

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 (法人) 代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年 () 第 号 ☐ 令和
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。 ☐ 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。
買受申出人 (法人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日 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)。

※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 年 () 第 号 ☐ 令和
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。 ☐ 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。
買受申出人 (個人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日 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 口代表者	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 29 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 26 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 9 月 8 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 7 月 29 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	12,610,000 10,088,000	一括	2,530,000	78,735	20,311
1	330,000				
2	3,560,000				
3	8,720,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 大東市諸福三丁目
 地 番 6 4 6 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 3 6 . 5 9 平方メートル

- 2 所 在 大東市諸福三丁目
 地 番 6 4 6 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 8 6 . 4 5 平方メートル

- 3 所 在 大東市諸福三丁目 6 4 6 番地 1 3
 家屋 番号 6 4 6 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 0 0 平方メートル
 2 階 4 6 . 1 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 大東市諸福三丁目
 地 番 6 4 6 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 3 6 . 5 9 平方メートル
- 2 所 在 大東市諸福三丁目
 地 番 6 4 6 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 8 6 . 4 5 平方メートル
- 3 所 在 大東市諸福三丁目 6 4 6 番地 1 3
 家屋 番号 6 4 6 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 0 0 平方メートル
 2 階 4 6 . 1 7 平方メートル



令和7年(ケ)第91号
令和7年5月2日受理
令和7年 月 日提出
7.6.13

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 | 大東市諸福三丁目 |
| | 地 番 | 6 4 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市諸福三丁目 |
| | 地 番 | 6 4 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大東市諸福三丁目 6 4 6 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 4 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 0 0 平方メートル
2 階 4 6 . 1 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府大東市諸福三丁目5番28号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件2上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ 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、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	種類： 構造： 床面積：	{
占有者及び占有状況	☒ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」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

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- | | | |
|---|---------|----|
| 1 | 表札の表示 | なし |
| 2 | 郵便受けの表示 | なし |

(目的土地の現況について)

- 1 目的各土地（物件1および2）を適宜概測したところ、いずれも形状および地積は概ね地積測量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1の登記地目は宅地であるが、現況は土地建物位置関係図記載のとおり南側隣家の敷地の通路と一体となって共用通路として利用されている（建築基準法上の道路としては未判定である。）。
- 3 物件2は、目的建物の敷地となっている。
- 4 物件1の北側接面道路は、建築基準法上の道路であり、物件2は物件1と一体となって建築基準法上の道路に接面している。

(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、少量のごみがあるほか、目立った動産類は存在しなかった。
- 4 目的建物は、1階和室の天井の一部に破損および染みが見受けられ、1階LDKの壁クロスの一部が円形に剥離し、2階の壁クロスにも浮きや割れが見受けられたほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- 5 目的建物の2階東側洋室にロフトが存在し、2階廊下天井部分から南西側洋室の天井部分にかけて屋根裏収納庫が見受けられた。

(その他の状況について)

なし

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

(3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
■所有者	1 本物件は、空き家の状態です。

(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、回答書、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
令和7年5月7日	執行官室	ライフライン調査
令和7年5月13日	執行官室	照会書送付（所有者宛）
令和7年5月14日 9:00 — 9:05	大阪法務局池田出張所	公函等調査
令和7年5月14日 10:00 — 10:05	中之島図書館	物件等調査
令和7年5月14日 11:00 — 11:30	大東市役所	道路等調査
令和7年5月14日 12:20 — 12:40	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和7年6月2日 15:35 — 16:05	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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年6月2日
目的物件は不在で施錠されていたので、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

