

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
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)	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名	(印)	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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
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

- 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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

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。
- 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 7月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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	2,440,000 1,952,000	一括	490,000	13,495	4,555
1	30,000				
2	1,040,000				
3	1,370,000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市西堤学園町二丁目

地 番 18番15

地 目 公衆用道路

地 積 12平方メートル

2 所 在 東大阪市西堤学園町二丁目

地 番 18番7

地 目 宅地

地 積 44.61平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市西堤学園町二丁目18番地5、18番地6、
18番地7

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 109.30平方メートル
2階 69.56平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西堤学園町二丁目18番7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 35.08平方メートル
2階 22.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 35.08平方メートル



物 件 目 録

2階 約31.69平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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】

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 東大阪市西堤学園町二丁目

地 番 18 番 15

地 目 公衆用道路

地 積 12 平方メートル

2 所 在 東大阪市西堤学園町二丁目

地 番 18 番 7

地 目 宅地

地 積 44.61 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市西堤学園町二丁目 18 番地 5、18 番地 6、
18 番地 7

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 109.30 平方メートル
2 階 69.56 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西堤学園町二丁目 18 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 35.08 平方メートル
2 階 22.19 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 35.08 平方メートル



物 件 目 録

2階 約31.69平方メートル



令和 7年(ケ)第 67号
令和 7年 4月21日受理
令和 年 7月 27日提出

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 東大阪市西堤学園町二丁目

地 番 18 番 15

地 目 公衆用道路

地 積 12 平方メートル

2 所 在 東大阪市西堤学園町二丁目

地 番 18 番 7

地 目 宅地

地 積 44.61 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市西堤学園町二丁目 18 番地 5、18 番地 6、
18 番地 7

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 109.30 平方メートル
2 階 69.56 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西堤学園町二丁目 18 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 35.08 平方メートル
2 階 22.19 平方メートル



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市西堤学園町二丁目5番25号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (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(物件2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3		
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: 2階 約31.69㎡		
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) 表札の表示 なし
 - (2) 郵便受けの表示 所有者の姓
- 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。
 - (2) 目的建物の敷地となっている。
 - (3) 建築基準法上の道路に接面しておらず、接面道路は同法43条2項の空地である。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
 - (2) 3棟1戸建て連棟式建物の西側の建物である。
 - (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、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
 - (5) 1階南側の洋室では、クロスのひび割れや剥離が認められた。
 - (6) 2階北側には、約9.5㎡の建増し部分が認められた。
 - (7) その他は、経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は、令和7年4月22日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、あて所に尋ね当たらないとの理由で返還された。

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
■債務者の破産管財人	1 私は、本件の債務者である有限会社小方化学製作所（以下「破産会社」という）の破産管財人です。 2 所有者は破産会社の役員をしており、かつては目的建物で暮らしていたようですが、今現在、目的建物は空き家になっていると所有者の親族から聞いています。
■破産会社の代表者	1 所有者は、破産会社の役員であり、私の妻の親族になります。 2 所有者は現在、目的建物は誰も住んでいない空き家です。 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2階北側には約9.5㎡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7年4月22日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者）
令和7年4月23日 12:30 - 12:40	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年4月23日 13:00 - 13:20	東大阪市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年4月24日 13:15 - 13:25	執行官室	占有関係調査（債務者の破産管財人からの電話により聴取）
令和7年4月25日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月25日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年4月30日 14:50 - 15:00	物件所在地	占有関係調査
令和7年5月14日 11:25 - 11:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者の代表者と面談

(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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

