

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	☐ 平成 ☐ 令和	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

- 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の申出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	☐ 平成 ☐ 令和	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

- 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の申出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			
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

- 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 4 月 11 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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 13 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 場 所	令和 7 年 5 月 27 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 7 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, 2	1,360,000 1,088,000	一括	280,000	3,732	799
1	650,000				
2	710,000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市六万寺町二丁目

地 番 409 番 14

地 目 宅地

地 積 40.42 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市六万寺町二丁目 409 番地 1

建物の名称 A 号

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 129.61 平方メートル
2 階 89.42 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六万寺町二丁目 409 番 1 の 8

建物の名称 A 号 3 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 20.23 平方メートル
2 階 14.08 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 21.69 平方メートル
2 階 14.08 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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, 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 東大阪市六万寺町二丁目

地 番 409 番 14

地 目 宅地

地 積 40.42 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市六万寺町二丁目 409 番地 1

建物の名称 A 号

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 129.61 平方メートル
2 階 89.42 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六万寺町二丁目 409 番 1 の 8

建物の名称 A 号 3 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 20.23 平方メートル
2 階 14.08 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 21.69 平方メートル
2 階 14.08 平方メートル



令和 6年(又)第240号
令和 6年12月24日受理
令和 年 月 日提出
7.1.21

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 東大阪市六万寺町二丁目
地 番 4 0 9 番 1 4
地 目 宅地
地 積 4 0 . 4 2 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 東大阪市六万寺町二丁目 4 0 9 番地 1
建物の名称 A 号
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 9 . 6 1 平方メートル
2 階 8 9 . 4 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 六万寺町二丁目 4 0 9 番 1 の 8
建物の名称 A 号 3 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 . 2 3 平方メートル
2 階 1 4 . 0 8 平方メートル



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市六万寺町二丁目1番5号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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 ☐		
占有者および占有状況	☒ 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 ☐ 占有者およ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、構造および床面積の概略	☐ 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：1階 約21.69㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者および占有状況	☒ 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 ☐ 占有者およ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

1 表札等の表示

- (1) 表札・看板の表示 あさ源
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。なお、実測結果は公簿数量をやや上回る可能性があり、隣地との境界を示す杭などが存在しないことから、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 西側で一部が道路として使用されており、その余の部分は目的建物の敷地となっている。また、道路負担部分の西端にコンクリート基礎が設けられていた。
- (3) 西側接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- (2) 4棟1戸建て連棟式建物の北側から1戸目の建物である。
- (3) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (4) 建物内には、冷蔵庫等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
- (5) 1階では、宅配式の仕出し弁当屋を営んでいた形跡があった。
- (6) 1階東側で約1.82㎡の建増し部分が認められた。また、1階西側では建物図面とは異なり面一になっていた。この西側部分については、約0.36㎡が築後に取り壊されたのか建築当初からそのような状態だったのかは判然としない。
- (7) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、目的建物内に、目的物件の登記記録上の所有者以外の者で、目的物件につき所有権や賃借権等の権利を主張する者は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出るよう記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

以 上

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者の特別代理人	1 私は、競売手続を進行させるために執行裁判所から所有者の特別代理人に選任されました。 2 ですから、私は目的不動産について何ら情報は持っていません。
■申立代理人事務所の 事務員	1 目的建物は、令和5年11月に空き家であることを確認していますが、それ以降はどのような状態かは確認していません。 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)

執行官の意見

増築について

目的建物の東側には約1.82㎡の建増し部分が認められ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同建増し部分は目的建物と附合していると解されるから、これを増築と認めた。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および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た。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月24日	執行官室	ライフライン調査
令和6年12月24日 11:20 - 11:30	執行官室	占有関係調査（債務者の特別代理人からの電話により聴取）
令和6年12月25日 9:05 - 9:15	執行官室	占有関係調査（申立代理人の事務員からの電話により聴取）
令和6年12月25日 11:35 - 11:55	東大阪市役所	道路等調査、家屋等調査
令和6年12月25日 12:05 - 12:20	物件所在地	物件調査、占有確認
令和6年12月27日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年12月27日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年1月8日 9:05 - 9:15	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年1月15日 16:20 - 17:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

