

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(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	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。
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 (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)の記載に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(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	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。
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 (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	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 戸 出 周一郎

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, 2	2, 960, 000 2, 368, 000	一括	600, 000	31, 674	9, 599
1	1, 320, 000				
2	1, 640, 000				



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市日下町二丁目
地 番 1532番20
地 目 宅地
地 積 105.82平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市日下町二丁目1532番地20、1532番地20地先

家屋 番号 1532番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.53平方メートル
2階 28.98平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

【物件番号1】

隣地（水路）との境界が不明確である。

《 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 東大阪市日下町二丁目
地 番 1532番20
地 目 宅地
地 積 105.82平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 東大阪市日下町二丁目1532番地20、1532番地20地先

家屋 番号 1532番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.53平方メートル
2階 28.98平方メートル



令和7年(ケ)第160号
令和7年7月3日受理
令和7年 月 日提出
7.8.-5

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 | 東大阪市日下町二丁目 |
| | 地 番 | 1532番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市日下町二丁目1532番地20、1532番地20地先 |
| | 家屋 番号 | 1532番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.53平方メートル
2階 28.98平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市日下町二丁目8番56号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 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2		
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（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	地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年()第 号 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

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 Aの姓が表示されている。
- 2 郵便受けの表示 なし

(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 目的土地は北側に隣接する里道・水路の一部と一体となって目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の東側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地の私道負担部分は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。

(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、机、こたつ等の家財道具のほか、日常生活用品等の動産類が多数存在している。
- 4 目的建物は経年相当の劣化、損耗のほか随所に損傷等も認められる。
- 5 目的建物2階の東側和室の北側にあるベランダ部分に工作物（物置）が設置されている（間取略図参照）。工作物の開口部の高さは約1.4メートル程度である。
- 6 目的建物北側の一部が、目的土地が北側で隣接する里道・水路部分（現況は目的建物の敷地となっている部分）に越境していると思われる。

(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
■相続財産清算人	1 本物件は、空き家の状態です。 2 本物件は、私が清算人に選任されている相続財産法人の財産として管理しています。本物件について賃貸借等はありません。 3 本建物が里道・水路部分に越境しているかどうかについては、私の方では把握していません。

(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、回答書、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）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9日 10:10 - 10:15	中之島図書館	物件等調査
令和7年7月9日 16:00 - 16:05	物件所在地	物件および占有調査
令和7年7月10日 9:00 - 9:05	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年7月11日 10:10 - 10:15	東大阪市役所	道路等調査
令和7年7月16日 12:30 - 13:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和7年7月18日 11:30 - 11:40	相続財産清算人事務所 （北区西天満）	清算人からの聴取
令和7年7月29日 13:35 - 13:40	物件所在地	写真撮影（追加分）

