

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(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 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の申出をする者ではありません。
買受申出人(法人)	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
代表者	法人の所在地 〒 ー
	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 年()第 号 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の申出をする者ではありません。
買受申出人(個人)	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
本人	住 所 〒 ー
	(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 口代表者	住 所 〒 ー
	(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 〒 ー
	(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 〒 ー
	(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 〒 ー
	(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10月 7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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11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11月19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10月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,570,000 1,256,000	一括	320,000	16,085	3,446
1	300,000				
2	240,000				
3	1,030,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市横小路町一丁目 |
| | 地 番 | 17番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市横小路町一丁目 |
| | 地 番 | 18番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.44平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市横小路町一丁目17番地5、18番地22 |
| | 家屋 番号 | 17番5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.49平方メートル
2階 33.21平方メートル
3階 29.97平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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 | 東大阪市横小路町一丁目 |
| | 地 番 | 17番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市横小路町一丁目 |
| | 地 番 | 18番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.44平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市横小路町一丁目17番地5、18番地22 |
| | 家屋 番号 | 17番5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.49平方メートル
2階 33.21平方メートル
3階 29.97平方メートル |



令和7年(ケ)第205号
令和7年7月3日受理
令和7年 月 日提出
7.7.30

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 | 東大阪市横小路町一丁目 |
| | 地 | 番 | 17番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.91平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 21.44平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町一丁目17番地5、18番地22 |
| | 家屋 | 番号 | 17番5 |
| | 種 | 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 | 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 23.49平方メートル |
| | | 2階 | 33.21平方メートル |
| | | 3階 | 29.97平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市横小路町一丁目2番22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1、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・車庫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

(2枚目)

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 所有者の姓が表示されている。

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地を適宜概測したところ、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 目的各土地は一体となって目的建物の敷地となっている。
- 3 物件1の北側接面道路は、建築基準法上の道路である。物件2単独では道路に接面していないが、物件1と一体となって目的建物の敷地として接道義務を果たしている。

(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、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1階部分は、車庫として利用されているほか、南側の一部が物置（倉庫）として利用されている。車庫部分と物置（倉庫）部分は板等で区切られている。
- 5 目的建物全体に傾きが感じられた。目的建物内部は、所有者自身によって壁に板や襖を貼る等の補修がされていた。
- 6 目的建物外壁には、亀裂等の損傷が見られたほか、建物内外部は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(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、私が住居として使用し、居住しています。 2 本物件について、誰かに貸したりしたことはありません。 3 本物件内でペットを飼ったことはありません。 4 屋根の上に設置してある電気温水器は、部品等を取り外しているので使用できません。 5 建物内部の壁や床は、私が自分で補修したものです。

(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、ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は所有者が住居
・車庫として使用、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7月7日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和7年7月11日 13：25　－13：45	物件所在地	物件および占有調査、照会書交付
令和7年7月14日 11：00　－11：05	中之島図書館	物件等調査
令和7年7月14日 13：25　－13：30	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年7月16日 13：50　－13：55	東大阪市役所	道路等調査
令和7年7月18日 14：35　－14：40	物件所在地	在宅要請文書投函
令和7年7月25日 14：00　－14：30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者から聴取

(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
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。

