

陳述書の提出等について（注意）

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

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

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

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

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

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください

陳述書 (買受申出人 (個人) 本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年 () 第 号	物件番号
私は、暴力団員等ではありません。			
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人 (個人)	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	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□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 ☐ 令和	年 () 第 号	物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。			
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐ 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人 (法人)	法人の所在地	〒	
	法人の名称		
	代表者氏名	(印)	
	役 員	別紙「買受申出人 (法人) の役員に関する事項」のとおり	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。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□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(代表者を含む)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 8年 1月28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 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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19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28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	16, 640, 000 13, 312, 000	一括	3, 328, 000	196, 000	54, 908
1	7, 620, 000				
2	9, 020, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 枚方市香里ヶ丘八丁目
 地 番 31番10
 地 目 宅地
 地 積 285.11平方メートル

- 2 所 在 枚方市香里ヶ丘八丁目31番地10
 家屋 番号 31番10
 種 類 共同住宅・車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根5階建
 床 面 積

1階	109.30平方メートル
2階	126.08平方メートル
3階	126.08平方メートル
4階	126.08平方メートル
5階	79.49平方メートル

(現況)

- | | | | | | | | | | | | |
|-------|---|----|--------------|----|---------------|----|--------------|----|--------------|----|-------------|
| 種 類 | 共同住宅・事務所・車庫 | | | | | | | | | | |
| 床 面 積 | <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>1階</td><td>109.30平方メートル</td></tr> <tr><td>2階</td><td>約127.48平方メートル</td></tr> <tr><td>3階</td><td>126.08平方メートル</td></tr> <tr><td>4階</td><td>126.08平方メートル</td></tr> <tr><td>5階</td><td>79.49平方メートル</td></tr> </table> | 1階 | 109.30平方メートル | 2階 | 約127.48平方メートル | 3階 | 126.08平方メートル | 4階 | 126.08平方メートル | 5階 | 79.49平方メートル |
| 1階 | 109.30平方メートル | | | | | | | | | | |
| 2階 | 約127.48平方メートル | | | | | | | | | | |
| 3階 | 126.08平方メートル | | | | | | | | | | |
| 4階 | 126.08平方メートル | | | | | | | | | | |
| 5階 | 79.49平方メートル | | | | | | | | | | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 枚方市香里ヶ丘八丁目
 地 番 31番10
 地 目 宅地
 地 積 285.11平方メートル

- 2 所 在 枚方市香里ヶ丘八丁目31番地10
 家屋 番号 31番10
 種 類 共同住宅・車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根5階建
 床 面 積

1階	109.30平方メートル
2階	126.08平方メートル
3階	126.08平方メートル
4階	126.08平方メートル
5階	79.49平方メートル

(現況)

- | | | | | | | | | | | | |
|-------|---|----|--------------|----|---------------|----|--------------|----|--------------|----|-------------|
| 種 類 | 共同住宅・事務所・車庫 | | | | | | | | | | |
| 床 面 積 | <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>1階</td><td>109.30平方メートル</td></tr> <tr><td>2階</td><td>約127.48平方メートル</td></tr> <tr><td>3階</td><td>126.08平方メートル</td></tr> <tr><td>4階</td><td>126.08平方メートル</td></tr> <tr><td>5階</td><td>79.49平方メートル</td></tr> </table> | 1階 | 109.30平方メートル | 2階 | 約127.48平方メートル | 3階 | 126.08平方メートル | 4階 | 126.08平方メートル | 5階 | 79.49平方メートル |
| 1階 | 109.30平方メートル | | | | | | | | | | |
| 2階 | 約127.48平方メートル | | | | | | | | | | |
| 3階 | 126.08平方メートル | | | | | | | | | | |
| 4階 | 126.08平方メートル | | | | | | | | | | |
| 5階 | 79.49平方メートル | | | | | | | | | | |



令和 7年(ケ)第 263号
令和 7年 9月 2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 | 枚方市香里ヶ丘八丁目 |
| | 地 番 | 31番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 285.11平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 枚方市香里ヶ丘八丁目31番地10 |
| | 家屋 番号 | 31番10 |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル
2階 126.08平方メートル
3階 126.08平方メートル
4階 126.08平方メートル
5階 79.49平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	枚方市香里ヶ丘8丁目31-10さだ山パークハイツ			
土地	物件1			
現況地目	■宅地（物件1） □			
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：共同住宅・事務所・車庫 ☐ 構造： ■床面積：2階 約 127.48 m ²			
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を共同住宅・事務所・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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね別紙土地建物位置関係図のとおりであり、地積は概ね公簿どおりであると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
- (2) 目的土地は建築基準法上の道路に接面している。
- (3) 北側隣接地の擁壁等が、目的土地上に越境している可能性がある。
- (4) 目的土地の宅盤と接面道路との間に高低差がある（詳細は土地建物位置関係図参照）

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物には、「蹉蛇山パークハイツ」の表示がある。
- (2) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであり、2階北西部に建増し部分があり、目的建物と接合して一体利用されていることから、増築と認めた（別紙図面参照）。
- (3) 登記上は「共同住宅・車庫」となっているが、1階は車庫、2～5階は12戸の共同住宅及び事務所1室（205号室）となっている（現況は「共同住宅・事務所・車庫」）。
- (4) 目的建物は、共同住宅、事務所、車庫の全てが空室であり、居住者・使用者はいない。
- (5) 目的建物2階北側、各階の共用廊下、302・305・502号室に動産類が残置されている。
- (6) 403号室には至る所に鳥のフンがあった。
- (7) 目的建物の南側壁面は、外壁の落下防止のためカバーで覆われている。
- (8) 目的建物の西側に工作物（屋根テラス）ある。
- (9) 目的建物の状況は別添写真のとおりであり、劣化、損耗等が著しく、外壁や各室内の天井・壁面・床面・ガラス等、至る所に損傷・陥没・亀裂・汚損・たわみ等が見受けられた。