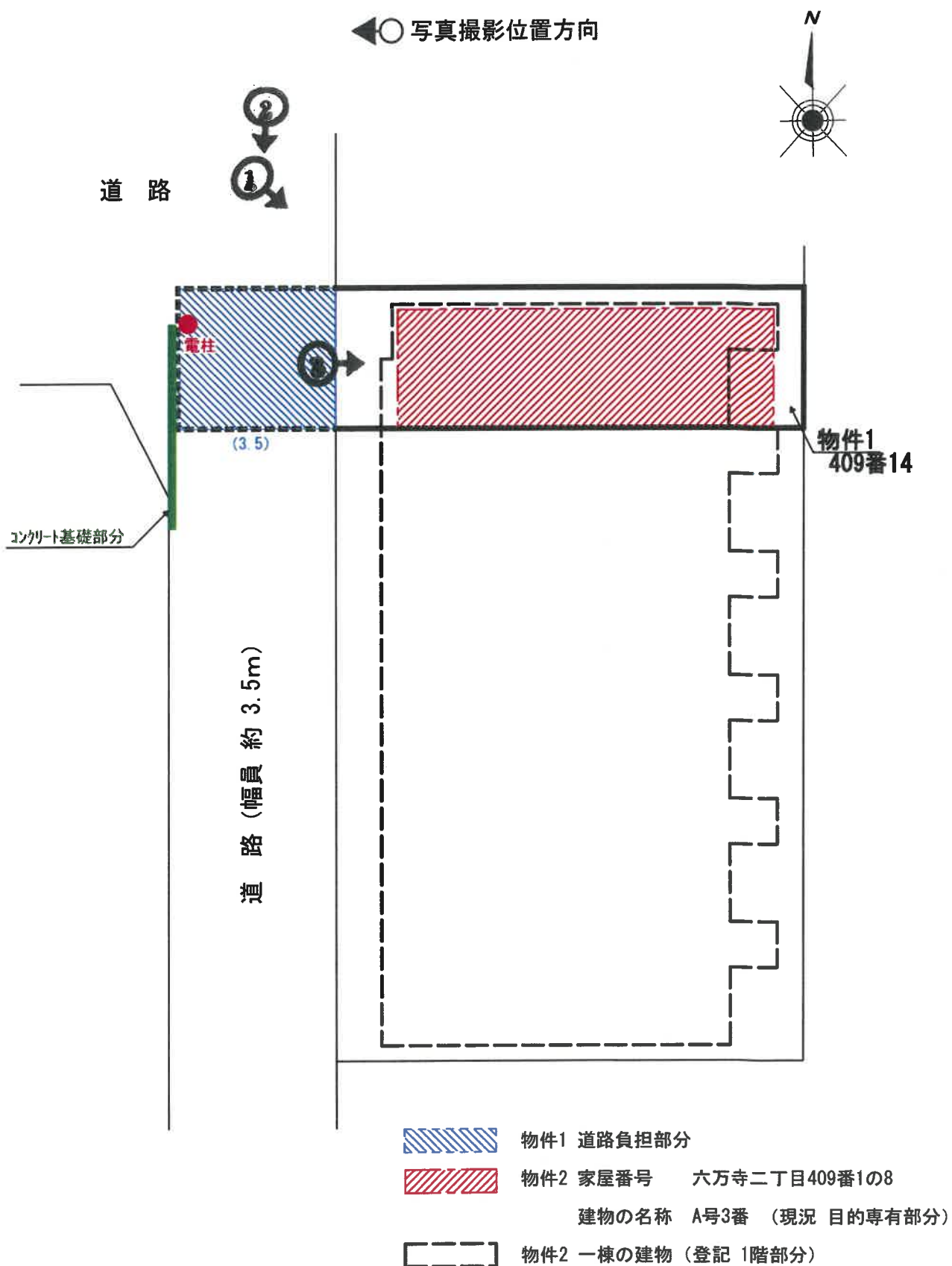
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

