

## 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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	住所 (フリガナ)
	氏名 <span style="float: right;">(印)</span>
	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

- 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。
- 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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名 <span style="float: right;">(印)</span>
	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 <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
2	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
3	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
4	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

- 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 3月25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月23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 5月12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 3月25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 寝屋川市黒原城内町  
地 番 34番  
地 目 宅地  
地 積 462.80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 31番1  
地 目 宅地  
地 積 135.85平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 3 所 在 寝屋川市黒原城内町31番地1、34番地  
家屋 番号 31番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 103.41平方メートル  
2階 36.00平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月18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 34番  
地 目 宅地  
地 積 462.80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 31番1  
地 目 宅地  
地 積 135.85平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 3 所 在 寝屋川市黒原城内町31番地1、34番地  
家屋 番号 31番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 103.41平方メートル  
2階 36.00平方メートル



令和 7年(ケ)第 348号  
令和 7年10月20日受理  
令和 年 月 日提出  
7.11.26

## 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   | 寢屋川市黒原城内町                         |
|   | 地 番   | 34番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 462.80平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 寢屋川市黒原城内町                         |
|   | 地 番   | 31番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 135.85平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 寢屋川市黒原城内町31番地1、34番地               |
|   | 家屋 番号 | 31番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 103.41平方メートル<br>2階 36.00平方メートル |





## その他の事項

## 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓および所有者の亡父の姓名（漢字）
- (2) 郵便受けの表示 なし

## 2 目的土地（物件1・2）の現況について

- (1) 目的土地については法務局備付の地積測量図が存在しないが、現地にて概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりである。地積については、現地での概測及び評価人による航空写真を用いた概測によると、公簿面積の数量よりもやや少ないと思われるが、正確には専門家の測量等を要する（詳細は評価書参照）。
- (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ており、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。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 物件1土地の南東角に防災無線のポールが立っている（寝屋川市役所防災課職員によると、近日中に撤去予定とのことである）。
- (5) 物件1土地上にカーポート及び物置がある。また物件1土地の東側に水路がある。
- (6) 目的土地内の植栽が南側道路上に越境している。

## 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、家財道具や日常生活用品のほか、衣類や不要品等の動産類が大量に存在する。埃の堆積状況、蜘蛛の巣等の状況から、長期不在である様子が伺われた。
- (4) 目的建物は全体的に劣化・損耗が激しく、天井、壁、床、建具等に損傷・汚れ・剥離・たわみ等が散見された。
- (5) 目的建物内で動物が飼育されていたと思われる形跡があり、室内には引っ掻き傷もみられたが、動物臭は感じられなかった。
- (6) 目的建物には大量の動産類があるため、目視による確認ができなかった箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の長男	<p>1、目的建物は、空き家です。</p> <p>2、表札の名前は私の祖父（所有者の父）です。</p> <p>3、私は遠方に住んでいますが、数週間に一度は目的物件の様子を見に行っています。</p> <p>4、目的建物内に残置されている動産は少しずつ処分する予定です。</p> <p>5、父（所有者）は今年7月から行方不明で連絡がとれません。</p> <p>6、目的建物は、増築していません。</p> <p>7、更地（物件1土地）は誰にも貸していません。</p> <p>8、目的建物のトイレが水漏れします。</p>
■寝屋川市役所防災課職員	<p>防災無線のポールについて、土地使用料等は発生しておりません。また物件1土地にある防災無線はポールごと、近日中に完全に撤去する予定です。</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

(4枚目)

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（空き家）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

