

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、入札が無効となる場合があります。※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 年()第 号 物件番号
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 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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 年()第 号 物件番号
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)	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 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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 8年 1月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月20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 3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 8年 1月14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	9,700,000 7,760,000		1,940,000	64,365	14,907



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八尾市天王寺屋三丁目 8 4 番地 2

建物の名称 レックスプラザ八尾志紀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天王寺屋三丁目 8 4 番 2 の 9 0 6

建物の名称 9 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 5 6 . 6 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八尾市天王寺屋三丁目 8 4 番 2

地 目 宅地

地 積 6 6 9 2 . 8 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 7 3 2 5 5 分の 6 0 9 0



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

- ・敷地権の目的である符号1の土地について

地役権

設定登記日、原因、目的、範囲等は、別紙のとおり

- ・その余部分

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 八尾市天王寺屋三丁目84番地2

建物の名称 レックスプラザ八尾志紀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天王寺屋三丁目84番2の906

建物の名称 906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 56.69平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八尾市天王寺屋三丁目84番2

地 目 宅地

地 積 6692.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1273255分の6090



(別紙)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	地役権設定	平成7年5月11日 第9785号	原因 平成7年5月10日設定 目的 電線の支持物を除く電線路を設置(張替 増強等を含む)すること及びその保守運営の ための土地立入り、通行使用の認容並びに電 線路の最下垂時における電線の高さから3・ 75mを控除した高さを超える建造物及び工 作物の築造ならびに爆発性可燃性を有する危 険物の製造・取扱い・貯蔵・その他電線路に 支障となる立竹木の育成等電線路に支障とな る一切の行為の禁止 範囲 送電線路線下両保安線間549・66m 要役地 八尾市東老原二丁目49番 地役権図面第14号 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年6月10日

令和 7年(ケ) 第350号
令和 7年10月20日受理
令和 年 月 日提出
7.11.26

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 (一棟の建物の表示)

所 在 八尾市天王寺屋三丁目 8 4 番地 2

建物の名称 レックスプラザ八尾志紀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天王寺屋三丁目 8 4 番 2 の 9 0 6

建物の名称 9 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 5 6 . 6 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八尾市天王寺屋三丁目 8 4 番 2

地 目 宅地

地 積 6 6 9 2 . 8 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 7 3 2 5 5 分の 6 0 9 0



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪府八尾市天王寺屋三丁目84番地の2 レックスプラザ八尾志紀906号室	
建物	物件1	
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： ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 月額 4,260円 修繕積立金 月額 9,140円	令和7年10月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	東洋近畿建物管理株式会社	
その他の事項	その他の事項のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は目的外土地の概況のとおり）	
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) 表札表示 なし
 - (2) 郵便受け表示 Aの姓、Bの姓
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について
 - (1) 目的建物が所在するマンション「レックスプラザ八尾志紀」の敷地となっている。
 - (2) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
 - (3) 本件敷地には、北側に関西電力の鉄塔が建っており、別紙のとおり順位番号1の地役権が設定されている。
 - (4) 南西側にJR西日本の関西本線・大和路線の線路が通っており、電車通過時には走行音が感じられる。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
 - (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せず、空き家と思われた。
 - (4) リビングで床に撓みを感じられた。
 - (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

原因 平成7年5月10日設定

目的 電線の支持物を除く電線路を設置(張替
増強等を含む)すること及びその保守運営の
ための土地立入り、通行使用の認容並びに電
線路の最下垂時における電線の高さから3・
75mを控除した高さを超える建造物及び工
作物の築造ならびに爆発性可燃性を有する危
険物の製造・取扱い・貯蔵・その他電線路に
支障となる立竹木の育成等電線路に支障とな
る一切の行為の禁止

