

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 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 ☐ 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ものです。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ものです。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 口代表者	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。
- 役員の氏名、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 8年 1月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市南木の本二丁目 |
| | 地 番 | 14番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市南木の本二丁目14番地4 |
| | 家屋 番号 | 14番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.52平方メートル
2階 39.28平方メートル |



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7年11月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 | 八尾市南木の本二丁目 |
| | 地 番 | 14番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市南木の本二丁目14番地4 |
| | 家屋 番号 | 14番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.52平方メートル
2階 39.28平方メートル |



令和 7年（ケ）第225号
令和 7年 9月 4日受理
令和 年 月 日提出
7.10.16

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 | 八尾市南木の本二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市南木の本二丁目 1 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 5 2 平方メートル
2 階 3 9 . 2 8 平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪府八尾市南木の本二丁目14番地4		
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 ☐ 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)

占有者および占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(定期建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年4月3日	
最初の契約等	契約日	平成24年3月30日	
	期間	平成24年4月3日から ■平成42年3月31日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 120,000円 (毎月末日限り翌分支払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 300,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		その他の事項のとおり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■執行官の意見のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 A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) 1階LDKや2階北西側洋室や洗面室で壁や扉に穴が開いており、補修されていた。また、LDKのドアがサイズ不適合で開閉が困難だった。
- (5) 2階北西側洋室には、天井収納式階段で昇降する屋根裏収納庫が設けられていた。
- (6) その他は、経年相当の劣化および損耗が認められた。

4 その他の状況

- (1) 所有者とAとの間で、目的建物についての賃料相当損害金を請求する訴訟（大阪地方裁判所：令和6年(ワ)第6113号）があり、所有者勝訴の判決が言い渡されており、同判決は確定している。

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
■ A (占有者)	1 目的建物は、私が家族とともに暮らしています。 2 所有者は元夫で、離婚後は目的建物を借りて住んでおり、契約書も作成済みです。 3 家賃については、当初は支払っていましたが、子供の養育費と相殺する形で、今は支払っていません。 4 目的建物については、①床暖房が壊れている、②トイレのスイッチの接続が逆になっている、③浴室の下にある配管が壊れており、業者から浴槽の交換を勧められている、④LDKの物入には床下収納があるが、浴室下の配管が壊れているためか湿気が酷いし、以前には浴槽の水が溢れたことがあった、⑤換気扇の調子が悪いうえに食洗器も使えない、⑥2階ベランダに付けられている蛇口は、ダミーで水は出ない、⑦インターホンも壊れていて通話は出来ない、等の不具合があります。 5 回答書に「敷金・保証金30万円」と記載しましたが、賃貸借契約書を締結する際、所有者の代理人弁護士から、敷金として300,000円を用意するように言われたので渡したのですが、知らない間に所有者への財産分与ということになっていました。当時は、意味もよく分からず吟味もしないままに署名・押印をしてしまったのです。ですから、私としてはあくまでも敷金として300,000円を渡したので、このように記載しました。
■所有者 (回答書)	1 目的建物には、元妻のAが子供らとともに暮らしている。 2 Aとの間では、離婚当初から家賃は受け取っておらず、いわゆる使用貸借（以下「本件使用貸借」という）として住まわせており、住宅ローンも私が支払っていた。 3 その後、私が病気で入院することになり就労が困難になったため、目的建物を売却する必要性が生じたことから、本件使用貸借を解除した。よって、現在ではAには占有権原はなく、無権原で目的建物に住んでいる。 【提示文書】 判決正本(写) 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

Aの占有権原について

Aは目的建物を所有者から借りており、契約書も作成したし、当初は家賃も支払っていた（その後、子供らの養育費と相殺することにして、今は支払っていない）旨を述べており、その主張に沿うような賃貸借契約書や離婚協議書の提出はあるものの、賃貸借契約書や離婚協議書は所有者とAが離婚した当時に締結されたものであり、所有者の提出する判決正本によれば、Aの占有権原は離婚に伴う使用貸借であったこと、その後の事情により本件使用貸借は既に解除されたことが認められる。よって、Aには目的建物を占有する権原はないものと認めた。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、A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9月4日	執行官室	ライフライン調査
令和7年9月5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5日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年9月5日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和7年9月17日 9:20 - 9:45	物件所在地	物件調査、占有確認、占有者と面談、在宅要請
令和7年9月17日 9:55 - 10:15	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年9月24日 13:25 - 13:40	移動中の車内	占有関係調査（所有者から任意売却を依頼されている仲介業者からの電話により聴取）
令和7年10月8日 16:55 - 17:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者と面談

(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、立会人を立ち会わせ、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)