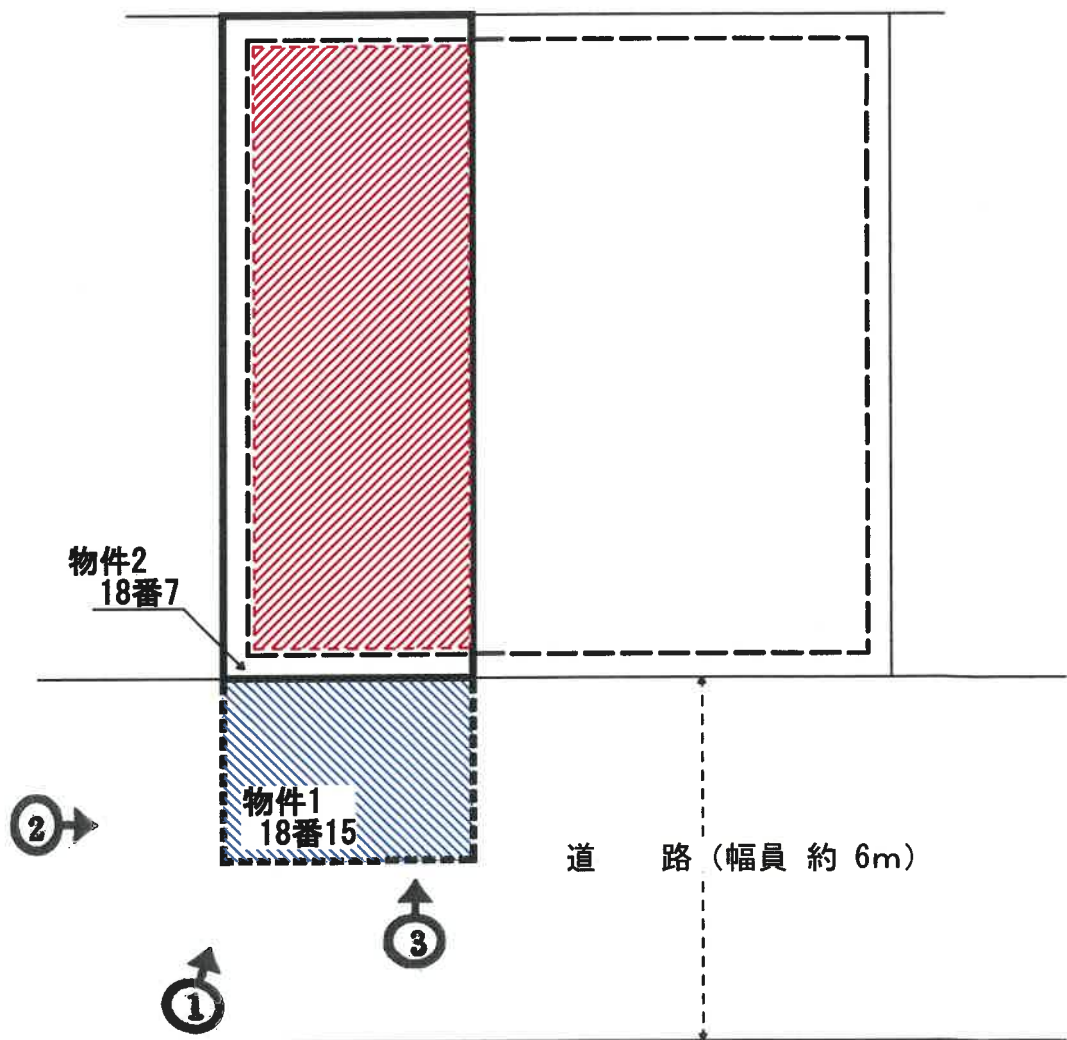
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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7年（ケ）第67号

