

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
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。	
買受申出人(個人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	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 <input type="checkbox"/> 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。		
	<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。	
買受申出人(法人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	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 <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(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 7月 7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 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 7月 7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 | 交野市星田山手三丁目 |
| | 地 番 | 2 2 4 7 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 交野市星田山手三丁目 2 2 4 7 番地 3 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 7 番 3 2 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 交野市星田山手三丁目 2 2 4 7 番地 3 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 7 番 3 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3. 7 6 平方メートル
2階 4 0. 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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1～3】

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2, 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 | 交野市星田山手三丁目 |
| | 地 番 | 2247番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 交野市星田山手三丁目2247番地32 |
| | 家屋 番号 | 2247番32 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 15.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 交野市星田山手三丁目2247番地32 |
| | 家屋 番号 | 2247番32の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和8年(ケ)第41号
令和8年3月6日受理
令和 年 月 日提出
8.4.23

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森川友智

(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 交野市星田山手三丁目
地 番 2247番32
地 目 宅地
地 積 193.19平方メートル
- 2 所 在 交野市星田山手三丁目2247番地32
家屋 番号 2247番32
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 15.24平方メートル
- 3 所 在 交野市星田山手三丁目2247番地32
家屋 番号 2247番32の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 40.57平方メートル



その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 所有者の姓が表示されている。
- 2 郵便受けの表示 なし

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地を適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的土地は物件3の敷地となっており、物件2は掘り込み式車庫である。
- 3 目的土地の北西側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地は、北東向き下り傾斜地にあり、上記北西側接面道路より、約1.7から2.1メートル程度高位である。また、南東側および南西側隣地より低位であり、北東側隣地より高位である。
- 5 目的土地の南端に物置が置かれている。

(目的建物の現況について)

- 1 目的各建物の形状は、いずれも概ね間取略図のとおりであると思われる。
- 2 目的各建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 物件2は、掘り込み式の車庫であり、出入口および内部の高さは約1.8メートルである。
- 4 物件3は居宅であり、同建物内には、動産類はほとんど見受けられなかった。
- 5 物件3内において、犬を飼っていた形跡が認められ、カーペットや内壁に引っかき傷が散見されたが、動物臭は特段認められなかった。
- 6 物件3は、上記のほか、建具(畳、襖)の破損、壁紙の剥がれ等が複数見受けられるほかは、経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

なし

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)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

ライフライン調査、立入調査の結果から、物件2および3は、所有者が、住居・車庫（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

(4枚目)

