

## 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	<input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 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)	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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)の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写しを添付して、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)の訂正や追記はできません。
- 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(法人) 代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 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)	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

- 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)の訂正や追記はできません。
- 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	
□代表者	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
1	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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記はできません。

## 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	19,420,000 15,536,000	一括	3,890,000	133,717	33,546
1	4,580,000				
2	14,840,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 八尾市八尾木五丁目  
地 番 33番36  
地 目 宅地  
地 積 120.26平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 八尾市八尾木五丁目33番地36  
家屋 番号 33番36  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 54.86平方メートル  
2階 43.47平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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, 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

なし

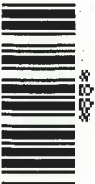
《 注 意 書 》

- 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 八尾市八尾木五丁目  
地 番 33番36  
地 目 宅地  
地 積 120.26平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 八尾市八尾木五丁目33番地36  
家屋 番号 33番36  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 54.86平方メートル  
2階 43.47平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第214号  
令和 7年 7月 3日受理  
令和 年 月 日提出  
7.7.29

# 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 八尾市八尾木五丁目  
地 番 33番36  
地 目 宅地  
地 積 120.26平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 八尾市八尾木五丁目33番地36  
家屋 番号 33番36  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 54.86平方メートル  
2階 43.47平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1





不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪府八尾市八尾木五丁目33番地の36	
<b>土 地</b>	物件1	
現況地目	■宅地(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 □	
占有者および占有状況	■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	
<b>建 物</b>	物件2	
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 { 種類: □ある { 構造: 床面積:	
占有者および占有状況	■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 [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 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 所有者の姓
- (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。
- (2) 目的建物の敷地となっている。
- (3) 接面道路は、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存在した。
- (4) 建物内で犬1匹が飼育されていたが、特に動物臭は感じられなかった。
- (5) 2階には壁掛け式階段で昇降するロフトが設けられていた。
- (6) 屋根にソーラーパネルが設置されていた。
- (7) 経年相当の劣化および損耗が認められた。

### 4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和7年7月4日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人らからは回答がない。

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
■ 共有者Bの母	<p>1 目的建物は、娘たち夫婦が暮らしています。</p> <p>2 何か不具合があるとは聞いていません。</p> <p>3 オール電化住宅ではありませんが、電気やガスの関係は娘がきちんと払っていると思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

