

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
陳述者	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す。法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人) 法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は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)。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
陳述者	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)	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す。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)

※該当する口にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 代表者	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 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 8年 1月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月20日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月 6日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 8年 1月14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, 2	4, 400, 000 3, 520, 000	一括	880, 000	41, 317	10, 172
1	1, 310, 000				
2	3, 090, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市招提南町二丁目 |
| | 地 番 | 608番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市招提南町二丁目608番地15 |
| | 家屋 番号 | 608番15の3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.61平方メートル
2階 33.45平方メートル
3階 38.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 枚方市招提南町二丁目 |
| | 地 番 | 608番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市招提南町二丁目608番地15 |
| | 家屋 番号 | 608番15の3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.61平方メートル
2階 33.45平方メートル
3階 38.44平方メートル |



令和 7年(ケ)第 314号
令和 7年 9月25日受理
令和 年 月 日提出
7.11.-5

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 | 枚方市招提南町二丁目 |
| | 地 番 | 6 0 8 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市招提南町二丁目 6 0 8 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 0 8 番 1 5 の 3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 6 1 平方メートル
2 階 3 3 . 4 5 平方メートル
3 階 3 8 . 4 4 平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	枚方市招提南町2丁目1-6		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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が異なる（ ☐ 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 種類： ☐ ある 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・車庫（空き家）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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

表札および郵便受けは存在しない。

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地南東側に、目的建物の室外機及び隣家の室外機がそれぞれ置かれているが、互いに越境し合っているように見受けられた。

3 目的建物の現況について

- (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であり、冷蔵庫、洗濯機等の家財道具や日常生活用品等の動産類が残置されていた。室内には蜘蛛の巣がはっており、残置動産には埃が積もっている等の状況から、長期不在である様子が伺われた。
- (3) 3階の屋根裏全体が物置になっており、廊下の天井に収納式梯子を備えた出入口が設けられている。
- (4) 目的建物北西側の雨樋が隣家の雨樋と接した状態となっており、互いに越境し合っている可能性がある。
- (5) 目的建物には、内壁・天井・床面・建具等の損傷、陥没、たばこのヤニやカビ等による汚れ、ペットによる引っ掻き傷等が全体的に見受けられた。また床面には軋みやたわみもみられ、外壁にも劣化・腐食・損傷等が認められた。
- (6) 上記のほか、目的建物には経年相当の劣化、損耗が認められた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■枚方市役所固定資産 税課職員	課税上の建築年が平成12年となっているのは、平成8年～平成12年まで、目的建物がオープンハウスだったためだと思われます。

(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

ライフライン調査及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居・車庫(空き家)として使用、占有しているものと認める。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月25日 19:15-19:20	中之島図書館	物件確認
7年9月29日 9:15-9:25	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年9月30日 9:45-9:50	枚方市役所	道路等調査
7年9月30日 11:15-11:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
7年10月1日	執行官室	ライフライン調査
7年10月2日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年10月8日 14:30-14:35	物件所在地	在宅要請書等差置き
7年10月15日 9:35-10:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
(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7年10月15日 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。 ☐ 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)

登記年月日：平成10年8月7日

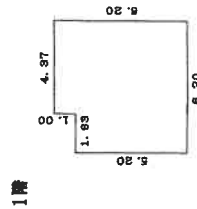
公用

各階平面図 360669

家屋番号 608番15の3

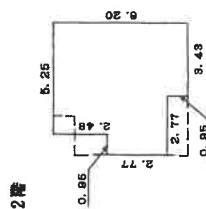
建物図面 10.8.7

建物の所在 枚方市招提南町2丁目608番地15



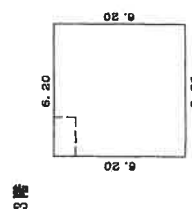
求積表

4.37 X	1.00=	4.3700
6.20 X	5.20=	32.2400
合計		36.6100
床面積		36.61㎡



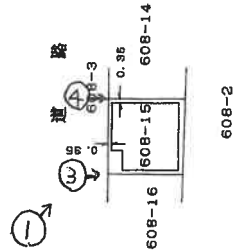
求積表

2.48 X	1.82=	4.5136
2.77 X	2.77=	7.6729
6.20 X	3.43=	21.2660
合計		33.4525
床面積		33.45㎡



求積表

6.20 X	6.20=	38.4400
床面積		38.44㎡



(←○写真撮影位置・方向)

