

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
物件番号	
陳述者	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 性 別 ☐ 男性 ☐ 女性 生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。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。
- 4 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。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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
物件番号	
陳述者	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。
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 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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 4 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。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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 ☐ 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

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	33,060,000 26,448,000	一括	6,620,000	323,975	69,422
1	10,000				
2	3,540,000				
3	10,000				
4	7,590,000				
5	2,190,000				
6	19,720,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番10 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.99平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番78 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.67平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番79 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.77平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番80 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 183.57平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番81 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 53.00平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 東大阪市横小路町四丁目1088番地80

家屋 番号 1088番80

種 類 事務所・倉庫

構 造 木・鉄骨造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 50.14平方メートル
2階 71.69平方メートル
3階 32.17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンテナ

床 面 積 約47平方メートル
約31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月26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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番10 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.99平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番78 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.67平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番79 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.77平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番80 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 183.57平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 東大阪市横小路町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1088番81 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 53.00平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 東大阪市横小路町四丁目1088番地80

家屋 番号 1088番80

種 類 事務所・倉庫

構 造 木・鉄骨造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 50.14平方メートル
2階 71.69平方メートル
3階 32.17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンテナ

床 面 積 約47平方メートル
約31平方メートル



令和 6年(ケ)第 544号
令和 7年 1月 24日受理
令和 年 月 日提出
7.7.11

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088 番 10

地 目 公衆用道路

地 積 1.99 平方メートル

2 所 在 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088 番 78

地 目 宅地

地 積 85.67 平方メートル

3 所 在 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088 番 79

地 目 公衆用道路

地 積 1.77 平方メートル

4 所 在 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088 番 80

地 目 宅地

地 積 183.57 平方メートル

5 所 在 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088 番 81

地 目 宅地

地 積 53.00 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 東大阪市横小路町四丁目1088番地80

家屋 番号 1088番80

種 類 事務所・倉庫

構 造 木・鉄骨造スレートぶき3階建

床 面 積
1階 50.14平方メートル
2階 71.69平方メートル
3階 32.17平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	東大阪市横小路町4丁目9番50号								
土地	物件1～5								
現況地目	☒ 宅地（物件2、4、5） ☒ 公衆用道路（物件1、3） ☐ （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（破産管財人） ☐ 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6								
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：コンテナ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：1階 約47㎡ 2階 約31㎡</td> </tr> </table>			{	種類：倉庫		構造：コンテナ		床面積：1階 約47㎡ 2階 約31㎡
{	種類：倉庫								
	構造：コンテナ								
	床面積：1階 約47㎡ 2階 約31㎡								
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫（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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
[	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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 サコホーム(有)

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を地積測量図及び建物図面を参考に、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及び3は公衆用道路の敷地として、物件2及び5は附属建物の敷地として、物件4は目的建物の敷地として、それぞれ使用されている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 物件5上に電柱が設置されている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね建物図面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) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (4) 附属建物は、コンテナを積み上げて作られており、基礎の存在は確認できなかった。コンテナは上下に2段積まれていたが、2階(2段目)にあがるための固定された階段は存在しなかった。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人	目的建物を事務所・倉庫として、目的土地を目的建物の敷地として、それぞれ業務の一環として破産管財人が管理しています。
■サコホーム有限会社の代表者	1 附属建物は、7、8年前に、有限会社サコホームの資金でコンテナを購入し、それを使って自社で倉庫を建てました。基礎はしていません。コンテナを上下に2段積み上げていますが、この上下の接続部分には、コンテナを接続するための専用のピンをさしているだけです。上段のコンテナは容易にクレーンで吊り上げることができます。また、下段のコンテナも、前述したように基礎は施していないので、クレーンで容易に吊り上げることができます。 2 附属建物は、自社の事業のための倉庫として使用していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的物件は、破産管財人によって職務上管理されているものと認める。

■ コンテナで作られた倉庫が建物であるかについて

コンテナを上下に２段積み、それを間をあけて２個（２段積んだものを２つ）設置し、その間をシャッターや壁でつなぎ、屋根を設置し、風雨をしのげる状態となっている。基礎はされていないと聞いているが、下段のコンテナの床面と地面の高さの差（コンテナの床面のほうが高く、その差）を埋めるために下段のコンテナの床の高さまでアスファルトが敷きつめられ、その結果、下段のコンテナの床下部分は外観上アスファルトに埋まっている。そのことから土地への定着性も肯定し得る。

これらのことから、コンテナで作られた倉庫は、建物であると考える。

■ 附属建物の所有権の帰属

コンテナで作られた倉庫の所有権の帰属先に関し、主たる建物である物件６に近接して建てられていること、有限会社サコホームの所有土地上に建っていること、当該有限会社の代表者の「当該コンテナは当該有限会社の資金で購入した」旨の陳述等から、当該コンテナは、当該有限会社の所有に係るものと推測され、その使用態様から、物件６の附属建物と推測される。もっとも、当該コンテナの所有権の帰属に関する客観的な証拠は存在しなかったことから、所有権が当該有限会社に帰属すると断定はできない。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 2 4 日 14 : 00 - 14 : 05	大阪法務局北出張所	公図等調査
7 年 1 月 2 4 日 14 : 20 - 14 : 30	中之島図書館	物件確認
7 年 1 月 2 4 日 15 : 25 - 15 : 40	東大阪市役所	道路等調査
7 年 1 月 2 4 日 16 : 40 - 17 : 10	物件所在地	物件及び占有確認
7 年 2 月 1 2 日 10 : 56 - 11 : 01	執行官室	電話照会 (破産管財人に架電)
7 年 2 月 1 3 日 17 : 39 - 17 : 44	執行官室	電話照会 (破産管財人から入電)
7 年 2 月 1 4 日 12 : 00 - 14 : 30	物件所在地	解錠による立入調査 (評価人帯同)
7 年 3 月 6 日 14 : 36 - 14 : 48	執行官室	電話照会 (破産管財人から入電)
7 年 3 月 2 4 日 10 : 27 - 10 : 29	執行官室	電話照会 (破産管財人に架電)
(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 2 月 1 4 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、物内に立ち入った。		

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月30日 15:09-15:10	執行官室	電話照会（破産管財人に架電）
7年5月30日 15:18-15:20	執行官室	電話照会（有限会社サコホームの代表者に架電）
7年5月30日 15:51-16:00	執行官室	電話照会（有限会社サコホームの代表者に架電）
7年6月16日 10:40-11:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、有限会社サコホームの代表者と面談
(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、立会人及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、技術者に解錠させて、物内に立ち入った。		

