

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。

※該当する口を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
陳述者	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
	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、買受申出人が法人の場合(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)。

※該当する口を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
陳述者	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
	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)

※該当する口を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 8年 1月14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 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	日 時 令和 8年 2月20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 3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 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	11,730,000 9,384,000	一括	2,350,000	54,034	16,204
1	4,890,000				
2	6,840,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 寝屋川市菅相塚町
 地 番 1239番6
 地 目 宅地
 地 積 114.23平方メートル

- 2 所 在 寝屋川市菅相塚町1239番地6
 家屋 番号 1239番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 49.41平方メートル
 2階 42.33平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 18.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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, 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 | 寝屋川市菅相塚町 |
| | 地 番 | 1 2 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市菅相塚町 1 2 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9. 4 1 平方メートル
2階 4 2. 3 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8. 4 2 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 284号
令和 7年 9月 4日受理
令和 年 7月 10.17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 | 寝屋川市菅相塚町 |
| | 地 番 | 1 2 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市菅相塚町 1 2 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
2 階 4 2 . 3 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 . 4 2 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	寝屋川市菅相塚町15-33				
土 地	物件1				
現 況 地 目	☒ 宅地（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・車庫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

(2枚目)

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（ローマ字）

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。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地の北側接面道路は、建築基準法上の道路である。また目的土地は寝屋川市であるが、北側接面道路は枚方市の管理となっている。
- (4) 目的土地は斜面地を造成した住宅地域にあり、建物地盤面は北側接面道路より約4.4m高く、外階段で往来する築造になっている。また、高低差を利用した堀込式の車庫（付属建物）が築造されている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取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、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。
- (4) 目的建物には屋根裏収納があり、2階廊下の天井に収納式梯子を備えた出入口が設けられている。
- (5) 目的建物内で小型犬が一頭飼育されており、室内には多少の引っ掻き傷が認められたが、動物臭は特段感じられなかった。
- (6) 付属建物の堀込式車庫の入口及び内部の床面から天井までの高さは、2mにわずかに足りない。
- (7) 目的建物には、外壁、外階段及び内壁等に亀裂・破損が散見されたほか、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)

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、私が住居・車庫として使用しています。 2、目的建物は、増築していません。 3、目的建物の外壁・内壁等の亀裂は、地震によるものだと思います。 4、台風で屋根が飛んだことがあります。現在は修復済みです。 5、車庫に駐車してある自動車は私の使用車ですが、名義は私が代表をつとめる会社です。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居・車庫として使用、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

(5枚目)

(調査経過用)

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 4 日 18:55-19:00	中之島図書館	物件確認
7 年 9 月 5 日 9:20-9:25	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7 年 9 月 5 日 11:20-11:30	寝屋川市サービス ゲート	課税関係調査
7 年 9 月 5 日 11:45-11:50	寝屋川市役所	建築計画概要書調査
7 年 9 月 5 日 12:05-12:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書等投函
7 年 9 月 8 日 14:55-15:00	枚方市役所	道路調査
7 年 9 月 1 2 日 10:55-11:00	物件所在地	在宅要請書投函
7 年 9 月 1 6 日 13:45-13:50	執務場所	所有者と電話・聴取
7 年 9 月 2 5 日 9:45-10:30	物件所在地	立入調査（物件1・2、評価人帯同）、所有者と面談
7 年 1 0 月 7 日 11:15-11:20	物件所在地	立入調査（付属建物〔車庫〕、評価人帯同）、所有者 と電話・聴取

(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

(6枚目)

登記年月日：平成7年12月12日

公用

528858

各階平面図

建物図面
各階平面図

7.12.12
1239-6

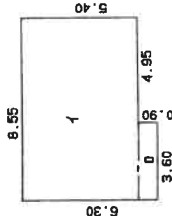
1239-6
1239-6

家賃募集
1239-6

建物の所在

主たる建物

1 階



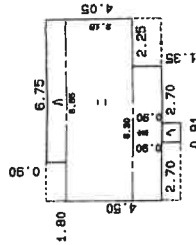
求 積

1 8.55 X 5.40 = 46.1700
0 3.60 X 0.90 = 3.2400

合 計 49.4100

床 面 積 49.41 m²

2 階



求 積

△ 6.75 X 0.90 = 6.0750
△ 8.55 X 3.15 = 26.9325
△ 6.30 X 1.35 = 8.5050
△ 0.91 X 0.90 = 0.8190

合 計 42.3315

床 面 積 42.33 m²

附属建物



求 積

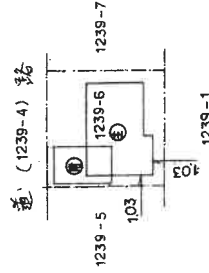
5.50 X 3.35 = 18.4250

合 計 18.4250

床 面 積 18.42 m²

(←○写真撮影位置・方向)

