

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 ☐ 令和
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
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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 ☐ 令和
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)	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 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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 8 月 12 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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	13, 170, 000 10, 536, 000	一括	2, 634, 000	80, 439	20, 942
1	2, 870, 000				
2	10, 300, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市茄子作北町 |
| | 地 番 | 4 1 4 8 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市茄子作北町 4 1 4 8 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 8 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 8 . 7 9 平方メートル
2階 4 8 . 8 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 4 0 . 8 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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なし、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 4148番40
 地 目 宅地
 地 積 100.17平方メートル

- 2 所 在 枚方市茄子作北町4148番地40
 家屋 番号 4148番40
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 58.79平方メートル
 2階 48.85平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 40.80平方メートル



令和 8年(ケ)第 102号
令和 8年 4月21日受理
令和 8年 月 日提出
8.6.-3

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 4 1 4 8 番 4 0
地 目 宅地
地 積 1 0 0. 1 7 平方メートル
- 2 所 在 枚方市茄子作北町 4 1 4 8 番地 4 0
家屋 番号 4 1 4 8 番 4 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8. 7 9 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 4 0. 8 0 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66番9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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

(1) 道路に面する壁面に設置の表札及び郵便受け

ア 「有限会社洞海興業 本社」

イ 「有限会社ALPINE JAPAN」

ウ 退去済みの占有者の姓（アルファベット表記に続けて漢字表記）

(2) 門扉に設置された郵便受けに表示はなく、正面玄関には表札はない

2 目的土地の現況について

(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、地積は公簿面積と一致するものと思われるが、正確には専門家の測量等を要する。

(2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。

(3) 目的土地の宅盤位置は、接面道路より2.5メートルほど高位となっている。

(4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

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) 目的建物の1階トイレの扉及び1階洋室の扉がそれぞれ除去されている等の損傷があるほかは、経年相応の状態である。

(3) 目的建物の1階南側に工作物（屋根付きウッドデッキ）が存在する。

(4) 目的建物の1階LDには、床、天井及び柱に強固に固着された大型水槽が存在する。

(5) 目的建物の1階と2階の行き来は、LDにあるらせん状の階段を昇降する。

(6) 目的建物内の主な動産類は運び出されており、所有者の動産類がわずかに残置された状態であった。

(7) 附属建物は、接面道路と等高の堀込車庫でありシャッターが設置されている。

4 その他の状況について

目的建物の表札及び郵便受けには、法人名及び自然人名が表記されているが、法人による使用実態やその他の者の占有を窺わせるような兆候は見受けられない。

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	1 表札に表記された法人や個人はいずれも退去しています。私も目的建物とは別の場所で暮らしています。 2 目的建物内にあった家具や動産類の搬出は完了しており、現在は空き家の状態です。現在残置されている動産については搬出する予定はありません。 3 令和7年8月に全てのライフラインを休止しました。 4 目的建物には損傷や不具合はありません。 5 1階に設置した水槽は、大型ですので専門業者に運び入れてもらいました。 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

(4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4月22日	執行官室	所有者に照会（郵送）
令和8年4月22日 9:00 - 9:05	中之島図書館	物件確認
令和8年4月22日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年4月22日 16:15 - 16:25	枚方市役所	道路・課税・建築関係調査
令和8年4月27日 11:30 - 11:40	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函（居住者宛て）
令和8年5月1日 16:50 - 16:55	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和8年5月22日 10:40 - 11:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

