

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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陳述者ではありません。			
<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) <input type="checkbox"/> 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)の訂正や追記はできません。
- 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)。

※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 <input type="checkbox"/> 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。			
<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) <input type="checkbox"/> 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	(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)の訂正や追記はできません。
- 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			
1	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	

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。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐藤 正一

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月12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 7年 3月25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 目 録

- 1 所 在 八尾市小畑町一丁目
地 番 10番38
地 目 宅地
地 積 54.45平方メートル
- 2 所 在 八尾市小畑町一丁目10番地38
家屋 番号 10番38
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 33.33平方メートル
2階 30.25平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 33.33平方メートル
2階 約31.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐藤 正 一

-
- 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 | 八尾市小畑町一丁目 |
| | 地 番 | 10番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目10番地38 |
| | 家屋 番号 | 10番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.33平方メートル
2階 30.25平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 33.33平方メートル
2階 約31.87平方メートル |



令和 6年(ケ) 第530号
令和 7年 1月 6日受理
令和 年 7月 28日提出

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 | 八尾市小畑町一丁目 |
| | 地 番 | 10番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目10番地38 |
| | 家屋 番号 | 10番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.33平方メートル
2階 30.25平方メートル |



その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札の表示 なし
 - (2) 郵便受けの表示 なし
- 2 目的土地の現況について
 - (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) 目的建物の敷地となっている。
 - (3) 北側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 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) 建物内には、冷蔵庫、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が全く残置されていないことに加え、電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されていることから、空き家と思われた。
 - (4) 東側では、外壁が隣家と接着して建てられていたが、内部ではそれぞれの柱は別々になっていた。また、門柱が取り壊されていた
 - (5) 全体的に改装途中であり、1階では玄関横の外壁に大きな開口部が設けられており、階段付近の柱が切られているうえに、階段の昇降口が取り壊されており、浴室やトイレや洗面室も取り壊されていた。また、東側隣家との間では、壁の一部が切り取られていたほか、全体的に内壁が取り除かれていた。
 - (6) 2階では、南西側に約1.62㎡の建増し部分が認められた。また、全体的に天井板もなく内壁も取り除かれていた。
 - (7) 上記のとおり、建物内は改装途中であると思われ、内壁が取り除かれていたり柱が切られたりしていることから、耐震性や耐久性に問題があると思われた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は、令和7年1月9日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
 - (2) 当職は、目的建物内に、目的物件の登記記録上の所有者以外の者で、目的物件につき所有権や賃借権等の権利を主張する者は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出るよう記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

以上

執行官の意見

増築について

目的建物の2階南西側には約1.62㎡の建増し部分が認められ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されていた。よって、同建増し部分は目的建物と附合していると解されることから、これを増築と認めた。

目的物件の占有関係

家屋評価調書および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居（空き家）として使用・占有しているものと認めた。

