

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、入札が無効となる場合があります。※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 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 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	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性

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 10 月 6 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 5 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 18 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 10 月 6 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）
1, 2	6, 130, 000 4, 904, 000	一括	1, 226, 000	52, 120	13, 302
1	2, 110, 000				
2	4, 020, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 寝屋川市黒原新町 | | |
| | 地 番 | 68番20 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 69.88平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市黒原新町68番地20 | | |
| | 家屋 番号 | 68番20 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.54平方メートル | |
| | | 2階 | 32.40平方メートル | |
| | | 3階 | 27.54平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月31日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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】

- ・ Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 株式会社裕設備の占有は認められない。

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 | 寝屋川市黒原新町 | | |
| | 地 番 | 68番20 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 69.88平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市黒原新町68番地20 | | |
| | 家屋 番号 | 68番20 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.54平方メートル | |
| | | 2階 | 32.40平方メートル | |
| | | 3階 | 27.54平方メートル | |



令和 8年(ケ)第 194号
令和 8年 6月30日受理
令和 8年 月 日提出
▲ 8.8.19

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 | 寝屋川市黒原新町 | | |
| | 地 番 | 68番20 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 69.88平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市黒原新町68番地20 | | |
| | 家屋 番号 | 68番20 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.54平方メートル | |
| | | 2階 | 32.40平方メートル | |
| | | 3階 | 27.54平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	寝屋川市黒原新町9番15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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■占有者Aの配偶者の陳述／■提示文書(回答書、建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 6年 4月20日	
最初の	契約日	令和 6年 4月20日	
契約等	期間	令和 6年 4月20日から 令和 8年 4月19日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和 8年 4月20日から 令和10年 4月19日まで2年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月115,000円(支払時期:毎月末日翌月分払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 Aの姓（漢字表記）
- (2) 郵便受けの表示 株式会社裕設備

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を参考に適宜概則したところ、形状は概ね地積測量図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致するものと思われる。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の南側にはカーポートが設置されている。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 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。
- (2) 目的建物は、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物には衣類、寝具、家電及び家具等の動産が存置されており、占有者により現に住居として利用されている。
- (4) 目的建物内にペット用ゲージが設置されていた。

4 その他の状況について

当職は所有者に対し、照会書等の文書を送付したが、同人からの回答はない。

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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ Aの配偶者B (兼株式会社裕設備代表者)	1 目的建物には、家族で住んでいます。 2 「株式会社裕設備」という法人の事務所が目的建物内にあるわけではありませんが、多少の事務作業は目的建物でしています。 3 カーポートには同法人名義の車を駐車しています。 4 目的物件の住所を同法人の商業登記上の本店及び郵便物の送付先としています。 5 家賃は、毎月末日に翌月分を銀行振込により賃貸借契約記載の振込先に支払っています。 6 目的建物に不具合や損傷箇所はありません。 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)

執行官の意見

1 占有者Aの占有について

占有者Aは、「占有者及び占有権原（物件2関係）」のとおり、賃借権に基づき、目的物件を占有しているものと思料する。

2 株式会社裕設備の占有について

目的建物の郵便受けに、占有者Aの表札とは別に「株式会社裕設備」という法人名義の郵便受け表示はあるが、次の状況や陳述を踏まえると、同法人の占有は独立の占有とは認められないと思料する。

(1) 同法人代表者Bは、目的物件の占有者Aの配偶者であること

(2) 目的建物内には、家電家具、生活用品等の動産はあるものの、同法人が管理しているものと思われる動産は見受けられず、もっぱら占有者A家族の住居として利用されていること

(3) 同法人代表者Bによると、商業登記上の本店所在地及び郵便物の送付先として目的物件の住所地を便宜的に利用していると陳述していること

(4) 所有者と同法人又は占有者Aと同法人との間で賃貸借契約書の作成、具体的な賃料の授受、その他占有権原を基礎づける資料などの提出がないこと

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

(6 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7月2日 10:30 - 10:40	中之島図書館	物件確認
令和8年7月2日 10:45 - 10:50	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年7月2日 11:25 - 11:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
令和8年7月2日 13:00 - 13:20	寝屋川市役所本館	道路・建築関係調査
令和8年7月2日 13:45 - 14:10	寝屋川市サービスゲート	課税関係調査
令和8年7月2日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年7月3日	執行官室	所有者に照会（郵送）
令和8年7月9日 9:00 - 9:10	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和8年7月16日 11:45 - 11:55	物件所在地	在宅要請書投函
令和8年7月29日 10:00 - 10:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の家族と面談

