

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1～3

と

物件番号 4, 5

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

本件は、民事執行法73条1項により売却許可決定が留保される可能性がありますので、ご注意ください。

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) 本人	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) 代表者	法人の所在地	〒	
	法人の名称		
	代表者氏名	(印)	
	役 員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 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 5 月 15 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 日 午前 9 時 30 分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎 3 階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 15 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	10,940,000 8,752,000	一括	2,190,000	96,116	26,322
1	4,960,000				
2	4,330,000				
3	1,650,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 寝屋川市黒原城内町
地 番 37番17
地 目 宅地
地 積 152.72平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 寝屋川市黒原城内町37番地17
家屋 番号 37番17
種 類 居宅・事務所
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 40.91平方メートル
2階 68.47平方メートル
3階 62.58平方メートル
- 3 所 在 寝屋川市黒原城内町37番地17
家屋 番号 37番17の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 31.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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2, 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 寝屋川市黒原城内町
 地 番 37番17
 地 目 宅地
 地 積 152.72平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路

- 2 所 在 寝屋川市黒原城内町37番地17
 家屋 番号 37番17
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 40.91平方メートル
 2階 68.47平方メートル
 3階 62.58平方メートル

- 3 所 在 寝屋川市黒原城内町37番地17
 家屋 番号 37番17の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 31.40平方メートル



令和 6年(ケ)第 529号
令和 7年 1月 23日受理
令和 年 月 日提出
7.3.-3

現況調査報告書 (1)

大阪地方裁判所

執行官 園 久 典

(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 | 寝屋川市黒原城内町 |
| | 地 番 | 37番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.72平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 寝屋川市黒原城内町37番地17 |
| | 家屋 番号 | 37番17 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.91平方メートル
2階 68.47平方メートル
3階 62.58平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 3 | 所 在 | 寝屋川市黒原城内町37番地17 |
| | 家屋 番号 | 37番17の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 31.40平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	寝屋川市黒原城内町1-8、1-11		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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、構造及び床面積の概略	☒ 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：	{
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居・事務所として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	寝屋川市黒原城内町 1－8、1－11			
土 地	物件			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（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 及 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 ☐ 「占有者及び占有権原」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 及 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が異なる（ ☐ 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 及 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

物件2に設置されている看板・郵便受け、1階事務所入口扉に「江口工務店」と表示があった。物件3には表示がなかった。

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等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り、公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地として利用されるとともに、その一部が土地建物位置関係図に示すとおり、目的土地の接面道路の一部として利用されていると史料されるが、正確には専門家の測量を要する。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である（北側は建築基準法上第42条第2項、南側は同法第42条第1項第3号）。

3 目的建物（物件2、3）の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図（概略図）のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 物件2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する。物件3には、書類や不用品等の残置物が多く存在する。
- (4) 物件2の3階には、ロフト及び屋根裏収納が存在する（位置について間取略図（概略図）参照）。
- (5) 物件2は、クロスが剥がれが散見された。物件3は、築年数が古く（登記では昭和39年築とあり）外壁・内装ともに傷みが著しい。また床の撓み及び建物全体の傾きも感じられた。
- (6) 物件3南東部のWC及び浴室については、残置された動産が原因で目視による確認をすることができなかった。
- (7) 上記のほか、目的建物には経年相当の劣化、損耗が認められた。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の子	1、目的建物は、母（所有者の妻）とその子が住居として使用しています。 2、「江口工務店」は法人でなく個人事業であり、現在は営業していません。 [物件2について] 3、雨漏りします。 4、現在は修復しましたが、過去に2階のトイレが水漏れをおこしています。 5、ガスコンロの一部が故障しています。 6、1階西側玄関扉の建付けが悪いです。 7、二世帯住宅であり、東側と西側は壁で仕切られているので、2階及び3階で逆側へ行き来するには、ベランダをつたっていくしか方法がありません。 8、約10年前まで犬を飼育していました。 [物件3について] 9、西側隣接地は現在更地ですが、本建物は元々長屋の一部であり、以前は西側に建物が連なっていました。 10、南東角部分は、おそらくトイレと浴室だと思います。 11、長年空き家です。
■相続財産代表者代表 清算人	物件2には、所有者の妻と子が住んでおり、物件3は空き家で動産が残置されていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、物件2については住居・事務所、物件3については住所（空き家）として使用、占有しているものと認める。

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

(6枚目)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 2 3 日 9:25-9:30	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7 年 1 月 2 7 日 15:10-15:15	中之島図書館	物件確認
7 年 1 月 2 7 日 14:45-14:50	執行官室	代表清算人に架電、聴取。
7 年 1 月 2 8 日 10:45-10:50	寝屋川市役所	道路及び課税関係調査
7 年 1 月 2 8 日 12:40-13:00	物件所在地	物件及び占有確認、所有者の子と面談、照会書手交
7 年 2 月 4 日 11:45-11:55	物件所在地	所有者の子と面談、在宅要請書手交
7 年 2 月 1 4 日 9:10-10:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の子と面談

