

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	☐ 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)	本人	住 所	〒
		(フリガナ)	
		氏 名	
		性 別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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、買受申出人が法定代理人である場合(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□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	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	
		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□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12月16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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 8年 2月 6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12月16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）
1～4	67,350,000 53,880,000	一括	13,470,000	不明	不明
1	4,310,000				
2	10,200,000				
3	12,150,000				
4	40,690,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 八尾市山賀町三丁目
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 108.37平方メートル
- 2 所 在 八尾市山賀町三丁目
地 番 38番2
地 目 宅地
地 積 256.81平方メートル
- 3 所 在 八尾市山賀町三丁目
地 番 39番8
地 目 宅地
地 積 305.90平方メートル
- 4 所 在 八尾市山賀町三丁目38番地2、36番地2、39番地8
家屋 番号 38番2
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 399.90平方メートル
2階 218.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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1～4】

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 八尾市山賀町三丁目
 地 番 36番2
 地 目 宅地
 地 積 108.37平方メートル

- 2 所 在 八尾市山賀町三丁目
 地 番 38番2
 地 目 宅地
 地 積 256.81平方メートル

- 3 所 在 八尾市山賀町三丁目
 地 番 39番8
 地 目 宅地
 地 積 305.90平方メートル

- 4 所 在 八尾市山賀町三丁目38番地2、36番地2、39番地8
 家屋 番号 38番2
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 399.90平方メートル
 2階 218.81平方メートル



令和 7年（ケ）第238号
令和 7年 9月19日受理
令和 年 月 日提出
、 7. 10. 15

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 | 八尾市山賀町三丁目 |
| | 地 番 | 36 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.37 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市山賀町三丁目 |
| | 地 番 | 38 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 256.81 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市山賀町三丁目 |
| | 地 番 | 39 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 305.90 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八尾市山賀町三丁目 38 番地 2、36 番地 2、39 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 38 番 2 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 399.90 平方メートル
2 階 218.81 平方メートル |



(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) 表札等の表示 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、概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- (2) 物件1ないし3土地は、一体として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) 1階および2階の東側は工場として使用されており、1階には包装関係の自動製袋機やコンプレッサーなどの機械類（以下「本件機械」という）が設置されていた。なお、本件機械につき、ニッコーグラフィ印刷株式会社（以下「ニッコーグラフィ印刷」という）が所有権を主張しており、本件機械には同社の所有物件である旨が表示されていた。
- (4) 1階南側のシャッター巻込部およびシャッターが破損していた。また、2階では、工場の入口扉が破損しており、壁面や窓ガラスにひび割れが認められ、事務所のドアには補修跡が認められた。
- (5) 目的建物の南西部には工作物が、南東部には工作物（テントシート）が設置されていた。
- (6) その他は、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
■債務者の前破産管財人	1 私は、本件の債務者である共営産業株式会社（以下「共営産業」という）の破産管財人だった者で、破産事件は既に終了しています。 2 目的建物内にある機械類（以下「本件機械」という）については、もともと共営産業の所有だったのですが、私が関与する以前に、資金調達のためニッコーグラフィア印刷に売却したうえ、共営産業が使用していました。 3 その後、共営産業が破産したのですが、私との話し合いの中でニッコーグラフィア印刷の方から、本件機械をそのまま置いておいて欲しい旨の申し出がありました。私としては、そもそも目的建物は共営産業の所有ではないため、当該申し出を受け入れることとしました。
■ニッコーグラフィア印刷の代表者	1 目的建物内にある本件機械は、全て弊社の所有です。 2 もともと本件機械は共営産業の所有でしたが、資金繰りが苦しいとこのことで令和5年12月に弊社が買い取ることにしました。 3 弊社としても、いつまでも置いておくわけにはいかないと思っていますが、今は所有者が不確定な状態で、誰と話してよいか分からず、話し合いも難しくなっています。 4 買受人から要請があれば、本件機械を撤去するつもりです。 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

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、所有者が工場・事務所として使用・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9月19日	執行官室	ライフライン調査
令和7年9月24日 11:55 - 12:15	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年9月24日 13:15 - 13:30	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年9月25日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年9月25日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年10月8日 10:40 - 11:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和7年10月9日 14:00 - 14:15	執行官室	占有関係調査（債務者の前破産管財人に電話して聴取）
令和7年10月10日 10:30 - 11:00	執行官室	占有関係調査（ニッコーグラフィア印刷に電話して聴取）

（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7年10月8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。

