

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)	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、買受申出人が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□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 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□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
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には、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人以上の場合には、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

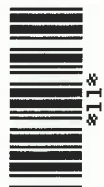
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 場 所	令和 7年10月21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11月 4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3.3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。	



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	10,390,000 8,312,000	一括	2,080,000	47,791	15,604
1	4,120,000				
2	810,000				
3	5,460,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 枚方市楠葉中町
 地 番 1135番14
 地 目 宅地
 地 積 88.23平方メートル

- 2 所 在 枚方市楠葉中町
 地 番 1135番19
 地 目 宅地
 地 積 17.29平方メートル

- 3 所 在 枚方市楠葉中町1135番地14
 家屋 番号 1135番14
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 55.89平方メートル
 2階 45.36平方メートル



物 件 明 細 書

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 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】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番1135番22）を通行のため利用している。

《 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 | 枚方市楠葉中町 |
| | 地 番 | 1 1 3 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市楠葉中町 |
| | 地 番 | 1 1 3 5 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 枚方市楠葉中町 1 1 3 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 183号
令和 7年 6月30日受理
令和 年 月 日提出
7.7.29

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 | 枚方市楠葉中町 |
| | 地 番 | 1 1 3 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市楠葉中町 |
| | 地 番 | 1 1 3 5 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.29 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 枚方市楠葉中町 1 1 3 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.89 平方メートル
2 階 45.36 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	枚方市楠葉中町64-11			
土地	物件1・2			
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐			
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 ☐ 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 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	☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札一体型郵便受けには所有者の姓（ローマ字）、玄関前の看板には「～工務店（～には所有者の姓の漢字表記が入る）」の表示がある。

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、2筆一体で目的建物の敷地として利用されている。また物件2土地は現況駐車スペース等として利用されているが、物件2土地単独では道路に接面しておらず、現況は道路状にアスファルト舗装されている西側の第三者所有地（地番:1135番22）を通して駐車等をしている可能性が高い。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 物件2土地の東部に可動式物置がある。
- (5) 物件1土地の北西部に工作物（屋根付バルコニー）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、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する。
- (4) 目的建物2階廊下の壁面クロスに剥がれが見られた。
- (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。

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、私が妻子とともに住居として使用しています。 2、目的建物は、増築はしていませんが、全体的にリフォームはしています。 3、目的建物に特に不具合はありません。 4、以前は別住所で個人事業の工務店を営んでいましたが、現在は廃業しており、看板だけが残っています。

(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、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6月30日 18:45-18:50	中之島図書館	物件確認
7年7月1日 10:40-10:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年7月1日 11:10-11:20	枚方市役所	道路等調査
7年7月1日 11:25-11:45	大阪法務局 枚方出張所	公図等調査
7年7月2日	執行官室	ライフライン調査
7年7月7日 9:40-9:55	物件所在地	所有者と面談、在宅要請書交付
7年7月17日 9:55-10:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(特記事項)

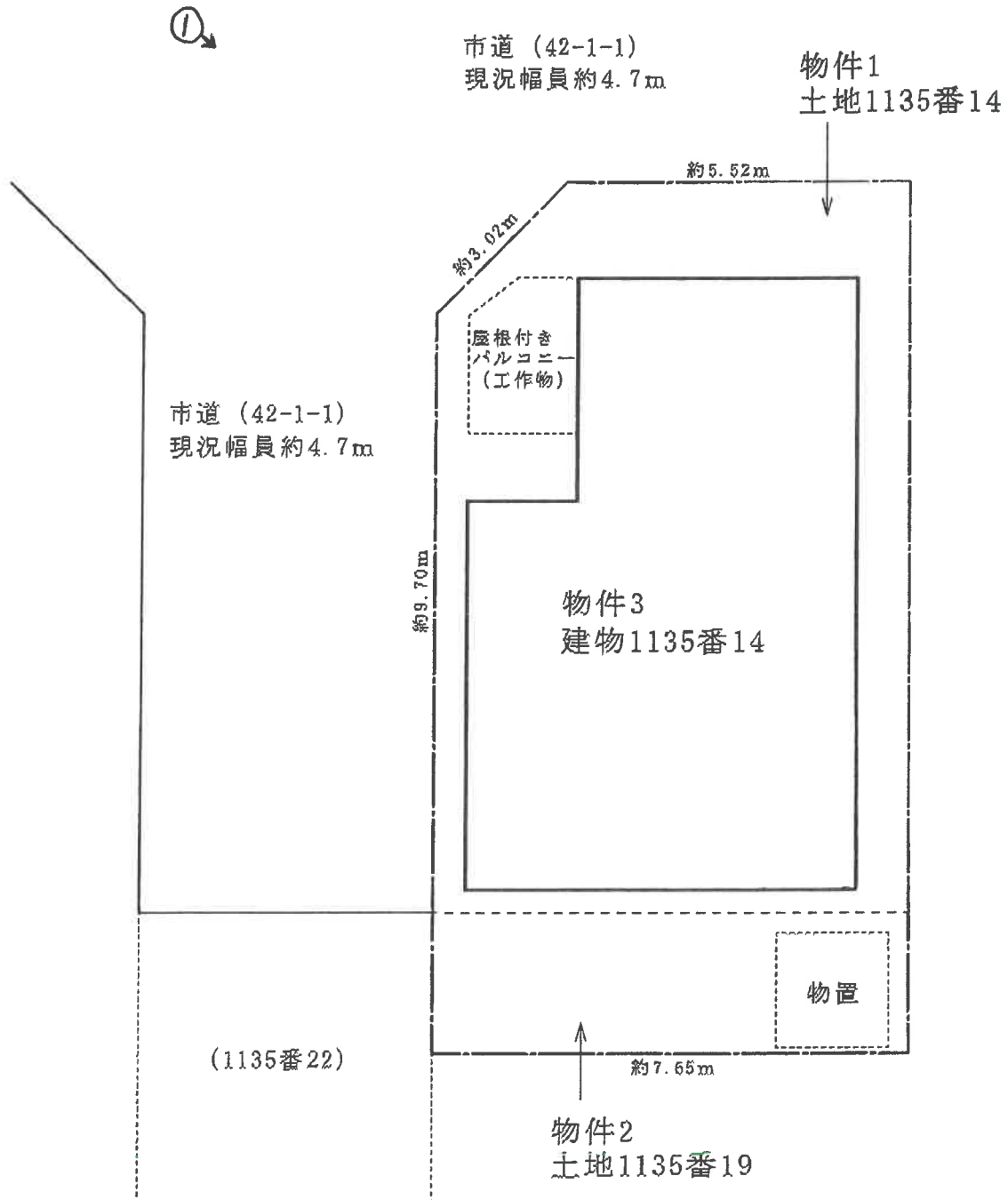
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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

