

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 年()第 号 ☐ 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	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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 年()第 号 ☐ 令和 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。
	☐ 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

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

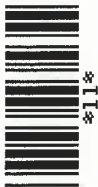
裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 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	4,520,000 3,616,000	一括	910,000	46,599	13,253
1	340,000				
2	3,390,000				
3	790,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市寿町二丁目
地 番 282番3
地 目 宅地
地 積 8.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市寿町二丁目
地 番 282番4
地 目 宅地
地 積 82.65平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 東大阪市寿町二丁目282番地4、282番地3

家屋 番号 282番4

種 類 居宅・工場

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 55.56平方メートル
2階 56.01平方メートル
3階 30.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24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1～3】

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】

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 東大阪市寿町二丁目
 地 番 282番3
 地 目 宅地
 地 積 8.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市寿町二丁目
 地 番 282番4
 地 目 宅地
 地 積 82.65平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 東大阪市寿町二丁目282番地4、282番地3

家屋 番号 282番4

種 類 居宅・工場

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積
 1階 55.56平方メートル
 2階 56.01平方メートル
 3階 30.56平方メートル



令和 7年（ケ）第 47号
令和 7年 4月 1日受理
令和 年 月 日提出
、 7. 4. 28

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 東大阪市寿町二丁目
地 番 282番3
地 目 宅地
地 積 8.43平方メートル
- 2 所 在 東大阪市寿町二丁目
地 番 282番4
地 目 宅地
地 積 82.65平方メートル
- 3 所 在 東大阪市寿町二丁目282番地4、282番地3
家屋 番号 282番4
種 類 居宅・工場
構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 55.56平方メートル
2階 56.01平方メートル
3階 30.56平方メートル



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市寿町二丁目6番15号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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・工場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）

占有者および占有権原 (物件3関係)

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場		
☒ 関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転賃を認める ☐		
その他	その他の事項のとおり		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 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 Bの姓名
(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。
(2) 西側の一部は道路として使用されており、その余は目的建物の敷地となっている。
(3) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
(4) 北東側には簡易工作物が設けられており、南西側工場の上屋および北東側の簡易工作物の一部が隣地にはみ出している可能性がある。また、南側隣地との間に設けられている扉が隣地にはみ出している可能性がある。目的土地の東側では境界標等を確認することが出来なかったため、正確には専門家による測量を要する。

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) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
(3) 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した。
(4) 1階の北側は通路となっており、南東側は工場として使用されており、その余は住居として使用されていた。
(5) 2階の階段昇降口付近にはペットによると思われる壁および階段の損傷が認められ、2階の東側洋室では雨漏りによる天井の損傷およびクロスの剥離が認められた。
(6) 3階には天井収納式階段で昇降する屋根裏収納庫が設けられていたが、扉を開ける道具が見当たらなかったため内部を確認することが出来なかった。
(7) 1階工場の東側では上屋が設けられており、事実上工場として使用されていた。
(8) 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1日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

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
■ A (占有者)	1 目的建物は、私が暮らしています。 2 所有者は私の兄で、母親の面倒を見るために私が暮らすようになったのです。 3 兄との間では賃貸借契約は結んでいませんし、賃料など金銭のやり取りもありません。 4 Bは私の父で、亡くなるまで目的建物で暮らしていました。 5 工場については、父が亡くなって10年ほどになりますが、以降は誰も出入りしておらず、中の機械類も使用していません。 6 南側隣地の間に設けられている扉は、父が設置したものだと思います。 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
(5枚目)

執行官の意見

目的建物内の機械類について

目的建物の工場内には機械類が多数存在するが、いずれも型式も古く、長年にわたって使用された形跡が窺われないことから、評価人とも協議の上、同機械類には経済的価値はないものと判断した。

目的物件の占有関係

関係人の陳述および立入調査の結果から、目的建物は、占有者が住居・工場として使用・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1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2日 12:40 - 12:50	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年4月2日 14:30 - 14:50	東大阪市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年4月4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4日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年4月10日 10:45 - 10:55	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年4月11日 14:25 - 14:40	執行官室	占有関係調査（占有者からの電話により聴取）
令和7年4月23日 10:15 - 11:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者と面談

