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。

（陳述書作成日）令和　年　月　日

買受申出人（法人）		
代表者	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す。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。
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６０万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。

（陳述書作成日）令和　年　月　日

買受申出人（個人）		
本人	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

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。
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。
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 □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 □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 □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 □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。
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。**

令和　８年（ケ）第　　２０２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１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	日　時 場　所	令和　９年　１月　８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１１月１９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	9, 870, 000 7, 896, 000	一括	1, 974, 000	70, 617	20, 669
1	4, 540, 000				
2	5, 330, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　寝屋川市点野五丁目

　　地　　番　　２６７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３３．６８平方メートル

２　所　　在　　寝屋川市点野五丁目２６７番地３

　　家屋　番号　　２６７番３

　　種　　類　　共同住宅・店舗

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　８３．８３平方メートル
　　２階　８４．００平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２０２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７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】
なし
【物件番号２】
２０２号室につき、
賃借権
賃借人　　A
期　限　　定めなし
賃　料　　月額３万２０００円
敷　金　　なし
上記賃借権は最先の賃借権である。
その余部分につき、
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
１階及び２０１号室につき、
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。

令和　８年（ケ）第　　２０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　寝屋川市点野五丁目

　　地　　番　　２６７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３３．６８平方メートル

２　所　　在　　寝屋川市点野五丁目２６７番地３

　　家屋　番号　　２６７番３

　　種　　類　　共同住宅・店舗

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　８３．８３平方メートル
　　２階　８４．００平方メートル

令和　８年(ケ)第　２０２号
令和　８年　７月　９日受理
令和　８年　　月　　日提出

8.8.27

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

令和　８年（ケ）第　　２０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　寝屋川市点野五丁目

　　地　　番　　２６７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３３．６８平方メートル

２　所　　在　　寝屋川市点野五丁目２６７番地３

　　家屋　番号　　２６７番３

　　種　　類　　共同住宅・店舗

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　８３．８３平方メートル
　　２階　８４．００平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	寝屋川市点野五丁目１２番２１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店舗（空き家）及び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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	□全部　■２階２０２号室
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の陳述／■提示文書(回答書及び建物賃貸借契約書)の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　５年　２月２５日
最初の契約等	契約日	令和　５年　２月２５日
	期間	令和　５年　２月２５日から　令和　７年　２月２４日まで２年間
更新の種別		□合意更新　□自動更新　■法定更新
現在の契約等	期間	令和　　年　　月　　日から　令和　　年　　月　　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月３２，０００円（毎月末日限り　翌月分支払） □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		共益費（月３，０００円）

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

（３枚目）

そ の 他 の 事 項

1　表札等の表示

⑴　表札の表示　　１階（店舗）　　株式会社近畿厨房（屋根看板）

２階（２０１号室）　㈱近畿厨房（ドア表示）

レンタルキッチン

HONOLULU（ドア表示）

２階（２０２号室）　なし

⑵　郵便受け表示　　なし

2　目的土地の現況について

⑴　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。

⑵　目的土地は、目的建物の敷地となっている。

⑶　目的土地の西側に電柱１本が存在する。

⑷　目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

⑸　目的土地の北側及び西側は、公図、地積測量図及び建物図面上は水路敷であるが、現況はアスファルト敷の道が存在する。

3　目的建物の現況について

⑴　目的建物１階は店舗、２階は専有部分が２戸ある共同住宅である。

⑵　目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。なお、目的建物の１階は、いくつかの区画やスペースがあるが一体として店舗となっている。目的建物の南側にある区画とトイレは、１階の他の区画と内部で繋がっておらず、南側の扉から出入りする。

⑷　目的建物１階の店舗及び２０１号室には、所有者宛の書類や郵便物が散見されたことから、所有者が使用していたものと思われるが、資材や事務用品などの動産が存置されているが使用感がないこと、電気メーターが無軽量であること、その他室内の状況を総合勘案すると空き家と思料される。

⑸　目的建物２０２号室には衣類、寝具、家電及び家具等の動産が存置されており、現に住居として利用されている。

（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

⑹　目的建物は、次のとおりの損傷や不具合がある。なお、１階及び２０１号室はリフォームして間もないかリフォーム途上であり、壁や天井クロスは比較的新しい状態である。２０２号室は経年相応の状態である