令和7年（ケ）183号



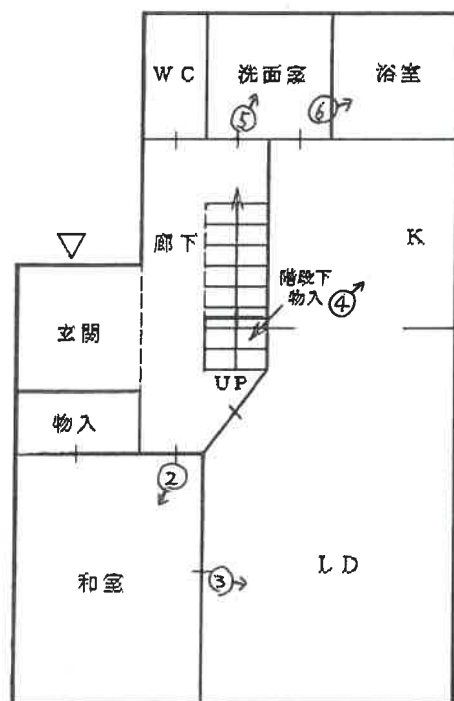
（検尺は概測である）

（ 7 枚目）

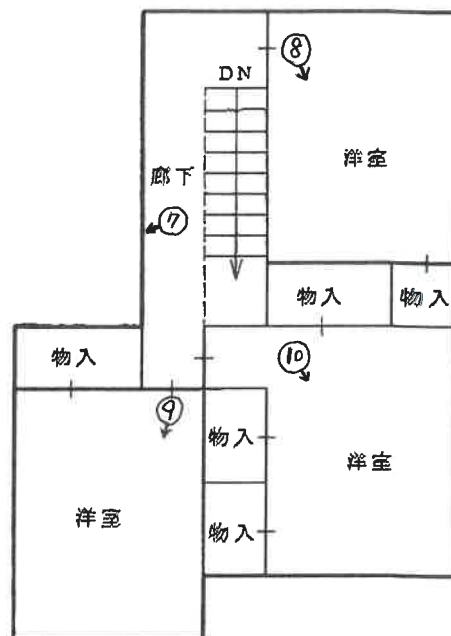
（←○ 写真撮影位置・方向）

間取図（概略図）

令和7年（ケ）183号



1 階



2 階

(←○写真撮影位置・方向)

(8 枚目)



2



(9 枚目)

3



4



(10 枚目)

