

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
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
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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
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
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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5名以上の場合は、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 4月10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24日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月13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26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 4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 寝屋川市萱島南町
地 番 549番80
地 目 宅地
地 積 36.60平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市萱島南町549番地30、549番地78、
549番地79、549番地80
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.26平方メートル
2階 112.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萱島南町549番80
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 23.88平方メートル
2階 25.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2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

【物件番号1】

隣地(地番549番30、549番79)との境界が不明確である。

《 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 寝屋川市萱島南町
地番 549番80
地目 宅地
地積 36.60平方メートル

(現況)

地目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所在 寝屋川市萱島南町549番地30、549番地78、
549番地79、549番地80
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 104.26平方メートル
2階 112.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 萱島南町549番80
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 23.88平方メートル
2階 25.41平方メートル



令和 7年(ケ)第 433号
令和 7年12月 4日受理
令和 年 月 日提出
8.1.13

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 寝屋川市萱島南町
地 番 549番80
地 目 宅地
地 積 36.60平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市萱島南町549番地30、549番地78、
549番地79、549番地80
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.26平方メートル
2階 112.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萱島南町549番80
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 23.88平方メートル
2階 25.41平方メートル



その他の事項

1 表札等の表示

表札は存在せず、郵便受けにも表示はないが、玄関扉の横の外壁に所有者の姓(ひらがな)が直接手書きで書かれている。

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等を要する。
- (2) 目的土地は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の一部として利用されていると思料される。
- (3) 目的土地の東側接面道路は、建築基準法上の道路である(詳細は評価書を参照)。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、4戸にて構成される連棟式住宅の東から3戸目の建物である。
- (2) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- (3) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、冷蔵庫、洗濯機、タンス等の家財道具、日常生活用品、段ボールやゴミ袋等の動産類が多数残置されている。
- (4) 目的建物には、床の撓み、壁面の損傷・汚れ・ひび割れ・陥没等がみられた。
- (5) 2階の屋根に庇があるが破損しており、且つ、南側隣地上に越境している可能性がある。
- (6) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。
- (7) 目的建物には大量の動産類があり、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。

4 その他

当職は、令和7年12月5日及び同月11日に照会文書を目的建物に投函したが、所有者からの連絡は一切なかった。

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
■ 寝屋川市役所審査指導課職員	目的建物部分だけの再建築はできません（長屋全部の建替えであれば可）。
■ 近隣者	目的建物には誰も住んでいません。空き家です。

(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

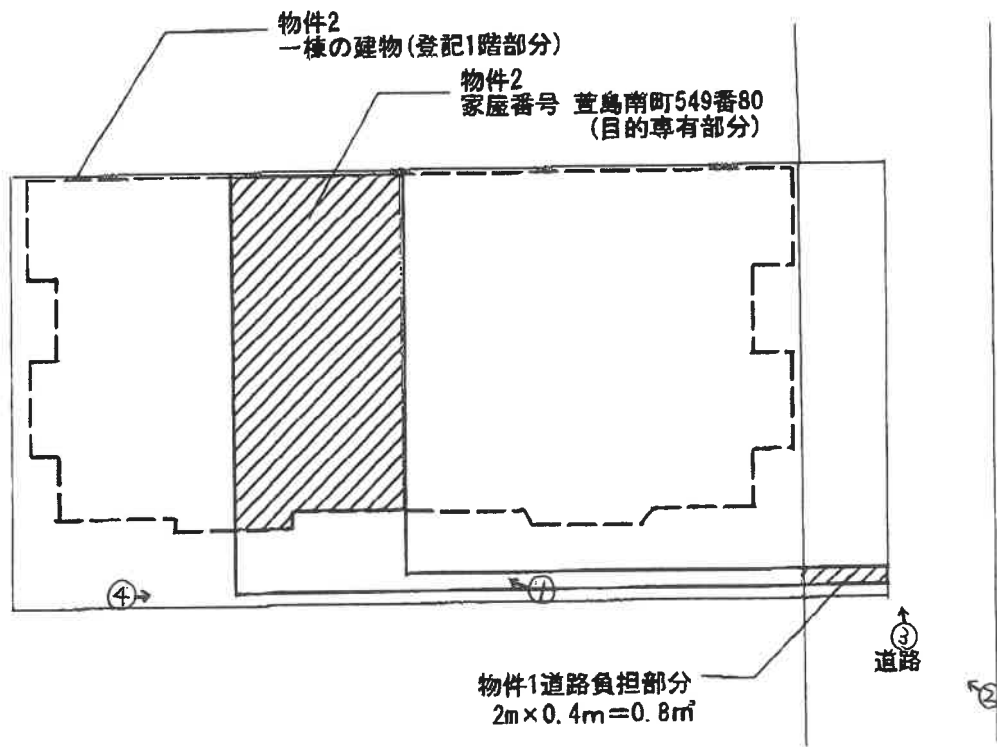
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月4日 19:00-19:05	中之島図書館	物件確認
7年12月5日 14:40-14:45	寝屋川市役所	道路調査
7年12月5日 15:05-15:15	寝屋川市 サービスゲート	地番参考図調査
7年12月5日 15:45-16:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年12月5日 16:45-16:50	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年12月8日	執行官室	ライフライン調査
7年12月11日 13:00-13:10	物件所在地	在宅要請書投函
7年12月25日 14:20-16:55	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25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> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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)

