

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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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)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	<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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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(代表者を含む)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 7月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 5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 場 所	令和 8年 8月 19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 8年 7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 目 録

1 所 在 八尾市竹渕西三丁目
地 番 68番
地 目 宅地
地 積 130.27平方メートル

所有者 丸善電機産業株式会社

2 所 在 八尾市竹渕西三丁目
地 番 69番
地 目 宅地
地 積 234.89平方メートル

共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分32分の3
共有者 D 持分32分の3
共有者 E 持分16分の5
共有者 F 持分16分の5
共有者 G 持分16分の1

3 所 在 八尾市竹渕西三丁目
地 番 70番
地 目 宅地
地 積 66.12平方メートル

所有者 F

4 所 在 八尾市竹渕西三丁目69番地
家屋 番号 69番3
種 類 居宅・車庫



物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 75.58平方メートル
2階 70.37平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 1階 約70.37平方メートル

共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分32分の3
共有者 D 持分32分の3
共有者 E 持分16分の5
共有者 F 持分16分の5
共有者 G 持分16分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 5月21日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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】

本件共有者Fが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番67番）への通行のため利用されている。

《 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 八尾市竹湊西三丁目
地 番 68番
地 目 宅地
地 積 130.27平方メートル

所有者 丸善電機産業株式会社

2 所 在 八尾市竹湊西三丁目
地 番 69番
地 目 宅地
地 積 234.89平方メートル

共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分32分の3
共有者 D 持分32分の3
共有者 E 持分16分の5
共有者 F 持分16分の5
共有者 G 持分16分の1

3 所 在 八尾市竹湊西三丁目
地 番 70番
地 目 宅地
地 積 66.12平方メートル

所有者 F

4 所 在 八尾市竹湊西三丁目69番地
家屋 番号 69番3
種 類 居宅・車庫



物件目録

構造 木・鉄骨造瓦葺2階建

床面積 1階 75.58平方メートル
2階 70.37平方メートル

(現況)

種類 居宅

構造 木・鉄骨造瓦葺平家建

床面積 1階 約70.37平方メートル

共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分32分の3
共有者 D 持分32分の3
共有者 E 持分16分の5
共有者 F 持分16分の5
共有者 G 持分16分の1



令和 7年(ケ)第313号
令和 7年10月31日受理
令和 年 7.12. - 8 日提出

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 八尾市竹湊西三丁目
地 番 68番
地 目 宅地
地 積 130.27平方メートル

所有者 丸善電機産業株式会社

2 所 在 八尾市竹湊西三丁目
地 番 69番
地 目 宅地
地 積 234.89平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1
共有者 E 持分4分の1
共有者 F 持分4分の1

3 所 在 八尾市竹湊西三丁目
地 番 70番
地 目 宅地
地 積 66.12平方メートル

所有者 F

4 所 在 八尾市竹湊西三丁目69番地
家屋 番号 69番3
種 類 居宅・車庫
(1-1 枚目)



物件目録

構造 木・鉄骨造瓦葺2階建

床面積 1階 75.58平方メートル
2階 70.37平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1
共有者 E 持分4分の1
共有者 F 持分4分の1



不動産の表示	物件目録のとおり														
住居表示	大阪府八尾市竹湊西三丁目69番地														
土地	物件1、2、3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4														
種類、構造および床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>種類: 居宅 <input checked="" type="checkbox"/>構造: 木・鉄骨造瓦葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/>床面積: 1階 約70.37㎡ 2階 なし 														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 なし
 - (2) 郵便受けの表示 Eの氏名
- 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) 物件1ないし3土地は、各土地の間に境界標などが設けられておらず境界が不分明であり、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、概ね間取略図のとおりであると思われる。
 - (2) 登記記録上は2階建となっているが、実際には高床式の平家建住宅であり、課税上も平家として課税されている。
 - (3) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (4) 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、現に住居として使用されていた。
 - (5) 南東側で、隣家の2階ベランダとの間で自由に往来が可能な連絡通路が設けられている。
 - (6) 南側和室では、雨漏りによると思われる天井板の張り替えや雨漏り跡が認められた。
 - (7) 築後かなりの年数が経過しているため、老朽化が著しい。
- 4 その他の状況について
 - (1) 本件手続により買受人が目的土地を取得することとなった場合、隣地(67番土地)は無道路地となるため、同土地上の所有者から「公道に至るための他の土地の通行権(囲繞地通行権)」を主張される可能性がある。

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
■ E (共有者) の子	<p>1 目的建物は、共有者のFが暮らしています。目的建物は、もともとは祖母が住職をしていたお寺の道場として使用されており、祖母が亡くなってからはFが暮らしているのです。</p> <p>2 私たちは親族であり、私はEとともに隣地（67番土地）上にある家屋（以下「E宅」という）で暮らしています。今までは親族ということで賃貸借契約を締結することなく自由に目的建物の下にある通路部分を人や車が通行していましたが、競売によって土地が他人の所有になるとE宅は無道路地となってしまいます。</p> <p>4 目的建物の南東側で共有者Bの家の2階ベランダと自由に往来が出来る連絡通路を設けています。これは、目的建物で暮らしていた祖母が足を悪くしたため、階段を昇降せずに行き来できるように設けたものです。</p> <p>5 目的建物は建築当初から現在の形で、高床式住宅でした。</p> <p>6 かつては目的建物の南側にも家屋が建っていましたが、火災によって消失してしまい、その部分については今では何もなく更地の状態です。</p>
■ A (共有者) の子	<p>1 共有者Aは、令和7年11月14日に亡くなりました。私たち相続人は、全員が近々相続放棄をする予定です。</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、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、共有者Fが住居として使用・占有しているものと認めた。

