

## 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<br>(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                                                                             |
| 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。                                               |                                                                                                                      |
| <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)<br>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 <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<br>(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                                                                               |
| 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。 |                                                                                                                        |
| <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)<br>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<br>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 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 <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 <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 <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12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

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                                                   | 日 時 令和 8年 1月23日 午前 9時30分<br>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<br>期日                                                                                             | 日 時 令和 8年 2月 6日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所第14民事部                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                       | 下記のいずれかによります。<br>(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<br>(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<br>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12月16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）<br>買受可能価額（円）    | 一括<br>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） |
| 1～5  | 118,390,000<br>94,712,000 | 一括       | 23,680,000 | 607,842  | 219,984  |
| 1    | 13,430,000                |          |            |          |          |
| 2    | 23,550,000                |          |            |          |          |
| 3    | 68,160,000                |          |            |          |          |
| 4    | 5,760,000                 |          |            |          |          |
| 5    | 7,490,000                 |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |
|      |                           |          |            |          |          |



# 物 件 目 録

1 所 在 枚方市中宮西之町  
 地 番 3779番1  
 地 目 宅地  
 地 積 214.87平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 枚方市中宮西之町  
 地 番 3783番1  
 地 目 宅地  
 地 積 376.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 枚方市中宮西之町  
 地 番 3785番1  
 地 目 宅地  
 地 積 1090.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

4 所 在 枚方市中宮西之町3779番地1  
 家屋 番号 3779番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 120.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 枚方市中宮西之町3779番地1

家屋 番号 3779番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 132.92平方メートル  
2階 51.15平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 1階 約144.92平方メートル  
2階 51.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月17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1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4、5】

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 枚方市中宮西之町  
地 番 3779番1  
地 目 宅地  
地 積 214.87平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 枚方市中宮西之町  
地 番 3783番1  
地 目 宅地  
地 積 376.85平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 枚方市中宮西之町  
地 番 3785番1  
地 目 宅地  
地 積 1090.90平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 枚方市中宮西之町3779番地1  
家屋 番号 3779番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建





## 物 件 目 録

床・面 積 120.65 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 枚方市中宮西之町 3779 番地 1

家屋 番号 3779 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 132.92 平方メートル  
2 階 51.15 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 1 階 約 144.92 平方メートル  
2 階 51.15 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1





令和 7年(ケ)第 241号  
令和 7年 8月 1日受理  
令和 年 月 日提出  
7.9.26

## 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 枚方市中宮西之町

地 番 3 7 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 4 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 枚方市中宮西之町

地 番 3 7 8 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 6 . 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 枚方市中宮西之町

地 番 3 7 8 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 9 0 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 枚方市中宮西之町 3 7 7 9 番地 1

家屋 番号 3 7 7 9 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 120.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 枚方市中宮西之町3779番地1

家屋 番号 3779番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 132.92平方メートル  
2階 51.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| 住居表示           | 枚方市中宮西之町1-12、1-13                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 土地             | 物件1～3                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～3） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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4                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない         種類：<br><input type="checkbox"/> ある         構造：<br>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<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している<br><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<br><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         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> ある         保管開始日 平成 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

(3枚目)

|                |                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 住居表示           | 枚方市中宮西之町1-12、1-13                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 土地             | 物件                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 現況地目           | <input type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり<br><input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                             |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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 type="checkbox"/> ない<br><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5                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br>■種類：居宅・物置<br><input type="checkbox"/> 構造：<br>■床面積：1階 約144.92㎡ |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない 種類：<br><input type="checkbox"/> ある 構造：<br>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<br>上記の者が本建物を住居・物置（空き家）として使用している<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 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

(4枚目)

## そ の 他 の 事 項

## 1 表札等の表示

目的土地の北西部に「有限会社関西不動産管理センター」と表示のある看板がある。物件4建物に「有限会社関西不動産管理センター」及び「Bの姓（漢字）」の表札が、物件5建物に「Bの姓名（漢字）」及び「所有者の亡父の姓名（漢字）」の表札がある。

## 2 目的土地（物件1～3）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なく、公図は存在するがその内容が混乱（物件1～3各土地のおおよその位置も判別できない）しており、計測等に使用できる水準にない。目的土地の形状は概ね別紙土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、現地には樹木や雑草が生い茂り、特に南東部付近は立ち入ることすら困難な状況であり、東側と南側の辺長は測ることができなかった。概測による辺長（北側、西側）及び航空写真等による机上計算による辺長（南側、東側）から計算すると、目的土地の現況面積は登記面積の数量よりも大きいと思われるが、正確には専門家による測量等を行う必要がある。
- (2) 目的土地には別紙土地建物位置関係図のとおりブロック塀が存在し、北部が駐車場、その他の部分が目的建物の敷地として利用されている。敷地部分は樹木や雑草が鬱蒼としており、人が通れる小径もなく、歩くことが非常に困難な状態であった。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路と接面している（詳細は評価書を参照）。
- (4) 目的土地の東側にカーポートがある。
- (5) 目的土地は、南方向に下る斜面の地勢にあり、西側接面道路とは、ほぼ等高～約6m高位となっている。

## 3 目的建物（物件4・5）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。物件5建物の1階東側が建増しされており、当該建増し部分は通路で目的建物と接合して一体的に利用されていることから増築であると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

## その他の事項

- (2) 物件5建物の種類は登記上「居宅」となっているが、1階増築部分が物置として利用されていることから、現況は「居宅・物置」である。
- (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大量に残置されており、埃の堆積や蜘蛛の巣等の状況から、長期不在である様子が伺われた。
- (5) 目的建物は全体的に劣化、損傷等が著しく、雨漏り跡・天井の穴・破損・汚損・剥離・床のたわみ等が至る所で認められた。また室内でペットが飼育されていたようで、動物の糞が床に多数見受けられた。
- (6) 目的建物には大量の動産類があり、目視による確認が出来なかった箇所も多く、これらの箇所に損傷が存する可能性がある。

### 4 その他

- (1) 当職は、令和7年8月5日及び同月25日、目的物件に照会文書等を投函したが、所有者等から回答はなかった。
- (2) 物件4建物には「有限会社関西不動産管理センター」の表示があったが、法人としての使用実態は認められなかった。

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

(6枚目)



| 関係人の陳述等           |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                              |
| ■ A代理人弁護士         | 目的建物は、空き家だと思われませんが、建物の様子はよくわかりません。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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等から、物件4 建物は所有者が、住居（空き家）として、物件5 建物は所有者が住居・物置（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

