

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 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
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)	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 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 10 月 6 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 5 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 11 月 18 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 10 月 6 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,600,000 6,080,000	一括	1,520,000	152,884	36,632
1	1,510,000				
2	1,330,000				
3	4,760,000				



物 件 目 録

1 所 在 八尾市太田新町八丁目

地 番 27番

地 目 雑種地

地 積 87平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約87.98平方メートル

2 所 在 八尾市太田新町八丁目

地 番 28番

地 目 雑種地

地 積 77平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約77.32平方メートル

3 所 在 八尾市太田新町八丁目27番地、28番地

家屋 番号 27番2

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積
 1階 129.60平方メートル
 2階 129.60平方メートル
 3階 129.60平方メートル
 4階 71.28平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 工場・事務所・居宅



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 八尾市太田新町八丁目

地 番 27 番

地 目 雑種地

地 積 87 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 87.98 平方メートル

2 所 在 八尾市太田新町八丁目

地 番 28 番

地 目 雑種地

地 積 77 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 77.32 平方メートル

3 所 在 八尾市太田新町八丁目 27 番地、28 番地

家屋 番号 27 番 2

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 4 階建

床 面 積
 1 階 129.60 平方メートル
 2 階 129.60 平方メートル
 3 階 129.60 平方メートル
 4 階 71.28 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 工場・事務所・居宅



令和8年(ケ)第181号
令和8年7月15日受理
令和 年 月 日提出
8.8.10

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 | 八尾市太田新町八丁目 |
| | 地 番 | 27番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市太田新町八丁目 |
| | 地 番 | 28番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市太田新町八丁目27番地、28番地 |
| | 家屋 番号 | 27番2 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.60平方メートル
2階 129.60平方メートル
3階 129.60平方メートル
4階 71.28平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府八尾市太田新町8丁目27番地の2		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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3		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：工場・事務所・居宅 ☐ 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工場・事務所・居宅（空き家）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) 看板の表示 所有者商号
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地（物件1・2）の現況について

- (1) 目的土地である物件1及び同2の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- (2) 目的土地である物件1及び同2の地積及び境界は、概ね地積測量図のとおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地である物件1及び同2は、目的建物の敷地となっている。
- (4) 目的土地である物件1及び同2は、建築基準法上の道路に接面している。

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1階及び2階工場部分は、ラックなど多少の動産は残置されているものの、工場機械類は存在しない。1階から2階へ昇降するリフトが設置されており、1階北西側天井に滑車、2階のリフト横に搬出用ドアが設置されている。（写真2ないし8参照）
- (3) 目的建物2階ないし4階居宅部分は、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4階バルコニーに、変電設備及びゴルフネットと思われる動産が残置されている。
- (5) 目的建物内部全体の状況は、経年相応の状態である。
- (6) 目的建物は、ライフラインが停止しており、立入調査の結果からも、空き家であることが認められる。

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

(調査経過用)

調査の経過

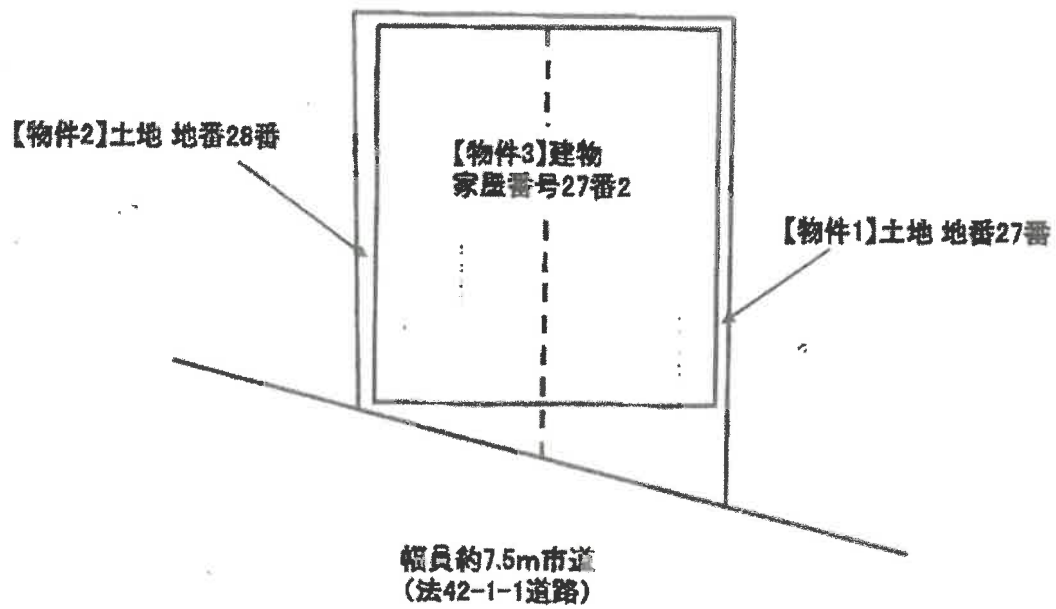
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年7月15日	執行官室	ライフライン調査
令和8年7月15日 14:35 - 14:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年7月15日 14:45 - 14:50	中之島図書館	物件確認
令和8年7月15日 16:45 - 16:50	八尾市役所	道路調査、課税調査
令和8年7月15日 17:45 - 18:00	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年7月24日 10:35 - 11:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測、写真撮影

