

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 ☐ 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	(印)	
	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、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)の訂正や追記はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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
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	(印)
		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)の訂正や追記はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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(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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 7年 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月13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 7年 5月27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 7年 4月11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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 760, 000 3, 008, 000	一括	760, 000	27, 870	7, 661
1	2, 020, 000				
2	1, 740, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 寝屋川市寝屋一丁目 |
| | 地 番 | 1040番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市寝屋一丁目1040番地8 |
| | 家屋 番号 | 1040番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.05平方メートル
2階 36.04平方メートル
3階 27.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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。

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 | 寝屋川市寝屋一丁目 |
| | 地 番 | 1040番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市寝屋一丁目1040番地8 |
| | 家屋 番号 | 1040番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.05平方メートル
2階 36.04平方メートル
3階 27.54平方メートル |



令和 6年(ケ)第 466号
令和 6年11月29日受理
令和 年 月 日提出
6.12.27

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 典

(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 | 寝屋川市寝屋一丁目 |
| | 地 番 | 1 0 4 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市寝屋一丁目 1 0 4 0 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 0 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 0 5 平方メートル
2 階 3 6 . 0 4 平方メートル
3 階 2 7 . 5 4 平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		寝屋川市寝屋1丁目8-13					
土地		物件1					
現況地目	■宅地（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 種類： □ある 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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □ある [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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓及び所有者が代表取締役を務める株式会社の名称
(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等を参考に適宜概測したところ、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
(2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
(3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
(4) 目的土地内には約1.5m～1.8m程度の高低差がある。
(5) 西側及び南側隣接地との間に高低差（目的土地が高位）がある。
(6) 北側隣接地との間に高低差（目的土地が低位）がある。
(7) 目的土地の西側、南側及び目的土地内南東部付近には、擁壁が設置されている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図（概略図）のとおりであると思われる。
(2) 目的建物の1階玄関へは、目的土地北東部付近に存する外階段を上って至る造りとなっている。
(3) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
(4) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
(5) 目的建物は、外壁及び内壁にひび割れが散見された。また2階和室の畳に損傷、3階西側洋室のクロスに剥がれが認められた。
(6) 目的建物には全体的に傾きが感じられたので、床面にビー玉を置いたところ、南東の方向へ転がった。
(7) 目的建物の南側外壁に設置されている衛星放送のアンテナが、南側隣接建物上に突き出しており、越境していると思われる。
(8) 目的建物には経年相当の劣化、損耗が認められた。

4 その他

目的建物には所有者が代表を務める会社の表札が掲げられているが、本店所在地となっているだけであり会社の機能はなく、所有者の住居として使用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■所有者の妻	1、夫が代表を務める会社名の表札は表示しているだけで、目的建物は、夫と私が住居として使用しています。 2、目的土地に関して、境界争いや権利争いはありません。 3、目的建物は少し傾いていますが、平成30年に発生した大阪府北部地震の影響だと思われます。 4、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。 5、門扉の前に駐車してある車は、夫の名義の車です。 6、3年ほど前までネコを飼っていました。 7、目的建物に設置している衛星放送のアンテナが南側隣接地上に越境していますが、隣家の方には了承してもらっています。

(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)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、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

(5枚目)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 1 月 2 9 日 9:45-9:55	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
6 年 1 1 月 2 9 日 10:50-10:55	中之島図書館	物件確認
6 年 1 2 月 2 日 13:05-13:20	寝屋川市役所	道路及び課税関係調査
6 年 1 2 月 2 日 13:35-13:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函
6 年 1 2 月 2 4 日 13:10-14:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の妻と面談

(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 を立ち合わせ、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

(6枚目)

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6年11月29日 大阪法務局 大阪支局

產品包

(7 枚目)

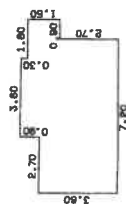
請求番号: 2-3

各階平面圖

面
区
物
建

家屋番号	10401 2889 2889 2889
建物の所在	徳島県市島町丁里1040番地8

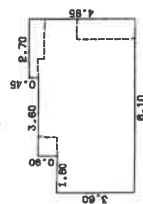
一、紐



求積表

0.30 × 3.60	=	1.0800
0.60 × 5.40	=	3.2400
0.90 × 8.10	=	7.2900
2.70 × 7.20	=	19.4400
合計		31.0500
床面積		31.05 m ²

