

## 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	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	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。 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	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。 <input type="checkbox"/> 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 「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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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。
- 12 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 <input type="checkbox"/> 代表者	住所 (フリガナ) 氏名 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
	住所 (フリガナ) 氏名 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
	住所 (フリガナ) 氏名 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
	住所 (フリガナ) 氏名 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

### 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 8年 3月10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 8年 3月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 3月10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。	





## 物件目録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 寝屋川市末広町                          |
|   | 地 番   | 1528番28                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 206.59平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 寝屋川市末広町1528番地28                  |
|   | 家屋 番号 | 1528番28                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.00平方メートル<br>2階 52.99平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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, 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】

Aが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

NB株式会社の占有は認められない。

---

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 寝屋川市末広町  
地 番 1528番28  
地 目 宅地  
地 積 206.59平方メートル
- 2 所 在 寝屋川市末広町1528番地28  
家屋 番号 1528番28  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 65.00平方メートル  
2階 52.99平方メートル



令和 7年(ヌ)第 201号  
令和 7年11月10日受理  
令和 年 8.1. -5 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   | 寝屋川市末広町                          |
|   | 地 番   | 1528番28                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 206.59平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 寝屋川市末広町1528番地28                  |
|   | 家屋 番号 | 1528番28                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.00平方メートル<br>2階 52.99平方メートル |





占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	全部	1階和室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> NB株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> Aの陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 回答書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> Aの陳述 <input type="checkbox"/>
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 権限なし	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 権原不明
占有開始時期	令和6年頃	不明
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	賃料・支払時期	なし
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
	所有者は令和6年1月24日に死亡しており、Aはその陳述によれば相続放棄しているとのことであるから、占有者は目的建物を権原なく占有しているものと思われる。	1階和室をAと共同占有しているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

## その他の事項

## 1 表札等の表示

表札一体型郵便受けには、「所有者の姓（ローマ字）」及び「NB corporations」の表示がある。

## 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。その形状は旗竿状であり、通路部分にはカーポートが設置されているほか、引込支柱が1本存在する。また、カーポートの南東にはサイクルポートが設置されている。
- (3) 目的土地南西部に、ウッドデッキ及び工作物（テラス屋根）がある。
- (4) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (5) 目的土地は南東側隣接土地より約2.8m高位である。

## 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) 目的建物内でネコが一匹飼育されているが、引っ掻き傷や動物臭は認められなかった。また1階和室の扉にペット通路が設けられていた。
- (5) 目的建物には屋根裏収納があり、2階廊下天井に収納式梯子備えた出入口が設けられている。
- (6) 目的建物2階の北西側・南西側各洋室を区切る壁は折り畳み式となっている。
- (7) 目的建物は、内壁及び浴室の扉にひび割れがみられたほか、経年相当の劣化、損耗が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ A (所有者の配偶者)	<p>1、目的建物の所有者は、既に死亡しており、現在は私と子どもが住居として使用しています。</p> <p>2、所有者の相続に関して、私と子は相続放棄しています。</p> <p>3、表札に表示してある法人は、私が代表をつとめる会社（前代表は亡き所有者）で、目的物件の住所を本店所在地としており、目的建物1階和室の机で仕事をしています。帳簿類も1階和室に保管しています。1階和室の使用についての賃料等の授受はありません。</p> <p>4、目的土地に関して、境界争いや権利争いはありません。</p> <p>5、目的建物は、増築・改築等していません。</p> <p>6、以前は雨漏りしていた時期もあったが、現在は不具合はありません。</p>

(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11月10日 19:10-19:15	中之島図書館	物件確認
7年11月11日 9:10-9:15	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年11月12日 9:40-9:50	寝屋川市役所	道路等調査
7年11月12日 10:10-10:25	寝屋川市 サービスゲート	課税関係調査
7年11月12日 11:10-11:20	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年11月12日 11:30-11:40	執務場所	Aと電話・聴取
7年12月1日 11:50-12:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p>		

(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18年4月3日

公用

令和7年11月13日

大阪法務局北大阪支局

登記簿

(7枚目)

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。  
(大阪法務局枚方出張所管轄)