ア　２階２０１号室　　トイレの扉がない

イ　２階２０２号室　　キッチンの換気扇の動作不良（稼働音が大きい）

浴室の換気扇の故障

４　その他の状況について

⑴　目的建物は、共同住宅ではあるが、管理会社等の関与はなく所有者が自主管理をしている物件である。

⑵　当職は令和８年７月１５日及び同月２８日、１階店舗のシャッター及び２０１号室の玄関扉に所有者宛照会文書を貼付したが、立入調査の際には同文書が貼付されたままであり、所有者からの回答及び連絡はなかった。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （２０２号室占有者）	1　目的建物で住居として使用しています。 2　賃貸借契約の詳細は契約書記載のとおりです。 3　賃料は、保証会社である「株式会社えるく」を通じて毎月立替払により支払っています。 4　台所の換気扇に大きな音が出る不具合があり、浴室の換気扇は作動しません。 5　１階店舗と２０１号室は、令和８年２月ごろまでは営業していましたが、それ以降はずっと閉店しています。 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

（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9日	執行官室	所有者に照会（郵送）
令和8年7月10日 15:10 － 15:20	中之島図書館	物件確認
令和8年7月10日 15:30 － 15:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年7月15日 14:45 － 15:15	物件所在地	物件及び占有確認 １階店舗、２０１号室及び２０２号室に照会文書投函
令和8年7月15日 15:30 － 15:40	寝屋川市役所本館	道路・建築関係調査
令和8年7月15日 15:45 － 15:55	寝屋川市サービスゲート	課税関係調査
令和8年7月15日 16:15 － 16:25	寝屋川消防署	消防図面請求
令和8年7月15日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年7月22日 16:30 － 16:40	執行官室	２０１号室占有者Ａから聴取（電話）
令和8年7月28日 14:00 － 14:10	物件所在地	在宅要請書投函（１階店舗、２０１号室）
令和8年8月6日 11:45 － 12:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同、１階店舗及び２０１号室は解錠による） ２０２号室占有者と面談

（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。

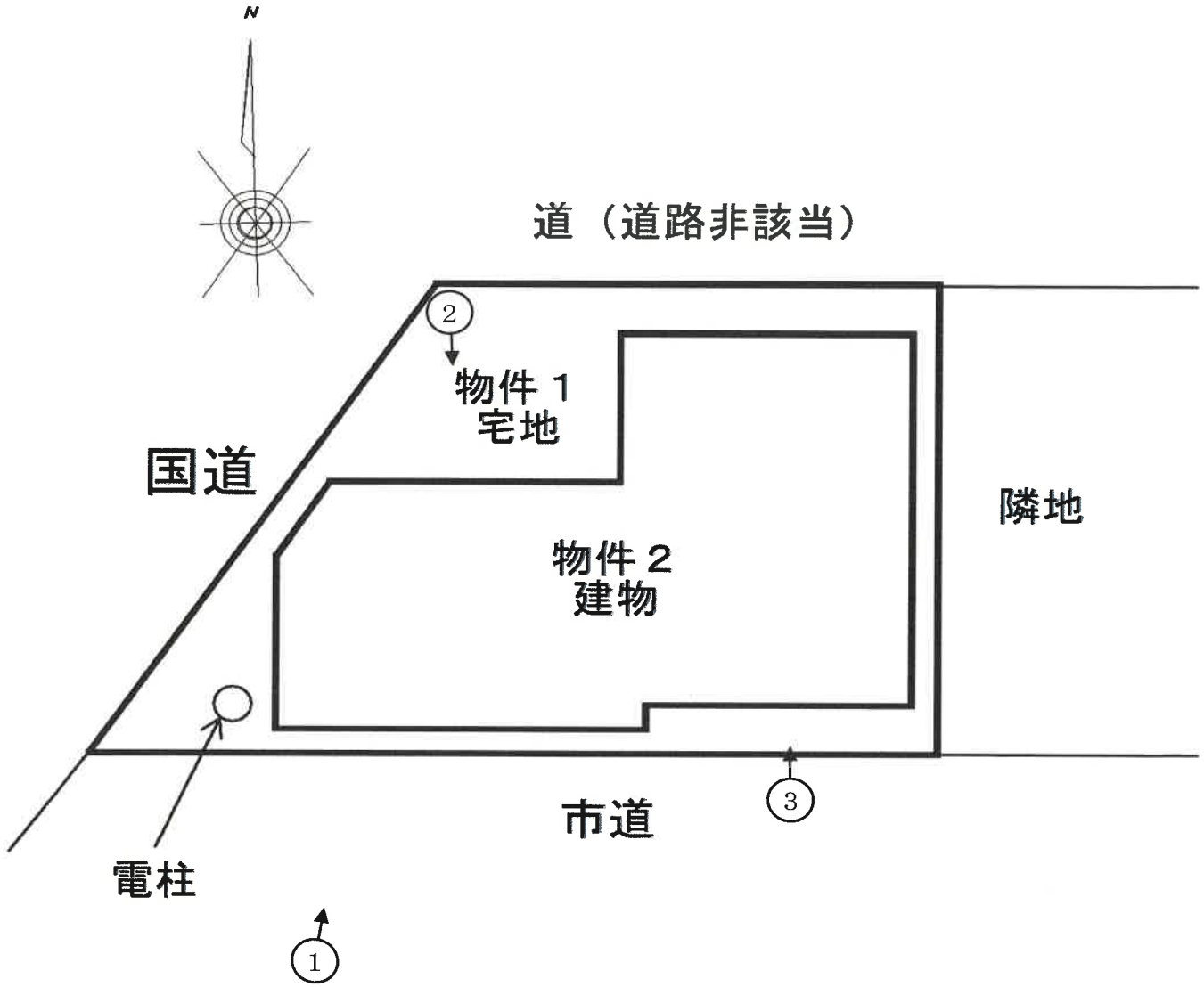
■　令和　8　年　8　月　6　日
目的物件（１階店舗及び２０１号室）は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて目的建物内に立ち入った。