5

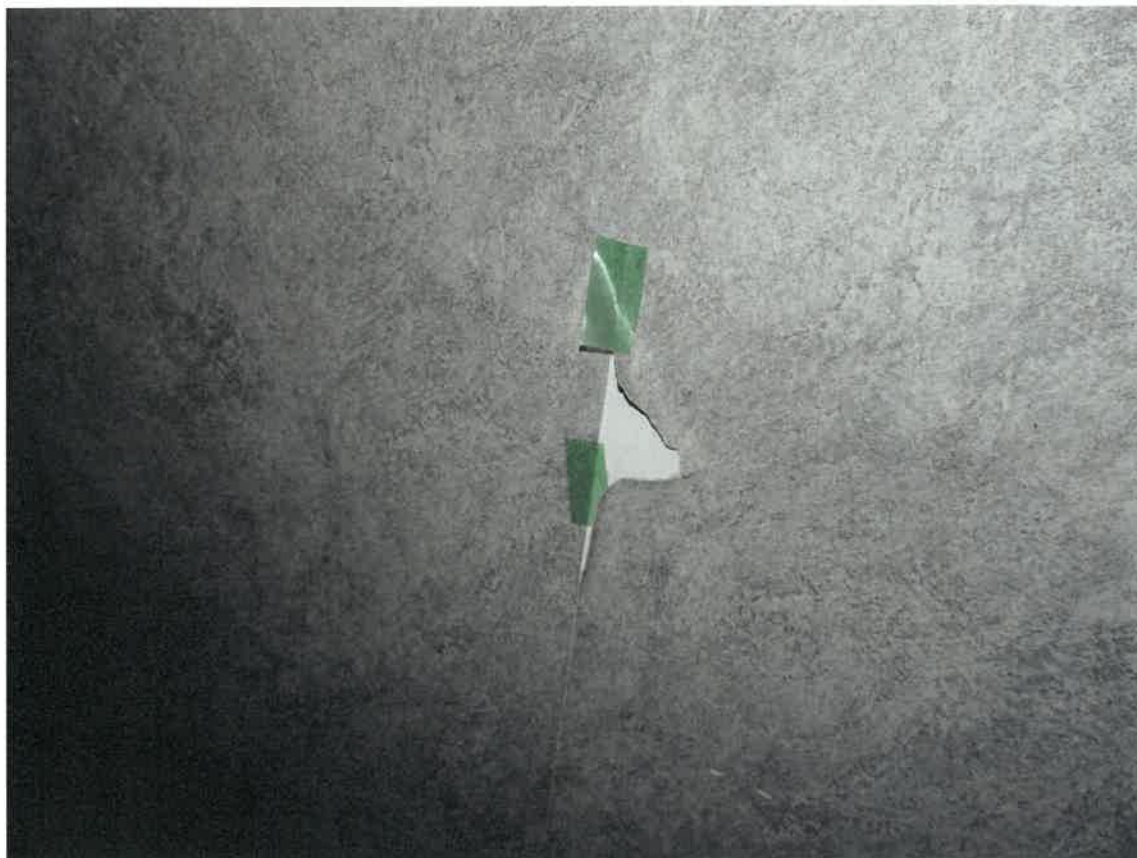


6



(// 枚目)

7 クロスの破れ



8



(12 枚目)

9



10



(13 枚目)

令和 7年（ケ）第183号

令和 7年 7月17日 現地調査

令和 7年 7月29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 10,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,120,000 円
物件2	金 810,000 円
物件3	金 5,460,000 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 番 地 目 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	同左
番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 物件目録及び地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。 (2) 物件2土地（地番：1135番19）は現況駐車スペース等として使用されていたが、物件2土地単独では道路に接面しておらず、現況は道路状にアスファルト舗装されている西側第三者所有地（地番：1135番22）を通過して駐車等をしている可能性が高い。		
3	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1，2）

位 置 ・ 交 通	京阪本線「樟葉」駅の北東方約1,500m（道路距離） 京阪バス「北くずは」停留所の南東方約200m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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	第1種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	50 %	
	容 積 率	100 %	
	防 火 規 制	建築基準法第22条	
	そ の 他 規 制	第1種高度地区，高さ制限10m，日影規制，景観計画区域「一般区域」，屋外広告物条例規制区域「禁止地域等」，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」，埋蔵文化財包蔵地「楠葉野田遺跡」	
画 地 条 件	規 模	105.52㎡	
	形 状	ほぼ整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.70m，奥行約7.65m	
	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	西 側	幅員約4.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北 側	幅員約4.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	準角地	
土地の利用状況等	現 況	物件3建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 道路
		南： 住宅	北： 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，昭和60年に現建物の敷地となった。また，昭和38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，建物の敷地として利用されていなかったものと推認される。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	・ 物件1土地の北西部付近に，屋根付きバルコニー（工作物）が設置されており，物件2土地の東部付近に物置が存した。		

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60年3月5日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約40年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス、板張り 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	電気、給排水設備、ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 101.25㎡	
	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	(1) 2階廊下付近等の壁紙にはく離が見られた。そのほか、室内は新築当時からリフォームを行ったとのことであるが、概ね経年相応の老朽化と判断した。 (2) 設備等についての作動確認は行っていない。 (3) 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。 (4) 建築確認（有り）、検査済み（有り）	

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	153,000	1.03	88.23	0.90	12,514,000
2	153,000	1.03	17.29	0.90	2,452,000
合計					14,966,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価調査 枚方(府)-1

$$\text{基準価格} \quad 175,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 102.6}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{117} \div \text{標準画地価格} \quad 153,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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