←○ 写真撮影位置方向



-  物件3 家屋番号 西堤学園町二丁目18番7（目的専有部分・1階登記部分）
-  物件3 一棟の建物（1階登記部分）
-  道路負担部分（物件1）

（ 7 枚目）

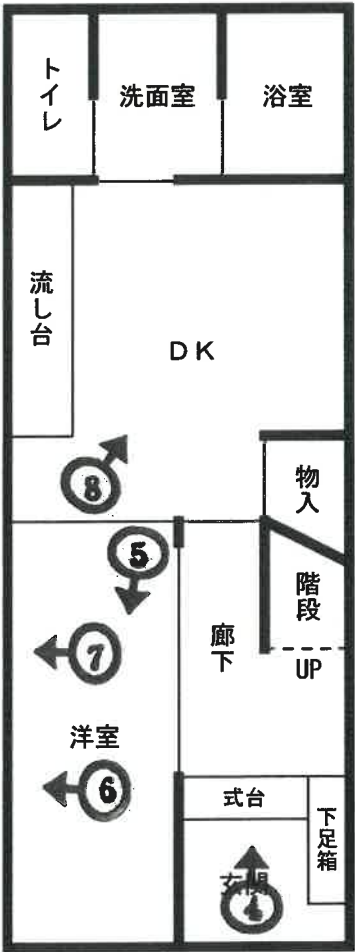
間取略図

令和7年（ケ）第67号

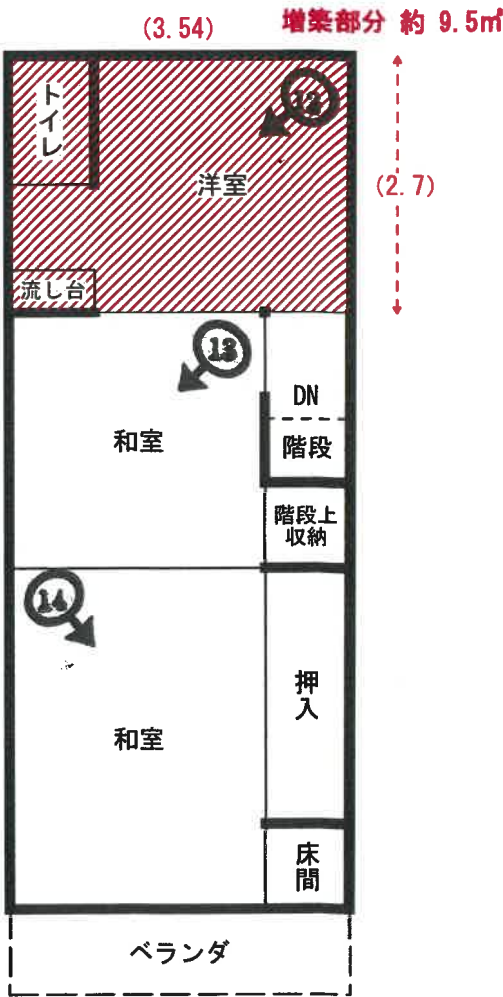
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物

