

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 (印)
	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月以下の懲役又は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	
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
1	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。

※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 (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月以下の懲役又は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)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

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 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13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 6年 5月24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 6年 4月11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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	66,260,000 53,008,000	一括	13,260,000	1,101,830	236,105
1	680,000				
2	19,210,000				
3	46,370,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 八尾市恩智北町一丁目 |
| | 地 番 | 31番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市恩智北町一丁目 |
| | 地 番 | 29番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 588.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市恩智北町一丁目29番地 |
| | 家屋 番号 | 29番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 345.58平方メートル
2階 334.09平方メートル
3階 344.06平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

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】

2階の南側住居部分をAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分を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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八尾市恩智北町一丁目
31番
宅地
20.88平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八尾市恩智北町一丁目
29番
宅地
588.22平方メートル |
| 3 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 八尾市恩智北町一丁目29番地
29番
店舗・倉庫・居宅
鉄骨造陸屋根3階建
1階 345.58平方メートル
2階 334.09平方メートル
3階 344.06平方メートル |



令和 5年(ケ) 第492号
令和 6年 1月23日受理
令和 年 月 日提出
6.3.-6

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 | 八尾市恩智北町一丁目 |
| | 地 番 | 31番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市恩智北町一丁目 |
| | 地 番 | 29番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 588.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市恩智北町一丁目29番地 |
| | 家屋 番号 | 29番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 345.58平方メートル
2階 334.09平方メートル
3階 344.06平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪府八尾市恩智北町一丁目29番地	
土地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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3	
種類、構造および床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・倉庫・住居として使用している <input checked="" 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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)

占有者および占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階の南側住居部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年頃
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	その他の事項のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 執行官の意見のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札等の表示 (株)島津大師堂 八尾店
- (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) 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2土地は、目的建物の敷地となっている。
- (3) 物件3土地は、所有者の看板等が設置されていた。
- (4) 西側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (5) 南側にも接面道路(建築基準法上の道路)は存在するが、出入口付近が簡易な金網フェンスで塞がれており、往来は出来ない状態になっていた。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
- (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (3) 1階は店舗として、2階は店舗・倉庫・住居として、3階は倉庫として使用されており、住居部分には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
- (4) 1階から3階にかけては、商品を昇降するための業務用リフトが設置されていた。
- (5) 2階および3階の階段付近には壁に亀裂等の損傷が認められた。また、2階の住居部分では、西側和室で壁紙の剥離が認められた。さらに、3階では、壁や柱に亀裂等の損傷が認められた外、天井には雨漏り跡が認められた。
- (6) 3階には、集塵機、研磨機および切断機等の工作機械が置かれていた。
- (7) 屋上には、塔屋および看板が設けられていた。
- (8) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

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
■ A (株式会社島津大師堂の元代表者の妻)	<p>1 私は、目的建物を所有している株式会社島津大師堂（以下「所有会社」という）の代表者の妻です。</p> <p>2 夫が存命中は目的建物で一緒に暮らしていましたが、夫が亡くなってからは私が暮らしています。</p> <p>3 もともと所有会社は大阪市中央区でも店舗を開いており、目的建物は住居部分を作っていたものの誰も住むことなく、店舗としてのみ使用していました。平成13年に中央区の店舗を閉めることになり、私たち夫婦で目的建物に住みながら営業を開始したのです。</p> <p>3 私たち夫婦が目的建物に住むにあたって、所有会社との間で賃貸借契約等は結んでいませんし、賃料など金銭のやり取りもありません。</p> <p>4 目的建物の1階、2階の一部および3階は、仏具店の店舗や倉庫となっており、2階の南側の一部が住居となっています。</p> <p>5 阪神大震災の影響もあり、目的建物の各所で壁や床に亀裂等が生じています。雨漏りについては、10年前くらいに修理済みで今では雨漏りはしておらず、跡が残っているだけです。</p> <p>6 3階倉庫に置かれている機械類については、かつて働いてもらっていた職人さんが使っていたものですが、かれこれ15年くらいは使っていません。</p>
■所有者特別代理人	<p>1 私は、競売手続を進める関係で執行裁判所から特別代理人に選任された弁護士です。</p> <p>2 目的物件については、何も分かりません。</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
(5枚目)

執行官の意見

目的建物内の機械類関係

目的建物3階に設置されている機械類は、かなり以前に設置されたものであり、型式なども古くなっていると思われることから、評価人とも協議の上、同機械類は経済的価値がないと判断した。

目的物件の占有関係

関係人の陳述および立入調査の結果から、目的建物は、Aが2階の南側住居部分を住居として、所有者がその余の部分を店舗・倉庫として、それぞれ使用・占有しているものと認めた。

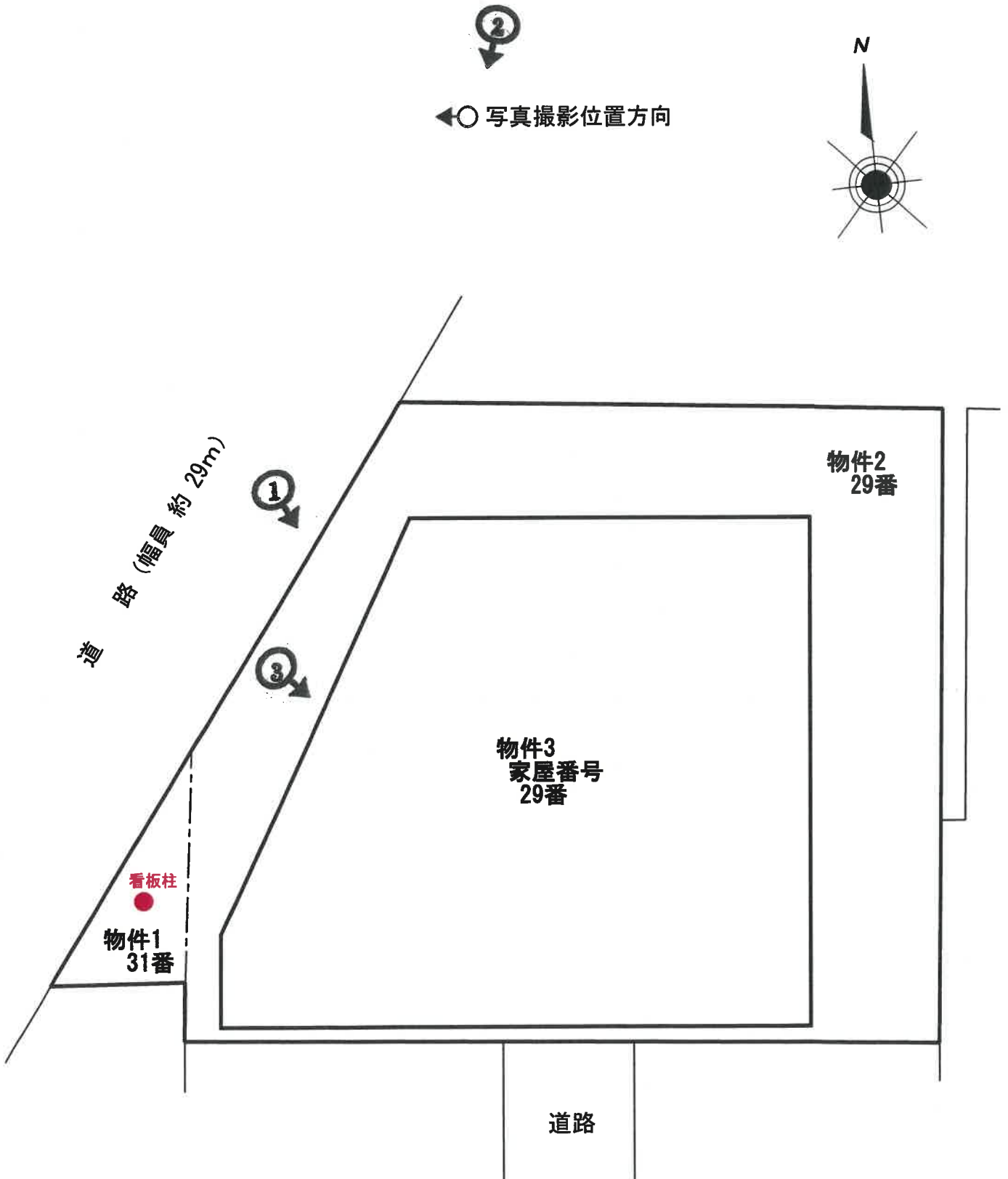
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月23日	執行官室	ライフライン調査
令和6年1月23日 2:10 - 2:20	執行官室	占有関係調査（所有者特別代理人からの電話により聴取）
令和6年1月30日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年1月30日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和6年2月14日 12:00 - 12:30	物件所在地	物件および占有確認、占有者と面談
令和6年2月14日 13:40 - 14:00	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和6年2月28日 16:00 - 17:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者と面談
<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
(7枚目)