（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。

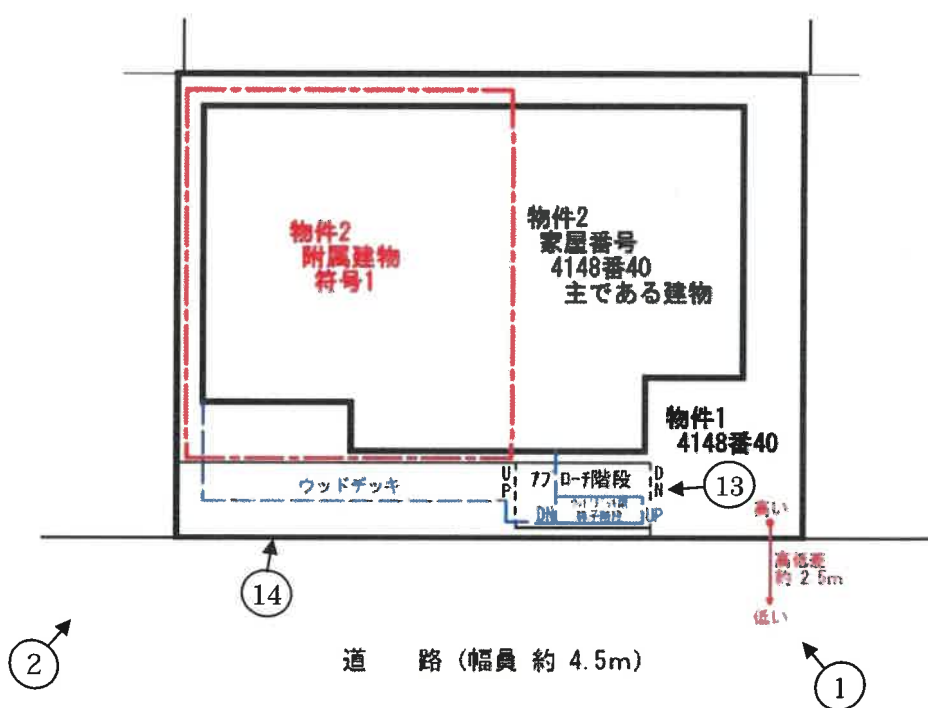
☐

(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

(←○ 写真撮影場所・方向)

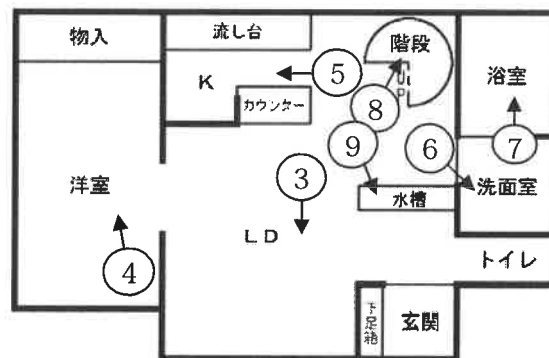


間取図(概略図)

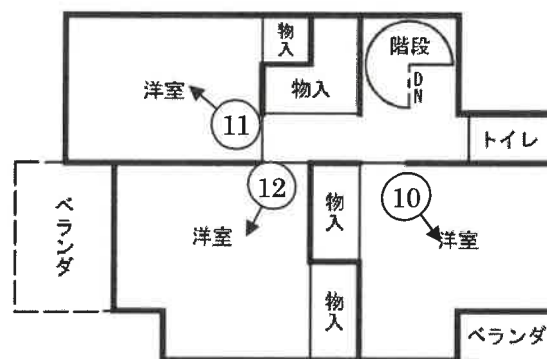
(←○ 写真撮影場所・方向)



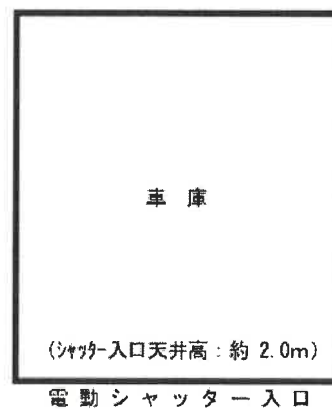
1階平面図



2階平面図



地下1階平面図





1

目的建物



2

物件2の附属建物
(掘込車庫)



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

令和8年（ケ） 第102号
令和8年5月22日 現地調査
令和8年6月2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

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,170,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,870,000円
物件 2	金 10,300,000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	同左
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・2	・物件1（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。なお、物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。 ・物件2（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。 ・目的建物の1階南側にウッドデッキが存している。 ・附属建物は、主である建物の1階下部（接面道路とほぼ等高）に位置する掘込車庫（天井高：約2m 開口部：電動シャッター）である。		

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	京阪本線 枚方市駅 南東方		道路距離 約3.5km
	(別添「受命物件の位置図」参照)		
	京阪バス 茄子作住宅停留所 北方		道路距離 約420m
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	
画地条件	規模	100.17㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約11.7m・奥行約8.6m	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側	幅員約4.5m市管理道路（建築基準法第42条1項5号）	
	接道状況	中間画地、約2.5m高位接面	
土地の利用状況等	現況	居宅	
	東側	一般住宅	
	南側	道路	
	西側	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	土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。 但し、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	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13年10月2日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付タイル等
	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、給排水設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 107.64㎡ 増築はなく、登記数量と現況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	4LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・検査済証無し。 ・1階トイレの扉及び1階洋室の扉が撤去されている。 ・LDに大型の水槽が存している。 ・附属建物は、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建の車庫である（床面積：40.80㎡）。 ・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の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	115,000	0.99	100.17	0.90	10,264,000