①



②



物件1 土地



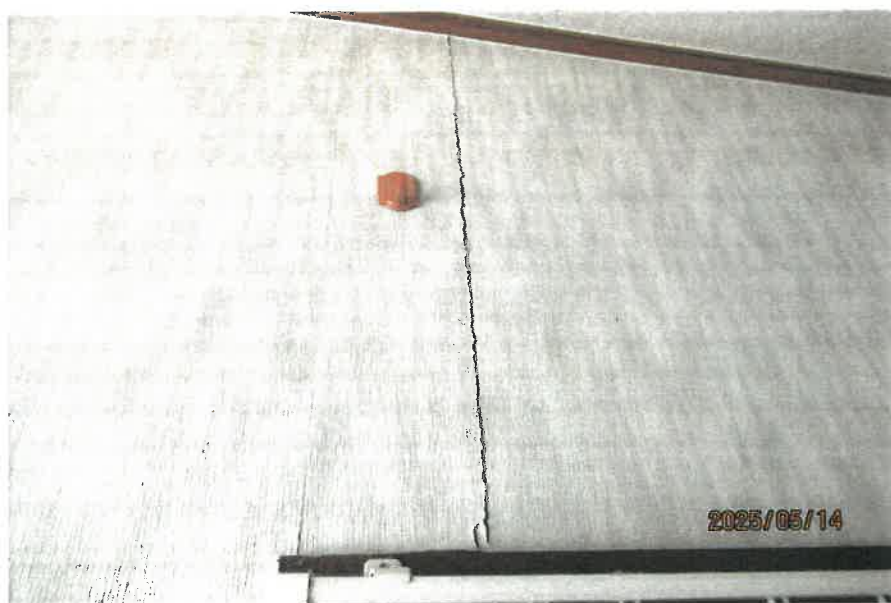
③



④

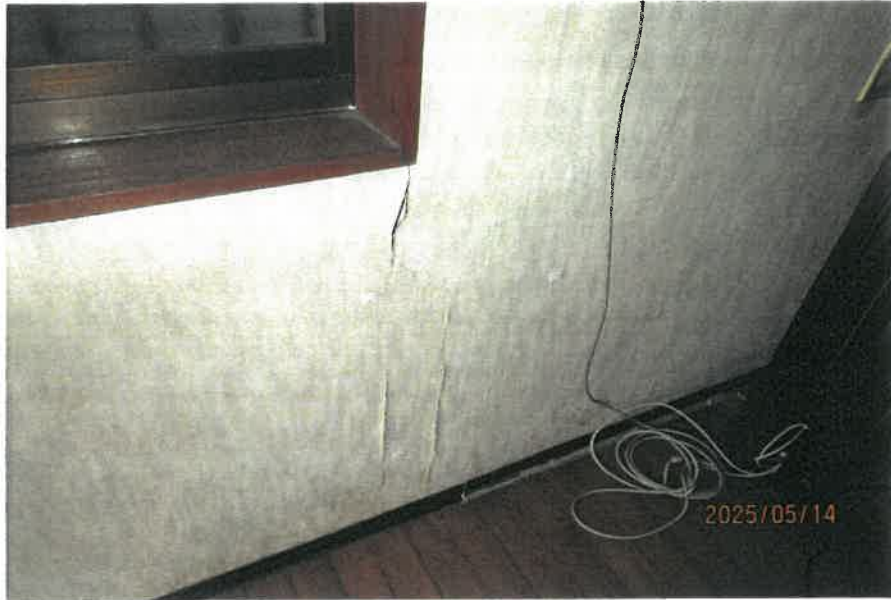


⑤



⑥

クロスのひび割れの状況



⑦

クロス剥離の状況



⑧



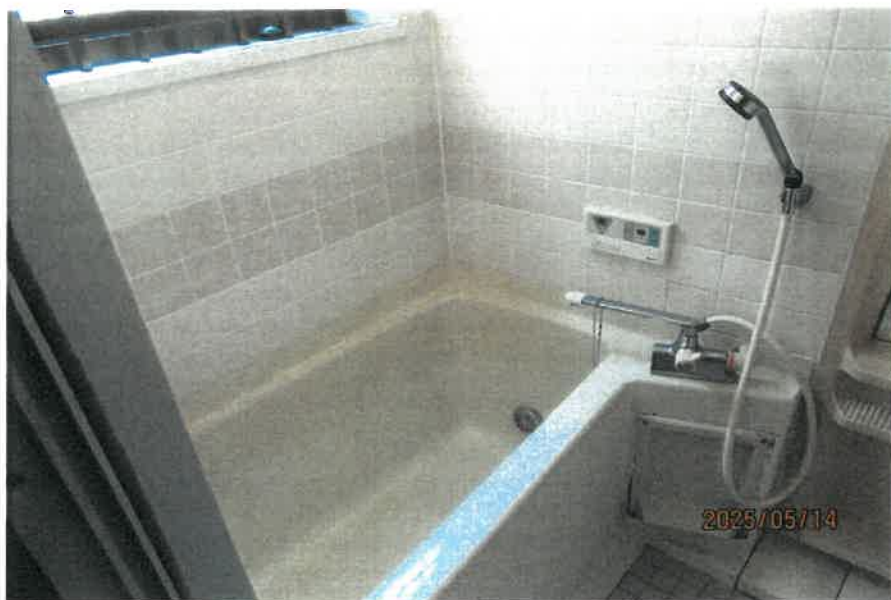
⑨

流し台の状況



⑩

洗面室の状況



⑪

浴室の状況



⑫



13



14

令和7年（ケ） 第67号

令和7年5月14日 現地調査

令和7年5月20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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 440, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 30, 000円
物件 2	金 1, 040, 000円
物件 3	金 1, 370, 000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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 等 地 番 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左																
3	(一棟の建物の表示) 所 在 等 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 物件目録記載のとおり	物件3の床面積については特記事項のとおり																
番号	特 記 事 項																		
1、 2	■地積について 現地での概測の結果、概測面積は土地全部事項証明書（地積測量図）記載の数量と概ね一致することを確認した。なお、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。																		
3	■区分所有建物について 目的物件3は、連棟式建物（区分所有建物3戸）のうち西側の専有部分である。 ■床面積について 現地で概測を行った結果、目的建物の2階北側の一部について、現況の床面積と登記の床面積が異なることを確認した。詳細については下記のとおりである。 <table border="1" data-bbox="389 1715 1447 1883"> <thead> <tr> <th></th><th>現況面積（専有部分）</th><th>登記面積（専有部分）</th><th>相違面積（専有部分）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>35.08㎡</td><td>35.08㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約31.69㎡</td><td>22.19㎡</td><td>約9.5㎡</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約66.77㎡</td><td>57.27㎡</td><td>約9.5㎡</td></tr> </tbody> </table> なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。				現況面積（専有部分）	登記面積（専有部分）	相違面積（専有部分）	1階	35.08㎡	35.08㎡	相違なし	2階	約31.69㎡	22.19㎡	約9.5㎡	合計	約66.77㎡	57.27㎡	約9.5㎡
	現況面積（専有部分）	登記面積（専有部分）	相違面積（専有部分）																
1階	35.08㎡	35.08㎡	相違なし																
2階	約31.69㎡	22.19㎡	約9.5㎡																
合計	約66.77㎡	57.27㎡	約9.5㎡																

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 河内小阪駅 北方 道路距離 約1.2km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 近鉄バス 御厨西口バス停 北西方 道路距離 約220m	
付近の状況	一般住宅、作業所等が混在する地域	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・立地適正化計画（居住誘導区域：外、都市機能誘導区域：外） ・宅地造成等工事規制区域 ・東大阪市景観計画区域 ・水害ハザードマップ 大和川が氾濫した場合 浸水想定深さ：0.5m～3.0m未満 寝屋川水系が氾濫した場合 同：1.0m～2.0m未満
画地条件	規模	56.61㎡ (左記の内、有効宅地面積約44.61㎡、道路負担面積：約12㎡)
	形状	ほぼ長方形（有効宅地部分）
	間口・奥行	間口約4.1m・奥行約10.9m（有効宅地部分）
	高低差等	南側道路にほぼ等高に接面、平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約6m私道（建築基準法非該当道路）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	連棟式住宅の敷地
	東側	連棟式住宅
	西側	戸建住宅
	南側	道路
	北側	戸建住宅、併用住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（助成管の引込有）
	(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	目的土地に関連する土地の閉鎖登記簿によると、目的土地は土地改良法による換地処分（昭和41年3月28日登記）が行われている。当該閉鎖謄本から個人の所有者、田・宅地の地目を確認した。過去住宅地図によると、「電機（製）」の記載がある事業所が見受けられたほか、近傍周辺地において金属加工を含む工業地として使用されてきた土地の履歴を確認した。現在、目的土地が所在する街区に法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。ただし、周辺の土地利用履歴から、目的土地に関して、もらい汚染等の土壌汚染の可能性を完全に否定できない。確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。	

