

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(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) 本人	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

- 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)。

※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 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」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

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
2	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
3	性 別	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
4	氏 名	
	性 別	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日
	住 所	

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月23日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 戸 出 周一郎

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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11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12月 5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10月23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）
1～3	3,840,000 3,072,000～	一括	770,000	17,727	5,330
1	40,000				
2	1,550,000				
3	2,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 寝屋川市萱島東二丁目
地 番 540番195
地 目 宅地
地 積 10.35平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 寝屋川市萱島東二丁目
地 番 540番200
地 目 宅地
地 積 40.99平方メートル

3 所 在 寝屋川市萱島東二丁目540番地200

家屋 番号 540番200

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.23平方メートル
2階 22.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約25.04平方メートル
2階 22.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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】

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 寝屋川市萱島東二丁目
 地 番 540 番 195
 地 目 宅地
 地 積 10.35 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 寝屋川市萱島東二丁目
 地 番 540 番 200
 地 目 宅地
 地 積 40.99 平方メートル

3 所 在 寝屋川市萱島東二丁目 540 番地 200
 家屋 番号 540 番 200

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 24.23 平方メートル
 2 階 22.88 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 25.04 平方メートル
 2 階 22.88 平方メートル



令和 7年(ケ)第 199号
令和 7年 7月 7日受理
令和 年 月 日提出
7.8.18

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 | 寝屋川市萱島東二丁目 |
| | 地 番 | 540番195 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市萱島東二丁目 |
| | 地 番 | 540番200 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 寝屋川市萱島東二丁目540番地200 |
| | 家屋 番号 | 540番200 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.23平方メートル
2階 22.88平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	寝屋川市萱島東2丁目4-4		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 公衆用道路（物件1） ☒ 宅地（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（略図）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：1階 約25.04㎡		
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 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号
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（略図）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 (物件 1・2) 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 (略図) のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
- (2) 物件 1 土地の登記上の地目は「宅地」であるが、現況は公衆用道路として利用されている。物件 2 土地は目的建物の敷地として利用されている。
- (3) 目的土地の北側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 物件 1 土地南東部に電柱が 1 本存在する。
- (5) 物件 2 土地北東部に外構工作物 (屋根付物干し場) が存在する。

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。1 階和室の物入部分が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) 目的建物の 2 階でネコが一匹飼育されており、ネコによるものと思われる損傷が壁面・床・建具等に散見された。室内には動物臭がかすかに感じられた。
- (5) 目的建物 1 階玄関天井部分に水漏れ又は雨漏りによるものと思われる損傷箇所が見られた。また前記外構工作物の扉、玄関先のブロック塀にも損傷がみられた。
- (6) 上記のほか、目的建物には経年相当の劣化、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1階の和室の物入れ部分は増築しています。 4、目的建物の2階でネコを1匹飼育しています。 5、以前はエアコンのパイプから出た水が、2階ベランダから1階玄関の天井部分に漏れていましたが、現在は直したので、漏れることはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

