

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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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

- 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	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
3	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所	〒	
	(フリガナ)		
4	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所	〒	

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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 2月 6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12月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	54,170,000 43,336,000	一括	10,840,000	927,957	63,847
1	6,890,000				
2	30,000				
3	47,250,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 寝屋川市黒原城内町
 地 番 12番2
 地 目 宅地
 地 積 251.97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
 地 番 12番5
 地 目 宅地
 地 積 9.92平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 3 所 在 {寝屋川市黒原城内町12番地2
 家屋 番号 12番2の3
 種 類 デイサービスセンター
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 147.07平方メートル
 2階 152.20平方メートル
 3階 152.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

-
- 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 寝屋川市黒原城内町
 地 番 12番2
 地 目 宅地
 地 積 251.97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
 地 番 12番5
 地 目 宅地
 地 積 9.92平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 3 所 在 寝屋川市黒原城内町12番地2
 家屋 番号 12番2の3
 種 類 デイサービスセンター
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 147.07平方メートル
 2階 152.20平方メートル
 3階 152.20平方メートル



令和 7年(ケ)第 233号
令和 7年 8月 26日受理
令和 年 7.9.24 日提出

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 | 寝屋川市黒原城内町 |
| | 地 番 | 12 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.97 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市黒原城内町 |
| | 地 番 | 12 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.92 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 寝屋川市黒原城内町 12 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 12 番 2 の 3 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 147.07 平方メートル
2 階 152.20 平方メートル
3 階 152.20 平方メートル |



22

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１１－９					
土 地		物件１・２					
現 況 地 目	■宅地一部公衆用道路（物件１） ■公衆用道路（物件２） □						
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デイサービスセンター（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 [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 階エントランス付近に「LEAF WORKS」との表示があった。郵便受けは存在しなかった。

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接面道路の一部として利用されていると思料されるが、正確には専門家の測量等を要する。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地上に電柱が1本存在した。

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であり、少量の動産が残置されていた。
- (3) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。
- (4) 目的建物には、エレベーターが設置されているが、動作確認はできていない。

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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■破産管財人弁護士	1、目的建物は、空き家で少し残置物があります。 2、目的物件については既に財団放棄をしています。私は債務者ではありますが、目的物件の所有者ではありませんので、合鍵の貸し出し等の判断はできません。所有者会社の代表宛に問い合わせして下さい。

(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、ライフライン調査及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、空き家の状態で管理、占有しているものと認める。

以 上

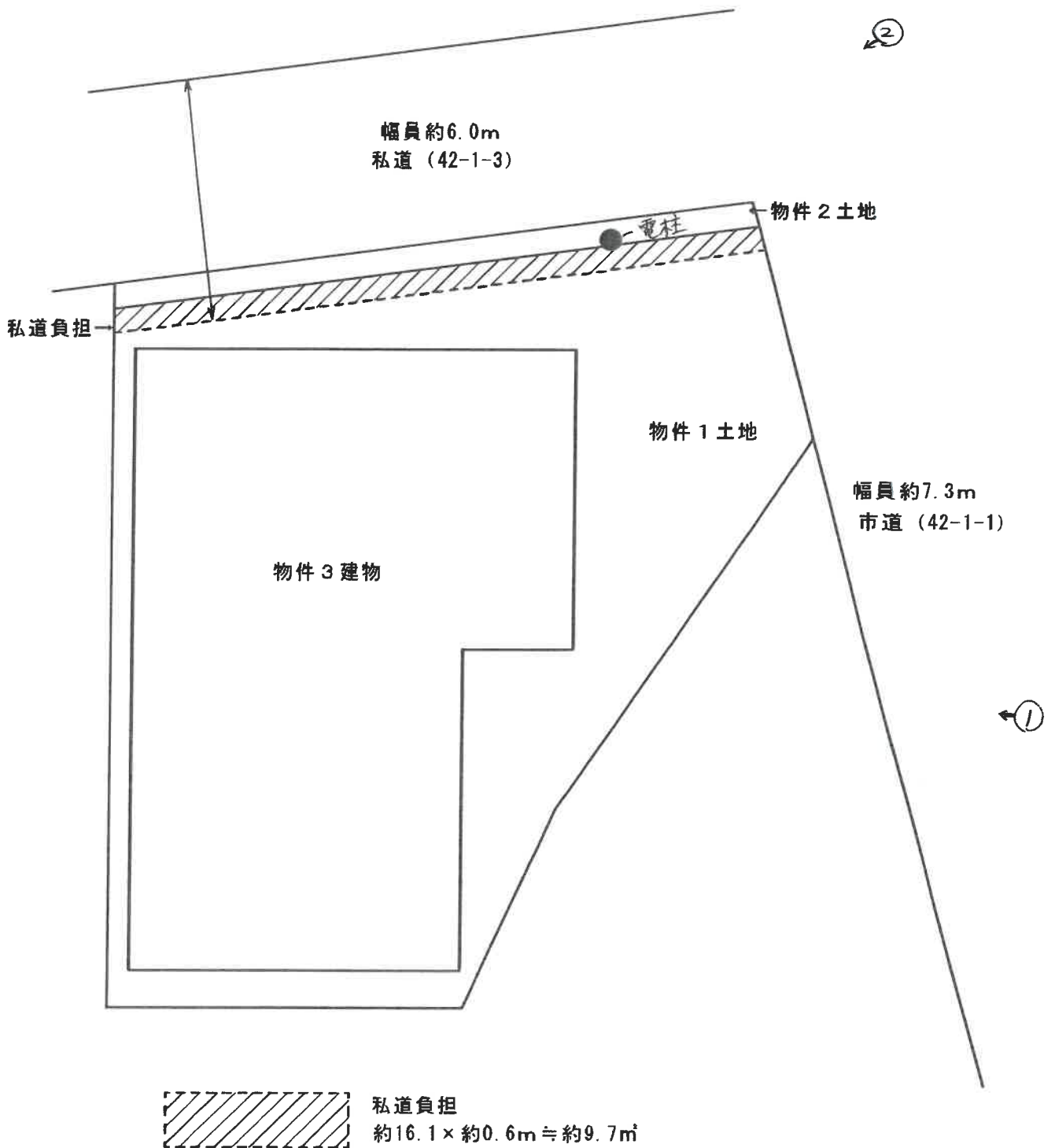
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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8月27日	執行官室	照会文書送付（所有者会社代表取締役役宛〔回答無〕）
7年8月27日 9:10-9:15	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年8月27日 10:35-10:40	中之島図書館	物件確認
7年8月27日 10:45-10:55	執務場所	破産管財人弁護士と電話・聴取
7年8月28日 12:45-12:55	寝屋川市役所	道路等調査
7年8月28日 13:15-13:30	寝屋川市サービス ゲート	課税関係調査
7年8月28日 14:00-14:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
7年8月29日	執行官室	ライフライン調査、消防図面調査
7年9月11日 14:45-15:40	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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年9月11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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図
令和7年(ケ)233号
寝屋川市黒原城内町12番2.12番5

