

## 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 <input type="checkbox"/> 令和 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 <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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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	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 7年 7月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉山史菜

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 7月 23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 8月 20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 7月 8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   | 東大阪市近江堂一丁目   |
|   | 地 番   | 225番16   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 42.25平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 東大阪市近江堂一丁目225番地16                                  |
|   | 家屋 番号 | 225番16   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 25.20平方メートル<br>2階 28.35平方メートル<br>3階 25.20平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

---

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】

A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   | 東大阪市近江堂一丁目   |
|   | 地 番   | 225番16   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 42.25平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 東大阪市近江堂一丁目225番地16                                  |
|   | 家屋 番号 | 225番16   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 25.20平方メートル<br>2階 28.35平方メートル<br>3階 25.20平方メートル |

令和 7年(ケ)第 36号  
令和 7年 3月 27日受理  
令和 年 7.4.23 月 23日提出

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 典

(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   | 東大阪市近江堂一丁目   |
|   | 地 番   | 225番16   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 42.25平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 東大阪市近江堂一丁目225番地16                                  |
|   | 家屋 番号 | 225番16   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 25.20平方メートル<br>2階 28.35平方メートル<br>3階 25.20平方メートル |







占有者及び占有権原 (物件1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"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 工場 <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)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4年頃	
最初の契約等	契約日	令和4年頃
	期間	令和4年頃から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期	なし	
敷金・保証金	<input checked="" 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"/> 譲渡・転貸禁止	
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 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者及びAの姓（平仮名）
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等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とおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

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類が存在する。
- (4) 目的建物には、壁面・床・畳・建具等に落書き・汚れ・剥がれ等の汚損・損傷等が散見された。また1階階段付近の壁にひび割れがあった。その他、室内全体に概ね経年相当の劣化、損耗が認められた。

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

(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>1、目的建物は、私と子（成人）が住居として使用しています。</p> <p>2、目的土地に関して、境界争いや権利争いはありません。</p> <p>3、目的建物は、増築・改築等していません。</p> <p>4、ペットは飼っていません。</p> <p>5、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。</p> <p>6、夫（所有者）は目的建物に住んでいません。所在、連絡先ともわかりません（子どもは夫とSNS上でつながっているようです）。離婚はしていませんし、夫の荷物も多少は建物内に残っています。夫は2004年頃から海外に単身赴任していて、年に1～2度は帰ってきていました。5年程前に単身赴任から帰ってきて、1～2年は目的建物と一緒に生活していましたが、それ以降は所在がわかりません。</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