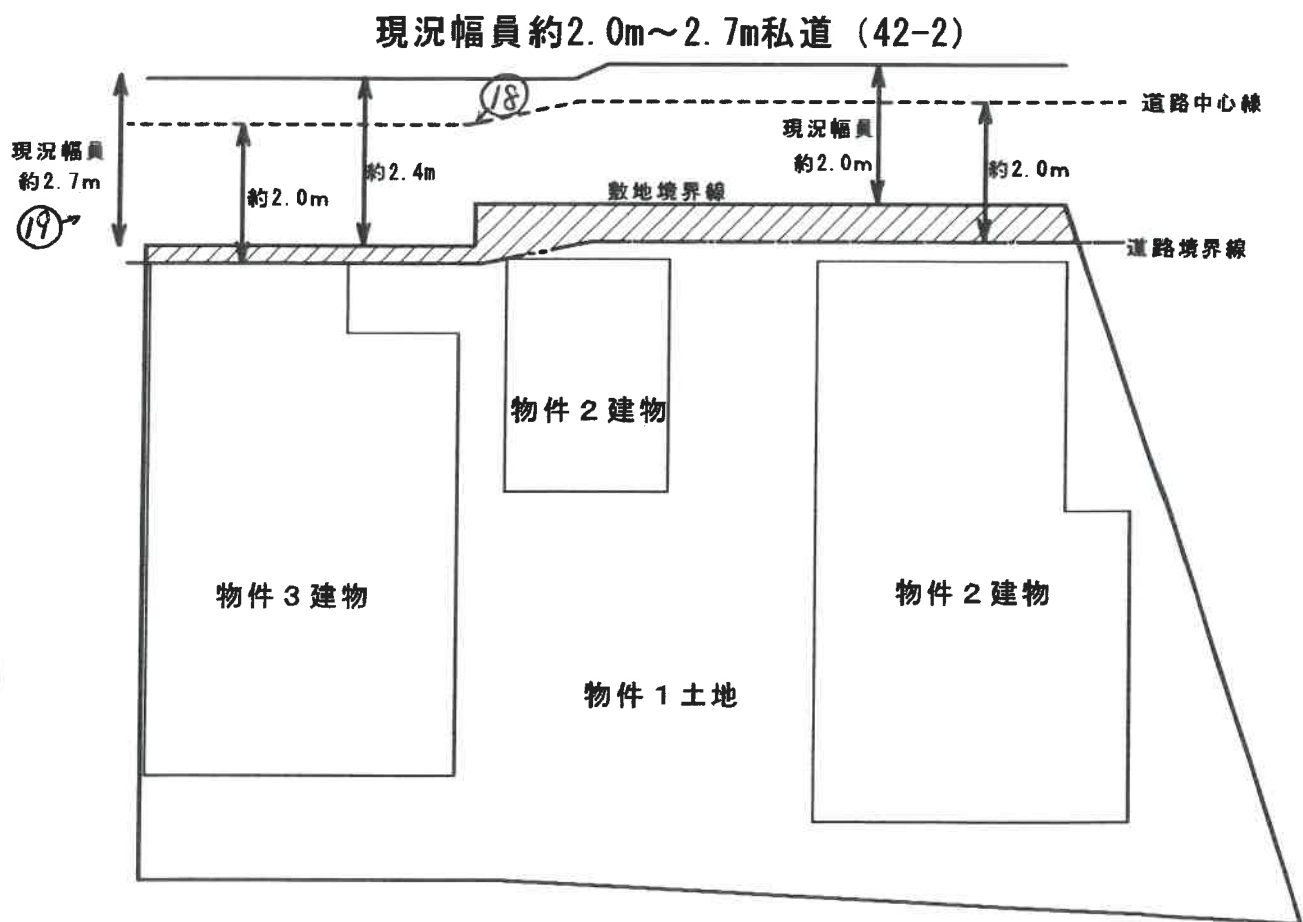
(特記事項)

- ☐ 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、立会人及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 を立ち会わせ、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)529号①
(物件1・2・3)

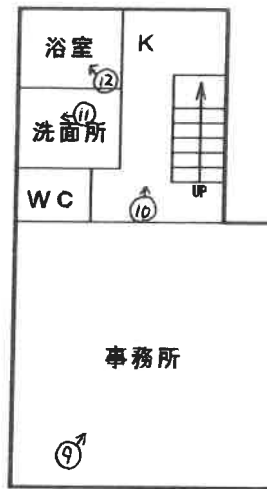
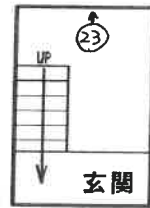


(検尺は概測である)

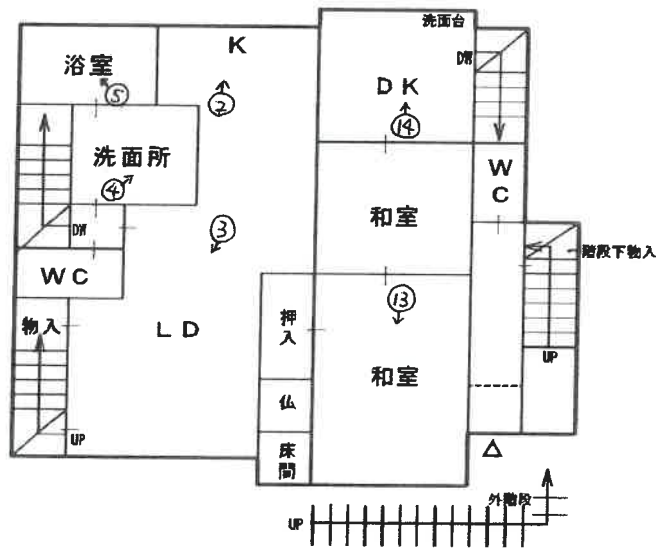
(←○写真撮影位置・方向)

(8枚目)

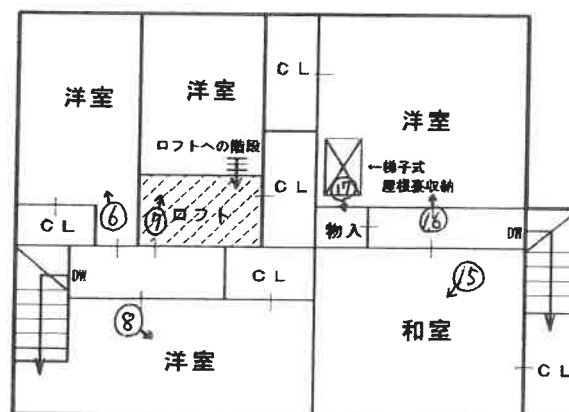
間取図（概略図）
令和6年（ケ）529号 物件2



1 階



2 階



3 階

(←○写真撮影位置・方向)