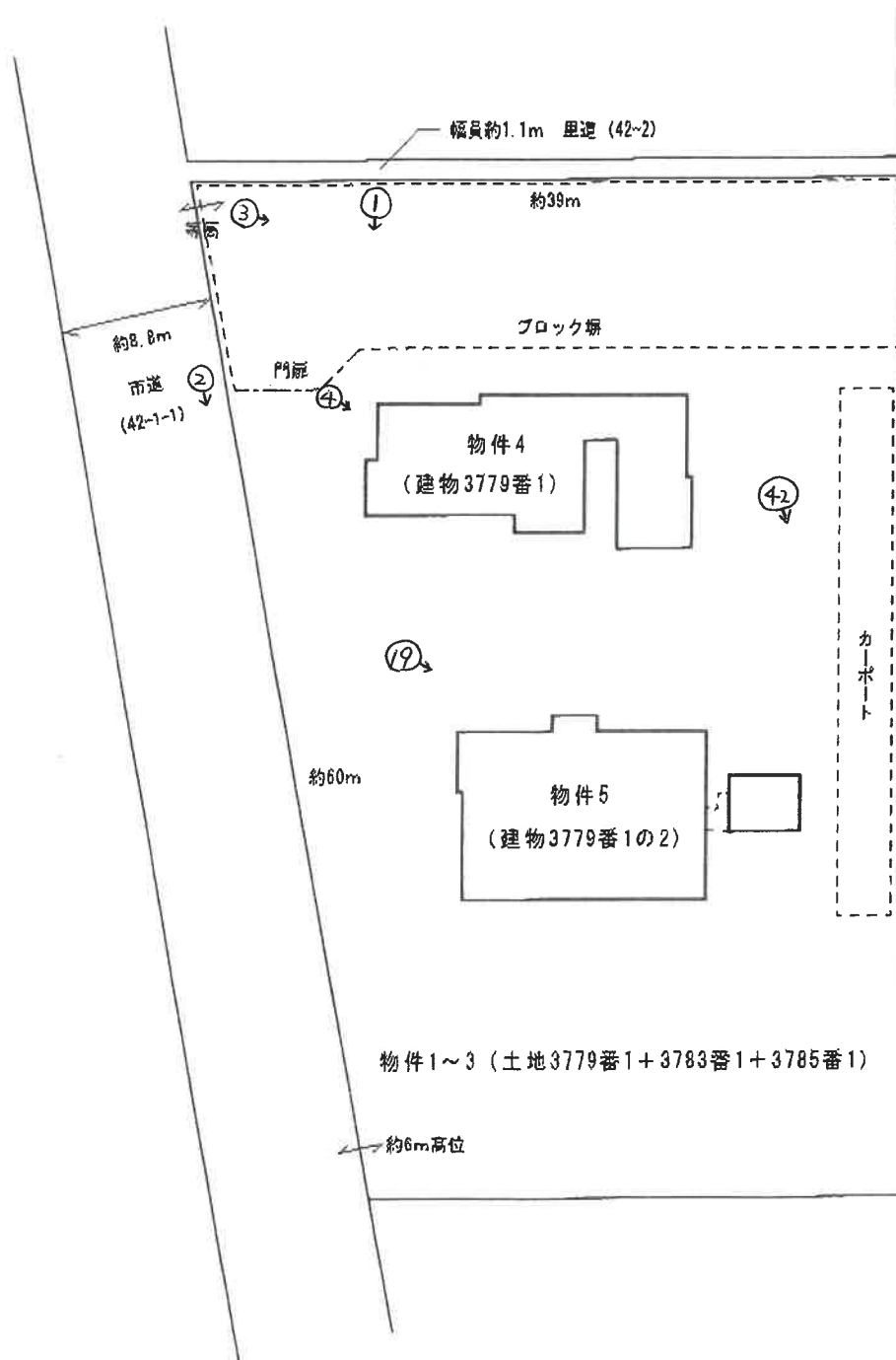
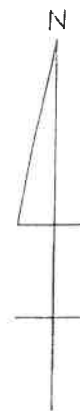
(8 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                  | 調 査 の 場 所 等    | 調 査 の 方 法 等       |
| 7年8月4日                                                                                                                                                                                                                                                                     | 執行官室           | ライフライン調査          |
| 7年8月4日<br>12:40-12:45                                                                                                                                                                                                                                                      | 大阪法務局<br>枚方出張所 | 公図等調査             |
| 7年8月4日<br>16:40-16:55                                                                                                                                                                                                                                                      | 執務場所           | A代理人弁護士と電話・聴取     |
| 7年8月5日<br>11:50-12:05                                                                                                                                                                                                                                                      | 枚方市役所          | 道路等調査             |
| 7年8月5日<br>13:55-14:15                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地          | 物件及び占有確認、照会文書等投函  |
| 7年8月6日                                                                                                                                                                                                                                                                     | 執行官室           | 照会文書等送付（B宛）       |
| 7年8月25日<br>13:10-13:15                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地          | 物件及び占有確認、在宅要請書等投函 |
| 7年9月9日<br>9:15-11:00                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地          | 立入調査（評価人帯同）       |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月9日<br/>目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、解錠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<br/>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