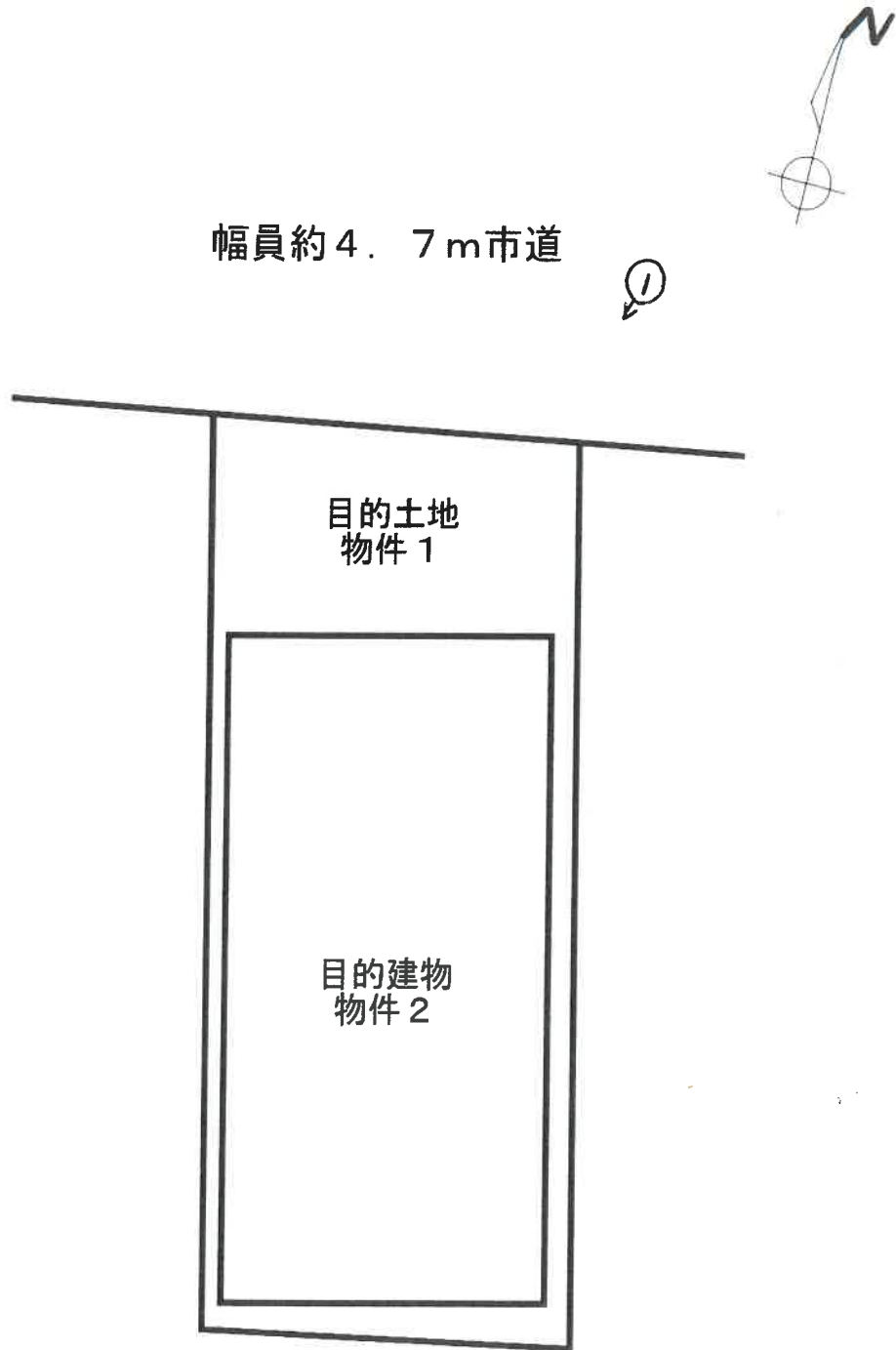
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月27日 12:40-12:55	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年3月28日 12:15-12:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年3月28日 13:15-13:40	東大阪市役所	道路及び課税関係調査
7年3月31日	執行官室	ライフライン調査
7年4月2日 13:05-13:10	中之島図書館	物件確認
7年4月14日 15:25-16:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
(特記事項) <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。  <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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 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

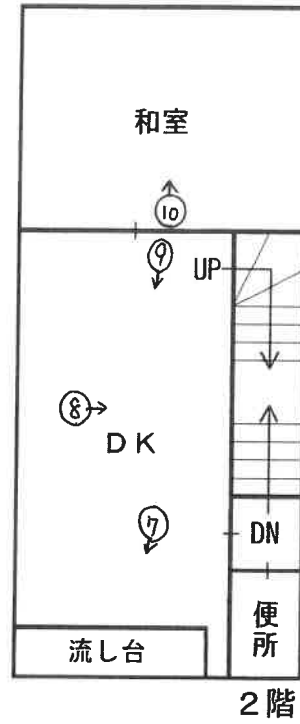
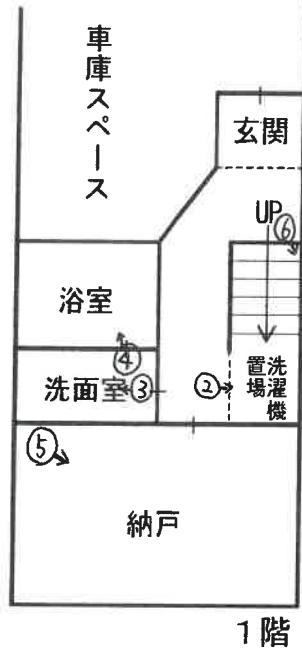


(検尺は概測である)

(←○写真撮影位置・方向)

(17 枚目)

