

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。

※該当する口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」に記載のとおりです。(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 ☐ 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)の訂正や過失はできません。
- 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)。

※該当する口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」に記載のとおりです。(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

- 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)の訂正や過失はできません。
- 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)

※該当する口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 ☐ 西暦 年 月 日	
2	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	
3	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	
4	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

- 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過失はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 8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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 8月20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 7月 8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, 870, 000 3, 096, 000	一括	780, 000	21, 531	7, 532
1	1, 830, 000				
2	2, 040, 000				



物 件 目 録

1 所 在 寝屋川市黒原旭町
地 番 205番19
地 目 宅地
地 積 84.48平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 寝屋川市黒原旭町205番地

家屋 番号 205番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦陸屋根交葺2階建

床 面 積 1階 36.70平方メートル
2階 28.27平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約44.30平方メートル
2階 28.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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 寝屋川市黒原旭町

地 番 205番19

地 目 宅地

地 積 84.48平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 寝屋川市黒原旭町205番地

家屋 番号 205番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦陸屋根交葺2階建

床 面 積 1階 36.70平方メートル
2階 28.27平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約44.30平方メートル
2階 28.27平方メートル



令和 6年(ケ)第 513号
令和 7年 3月 19日受理
令和 年 月 日提出
7.4.17

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 | 寝屋川市黒原旭町 |
| | 地 番 | 2 0 5 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市黒原旭町 2 0 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 0 5 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦陸屋根交葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 7 0 平方メートル
2 階 2 8 . 2 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	寝屋川市黒原旭町25-11		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 宅地一部公衆用道路(物件1) ☐		
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:1階 約44.30㎡		
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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓 (漢字)
- (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、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、境界を示す標識等は一切なく、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として利用されるとともに、その一部が土地建物位置関係図に示すとおり接面道路の一部として利用されていると思料される。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地の北側に可動式物置がある。また当該物置付近にある木の枝が道路上に越境している。

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と思われる。なお、登記上、増築されたとの記録はないが、現地を概測したところ、間取略図のとおり1階は建増しされていると思料され、当該建増し部分は目的建物と接合して一体利用されていることから増築であると認めた。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (4) 目的建物には、内壁の剥がれ・床面の撓み・壁面及び床面の汚損・外壁の傷み等が見受けられ、建具の建付けが悪い箇所も散見された。また1階台所の天井部に雨漏り跡がある。
- (5) 目的建物は昭和43年の新築と古く、かなりの劣化、損耗が認められた。

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

(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	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、目的建物は少し傾いているので、ドアや窓も少しゆがんでいます。 3、目的建物は雨漏りします。 4、屋根裏にねずみがいると思われ、動いている音がしたり、糞がおちていたりします。

(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

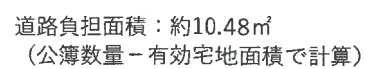
目的物件の占有関係

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)

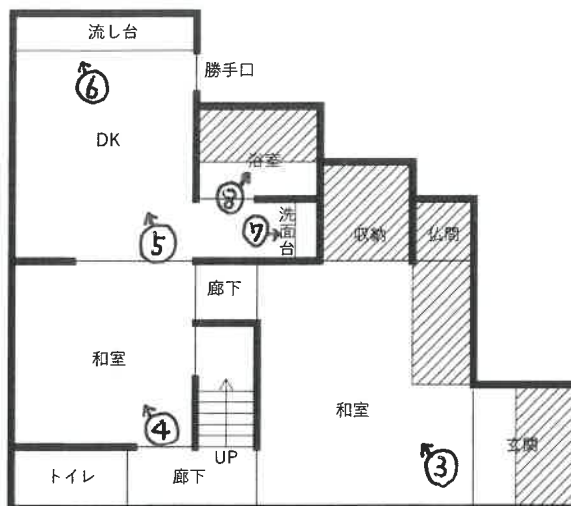


(←○写真撮影位置・方向)