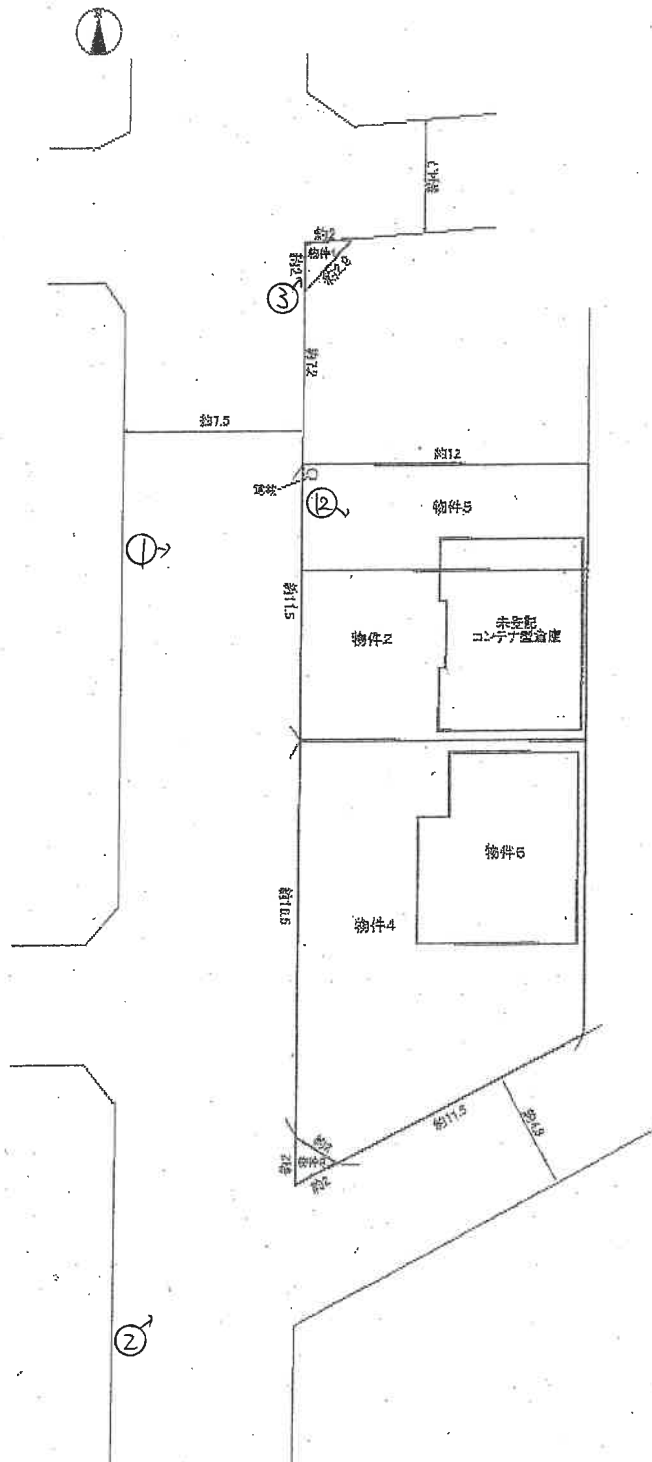
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置關係圖

(圖 表)

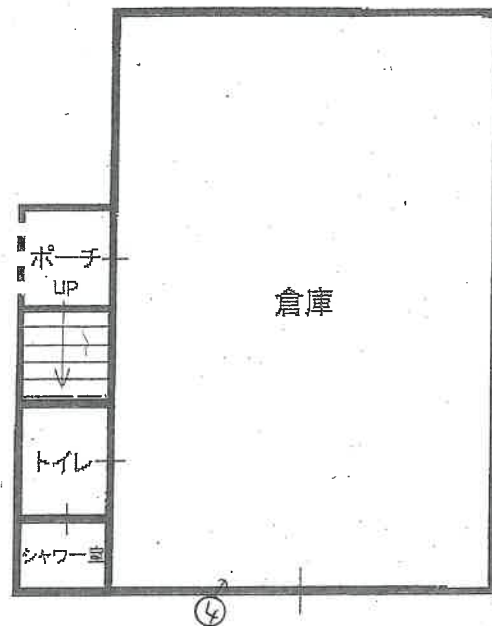
※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による調査が必要です。

(單位: m)

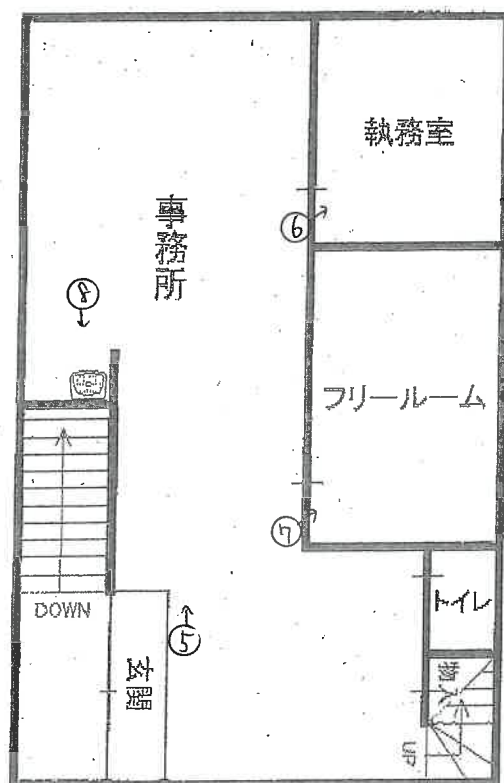


間取略図
(家屋番号1088番80)

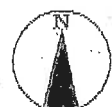
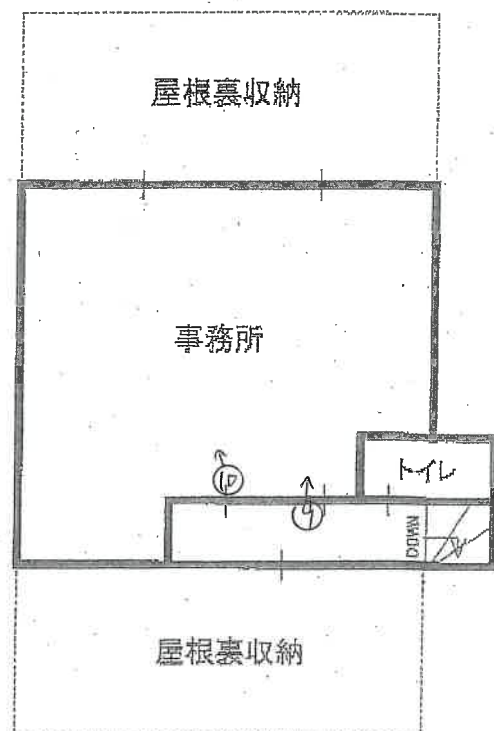
1 階