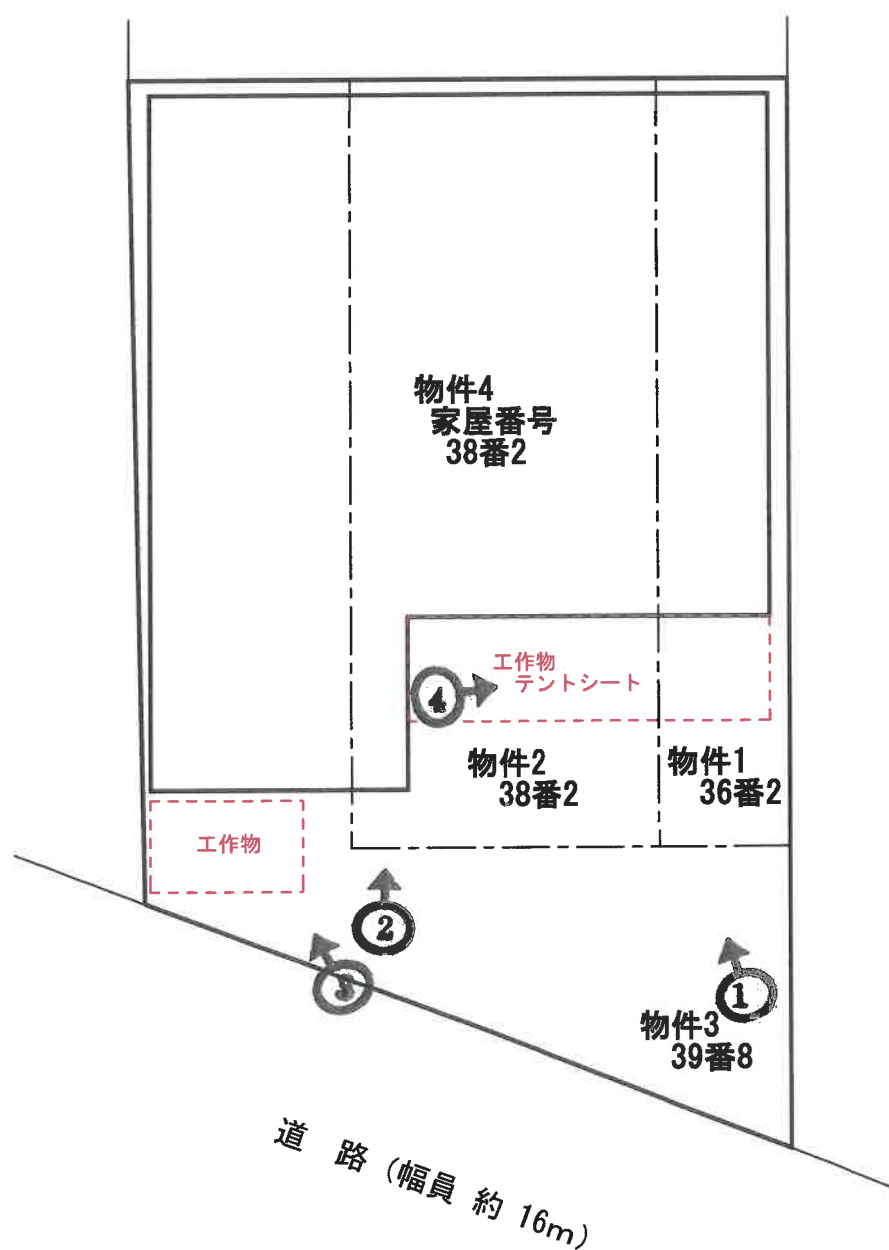
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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