A 4 判に縮小



作製者
土佐誠一
家賃募集士

縮 尺
1/250

申請人

縮 尺
1/500

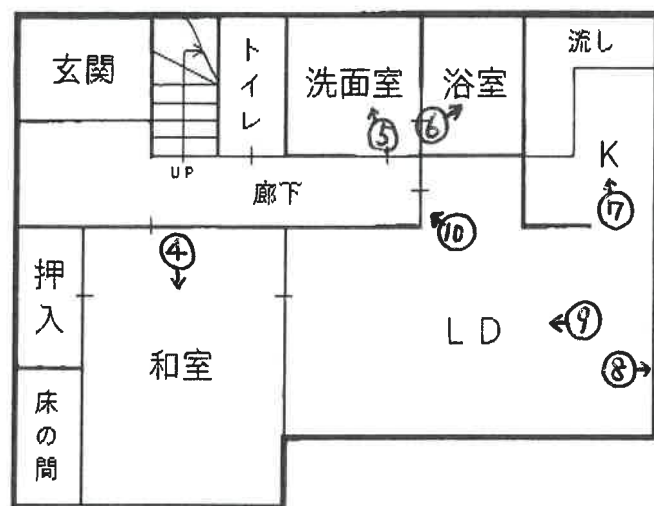
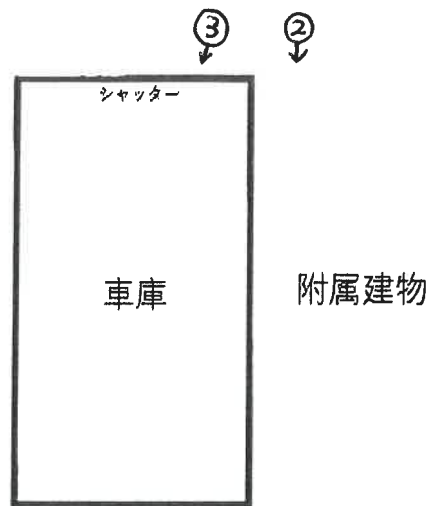
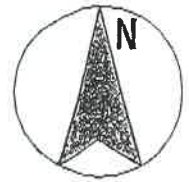
土佐誠一
家賃募集士

登記官

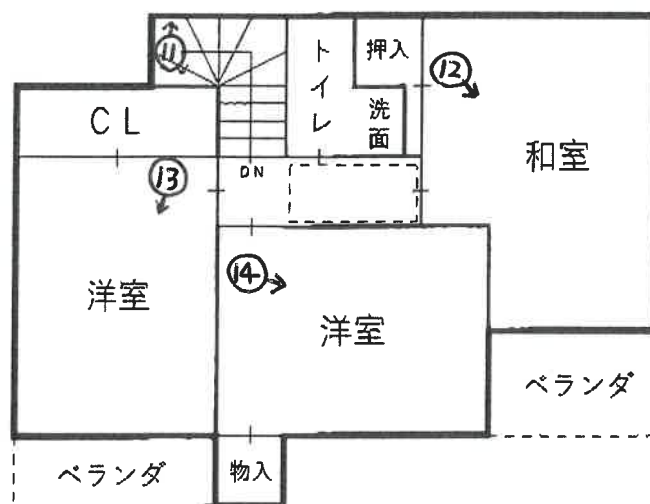
(7 枚目)

請求番号：3-3

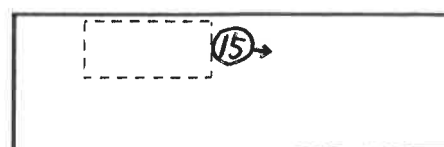
間取略図



1階



2階



屋根裏物置

(8 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2 外壁の亀裂



(9 枚目)

3



4



(10 枚目)

5



6



(11 枚目)

