

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、入札が無効となることがあります。※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。			
陳述	☐ 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 ☐ 平成 ☐ 西暦	

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7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)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は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。			
陳述	☐ 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	
		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7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)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 西暦	

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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 8 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 12 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 9 月 29 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 8 月 13 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	12,420,000 9,936,000	一括	2,490,000	62,456	26,766
1	1,030,000				
2	1,160,000				
3	10,230,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 寝屋川市点野五丁目
地 番 74番96
地 目 宅地
地 積 34.21平方メートル
- 2 所 在 寝屋川市点野五丁目
地 番 74番116
地 目 宅地
地 積 38.26平方メートル
- 3 所 在 寝屋川市点野五丁目74番地96、74番地116
家屋 番号 74番96
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 35.78平方メートル
2階 35.37平方メートル
3階 35.16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 寝屋川市点野五丁目
 地 番 74番96
 地 目 宅地
 地 積 34.21平方メートル

- 2 所 在 寝屋川市点野五丁目
 地 番 74番116
 地 目 宅地
 地 積 38.26平方メートル

- 3 所 在 寝屋川市点野五丁目74番地96、74番地116
 家屋 番号 74番96
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 35.78平方メートル
 2階 35.37平方メートル
 3階 35.16平方メートル



令和 7年(ケ)第 90号
令和 7年 5月 23日受理
令和 年 月 日提出
7.6.13

現況調査報告書

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 寝屋川市点野五丁目
 地 番 74 番 96
 地 目 宅地
 地 積 34.21 平方メートル
- 2 所 在 寝屋川市点野五丁目
 地 番 74 番 116
 地 目 宅地
 地 積 38.26 平方メートル
- 3 所 在 寝屋川市点野五丁目 74 番地 96、74 番地 116
 家屋 番号 74 番 96
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 35.78 平方メートル
 2 階 35.37 平方メートル
 3 階 35.16 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	寝屋川市点野五丁目9-3			
土地	物件1・2			
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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 ☐ 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（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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札一体型郵便受けの表示 所有者の姓（漢字及びローマ字）

2 目的土地（物件１・２）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、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが正確には専門家の測量を要する。
- (2) 目的土地の２筆は一体として目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 北東側隣家との境にブロック塀があり、境界標の位置等から、北東側隣家との共有であると思われる。
- (5) 目的土地の間口は地積測量図のとおりやや狭く、車両駐車が困難なことが予測される。

3 目的建物（物件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) 目的建物内には、不用品と思われる動産類が多数残置されていた。室内の埃の堆積具合や期限切れの食料品等から、長期不在であると思料された。
- (4) 室内には残置された動物用の餌やケージ等があり、過去に犬や猫が飼育されていた様子が伺われた。また壁の損傷や床の汚損が散見され、動物臭もかすかに感じられた。
- (5) 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

(３枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

ライフライン調査、回答書及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

(4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5月23日 18:40-18:45	中之島図書館	物件確認
7年5月26日	執行官室	ライフライン調査、照会文書送付（所有者宛）
7年5月26日 9:30-9:40	大阪法務局 枚方出張所	公図等調査
7年5月26日 10:15-10:30	寝屋川市役所	道路及び課税関係調査
7年5月26日 10:45-10:55	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
7年5月30日 9:55-10:00	物件所在地	在宅要請書差置き
7年6月5日 11:15-12:00	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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年6月5日
目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、解錠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。

☐

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26日 大阪法務局枚方出張所

獎品也

(6 枚目)

圖面平階各

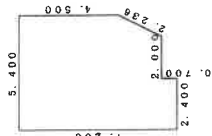
建 各 階 平 面 圖 面 圖

74番96

家屋番号

寝屋川市点野5丁目74番地96、74番地116

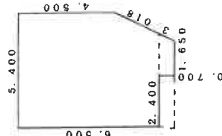
1階



求積表

5.400	×	4.500	=	24.300000
(5.400 + 4.400)	×	2.000/2	=	9.800000
2.400	×	0.700	=	1.680000
合計				35.780000
床面積				35.78㎡

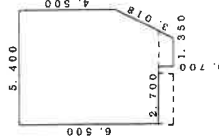
2階



求積表

5.400 × 4.500	=	24.300000
(5.400 + 4.400) × 2.000/2	=	9.800000
(2.000 + 1.650) × 0.700/2	=	1.277500
合計		35.37500
床面積		35.37㎡

