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（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	

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	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。
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（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	

陳述		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）	本人	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

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。
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
	生年月日	□昭和 □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 □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 □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 □平成　　年　　月　　日 □西暦

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。
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。**

令和　８年（ケ）第　　２３６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８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１２月２３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１１月１０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 880, 000 3, 104, 000	一括	776, 000	18, 081	5, 179
1	1, 580, 000				
2	2, 300, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市出口四丁目

　　地　　番　　８６２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５．１１平方メートル

２　所　　在　　枚方市出口四丁目８６２番地１７

　　家屋　番号　　８６２番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３０．７２平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約３３．４２平方メートル
　　２階　　２９．８１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２３６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　５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
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。

令和　8年（ケ）第　　２３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市出口四丁目

　　地　　番　　８６２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５．１１平方メートル

２　所　　在　　枚方市出口四丁目８６２番地１７

　　家屋　番号　　８６２番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３０．７２平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約３３．４２平方メートル
　　２階　　２９．８１平方メートル

令和　８年(ケ)第　２３６号
令和　８年　７月２７日受理
令和　８年　　月　　日提出
8.9.-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

令和　8年（ケ）第　　２３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市出口四丁目

　　地　　番　　８６２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５．１１平方メートル

２　所　　在　　枚方市出口四丁目８６２番地１７

　　家屋　番号　　８６２番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３０．７２平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	枚方市出口四丁目１番２１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：１階　約　３３．４２㎡
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

⑴　表札の表示　　なし

⑵　郵便受けの表示　　所有者の姓（アルファベット表記）

2　目的土地の現況について

⑴　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。

⑵　目的土地は、目的建物の敷地となっている。

⑶　目的土地の西側にカーポートが設置されており、目的土地の南側に通信会社の電柱が１本存在する。

⑷　目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。なお、建物を建築（再築）するためには、建築基準法４３条２項の許可を要する（詳細は評価書を参照）。

⑸　目的土地南側の樹木が南側水路に越境している。

3　目的建物の現況について

⑴　目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

⑵　目的建物の１階東側に増築部分が存在する。

⑶　目的建物は、次のとおりの損傷があるほか、劣化・汚損が目立つ状況である。

ア　建物全体　　傾きが感じられ、床がきしむ箇所がある

イ　１階ＤＫ　　天井の損傷（雨漏りの痕跡）

ウ　階段　　壁面の損傷（亀裂）

⑷　目的建物内には、ペットゲージが存在し、柱・建具・壁クロス等に動物のひっかき傷（削れ、剥がれ等）が多数あり、動物臭が感じられる。

⑸　目的建物内部には、洗濯機、冷蔵庫、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在するが、郵便受けに郵便物が滞留し、電気メーターが無計量、ガスは閉栓されており、空き家と思料される。

4　その他の状況について

目的建物内においては、所有者宛の郵便物が散見された。

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

（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7月28日 15:30 － 15:45	中之島図書館	物件確認
令和8年7月28日 15:55 － 16:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年8月3日 15:45 － 16:15	物件所在地	照会書投函（所有者宛）
令和8年8月3日 16:45 － 16:55	枚方市役所	道路・課税関係調査
令和8年8月3日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年8月17日 9:55 － 10:35	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。