土地建物位置関係図

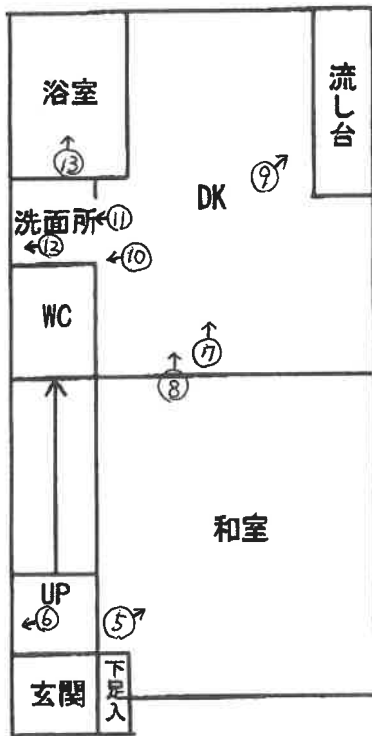
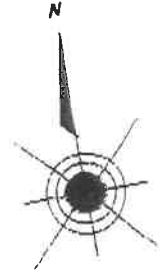


(検尺は概測である)

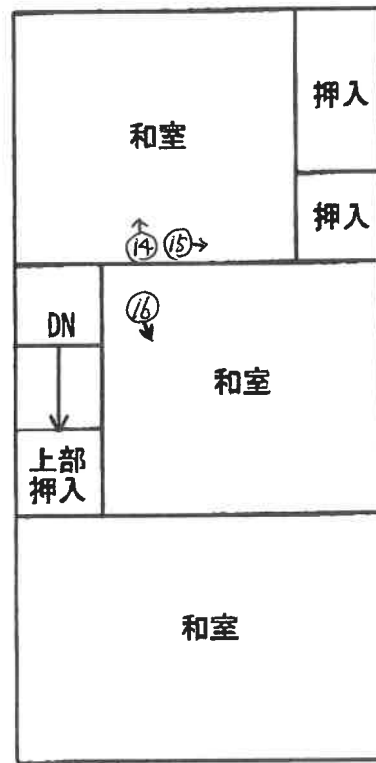
(7 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

