

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 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 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

注 意

- 1 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。
- 2 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。
- 3 役員は、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。
- 4 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。
- 5 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22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11月 6日 午前 9時00分から 令和 8年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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12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10月22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	480,000 384,000	一括	96,000	不明	不明
1	400,000				
2	80,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 寝屋川市木屋町

地 番 606番11

地 目 宅地

地 積 47.30平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 寝屋川市木屋町606番地11

家屋 番号 606番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.71平方メートル

2階 26.49平方メートル

共有者 A 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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Aが占有している。売却対象外共有持分権者Cの占有は不明である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 寝屋川市木屋町

地 番 606番11

地 目 宅地

地 積 47.30平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 寝屋川市木屋町606番地11

家屋 番号 606番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.71平方メートル
2階 26.49平方メートル

共有者 A 持分4分の1



令和 8年(ヌ)第 159号
令和 8年 6月30日受理
令和 8年 月 日提出
8.8.21

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 寝屋川市木屋町
地 番 606番11
地 目 宅地
地 積 47.30平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 寝屋川市木屋町606番地11
家屋 番号 606番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 28.71平方メートル
2階 26.49平方メートル
共有者 A 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	寝屋川市木屋町1番3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（A） ☐ 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（ ☐ 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（A） ☐ 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 前所有者Bの姓名(漢字表記)
- (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) 目的建物の周囲の敷地には、合板、パイプ、洗面台等の動産類が山積み状態で存置されている。それらの動産類が目的土地の東側隣地及び西側隣地にはみ出している。
- (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、次のとおりの損傷、劣化の箇所が多数あり、維持管理に著しく劣り、朽廃している状況である。

- ア 1階洋室 天井の一部欠落、空き容器等が山積み状態
- イ 1階DK 雨漏りによる天井と内壁の損傷、内壁の亀裂
- ウ 1階玄関ホール 内壁の剥離(下地の露出)
- エ 階段 内壁に穴(複数箇所)
- オ 2階南側和室 床の崩落、梁・柱・屋根の下地露出
畳が外されており、床の一部が抜け落ち
- カ 目的建物外側 屋根瓦の脱落、軒の損傷、外壁の亀裂

- (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生活感が感じられること、ライフラインは全て開通していること、その他目的建物内部の状況を勘案したところ、目的建物は現に住居として利用されていると思われる。
- (4) 1階の各部屋には、多数の動産が存置され、目視できない部分が多数ある。

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

4 その他の状況について

- (1) 目的建物内においては、A宛の郵便が散見された。
- (2) 当職は、令和8年7月3日及び同月21日に所有者宛の照会書等を目的建物玄関に差し置いたが、同文書は同月28日の立入調査時も差し置かれたままであり、同人からの連絡はなかった。
- (3) 当職は目的建物内に「本目的物件である建物の登記簿上の所有者以外の方で、この物件について所有権や賃借権等の権利を主張される方は、速やかに、その旨を書面で届け出てください。」と記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。
- (4) 本件は、共有持分4分の1の売却である。なお、目的物件の共有者C（共有持分4分の3共有者）宛に照会書等を送付したが、共有者Cからの連絡はなかった。
- (5) 目的建物について、Aには目的建物へ出入りしている痕跡が見受けられることから居住して占有しているものと思われるが、Cの居住実態を窺わせる痕跡はなく、Cが目的建物を現に占有しているかは不明である。

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

(4枚目)

(調査の経過用)