3階

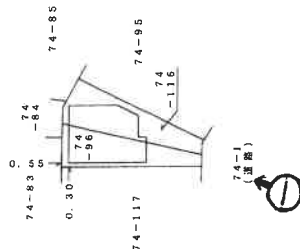


求積表

5.400 × 4.500	=	24.300.000
(5.400 + 4.400) × 2.000/2	=	9.800.000
(1.700 + 1.350) × 0.700/2	=	1.067.500
合計	35.167.500	床面積 35.16㎡

A 4 判に縮小

(←○ 写真撮影位置・方向)



大 地

4月 11日(作成)

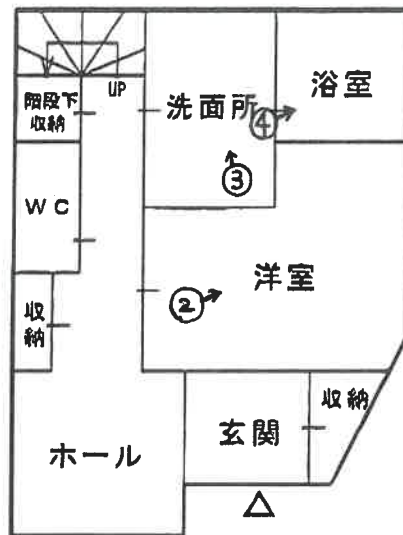
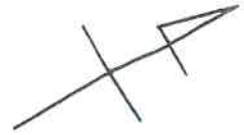
申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

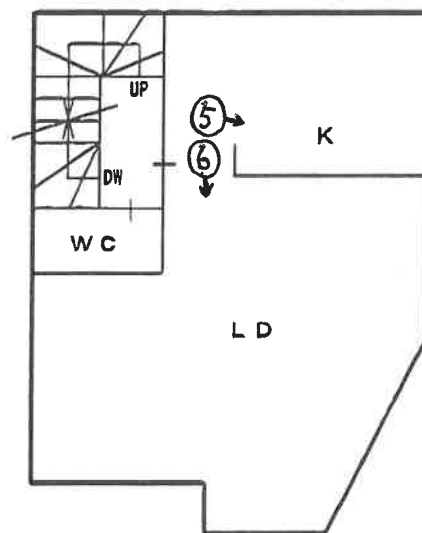
縮尺	1/500
----	-------

(大阪土地家屋調査士会)

