

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 (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 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 (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(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 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 場 所	令和 8年 8月 5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 8月 19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 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 交野市私部四丁目
地 番 1591番8
地 目 宅地
地 積 54.00平方メートル
- 2 所 在 交野市私部四丁目1591番地8
家屋 番号 1591番8
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造セメント瓦葺3階建
床 面 積 1階 35.64平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 35.64平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約37.53平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 約34.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5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

-
- 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 交野市私部四丁目
地 番 1591番8
地 目 宅地
地 積 54.00平方メートル
- 2 所 在 交野市私部四丁目1591番地8
家屋 番号 1591番8
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造セメント瓦葺3階建
- 床 面 積 1階 35.64平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 35.64平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約37.53平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 約34.83平方メートル



令和8年(ケ)第7号
令和8年3月2日受理
令和 年 月 日提出
3.8.4.23

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 | 交野市私部四丁目 |
| | 地 番 | 1 5 9 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 交野市私部四丁目 1 5 9 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造セメント瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 5 . 6 4 平方メートル
2階 3 6 . 4 5 平方メートル
3階 3 5 . 6 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府交野市私部4丁目62番9号		
土 地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約37.53平方メートル 3階 約34.83平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 所有者の姓が漢字で表記され、名がアルファベットで表示されている。
- 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 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の北東側および北西側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。

(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のほか、日常生活用品および大量のペットボトル等の動産類が多数存在する。
- 4 目的建物1階車庫の北西部分に増築が認められ、3階の北東部分の一部に不存在部分（登記および図面上は存在するが、建物の形状からして当初から存在しないと思われる部分）が認められた。
- 5 1階北西側の車庫は北西側外部から出入りするほか、室内の廊下から出入りできるようになっている。なお、北西側出入口とは等高であるが、廊下側出入口とは段差がある。
- 6 目的建物は、1階廊下に損傷個所があり、1階洋室の内壁に雨漏りによるものと思われる汚損があり、2階LDKの壁に破損している箇所が複数あり、3階北西側洋室のドアに損傷があるほか、建物全体的にクロスの剥がれや汚損、損傷が見受けられ、維持管理状態に劣り、経年を超える劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

- 1 当職は、令和8年3月3日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、「宛所に尋ね当たらず」により返戻された。

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

(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	<ol style="list-style-type: none">1 本物件には、私は居住していない。私が住んでいるところについては、答える必要がない。2 本物件は、妻が住居として使用している。妻以外に住んでいる家族はいない。3 妻がごみを捨てずにそのままにしているし、ヘビースモーカーなので、2階や3階の妻が使っている部屋は大分汚れていると思う。4 本物件の1階の部屋は私の物が置いてあるので、妻が勝手に入らないように鍵をかけてある。
■所有者の妻	<ol style="list-style-type: none">1 本物件には、私と私の夫（所有者）が住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

- 1 所有者と所有者の妻の陳述が食い違っているが、所有者の住民票上の住所宛に当職が書面を郵送したところ「宛所に尋ね当たらず」により返戻されたこと、当職が2回目に訪問した際に所有者本人が目的建物内にいたこと、立入調査の際に目的建物内に所有者宛の郵便物が複数存在し、建物内に所有者の所有物と思われる動産類が多数あったことなどから、所有者が目的建物に確実に居住しているかは不明であるものの、少なくとも所有者が目的建物を使用・占有していることは認められた。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用し、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