(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。

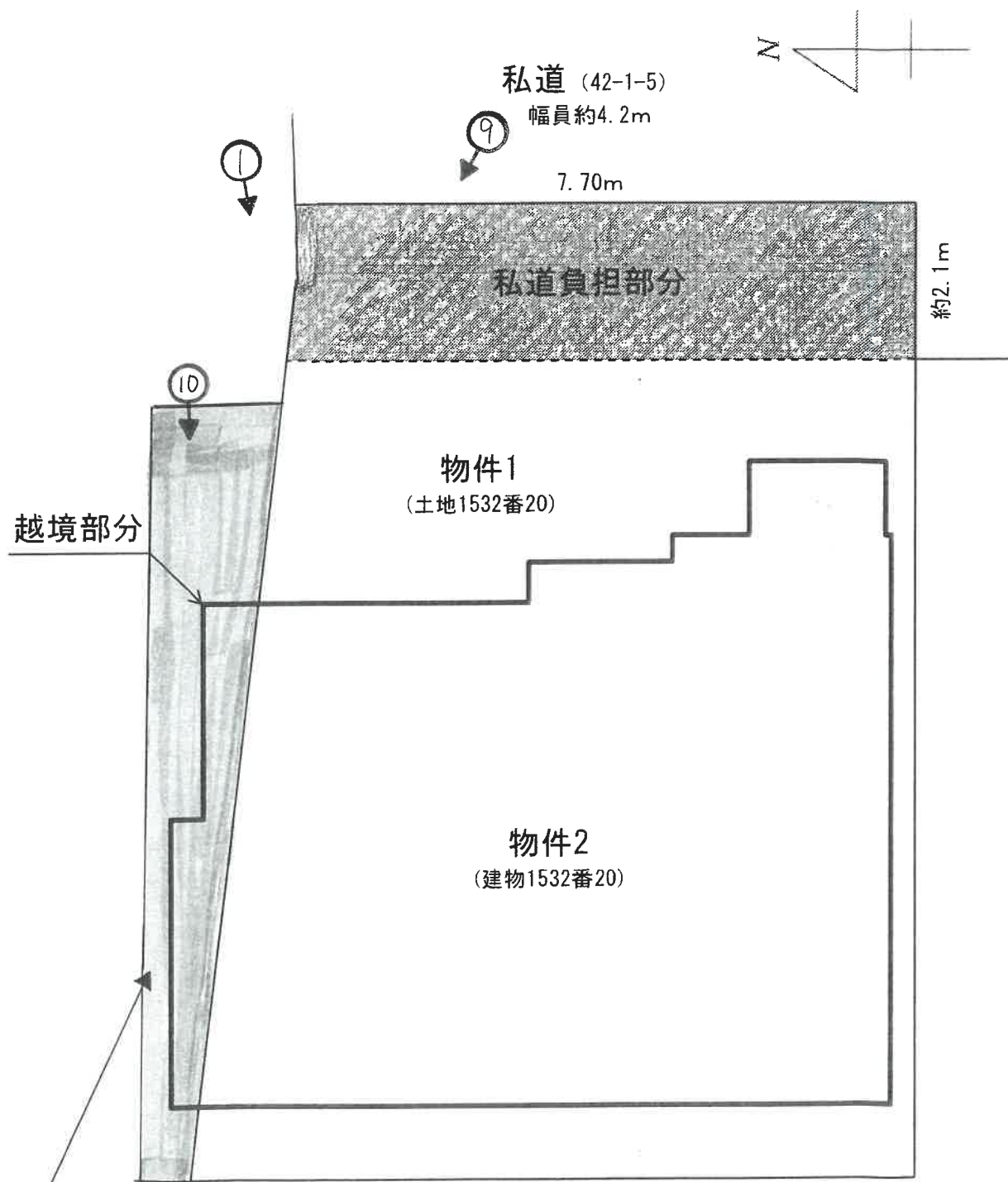
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

