

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。

※該当する口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 年()第 号 物件番号	
私は、暴力団員等ではありません。		
陳述者	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	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人) 法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は60万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)。

※該当する口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 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。		
陳述者	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	
	役 員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は60万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)

※該当する口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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
2	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
3	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
4	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

注 意

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月14日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、 全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫 の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買 受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は 届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 7年11月20日午前9時から入札期間最終日午 後4時30分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判 所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目 |
| | 地 番 | 44番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目44番地18 |
| | 家屋 番号 | 44番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.17平方メートル
2階 40.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目 |
| | 地 番 | 44番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目44番地18 |
| | 家屋 番号 | 44番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.17平方メートル
2階 40.17平方メートル |



令和 7年（ケ）第223号
令和 7年 7月 3日受理
令和 年 月 日提出
i 7.8.-5

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目 |
| | 地 番 | 4 4 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目 4 4 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 1 7 平方メートル
2 階 4 0 . 1 7 平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪府八尾市小畑町一丁目44番地の18		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者および占有状況	☒ 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2		
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 ☐ ある 種類： 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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 所有者の姓（アルファベット表示）
(2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
(2) 目的建物の敷地となっている。
(3) 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、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在した。
(4) 1階和室や廊下で、壁に穴が空いていた。また、トイレの貯水槽の一部が破損しており、水漏れがしていた。また、各所で壁に落書きが認められ、クロスが剥離していた。
(5) LDKには壁掛け式階段で昇降するロフトが設けられていたが、床に動産類が多数あったため昇降できず内部を確認することができなかった。
(6) 建物内で猫3匹が飼育されており、動物臭が少し感じられた。
(7) その余は、経年相当の劣化および損耗が認められた。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 目的建物は、私が家族とともに暮らしています。 2 1階和室および2階リビングで壁に穴が空いています。また、トイレの貯水槽が一部破損して水漏れがします。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、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7月4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7月7日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年7月7日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年7月9日 10:10 - 10:20	八尾市役所	道路等調査、家屋等調査
令和7年7月9日 12:05 - 12:15	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年7月16日 10:55 - 11:00	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年7月30日 16:15 - 16:40	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。

