

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 ☐ 令和 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

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60万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 ☐ 令和 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
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60万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
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5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 9月19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 6日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月21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	日 時 場 所 令和 7年11月 4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 9月19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 目 録

- 1 所 在 八尾市中田四丁目
地 番 143番8
地 目 宅地
地 積 72.39平方メートル
- 2 所 在 八尾市中田四丁目143番地8
家屋 番号 143番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.51平方メートル
2階 41.40平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 42.51平方メートル
2階 41.40平方メートル
3階 約34.9平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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, 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 八尾市中田四丁目

地 番 143番8

地 目 宅地

地 積 72.39平方メートル

2 所 在 八尾市中田四丁目143番地8

家屋 番号 143番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.51平方メートル
2階 41.40平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 42.51平方メートル
2階 41.40平方メートル
3階 約34.9平方メートル



令和 7年（ケ）第232号
令和 7年 7月 8日受理
令和 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 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 | 八尾市中田四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.39 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市中田四丁目 1 4 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.51 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪府八尾市中田四丁目143番地の8	
土地	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	
建物	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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） □種類： ☒ 構造：木造スレート葺3階建 ☒ 床面積：3階 約34.9㎡	
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 ☐ 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 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、概ね間取略図のとおりであると思われ、3階が増床されていた。
(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全く存在しないことに加え、電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されていることから、空き家と思われた。
(4) キッチンには床下収納が設けられていた。
(5) かつて目的建物内で犬1匹が飼育されていたようであるが、動物臭は全く感じられなかった。
(6) 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
■所有者の妹	1 目的建物は、以前は姉が暮らしていましたが、今は誰も住んでおらず空き家です。 2 姉は、現状有姿で目的建物を購入しています。 3 姉が住んでいたときは、建物内で小型犬を1匹飼育していました。 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
(4枚目)

執行官の意見

増築について

目的建物は、3階約34.9㎡が増床されており、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ものと解されるから、これを増築と認めた。

目的物件の占有関係

関係人の陳述および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11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15日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年7月15日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年7月16日 10:05 - 10:15	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年7月16日 10:20 - 10:40	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年7月22日 12:30 - 12:40	執行官室	占有関係調査（所有者の妹からの電話により聴取）
令和7年7月30日 9:15 - 9:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の妹と面談

(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。

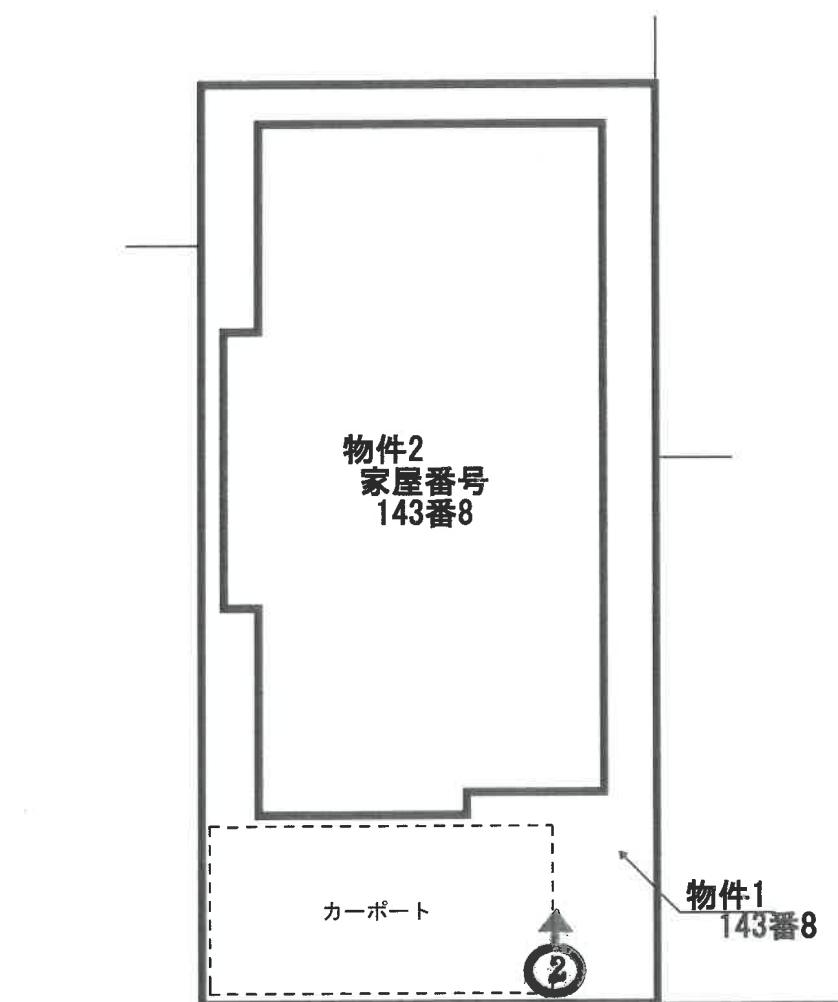
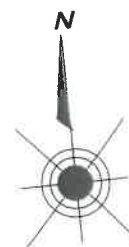
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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232号

