

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 ☐ 令和	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。			
☐ 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	☐ 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す。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 ☐ 令和	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。			
☐ 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」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す。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、住所、生年月日及び性別)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 8 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

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 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 29 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 8 月 12 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	5, 250, 000 4, 200, 000	一括	1, 050, 000	21, 938	6, 572
1	2, 260, 000				
2	2, 990, 000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 枚方市茄子作北町
- 地 番 3898番2
- 地 目 宅地
- 地 積 65.99平方メートル
- (現況)
- 地 積 約86.90平方メートル(概測)
- 2 所 在 枚方市茄子作北町3898番地2
- 家屋 番号 3898番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 43.24平方メートル
2階 26.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24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

【物件番号1】

隣地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 枚方市茄子作北町

地 番 3898番2

地 目 宅地

地 積 65.99平方メートル

(現況)

地 積 約86.90平方メートル(概測)

2 所 在 枚方市茄子作北町3898番地2

家屋 番号 3898番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 43.24平方メートル
2階 26.45平方メートル



令和 8年(ケ)第 96号
令和 8年 5月 7日受理
令和 8年 月 日提出
8.6.17

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 英 則

(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 | 枚方市茄子作北町 |
| | 地 番 | 3 8 9 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市茄子作北町 3 8 9 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 8 9 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 2 4 平方メートル
2 階 2 6 . 4 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	枚方市茄子作北町5番6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が異なる（ ☐ 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 ☐ ある { 種類： 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- | | |
|-------------|----------------------|
| (1) 表札の表示 | 所有者の姓名（玄関横、門扉の表札は撤去） |
| (2) 郵便受けの表示 | なし |

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について、法務局備付の公図は地番が現況と一致せず、地積測量図は残地計算であるため、枚方市に備付の地番参考図を参考に適宜概則したところ、形状は土地建物位置関係図のとおりであり、現況使用面積は公簿面積よりも大きいと思われる。

ただし、次のア、イ、ウ等の状況により目的土地の範囲が不明瞭であるため、正確には専門家による測量を要する。

ア 目的土地には境界標が南東位置の1か所にしか存在しないこと

イ 公図や地番参考図では目的土地の東側に地番3897番2の土地及び道があると思われるが、現況ではそれらの位置が不明瞭で、目的土地との関係が不明確であること

ウ 目的土地の西側は、地積測量図上は水路敷であるが、現況はアスファルト敷の道路が存在し、道路負担の有無も含めて道路との境界が不明瞭であること

- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の南西側にはカーポートが設置されている。
- (4) 玄関前の庭は雑草や植木が生い茂る状態である。
- (5) 目的土地の西側の接面道路は、建築基準法42条2項の道路である。
- (6) 目的土地の東側付近には、高さ約5メートルの擁壁が設置されており、目的土地及びその東側付近の土地と擁壁上にある土地（香里ヶ丘一丁目17番13）との間には約5メートルの高低差があり、目的土地とその東側付近のほうが低位である。
- (7) 目的土地の東側において、物干しスペースにある簡易な屋根と支柱が目的土地東側の土地及び道に越境している可能性がある。また、目的土地の北側隣地の樹木の枝が目的土地に越境している可能性がある。

(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)

その他の事項

3 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。
- (2) 目的建物には、次のような不具合があるほかは経年相応の状態である。
 - ア 目的建物内（全体的） 床にたわみ、傾きが感じられる。
 - イ 1階屋根裏 小動物が存在する気配
 - ウ 2階東側和室 雨漏りの痕跡
- (3) 目的建物内部には、少量の動産類を残置するのみで、大型の家具家電や日常生活用品等の動産は存在せず、郵便受けが満杯になっており、電気メーター無計量でガスが閉栓されていること等の理由で空き家と思料される。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者特別代理人	1 所有者（相続財産）の競売手続のために裁判所から選任された特別代理人です。 2 そのため、目的物件の情報は持ち合わせていません。 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)

(調査の経過用)

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5月8日 9:00 - 9:05	中之島図書館	物件確認
令和8年5月8日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年5月8日 11:15 - 11:40	枚方市役所	道路・課税・建築関係調査
令和8年5月8日 12:00 - 12:20	物件所在地	照会書投函（居住者宛）
令和8年5月8日 16:50 - 16:55	執務場所	所有者特別代理人から聴取（電話）
令和8年5月11日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年5月26日 9:40 - 10:30	物件所在地	解錠による立入調査（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 8 年 5 月 2 6 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。

