

## 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
<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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

### 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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。
- 役員は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 5月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 5月30日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月12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 6月25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 5月15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 目 録

1 所 在 寝屋川市対馬江西町  
地 番 84番4  
地 目 宅地  
地 積 117.55平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市対馬江西町84番地4、84番地14、84  
番地15、84番地16  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 116.56平方メートル  
2階 83.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 対馬江西町84番4の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 43.14平方メートル  
2階 21.93平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

---

---

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 寝屋川市対馬江西町  
地 番 84番4  
地 目 宅地  
地 積 117.55平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市対馬江西町84番地4、84番地14、84  
番地15、84番地16  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 116.56平方メートル  
2階 83.12平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 対馬江西町84番4の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 43.14平方メートル  
2階 21.93平方メートル



令和 6年(ケ)第 488号  
令和 7年 1月 23日受理  
令和 年 月 日提出  
7.2.25

# 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 寝屋川市対馬江西町  
地 番 84番4  
地 目 宅地  
地 積 117.55平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市対馬江西町84番地4、84番地14、84  
番地15、84番地16  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 116.56平方メートル  
2階 83.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 対馬江西町84番4の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 43.14平方メートル  
2階 21.93平方メートル





その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者及び家族の姓名 (漢字)
- (2) 郵便受けの表示 郵便受け自体が存在しない

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、地積測量図が古く (昭和46年作製)、残置求積であり、境界・地積等の正確な情報を得る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) 目的土地は、浸水想定区域である (詳細は評価書を参照されたい)。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、4戸からなる連棟式住宅の西から1戸目である。
- (2) 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。
- (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、家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- (5) 目的建物には、昭和60年に増築登記あり。
- (6) 目的建物は劣化・損耗が著しく、雨漏り跡、天井・壁面・床面等の汚損、床の撓み、外壁のクラック等が随所に認められた。

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
■所有者の妻	1、目的建物は、空き家です。 2、目的建物は、私たちが住み始めた当時、すでに増築されていました。 3、目的建物は1階西側と2階で雨漏りがします。
■寝屋川市固定資産税 課職員	課税面積と登記面積が異なるのは、計測方法のちがい（内法面積と壁芯面積の差）によるものです。

(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、立入調査の結果から、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

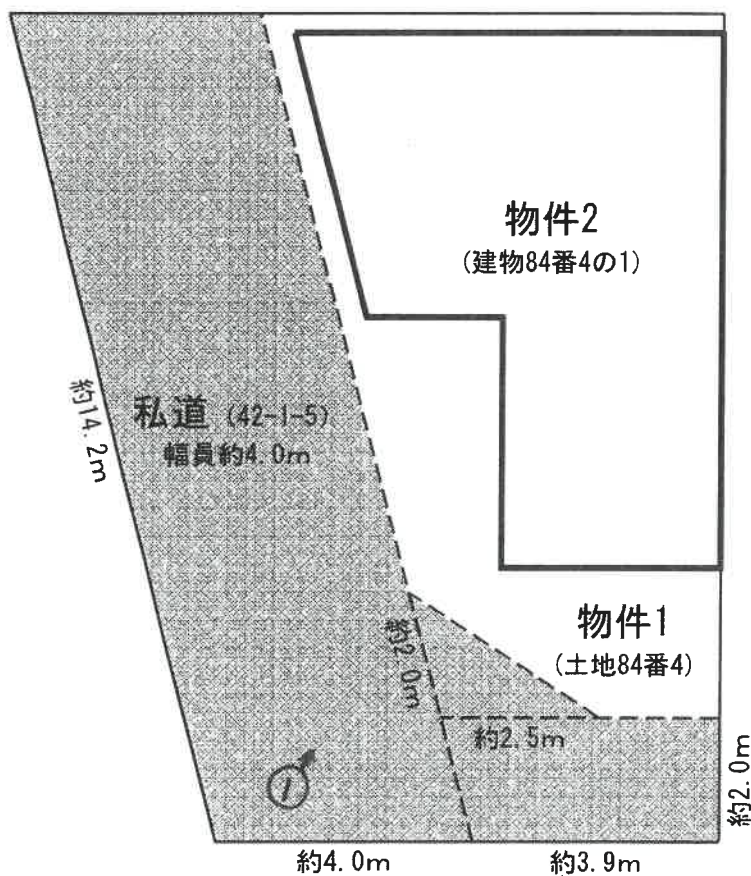
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月23日 9:25-9:35	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年1月27日 15:05-15:10	中之島図書館	物件確認
7年1月28日 10:45-10:55	寝屋川市役所	道路及び課税関係調査
7年1月28日 12:20-12:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会書差置き
7年1月29日	執行官室	照会書等送付（所有者宛）
7年1月30日 12:45-12:55	物件所在地	在宅要請書差置き
7年2月7日 16:50-17:00	執行官室	所有者の妻より入電・聴取
7年2月10日 10:45-11:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の妻と面談
<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 type="checkbox"/> 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。</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>		