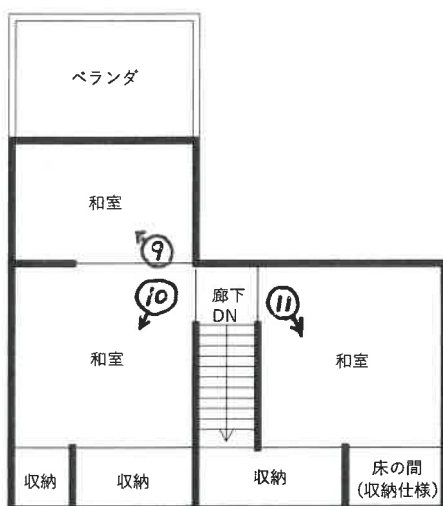
【1階】

間取略図



法務局備付の建物図面と相違する部分
当該床面積：約7.6㎡
($1.8 \times 0.9 + 1.35 \times 1.44 + 0.9 \times 2.7 + 0.9 \times 1.8$ 単位：m)

【2階】



(検尺は概測である)

(←○ 写真撮影位置・方向)

1 目的建物



[枝の越境]

2 前面道路



3



(10 枚目)

4



5



(// 枚目)

6 天井の雨漏り跡



7



(12 枚目)

8



9



(13 枚目)

10



11



(14 枚目)

令和6年（ケ） 第513号

令和7年4月8日 現地調査

令和7年4月15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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,870,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,830,000円
物件 2	金 2,040,000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	物件1の地目については特記事項のとおり																
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件2の床面積については特記事項のとおり																
番号	特 記 事 項																		
1	■物件1の地目について 物件1の北東側接面道路の現況幅員は約3.3mとなっており、一部は目的土地が私道負担している。現地で概測した結果、私道負担は約10.48㎡であると推定される。なお、数量について、正確には専門家による測量を要する。 以上より、地目は宅地一部公衆用道路となる。 ■地積について 現地での概測の結果、概測面積は公簿数量と概ね一致すると推定した。なお、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。																		
2	■床面積について 目的建物の1階の一部について、現況の床面積と登記の床面積が異なることを確認した。詳細については下記のとおりである。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>現況面積</th><th>登記面積</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>約44.30㎡</td><td>36.70㎡</td><td>約7.60㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>28.27㎡</td><td>28.27㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約72.57㎡</td><td>64.97㎡</td><td>約7.60㎡</td></tr> </tbody> </table> なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。				現況面積	登記面積	相違面積	1階	約44.30㎡	36.70㎡	約7.60㎡	2階	28.27㎡	28.27㎡	相違なし	合計	約72.57㎡	64.97㎡	約7.60㎡
	現況面積	登記面積	相違面積																
1階	約44.30㎡	36.70㎡	約7.60㎡																
2階	28.27㎡	28.27㎡	相違なし																
合計	約72.57㎡	64.97㎡	約7.60㎡																

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	南西方	道路距離	約2.2km
	京阪本線	萱島駅	北西方	道路距離	約2.2km
	(別添「位置図」参照)				
	最寄バス停	京阪バス	黒原バス停	東方	道路距離 約450m
付近の状況	小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域				
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 ・日影規制(4m/4h-2.5h) ・宅地造成等工事規制区域(市内全域) ・景観計画区域(市内全域)、寝屋川市屋外広告物規制条例 ・立地適正計画(居住誘導区域) ・水害ハザードマップ 淀川氾濫 浸水想定深さ:3.0m~5.0m 内水氾濫 同 0.1m~0.5m(敷地一部)			
画地条件	規模	84.48㎡ (左記の内、有効宅地面積約74㎡、 道路負担面積:約10.48㎡)			
	形状	不整形(有効宅地部分)			
	間口・奥行	間口約16m・奥行約10m(有効宅地部分)			
	高低差等	北東側道路とほぼ等高に接面、平坦地			
接面道路の状況	北東側	幅員約3.3m道路(建築基準法第42条第2項道路)			
	接道状況	中間画地			
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地			
	北東側	道路			
	西側	戸建住宅			
	南側	戸建住宅			
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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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(物件1)の一部は公衆用道路の敷地として道路負担している。 ・前面道路は里道であり、目的土地に接面する箇所の道路境界明示は確認できなかった。 ・敷地北部に可動式物置が存在している。				

