

## 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	<input type="checkbox"/> 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けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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)の訂正や追完はできません。
- 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	<input type="checkbox"/> 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けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/>	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

- 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)の訂正や追完はできません。
- 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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(代表者を含む)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完はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13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 7年 8月29日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 5日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 9月12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 場 所	令和 7年 9月29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 7年 8月13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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	13,640,000 10,912,000	一括	2,730,000	94,381	23,980
1	3,870,000				
2	9,770,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 寝屋川市楠根南町                         |
|   | 地 番   | 58番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.09平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 寝屋川市楠根南町58番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 58番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7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, 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   | 寝屋川市楠根南町                         |
|   | 地 番   | 58番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.09平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 寝屋川市楠根南町58番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 58番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



令和 7年(ケ)第 134号  
令和 7年 5月 28日受理  
令和 年 月 日提出  
7.7.-1

# 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   | 寝屋川市楠根南町                         |
|   | 地 番   | 58番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.09平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 寝屋川市楠根南町58番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 58番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	寝屋川市楠根南町12-19			
<b>土地</b>	物件1			
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/>			
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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			
<b>建物</b>	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：			
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない           種類： <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ある           構造： <input type="checkbox"/> 床面積： <input type="checkbox"/>			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           〔 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日         〕			
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

表札の表示はなく、郵便受けには以前の居住者と思われる姓（ローマ字）の表示の跡がうっすらと残っている。

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。
- (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) 目的土地北西側に電気温水器がある。

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) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が一切存在しなかった。
- (4) 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

- (1) 当職は、令和7年5月30日に、所有者の住民票上の住所宛に照会文書等を送付したが、所有者からの回答はない。
- (2) 目的土地の東側隣接地（地番58-8）に登記上は建物が存在することになっているが、現況は建物は存在しない。

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
<input checked="" type="checkbox"/> 前居住者	私は賃借して住んでいますが、近日中に引っ越す予定です（令和7年5月30日時点の陳述）。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居（空き家）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
7年5月28日 13:45-13:50	中之島図書館	物件確認
7年5月28日 16:00-16:20	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年5月30日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年5月30日 10:15-10:35	寝屋川市役所	道路及び課税関係調査
7年5月30日 10:55-11:05	物件所在地	物件及び占有確認、前居住者と面談
7年6月27日 16:40-17:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月27日 目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成26年2月17日

令和7年5月28日

大阪法務局北大阪支局

登記官

(7枚目)

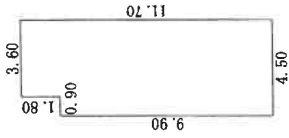
各階平面図 建築物図面

家屋番号 58番15

建築物の所在 寝屋川市楠根南町58番地15



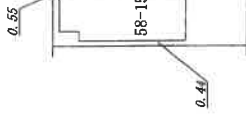
1階



求積表

4.50 × 9.90	=	44.5500
3.60 × 1.80	=	6.4800
合計		51.0300
床面積		51.03 m <sup>2</sup>

58-5



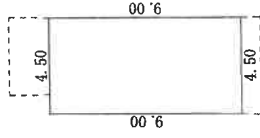
58-6

58-10

58-8

58-9

2階



求積表

4.50 × 9.00	=	40.5000
合計		40.5000
床面積		40.50 m <sup>2</sup>

58-3 道路



A4判に縮小

(←○写真撮影位置・方向)

作成者

日作成)

縮尺

250

申請人

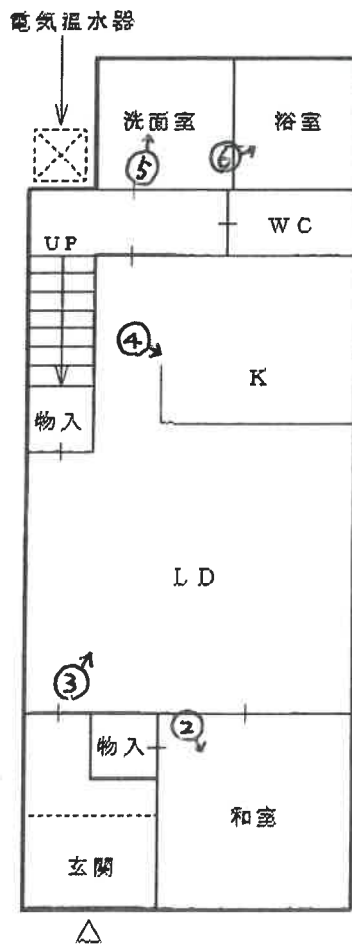
縮尺

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)

