

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	□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陳述者ではありません。	
☐ 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 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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	□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。
	☐ 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 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

注 意

- 買受申出人が法人の場合には、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人以上の場合には、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 28 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

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 8 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 25 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 9 月 7 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 28 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,760,000 7,808,000	一括	1,952,000	79,261	19,730
1	2,850,000				
2	6,910,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 枚方市長尾元町四丁目 |
| | 地 番 | 799番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市長尾元町四丁目799番地8 |
| | 家屋 番号 | 799番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.93平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

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

【物件番号1】

隣地(地番796番)との境界が不明確である。

《 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、関係者の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 | 枚方市長尾元町四丁目 |
| | 地 番 | 799番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市長尾元町四丁目799番地8 |
| | 家屋 番号 | 799番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.93平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和8年(ケ)第55号
令和8年3月17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 | 枚方市長尾元町四丁目 |
| | 地 番 | 799番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市長尾元町四丁目799番地8 |
| | 家屋 番号 | 799番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.93平方メートル
2階 44.71平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府枚方市長尾元町4丁目5番38号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積: {		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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 目的土地の南東側および南西側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地の南西側にカーポートが設置されている。同カーポート部分に、自動二輪車が2台残置されているが、運輸局で調査したところ、いずれも所有者名義のものであった。

(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、日常生活用品等の動産類が残置されていた。
- 4 目的建物は、2階の南東側洋室および南西側洋室の壁および天井にクロスの割れが見受けられたほか、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)

- 1 目的土地の南側隣接地（799番9）は枚方市の所有地であり、同土地は公共のごみ置き場として利用されている。

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

(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、目的建物は所有者が、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

(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24日	執行官室	ライフライン調査
令和8年3月25日 10:25 - 10:40	枚方市役所	道路等調査
令和8年3月25日 11:20 - 11:30	物件所在地	物件および占有調査
令和8年4月1日	執行官室	自動二輪車の所有者調査
令和8年4月3日 8:50 - 9:10	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和8年4月6日 10:10 - 10:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(特記事項)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