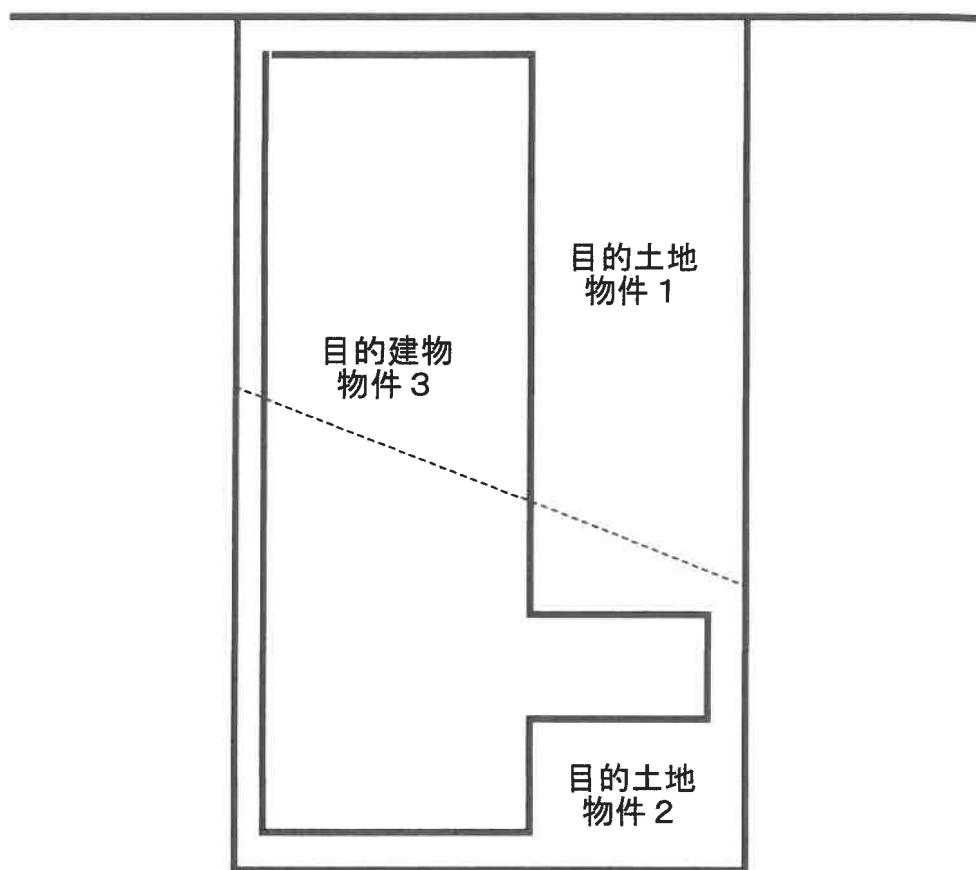
☐

(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)

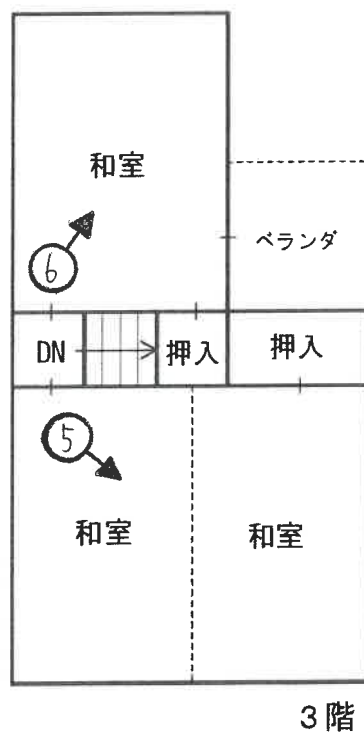
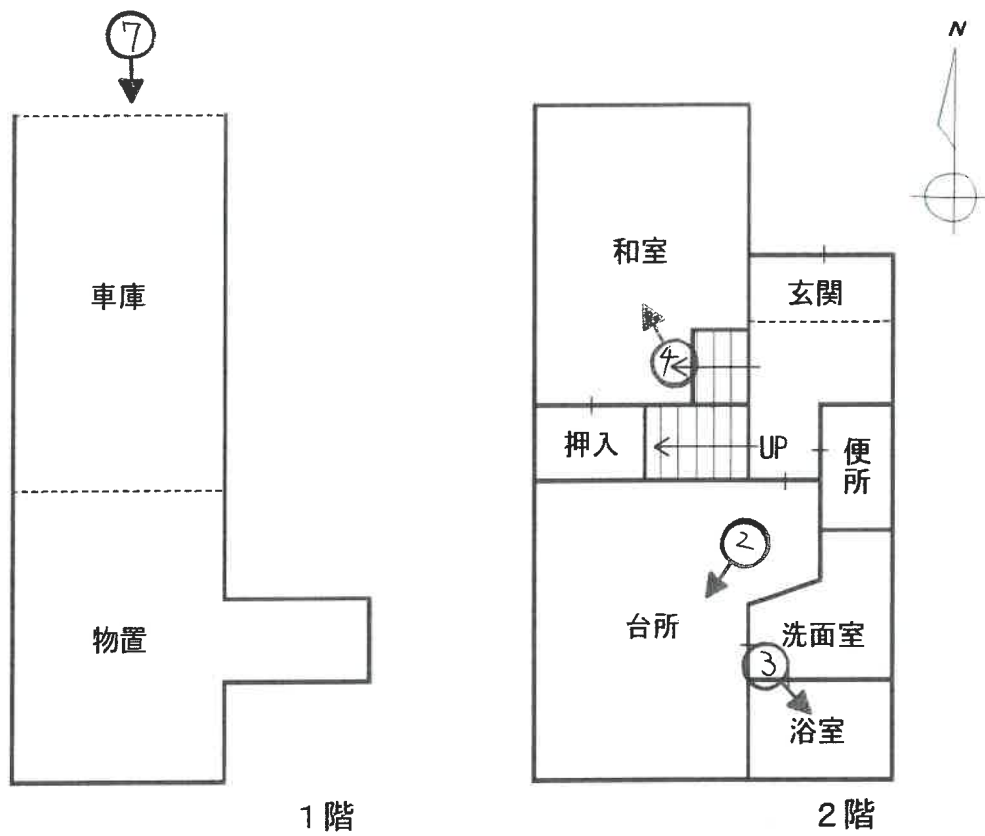
土地建物位置関係図