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	（登記記載）昭和43年6月1日新築
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦陸屋根交葺
	外 壁	モルタル
	内 壁	繊維壁等
	天 井	板張り、ボード等
	床	畳、板張り、シート等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	—
床面積（現況）	延 72.57㎡ 前記のとおり1階において法務局備付の建物図面と異なる部分があり、現況数量は登記数量と異なる。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る。経年劣化及び損耗が認められる。各所において、内壁の剥がれ、床面の撓み、壁面及び床面の汚損・外壁の損傷等が見受けられ、建具の建付の不良箇所も散見された。また、1階台所の天井に雨漏りの跡が見受けられた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	①建築確認済証及び検査済証は確認できなかった。 ②敷地面積が概測数量であるため、建蔽率超過の可能性については、専門家による測量調査が必要である。 ③アスベスト建材の使用の有無等については不明である。アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ④設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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 ※1 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 (有効宅地)	108,000	0.81	約74	0.80	5,179,000
1 (道路負担)	108,000	0.05	約10.48	-	57,000
計			84.48	-	5,236,000

※1 物件1の道路負担部分の個別格差を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 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $117,000\text{円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/104 \times 100/104 \approx 108,000\text{円/㎡}$

◇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 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）
	1.02 幅員等+2	1.01 駅距離+1	1.00	1.01 容積率+1	1.04

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01 方位+1	1.00	0.80 形状-20	1.00	0.81

ウ 地積：総面積は登記数量による。有効宅地面積と道路負担面積の内訳は概測による。

エ 建付減価：市場性が劣る地上建物が存在することによる減価を考慮した。

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	160,000	72.57	0.03	348,000

ウ 現価率

経過年数 約57年
 経済的残存耐用年数 約0年
 観察減価 50%
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び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57年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.5)
 ≈ 0.03

※観察減価は維持管理の状態、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 (有効宅地)	5, 179, 000	0. 50	法定地上権	2, 590, 000

※ 道路負担部分を除く

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×オーカ)
1 (有効宅地)	5, 179, 000	－ 2, 590, 000		0. 99	0. 70		1, 790, 000
1 (道路負担)	57, 000	－		0. 99	0. 70		40, 000
2	348, 000	＋ 2, 590, 000	1. 00	0. 99	0. 70	0	2, 040, 000
一括価格 (合計)							3, 870, 000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト使用建材の可能性 (▲1%) を考慮して、市場性修正を上記のとおり査定した。

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6-7-12」

価 格 : 117,000円/㎡

位 置 : 京阪本線 萱島駅 北西方 約2.0km (道路距離)

価格時点 : 令和7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 4.7m 市道

用途指定等 : 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6年度)

物件 1 : 5,838,581円

物件 2 : 564,910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 土地建物位置関係図

5 建物図面・各階平面図 (写)

