

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。			
陳述	☐	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)	本人	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

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
陳述	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)	代表者	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
2		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦
		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
		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
		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。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(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	41,590,000 33,272,000	一括	8,318,000	322,562	76,590
1	6,160,000				
2	35,430,000				



物 件 目 録

1 所 在 枚方市香里ヶ丘三丁目

地 番 6番10

地 目 宅地

地 積 188.68平方メートル

2 所 在 枚方市香里ヶ丘三丁目6番地10

家屋 番号 6番10

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積 1階 110.39平方メートル

2階 85.03平方メートル

3階 96.68平方メートル

地下1階 117.90平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約127.69平方メートル

2階 約89.03平方メートル

3階 96.68平方メートル

地下1階 約124.90平方メートル



物 件 明 細 書

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 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】

本件所有者会社の代表者が占有している。

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 枚方市香里ヶ丘三丁目
 地 番 6番10
 地 目 宅地
 地 積 188.68平方メートル
- 2 所 在 枚方市香里ヶ丘三丁目6番地10
 家屋 番号 6番10
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
 床 面 積

1階	110.39平方メートル
2階	85.03平方メートル
3階	96.68平方メートル
地下1階	117.90平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約127.69平方メートル
	2階	約89.03平方メートル
	3階	96.68平方メートル
	地下1階	約124.90平方メートル



令和 7年(ケ)第 270号
令和 7年 9月 10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 枚方市香里ヶ丘三丁目
地 番 6 番 10
地 目 宅地
地 積 188.68 平方メートル
- 2 所 在 枚方市香里ヶ丘三丁目 6 番地 10
家屋 番号 6 番 10
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
床 面 積
1 階 110.39 平方メートル
2 階 85.03 平方メートル
3 階 96.68 平方メートル
地下 1 階 117.90 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3丁目6-10		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約127.69㎡、2階 約89.03㎡、地下1階 約124.90㎡		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 所有者会社代表者代表清算人	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(所有者会社代表取締役)の陳述の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成10年5月頃	
最初の 契約等	契約日		
	期間	☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期	毎月 金約15万円 ☐ 前払 (円) ☐ 相殺 (円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ 譲渡・転貸禁止	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者は所有者会社の代表者代表清算人であり、所有者会社は令和6年12月11日に会社法第472条第1項の規定により解散している。また占有者から契約書や賃料支払い資料等の提示もない。よって上記賃借権には疑義があると思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者会社代表者代表清算人の姓（ローマ字）
(2) 郵便受けの表示 なし

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、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
(2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
(3) 目的土地の北側接面道路は、建築基準法上の道路である。
(4) 接面道路は西に向かってゆるやかに下る地勢となっている。
(5) 目的土地は敷地内にて高低差があり、北側道路とは地下1階で接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであり、目的建物1階北側及び南側、地下1階北側及び南側、2階北西側が建増しされていると思料され、当該建増し部分は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。
(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、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。
(3) 目的建物に居住している所有者会社代表取締役の陳述によると、建物内各所で雨漏りが発生するとのことであるが（「関係人の陳述等」参照）、雨漏り跡のシミ等を視認することはできなかった。
(4) 室内で小型犬が一匹飼育されているが、引っ掻き傷や動物臭は認められなかった。
(5) 目的建物地下1階EVの北側に、1階玄関へ至る外階段がある（外階段下には収納スペースもある）。
(6) 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

所有者会社は、令和6年12月11日会社法第472条第1項の規定により解散している。

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

(4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
■所有者会社代表者代表清算人	1、目的建物は、私が所有者会社から賃借して住居として使用しています。月額15万円の賃料を支払っています。 2、賃貸借契約書は作成した記憶がありますが、どこに保管しているか判然としません。探して見つかったら提出します。 3、目的建物は、地下1階北側及び南側、1階北側及び南側、2階北西側を増築しています。 4、目的建物は、地下1階車庫の東側、地下1階南側土間、2階吹き抜け天井部、3階ベランダ横廊下あたりで雨漏りします。 5、目的建物はオール電化住宅です。 6、小型犬を一匹飼っています。 7、車庫の車は所有者会社名義の車です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10日 19:05-19:10	中之島図書館	物件確認
7年9月11日 9:25-9:30	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年9月12日 10:05-10:20	枚方市役所	道路等調査
7年9月12日 10:40-10:50	物件所在地	物件及び占有確認、所有者会社代表取締役の妻と面談、 照会文書交付
7年10月22日 16:10-17:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者会社代表取締役と面談

(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)