←○ 写真撮影位置方向



道 路（幅員 約 4.7m）



（ 7 枚目）

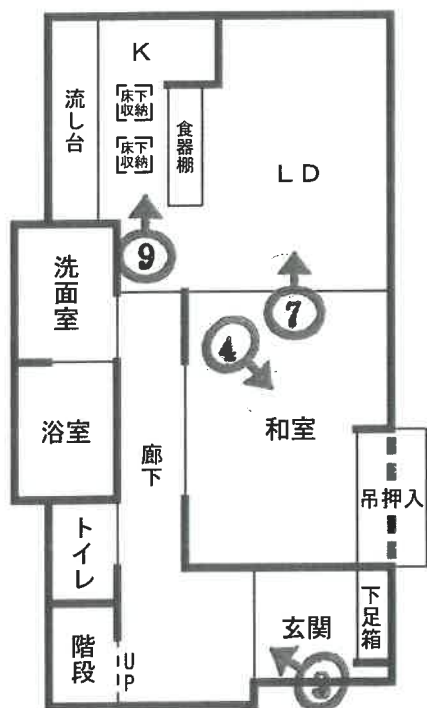
間取略図

令和7年（ケ）第232号

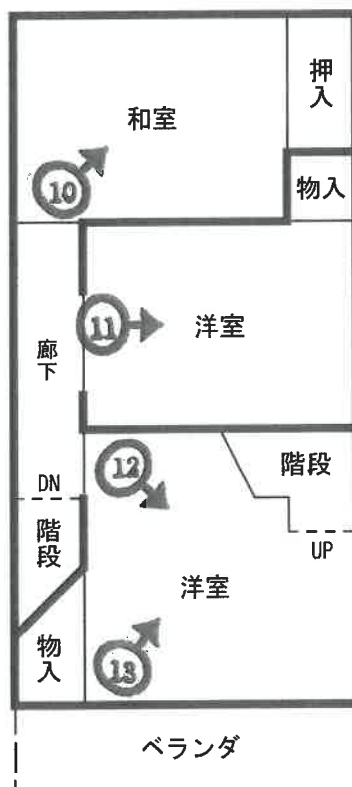
←○ 写真撮影位置方向



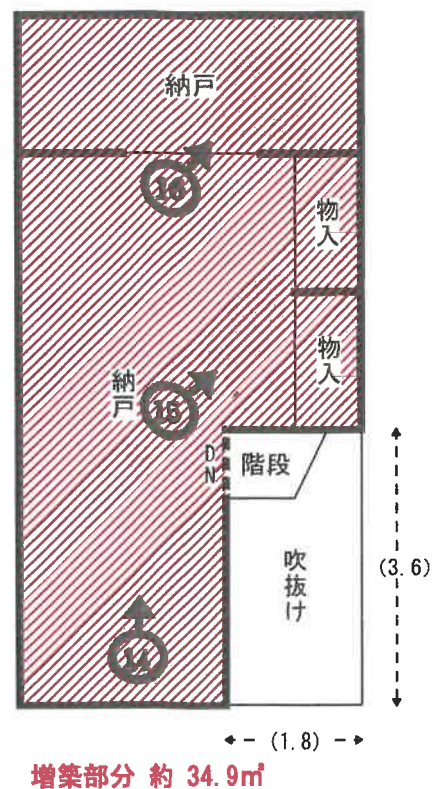
1階平面図



2階平面図



3階増築平面図



目的建物

①



②





③



④

⑤



洗面室の状況

⑥



浴室の状況



⑦



⑧

キッチンの状況



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

①5



①6



令和 7年（ケ）第232号
令和 7年 7月30日 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

（ 土地付建物 ）

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,850,000 円
物件2	金 5,510,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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	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	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・ 特にない。		
2	・ 登記上の構造は木造スレート葺2階建であるが、現況は3階部分（天井高最大約2.7m）が存し、登記構造と異なる。なお、現地概測等に基づく現況床面積は以下のとおりである。 1階：約42.51m²（登記面積） 2階：約41.40m²（登記面積） 3階：約34.90m²（2階登記面積41.40m²－吹抜け部分約6.5m²） - 合計：約118.81m²		