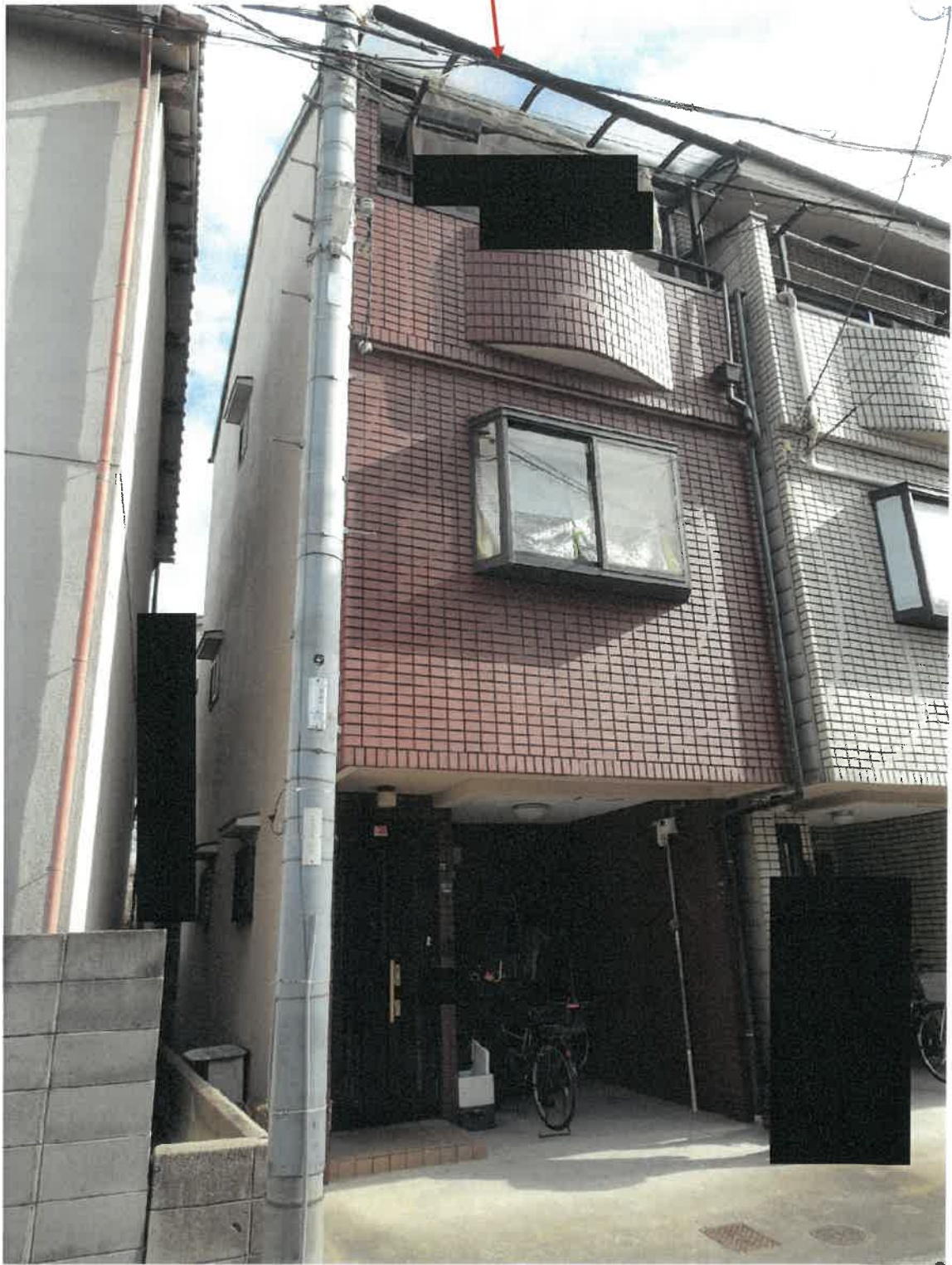
# 間取略図



(←○写真撮影位置・方向)

( 8 枚目)

1 目的建物



( 9 枚目)



2



3



( 10 枚目)

4



5



( 11 枚目)

6 壁面のひび割れ



7



( 12 枚目)

8 壁面の汚損



9



( 13 枚目)

10



11



( 14 枚目 )



令和7年（ケ） 第36号

令和7年4月14日 現地調査

令和7年4月21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 6,250,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,600,000円
物件2	金 4,650,000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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
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	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。		
2	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）