間取略図



1階



2階

1 目的建物



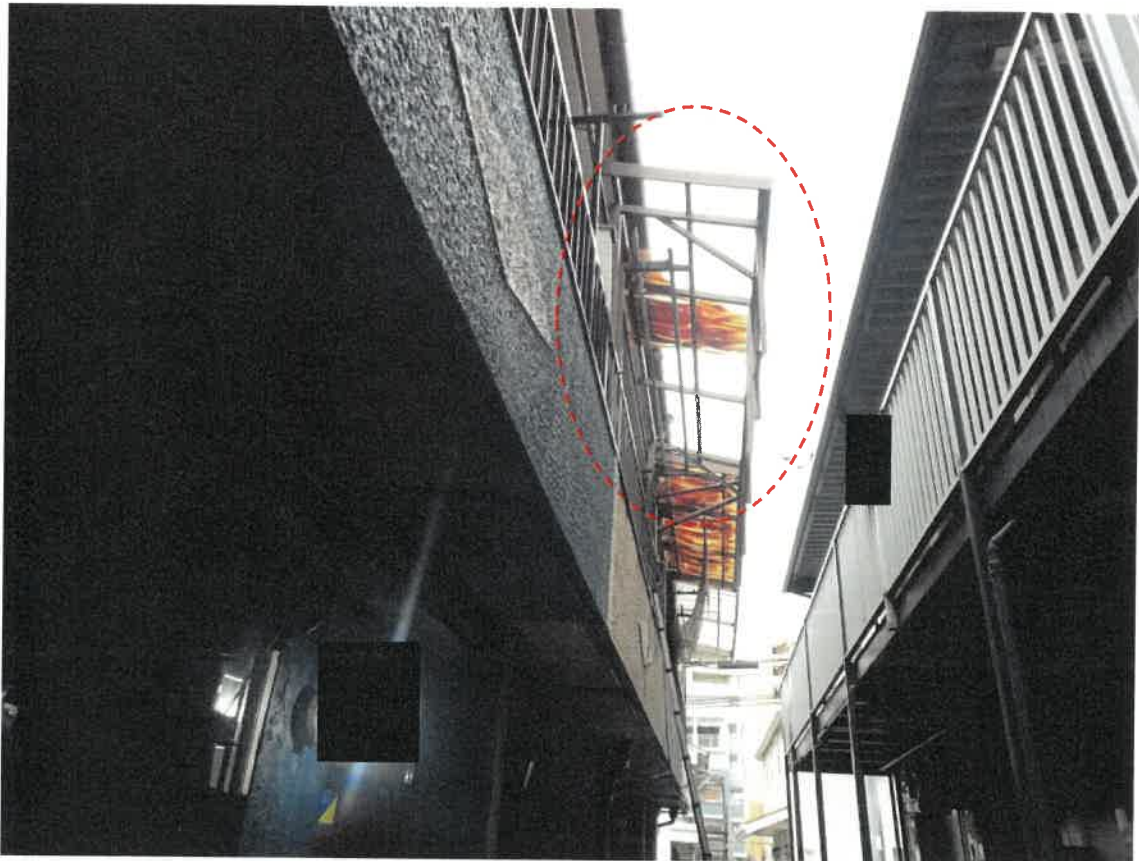
2 目的建物を含む4戸からなる連棟式住宅



3



4 越境の可能性あり（破損している庇）



(10 枚目)



6 壁面の陥没



(// 枚目)



8 床面 (たわみあり)



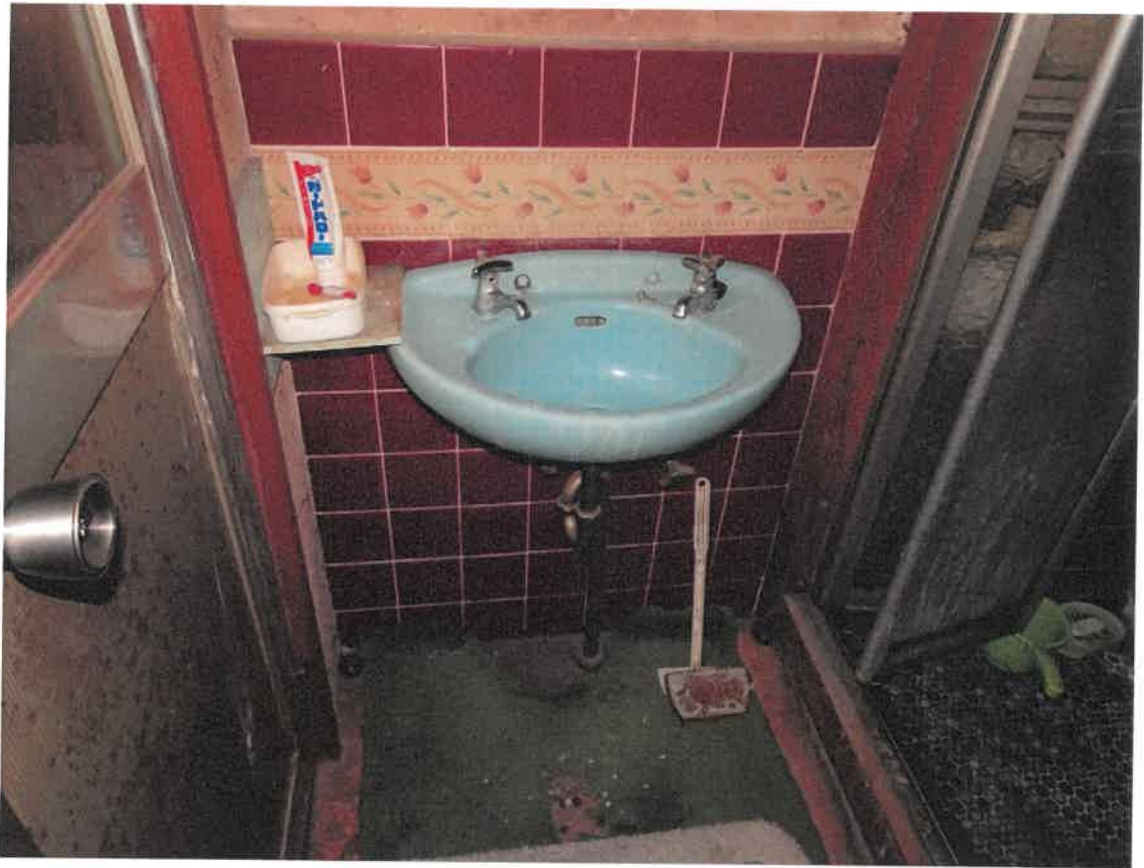
(12 枚目)