□　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

令和8年(ケ)第202号

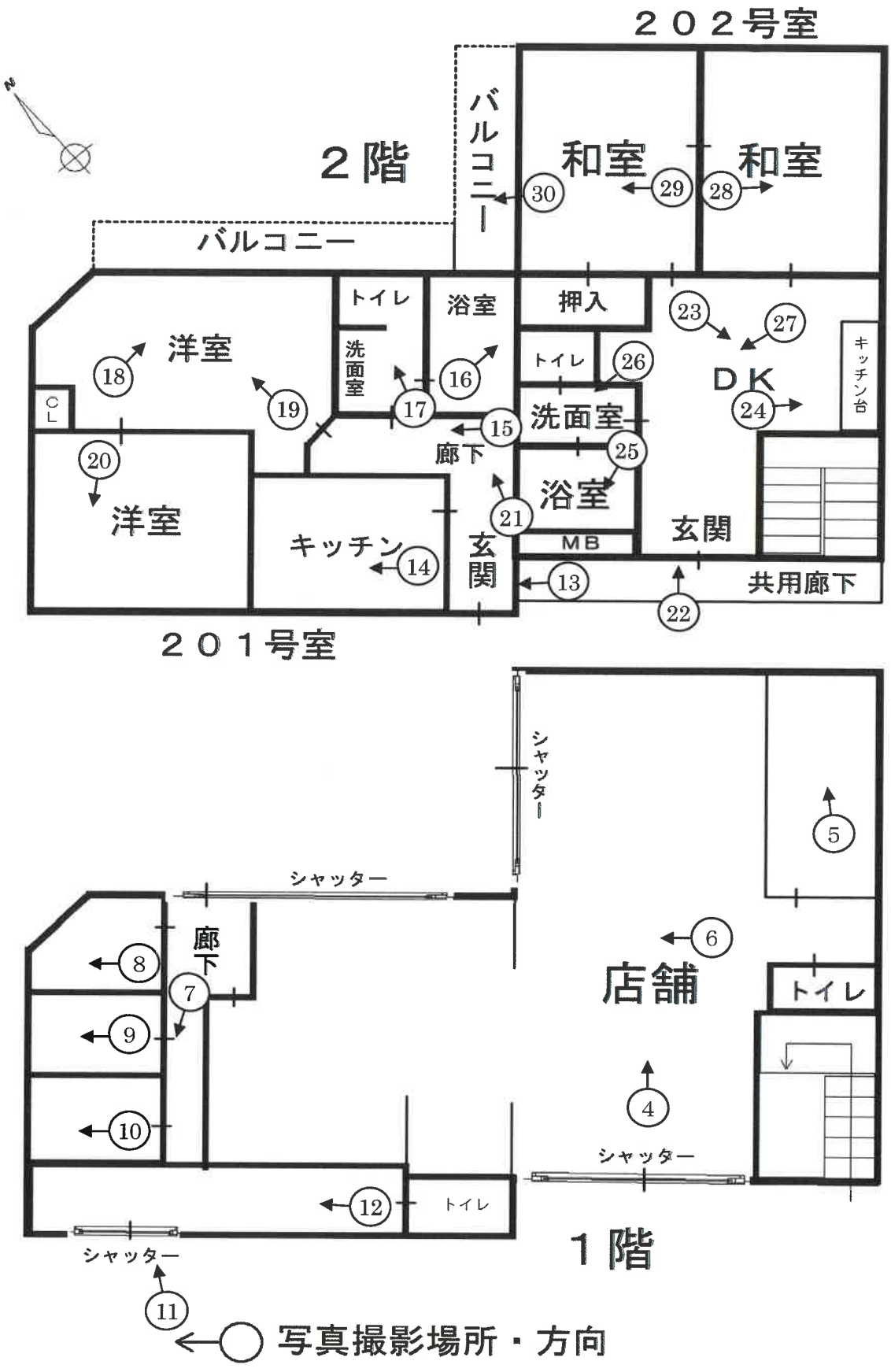
土地・建物位置関係図(概略図)