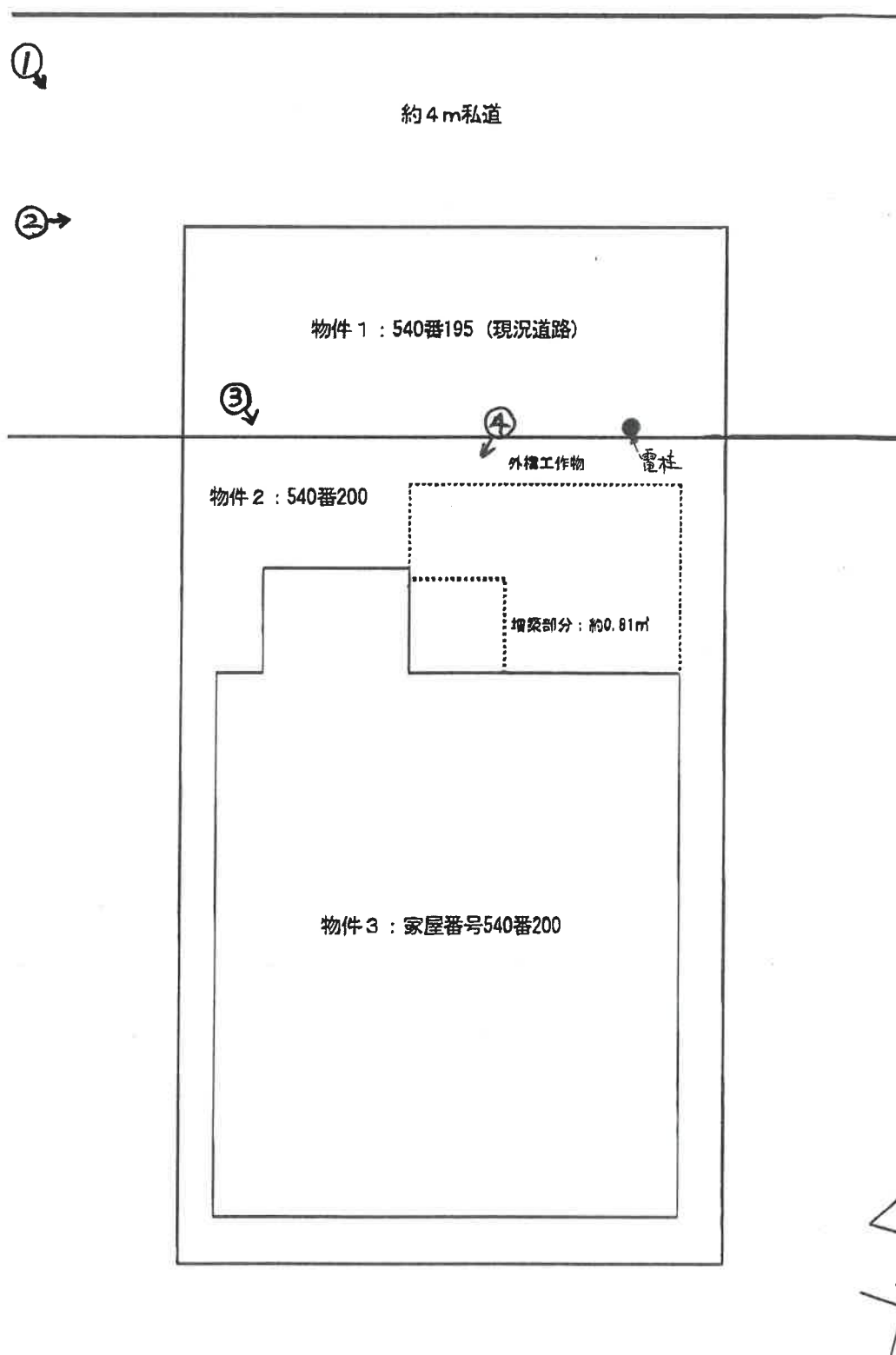
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年7月7日 18:50-18:55	中之島図書館	物件確認
7年7月8日	執行官室	ライフライン調査
7年7月8日 9:30-9:45	大阪法務局 枚方出張所	公図等調査
7年7月8日 10:15-10:25	寝屋川市役所	道路等調査
7年7月8日 10:35-10:55	寝屋川市 サービスゲート	課税関係調査
7年7月8日 11:10-11:20	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年7月11日 10:00-10:05	物件所在地	在宅要請書投函
7年7月14日 13:30-13:40	執行官室	所有者と電話・聴取
7年7月22日 9:45-10:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠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

土地建物位置関係図（略図）

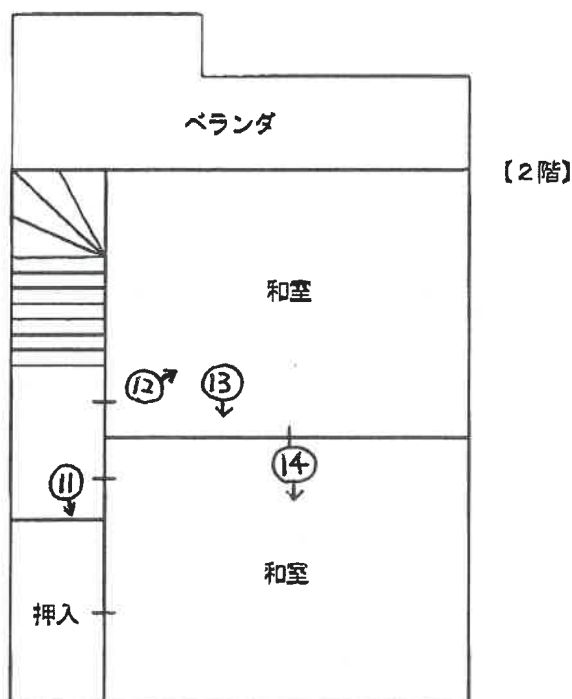
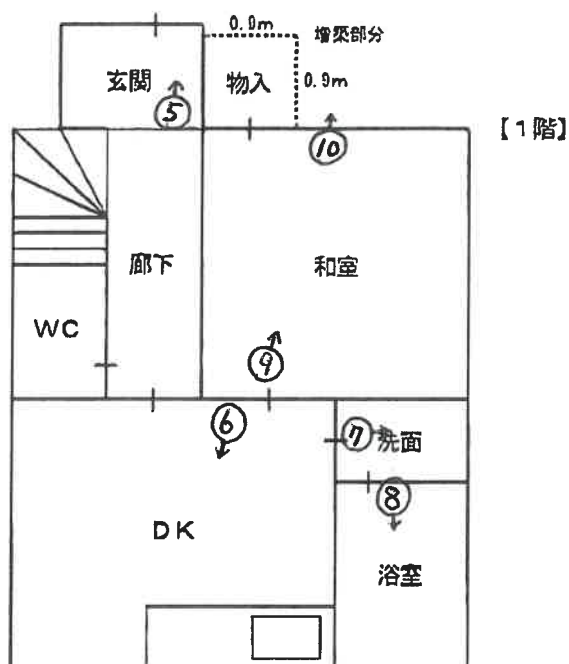


