

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 (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
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。		
	☐ 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。		
買受申出人 (法人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	代表者	法人の所在地	〒
	代表者	法人の名称	
	代表者	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。

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
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。		
	☐ 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。		
買受申出人 (個人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	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	

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)。

(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	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
3	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
4	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	
	住所	〒	

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(代表者を含む)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 9 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

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 10 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 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 9 月 18 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, 2	21,310,000 17,048,000	一括	4,262,000	76,263	32,251
1	18,970,000				
2	2,340,000				



物 件 目 録

1 所 在 寝屋川市明和一丁目

地 番 1 2 2 5 番 5

地 目 宅地

地 積 4 5 1 . 0 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 寝屋川市明和一丁目 1 2 2 5 番地 3

家屋 番号 2 5.5 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 8 8 . 9 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 8 1 . 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 3 . 9 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 2 9 . 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 目 録

共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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

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 寝屋川市明和一丁目
- 地 番 1 2 2 5 番 5
- 地 目 宅地
- 地 積 4 5 1. 0 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
- 共有者 B 持分 3 分の 1
- 共有者 C 持分 6 分の 1
- 共有者 D 持分 6 分の 1
- 2 所 在 寝屋川市明和一丁目 1 2 2 5 番地 3
- 家屋 番号 2 5 5 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 8 8. 9 5 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 約 1 8 1. 8 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 2 3. 9 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 約 2 9. 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 目 録

共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



令和 8年(ケ)第 75号
令和 8年 3月19日受理
令和 8年 月 日提出
「8.6.16

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 英 則

(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 寝屋川市明和一丁目
 地 番 1 2 2 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 4 5 1 . 0 9 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 寝屋川市明和一丁目 1 2 2 5 番地 3
 家屋 番号 2 5 5 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 8 8 . 9 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 3 . 9 3 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1



(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		寝屋川市明和1丁目23番16号	
土 地		物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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2	
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 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積（主たる建物）：約181.8㎡ （附属建物）：約29.6㎡		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 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（空き家）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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(2枚目)

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、法務局に地積測量図の備え付けはないが、寝屋川市役所に備付けの地籍調査による成果書類をもとに適宜概則したところ、目的土地の形状は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ものと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地には、目的建物から落下した瓦、建具及び破損ガラスが散乱し、植木や雑草が繁茂するなど、維持管理に著しく劣る状況である。
- (4) 目的土地は、北西側において建築基準法42条1項1号、南西側において42条2項の道路に接面しているが、詳細は評価書を参照されたい。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物について、法務局に建物図面の備え付けはないが、その形状や位置関係は、概ね間取略図のとおりである。

なお、床面積を適宜概則したところ、現況の床面積は公簿面積よりも数量的に大きいと思われるが、正確には専門家による測量を要する。

- (2) 目的建物の築年数は古く、建物内部の老朽化は激しく、床板の底抜け、屋根の脱落及び壁の崩壊等の維持管理に著しく劣る状況である。そのため、床板の踏み抜き、天井及び壁の崩落による危険が発生する可能性が非常に高いと判断し、浴室やその周囲部分への立入調査は行わなかった。
- (3) 目的建物内部は、日常用品等の動産類はほとんど存在せず、中身が空っぽの大型家具や大型家財等が残置され、ライフラインは全て停止し、動物の侵入痕や塵ほこりが大量に舞い上がるなど、長らく空き家の状態であったと思われる。
- (4) 目的建物北側の土間に井戸が存在する。

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

(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
■共有者A及びB の代理人	1 目的物件は、共有者らの被相続人が亡くなって以降は、動産を残置したまま空き家の状態です。 2 敷地部分は、ガラスの破片が散乱するなどしているので危険な箇所があります。
■隣人	1 目的建物には、数年前から誰も住んでいません。 2 一部の屋根瓦が落下しているため、今後において木や建物が倒れてこないか心配です。 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)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月2日 15:10 - 15:15	中之島図書館	物件確認
令和8年4月2日 15:20 - 15:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年4月3日 15:30 - 15:45	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年4月3日 16:20 - 16:40	寝屋川市役所本館	道路関係調査
令和8年4月3日 16:45 - 17:00	寝屋川市サービスゲート	課税関係調査
令和8年4月9日	執行官室	共有者C及びDに所有者照会（郵送）
令和8年5月20日 11:30 - 11:35	申立人ら代理人事務所 （枚方市岡東町）	共有者Aから鍵借用、 申立人ら代理人から聴取
令和8年5月21日 13:30 - 13:40	物件所在地	物件確認
令和8年5月22日 11:40 - 12:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、隣人から聴取
令和8年5月28日 9:30 - 9:45	物件所在地	解錠による立入調査（車庫）

