

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けの申出をする者ではありません。
	自己の計算において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
代表者	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 (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けの申出をする者ではありません。
	自己の計算において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
本人	(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	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所

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 安 達 正 彦

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,560,000 2,848,000	一括	720,000	22,538	6,424
1	110,000				
2	10,000				
3	1,580,000				
4	1,860,000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569 番 3

地 目 雑種地

地 積 91 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569 番 11

地 目 雑種地

地 積 9.25 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569 番 16

地 目 宅地

地 積 62.00 平方メートル

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 東大阪市東石切町五丁目569番地12、569番地
13、569番地14、569番地15、569番地
16、569番地17

構 造 鉄骨造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 222.45平方メートル
2階 212.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東石切町五丁目569番16

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.25平方メートル
2階 27.14平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積 1階 33.25平方メートル
2階 27.14平方メートル
3階 約15.6平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569 番 3

地 目 雑種地

地 積 91 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569 番 11

地 目 雑種地

地 積 9.25 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569 番 16

地 目 宅地

地 積 62.00 平方メートル

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 東大阪市東石切町五丁目 569 番地 12、569 番地
13、569 番地 14、569 番地 15、569 番地
16、569 番地 17

構 造 鉄骨造瓦・スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 222.45 平方メートル
2 階 212.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東石切町五丁目 569 番 16

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 33.25 平方メートル
2 階 27.14 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 33.25 平方メートル
2 階 27.14 平方メートル
3 階 約 15.6 平方メートル

所有者 A

令和 7年(ケ) 第 72号
令和 7年 4月21日受理
令和 年 月 日提出
7.5.21

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 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569番3

地 目 雑種地

地 積 91平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569番11

地 目 雑種地

地 積 9.25平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569番16

地 目 宅地

地 積 62.00平方メートル

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市東石切町五丁目569番地12、569番地
13、569番地14、569番地15、569番地
16、569番地17

構 造 鉄骨造瓦・スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 222.45平方メートル
 2階 212.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東石切町五丁目569番16

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.25平方メートル
 2階 27.14平方メートル

所有者 A



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市東石切町五丁目6番12号		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☒ 公衆用道路（物件1、2） ☐ （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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件3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4		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨造瓦葺3階建 ☒ 床面積：3階 約15.6㎡		
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（破産管財人） ☐ 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)

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 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。なお、物件1土地は残地計算によるものであり、物件1土地および物件2土地（以下「道路部分」という）は概測面積（約117.39㎡）と公簿面積（100.25㎡）が約17%異なっていることから、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 道路部分は道路として利用されており、物件3土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 道路部分は建築基準法上の道路に該当しないが、道路部分が接面する道路は、建築基準法上の道路である。

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、家財道具や日常生活用品等の動産類が残置されていたが、長期にわたって人が出入りした形跡が窺われないことから、空き家と思われた。
- (4) 3階部分（約15.6㎡）が増床されていた。
- (5) その余は、経年相当の劣化および損耗が認められた。

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
■破産管財人の事務員	1 私は、Aの破産管財人の事務職員です。 2 目的建物は、破産管財人が管財業務の一環として管理しています。 3 目的建物は現在、空き家です。
■Aの子	1 目的建物は、誰も住んでおらず空き家です。 2 道路部分（物件1土地・物件2土地）に電柱があるので、関西電力送配電から土地使用料（電柱：750円/年、支線：750円/年）の支払いを受けています。 3 目的建物は、オール電化住宅です。詳細は分かりませんが、父が目的建物を取得した際に建物内を綺麗にし、オール電化にしたと思います。なお、父が3階部分を建て増したのではなく、現状有姿で目的建物を手に入れたと思います。 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
(4枚目)

執行官の意見

増築について

目的建物の3階（約15.6㎡）は増床されており、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同増床部分は目的建物と附合していると解されるから、これを増築と認めた。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者（破産管財人）が住居（空き家）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22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24日 13:00 - 13:20	東大阪市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年4月24日 13:45 - 13:55	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年4月25日 13:00 - 13:15	執行官室	占有関係調査（破産管財人の事務員からの電話により聴取）
令和7年4月28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28日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年5月1日 13:30 - 13:45	執行官室	占有関係調査（破産者Aの子からの電話により聴取）
令和7年5月14日 16:30 - 17:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、破産者Aの子と面談