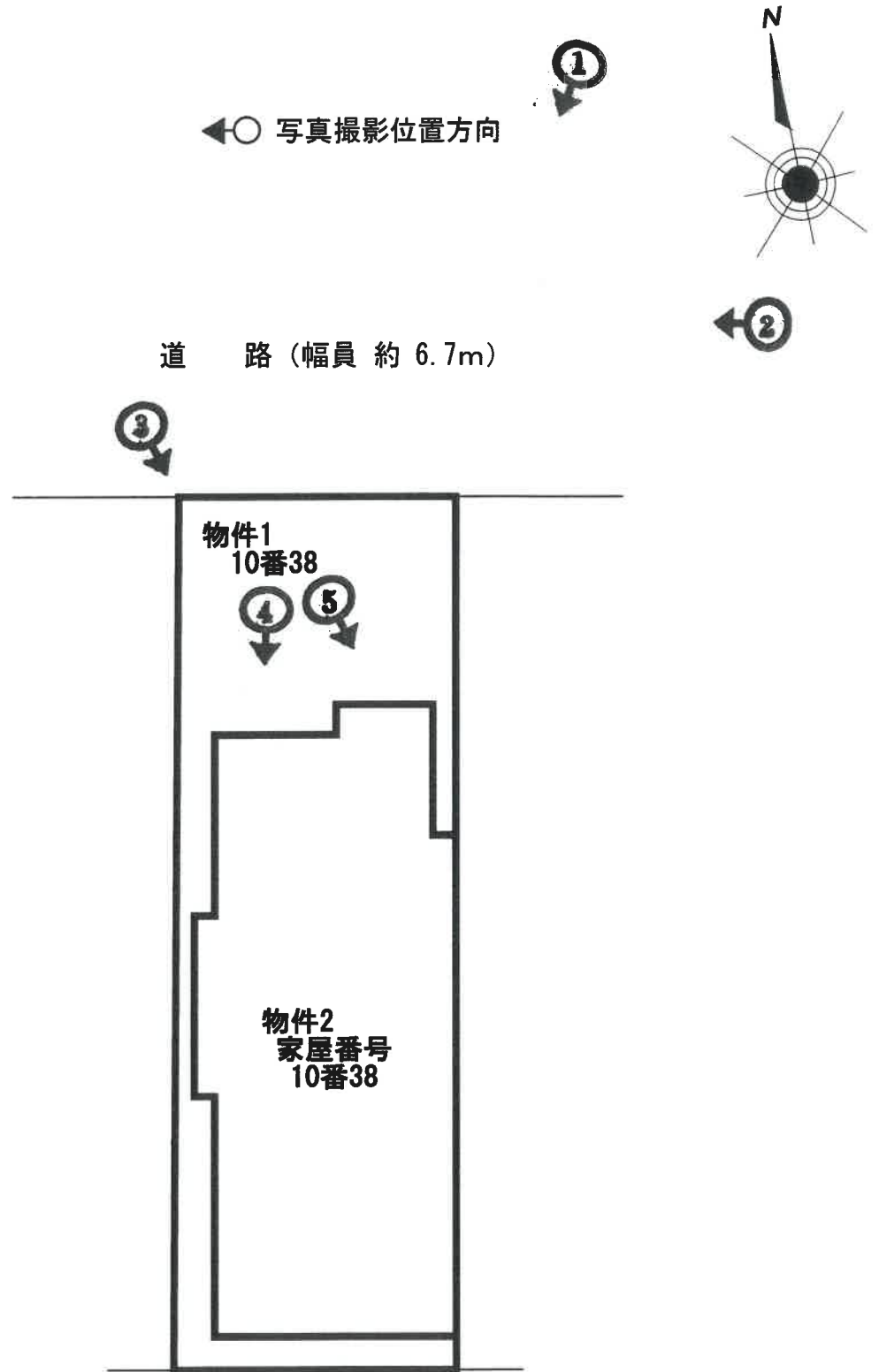
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月6日	執行官室	ライフライン調査
令和7年1月8日 9:25 - 9:35	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年1月8日 9:45 - 10:05	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年1月9日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和7年1月9日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年1月9日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和7年1月15日 11:00 - 11:10	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年1月22日 15:25 - 16:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、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
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第530号