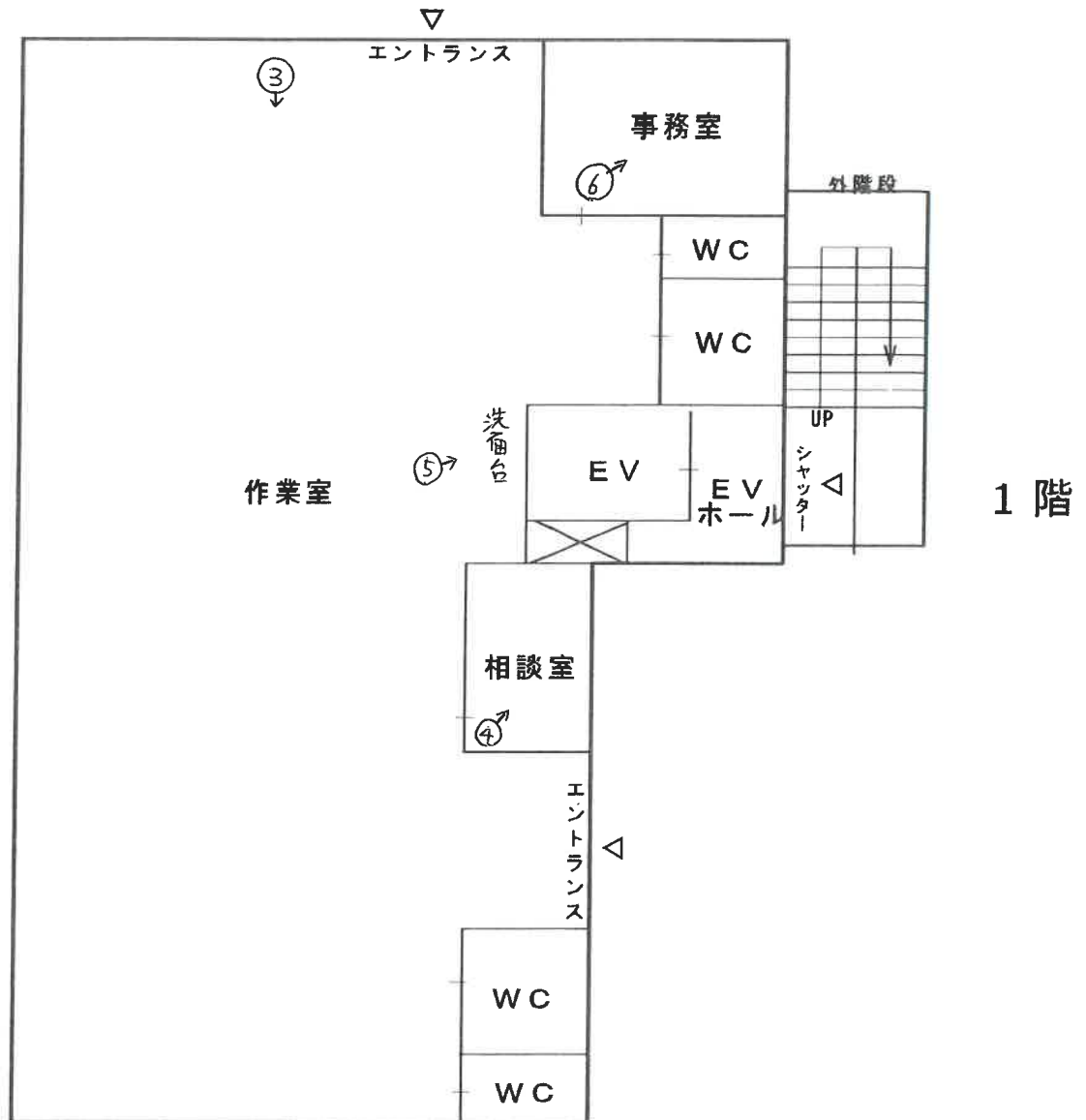
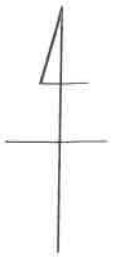


(検尺は概測である)

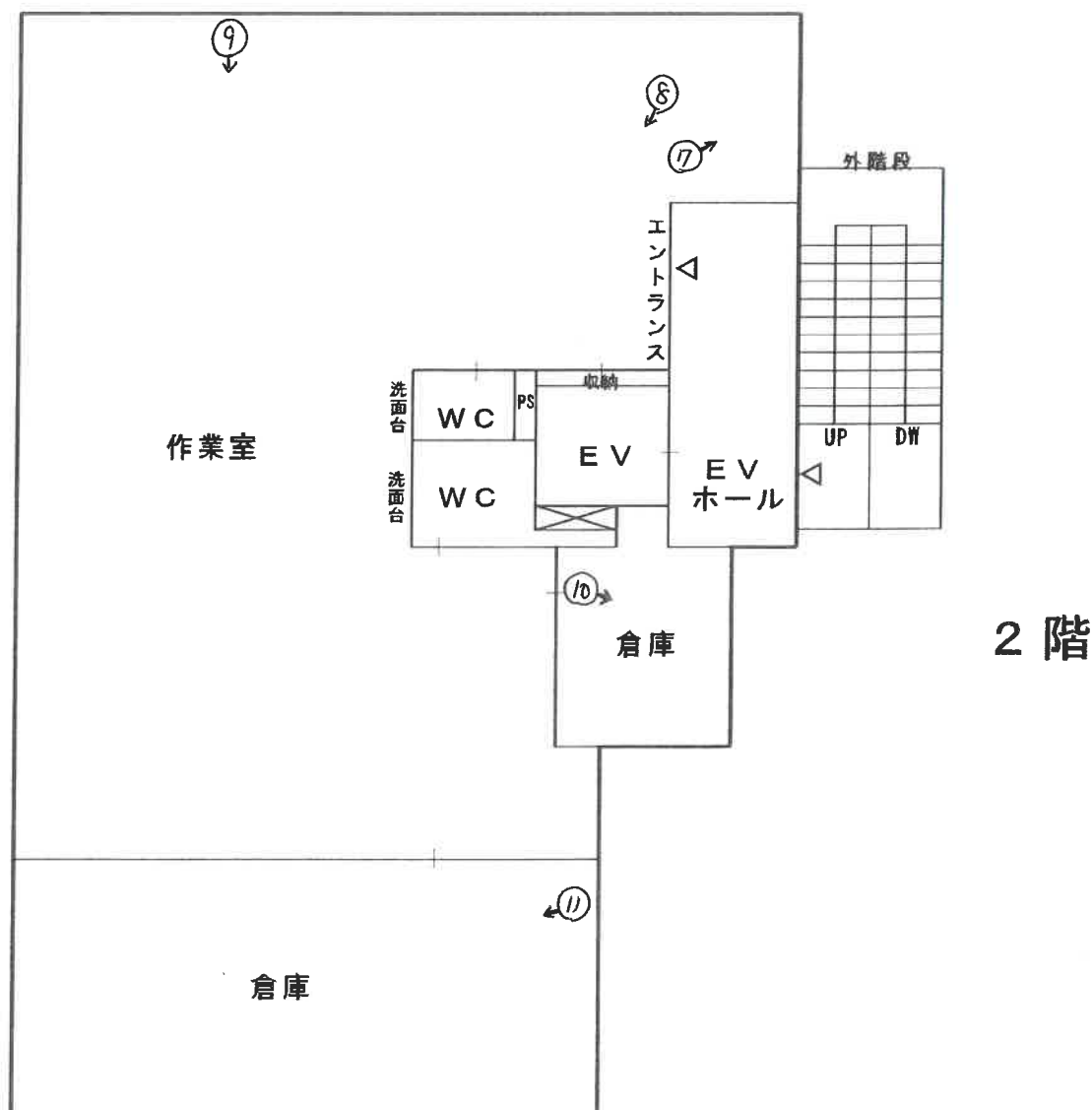
(17枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

