

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
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。 ☐ 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。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 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
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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 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
2	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所 〒 -
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所 〒 -
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住 所 〒 -

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 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, 2	14,860,000 11,888,000	一括	2,972,000	不明	不明
1	2,780,000				
2	12,080,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 八尾市長池町二丁目
- 地 番 100番21
- 地 目 宅地
- 地 積 82.77平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 八尾市長池町二丁目100番地21
- 家屋 番号 100番21の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根3階建
- 床 面 積
- | | |
|----|-------------|
| 1階 | 36.92平方メートル |
| 2階 | 40.04平方メートル |
| 3階 | 36.03平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3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, 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 | 八尾市長池町二丁目 |
| | 地 番 | 100番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.77平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 八尾市長池町二丁目100番地21 |
| | 家屋 番号 | 100番21の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.92平方メートル
2階 40.04平方メートル
3階 36.03平方メートル |



令和8年(ケ)第140号
令和8年5月29日受理
令和 年 月 日提出
8.7.24

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 | 八尾市長池町二丁目 |
| | 地 番 | 100番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.77平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 八尾市長池町二丁目100番地21 |
| | 家屋 番号 | 100番21の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.92平方メートル
2階 40.04平方メートル
3階 36.03平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府八尾市長池町2丁目100番の21		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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住居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) 表札の表示 所有者姓
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、概ね地積測量図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。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地の西側部分は、約6.3㎡が道路負担部分となっている。なお、固定資産税評価証明書では、公衆用道路4.6㎡となっているものの、かかる数値を示す根拠は不明である。

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階階段横の壁クロスに所有者が過去に飼っていた猫によるものと思われる損傷（写真4参照）があるほか、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存置され、目視できない部分が多数ある。
- (4) 目的建物には、登記面積に含まれない塔屋（階段室）が存在した。

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

(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
所有者 八尾市役所資産税課	目的建物は、私が住居として使用しています。 公衆用道路4.6㎡の算出根拠は答えられない。

(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６月２日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和８年６月２日 12：10-12：15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年６月２日 12：25-12：30	中之島図書館	物件確認
令和８年６月３日 10：10-10：20	八尾市役所	道路調査
令和８年６月３日 10：40-10：50	物件所在地	物件及び占有確認
令和８年６月１０日 15：40-15：50	物件所在地	占有確認
令和８年６月１６日 12：05-12：15	執行官室	所有者と電話
令和８年７月１日 12：55-13：15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測 写真撮影、所有者と面談

