

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、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、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 2月19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 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4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 2月19日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 860, 000 6, 288, 000	一括	1, 572, 000	55, 594	15, 189
1	3, 210, 000				
2	4, 650, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 枚方市田口山三丁目 |
| | 地 番 | 2000番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市田口山三丁目2000番地37 |
| | 家屋 番号 | 2000番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 44.55平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5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】

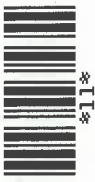
本件所有者が占有している。

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 | 枚方市田口山三丁目 |
| | 地 番 | 2000番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市田口山三丁目2000番地37 |
| | 家屋 番号 | 2000番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 44.55平方メートル |



令和 7年(ケ)第 303号
令和 7年 9月 24日受理
令和 年 月 日提出
7.11.14

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 | 枚方市田口山三丁目 |
| | 地 番 | 2000 番 37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市田口山三丁目 2000 番地 37 |
| | 家屋 番号 | 2000 番 37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.60 平方メートル
2 階 44.55 平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		枚方市田口山3丁目45-8					
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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札一体型郵便受けの表示 所有者の姓（ローマ字）

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。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図（概略図）のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (4) 1階LDの壁面にタバコのヤニが原因と思われる汚れ、1階和室の襖に陥没、2階北西側洋室の床に損傷がみられた。
- (5) 所有者の陳述によれば、小型犬を1匹飼育しているとのことであり、室内の壁には犬によるものと思われる損傷箇所が散見されたが、動物臭は感じられなかった。
- (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。

4 その他

目的物件の近隣（南方向）に墓地が存在する。

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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、目的建物には特に不具合はありません。 3、小型犬を一匹飼育しています。 4、車庫にとめてある車は私のものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、占有しているものと認める。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

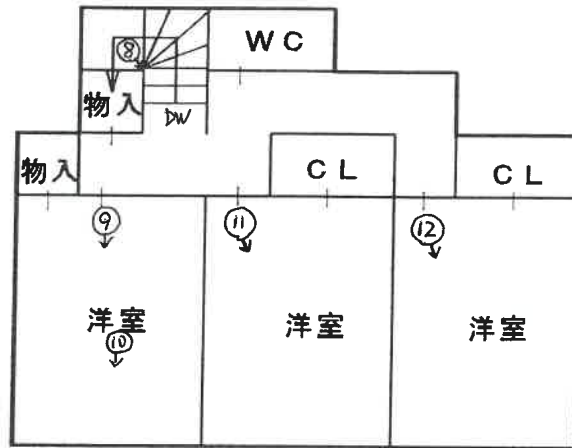
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月24日 19:10-19:15	中之島図書館	物件確認
7年9月25日 15:00-15:10	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年9月30日 9:40-9:50	枚方市役所	道路等調査
7年9月30日 11:40-11:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年10月1日 16:50-16:55	執行官室	所有者と電話・聴取
7年10月10日 9:50-10:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

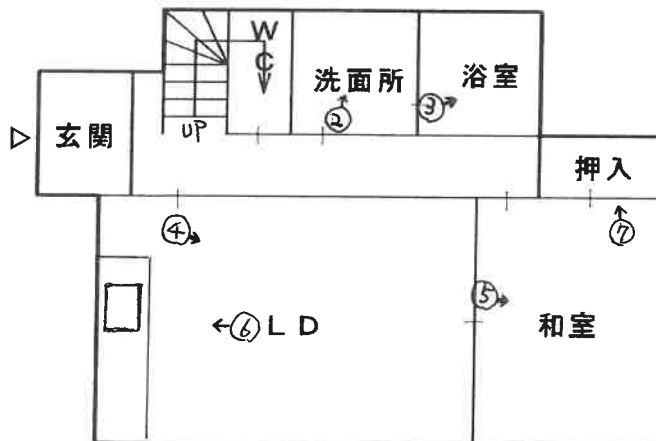
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