10 壁面のひび割れ



(13 枚目)



12 カビ汚れと思われる壁面の汚れ



13



14



(15 枚目)

15 襖の損傷



16



(16 枚目)

令和7年（ケ） 第433号
令和7年12月25日 現地調査
令和8年1月9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

八木正美

第1 評価額

一括価格	
金 1,330,000円	
内訳価格	
物件1	金 590,000円
物件2	金 740,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	<p>① 地積測量図を参考に適宜概測したところ、その形状・地積は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、隣地建物の位置状況等から境界が不明瞭な箇所や計測困難な部分があるため、正確な位置・範囲については、隣地所有者立会の上、専門家による測量を要する。</p> <p>② 目的土地の公簿上の地目は「宅地」であるが、現況は宅地及び道路負担部分から構成されている。道路負担部分は現地での計測にて目的土地の南東側約0.8㎡であることが認められた。(位置、範囲等は土地建物位置関係図参照。)</p> <p>③ 目的土地は東側で幅員約4m私道に接面しているが、その接道間口は約0.4mであるため、建築基準法第43条の接道義務を満たしておらず、建物の再建築等は困難である。</p>		
2	<p>目的建物は4戸1棟の連棟建物のうちの東側から3戸めである。外観上、隣戸との戸境壁・柱・梁の位置関係は不明である。また、隣接地との境界標が存しないため、目的建物が隣接地に越境しているか否についても不明である。</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 萱島駅 南東方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	小規模戸建住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域		
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種住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
その他の規制	宅地造成等工事規制区域、萱島地区防災街区整備地区計画		
画地条件	規模	宅地部分	約35.80㎡
		道路部分	約0.8㎡
	(宅地部分)		
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口(南東側)約0.4m・奥行(南北方向)約8.9m	
高低差等	等高接面		
接面道路の状況	東側	幅員約4m私道(建築基準法42条1項5号)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等 ※宅地部分	現況	戸建住宅	
	東側	道路、戸建住宅	
	西側	戸建住宅	
	南側	共同住宅	
	北側	共同住宅	
供給処理施設	上水道	あり	左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写からは個人、農林省の所有者名、田の地目の履歴が確認された。遡れた範囲(昭和41年以降)の住宅地図によると、個人名の表示であった。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	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 経過年数 経済的残存耐用年数	(課税資料) 昭和37年1月1日新築 約64年 約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付
	内 壁	繊維壁等
	天 井	板貼等
	床	畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特別なものはない。
床面積（現況）	延 49.29㎡ 増築なし。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	<p>① 建築確認及び検査済証について 寝屋川市建築指導課に照会したところ、建築確認の有無については新築年が古く、記録がないので不明とのことであった。</p> <p>② 登記上目的建物の新築年月日は不明であるが、課税資料によると昭和37年新築で、昭和38年より課税されていることから、昭和37年の期首を新築年月日と認定した。</p> <p>③ 設備の作動状況は未確認である。</p> <p>④ 室内は床の撓み、壁面の汚損、損傷、陥没等が認められた。</p> <p>⑤ 2階の屋根には庇が設置されているが、破損しており、また南側隣地上に越境している可能性が認めれた。</p> <p>⑥ 室内は動産類が大量に置かれており、床面の状況を確認できない箇所があった。</p> <p>⑦ 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。</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 (円) (千円未満四捨五入) オ
1(宅地)	144,000	0.54	約35.80	0.90	ア×イ×ウ×エ 2,505,000
1(道路)	144,000	0.10	約0.8	-	ア×イ×ウ 12,000