(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



私道 (42-1-5)  
幅員約4.0m

※) 私道負担面積 :  $約4.0m \times 約14.2m + 約3.9m \times 約2.0m + 約2.5m \times 約2.0m \div 2 = 約67.1m^2$

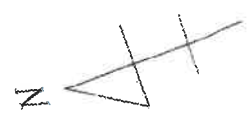
なお、当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。

(検尺は概測である)

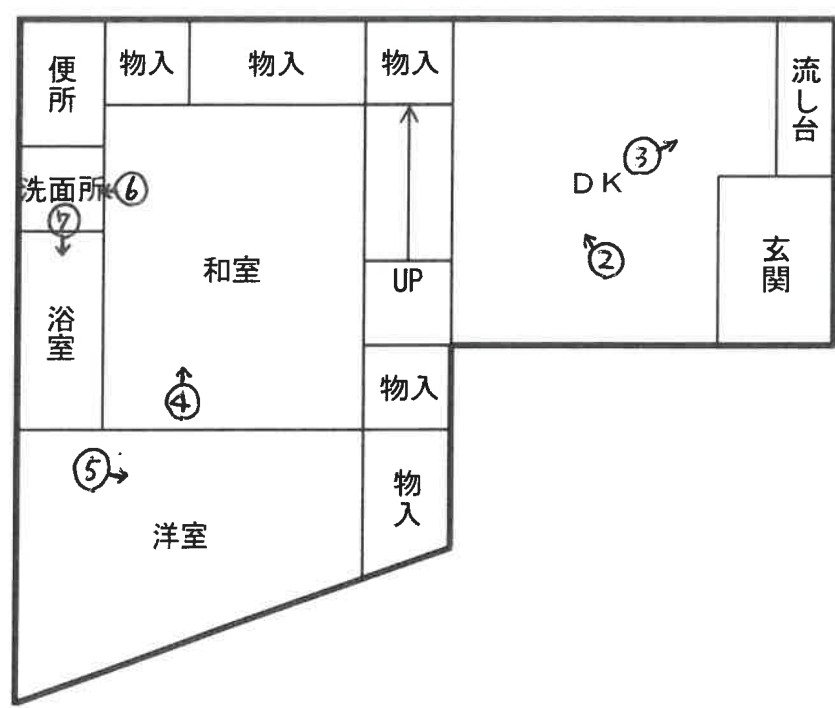
(←○ 写真撮影位置・方向)

( 7 枚目)

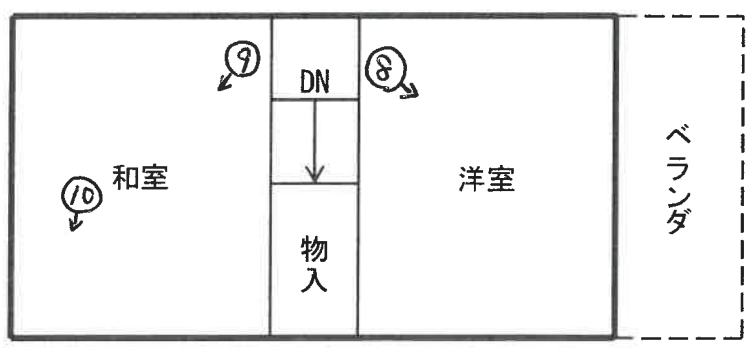
# 間取略図



1階



2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)