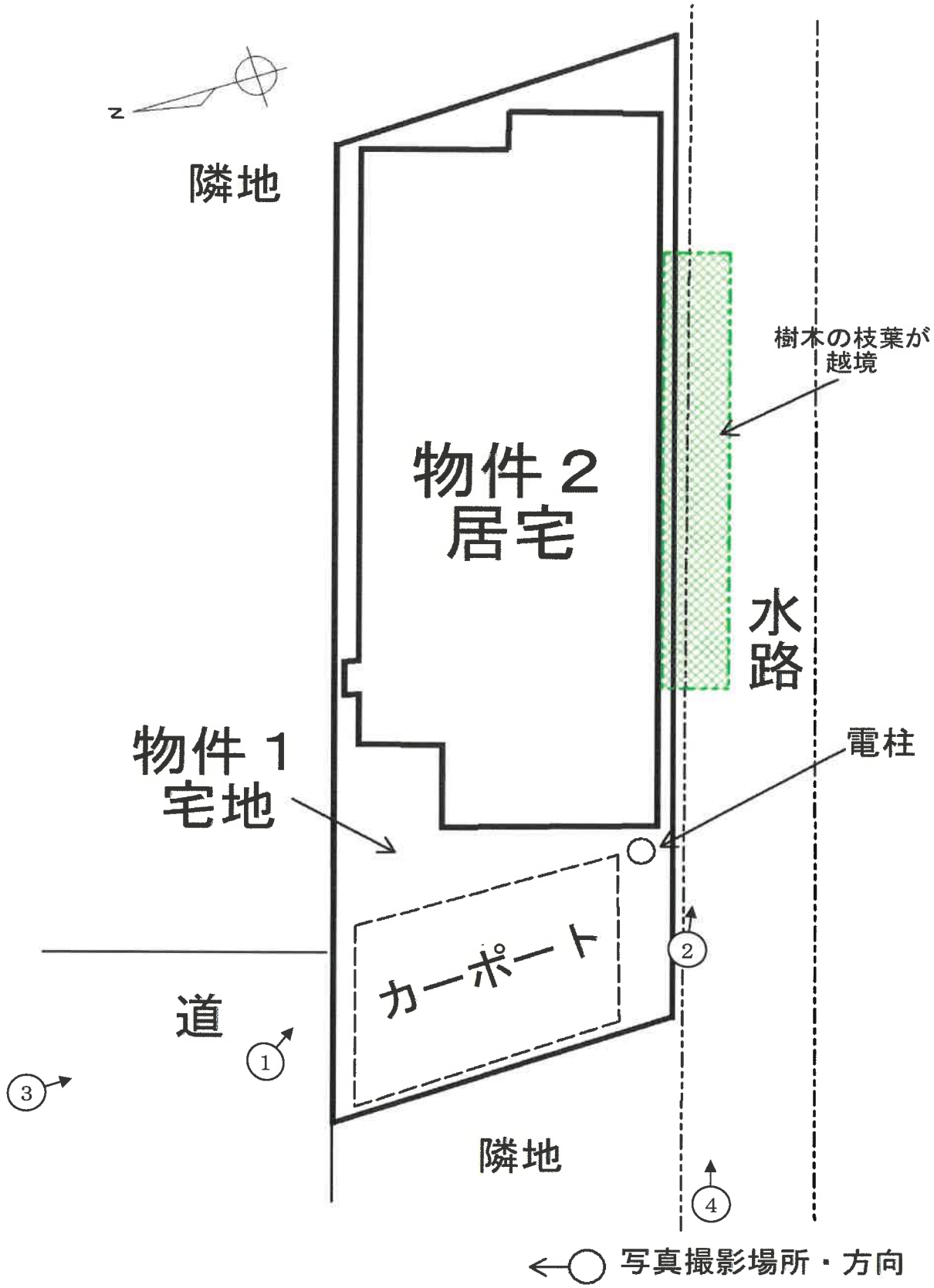
■　令和　8　年　8　月　17　日
目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて目的建物内に立ち入った。