令和7年（ケ）第238号

◀○ 写真撮影位置方向



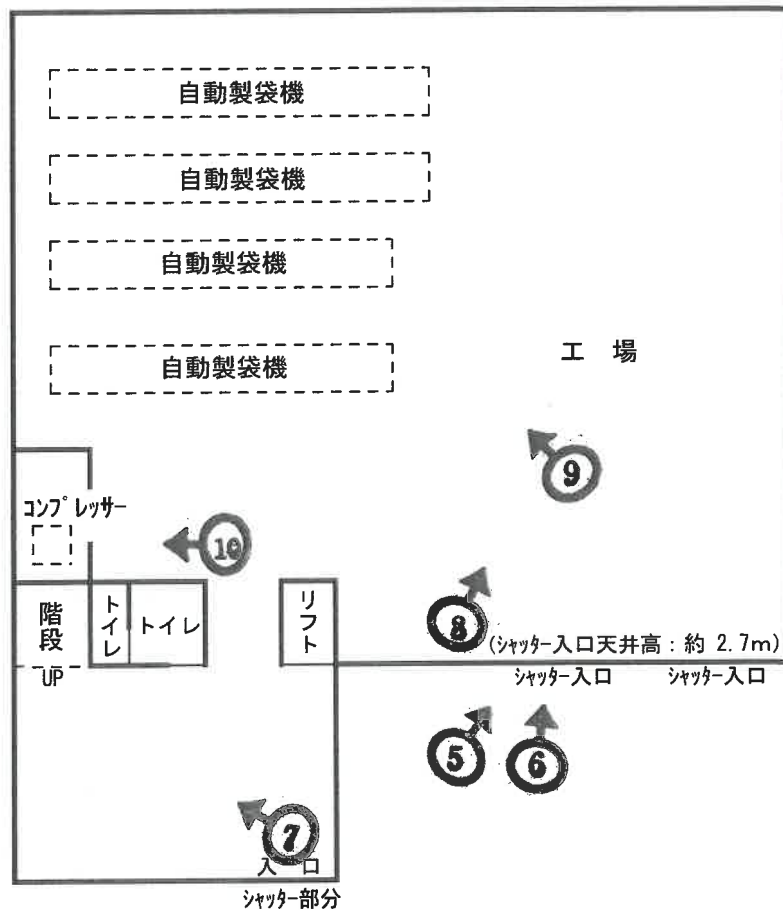
間取略図

令和7年（ケ）第238号

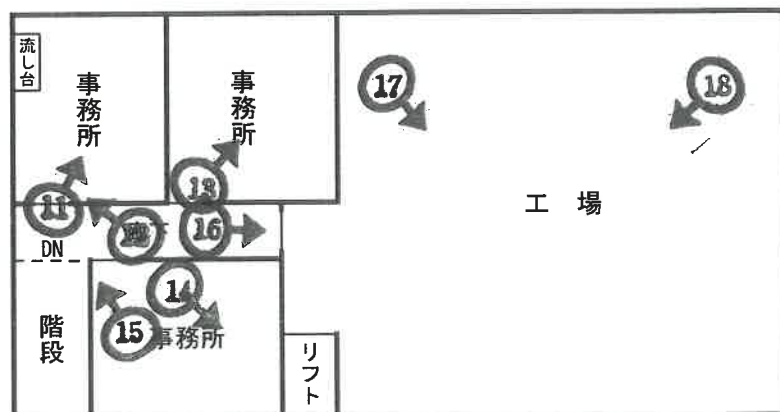
◀○写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②



③



④

⑤



シャッター巻込部が破損している状況

⑥



シャッターが破損している状況



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

ドアが補修されている状況



⑬



⑭

⑮



ドアが補修されている状況

⑯



ドアが破損している状況



17



18

令和 7年（ケ）第238号

令和 7年10月 8日 現地調査

令和 7年10月23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 67,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,310,000 円
物件2	金 10,200,000 円
物件3	金 12,150,000 円
物件4	金 40,690,000 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, 2, 3の土地の内訳価格は物件4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, 2, 3	所 在 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
4	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		
1, 2, 3	(1) 物件1・2・3土地は、3筆一体で物件4建物の敷地となっている。 (2) 物件2土地につき、法務局に備え付けのある地積測量図記載の求積は「256.851㎡」となっており、登記数量「256.81㎡」とやや異なる。		
4	・ 特にない。		

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1，2，3）

位 置 ・ 交 通	近鉄大阪線「近鉄八尾」駅の北方約1,800m（道路距離） 近鉄大阪線「久宝寺口」駅の北東方約1,800m（道路距離） 近鉄バス「八尾北高校前」停留所の北西方約660m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小工場、店舗等が混在する府道沿いの地域。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	準工業地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画「居住誘導区域」、景観計画区域「一般区域」	
画 地 条 件	規 模	671.08㎡	
	形 状	ほぼ台形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約22.8m、奥行約27.1m（西辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。そのほか、下記特記事項記載のとおり。	
接面道路の状況	南 側	幅員約16.0m舗装府道（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4建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 農地	西： 店舗
		南： 道路	北： 工場 等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	なし（中圧あり）	
	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、明治時代より複数の個人及び法人の所有履歴が認められ、平成15年に現建物（工場等）の敷地となった。また、昭和38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、店舗（車屋・カラオケ店）、駐車場等として使用されていたものと推認されるほか、周辺では工場等の記載も多く見られた。過去及び現在の周辺利用状況等からは土壌汚染の可能性は否定できず、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	・ 東側隣接土地の現況は「田」であり、高低差（東側隣接土地が約0.4m低位）がある。		

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	平成15年7月5日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約22年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	塗り壁, クロス 等
	天 井	化粧ボード 等
	床	塗り床, タイル 等
	設 備	電気, 給排水設備 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 618.71㎡	
	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	工場・事務所
	間 取 り	—
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) 建物には以下の破損等が見られた。その他，概ね経年相応の老朽化が進行している。 ・2階壁面にひび割れが散見された。 ・2階の窓ガラスにひび割れが存する。 ・2階建具に破損及び補修箇所が見られた。 ・シャッター（1階外部・リフト部分）が破損している。 (2) 建物内部には，第三者法人所有との記載がある「機械及びそれと従たる装置と備品（自動製袋機・コンプレッサ等）」のほか，動産類が残置されていた。また，リフトが存した。 (3) 目的建物の南西部及び南東部付近に工作物が存する。また，目的土地の南東端付近に広告物（看板）が存する。 (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, 2, 3 (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	143,000	0.98	108.37	0.90	13,668,000
2	143,000	0.98	256.81	0.90	32,390,000
3	143,000	0.98	305.90	0.90	38,582,000
合計					84,640,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 八尾9-6

$$\text{標準価格} \quad 125,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 104.1}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{91} \div \text{標準画地価格} \quad 143,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
	1.00	1.00	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	将来	その他	相乗積
	0.97	0.99	0.95	1.00	1.00	1.00	0.91