令和7年（ケ）第270号
土地建物位置関係図



①

市道（42-1-1）

幅員約4.0m

物件1（土地6番10）

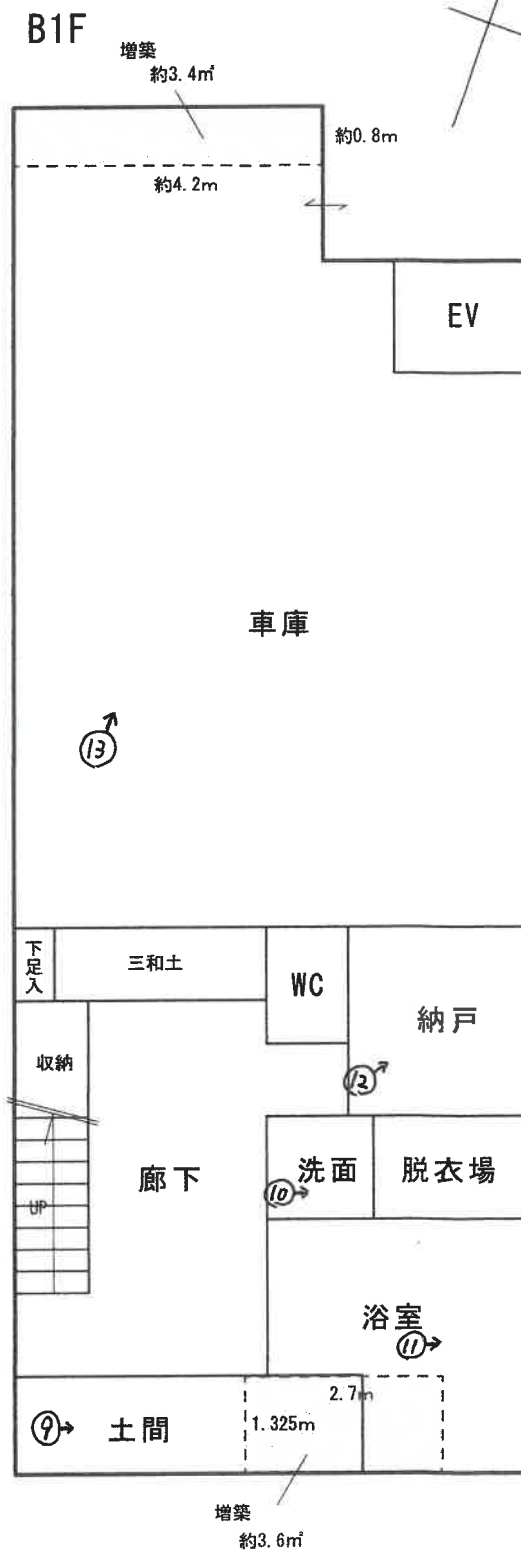
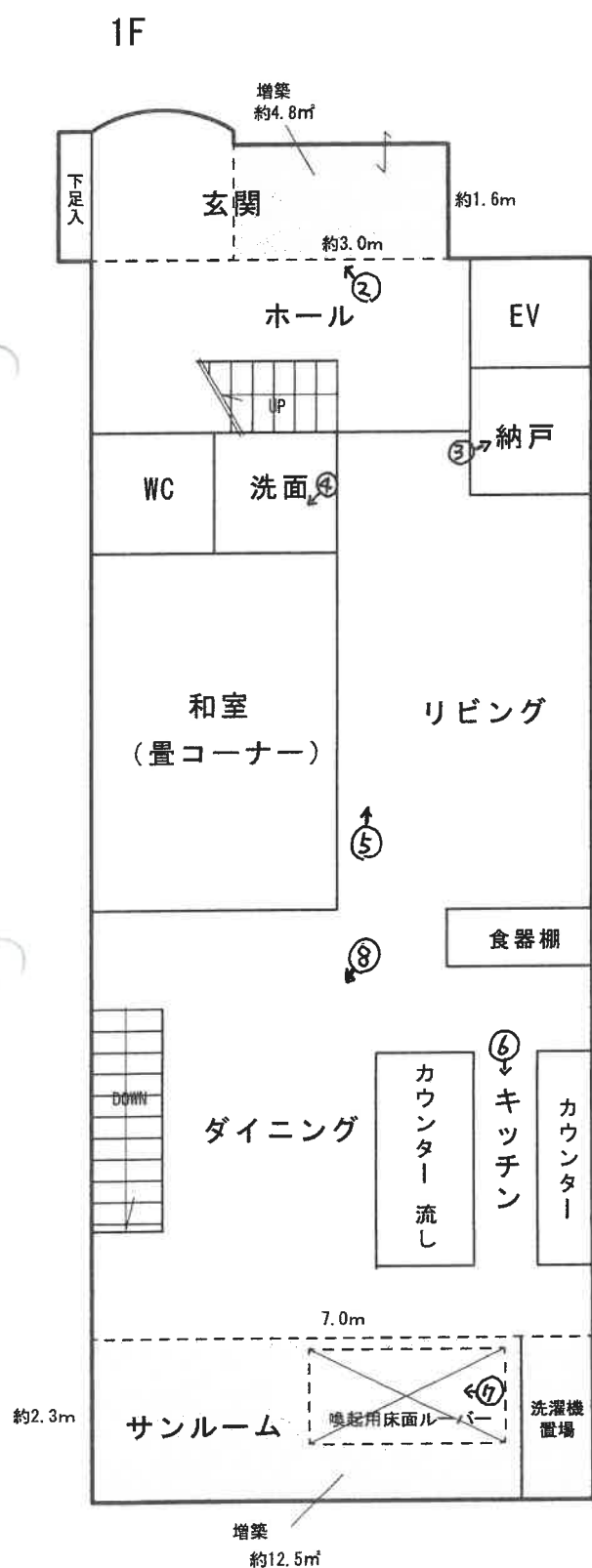
物件2
（建物6番10）