(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。

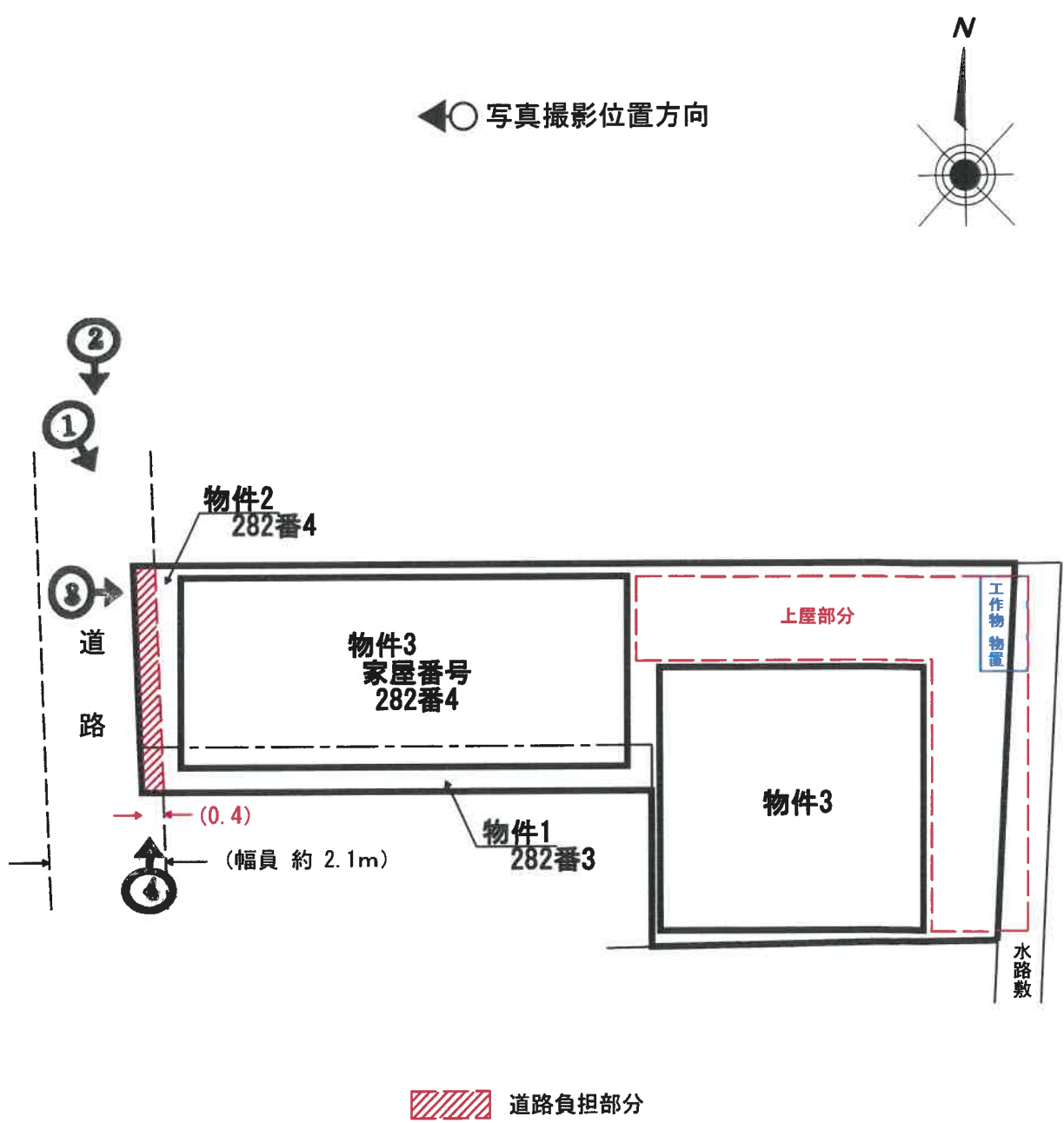
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(7枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第47号