A4判に縮小

作製者

大 土勘調査士 家屋

号

縮尺 1/250
3日作製

申請人

縮尺 1/500

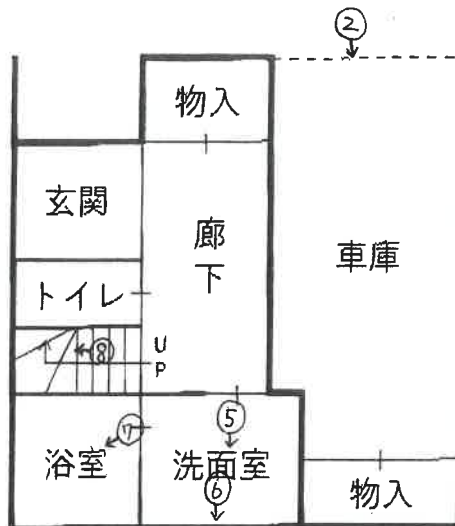
縮尺

1/500

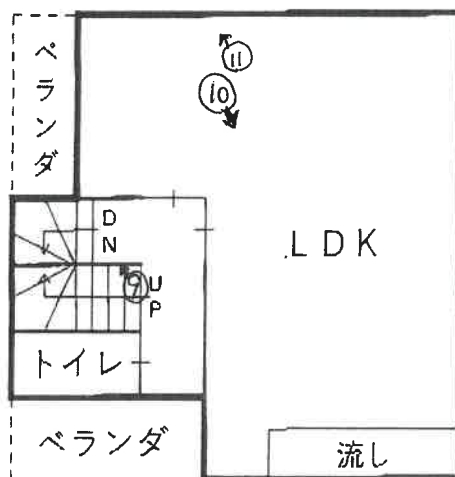
登記信

(7枚目)

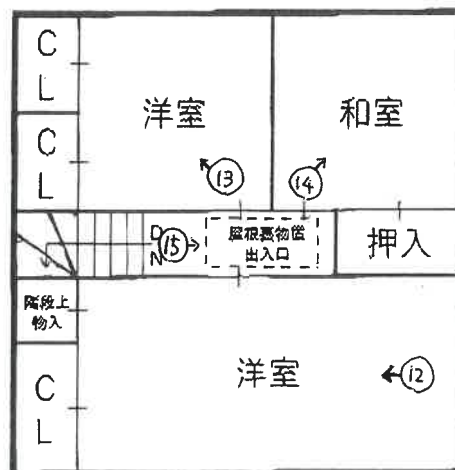
間取略図



1 階



2 階



3 階

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



(9 枚目)

3 西側の雨樋が隣家と接着



4 室外機（越境の可能性あり）





6 天井と壁面の損傷





8 階段の破損



9 壁面の陥没



10



(13 枚目)

11 壁面の剥がれ



12



(14 枚目)

13



14



(15 枚目)

15 屋根裏収納出入口



令和7年（ケ） 第314号
令和7年10月15日 現地調査
令和7年11月11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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,400,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,310,000円
物件 2	金 3,090,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われるが、正確には専門家による測量を要する。 2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。 3. 目的建物の室外機が、南東側隣接地にはみ出しているように見受けられた。同様に、南東側隣接建物の室外機も目的土地にはみ出しているように見受けられた。		
2	1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 屋根裏物置（床面積不算入）が存しており、廊下の天井に、収納式梯子を備えた出入口が設けられている。 3. 目的建物の北西側の雨樋が、北西側隣接建物の雨樋と密接しており、相互に越境している可能性が考えられる。		