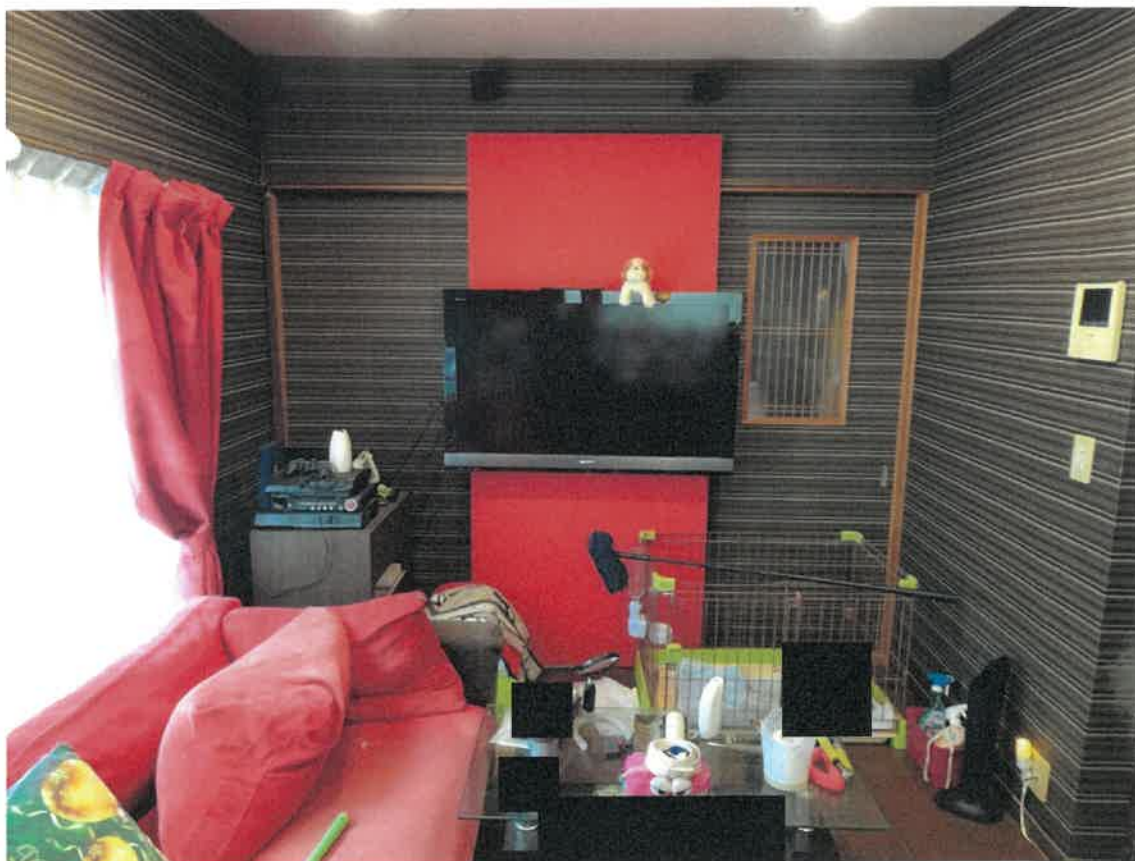
7



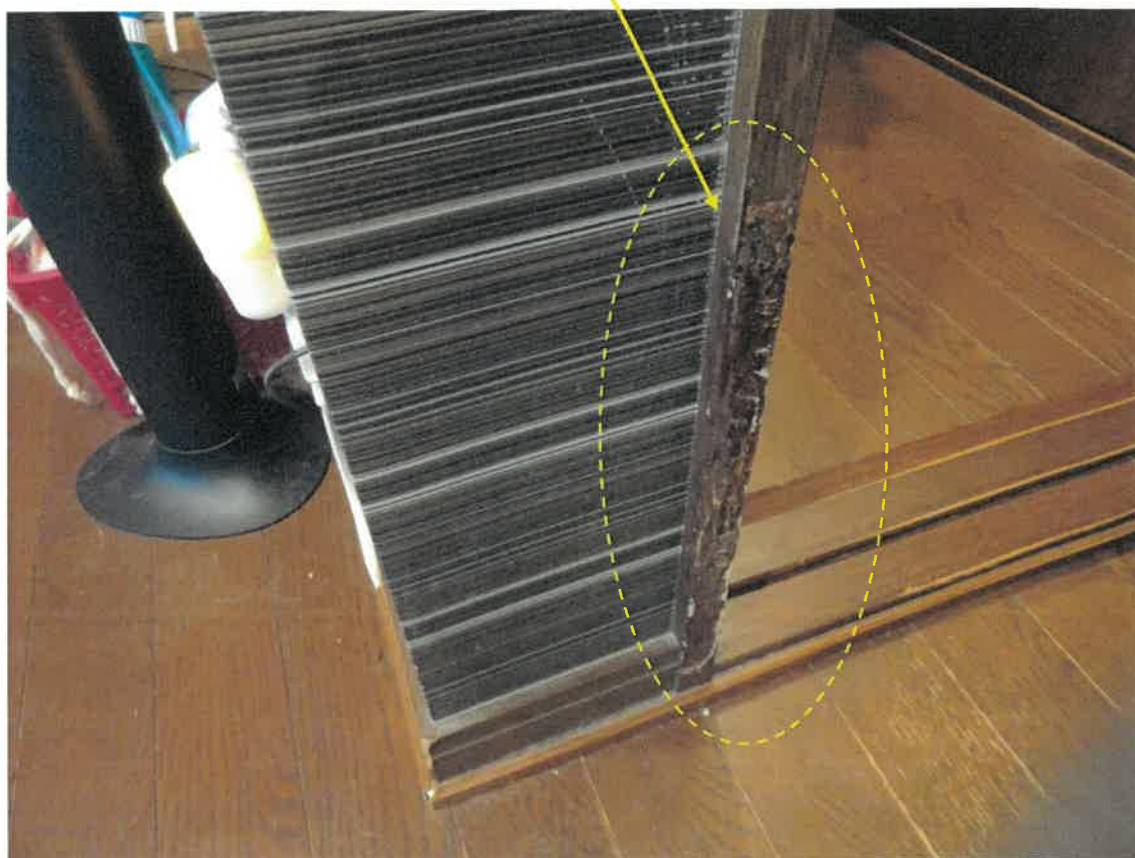
8 内壁の亀裂



(12 枚目)



10 引っ掻き傷



11 内壁の亀裂



12



(14 枚目)

13



14



(15 枚目)

15 屋根裏収納



令和7年（ケ）第284号
令和7年9月25日 現地調査
令和7年10月7日 現地調査
令和7年10月20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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,730,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4,890,000円
物件 2	金 6,840,000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き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	特記事項参照
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。		
2	1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 主である建物にはロフト（床面積不算入）が存しており、2階廊下の天井に、収納式梯子を備えた出入口が設けられている。 3. 主である建物内で小型犬一棟が飼育されているが、動物臭等は特に感じられなかった。 4. 附属建物は掘り込み式の車庫であり、入口シャッター付近及び内部の床面から天井までの高さは2mに僅かに足りない。		

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	京阪本線 香里園駅 ほぼ東方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ斜面地の住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況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種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	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，第一種高度地区，埋蔵文化財包蔵地（菅相塚古墳）等
画地条件	規模	114.23㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口：（北）約10.6m・奥行：約10.5m
	高低差等	目的土地は斜面地を造成しており，建物地盤面は北側接面道路より約4.4m高く，外階段で往来する構造になっている外，高低差を活用した掘り込み式の車庫（附属建物）が築造されている。また，南側隣接地との間にも高低差が存すると思われるが，雑草等が繁茂しており，目視による確認が困難であった。
接面道路の状況	北側	幅員約5.4m道路（市道香里園東之町6号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	住宅・車庫の敷地
	東側	住宅
	西側	住宅
	南側	公園