土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第492号



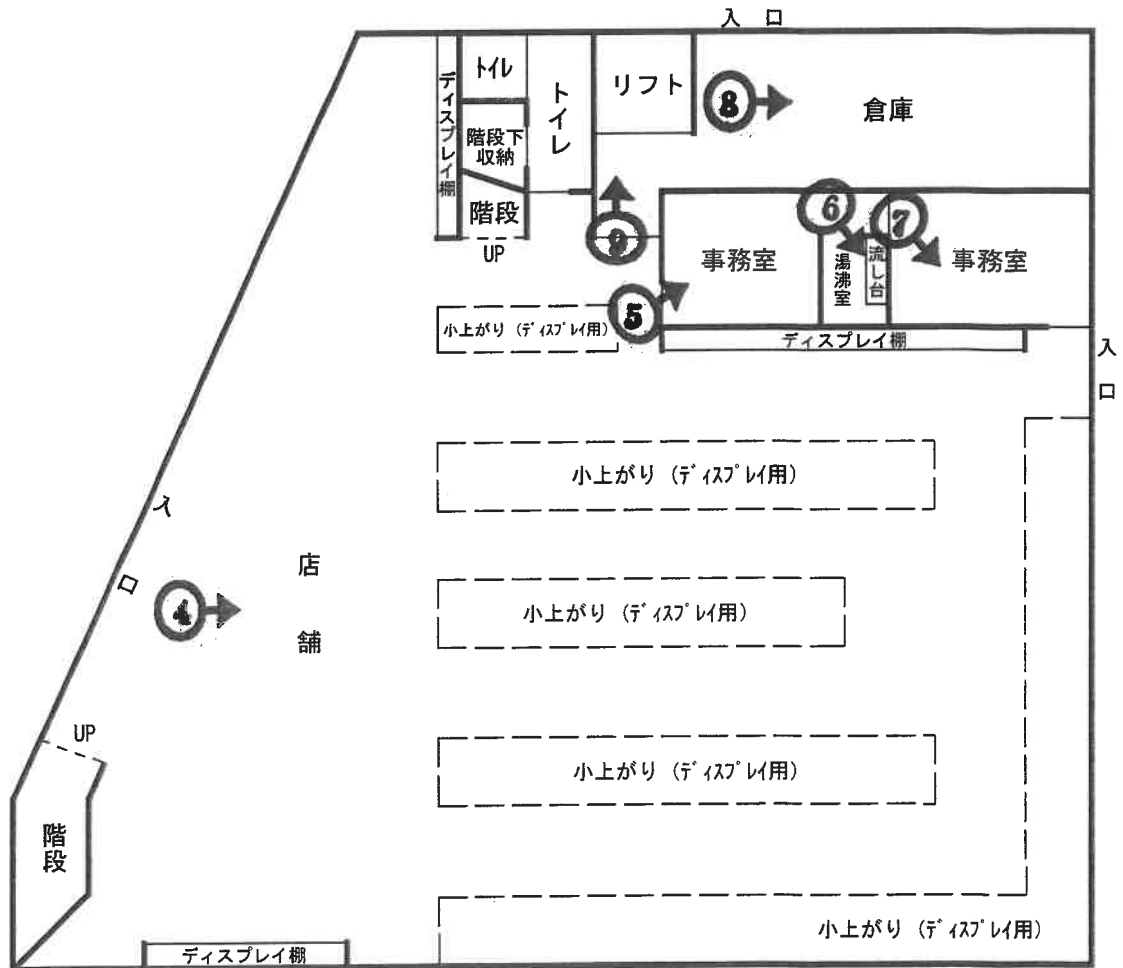
間取略図

令和5年（ケ）第492号

←○写真撮影位置方向



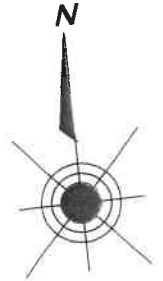
1階平面図



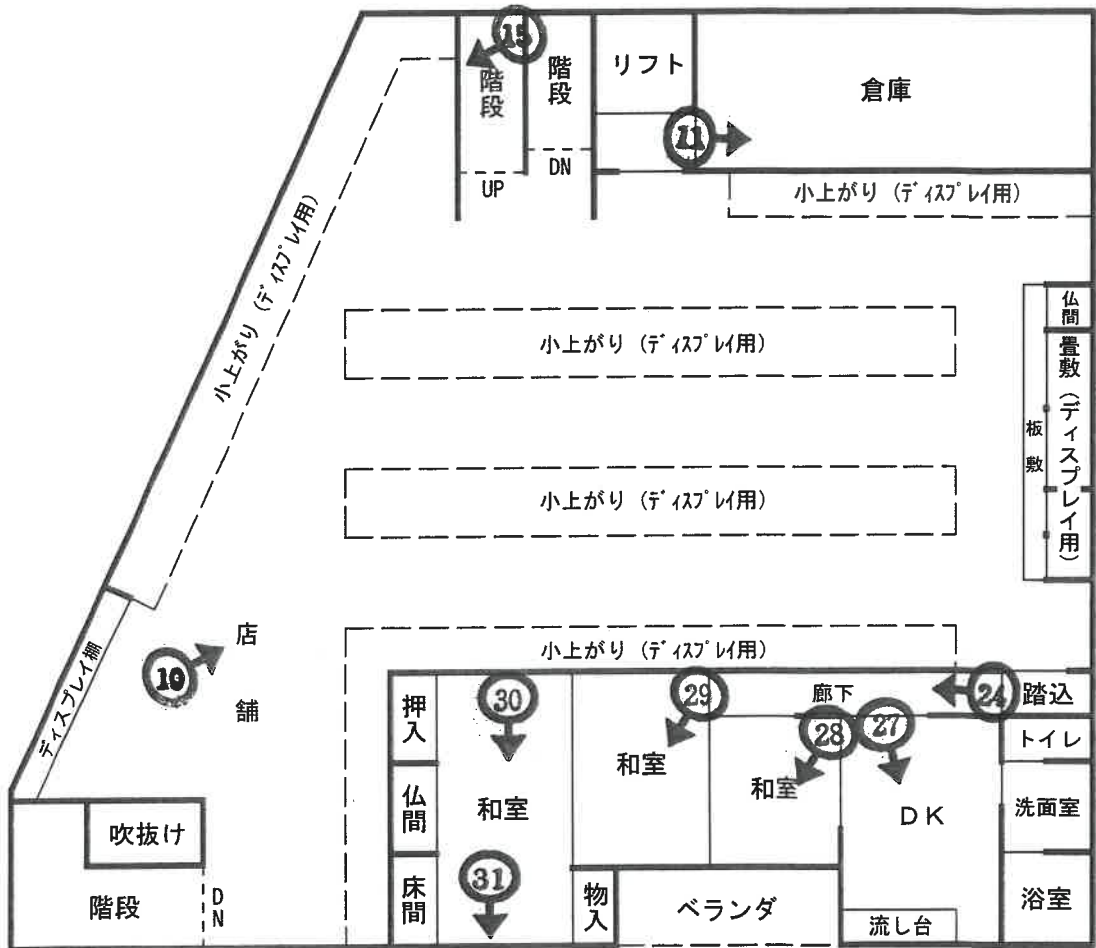
間取略図

令和5年（ケ）第492号

←○写真撮影位置方向



2階平面図



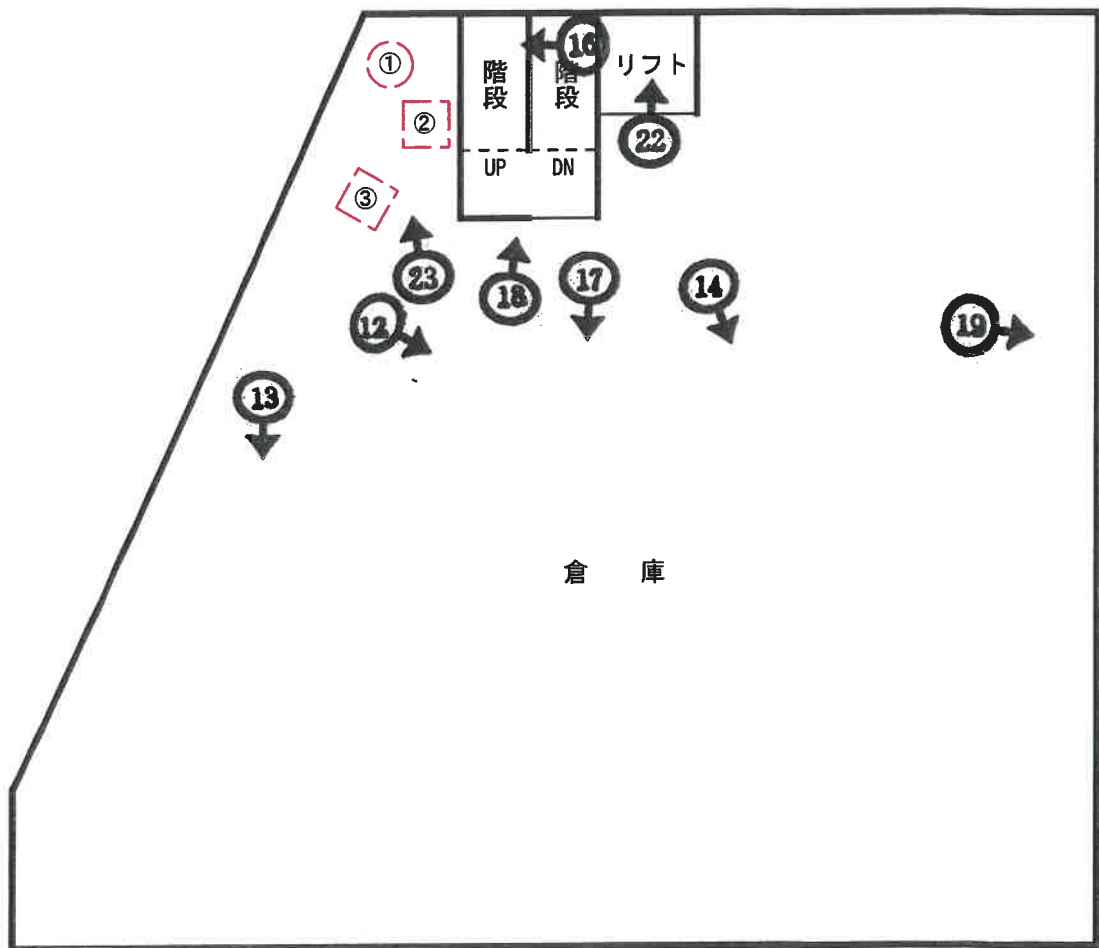
間取略図

令和5年（ケ）第492号

←○ 写真撮影位置方向



3階平面図



 可動式機械 詳細

① 機械種類 …集塵機
型番 …不明
製造番号 …不明
製造年月日…不明