3 その他

1階車庫のシャッターは完全に故障しており、全く動かない状態である。10月23日に目的物件に臨場した際、シャッターの一部に穴があげられていたので中を覗いたが、穴が小さく内部の様子がはっきりとは伺えなかったため、シャッター業者に別の箇所にも穴をあけさせて、内部の様子を伺った。中央に仕切り壁があり見えない箇所もあったが、見える範囲に残置動産は存在しなかった（別添写真9番参照）。

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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者会社代表取締役	1, 目的建物に居住者・使用者はいません。 2, 1階車庫のシャッターは完全に壊れており（鍵も紛失）、破壊しないと中へ入れません。車庫内に車両は存在しません。目的物件の購入を検討している会社が1階車庫の内部を確認するためシャッターに穴をあけると言っていたので、穴があいているかもしれません。
■近隣者	目的物件は2年ほど廃墟の状態です。
■枚方市役所住宅 まちづくり課職員	目的建物の外壁が剥がれて道路上に落下しているとの報告があったので、防止措置を取るよう所有者に指導しましたという記録は残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、目的建物は所有者が、共同住宅・事務所・車庫（空き家）として使用・占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

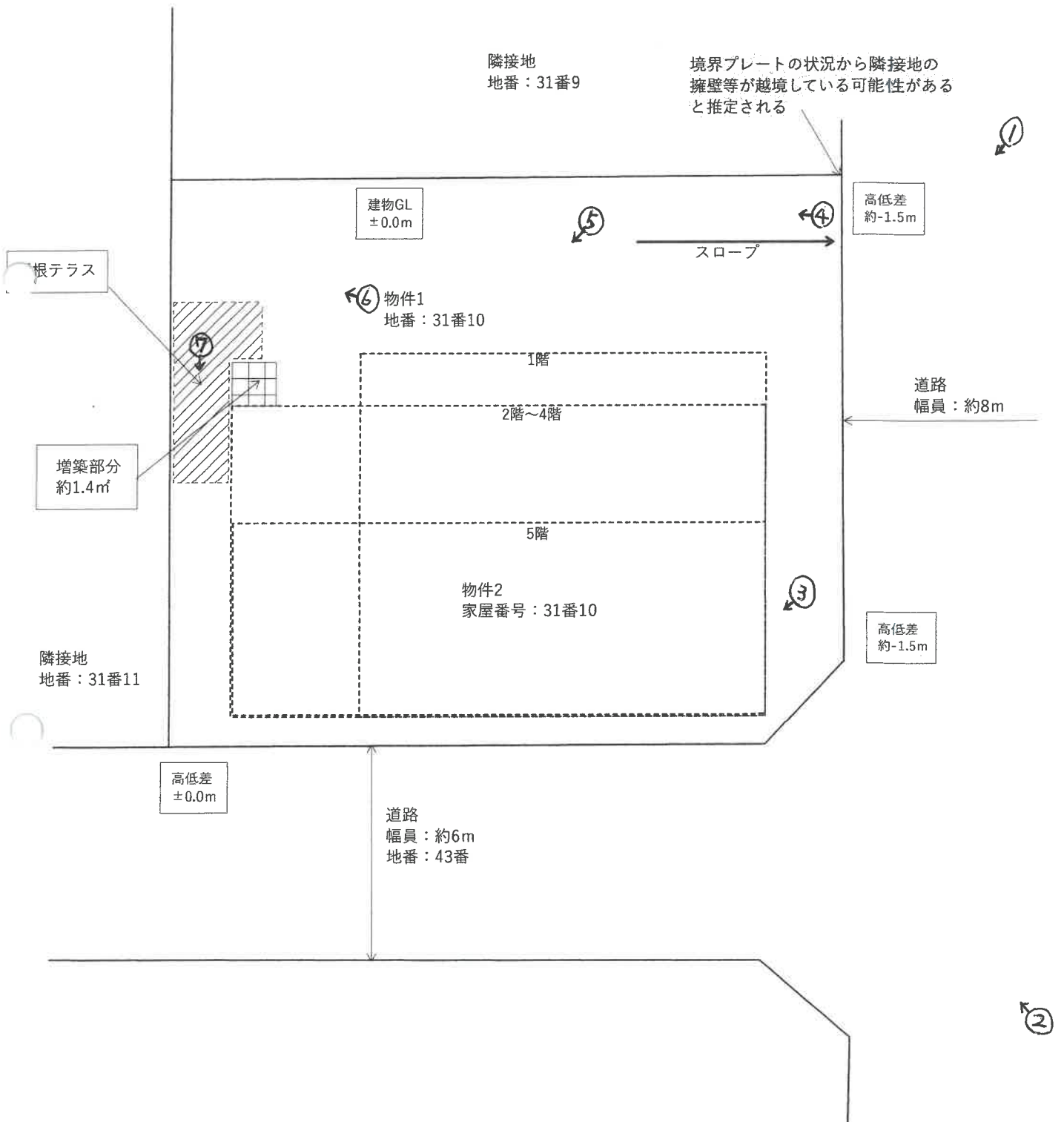
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月2日 18:55-19:00	中之島図書館	物件確認
7年9月3日	執行官室	消防図面調査
7年9月3日 10:05-10:15	枚方市役所	道路等調査
7年9月3日 10:25-10:55	物件所在地	物件及び占有確認
7年9月3日 11:15-11:20	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年9月4日	執行官室	ライフライン調査
7年9月18日 10:55-11:05	執務場所	所有者会社代表と電話・聴取
7年9月26日 16:30-16:40	物件所在地	照会文書等差置き及び貼付
7年9月29日 14:40-14:50	執務場所	枚方市役所住宅まちづくり課職員と電話・聴取
7年9月30日 13:45-15:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
7年10月3日 18:10-18:20	執務場所	所有者会社代表と電話・聴取
7年10月23日 12:45-13:25	物件所在地	立入調査（1階車庫）
(特記事項) ■ 令和7年9月30日（201, 202, 301, 305, 401, 402, 405号室） 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7年10月23日（1階車庫） 目的建物1階車庫のシャッターが故障していたので、業者に穴をあけさせて内部の様子を伺った。		