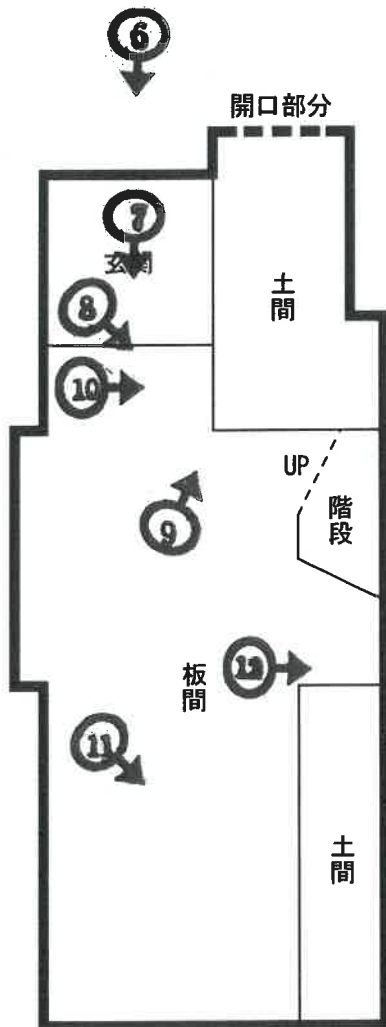
間取略図

令和6年（ケ）第530号

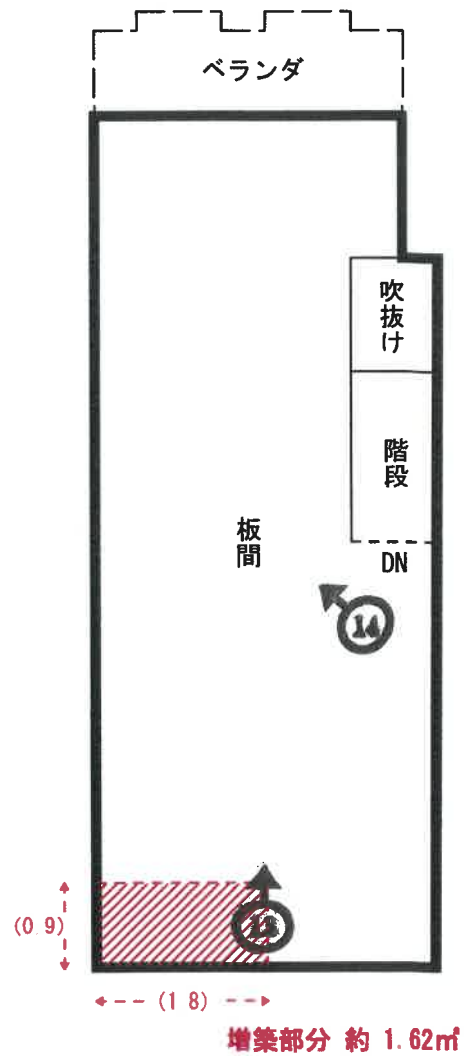
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②



③

門柱が取り壊されている状況

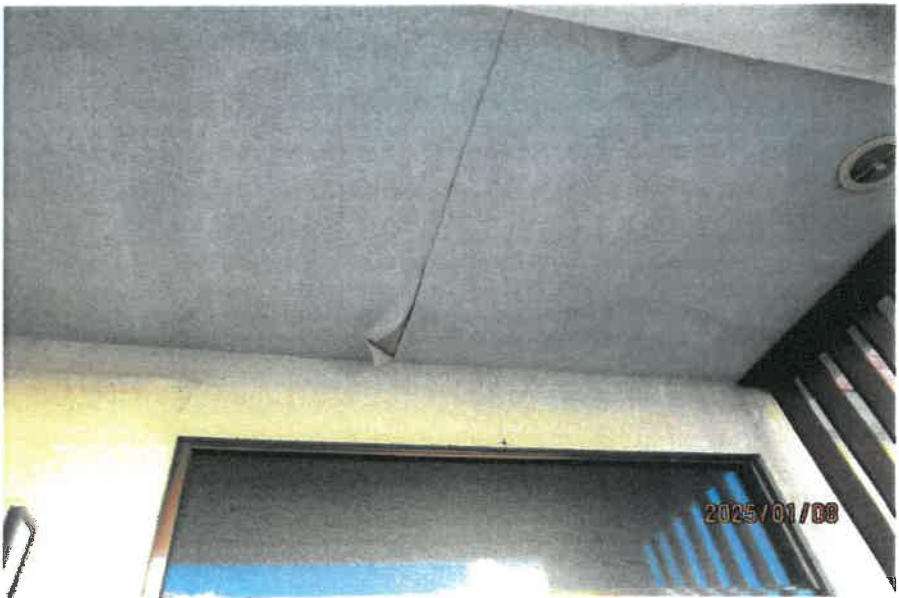


④



⑤

開口部の状況



⑥



⑦



⑧



⑨

柱が切られている状況



⑩

柱が切られている状況



①①

内壁が取り壊されている状況



①②

内壁が取り壊されている状況



13



14

天井がない状況

(14 枚目)