間取図（概略図）
令和6年（ケ）529号 物件3



※WC・浴室部分は、動産で塞がれており内部確認不可。
立会人の陳述に基づく。

(←○写真撮影位置・方向)

(10 枚目)

1 目的建物（物件2）



2



（ Ⅱ 枚目）

3



4



(12 枚目)

5



6



(13 枚目)

7



8

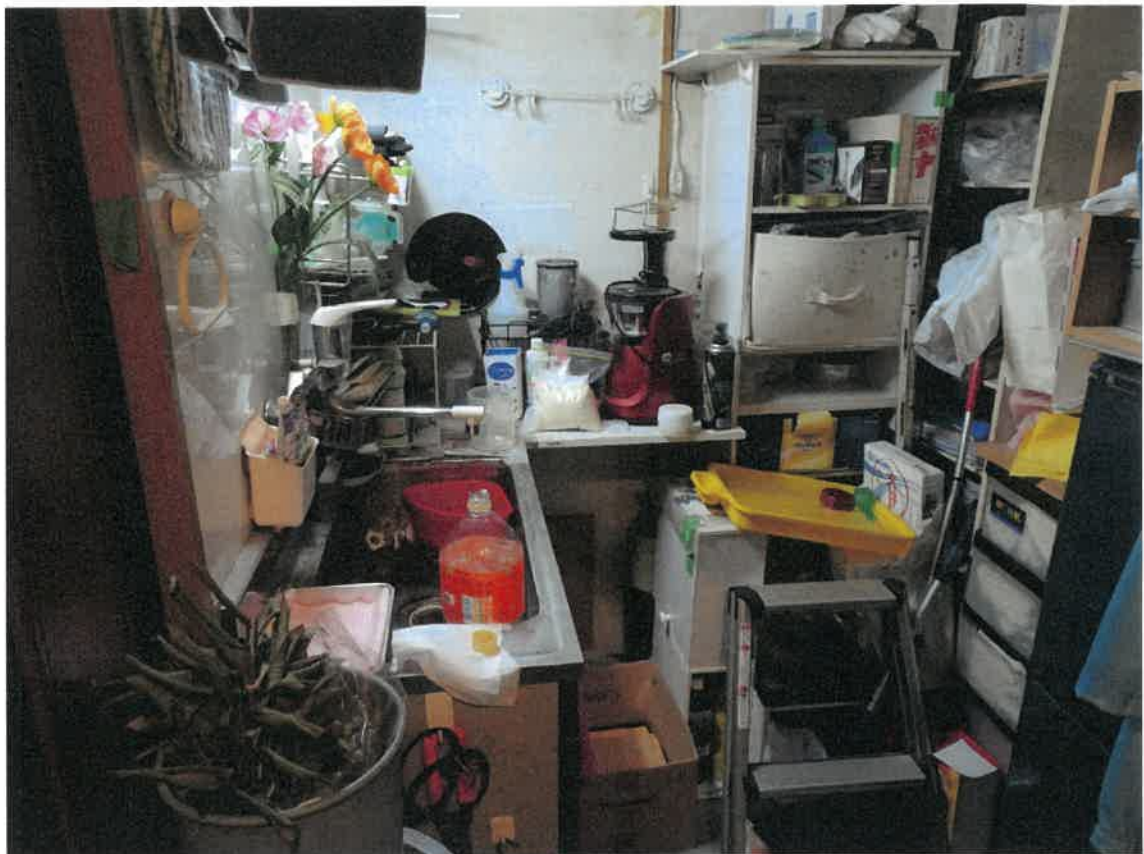


(14 枚目)