以上

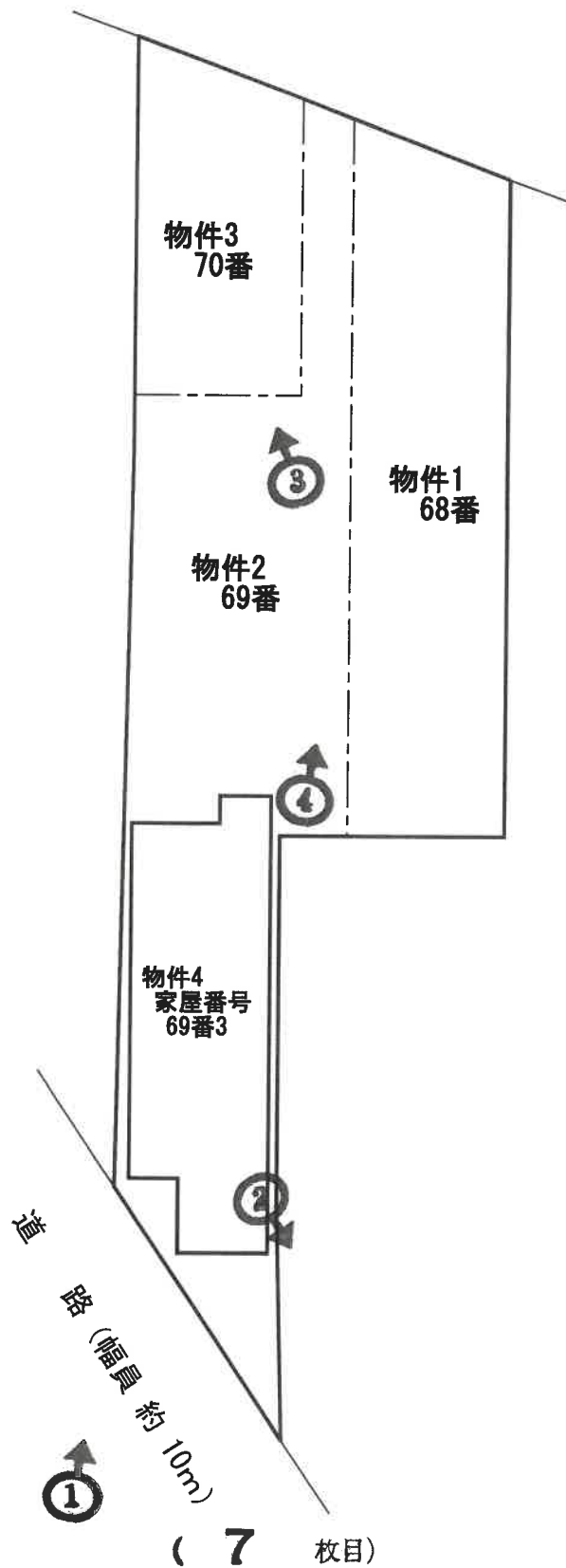
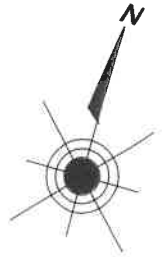
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月31日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者ら5名）
令和7年11月5日 9:00 - 9:20	物件所在地	物件調査、占有確認、共有者Bと面談
令和7年11月5日 10:50 - 11:10	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年11月12日 11:05 - 11:20	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年11月14日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年11月14日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年11月26日 10:15 - 11:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、共有者Aの子・共有者Eの子と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 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313号

