

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 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者ではありません。			
☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人(個人)	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名	(印)	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人) 法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。			
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐ 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人(法人)	法人の所在地	〒	
	法人の名称		
	代表者氏名	(印)	
	役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項			
1 代表者	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員(代表者を含む)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。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月30日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 5月15日 午前 9時00分から 令和 7年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 5月28日 午前 9時30分 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 6月10日 午前10時00分 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 7年 4月30日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,550,000 6,840,000	一括	1,710,000	66,215	17,167
1	3,290,000				
2	30,000				
3	5,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目 |
| | 地 番 | 22番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目 |
| | 地 番 | 22番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.63平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目22番地10 |
| | 家屋 番号 | 22番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.75平方メートル
2階 41.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目 |
| | 地 番 | 22番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目 |
| | 地 番 | 22番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.63平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目22番地10 |
| | 家屋 番号 | 22番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.75平方メートル
2階 41.31平方メートル |



令和 6年(ケ)第508号
令和 7年 1月23日受理
令和 年 月 日提出
7.2.17

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 | 八尾市上之島町南四丁目 |
| | 地 番 | 22番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目 |
| | 地 番 | 22番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.63平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目22番地10 |
| | 家屋 番号 | 22番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.75平方メートル
2階 41.31平方メートル |



不動産の表示		物件目録のとおり	
住居表示		大阪府八尾市上之島町南四丁目22番地の10	
土地		物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者および占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 占有者および占有権原のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は目的外建物の概況のとおり)		
その他の事項	その他の事項のとおり		
建物		物件3	
種類、構造および床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 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)	☒ ない ☐ ある(詳細は、目的外土地の概況のとおり)		
その他の事項	その他の事項のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札の表示 なし
 - (2) 郵便受けの表示 なし
- 2 目的土地（物件1土地、物件2土地）の現況について
 - (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
 - (2) 目的建物の敷地となっている。
 - (3) 西側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
 - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (3) 建物内には、冷蔵庫、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在したが、電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されていることから、空き家と思われた。
 - (4) 建物内でペットを飼育していた形跡が窺われ、建物内の各所でペットの糞や毛などが散乱しており、動物臭を含む悪臭が強く感じられたほか、1階の階段昇降口あたりなどでペットによる引っ掻き傷が認められた。
 - (5) 郵便受けが破損していた。
 - (6) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は、令和7年1月24日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
 - (2) 当職は、目的建物内に、目的物件の登記記録上の所有者以外の者で、目的物件につき所有権や賃借権等の権利を主張する者は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出るよう記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

以 上

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

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、所有者が住居（空き家）として使用・占有しているものと認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月24日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者）
令和7年1月28日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年1月28日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年1月29日 13:50 - 14:10	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年1月29日 18:30 - 18:40	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年2月5日 9:00 - 9:10	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年2月12日 10:00 - 10:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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7年2月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第508号

◀○ 写真撮影位置方向



道路（幅員約6m）

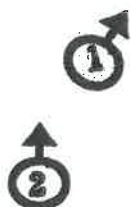


物件1
22番10

カーポート

物件3
家屋番号
22番10

物件2
22番27



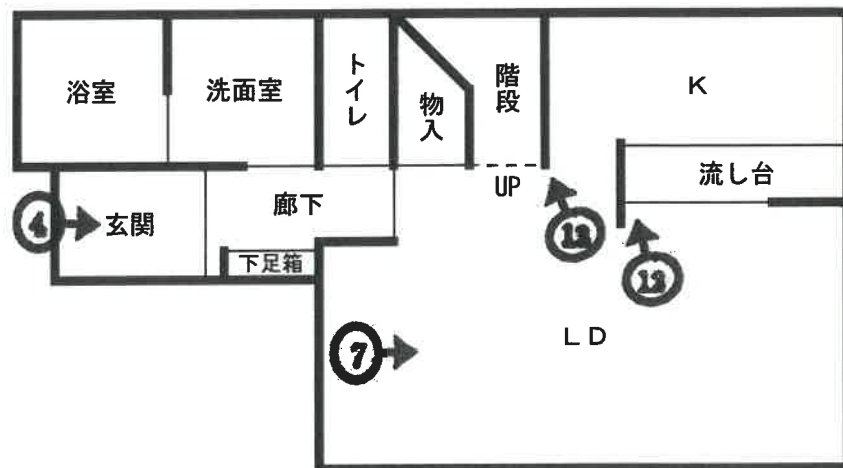
間取略図

令和6年（ケ）第508号

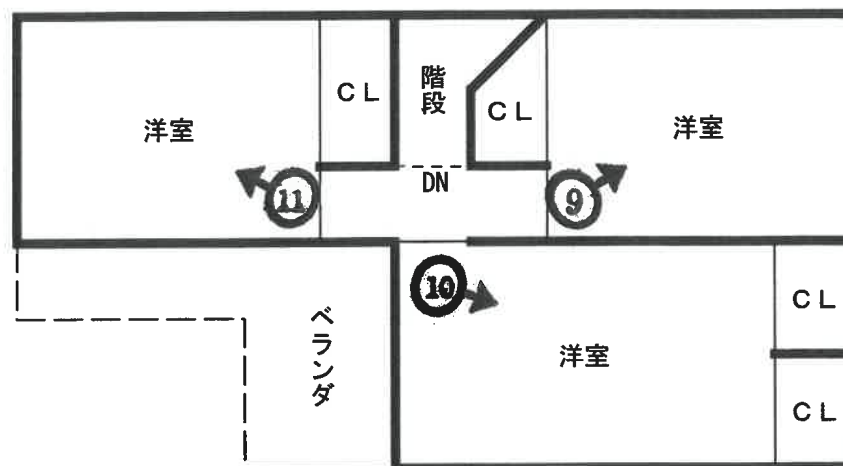
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物