令和6年（ケ） 第530号

令和7年1月22日 現地調査

令和7年1月23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 2,490,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,150,000円
物件2	金 1,340,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左。その他については、下記「特記事項」参照。
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。その他については、下記「特記事項」参照。
番号	特記事項		
1	(1) 管轄法務局備付けの地積測量図に基づき現地を適宜概測したところ、形状・数量について現況と登記等は概ね符合するが、正確には専門家による測量を要する。 (2) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。		
2	(1) 管轄法務局備付けの建物図面に基づき現地を適宜概測したところ、形状・数量について現況と登記等は概ね符合するが、正確には専門家による測量を要する。 (2) 独立した建物として登記されているが、現況は2戸からなる連棟の西側の住宅である。		

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）

位置・交通	近鉄大阪線 近鉄八尾駅 北方 道路距離 約1,900m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 近鉄バス 八尾北高校前バス停 北東方 道路距離 約400m	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も現状の住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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制 日影規制, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域内・都市機能誘導区域外(立地適正化計画), 一般区域(景観計画区域)	
画地条件	規模	54.45㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4.1m・奥行約13.1m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北側	幅員約6.7m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地。ほぼ等高。
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	東側	住宅兼事務所
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅
	北側	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	目的土地の全部事項証明書(現在)及び閉鎖謄本等からは、個人・法人等の所有者、宅地・田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図によると、昭和50年・同54年・同59年頃は白地、そして昭和60年頃に目的建物が建築され現在に至る。いま現在、目的物件は法令上の有害物質使用特定施設には該当しない。また、目的土地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はなく、現地調査からも特段の情報は得られなかった。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	目的土地の南東方比較的至近に墓地が存する。	

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) 昭和60年2月13日新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル仕上 等
	内 壁	なし
	天 井	木張 等
	床	板 等
	設 備	電気, 給排水, 衛生 等
	その他	—
床面積（現況）	延 65.20㎡ （増築部分含む） 2階南西側に約1.62㎡の増築が認められた。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	内壁が取り除かれており，間取りの判別は困難であった
品 等	低位	
保守管理の状態	劣る。1階においては，玄関横の北側外壁に開口部（現況は大半が板で覆われていた）があり，階段の下段辺りがなく，柱が切断されている箇所が見受けられた。1・2階を通して全体的に，内装やトイレ・浴室・洗面室が撤去されているなど改装途中と思料される状態であった。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>(1) 建築確認（無），完了検査（無）</p> <p>(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。</p> <p>(3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>(4) 東側隣家と外壁が接着していたが，内部では目的建物のほぼ東端及び隣家のほぼ西端にそれぞれの柱が存在した。</p>	

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	87,600	1.00	54.45	0.80	3,816,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 八尾-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $106,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/121 \approx 87,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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 方位±0	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)
0.96 幅員△4	1.01 駅距離+1	1.25	1.00	1.21

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00 方位±0	1.00	1.00	1.00	1.00

ウ 地積：登記数量による。

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	160,000	65.20	0.03	313,000

ウ 現価率

経過年数 約40年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ = 0.03$$

※ 観察減価は、内装が備わっていないなどの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	イ	
1	3,816,000	0.50	法定地上権	1,908,000

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	3,816,000	- 1,908,000		0.86	0.70		1,150,000
2	313,000	+ 1,908,000	1.00	0.86	0.70		1,340,000
一括価格 (合計)							2,490,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性 (△5%) 及び連棟式住宅であること (△10%) を総合考慮し、市場性修正率を0.86 (相乗積) と査定した。

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 地価調査 八尾-3

- 所 在 : 八尾市長池町2丁目91番25「---」
価 格 : 106,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 近鉄八尾駅 北東方 約1,700m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 152㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 北 4.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域・第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率60% 容積率200%),
高度地区, 準防火地域
地域の概要 : 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6年度)

- 物件1 : 3,023,064円
物件2 : 976,762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 | 八尾市小畑町一丁目 |
| | 地 番 | 10番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目10番地38 |
| | 家屋 番号 | 10番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.33平方メートル
2階 30.25平方メートル |