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	近鉄大阪線「高安」駅の西方約920m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は現状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 規 制	日影規制，景観計画区域「一般区域」，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」，埋蔵文化財包蔵地「中田遺跡」	
画 地 条 件	規 模	72.39㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.0m，奥行約12.0m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南 側	幅員約4.7m舗装市道（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	物件2建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 住宅
		南： 道路	北： 住宅
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，昭和51年に土地区画整理法による換地処分後，分合筆を経て，平成14年に現建物の敷地となっている。また，昭和43年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，駐車場，空地等であり，建物の敷地として利用されていなかったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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	・ 目的土地南部にカーポートが存する。		

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	平成14年8月9日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約23年
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル，タイル貼 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング，畳 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 118.81㎡	
	未登記増築有り（2頁特記事項記載のとおり）	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK＋納戸（3階部分）
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 概ね経年相応の老朽化が認められる。 (2) 3階部分に，2階南側洋室内に設置された階段から上ることができる納戸が存する。 (3) キッチン付近に床下収納が存した。 (4) 設備等についての作動確認は行っていない。 (5) 対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果，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。 (6) 建築確認（有り），検査済み（無し）	

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	120,000	1.04	72.39	0.90	8,131,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 八尾-24

$$\text{標準価格} \quad 132,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100.4}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{104} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{106} \approx \text{標準画地価格} \quad 120,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	高低差	行政	その他	相乗積
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04

(南向き)

◇ 地域格差 :	街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来	その他	相乗積
	1.02	0.99	1.05	1.00	1.00	1.00	1.06

※1: 系統連続性(行止り)を考慮

※2: 駅接近性を考慮

※3: 周辺利用状況等を考慮

イ 個別格差 :	接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 南向き(標準方位:北)を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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 (主である建物)	200,000	118.81	0.16	3,802,000

ウ 現 価 率

経過年数 約23年

経済的残存耐用年数 約7年

観察減価 40%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 7\text{年} / (\text{経過年数} 23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 7\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.16 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、未登記増築が存すること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)
1	8,131,000	法定地上権	0.50	4,066,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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×オーカ〕
1	8,131,000	△4,066,000		1.00	0.70		2,850,000
2	3,802,000	+4,066,000	1.00	1.00	0.70	0	5,510,000
一 括 価 格 (合 計)							8,360,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

本件の場合には不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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）

本件の場合には不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [八尾-24]

所 在	大阪府八尾市八尾木北3丁目300番
価 格	132,000 円/㎡
位 置	近鉄大阪線 高安駅の南西方 約1,000m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	210 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南側 幅員約5.0m市道 中間画地
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, 第2種高度地区
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	5,567,008 円
物 件 2	2,617,472 円