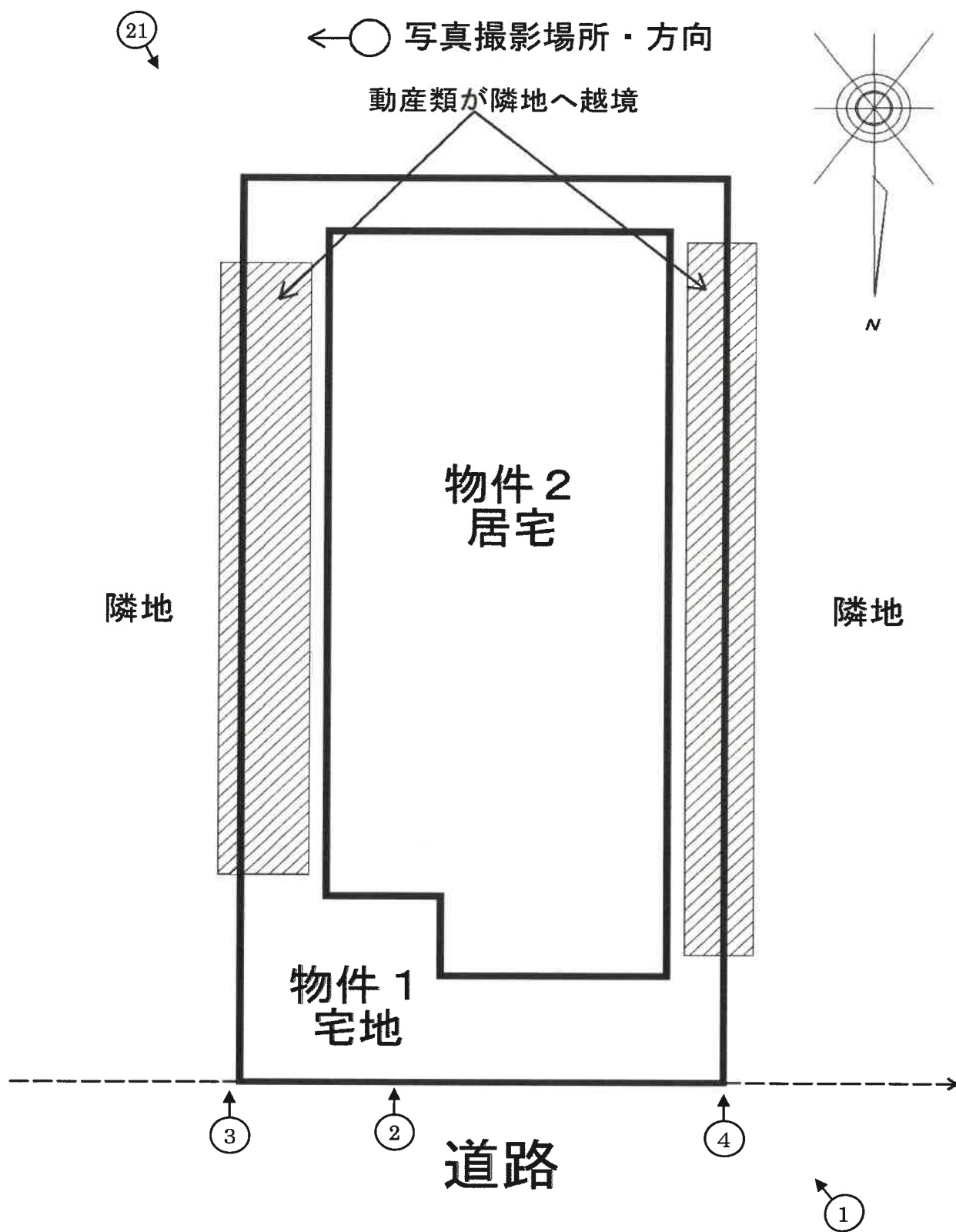
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年7月3日 12:15 - 12:25	中之島図書館	物件確認
令和8年7月3日 12:30 - 12:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年7月3日 13:30 - 14:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
令和8年7月3日 14:15 - 14:35	寝屋川市役所本館	道路・建築関係調査
令和8年7月3日 14:50 - 15:10	寝屋川市サービスゲート	課税関係調査
令和8年7月3日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年7月3日	執行官室	共有者に照会（郵送）
令和8年7月21日 15:10 - 15:20	物件所在地	在宅要請書投函
令和8年7月28日 13:10 - 13:40	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。