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）

位置・交通	J R 片町線	長尾駅	北西方	道路距離	約3,300m
	京阪本線	枚方市駅	北東方	道路距離	約4,200m
	(別添「位置図」参照)				
	京阪バス	招提南町停留所	南東方	道路距離	約260m
付近の状況	小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域に特段の変動要因は認められず、当面現況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、宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域、景観形成区域・河川景観軸（穂谷川沿岸区域）、河川保全区域等			
画地条件	規模	49.30㎡			
	形状	略長方形			
	間口・奥行	間口：（北東）約7m・奥行：約7～7.1m			
	高低差等	北東側接面道路とは略等高。南西側の遊歩道より低位であるが、法面に雑草等が繁茂しており、高低差は不明である。			
接面道路の状況	北東側	幅員約4.8m市道（招提南町第14号線、建築基準法第42条第1項第1号）			
	接道状況	中間画地			
土地の利用状況等	現況	住宅・車庫の敷地			
	北東側	道路			
	北西側	住宅			
	南西側	法面を介して遊歩道（大阪府管理の自転車・歩行者専用道路）			
	南東側	住宅			
供給処理施設	上水道	あり			
	ガス配管	あり			
	下水道	あり			
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常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	旧土地台帳によると、従前の地目は「田」であった。また、旧住宅地図においても、目的建物が新築される以前に建物等の敷地として利用されていた形跡は認められなかった。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、土壌汚染の有無及びその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調査を要する。				
特記事項	1. 上記接面道路の幅員は、側溝を含む（有効幅員約4.0m）。 2. 防災関連情報（洪水、土砂災害、ため池、液状化、避難所等）については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成8年11月30日新築 約29年 約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、空目天井等
	床	フローリング、クッションフロア、畳等
	設 備	電気設備、給湯設備、給排水設備等
	その他	屋根裏物置
床面積（現況）	延108.50㎡ 増築は認められず、現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間 取	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	経年による汚損、劣化の外、以下の損傷等が認められ、保守管理の状態は劣る。 ・1階部分の外壁に損傷、腐食等が認められた。 ・1階洗面室の内壁及び天井の内装材が剥離しており、下地が露出していた。 ・階段の蹴込み板が一部外されていた。 ・内壁が全体的に黄ばんでいた外、ペットの爪とぎ跡と思われる損傷や、複数の陥没箇所が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（無） 2. 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、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。 3. 目的建物が現況消化している建ぺい率及び容積率は、法定の基準を超過している可能性が考えられる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	90,000	1.01	49.30	0.85	3,809,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-44

公示価格等 101,000円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/109 = 標準画地価格 90,000円/㎡

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

(※1) 方位

◇地域格差：	街路	接近 (※2)	環境 (※3)	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.06	1.03	1.00	1.09

(※2) 駅距離 (※3) 周辺状況

イ 個別格差：	接面・方位 (※4)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

(※4) 方位

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	200,000	108.50	0.12	2,604,000

ウ 現価率

経過年数 約29年 , 観察減価 45%

経済的残存耐用年数 約6年 , 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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数約6年 / (経過年数約29年 + 経済的残存耐用年数約6年) } × (1 - 0.45)

= 0.12

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%) , 保守管理の状態 (▲10%) , 遵法性の程度 (▲5%) 等を考慮した。

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) (1①オ) 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	3,809,000	0.50	法定地上権	1,905,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ)×ウ×エ×オ-カ]
1	3,809,000	- 1,905,000		0.98	0.70		1,310,000
2	2,604,000	+ 1,905,000	1.00	0.98	0.70	0	3,090,000
一括価格 (合計)							4,400,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用可能性を排除出来ないことによる市場性の減退を考慮し、市場性修正率を 0.98 と判定した。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 枚方－44

所 在 : 枚方市田口山2丁目2026番19「田口山2-27-12」
価 格 : 101,000円／m²
位 置 : J R 片町線 長尾駅 西方 約1,900m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西側約4.7m市道
用途指定等 : 第1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 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 2,639,817円 (土地)
物件 2 : 2,511,307円 (建物)