(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

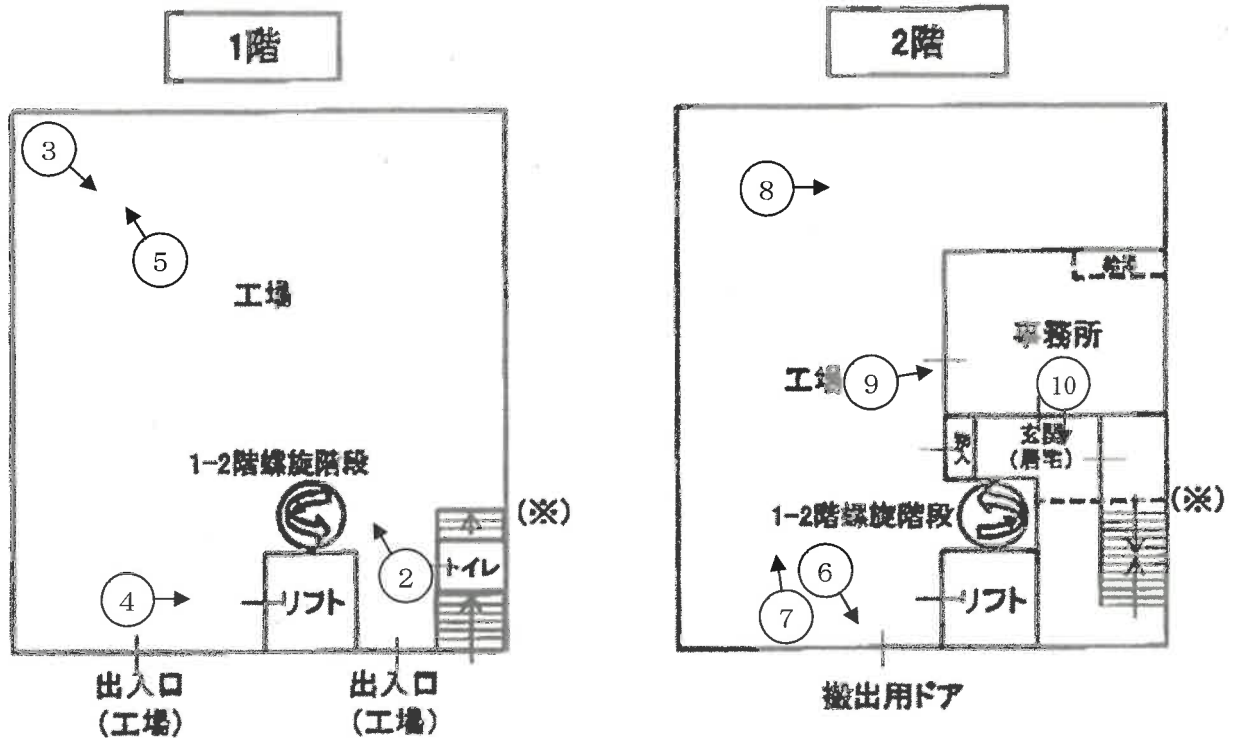
土地建物位置関係図



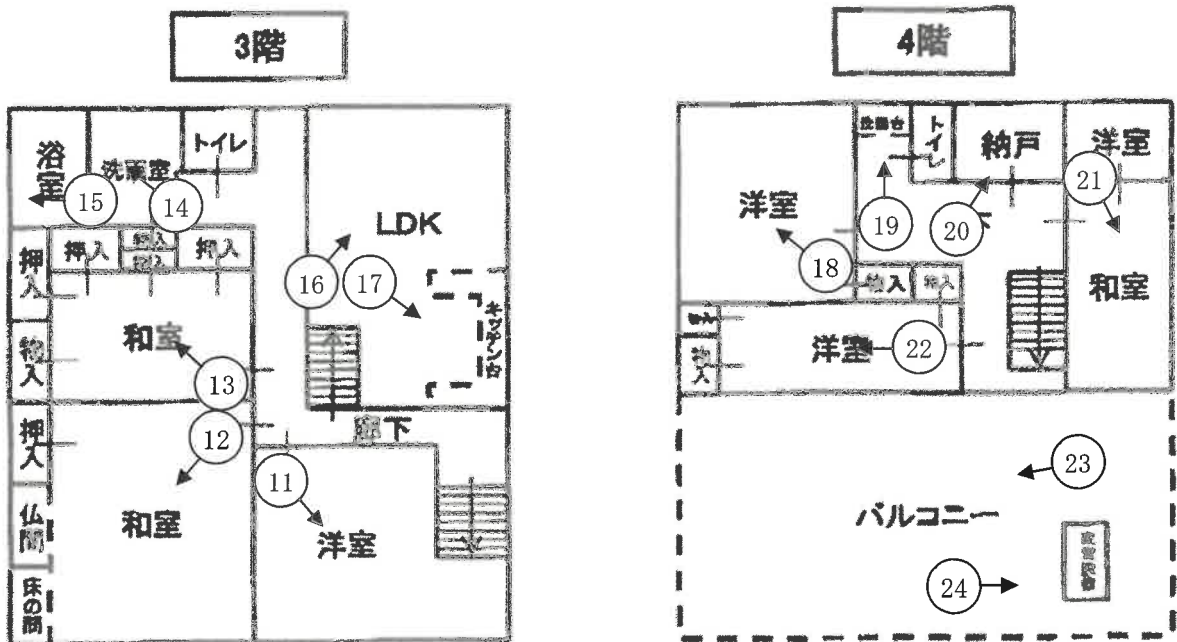
令和8年（ケ）第181号

（ ←○ 写真撮影場所・方向）

間取略図



(※)南東側の1-2階階段は外階段



令和8年(ケ)第181号

(←○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物
	2
	3



4



5



6



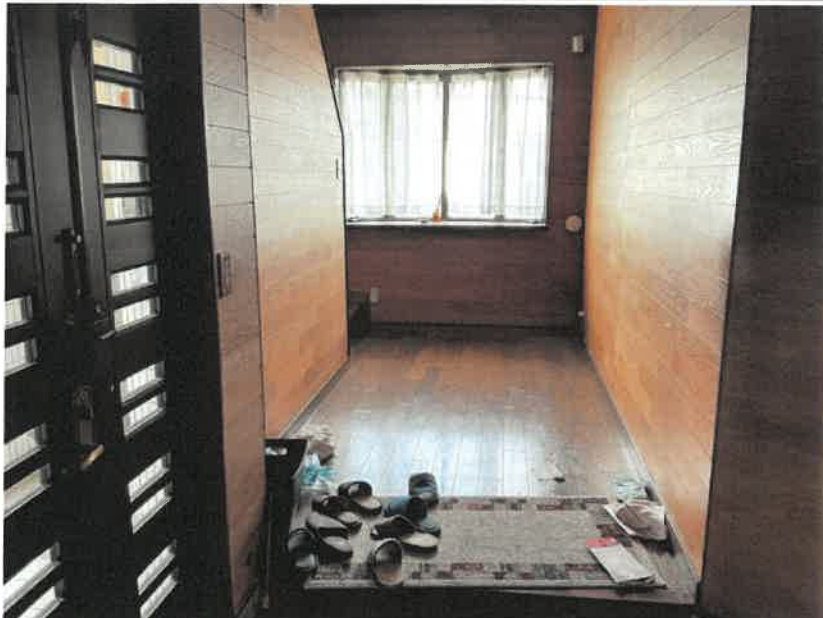
7



8



9

	1 0
	1 1
	1 2



1 3



1 4



1 5



1 6



1 7



1 8



1 9



2 0



2 1



2 2



2 3



2 4

令和8年（ケ） 第181号
令和8年7月24日 現地調査
令和8年7月30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

藤原 学

第1 評価額

一括価格	
金 7,600,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,510,000円
物件2	金 1,330,000円
物件3	金 4,760,000円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
番号	特 記 事 項		
1・2	1 管轄法務局備付けの地積測量図（物件1土地については旧地番「2513-4」による）に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 2 登記記載の地目はいずれも雑種地であるが、現況は宅地である。なお、登記記載の地積はそれぞれ87㎡、77㎡であるが、本件においては、地積測量図記載の地積87.98㎡、77.32㎡をもって評価を行う。 3 物件1・2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。		
3	1 管轄法務局備付けの建物図面にに基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 2 登記記載の種類は工場・居宅であるが、現況は工場・事務所・居宅である。		

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・2）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 八尾南駅 南東方 道路距離 約2,200m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 近鉄バス 太田バス停 東方 道路距離 約1,500m	