② 機械種類 …木工用研磨機
型番 …不明
製造番号 …007975
製造年月日…不明

③ 機械種類 …木工用切断機
型番 …ECK-16
製造番号 …42005
製造年月日…不明

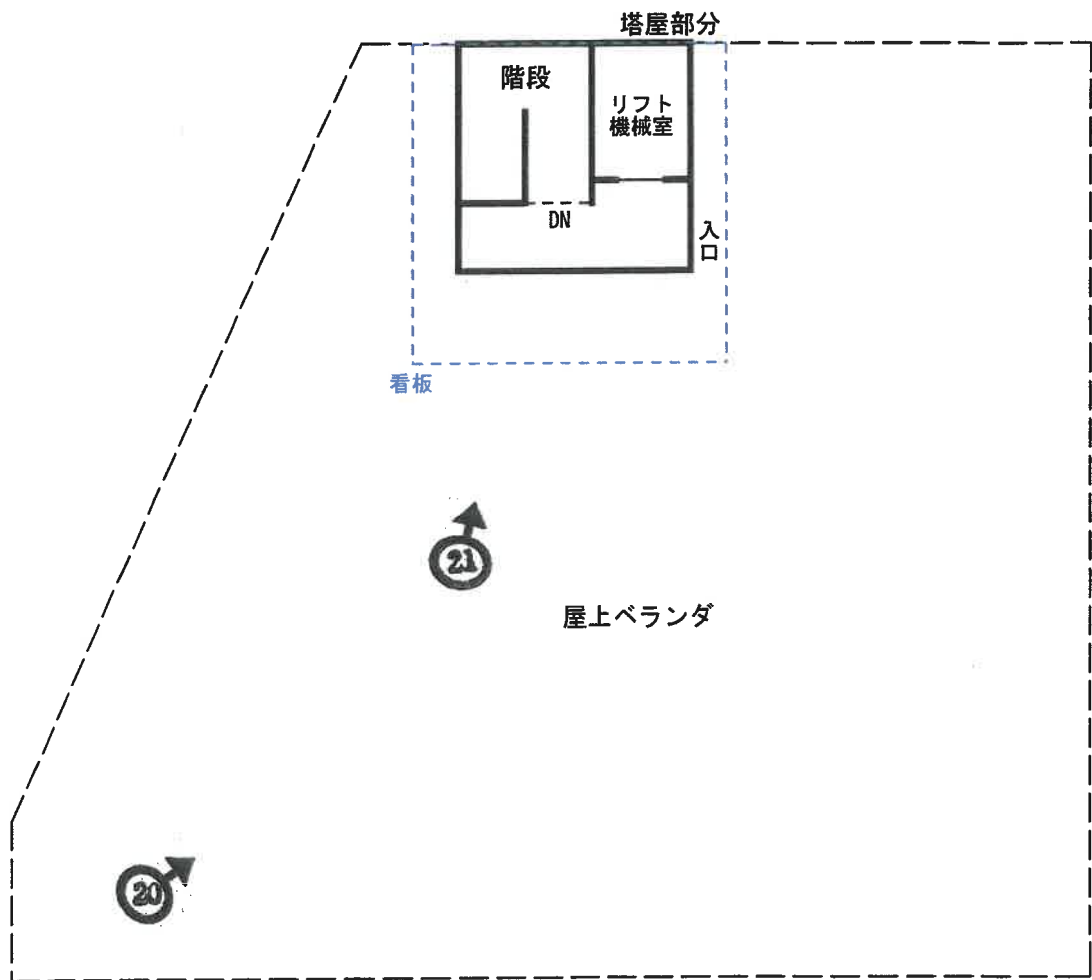
間取略図

令和5年（ケ）第492号

←○ 写真撮影位置方向



屋上平面図



目的建物



①

目的建物



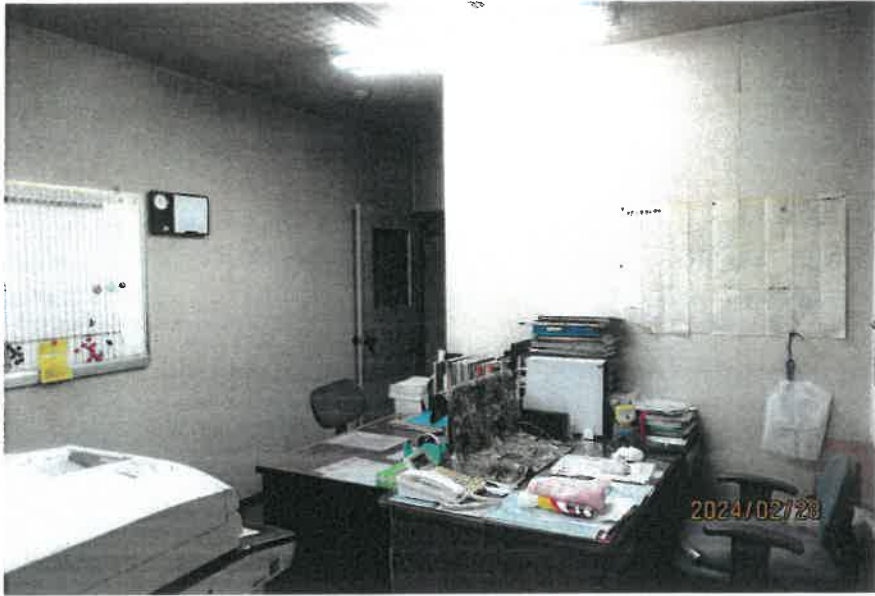
②

③

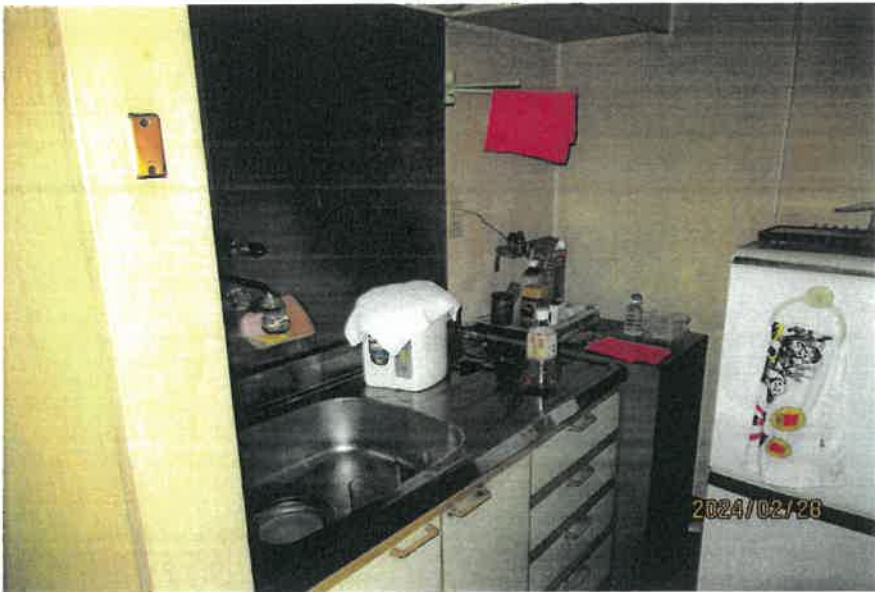


④

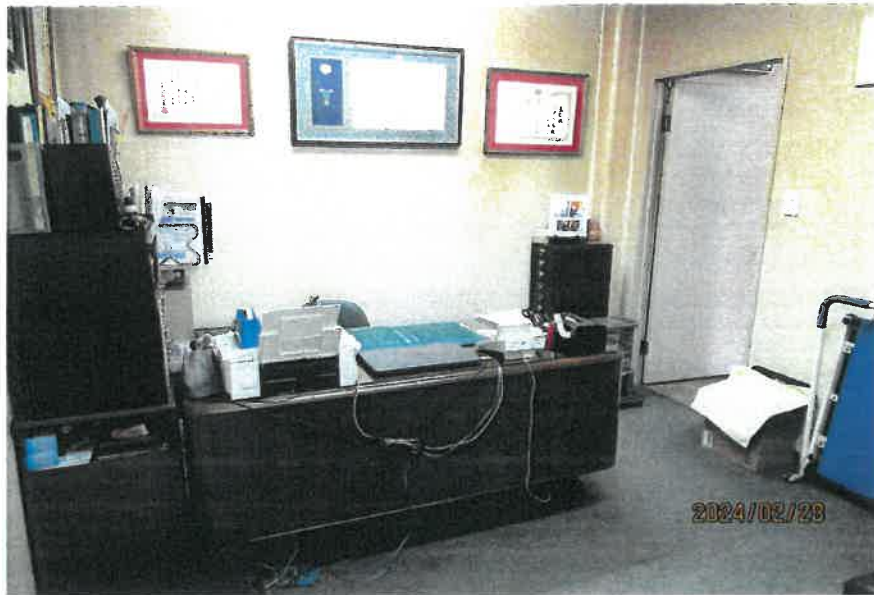




⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

(18 枚目)

