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	

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。

（陳述書作成日）令和　　年　　月　　日

買受申出人（個人）	本人	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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。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。
4　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。
5　「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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）	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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
4　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。
5　「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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

1　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。
2　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。
3　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。
4　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。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　８年（ケ）第　　２５２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８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	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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１１月１０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	7, 520, 000 6, 016, 000	一括	1, 504, 000	60, 075	15, 343
1	2, 840, 000				
2	4, 680, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八尾市老原四丁目

　　地　　番　　４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．６０平方メートル

２　所　　在　　八尾市老原四丁目４３番地２

　　家屋　番号　　４３番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４１．４０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　252号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月14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。

令和　８年（ケ）第　　２５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八尾市老原四丁目

　　地　　番　　４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．６０平方メートル

２　所　　在　　八尾市老原四丁目４３番地２

　　家屋　番号　　４３番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４１．４０平方メートル

令和８年(ケ)第２５２号
令和８年８月４日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.8.25

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

令和　8年（ケ）第　　２５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八尾市老原四丁目

　　地　　番　　４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．６０平方メートル

２　所　　在　　八尾市老原四丁目４３番地２

　　家屋　番号　　４３番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４１．４０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府八尾市老原４丁目４３番地の２
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： 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　　地方裁判所　　支部　令和　　年(　)第　　号 □ある　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)　目的土地の形状は、概ね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)　目的土地は、目的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)　目的土地の東側隣家の屋根が、目的土地に越境している可能性がある。（写真２参照）

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、各物入の建具が取り外されて室内に置かれていた。また、１階廊下において壁面に穴の存在（写真６参照）、１階LDにおいて、たばこの臭い及び壁面クロスの黄ばみの存在（写真８参照）、２階北側洋室において、たばこの臭い及び壁面クロスの黄ばみの存在、壁面に２箇所の穴があり、物入の上部レールが損傷していた（写真１４ないし１８参照）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)　目的建物の２階廊下に、梯子式屋根裏収納入口が設置されている。

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

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	目的建物は、私が住居として使用しています。

（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8月4日	執行官室	ライフライン調査
令和8年8月4日 16:55 - 17:00	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年8月5日 11:20 - 11:25	中之島図書館	物件確認
令和8年8月5日 15:25 - 15:40	八尾市役所	道路調査
令和8年8月5日 16:05 - 16:15	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談
令和8年8月19日 9:45 - 10:20	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　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

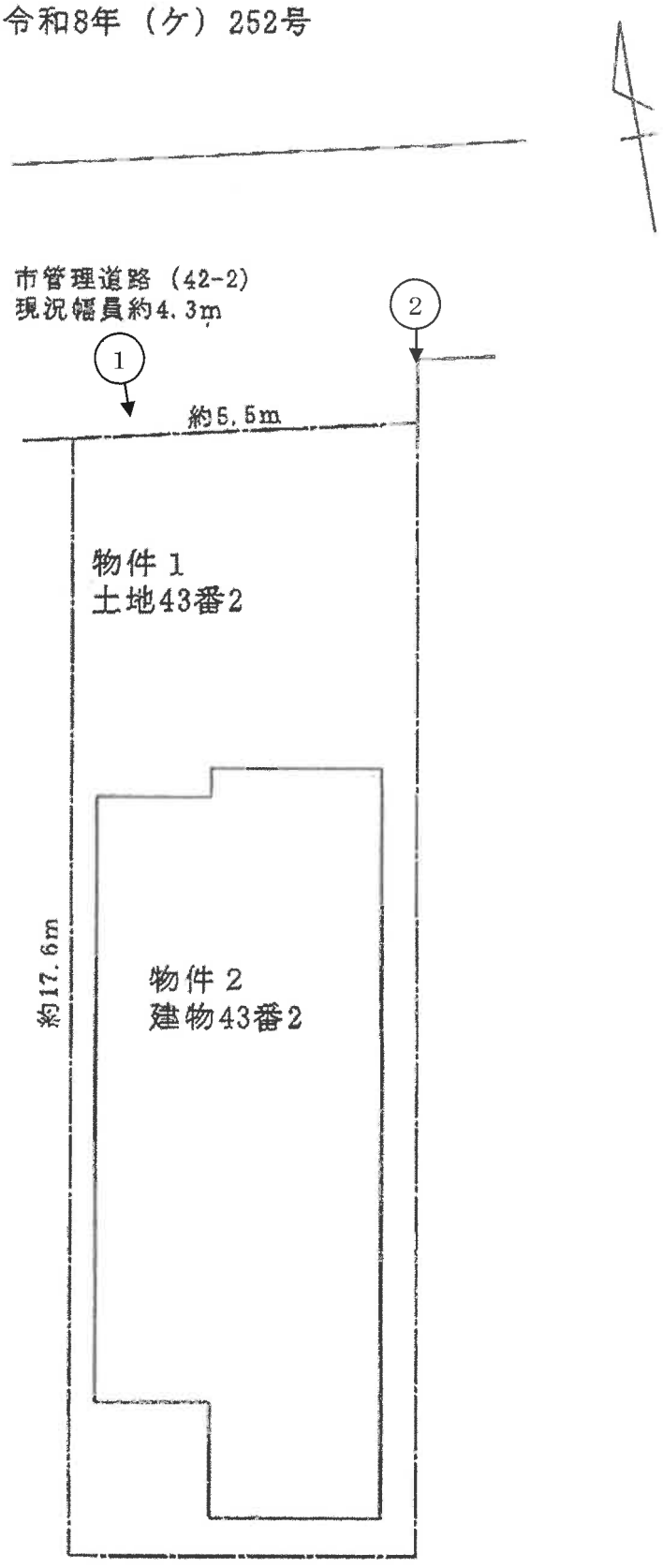
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

