

## 買受申出をされる方へ

本件は、令和7年（ヌ）第173号事件の  
現況調査報告書・評価書が流用されています  
（同事件の物件番号1が本件の物件番号2、  
同物件番号2が本件の物件番号1となっ  
ていますので、ご注意ください）。

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	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 <span style="float: right;">(印)</span>
	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	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 <span style="float: right;">(印)</span>
	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(代表者を含む)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 場 所	令和 8年 7月17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31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   | 枚方市長尾谷町一丁目                       |
|   | 地 番   | 105番18                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 10.62平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 枚方市長尾谷町一丁目                       |
|   | 地 番   | 105番19                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 62.70平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 枚方市長尾谷町一丁目105番地19、105番地18        |
|   | 家屋 番号 | 105番19                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 32.40平方メートル<br>2階 31.59平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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

【物件番号1～3】

売却条件の検討にあたり、先行事件(令和7年(ヌ)第173号事件)の現況調査報告書及び評価書を使用した。

《 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   | 枚方市長尾谷町一丁目                       |
|   | 地 番   | 105番18                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 10.62平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 枚方市長尾谷町一丁目                       |
|   | 地 番   | 105番19                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 62.70平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 枚方市長尾谷町一丁目105番地19、105番地18        |
|   | 家屋 番号 | 105番19                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 32.40平方メートル<br>2階 31.59平方メートル |



本現況調査報告書は令和7年(ワ)第379号に  
使用した。

令和 7年(又)第 173号  
令和 7年11月 7日受理  
令和 年 月 日提出  
7.12.16

# 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 枚方市長尾谷町一丁目  
地 番 105番19  
地 目 宅地  
地 積 62.70平方メートル
- 2 所 在 枚方市長尾谷町一丁目  
地 番 105番18  
地 目 宅地  
地 積 10.62平方メートル
- 3 所 在 枚方市長尾谷町一丁目105番地19、105番地18  
家屋 番号 105番19  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 32.40平方メートル  
2階 31.59平方メートル





## 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（漢字及びローマ字）及び「隆一建設」と表示があった。

### 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) 目的土地は2筆一体で目的建物の敷地として利用されている。
- (3) 目的土地は北側で建築基準法上の道路と接面している（西側道路は建築基準法上の道路ではない）。
- (4) 物件1土地西部に、工作物（屋根）、ヒートポンプ給湯器貯湯ユニット及び蓄電池ユニットがある。
- (5) 目的土地北部に、カーポートがある。

### 3 目的建物（物件3）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) 目的建物の屋根にソーラーパネルが設置されていた。また2階北西側に物干しスペースがあり、工作物（屋根）が設けられていた。
- (5) 目的建物内で犬1頭及びネコ1匹が飼育されていた。室内には動物による引っ掻き傷と動物臭が認められた。
- (6) 目的建物には、外壁の損傷、内壁の陥没・損傷・汚れ、建具等の損傷、床のたわみが散見された。
- (7) 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

「隆一建設」という法人は存在せず、個人事業だと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■所有者	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、固定電話もなく、携帯電話も使えないので、電話連絡をとることができません。
■所有者の子	1、目的建物に、特に不具合はありません。 2、目的建物は、ガスは使っておらず、全て電気です。 3、目的建物内で犬1頭と猫1匹を飼育しています。

(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、ライフライン調査及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居として使用、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