◇ 地域格差 :

街路※1	接近	環境※2	行政	将来	その他	相乗積
1.02	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.17

※1: 系統連続性(行止り)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
1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03

※ 西側方位(+1)・準角地(+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 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	101.25	0.04	810,000

ウ 現 価 率

経過年数 約40年

経済的残存耐用年数 約0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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.04$$

※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	12,514,000	法定地上権	0.50	6,257,000
2	2,452,000	法定地上権	0.50	1,226,000
土地利用権等価格 合計				7,483,000

(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	12,514,000	△6,257,000		0.94	0.70		4,120,000
2	2,452,000	△1,226,000		0.94	0.70		810,000
3	810,000	+7,483,000	1.00	0.94	0.70	0	5,460,000
一括価格 (合計)							10,390,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正率

アスベスト使用可能性リスク (▲3)、物件2土地と建築基準法上の道路との間に他人地 (地番: 1135番22) が介在している点 (▲3) 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)

本件の場合不要である。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [枚方(府)-1]

所 在	大阪府枚方市楠葉野田2丁目825番19「楠葉野田2-52-6」
価 格	175,000 円/㎡
位 置	京阪本線 樟葉駅の北東方 約1,600m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	171 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北側 幅員約4.7m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%・容積率100%) 高度地区
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	8,970,255 円
物 件 2	1,757,857 円
物 件 3	1,625,733 円

第7 附属資料

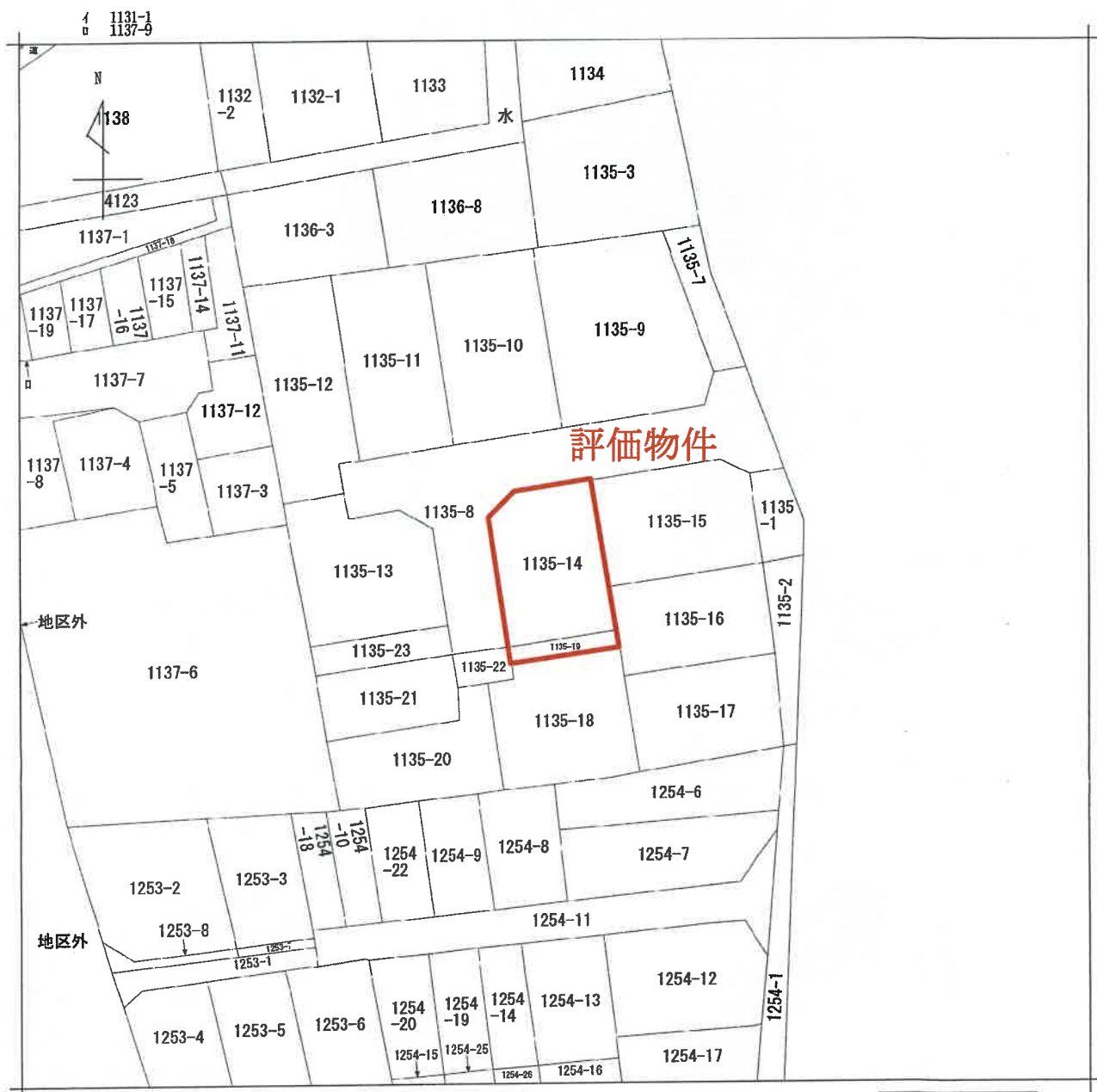
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 枚方市楠葉中町 |
| | 地 番 | 1135番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市楠葉中町 |
| | 地 番 | 1135番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 枚方市楠葉中町1135番地14 |
| | 家屋 番号 | 1135番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 45.36平方メートル |





