

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 年()第 号 ☐ 令和
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
	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 年()第 号 ☐ 令和
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
	役員

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 木 下 竜 哉

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	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	3, 260, 000 2, 608, 000	一括	652, 000	21, 057	6, 300
3	1, 820, 000				
4	1, 440, 000				



物 件 目 録

3 所 在 寝屋川市河北中町

地 番 242番8

地 目 宅地

地 積 58.82平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

4 所 在 寝屋川市河北中町242番地8

家屋 番号 242番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.77平方メートル
2階 32.50平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・波板葺2階建

床 面 積 1階 約34.53平方メートル
2階 約32.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

3 所 在 寝屋川市河北中町

地 番 242番8

地 目 宅地

地 積 58.82平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

4 所 在 寝屋川市河北中町242番地8

家屋 番号 242番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.77平方メートル
2階 32.50平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・波板葺2階建

床 面 積 1階 約34.53平方メートル
2階 約32.50平方メートル



令和8年(ケ)第147号
令和8年6月8日受理
令和 年 月 日提出
8.7.22

現況調査報告書

(その2)

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 8 年 (ケ) 第 1 4 7 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 寝屋川市河北中町 |
| | 地 番 | 2 4 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8. 8 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 寝屋川市河北中町 2 4 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8. 7 7 平方メートル
2 階 3 2. 5 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府寝屋川市河北中町2番7号		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件3） ☐ 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4		
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：木造瓦・波板葺2階建 ☒ 床面積：1階部分 34.53平方メートル		
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 平成 年()第 号 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

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 株式会社トクイと表示されている。
- 2 郵便受けの表示 なし

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地を適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的土地は、南側の一部が公衆用道路として利用されており、その余の部分は目的建物の敷地となっている（土地建物位置関係図参照）。
- 3 目的土地の北側および南側接面道路（上記2の道路負担部分を含む。）は、いずれも建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地と北側接面道路との間には、高低差があり、目的土地が約0.7メートル低位である。

(目的建物の現況について)

- 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、動産類はほとんど存在しなかった。
- 4 目的建物には、1階の北側に増築部分が存在した（間取略図参照）。同増築部分の一部が、北側接面道路上に越境している可能性がある。
- 5 目的建物は、南側外壁にひび割れが見受けられたほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

- 1 当職は、令和8年6月11日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
- 2 目的土地の北側接面道路の幅員が4メートルに満たないので、建物再築時にセッ
トバックを要する可能性がある。

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)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

- 1 目的建物内に、株式会社トクイの占有を認めるに足りるものは存在しなかった。
- 2 上記のほか、ライフライン調査、立入調査の結果から、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
令和8年6月10日 11:55 - 12:00	中之島図書館	物件等調査
令和8年6月11日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和8年6月15日 14:10 - 14:20	物件所在地	物件および占有調査
令和8年6月15日 15:20 - 15:25	四條畷市役所	南側接面道路等調査
令和8年6月15日 15:40 - 15:50	寝屋川市役所	北側接面道路等調査
令和8年6月15日 16:10 - 16:30	寝屋川サービスゲート	課税図面調査
令和8年6月17日 11:15 - 11:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年6月29日 10:40 - 11:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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。