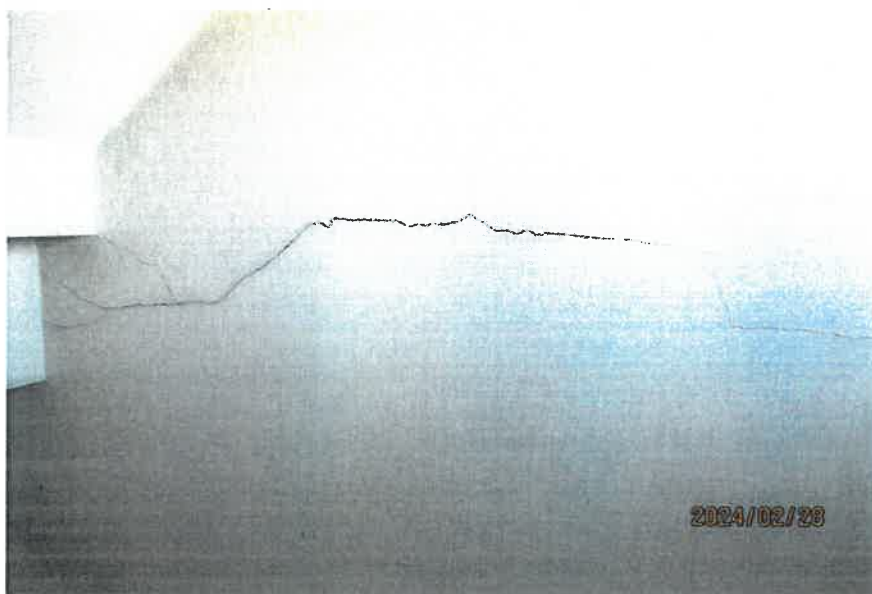


13



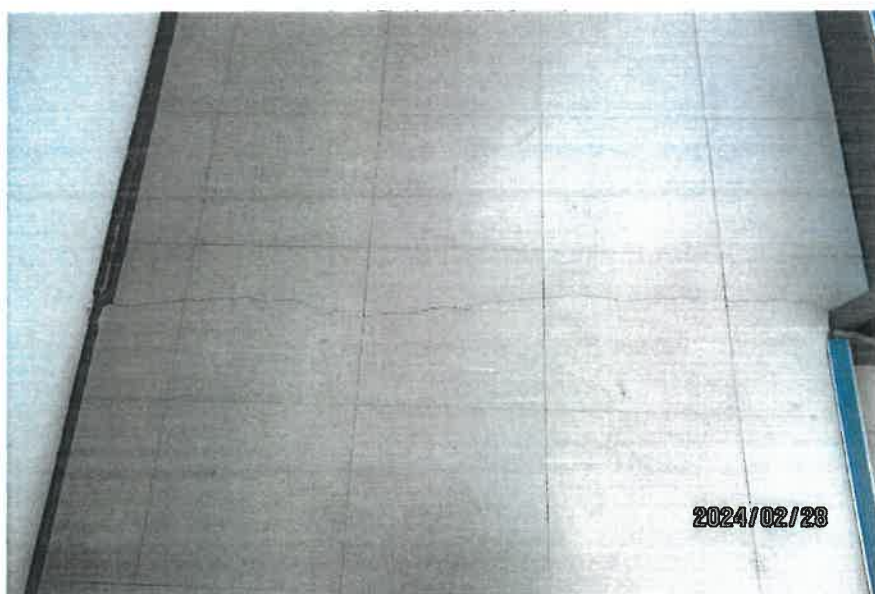
14

⑮

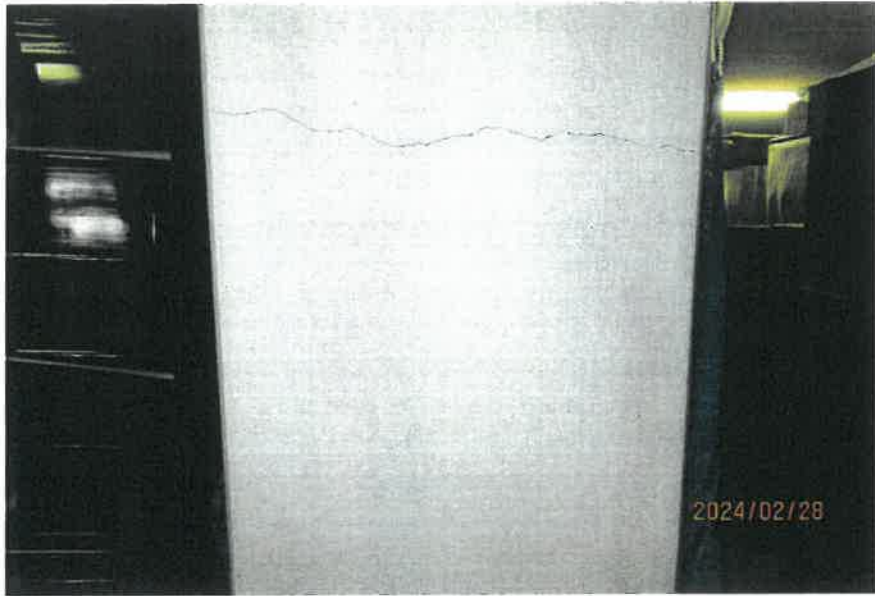


壁に亀裂が入っている状況

⑯

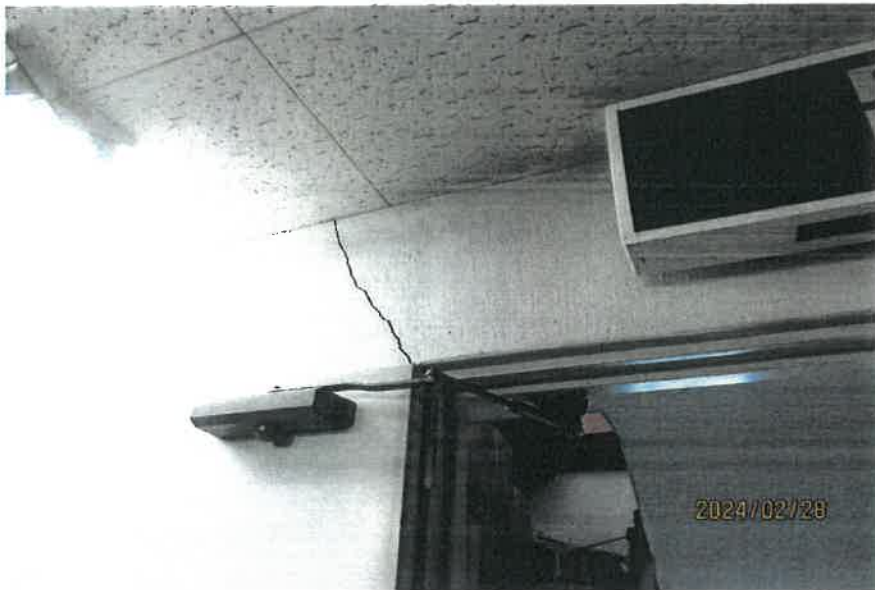


床に亀裂が入っている状況



①7

柱に亀裂が入っている状況



①8

壁に亀裂が入っている状況



19

雨漏り跡の状況

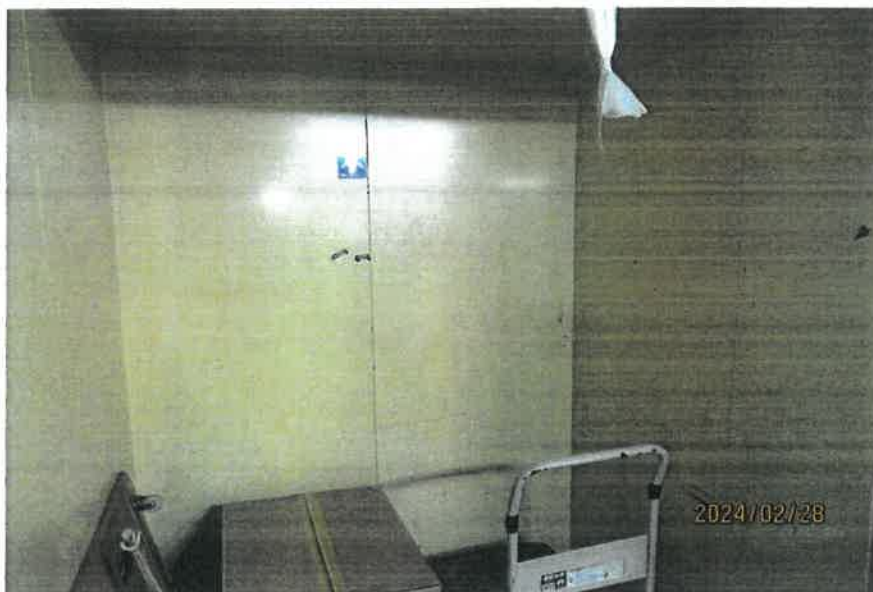


20

21



22





23



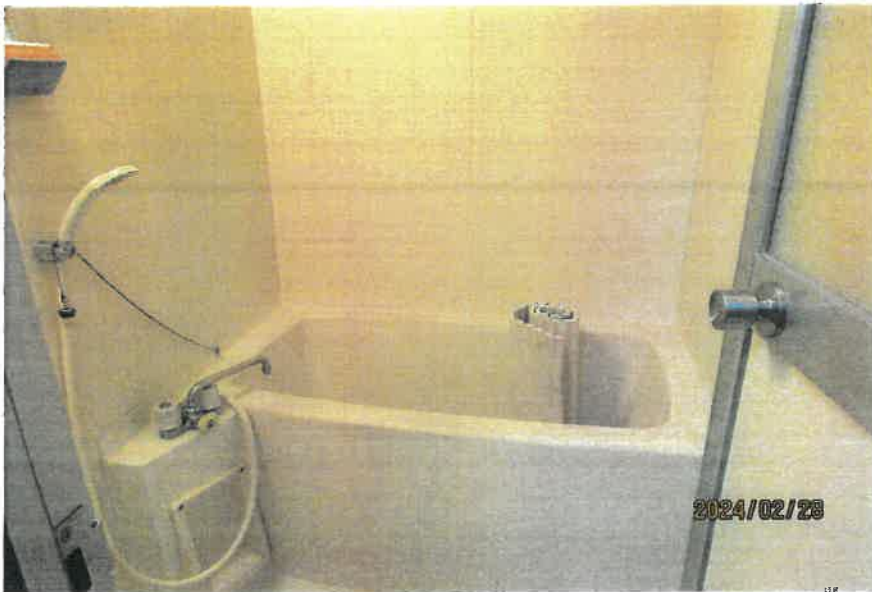
24

(24 枚目)



②5

洗面室の状況



②6

浴室の状況



27



28

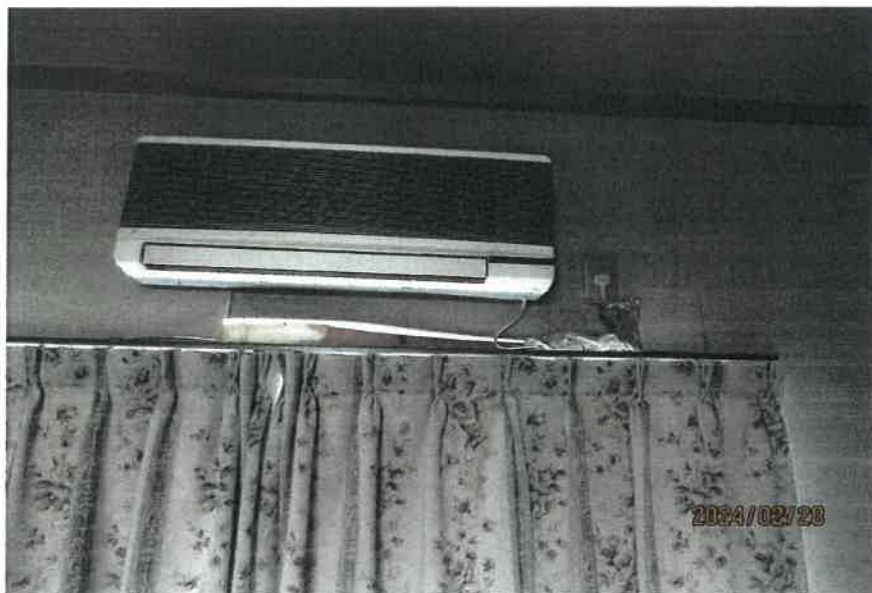


29



30

31



壁紙が剥離している状況

令和5年（ケ） 第492号

令和6年2月28日 現地調査

令和6年3月6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 66,260,000円	
内訳価格	
物件1	金 680,000円
物件2	金 19,210,000円
物件3	金 46,370,000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	同左
3	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・2	<p>① 現地計測と地積測量図との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。</p> <p>② 物件2は物件3の敷地として利用されており、物件1には看板・植栽等が設置されていた。なお、物件1は物件3の建物が跨っていないが、物件1・2は一体として物件3店舗等の敷地として利用されていることから一体として評価した。</p>		
3	<p>① 建物図面と現況は概ね一致した。</p> <p>② 屋上には塔屋・看板が存していた。目的建物内に業務用リフトが設置されていた。3階倉庫部分に集塵機・研磨機・切断機等の工作機械が存していた。（なお、工作機械は形式も古くなっているものと思われ、また相当期間使用していないとのことであったため、価値無しと判断した。）</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）

位置・交通	近鉄大阪線 恩智駅 北東方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに店舗・事業所・住宅等が建ち並ぶ地域。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)	用途地域	市街化区域 準住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	景観計画区域「高安・生駒山並み眺望景観区域」、立地適正化計画「居住誘導区域・都市機能誘導区域(恩智駅周辺)」、埋蔵文化財包蔵地「恩智遺跡」
画地条件	規模	609.10㎡ …物件1・2合計
	形状	概台形
	間口・奥行	間口約24.6m・奥行約19.8～32.3m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北西側	幅員約29m国道(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	店舗・倉庫・住宅(物件3)の敷地の用に供されている。
	北西側	道路
	北側	水路挟んで事業所
	南側	戸建住宅・道路・店舗
	東側	マンション
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし
<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。</small>		
土壌汚染等	<p>目的土地の閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、宅地・雑種地・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洗車場、車の整備・販売所等と推定され(それ以前は住宅地図に詳細な記載がなく不明であるが農地等と推定される。)、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>① 南側の一部で幅員約4.7mの市道に接道しているが、現況は簡易な金網フェンスで塞いで出入りできない状態となっていた。</p> <p>② 八尾市役所下水道管理課聴聞によると、令和6年度に公共下水管工事予定であり、令和7年4月1日より供用開始を予定しているとのことである。なお、現在は浄化槽を使用している。</p>	

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4年2月8日新築
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	ALC板等
	内 壁	ビニールクロス貼・タイル貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	カーペット・コンクリート・フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	業務用リフト、看板
床面積（現況）	1,023.73㎡ 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	3階建
	現況用途	店舗・倉庫・居宅
	間取り	店舗・倉庫 居宅部分は3DK