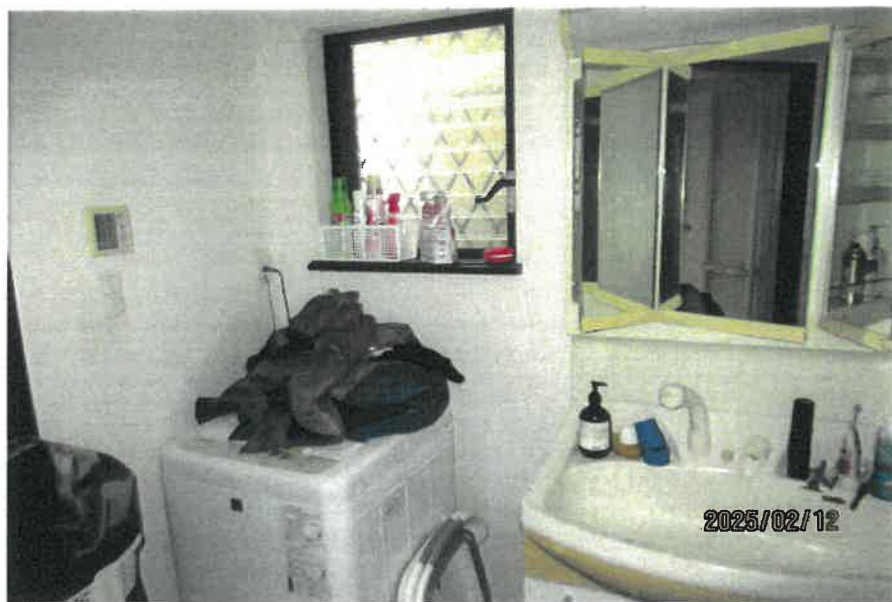




③

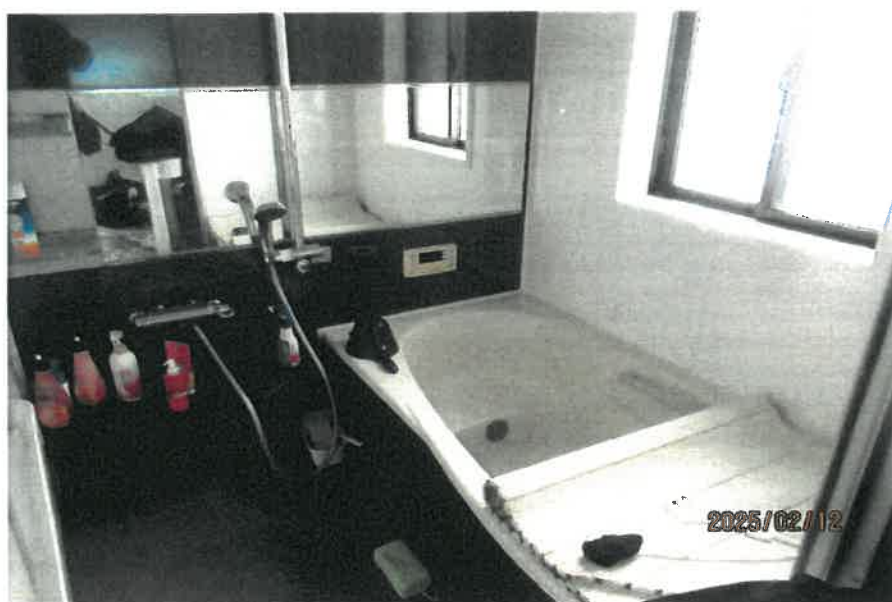


④



⑤

洗面室の状況

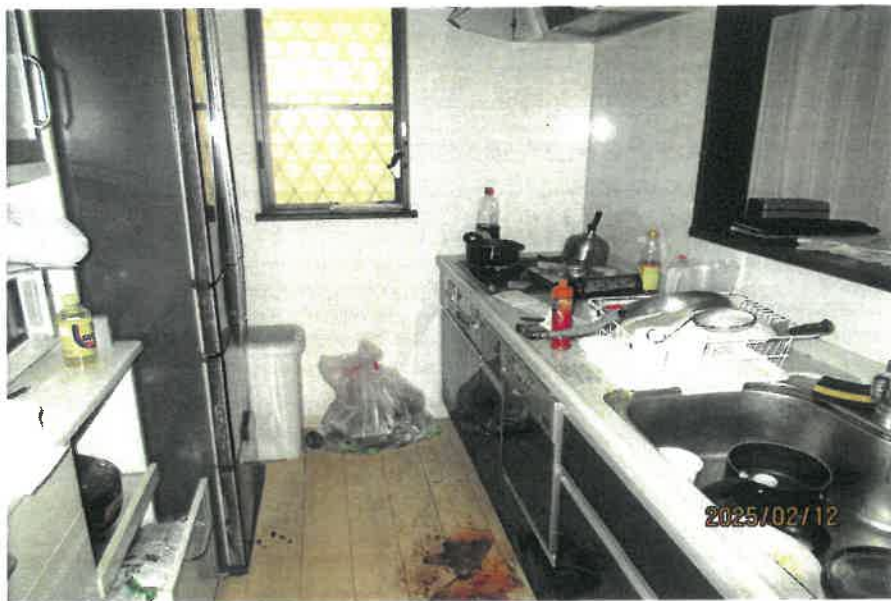


⑥

浴室の状況



⑦



⑧

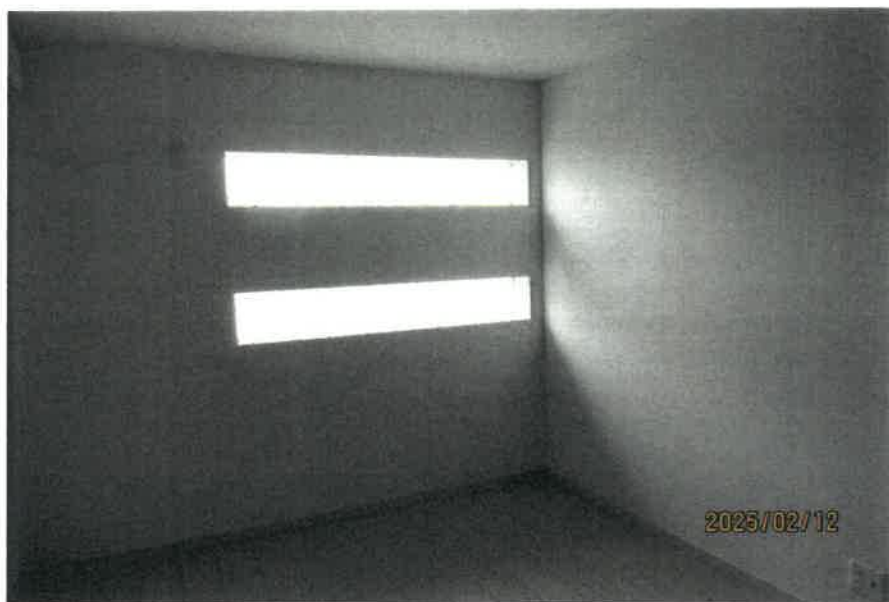
キッチンの状況



⑨



⑩



⑪



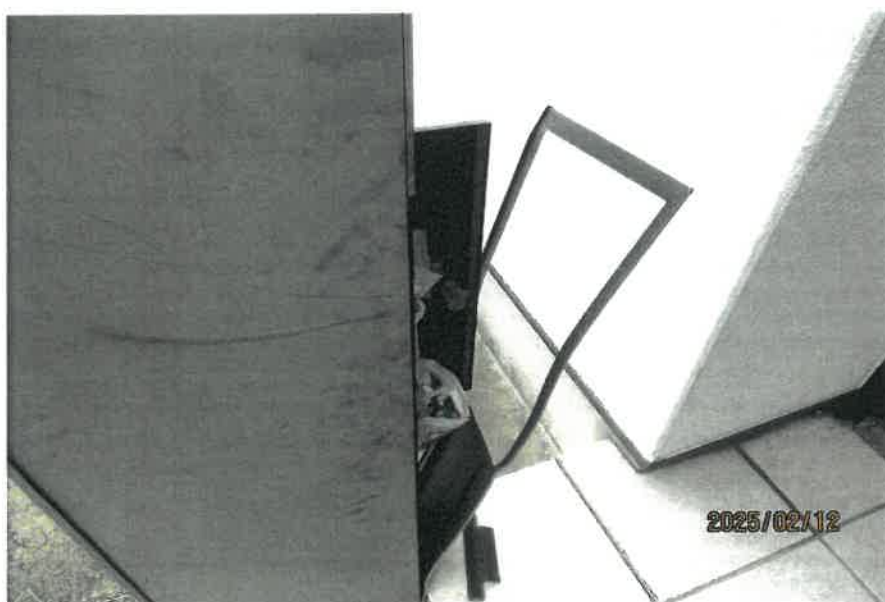
⑫

引っ掻き傷の状況



⑬

引っ掻き傷の状況



⑭

郵便受けが破損している状況

令和 6年（ケ）第508号

令和 7年 2月12日 現地調査

令和 7年 2月17日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

（ 土地付建物 ）

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,290,000 円
物件2	金 30,000 円
物件3	金 5,230,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1, 2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評 価 の 条 件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1, 2	所 在 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
3	所 在 号 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1, 2	特にない。		
3	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	近鉄大阪線「河内山本」駅の北東方約1,200m（道路距離） 近鉄バス「上之島町」停留所の南西方約350m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」，景観計画区域「一般区域」	
画 地 条 件	規 模	78.37㎡	
	形 状	長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.3m，奥行約12.4m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	西 側	幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等	現 況	物件3建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 道路
		南： 住宅	北： 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，通常で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。 「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土 壌 汚 染 等	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。分合筆の履歴が数回確認され詳細は不明であるが，閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ，平成20年に現建物の敷地となっている。なお，宅地となる前の地目は「田」であった。また，昭和40年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，建物の敷地としては利用されていなかったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特 記 事 項	(1) 物件1土地の南西部にカーポートが存する。 (2) 物件2土地の利用状況の詳細は確認できなかった。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	平成20年8月20日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約16年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 86.06㎡	
	増築はなく，登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 建物内部は，各所で動物の糞尿，毛などが散乱しており，動物臭を含む悪臭が強く感じられた。また，1階階段付近などで動物によるものと思われるひっかき傷が見られた。 その他，日常生活用の動産類，ゴミなどが散乱しており，保守管理の状態は劣る。 (2) 設備等についての作動確認は行っていない。 (3) 対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果，アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (4) 建築確認（有り），検査済み（有り）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件 1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	111,000	1.01	77.74	0.90	7,844,000