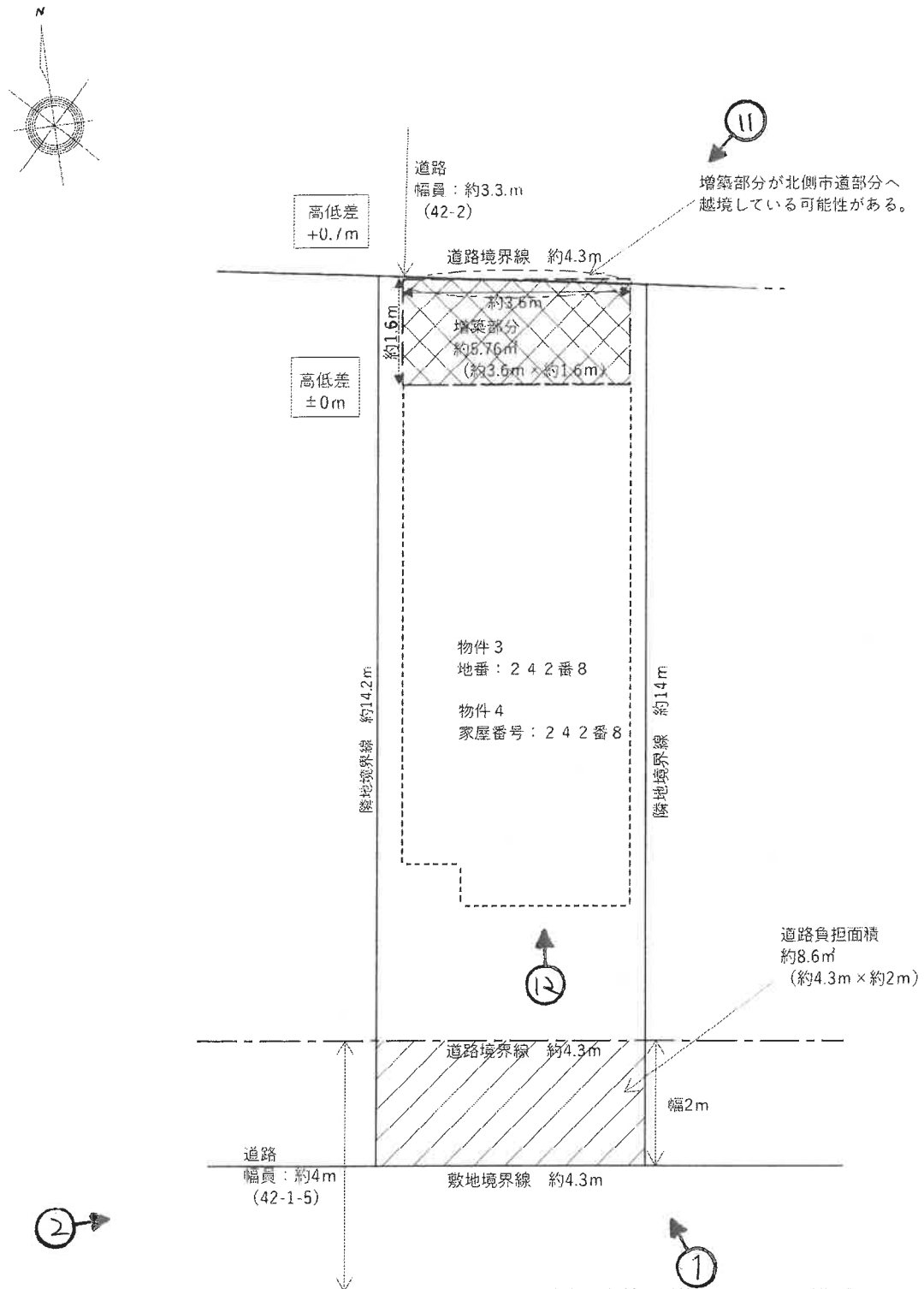
☒ 令和8年6月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

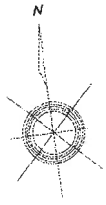
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

