

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 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、買受申出人が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)代表者	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
2	生年月日
	住所
	(フリガナ)
	氏名
3	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	住所
	(フリガナ)
4	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	住所

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 場 所 令和 8年 9月11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	日 時 場 所 令和 8年 9月29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 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	3,220,000 2,576,000	一括	644,000	14,295	4,973
1	1,520,000				
2	1,700,000				



物 件 目 録

1 所 在 枚方市宮之阪四丁目
地 番 620番4
地 目 宅地
地 積 57.70平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市宮之阪四丁目620番地
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.66平方メートル
2階 44.71平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮之阪四丁目620番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.53平方メートル
2階 18.97平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約30平方メートル
2階 約29平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

3ページ

物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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 枚方市宮之阪四丁目
地 番 620番4
地 目 宅地
地 積 57.70平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市宮之阪四丁目620番地
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.66平方メートル
2階 44.71平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮之阪四丁目620番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.53平方メートル
2階 18.97平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約30平方メートル
2階 約29平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



令和 8年(ケ)第 105号
令和 8年 4月16日受理
令和 8年 月 日提出
8.6.-1

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 枚方市宮之阪四丁目
地 番 620 番 4
地 目 宅地
地 積 57.70 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市宮之阪四丁目 620 番地
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 54.66 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮之阪四丁目 620 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 24.53 平方メートル
2 階 18.97 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	枚方市宮之阪4丁目5番17号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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		
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30.36㎡ 2階 約29.10㎡		
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) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図を参考に適宜概則したところ、形状は概ね地積測量図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致するものと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地と北側にある（地番 6 1 9 番 3 7 の宅地）との間に隣地（地番 6 1 9 番 4 1 ・地積 0. 4 4 m²の宅地）が介在するが、現地での概則の結果から、目的建物がその隣地に越境している可能性はないと思われるが、詳細については評価書を参照されたい。
- (3) 目的土地は、目的建物の敷地として利用されるとともに、その一部が土地建物位置関係図のとおり公衆用道路の一部として利用されていると思われる。
- (4) 目的土地は、建築基準法 4 2 条 1 項 5 号の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物について適宜概則したところ、南側辺長より北側辺長が狭くなっており、間取略図のと通りの形状となっている。なお、法務局には専有部分の建物の表示がされている建物図面の備付はない。
- (2) 目的建物は、東西に 2 棟が連なった連棟式建物の西側部分である。
- (3) 目的建物内部は、立入調査時には動産類の存在しない空き家の状態であった。
- (4) 目的建物には、増築されている部分が存在すると思われる。また、内装材等については、リフォームされている。
- (5) 目的建物には、次のような不具合が見受けられるほかは、経年相応の状態である。

- | | |
|---------------|--------------------|
| ア 2 階和室の床 | 撓みを感じる部分が多数 |
| イ 1 階キッチン西側の床 | 洗濯排水漏れによると思われる黒いシミ |
| | 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 A	1 以前は親を住まわせていましたが、現在は家財道具も一切ない空き家となっております。 2 目的建物に不具合箇所はありません。 3 購入後にリフォームしました。購入前に目的建物に増築があったのかは分かりません。
■枚方市役所担当職員	目的建物の課税床面積が登記床面積より小さいのは、目的建物と隣家が連棟形式の建物であるため、双方の建物の床面積を求積する際に若干の誤差が生じた可能性があるからだと思われます。 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20日 9:10 - 9:15	中之島図書館	物件確認
令和8年4月20日 9:40 - 9:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年4月20日	執行官室	所有者らに照会（郵送）
令和8年4月20日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年4月27日 10:35 - 10:45	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4月27日 10:50 - 10:55	枚方市役所	道路・課税関係調査
令和8年4月30日 12:50 - 13:00	執行官室	所有者 A から聴取（電話）
令和8年5月11日 9:40 - 10:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年5月11日 12:50 - 12:55	執行官室	所有者 A から聴取（電話）