（検尺は概測である）

（ 7 枚目）

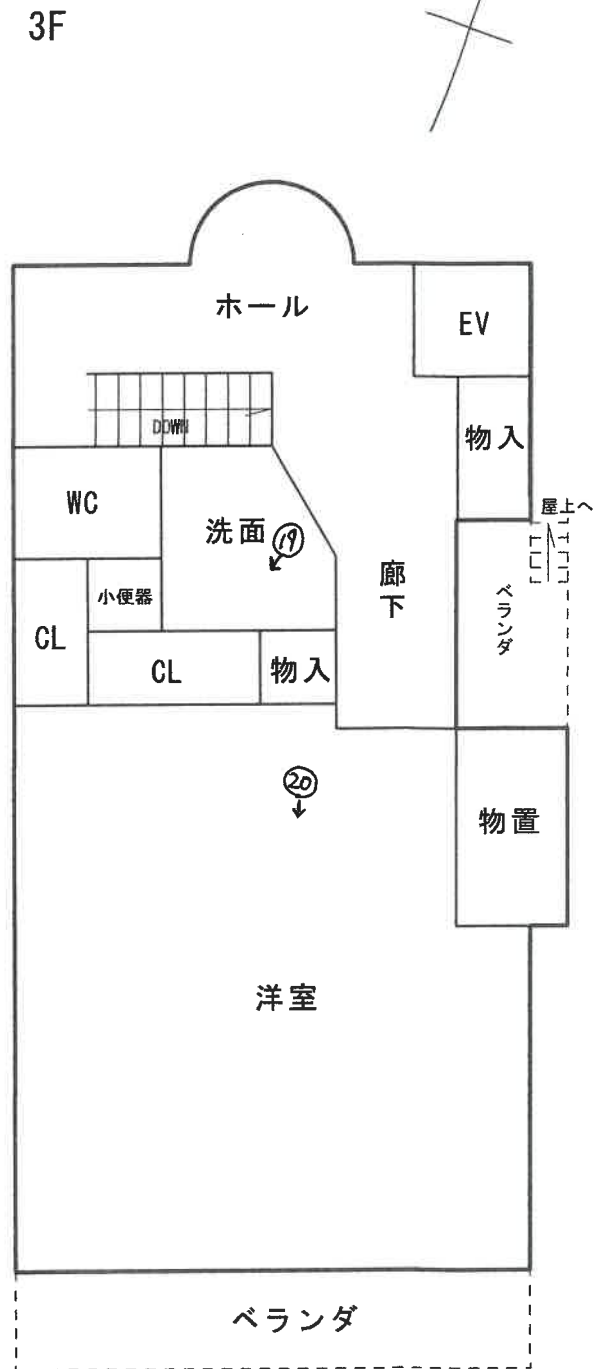
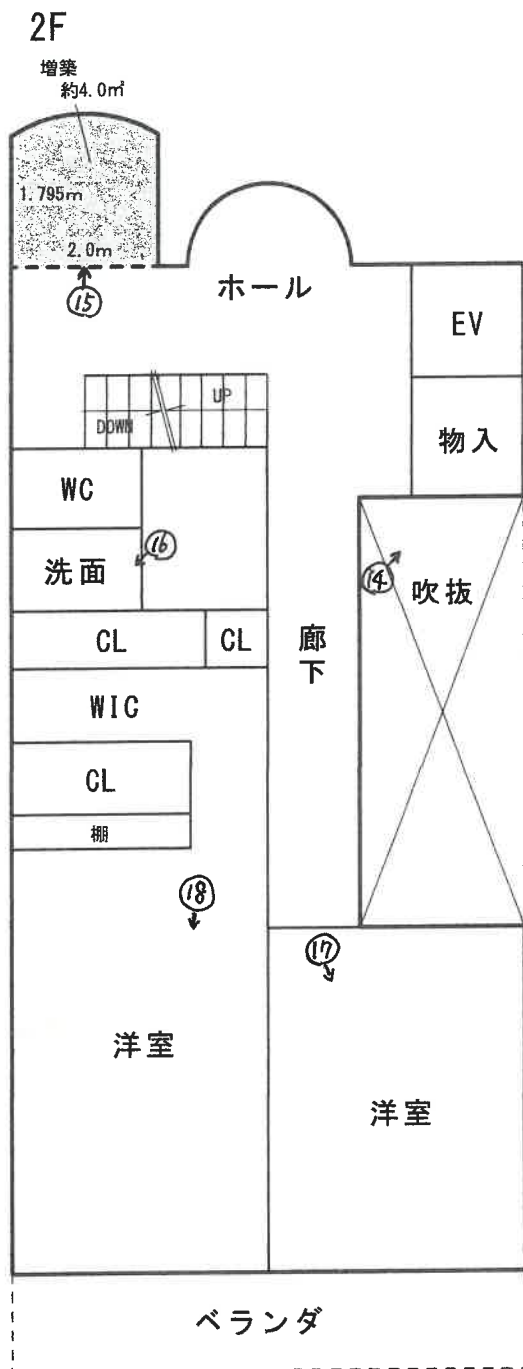
（←○写真撮影位置・方向）

