

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 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
	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	☐ 平成 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)	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 口代表者	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追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 19 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 10 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 21 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 11 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 7 年 9 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。	



913

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）
1～3	16,820,000 13,456,000	一括	3,370,000	102,880	25,896
1	130,000				
2	3,980,000				
3	12,710,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 寝屋川市大利町

地 番 197番1

地 目 宅地

地 積 25.45平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 寝屋川市大利町

地 番 199番26

地 目 宅地

地 積 89.91平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 寝屋川市大利町199番地26

家屋 番号 199番26

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 46.17平方メートル
2階 46.57平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

株式会社ライトユーインターナショナルが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 寝屋川市大利町

地 番 197番1

地 目 宅地

地 積 25.45平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 寝屋川市大利町

地 番 199番26

地 目 宅地

地 積 89.91平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 寝屋川市大利町199番地26

家屋 番号 199番26

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 46.17平方メートル
2階 46.57平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 141号
令和 7年 6月 11日受理
令和 年 月 日提出
7.7.-4

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 寝屋川市大利町
地 番 1 9 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 5 . 4 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 寝屋川市大利町
地 番 1 9 9 番 2 6
地 目 宅地
地 積 8 9 . 9 1 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 寝屋川市大利町 1 9 9 番地 2 6
家屋 番号 1 9 9 番 2 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 1 7 平方メートル
2 階 4 6 . 5 7 平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	寝屋川市大利町36-7		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 公衆用道路（物件1） ☒ 宅地一部公衆用道路（物件2） ☐		
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（物件2）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3		
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グループホーム・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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ライトユーインターナショナル	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ グループホーム	
関係人 (☒ 占有者の従業員) の陳述 / ☒ 提示文書 (☒ 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3年7月16日	
最初の 契約等	契約日	令和3年7月12日	
	期間	令和3年7月16日から ☒ 令和5年7月15日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
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5年7月16日から ☒ 令和7年7月15日まで2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		毎月 金150,000円 (毎月末日までに翌月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金300,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☒ 譲渡・転貸禁止	
その他		共益費 (月額) 0円、グループホームとしての使用に限定	
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	
目的物件は障がい者グループホームとして使用されており、現在2名の利用者が居住している。			

(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

1 表札等の表示

表札一体型郵便受けには、占有者の社名及びグループホームの名称が表示されている。

2 目的土地（物件1・2）の現況について

- (1) 目的土地につき法務局備付の地積測量図は存在しないが、公図及び建築計画概要書等を参考に現地概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。ただし物件1については、物件2の前面（北西側）に位置する公衆用道路であるものと思料されるが、その正確な位置や範囲については判然とせず、専門家による測量等が必要である（評価人によると、管轄法務局の登記官及び市役所の担当者も、物件1の位置・範囲に関しては、よくわからないとの回答であったとの事である。詳細は評価書を参照されたい）。
- (2) 物件1は公衆用道路として利用されている。物件2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) 物件1は建築基準法上の道路であり、物件2は建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 物件2の北側に電気温水器がある。

3 目的建物（物件3）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。
- (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、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在し、現況は障がい者グループホームとして使用されている。現在、グループホームのサービスを受けている利用者は2名であり、1階南側洋室及び2階中央の洋室が居住部屋となっている。
- (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) 本件は物件1につき共有持分2分の1の売却である。
- (2) 当職は、令和7年6月16日に、A（所有者）の住民票上の住所宛に照会文書等を送付したが、回答はなかった。

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

(4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
■占有者の従業員	1、目的建物は、当社が障がい者グループホームとして使用しており、現在2名の利用者がいます。 2、Aと当社との賃貸借契約書では賃料が月額145,000円となっていますが、契約締結後に5,000円値上げとなり、現在は月額150,000円を賃料として支払っています。 3、グループホームの利用料は、家賃（月額32,500円～38,500円）、修繕積立金月額3,000円、その他費用（食材費・日用品費・水道光熱費）となっております。 4、目的建物に特に不具合はありませんが、インターホンのモニターが故障しています。電気温水器が以前、落雷の影響で故障したことがあります。現在は修理済みです。 5、物件1については、Aと相共有者の共有ということ自体、当社では把握していません。 6、目的建物はオール電化住宅です。 7、目的土地に駐車している車は私個人のものです。
■物件1の相共有者の同居親族	物件1の範囲に関しては、把握しておらず、どこまでが共有地なのかわかりません。