（特記事項）

☐ 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。

■ 令和 8 年 5 月 2 8 日
目的物件のうち北側車庫部分は不在で施錠されていたので、解除技術者に解錠させて車庫内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

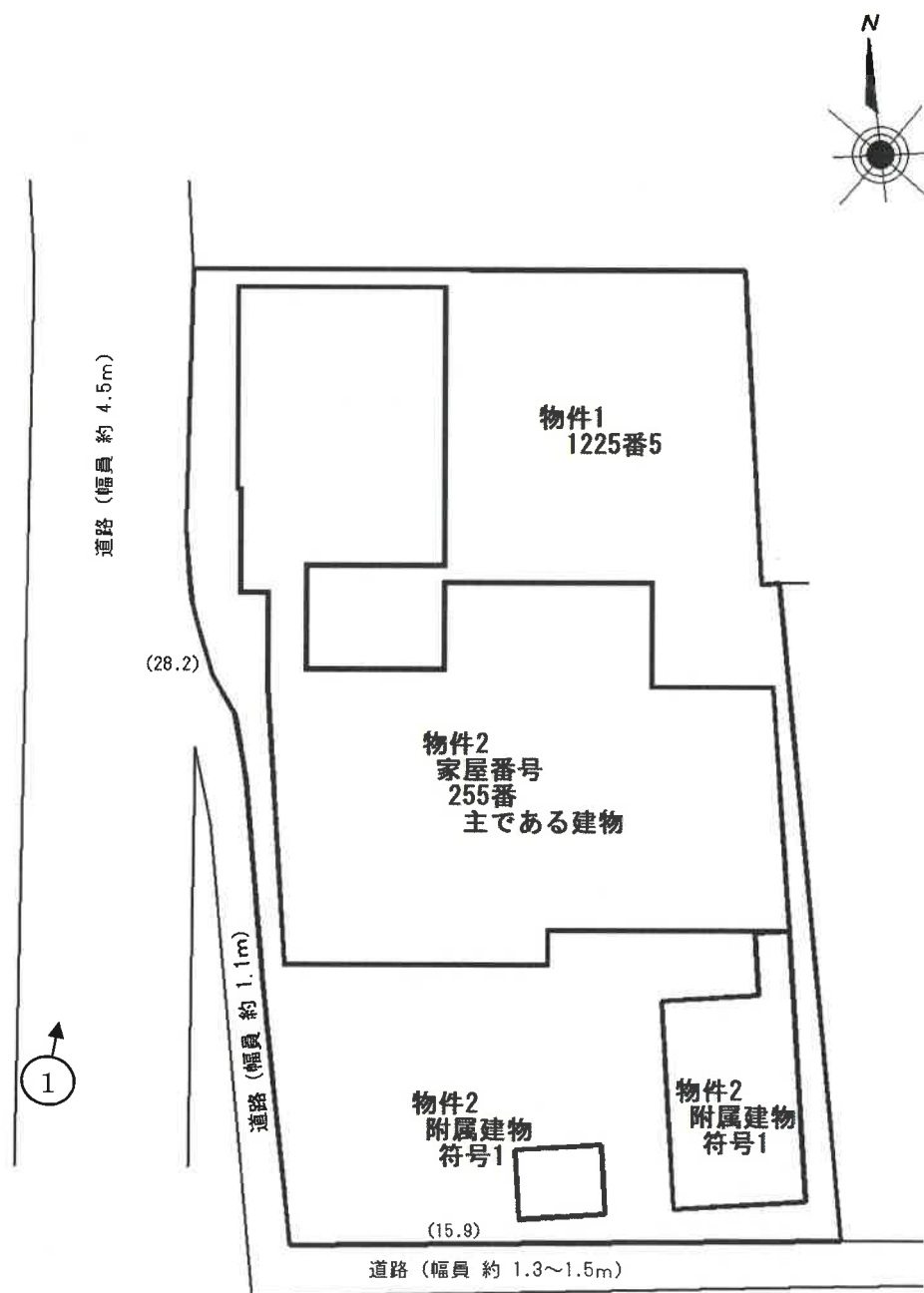
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地・建物位置関係図