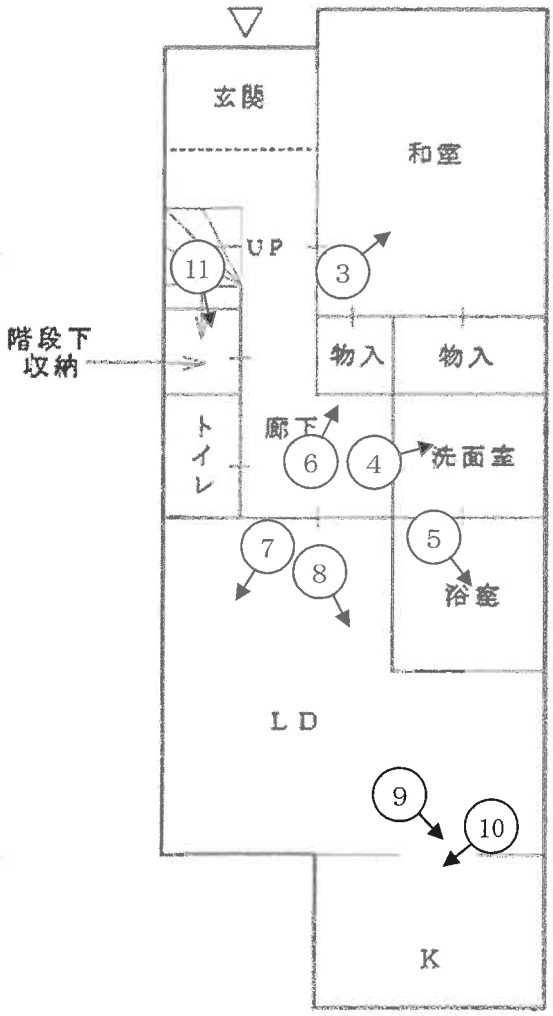
令和8年（ケ）252号

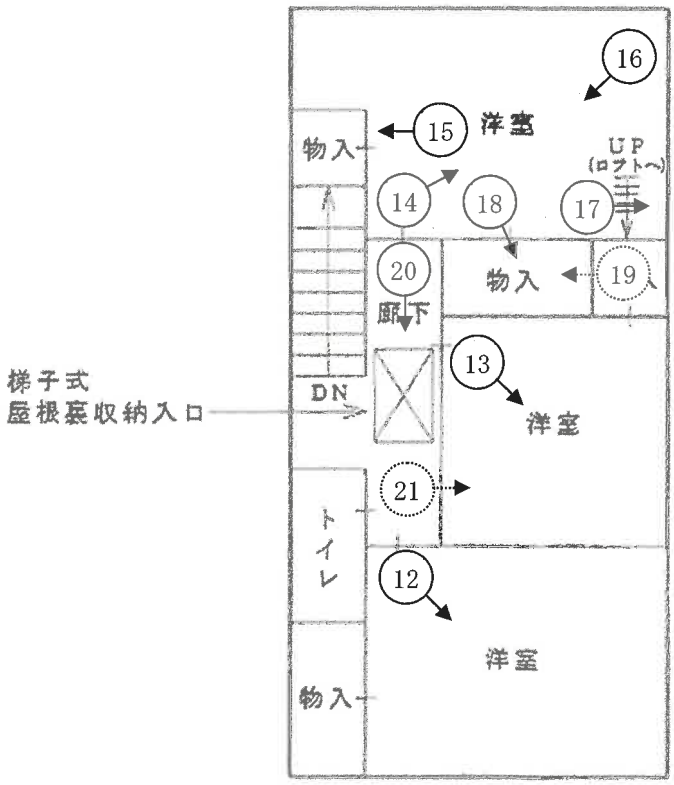


（◀◯写真撮影場所・方向）

間取図（概略図）

令和8年（ケ）252号





19 ⇢ は、ロフト

21 ⇢ は、屋根裏収納

1階

2階

（◀◯ 写真撮影場所・方向）



1

目的建物



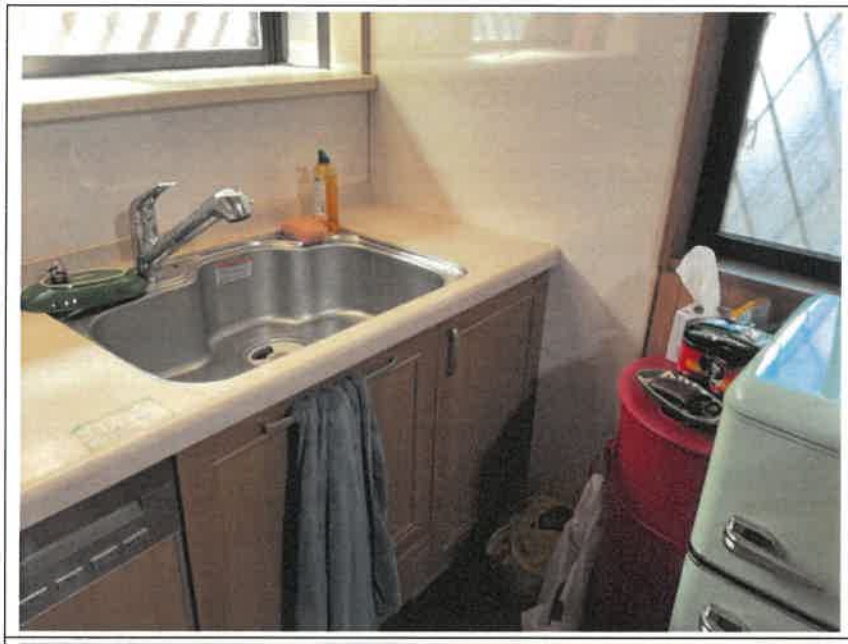
2



3

	4
	5
	6

	7
	8
	9

	１０
	１１
	１２

	１３
	１４
	１５

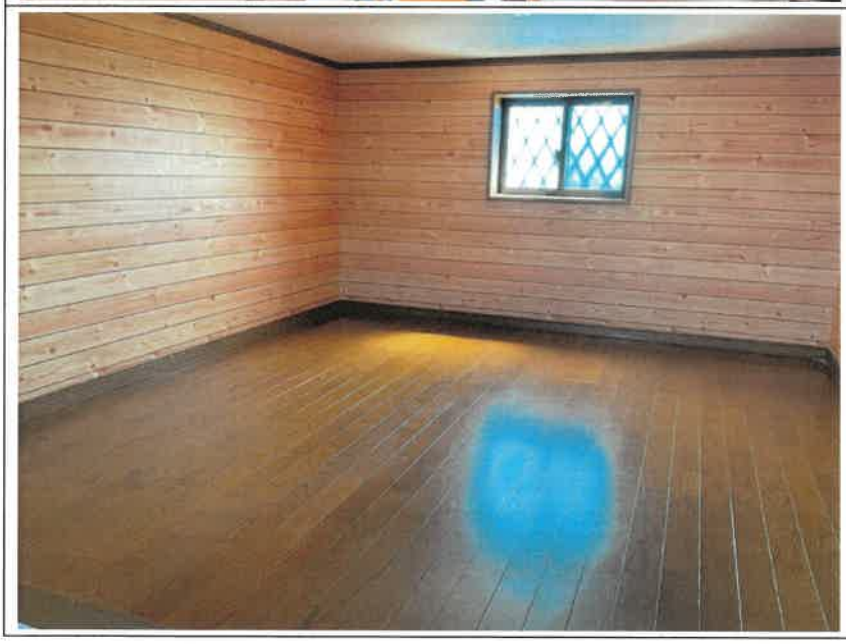
	１６
	１７
	１８



１９
ロフト



２０



２１
屋根裏収納

令和 8年（ケ）第252号
令和 8年 8月19日　現地調査
令和 8年 8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

小 笠 裕 也

第１　評 価 額

一　括　価　格	
金　7,520,000 円	
内　訳　価　格	
物件1	金 2,840,000 円
物件2	金 4,680,000 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	・目的土地の位置，形状，規模について，物件目録及び地積測量図と現地調査内容は概ね一致した。ただし，詳細については専門家による調査，測量等を要する。
2	・特にない。

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	JR関西本線「志紀」駅の北西方約1,600m（道路距離） JR関西本線「八尾」駅の南東方約1,700m（道路距離） 近鉄バス「了意橋」停留所の東方約1,200m（道路距離） （別添位置図 参照）	
付近の状況	中小規模の一般住宅が多く見られる住宅地域。今後，地域に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
	その他規制	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」，埋蔵文化財包蔵地「老原遺跡」
