

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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7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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/>	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7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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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名以上の場合は、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 3月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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27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 3月10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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市山之上一丁目 |
| | 地 番 | 1455番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市山之上一丁目1455番地5 |
| | 家屋 番号 | 1455番5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.83平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月22日

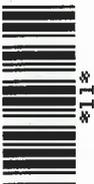
大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

-
- 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 | 枚方市山之上一丁目 |
| | 地 番 | 1455番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市山之上一丁目1455番地5 |
| | 家屋 番号 | 1455番5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.83平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 37.26平方メートル |



令和 7年(ケ)第 362号
令和 7年11月14日受理
令和 年 月 日提出
7.12.15

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 枚方市山之上一丁目
地 番 1455番5
地 目 宅地
地 積 75.01平方メートル
- 2 所 在 枚方市山之上一丁目1455番地5
家屋 番号 1455番5
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 34.83平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 37.26平方メートル



22

その他の事項

1 表札等の表示

表札一体型郵便受けには、所有者の姓（ローマ字）及び「T S K A N S A I」の表示がある。

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、公簿面積とは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) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 東側隣接地上の工作物が、目的土地上に越境しているように見受けられた。
- (5) 目的土地には敷地内高低差があり、敷地西側の隣地境界線付近は、建物GLから約4m低くなっている。当該敷地内高低差のため石積擁壁により土留め工事が施されている。石積擁壁上にコンクリート造の人工地盤が設置されており、目的建物の一部は当該人工地盤上に建築されている。

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) 目的建物内にて犬が2匹飼育されており、室内には動物臭が感じられた。
- (5) 目的建物には、壁面クロスの剥離・壁面及び床面等の汚損、ヤニによる壁面の黄ばみが散見された。
- (6) 洗面台の蛇口の根本部分から水が漏れ続けている様子が確認できた。
- (7) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。
- (8) 目的建物には大量の動産類があり、目視による確認ができなかった箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。

4 その他

- (1) 表札に法人名（T S K A N S A I）と表示されているが、目的建物は住居としてのみ使用されている。
- (2) 立入調査時には、所有者も在宅していたが、当職らの聞き取りには、所有者の妻が応対した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の妻	<ol style="list-style-type: none">1、目的建物は、私たち家族が住居として使用しています。2、目的建物にて犬を2匹飼っています。3、壁の黄ばみはたばこのヤニ汚れです。4、洗面台が水漏れしており、元栓を閉めても止まりません。5、食洗器が故障しています。6、3階は荷物が多すぎて、中に入れず、どうなっているのかわかりません。7、車庫に駐車してある軽自動は義理の息子の名義ですが、現在私たち家族が使っているものです。

(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11月14日 19:00-19:05	中之島図書館	物件確認
7年11月17日 9:05-9:20	枚方市役所	道路等調査
7年11月17日 10:35-10:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年11月17日 12:00-12:05	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年11月26日	執行官室	ライフライン調査
7年11月27日 10:30-10:40	物件所在地	在宅要請書投函
7年12月5日 9:45-10:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者及び所有者の妻と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月5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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