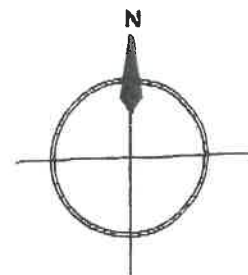
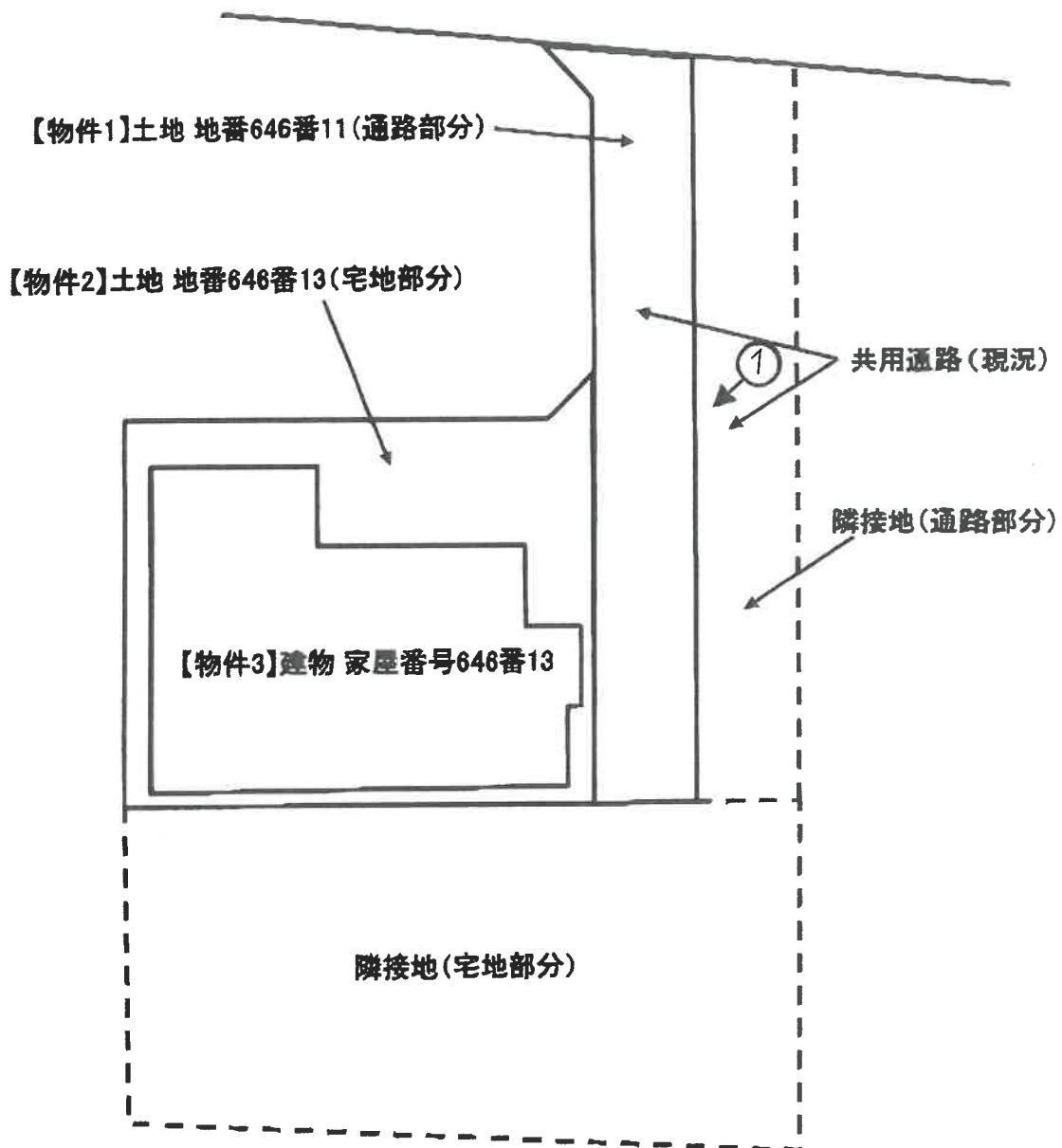
(6枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)

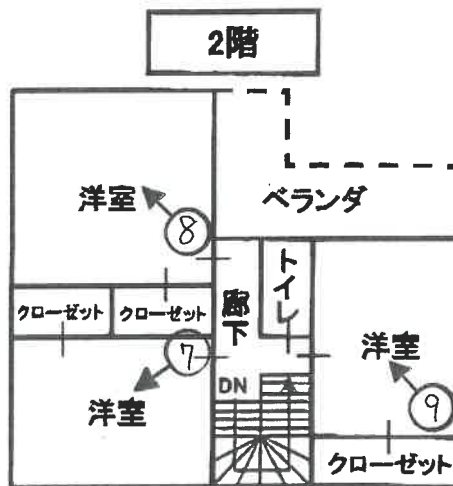
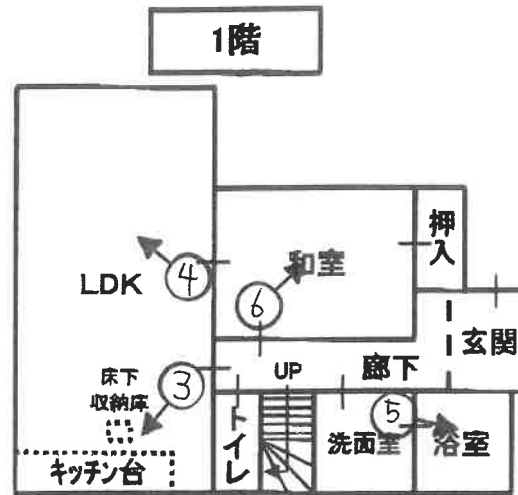


