

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
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 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
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 6月19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 7月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 7月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 7月31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 6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 目 録

1 所 在 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番3
地 目 宅地
地 積 26.08平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番8
地 目 宅地
地 積 68.63平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市大峰元町二丁目3942番地6、3942番地
7、3942番地8

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.09平方メートル
2階 83.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 大峰元町二丁目3942番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.26平方メートル
2階 23.76平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番3
地 目 宅地
地 積 26.08平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番8
地 目 宅地
地 積 68.63平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市大峰元町二丁目3942番地6、3942番地
7、3942番地8

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.09平方メートル
2階 83.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 大峰元町二丁目3942番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.26平方メートル
2階 23.76平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 339号
令和 7年10月23日受理
令和 年 月 日提出
7.11.10

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 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番3
地 目 宅地
地 積 26.08平方メートル
共有者 A 持分5分の1

2 所 在 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番8
地 目 宅地
地 積 68.63平方メートル
所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市大峰元町二丁目3942番地6、3942番地
7、3942番地8
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.09平方メートル
2階 83.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大峰元町二丁目3942番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.26平方メートル
2階 23.76平方メートル
所有者 A



その他の事項

1 表札等の表示

表札及び郵便受けの表示 なし

2 目的土地（物件1・2）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) 物件1土地は接面道路の一部として利用されている。物件2土地は目的建物の敷地として利用されるとともに、その一部が土地建物位置関係図に示すとおり接面道路の一部として利用されていると思料される。
- (3) 物件1土地は建築基準法上の道路に接面しているが、物件2土地は建築基準法上の道路に接面していない（再建築の可否等、詳細については評価書を参照）。

3 目的建物（物件3）の現況について

- (1) 目的建物は、3戸にて構成される連棟式住宅の西から1戸目の建物である。
- (2) 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。
- (3) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (4) 目的建物内には、不要品などの動産類が少量残置されている。埃の堆積や蜘蛛の巣、その他室内の状況等から長期不在である様子が伺われた。
- (5) 目的建物は、全体に劣化・損耗が著しく、外壁、内壁、天井、床面等の至る所に破損・汚損・たわみが認められた。また目的建物には全体的に傾きが感じられた。
- (6) 目的建物2階北側和室の天井に雨漏り跡と思われるシミがみられた。

4 その他

- (1) 本件は物件1につき共有持分5分の1の売却である。
- (2) 当職は照会文書を、令和7年10月28日に差置き、同月31日にAの住民票上の住所宛に送付したが、所有者からの連絡はない。

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
■近隣者（物件1の共有者）	1、目的建物は、もう何年も空き家の状態です。 2、物件1土地を含む北側接面通路に関して、使用ルールや使用料などの取り決めは存在しません。
■枚方市審査指導課職員	長屋全体としての再建築は可能だが、目的土地だけでの再建築はできないと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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Aが、住居（空き家）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)