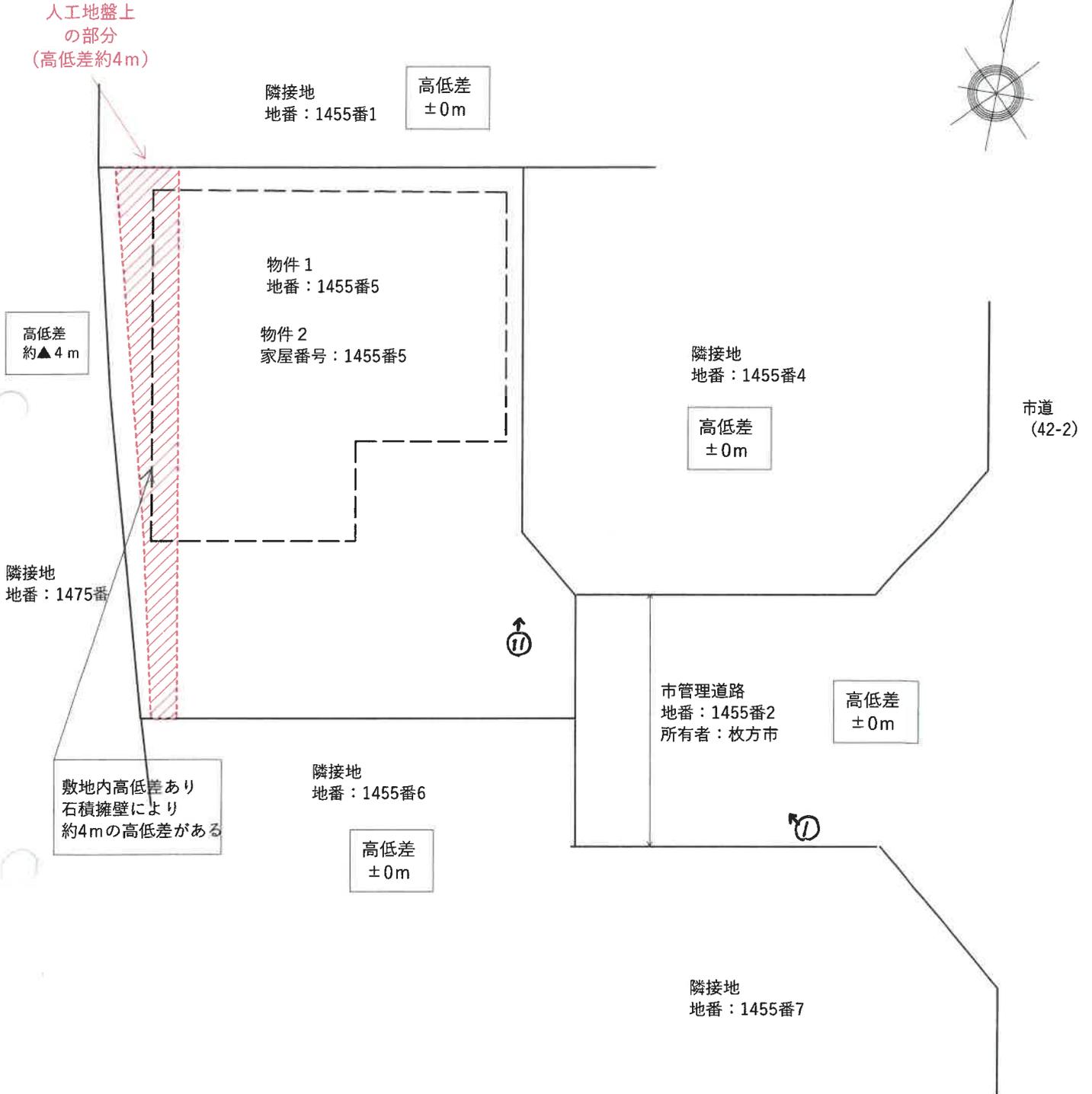
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

12

【令和7年(ケ)第362号】

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)



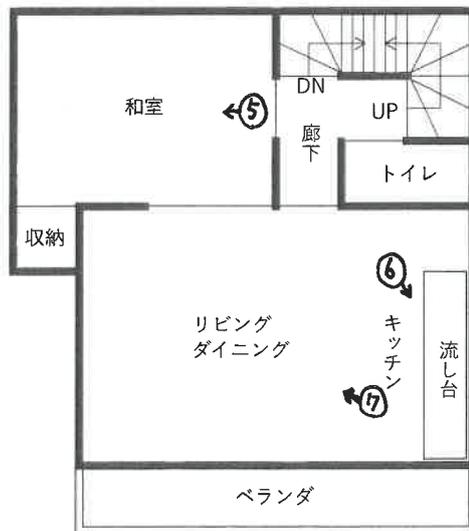
令和7年（ケ）第362号

間取略図

【1階】



【2階】

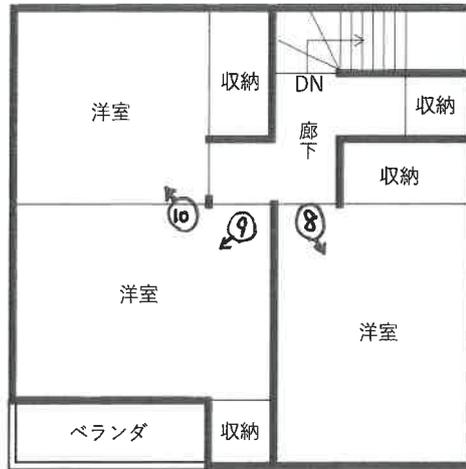


(8 枚目)