(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	枚方市楠葉中町				地番	1135番14		
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。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和7年4月17日

東京法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和59年10月1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蔵)
令和7年4月17日 東京法務局

A4版に縮小

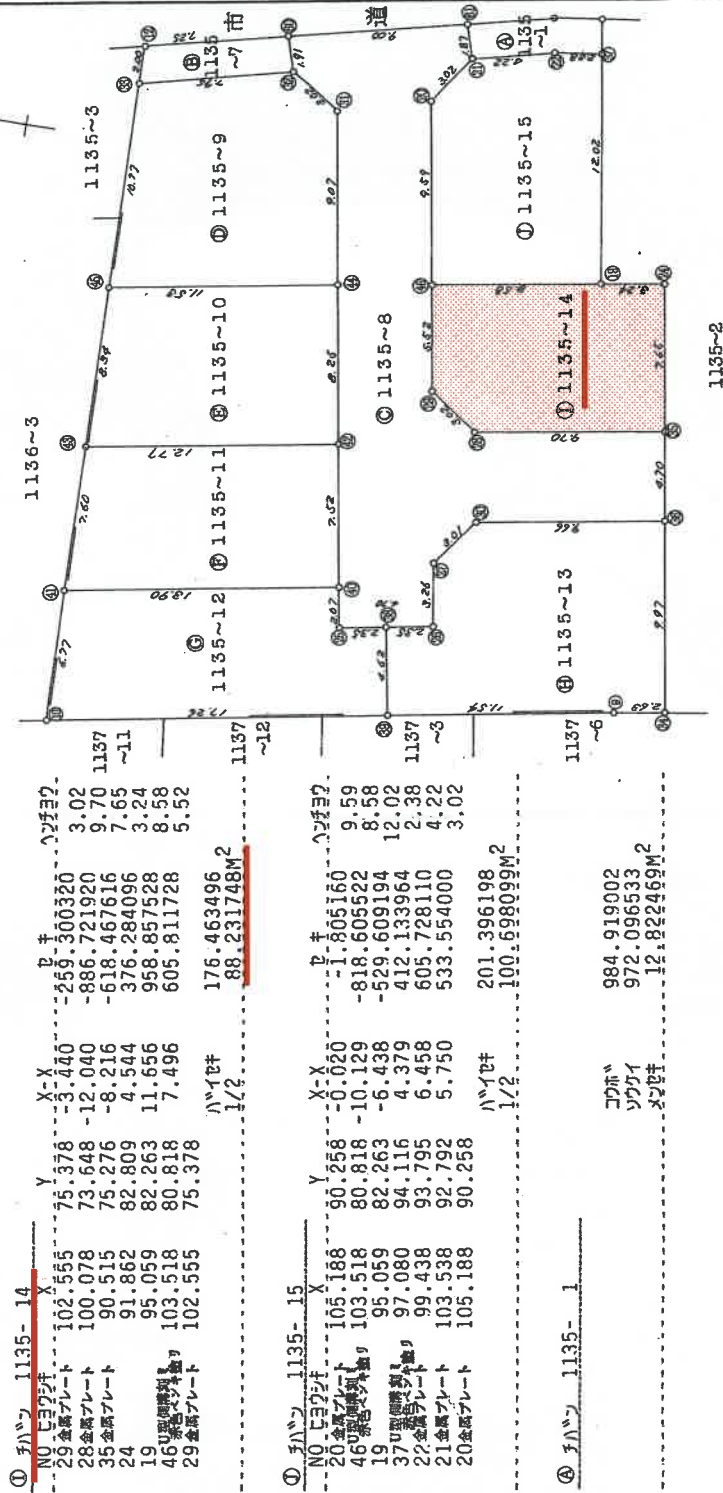
019718

前1135-1 後、新

地番	1135-1, ~7, ~15
土地の所在	枚方市楠葉中町

地積測量図

1/2



縮尺 1/250

申請人

作製者

大阪法務局蔵書士会

請求番号：4-2

(1/2)

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和59年10月1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。
(本局法務局枚方出張所保管)

令和7年4月17日 東京法務局

登記官

A4版に縮小

地積測量図 (写)