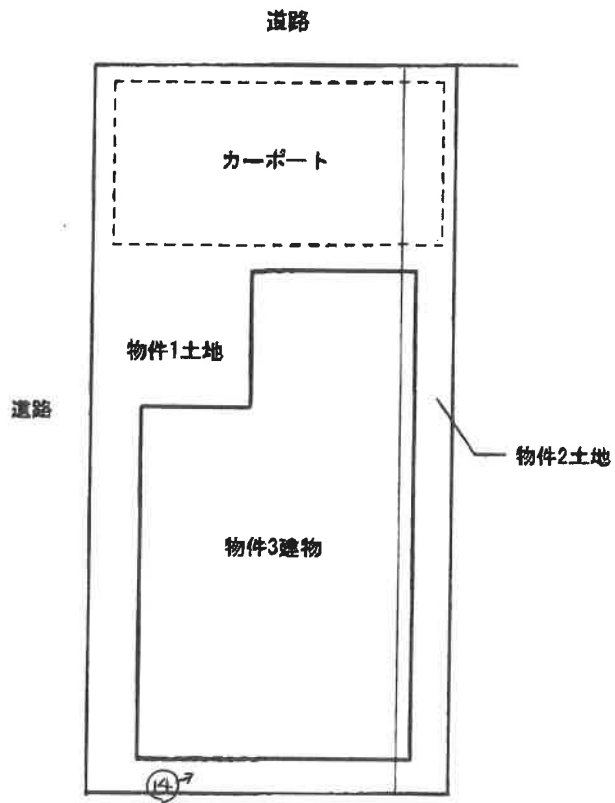
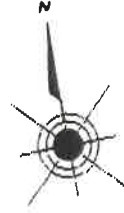
(5枚目)

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10日 19:00-19:05	中之島図書館	物件確認
7年11月11日 9:00-9:05	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年11月11日 11:20-11:30	枚方市役所	道路等調査
7年11月11日 12:20-12:30	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談、照会文書交付
7年11月13日	執行官室	ライフライン調査、占有資料調査
7年11月25日 9:15-9:20	軽自動車検査協会 高槻支所	占有資料受領
7年11月25日 11:40-11:45	物件所在地	在宅要請書投函
7年12月9日 9:45-10:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の子と会う
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 令和7年12月9日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</li> <li>■ 令和7年12月9日 目的物件は不在だと思われたので、立会人を立ち合わせ建物内に立ち入ったところ、所有者の子と出会い、臨場した趣旨を説明して立入調査を実施した。</li> </ul>		

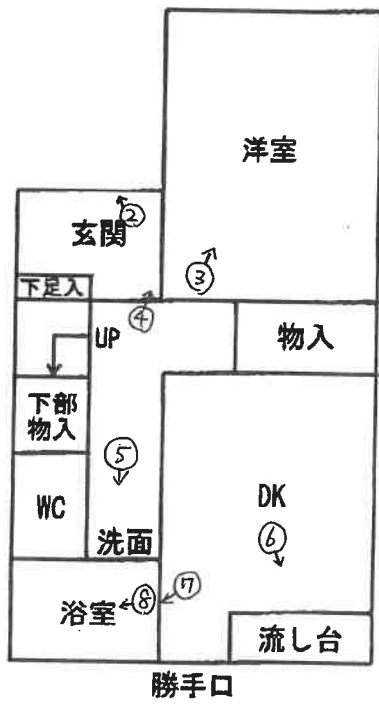
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

# 土地建物位置関係図



# 間取略図



1階



2階

1 目的建物



( 9 枚目)

2 玄関扉のガラスの破損



3



( 10 枚目)

4 壁面の損傷



5



( // 枚目)

6



7 浴室の扉の破損



(12 枚目)