(特記事項)

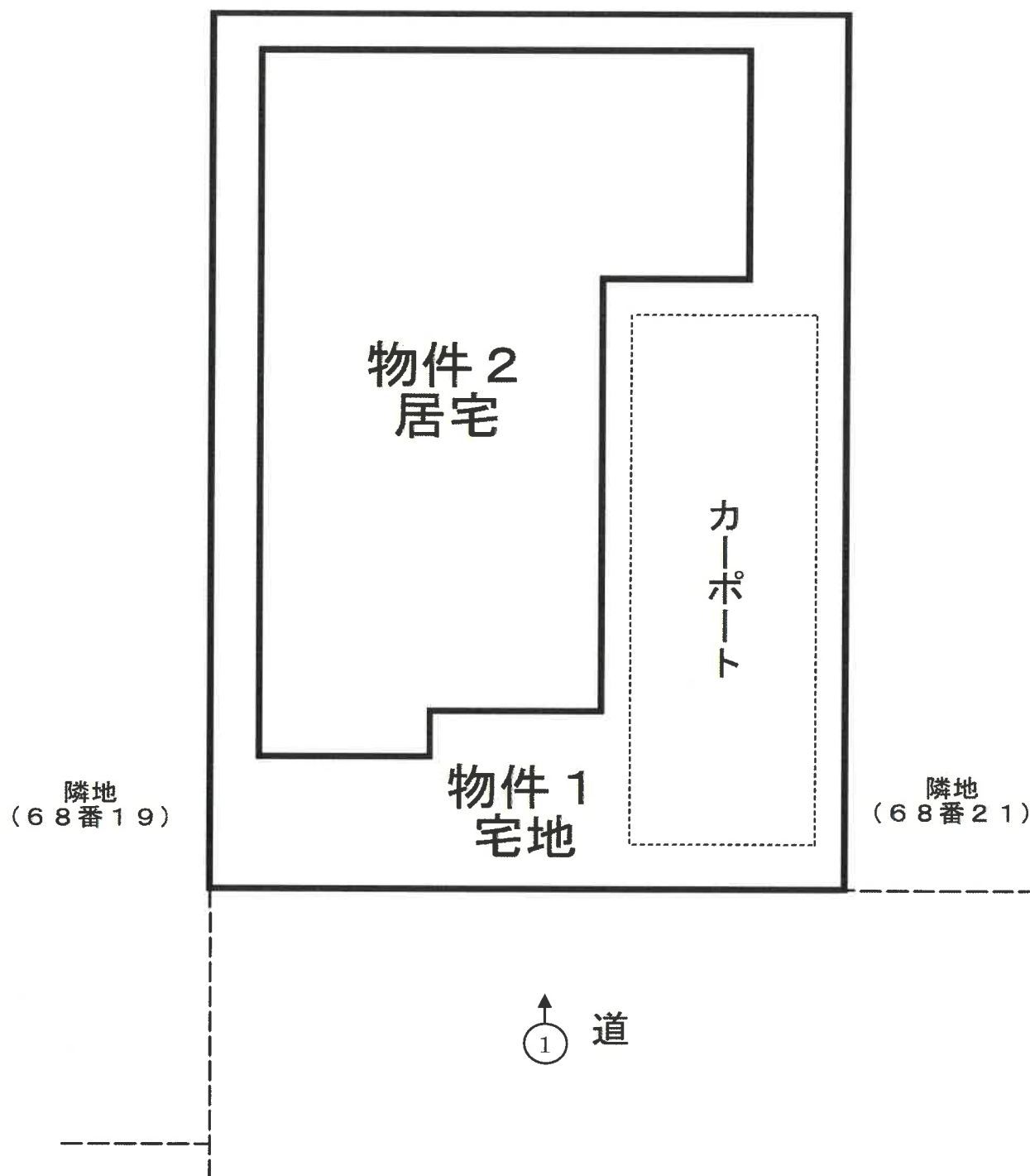
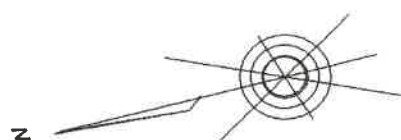
☒ 令和 8 年 7 月 29 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて目的建物内に立ち入った。