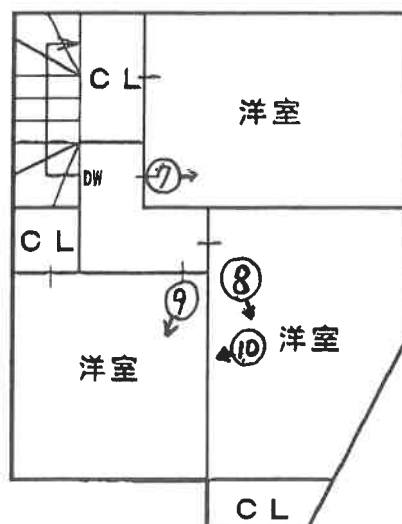
間取図（概略図）
令和7年（ケ）90号



1 階



2 階



3 階

（ 7 枚目）

（←○ 写真撮影位置・方向）

1 目的建物



2

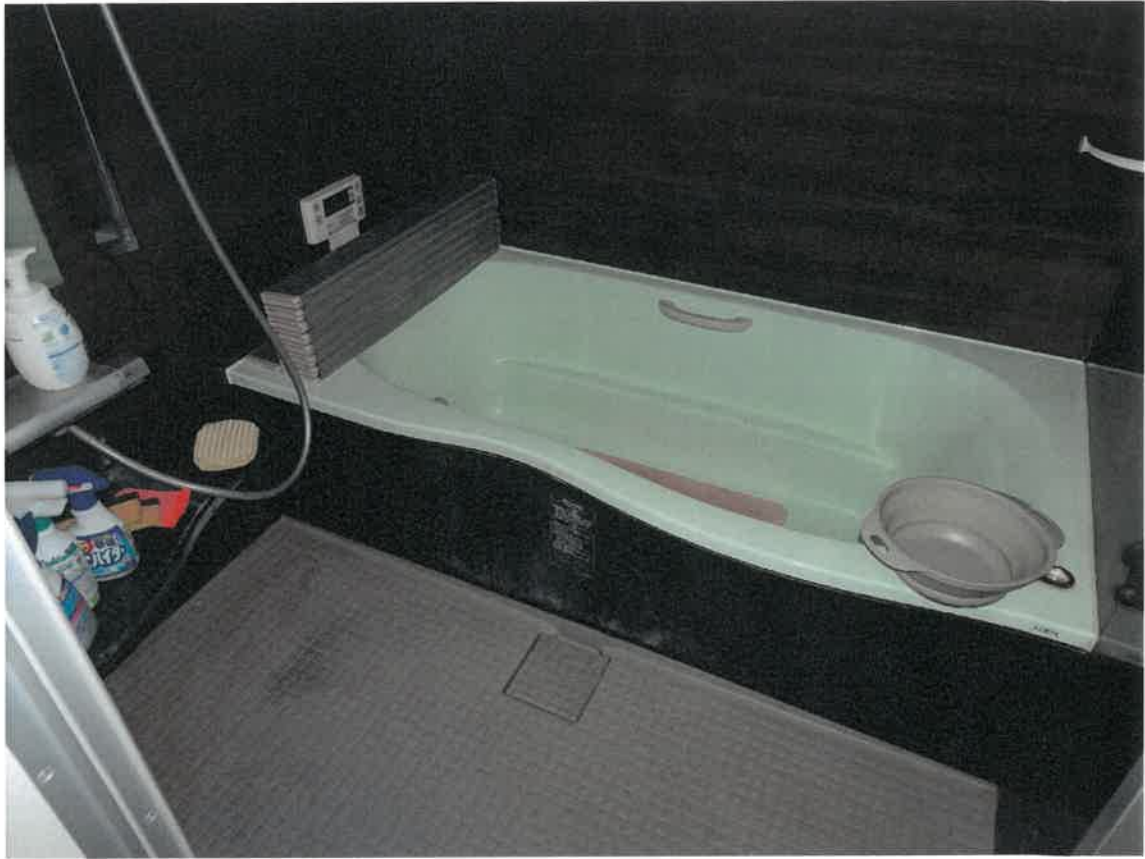


3



(9 枚目)

4



5



(/o 枚目)

6



7



(// 枚目)

8



9



(12 枚目)

10 壁面の損傷



令和 7年（ケ）第90号
令和 7年 6月 5日 現地調査
令和 7年 6月16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

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,030,000 円
物件2	金 1,160,000 円
物件3	金 10,230,000 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, 2	所 在 等 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
3	所 在 等 家 屋 番 号 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 対象土地の概況及び利用状況（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	京阪本線「寝屋川市」駅の北西方約2,800m（道路距離） 京阪バス「点野団地」停留所の北東方約300m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通である。最寄駅までは車またはバス便利用となるが，徒歩圏内及び附近幹線道路沿道等に各種店舗が存し，日常の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	準工業地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	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	規 模	72.47㎡	
	形 状	やや不整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約2.5m，奥行約13.7m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	南 東 側	幅員約6.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1, 2 の 隣 地 の 状 況	北 東 ： 住 宅	北 西 ： 住 宅
		南 東 ： 道 路	南 西 ： 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	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，明治時代より複数の個人及び法人等の間で所有権移転された後，平成29年に建売業者の所有を経て，平成31年に現債務者兼所有者が取得した。また，昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では，当初は空地であり，昭和49年頃より自動車教習所の表示が認められた後，昭和53年以降は小規模住宅の敷地として使用されているものと推認される。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	(1) 目的土地の入口は地積測量図のとおりやや狭く，車両駐車が困難なことが予測される。 (2) 北東側隣接地との間にブロック塀が設置されており，境界標の位置等から，北東側隣接地との共有であるものと推認される。		

