

## 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 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。	
<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 <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す。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	<input type="checkbox"/> 平成 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。	
<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 <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す。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)。

※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。
- 役員の名、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 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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	日 時 令和 8年 4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 5月12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 寝屋川市緑町  
地 番 145番16  
地 目 宅地  
地 積 35.10平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市緑町145番地15、145番地16、145番地17  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 77.78平方メートル  
2階 69.25平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町145番16  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 24.63平方メートル  
2階 21.91平方メートル

### (現況)

床 面 積 1階 約29.76平方メートル  
2階 21.91平方メートル



## 物件明細書

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 安達正彦

- 
- 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 寝屋川市緑町  
地 番 145番16  
地 目 宅地  
地 積 35.10平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市緑町145番地15、145番地16、145番地17  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 77.78平方メートル  
2階 69.25平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町145番16  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 24.63平方メートル  
2階 21.91平方メートル

### (現況)

床 面 積 1階 約29.76平方メートル  
2階 21.91平方メートル



令和 7年(ケ)第 342号  
令和 7年11月19日受理  
令和 年 月 日提出  
7.12.15

# 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 寝屋川市緑町  
地 番 145番16  
地 目 宅地  
地 積 35.10平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市緑町145番地15、145番地16、145番地17  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 77.78平方メートル  
2階 69.25平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町145番16  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 24.63平方メートル  
2階 21.91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 なし

(2) 郵便受けの表示 なし

## 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、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とは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) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。

(3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

## 3 目的建物の現況について

(1) 目的建物は、3戸にて構成される連棟式住宅の真ん中の建物である。

(2) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであり、1階の北側及び南側が建増しされていると思料され、当該建増し部分は目的建物と接合して一体利用されていることから増築であると認めた。

(3) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。

(4) 目的建物内には、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が、室内の状況（埃の堆積、排水の臭い、令和5年のカレンダー、郵便物の滞留等）から、長期不在であると認めた。

(4) 目的建物には、外壁の損傷、壁面や床面の汚損、床のたわみが散見され、1階洋室の壁面クロスに剥離・破れがみられた。

(5) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

## 4 その他

(1) 当職は照会文書を、令和7年11月20日及び同月27日に目的物件に差置き、同月21日に所有者の住民票上の住所宛に送付したが、連絡はなかった。

(2) 目的物件の西方に鉄道の線路があり、電車が通るたびに騒音が感じられた。

(3) 南側接面道路上に、ブロック塀で囲われた植栽がある。

(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)

執行官の意見

目的物件の占有関係

ライフライン調査及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居（空き家）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

(4枚目)