範囲 送電線路線下両保安線間549・66m

要役地 八尾市東老原二丁目49番

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■マンション管理会社	1 管理費等の滞納状況は、2枚目記載のとおりです。
■市役所担当者	1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。
■所有者	1 目的建物は、平成29年からAに貸しています。 2 家賃については、当初は借主代理をしていた業者（代表者：B）から毎月きちんと支払われていたのですが、徐々に滞納が目立ち始め、今年（令和7年）5月からは支払いがありません。 3 私の方でも任意売却すべく動いており、依頼した業者によると、Aは11月10日に退去するとのことでした。 【提示文書】約定書
■A（居住者）	1 目的建物は、私が所有者から借りていましたが、11月10日に退去します。 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
(5枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書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10月21日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、マンション管理会社）
令和7年10月28日 13:10 - 13:30	執行官室	占有関係調査（所有者からの電話により聴取）
令和7年10月29日 10:25 - 10:35	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年10月29日 11:50 - 11:55	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年11月5日 10:05 - 10:20	物件所在地	占有関係調査、居住者と面談
令和7年11月6日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年11月6日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年11月12日 9:20 - 9:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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。

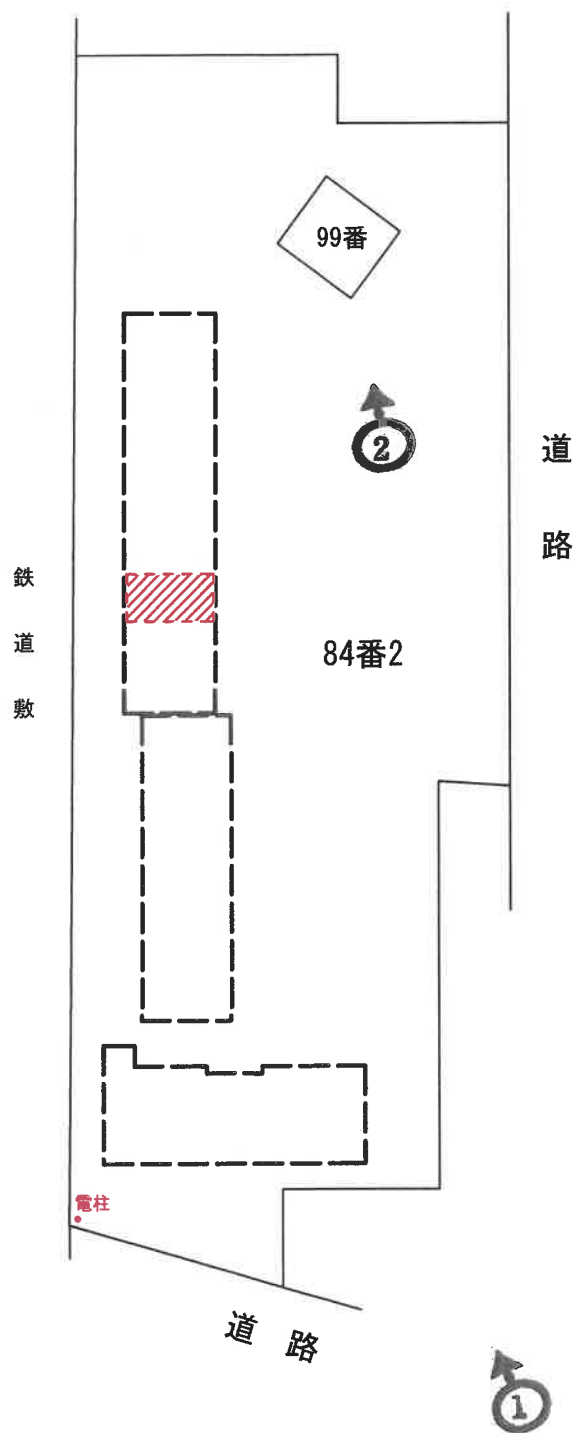
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第350号

