

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。			
☐ 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 ☐ 西暦 年 月 日

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 年 月 日	
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 年 月 日	
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 年 月 日	
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 年 月 日	

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 8年 1月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 小 出 周 一

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 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月13日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 2月20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 8年 3月 6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 8年 1月14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, 2	9, 120, 000 7, 296, 000	一括	1, 830, 000	100, 225	21, 476
1	7, 210, 000				
2	1, 910, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 寝屋川市国松町 |
| | 地 | 番 | 491番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 118.45平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 寝屋川市国松町 |
| | 地 | 番 | 491番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.42平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地一部公衆用道路 |



物 件 明 細 書

令和 7年11月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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1, 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 | 寝屋川市国松町 |
| | 地 | 番 | 491番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 118.45平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 寝屋川市国松町 |
| | 地 | 番 | 491番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.42平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地一部公衆用道路 |



令和 7年(ケ)第 247号
令和 7年 9月 29日受理
令和 年 月 日提出
7.11.10

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 | 寝屋川市国松町 |
| | 地 | 番 | 491番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 118.45平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 寝屋川市国松町 |
| | 地 | 番 | 491番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.42平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	寝屋川市国松町40-26付近
土地	物件1・2
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 宅地一部公衆用道路(物件2) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☒ 土地概略図のとおり ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地概略図のとおり

(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 目的土地（物件1・2）の現況について

- (1) 目的土地は別添写真のとおり更地の状態で雑草が生い茂っており、残置された看板、通行人等により捨てられたと思われるゴミ、屋外用ゴミ収集ボックスがあった。
- (2) 目的土地の地積測量図等を参考に適宜概測したところ、境界を示すプレート・鋸等を複数確認することができ、地積は公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家による測量等を要する。
- (3) 土地の形状は概ね別紙土地概略図のとおりであり、物件2土地の一部が接面道路として利用されていると思われる（別紙土地概略図参照）。
- (4) 寝屋川市役所審査指導課に確認したところ、目的土地の一部は建築基準法上の道路に接面しているとのことである。なお過去に取り止めとなった建築確認申請（後記「3その他（2）」参照）によると、道路が目的土地と接している部分の長さは「6.624m」となっており、目的土地2筆を一体として利用する限り、建物再建築は可能と思料されるが詳細は評価書を参照されたい。
- (5) 目的土地上に電柱が1本存在する。
- (6) 目的土地南東側部分には約5～6mの高低差があり（目的土地が高位）、擁壁が設置されている。

2 目的土地上の目的外建物登記の有無について

目的土地上の建物登記の有無について調査したところ、建物登記は存在しない。

3 その他

- (1) 目的土地は、寝屋川市立国松緑丘小学校の出入口部分に隣接している。
- (2) 目的土地上に以下の建築確認申請の履歴が確認された。なお、建物建築はなされず取りやめとなっている。

- ・確認年月日：令和6年8月21日
- ・地名地番：寝屋川市国松町491番21・491番22
- ・道路幅員：4.688m、敷地と接している部分の長さ：6.624m
- ・敷地面積：146.53m
- ・主要用途：一戸建ての住宅（木造2階建）
- ・工事種別：新築
- ・延べ面積：97.31m

(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
■所有者会社の代表取締役	目的土地は空き地であり、誰にも賃貸していません。
■関西電力送配電株式会社の従業員	目的土地内には電柱が1本あり、土地使用料として年間1,500円が土地所有者に支払われています。
■目的土地に残置された業者の従業員	以前、目的土地を購入する予定で看板を立てましたが、結局購入することはできませんでした。
■寝屋川市役所審査指導課職員	目的土地はその一部が建築基準法上の道路に接面しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、立入調査の結果から、目的土地は所有者が更地（空き地）として使用、占有しているものと認める。

(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 9 月 2 9 日 15:30-15:35	中之島図書館	物件確認
7 年 9 月 3 0 日 10:10-10:20	大阪法務局 枚方出張所	公図等調査
7 年 9 月 3 0 日 13:00-13:15	物件所在地	物件及び占有確認、土地概測
7 年 1 0 月 2 日	執行官室	照会文書等送付（所有者宛）
7 年 1 0 月 2 日 9:40-9:50	寝屋川市役所	道路調査
7 年 1 0 月 2 日 10:05-10:15	寝屋川市 サービスゲート	課税関係調査
7 年 1 0 月 2 日 14:00-14:15	執務場所	目的土地上に残置された看板に表示された業者及び所有者と電話・聴取
7 年 1 0 月 8 日 15:00-15:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