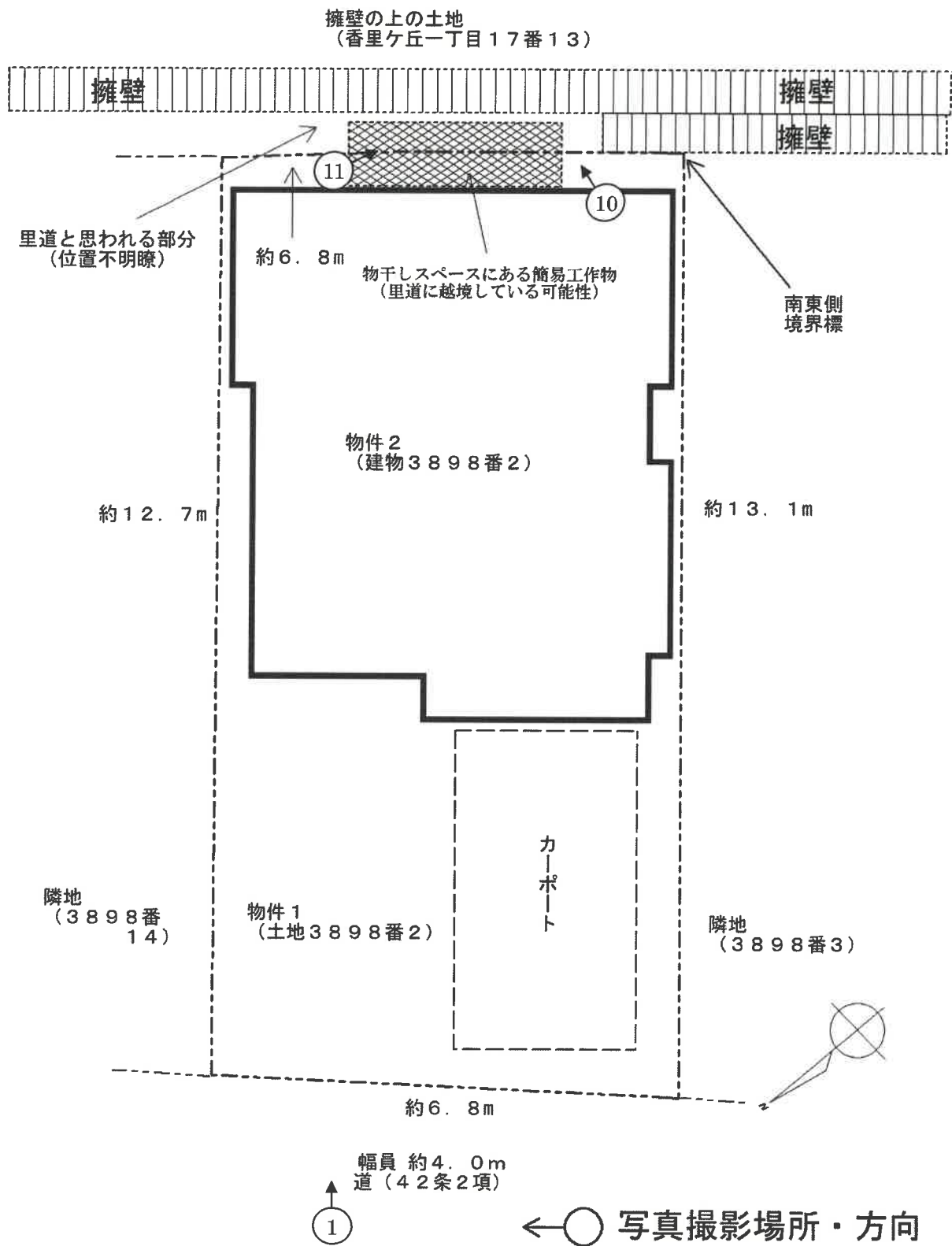
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地・建物位置関係図



間取図(概略図)