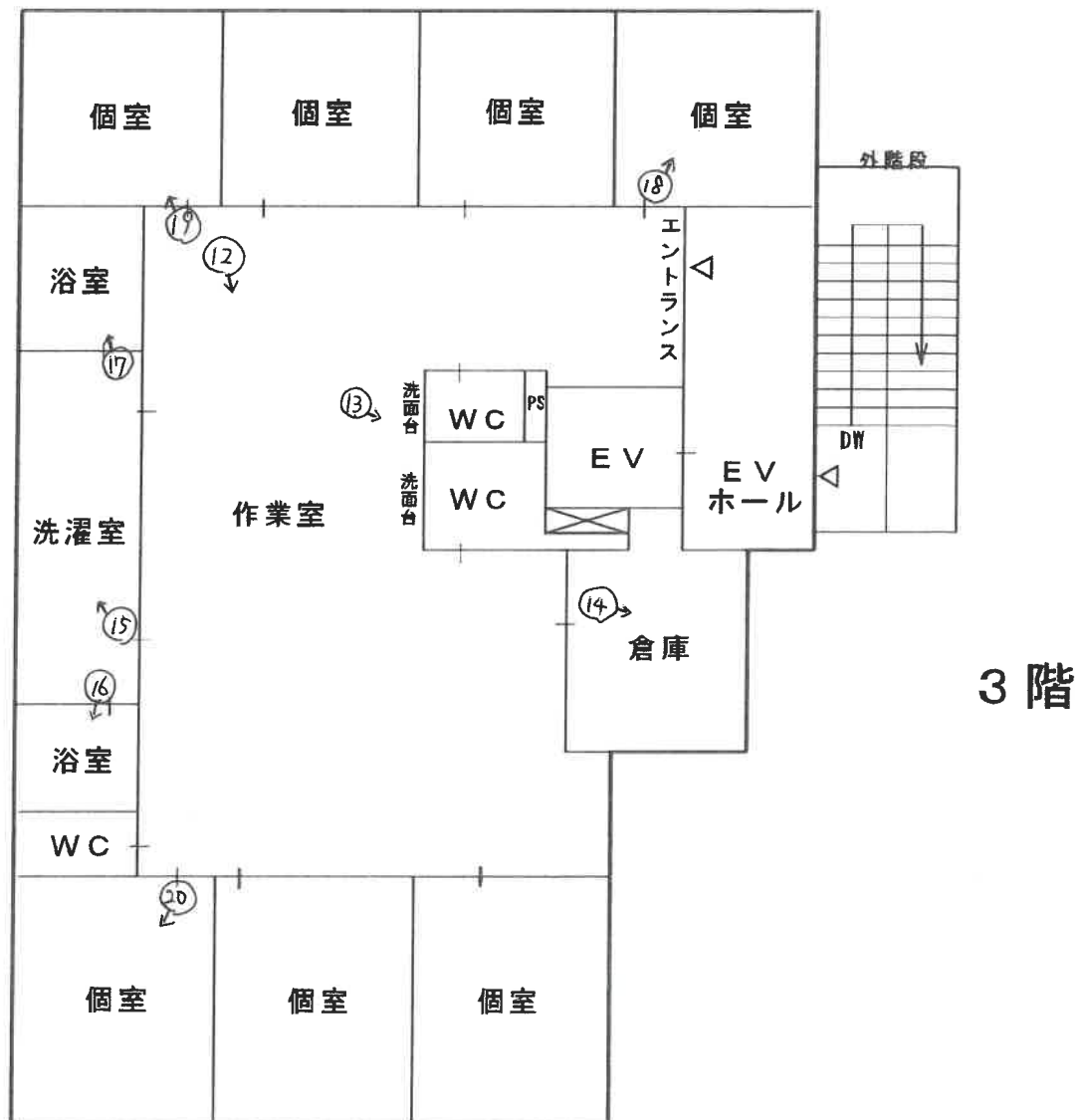
間取図（概略図）
令和7年（ケ）233号



間取図（概略図）
令和7年（ケ）233号



間取図（概略図）
令和7年（ケ）233号



(10 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



(// 枚目)

【1階】

3



4



5



(12枚目)

6



【2階】

7



8



(13 枚目)

9



10



11



(14 枚目)

【3階】

12



13



14



(15 枚目)

15



16



17



(16 枚目)

18



19



20



(17 枚目)