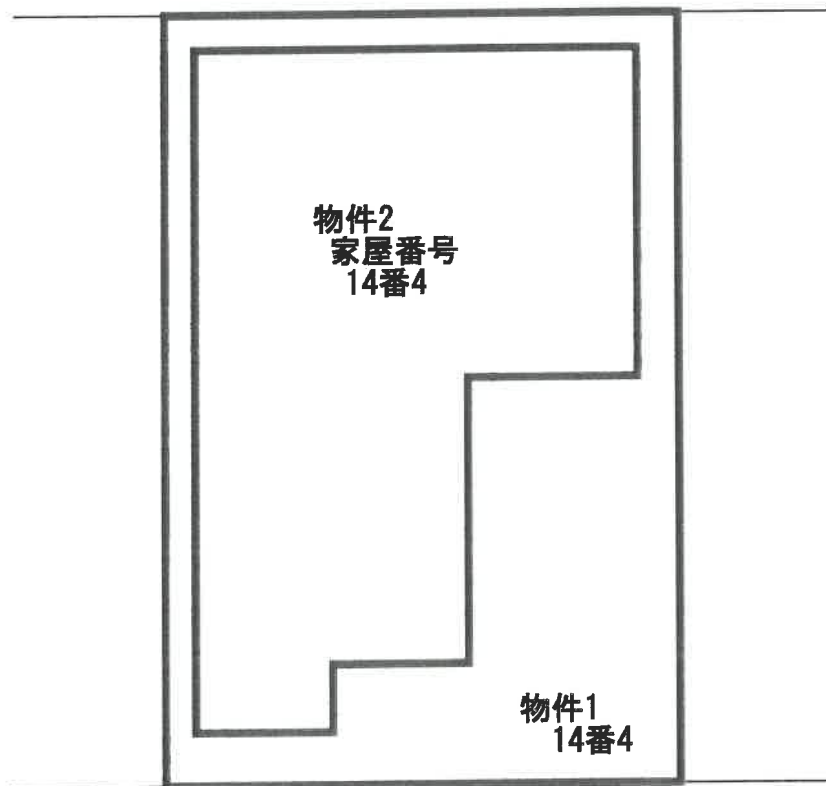
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第225号