※1 : 街路幅員を考慮

※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
	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.98

※ほぼ台形を考慮

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 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 (主である建物)	150,000	618.71	0.24	22,274,000

ウ 現 価 率

経過年数 約22年

経済的残存耐用年数 約13年

観察減価 40%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 13\text{年} / (\text{経過年数} 22\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 13\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.24 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、壁面ひび割れ、動産類が残置されている等の建物内部の状況、シャッター破損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	13,668,000	法定地上権	0.50	6,834,000
2	32,390,000	法定地上権	0.50	16,195,000
3	38,582,000	法定地上権	0.50	19,291,000
土地利用権等価格 合計				42,320,000

(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×カ]
1	13,668,000	△6,834,000		0.90	0.70		4,310,000
2	32,390,000	△16,195,000		0.90	0.70		10,200,000
3	38,582,000	△19,291,000		0.90	0.70		12,150,000
4	22,274,000	+42,320,000	1.00	0.90	0.70	0	40,690,000
一括価格 (合計)							67,350,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

アスベスト使用可能性リスク (▲5), 土壌汚染リスク (▲5) 等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

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)

本件の場合不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [八尾9-6]

所 在	大阪府八尾市泉町1丁目32番1外
価 格	125,000 円/㎡
位 置	近鉄大阪線 近鉄八尾駅の北方 約2,000m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	854 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北西側 幅員約10.0m府道 中間画地
用 途 指 定 等	準工業地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域
地 域 の 概 要	中小工場, 店舗等が混在する府道沿いの工業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	10,717,793 円
物 件 2	25,398,509 円
物 件 3	30,253,510 円
物 件 4	14,391,781 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

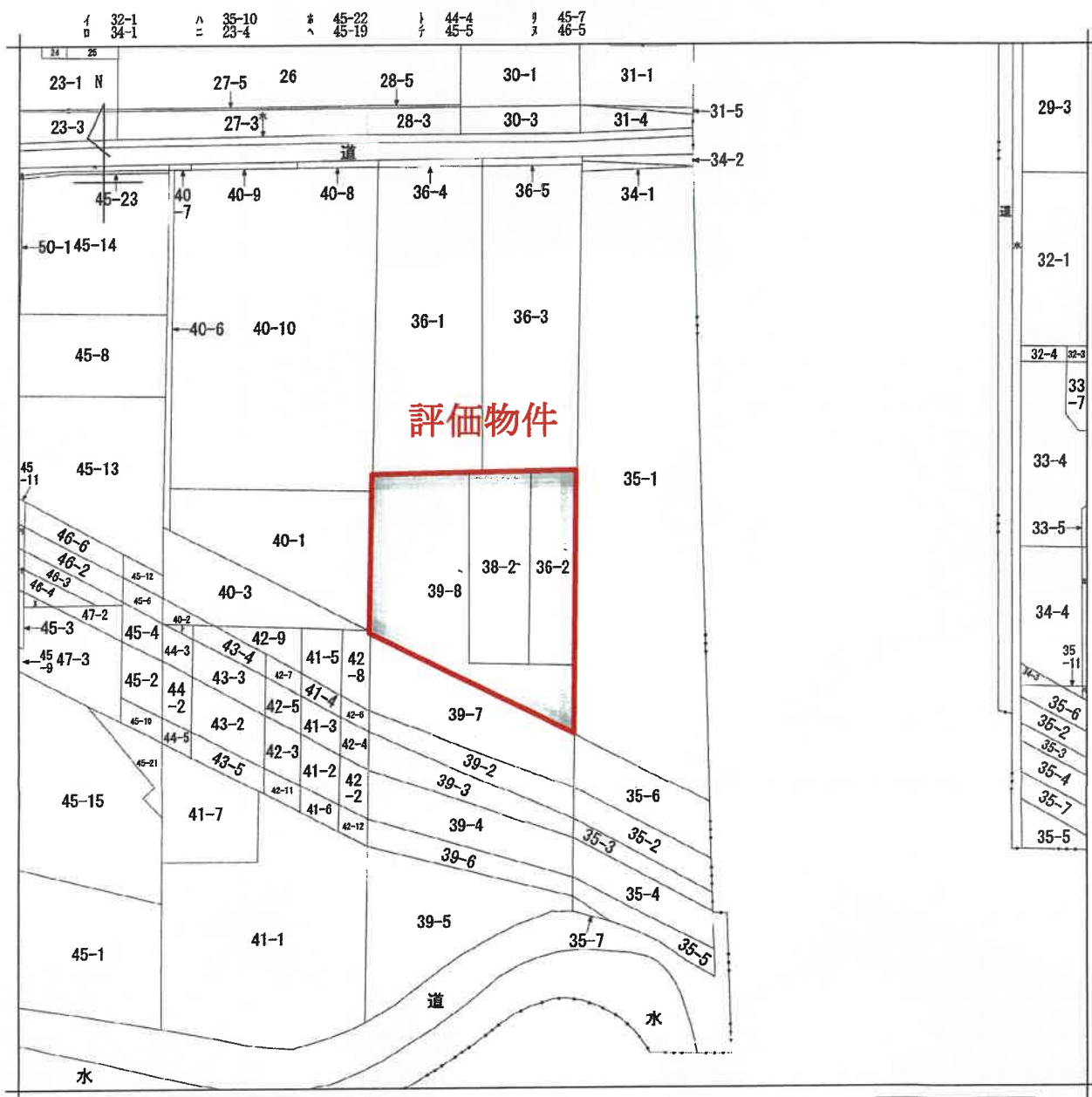
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市山賀町三丁目 |
| | 地 番 | 36番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市山賀町三丁目 |
| | 地 番 | 38番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 256.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市山賀町三丁目 |
| | 地 番 | 39番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 305.90平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八尾市山賀町三丁目38番地2、36番地2、39番地8 |
| | 家屋 番号 | 38番2 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 399.90平方メートル
2階 218.81平方メートル |