間取略図



(検尺は概測である)

間取略図



増築面積（概測）

B1F	3.4㎡	+	3.6㎡	=	7.0㎡
1F	4.8㎡	+	12.5㎡	=	17.3㎡
2F	4.0㎡				
合計	28.3㎡				

（検尺は概測である）

1 目的建物



2



(10 枚目)

3



4



5



(// 枚目)

6



7



8



(12 枚目)

9



10



11



(13 枚目)

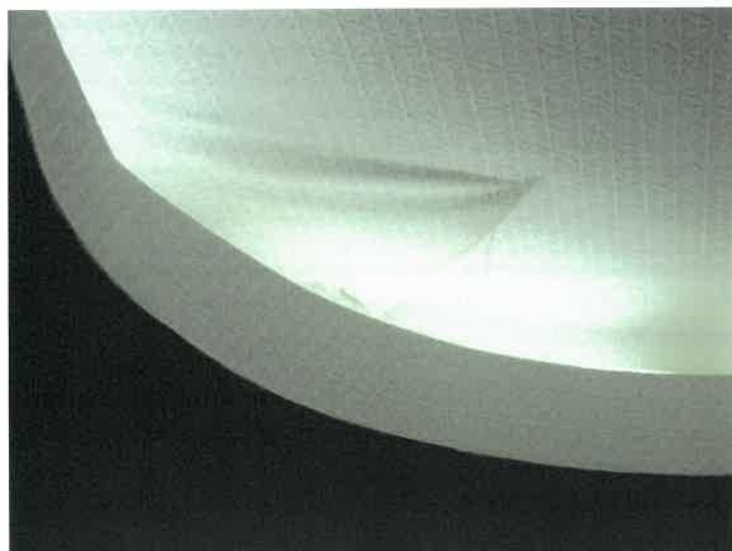
12



13



14 二階天井のクロス剥がれ(雨漏り箇所)



(14枚目)

15



16



17



(15 枚目)

18



19



20



(16 枚目)

令和7年（ケ） 第270号
令和7年10月22日 現地調査
令和7年11月6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 41,590,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 6,160,000円
物件 2	金 35,430,000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	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	床面積について、下記特記事項 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	目的建物2には未登記の増築部分が存し、概測で地下1階は約7.0㎡、1階は約17.3㎡、2階は約4.0㎡の増築となっている。このため、延床面積は約438.30㎡となっている。正確な床面積の把握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）

位置・交通	京阪本線 香里園駅 北東方 道路距離 約2.5km	
	(別添「位置図」参照)	
	最寄バス停 京阪バス けやき2番バス停留所 南東方 道路距離 約230m	
付近の状況	中小規模一般住宅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1種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	80%
	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、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地「中山観音寺跡」
画地条件	規模	188.68㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約8.1m・奥行約23m
	高低差等	敷地内高低差(約3m)があり、北側道路には地下1階で接面している。地勢は西方向への緩やかな下り傾斜
接面道路の状況	北側	幅員約4.0m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅
	北側	市道
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり ※対象建物はオール電化住宅である
	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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・法人・住宅公団の所有者名及び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、確認できる昭和36年頃は未利用地であった。昭和40年頃には住宅の敷地として利用されており、その後、平成10年に目的建物が建築され、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。	
特記事項	特に無い	