(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。

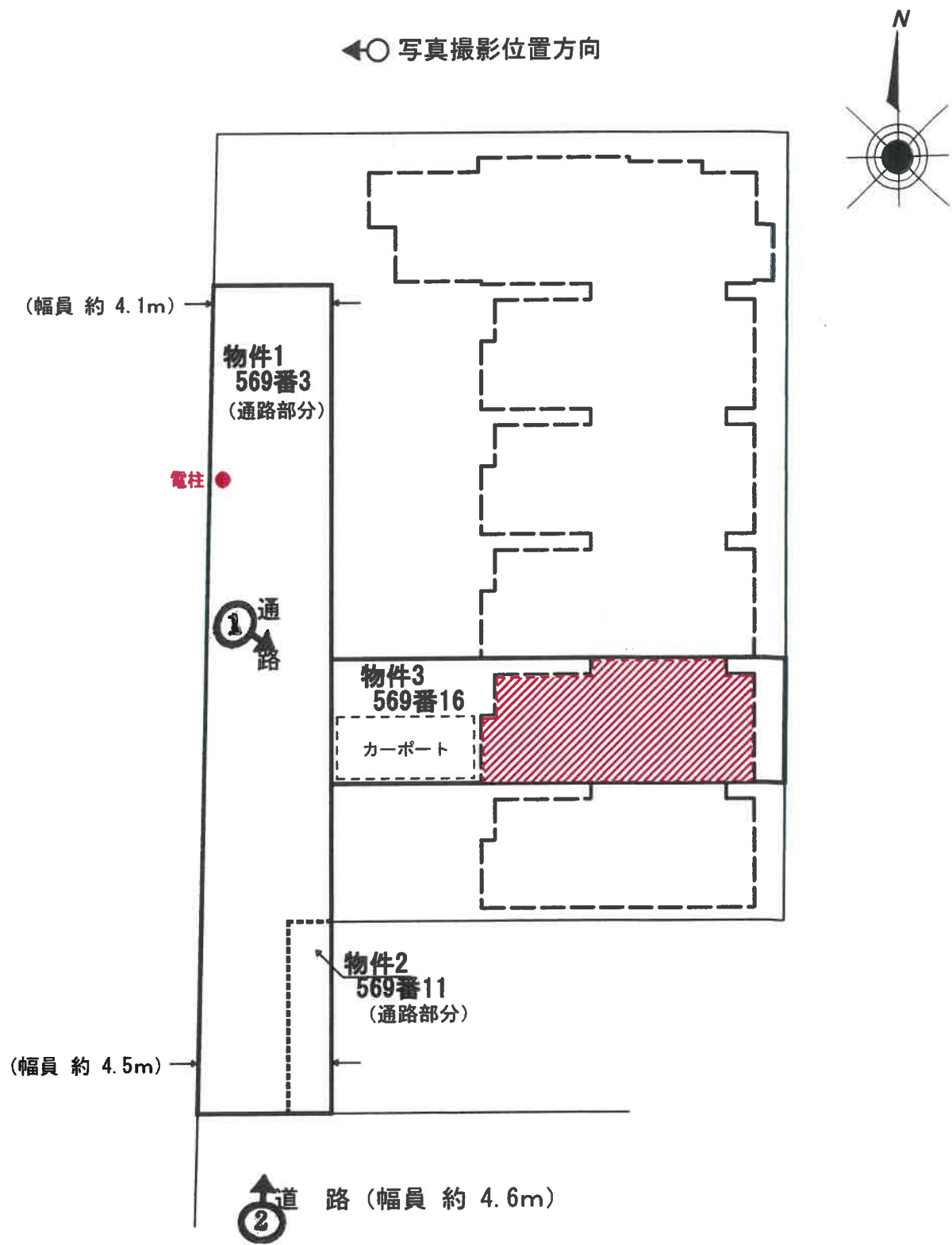
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第72号