土地建物位置関係図

令和6年（又）第240号



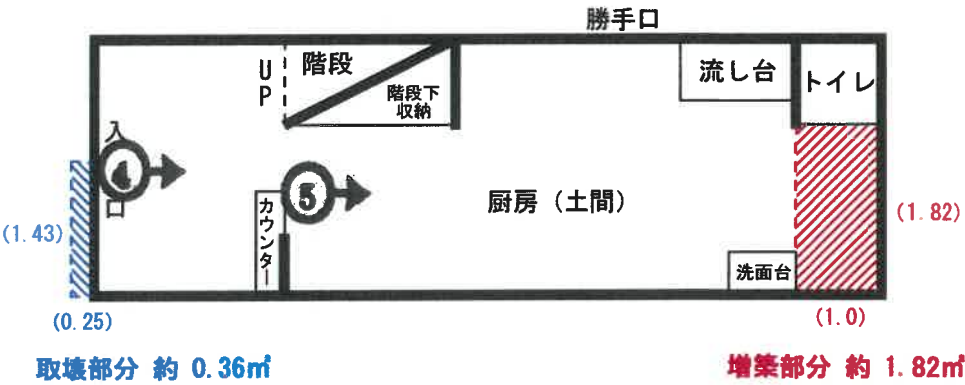
間取略図

令和6年（又）第240号

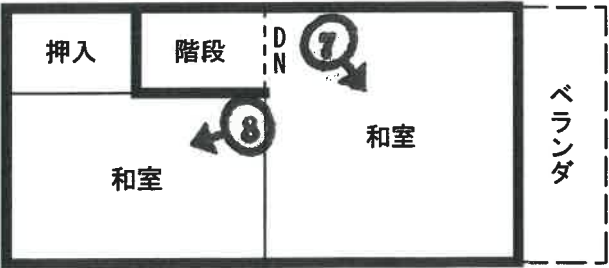
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①

コンクリート基礎部分



②

道路負担部分



③



④



⑤



⑥

流し台の状況



⑦



⑧

令和6年（ヌ） 第240号
令和7年1月15日 現地調査
令和7年1月30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 1,360,000円	
内訳価格	
物件1	金 650,000円
物件2	金 710,000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	特記事項記載のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 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	① 目的土地の形状について地積測量図を参考に概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであった。地積は公簿をやや上回る可能性が認められたが、隣地との境界標等が存在しないため、正確には専門家による測量を要する。 ② 目的土地の公簿上の地目は「宅地」であるが、現況は宅地及び道路負担部分から構成されている。道路負担部分は現地での計測にて目的土地の西側約10.85㎡であることが認められた。(位置、範囲等は土地建物位置関係図参照。)また、道路負担部分の西側にコンクリート基礎及び電柱1本が存在した。		
2	① 法務局備付の建物図面と比較して現況は1階の東側部分で約1.82㎡の増築部分が認められるとともに、西側部分で約0.36㎡の取壊部分が認められた。 ② 目的建物は4戸1棟の連棟建物のうちの北端の1戸である。外観上、隣戸との戸境壁・柱・梁の位置関係は不明である。		

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）

位置・交通	近鉄奈良線 瓢箪山駅 南方 道路距離 約1,200m (別添「位置図」参照)		
	最寄バス停 近鉄バス 下六万寺一丁目停留所 北東方 道路距離 約90m		
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種中高層住居専用地域	
	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	
画地条件	規模	宅地部分	約29.57㎡
		道路部分	約10.85㎡
	(宅地部分)		
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口(西辺)約3.1m・奥行約10.3m	
	高低差等	等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約3.5m私道(建築基準法42条2項)	
	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	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	左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。
	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、田の地目の履歴が確認された。昭和42年から昭和61年にかけての住宅地図によると、個人名の表示が認められた。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 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 昭和39年12月10日新築 約60年 約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付
	内 壁	繊維壁等
	天 井	板貼等
	床	土間、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特別なものはない。
床面積（現況）	延 約 35.77㎡ 1階部分東側及び西側に法務局備付建物図面との差異が認められた。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	間取略図参照。
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
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(無)、検査済証(無) ② 設備の作動状況は未確認である。 ③ 1階の大半が厨房であり仕出し弁当屋を営んでいた形跡が見られた。 ④ 経年による老朽化が進行しており、建物の内外部ともに著しい損耗が認められた。 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（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(宅地)	88,700	0.96	約29.57	0.90	ア×イ×ウ×エ 2,266,000
1(道路)	88,700	0.10	約10.85	-	ア×イ×ウ 96,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $120,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/134 = 88,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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	総合（相乗積）
1.01	1.02	1.30	1.00	1.34

イ 個別格差： 【宅地部分】

接面・方位(西)	規模	形状	その他(※)	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	0.95	0.96

(※)要セットバックを考慮した。

【道路部分】 公衆用道路であることから0.1と判定した。

ウ 地積：公簿数量による。

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	180,000	約35.77	0.03	193,000

ウ 現価率

経過年数 約60年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 60\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ = 0.03$$

※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)
1 (宅地)	2,266,000	0.50	法定地上権	1,133,000

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	2,362,000	－ 1,133,000		0.76	0.70		650,000
2	193,000	＋ 1,133,000	1.00	0.76	0.70	0	710,000
一括価格 (合計)							1,360,000

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0.76(①×②)を乗じた。

- ① 4戸1棟の連棟建物の1戸であり、建替や維持管理等に制約を受けること。(0.8)
- ② アスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できないこと。(0.95)