10 天井のシミ



( 13 枚目)

令和6年（ケ） 第488号

令和7年2月10日 現地調査

令和7年2月14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

**下農 博之**

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,410,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,240,000円
物件2	金 1,170,000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	下記特記事項参照
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地計測の結果、目的土地は、南側及び西側で、私道負担していると推察され、当該部分の現況地目を公衆用道路、面積を約67.1㎡と推定した。</li> <li>・概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、地積測量図が古く（昭和46年作成）、残地求積であり、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物は、連棟式建物の西端である（全4戸）。</li> <li>・建物図面と現況は、概ね一致した。</li> </ul>		

#### 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 西方 道路距離 約1.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅を中心とする住宅地域	
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
	その他の規制	宅地造成工事等規制区域
画地条件	規模	117.55㎡ (内私道負担約67.1㎡)
	形状	略台形
	間口・奥行	間口約7.9m (南辺)・奥行約14.2m (西辺)
	高低差等	南側接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約4.0m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)
	西側	幅員約4.0m私道 (建築基準法第42条1項5号道路)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	戸建住宅
	西側	私道
	南側	私道
	北側	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	目的土地の閉鎖謄本等からは、昭和45年以降、個人、現所有者等の所有者名、及び昭和45年当初田、同年より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、昭和41年頃は、未利用であったと思われる。寝屋川市等での調査によれば、現在、対象物件には、法令上の有害物質使用特定施設はなく、周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域の指定、府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは、特段の情報は得られなかった。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	・寝屋川市のハザードマップによれば、目的土地は、浸水想定区域にあり、浸水想定深は、淀川が洪水した場合が0.5～3mとのことである。なお、想定を超える被害、ハザードマップの更新等に注意を要し、浸水以外の情報についても確認が望ましい。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	専有部分の建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日	昭和45年11月17日新築（登記記載）
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス，砂壁等
	天 井	石膏ボード，合板等
	床	フローリング，畳等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 65.07㎡ 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	4DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，外壁のクラック，床の撓み，雨漏り跡等，随所に，損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和60年増築登記あり</li> <li>・建築確認なし，検査済証なし</li> <li>・目的建物の建築時期，構造，用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は，否定できない。なお，アスベスト使用の有無等，詳細については，専門調査機関による分析調査を要す。</li> </ul>	

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 (宅地)	104,000	1.04	50.45	0.80	4,365,000
1 (私道)	104,000	0.05	67.10	—	349,000
計			117.55		4,714,000

※) 私道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

$$\text{公示価格等 } 116,000\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 101.3/100 \times \text{標準化補正 } 100/104 \times \text{地域格差 } 100/109 = \text{標準画地価格 } 104,000\text{円/㎡}$$

◇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)
1.01 幅員+1	0.98 最寄駅距離-1 最寄駅性格-1	1.10 周辺利用+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)
1.06 方位+4 角地+2	1.00	0.98 形状-2	1.00	1.04

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	100,000	65.07	0.03	195,000

ウ 現価率

経過年数 約54年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 35%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 54\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.35) = 0.03$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、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		土地利用権等価格 (円)  (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	イ	
1 (宅地)	4,365,000	0.50	法定地上権	2,183,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	キ [(ア+イ) ×ウ×エ×オ÷カ]
1	4,714,000	－ 2,183,000		0.70	0.70		1,240,000
2	195,000	＋ 2,183,000	1.00	0.70	0.70	0	1,170,000
一括価格 (合計)							2,410,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要

