

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 年( )第 号 物件番号
陳述	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)	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 平成 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。
<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)	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 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

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。
- 役員は氏名、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 6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

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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 2日 午前 9時30分 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 場 所	令和 8年 7月16日 午前10時00分 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 6月 2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   | 枚方市宮之阪三丁目  |
|   | 地 番   | 735番11   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 48.44平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 枚方市宮之阪三丁目735番地11                                   |
|   | 家屋 番号 | 735番11   |
|   | 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 42.02平方メートル<br>2階 42.02平方メートル<br>3階 38.71平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月20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, 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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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 枚方市宮之阪三丁目  
地 番 735番11  
地 目 宅地  
地 積 48.44平方メートル
- 2 所 在 枚方市宮之阪三丁目735番地11  
家屋 番号 735番11  
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 42.02平方メートル  
2階 42.02平方メートル  
3階 38.71平方メートル



令和 7年(ケ)第 281号  
令和 7年10月24日受理  
令和 年 月 日提出  
7.11.27

# 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   | 枚方市宮之阪三丁目  |
|   | 地 番   | 735番11   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 48.44平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 枚方市宮之阪三丁目735番地11                                   |
|   | 家屋 番号 | 735番11   |
|   | 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 42.02平方メートル<br>2階 42.02平方メートル<br>3階 38.71平方メートル |





占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
関係人(■A)の陳述/提示文書(■回答書 ■賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年4月28日	
最初の契約等	契約日	令和5年3月30日
	期間	令和5年4月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月27日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年4月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年4月27日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )
賃料・支払時期	毎月    金98,000円 (毎月末日限り翌月分払い) <input type="checkbox"/> 前払 (                      分                      円) <input type="checkbox"/> 相殺 (                      分                      円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金10万円 <input type="checkbox"/> 保証金                      円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> 譲渡・転貸禁止	
その他	共益費なし	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 表札等の表示

- (1) 表札の表示           なし
- (2) 郵便受けの表示       Aの姓（漢字）

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すると思われるが、正確には専門家の測量等を要する。
- (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) 目的建物3階廊下の天井に、梯子式屋根裏収納の出入口がある。
- (5) 外壁タイルにクラックの補修跡がみられたほか、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

当職は、令和7年10月29日に照会文書等を所有者の住民票上の住所宛に送付したが、「あて所に尋ねあたりません」として返送された。

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

(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
■ A	<p>1、目的建物は、私が家族とともに住居・車庫として使用しています。</p> <p>2、目的土地に関して、境界争いや権利争いはありません。</p> <p>3、以前は雨漏りがしていたのですが、去年6月頃に修繕済みで、現在は問題ありません。</p> <p>4、目的建物内の冷暖房器具、照明器具等の動産類は全て私のものであり、備付の設備ではありません。</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

(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10月27日 9:20-9:25	中之島図書館	物件確認
7年10月27日 15:50-15:55	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年10月28日 9:50-10:05	枚方市役所	道路等調査
7年10月28日 10:45-11:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年10月29日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）、占有資料調査
7年10月30日 9:05-9:15	執務場所	所有者と電話・聴取
7年11月15日 9:45-10:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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 を立ち合わせ、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)

登記年月日：平成9年11月10日

465557

各階平面図

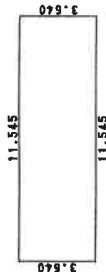
2.11.10

建物各階平面図

家屋番号 735番11

建物の所在 枚方市宮之阪三丁目735番地11

1階



求積率

$11.545 \times 3.640 = 42.023800$

床面積 42.02 $\text{m}^2$

2階



求積率

$11.545 \times 3.640 = 42.023800$

床面積 42.02 $\text{m}^2$

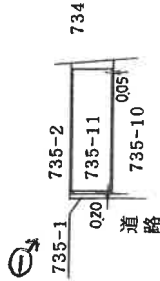
3階



求積率

$10.635 \times 3.640 = 38.711400$

床面積 38.71 $\text{m}^2$



(単位：m)

A4判に縮小

(←○写真撮影位置・方向)

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製

日紙

製作者

(日調連12)