（ 7 枚目）

（検尺は概測である）

（←○写真撮影位置・方向）

間取略図



（ 8 枚目）

（検尺は概測である）

（←○ 写真撮影位置・方向）

1 目的建物



2



3 ブロック塀の破損箇所



(10 枚目)

4 扉の破損



5 天井の損傷箇所



6



7



(12 枚目)

8



9



(13 枚目)

増築部分(和室物入)

10



11 壁面の損傷箇所



(14 枚目)

12



13 建具の損傷箇所



(15 枚目)



令和7年（ケ）第199号

令和7年7月22日 現地調査

令和7年8月20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

中野 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 40,000円
物件2	金 1,550,000円
物件3	金 2,250,000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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり																
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左																
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり																
番号	特 記 事 項																		
1	登記上の地目は宅地であるが、現況は道路となっている。																		
3	登記面積と現況面積との相違は下記の通り。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>(現況面積)</th><th>(登記面積)</th><th>(増築面積)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td><td>約25.04㎡</td><td>24.23㎡</td><td>約0.81㎡</td></tr> <tr> <td>2F</td><td>22.88㎡</td><td>22.88㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>計</td><td>約47.92㎡</td><td>47.11㎡</td><td></td></tr> </tbody> </table> 現地での概測のため、確定的な数量に関しては専門家による調査等を要する。				(現況面積)	(登記面積)	(増築面積)	1F	約25.04㎡	24.23㎡	約0.81㎡	2F	22.88㎡	22.88㎡		計	約47.92㎡	47.11㎡	
	(現況面積)	(登記面積)	(増築面積)																
1F	約25.04㎡	24.23㎡	約0.81㎡																
2F	22.88㎡	22.88㎡																	
計	約47.92㎡	47.11㎡																	

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 萱島駅 北東方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。	
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2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	地区計画、宅地造成等工事規制区域等
画地条件 (物件2)	規模	40.99㎡ (宅地部分)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.1m・奥行約7.9m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	北側	幅員約4m私道（建築基準法第42条2項道路）
	接道状況	一方路
土地の利用状況等	現況	一般住宅
	東側	一般住宅
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅
	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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、汚染物質を使用していた形跡は認められなかった。価格形成への影響は少ないと考えられるが、詳細は不明である。確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。	
特記事項	・物件1は現況道路であり、民地の供出部分で構成されている。 ・浸水想定区域(寝屋川等)。 ・実効容積率は前面道路の幅員により制限を受ける。	

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) 昭和59年1月15日 新築
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約5年 と判定
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約47.92㎡ 増築あり	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	壁面、床等に汚れ、変色、疵、破損等が認められた。保守状況はやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認あり、検査済証なし。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無等は不明。建築年、構造等よりその使用を否定できない（詳細は専門機関による調査を要す。）。 ・室内でペット（ネコ）を飼育している。 ・外構工作物あり。	

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)

目的土地等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 (道路)	126,000	0.05	10.35	—	65,000
2 (宅地)	126,000	1.00	40.99	0.90	4,648,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 寝屋川-6

公示価格等 150,000円/㎡ × 時点修正 102.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/121 = 標準画地価格 126,000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

※ 接道方位：北

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.01	1.20	1.00	1.21

イ 個別格差：	接面・方位※	間口・奥行	規模	形状	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

※ 接道方位：北

現況道路 (物件1) については宅地還元の可能性を考量して価値率を5%と判定した。

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	約47.92m	0.11	1,054,000

ウ 現価率

経過年数 約42年

経済的残存耐用年数 約5年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 42\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.11$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内・外部の保守状況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	4,648,000	0.50	法定地上権	2,324,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 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 × カ]
1	65,000	—		0.95	0.70		40,000
2	4,648,000	－ 2,324,000		0.95	0.70		1,550,000
3	1,054,000	＋ 2,324,000	1.00	0.95	0.70	0	2,250,000
一括価格 (合計)							3,840,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性による需要減退を考量した。

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-6

所 在 : 寝屋川市萱島東1丁目574番13 「萱島東1-16-5」
価 格 : 150,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 萱島駅 北東方 約450m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 109㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北側約4m私道
用途指定等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%),準防火地域
地域の概要 : 小規模住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 0 円 (非課税)
物件2 : 3,064,699 円
物件3 : 755,526 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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