関係人の陳述および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。

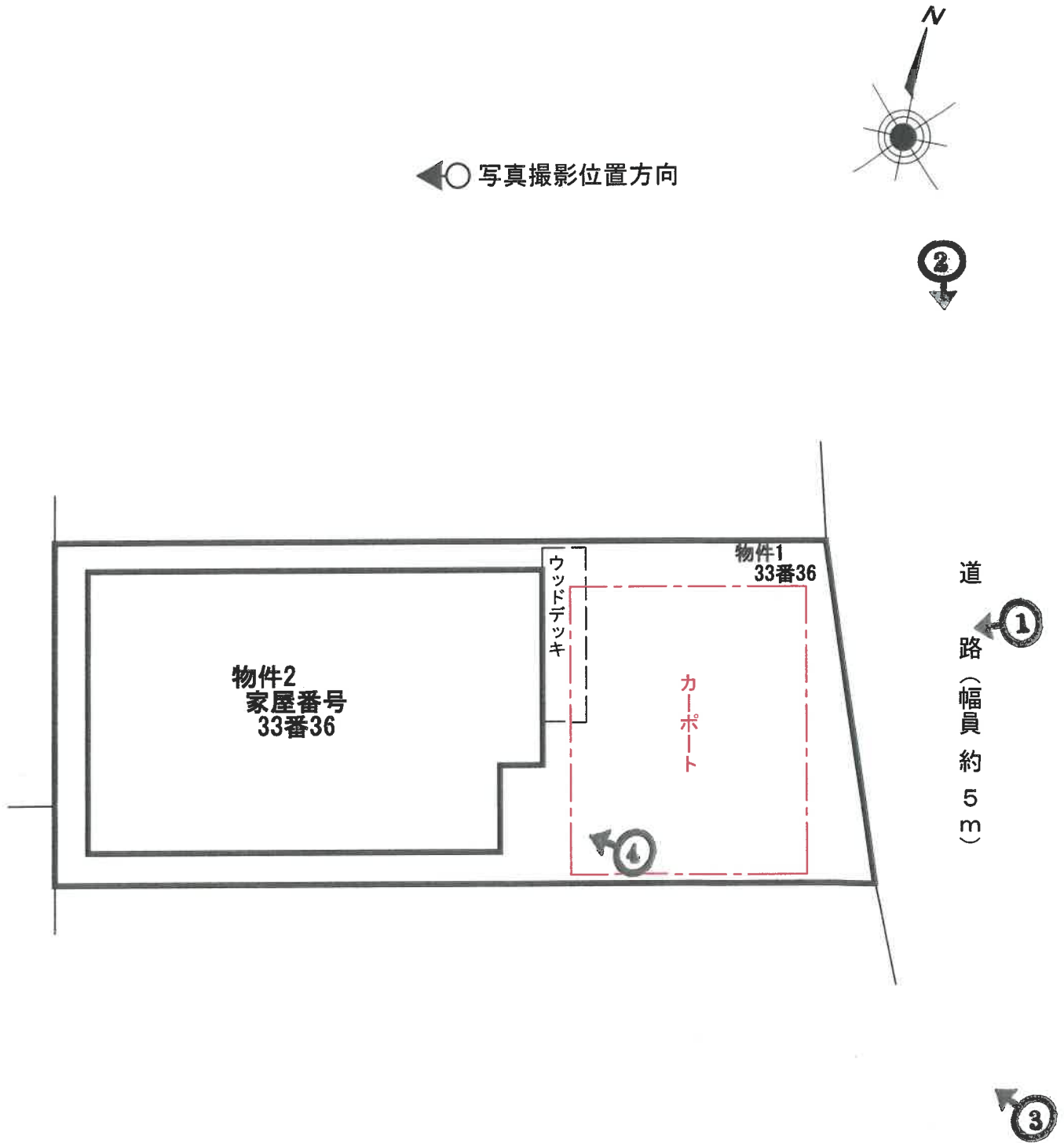
以上

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7月4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7月9日 9:50 - 10:00	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年7月9日 11:30 - 11:40	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年7月10日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和7年7月10日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年7月16日 9:55 - 10:00	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年7月23日 15:10 - 15:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Bの母と面談
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年7月23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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