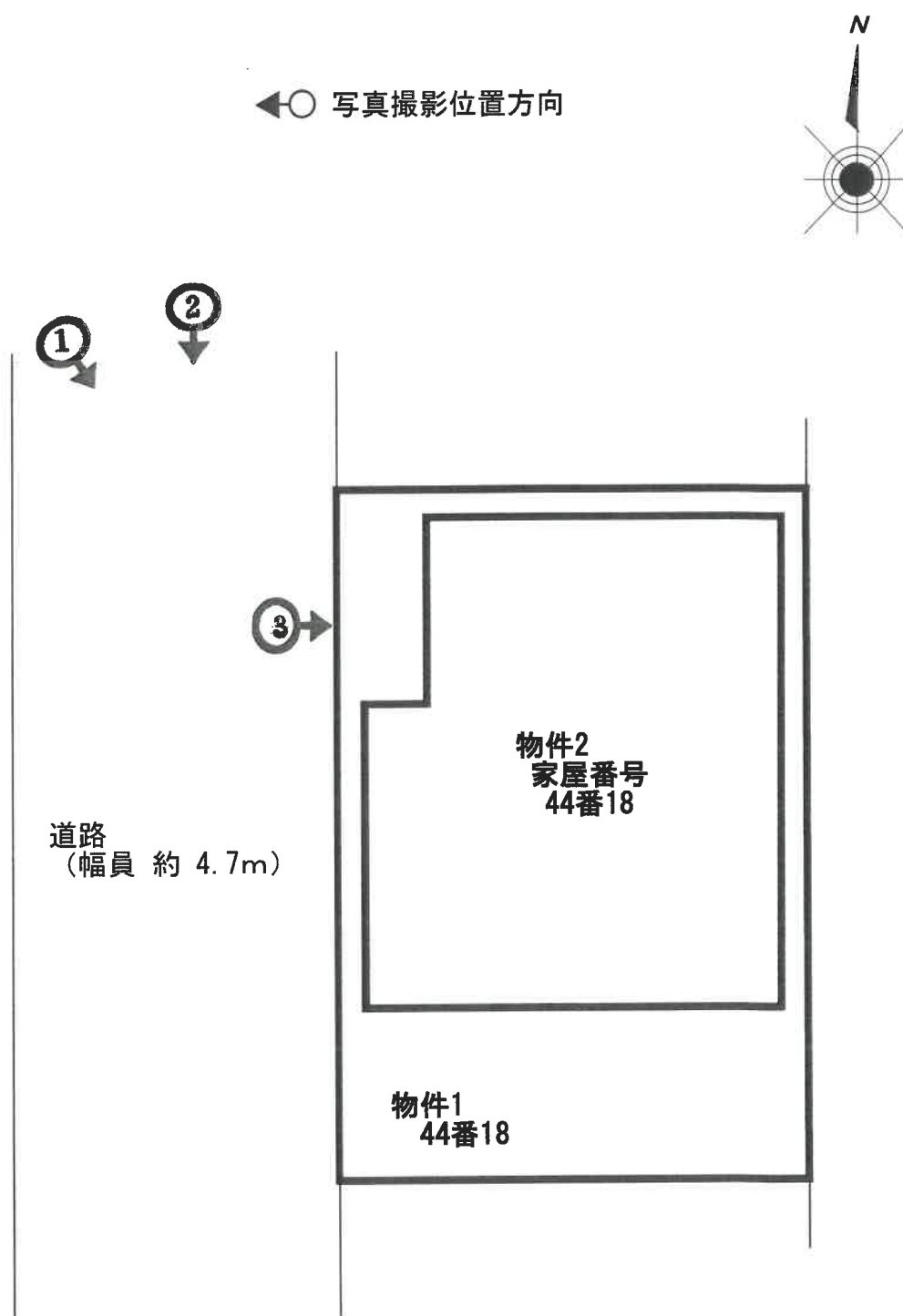
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第223号



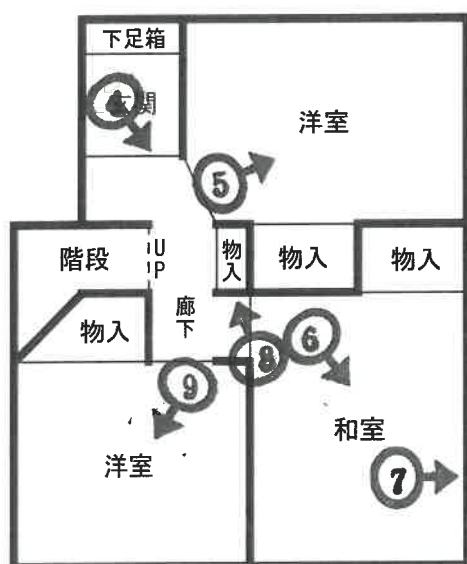
間取略図

令和7年（ケ）第223号

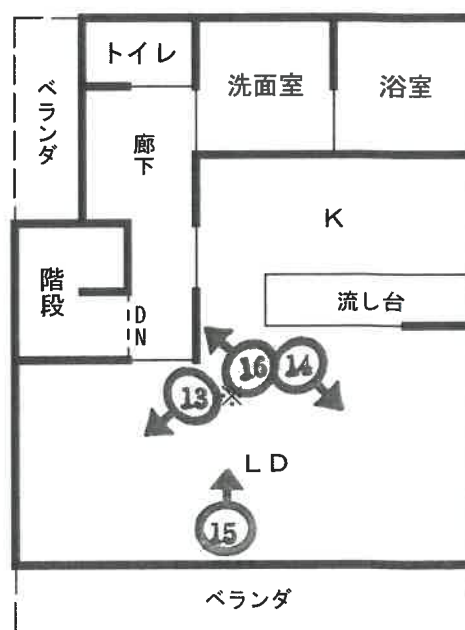
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図