特 記 事 項	(1) 物件 1 は公衆用道路の敷地として道路負担部分となっている。 (2) 南側で接面する私道は、西側で行き止まりとなっている。 (3) 当該道路は建築基準法第42条に規定されている道路ではない。目的土地において再建築する場合には接道要件が問題となるが、西側隣接地の建物が平成22年度に新築工事を実施した際に、法43条1項但し書空地の規定による許可を受けて検査済証を取得しており、目的土地に関しても接道要件をクリアできる可能性が高いと推定される。 ただし、確定的な情報に関しては現時点で不明であり、具体的な建築プランを作成したうえで、東大阪市建築審査課との協議により判明することとなる。なお、ライフラインの再設置などのために私有地部分の所有権者の承諾を得る必要があるなど、円滑な建築計画を実施するためには課題事項が存在する。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	専有部分（家屋番号：西堤学園町二丁目18番7）	
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44年12月10日新築
	経過年数	約55年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	－
床面積（現況）	延 66.77㎡ （専有部分の床面積） 前述のとおり、現況数量は登記数量と異なる。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。内装及び設備関係はリフォームを行っているものと推定される。クロスのひび割れや剥離が一部認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	①目的建物は連棟式建物（3戸）の西側部分である。 ②建築計画概要書により建築確認申請を確認できたが、検査済証は記載無しとなっている。 ③目的物件の建築時期・構造等により、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等については専門調査機関による分析調査が必要である。 ④設備等の稼動の状況を確認したものではない。	

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 ※1 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 (道路負担)	106,000	0.05	12	-	64,000
2 (有効宅地)	106,000	1.00	44.61	0.90	4,256,000
計			56.61	-	4,320,000

※1 物件1の道路負担部分の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの標準）

地価公示 東大阪-44

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 148,000\text{円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/141 & \approx & 106,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.11	1.06	1.20	1.00	1.41
幅員+1 道路種別+10	駅距離+6	周辺利用状況+20		

イ 個別格差：

接面・方位	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：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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	66.77	0.05	668,000

ウ 現価率

経過年数	約55年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	10%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 55\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &\approx 0.05 \end{aligned}$$

※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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
2 (有効宅地)	4,256,000	0.50	法定地上権	2,128,000

※ 道路負担部分を除く

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 (道路負担)	64,000	—		0.70	0.70		30,000
2 (有効宅地)	4,256,000	— 2,128,000		0.70	0.70		1,040,000
3	668,000	+ 2,128,000	1.00	0.70	0.70	0	1,370,000
一括価格 (合計)							2,440,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

連棟式建物 (▲20%)、土壌汚染の可能性 (▲5%)、アスベスト使用可能性 (▲5%) を考慮して市場性修正を (総合：総和) ▲30% 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-44

所 在 : 東大阪市新家西町41番87「新家西町13-7」
価 格 : 148,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ中央線外 長田駅 南方 約620m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 78㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 6.7m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 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 : ー
物件2 : 3,327,103円
物件3 : 409,461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 東大阪市西堤学園町二丁目
 地 番 18番15
 地 目 公衆用道路
 地 積 12平方メートル

2 所 在 東大阪市西堤学園町二丁目
 地 番 18番7
 地 目 宅地
 地 積 44.61平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市西堤学園町二丁目18番地5、18番地6、
 18番地7

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 109.30平方メートル
 2階 69.56平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西堤学園町二丁目18番7

