

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
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	(印)	
	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	☐ 平成 ☐ 令和	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	(印)	
	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 8月12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 8月28日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月11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 9月29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 8月12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, 2	25, 270, 000 20, 216, 000	一括	5, 054, 000	329, 171	70, 536
1	6, 760, 000				
2	18, 510, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 八尾市沼一丁目
地 番 14 番 1
地 目 宅地
地 積 250.73 平方メートル

2 所 在 八尾市沼一丁目 14 番地 1
家屋 番号 14 番 1
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 87.53 平方メートル
2 階 91.00 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 24.70 平方メートル
2 階 約 24.70 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3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, 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 八尾市沼一丁目
地 番 14番1
地 目 宅地
地 積 250.73平方メートル
- 2 所 在 八尾市沼一丁目14番地1
家屋 番号 14番1
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 87.53平方メートル
2階 91.00平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約24.70平方メートル
2階 約24.70平方メートル

令和8年(ケ)第107号
令和8年5月12日受理
令和 年 月 日提出
18.6.-5

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 村 山 誠 治

(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 | 八尾市沼一丁目 |
| | 地 番 | 14番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市沼一丁目14番地1 |
| | 家屋 番号 | 14番1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.53平方メートル
2階 91.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府八尾市沼1丁目14番1号		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」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、構造及び床面積の概略	☒ 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：倉庫 構造：軽量鉄骨造鋼板葺2階建 床面積：1階約24.70㎡ 2階約24.70㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所兼倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) シャッターの表示 所有者屋号
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状は、土地建物位置関係図のとおりである。
- (2) 目的土地の地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地は、一体として目的建物及び未登記附属建物の敷地となっている。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (5) 目的土地上に、所有者所有の軽自動車1台が残置されている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内部は、1階エントランス及び階段横の壁に亀裂の存在が認められるほか、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物内部は、各部屋とも多数の動産が残置され、目視できない部分が多数ある。
- (4) 目的建物内部は、所有者が水道設備業を営んでいたことから、倉庫には水道設備に関する工具類や配管といった部材が大量に残置されており、1階倉庫部分に業務用クレーンが設置され、軽自動車2台が残置されていた。
- (5) 目的建物内部は、1階倉庫部分に中2階が設置されており、倉庫として使用されていたが、中2階部分には壁がなく、仕切られていなかったことから面積に算入していない。
- (6) 目的建物はガスの引き込みがなされておらず、電気温水器設備が室内に設置されていた。

4 未登記附属建物の現況について

- (1) 本2階建てプレハブは、外気遮断性を有し、基礎の有無は外観上不明であるものの、目的土地に定着していることから定着性を有し、用途も目的建物の倉庫として利用されていることから、建物の要件を満たすと考えられる。
- (2) 本2階建てプレハブは、所有者商号の看板が掲げられており、Aの陳述からも目的建物と所有者が同一であること、登記及び課税がされていないこと、便所・流し等の給排水設備が備えられておらず、用途・利用状況等からも、目的建物の補完的な建物であること、目的土地と同じ敷地に建てられていることから、目的建物の附属建物として扱った。
- (3) 未登記附属建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (4) 未登記附属建物内部は、目的建物の倉庫部分と同様に、水道設備に関する部材や塗料が残置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
大阪法務局北出張所	目的土地上の登記建物は目的建物のみである。
八尾市役所	未登記附属建物は、課税していない。
A (亡所有者代表者妻兼 所有者取締役)	目的建物は、水道設備業を営む所有者が代表者の生前中に、事務所兼倉庫として使用していました。現在は営業していない。 未登記附属建物は、所有者が目的建物を建てた当時に建てた記憶があるが、時期の詳細は不明である。 目的土地上に駐車されている軽自動車は所有者の所有にかかる自動車である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