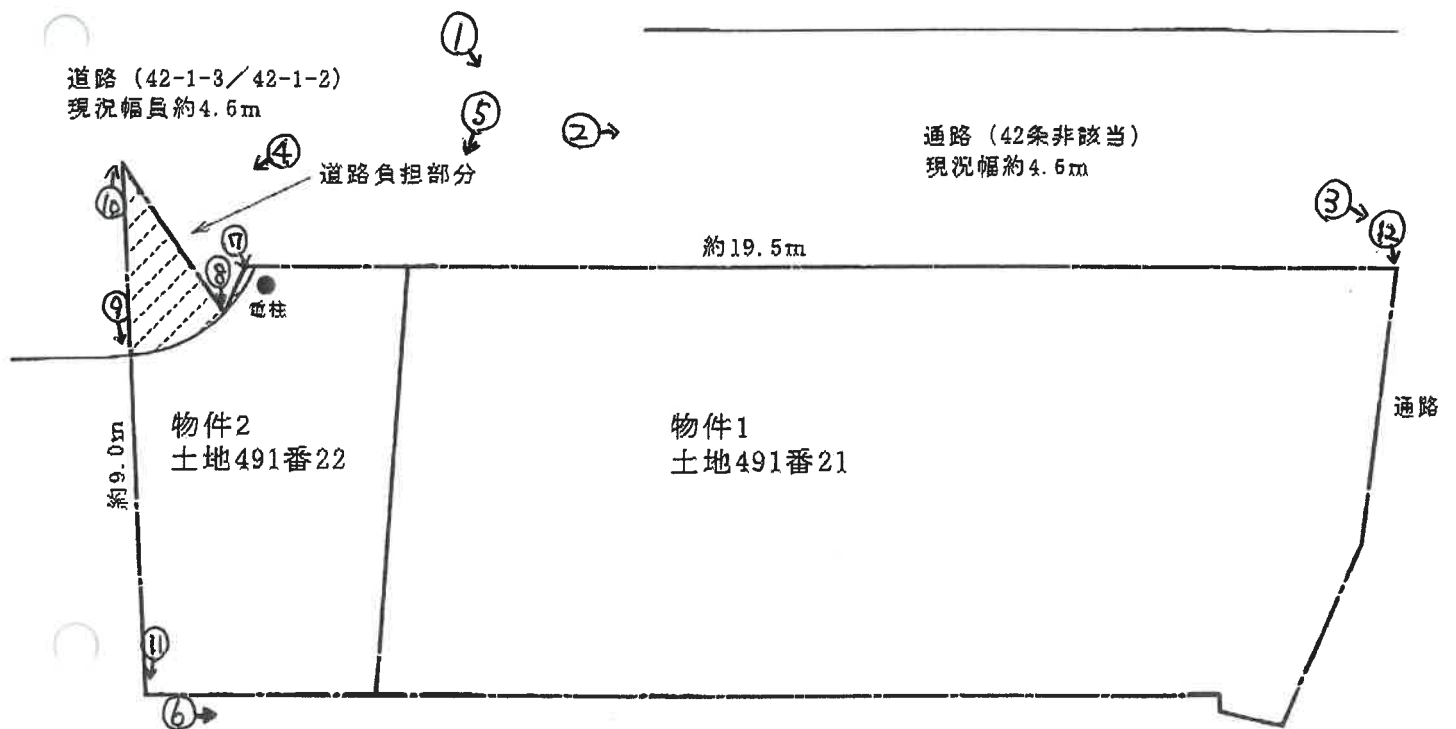
(特記事項)

- ☐ 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 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

(6枚目)

土地概略図
令和7年（ケ）247号



(検尺は概測である)

(←○ 写真撮影位置・方向)

(7 枚目)