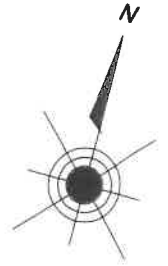
←○ 写真撮影位置方向



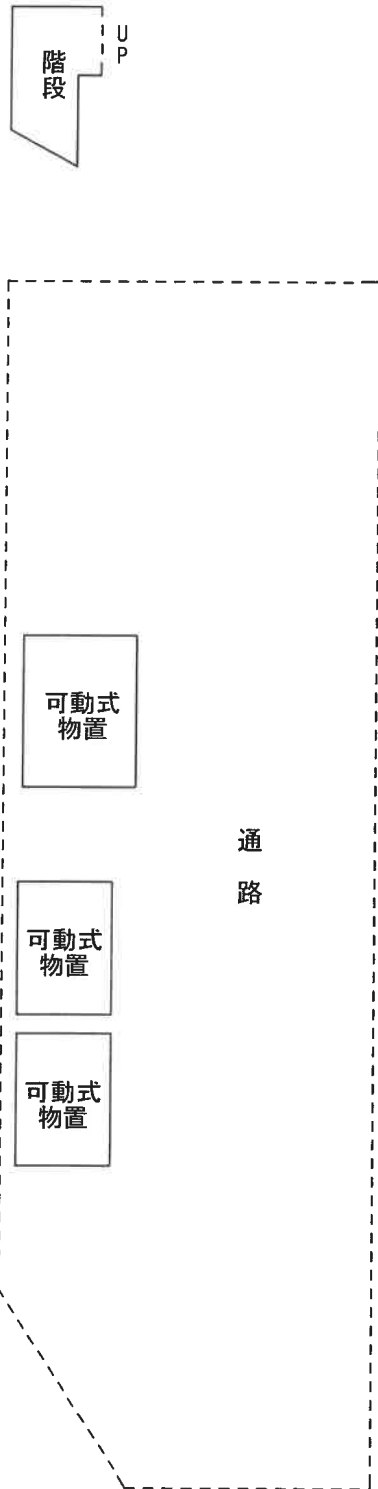
間取略図

令和7年（ケ）第313号

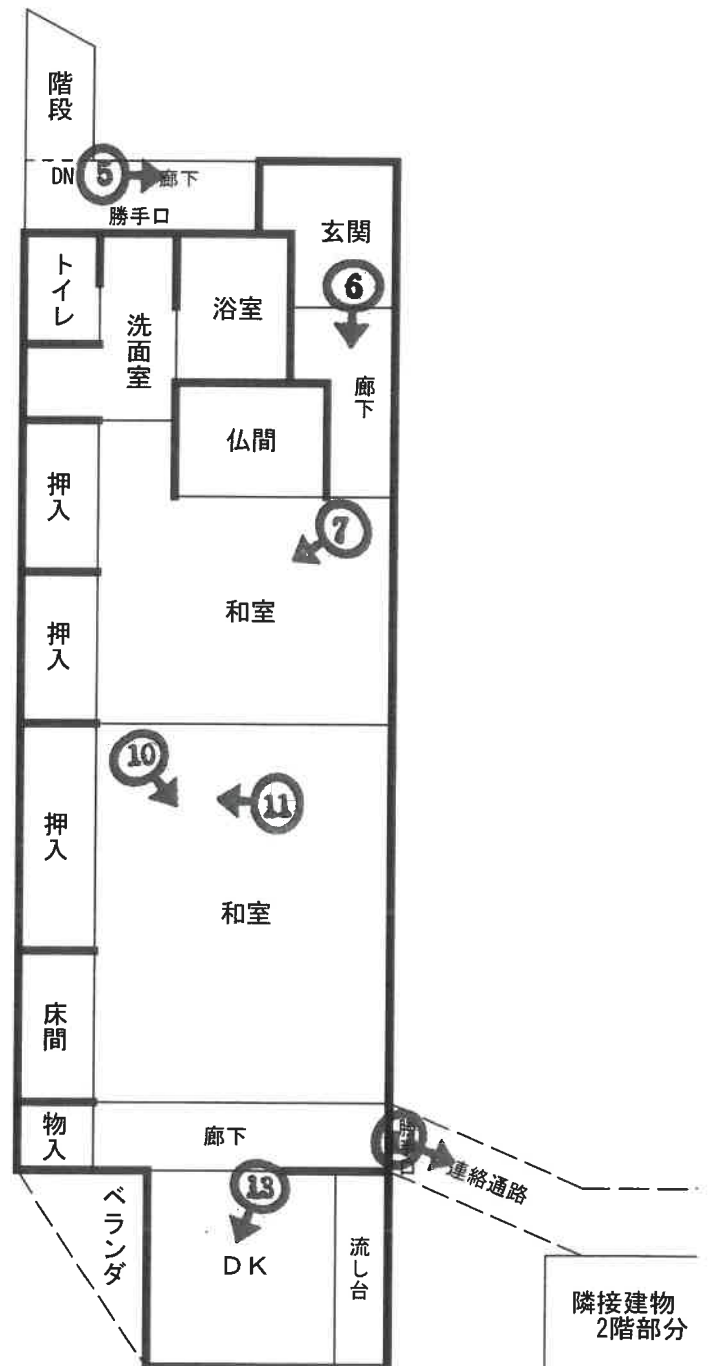
◀○ 写真撮影位置方向



床下平面図



現況 1階平面図



目的建物



①



②

物件3土地



③

物件2土地

物件1土地



④



⑤



⑥



⑦



⑧

洗面室の状況



⑨

浴室の状況



⑩



⑪

雨漏り跡の状況



⑫

流し台の状況



13



14

令和7年（ケ） 第313号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年12月7日 評 価
令和8年4月21日 補 正
令和8年6月3日 補 正