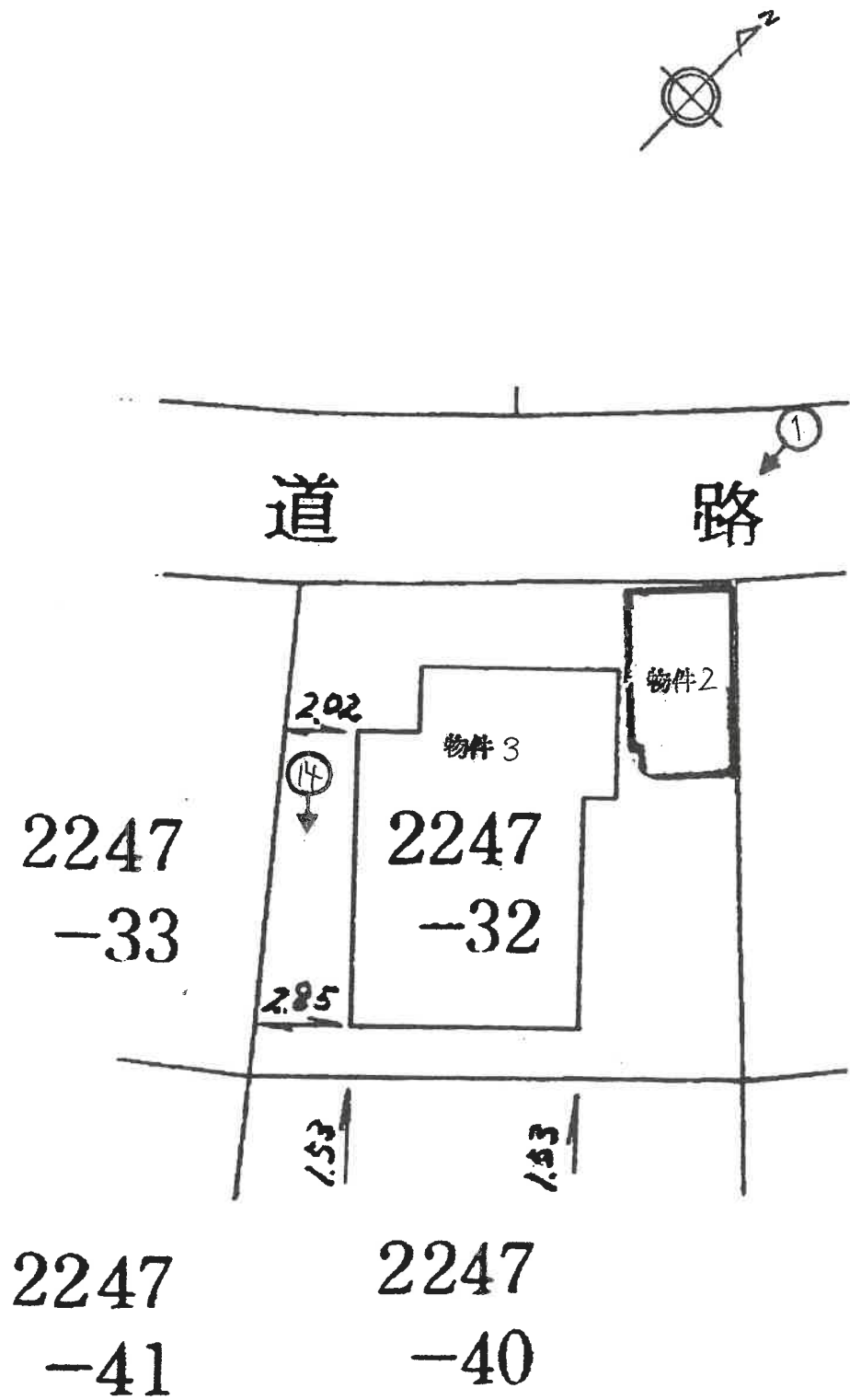
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月6日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和8年3月10日 13:55 - 14:05	物件所在地	物件および占有調査
令和8年3月10日 15:05 - 15:20	交野市役所	道路等調査
令和8年3月12日 9:15 - 9:20	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和8年3月13日 15:50 - 15:55	中之島図書館	物件等調査
令和8年3月30日 13:25 - 14:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年4月16日 16:15 - 16:30	大阪法務局枚方出張所	閉鎖登記等調査
<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8年3月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、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

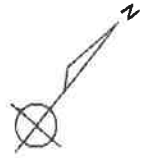
(5枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