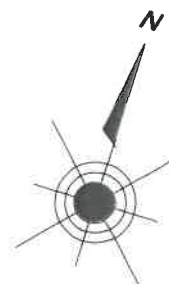
令和7年（ケ）第214号



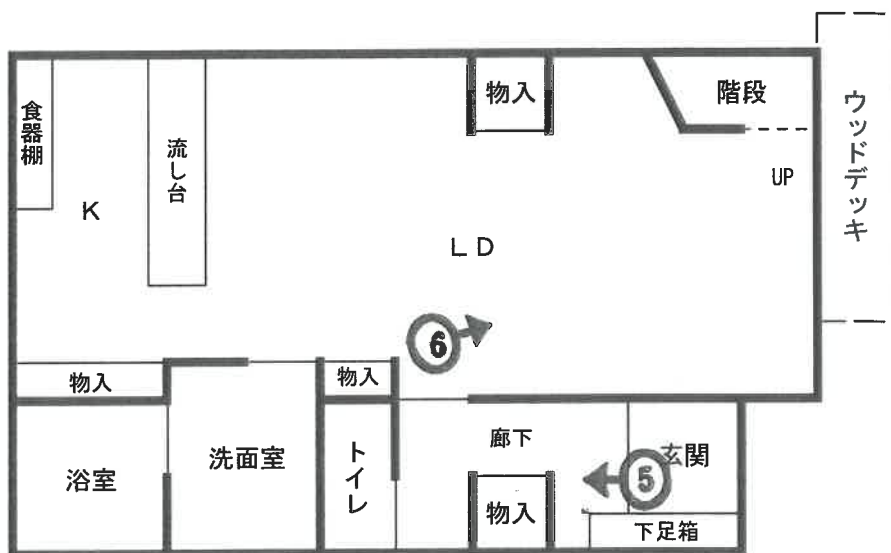
# 間取略図

令和7年（ケ）第214号

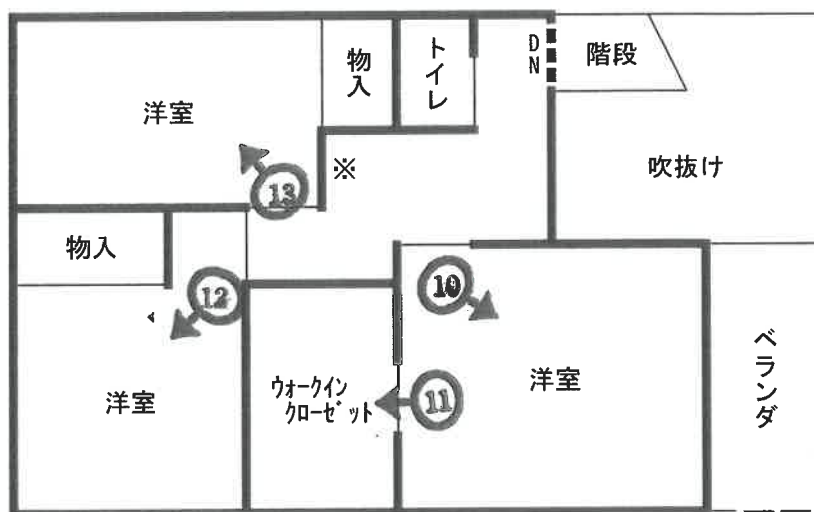
←○ 写真撮影位置方向



### 1階平面図



### 2階平面図

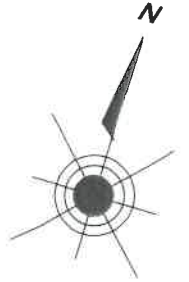


※ 壁掛式ロフトはしご

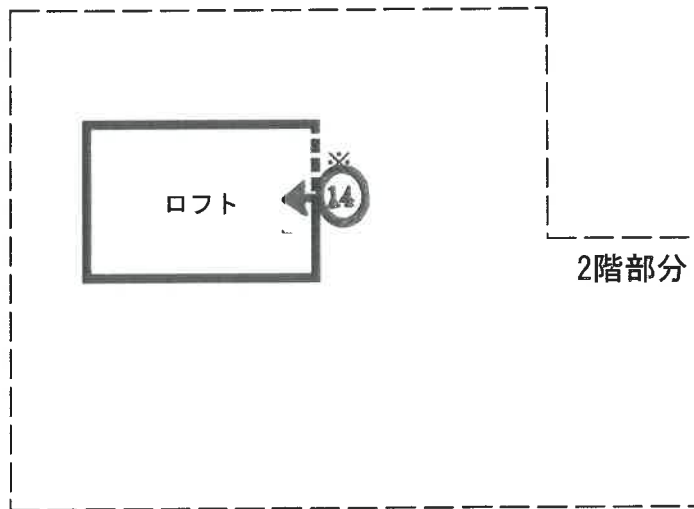
# 間取略図

令和7年（ケ）第214号

←○ 写真撮影位置方向



ロフト平面図



※ 壁掛式ロフトはしご



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

洗面室の状況



⑧

浴室の状況



⑨

キッチンの状況



⑩



11



12



13



14

令和7年（ケ） 第214号

令和7年7月23日 現地調査

令和7年7月25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

**北谷 奈穂子**



## 第1 評価額

一括価格	
金 19,420,000円	
内訳価格	
物件1	金 4,580,000円
物件2	金 14,840,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	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		
	特になし		

#### 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	J R 関西本線 志紀駅 北方 道路距離 約1.1 k m (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	
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	第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地「東弓削遺跡」
画地条件	規模	120.26㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約7.3m・奥行約17.2m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	東側	幅員約5m市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	東側	市道
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅
	北側	一般住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(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。</small>	
土壌汚染等	<p>目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・農林省・大蔵省・財務省・不動産業者等の所有者名及び田・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、昭和47年頃に合同宿舍が建築されるまでは未利用地であった。その後令和2年に目的建物が建築され、現在に至る。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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。</p>	
特記事項	特になし	

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	令和2年2月27日（新築）
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約30年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	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、ガス、給排水設備等
	その他	ロフト、ソーラー発電システム
床面積（現況）	延 98.33㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通程度。経年相応の劣化・汚れが存する。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検査済証あり。</li> <li>・ 屋内で小型犬1頭飼育しているが、特段の動物臭は感じられない。</li> <li>・ その他、設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> </ul>	

## 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	121,000	1.02	120.26	0.98	14,546,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 八尾-36