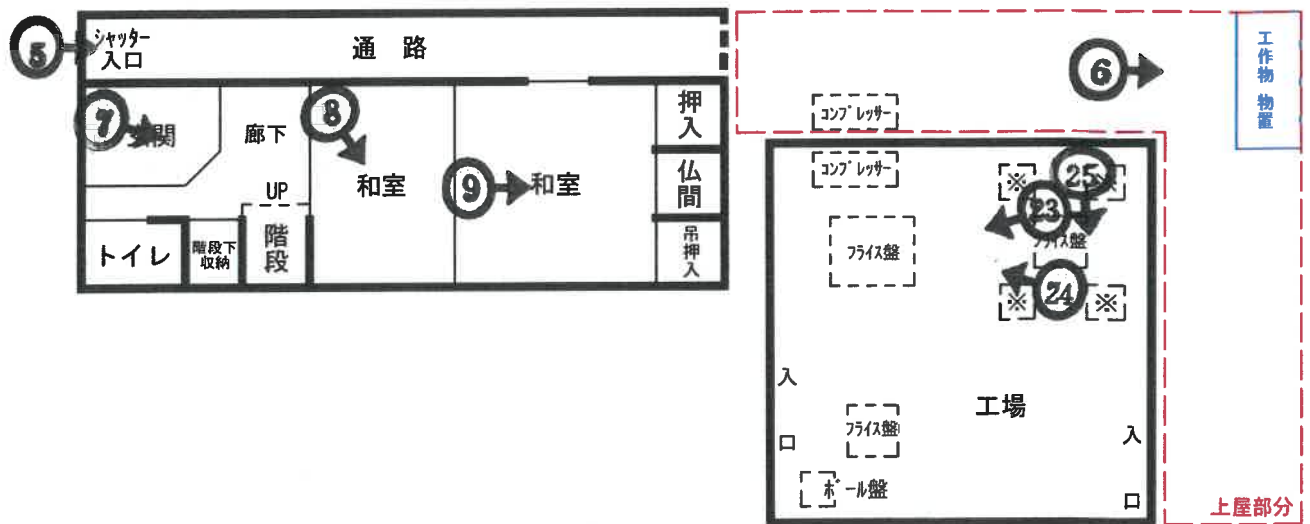
間取略図

令和7年（ケ）第47号

←○ 写真撮影位置方向

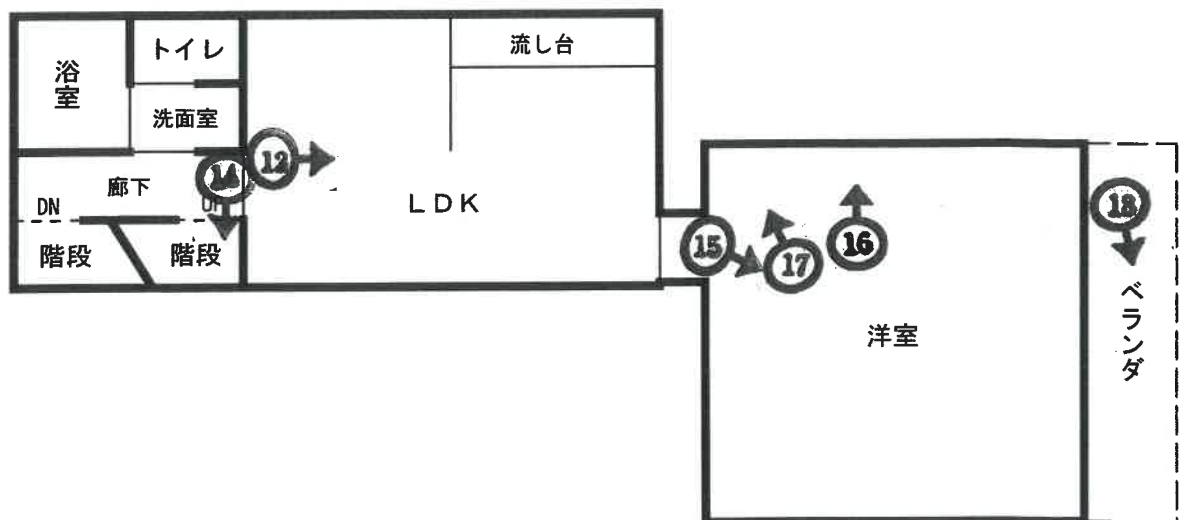


1階平面図



※ ポリゴンマシン(計 4機)

2階平面図



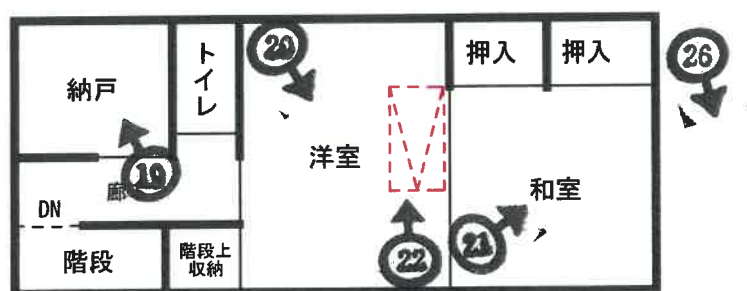
間取略図

令和7年（ケ）第47号

◀○ 写真撮影位置方向



3階平面図



 天井収納式階段（屋根裏収納庫 入口部分）

目的建物



①



②



③

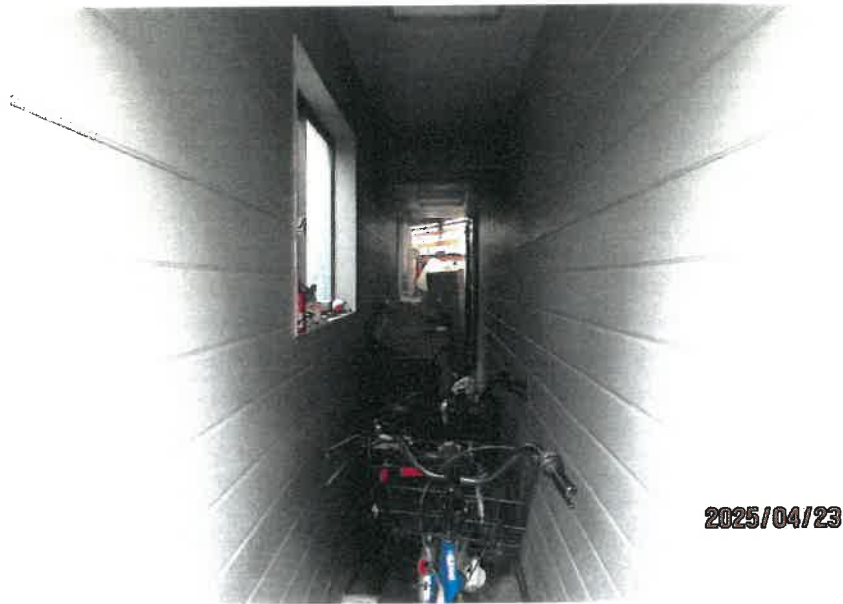


④

道路負担部分

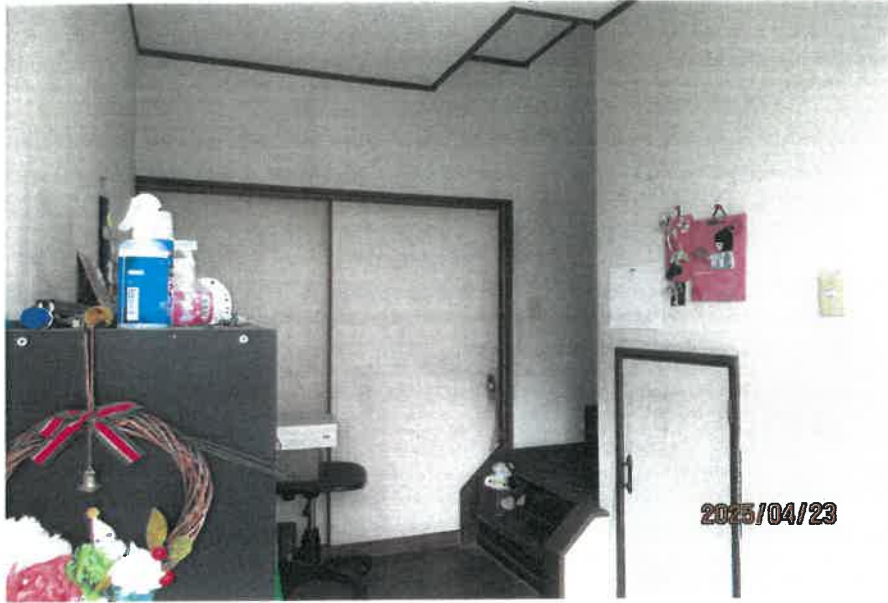
(12 枚目)