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 100/99 = 標準画地価格 115,000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）
0.99	1.00	1.00	1.00	0.99

※ 幅員

イ 個別格差：

接面・方位 ※ ¹	規模	形状	その他 ※ ²	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	0.95	0.99

※¹：南向き ※²：高低差

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	240,000	148.44	0.24	8,550,000

※ 附属建物含む

ウ 現価率

経過年数 約25年

経済的残存耐用年数 約10年

観察減価 25%

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25年 + 経済的残存耐用年数10年) } × (1 - 0.25)

= 0.24

※ 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ	ウ (ア×イ)
1	10,264,000	0.60	法定地上権	6,158,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ) (1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(円) カ	(万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ - カ]
1	10,264,000	- 6,158,000		1.00	0.70		2,870,000
2	8,550,000	+ 6,158,000	1.00	1.00	0.70	0	10,300,000
一括価格 (合計)							13,170,000

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 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 : 大阪府枚方市茄子作北町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 3,500m (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
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 : 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 : 7,413,681円
物件2 : 2,968,637円 (居宅 107.64㎡)
: 1,541,547円 (車庫 40.80㎡)

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

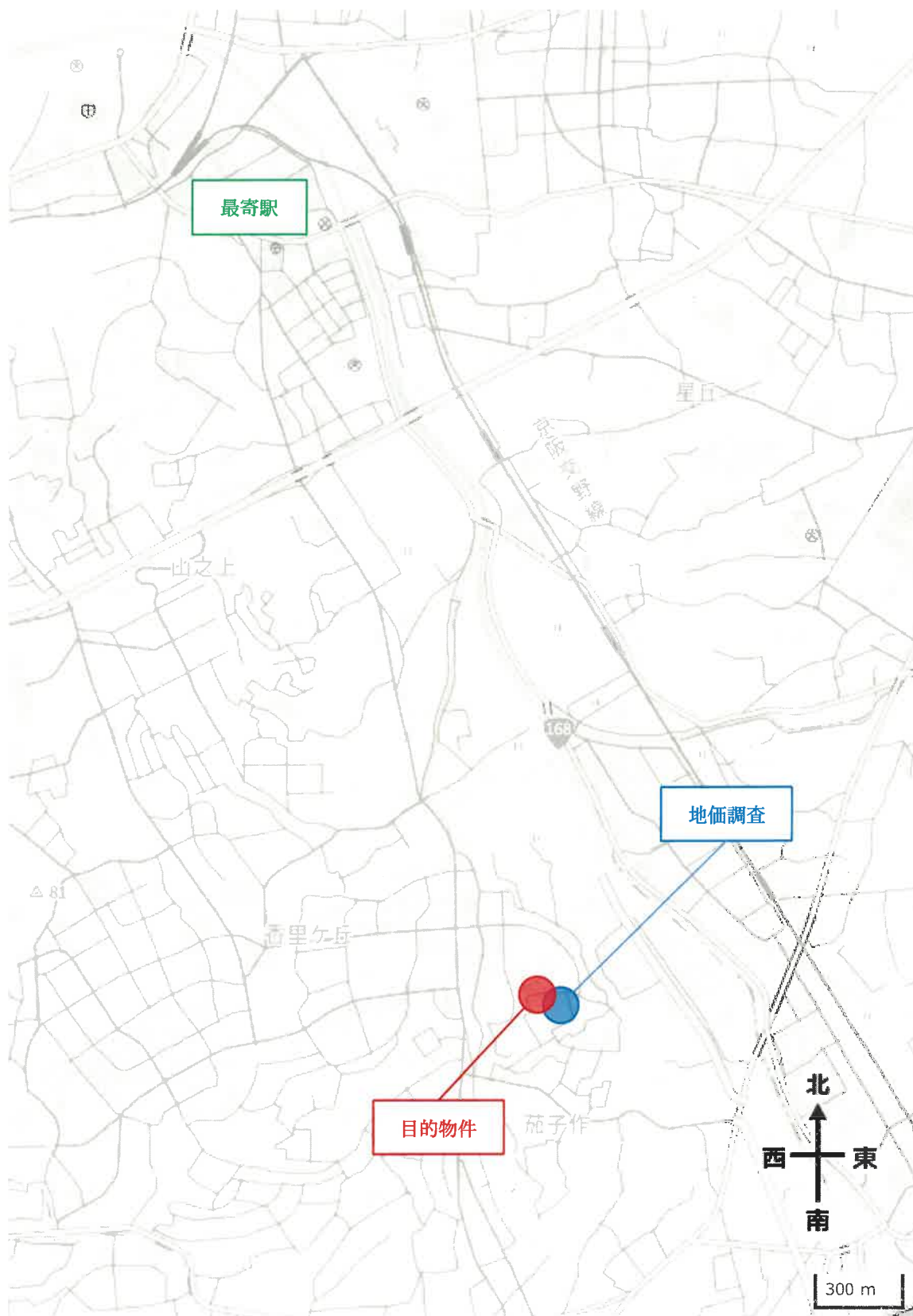
物 件 目 録

- 1 所 在 枚方市茄子作北町
 地 番 4148番40
 地 目 宅地
 地 積 100.17平方メートル

- 2 所 在 枚方市茄子作北町4148番地40
 家屋 番号 4148番40
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 58.79平方メートル
 2階 48.85平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 40.80平方メートル



【受命物件の位置図】



4 4148-27



(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。



請求部	所在	枚方市茄子作北町				地番	4148番40			
出力縮	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。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和8年2月24日

福岡法務局

請求番号：35-1

登記官

(1/1)

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。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和8年2月24日 福岡法務局 登記官

083061

平成13年3月29日登記 前448-X後、新
地番 4148番25至42 地積測量図

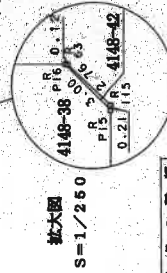
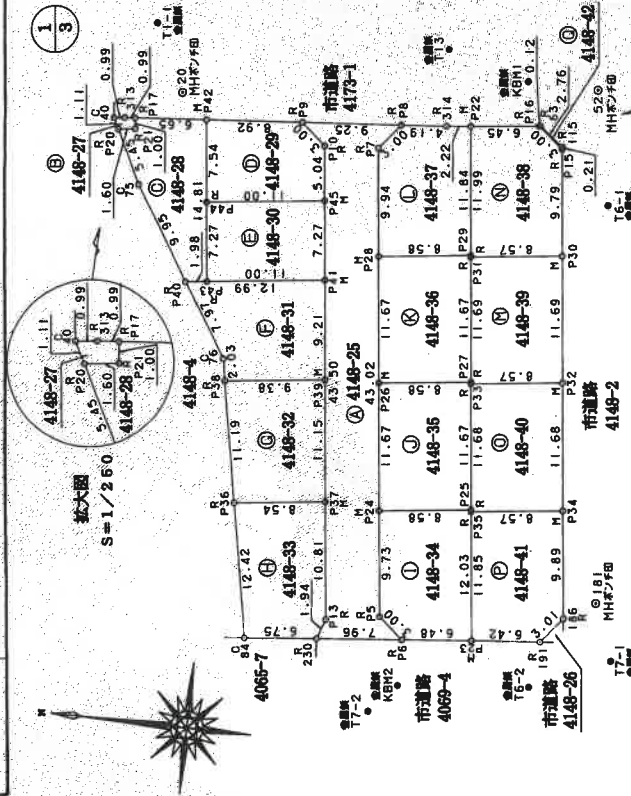
枚方市茄子作北町

座標求積表

地番	④	4148-25							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離					
230	176.655	131.627	-1102.934798	7.96					
P6	168.727	152.360	-852.606560	3.00					
P5	171.059	154.250	1131.732250	43.02					
P7	176.064	196.981	610.641100	3.00					
P8	174.159	199.300	1458.278100	9.25					
P9	183.381	198.571	1370.735613	3.00					
P10	181.062	196.666	-1451.395080	43.50					
P13	176.001	153.456	-676.280592	1.94					
背面積			488.170033						
面積			244.080165						
地積			244.08	m ²					
坪数			73.83						