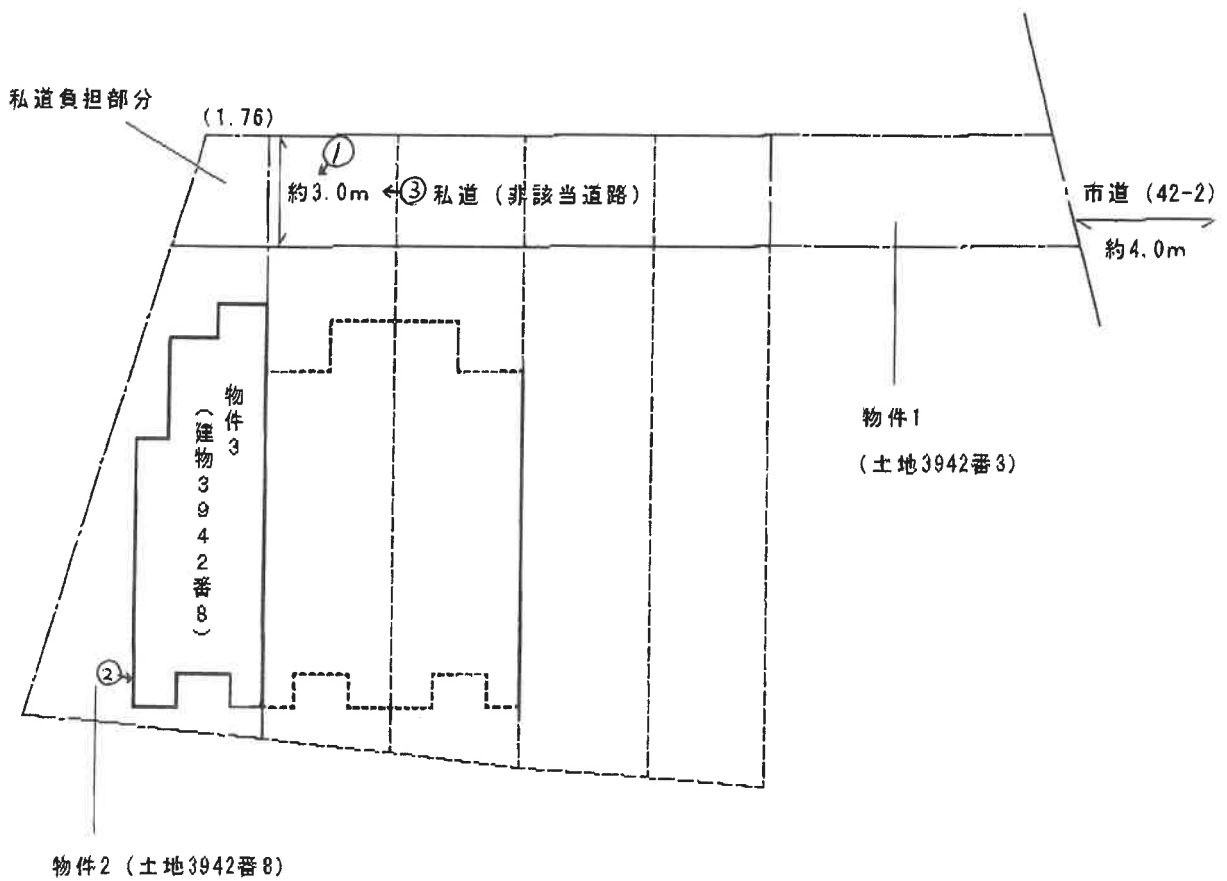
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月27日 9:00-9:05	中之島図書館	物件確認
7年10月27日 15:30-15:35	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年10月28日 9:35-9:50	枚方市役所	道路等調査
7年10月28日 11:10-11:25	物件所在地	物件及び占有確認、近隣者と面談・聴取、照会文書差置き
7年10月31日	執行官室	照会文書送付（A宛）
7年11月4日 10:35-11:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月4日 目的物件は不在であったため、立会人を立ち合わ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)

令和7年(々)第339号

土地建物位置関係図



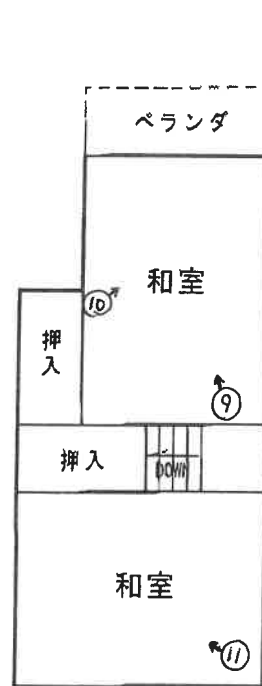
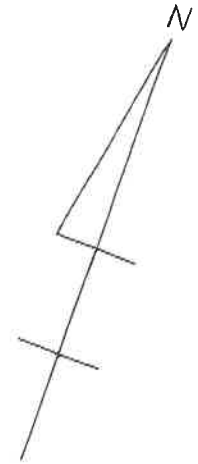
(検尺は概測である)