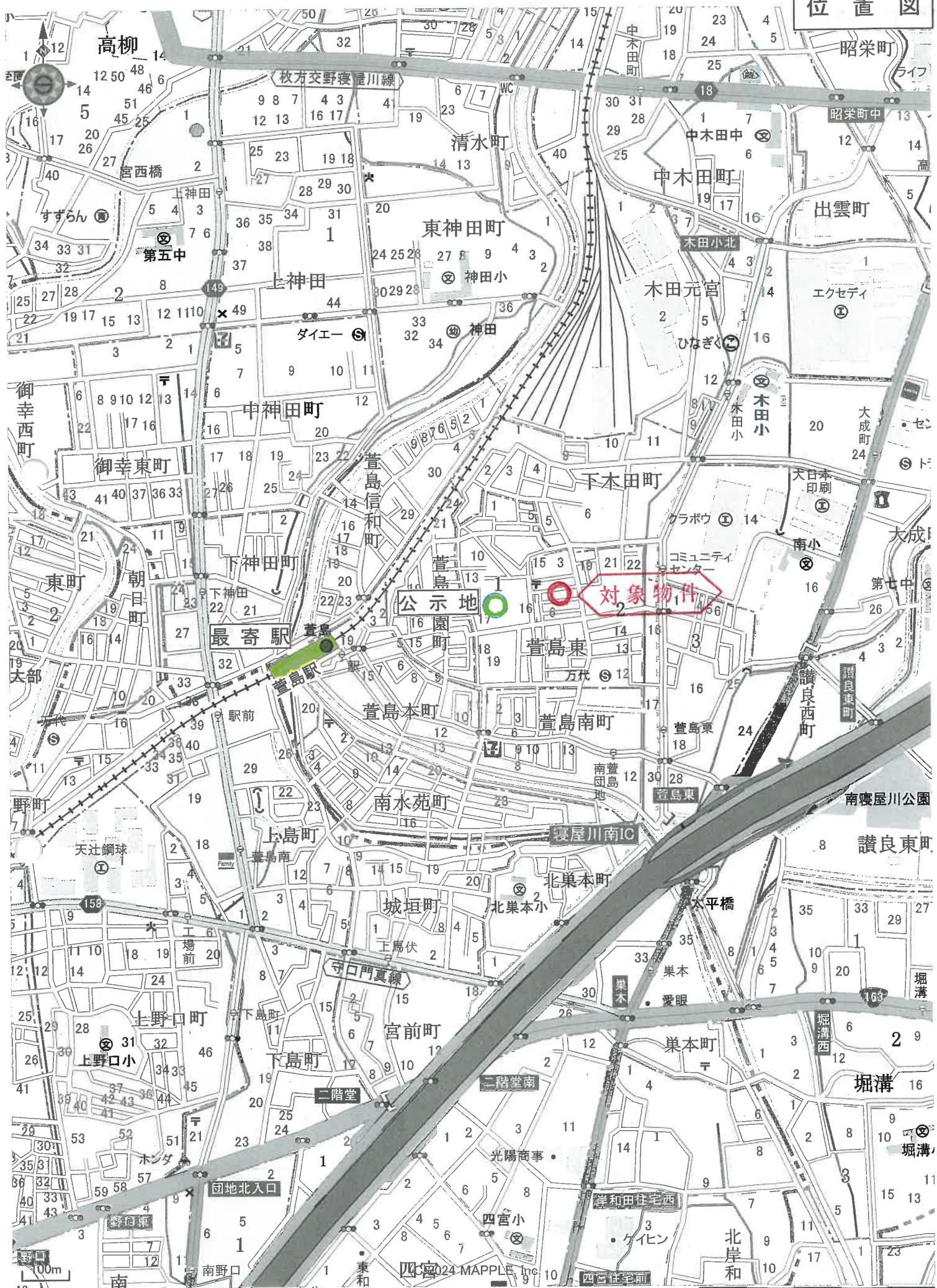
以 上

物 件 目 録

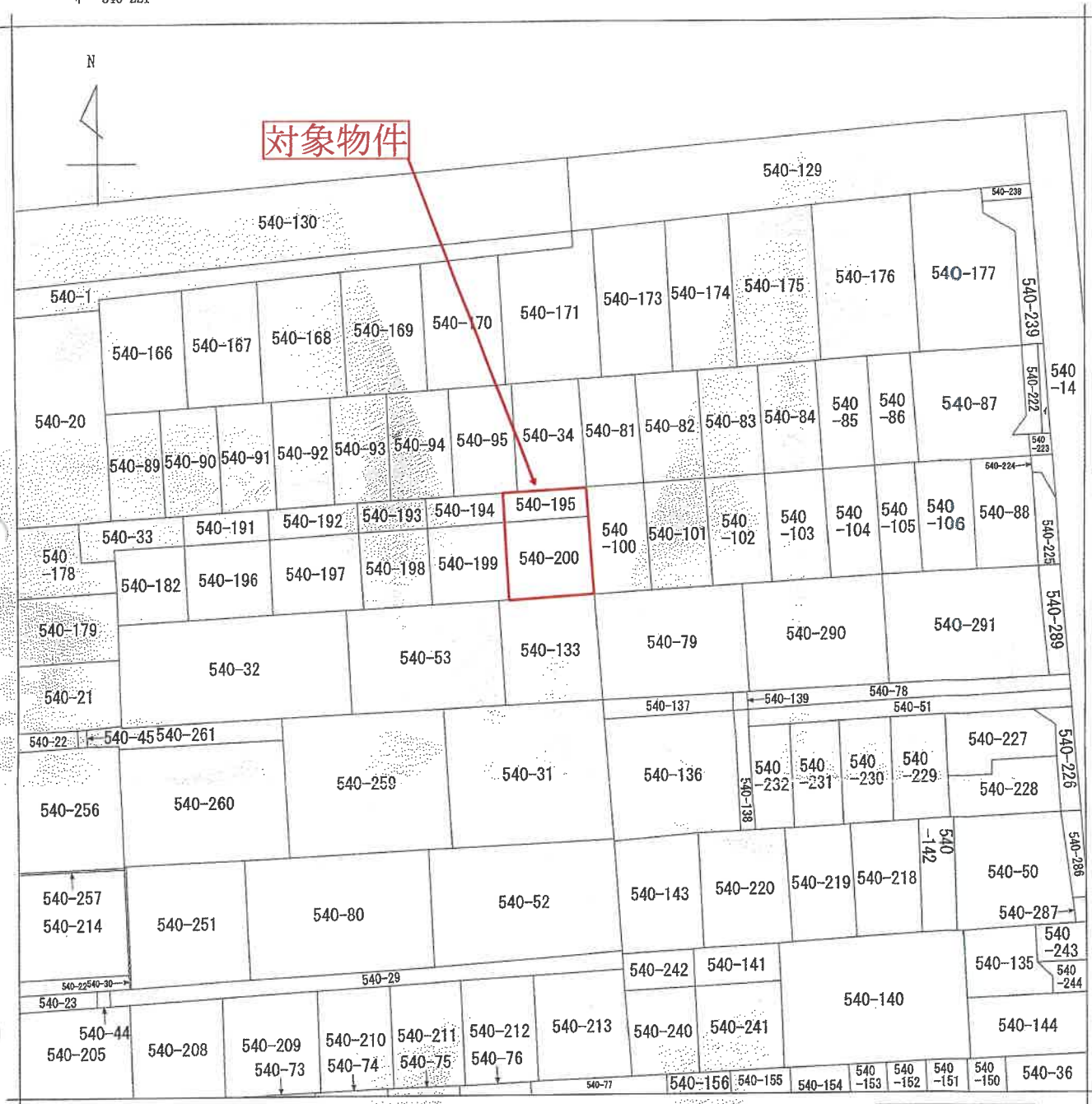
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 寝屋川市萱島東二丁目 |
| | 地 番 | 540番195 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 寝屋川市萱島東二丁目 |
| | 地 番 | 540番200 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 寝屋川市萱島東二丁目540番地200 |
| | 家屋 番号 | 540番200 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.23平方メートル
2階 22.88平方メートル |



位置図



1 540-221



(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
萱島東2丁目

請 求 部	所 在	寝屋川市萱島東二丁目				地 番	540番200	
出 力 縮	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7年5月1日

大阪法務局

地図整理番号：M46278

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和58年11月22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5月1日

