

陳述書の提出等について（注意）

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

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

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

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

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

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)		
大阪地方裁判所執行官 殿		
事件番号	□平成 年()第 号 物件番号	
私は、暴力団員等ではありません。		
陳述者	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
□	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	
(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
買受申出人(個人)	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□ 昭和 □ 平成 □ 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人が法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

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

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	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	□ 男性 □ 女性
2	生年月日	□ 昭和 □ 平成 □ 西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
3	性 別	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□ 昭和 □ 平成 □ 西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
4	氏 名	
	性 別	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□ 昭和 □ 平成 □ 西暦 年 月 日
	住 所	

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28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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 6月24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。	



913

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）
1～11☆	20,070,000 16,056,000	一括	4,014,000	103,875	0
1	4,930,000				
2	4,030,000				
3	360,000				
4	430,000				
5	860,000				
6	1,510,000				
7	460,000				
8	460,000				
9	570,000				
10	5,280,000				
11	1,180,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 497番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1163平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 498番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 952平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 533番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 85平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 534番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 102平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 538番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 204平方メートル |



物 件 目 録

☆6 所 在 交野市私部南一丁目
 地 番 539番
 地 目 田
 地 積 357平方メートル

☆7 所 在 交野市私部南一丁目
 地 番 540番
 地 目 田
 地 積 109平方メートル

☆8 所 在 交野市私部南一丁目
 地 番 541番3
 地 目 田
 地 積 109平方メートル

☆9 所 在 交野市私部南一丁目
 地 番 544番3
 地 目 田
 地 積 135平方メートル

☆10 所 在 交野市私部南一丁目
 地 番 549番1
 地 目 田



8118

物 件 目 録

地 積 1 2 4 6 平方メートル

☆1.1 所 在 交野市私部南一丁目

地 番 5 5 6 番 3

地 目 田

地 積 2 7 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～11】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～11】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 497番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1163平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 498番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 952平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 533番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 85平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 534番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 102平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 538番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 204平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| 6 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 539番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 357平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 540番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 541番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 544番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 135平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 549番1 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

	地	積	1 2 4 6 平方メートル
1-1	所	在	交野市私部南一丁目
	地	番	5 5 6 番 3
	地	目	田
	地	積	2 7 7 平方メートル



令和7年(ケ)第65号
令和7年5月22日受理
令和 年 7月 23日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 497番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1163平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 498番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 952平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 533番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 85平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 534番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 102平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 538番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 204平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 3 9 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 5 7 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 4 0 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 4 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 4 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 3 5 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 4 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

	地	積	1 2 4 6 平方メートル
1 1	所	在	交野市私部南一丁目
	地	番	5 5 6 番 3
	地	目	田
	地	積	2 7 7 平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府交野市私部南一丁目490番付近
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件1～11） ☐ 山林（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 ☒ 土地見取図のとおり
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	「執行官の意見」欄参照
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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）
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

(4枚目)

そ の 他 の 事 項

(目的土地の現況について)

- 1 目的各土地の筆界は不明確であり、目視および航空写真によると、目的各土地は一体として利用されており、その形状は土地見取図と、その地積は登記記録上の数値と概ね一致していると思われる。ただし、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的各土地は、いずれも建築基準法上の道路に接面していない。
- 3 目的各土地は、登記地目が田となっているが、現況は耕作がされておらず、雑草および樹木が生い茂っている。
- 4 目的各土地および目的外隣地との境界については、一部不明瞭な部分が存在する。

(目的外建物の現況について)

なし

(その他の状況について)

- 1 当職は、令和7年5月26日債務者兼所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
- 2 交野市役所市民課に目的土地の住居表示について照会したところ、いずれも住居表示はない旨の回答を得た。

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

(5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
■ 交野市役所税務室	目的土地の課税地目がいずれも雑種地となっていますが、これは課税する際の地目について、土地の現状を見て定めているにすぎないので、売買の際に雑種地として扱われることまでを担保しているわけではありません。登記地目が田であれば、最終的には農業委員会が判断することになると思われます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