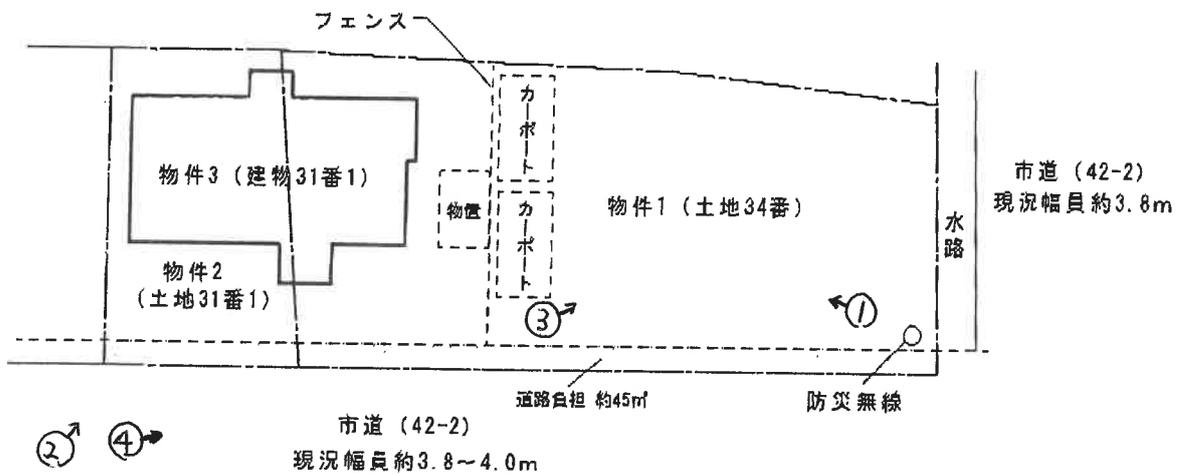
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月21日 13:30-13:35	中之島図書館	物件確認
7年10月22日 9:15-9:20	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年10月23日 9:55-10:05	寝屋川市役所	道路等調査
7年10月23日 10:10-10:25	寝屋川市 サービスゲート	課税関係調査
7年10月23日 10:35-10:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年10月24日	執行官室	ライフライン調査
7年11月4日 12:50-13:00	物件所在地	在宅要請書差置き
7年11月5日 16:00-16:20	執行官室	所有者の長男と電話・聴取
7年11月10日 9:20-10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
7年11月11日 11:50-12:00	執務場所	寝屋川市役所防災課職員に電話・聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月10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

(6枚目)

令和7年(ケ)第348号  
土地建物位置関係図

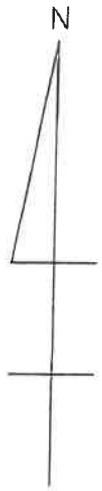
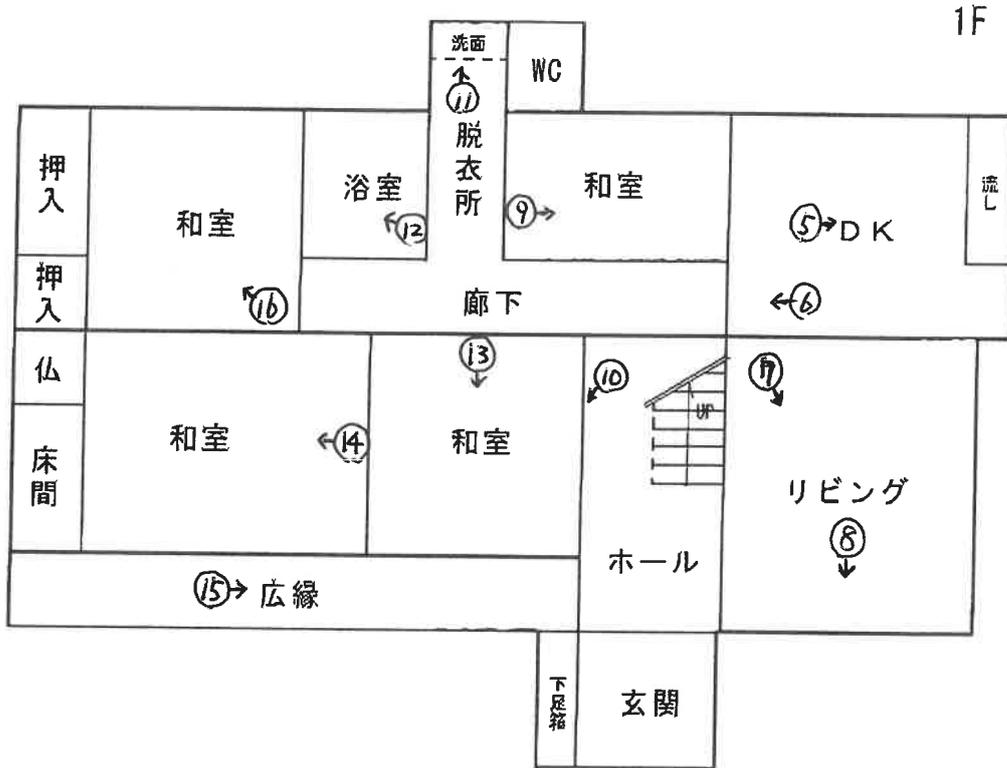