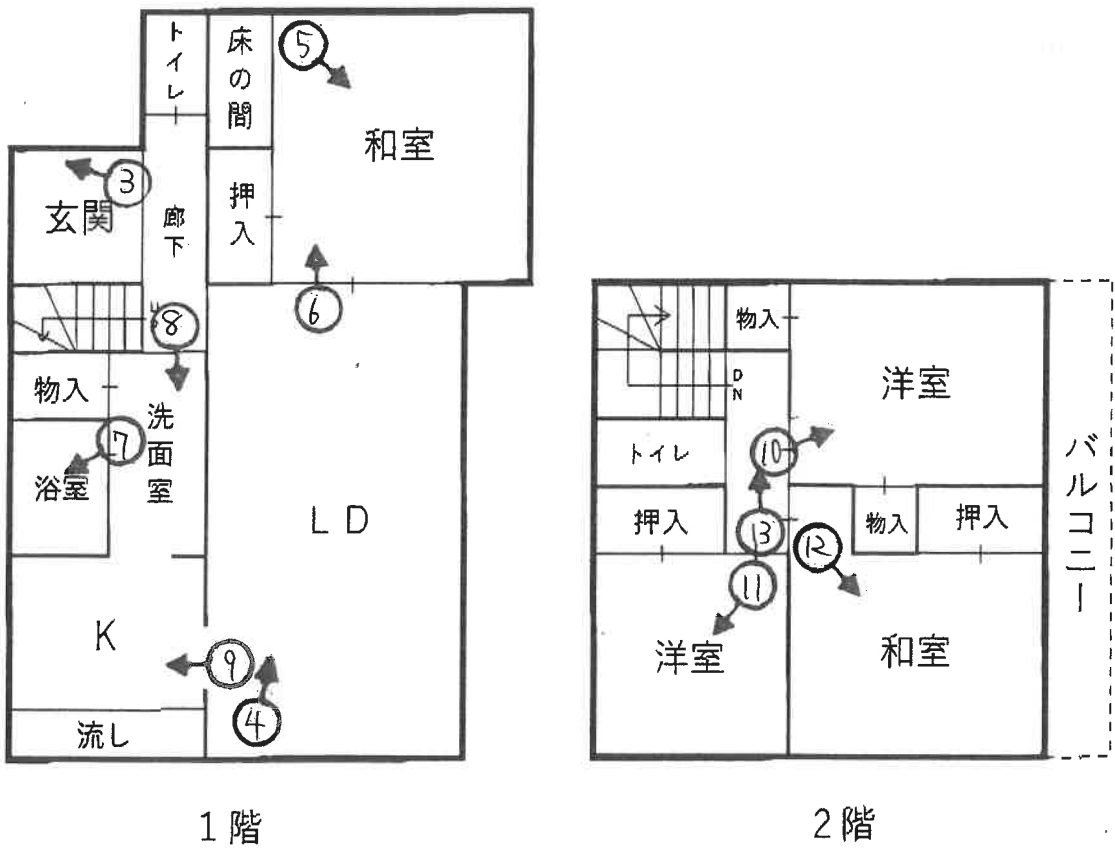
間取略図



(物件 2 建物)



(物件 3 建物)



【写真】

①



物件 3

物件 2

② 物件 2 内部



③ 玄関付近の壁紙の剥がれ



④



⑤



⑥ 和室の建具の破損状況



(10 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



(12 枚目)

⑪



⑫



(13 枚目)

⑬ 2階カーペットの状況



⑭ 土地にある物置の状況



令和8年(ケ)第41号
令和8年3月30日 現地調査
令和8年4月22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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,510,000円
物件2	金 800,000円
物件3	金 5,020,000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1の内訳価格は物件2・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2・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。

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	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特記事項		
1	<p>1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われるが、正確には専門家による測量を要する。</p> <p>2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。</p> <p>3. 目的土地の南端に物置が置かれている。</p>		
2・3	<p>1. 建物図面を基に各目的建物を現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。</p> <p>2. 物件2建物は掘り込み式の車庫であり、出入口及び内部の床面からの高さは約1.8m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	J R片町線 寝屋川公園駅 東方 道路距離 約1,700m
	J R片町線 星田駅 南東方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照)
	京阪バス 星田山手停留所 南東方 道路距離 約200m
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況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種低層住居専用地域
	建ぺい率 40%
	容積率 80%
	防火規制 なし
	その他の規制 宅地造成等工事規制区域，第1種高度地区，砂防指定地，地区計画（星田山手地区）等
画地条件	規模 193.19㎡
	形状 略長方形
	間口・奥行 間口：（北西）約12.6m・奥行：約14.5m
	高低差等 北東向きの緩やかな下り傾斜の地勢にあり，物件3建物の地盤面は，北西側接面道路より約1.7～2.1m高位である。また，南東側及び南西側隣接地より低位で，北東側隣接地より高位である。
接面道路の状況	北西側 幅員約4.8m市道（星田山手22号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	接道状況 中間画地
土地の利用状況等	現況 住宅・車庫の敷地
	北東側 住宅
	北西側 道路
	南西側 住宅
	南東側 住宅
供給処理施設	上水道 あり
	ガス配管 あり
	下水道 あり
<small>(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，通常のコスト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。</small>	