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 間取略図

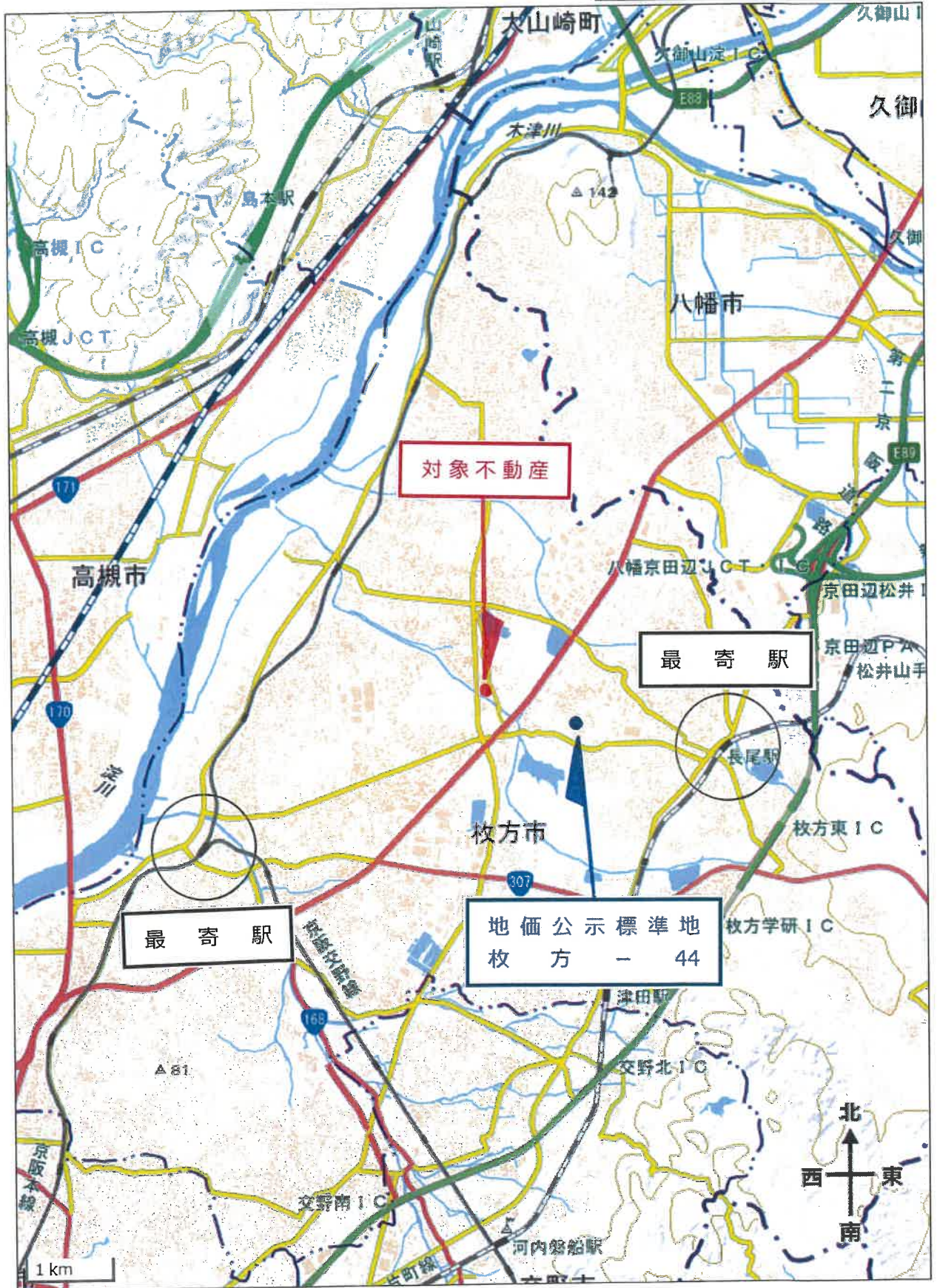
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市招提南町二丁目 |
| | 地 番 | 608番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市招提南町二丁目608番地15 |
| | 家屋 番号 | 608番15の3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.61平方メートル
2階 33.45平方メートル
3階 38.44平方メートル |



位置図



地理院地図



請求部	所在地	枚方市招提南町二丁目					地番	608番15		
出力縮	縮尺不明	精度分		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		