画地条件	規模	97.60㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.5m，奥行約17.6m
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路の状況	北側	幅員約4.3m舗装市管理道路（建築基準法第42条2項）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	物件2建物の敷地
	隣地の状況	東：　住宅　　西：　住宅 南：　倉庫　等　　北：　道路
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ，不動産業者の所有を経て，平成17年に現建物の敷地となっている。また，昭和36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は，資材置場，養鶏場等として使用されていたものと推認される。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るが，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	・東側隣接建物の屋根が，目的土地へ越境している可能性がある（被越境）。	

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	平成17年7月17日 新築　　（登記記載）
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約9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　等
	天　　井	クロス　等
	床	フローリング・畳　等
	設　　備	電気，給排水設備，ガス　等
	そ　の　他	特になし
床面積（現況）	延　91.08㎡ 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	２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	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	(1) 2階北側洋室の上部に可動式梯子で上り下りするロフトが存在する。また，2階廊下付近の上部に，梯子式屋根裏収納入口が存在する。 (2) 目的建物内部の状況は概ね以下のとおりである。 ・各物入の扉が取り外されて室内に置かれていた。また，2階北側洋室の物入の上部レールが破損している等，取り外されている建具が正常に使用できるか不明である。 ・壁面（1階洗面室前の廊下付近・2階北側洋室の西側物入付近及び東側壁面等）に穴が数箇所確認された。 ・1階LD，2階北側洋室の壁面クロスに，タバコのヤニが原因と思われる黄ばみが確認され，タバコの匂いも感じられた。 その他，目的建物は概ね経年相応の劣化，損耗が認められる。 (3) 設備等についての作動確認は行っていない。 (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（有り），検査済み（有り）	

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	81,000	1.00	97.60	0.90	7,115,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示　八尾-31

標準価格 101,000 円／㎡ × 時点修正 100.6/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/125 ≒ 標準画地価格 81,000 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	規模	形状	高低差	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※1	接近※2	環境※3	行政	将来	その他	相乗積
1.05	1.08	1.10	1.00	1.00	1.00	1.25

※1：系統連続性を考慮

※2：駅接近性を考慮

※3：周辺利用状況等を考慮

イ　個別格差 ：

接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

ウ　地積 ： 登記数量を採用した。

エ　建付減価 ： 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	91.08	0.23	4,190,000