間取図（概略図）
令和7年（ケ）303号



2 階



1 階

（ 8 枚目）

（←○写真撮影位置・方向）

1 目的建物



(9 枚目)

2



3



(10 枚目)

4



5



(11 枚目)

6



7 襖の陥没



(12 枚目)

8 内壁の損傷



9



(13 枚目)

10 床面の損傷



11



(14 枚目)



令和 7年（ケ）第303号

令和 7年10月10日 現地調査

令和 7年10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

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,210,000 円
物件2	金 4,650,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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は考慮していない。
- 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 番 号 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	特にない。		
2	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR片町線「長尾」駅の北西方約2,400m（道路距離） 京阪バス「山田池団地」停留所の北方約570m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。最寄駅までは距離があるが，徒歩圏内にスーパーマーケット，物販店舗等も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種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 規 制	第2種高度地区，日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域）	
画 地 条 件	規 模	100.05㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.0m（北西側），奥行約12.9m（南西辺）	
	高 低 差 等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	北 西 側	幅員約5.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北 東 側	幅員約5.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	北東： 道路	北西： 道路
		南東： 住宅	南西： 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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人間で所有権移転され，平成15年に現債務者兼所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では，当時は山林であり，平成14年頃住宅の敷地として周辺一帯の開発が行われ，平成15年頃に現在の建物が建築されたと推認される。現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特 記 事 項	(1) 目的土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地「長尾谷町遺跡」に指定されている。なお，平成10年，周辺一帯の開発の際に本調査済である。 (2) 目的物件の南方近隣に墓地が存する。		

2 建物の概況及び利用状況（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	平成15年9月11日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約22年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	ALCパネル 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼，合板 等
	床	フローリング，タタミ 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 93.15㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 1階LDの壁面に煙草のヤニが原因と思われる汚損，1階和室の襖に陥没，2階北西側洋室の床に損傷が見られた。 (2) 実査時点，室内にはいなかったが，所有者の陳述によると，小型犬を1匹飼育しているとのことであり，室内の壁には犬によるものと思われる損傷箇所が散見された。なお，動物臭は特に感じられなかった。 (3) その他については概ね経年相応の老朽化と判断され，維持管理状況は普通であった。 (4) 対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果，アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (5) 建築確認あり，検査済証あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	101,000	1.01	100.05	0.90	9,185,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 枚方-44

$$\text{標準価格} \quad 101,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{102} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{98} \div \text{標準画地価格} \quad 101,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	0.99	1.02	0.97	1.00	1.00	1.00	0.98

イ 個別格差 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	200,000	93.15	0.11	2,049,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\begin{matrix} ※1 \\ 0.05 \end{matrix} + (1 - \begin{matrix} ※1 \\ 0.05 \end{matrix}) \right] \times \begin{matrix} ※2 \\ 3 \end{matrix} \div \left(\begin{matrix} ※2 \\ 3 \end{matrix} + \begin{matrix} ※3 \\ 22 \end{matrix} \right) \times (1 - \begin{matrix} ※4 \\ 0.30 \end{matrix}) \div 0.11$$

※1	: 残価率	5.0%
※2	: 経済的残存耐用年数	約 3年
※3	: 経過年数	約 22年
※4	: 観察減価率	30%

2 評価額の決定

(1) 土地利用権等価格

物 件 号 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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
1	9,185,000	法定地上権	0.50	4,593,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) 〔1 (1) オ・1 (2) エ〕 ア	土地利用権等価格 の 控 除 及 び 加 算 (円) 〔2 (1) ウ〕 イ	占有減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 キ＝〔(ア＋イ) × ウ × エ × オーカ〕
1	9,185,000	△4,593,000		1.00	0.70		3,210,000
2	2,049,000	＋4,593,000	1.00	1.00	0.70	0	4,650,000
一 括 価 格 (合 計)							7,860,000