(7 枚目)

(←○ 写真撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第339号

間取略図



(8 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



(9 枚目)

2 外壁のひび割れ



3



(10 枚目)

4



5



(// 枚目)

6



7



(12 枚目)

8



9



(13 枚目)

10 天井の雨漏り跡



11



(14 枚目)

求 意 見 書

北 谷 奈穂子 殿

令和 8年 4月17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 8年 4 月 23 日
評価人

北谷 奈穂子 印



物 件 目 録

1 所 在 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番3
地 目 宅地
地 積 26.08平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番8
地 目 宅地
地 積 68.63平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市大峰元町二丁目3942番地6、3942番地
7、3942番地8

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.09平方メートル
2階 83.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 大峰元町二丁目3942番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.26平方メートル
2階 23.76平方メートル
所有者 A



令和7年（ケ） 第339号
令和7年11月4日 現地調査
令和7年11月11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 1,910,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 10,000円
物件 2	金 970,000円
物件 3	金 930,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。また、物件1の価格は道路の共有持分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, 2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	詳細については下記特記事項を参照
3	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 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, 2	目的土地2の地積測量図の備付はあるが、目的土地1については残地測量図のみである。地積測量図等を参考に現地で概測した結果、目的土地1, 2については登記数量を概ね維持したため、評価においては登記数量を採用した。		
1	目的土地1の登記上の地目は宅地であるが、現況は道路である。		
2	目的土地2の北側接面道路の現況幅員は約3mであり、目的土地2が私道負担している。負担面積は、現地で概測した結果、約6.8㎡と思われるが、正確には専門家による測量が必要である。		

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1，2） ※1

位置・交通	J R片町線 藤阪駅 西方 道路距離 約2.0 k m (別添「位置図」参照)	
	最寄バス停 京阪バス 四辻バス停 北西方 道路距離 約500m	
付近の状況	中小規模住宅、賃貸共同住宅等が混在する住宅地域	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件 (物件2)	規模	68.63㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約1.8m(北側)・奥行約16.4m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	東側 (物件1が接面)	幅員約4m市道(建築基準法第42条2項)
	北側※2 (物件2が接面)	幅員約3m私道(建築基準法上の道路ではない)物件2が私道負担している。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等 (物件2)	現況	連棟式住宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	一般住宅
	北側	私道(物件2の一部)
	南側	一般住宅
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の所有者名及び田、雑種地、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34年頃から目的建物を含む連棟住宅が建築される昭和52年までは未利用地であった。その後、大きな利用形態の変動はないまま現在に至る。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。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	※1 物件1は共用の私道である。 ※2 物件2の北側接面私道(物件2が負担)の現況幅員は約3mであり、建築基準法上の道路ではない。物件2上での単独の建替は接道要件を満たさないため原則として不可と見られる。なお、法43条2項2号許可による建替えには事前協議を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	専有部分の建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	昭和52年1月11日（新築）
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル、タイル貼り等
	内 壁	繊維壁等
	天 井	板張り等
	床	クッションフロア、畳等
	設 備	電気、給排水設備
	その他	—
床面積（現況）	延 56.02㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る。建物全体に傾きが感じられた。劣化・損耗が著しく、外壁・内壁・天井・床面・建具に破損や汚損、たわみ、剥がれ等が認められた。2階和室の天井に雨漏り跡と見られるシミが存する。1階浴室の天井が崩落している。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築計画概要書（5戸1棟の長屋住宅としてのもの）はあるが、検査済証はない。 ・ 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, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

なお、本件では幅員4mの市道に接面する物件1を基準として標準画地価格を求め、物件2の接面条件については個別格差で勘案する。

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	85,900	0.05	5.22	—	22,000
2 (私道部分)	85,900	0.05	6.80	—	29,000
2 (宅地部分)	85,900	0.68	61.83	0.95	3,431,000
計			73.85		3,482,000