←○ 写真撮影位置方向



道 路（幅員 約 6.7m）



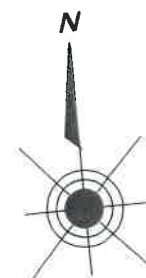
道 路（幅員 約 4.7m）



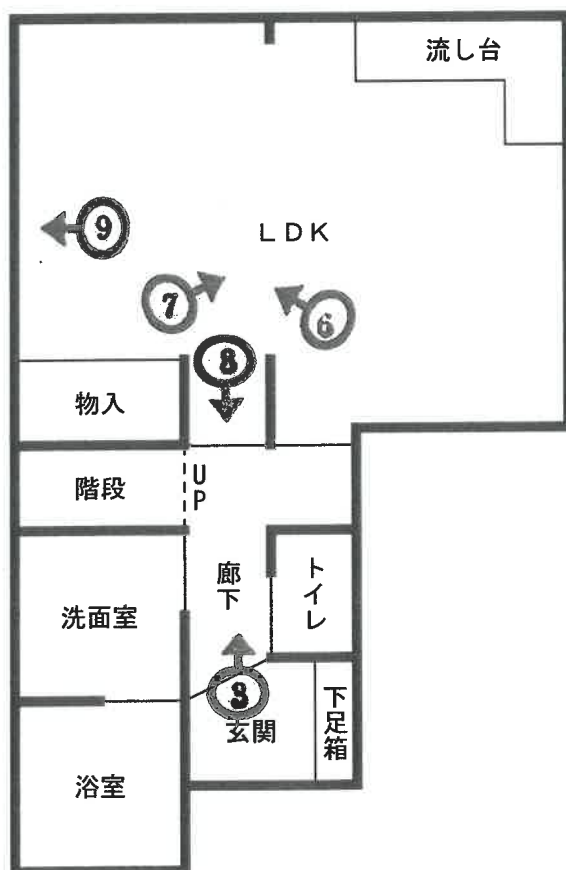
間取略図

令和7年（ケ）第225号

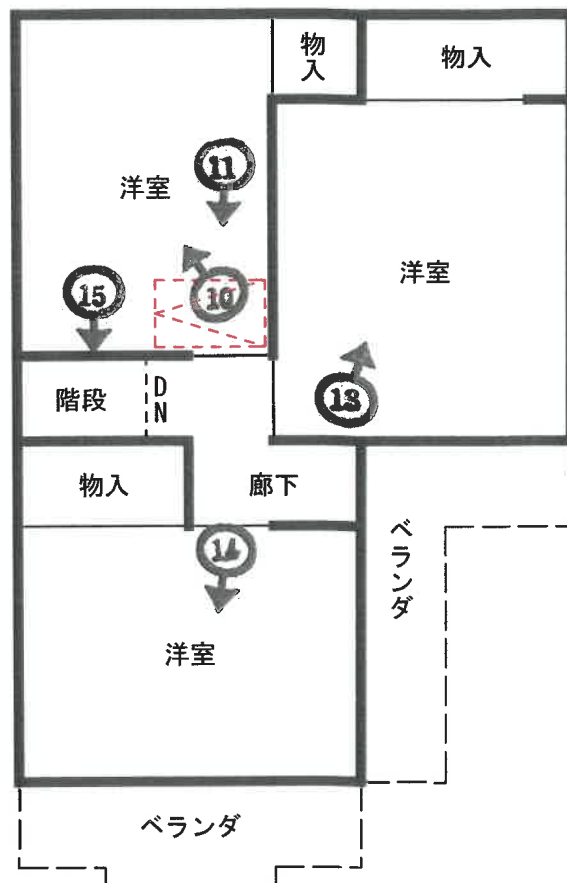
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

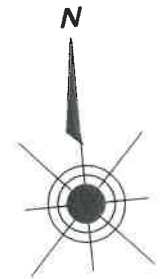


 天井収納式階段

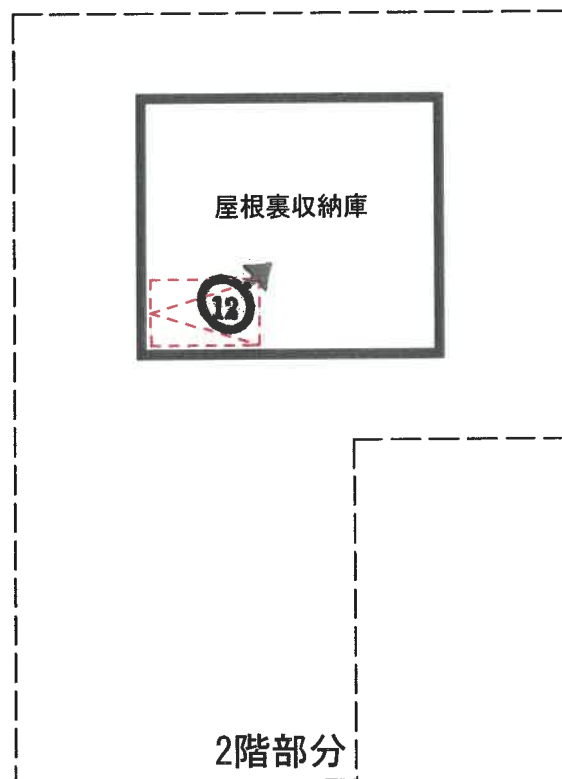
間取略図

令和7年（ㄱ）第225号

←○ 写真撮影位置方向



屋根裏収納庫 平面図



 天井収納式階段

目的建物



①



②



③



④

洗面室の状況



⑤

浴室の状況



⑥



⑦

キッチンの状況



⑧



⑨

壁の穴が補修されている状況



⑩

11



12





13



14

①5



壁に穴が開いている状況

令和7年（ケ） 第225号
令和7年10月8日 現地調査
令和7年10月12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

八木正美

第1 評価額

一括価格	
金 5,480,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,260,000円
物件2	金 3,220,000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	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	現地を計測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致した。形状は概ね地積測量図のとおりであった。		
2	建物の形状は間取略図のとおりであり、法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。なお、2階北西側洋室上部には収納式階段で昇降する屋根裏収納庫が存在した。		

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	大阪メトロ谷町線 八尾南駅 北東方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照)		
	最寄バス停	近鉄バス 了意橋停留所	北東方 道路距離 約100m
付近の状況	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	準工業地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、木の本遺跡	
画地条件	規模	69.17㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約6.8m・奥行(東辺)約10.2m	
	高低差等	接面道路及び隣地とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約4.7m市道(建築基準法42条1項1号)	
	北側	幅員約6.7m市道(建築基準法42条1項1号)	
	接道状況	二方路	
土地の利用状況等	現況	戸建住宅	
	東側	戸建住宅	
	西側	戸建住宅	
	南側	道路	
	北側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写からは田、畑の登記地目、個人、農林省の所有者名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印刷工場の表示が確認された。土壌汚染の有無及びその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	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 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 平成16年3月12日新築 約22年 約3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 79.80㎡ 現況と公簿床面積は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る （下記特記事項参照）	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	① 建築確認（有）、検査済証（無） ② LDK、2階北西側洋室、洗面所扉に穴があいており、補修されていた。 ③ 占有者より下記の陳述があった。 ・床暖房が壊れており暖まらない。 ・トイレのスイッチの入切の接続が逆になっている。 ・浴室床の配管が壊れており、過去に水漏れがあった。応急措置をしているが、LDKの床下収納の湿気がひどい。 ・換気扇の調子が悪く、食洗器も壊れていて使えない。 ・インターホンは壊れており通話ができない。 ・2階ベランダの水道蛇口はダミーであり水は出ない。 ④ 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。	