幅員約4.7m道路



間取略図



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



1 階車庫部分

⑧ 物件 2 と南側隣地の境界にある段差部分



物件 2

令和7年（ケ） 第205号
令和7年7月25日 現地調査
令和7年8月7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 1,570,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 300,000円
物件 2	金 240,000円
物件 3	金 1,030,000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	同左
3	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・2	① 現地計測と地積測量図との照合より、全体土地の登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、物件1・2間には境界標が見受けられず各物件の境界は不明であることや、隣接地等との境界標も見受けられなかったことから、正確な現況把握及び全体・各物件の地積・範囲等の確定には、専門家の測量に基づき確定を要する。 ② 物件1・2は一体として物件3の敷地として利用されていることから一体として評価した。		
3	① 建物図面と現況は概ね一致した。 ② 1階車庫の奥は物置（倉庫）として使用されていた。なお、車庫から物置（倉庫）へは板・フェンス等で塞がれており、立ち入りができなかった。 ③ 屋根上に電気温水器設備が設置されていた。なお、債務者兼所有者によると現在は使用していないとのことである。		

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・2）

位置・交通	近鉄奈良線 瓢箪山駅 南東方 道路距離 約2,100m (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 南東方 道路距離 約1,200m	
付近の状況	小規模一般住宅が多い山麓の住宅地域。将来的にも、現状の土地利用状況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)	用途地域	市街化区域
	建ぺい率	第1種低層住居専用地域
	容積率	60%
	防火規制	150%
	その他の規制	準防火地域
	その他の規制	建物の高さの限度10m、宅地造成工事等規制区域、砂防指定地、埋蔵文化財包蔵地「浄土寺谷古墳群」、土砂災害警戒区域
画地条件	規模	48.35㎡ …物件1・2合計
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約5.4m・奥行約9m
	高低差等	目的土地内に高低差は無いが、1階は車庫等であり、2階玄関へは階段を昇降して出入りしている。
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	居宅・車庫（物件3）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
	(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	目的土地及び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・山林・田・雑種地・溜池等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山林・溜池等と推定され、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	東大阪市指定道路マップによると北側道路は建築基準法第42条1項5項と記載されているが、同市建築審査課聴聞によると、現在市道認定されていることにより同法42条1項1号であるとのことであった。	