位置・交通	近鉄大阪線 弥刀駅 北西方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅・共同住宅等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	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画「居住誘導区域」、埋蔵文化財包蔵地「弥刀遺跡」内
画地条件	規模	42.25㎡
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約4.2m・奥行約10m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北側	幅員約4.7m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅（物件2）の敷地の用に供されている。
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
	南側	戸建住宅
	北側	道路
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。</small>		
土壌汚染等	目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、宅地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は主として倉庫・戸建住宅・共同住宅等（一時期は製作所と記載あり）の敷地であったものと思わ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	特に無し。	

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	(登記記載) 平成11年10月6日新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼・モルタル等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼・合板等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 78.75㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK+納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>② 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が、本件建物の構造、築年度等を勘案すると、目視出来ない箇所に飛散性・準飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性は否定できない。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>③ 建築確認有り。検査済証無し。</p> <p>④ 室内各所の壁クロス・建具等に落書き・汚れ・剥がれ等の汚損・損傷等が見られた。1階階段付近の壁に亀裂等の損傷が見られた。その他、室内全体に概ね経年相当の劣化・汚損が見られた。</p> <p>⑤ 西方に位置する近鉄電車鉄道敷きより、車両通過時の騒音が若干感じられた。</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	141,000	1.00	42.25	0.90	5,362,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 東大阪-31

公示価格等 138,000円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/97 = 標準画地価格 141,000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 (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)
	0.98	0.99	1.00	1.00	0.97

イ 個別格差：	接面・方位 (北)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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	205,000	78.75	0.25	4,036,000

ウ 現価率

経過年数 約26年

経済的残存耐用年数 約9年

観察減価 15%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年} / (\text{経過年数} 26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年}) \} \times (1 - 0.15) = 0.25$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性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	5,362,000	0.55	法定地上権	2,949,000

### 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	5,362,000	- 2,949,000		0.95	0.70		1,600,000
2	4,036,000	+ 2,949,000	1.00	0.95	0.70	0	4,650,000
一括価格 (合計)							6,250,000

#### 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0.95を乗じた。

アスベスト使用の可能性(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 東大阪-31

所 在 : 東大阪市友井2丁目250番45「友井2-32-46」  
価 格 : 138,000円/㎡  
位 置 : 近鉄大阪線 弥刀駅 北東方 約550m  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 90㎡  
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種住居地域 (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多い住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 3,327,694円  
物件2 : 2,999,036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

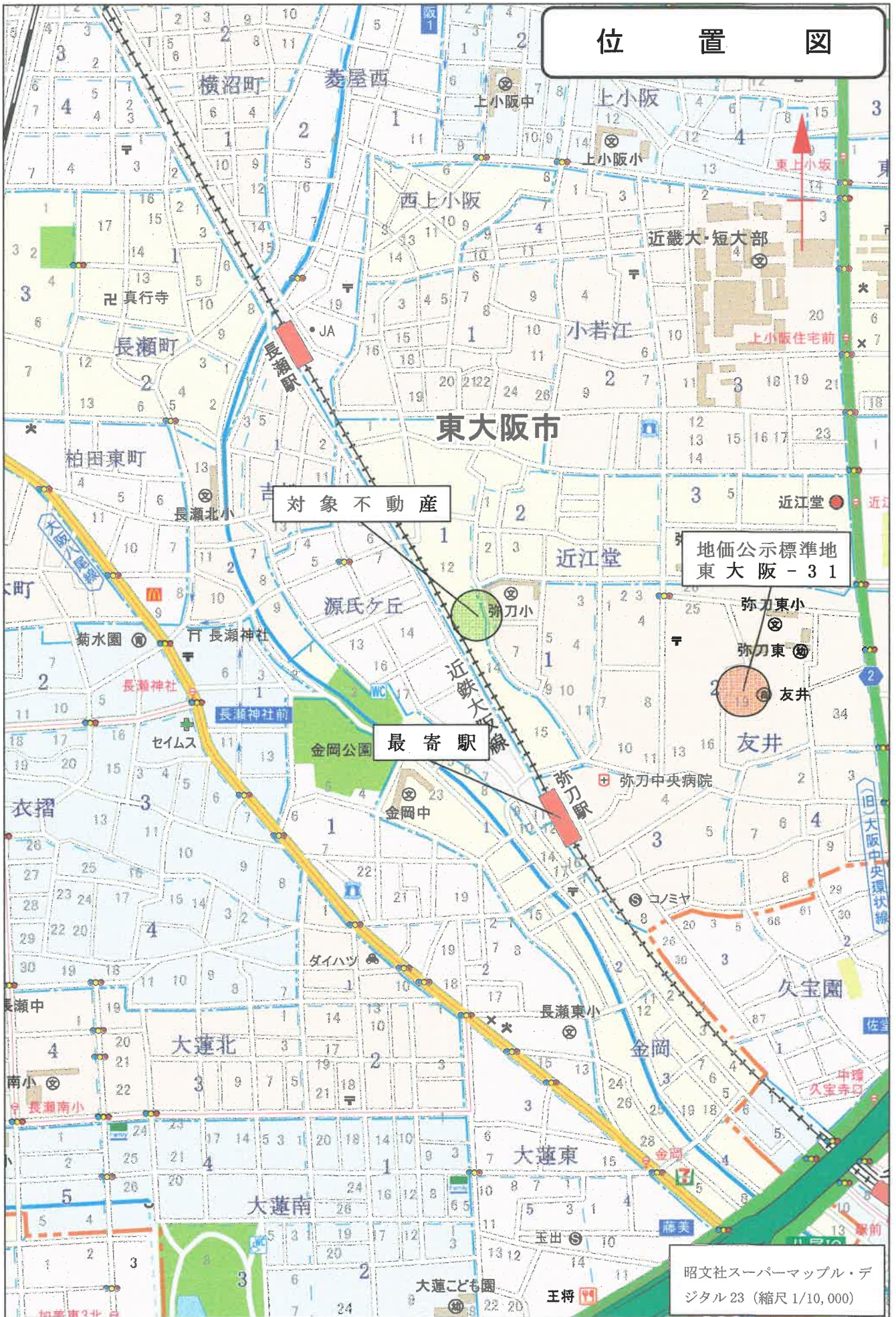
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市近江堂一丁目  
地 番 225番16  
地 目 宅地  
地 積 42.25平方メートル
- 2 所 在 東大阪市近江堂一丁目225番地16  
家屋 番号 225番16  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 25.20平方メートル  
2階 28.35平方メートル  
3階 25.20平方メートル