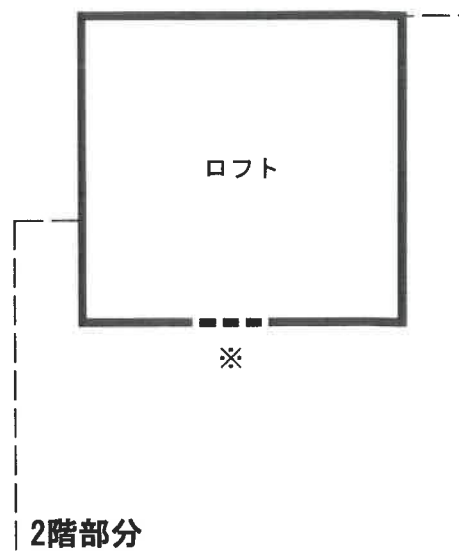


2階平面図



※ 壁掛式ロフトはしご

ロフト平面図



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



壁の穴・落書きの状況

⑧



壁に穴が空いている状況



⑨



⑩

洗面室の状況



⑪

浴室の状況



⑫

キッチンの状況



⑬



⑭



①5



①6

落書き・クロス剥離の状況

(16 枚目)

令和7年(ケ) 第223号
令和7年7月30日 現地調査
令和7年8月8日 評価
令和7年10月23日 補正

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

八木正美

第1 評価額

一括価格	
金 5,820,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,000,000円
物件2	金 3,820,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	現地を計測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致した。形状は地積測量図と概ね一致した。		
2	建物図面と現況は概ね一致した。なお、LDKの上部には壁掛け式階段で昇降するロフトが設けられているが、当該部分は床面積には算入しないものとする。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	近鉄大阪線 近鉄八尾駅 北東方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照)		
	最寄バス停 近鉄バス 萱振停留所 北東方 道路距離 約200m		
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ普通住宅地域		
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	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、都市計画道路楽音寺線予定地	
画地条件	規模	67.92㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約10m・奥行約6.8m	
	高低差等	接面道路及び隣地とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約4.7m市道(建築基準法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	
	東側	倉庫	
	西側	道路	
	南側	戸建住宅	
	北側	戸建住宅	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写からは田の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は荒地、白地の表示であった。土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。		
特記事項	八尾市都市基盤整備課に照会したところ、上記の都市計画道路大阪楽音寺線は計画決定段階であり、事業化は未定とのことであった。		

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 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 平成18年6月5日新築 約19年 約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	IHクッキングヒーター
床面積（現況）	延 80.34㎡ 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	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	① 建築確認（有）、検査済証（無） ② 室内で猫が3匹飼育されており、若干の動物臭が感じられた。 ③ トイレの貯水槽の一部が破損しており、水漏れが生じていた。 ④ LDKほかの内壁のクロスに落書きや汚損、剥離が見られた。 ⑤ 1階和室や廊下の壁に穴があいていた。 ⑥ 設備機器の作動の状況は未確認である。 ⑦ 目的建物について、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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	97,200	0.96	67.92	0.90	5,704,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 八尾（府）-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $106,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/109 = 97,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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(北)	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）
	1.00	0.99	1.10	1.00	1.09

イ 個別格差：	接面・方位(西)	規模	形状	その他(※)	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	0.95	0.96

(※)画地全体が都市計画道路予定地に含まれていることを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	180,000	80.34	0.18	2,603,000

ウ 現価率

経過年数 約19年

経済的残存耐用年数 約6年

観察減価 35%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / (\text{経過年数} 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ = 0.18$$

※観察減価は維持管理状況及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	5,704,000	0.50	法定地上権	2,852,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) ×ウ×エ×オーカ]
1	5,704,000	－ 2,852,000		1.00	0.70		2,000,000
2	2,603,000	＋ 2,852,000	1.00	1.00	0.70	0	3,820,000
一括価格 (合計)							5,820,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