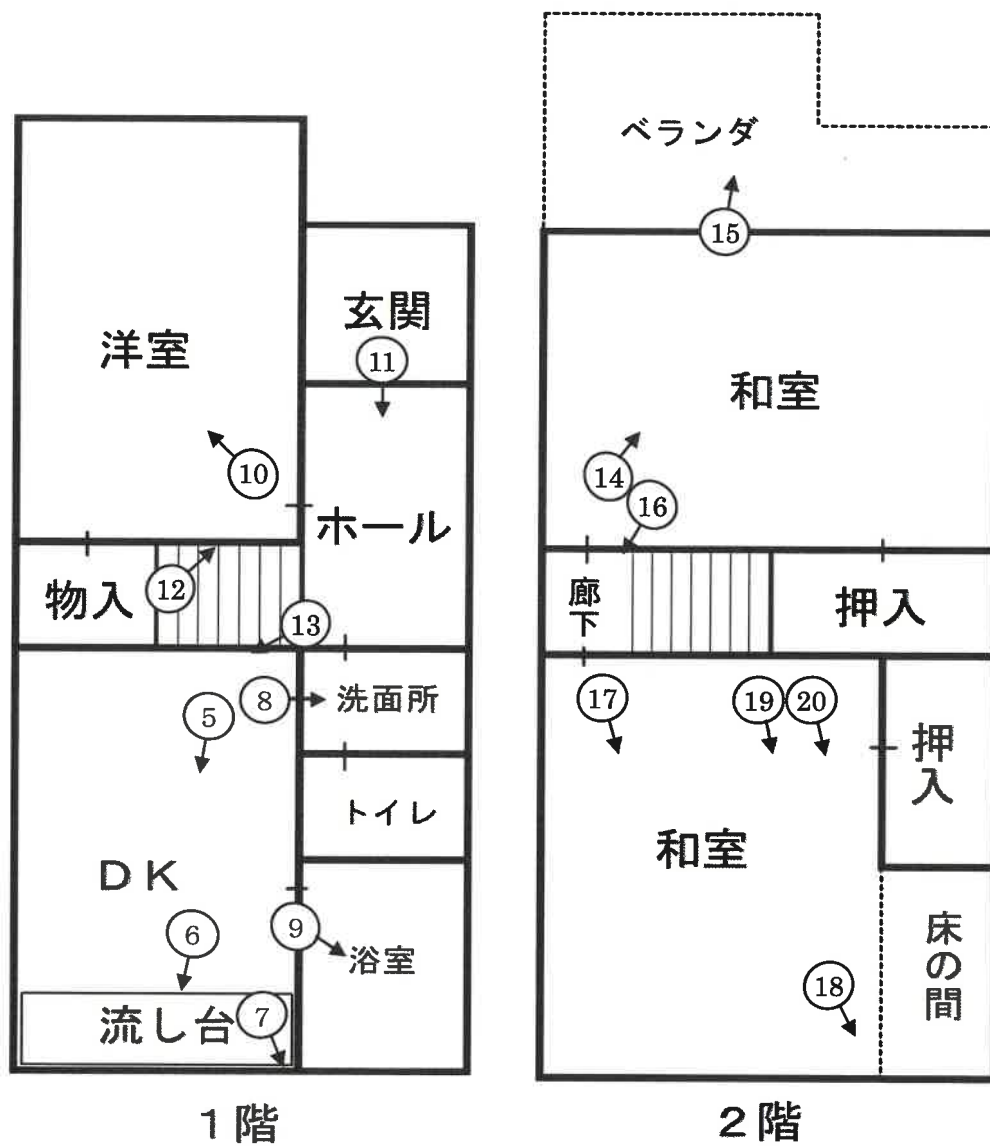
☒ 令和 8 年 7 月 28 日
目的物件は不在のため、立会人を立ち会わせた上で目的建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

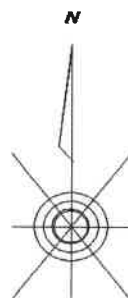
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



間取略図(概略図)



