

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 ☐ 令和	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の申出をする陳述者ではありません。			
☐ 自己の計算において私に買受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 年 月 日 ☐ 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の申出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)の訂正や追記はできません。
- 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 ☐ 令和	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の申出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)の訂正や追記はできません。
- 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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。
- 役員全員の氏名、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記はできません。

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 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 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	日 時 令和 8 年 11 月 5 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 18 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 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	8, 630, 000 6, 904, 000	一括	1, 726, 000	64, 330	17, 263
1	2, 170, 000				
2	6, 460, 000				



物 件 目 録

1 所 在 寝屋川市高柳三丁目
地 番 229番14
地 目 宅地
地 積 85.05平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 寝屋川市高柳三丁目229番地14

家屋 番号 229番14

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 29.05平方メートル
2階 26.62平方メートル
3階 21.76平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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。株式会社OFFICE寿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 寝屋川市高柳三丁目
地 番 229番14
地 目 宅地
地 積 85.05平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 寝屋川市高柳三丁目229番地14

家屋 番号 229番14

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 29.05平方メートル
2階 26.62平方メートル
3階 21.76平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫



令和 8年(ケ)第 188号
令和 8年 7月 3日受理
令和 8年 月 日提出
8.8.-3

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 | 寝屋川市高柳三丁目 | |
| | 地 番 | 229番14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 85.05平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市高柳三丁目229番地14 | |
| | 家屋 番号 | 229番14 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 29.05平方メートル |
| | | 2階 | 26.62平方メートル |
| | | 3階 | 21.76平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	寝屋川市高柳三丁目17番7号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（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：居宅・車庫 ☐ 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

(2枚目)

(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
■所有者 (兼株式会社 OFFICE寿 代表者)	1 目的建物に家族で住んでいます。 2 本物件の所在地を「株式会社OFFICE寿」という出版関係の業務を行っている法人の本店所在地として登記をしています。 3 同社は私が代表者を務めています。 4 目的建物3階東側洋室部分を同社の業務を行う場所として利用していますが、個人として使用する動産も同室内にたくさん置いています。 5 目的建物3階東側洋室部分を同社が利用するにあたり、家賃として月額2万円を帳簿上で計上していますが、賃貸借契約書の作成、具体的な賃料の授受、賃貸借契約の期間の定めがあるわけではありません。 6 出版業務の個人受注は難しく、また元請会社からは、法人を設立して受注してほしいとの方針もあったので、法人登記をしています。 7 目的建物に目立った不具合や損傷はありません。 8 目的土地に道路負担があることについて、詳しくはわかりません。 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

執行官の意見

目的建物の表札に、所有者の姓と併記して「(株)OFFICE寿」の表示があり、所有者は目的建物3階東側洋室部分につき同法人が事務所として占有していると陳述していることから、目的建物3階東側洋室部分の占有が問題となるところ、次の(1)から(3)までに記載した状況や陳述を踏まえると、同法人の占有については、独立の占有と認められないものと思料する。

- (1) 法人の代表者と所有者は同一であり、目的建物3階東側洋室は、法人と所有者個人の動産が混在して存置されており、住居部分と区別を明確にせずに使用されている状態であること
- (2) 所有者が提示した取引関係の書類等には法人名義の書類はなく、所有者個人名義の書類しかないこと
- (3) 法人との間で賃貸借契約書の作成、具体的な賃料の授受、賃貸借契約の期間の定めがあるわけではない等と所有者が陳述したこと

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

(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7月6日 9:00 - 9:05	中之島図書館	物件確認
令和8年7月6日 9:15 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年7月6日 10:00 - 10:20	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6日 10:40 - 11:00	寝屋川市役所本館	道路・建築関係調査
令和8年7月6日 10:55 - 11:15	寝屋川市サービスゲート	課税関係調査
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10日 11:00 - 11:10	物件所在地	在宅要請書投函
令和8年7月17日 13:50 - 14:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(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。