階
2



求積表

0.45 × 2.70	=	1.2150
0.90 × 6.30	=	5.6700
3.60 × 8.10	=	29.1600
合計		36.0450
床面積		36.04 m ²

32



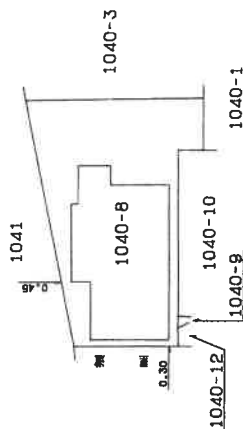
求積表

0.90×6.30	$= 5.6700$
0.90×8.10	$= 7.2900$
2.70×2.70	$= 7.2900$
2.70×2.70	$= 7.2900$
合計	27.5400
床面積	27.54 m^2

A 4 判に縮小

(←○写真撮影位置・方向)

A 4 判に縮小



作者

成 7 年 3 月 20 日作製)

縮尺

250

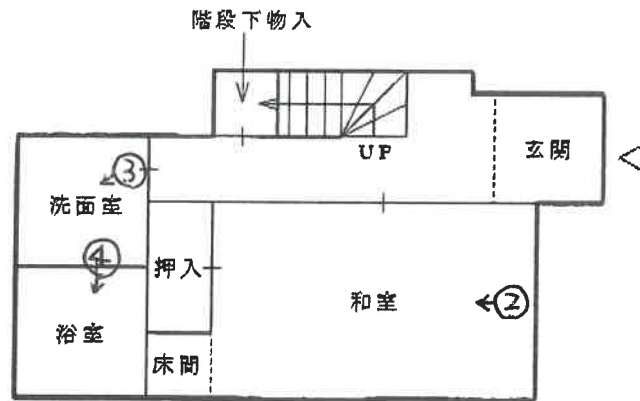
申請人

縮尺

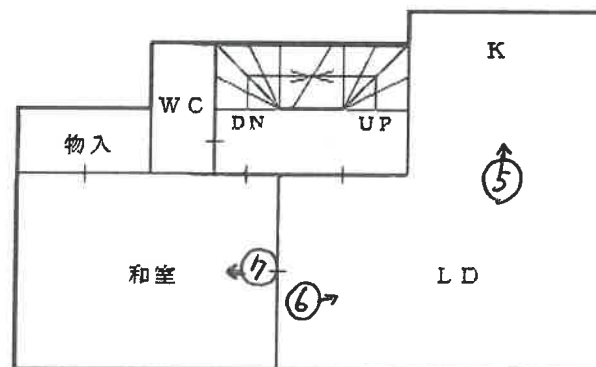
250

間取図（概略図）

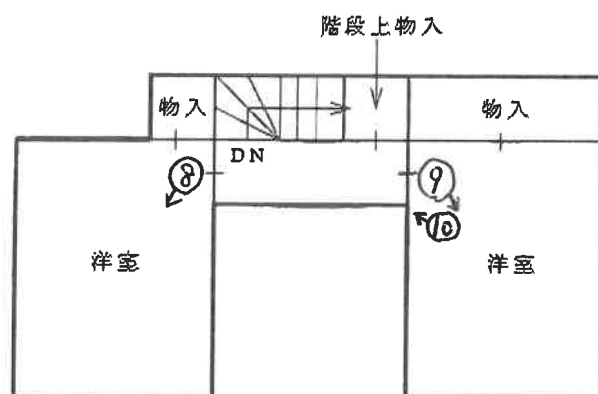
令和6年（ケ）466号



1 階



2 階



3 階

(←○写真撮影位置・方向)

(8 枚目)

1 目的建物



2



(9 枚目)

3



4



(10 枚目)

5



6



(// 枚目)

7



8



(12 枚目)

9



10 壁のひび割れ



(13 枚目)

令和 6年（ケ）第466号

令和 6年12月24日 現地調査

令和 7年 1月 6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

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,020,000 円
物件2	金 1,740,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり。
2	所 在 号 家 屋 番 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		
1	・ 物件目録及び地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致するものと思われる。 ただし、計測できなかった箇所もあり、詳細については専門家による調査、測量等を要する。		
2	特にない。		