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	<p>① 現地にて目視した範囲においてはアスベスト含有吹付け材の使用は確認できなかったが、本件建物の構造、築年度等を勘案すると、目視出来ない箇所に飛散性・準飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性が存し、またアスベスト含有材等も使用されている可能性が存するものと思われる。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 2階～3階の階段付近に壁亀裂等の損傷が見られた。2階居宅部分の和室で壁紙剥がれ等の損傷が見られた。3階倉庫部分の壁・柱に亀裂等の損傷が、天井には雨漏り跡等の汚損が見られた。その他、建物全体に経年相当程度の劣化・損傷が見られた。</p> <p>④ 建築確認有り。検査済証無し。</p> <p>⑤ 上記の他は2ページ記載の特記事項参照。</p>	

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	141,000	0.86	20.88	0.95	2,405,000
2	141,000	0.86	588.22	0.95	67,761,000
合計					70,166,000

※物件1・2は現況一体で物件3の敷地として利用されていることから、物件1・2とも建付減価を施した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 八尾（府）-10

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 139,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/95 & = 141,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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）
	0.92	0.98	1.05	1.00	0.95

イ 個別格差：	接面	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	0.90	0.95	1.00	0.86

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	180,000	1,023.73	0.19	35,012,000

ウ 現価率

経過年数 約32年

経済的残存耐用年数 約8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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}8\text{年} / (\text{経過年数}32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}8\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.19 \end{aligned}$$

※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	2,405,000	0.55	法定地上権	1,323,000
2	67,761,000	0.55	法定地上権	37,269,000

※現況物件1・2一体で物件3の敷地として利用されていることから、物件1・2とも物件3の土地利用権等を控除した。

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	2,405,000	－ 1,323,000		0.90	0.70		680,000
2	67,761,000	－ 37,269,000		0.90	0.70		19,210,000
3	35,012,000	＋ 38,592,000	1.00	0.90	0.70	0	46,370,000
一括価格 (合計)							66,260,000

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0.9(①×②)を乗じた。

- ① 飛散性・準飛散性アスベスト・アスベスト含有材料等の使用の可能性(0.95)
- ② 土壌汚染の可能性(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 地価調査 八尾（府）-10

所 在 : 八尾市柏村町4丁目51番
価 格 : 139,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 恩智駅 北西方 約510m
価格時点 : 令和5年7月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南4.4m市道
用途指定等 : 第1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
地域の概要 : 中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5年度）

物件1 : 1,844,121円
物件2 : 51,951,590円
物件3 : 42,688,863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 | 八尾市恩智北町一丁目 |
| | 地 | 番 | 31番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 20.88平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八尾市恩智北町一丁目 |
| | 地 | 番 | 29番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 588.22平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八尾市恩智北町一丁目29番地 |
| | 家屋 | 番号 | 29番 |
| | 種 | 類 | 店舗・倉庫・居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 345.58平方メートル |
| | | | 2階 334.09平方メートル |
| | | | 3階 344.06平方メートル |