019719

*** 719719 ***

① 1135- 7			
NO	1135- 7	Y	X
12	119.893	90.824	6.974
33	119.814	88.829	-7.608
32	112.285	90.672	-6.974
60	112.840	92.501	7.608
12	119.893	90.824	

ハイト 28.996624
1/2 14.498312M²

② 1135- 8			
NO	1135- 8	Y	X
60	112.840	92.501	-8.201
32	112.285	90.672	-3.079
31	109.751	89.015	-7.265
25	105.020	62.532	-9.373
26	100.388	63.344	-4.059
27	100.951	66.358	-1.177
30	99.211	69.008	-11.263
36	89.688	70.649	-8.696
35	90.515	75.276	10.390
28	100.078	73.648	12.040
29	102.555	75.378	5.110
20	103.538	90.258	0.983
21	104.084	92.792	-1.104
61	104.084	94.583	9.302
60	112.840	92.501	

ハイト 439.042344
1/2 219.521172M²

③ 1135- 9			
NO	1135- 9	Y	X
32	112.285	90.672	10.053
33	119.814	88.829	7.227
45	119.512	78.059	-11.651
44	108.163	80.088	-9.751
31	109.751	89.015	4.122
32	112.285	90.672	

ハイト 230.009132
1/2 115.004566M²

④ 1135- 10			
NO	1135- 10	Y	X
45	119.512	78.059	11.114
43	119.277	69.720	-12.803
42	106.709	71.967	-11.114
40	108.163	80.088	12.803
45	119.512	78.059	

ハイト 200.447992
1/2 100.223996M²

⑤ 1135- 11			
NO	1135- 11	Y	X
43	119.277	69.720	12.355
41	119.064	62.121	-13.893
40	105.384	64.567	-12.355
42	106.709	71.967	13.893
43	119.277	69.720	

ハイト 200.455793
1/2 100.227896M²

⑥ 1135- 12			
NO	1135- 12	Y	X
10	118.874	55.349	-17.180
39	101.884	58.387	-16.171
38	102.703	62.938	3.136
25	105.020	62.532	2.681
40	108.384	64.567	14.044
41	119.064	62.121	13.490
10	118.874	55.349	

ハイト 214.741101
1/2 107.370550M²

⑦ 1135- 13			
NO	1135- 13	Y	X
30	99.211	69.008	11.263
26	100.951	66.558	1.177
28	100.388	63.344	1.752
38	102.703	62.938	1.496
39	101.884	58.387	-12.176
9	90.527	60.418	-13.951
34	87.933	60.831	-0.839
35	89.688	70.649	11.278
30	99.211	69.008	

ハイト 252.640389
1/2 126.320194M²

地積測量図

1135-1, 7 ~ 15

枚方市楠葉中町

申請人

作製者

縮尺 1/250

大塚土地測量株式会社

登記年月日：昭和59年12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。
(大阪法務局枚方出張所保管)
令和7年4月17日 東京法務局 登記官

A4版に縮小

前195-2後、新

019720

地積測量図

地番	1135-2、-16 ~ -22
土地の所在	枚方市楠葉中町

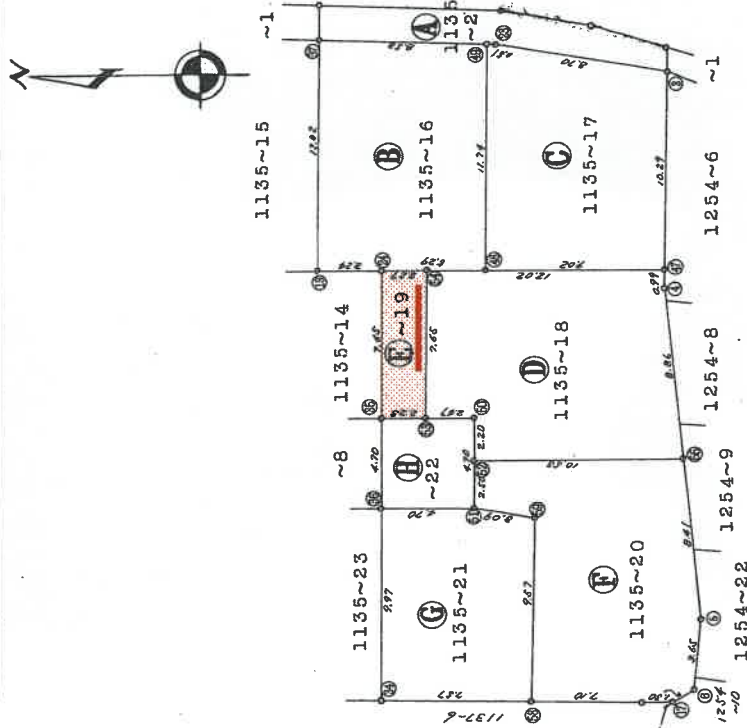
*** 千分位に四捨五入 ***

⑧ 杉ノ木 1135-16					
NO. 50 敷地	X	Y	X-X	P-F	22132
37 赤色ベンチ	97.080	94.116	6.435	605.636460	12.02
19	95.059	82.263	-5.218	-429.248334	3.24
24	91.862	82.809	-8.408	-596.258072	5.29
48	86.651	83.699	-3.238	-271.017362	11.74
49 U型境界線	88.624	95.268	10.429	993.549972	8.53
37 赤色ベンチ	97.080	94.116		202.562664	
			1/2	101.331332M ²	