←○ 写真撮影場所・方向

令和8年(ケ)第202号

間取略図(概略図)





1



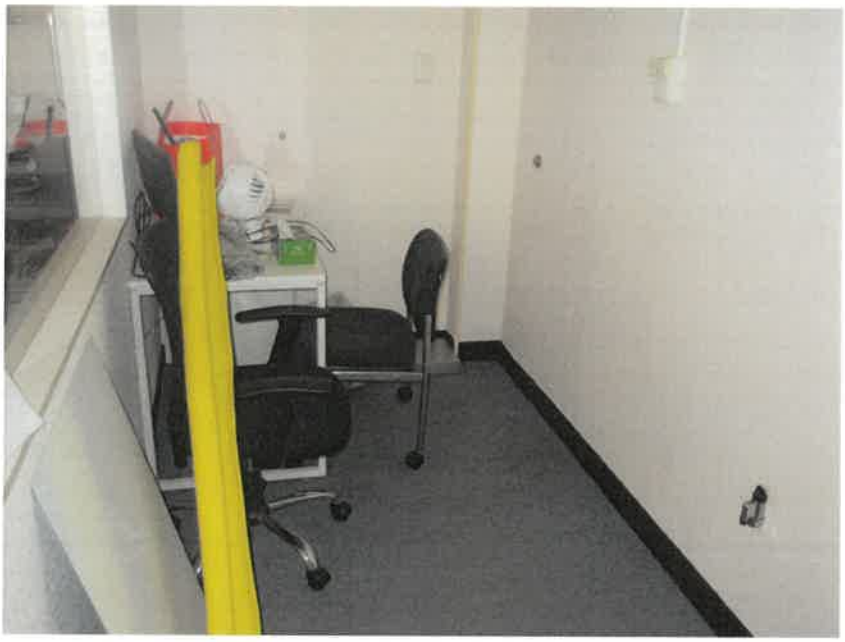
2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30

令和8年　（ケ）　第202号

令和8年8月6日　現地調査

令和8年8月11日　評　価

大阪地方裁判所　第１４民事部　御中

評　価　書（補正後）

（土地付建物，収益物件）

評価人　不動産鑑定士

藤原　学

第１　評価額

一　括　価　格	
金 9,870,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　4,540,000円
物件２	金　　5,330,000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地積測量図に基づき現地を適宜概測したところ，形状及び地積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　物件1土地は，物件2建物の敷地として利用されている。		
2	管轄法務局備付けの建物図面に基づき現地を適宜概測したところ，形状及び床面積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。		

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

位置・交通	京阪本線　寝屋川市駅　北西方　道路距離　約2,800m （別添「位置図」参照） 最寄バス停　京阪バス　点野団地停留所　南方　道路距離　約60m	
付近の状況	店舗及び店舗付共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域。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	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（立地適正化計画）
画地条件	規模	133.68㎡
	形状	台形
	間口・奥行	西側間口約12.1m・奥行約16.6m （※）南側間口約16.6m，北側間口約10.0m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	西側	幅員約27.0m舗装国道（建築基準法42条1項1号）
	南側	幅員約4.7m舗装市道（同法42条1項1号）
	北側	幅員約2.5m舗装道路（同法42条道路非該当）
	接道状況	三方路，等高接面
土地の利用状況等	現況	2階建店舗付共同住宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	道路
	南側	道路
	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（現在）・閉鎖謄本等からは，個人のほか法人の所有者名，宅地及び田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和47年頃～）によると，無地・店舗，その後昭和55年頃からは現存の店舗付共同住宅の敷地として利用されている。ただ，過去に周辺にガソリンスタンドが存していたことから，目的土地について，もらい汚染を含めた土壌汚染の存在の可能性は否定できない。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	目的土地の西側に電柱が1本設置されている。	

2　建物の概況及び利用状況等

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55年6月30日新築 経過年数　約46年 経済的残存耐用年数　約0年	
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	陸屋根
	外　壁	吹付等
	内　壁	ビニールクロス等
	天　井	ビニールクロス，石膏ボード，板張等
	床	コンクリート，フローリング，畳等
	設　備	電気，給排水設備等
	その他	－
床面積（登記）	延 167.83㎡ 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	2階建
	現況用途	店舗付共同住宅（1階：店舗，2階：共同住宅（2戸））
	間取り	2K（洋室2室 201号室）・2DK（和室2室 202号室）
品　　等	やや低等	
保守管理の状態	普通。1階（店舗）及び201号室（住居）はリフォームして間もないかその途上であり，壁及び天井クロス等は比較的新しい状態である。202号室（住居）は，全体的に経年相応の劣化及び損耗等が認められる。なお，201号室のトイレには扉がなく，202号室におけるキッチンの換気扇の動作音が大きく，浴室の換気扇が故障している。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。	
特記事項	(1) 建築確認（履歴あり），検査済証（履歴なし） (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