(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。

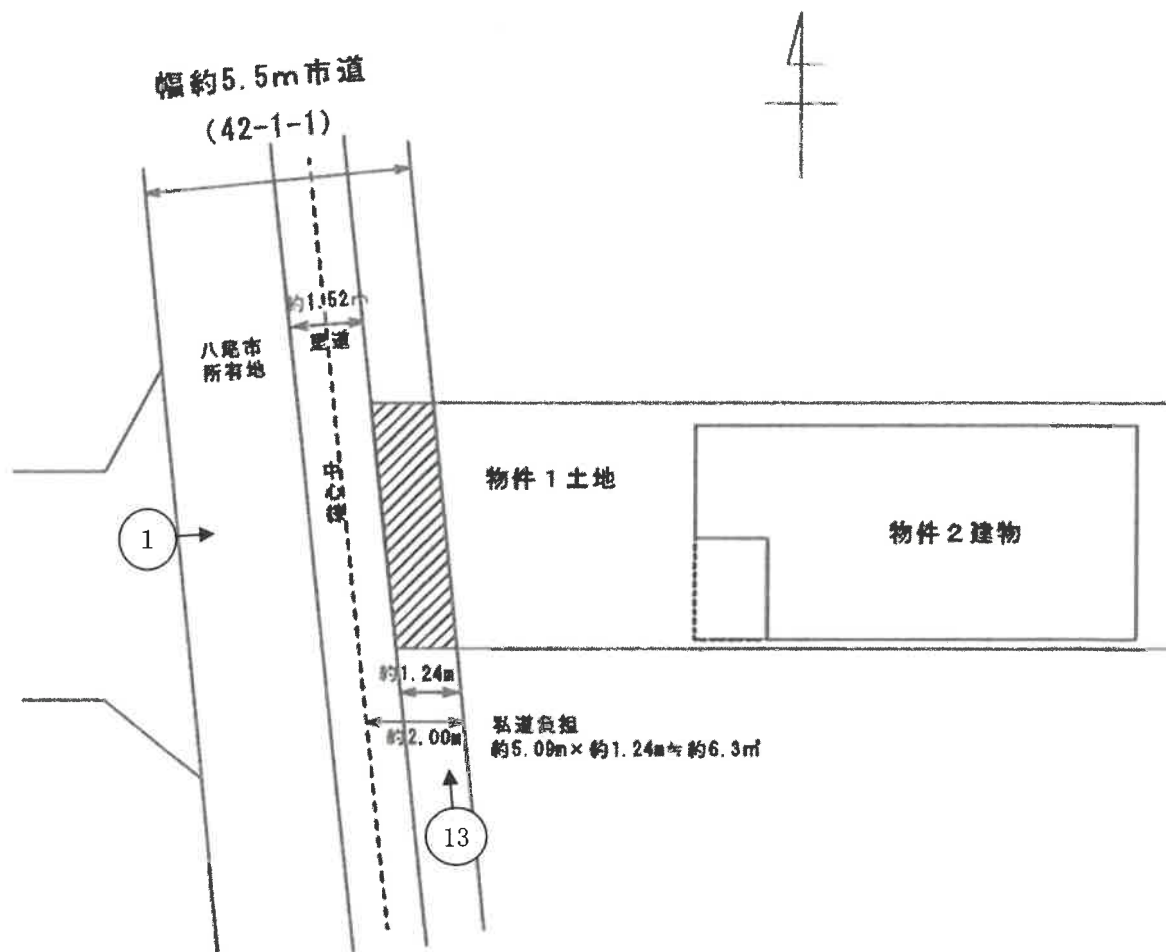
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

7

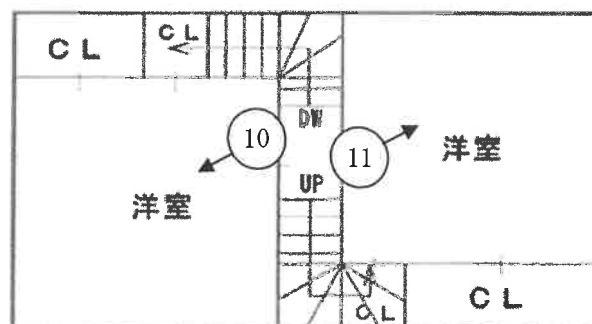
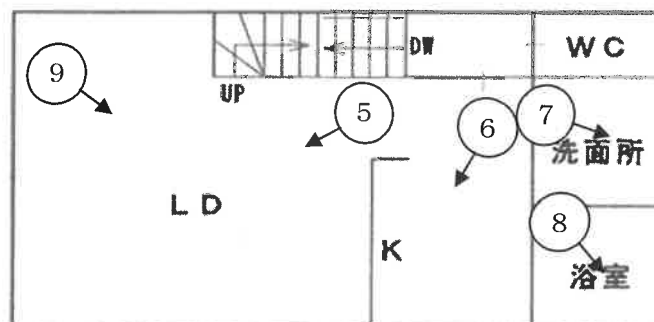
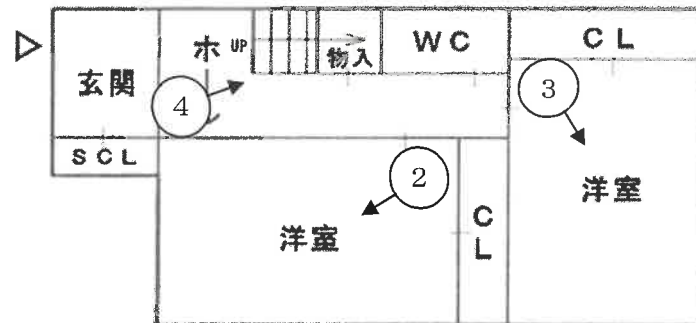
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図
令和8年(ケ)140号
八尾市長池町2丁目100番21



(←○ 写真撮影場所・方向)