令和 7年（ケ）第233号

令和 7年 9月11日 現地調査

令和 7年 9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 ）

評価人 不動産鑑定士

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 54, 170, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 6, 890, 000 円
物件2	金 30, 000 円
物件3	金 47, 250, 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 番 目 積 地 地 地	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。
3	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
番号	特 記 事 項		
1, 2	物件2土地は、物件1土地が接面する北側私道の一部を負担しており、現況地目を「公衆用道路」と判定した。また、物件1土地の北側の一部についても、北側私道の一部として使用されているものと思料され、物件1土地の現況地目を「宅地、一部公衆用道路」と確認した。なお、現地概測の結果、物件1土地の私道負担面積は、約9.7m²（≒約16.1m×約0.6m）と確認したが、正確には専門家による測量等を要する。		
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「大和田」駅の北方約2,200m（道路距離） 寝屋川市バス「黒原旭町」停留所の北西方約350m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	店舗、店舗付住宅、一般住宅、駐車場等が混在する地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は、概ね普通である。最寄駅までは距離があるが、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	近隣商業地域	
	建 ぺ い 率	80 %	
	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	261.89㎡	
	形 状	不整形地	
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.5m（東側）、奥行約16.1m（北辺）	
	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 （※は正面道路）	※ 東 側	幅員約7.3m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北 側	幅員約6.0m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）	
	接 道 状 況	角地	
土地の利用状況	現 況	デイサービスセンター	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 道路	西： 住宅 等
		南： 倉庫・事務所 等	北： 道路
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、通常のコスト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間で所有権移転され、昭和41年頃に「金属工業」と表記のある法人が取得した。その後、令和3年に現債務者兼所有者他が取得した。また、昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では、昭和41年頃より当時の所有者である金属工業を営む法人の工場等の敷地として利用されていたものと確認した。現在の利用状況並びに現建物の建築年次等より、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、過去の利用が金属加工の工場であったことから、土壌汚染の可能性は完全には否定できず、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	・ 物件1土地の北東部（私道負担部分）に電柱が1本設置されている。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

①（物件3/専有部分）

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	令和5年3月15日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約3年
	経済的残存耐用年数	約32年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	ALCパネル 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フロアタイル、CFシート 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 451.47㎡	
	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	デイサービスセンター
	間 取 り	別添「間取図（略図）」のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	新築後、未利用・空室の状態で債務者兼所有者が占有している。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) 目的建物は、新築後間もなく、概ね経年相応の老朽化と判断される。 (2) エレベーターの開閉ができなかったため、仕様の詳細は不明である。また、通電できず、運転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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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) 建築確認あり，検査済あり。	

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の内 (宅地部分)	131,000	0.98	242.27	0.90	27,992,000
1の内 (道路部分)	131,000	0.05 道路価値率	9.70		64,000
2 道路部分	131,000	0.05 道路価値率	9.92	—	65,000
合計					28,121,000

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

$$\text{標準価格} \quad 117,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{104} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{87} \div \text{標準画地価格} \quad 131,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	1.04	1.00	1.00	1.04
◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.03	1.01	0.85	0.98	1.00	1.00	0.87

イ 個別格差 : (宅地部分)

	規模	形状	高低差	方位	行政	角地	相乗積
	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.03	0.98

(道路)

0.05 ※道路負担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 : 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)
3 (主である建物)	220,000	451.47	0.83	82,438,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + \left(1 - \frac{\text{※1}}{0.05} \right) \times \frac{\text{※2}}{32} \div \left(\frac{\text{※2}}{32} + \frac{\text{※3}}{3} \right) \right] \times \left(1 - \frac{\text{※4}}{0.10} \right) \div 0.83$$

※1 :	残価率	5.0%
※2 :	経済的残存耐用年数	約 32年
※3 :	経過年数	約 3年
※4 :	観察減価率	10%

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)	27,992,000	法定地上権	0.50	13,996,000

(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	27,992,000	△13,996,000		0.70	0.70		6,860,000
	64,000	—		0.70	0.70		30,000
	目録1土地合計						6,890,000
2	65,000	—		0.70	0.70		30,000
3	82,438,000	+13,996,000	1.00	0.70	0.70	0	47,250,000
一 括 価 格 (合 計)							54,170,000

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

目的建物は「デイサービスセンター」で特殊用途であり、需要者が限定されることが予測される。また、過去の利用状況より、土壤汚染の可能性が完全には否定できない点等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

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 [寝屋川-15]

所 在	大阪府寝屋川市高柳6丁目684番12「高柳6-7-21」
価 格	117,000 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7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、高度地区2種
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7年度）

