

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)	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)	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。
- 役員全員の氏名、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 2月19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 8年 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4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 2月19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	7,690,000 6,152,000	一括	1,538,000	59,983	15,830
1	1,700,000				
2	1,030,000				
3	4,960,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 寝屋川市堀溝二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 . 8 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市堀溝二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 . 6 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 寝屋川市堀溝二丁目 1 番地 1 7、1 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 . 9 . 5 0 平方メートル
2 階 3 7 . 1 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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 寝屋川市堀溝二丁目
地 番 1 番 1 7
地 目 宅地
地 積 7 5 . 8 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 寝屋川市堀溝二丁目
地 番 1 番 1 8
地 目 宅地
地 積 4 5 . 6 7 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 3 所 在 寝屋川市堀溝二丁目 1 番地 1 7、1 番地 1 8
家屋 番号 1 番 1 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 5 0 平方メートル
2 階 3 7 . 1 8 平方メートル



令和 7年(ケ)第 404号
令和 7年11月13日受理
令和 年 月 日提出
7.12.18

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 | 寝屋川市堀溝二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5. 8 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市堀溝二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5. 6 7平方メートル |
| 3 | 所 在 | 寝屋川市堀溝二丁目 1 番地 1 7、1 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 5 0平方メートル
2 階 3 7. 1 8平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	寝屋川市堀溝2丁目17-3		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札には、「所有者の姓（ローマ字）」及び「熊谷歯科学研究社」の表示、郵便受けには「所有者の姓（ローマ字）」の表示がある。

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) 目的土地は2筆一体で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として利用されていると思われる。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 物件2土地に電柱が1本存在する。
- (5) 所有者の陳述によれば、西側隣接地上の壁面が、物件2土地に越境しているとのことであるが、境界が不明瞭であり、越境しているか否かは不明である。

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、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2階南西側洋室の天井に梯子付屋根裏収納の出入口がある。
- (5) 目的建物内にてネコが2匹飼育されており、室内には随所に引っ掻き傷及び糞等による汚損がみられ、強い動物臭も感じられた。また室内の扉の下部にペット通路が設けられていた。
- (6) 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)

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、私が住居として使用しています。 2、室内にてネコを2匹飼っています。 3、西側隣接地上の壁が物件2土地上に越境しています。このことについては、以前、西側隣接地所有者と越境の事実について確認した覚書を取り交わしていると記憶していますが、かなり以前のことなので詳しくは覚えておりません。覚書も現在はどこにあるかわかりません。 4、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。 5、表札にある「熊谷歯科学研究社」は以前営んでいた個人事業の屋号です。現在は営業していません。
■西側隣地所有者	私の家の壁が隣に越境しているという事実はありません。昔、長屋だったので隣（目的建物）と接着していたものを切り離したことがあるだけです。覚書を取り交わした事実もないです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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等の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、占有しているものと認める。