6 間取略図

以 上

物 件 目 録

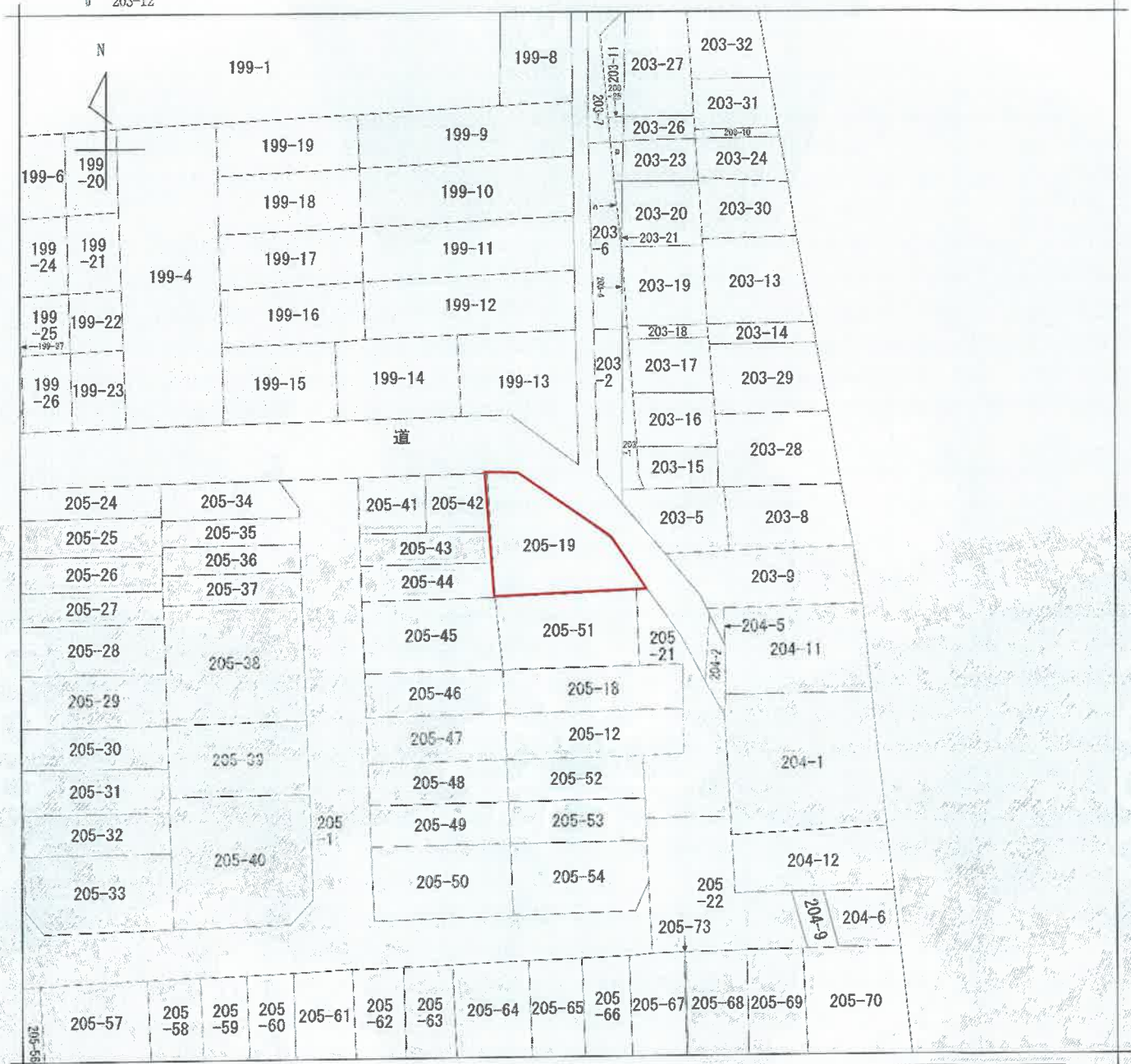
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 寝屋川市黒原旭町 |
| | 地 番 | 205番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市黒原旭町205番地 |
| | 家屋 番号 | 205番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦陸屋根交葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.70平方メートル
2階 28.27平方メートル |





イ 199-32
ロ 203-12

ハ 203-22



(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。

地番区域見出し
黒原旭町

請求部分	所在地				寝屋川市黒原旭町				地番		205番19			
出力縮尺	縮尺不明		精度区分		系又号 座標 番号 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						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6年11月5日
大阪法務局枚方出張所
登記官

地図整理番号：M23560
(1/1)