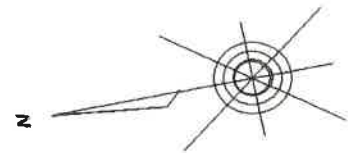
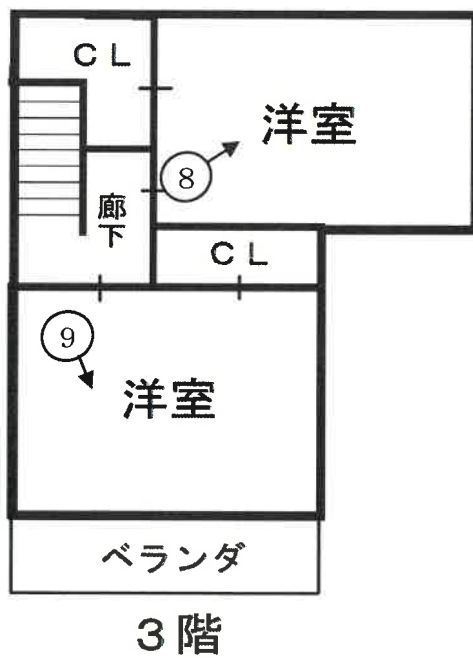
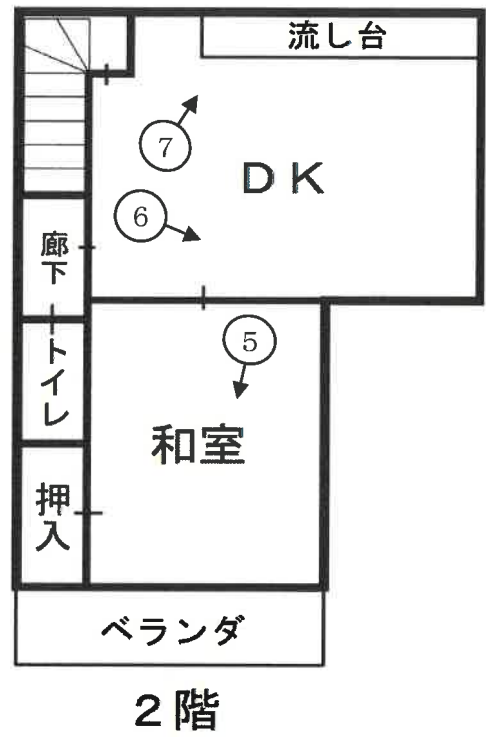
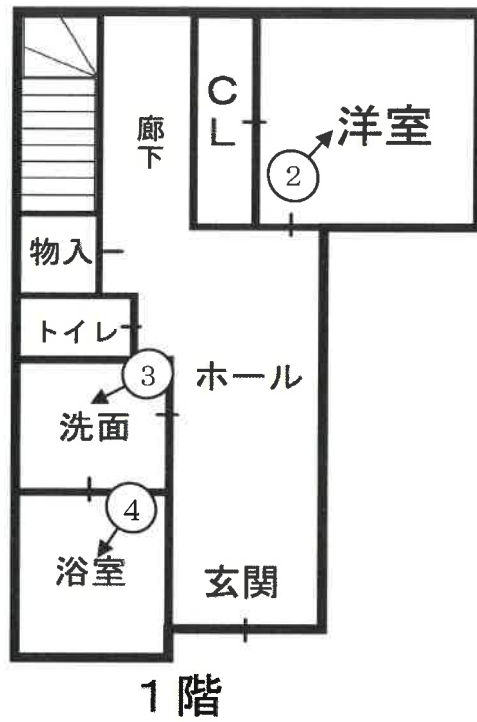
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

←○ 写真撮影場所・方向



間取略図(概略図)