2	111,000	1.01	0.63	0.90	64,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 八尾-17

$$\text{標準価格} \quad 105,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100.0}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{95} \div \text{標準画地価格} \quad 111,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正	接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

地域格差	街路※1	接近※2	環境	行政	将来	その他	相乗積
	0.98	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95

※1: 街路幅員 (▲2), 道路種別 (▲1), 系統連続性/行止り (+1) を考慮

※2: 駅接近性を考慮

個別格差	接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

※西側方位 (標準方位: 北) を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件 3 (建物)

目的建物の再調達原価を, 建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め, これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて, 建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ= (ア×イ×ウ)
3 (主である建物)	200,000	86.06	0.25	4,303,000

ウ 現 価 率

経過年数 約16年

経済的残存耐用年数 約14年

観察減価 50%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し, 現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年} / (\text{経過年数} 16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年}) \} \times (1 - 0.5)$$

$$= 0.25$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性, 動物の糞尿並びに動産, ゴミ等が散乱している室内の状況等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	7,844,000	法定地上権	0.40	3,138,000
2	64,000	法定地上権	0.40	26,000
土地利用権等価格 合計				3,164,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) ウ] イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ= [(ア+イ)×ウ×エ×オーカ]
1	7,844,000	△3,138,000		1.00	0.70		3,290,000
2	64,000	△26,000		1.00	0.70		30,000
3	4,303,000	+3,164,000	1.00	1.00	0.70	0	5,230,000
一括価格 (合計)							8,550,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

本件の場合には不要と判断した。

オ 競売市場修正率

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合には不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [八尾-17]

所 在	大阪府八尾市上之島町北1丁目16番13
価 格	105,000 円/㎡
位 置	近鉄大阪線 河内山本駅の北方 約1,400m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	149 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北側 幅員約4.5m私道 中間画地
用 途 指 定 等	第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域, 第2種高度地区
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	5,911,971 円
物 件 2	47,910 円
物 件 3	3,736,429 円