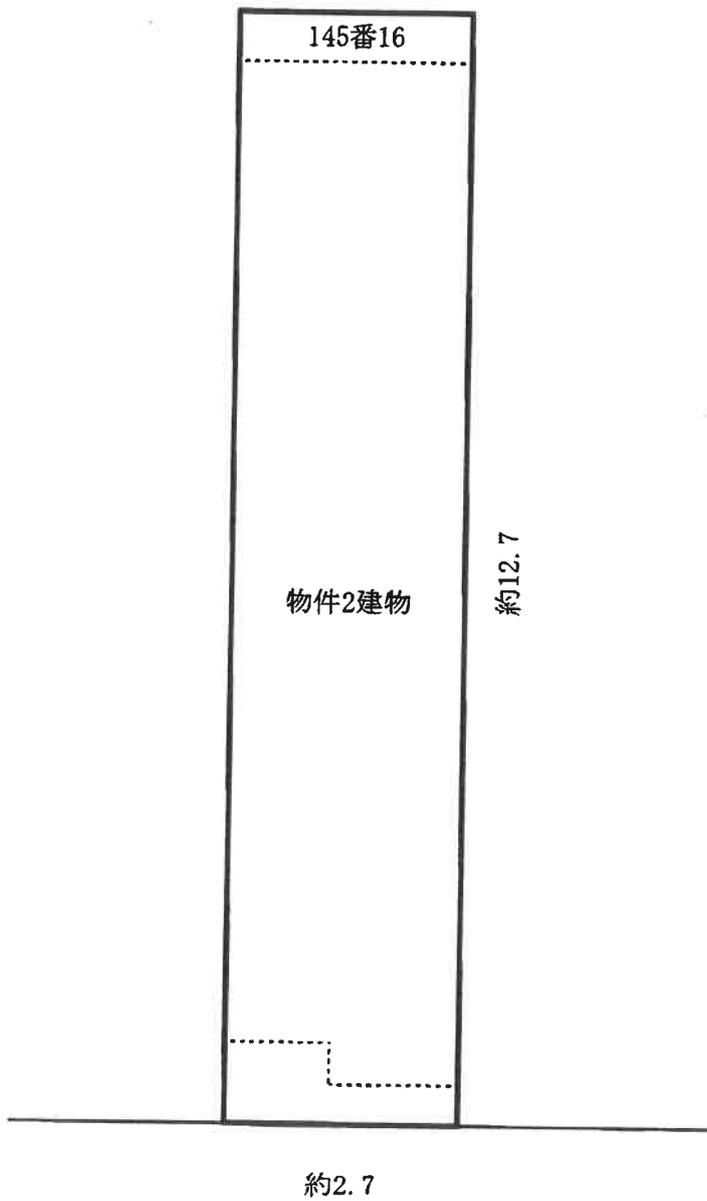
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月19日 19:35-19:40	中之島図書館	物件確認
7年11月20日 9:35-9:50	寝屋川市役所	道路等調査
7年11月20日 10:00-10:20	寝屋川市 サービスゲート	課税関係調査
7年11月20日 10:40-10:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
7年11月21日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年11月21日 9:15-9:20	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年11月25日	執行官室	ライフライン調査
7年11月27日 12:50-12:55	物件所在地	在宅要請書差置き
7年12月8日 9:45-10:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月8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。</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)

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第342号



道路幅員：約5.8m

(検尺は概測である)

(←○写真撮影位置・方向)

①

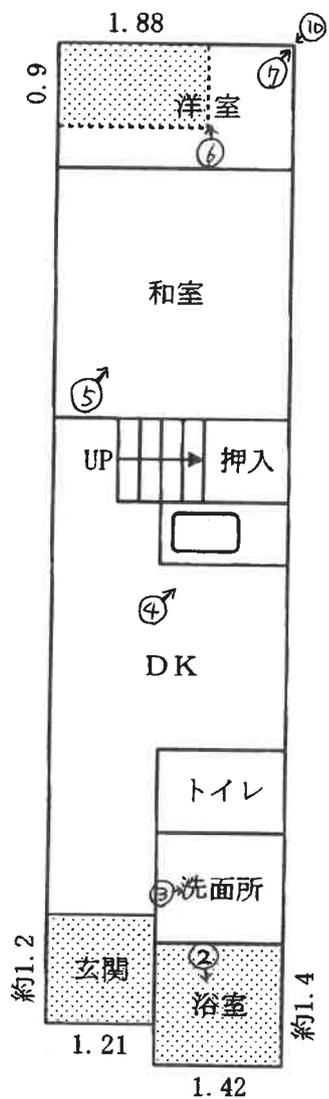
( 6 枚目 )

# 間取略図

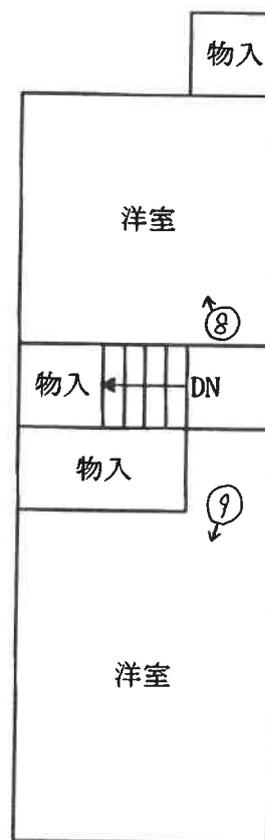
令和7年（ケ）第342号



1階



2階



1階床面積：約29.76㎡（約5.13㎡増築）

（検尺は概測である）

（ 7 枚目）

（←○写真撮影位置・方向）

1 目的建物



2



3



( 9 枚目)

4



5



( 10 枚目)

6



7 内壁クロスの剥離・破れ



( // 枚目)