2 階

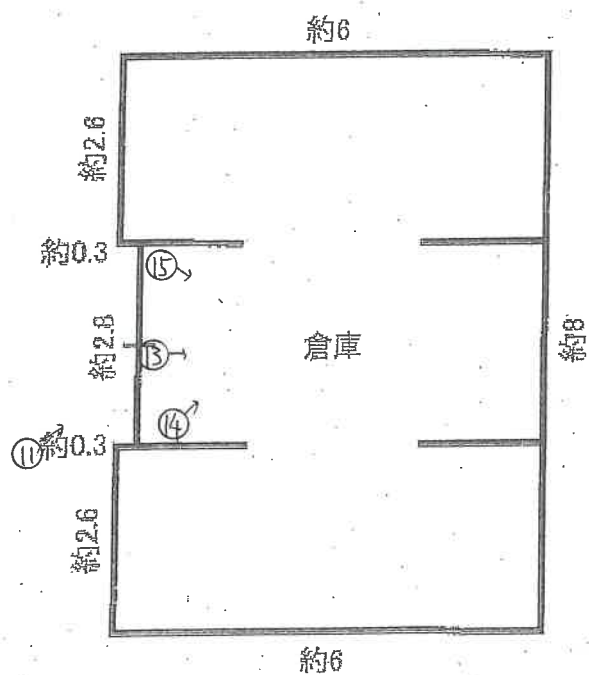


3 階



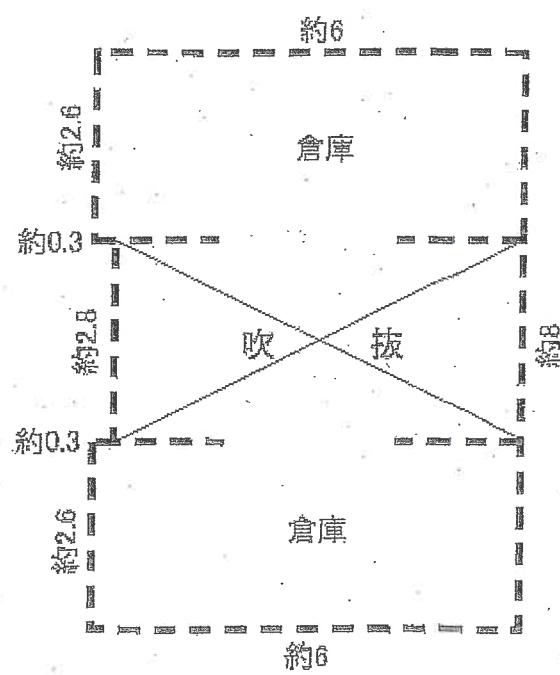
間取略図
(未登記建物)

1階

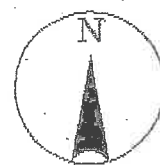


1階 約47m²

2階



2階 約31m²



① 物件 5 物件 2 附属建物



② 物件 4 物件 6 物件 3



③ 物件 1



④



⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧



(15 枚目)

⑨



⑩



(16 枚目)

⑪



⑫



(17 枚目)

⑬



⑭



(18 枚目)

⑮



令和 6 年 (ケ) 第544号
令和7年2月14日 , 外 現地調査
令和7年8月5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

小 林 敬 一

第1 評価額

一括価格	
金 33,060,000円	
内訳価格	
物件 1	金 10,000円
物件 2	金 3,540,000円
物件 3	金 10,000円
物件 4	金 7,590,000円
物件 5	金 2,190,000円
物件 6	金 19,720,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5, 6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, 4, 5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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, 3, 4, 5	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
6	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」欄参照
番号	特 記 事 項		
1, 2, 3, 4, 5	特になし		
6	◇未登記建物に関する事項 未登記と見られるコンテナ型倉庫があった。 権利関係の詳細については、現況調査報告書記載のとおり。 同倉庫は、コンテナを2段積み上げて改造されたもので、地面に埋め込まれアスファルト等で土地に固定されていた。1階約47㎡・2階約31㎡であったが、2階への固定階段等はなく、梯子により出入りしていた。		

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, 3, 4, 5）

位置・交通	近鉄奈良線 瓢箪山 駅 略南方 道路距離 約1,900m (別添「位置図」参照) 近鉄バス 横小路南口 停留所 略南方 道路距離 約50m	
付近の状況	国道旧170号沿道にある小中規模一般住宅や低層店舗、事業所等が混在する地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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	埋蔵文化財「楽音寺遺跡」包蔵地内、宅地造成等工事規制区域 水害ハザードマップ浸水想定区域、居住誘導区域
画地条件 〈現況宅地部分〉	規模	322.24㎡ ※他、道路負担（隅切り）部分約3.76㎡。
	形状	略台形のほぼ整形地
	間口・奥行	間口（西側）約 28 m , 奥行 約 12 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	西側	幅員約 7.5 m 国道（旧）170号（建築基準法第42条1項1号）
	南東側	幅員約 4.9 m 道路 砂防河川の砂防敷（建築基準法上の道路ではない）
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	事務所・倉庫等
	東側	住宅等
	西側	道路
	南東側	道路（砂防敷）
	北側	住宅等
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）
	(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	土地の閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、畑等の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は駐車場や空地等であったと見られる。 土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。ただし、周辺地等には過去に工場があったものと見られる。 以上より、本件土地は土壌汚染の可能性が否定できない。 なお、土壌汚染の有無及びその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	◇利用現況について ・物件1と物件3について、いずれも道路の一部（隅切り部分）となっていた。 ・物件2, 4, 5について、一体として物件6及び未登記倉庫の敷地として利用されていた。 ◇敷地に、建築資材等の動産が残置されていた。 ◇敷地内（物件5上）に電柱が設置されていた。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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21年6月29日 新築
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	クロス、合板 等
	天 井	クロス、合板 等
	床	タイルカーペット、コンクリート打放し 等
	設 備	トイレ×3箇所、シャワー室、洗面台 等
	その他	ポール看板 等
床面積（現況）	延 154.00㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	事務所・倉庫
	間取り	1F：倉庫、2～3F：事務所 等
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇アスベストの使用可能性 目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。さらに、法的規制後に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。 ◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 階層や床面積等について、現況と建築計画概要書の記載内容が大きく異なっており、詳細不明。 ・ 検査済証； 無 ◇その他 ・ 屋根裏収納があった。	

