

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)	本人	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

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 自己の計算において買受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の申出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。
- 10 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。
- 11 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」のとおり

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 自己の計算において買受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の申出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。
- 10 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。
- 11 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	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
	住 所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏 名		
3	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
	住 所	〒 -	
	(フリガナ)		
4	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
	住 所	〒 -	

注 意

- 1 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。
- 2 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。
- 3 役員は、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。
- 4 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。
- 5 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	19,760,000 15,808,000	一括	3,952,000	82,079	28,410
1	7,040,000				
2	12,720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 枚方市渚東町
地 番 1351番19
地 目 宅地
地 積 217.99平方メートル
- 2 所 在 枚方市渚東町1351番地19
家屋 番号 1351番19の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.05平方メートル
2階 64.91平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約84.95平方メートル
2階 64.91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 枚方市渚東町
 地 番 1 3 5 1 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 2 1 7 . 9 9 平方メートル

- 2 所 在 枚方市渚東町 1 3 5 1 番地 1 9
 家屋 番号 1 3 5 1 番 1 9 の 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4 . 0 5 平方メートル
 2 階 6 4 . 9 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 8 4 . 9 5 平方メートル
 2 階 6 4 . 9 1 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 7 8 号
令和 8 年 3 月 3 1 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 | 枚方市渚東町 |
| | 地 番 | 1 3 5 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 9 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市渚東町1 3 5 1 番地1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 1 番 1 9の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 4. 0 5平方メートル
2階 6 4. 9 1平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	枚方市渚東町17番18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：1階 約84.95㎡		
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 令和 年 月 日 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号		
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) 表札の表示 所有者の姓
- (2) 郵便受けの表示 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、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。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の南東側には、1台分の駐車スペースが存在する。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (5) 目的土地は、丘陵地に造成されていることから、目的土地に接面する南側道路は、東から西に向かって徐々に低くなっており、最大で約1.0メートル目的土地東側の接面道路の方が高い。また、目的土地北側及び西側には擁壁があり、その擁壁により目的土地の宅盤は北側隣地より約3.5メートル、西側隣地より約1.0メートル高い。
- (6) 目的土地の北東側に簡易工作物（可動式物置）が存在する。

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) 目的建物は、次のような損傷があるほかは経年相応の状態である。
 - ア 目的建物の壁面の複数箇所 猫によるひっかき痕
 - イ 2階南東側洋室 天井の一部が剥離、クロスの亀裂
- (3) 目的建物内部には、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1階北側部分に増築部分が存在する。

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

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 目的建物には、私と家族が暮らしています。 2 目的建物の壁のひっかき痕は、以前飼っていた猫によるものです。 3 現在は、犬一匹のみを飼っています。 4 駐車スペースに停めている軽自動車は私の車です。 5 増築時期や増築範囲についてはっきりと覚えていません。 6 物件調査は土日希望します。 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)