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	JR片町線「星田」駅の北西方約1,700m（道路距離） 京阪バス「寝屋」停留所の南東方約410m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は現状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	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 規 制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」	
画 地 条 件	規 模	70.70㎡	
	形 状	やや不整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約2.4m，奥行約8.2m（東辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。 その他，下記特記事項記載のとおり。	
接面道路の状況	南 側	幅員約4.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等	現 況	物件2建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 住宅
		南： 住宅，道路	北： 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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ，不動産業者の所有，開発を経て，平成7年に現建物の敷地となった。また，昭和37年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，建物の敷地として利用されていなかったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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	(1) 目的土地には，以下の高低差が生じている。 ・ 目的土地内には約1.5m～1.8m程度の高低差がある。 ・ 西側及び南側隣接土地との間に高低差（目的土地が高位）がある。 ・ 北側隣接土地との間に高低差（目的土地が低位）がある。 (2) 目的土地の西側，南側及び目的土地内南東部付近には，擁壁が設置されている。		

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	平成7年3月16日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約30年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング・畳 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 94.63㎡	
	増築はなく，登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 目的建物の1階玄関へは，目的土地北東部付近に存する外階段を上って至る造りである。 (2) 目的建物の状況は以下のとおりである。 ・外壁及び内壁にひび割れ，壁紙のはく離が散見された。 ・2階和室の畳に損傷が見られた。 ・建物全体的に南東方に向かって傾きが感じられた。 この点，所有者への聴取によると，平成30年に発生した大阪北部地震のときに生じた可能性があるとのこと。 (3) 目的建物の南側外壁に設置されている衛星放送のアンテナが，南側隣接土地に越境している可能性がある。 (4) 設備等についての作動確認は行っていない。 (5) 対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果，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。 (6) 建築確認（有り），検査済み（無し）	

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(円) (千円未満四捨五入) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	90,000	0.84	70.70	0.90	4,810,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 寝屋川-18

$$\text{標準価格} \quad 107,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101.0}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{103} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{116} \div \text{標準画地価格} \quad 90,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	高低差	行政	その他	相乗積
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03

◇ 地域格差 :	街路※1	接近	環境※2	行政	将来	その他	相乗積
	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.16

※1 : 系統連続性 (街路行止り等) を考慮

※2 : 周辺利用状況等を考慮

イ 個別格差 :	接面・方位※1	規模	形状※2	高低差※3	行政	その他	相乗積
	1.04	1.00	0.95	0.85	1.00	1.00	0.84

※1 南側方位 (標準方位 : 北) を考慮

※2 間口狭小・やや不整形を考慮

※3 高低差 (隣接地・敷地内) を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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 (主である建物)	200,000	94.63	0.03	568,000

ウ 現 価 率

経過年数 約30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と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 30\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、室内外の壁面の状況 (ひび割れ)、建物傾きの可能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	4,810,000	法定地上権	0.40	1,924,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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	4,810,000	△1,924,000		1.00	0.70		2,020,000
2	568,000	+1,924,000	1.00	1.00	0.70	0	1,740,000
一括価格(合計)							3,760,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

本件の場合には不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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)

本件の場合には不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [寝屋川-18]

所 在	大阪府寝屋川市寝屋新町676番24「寝屋新町6-13」
価 格	107,000 円/㎡
位 置	京阪本線 星田駅の北西方 約1,900m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	135 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南東側 幅員約4.7m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域, 第2種高度地区
地 域 の 概 要	中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6年度)