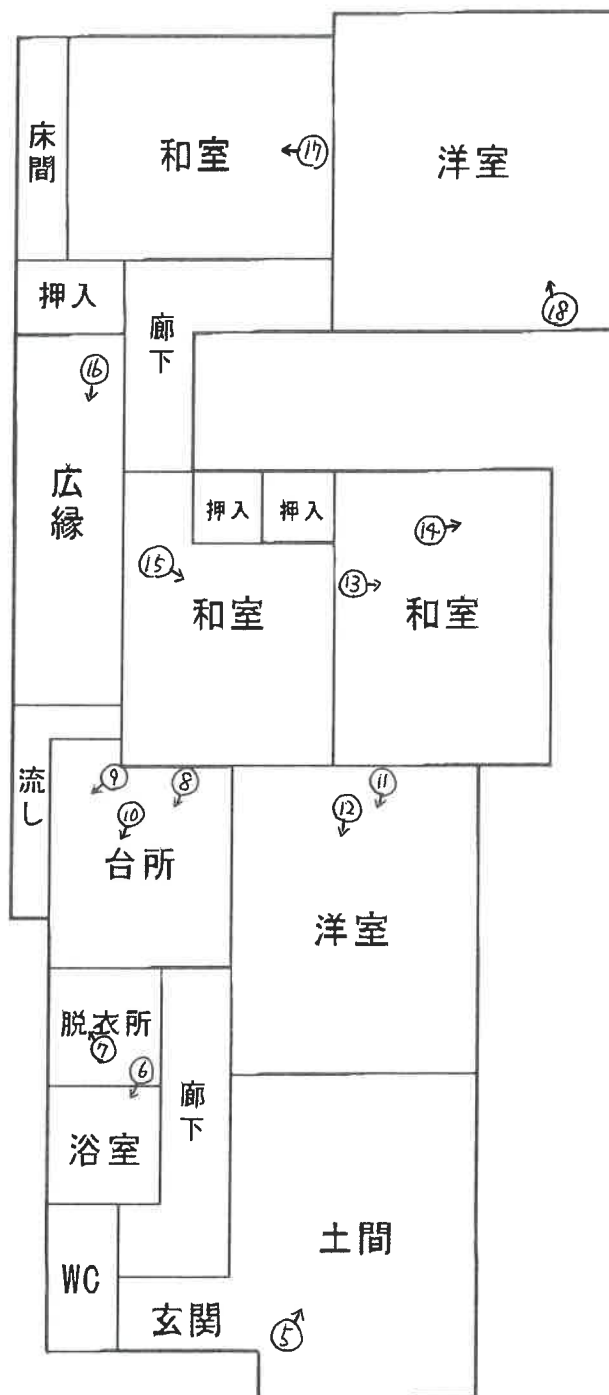
令和7年（ケ）第241号

土地建物位置関係図



(検尺は概測である)

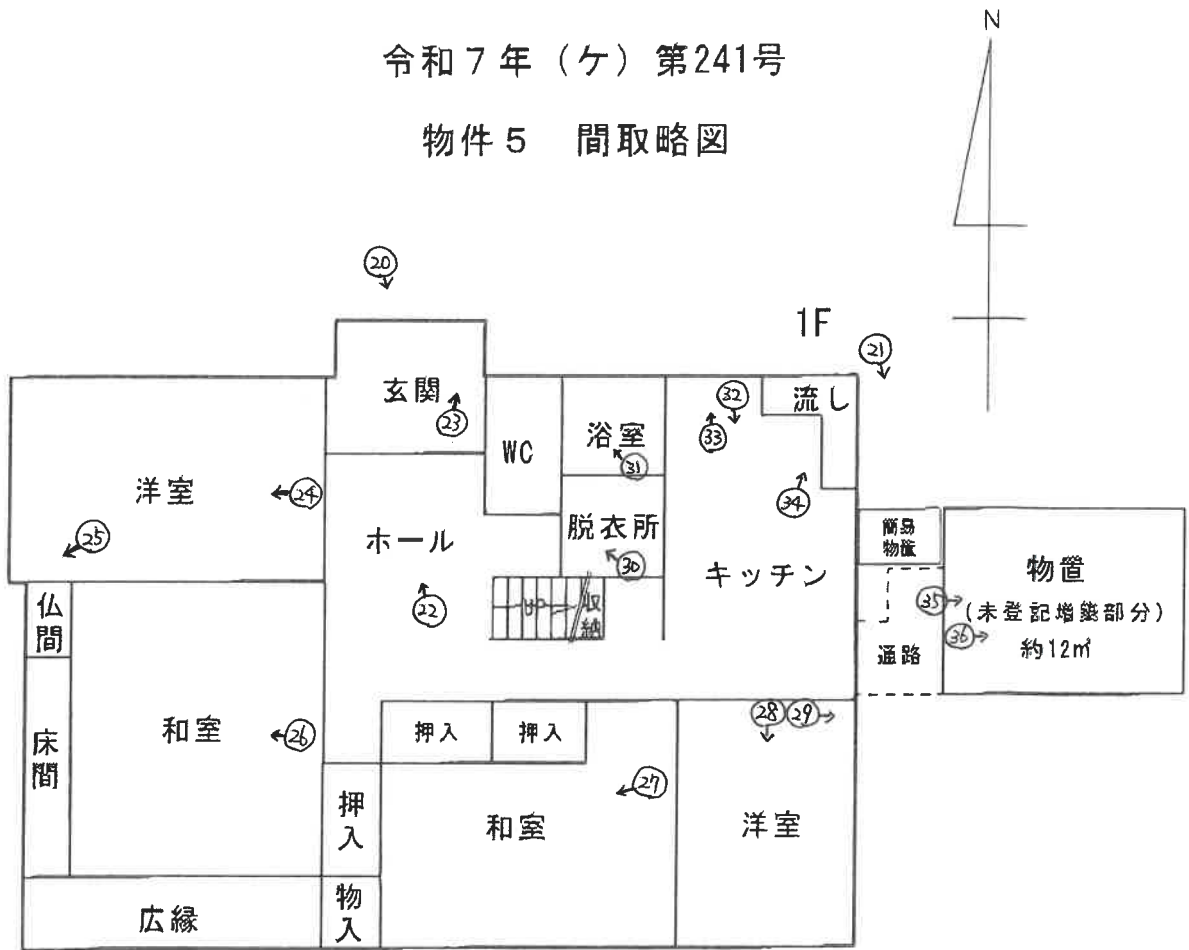
物件4 間取略図



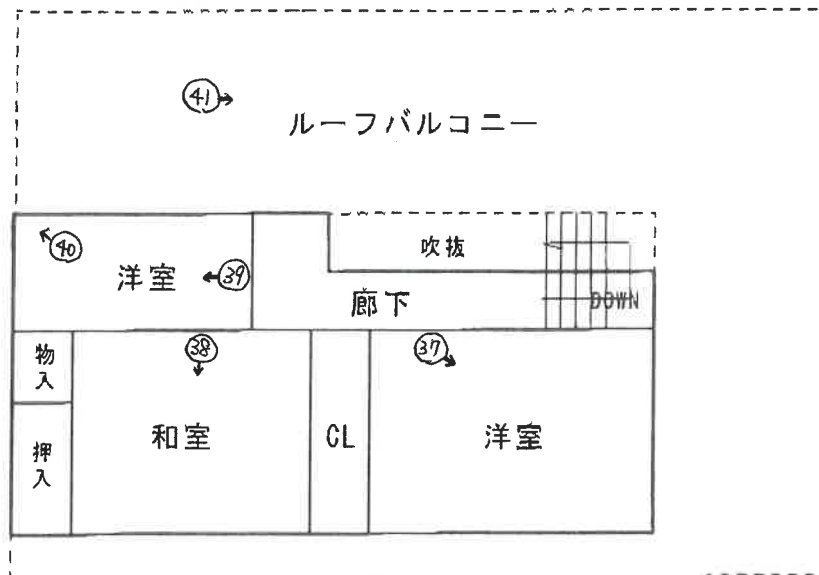
(←○写真撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第241号

物件5 間取略図



2F



(検尺は概測である)

( 1/2 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 物件 4 建物と門扉



2 擁壁と西側接面道路



3



4



5



6



(14 枚目)



7



8



9



(15 枚目)

10 天井の穴



11



12 天井の破損



13



14 天井の雨漏り跡



15



(17 枚目)



16



17



18



(18 枚目)