間取図 (概略図)  
令和7年 (ケ) 134号



1階



2階

( 8 枚目 )

( ← ○ 写真撮影位置・方向 )

1 目的建物



2



( 9 枚目)



3



4

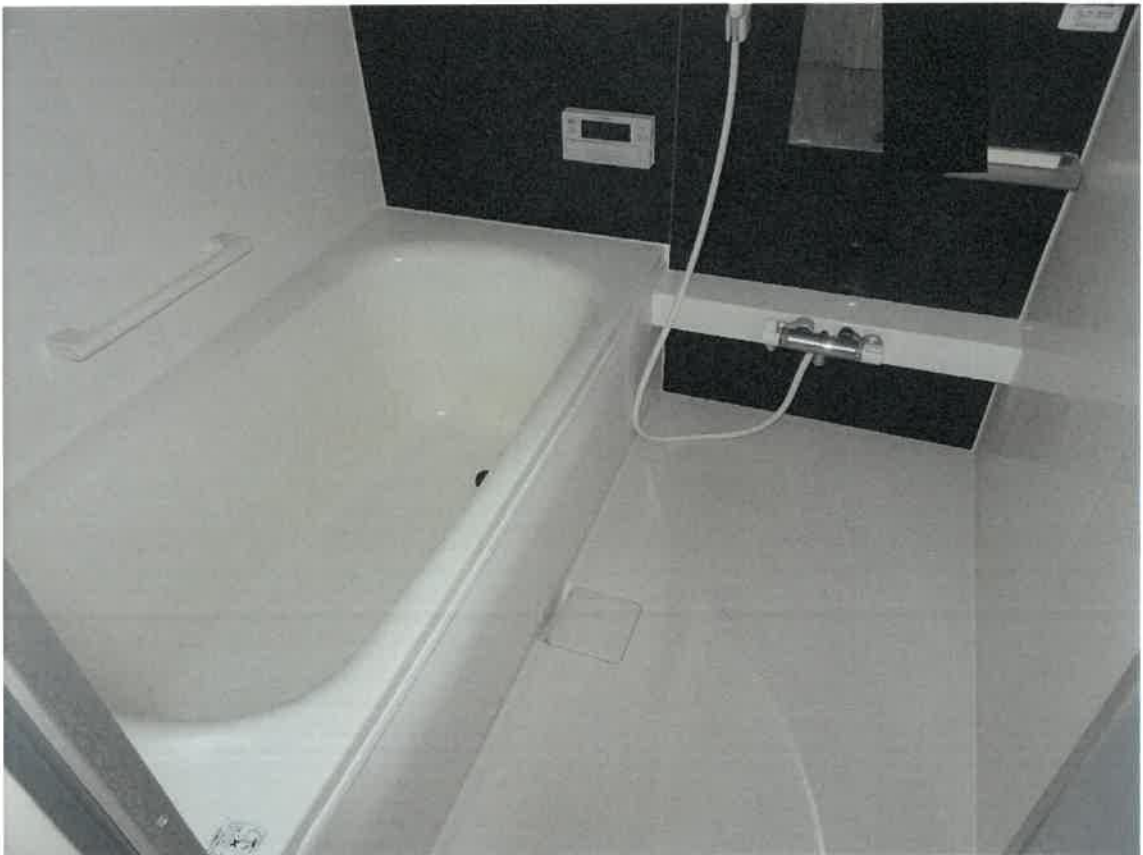


(10 枚目)

5



6



( 11 枚目)

7



8



( 12 枚目 )



令和 7年 (ケ) 第134号  
令和 7年 6月27日 現地調査  
令和 7年 7月 2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 13,640,000 円	
内訳価格	
物件1	金 3,870,000 円
物件2	金 9,770,000 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 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 番 家 屋 号 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	・ 特にない。		
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	京阪本線「寝屋川市」駅の南東方約2,000m（道路距離） 京阪バス「楠根南町」停留所の東方約140m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	事業所，店舗，一般住宅，駐車場等が混在する地域。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	
	その他規制	宅地造成等工事規制区域，大阪外環状線（国道170号）沿道景観重点地区，立地適正化計画「居住誘導区域」，埋蔵文化財包蔵地「讚良郡条里遺跡」	
画地条件	規模	99.09㎡	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約5.5m，奥行約18.0m	
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南側	幅員約8.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	東側	幅員約34.0m～40.0m舗装国道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	角地	
土地の利用状況等	現況	物件2建物の敷地	
	隣地の状況	東：道路 南：道路	西：住宅 北：事務所
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及び法人間での所有権移転の記載が認められ，不動産業者の所有を経て，平成26年に現建物の敷地となった。また，昭和47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，対象地付近は「法人名」・「医院」等の記載が見られた。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	・ 目的土地の北西部付近に「電気温水器」が存する。		



