

## 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<br>(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<br><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)<br>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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |      |

### 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、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)の訂正や追記はできません。
- 11 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<br>(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<br><input type="checkbox"/> 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。         |                                                                                                                        |                            |
|                        | <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)<br>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

- 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、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)の訂正や追記はできません。
- 11 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<br>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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |  |

### 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記はできません。

# 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 島 井 弘 二

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25日 午前 9時00分から<br>令和 7年 5月 7日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                                                 | 日 時 令和 7年 5月13日 午前 9時30分<br>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<br>期日                                                                                           | 日 時 令和 7年 5月27日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所第14民事部                                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                     | 下記のいずれかによります。<br>(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<br>(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<br>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 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和6年度    |          |
|------|----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                            |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 5, 190, 000<br>4, 152, 000 | 一括       | 1, 040, 000 | 69, 325  | 18, 305  |
| 1    | 2, 510, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 2, 680, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 八尾市東太子二丁目
- 地 番 108番
- 地 目 宅地
- 地 積 78.24平方メートル
- 2 所 在 八尾市東太子二丁目108番地
- 家屋 番号 108番1
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨造スレート葺3階建
- 床 面 積 1階 34.20平方メートル  
2階 45.31平方メートル  
3階 45.31平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・事務所
- 床 面 積 1階 約45.6平方メートル  
2階 45.31平方メートル  
3階 45.31平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 水 野 弥 央

---

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】

1階については本件所有者が占有している。2階及び3階についてはAが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

---

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 八尾市東太子二丁目  
地 番 108番  
地 目 宅地  
地 積 78.24平方メートル
- 2 所 在 八尾市東太子二丁目108番地  
家屋 番号 108番1  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 34.20平方メートル  
2階 45.31平方メートル  
3階 45.31平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・事務所  
床 面 積 1階 約45.6平方メートル  
2階 45.31平方メートル  
3階 45.31平方メートル



令和 6年(ケ)第460号  
令和 6年11月29日受理  
令和 年 月 日提出  
7.1.14

## 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   | 八尾市東太子二丁目                                          |
|   | 地 番   | 108番                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 78.24平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 八尾市東太子二丁目108番地                                     |
|   | 家屋 番号 | 108番1                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 34.20平方メートル<br>2階 45.31平方メートル<br>3階 45.31平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件目録のとおり          |  |  |  |
| 住居表示           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 大阪府八尾市東太子二丁目6番17号 |  |  |  |
| 土地             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件1               |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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2               |  |  |  |
| 種類、構造および床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・事務所<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約45.6㎡ |                   |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を住居・事務所として使用している<br><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<br><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 <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所    支部    平成    年(    )第    号<br>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2関係)

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階、3階                                                                                                                                                                     |                                                                                              |  |
| 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"/><br><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"/> |                                                                                              |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者)の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                              |  |
| 占有権原                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |                                                                                              |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                   | 令和6年6月頃                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                              |  |
| 最初の契約日                                                                                                                                                   | 令和6年6月頃                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                              |  |
| 契約等                                                                                                                                                      | 期間                                                                                                                                                                                                                                        | 令和6年6月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" 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<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし              |  |
| 契約等                                                                                                                                                      | 貸主                                                                                                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                    |  |
| 当事者                                                                                                                                                      | 借主                                                                                                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                    |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                 | 毎月40,000円(当月分を月末払い)<br><input type="checkbox"/> 前払( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)                                                                                                                                             |                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                   | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 家賃は有るとき払いの催促なし                                                                                                                                                     |                                                                                              |  |
| その他                                                                                                                                                      | その他の事項のとおり                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                              |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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) 表札の表示 所有者の姓
- (2) 郵便受けの表示 Aの姓名

## 2 目的土地の現況について

- (1) 法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図、建物図面、建築計画概要書および現況平面図を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係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、概ね間取略図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、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階北西側に約11.4㎡の建増し部分が認められた。
- (5) 1階北西側および外階段部分は、型枠が取り付けられて工事途中だった。なお、外階段には基礎部分がなく、単に吊り下げられて置かれている状態だった。
- (6) 1階から3階に昇降するための階段が取り付けられていた。そのため、2階および3階へは建物内からは昇降することが出来ず、外階段を利用しなければ昇降することが出来ない。よって、2階および3階に出入りするには、北東側の窓を利用する形になっている。
- (7) 1階は、洋室で柱が5本切断されており、元は階段があった部分では躯体鉄骨部分に3か所ほど鉄切りにより切れ目が入れられていた。また、北東側にある建物の基礎部分が1mほど取り壊されていた。さらに、浴室は上階からの水漏れにより鉄骨が腐食し天井が抜け落ちており、事務所では西側の雨樋が落ちていた。
- (8) 2階は、キッチンの床が腐食して抜け落ちかけており、流し台も沈んでいた。
- (9) 3階は、北東側の外壁が損傷し、タイルが剥離していた。また、西側の洋室2部屋で天井板が捲かれて屋根が剥き出し状態となっており、屋根には廃材が使用されていた。さらに、板間の北東側に屋根裏へ昇降するための階段が設けられていた。なお、南側ベランダおよび外階段のルーフ屋根が破損しており、南側ベランダでは雨樋も紛失していた。
- (10) 全体的に改装途中と思われ、所有者の手が加えられた結果、耐久性や耐震性に問題があると思われた。