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-21）

所 在 : 東大阪市下六万寺町3丁目1153番2外 「下六万寺町3-3-39」
価 格 : 120,000円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線「瓢箪山」駅の南西方1000m（道路距離）
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 西 4m 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 : 1,614,819円
物件2 : 266,623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 東大阪市六万寺町二丁目
地 番 409番14
地 目 宅地
地 積 40.42平方メートル

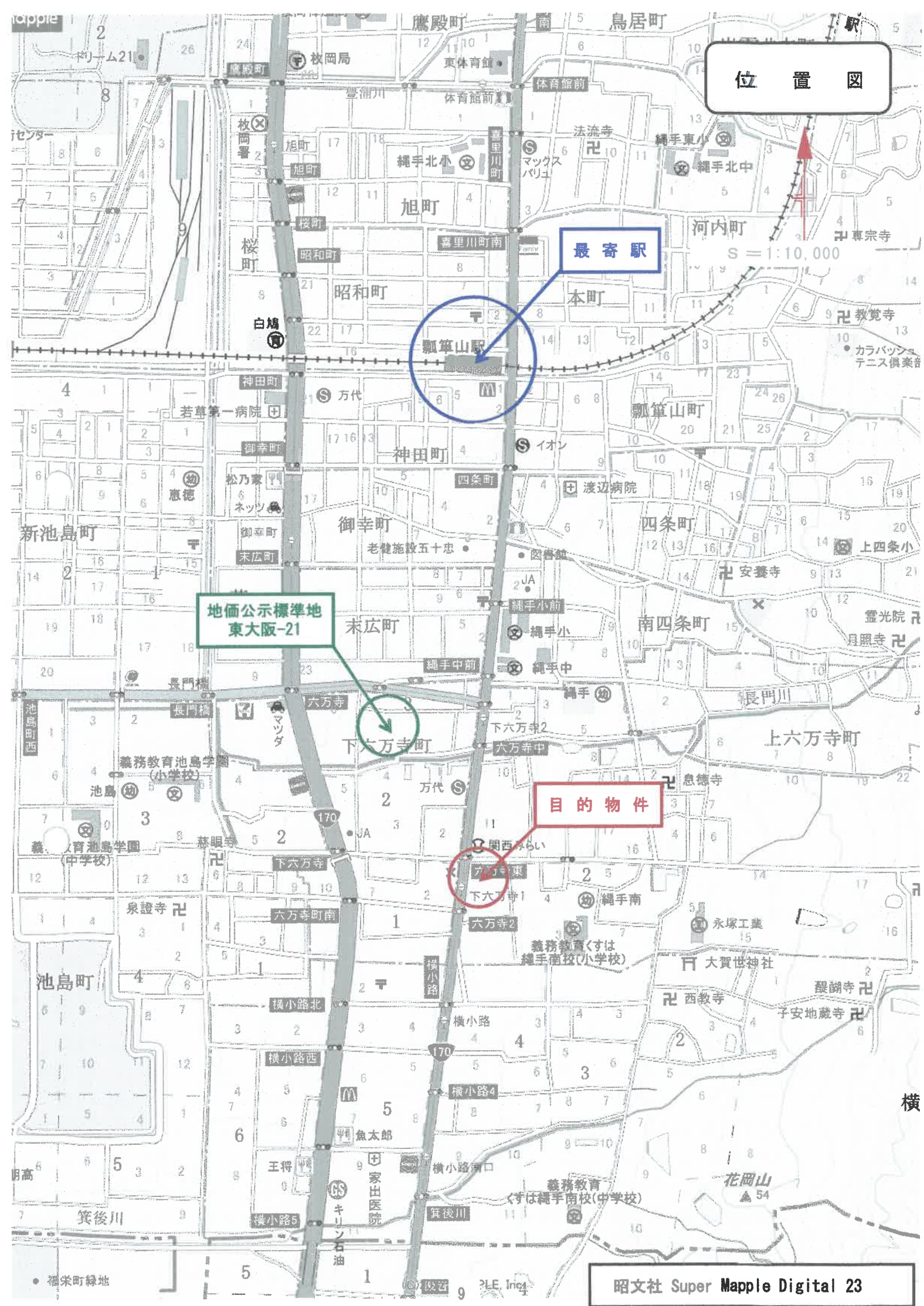
2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市六万寺町二丁目409番地1
建物の名称 A号
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 129.61平方メートル
2階 89.42平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六万寺町二丁目409番1の8
建物の名称 A号3番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 20.23平方メートル
2階 14.08平方メートル