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	平成26年2月16日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約11年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	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, 電気温水器 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 91.53㎡	
	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	2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	<p>(1) 室内は概ね経年相応の老朽化と判断した。</p> <p>(2) 大阪ガスネットワークによる調査では，前面道路からのガス引き込みはなく，オール電化住宅の可能性はある。</p> <p>(3) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 建築確認（有り），検査済み（有り）</p>	

## 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	117,000	1.06	99.09	0.90	11,060,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

○地価公示 寝屋川-14

$$\text{標準価格} \quad 124,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100.4}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{104} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{102} \approx \text{標準画地価格} \quad 117,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04

(方位+4)

◇ 地域格差 :

街路※1	接近	環境※2	行政	将来	その他	相乗積
0.97	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.02

※1: 街路幅員を考慮

※2: 周辺利用状況等を考慮

イ 個別格差 :

接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.06

※ 南側方位(+4), 角地(+2)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	91.53	0.46	8,421,000

#### ウ 現価率

経過年数 約11年

経済的残存耐用年数 約19年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 19\text{年} / (\text{経過年数} 11\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 19\text{年}) \} \times (1 - 0.3) = 0.46$$

※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	11,060,000	法定地上権	0.50	5,530,000

### (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	11,060,000	△5,530,000		1.00	0.70		3,870,000
2	8,421,000	+5,530,000	1.00	1.00	0.70	0	9,770,000
一 括 価 格 ( 合 計 )							13,640,000

#### 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-14 ]

所 在	大阪府寝屋川市楠根南町938番57「楠根南町3-9」
価 格	124,000 円/㎡
位 置	京阪本線 寝屋川市駅の南東方 約1,900m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	77 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南側 幅員約4.7m市道 中間画地
用 途 指 定 等	準工業地域 (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7年度)