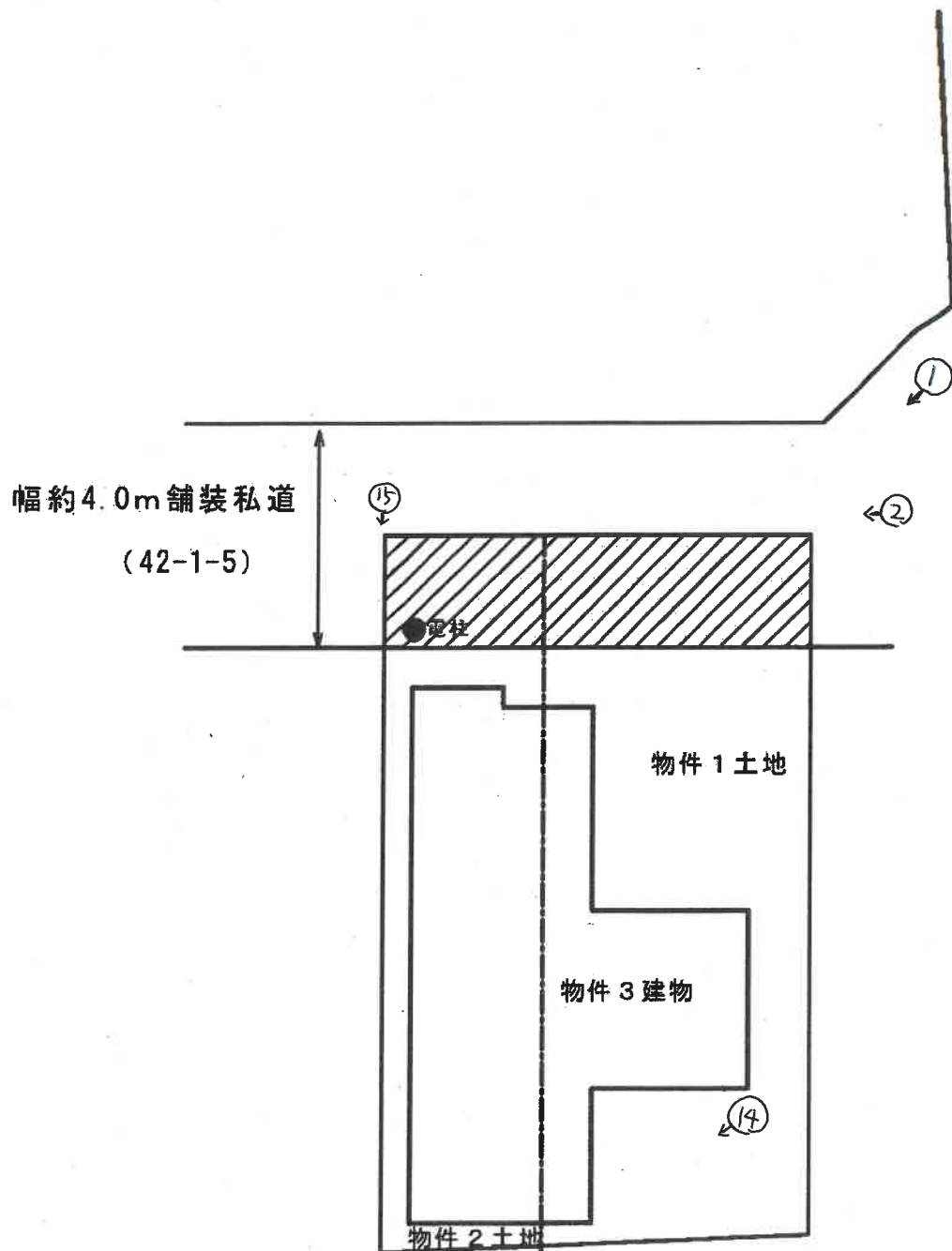
以 上

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月13日 18:50-18:55	中之島図書館	物件確認
7年11月14日 11:05-11:20	寝屋川市役所	道路等調査
7年11月14日 11:30-11:45	寝屋川市 サービスゲート	課税関係調査
7年11月14日 12:10-12:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年11月14日 13:45-13:50	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年11月17日	執行官室	ライフライン調査
7年11月27日 11:15-11:25	物件所在地	在宅要請書投函
7年12月8日 15:10-15:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
(特記事項) ■ 令和7年12月8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



私道負担 約17.0㎡
(約2.0m × 約8.5m)

