

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、入札が無効となる場合があります。※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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述	<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) 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 <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がいます。)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□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
陳述	<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) 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、全当事項証明等)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がいます。)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□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	
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
1	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 7月 8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 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 目 録

- 1 所 在 枚方市田口二丁目
地 番 214番3
地 目 宅地
地 積 171.90平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 枚方市田口二丁目
地 番 214番4
地 目 宅地
地 積 181.07平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 3 所 在 枚方市田口二丁目214番地3、214番地4
家屋 番号 214番3
種 類 居宅兼作業場
構 造 木・鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板交葺2階建
床 面 積 1階 195.04平方メートル
2階 53.04平方メートル
(現況)
種 類 居宅・作業場・事務所
床 面 積 1階 約162.4平方メートル
2階 約79.9平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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1～3】
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 枚方市田口二丁目
地 番 214番3
地 目 宅地
地 積 171.90平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 枚方市田口二丁目
地 番 214番4
地 目 宅地
地 積 181.07平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 3 所 在 枚方市田口二丁目214番地3、214番地4
家屋 番号 214番3
種 類 居宅兼作業場
構 造 木・鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板交葺2階建
床 面 積 1階 195.04平方メートル
2階 53.04平方メートル
(現況)
種 類 居宅・作業場・事務所
床 面 積 1階 約162.4平方メートル
2階 約 79.9平方メートル



令和 7年(ケ)第 87号
令和 7年 4月 16日受理
令和 年 月 日提出

7.5.21

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 | 枚方市田口二丁目 |
| | 地 番 | 2 1 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市田口二丁目 |
| | 地 番 | 2 1 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1 . 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 枚方市田口二丁目 2 1 4 番地 3、2 1 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅兼作業場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板交葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 9 5 . 0 4 平方メートル
2階 5 3 . 0 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	枚方市田口2丁目30-1		
土地	物件1・2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件1・2) <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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・作業場・事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約162.4㎡ 2階 約79.9㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	種類: 構造: 床面積:	{
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・作業場・事務所(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 保管開始日 平成	支部 平成 年()第 号 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

看板に「有限会社伸栄工業」の表示があった。

2 目的土地（物件1・2）の現況について

- (1) 目的土地につき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。地積についてはやや縄伸びが生じている可能性があり、詳細は専門家による調査、測量等を要する（物件1については法務局備付の地積測量図は存在せず、物件2については残地計算による地積測量図が存在する）。
- (2) 物件1及び物件2は、2筆一体で目的建物の敷地として利用されるとともに、その一部（北側）が接面道路の一部として利用されていると思われる（目的土地北側にあるブロック塀及びフェンスは、道路境界より約0.1～0.3m程度南側に後退して設置されていると思われ、当該後退部分は道路の一部としてアスファルト舗装されていた）。また、北側の現況道路幅員は約2.4～3.0mであり、建物建替え等にあたっては後退（セットバック）を必要とする可能性があるが、詳細については評価書を参照されたい。
- (3) 目的土地の接面道路は、北側、南側ともに建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地には、土地建物位置関係図のとおり電柱が2本存在した。
- (5) 目的土地には、フォークリフトトラック、廃材等の動産が多数残置されていた。
- (6) 目的土地の東端に隣接して水路が存在する。

3 目的建物（物件3）の現況について

- (1) 目的建物の形状については、概ね間取図（概略図）のとおり。法務局備付の建物図面と現況の形状は大きく異なっているが、建物図面と形状が一致している箇所が多くみられる点、目的建物全体として一体利用されている点、近隣者の陳述等から、増改築であると認めた。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、登記上は「居宅兼作業場」となっているが、現況は「居宅・作業場・事務所」とであると認めた。
- (3) 目的建物の住居・事務所には家財道具・生活用品・事務用品等の、作業場には鋳物・一斗缶（塗料）・自動梱包機・タイヤ・資材等の動産類が残置されており、カレンダーの年月・埃の堆積・蜘蛛の巣等の状況から長期不在であると思料された。また作業場には中2階が存在した。
- (4) 目的建物は全体的に老朽化しており、床面・壁面には損傷や汚れ等がみられ、2階の床面には撓み・軋み・傾きが感じられた。また1階作業場及び2階南西洋室の天井部に雨漏りによるものと思われるシミがみられた。
- (5) 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。

4 その他

目的土地の近隣（北西方向）に鉄塔が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
<p>■所有者会社の代表取締役</p>	<p>1、目的建物は、現在空き家です。</p> <p>2、目的建物の作業場では、商品である鋳物等を梱包・発送していました。残置してある一斗缶は錆止め用の塗料です。</p> <p>3、目的建物は、当社が購入したときから現状の形でした。</p> <p>4、目的建物は雨漏りします。1階作業場は天井からではなく、壁面から雨水が漏れてきます。</p> <p>5、物件1の北東部にある電柱は目的土地上にあり、設置料として電力会社から年間1,500円ほどの金額が入金されています。</p>
<p>■近隣者</p>	<p>目的建物の現在の所有者のひとつ前の所有者が目的建物に住んでいた時に、増改築工事をしていました。建て替えではなく、増改築工事でした。</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