登記年月日：昭和60年4月12日

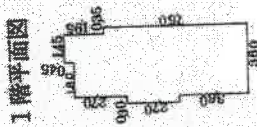
2016463

各階平面図

家屋番号 10-38
建物の所在 八尾市小畑町1丁目10番地38

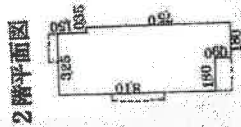
60.4.12

1階平面図

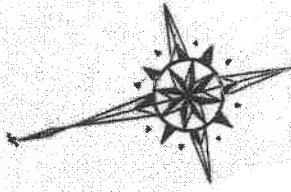
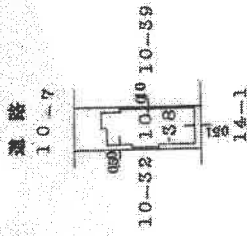


床面積	0.45	x	1.45	=	0.6525
	1.50	x	3.25	=	4.8750
	1.50	x	3.60	=	5.4000
	3.70	x	3.90	=	14.5200
	3.60	x	3.60	=	12.9600
					33.3375*

2階平面図



床面積	1.50	x	3.25	=	4.8750
	1.50	x	3.60	=	5.4000
	3.30	x	1.80	=	5.9400
					16.2150
					30.2250*



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。
大阪府東大阪支庁管理課
令和0年11月14日 大阪府 登記官

縮尺 1/500
製図者 株式会社建築士会

出典人

縮尺 1/250

60.4.11
年 月 日

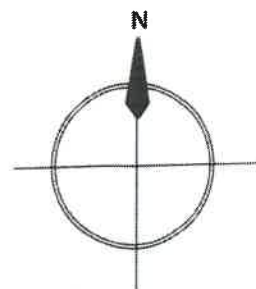
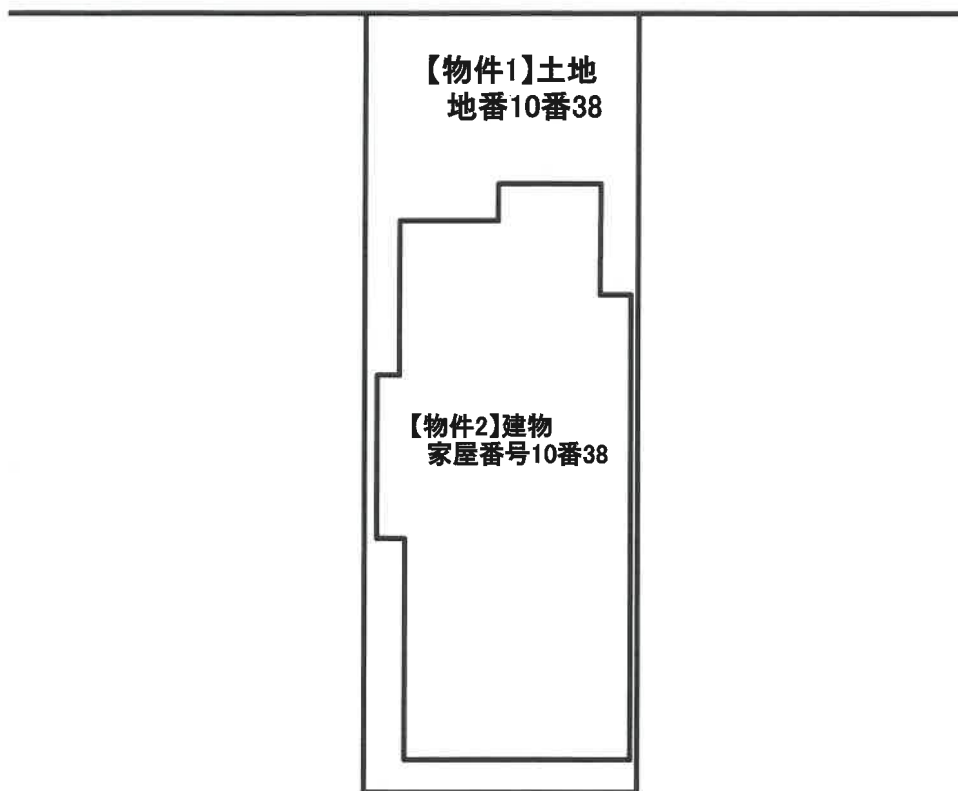
作製者