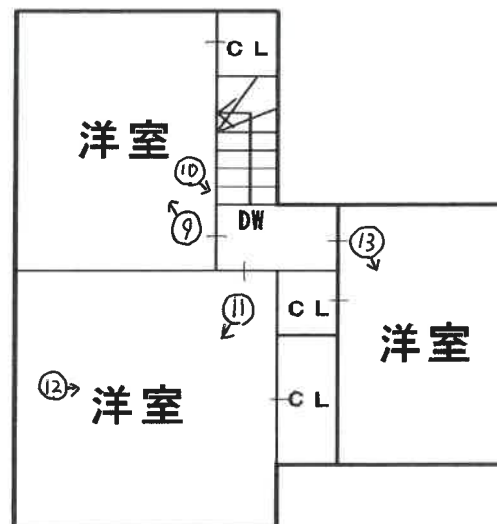
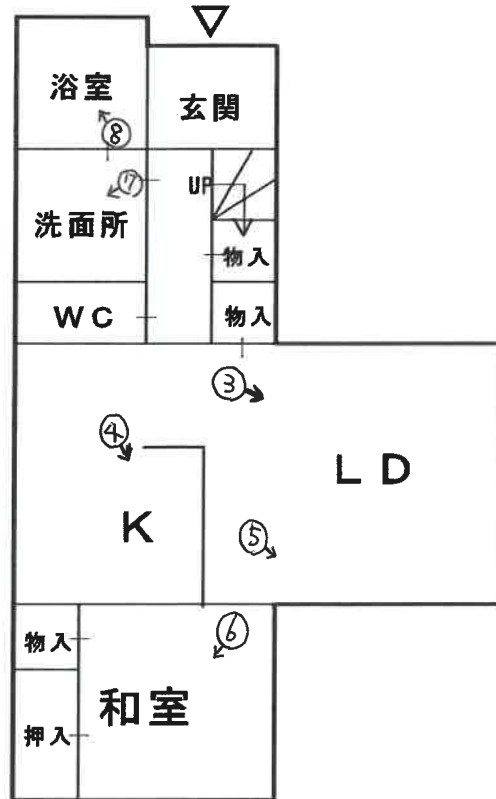


土地建物位置関係図

(検尺は概測である)

(←○写真撮影位置・方向)

間取図（概略図）
令和7年（ケ）404号



(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



3



(10 枚目)

4



5 ネコの引っ掻き傷



(// 枚目)

6



7



(12 枚目)

8



9



(13 枚目)

10 壁面クロスの損傷



11



(14 枚目)

12 屋根裏収納出入口



13



(15 枚目)

14



15

所有者が越境を主張している
西側隣家の壁



(16 枚目)

令和 7年（ケ）第404号

令和 7年12月 8日 現地調査

令和 7年12月15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 7,690,000 円	
内訳価格	
物件1	金 1,700,000 円
物件2	金 1,030,000 円
物件3	金 4,960,000 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	所在地 地積	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 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	(1) 目的土地1及び2の北側の一部は、接面する私道の一部を負担している。私道負担面積は以下のとおりと確認した。 $約2.0m \times 約8.5m = 約17m^2$ なお、課税上の公衆用道路として非課税となっている面積も上記と一致した。 (2) 債務者兼所有者からの聴取によると、西側隣接地（寝屋川市堀溝二丁目1番19外）上の建物外壁の一部が、目的土地2上に越境しているとのことである。元々連棟式であった建物の建替えに伴い、外壁の一部が越境しているものであるが、当事者間で覚書が交わされており、特段の争いはないとのことである。但し、当該覚書紛失の可能性があるとのことであった。 一方、西側隣接地所有者からの陳述では越境の事実はなく、覚書締結の事実もないとの主張であり、双方の認識に相違がある。 なお、現地にて概測したところ、概ね地積測量図通りと確認したが、正確には隣接地所有者立会いの下、専門家による調査を要する。		
2	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「萱島」駅の南東方約1,850m（道路距離） 京阪バス「堀溝」停留所の南方約190m（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、行止り街路も見られるが、概ね普通である。最寄駅からはやや距離があるが、徒歩圏内に商業施設も存することから、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	第1種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	第2種高度地区、日影規制、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 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 104.49㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.5m、奥行約12.1m（東辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	北 側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項5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	東： 住宅	西： 住宅
		南： 住宅	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、通常の費用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18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、現在の建物が建築される以前も、主として住宅の敷地として利用されていたものと推認される。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	・ 目的土地2の北部の私道負担部分に電柱が設置されている。		