8

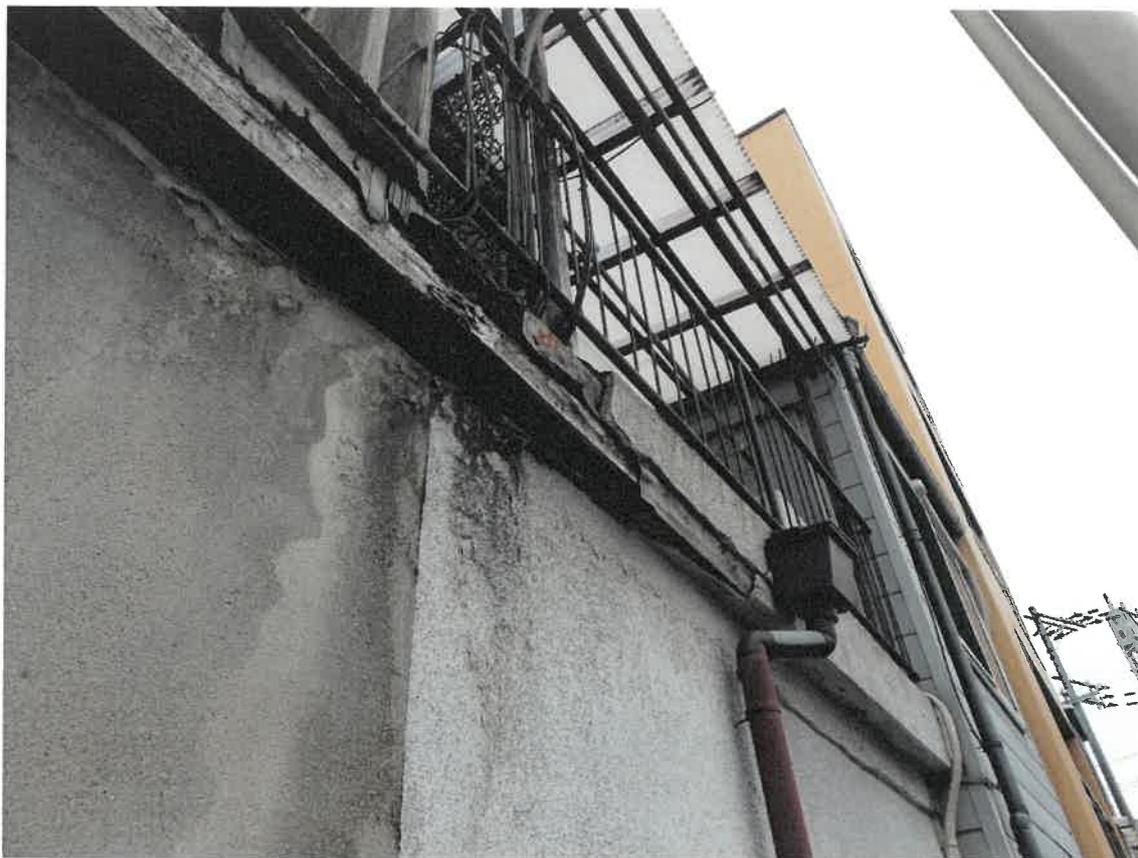


9



( 12 枚目)

10 外壁の損傷



令和7年（ケ） 第342号  
令和7年12月8日 現地調査  
令和7年12月13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

**森澤 修二**

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,840,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,320,000円
物件2	金 1,520,000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 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	床面積：約29.76㎡ 特記事項参照
番号	特記事項		
1	<p>○物件1土地は、物件2建物の敷地として使用されている。</p> <p>○公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。</p>		
2	<p>○物件2建物の1階部分において、約5.13㎡の増築が認められ、1階床面積は約29.76㎡となっている。</p> <p>○物件2建物は、現況3戸からなる連棟式建物の中間戸である。</p> <p>○物件2建物は、両隣の建物と接着している。</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）