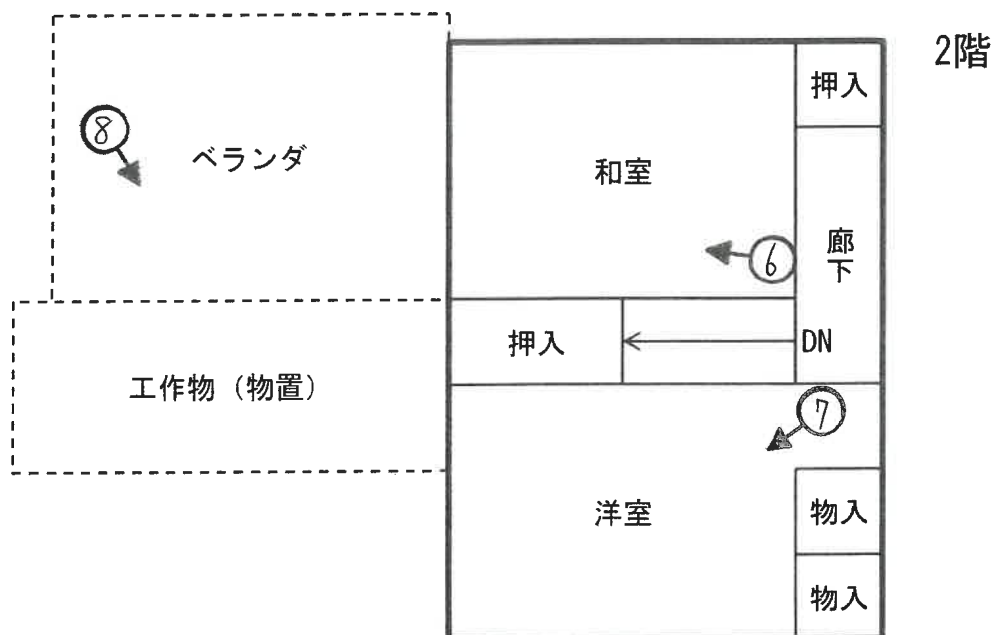
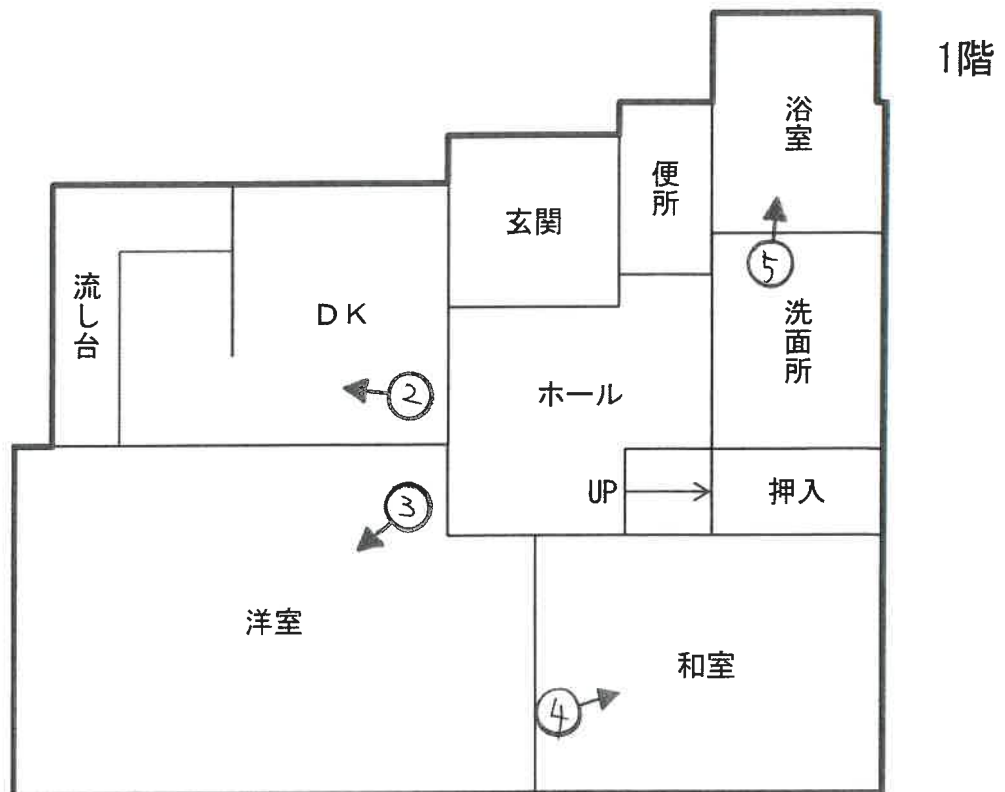
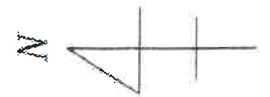
(6枚目)



物件2の敷地となっている
里道・水路部分

※) 私道負担面積：間口7.70m×幅約2.1m＝約16.2㎡

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。



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



工作物 (物置)

⑨

越境部分

里道・水路



私道負担部分

⑩



物件 1

物件 2 の敷地となっている
里道・水路部分

令和7年（ケ） 第160号
令和7年7月16日 現地調査
令和7年7月22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

下農 博之

第1 評価額

一括価格	
金 2,960,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,320,000円
物件2	金 1,640,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	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
2	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	・現地調査の結果、目的土地は、東側で私道負担していると推察され、私道負担部分の現況地目を公衆用道路、面積を約16.2㎡と推定した。 ・公図上、目的土地の北隣にある里道、水路は、目的土地と一体として利用されており、当該里道、水路に、目的建物が越境していると推察される。 ・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（昭和47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。		
2	・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）