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	103,000	1.06	69.17	0.90	6,797,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 八尾-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $107,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/103 = 103,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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(西)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	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）
	1.02	1.01	1.00	1.00	1.03

イ 個別格差：	接面・方位(※)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

※二方路(南・北)

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	180,000	79.80	0.10	1,436,000

ウ 現価率

経過年数 約22年

経済的残存耐用年数 約3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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数3年 / (経過年数22年 + 経済的残存耐用年数3年)} × (1 - 0.4)

= 0.10

※観察減価は維持管理状況及び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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	6,797,000	0.50	法定地上権	3,399,000

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	6,797,000	－ 3,399,000		0.95	0.70		2,260,000
2	1,436,000	＋ 3,399,000	1.00	0.95	0.70	0	3,220,000
一括価格 (合計)							5,480,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

過去の土地利用履歴による市場性の減退を考慮して0.95と査定した。

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 地価公示価格（八尾-14）

所 在 : 八尾市南木の本3丁目19番22
価 格 : 107,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線「八尾南」駅の北東方約1500m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 106㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 西 6.7m 市道
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 : 5,506,831円
物件2 : 2,725,660円

第7 附属資料

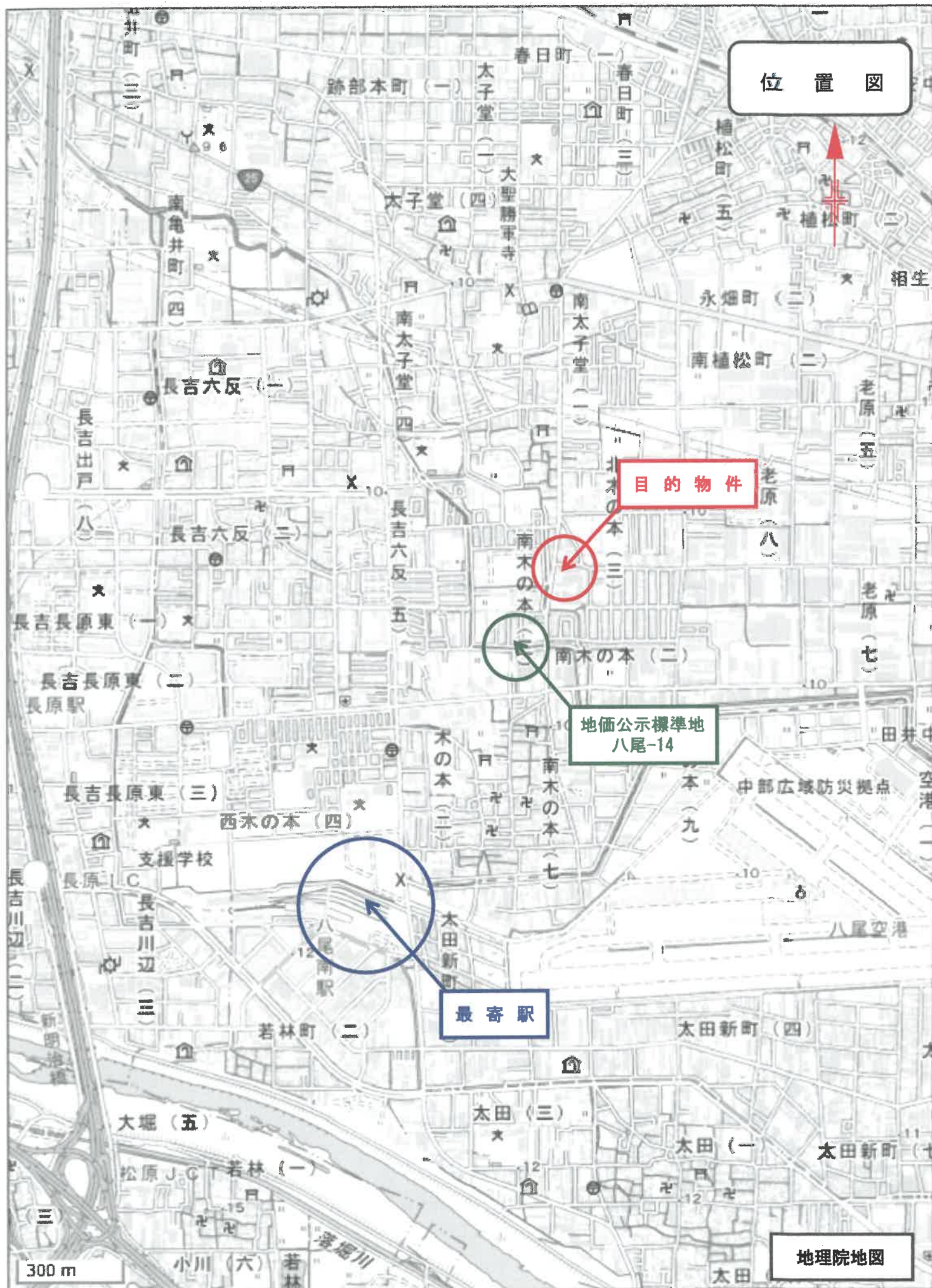
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