建物の概況及び利用状況等（物件6）

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	平成29年頃 新築
	経過年数	約8年 程度
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	鉄板 等
	外 壁	波型鉄板 等
	内 壁	鉄板現し 等
	天 井	鉄板現し 等
	床	コンクリート打ち放し、板貼り 等
	設 備	電気 等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約78㎡	
現況用途等	階 層	2 段式
	現況用途	倉庫
	間取り	倉庫×2 段（吹抜あり）
品 等	下位品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※室内には、建築資材等の動産が複数あった。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇アスベストの使用可能性 目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。 ◇耐震性に関する事項 建築確認申請手続の形跡が認められず、詳細不明。 ◇建築確認申請手続に関する事項 ・ 確認申請； 無 ・ 検査済証； 無 ◇その他 ・ 前述のとおり、未登記建物と見られる。 ・ 建築時期は、債務者の証言等に基づく。 ・ その他については、P.2「特記事項」欄参照。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5 (土地)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1 (道路部分)	(125,000円× 1%) 1,250	—	1.99	—	2,000
2 (宅地部分)	125,000	1.05	85.67	0.90	10,120,000
3 (道路部分)	(125,000円× 1%) 1,250	—	1.77	—	2,000
4 (宅地部分)	125,000	1.05	183.57	0.90	21,684,000
5 (宅地部分)	125,000	1.05	53.00	0.90	6,261,000

※道路部分価格は、更地価格の1%と査定した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 東大阪(府)-21

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 93,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/102 & \times 100/73 & = 125,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.96	1.02	0.75	0.99	0.73

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.06	1.00	1.00	0.99	1.05

※接面・方位：角地 1.03 方位 1.03 (相乗積)

※その他：土壤汚染可能性 0.99

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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6（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)
6 [主である建物]	200,000	154.00	0.27	8,316,000

ウ 現価率

経過年数 約16年

経済的残存耐用年数 約9年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年} / (\text{経過年数} 16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.27$$

※観察減価は、維持管理の状態や検査済証の発行されていない事業用の中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

物件6（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)
6 [附属建物]	70,000	約78	0.15	819,000

ウ 現価率

経過年数 約8年 程度

経済的残存耐用年数 約7年

観察減価 70%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 7\text{年} / (\text{経過年数} 8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 7\text{年}) \} \times (1 - 0.7) \\ = 0.15$$

※観察減価は、維持管理の状態や確認申請手続きの形跡が認められない未登記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)	10,120,000	0.50	法定地上権	5,060,000
4 (宅地)	21,684,000	0.50	法定地上権	10,842,000
5 (宅地)	6,261,000	0.50	法定地上権	3,131,000
合計				19,033,000

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) ※1万円未満は切上げ キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1 (道路)	2,000	—	—	1.00	0.70	—	10,000
2 (宅地)	10,120,000	-5,060,000	—	1.00	0.70	—	3,540,000
3 (道路)	2,000	—	—	1.00	0.70	—	10,000
4 (宅地)	21,684,000	-10,842,000	—	1.00	0.70	—	7,590,000
5 (宅地)	6,261,000	-3,131,000	—	1.00	0.70	—	2,190,000
6 <主建物+附属建物>	9,135,000	+19,033,000	1.00	1.00	0.70	0	19,720,000
合計							33,060,000

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 地価調査 東大阪(府)-21

所 在 : 東大阪市横小路町四丁目179番1 「横小路町4-2-17」
価 格 : 93,000円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線 瓢箪山 駅 南東方 約1,700m (道路距離)
価格時点 : 令和 6 年7月1日
地 積 : 241㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 4 m 市道
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 : 中小規模住宅の中に、アパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1	:	0円	非課税
物件2	:	6,999,239円	
物件3	:	0円	非課税
物件4	:	15,751,040円	
物件5	:	4,330,100円	
物件6	:	4,601,787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

(鑑第 R07 - 006)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088番10

地 目 公衆用道路

地 積 1.99平方メートル

2 所 在 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088番78

地 目 宅地

地 積 85.67平方メートル

3 所 在 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088番79

地 目 公衆用道路

地 積 1.77平方メートル

4 所 在 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088番80

地 目 宅地

地 積 183.57平方メートル

5 所 在 東大阪市横小路町四丁目

地 番 1088番81

地 目 宅地

地 積 53.00平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 東大阪市横小路町四丁目1088番地80