位置・交通	近鉄奈良線 (別添「位置図」参照)		石切駅	北西方	道路距離	約1.1km
付近の状況	丘陵地に中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域					
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1種低層住居専用地域				
	建ぺい率	60%				
	容 積 率	150%				
	防火規制	準防火地域				
	その他の規制	建物高さ制限10m, 宅地造成等工事規制区域, 土砂災害警戒区域				
画地条件	規 模	89.62㎡ (外私道負担面積約16.2㎡)				
	形 状	台形				
	間口・奥行	間口約7.7m・奥行約11.2m (北辺)				
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地であるが, 西側隣地より約1m高い。				
接面道路の状況	東 側	幅員約4.2m舗装私道 (建築基準法第42条1項5号)				
	接道状況	中間画地				
土地の利用状況等	現 況	居宅				
	東 側	私道				
	西 側	戸建住宅				
	南 側	戸建住宅				
	北 側	河川				
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	目的土地の閉鎖謄本等からは, 昭和47年以降, 個人, 法人, 現所有者等の所有者名, 及び昭和47年当初雑種地, 同年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42年頃は, 未利用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。現地調査及びヒアリングからは, 特段の情報は得られなかった。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	・ 目的土地北隣の里道, 水路に比し, 河川の護岸擁壁天端は約4.5m低く、流水部はさらに低い。また, 当該河川は, 目的土地のすぐ北側が土砂災害特別警戒区域に指定されている。					

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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47年7月15日新築（登記記載）
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付仕上等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	合板、ビニールクロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 91.51㎡ 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	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
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、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	・平成3年8月1日増築登記あり ・目的建物2階の北側に、工作物（物置、天井高最大約1.5m）がある。 ・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（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)	97,400	0.75	89.62	0.80	5,237,000
1 (私道)	97,400	0.05	16.20	—	79,000
計			105.82		5,316,000

※) 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-20

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000\text{円/㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/101 & \times & 100/105 & = & 97,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.01 方位+1	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）
1.00	1.00	1.05 最寄駅距離-2 最寄駅性格+2	1.00 周辺利用+5	1.05

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02 方位+2	1.00	0.98 台形-2	0.75 高低差-25	0.75

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2（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)
2	160,000	91.51	0.05	732,000

ウ 現価率

経過年数 約53年

経済的残存耐用年数 約2年

観察減価 35%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / (\text{経過年数} 53\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

※) 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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用率等割合		土地利用率等価格 (円)
	ア		イ	(千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1 (宅地)	5,237,000	0.50	法定地上権	2,619,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用率等価格の 控除及び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) キ ((ア+イ) ×ウ×エ×オ×カ)
1	5,316,000	－ 2,619,000		0.70	0.70		1,320,000
2	732,000	＋ 2,619,000	1.00	0.70	0.70	0	1,640,000
一括価格 (合計)							2,960,000

ウ 占有減価

本件の場合不要

エ 市場性修正

河川との高低差が大きく土砂災害特別警戒区域に近接すること、建物越境の可能性、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-20

所 在 : 東大阪市日下町3丁目1413番48外「日下町3-3-29」
価 格 : 104,000円／m²
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 北東方 約1.5km（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 4.0m 私道
用途指定等 : 第1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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 5,624,650円
物件2 : 1,325,214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