←○ 写真撮影位置方向



目的専有部分 家屋 番号 天王寺屋三丁目84番2の906

建物の名称 906（建物の存する部分 9階）

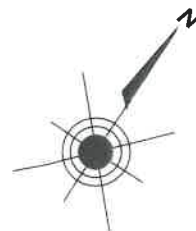
一棟の建物（1階部分）

（ 8 枚目）

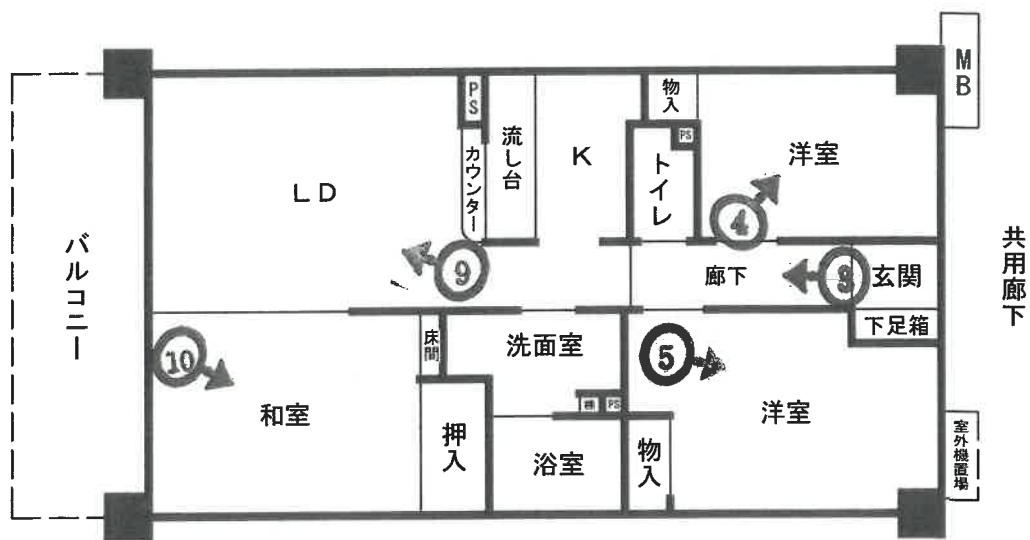
間取略図

令和7年（ケ）第350号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的建物が所在するマンション



①



②



③



④



⑤



⑥

キッチンの状況



⑦

洗面室の状況



⑧

浴室の状況



⑨



⑩

令和7年（ケ） 第350号
令和7年11月12日 現地調査
令和7年11月21日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

八木正美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 9,700,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	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

位置・交通	JR関西本線 志紀駅 北西方 約470 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層共同住宅と一般住宅等が混在する地域	
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
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 都市計画道路大阪柏原線
画地条件	規模	6,692.84㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口(南東側)約26m・奥行約140m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南東側	幅員約5m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	北東側	幅員約6.5m市道(建築基準法上の道路ではない)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	南東側	道路等
	南西側	軌道敷
	北東側	道路等
	北西側	戸建住宅
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	目的土地の旧土地台帳写からは個人、農林省の所有者名、畑の地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的建物建築以前は化学関係の事業所、資材置場、駐車場の表示が確認された。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調査を要する。	
特記事項	① 目的土地北方に地役権設定あり(目的：電線路の設置、線下部分での行為制限等。) ② 目的土地の北方の一部が都市計画道路大阪柏原線予定地に該当している。八尾市都市基盤整備課に照会したところ、当該道路は計画決定段階であり、事業化は未定とのことであった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レックスプラザ八尾志紀	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 194戸)	
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) 平成8年2月5日新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 11階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水
	外 壁	吹付タイル
	その他	特になし
設 備 等	エレベーター、自転車置場、集会室、ゴミ置場、 駐車場(145台、月額11,000円、令和7年11月7日時点で空きあり。)	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称：レックスプラザ八尾志紀管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 東洋近畿建物管理(株) 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	① 修繕積立金： 114,753,595円 (令和7年9月30日 現在) ② 管理会社の回答によると、2022年3月に修繕工事を実施済みであり、 直近における修繕計画はないとのことである。 ③ 目的建物について、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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建														
位 置	9階 (906号室) 開口部の方位： 南西 (中間住戸)														
床 面 積	56.69㎡ (登記面積)														
間 取 り	3LDK														
仕 様	天 井	ビニールクロス等													
	床	フローリング等													
	内 壁	ビニールクロス等													
	設 備	電気・給排水等													
保守管理の状態	普通														
管理費等	<table><tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr><tr><td>管理費</td><td>4,260円</td><td>0円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>9,140円</td><td>0円</td></tr><tr><td>合計</td><td>13,400円</td><td>0円</td></tr></table> (令和7年10月31日 現在)				月額	滞納額	管理費	4,260円	0円	修繕積立金	9,140円	0円	合計	13,400円	0円
	月額	滞納額													
管理費	4,260円	0円													
修繕積立金	9,140円	0円													
合計	13,400円	0円													
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書参照。														
特 記 事 項	① 設備機器の作動状況は未確認である。 ② リビングの床に撓みを感じられた。 ③ 目的土地の南西側にJRの軌道敷が走っており、電車の通過時には走行音が、感じられた。														