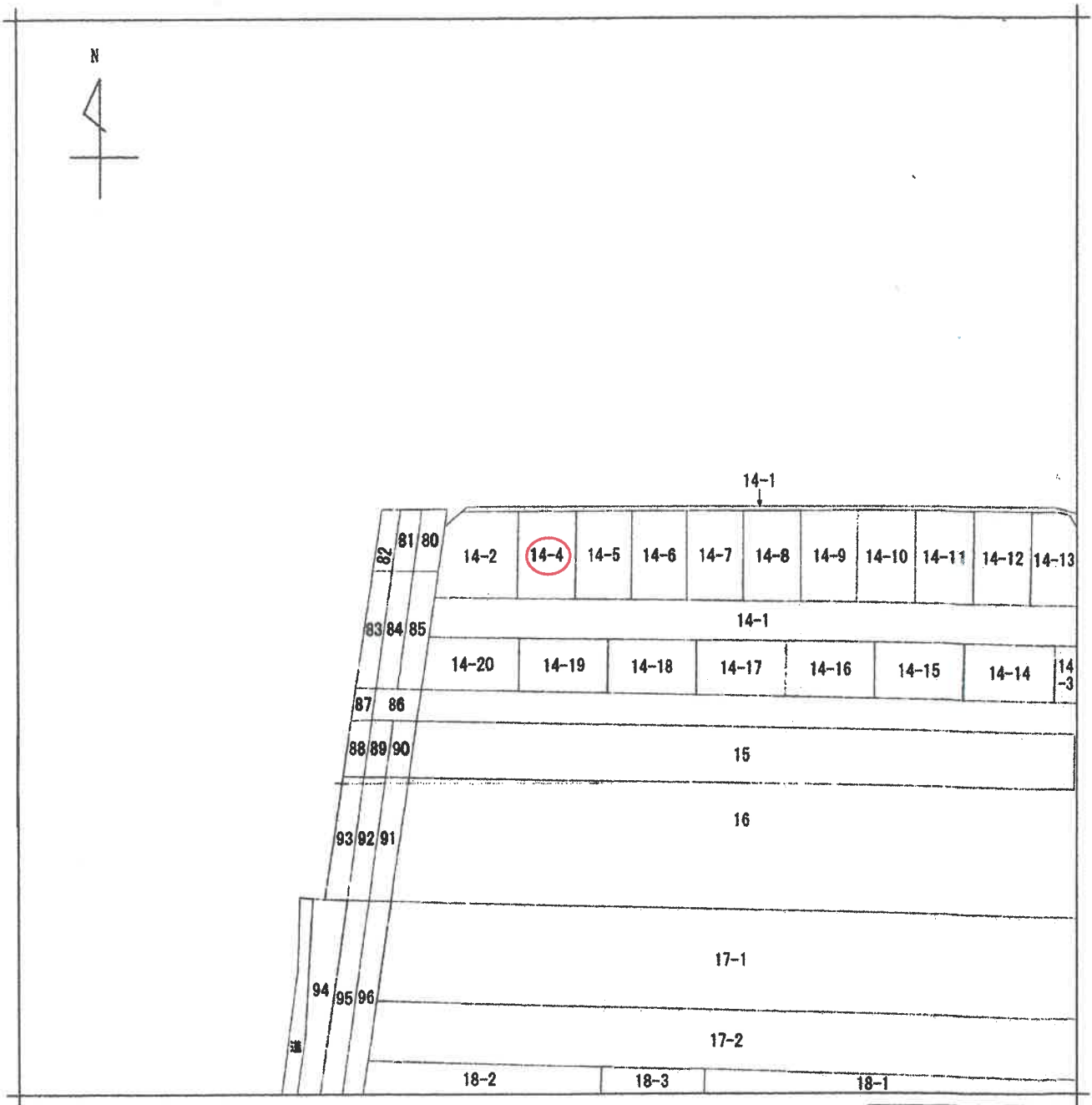
以 上

物 件 目 録

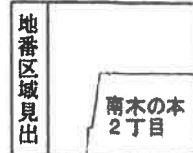
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市南木の本二丁目 |
| | 地 番 | 14番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市南木の本二丁目14番地4 |
| | 家屋 番号 | 14番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.52平方メートル
2階 39.28平方メートル |







(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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	八尾市南木の本二丁目				地番	14番4			
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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年5月20日