	北側	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	旧住宅地図によると，昭和37年～平成5年は白地であり，建物等の敷地として利用されていた形跡は認められなかった。現在，目的土地周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが，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	1. 目的土地の北側接面道路は、枚方市管理の枚方市認定市道である。なお、側溝を含まない幅員は約5mである。 2. 北側接面道路側の擁壁に亀裂が認められた外、外階段にも亀裂、破損等の損傷が認められた。 3. 防災関連情報（洪水、土砂災害、ため池、液状化、避難所等）については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物・附属建物		
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 平成7年11月27日新築 (登記記載) 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約5年		
仕 様		主である建物	附属建物
	構 造	木造2階建	鉄筋コンクリート造平家建
	屋 根	スレート葺	陸屋根
	外 壁	サイディング，タイル貼等	
	内 壁	クロス，砂壁等	コンクリート打放し
	天 井	クロス，杢目天井，桎目天井等	コンクリート打放し
	床	フローリング，畳，クッションフロア等	土間
	設 備	電気設備，給湯設備，給排水設備等	特になし
	その他	特になし	特になし
	床面積（現況）	(主である建物) 延91.74㎡ (附属建物) 18.42㎡ 増築は認められず，現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	(主である建物) 2階建，(附属建物) 平家建	
	現況用途	(主である建物) 居宅，(附属建物) 車庫	
	間 取	(主である建物) 4LDK	
品 等	普通		
保守管理の状態	主である建物には，経年による汚損，劣化が認められた外，建物の外壁及び内壁に，地震による亀裂が認められた。 また，ペットによるものと思われる引っ掻き傷が認められた。		
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。		
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 目的建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ，現地調査を行った結果，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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	165,000	0.85	114.23	0.90	14,419,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 174,000\text{円/㎡} & \times & 105.6/100 & \times & 100/102 & \times & 100/109 & = & 165,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

(※1) 方位

◇地域格差：	街路 (※2)	接近 (※3)	環境 (※4)	行政	総合 (相乗積)
	1.03	1.01	1.05	1.00	1.09

(※2) 幅員 (※3) 駅距離 (※4) 周辺状況

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他 (※5)	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	0.85	0.85

(※5) 高低差

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

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	217,000	110.16	0.12	2,869,000