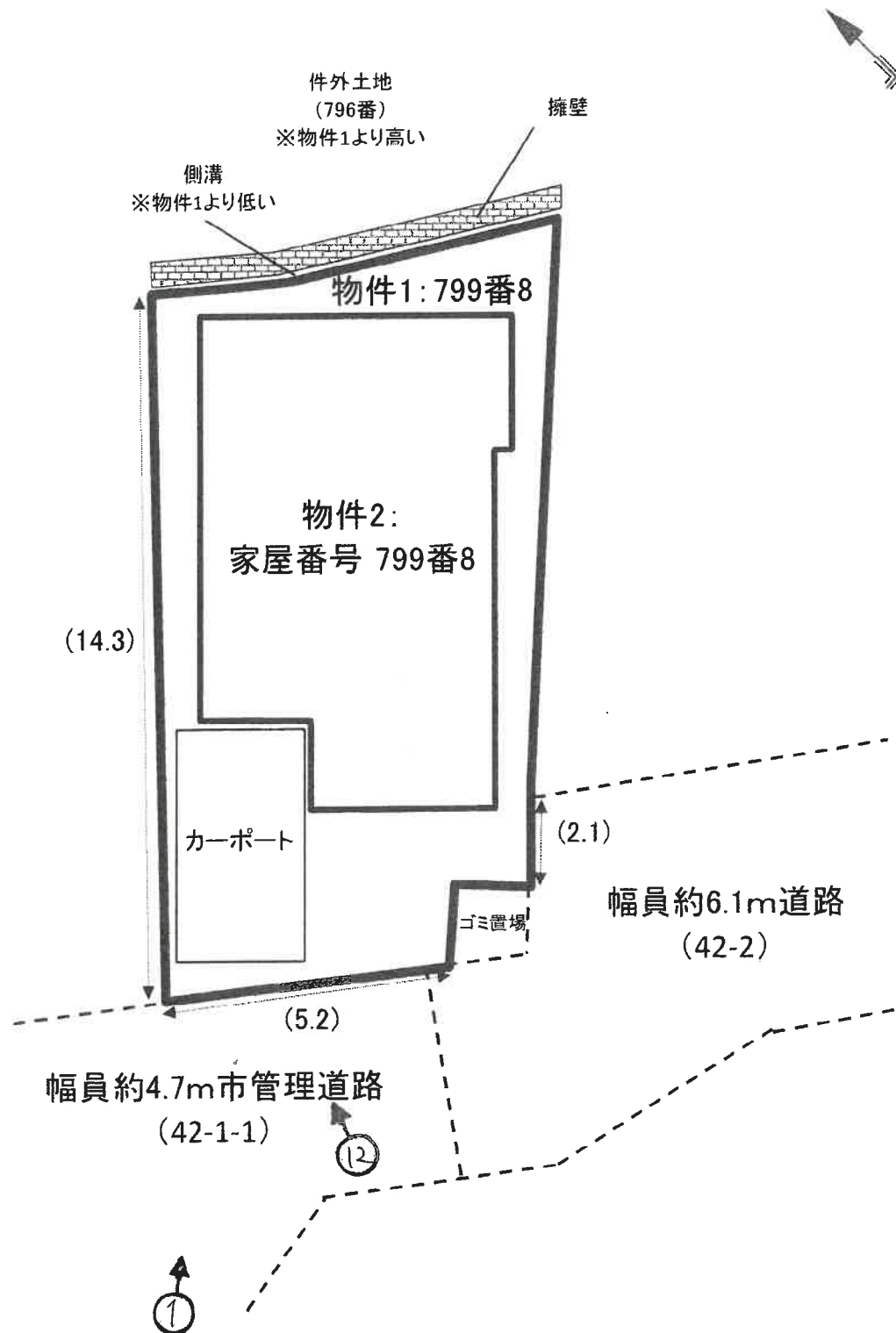
☐

(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(略図)

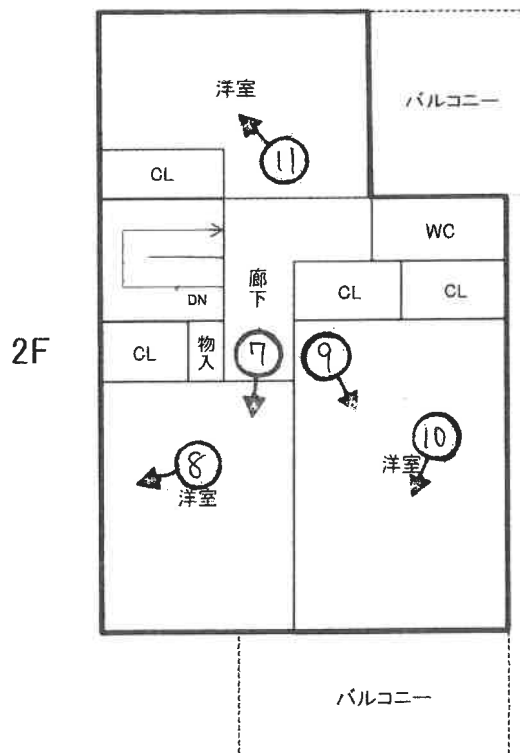
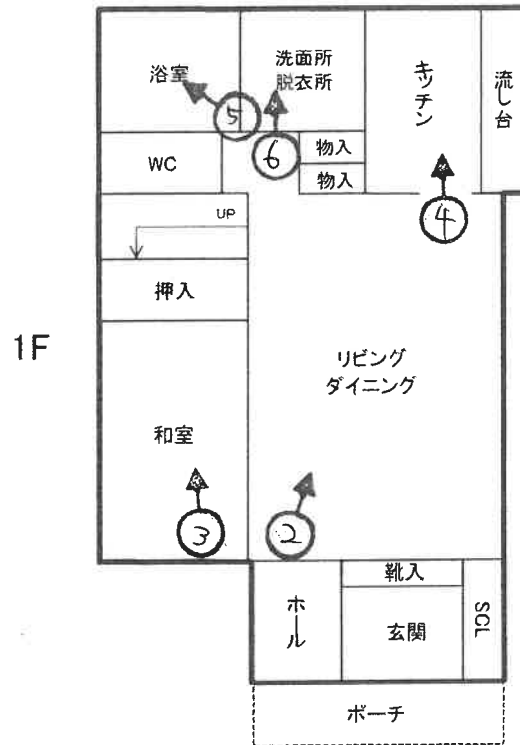
令和8年(ケ)第55号