大阪法務局

登記簿

地図整理番号：M46280

165184

前540-33 後、新

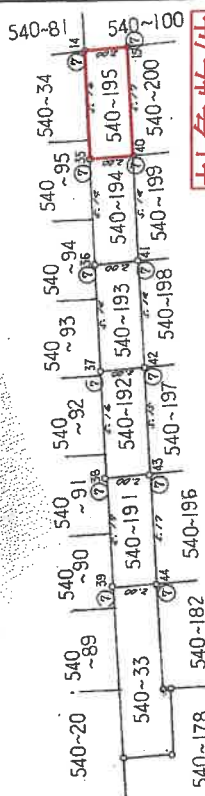
地積測量図
58.11.22

番 540-33-191-195

土地の所在 寝屋川市查島東2丁目

** 方位記号 方位記号 **

方位記号	NO	方位記号	X	Y	方位記号	方位記号
540-191	39 (①)		102.187	117.098	2.00	39- 44
	44 (②)		100.185	117.232	5.17	44- 43
	43 (③)		100.417	122.406	2.00	43- 38
	38 (④)		102.420	122.284	5.19	38- 39
	39 (⑤)		102.187	117.098		
		方位記号 2A	20.805420		方位記号	10.40 m ²
		方位記号 A	10.402710			
540-192	38 (①)		102.420	122.284	2.00	38- 43
	43 (②)		100.417	122.406	5.15	43- 42
	42 (③)		100.649	127.558	2.00	42- 37
	37 (④)		102.650	127.438	5.16	37- 38
	38 (⑤)		102.420	122.284		
		方位記号 2A	20.688514		方位記号	10.34 m ²
		方位記号 A	10.344257			
540-193	37 (①)		102.650	127.438	2.00	37- 42
	42 (②)		100.649	127.558	5.14	42- 41
	41 (③)		100.880	132.699	2.00	41- 36
	36 (④)		102.881	132.579	5.14	36- 37
	37 (⑤)		102.650	127.438		
		方位記号 2A	20.629722		方位記号	10.31 m ²
		方位記号 A	10.314861			
540-194	36 (①)		102.881	132.579	2.00	36- 41
	41 (②)		100.880	132.699	5.14	41- 40
	40 (③)		101.111	137.834	2.00	40- 35
	35 (④)		103.110	137.714	5.14	35- 36
	36 (⑤)		102.881	132.579		
		方位記号 2A	20.595200		方位記号	10.29 m ²
		方位記号 A	10.297600			
540-195	35 (①)		103.110	137.714	2.00	35- 40
	40 (②)		101.111	137.834	5.17	40- 15
	15 (③)		101.343	143.005	2.00	15- 14
	14 (④)		103.342	142.874	5.16	14- 35
	35 (⑤)		103.110	137.714		
		方位記号 2A	20.709901		方位記号	10.35 m ²
		方位記号 A	10.3549505			
540-33		方位記号	60.624616		方位記号	8.91 m ²
		方位記号	51.7143785		方位記号	
		方位記号	8.9102375		方位記号	
		方位記号	JEC M-2880		方位記号	
		方位記号	A = 1/2 (X2-X1)(Y2+Y1)		方位記号	



対象物件

凡 例	
①	コンクリート杭
②	石 杭
③	金属製杭
④	刻 杭
⑤	釘
⑥	プラスチック杭
⑦	赤ペンキ

縮尺 1/250

申請人

作 業 者

土地測量士

(昭和 58 年 11 月 16 日作成)

A4判に縮小

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。
(大阪法務局地方出張所管轄)
令和7年5月1日 大阪法務局

登記官

A4判に縮小

165185

前540-182後、新

地積88.22
58.11.22

地番 540-182-196-200

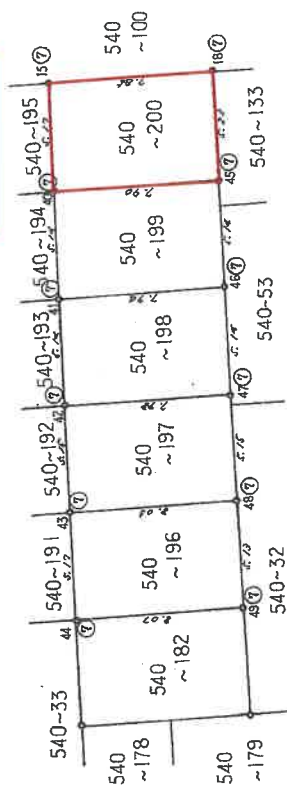
土地の所在 寝屋川市萱島東2丁目

** 計測方法 **

計測方法	NO	地積	X	Y	面積	方位	方位
540-182	44 (1)	100.185	117.232	8.07	44-49		
	49 (1)	92.126	117.770	5.13	48-48		
	48 (1)	92.399	122.893	8.03	48-43		
	43 (1)	100.417	122.406	5.17	43-44		
	44 (1)	100.185	117.232				
	計測方法	2A	83.031247	計測方法	41.51 m ²		
	計測方法	A	41.5156235				
540-197	43 (1)	100.417	122.406	8.03	43-48		
	48 (1)	92.399	122.893	5.15	48-47		
	47 (1)	92.674	128.035	7.98	47-42		
	42 (1)	100.649	127.558	5.15	42-43		
	43 (1)	100.417	122.406				
	計測方法	2A	82.560345	計測方法	41.28 m ²		
	計測方法	A	41.2801725				
540-198	42 (1)	100.649	127.558	7.98	42-47		
	47 (1)	92.674	128.035	5.14	47-46		
	46 (1)	92.949	133.173	7.94	46-41		
	41 (1)	100.880	132.699	5.14	41-42		
	42 (1)	100.649	127.558				
	計測方法	2A	81.989490	計測方法	40.99 m ²		
	計測方法	A	40.994745				
540-199	41 (1)	100.880	132.699	7.94	41-46		
	46 (1)	92.949	133.173	5.14	46-45		
	45 (1)	93.223	138.306	7.90	45-40		
	40 (1)	101.111	137.834	5.14	40-41		
	41 (1)	100.880	132.699				
	計測方法	2A	81.453611	計測方法	40.72 m ²		
	計測方法	A	40.7268055				
540-200	40 (1)	101.111	137.834	7.90	40-45		
	45 (1)	93.223	138.306	5.23	45-18		
	18 (1)	93.502	143.529	7.85	18-15		
	15 (1)	101.343	143.005	5.17	15-40		
	40 (1)	101.111	137.834				
	計測方法	2A	81.998091	計測方法	40.99 m ²		
	計測方法	A	40.9990455				
540-182	計測方法	2A	246.645384	計測方法	41.12 m ²		
	計測方法	A	205.516392				
	計測方法	A	41.128992				