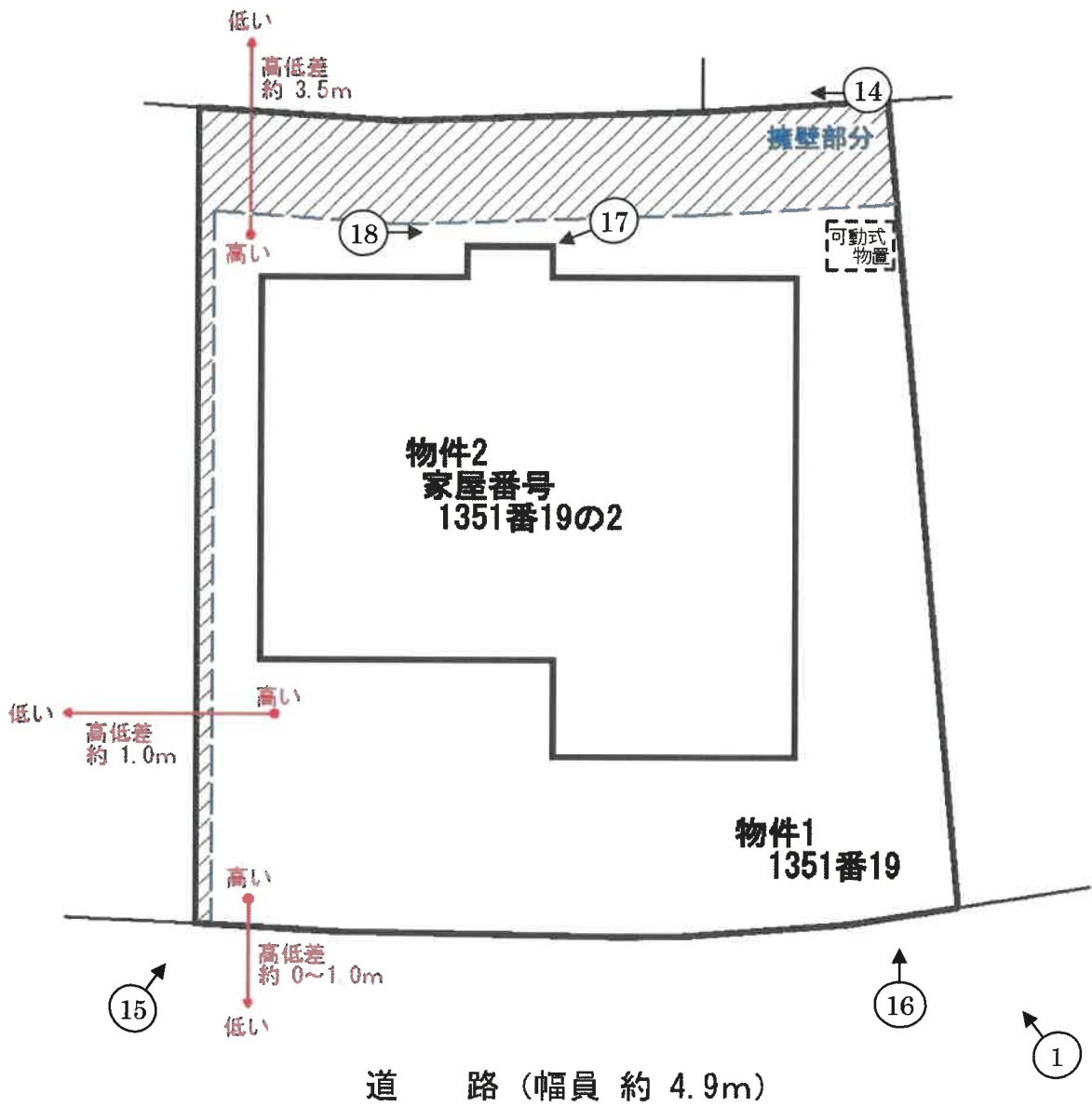
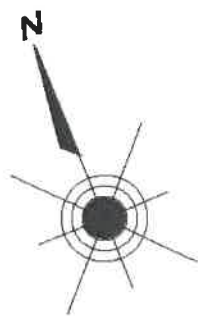
(調査の経過用)

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15日 14:30 - 14:35	中之島図書館	物件確認
令和8年4月15日 15:00 - 15:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年4月16日 14:30 - 14:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投入
令和8年4月16日 16:25 - 16:35	枚方市役所	道路・課税関係調査
令和8年4月17日 11:30 - 11:40	執行官室	所有者から聴取（入電）
令和8年5月23日 11:25 - 11:55	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

土地・建物位置関係図

(←○ 写真撮影場所・方向)