8



9

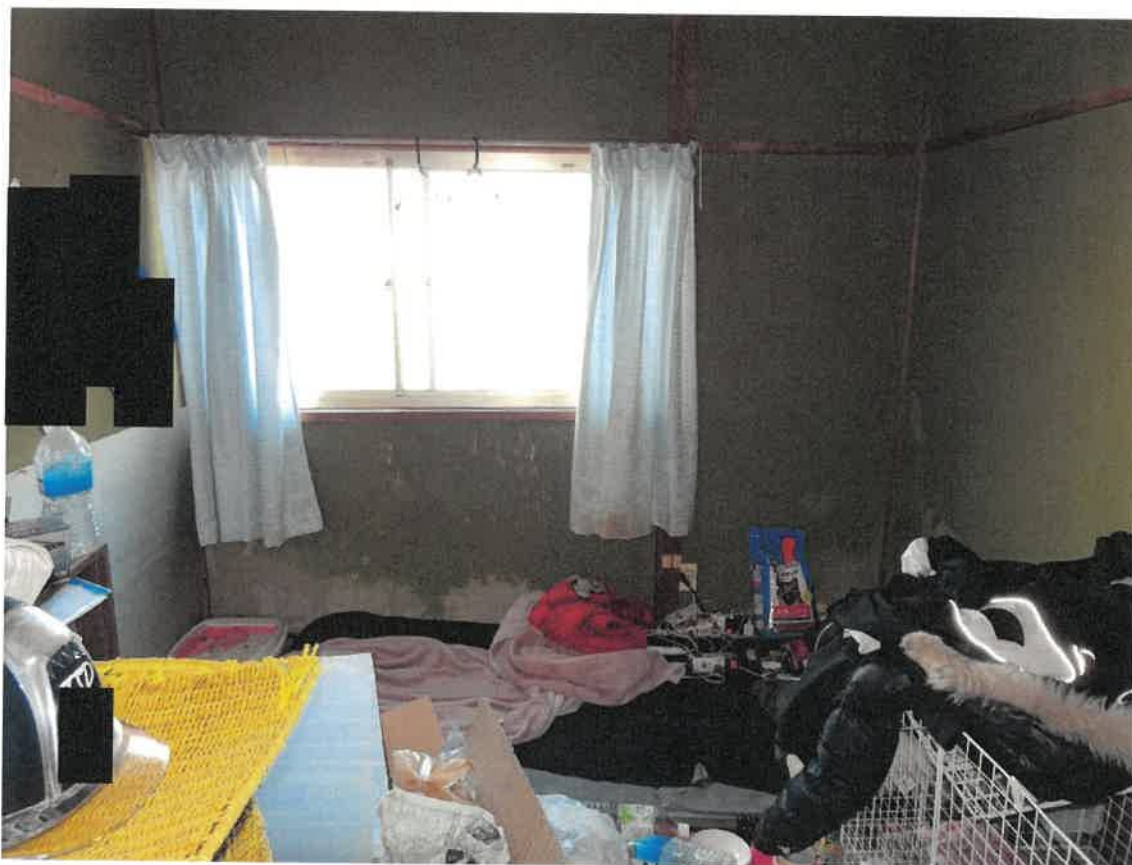


( 13 枚目)

10



11



( 14 枚目 )

12 柱の損傷



13 壁面の陥没



(15 枚目)

14 外壁の損傷



本評価書を令和7年(7)第379号に  
使用した。

令和7年(又) 第173号  
令和7年12月9日 現地調査  
令和7年12月15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

八木正美

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,910,000円
物件2	金 320,000円
物件3	金 2,540,000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1～2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。

## 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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1～2	現地を計測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致した。形状は概ね地積測量図のとおりであった。		
3	建物の形状は間取略図のとおりであり、法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。		

#### 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）

位置・交通	JR片町線 長尾駅 北西方 道路距離 約1,500m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 薬師谷停留所 南方 道路距離 約100m	
付近の状況	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種住居地域
	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、第3種高度地区	
画地条件	規模	73.32㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約6m・奥行約12.1m
	高低差等	接面道路及び隣地とは概ね等高接面
接面道路の状況	北側	幅員約6m市道(建築基準法42条1項1号)
	西側	幅員約4m私道(建築基準法上の道路ではない)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅
	東側	戸建住宅
	西側	道路
	南側	戸建住宅
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。	
	(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。	
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写からは宅地の登記地目、組合、法人、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地の表示が確認された。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。	
特記事項	① 目的土地南西側に貯湯システムユニットが設置されていた。 ② 目的土地北側にカーポートが存在した。	