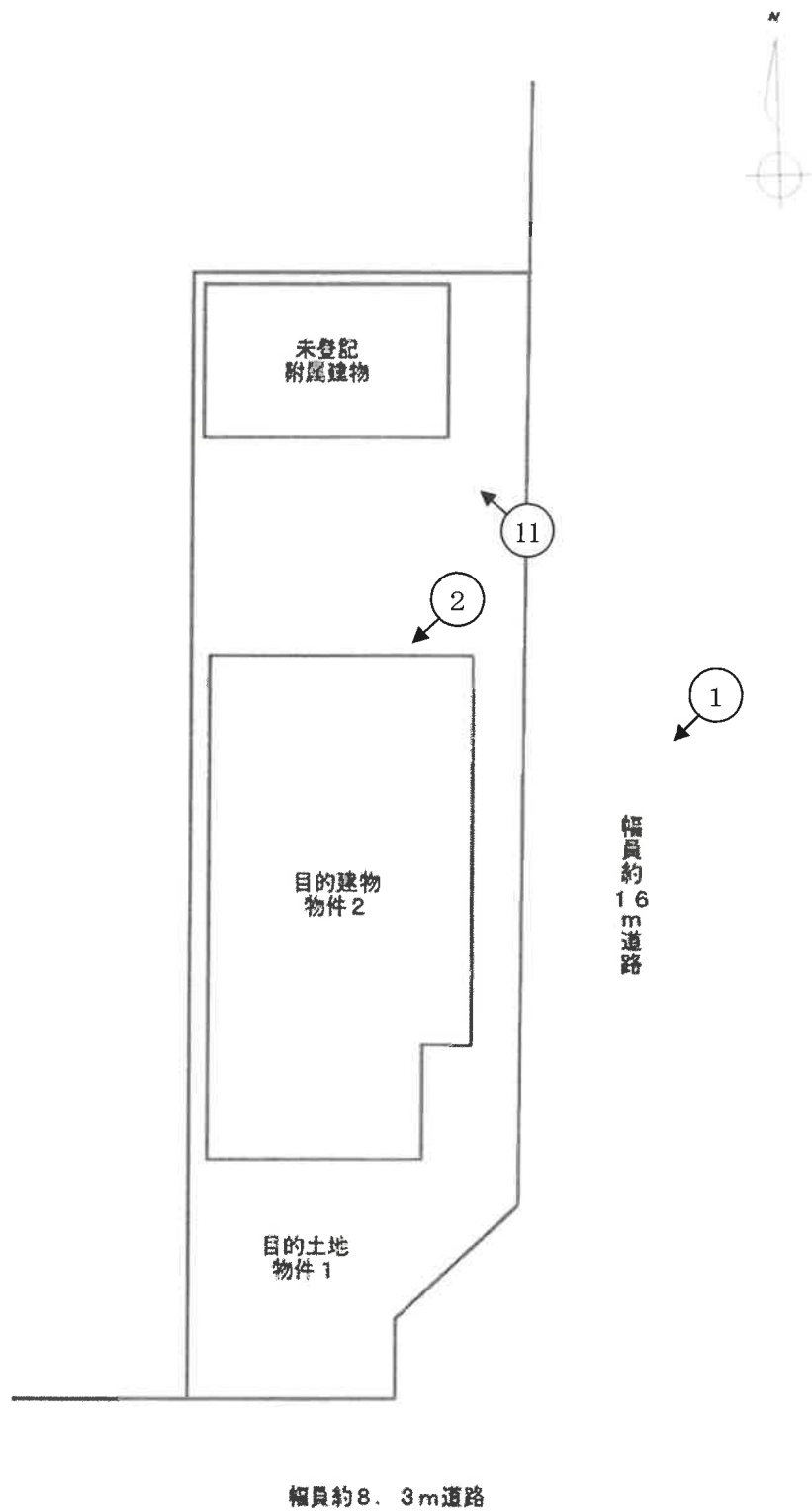
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和８年５月１４日 ９：１０～９：１５	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年５月１４日 ９：２５～９：３０	中之島図書館	物件確認
令和８年５月１４日 １２：２５～１２：３０	八尾市役所	道路調査 課税調査
令和８年５月１４日 １５：１０～１５：２０	物件所在地	物件及び占有確認 回答書返送なし
令和８年５月２１日 １５：５０～１６：００	物件所在地	占有確認 回答書返送あり
令和８年５月２７日 １３：２０～１３：３０	執行官室	Aと電話
令和８年５月２９日 １３：５５～１４：３５	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測 写真撮影、Aと面談

(特記事項)

- ☒ 令和8年5月29日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及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。
- ☐

