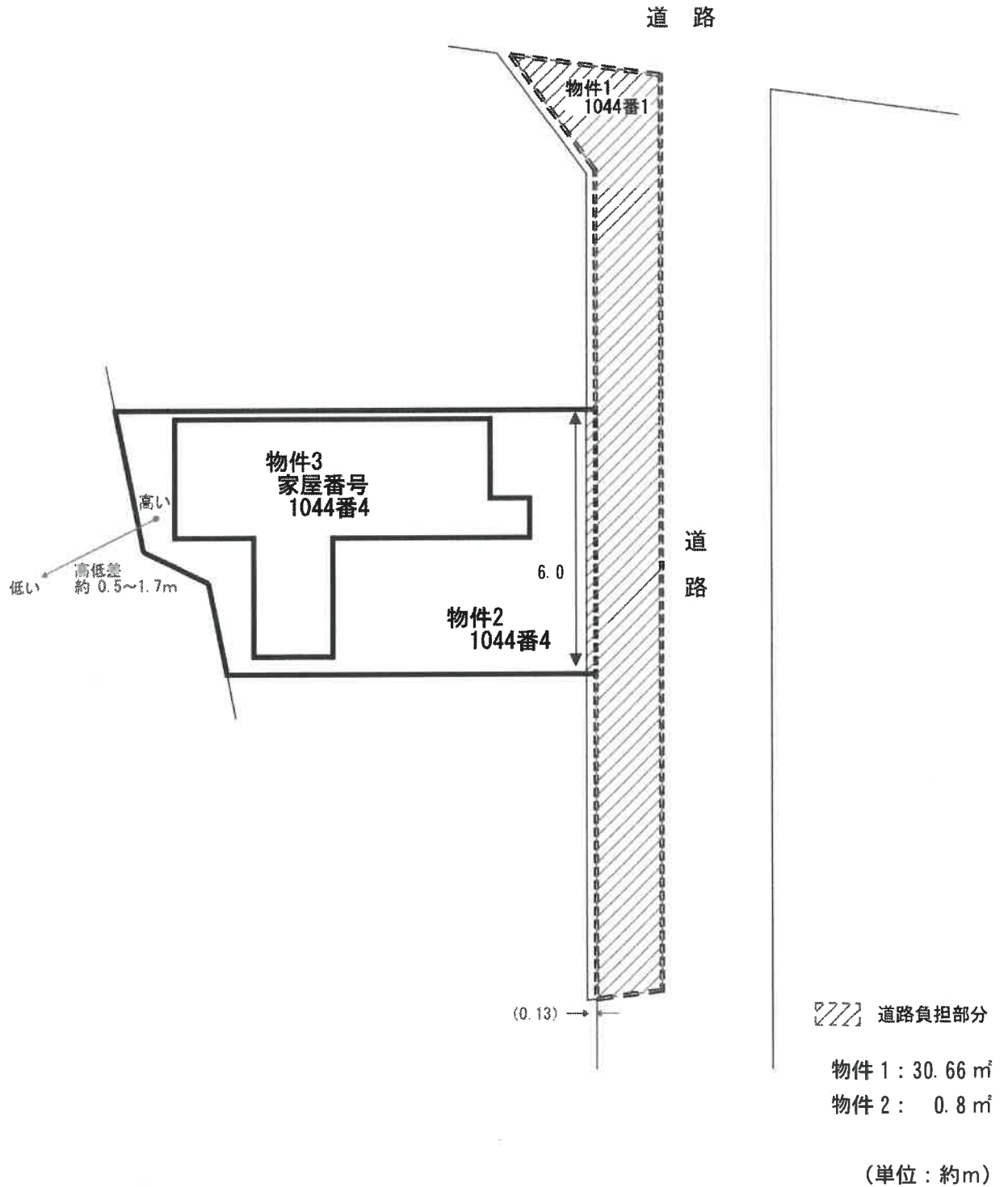
(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和 6 年 10 月 8 日 東京法務局

登記簿

土地建物位置関係図 (略図)

令和6年(ケ)第485号



間取略図

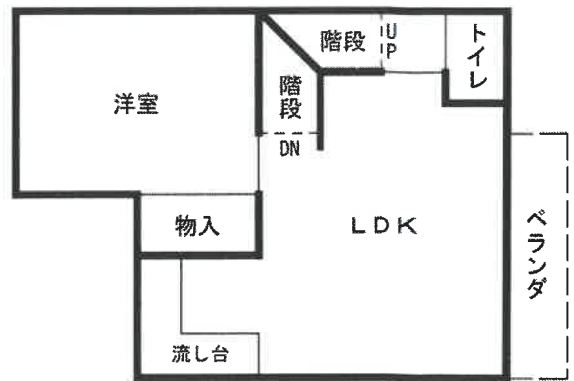
令和6年(ケ)第485号



1階平面図



2階平面図



3階平面図