⑤

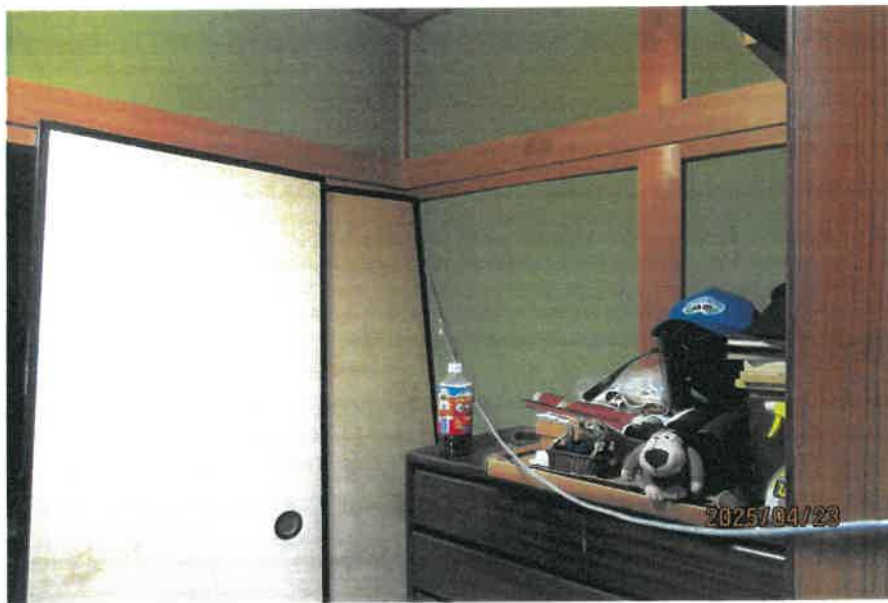


⑥





⑦



⑧

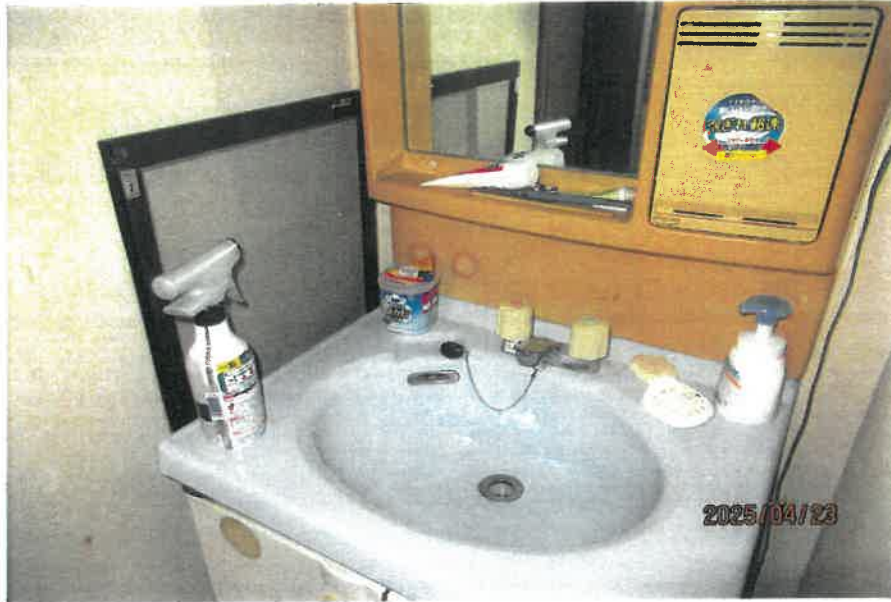


⑨



⑩

浴室の状況



⑪

洗面室の状況



⑫



13

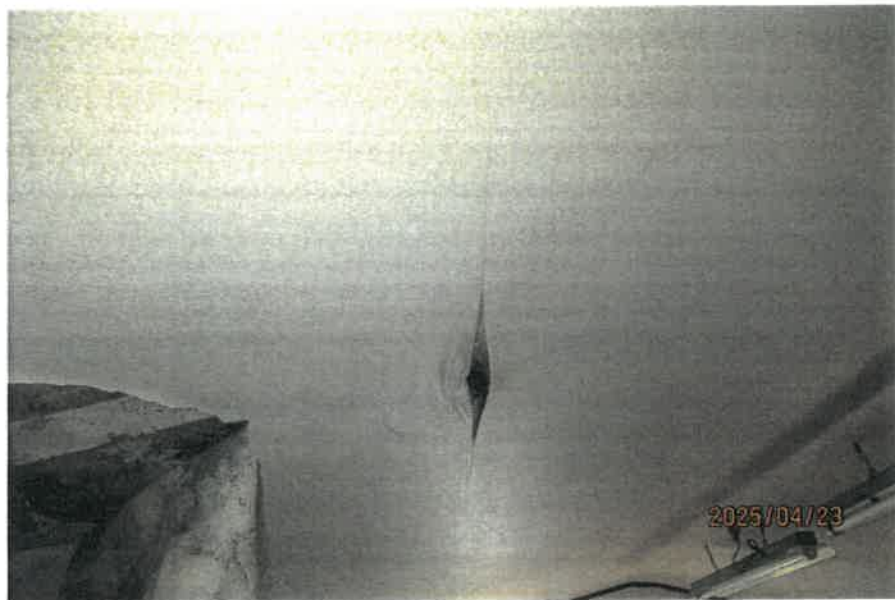
キッチンの状況



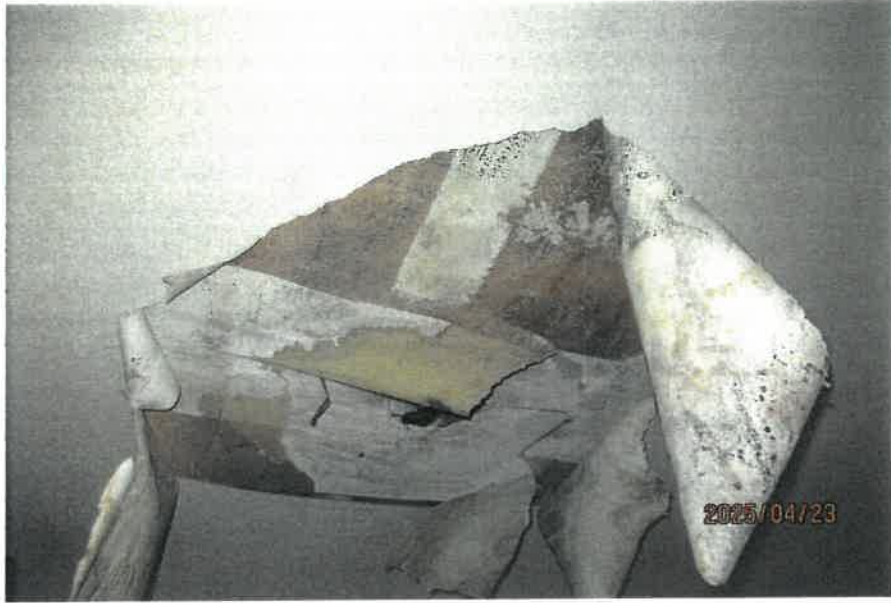
14



15