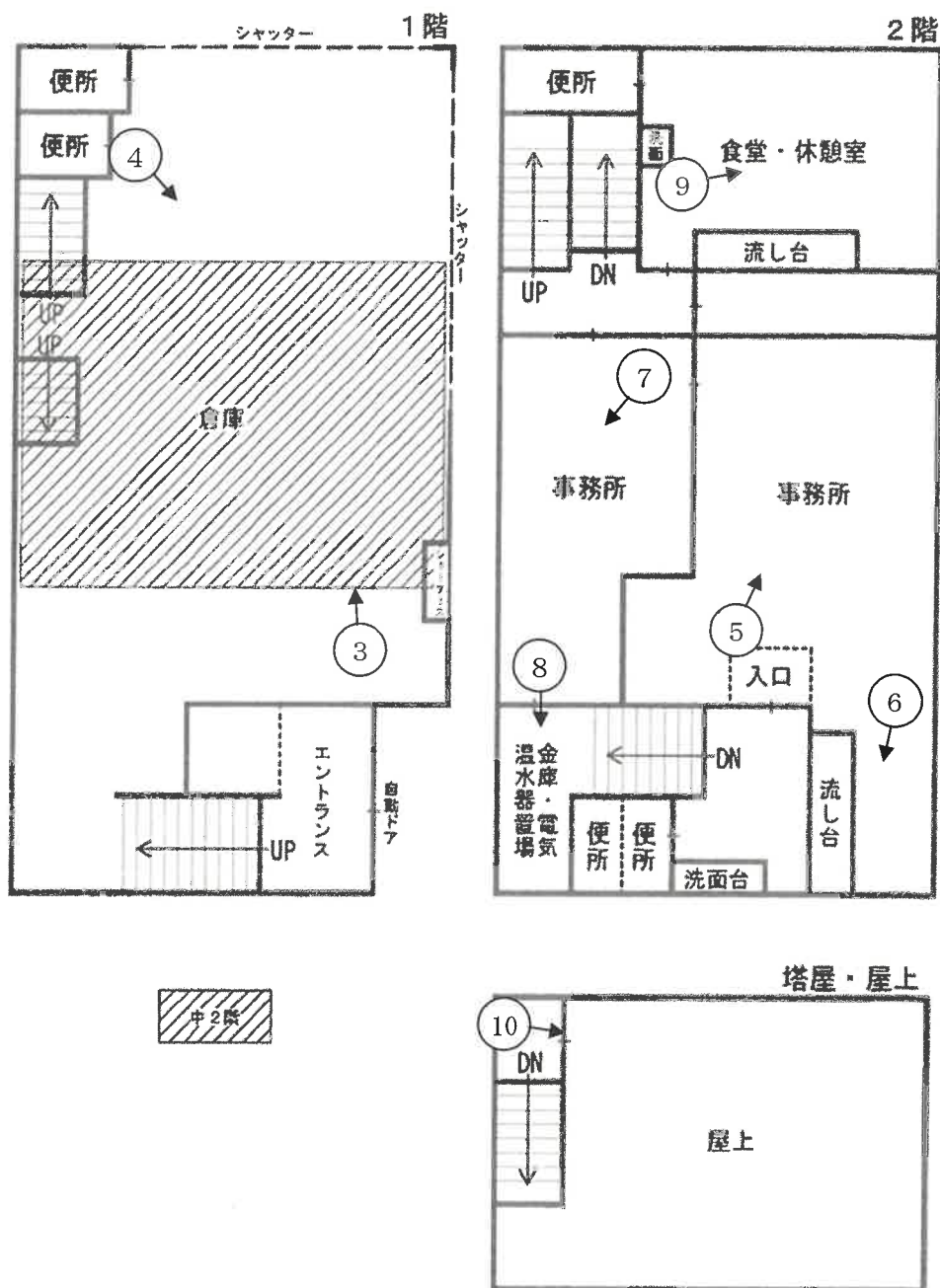
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



(←○ 写真撮影場所・方向)

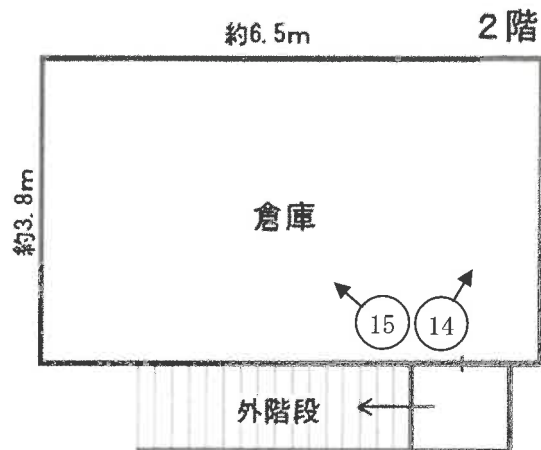
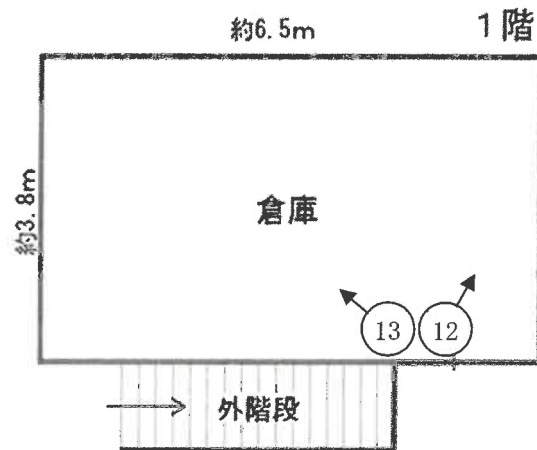
間取略図



(←○ 写真撮影場所・方向)

間取略図

附属建物
(未登記)