←○ 写真撮影場所・方向





1

亀裂



2



3

動産類の越境



4

動産類の越境



5



6



7

損傷



8



9



10



11

剥離



12

階段内壁の穴



13

階段内壁の穴



14



15



16



17

畳が外されている



18

床の抜け落ち



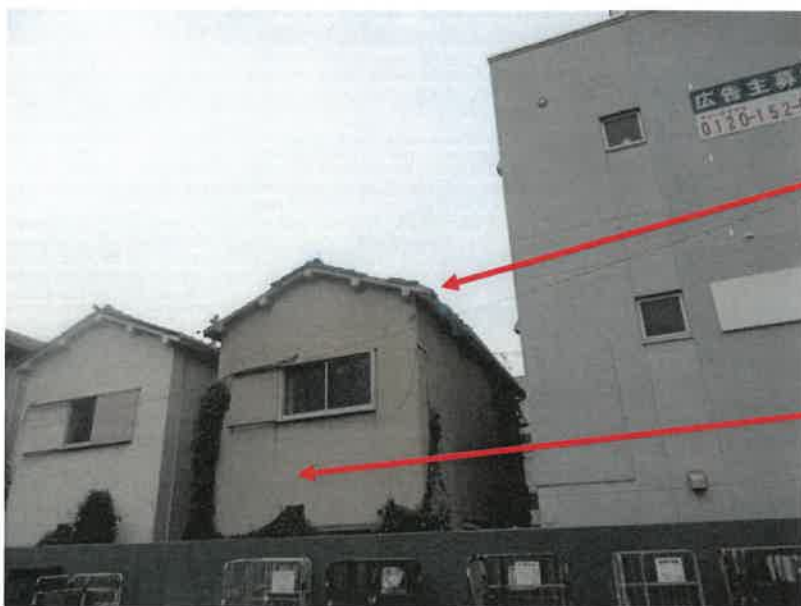
19

天井の不存在



20

梁、柱、屋根の下地の露出



21

瓦脱落、軒の損傷

亀裂

令和8年（ヌ） 第159号
令和8年7月28日 現地調査
令和8年8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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 480,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 400,000円
物件 2	金 80,000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	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	建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。
番号	特 記 事 項		
1	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われるが、地積測量図の作製時期が古く、現地には境界を示す標識等も見当たらないことから、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して利用されている。 3. 目的土地の北側部分に、合板やパイプ、洗面台等の動産類が溢れており、東側及び西側隣接地にも動産類がはみ出している可能性が考えられる。		
1 : 2	本件は、共有持分4分の1の売却である。		

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	京阪本線 香里園駅 北西方 道路距離 約950m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅，事務所等が建ち並ぶ国道至近背後の地域。地域に特段の変動要因は認められず，当面現況を維持するものと予測する。	
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	準工業地域
	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，居住誘導区域，埋蔵文化財包蔵地（茨田郡条里遺跡）等
画地条件	規模	47.30㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口：（北）約4.8m，・奥行：約9.9m
	高低差等	略等高
接面道路の状況	北側	幅員約4.7m寝屋川市管理道路（建築基準法第42条第1項第5号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	東側	事務所等
	西側	住宅
	南側	店舗
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	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	旧住宅地図によると，昭和37年～昭和45年は白地，昭和47年は「〇〇運送(株)大阪支店」の記載が認められた外，昭和60年には南側隣接地にガソリンスタンドが立地していた。現在，目的土地周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが，周辺の土地利用状況より，土壌汚染の懸念を完全に排除するには，土壌汚染調査会社による調査を要する。	

特 記 事 項	1. 北側接面道路は，平成13年の寄付によって寝屋川市の所有になっているが，市道の認定は受けておらず，寝屋川市の管理道路として取り扱われている。 2. 寝屋川市によると，目的土地に引き込まれている水道管は鉛管の可能性が高く，再建築等の際には水道メーターの取り換え及び水道管の更新が必要になるとのことである。 3. 防災関連情報（洪水，土砂災害，ため池，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。
---------	--

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年9月25日新築 約53年 0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	繊維壁，合板等
	天 井	ボード，舟底天井等
	床	フローリング，畳等
	設 備	電気設備，給湯設備，給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延55.20㎡ 増築は認められず，現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	3DK
品 等	劣る	
保守管理の状態	目的建物には，次のとおりの損傷等が認められ，保守管理の状態は著しく劣り，朽廃している状態である。 ・1階洋室の天井が一部欠落し，空き容器等が山積みになっていた。 ・1階DKの天井と内壁に，雨漏りによるものと思われる損傷及び内壁の亀裂が認められた。 ・1階玄関ホールの内壁が一部剥落しており，下地が露出していた。 ・2階の南側和室には天井がなく，梁や柱，屋根の下地が露出していた。また，畳の多くが外されており，床が一部抜け落ちていた。 ・階段の内壁に複数の穴が開いていた。 ・南側の屋根瓦が一部無くなっている外，軒が破損していた。また，外壁の亀裂も認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（無） 2. 目的建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ，現地調査を行った結果，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。	