ウ 現価率

経過年数 約30年 , 観察減価 35%

経済的残存耐用年数 約5年 , 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 5\text{年} / (\text{経過年数} \text{約} 30\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%)、保守管理の状態 (▲5%) 等を考慮した。

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) (1①オ) 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	14,419,000	0.50	法定地上権	7,210,000

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-カ]
1	14,419,000	- 7,210,000		0.97	0.70		4,890,000
2	2,869,000	+ 7,210,000	1.00	0.97	0.70	0	6,840,000
一括価格 (合計)							11,730,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用可能性を完全に排除出来ないことによる市場性の減退を考慮し、市場性修正率を 0.97 と判定した。

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 地価公示 枚方－1

所 在 : 枚方市香里園町2529番11「香里園町25-6」
価 格 : 174,000円／㎡
位 置 : 京阪本線 香里園駅 東方 約1,000m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道，ガス，下水
接面街路 : 東側7.8m私道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地域の概要 : 中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7年度）

物件1 : 9,252,630円（土地）
物件2 : 462,487円（建物：車庫）
1,855,142円（建物：居宅）

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 | 寝屋川市菅相塚町 |
| | 地 番 | 1 2 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 . 2 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 寝屋川市菅相塚町 1 2 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
2 階 4 2 . 3 3 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 . 4 2 平方メートル |



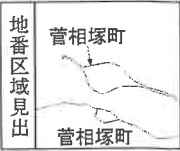
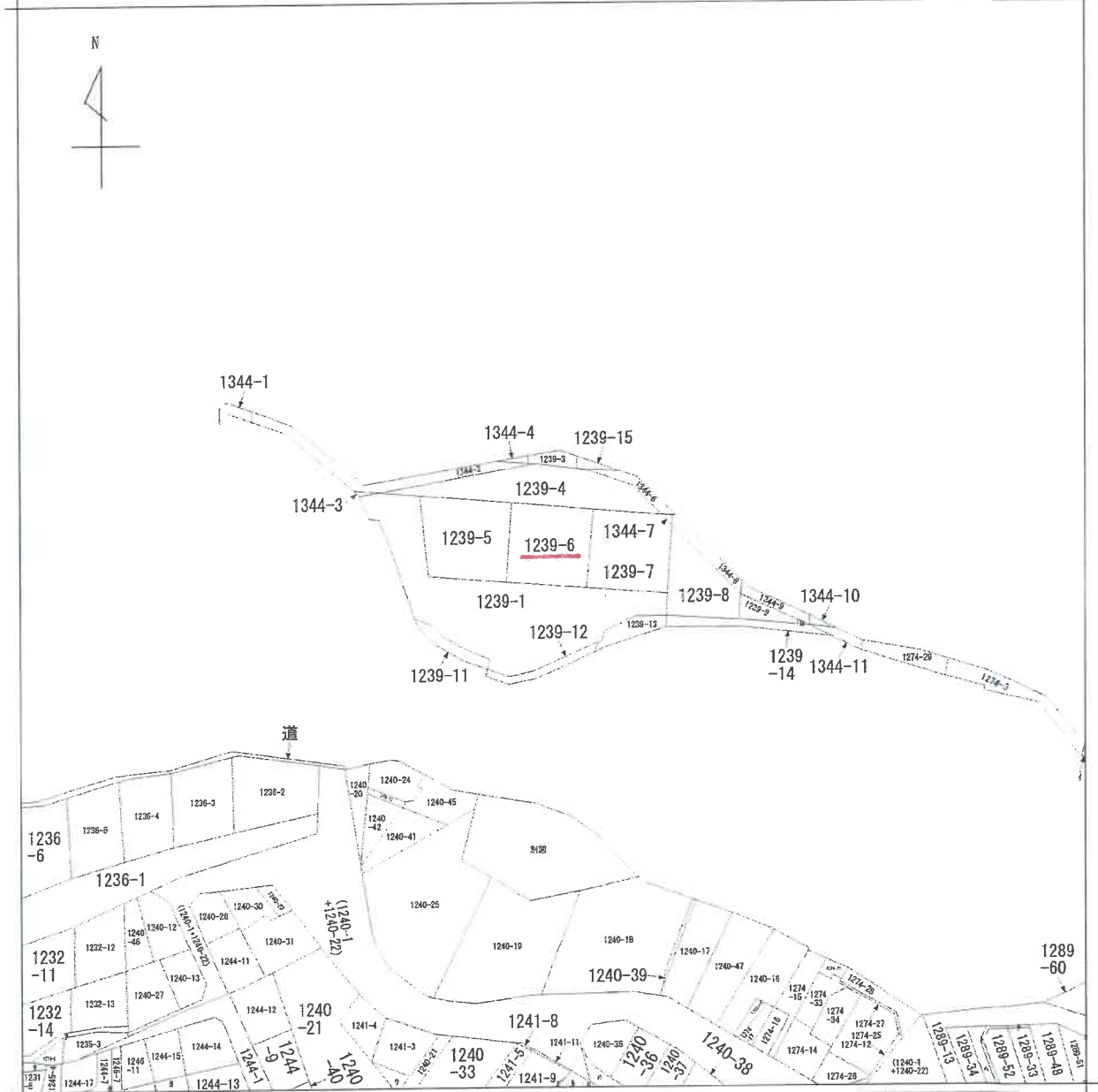
位置図