※物件1 (私道) について、地積は登記数量に持分割合を乗じて算出し、個別格差は0.05と判断した。

物件2 (私道負担部分) の個別格差を0.5と判断した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 枚方-56

公示価格等 89,500円/㎡ × 時点修正 99.9/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/101 = 標準画地価格 85,900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・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

方位+3

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

幅員+1

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	0.70	1.00	0.97	1.00	0.68

建基法上の道路
に接面しない

間口狭小-3

-30

ウ 地積： 物件1道路については登記数量を採用、物件2は登記数量によるが宅地部分と私道負担部分の内訳は概測による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、完了検査未了等を考慮した。

② 物件3 (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)
3	160,000	56.02	0.03	269,000

ウ 現価率

経過年数 約49年
 経済的残存耐用年数 約0年
 観察減価 40% (※)
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}49\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) = 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、管理状態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	
² (宅地部分)	3,431,000	0.45	法定地上権	1,544,000

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	22,000	—		0.73	0.70		10,000
² (私道部分)	29,000	—		0.73	0.70		10,000
² (宅地部分)	3,431,000	— 1,544,000		0.73	0.70		960,000
3	269,000	+ 1,544,000	1.00	0.73	0.70	0	930,000
一括価格 (合計)							1,910,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

連棟式建物の一部であること、アスベスト含有形成材使用の可能性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 地価公示 枚方-56

所 在 : 枚方市大峰元町2丁目3881番3「大峰元町2-22-1」
価 格 : 89,500円/㎡
位 置 : JR片町線 津田駅 北西方 約2.2km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西 4.7m 市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅、マンション等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) : 135,094円 …持分1/5
物件2 (土地) : 2,478,503円
物件3 (家屋) : 827,936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. 25-39)

附 属 资 料

物 件 目 録

1 所 在 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番3
地 目 宅地
地 積 26.08平方メートル
共有者 A 持分5分の1

2 所 在 枚方市大峰元町二丁目
地 番 3942番8
地 目 宅地
地 積 68.63平方メートル
所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市大峰元町二丁目3942番地6、3942番地
7、3942番地8
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.09平方メートル
2階 83.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大峰元町二丁目3942番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.26平方メートル
2階 23.76平方メートル



物 件 目 録

所有者 A





A4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月26日

007384 前3942-3後、新

地番 3942-3 -4 ~ -8

土地の所在 枚方市大森津町一丁目大峰示町2丁目

土地積測量図

3883110

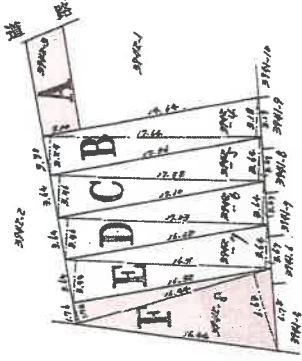
作製年月日 昭和五十年五月五日

51.11.26

申請人

求積表

区画	大斜	小斜	倍面積	面積
B	17.64	3.25	57.3300	
	17.64	3.18	56.0952	
	合 計		113.4252	
		2除	56.7126	
C	17.38	3.56	61.8728	
	17.38	3.64	63.2632	
	合 計		125.1360	
		2除	62.5680	
D	17.03	3.56	60.6268	
	17.03	3.64	61.8892	
	合 計		122.5160	
		2除	61.2580	
E	16.71	3.55	59.3205	
	16.71	3.64	60.8244	
	合 計		120.1449	
		2除	60.07245	
F	16.44	1.72	28.2768	
	16.44	6.63	108.9972	
	合 計		137.2740	
		2除	68.6370	
A			335.38265 - (B+C+D+E)+ 26.0846	
			309.29805	



縮尺 1/400

51.11.26

(此文書用)