以上

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■所有者              | <p>1 目的建物は、私が1階の一部を事務所として、その余を住居として使用し、2階および3階をAに貸しています。</p> <p>2 私が目的建物を購入したときから欠陥住宅であり、私は瑕疵物件だと思っています。従って、購入に際して締結したローン契約も無効であると考えており、近々裁判を提起する予定です。</p> <p>3 目的建物には欠陥部分が多数あり、欠陥が次々に判明するため立腹し、階段部分を全て取壊しました。そのため、2階および3階へ昇降するため、外階段を設置したのです。また、裁判になった際に裁判官に見てもらうため3階西側の洋室2部屋の天井板捲り取り、さらに屋根裏からも見てもらうべく屋根裏に昇降する階段も設置しました。そのため、既存のベランダの一部を壊したりしています。</p> <p>4 2階は、キッチンの床が腐食して抜け落ちかけており、流し台は10cmくらい沈んでいます。</p> <p>5 1階は、元々北西側はガレージだったのですが、今は事務所として使用しています。浴室については、上階からの水漏れにより鉄骨が腐食して天井が抜け落ちています。北東側は、外階段を設置する際に建物の基礎部分を1mほど取り壊しています。</p> <p>6 外階段については、基礎工事はしておらず、基本的にベニヤ板で作成したものを置いているだけの状態です。</p> <p>7 目的建物の1階では私が寝泊まりしており、2階および3階はAに貸しています。私としては、改装工事が終わったらきちんとした外階段を設置し、2階および3階を誰かに貸して賃料収入を得てローンの支払いに充てるつもりでした。</p> <p>8 Aは2階で寝泊まりし、3階では洗濯物を干したりしているようです。Aは知人ですから、賃貸借契約書は作成しておらず、家賃も有るとき払いの催促なしとの約定です。家賃は現金でもらっており、領収書とかも渡していません。何月分が支払われ何月分が支払われていないのかについては、よく覚えていません。</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

## 増築関係

目的建物の1階北西側には約11.4㎡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るものと認められた。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。

## Aの占有権原

目的建物2階および3階は、立入調査の結果、Aが所有者から借りて居住していると認められるが、賃貸借契約書は作成されておらず、所有者によると賃料も有るとき払いの催促なしとの約定で貸したとのことであり、賃料の支払いを証する領収書等も存在せず、賃料の支払いについても所有者の記憶が曖昧で何月分が支払われ何月分が不払いなのか判断としないことに加え、所有者とAは知人であり、賃貸借契約締結に際して宅地建物取引主任者など正規の仲介者が介在していないことからすると、Aの占有権原につき賃貸借と認めるには疑問が残る。

## 目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、1階を所有者が住居・事務所として、2階および3階をAが住居として使用・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6年11月29日                  | 執行官室      | ライフライン調査、照会書送付（所有者）   |
| 令和6年12月4日<br>14:10 － 14:20  | 物件所在地     | 物件確認、占有確認             |
| 令和6年12月4日<br>14:35 － 14:55  | 八尾市役所     | 道路等調査、家屋等調査           |
| 令和6年12月6日<br>16:10 － 16:45  | 執行官室      | 占有関係調査（所有者からの電話により聴取） |
| 令和6年12月9日<br>9:30 － 9:40    | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査                 |
| 令和6年12月9日<br>9:50 － 10:00   | 中之島図書館    | 物件確認                  |
| 令和6年12月10日<br>10:30 － 10:40 | 執行官室      | 占有関係調査（所有者からの電話により聴取） |
| 令和6年12月12日<br>10:50 － 11:00 | 物件所在地     | 占有関係調査、在宅要請書投函        |
| 令和6年12月12日<br>11:05 － 11:15 | 八尾市役所     | 物件調査                  |
| 令和7年1月8日<br>11:05 － 12:15   | 物件所在地     | 立入調査（評価人帯同）、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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

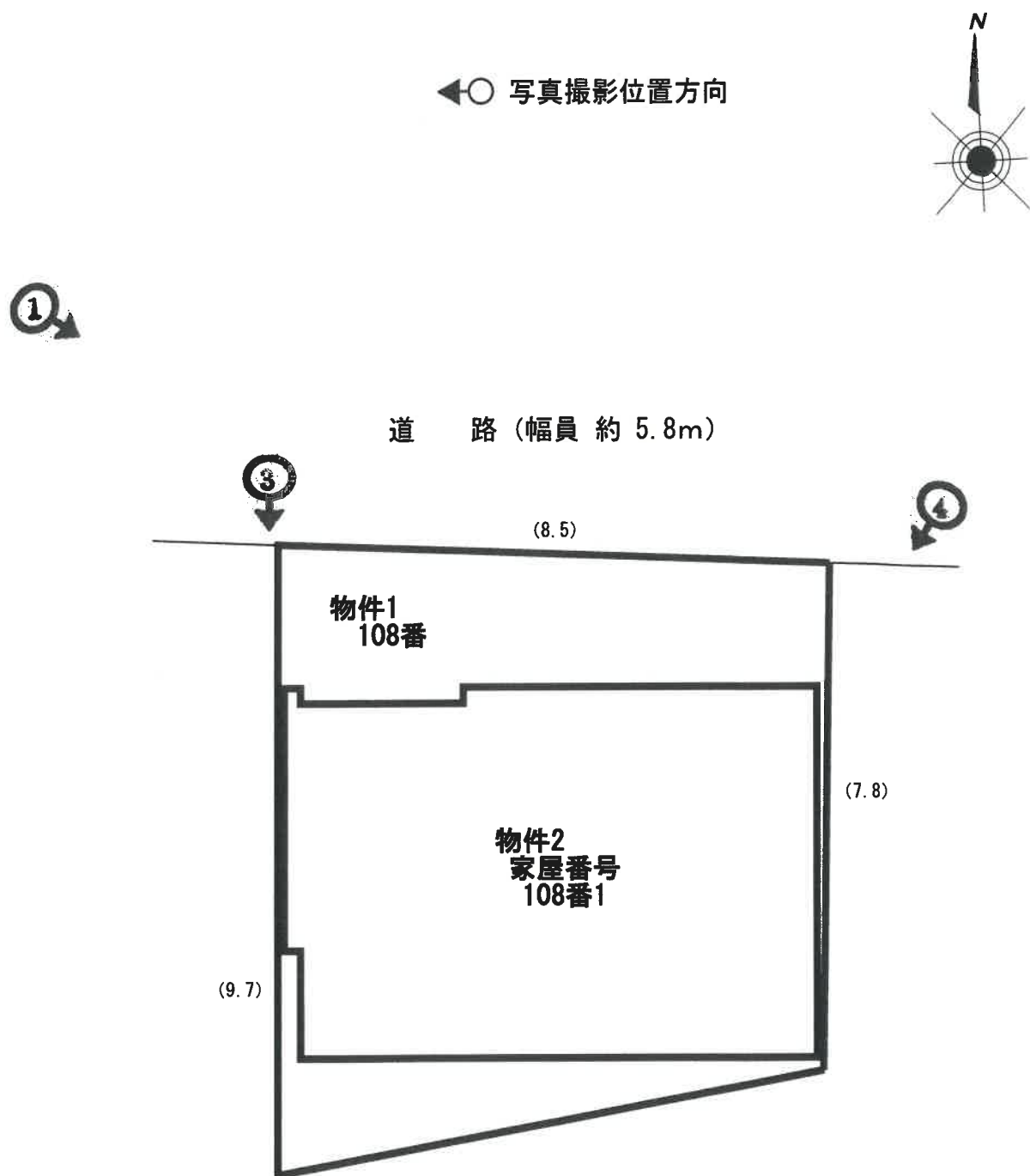
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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  
(7枚目)