幅員約5.3m市道(法42-1-1)

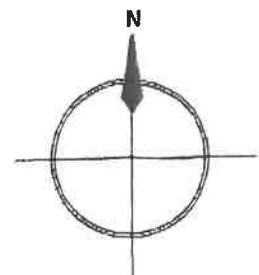
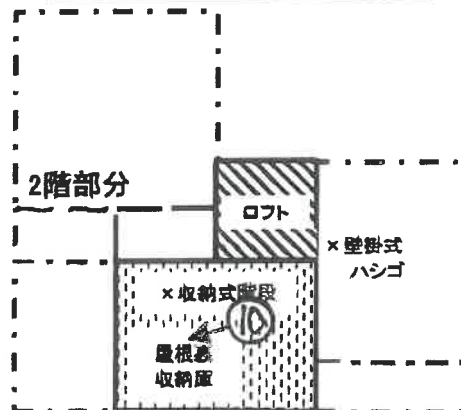


令和7年(ケ)第91号

間取略図



ロフト・屋根裏収納庫平面図



令和7年（ケ）第91号

【写真】

①



目的建物

物件 2

物件 1

②



物件 1

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



令和7年（ケ） 第91号

令和7年6月2日 現地調査

令和7年6月10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

藤原 学

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,610,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 330,000円
物件 2	金 3,560,000円
物件 3	金 8,720,000円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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き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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
番号	特 記 事 項		
1・2	(1) 物件1・2土地について、管轄法務局備付けの地積測量図に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について地積測量図及びこれに基づく登記記載と現況は概ね符合するが、正確には専門家による測量を要する。 (2) 物件2土地は物件3建物の敷地として利用されている。他方、物件1土地の登記地目は宅地であるが、同土地は南側隣家の敷地の通路と一体となって共用通路として利用されている（別添「土地建物位置関係図」参照）。		
3	管轄法務局備付けの建物図面に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について建物図面及びこれに基づく登記記載と現況は概ね符合するが、正確には専門家による測量を要する。なお、2階東側洋室にロフト、2階廊下天井部分から南西側洋室の天井部分にかけて屋根裏収納庫が存在する。		

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・2）

位置・交通	J R 片町線 鴻池新田駅 北東方 道路距離 約930m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後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	第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	日影規制, 居住誘導区域内(立地適正化計画), 宅地造成等工事規制区域, 大東市景観計画対象区域, 周辺地(埋蔵文化財の取扱い)
画地条件	規模	86.45㎡ (物件2:宅地部分) 36.59㎡ (物件1:通路部分)
	形状	ほぼ長方形(宅地部分)
	間口・奥行	間口約9.4m・奥行約10.1m(宅地部分)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北側	幅員約5.3m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地。ほぼ等高。
土地の利用状況等	現況	2階建一般住宅の敷地及び通路
	東側	一般住宅
	西側	空地
	南側	一般住宅
	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
	(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。	
土壌汚染等	目的土地の全部事項証明書(現在)及び閉鎖謄本等からは, 個人・国の所有者名, 宅地・雑種地・田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図(昭和44年頃～)によると, 目的土地辺りにおいて, 一般住宅ないし無地・資材置場・空地の記載があり, その後平成19年頃に目的建物が建築され, 現在に至る。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正式な(専門)調査を要する。	
特記事項	物件1土地は, 南側隣家の敷地の通路と一体となって共用通路(建築基準法未判定)として利用されており, アスファルト舗装がなされている。	