第7 附属資料

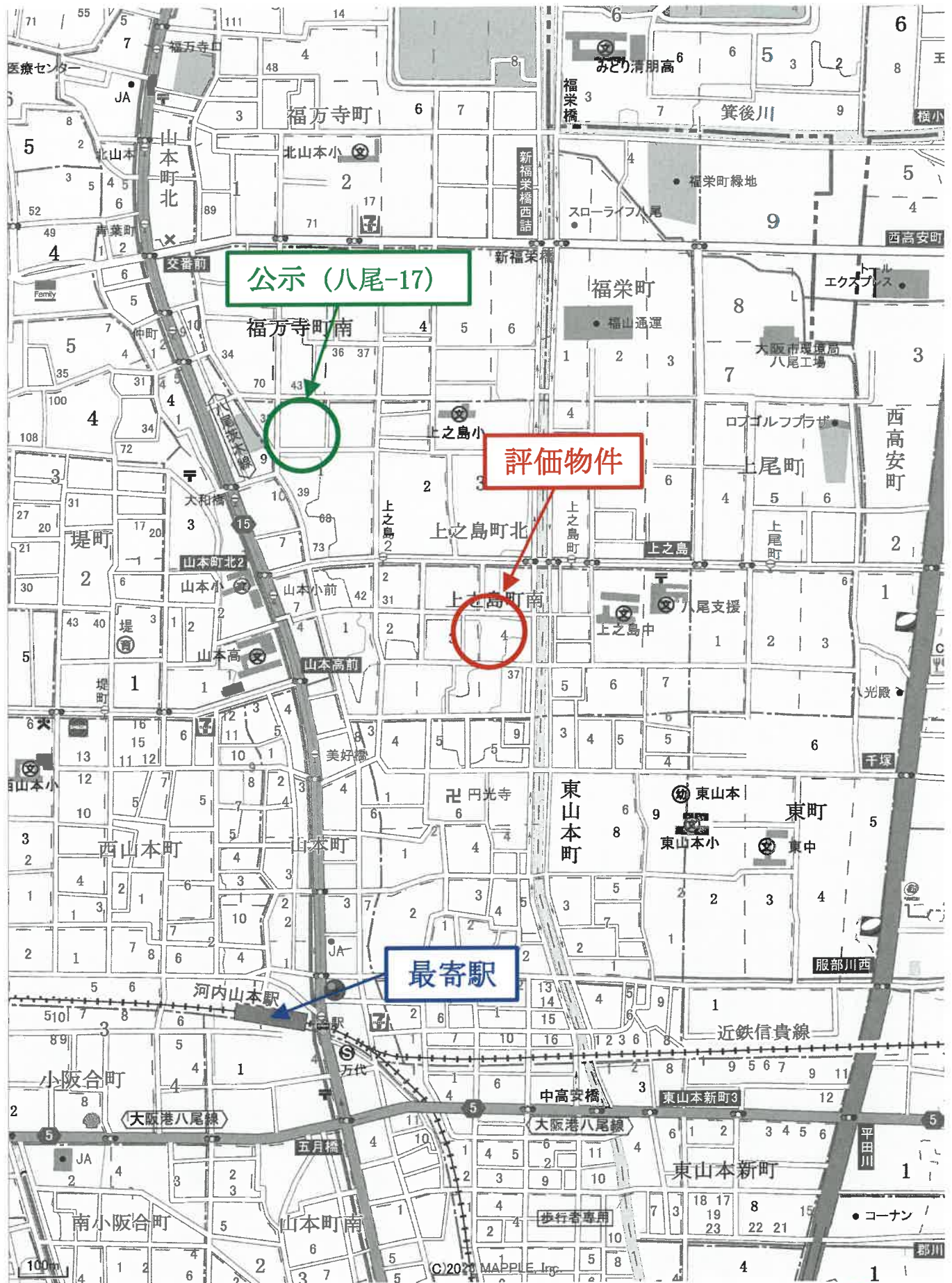
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図 (概略)

以 上

物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目 |
| | 地 番 | 2 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目 |
| | 地 番 | 2 2 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0 . 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八尾市上之島町南四丁目 2 2 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 2 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 5 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル |