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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	125,000	0.96	47.80	0.65	3,728,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 寝屋川ー16

公示価格等 141,000円/㎡ × 時点修正 101.3/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/112 = 標準画地価格 125,000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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

(※1) 方位

◇地域格差：	街路 (※2)	接近 (※3)	環境 (※4)	行政	総合 (相乗積)
	0.99	0.98	1.15	1.00	1.12

(※2) 幅員

(※3) 駅距離

(※4) 周辺状況

イ 個別格差：	接面・方位 (※5)	規模	形状	その他 (※6)	総合 (相乗積)
	0.98	1.00	1.00	0.98	0.96

(※5) 行止り

(※6) 上水道管理設状況

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 建物価格及び建物取壊し費用等を考慮した。

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	55.20	0.03	282,000

ウ 現価率

経過年数 約53年 ， 観察減価 50%

経済的残存耐用年数 0年 ， 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 / (経過年数約53年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.5)

= 0.03

※ 観察減価は，中古建物に係る市場の特性（▲30%），保守管理の状態（▲20%）等を考慮した。

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) (1①オ) 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	3,728,000	0.10	場所的利益	373,000

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	共有 持分 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	3,728,000	- 373,000		1/4	0.68	0.70		400,000
2	282,000	+ 373,000	1.00	1/4	0.68	0.70	0	80,000
一括価格 (合計)								480,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 共有持分

登記による。

オ 市場性修正

以下の減価要因を考慮し、市場性修正率を 0.68 (相乗値) と判定した。

- ・ 土壌汚染の可能性を完全に排除出来ないことによるリスク減価 (▲ 3%)
- ・ 売却対象が共有持分であること (▲ 30%)

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－16

所 在 : 寝屋川市豊里町418番5「豊里町11-2」
価 格 : 141,000円／m²
位 置 : 京阪本線 香里園駅 西方 約1,100m（道路距離）
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 109m²
供給処理施設 : 水道，ガス，下水
接面街路 : 東側4.0m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 : 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1 : 3,592,529円（土地）
物件2 : 707,529円（建物）

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 寝屋川市木屋町

地 番 606番11

地 目 宅地

地 積 47.30平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 寝屋川市木屋町606番地11

家屋 番号 606番11

種 類 居宅

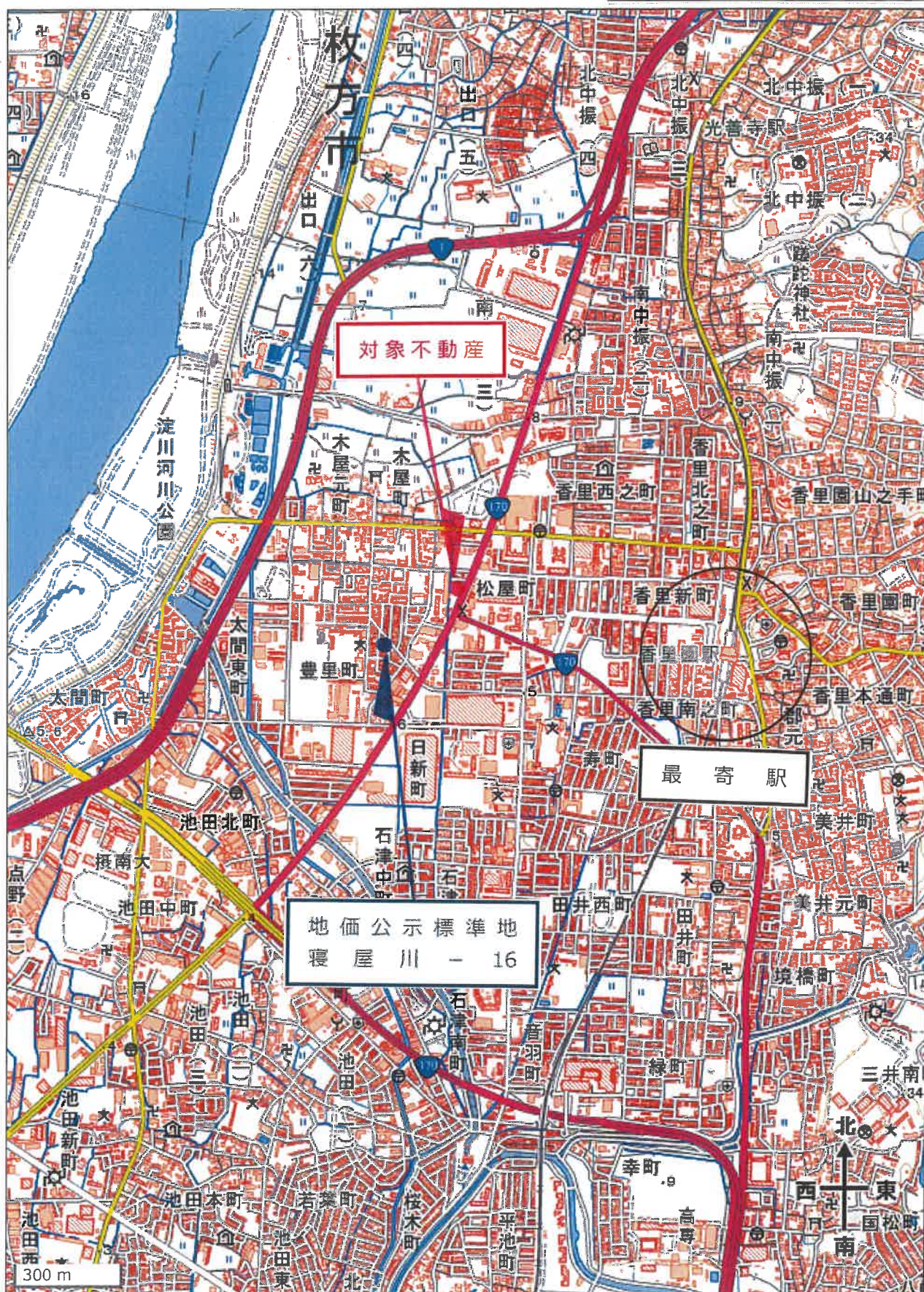
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.71平方メートル
2階 26.49平方メートル

