

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(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) 本人	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)。

※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 ☐ 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 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10月 7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 場 所	令和 7年11月 6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11月19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)
1～5	9,730,000 7,784,000	一括	1,950,000	71,994	18,018
1	1,850,000				
2	20,000				
3	930,000				
4	30,000				
5	6,900,000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番3
 地 目 宅地
 地 積 70.43平方メートル

2 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番7
 地 目 宅地
 地 積 5.89平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番8
 地 目 宅地
 地 積 35.35平方メートル

4 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番9
 地 目 宅地
 地 積 11.71平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



4118

物 件 目 録

5 所 在 東大阪市荒本二丁目846番地3、846番地8

家屋 番号 846番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 43.74平方メートル
2階 40.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 東大阪市荒本二丁目
地 番 846番3
地 目 宅地
地 積 70.43平方メートル

2 所 在 東大阪市荒本二丁目
地 番 846番7
地 目 宅地
地 積 5.89平方メートル

(現況)

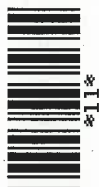
地 目 公衆用道路

3 所 在 東大阪市荒本二丁目
地 番 846番8
地 目 宅地
地 積 35.35平方メートル

4 所 在 東大阪市荒本二丁目
地 番 846番9
地 目 宅地
地 積 11.71平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

5 所 在 東大阪市荒本二丁目846番地3、846番地8

家屋 番号 846番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 43.74平方メートル
2階 40.50平方メートル



令和7年(ケ)第138号
令和7年6月25日受理
令和7年 月 日提出
7.7.25

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 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番3
 地 目 宅地
 地 積 70.43平方メートル
- 2 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番7
 地 目 宅地
 地 積 5.89平方メートル
- 3 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番8
 地 目 宅地
 地 積 35.35平方メートル
- 4 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番9
 地 目 宅地
 地 積 11.71平方メートル
- 5 所 在 東大阪市荒本二丁目846番地3、846番地8
 家屋 番号 846番3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 43.74平方メートル
 2階 40.50平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大阪府東大阪市荒本二丁目3番15号			
土地	物件1～4			
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☒ 公衆用道路（物件2、4） ☐ （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および3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5			
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 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 | なし |

(目的土地の現況について)

- 1 目的各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 物件1と物件3は、一体となって目的建物（物件5）の敷地となっている。
- 3 物件2と物件4は、物件1および3の北側接面道路（建築基準法42条2項）の一部として利用されており、物件2および4が道路中心後退部分に該当するため、後退完了済と考えられる。

(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 目的建物には、1階の内壁にたばこのヤニによるものと思われる黄ばみが見られたほか、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 本建物については、私が住居として居住し、使用しています。誰かに貸し借りしたりはしていません。 2 本建物には、特段の不具合等はありません。 3 本建物内で、ペットを飼育したことはありません。

(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、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6月25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6月27日 9:10 - 9:20	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年6月27日 12:05 - 12:20	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27日 14:30 - 14:40	東大阪市役所	道路等調査
令和7年6月30日 13:50 - 14:00	中之島図書館	物件等調査
令和7年7月4日 9:45 - 9:50	物件所在地	物件および占有調査、在宅要請文書投函
令和7年7月11日 11:15 - 11:35	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7年7月11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。