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10月27日

大阪法務局北大阪支局

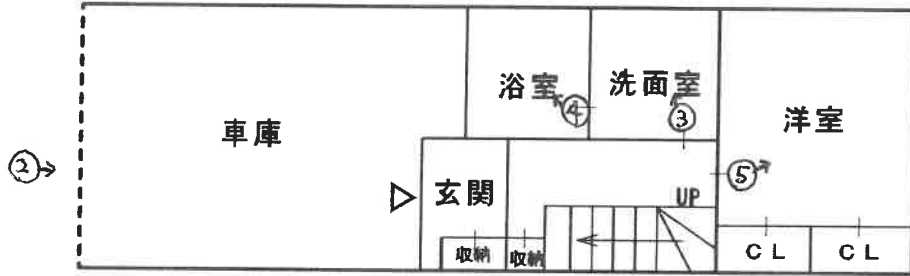
登記官

公用

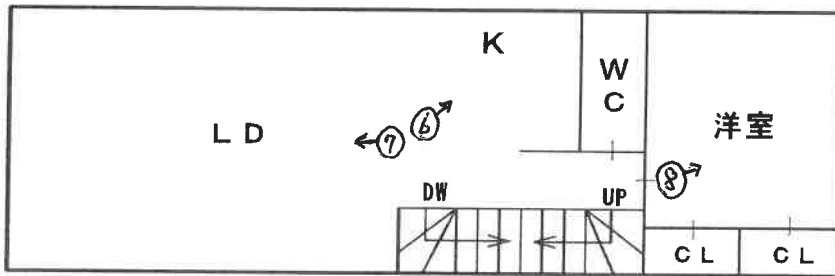
(7枚目)

請求番号：18-3

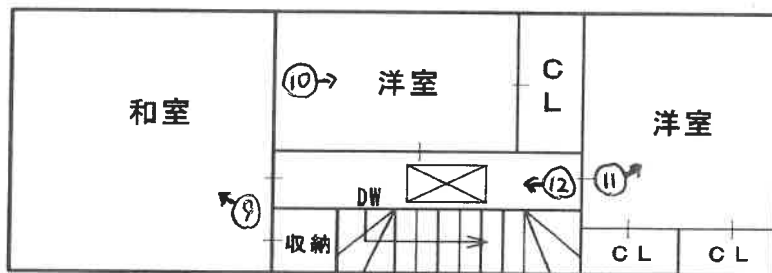
間取図 (概略図)  
令和7年 (ケ) 281号




1 階



2 階



3 階

 梯子式屋根裏収納

( 8 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2 外壁の補修跡



( 9 枚目)

3



4



( 10 枚目 )

5



6



( 11 枚目)

7



8



( 12 枚目 )

9



10



( 13 枚目)

11



12 屋根裏収納出入口



( 14 枚目)

令和 7年 (ケ) 第281号  
令和 7年11月15日 現地調査  
令和 7年11月28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 4,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,030,000 円
物件2	金 2,690,000 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 番 目 積 地 地 地	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 号 家 屋 番 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	京阪交野線「宮之阪」駅の東方約230m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	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。最寄駅までは概ね徒歩圏に在り，近隣にスーパーマーケット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2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・都市機能誘導地区）	
画地条件	規模	48.44㎡	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約4.0m，奥行約12.5m（北辺）	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	側	幅員約4.3m舗装市道（建築基準法第42条2項）	
	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	東：住宅	西：道路
		南：住宅	北：空地
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の間で所有権移転され，昭和52年に不動産業者が取得，開発した後，現債務者兼所有者が取得した。また，昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前も低層住宅の敷地として利用されていたものと推認される。過去及び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	特にない。		