←○ 写真撮影場所・方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和8年（ケ） 第194号

令和8年7月29日 現地調査

令和8年8月12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

中野 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,130,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,110,000円
物件 2	金 4,020,000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
番号	特 記 事 項		
—	特になし		

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 大和田駅 北西方 道路距離 約2,200m 京阪バス 黒原 停留所 南東方 道路距離 約120m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、作業所、店舗等が混在する地域	
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等
画地条件	規模	69.88㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約6.8m・奥行約10m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	西側	幅員約4.7m市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	接道状況	一方路
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	道路
	南側	一般住宅
	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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、従前工業用途であった形跡が確認された。汚染の有無等詳細は不明であり、確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。	
特記事項	・実効容積率は前面道路の幅員により制限を受ける。 ・浸水想定区域(淀川)	

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	（登記記載）平成12年11月15日新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約4年 と判定
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	ボード張等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 93.48㎡ 増築なし	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	壁面、床等に汚れ、変色、疵等が認められた。概ね経年相当の劣化であると推察される。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認あり、検査済証なし。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無は不明である（確定的な内容については、専門機関による調査を要す。）。 ・カーポートあり。 ・室内にペット用のゲージあり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地等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	98,000	1.01	69.88	0.90	6,225,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 寝屋川-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $118,000\text{円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/104 \times 100/116 = 98,000\text{円/㎡}$

◇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）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 接道方位：南

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	1.01	1.15	1.00	1.16

イ 個別格差：	接面・方位※	規模	形状	行政	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 接道方位：西

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	200,000	93.48	0.15	2,804,000

ウ 現価率

経過年数 約26年

経済的残存耐用年数 約4年

観察減価 15%

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4年 / (経過年数26年 + 経済的残存耐用年数4年) } × (1 - 0.15)
 = 0.15

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内部・外部の保守状況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)
1	6,225,000	0.50	法定地上権	3,113,000

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	6,225,000	－ 3,113,000		0.97	0.70		2,110,000
2	2,804,000	＋ 3,113,000	1.00	0.97	0.70	0	4,020,000
一括価格 (合計)							6,130,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

過去の土地利用履歴による需要減退の可能性を考慮した。

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 : 118,000円／㎡
位 置 : 京阪本線 萱島駅 北西方 約2000m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 57㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側約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8年度)

物件1 : 4,270,366 円
物件2 : 3,011,282 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・各階平面図写
- 5 間取略図