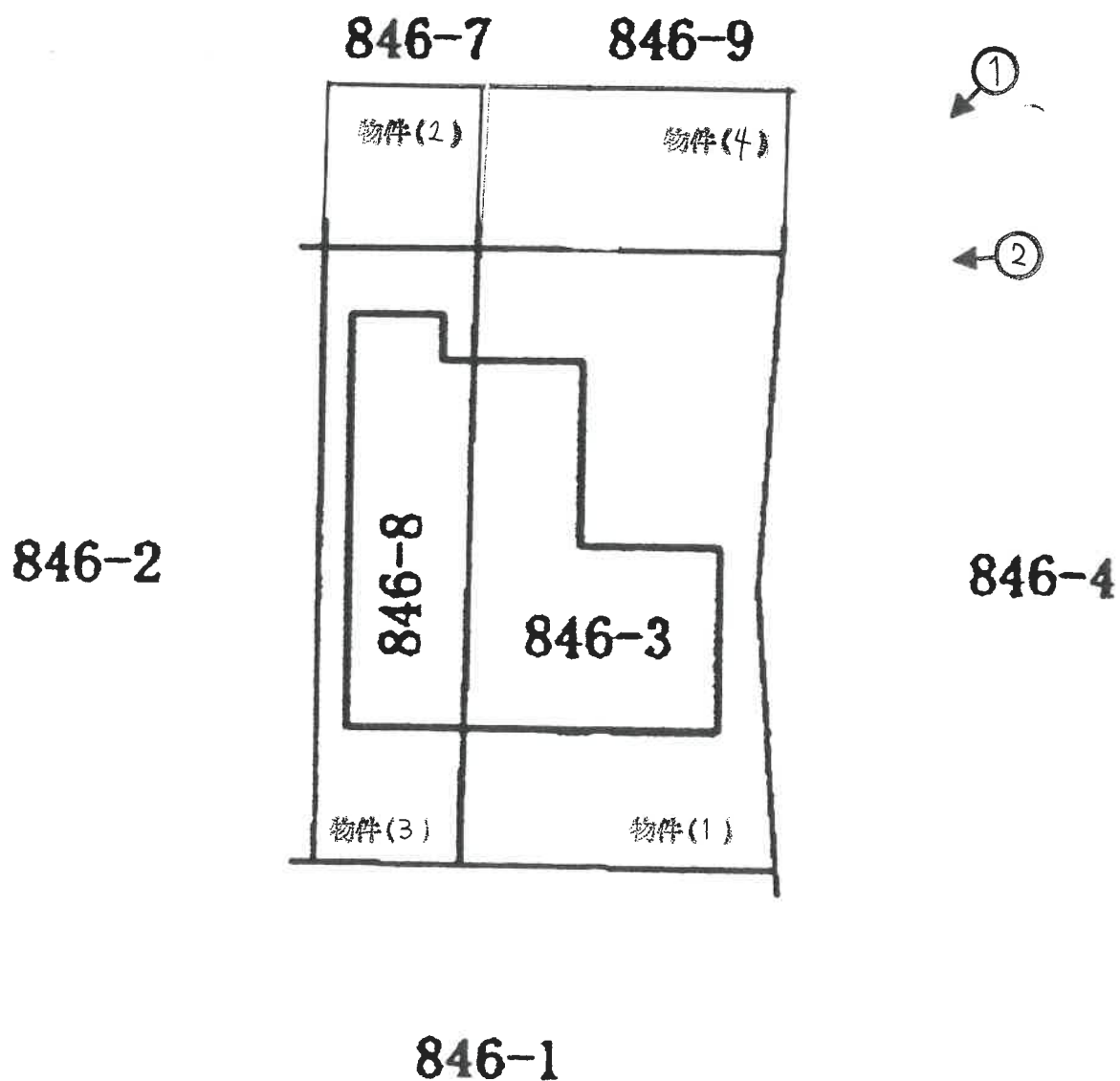
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

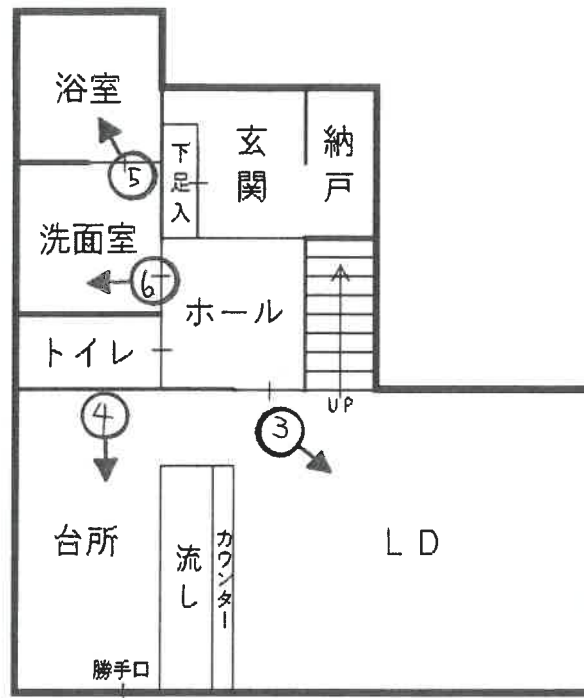
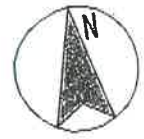
(6枚目)