家屋 番号 1088番80

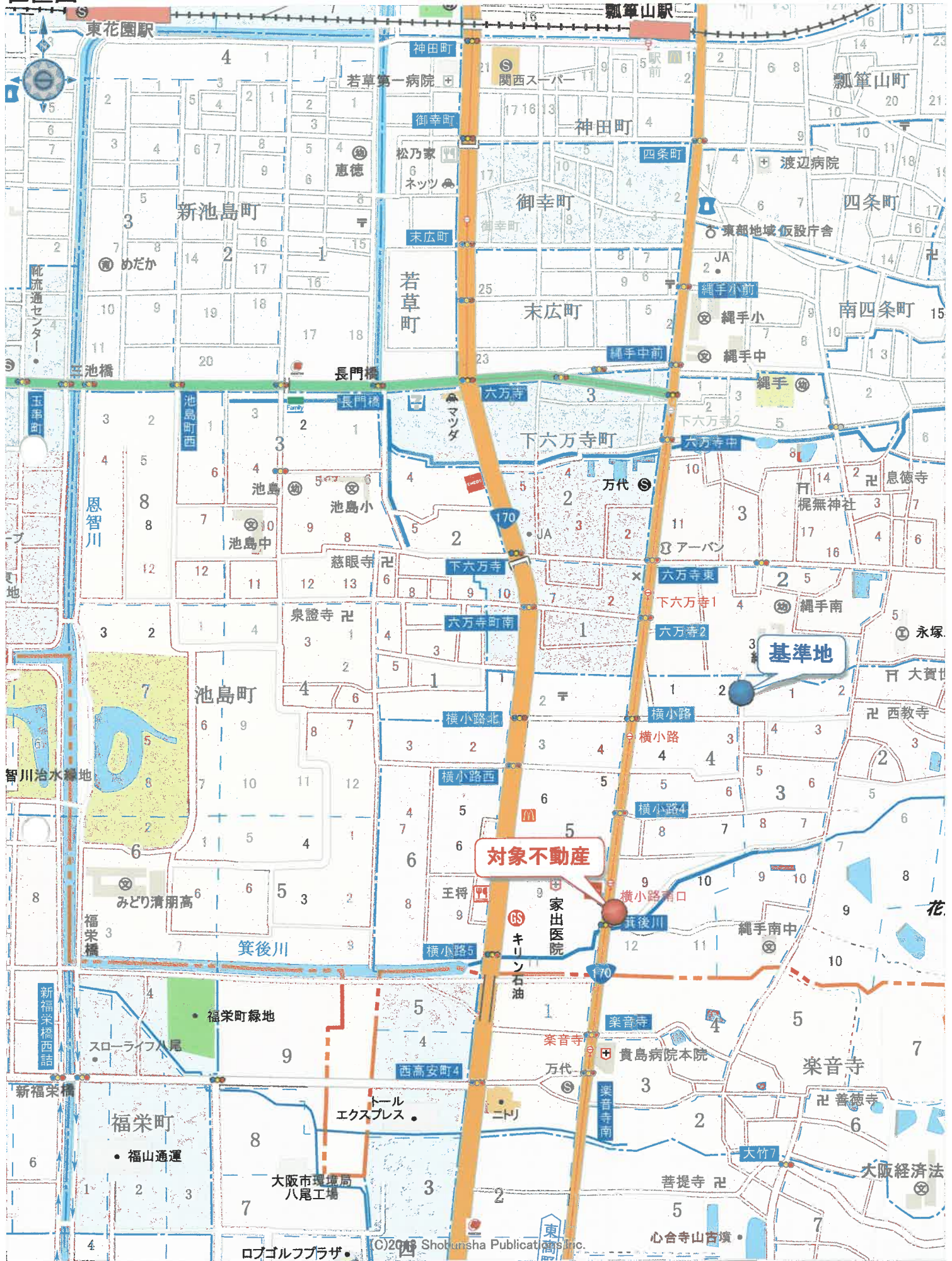
種 類 事務所・倉庫

構 造 木・鉄骨造スレートぶき3階建

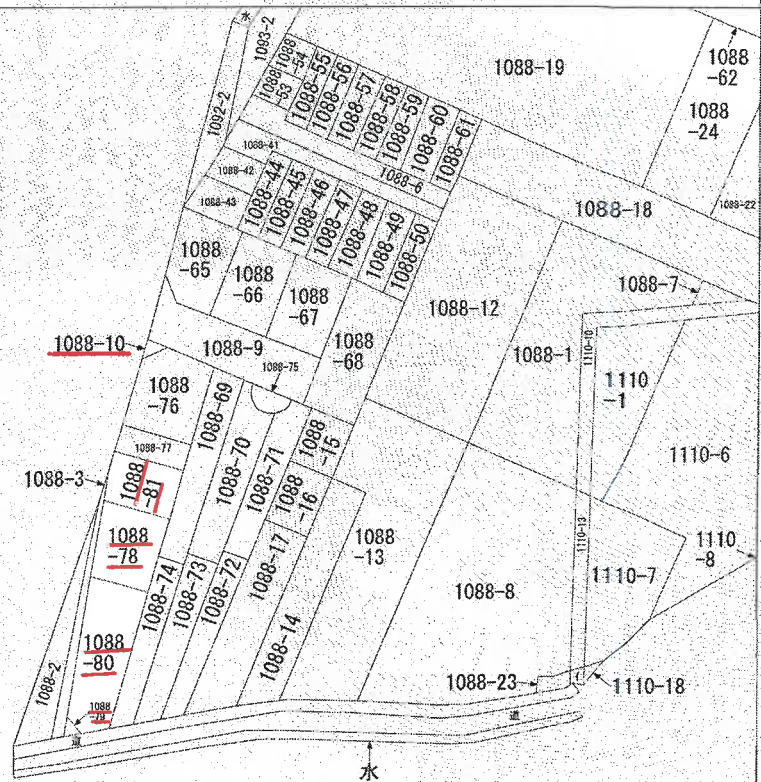
床 面 積 1階 50.14平方メートル
2階 71.69平方メートル
3階 32.17平方メートル



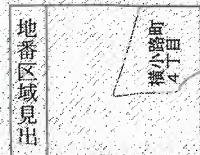
位置図



1 : 10,000 相当



(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	東大阪市横小路町四丁目				地番	1088番80			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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。

令和6年12月3日
大阪法務局東大阪支局
登記官

請求番号：31-1
(1/1)

登記年月日：平成21年7月3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6年12月3日 大阪法務局東大阪支局