間取図（概略図）
 令和8年（ケ）140号
 八尾市長池町2丁目100番21
 R4新築／木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根3階建／居宅



（ ←○ 写真撮影場所・方向）

	1 目的建物
	2
	3



4



5



6



7



8



9

 A room with a desk, a computer monitor, and a fan. The desk is covered with a yellow cloth and has various items on it, including a small box and some papers. A black monitor is on a stand, and a white fan is on the desk. The wall is covered in a grey patterned wallpaper.	1 0
 A room filled with toys and clutter. There are several colorful toys, including a yellow and orange toy structure, a blue and green toy structure, and a black toy structure. There are also many bags and boxes scattered on the floor.	1 1
 A view of a rooftop terrace. The terrace is paved with grey tiles and has a white railing. There are some small orange and yellow objects on the ground. In the background, there are other buildings and a cloudy sky.	1 2



1 3

令和 8年（ケ）第140号

令和 8年 7月 1日 現地調査

令和 8年 7月 7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

正 井 智 子

第1 評価額

一括価格	
金 14,860,000 円	
内訳価格	
物件1	金 2,780,000 円
物件2	金 12,080,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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は考慮していない。
- 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 番 地 地 目 地 地 積	物件目録記載のとおり	物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件目録と建物図面並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	目的土地の一部は西側で接道する市道の一部を負担していることから、現況を「宅地，一部公衆用道路」と確認した。また、建築計画概要書を参考に現地概測を行ったところ，私道負担面積は概ね以下のとおりと判定した。 約5.09m×約1.24m≒約6.3㎡ なお，固定資産税公課証明書では，現況公衆法道路として4.60㎡が非課税となっている。この点につき八尾市資産税課及び土木管財課に問い合わせたところ，4.60㎡の根拠を示す資料はなく，現況の不一致の原因については不明である。 本件評価においては，現況を優先することとする。		
2	目的建物には登記面積に含まれない塔屋（階段室）が存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	近鉄大阪線「近鉄八尾」駅の北東方約1,400m（道路距離） 近鉄バス「萱振南口」停留所の南東方約480m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まではやや距離があるが，最寄駅周辺には大型商業施設等も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
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2種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	第2種高度地区，日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域），景観計画区域（一般区域）	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 76.47㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.09m，奥行約15.4m（北辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	西 側	幅員約5.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 道路
		南： 店舗兼住宅	北： 店舗兼住宅
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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人等の間で所有権移転された後，令和4年頃に不動産業者が取得，開発した後，現債務者兼所有者が取得した。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前も主として住宅の敷地として利用されていたものと推認される。なお，一時的に「工業」の表記や，隣接地上建物に「クリーニング」の表記が認められたが，いずれも規模が小さく，事務所，引継ぎ店等である可能性が高いと判断した。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	・ 2頁特記事項記載のとおり。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

①（物件2/専有部分）

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	令和4年11月13日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約4年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 112.99㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 債務者兼所有者より、過去に室内で猫を飼育していたことがある、との陳述を得た。 (2) 室内は概ね経年相応の老朽化と判断されるが、1階階段部分の内壁に、猫による引っ掻き傷が見られた。 (3) その他については概ね経年相応の老朽化と判断され、維持管理状況は普通であった。 (4) 対象建物について、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。 (5) 建築確認あり，検査済証あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1の内 (宅地部分)	113,000	1.01	76.47	0.90	7,855,000
1の内 (私道部分)	113,000	0.05 私道価値率	6.30		36,000
合計					7,891,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査 八尾(府)-3

$$\text{基準価格} \quad 107,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{96} \div \text{標準画地価格} \quad 113,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	0.98	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96

イ 個別格差 : (宅地部分)

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01

(私道)

0.05

※私道部分の現況利用状況、道路の種類等を考慮して査定。

ウ 地 積 : 宅地部分 : (登記数量) - (私道部分面積), 私道部分 : 現地概測数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	200,000	112.99	0.59	13,333,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{21} \div \left(\frac{\text{※2}}{21} + \frac{\text{※3}}{4} \right) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \div 0.59$$