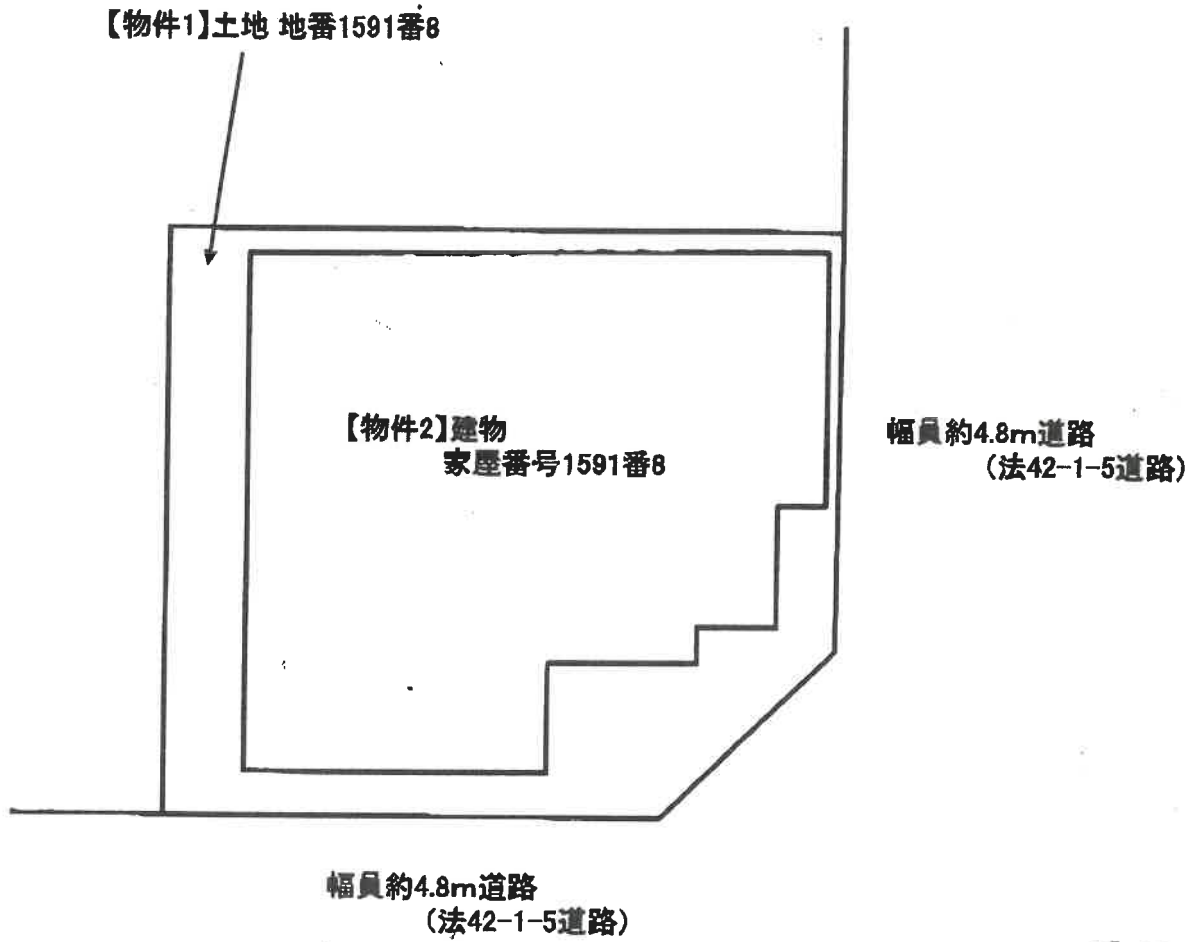
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月3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5日 10:10 - 10:20	交野市役所	道路等調査
令和8年3月5日 10:30 - 10:40	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和8年3月5日 13:00 - 13:05	中之島図書館	物件等調査
令和8年3月12日 9:10 - 9:15	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和8年3月17日 14:10 - 14:20	物件所在地	占有調査、在宅要請文書投函（居住者宛）、所有者から聴取
令和8年3月30日 11:55 - 12:05	出先	所有者から聴取（電話）
令和8年4月1日 11:30 - 12:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の妻から聴取
<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4月1日 目的物件は不在であると思われ、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ところ、3階居室で所有者の妻と出会った。</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>		