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)-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 154,000\text{円}/\text{㎡} & \times 102.7/100 & \times 100/102 & \times 100/108 & = 144,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

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

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.01	1.07	1.00	1.08

イ 個別格差： 【宅地部分】

接面(東)	規模	形状	その他(※)	総合(相乗積)
1.02	1.00	0.88	0.60	0.54

(※)接道義務を満たしていないことを考慮した。

【道路部分】 公衆用道路であることから0.1と判定した。

ウ 地積：公簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地と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	170,000	49.29	0.04	335,000

ウ 現価率

経過年数 約64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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}64\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※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 (宅地)	2,505,000	0.50	法定地上権	1,253,000

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	2,517,000	- 1,253,000		0.67	0.70	
2	335,000	+ 1,253,000	1.00	0.67	0.70	0	740,000
一括価格 (合計)							1,330,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.67(①×②)を乗じた。

- ① 4戸1棟の連棟建物の1戸であり、建替や維持管理等に制約を受けること。(0.7)
- ② 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こと。(0.95)

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 地価調査価格（寝屋川(府)-4）

所 在 : 寝屋川市萱島南町554番17 「萱島南町1-14」
価 格 : 154,000円/㎡
位 置 : 京阪本線「萱島」駅の南東方500m（道路距離）
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 138㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 東 4m 私道
用途指定等 : 第2種住居地域、準防火地域
建蔽率60%・容積率200%
地域の概要 : 中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 : 2,846,016円
物件2 : 305,515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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 寝屋川市萱島南町
地 番 549番80
地 目 宅地
地 積 36.60平方メートル

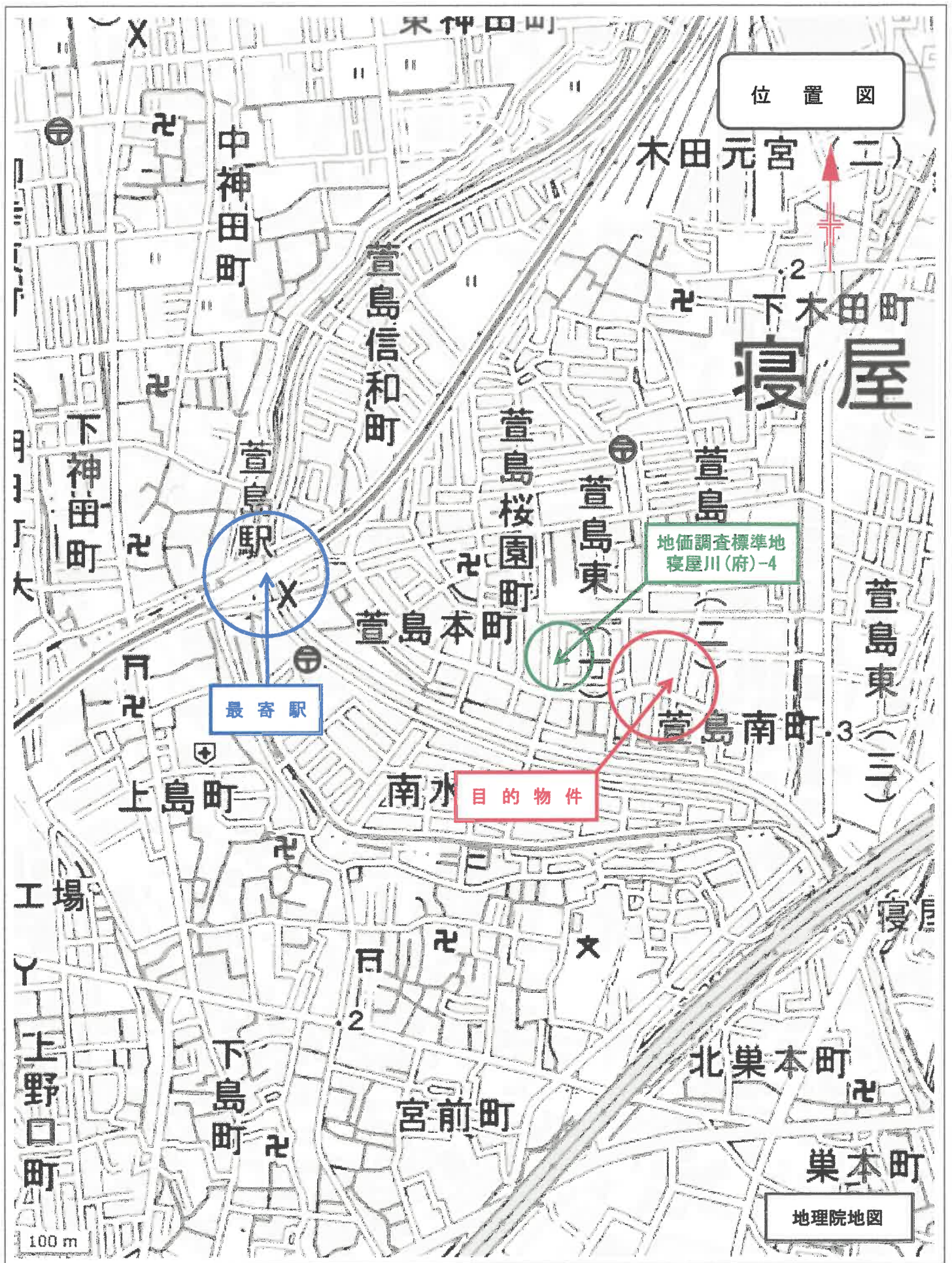
2 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市萱島南町549番地30、549番地78、
549番地79、549番地80
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.26平方メートル
2階 112.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萱島南町549番80
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 23.88平方メートル
2階 25.41平方メートル