Ⅰ　積算価格の試算

１　基礎となる価格

①　物件１

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	139,000	1.03	133.68	0.80	15,311,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 寝屋川5-4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
175,000円／㎡	× 102.5/100	× 100/100	× 100/129	≒ 139,000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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		形状±0		

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.99	1.00	1.30	1.00	1.29
系統△1				

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05	1.00	0.98	1.00	1.03
三方路+5		台形		

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	167.83	0.04	1,343,000

ウ 現価率

経過年数	約46年
経済的残存耐用年数	約0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。

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46年＋経済的残存耐用年数0年）｝×（１－0.2）

＝　0.04

※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　積算価格の査定

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，下記のとおり積算価格を求めた。

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	15,311,000	0.50	法定地上権	7,656,000

②　積算価格

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	積算価格（円） （ア＋イ） ウ	構成比（%） （小数点2位まで）
1	15,311,000	－ 7,656,000	7,655,000	45.96
2	1,343,000	＋ 7,656,000	8,999,000	54.04
積算価格（合計）			16,654,000	100.00

Ⅱ　収益価格の試算

1　賃貸条件の概要（令和8年8月6日現在）

物件概要	用途　：　店舗付共同住宅（1階：店舗，2階：共同住宅（2戸））		空　室　率
	賃貸戸数 1戸	入居戸数 1戸	0.0%
家　賃	月額支払賃料 35,000円		年額支払賃料 420,000円
保 証 金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月数 約0.0ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

空　室　率　：　空室率については，現に賃貸に供されている部分について，間取略図に基づき推定した専用面積による比率を用いた。当該空室率は地域の標準的な空室率と比較して低位にあるものと判断した。なお，目的建物は店舗付共同住宅で，1階の店舗及び201号室は自用（空室）であるものと思料されるところ，202号室のみが賃貸に供されている。

家賃・保証金：　現況調査報告書記載の額に基づく。要返還保証金は，買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。家賃は共益費込賃料を採用した。保証金は，権利金，礼金等返還されない一時金を含まない。

2　収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補　正 イ	粗利回り ウ	その他 補　正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
2,553,432	1.00	12%	0.80	17,023,000

ア 年額支払賃料：　202号室については，「1　賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料を採用した。1階の店舗及び201号室については，近隣の類似物件を参考に想定年額支払賃料を採用した。

イ 家賃等補正　：　空室部分の賃料等を考慮した。

ウ 粗利回り　：　対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準とし，当該物件の個別性を勘案して12%を採用した。

エ その他補正　：　20%の建物補修・設備更新費用を見込んで補正を行った。

Ⅲ　評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し，調整後の価格を求め，これに各物件の積算価格の構成比を乗じて，さらに市場性修正及び競売市場修正を施し，その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件番号	調整後の合計価格（円）ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除減価(敷金等)（円）オ	評価額（円）（万円未満四捨五入）カ（ア×イ×ウ×エ－オ）
1	16,986,000	45.96%	0.83	0.70		4,540,000
2		54.04%	0.83	0.70	0	5,330,000
一括価格（合計）						9,870,000

ア　調整の理由

収益物件であることを考慮した結果，収益価格を重視し，積算価格に10%，収益価格に90%のウェイト付けを施して，端数を整理の上，調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	16,654,000	10%
収益価格	17,023,000	90%
調整後の価格	16,986,000	

ウ　市場性修正

土壌汚染の存在の可能性（△3%），アスベスト含有建材の使用可能性（△5%）及び建物の遵法性に疑義があること（△10%）を総合（相乗積）して，上記の市場性修正を行った。

エ　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上，競売市場修正率を0.70と決定した。

オ　その他の控除減価

特にない。

第６　参考価格資料

１　地価公示 寝屋川5-4

所　　在	：	寝屋川市池田中町59番43外「池田中町1-5」
価　　格	：	175,000円／㎡
位　　置	：	京阪本線「寝屋川市」駅 北西方1,800m（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	938㎡
供給処理施設	：	ー，水道，下水
接面街路	：	南東 22.0m 府道
用途指定等	：	市街化区域・準工業地域（建ぺい率60％・容積率200％），準防火地域
地域の概要	：	自動車関連事業所，店舗等が多い路線商業地域

２　固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１	：	11,076,858円
物件２	：	3,197,940円