9

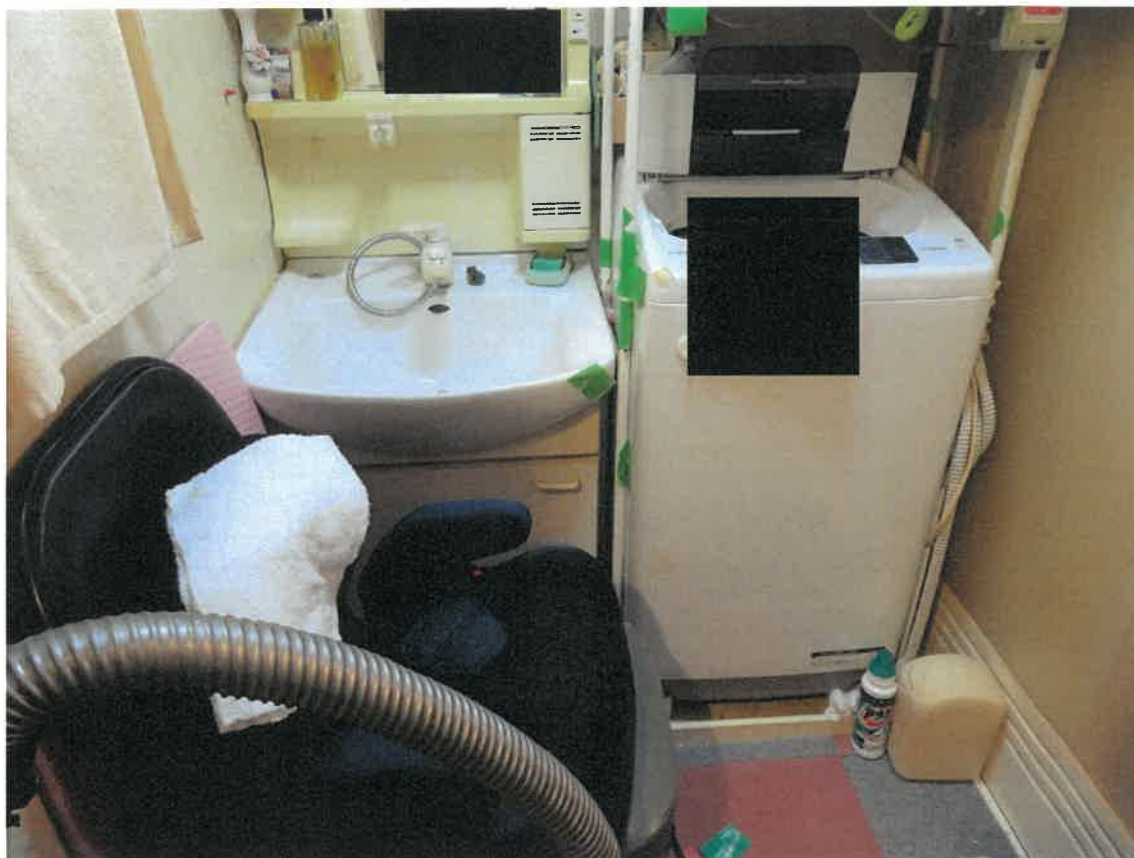


10



(15 枚目)

11



12



(16 枚目)

13



14



(17 枚目)

15



16



(18 枚目)

17 屋根裏収納



18 目的建物（物件3）



19



20



(20 枚目)

21



22



(2 | 枚目)

23 クロスの剥がれ



令和 6年（ケ）第529号①

令和 7年 2月14日 現地調査

令和 7年 2月26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 ）

〔物件1, 2, 3〕

評価人 不動産鑑定士

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,960,000 円
物件2	金 4,330,000 円
物件3	金 1,650,000 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の土地の内訳価格は物件2, 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2, 3の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は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
3	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載の通り	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地の北側は私道（建築基準法第42条第2項）であり，物件1土地の一部は当該道路を私道負担している。現地での概測の結果，現況幅員は約2.0m～2.7mであったが，物件1土地については，既に以下の私道部分を負担しているものと推認される。 私道負担面積：約12.6㎡（$\approx$約9.45m$\times$（4m-約2m）$\div$2+約4.78m$\times$（4m-約2.7m）$\div$2） 但し，境界を示す鋸等は認められず，やや歪な地形であり，かつ，建築計画概要書を参考とした現地概測に基づくため，正確な境界位置及び私道負担面積，セットバックの要否等については，隣接地所有者立ち合いの下，専門家による測量等を要する。		
2	特にない。		
3	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	京阪本線「寝屋川市」駅の西方約2,100m（道路距離） 京阪バス「宮垣内」停留所の南東方約300m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅，文化住宅等が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，狹隘街路も見られるが，概ね普通である。最寄駅までは自動車又はバス便利用となるが，徒歩圏内にスーパーマーケット等も存することから，日常生活利便性は概ね普通である。今後，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	（敷地東側）	（敷地西側）
	用 途 地 域	近隣商業地域	第2種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	80 %	60 %
	容 積 率	200 %	200 %
	防 火 規 制	準防火地域	
そ の 他 規 制	第2種高度地区，日影規制，宅地造成工事規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域）		
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 140.12㎡	
	形 状	やや不整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約16.8m（南側），奥行約10.9m（東辺）	
	高 低 差 等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	南 側	幅員約6.3m舗装市管理道路，一部私道（建築基準法第42条1項3号）	
	北 側	幅員約2.0m～2.7m舗装私道（建築基準法第42条2項）	
	接 道 状 況	二方路	
土地の利用状況 （ 宅 地 部 分 ）	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 状 況	東： 住宅	西： 空地
	隣 地 の 状 況	南： 道路	北： 道路
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	あり	
	下 水 道	公共下水処理区域	
	（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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，昭和初期より複数の個人等の間で所有権移転された後，令和2年に相続により現債務者兼所有者が取得し，令和5年に同人の相続財産となった。また，昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では，当時は空地であり，昭和41年以降は，小規模住宅の敷地として利用されてい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，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	・ 2頁特記事項記載のとおり。		

2 建物の概況及び利用状況

① 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	平成10年10月12日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約26年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	モルタル吹付 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼, 合板 等
	床	フローリング, タタミ 等
	設 備	電気, ガス, 給排水設備 等
	そ の 他	特にない。
床面積 (現況)	延 171.96㎡	
	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	3階建
	現 況 用 途	居宅・事務所
	間 取 り	7LDDK+事務所
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者の親族が居宅として占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 物件 2 建物は、東側及び西側が各々独立した造りとなっており、内部での往来はできず、バルコニーを伝っての移動のみ可能な造りとなっている。なお、東側は1階が事務所、2階乃至3階が居宅となっている。東側居宅部分の玄関は2階に在り、外階段を使用して至る造りとなっているほか、1階事務所奥に設置された階段を使用して2階へ上がることもできる造りとなっている。また、西側は、1乃至3階が居宅であり、1階に独立した玄関を擁する。 (2) 東側居宅部分の3階上部に梯子式屋根裏収納が在る。 (3) 西側居宅部分の3階上部にロフトが存する。 (4) 物件 2 建物は、概ね経年相応の老朽化と判断されるほか、占有者より以下の聴取を得た。 ・雨漏りが生じている。 ・過去に2階トイレに水漏れが生じた（修復済み）。 ・1階西側玄関の建付が悪い。 ・約10年前まで室内で犬を飼育していた。 (5) 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。 (6) 建築確認あり、検査済証なし。	