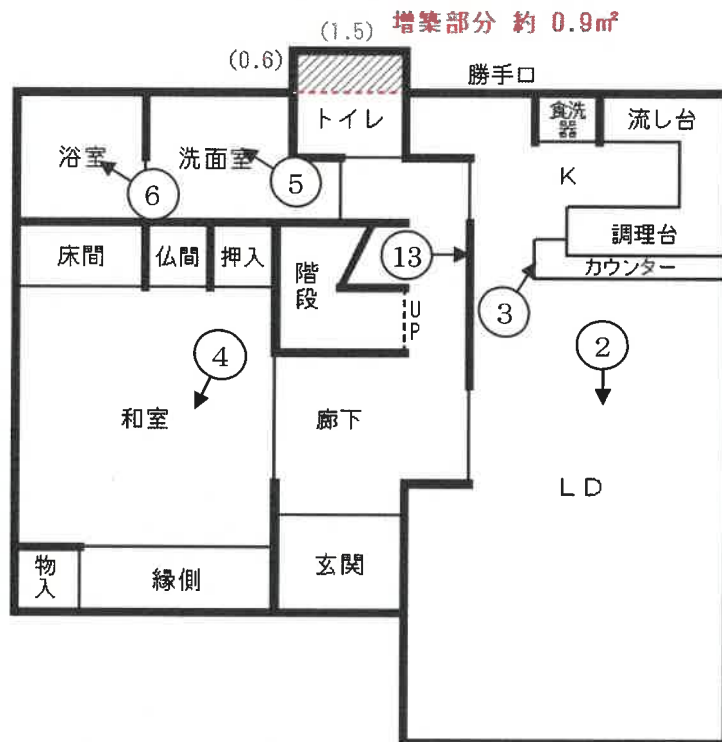


間取図(概略図)

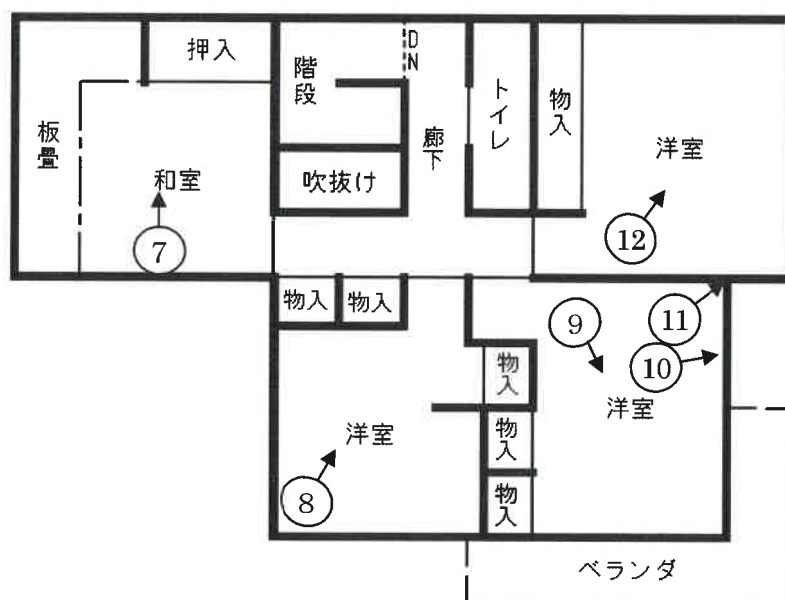
(←○ 写真撮影場所・方向)