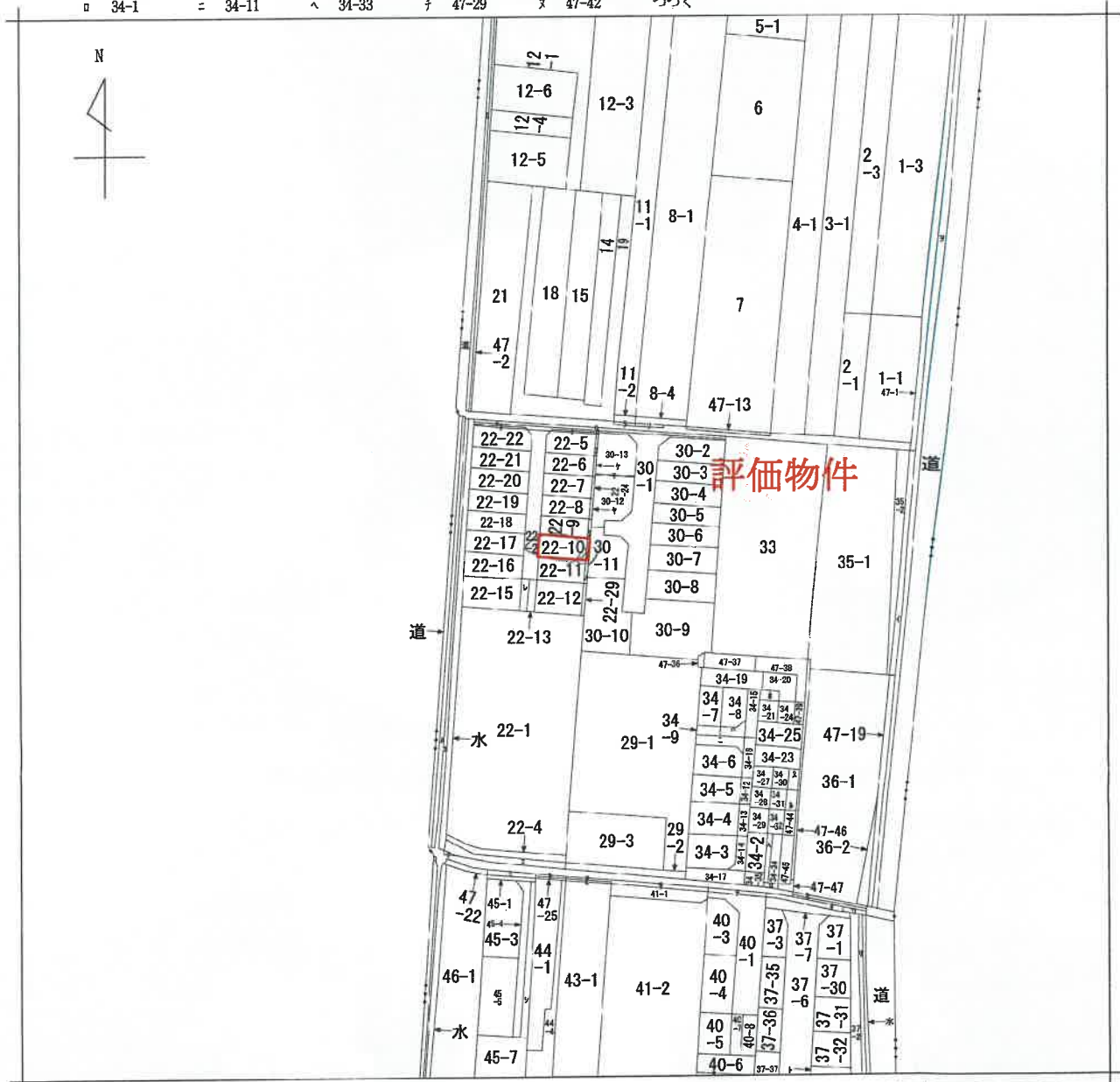




S=1:10,000

位置図

イ 47-18 ハ 34-10 ホ 34-18 ト 37-33 ニ 47-33 47-43
 □ 34-1 ニ 34-11 ヘ 34-33 テ 47-29 ス 47-42 ツ 47-43



(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
 上之島町南
 4丁目

請求部	所在	八尾市上之島町南四丁目				地番	22番10		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和36年7月17日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

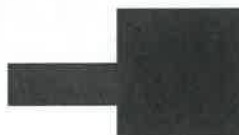
令和6年11月1日

大阪法務局

地図整理番号：M43398

登記官

(1/2)



公図 (写)

A4版に縮小

水 47-32
 水 47-31
 カ 47-30
 ヨ 40-12
 タ 22-14
 レ 47-12
 ソ 47-49
 ツ 47-52
 ネ 47-53
 ナ 47-9
 ラ 水
 ム 47-50
 リ ノ 22-28
 オ 22-27
 ケ 22-26
 ヤ 22-25
 マ 30-14
 ケ 22-23
 フ 22-3
 コ 47-51
 エ 28-2
 テ 47-21
 フ 47-26
 キ 47-28
 キ 47-24
 ユ 道
 メ 47-20
 ミ 47-23
 シ 45-6
 ヒ 47-27

地図整理番号：M43398
 (2/2)

A4版に縮小



公図（写）

登記年月日：平成20年7月29日

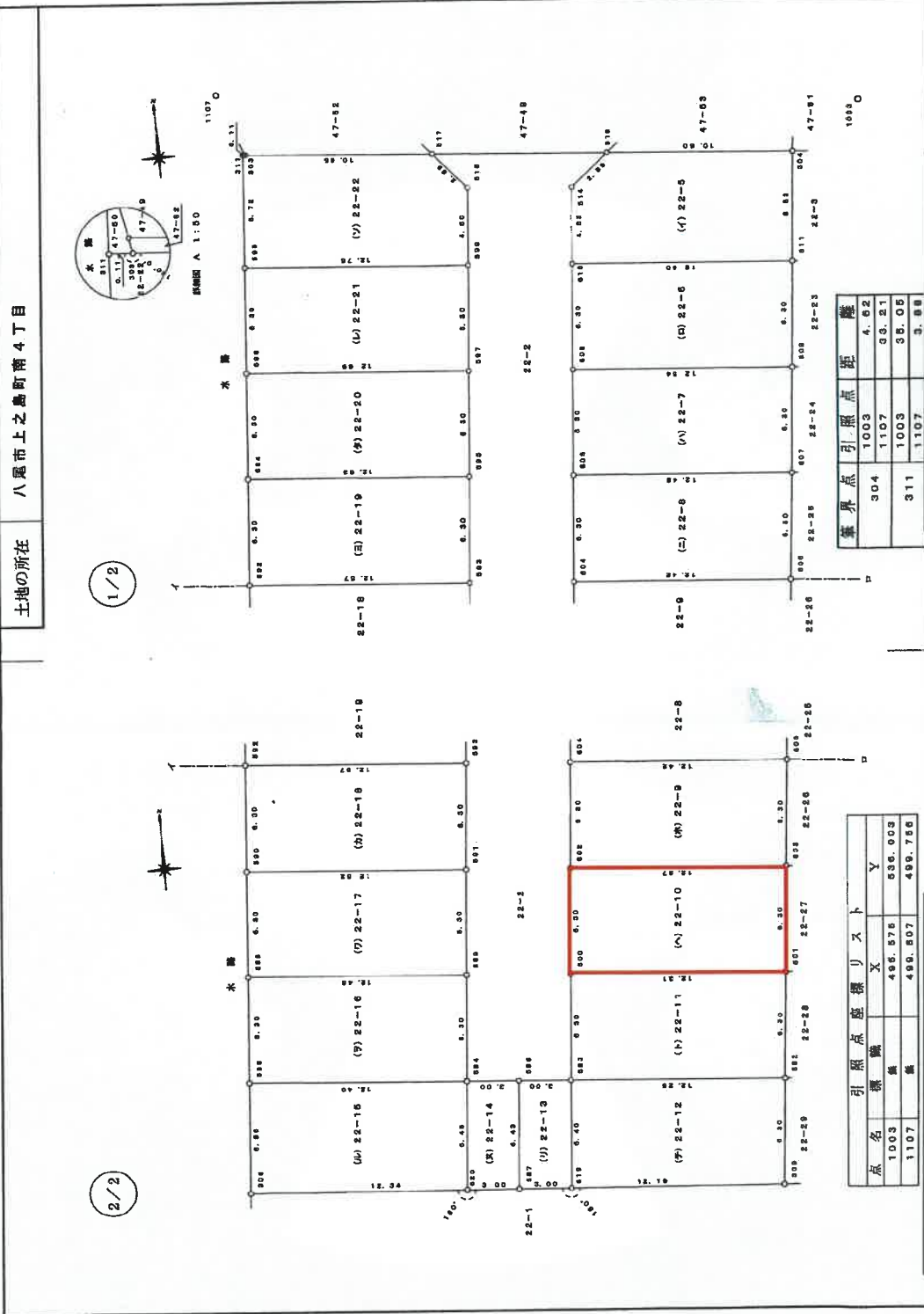
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和6年11月1日 大阪法務局