(←○ 写真撮影位置・方向)

間取略図

【3階】



(9 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



3



(1 / 枚目)

4 壁面クロスの剥離



5



(12 枚目)

6



7



(13 枚目)

8



9



(14 枚目)

10



11 東側隣家工作物の越境



(15 枚目)

12 西側隣地境界線付近



令和7年（ケ） 第362号

令和7年12月5日 現地調査

令和7年12月12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 5,690,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,310,000円
物件2	金 3,380,000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 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	同左
番号	特記事項		
1	<p>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。</p> <p>なお、後述のとおり、物件1（目的土地）は約4mの敷地内高低差があるため、石積擁壁により土留め工事が施されており、その上にコンクリート造の人工地盤が設置されている。</p>		
2	<p>現地調査の結果、目的建物については法務局備付の建物図面と現況が概ね一致することを確認した。</p> <p>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。</p>		

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	京阪交野線 星ヶ丘駅 南西方 道路距離 約1.2km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 山之上バス停 北西方 道路距離 約290m	
付近の状況	中小規模の低層戸建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	第一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	<ul style="list-style-type: none"> ・第2種高度地区 ・日影規制 (4m/4h-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 (許可区域) ・立地適正化計画 (居住誘導区域) ・周知の埋蔵文化財包蔵地「山之上遺跡」
画地条件	規模	75.01㎡
	形状	ほぼ長方形 (間口狭小)
	間口・奥行	間口約2.35m・奥行約7.8m
	高低差等	接面道路にほぼ等高に接面、敷地内高低差あり※1
接面道路の状況	東側	幅員約4.7m道路 ※2
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	東側	道路、戸建住宅
	西側	戸建住宅
	南側	戸建住宅
	北側	アパート等
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	<p>※1敷地内高低差について 物件1の敷地西側の隣地境界線付近は、建物GLから約4m低くなっている。当該敷地内高低差のため石積擁壁により土留め工事が施されている。石積擁壁上にコンクリート造の人工地盤が設置されており、物件2(目的建物)の一部は当該人工地盤上に建築されている。(建築計画概要書に「宅造法第9項1項 第006-36号」の記載あり)</p> <p>※2接面道路について 物件1が接面する道路は市管理道路となっている。枚方市役所での聴聞によると、当該道路(地番:1455番2、地目:公衆用道路、地積72㎡、所有者:枚方市)は市道認定を受けていないが、市管理道路となっており、建築基準法上の取扱は42条1項1号とみなすとのことである。</p> <p>※3東側隣接地上の工作物が物件1に越境している可能性がある。</p>	

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) 平成13年10月29日新築
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、シート等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	1階に車庫スペースあり
床面積（現況）	<p>延 109.35㎡</p> <p>登記数量に比して、特に増築等は認められない。法務局備付の建物図面に照らすと、1階西側は車庫の用途として登記され、玄関前の南側はアプローチ部分とされていると推定され、登記上の建物部分に該当していない。</p>	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	中位	
保守管理の状態	<p>保守管理状況は相当に劣り、経年以上の劣化・汚損が認められた。内装材（床、壁紙等）の汚損・劣化が目立つほか、キッチン、浴室、洗面台などの設備関係が汚損し、劣化が認められる。3階は動産類が積み上げられており、多くの場所で内装材等の状況を確認できなかった。</p>	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>②建築時点及び構造等からアスベスト含有建材の使用可能性は不明であり、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。</p> <p>③設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p>	

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	119,000	0.87	75.01	0.85	6,601,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-17