※地積測量図等に基づく。
(単位: 約m)

間取略図

令和8年（ケ）第55号



【写真】

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦ 2階南西側洋室



⑧ 2階南西側洋室の壁クロスのひび割れ



⑨ 2階南東側洋室



⑩ 2階南東側洋室の天井クロスのひび割れ



⑪ 2階北側洋室



⑫ カーポートの状況



令和8年（ケ） 第55号
令和8年4月6日 現地調査
令和8年5月1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

石丸 都子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,850,000円
物件2	金 6,910,000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 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
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	①現地を概測したところ、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。形状は地積測量図と概ね一致した。但し、北東側部分については概測できなかったこと、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存することから、目的土地の正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。 ②物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。 ③物件1の南西側にカーポートが存在した。		
2	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）

位置・交通	J R 片町線 (別添「位置図」参照)			長尾駅	北西方	道路距離	約500m
付近の状況	一般住宅等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					
	その他の規制	第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域、日影規制、立地適正化計画（居住誘導区域、都市機能誘導区域）、屋外広告物条例規制区域（許可区域）、景観計画区域（一般区域）					
画地条件	規模	97.08㎡					
	形状	不整形					
	間口・奥行	間口約5.2m（南西側）・奥行約14.3m（北西辺）					
	高低差等	ほぼ平坦 北東側隣接地とは高低差有り (別添土地建物位置関係図（略図）参照)					
接面道路の状況	南西側	幅員約4.7m市管理道路（建築基準法第42条1項1号） 幅員約4.7m道路（建築基準法第42条2項）					
	南東側	幅員約6.1m道路（建築基準法第42条2項）					
	接道状況	二方路面地 ほぼ等高接面					
土地の利用状況等	現況	住宅					
	南東側	住宅、道路、ゴミ置場					
	南西側	道路					
	北東側	住宅等					
	北西側	住宅					
供給処理施設	上水道	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。				
	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	目的土地の旧土地台帳写によれば、田の登記地目、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、田の表示が確認された。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23年3月10日新築
	経過年数	約15年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 96.64㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	経年相当の劣化、損耗が認められる。	
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（有）、検査済証（有） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 ③目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、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。 ④目的建物の2階南東側及び南西側洋室の壁や天井のクロスにひび割れが見受けられた。	

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	92,400	1.01	97.08	0.90	8,154,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-54

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $112,000\text{円/㎡} \times 101.2/100 \times 100/104 \times 100/118 = 92,400\text{円/㎡}$

◇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）
1.04 南+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	0.98 駅距離-2	1.20 居住環境等+20	1.00	1.18

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04 南西+3 二方路+1	1.00	0.97 不整形-3	1.00	1.01

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	200,000	96.64	0.30	5,798,000

ウ 現価率

経過年数 約15年

経済的残存耐用年数 約10年

観察減価 30%

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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数10年 / (経過年数15年 + 経済的残存耐用年数10年) } × (1 - 0.3)
 = 0.30

※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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	8,154,000	0.50	法定地上権	4,077,000

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	8,154,000	－ 4,077,000		1.00	0.70		2,850,000
2	5,798,000	＋ 4,077,000	1.00	1.00	0.70	0	6,910,000
一括価格 (合計)							9,760,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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-54

所 在 : 枚方市長尾元町6丁目3677番20「長尾元町6-39-9」
価 格 : 112,000円/㎡
位 置 : JR片町線 長尾駅 北方 約650m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 5.7m 市道
用途指定等 : 第1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 : 5,492,786円
物件2 : 4,746,126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 土地建物位置関係図 (略図)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 枚方市長尾元町四丁目
 地 番 799 番 8
 地 目 宅地
 地 積 97.08 平方メートル