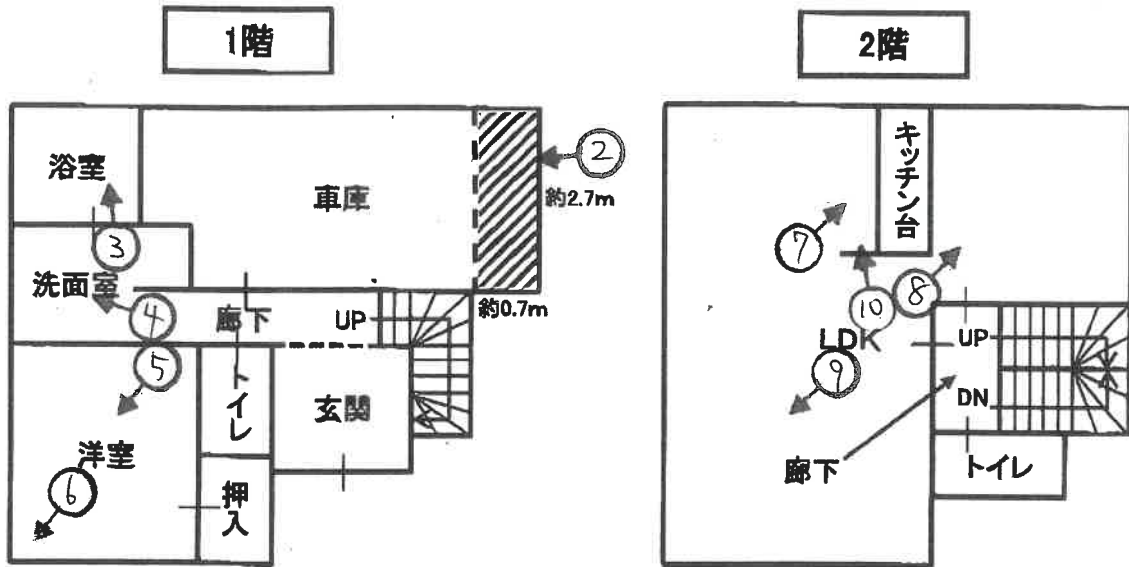
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

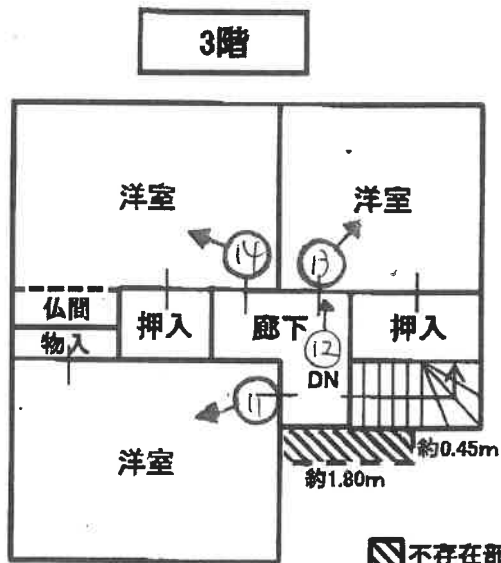
土地建物位置関係図



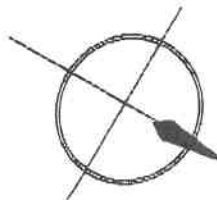
間取略図



▨ 増築部分面積: 約1.89㎡ = 約0.7m × 約2.7m



▨ 不存在部分面積: 約0.81㎡ = 約0.45m × 約1.80m



令和8年(ケ)第7号

【写真】

①



増築部分

目的建物

②



増築部分

(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥ 1階洋室の壁紙の汚損状況



⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩ LDKの壁面の破損状況



⑪



⑫ 3階東側洋室ドアの破損状況



13



14



(15 枚目)

令和8年（ケ） 第7号

令和8年4月1日 現地調査

令和8年4月10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

藤原 学

第1 評価額

一括価格	
金 4,020,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,750,000円
物件2	金 2,270,000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	下記「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	下記「特記事項」参照。
番号	特記事項		
1	<p>(1) 管轄法務局備付けの地積測量図に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。</p> <p>(2) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</p>		
2	管轄法務局備付けの建物図面に基づき現地を適宜概測したところ、1階に増築、3階に不存部分認められる。なお、正確には専門家による調査及び測量を要する。		