土地・建物位置関係図

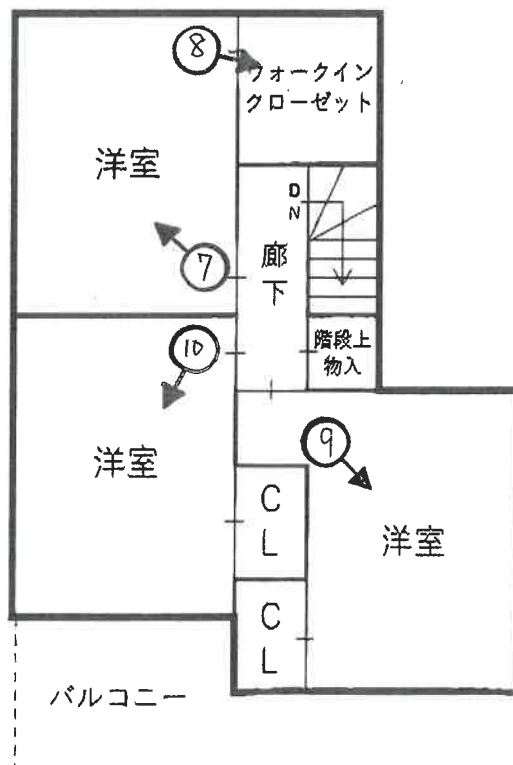
(←○写真撮影位置・方向)



間取略図



1階



2階

【写真】

①



目的建物（物件5）

②



物件1

物件4

物件3

物件2

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



令和7年（ケ） 第138号
令和7年7月11日 現地調査
令和7年8月11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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,730,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,850,000円
物件 2	金 20,000円
物件 3	金 930,000円
物件 4	金 30,000円
物件 5	金 6,900,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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及び物件3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格、物件5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り、物件2及び物件4の内訳価格は道路負担部分の価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。
番号	特 記 事 項		
1～4	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 物件1土地と物件3土地は、2筆一体で物件5建物の敷地として利用されている。よって、土地の個別格差、建付減価及び土地利用権割合等は、一体画地であることを前提に把握した。 3. 物件2土地と物件4土地は、物件1土地と物件3土地が北側で接する道路に係る道路負担部分である。よって、登記上の地目は「宅地」であるが、現況の地目は「公衆用道路」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1～4）

位置・交通	近鉄けいはんな線 荒本駅 南方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅を中心に、低層共同住宅や空地も見られる住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況を維持するものと予測する。	
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	宅地造成工事等規制区域、居住誘導区域等
画地条件	規模	有効宅地部分： 105.78㎡ (物件1・3土地) 道路負担部分： 17.60㎡ (物件2・4土地)
	形状	概ね整形
	間口・奥行	間口(北)：約8.9m・奥行：約12m
	高低差等	概ね等高
接面道路の状況	北側	幅員約4m私道(建築基準法第42条第2項)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	東側	空地
	西側	住宅
	南側	空地
	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、通常のコスト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	旧住宅地図によると、昭和40年から平成18年は住宅の敷地として使用されていた形跡が認められた。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、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	1. 上記画地条件の形状、間口・奥行、高低差等、接面道路の状況、土地の利用状況等は、物件1・3土地の2筆で構成される有効宅地部分について判定した。 2. 北側接面道路は建築基準法第42条第2項に該当し、道路中心後退を要するが、本件では物件2・4土地が後退部分に該当しており、後退完了済と考えられる。 3. 北側接面道路は、物件1・3土地が接している部分より東において幅員が狭隘になっており、車での通り抜けが困難と思われる。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成24年4月3日新築 約13年 約12年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延84.24㎡ 増築は認められず, 現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	経年による汚損, 劣化が認められた外, 1階の内壁に, たばこによるものと思われる黄ばみが認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 目的建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ, 現地調査を行った結果, 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, アスベスト使用の詳細については, 専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (有効宅地部分)	83,300	1.00	70.43	0.90	5,280,000
2 (道路負担部分)	83,300	0.05	5.89	—	25,000
3 (有効宅地部分)	83,300	1.00	35.35	0.90	2,650,000
4 (道路負担部分)	83,300	0.05	11.71	—	49,000

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）－4

公示価格等 129,000円/㎡ × 時点修正 100.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/156 = 標準画地価格 83,300円/㎡

◇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（※1）	接近（※2）	環境（※3）	行政	総合（相乗積）
	1.14	0.98	1.40	1.00	1.56