物 件 1	3,378,753 円
物 件 2	1,427,685 円

第7 附属資料

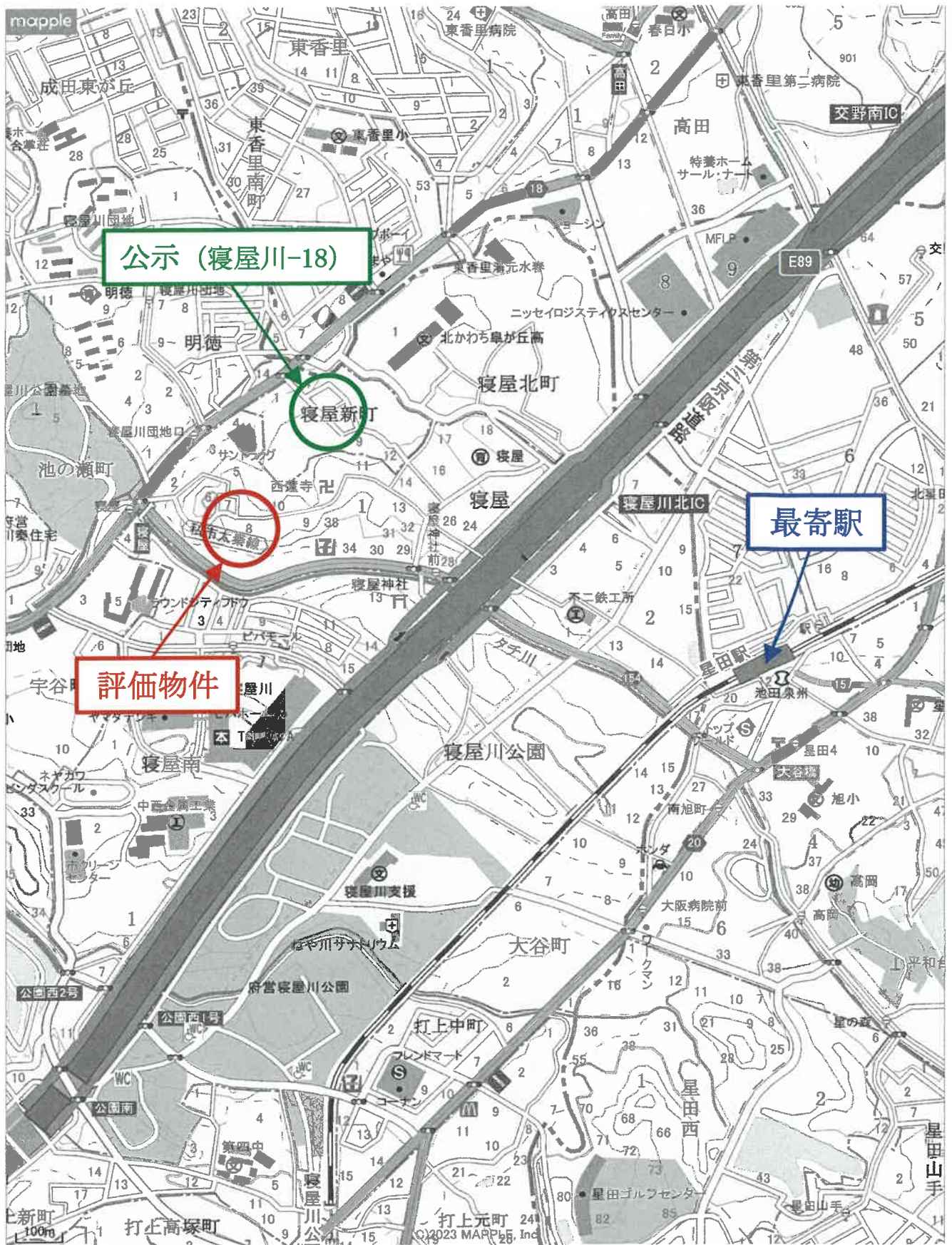
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 寝屋川市寝屋一丁目 |
| | 地 番 | 1040番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.70平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 寝屋川市寝屋一丁目1040番地8 |
| | 家屋 番号 | 1040番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.05平方メートル
2階 36.04平方メートル
3階 27.54平方メートル |





S=1:10,000

位置図

イ 1039-10 ハ 1039-9 ホ 1046-3
ロ 1039-6 ニ 1040-5 ヘ 1046-4



(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	寝屋川市寝屋一丁目				地番	1040番8			
出力	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6年10月2日

東京法務局

地図整理番号：M78795

登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：平成6年8月25日

203338

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6年10月2日 東京法務局

A4版に縮小

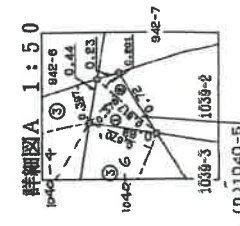
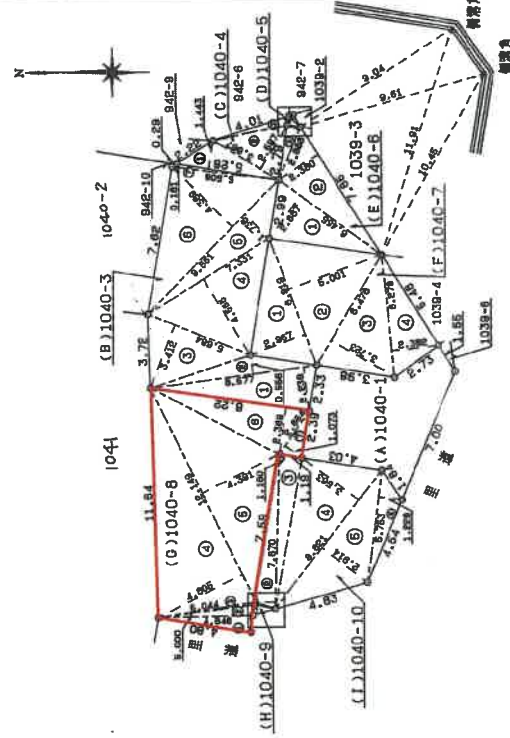
前1040-1後新
1/2 地積測量図