(検尺は概測である)

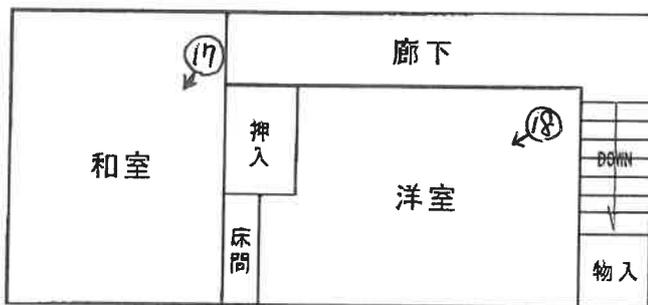
(←○写真撮影位置・方向)

( 7 枚目)

間取略図



2F



( 8 枚目 )

(←○ 写真撮影位置・方向)

1



2 目的建物



( 9 枚目)

3 物件 1 土地



4



( 10 枚目)

5



6 床の損傷



( 1 ) 枚目



8 天井クロスの剥がれ



( 12 枚目)



10 壁の損傷



( 13 枚目)

11



12



( 14 枚目 )

13



14



(15 枚目)

15

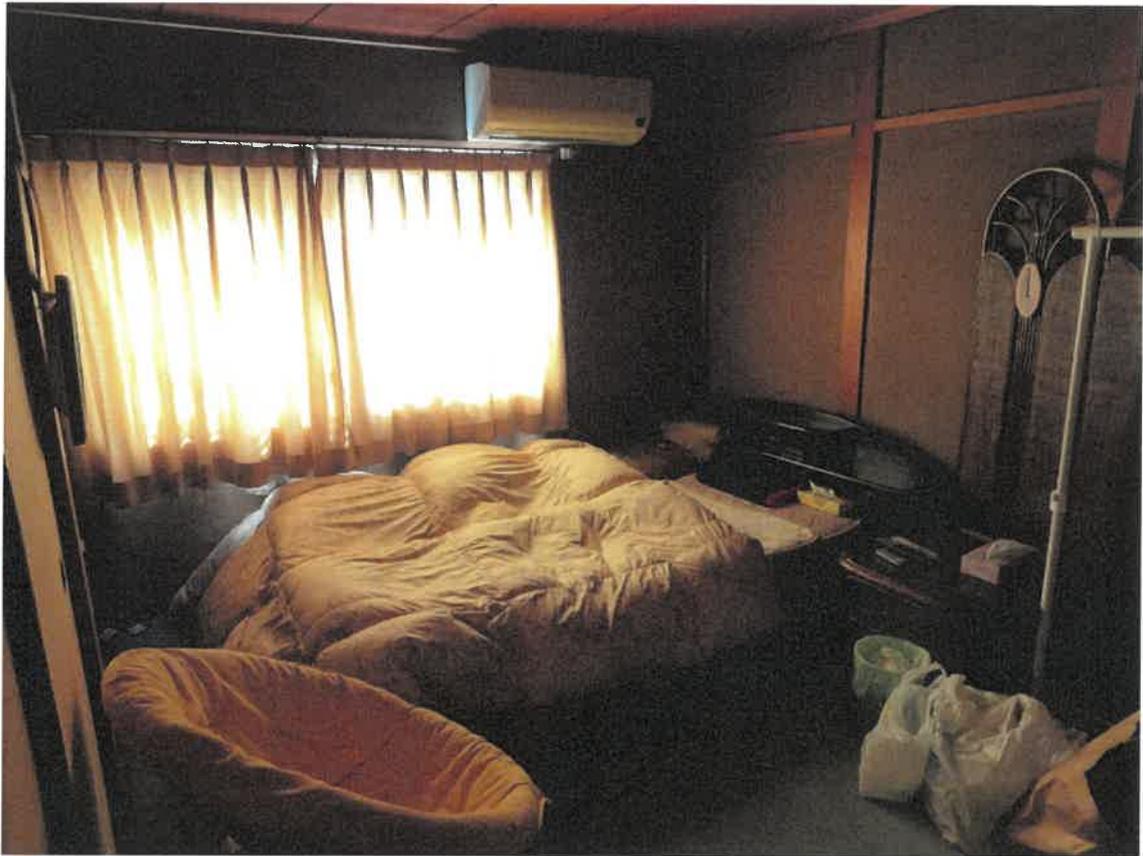


16



( 16 枚目)