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 107,000\text{円/㎡} & \times 100.9/100 & \times 100/102 & \times 100/89 & \approx 119,000\text{円/㎡} \end{matrix}$$

◇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）
1.02 方位+2	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00 幅員-1 系統連続性+1	0.95 駅距離-5	0.95 周辺利用状況-5	0.99 容積率-1	0.89

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02 方位+2	1.00	0.95 間口狭小-5	0.90 敷地内高低差-10	0.87

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：市場性が劣る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	200,000	109.35	0.07	1,531,000

ウ 現価率

経過年数	約24年
経済的残存耐用年数	約11年
観察減価	80%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / (\text{経過年数}24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}11\text{年}) \} \times (1 - 0.8) \\ &\approx 0.07 \end{aligned}$$

※ 観察減価は保守管理の状態が相当に劣ること、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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	イ	
1	6,601,000	0.50	法定地上権	3,301,000

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	6,601,000	- 3,301,000		1.00	0.70	
2	1,531,000	+ 3,301,000	1.00	1.00	0.70	0	3,380,000
一括価格 (合計)							5,690,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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-17

所 在 : 枚方市藤田町3180番19「藤田町12-5」
価 格 : 107,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 枚方市駅 南東方 約3.0km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 117㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 4m 私道
用途指定等 : 第一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建ち並ぶ山手の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 4,860,122円
物件2 : 3,823,846円

第7 附属資料

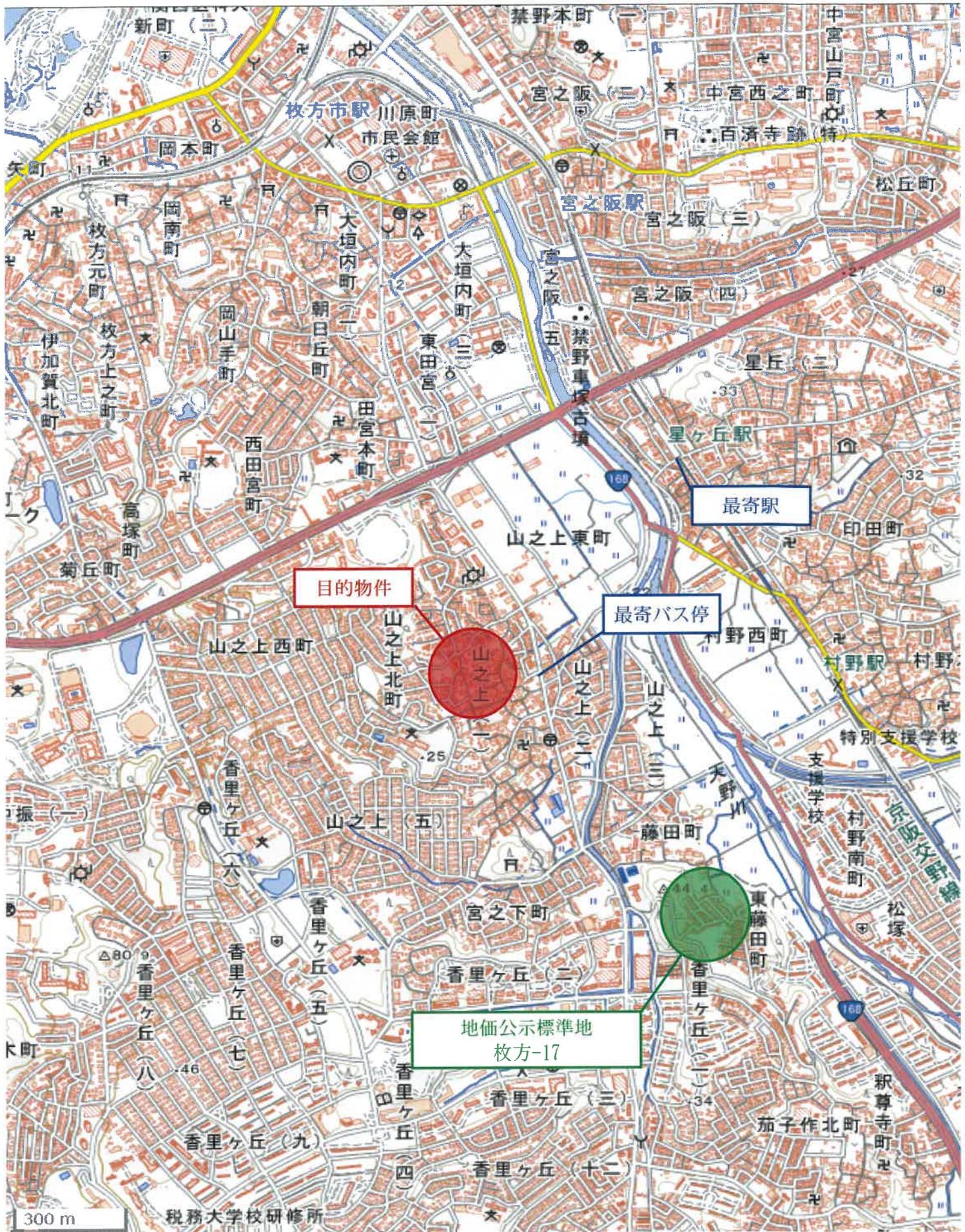
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