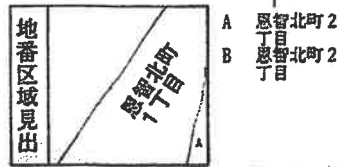
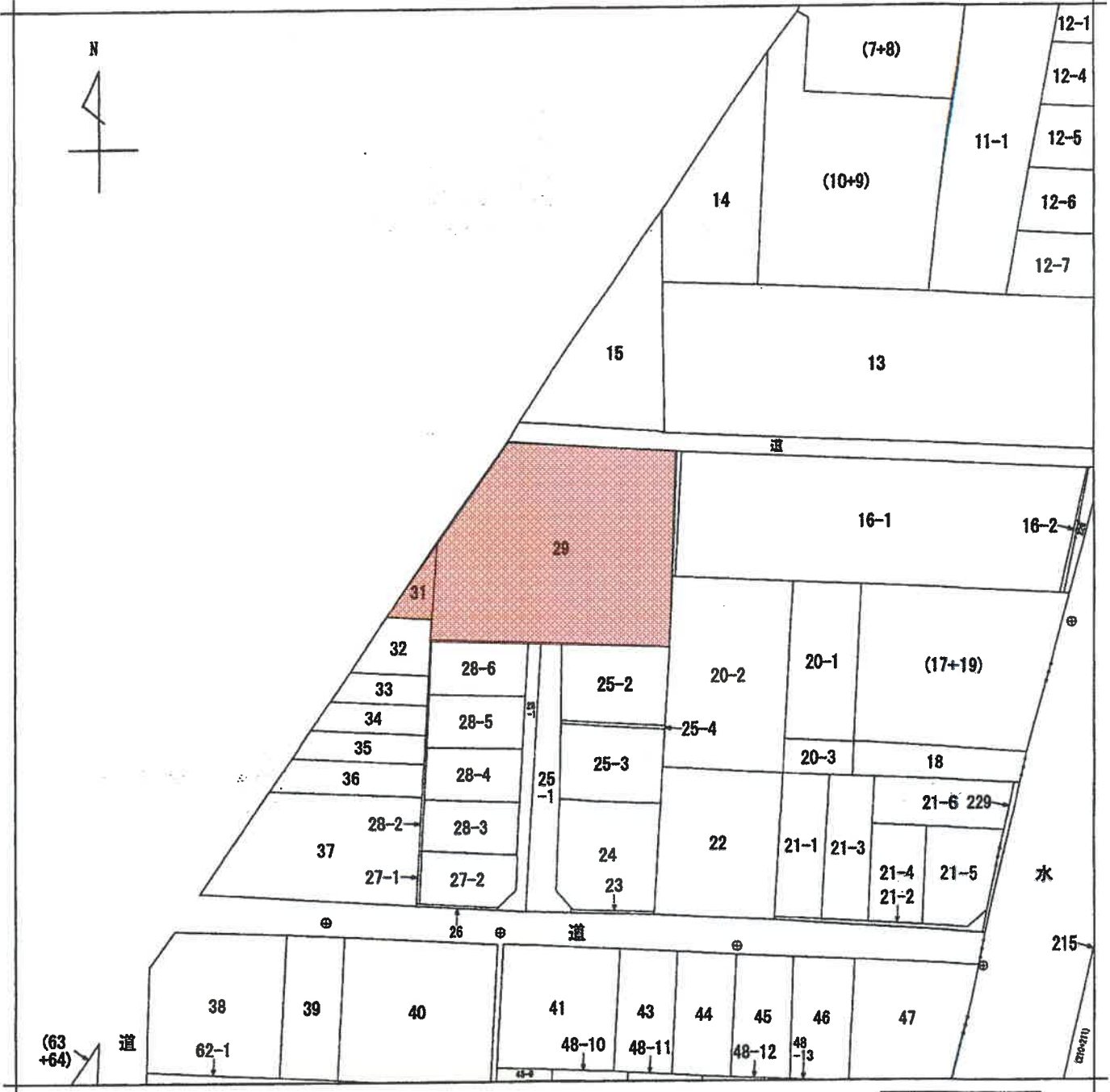


位置図



昭文社スーパーマッフル・デジタル 23 (縮尺 1/10,000)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



請求部	所在	八尾市恩智北町一丁目		地番	29番	
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は 座番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和48年3月31日		備付年月日 (原図)	補記事項		
				種類		法務局作成地図

これは地図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5年11月16日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：62-1

(1/1)

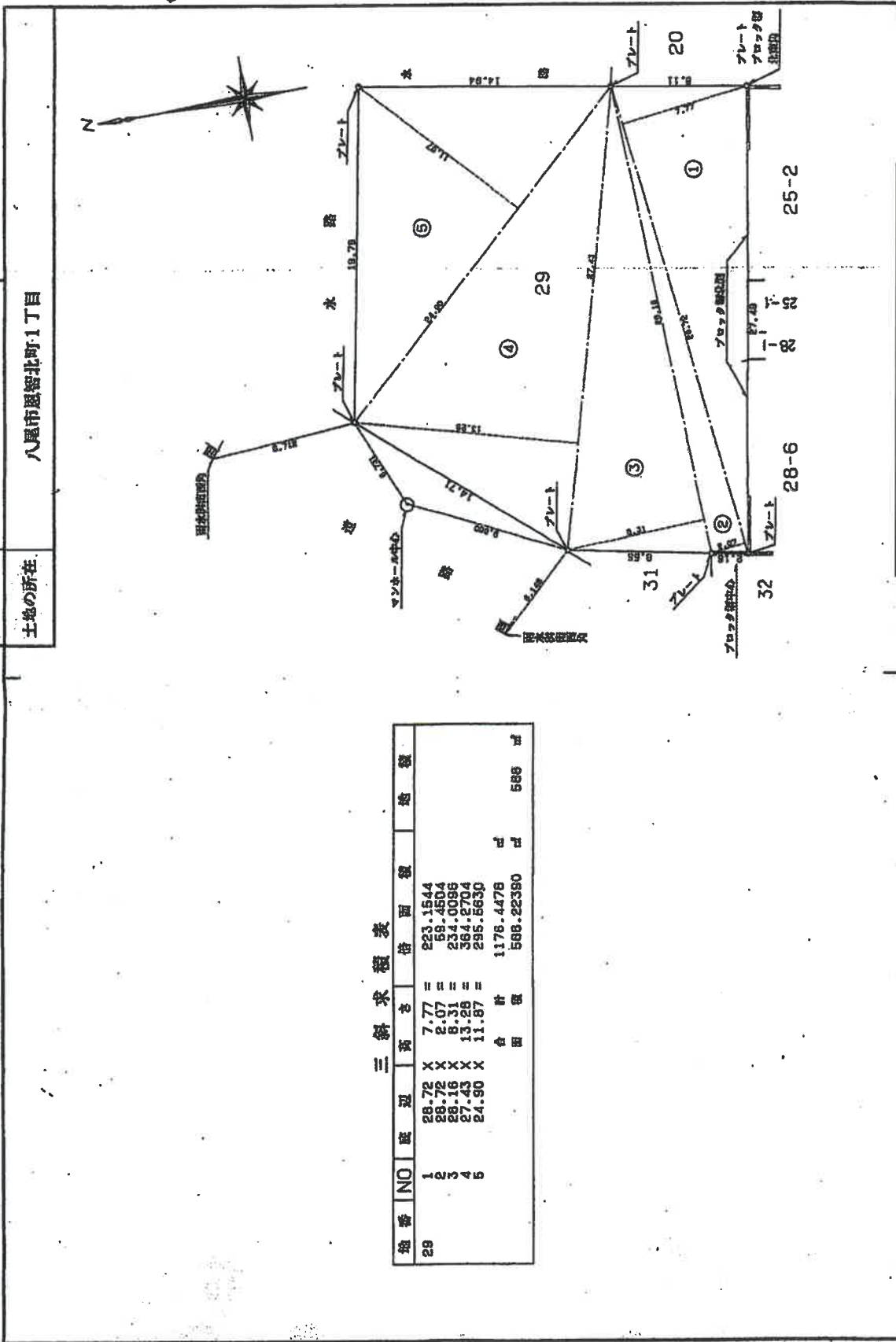
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

前線新測量図
地積測量図

22.9.11

水

地番	29
土地の所在	八尾市恩智北町1丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
29	1	28.72	X	7.77	= 223.1544
	2	28.72	X	2.07	= 59.4504
	3	28.16	X	6.31	= 234.0086
	4	27.43	X	13.28	= 364.2704
	5	24.90	X	11.87	= 295.6630
合計				39.99	1176.4478
面積					588.22390
					588

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和62年8月17日

登記年月日：昭和62年9月11日

1015533

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管轄)

令和5年11月16日

大阪法務局北田事務所

登記官

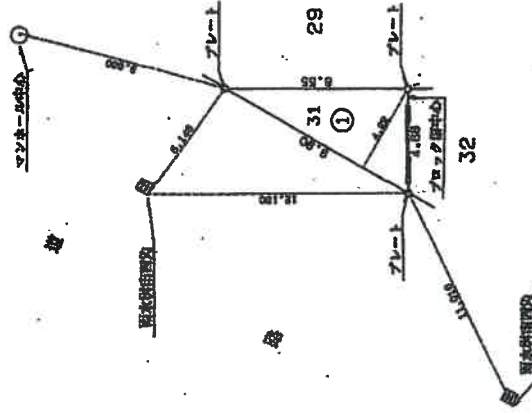
請求番号：62-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

2022.9.11

前、後、新地積測量図

地番	31
土地の所在	八尾市恩智北町1丁目



三斜求積表

地番 NO	東西	長さ	倍面積	面積
31	1	9.90 X 4.22 =	41.7780	㎡
		合計	41.7780	㎡
		面積	20.88900	㎡
			20.88	㎡

1015534

登記年月日：昭和62年9月11日

縮尺 1/250

申請人

(昭和 62 年 9 月 / 2 日付)