(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)



【7ヶ263 土地建物位置関係図】



(検尺は概測である)

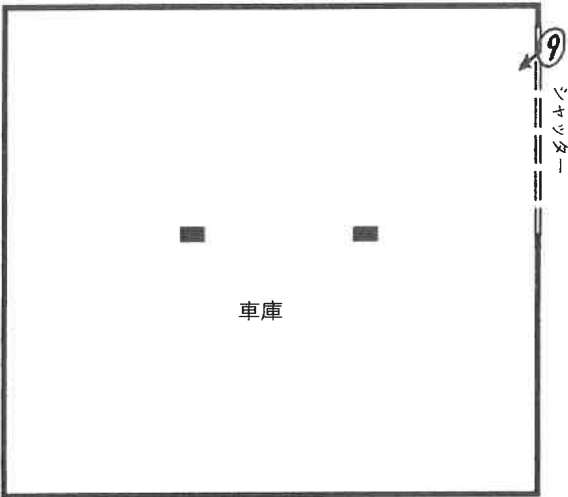
(7 枚目)

(←○ 写真撮影位置・方向)

間取略図

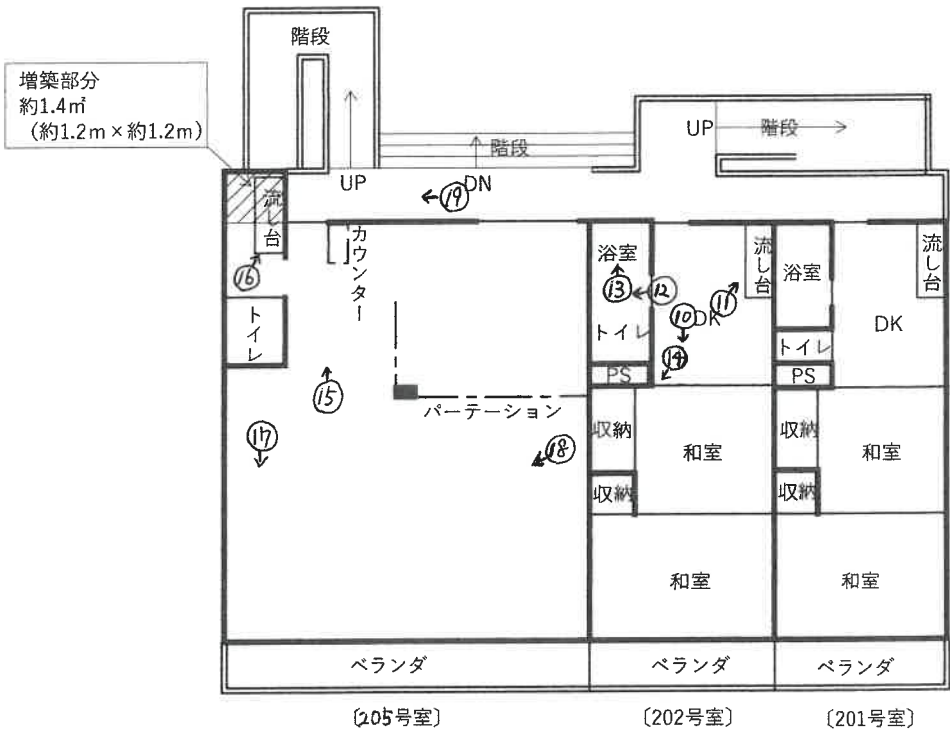


【1階】



※1階は外観調査に基づく。
内部は法務局の建物図面、消防図面により推定した

【2階】



(検尺は概測である)

間取略図

【3階】

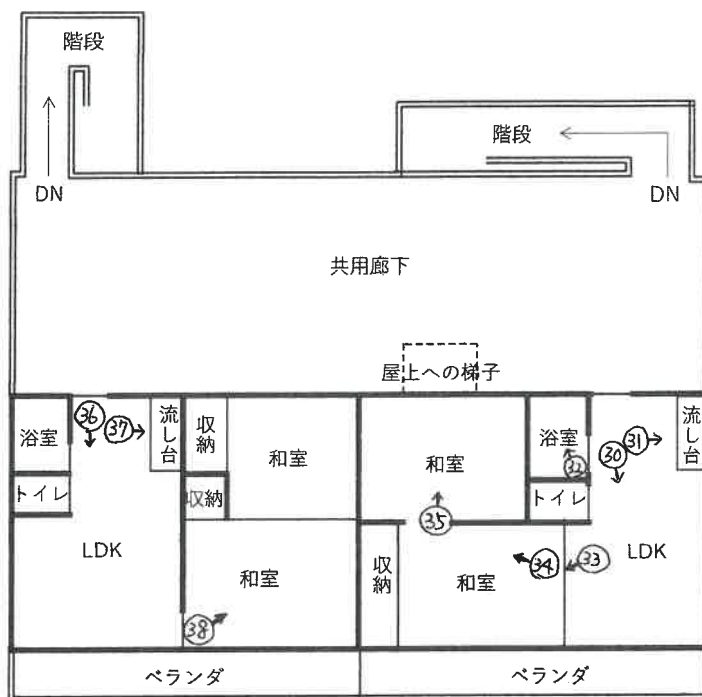
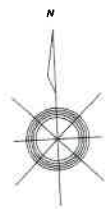