平成18年4月-3日登記

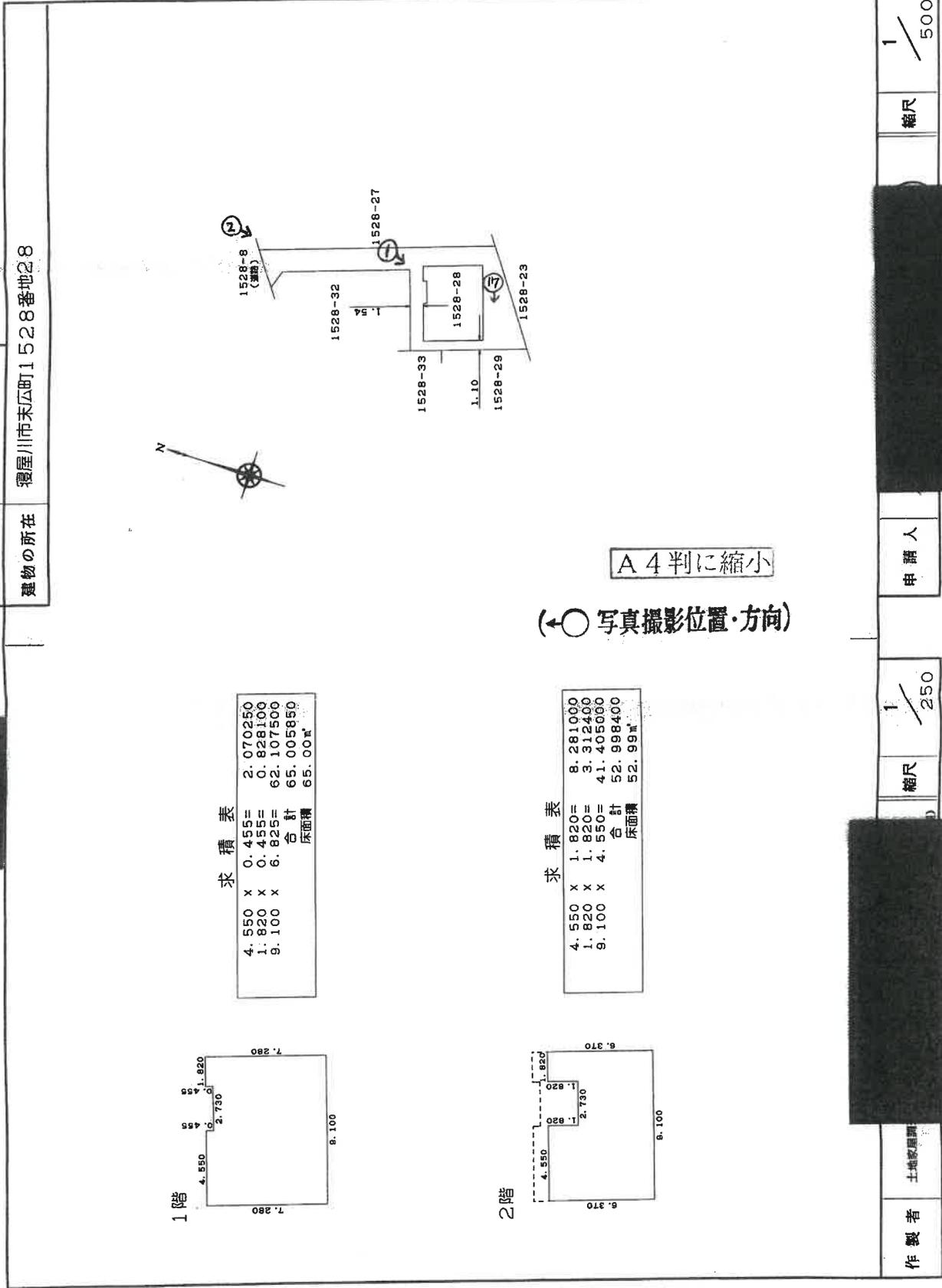
家屋番号 1528番28

建物の所在 豊屋川市末広町1528番地28

各階平面図

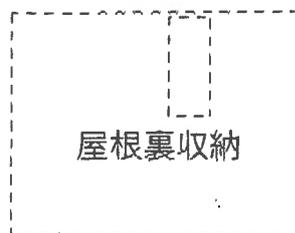
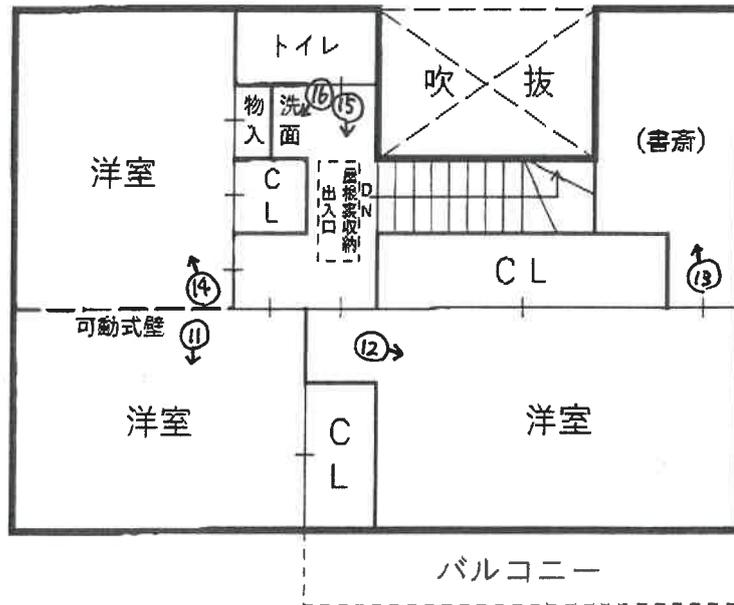