オ 競売市場修正

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

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（八尾（府）-3）

所 在 : 八尾市長池町2丁目91番25
価 格 : 106,000円／㎡
位 置 : 近鉄大阪線「近鉄八尾」駅の北東方約1700m（道路距離）
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 152㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 北 4m 市道
用途指定等 : 第2種住居地域、準防火地域
建蔽率60％・容積率200％
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 4,267,209円
物件2 : 3,217,280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 間取略図

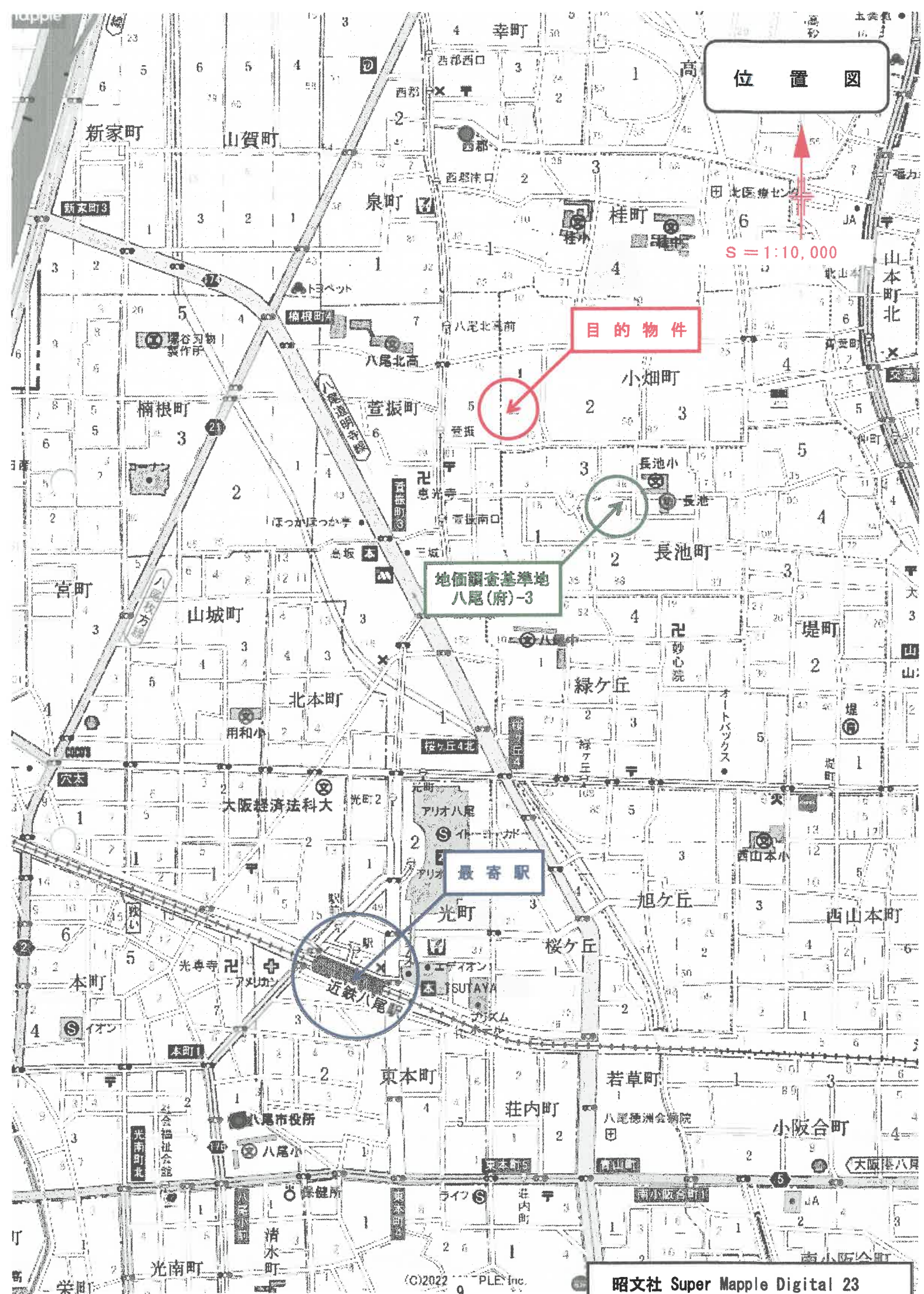
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目 |
| | 地 番 | 44番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八尾市小畑町一丁目44番地18 |
| | 家屋 番号 | 44番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.17平方メートル
2階 40.17平方メートル |