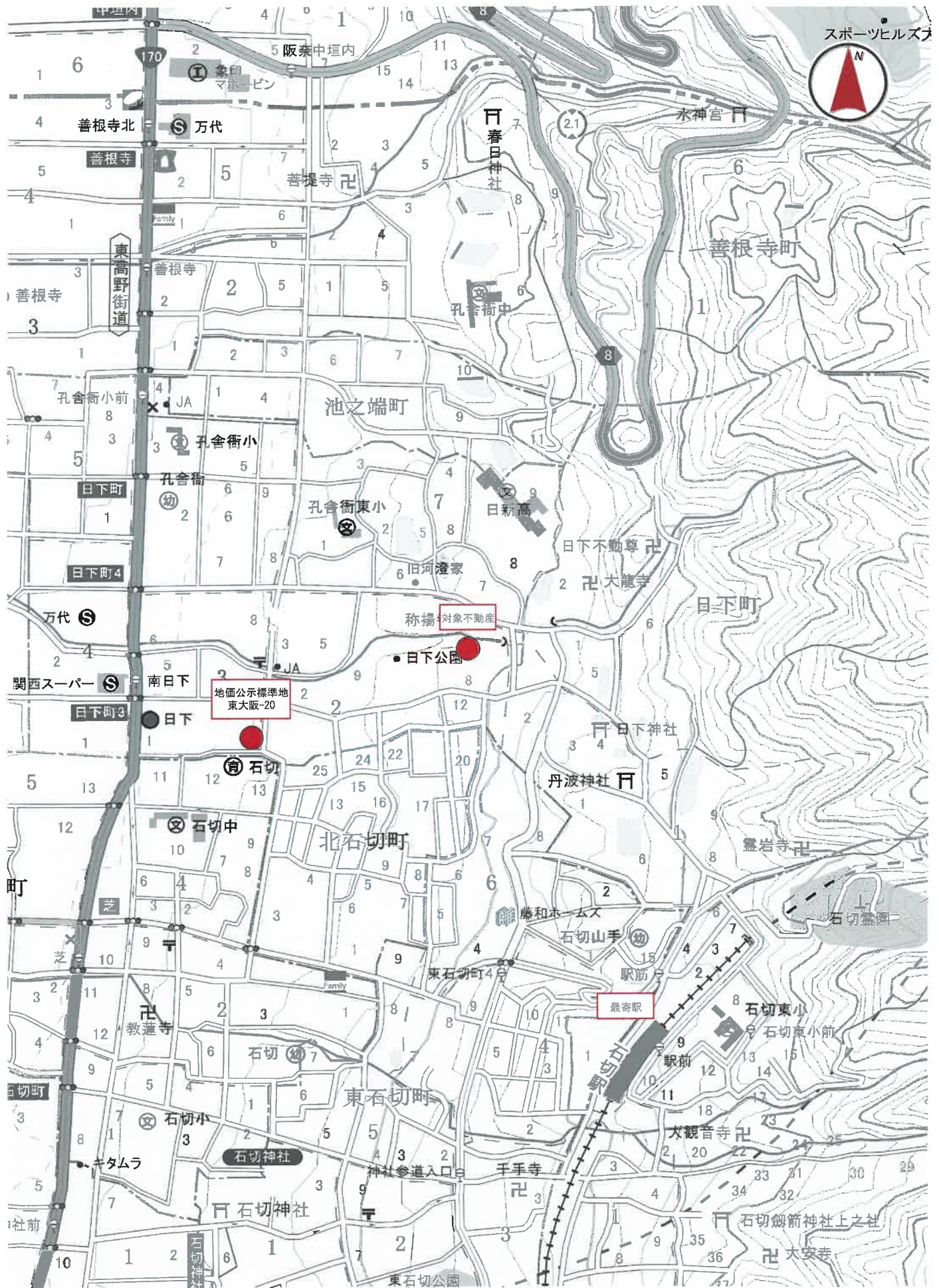
以 上

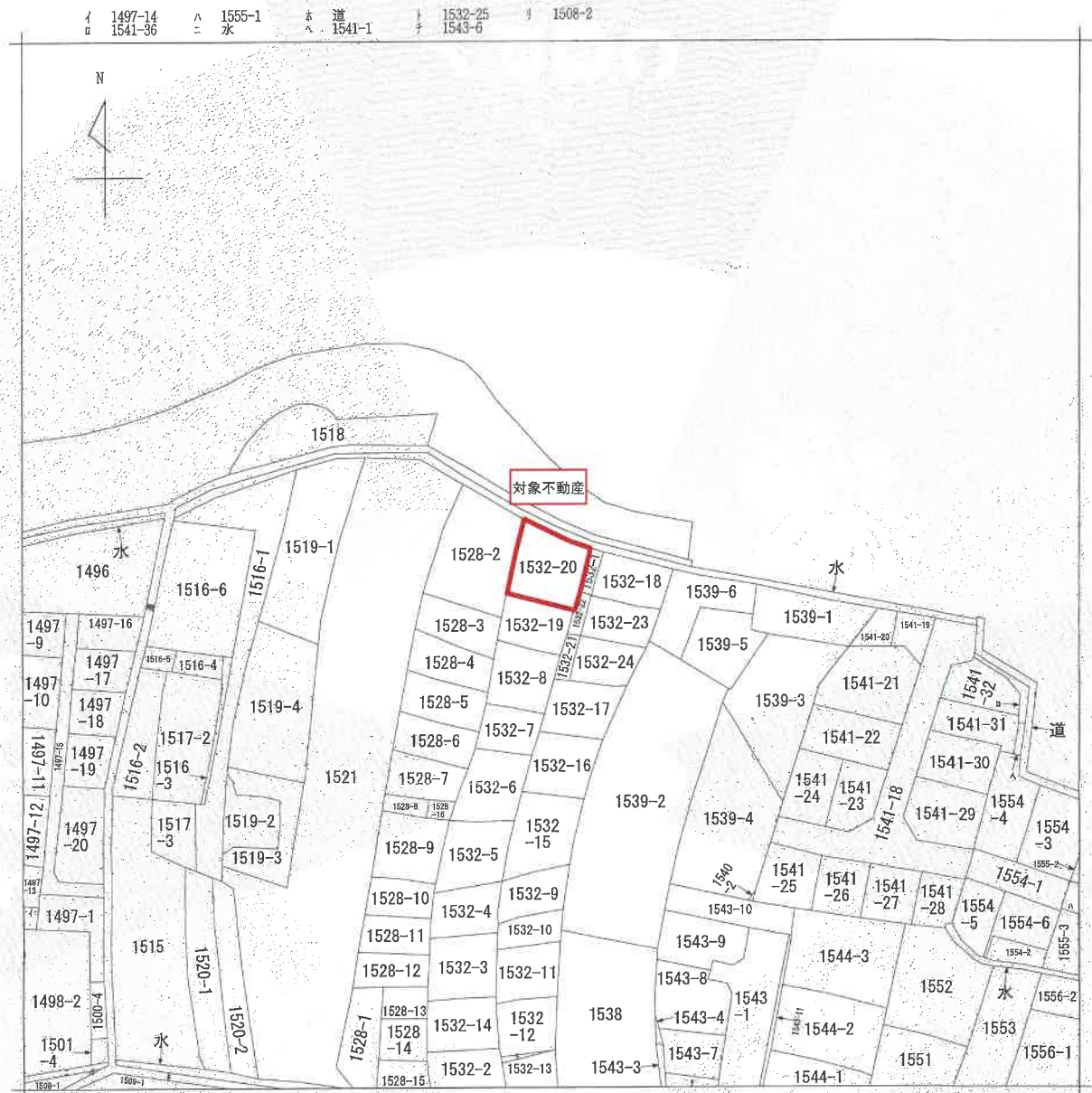
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東大阪市日下町二丁目 |
| | 地 番 | 1532番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市日下町二丁目1532番地20、1532番地20地先 |
| | 家屋 番号 | 1532番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.53平方メートル
2階 28.98平方メートル |



附 属 資 料





(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	東大阪市日下町二丁目				地番	1532番20			
出力縮	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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年4月2日

東京法務局

請求番号：45-1

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和47年8月4日

5053560

前 1532-1

地積測量図

97.8.4

地番	1532番1-19-20
土地の所在	東京都江戸川区

(1532-19)

$12.40 \times (6.50 + 6.60) \times 2 = 80.7397 \text{ m}^2$

(-20)

$12.40 \times (6.50 + 6.65) = 80.6800$

$13.25 \times 1.90 = 25.1750$

合計 105.9047 m²

合計 194.5672 m²

(1532-1) $232.8285 - 194.5672 = 38.2613 \text{ m}^2$

作製年月日
昭和47年7月28日

作製者

申請人

縮尺 1/200

(日測連9)

これは図面に記載されている内容を証明した測量である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年4月2日 東京法務局

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：45-2

登記年月日：平成8年5月28日

各階平面図

6075085

1532番20

建物図面

家屋番号

建物の所在 東大阪市日下町2丁目1532番地20・1532番地20地先

1 階床面積

$9.10 \times 3.70 = 33.6700$
 $8.70 \times 2.76 = 24.0120$
 $4.55 \times 0.51 = 2.3205$
 $2.75 \times 0.34 = 0.9350$
 $1.70 \times 0.94 = 1.5980$
 62.5355