執行官の意見

■占有者及び占有状況について

関係人の陳述、立入調査の結果から、目的各土地は所有者が雑種地（空き地）として使用、占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月26日	執行官室	照会書送付（所有者宛）
令和7年5月26日 9:15 - 9:20	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年5月26日 10:45 - 11:00	中之島図書館	物件等調査
令和7年5月28日 11:15 - 11:25	交野市役所	道路等調査
令和7年5月28日 11:45 - 11:55	物件所在地	物件および占有調査
令和7年6月13日 9:55 - 10:40	物件所在地	立入調査（評価人常同）

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

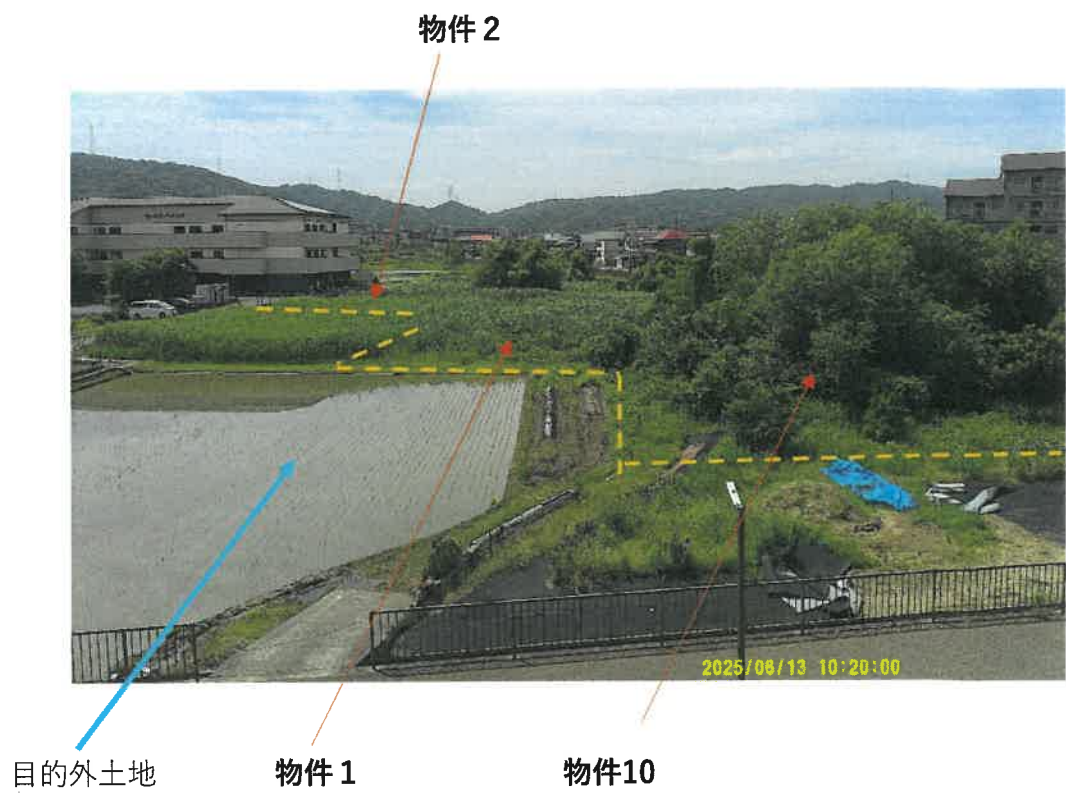
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)



【写真】

①



②



③

目的外土地

物件 7



物件 5

物件 6

④



物件 9

物件 8

物件 5

物件 4

物件 3

⑤



物件10

目的外土地

物件11

求 意 見 書

森 澤 修 二 殿

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 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年12月17日