A4サイズに縮小

登記年月日：昭和54年6月30日

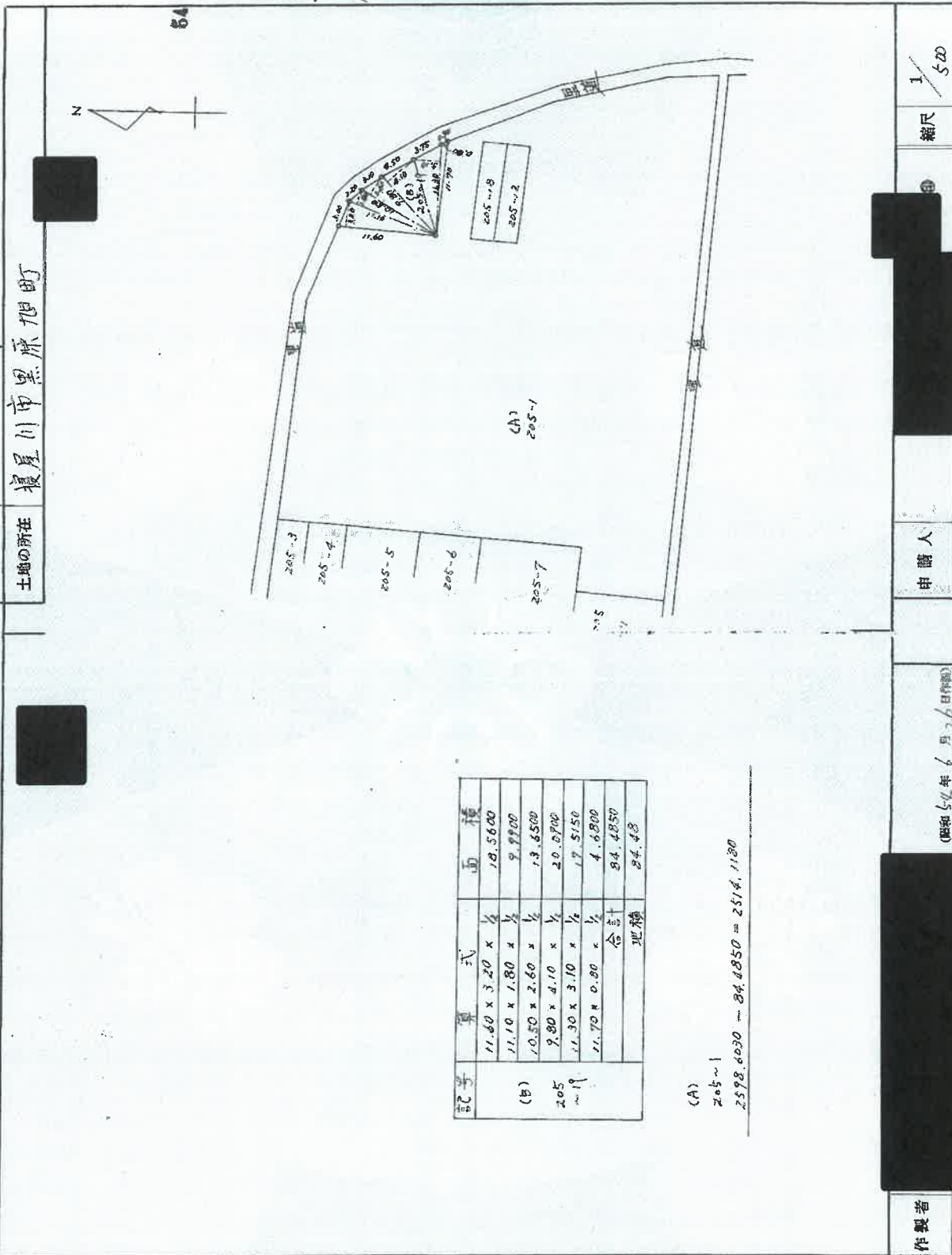
これは図面に記録されている内容を証明した書画である。
令和6年11月5日 大阪法務局枚方出張所

173460

前205-1後、新
地積測量図

地番
205-1、205-19

土地の所在
寝屋川市黒原旭町



記号	算式	面積
(B)	$11.60 \times 3.20 \times \frac{1}{2}$	18.5600
	$11.10 \times 1.80 \times \frac{1}{2}$	9.9900
	$10.50 \times 2.60 \times \frac{1}{2}$	13.6500
205	$9.80 \times 4.10 \times \frac{1}{2}$	20.0700
19	$11.30 \times 3.10 \times \frac{1}{2}$	17.5150
	$11.70 \times 0.80 \times \frac{1}{2}$	4.6800
	合計	84.4850
	地積	84.48