地番 1040-1-3-10
(A) (B) (I)
土地の所在 豊田県豊田市中区

6.8.25

三斜求積表

地番	NO	辺	辺	高	面積	地積
(B)1040-3	1	8.577	X	2.239	=	19.203903
	2	8.577	X	0.956	=	8.198612
	3	5.664	X	3.412	=	19.393808
	4	7.331	X	4.566	=	33.466015
	5	9.561	X	1.738	=	16.617018
	6	9.561	X	4.369	=	41.963229
	7	5.808	X	0.161	=	0.986566
		合計		139.840171		69.92 m ²
		面積		89.9200865		m ²
		面積		21.1508		
(C)1040-4	1	5.280	X	1.443	=	7.619040
	2	3.867	X	2.587	=	10.042599
	3	4.018	X	0.397	=	1.595146
	合計			19.256785		m ²
	面積			9.6283925		m ²
(D)1040-5	1	0.817	X	0.378	=	0.308826
	2	0.817	X	0.201	=	0.164217
	合計			0.473043		m ²
	面積			0.2366215		m ²
	面積			0.0715		
(E)1040-6	1	6.455	X	2.867	=	17.215485
	2	7.856	X	2.380	=	18.221280
	3	2.888	X	0.670	=	1.934960
	合計			37.371725		m ²
	面積			18.6658625		m ²
(F)1040-7	1	6.918	X	2.967	=	20.528673
	2	6.918	X	5.001	=	34.601919
	3	6.478	X	3.723	=	24.117594
	4	8.278	X	2.382	=	14.966578
	合計			94.204784		m ²
	面積			47.1023620		m ²
	面積			14.2484		



作製者
申請人
平成6年 6月 30日作製
(平成6年 6月 30日作製)

縮尺 1/250

登記年月日：平成6年8月25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。
(大阪法務局地方出張所保管)
令和6年10月2日 東京法務局

A4版に縮小

203339

地積測量図

1040-1-3~-10
(A) (B) (C)

8.8.25

大阪市東区一丁目
長生町六丁目

三斜求積表

地番	NO	辺	高さ	倍面積	地積
(e)1040 -8	1	4.846 X	0.842 =	4.080332	
	2	5.000 X	0.529 =	2.645000	
	3	5.044 X	0.123 =	0.620412	
	4	12.148 X	4.805 =	58.375945	
	5	12.148 X	4.391 =	53.346259	
	6	8.227 X	2.389 =	19.489763	
	7	2.664 X	1.073 =	2.858472	
合計		141.416183		141.416183	70.70
面積		70.7080915		70.7080915	70.70
平均		21.3891		21.3891	
(f)1040 -9	1	1.185 X	0.497 =	0.579005	
	合計	0.579005		0.579005	0.28
	面積	0.2895025		0.2895025	0.28
(1)1040 -10	1	1.046 X	0.129 =	0.134934	
	2	7.870 X	0.988 =	7.783430	
	3	7.870 X	1.180 =	9.286800	
	4	8.821 X	3.563 =	31.428223	
	5	8.821 X	2.914 =	25.704394	
	6	5.753 X	1.228 =	7.064684	
合計		61.403285		61.403285	40.70
面積		40.7018325		40.7018325	40.70
平均		12.3122		12.3122	
(A)1040 -1	合計	345.6964580		345.6964580	88.42
	面積	257.2724705		257.2724705	88.42
	平均	88.4239875		88.4239875	88.42

*使用機器名 JEC GEO STATION システム

境界	境界線の種類
(A)	木 杭
(B)	金属プレート
(C)	コンクリート杭
(D)	プラスチック杭
(E)	鉛 (鉛ペンキ)

作製者

平成 6年 6月 30日(作製)

申請人

縮尺 1/

地図整理番号：M78796 (2/2)

地積測量図 (写)