1階
約6.5m × 約3.8m = 約24.70㎡
2階
約6.5m × 約3.8m = 約24.70㎡
合計約49.40㎡

(←○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物
	2 目的建物
	3 目的建物



4
目的建物



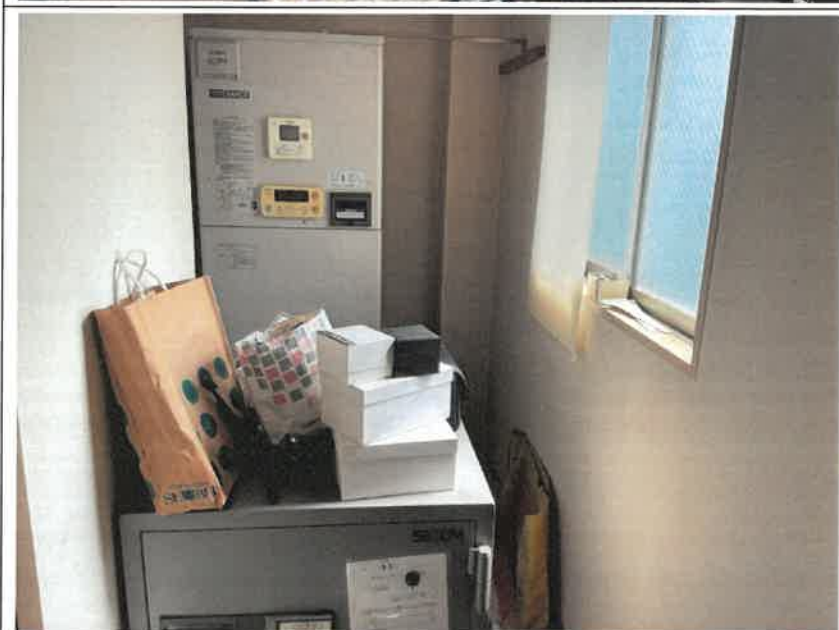
5
目的建物



6
目的建物



7
目的建物



8
目的建物



9
目的建物



1 0
目的建物



1 1
未登記附属建物



1 2
未登記附属建物



1 3
未登記附属建物



1 4
未登記附属建物



1 5
未登記附属建物

令和8年（ケ） 第107号
令和8年5月29日 現地調査
令和8年6月24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

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,270,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 6,760,000円
物件 2	金 18,510,000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	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	同左
番号	特 記 事 項		
1	① 現地計測と地積測量図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。 ② 物件1は物件2及び未登記附属建物の敷地となっていた。目的土地上の各建物配置等は土地建物位置関係図参照。		
2	① 建物図面と現況の規模・形状は概ね一致した。 ② 物件1上に未登記の2階建倉庫が存していたが、本建物には便所・流し等の給排水設備が備えられておらず、用途・使用状況等からも物件2建物の補完的な建物であることから、物件2建物の附属建物として扱った。 未登記附属建物の概要は以下のとおり。 所 在：八尾市沼1丁目14番地1 家屋番号：未登記 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造鋼板葺2階建 床面積：1階 約24.70㎡ 2階 約24.70㎡ 建築年月日：不明であるが物件2建物と同時期と思われる。		

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 南東方 道路距離 約2,600m (別添「位置図」参照)	
	最寄バス停 近鉄バス 沼一丁目停留所 東方 道路距離 約150m	
付近の状況	店舗・事業所・戸建住宅等が混在する住商混在地域。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	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（大和川眺望景観区域）
画地条件	規模	250.73m ²
	形状	南東角が欠けた概長方形
	間口・奥行	間口約24.3m・奥行約8.2m（東側を間口として記載）
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	東側	幅員約16m府道（建築基準法42条1項1号道路）
	南側	幅員約8.3m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	接面状況	角地、等高接面
土地の利用状況等	現況	事務所・倉庫（物件2・附属建物）の敷地の用に供されている。
	東側	道路
	西側	事業所
	南側	道路
	北側	事業所
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	（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き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	目的土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、宅地・田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倉庫・木工所等の敷地及び農地等であったものと思われ、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。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。	
特記事項	ガスの引き込みがなされておらず、電気温水器設備が物件2建物内に設置されていた。	

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	（登記記載）平成20年7月26日新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	石膏ボード等
	床	タイル・カーペット・クッションフロア・樹脂床等
	設 備	電気、給排水設備等（但し、浴室は無い）
	その他	シャッター・自動ドア等
床面積（現況）	延 178.53㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	事務所・倉庫
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
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 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 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ず、また築年・構造等を勘案しても使用の可能性は低いものと思われる。但し、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。 ③ エントランスより2階事務所へ上がる階段付近の壁に亀裂等の損傷が多数見られた。その他、建物全体に経年相当の汚損が見られた。 ④ 1階倉庫部分に中2階が設置されており倉庫として使用されていたが、中2階部分は壁が無く仕切られていなかったことから、建物面積に算入しなかった。 ⑤ 建築確認有り。検査済証無し。 ⑥ 1階倉庫部分に業務用クレーンが設置されていた。	

2 建物の概況及び利用状況等（附属建物）

区 分	附属建物	
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）不明
	経過年数	—
	経済的残存耐用年数	—
	現地聴聞によると、建築年月日の詳細は不明であるが物件2建物と同時期に設置したとのことである。	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	鋼板葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	コンクリート・合板等
	設 備	電気
	その他	外階段
床面積（現況）	延約 49.40㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	倉庫
	間取り	間取略図参照
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	① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 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。 ③ 建物基礎の有無は外観上不明であった。 ④ 登記はなされておらず、また課税もなされていなかった。	