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

### ①（物件2/専有部分）

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9年4月5日 新築 (登記記載)
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	0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, タイル貼 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, 畳 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特になし。
床面積（現況）	延 122.75㎡	
	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	3階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK+車庫
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	賃借人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	<p>(1) 外壁タイルにクラック補修跡が見られた。</p> <p>(2) 3階上部に梯子式屋根裏収納がある。</p> <p>(3) 賃借人より、室内の冷暖房器具、照明器具等の動産設備の所有権は全て賃借人に帰属するものとの陳述を得た。</p> <p>(4) 賃借人より2024年頃に雨漏りが生じ、不動産会社に依頼して修繕した経緯があるが、現在は雨漏りは発生しないとの陳述を得た。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 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。</p> <p>(7) 目的土地は、許容される建蔽率及び容積率ともに超過しているものと判断され、違法性が認められる。</p> <p>(8) 建築確認あり、検査済証なし。</p>	

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	139,000	1.01	48.44	0.90	6,120,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 枚方-36

$$\text{標準価格 } 157,000 \text{ 円/m}^2 \times \frac{\text{時点修正 } 103}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{101} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{115} \cong \text{標準画地価格 } 139,000 \text{ 円/m}^2$$

◇ 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	1.01	1.00	1.00	1.01

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.01	0.99	1.15	1.00	1.00	1.00	1.15

イ 個別格差 :	規模	間口狭小	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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) 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	122.75	0.04	982,000

#### ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[ \frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \right] \times \frac{\text{※2}}{0} / \left( \frac{\text{※2}}{0} + \text{※3} \right) \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \cong 0.04$$

- ※1 : 残価率 5.0%
- ※2 : 経済的残存耐用年数 0年
- ※3 : 経過年数 約 29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	6,120,000	法定地上権 0.50	3,060,000

### (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-カ
1	6,120,000	△3,060,000		0.95	0.70		2,030,000
2	982,000	+3,060,000	1.00	0.95	0.70	0	2,690,000
一括価格(合計)							4,720,000

#### 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

許容される建蔽率及び容積率をともに超過しており、違法性が認められる点等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

#### 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)

本件の場合には不要である。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地 [枚方-36]

所 在	枚方市宮之阪3丁目667番22「宮之阪3-19-15」
価 格	157,000 円/m <sup>2</sup>
位 置	京阪交野線 宮之阪駅の南東方 約300m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	247 m <sup>2</sup>
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	西側 幅員約4.5m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第2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	中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	3,806,269 円
物 件 2	3,260,540 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   | 枚方市宮之阪三丁目  |
|   | 地 番   | 735番11   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 48.44平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 枚方市宮之阪三丁目735番地11                                   |
|   | 家屋 番号 | 735番11   |
|   | 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 42.02平方メートル<br>2階 42.02平方メートル<br>3階 38.71平方メートル |





位置図



(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  
宮之阪3丁目

請求部	所在	枚方市宮之阪三丁目		地番	735番11		
出力	縮尺不明	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	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。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和7年6月19日  
東京法務局

請求番号：2-1  
(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成9年3月26日

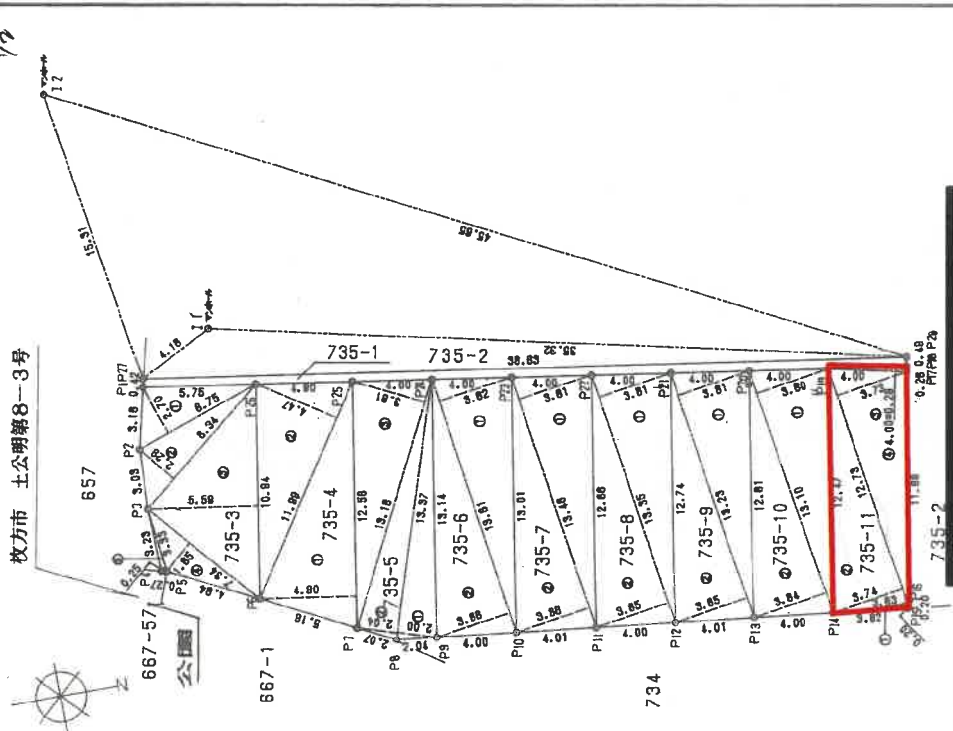
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(大阪法務局枚方出張所管轄)  
令和7年6月19日 東京法務局 登記官