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	平成10年5月12日（新築）
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル・石貼り、吹付塗装等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	オール電化住宅（ソーラーシステムはない）
床面積（現況）	延 438.30㎡	（地下1階、1階、2階に増築あり。間取略図参照）
現況用途等	階 層	地下1階付3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	4LDK+車庫（詳細は間取略図参照）
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通程度。経年相応の劣化・汚れのほか、吹抜け上部の壁紙の剥がれが見受けられる。占有者より、建物東側側面（2階吹抜け附近や地下1階車庫など）、地下1階南側土間、3階ベランダ横廊下附近を中心に雨漏りがある旨聴取した。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	・建築計画概要書はあるが、検査済証はない。 ・使用可能な建蔽率、容積率、許容される高さを超過していると見られる。 ・屋内で小型犬を1匹を飼育している。動物臭は特に感じられない。 ・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。 ・その他、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	131,000	0.95	188.68	0.85	19,959,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 枚方（府）-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $142,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/104 \times 100/106 = 131,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

方位 +4

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.05	1.00	1.06

幅員 +1 居住環境等+5

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	0.95	0.95

敷地内高低差-5

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、完了検査未了であること、未登記増築の存在、許容可能建蔽率・容積率の超過、高さ制限超過等を考慮した。

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	320,000	438.30	0.29	40,674,000

ウ 現価率

経過年数 約28年

経済的残存耐用年数 約17年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年} / (\text{経過年数} 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.29$$

※観察減価は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	19,959,000	0.55	法定地上権	10,977,000

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	19,959,000	－ 10,977,000		0.98	0.70		6,160,000
2	40,674,000	＋ 10,977,000	1.00	0.98	0.70	0	35,430,000
一括価格 (合計)							41,590,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

建築年及び構造等よりアスベスト含有材の使用が否定できないこと等を考慮し、上記修正率を査定した。

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 地価調査 枚方（府）-12

所 在 : 枚方市東香里3丁目2900番18「東香里3-33-11」
価 格 : 142,000円／㎡
位 置 : 京阪本線 香里園駅 東方 約2.3km（道路距離）
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 203㎡
供給処理施設 : 水道，ガス，下水
接面街路 : 南 4.5m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建ぺい50%，容積率100%）、高度地区
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い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（土地） : 14,940,437円
物件2（建物） : 20,550,099円

第7 附属資料

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

以 上
(No. 25-32)

附 属 資 料

物 件 目 録

1 所 在 枚方市香里ヶ丘三丁目

地 番 6番10

地 目 宅地

地 積 188.68平方メートル

2 所 在 枚方市香里ヶ丘三丁目6番地10

家屋 番号 6番10

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	110.39平方メートル
	2階	85.03平方メートル
	3階	96.68平方メートル
	地下1階	117.90平方メートル



4





(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 部分	所 在 枚方市香里ヶ丘三丁目					地 番 6番10		
出 縮	力 尺 1/1200	精 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30日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M08347

登記官

(1/1)

A4判に縮小

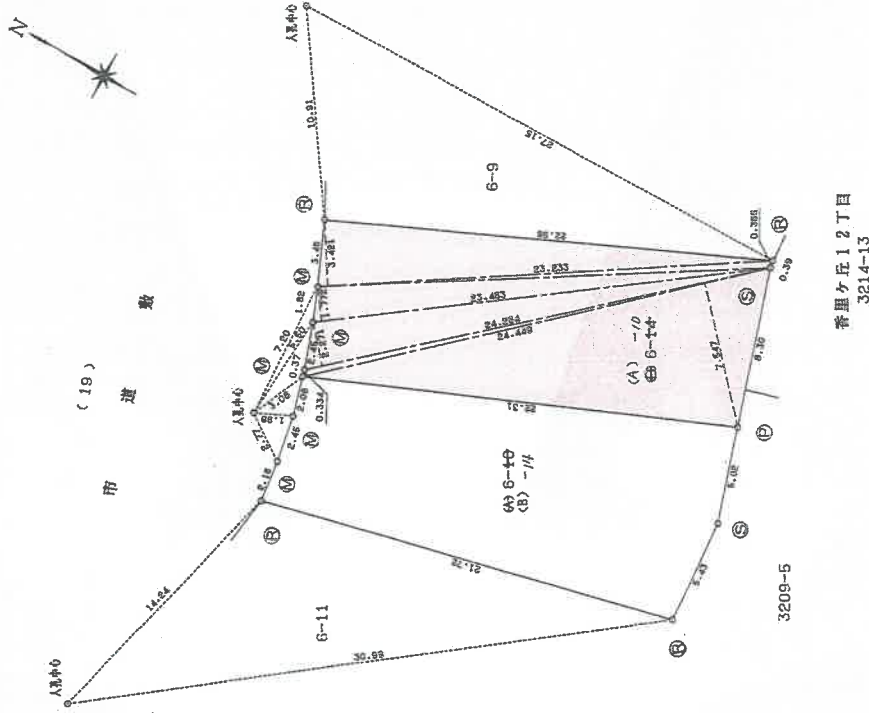
登記年月日：平成7年1月10日

029707

前6-10後、新
6-10.-14
地積測量図

香ヶ丘
7.1.10

地番
土地の所在
枚方市香里ヶ丘3丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
6-10	1	24.449	7.547	184.516803	
6-10	2	24.449	0.334	8.165966	
6-10	3	24.284	2.271	55.148984	
6-10	4	23.463	1.772	41.576436	
6-10	5	23.233	0.365	8.480045	
6-10	6	23.233	3.421	79.480093	
	合計		377.368107		188.68 m ²
6-10	公積		188.6840535		188.68 m ²
6-10	総計		377.1200000		188.6840535 m ²
6-10	残地		188.4359465		188.43 m ²