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）昭和60年12月5日新築	
	経過年数 約40年	
	経済的残存耐用年数 約0年	
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	合板・ビニールクロス貼等
	天 井	合板・化粧ボード等
	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）	86.67㎡ 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・車庫
	間取り	4DK＋車庫
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	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	① 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。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。 ② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ③ 建物全体に傾きが感じられた。外壁に亀裂・剥がれ等の損傷が見られた。建物内部の内壁・床等には債務者兼所有者が自ら行ったと思われる仕上の粗い補修・改修等が施されていた。建物全体に相当程度の劣化・老朽化が見られた。 ④ 建築確認有り。検査済証無し。	

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	50,900	1.00	26.91	0.70	959,000
2	50,900	1.00	21.44	0.70	764,000
合計					1,723,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-3

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 64,600\text{円/㎡} & \times 98.7/100 & \times 100/101 & \times 100/124 & = 50,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（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）
	1.02	1.01	1.20	1.00	1.24

※居住環境等の格差を上記のとおりと査定。

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	86.67	0.03	520,000

ウ 現価率

経過年数 約40年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※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	959,000	0.55	法定地上権	527,000
2	764,000	0.55	法定地上権	420,000

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	959,000	－ 527,000		1.00	0.70		300,000
2	764,000	－ 420,000		1.00	0.70		240,000
3	520,000	＋ 947,000	1.00	1.00	0.70	0	1,030,000
一括価格 (合計)							1,570,000

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 東大阪-3

所 在 : 東大阪市六万寺町1丁目838番18「六万寺町1-22-47」
価 格 : 64,600円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線 瓢箪山駅 南東方 約2,200m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 西6.8m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）、準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅が多い山麓の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	:	766,585円
物件2	:	610,761円
物件3	:	1,149,029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

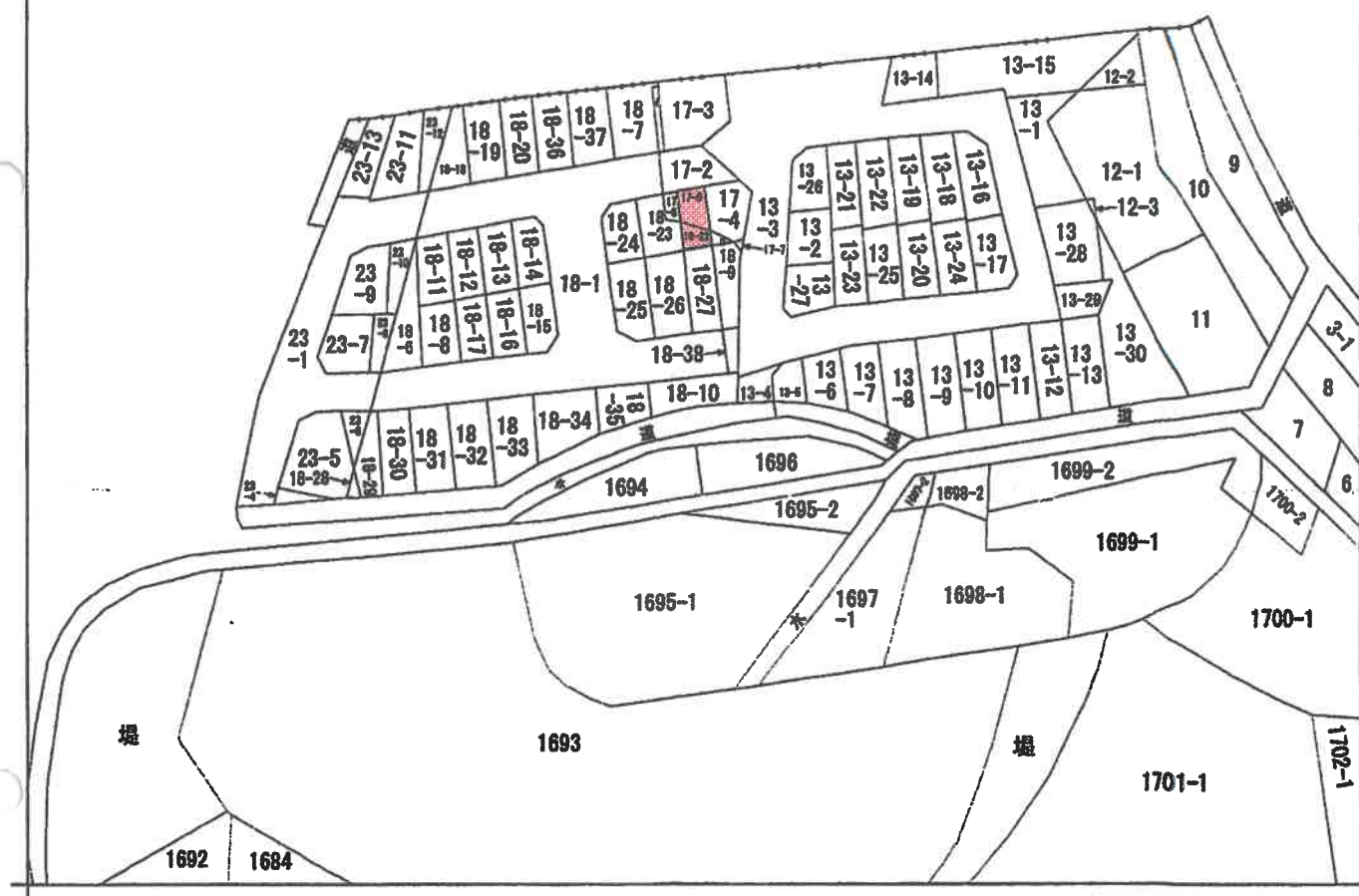
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市横小路町一丁目 |
| | 地 番 | 17番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市横小路町一丁目 |
| | 地 番 | 18番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.44平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市横小路町一丁目17番地5、18番地22 |
| | 家屋 番号 | 17番5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.49平方メートル
2階 33.21平方メートル
3階 29.97平方メートル |