1階平面図



2階平面図





1



2



3



4



5



6



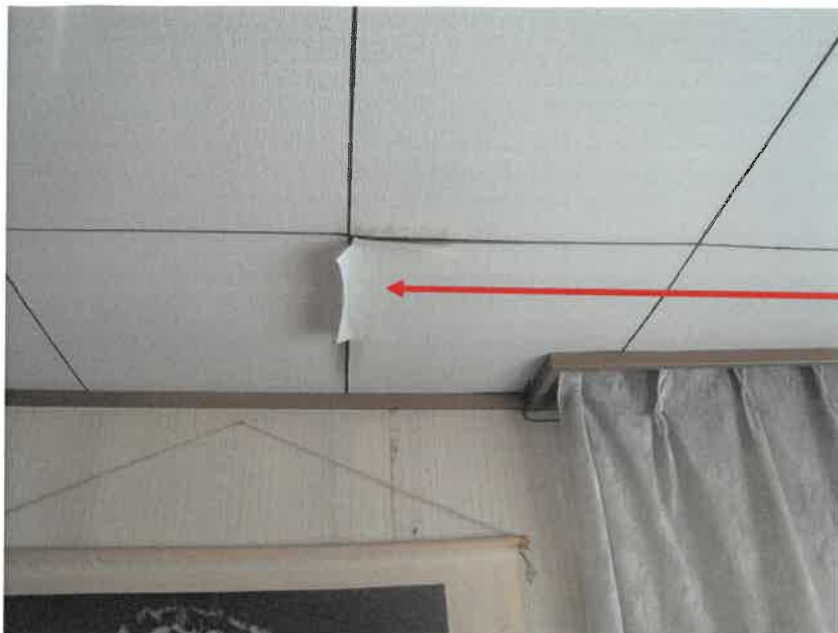
7



8



9



10

天井の一部が剥離

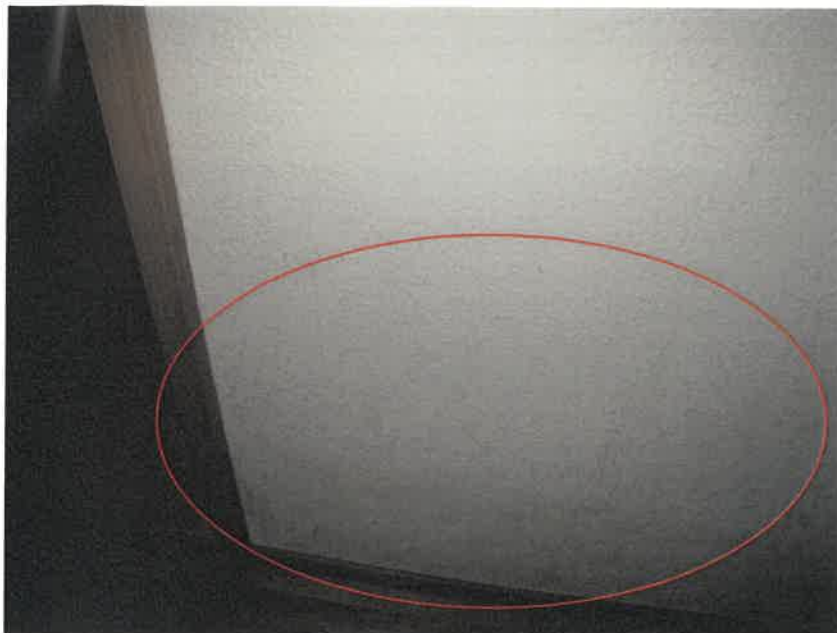


11

クロス亀裂



12



13

猫によるひっかけ傷



14

北側隣地との間の
擁壁



15



16



17

増築部分



18

簡易工作物

令和8年（ケ） 第78号

令和8年5月23日 現地調査

令和8年6月9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 19,760,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7,040,000円
物件 2	金 12,720,000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、1階は現況と登記数量が異なり、その面積は約84.95㎡（増築部分：約0.9㎡）である（間取略図参照）。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。 ・2階平面図（法務局備付の各階平面図）に記載されている1階部分（破線）は、現況と異なり、1階部分は約1.8m北側に位置している。		

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 御殿山駅 北東方 (別添「受命物件の位置図」参照)		道路距離 約1km
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種低層住居専用地域	
	建ぺい率	50%	
	容積率	100%	
	防火規制	－	
	その他の規制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	217.99m ²	
	形状	ほぼ整形	
	間口・奥行	間口約14.4m・奥行約15.8m (ほぼ中央部)	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側	幅員約4.9m市道 (建築基準法第42条1項1号)	
	接道状況	中間画地、約0～1m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	目的土地は、西側隣接地より約1m高位、北側隣接地より約3.5m高位に位置している。		

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 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）昭和57年6月15日新築
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	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、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 約149.86㎡ 1階トイレに増築未登記部分（約0.9㎡）が存している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 検査済証有り。 ・ 2階南東側洋室の天井の一部が剥離しており、クロスに亀裂が生じている。 ・ 目的建物の内壁に、猫による引っ掻き痕が散見される。 ・ 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	146,000	1.04	217.99	0.80	26,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-5