付近の状況	中小規模の工場，倉庫等の建ち並ぶ工業地域。今後も現状の環境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	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，一般区域（景観計画区域）等
画地条件	規模	165.30㎡ (物件1：87.98㎡，物件2：77.32㎡)
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約11.9m・奥行約15.6m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南側	幅員約7.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	接道状況	中間画地。ほぼ等高接面。
土地の利用状況等	現況	工場・事務所・居宅の敷地
	東側	駐車場
	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	なし
	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	目的土地の全部事項証明書（現在）及び閉鎖謄本等からは，法人・個人の所有者名，雑種地・畑の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和51年頃～）によると，白地，そして小規模店舗及び製作所等の敷地として利用されていた模様で，その後平成2年頃に目的建物が建築され現在に至る。目的建物は，現況工場であり，同工場による取扱物質由来の土壌汚染の存在の可能性は否定できない。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正式な（専門）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3）

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2年8月31日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	塗装仕上，ビニールクロス，板張，土壁等
	天 井	塗装仕上，ビニールクロス，板張等
	床	塗装仕上，フローリング，畳等
	設 備	リフト，変電設備，電気，給排水，衛生等
	その他	－
床面積（現況）	延 460.08㎡ 増築はなく，登記と現況数量は概ね同じである。	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	工場・事務所・居宅
	間取り	7LDK（洋室4室・和室3室） その他納戸等
品 等	中位	
保守管理の状態	普通。全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	(1) 建築確認（履歴あり），完了検査（履歴なし） （※）現存建物は，基準建ぺい率・容積率を超過している可能性がある。 (2) 建築時期・構造・種類等から，目的建物についてアスベスト含有 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 使用の有無については，専門調査機関による分析調査を要する。 (3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 (4) 1・2階工場には，リフトが設置されている。また1階北西側天井 に滑車，2階のリフト横に搬出用ドアが設置されている。なお， 本件においては，これらリフト及び滑車については，建物の価格 に含めて評価を行う。 (5) バルコニーに変電設備が設置されているが，PCBの存在の有無に ついては不詳である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	86,700	0.98	87.98	0.75	5,606,000
2	86,700	0.98	77.32	0.75	4,927,000
合 計					10,533,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 八尾9-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $78,400\text{円}/\text{㎡} \times 103.9/100 \times 100/100 \times 100/94 \div 86,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.99	1.00	0.95	1.00	0.94

幅員△1

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

ほぼ台形

ウ 地積：地積測量図記載数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件3（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)
3	155,000	460.08	0.05	3,566,000

ウ 現価率

経過年数 約36年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 5%

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0年 / (経過年数36年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.05)