② 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	昭和39年6月15日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約61年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付, 波板トタン貼 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	合板・ビニールクロス 等
	床	タタミ 等
	設 備	電気, 給排水設備 等
	そ の 他	特にない。
床面積 (現況)	現 況	延 31.40㎡
	増 築 の 有 無	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	1 階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	2 K
品 等	低位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。詳細は現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 物件 3 建物は、元々連棟式建物の一部であり、西側隣接建物が撤去され、外壁が養生されていた。 (2) 長年空家の状態とのことであり、外壁、内壁共に老朽化が著しく、維持管理状況に劣る。なお、室内には家具、動産等が残置されており、南東部のトイレ、浴室と推認される箇所については、動産で入り口付近が塞がれ、目視確認できていない。 (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) 築年次が古く、建築確認、検査済証ともに不詳。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1の内 (宅地部分)	104,000	1.07	140.12	0.90	14,033,000
1の内 (私道部分)	104,000	0.05 私道価値率	12.60		66,000
合計					14,099,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 寝屋川-15

$$\text{標準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$116,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{108} \div 104,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
0.98	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.08

◇ 地域格差 :

イ 個別格差 : (宅地部分)

規模	形状	高低差	方位	行政	二方路	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.04	1.01	1.02	1.07

(私道)

0.05

※私道部分の現況利用状況、道路の種別等を考慮して査定。

ウ 地 積 : 宅地部分 : (登記数量) - (私道部分面積), 私道部分 : 現地概測数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	200,000	171.96	0.04	1,376,000
3 (主である建物)	160,000	31.40	0.03	151,000
合計				1,527,000

ウ 建物現価率

《物件2建物》

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{0} \div \left(\frac{\text{※2}}{0} + \frac{\text{※3}}{26} \right) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \div 0.04$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 26年

※4 : 観察減価率 30%

《物件3建物》

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \left(\frac{\text{※2}}{0} \div \left(\frac{\text{※2}}{0} + \frac{\text{※3}}{61} \right) \right) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.50}) \div 0.03$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 61年

※4 : 観察減価率 50%

(維持管理状況に劣る点を考慮して、観察減価率を上記のとおり判定した。)

2 評価額の決定

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
1の内 (宅地部分)	14,033,000	法定地上権 0.50	7,017,000

(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×カ〕
1	14,033,000	△7,017,000		1.00	0.70		4,910,000
	66,000	—		1.00	0.70		50,000
	目録1土地合計						4,960,000
2	1,376,000	+4,811,000	1.00	1.00	0.70	0	4,330,000
3	151,000	+2,206,000	1.00	1.00	0.70	0	1,650,000
一括価格(合計)							10,940,000

イ 敷地利用権価格の加算

物件1土地については、物件2建物及び物件3建物の建築面積比により按分することが妥当と判断した。

《物件1土地の配分》

・物件2建物

$$7,017,000円 \times \frac{68.47m^2}{68.47m^2 + 31.40m^2} \div 4,811,000円$$

・物件3建物

$$7,017,000円 \times \frac{31.40m^2}{68.47m^2 + 31.40m^2} \div 2,206,000円$$

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

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）

本件の場合は不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [寝屋川-15]

所 在	寝屋川市高柳6丁目684番12「高柳6-7-21」
価 格	116,000 円/㎡
位 置	京阪本線 萱島駅の北西方 約2,000m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	57 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	南側 幅員約4.7m市道 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
地 域 の 概 況	小規模の建売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	11,454,000 円
物 件 2	4,815,156 円
物 件 3	141,390 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)

物 件 目 録

- 1 所 在 寝屋川市黒原城内町
地 番 37番17
地 目 宅地
地 積 152.72平方メートル

- 2 所 在 寝屋川市黒原城内町37番地17
家屋 番号 37番17
種 類 居宅・事務所
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 40.91平方メートル
2階 68.47平方メートル
3階 62.58平方メートル

- 3 所 在 寝屋川市黒原城内町37番地17
家屋 番号 37番17の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 31.40平方メートル

- 4 所 在 寝屋川市宝町
地 番 272番23
地 目 宅地
地 積 52.82平方メートル

- 5 所 在 寝屋川市宝町272番地23



物 件 目 録

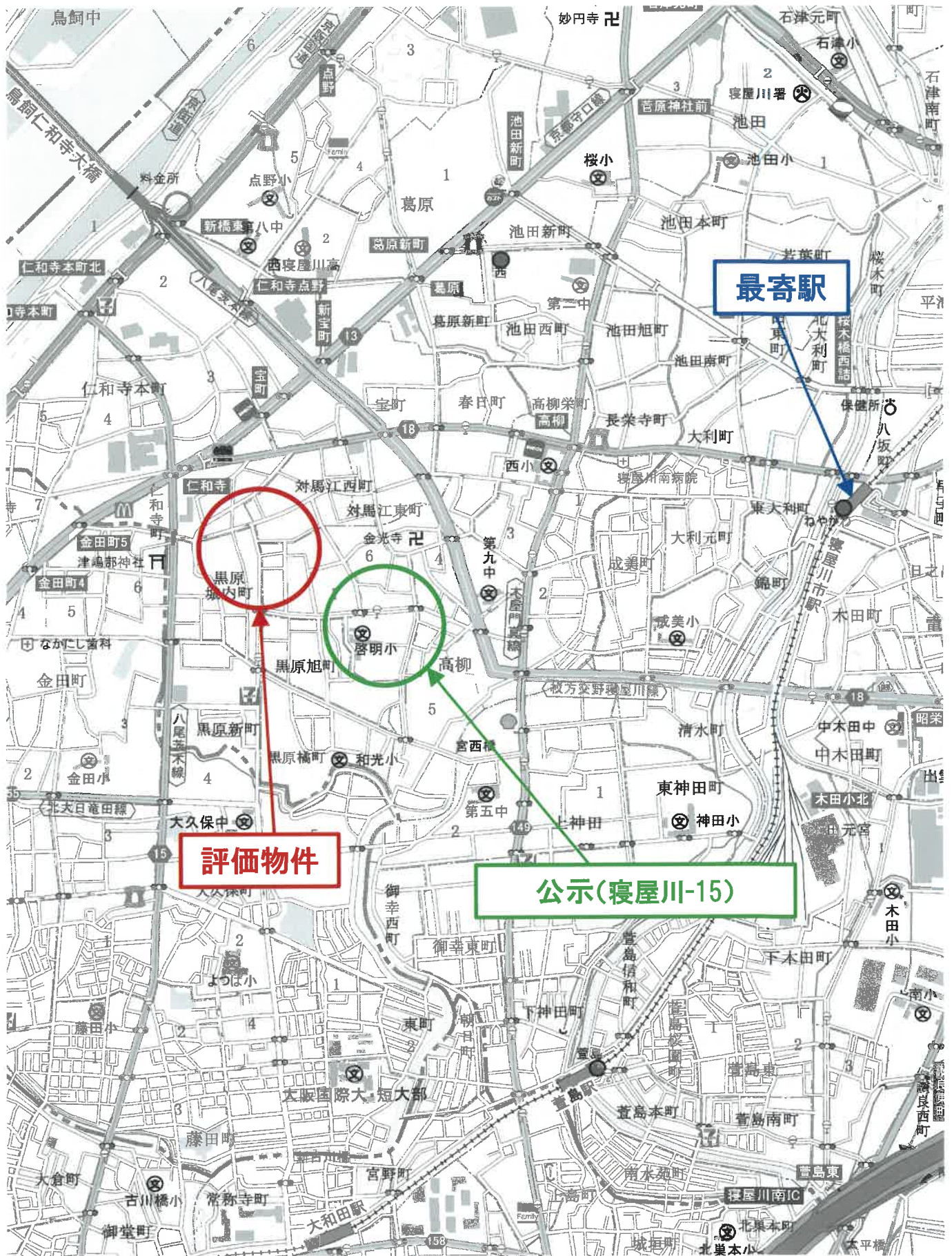
家屋 番号 272番23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 35.64平方メートル
2階 24.75平方メートル