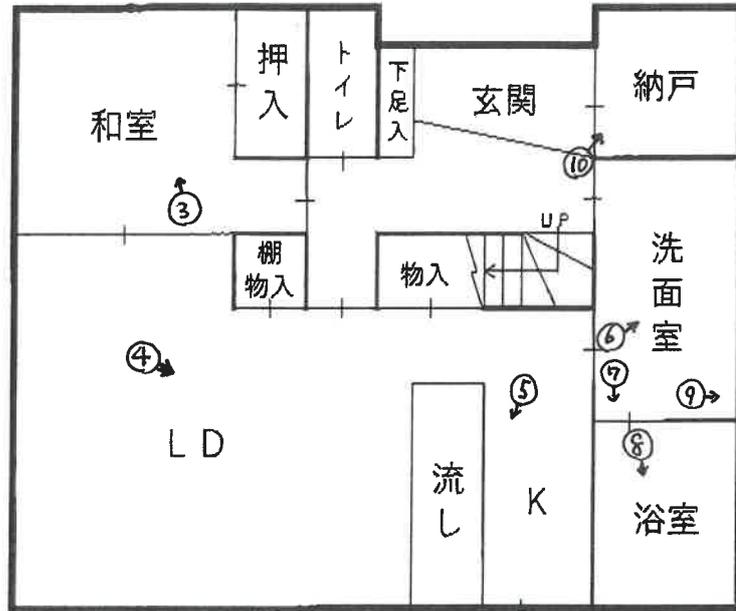
553674

各階平面図



請求番号：31-3

# 間取略図



( 8 枚目 )

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



( 9 枚目)

3



4



( 10 枚目 )

5



6



( // 枚目)