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
340,000	56.69	0.39	7,517,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約30年

経済的残存耐用年数 約20年

観察減価 10%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年} / (\text{経過年数} 30\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.39\end{aligned}$$

※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 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
120,000	0.84	6,692.84	0.97	$\frac{6,090}{1,273,255}$	3,130,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 八尾-1

公示価格等 122,000円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/99 = 標準画地価格 120,000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	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

◇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

イ 個別格差：	接面(二方路)	規模・形状	都市計画道路	高圧線下	総合 (相乗積)
	1.03	0.90	0.95	0.95	0.84

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合-3%が適切と判断した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ((ア+イ)×ウ)
7,517,000	3,130,000	1.03	10,966,000

ウ 個別格差：	※ 階層	※ 位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
	※ 階層	： 9階	1.03		
	※ 位置	： 中間住戸	1.00		

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
262, 000	1. 03	56. 69	15, 298, 000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	八尾市	八尾市
構 造	SRC造	SRC造
階	11F/14F	2F/10F
面 積	約110㎡	約70㎡
建築時期	平成1年7月	平成16年7月
取引時点	令和5年6月	令和6年9月
取引形態	競売	競売
事例価格	249, 000円/㎡	338, 000円/㎡
その他	4LDK	2LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	249, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{88}$	254, 000
B	338, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{108}$	269, 000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮						基準階の比準価格 (円/㎡) 262, 000	

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3 ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ 売却価格×5%	カ(エーオ)	キ 割引率 6.0%	ク(カ×キ)	
ア								ケ(ア+ク)
2,785 千円 (29.3%)	661 千円	7.0%	9,443 千円	472 千円	8,971 千円	0.74726	6,704 千円 (70.7%)	9,489 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

キ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	900	900	900	900	900
	共益費収入	60	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	960	960	960
	空室損失	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	912	912	912	912	912
イ 支出	維持管理費	51	51	51	51	51
	修繕費	110	110	110	110	110
	公租公課	79	79	79	79	79
	損害保険料	11	11	11	11	11
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	251	251	251	251	251
	資本的支出	0	0	0	0	0
	総費用合計	251	251	251	251	251
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	26%	26%	26%	26%	26%	26%
エ 有効純収益	661	661	661	661	661	661
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	0.70293
カ 有効純収益の現価	624	588	555	524	494	464

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前 の試算価格(円) ア	占有減価 イ	試算価格(円) (千円未満四捨五入) ウ=ア×イ
① 積 算 価 格	10,966,000	1.00	10,966,000
② 比 準 価 格	15,298,000	1.00	15,298,000
③ 収 益 価 格			9,489,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	14,284,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等・円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
14,284,000	0.97	0.70	1.00	0	9,700,000

イ 市場性修正：過去の土地利用履歴による土壤汚染リスクを考慮した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。
控除した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：本件の場合不要。

オ 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-1

所 在 : 八尾市天王寺屋5丁目82番
価 格 : 122,000円/㎡
位 置 : JR関西本線「志紀」駅北方 約470m(道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南東4m 私道
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域
建蔽率60%・容積率200%
地域の概要 : 中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 2,231,938円 (土地符号1:持分価格)
4,225,643円 (建物:専有部分)

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 地役権図面写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八尾市天王寺屋三丁目84番地2

建物の名称 レックスプラザ八尾志紀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天王寺屋三丁目84番2の906

建物の名称 906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 56.69平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八尾市天王寺屋三丁目84番2

地 目 宅地

地 積 6692.84平方メートル

(敷地権の表示)