【4階】



間取略図

【5階】



(502号室)

(501号室)

(10 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



(11 枚目)

3 外壁の損傷



4



5



6 集合ポスト



7 工作物（屋根テラス）



8 階段の損傷



9 一階車庫



【202 号室】

10



11



(14 枚目)

12



13



14 天井の破損



(15 枚目)



18



19 増築部分



【303号室】

20 床の破損



(17 枚目)

21 浴室扉の損傷



22



23



【401 号室】 24 壁面の亀裂



【403 号室】 25



26



27 鳥のフン



28 天井の破損



29 鳩のフン等による汚損





31



32



33



34 天井の破損



35



(22 枚目)



37



38



令和7年（ケ） 第263号

令和7年9月30日 現地調査

令和7年10月27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

池木 俊博

第1 評価額

一括価格	
金 16,640,000円	
内訳価格	
物件1	金 7,620,000円
物件2	金 9,020,000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 地番 地積	物件目録記載のとおり	同左																												
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	種類及び床面積については特記事項のとおり																												
番号	特記事項																														
1	■地積について 目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、全部事項証明書（土地）記載事項と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを全て確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。																														
2	■種類について 目的建物の種類は登記上、「共同住宅・車庫」と記載されているが、現況は「共同住宅・事務所・車庫」（空家）の建物仕様となっている。 ■床面積について 目的建物の2階の一部について、現況の床面積と登記の床面積が異なることを確認した。詳細については下記のとおりである。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>現況面積</th><th>登記面積</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>109.30㎡</td><td>109.30㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約127.48㎡</td><td>126.08㎡</td><td>約1.40㎡</td></tr> <tr> <td>3階</td><td>126.08㎡</td><td>126.08㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>4階</td><td>126.08㎡</td><td>126.08㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>5階</td><td>79.49㎡</td><td>79.49㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約568.43㎡</td><td>567.03㎡</td><td>約1.40㎡</td></tr> </tbody> </table> なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。				現況面積	登記面積	相違面積	1階	109.30㎡	109.30㎡	相違なし	2階	約127.48㎡	126.08㎡	約1.40㎡	3階	126.08㎡	126.08㎡	相違なし	4階	126.08㎡	126.08㎡	相違なし	5階	79.49㎡	79.49㎡	相違なし	合計	約568.43㎡	567.03㎡	約1.40㎡
	現況面積	登記面積	相違面積																												
1階	109.30㎡	109.30㎡	相違なし																												
2階	約127.48㎡	126.08㎡	約1.40㎡																												
3階	126.08㎡	126.08㎡	相違なし																												
4階	126.08㎡	126.08㎡	相違なし																												
5階	79.49㎡	79.49㎡	相違なし																												
合計	約568.43㎡	567.03㎡	約1.40㎡																												

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	京阪本線 香里園駅 北東方 道路距離 約1.5km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 香里ヶ丘八丁目バス停 南方 道路距離 約230m	
付近の状況	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	・第1種高度地区 ・北側斜線制限、日影規制 (1.5m/4-2.5h) ・宅地造成等工事規制区域 ・景観計画区域 (一般区域) ・屋外広告物条例規制区域 (禁止地域等) ・立地適正化計画 (居住誘導区域)
画地条件	規模	285.11㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約14m・奥行約18m
	高低差等	東側道路とはほぼ等高に接面。東向き傾斜地であり、南側接面道路は東向きの緩傾斜となっている。目的建物の玄関が所在する2階の地盤面は東側道路から約1.5m高い。
接面道路の状況	東側	幅員約8m市道 (建築基準法第42条1項1号)
	南側	幅員約5.9m市道 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	共同住宅・事務所・車庫の敷地
	東側	道路
	西側	戸建住宅
	南側	道路
	北側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、「施設管」という。) が通っており、通常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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な (専門) 調査を要する。	
特記事項	・目的建物の西側に工作物 (屋根テラス) が存在する。 ・境界プレートの状況から、北側隣接地 (31番9) の擁壁等が目的土地へ越境している可能性がある。	

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）昭和47年4月8日新築
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、板張り等
	床	畳、板張り、シート等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	とくになし
床面積（現況）	延 約568.43㎡ 前記のとおり2階北西部において増築部分があり、現況数量は登記数量と異なる。	
現況用途等	階 層	5階建
	現況用途	共同住宅・事務所・車庫
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	下位	
保守管理の状態	目的建物の内外において、著しい劣化及び損耗等が見受けられた。廃墟のような状況となっており、保守管理の状態は相当に劣る。なお、1階車庫のシャッターが完全に故障しており、開閉不可となっている。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり、共同住宅・事務所・車庫のすべてが空室となっている。	
特 記 事 項	①建築確認済証の交付を確認できたが、検査済証の交付は確認できなかった。 ②建築時期及び構造等からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。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目的建物の南側壁面は、外壁の落下防止のためカバーで覆われている。 ④設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	144,000	1.02	285.11	0.80	33,502,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-11

公示価格等 134,000円/㎡ × 時点修正 103.2/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/95 ≒ 標準画地価格 144,000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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01 方位+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.98 幅員等▲2	0.98 駅距離▲2	1.00	0.99 容積率▲1	0.95

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05 角地+3 方位+2	1.00	1.00	0.97 高低差▲3	1.02

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：市場流動性が劣る地上建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	180,000	568.43	0.03	3,070,000