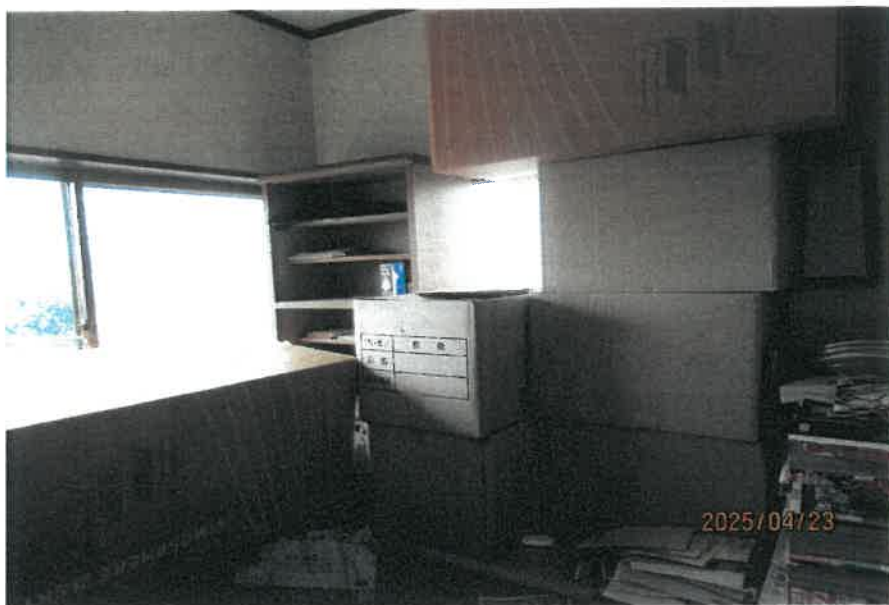
16



⑪



⑫



19



20



21



22



23



24

(22 枚目)



25



26

令和7年（ケ） 第47号
令和7年4月23日 現地調査
令和7年5月21日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書 (補正後)
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