(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、ライフライン調査及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居・作業場・事務所（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

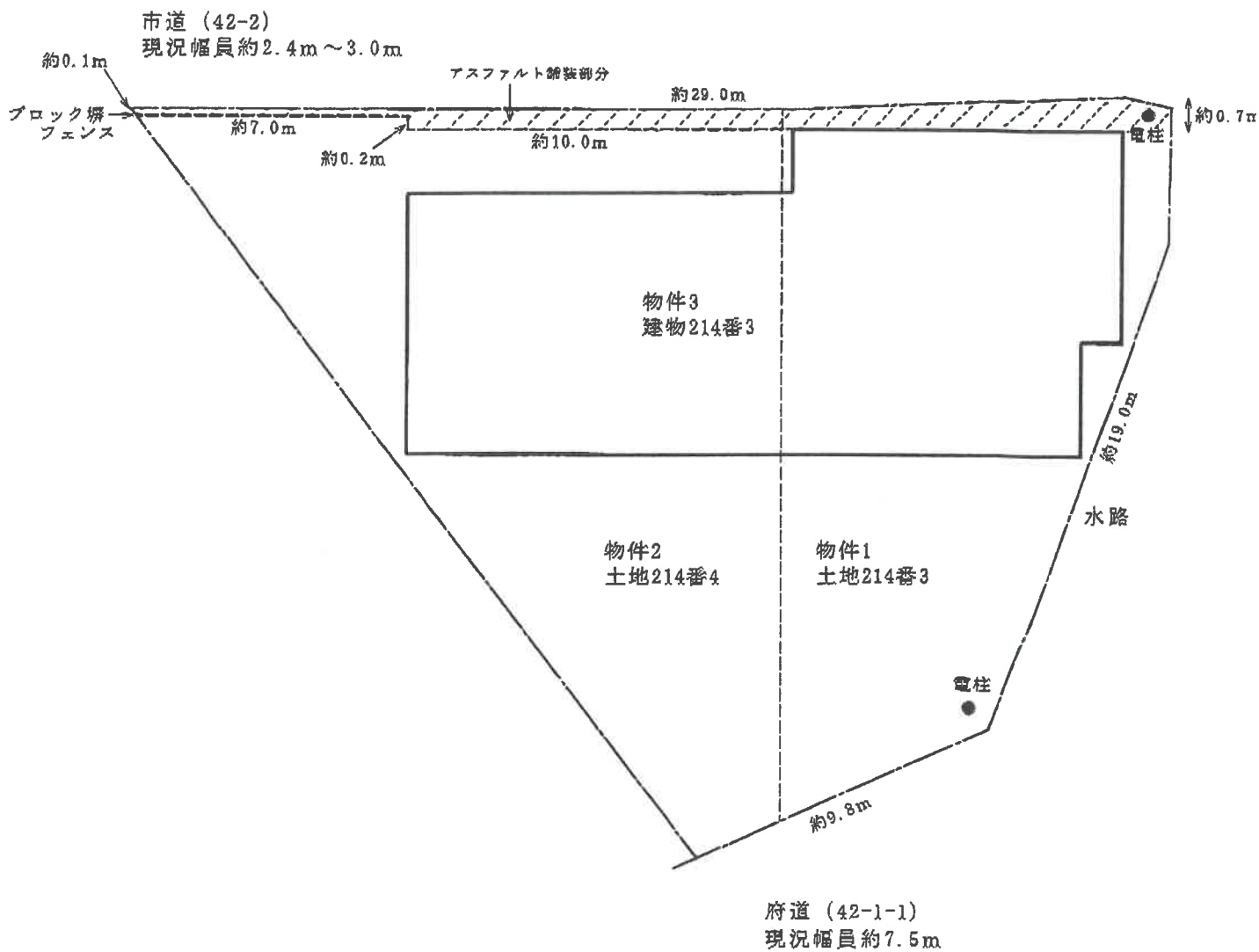
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月16日 18:40-18:45	中之島図書館	物件確認
7年4月17日 10:40-10:45	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年4月17日 18:20-18:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年4月18日 9:15-9:25	枚方市役所	道路及び課税関係調査
7年4月21日	執行官室	照会書送付（代表者）、ライフライン調査
7年4月24日 9:10-9:20	執務場所	所有者会社代表者から電話連絡・聴取
7年4月25日 14:45-14:50	物件所在地	物件確認
7年5月9日 10:50-12:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
7年5月9日 16:45-16:55	執行官室	所有者会社代表者に電話・聴取
<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 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</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