(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。

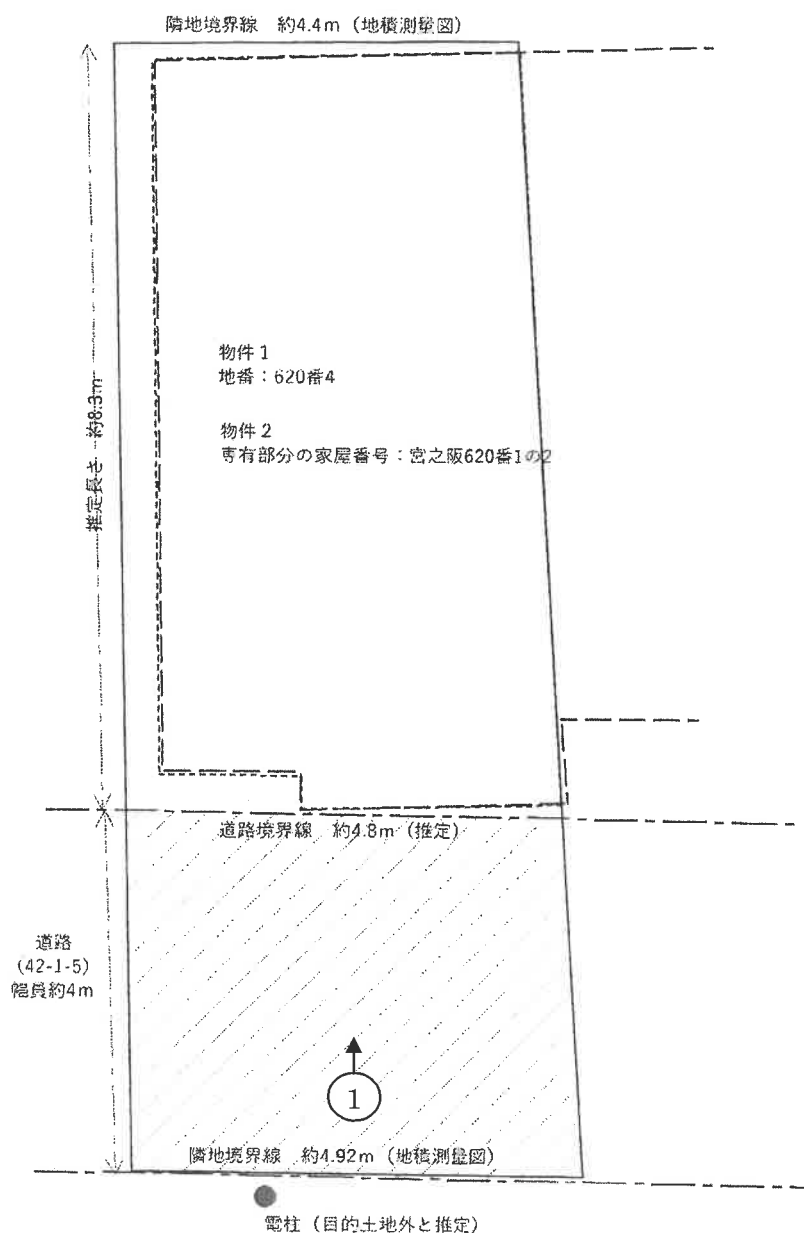
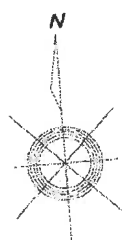
☐

(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)