17



18



( 17 枚目)

令和7年（ケ） 第348号  
令和7年11月10日 現地調査  
令和7年11月17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

**北谷 奈穂子**

## 第1 評価額

一括価格	
金 29,320,000円	
内訳価格	
物件1	金 10,030,000円
物件2	金 2,930,000円
物件3	金 16,360,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3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	地積、地目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	<p>・目的土地1については地積測量図の備付がなく、目的土地2については備付はあるものの、残地測量図となっている。また、目的土地1と2の境界についても判然としない。建物図面、建築計画概要書、航空写真等をもとに現地で概測した結果、その概測数量は登記数量をやや下回ると思われる。このため、評価においては登記数量を採用したが面積の不足リスクを市場性修正として反映した。なお、正確な地積を確定するには専門家の測量を要する。</p>		
1, 2	<p>・目的土地1、2の南側接面道路の現況幅員は約3.8～4.0mであり、両土地が一部道路負担している。負担面積は、現地で概測した結果、目的土地1が約34.5㎡、目的土地2が約10.5㎡と思われるが、正確な面積の確定には専門家による測量を要する。また、地目は宅地一部公衆用道路となる。</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1，2）

位置・交通	京阪本線 大和田駅 北方 道路距離 約2.2km (別添「位置図」参照)
	最寄バス停 京阪バス 黒原バス停留所 北東方 道路距離 約190m
付近の状況	中小規模一般住宅が多く見られる住宅地域
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2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
	その他の規制 第二種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 598.65㎡ (道路負担部分含む)
	形状 ほぼ長方形
	間口・奥行 間口約41m (南側)・奥行約13m
	高低差等 概ね等高接面
接面道路の状況	東側 幅約1.9mの水路を介在して、幅員約3.8m市道(建築基準法第42条2項)に接面
	南側 幅員約3.8~4.0m市道(建築基準法第42条2項)に接面。一部を物件1、2が道路負担している。
	接道状況 角地(ただし、上記水路介在)
土地の利用状況等	現況 一般住宅・駐車場の敷地
	東側 水路
	西側 一般住宅
	南側 市道(物件1、2の負担部分を含む)
	北側 共同住宅
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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者名及び田・畑・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、昭和47年に目的建物が建築されるまでは未利用地であった。現在、対象物件を含め周辺に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。なお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の南東角附近に、寝屋川市の防災無線が設置されている。 ・建物建築時には若干の追加セットバックを要する可能性がある(幅員4m未満の箇所)

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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	昭和47年10月7日（新築）
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル、タイル貼り等
	内 壁	板張り、繊維壁等
	天 井	板張り、クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、ガス、給排水設備
	その他	-
床面積（現況）	延 139.41㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	6LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。建物全体の床に撓みを感じられた。劣化・損耗が著しく、外壁・内壁・天井・床面・建具に破損や汚損、たわみ、剥がれ等が認められた。動物を飼育した形跡が見られるが、動物臭は特に感じられない。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築計画概要書あり、検査済証なし。</li> <li>・ その他、設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> <li>・ 目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。</li> </ul>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (有効宅地)	102,000	0.91	428.30	0.90	35,779,000
1 (道路部分)	102,000	0.05	34.50	-	176,000
2 (有効宅地)	102,000	0.91	125.35	0.90	10,471,000
2 (道路部分)	102,000	0.05	10.50	-	54,000
計			598.65		46,480,000

※物件1, 2 (道路部分) の個別格差を0.5と判断した。

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 117,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.8/100 & \times 100/104 & \times 100/111 & = 102,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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	その他	総合 (相乗積)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04
方位+4				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.01	1.00	1.10	1.00	1.11
幅員+1		居住環境等+10		