物件4 家屋番号 東石切町五丁目569番16（目的専有部分・1階登記部分）

物件4 一棟の建物（1階登記部分）

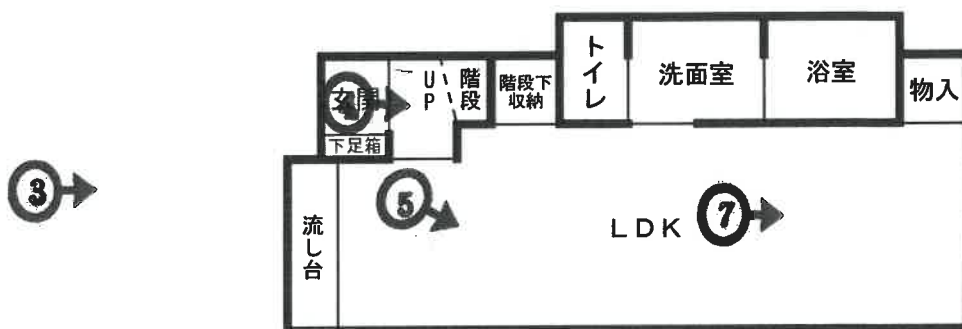
間取略図

令和7年（ケ）第72号

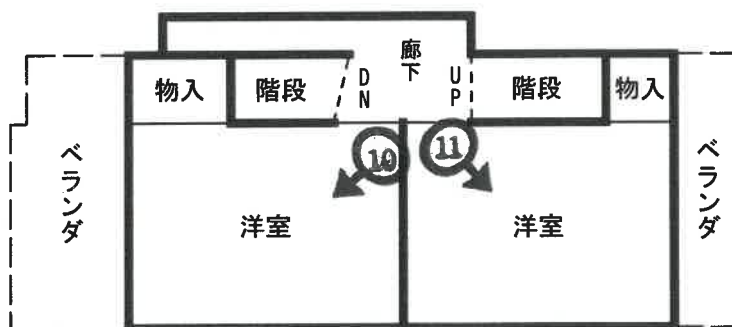
←○ 写真撮影位置方向



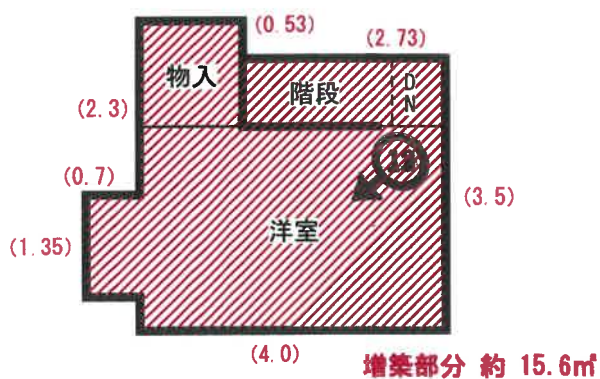
1階平面図



2階平面図



増築 3階平面図



目的建物



①



②

物件1 土地

物件2 土地



③



④



⑤

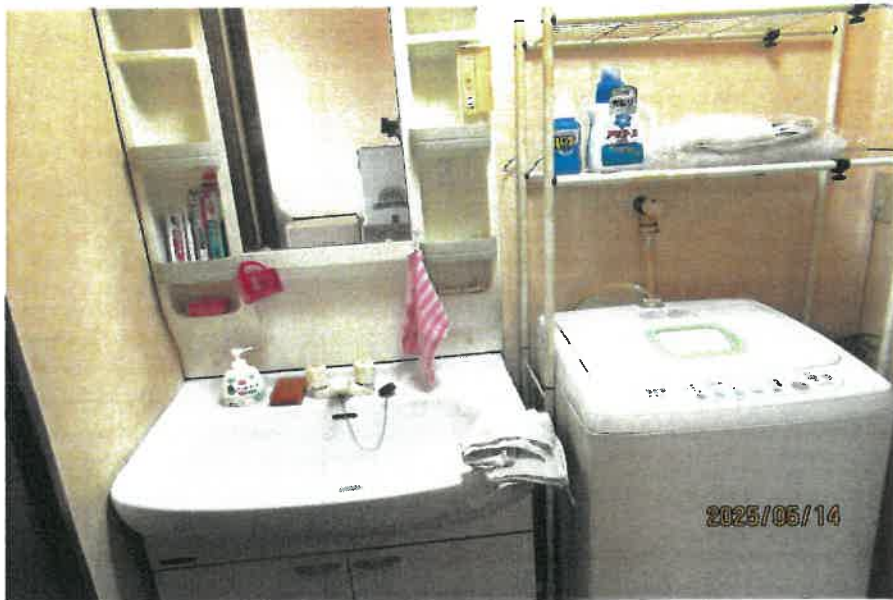


⑥

流し台の状況



⑦



⑧

洗面室の状況

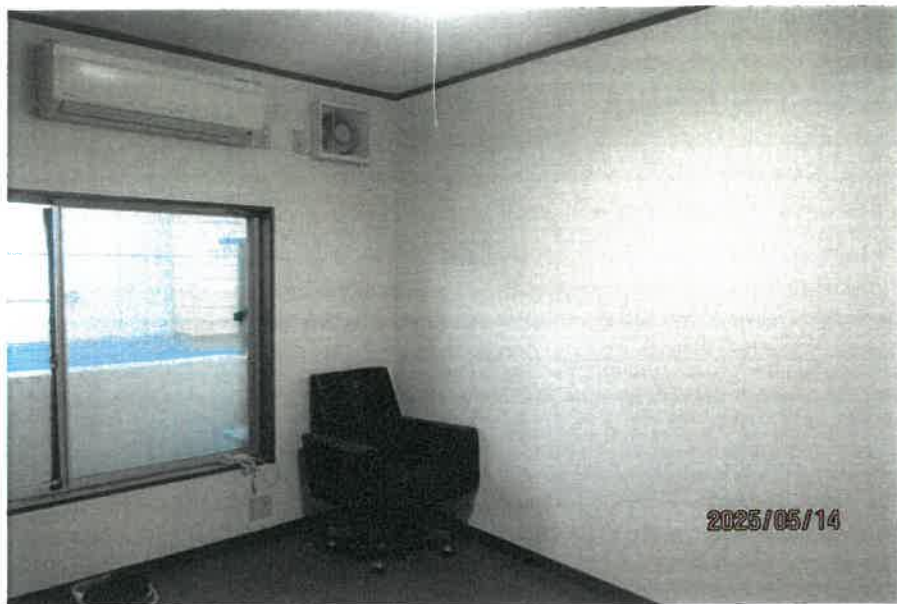


⑨

浴室の状況



⑩



11



12

令和7年（ケ） 第72号
令和7年5月14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
(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 3,560,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 110,000円
物件 2	金 10,000円
物件 3	金 1,580,000円
物件 4	金 1,860,000円