物 件 1	7,511,121 円
物 件 2	5,489,718 円

## 第7 附属資料

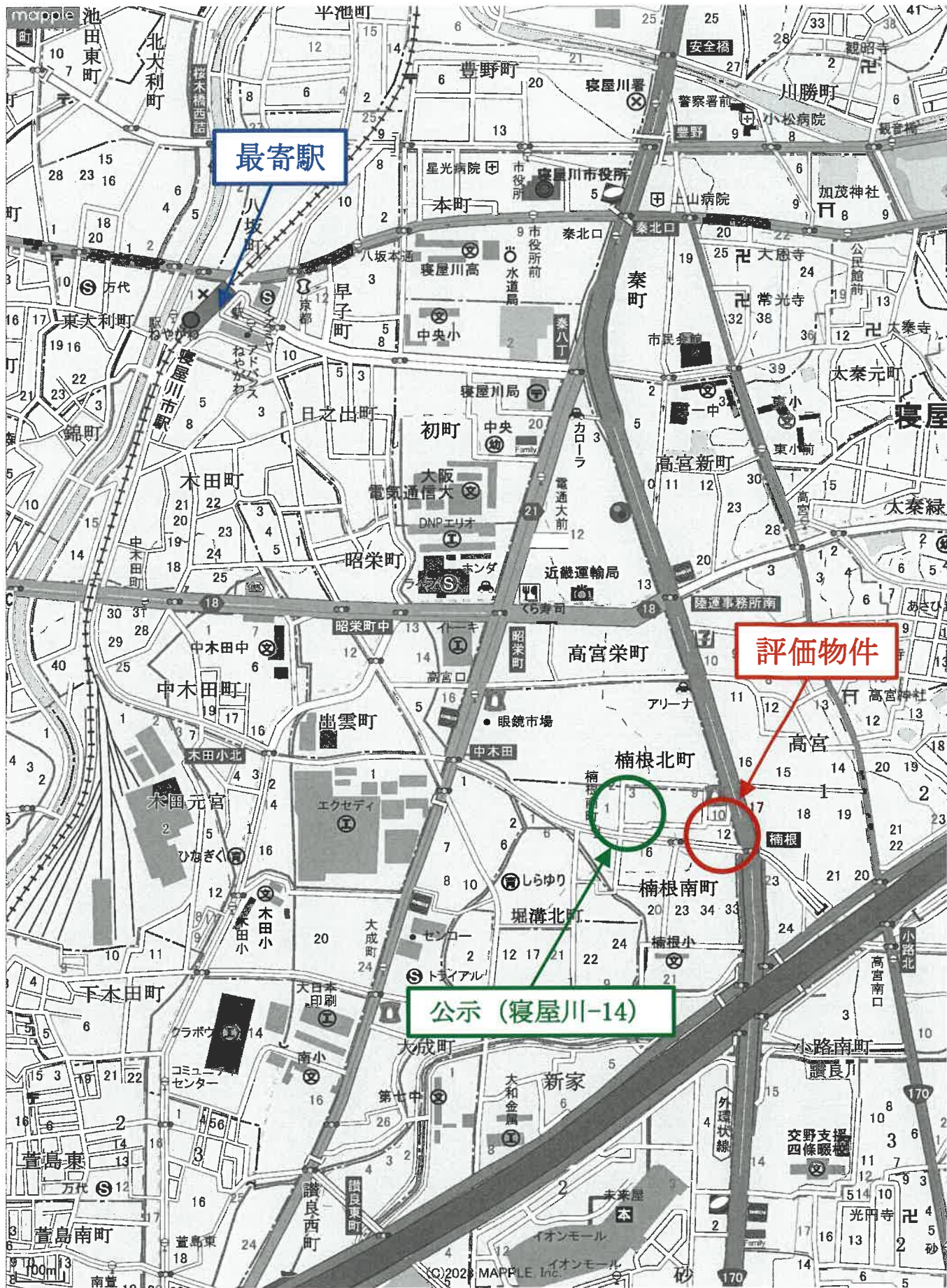
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 寝屋川市楠根南町                         |
|   | 地 番   | 58番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.09平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 寝屋川市楠根南町58番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 58番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |

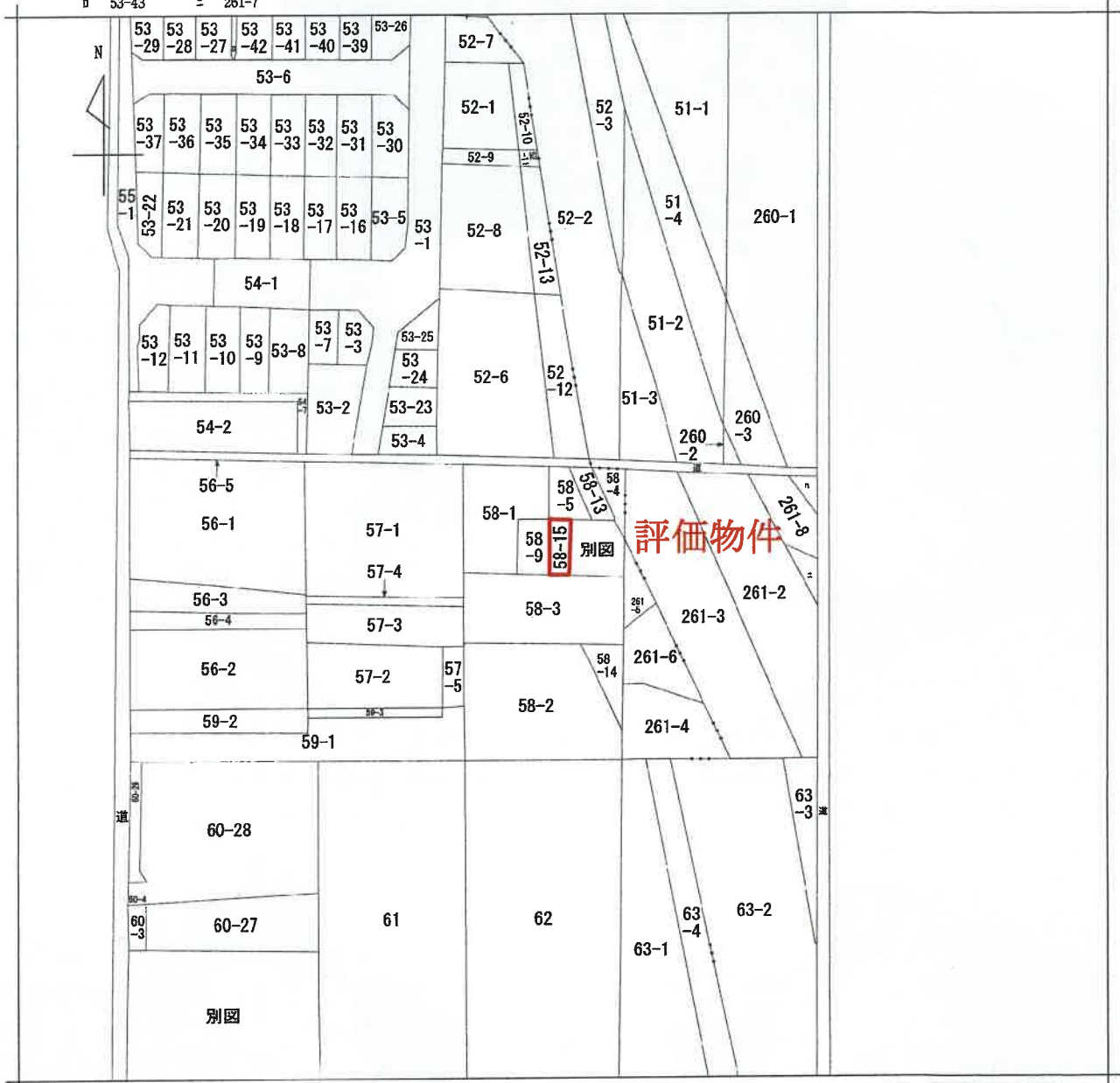




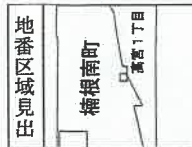
S=1:10,000

位置図

イ 52-5                   △ 261-1  
 ロ 53-43                   ニ 261-7



(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	寝屋川市橿原南町			地番	58番15		
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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)

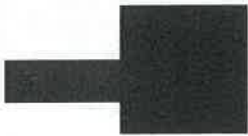
令和7年3月12日

京都地方法務局伏見出張所

地図整理番号：M16701

登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：平成25年11月22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。  
 (大阪法務局枚方出張所管轄)  
 令和7年3月12日 京都地方方法務局伏見出張所 登記官

# 地積測量図

地番 (A) 58番9  
 (B) 58番15  
 土地の所在 寝屋川市楠根南町

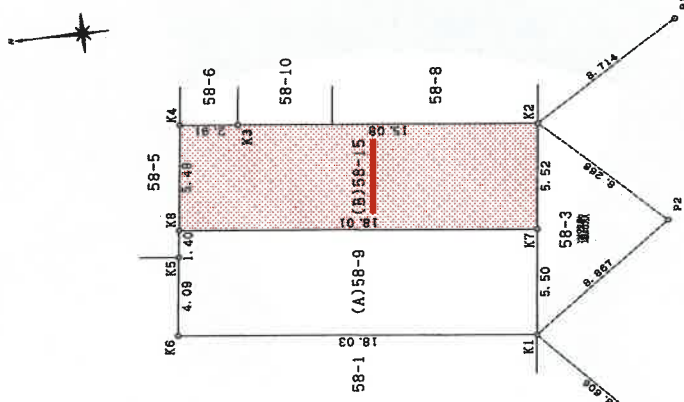
### 座標求積表

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
K1	金属ノット	-562.217	-400.749	-18.651	7434.294699
K7	金属ノット(-)	-562.842	-395.284	17.274	-6828.135616
K8	金属ノット(-)	-544.843	-393.275	18.063	-7103.726325
K5	金属ノット	-544.779	-394.672	0.652	-257.326144
K6	金属ノット	-544.291	-398.737	-17.438	6953.175806
合面積					198.282220 m <sup>2</sup>
面積					99.1411100 m <sup>2</sup>
地積					99.14 m <sup>2</sup>

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
K7	金属ノット(-)	-562.842	-395.284	-18.527	7323.426668
K2	金属ノット	-563.470	-389.797	14.362	-5598.264514
K3	金属ノット	-548.460	-388.145	17.862	-6940.808890
K4	金属ノット	-545.568	-387.622	3.537	-1371.726614
K8	金属ノット(-)	-544.843	-393.275	-17.254	6785.566950
合面積					198.193700 m <sup>2</sup>
面積					98.0968500 m <sup>2</sup>
地積					98.09 m <sup>2</sup>