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）

位置・交通	京阪交野線 交野市駅 北西方 道路距離 約420m (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。今後も現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	第二種高度地区, 日影規制, 宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	54.00㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	北東側間口約8.0m・奥行約7.0m (※北西側間口約7.0m)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北東側	幅員約4.8m舗装道路 (建築基準法第42条1項5号道路)
	北西側	幅員約4.8m舗装道路 (同法第42条1項5号道路)
	接道状況	角地。概ね等高接面。
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	北東側	道路
	南東側	一般住宅
	南西側	一般住宅
	北西側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(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	目的土地の全部事項証明書（現在）及び閉鎖謄本等からは、個人・不動産会社等法人の所有者名、宅地・田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和45年頃～）によると、昭和45年頃からは白地、そして平成1年頃に目的建物が建築され現在に至る。また、目的土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。さらに、現地調査からも特段の情報は得られなかった。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	特になし	

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1年12月10日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	－
床面積（現況）	延 108.81㎡ （登記：107.73㎡） 1階に約1.89㎡の増築，3階に約0.81㎡の不存在部分が認められる	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	4LDK（洋室4室） ※その他1階に車庫が存在する
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る。1階廊下に損傷，1階洋室の内壁に雨漏り跡と史料される汚損，2階LDKの壁に複数の破損箇所，3階北西側洋室のドアに損傷のほか，全体的にクロスの剥れや汚損，損傷が見受けられ，顕著な劣化及び損耗が認められる。なお，建物内において，日常生活用品及び大量のペットボトル等の動産類が存在する。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	(1) 建築確認（不詳），完了検査（不詳） (2) 建築時期・構造・種類等から，目的建物について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，アスベスト使用の有無については，専門調査機関による分析調査を要する。 (3) 設備等の稼動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 (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	118,000	1.03	54.00	0.80	5,251,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 交野-5

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 141,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.6/100 & \times 100/103 & \times 100/117 & \asymp 118,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.03 幅員+3	0.99 駅距離△1	1.15	1.00	1.17

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03 方位+1 角地+2	1.00	1.00	1.00	1.03

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：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	180,000	108.81	0.04	783,000

ウ 現価率

経過年数	約36年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	20%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※ 観察減価は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	5,251,000	0.50	法定地上権	2,626,000

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	5,251,000	- 2,626,000		0.95	0.70	
2	783,000	+ 2,626,000	1.00	0.95	0.70	0	2,270,000
一括価格 (合計)							4,020,000

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考慮して、市場性修正を上記のとおり行った。

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-5

- 所 在 : 交野市私部4丁目1650番34「私部4-17-4」
価 格 : 141,000円/㎡
位 置 : 京阪交野線 交野市駅 北方 約500m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 153㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南東 6.8m 道路
用途指定等 : 市街化区域・第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60% 容積率200%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