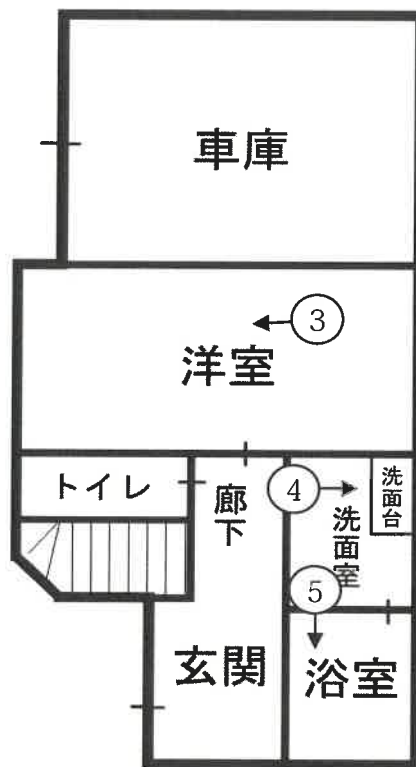
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて目的建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

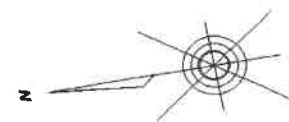
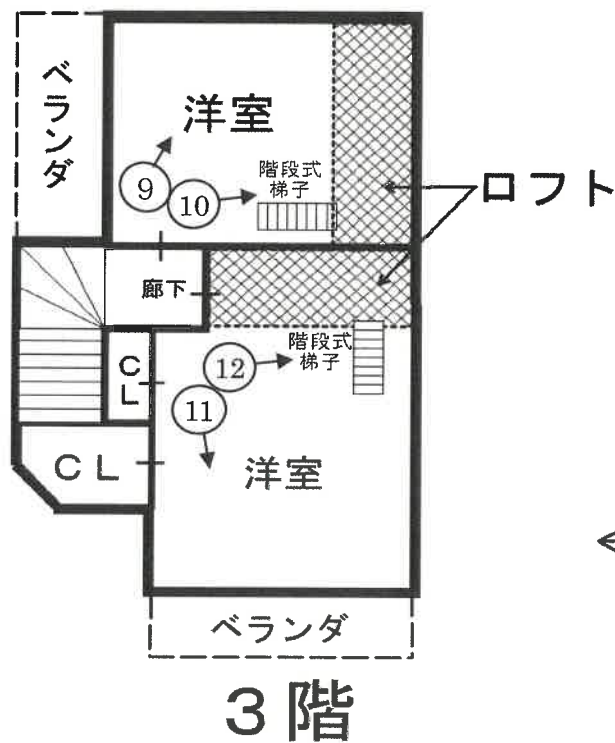
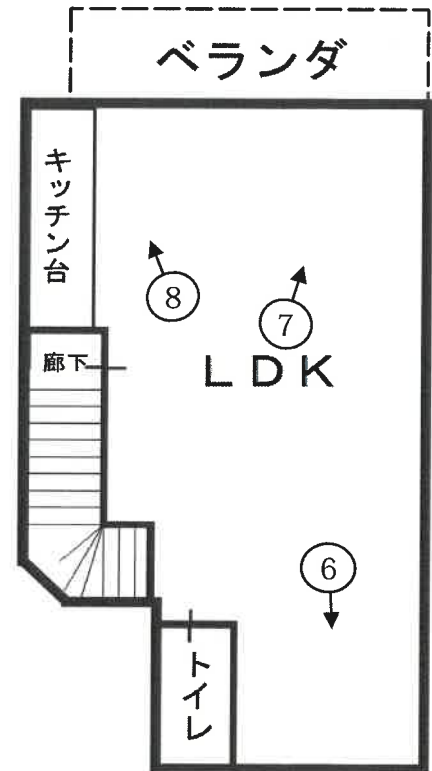
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

間取略図(概略図)