位置・交通	京阪本線 香里園駅 南西方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 石津南町バス停 北東方 道路距離 約350m		
付近の状況	一般住宅、連棟式住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。地域要因に大きな影響を与える変動がないことから、当面の間現況のまま推移していくものと予測される。		
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	近隣商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	地区計画区域（香里地区防災街区整備地区計画） 埋蔵文化財包蔵地（茨田郡条里遺跡） 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	35.10㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口（南側）約2.7m・奥行約12.7m	
	高低差等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約5.8m市道(建築基準法第42条1項1号道路) (市道上にブロックで囲われた植栽スペースが設置されている。)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	連棟式住宅の敷地	
	東側	連棟式住宅	
	西側	連棟式住宅	
	南側	市道	
	北側	駐車場	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは会社、個人の所有者名、宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図からは白地の表示が確認された。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。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	○特になし		

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	専有部分の建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	昭和48年9月26日新築
	経過年数	約52年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 約 51.67㎡ （約5.13㎡の増築あり）	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 外壁の損傷、壁面や床面の汚損が散見された。</li> <li>○ 床のたわみを感じられた。</li> <li>○ 1階洋室の内壁のクロスに剥離・破れが見られた。</li> <li>○ 築後約52年以上経過しており、相応の老朽化が認められる。</li> <li>○ 設備機器等の稼働の状況は未確認である。</li> <li>○ 建築確認（有）、完了検査（無）</li> <li>○ 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。</li> </ul>	

## 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 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	148,000	0.94	35.10	0.90	4,395,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 寝屋川-8

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 134,000\text{円}/\text{㎡} & \times 103.6/100 & \times 100/101 & \times 100/93 & = 148,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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)
1.01 方位(西)+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98 幅員-2	1.05 駅距離+5	0.90 住環境等-10	1.00	0.93

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04 方位(南)+4	1.00	0.90 間口狭小-10	1.00	0.94

ウ 地積： 登記数量による。

オ 建付減価： 建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

#### 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	160,000	約51.67	0.04	331,000

#### ウ 現価率

経過年数	約52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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状況、機能性及び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	4,395,000	0.50	法定地上権	2,198,000

### 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	4,395,000	- 2,198,000		0.86	0.70	
2	331,000	+ 2,198,000	1.00	0.86	0.70	0	1,520,000
一括価格 (合計)							2,840,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件については、以下の減価要因を考慮して、市場性修正率を0.86（相乗積）と判定した。

- ① アスベスト含有建材の使用の可能性があること（△5%）
- ② 古い連棟式住宅であること（△10%）

#### 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-8

- 所 在 : 寝屋川市境橋町152番31 「境橋町10-2」
- 価 格 : 134,000円/m<sup>2</sup>
- 位 置 : 京阪本線 香里園駅 南東方 約1,000m (道路距離)
- 価格時点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 114m<sup>2</sup>
- 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
- 接面街路 : 西 4.0m 私道
- 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
- 地域の概要 : 小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