公示価格等 152,000円/㎡ × 時点修正 100.6/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/101 = 標準画地価格 146,000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）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 南向き

◇地域格差：	街路	接近 ※	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01

※ 最寄駅への接近性

イ 個別格差：	接面・方位 ※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 南向き

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	約149.86	0.09	3,237,000

ウ 現価率

経過年数 約44年

経済的残存耐用年数 約6年

観察減価 45%

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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数6年 / (経過年数44年 + 経済的残存耐用年数6年) } × (1 - 0.45)

= 0.09

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び本件においては保守管理の状態にやや劣る点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) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
	ア		イ	
1	26,480,000	0.60	法定地上権	15,888,000

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	26,480,000	－ 15,888,000		0.95	0.70		7,040,000
2	3,237,000	＋ 15,888,000	1.00	0.95	0.70	0	12,720,000
一括価格 (合計)							19,760,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

築年及び構造からアスベストの可能性が認められる点を考慮した。

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 地価公示 枚方-5

所 在 : 大阪府枚方市渚栄町1650番37「渚栄町12-19」
価 格 : 152,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 御殿山駅 北東方 950m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 202㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南 4.7m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 20,004,942円
物件2 : 2,255,288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

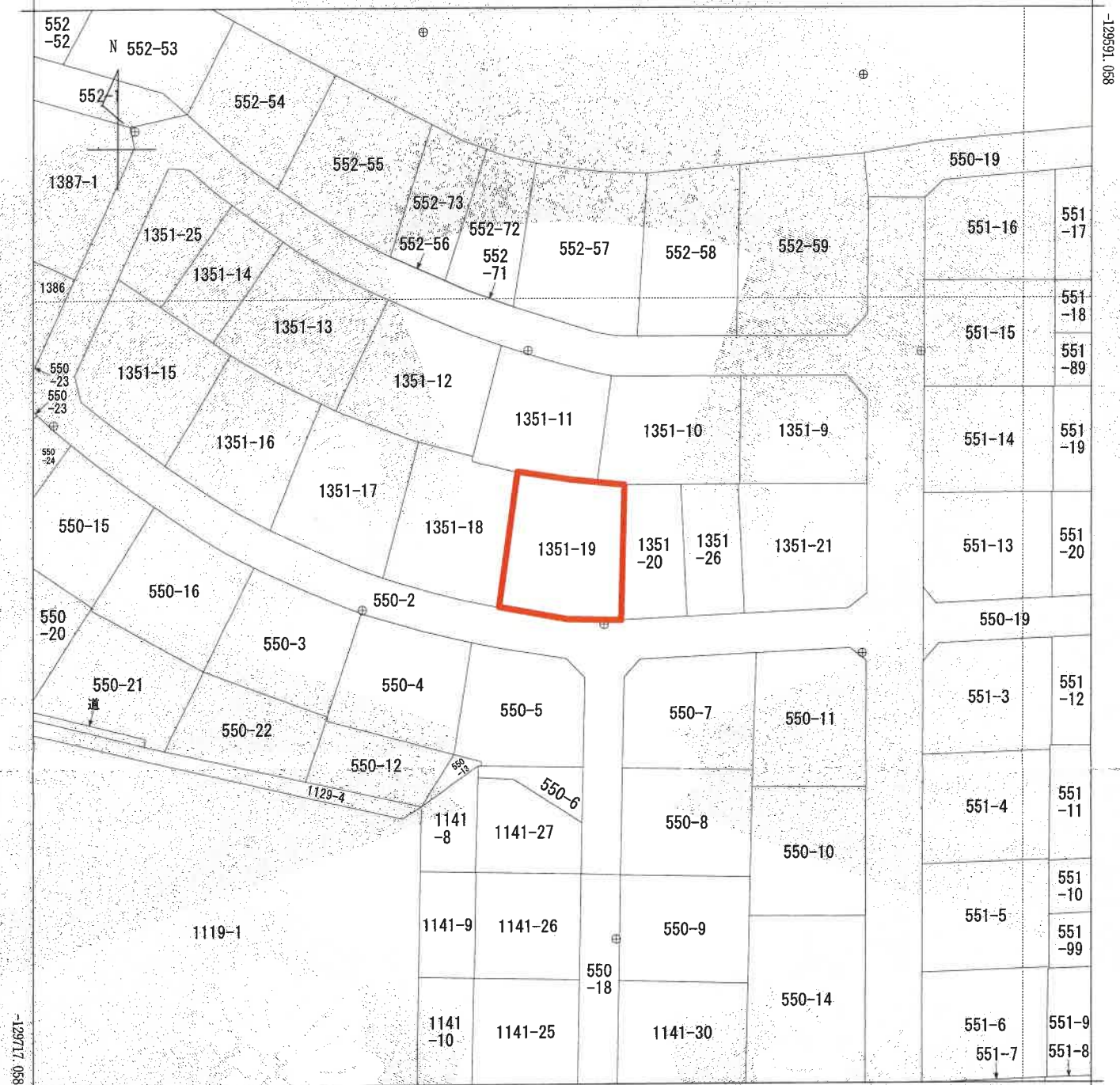
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市渚東町 |
| | 地 番 | 1 3 5 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市渚東町 1 3 5 1 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 1 番 1 9 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 0 5 平方メートル
2 階 6 4 . 9 1 平方メートル |