1026822

新25-5 後新 22-5~22-22
地番 22-5~22-22
土地の所在 八尾市上之島町南4丁目

地積測量図(1/3)

縮尺 1/250



作成者

平成20年7月28日作成



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M43399

(1/3)

地積測量図 (写)

登記年月日：平成20年7月29日

1026823

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和6年11月1日 大阪法務局

登記官

地積測量図 (写)

A4版に縮小

新 22-5 准 新 22-5-22-22 地積測量図(2/3) 14 20.7.29

地番 22-5-22-22

土地の所在 八尾市上之島町南4丁目

座標求積表

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(4) 22-5	611	銅印(方角)	486.341	531.518	6.53	304
	504	金属プレート	482.844	532.275	10.40	518
	518	銅印(方角)	483.577	521.717	2.89	514
	514	金属プレート	482.032	519.456	4.66	510
	610	銅印(方角)	487.495	519.070	12.60	511
倍面積			161.827556	面積	80.9139280	
				地積	80.91	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(5) 22-6	610	銅印(方角)	487.495	519.070	6.30	508
	608	銅印(方角)	481.221	518.496	12.54	509
	609	銅印(方角)	480.073	530.986	8.30	611
	611	銅印(方角)	486.341	531.518	12.60	610
倍面積			158.401404	面積	79.3007020	
				地積	79.30	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(4) 22-7	608	銅印(方角)	481.221	518.496	6.30	508
	608	銅印(方角)	474.947	517.921	12.48	607
	607	銅印(方角)	473.805	530.354	6.30	509
	609	銅印(方角)	480.073	530.986	12.54	508
倍面積			157.674148	面積	78.8370740	
				地積	78.83	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(2) 22-8	606	銅印(方角)	474.947	517.921	6.30	504
	604	銅印(方角)	468.673	517.346	12.42	505
	605	銅印(方角)	467.537	528.721	6.30	607
	607	銅印(方角)	473.805	530.354	12.48	506
倍面積			155.946880	面積	78.4734400	
				地積	78.47	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(4) 22-9	604	銅印(方角)	468.673	517.346	6.30	502
	602	銅印(方角)	462.399	516.771	12.37	503
	603	銅印(方角)	461.269	529.089	6.30	508
	605	銅印(方角)	467.537	529.721	12.42	504
倍面積			150.217334	面積	76.1066870	
				地積	76.10	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(2) 22-10	602	銅印(方角)	462.399	516.771	6.30	500
	600	銅印(方角)	456.125	516.197	12.31	501
	601	銅印(方角)	455.001	528.457	6.30	503
	603	銅印(方角)	461.269	529.089	12.37	502
倍面積			155.487800	面積	77.7439000	
				地積	77.74	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(4) 22-11	600	銅印(方角)	456.125	516.197	6.30	553
	553	金属プレート	449.851	515.622	12.25	552
	552	銅印(方角)	448.733	527.824	6.30	601
	601	銅印(方角)	455.001	528.457	12.31	550
	550	銅印(方角)	455.001	528.457	12.31	550
倍面積			154.756370	面積	77.3776880	
				地積	77.37	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(4) 22-12	509	金属プレート	442.465	527.192	6.30	552
	552	銅印(方角)	448.733	527.824	12.25	553
	553	金属プレート	449.851	515.622	6.40	518
	518	銅印(方角)	443.473	515.038	12.18	509
	509	銅印(方角)	443.473	515.038	12.18	509
倍面積			155.255596	面積	77.6477880	
				地積	77.64	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(4) 22-13	519	銅印(方角)	443.473	515.038	6.40	553
	553	金属プレート	449.851	515.622	2.98	556
	556	銅印(方角)	450.124	512.635	6.43	557
	557	銅印(方角)	448.733	512.048	3.00	619
	619	銅印(方角)	448.733	512.048	3.00	619
倍面積			38.501064	面積	19.2505320	
				地積	19.25	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(2) 22-14	587	銅印(方角)	443.721	512.048	6.43	556
	586	銅印(方角)	450.124	512.635	3.00	584
	584	金属プレート	450.398	509.647	6.46	520
	520	銅印(方角)	443.969	509.058	3.00	587
倍面積			38.561784	面積	19.3305820	
				地積	19.33	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(4) 22-15	585	銅印(方角)	451.530	497.284	6.56	308
	308	銅印(方角)	444.959	496.755	12.94	520
	520	金属プレート	443.959	509.058	6.46	584
	584	銅印(方角)	450.398	509.647	12.40	555
倍面積			181.107888	面積	80.5539440	
				地積	80.55	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(4) 22-16	585	銅印(方角)	457.809	497.811	6.30	555
	555	銅印(方角)	451.530	497.294	12.40	584
	584	金属プレート	450.398	509.647	6.30	559
	559	銅印(方角)	456.672	510.222	12.46	559
倍面積			156.870120	面積	78.3350500	
				地積	78.33	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(4) 22-17	590	銅印(方角)	454.088	498.328	6.30	558
	558	銅印(方角)	457.809	497.811	12.46	559
	559	銅印(方角)	456.672	510.222	6.30	591
	591	銅印(方角)	462.946	510.755	12.52	590
倍面積			157.356238	面積	78.6681190	
				地積	78.66	㎡

作成者



申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

(平成20年 7月28日作成)

登記年月日：平成20年7月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和6年11月1日 大阪法務局

A4版に縮小

1026824

前22-5 後22-5~22-22 1-20.7.29
地番 22-5~22-22 地積測量図(写)