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書（補正後）
（土地付建物）

評価人 不動産鑑定士

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,380,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,690,000円
物件 2	金 5,130,000円
物件 3	金 1,440,000円
物件 4	金 9,120,000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、2、3の内訳価格は物件4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	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	所在：同左 家屋番号：同左 種類：居宅 構造：木・鉄骨造瓦葺平家建 床面積：70.37㎡
番号	特記事項		
1・2・3	<p>① 現地計測と地積測量図等との照合より、全体土地の登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、物件1・2・3間には境界標が見受けられず、各物件の境界は不明であることから、正確な現況把握及び全体・各物件の地積・範囲等の確定には、専門家の測量に基づき確定を要する。</p> <p>② 物件2は物件4の敷地として利用されており、物件1・3は物件2に隣接する土地である。物件1・3上には物件4建物は跨っていないが、現況一体として利用されており、また物件1・3のみでは接道していないことから、物件1・2・3一体を物件4の敷地として評価した。</p> <p>③ 隣家（67番土地・67番上の建物）は、現況目的土地物件2南側に設置された門及び物件2を通過して出入りしている。競売によって本件土地を取得した場合、当該隣家は無道路地となるため囲繞地通行権を主張される可能性がある。詳細は現況調査報告書を参照されたい。</p>		
4	<p>① 登記記録・建物図面と現況を照合・確認した結果、1階部分が存せず高床式の平家建住宅となっていた。（課税上も平家として課税されている。）種類・構造・床面積は上記現況のとおり。</p> <p>② 目的建物南東部分より隣家の2階ベランダへ行き来可能な連絡通路が設置されていた。</p>		

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	大阪メトロ谷町線 出戸駅 北西方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	事業所・工場・マンション・戸建住宅・店舗併用住宅等が混在する地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
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
	その他の規制	宅地造成工事等規制区域、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	431.28㎡ …物件1・2・3合計
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約10.7m・奥行約40m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南西側	幅員約10m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅（物件4）の敷地の用に供されている。
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅・店舗併用住宅
	南側	道路
	北側	工場等
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>目的土地及び目的土地の分筆前土地の閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地・畑の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は事業所敷地・空地等と推定されるが、近隣に工場等も多く存することから土壌汚染の可能性を有するものと思われる。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調査を要する。</p>	
特記事項	<p>物件2の西側（物件4建物下部分）には可動式の物置が3台存していた。目的土地物件2の北側・物件1・物件3は舗装されておらず砂利が敷かれていた。</p>	

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 （登記記載）昭和48年10月1日新築	
	経過年数	約52年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	京壁・合板等
	天 井	合板等
	床	畳・フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	-
床面積（現況）	約70.37㎡ 1階部分が存せず、登記記録上の2階部分が1階となっている。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	居宅
	間取り	2DK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>① 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。</p> <p>② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>③ 南側和室天井に雨漏り跡及び雨漏り補修跡が見られた。建物全体に劣化・老朽化が進行していた。</p> <p>④ 建築確認有り。検査済証無し。</p>	

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	106,000	0.79	130.27	0.90	9,818,000
2	106,000	0.79	234.89	0.90	17,703,000
3	106,000	0.79	66.12	0.90	4,983,000
合計					32,504,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 八尾-5

公示価格等 103,000円/㎡ × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/94 ≒ 標準画地価格 106,000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 (東)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98	0.98	0.98	1.00	0.94

イ 個別格差：

接面・方位 (南西)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03	0.90	0.85	1.00	0.79

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	250,000	約70.37	0.04	704,000

ウ 現価率

経過年数 約52年
 経済的残存耐用年数 約0年
 観察減価 30%
 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.04$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
			イ	
1	9,818,000	0.10	場所的利益	982,000
2	17,703,000	0.55	法定地上権	9,737,000
3	4,983,000	0.55	法定地上権	2,741,000

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	9,818,000	- 982,000		0.92	0.70		5,690,000
2	17,703,000	- 9,737,000		0.92	0.70		5,130,000
3	4,983,000	- 2,741,000		0.92	0.70		1,440,000
4	704,000	+ 13,460,000	1.00	0.92	0.70	0	9,120,000
一括価格 (合計)							21,380,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.92(①×②) を乗じた。

- ① 土壌汚染の可能性(0.97)
- ② 囲繞地通行権が発生する可能性があることによる市場性の減退等(0.95)

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 八尾一5

所 在 : 八尾市竹濑西4丁目205番外
価 格 : 103,000円/㎡
位 置 : JR関西本線 加美駅 南西方 約1200m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 96㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 東6m市道
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 : 一般住宅、中小規模工場が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	:	6,785,243円
物件2	:	10,404,922円
物件3	:	3,443,926円
物件4	:	1,420,743円

第7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 八尾市竹湊西三丁目
地 番 68番
地 目 宅地
地 積 130.27平方メートル

所有者 丸善電機産業株式会社

2 所 在 八尾市竹湊西三丁目
地 番 69番
地 目 宅地
地 積 234.89平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1
共有者 E 持分4分の1
共有者 F 持分4分の1