道路負担面積
推定面積 約19.44㎡
 $(4.8 + 4.92) \times 4 \times 0.5 = \text{約}19.44 \text{㎡}$



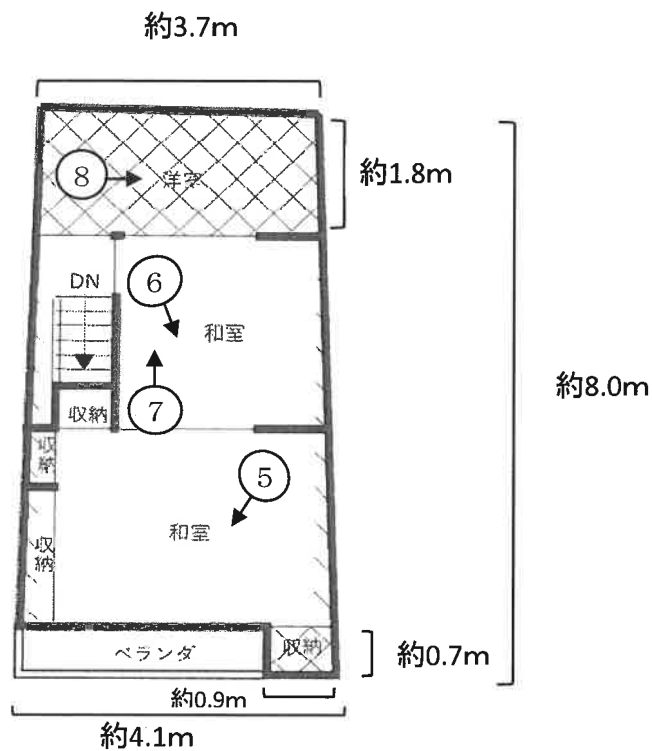
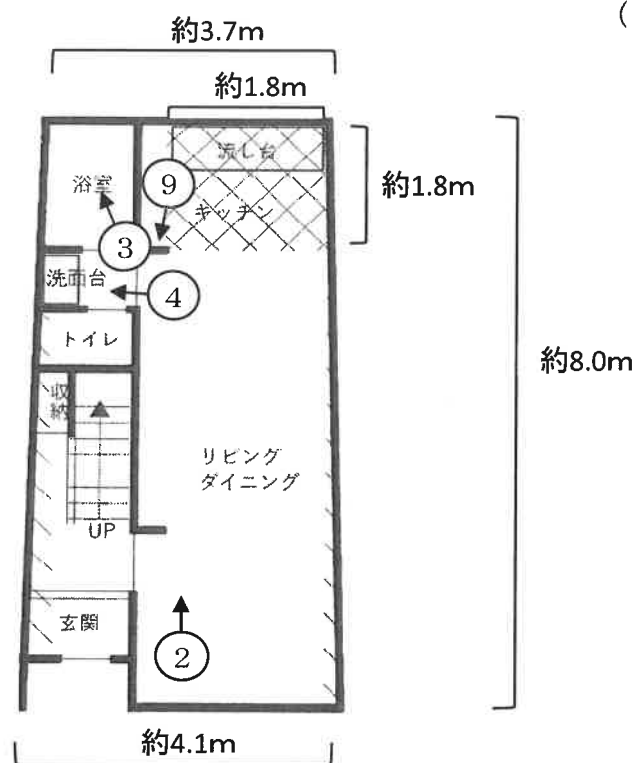
一棟の建物



専有部分の家屋番号: 宮之阪620番1の2 (1階)

間取図(概略図)

(←○ 写真撮影場所・方向)



法務局備付の建物図面・各階平面図と異なる箇所
(増築と思われる部分)



1

目的建物



2



3



4



5



6



7



8



9

洗濯機の水漏れによるシミ

令和8年（ケ） 第105号
令和8年5月11日 現地調査
令和8年5月15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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 220, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 520, 000円
物件 2	金 1, 700, 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	物件1の地目については特記事項のとおり																
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件2の床面積については特記事項のとおり																
番号	特 記 事 項																		
1	(1) 評価対象について 目的土地は共有物件であるが、本件では完全所有権として評価を行う。 (2) 物件1の地目について 物件1の南側接面道路の現況幅員は約4mであり、一部は目的土地が私道負担している。 現地で概測した結果、私道負担面積は約19.44㎡であると推定される。 なお、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。 以上より、物件1の地目は登記上宅地であるが、現況は宅地、一部公衆用道路となる。																		
2	(1) 評価対象について 目的建物は共有物件であるが、本件では完全所有権として評価を行う。 (2) 区分所有建物について 物件2は、連棟式建物（区分所有建物2戸）のうち西側の専有部分である。 (3) 床面積について 現地調査の結果、目的建物は複数の増築箇所が存在しており、現況床面積と公簿上の床面積が異なることを確認した。床面積の詳細については下記のとおりである。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>専有部分</th><th>現況面積</th><th>登記面積</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>約30㎡</td><td>24.53㎡</td><td>約5.47㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約29㎡</td><td>18.97㎡</td><td>約10.03㎡</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約59㎡</td><td>43.50㎡</td><td>約15.5㎡</td></tr> </tbody> </table> なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。			専有部分	現況面積	登記面積	相違面積	1階	約30㎡	24.53㎡	約5.47㎡	2階	約29㎡	18.97㎡	約10.03㎡	合計	約59㎡	43.50㎡	約15.5㎡
専有部分	現況面積	登記面積	相違面積																
1階	約30㎡	24.53㎡	約5.47㎡																
2階	約29㎡	18.97㎡	約10.03㎡																
合計	約59㎡	43.50㎡	約15.5㎡																