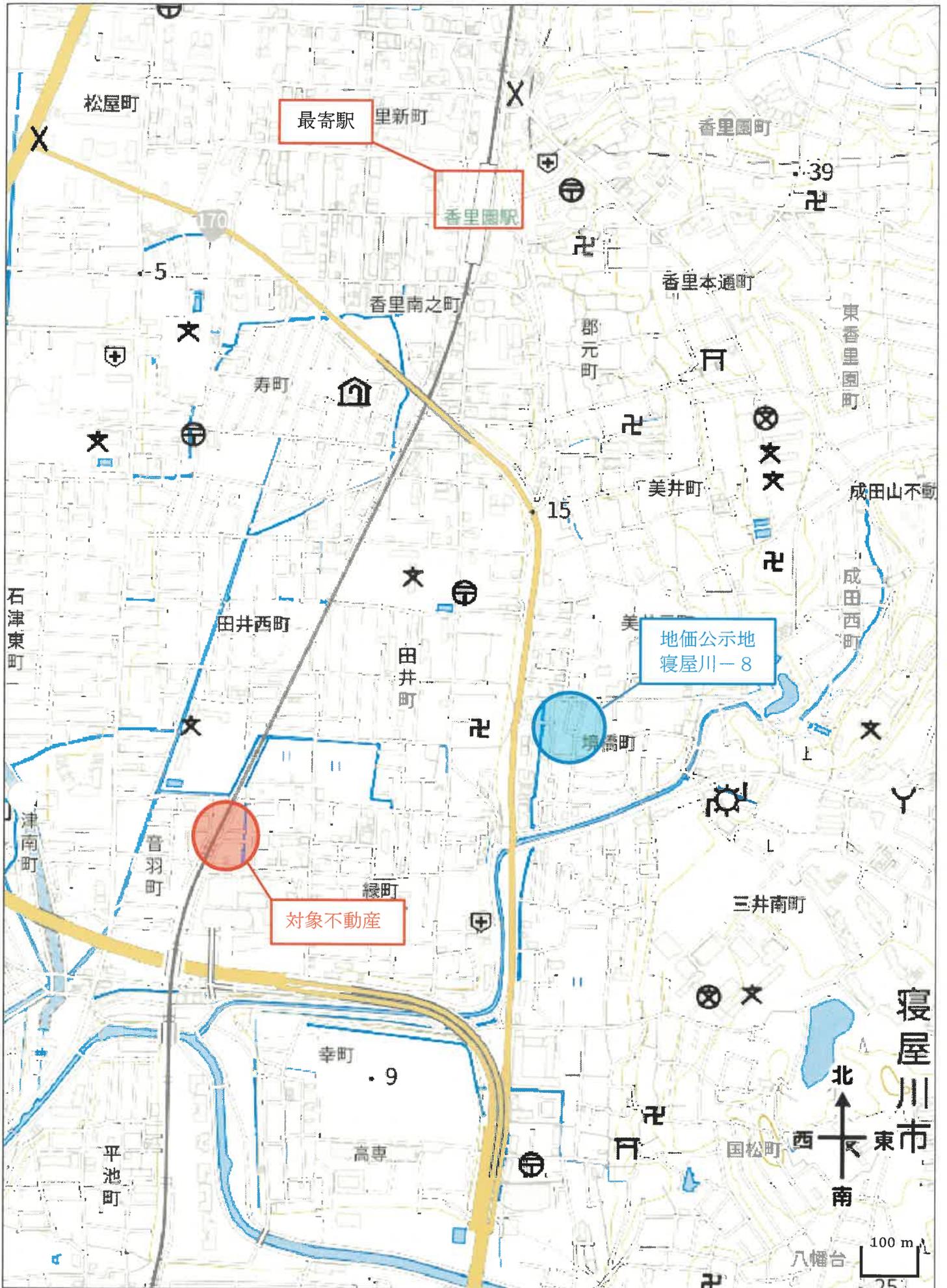
- 物件1 : 2,646,926円
- 物件2 : 598,939円

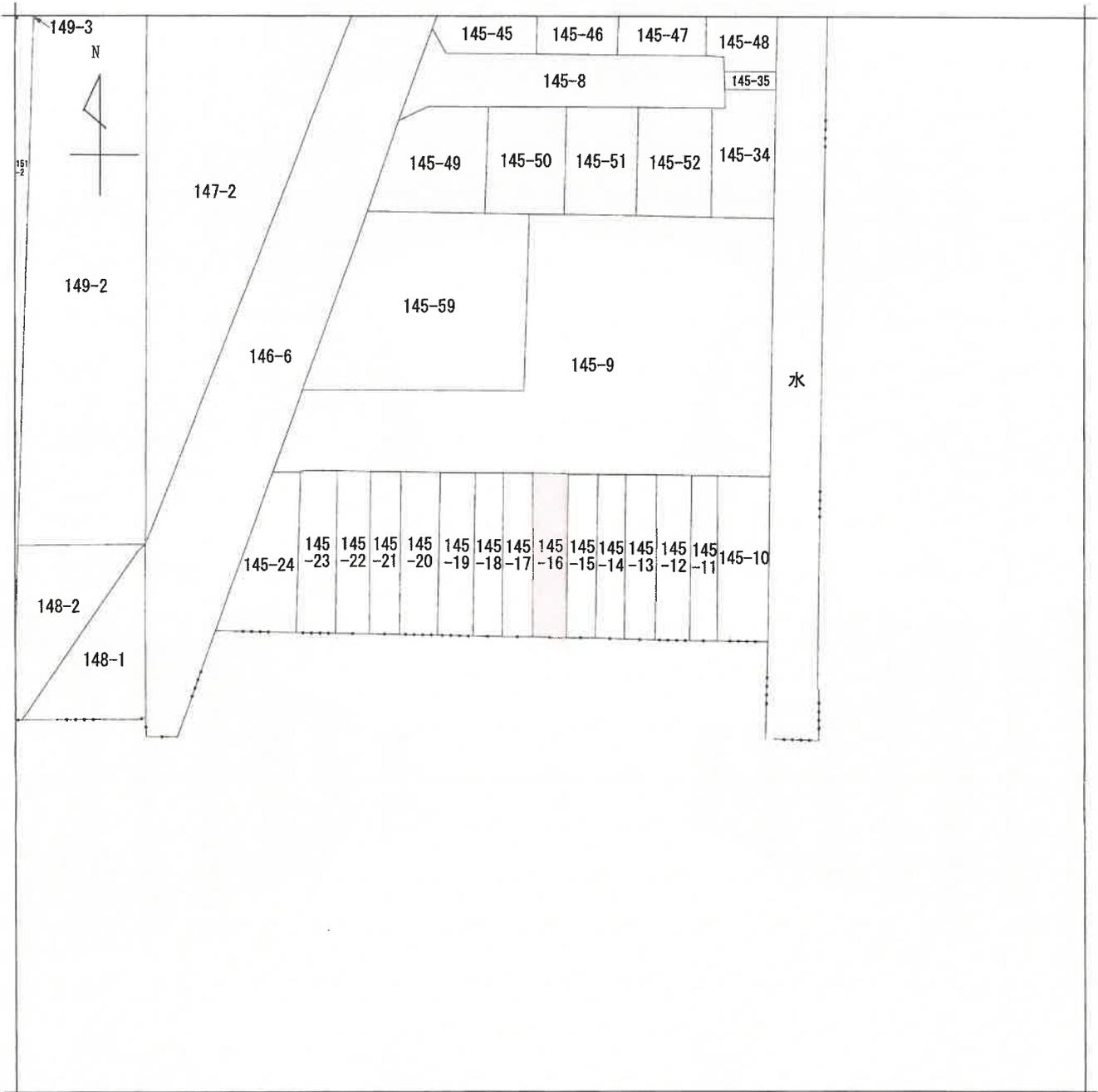
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

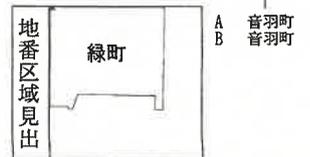
以 上







(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	寝屋川市緑町		地番	145番16		
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7月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/1)