<p>土壌汚染等</p>	<p>「住造法（住宅地造成事業に関する法律）」に基づいて開発された住宅団地であり、従前の地目は「ため池」であった。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、土壌汚染の有無及びその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調査を要する。</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地区計画の概要は以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁後退距離1.5m ・建築物等の高さの最高限度8.5m ・敷地面積の最低限度160㎡ ・長屋，共同住宅，寄宿舍，下宿は建築できない。 2. 上記の接面道路幅員は側溝を含む幅員である。 3. 防災関連情報（洪水，土砂災害，ため池，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2・3）

① 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和49年10月1日新築 約52年 約3年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造平家建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	—
	内 壁	塗装
	天 井	塗装
	床	土間
	設 備 その他	シャッター 特になし
床面積（現況）	15.24㎡ 増築は認められず、現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	車庫（掘り込み式）
	間 取	—
品 等	普通	
保守管理の状態	塗装の剥離等の経年による汚損，劣化が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	<p>1. 建築確認（無）・検査済証（無）</p> <p>2. 目的建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ，現地調査を行った結果，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>	

② 物件 3

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)	昭和55年5月2日新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付タイル等
	内 壁	クロス, 砂壁等
	天 井	クロス, 桎目天井等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	特になし
床面積 (現況)	延104.33m ² 増築は認められず, 現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>台所, 洗面室及び浴室はリフォームが実施されているが, 全体的に経年による汚損, 劣化が認められ, 老朽化等が進行している。</p> <p>また, 建物内で犬を飼っていた形跡が認められ, カーペットを掘った跡や内壁の引っ掻き傷等が散見された。</p>	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	<p>1. 建築確認 (有) ・検査済証 (無)</p> <p>2. 目的建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ, 現地調査を行った結果, 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>	

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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	85,100	1.01	193.19	0.80	13,284,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 交野-11

公示価格等 88,200円/㎡ × 時点修正 100.3/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/100 = 標準画地価格 = 85,100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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

(※1) 方位

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

イ 個別格差：	接面・方位 (※2)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

(※2) 方位

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 老朽化等が進行した建物が付着していることによる市場性の減退を考慮した。

② 物件2・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)
2	250,000	15.24	0.07	267,000
3	200,000	104.33	0.08	1,669,000

ウ 現価率

(物件2) 経過年数 約52年 , 観察減価 30%
経済的残存耐用年数 約3年 , 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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数約3年 / (経過年数約52年 + 経済的残存耐用年数約3年)} × (1 - 0.3)

= 0.07

(物件3) 経過年数 約46年 , 観察減価 30%
経済的残存耐用年数 約3年 , 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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数約3年 / (経過年数約46年 + 経済的残存耐用年数約3年)} × (1 - 0.3)

= 0.08

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%) 等を考慮した。

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) (1①オ) 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	13,284,000	0.50	法定地上権	6,642,000

② 土地利用権等価格の割付

物件 番号	建物価格 (1②エ) ア	建物価格割合 (ア÷Σア) イ	土地利用権等価格 (2①ウ) ウ	割付後の土地利用権等価格 (円) エ (イ×ウ)
2	267,000	0.13791	6,642,000	916,000
3	1,669,000	0.86209	6,642,000	5,726,000
合計	1,936,000	1.00000		6,642,000

③ 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	13,284,000	- 6,642,000		0.97	0.70		4,510,000
2	267,000	+ 916,000	1.00	0.97	0.70	0	800,000
3	1,669,000	+ 5,726,000	1.00	0.97	0.70	0	5,020,000
一括価格 (合計)							10,330,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用可能性を完全に排除出来ないことを考慮し、市場性修正率を0.97と判定した。