位置図

木田元宮 (二)

下木田町

寝屋

中神田町

萱島信和町

萱島桜園町

萱島東

萱島

地価調査標準地
寝屋川(府)-4

萱島駅

萱島本町

萱島東 (三)

萱島南町 3

最寄駅

目的物件

上島町

南水

工場

北巢本町

巢本町

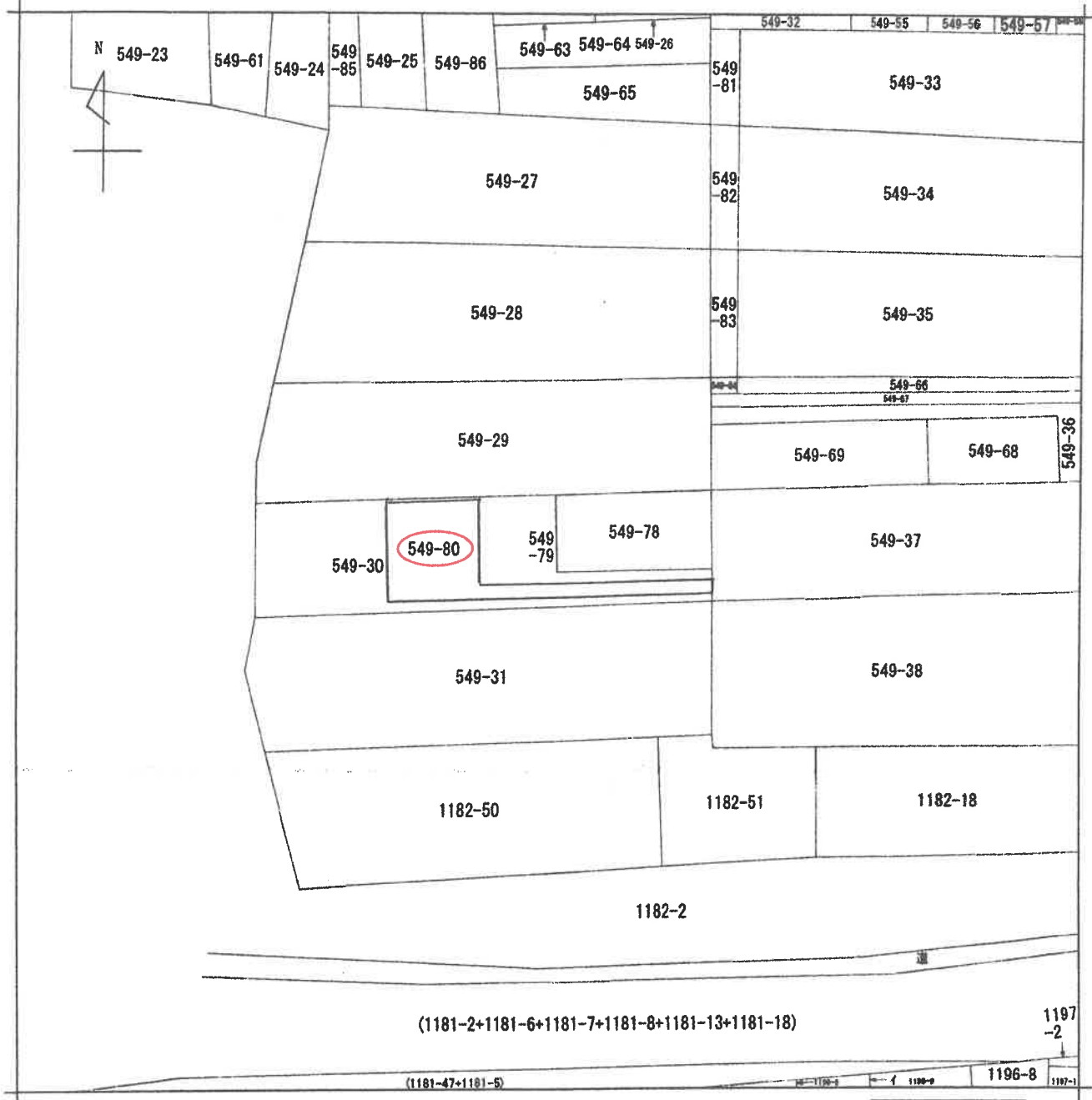
宮前町

下島町

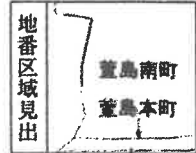
上野口町

100 m

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。



A 萱島南町

請求部	所在	寝屋川市萱島南町		地番	549番80			
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。

令和7年10月17日
大阪法務局枚方出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年2月6日

165849

前549-30 後 新

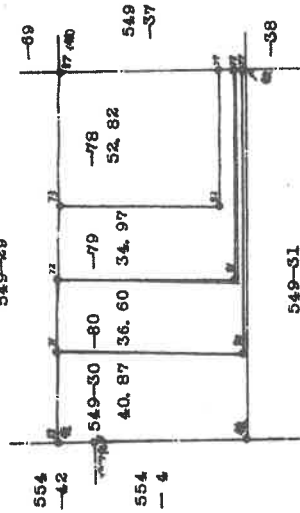
番 549番30 同79番79, 同80

土地の所在 寝屋川市重島南町

地積測量図

57.2.6

点番	NO	座標	X	Y	座標	座標
549-78	57	()	-8.385	-3.472	6.66	57-73
	73	()	-6.790	-9.948	7.89	73-82
	82	()	-14.456	-11.850	6.74	82-79
	79	()	-16.035	-5.290	7.86	79-57
	57	()	-8.385	-3.472		
	H点# 2A		105.657926			
	K点# A		52.828963			52.82
549-79	73	()	-6.799	-9.948	3.64	73-72
	72	()	-5.933	-13.483	8.50	72-81
	81	()	-14.188	-15.532	10.39	81-78
	78	()	-16.618	-5.420	0.59	78-79
	79	()	-16.035	-5.290	6.74	79-82
	82	()	-14.456	-11.850	7.89	82-73
	73	()	-6.799	-9.948		
	H点# 2A		69.942286			
	K点# A		34.971143			34.97
549-80	72	()	-5.933	-13.483	3.64	72-71
	71	()	-5.067	-17.018	8.92	71-80
	80	()	-13.725	-19.169	14.03	80-77
	77	()	-17.007	-5.522	0.40	77-78
	78	()	-16.618	-5.420	10.39	78-81
	81	()	-14.188	-15.532	8.50	81-72
	72	()	-5.933	-13.483		
	H点# 2A		73.215048			
	K点# A		36.607524			36.60
549-30	面積		165.280000			
	容積		124.407630			
	高さ		40.872370			40.87