- 1 一括価格は、物件1，2，3，4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	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。
4	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		
1～3	(1) 物件3土地（宅地部分）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1・2土地（道路部分）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、形状は地積測量図と現況は概ね符合するが、数量は登記記載「100.25㎡」（物件1土地は残地求積に基づく）に対して概測「約117.39㎡」（物件1：108.14㎡（概測）、物件2：9.25㎡（登記記載））で、約17%概測の方が大きい。したがって、物件1土地については、当該概測面積をもって本件評価を行うが、正確には専門家による測量を要する。 (3) 物件1・2土地（道路部分）の登記記載地目は「雑種地」であるが、現況はアスファルト舗装がなされた道路として利用されている。 (4) 本件は、物件1・2土地（道路部分）については持分6分の1の売却である。		
4	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、1・2階については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、3階全部について増築（概測面積約15.6㎡）が認められた。したがって、当該増築部分の概測面積を含めて評価を行うが、正確には専門家による測量を要する。		

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1～3）

位置・交通	近鉄奈良線 石切駅 西方 道路距離 約800m (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	第一種中高層住居専用地域
	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	62.00㎡（宅地部分（物件3）） その他道路部分：約117.39㎡（概測；物件1 108.14㎡・物件2 9.25㎡；各持分1/6）
	形状	長方形（宅地部分）
	間口・奥行	間口約4.1m・奥行約15.0m（宅地部分）
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南側	幅員約4.6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） (※) 宅地部分（物件3）は、目的建物の所在する6戸から成る連棟式住宅の他の敷地及び道路部分（物件1・2；建築基準法非該当）とを併せた範囲を一体として、上記南側市道に接面している。
	接道状況	中間画地。ほぼ等高。
土地の利用状況等	現況	一般住宅（連棟式住宅）の敷地及び道路
	東側	一般住宅
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅（連棟式住宅）
	北側	一般住宅（連棟式住宅）
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし
	(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、個人の所有者名、宅地・雑種地の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的土地及びその周辺において、倉庫、一般住宅、作業場の利用がなされていた模様で、その後昭和52年頃に目的建物（「テラスハウス石切」との記載がある連棟式住宅）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	(1) 目的土地の道路部分に、電柱が1本設置されており、その土地使用料として、関西電力送配電から電柱750円/年、支線750円/年の支払いがあるとのことである。 (2) 目的土地の宅地部分の西側にカーポートが設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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52年11月18日新築
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	天 井	ビニールクロス 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気，給排水，衛生 等
	その他	－
床面積（現況）	延 75.99㎡ （3階全部約15.6㎡の増築部分を含む）	
現況用途等	階 層	3 階建
	現況用途	居宅
	間取り	3 L D K
品 等	低位	
保守管理の状態	普通。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（無） (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。 (4) 目的建物は，オール電化住宅とのことである。 (5) 目的建物は6戸から成る連棟式住宅の南側から2軒目の住宅である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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 (道路部分)	105,000	(※)0.10	108.14	—	1,135,000
2 (道路部分)	105,000	(※)0.10	9.25	—	97,000
3 (宅地部分)	105,000	1.01	62.00	0.85	5,589,000
合 計					6,821,000

※物件1・2（道路部分）の個別格差をそれぞれ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 東大阪-18

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 144,000\text{円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/102 & \times & 100/135 & \div & 105,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 方位+2	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）
1.01 幅員+1	1.03 駅距離+3	1.30	1.00	1.35

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01 方位+1	1.00	1.00	1.00	1.01

ウ 地積：登記及び概測数量による。

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4（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)
4	160,000	75.99	0.04	486,000

ウ 現価率

経過年数 約48年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 20%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※ 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)
3 (宅地部分)	5,589,000	0.50	法定地上権	2,795,000

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	共有 持分 ウ	占有 減価 エ	市場 性修 正 オ	競売市 場修 正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク = [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ × キ]
1 (道路部分)	1,135,000	—	1/6		0.81	0.70		110,000
2 (道路部分)	97,000	—	1/6		0.81	0.70		10,000
3 (宅地部分)	5,589,000	— 2,795,000	—		0.81	0.70		1,580,000
4	486,000	+ 2,795,000	—	1.00	0.81	0.70	0	1,860,000
一括価格 (合計)								3,560,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用可能性 (△5%) 及び新築時から相当期間経過した連棟式住宅で種々の制約があること (△15%) を総合勘案 (相乗積) し、市場性修正を上記のとおり行った。

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-18

所 在 : 東大阪市東石切町4丁目1641番13「東石切町4-7-1」
価 格 : 144,000円／m²
位 置 : 近鉄奈良線 石切駅 西方 約500m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 130m²
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 東 5.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域, 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60% 容積率200%）, 準防火地域
地域の概要 : 中規模住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1 : 309,400円（道路；内, 持分1/6）
物件 2 : 31,450円（道路；内, 持分1/6）
物件 3 : 3,190,272円
物件 4 : 1,078,250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 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569番3