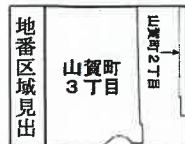




地理院地図
位置図



(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	八尾市山賀町三丁目				地番	36番2			
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。

令和6年9月4日
大阪法務局東大阪支局

請求番号：26-1
(1/1)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

1099849

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6年9月4日 大阪法務局東大阪支局

登記官

請求番号：26-2

A4版に縮小

- 11 -

地積測量図 (写)

[illegible]

2008.05.24

登記年月日：昭和49年3月20日

1099853

地番	38-1・38-2
土地の所在	八尾市山賀町丁丁目

地積測量図

38-1
 38-2
 38-1
 38-2

40-1

水柱

$$\frac{38-2}{9.50+9.40}{\times}27.18=\underline{256.851}$$

$$\frac{38-1}{495.00-256.851}=238.149$$

(日測法)

縮尺 1/300

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

(四 五 六)

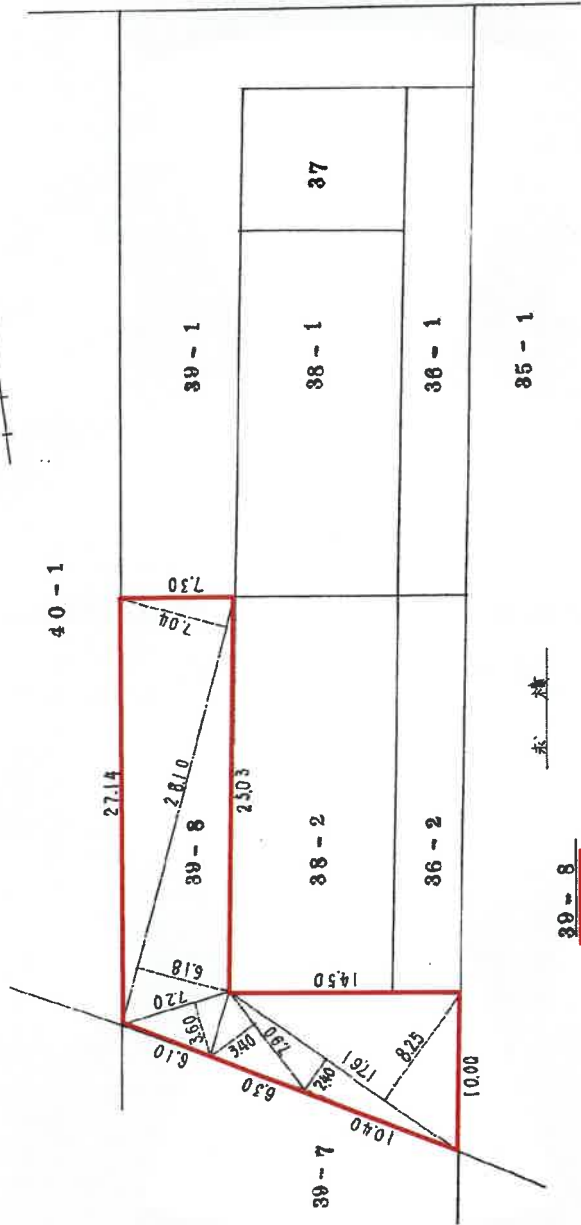
登記年月日：昭和47年5月20日

1099857

地番	39-1	39-8
土地の所在	八尾市山賢町3丁目	

地積測量図

39-1 39-8 39-1



求積

39-8

28.10 x 7.04	=	197.8240
28.10 x 6.18	=	173.6580