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	平成18年9月3日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約19年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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、畳 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 86.68㎡	
	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	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として占有している。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) 室内で猫を2匹飼育しており、内壁の各所に猫によるものと思われる引っ掻き傷が見られた。また、室内では動物臭が感じられた。 (2) 建具の一部に猫の往来用の穴が開けられていた。 (3) 2階洋室上部に梯子式屋根裏収納が存する。 (4) その他については概ね経年相応の老朽化と判断され、維持管理状況は汚損等が認められ、やや劣ると判断した。 (5) 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。 (6) 建築確認あり，検査済証あり。	

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)	82,100	1.00	65.12	0.90	4,812,000
1の内 (私道部分)	82,100	0.05 私道価値率	10.70		44,000
2の内 (宅地部分)	82,100	1.00	39.37	0.90	2,909,000
2の内 (私道部分)	82,100	0.05 私道価値率	6.30		26,000
合計					7,791,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 寝屋川-10

$$\text{標準価格} \quad 99,400 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{121} \approx \text{標準画地価格} \quad 82,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.03	1.02	1.15	1.00	1.00	1.00	1.21

◇ 地域格差 : (宅地部分)

規模	間口狭小	高低差	方位	行政	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 :

(私道)

0.05

※私道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 : 宅地部分：(登記数量)－(私道部分面積)、私道部分：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)	200,000	86.68	0.19	3,294,000

$$\text{ウ 建物現価率} \quad \text{現価率} = \left\{ \frac{\text{※1}}{0.05} + \left(1 - \frac{\text{※1}}{0.05}\right) \times \frac{\text{※2}}{6} \div \left(\frac{\text{※2}}{6} + \frac{\text{※3}}{19}\right) \right\} \times \left(1 - \frac{\text{※4}}{0.30}\right) \approx 0.19$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 約 6年

※3 : 経過年数 約 19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の内 (宅地部分)	4,812,000	法定地上権 0.50	2,406,000
2の内 (宅地部分)	2,909,000	法定地上権 0.50	1,455,000
土地利用権価格 合計			3,861,000

(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	4,812,000	△2,406,000		0.99	0.70		1,670,000
	44,000	—		0.99	0.70		30,000
	目録1土地合計						1,700,000
2	2,909,000	△1,455,000		0.99	0.70		1,010,000
	26,000	—		0.99	0.70		20,000
	目録2土地合計						1,030,000
3	3,294,000	+3,861,000	1.00	0.99	0.70	0	4,960,000
一括価格(合計)							7,690,000

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

隣接土地からの被越境の可能性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-10]

所 在	大阪府寝屋川市堀溝1丁目370番23「堀溝1-11-27」
価 格	99,400 円/㎡
位 置	京阪本線 萱島駅の南東方 約1,600m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	65 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 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	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7年度)