(←○ 写真撮影場所・方向)



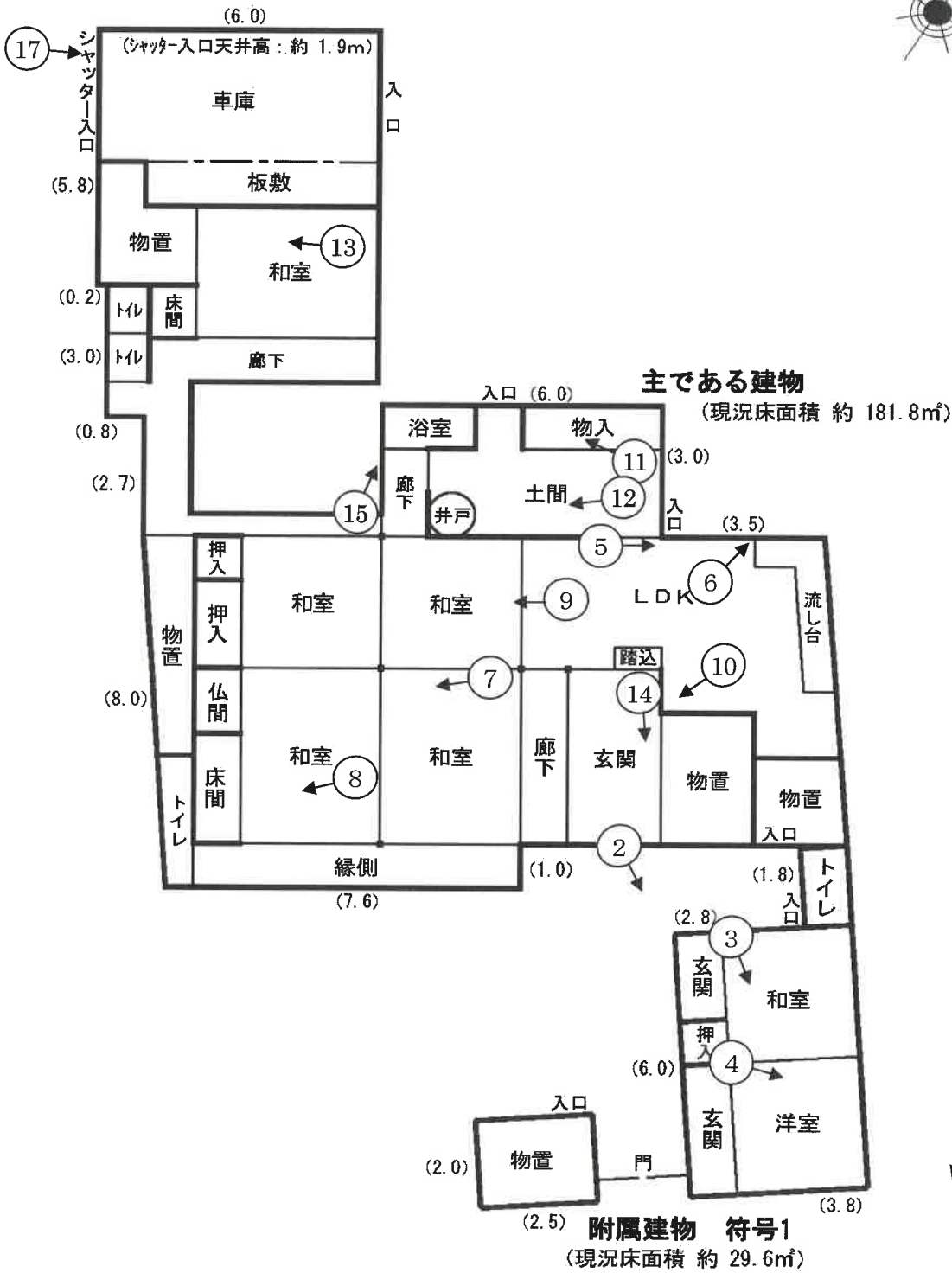
(単位:約m)