第７　附属資料

１　位置図

２　公図写

３　地積測量図写

４　建物図面写

５　土地建物位置関係図

６　間取略図

以　上

令和　8年（ケ）第　　202号

物　件　目　録

1　所　　在　　寝屋川市点野五丁目

　　地　　番　　267番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　133．68平方メートル

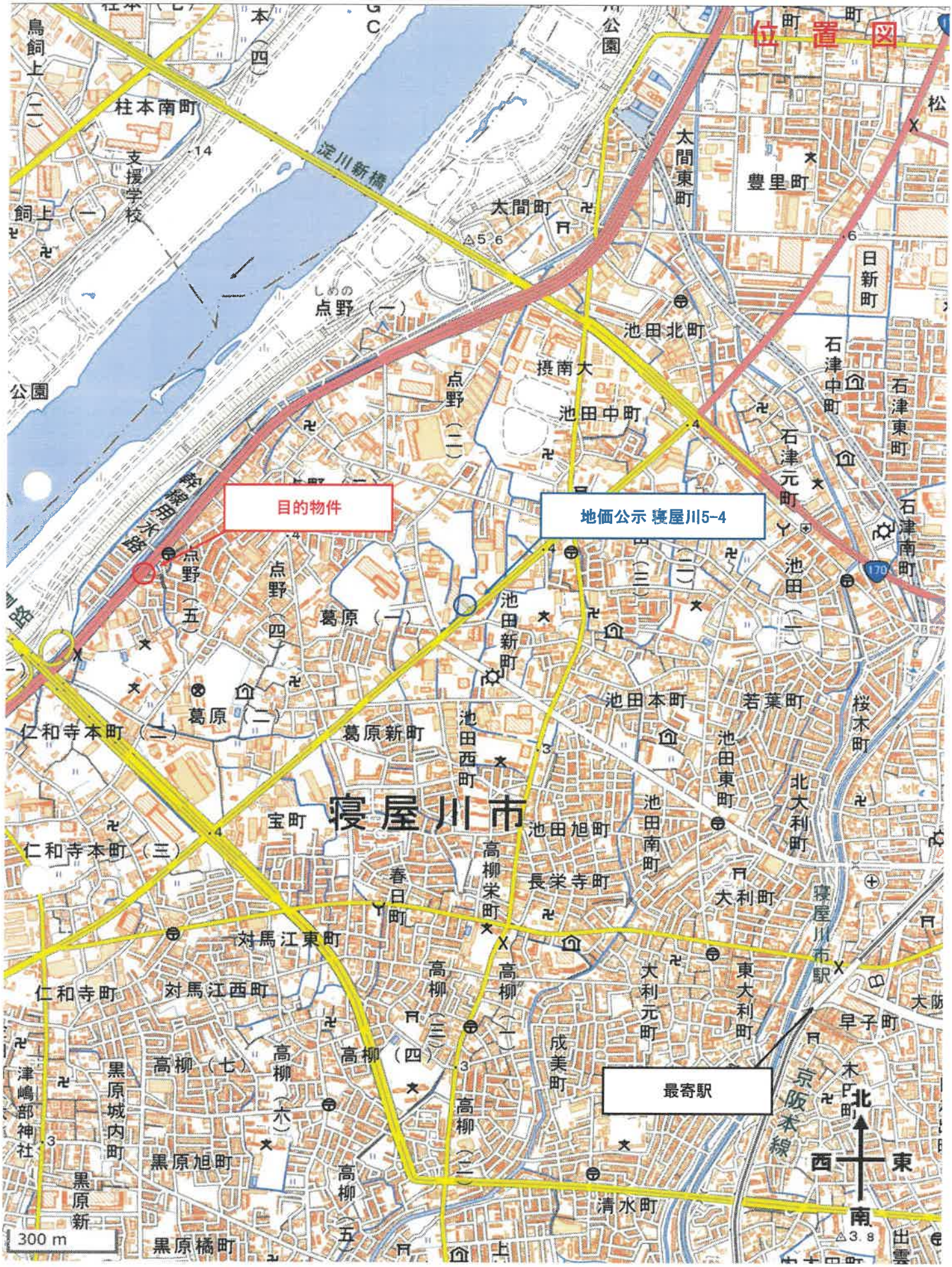
2　所　　在　　寝屋川市点野五丁目267番地3

　　家屋　番号　　267番3

　　種　　類　　共同住宅・店舗

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根2階建

　　床　面　積　　1階　83．83平方メートル
　　2階　84．00平方メートル


位置図
目的物件
地価公示 寝屋川5-4
最寄駅
寝屋川市
柱本南町
支援学校
淀川新橋
太間町
太間東町
豊里町
日新町
点野（一）
池田北町
摂南大
池田中町
石津中町
石津東町
石津元町
石津南町
公園
京阪本線
点野（二）
点野（四）
点野（五）
葛原（一）
葛原（二）
葛原新町
池田新町
池田西町
池田（一）
池田本町
若葉町
桜木町
池田東町
北大利町
大利町
寝屋川市駅
仁和寺本町（二）
仁和寺本町（三）
宝町
池田旭町
池田南町
長栄寺町
春日町
高柳栄町
対馬江東町
仁和寺町
対馬江西町
高柳（一）
高柳（二）
高柳（三）
高柳（四）
高柳（七）
大利元町
東大利町
成美町
早子町
清水町
黒原城内町
黒原旭町
黒原橋町
津嶋部神社
300 m
北
西
東
南