第7 附属資料

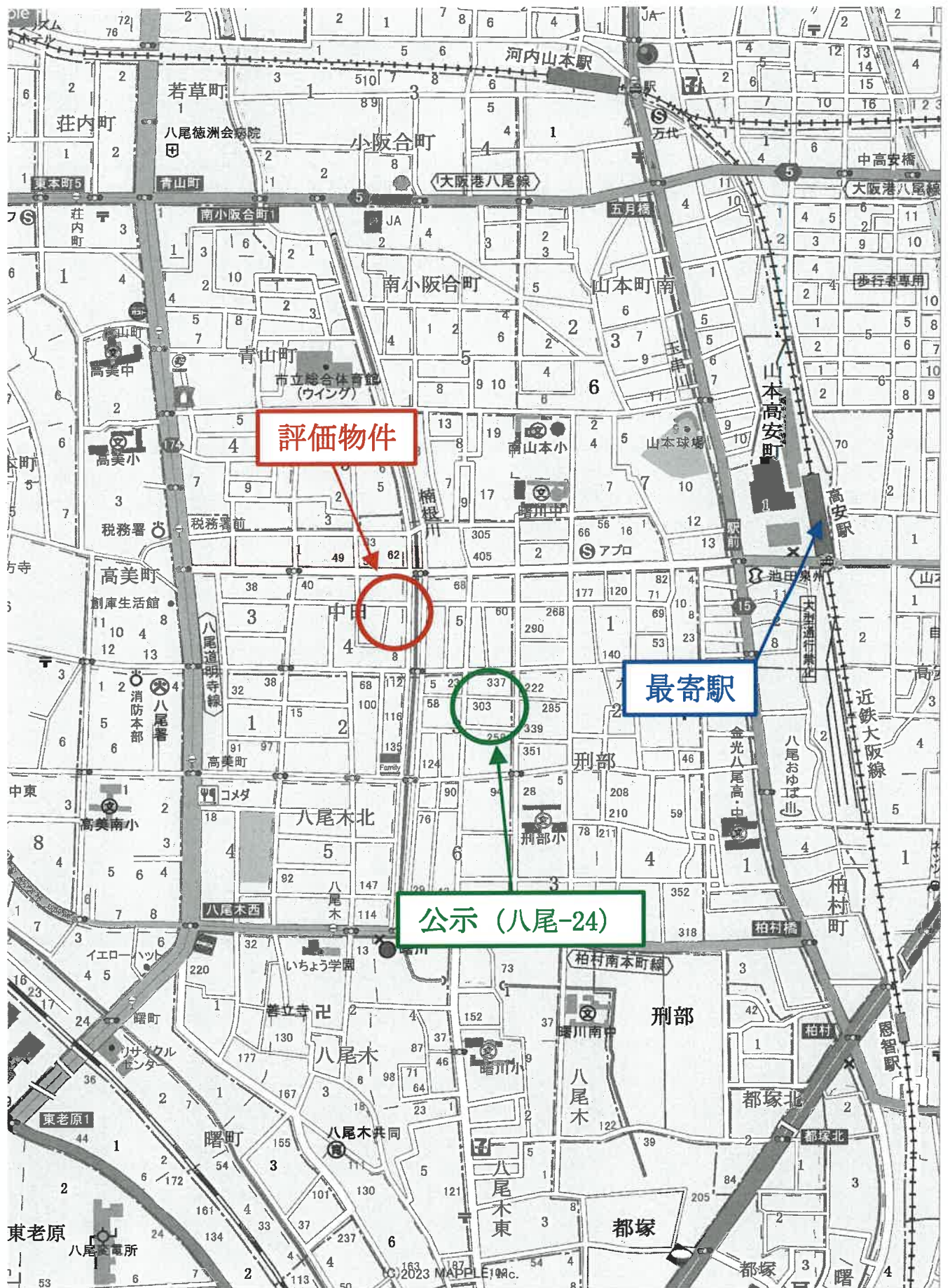
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

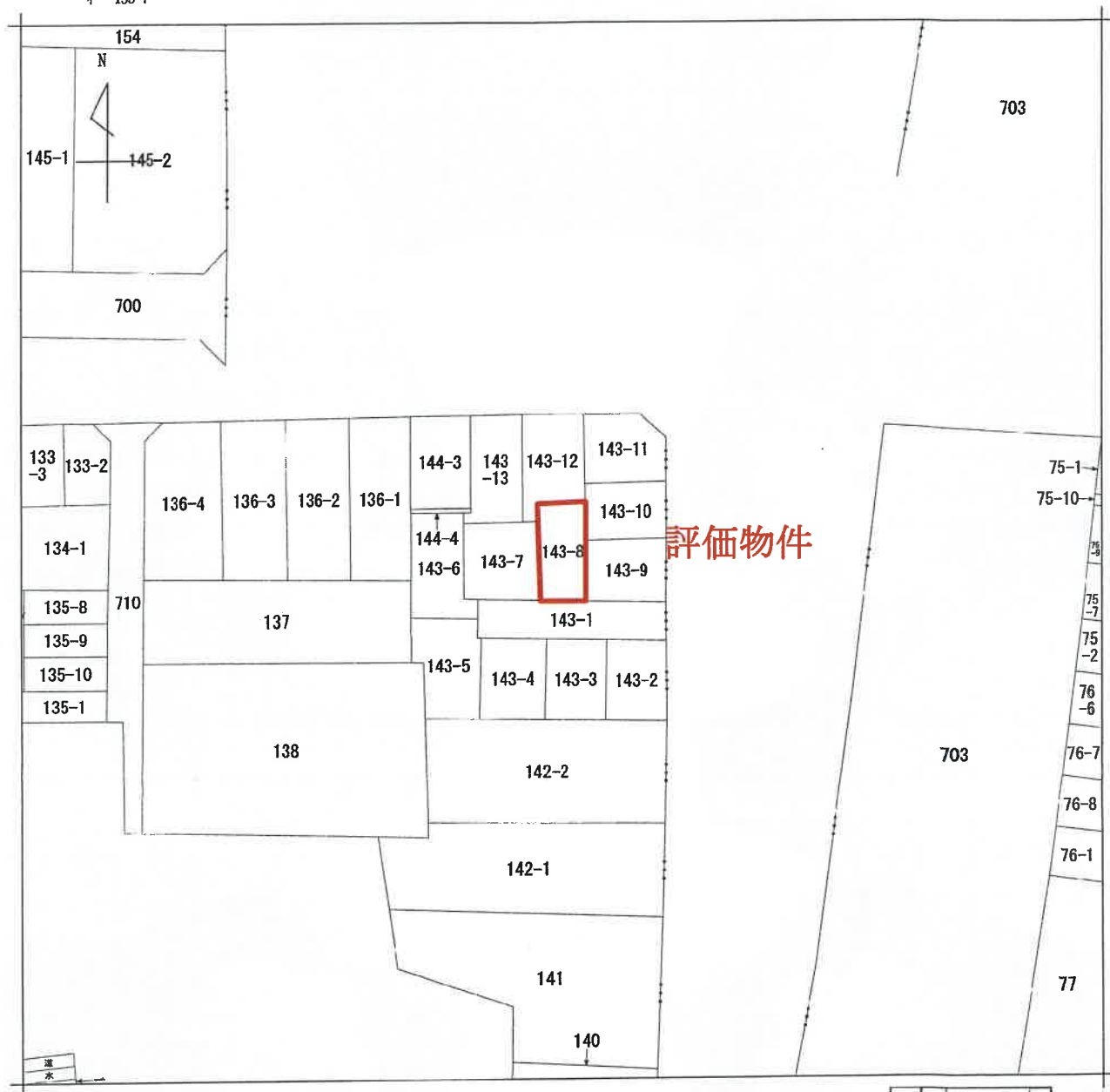
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市中田四丁目 |
| | 地 番 | 143番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市中田四丁目143番地8 |
| | 家屋 番号 | 143番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.51平方メートル
2階 41.40平方メートル |