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 宮之阪駅 南東方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模な低層戸建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	第二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 ・立地適正化計画（都市機能誘導区域・居住誘導区域） ・日影規制（4m/4h-2.5h） ・宅地造成等工事規制区域 ・景観計画区域（一般区域） ・屋外広告物条例規制区域（許可区域）
画地条件	規模	57.70㎡（左記の内、有効宅地面積約38.26㎡、道路負担面積：約19.44㎡）
	形状	ほぼ台形（有効宅地部分）
	間口・奥行	間口約4.8m・奥行約8.3m（有効宅地部分）
	高低差等	道路面にほぼ等高に接面、平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約4m私道（建築基準法第42条第1項第5号道路）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	連棟式住宅の敷地
	東側	連棟式住宅の敷地
	西側	戸建住宅
	南側	道路
	北側	戸建住宅
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	目的土地に関連する登記簿等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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	(1) 物件1の一部は公衆用道路の敷地として私道負担部分となっている。 (2) 物件1と北側隣接地（地番：619番41、地目：宅地、地積：0.44㎡、所有者：昭和土地建物株式会社）との敷地境界線は、現地において確認できなかったため、目的建物が当該北側隣接地に越境しているか否かは不明である。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	専有部分（家屋番号：宮之阪四丁目 620番1の2）	
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43年10月5日新築
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付等
	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、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	－
床面積（現況）	延 59㎡ （専有部分の床面積） 前記のとおり複数の増築箇所が認められる。現況数量は登記数量と異なり、現況数量を採用する。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の劣化及び損耗が認められる。内装材等に関してリフォームされている。2階の和室の床に撓みを感じられたほか、1階キッチン西側の床に排水漏れによると思われる染みが見受けられた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	①目的建物は連棟式建物（2戸）の西側部分である。 ②目的建物に係る建築確認済証及び検査済証の交付はいずれも確認できなかった。なお、目的建物は、建蔽率等に関して現行の建築関連法令に不適合である可能性がある。 ③アスベスト建材の使用可能性は不明であり、アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ④設備等の稼働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 ※1 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(有効宅地)	146,000	1.02	38.26	0.90	5,128,000
1(私道負担)	146,000	0.05	19.44	-	142,000
計			57.70	-	5,270,000

※1 物件1の道路負担部分の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 枚方-22

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 161,000\text{円/㎡} & \times 100.8/100 & \times 100/101 & \times 100/110 & \asymp 146,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 1.01 方位+1	規模 1.00	形状 1.00	その他 1.00	総合(相乗積) 1.01
---------	-----------------------	------------	------------	-------------	-----------------

◇地域格差：	街路 1.00	接近 1.00	環境 1.10 周辺利用状況+10	行政 1.00	総合(相乗積) 1.10
--------	------------	------------	-------------------------	------------	-----------------

イ 個別格差：	接面・方位 1.04 方位+4	規模 1.00	形状 0.98 形状-2	その他 1.00	総合(相乗積) 1.02
---------	-----------------------	------------	--------------------	-------------	-----------------

ウ 地積：登記数量及び現況概測数量による。

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	59.00	0.04	472,000

ウ 現価率

経過年数	約58年
経済的残存耐用年数	約0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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 58\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ \asymp 0.04 \end{array}$$

※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 (有効宅地)	5,128,000	0.50	法定地上権	2,564,000

※ 道路負担部分を除く

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 (有効宅地)	5,128,000	－ 2,564,000		0.80	0.70		1,440,000
1 (私道負担)	142,000	－		0.80	0.70		80,000
2	472,000	＋ 2,564,000	1.00	0.80	0.70	0	1,700,000
一括価格 (合計)							3,220,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

古い連棟式建物であることによる流動性低下を▲20%と査定した。

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 地価公示 枚方-22

所 在 : 枚方市宮之阪3丁目667番22「宮之阪3-19-15」
価 格 : 161,000円/㎡
位 置 : 京阪交野線 宮之阪駅 南東方 約300m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 247㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 4.5m 市道
用途指定等 : 第二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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,820,663円
物件2 : 384,411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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 枚方市宮之阪四丁目
地 番 620番4
地 目 宅地
地 積 57.70平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 (一棟の建物の表示)