$S = 1:10,000$



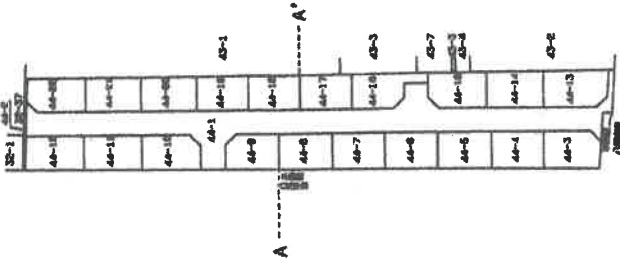
登記年月日：平成16年3月12日

1014349

前44、後新44-1～22 平成16年3月12日登記
地積測量図
土地所在図

地番 44-1.-2ないし-22

土地の所在 八尾市小畑町1丁目



(1/4)

申請人

(平成16年3月11日作成)

作図者

縮尺 1/2000

地図整理番号：M45467

(1/4)

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。
令和7年5月22日 大阪法務局東大阪支局 登記官

A3をA4に縮小

1014350

大阪法務局東大阪支局

車路盤

地圖整理番号：M45467

(2/4)

A3をA4に縮小

1014351

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7年5月22日 大阪法務局東大阪支局 登記官

前記、及新447へ-22

地番 44-1.-2001-22

土地の所在 八尾市小畑町1丁目

平成16年3月12日
地積測量図 表

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測量
44	-2	175(全面積)	114.251	26.147	0.42	175-219
		219(全面積)	113.834	26.071	17.95	219-216
		216(全面積)	110.131	43.644	0.44	216-187
		187(全面積)	110.570	43.719	11.13	187-175
		176(全面積)	112.860	32.825	6.82	176-175
		175(全面積)	114.251	26.147	7.86	175-219
		15.739618	15.739618	26.147	7.86	175-219
		7.869309	7.869309	26.147	7.86	175-219
		2.3804	2.3804	26.147	7.86	175-219
44	-3	265(全面積)	13.584	7.882	11.12	265-25
		25(全面積)	2.541	5.908	5.10	25-235
		235(全面積)	1.408	10.861	3.00	235-236
		236(全面積)	3.044	13.376	9.43	236-255
		255(全面積)	12.337	15.005	7.22	255-265
		265(全面積)	13.584	7.882	7.22	265-255
		180.258347	180.258347	7.882	7.22	265-255
		80.129673	80.129673	7.882	7.22	265-255
		24.2392	24.2392	7.882	7.22	265-255
44	-4	264(全面積)	23.916	9.766	10.50	264-265
		265(全面積)	13.584	7.882	7.22	265-255
		255(全面積)	12.337	15.005	10.50	255-264
		254(全面積)	22.880	18.818	7.15	254-264
		264(全面積)	23.916	9.766	7.15	264-265
		151.008098	151.008098	9.766	7.15	264-265
		75.504049	75.504049	9.766	7.15	264-265
		22.6399	22.6399	9.766	7.15	264-265
44	-5	263(全面積)	34.248	11.639	10.50	263-264
		264(全面積)	23.916	9.766	7.15	264-254
		254(全面積)	22.880	18.818	10.50	254-244
		244(全面積)	33.022	18.630	7.09	244-263
		263(全面積)	34.248	11.639	7.09	263-264
		149.688726	149.688726	11.639	7.09	263-264
		74.849363	74.849363	11.639	7.09	263-264
		22.6419	22.6419	11.639	7.09	263-264
44	-6	282(全面積)	44.390	13.478	10.30	282-263
		263(全面積)	34.248	11.639	7.09	263-244
		244(全面積)	33.022	18.630	10.30	244-253
		253(全面積)	43.175	20.410	7.03	253-262
		282(全面積)	44.390	13.478	7.03	282-263
		145.700632	145.700632	13.478	7.03	282-263
		72.850316	72.850316	13.478	7.03	282-263
		22.0372	22.0372	13.478	7.03	282-263
44	-7	261(全面積)	54.533	15.318	10.30	261-262
		262(全面積)	44.390	13.478	7.03	262-253
		253(全面積)	43.175	20.410	10.30	253-252
		252(全面積)	53.329	22.190	6.97	252-261
		261(全面積)	54.533	15.318	6.97	261-262
		144.468284	144.468284	15.318	6.97	261-262
		72.234142	72.234142	15.318	6.97	261-262
		21.8508	21.8508	15.318	6.97	261-262