地 目 雑種地

地 積 91平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569番11

地 目 雑種地

地 積 9.25平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 東大阪市東石切町五丁目

地 番 569番16

地 目 宅地

地 積 62.00平方メートル

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市東石切町五丁目569番地12、569番地
13、569番地14、569番地15、569番地
16、569番地17

構 造 鉄骨造瓦・スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 222.45平方メートル
2階 212.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東石切町五丁目569番16

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.25平方メートル
2階 27.14平方メートル

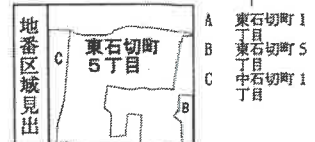
所有者 A



イ 568-14 ハ 614-18 ホ 水 ト 609-7
ロ 614-17 ニ 595-8 ヘ 609-13



(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 分	所 在	東大阪市東石切町五丁目				地 番	569番16		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 号 文 字 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7年2月12日
大阪法務局東大阪支局
登記官

請求番号：37-1
(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和52年9月29日

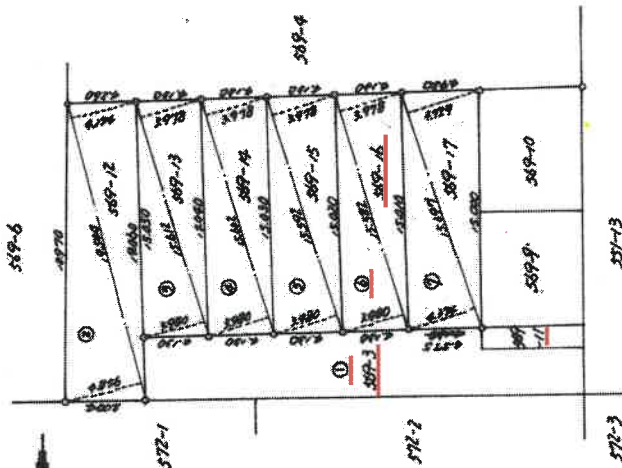
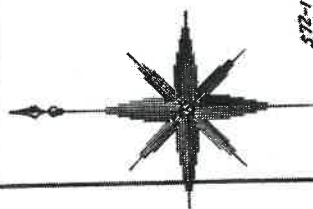
市 569-3、係、新

地番 569-12 ~ 569-17

土地の所在 東大阪市東石切町570

5162569

地積測量図



作製年月日	作製者	申請人
昭和52年9月28日	[Redacted]	[Redacted]

③	$(4.256 + 4.154) \times 19.504 \times \frac{1}{2} = 88.0045720$
④	$(3.980 + 3.978) \times 15.612 \times \frac{1}{2} = 62.0201488$
⑤	$(3.980 + 3.978) \times 15.602 \times \frac{1}{2} = 62.0803358$
⑥	$(3.980 + 3.978) \times 15.592 \times \frac{1}{2} = 62.040368$
⑦	$(3.980 + 3.978) \times 15.582 \times \frac{1}{2} = 62.000778$
⑧	$(4.374 + 4.299) \times 15.697 \times \frac{1}{2} = 71.4648955$
⑨	$599.68705 - (② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦) = 91.9565825$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

請求番号：37-2

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12日 大阪法務局東大阪支局 登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

前 569-3, 後、新

369-9 -10, -11 -3

土地の所在
中ノ坂市栗石切町576

5162568

因 喇 房 德 起

昭和 32 年 5 月 9 日

著 錄 作

申請人

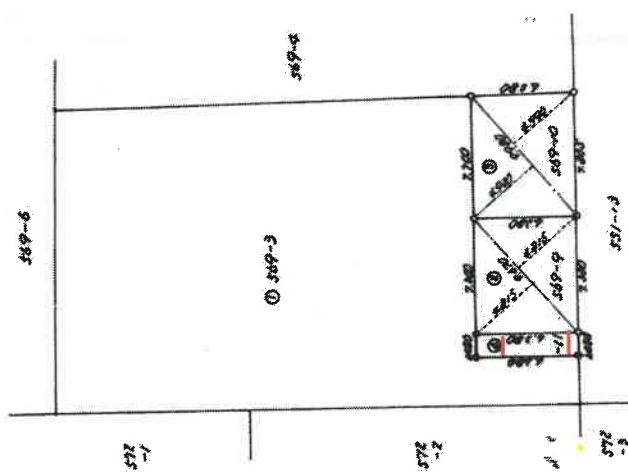
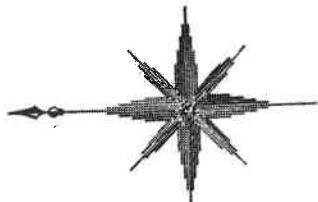
$$\textcircled{2} (4.15 + 4.15) \times 9.70 = 80.50050$$

$$\underline{\underline{46.56 \text{ m}^2}}$$

①(4.20) + (4.90) x 2.80 = 1/2 = 49.50922

0001528

① 40.95 (2) + (3) (4)



（編）用金會總金十萬圓 國家金十太（日）

縱 尺

請求番号: 35-1

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11日 大阪法務局東支局

附記

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成6年3月2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12日 大阪支局 東大阪支局 登記官