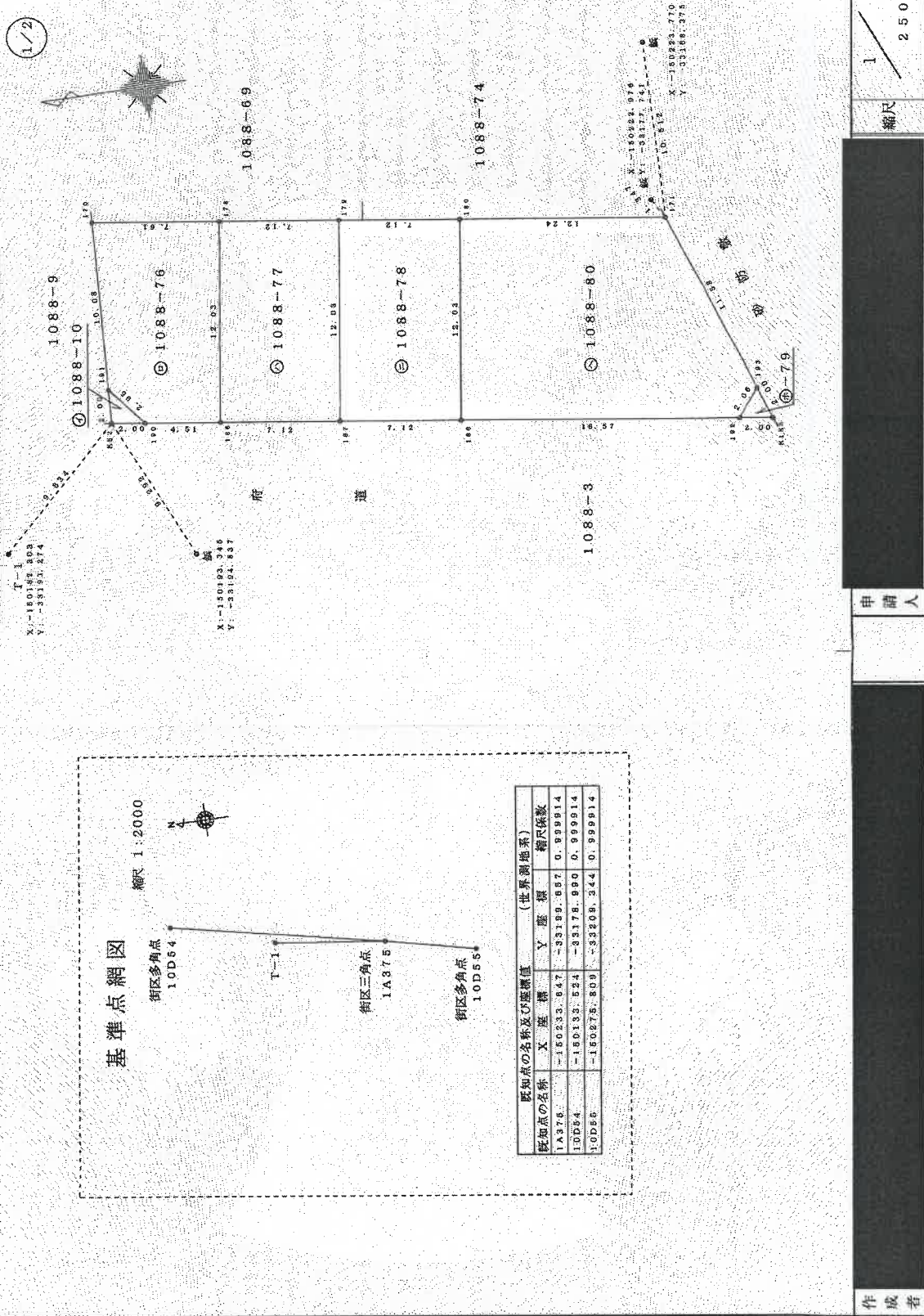
登記官

A4サイズに縮小

地積測量図

地番 1088-10、-76 ~ -80

土地の所在 東大阪市横小路町4丁目



登記年月日：平成21年7月3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6年12月3日 大阪法務局東大阪支局 登記官

地積測量図

地番 1088-10、-76、-80

土地の所在 東大阪市横小路町4丁目

2/2

逆標求積表

地番 ⑩1088-79					
No.	標識	X	Y	辺長	点間No
192	金属標	-150226.372	-33191.380	2.00	K185
K185	金属標	-150228.355	-33191.545	2.00	193
193	金属標	-150227.667	-33189.766	2.06	192
倍面積		3.543737		面積	1.7718685
				地積	1.77 m ²

地番 ⑩1088-80					
No.	標識	X	Y	辺長	点間No
188	刻印	-150209.947	-33189.185	16.57	192
192	金属標	-150226.372	-33191.380	2.06	193
193	金属標	-150227.667	-33189.766	11.58	171
171	金属標	-150223.684	-33178.897	12.24	180
180	刻印	-150211.545	-33177.291	12.03	188
倍面積		367.158016		面積	183.5790080
				地積	183.57 m ²

地番 ⑩1088-10					
No.	標識	X	Y	辺長	点間No
K52	金属標	-150189.372	-33186.437	2.00	190
190	金属標	-150191.354	-33186.701	2.95	191
191	金属標	-150189.457	-33184.438	2.00	K52
倍面積		3.984458		面積	1.992290
				地積	1.99 m ²

地番 ⑩1088-78					
No.	標識	X	Y	辺長	点間No
191	金属標	-150189.457	-33184.438	2.95	190
190	金属標	-150191.354	-33186.701	4.61	186
186	刻印	-150195.831	-33187.300	12.03	178
178	刻印	-150197.430	-33175.370	7.61	170
170	刻印	-150189.887	-33174.359	10.08	191
倍面積		166.073933		面積	83.0369665
				地積	83.03 m ²

地番 ⑩1088-77					
No.	標識	X	Y	辺長	点間No
186	刻印	-150195.831	-33187.300	7.12	187
187	刻印	-150202.889	-33188.242	12.03	179
179	刻印	-150204.487	-33176.315	7.12	178
178	刻印	-150197.430	-33175.370	12.03	188
倍面積		171.387147		面積	85.6935735
				地積	85.69 m ²

地番 ⑩1088-76					
No.	標識	X	Y	辺長	点間No
187	刻印	-150202.889	-33188.242	7.12	188
188	刻印	-150209.947	-33189.185	12.03	190
190	刻印	-150211.545	-33177.291	7.12	179
179	刻印	-150204.487	-33178.315	12.03	187
倍面積		171.358980		面積	85.6794900
				地積	85.67 m ²

作成者

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成22年12月1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6年12月3日 大阪法務局東大阪支局

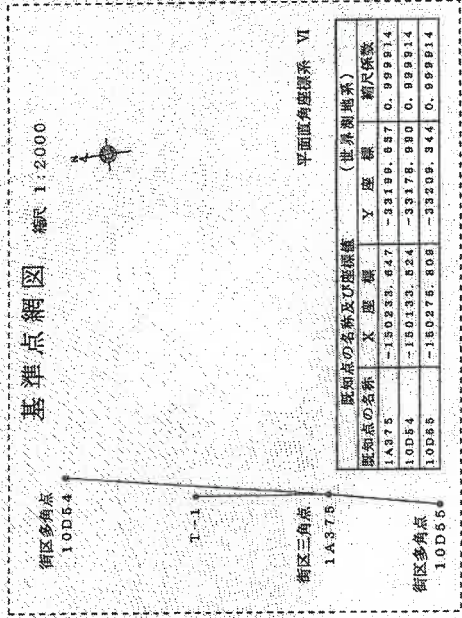
登記号

請求番号：31-4

地積測量図

地番	1088-77, -81
土地の所在	東大阪市横小路町4丁目

基準点網図 縮尺 1:2000



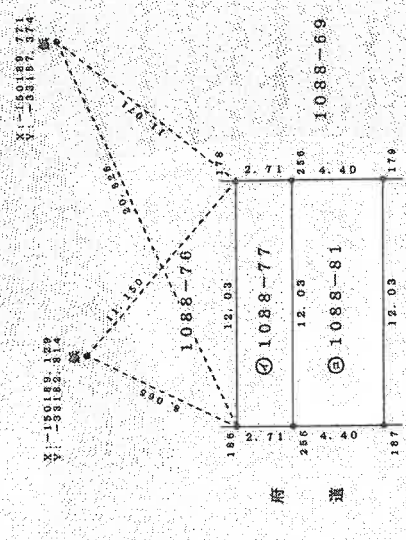
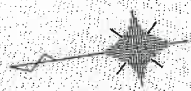
平面直角座標系 VI

既知点の名称及び座標値 (世界測地系)				
既知点の名称	X 座標	Y 座標	縮尺係数	
1A375	-130233.647	-33187.659	0.999914	
10D54	-150133.524	-33178.980	0.999914	
10D56	-150276.808	-33209.344	0.999914	