物 件 1	3,711,840 円
物 件 2	2,244,090 円
物 件 3	3,291,936 円

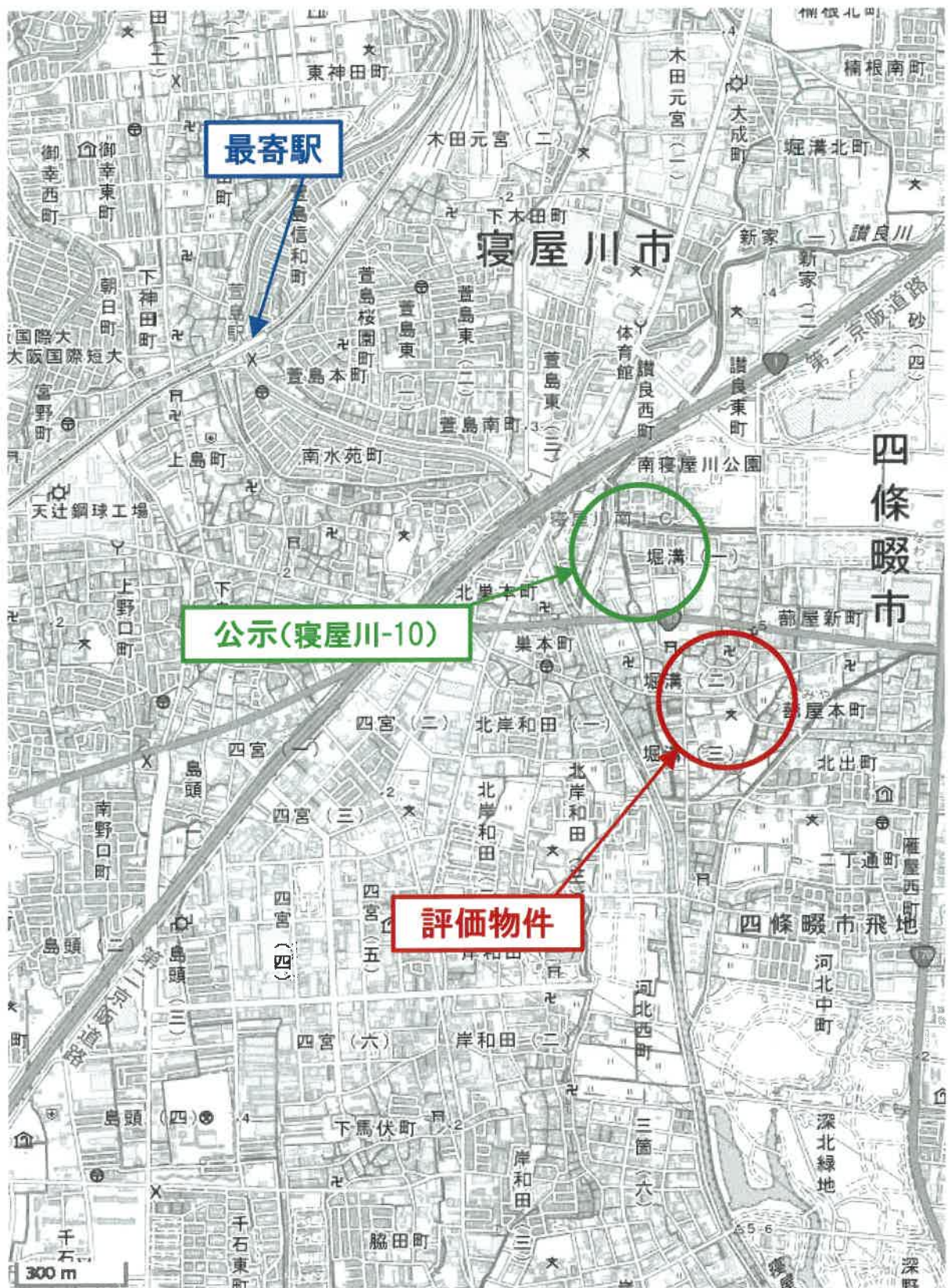
第7 附属資料

- 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 | 寝屋川市堀溝二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市堀溝二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 . 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 寝屋川市堀溝二丁目 1 番地 1 7、1 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 5 0 平方メートル
2 階 3 7 . 1 8 平方メートル |





位置図

地理院地図



(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	寝屋川市堀溝二丁目				地番	1番17		
出力	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		