大阪法務局

地図整理番号：M46521

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年4月7日

第14-2 陸14-2, 14-4 ~ 14-13

系14-2, 14-4 ~ 14-13

平成15年4月7日登記

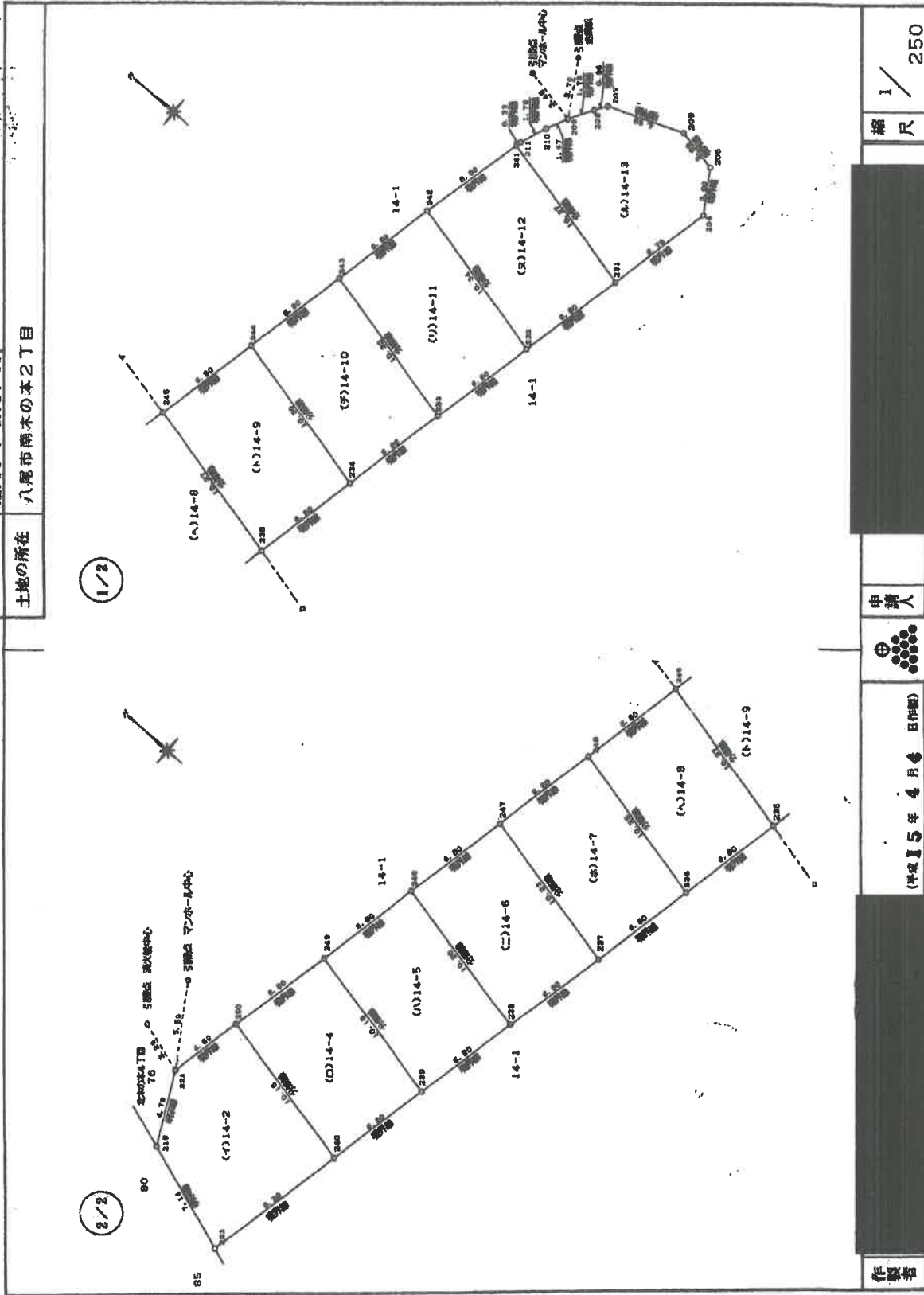
1086857

地積測量図

1/2

は：4：7

地番	(イ)14-2 (ロ)14-4~(ハ)14-13
土地の所在	八尾市南木の本2丁目



作製者



申請人

縮尺

1/250

(大阪土地測量院株式会社)

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轄)

令和7年5月20日 大阪法務局

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M46522

(1/2)