- 物件1 : 4,105,728円
物件2 : 2,741,290円

第7 附属資料

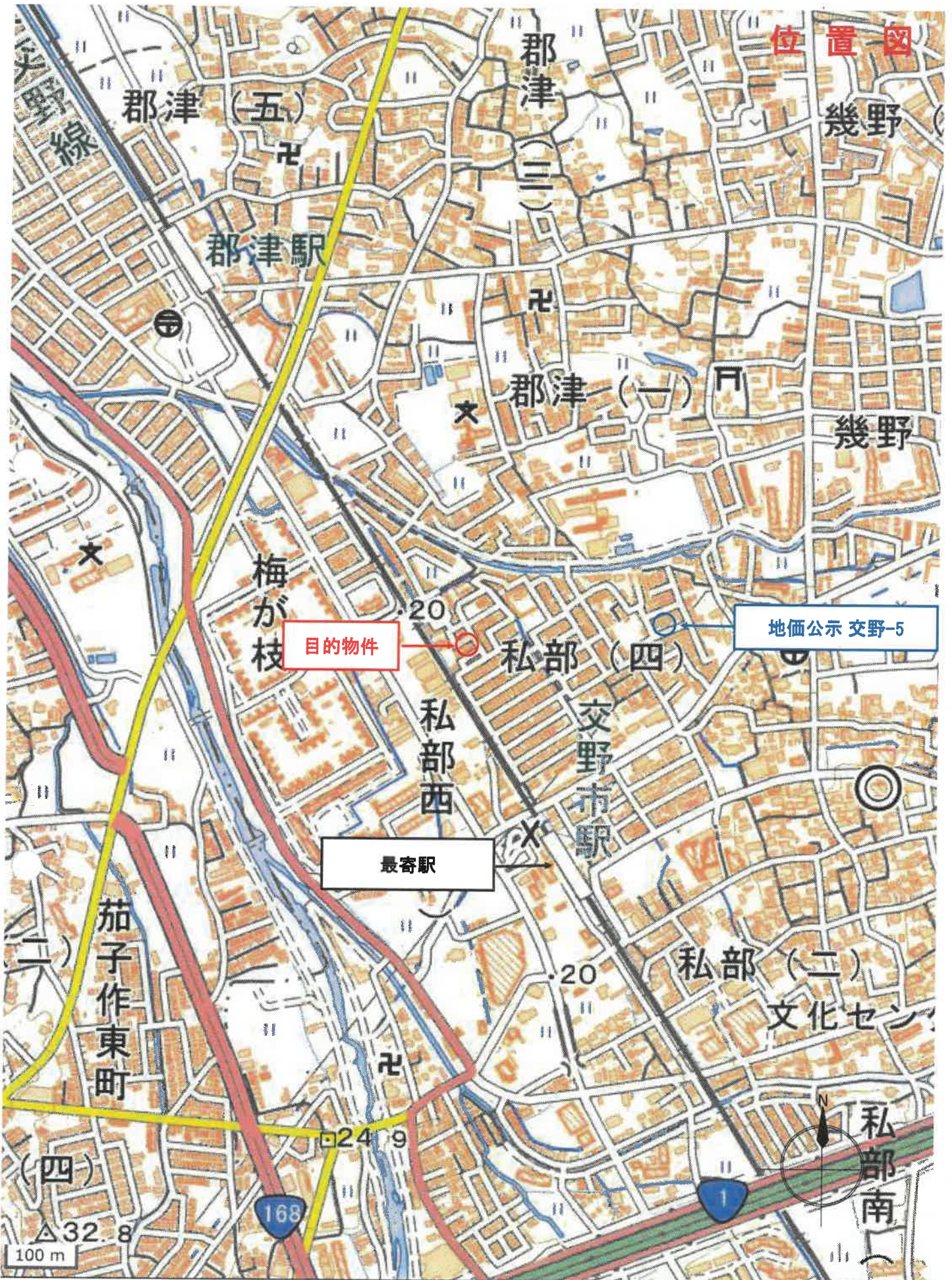
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 交野市私部四丁目 |
| | 地 番 | 1591番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 交野市私部四丁目1591番地8 |
| | 家屋 番号 | 1591番8 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造セメント瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.64平方メートル |
| | | 2階 36.45平方メートル |
| | | 3階 35.64平方メートル |