1 目的土地



2

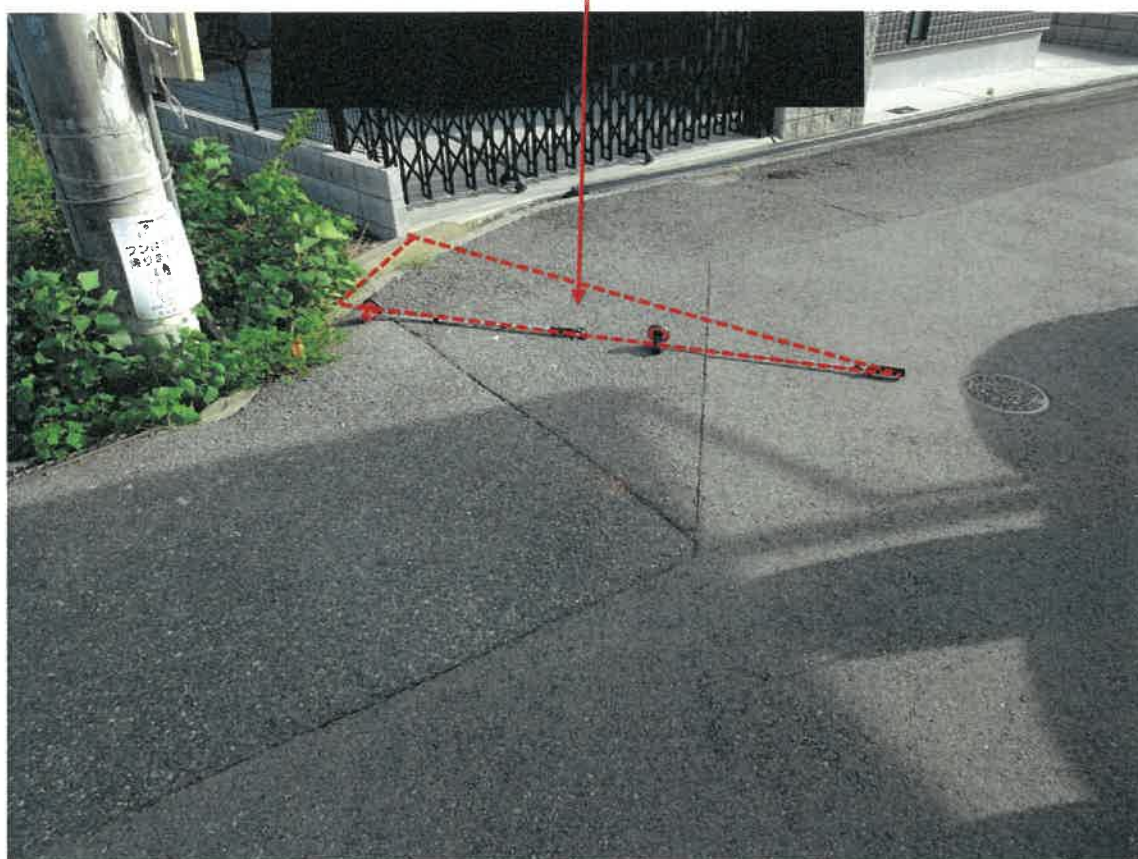


(8 枚目)

3 小学校出入口



4 道路負担部分

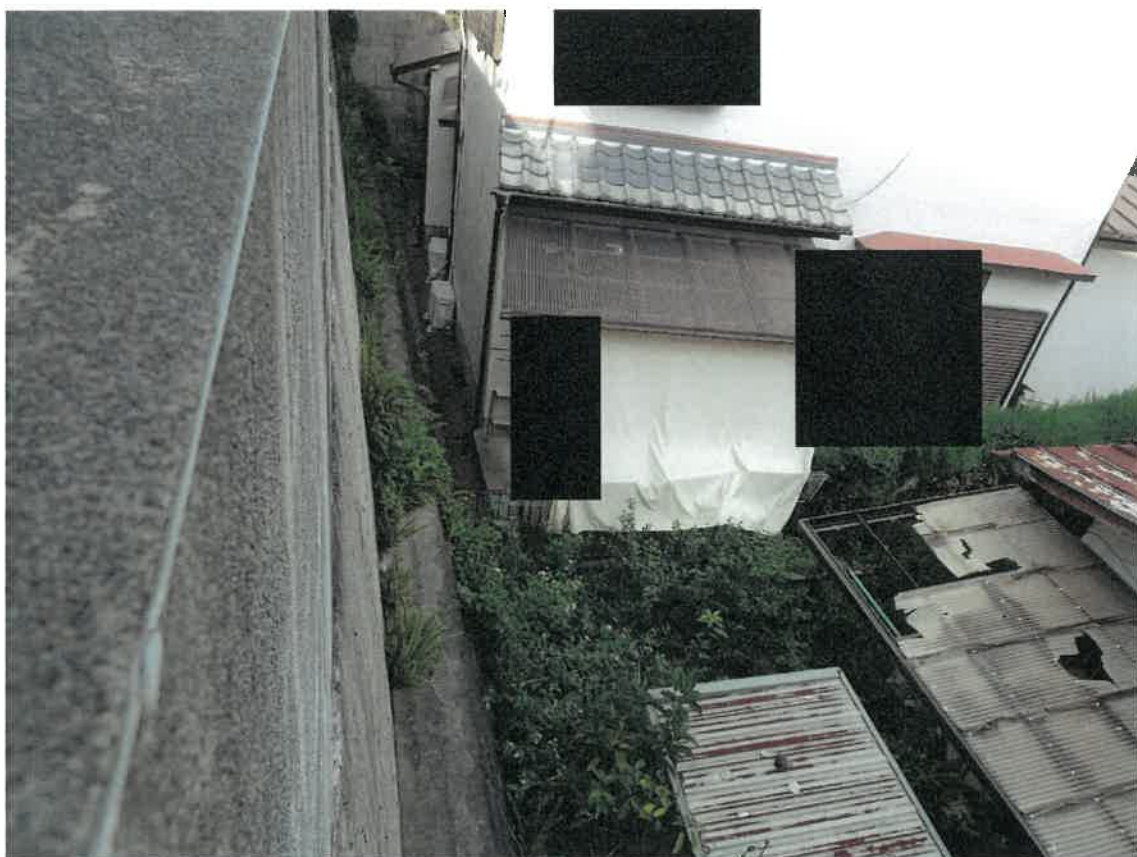


(9 枚目)

5



6



(10 枚目)