※1 :	残価率	5.0%
※2 :	経済的残存耐用年数	約 21年
※3 :	経過年数	約 4年
※4 :	観察減価率	30%

2 評価額の決定

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
1の内 (宅地部分)	7,855,000	法定地上権 0.50	3,928,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) 〔1 (1) オ・1 (2) エ〕 ア	土地利用権等価格 の 控 除 及 び 加 算 (円) 〔2 (1) 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	7,855,000	△3,928,000		1.00	0.70		2,750,000
	36,000	—		1.00	0.70		30,000
	目録1土地合計						2,780,000
2	13,333,000	+3,928,000	1.00	1.00	0.70	0	12,080,000
一 括 価 格 (合 計)							14,860,000

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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）

本件の場合は不要である。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [八尾(府)-3]

所 在	大阪府八尾市長池町2丁目91番25
価 格	107,000 円/m ²
位 置	近鉄大阪線 近鉄八尾駅の北東方 約1,700m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	83 m ²
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 幅員約4.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域、高度地区
地 域 の 概 況	中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物 件 1	5,110,598 円
物 件 2	9,500,823 円

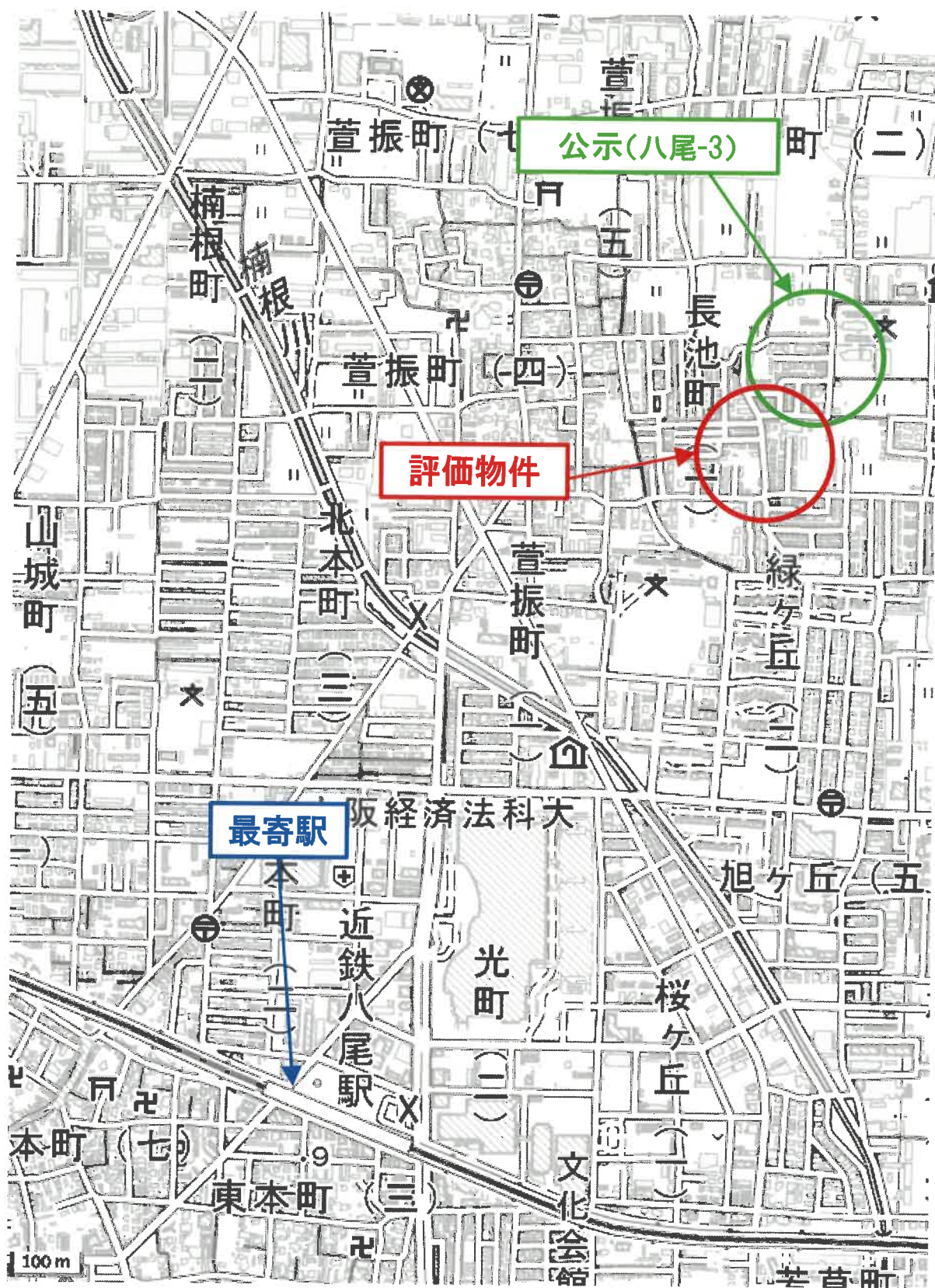
第7 附属資料

- 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 間取図 (概略)