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 交野－11

所 在 : 交野市星田山手3丁目2247番67「星田山手3-12-9」
価 格 : 88,200円/㎡
位 置 : J R片町線 星田駅 南方 約1,500m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 203㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側4.8m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%, 容積率80%), 高度地区1種, 地区計画等
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ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 : 10,663,122円 (土地)
物件2 : 122,607円 (建物)
物件3 : 1,563,600円 (建物)

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 間取略図

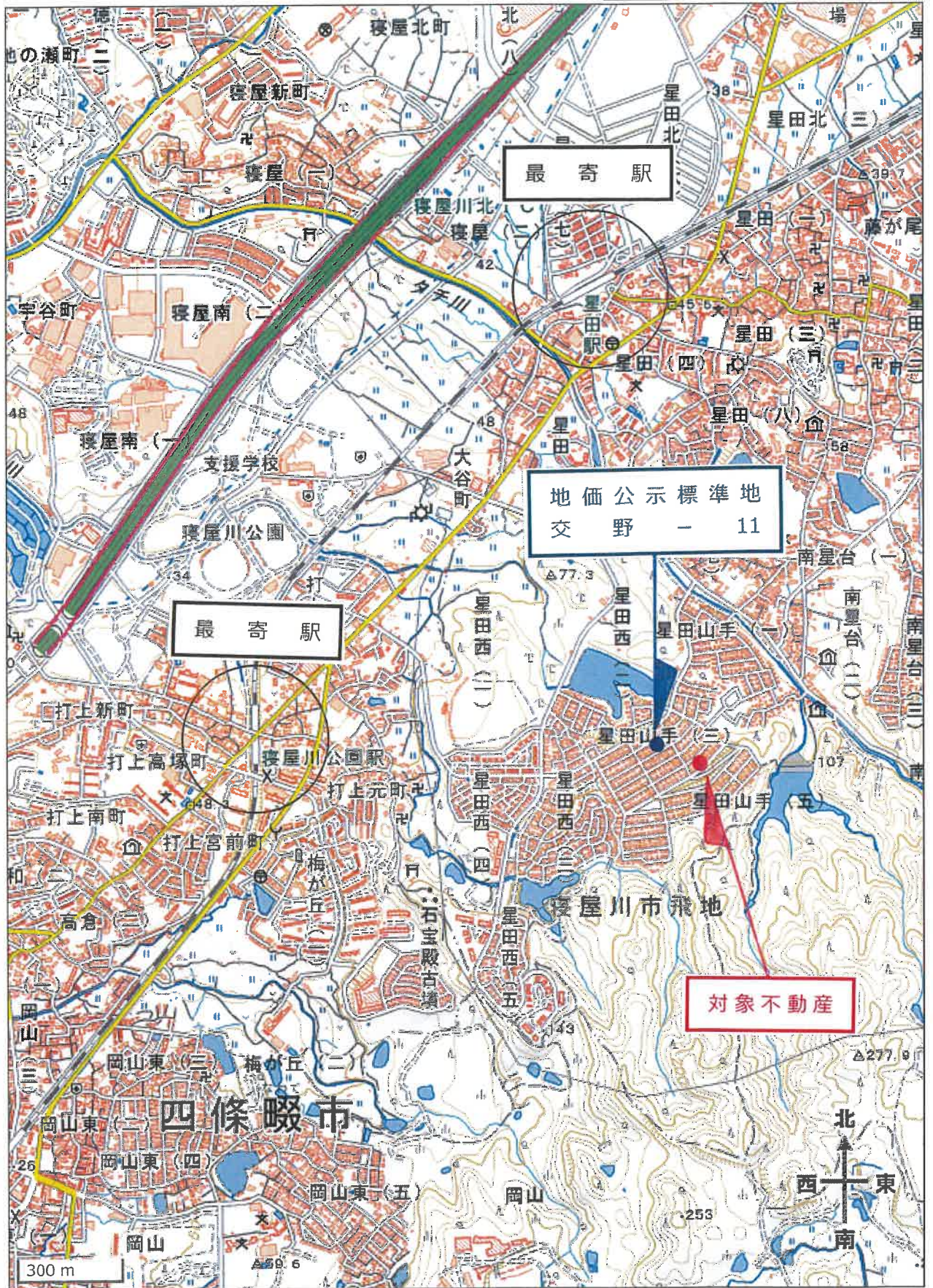
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 交野市星田山手三丁目 |
| | 地 番 | 2 2 4 7 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 交野市星田山手三丁目 2 2 4 7 番地 3 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 7 番 3 2 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 交野市星田山手三丁目 2 2 4 7 番地 3 2 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 7 番 3 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3. 7 6 平方メートル
2階 4 0. 5 7 平方メートル |