間取図(概略図)

(←○ 写真撮影場所・方向)



建物平面図





1



2

壁崩落



3



4



5



6



7



8



9



10

天井崩落



11

屋根崩落



12

井戸



13



14



15



16



17

令和8年（ケ） 第75号

令和8年5月22日 現地調査

令和8年6月18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

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,310,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 18,970,000円
物件 2	金 2,340,000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	同左
2	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 ※ 床面積については、特記事項参照。
番号	特 記 事 項		
1・2	・物件1（目的土地）について、法務局備付の地積測量図が存しないことから、公図（法第14条第1項：地籍図）を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。なお、物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。 ・物件2（目的建物）について、法務局備付の建物図面が存しないことから、寝屋川市市民サービス部固定資産税担当備付の家屋平面図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は異なり、その面積は主である建物が約181.8㎡、附属建物が約29.6㎡である（間取略図・土地建物位置関係図参照）。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。なお、目的建物は築年数が古く、登記部分と増築未登記部分等、判然としない状況にある。 ・主である建物の土間付近に井戸が存している。 ・車庫の天井高は、約1.9mである。		

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	J R 片町線 寝屋川公園駅 西方 (別添「受命物件の位置図」参照) 京阪バス 西方寺停留所 北西方 道路距離 約1.3km 道路距離 約300m	
付近の状況	一般住宅等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1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
画地条件	規模	451.09㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約28m(西側)・奥行約16m(ほぼ中央部)
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側	幅員約1.1～4.5m市道 ※ 特記事項参照
	南側	幅員約1.3～1.5m市道(建築基準法第42条第2項道路)
	接道状況	角地、ほぼ等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	事業所兼居宅
	南側	道路
	西側	道路
	北側	一般住宅
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	土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。 但し、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	・目的土地には、瓦やガラス等が散乱し、雑草も蔓延っており、維持管理の状態に著しく劣っている。 ・西側市道は、約4.5m部分が建築基準法第42条第1項第1号道路、約1.1m部分が建築基準法第42条第2項道路である。	

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	(課税記載) 大正15年新築
	経過年数	約101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	漆喰壁、杉板、トタン等
	内 壁	土壁、合板、クロス等
	天 井	竿縁天井、石膏ボード等
	床	板張り、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 約181.8㎡ 現況は、登記数量より大きい。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	居宅
	間取り	間取略図参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・全体的に老朽化が激しく、一部危険箇所も見られる。 ・附属建物は、木造瓦葺平家建の居宅である（床面積：約29.6㎡）。築年及び保守管理の状態は、主である建物と同様である。 ・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の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。	

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	102,000	0.77	451.09	0.85	30,114,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 寝屋川-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $120,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.6/100 \times 100/101 \times 100/118 = 102,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 西向き

◇地域格差：	街路 ※ ¹	接近 ※ ²	環境 ※ ³	行政	総合（相乗積）
	0.98	1.09	1.10	1.00	1.18

※1：幅員・種類 ※2：最寄駅への接近性 ※3：利用状況

イ 個別格差：	接面・方位 ※ ¹	規模 ※ ²	形状	その他 ※ ³	総合（相乗積）
	1.06	0.80	1.00	0.91	0.77

※1：角地（西及び南向き） ※2：地積過大 ※3：セットバック部分

ウ 地積：登記数量による。

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	160,000	約211.40	0.01	338,000

※ 附属建物含む

ウ 現価率

経過年数 約101年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 80%

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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数101年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.8)

= 0.01

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び本件においては保守管理の状態に劣る点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)	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)
	ア		イ	
1	30,114,000	0.10	場所的利益	3,011,000

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	30,114,000	－ 3,011,000		1.00	0.70		18,970,000
2	338,000	＋ 3,011,000	1.00	1.00	0.70	0	2,340,000
一括価格 (合計)							21,310,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

オ 競売市場修正

「第2 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-2

所 在 : 大阪府寝屋川市打上宮前町576番34「打上宮前町10-16」
価 格 : 120,000円/㎡
位 置 : JR片町線 寝屋川公園駅 南西方 400m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 西 4m私道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
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	:	20,441,143円	
物件 2	:	113,710円	(主である建物)
	:	30,580円	(附属建物)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 寝屋川市明和一丁目