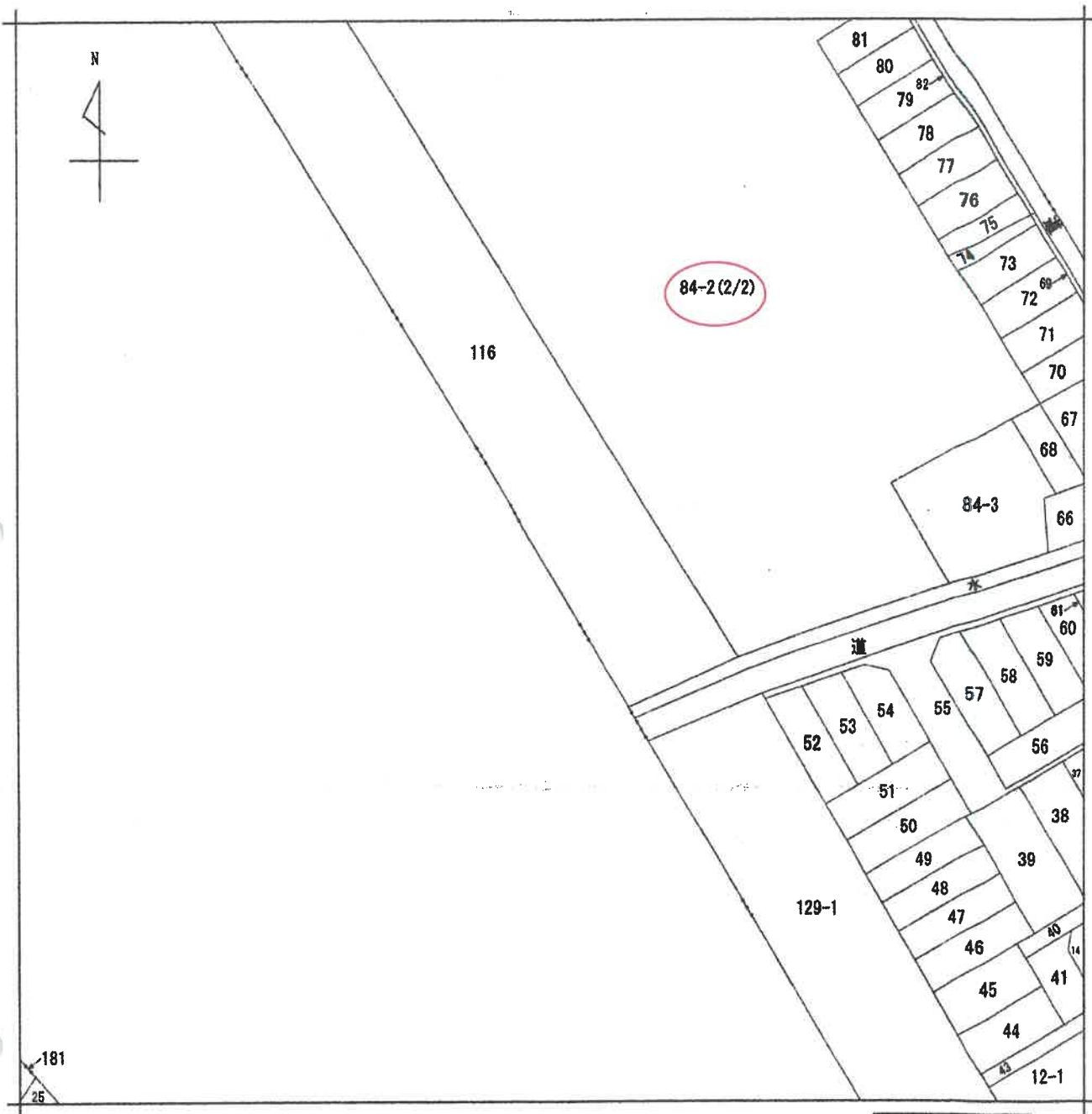
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1273255分の6090







(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	八尾市天王寺屋三丁目				地番	84番2			
出力縮尺	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7年8月22日
大阪法務局東大阪支局
登記官