（※1）幅員 ▲1，系統連続性 +15 （※2）駅距離 （※3）周辺状況

イ 個別格差： (有効宅地部分)	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

イ 個別格差： (道路負担部分)	道路価値
	0.05

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

② 物件5（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)
5	200,000	84.24	0.35	5,897,000

ウ 現価率

経過年数 約13年， 観察減価 30%

経済的残存耐用年数 約12年， 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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数約12年 / (経過年数約13年 + 経済的残存耐用年数約12年) } × (1 - 0.3)

= 0.35

※ 観察減価は，中古建物に係る市場の特性等を考慮した。

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) (1①オ) 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 (有効宅地部分)	5,280,000	0.50	法定地上権	2,640,000
3 (有効宅地部分)	2,650,000	0.50	法定地上権	1,325,000

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	5,280,000	- 2,640,000		1.00	0.70		1,850,000
2	25,000	-		1.00	0.70		20,000
3	2,650,000	- 1,325,000		1.00	0.70		930,000
4	49,000	-		1.00	0.70		30,000
5	5,897,000	+ 3,965,000	1.00	1.00	0.70	0	6,900,000
一括価格 (合計)							9,730,000

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）－4

所 在 : 東大阪市荒本2丁目773番2「荒本2-7-30」
価 格 : 129,000円／㎡
位 置 : 近鉄けいはんな線 荒本駅 南西方 約550m（道路距離）
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 211㎡
供給処理施設 : 水道，ガス，下水
接面街路 : 北側3.5m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 : 中規模住宅が多い古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和7年度）

物件1 : 3,451,070円（土地）
物件2 : 0円（土地：非課税）
物件3 : 1,732,150円（土地）
物件4 : 0円（土地：非課税）
物件5 : 4,278,718円（建物）

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 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

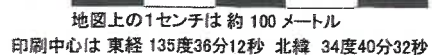
- 1 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番3
 地 目 宅地
 地 積 70.43平方メートル
- 2 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番7
 地 目 宅地
 地 積 5.89平方メートル
- 3 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番8
 地 目 宅地
 地 積 35.35平方メートル
- 4 所 在 東大阪市荒本二丁目
 地 番 846番9
 地 目 宅地
 地 積 11.71平方メートル
- 5 所 在 東大阪市荒本二丁目846番地3、846番地8
 家屋 番号 846番3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	43.74平方メートル
	2階	40.50平方メートル







請求部分	所在地	東大阪市荒本二丁目				地番	846番3			
出力縮尺	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					備考 年月日 (原図)			補記事項		

公 図 写
(原 図 縮 小)

表示年月日：2025/06/30

ア	857-2	I	荒本2丁目
ワ	863-1	J	荒本2丁目
カ	863-3	K	菱屋東3丁目
コ	863-5		
ク	882		
ケ	883-3		
セ	854-2		
ソ	854-1		
タ	845-8		
チ	845-7		
ツ	845-6		
テ	788-7		
ト	788-8		
ナ	水		
ネ	道		
ノ	803-5		
ハ	2045		
ヘ	806-4		
ホ	800-2		
マ	800-4		
ム	864-8		

登記年月日：平成23年9月20日

地積測量図

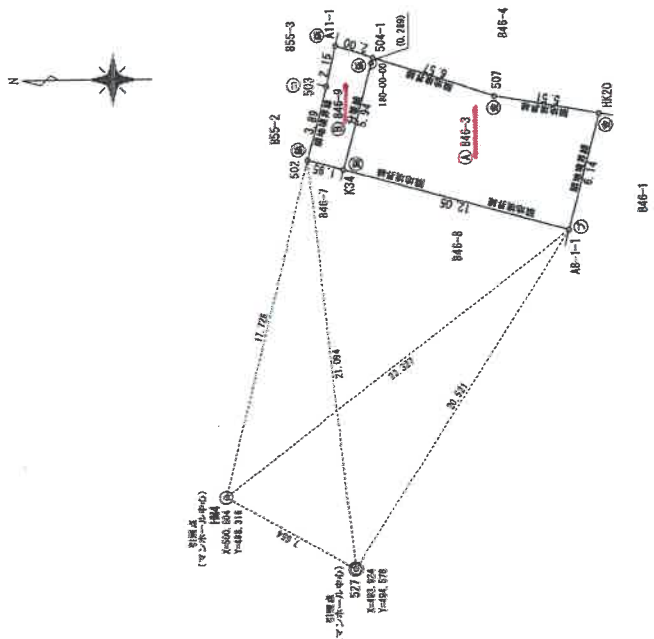
地番 846-3, 846-9

土地の所在 東大阪市荒本二丁目

座標求積表

地番	① 846-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	
AB-1-1	482.851	511.856		-6750.659882	
HK20	481.294	517.803		2005.352704	
507	488.728	518.757		6005.234864	
504-1	492.086	520.776		4039.598857	
K34	494.483	516.019		-5219.637837	
		借面積		140.878728	
		面積		70.43	m ²
		坪数		21.30	