1 階



2 階



←○写真撮影場所・方向

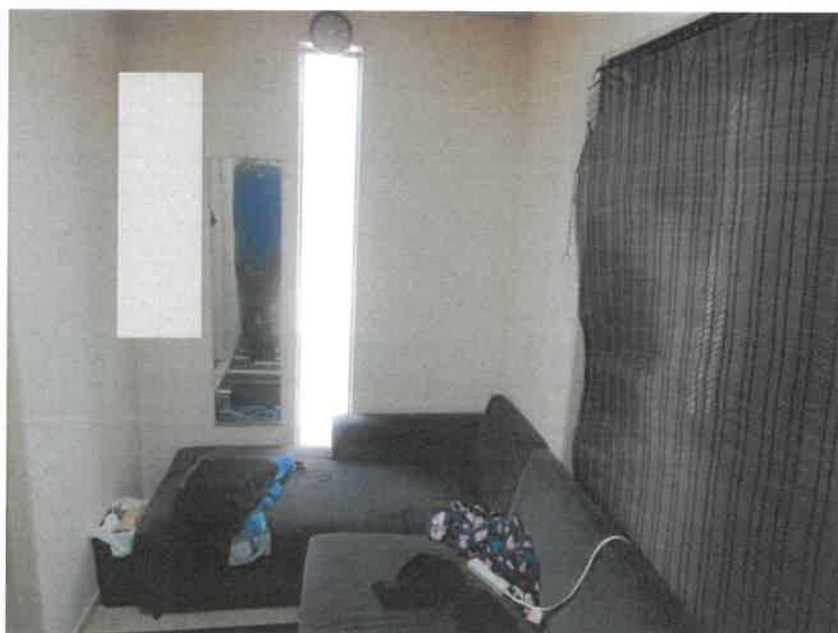


目的建物

1



2



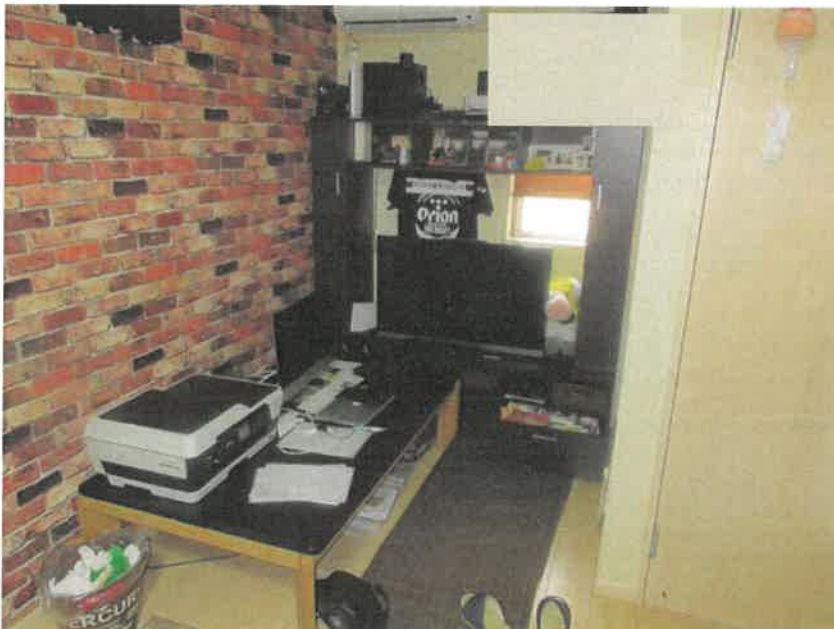
3



4



5



6



7



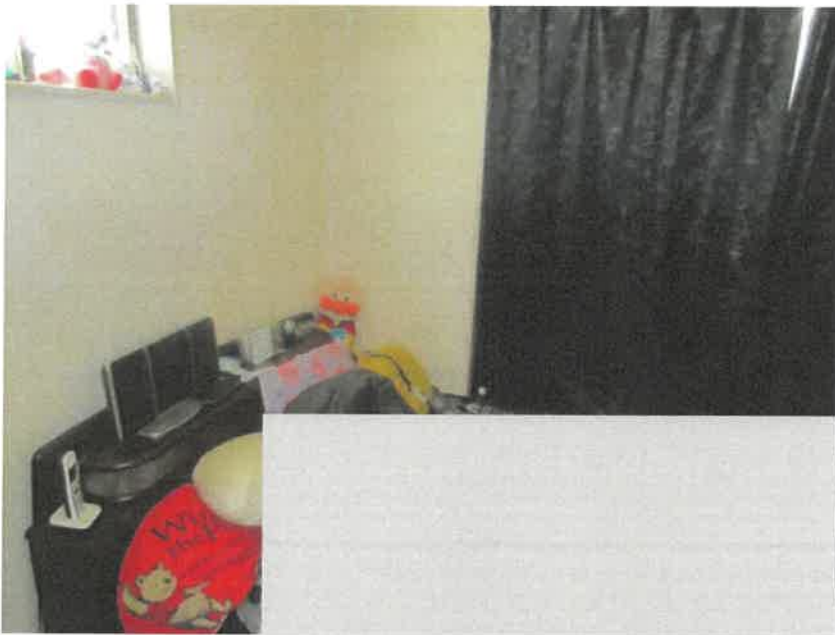
8



9



10



11



12



13

道路負担部分



14

道路負担部分

令和8年（ケ） 第188号

令和8年7月17日 現地調査

令和8年7月24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

藤原 学

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,630,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,170,000円
物件 2	金 6,460,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記「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	下記「特記事項」参照。
番号	特 記 事 項		
1	1 管轄法務局備付けの公図及び分筆申告図（残地求積），その他建築計画概要書等に基づき現地を適宜概測したところ，形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが，正確には専門家による調査及び測量を要する。 2 登記記載地目は「宅地」であるが，現況は「宅地一部公衆用道路」である（別添「土地建物位置関係図」参照）。 3 物件1土地のうち宅地部分は，物件2建物の敷地として利用されている。		
2	1 管轄法務局備付けの建物図面にに基づき現地を適宜概測したところ，形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが，正確には専門家による調査及び測量を要する。 2 登記記載種類は「居宅」であるが，現況は「居宅・車庫」である（別添「間取略図」参照）。		

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 寝屋川市駅 西方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 ねやBUS 東高柳バス停 北西方 道路距離 約200m	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も現状の環境を維持していくものと思料される。	
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	第二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、居住誘導区域（立地適正化計画）、日影規制、宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	52.00㎡（宅地；概測） その他33.05㎡（道路；概測）
	形状	ほぼ台形（宅地）
	間口・奥行	北側間口約7.6m・奥行約5.4m（宅地） ※西側間口約3.4m
	高低差等	概ね平坦（宅地部分）
接面道路の状況	北側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条2項道路）
	西側	幅員約6.1m舗装私道（同法第42条1項3号道路）
	接道状況	角地・ほぼ等高（宅地）
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	道路
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	目的土地の全部事項証明書・閉鎖謄本等からは、個人・不動産会社等法人の所有者名、宅地・田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和45年頃～）によると、同土地について、従来から一般住宅の敷地として利用されていたもようで、その後平成20年4月頃に目的建物が建築され、現在に至る。いま現在、目的物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、目的土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。なお、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	北側及び南西部分に電柱が1本ずつ存在する。	