#### エ 市場性修正

古い連棟式建物は市場性が低いこと、アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないことより

#### 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6-7-21」  
価格 : 116,000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6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2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 : 3,306,593円

物件2 : 683,053円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以上

物 件 目 録

1 所 在 寝屋川市対馬江西町  
地 番 84番4  
地 目 宅地  
地 積 117.55平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

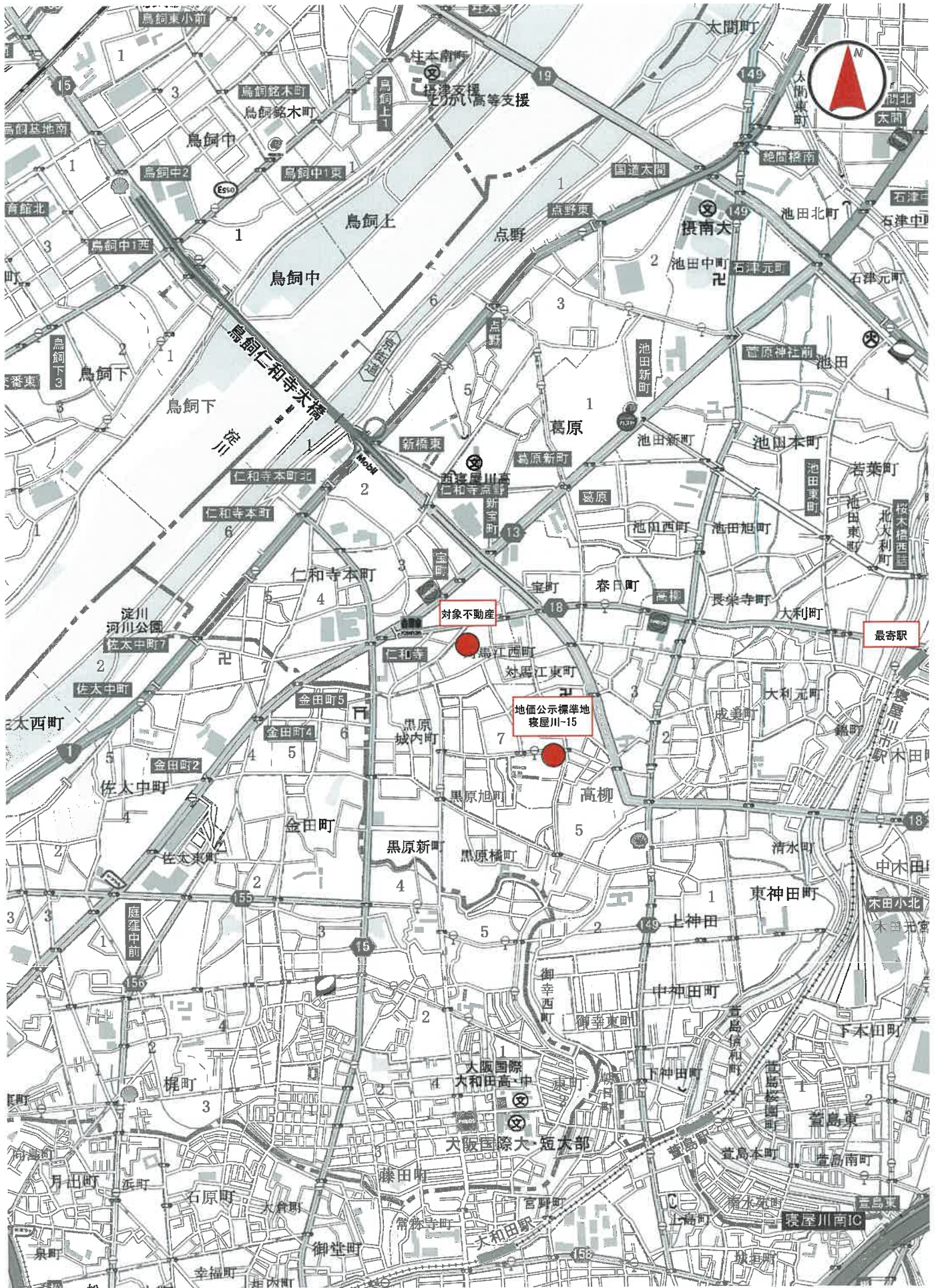
所 在 寝屋川市対馬江西町84番地4、84番地14、84  
番地15、84番地16  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 116.56平方メートル  
2階 83.12平方メートル