下農 博之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,520,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 340,000円
物件 2	金 3,390,000円
物件 3	金 790,000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1、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	・現地調査の結果、目的土地は、西側で私道負担していると推察され、当該部分の現況地目を公衆用道路、面積を、物件1が約0.3㎡、物件2が約1.4㎡と推定した。 ・概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、地積測量図が古く（平成7年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。		
3	・1階工場に、機械等が設置されているが、占有者の言によれば、工場財団の設定はされておらず、工場抵当法第3条が要求する供用物件についての目録も提出していないとのことである。 ・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	JRおおさか東線 JR長瀬駅 北西方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅，共同住宅，小工場等が見られる地域	
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	第2種住居地域
	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	91.08㎡ (内私道負担面積約1.7㎡)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約4.3m・奥行約16.8m (北辺)
	高低差等	西側市道と等高接面する平坦地
接面道路の状況	西側	幅員約2.1m舗装市道 (建築基準法第42条2項)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅・工場
	東側	戸建住宅
	西側	市道
	南側	共同住宅
	北側	戸建住宅
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する場合や，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	物件2土地の閉鎖謄本等からは，昭和61年以降，個人，現居住者等の所有者名，及び当初より，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，昭和38年頃は，空地であったと思われる。東大阪市等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。委託調査機関（ランドソリューション㈱）の簡易評価報告書によれば，業種及び用途別土壌汚染発生率は5%と査定されているが，周辺利用状況より，もらい汚染の可能性はないとされている。想定汚染物質は鉛であり，「土壌汚染のリスクは小さい」と報告された。なお，想定対策額は，土壌汚染の浄化を前提とする場合，3百万円であり，汚染浄化以外の倉庫・駐車場等暫定的利用を前提とする場合で，50万円（舗装），100万円（遮水工封じ込め）と査定されている。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	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	昭和40年月日不詳新築（登記記載）
	経過年数	約60年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディングボード，スレート等
	内 壁	ビニールクロス，スレート等
	天 井	ビニールクロス，合板等
	床	フローリング，畳，コンクリート等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 142.13㎡ 増築はなく，登記と現況数量は，同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・工場
	間取り	1階居宅兼工場，2～3階居宅
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，天井及び内壁クロスの剥離，破損，雨漏り跡等、随所に，損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	・物件2土地東部，1階の上屋，工作物（物置）の一部が，東側隣地に，越境している可能性がある。また，物件1土地南西部，南側隣地との間の扉の一部が，南側隣地に，越境している可能性がある。 ・1階工場に，機械等が設置されているが，形式の旧式化，老朽化等が進行しており，移設費用等を考慮すれば，経済価値がないと判断した。 ・3階洋室に，屋根裏収納があるが，内部の確認はできなかった。 ・建築確認あり，検査済証なし ・設備等の稼働の状況を，確認したものではない。 ・目的建物の建築時期，構造，用途等より，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，詳細については，専門調査機関による分析調査を要す。	

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	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地)	122,000	0.91	8.13	0.85	767,000
1 (私道)	122,000	0.05	0.30	—	2,000
2 (宅地)	122,000	0.91	81.25	0.85	7,667,000
2 (私道)	122,000	0.05	1.40	—	9,000

※) 私道負担部分の個別格差を、0.05と判断した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 東大阪-38

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 118,000\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/102 & \times 100/95 & = 122,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

方位+2

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.05	1.00	0.90	1.00	0.95

幅員+5 周辺利用-10

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01	1.00	0.90	1.00	0.91

方位+1 不整形-10

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	180,000	142.13	0.03	768,000

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。

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

※) 観察減価は、維持管理の状況、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)	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)
	ア		イ	
1 (宅地)	767,000	0.10	場所的利益	77,000
2 (宅地)	7,667,000	0.10	場所的利益	767,000
計				844,000

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	769,000	－ 77,000		0.70	0.70		340,000
2	7,676,000	－ 767,000		0.70	0.70		3,390,000
3	768,000	＋ 844,000	1.00	0.70	0.70	0	790,000
一括価格 (合計)							4,520,000

ア 基礎となる価格

物件1, 2は、宅地部分と私道負担部分の価格合計

ウ 占有減価

本件の場合不要

エ 市場性修正

上屋、工作物及び扉の越境の可能性、土壌汚染の可能性、アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないため

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-38

所 在 : 東大阪市柏田本町829番4
価 格 : 118,000円/㎡
位 置 : JRおおさか東線 JR長瀬駅 南東方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 120㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 4.0m 市道
用途指定等 : 第2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 : 605,088円
物件2 : 5,932,451円
物件3 : 2,239,116円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市寿町二丁目 |
| | 地 番 | 2 8 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市寿町二丁目 |
| | 地 番 | 2 8 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2. 6 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市寿町二丁目 2 8 2 番地 4、2 8 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 8 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅・工場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 5 6 平方メートル
2階 5 6. 0 1 平方メートル
3階 3 0. 5 6 平方メートル |



附 属 資 料



縮尺1:10,000



(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。

地番区域見出
寿町2丁目

請求部	所在	東大阪市寿町二丁目				地番	282番4			
出力縮尺	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。

令和7年2月3日
大阪法務局東大阪支局

請求番号：35-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成7年8月9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。
令和7年2月3日 大阪法務局東本庁支局 登記官

3013611

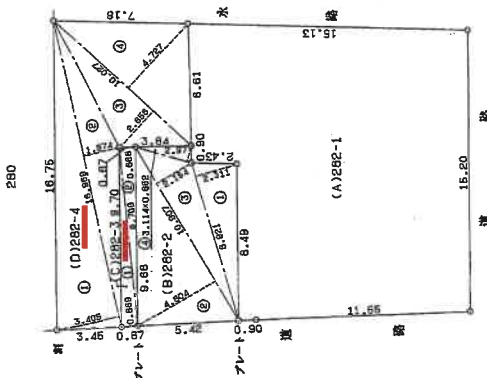
前282後新282-1~4
地積測量図

地番 282-1~4

土地の所在 東大阪市寿町2丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積	面積	地積
(b)282	1	8.921 X	2.311 =	20.618431		
	2	10.907 X	4.804 =	52.397226		
	3	10.907 X	2.154 =	23.483678		
	4	3.114 X	0.862 =	2.684268		
	合計		99.191805			49.69 m ²
(c)282	1	9.709 X	0.868 =	8.437121		
	2	9.709 X	0.868 =	8.427412		
	合計		16.864533			8.43 m ²
(d)282	1	18.969 X	3.405 =	67.779445		
	2	18.969 X	1.974 =	33.496806		
	3	10.027 X	2.658 =	26.631712		
	4	10.027 X	4.727 =	47.397829		
	合計		186.305592			82.65 m ²
(A)282		公積	340.49			
		総計	140.680850			199.80 m ²
		総地	199.8091350			