7 境界鋳



8 境界鋳



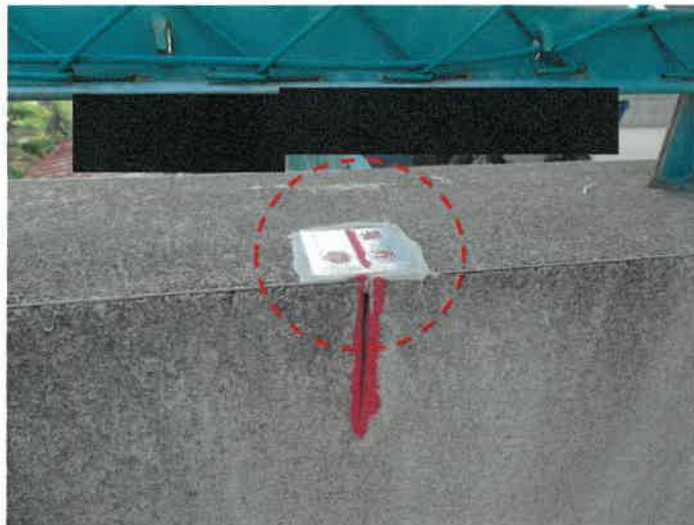
9 境界プレート



10 境界鋏



11 境界プレート



12 境界プレート



令和 7年（ケ）第247号
令和 7年10月 8日 現地調査
令和 7年10月30日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土 地)

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評価額

一括価格	
金 9,120,000 円	
内訳価格	
物件1	金 7,210,000 円
物件2	金 1,910,000 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。

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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 物件目録及び地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。 ただし、現地境界を示す鋸、プレート等が確認できない箇所、計測できなかった箇所もあり、詳細については専門家による調査、測量等を要する。 (2) 物件2土地の一部が道路負担しているものと思われる（土地概略図参照）。ただし、正確な負担部分の位置、形状、数量等の確定は困難であり、詳細については専門家による調査、測量等を要する。 なお、本件では現地概測調査を踏まえ、登記数量（149.87㎡）と下記建築確認申請上の敷地面積（146.53㎡）との差である約3.4㎡を道路負担面積として評価を行う。 (3) 寝屋川市役所での調査によると、目的土地上に以下の建築確認申請の履歴が確認された。 なお、建物建築はされず取り止めとなっている。 確認年月日：令和6年8月21日 地名地番：寝屋川市国松町491番21・491番22 道路幅員：4.688m 敷地と接している部分の長さ：6.624m 敷地面積：146.53㎡ 主要用途：一戸建ての住宅（木造2階建） 工事種別：新築 延べ面積：97.31㎡		

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	京阪本線「寝屋川市」駅の北東方約2,000m（道路距離） 京阪バス「観音橋」停留所の北東方約490m（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種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	150 %	
	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，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」，埋蔵文化財包蔵地「泰山遺跡」	
画 地 条 件	規 模	149.87㎡	
	形 状	やや不整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約19.5m（北西側），奥行約7.2m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。 その他，下記特記事項記載のとおり。	
接面道路の状況	北 西 側	幅員約4.6m舗装道路（建築基準法第42条1項3号／第42条1項2号）	
	北 西 側	幅員約4.6m舗装通路（建築基準法第42条非該当）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等	現 況	更地	
	隣 地 の 状 況	北 東 ： 通路	北 西 ： 道路，通路
		南 東 ： 住宅	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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当しない。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人及び法人の所有履歴の記載が認められ，平成30年に現所有法人に所有権移転されている。また，昭和41年以降の過去の住宅地図による確認では，過去に「駐車場」，「工務店（用途不明）」の表記が認められた。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) 北西側接面道路状の部分については、接面南部分が建築基準法上の道路となっているが、接面北部分は建築基準法上の道路に該当しない（学校用地内の通路／寝屋川市担当課での聴取）。なお、正確な位置等については、行政窓口での調査を要する。 また、北東側にも通路（幅約1.8m）が存する。 (2) 前記間口は、地積測量図及び現地概測に基づく北西側辺長を記載した。なお、取り止めとなった建築確認申請によると、道路が敷地と接している部分の長さは「6.624m」となっており、建物再建築は可能と思料される。 (3) 目的土地南東側部分には約5～6m程度の高低差（目的土地が高位）があり、擁壁が設置されている。 (4) 目的土地上に電柱が1本存在する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	106,000	0.82	118.45	—	10,296,000
2	106,000	0.82	31.42	—	2,731,000
合計					13,027,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 寝屋川-24

$$\begin{array}{c} \text{標準価格} \\ 106,000 \text{ 円/㎡} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{時点修正} \\ 100 \end{array}}{100} \times \frac{\begin{array}{c} \text{標準化補正} \\ 100 \end{array}}{100} \times \frac{\begin{array}{c} \text{地域格差} \\ 100 \end{array}}{100} = \begin{array}{c} \text{標準画地価格} \\ 106,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差 :