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8月8日 大阪法務局枚方出張所 登記官

請求番号：17-2

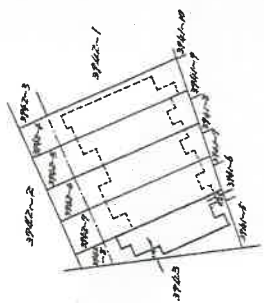
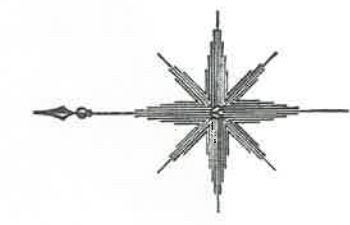
52.1.28

建物階平面図

312592

家屋番号 大津市大町7丁目 大津市大津区3962番地5, 3962番地6
 建物の所在 大津市大津区3962番地5, 3962番地6

一棟の建物の床面積
 1階 165.34 m²
 2階 134.98 m²

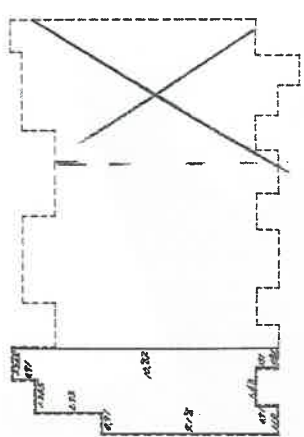
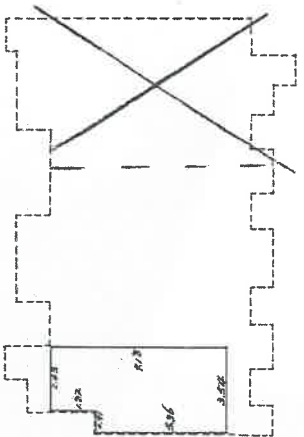


2.63	x	1.82	=	4.7866
3.54	x	5.36	=	18.9744
合計				23.7610

床面積 23.7610 ㎡

1.265	x	0.91	=	1.15115
2.43	x	2.23	=	5.4189
3.54	x	2.27	=	8.0358
1.10	x	0.91	=	1.0010
0.81	x	0.91	=	0.7371
合計				22.26475

床面積 22.26 ㎡



縮尺 1/200 ・ 1/500 (M)

登記年月日：昭和52年1月28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8月8日 大阪府務局枚方出張所 登記官

02 1. 98

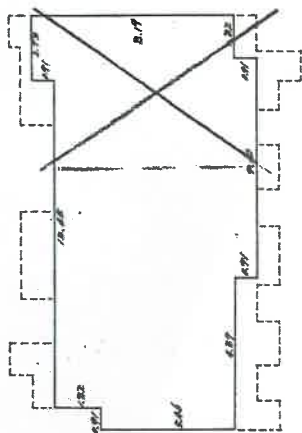
一棟の建物の
建物 各階平面図

312589

家屋番号 3942-6 ~ 3942-8

建物の所在 大塚大町2丁目

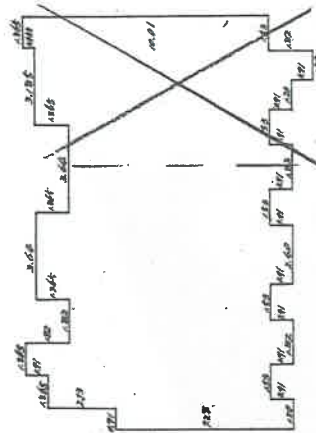
大塚大町2丁目



2階

2.05	0.91	×	0.91	2.4363
0.91	5.46	×	5.46	4.9685
1.33	7.23	×	7.23	9.6246
2.10	0.91	×	0.91	1.8810
合計				134.9803

床面積 134.9803



3階

1.365	0.91	×	0.91	1.24215
1.365	0.455	×	0.455	0.621075
3.64	1.365	×	1.365	4.9685
2.73	0.91	×	0.91	2.48425
0.91	6.57	×	6.57	5.9767
16.38	8.19	×	8.19	134.1522
1.20	0.91	×	0.91	1.0890
1.32	0.91	×	0.91	1.1922
2.40	0.91	×	0.91	2.1840
合計				165.34075