地理院地図

登記年月日：平成1年11月16日

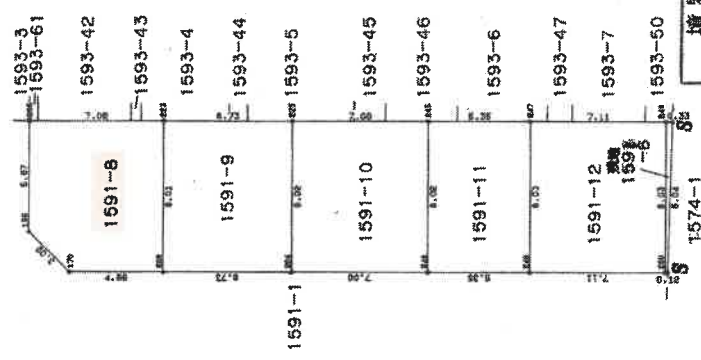
259007

新 前
地番 1591-6. 豊田
土地の所在 交野市私部4丁目
地積測量図 五年11月16日

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測量
1591-8	205	()	109.528	90.204	5.87	205-156
	155	()	87.694	87.694	3.02	155-170
	170	()	114.841	84.847	4.88	170-222
	222	()	113.778	80.427	8.02	222-225
	225	()	106.551	83.851	7.02	225-205
			109.528	80.204		
			108.003787			54.00 ㎡
1591-9	223	()	106.531	83.851	8.01	223-222
	224	()	113.778	80.427	8.73	224-225
	225	()	110.909	74.333	8.02	225-224
	226	()	103.657	77.760	8.75	226-225
	223	()	106.531	83.851	8.02	223-225
			108.007804			54.00 ㎡
1591-10	245	()	100.666	71.422	7.00	245-225
	225	()	103.657	77.760	8.02	225-224
	224	()	110.909	74.333	7.00	224-246
	246	()	107.924	67.994	8.02	246-245
	245	()	100.666	71.422	8.02	245-246
			112.454375			56.22 ㎡
1591-11	247	()	98.331	66.579	5.35	247-245
	245	()	100.666	71.422	8.02	245-246
	246	()	107.924	67.994	5.35	246-248
	248	()	105.643	63.148	5.35	248-246
	247	()	98.331	66.579	8.03	248-247
			86.001237			43.00 ㎡
1591-12	247	()	98.331	66.579	8.03	247-248
	248	()	102.611	56.708	7.11	248-250
	250	()	95.344	60.141	8.03	250-249
	249	()	98.331	66.579	7.11	249-247
	247	()	98.331	66.579	7.11	247-249
			114.381039			57.19 ㎡
1591-6			266.2876055			
			264.4241210			1.68 ㎡
			1.8634845			

※測量機名 JEC 18803977L
※公式 A=1/2Σ(X2-Y1)(Y1+Y2)



境界標の種類	
P.	プラスチック杭
C.	コンクリート柱
S.	鉄線 (普通境界標)
W.	木杭

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

平成元年11月16日 印 年 月 日(作)

製者 [Redacted]

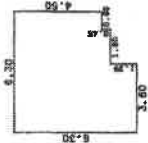
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月12日 大臣官務局秋田出張所 登記簿

請求番号：26-2

A3サイズをA4サイズに縮小

619968
各階平面図
建物図面
各階平面図
1/250
家屋番号
建物の所在
交野市私部4丁目1591番地8

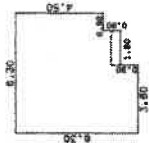
1階・3階同型



求積表

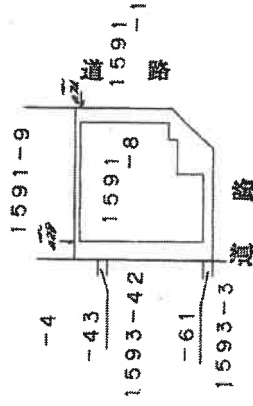
3.60 x 6.30 = 22.6800
1.60 x 4.90 = 7.9200
0.90 x 4.50 = 4.0500
合計 34.6500
床面積 34.65 m ²

2階平面図



求積表

3.60 x 6.30 = 22.6800
1.60 x 5.40 = 8.6400
0.90 x 4.50 = 4.0500
合計 35.3700
床面積 35.37 m ²