- 10 -

公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日: 平成7年12月26日

034806

前608-4後、新
608-4, 608-14,
608-15, 608-16

地積測量図 第166

土地の所在 枚方市相模南町2丁目

7.12.25

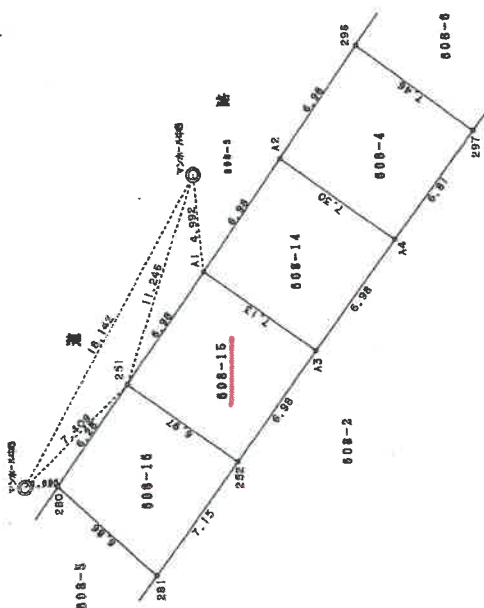
座標表

地番	608-14		X	Y
No.	座標			
A1	全長		295.270	286.037
A3	コンクリート杭		289.485	283.853
A4	コンクリート杭		285.257	289.418
A2	全長		291.175	293.698
計面積	100.911875	面積		50.459375
		地積		50.45 m ²

地番	608-15		X	Y
No.	座標			
251	全長		299.364	282.376
252	コンクリート杭		293.713	278.288
A3	コンクリート杭		289.485	283.853
A1	全長		295.270	288.037
計面積	98.610060	面積		49.305000
		地積		49.30 m ²

地番	608-16		X	Y
No.	座標			
280	全長		303.045	277.288
281	コンクリート杭		298.043	272.589
252	コンクリート杭		293.713	278.288
251	全長		299.364	282.376
計面積	92.633284	面積		46.326640
		地積		46.32 m ²

地番	608-4		面積	地積
No.	座標			
280	全長		197.047819	146.0876095
281	コンクリート杭			50.9602095
252	コンクリート杭			50.96 m ²



点 298...点 297...点 296...点 295...点 294...点 293...点 292...点 291...点 290...点 289...点 288...点 287...点 286...点 285...点 284...点 283...点 282...点 281...点 280...点 279...点 278...点 277...点 276...点 275...点 274...点 273...点 272...点 271...点 270...点 269...点 268...点 267...点 266...点 265...点 264...点 263...点 262...点 261...点 260...点 259...点 258...点 257...点 256...点 255...点 254...点 253...点 252...点 251...点 250...点 249...点 248...点 247...点 246...点 245...点 244...点 243...点 242...点 241...点 240...点 239...点 238...点 237...点 236...点 235...点 234...点 233...点 232...点 231...点 230...点 229...点 228...点 227...点 226...点 225...点 224...点 223...点 222...点 221...点 220...点 219...点 218...点 217...点 216...点 215...点 214...点 213...点 212...点 211...点 210...点 209...点 208...点 207...点 206...点 205...点 204...点 203...点 202...点 201...点 200...点 199...点 198...点 197...点 196...点 195...点 194...点 193...点 192...点 191...点 190...点 189...点 188...点 187...点 186...点 185...点 184...点 183...点 182...点 181...点 180...点 179...点 178...点 177...点 176...点 175...点 174...点 173...点 172...点 171...点 170...点 169...点 168...点 167...点 166...点 165...点 164...点 163...点 162...点 161...点 160...点 159...点 158...点 157...点 156...点 155...点 154...点 153...点 152...点 151...点 150...点 149...点 148...点 147...点 146...点 145...点 144...点 143...点 142...点 141...点 140...点 139...点 138...点 137...点 136...点 135...点 134...点 133...点 132...点 131...点 130...点 129...点 128...点 127...点 126...点 125...点 124...点 123...点 122...点 121...点 120...点 119...点 118...点 117...点 116...点 115...点 114...点 113...点 112...点 111...点 110...点 109...点 108...点 107...点 106...点 105...点 104...点 103...点 102...点 101...点 100...点 99...点 98...点 97...点 96...点 95...点 94...点 93...点 92...点 91...点 90...点 89...点 88...点 87...点 86...点 85...点 84...点 83...点 82...点 81...点 80...点 79...点 78...点 77...点 76...点 75...点 74...点 73...点 72...点 71...点 70...点 69...点 68...点 67...点 66...点 65...点 64...点 63...点 62...点 61...点 60...点 59...点 58...点 57...点 56...点 55...点 54...点 53...点 52...点 51...点 50...点 49...点 48...点 47...点 46...点 45...点 44...点 43...点 42...点 41...点 40...点 39...点 38...点 37...点 36...点 35...点 34...点 33...点 32...点 31...点 30...点 29...点 28...点 27...点 26...点 25...点 24...点 23...点 22...点 21...点 20...点 19...点 18...点 17...点 16...点 15...点 14...点 13...点 12...点 11...点 10...点 9...点 8...点 7...点 6...点 5...点 4...点 3...点 2...点 1...点 0...点