地番	⑤	4148-27							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離					
P20	200.387	196.162	-413.313334	1.60					
P21	198.795	196.349	-288.829379	1.00					
P17	198.916	197.342	220.036330	0.99					
313	199.910	197.264	391.766304	0.99					
40	200.902	197.148	94.039596	1.11					
背面積			3.699517						
面積			1.8497585						
地積			1.84	m ²					
坪数			0.55						

地番	⑥	4148-28							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離					
P42	192.279	197.867	1654.365987	6.65					
P17	198.916	197.342	1285.880472	1.00					
P21	198.795	196.349	288.829379	1.50					
P20	200.387	196.162	-183.215308	5.45					
75	197.861	191.328	-1503.072768	9.95					
P40	192.531	182.919	-1336.406214	1.98					
P43	190.555	183.150	-46.153600	14.81					
背面積			160.227748						
面積			80.1138740						
地積			80.11	m ²					
坪数			24.23						



引張点表

測点名	X座標	Y座標	測量点の座標
20	194.760	200.131	MHボンチ印
52	156.366	204.397	MHボンチ印
181	151.182	157.632	MHボンチ印
KBM1	162.837	204.515	金属板
KBM2	168.617	148.094	金属板
T1-1	197.846	206.260	金属板
T6-1	154.221	194.001	金属板
T6-2	156.440	149.227	金属板
T7-1	149.198	152.464	金属板
T7-2	171.120	145.452	金属板
T13	170.526	206.690	金属板

境界線の種類	測量点の座標
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属板
N	金属板
M	金属板



申請人

13 3 28
年 月 日 (作製)

作製者

縮尺 1/500
(大阪土地家屋調査士会)

083063

平成13年3月29日登記

3/3

地積測量図

地番 4148番25①附番42

土地の所在 枚方市茄子作北町

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
④ 4148-36	P28	174.907	187.106	1340.61490	11.67
	P26	173.549	175.512	-1734.234072	8.57
	P27	165.026	176.510	-1264.694130	11.67
	P29	166.384	188.104	1858.655624	8.58
	合	面積	200.341892		
	面積	100.1709460			
	地積	100.17	㎡		
	坪数	30.30			

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
④ 4148-37	P29	166.384	188.104	-1344.003080	11.84
	P22	167.762	199.868	718.525460	2.22
	314	169.979	199.630	1277.033110	4.19
	P8	174.159	199.300	1212.740500	3.00
	P7	176.064	196.981	147.341788	9.94
	P28	174.907	187.106	-1811.186080	8.58
	合	面積	200.451698		
	面積	100.2258490			
	地積	100.22	㎡		
	坪数	30.31			

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
④ 4148-38	P30	157.855	188.953	-1393.150469	9.79
	P15	158.994	198.684	692.413740	3.00
	P16	161.340	200.556	1758.475008	6.45
	P22	167.762	199.868	1004.736436	11.99
	P31	166.367	187.956	-1862.080092	8.57
	合	面積	200.394623		
	面積	100.1973115			
	地積	100.19	㎡		
	坪数	30.30			

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
④ 4148-39	P32	156.494	177.341	-1266.165491	11.69
	P30	157.855	188.953	1863.532969	8.57
	P31	166.367	187.956	1344.073356	11.69
	P33	165.006	176.344	-1741.044312	8.57
	合	面積	200.396522		
	面積	100.1982610			
	地積	100.19	㎡		
	坪数	30.30			

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
④ 4148-40	P34	155.135	165.731	-1185.473843	11.68
	P32	156.494	177.341	1750.533011	8.57
	P33	165.006	176.344	1261.388632	11.68
	P35	163.647	164.734	-1626.089314	8.57
	合	面積	200.358486		
	面積	100.1792430			
	地積	100.17	㎡		
	坪数	30.30			

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
④ 4148-41	P35	163.647	164.734	1174.882888	11.85
	P23	162.267	152.958	-1189.401408	6.42
	191	155.871	153.549	-1271.999916	3.01
	186	153.983	155.900	-114.742400	9.89
	P34	155.135	165.731	1601.624384	8.57
	合	面積	200.363548		
	面積	100.1817740			
	地積	100.18	㎡		
	坪数	30.30			