619968

登記年月日：平成1年12月28日

作業者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

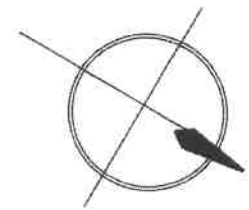
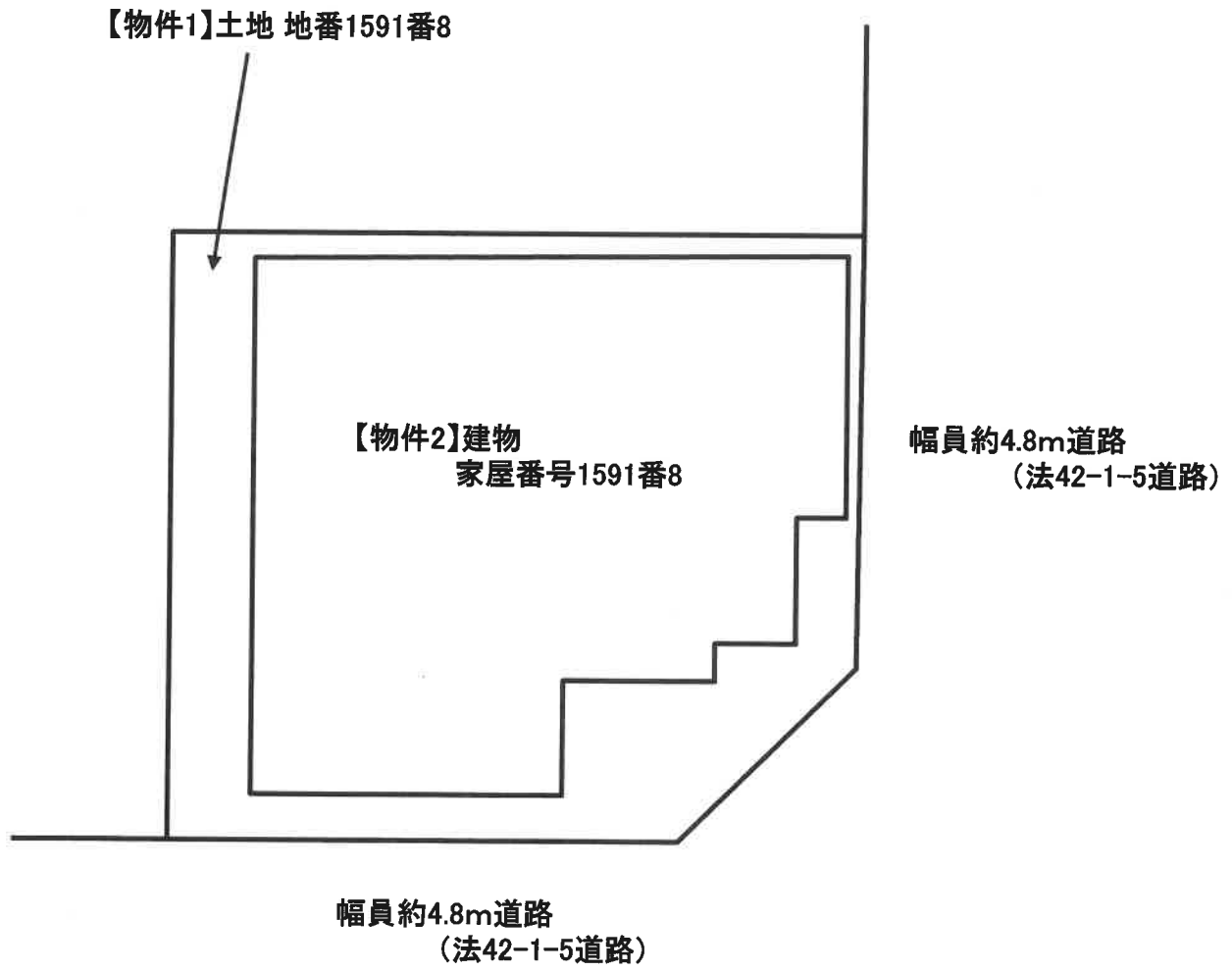
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月12日 大阪建築局 図面課