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 120,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/99 & = 121,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.99	1.00	1.00	1.00	0.99

幅員-1

イ 個別格差：

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

方位+2

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	220,000	98.33	0.61	13,196,000

ウ 現価率

経過年数 約5年

経済的残存耐用年数 約30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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}30\text{年} / (\text{経過年数}5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}30\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.61$$

※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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
			イ	
1	14,546,000	0.55	法定地上権	8,000,000

### 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	14,546,000	- 8,000,000		1.00	0.70	
2	13,196,000	+ 8,000,000	1.00	1.00	0.70	0	14,840,000
一括価格 (合計)							19,420,000

#### 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 八尾-36

所 在 : 八尾市八尾木4丁目57番  
価 格 : 120,000円/㎡  
位 置 : J R 関西本線 志紀駅 北方 約1.2 k m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 227㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北 4m 市道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい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 (土地) : 9,785,676円  
物件2 (建物) : 7,920,354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  
(No. 25-24)

## 附 属 资 料



物 件 目 録

- 1 所 在 八尾市八尾木五丁目  
地 番 33番36  
地 目 宅地  
地 積 120.26平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 八尾市八尾木五丁目33番地36  
家屋 番号 33番36  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 54.86平方メートル  
2階 43.47平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1







(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。



- A 八尾木4丁目
- B 八尾木3丁目
- C 八尾木3丁目

請求部	所在	八尾市八尾木五丁目		地番	33番36	
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	昭和54年5月21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5月14日

大津地方法務局甲賀支局

地図整理番号：M05506

登記官

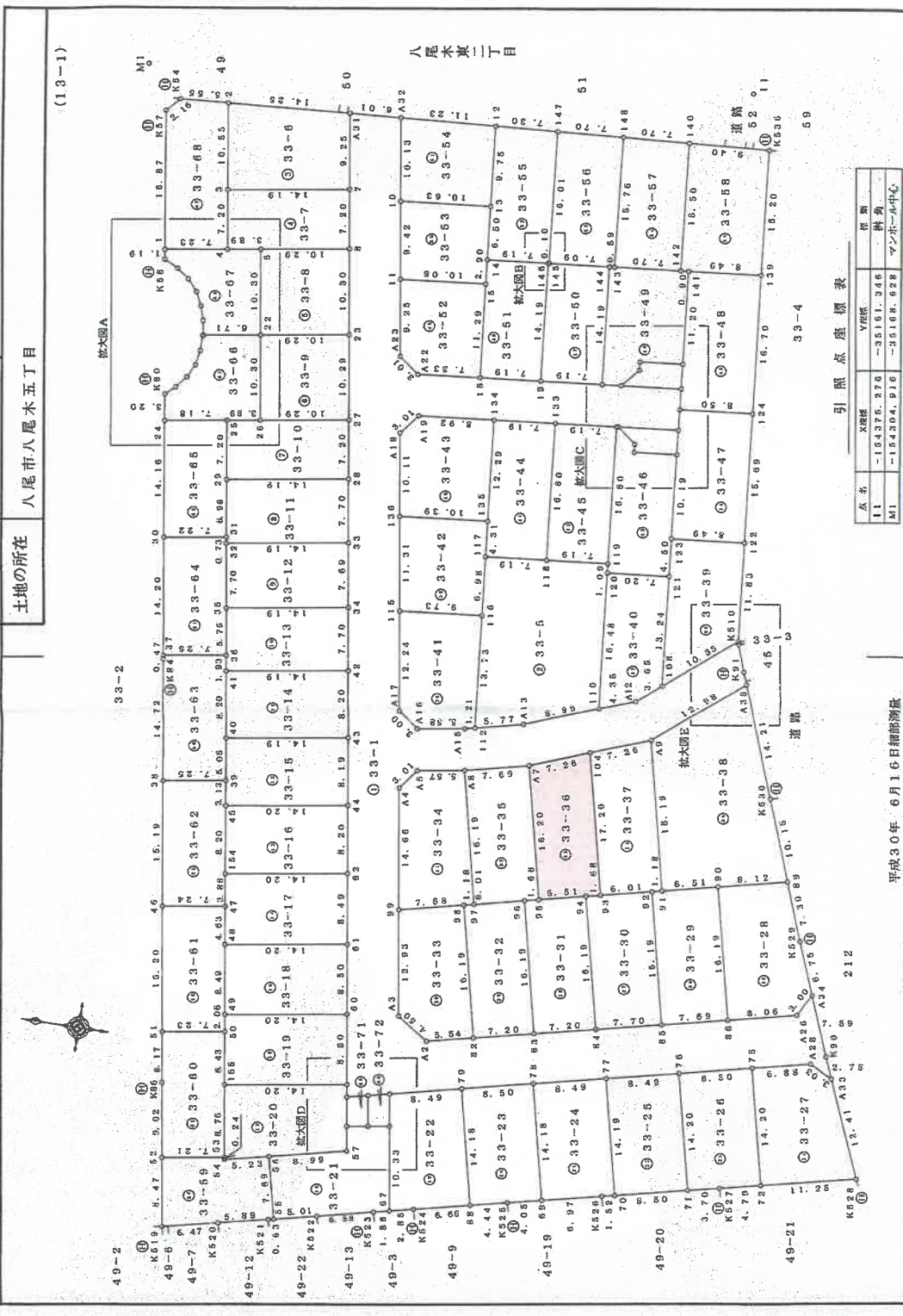
(1/2)