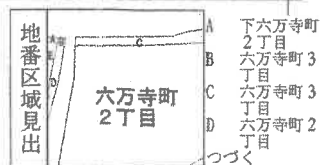
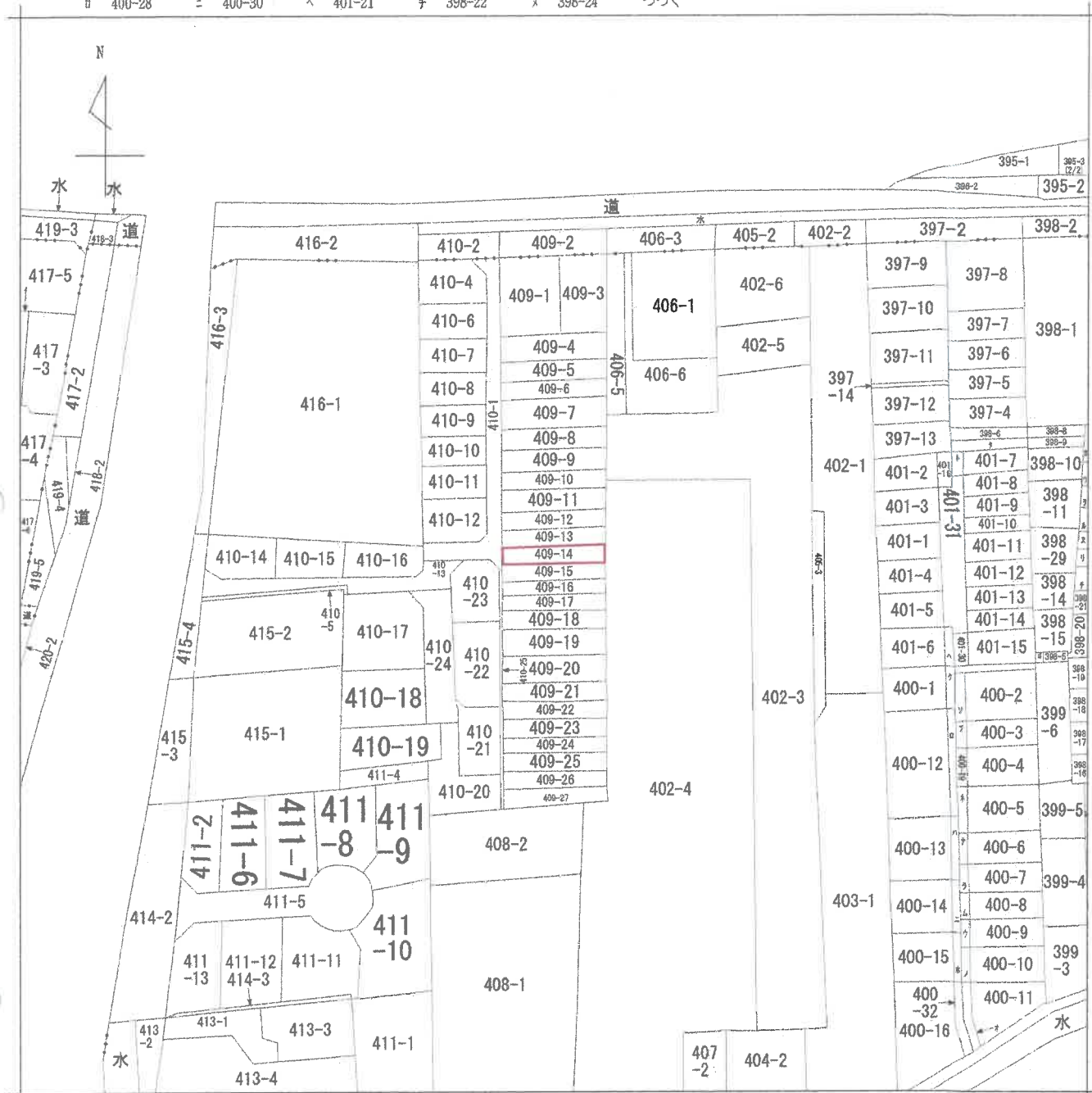
位置図

最寄駅

地価公示標準地
東大阪-21

目的物件

イ 417-7 ハ 400-29 ホ 400-31 ト 401-22 リ 398-23 ル 398-25
 ロ 400-28 ニ 400-30 ヘ 401-21 チ 398-22 ス 398-24 ヲ 398-25



請求部	所在	東大阪市六万寺町二丁目				地番	409番14			
出力尺	縮尺不明	精度分	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		