(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略略を記載した図面です。

地番区域見出

横小路町
1丁目

請求部	所在地	東大阪市横小路町一丁目				地番	17番5			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号 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					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。

令和7年5月2日

大阪法務局東大阪支局

地図整理番号：M45176

登記官

5199013

前17-4 後新

17-4, -5, 6, -7

區庫類積地

土地の所在 東大阪市横小路町2丁目

ナリ	NO	ES	X	Y	ハナ	ソコ
17	274	00000000	-5.265	55.726	5.400	274-192
-5	192	00000000	-4.923	50.337	3.932	192-88
	88	07777777	-8.846	50.075	5.789	88-304
	304	07777777	-11.288	55.324	6.036	304-274
	274	()	-5.265	55.726		
			11-18 2A	53.827062		
			26.913531			26.91
17	192	00000000	-4.923	50.337	3.622	192-309
-6	309	00000000	-4.693	46.722	0.865	309-71
	71	07777777	-5.549	46.593	1.674	71-53
	53	07777777	-7.223	46.586	3.848	53-88
	88	07777777	-8.846	50.075	3.932	88-192
	192	()	-4.923	50.337		
			11-18 2A	23.499757		
			11.7498785			11.74
17	217	00000000	-14.551	60.516	0.787	217-306
-7	306	07777777	-14.500	59.731	1.261	306-299
	299	00000000	-15.536	60.450	0.988	299-217
	217	()	-14.551	60.516		
			11-18 2A	0.776591		
			0.5862955			0.38
17			26.913531			
-4			76.826607			
			39.051705			
			37.774902			37.77
			JEC M-2880	70.077127	919-5076	
			A = 1/2	(X2-X1)	(Y2-Y1)	

作者

中 國 人

608.28 84418

1250

マイラー番付 (大源士雄蔵山崎重三)