境界線の種類	①	②	③	④	⑤
金	金	金	金	金	金
アラスチック杭	アラスチック杭	アラスチック杭	アラスチック杭	アラスチック杭	アラスチック杭
刻	刻	刻	刻	刻	刻
コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭
石	石	石	石	石	石



平成 7 年 1 月 9 日
(平成 年 月 日付)

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

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(官印))
令和7年6月30日 大阪法務局北田事務所

登記官

地図整理番号：N08348

登記年月日：平成10年5月13日

351013

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家 屋 番 号

6 番 1 0

建物の所在
枚方市香里ヶ丘3丁目6番地10

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蔵)

令和7年6月30日

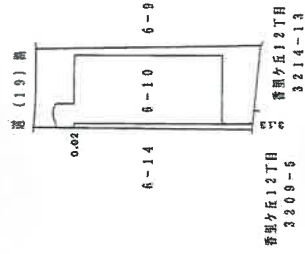
大阪法務局北出張所

登記官

附属資料No.4

建物図面

A4判に縮小



f0.5.13

作 製 者

6 日 (作製)

縮 尺

1 / 500

申 請 人

縮 尺

1 / 500

地図整理番号：N08349

(1/2)

登記年月日：平成10年5月13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理)

令和7年6月30日

大阪法務局北出張所

登記官

351014

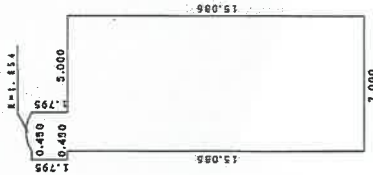
各階平面図

家屋番号 6番10

建物図面

建物の所在 枚方市香里ヶ丘3丁目6番地10

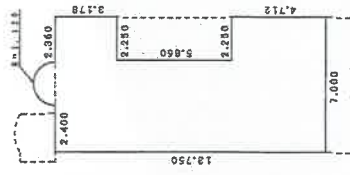
1階



求積表

$\pi \times 1.854^2 \times 65.2742 / 360$	0.3969749
$- 1.854^2 \times \pi \times 65.2742 / 2$	4.397750
1.795×2.450	105.602000
15.086×7.000	
合計	110.3967249
床面積	110.39 m ²

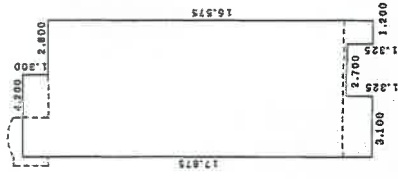
2階



求積表

$\pi \times 1.120^2 \times 180.0000 / 360$	1.9704069
3.178×7.000	22.246000
5.060×4.750	27.835000
4.712×7.000	32.984000
合計	85.0354069
床面積	85.03 m ²

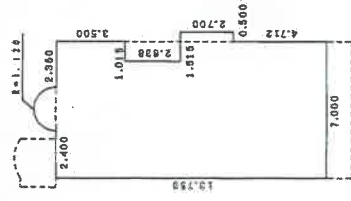
地下1階



求積表

1.300×4.200	5.460000
15.250×7.000	106.750000
1.325×1.200	1.590000
1.325×3.100	4.107500
合計	117.907500
床面積	117.90 m ²

3階



求積表

$\pi \times 1.120^2 \times 180.0000 / 360$	1.9704069
3.500×7.000	24.500000
2.838×5.985	16.985430
2.700×7.500	20.250000
4.712×7.000	32.984000
合計	96.6898369
床面積	96.68 m ²