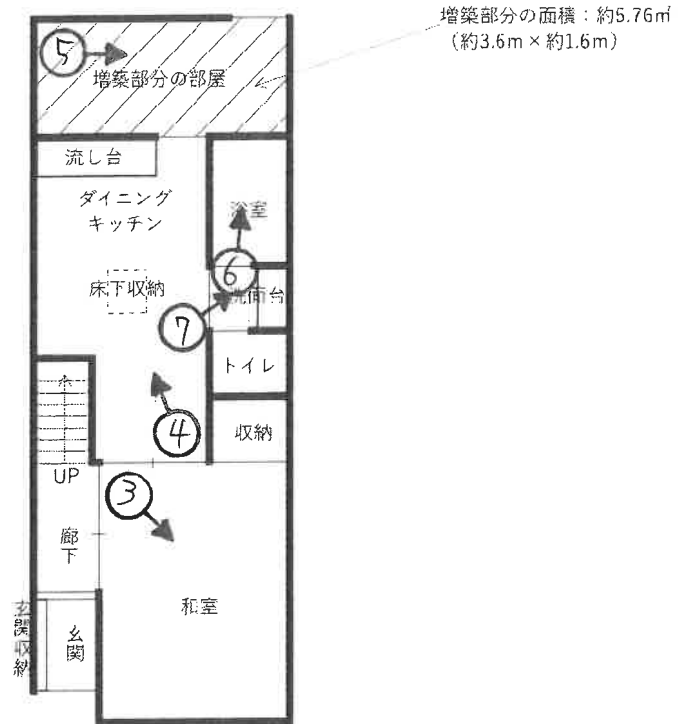
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

令和8年（ケ）第147号② 土地建物位置関係図

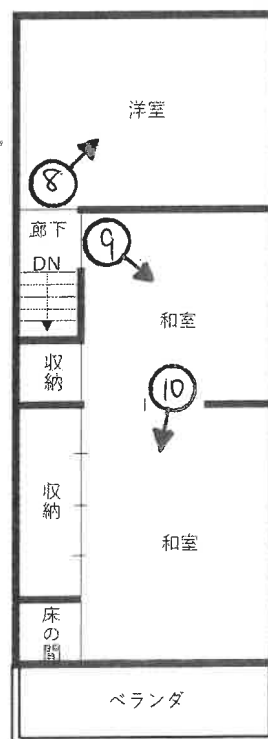




【1階平面図】



【2階平面図】



【写真】

①



目的建物

②



目的土地道路負担部分

③



④



⑤ 1階北側増築部分



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

庇の一部が道路に越境している可能性あり



1 階増築部分

⑫

外壁のひび割れの状況



令和 8 年（ケ）第 147 号②

令和 8 年 8 月 3 日

大阪地方裁判所第 14 民事部 御 中

評価書補正書

評価人 不動産鑑定士

池木 俊博

頭書の評価書について、下記事項の補正を求められましたので、本書をもってご報告いたします。

記

【一】補正事項

P4 2 建物の概況及び利用状況等（物件 4）

仕様 屋根 「木造瓦葺」 → 「木造瓦・波板葺」

以 上

令和8年（ケ）第147号②

令和8年6月29日 現地調査

令和8年7月14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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 260, 000円	
内 訳 価 格	
物件 3	金 1, 820, 000円
物件 4	金 1, 440, 000円