A4判に縮小

地積測量図

地番  
33番1, 33番5  
ないし33番72

土地の所在  
八尾市八尾木五丁目



引照点座標表

点名	X座標	Y座標	経緯
11	-154375.370	-35151.346	附角
M1	-154304.910	-35108.028	マンホール中心

縮尺 1/500

申請人

平成30年 6月16日 細師清敏  
(平成30年 9月12日作成)

作成者

登記年月日：平成30年9月18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。  
(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年5月14日 大津地方事務官甲賀支高

登記官

地図整理番号：M05507 (1/13)

地積測量図

(13-7)

地番 33番1, 33番5  
ないし33番72

土地の所在 八尾市八尾木五丁目

地番 ④ 33-29

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
90	-154380.457	-35258.597	14.295	-2209356.492815
91	-154380.109	-35258.073	-1.744	269238.910076
92	-154378.957	-35258.391	-16.040	2476238.470280
95	-154383.825	-35274.113	-14.027	2165528.980875
98	-154390.124	-35274.368	17.516	-2704297.411984
合計				-249.363648
合計面積				124.676740 m <sup>2</sup>

地番 ④ 33-30

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
93	-154370.857	-35260.341	14.410	-2224600.700370
94	-154370.086	-35260.703	-1.744	269220.979484
95	-154371.487	-35260.055	-16.150	2493870.897856
98	-154375.125	-35275.888	-14.028	2165574.263009
95	-154382.825	-35274.113	17.517	-2704320.443125
合計				-249.391736
合計面積				124.695680 m <sup>2</sup>

地番 ④ 33-31

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
94	-154371.457	-35260.088	14.824	-2242691.641468
95	-154368.083	-35261.334	-1.631	251771.981373
96	-154364.444	-35261.716	-16.150	2493911.957564
93	-154368.112	-35277.490	-14.142	2183075.839504
94	-154375.125	-35275.888	17.405	-2688899.050025
合計				-333.213552
合計面積				116.809760 m <sup>2</sup>

地番 ④ 33-32

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
95	-154364.444	-35261.716	14.412	-2224700.295628
97	-154368.283	-35260.078	-1.630	251604.490290
98	-154367.431	-35263.346	-16.043	2475366.266533
92	-154361.099	-35279.181	-14.144	2183283.284356
93	-154369.112	-35277.490	17.405	-2688776.289950
合計				-233.218209
合計面積				116.808104 m <sup>2</sup>

地番 ④ 33-33

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
95	-154367.431	-35263.346	14.033	-2165007.820223
99	-154349.941	-35265.088	-14.517	2240698.693497
A3	-154351.985	-35277.863	-15.289	2359887.192885
A2	-154356.700	-35280.377	-1.258	194178.470600
92	-154361.099	-35279.181	17.031	-2628923.877069
合計				-258.949310
合計面積				126.4740650 m <sup>2</sup>

地番 ④ 33-34

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
99	-154349.941	-35265.088	-12.741	1968572.598281
98	-154357.431	-35263.346	2.010	-310256.436310
97	-154359.683	-35263.078	16.048	-2477146.639984
A8	-154354.919	-35247.298	14.911	-2301688.197209
A5	-154349.418	-35246.197	-3.307	510433.818712
A4	-154347.647	-35250.605	-16.921	2611716.834887
合計				-258.921023
合計面積				134.2608118 m <sup>2</sup>