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9月29日

大阪法務局

地図整理番号：M48573

(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

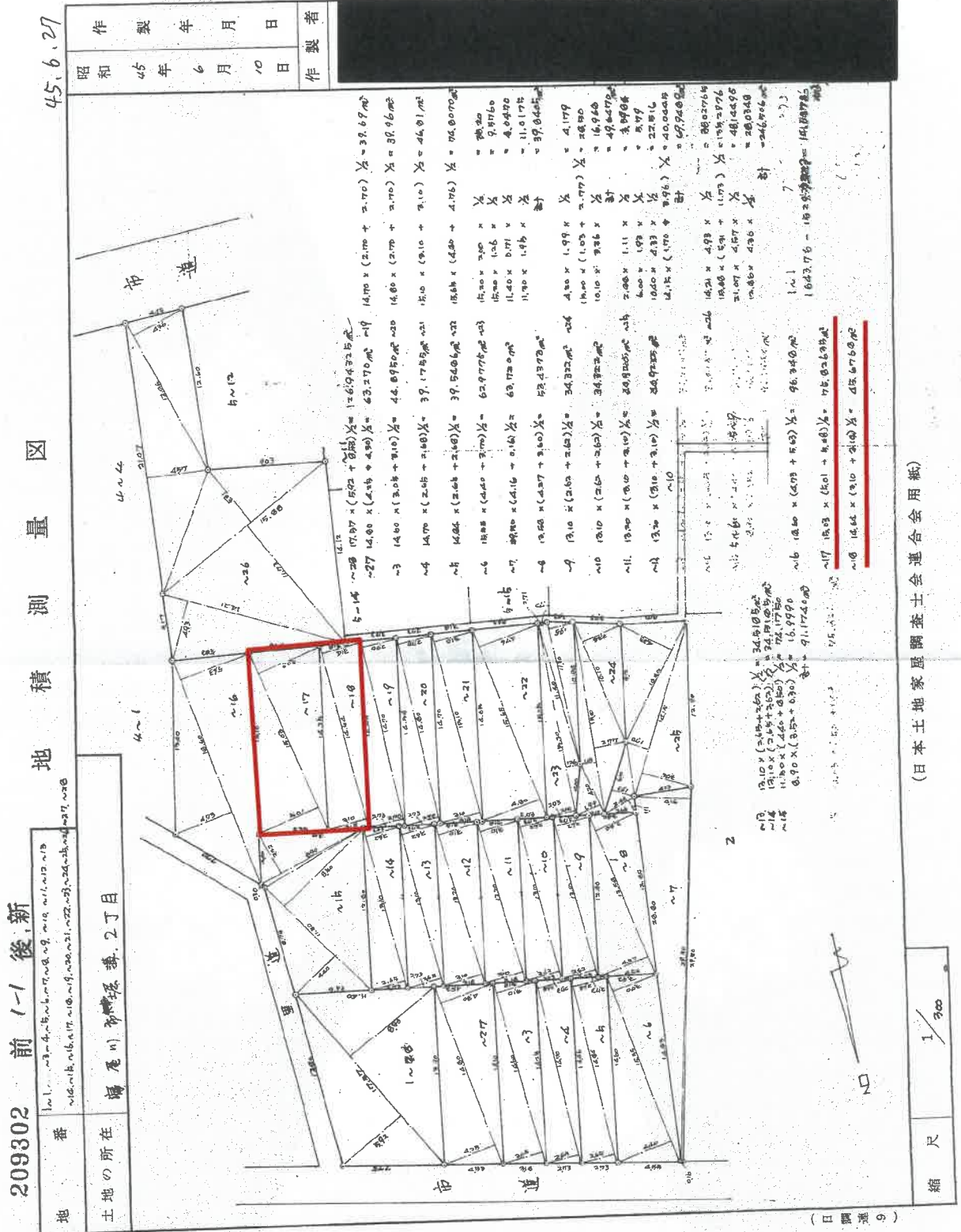
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和7年9月29日 大阪法務局

登記官

地函整理番号：M48574

A4版に縮小

地積測量図(写)



登記年月日：平成18年9月8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。
(大阪法務局枚方出番所筆跡)
令和7年9月29日 大阪法務局

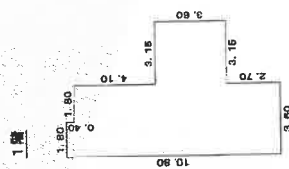
平成18年9月-8日登記
588318 各階平面図
家屋番号 1-17-2
建物図面

建物の所在 寝屋川市堀溝二丁目1番地17・1番地18

1階

求積表	
1.80 × 0.40	= 0.7200
3.60 × 10.40	= 37.4400
3.16 × 3.60	= 11.3400
計	49.5000

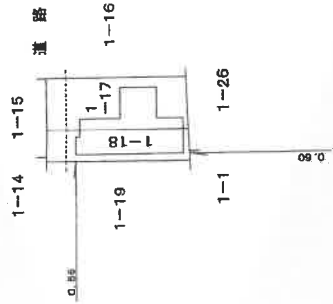
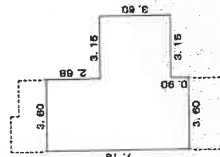
床面積 49.50㎡