- 1 一括価格は、物件3，4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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																
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件3の地目については特記事項のとおり																
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件4の構造・床面積については特記事項のとおり																
番号	特 記 事 項																		
3	■物件3の地目について 物件3の南側接面道路の現況幅員は約4mであり、一部は目的土地が私道負担している。現地で概測した結果、私道負担面積の合計は約8.6㎡であると推定される。物件3の地目は登記上「宅地」であるが、現況は「宅地一部公衆用道路」となる。 ■北側接面道路への増築部分の越境可能性及び評価数量について 現地での概測及び法務局備付の地積測量図との照合の結果、前項記載の南側接面道路の私道負担部分（約8.6㎡）があるとともに、北側接面道路に増築部分が越境している可能性があることを確認した。本件では、当該越境の可能性がある部分が僅少であることから、土地の評価数量としては登記数量を採用し、登記数量から私道負担の概測数量を控除したものを有効宅地面積の数量とした。増築部分の越境可能性に係るリスク要因は、市場性減価として考慮する。																		
4	■物件4の構造について 物件4の公簿上の構造は「木造瓦葺2階建」となっているが、現況の構造は「木造瓦・波板葺2階建」である。 ■物件4の床面積について 現地調査の結果、目的建物の1階北側には増築箇所が存在しており、現況床面積と公簿上の床面積が異なることを確認した。床面積の詳細については下記のとおりである。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>階</th><th>現況面積</th><th>登記面積</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>約34.53㎡</td><td>28.77㎡</td><td>約5.76㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約32.50㎡</td><td>32.50㎡</td><td>—</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約67.03㎡</td><td>61.27㎡</td><td>約5.76㎡</td></tr> </tbody> </table> 限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。			階	現況面積	登記面積	相違面積	1階	約34.53㎡	28.77㎡	約5.76㎡	2階	約32.50㎡	32.50㎡	—	合計	約67.03㎡	61.27㎡	約5.76㎡
階	現況面積	登記面積	相違面積																
1階	約34.53㎡	28.77㎡	約5.76㎡																
2階	約32.50㎡	32.50㎡	—																
合計	約67.03㎡	61.27㎡	約5.76㎡																

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3）

位置・交通	J R 片町線 四条畷駅 北西方 道路距離 約1.3km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 菰屋バス停 南西方 道路距離 約950m	
付近の状況	小規模な戸建住宅、共同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	第一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 ・立地適正化計画（居住誘導区域） ・日影規制（4m・4h/2.5h） ・宅地造成等工事規制区域・寝屋川市景観計画 ・特定都市河川流域（寝屋川流域）
画地条件	規模	58.82㎡（左記の内、有効宅地面積約50.22㎡、道路負担面積：約8.6㎡）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4.3m・奥行約12.1m
	高低差等	南側道路面とはほぼ等高に接面、北側道路面は約0.7m高い。ほぼ平坦地。
接面道路の状況	南側	幅員約4m私道（建築基準法第42条1項5号）
	北側	幅員約3.3m市道（建築基準法第42条2項）
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	住宅
	北側	道路
	南側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり（北側道路）
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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	・水害ハザードマップ 寝屋川導水路 浸水深：1m以上～3m未満、寝屋川・古川 浸水深：0.5m以上～1m未満 ・北側接面道路の現況道路状幅員は約3.3mであるが、関係資料等から、建築基準法第42条第2項道路の中心線を判定する基礎となる従前道路は、幅員約1.8mの里道であると判断した。当該里道の中央を道路中心線と仮定すると、同中心線から2mの位置まで約1.1mの後退を要することから、物件3に係るセットバック面積を約4.73㎡（後退距離約1.1m×接道間口約4.3m）と推定した。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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	(登記記載)昭和56年5月15日新築
	経過年数	約45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	モルタル吹付、タイル貼等
	内 壁	クロス、土壁、板張り等
	天 井	クロス、板張り等
	床	クッションフロア、畳、フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	とくになし
床面積（現況）	延 67.03m ² 前述のとおり1階北側において増築箇所が認められる。現況数量は登記数量と異なり、現況数量を採用する。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の劣化及び損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①寝屋川市役所審査指導課での調査の結果、建築確認の記録及び検査済証は確認できなかった。1階の現況面積及び建物仕様から建ぺい率等の建築関連法規に適合していない可能性がある。 ②新築時点及び建物の構造等からアスベスト含有建材が使用されているか否かは不明である。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。 ③設備等の稼動の状況を確認したものではない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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 ※1 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)
3 (有効宅地)	101,000	0.96	50.22	0.90	4,382,000
3 (私道負担)	101,000	0.05	約8.60	-	43,000
計			58.82	-	4,425,000

※1 物件3の道路負担部分の個別格差を0.05と判断した。

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)-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $103,000\text{円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/102 \times 100/101 \div 101,000\text{円/㎡}$

◇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。

◇標準化補正：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.02 方位+2	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）
	1.01 幅員等+1	0.99 駅距離-1	1.00	1.01 容積率+1	1.01