地番 ④ 33-35

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
97	-154356.393	-35263.078	-14.418	2225542.049694
98	-154364.444	-35261.716	1.744	-269211.690336
95	-154366.083	-35261.334	16.164	-2498179.385512
A7	-154368.212	-35245.632	14.036	-2168630.814832
A8	-154354.919	-35247.298	-17.526	2706224.310394
合計				-249.410692
合計面積				124.7053460 m <sup>2</sup>

地番 ④ 33-36

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
95	-154366.083	-35261.334	-14.533	2243402.284339
94	-154371.487	-35260.089	1.631	-251779.846907
93	-154373.096	-35259.703	17.136	-2648337.373058
104	-154368.200	-35242.949	14.161	-2184478.549200
A7	-154369.412	-35246.682	-18.385	2837982.944620
合計				-240.839764
合計面積				120.3698820 m <sup>2</sup>

作成者 (平成30年9月12日作成)  
申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成30年9月18日

地図整理番号：M05507 (7/13)

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)

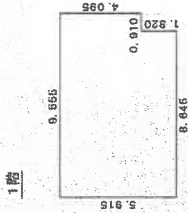
令和7年5月14日 大湊地方事務所中賀支局 登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 33番36

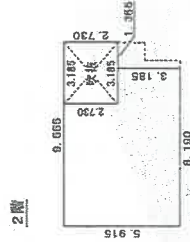
建物の所在 八尾市八尾木五丁目33番地36



求積表

0.555	x	4.095	=	39.127725
8.646	x	1.820	=	15.733800
計				54.861525

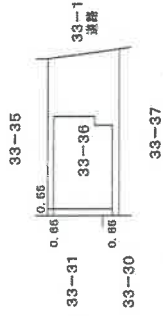
床面積 54.86 m<sup>2</sup>



求積表

0.555	x	2.730	=	26.085150
8.100	x	3.185	=	26.085150
3.185	x	2.730	=	-8.695050
計				43.475250

床面積 43.47 m<sup>2</sup>



製作者

128日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和2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。

(大阪法務局東大阪支局管理)