地 番 1 2 2 5 番 5

地 目 宅地

地 積 4 5 1. 0 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 寝屋川市明和一丁目 1 2 2 5 番地 3

家屋 番号 2 5 5 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 8 8. 9 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 3. 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

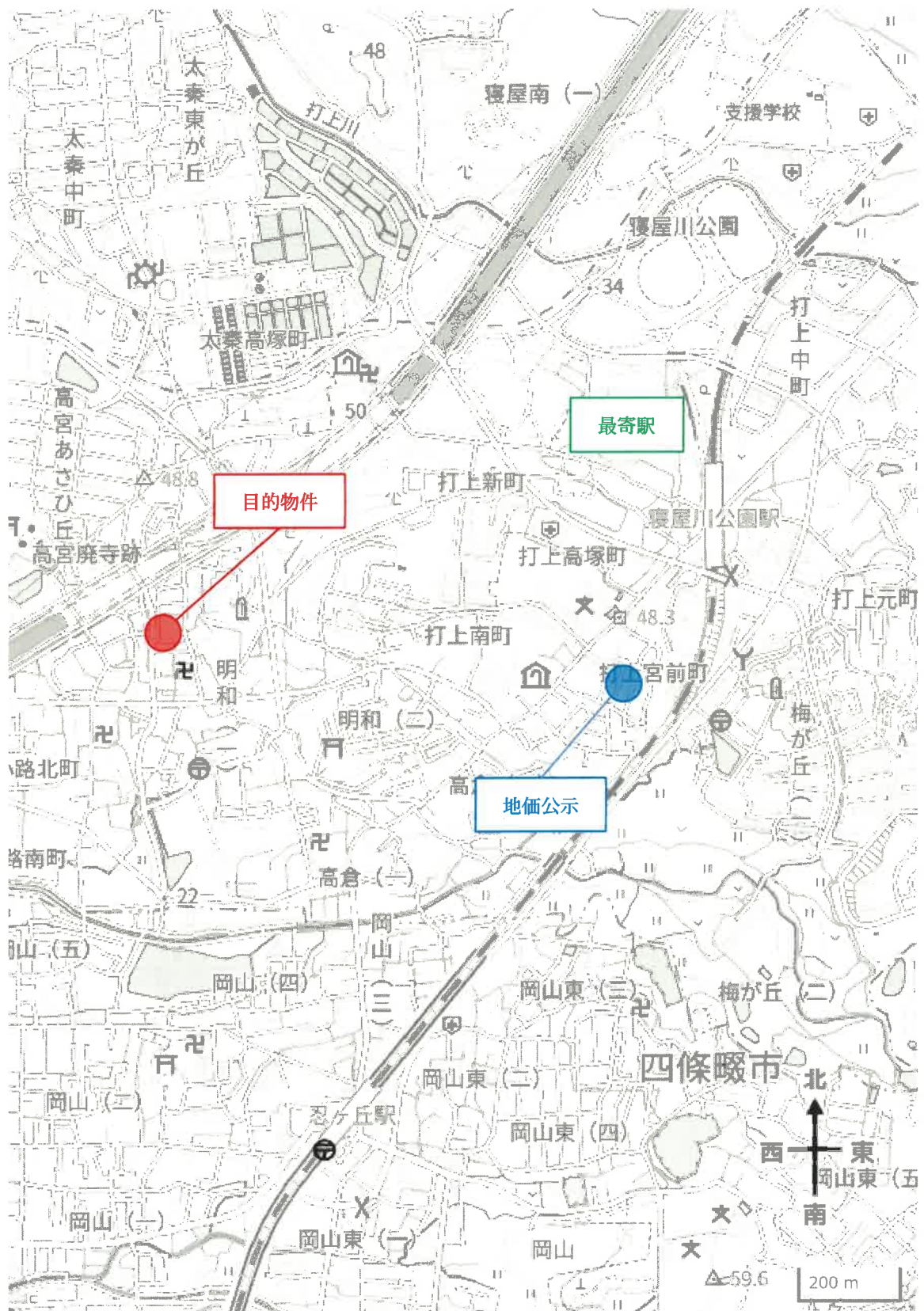
共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