0.5.13

附属資料No.4

建物図面

A4判に縮小

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

6日付図

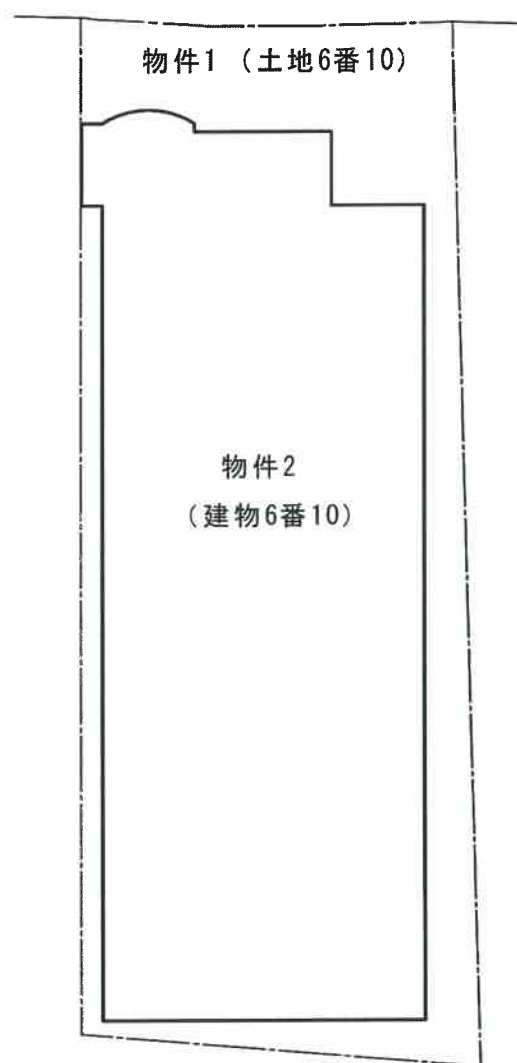
作製者

地図整理番号：W08349 (2/2)