2 建物の概況及び利用状況等（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 経過年数 経済的残存耐用年数	(特記記載) 昭和53年7月13日新築 約47年 約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	畳、クッションフロア等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 63.99㎡ 現況と公簿床面積は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	<p>① 建築確認（有）、検査済証（無）</p> <p>② 目的建物の屋根にソーラーパネルが設置されていた。家族の陳述によるとガスは使用しておらずオール電化とのことであった。</p> <p>③ 目的建物には外壁の損傷、内壁の陥没、損傷、汚れ、建具等の損傷、床の撓みが散見された。</p> <p>④ 室内で犬1匹、猫1匹が飼育されており、動物臭が感じられた。また柱等にひっかき傷が認められた。</p> <p>④ 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>	

## 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。

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	101,000	1.01	62.70	0.90	5,756,000
2	101,000	1.01	10.62	0.90	975,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 105,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101.0/100 & \times 100/101 & \times 100/104 & = 101,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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(北西)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	1.02	1.10	0.95	1.04

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

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	180,000	63.99	0.04	461,000

#### ウ 現価率

経過年数 約47年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状況及び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	
1	5,756,000	0.50	法定地上権	2,878,000
2	975,000	0.50	法定地上権	488,000

### 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	5,756,000	- 2,878,000		0.95	0.70	
2	975,000	- 488,000		0.95	0.70		320,000
3	461,000	+ 3,366,000	1.00	0.95	0.70	0	2,540,000
一括価格 (合計)							4,770,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を考慮して0.95と査定した。

#### 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 地価公示価格（枚方-18）

所 在 : 枚方市長尾西町3丁目1175番56 「長尾西町3-19-3」  
価 格 : 105,000円／m<sup>2</sup>  
位 置 : JR片町線「長尾」駅の北西方約1300m（道路距離）  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 124m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面街路 : 北西 4m 私道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域、準防火地域  
建蔽率50%・容積率100%  
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 3,910,975円  
物件2 : 662,433円  
物件3 : 836,149円

## 第7 附属資料

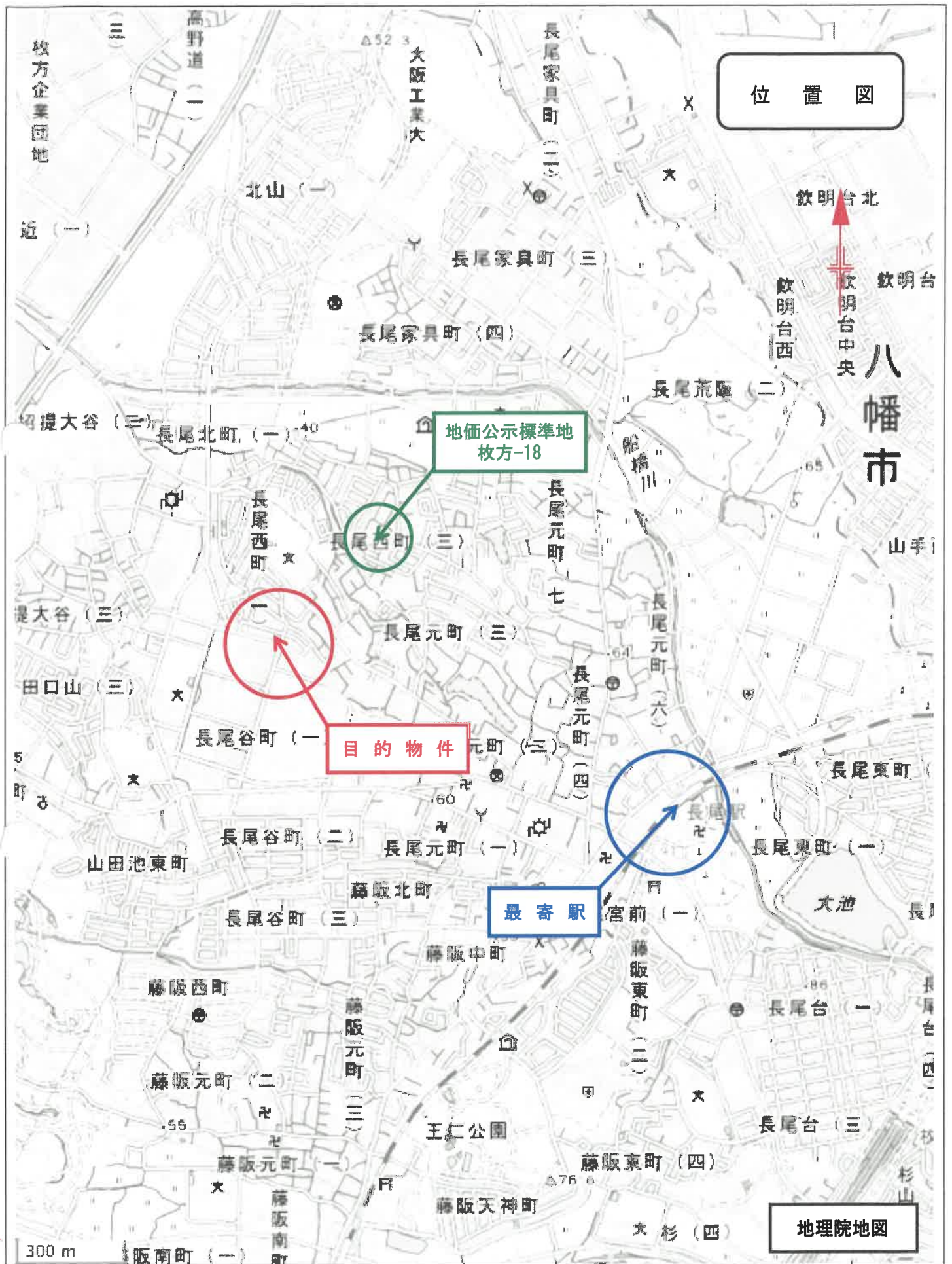
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 枚方市長尾谷町一丁目                       |
|   | 地 番   | 105番19                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 62.70平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 枚方市長尾谷町一丁目                       |
|   | 地 番   | 105番18                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 10.62平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 枚方市長尾谷町一丁目105番地19、105番地18        |
|   | 家屋 番号 | 105番19                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 32.40平方メートル<br>2階 31.59平方メートル |