共有者 A 持分4分の1



位置図



地理院地図

表示年月日：2026/07/01

イ 639-1



請求部	所在	寝屋川市木屋町				地番	606番11		
出力縮	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		

公 図 写
(原 図 縮 小)

178659

地 番

606番-6, -7 in -11

寝屋川市木屋町

地積測量圖

48.8.24

昭和四十八年八月

作者

人請申

(英文堂印)

尺 1/200 M

積求

⑥ 606-7

$$\begin{array}{r} 1106 \times 438 = 48,4428 \\ 1106 \times 438 = 48,4428 \\ \hline 34 \quad 96,8856 \\ \frac{1}{2} = 48,4428 \end{array}$$

© 606-8

$$\begin{array}{r} 11.00 \times 4.30 = 47,300.0 \\ 11.00 \times 4.30 = 47,300.0 \\ \hline 84 \quad 94,600.0 \\ \frac{1}{2} \quad = 47,300.0 \text{ m}^2 \end{array}$$

①606-9

$$\begin{array}{r} 11.00 \times 4.30 = 47.3000 \\ 11.00 \times 4.30 = 47.3000 \\ \hline 94.6000 \\ \times \frac{1}{2} = 47.3000 \end{array}$$

05909 ⑤

$$\begin{array}{r} 11.00 \times 430 = 47,300.00 \\ 11.00 \times 430 = 47,300.00 \\ \hline 87 \quad 94,600.00 \\ \frac{1}{2} = 47,300.00 \end{array}$$

⑦ 606-11

$$\begin{array}{r} 11.00 \times 430 = 47.3000 \\ 11.00 \times 430 = 47.3000 \\ \hline \text{Sum} \quad 94.6000 \\ \frac{1}{2} = 47.3000 \text{ M}^2 \end{array}$$

④ 606-6.