□　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

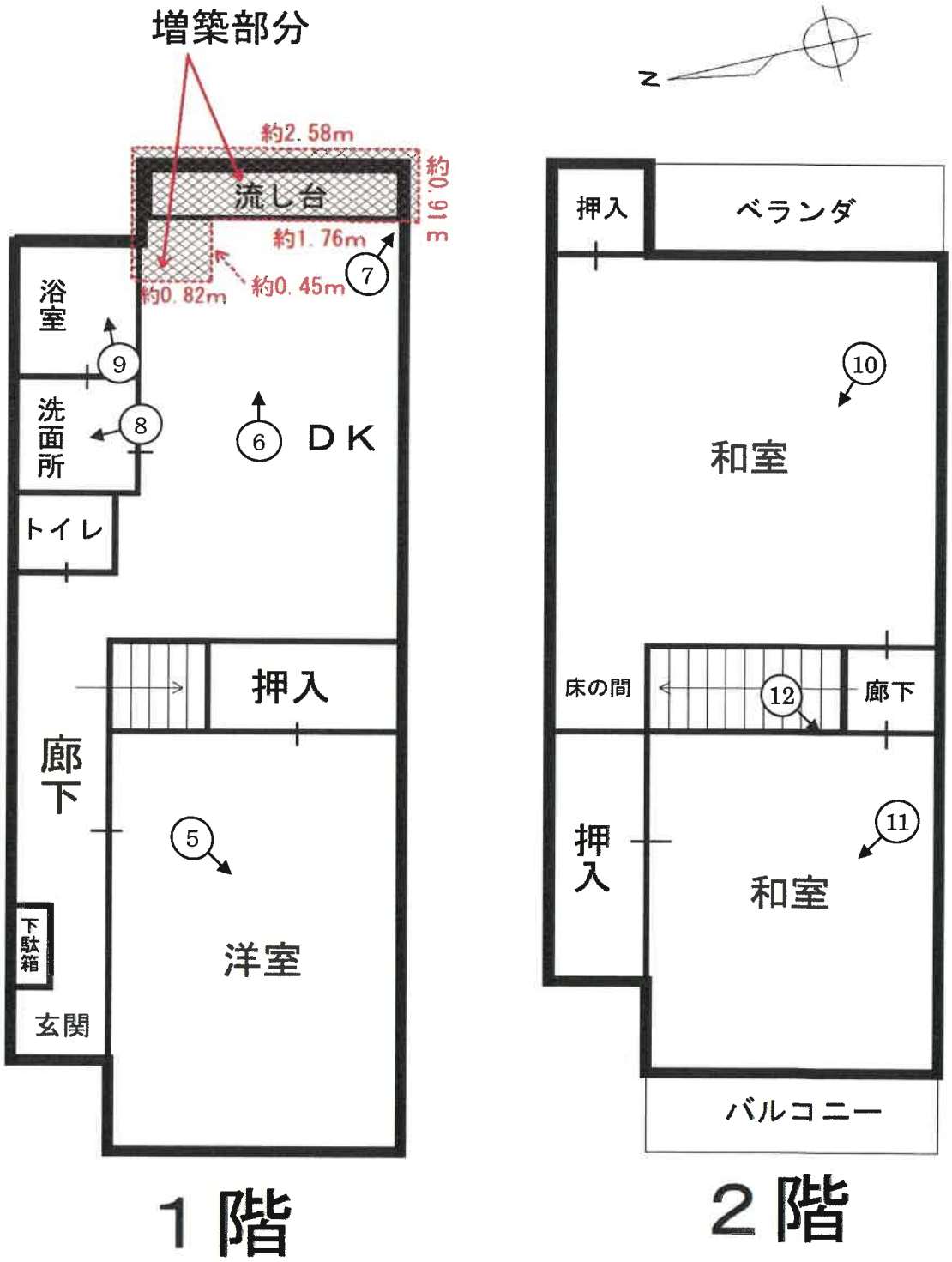
令和8年(ケ)第236号

土地・建物位置関係図(概略図)



令和8年(ケ)第236号

間取略図(概略図)



←○ 写真撮影場所・方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

クロス剝がれ

令和8年　（ケ）　第236号
令和8年8月17日　現地調査
令和8年8月27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

谷　勝博

第１　評価額

一　括　価　格	
金 3,880,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　1,580,000円
物件２	金　　2,300,000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	所　在：同左 家屋番号：同左 種　類：同左 構　造：同左 床面積：下記特記事項参照

番号	特記事項
1	① 現地計測と地積測量図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、現地では境界標等がなく隣接地との境界が不明であることや検尺が概測であること、一部検尺ができなかったこと等より、正確な現況把握及び範囲・地積の確定等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き確定を要する。 ② 目的土地上には、カーポートが設置されていた。また電柱が1本設置されていた。 ③ 目的土地南側に植樹された樹木の枝葉が南側水路に越境していた。
2	① 建物図面と現況を照合した結果、1階に増築部分が存していた。（位置・範囲等は間取略図参照） ② 枚方市役所備付の建築計画概要書によると、目的建物は5戸で構成される長屋建住宅として建築確認申請がなされていた。