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	（登記記載）平成20年4月14日新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	－
床面積（現況）	延 77.43㎡ 増築はなく，登記と現況数量は概ね同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	3LDK（洋室3室；その他車庫・ロフト等）
品 等	中位	
保守管理の状態	普通。全体的に概ね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) 建築確認（履歴あり），完了検査（履歴あり） (2) 建築時期・構造・種類等から，目的建物について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，アスベスト使用の有無については，専門調査機関による分析調査を要する。 (3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 (4) 3階の西側及び東側両洋室にそれぞれロフトが存在する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地部分)	128,000	1.02	52.00	0.85	5,771,000
1 (道路部分)	128,000	(※)0.05	33.05	—	212,000
合計					5,983,000

(※) 物件1(道路部分)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）

地価公示 寝屋川-15

公示価格等 118,000円/㎡ × 時点修正 100.5/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/89 ÷ 標準画地価格 128,000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 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.98 系統+1 幅員△3	0.96 最寄駅距離△4	0.95	1.00	0.89

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03 方位+1 角地+2	1.00	0.99 ほぼ台形△1	1.00	1.02

ウ 地積：登記記載及び概測数量による（別添「土地建物位置関係図」参照）。

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	77.43	0.41	6,349,000

ウ 現価率

経過年数 約18年

経済的残存耐用年数 約17年

観察減価 20%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年} / (\text{経過年数} 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ \approx 0.41$$

※ 観察減価は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)
1 (宅地部分)	5,771,000	0.50	法定地上権	2,886,000

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	共有 持分 ウ	占有 減価 エ	市場 性修 正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク = [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ - キ]
1	5,983,000	－ 2,886,000	－		1.00	0.70		2,170,000
2	6,349,000	＋ 2,886,000	－	1.00	1.00	0.70	0	6,460,000
一括価格 (合計)								8,630,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