物 件 1	15,965,826 円
物 件 2	0 円
物 件 3	50,316,866 円

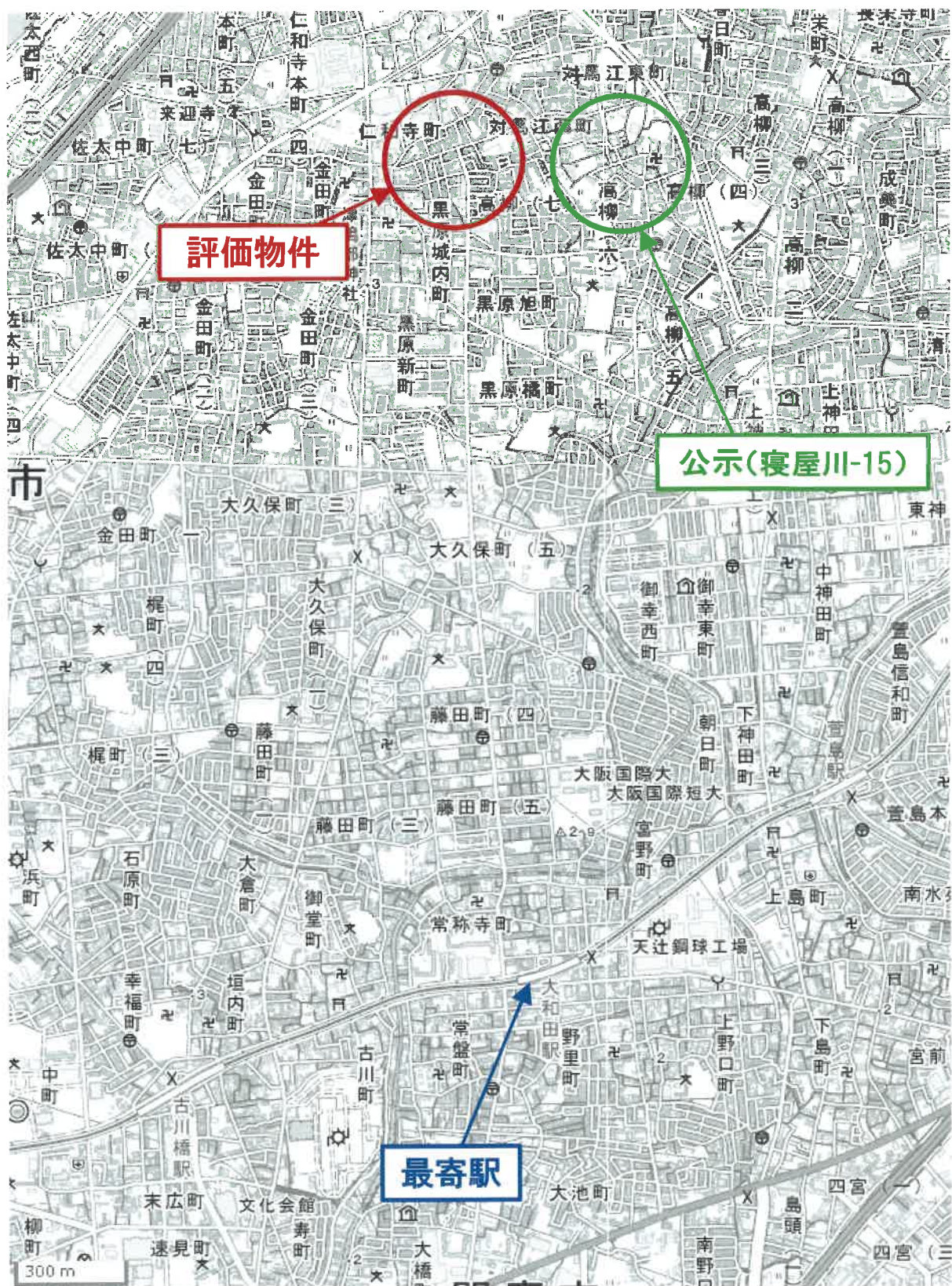
第7 附属資料

- 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 | 12番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市黒原城内町 |
| | 地 番 | 12番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.92平方メートル |
| 3 | 所 在 | 寝屋川市黒原城内町12番地2 |
| | 家屋 番号 | 12番2の3 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 147.07平方メートル
2階 152.20平方メートル
3階 152.20平方メートル |





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。



A 対馬江西市

請求部	所在	寝屋川市黒原城内町				地番	12番2			
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5月13日
大阪法務局枚方出張所
地図整理番号：M24500
(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：令和3年11月22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5月13日 大阪法務局枚方出張所

登記官

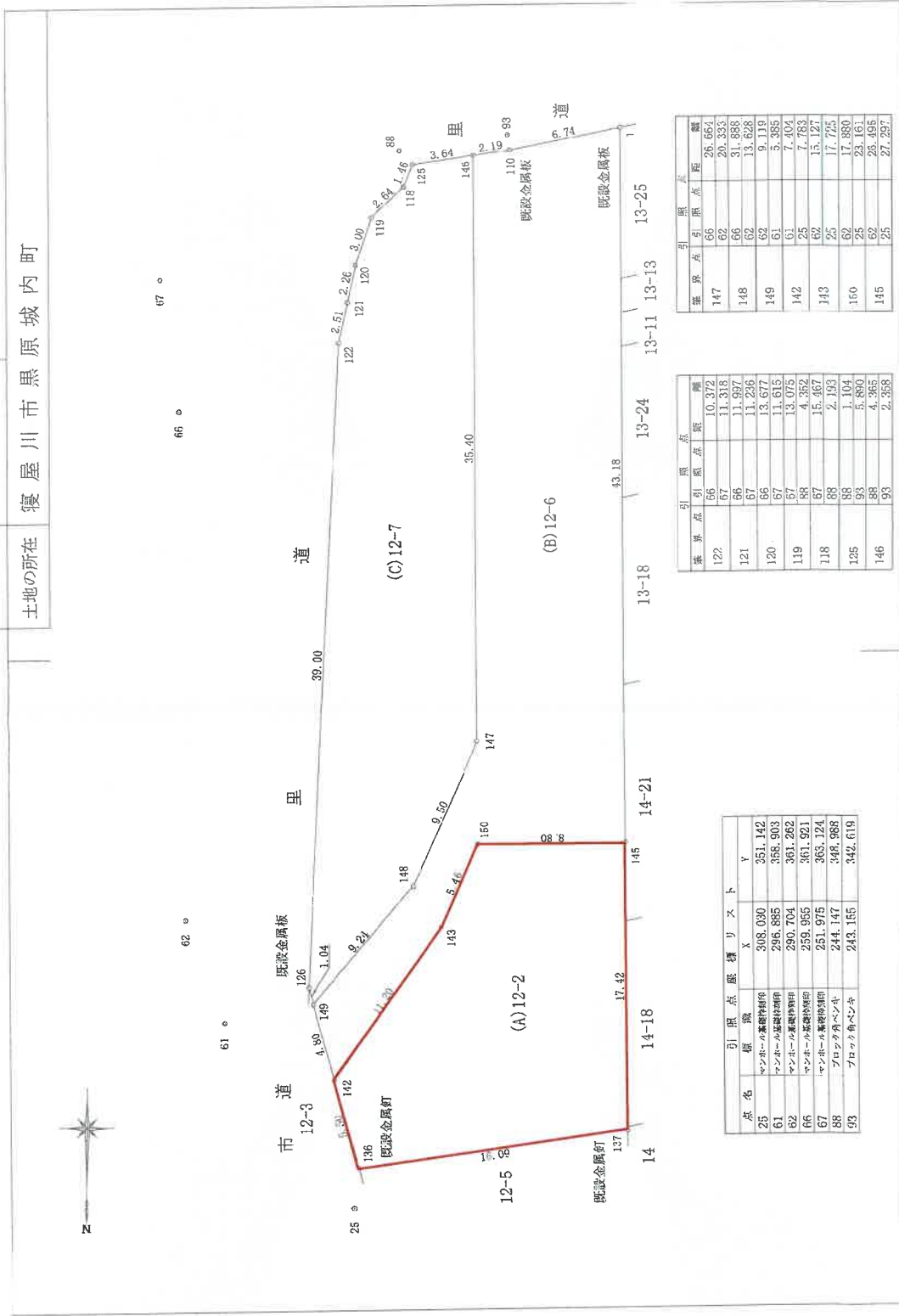
A4版に縮小

- 11 -

地積測量図

地番 12-2、-6、-7

土地の所在 寝屋川市黒原城内町



界点	引	照点	距離
147	66	28	664
148	66	20	353
149	62	31	888
142	62	13	628
143	62	9	119
144	61	5	385
145	61	7	404
146	62	15	121
147	62	17	725
148	62	17	880
149	62	23	161
150	62	23	495
151	62	27	297

界点	引	照点	距離
122	67	10	372
121	66	11	318
120	67	11	997
119	66	11	296
118	66	13	677
117	67	11	615
116	67	13	675
115	68	4	352
114	67	15	467
113	68	2	193
112	88	1	104
111	93	5	890
110	93	4	355
109	93	2	358

点名	引照点	距離	X	Y
25	ヤンホー	308.030	351.142	
61	ヤンホー	296.885	358.903	
62	ヤンホー	290.704	361.262	
66	ヤンホー	255.955	361.921	
67	ヤンホー	251.975	363.124	
88	プロック	244.147	348.968	
93	プロック	243.155	342.619	

作成者

(2020年9月20日調査)
(2021年11月18日作成)

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M24501

(1/2)

地積測量図(写)

登記年月日：令和3年11月22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5月13日 大阪法務局枚方出張所 登記官