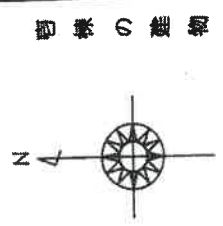
各階平面図

569-13、569-14、569-15、569-16 建物図面
569-12 付(主) 569-17 各階平面図

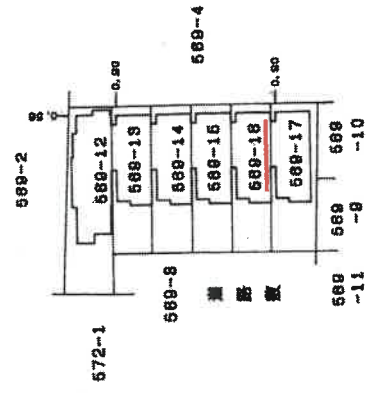
家屋番号	569-12 付(主)
建物の所在	東大阪市東石切町5丁目

589番地12、589番地13、589番地14
589番地15、589番地16、589番地17

6233094



目標の建物



作製者	縮尺	1/500	単位メートル
6年3月1日作成	縮尺	1/500	(大阪土地家屋調査士会)
申請人	縮尺	1/500	

(1/2)

請求番号：37-3

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成6年3月2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12日 大阪法務局東大阪支局 登記官

各階平面図

6233095

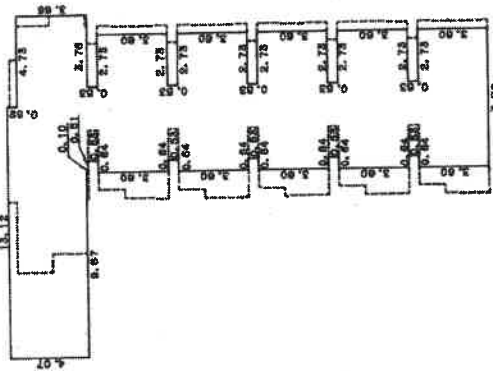
家屋番号

建物の所在

東大阪市東石切町5丁目 589番地12、589番地13、589番地14
589番地15、589番地16、589番地17

各階平面図

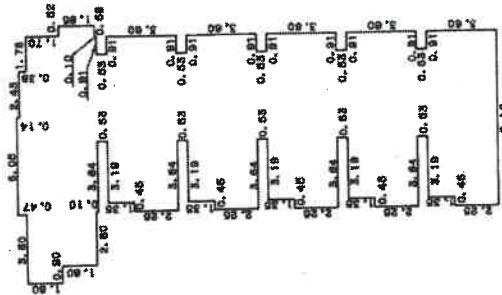
2 階



収容数

0.52 X 15.12	=	6.8294
3.55 X 17.55	=	63.2676
0.10 X 6.18	=	0.6180
0.53 X 3.91	=	2.0723
3.60 X 7.28	=	26.2080
0.53 X 7.28	=	2.0723
3.60 X 5.81	=	2.0723
3.60 X 7.28	=	26.2080
0.53 X 7.28	=	2.0723
3.60 X 3.91	=	2.0723
3.60 X 7.28	=	26.2080
合計		212.4084
床面積		212.40 ㎡

1 階



収容数

0.14 X 5.05	=	0.7070
0.53 X 7.49	=	2.4594
0.53 X 11.08	=	0.5840
1.70 X 12.86	=	21.8920
0.05 X 12.38	=	0.6090
1.80 X 12.48	=	22.4640
0.10 X 9.10	=	0.9100
0.53 X 4.85	=	2.4115
1.35 X 9.10	=	11.6775
2.25 X 9.10	=	20.4750
0.53 X 4.85	=	2.4115
1.35 X 8.85	=	11.6775
2.25 X 8.10	=	20.4750
0.53 X 4.85	=	2.4115
1.35 X 9.10	=	11.6775
2.25 X 9.10	=	20.4750
0.53 X 4.85	=	2.4115
1.35 X 8.85	=	11.6775
2.25 X 8.10	=	20.4750
合計		222.4544
床面積		222.45 ㎡

単位メートル

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/250

6 年 3 月 1 日 (申請)

作製者

(2/2)

請求番号：37-3

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和54年9月6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14日 大阪法務局 大阪支局

登記簿

請求番号：30-2

建物図面 各階平面図

6233100

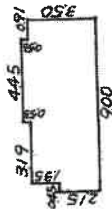
家屋番号	東54年5月16日 569番地16
建物の所在	東大阪市長5丁目569番地12, 569番地13, 569番地14, 569番地15, 569番地16, 569番地17

各階平面図

区分した建物

1 階

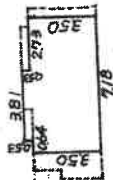
045 × 215 = 09675
 445 × 053 = 23585
 855 × 350 = 299250
 332510