# 土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第460号

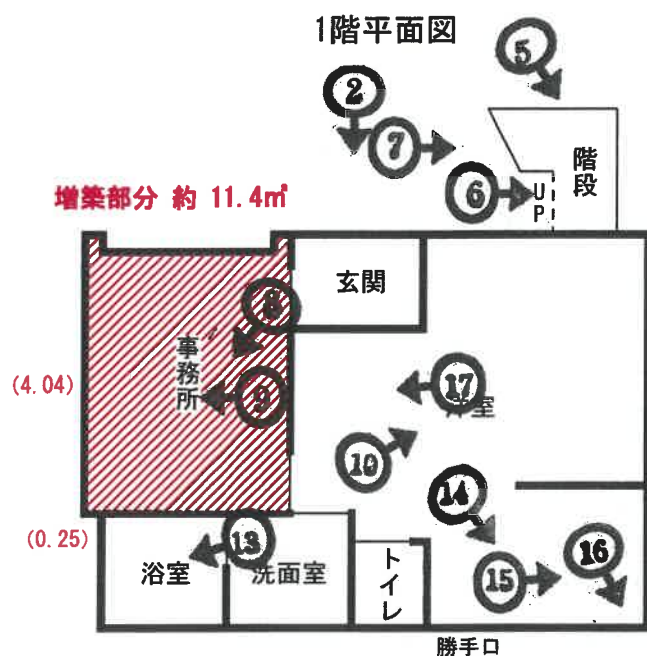


## 間取略図

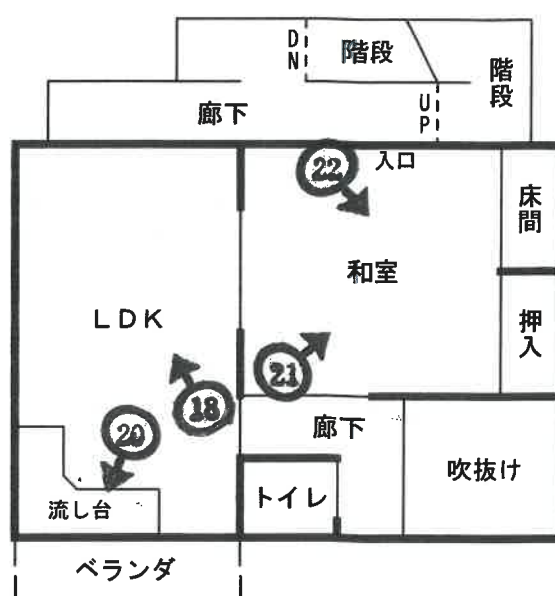
令和6年（ケ）第460号



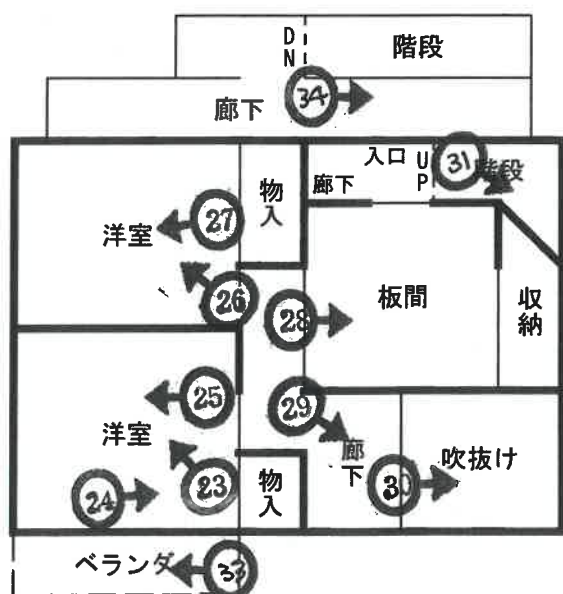
## 1階平面図



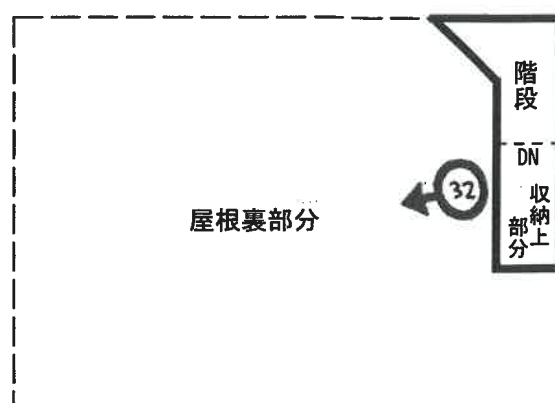
## 2階平面図



### 3階平面図



### 屋根裏平面図



目的建物



①



②



③



④

外壁が損傷し、タイルが剥離している状況

( 11 枚目 )