地積測量図

地番 12-2、-6、-7

土地の所在 寝屋川市黒原城内町

地番	(A) 12-2				
測点	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	辺長	
136	305.640	350.877	1032.981888	16.095	
137	303.286	334.955	-6624.739990	17.425	
145	285.862	335.213	-5796.838409	8.800	
150	285.993	344.013	1776.139119	5.462	
143	291.025	346.138	4966.734162	11.200	
142	300.342	352.355	5149.668325	5.500	
		倍面積	503.945095		
		面積	251.9725475		
		地積	251.97	m ²	

地番	(B) 12-6				
測点	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	辺長	
142	300.342	352.355	-1653.602015	11.200	
143	291.025	346.138	-4966.734162	5.462	
150	285.993	344.013	-1776.139119	8.800	
145	285.862	335.213	-14519.080669	43.186	
1	242.580	335.853	-14042.349783	6.743	
110	244.051	342.456	585.257304	2.199	
146	244.389	344.629	12317.729718	35.407	
147	279.793	344.104	15195.632640	9.506	
148	288.549	347.805	5538.794625	9.346	
149	295.718	353.645	4170.535485	4.800	
		倍面積	850.044024		
		面積	425.0220120		
		地積	425.02	m ²	

地番	(C) 12-7				
測点	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	辺長	
149	295.718	353.645	-2178.806845	9.246	
148	288.549	347.805	-5538.794625	9.506	
147	279.793	344.104	-15195.632640	36.407	
146	244.389	344.629	-12007.908247	3.643	
125	244.950	348.229	674.171344	1.461	
118	246.325	348.725	1128.474100	2.648	
119	248.186	350.609	1654.173262	3.006	
120	251.043	351.546	1785.502134	2.260	
121	253.265	351.962	1650.349818	2.514	
122	255.732	352.447	14607.165015	39.006	
126	294.710	353.926	14152.085036	1.046	
		倍面積	730.779252		
		面積	365.3896200		
		地積	365.38	m ²	

作成者

(2020年9月2日調査)
(2021年1月18日作成)

申請人

縮尺

1/

登記年月日：令和2年10月15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5月14日 大阪法務局枚方出張所 登記官

A4版に縮小

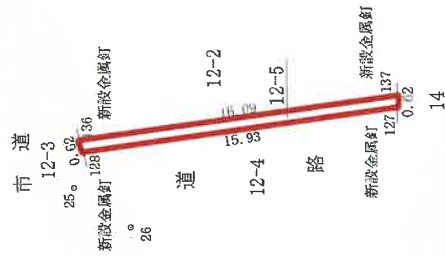
地積測量図

地番 12-5

土地の所在 寝屋川市黒原城内町



61



地番	12-5	X	Y	(X _{n+1} -X _n)/Y _n	辺長
127	303.911	334.946	-980.10376	0.625	
137	303.286	334.955	579.137195	16.095	
136	305.640	350.877	1037.192412	0.625	
128	306.242	350.709	-606.375861	15.934	
積面積				9.9266850	
面積				9.92 m²	

点名	座標	X	Y
31	マンホール基礎付留印	307.806	331.032
26	マンホール基礎付留印	310.018	348.272
25	マンホール基礎付留印	308.030	351.142
61	マンホール基礎付留印	296.885	358.903

境界点	引照点	距離
127	31	5.521
137	26	14.658
136	31	5.985
128	25	14.921
136	25	4.494
136	61	11.876

作成者

(2020年9月2日測量)
(2020年9月29日作成)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図(写)

登記年月日：令和5年4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5月13日 大阪法務局枚方出張所

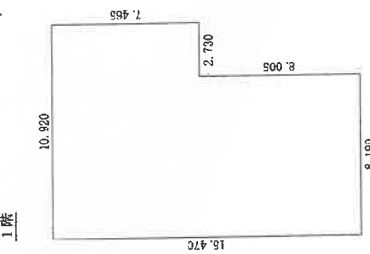
登記号

建物図面
各階平面図

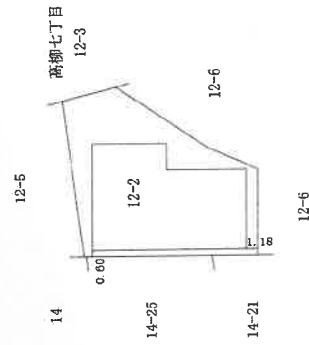
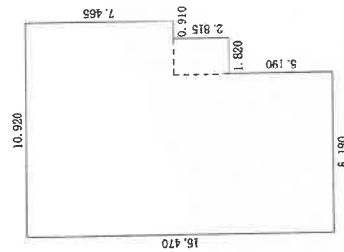
家屋番号	12-2-3
建物の所在	寝屋川市黒原城内12番地2

各階平面図

1階



2階3階(各階同型)