接面・方位※1	規模	形状※2	高低差※3	行政	その他※4	相乗積
1.01	1.00	0.95	0.90	1.00	0.95	0.82

※1 方位（北西）を考慮

※2 形状（やや不整形）を考慮

※3 高低差を考慮

※4 道路負担の可能性（▲2），道路への接道状況（▲3）を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 目的土地には建物が無いため減価なし

2 評価額の決定

前記により求めた価格に、必要に応じて、占有減価及び市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 オ) ア	占有減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 オ＝ア×イ×ウ×エ
1	10,296,000	1.00	1.00	0.70	7,210,000
2	2,731,000	1.00	1.00	0.70	1,910,000
合計					9,120,000

イ 占有減価

本件の場合不要。

ウ 市場性修正率

本件の場合には不要と判断した。

エ 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [寝屋川-24]

所 在	大阪府寝屋川市国松町499番11「国松町9-51」
価 格	106,000 円/㎡
位 置	京阪本線 寝屋川市駅の北東方 約2,100m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	80 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北側 幅員約4.5m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1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	小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	8,101,980 円
物 件 2	2,149,128 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 土地概略図

以 上

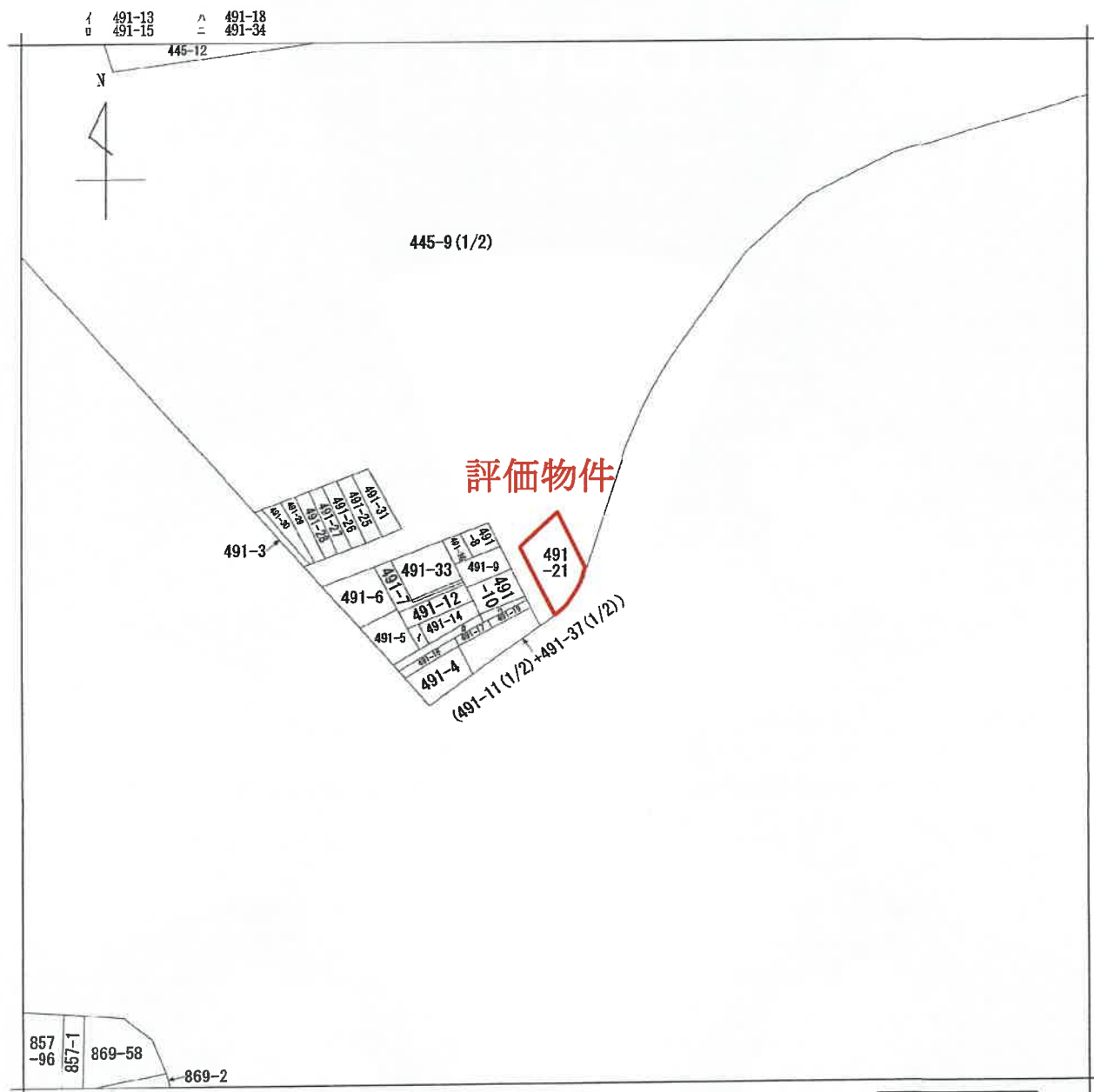
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 寝屋川市国松町 |
| | 地 | 番 | 491番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 118.45平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 寝屋川市国松町 |
| | 地 | 番 | 491番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.42平方メートル |