ウ　現価率

経過年数	約21年
経済的残存耐用年数	約9年
観察減価	30%
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9年／（経過年数21年＋経済的残存耐用年数9年）｝×（１－0.3）

＝　0.23

※観察減価は中古建物に係る市場の特性，室内の状況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	7,115,000	法定地上権	0.40	2,846,000

(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	7,115,000	△2,846,000		0.95	0.70		2,840,000
2	4,190,000	+2,846,000	1.00	0.95	0.70	0	4,680,000
一括価格（合計）							7,520,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

アスベスト使用可能性リスク，被越境の可能性，養鶏場としての土地使用履歴の可能性等を総合的に勘案のうえ，市場性修正率を上記のとおり判断した。

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 地価公示標準地 〔 八尾-31 〕

所在	大阪府八尾市南植松町1丁目23番3
価格	101,000 円/㎡
位置	JR関西本線 八尾駅の南方 約840m（道路距離）
価格時点	令和8年1月1日
地積	64 ㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接面街路	北側 幅員約4.2m市道 中間画地
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	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８年度）

物件 1	4,940,902 円
物件 2	3,467,684 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 土地建物位置関係図

６ 間取図（概略）

以 上

令和　８年（ケ）第　　２５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八尾市老原四丁目

　　地　　番　　４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．６０平方メートル

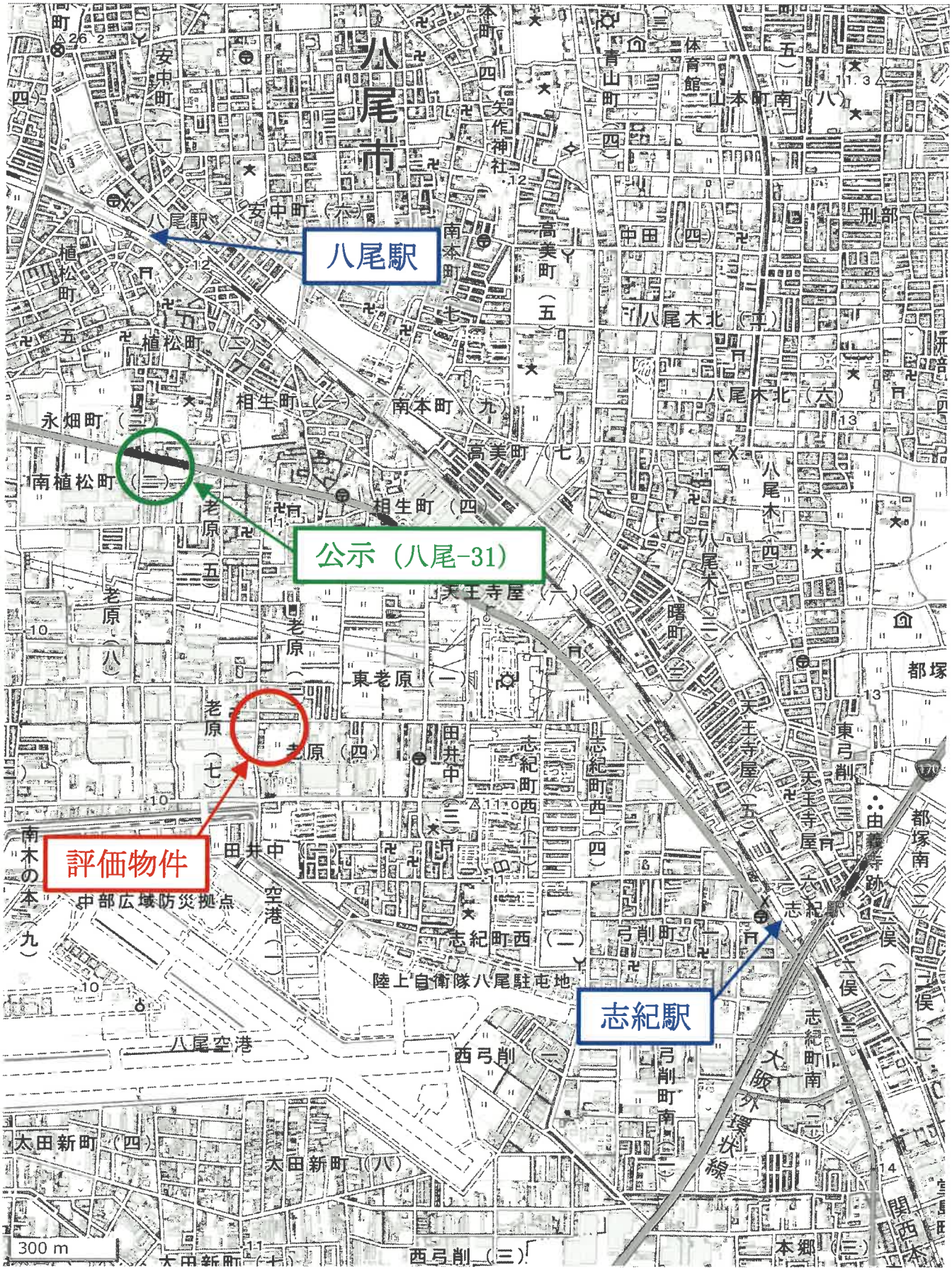
２　所　　在　　八尾市老原四丁目４３番地２

　　家屋　番号　　４３番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４１．４０平方メートル



地理院地図

位　置　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：老原７丁目 / 老原４丁目