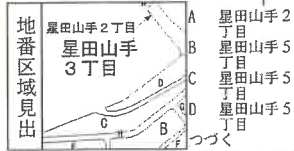
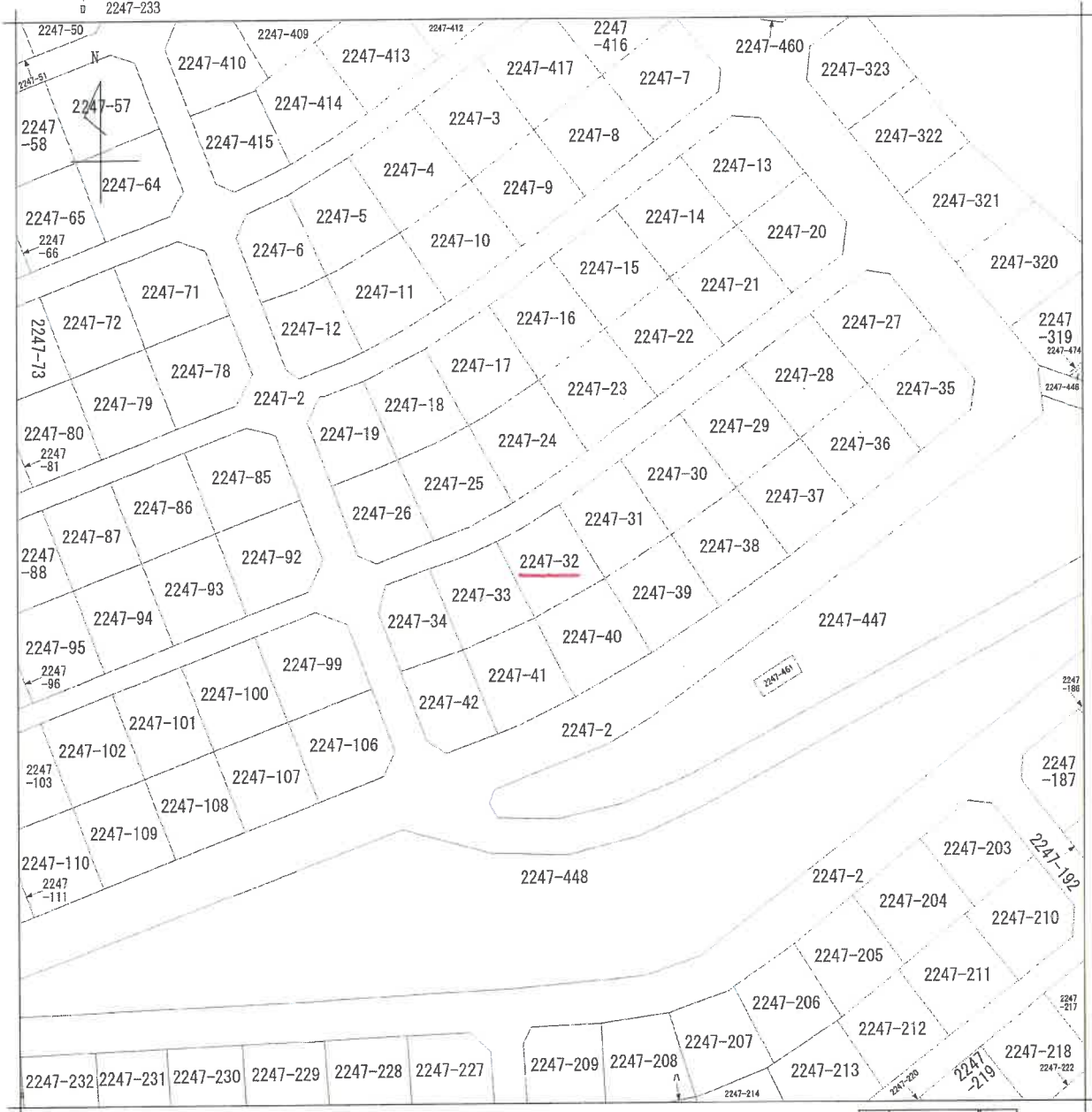