地図整理番号：M46651
(2/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年2月24日

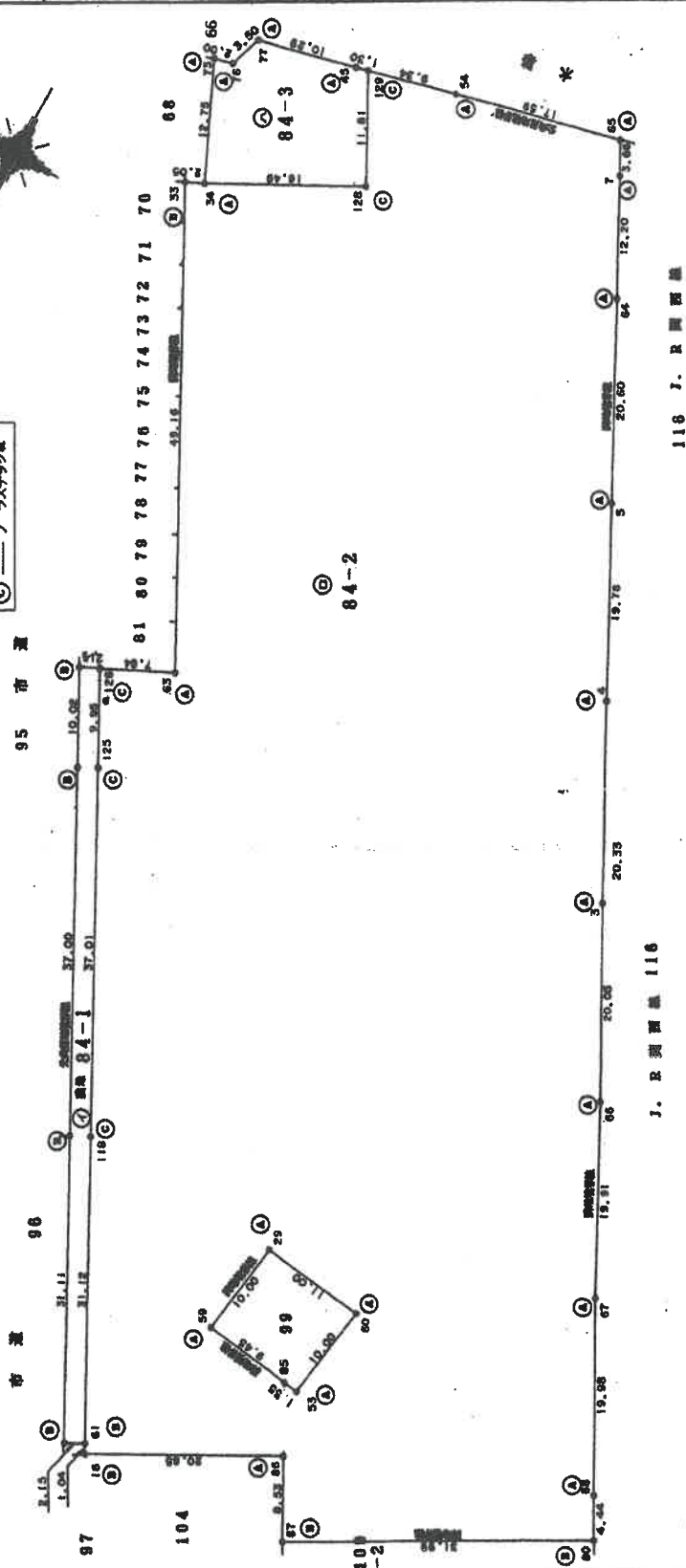
1059633

地番 84-1, -2, -3

地積測量図 1/2

土地の所在 八尾市天王寺屋3丁目

- ① コンクリート製
- ② 金 属 製
- ③ プラスチック製



作製者

7 年 2 月 17 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

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8月22日 大阪法務局東大阪支局

登記官

地図整理番号：W46652

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年2月24日

1059634

地積測量図 2/2

番 84-1, -2, -3

土地の所在 八尾市天王寺屋3丁目

座標求積表

測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
87	34.965	12.289	-195.100164	
80	19.089	-15.487	305.930198	
68	15.211	-13.314	284.134074	
67	-2.252	-3.604	126.334616	
66	-19.843	5.723	-201.174896	
3	-37.404	15.403	-545.142976	
4	-55.235	25.178	-888.028080	
5	-72.674	34.513	-1228.317670	
64	-90.825	44.275	-1278.352075	
7	-101.547	50.108	-697.453252	
65	-104.744	51.908	64.158288	
54	-100.311	68.939	467.130664	
129	-97.968	77.988	990.915528	
128	-87.605	72.317	1320.002201	
34	-79.715	86.802	764.204808	
33	-78.801	88.644	3906.629724	
63	-35.644	65.100	3037.891500	
126	-32.136	72.121	883.626492	
125	-23.392	67.372	2780.846672	
118	9.140	49.723	2979.501606	
61	36.530	34.932	988.820124	
16	37.447	34.441	-312.345429	
86	27.461	16.364	-269.155072	
85	20.999	19.874	-151.082148	