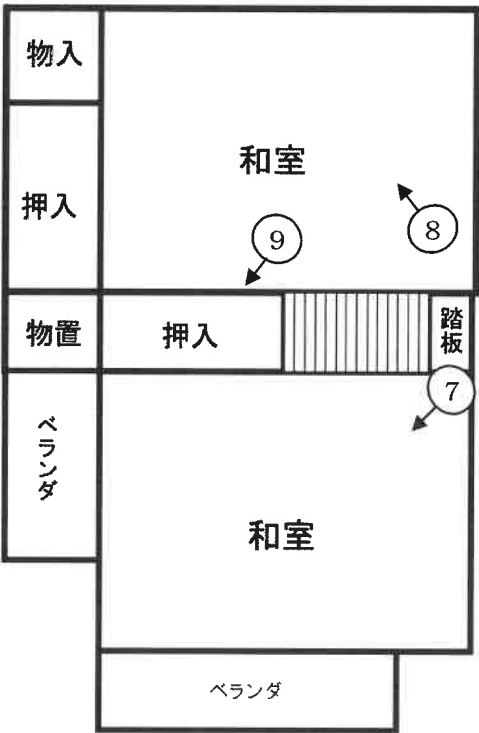
←○ 写真撮影場所・方向



1階



2階





1

目的建物



2



3



4



5



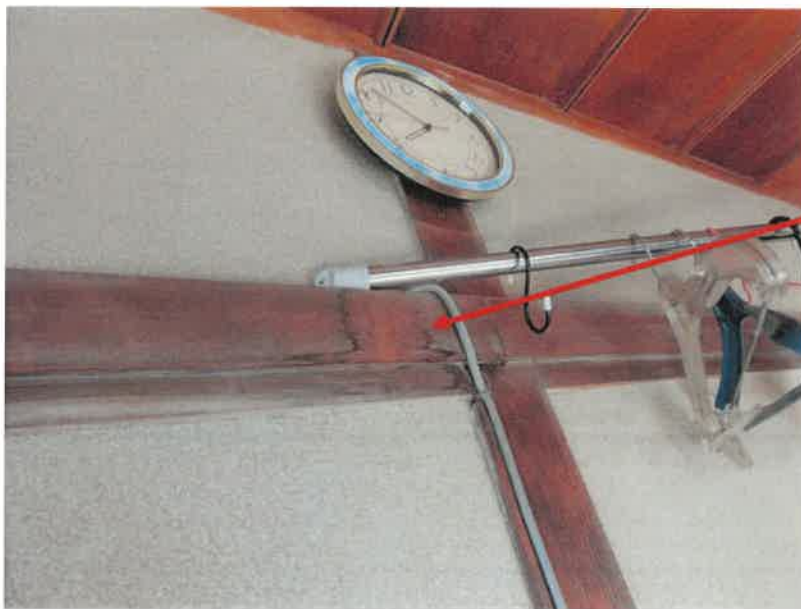
6



7



8



9

雨漏りの痕跡



10

目的土地東側付近に
ある擁壁



11

物干しスペースの
屋根と支柱

令和8年（ケ） 第96号

令和8年5月26日 現地調査

令和8年5月30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 5,250,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,260,000円
物件 2	金 2,990,000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	地積については下記特記事項参照
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	地積測量図の備付はあるが残地測量図であるため現地で検尺したところ、概測数量(有効宅地)は登記数量を3割ほど上回る約86.9㎡と思われる(所謂、縄伸び。境界標が一か所しかなく、舗装やブロック塀の切れ目などを基に概測した。接面道路部分は含まない)。本件評価に当たっては、概測数量を採用するが、正確な地積の把握には専門家の測量を要する。		

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 郡津駅 南西方 道路距離 約2.0km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 茄子作口バス停 北東方 道路距離 約250m	
付近の状況	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	第一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	第二種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	86.90㎡ (有効宅地の概測数量。公簿数量は65.99㎡)
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約6.8m・奥行約13.1m (概測)
	高低差等	西側私道、北側・南側隣地に等高接面、東側隣地との間に擁壁があり、約5m弱低位となっている(境界不明)。
接面道路の状況	西側	幅員約4.0m私道(建築基準法第42条2項) ※公図上の水路敷を含む
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	私道
	南側	一般住宅
	北側	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当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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・農林省・建設会社の所有者名及び田・宅地の登記簿地目を確認された。過去の住宅地図によると、昭和47年に目的建物が建築されるまでは未利用地であった。現在、対象物件を含め周囲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	・地積については、第3 目的物件「特記事項」記載のとおり。接面道路について私道負担の可能性もあるが、負担面積不明のため、土地の概測数量には含まない。 ・目的土地南西側にカーポートが設置されている。 ・北側隣地の樹木枝が目的土地内に越境している可能性がある。	