地の境界点：コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

請求番号：35-2

登記年月日：平成8年6月28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。
 令和7年2月3日 大阪府税務局大阪支局 登記官

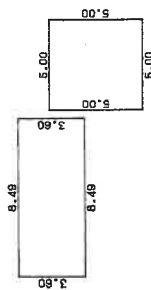
4042777 各階平面図

建物図面

家屋番号 282番4

建物の所在 東大阪市寿町2丁目282番地4、282番地3

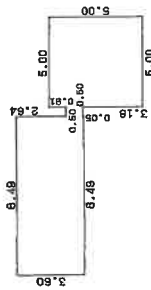
1 階



求積表

$8.49 \times 3.60 = 30.5640$
 $5.00 \times 5.00 = 25.0000$
 合計 55.5640
 床面積 55.56 m²

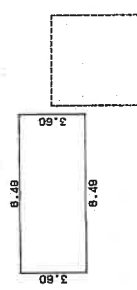
2 階



求積表

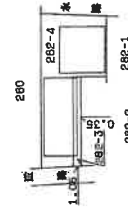
$8.49 \times 3.60 = 30.5640$
 $0.50 \times 0.91 = 0.4550$
 $5.00 \times 5.00 = 25.0000$
 合計 56.0190
 床面積 56.01 m²

3 階



求積表

$8.49 \times 3.60 = 30.5640$
 合計 30.5640
 床面積 30.56 m²



8.6.28

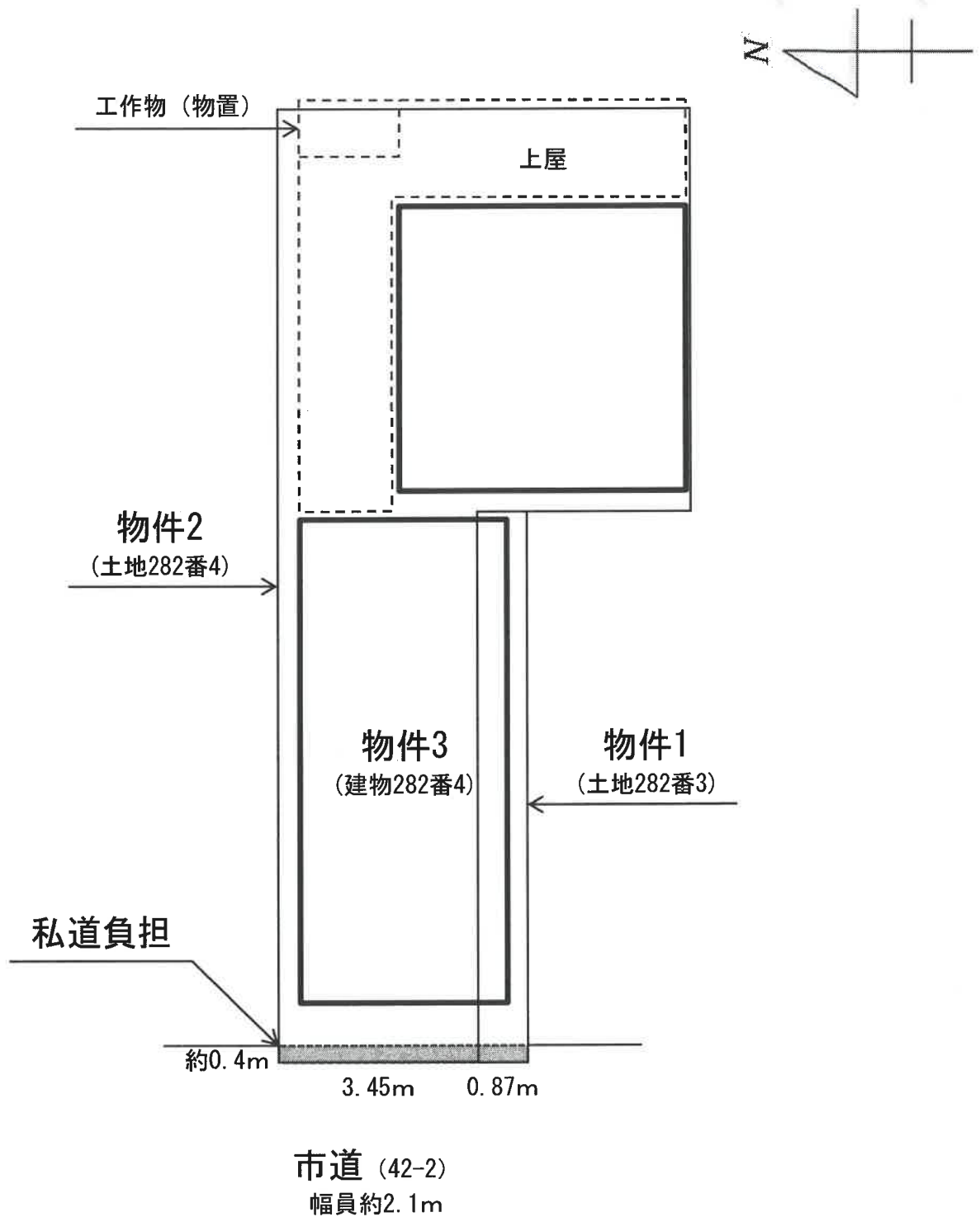
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：35-3