(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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月12日 9:10-9:15	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年6月12日	執行官室	ライフライン調査
7年6月13日 13:40-13:50	寝屋川市役所	道路等調査
7年6月13日 14:00-14:15	寝屋川市 サービスゲート	課税関係調査
7年6月13日 14:20-14:35	物件所在地	物件及び占有確認、占有者従業員と面談、照会書手交
7年6月13日 15:45-15:55	執務場所	占有者従業員（責任者）から電話・聴取
7年6月13日 16:25-16:30	中之島図書館	物件確認
7年6月16日	執行官室	照会文書送付（A宛）
7年6月25日 9:45-10:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者の従業員と面談
7年7月1日 12:20-12:25	物件所在地付近	物件1の相共有者の同居親族と面談

(特記事項)

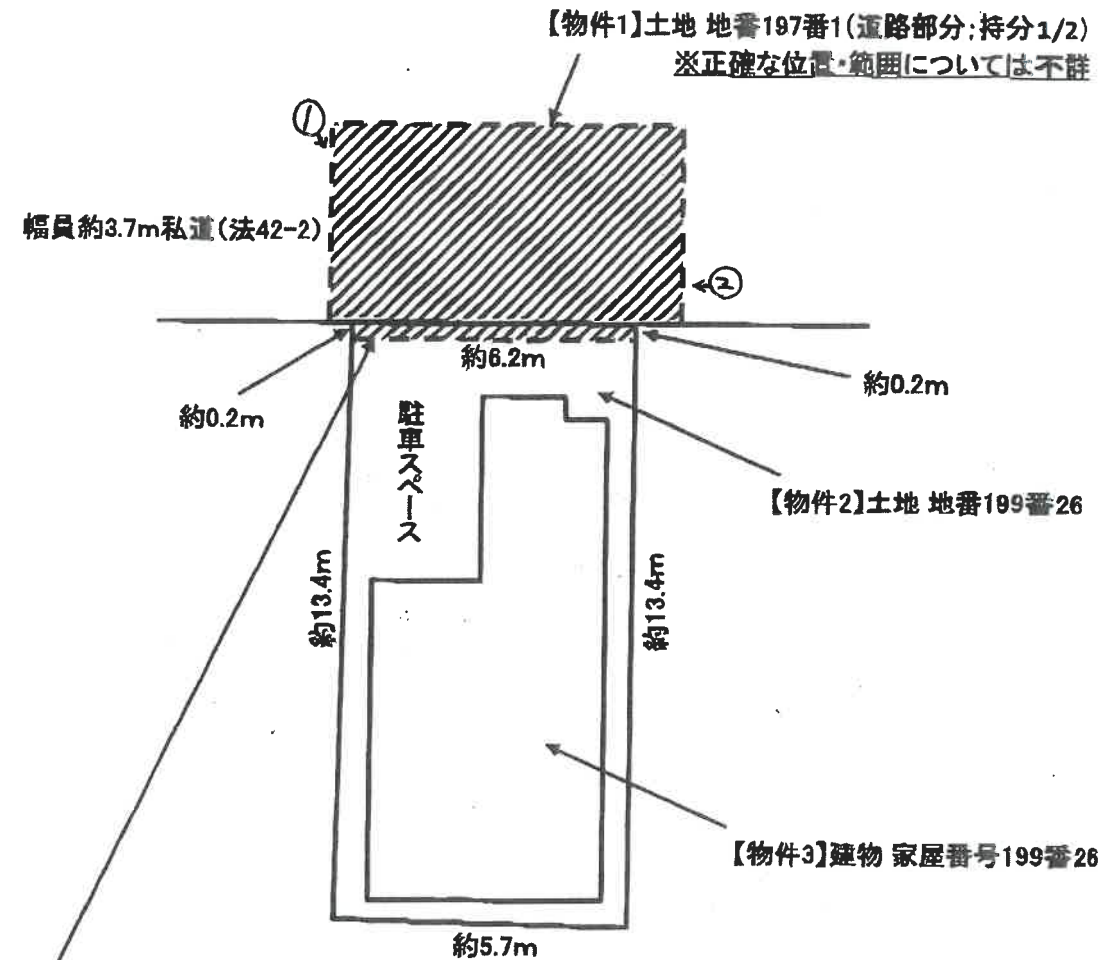
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