19 物件 5 建物



20



21 未登記増築部分



22



23 天井の損傷



24



( 20 枚目 )



25 天井の損傷及び汚れ



26



27



28



29 天井の雨漏り跡



30



( 27 枚目 )



31



32



33 天井の雨漏り跡



( 23 枚目)

34



35



36 天井のシミと穴



( 24 枚目 )

37



38



39



(25 枚目)



40 天井の雨漏り跡



41



42



令和7年（ケ） 第241号

令和7年9月9日 現地調査

令和7年9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

**北谷 奈穂子**

## 第1 評価額

| 一括価格           |               |
|----------------|---------------|
| 金 118,390,000円 |               |
| 内訳価格           |               |
| 物件1            | 金 13,430,000円 |
| 物件2            | 金 23,550,000円 |
| 物件3            | 金 68,160,000円 |
| 物件4            | 金 5,760,000円  |
| 物件5            | 金 7,490,000円  |

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4,5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4,5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, 3 | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                          | 物件目録記載のとおり | 特記事項のとおり                   |
| 4       | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                | 物件目録記載のとおり | 同左                         |
| 5       | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                | 物件目録記載のとおり | 種類、構造、床面積については<br>特記事項のとおり |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                                                                                                                           |            |                            |
| 1, 2, 3 | 公図が混乱しており、また、地積測量図の備付がないことから、筆ごとの位置関係や正確な地積を確定するには専門家による測量を要する。建物図面、建築計画概要書等をもとに現地で概測（草木が生い茂って立ち入れない部分には航空写真を利用して概測）した結果、その概要数量は登記数量を上回るものと見られるが、正確な数量は不明であるため、評価上は各筆とも登記数量を採用する。 |            |                            |
| 5       | 目的建物の1階東側に、通路で接合し一体的に利用されている未登記の増築部分（物置・木造）が存する。増築部分の床面積は、現地概測で約12㎡としたが、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1，2，3）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 京阪交野線 宮之阪駅 北東方 道路距離 約550m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                 |
| 付近の状況                                    | 住宅、高齢者施設、駐車場等が混在し、神社・史跡公園に近接する住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                 |
| 主な公法上の規制等<br>(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種中高層住居専用地域                                                    |
|                                          | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 60%                                                             |
|                                          | 容積率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 200%                                                            |
|                                          | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 準防火地域                                                           |
|                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 第2種高度地区、宅地造成工事等規制区域、土砂災害警戒区域、埋蔵文化財包蔵地「百済寺遺跡」                    |
| 画地条件                                     | 規模                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,682.62㎡                                                       |
|                                          | 形状                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ほぼ台形と推定（特記事項1参照）                                                |
|                                          | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 間口約56m・奥行約40m                                                   |
|                                          | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 地勢は南向きの下り傾斜であるが、敷地内は概ね平坦。西側市道からは0～約6m程度高位に接面（法面及び擁壁は目的土地内と見られる） |
| 接面道路の状況                                  | 西側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約8.8m市道（建築基準法第42条1項1号）                                        |
|                                          | 北側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約1.1里道（建築基準法第42条2項）<br>建物建替え時には約57㎡のセットバックを要する。               |
|                                          | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 角地                                                              |
| 土地の利用状況等                                 | 現況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 一般住宅、駐車場の敷地                                                     |
|                                          | 東側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 神社、史跡公園                                                         |
|                                          | 西側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 市道、高齢者施設等                                                       |
|                                          | 北側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 里道                                                              |
|                                          | 南側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 高齢者施設                                                           |
| 供給処理施設                                   | 上水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | あり                                                              |
|                                          | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | あり                                                              |
|                                          | 下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | あり                                                              |
|                                          | <p>（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する場合や、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。</p>                                                                                          |                                                                 |
| 土壌汚染等                                    | <p>目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者名及び山林・畑・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、昭和38年頃にはすでに目的建物4の表記があり、その後、昭和49年に目的建物5が建築され、現在に至る。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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。</p> |                                                                 |
| 特記事項                                     | <p>1. 対象土地の形状はほぼ台形と推定されるが、公図混乱地で各筆の位置関係は不明であり、かつ地積測量図も存しないため、正確な形状は不明である。<br/>2. 目的土地東端付近にカーポートが存する。</p>                                                                                                                                                                                                                                |                                                                 |

## 2 - 1 建物の概況及び利用状況等（物件 4）

|                              |                                                                                                                                                                                                     |                                  |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 区 分                          | 主である建物                                                                                                                                                                                              |                                  |
| 建築時期及び<br><br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                               | 昭和35年7月12日（新築）<br>昭和42年8月31日（増築） |
|                              | 経過年数                                                                                                                                                                                                | 約65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                                                                                                                                                                                                 | 吹付塗装                             |
|                              | 内 壁                                                                                                                                                                                                 | ビニールクロス、綿壁、板張り等                  |
|                              | 天 井                                                                                                                                                                                                 | ビニールクロス、有孔板、板張り等                 |
|                              | 床                                                                                                                                                                                                   | 板張り、畳、クッションフロア等                  |
|                              | 設 備                                                                                                                                                                                                 | 電気、給排水設備                         |
|                              | その他                                                                                                                                                                                                 | —                                |
| 床面積（現況）                      | 延 120.65㎡                                                                                                                                                                                           |                                  |
| 現況用途等                        | 階 層                                                                                                                                                                                                 | 平家建                              |
|                              | 現況用途                                                                                                                                                                                                | 居宅                               |
|                              | 間取り                                                                                                                                                                                                 | 6 K（間取図参照）                       |
| 品 等                          | やや劣る                                                                                                                                                                                                |                                  |
| 保守管理の状態                      | 劣る。老朽化、汚損が著しい。建物全体にわたって壁面の腐食や損傷、床の撓み、天井の破損などが見られる。内装の痛みも激しく、水回りを中心に設備の陳腐化も顕著である。屋内でのペットの飼育の痕跡も認められた。                                                                                                |                                  |
| 建物の利用状況                      | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                         |                                  |
| 特 記 事 項                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認、完了検査あり。</li> <li>・ その他、設備等の稼働の状況を確認したものではない。</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る。</li> </ul> |                                  |