位置図



地理院地図

イ 2247-457 ハ 2247-215
ロ 2247-233



請求部分	所在		交野市星田山手三丁目		地番	2247番32		
出力縮尺	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	

公 図 写
 (原 図 縮 小)

登記年月日：昭和46年3月22日

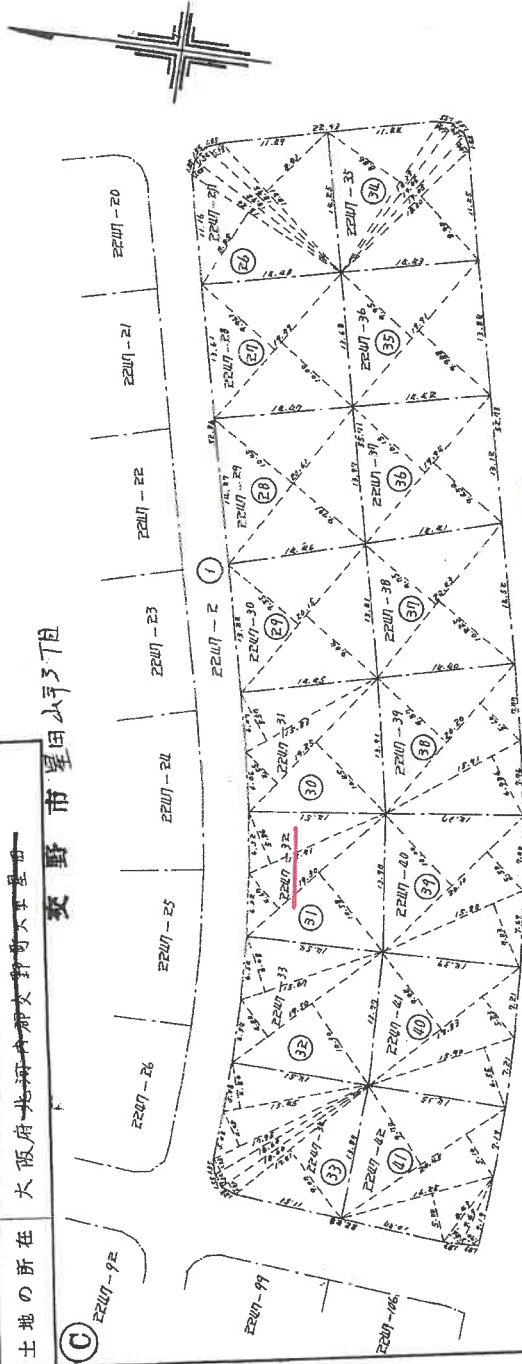
281305 前 後 新

地番 22207-27 ~ 22207-42

土地の所在 大阪府北河内郡交野町大字星田

交野市星田山字3丁目

地積測量図



求積表

地番	記号	計算	式	地積
22207-34	33	17.95×4.80	\times	85.86
		18.60×1.35	\times	25.11
		17.81×1.40	\times	24.93
		17.81×9.07	\times	161.44
		15.67×4.80	\times	75.22
		15.71×5.86	\times	91.86
		19.30×10.58	\times	203.21
		19.25×4.55	\times	87.38
		20.15×9.55	\times	192.42
		20.61×10.45	\times	215.52
		19.79×9.95	\times	196.71
		18.40×8.85	\times	162.84
		18.95×1.40	\times	26.53
		18.95×0.57	\times	10.80
				1931.92000
				189.46150
				195.35420
				208.58816
				197.51496
				203.82700