ウ 現価率

経過年数 約54年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

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0年 / (経過年数54年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.5)
≒ 0.03

※ 観察減価は保守管理の状態、中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	33,502,000	0.50	法定地上権	16,751,000

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	33,502,000	－ 16,751,000		0.65	0.70		7,620,000
2	3,070,000	＋ 16,751,000	1.00	0.65	0.70	0	9,020,000
一括価格 (合計)							16,640,000

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があること (▲5%)、保守管理状態が相当に劣ること (▲30%) を考慮し、市場性修正を (総合：総和) ▲35% と査定した

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-11

所 在 : 枚方市香里ヶ丘8丁目17番2
価 格 : 134,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 枚方公園駅 南方 約2.4km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 308㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東 6m 市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率40%, 容積率80%)
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 25,817,850円
物件2 : 9,697,094円

第7 附属資料

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

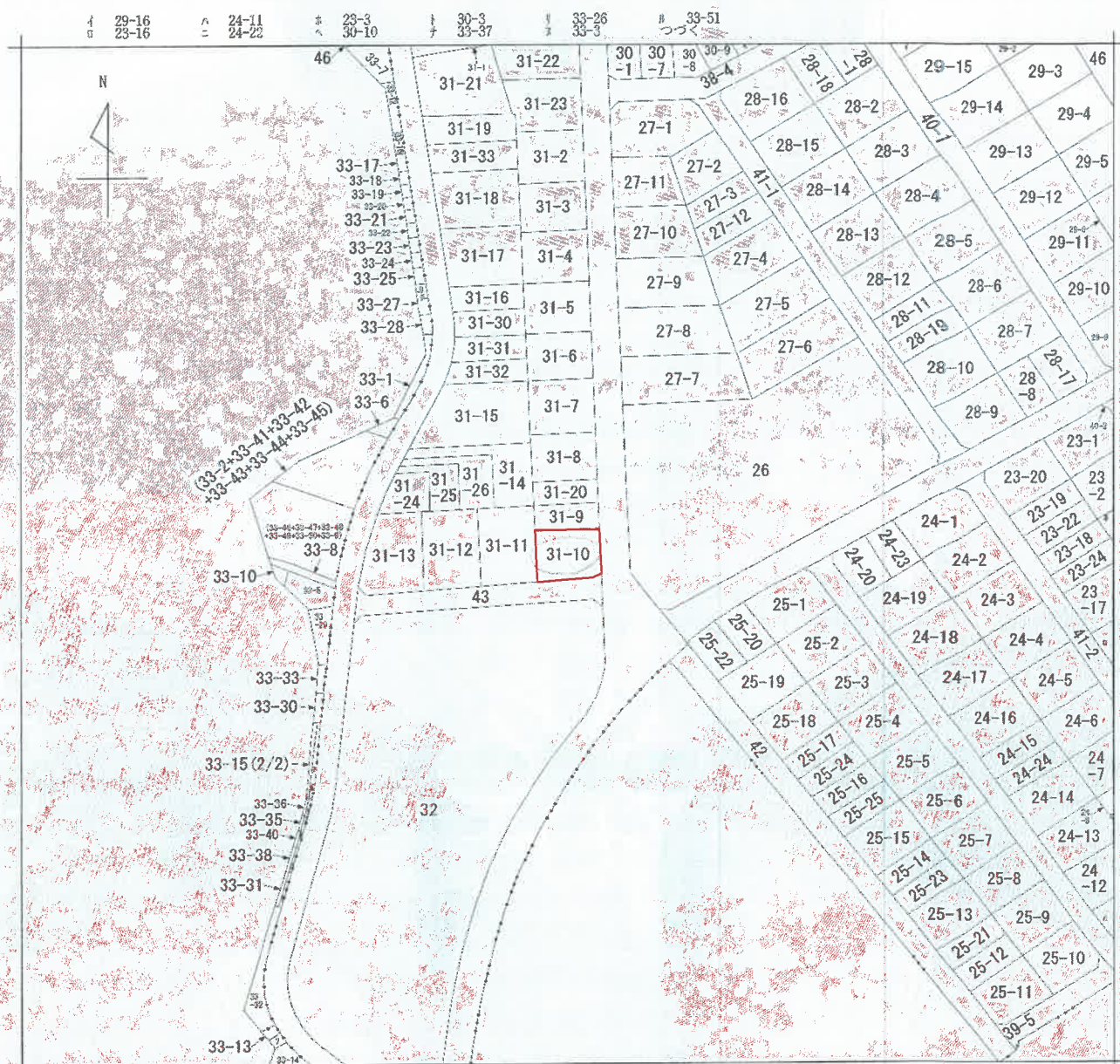
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市香里ヶ丘八丁目 |
| | 地 番 | 31番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 285.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市香里ヶ丘八丁目31番地10 |
| | 家屋 番号 | 31番10 |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル
2階 126.08平方メートル
3階 126.08平方メートル
4階 126.08平方メートル
5階 79.49平方メートル |







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



A 香里園東之町
B 香里園桜木町
C 香里ヶ丘8丁目

請求部	所在	枚方市香里ヶ丘八丁目				地番	31番10	
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和37年6月15日			備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和7年6月23日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M08242

登記官

(1/2)

A4サイズに縮小

チ 33-52
リ 33-53
カ 33-54
コ 33-55
タ 33-56
ト 33-11 (2/2)
ッ 33-43

地図整理番号：M08242
(2/2)