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)87号



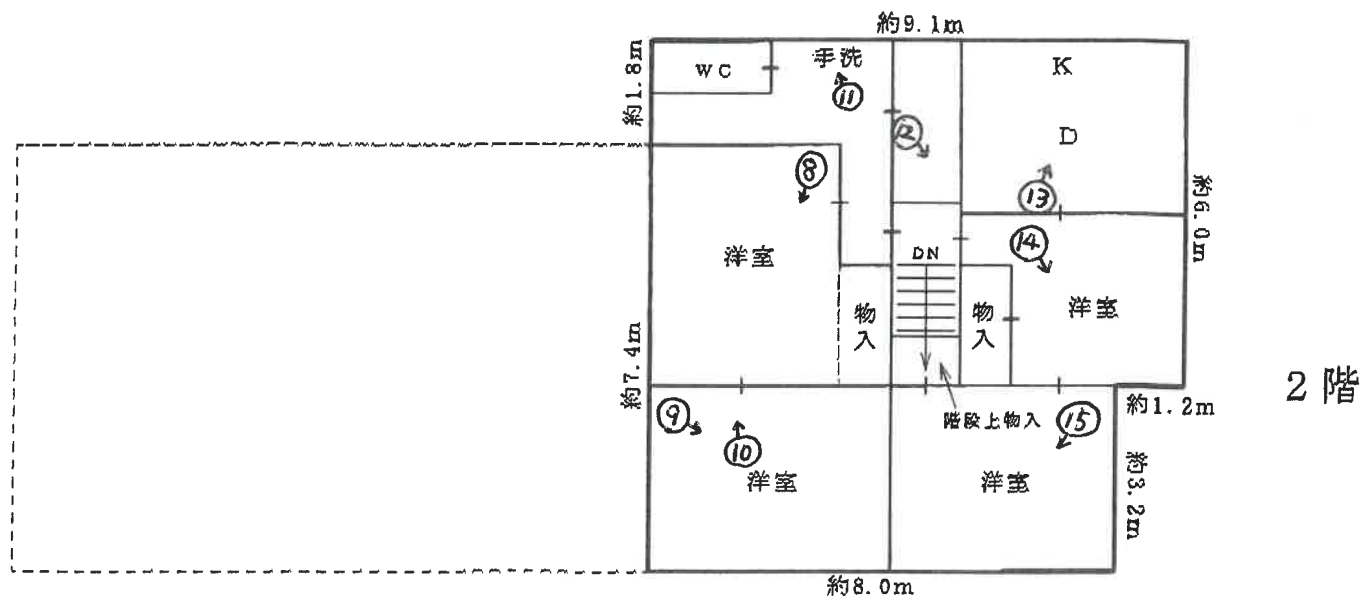
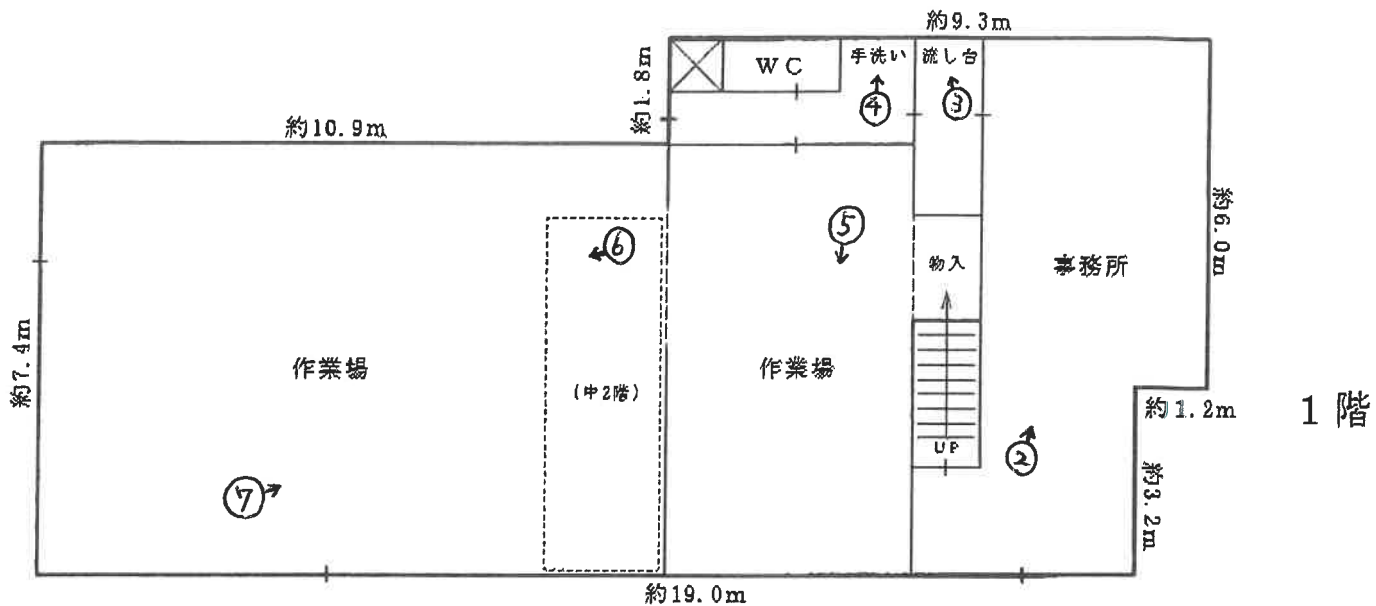
(検尺は概測である)