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19年8月1日新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメントかわらぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	天 井	ビニールクロス，板張 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 100.17㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（その他，ロフト及び屋根裏収納庫）
品 等	中位	
保守管理の状態	普通。1階和室の天井の一部に破損及び染み，1階LDKの壁クロスの一部に円形の剥離，2階の壁クロスに浮きや割れが見受けられるほかは，全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	(1) 建築確認（有），完了検査（有） (2) 建築時期・構造・種類等から，目的建物について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，アスベスト使用の有無については，専門調査機関による分析調査を要する。 (3) 設備等の稼働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）

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1(通路部分)	128,000	(※)0.10	36.59	—	468,000
2(宅地部分)	128,000	1.02	86.45	0.90	10,158,000
合 計					10,626,000

※物件1(通路部分)の個別格差を0.10と判断した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大東-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $152,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.4/100 \times 100/104 \times 100/116 \div 128,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.04 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.97 系統連続性△1 幅員△2	1.04 駅距離+4	1.15	1.00	1.16

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.02 方位+2	1.00	1.00	1.00	1.02

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	160,000	100.17	0.46	7,373,000

ウ 現価率

経過年数 約18年
 経済的残存耐用年数 約17年
 観察減価 10%
 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。

現価率 = $\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年} / (\text{経過年数} 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年}) \} \times (1 - 0.1)$
 $\div 0.46$

※ 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 (宅地部分)	10,158,000	0.50	法定地上権	5,079,000

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 (通路部分)	468,000	—		1.00	0.70		330,000
2 (宅地部分)	10,158,000	— 5,079,000		1.00	0.70		3,560,000
3	7,373,000	+ 5,079,000	1.00	1.00	0.70	0	8,720,000
一括価格 (合計)							12,610,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 大東-14

所 在 : 大東市諸福5丁目308番20「諸福5-19-7」
価 格 : 152,000円/㎡
位 置 : JR片町線 鴻池新田駅 北方 約550m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 154㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南 4.0m 私道
用途指定等 : 市街化区域, 第一種住居地域 (建ぺい率60% 容積率200%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅, アパートが混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 303,697円 (道路)
物件2 : 6,881,420円
物件3 : 4,272,263円

第7 附属資料

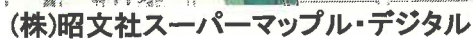
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

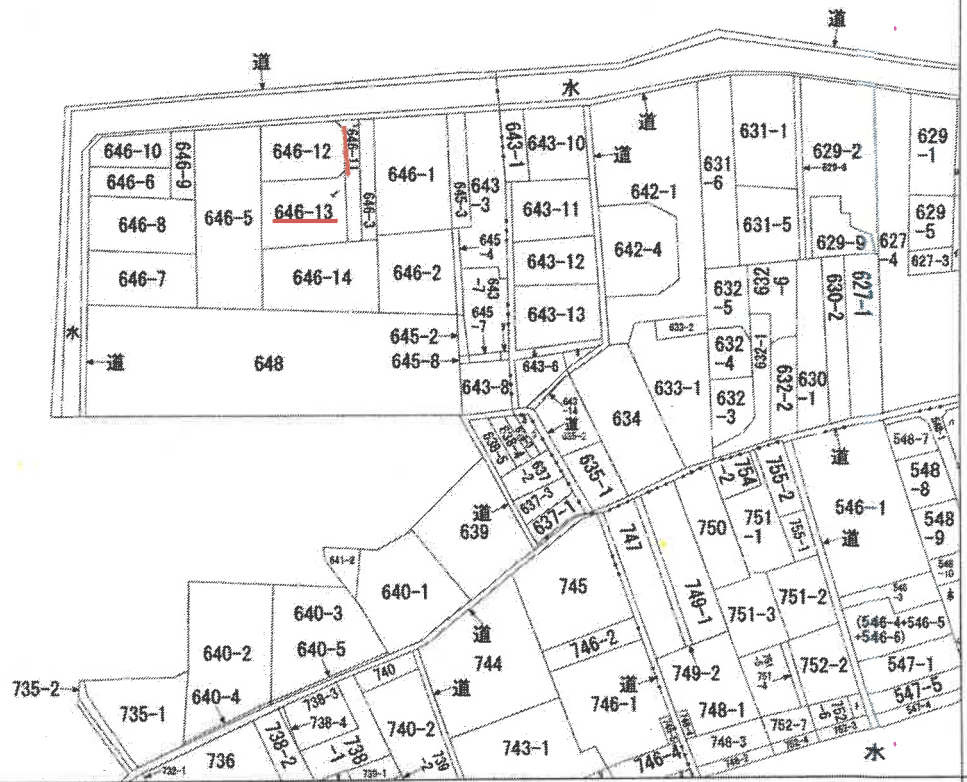
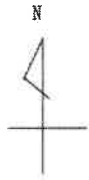
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大東市諸福三丁目 |
| | 地 番 | 646番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大東市諸福三丁目 |
| | 地 番 | 646番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 86.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大東市諸福三丁目646番地13 |
| | 家屋 番号 | 646番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.00平方メートル
2階 46.17平方メートル |