⑤

外階段が置かれているだけの状況



⑥

外階段を設置するため基礎部分に取り壊されている状況



⑦



⑧



⑨

雨樋が落ちている状況



⑩

⑪



洗面室の状況

⑫



浴室の状況



⑬

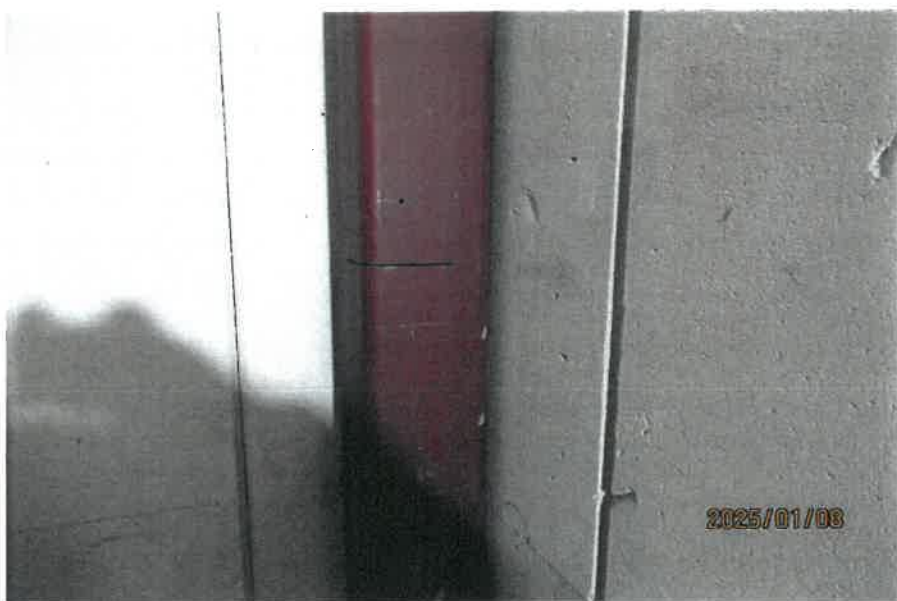
浴室の天井が抜け落ちている状況



⑭



⑮

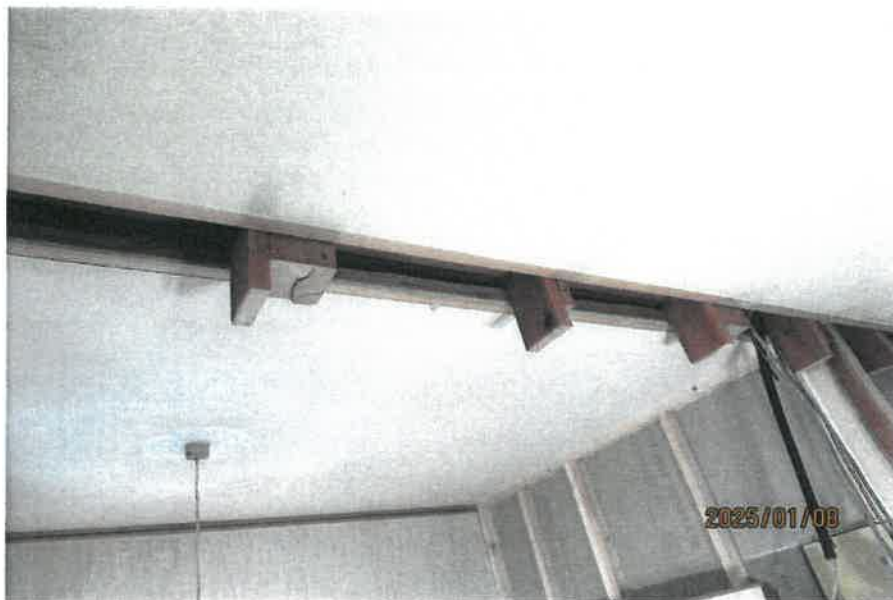


⑯

重量鉄骨に切れ目が入っている状況

( 17 枚目 )