(7枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

間取図（概略図）

令和7年（ケ）87号



[現況床面積]

1階：約162.4㎡（≒約10.9m×約7.4m＋約9.3m×約9.2m－約3.2m×約1.2m）

2階：約79.9㎡（≒約9.2m×約9.1m－約3.2m×約1.2m）

合計：約242.3㎡

（検尺は概測である）

（←○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

中 2 階



8



(12 枚目)

9



10 天井のシミ



(13 枚目)

11



12



(14 枚目)

13



14



(15 枚目)



令和 7年 (ケ) 第87号

令和 7年 5月 9日 現地調査

令和 7年 5月23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 23,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 5,430,000 円
物件2	金 5,790,000 円
物件3	金 12,050,000 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, 2の土地の内訳価格は物件3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 地番 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1, 2	<p>(1) 境界位置が特定できず、計測困難な箇所も存したが、法務局備付の公図・214番4土地の地積測量図（残地測量図）、住宅地図、枚方市担当課備付の地番参考図・境界確定図等の資料をもとに現地確認を行った結果、土地の形状は概ね土地建物位置関係図のとおりと確定した。 ただし、地積についてはやや縄伸びが生じている可能性があり、上記形状等と合わせて、詳細については専門家による調査、測量等が必要である。</p> <p>(2) 登記上の地目は「宅地」であるが、北側道路の一部を負担している可能性が高く、現況地目は「宅地一部公衆用道路」とした。 道路負担部分の面積は、概ね以下のとおりと確定した。 物件1：約6.0㎡ [≒ (約0.3m + 約0.7m) × 約12.0m ÷ 2] 物件2：約3.7㎡ [≒ 約0.1m × 約7.0m + 約0.3m × 約10.0m] 合計：約9.7㎡ ただし、形状が歪であること、市道境界の詳細が不明瞭であることのほか、物件1及び物件2の境界部分も不明であること等から私道負担の有無並びに位置、数量等についての詳細は専門家による調査、測量等を要する。</p> <p>(3) 北側の現況道路幅員は4.0m未満であり、建物建替え等にあたっては、セットバックを必要とする可能性が高い。 後退部分の面積は、道路負担が必要な概算総面積約46.4㎡ [≒ (4m - 約2.4m) × 間口約29.0m] から、上記道路負担面積（約9.7㎡）を控除した約36.7㎡と査定した。 ただし、上記と同様に物件の個別性から、正確な後退部分の位置、数量等については専門家による調査、測量等を要する。</p>		

3	<p>(1) 法務局備付の建物図面と現況建物の形状・規模等が大きく異なるが、建物図面と形状が一致している箇所が多くみられる点、建物全体として一体利用されている点、現地調査等から、登記建物の増改築として評価を行う。</p> <p>上記のとおり、建物図面と一致する箇所が多いことから、一部辺長などは建物図面を参考としつつ、現地概測計算に基づく現況床面積を以下のとおり査定した。</p> <p>1階：約162.4㎡ (≒約10.9m×約7.4m+約9.3m×約9.2m-約3.2m×約1.2m)</p> <p>2階：約79.9㎡ (≒約9.2m×約9.1m-約3.2m×約1.2m)</p> <p>合計：約242.3㎡</p> <p>(2) 現況種類は「居宅・作業場・事務所」であり、登記上の種類（居宅兼作業場）と一部異なる。</p>
---	--

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	JR片町線「長尾」駅の西方約3,100m（道路距離） 京阪本線「枚方市」駅の北東方約3,400m（道路距離） 京阪バス「国道田ノ口」停留所の西方約180m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	府道沿いに、主として店舗、事業所、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	南側府道中心から25mまで	南側府道中心から25m超北
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%	60%
	容積率	200%	200%
	防火規制	準防火地域	
その他規制	第2種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画「居住誘導区域」、屋外広告物条例規制区域「許可区域」		
画地条件 （宅地部分）	規模	約 343.27㎡	
	形状	不整形地	
	間口・奥行	間口約9.8m、奥行約19.0m（東辺）	
	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7.5m舗装府道（建築基準法第42条1項1号）	
	北側	幅員約2.4m～3.0m舗装市道（建築基準法第42条2項）	
	接道状況	二方路	
土地の利用状況等 （宅地部分）	現況	物件3建物の敷地	
	隣地の状況	東：水路 南：道路	西：駐車場 北：道路
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	あり（引込なし）	
	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、通常のコスト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間等での所有権移転の記載が認められ、昭和38年に現建物の敷地となっている。また、昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では、当時から現在の建物の敷地として利用されていたものと推認され、現在の所有者法人の前は「電気工業所」の記載が認められた。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は否定できず、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	<ul style="list-style-type: none">(1) 北側に存するブロック塀及びフェンスは、北側市道境界より約0.1m～0.3m程度内側（南側）に後退して設置されていると思われ、当該後退部分は市道と一体として使用されておりアスファルト舗装されていた。(2) 目的土地の北東部及び南東部付近に電柱が2本存した。(3) 東側に水路が存する。(4) 目的土地上に動産類が多数残置されていたほか、フォークリフトが1台存した。(5) 目的土地の近隣（北西方）に鉄塔が存する。
---------	---