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合は不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [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/㎡
位 置	JR片町線 長尾駅の北西方 約1,900m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	100 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	南西側 幅員約4.7m市道 中間画地
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 況	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	6,554,775 円
物 件 2	2,878,576 円

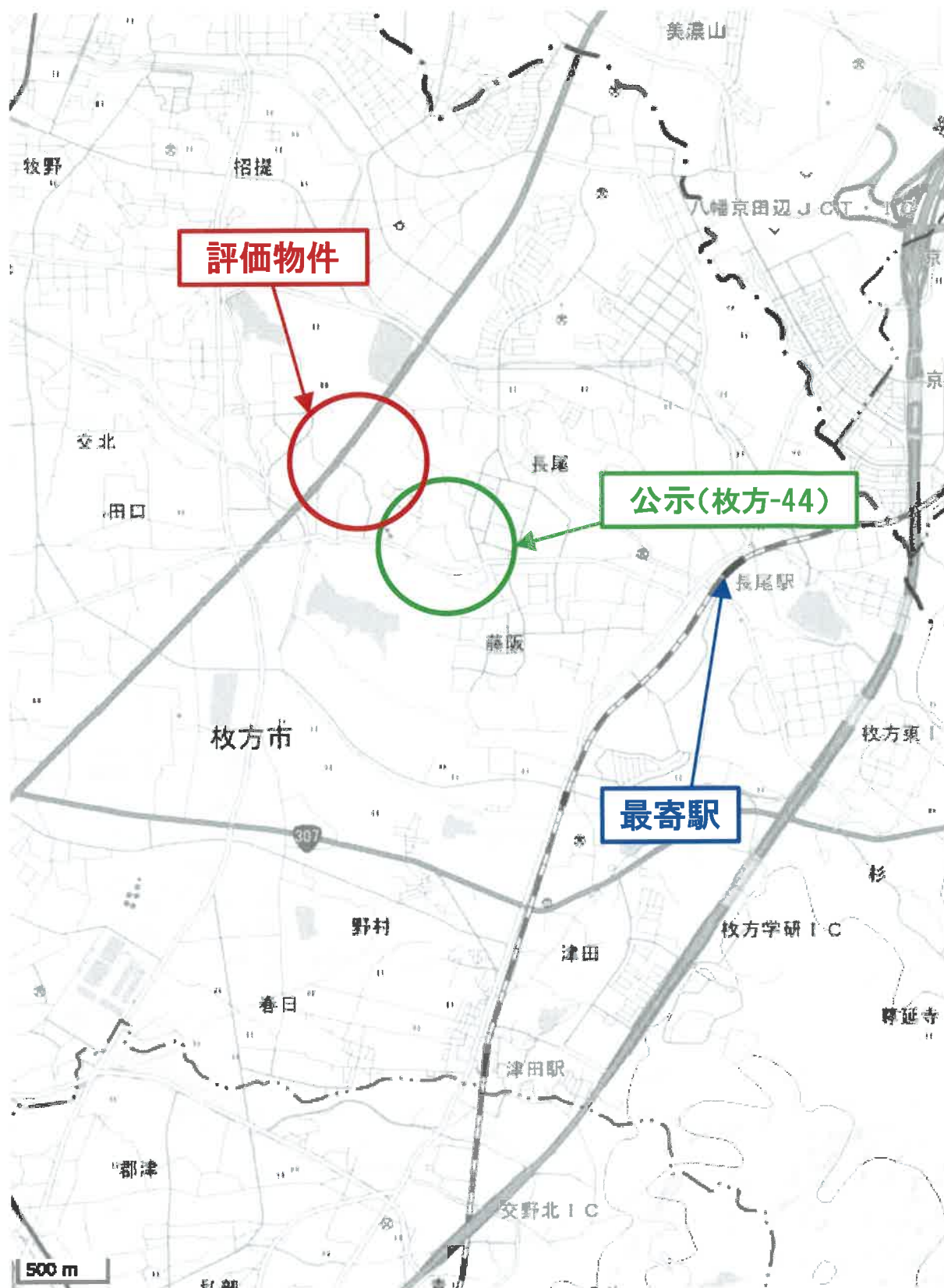
第7 附属資料

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 枚方市田口山三丁目 |
| | 地 番 | 2000番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市田口山三丁目2000番地37 |
| | 家屋 番号 | 2000番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 44.55平方メートル |