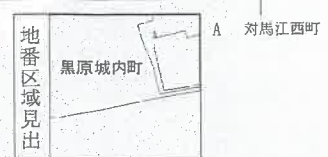


S=1:15,000

位置図



(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。



請求部	所在	寝屋川市黒原城内町				地番	37番17			
出力縮尺	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				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。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和6年11月21日

大阪法務局北出張所

也図整理番号:M03946

登記官

(1/1)

A4版に縮小



登記年月日：平成9年5月30日

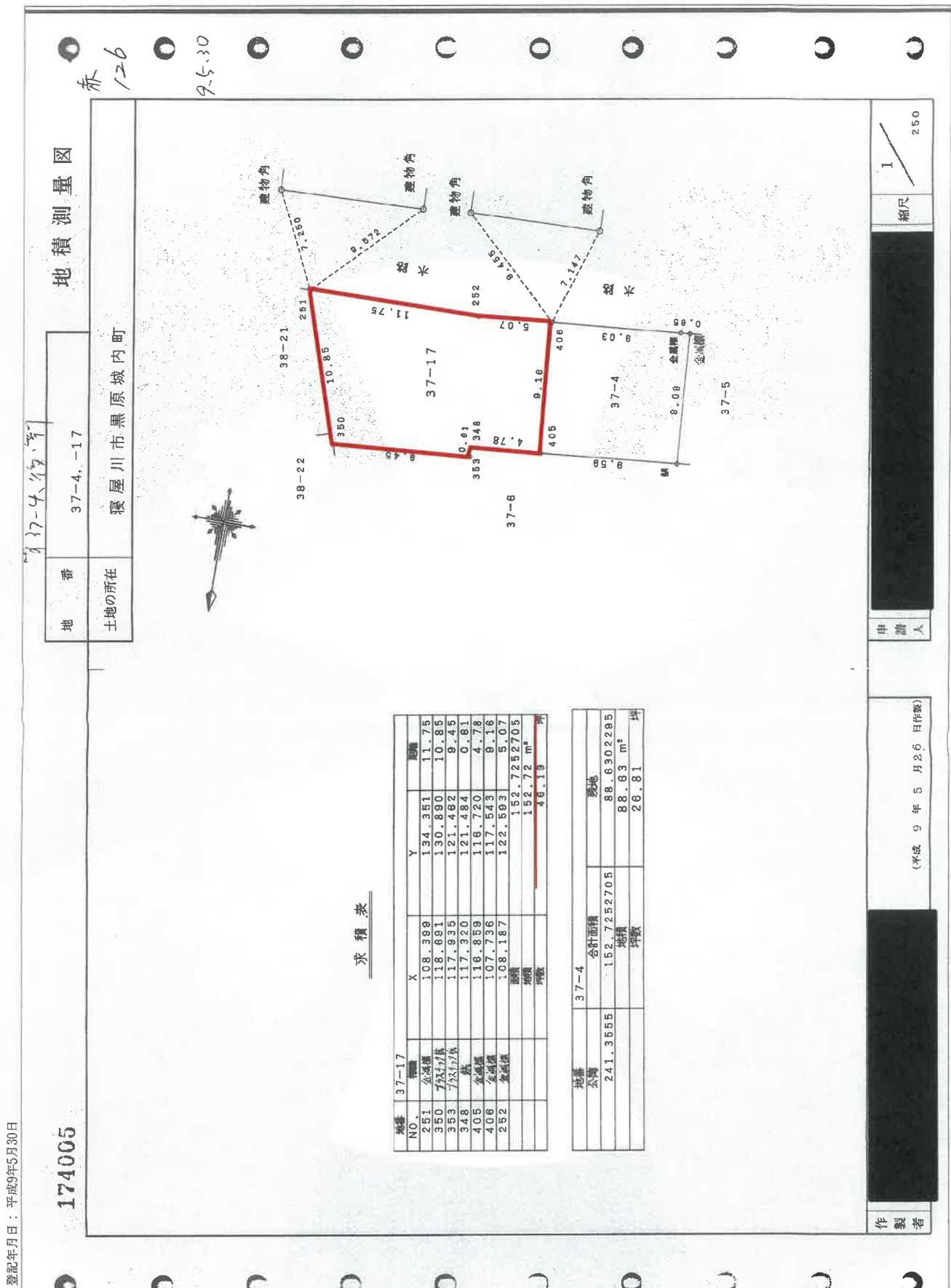
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和6年11月25日 大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：39-1