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	建築年月日	（登記記載）昭和47年2月27日新築 昭和53年5月20日増築
経済的残存耐	経過年数	約54年
用年数等	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	板張り、ビニールクロス等
	床	畳、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 69.69㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化・汚れが存するほか、DKの床の撓み、床面や建具の損傷、数か所の雨漏り跡等が見受けられる。1階の天井裏に小動物の気配が感じられた（足音）。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	・建築計画概要書はあるが、検査済証はない。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・建物東側に設置された物干しの屋根、柱が東側隣地に越境している可能性がある。 ・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。	

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	107,000	1.01	86.90	0.85	7,983,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 枚方（府）-18

公示価格等 113,000円/㎡ × 時点修正 100.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/106 = 標準画地価格 107,000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）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.05	1.00	1.06
	道路幅員+1	最寄駅距離+2 最寄駅性格-2	居住環境等+5		

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
	方位+1				

ウ 地積：概測数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態、完了検査未了等を考慮した。

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	170,000	69.69	0.03	355,000

ウ 現価率

経過年数 約54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0年 / (経過年数54年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.4)
= 0.03

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、管理状態が劣ること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	7,983,000	0.55	法定地上権	4,391,000

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	7,983,000	－ 4,391,000		0.90	0.70		2,260,000
2	355,000	＋ 4,391,000	1.00	0.90	0.70	0	2,990,000
一括価格 (合計)							5,250,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと、土地境界が判然とし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 地価調査 枚方（府）-18

所 在 : 枚方市茄子作北町4166番9「茄子作北町63-4」
価 格 : 113,000円／㎡
位 置 : 京阪本線 枚方市駅 南東方 約3.5km（道路距離）
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 98㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 4.4m 道路（農道・林道）
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、高度地区
地域の概要 : 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 : 3,743,546円

物件2 : 943,177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. 26-22)

附 属 資 料

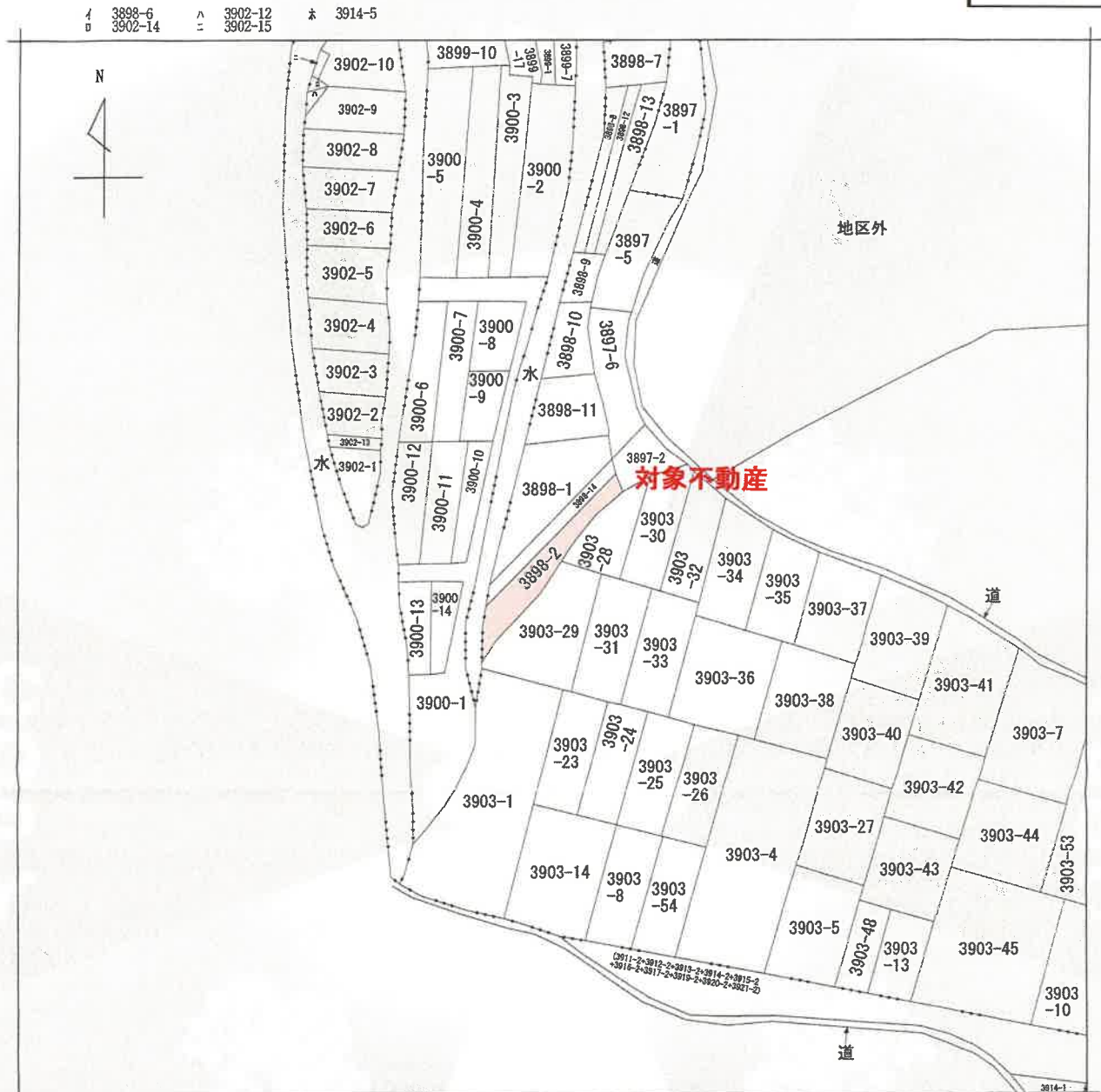
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 枚方市茄子作北町 |
| | 地 番 | 3898番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市茄子作北町3898番地2 |
| | 家屋 番号 | 3898番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.24平方メートル
2階 26.45平方メートル |