①7



柱が切断されている状況

①8



①9



流し台の状況

②0



流し台が沈んでいる状況



21



22



23



24



25



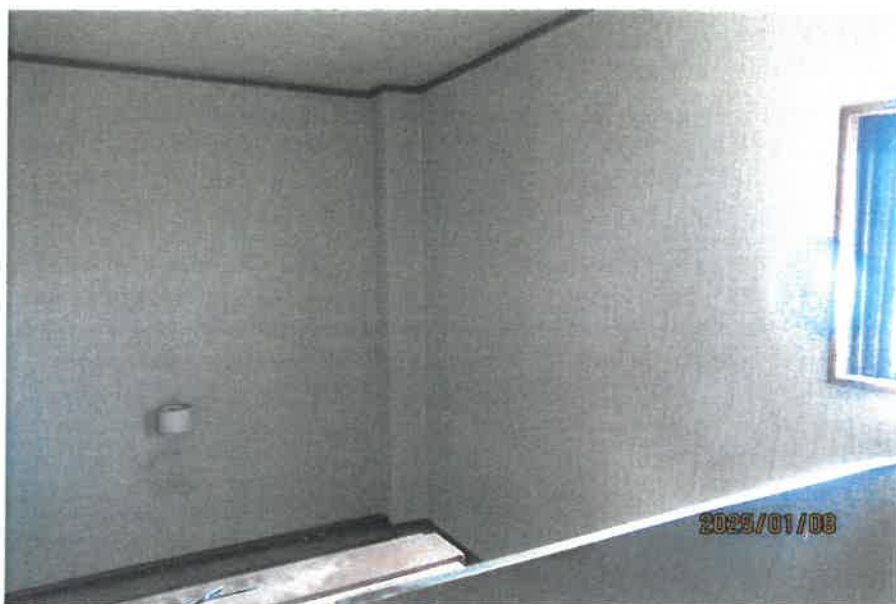
26



27



28



29



30



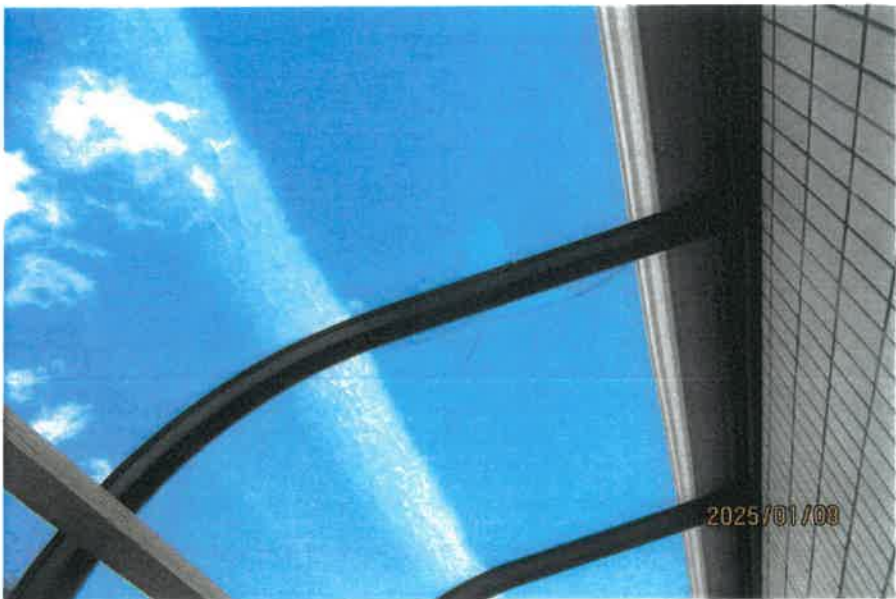
31



32



33



34

令和6年（ケ） 第460号

令和7年1月8日 現地調査

令和7年1月13日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書 (補正後)  
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

池木 俊博

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 5, 190, 000円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件 1           | 金 2, 510, 000円 |
| 物件 2           | 金 2, 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 6 1 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 5 8 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<br>地 地 目<br>地 地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件目録記載のとおり | 物件1の地積について              |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |         |        |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件目録記載のとおり | 物件2の種類・床面積については特記事項のとおり |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |         |        |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                         |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |         |        |
| 1  | <p><b>物件1の地積について</b></p> <p>目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、位置及び形状に関しては公簿と現況とが概ね一致することを確認した。一方、土地数量に関しては、公簿数量(78.24㎡)に対して、現況の概測数量は(約74.29㎡)となっており、約3.95㎡の差異が発生した。法務局備付の地積測量図が存在せず、概測においても境界等を明示するものを確認できなかったため、正確な土地数量は不明である。本件評価においては登記数量を採用するが、当該縮みの可能性を土地の個別格差として評価に反映する。なお、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                         |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |         |        |
| 2  | <p><b>(1)物件2の種類について</b></p> <p>物件2の種類は登記上、「居宅」と記載されているが、現況は「居宅・事務所」である。</p> <p><b>(2)物件2の床面積について</b></p> <p>目的建物の1階北西の一部について、現況の床面積と登記の床面積が異なることを確認した。詳細については下記のとおりである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>現況面積</th><th>登記面積</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>約45.60㎡</td><td>34.20㎡</td><td>約11.40㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約45.31㎡</td><td>45.31㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>3階</td><td>約45.31㎡</td><td>45.31㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約136.22㎡</td><td>124.82㎡</td><td>約11.4㎡</td></tr> </tbody> </table> <p>なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。</p> |            |                         |  | 現況面積 | 登記面積 | 相違面積 | 1階 | 約45.60㎡ | 34.20㎡ | 約11.40㎡ | 2階 | 約45.31㎡ | 45.31㎡ | 相違なし | 3階 | 約45.31㎡ | 45.31㎡ | 相違なし | 合計 | 約136.22㎡ | 124.82㎡ | 約11.4㎡ |
|    | 現況面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 登記面積       | 相違面積                    |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |         |        |
| 1階 | 約45.60㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 34.20㎡     | 約11.40㎡                 |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |         |        |
| 2階 | 約45.31㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45.31㎡     | 相違なし                    |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |         |        |
| 3階 | 約45.31㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45.31㎡     | 相違なし                    |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |         |        |
| 合計 | 約136.22㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 124.82㎡    | 約11.4㎡                  |  |      |      |      |    |         |        |         |    |         |        |      |    |         |        |      |    |          |         |        |

## 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                                        | J R 関西本線 八尾駅 南西方 道路距離 約750m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 付近の状況                                        | 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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                                                                                                                                                                                                                                     | 第二種住居地域                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                              | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                     | 60%                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                              | 容積率                                                                                                                                                                                                                                      | 200%                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                              | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                     | 準防火地域                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                              | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画区域（一般区域）</li> <li>・立地適正化計画（都市機能誘導区域：八尾駅周辺、居住誘導区域：区域内）</li> <li>・宅地造成等工事規制区域（市内全域）</li> <li>・日影規制（4m/5h-3h）</li> <li>・八尾市ハザードマップ（洪水・土砂災害）<br/>寝屋川流域浸水想定区域（想定最大規模）：0.5m未満<br/>大和川流域浸水想定区域（同）：1.0m～2.0m未満</li> </ul> |
| 画地条件                                         | 規模                                                                                                                                                                                                                                       | 78.24㎡（左記は公簿数量、現況概測数量は約74.29㎡）                                                                                                                                                                                                                                |
|                                              | 形状                                                                                                                                                                                                                                       | やや台形                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                              | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                    | 間口約8.5m・奥行約9.7m（西側・最大奥行）                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                              | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                     | ほぼ等高接面、平坦地                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 接面道路の状況                                      | 北側                                                                                                                                                                                                                                       | 幅員約5.8m市道（建築基準法第42条1項1号）                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                              | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                     | 中間画地                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 土地の利用状況等                                     | 現況                                                                                                                                                                                                                                       | 戸建住宅の敷地                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                              | 東側                                                                                                                                                                                                                                       | 戸建住宅                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                              | 西側                                                                                                                                                                                                                                       | 共同住宅                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                              | 北側                                                                                                                                                                                                                                       | 道路                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                              | 南側                                                                                                                                                                                                                                       | 併用住宅                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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                                        | 目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、調査時点において、目的土地に関する法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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                                         | 目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「太子堂遺跡」に該当するが、戸建住宅の建替に際して当該要因による価格形成への影響は大きくないと判断した。                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                                                               | （登記記載）平成2年9月28日新築                                  |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                | 約34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                                                                                                                                                                                                                                                                                 | タイル貼等                                              |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ビニールクロス等                                           |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ビニールクロス等                                           |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                   | フローリング、板張り等                                        |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 電気、給排水、衛生等                                         |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 所有者により手が加えられ、一部の天井や間仕切り壁等が損壊しており、改装途中のような状況となっていた。 |
| 床面積（現況）                  | 延 136.22㎡<br><br>前記のとおり1階北西部において事務所部分の増築があり、現況数量は登記数量と異なる。                                                                                                                                                                                                                          |                                                    |
| 現況用途等                    | 階 層                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3階建                                                |
|                          | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                                                | 居宅、事務所                                             |
|                          | 間取り                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 後記、「間取略図」参照                                        |
| 品 等                      | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    |
| 保守管理の状態                  | 保守管理の状態は極めて劣る。<br>建物の耐震性・耐久性・安全性に関する重大な懸念事項としては、2階キッチンの床が腐食して抜け落ちており、流し台が沈んでいるほか、1階浴室は鉄骨が腐食し天井が抜けている。また、1階の躯体鉄骨部分に3か所ほど鉄切りにより切れ目が入れられてた。さらに、北東側の建物基礎部分が外階段設置のために一部取り壊されている。<br>上記のほか、現況調査報告書のとおり多数の不具合箇所等が見受けられた。<br>なお、建物内の階段が撤去されていたため、2、3階への通行は所有者が設置した外階段を利用し、各階の窓から出入りする必要がある。 |                                                    |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書のとおり。占有者Aが目的建物の2階及び3階を住居として使用・占有している。                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |
| 特 記 事 項                  | ①建築計画概要書により建築確認済証の交付を確認できたが、検査済証は確認できなかった。<br>②現地調査の結果、目視ではアスベスト含有建材の使用を確認できなかったが、建築時点並びに建物の構造及び屋根部材等から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。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。<br>③設備等の稼働の状況を確認したものではない。                                                                                        |                                                    |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------------------|
| 1        | 145,000              | 0.93      | 78.24          | 0.80      | 8,441,000                             |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 八尾-11