評価人

森澤修二

印

物 件 目 録

☆1 所 在 交野市私部南一丁目
地 番 497番
地 目 田
地 積 1163平方メートル

☆2 所 在 交野市私部南一丁目
地 番 498番
地 目 田
地 積 952平方メートル

☆3 所 在 交野市私部南一丁目
地 番 533番3
地 目 田
地 積 85平方メートル

☆4 所 在 交野市私部南一丁目
地 番 534番3
地 目 田
地 積 102平方メートル

☆5 所 在 交野市私部南一丁目
地 番 538番3
地 目 田
地 積 204平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|-----------|
| ☆6 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 539番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 357平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 540番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 541番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |
| ☆9 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 544番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 135平方メートル |
| ☆10 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 549番1 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

地 積 1246平方メートル

☆11 所 在 交野市私部南一丁目

地 番 556番3

地 目 田

地 積 277平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	7,040,000	4,930,000	0
2	5,760,000	4,030,000	0
3	510,000	360,000	0
4	620,000	430,000	0
5	1,230,000	860,000	0
6	2,160,000	1,510,000	0
7	660,000	460,000	0
8	660,000	460,000	0
9	820,000	570,000	0
10	7,540,000	5,280,000	0
11	1,680,000	1,180,000	0
1～11	28,680,000	20,070,000	一括
(備 考)			



令和7年（ケ） 第65号
令和7年6月13日 現地調査
令和7年6月22日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土 地)

評価人 不動産鑑定士

森澤 修二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 28,680,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 7,040,000円
物件2	金 5,760,000円
物件3	金 510,000円
物件4	金 620,000円
物件5	金 1,230,000円
物件6	金 2,160,000円
物件7	金 660,000円
物件8	金 660,000円
物件9	金 820,000円
物件10	金 7,540,000円
物件11	金 1,680,000円

1 一括価格は、物件1乃至11の不動産について、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。

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制約（売主の協力が得られないことが常態であること、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）等の特殊性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は考慮していない。

3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、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 4 5 6 7 8 9 10 11	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録 記載のとおり	※ 特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11	○ 目的土地は一体として利用されている。 ○ 目的土地は雑草および樹木が生い茂り、一部立ち入ることができなかった。 ○ 目的各土地および目的外隣地との境界については、不明瞭な部分が存在する。 ○ 所轄法務局に地積測量図が備え付けがなく、公図、交野市役所備付けの地番参考図等に基づいて位置を確認し、航空写真及び地図ソフトにて机上測量を行ったところ概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。但し、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。 ○ 目的各土地の公簿地目は「田」であるが、現況耕作がされておらず、雑草および樹木が生い茂った「雑種地」となっている。但し、農業委員会で確認したところ、「目的各土地は市街化調整区域内の農地であり、所有権移転にあたっては農地法第3条の許可を要し、買受人は買受適格証明を要する。」旨の説明を受けた。		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件1乃至11）

位置・交通	J R 片町線 河内磐船駅 北西方 約1,000m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	農地が広がる中に、社会福祉施設や農家住宅等も見られる地域。地域要因に大きな影響を与える変動がないことから、当面の間現況のまま推移していくものと予測される。	
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	市街化調整区域
	用途地域	-----
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地（私部南遺跡）
画地条件	規模（登記数量）	4,739㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口（北側）約16.5m、奥行約124m
	高低差等	周辺道路と比べて概ね等高
接面道路の状況	接道状況	無道路地
土地の利用状況等	現況	雑種地（公簿地目：田）
	東側	農地等
	西側	鉄道敷
	南側	農地等
	北側	農地等
供給処理施設	上水道	なし
	ガス配管	なし
	下水道	なし
	（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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者名、田の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図からは、白地の表示が確認された。現在、対象物件を含め周辺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。土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。	
特記事項	○2頁特記事項欄参照	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1乃至11（土地）