## 2-2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

| 区 分                      | 主である建物                                                                                                                                                                                                      |                      |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                       | 昭和49年3月30日（新築）       |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                        | 約52年                 |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                   | 約0年                  |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                         | 鉄筋コンクリート             |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                         | 陸屋根（仕様不明）            |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                         | 吹付塗装等                |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                         | ビニールクロス、繊維壁等         |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                         | 化粧石膏ボード、ビニールクロス、板張り等 |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                           | カーペット、畳、板張り、タイル等     |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                         | 電気、給排水設備             |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                         | —                    |
| 床面積（現況）                  | 延 196.07㎡                                                                                                                                                                                                   | （1階に未登記増築の物置あり）      |
| 現況用途等                    | 階 層                                                                                                                                                                                                         | 2階建                  |
|                          | 現況用途                                                                                                                                                                                                        | 居宅・物置                |
|                          | 間取り                                                                                                                                                                                                         | 7 K（間取図参照）           |
| 品 等                      | 普通                                                                                                                                                                                                          |                      |
| 保守管理の状態                  | 劣る。老朽化、汚損が著しい。建物全体にわたって壁面や天井の腐食、カビ、損傷、床の撓みなどが見られる。内装の痛みも激しく、水回りを中心に設備の陳腐化も顕著である。目視できなかったが、屋上防水も切れていると思われ、浸水により軒裏の腐食が見られる。                                                                                   |                      |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                 |                      |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築計画概要書はあるが、検査済証はなし。</li> <li>・ その他、設備等の稼働の状況を確認したものではない。</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る。</li> </ul> |                      |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------------------------------------|
| 1        | 161,000              | 0.70      | 214.87         | 0.88      | 21,310,000                             |
| 2        | 161,000              | 0.70      | 376.85         | 0.88      | 37,374,000                             |
| 3        | 161,000              | 0.70      | 1090.90        | 0.88      | 108,191,000                            |
| 計        |                      |           | 1682.62        |           | 166,875,000                            |

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 枚方-22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $157,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.5/100 \times 100/101 \times 100/99 = 161,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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) |
|---------|-------|------|------|------|----------|
|         | 1.01  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.01     |

方位+1

| ◇地域格差： | 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合 (相乗積) |
|--------|------|------|------|------|----------|
|        | 0.96 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 0.99     |

道路幅員-4

最寄駅距離+3

| イ 個別格差： | 接面・方位 | 規模   | 形状   | その他  | 総合 (相乗積) |
|---------|-------|------|------|------|----------|
|         | 0.92  | 0.80 | 0.98 | 0.97 | 0.70     |

角地+2、接面道路との高低差-10

地積過大-20

ほぼ台形-2

要セットバック-3

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、建物老朽化、建物5の完了検査未了等を考慮した。

#### ② 物件4 (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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|--------------------------------------|
| 4        | 180,000             | 120.65            | 0.03     | 652,000                              |

#### ウ 現価率

経過年数 約65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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 65\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ = 0.03$$

※観察減価は相当に劣る維持管理の状態及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

③ 物件5（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格（円）<br>(千円未満四捨五入)<br>エ（ア×イ×ウ） |
|----------|---------------------|-------------------|----------|------------------------------------|
| 5        | 270,000             | 196.07            | 0.03     | 1,588,000                          |

ウ 現価率

経過年数 約52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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は相当に劣る維持管理の状態及び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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------------------|
| 1        | 21,310,000            | 0.10              | 場所的利益 | 2,131,000                                |
| 2        | 37,374,000            | 0.10              | 場所的利益 | 3,737,000                                |
| 3        | 108,191,000           | 0.10              | 場所的利益 | 10,819,000                               |
| 計        |                       |                   |       | 16,687,000                               |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算 (円)<br>(2①ウ) ※<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ] |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1         | 21,310,000                        | － 2,131,000                             |               | 1.00           | 0.70            |                                   | 13,430,000                                            |
| 2         | 37,374,000                        | － 3,737,000                             |               | 1.00           | 0.70            |                                   | 23,550,000                                            |
| 3         | 108,191,000                       | － 10,819,000                            |               | 1.00           | 0.70            |                                   | 68,160,000                                            |
| 4         | 652,000                           | ＋ 7,576,000                             | 1.00          | 1.00           | 0.70            | 0                                 | 5,760,000                                             |
| 5         | 1,588,000                         | ＋ 9,111,000                             | 1.00          | 1.00           | 0.70            | 0                                 | 7,490,000                                             |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                         |               |                |                 |                                   | 118,390,000                                           |

#### ※土地利用権等の価格の配分

土地利用権等価格の配分について、目的建物2棟は目的土地3筆上に跨って建築されているが、建物毎の敷地の確定が困難であることから、各々の建物の建築面積比により行った。

| 物件<br>番号 | 土地利用権等価格<br>(円) | 建築面積<br>(㎡) | 各物件への土地利<br>用権等価格の割付<br>比率 | 土地利用権価格<br>(割付後/円) |
|----------|-----------------|-------------|----------------------------|--------------------|
| 4        | 16,687,000      | 120.65      | 45.4%                      | 7,576,000          |
| 5        |                 | 144.92      | 54.6%                      | 9,111,000          |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件の場合不要。

#### 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 枚方-22

所 在 : 枚方市宮之阪3丁目667番22「宮之阪3-19-15」  
価 格 : 157,000円／m<sup>2</sup>  
位 置 : 京阪交野線 宮之阪駅 南東方 約300m（道路距離）  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 247m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 西 4.5m 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） : 14,168,742円  
物件2（土地） : 24,849,865円  
物件3（土地） : 71,935,036円  
物件4（建物） : 982,513円  
物件5（建物） : 7,023,804円

## 第7 附属資料

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

以 上  
(No. 25-28)

## 附 属 資 料

物 件 目 録

1 所 在 枚方市中宮西之町  
地 番 3779番1  
地 目 宅地  
地 積 214.87平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 枚方市中宮西之町  
地 番 3783番1  
地 目 宅地  
地 積 376.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 枚方市中宮西之町  
地 番 3785番1  
地 目 宅地  
地 積 1090.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 枚方市中宮西之町3779番地1

家屋 番号 3779番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 120.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 枚方市中宮西之町3779番地1