前 地番 735-1 735-3 ~ 735-11  
後 新  
土地の所在 枚方市宮之阪三丁目  
枚方市 土公明第8-3号

114619

座標リスト

	X	Y
P 1	989.464	1000.378
P 2	988.753	997.274
P 3	987.576	994.478
P 4	986.028	991.633
P 5	985.758	951.642
P 6	980.816	991.549
P 7	975.655	991.402
P 8	973.584	991.343
P 9	971.653	991.993
P 0	967.862	993.269
P 11	964.065	994.548
P 12	960.276	995.823
P 13	956.480	997.101
P 14	952.689	998.378
P 15	949.070	999.596
P 16	949.125	999.790
P 17	952.366	1011.224
P 18	952.437	1011.475
P 20	960.101	1009.178
P 21	963.933	1008.030
P 22	967.764	1006.801
P 23	971.596	1005.733
P 24	975.428	1004.584
P 25	979.260	1003.436
P 26	983.956	1002.029
P 27	989.557	1000.786
P 28	952.570	1011.942
I 1	987.016	1004.111
I 2	998.198	1013.420



申請人 [Redacted]

平成9年2月7日(作製)

製作者 土地家 [Redacted]

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：2-2 (1/2)

登記年月日：平成9年3月26日

114620

地積測量図 2/2

地番 735-3~735-11  
土地の所在 枚方市宮之阪三丁目

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
735-3 1	6.75	2.70	18.225000
2	8.34	2.29	19.098600
3	10.84	5.59	81.154800
4	7.34	1.85	13.578000
5	3.33	0.25	0.832500
	合計		112.889700
	面積		56.444850
	地積		56.44 ㎡
	坪		17.07

地番 符号	底辺	高さ	積
735-4 1	12.56	4.90	61.544000
2	11.99	4.47	53.565300
	合計		115.109300
	面積		57.568650
	地積		57.56 ㎡
	坪		17.41

地番 符号	底辺	高さ	積
735-5 1	13.37	2.00	26.740000
2	13.37	2.04	27.274800
3	13.18	3.81	50.215800
	合計		104.290600
	面積		52.115300
	地積		52.11 ㎡
	坪		15.76

地番 符号	底辺	高さ	積
735-6 1	13.81	3.82	51.990200
2	13.81	3.88	52.534600
	合計		104.524800
	面積		52.282400
	地積		52.28 ㎡
	坪		15.80

地番 符号	底辺	高さ	積
735-7 1	13.48	3.81	51.358800
2	13.48	3.86	52.032800
	合計		103.391600
	面積		51.695800
	地積		51.69 ㎡
	坪		15.63

地番 符号	底辺	高さ	積
735-8 1	13.35	3.81	50.863500
2	13.35	3.85	51.397500
	合計		102.261000
	面積		51.130500
	地積		51.13 ㎡
	坪		15.46

地番 符号	底辺	高さ	積
735-9 1	13.23	3.81	50.408300
2	13.23	3.85	50.935500
	合計		101.343800
	面積		50.670900
	地積		50.67 ㎡
	坪		15.32