物件1乃至11の更地価格を求めた。

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	更地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	31,500	0.56	1,163	-	20,515,000
2	31,500	0.56	952	-	16,793,000
3	31,500	0.56	85	-	1,499,000
4	31,500	0.56	102	-	1,799,000
5	31,500	0.56	204	-	3,599,000
6	31,500	0.56	357	-	6,297,000
7	31,500	0.56	109	-	1,923,000
8	31,500	0.56	109	-	1,923,000
9	31,500	0.56	135	-	2,381,000
10	31,500	0.56	1,246	-	21,979,000
11	31,500	0.56	277	-	4,886,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 交野-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$48,900\text{円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/156 \div 31,500\text{円/㎡}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.02	1.02	1.50	1.00	1.56
	幅員・連続性等+2	駅距離+2	土地利用状況等+50		

イ 個別格差：	接面	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	0.70	0.80	0.56
			不整形-30	雑木等の存在-20	

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価は不要である。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	市場性修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	20,515,000	0.49	0.70	7,040,000
2	16,793,000	0.49	0.70	5,760,000
3	1,499,000	0.49	0.70	510,000
4	1,799,000	0.49	0.70	620,000
5	3,599,000	0.49	0.70	1,230,000
6	6,297,000	0.49	0.70	2,160,000
7	1,923,000	0.49	0.70	660,000
8	1,923,000	0.49	0.70	660,000
9	2,381,000	0.49	0.70	820,000
10	21,979,000	0.49	0.70	7,540,000
11	4,886,000	0.49	0.70	1,680,000
一括価格 (合計)				28,680,000

イ 市場性修正

本件については、以下の減価要因を考慮して、市場性修正を率を0.49（相乗積）と判定した

- ① 農地（田）であること（△30％）
- ② 建築基準法上の道路に接道していないこと（△30％）

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 交野-16

所 在 : 交野市星田北3丁目4867番1 「星田北3-24-21」
価 格 : 48,900円/㎡
位 置 : J R 片町線 星田駅 北東方 約800m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 460㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 南東 4.1m 市道
用途指定等 : 市街化調整区域
(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅、農地等のみられる農家住宅地域

2 固定資産評価額 令和6年度

物件1 : 3,114,514円
物件2 : 2,776,032円
物件3 : 227,630円
物件4 : 273,156円
物件5 : 546,312円
物件6 : 956,046円
物件7 : 291,902円
物件8 : 291,902円
物件9 : 361,530円
物件10 : 3,336,788円
物件11 : 741,806円

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地見取図

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 497番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1163平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 498番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 952平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 533番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 85平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 534番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 102平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 538番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 204平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| 6 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 539番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 357平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 540番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 541番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 544番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 135平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 交野市私部南一丁目 |
| | 地 | 番 | 549番1 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