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	90,600	1.05	250.73	0.90	21,467,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 八尾-29

公示価格等 98,000円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/104 = 標準画地価格 90,600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（南）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.98	1.01	1.05	1.00	1.04

イ 個別格差：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.07	1.00	0.98	1.00	1.05

※ 角地+3、方位（東・南）+4、相乗により+7と査定

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	200,000	178.53	0.41	14,639,000

※附属建物については、簡易な構造で設置後相当期間が経過していることから価値無しと判断した。

ウ 現価率

経過年数 約18年

経済的残存耐用年数 約17年

観察減価 20%

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17年 / (経過年数18年 + 経済的残存耐用年数17年)} × (1 - 0.2)
= 0.41

※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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	21,467,000	0.55	法定地上権	11,807,000

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	21,467,000	－ 11,807,000		1.00	0.70		6,760,000
2	14,639,000	＋ 11,807,000	1.00	1.00	0.70	0	18,510,000
一括価格 (合計)							25,270,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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-29

所 在 : 八尾市沼1丁目68番29
価 格 : 98,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 八尾南駅 南東方 約2,400m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 139㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南5.7m市道
用途指定等 : 第1種住居地域（建ぺい率60%, 容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 中規模一般住宅の中に営業所が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 : 16,058,002円
物件 2 : 13,307,013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

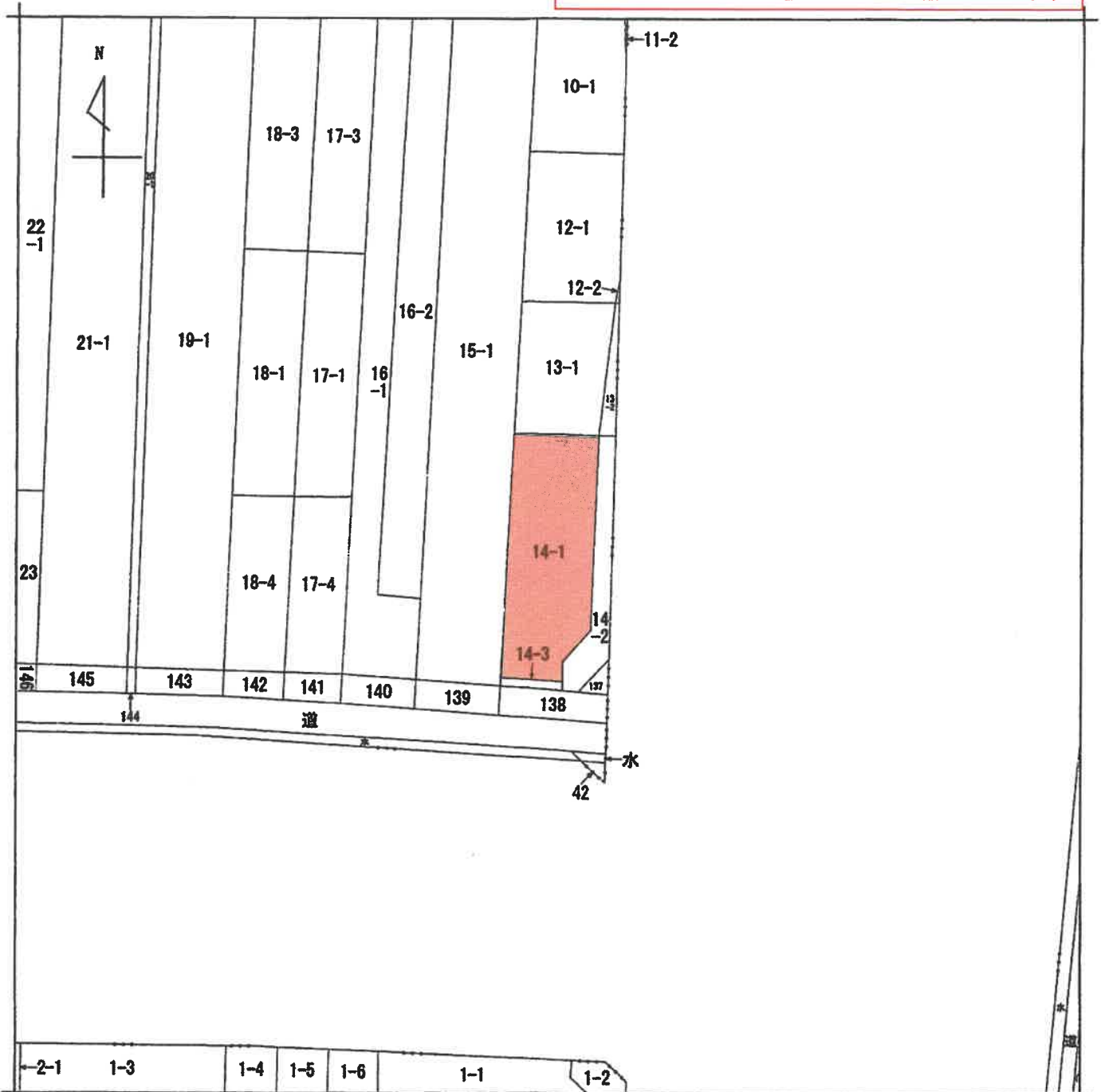
- 1 所 在 八尾市沼一丁目
地 番 14番1
地 目 宅地
地 積 250.73平方メートル
- 2 所 在 八尾市沼一丁目14番地1
家屋 番号 14番1
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 87.53平方メートル
2階 91.00平方メートル