【受命物件の位置図】



(座標値種別：測量成果) -30791.765



地番区域見出
渚東町

請求部	所在	枚方市渚東町				地番	1351番19			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	法務局作成地図	
作成年月日	平成25年2月			備付年月日(原図)	平成25年8月1日			補記事項		

これは地図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12日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M34922

登記年月日：平成25年3月18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。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和8年2月12日 東京法務局豊田出張所

登記官

地図整理番号：M34923

A3からA4に縮小

地積測量図

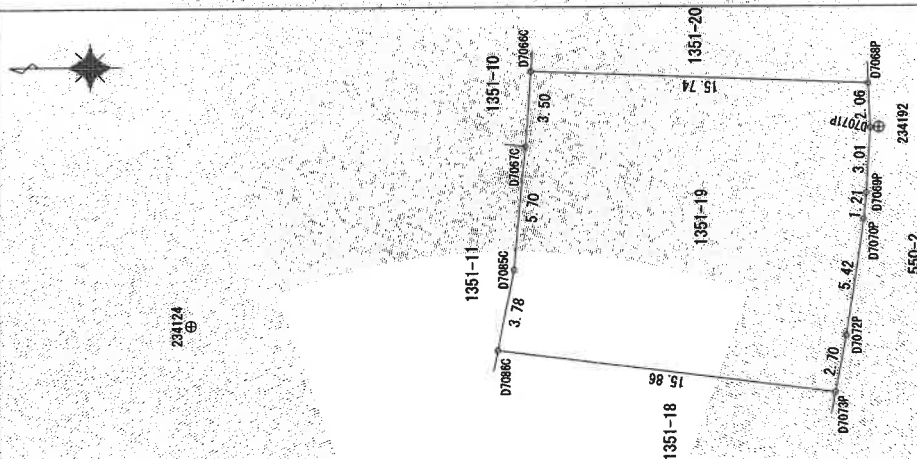
地番 1351-19

土地の所在 大阪府枚方市者東町

座標求積表

地番	1351-19					
No.	種類	Xn	Yn	辺長	点間No	
D7073P	全図面	-129661.133	-30861.719	2.70	D7072P	
D7072P	全図面	-129661.626	-30859.057	5.42	D7070P	
D7070P	全図面	-129662.435	-30853.692	1.21	D7069P	
D7069P	全図面	-129662.562	-30852.486	3.01	D7071P	
D7071P	全図面	-129662.719	-30849.473	2.06	D7068P	
D7068P	全図面	-129662.624	-30847.410	15.74	D7066C	
D7066C	部分図	-129646.895	-30846.812	3.50	D7067C	
D7067C	部分図	-129646.647	-30850.305	5.70	D7085C	
D7085C	部分図	-129646.124	-30855.987	3.78	D7086C	
D7086C	部分図	-129645.398	-30859.706	15.86	D7073P	
				倍面積	435.980480	
				地積	217.9902400	m ²