# 位置図



対象不動産

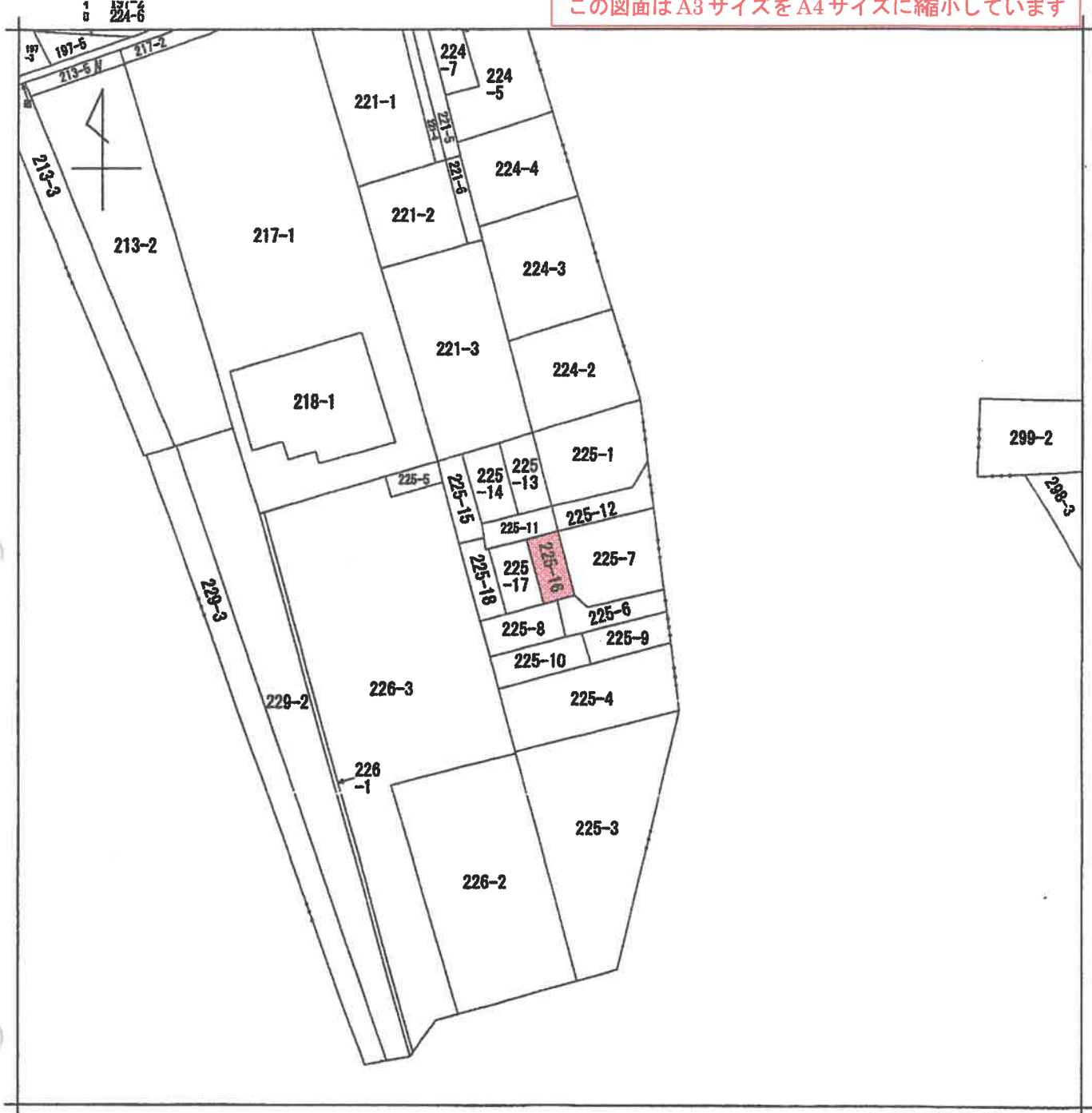
最寄駅

地価公示標準地  
東大阪-31

昭文社スーパーマップル・デ  
ジタル23 (縮尺 1/10,000)



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。



請求部	所在	東大阪市近江堂一丁目			地番	225番16		
出力	縮尺不明	精度	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1月6日  
東京法務局中野出張所

請求番号：22-1  
(1/1)