≒ 0.05

※ 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 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	5,606,000	0.50	法定地上権	2,803,000
2	4,927,000	0.50	法定地上権	2,464,000
合 計				5,267,000

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	5,606,000	－ 2,803,000		0.77	0.70		1,510,000
2	4,927,000	－ 2,464,000		0.77	0.70		1,330,000
3	3,566,000	＋ 5,267,000	1.00	0.77	0.70	0	4,760,000
一括価格 (合計)							7,600,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壌汚染の存在可能性 (△5%)、PCBの存在可能性 (△5%)、アスベスト含有建材の使用可能性 (△5%) 及び現存建物の遵法性に疑義があること (△10%) を総合考慮 (相乗積) し、市場性修正を上記のとおり行った。

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 八尾9-4

所 在 : 八尾市太田新町9丁目100番外「-」
価 格 : 78,400円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 八尾南駅 南東方 約2,300m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 835㎡
供給処理施設 : 一, 水道, 下水
接面街路 : 西 5.8m 市道
用途指定等 : 市街化区域・準工業地域 (建ぺい率60% 容積率200%), 準
防火地域
地域の概要 : 中小規模の工場, 倉庫等の建ち並ぶ工業地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件 1 : 4,108,836円
物件 2 : 3,636,556円
物件 3 : 9,629,488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

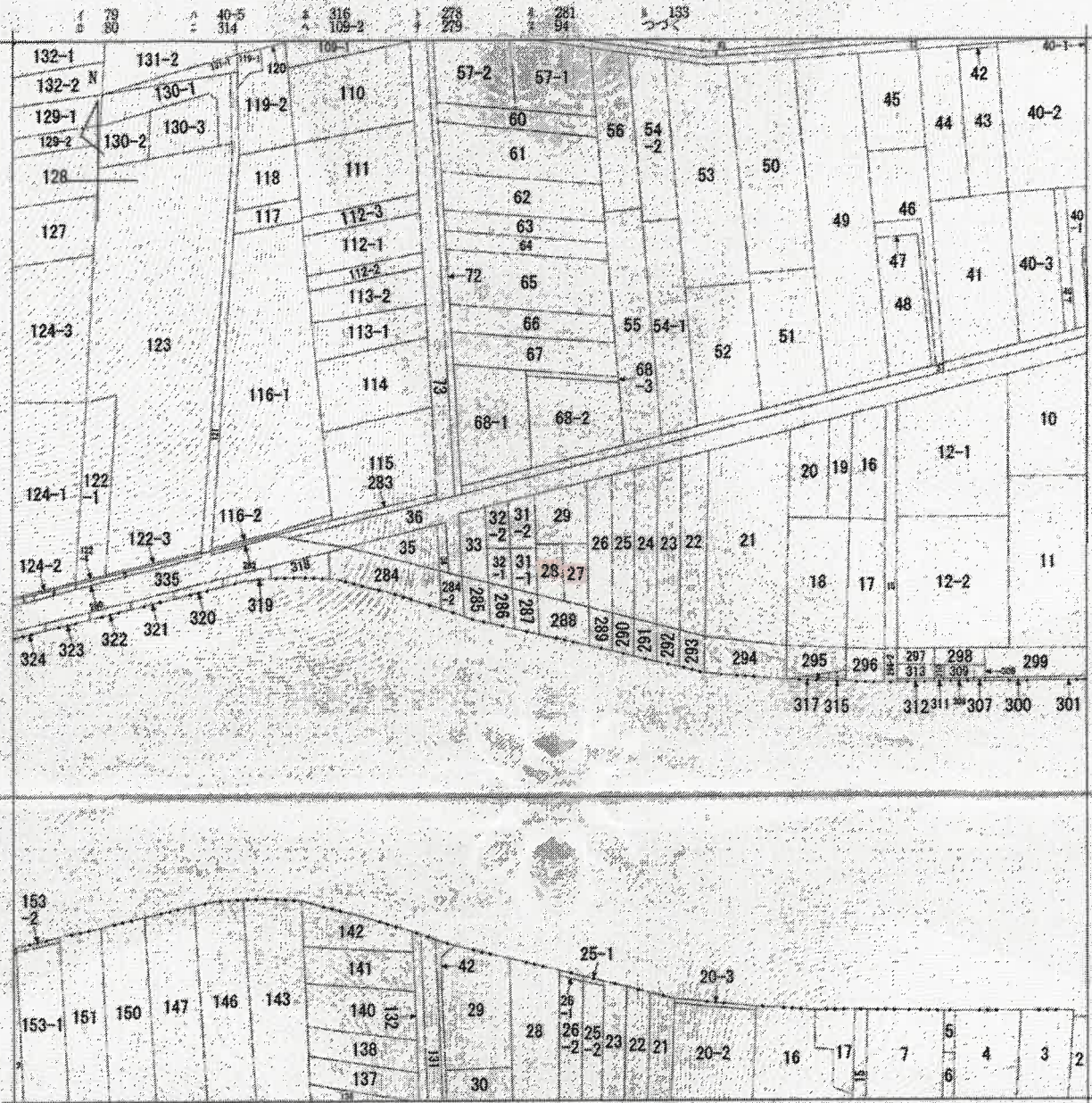
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市太田新町八丁目 |
| | 地 番 | 27番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市太田新町八丁目 |
| | 地 番 | 28番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市太田新町八丁目27番地、28番地 |
| | 家屋 番号 | 27番2 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.60平方メートル |
| | | 2階 129.60平方メートル |
| | | 3階 129.60平方メートル |
| | | 4階 71.28平方メートル |