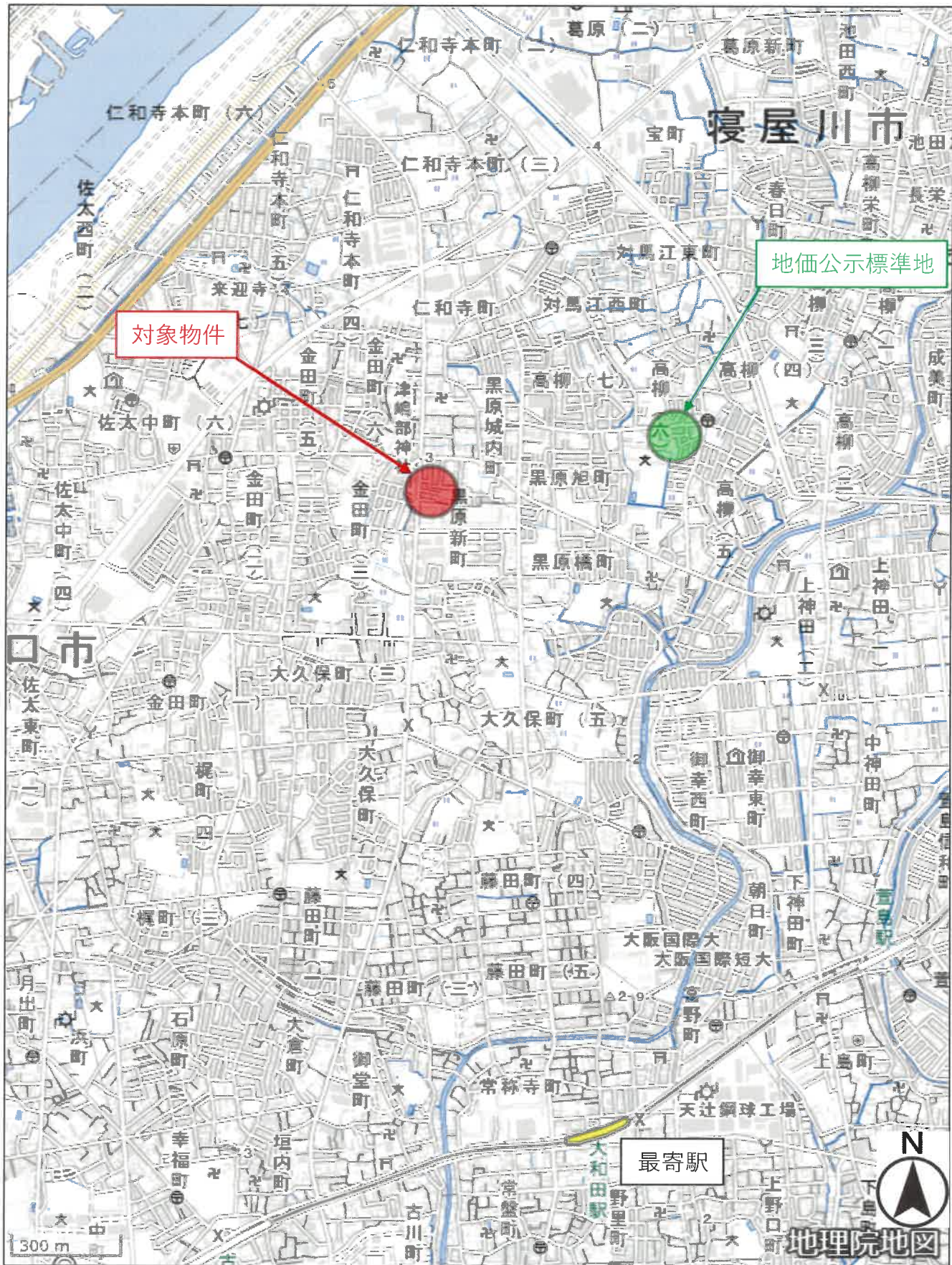
以 上

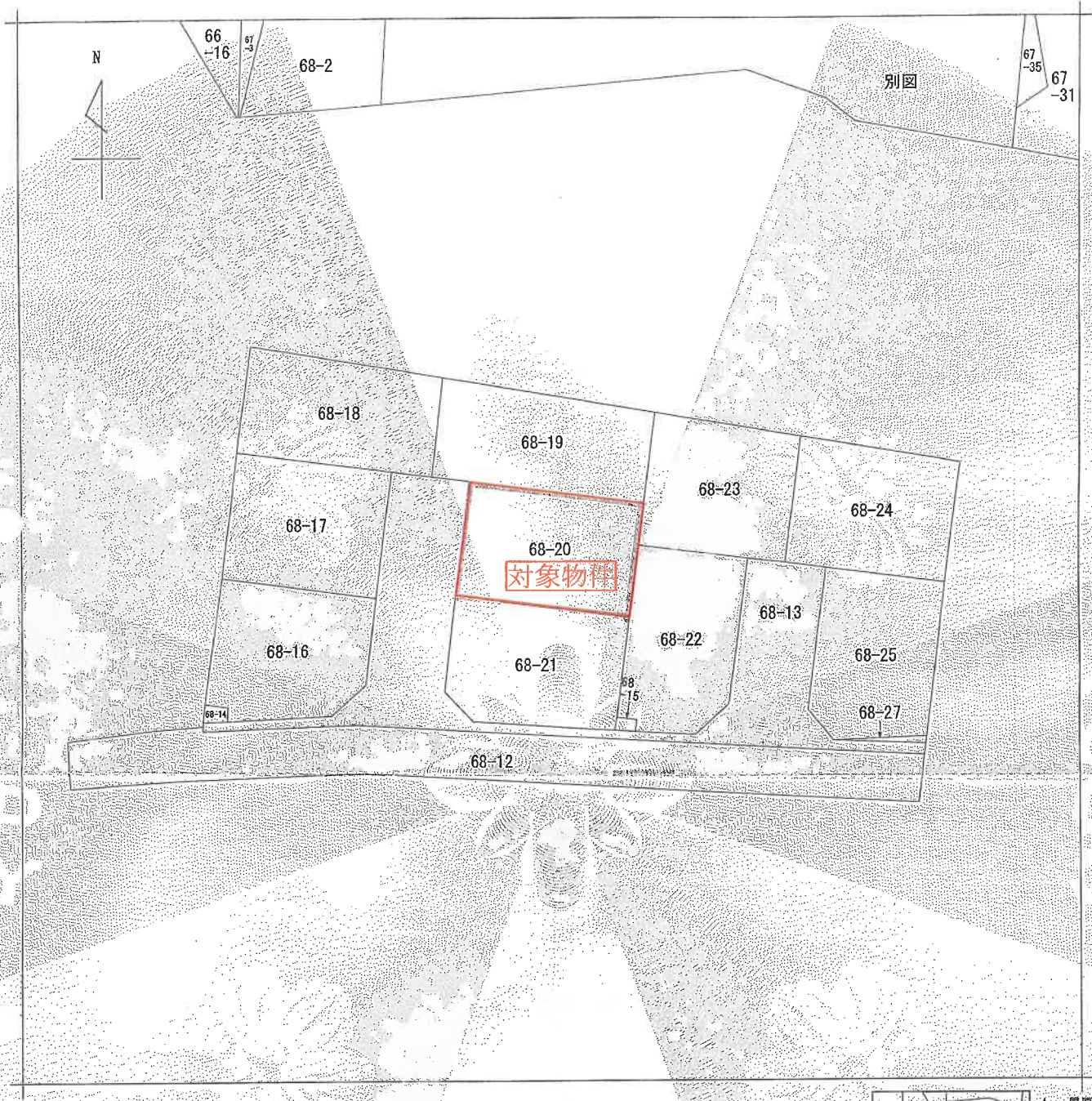
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 寝屋川市黒原新町 | | |
| | 地 番 | 68番20 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 69.88平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市黒原新町68番地20 | | |
| | 家屋 番号 | 68番20 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.54平方メートル | |
| | | 2階 | 32.40平方メートル | |
| | | 3階 | 27.54平方メートル | |