A4サイズに縮小

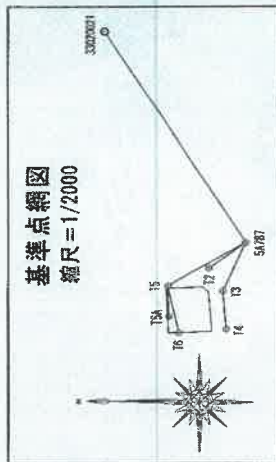
登記年月日：令和6年7月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和7年6月23日 大阪法務局北出張所

地積測量図

地番 31番10

土地の所在 枚方市香里ヶ丘八丁目

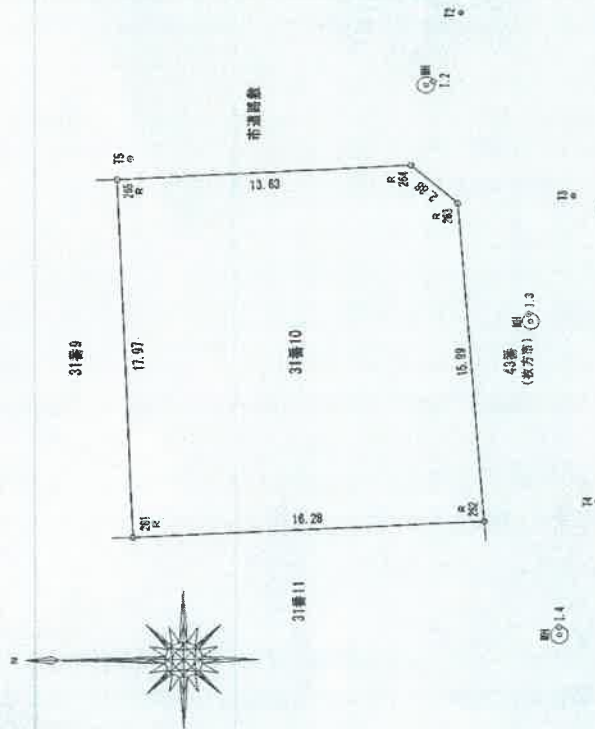


既知点等の名称	X	Y	縮尺係数
市3級基準点 33020021	-134087.478	-32535.390	0.999913
新設点 58787	-134119.762	-32520.271	0.999913
新設点 T2	-134106.014	-32630.567	0.999913
新設点 T3	-134111.224	-32639.800	0.999913
新設点 T4	-134112.348	-32655.113	0.999913
新設点 T5	-134090.649	-32637.807	0.999913
新設点 T5A	-134091.044	-32650.077	0.999913
新設点 T6	-134094.755	-32656.639	0.999913

測点名	X座標	Y座標	測量点の種類
1.1	-134079.938	-32635.282	マンホール外検ボンプ印
1.2	-134104.715	-32634.016	マンホール外検ボンプ印
1.3	-134109.123	-32645.755	マンホール外検ボンプ印
1.4	-134110.515	-32661.408	マンホール外検ボンプ印

引 照 点 表

引照点	1.1	1.2	1.3	1.4
261	24.097	26.700	21.402	20.257
262	34.184	22.197	10.539	6.342
263	26.360	6.227	6.501	21.774
264	23.931	4.334	9.266	24.165
265	10.732	15.424	20.276	30.459



座 標 求 積 表

地番	31-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	延 積
測点					
261	-134090.789	-32656.797	555002.265015	16.28	
262	-134107.038	-32656.090	491670.091040	15.99	
263	-134105.845	-32640.140	-110062.552080	2.88	
264	-134103.686	-32638.227	-515096.498514	13.63	
265	-134090.063	-32638.836	-420943.067882	17.97	
			借 面 積	570.237569	
31番10			面 積	285.118745	
			地 積	285.11	m ²
			坪 数	86.24	