44	-8	260(全面積)	54.676	17.157	10.30	260-261
		261(全面積)	54.533	16.318	6.97	261-252
		252(全面積)	53.329	22.190	10.30	252-251
		251(全面積)	63.482	23.969	6.91	251-260
		260(全面積)	64.676	17.157	6.91	260-251
		143.203214	143.203214	17.157	6.91	260-251
		71.601607	71.601607	17.157	6.91	260-251
		21.8594	21.8594	17.157	6.91	260-251
44	-9	259(全面積)	75.016	19.032	10.50	259-280
		260(全面積)	64.676	17.157	6.91	260-251
		251(全面積)	63.482	23.969	8.38	251-289
		269(全面積)	71.743	25.417	3.00	269-268
		268(全面積)	74.189	23.983	4.73	268-259
		259(全面積)	75.016	19.032	4.73	268-259
		140.199527	140.199527	19.032	4.73	268-259
		70.099763	70.099763	19.032	4.73	268-259
		21.2051	21.2051	19.032	4.73	268-259
44	-10	257(全面積)	90.965	21.924	11.50	257-258
		258(全面積)	79.641	19.871	4.70	258-266
		266(全面積)	78.828	24.505	3.00	266-267
		267(全面積)	80.552	26.961	9.38	267-246
		246(全面積)	89.799	28.582	6.75	246-257
		257(全面積)	90.965	21.924	6.75	246-257
		151.859233	151.859233	21.924	6.75	246-257
		75.929616	75.929616	21.924	6.75	246-257
		22.9687	22.9687	21.924	6.75	246-257
44	-11	255(全面積)	102.289	23.978	11.50	255-257
		256(全面積)	90.965	21.924	6.75	256-245
		245(全面積)	89.799	28.582	11.50	245-246
		256(全面積)	101.134	30.568	6.69	245-256
		102.289	102.289	23.978	6.69	245-256
		154.781636	154.781636	23.978	6.69	245-256
		77.390818	77.390818	23.978	6.69	245-256
		23.4107	23.4107	23.978	6.69	245-256
44	-12	219(全面積)	113.834	26.071	11.73	219-256
		256(全面積)	102.289	23.978	6.69	256-245
		245(全面積)	101.134	30.568	11.50	245-232
		232(全面積)	112.468	32.555	5.62	232-219
		219(全面積)	113.834	26.071	5.62	232-219
		154.702883	154.702883	26.071	5.62	232-219
		77.351431	77.351431	26.071	5.62	232-219
		23.3986	23.3986	26.071	5.62	232-219
44	-13	279(全面積)	11.412	19.615	10.55	279-238
		237(全面積)	1.016	17.793	3.00	238-237
		238(全面積)	-1.466	19.448	5.24	237-218
		218(全面積)	-2.675	24.560	13.02	218-290
		290(全面積)	10.171	26.695	7.18	290-279
		279(全面積)	11.412	19.615	7.18	290-279
		181.496378	181.496378	19.615	7.18	290-279
		90.749189	90.749189	19.615	7.18	290-279
		27.4513	27.4513	19.615	7.18	290-279

作成者
申請人
(平成16年3月11日作成)