⑨ 杉ノ木 1135-17					
NO. 50 敷地	X	Y	X-X	P-F	22132
49 赤色ベンチ	88.624	95.268	-1.464	-139.472352	11.74
48 赤色ベンチ	85.651	83.699	-10.854	-909.305936	9.02
47 赤色ベンチ	77.760	85.217	-7.236	-616.630212	10.29
23 金網プレート	79.415	95.369	10.355	987.545995	8.70
49 U型境界線	88.115	95.337	9.209	877.958433	0.51
49 赤色ベンチ	88.624	95.268		200.095928	
			1/2	100.047964M ²	

⑩ 杉ノ木 1135-18					
NO. 50 敷地	X	Y	X-X	P-F	22132
50 赤色ベンチ	88.317	75.651	-3.723	-281.548573	2.47
52 赤色ベンチ	85.882	75.065	-2.822	-214.655430	2.20
53 U型境界線	85.495	73.900	-10.756	-794.868400	10.53
4 赤色ベンチ	75.126	75.729	-7.895	-597.880455	8.86
47	77.600	84.236	2.634	221.877524	0.99
54	77.760	85.217	12.005	1023.030085	12.02
53 U型境界線	89.605	83.195	10.557	878.289615	7.65
50 赤色ベンチ	88.317	75.651		234.144366	
			1/2	117.072183M ²	

⑪ 杉ノ木 1135-19					
NO. 50 敷地	X	Y	X-X	P-F	22132
35 金網プレート	90.515	75.276	-3.545	-266.853420	2.23
53 U型境界線	88.317	75.651	-0.910	-68.842410	7.65
54 赤色ベンチ	89.605	83.195	3.545	294.926275	2.29
24	91.862	82.809	0.910	75.356190	7.65
35 金網プレート	90.515	75.276		34.586635	
			1/2	17.293317M ²	



作製者

申請人

縮尺 1/250

大阪土地家屋調査士会

登記年月日：昭和60年3月11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。

(大阪府枚方市出雲所管轄)