2 建物の概況及び利用状況（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31年4月7日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約6年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 106.31㎡	
	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
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。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) 建物内には動産類が残置されていた。 (2) 建物内に、動物用の餌やケージ等が残置されており、また、壁面の損傷や若干の動物臭が感じられたことから、過去に室内で犬，猫等の動物を飼育していたものと思料される。 (3) その他については概ね経年相応の老朽化と判断され、維持管理状況は普通であった。 (4) 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。 (5) 建築確認あり，検査済証なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1, 2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	101,000	0.95	34.21	0.90	2,954,000
2	101,000	0.95	38.26	0.90	3,304,000
合計					6,258,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査 寝屋川(府)-7

$$\text{基準価格} \quad 102,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{102} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{100} = \text{標準画地価格} \quad 101,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	0.97	1.01	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差 :	規模	間口狭小	形状	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	0.95	0.97	1.03	1.00	1.00	0.95

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

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)
3 (主である建物)	200,000	106.31	0.54	11,481,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{19} \div \left(\frac{\text{※2}}{19} + \frac{\text{※3}}{6} \right) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \div 0.54$$

※1 : 残価率 5.0%
 ※2 : 経済的残存耐用年数 約 19年
 ※3 : 経過年数 約 6年
 ※4 : 観察減価率 30%

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	2,954,000	法定地上権 0.50	1,477,000
2	3,304,000	法定地上権 0.50	1,652,000
土地利用権価格 合計			3,129,000

(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) カ] 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	2,954,000	△1,477,000		1.00	0.70		1,030,000
2	3,304,000	△1,652,000		1.00	0.70		1,160,000
3	11,481,000	+3,129,000	1.00	1.00	0.70	0	10,230,000
一括価格(合計)							12,420,000

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 地価調査基準地 [寝屋川(府)-7]

所 在	寝屋川市点野3丁目662番27「点野3-29-14」
価 格	102,000 円/㎡
位 置	京阪本線 寝屋川市駅の北西方 約2,500m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	118 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	東側 幅員約4.7m市道 中間画地
用 途 指 定 等	準工業地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域
地 域 の 概 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	2,011,137 円
物 件 2	2,249,228 円
物 件 3	7,502,277 円

第7 附属資料

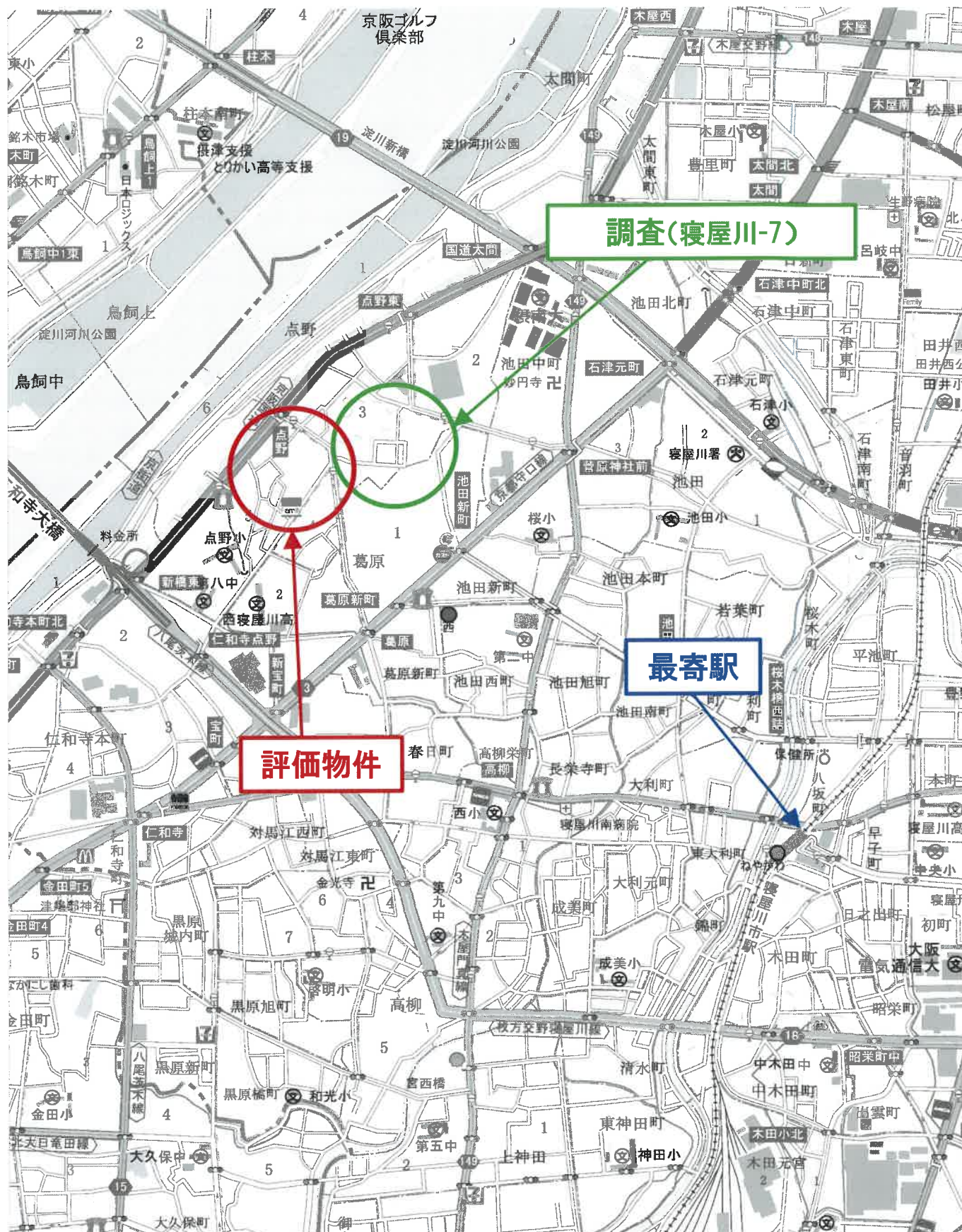
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取図 (概略)