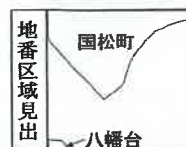




地理院地図
位置図



(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	寝屋川市国松町				地番	491番21		
出力	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7年6月5日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M07923

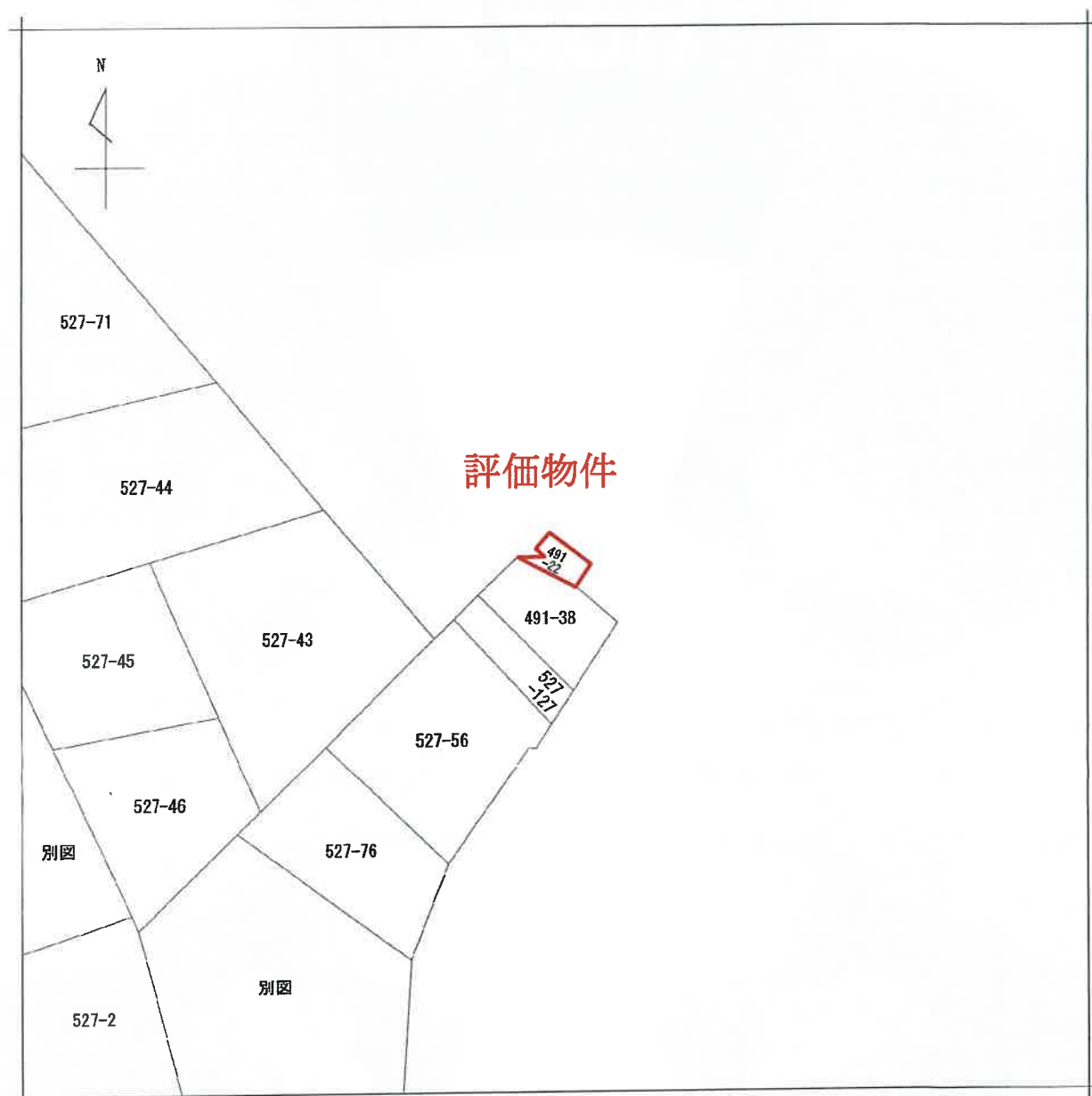
登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小



(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	寝屋川市国松町				地番	491番22			
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7年6月5日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M07924

登記官

(1/1)



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7月23日 大阪法務局枚方出張所

登記官

請求番号: 3-1

A4版に縮小

地積測量図 (写)