	登記	現況	増築
1階	30.72㎡	約33.42㎡	約2.70㎡
2階	29.81㎡	29.81㎡	
延面積	60.53㎡	約63.23㎡	約2.70㎡

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　　光善寺駅　　北西方　道路距離　約1,100m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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	—（建築基準法第22条区域）
	その他の規制	第1種高度地区、高さの限度10m、宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域）、景観計画区域（景観形成区域・河川景観軸「淀川沿岸区域」）、屋外広告物条例規制区域（河川軸制限区域「禁止地域等」）
画地条件	規模	55.11㎡
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約2m・奥行約4.1m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北側	幅員約4m私道（建築基準法43条2項※下記特記事項参照）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅（物件2）の敷地の用に供されている。
	北側	戸建住宅
	東側	戸建住宅
	南側	水路
	西側	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（処理区域内）
	（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	目的土地の分筆前土地の閉鎖登記簿からは法人・不動産会社の所有者名、宅地・田の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は事業所（建材会社）敷地であった思われることから、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。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調査を要する。	
特記事項	北側道路は枚方市役所備付の指定道路図では建築基準法第43条2項と記載されているが、枚方市役所審査指導課聴聞によると、建物再建築等の際には事前協議等の上で建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要になるとのことである。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件2）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日　（登記記載）昭和53年2月20日新築 経過年数　約49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・タイル貼等
	内　壁	京壁等
	天　井	合板・クロス貼等
	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63.23㎡ 1階部分に増築あり。	
現況用途等	階　層	２階建
	現況用途	居宅
	間取り	３ＤＫ
品　　等	普通	
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	① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。 ③ 建築確認有り（但し、5戸の長屋建住宅として）。検査済証無し。 ④ 建物内の床の一部に傾きが感じられた。1階ＤＫ天井に雨漏りによると思われる天井材剥がれ等の損傷が見られた。階段壁に亀裂等の損傷が見られた。室内にて動物が飼育されていたものと思われ、柱・建具・壁クロス等に傷・削れ・剥がれ等の損傷が多数見られた。室内にて動物臭が感じられた。その他、建物全体に劣化・汚損が見られた。 ⑤ 建物内外に家具・家電・生活用品等の動産類が残置されていた。	

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	100,000	1.01	55.11	0.95	5,288,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　枚方-28

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
113,000円／㎡	× 100.6/100	× 100/104	× 100/109	＝ 100,000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（南）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	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）
1.01	0.98	1.10	1.00	1.09

イ 個別格差：

接面・方位（北）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

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	220,000	約63.23㎡	0.04	556,000

ウ 現価率

経過年数	約49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。

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49年＋経済的残存耐用年数0年）｝×（１－0.3）

＝ 0.04

※観察減価は維持管理の状況、破損部分等の補修・改装等の必要性及び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	5,288,000	0.55	法定地上権	2,908,000

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	5,288,000	− 2,908,000		0.95	0.70		1,580,000
2	556,000	＋ 2,908,000	1.00	0.95	0.70	0	2,300,000
一括価格（合計）							3,880,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.95を乗じた。

建物再建築等の際に事前協議等の上で建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要であることや、再建築不可の可能性等による市場性の減退等(0.95)

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-28

所　　在　：枚方市出口4丁目849番33「出口4－13－5」

価　　格　：113,000円／㎡

位　　置　：京阪本線　光善寺駅 北西方 約1,300m

価格時点　：令和8年1月1日

地　　積　：92㎡

供給処理施設　：水道・ガス・下水

接面街路　：南4.8m私道

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　：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8年度）