地理院地図



(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。

地番区域見出し
太田新町8丁目
太田新町9丁目

請求部	所在	八尾市太田新町八丁目		地番	28番	
出力	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
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図

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8年4月17日

和歌山地方方法務局

請求番号：69-1

登記官

(1/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭45年5月20日

1011724

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8年4月17日 和歌山地方方法務局 登記官

地積測量図

2513-4 後 2513-4, 2513-6, 新28

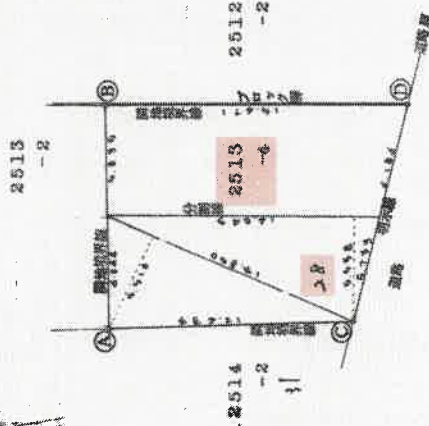
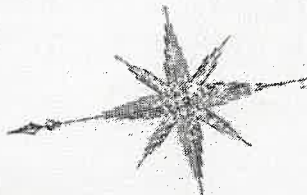
地番	2513-4
土地の所在	八尾市大字太田

太田新町丁目28番

2区画
 $13.850 \times 5.510 = 76.313500$
 $14.093 \times 5.588 = 78.328894$

計 154.642394
 $\frac{1}{2}$ 77.321197 m^2

現地測量
 $165.301224 - 77.321197 = 87.980027 m^2$



地番	地積の用途
A	コソクホート地
B	倉庫
C	
D	



断面図

作製者	申請人	縮尺	1/250

4年5月20日作成

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：69-4

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成29年9月27日

2013519

各階平面図

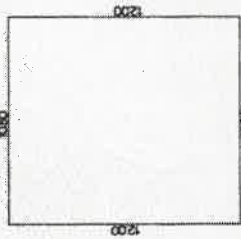
2.9.27

27番2

建物図面
各階平面図

八尾市太田新町8丁目27番地・28番地

1階・2階・3階
(各階同型)