地圖整理番号: W45177

- 11 -

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6月12日 大阪法務局東大阪支局 登記官

5199024

前 18-9 後 新

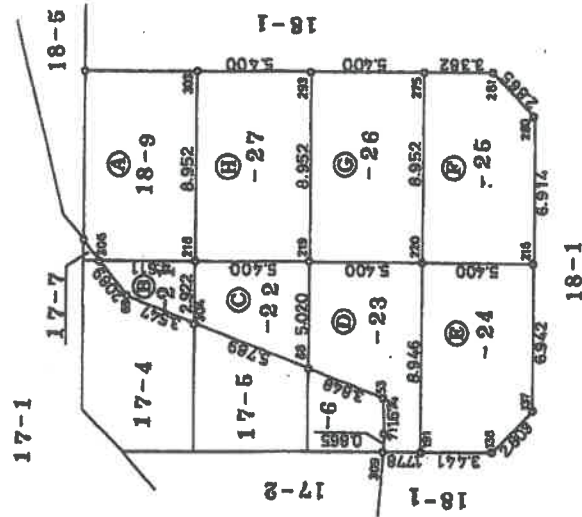
地 番 18-9、21、～-27

地積測量図

土地の所在 東大阪市領小路町1丁目

※ 911231 4121231 **

ナマノ	NO	エゼキ	X	Y	エゼキ	ヤク
18-21	306	0711170	-14.500	59.731	2.089	306-69
	69	0711170	-12.784	58.540	3.547	69-304
	304	0711170	-11.288	55.324	2.922	304-218
	218	0711170	-14.203	55.130	4.611	218-306
18-22	304	0711170	-11.288	55.324	5.789	304-88
	88	0711170	-8.846	50.075	5.020	88-219
	219	0711170	-13.855	49.741	5.400	219-218
	218	0711170	-14.203	55.130	2.922	218-304
18-23	88	0711170	-8.846	50.075	3.848	88-53
	53	0711170	-7.223	46.586	1.674	53-71
	71	0711170	-5.549	46.593	0.865	71-309
	309	0711170	-4.693	46.722	1.778	309-191
18-24	191	0711170	-4.580	44.948	8.946	191-220
	220	0711170	-13.507	44.352	5.400	220-219
	219	0711170	-13.855	49.741	5.020	219-88
	88	0711170	-8.846	50.075	3.441	88-138
18-25	138	0711170	-6.362	41.513	2.803	138-137
	137	0711170	-6.232	39.425	6.942	137-216
	216	0711170	-13.159	38.963	5.400	216-220
	220	0711170	-13.507	44.352	8.946	220-191
18-26	191	0711170	-4.580	44.948	5.400	191-220
	220	0711170	-13.507	44.352	5.400	220-216
	216	0711170	-6.232	39.425	6.942	216-137
	137	0711170	-6.362	41.513	3.441	137-88
18-27	88	0711170	-8.846	50.075	3.848	88-53
	53	0711170	-7.223	46.586	1.674	53-71
	71	0711170	-5.549	46.593	0.865	71-309
	309	0711170	-4.693	46.722	1.778	309-191
18-28	191	0711170	-4.580	44.948	8.946	191-220
	220	0711170	-13.507	44.352	5.400	220-219
	219	0711170	-13.855	49.741	5.020	219-88
	88	0711170	-8.846	50.075	3.441	88-138
18-29	138	0711170	-6.362	41.513	2.803	138-137
	137	0711170	-6.232	39.425	6.942	137-216
	216	0711170	-13.159	38.963	5.400	216-220
	220	0711170	-13.507	44.352	8.946	220-191
18-30	191	0711170	-4.580	44.948	5.400	191-220
	220	0711170	-13.507	44.352	5.400	220-216
	216	0711170	-6.232	39.425	6.942	216-137
	137	0711170	-6.362	41.513	3.441	137-88



作製者

60年8.28 日付

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和60年8月30日

5199025

地番 18-9, -21, ~ -27

地積測量図

土地の所在 東大阪市横小路町1丁目

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6月12日 大阪法務局東大阪支局

登記官

作製者

60.8.28

申請人

縮尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和60年12月10日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年5月2日 大阪府建設局東大阪支局