物件１　：　2,610,505円

物件２　：　856,436円

第７　附属資料

１ 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

６ 間取略図

以　上

令和　8年（ケ）第　　２３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市出口四丁目

　　地　　番　　８６２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５．１１平方メートル

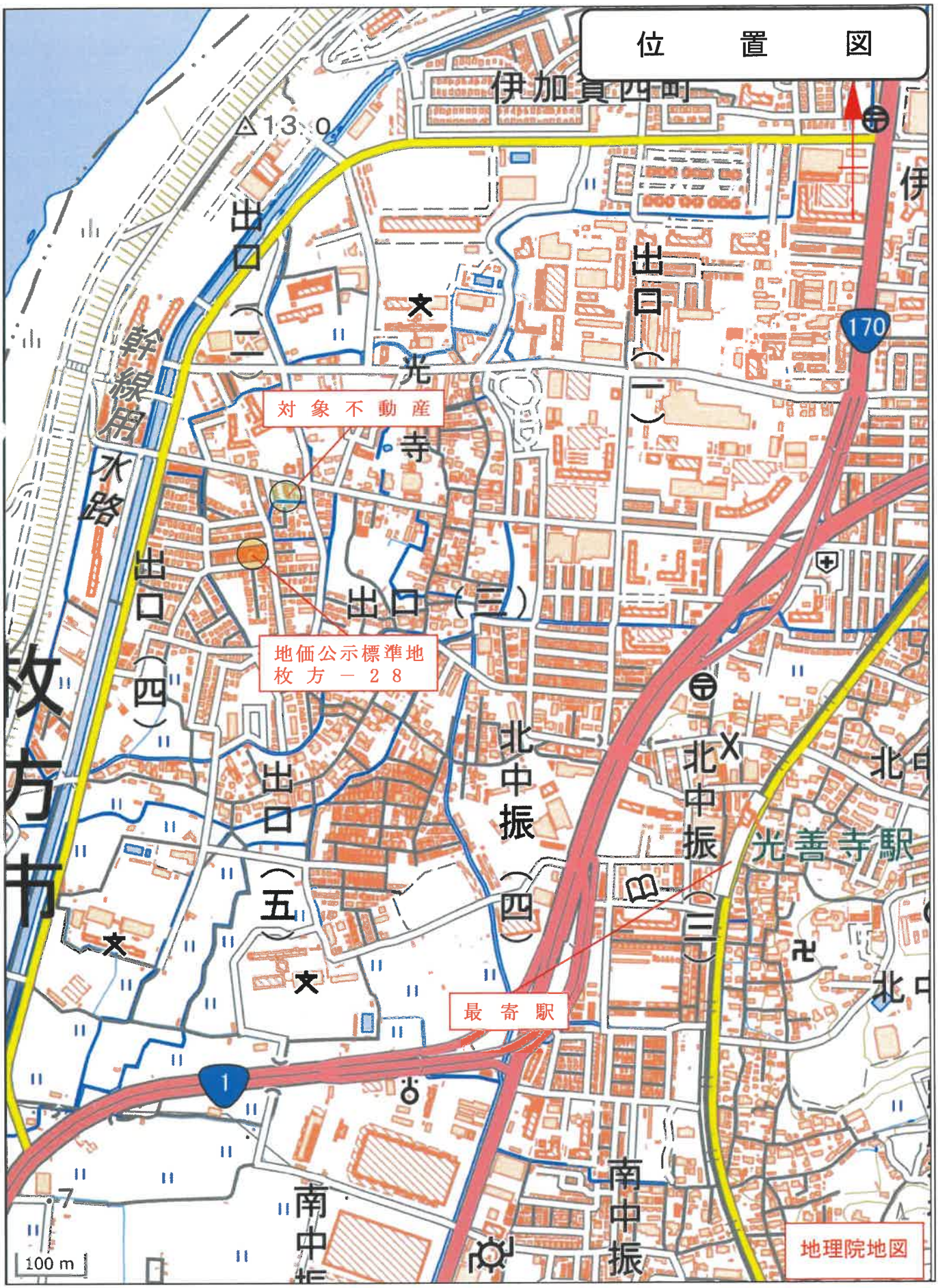
２　所　　在　　枚方市出口四丁目８６２番地１７

　　家屋　番号　　８６２番１７

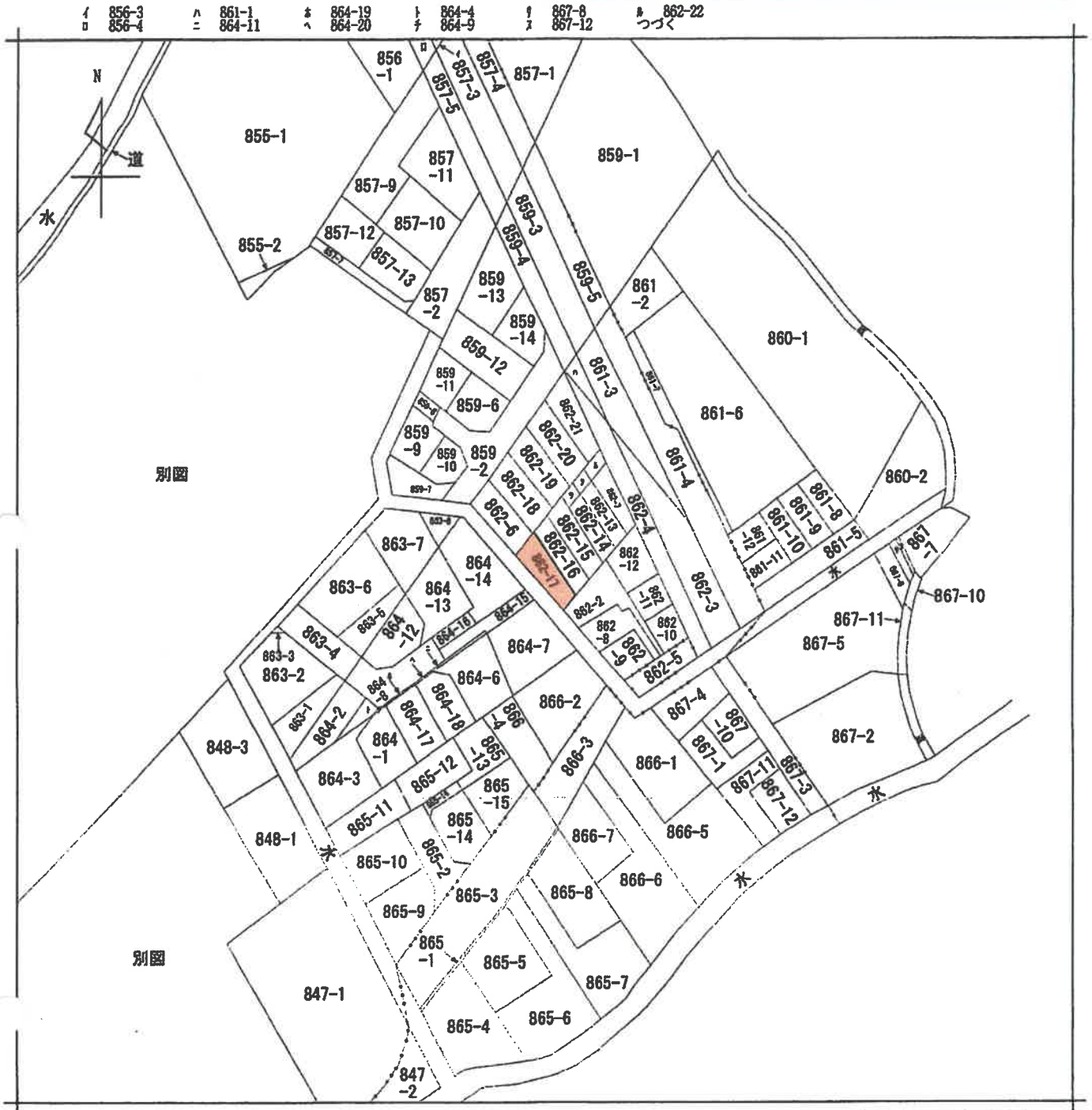
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３０．７２平方メートル
　　２階　２９．８１平方メートル


位　置　図
伊加賀四町
△13.0
出口（二）
幹線用水路
大光寺
出口（一）
170
対象不動産
地価公示標準地
枚方－28
出口（三）
出口（四）
枚方市
出口（五）
北中振（四）
北中振（三）
北口
光善寺駅
最寄駅
南中振
南中振
100 m
地理院地図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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録した図面です。



請求部分	所在	枚方市出口四丁目				地番	862番17		
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5月28日
大阪法務局枚方出張所
地図整理番号：M26457　　登記官 [redacted]

(1/2)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

862-23
862-24

地図整理番号：M26457
(2/2)

[redacted]