2階

求積表	
3.60 × 7.18	= 25.8480
3.16 × 3.60	= 11.3400
計	37.1880

床面積 37.18㎡



作製者
土地調査
家屋

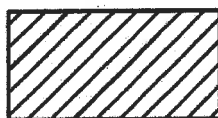
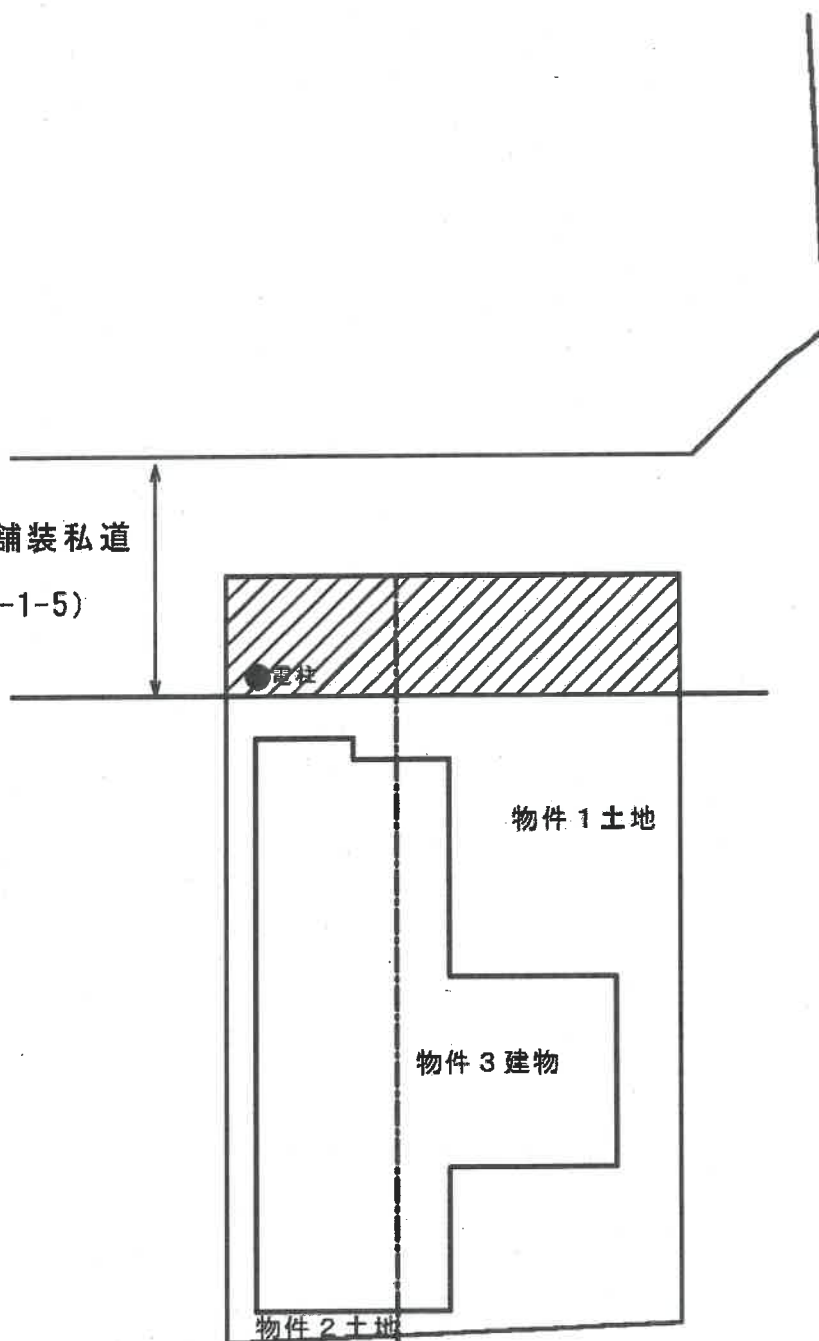
縮尺 1/250
(中作製)