- 6 土地建物位置関係図

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八尾市長池町二丁目 |
| | 地 番 | 100番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市長池町二丁目100番地21 |
| | 家屋 番号 | 100番21の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.92平方メートル
2階 40.04平方メートル
3階 36.03平方メートル |





位置図

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。

長池町2丁目
地番区域見出し

請求部	所在	八尾市長池町二丁目				地番	100番21			
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8年3月30日

大阪法務局

地図整理番号：M51616

(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

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。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和8年3月30日 大阪法務局

- 11 -

地積測量図(写)

[illegible]

登記年月日：令和4年11月14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。
(大阪法務局東大阪支庁管轄)
令和8年3月30日 大阪法務局

登記官

各階平面図 建築物図面

家屋番号 100番21の2

建築物の所在 八尾市長池町二丁目100番地21

1階



求積表

7.60 x 4.40	=	33.4400
1.50 x 2.32	=	3.4800
合計		36.9200
床面積		36.92 m ²

2階



求積表

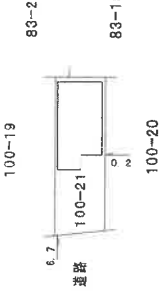
9.10 x 4.40	=	40.0400
合計		40.0400
床面積		40.04 m ²

3階



求積表

8.19 x 4.40	=	36.0360
合計		36.0360
床面積		36.04 m ²



作成者

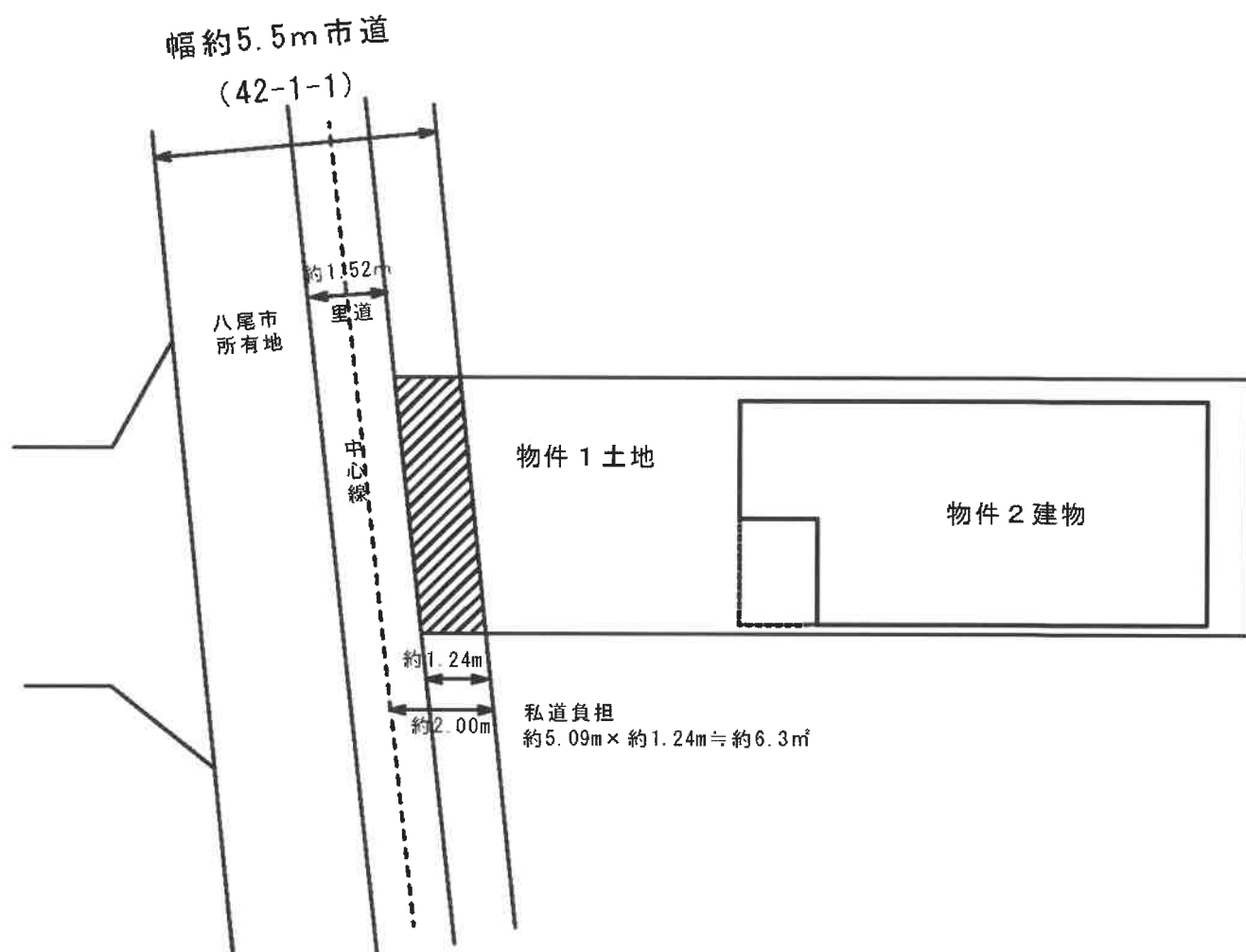
月 14 (作成)