S=1:10,000

位置図



(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	八尾市中田四丁目				地番	143番8			
出力縮尺	1/500	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。

令和7年5月28日
大阪法務局東大阪支局

地図整理番号：M45537

登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

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7年5月28日 大阪法務局東大阪支局

令和7年5月28日

大阪法務局東大阪支局

銅製品

地区图整理番号: M45538

A4版に縮小

地積測量図 (写)

- 11 -

登記年月日：平成14年4月5日

1062260

2011.4.3 - 2 192. 新

地番	143-2~13 ^中
1	143-2-13 ^中
2	143-2-13 ^中
3	143-2-13 ^中
4	143-2-13 ^中
5	143-2-13 ^中
6	143-2-13 ^中
7	143-2-13 ^中
8	143-2-13 ^中
9	143-2-13 ^中
10	143-2-13 ^中
11	143-2-13 ^中
12	143-2-13 ^中
13	143-2-13 ^中
14	143-2-13 ^中
15	143-2-13 ^中
16	143-2-13 ^中
17	143-2-13 ^中
18	143-2-13 ^中
19	143-2-13 ^中
20	143-2-13 ^中
21	143-2-13 ^中
22	143-2-13 ^中
23	143-2-13 ^中
24	143-2-13 ^中
25	143-2-13 ^中
26	143-2-13 ^中
27	143-2-13 ^中
28	143-2-13 ^中
29	143-2-13 ^中
30	143-2-13 ^中
31	143-2-13 ^中
32	143-2-13 ^中
33	143-2-13 ^中
34	143-2-13 ^中
35	143-2-13 ^中
36	143-2-13 ^中
37	143-2-13 ^中
38	143-2-13 ^中
39	143-2-13 ^中
40	143-2-13 ^中
41	143-2-13 ^中
42	143-2-13 ^中
43	143-2-13 ^中
44	143-2-13 ^中
45	143-2-13 ^中
46	143-2-13 ^中
47	143-2-13 ^中
48	143-2-13 ^中
49	143-2-13 ^中
50	143-2-13 ^中
51	143-2-13 ^中
52	143-2-13 ^中
53	143-2-13 ^中
54	143-2-13 ^中
55	143-2-13 ^中
56	143-2-13 ^中
57	143-2-13 ^中
58	143-2-13 ^中
59	143-2-13 ^中
60	143-2-13 ^中
61	143-2-13 ^中
62	143-2-13 ^中
63	143-2-13 ^中
64	143-2-13 ^中
65	143-2-13 ^中
66	143-2-13 ^中
67	143-2-13 ^中
68	143-2-13 ^中
69	143-2-13 ^中
70	143-2-13 ^中
71	143-2-13 ^中
72	143-2-13 ^中
73	143-2-13 ^中
74	143-2-13 ^中
75	143-2-13 ^中
76	143-2-13 ^中
77	143-2-13 ^中
78	143-2-13 ^中
79	143-2-13 ^中
80	143-2-13 ^中
81	143-2-13 ^中
82	143-2-13 ^中
83	143-2-13 ^中
84	143-2-13 ^中
85	143-2-13 ^中
86	143-2-13 ^中
87	143-2-13 ^中
88	143-2-13 ^中
89	143-2-13 ^中
90	143-2-13 ^中
91	143-2-13 ^中
92	143-2-13 ^中
93	143-2-13 ^中
94	143-2-13 ^中
95	143-2-13 ^中
96	143-2-13 ^中
97	143-2-13 ^中
98	143-2-13 ^中
99	143-2-13 ^中
100	143-2-13 ^中