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
④ 4148-42	P16	161.340	200.556	-446.036544	3.00
	P15	158.994	198.684	-461.145564	0.21
	115	159.019	198.895	442.342480	2.76
	63	161.218	200.569	465.520649	0.12
	合	面積	0.681021		
	面積	0.3405105			
	地積	0.34	㎡		
	坪数	0.10			

作製者



申請人

縮尺 1/

13年3月27日作製

(大阪土地家屋調査士会)

(3/3)

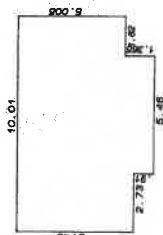
請求番号：35-2

421855 各階平面図

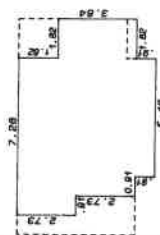
平城13年10月10日登記建物図面	号	4148-40
-------------------	---	---------

家屋番号	建物の所在
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

主たる建物

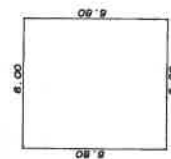


1階	面積計算表		床面積
2.730 x	5.460 =	14.905600	58.795100
5.450 x	6.370 =	34.780200	58.79 m²
1.820 x	5.005 =	9.109100	



2 階	面積計算表
0.910 x	2.730 = 2.484300
0.910 x	5.460 = 4.988600
5.460 x	6.370 = 34.780200
1.820 x	3.640 = 6.624800
	48.857900
	48.85 m²

附屬建物 (符1)



面積計算表	
$6.00 \times 6.80 =$	40.8000
	40.8000
	床面積
	40.80 m ²

作製者

号 年 10 月 9 日 (作製)

縮 尺 $1/250$

縮	尺	$\frac{1}{250}$
---	---	-----------------

(大阪土地家屋調査士会)

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。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和8年2月24日 福岡法務局

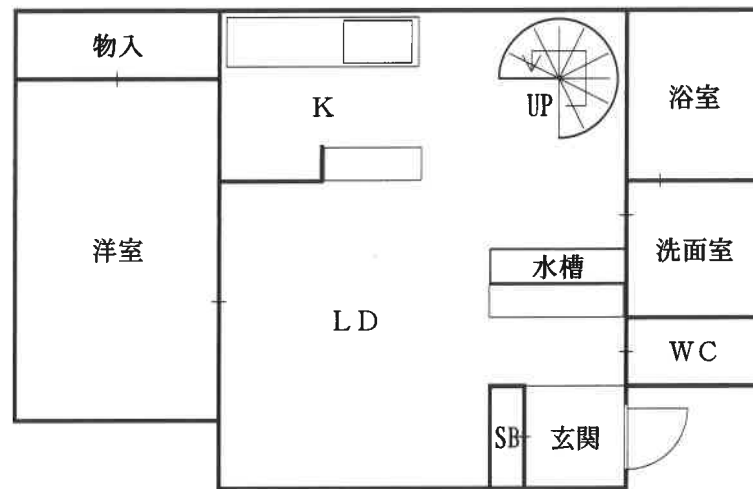
令和8年2月24日 福岡法務局

登記官

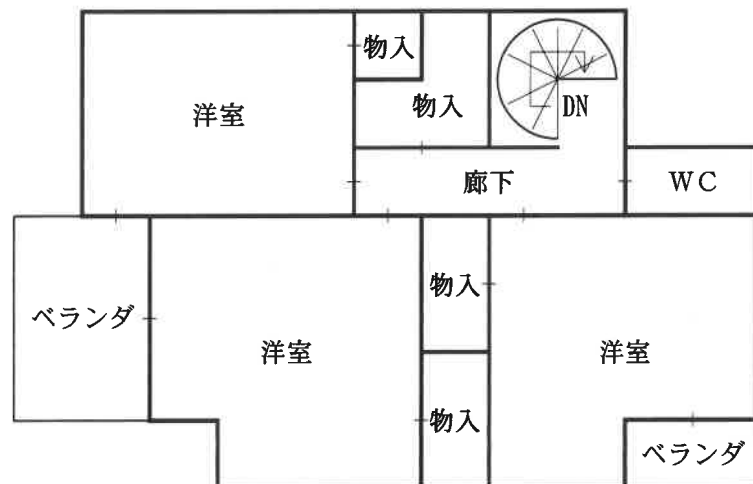
【間取略図】

令和8年(ケ)第102号

1 階



2 階



地下1階