A3をA4に縮小

ヲ	398-26	E	下六万寺町 1丁目
ワ	398-27		
カ	398-28		
コ	398-4		
タ	398-7		
レ	399-2		
ソ	400-17		
ツ	400-18		
ネ	400-20		
ナ	400-21		
ラ	400-22		
ム	400-23		
カ	400-24		
ノ	400-25		
オ	400-26		
ク	400-27		

前 409-1 修 新

東陵市六卷
丁巳

地 5217706 積

番 409¹~3 1~27

土 地 の 所 在	枝 田 市 六 万 寺 町
-----------	---------------



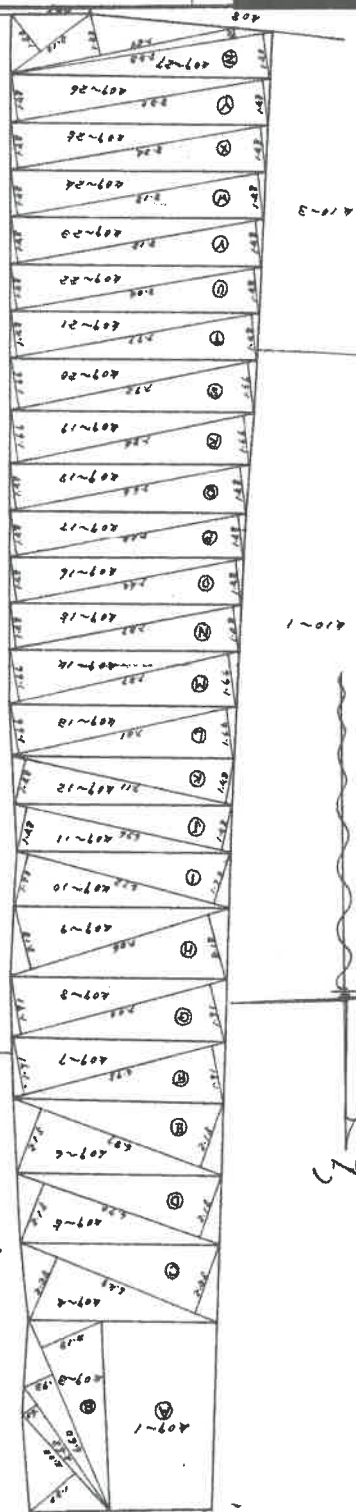


40. 7. 8

昭和40年7月8日

著者

申請人



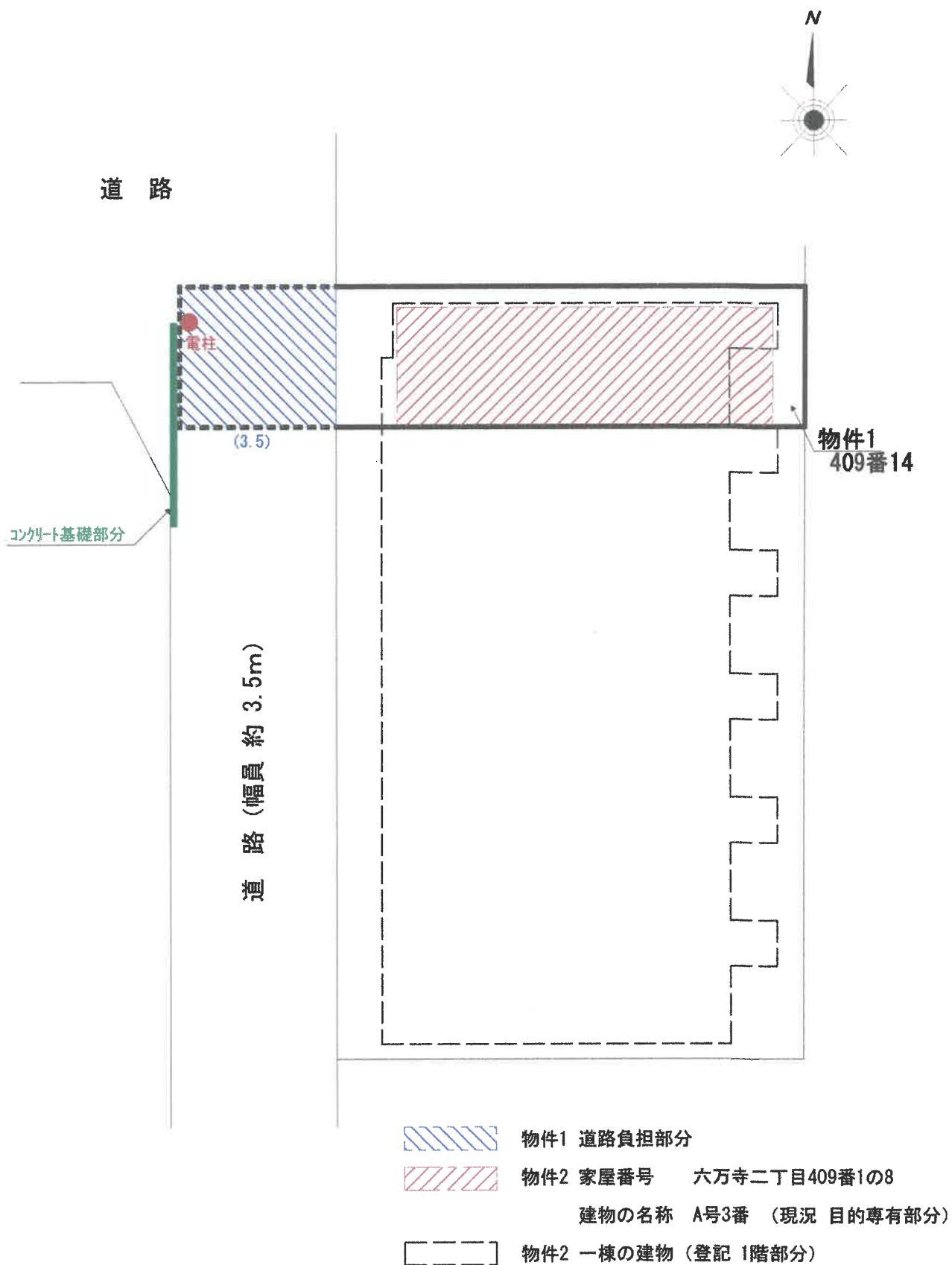
4.001	$\frac{1}{2}$	2.60	
4.62	$\frac{0.60}{2}$		1.006
5.60	$\frac{2.18}{2}$	0.70	1.020
6.40	$\frac{2.36}{2}$	1.20	1.020
7.20	$\frac{2.54}{2}$	1.50	1.020
8.00	$\frac{2.72}{2}$	1.80	1.020
9.00	$\frac{2.90}{2}$	2.10	1.020
10.00	$\frac{3.08}{2}$	2.40	1.020
11.00	$\frac{3.26}{2}$	2.70	1.020
12.00	$\frac{3.44}{2}$	3.00	1.020
13.00	$\frac{3.62}{2}$	3.30	1.020
14.00	$\frac{3.80}{2}$	3.60	1.020
15.00	$\frac{3.98}{2}$	3.90	1.020
16.00	$\frac{4.16}{2}$	4.20	1.020
17.00	$\frac{4.34}{2}$	4.50	1.020
18.00	$\frac{4.52}{2}$	4.80	1.020
19.00	$\frac{4.70}{2}$	5.10	1.020
20.00	$\frac{4.88}{2}$	5.40	1.020
21.00	$\frac{5.06}{2}$	5.70	1.020
22.00	$\frac{5.24}{2}$	6.00	1.020
23.00	$\frac{5.42}{2}$	6.30	1.020
24.00	$\frac{5.60}{2}$	6.60	1.020
25.00	$\frac{5.78}{2}$	6.90	1.020
26.00	$\frac{5.96}{2}$	7.20	1.020
27.00	$\frac{6.14}{2}$	7.50	1.020
28.00	$\frac{6.32}{2}$	7.80	1.020
29.00	$\frac{6.50}{2}$	8.10	1.020
30.00	$\frac{6.68}{2}$	8.40	1.020
31.00	$\frac{6.86}{2}$	8.70	1.020
32.00	$\frac{7.04}{2}$	9.00	1.020
33.00	$\frac{7.22}{2}$	9.30	1.020