3 所 在 八尾市竹湊西三丁目
地 番 70番
地 目 宅地
地 積 66.12平方メートル

所有者 F

4 所 在 八尾市竹湊西三丁目69番地
家屋 番号 69番3
種 類 居宅・車庫



物件目録

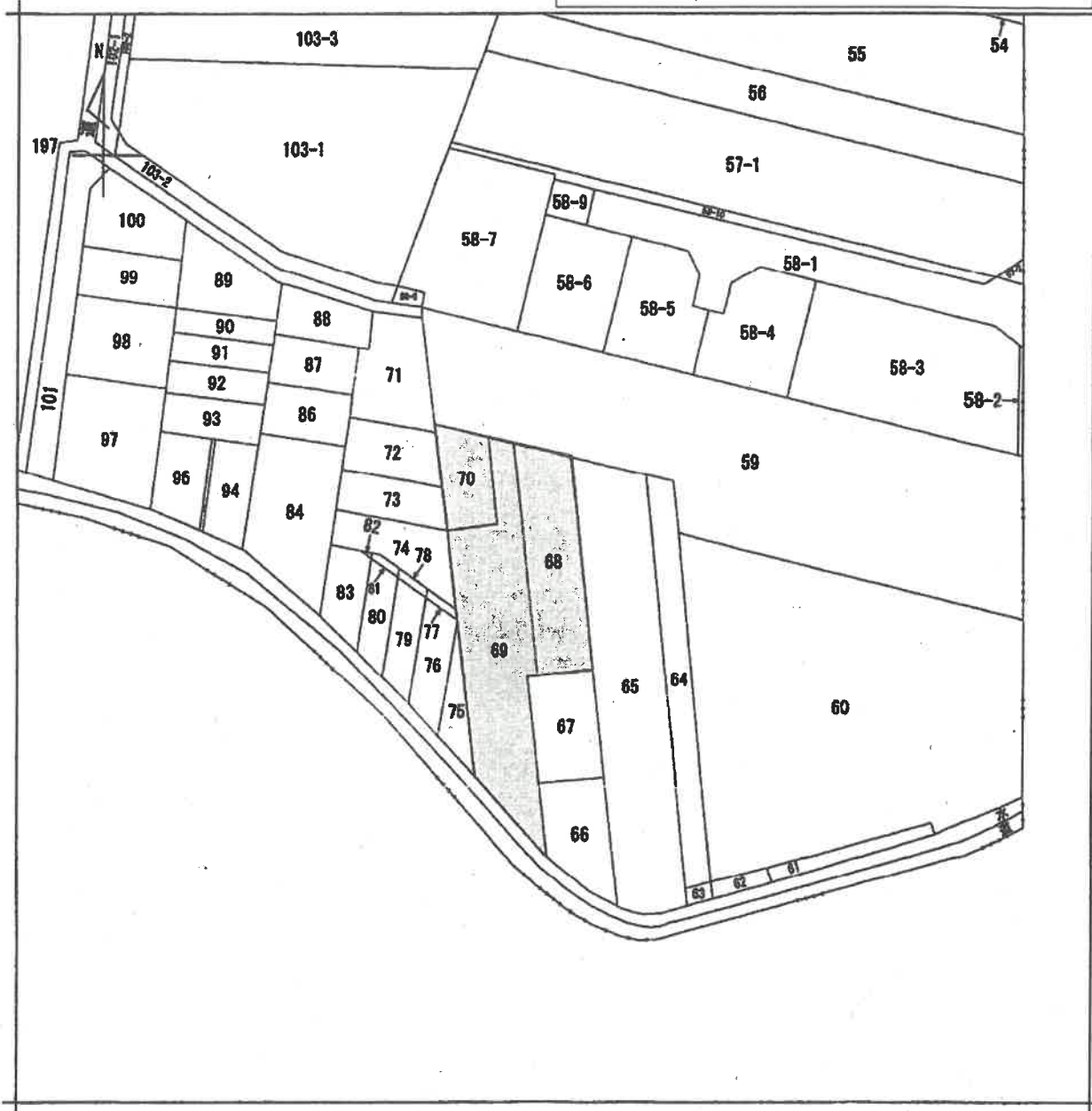
構造 木・鉄骨造瓦葺2階建

床面積 1階 75.58平方メートル
2階 70.37平方メートル

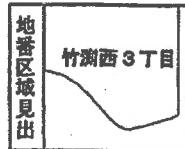
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1
共有者 E 持分4分の1
共有者 F 持分4分の1







(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。



請求部	所在	八尾市竹洲西三丁目			地番	68番		
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				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12日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：38-1

(1/1)

登記年月日：平成9年4月25日

新 68

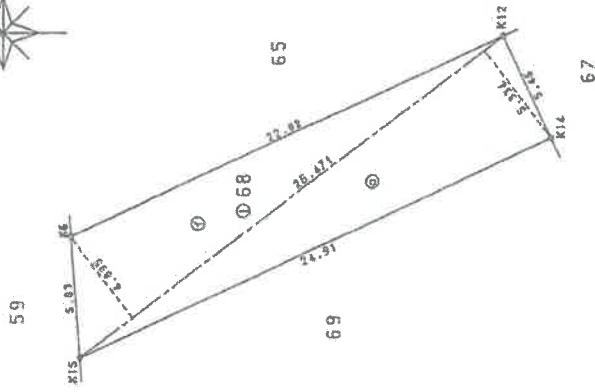
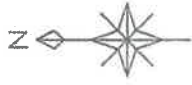
1056637

地積測量図

H.9.4.25

地番 68

土地の所在 八尾市竹濑西3丁目



求積表

地番	区画	種別	積算	積算面積
イ	25.471	4.895		124.689545
ロ	25.471	5.334		135.862314
		合計		260.542859
		面積		130.2714295
		合計面積		130.2714295 m ²