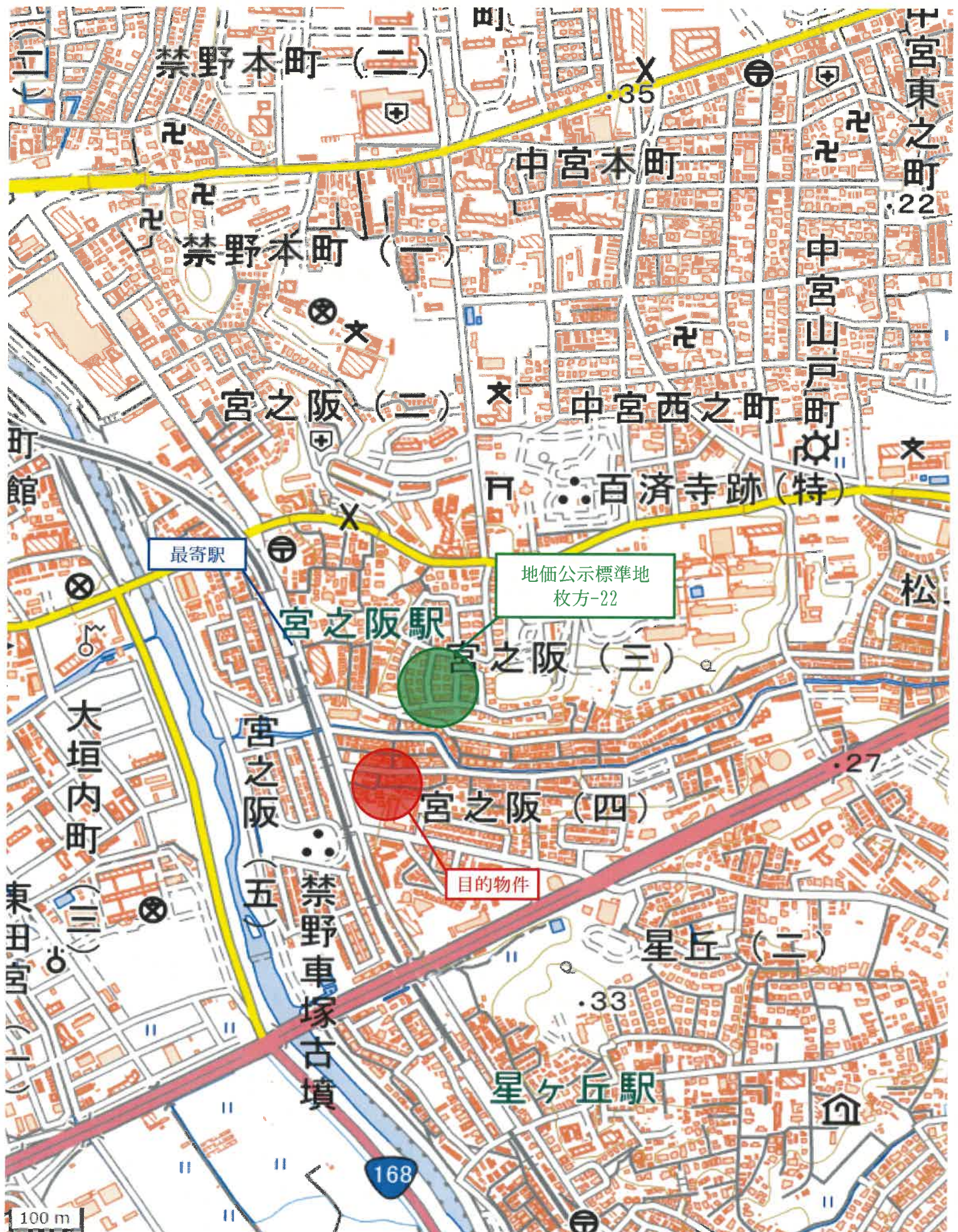
所 在 枚方市宮之阪四丁目620番地
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.66平方メートル
2階 44.71平方メートル