地理院地図

公　図　写



（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	寝屋川市点野五丁目				地番	267番3		
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。

（大阪法務局枚方出張所管轄）

令和8年4月28日

大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

請求番号：35-1

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図写

チバン	NO	ヒコウジキ	X	Y	ヘンチヨウ	ソクセン
267	203	〃	98.239	100.129	12.120	203-204
-3	204	〃	90.153	91.100	16.636	204-221
	221	〃	86.664	107.366	0.501	221-275
(B)	275	〃	86.560	107.856	9.944	275-272
	272	〃	96.284	109.936	10.000	272-203
	203	〃	98.239	100.129		
		バツセキ	2A	267.377827	チセキ	133.68
		メンセキ	A	133.688913		
		ツボ・ス		40.4408		
267	270	〃	87.005	87.611	13.468	270-206
-4	206	〃	78.023	77.575	16.264	206-207
	207	〃	74.617	93.478	11.562	207-274
(C)	274	〃	72.205	104.786	9.959	274-276
	276	〃	81.944	106.869	0.374	276-219
	219	〃	82.021	106.503	18.081	219-220
	220	〃	85.792	88.820	1.713	220-270
	270	〃	87.005	87.611	0.000	270-270
	270	〃	87.005	87.611		
		バツセキ	2A	483.791587		
		メンセキ	A	241.895793	チセキ	241.89
		ツボ・ス		73.1734		
267		コウボ・		464.225122		
-1		ソクセイ		375.584706		
残地 (A)		ダ・ンチ		88.640416	チセキ	88.64
		ツボ・ス		26.8137		

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和56年2月19日

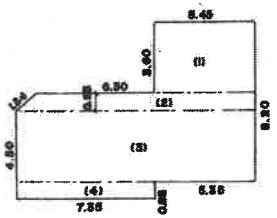
550621 各階平面図 [redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	267番3
建物の所在	寝屋川市点野5丁目267番地3

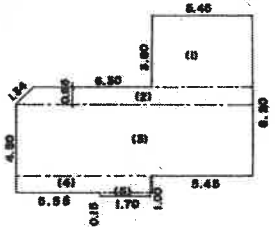
昭56.2.19

1階

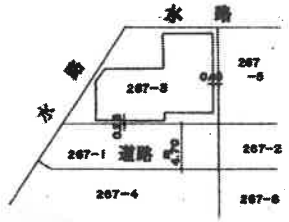


(1) 5.45 × 3.60	=19.620
(2) (1.75+2.70)×0.95×1/2	=11.61375
(3) 12.70 × 3.65	=46.355
(4) 7.35 × 0.85	= 6.2475
	83.83625
	83.83 m²

2階



(1) 5.45 × 3.60	=19.620
(2) (1.75+2.70)×0.95×1/2	=11.61375
(3) 12.70 × 3.65	=46.355
(4) 7.25 × 0.85	= 6.1625
(5) 1.70 × 0.15	= 0.255
	84.00625
	84.00 m²



作製者	[redacted] 和56年2月16日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

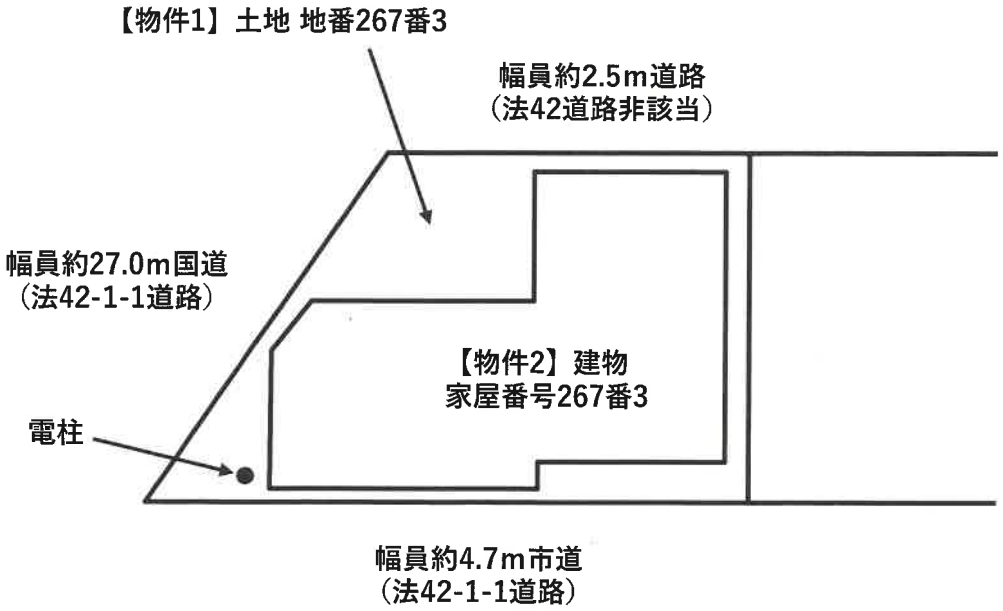
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局枚方出張所管轄）
令和8年4月28日　大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