$$661,2218 - (18 + 10 + 17 + 15 + 14) = 373,5790 \text{ M}^2$$

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：昭和48年12月5日

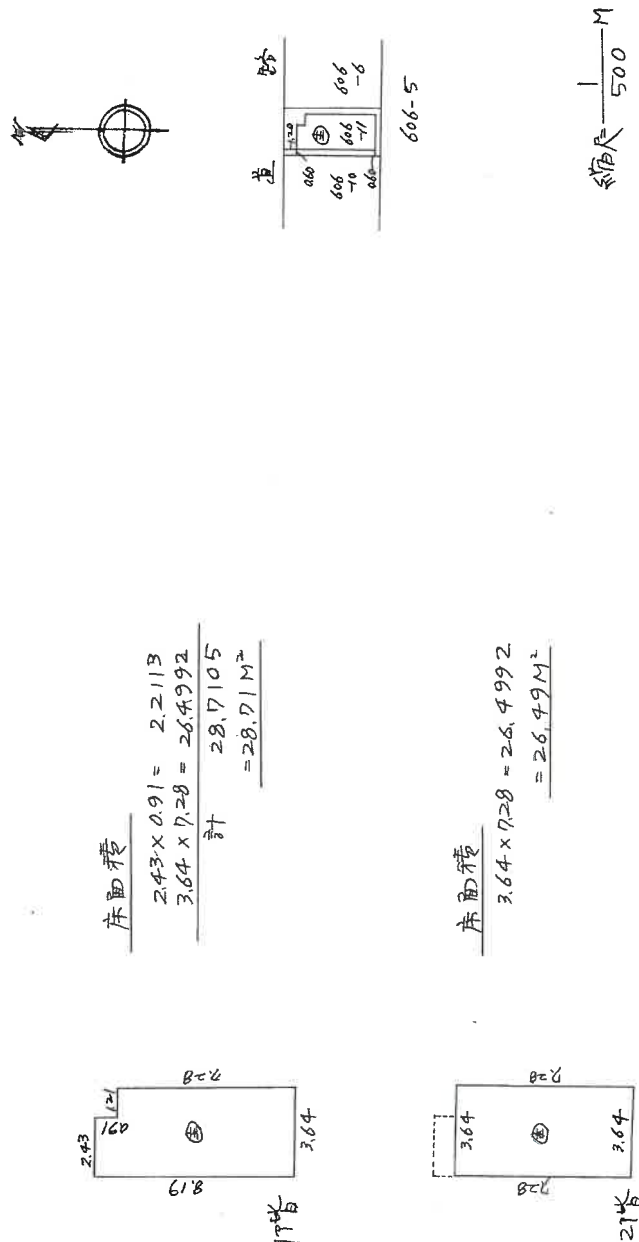
544884

建築物各階平面図

家屋番号	中606番11
建物の所在	横浜市木区竹606番地11

昭和48年12月5日	作製年月日
作製者	
申請人	

(英文印)



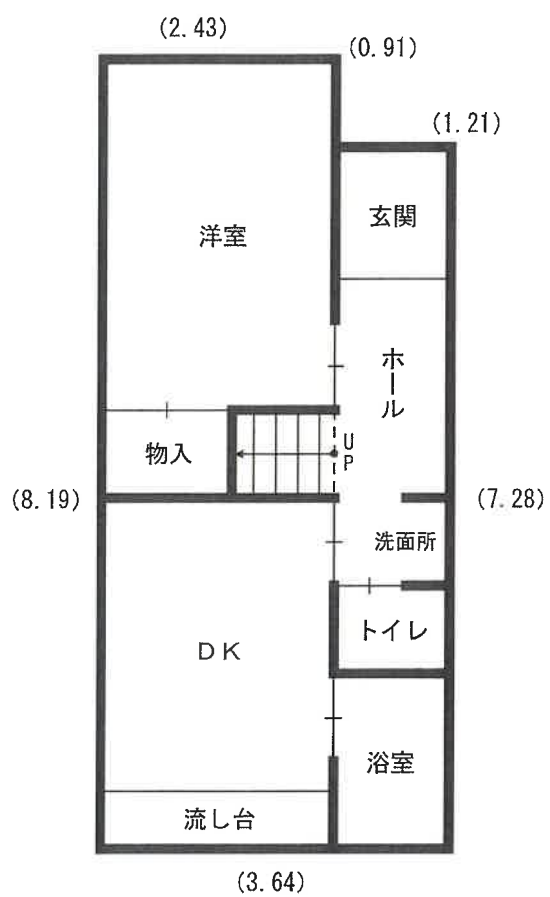
縮尺 1/200 M, 1/500 M

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

間取略図



1階平面図



2階平面図