59	19.859	29.256	-323.659128	
29	9.936	27.950	-240.082550	
60	11.270	17.030	191.587500	
53	21.186	18.335	178.381215	
83	20.999	19.874	124.709350	
86	27.461	16.364	228.539624	
87	34.965	12.289	92.216656	
合 計		新 積	13385.687420	
		舊 積	6692.8437100	
		地 積	6692.84 m ²	

測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
77	-95.073	89.223	525.880362	
76	-91.747	90.324	345.489300	
73	-91.248	92.260	1110.072320	
34	-79.715	86.802	316.219686	
128	-87.605	72.317	-1320.002201	
129	-97.968	77.988	-782.687568	
45	-97.641	79.250	229.428790	
合 計		新 積	424.400649	
		舊 積	212.2003245	
		地 積	212.20 m ²	

測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
公 積	7073.01499		8905.0440345	
			167.9709555	
			167.97 m ²	

作製者

平成7年2月17日作製

申請人

縮尺

1

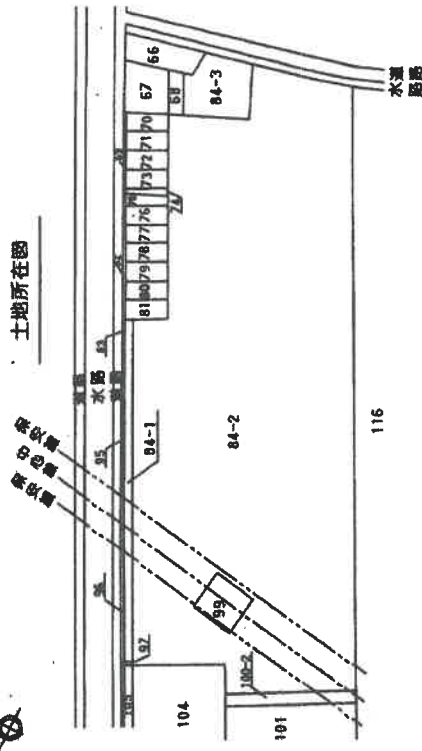
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月22日 大阪法務局東大阪支局 登記官

地図整理番号：M46552 (2/2)

A3をA4に縮小

2501310

土地所在図



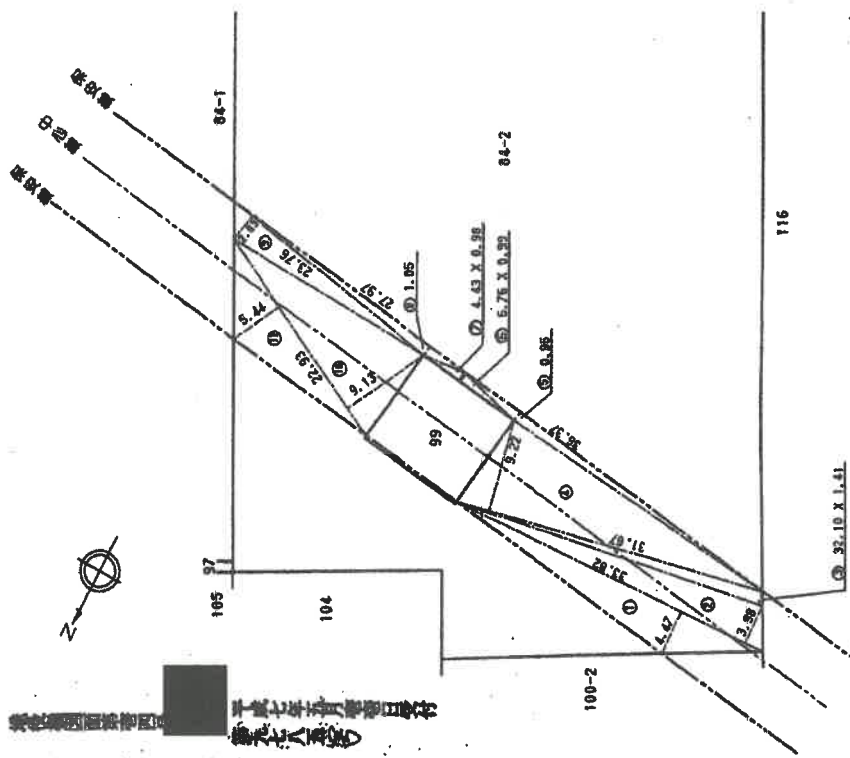
三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	33.82	4.47	151.1754
2	33.82	3.98	134.6036
3	32.10	1.41	45.2610
4	31.67	9.22	291.9974
5	36.37	0.95	34.5515
6	6.76	0.99	6.6924
7	4.43	0.98	4.3414
8	27.97	1.05	29.3685
9	23.76	2.83	67.2408
10	22.93	9.13	209.3509
11	22.93	5.44	124.7392
		合計	1099.3221
		面積	549.66105
		地積	549.66 m ²