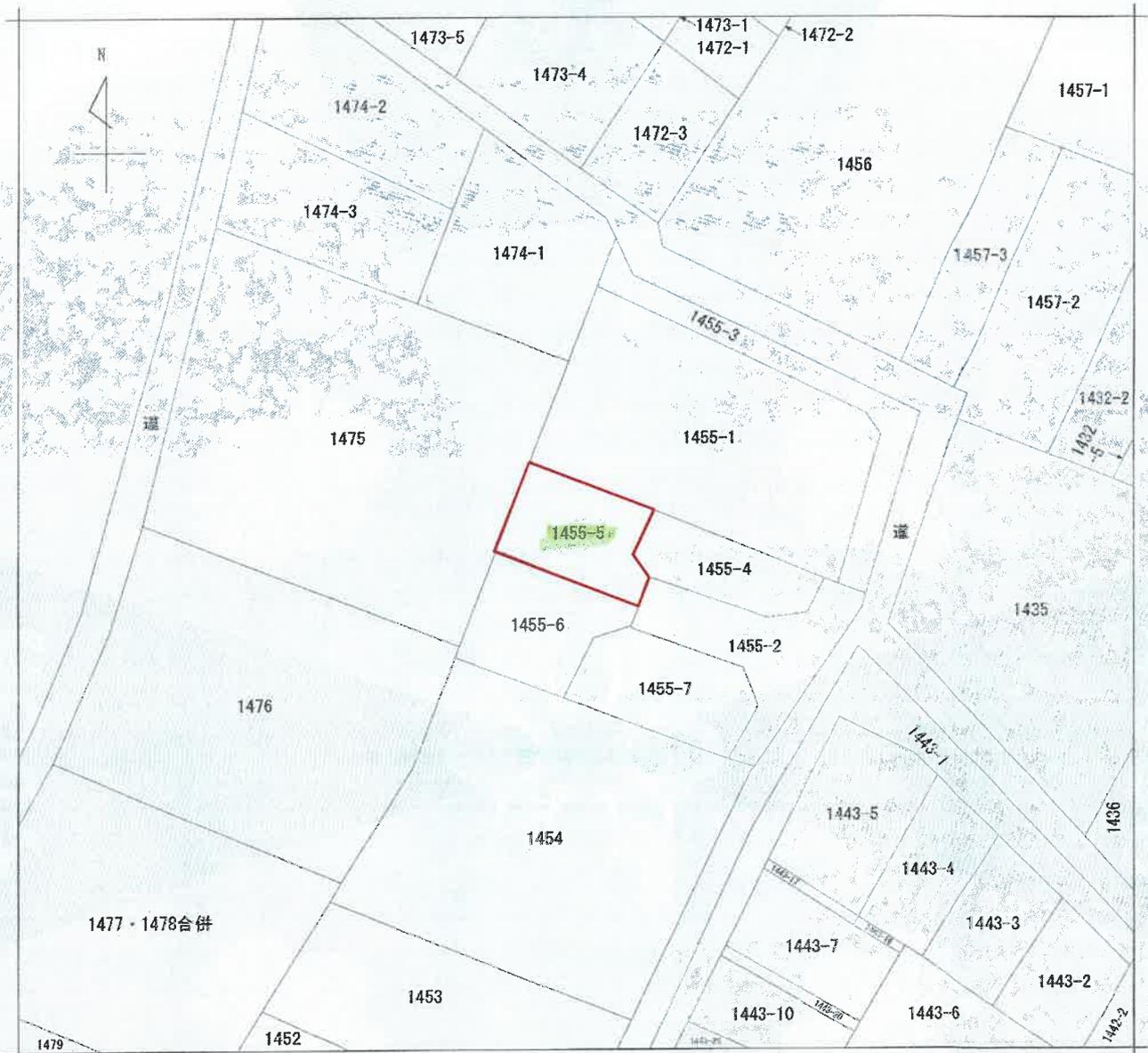
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市山之上一丁目 |
| | 地 番 | 1455番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市山之上一丁目1455番地5 |
| | 家屋 番号 | 1455番5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.83平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 37.26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。