土地の所在 八尾市上之島町南4丁目

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(20) 22-18	592	銅印(方向)	470.367	498.846	6.30	590
	590	銅印(方向)	464.088	498.328	12.52	591
	591	銅印(方向)	462.946	510.790	6.30	593
	593	銅印(方向)	469.220	511.371	12.57	592
倍面積			166.124935	面積	78.0623175	㎡
				地積	78.06	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(21) 22-19	594	銅印(方向)	476.846	499.902	6.30	592
	592	銅印(方向)	470.367	498.846	12.57	593
	593	銅印(方向)	469.220	511.371	6.30	595
	595	銅印(方向)	476.846	511.946	12.63	594
倍面積			166.888169	面積	78.4280846	㎡
				地積	78.42	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(22) 22-20	596	銅印(方向)	482.925	499.880	6.30	594
	594	銅印(方向)	476.846	499.362	12.63	596
	596	銅印(方向)	475.494	511.946	6.30	597
	597	銅印(方向)	481.768	512.520	12.69	596
倍面積			169.879160	面積	78.7895760	㎡
				地積	78.78	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(1) 22-21	598	銅印(方向)	489.204	500.397	6.30	596
	596	銅印(方向)	482.925	499.880	12.59	597
	597	銅印(方向)	481.768	512.520	6.30	599
	599	銅印(方向)	486.042	513.095	12.75	598
倍面積			180.300131	面積	80.1500656	㎡
				地積	80.15	㎡

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間NO
(1) 22-22	598	銅印(方向)	489.204	500.397	12.75	599
	599	銅印(方向)	486.042	513.095	4.00	616
	616	金属プレート	492.629	513.516	2.89	617
	617	鉄ベンシ	494.859	511.671	10.86	303
	303	金属プレート	486.897	501.060	0.11	311
倍面積			166.760439	面積	83.3802195	㎡
				地積	83.38	㎡

作成者



申請人

縮尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

(平成20年7月28日作成)

地図整理番号：M43599

(3/3)

地積測量図 (写)

登記年月日：平成20年7月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和6年11月1日 大阪法務局

A4版に縮小

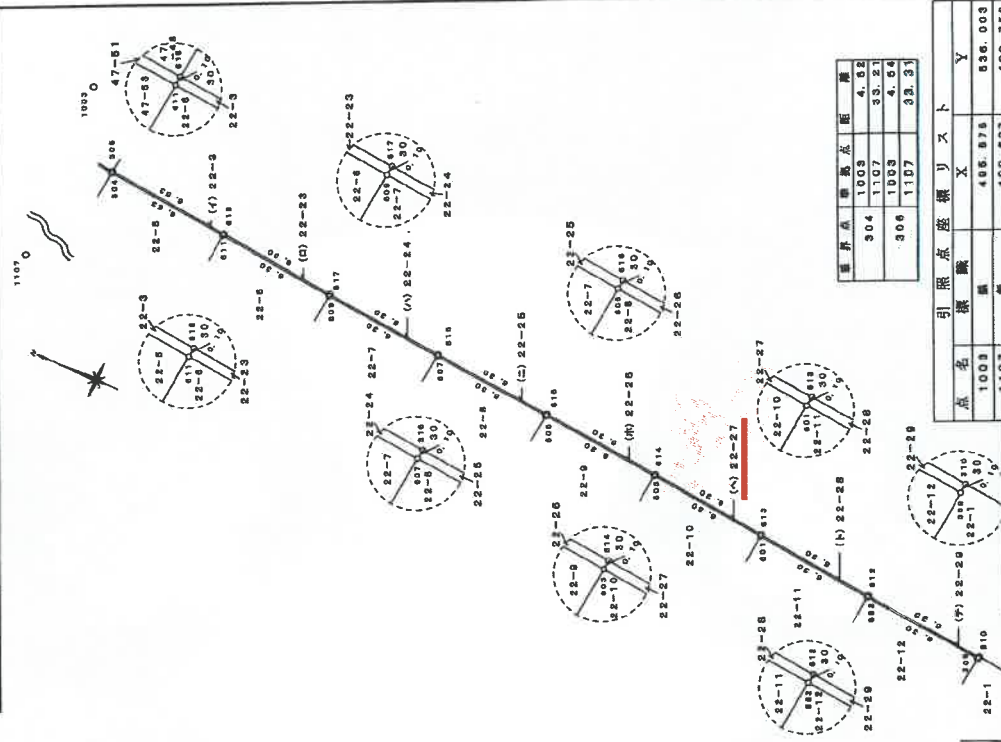
1026825

前22-3 係 22-3、22-23、22-29
地番 22-3
22-23、22-29
土地の所在 八尾市上之島町南四丁目

地積測量図

座標求積表

地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間N.O
(1) 22-3	300	300	492.834	532.376	0.10	304
	304	304	492.844	532.276	6.63	611
	611	611	486.341	531.618	0.10	618
	618	618	486.332	531.718	6.63	308
倍面積		1.318476	面積		0.9697380	
			面積		0.96	㎡
地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間N.O
(2) 22-23	618	618	486.332	531.718	0.10	611
	611	611	486.341	531.618	6.30	609
	609	609	480.073	530.886	0.10	617
	617	617	480.064	531.087	6.30	618
倍面積		1.277612	面積		0.9387800	
			面積		0.93	㎡
地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間N.O
(3) 22-24	617	617	480.064	531.087	0.10	609
	609	609	480.073	530.886	6.30	607
	607	607	473.806	530.384	0.10	616
	616	616	473.786	530.454	6.30	617
倍面積		1.271253	面積		0.9356286	
			面積		0.93	㎡
地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間N.O
(4) 22-25	616	616	473.786	530.454	0.10	607
	607	607	473.806	530.384	6.30	605
	605	605	467.637	529.721	0.10	615
	615	615	467.628	529.822	6.30	616
倍面積		1.271253	面積		0.9356286	
			面積		0.93	㎡
地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間N.O
(5) 22-26	616	616	467.628	529.822	0.10	605
	605	605	467.637	529.721	6.30	603
	603	603	461.269	529.089	0.10	614
	614	614	461.260	529.189	6.30	615
倍面積		1.271253	面積		0.9356286	
			面積		0.93	㎡
地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間N.O
(6) 22-27	614	614	461.260	529.189	0.10	603
	603	603	461.269	529.089	6.30	601
	601	601	455.001	528.457	0.10	613
	613	613	454.992	528.557	6.30	614
倍面積		1.264976	面積		0.9324880	
			面積		0.93	㎡
地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間N.O
(7) 22-28	613	613	454.992	528.557	0.10	601
	601	601	455.001	528.457	6.30	592
	592	592	448.723	527.824	0.10	612
	612	612	448.724	527.924	6.30	613
倍面積		1.264976	面積		0.9324870	
			面積		0.93	㎡
地番	点名	標高	X	Y	辺長	点間N.O
(8) 22-29	612	612	448.724	527.924	0.10	592
	592	592	448.723	527.824	6.30	306
	306	306	442.456	527.192	0.10	310
	310	310	442.456	527.292	6.30	612
倍面積		1.264976	面積		0.9324880	
			面積		0.93	㎡