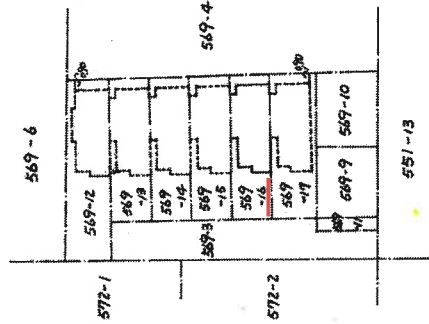
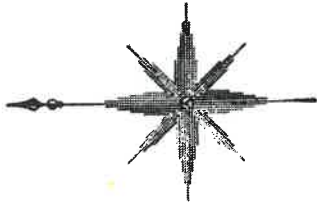
床面積 33.25 ㎡

2 階

381 × 053 = 20193
 718 × 350 = 251300
 271493



床面積 27.14 ㎡



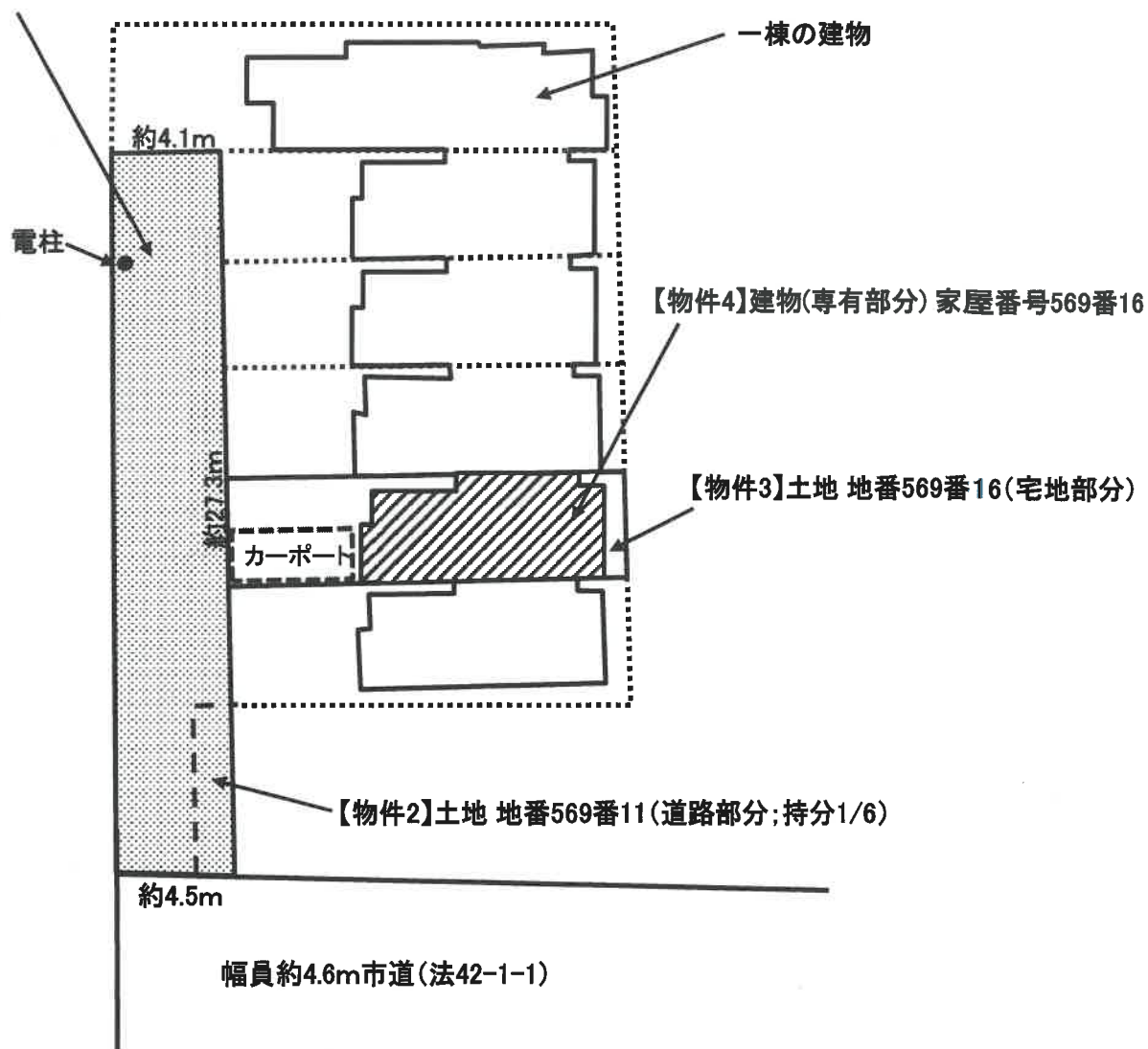
作成者	縮尺	縮尺
	1/250	1/500
出典人		

(大阪府地籍調査士会)

A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

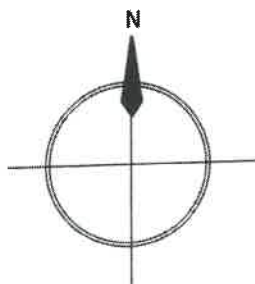
【物件1】土地 地番569番3(道路部分;持分1/6)