座標求積表

地番	① 1088-77								
No.	標識	X	Y	辺長	点間No				
186	刻印	-150195.831	-33187.300	2.71	255				
255	刻印	-150198.523	-33187.659	12.03	258				
256	刻印	-150200.122	-33175.730	2.71	178				
178	刻印	-150197.430	-33175.370	12.03	186				
倍面積		55.378109	面積		32.6890345				
			地積		32.68	m ²			

地番	② 1088-81								
No.	標識	X	Y	辺長	点間No				
255	刻印	-150198.523	-33187.659	4.40	187				
187	刻印	-150202.889	-33188.242	12.03	179				
179	刻印	-150204.487	-33176.315	4.40	256				
256	刻印	-150200.122	-33175.730	12.03	255				
倍面積		106.010416	面積		52.0062080				
			地積		52.00	m ²			



(平成22年11月26日測量)

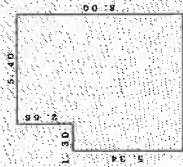
作成者	申請人	縮尺	1 / 250
-----	-----	----	---------

面
圖
物
建

1088番80

家屋番号

東大阪府市横小路町4丁目1088番地80



求 願 書

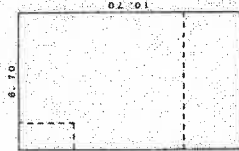
5.40 x 8.00	=	43.2000
1.30 x 5.34	=	6.9420

1.30 x 5.34 = 6.9420

合計	50	1420
床面積	50	14

床面積 50.14 m²

第2章



解

$$6.70 \times 10.70 = 71.6900$$

會計	71, 6900
----	----------

床面積 71.69

3 踏




 UNIVERSITY OF MICHIGAN PRESS

$$0.92 \times 1.80 = 1.6560$$

5.78 x 5.28 30 5184

合計	32	1744
----	----	------

床面積 32.17

作者

縮尺

250

申請人

縮尺

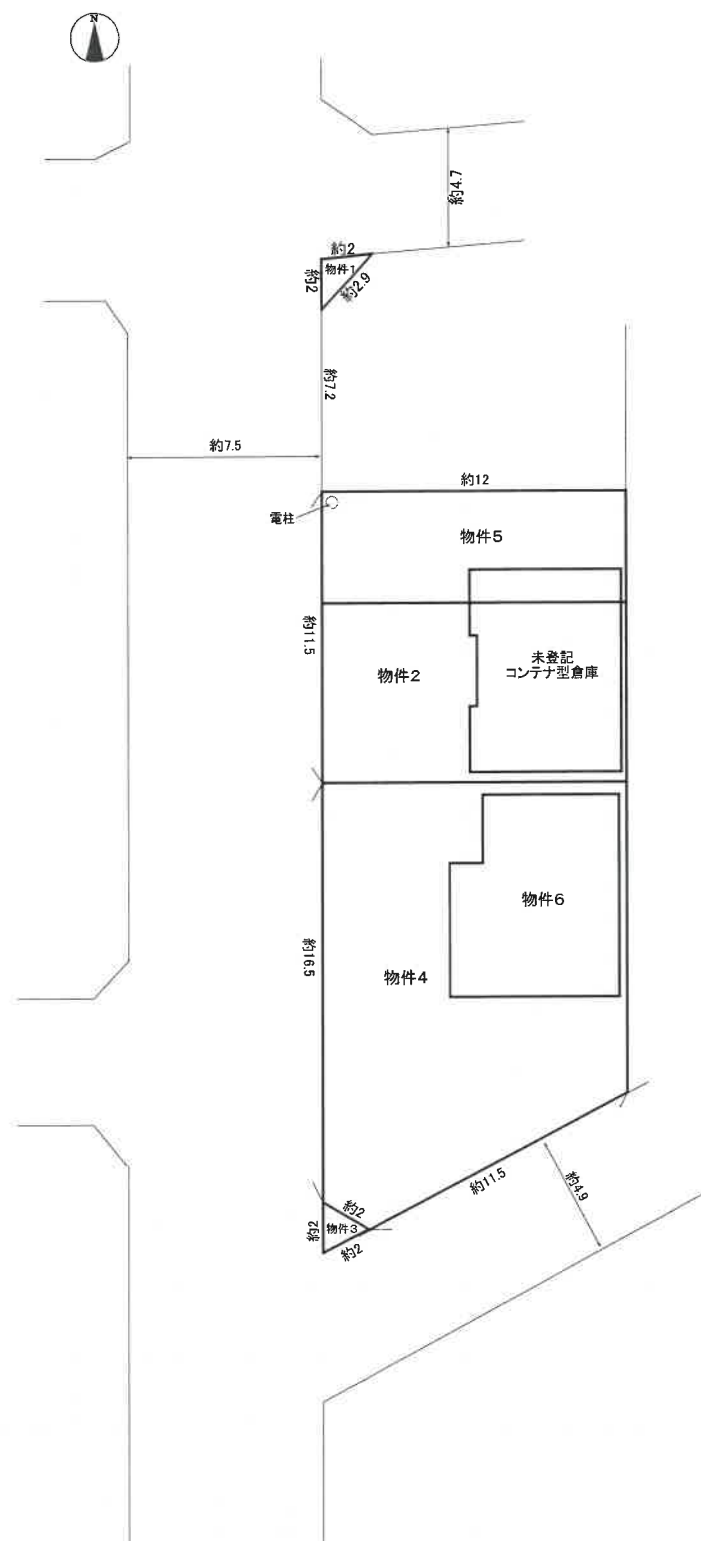
~~1500~~

土地建物位置関係図

(略図)

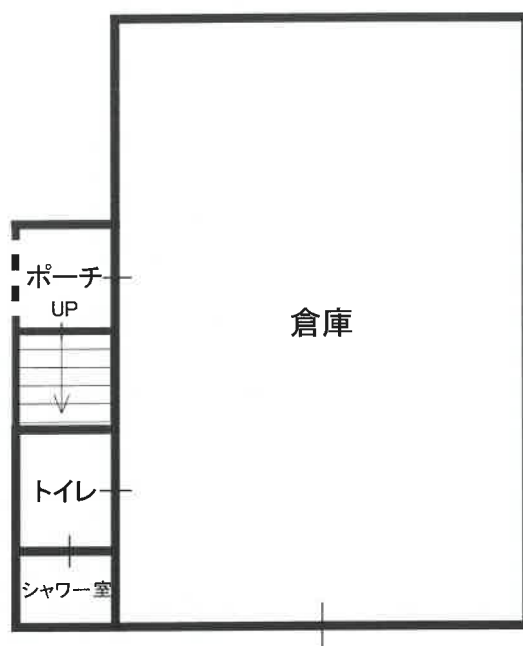
※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による調査が必要です。