公示価格等 131,000円/㎡ × 時点修正 100.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/91 ÷ 標準画地価格 145,000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   | 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） |
|        | 0.97  | 1.01  | 0.95      | 0.98  | 0.91    |
|        | 幅員等-3 | 駅距離+1 | 周辺利用状況等-5 | 容積率-2 |         |

|        |       |      |        |           |         |
|--------|-------|------|--------|-----------|---------|
| ◇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   | 0.95      | 0.93    |
|        |       |      | ほぼ台形-2 | 縄縮みの可能性-5 |         |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：目的建物の市場価値、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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|-------------------------------------|
| 2        | 212,000             | 136.22            | 0.01     | 289,000                             |

ウ 現価率

経過年数 約34年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 80%

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34年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.8)  
 ÷ 0.01

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び目的建物の保守管理状態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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------------------|
| 1        | 8,441,000             | 0.50              | 法定地上権 | 4,221,000                                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ ( (ア+イ) ×ウ×エ×オ×カ ) |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1         | 8,441,000                         | － 4,221,000                           |               | 0.85           | 0.70            |                                   | 2,510,000                                        |
| 2         | 289,000                           | ＋ 4,221,000                           | 1.00          | 0.85           | 0.70            | 0                                 | 2,680,000                                        |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                       |               |                |                 |                                   | 5,190,000                                        |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要と判断した。

#### エ 市場性修正

耐震性・耐久性の懸念による目的物件の運用リスク (▲10%)、アスベスト建材の使用可能性 (▲4%) 及び周知の埋蔵文化財包蔵地 (▲1%) 等を総合的に勘案し、市場性修正を (総合：総和) ▲15%と判定した。

#### 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 地価公示 八尾-11

所 在 : 八尾市植松町7丁目84番2「植松町7-5-19」  
価 格 : 131,000円/㎡  
位 置 : J R 関西本線 八尾駅 南西方 約610m (道路距離)  
価格時点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 100㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北 3.8m 市道  
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域  
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 6,900,768円  
物件2 : 3,801,730円