地理院地図

表示年月日：2025/09/12

イ 1344-16 ハ 1240-14 ホ 1289-42 ト 1289-53 リ 1271-3 ル 1271-1
ロ 1239-10 ニ 1289-40 ヘ 1289-49 テ 1289-54 ス 1241-10 ッ づ く



請求部	所在	寝屋川市菅相塚町				地番	1239番6		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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		

公 図 写
(原 図 縮 小)

169038

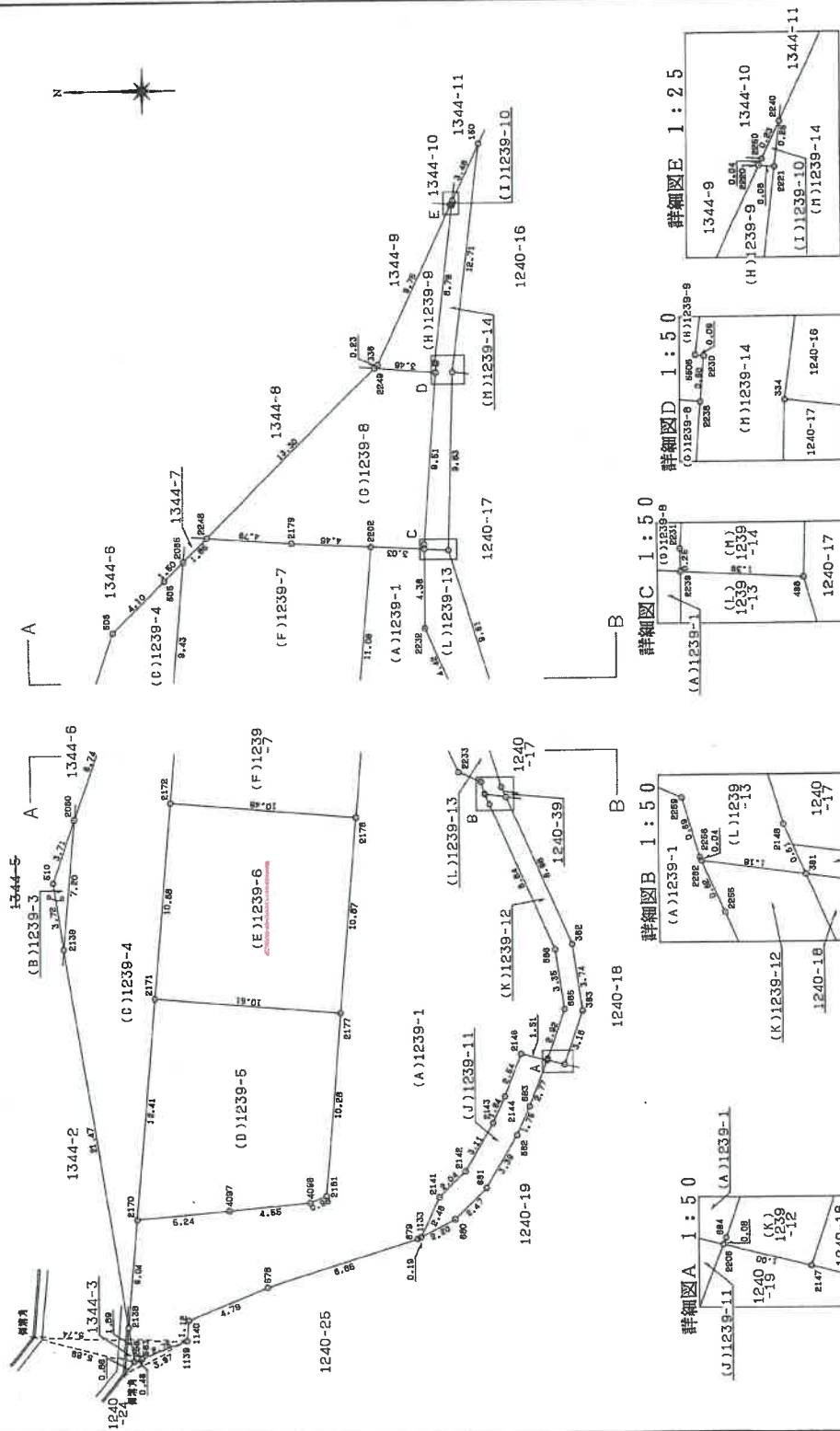
1239-9は1344-5と合算(7.3.27)