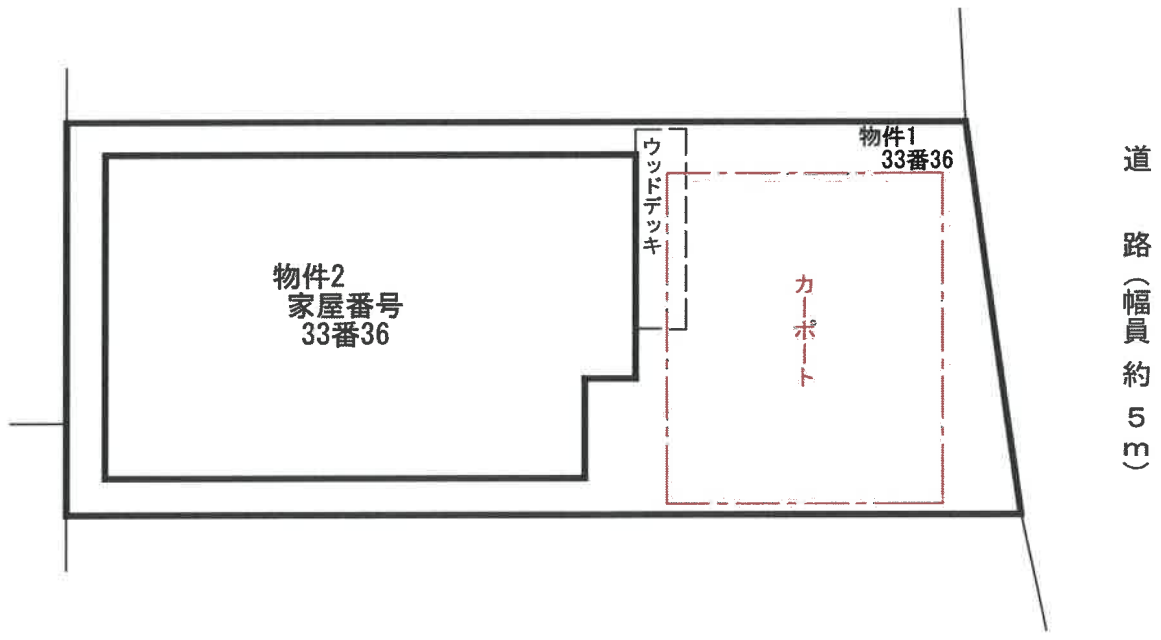
令和7年5月14日

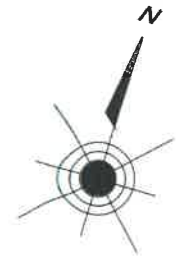
大阪地方裁判所民事部

登記官

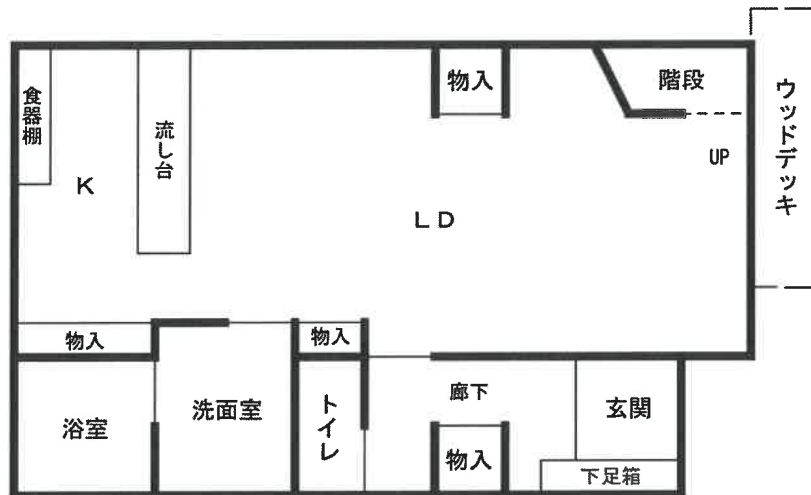
地図整理番号：N05508

附属資料No.5 土地建物位置関係図

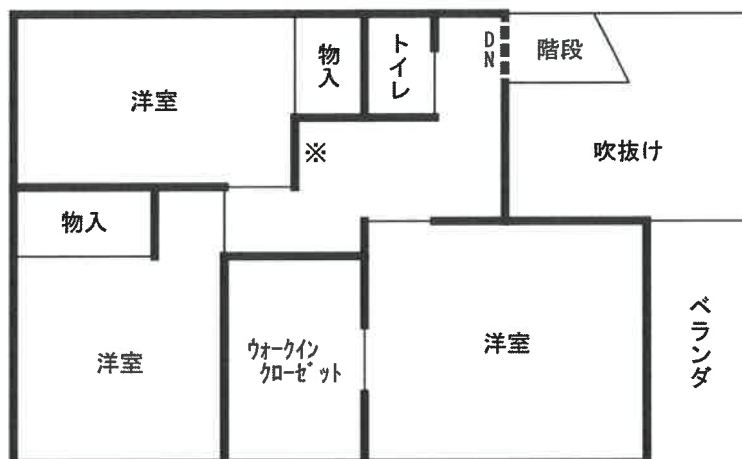




1階平面図



2階平面図

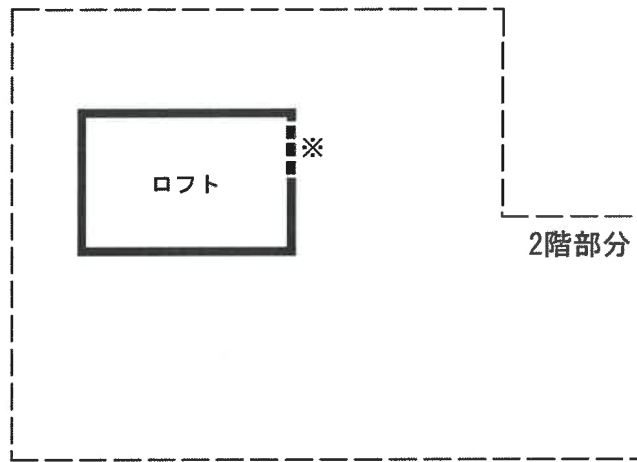


※ 壁掛式ロフトはしご





ロフト平面図



※ 壁掛式ロフトはしご