本件の場合不要。

カ 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。

キ 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2,000m (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 : ガス・水道・下水
接面街路 : 南 4.7m 市道
用途指定等 : 市街化区域・第二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 : 6,958,791円
物件2 : 3,435,239円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 寝屋川市高柳三丁目 | | |
| | 地 番 | 229番14 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 85.05平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市高柳三丁目229番地14 | | |
| | 家屋 番号 | 229番14 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 29.05平方メートル | |
| | | 2階 | 26.62平方メートル | |
| | | 3階 | 21.76平方メートル | |





地理院地図

4 225-17



(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。

地番区域見出
高柳3丁目

請 求 部 分	所 在	寝屋川市高柳三丁目				地 番	229番14			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 日 (原図)			補 記 項 事		

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4月16日
大阪法務局枚方出張所
登記官

請求番号：37-1
(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成21年6月17日

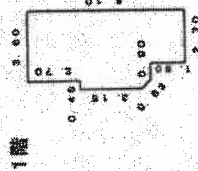
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年4月16日 大蔵法務省地方出張所

登記官

請求番号：37-2

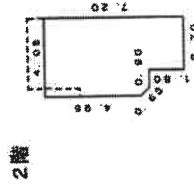
建物図面 各階平面図

家屋番号	229番14
建物の所在	愛媛県高松市三丁目229番地14



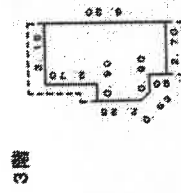
求積表

3.60×6.30	$= 22.6800$
$(3.15 + 3.60) \times 0.45 / 2$	$= 1.81875$
2.70×1.80	$= 4.8600$
合計	29.35875
床面積	29.05㎡



求積表

4.05×4.95	$= 20.0475$
$(1.35 + 0.90) \times 0.45 / 2$	$= 0.50625$
2.70×2.25	$= 6.0750$
合計	26.62875
床面積	26.62㎡



求積表

3.15×5.40	$= 17.0100$
0.90×2.25	$= 2.0250$
$(0.90 + 0.45) \times 0.45 / 2$	$= 0.30375$
2.70×0.90	$= 2.4300$
合計	21.76875
床面積	21.76㎡

(単位：m)

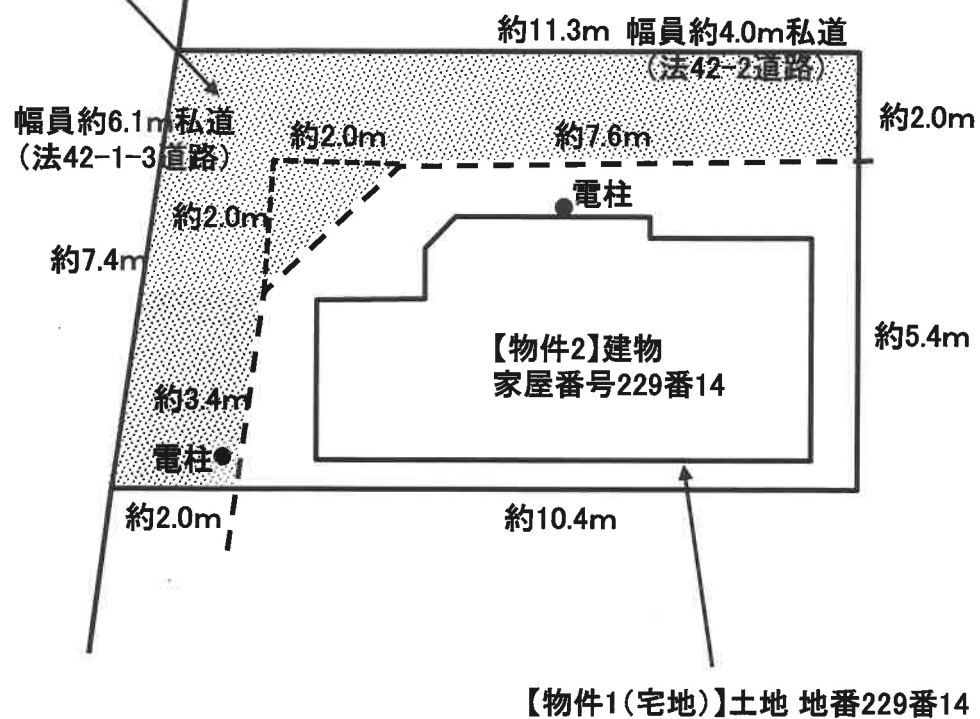
作成者	土橋	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
		6月15日(木)				