令和7年4月17日

東京法務局

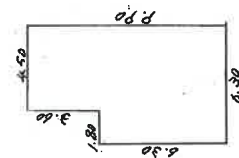
登記官

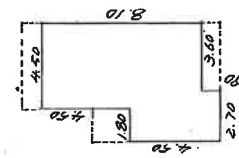
請求番号：4-4

A4版に縮小

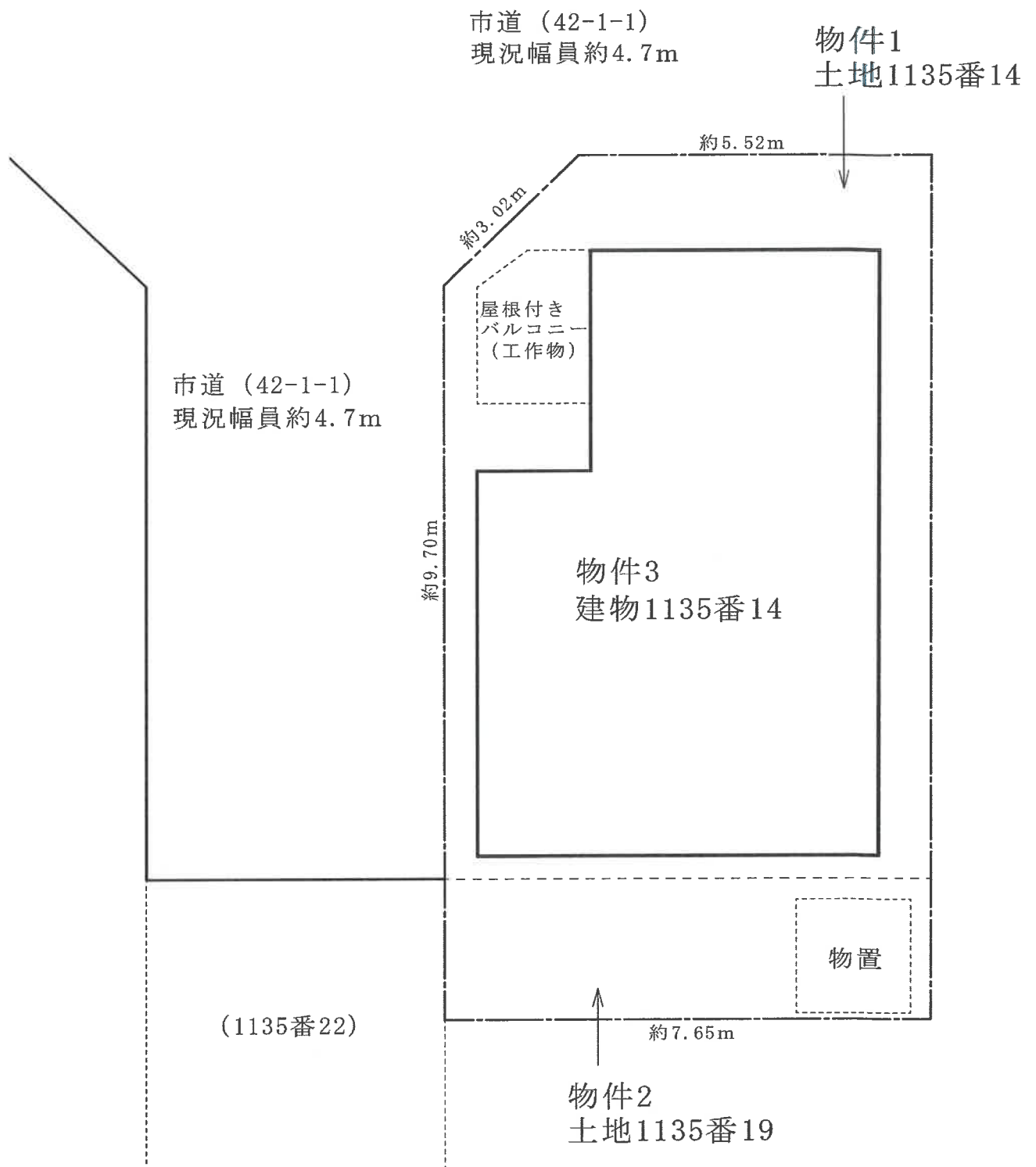
建物図面 (写)

332523 各階平面図		建物図面	
家屋番号	1135~14	各階平面図	
建物の所在	大阪府枚方市 荷葉中町 1135~14		

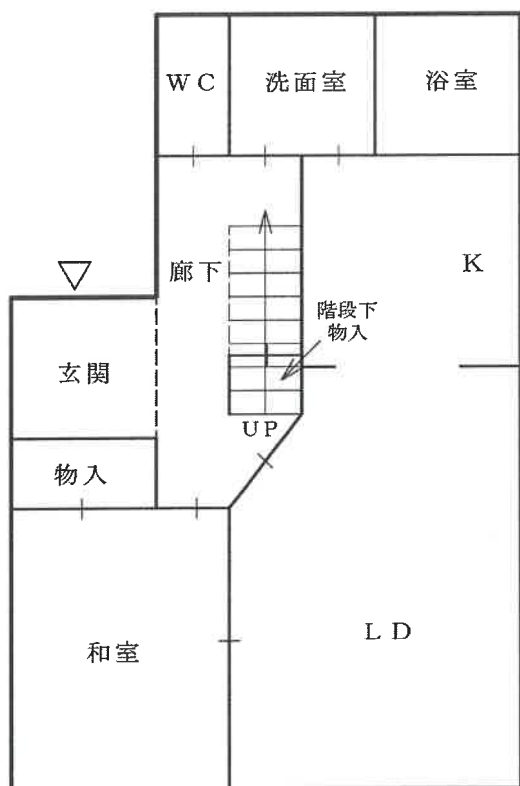
1階	
	1階床面積 55.89㎡

2階	
	2階床面積 45.36㎡

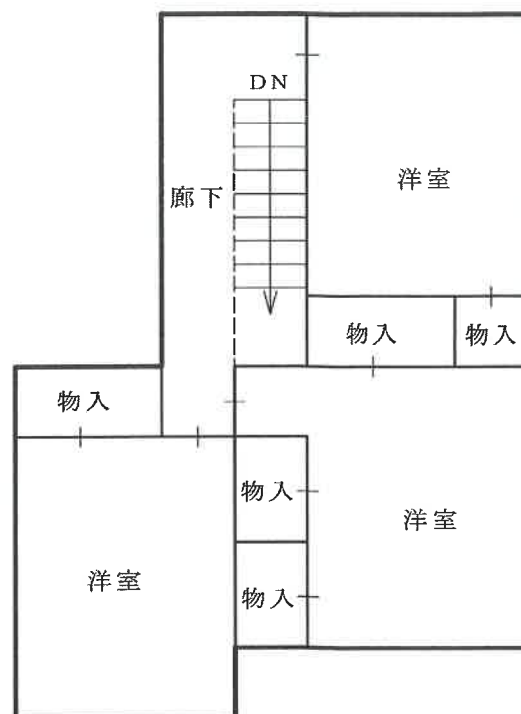
作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/250



土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図 (概略)