- 12 -

登記年月日：昭和57年5月27日

172871

後新

地積測量図

491-21

地番

土地の所在 寝屋川市国松町

** 計算式 **

計算式	NO	計算式	X	Y	計算式	計算式
491-21	33	()	95.018	81.138	16.756	33-50
	50	()	99.944	97.153	14.340	50-51
	51	()	106.950	95.160	1.284	51-32
	32	()	102.649	81.481	0.285	32-42
	42	()	102.931	81.440	1.051	42-46
	46	()	102.885	80.390	3.240	46-17
	17	()	99.647	80.282	4.707	17-33
	33	()	95.018	81.138		
			計算式 2A	236.903829		
			計算式 A	118.451914		
			計算式	118.45		

* 計算式 2A JEC M-2880 プログラム 5-5376
* 計算式 A 118.451914

作製者

申請人

縮尺

1/250

(昭和57年5月10日作成)

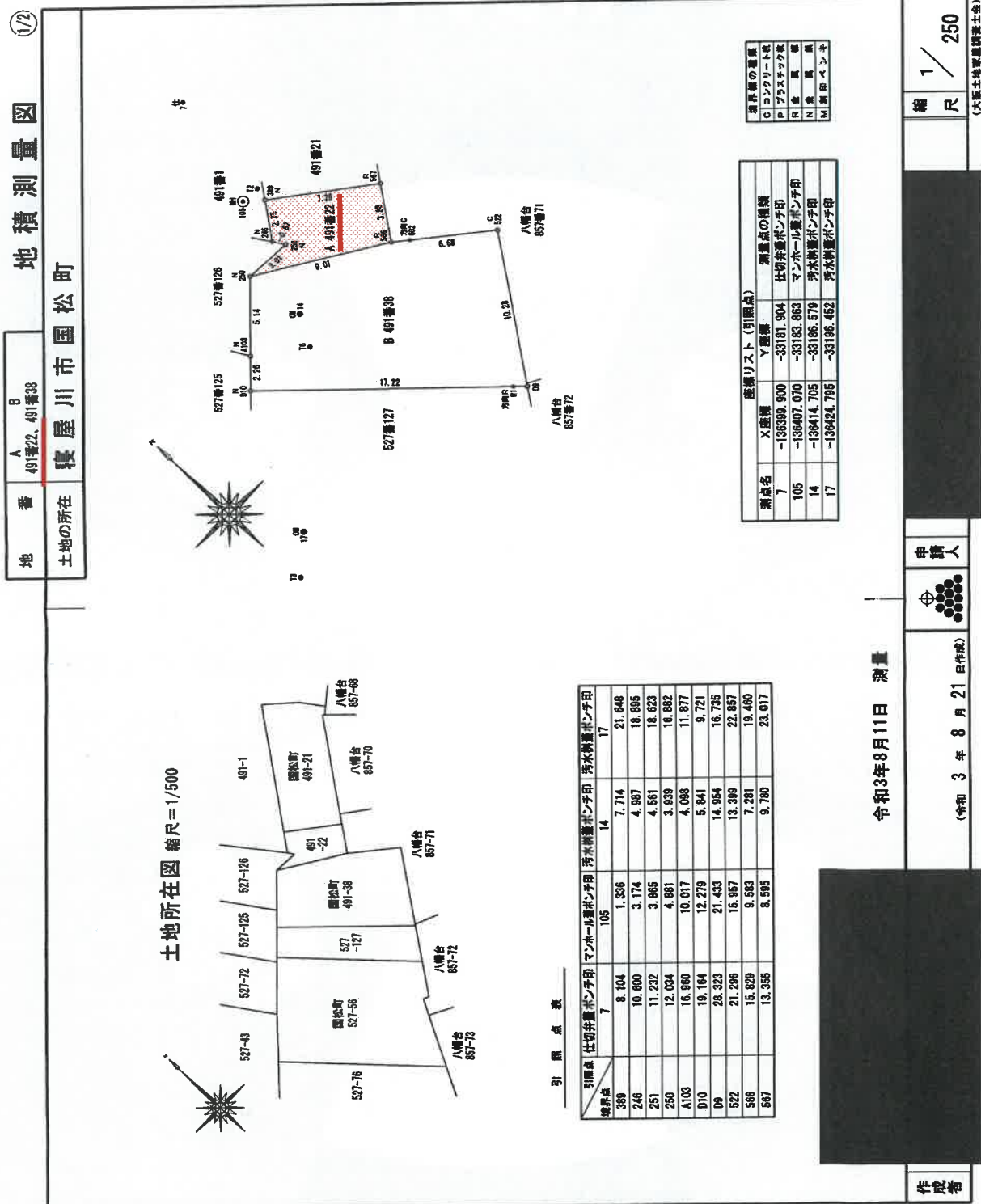
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和7年6月5日 大阪法務局北出張所

登記官

A4版に縮小

地積測量図 (写)

- 13 -



登記年月日：令和3年9月1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7年6月5日 大阪法務局北出義所