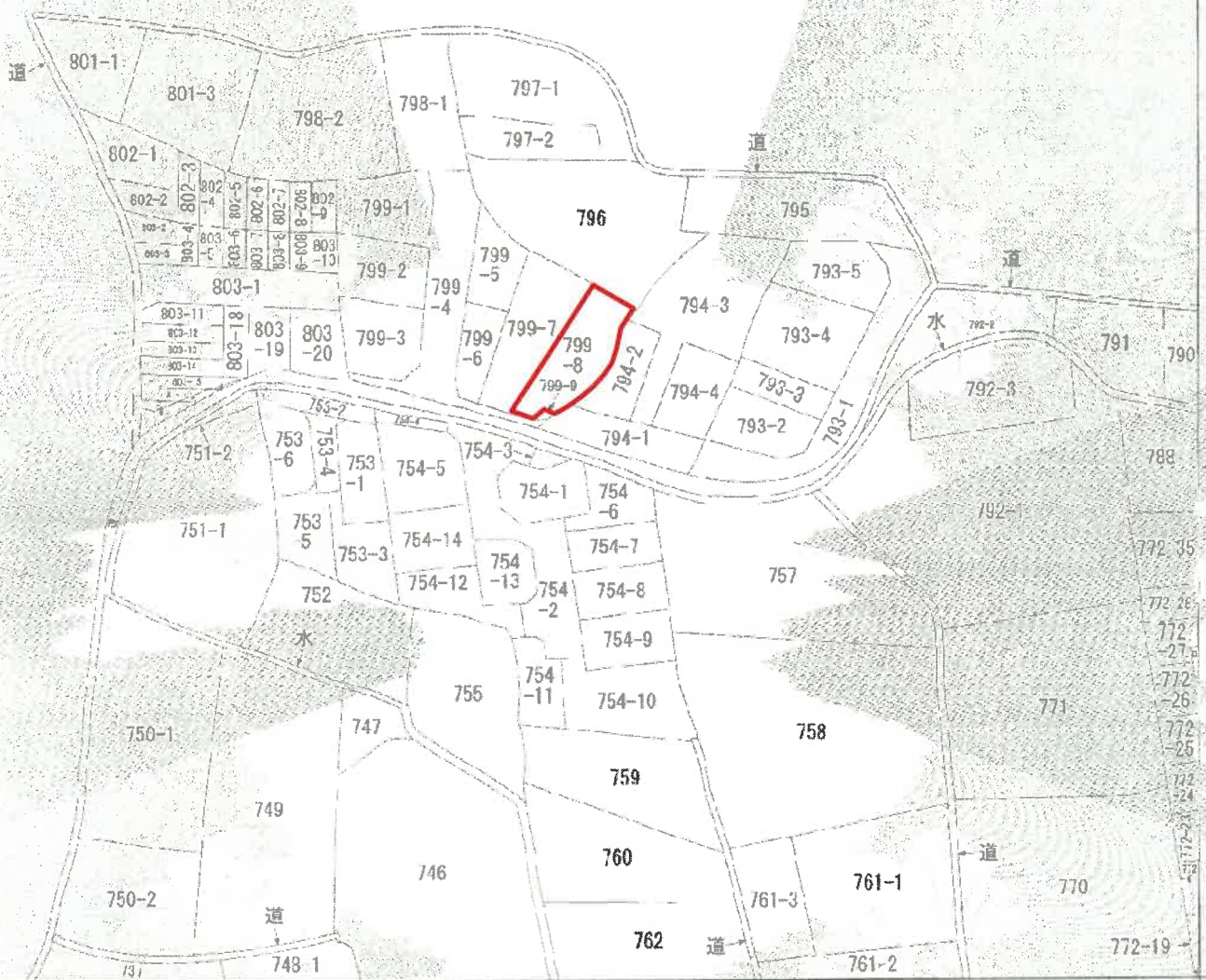
- 2 所 在 枚方市長尾元町四丁目 799 番地 8
 家屋 番号 799 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 51.93 平方メートル
 2 階 44.71 平方メートル