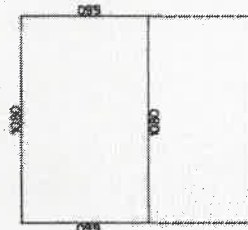


求積表

10.80 X 12.00 = 129.6000

床面積 129.6000

4階



求積表

10.80 X 6.60 = 71.2800

床面積 71.2800

作製者

月 21 日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

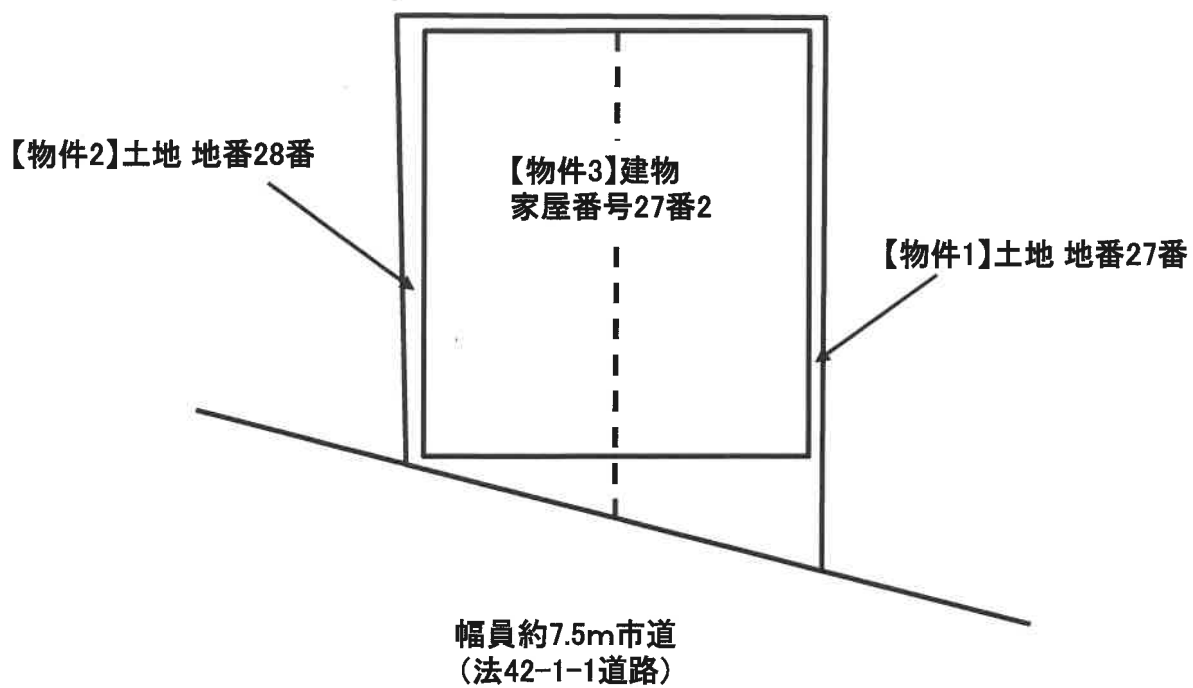
請求番号：69-2

これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和8年4月17日 和歌山地方裁判所

登記簿

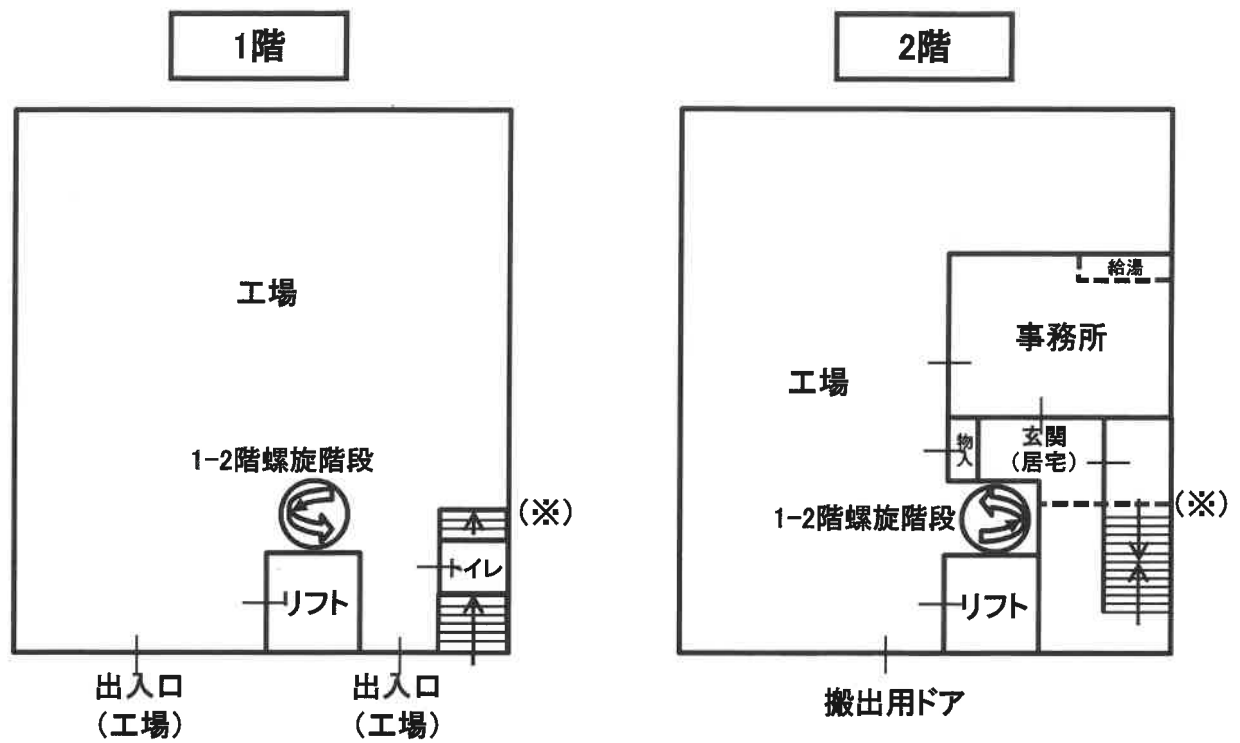
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