34.00	$\frac{7.40}{2}$	9.60	1.020
35.00	$\frac{7.58}{2}$	9.90	1.020
36.00	$\frac{7.76}{2}$	10.20	1.020
37.00	$\frac{7.94}{2}$	10.50	1.020
38.00	$\frac{8.12}{2}$	10.80	1.020
39.00	$\frac{8.30}{2}$	11.10	1.020
40.00	$\frac{8.48}{2}$	11.40	1.020
41.00	$\frac{8.66}{2}$	11.70	1.020
42.00	$\frac{8.84}{2}$	12.00	1.020
43.00	$\frac{9.02}{2}$	12.30	1.020
44.00	$\frac{9.20}{2}$	12.60	1.020
45.00	$\frac{9.38}{2}$	12.90	1.020
46.00	$\frac{9.56}{2}$	13.20	1.020
47.00	$\frac{9.74}{2}$	13.50	1.020
48.00	$\frac{9.92}{2}$	13.80	1.020
49.00	$\frac{10.10}{2}$	14.10	1.020
50.00	$\frac{10.28}{2}$	14.40	1.020
51.00	$\frac{10.46}{2}$	14.70	1.020
52.00	$\frac{10.64}{2}$	15.00	1.020
53.00	$\frac{10.82}{2}$	15.30	1.020
54.00	$\frac{11.00}{2}$	15.60	1.020
55.00	$\frac{11.18}{2}$	15.90	1.020
56.00	$\frac{11.36}{2}$	16.20	1.020
57.00	$\frac{11.54}{2}$	16.50	1.020
58.00	$\frac{11.72}{2}$	16.80	1.020
59.00	$\frac{11.90}{2}$	17.10	1.020
60.00	$\frac{12.08}{2}$	17.40	1.020
61.00	$\frac{12.26}{2}$	17.70	1.020
62.00	$\frac{12.44}{2}$	18.00	1.020
63.00	$\frac{12.62}{2}$	18.30	1.020
64.00	$\frac{12.80}{2}$	18.60	1.020
65.00	$\frac{12.98}{2}$	18.90	1.020
66.00	$\frac{13.16}{2}$	19.20	1.020
67.00	$\frac{13.34}{2}$	19.50	1.020
68.00	$\frac{13.52}{2}$	19.80	1.020
69.00	$\frac{13.70}{2}$	20.10	1.020
70.00	$\frac{13.88}{2}$	20.40	1.020
71.00	$\frac{14.06}{2}$	20.70	1.020
72.00	$\frac{14.24}{2}$	21.00	1.020
73.00	$\frac{14.42}{2}$	21.30	1.020