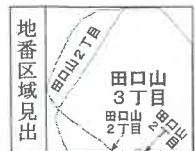


位置図

2040-62
2000-18



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



請求部	所在	枚方市田口山三丁目				地番	2000番37		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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7年7月23日
大阪法務局枚方出張所
地図整理番号: M24895
(1/1)

登記官



A4版に縮小

登記年月日：平成15年2月25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7月23日 大田区役所 庶務課 庶務係

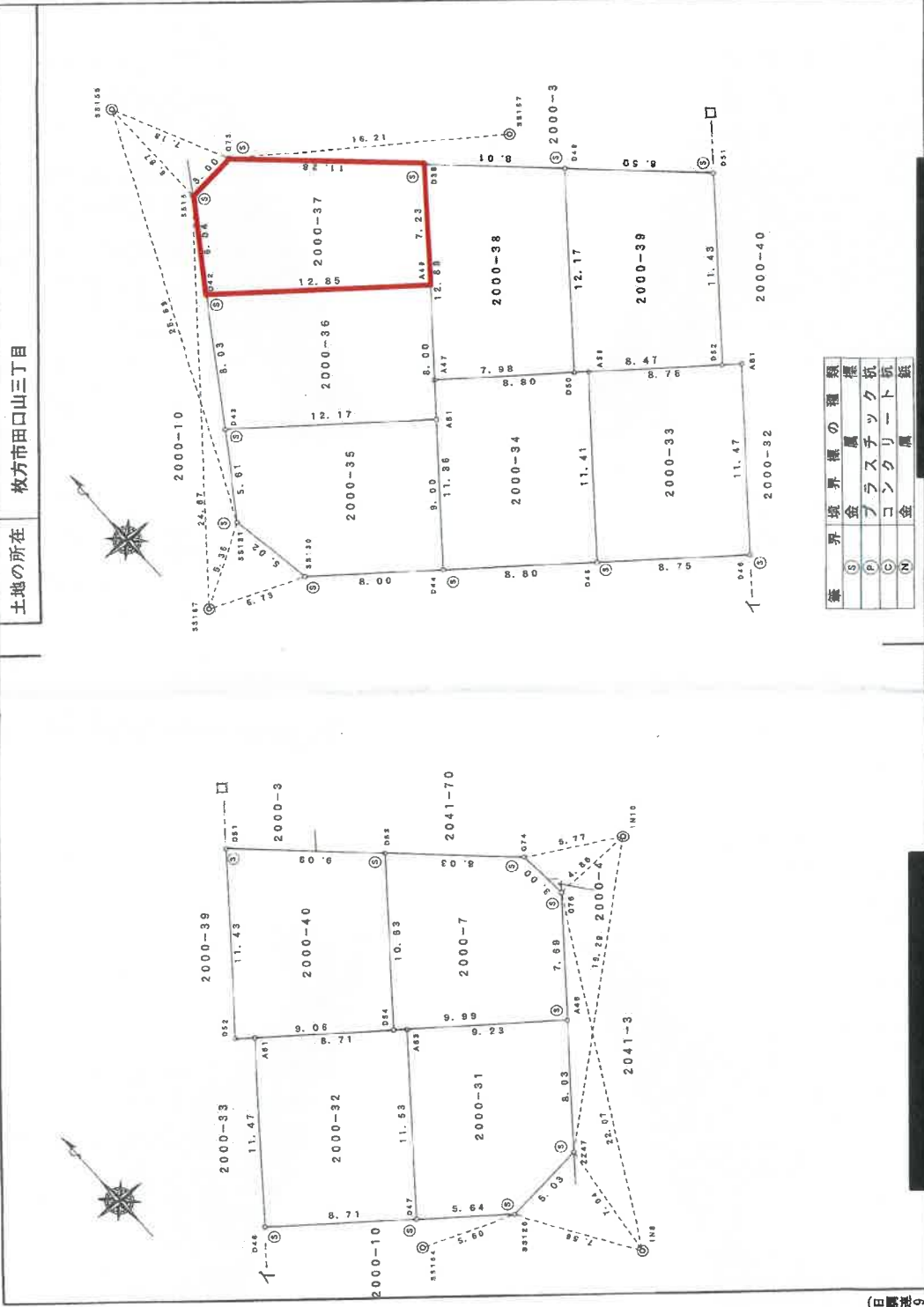
A4版に縮小

049313
前300-7後新
地番 2000-7、
2000-31--40
土地の所在 枚方市田口山三丁目

地積測量図

15.2.25

緑48-6



(田口山三)

境界線の種類	
(S)	金
(P)	プラスチック板
(C)	コンクリート板
(N)	金

申請人

作成 15年2月19日(作製)

作製者

縮尺 1/250

地図整理番号：M24896

(1/3)

地積測量図(写)

登記年月日：平成15年2月25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。
令和7年7月23日 大阪法務局枚方出張所

A4版に縮小

049914

地積測量図 2/3

15.2.25

地番
2000-31-40

土地の所在
枚方市田口山三丁目

座標求積表

地番	2000-35								
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$			
A51	883.088	351.246	14.590	5124.679	5124.679	14.590			
D43	890.583	341.649	2.781	953.542	953.542	2.781			
SS131	885.877	338.577	-9.683	-3271.869	-3271.869	-9.683			
SS130	880.920	339.998	-9.884	-3354.608	-3354.608	-9.884			
D44	875.883	345.704	2.166	748.794	748.794	2.166			
		倍面積			200.735				
		面積			100.368				
		地積			100.36				

地番	2000-36								
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$			
A51	883.088	351.246	-1.191	-418.339	-418.339	-1.191			