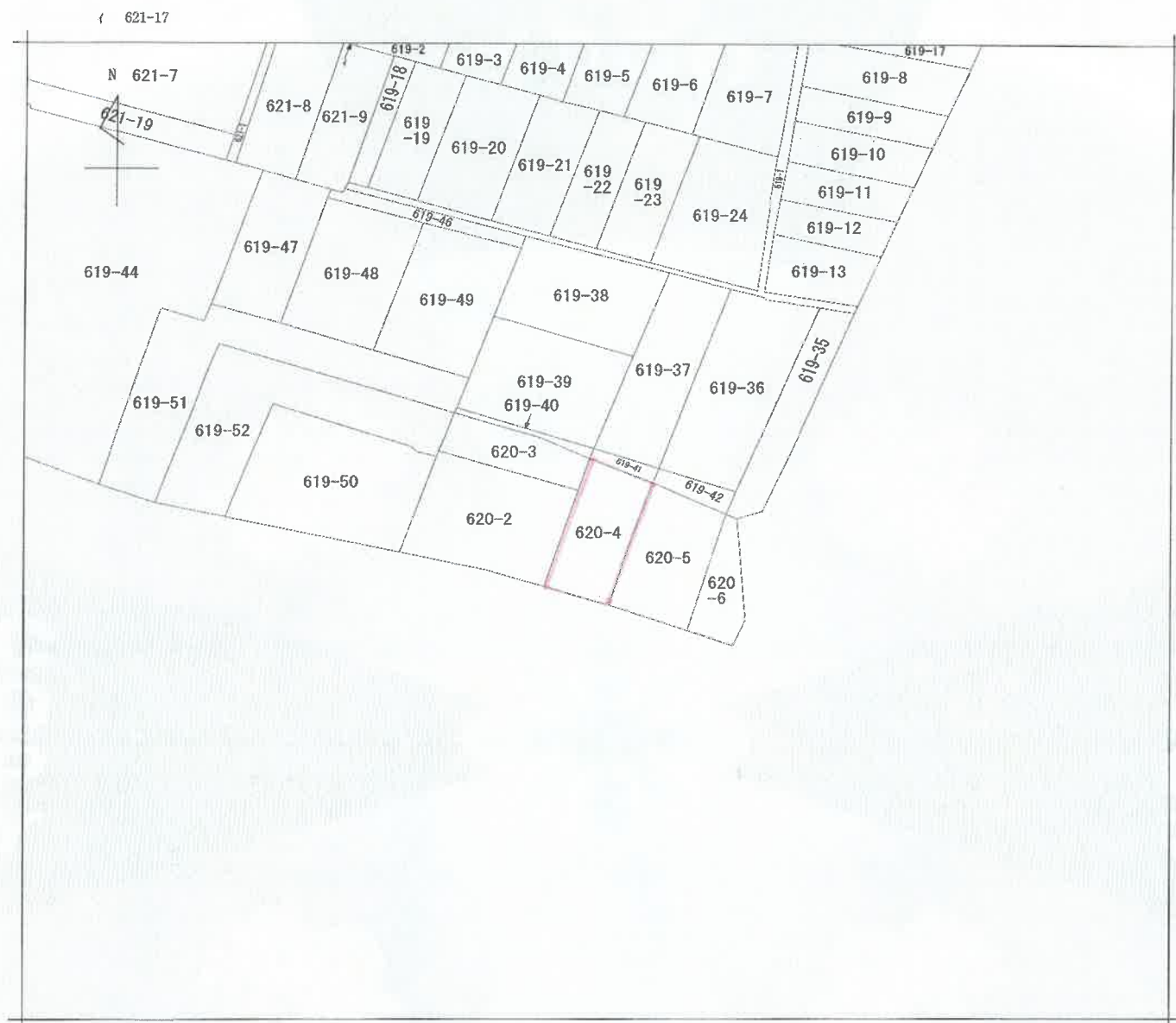
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮之阪四丁目620番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.53平方メートル
2階 18.97平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



*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。

地番区域見出し

宮之阪
4丁目

請求部	所在	枚方市宮之阪四丁目				地番	620番4			
出力尺	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3月3日