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02	0.90	1.00	0.99	0.91
角地 (但し、水路介入) +2		地積過大-10	追加セットバックの可能性-1	

ウ 地積：登記数量による (ただし、有効宅地と道路負担の内訳については概測)。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態、完了検査未了等を考慮した。

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	200,000	139.41	0.04	1,115,000

ウ 現価率

経過年数 約53年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}53\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

## 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)  ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
			イ	
1 (宅地 部分)	35,779,000	0.55	法定地上権	19,678,000
2 (宅地 部分)	10,471,000	0.55	法定地上権	5,759,000
計				25,437,000

### 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 (宅地 部分)	35,779,000	- 19,678,000		0.88	0.70		9,920,000
1 (道路 部分)	176,000	-		0.88	0.70		110,000
2 (宅地 部分)	10,471,000	- 5,759,000		0.88	0.70		2,900,000
2 (宅地 部分)	54,000	-		0.88	0.70		30,000
3	1,115,000	+ 25,437,000	1.00	0.88	0.70	0	16,360,000
一括価格 (合計)							29,320,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと、土地の現況概測面積が登記面積を下回る可能性等を考慮し、上記修正率を査定した。

#### 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 寝屋川-15

所 在 : 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 北西方 約2.0km (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 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 南 4.7m 市道  
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  
地域の概要 : 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 (土地) : 31,127,928円  
物件2 (土地) : 9,137,271円  
物件3 (建物) : 2,268,312円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上  
(No. 25-38)

# 附 属 资 料

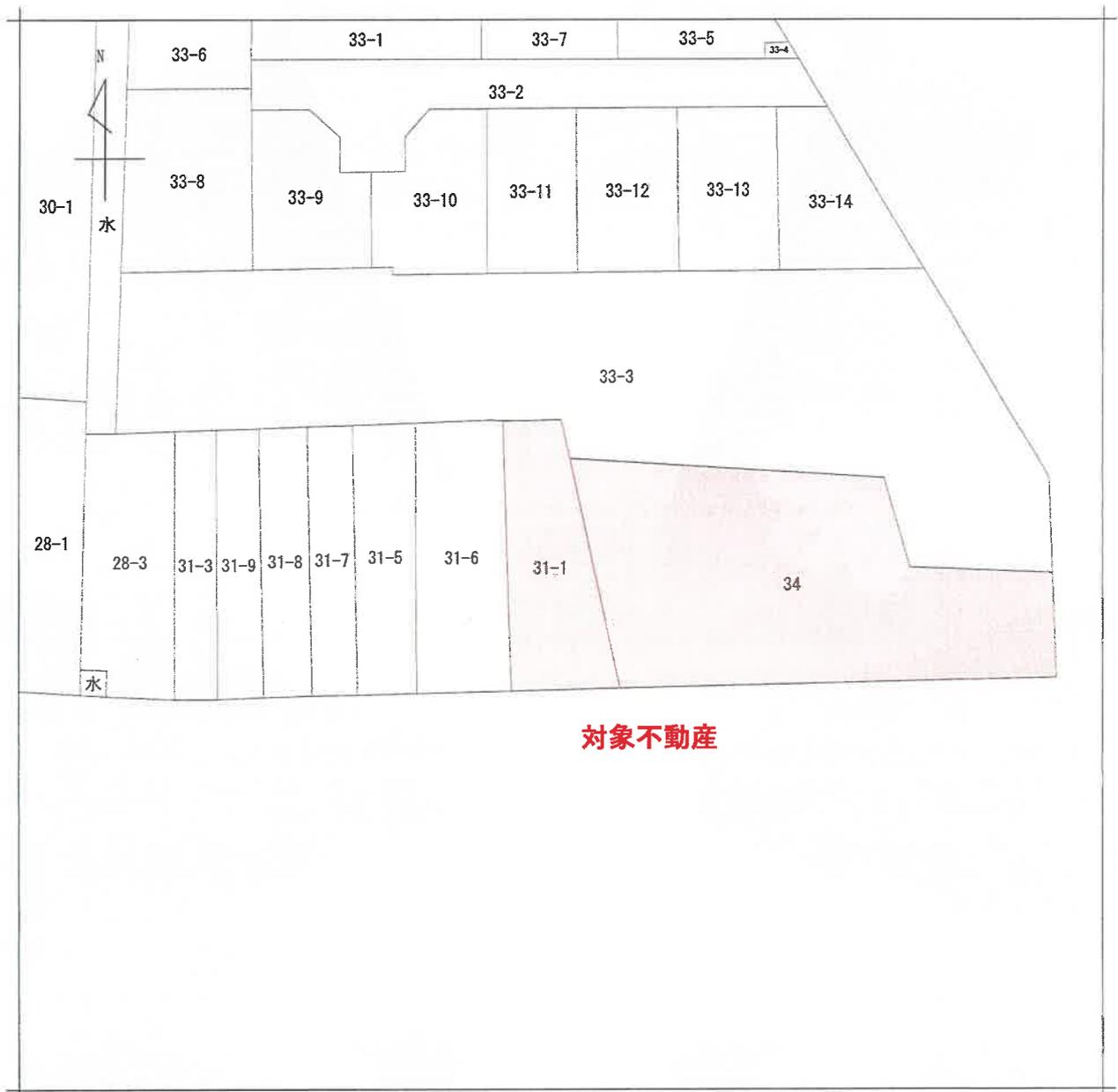
物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 寝屋川市黒原城内町                         |
|   | 地 番   | 34番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 462.80平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 寝屋川市黒原城内町                         |
|   | 地 番   | 31番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 135.85平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 寝屋川市黒原城内町31番地1、34番地               |
|   | 家屋 番号 | 31番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 103.41平方メートル<br>2階 36.00平方メートル |