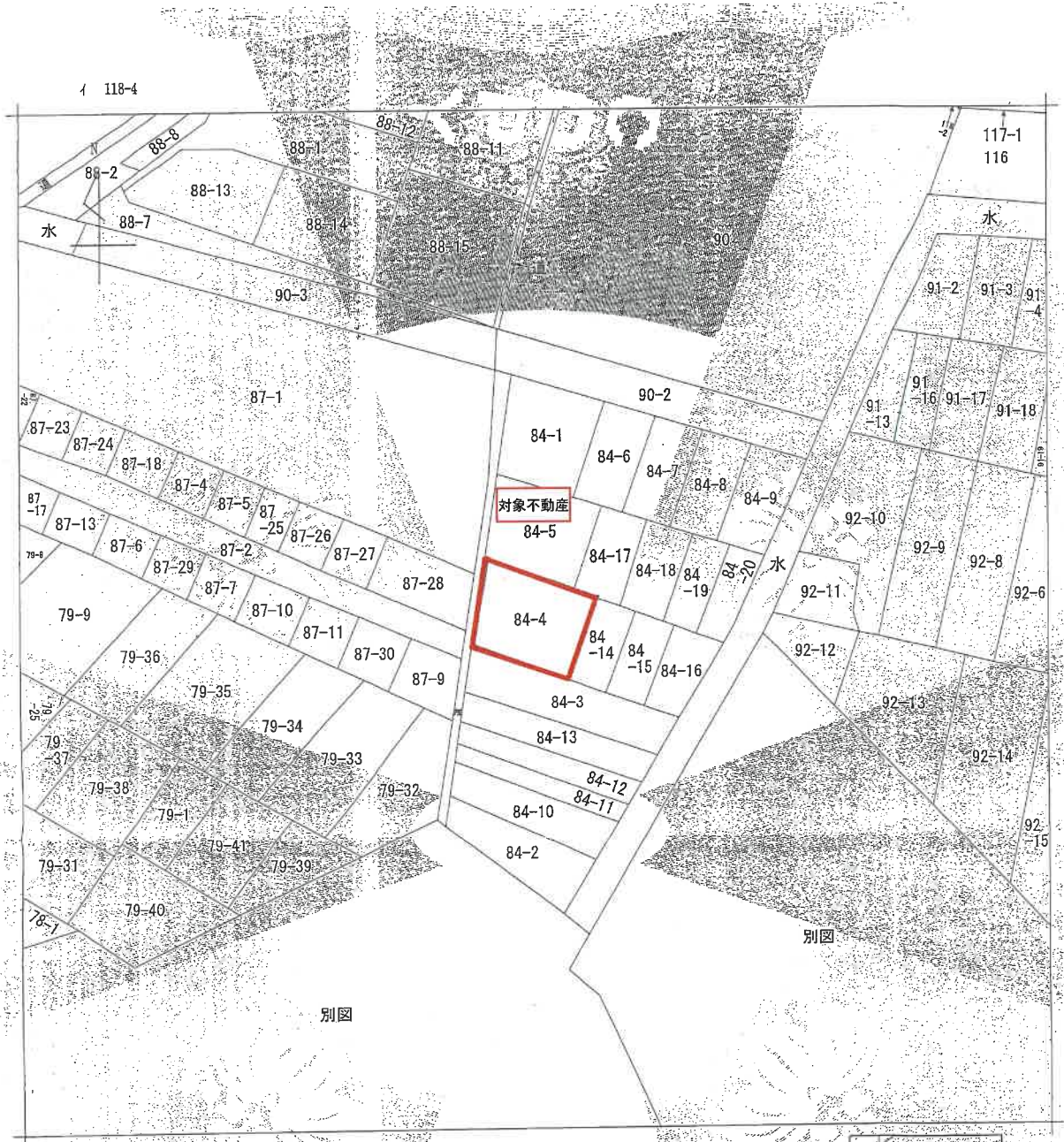
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 対馬江西町84番4の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 43.14平方メートル  
2階 21.93平方メートル