平成14年4月5日登記

土地の所在

我 國 文 學 史

[illegible]

站名	站序	148-10
站前	Xn	Yn
A. 16	94.020	86.438
A. 17	90.865	-49.7403588
A. 18	90.865	-78.7265220
A. 19	86.505	64.084467
A. 20	87.868	63.520362
A. 20	92.426	59.871460
总长度		144.305881
平均速度		72.1019405
时间		72.10 分

測 點	測 深	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
A.16	101.568	67.603	-874.3504971	
A.18	94.028	86.824	-773.588240	
A.20	92.680	96.154	129.350724	
B.16	95.489	96.982	408.411771	
P.2	97.410	97.222	497.071528	
P.3	97.410	94.781	383.261098	
P.1	100.582	估 算	144.982508	
		估 算	72.197640	
		估 算	72.59	

元素	145-12	χ_N	χ_N	$(X_N \pm 1 - X_N - 1) \chi_N$
A. 25	105.664	80.652	-877.776648	
A. 27	80.069	78.086	-860.473729	
A. 28	80.504	80.085	164.486600	
A. 29	62.587	80.878	101.409337	
A. 34	91.778	86.332	774.193849	
A. 16	107.065	87.695	1456.509214	
			147.482358	
			78.7411720	
			78.74	

點 數	145-118				
點 數	X ₀	Y ₀	(X ₀ +1)	Y ₀	
A. 1	105.565	74.726		-704.109884	Y ₀
A. 3	92.329	75.347		-806.090895	
A. 31	68.672	72.075		-91.058881	
A. 32	91.494	75.952		-154.258971	
A. 37	90.969	78.886		878.058039	
A. 80	105.564	80.662		1032.577848	
		座 標		132.870141	
		座 標		99.8380705	
		座 標		43	

143-2	877.2148500	總計	801.2748365
英倫參公		西曆	88.2628746
		和曆	88.26

緯度	經度	143-3	Yn	$(Xn+1 - Xn-1) \times Yn$
A.9	75.832	75.832	79.578	-6032.786990
A.10	66.835	66.835	79.080	-8302.017704
A.12	66.180	66.180	80.218	708.781374
A.11	74.067	74.067	85.738	932.246701
			緯度	159.2443391
			經度	132.2415908
			緯度	95.02
			經度	95.02

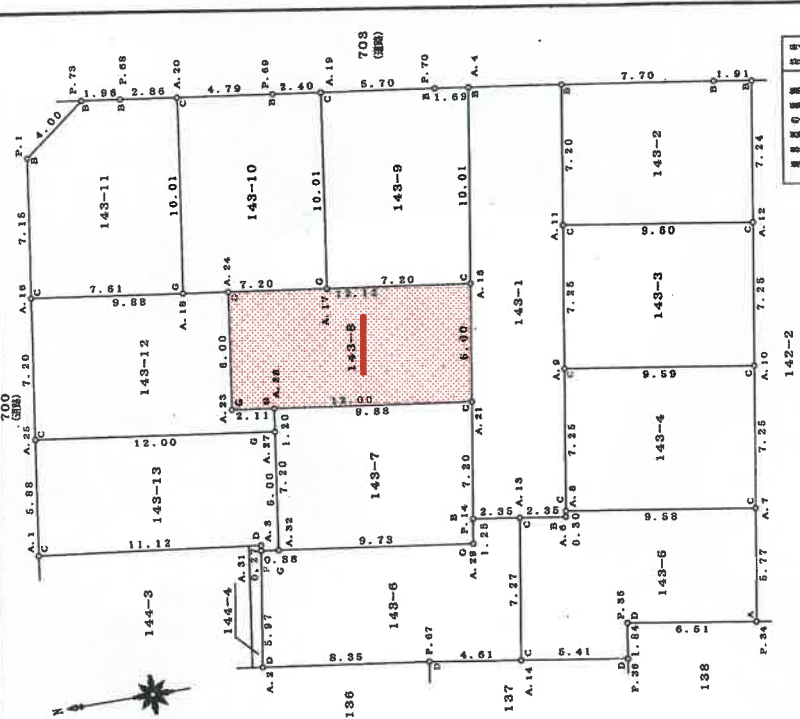
站名	X _站	Y _站	X _{站+1} - X _{站-1} Y _站
A. 8	76.958	72.416	-808.137783
A. 7	67.497	70.902	-765.957749
A. 10	68.338	72.060	649.165952
A. 9	75.912	72.576	846.118644
	站 距	站 距	189.028368
			62.6276980
		站 距	69.52