登記年月日：昭和53年4月22日

068646

地積測量図

前/05-3 後・新

105-3, 109-1 ~ 24

地番

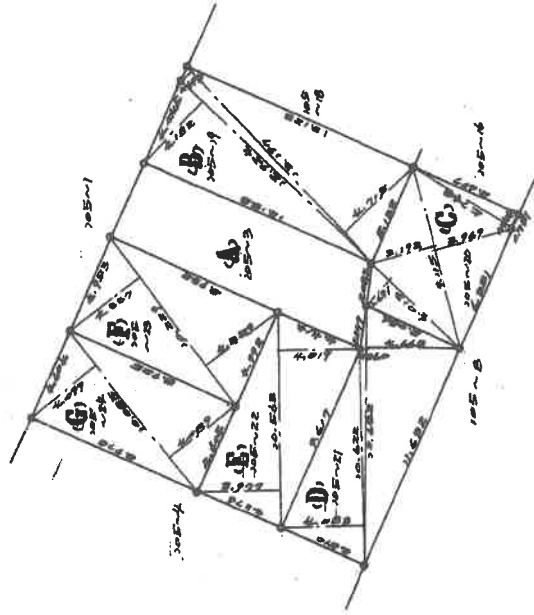
土地の所在  
枚方市長尾谷町1丁目

53  
4  
22

		面積		
B 105 ~19	4, 182	12, 924	54, 040.168	
	0, 693	13, 197	9, 145.521	
	4, 715	13, 197	62, 223.855	
	計	1/4	125, 475.444	
C 105 ~20	1, 691	6, 013	62, 708.772	
	3, 192	9, 115	29, 095.080	
	3, 969	9, 115	36, 177.435	
	計	1/4	128, 981.287	
D 105 ~21	4, 083	10, 622	43, 369.626	
	0, 260	12, 682	3, 297.320	
	4, 665	12, 682	59, 165.300	
	計	1/4	105, 832.246	
E 105 ~22	3, 977	10, 563	42, 009.051	
	4, 019	10, 563	42, 452.697	
			84, 461.748	
	計	1/4	84, 461.748	
F 105 ~23	4, 337	10, 229	44, 363.173	
	4, 359	10, 229	44, 500.211	
			88, 863.384	
	計	1/4	87, 569.292	
G 105 ~24	4, 099	10, 085	41, 330.415	
	4, 089	10, 085	41, 237.565	
			82, 567.980	
	計	1/4	81, 267.990	