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成10年8月7日

各階平面図 360669

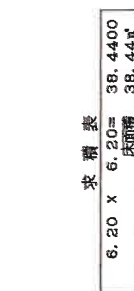
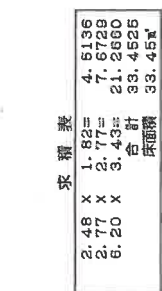
608番15の3

建物図面

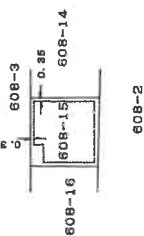
10.8.7

家屋番号

建物の所在
校方市招提南町2丁目608番地15



道路



作製者

土地調査

縮尺
3日作製

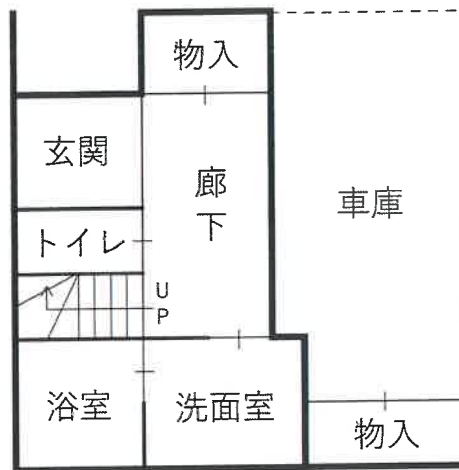
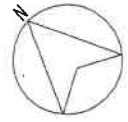
1/250

申請人

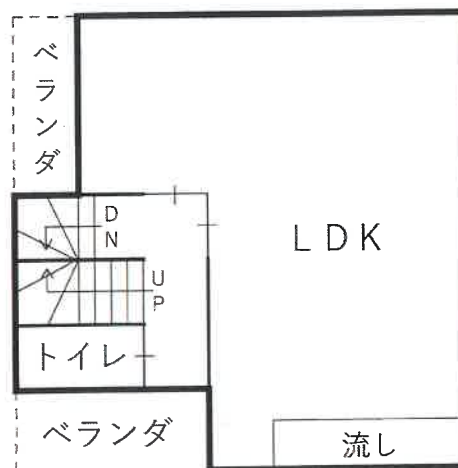
1/500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

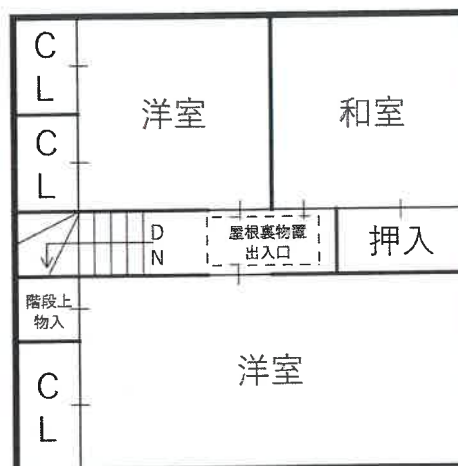
間取略図



1 階



2 階



3 階