家屋 番号 3779番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 132.92平方メートル

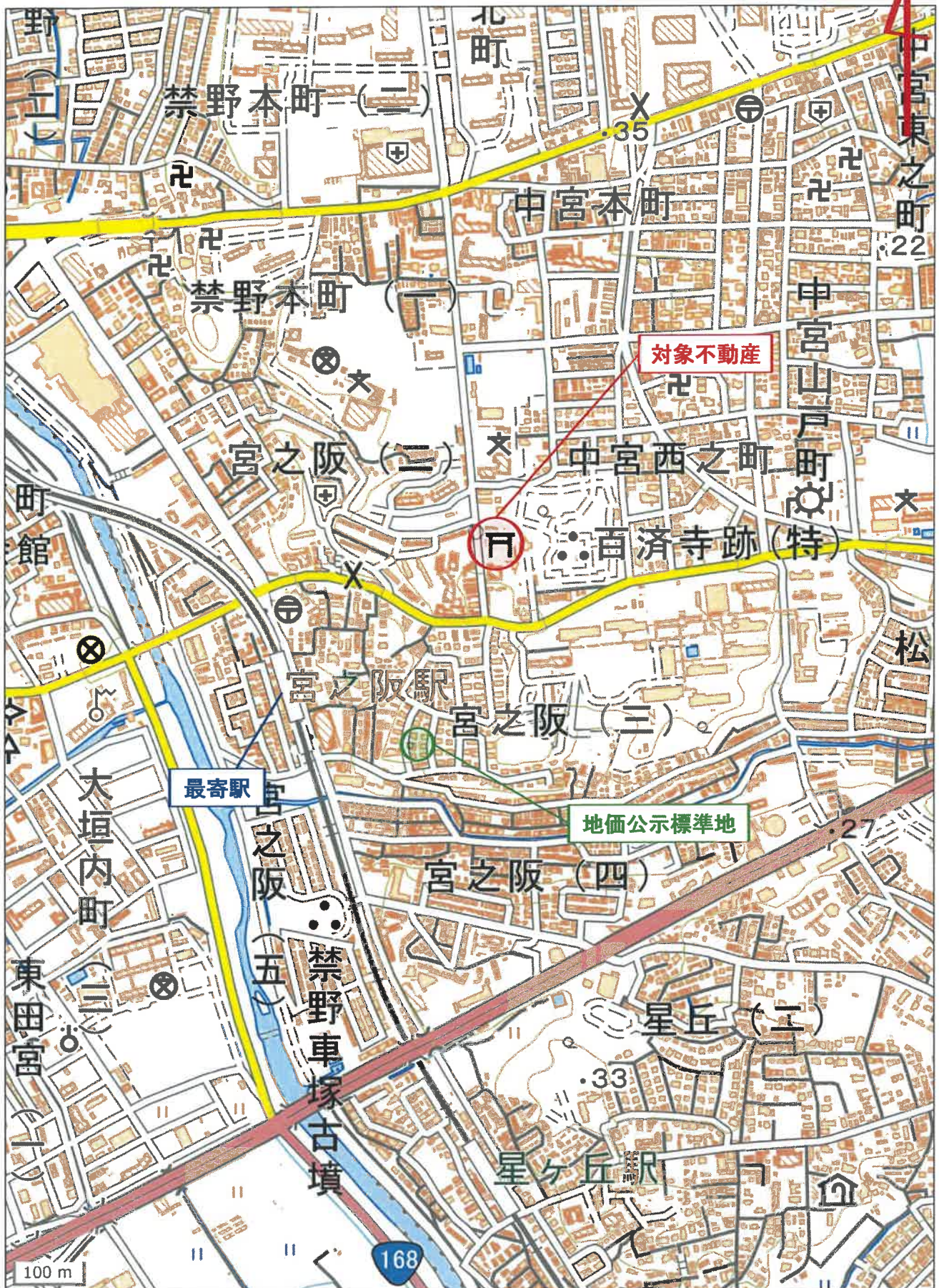
2階 51.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1









A4判に縮小



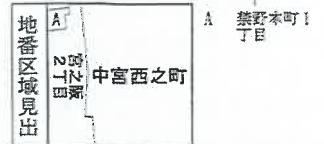
地番区域見出  
中宮西之町

|       |           |          |    |           |           |        |              |        |      |    |         |
|-------|-----------|----------|----|-----------|-----------|--------|--------------|--------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 枚方市中宮西之町 |    |           |           |        | 地番           | 3779番1 |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分     | 甲一 | 座標系番号又は記号 | VI        | 分類     | 地図(法第14条第1項) |        |      | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | 令和3年2月26日 |          |    |           | 備付年月日(原図) | 令和3年4月 |              |        | 補記事項 |    |         |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月30日  
大阪法務局枚方出張所  
地図整理番号：M24585  
(2/4)

登記官



|       |           |          |    |           |        |    |              |      |    |         |
|-------|-----------|----------|----|-----------|--------|----|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 枚方市中宮西之町 |    |           |        | 地番 | 3779番1       |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分     | 甲一 | 座標系又は記号   | VI     | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | 令和3年2月26日 |          |    | 備付年月日(原図) | 令和3年4月 |    |              | 補記事項 |    |         |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