地番	② 846-9				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	
K34	494.483	515.019		-1741.218873	
504-1	492.885	520.776		213.911437	
A11-1	494.894	521.392		1265.544822	
503	495.375	519.293		765.109360	
502	496.357	515.531		-459.916596	
		借面積		23.430775	
		面積		11.71	m ²
		坪数		3.54	

総計 92.1543255 m²

地番	地番の範囲
①	コンクリート版
②	金 属
③	プラスチック版
④	鋼みね・ペンキ
⑤	水
⑥	土
⑦	金 属
⑧	ペンキ

作成者

土地家屋調査士

申請人

23.9.15 日作成

縮尺 1/250

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成23年9月20日

地積測量図

地番 846-2、-6、-7、-8

土地の所在 東大阪市荒本二丁目

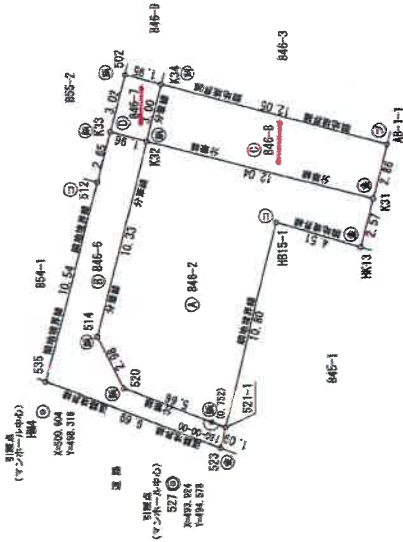
座標求積表

地番	① 846-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K32		495.238	512.114	7502.652261
514		497.837	502.116	650.101400
520		496.473	499.460	-3320.677259
521-1		491.188	497.420	-3940.111105
K415-1		488.552	507.892	-2535.011611
K413		484.238	504.595	-2930.173840
K51		483.577	505.082	-6604.819551
		合 計		211.592947
		面 積		105.794715
		坪 数		32.00

地番	② 846-1	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
523		491.455	496.357	-4823.334587
521-1		491.188	497.420	2485.557210
520		496.473	499.460	3320.677259
514		497.837	502.116	-420.101400
K32		495.238	512.114	-564.634579
K33		497.136	512.607	1318.928236
512		497.811	510.043	1717.154266
K315		500.503	499.844	-3176.508620
		供 面 積	73.535757	
		坪 数	36.768365	
		地 积	36.76	m ²
		坪 数	11.12	

地番	③ 846-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
K32	495.238	512.114	-1350.657222		
K34	494.483	515.019	581.443866		
502	496.367	515.531	1367.924686		
K33	497.136	512.607	-978.721430		
		合 計	11.789900		
		面積	5.894950		
		坪 数	1.78		

地番	④ 846-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Xn-1 Yn
K31	483.577	505.082	-4535.853445	247140.1014
K415-1	482.651	511.895	5582.144236	247140.1014
K34	494.483	515.019	6379.412864	254699.8597
K32	495.238	512.114	-5584.900460	254699.8597
		合 計	70.714125	958.9612
		面積	35.357025	35.357025
		坪 数	10.59	10.59