4





対象不動産

(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	寝屋川市黒原城内町				地番	31番1		
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8月15日  
大阪法務局東大阪支局

請求番号：22-1  
(1/1)

登記官

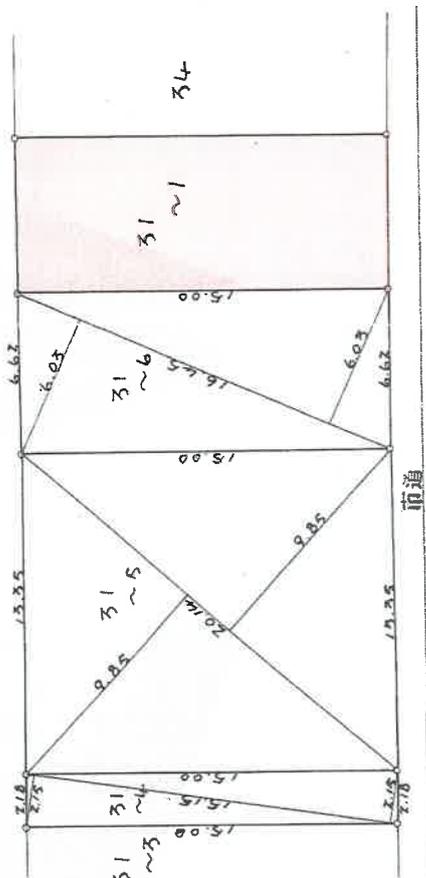


A4判に縮小

登記年月日：昭和47年3月17日

173988 番地 31-1、後、新31-1、31-3、31-5、31-6

地番	31~1、4、5、6
土地の所在	滝屋川市黒原城内町



番地	大割	小割	小割	小割	除	求積
31~1	466.00	-	330.145			135.855
~4	15.15	7.15	7.15	1/2		73.5765
~5	70.14	9.85	9.85			58.5865
~6	16.45	6.03	6.03			78.173
Total						330.1450

(本文裏印)