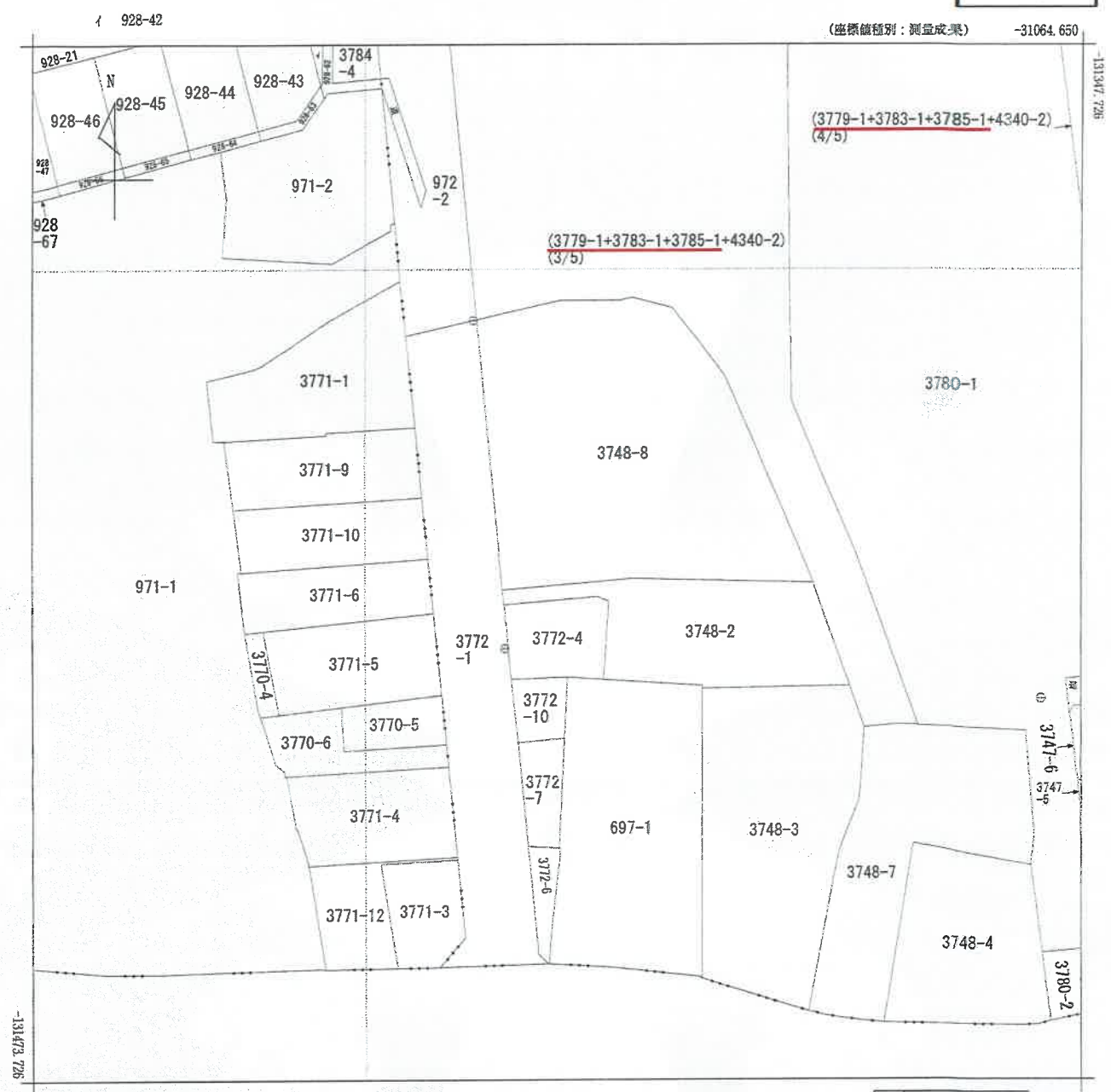
令和7年5月30日  
大阪法務局枚方出張所

地図整理番号：M24585

登記官

(1/4)

A4判に縮小



-31169.650 (座標値種別：測量成果)

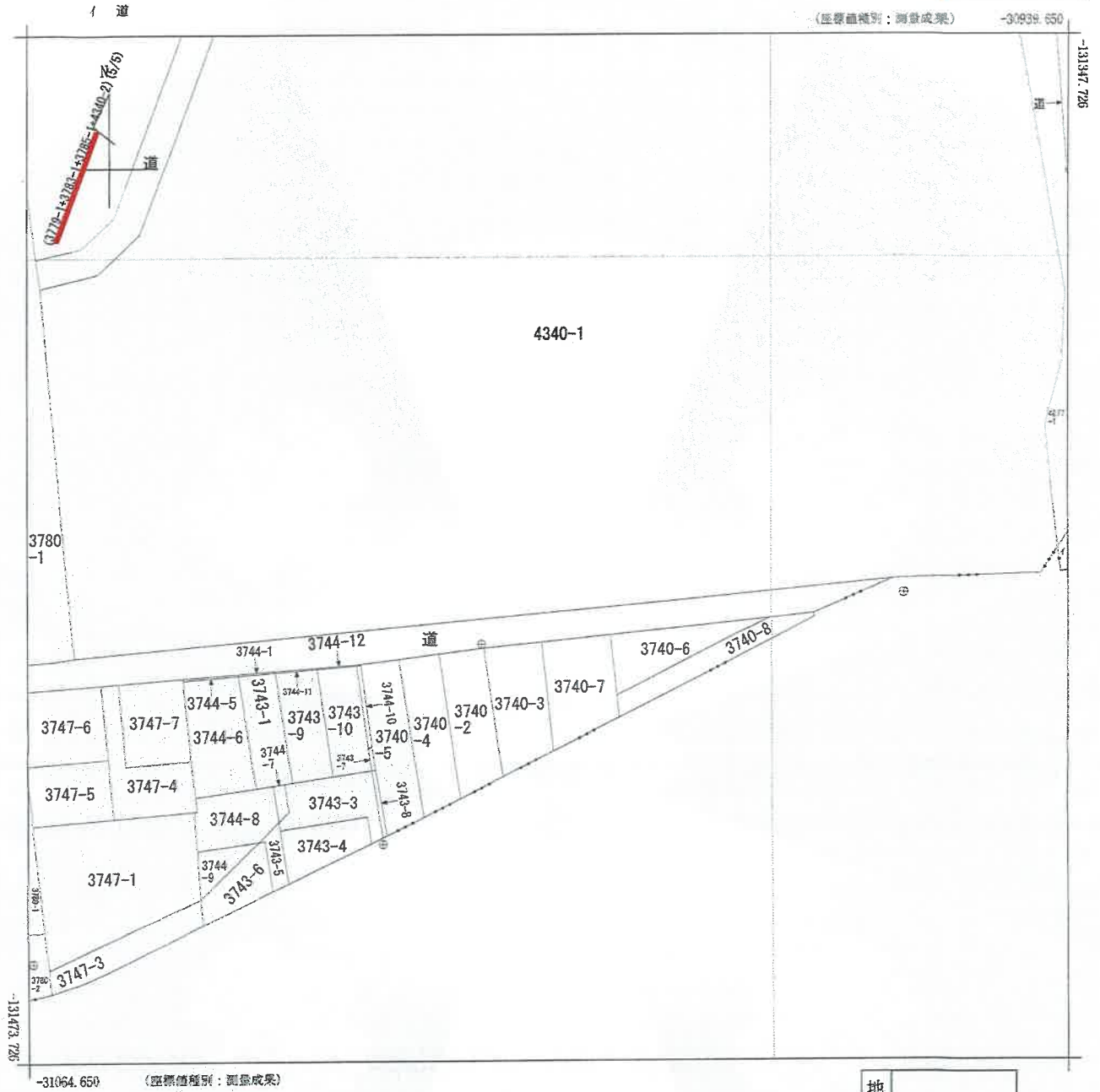
地番区域見出  
中之宮西之町  
21  
中之宮西之町

|       |           |          |    |           |           |        |              |        |      |    |         |
|-------|-----------|----------|----|-----------|-----------|--------|--------------|--------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 枚方市中宮西之町 |    |           |           |        | 地番           | 3779番1 |      |    |         |
| 出力尺   | 1/500     | 精度区分     | 甲一 | 座標系番号又は記号 | VI        | 分類     | 地図(法第14条第1項) |        |      | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | 令和3年2月26日 |          |    |           | 備付年月日(原図) | 令和3年4月 |              |        | 補記事項 |    |         |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月30日  
大阪法務局枚方出張所  
地図整理番号：M24585  
(3/4)  
登記官

A4判に縮小



地番区域見出  
中宮西之町

|       |           |          |    |           |        |    |              |      |    |         |
|-------|-----------|----------|----|-----------|--------|----|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 枚方市中宮西之町 |    |           |        | 地番 | 3779番1       |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分     | 甲一 | 座標系番号又は記号 | VI     | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | 令和3年2月26日 |          |    | 備付年月日(原図) | 令和3年4月 |    |              | 補記事項 |    |         |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月30日  
大阪法務局枚方出張所

地図整理番号：M24585  
(4/4) 登記官



登記年月日：昭和42年11月6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5月30日 大阪法務局税務出張所