イ 水

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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。

地番区域見出	沼1丁目	A 沼2丁目
	沼4丁目	

部 求 分	所 在	八尾市沼一丁目				地 番	14番1			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 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8年3月6日

大阪法務局東大阪支局

地図整理番号：M49051

登記官

登記年月日：平成20年2月29日

1066726

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8年3月6日 大阪法務局東大阪支局

中興元年丙辰

大阪法務局東大阪支局

附录四

- 12 -

地図整理番号：N49053

地積測量圖 H20.2.29

14-1. 14-3

陳

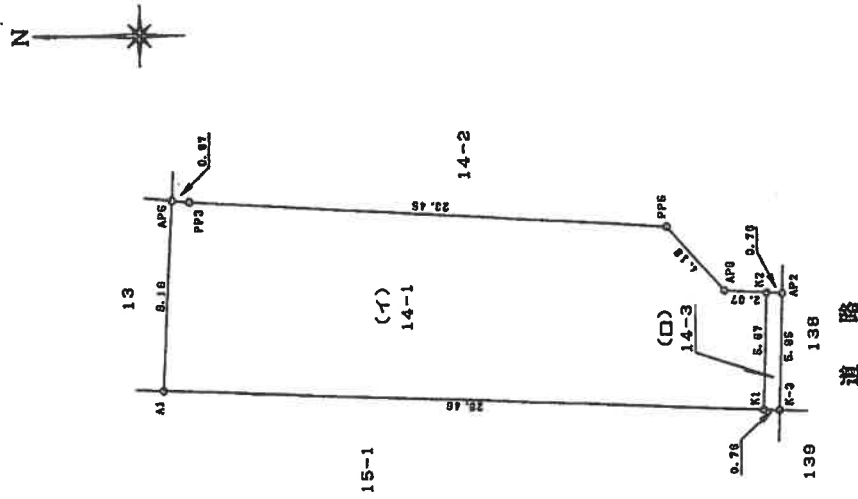
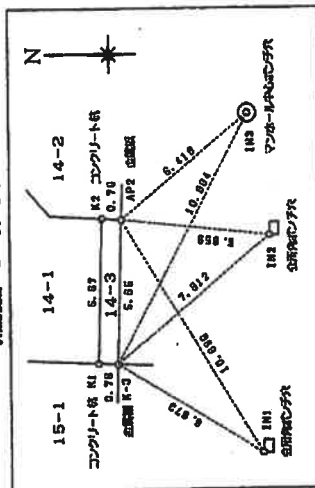
八 尾 市 沼 丁 目

表積水標座

地番	NO	標高	X	Y	切長	湖深
(イ)	AP5 (		-156641.314	-38223.804		
14-1	A1 (	沼澤地	-156640.842	-38233.072	9.18	307-
	K1 (	エクリート	-156670.275	-38234.372	29.48	300- 520
	K2 (	エクリート	-156670.454	-38228.704	5.87	520- 521
	AP6 (	沼澤地	-156688.392	-38228.580	2.07	521- 303
	PP5 (	沼澤地	-156686.998	-38226.438	4.18	303- 305
	PP3 (	沼澤地	-156842.139	-38223.987	23.45	305- 306
	AP5 (		-156841.314	-38223.904	0.87	308- 307
		佐留田	501.477891			250.73 ㎡
		面積	250.7388906			
(ロ)	K2 (	エクリート	-156670.454	-38228.704		
14-3	K1 (	エクリート	-156670.275	-38234.372	5.67	521- 520
	K2 (	沼澤地	-156671.041	-38234.408	0.78	520- 301
	AP3 (	沼澤地	-156871.214	-38228.750	6.85	301- 302
	K2 (	エクリート	-156670.454	-38228.704	0.78	302- 521
		佐留田	8.654292			
		面積	4.3271480			4.32 ㎡

引照点座標リスト		
NO	X	Y
IN1	-156878.710	-38237.826
IN2	-156877.037	-38228.399
IN3	-156878.202	-38224.710

引理 4.2 $S=1/200$



申請人

20 年 2 月 18 日(作威)