地番区域見出し
山之上1丁目

請求部	所在	枚方市山之上1丁目			地番	1455番5		
出力尺	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9月2日
大阪法務局枚方出張所
登記官

地図整理番号：M25083
(1/1)



登記年月日：平成13年7月11日

121912

令和7年9月2日 大原法務局枚方出張所 登記官

前 1455-4 後 新

地積測量図

1455-4-5-6-7

土地の所在 枚方市山之上二丁目

13.7.11

イ 地番 1455-4

測点	X	Y	辺長
122	100.972	97.980	6.67
K2	99.841	89.384	6.65
K3	93.240	90.251	1.41
508	92.380	91.373	5.49
124	93.100	96.816	3.00
125	95.491	98.629	5.51
俗積	126.543045		
面積	63.2715225		63.27 m ²

ロ 地番 1455-5

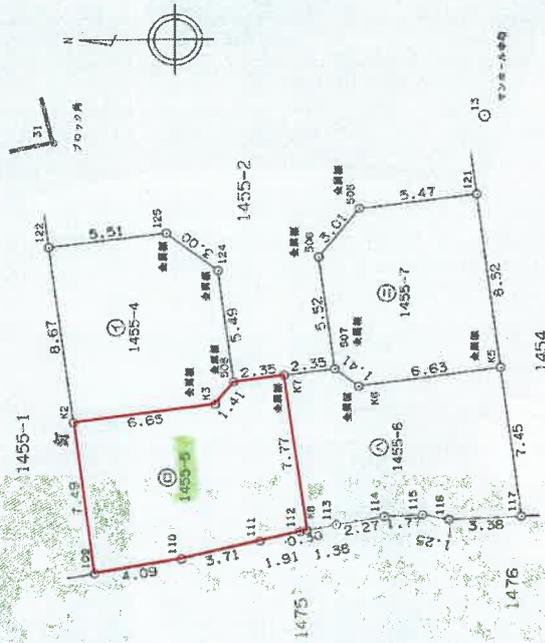
測点	X	Y	辺長
K2	99.841	89.384	7.49
109	98.864	81.953	4.09
110	94.825	82.629	3.71
111	91.201	83.455	1.91
112	89.342	83.897	0.30
K8	89.042	83.958	7.77
K7	90.047	91.672	2.35
508	92.380	91.373	1.41
K3	93.240	90.251	6.65
俗積	150.024179		
面積	75.0120895		75.01 m ²

ハ 地番 1455-6

測点	X	Y	辺長
K7	90.047	91.672	7.77
K8	89.042	83.958	1.38
113	87.688	84.235	2.27
114	85.443	84.621	1.77
115	83.673	84.705	1.25
116	82.449	84.449	3.38
117	79.069	84.585	7.45
K5	80.015	91.982	6.63
K6	86.592	91.106	1.41
507	87.715	91.970	2.35
俗積	143.640022		
面積	71.8200110		71.82 m ²