縮尺 1/250

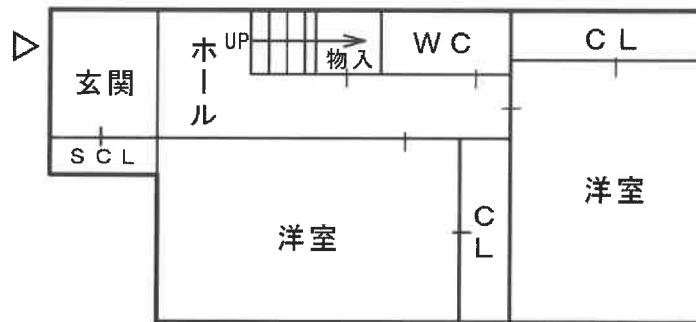
申請人

金沢弘樹

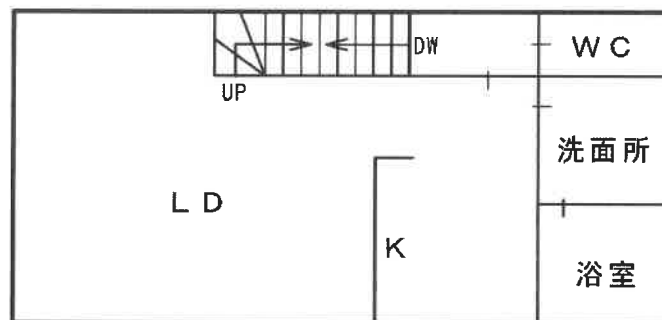
縮尺 1/500



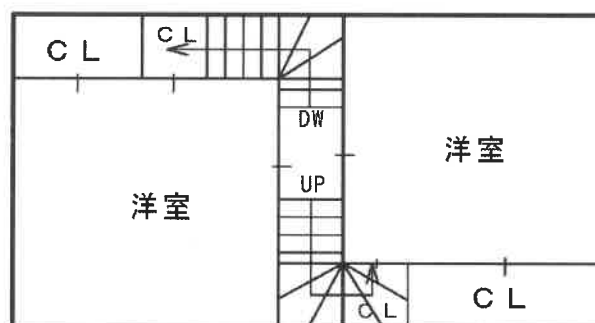
土地建物位置関係図



1 階



2 階



3 階



塔屋（階段室）



間取図(概略)