地番	境界線の種類
K16	金属プレート
K12	金属プレート
K14	プラスチック板
K15	鉄

作成者

申請人

縮尺

1/250

9年4月1日作成

9.4.25

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

大阪法務局東大阪支局第2部

令和7年5月12日

大阪法務局北出事務所

登記官

登記年月日：平成9年4月25日

1056638

寄附第469

地積測量図

49.4.25

地番 69

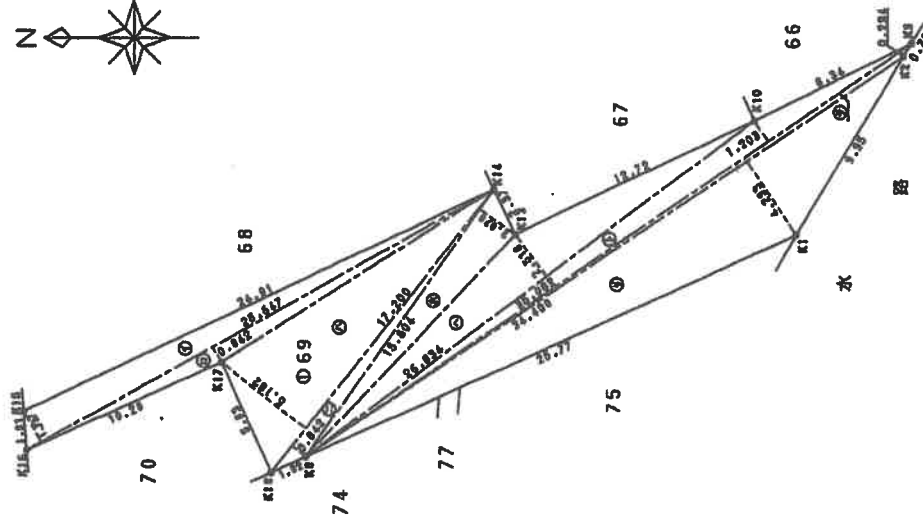
土地の所在 八尾市竹濤西3丁目

59

求積表

地積 番号	地積	高	面積
イ	25.647	1.737	44.548839
ロ	25.647	0.642	21.594774
ハ	17.200	5.182	89.130400
ニ	17.200	0.642	14.482400
ホ	15.684	2.070	32.300280
ヘ	26.834	2.510	67.568012
ト	35.062	1.203	42.179586
チ	35.062	0.284	10.308228
リ	34.400	4.293	147.679200
合計			469.791719
面積			234.8958595
合計			234.8958595
面積			234.89

点名	測字種別
K1	金属プレート
K2	金属プレート
K8	銅
K9	金属プレート
K10	金属プレート
K13	金属プレート
K14	金属プレート
K15	銅
K16	銅
K17	プラスチック板
K18	銅



作製者

申請人

加尺

1/250

9年4月(日)印

9.4.25

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(大阪法務局東大阪支局)

令和7年5月12日

大阪法務局北出事務所

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

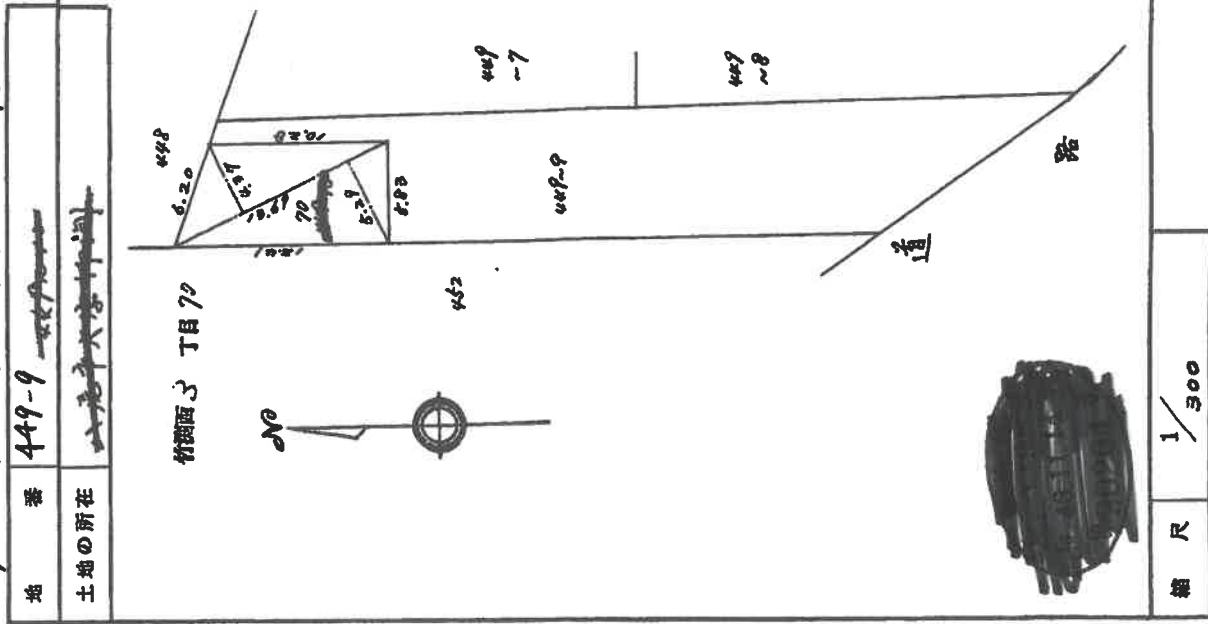
登記年月日：昭和43年11月15日

1056639

第449-9 第449-9-449-10. 軒69.70

地積測量図

S43.11.15



昭和43年11月15日	作製年月日
作製者	申請人

求積表
 70
 $1.67 \times 1.43 \times 2 \times 2 \times 8 = 66.1227 \text{ m}^2$
 $449-9 \text{ 軒 } 69.70 = 288.0573 \text{ m}^2$