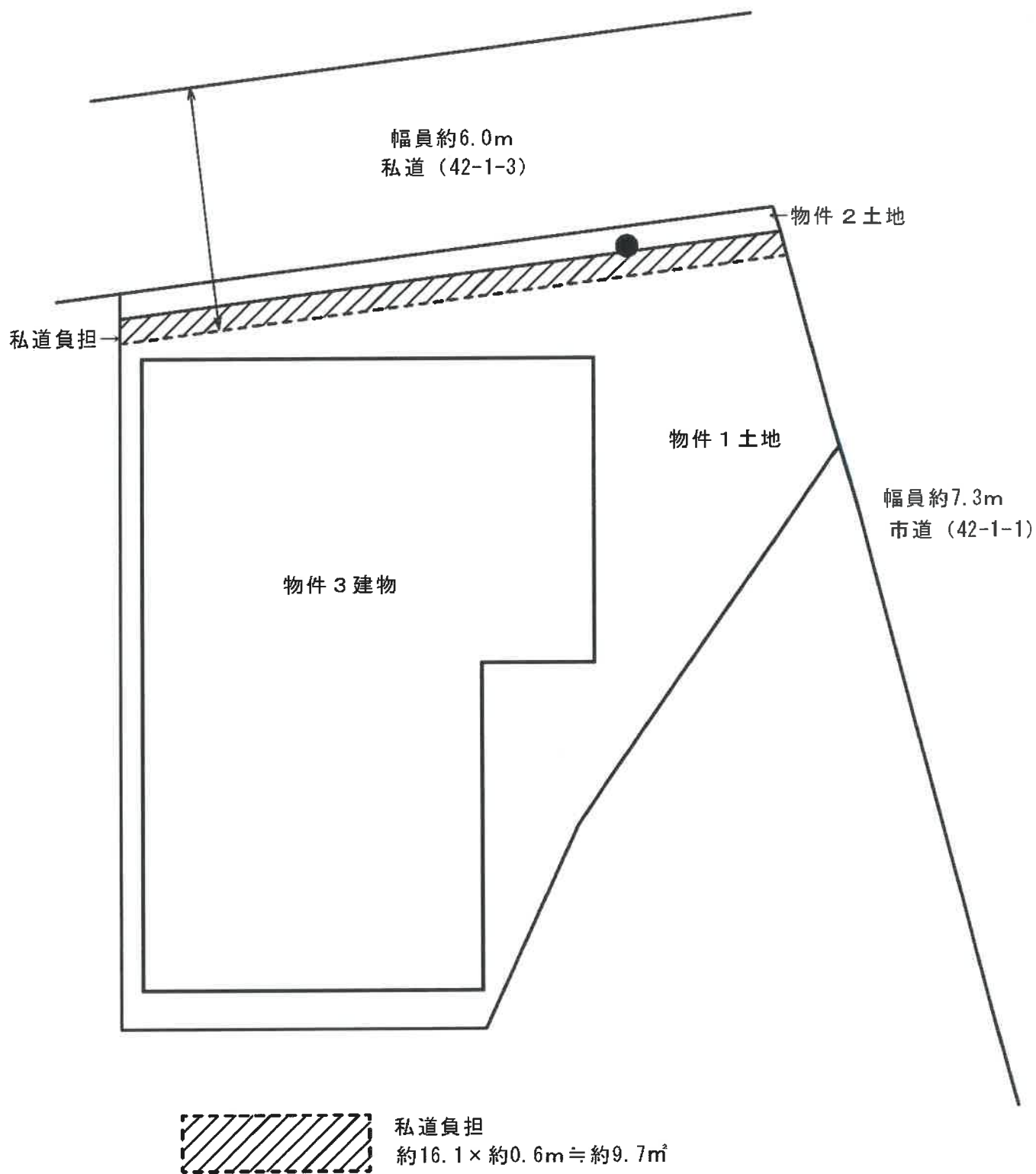
作成者

3月15日作成

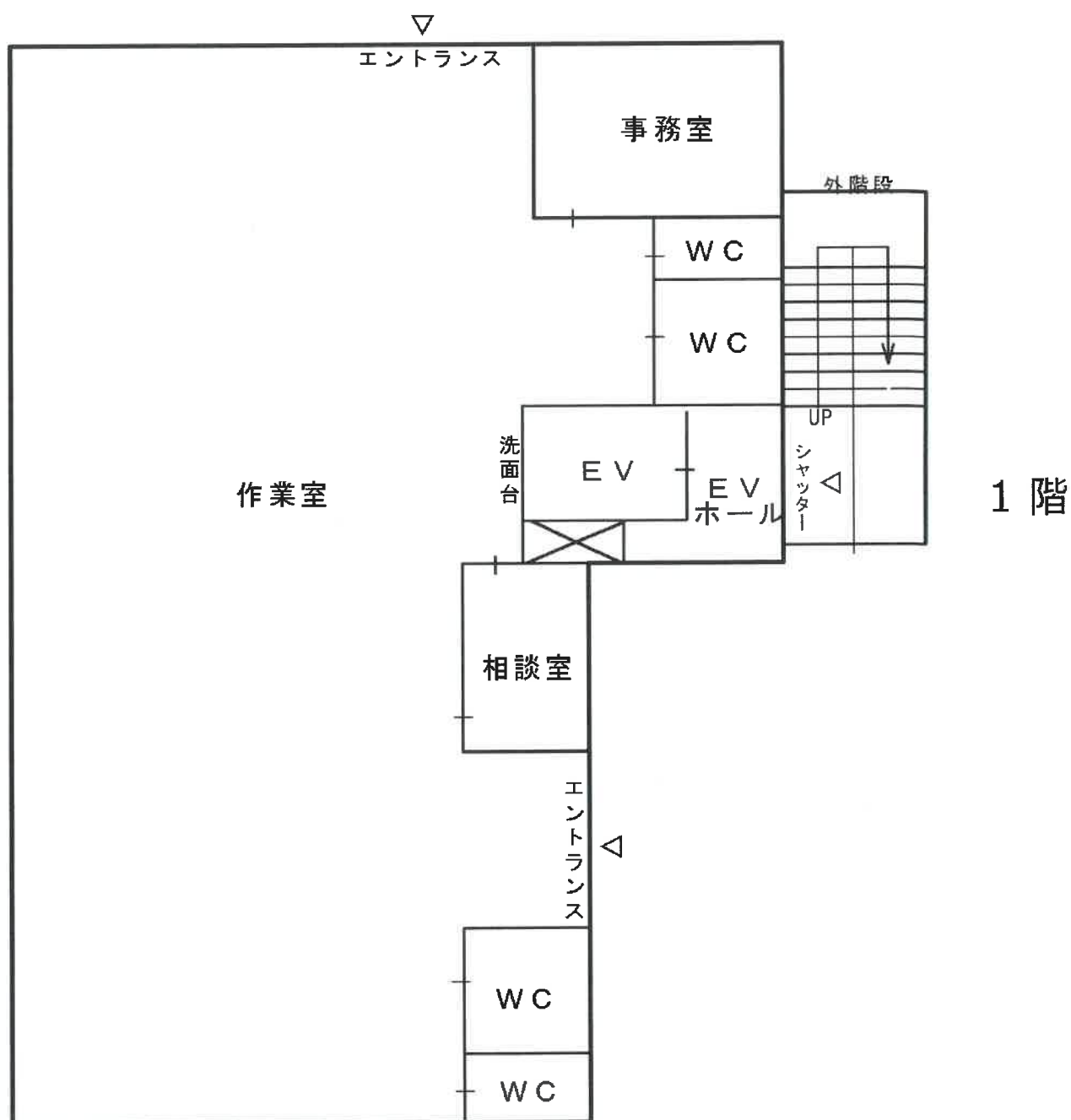
縮尺 1/250

申請人