位置図



772-18 803-15 803-23 803-21
772-1 803-17 803-22



(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

長尾元町
4丁目

請求部分	所在地	枚方市長尾元町四丁目				地番	799番8			
出力	縮尺不明	精度区		図番は記	系又号	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					備考	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8年1月19日

大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：26-1

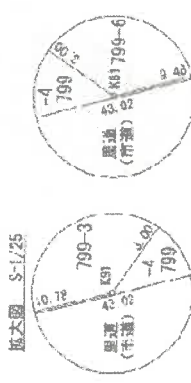
(1/1)

A3 から A4 に縮小

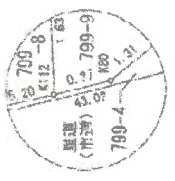
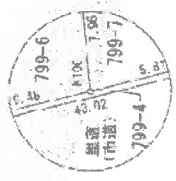
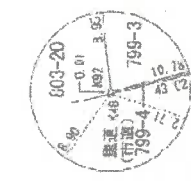
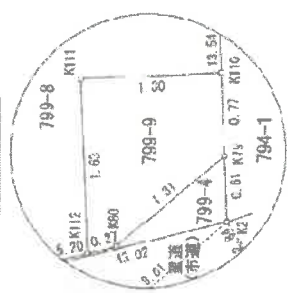
地積測量図
土地所在図

地番 799-1、799-2～799-9

土地の所在 枚方市長尾元町4丁目



拡大図 S=1/50



測量年月日	平成22年3月15日
測量者	大阪府測量所
測量員	田中 浩二
測量員	田中 浩二

作成者

申請人
年 月 日
作成

縮尺

1/250

登記年月日：平成22年3月15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。

(大阪府測量所)

令和3年1月19日 大阪府測量所

登記官

A3 から A4 に縮小

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。

(大阪法務局枚方支所管轄)

令和8年1月19日

大阪法務局 非訟部 登記係

登記係

地積測量図

799-1、799-2、799-3

枚方市長尾元町4丁目

土地の所在

座標求積表

地番	測点	座標	X座標	Y座標	距離
799-1	K96		520,822	563,837	4.43
	K97		516,749	563,085	6.03
	K98		513,262	559,457	7.90
	K99		507,740	553,755	5.18
	K00		504,200	550,017	3.00
	K01		504,049	547,011	10.78
	K02		510,698	538,523	0.01
	K03		510,691	538,515	43.02
	K04	金庫跡	454,160	572,385	0.61
	K05		494,563	572,855	1.31
	K06		484,829	571,568	0.27
	K07		485,000	571,353	5.20
	K08		488,221	567,263	1.05
	K09		488,875	566,434	5.81
	K10		492,451	561,849	9.48
	K11		498,284	554,371	3.00
	K12		501,290	554,220	7.35
	K13		506,381	549,523	11.40
	K14		514,279	567,761	0.49
	K15		514,773	567,681	2.91
	P17	555+22根	517,586	563,581	2.46
	K52	555+22根	519,824	569,534	4.80
	面積			268,852.97	
	地積			133,428.14	m ²

地番	測点	座標	X座標	Y座標	距離
799-2	K03		514,279	567,761	11.40
	K04		506,381	559,523	11.65
	K05		497,970	567,568	7.32
	K06		503,039	572,879	4.63
	K07		506,500	569,794	6.85
	K08		513,082	567,921	1.19
	面積			200,304.327	
	地積			100,152.163	m ²

地番	測点	座標	X座標	Y座標	距離
799-3	K03		506,381	559,523	7.35
	K04		501,290	554,220	1.05
	K05		498,284	554,371	9.48
	K06		492,451	561,849	7.35
	K07		497,970	567,568	11.65
	面積			200,231.305	
	地積			100,115.652	m ²

座標求積表

地番	測点	座標	X座標	Y座標	距離
799-1	K00		526,778	555,220	6.32
	K01		522,367	550,685	12.61
	K02		513,262	559,457	5.03
	K03		516,749	563,089	4.43
	K04		520,822	564,837	0.15
	P13	555+22根	522,113	562,409	8.56
	面積			191,417.802	
	地積			95,708.910	m ²