【受命物件の位置図】



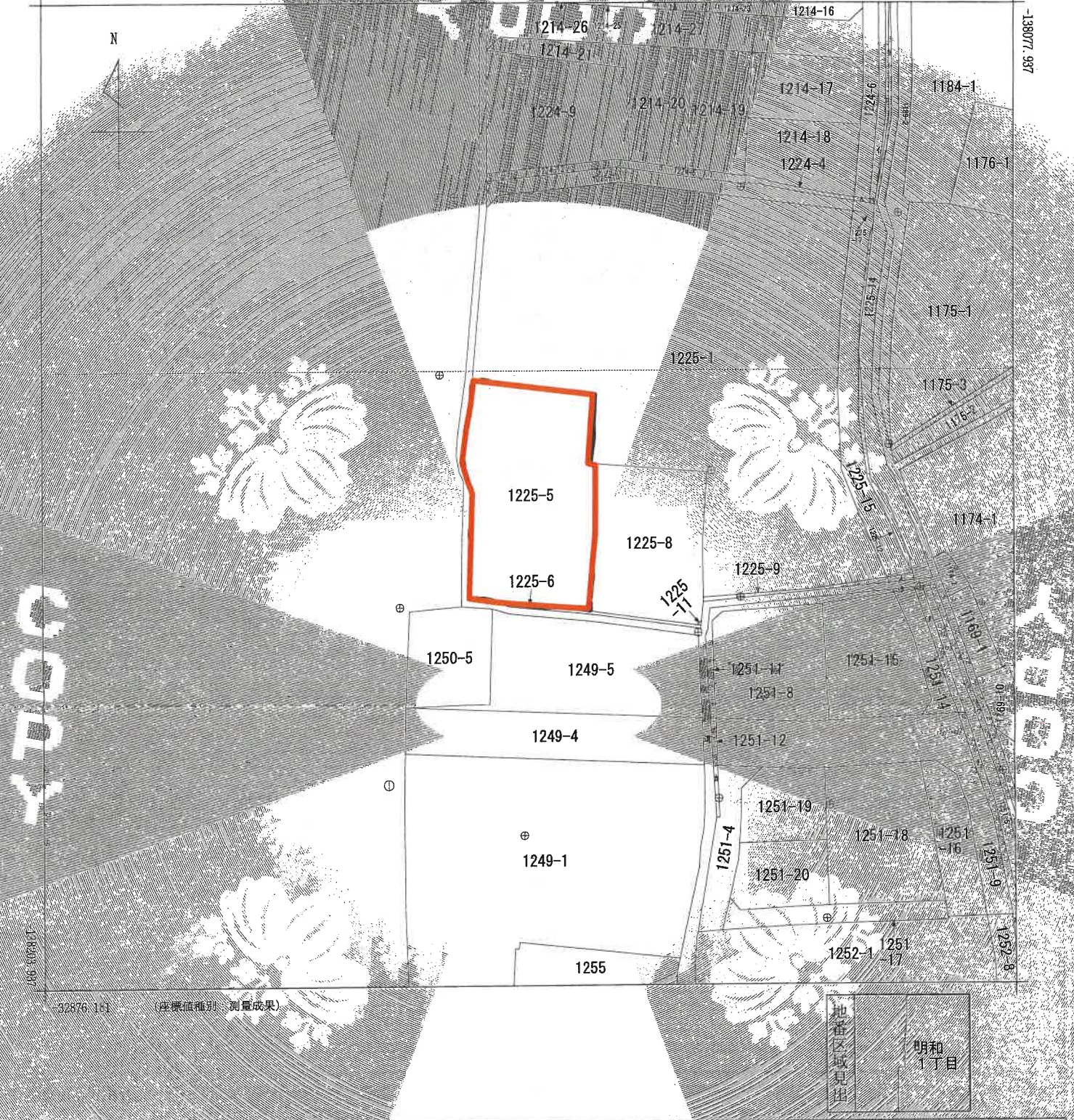
A 3からA 4に縮小

イ 1224-7 ハ 1224-11 1224-24 1224-3 1251-6 1251-16 座標値種別：測量成果 -32751.181
ロ 1224-8 ニ 1225-13 1224-25 1251-1 1252-7 1251-15 1214-16