ニ 地番 1455-7

測点	X	Y	辺長
506	88.441	97.444	5.52
507	87.715	91.970	1.41
K6	86.592	91.106	6.63
K5	80.015	91.982	8.52
121	81.097	100.441	5.47
505	86.529	99.770	3.01
俗積	125.542318		
面積	62.7711590		62.77 m ²



準拠点間の距離

準拠点	距離
31 三角点	13.726
31 三角点	14.853
31 三角点	15.626
31 三角点	18.524
31 三角点	23.495
31 三角点	22.409

準拠点間の距離

準拠点	距離
13 三角点	24.242
13 三角点	18.812
13 三角点	15.695
13 三角点	14.442
13 三角点	12.347
13 三角点	21.979

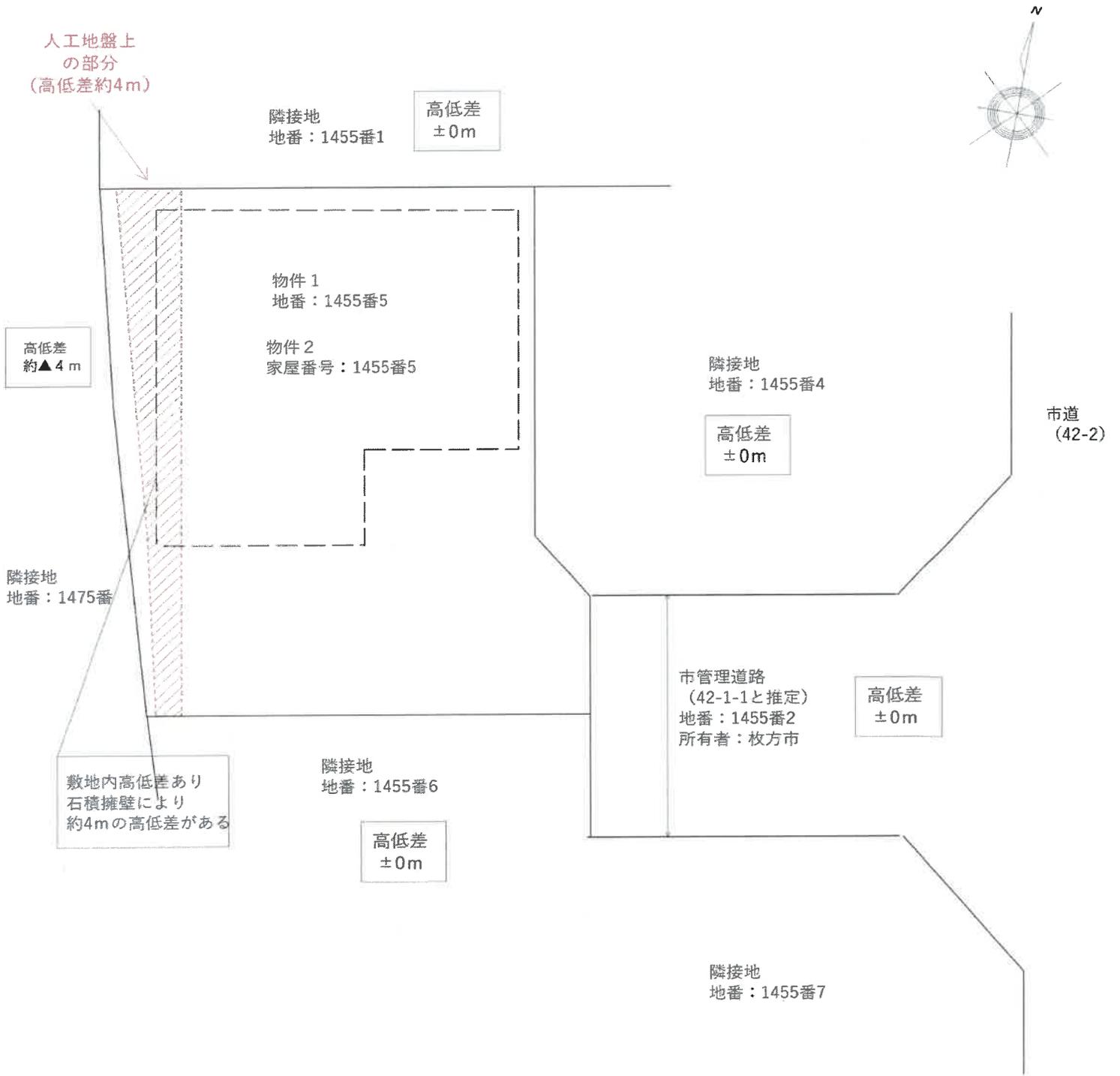
作製者 土地家屋調査士

申請人 13年6月1日制作

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



登記年月日：平成13年11月5日

474926 各階平面図

家屋番号 1455-5

建物の所在 枚方市山之上1丁目1455番地5

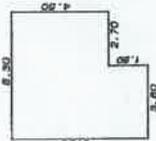