登記簿

請求番号：26-3

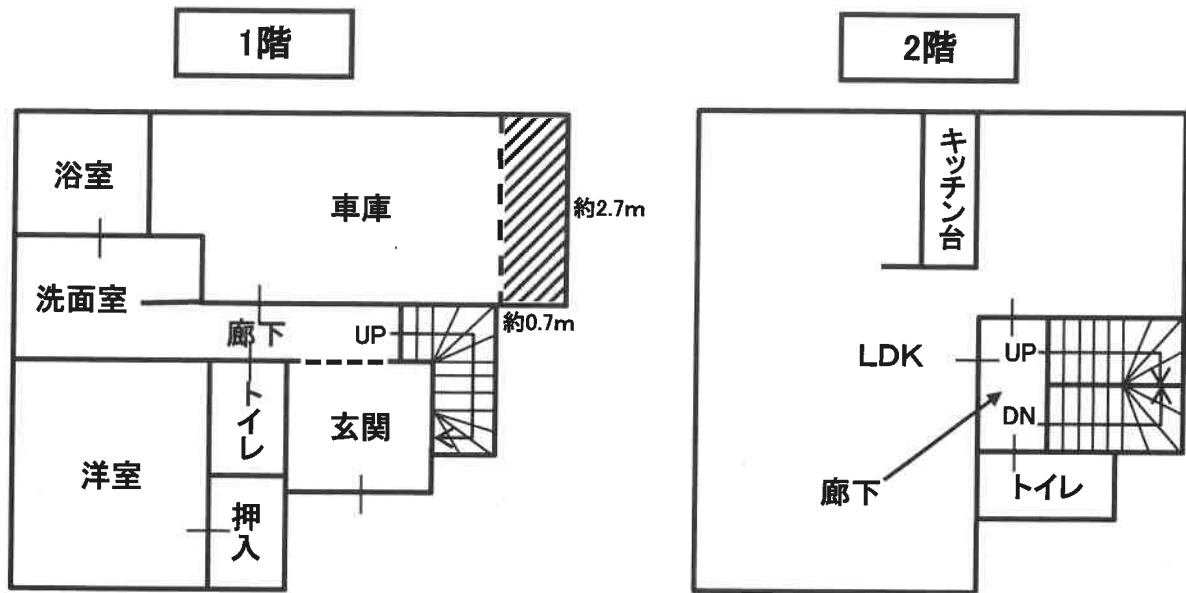
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

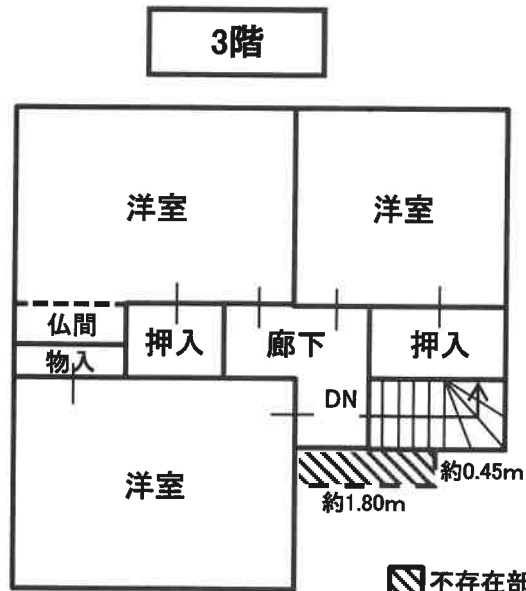


令和8年（ケ）第7号

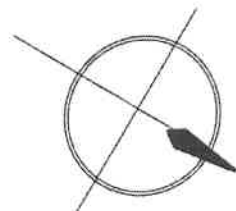
間取略図



▨ 増築部分面積: 約1.89㎡ = 約0.7m × 約2.7m



▨ 不存在部分面積: 約0.81㎡ = 約0.45m × 約1.80m



令和8年(ケ)第7号