7 浴室扉の破損



8

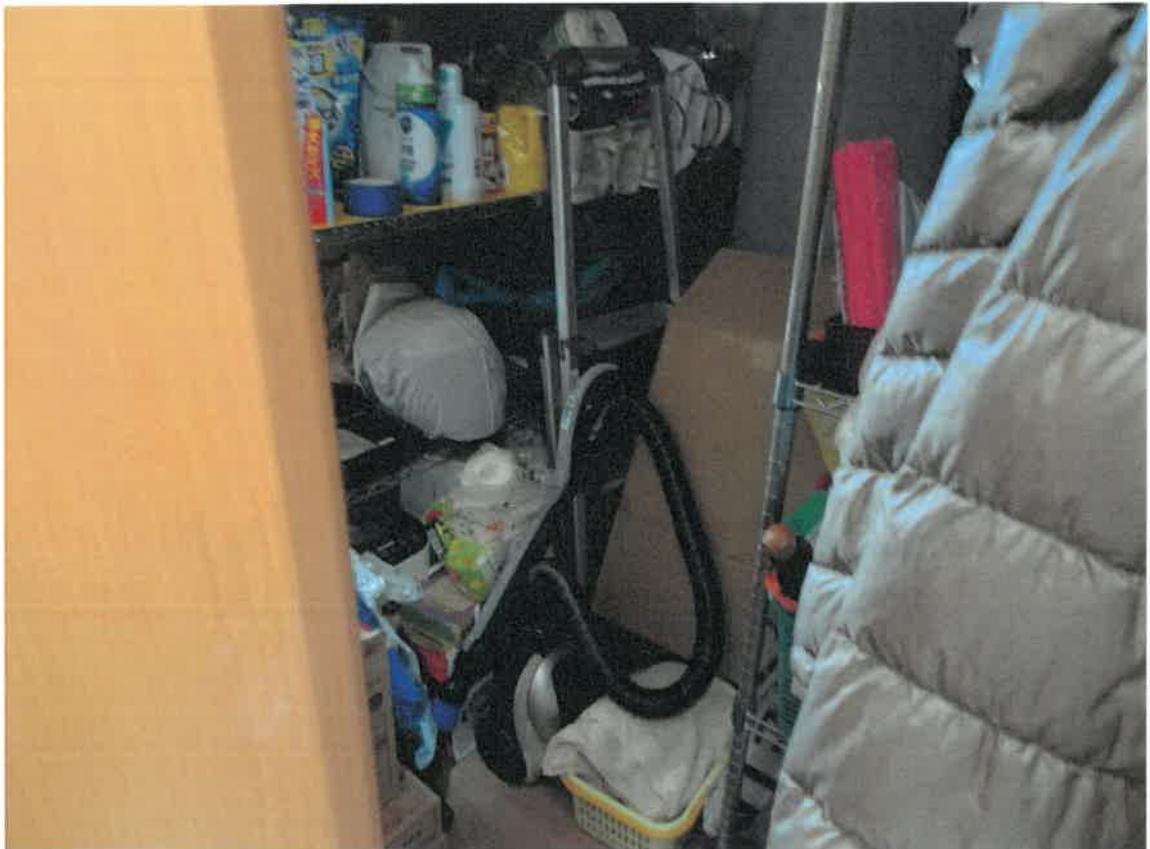


(12 枚目)

9 壁のひび割れ



10



( / 3 枚目)

11



12



( 14 枚目 )

13



14



( 15 枚目)

15



16



( 16 枚目 )



令和7年（ヌ） 第201号  
令和7年12月1日 現地調査  
令和7年12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

高橋 洋子 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,620,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 8,100,000円
物件2	金 13,520,000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	<p>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。</p> <p>2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。その形状は旗竿状であり、進入路部分にはカーポートが設置されている外、引込支柱1本が存する。また、カーポートの南東側にはサイクルポートが設置されている。</p>		
2	<p>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。</p> <p>2. 目的建物には屋根裏収納（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。</p> <p>3. 目的建物内で猫一匹が飼育されているが、動物臭等は特に感じられなかった。</p>		

#### 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	東方	道路距離	約1,000m
	(別添「位置図」参照)				
	京阪バス	末広町停留所	東方	道路距離	約150m
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。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，外壁後退1m，建築物の高さ限度10m等			
画地条件	規模	206.59㎡			
	形状	旗竿地			
	間口・奥行	進入路部分の幅は約2.7m，奥行は約17.5～18.5mであり，建物敷地部分は南北長が平均約10.1m，東西長が平均約12.8mである。			
	高低差等	目的土地は丘陵地に存しており，北西側接面道路とは略等高で，南東側隣接地より高位である。			
接面道路の状況	北西側	幅員約5.5m市道（香里園成田線，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	住宅の敷地			
	北東側	住宅			
	北西側	道路			
	南西側	住宅			
	南東側	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～昭和43年は白地，昭和49年～平成12年は住宅の敷地として利用されていた形跡が認められた。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	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	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 (登記記載)	平成18年3月27日新築
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	モルタルコテ仕上げ, 吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング, 畳, クッションフロア等
	設 備	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	屋根裏収納
床面積（現況）	延117.99㎡ 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	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	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, 内壁及び浴室の扉に亀裂が認められた。	
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	<p>1. 建築確認（有）・検査済証（有）</p> <p>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。</p>	

## 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	141,000	0.91	206.59	0.90	23,857,000

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）－6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 144,000\text{円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/102 & \times & 100/101 & = & 141,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	0.99	0.97	1.05	1.00	1.01

(※2) 幅員 (※3) 駅距離 (※4) 地勢

イ 個別格差：	接面・方位 (※5)	規模	形状 (※6)	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	0.90	1.00	0.91

(※5) 方位 (※6) 旗竿地

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	260,000	117.99	0.26	7,976,000