此は図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (大阪法務局東大阪支局管理)

令和7年5月12日 大阪法務局北出張所

登記官

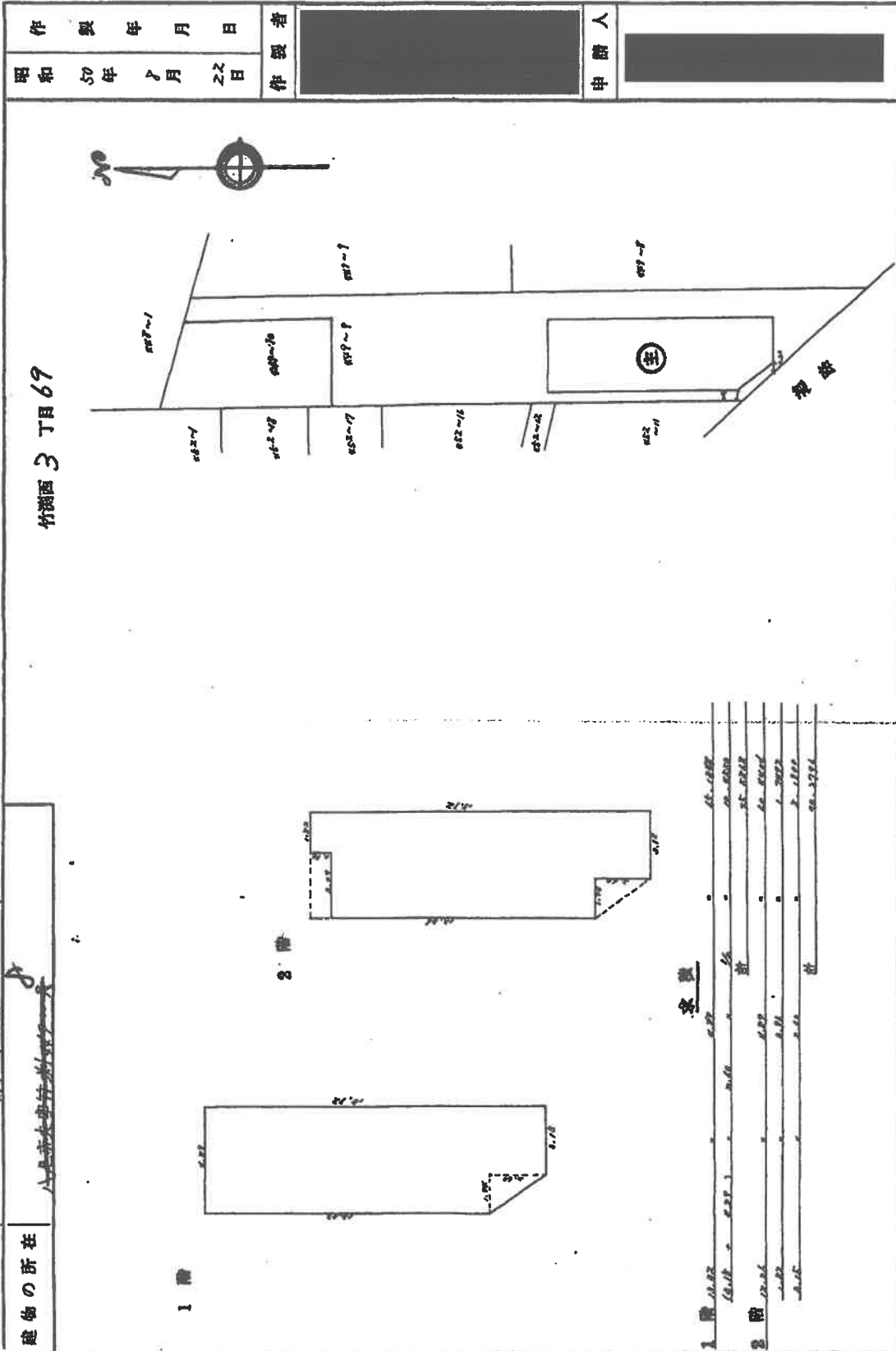
登記年月日：昭和50年8月23日

2060842

家屋番号	69-3
建物の所在	八尾市本町三丁目69番3号

建築物平面図

竹園三丁目69



製作年月日	昭和50年7月22日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