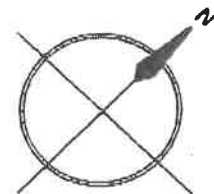
(6枚目)

土地建物位置関係図



道路部分地積:【物件1全部】25.45㎡(登記記載)
【物件2】約1.24㎡(概測) = 約0.2m × 約6.2m

宅地部分地積:【物件2】約88.67㎡ = 89.91㎡(登記記載) - 約1.24㎡(概測)

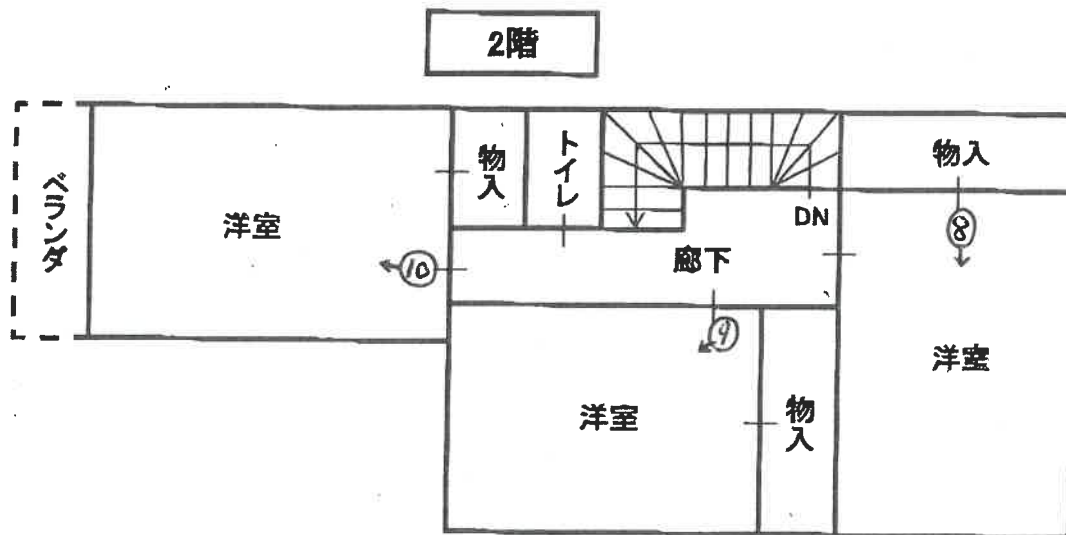
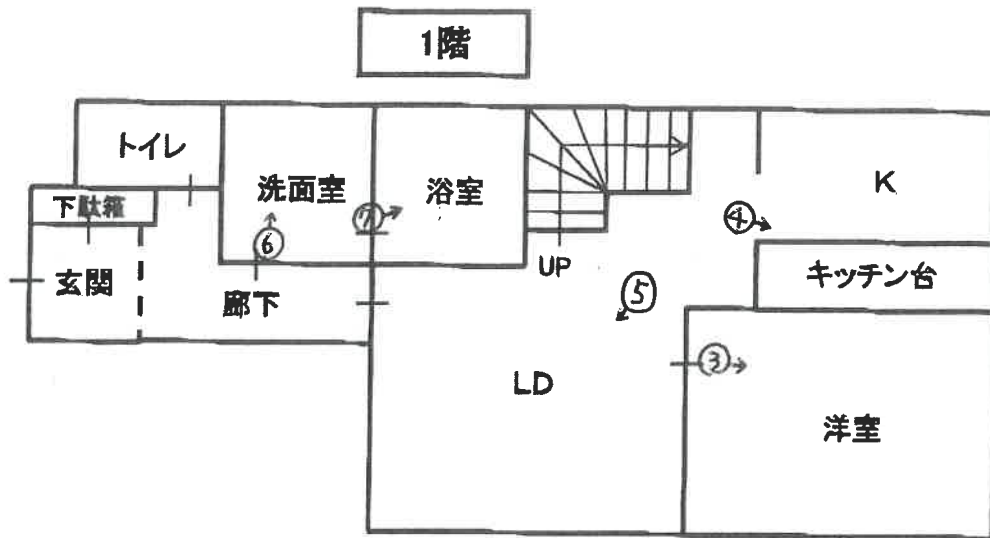