ウ 現価率

経過年数 約20年， 観察減価 30%

経済的残存耐用年数 約10年， 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数約10年} / (\text{経過年数約20年} + \text{経済的残存耐用年数約10年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.26$$

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性等を考慮した。

## 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	23,857,000	0.50	法定地上権	11,929,000

### 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	23,857,000	- 11,929,000		0.97	0.70		8,100,000
2	7,976,000	+ 11,929,000	1.00	0.97	0.70	0	13,520,000
一括価格 (合計)							21,620,000

#### 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 地価調査 寝屋川（府）－6

所 在 : 寝屋川市末広町895番56「末広町13-20」  
価 格 : 144,000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4.7m市道  
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%）, 準防火地域等  
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 : 15,444,874円（土地）  
物件2 : 4,419,480円（建物）

## 第7 附属資料

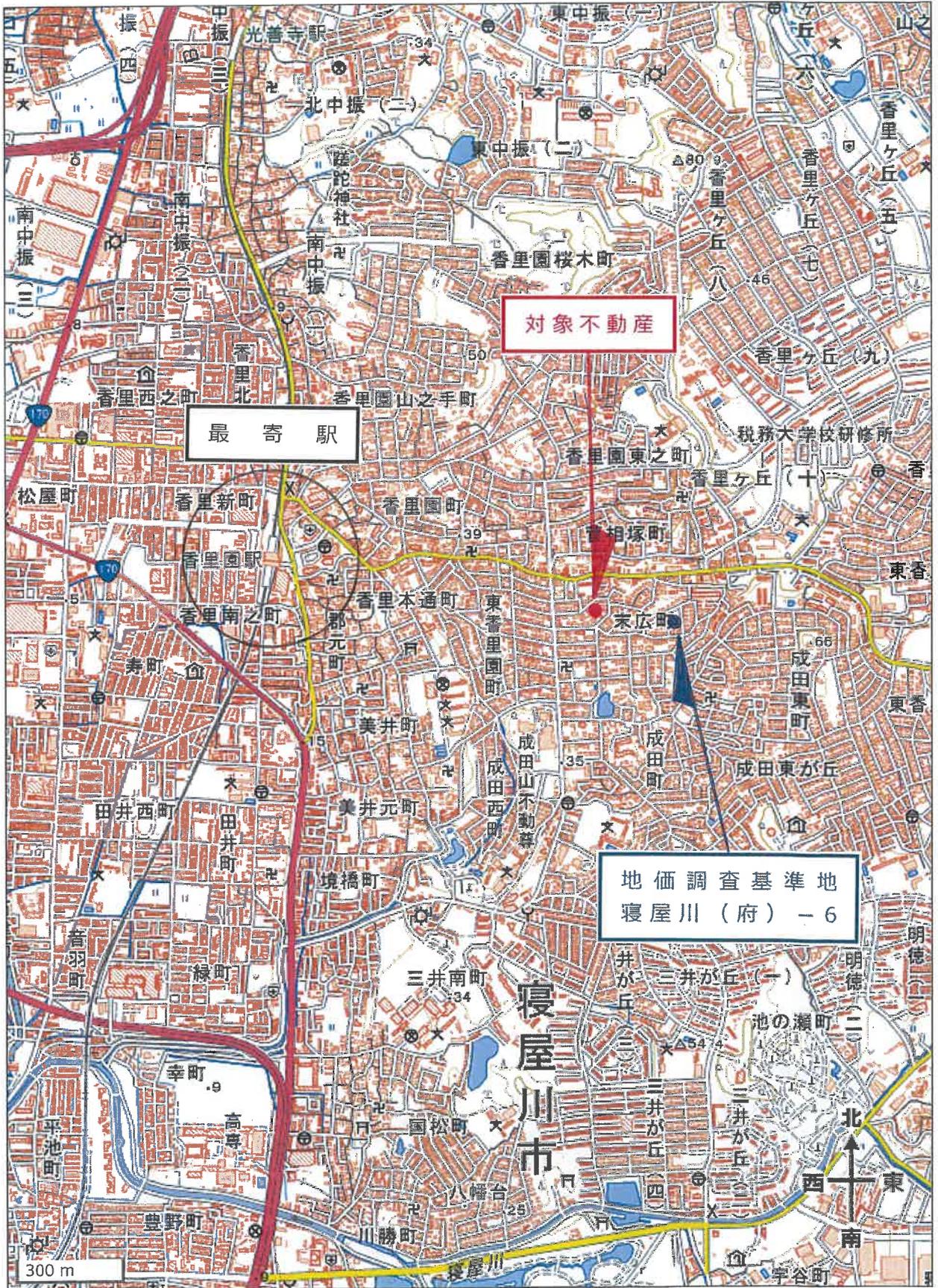
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