種 類 居宅

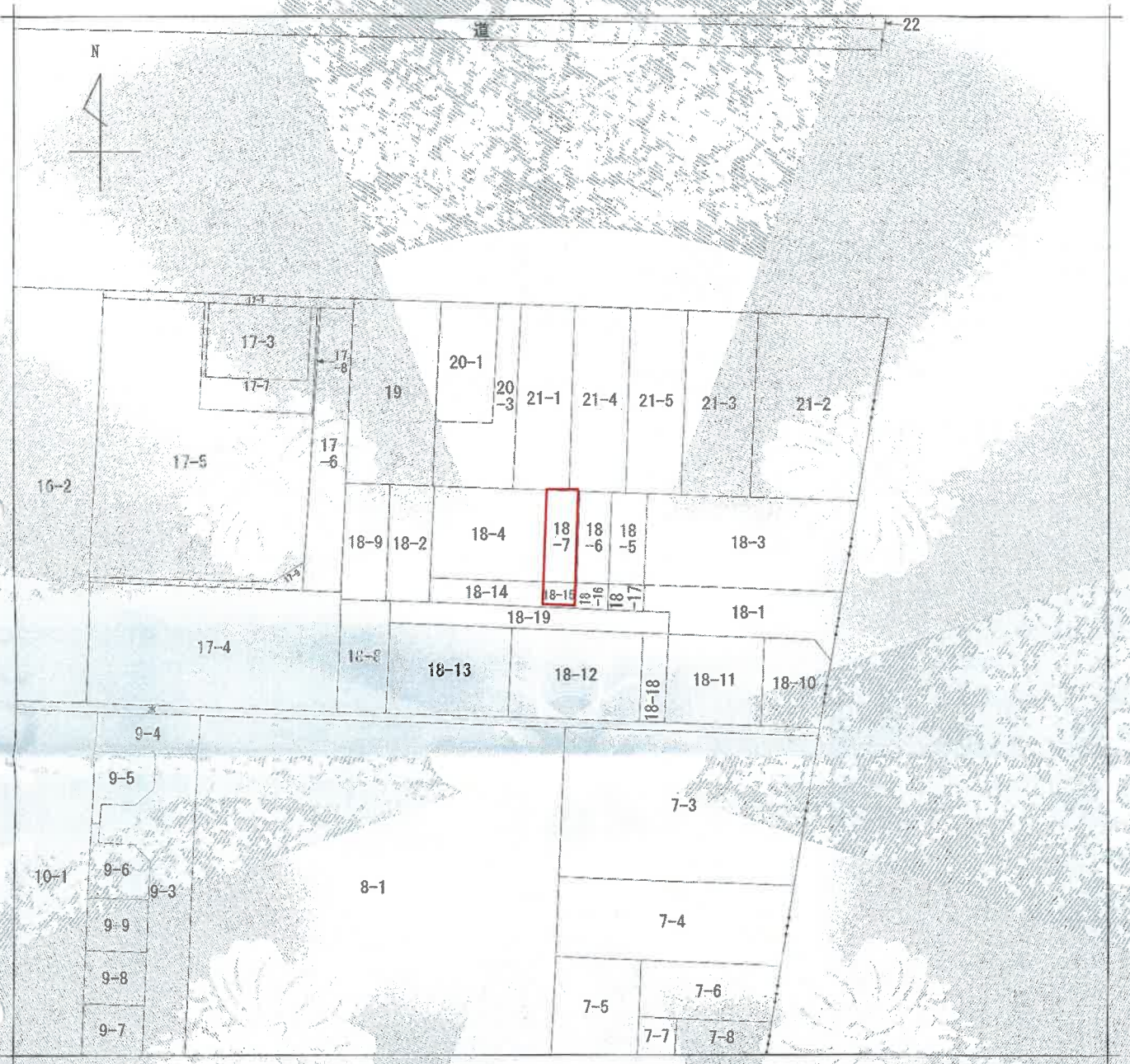
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 35.08平方メートル
 2階 22.19平方メートル

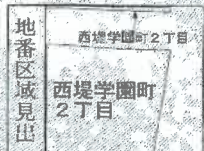




4 23-3



(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	東大阪市西堤学園町二丁目				地番	18番7			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記項				
							種類 土地改良所在図			

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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年2月5日