地役権図面

84-2

八尾市天王寺屋3丁目



申請人

地役権者

1/500
10日縮尺
作図

A3をA4に縮小

登記年月日：平成8年2月14日

2064789

各階平面図

建物図面

8.2.14

家屋番号

八尾市天王寺屋3丁目84番地2

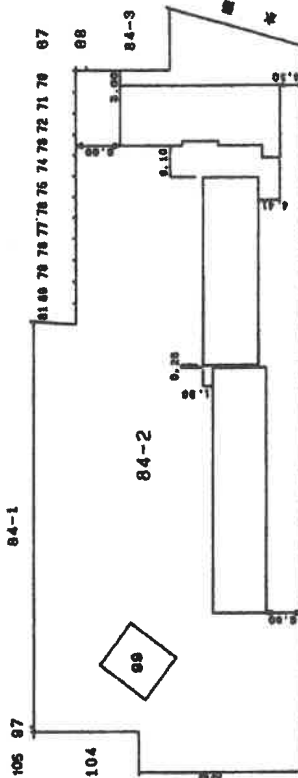
建物の所在

84-2-101
2-120
2-201
2-219
2-301
2-319
2-401
2-419
2-501
2-519
2-601
2-618
2-701
2-718
2-801
2-817
2-901
2-917
2-1001
2-1016
2-1101
2-1116



一棟の表示

市道



118

作製者

中 人

地 区

月 27 日 作製

縮尺 1/1000

地図整理番号：M46653

(1/3)

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8月22日 大阪送配局東大阪支局 登記官

登記年月日：平成8年2月14日

2064949

各階平面図

家屋番号

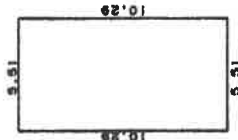
天王寺屋3丁目84番2の
906

建物の所在

八尾市天王寺屋3丁目84番地2

建物図面

建物番号 906

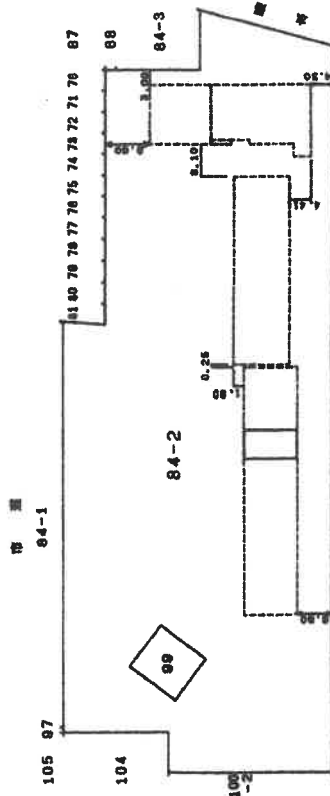


求積表

10.28 X 5.51 = 56.6979

56.6979

床面積 56.69 m²



118

建物の存する部分9階

作製者

26 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/1000

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8月22日 大阪法務局東大阪支局 登記官

地図整理番号：M46553

(2/3)

A3をA4に縮小

間取略図

令和7年（ケ）第350号



建物平面図