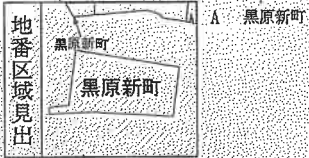


位置図





(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。



請求部		所在 寝屋川市黒原新町				地番 68番20	
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8年5月7日
大阪法務局枚方出張所
登記官

地図整理番号：M26314
(1/1)

登記年月日：平成12年5月15日

174312

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和8年5月7日 大阪法務局第10出張所

登記官

11

A4判に縮小

前68-10 後、新 (1/3)

地積測量図 市248

地番 68-12
68-13 68-25

土地の所在 豊屋川市黒原新町



12.5.15

詳細図 1:100

詳細図 1:100

単位：m

縮尺 1/250

(大阪工務測量調査士会)

地図整理番号：M26315 (1/3)

登記年月日：平成12年5月15日

174314

地番

68-12
68-13地目68-25

地積測量図

土地の所在 豊屋川市黒原新町

地番 (7)68-24				
NO	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P34 (全線)		119.745	134.176	-5.906 -792.443486
P33 (全線)		112.213	133.131	-8.828 -1175.413559
P42 (全線)		110.916	142.471	5.906 841.433736
P3 (全線)		118.119	143.429	8.828 1266.334641
				倍面積
				69.956560
				倍面積
				69.95
				坪
				21.162

地番 (7)68-25				
NO	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P39 (全線)		103.506	134.295	-10.259 -1377.732405
P40 (全線)		101.530	135.825	-2.223 -301.938975
P41 (全線)		101.283	141.189	9.286 1311.081054
P42 (全線)		110.816	142.471	10.606 1511.047426
P38 (全線)		111.869	135.459	-7.410 -1003.751190
				倍面積
				138.705910
				倍面積
				69.3529550
				坪
				69.35
				坪
				20.979