大阪法務局北出張所

地図整理番号: M05376

登記官

(1/1)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成3年7月11日

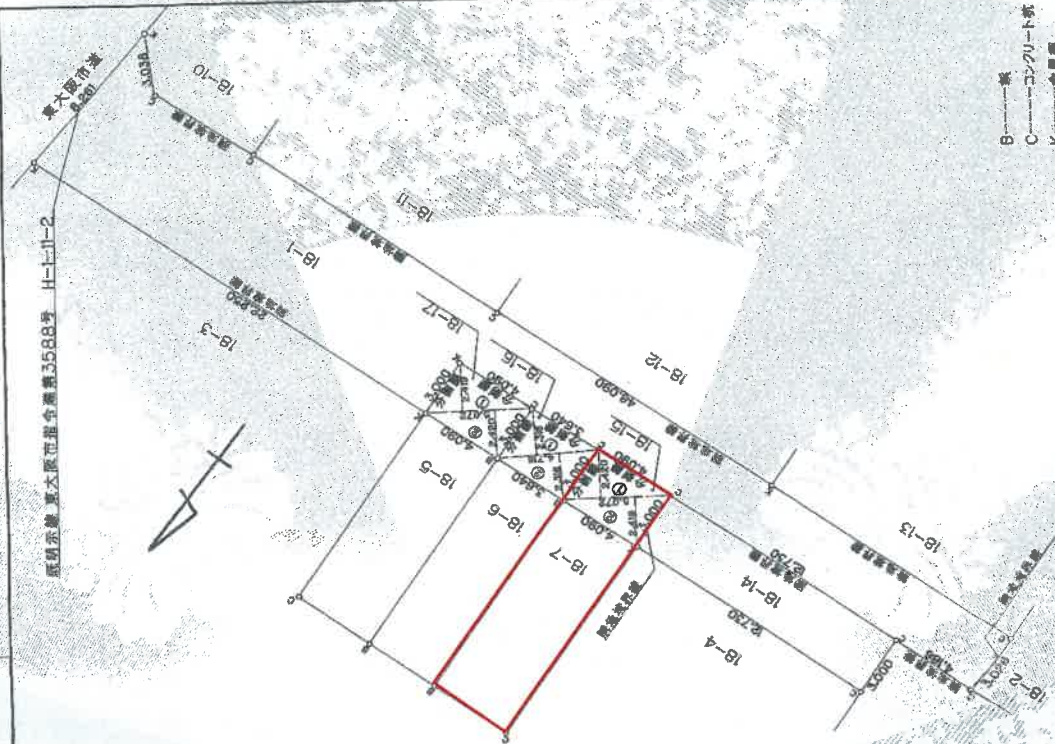
前 18-1 後 18-1 18-15~18-19 3034258

地積測量図

地 番 18-1、-15、-16、-17

土地の所在 東大阪市西堤学園町2丁目

底図示線 東大阪市測量令第3588号 H=111-2



B-----地
C-----コンクリート
K-----測量線

縮尺 1/250

計号	NO	寸法	面積	坪数
18-15	1	5.072	2.420	12.276240
	2	5.072	2.419	12.269168
	ケイ	1/2		24.543408
	ツメ	1/2		12.271704
12.27				
18-16	1	4.716	2.316	10.922256
	2	4.716	2.316	10.922256
	ケイ	1/2		21.844512
	ツメ	1/2		10.922256
10.92				
18-17	1	5.072	2.419	12.269168
	2	5.072	2.420	12.274240
	ケイ	1/2		24.543408
	ツメ	1/2		12.271704
12.27				
18-1	1	5.072	2.419	12.269168
	2	5.072	2.420	12.274240
	ケイ	1/2		24.543408
	ツメ	1/2		12.271704
12.27				
215.30				
66.0381				
253.773745				
35.485664				
218.308081				
66.0381				
JEC M-2880 プリントアウト 3756				

申請人

平成 3 年 7 月 11 日

作製者

地図整理番号：105381

A4サイズに縮小

これは図面に記録されている内容を証明した面である
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年2月5日 大阪法務局北出事務所