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	昭和38年1月20日 新築 （登記記載）
	経過年数	約62年 （新築時より）
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	スレート亜鉛メッキ鋼板交葺
	外 壁	波型鋼板，モルタル 等
	内 壁	作業場：仕上なし/居宅：板張り/事務所：クロス 等
	天 井	作業場：仕上なし/居宅：板張り/事務所：クロス 等
	床	コンクリート，板張り 等
	設 備	電気，給排水設備 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 242.30㎡	
	未登記増減築有り（3頁特記事項記載のとおり）	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・作業場・事務所
	間 取 り	4DK+作業場・事務所
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) 目的建物内部には動産類が多数残置されている。また，作業場に中2階部分が存した。</p> <p>(2) 1階作業場，2階南西側洋室の天井付近に雨漏り跡が見られた。また，所有者への聴取によると，作業場の壁面から雨漏りが生じているとのことである。</p> <p>(3) 建物全体的に老朽化が進行しており，床面・壁面には損傷や汚れ等が見られ，2階床面は撓みや，軋み，傾きも感じられた。</p> <p>(4) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(5) 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>(6) 建築確認（有り），検査済み（無し） ただし，確認申請内容について現況と一致しない部分が多く，詳細は不明である。</p>	

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の内 (宅地部分)	143,000	0.83	165.90	0.90	17,722,000
1の内 (道路部分)	143,000	0.05 道路価値率	6.00		43,000
2の内 (宅地部分)	143,000	0.83	177.37	0.90	18,947,000
2の内 (道路部分)	143,000	0.05 道路価値率	3.70		26,000
合計					36,738,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 枚方5-9

$$\text{標準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$125,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.7}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{88} \div 143,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

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

街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来	その他	相乗積
1.05	1.05	0.80	1.00	1.00	1.00	0.88

※1 街路幅員を考慮

※2 駅接近性等を考慮

※3 周辺利用状況等を考慮

接面・方位※1	規模	形状※2	高低差	行政	その他※3	相乗積
1.02	1.00	0.90	1.00	1.00	0.90	0.83

※1 二方路を考慮

※2 不整形地を考慮

※3 セットバック (▲10), 縄伸びの可能性 (±0) を考慮

ウ 地 積 : 宅地部分 : (登記数量) - (道路部分面積), 道路部分 : 現地概測数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件 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 (主である建物)	200,000	242.30	0.03	1,454,000

ウ 現 価 率

経過年数 約62年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 62 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、未登記増減築、雨漏り跡、残置物等の室内の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)
1の内 (宅地部分)	17,722,000	法定地上権 0.50	8,861,000
2の内 (宅地部分)	18,947,000	法定地上権 0.50	9,474,000
土地利用権等価格 合計			18,335,000

(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	17,722,000	△8,861,000		0.87	0.70		5,400,000
	43,000	—		0.87	0.70		30,000
目録1土地合計							5,430,000
2	18,947,000	△9,474,000		0.87	0.70		5,770,000
	26,000	—		0.87	0.70		20,000
目録2土地合計							5,790,000
3	1,454,000	+18,335,000	1.00	0.87	0.70	0	12,050,000
一括価格(合計)							23,270,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

未登記増減築、残置物が存する老朽化の進行した物件である点(▲5)、土壌汚染可能性(▲3)、アスベスト使用可能性リスク(▲5)等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

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 [枚方5-9]

所 在	大阪府枚方市野村中町367番1「野村中町2-2」
価 格	125,000 円/m ²
位 置	JR片町線 津田駅の北西方 約1,600m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	462 m ²
供給処理施設	水道, 下水
接 面 街 路	北側 幅員約18.0m国道 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	店舗, 事業所等の混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	15,203,695 円
物 件 2	16,014,736 円
物 件 3	1,350,898 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 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 枚方市田口二丁目 |
| | 地 番 | 214番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市田口二丁目 |
| | 地 番 | 214番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.07平方メートル |
| 3 | 所 在 | 枚方市田口二丁目214番地3、214番地4 |
| | 家屋 番号 | 214番3 |
| | 種 類 | 居宅兼作業場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板交葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 195.04平方メートル
2階 53.04平方メートル |





S=1:20,000

位置図



評価物件

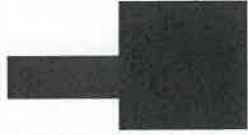
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在		枚方市田口二丁目		地番	214番3		
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7年2月19日
大阪法務局枚方出張所
地図整理番号：M24124
(1/2)



公図 (写)