イ 628-2 ハ 548-11 ア 549-4 イ 752-8 イ 743-3 ミ 643-2
ロ 628-3 ニ 548-12 ア 549-5 ロ 635-1 ロ 746-3 ヨ 643-2



(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。



A 諸福2丁目

請求部	所在	大東市諸福三丁目				地番	646番11			
出力尺	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		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3月4日

大阪法務局

地図整理番号：M45211

登記官

(1/2)

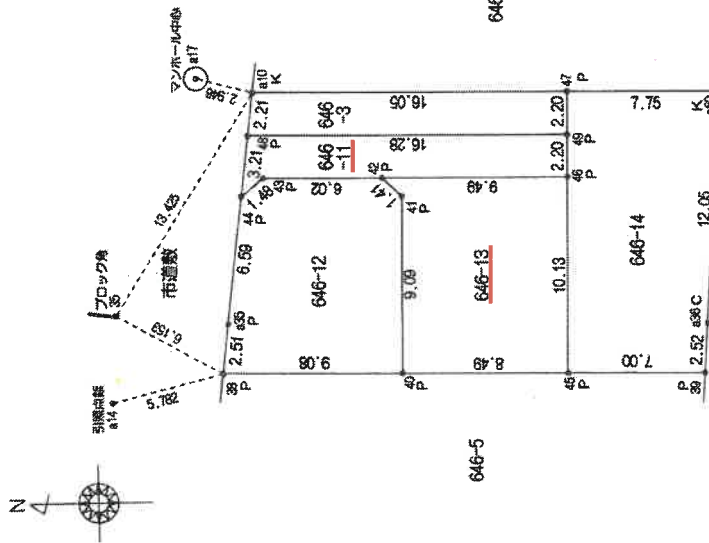
A3サイズをA4サイズに縮小

ア 643-9
イ 638-2
エ 638-1
オ 643-5
カ 737-1

登記年月日：平成18年12月5日

平成18年12月-5日登記
646-3-11~14
地積測量図 (2-1)

大東市諸福3丁目



引照点
座標リスト

点名	X座標	Y座標	補正
g14	173,699	150,410	引照点線
g5	173,433	154,832	ブロック角
g17	168,191	167,005	マンホール中心

351907
図面線の選擇
P: プレシート
K: 金属板
C: コンクリート板

作成者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
18年12月4日作成		

地図整理番号：M45212 (1/2)

これは図面に記号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3月4日 大阪法務局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成18年12月5日

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7年3月4日 大阪法務局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

(2-2)

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

地番 646-3
-11~14

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

大東市曙福3丁目

面積求積表

地番	面積	Xn	Yn	辺長	点間No
48	166.611	166.611	166.035	16.28	48
49	150.324	163.800	2.20	2.20	47
47	150.292	160.000	16.05	16.05	40
40	166.248	166.232	2.21	2.21	48
	倍面積			71.174988	
	倍面積			35.5874840	
	地積			35.58	m

地番	面積	Xn	Yn	辺長	点間No
44	166.994	160.846	1.48	1.48	43
43	165.875	161.824	15.52	15.52	46
46	160.355	161.600	2.20	2.20	49
49	150.324	163.800	16.28	16.28	48
48	166.611	164.035	3.21	3.21	44
	倍面積			73.182458	
	倍面積			36.5912280	
	地積			36.59	m

地番	面積	Xn	Yn	辺長	点間No
38	168.086	151.769	9.08	9.08	40
40	159.000	151.629	9.09	9.09	41
41	158.669	160.723	1.41	1.41	42
42	159.894	161.737	6.02	6.02	43
43	165.875	161.824	1.48	1.48	44
44	166.994	160.846	6.59	6.59	435
435	167.780	154.298	2.51	2.51	38
	倍面積			170.355537	
	倍面積			85.1777785	
	地積			85.17	m