4





(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。



A 香里ヶ丘1
B 茄子作1丁目

請求部	所在	枚方市茄子作北町				地番	3898番2			
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

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。

令和8年2月17日
大阪法務局枚方出張所
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

登記年月日：昭和47年3月24日

082807

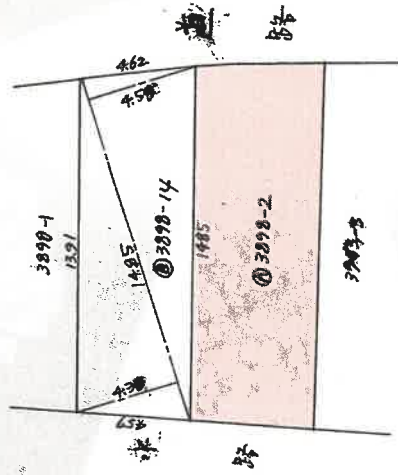
前3898-2後新

3898巻-2, -14

枚方市木下茄子作北町

地積測量図

地番	3898-2, -14
土地の所在	枚方市木下茄子作北町



平積
③ 3898-14
14.85 × 4.30 = 63.8550
14.85 × 4.59 = 68.1615
132.0165
= 66.00825 M²

④ 3898-2
132.00 - 66.00825
= 65.99175 M²

作製年月日
昭和四十七年三月二十五日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

(実印)

縮尺 1/200 M

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8年2月17日 大阪法務局枚方出張所

登記官

請求番号：14-2

登記年月日：平成11年3月24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8年2月17日 大阪府枚方市出雲所 登記官

建物図面
各階平面図 11.3.24

家屋番号 3898番2

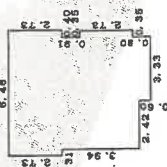
建物の所在 大阪府枚方市茄子作北町3898番地2

421412 各階平面図

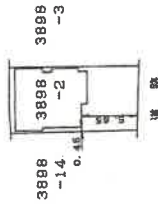
1階

求積表

2.73 x 0.31=	0.8463
6.67 x 2.42=	16.1414
7.27 x 3.33=	24.2091
2.73 x 0.35=	0.9555
2.73 x 0.40=	1.0920
合計	43.2443
床面積	43.24㎡



17-13 17-15
階段口一丁目



2階

求積表

4.55 x 2.73=	12.4215
4.55 x 0.91=	4.1495
3.64 x 2.73=	9.9372
合計	26.4537
床面積	26.45㎡