物 件 目 録

- 1 所 在 寝屋川市点野五丁目
 地 番 74番96
 地 目 宅地
 地 積 34.21平方メートル

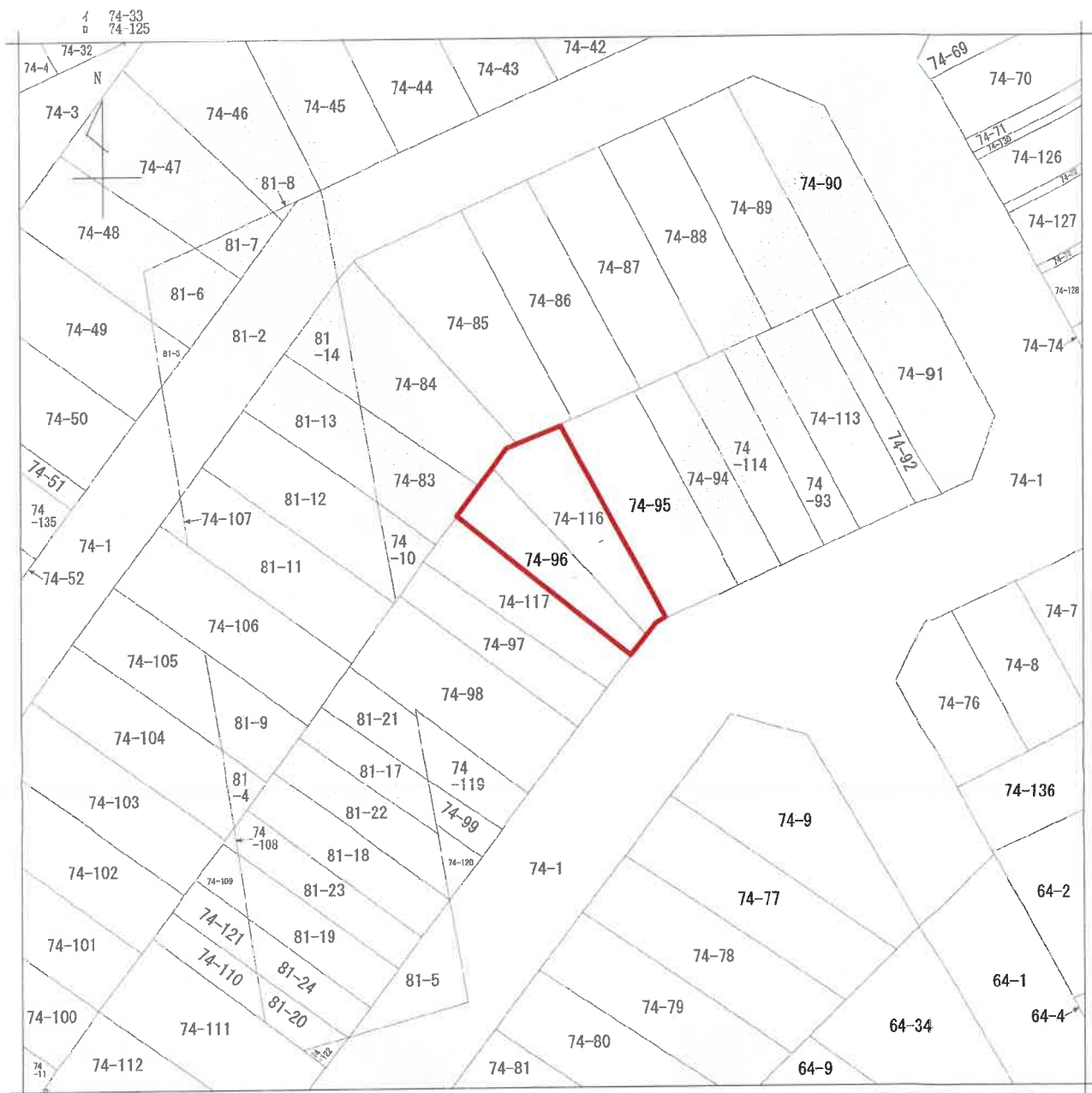
- 2 所 在 寝屋川市点野五丁目
 地 番 74番116
 地 目 宅地
 地 積 38.26平方メートル