登記年月日：昭和48年8月29日

212996 前145-1後, 新

地積測量図 1/2

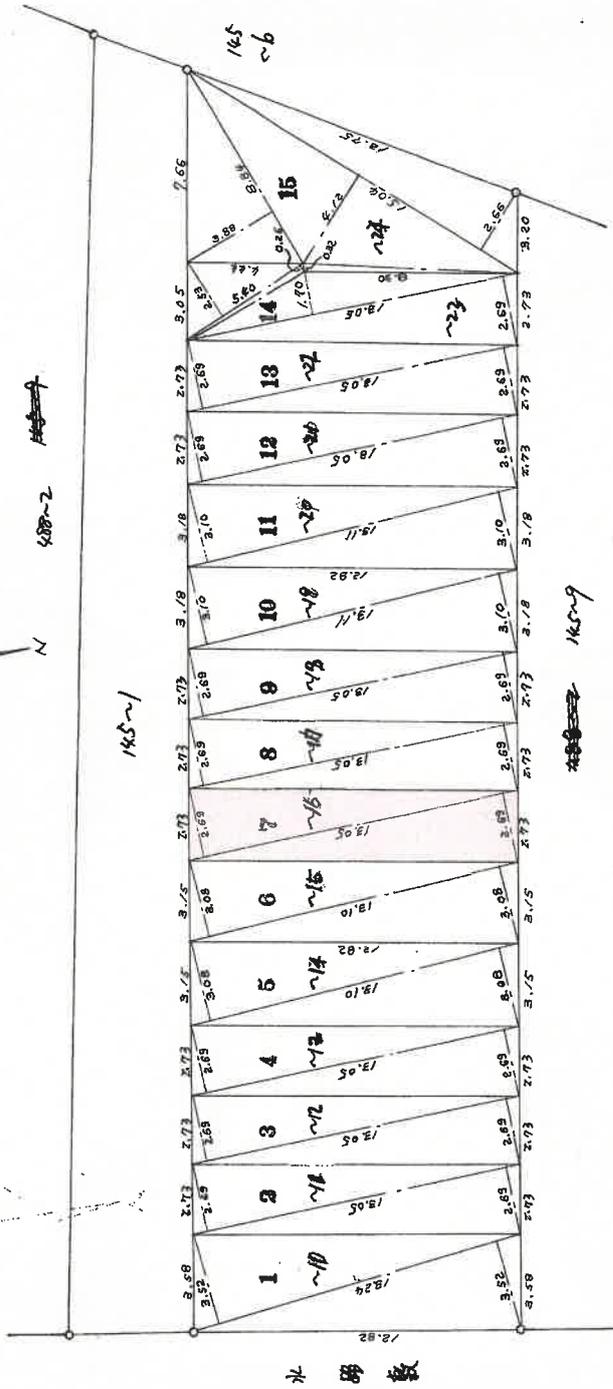
48.8.29

地番	145-1, ~10-~24
土地の所在	濱里川市鯉町

作製年月日  
昭和48年8月20日

作製者

申請人



(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7月30日

東京法務局中野出張所

登記官

(1/2)

請求番号：18-2



登記年月日：昭和48年10月11日

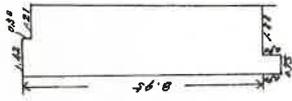
599002

家屋番号 緑町/45番/6  
建物の所在 綾屋川市緑町/45番地5-16-17-18-19

建築物各階平面図

専有部分の建物

1階

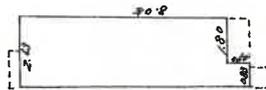


求積

$8.96 \times (1.42 + 1.21) = 23.5385$   
 $0.90 \times 0.75 = 0.6750$   
 $0.30 \times 1.42 = 0.4260$   
計 24.6395

床面積 24.63 m<sup>2</sup>

2階

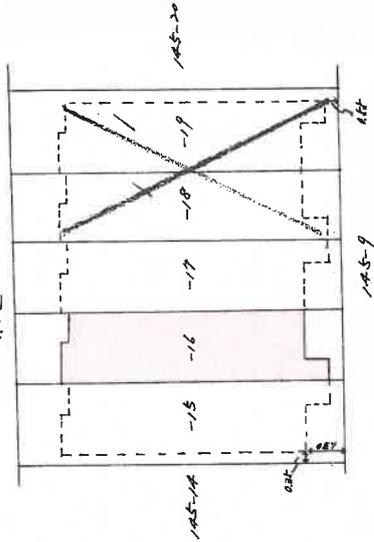


求積

$8.05 \times 2.63 = 21.1715$   
 $0.90 \times 0.83 = 0.7470$   
計 21.9185

床面積 21.91 m<sup>2</sup>

私道 (145-1)



昭和48年10月11日

製作年月日 昭和48年9月26日

製作者

申請人

10/11

(共文書印)