請求番号：35-3

建物図面写

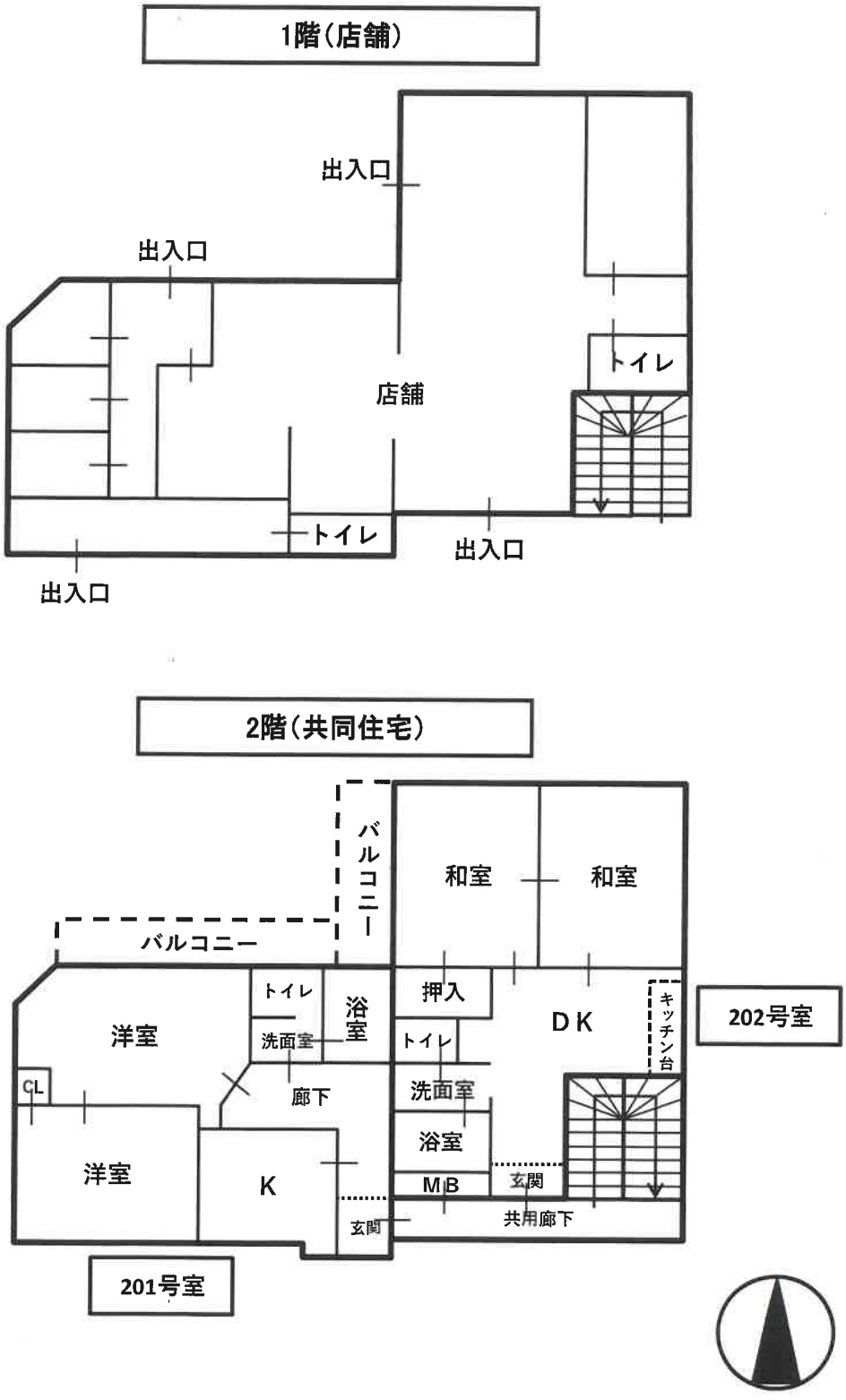
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



令和8年（ケ）第202号

間　取　略　図



令和8年（ケ）第202号