(目録参照)

作製者

年3月18日作製

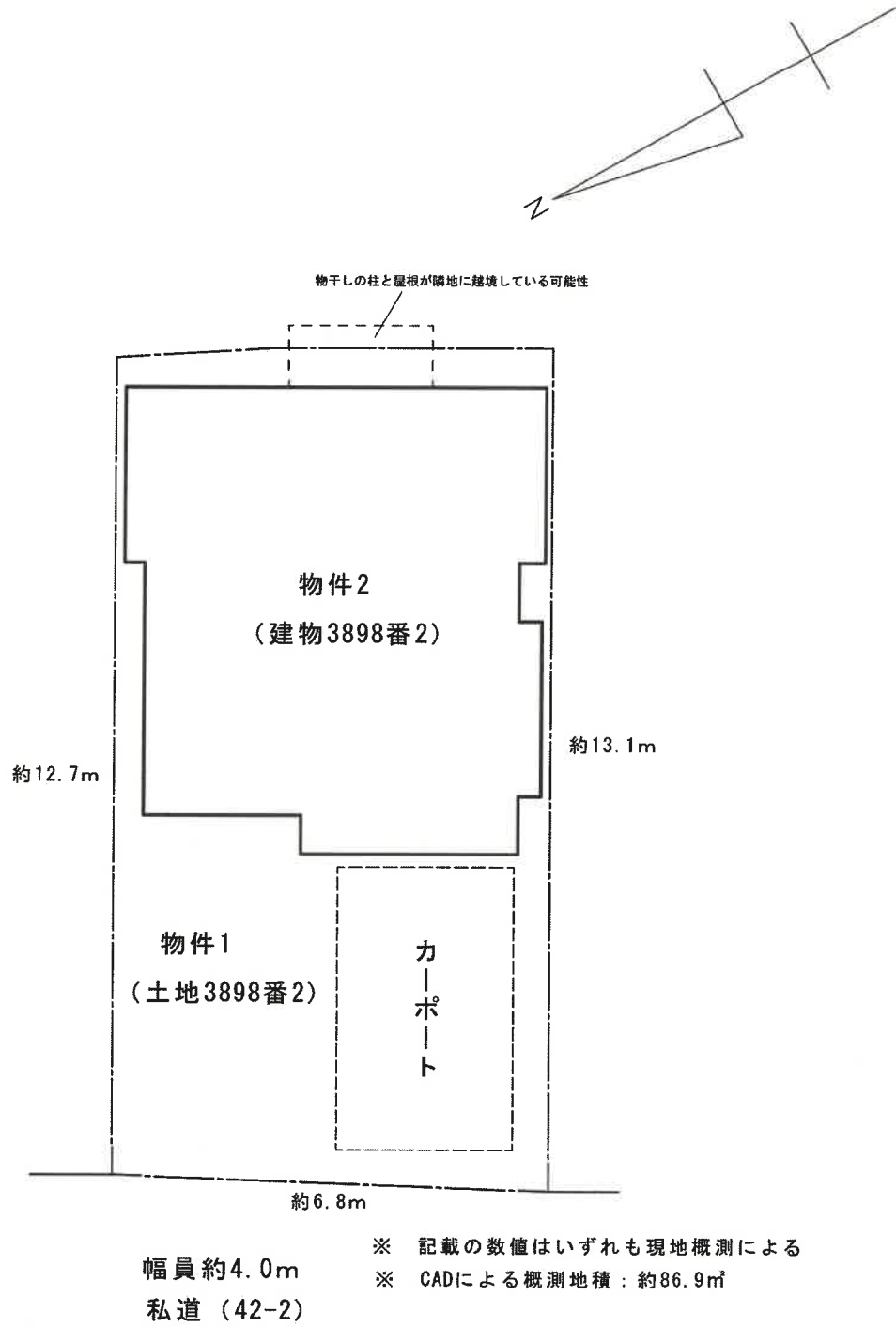
縮尺 1/250

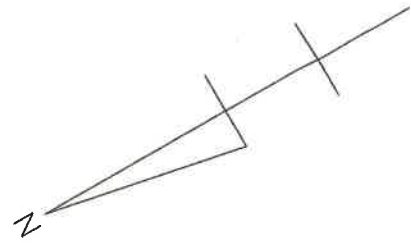
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：14-3





1F



2F