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M48575

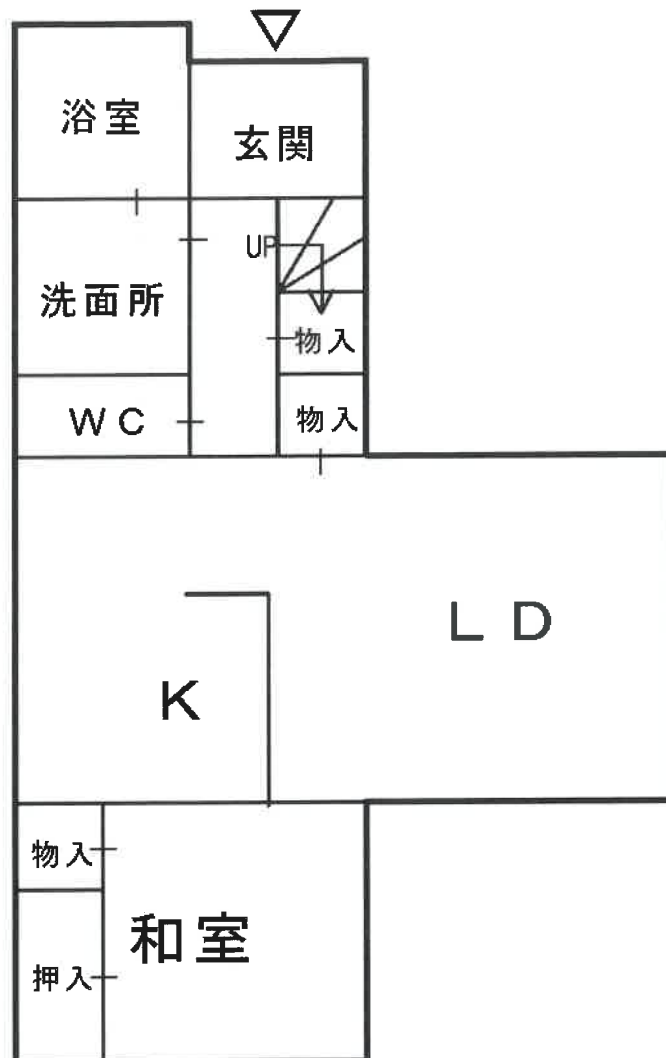
幅約4.0m舗装私道
(42-1-5)



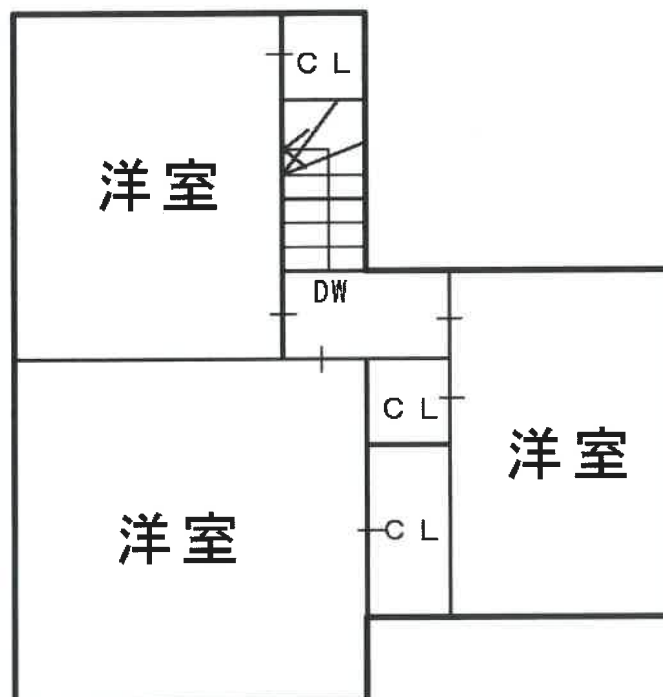
私道負担 約17.0㎡
(約2.0m × 約8.5m)



土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図(概略)