7.20 x 3.60	=	25.9200
7.90 x 3.40	=	26.8600
17.61 x 2.40	=	42.2640
12.61 x 8.25	=	104.0525
合計		611.8085
㎡		3059.0425

39-1

55500-30590425-24909575

作製年月日	昭和49年3月2日
作製者	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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6年9月4日 大阪法務局東本願支局

登記官

請求番号：26-5

登記年月日：平成15年9月24日

2117466

各階平面図

平成15年9月24日登記

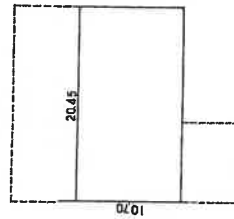
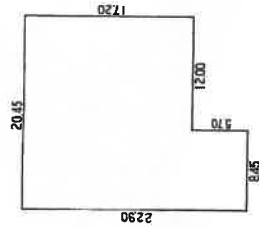
家屋番号 38番2

建物図面
各階平面図

建物の所在 八尾市山賀町三丁目38番地2、36番地2、39番地8

1階

2階



1階求積

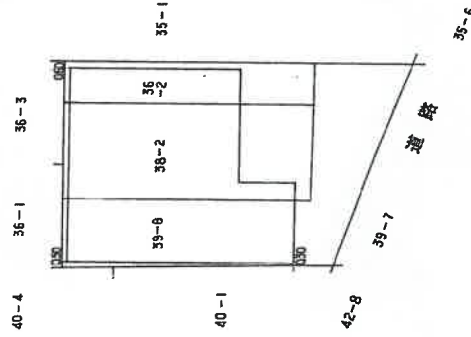
$$\begin{aligned} 20.45 \times 17.20 &= 351.7400 \\ 8.45 \times 5.70 &= 48.1650 \\ \hline &399.9050 \end{aligned}$$

床面積 399.90

2階求積

$$20.45 \times 10.70 = 218.8150$$

床面積 218.81



作製者



申請人

縮尺 1/500M

縮尺 1/500M

(大阪土地家屋調査士会)

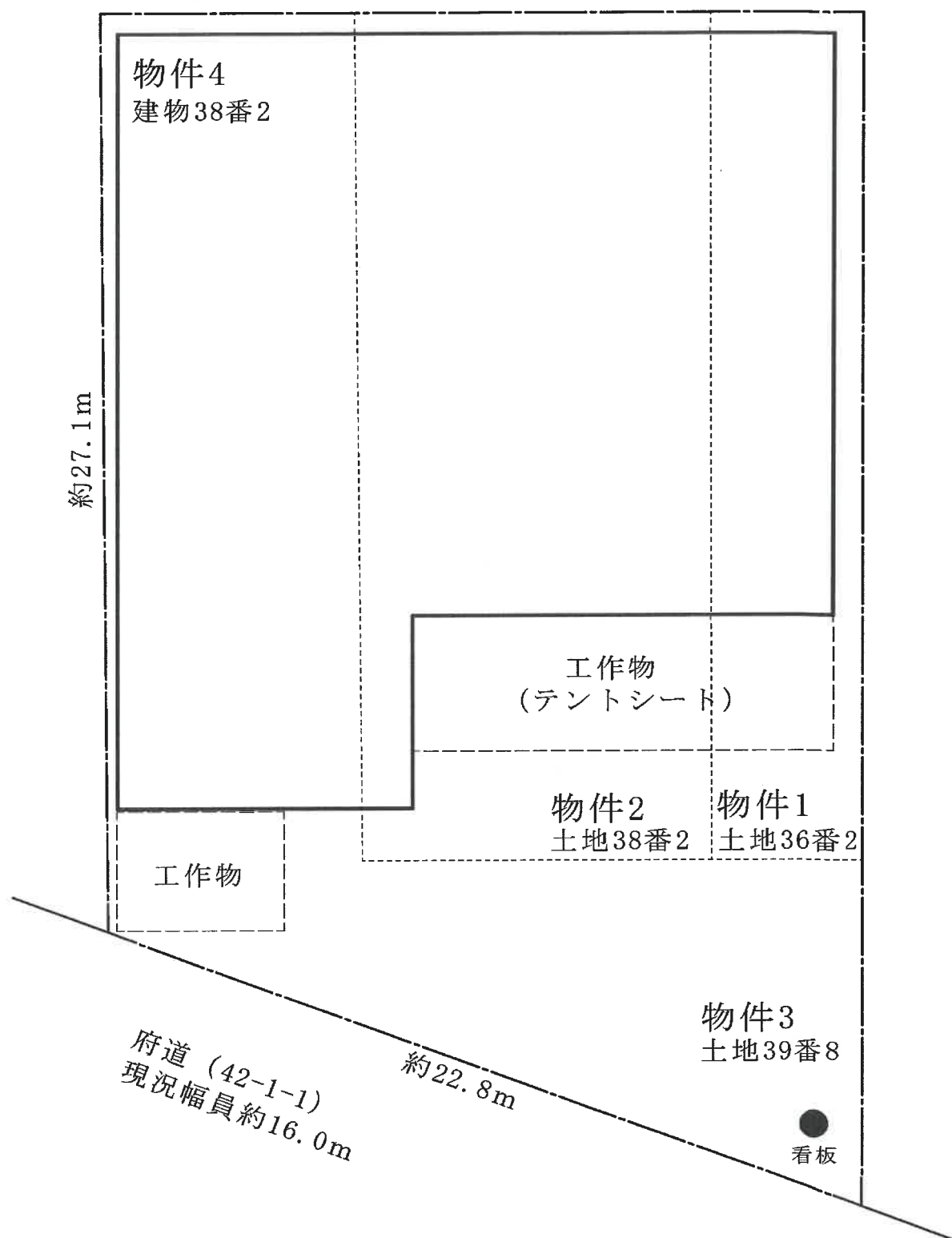
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月4日 大阪法務局東本願寺高