## 附 属 资 料





(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。



請求部分	所在	寝屋川市対馬江西町		地番	84番4		
出力縮尺	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。

令和6年10月11日  
大阪法務局枚方出張所  
登記官

請求番号：15-1  
(1/1)

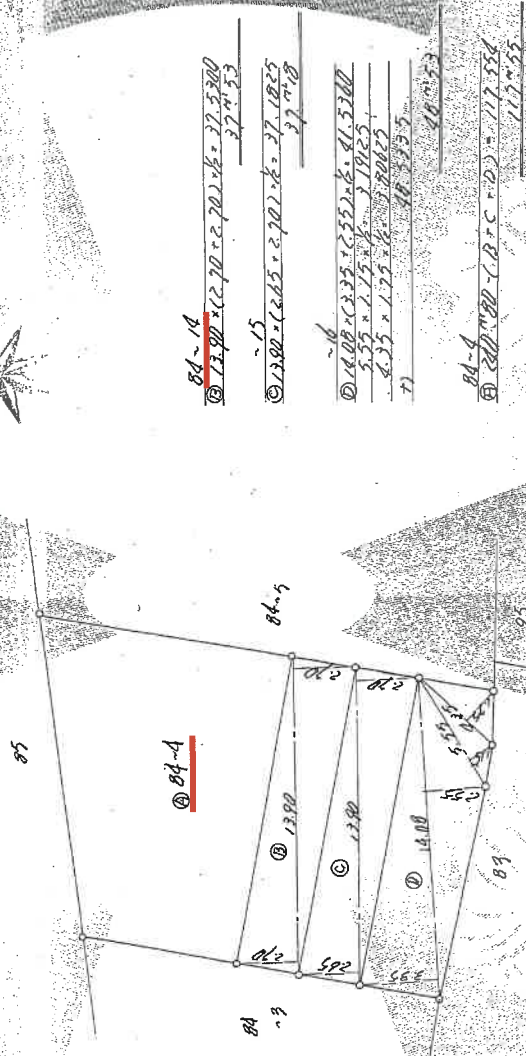
登記年月日：昭和46年2月5日

196673 前84-4後、新

46-2-25

地番	84-4-14、15、16
土地の所在	徳島県徳島市

作製年月日	昭和46年1月29日
作製者	[Redacted]



84-14  
 $\textcircled{1} 13.80 \times 2.70 = 37.260$   
 $\textcircled{2} 13.80 \times 2.70 = 37.260$   
 $\textcircled{3} 13.80 \times 2.70 = 37.260$   
 $\textcircled{4} 14.00 \times 2.75 = 38.250$   
 $\textcircled{5} 5.55 \times 1.75 = 9.7125$   
 $\textcircled{6} 4.35 \times 1.75 = 7.6125$   
 $\textcircled{7} 40.753$   
 $\textcircled{8} 20.780 - (B+C+D) = 11.755$   
 $\textcircled{9} 11.755$

縮尺	1/200
----	-------

(原文基印)

これは図面に記録されている内縁を証明した図面である  
 令和6年10月11日 大塚法務局 徳島出張所 登記係

請求番号：15-2

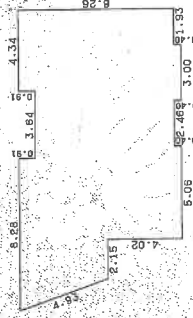
登記年月日：平成5年3月5日

56917  
各階平面図

建物図面  
各階平面図 5.3.1

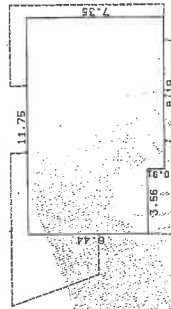
家屋番号	84-14-16
建物の所在	徳島市対馬江前84番地4・84番地14・84番地15・84番地16