面積計算

312.46 - 283.47607 = 28.983929



作製者

昭和53年4月17日作成

申請人

縮尺 1/250

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18日 大阪法務局枚方出張所 登記官

登記官

請求番号：13-3

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年4月22日

068645

新/05-2後・新  
105-2, 113-11

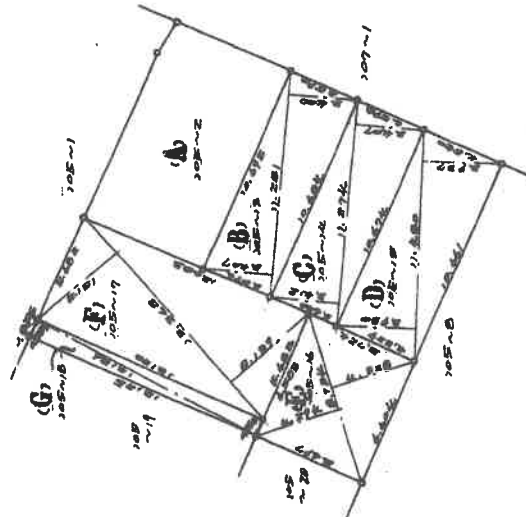
地積測量図 青502

土地の所在 札幌市長尾谷町1丁目

区分	面積	面積	面積
(B) 105-2	3,407	11,281	38,434,367
	3,400	11,281	38,555,400
計	76,787,767		
(C) 105-14	3,412	11,274	38,466,888
	3,407	11,274	38,410,518
計	76,877,406		
(D) 105-15	3,930	11,480	45,116,400
	3,937	11,480	45,196,760
計	90,313,160		
(E) 105-16	4,294	8,734	45,156,580
	4,328	8,734	37,503,796
計	75,344,548		
(F) 105-17	5,131	13,368	68,858,568
	5,134	13,368	68,698,152
計	137,556,720		
(G) 105-18	0,853	12,156	68,778,360
	0,895	12,156	10,869,668
計	21,248,028		
計	307,044	1,045,144	67,948,566

現況計算

307,044㎡ - 239,045,144㎡ = 67,998,566㎡



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18日 大阪法務局枚方出張所 登記官

登記官

作製者

(昭和53年4月19日現在)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

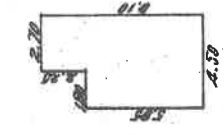
登記年月日：昭和53年8月5日

402049  
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 105番19  
建物の所在 枚方市長尾谷町1丁目105番地19・同番地18

1階



求積

2.70×2.25= 6.0750  
5.85×4.50= 26.3250  
32.4000

床面積 32.40㎡

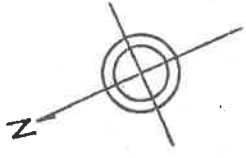
2階



求積

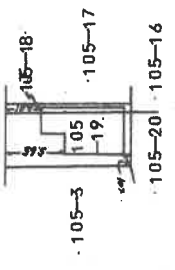
2.70×2.70= 7.2900  
4.50×5.40= 24.3000  
31.5900

床面積 31.59㎡



88.5-

道 105-1 路



作製者

縮尺 1/250

申請人

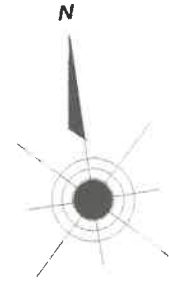
縮尺 1/500

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18日 大阪法務局枚方出張所

登記官

A3をA4に縮小

# 間取略図



1階



2階