登記官

請求番号：26-4

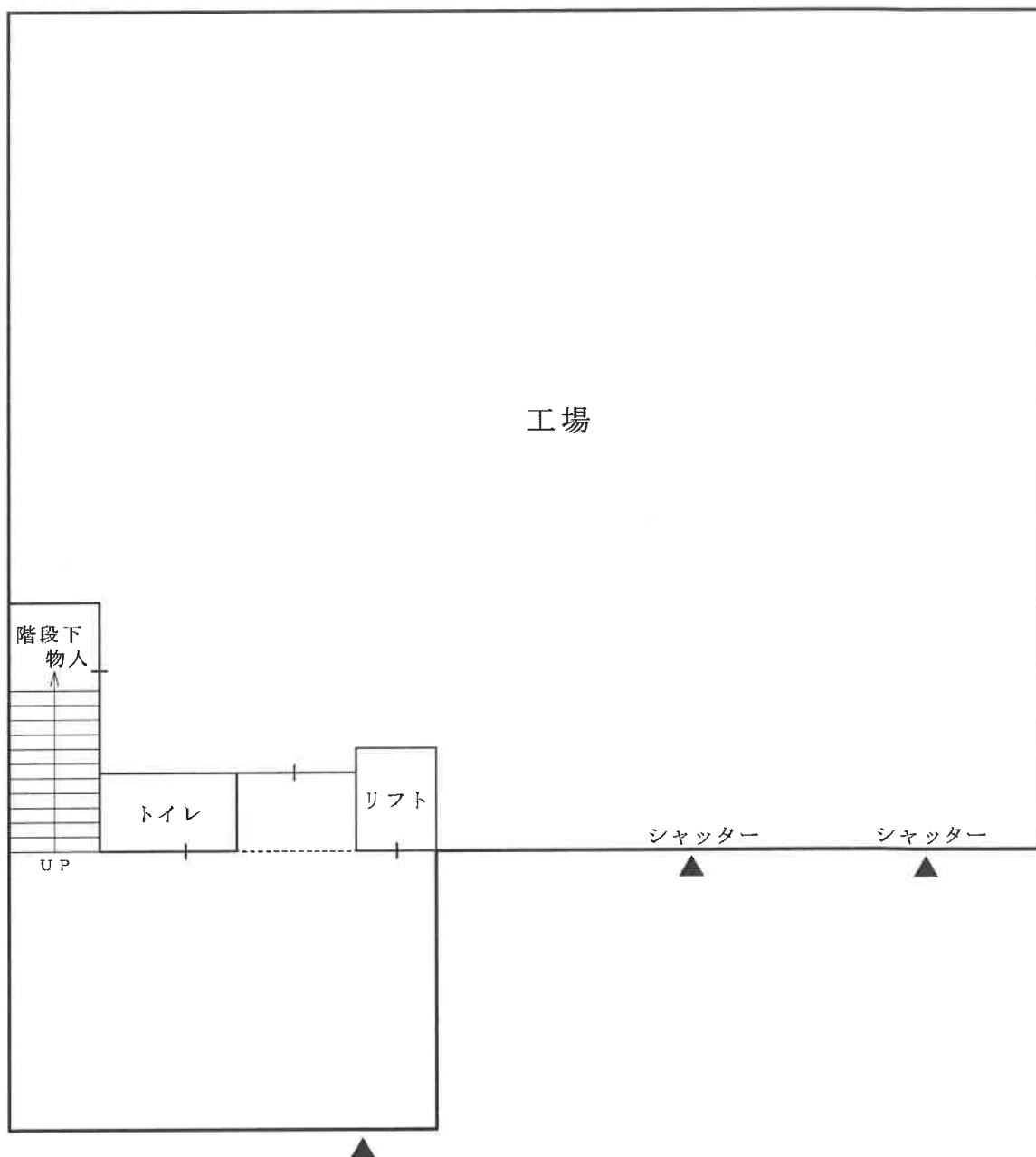
A4版に縮小

建物図面 (写)