残地求積表

(7)68-12	公積	320.757123
	総残地積	946.8655460
	総残地積	70.891770
	坪	70.89
	坪	21.445

点名	座標	X	Y
P6	残地全線	102.715	95.611
8	残地全線	102.274	90.263
7	残地全線	99.185	90.472
P7	残地全線	99.622	95.780
P1	全線	99.699	97.970
P2	残地全線	100.023	107.395
P2	全線	97.865	140.734
P5	マヨール中心	100.324	122.443
P6	マヨール中心	101.110	110.305
P1	マヨール中心	101.743	88.164

地番 (7)68-20				
NO	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P24 (全線)		117.291	114.448	-5.383 -616.073584
P25 (全線)		110.505	113.506	-8.198 -929.381126
P29 (全線)		109.103	123.610	5.383 665.392630
P30 (全線)		115.888	124.553	8.198 1019.839664
				倍面積
				139.771882
				倍面積
				69.8859410
				坪
				69.88
				坪
				21.140

地番 (7)68-21				
NO	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P25 (全線)		110.505	113.506	-4.201 -476.838706
P26 (全線)		104.902	112.729	-7.479 -843.100191
P27 (全線)		103.026	114.259	-2.422 -276.735298
P28 (全線)		102.480	122.691	6.077 745.593207
P29 (全線)		109.103	123.610	8.025 991.970250
				倍面積
				140.889262
				坪
				70.4448310
				坪
				70.44
				坪
				21.310

地番 (7)68-22				
NO	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P35 (全線)		102.167	127.535	1.451 185.053285
P36 (全線)		103.847	129.596	10.369 1343.780924
P37 (全線)		112.536	130.802	9.603 1256.091506
P32 (全線)		113.450	124.214	-8.267 -1151.091138
P51 (全線)		103.269	122.801	-10.360 -1272.218360
P52 (全線)		103.090	124.089	-0.873 -108.329697
P53 (全線)		102.396	123.993	-0.923 -114.445539
				倍面積
				138.841081
				坪
				69.4205405
				坪
				69.42
				坪
				21.000

地番 (7)68-23				
NO	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1(Y_{n+1}-Y_n-1)$
P31 (全線)		121.304	125.304	-6.295 -788.788680
P32 (全線)		113.450	124.214	-9.091 -1219.238474
P33 (全線)		112.213	133.131	6.295 838.059645
P34 (全線)		119.745	134.176	9.091 1219.794016
				倍面積
				139.835507
				坪
				69.9177535
				坪
				69.91
				坪
				21.150



申請人

積尺

1/

平成12年5月10日(和)

(大阪工務技士会)

作製者

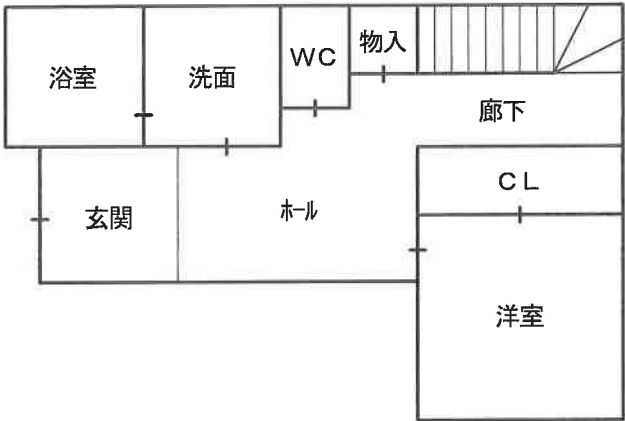
(3/3)

地図整理番号：M26315

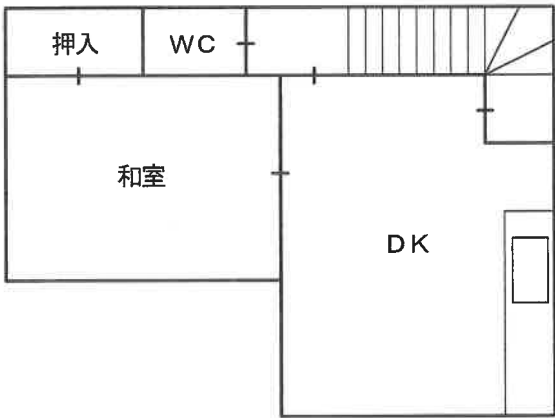
A4判に縮小

間取略図

【1階】



【2階】



【3階】