総 計 183.8183645 m²

引 取 点 表

引取点	測量点	測量点の座標
P1	846-1	マンホール中心
P2	846-2	マンホール中心
P3	846-3	マンホール中心
P4	846-4	マンホール中心
P5	846-5	マンホール中心
P6	846-6	マンホール中心
P7	846-7	マンホール中心
P8	846-8	マンホール中心
P9	846-9	マンホール中心
P10	846-10	マンホール中心
P11	846-11	マンホール中心
P12	846-12	マンホール中心
P13	846-13	マンホール中心
P14	846-14	マンホール中心
P15	846-15	マンホール中心
P16	846-16	マンホール中心
P17	846-17	マンホール中心
P18	846-18	マンホール中心
P19	846-19	マンホール中心
P20	846-20	マンホール中心
P21	846-21	マンホール中心
P22	846-22	マンホール中心
P23	846-23	マンホール中心
P24	846-24	マンホール中心
P25	846-25	マンホール中心
P26	846-26	マンホール中心
P27	846-27	マンホール中心
P28	846-28	マンホール中心
P29	846-29	マンホール中心
P30	846-30	マンホール中心
P31	846-31	マンホール中心
P32	846-32	マンホール中心
P33	846-33	マンホール中心
P34	846-34	マンホール中心
P35	846-35	マンホール中心
P36	846-36	マンホール中心
P37	846-37	マンホール中心
P38	846-38	マンホール中心
P39	846-39	マンホール中心
P40	846-40	マンホール中心
P41	846-41	マンホール中心
P42	846-42	マンホール中心
P43	846-43	マンホール中心
P44	846-44	マンホール中心
P45	846-45	マンホール中心
P46	846-46	マンホール中心
P47	846-47	マンホール中心
P48	846-48	マンホール中心
P49	846-49	マンホール中心
P50	846-50	マンホール中心
P51	846-51	マンホール中心
P52	846-52	マンホール中心
P53	846-53	マンホール中心
P54	846-54	マンホール中心
P55	846-55	マンホール中心
P56	846-56	マンホール中心
P57	846-57	マンホール中心
P58	846-58	マンホール中心
P59	846-59	マンホール中心
P60	846-60	マンホール中心
P61	846-61	マンホール中心
P62	846-62	マンホール中心
P63	846-63	マンホール中心
P64	846-64	マンホール中心
P65	846-65	マンホール中心
P66	846-66	マンホール中心
P67	846-67	マンホール中心
P68	846-68	マンホール中心
P69	846-69	マンホール中心
P70	846-70	マンホール中心
P71	846-71	マンホール中心
P72	846-72	マンホール中心
P73	846-73	マンホール中心
P74	846-74	マンホール中心
P75	846-75	マンホール中心
P76	846-76	マンホール中心
P77	846-77	マンホール中心
P78	846-78	マンホール中心
P79	846-79	マンホール中心
P80	846-80	マンホール中心
P81	846-81	マンホール中心
P82	846-82	マンホール中心
P83	846-83	マンホール中心
P84	846-84	マンホール中心
P85	846-85	マンホール中心
P86	846-86	マンホール中心
P87	846-87	マンホール中心
P88	846-88	マンホール中心
P89	846-89	マンホール中心
P90	846-90	マンホール中心
P91	846-91	マンホール中心
P92	846-92	マンホール中心
P93	846-93	マンホール中心
P94	846-94	マンホール中心
P95	846-95	マンホール中心
P96	846-96	マンホール中心
P97	846-97	マンホール中心
P98	846-98	マンホール中心
P99	846-99	マンホール中心
P100	846-100	マンホール中心

測点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	鉄 杭
③	鉄 杭
④	鉄 杭
⑤	鉄 杭
⑥	鉄 杭
⑦	鉄 杭
⑧	鉄 杭
⑨	鉄 杭
⑩	鉄 杭
⑪	鉄 杭
⑫	鉄 杭
⑬	鉄 杭
⑭	鉄 杭
⑮	鉄 杭
⑯	鉄 杭
⑰	鉄 杭
⑱	鉄 杭
⑲	鉄 杭
⑳	鉄 杭
㉑	鉄 杭
㉒	鉄 杭
㉓	鉄 杭
㉔	鉄 杭
㉕	鉄 杭
㉖	鉄 杭
㉗	鉄 杭
㉘	鉄 杭
㉙	鉄 杭
㉚	鉄 杭
㉛	鉄 杭
㉜	鉄 杭
㉝	鉄 杭
㉞	鉄 杭
㉟	鉄 杭
㊱	鉄 杭
㊲	鉄 杭
㊳	鉄 杭
㊴	鉄 杭
㊵	鉄 杭
㊶	鉄 杭
㊷	鉄 杭
㊸	鉄 杭
㊹	鉄 杭
㊺	鉄 杭
㊻	鉄 杭
㊼	鉄 杭
㊽	鉄 杭
㊾	鉄 杭
㊿	鉄 杭