登記年月日：昭和52年12月13日

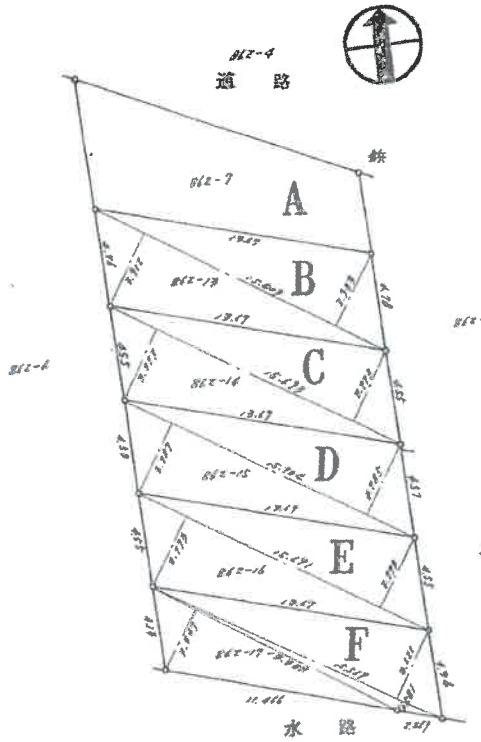
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月28日　大阪法務局枚方出張所　登記官

前 862-7 059428　　52 12 13

地番	862-7、862-13 ～ 862-17
土地の所在	枚方市出口4丁目

地積測量図

	大斜	小斜	倍面積
B	5.809	3.912+3.933	124.021605
		2除	62.010805
C	15.693	3.773+3.773	118.419378
		2除	59.209689
D	15.704	3.787+3.787	118.910688
		2除	59.455344
E	15.691	3.773+3.773	118.504286
		2除	59.202143
F	15.569	3.621+3.581	85.420938
	15.988	3.247	44.809636
		合計	110.230574
		2除	55.115287
A	362.834945 − 278.393455 = 67.8410775		



作製年月日	昭和52年12月12日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

52.12.13

(共文登印)

縮尺　1/250

地図整理番号：M26458

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和53年6月21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5月28日　大阪法務局枚方出張所　登記官

390919

各階平面図

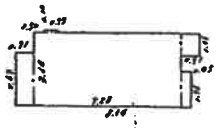
[redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	862-17
建物の所在	枚方市出口4丁目862番地17