580374

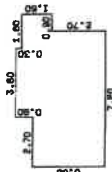
面
區
物
質

家 羅 番 号

2004

建物の所在
愛媛県川市喜屋敷町目
1040番地8

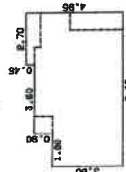
二五



求積表

0.30 × 3.60	=	1.0800
0.60 × 5.40	=	3.2400
0.90 × 8.10	=	7.2900
2.70 × 7.20	=	19.4400
合計		31.0500
床面積		31.05 m ²

24



求積表

0.45 × 2.70	=	1.2150
0.90 × 6.30	=	5.6700
3.60 × 8.10	=	29.1600
合計		36.0450
床面積		36.04 ㎡

20



表
積
求

0.90×6.30	$= 5.6700$
0.90×8.10	$= 7.2900$
2.70×2.70	$= 7.2900$
2.70×2.70	$= 7.2900$
合計	27.5400
床面積	27.54 m^2

作者

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

尺

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6年10月2日

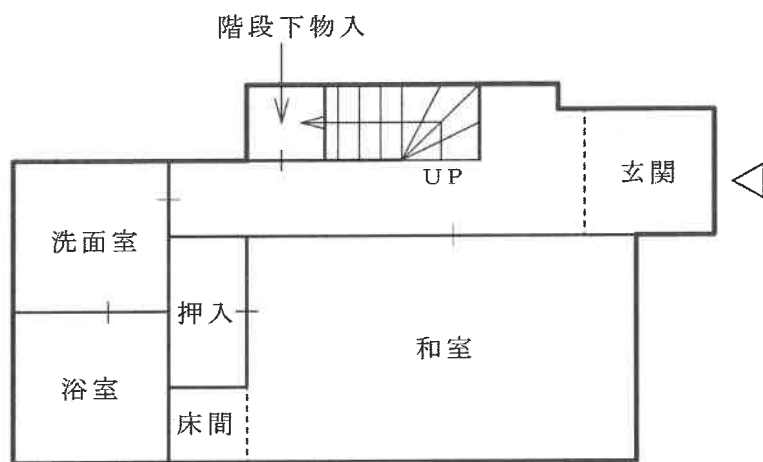
東京法務局

總記四

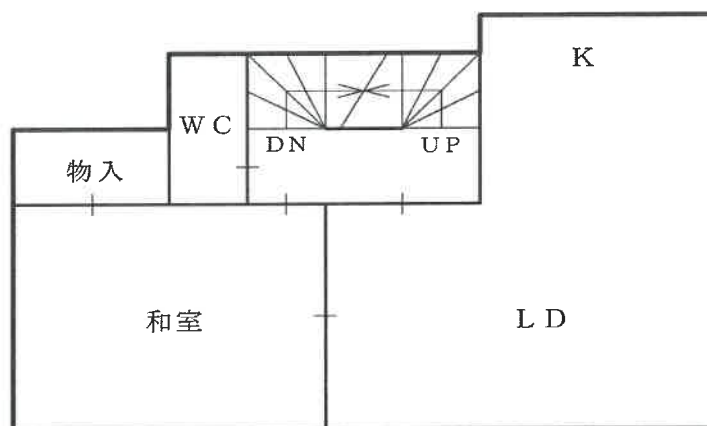
地圖整理番号: W78797

A4版に縮小

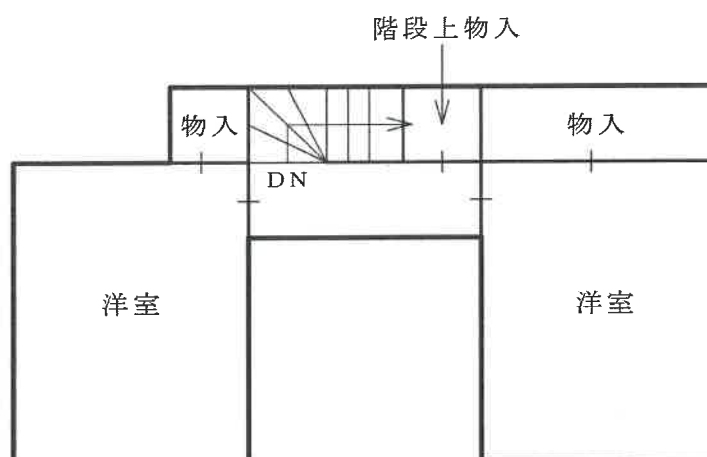
建物図面 (写)



1 階



2 階



3 階



間取図 (概略)