作成者 土庫家理調査士

平成 23.9.15 日作成

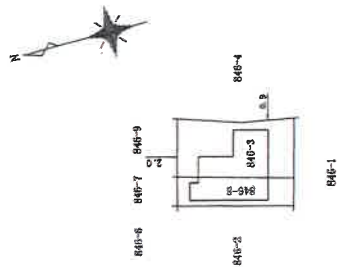
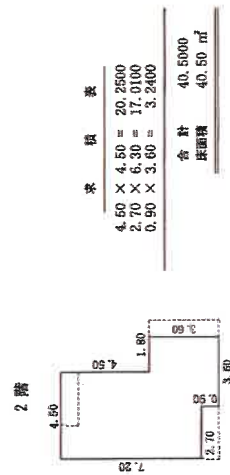
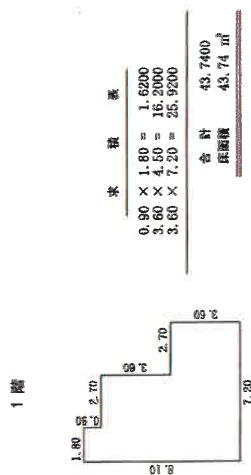
申請人

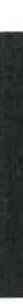
縮 尺 1 / 250

地積測量図写
(原図縮小)

圖面階各

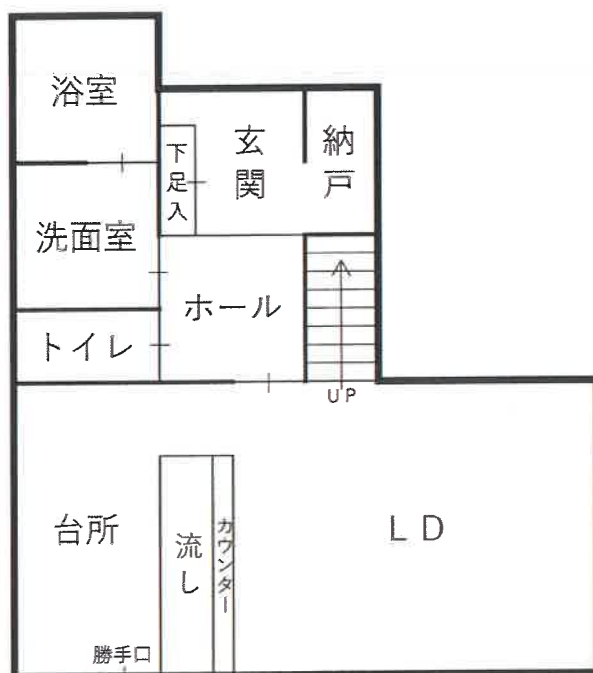
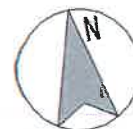
家屋番号	846番3
建物の所在	東大阪市荒本二丁目



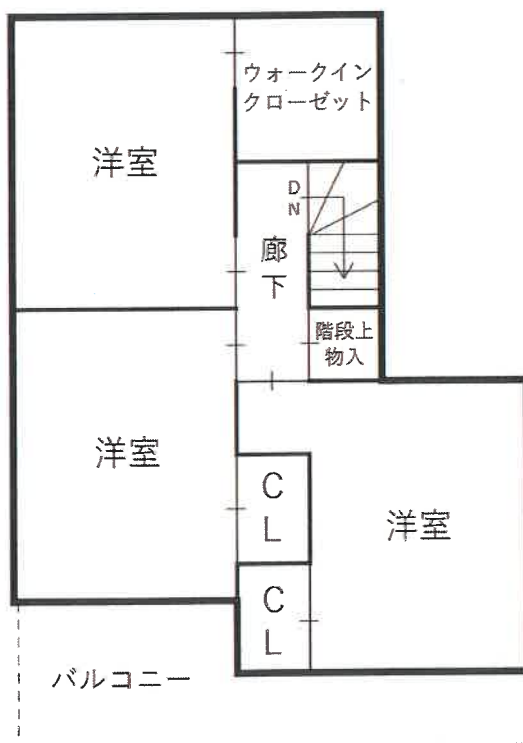
作成者 土謝望	24.4.3 年 月 日(作成)	縮尺 1/250	申請人 			縮尺 1/500
						(代表士謝家臨閣審士会)

建物図面・各階平面図写
(原 図 縮 小)

間取略図



1階



2階