A4版に縮小

ヲ 211-12
ヲ 211-22
カ 211-23
コ 210-2
エ 218-25
ダ 218-28
レ 218-27
ソ 459-2
ツ 461-17
ネ 461-18
ナ 461-3
ラ 461-4
ム 473-13
ウ 473-6
ノ 474-2
オ 475-6
ク 475-7
キ 水
マ 水
ケ 水
フ 道
コ 道
エ 道
テ 208-13
ア 469-2
サ 459-1
シ 459-7
キ 207-1
ユ

地図整理番号：M24124
(2/2)

A4版に縮小



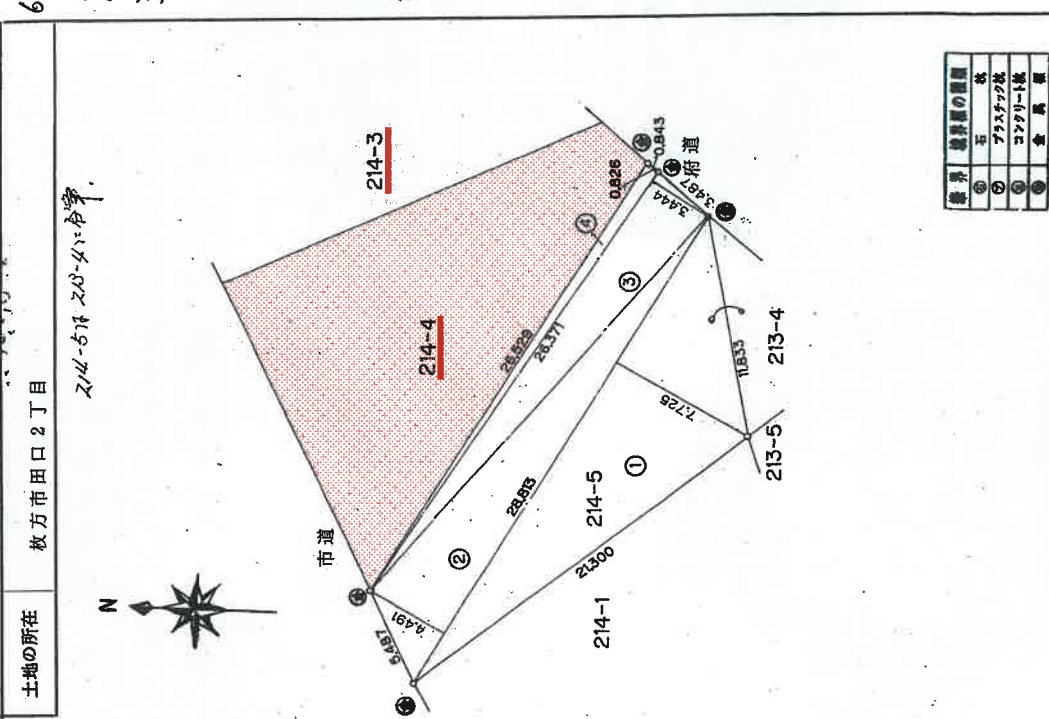
公図 (写)

登記年月日：昭和61年9月3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。
 令和7年2月19日 大阪法務局枚方出張所 登記官

前214-4後新 214-4、213-4
 地積測量図
 地番 214-5
 土地の所在 枚方市田口2丁目
 214-517 スル-411合弁

048508



** 面積計算表 **

区分	NO	面積	割合	合計
214-5	1	28,813	7,725	222,580,425
	2	28,813	4,491	129,399,183
	3	26,371	3,444	90,821,724
	4	26,529	0,826	21,912,954
		1/2		464,714,286
				232,357,143
214-4	1	413,428,750		
	2	232,357,143		
	3	181,071,607		181,071,607

* 面積計算 JEC N-2880 プリンター用紙 3276

縮尺 1/250
 申請人
 作製者

(昭和61年4月20日作成)

A4版に縮小

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和46年3月22日

376858

家屋番号

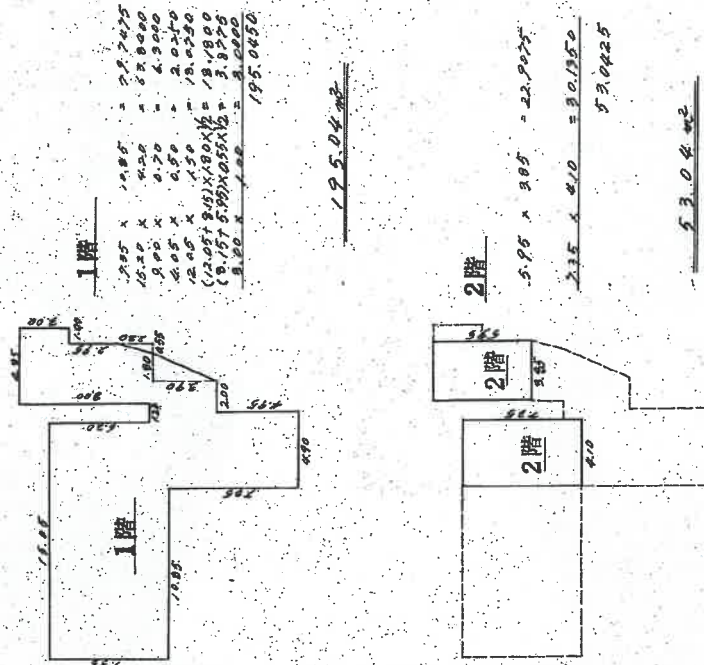
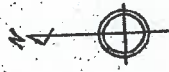
214-3