地番	測点	座標	X座標	Y座標	距離
799-2	K08		522,362	550,686	7.00
	K09		516,910	544,073	12.54
	K10		507,790	553,756	7.90
	K11		513,262	559,457	12.61
	面積			200,223.048	
	地積			100,111.524	m ²

地番	測点	座標	X座標	Y座標	距離
799-3	K02		516,910	544,973	8.95
	K03		510,698	538,523	10.78
	K04		504,049	547,011	3.00
	K05		504,200	550,017	5.18
	K06		507,740	553,755	12.66
	面積			200,212.050	
	地積			100,106.030	m ²

作成者

22 年 12 月 15 日 作成

申請人

1

（これは随前に記録されている内容を証明する書面である。）
（大阪法務局枚方出張所管轄）
令和8年1月13日 大阪法務局北出張所 登記官

地積測量図

799-1、799-2～799-9

土地の所在 枚方市長尾元町4丁目

3/3

引照点距離

引照点名	境界点	距離
M2	K60	74.43
M3	K60	45.13
M2	K95	15.15
M3	K95	45.90
M2	K96	10.38
M3	K96	44.25
M2	K92	2.72
M3	K92	44.04
M2	K48	2.71
M3	K48	44.04
M2	K91	8.61
M3	K91	33.23
M2	K90	11.23
M3	K90	31.25
M2	K93	14.33
M3	K93	31.72
M2	K98	20.67
M3	K98	33.63
M2	K97	25.13
M3	K97	35.25
M2	K96	28.40
M3	K96	39.90
M2	K59	29.02
M3	K59	33.51
M2	K53	28.98
M3	K53	33.01
M2	K53	30.17
M3	K53	27.62
M2	K22	16.29
M3	K22	20.27
M2	K61	17.89
M3	K61	23.93

引照点座標

引照点名	X座標	Y座標	境界点
M1	510.227	529.623	マンホール中心
M2	508.130	539.427	マンホール中心
M6	485.963	562.945	マンホール中心
M3	481.471	571.471	マンホール中心

地番	⑥ 799-7	X座標	Y座標	距離
K95	境界点	503.030	572.870	7.32
K94		497.970	567.698	7.96
K100		492.451	557.840	5.81
Y4		488.875	566.434	1.05
K102		488.231	567.263	14.29
K101		498.120	571.574	0.10
K55		498.194	571.494	2.63
K59		500.012	575.593	4.05
前面積			200.216683	
面積			100.106334	
地積			100.10	m ²

地番	① 799-8	X座標	Y座標	距離
K101	境界点	488.120	577.574	14.29
K102		488.231	567.263	5.20
K112		485.000	571.353	1.03
K111		486.063	572.693	1.30
K110		485.070	573.445	13.54
K53	ガラスワタ	482.883	583.726	2.19
P12	ガラスワタ	495.020	581.641	2.70
P11	ガラスワタ	496.504	578.470	1.08
P10	ガラスワタ	497.169	578.607	1.40
前面積			194.165847	
面積			97.082923	
地積			97.08	m ²

地番	① 799-9	X座標	Y座標	距離
K110	境界点	485.070	573.445	1.30
K111		486.063	572.693	1.63
K112		485.000	571.353	0.27
K70		484.829	571.509	1.31
K79		484.563	572.855	0.77
前面積			3.316790	
面積			1.653395	
地積			1.65	m ²

総合計面積	028.473065 m ²
-------	---------------------------

作成者

22 年 12 月 15 日作成

申請人

縮尺

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成23年3月14日

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8年1月19日

大阪法務局北田事務所

登記簿

A3 から A4 に縮小

請求番号：26-3

建物図面 各階平面図

家屋番号 799番8

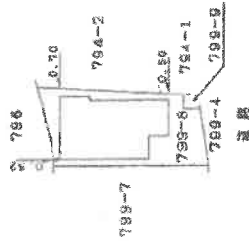
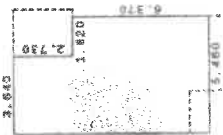
建物の所在 枚方市長尾元町四丁目799番地8