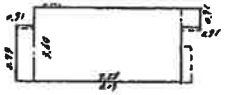
53.6.21

1階平面図

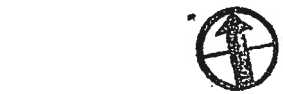


合　計 30.32㎡

2階平面図



合　計 21.81㎡



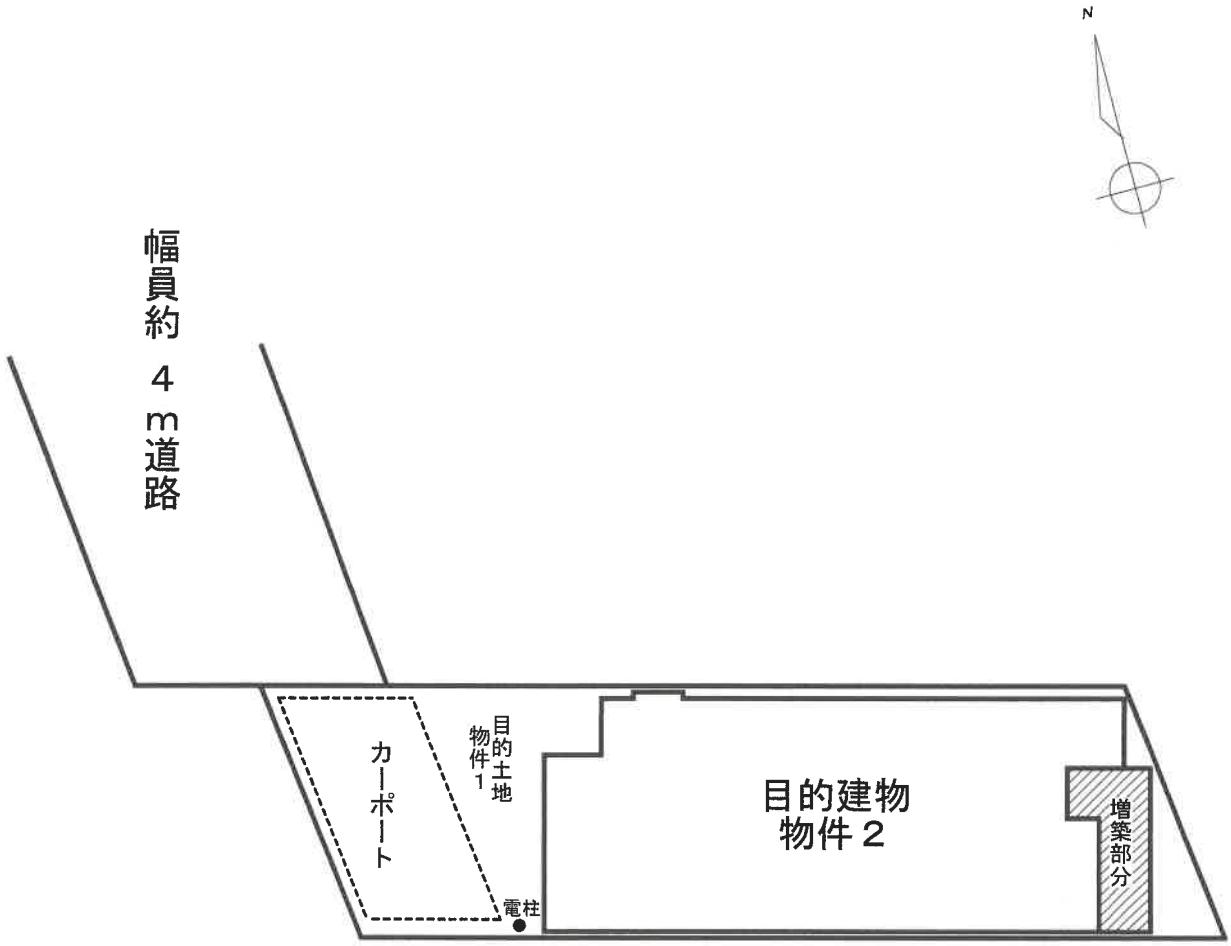
水路

作製者	[redacted] 4月 21日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

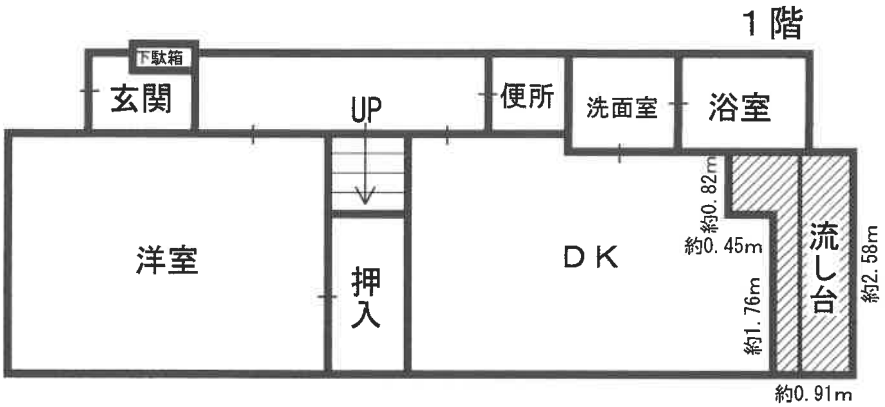
地図整理番号：M26459

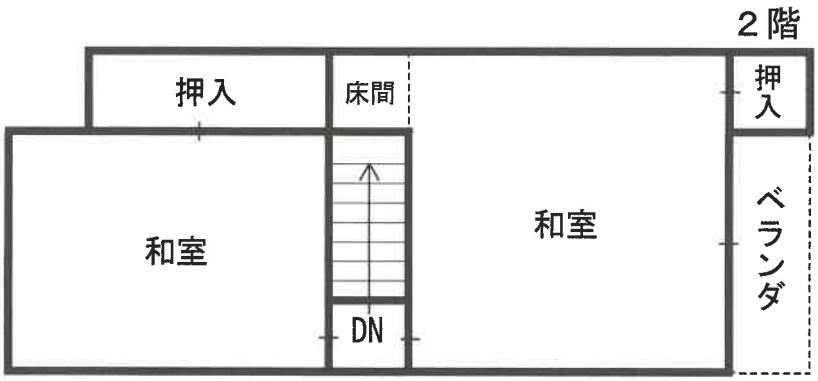
土地建物位置関係図



間取略図







増築部分

約0.91m×約2.58m≒約2.34㎡
約0.45m×約0.82m≒約0.36㎡
合計約2.70㎡