道路部分(概測):【物件1・2】約117.39㎡=(約4.1+約4.5m)×約27.3m÷2

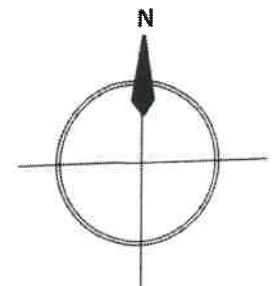
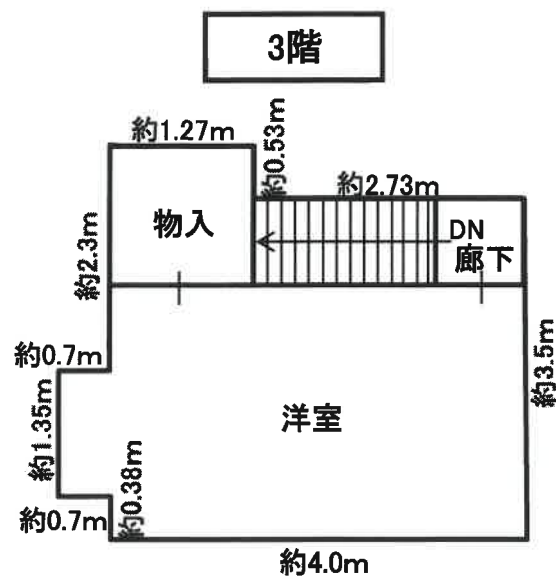
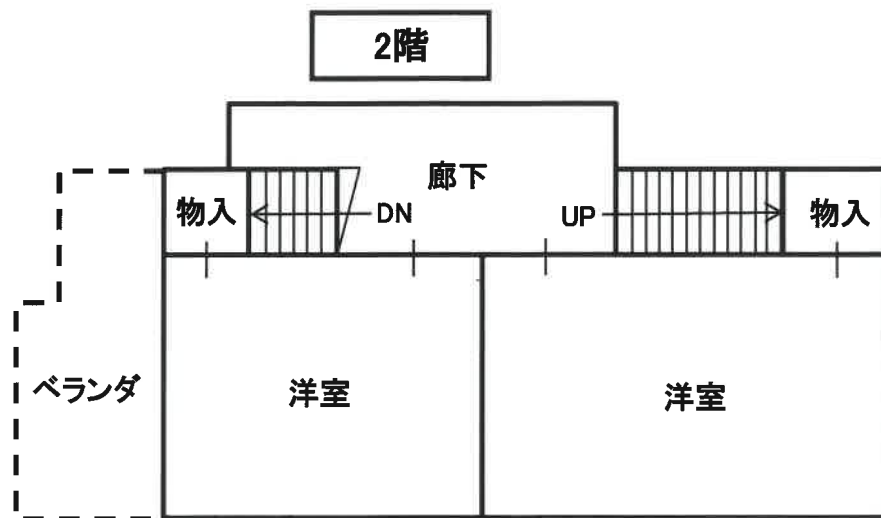
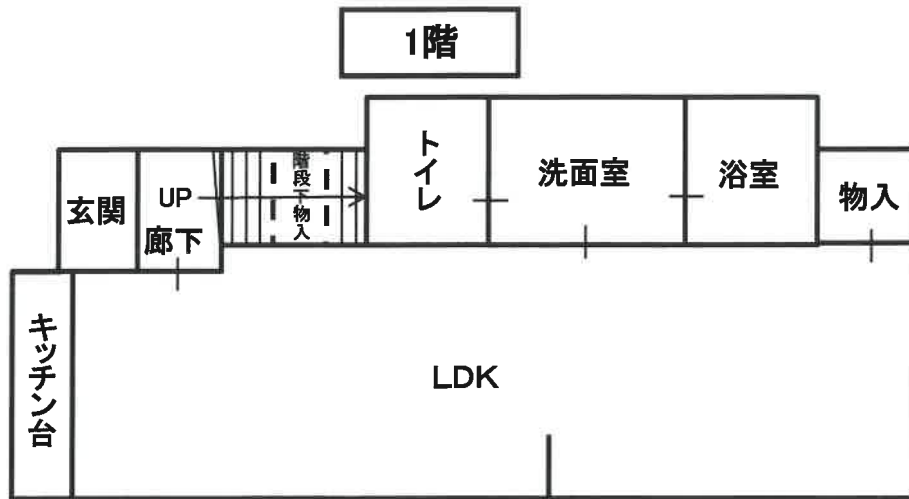
内訳 物件1:108.14㎡=117.39㎡(概測)-9.25㎡(登記記載)、物件2:9.25㎡(登記記載)

※登記記載【物件1・2】100.25㎡=91㎡(物件1;残地求積)+9.25㎡(物件2)



令和7年(ケ)第72号

間 取 略 図



■増築面積(3階全部;概測): 約15.6㎡ = 約4.0m × 約3.5m + 約0.7m × 約1.35m + 約1.27m × 約0.53m

令和7年（ケ）第72号