請求部分	所在	八尾市老原四丁目				地番	43番2		
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	昭和48年11月5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6月4日
大阪法務局東大阪支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M50260
(1/2)

公図（写）

A4版に縮小

ヲワヲヨタ　道
　　27
　　34-1
　　34-2
　　45-17

地図整理番号：M50260
(2/2)

A4版に縮小

公図（写）

登記年月日：平成16年8月23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6月4日　大阪法務局東大阪支局　登記官

1006247

平成16年8月23日登記 第43-2、43-6、43-7

地積測量図

地番	43-2, 43-6, 43-7
土地の所在	八尾市老原四丁目

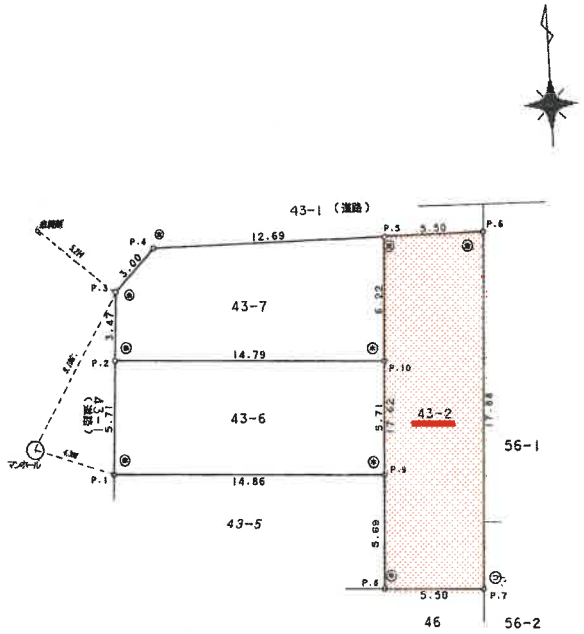
H16.8.23

座標求積表

地番	① 43-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
P.6	98.704	124.513	2228.035622	5.50
P.5	98.746	119.012	-2089.374672	17.62
P.8	81.148	118.020	-2111.849880	5.50
P.7	80.852	123.513	2168.394228	17.68
		倍面積	195.205298	
		面積	97.6026490	
		地積	97.60 ㎡	

地番	② 43-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
P.9	86.829	118.340	580.457700	5.71
P.10	92.534	118.662	771.540324	14.79
P.2	93.331	103.885	-509.555925	5.71
P.1	87.629	103.501	-672.963502	14.66
		倍面積	169.478597	
		面積	84.7392985	
		地積	84.73 ㎡	

地番	③ 43-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
P.5	98.746	119.012	750.965720	12.69
P.4	98.844	106.318	-206.682192	3.00
P.3	96.802	104.119	-574.008047	3.47
P.2	93.331	103.885	-443.381180	14.79
P.10	92.534	118.662	642.554730	6.22
		倍面積	169.449031	
		面積	84.7245155	
		地積	84.72 ㎡	