地図整理番号：M43012

A3サイズをA4サイズに縮小

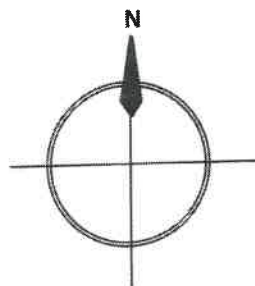
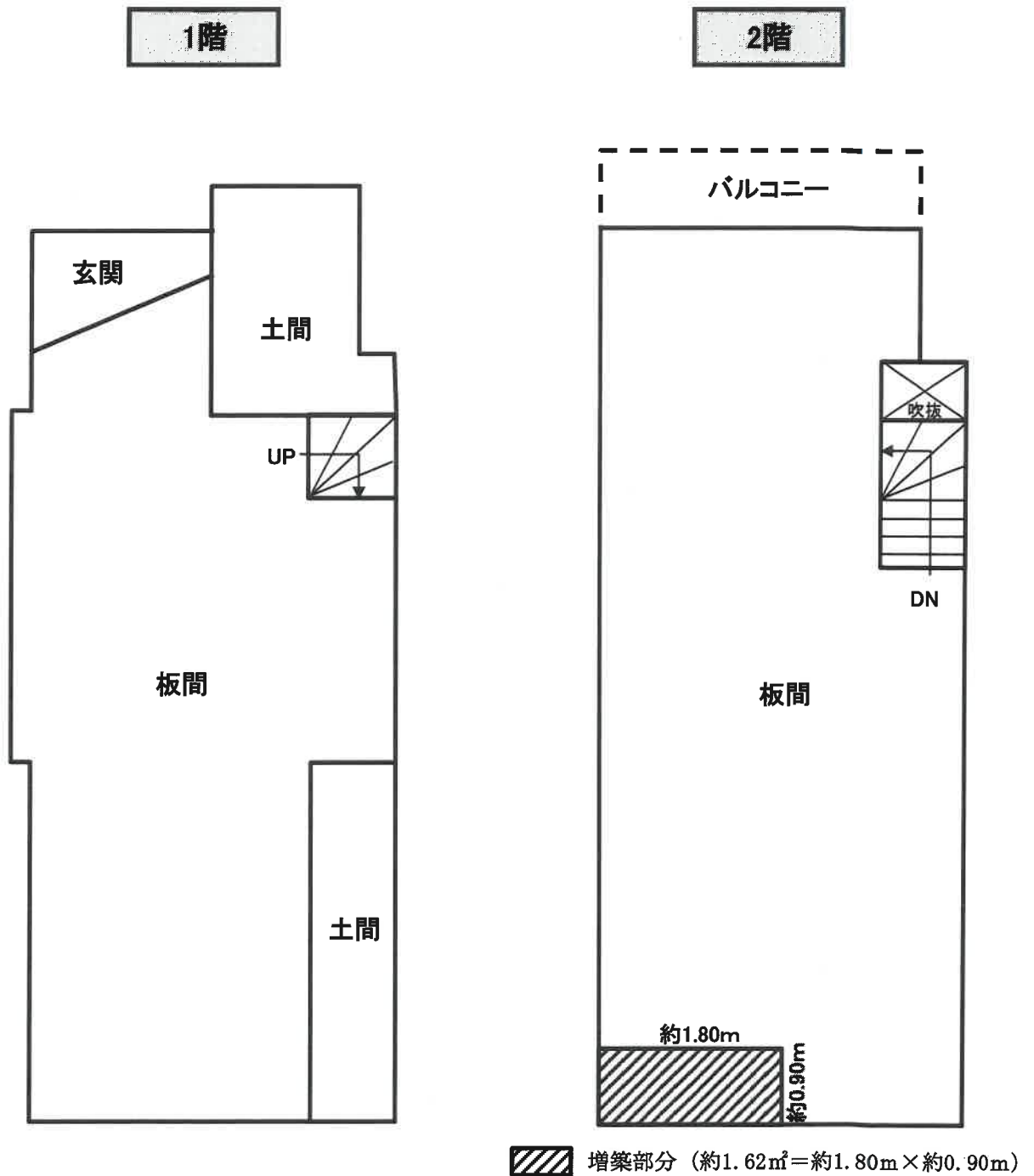
土地建物位置関係図

幅員約6.7m市道(法42-1-1)



令和6年(ケ)第530号

間取略図



令和6年(ケ)第530号