- 3 所 在 寝屋川市点野五丁目74番地96、74番地116
 家屋 番号 74番96
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 35.78平方メートル
 2階 35.37平方メートル
 3階 35.16平方メートル



S=1:10,000

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。

地番区域見出
点野5丁目

請求部	所在	寝屋川市点野五丁目				地番	74番96			
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。

令和7年2月25日
大阪法務局枚方出張所

地図整理番号：M24143
(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

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2月25日 大阪法務局枚方出張所

2014년 11월 14일

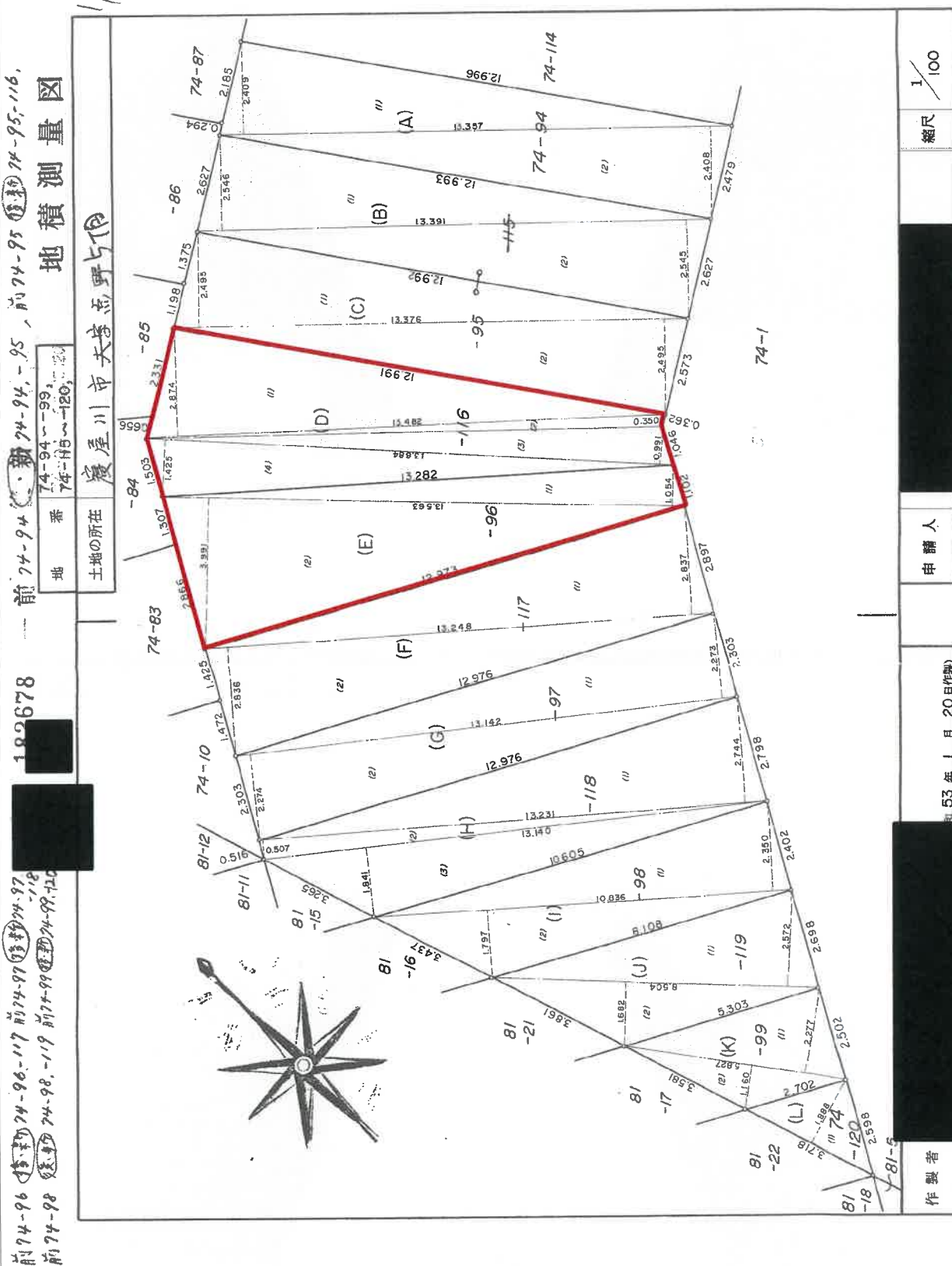
地区整理番号: M24144

$$\overline{(1/2)}$$

A4版に縮小

地積測量図(写)

- 11 -



登記年月日：昭和59年2月3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7年2月25日 大阪府葛城郡方田町

A4版に縮小

182679

前 後 新

地 番 74-94-99,
74-115-120

地積測量図

土地の所在 寝屋橋太田野分

** キュウセキヨウ **

チハーン符号NO	チイハ	タガ	ハイレキ	チセキ
74 (G) 1	13.142	2.273	29.871766	
-97 2	13.142	2.274	29.884908	
		キイ	59.756674	
		1/2	29.878337	29.87
74 (H) 1	13.231	2.744	36.305864	
-118 2	13.231	0.507	6.708117	
3	13.140	1.841	24.190740	
		キイ	67.204721	
		1/2	33.602360	33.60
74 (I) 1	10.836	2.350	25.464600	