A4版に縮小

地積測量図(写)



登記年月日：平成27年8月19日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(大阪法務局地方出整所管轄)

令和6年11月21日

大阪法務局北出整所

登記官

A4版に縮小

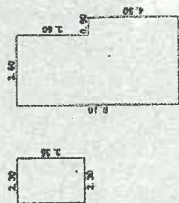
建物図面(写)

各階平面図 建物図面

家屋番号 37番17

建物の所在 寝屋川市黒原城内町37番地17

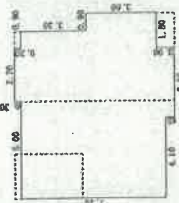
1階



求積表

8.10 × 4.60	=	37.26
2.30 × 2.30	=	5.29
合 計		42.55

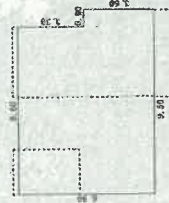
2階



求積表

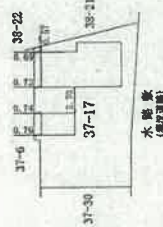
8.10 × 4.60	=	37.26
2.30 × 2.30	=	5.29
合 計		42.55

3階



求積表

8.10 × 4.60	=	37.26
2.30 × 2.30	=	5.29
合 計		42.55



作成者

令和6年8月18日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成29年5月1日

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。
(大阪法務局地方出張所管轄)
令和6年11月21日 大阪法務局北出張所

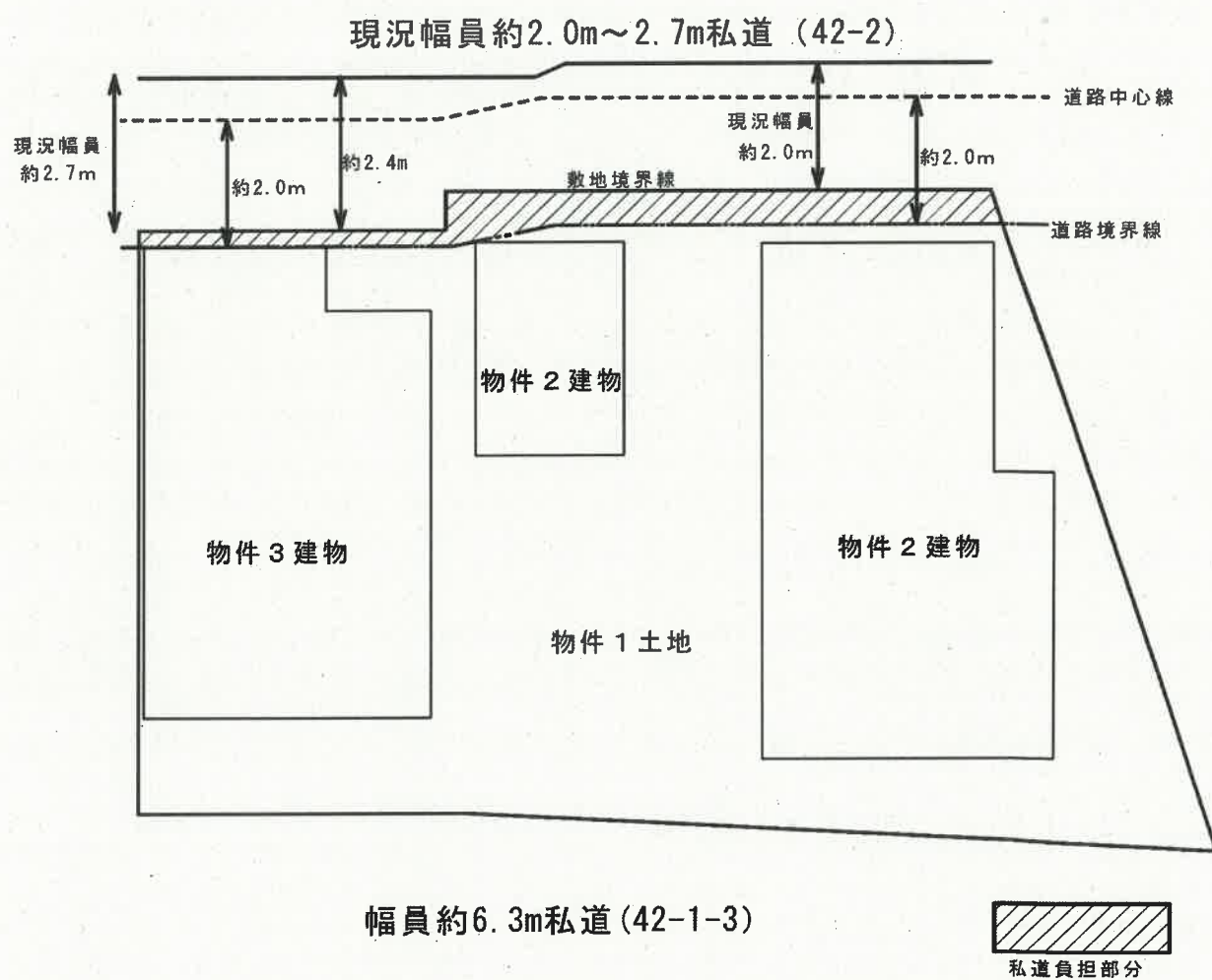
各階平面図		建物各階平面図	
家屋番号	37番17の2	家屋番号	37番17の2
建物の所在	寝屋川市黒原城内町37番地17	建物の所在	寝屋川市黒原城内町37番地17