大阪法務局北出張所

サイズに縮小

地 震 學

3034852

前 18-5. 後新 18-6

18-5-18-6-18-7

土地の所在 東大阪市西堤学園町2丁目

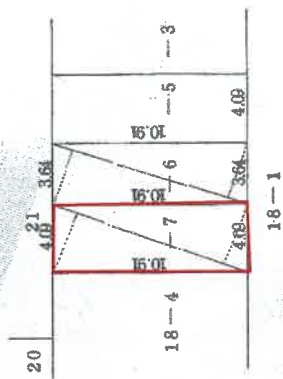


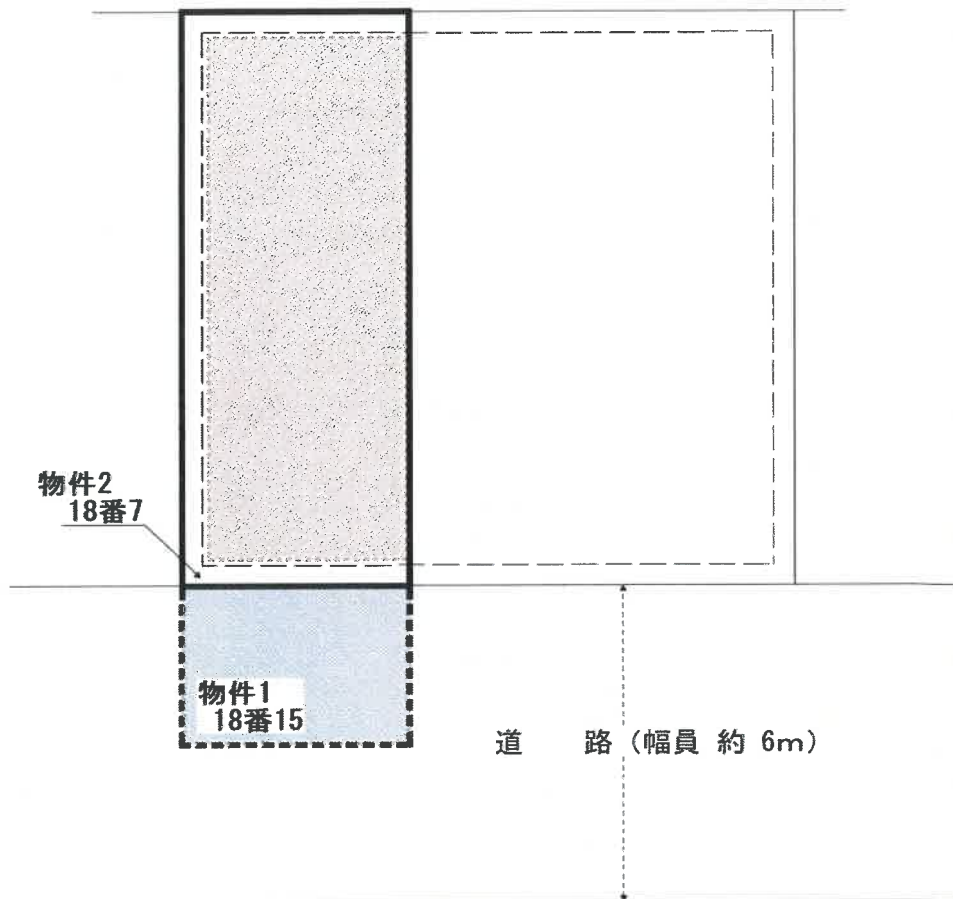
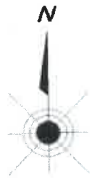
表 續 求

118-7 11.65 $\times (3.83 + 3.83) \times \frac{1}{2}$ 44.6195

$$18-6 \quad 13.27 \times (2.99 + 2.99) \times \frac{1}{2} = 39.6773$$

18-5	128.9562	--	84.2968	=	44.6594
------	----------	----	---------	---	---------

縮尺 1/300



-  物件3 家屋番号 西堤学園町二丁目18番7 (目的専有部分・1階登記部分)
-  物件3 一棟の建物 (1階登記部分)
-  道路負担部分 (物件1)

登記年月日：昭和51年8月10日

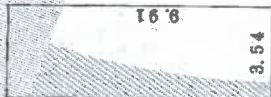
4074476

家屋番号 18-7

建物の所在 東大阪市西地学園町2丁目18-5・18-6・18-7

区分した建物の各階平面図

1階



求積表

$$3.54 \times 9.91 = 35.08140 \\ 35m^208$$

2階



求積表

$$3.54 \times 6.27 = 22.19580 \\ 22m^219$$

縮尺 1/200 500

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
(大阪法務局東大阪支局寄附)

令和7年2月5日

大阪法務局北出基幹

登記目録

地図整理番号：M05377

A4サイズに縮小



1階平面図

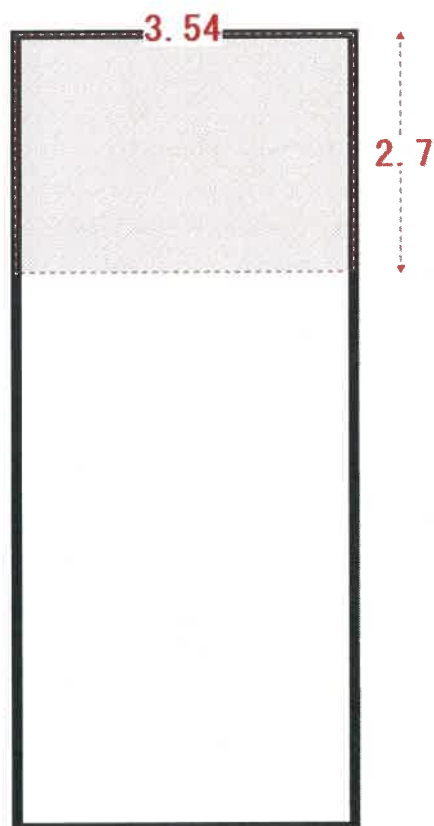


2階平面図



(単位：約m)

2階部分



増築部分

$$3.54 \times 2.7 = 9.558 \text{ (約 } 9.5\text{m}^2\text{)}$$

(単位：約m)