補尺

登記年月日：平成16年3月12日

1014352

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。
令和7年5月22日 大阪法務局 大阪支局 登記官

地番 44-1-2011-22
土地の所在 八尾市小畑町1丁目

地積測量図
求積表

44 -14	278(全線) 279(全線) 280(全線) 289(全線) 278(全線)	22.641 11.412 10.171 21.417 22.641	21.583 19.615 26.695 26.564 21.583	11.40 7.18 7.18 7.08 7.08	278- 279- 280- 289- 278-	279 290 289 278 278
	総面積 面積 面積	81.369795 24.6143 33.603	25.658 23.202 21.583	25.658 3.00 9.37	25.658 283- 294- 278-	81.36 294 278 289 278
44 -15	293(全線) 294(全線) 278(全線) 289(全線) 293(全線)	31.879 22.641 21.417 32.763 33.603	25.658 23.202 21.583 30.450 25.658	3.00 9.37 7.08 11.50 4.86	283- 294- 278- 289- 288-	294 278 289 288 293
	総面積 面積 面積	157.365165 77.882583 23.8014	25.658 23.202 21.583	25.658 3.00 9.37	25.658 283- 294- 278-	81.36 294 278 289 278
44 -16	275(全線) 291(全線) 292(全線) 286(全線) 287(全線)	48.647 36.233 37.736 33.106 32.763	26.141 24.746 29.305 28.494 30.450	6.08 3.00 2.87 4.70 1.98	275- 291- 292- 286- 287-	291 292 286 287 288
	総面積 面積 面積	154.750415 77.375207 23.4060	26.141 24.746 29.305	26.141 3.00 2.87	26.141 285- 286- 287-	275 285 286 287
44 -17	274(全線) 275(全線) 285(全線) 186(全線) 284(全線)	58.497 48.647 47.464 49.718 57.321	27.867 26.141 32.893 33.268 34.574	27.867 10.00 6.85 2.28 7.71	274- 275- 285- 286- 284-	274 275 285 286 284
	総面積 面積 面積	136.544214 68.272107 20.8523	27.867 26.141 32.893	27.867 10.00 6.85	27.867 274- 275- 285-	274 274 275 285
44 -18	273(全線) 274(全線) 284(全線) 283(全線) 273(全線)	66.347 58.497 57.321 67.177 68.347	29.594 27.867 34.574 36.267 29.594	29.594 10.00 6.80 10.00 6.77	273- 274- 284- 283- 273-	274 284 283 283 273
	総面積 面積 面積	135.844800 67.922400 20.5465	29.594 27.867 34.574	29.594 10.00 6.80	29.594 273- 274- 284-	67.92 273 284 283
44 -19	272(全線) 273(全線) 283(全線) 282(全線) 272(全線)	78.246 68.347 67.177 77.063 78.246	31.329 29.594 36.267 37.986 31.329	31.329 10.05 6.77 10.05 6.74	272- 273- 283- 282- 272-	273 283 282 282 272
	総面積 面積 面積	135.830174 67.915087 20.5443	31.329 29.594 36.267	31.329 10.05 6.77	31.329 272- 273- 282-	67.91 272 283 282

44 -20	271(全線) 272(全線) 282(全線) 281(全線) 271(全線)	89.032 78.246 77.063 87.875 89.032	33.219 31.329 37.986 39.821 33.219	10.95 6.74 6.74 6.70 6.70	271- 272- 272- 281- 271-	272 282 281 280 271
	総面積 面積 面積	147.199029 73.599514 22.2638	33.219 31.329 37.986	33.219 6.70 6.70	33.219 281- 280-	73.59 271 270
44 -21	270(全線) 271(全線) 281(全線) 280(全線) 270(全線)	99.067 89.032 87.875 98.716 99.067	35.118 33.219 39.821 41.683 35.118	11.00 6.70 6.70 6.66 6.66	270- 271- 271- 280- 270-	271 281 280 280 270
	総面積 面積 面積	147.044140 73.522070 22.2404	35.118 33.219 39.821	35.118 6.66 6.66	35.118 280- 270-	73.52 270 270
44 -22	240(全線) 239(全線) 270(全線) 280(全線) 216(全線)	111.053 109.372 99.867 98.716 110.131	39.268 38.269 35.118 41.683 43.644	3.00 9.65 9.65 6.68 11.58	240- 240- 239- 270- 280-	239 239 270 280 216
	総面積 面積 面積	150.781937 75.390968 22.8057	39.268 38.269 35.118	39.268 3.00 9.65	39.268 240- 239-	240 239 270
44-1	全線 面積 面積	2079.338842 1510.608007 568.730835	2079.338842 1510.608007 568.730835	2079.338842 1510.608007 568.730835	2079.338842 1510.608007 568.730835	75.39 568.73 568.73