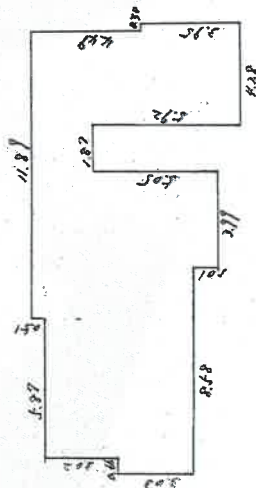
登記官

地図整理番号：M24587

410628 建物図面  
42.11.6 各階平面図

|       |          |
|-------|----------|
| 家屋番号  | 3779-1   |
| 建物の所在 | 枚方市やまと之町 |

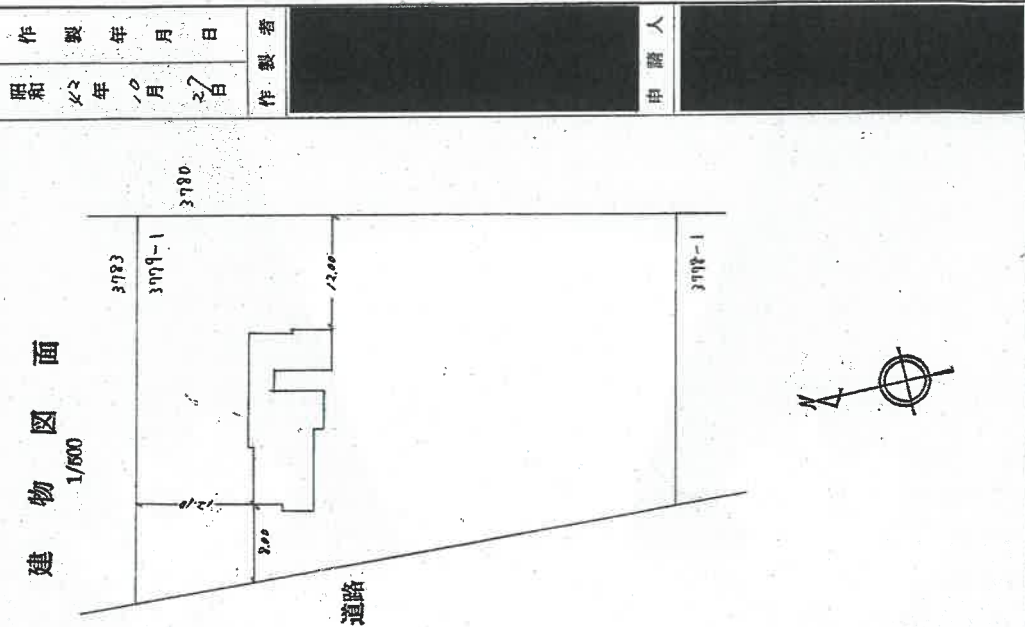
各階平面図



1.01 X 3.99 = 4.0299  
3.03 X 12.57 = 38.0871  
3.02 X 11.91 = 35.9682  
2.01 X 1.87 = 3.7587  
0.51 X 2.91 = 1.4841  
8.44 X 3.98 = 33.5912  
0.30 X 3.95 = 1.1850  
床面積 120.6542

床面積 120.65 m<sup>2</sup>

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|



|       |             |     |  |     |  |
|-------|-------------|-----|--|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和42年10月27日 | 作製者 |  | 申請人 |  |
|-------|-------------|-----|--|-----|--|

(印文留印)

附属資料No.3

建物図面

A4判に縮小

【物件4】



登記年月日：昭和49年5月2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5月30日 大阪法務局枚方出張所

登記官

地図整理番号：M24586

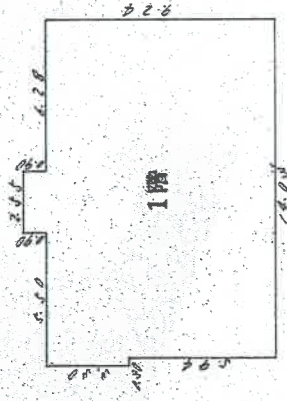
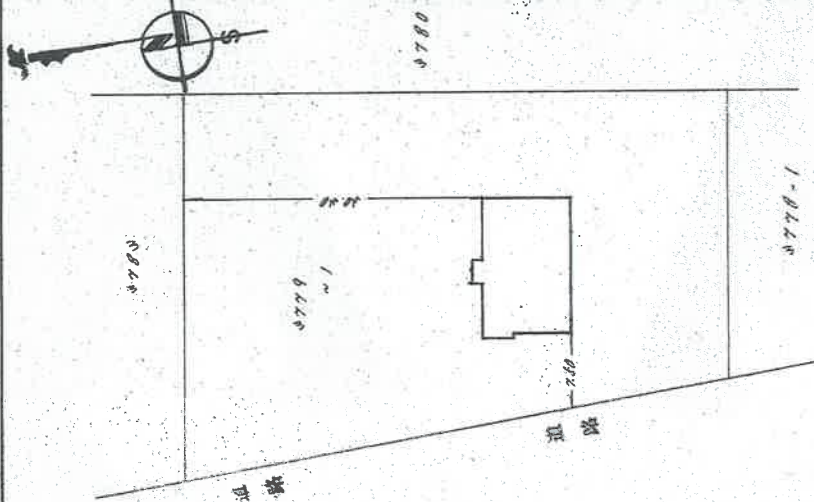
410628

建物図面  
各階平面図

49.5.2

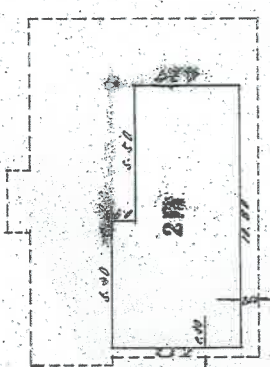
|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 3779-1-2       |
| 建物の所在 | 枚方市中倉西之町3779-1 |

|             |       |
|-------------|-------|
| 昭和四十九年四月二十日 | 作製年月日 |
| 作製者         |       |
| 申請人         |       |



1階

$$\begin{aligned}
 14.05 \times 9.24 &= 129.8372 \\
 2.45 \times 4.90 &= 12.0950 \\
 0.40 \times 4.90 &= 1.9600 \\
 \hline
 &= 143.8922
 \end{aligned}$$



2階

$$\begin{aligned}
 10.40 \times 4.22 &= 43.8680 \\
 5.40 \times 0.90 &= 4.8600 \\
 \hline
 &= 48.7280
 \end{aligned}$$

|    |     |     |
|----|-----|-----|
| 縮尺 | 200 | 500 |
|----|-----|-----|

附属資料No.4 土地建物位置関係図