前 1239-1 後, 新

地積測量図

1239-1, 3 ~ -14
(A) (B) (H)
7.1.31
東 124

土地の所在
霞屋川市菅相家町



169039

地積測量図

1239-1-3-14
(A) (B) (H)

豊後川市菅相家町

7.1.31

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	面積
(F)12392172	(B)	(B)	136.204	11.053	10.48	2178-2178
-7	2178	(B)	127.755	10.134	11.06	2178-2202
2202	(B)	(B)	126.813	21.158	4.46	2202-2179
2179	(D)	(D)	131.276	21.386	4.79	2179-2248
2248	(D)	(D)	136.057	21.745	1.85	2248-2065
2065	(B)	(B)	137.389	20.450	9.43	2065-2172
2172	(B)	(B)	138.204	11.053		
		倍面積	227.101841			113.55 ㎡
		面積	113.5608205			㎡
		坪数	34.3491			
(G)12392248	(D)	(D)	136.057	21.745	4.79	2248-2179
-8	2179	(B)	131.276	21.386	4.46	2179-2202
2202	(B)	(B)	126.813	21.158	3.03	2202-2231
2231	(B)	(B)	123.786	21.004	3.05	2231-2239
2239	(B)	(B)	123.787	21.256	9.51	2239-2238
2238	(B)	(B)	123.060	30.746	3.46	2238-2249
2249	(D)	(D)	126.517	31.020	13.30	2249-2248
2248	(D)	(D)	136.057	21.745		
		倍面積	155.432411			77.71 ㎡
		面積	77.7182055			㎡
		坪数	23.5091			
(H)12392249	(D)	(D)	126.517	31.020	3.46	2249-2238
-9	2238	(B)	123.060	30.746	0.50	2238-2230
2230	(B)	(B)	123.021	31.252	0.09	2230-5505
5505	(B)	(B)	123.118	31.264	6.78	5505-2221
2221	(B)	(B)	122.066	38.986	0.08	2221-2220
2220	(D)	(D)	122.153	39.993	9.75	2220-336
336	(D)	(D)	126.347	31.185	0.23	336-2249
2249	(D)	(D)	128.517	31.020		
		倍面積	31.219623			15.60 ㎡
		面積	15.608115			㎡
		坪数	4.7219			
(I)12392220	(D)	(D)	122.153	39.993	0.08	2220-2221
-10	2221	(B)	122.066	39.986	0.25	2221-2240
2240	(B)	(B)	122.036	40.238	0.23	2240-2250
2250	(D)	(D)	122.135	40.030	0.04	2250-2220
2220	(D)	(D)	122.153	39.993		
		倍面積	0.022053			0.01 ㎡
		面積	0.0110265			㎡
		坪数	0.0033			

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	面積
(B)12392139	(B)	(B)	144.284	3.004	7.20	2139-2080
-3	2080	(B)	143.657	10.184	3.71	2080-510
510	(D)	(D)	144.895	6.682	3.72	510-2139
2139	(B)	(B)	144.284	3.004		
		倍面積	6.693086			3.34 ㎡
		面積	3.3465430			㎡
		坪数	1.0123			
(C)12392138	(B)	(B)	140.764	-18.182	6.04	2138-2170
-4	2170	(B)	140.237	-12.153	12.41	2170-2171
2171	(B)	(B)	139.154	0.209	10.88	2171-2172
2172	(B)	(B)	138.204	11.053	9.43	2172-2085
2085	(B)	(B)	137.389	20.450	1.50	2085-505
505	(D)	(D)	138.488	18.401	4.10	505-506
506	(D)	(D)	141.411	16.540	6.74	506-2060
2060	(B)	(B)	143.657	10.184	7.20	2060-2139
2139	(B)	(B)	144.284	3.004	21.47	2139-2138
2138	(B)	(B)	140.764	-18.182		
		倍面積	263.055284			131.52 ㎡
		面積	131.5276420			㎡
		坪数	39.7871			
(D)12392170	(B)	(B)	140.237	-12.153	5.24	2170-4097
-5	4097	(B)	135.011	-11.720	4.55	4097-4096
4096	(B)	(B)	130.471	-11.317	0.98	4096-2181
2181	(B)	(B)	129.556	-10.943	10.28	2181-2177
2177	(B)	(B)	128.680	-0.697	10.51	2177-2171
2171	(B)	(B)	139.154	0.209	12.41	2171-2170
2170	(B)	(B)	140.237	-12.153		
		倍面積	241.907584			120.95 ㎡
		面積	120.9537920			㎡
		坪数	36.5885			
(B)12392171	(B)	(B)	139.154	0.209	10.51	2171-2177
-6	2177	(B)	128.680	-0.697	10.87	2177-2178
2178	(B)	(B)	127.755	10.134	10.48	2178-2172
2172	(B)	(B)	138.204	11.053	10.88	2172-2171
2171	(B)	(B)	139.154	0.209		
		倍面積	228.463950			114.23 ㎡
		面積	114.2319750			㎡
		坪数	34.5551			