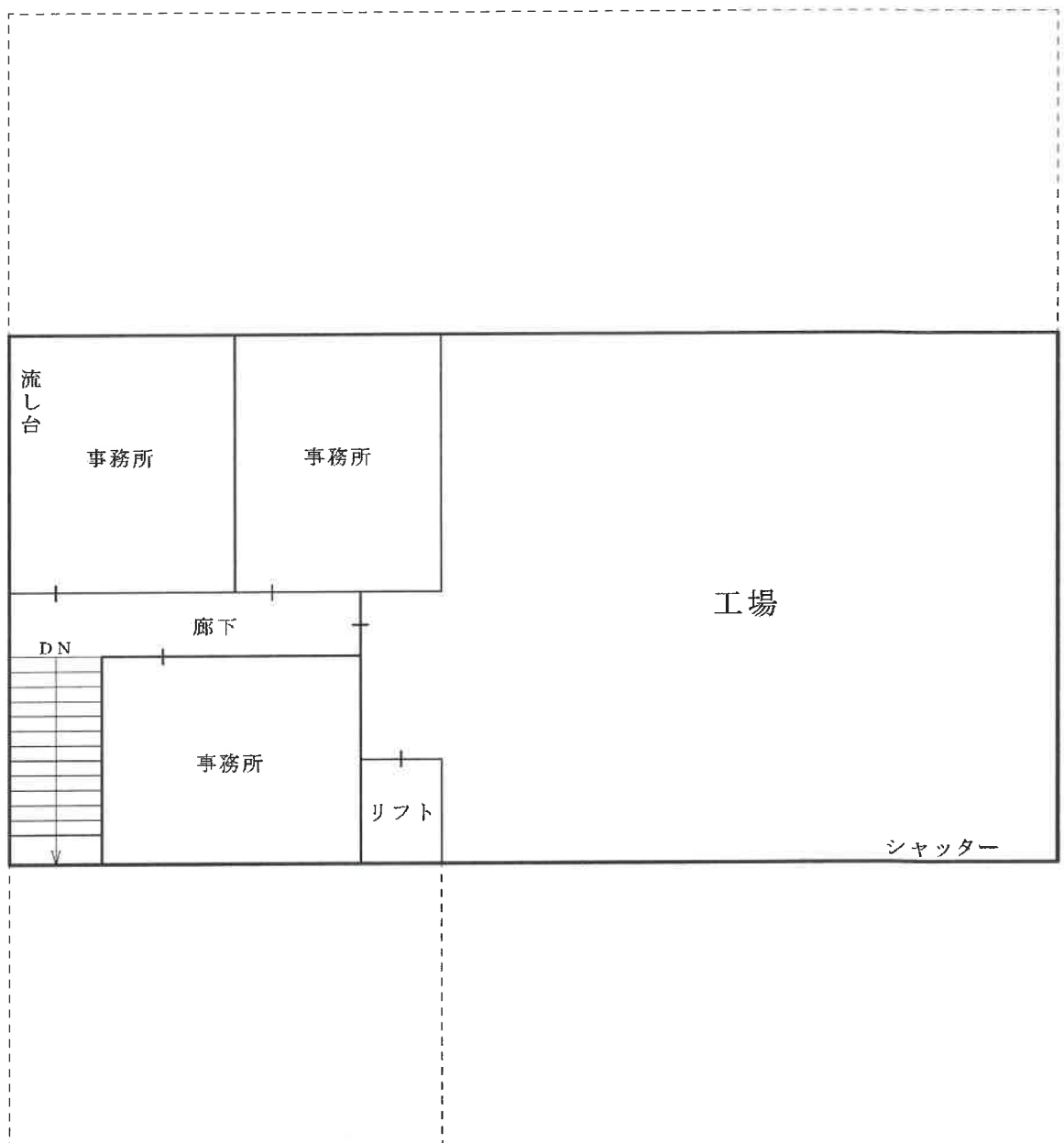
土地建物位置関係図

1 階



間取図（概略）

2 階



間取図 (概略)