各階平面図

1階



2階



申請人



1/250

尺

23年3月14日作成

作成者

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

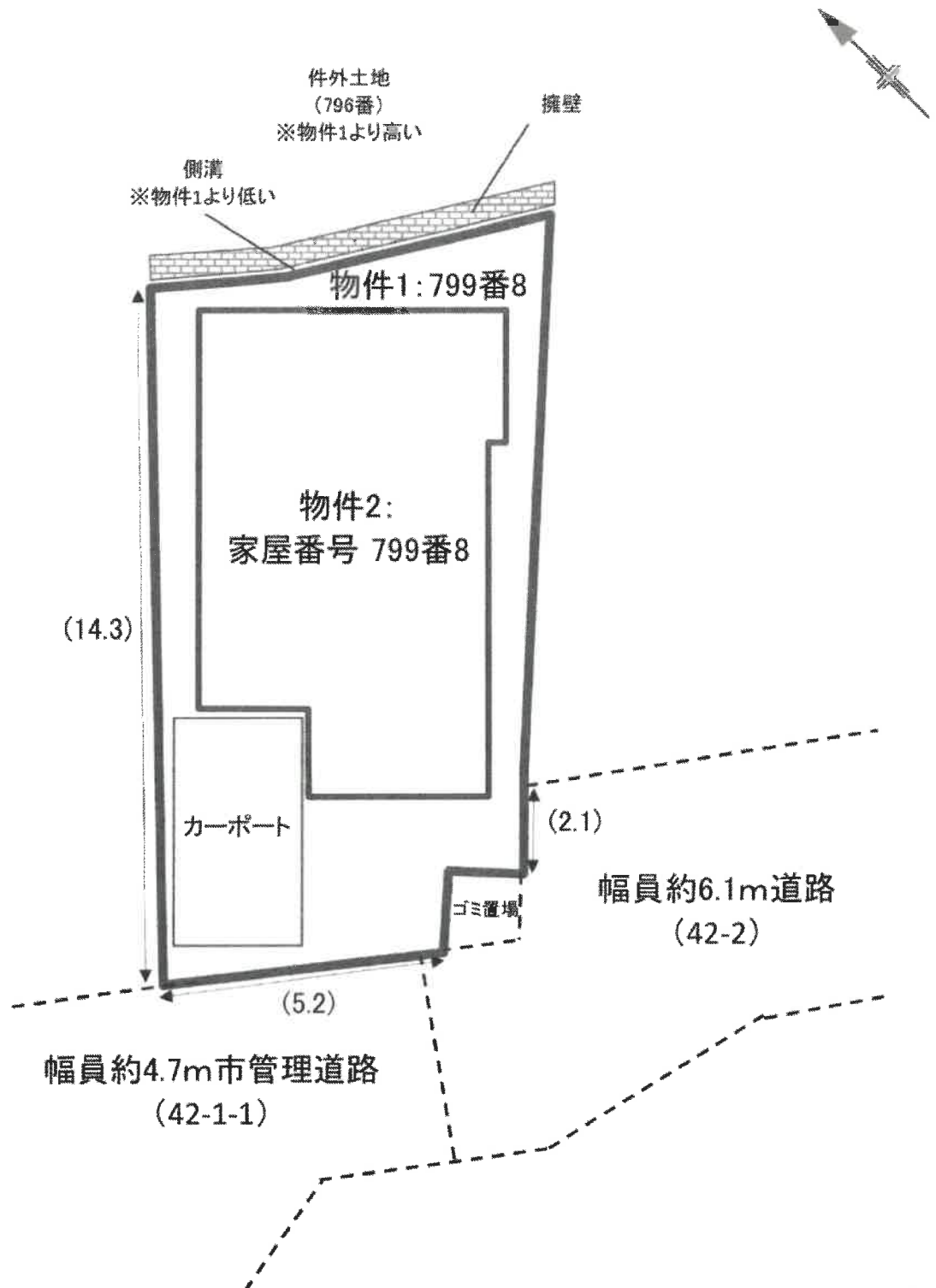
42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

42.87 m²

（大阪法務局管轄範囲十分）



※地積測量図等に基づく。
(単位: 約m)

間取略図

令和8年（ケ）第55号



1F



2F