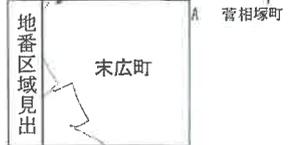
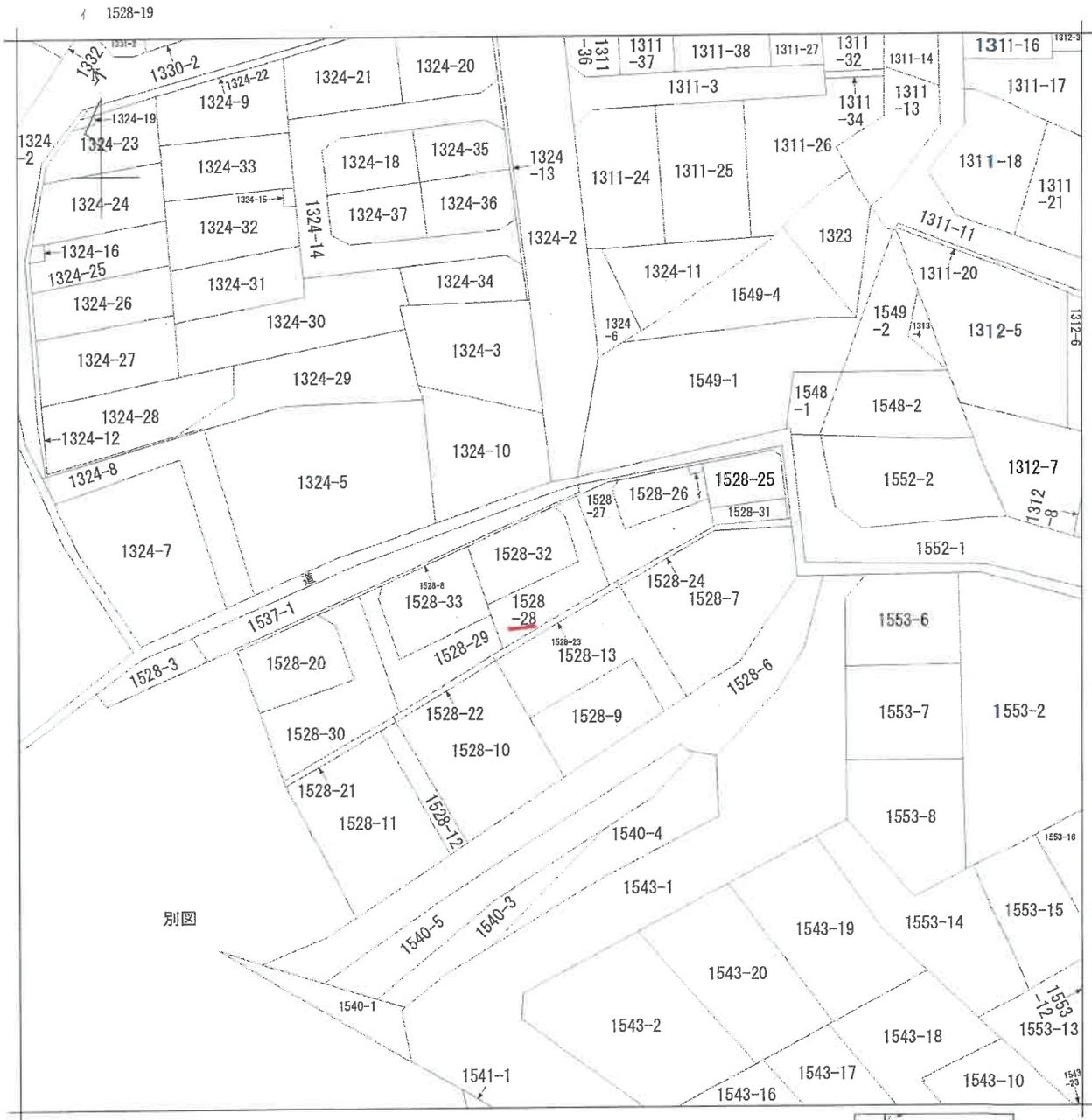
以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 寝屋川市末広町                          |
|   | 地 番   | 1528番28                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 206.59平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 寝屋川市末広町1528番地28                  |
|   | 家屋 番号 | 1528番28                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.00平方メートル<br>2階 52.99平方メートル |