既知点の名称及び座標値			
点名	X座標	Y座標	備考
234124	-129631.054	-30858.515	4級基準点・鉄
234192	-129663.126	-30849.449	4級基準点・鉄
234193	-129661.317	-30878.043	4級基準点・鉄



世界

作成者

(平成24年8月18日測量)
(平成24年12月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

建筑物剖面图
各階平面圖

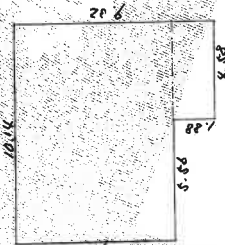
57.8.23

家屋番号 1351-19-2

枚方市 港東町 1351番地 19

各階平面図

1 階平面図



體

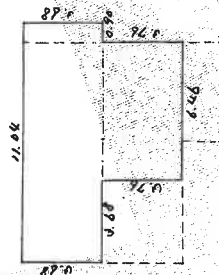
$$10 \cdot 14 \times 7 \cdot 44 = 75 \cdot 4416$$

$$4.58 \times 1.88 = 8.6104$$

合計	＝ 84・0520
----	-----------

床面積 84.05 m²

2 階平面図

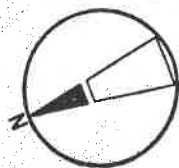


$$11 \cdot 04 \times 3 \cdot 68 = 40 \cdot 6272$$

$$6.46 \times 3.76 = 24.2896$$

合計	= 64 · 9168
----	-------------

床面積 64.91 m



1351—11 1351—10

1351-10

1351-18

1351-19

1351-20

市道

作製者

申請人

250

年 8 月 15 日作製)

縮尺

150

(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12日

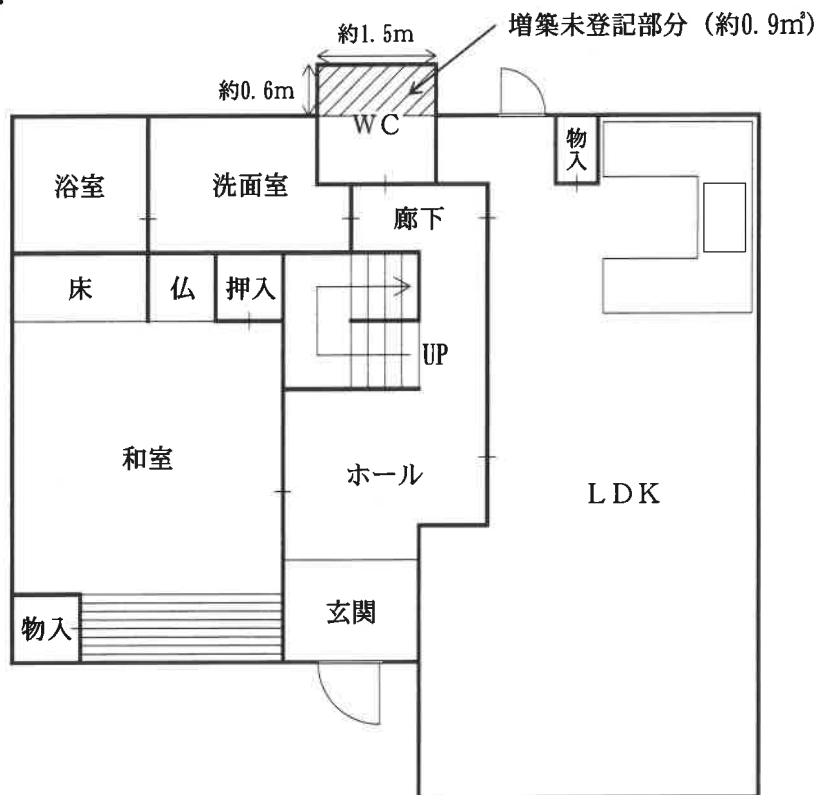
東京法務局豊島出張所

製品名

【間取略図】

令和8年(ケ)第78号

1 階



2 階