Y D O C

Y D O C



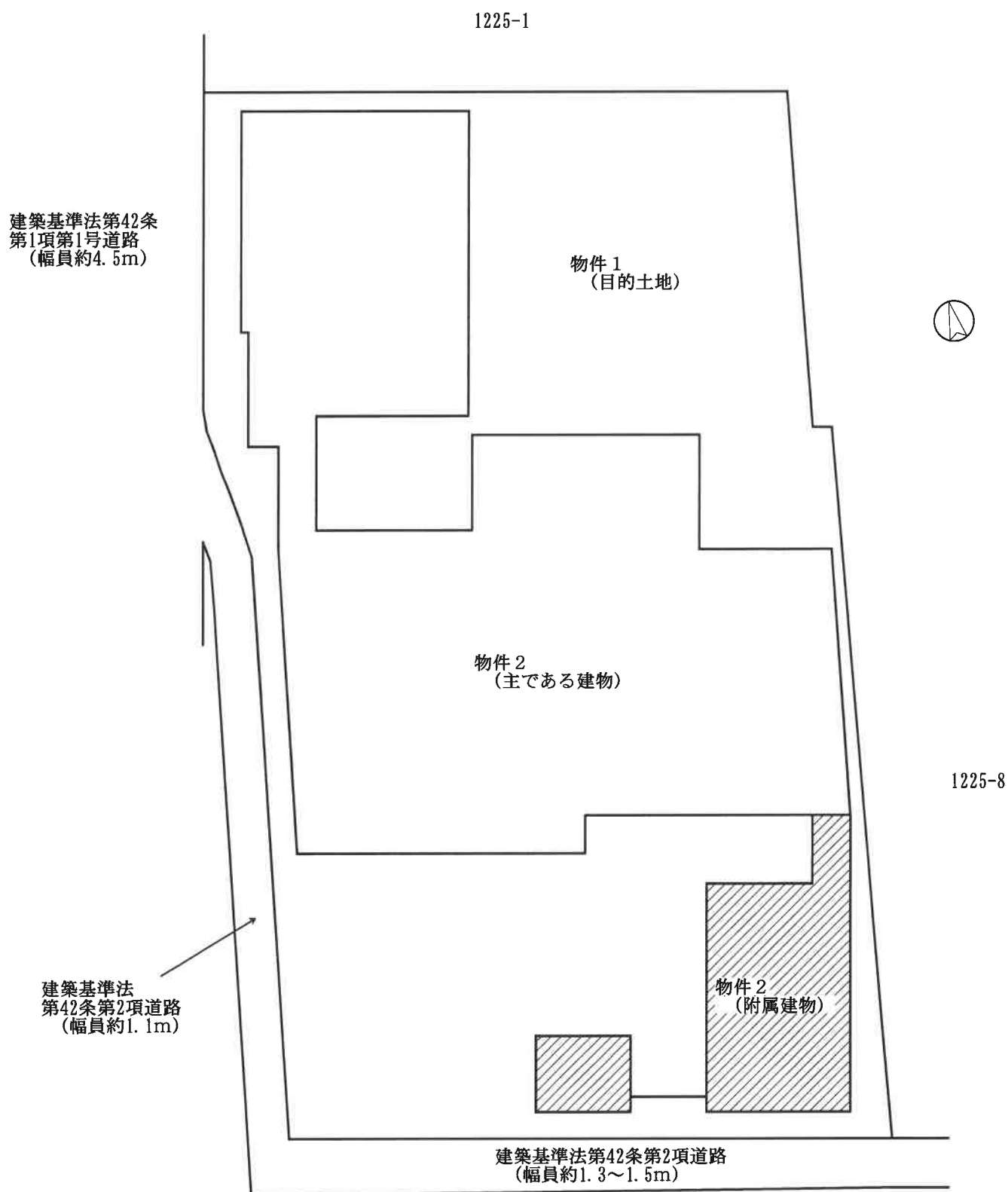
請求部	所在	寝屋川市明和一丁目			地番	1225番5	
出図尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類
作成年月日	平成26年3月	備付年月日	平成27年5月11日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月30日
大阪法務局枚方出張所
登記官

【土地建物位置関係図】

令和8年(ケ)第75号



【間取略図】

令和8年(ケ)第75号