大阪法務局枚方出張所

地図整理番号：M25978

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和45年1月20日

115295

地 積 測 量 図

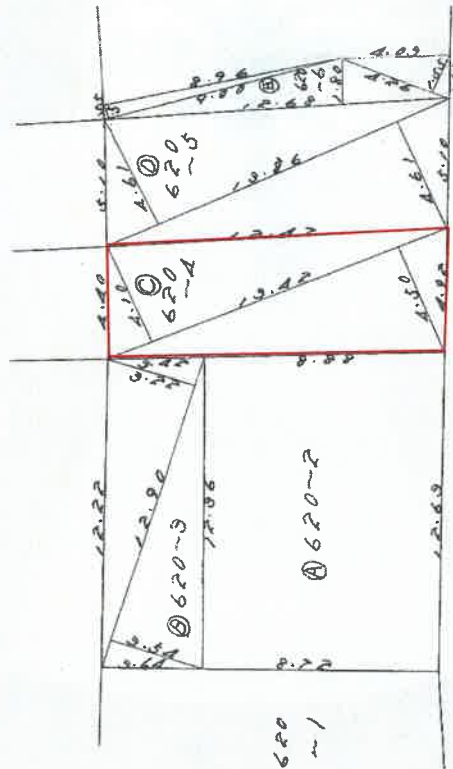
新 築

番 620-3-4-5-6

土地の所在 枚方市大字葉群
宮阪4丁目

45.1.20

作 製 年 月 日 昭和 45 年 / 月 14 日	作 製 者
申 請 人	



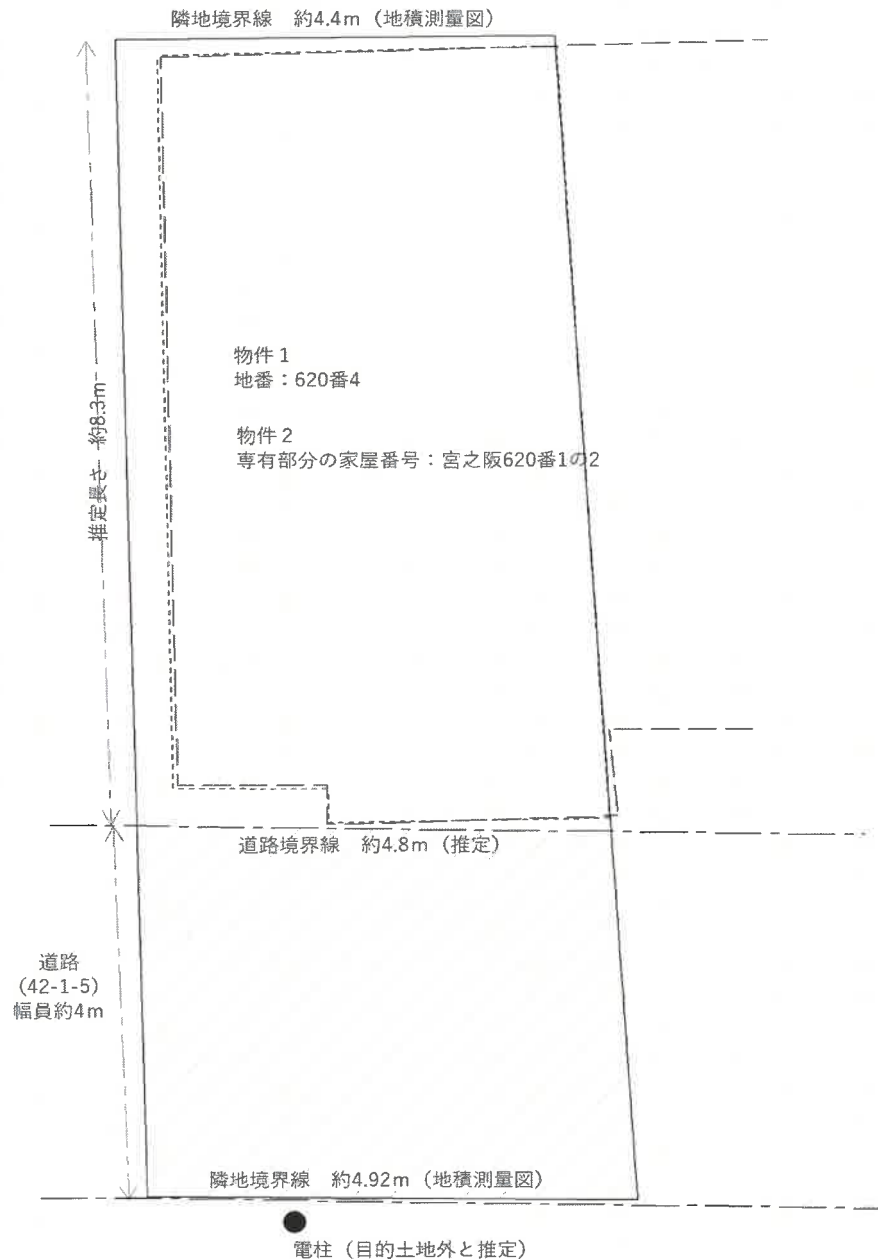
- ③ 12.90 × 3.54 + 3.22 = 43.6020
- ④ 13.42 × 4.10 + 4.60 = 57.7060
- ⑤ 13.86 × 4.61 + 4.61 = 63.8946
- ⑥ 9.00 × 0.50 = 4.5000
- 12.68 × 1.80 = 22.8240
- 4.26 × 1.55 = 6.6030
- 計 33.9270
- 2 除 16.9635