地番	面積	Xn	Yn	辺長	点間No
40	159.000	151.629	8.49	8.49	45
45	150.502	151.470	10.13	10.13	46
46	150.355	161.600	9.49	9.49	42
42	159.894	161.737	1.41	1.41	41
41	158.669	160.723	9.09	9.09	40
	倍面積			172.916583	
	倍面積			86.4582915	
	地積			86.45	m

351908

申請人

作成者

18年12月4日作成

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

(2/2)

地図整理番号：M45212

登記年月日：平成20年7月29日

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3月4日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：M45213

各階平面図

平成20年7月29日登記

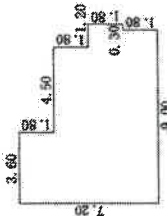
家屋番号 646番13

建物の所在 大東市諸福3丁目646番地13

各階平面図

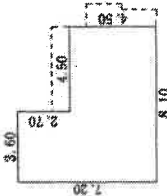
1階

求積表		
3.60 × 7.20	=	25.9200
4.50 × 5.40	=	24.3000
0.90 × 1.80	=	1.6200
1.20 × 1.80	=	2.1600
合計		54.0000
床面積		54.00 m ²



2階

求積表		
8.10 × 4.50	=	36.4500
3.60 × 2.70	=	9.7200
合計		46.1700
床面積		46.17 m ²



646-12

646-5

646-11

646-13

646-14

483200

作成者

7月28日作成

縮尺 1/250

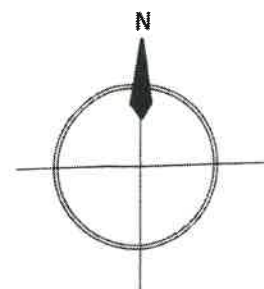
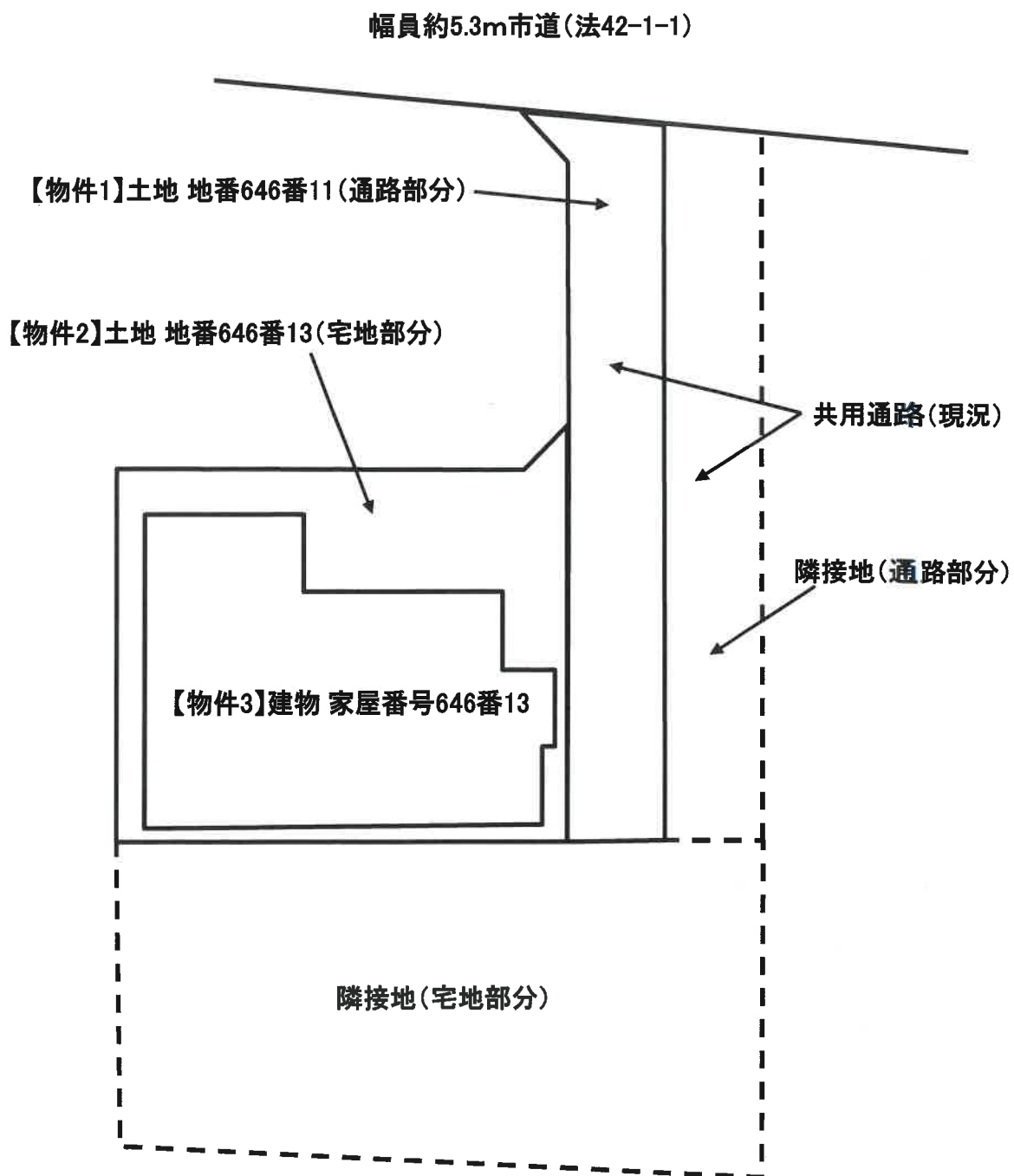
申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