登記官



登記年月日：平成11年5月26日

3010824

地番 225-11-13-11, 13-18

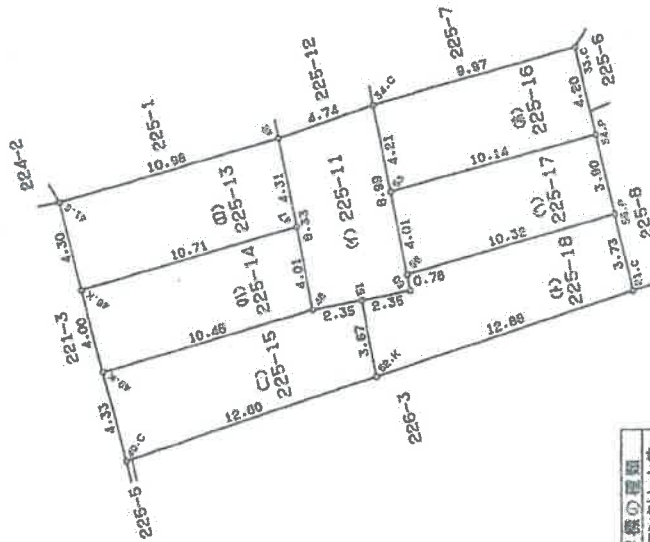
地積測量図 11.5.26

土地の所在 東大阪市近江堂1丁目

庫積求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測積
225-13	46	(K)	43.125	-0.239	10.71	46 - 47
	47	(K)	32.828	2.723	4.31	47 - 42
	41	(S)	33.653	6.980	3.924	42 - 41
	44	(S)	44.208	3.924	10.98	41 - 46
225-15	46	(K)	43.125	-0.239	4.30	41 - 46
		積面積	93.300492			46.65 m <sup>2</sup>
225-14	49	(K)	42.117	-4.111	10.46	49 - 48
	48	(K)	32.061	-1.218	4.01	48 - 47
	47	(K)	32.828	2.723	10.71	47 - 46
	46	(K)	43.125	-0.239	4.00	46 - 49
225-11	49	(K)	42.117	-4.111	4.00	46 - 49
		積面積	84.705307			42.35 m <sup>2</sup>
225-15	40	(C)	41.025	-8.309	12.60	40 - 52
	52	(K)	29.051	-4.379	3.67	52 - 51
	51	(C)	29.754	-0.769	2.35	51 - 48
	48	(C)	32.061	-1.218	10.46	48 - 49
225-17	49	(K)	42.117	-4.111	4.33	49 - 40
	40	(C)	41.025	-8.309	4.33	49 - 40
225-16		積面積	103.897275			51.84 m <sup>2</sup>
	53	(C)	28.360	4.369	10.14	53 - 54
	54	(P)	18.577	7.067	4.20	54 - 33
	33	(C)	18.552	11.155	9.97	33 - 34
225-17	34	(C)	29.165	8.504	4.21	34 - 53
	53	(C)	28.360	4.369	4.21	34 - 53
		積面積	84.507264			42.25 m <sup>2</sup>
		積面積	42.2536320			42.25 m <sup>2</sup>
225-18	56	(C)	27.593	0.429	10.32	56 - 55
	55	(P)	17.671	3.269	3.90	55 - 54
	54	(P)	18.577	7.067	10.14	54 - 53
	53	(C)	28.360	4.369	4.01	53 - 56
225-18	56	(C)	27.593	0.429	4.01	53 - 56
		積面積	80.871182			40.43 m <sup>2</sup>
		積面積	40.4355910			40.43 m <sup>2</sup>