-98 2	10.836	1.797	19.472292	
		キイ	44.936892	
		1/2	22.468446	22.46
74 (J) 1	8.504	2.572	21.872288	
-119 2	8.504	1.682	14.303728	
		キイ	36.176016	
		1/2	18.088008	18.08
74 (K) 1	5.827	2.277	13.268079	
-99 2	5.827	1.160	6.759320	
		キイ	20.027399	
		1/2	10.013699	10.01
74 (L) 1	3.718	1.888	7.019584	
-120		キイ	7.019584	
		1/2	3.509792	3.50

** キュウセキヨウ **

チハーン符号NO	チイハ	タガ	ハイレキ	チセキ
74 (A) 1	13.357	2.409	32.177013	
-94 2	13.357	2.408	32.163656	
		キイ	64.340669	
		1/2	32.170334	32.17
74 (B) 1	13.391	2.546	34.093486	
-115 2	13.391	2.545	34.080095	
		キイ	68.173581	
		1/2	34.086790	34.08
74 (C) 1	13.376	2.495	33.373120	
-95 2	13.376	2.495	33.373120	
		キイ	66.746240	
		1/2	33.373120	33.37
74 (D) 1	13.482	2.874	38.747268	
-116 2	13.482	0.350	4.718700	
3	13.684	0.991	13.560844	
4	13.684	1.425	19.499700	
		キイ	76.526512	
		1/2	38.263256	38.26
74 (E) 1	13.563	1.054	14.295402	
-96 2	13.563	3.991	54.129933	
		キイ	68.425335	
		1/2	34.212667	34.21
74 (F) 1	13.248	2.837	37.584576	
-117 2	13.248	2.836	37.571328	
		キイ	75.155904	
		1/2	37.577952	37.57