登記年月日：平成15年4月7日

1086858

新 14-2 後 14-2, 14-4 ~ 14-13

新 14-2, 14-4 ~ 14-13

平成15年4月7日登記

地 番 (イ)14-2
(ロ)14-4~(ハ)14-13

地積測量図 3/2

土地の所在 八尾市南木の木2丁目

座標求積表

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-2	235 測量	120.409	93.389	6.80	234
	234 測量	123.808	93.815	10.30	244
	244 測量	123.808	93.815	6.80	245
	245 測量	130.686	93.866	10.27	235
倍面積	面積	139.929375	面積	99.96	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-10	234 測量	123.808	93.815	6.80	233
	233 測量	117.098	93.641	10.32	243
	243 測量	117.098	93.955	6.80	244
	244 測量	123.808	93.815	10.30	234
倍面積	面積	140.249052	面積	70.12	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-11	233 測量	117.098	93.641	6.80	232
	232 測量	110.208	93.868	10.34	242
	242 測量	110.208	94.014	6.80	243
	243 測量	117.098	93.955	10.32	233
倍面積	面積	140.561852	面積	70.29	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-12	232 測量	110.208	93.868	6.80	231
	231 測量	103.408	93.994	10.37	241
	241 測量	103.408	94.064	6.80	242
	242 測量	110.208	94.014	10.34	232
倍面積	面積	140.874052	面積	70.43	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-13	231 測量	103.408	93.994	6.79	204
	204 測量	96.618	93.720	3.00	205
	205 測量	94.521	93.874	2.99	206
	206 測量	94.810	98.504	4.99	207
	207 測量	97.536	92.612	0.66	208
	208 測量	98.340	92.918	1.72	209
	209 測量	99.971	92.482	1.47	210
	210 測量	101.404	93.805	1.76	211
	211 測量	103.193	94.066	0.33	212
	212 測量	103.408	94.064	10.37	231
倍面積	面積	152.152350	面積	76.07	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-2	223 測量	173.813	92.422	9.20	240
	240 測量	164.608	93.458	10.16	250
	250 測量	164.608	93.618	6.69	221
	221 測量	169.981	93.584	4.79	218
	218 測量	173.074	90.523	7.14	223
倍面積	面積	193.051358	面積	82.525790	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-4	240 測量	164.608	93.458	6.80	239
	239 測量	157.809	93.484	10.18	249
	249 測量	157.809	93.668	6.80	250
	250 測量	164.608	93.618	10.16	240
倍面積	面積	198.346052	面積	89.172860	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-5	239 測量	157.809	93.484	6.80	238
	238 測量	161.009	93.510	10.20	248
	248 測量	151.086	93.717	6.80	249
	249 測量	157.809	93.668	10.18	239
倍面積	面積	198.564575	面積	89.3322875	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-6	238 測量	151.009	93.510	6.80	237
	237 測量	144.209	93.536	10.23	247
	247 測量	144.286	93.787	6.80	248
	248 測量	151.086	93.717	10.20	238
倍面積	面積	198.984252	面積	89.4921280	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-7	237 測量	144.209	93.536	6.80	236
	236 測量	137.409	93.563	10.25	246
	246 測量	137.486	93.816	6.80	247
	247 測量	144.286	93.787	10.23	237
倍面積	面積	199.297032	面積	89.6482880	㎡

地番点名	座標	X	Y	辺長	点間NO
(イ)14-8	236 測量	137.409	93.563	6.80	235
	235 測量	130.608	93.589	10.27	245
	245 測量	130.686	93.836	6.80	246
	246 測量	137.486	93.816	10.25	236
倍面積	面積	199.509852	面積	89.8049280	㎡

作製者



申請人

縮尺 1/

平成15年4月4日作製

(大阪土地家屋調査士会)

(2/2)

地図整理番号：M46522

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年3月16日

2099669

各階平面図

建物図面図

平成16年3月16日登記

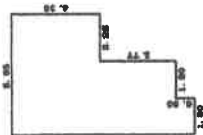
14番4

家屋番号

八尾市南木の本2丁目14番地4

建物の所在

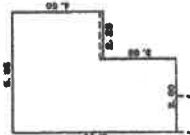
1階



求積表

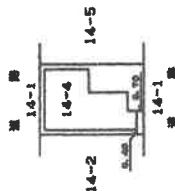
5.85 x 4.33=	25.3305
3.60 x 3.77=	13.5720
1.80 x 0.90=	1.6200
合計	40.5225
床面積	40.52㎡

2階



求積表

5.85 x 4.50=	26.3250
3.60 x 3.60=	12.9600
合計	39.2850
床面積	39.28㎡



作成者



申請人

縮尺 1/250

月15日(第1)

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

これは図面に記述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庁管轄)