建物の所在

大阪市東区南船場2-14番地3, 旧同春ビル

建築物平面図

作製年月日	作製者
昭和46年3月19日	申請人



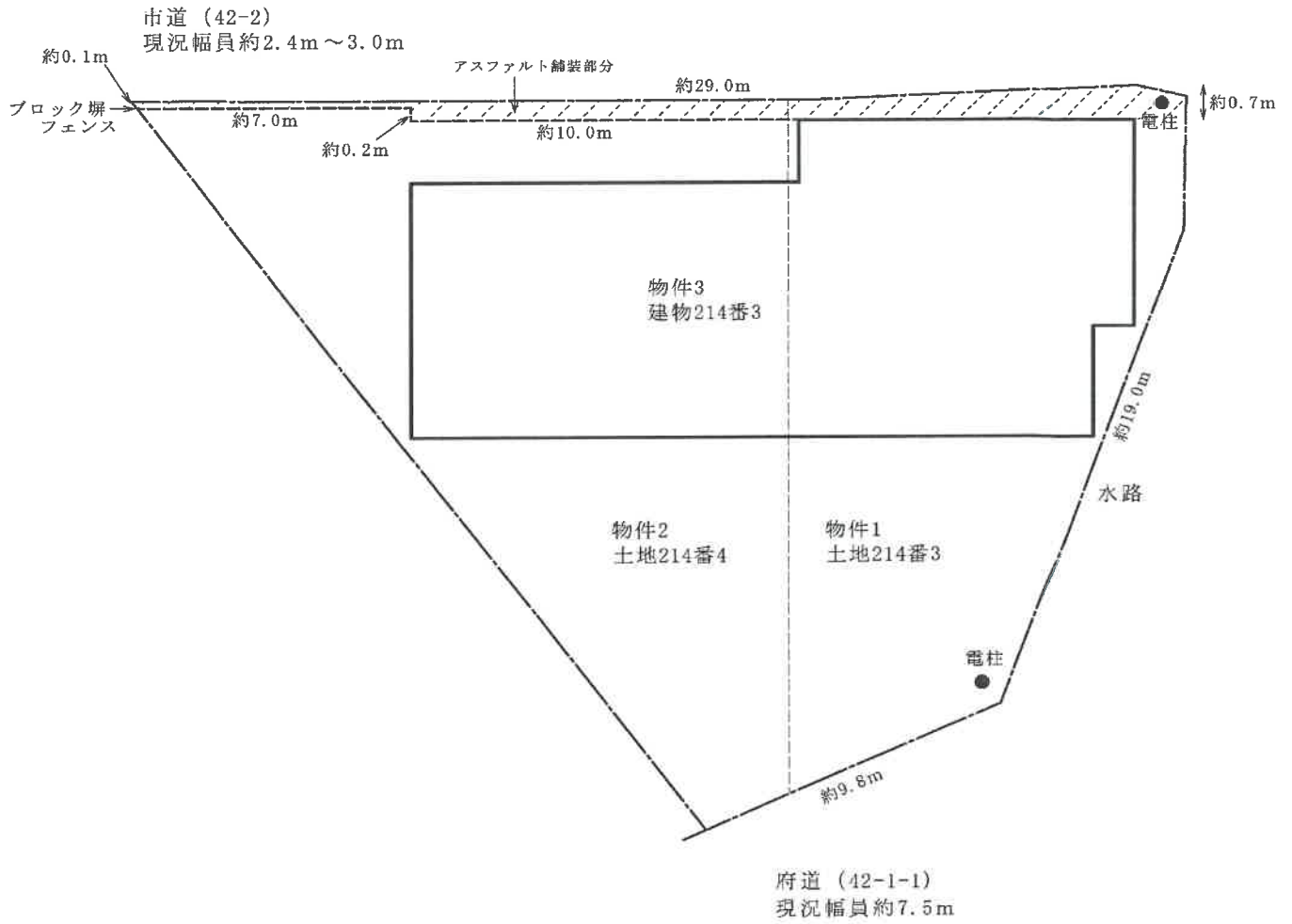
縮尺 1/300 1/500

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。

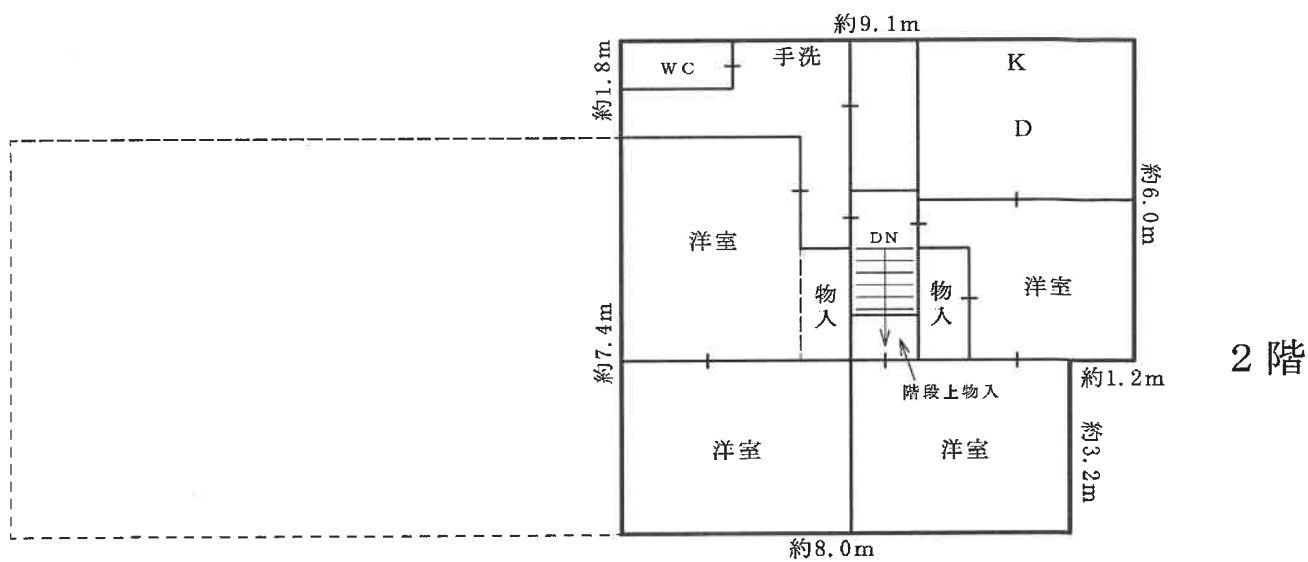