令和7年(ケ)第141号

(検尺は概測である)

(←○写真撮影位置・方向)

間取略図



令和7年（ケ）第141号



電気温水器

2



3



(10 枚目)

4



5



(1) 枚目)

6



7



(12 枚目)

8



9



(/3 枚目)



令和7年（ケ） 第141号

令和7年6月25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

藤原 学

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 130,000円
物件2	金 3,980,000円
物件3	金 12,710,000円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	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。
3	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・2	(1) 管轄法務局に地積測量図の備付けはなく、公図及び地番参考図等諸種の資料を参考にすると、物件1土地は、物件2土地の前面（北西側）に位置する公衆用道路であるものと思料されるが、正確な位置及び範囲については専門家による測量等を要する。 (2) 管轄法務局に地積測量図の備付けはないが、物件2土地について、法務局備付けの建物図面及び建築計画概要書等諸種の資料を参考に現地を適宜概測したところ、数量について登記記載と現況は概ね符合するが、正確には専門家による測量を要する。 (3) 物件1土地の登記記載地目は「宅地」であるが、現況は「公衆用道路」として利用されている。また、物件2土地の登記記載地目は「宅地」であるが、現況は「宅地一部公衆用道路」として利用されている。 (4) 本件は、物件1土地については持分2分の1の売却である。 (5) 物件2土地の宅地部分は、物件3建物の敷地として利用されている。		
3	管轄法務局備付けの建物図面にに基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同建物図面及びこれに基づく登記記載と現況は概ね符合するが、正確には専門家による測量を要する。		

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（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	京阪本線 寝屋川市駅 北西方 道路距離 約690m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も現状の住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	第二種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	日影規制、池田・大利地区防災街区整備地区計画区域、居住誘導区域内（立地適正化計画）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	88.67㎡（宅地部分（物件2）） その他道路部分：約26.69㎡（物件1：25.45㎡ 物件2：1.24㎡（持分1/2））（別添「土地建物位置関係図」参照）
	形 状	ほぼ長方形（宅地部分）
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.2m・奥行約13.4m（宅地部分）
	高 低 差 等	概ね平坦
	接面道路の状況	北 西 側 幅員約3.7m舗装私道（建築基準法第42条2項） (※) 物件2土地はセットバック済
土地の利用状況等	接 道 状 況	中間画地。ほぼ等高。
	現 況	一般住宅の敷地（宅地部分）
	北 東 側	一般住宅
	南 東 側	一般住宅
	南 西 側	一般住宅
供給処理施設	北 西 側	道路
	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）及び閉鎖謄本等からは、個人及び法人の所有者名、宅地・田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和43年頃～）によると、目的土地において、従来から一般住宅の利用がなされていた模様で、平成28年頃に目的建物が建築され、現在に至る。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	(1) 目的土地の西方、水路を隔てたところに大利共同墓地が存在する。 (2) 物件2土地（宅地部分）には、駐車スペースが存在する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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）平成28年4月5日新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	天 井	ビニールクロス 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気，給排水，衛生 等
	そ の 他	－
床面積（現況）	延 92.74㎡ 増築はなく，登記記載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	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通。全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められる。	
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（有），完了検査（有） (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) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 (4) 目的建物は，オール電化住宅とのことである。 (5) 目的建物は現在，障がい者グループホームとして利用されている模様である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (道路部分)	142,000	(※)0.10	25.45	—	361,000
2 (道路部分)	142,000	(※)0.10	1.24	—	18,000
2 (宅地部分)	142,000	1.01	88.67	0.90	11,445,000
合 計					11,824,000