	地	積	1 2 4 6 平方メートル
1 1	所	在	交野市私部南一丁目
	地	番	5 5 6 番 3
	地	目	田
	地	積	2 7 7 平方メートル



受命物件の位置図

対象不動産

最寄駅

地価公示 交野-16

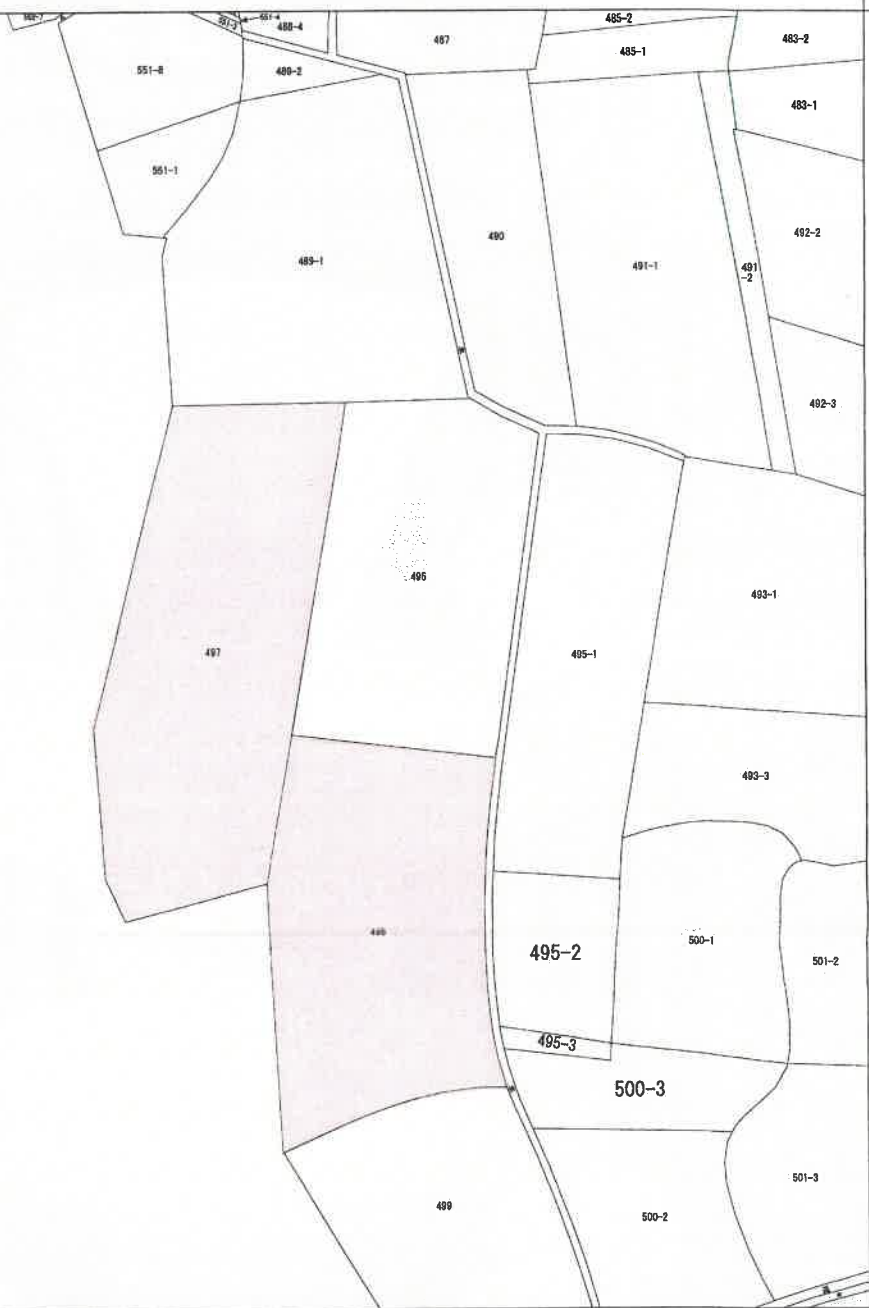
昭文社 スーパーマップル・デジタル24

(C)2023 MAPPLE, Inc.