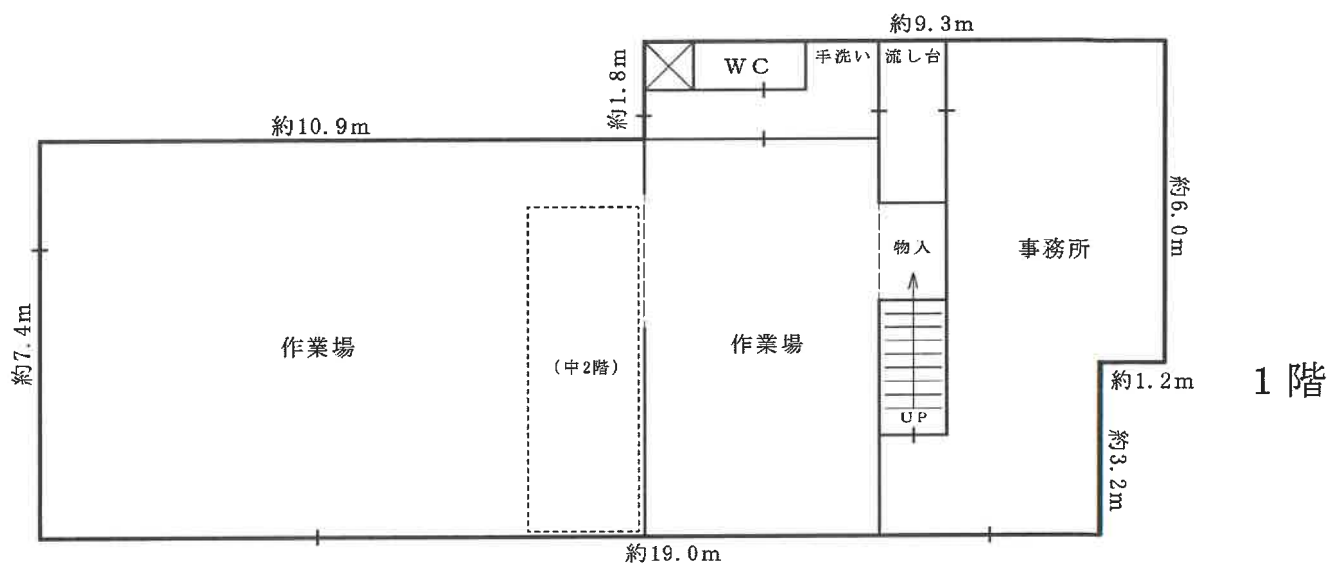
令和7年2月19日 大阪法務局枚方出張所

登記官

地図整理番号：M24125



土地建物位置関係図



[現況床面積]

1階：約162.4㎡ (≒約10.9m×約7.4m+約9.3m×約9.2m-約3.2m×約1.2m)

2階：約79.9㎡ (≒約9.2m×約9.1m-約3.2m×約1.2m)

合計：約242.3㎡



間取図 (概略)