A4版に縮小

地積測量図

A 491番22, 491番33

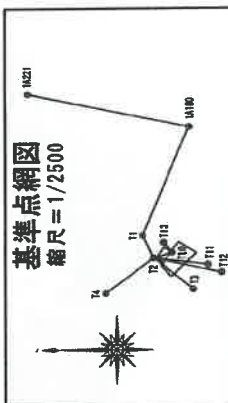
地番

土地の所在 寝屋川市国松町

座標求積表

地番	A 491番22	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離
250		-136410.791	-33187.023	182395.248547		9.01
568		-136415.521	-33178.343	51925.677195		3.88
567		-136412.356	-33177.085	-251350.064705		7.28
389		-136407.048	-33182.854	-72004.797530		2.75
246		-136410.186	-33184.468	86022.452512		0.87
251		-136410.932	-33184.016	20378.329860		3.01
A 491番22		倍面積		62.840309		
		面積		31.4201545		
		坪数		31.42	㎡	
				9.50		

基準点網図
縮尺=1/2500



既知点等の名称及び座標値	X	Y	(世界測地系) 座標系
既知点 T1	-136343.467	-33096.931	測内座標
既知点 T2	-136424.444	-33114.189	0.999914
既知点 T3	-136401.811	-33170.683	0.999914
既知点 T4	-136407.118	-33182.659	0.999914
既知点 T10	-136382.873	-33200.633	0.999914
既知点 T11	-136426.711	-33198.687	0.999914
既知点 T12	-136416.448	-33179.896	0.999914
既知点 T21	-136434.277	-33186.041	0.999914
既知点 T22	-136441.913	-33190.117	0.999914
既知点 T13	-136411.903	-33174.428	0.999914

地番	B 491番33	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離
010		-136416.019	-33182.271	46072.188082		11.22
09		-136428.163	-33184.659	123429.819480		10.28
522		-136419.799	-33174.161	-419387.743382		6.68
568		-136415.521	-33178.343	-296888.781164		8.91
250		-136410.791	-33187.023	-36505.785300		5.14
A103		-136414.421	-33184.683	17520.812304		2.26
B 491番33		倍面積		286.590040		
		面積		143.2950200		
		坪数		143.29	㎡	
				44.85		

総計 179.7151745 ㎡

令和3年8月11日 測量



申請人

(令和3年8月21日作成)

作成者

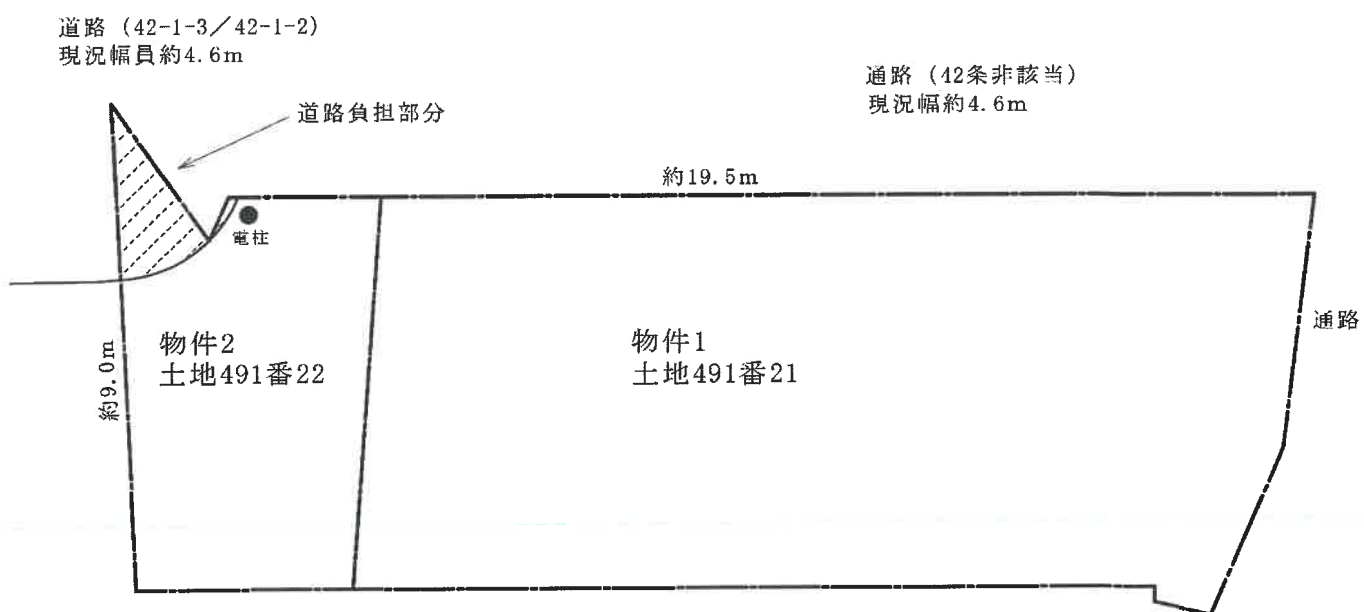
縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M07925

(2/2)

地積測量図 (写)



土地概略図