50. 8 . 23

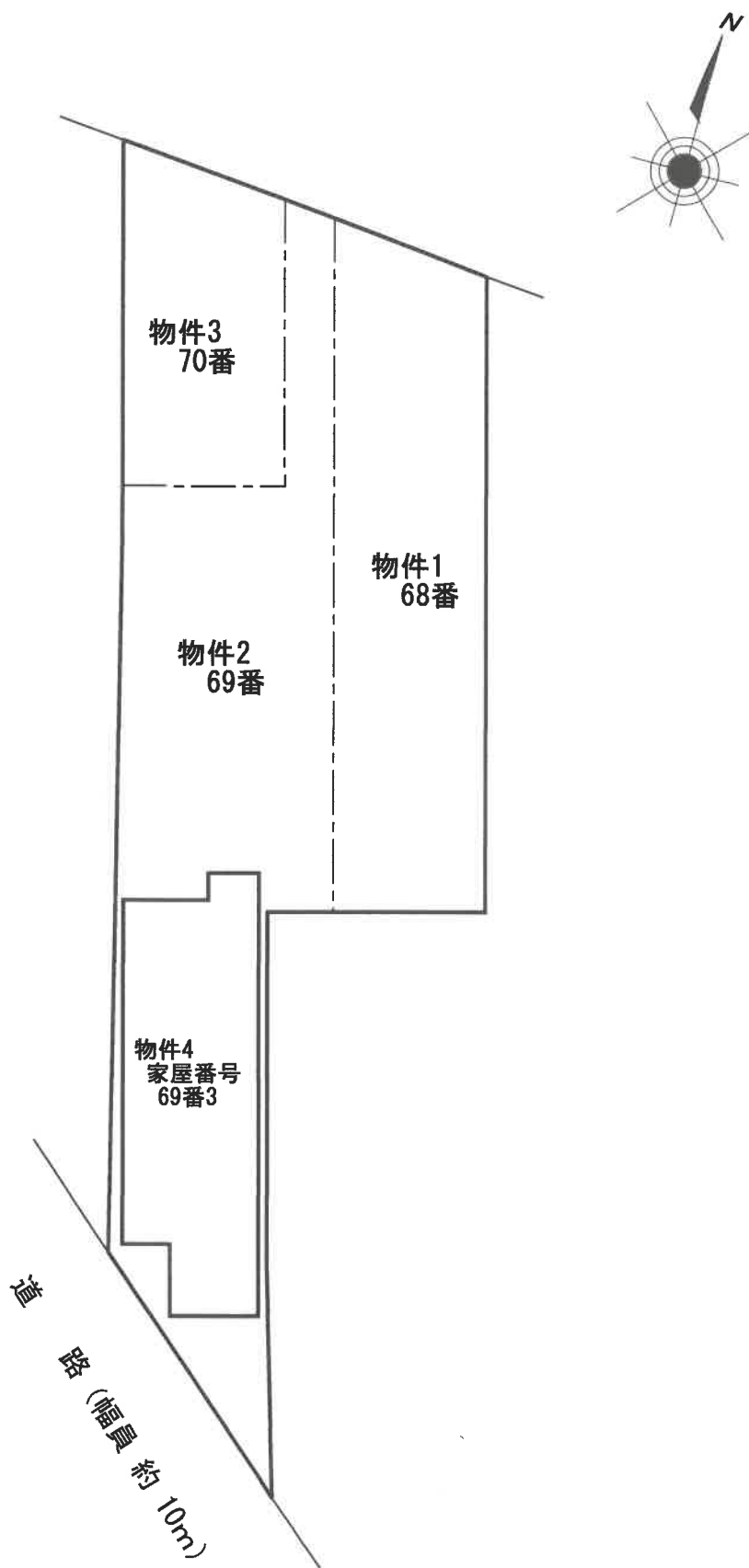
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(大阪法務局東大阪支庁管轄)

令和7年5月12日 大阪法務局北出事務所

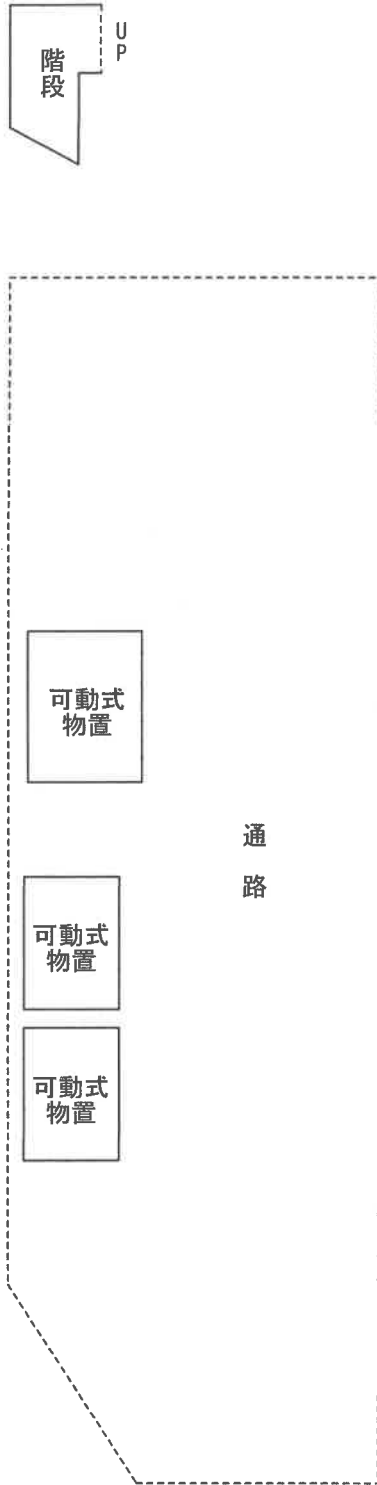
登記官

土地建物位置關係圖



間取略図

床下平面図



現況 1階平面図