一棟の建物の表示



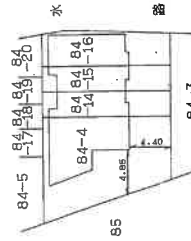
求積表

0.91 x 7.34	= 3.94940
( 8.28 + 7.35 ) x 0.91 / 2	= 7.38465
( 15.93 + 14.80 ) x 3.73 / 2	= 66.83845
3.62 x 12.45	= 45.06900
0.40 x 3.00	= 1.20000
0.40 x 5.06	= 2.02400
合計	116.56850
床面積	116.56 ㎡



求積表

6.44 x 11.75	= 75.6700
0.91 x 8.19	= 7.4529
合計	83.1229
床面積	83.12 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大塚土地家屋調査士会)

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10月11日 大塚地務局 枚方出張所 登記官

請求番号：15-3 (1/2)

登記年月日：平成5年3月5日

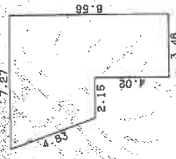
569173  
各階平面図

571806  
建物図面

家屋番号  
対馬江西町84番4の1

建物の所在  
豊前川市対馬西町84番地4・84番地14・84番地15・84番地16

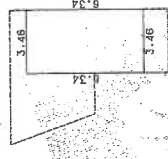
専有部分の建物の表示



求積表

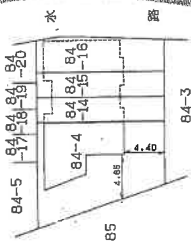
$(7.27 + 5.61) \times 4.54 \div 2 = 29.23760$   
 $4.02 \times 3.48 = 13.90920$   
 合計 43.14680  
 床面積 43.14 m<sup>2</sup>

2階



求積表

$8.34 \times 3.48 = 21.9964$   
 合計 21.9964  
 床面積 21.93 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250



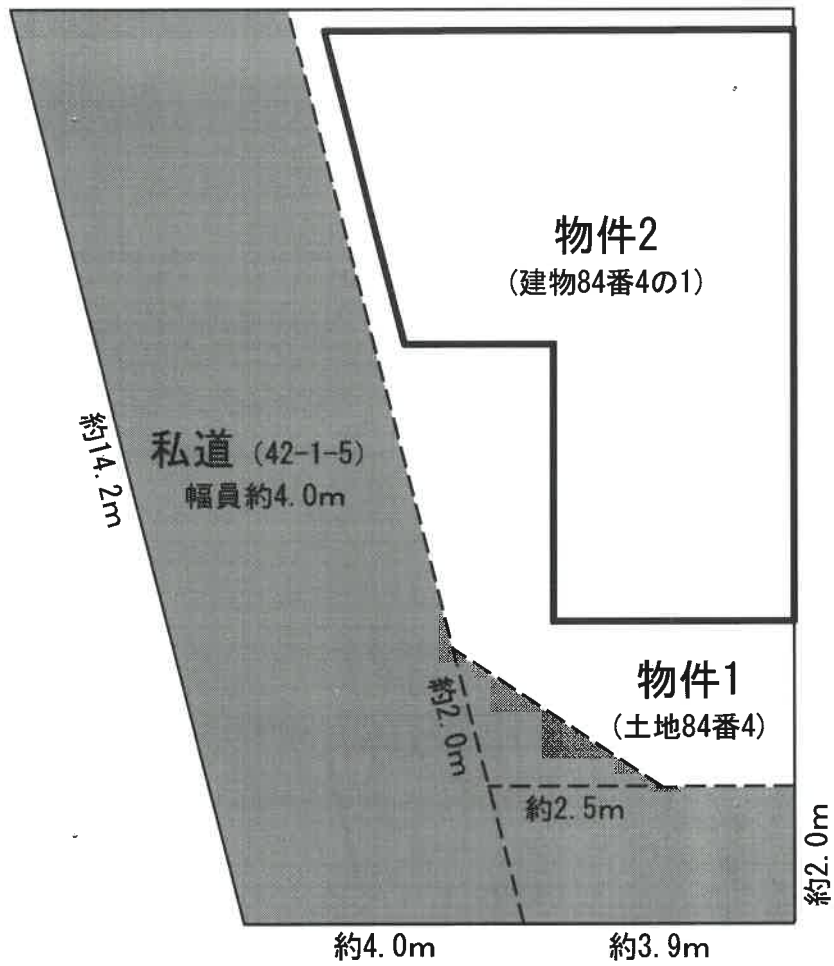
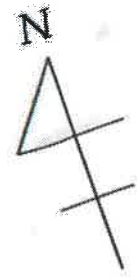
申請人