總尺	1/300
----	-------

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（又）第240号

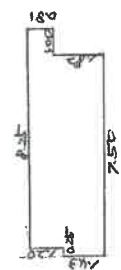


6312056

昭 和 40 . 2 . 27

家屋番号	609 ~ 1 ~ 8
建物の所在	新潟市大井町409番地 ~ /
作製年月日	昭和40年2月27日
作製者	申請人

敷地面積 6.12坪



0.81 x 1.10 = 0.8910
1.05 x 0.25 = 0.2625
7.25 x 2.13 = 15.4425
20.2350

20.2350 x 0.3025 = 6.12108750

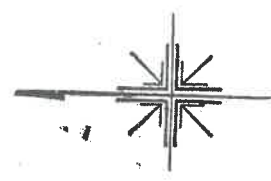
敷地面積 6.12坪



5.25 x 2.65 = 14.0968

14.0968 x 0.3025 = 4.264582

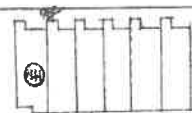
敷地面積 4.26坪



水 道 路

409-1

410-1



406-4

408

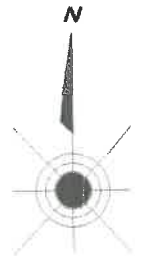
407

(本文裏面印刷)

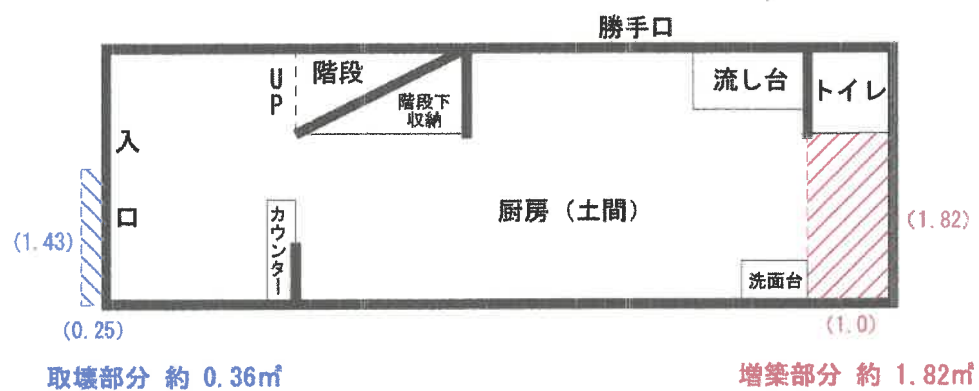
縮 尺 1/200 1/500

間取略図

令和6年（又）第240号



1階平面図



2階平面図