凡例

金　境界プレート
コ　コンクリート杭
赤　鉛筆割印赤ペンキ
木　木杭

作製者	土地家屋調査士	(平成 16 年 8 月 23 日作製)	申請人	縮尺	1/250

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M50261

A4版に縮小

地積測量図（写）

A4版に縮小

登記年月日：平成17年7月19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6月4日　大阪法務局東大阪支局
登記官

各階平面図

平成17年7月19日登記

建物図面
~~各階平面図~~

2130794

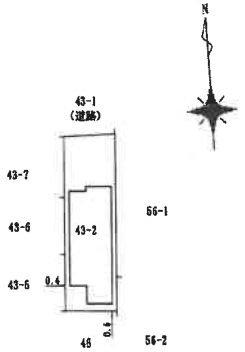
家屋番号	43番2
建物の所在	八尾市老原四丁目43番地2

1階

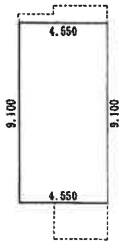


求積表

0.455 × 2.730 =	1.242150
9.555 × 4.550 =	43.475250
1.820 × 2.730 =	4.968600
合計	49.686000
床面積	49.68 ㎡



2階



求積表

9.100 × 4.550 =	41.405000
	41.405000
床面積	41.40 ㎡

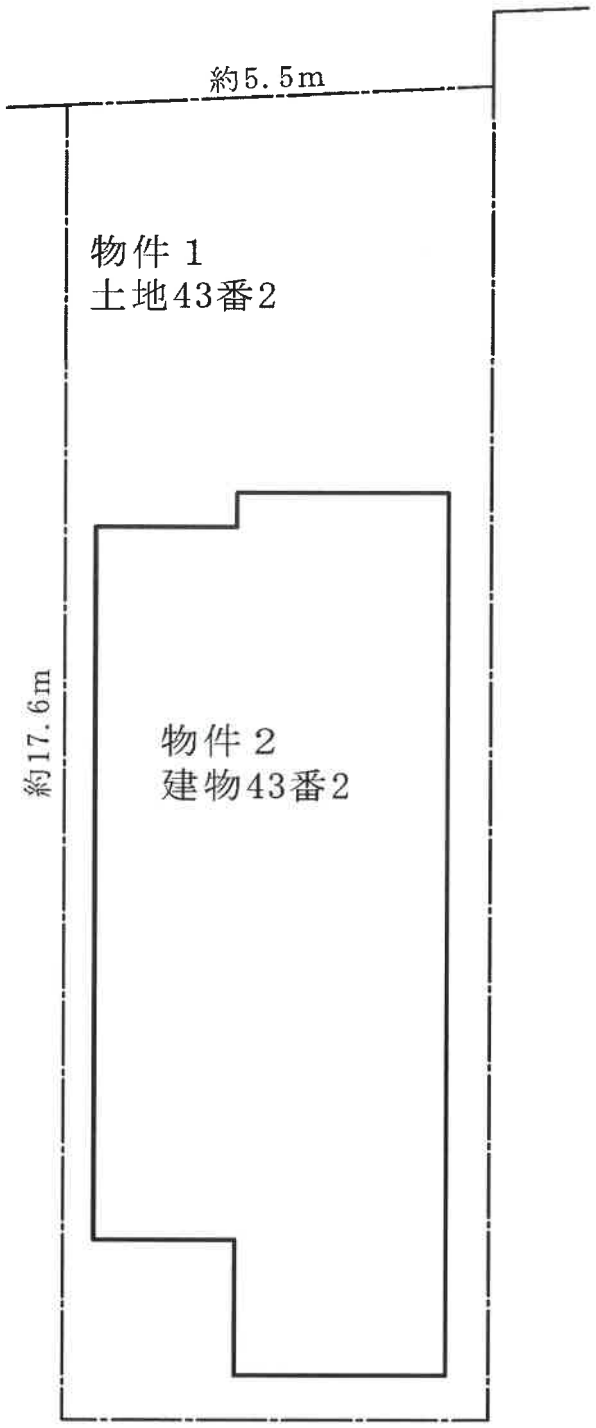
作製者	[redacted]	17.7.17 年 月 日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（大阪土地家屋調査士会）