境界線の種類	
C コンクリート壁	
P プラスチック板	
R 土 塀	
M 鉄板ベンチ	

令和6年6月25日 測量



申請人

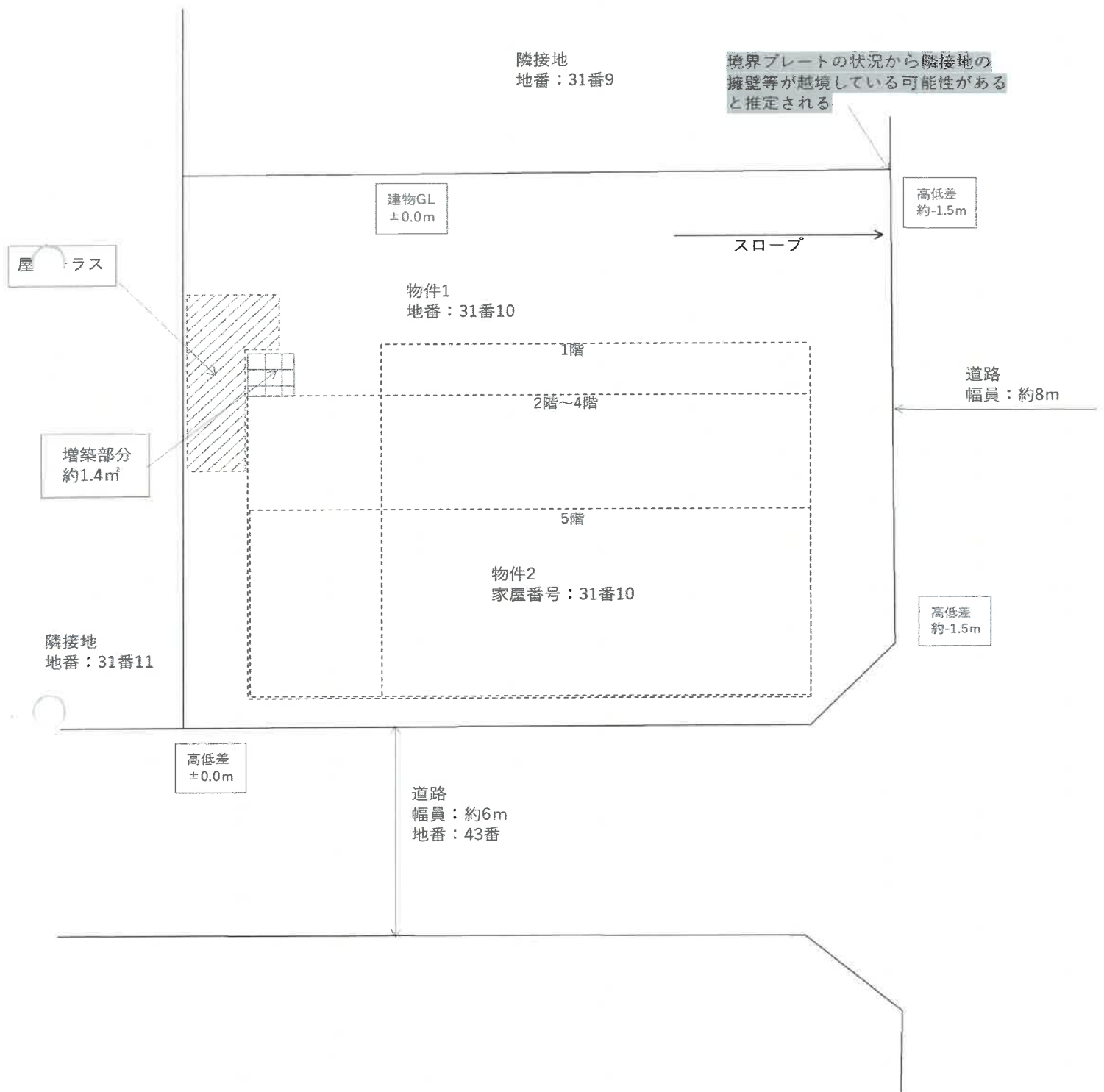
(令和 6 年 7 月 25 日作成)

作成者

縮 尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

【7ヶ263 土地建物位置関係図】



登記年月日：昭和47年4月12日

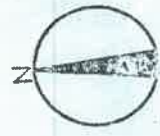
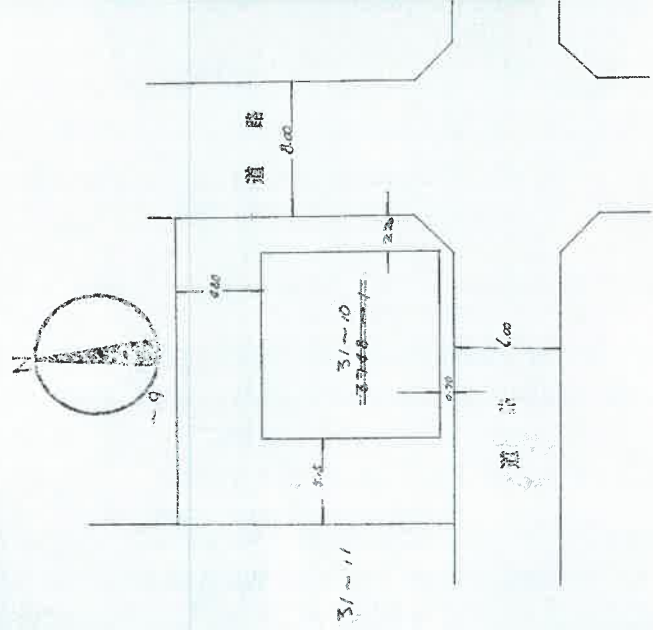
353179

建物平面図

家屋番号	31-10 37-4-8
建物の所在	31番地の10 枚方市扇屋ヶ丘8丁目37-4-8番地

47.4.12

作製年月日	昭和47年4月8日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局枚方出張所登録）
令和7年6月23日 大阪法務局北出事務所

登記官

登記年月日：昭和47年4月12日

353178

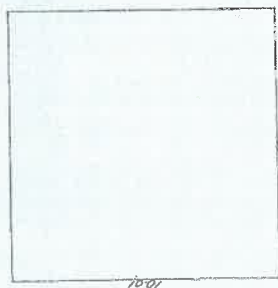
建 各 階 面 図

家 屋 番 号
31-10
353178

建 物 の 所 在
大阪府大阪市東区東1-10-10
31-10
大阪府大阪市東区東1-10-10



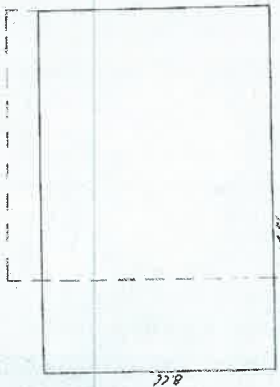
1 階



1 階

10.01 x 10.02 = 100.3022

2 階



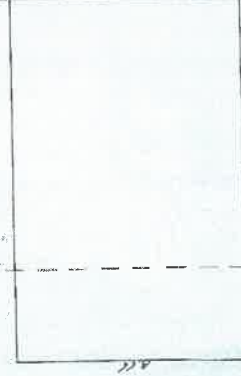
3 階



3 階

8.66 x 14.56 = 126.0896

4 階



4 階

8.66 x 14.56 = 126.0896

作 製 年 月 日
昭和 47 年 4 月 8 日

作 製 者

申 請 人

大阪府建設局

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪府建設局地方出張所管轄)
令和 7 年 6 月 23 日 大阪府建設局北出張所