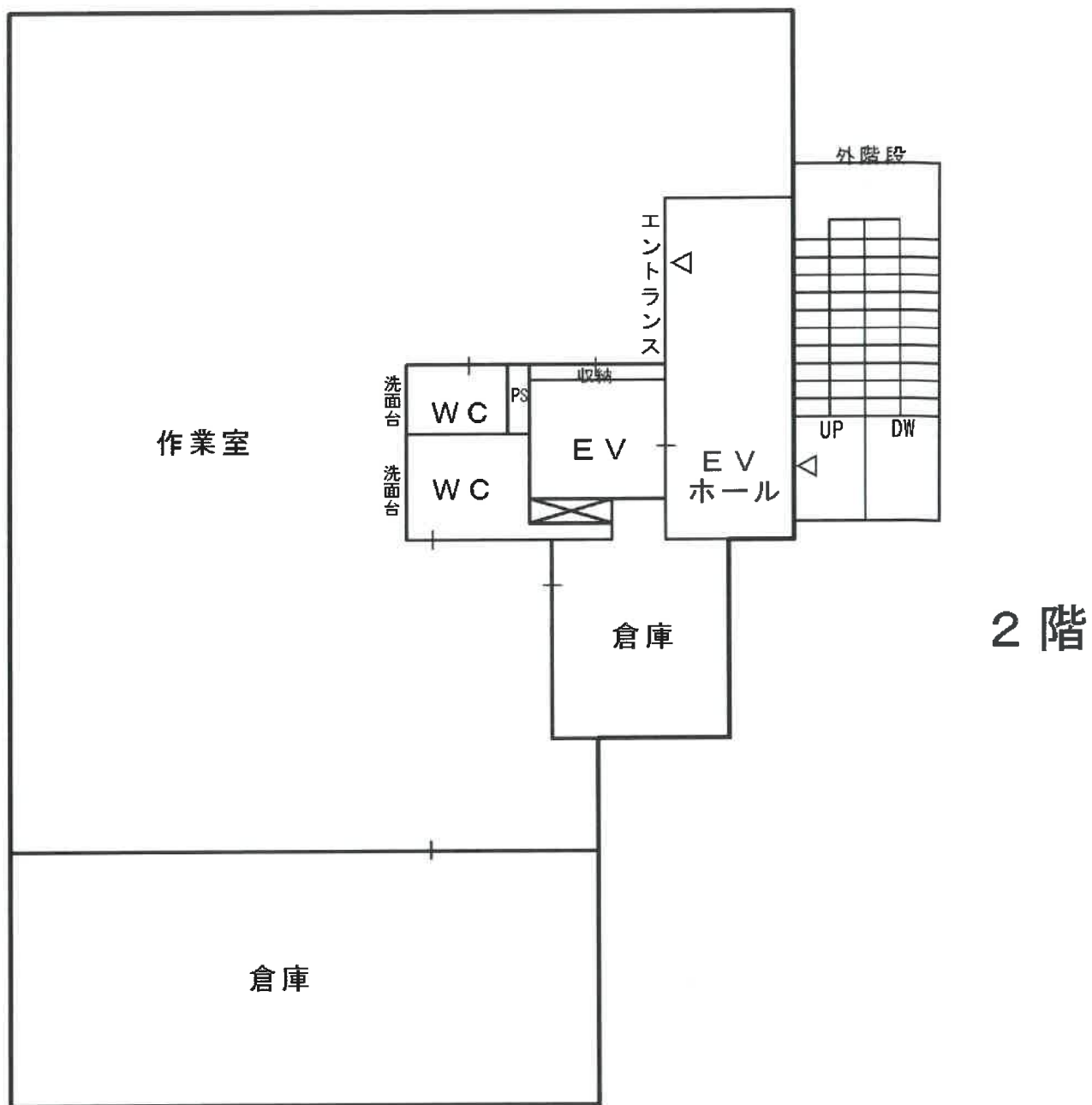
縮尺 1/500



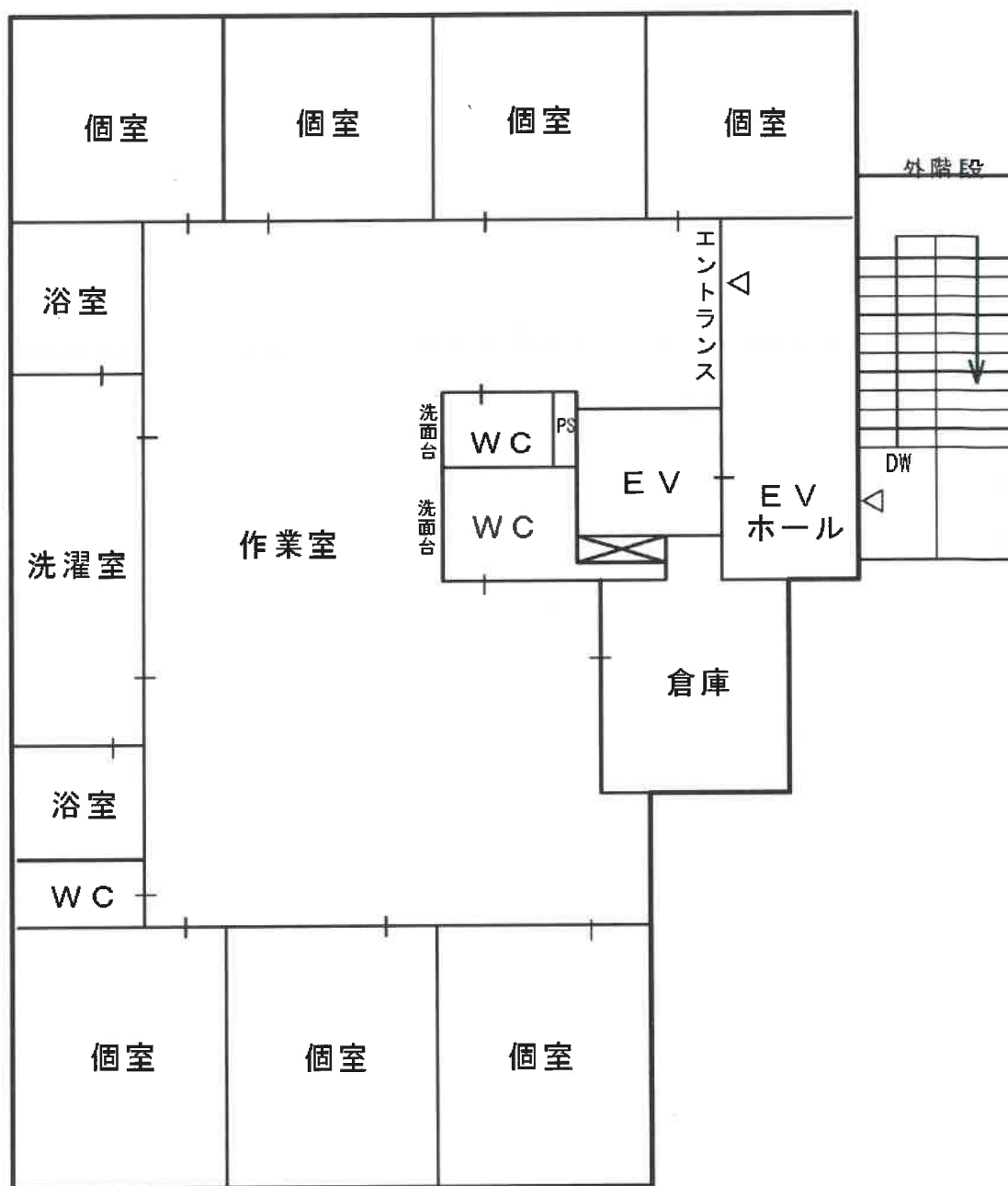
土地建物位置関係図



間取図(概略)



間取図(概略)



3 階



間取図(概略)