地番 符号	底辺	高さ	積
735-10 1	13.10	3.80	49.780000
2	13.10	3.84	50.304000
	合計		100.084000
	面積		50.042000
	地積		50.04 ㎡
	坪		15.13

地番 符号	底辺	高さ	積
735-11 1	3.83	0.20	0.766000
2	12.73	3.74	47.610200
3	12.73	3.73	47.482800
4	4.00	0.28	1.040000
	合計		96.899100
	面積		48.449550
	地積		48.44 ㎡
	坪		14.65

合計面積 470.360950  
坪 142.28

地番	公積	面積	地積	坪
735-1		488.0478	470.360950	17.686850
			17.68 ㎡	5.34

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19日 東京法務局 登記官

(日産連)

(日加納)

作製者 土地家  
申請人  
平成9年2月7日作製  
縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：2-2 (2/2)

A4版に縮小

地積測量図(写)

登記年月日：平成9年11月10日

465557

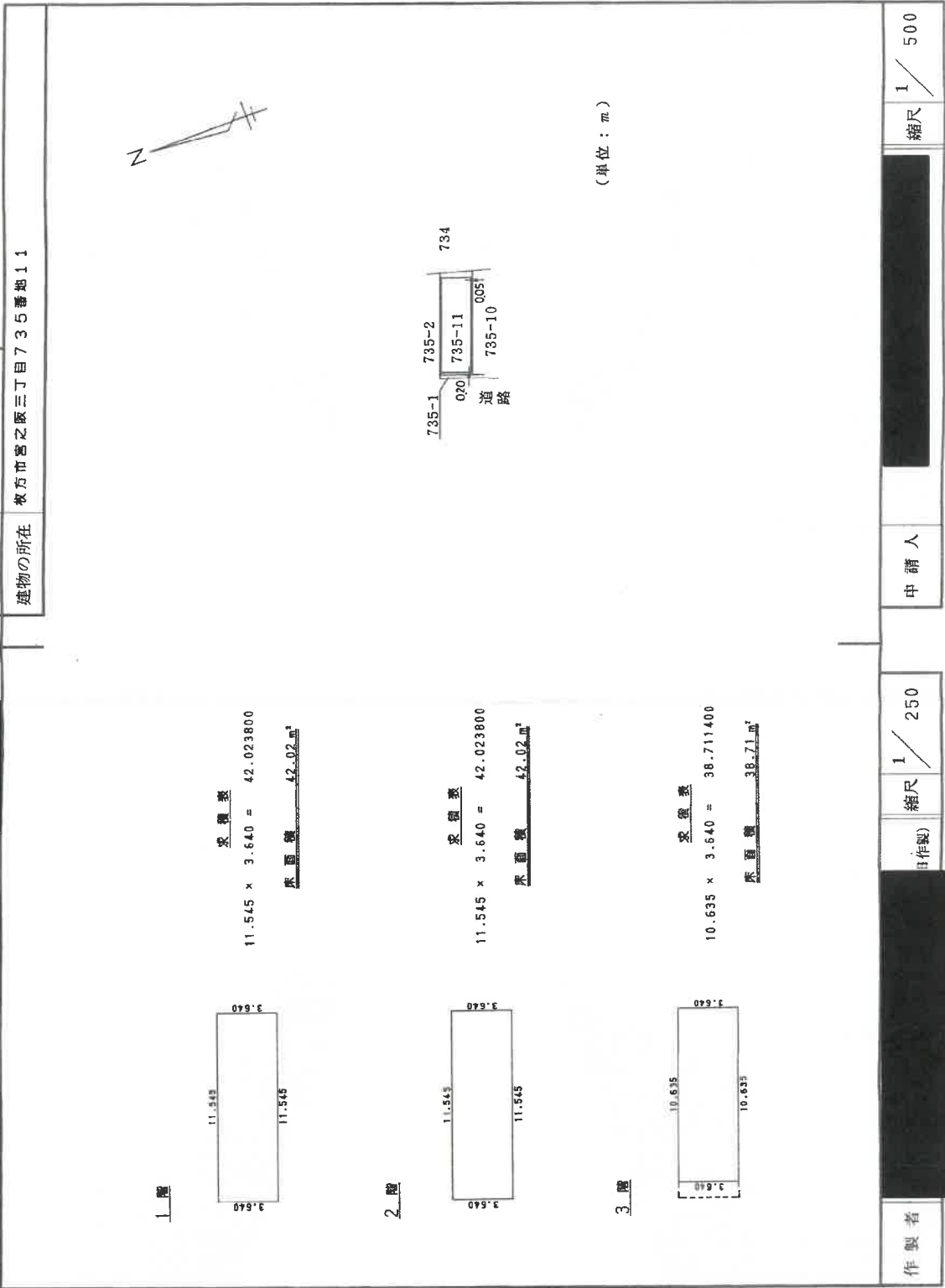
各階平面図

9.11.10

建物図面

家屋番号 735番11

建物の所在 枚方市菅之阪三丁目735番地11



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。

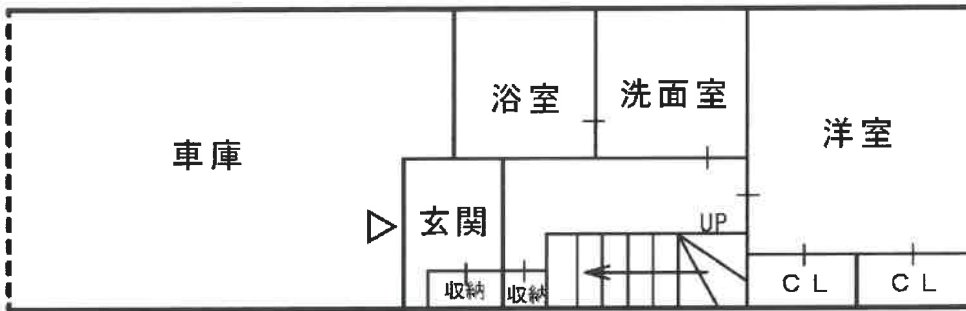
(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和7年6月19日

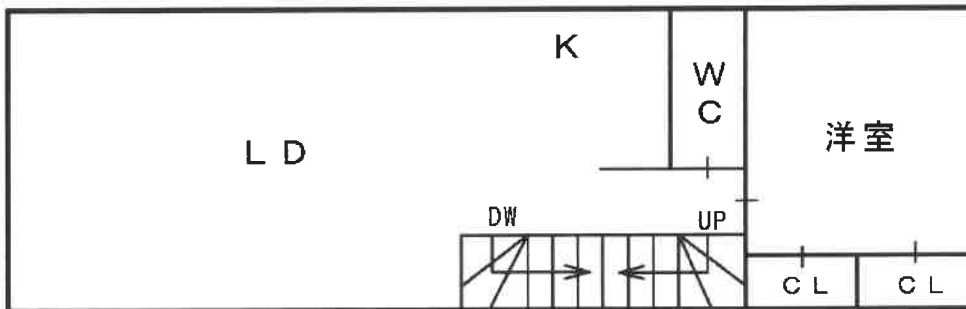
東京法務局

登記官

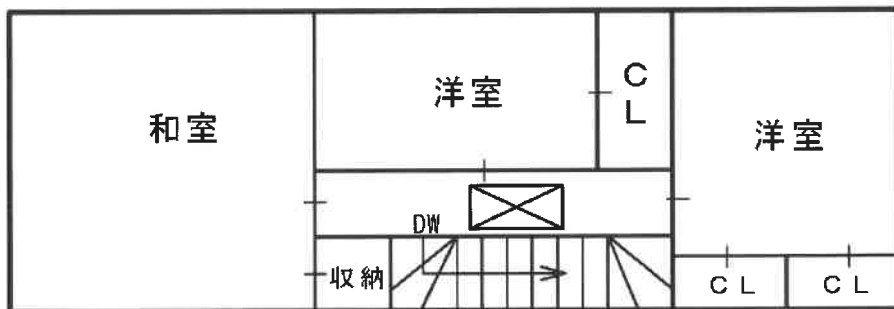
請求番号：2-3




1 階



2 階



3 階

 梯子式屋根裏収納



間取図(概略)