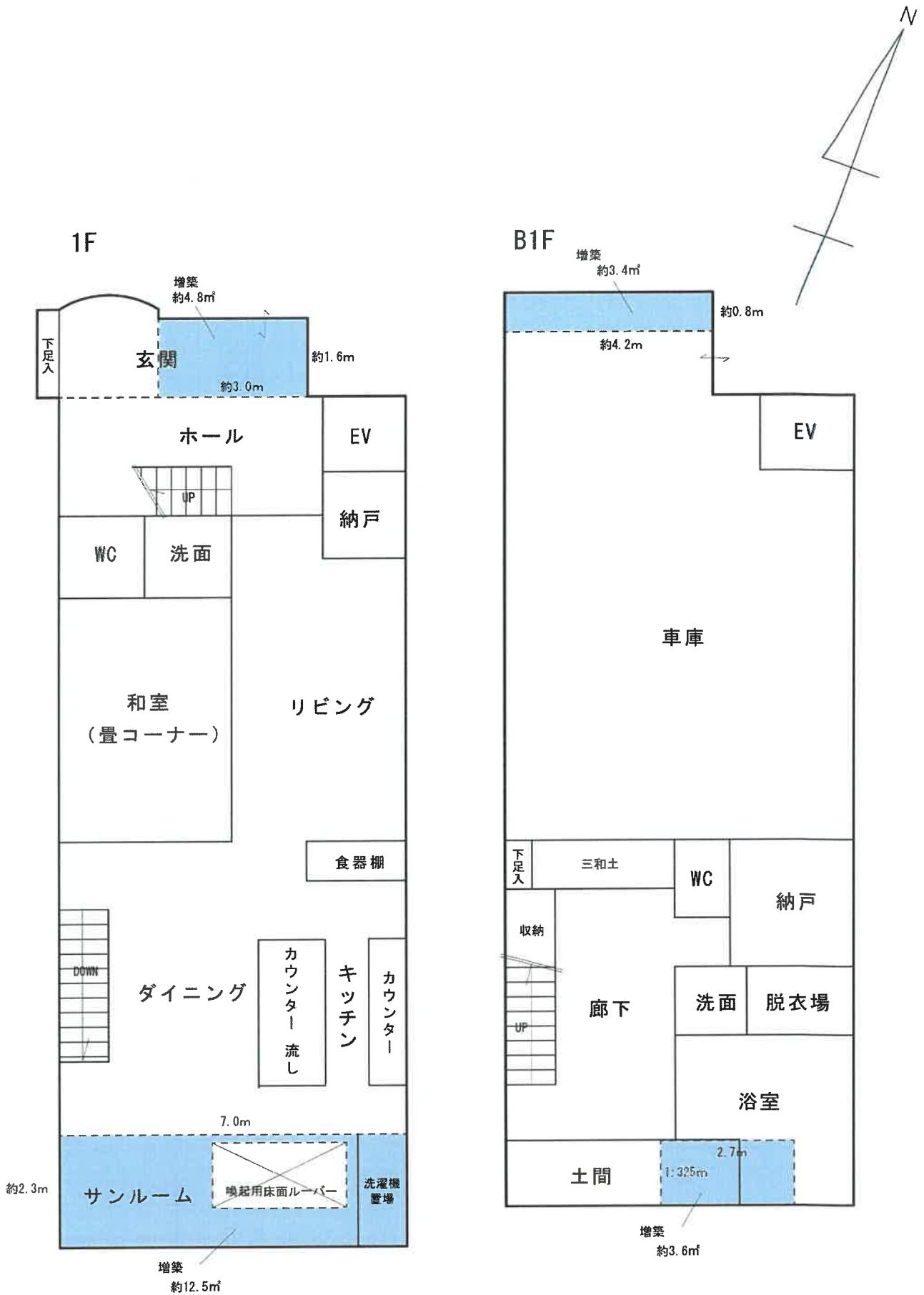


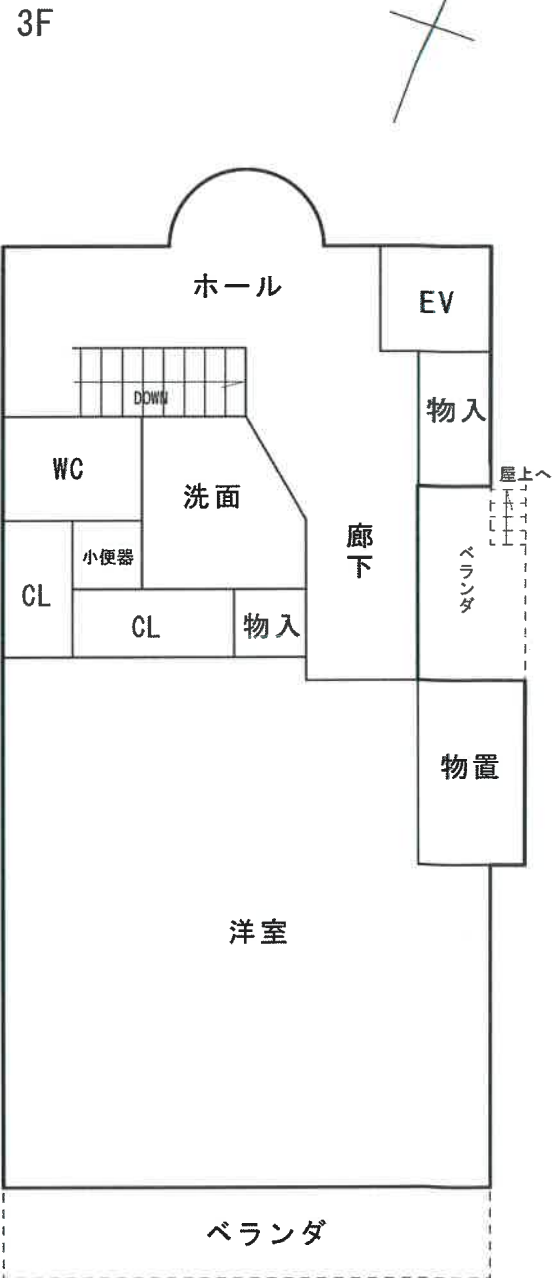
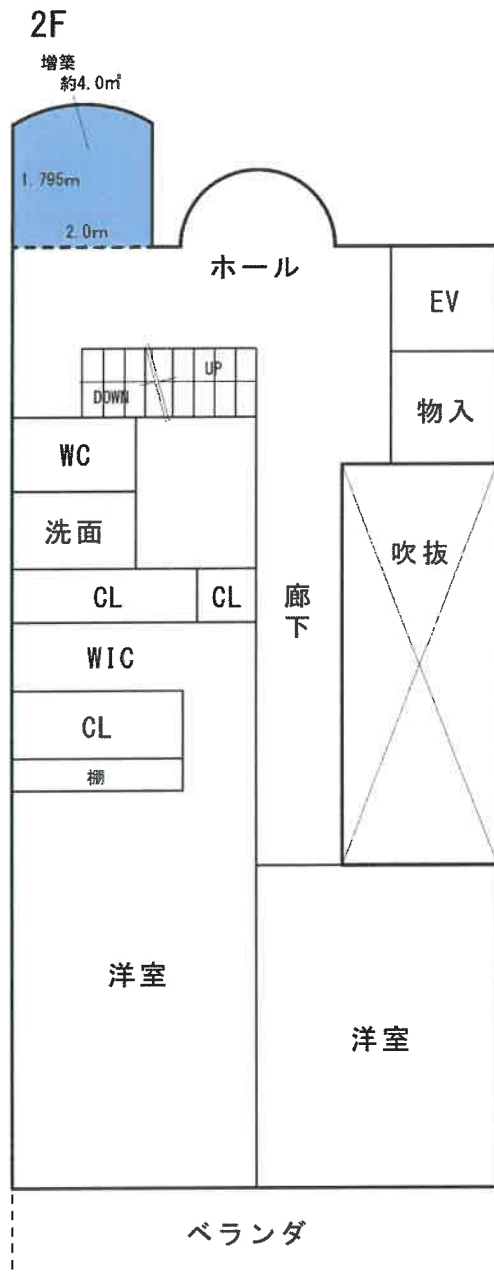
市道（42-1-1）

幅員約4.0m



S=1/150





増築面積（概測）

B1F	3.4㎡	+	3.6㎡	=	7.0㎡
1F	4.8㎡	+	12.5㎡	=	17.3㎡
2F	4.0㎡				
合計	28.3㎡				