作製者

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管轄)
令和5年11月16日 大阪法務局北出張所

登記官

図求番号：62-4

4
6
8

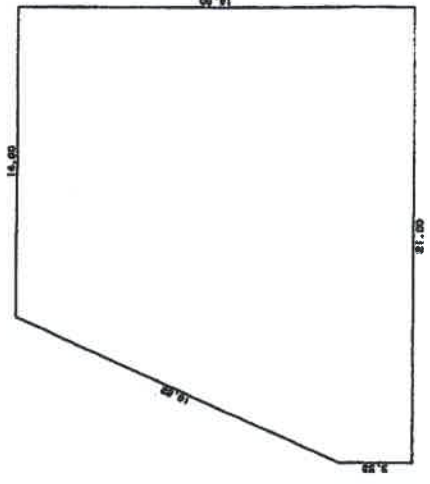
建物図面

登録番号	29番
建物の所在	八尾市鳳智北町1丁目29番地

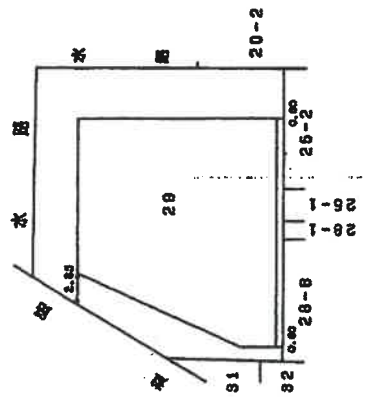
各階平面図

2017529

1階



求積表
 $(3.38 + 18.50) \times 6.90 \times 1/2 = 75.4860$
 $18.50 \times 14.60 = 270.1000$
 合計 345.5860
 床面積 345.58㎡



製作者	作成日 平成4年6月5日(作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	------------------	----------	-----	----------

登記年月日：平成4年6月8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局管轄)

令和5年11月16日

大阪法務局北出登録所

登記官

(1/2)

請求番号：62-3

登記年月日：平成4年6月8日

各階平面図

2017530

29番

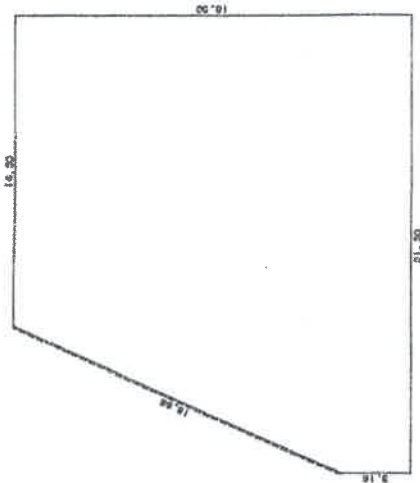
八尾市鳳智北町1丁目29番地

建物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在

3階

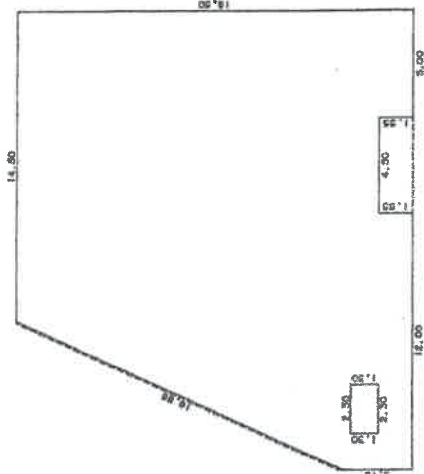


求積表

(3.16 + 18.50) X 7.00 X 1/2 = 75.8100
 18.50 X 5.00 = 92.5000
 18.50 X 14.50 = 268.2500

合 計 344.0600
 床面積 344.06㎡

2階



求積表

(3.16 + 18.50) X 7.00 X 1/2 = 75.8100
 18.50 X 5.00 = 92.5000
 16.95 X 4.50 = 76.2750
 18.50 X 5.00 = 92.5000
 1.30 X 2.30 = 2.9900

合 計 334.0950
 床面積 334.09㎡

作製者

平成 4 年 6 月 6 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

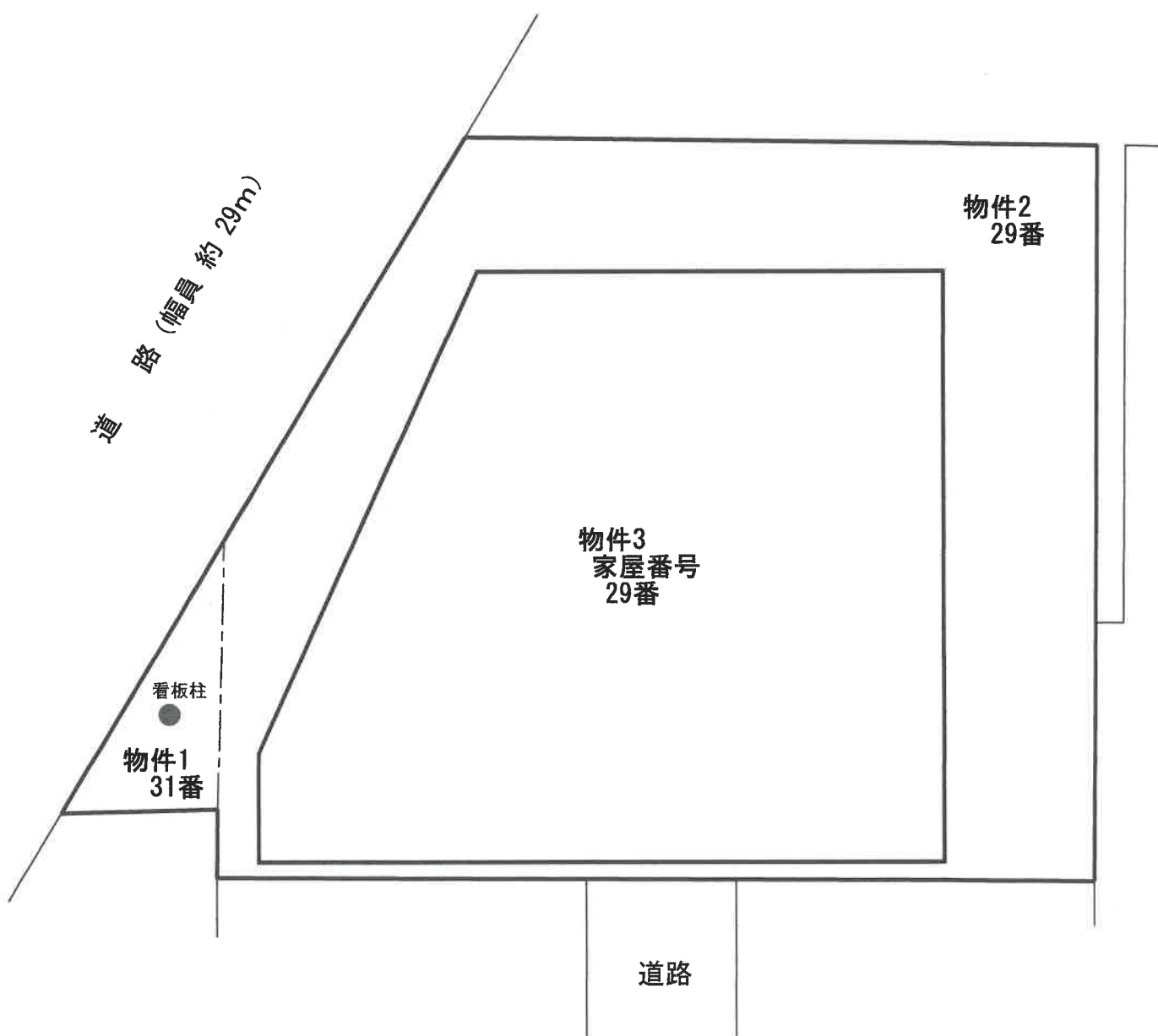
(大阪法務局東大阪支庁管轄)