令和7年5月20日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：M46523

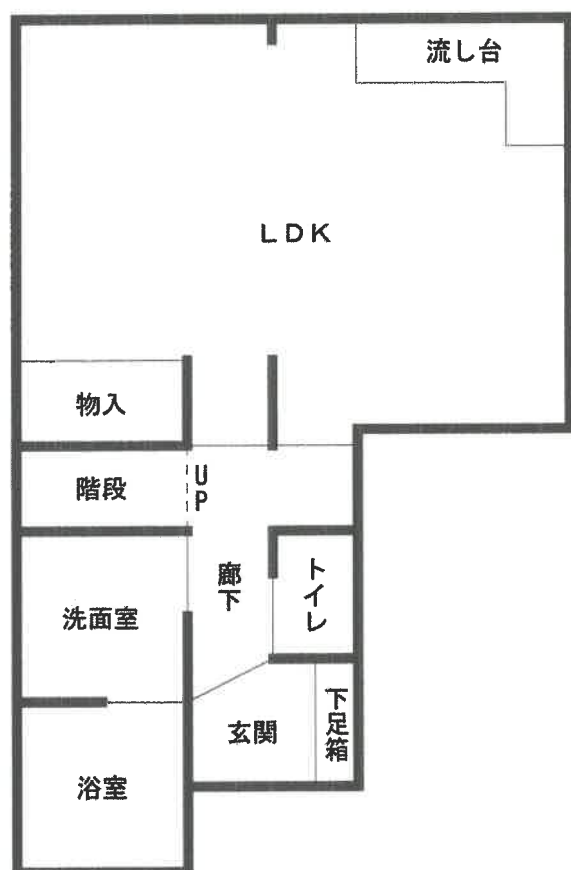
A3をA4に縮小

間取略図

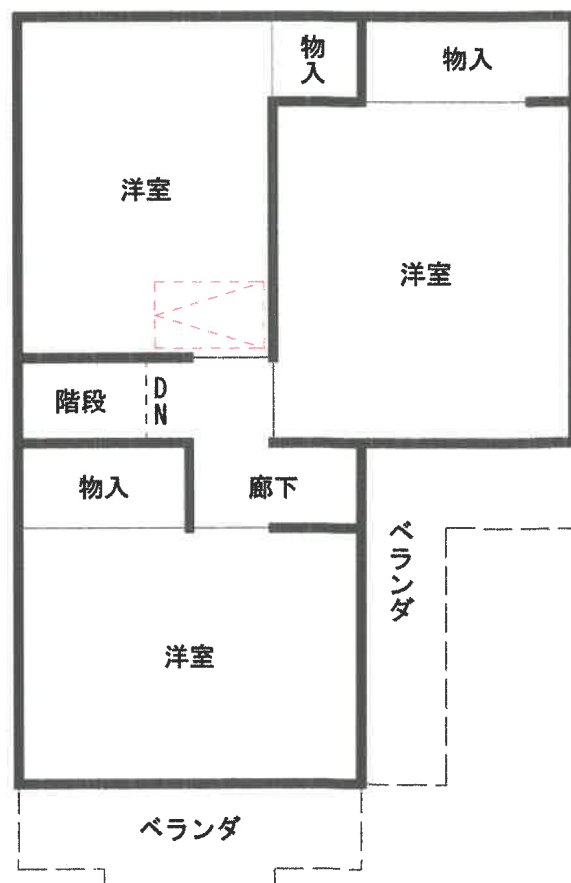
令和7年（ケ）第225号



1階平面図



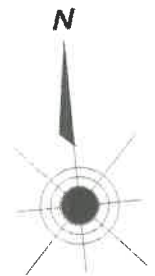
2階平面図



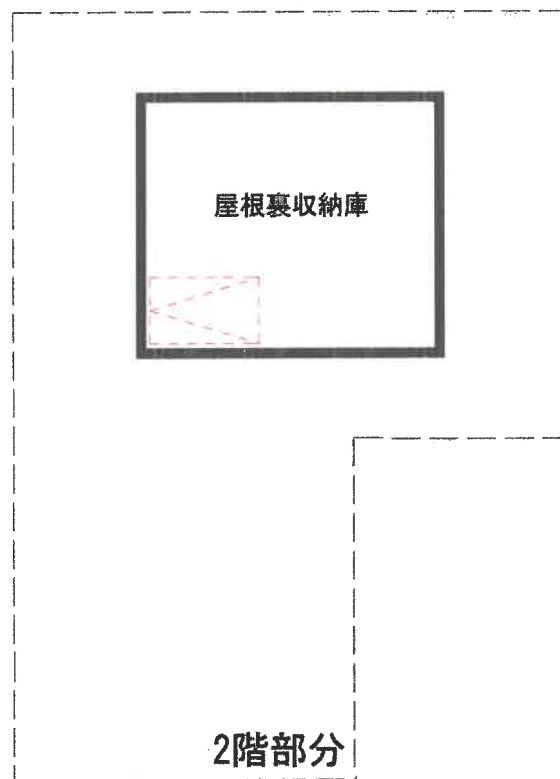
 天井収納式階段

間取略図

令和7年（ケ）第225号



屋根裏収納庫 平面図



 天井収納式階段