縮尺 1/200

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8月15日 大阪法務局東大阪支局

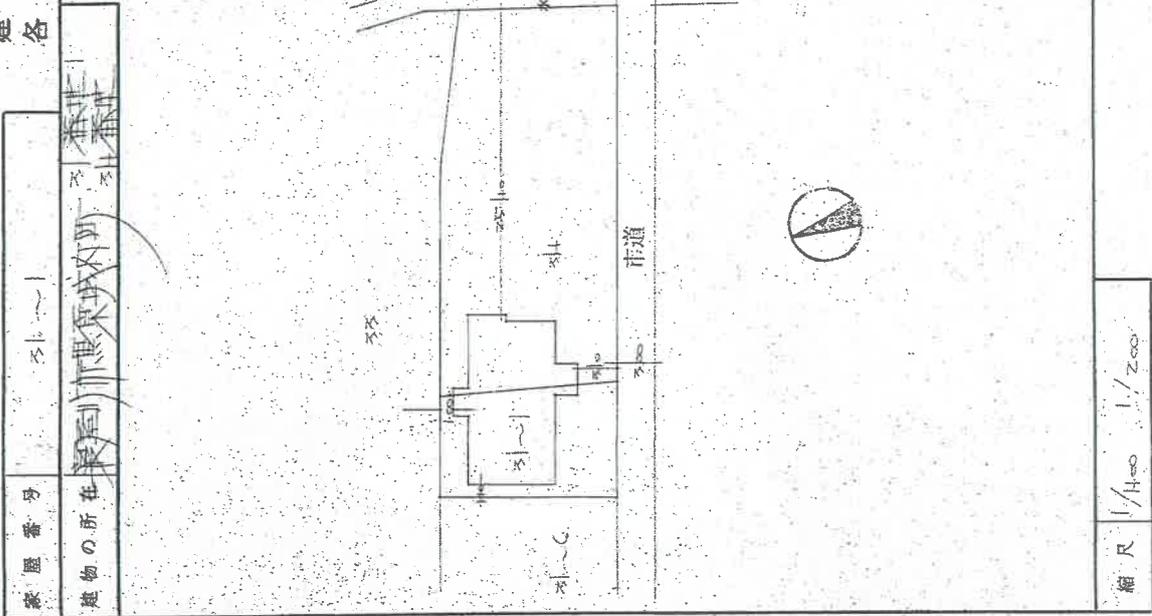
登記官

請求番号：22-2

登記年月日：昭和48年1月29日

536762

建物各階平面図



548-1-29

作製年月日	作製者	申請人
昭和48年1月29日	[Redacted]	[Redacted]

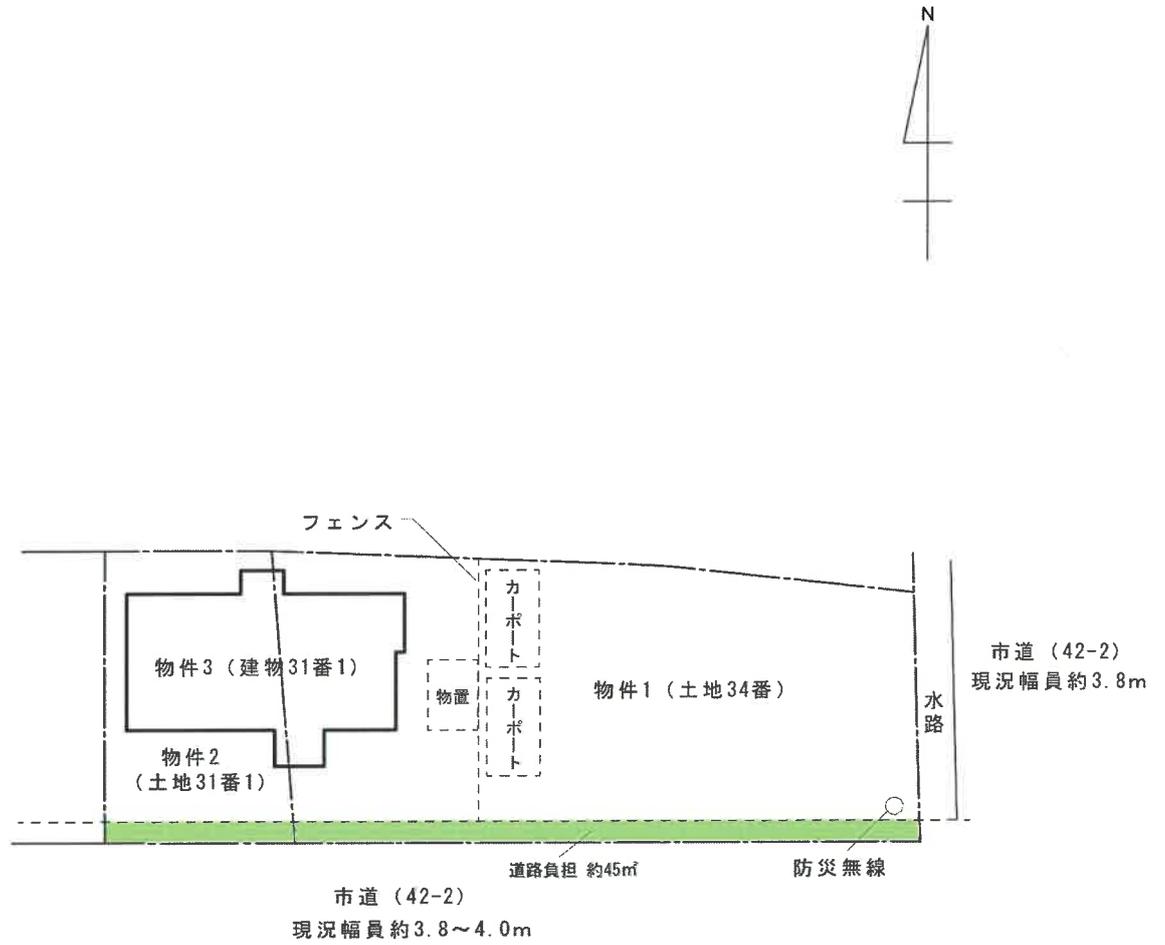
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