1 / 250

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成20年7月30日

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8年3月6日 大阪支務局東大阪支局

登記官

建物図面
各階平面図

平成20年7月30日登記

家屋番号 14-1

建物の所在 八尾市沼1丁目14番地1

各階平面図

2074703

1階

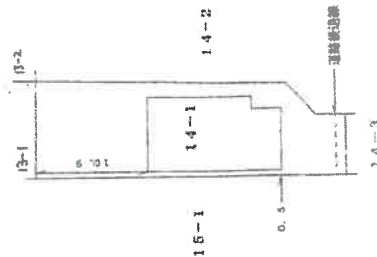
床面積	7.00 × 10.11	=	70.7700
	5.80 × 2.89	=	16.7620
合計			87.5320

床面積 87.53 m²

2階

床面積	7.00 × 13.00	=	91.0000
-----	--------------	---	---------

床面積 91.00 m²

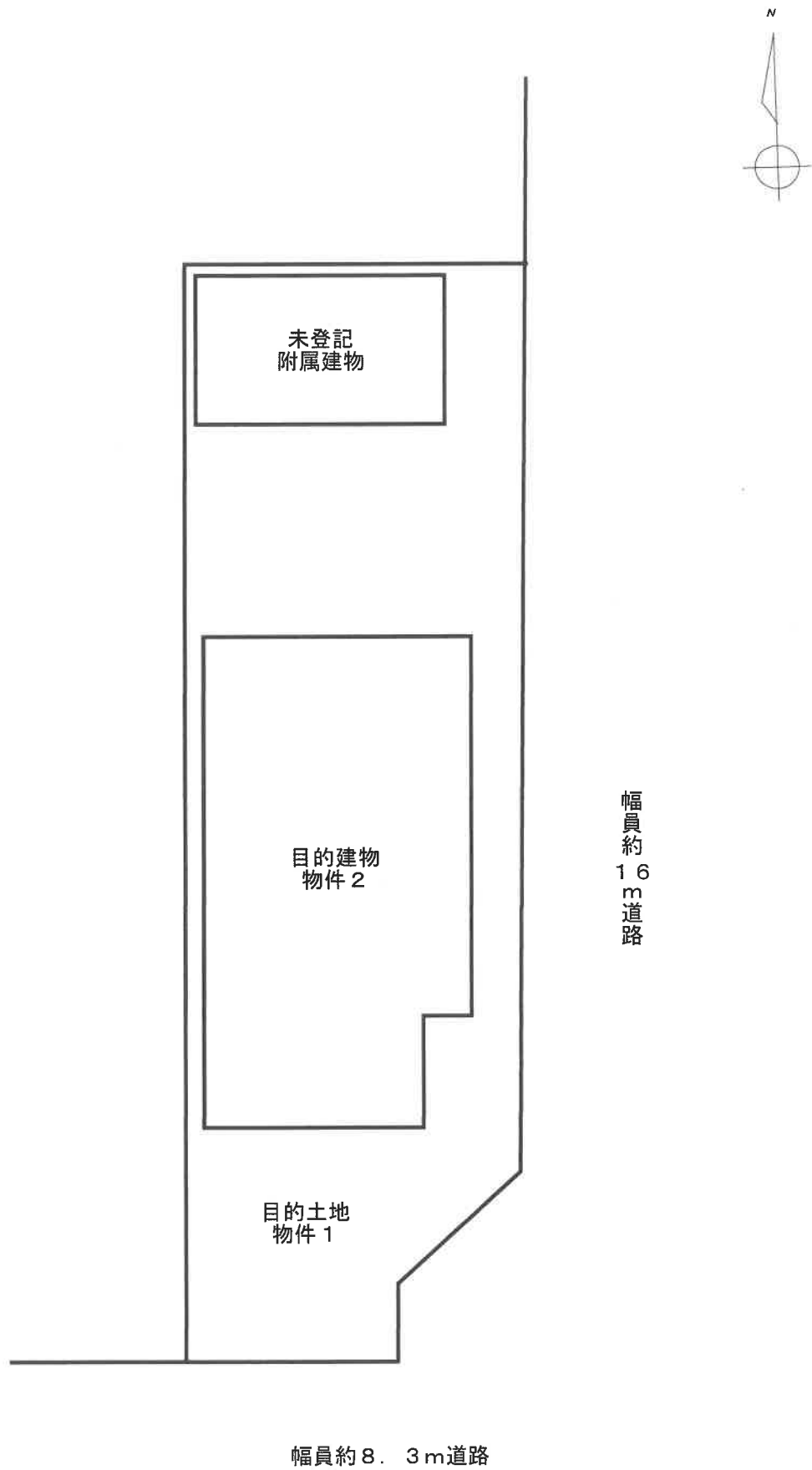


作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
平成20年7月30日			

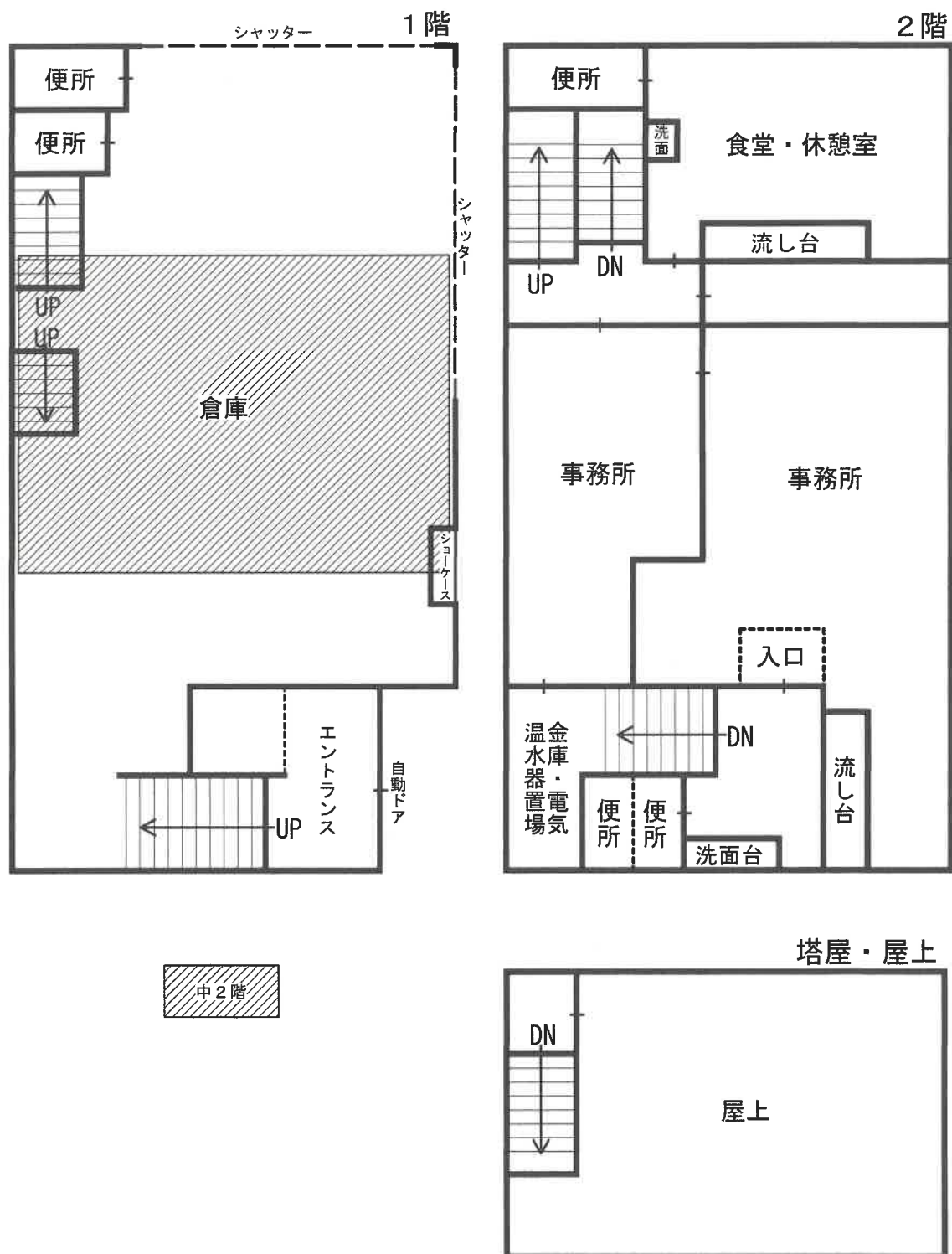
(大阪土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

土地建物位置関係図

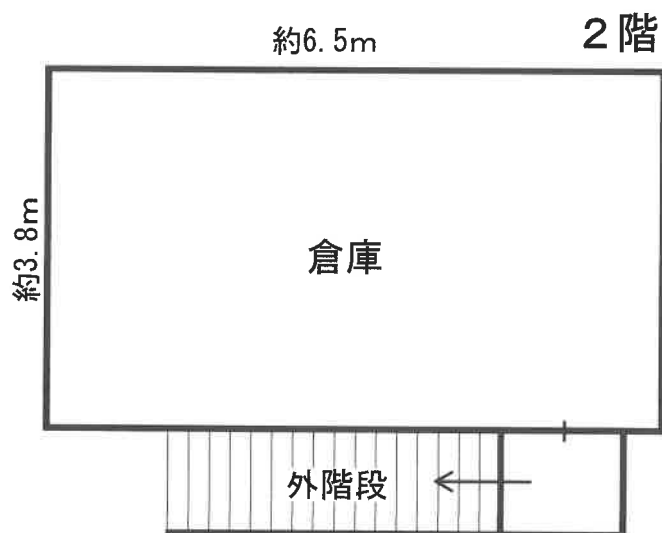


間取略図



間取略図

附属建物
(未登記)



1階

約6.5m × 約3.8m = 約24.70㎡

2階

約6.5m × 約3.8m = 約24.70㎡

合計約49.40㎡