(単位:m)

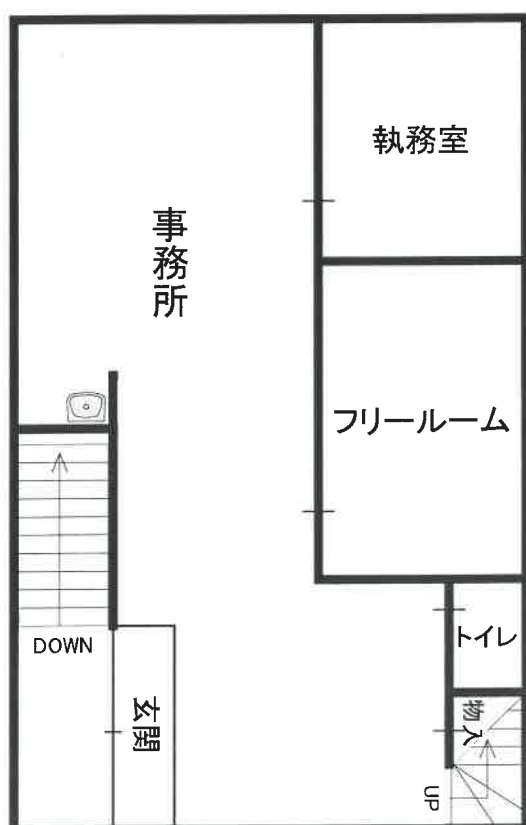


間取略図 (家屋番号1088番80)

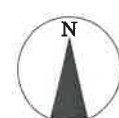
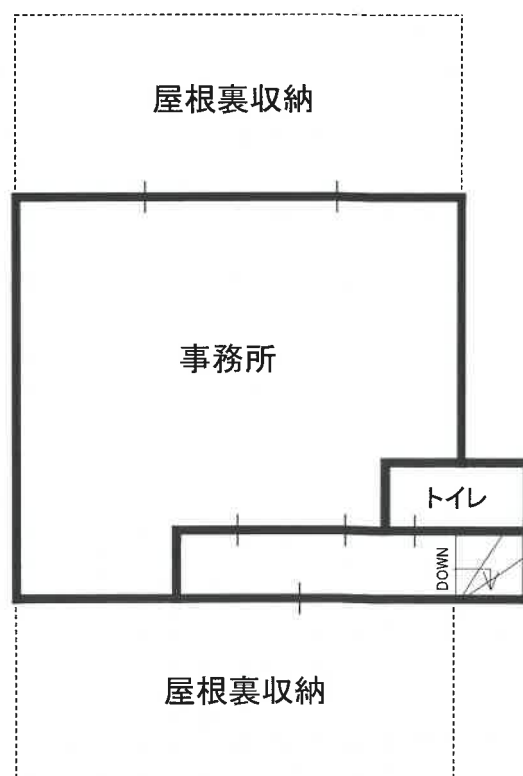
1 階



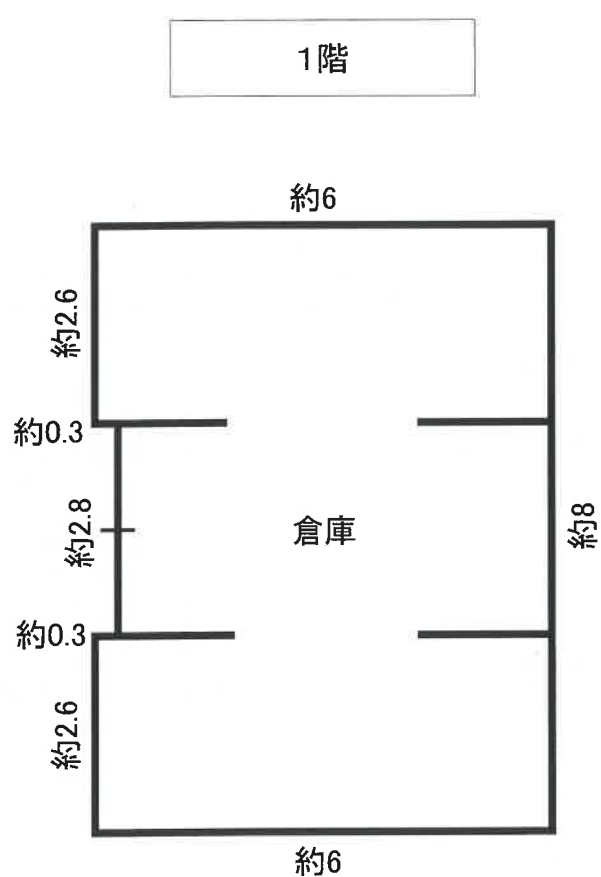
2 階



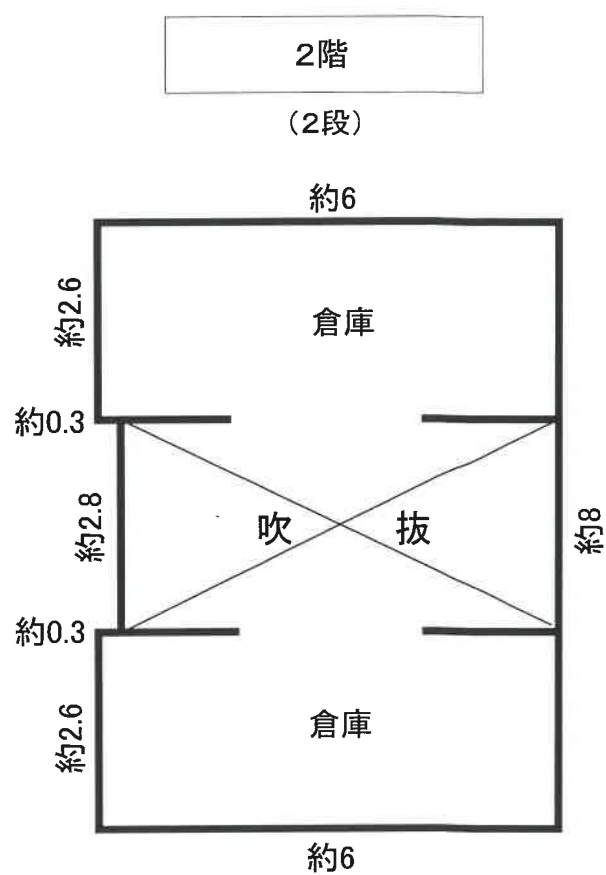
3 階



間取略図 (未登記建物)



1階 約47m²



2階 約31m²