M 2 - 1 p

作製者

申請人

縮尺 1/250

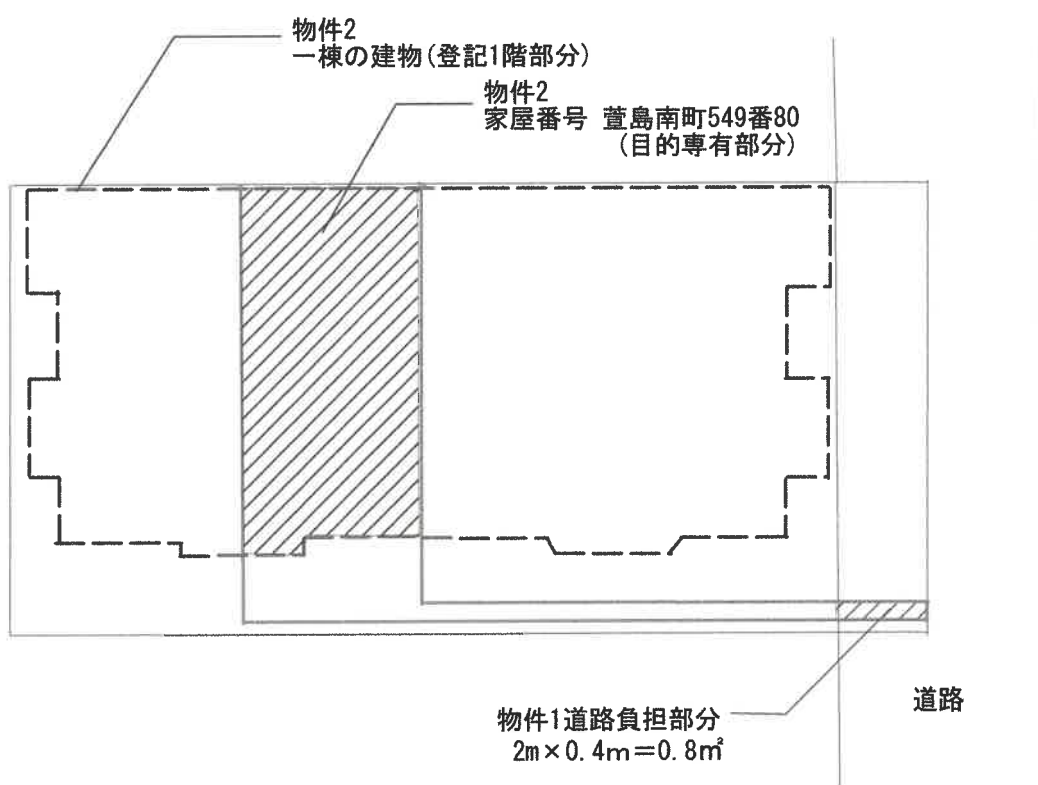
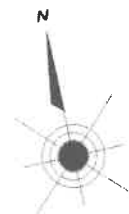
昭和59年2月3日

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。
令和7年10月17日 大阪法務局枚方出張所 登記官

A3をA4に縮小

請求番号：23-2

土地建物位置関係図



登記年月日：昭和59年2月10日

各階平面図

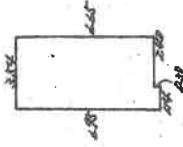
524406

登録番号： 豊島南町549番80

建物図面

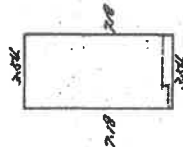
建物の所在： 豊島市直島南町549番地30、同番地78、同番地79、同番地80

専有部分の建物の表示



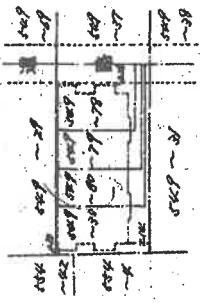
1階床面積

3.54 x 6.65 = 23.8810m²
1.14 x 0.30 = 0.3420m²
計 = 23.8830m²



2階床面積

3.54 x 7.18 = 25.4172m²



製作者

(昭和59年2月6日現在)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

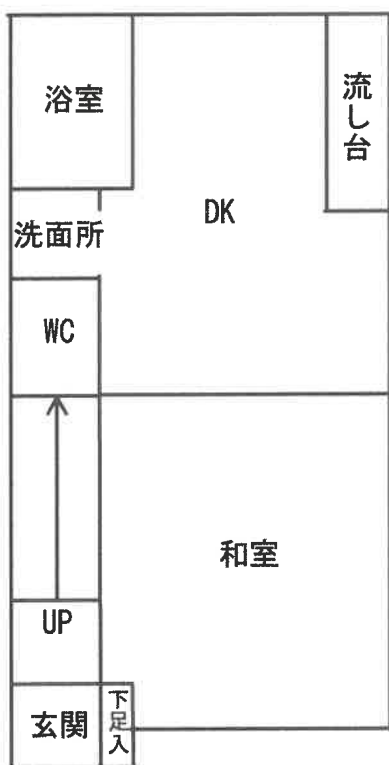
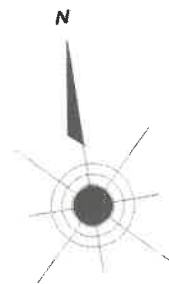
令和7年10月17日

大阪法務局枚方出張所

登記官

A3をA4に縮小

間取略図



1階



2階