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.06 二方路+2 方位+4	1.00	1.00	0.91 セットバック-9	0.96

ウ 地積：登記数量及び現況概測数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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)
4	180,000	67.03	0.03	362,000

ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

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45年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.4)
 $\div 0.03$

※ 観察減価は建築関連法規への適合状態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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
3 (有効宅地)	4,382,000	0.40	法定地上権	1,753,000

※ 道路負担部分を除く

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]
3 (有効宅地)	4,382,000	－ 1,753,000		0.97	0.70		1,790,000
3 (私道負担)	43,000	－		0.97	0.70		30,000
4	362,000	＋ 1,753,000	1.00	0.97	0.70	0	1,440,000
一括価格 (合計)							3,260,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

建物増築部分の越境可能性に係る市場性低下要因を考慮した。

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 地価調査 寝屋川(府)-11

所 在 : 寝屋川市河北中町298番26「河北中町19-3」
価 格 : 103,000円/㎡
位 置 : JR片町線 四条畷駅 西方 約1.5km (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 93㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 4.7m 市道
用途指定等 : 第一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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件3 : 3,576,197円
物件4 : 908,080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

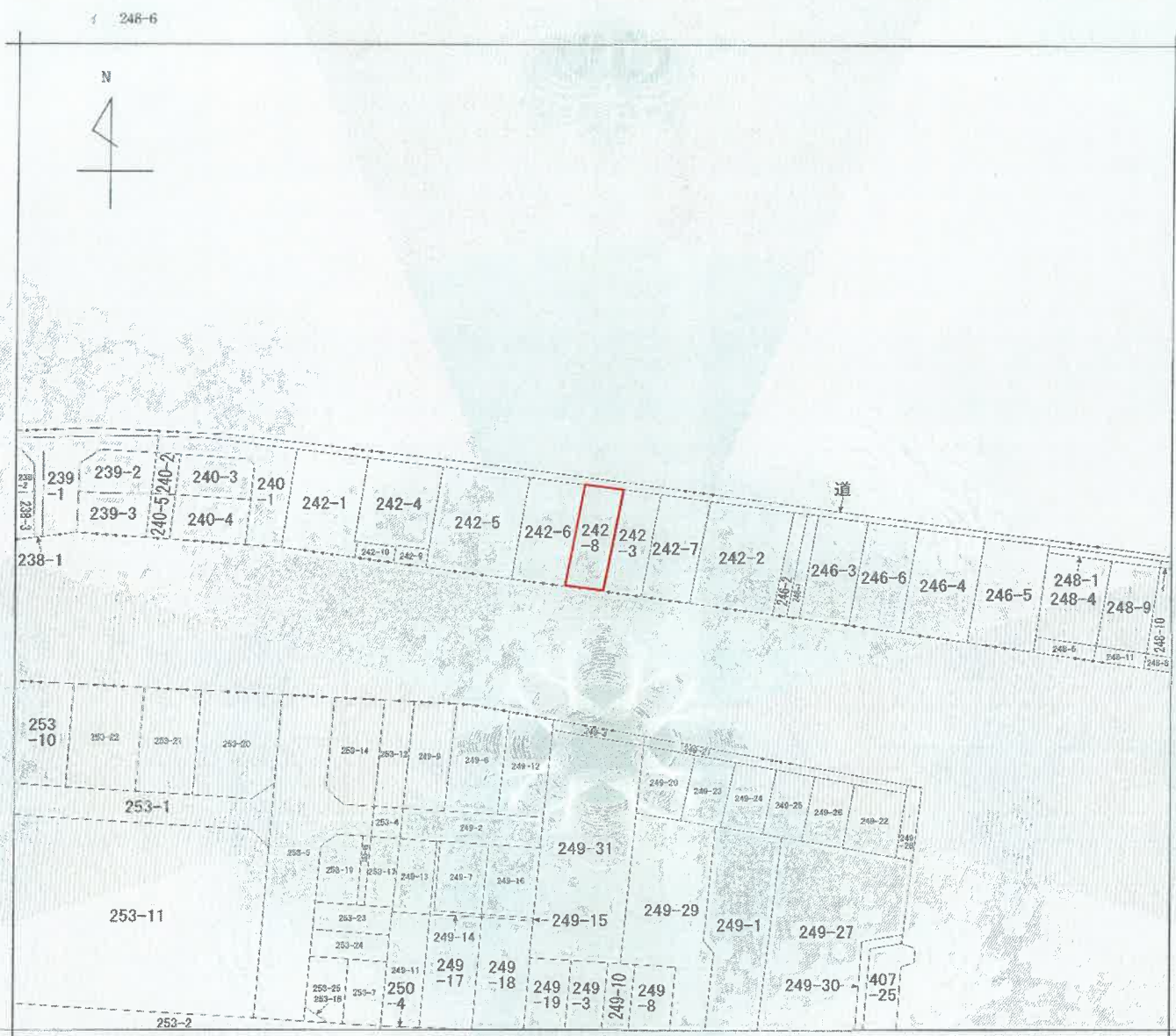
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 寝屋川市河北中町 |
| | 地 番 | 2 4 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 . 8 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 寝屋川市河北中町 2 4 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 . 7 7 平方メートル
2 階 3 2 . 5 0 平方メートル |