A49	889.392	386.173	14.223	5085.845	5085.845	14.223			
D42	897.309	346.040	1.191	412.138	412.138	1.191			
D43	890.583	341.649	-14.223	-4859.273	-4859.273	-14.223			
		倍面積			200.374				
		面積			100.187				
		地積			100.18				

地番	2000-37								
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$			
D42	897.309	346.040	-12.877	-4490.581	-4490.581	-12.877			
A49	889.392	356.173	-2.214	-788.567	-788.567	-2.214			
D38	895.095	380.828	13.349	4814.023	4814.023	13.349			
G73	702.741	352.329	7.274	2582.841	2582.841	7.274			
S516	702.389	349.343	-5.432	-1887.931	-1887.931	-5.432			
		倍面積			200.105				
		面積			100.052				
		地積			100.05				

地番	2000-38								
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$			
D38	885.095	380.828	-4.723	-1703.246	-1703.246	-4.723			
A47	884.945	852.698	-15.025	-8299.287	-8299.287	-15.025			
D50	880.970	359.022	4.728	1695.809	1695.809	4.728			
D49	885.868	356.520	15.025	5305.830	5305.830	15.025			
		倍面積			200.090				
		面積			100.045				
		地積			100.04				

地番	2000-31								
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$			
A46	863.283	380.833	11.990	4550.954	4550.954	11.990			
A63	868.903	373.515	-3.448	-1288.253	-1288.253	-3.448			
D47	859.814	366.415	-12.562	-4802.905	-4802.905	-12.562			
SS126	858.341	370.862	-2.861	-7061.036	-7061.036	-2.861			
ZZ47	856.953	376.860	6.922	2601.702	2601.702	6.922			
		倍面積			200.452				
		面積			100.226				
		地積			100.23				