* 計測方法 JEC M-2880 プリントタイプ-5756
* 計測方法 A = 1/2 (X2-X1) (Y2+Y1)

対象物件



凡例	例
①	コンクリート杭
②	石
③	金網製杭
④	鋼
⑤	釘
⑥	プラスチック杭
⑦	赤ペンキ

縮尺 1/250

申請人

(昭和58年11月16日作成)

土地家屋調査士

作製者

登記年月日：昭和59年4月11日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年5月1日 大阪法務局枚方出張所

登記官

地図整理番号：N24467

各階平面図

523420

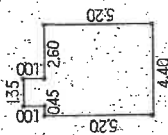
家屋番号 540-200

建物の所在

愛知県市置島東2丁目540番地200

建物図面
各階平面図

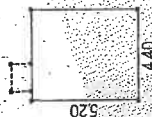
一階



※ 20 x 20 ※

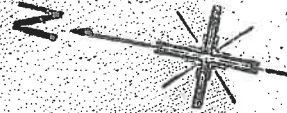
1.350 X 1.000 = 1.350000
4.400 X 5.200 = 22.880000
71 24.230000
24.23 m²

一階

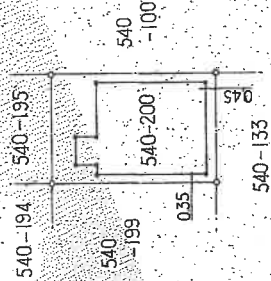


※ 20 x 20 ※

4.400 X 5.200 = 22.880000
71 22.880000
22.88 m²



対象物件



製作者 土地家屋調査士

縮尺

1/250

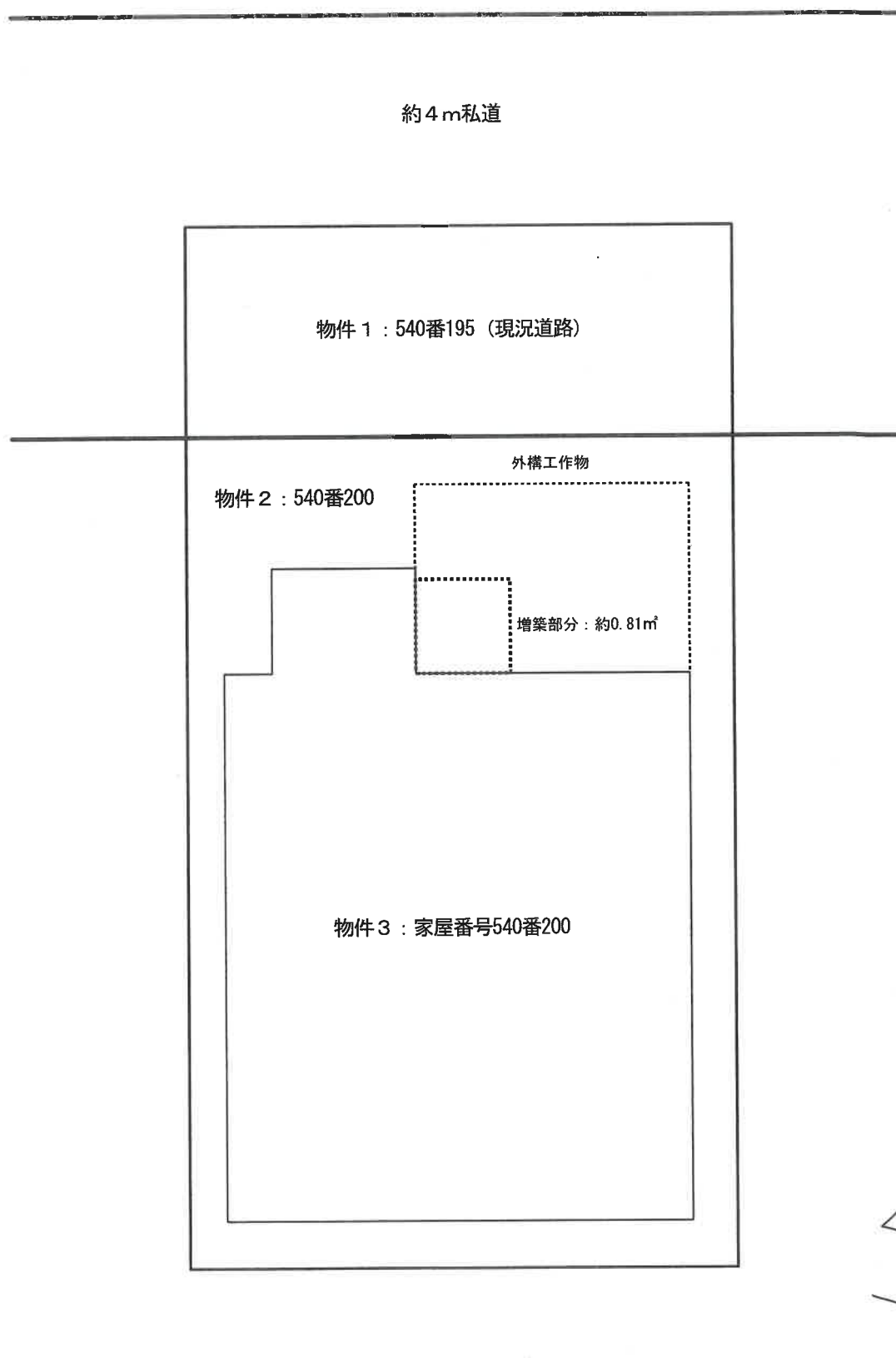
申請人

縮尺

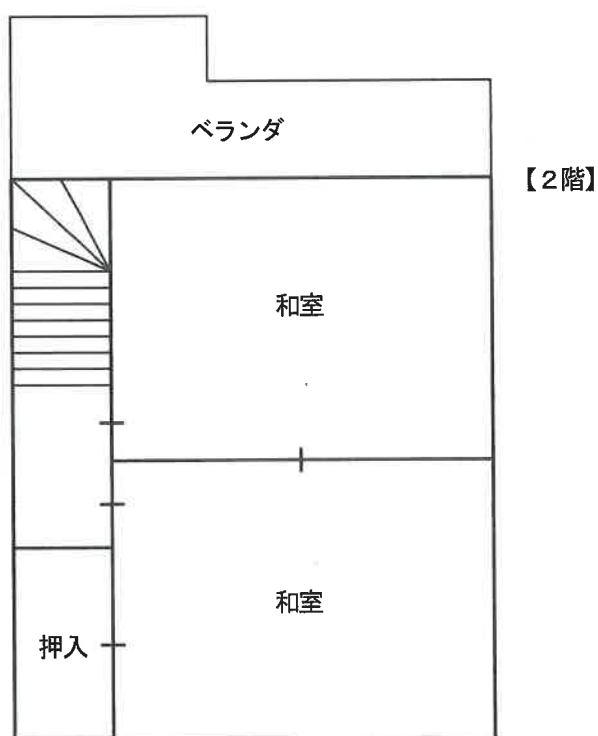
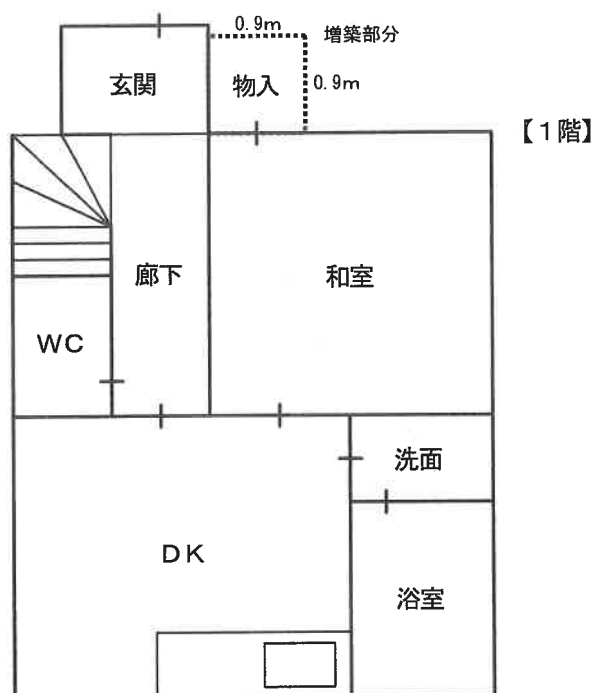
1/250

A4判に縮小

土地建物位置関係図（略図）



間取略図



4