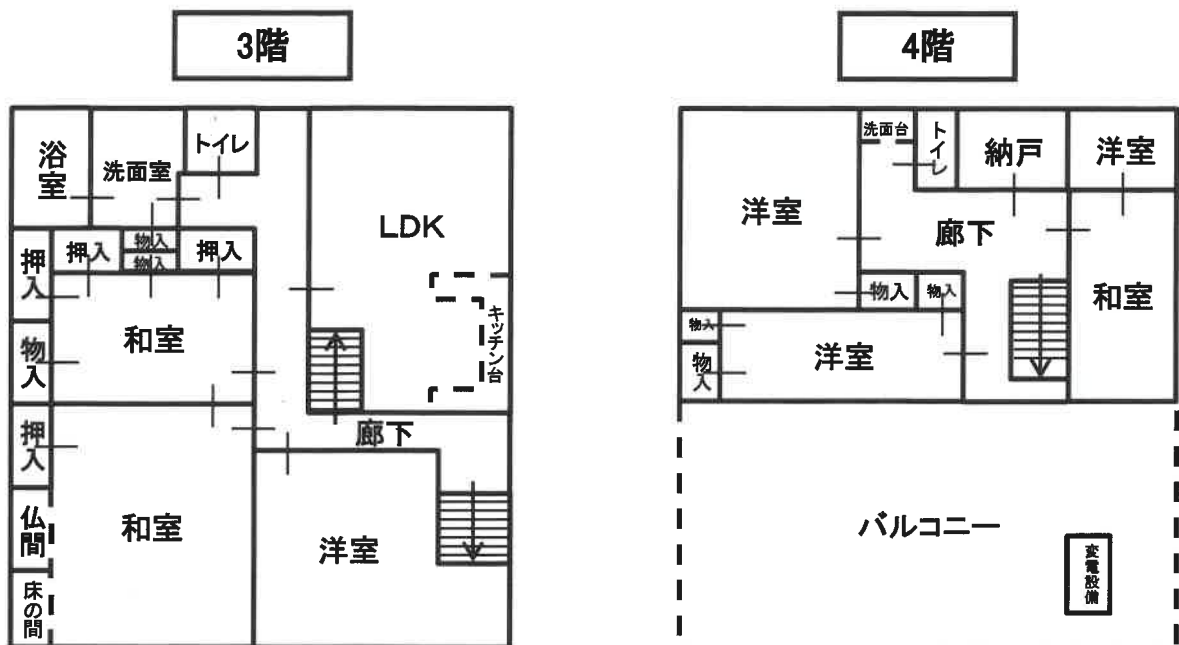


令和8年（ケ）第181号

間 取 略 図



(※) 南東側の1-2階階段は外階段



令和8年（ケ）第181号