62.53㎡

2 階床面積

$4.55 \times 6.37 = 28.9835$

28.98㎡

4+

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。

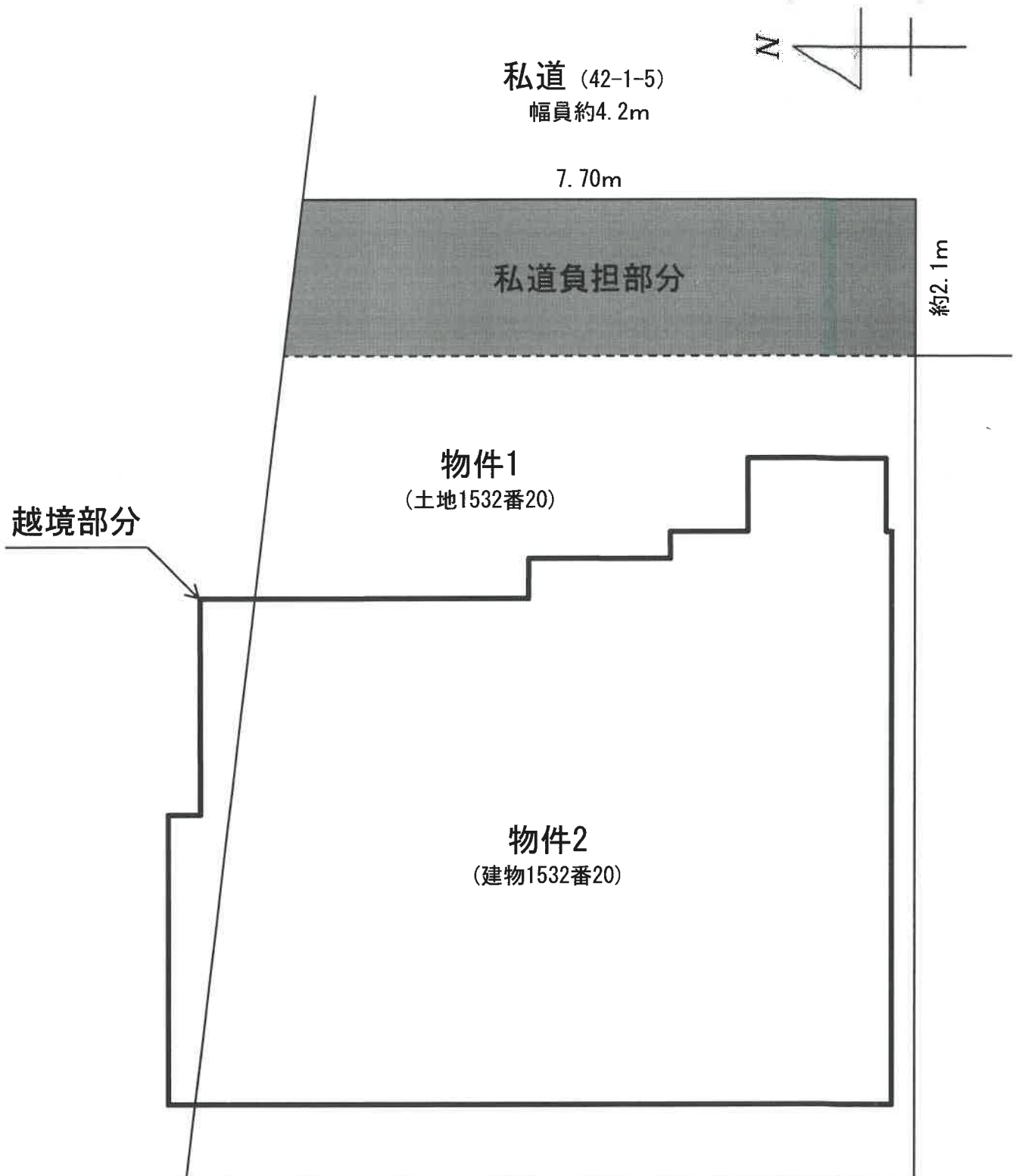
(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年4月2日

東京法務局

登記官

請求番号: 45-3



※) 私道負担面積：間口7.70m×幅約2.1m＝約16.2㎡

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。