床面積 165.34075

作製年月日 昭和57年8月8日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------------	-------------------	-------------------

1/200

縮尺 1/200 ・ 4500 (MM)

登記年月日：昭和52年1月28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。

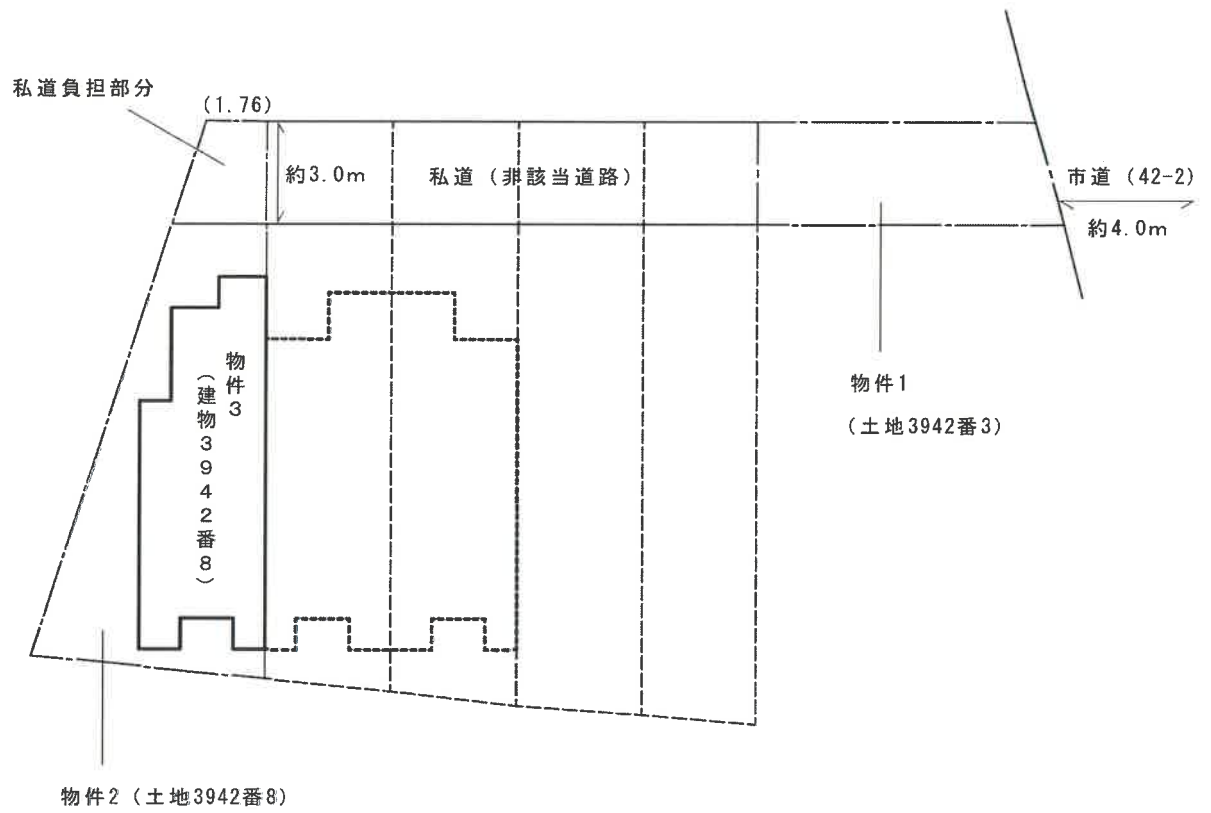
令和7年8月8日

大塚法務局枚方出張所

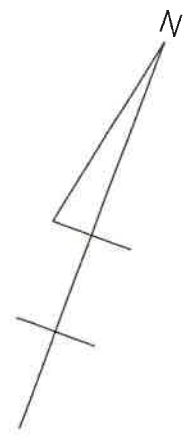
登記官

請求番号：17-3 (2/2)

附属資料No.5 土地建物位置関係図



S=1/200



2F