1 : 10,000 相当

10

地図上の1センチは 約 100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。

地番区域見出し

私部南
1丁目

A 私部南1丁目

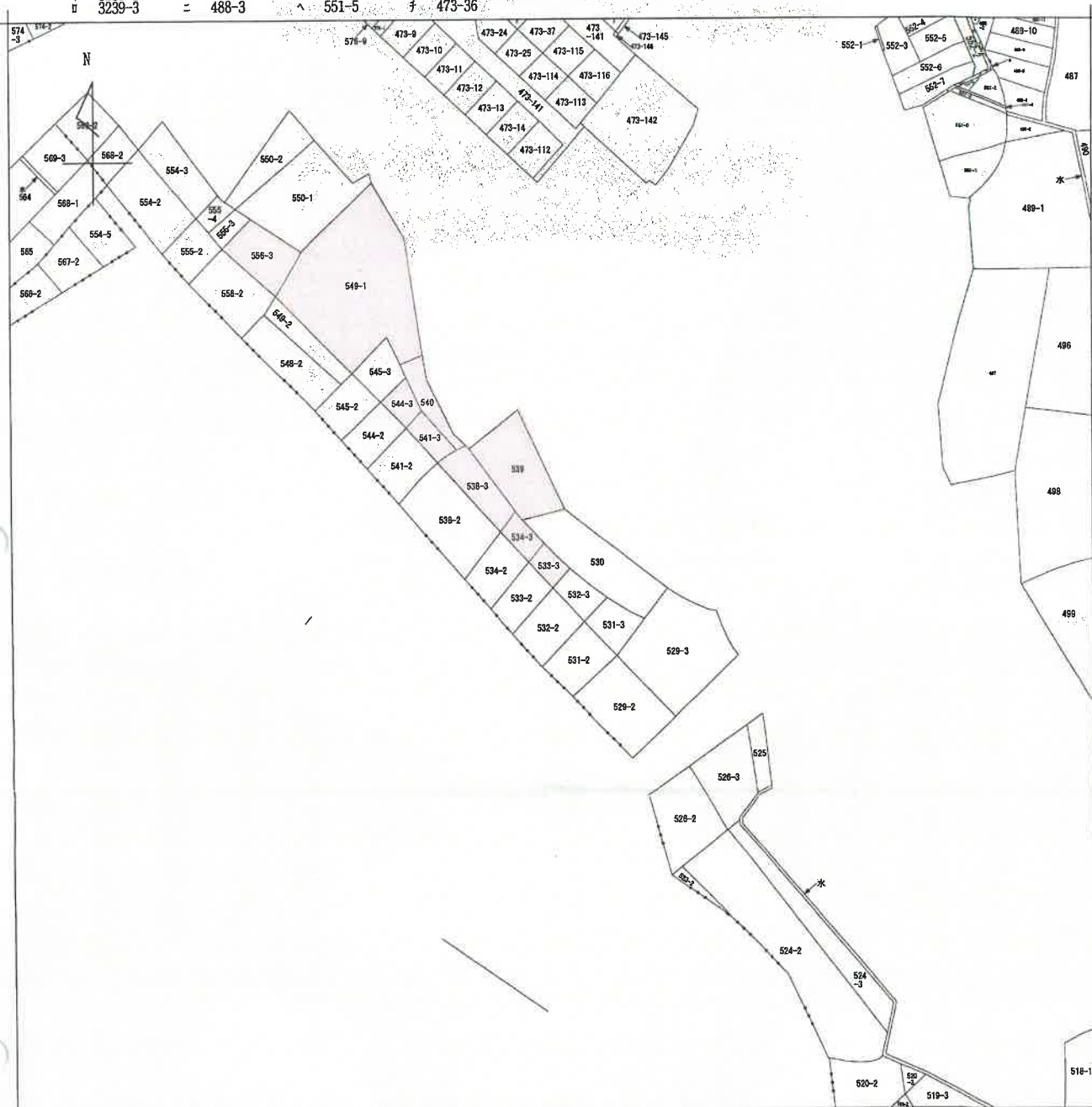
請 求 部 分	所 在 交野市私部南一丁目					地 番 497番		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標系又は記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項				

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。

令和6年12月27日
大阪法務局枚方出張所
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

イ 3239-2 ハ 3239-4 ヘ 488-5 ト 473-117
 ロ 3239-3 ニ 488-3 ホ 551-5 チ 473-36



(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 天野が原町 1丁目
- B 私部西2丁目
- C 私部西2丁目
- D 私部南1丁目

請求部	所在	交野市私部南一丁目			地番	533番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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。

令和6年12月27日
 大阪法務局枚方出張所
 登記官

請求番号：18-2
 (1/2)

E 私部南1丁
目
F 私部南1丁
目
G 私部南1丁
目