請求分	所在	寝屋川市末広町			地番	1528番28		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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 )

登記年月日：平成17年7月15日

平成17年7月15日登記前1528-28

地積測量図

地番 1528-28-32

土地の所在 豊屋川市末広町

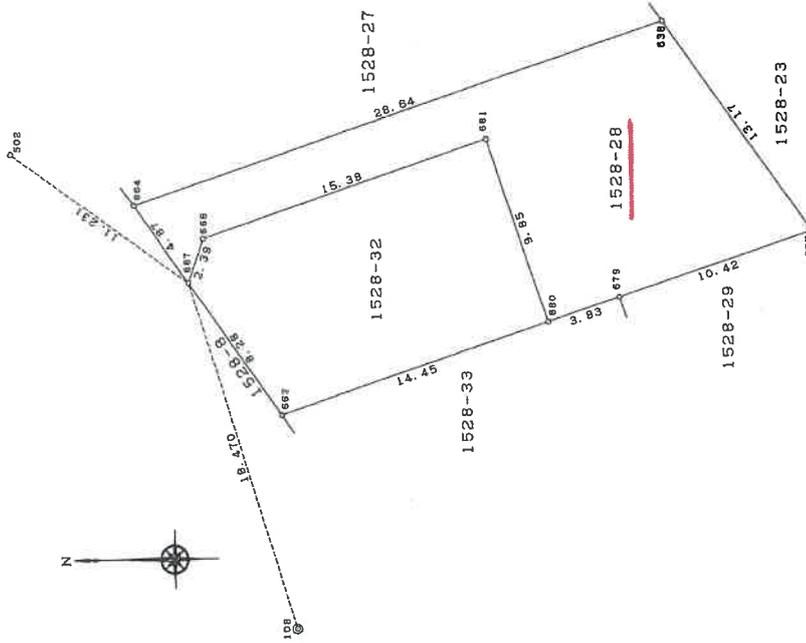
185777

座標求積表

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
1528-28	680 (金属プレート)	172.483	191.140	9.85	680-681
	681 (金属プレート)	175.600	200.491	15.38	681-666
	666 (金属プレート)	190.194	195.628	2.39	666-667
	667 (金属プレート)	190.945	193.355	8.28	667-662
	662 (金属プレート)	186.199	186.599	14.45	662-680
	680 (金属プレート)	172.483	191.140		
倍面積		310.024798		m <sup>2</sup> 地積 155.01	
面積		155.0123990		m <sup>2</sup> 地積 155.01	
坪数		46.89			
1528-28	637 (金属プレート)	158.958	195.647	13.17	637-638
	638 (金属プレート)	166.586	206.403	28.64	638-664
	664 (金属プレート)	193.737	197.348	4.87	664-667
	667 (金属プレート)	190.945	193.355	2.39	667-666
	666 (金属プレート)	190.194	195.628	15.38	666-681
	681 (金属プレート)	175.600	200.491	9.85	681-680
	680 (金属プレート)	172.483	191.140	3.83	680-679
	679 (金属プレート)	168.848	192.351	10.42	679-637
倍面積		413.181284		m <sup>2</sup> 地積 206.59	
面積		206.5906470		m <sup>2</sup> 地積 206.59	
坪数		62.48			

\*公式  $A=1/2\Sigma(X2-X1)(Y1+Y2)$

NO	点名	X	Y
108	林中心	195.505	175.704
502	金属版	200.000	200.000



申請人

製作者 土地家屋調査士

(平成17年7月15日作成)

縮尺 1/250

地積測量図写 (原図縮小)