面積計算表

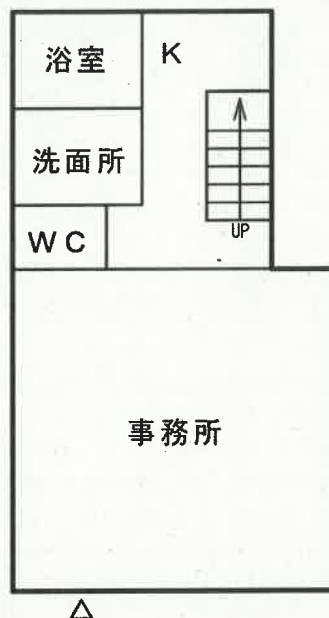
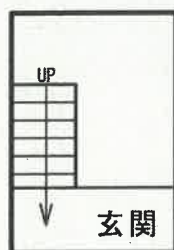
2.84 x 7.39	=	20.9876
1.63 x 6.39	=	10.4157
面積		31.4033
床面積		31.40 m ²

作成者	教方市大垣市土地調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	--	----	-------

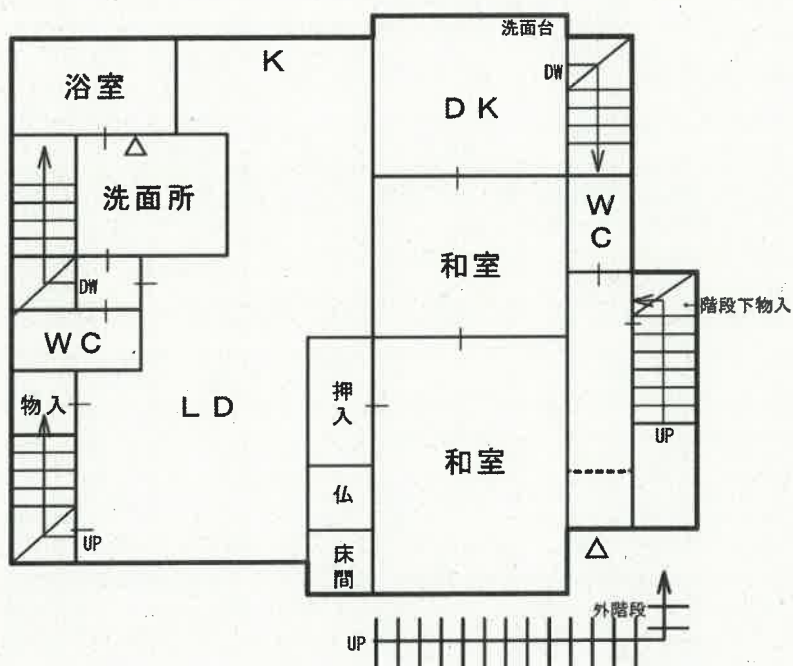
地図整理番号：N03950



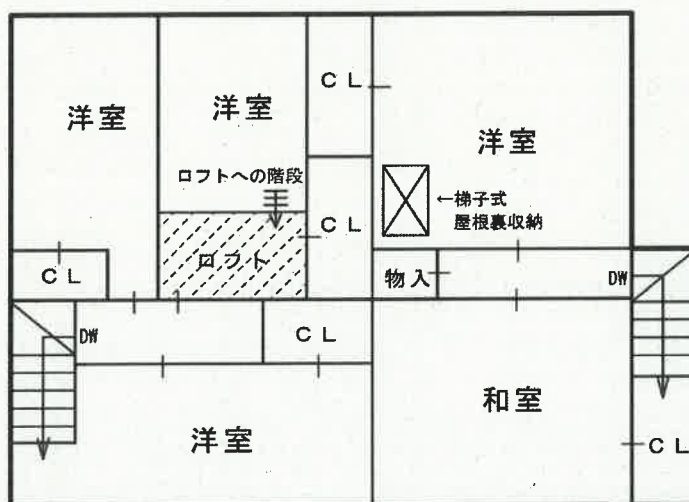
土地建物位置関係図



1 階



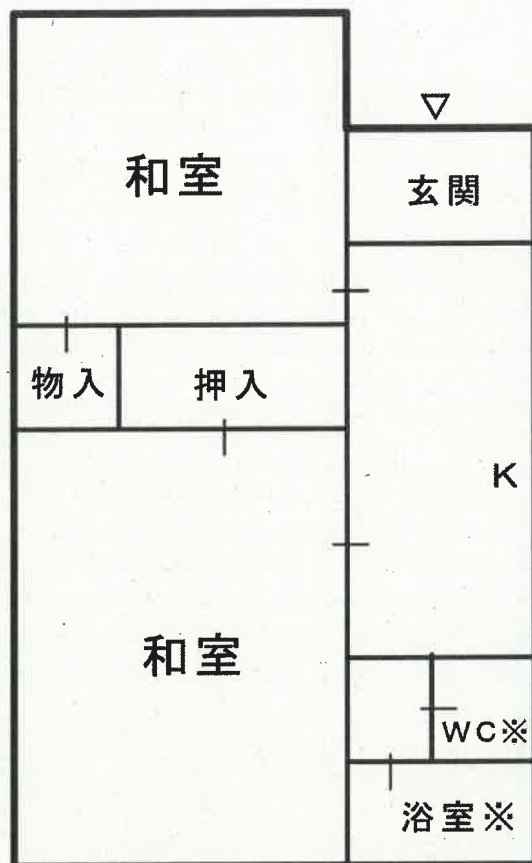
2 階



3 階



物件2間取図(概略)



※WC・浴室部分は、動産で塞がれており内部確認不可。
立会人の陳述に基づく。



物件3間取図(概略)