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

以 上

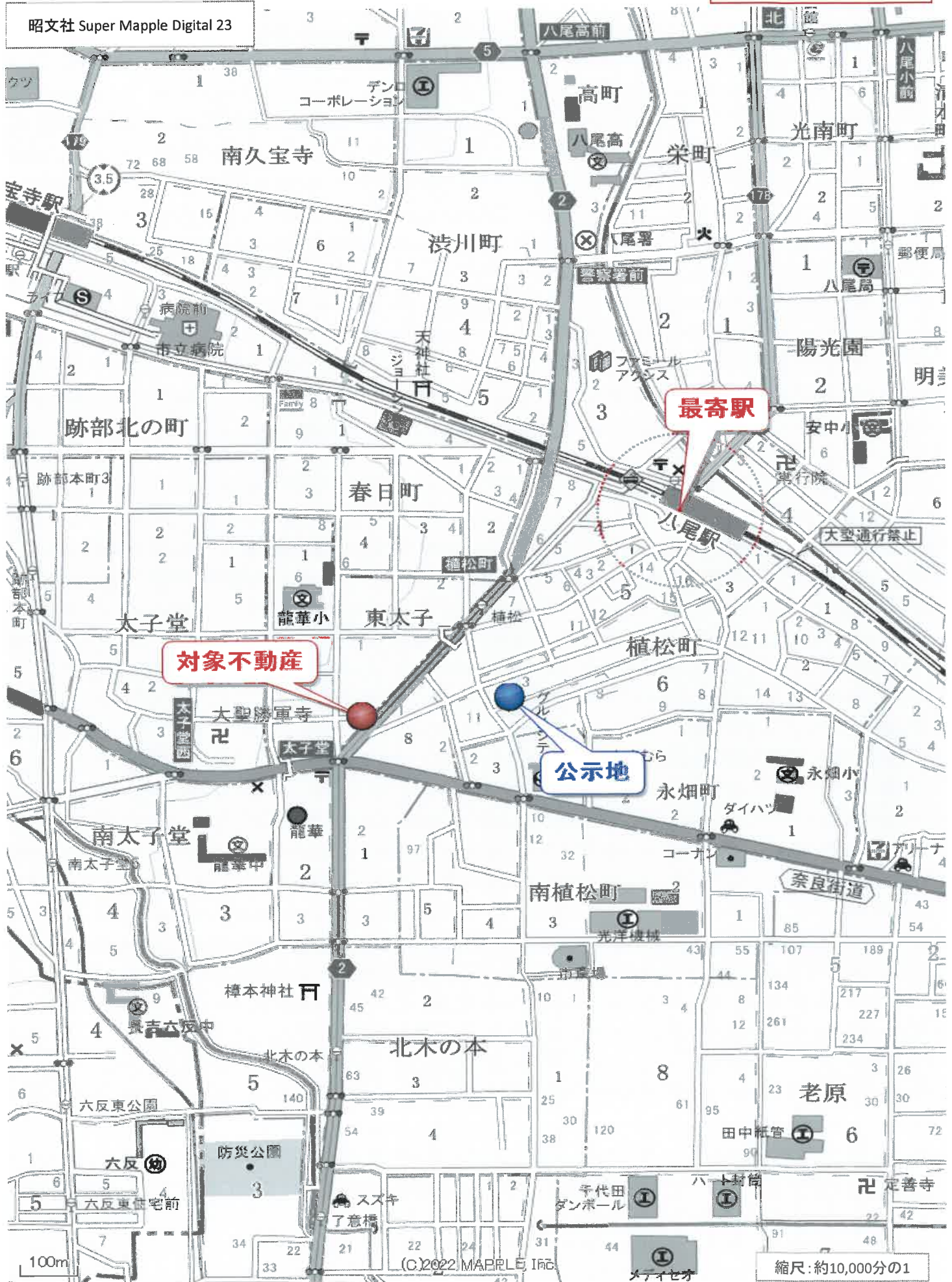
物 件 目 録

- |   |       |                                                    |
|---|-------|----------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 八尾市東太子二丁目                                          |
|   | 地 番   | 108番                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 78.24平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 八尾市東太子二丁目108番地                                     |
|   | 家屋 番号 | 108番1                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 34.20平方メートル<br>2階 45.31平方メートル<br>3階 45.31平方メートル |



受命物件の位置図

昭文社 Super Mapple Digital 23





(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  
東太子  
2丁目

|           |      |           |  |                   |                   |     |          |    |           |
|-----------|------|-----------|--|-------------------|-------------------|-----|----------|----|-----------|
| 請求<br>部分  | 所在   | 八尾市東太子二丁目 |  |                   |                   | 地番  | 108番     |    |           |
| 出力<br>縮尺  | 縮尺不明 | 精度<br>区分  |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日 |      |           |  |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) | 補事項 |          |    |           |

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。

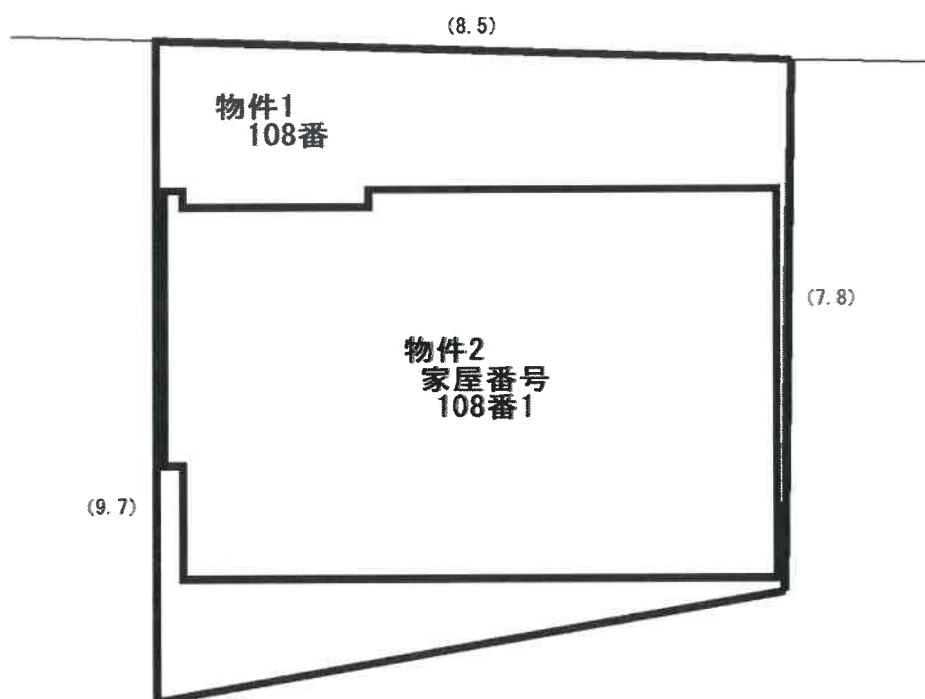
令和6年9月17日  
大阪法務局東大阪支局  
登記官

請求番号：22-1  
(1/1)