[illegible]

情 形	1430-0	X_0	Y_0	$(X_{n+1} - X_0 - 1)Y_n$
A.3	93.808	97.174	-483.03164	
A.7	80.038	88.028	-844.35488	
A.14	60.478	60.894	-872.44010	
A.19	79.320	72.479	85.003320	
P.14	81.023	72.837	185.004097	
A.29	81.060	71.002	704.092448	
A.28	91.094	72.952	787.045658	
A.51	92.972	72.075	132.448003	
		94.944	181.102774	

地 點		145-7		Yn		$(Xn-1 - Xn-2) Yn$
A. 28	91.484			72.882		-691.32256
A. 29	81.860			71.602		-771.930921
A. 21	80.712			78.712		243.939
A. 23	90.804			80.056		895.402872
				出 售		81.21768
				地 價		70.688700
				地 價		70.68

组别	人数	145-8	Y0	$(X+1) - X_0 - 1$ Yn
A. 23	31. 697	80. 378	-889. 040729	
A. 21	30. 715	78. 715	-1010. 130299	
A. 19	75. 269	84. 689	936. 145659	
A. 25	91. 773	85. 323	1107. 733749	
		夜間總值	144. 787400	
		原值	22. 9937000	
		總值	72. 39 100	

[illegible]

作製者

(平成14年7月6日作製)

申請人

縮尺 $1/250$

(大阪土地家屋調査士会)