令和5年11月16日

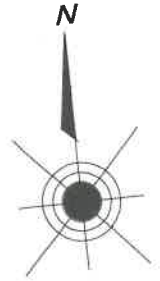
大阪法務局北出支所

登記官

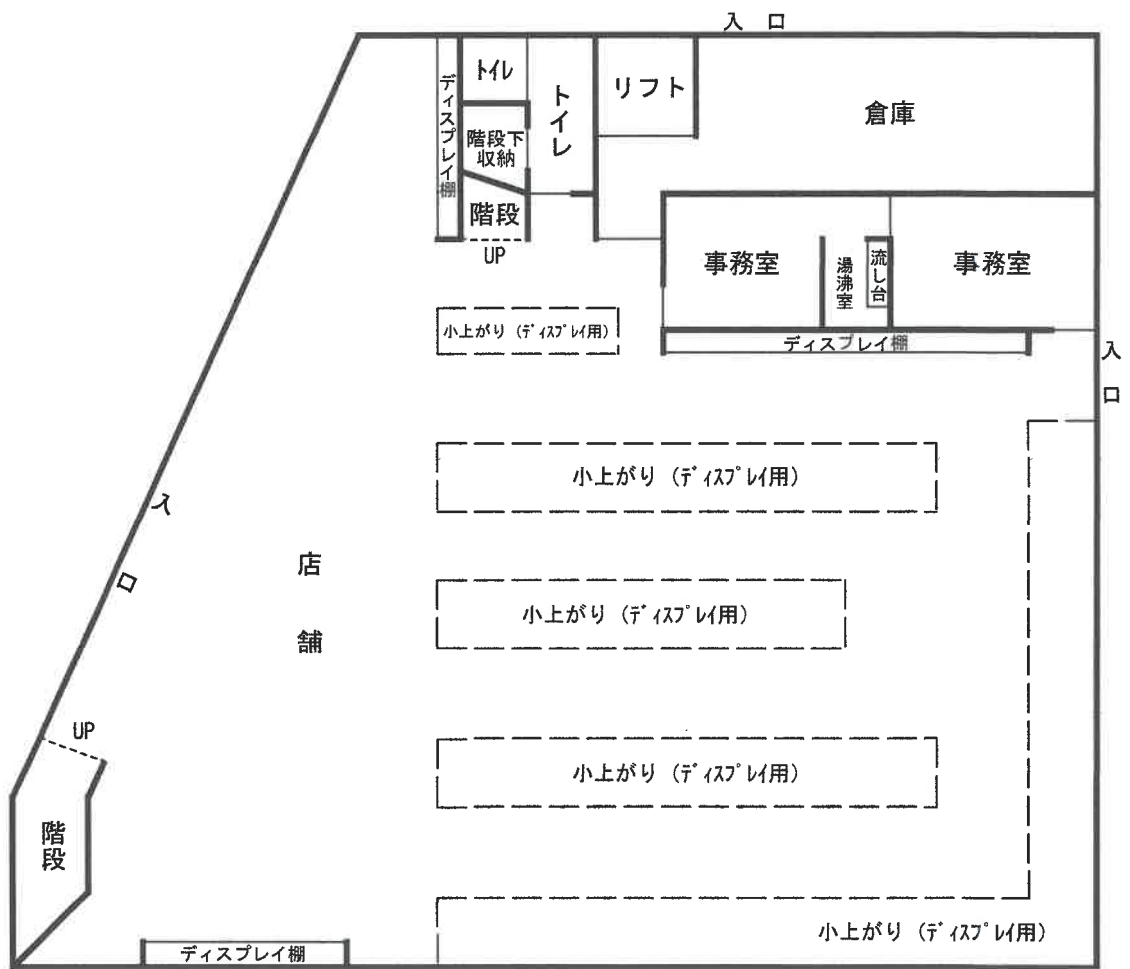
土地建物位置関係図



間取略図



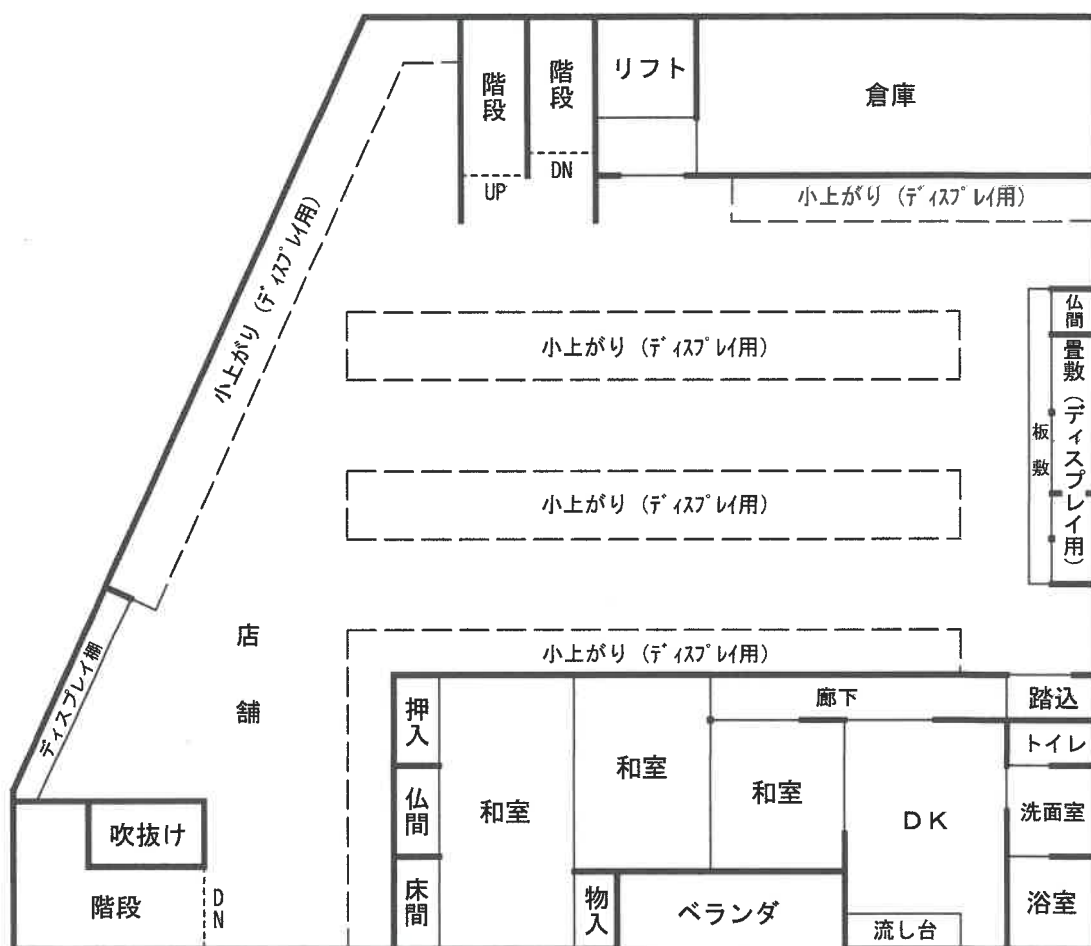
1階平面図



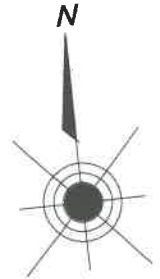
間取略図



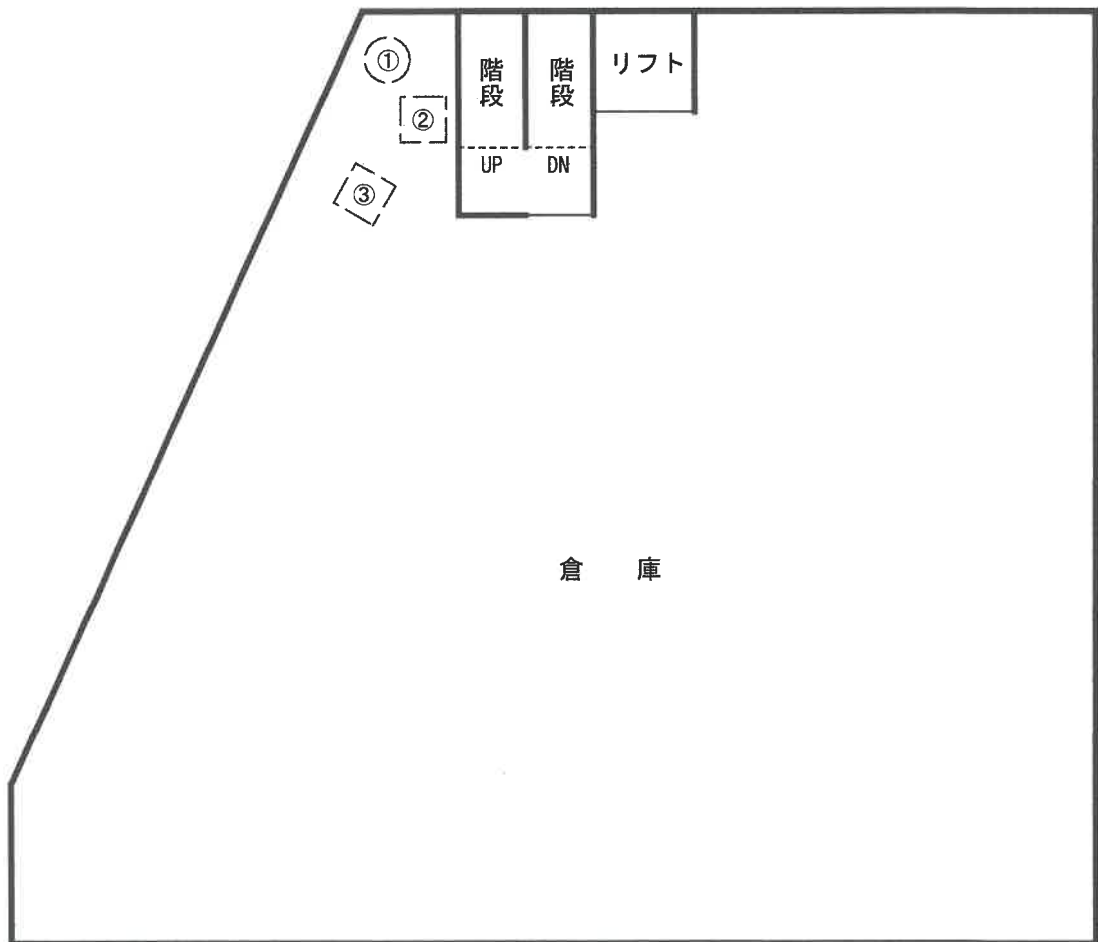
2階平面図



間取略図



3階平面図



□ 可動式機械 詳細

① 機械種類 …集塵機
型番 …不明
製造番号 …不明
製造年月日…不明

② 機械種類 …木工用研磨機
型番 …不明
製造番号 …007975
製造年月日…不明

③ 機械種類 …木工用切断機
型番 …ECK-16
製造番号 …42005
製造年月日…不明

間取略図



屋上平面図