(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。



請求部分	所在	寝屋川市河北中町				地番	242番8		
出方尺	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8年4月8日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

登記年月日：昭和55年5月11日

地積測量図

前242-3後.新

著 242-3-8

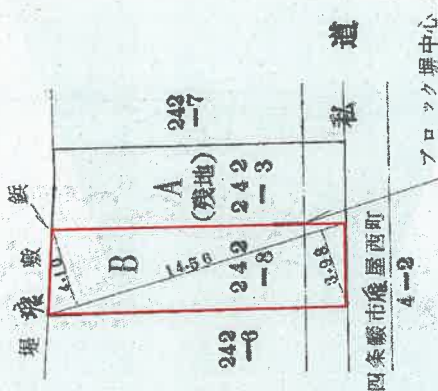
地

土地の所在 寝屋川市河北中町

167512

求 積 表

B 242-8			
1/2	X	14.56	X 4.10 = 29.8480
1/2	X	14.56	X 3.98 = 28.9744
合 計			58.8224
地積㎡			58.82
A(残地) 242-3			
114.9823	-	58.8224	= 56.1399
地積㎡			56.13



(これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和8年4月8日 大阪法務局北田支店 登記官

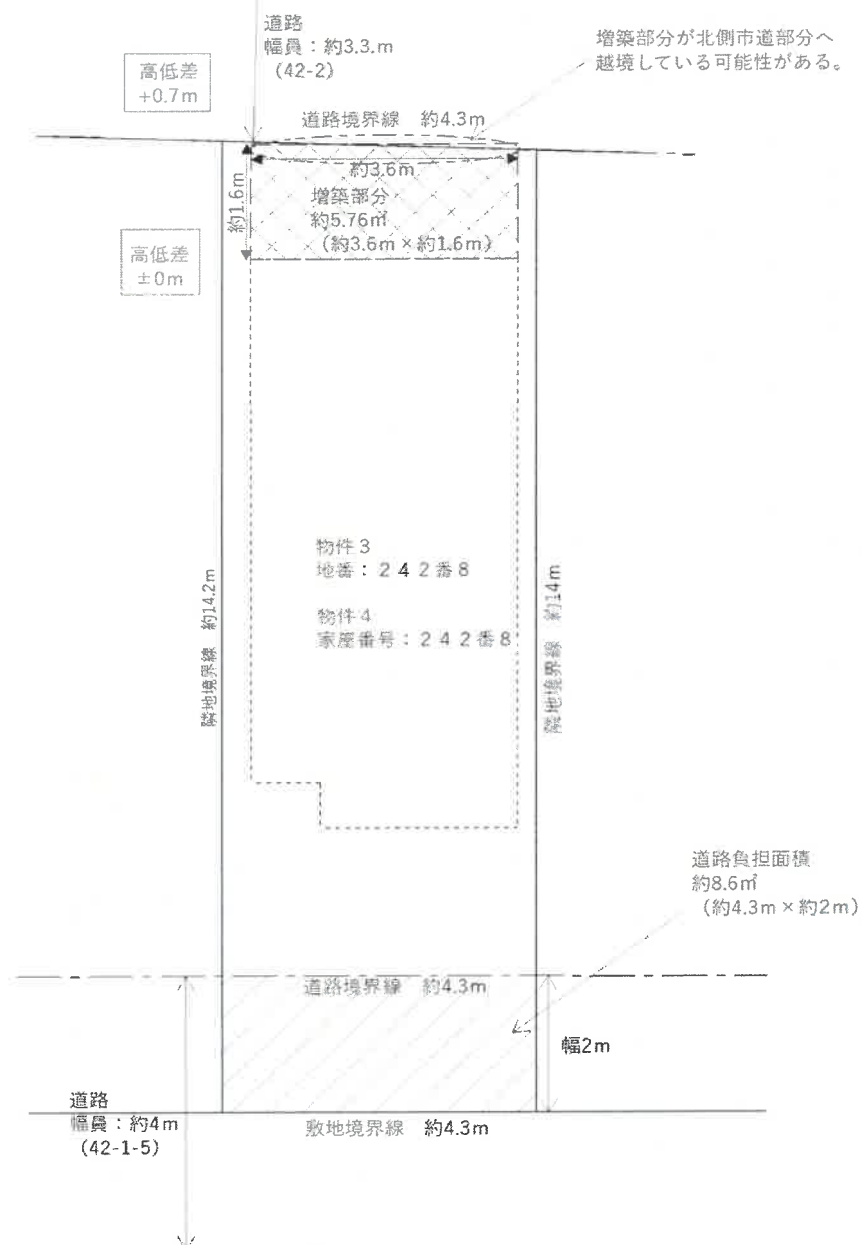
土地家屋

作製者

平成5年10月作成

申請人

縮尺 1/250



登記年月日：昭和56年5月21日

各階平面図 5280

面
区
物
建

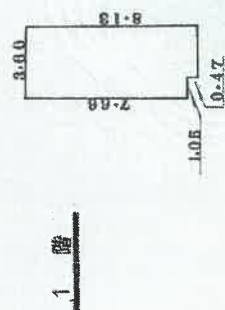
各階平面図 56.5.21

242-8

愛媛県 宇治市 河北中町 24番地 8

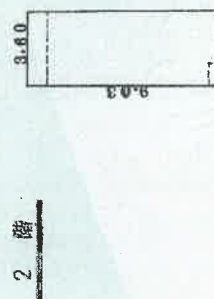
粵香園家

建築物の所在

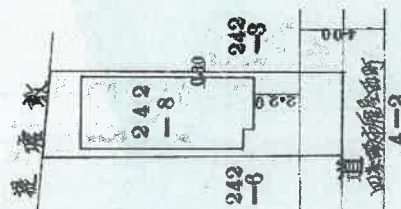


求 禮 裁

7.66	X	1.05	=	8.0430
8.13	X	2.55	=	20.7315
合 計				28.7745
1 磅床面積				28.77



9.03	X	3.60	32.5080
2 樓床面積			32.50



私

階
2

土壇藏
者製
作

氏

 $\frac{1}{250}$

申請人

結凡

1/250

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8年4月8日

大阪法務局北出張所

১৫৭৭

請求番号: 17-3



【1 階平面図】

間取略図



【2 階平面図】