道 路（幅員 約 5.8m）



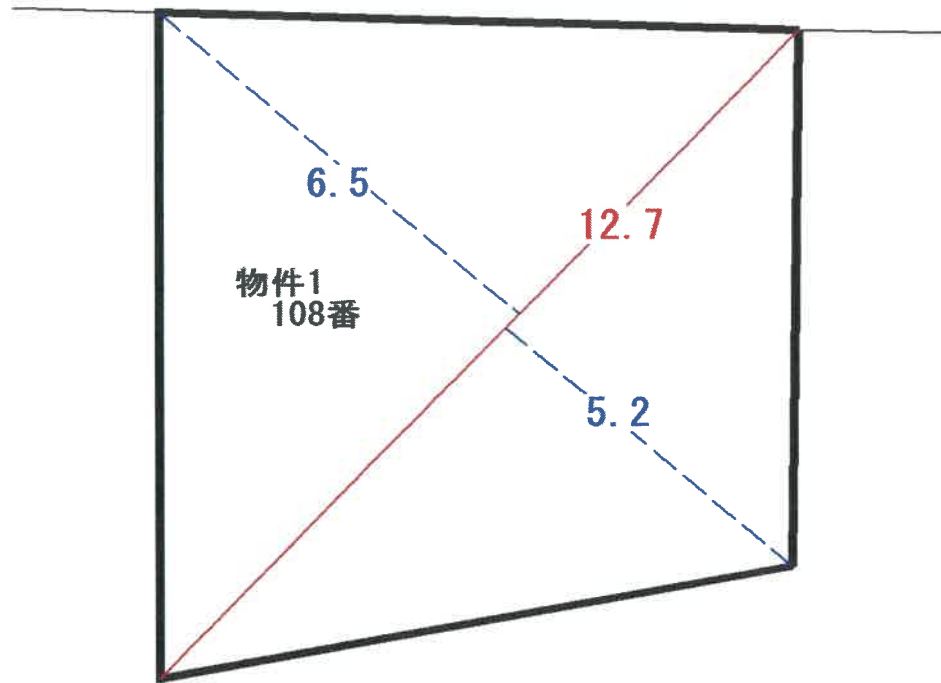
（単位：約m）

敷地面積計算

$$(6.5 + 5.2) \times 12.7 \div 2 = 74.295\text{m}^2 \text{ (概測面積)}$$

↑ 約 94.95%

78.24 $\text{m}^2$  (公簿面積)



(單位：約m)

登記年月日：平成2年10月6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6年9月17日 大阪事務局東大阪支局

登記官

請求番号：22-2

建物図面図

22.10.6

1-08番1

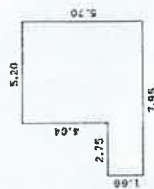
家屋番号

建物の所在 八尾市東太子2丁目108番地

各階平面図

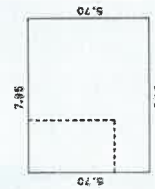
2079207

1 階

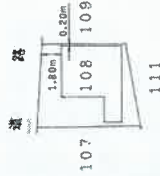


|             |   |         |                |
|-------------|---|---------|----------------|
| 求積表         |   |         |                |
| 2.75 x 1.66 | = | 4.5650  |                |
| 5.20 x 5.70 | = | 29.6400 |                |
| 合 計         |   | 34.2050 |                |
| 床面積         |   | 34.20   | m <sup>2</sup> |

2階・3階  
(各階同型)



|             |   |         |                |
|-------------|---|---------|----------------|
| 求積表         |   |         |                |
| 7.95 x 5.70 | = | 45.3150 |                |
| 床面積         |   | 45.31   | m <sup>2</sup> |



縮尺 1/500  
(大阪土地家屋調査士会)

申請人

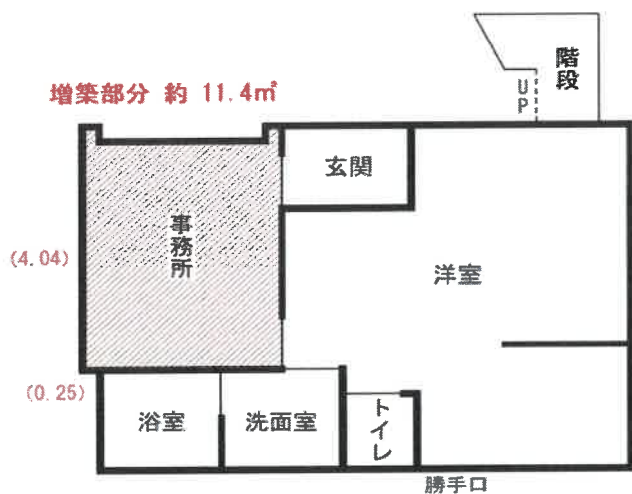


縮尺 1/250

作製者  
土地家屋調査士



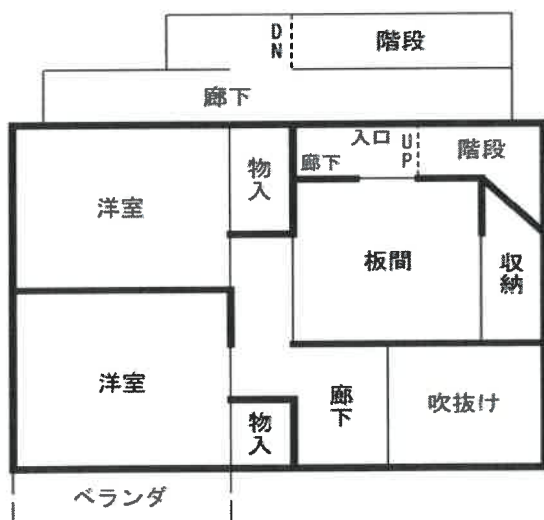
1階平面図



2階平面図



3階平面図



屋根裏平面図



(単位：約m)

### 建物増築計算

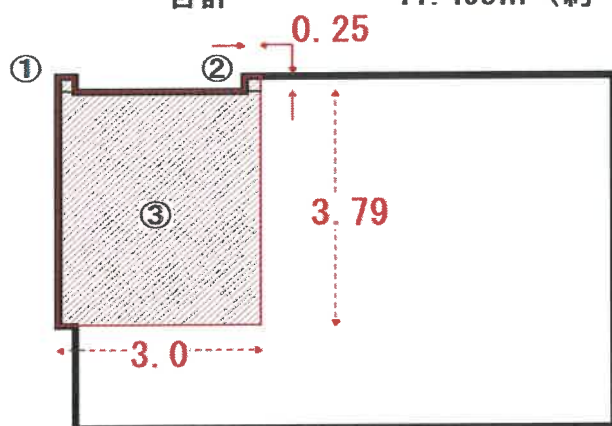
$$\textcircled{1} 0.25 \times 0.25 = 0.0625$$

$$\textcircled{2} 0.25 \times 0.25 = 0.0625$$

$$\textcircled{3} 3.79 \times 3.00 = 11.3700$$

---

合計 11.495㎡ (約 11.4㎡)



(単位：約m)