縮尺 1/500  
(大連土地家屋調査士会)

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  
 令和6年10月11日 大阪法務局枚方出張所

登記官

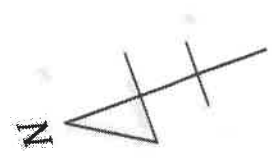
請求番号：15-3 (2/2)



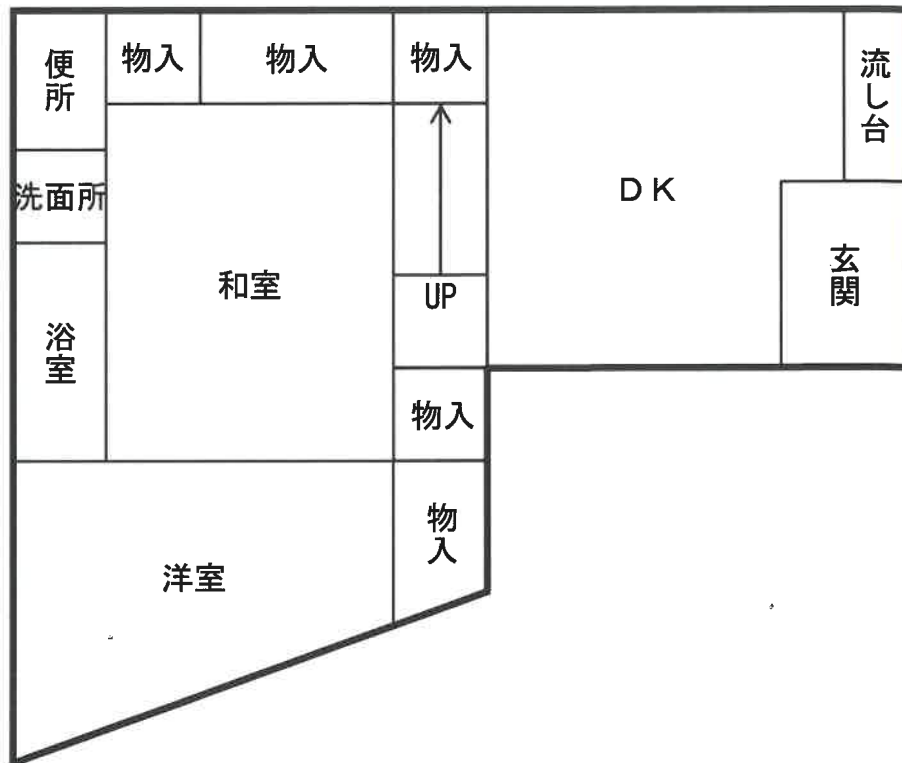
私道 (42-1-5)  
幅員約4.0m

※) 私道負担面積 :  $約4.0m \times 約14.2m + 約3.9m \times 約2.0m + 約2.5m \times 約2.0m \div 2 = 約67.1m^2$

なお、当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。



1階



2階