地番	2000-32								
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$			
A63	868.903	373.515	14.409	5381.977	5381.977	14.409			
A61	874.223	366.812	-3.723	-1364.896	-1364.896	-3.723			
D46	865.180	368.546	-14.409	-5180.688	-5180.688	-14.409			
D47	859.814	366.415	3.723	1364.180	1364.180	3.723			
		倍面積			200.545				
		面積			100.272				
		地積			100.27				

地番	2000-33								
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$			
D45	870.573	352.643	-14.390	-5074.532	-5074.532	-14.390			
D46	868.160	359.546	3.660	1312.942	1312.942	3.660			
A61	874.223	366.812	14.390	5276.646	5276.646	14.390			
A59	879.570	359.673	-3.660	-1312.806	-1312.806	-3.660			
		倍面積			200.560				
		面積			100.275				
		地積			100.27				

地番	2000-34								
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$			
A59	879.570	359.673	14.372	5169.220	5169.220	14.372			
A47	884.945	352.698	-3.577	-1261.607	-1261.607	-3.577			
D44	875.893	345.704	-14.372	-4988.457	-4988.457	-14.372			
D45	870.573	352.643	3.577	1261.404	1261.404	3.577			
		倍面積			200.567				
		面積			100.282				
		地積			100.28				

作製者

申請人

縮尺

15年2月19日作製

登記年月日：平成15年2月25日

049915

12/5 25

地積測量図 3/3

地番

2000-7
2000-31-40

土地の所在
枚方市田口山三丁目

引照点座標リスト		
点名	X	Y
IN8	649.972	374.943
IN10	669.574	390.456
SS155	709.244	349.269
SS157	683.276	365.496
SS164	656.342	365.621
SS167	683.002	334.050

地番	2000-39					
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$
D49	683.668	366.520	-3.837	-14.06	337240	
D50	680.970	358.022	-14.771	-8303	113962	
D52	674.897	385.735	3.837	1403	325195	
D51	683.907	372.775	14.771	5506	259625	
		倍面積			200.133518	
		面積			100.0667590	
		地積			100.06	m ²

地番	2000-40					
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$
D51	683.907	372.775	-2.846	-1061	663200	
D52	674.897	365.735	-14.543	-5318	864105	
D54	669.354	372.915	2.046	1062	661920	
D53	677.745	379.464	14.543	5518	544952	
		倍面積			200.059567	
		面積			100.0297835	
		地積			100.02	m ²

地番	2000-7					
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n-1}$
D53	677.745	378.464	-2.840	-1115	624190	
D54	669.354	372.915	-14.482	-5400	555030	
A46	683.268	390.833	-0.057	-21	707481	
G76	669.307	365.597	8.041	3486	182477	
G74	672.304	385.372	8.438	3251	768936	
		倍面積			200.064742	
		面積			100.0323710	
		地積			100.03	m ²

(自署署9)

作製者

土地家

年 月 日 作製
15 2 10

申請人

縮尺

1/

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。
令和7年7月23日 大阪府枚方市出雲所

登記官

地図整理番号：M24896

(3/3)

登記年月日：平成15年11月11日

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

登記官

地図整理番号：M2/897

379119 各階平面図		建物図面 面5.11.42	
家屋番号	2000番37	建物図面	面5.11.42
建物の所在	枚方市田口山三丁目2000番地37		
作製者		申請人	
縮尺	1/250	縮尺	1/250