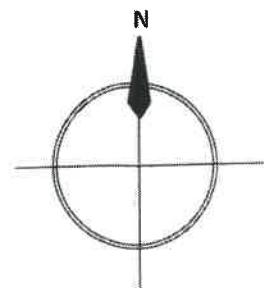
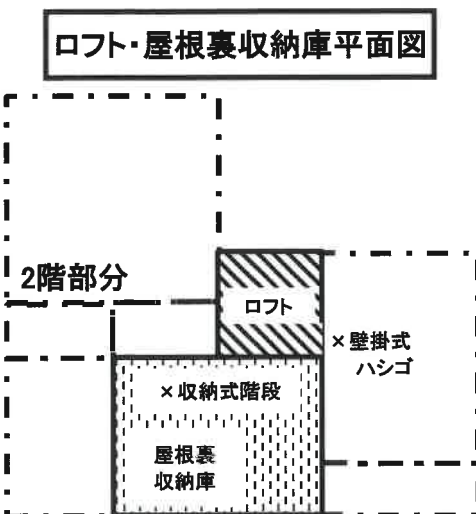
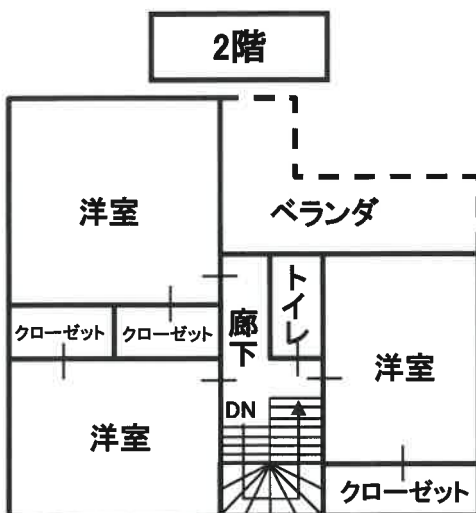
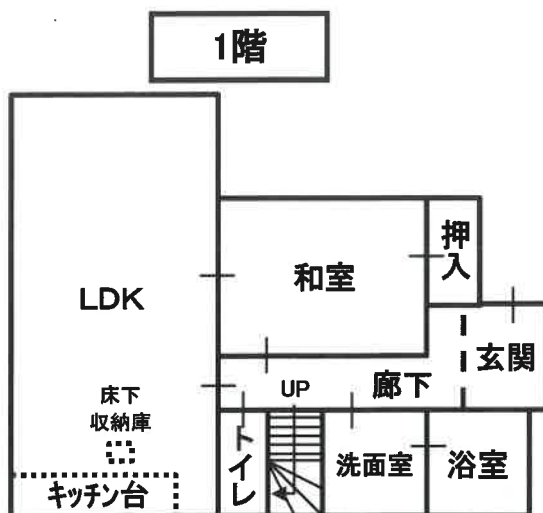
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第91号

間 取 略 図



令和7年（ケ）第91号