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寄贈)  
令和7年7月30日 東京法務局中野出張所

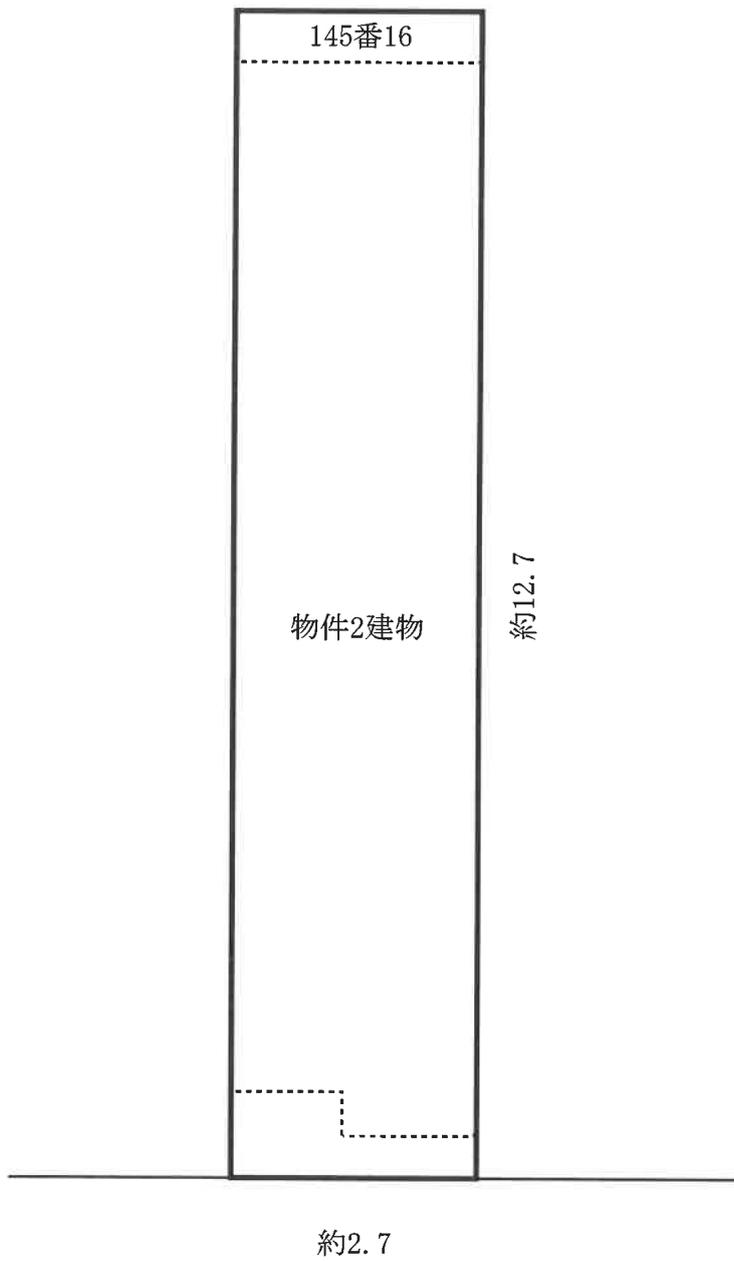
登記簿

縮尺 1/200

請求番号：18-3

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第342号



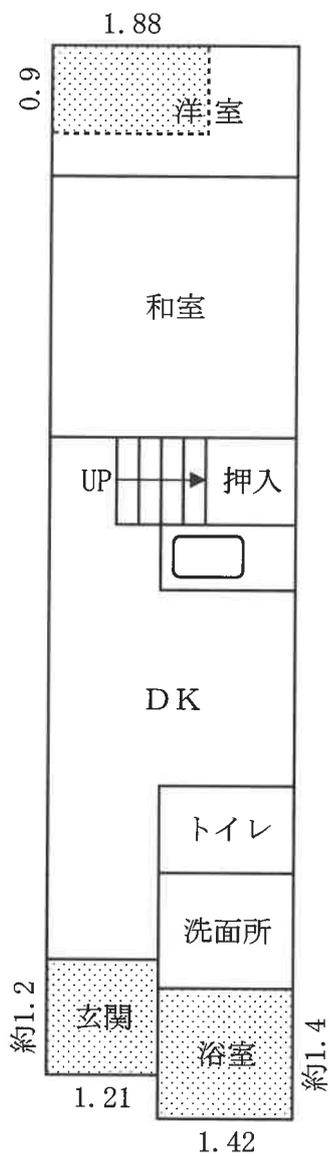
道路幅員：約5.8m

# 間取略図

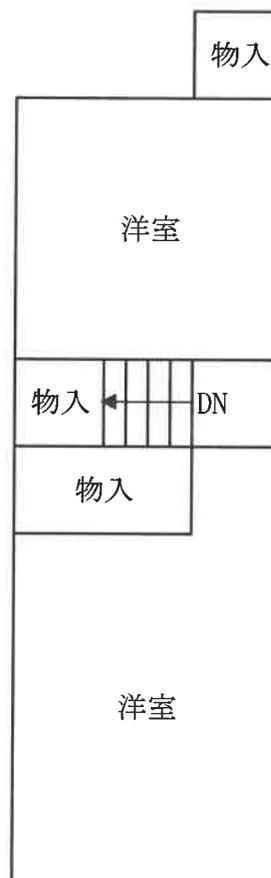
令和7年（ケ）第342号



1階



2階



1階床面積：約29.76㎡（約5.13㎡増築）