(A)
205-1
 $2598.6030 - 84.4850 = 2514.1180$

製作者

申請人

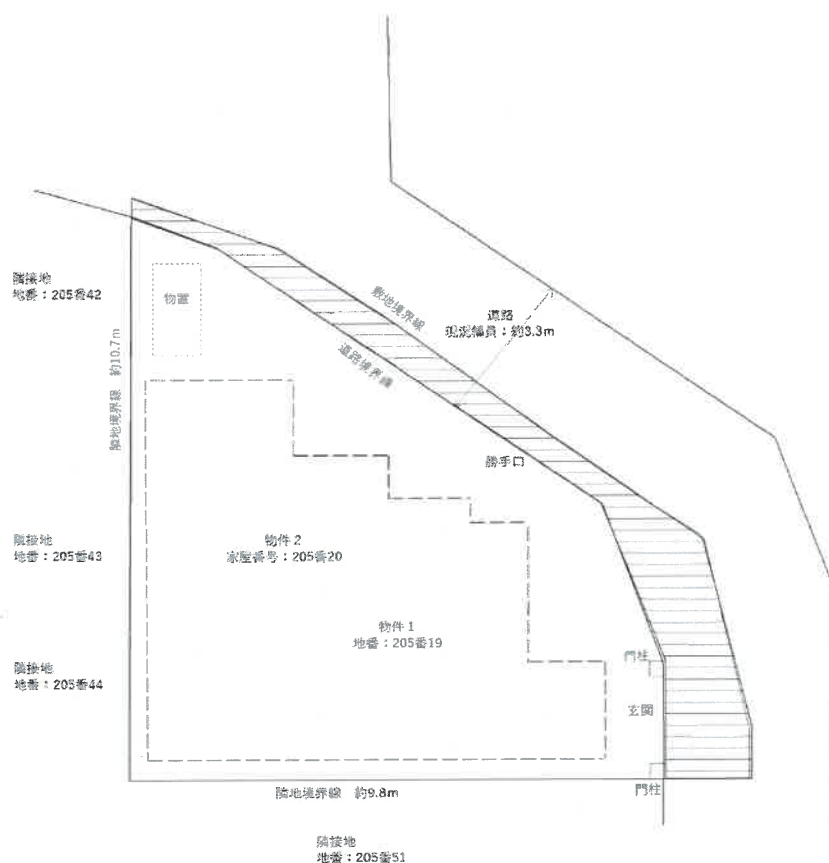
縮尺
1/520

(昭和54年6月30日)

地図整理番号：M2561

地積測量図 (写)

A4サイズに縮小



物件1の有効宅地面積：約74㎡
(概測数量)

道路負担面積：約10.48㎡
(公簿数量－有効宅地面積で計算)

登記年月日：昭和43年12月11日

535726

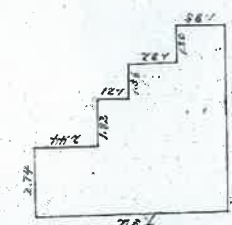
205-20

建物の所在 大阪府堺市大字黒塚-205

東長地町

各階平面図

1階



2.44 x 2.74	=	6.6856
1.21 x 2.44	=	2.9536
1.03 x 2.44	=	2.5132
1.21 x 2.44	=	2.9536
1.42 x 2.44	=	3.4648
合計		19.5708
1階床面積		19.5708

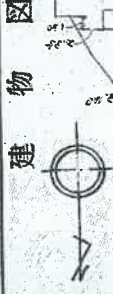
2階



1.03 x 2.74	=	2.8222
1.21 x 2.74	=	3.3164
合計		6.1386
2階床面積		6.1386

昭和43年11月7日
製作年月日
製作者
申請人

建物図面道路 1/800



道路

縮尺 1/200 1/500

(北文書印)

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。
令和6年11月5日 大阪法務局枚方出張所

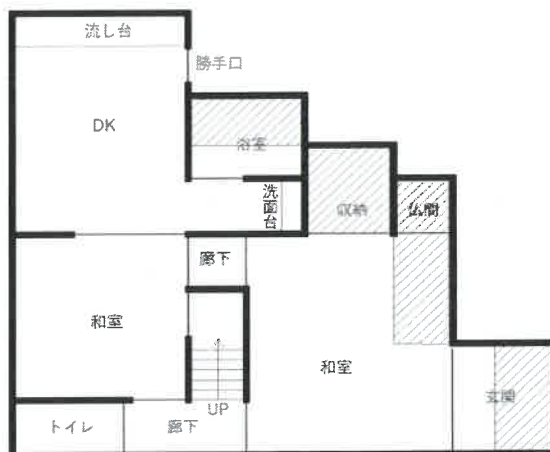
登記官

地図整理番号：M23562

A4サイズに縮小

間取略図

【1階】



法務局備付の建物図面と相違する部分
当該床面積：約7.6㎡
(1.8×0.9+1.35×1.44+0.9×2.7+0.9×1.8 単位：m)

【2階】