NO	点名	X	Y
127	観測点	116.994	36.583
122	観測点	115.167	45.332
64	観測点	0.116	1.649
61	観測点	-3.585	17.330
201	観測点	-6.206	29.705

作成者
申請人
(平成16年3月11日作成)

縮尺 1/

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年6月7日

平成18年6月7日登記

2016595

各階平面図

建物図面

各階平面図

18.6.7

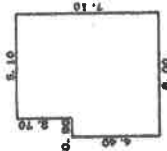
44番18

家屋番号

八尾市小畑町一丁目44番地18

建物の所在

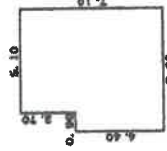
1階



求積表

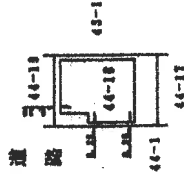
5.10 x 2.70 = 13.7700
6.00 x 4.40 = 26.4000
合計 40.1700
円換算 40.17㎡

2階



求積表

5.10 x 2.70 = 13.7700
6.00 x 4.40 = 26.4000
合計 40.1700
円換算 40.17㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M45468

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。
令和7年5月22日 大阪法務局東大阪支局

登記官

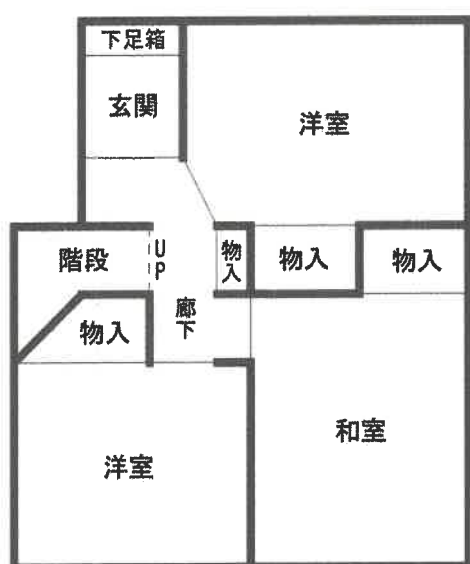
A3をA4に縮小

間取略図

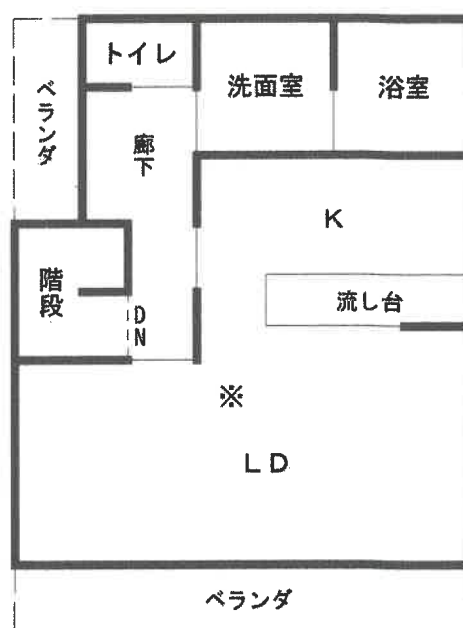
令和7年（ケ）第223号



1階平面図



2階平面図



※ 壁掛式ロフトはしご

ロフト平面図