作製者

昭和53年1月20日作成

申請人

縮尺

1/

地図整理番号：M24144

(2/2)

地積測量図(写)

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2月25日 大阪法務局枚方出張所

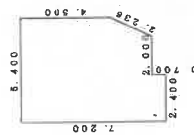
圖面階各

建各階平面圖

家屋番号	74番96
建物の所在	寝屋川市点野5丁目7

寝屋川市点野5丁目74番地96、74番地116

三階

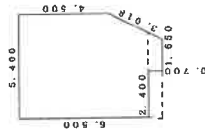


求積表

5.400 × 4.500	=	24.300000
(5.400 + 4.400) × 2.000/2	=	9.800000
2.400 × 0.700	=	1.680000
合計		35.780000
床面積		35.78㎡

占 积	35.7800
床面积	35.78m ²

附 2

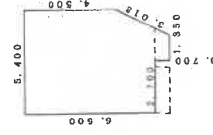


求積表

5.400	×	4.500	=	24.300000
(5.400 + 4.400)	×	2.000/2	=	9.800000
(2.000 + 1.650)	×	0.700/2	=	1.277500
合 計				35.377500
床面積				35.37㎡

合計	35,377
----	--------

33



求積表

5.400	×	4.500	=	24.300000
(5.400 + 4.400)	×	2.000/2	=	9.800000
(1.700 + 1.350)	×	0.700/2	=	1.067500
合 計				35.167500
床面積				35.16㎡

合計	35.167
床面積	35.16㎡

作成者

縮	尺	$1/250$
---	---	---------



申請人

縮尺

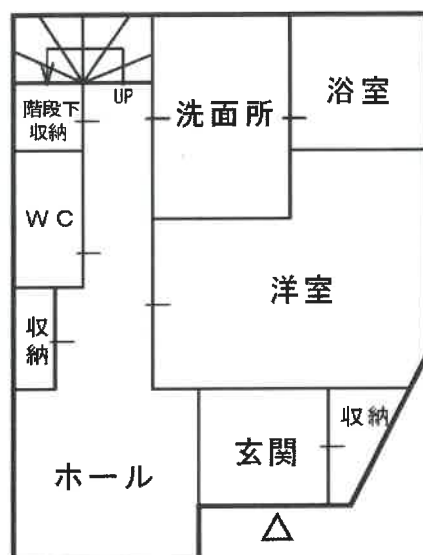
1/500

(大阪土地家屋調査士会)

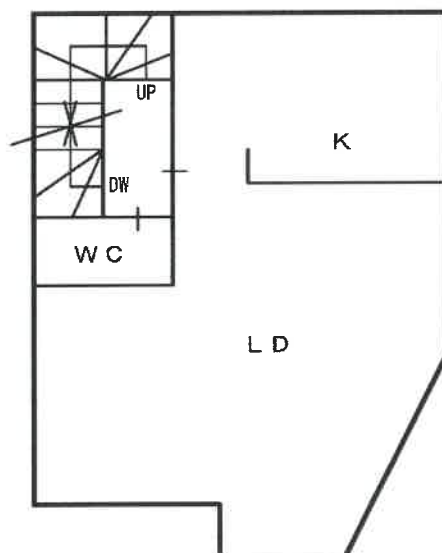
平成 31 年 4 月 11 日作成

地圖整理番号:M24145

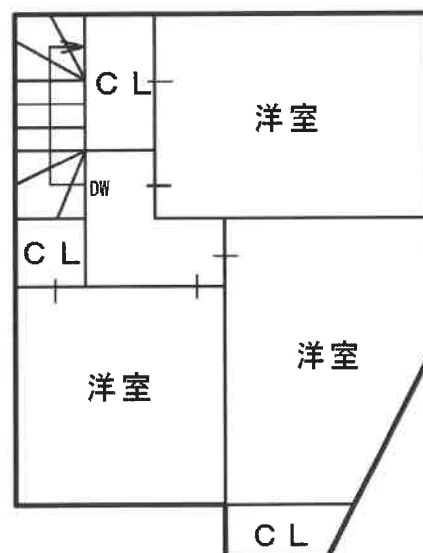
建物図面(写)



1 階



2 階



3 階



間取図(概略)