境界点	準拠点	距離
304	1003	4.92
304	1107	33.21
306	1003	4.64
306	1107	33.31

点名	標高	X	Y
1003		486.875	536.003
1107		489.597	499.768

申請人
縮尺 1/250
(大阪土地家屋調査士会)

(平成20年7月28日作成)

地積測量図 (写)

圖面
圖面
平面
階各
建

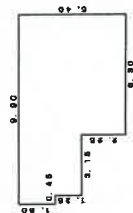
圖
面
平
階
各

22番10

家屋番号

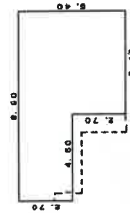
八尾市上之島町南4丁目22番地10

建物の所在



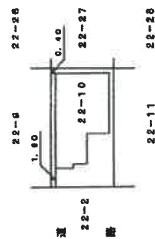
求積表

0.45	×	1.80	=	0.8100
3.15	×	3.15	=	9.9225
6.30	×	5.40	=	34.0200
				44.7525
			合計	44.7525
			床面積	44.75㎡



求積表

4.50 ×	2.70 =	12.1500
5.40 ×	5.40 =	29.1600
合 計		41.3100
床面積		41.31㎡



作成者

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

(大阪土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和6年11月1日

大阪法務局

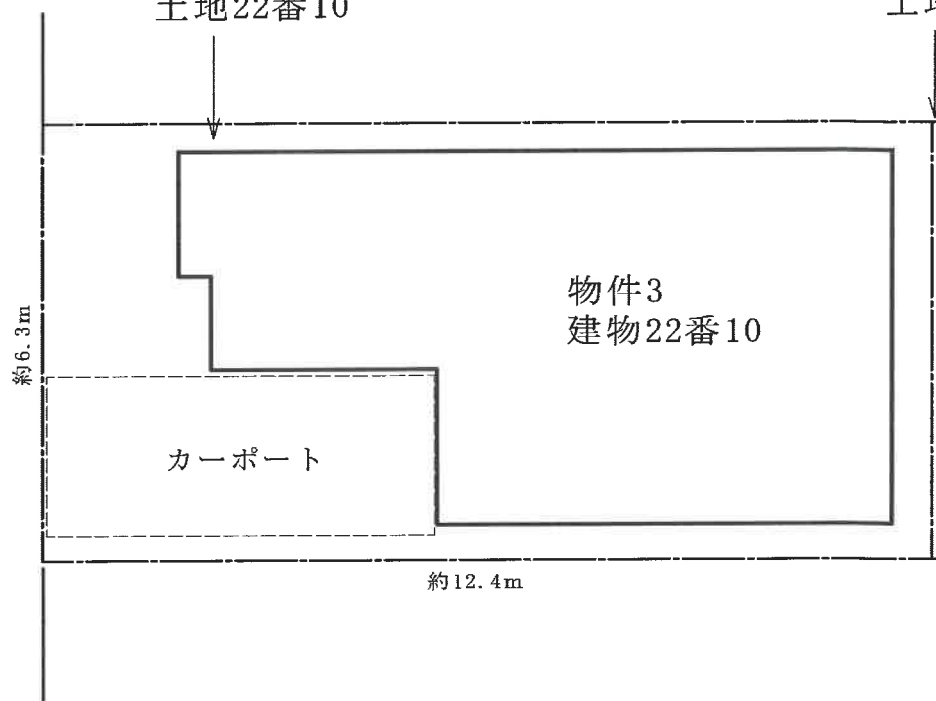
銅製品

地圖整理番号: M43401

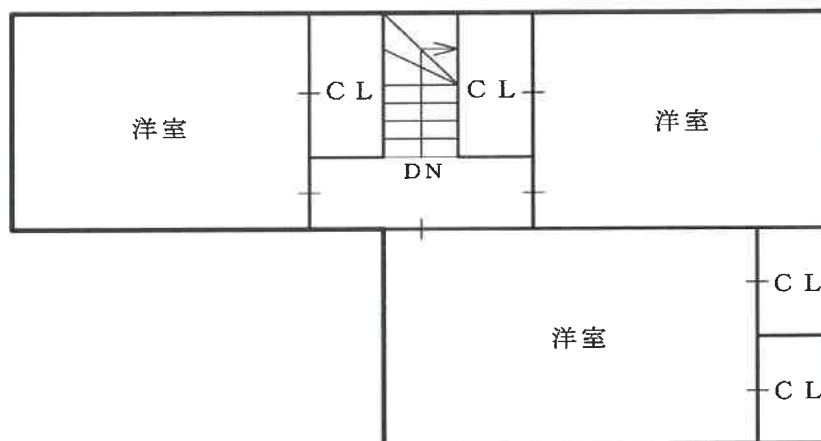
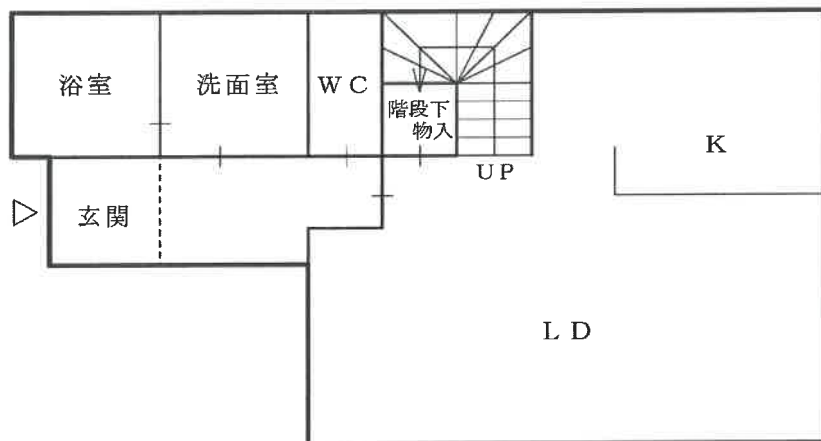
市道 (42-1-1)
現況幅員約6.0m

物件1
土地22番10

物件2
土地22番27



土地建物位置関係図



間取図 (概略)