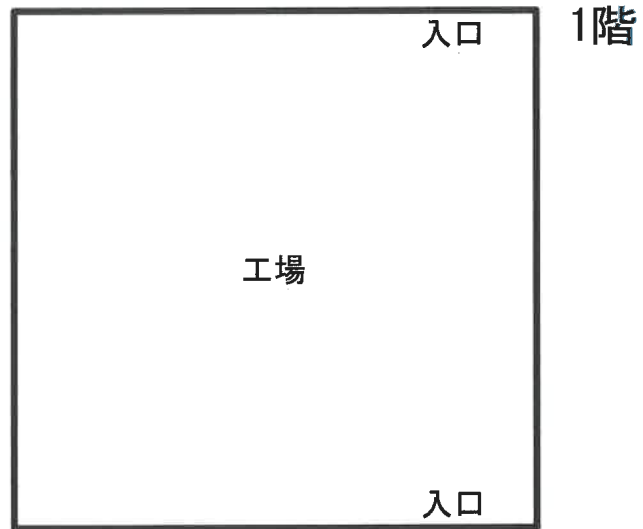
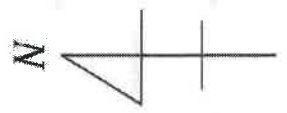


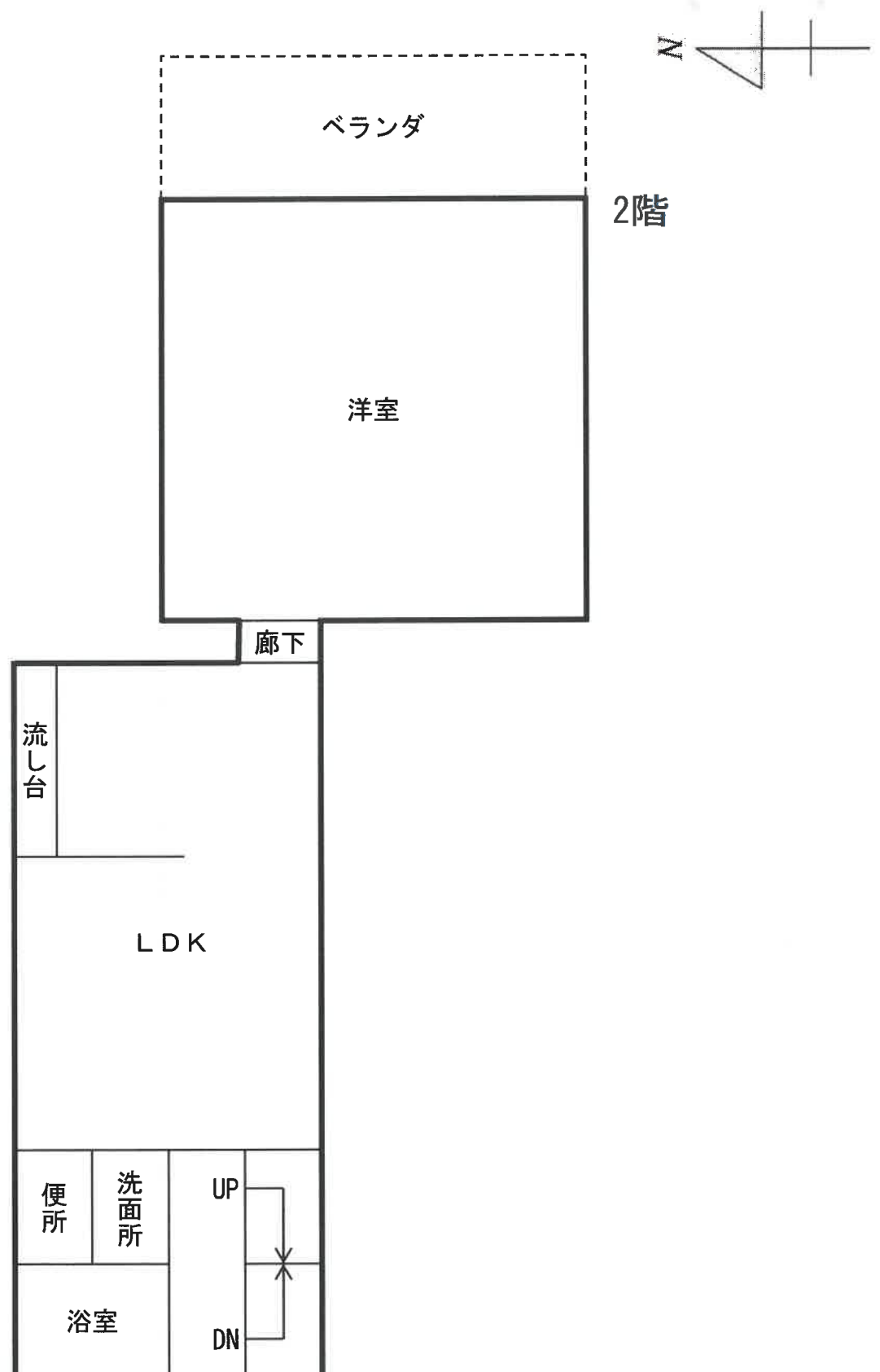
※) 私道負担面積

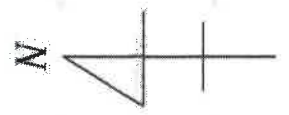
物件1 : 間口0.87m × 幅約0.4m = 約0.3㎡

物件2 : 間口3.45m × 幅約0.4m = 約1.4㎡

なお、当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。







3階