C	埋設コンクリート軌
S	埋設石枕
K	金属標
P	プラスチック標



申請人

平成11年5月26日作成

製作者

縮尺 1/250

公図番号 205-4

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7年1月6日

東京法務局中野出張所

登記官



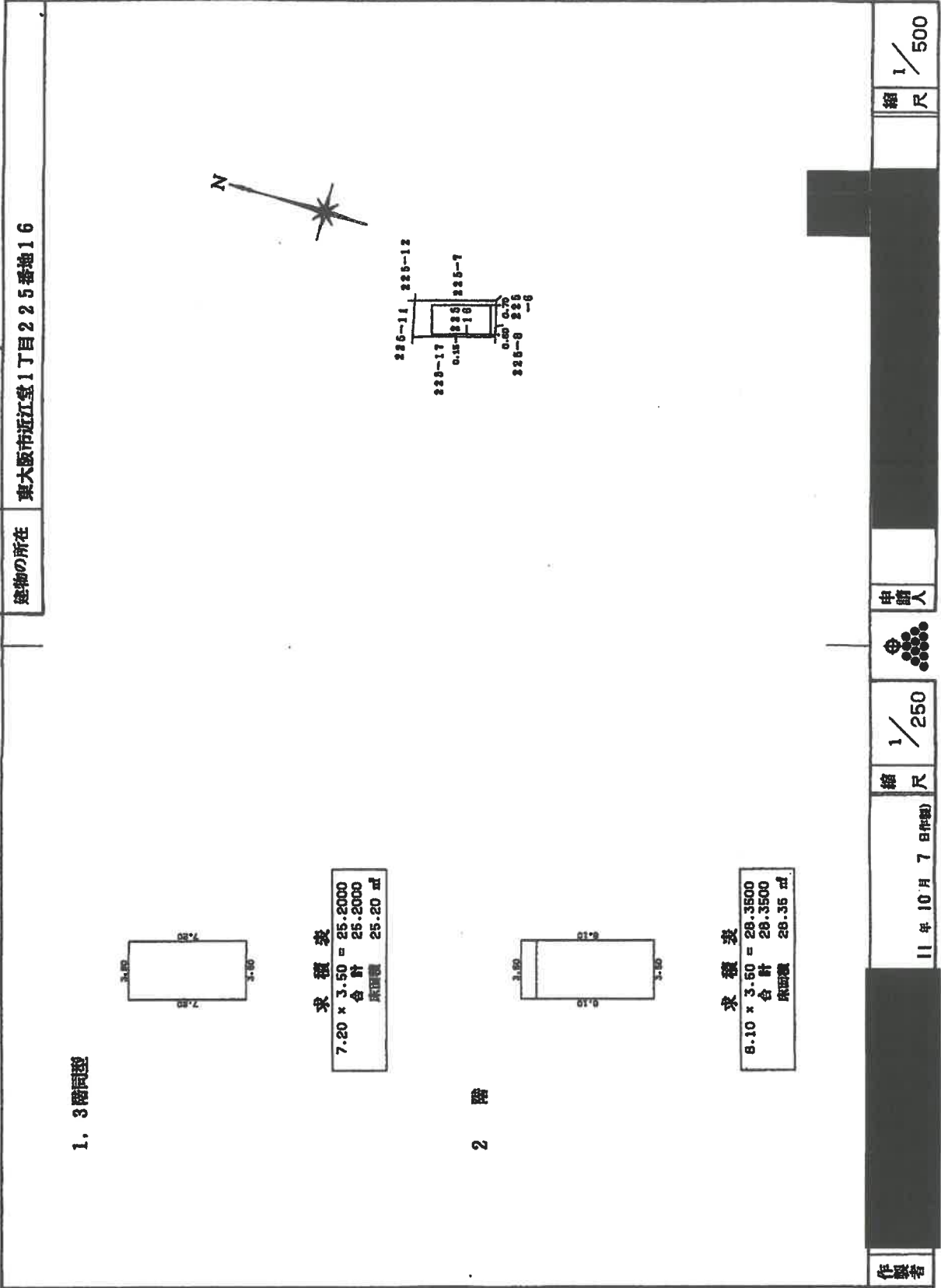
登記年月日：平成11年10月8日

建築物図面  
各階平面図

家屋番号	225番16
建築物の所在	東大阪市近江堂1丁目225番地16