※物件1・2（道路部分）の個別格差をそれぞれ0.10と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 寝屋川（府）-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $155,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.0/100 \times 100/104 \times 100/109 \approx 142,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
1.01 幅員+1	0.98 駅距離△2	1.10	1.00	1.09

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	1.00	1.00	1.01

ウ 地積：登記及び概測数量による（別添「土地建物位置関係図」参照）。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件3（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)
3	200,000	92.74	0.68	12,613,000

ウ 現価率

経過年数 約9年

経済的残存耐用年数 約26年

観察減価 10%

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26年 / (経過年数9年 + 経済的残存耐用年数26年)} × (1 - 0.1)

≈ 0.68

※ 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)
2 (宅地部分)	11,445,000	0.50	法定地上権	5,723,000

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	共有 持分 ウ	占有 減価 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	361,000	—	1/2		0.99	0.70		130,000
2	11,463,000	— 5,723,000	—		0.99	0.70		3,980,000
3	12,613,000	+ 5,723,000	—	1.00	0.99	0.70	0	12,710,000
一括価格 (合計)								16,820,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

物件1土地の位置・範囲が不分明であること(△1%)を考慮し、市場性修正を上記のとおり行った。

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 地価調査 寝屋川（府）-8

所 在 : 寝屋川市成美町531番61「成美町6-5」
価 格 : 155,000円／㎡
位 置 : 京阪本線 寝屋川市駅 西方 約850m（道路距離）
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 158㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南 4.0m 私道
用途指定等 : 市街化区域, 第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60% 容積率200%）, 高度地区, 準防火地域
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7年度）

物件 1 : 0円（道路敷；内, 持分1/2）
物件 2 : 7,702,679円
物件 3 : 6,064,868円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

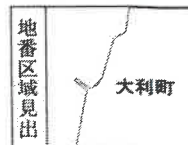
物 件 目 録

- 1 所 在 寝屋川市大利町
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 25.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 寝屋川市大利町
地 番 199番26
地 目 宅地
地 積 89.91平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 寝屋川市大利町199番地26
家屋 番号 199番26
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 46.17平方メートル
2階 46.57平方メートル
所有者 A





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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

請求部	所在	寝屋川市大利町				地番	199番26			
出力縮尺	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7年3月31日
大阪法務局

地図整理番号: M45741
(1/1)

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成28年4月14日

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7年3月31日 大坂法務局

謝 謝 謝

A3サイズをA4サイズに縮小

地区整理番号:M45742

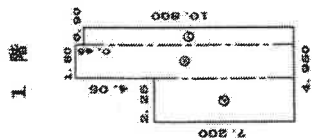
面圖
圖面
物
建各
階平

199-26

寝屋川市大利町199番地26

車將調隊

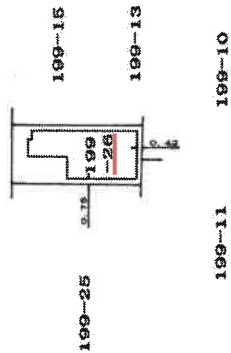
建築物の所在



✱
✱
✱

③ $7,200 \times 2,250 = 16,200,000$
 ④ $11,250 \times 1,800 = 20,250,000$

合計	46.170000
除開額	46.17 円



③	$7,200 \times 2,250 =$	16,200,000
④	$11,250 \times 2,700 =$	30,375,000

合計	40,575,000
東國鐵	43,574

(英國倫敦)