製作者

土地家屋調査士

申請人

(平成 7 年 1 月 28 日作製)

縮尺

1

地積測量図写
(原図縮小)

各階平面図 528859

528859

建各階平面圖

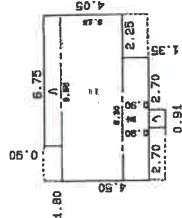
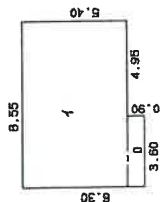
1239-6
12.12

奥蘆川市菅相塚町 1239-6

主たる建物

1. 規

2 階



廣 求

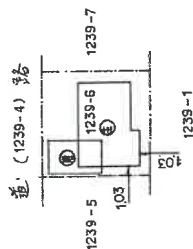
Y	B.55	X	5.40	46,1700
D	3.60	X	0.90	3,2400

合計	49.4100
床面積	49.41 m ²

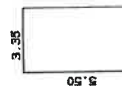
東
東

$\wedge$	6.75	X	0.90	=	6.0750
$\wedge$	8.55	X	3.15	=	26.9325
$\wedge$	6.30	X	1.35	=	8.5050
$\wedge$	0.91	X	0.90	=	0.8190

合 計	42.3315
床 面 積	42.33 m ²



和銀監正



東 瀛

5.50	X	3.35	=	18.4250
合 計				18.4250
床面積				18.42 m ²

作者

2月1日作製)

1/250	縮尺
-------	----

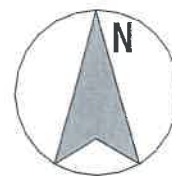
申請人

尺 縮

(大阪土地家屋調査士会)

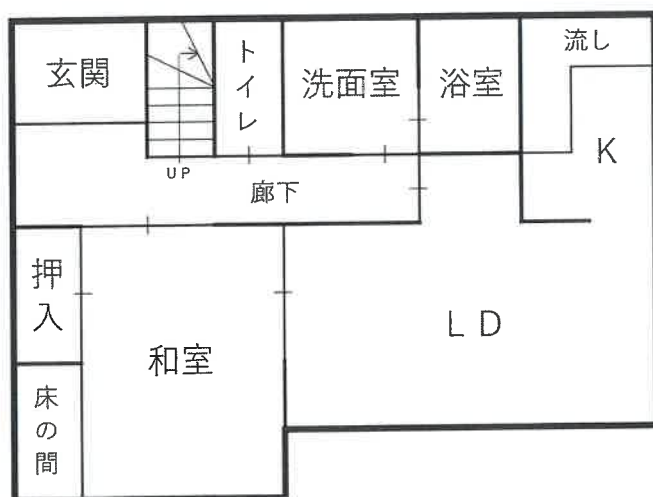
建物図面・各階平面図写
(原 図 縮 小)

間取略図

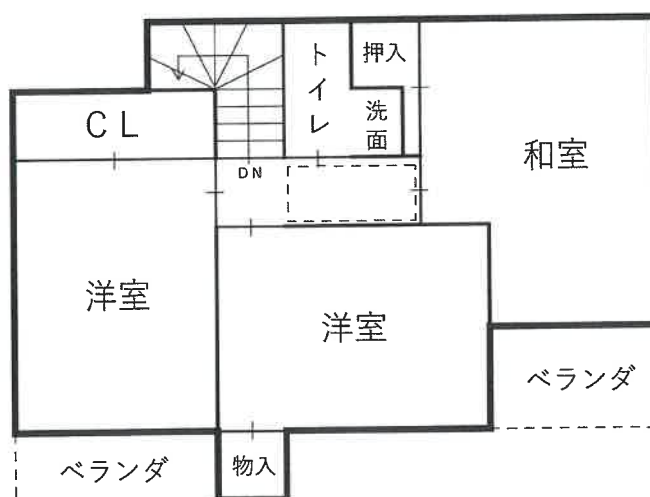


車庫

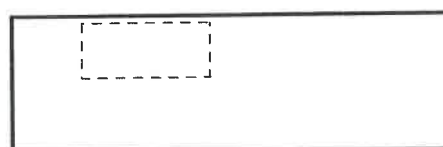
附属建物



1階



2階



屋根裏物置