各階平面図

4024828



製作者	縮尺	1/500
申請人	縮尺	1/250
11年10月7日作製		

(大阪土地建物鑑定士会)  
11. 執. 8

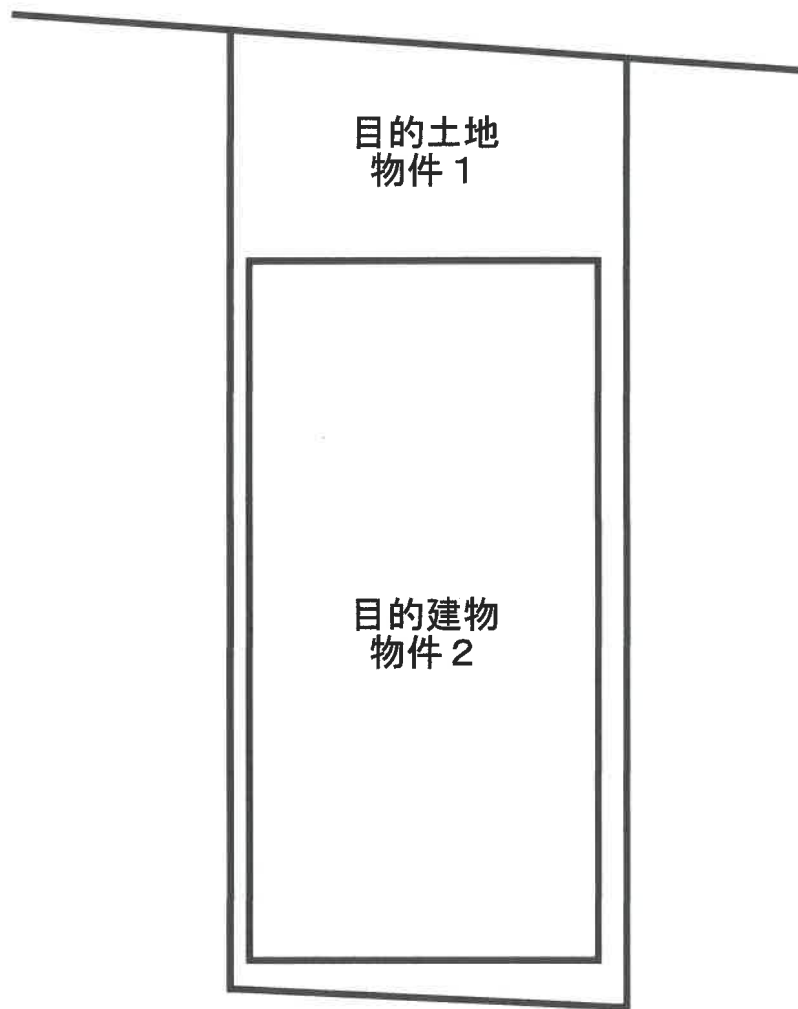
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
(大阪法務局東大阪支局管轄)  
令和7年1月6日 東京法務局中野出張所

登記官

# 土地建物位置關係圖



幅員約 4.7 m 市道



# 間取略図