登記証

地図管理番号：M45178

各階平面図 6284526

建物図面

17番5

家屋番号

建物の所在
東大阪市横小路町1丁目17番地5, 18番地22

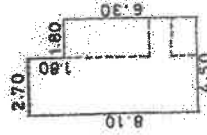
1 階



** 功 能 表 **

8.00 X 2.70 = 21.6000
1.05 X 1.80 = 1.8900
5 Y 23.4900
23.49

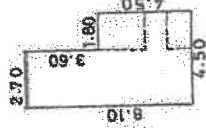
2 階



** 功 能 表 **

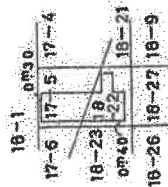
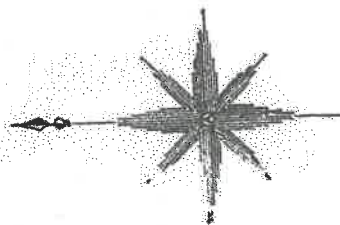
8.10 X 2.70 = 21.8700
6.30 X 1.80 = 11.3400
5 Y 33.2100
33.21

3 階



** 功 能 表 **

8.10 X 2.70 = 21.8700
4.50 X 1.80 = 8.1000
5 Y 29.9700
29.97



作製者

縮尺 1/250

60年12月9日 日付

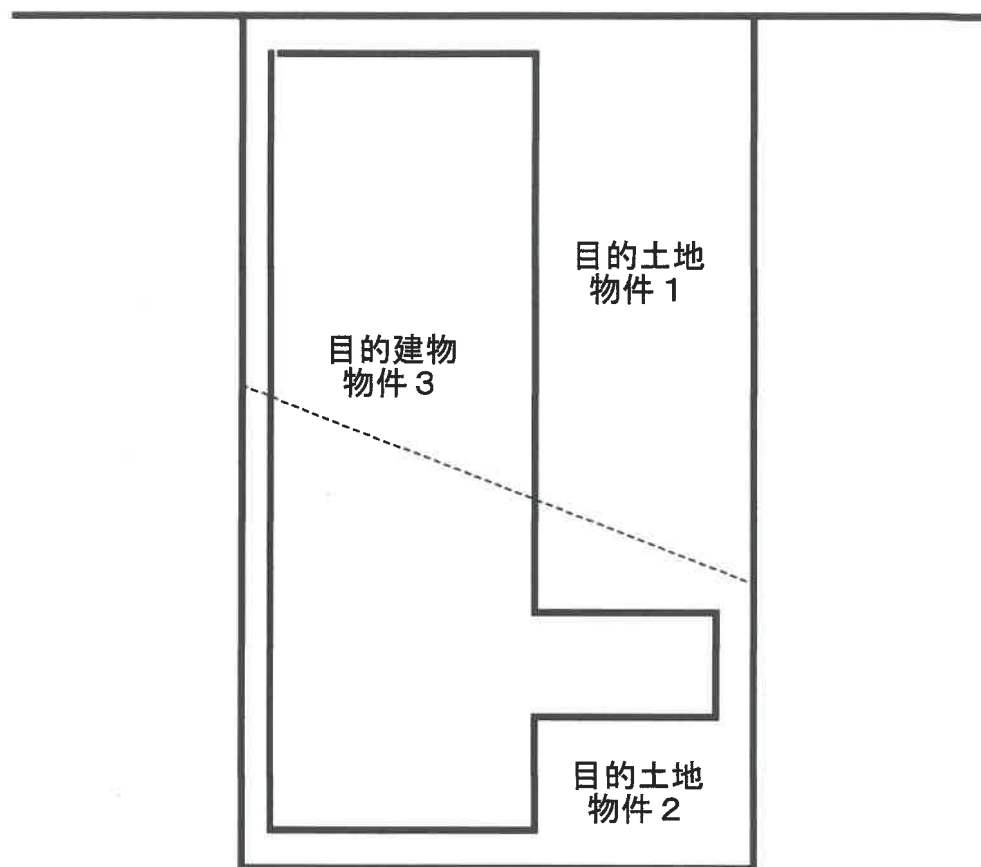
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



幅員約4.7m道路



間取略図