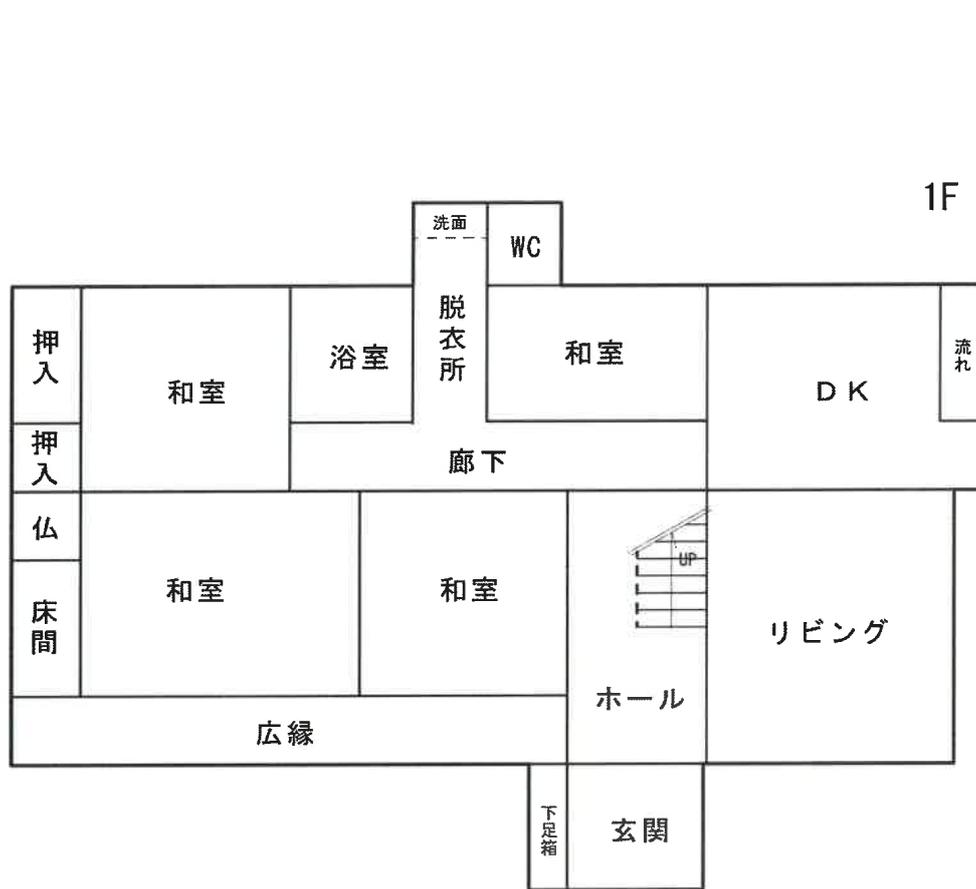
(大阪法務局地方出張所管轄)

令和7年8月15日 大阪法務局東大阪支局

登記官

附属資料No.5 土地建物位置関係図





2F