作者

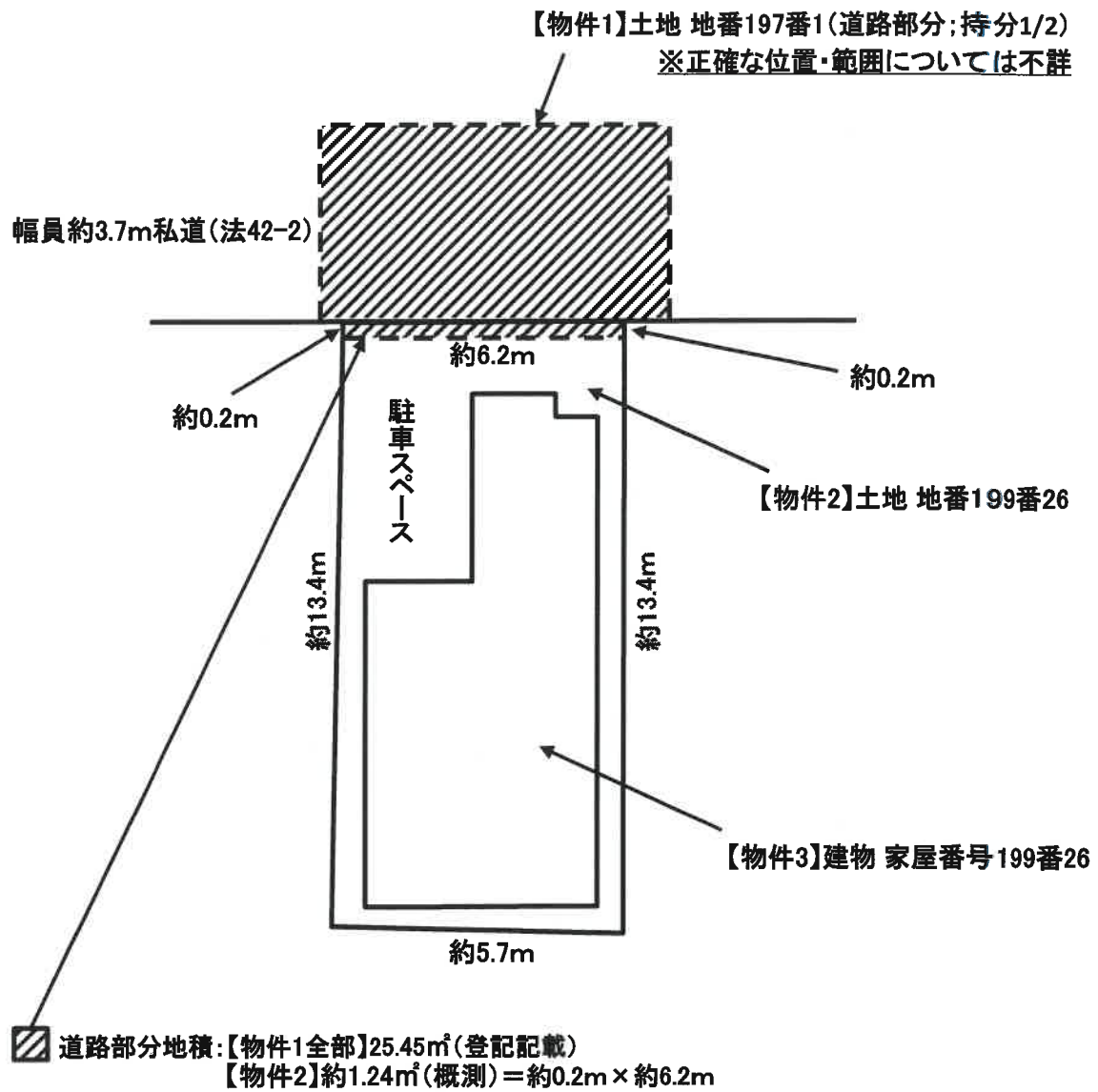
5 附件 5

250

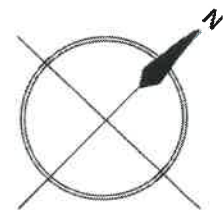
申請人

$$\frac{1}{500}$$

土地建物位置関係図



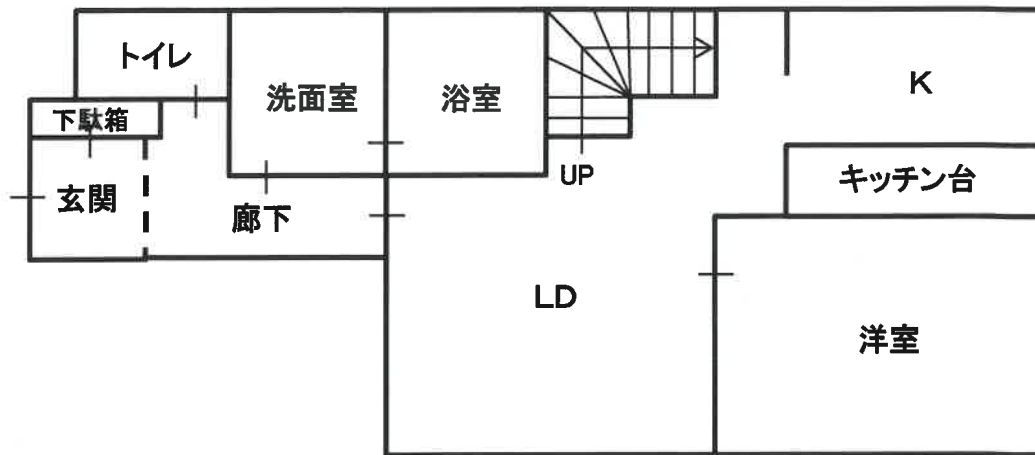