地番	記号	計算	式	地積
22207-42	41	20.85×1.90	\times	39.62
		16.25×5.80	\times	94.25
		8.43×1.56	\times	13.15
		7.65×1.70	\times	13.01
		19.83×9.24	\times	183.23
		15.90×6.55	\times	104.15
		20.70×5.50	\times	113.85
		15.80×7.81	\times	123.40
		15.91×6.86	\times	108.96
		20.20×5.60	\times	113.12
		20.83×10.05	\times	209.31
		19.94×9.46	\times	188.65
		19.91×9.85	\times	195.73
		18.31×8.86	\times	162.04
		19.85×1.35	\times	26.79
		17.85×1.80	\times	32.13
		18.30×8.80	\times	161.28

縮尺 1/500

測量登記測量事務所

地積測量図写 (原図縮小)

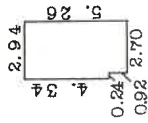
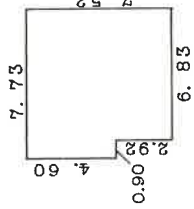
登記年月日：昭和55年1月8日

642332 各階平面図

建物図面・各階平面図

家屋番号	2247-32
建物の所在	交野市星田山手3丁目2247番地32

主たる建物 附属建物符号1



求積

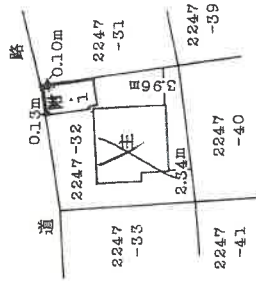
主たる建物
 $7.73 \times 4.60 = 35.5580$
 $6.83 \times 2.92 = 19.9436$
 計 55.5016

床面積 55.50㎡

附属建物符号1

$2.94 \times 4.34 = 12.7596$
 $2.70 \times 0.92 = 2.4840$
 計 15.2436

床面積 15.24㎡



55.1.8-

製作者
 士地師
 家屋

縮尺
 1/250m

縮尺
 1/500m

(昭和55年1月7日作製)

建物図面・各階平面図写
 (原図縮小)

登記年月日: 昭和三十五年五月八日

642333

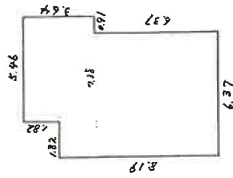
各階平面図

55.5.8

建物図面
各階平面図

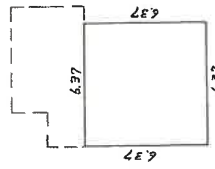
家屋番号 2247番3202

建物の所在 交野市墨田山手3丁目2247番地32



1階

$5.46 \times 1.82 = 9.9372$
 $7.28 \times 1.82 = 13.2496$
 $6.37 \times 6.37 = 40.5769$
 63.7637 m^2

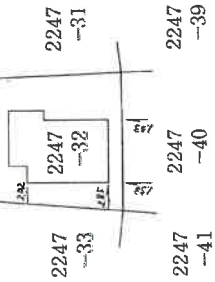


2階

$6.37 \times 6.37 = 40.5769 \text{ m}^2$



道 路



製作者

土井 隆雄 建築士

縮尺 1/250

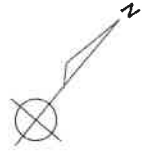
申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

R8ケ41

間取略図



(物件 2 建物)



(物件 3 建物)