地図整理番号：M50262

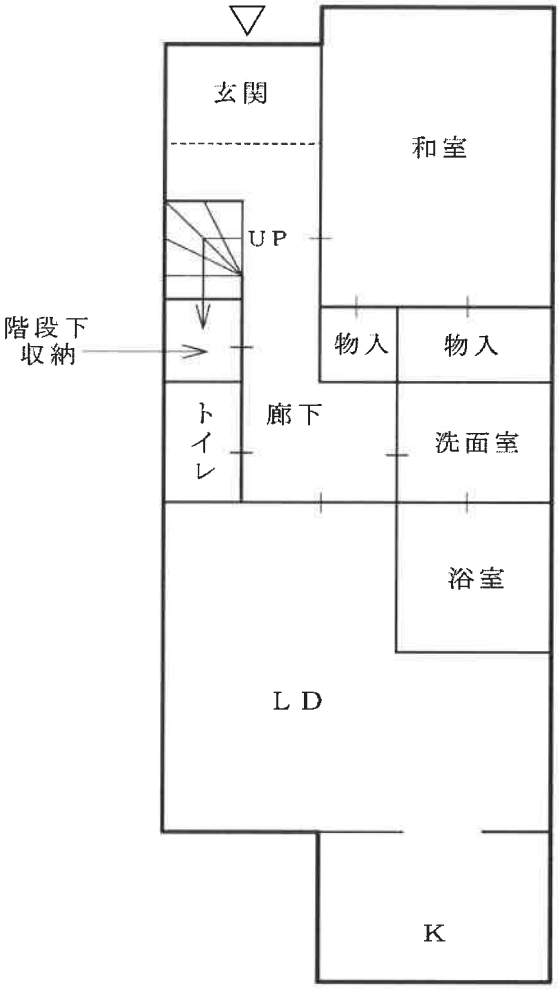
建物図面（写）

市管理道路（42-2）
現況幅員約4.3m

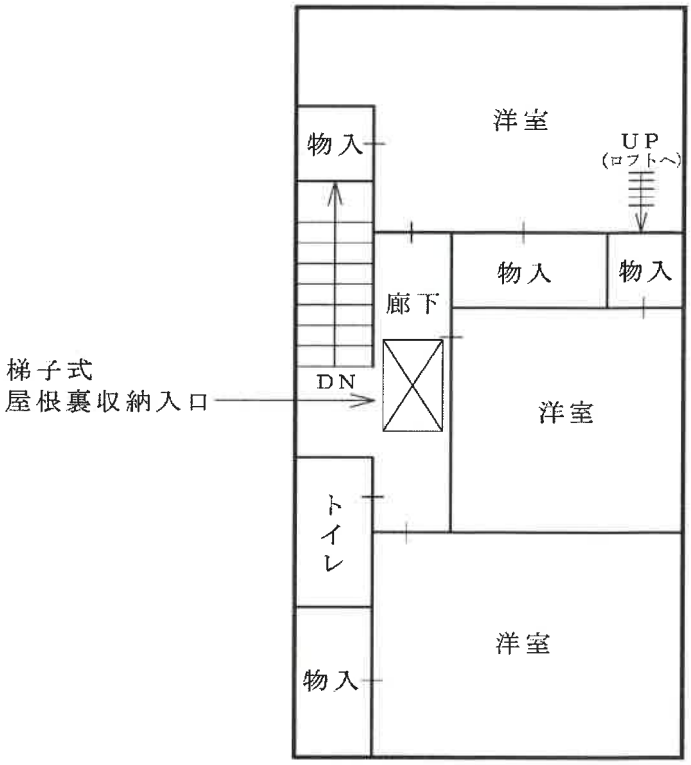




土地建物位置関係図


玄関
和室
UP
階段下
収納
物入
物入
トイレ
廊下
洗面室
浴室
LD
K

1階


洋室
物入
UP
(ロフトへ)
物入
物入
廊下
梯子式
屋根裏収納入口
DN
洋室
トイレ
洋室
物入

2階

N

間取図（概略）