登記年月日: 平成18年4月3日

建築物図面  
各階平面図

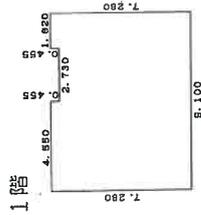
平成18年4月3日登記

家屋番号 1528番28

建築物の所在 環屋川市末広町1528番地28

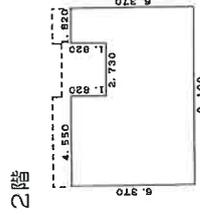
各階平面図

553674



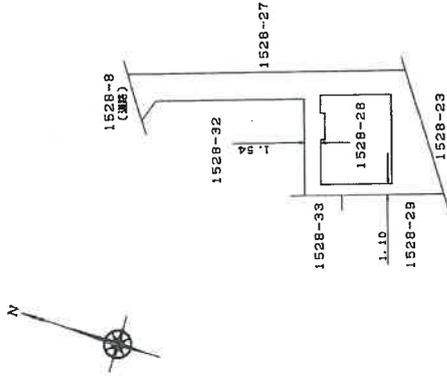
求積表

4.550 X 0.455=	2.070250
1.820 X 0.455=	0.828100
9.100 X 6.825=	62.107500
合計	65.005850
床面積	65.00㎡



求積表

4.550 X 1.820=	8.281000
1.820 X 1.820=	3.312400
9.100 X 4.550=	41.405000
合計	52.998400
床面積	52.99㎡



製作者 土地家屋調査士

作成年月日 平成18年3月29日(作製)

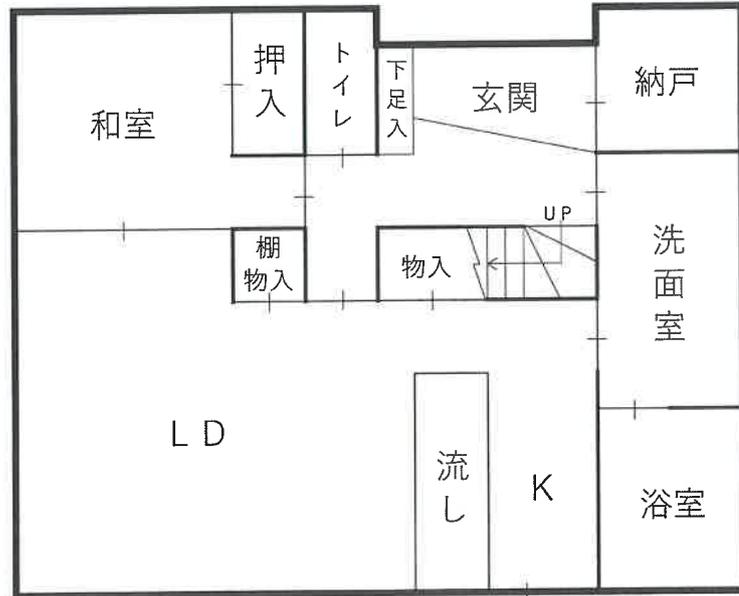
縮尺 1/250

申請人

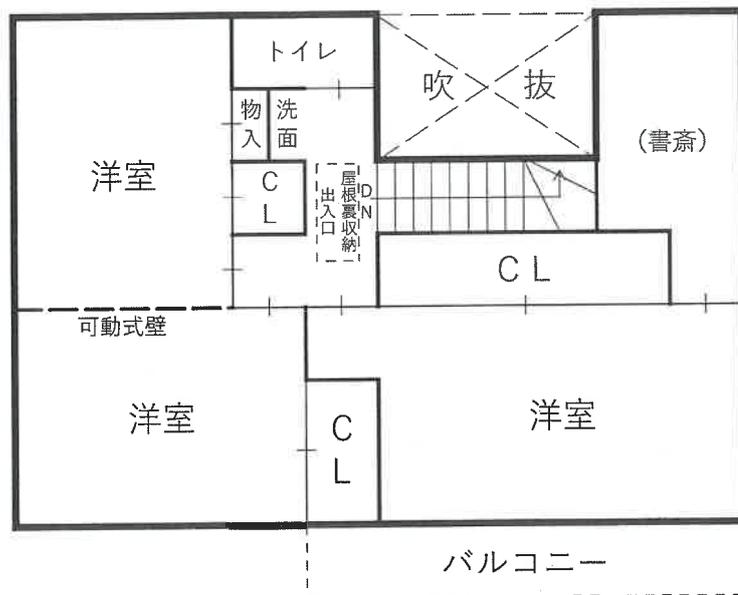
縮尺 1/500

建築物図面・各階平面図写  
(原図縮小)

# 間取略図



1階



2階