点名	座標	X	Y
P1	金属紙	-570.666	-365.189
P2	金属紙	-569.404	-395.555
P3	金属紙	-568.029	-407.096

引張点	引張点	距離
K4	P1	25.414
K6	P2	25.040
	P3	25.313
	P3	25.166



平成25年11月19日測量

作成者

25年 11月 20日作成

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M16702

地積測量図 (写)



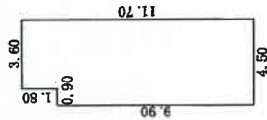
登記年月日：平成26年2月17日

建築物図面

家屋番号 58番15  
 建築物の所在 寝盛り川市柳瀬町58番地15

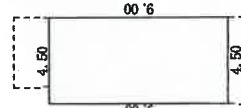
各階平面図

1階



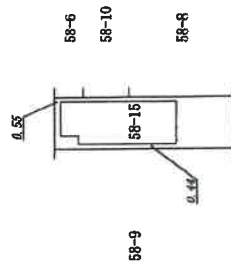
求積表	
4.50 × 9.90	= 44.5500
3.60 × 1.80	= 6.4800
合計	51.0300
床面積	51.03 ㎡

2階



求積表	
4.50 × 9.00	= 40.5000
合計	40.5000
床面積	40.50 ㎡

58-5



58-2  
道路



作成者

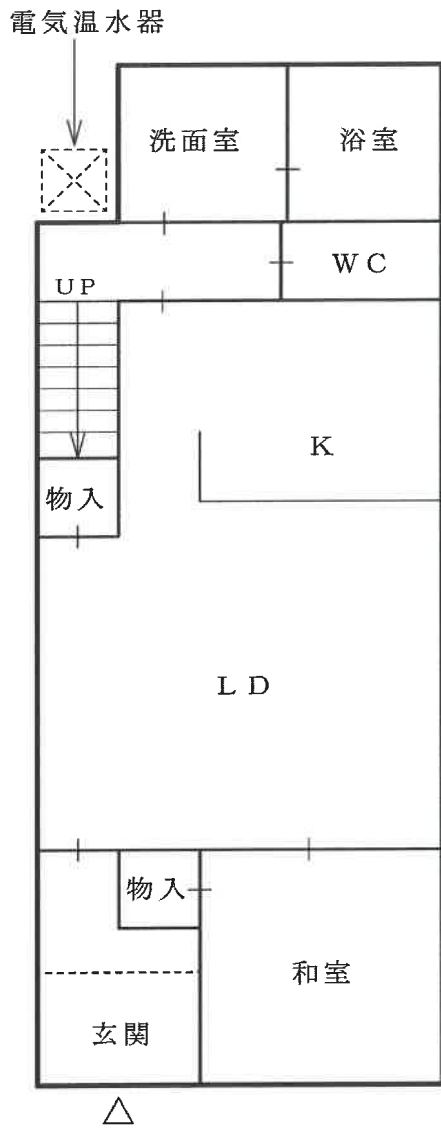
申請人

縮尺 500

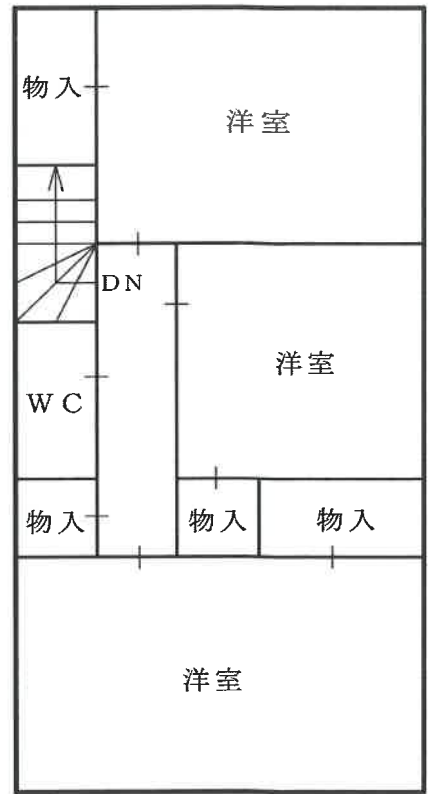
縮尺 250

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。  
 (大阪法務局伏見出張所管轄)  
 令和7年3月12日 京都地方支務局伏見出張所 登記官

地図整理番号：M16703



1階



2階



間取図 (概略)