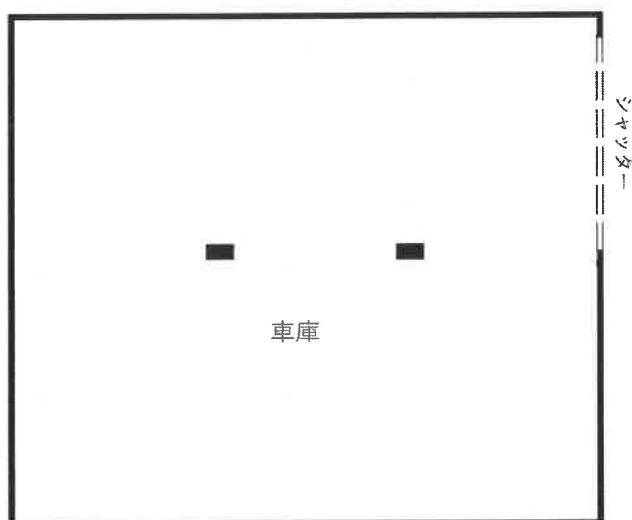
登記官

地図管理番号：M08244 (2/2)

A4サイズに縮小

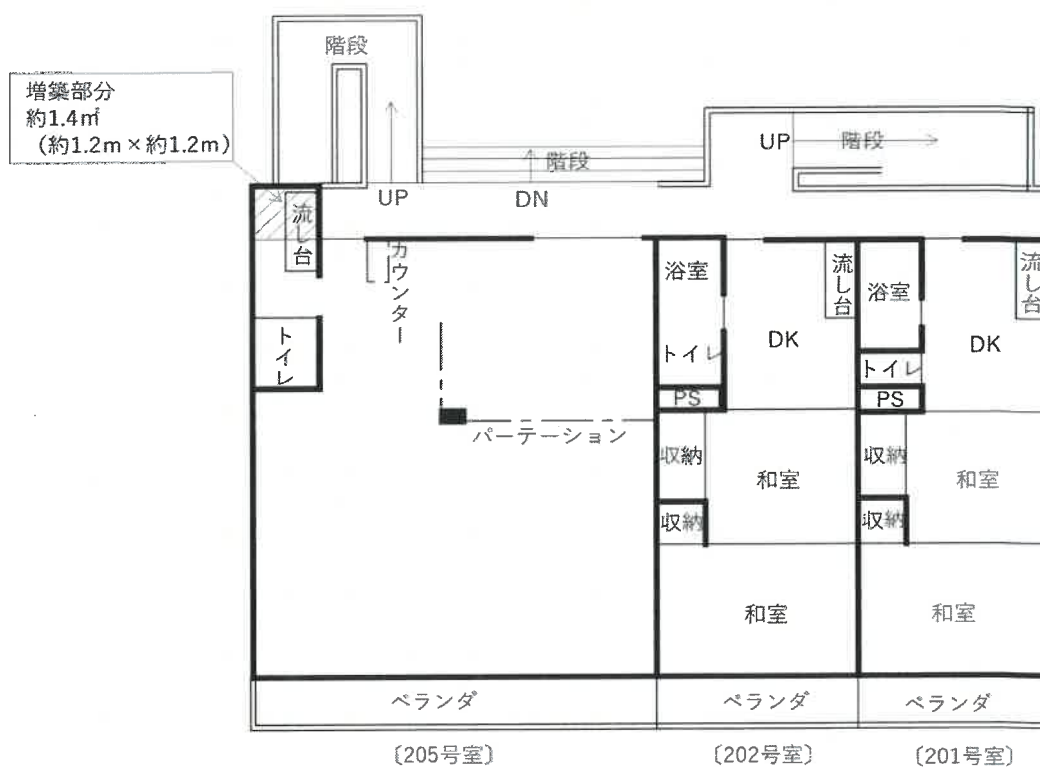


【1階】



※1階は外観調査に基づく。
内部は法務局の建物図面、消防図面により推定した

【2階】



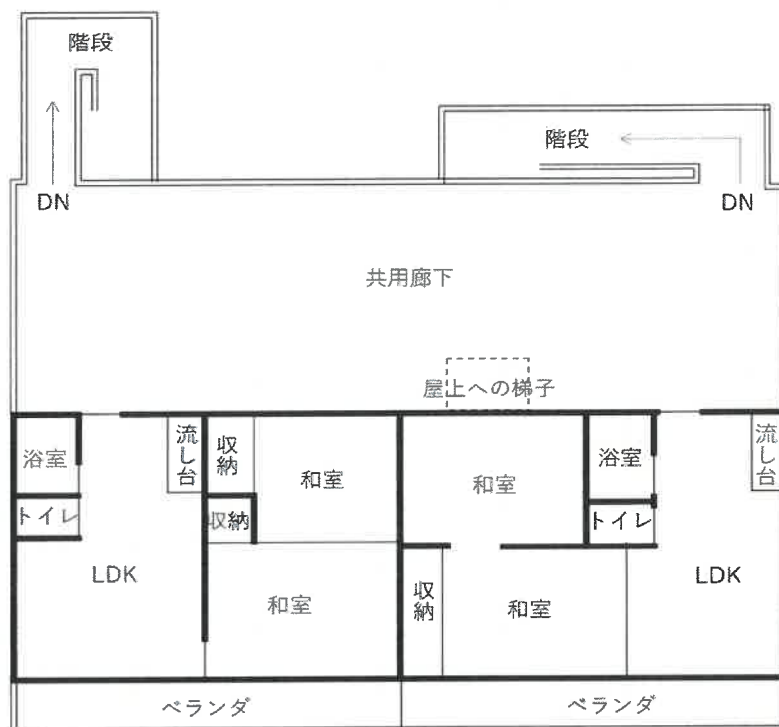
【3階】



【4階】



【5階】



〔502号室〕

〔501号室〕