宅地部分地積:【物件2】約88.67㎡ = 89.91㎡(登記記載) - 約1.24㎡(概測)



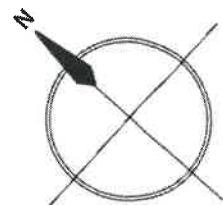
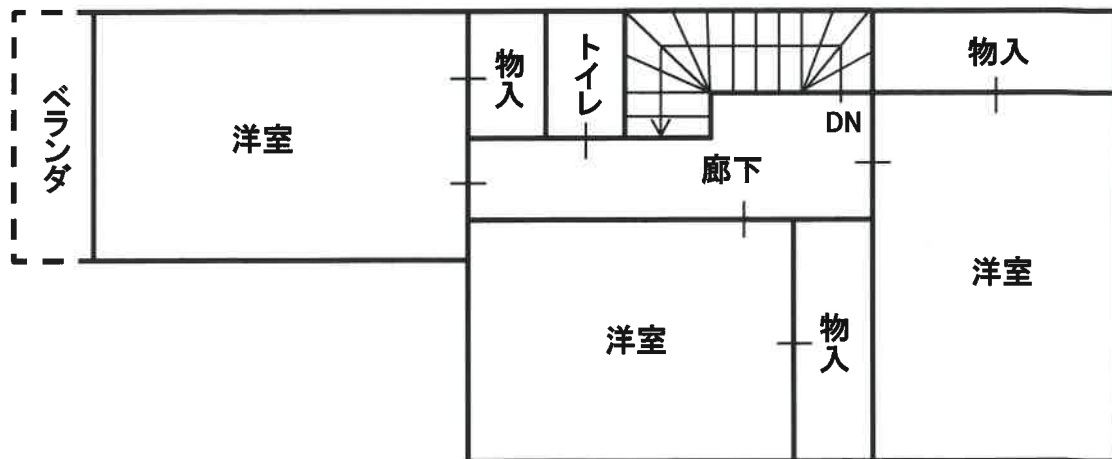
令和7年(ケ)第141号

間 取 略 図

1階



2階



令和7年（ケ）第141号