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7年5月28日 大阪法務局東大阪支局

A4版に縮小

2068990

各階平面図

平成14年8月26日登記

建物図面

家庭番号 143番8

日：平成14年8月26日

平成14年8月26日登記

家庭番号 143番8

八尾市中田四丁目143番地8

大阪法務局東大阪支局

物品類

作製者

成 14 年 8 月 18 日作製	縮 尺	1/250
-------------------	-----	-------



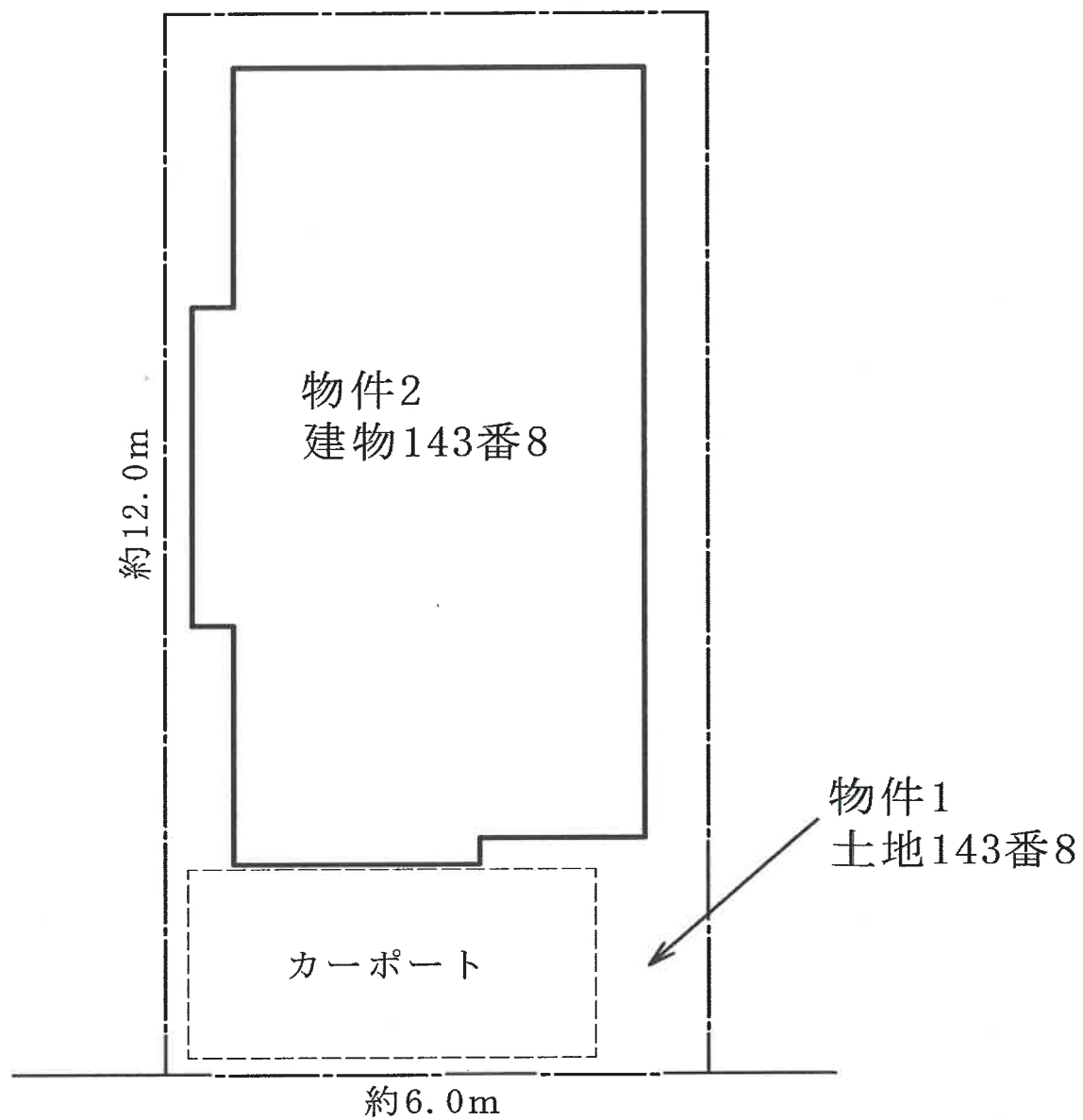
申請人

縮	尺
$\frac{1}{500}$	

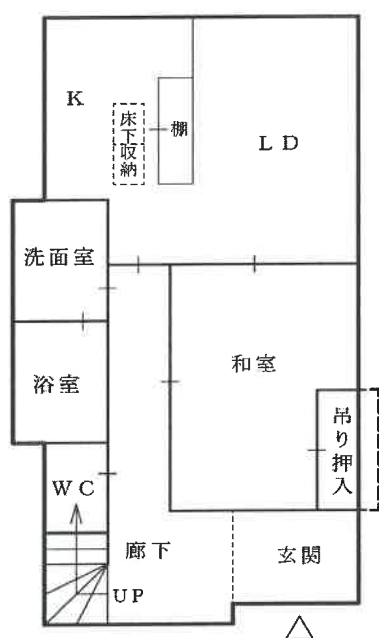
(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号: M45539

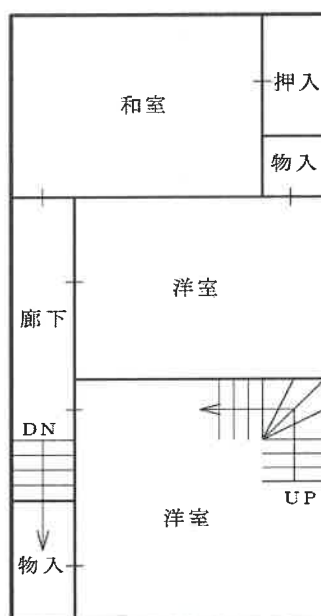
建物図面 (写)



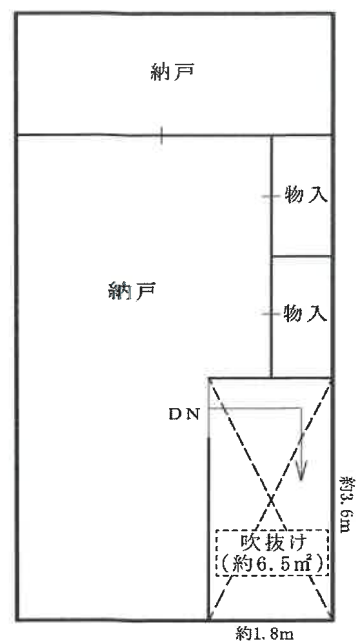
土地建物位置関係図



1 階



2 階



3 階



間取図 (概略)