13.11.5 登記

建物図面
各階平面図



1 階 面積計算表

3.60 x 6.30 =	22.6800
2.70 x 4.50 =	12.1500
床面積	34.8300



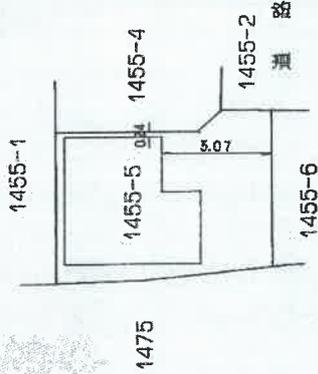
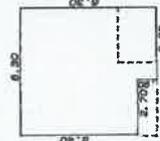
2 階 面積計算表

0.90 x 3.60 =	3.2400
5.40 x 6.30 =	34.0200
床面積	37.2600



3 階 面積計算表

2.70 x 5.40 =	14.5800
3.60 x 6.30 =	22.6800
床面積	37.2600



縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/250

5日作製

作成者

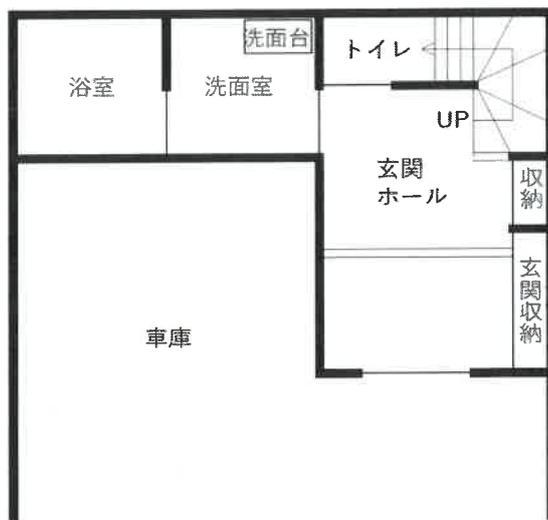
(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：H25085

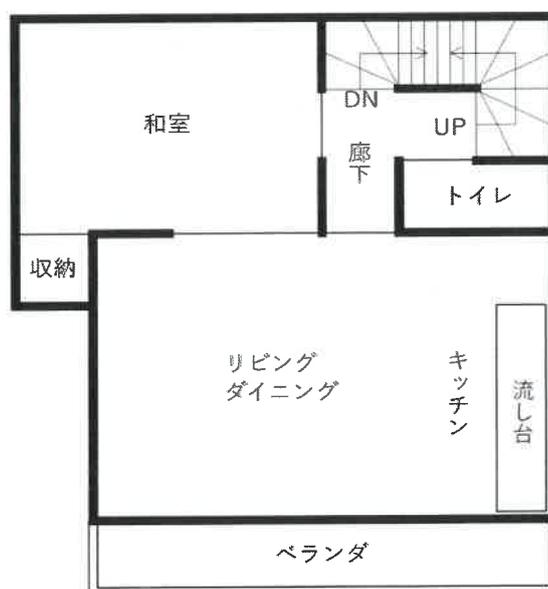
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月2日 大阪法務局枚方出張所 登記官



【1階】



【2階】



【3階】