(大蔵土地家屋調査士会)

A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

■【物件1(道路)】土地 地番229番14



物件1(全部): 85.05㎡(登記)

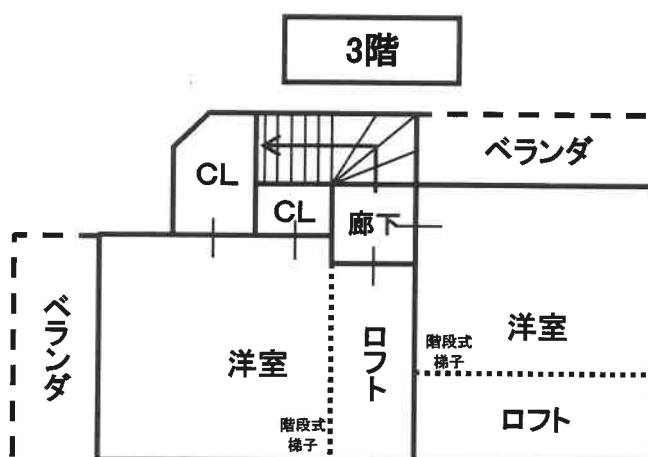
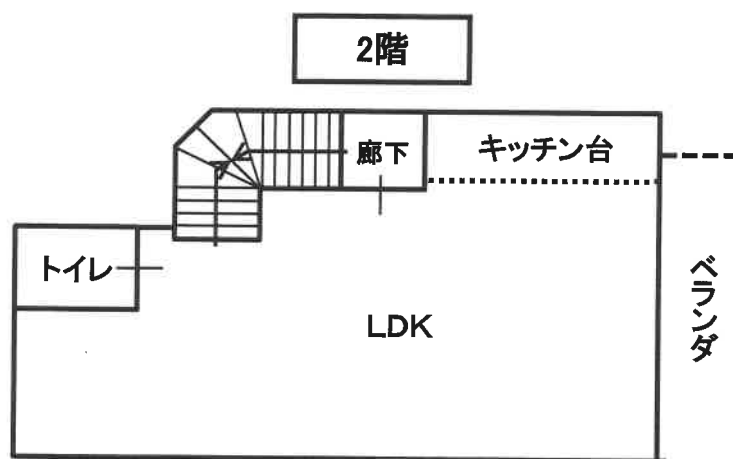
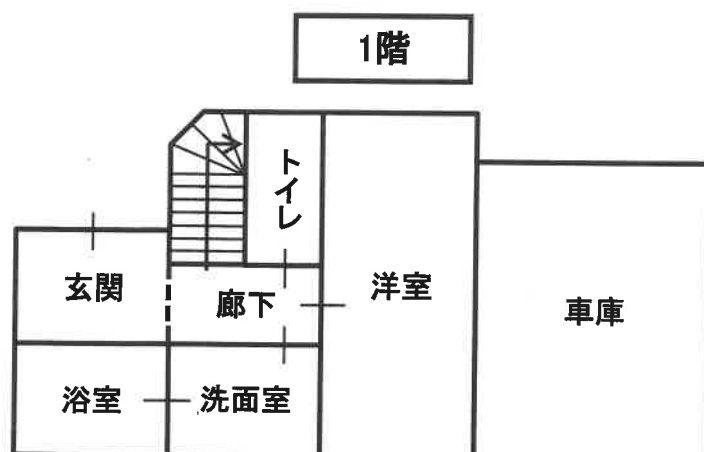
物件1(宅地): 52.00㎡(概測) $\div$ (約7.6m + 約2.0m + 約10.4m) $\times$ 約5.4m $\div$ 2 - 約2.0m $\times$ 約2.0m $\div$ 2

物件1(道路): 33.05㎡(概測) = 85.05㎡(登記) - 52.00㎡(概測)



令和8年(ケ)第188号

間 取 略 図



令和8年（ケ）第188号