縮 尺 1/200

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 3 月 3 日 大阪法務局枚方出張所

登記官

令和8年（ケ）第105号 土地建物位置関係図



道路負担面積
推定面積 約19.44㎡
 $(4.8+4.92) \times 4 \times 0.5 = \text{約}19.44\text{㎡}$



一棟の建物



専有部分の家屋番号：宮之阪620番1の2 (1階)

登記年月日：昭和43年12月18日

家屋番号 466545 43.12.18 建物図面 各階平面図

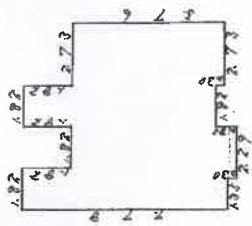
建物番号 620-1-2 620-1-1 (棟)

建物の所在 枚方市大津町620番地
宮内町4丁目

作製年月日 昭和43年12月4日 作製者 申請人

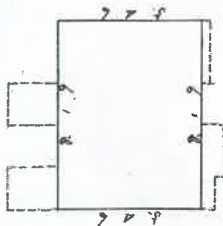
1階

482	×	182	×	2	—	66248
273	×	033	×	—	—	88190
229	×	030	×	—	—	06870
364	×	050	×	—	—	18200
819	×	646	×	—	—	447174
						546682



2階

819	×	646	×	—	—	447174
						546682



床面積

						447174
--	--	--	--	--	--	--------

縮尺 1/200

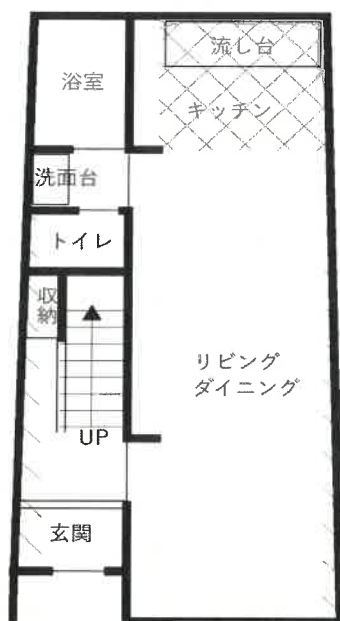
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年3月3日 大阪法務局枚方出張所

登記番号

地図整理番号：M25980



【1 階平面図】



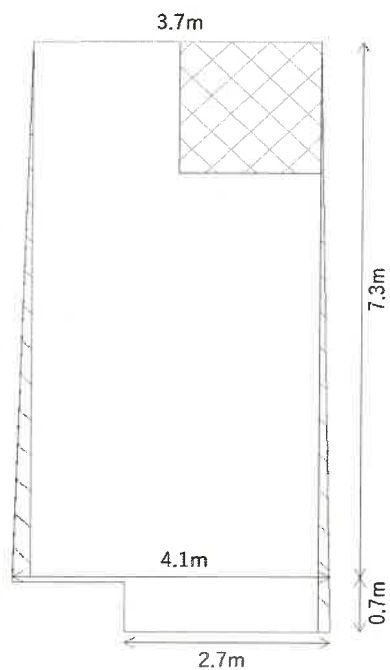
【2 階平面図】



法務局備付の建物図面・各階平面図と異なる箇所



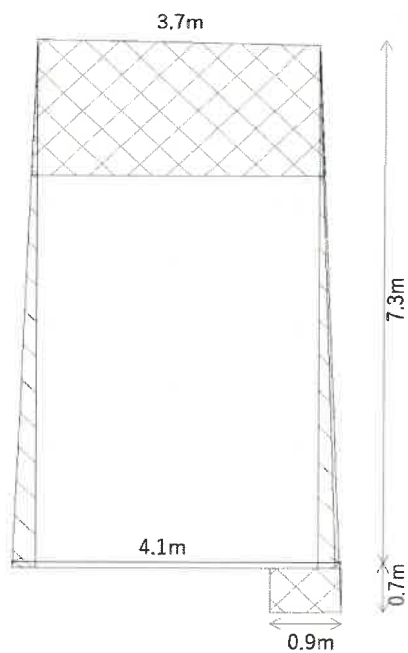
【1階】



■1階面積計算 推定面積：約30㎡

$$(3.7 + 4.1) \times 7.3 \times 0.5 + 2.7 \times 0.7 = 30.36 \approx \text{約}30$$

【2階】



■2階面積計算 推定面積：約29㎡

$$(3.7 + 4.1) \times 7.3 \times 0.5 + 0.9 \times 0.7 = 29.1 \approx \text{約}29$$



法務局備付の建物図面・各階平面図と異なる箇所