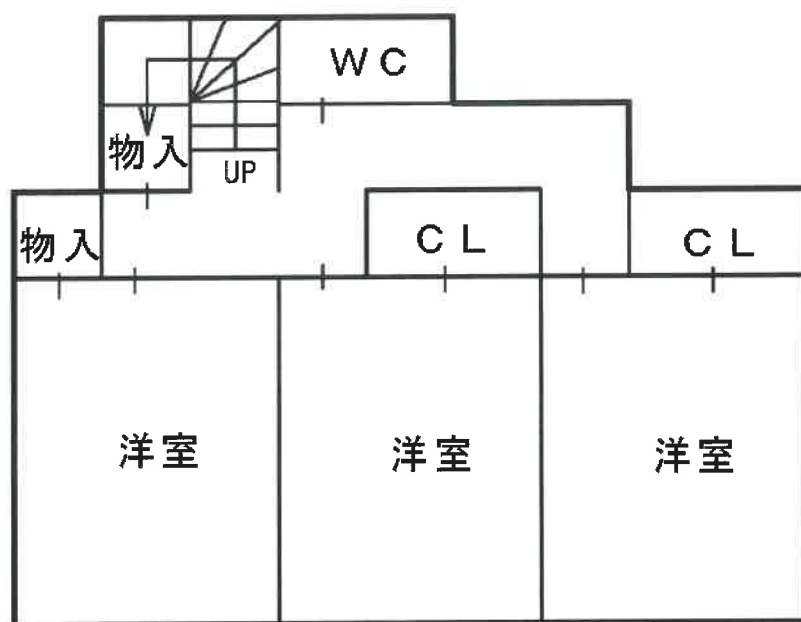
2階平面図

求積表
0.90 × 3.60 = 3.24
0.90 × 5.40 = 4.86
4.50 × 8.10 = 36.45
計 = 44.55
床面積 = 44㎡55

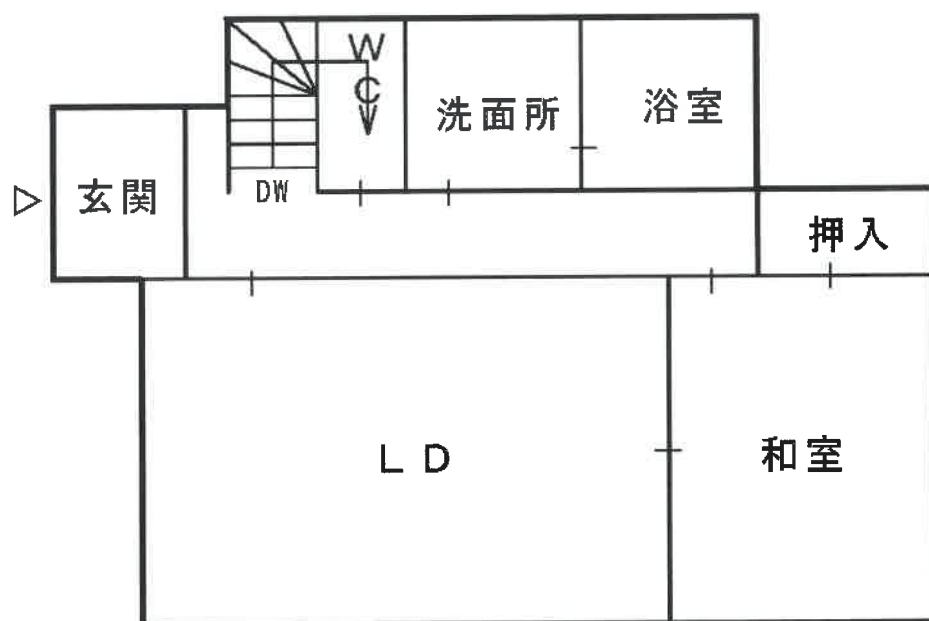
1階平面図

求積表
0.90 × 5.40 = 4.86
0.90 × 7.20 = 6.48
0.90 × 9.00 = 8.10
3.60 × 8.10 = 29.16
計 = 48.60
床面積 = 48㎡60

道 2000-3 路



2 階



1 階



間取図(概略)