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　　２４４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　坂　田　海　成

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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１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　９年　１月　８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１９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	6, 250, 000 5, 000, 000	一括	1, 250, 000	49, 508	15, 160
1	2, 510, 000				
2	3, 740, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市宮之阪四丁目

　　地　　番　　５７５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．６８平方メートル

２　所　　在　　枚方市宮之阪四丁目５７５番地６

　　家屋　番号　　５７５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３２平方メートル
　　２階　４２．９３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　２２．９９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１７．６７平方メートル

令和　8年（ケ）第　　244号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　坂　田　海　成

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　　２４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市宮之阪四丁目

　　地　　番　　５７５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．６８平方メートル

２　所　　在　　枚方市宮之阪四丁目５７５番地６

　　家屋　番号　　５７５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３２平方メートル
　　２階　４２．９３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　２２．９９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１７．６７平方メートル

令和　８年(ケ)第　２４４号
令和　８年　７月２８日受理
令和　８年　８月１５日提出

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　　２４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市宮之阪四丁目

　　地　　番　　５７５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．６８平方メートル

２　所　　在　　枚方市宮之阪四丁目５７５番地６

　　家屋　番号　　５７５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３２平方メートル
　　２階　４２．９３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　２２．９９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１７．６７平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	枚方市宮之阪四丁目４３番１６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

⑴　表札の表示　　所有者の姓（漢字表記）

⑵　郵便受けの表示　　なし

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　目的土地の西側には附属建物符号１（物置）に行くための外階段（鉄製）が設置されている。外階段は西側隣地との境界上に設置されており、西側隣地と共用となっている。また、目的土地の東側にも東側隣地との境界上に共用の外階段が設置されている。

⑷　目的土地は、建築基準法の道路に接面している。

⑸　目的土地の宅盤は北側において接面道路より約２．８ｍ高く、南側においては主たる建物の宅盤が附属建物符号１の物置がある宅盤より約３．０ｍ高く、附属建物符号１の物置がある宅盤が南側隣地より約４．０ｍ高い。

⑹　目的土地の南側にエコジョーズ、エネファームが設置されている。

⑺　目的建物と東側隣家の屋根の一部が重なっており、相互越境の可能性がある。

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　附属建物符号１（物置）は物置で、主たる建物とは内部で繋がっておらず、出入口は西側の外階段を降りた南側壁面にある。

⑶　附属建物符号２（車庫）は堀込車庫であり、接面道路に等高で接している。

⑷　附属建物符号１（物置）の南側には、主たる建物１階南側のベランダにつながる階段が設置されている。

⑸　目的建物には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在するが、郵便物が郵便受けに滞留し、電気メーターが無軽量、ガスは閉栓されており、空き家と思料される。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

⑹　目的建物は、次のとおりの不具合や損傷があるほか、劣化や損耗が目立つ状態である。

ア　目的建物外側　　外壁クラック、建物本体と基礎部分に隙間が生じている

イ　目的建物内部　　傾きが感じられ、床が傾斜している箇所がある

ウ　２階床の間　　内壁の穴

４　その他の状況について

⑴　目的建物内においては、所有者宛の郵便物が散見された。

⑵　当職は令和８年８月３日、目的建物に所有者宛照会文書を投函したが、立入調査の際には同文書が投函されたままであり、所有者からの回答及び連絡はなかった。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■枚方市役所 審査指導課	1　目的土地の南側においては、公図上では５７５番１の土地の一部、地番参考図上では５７４番１の土地の一部（以下「各土地」という。）が目的土地の南側にも回り込むようにして目的土地南側と接して図示されています。 2　各土地のいずれが目的土地南側に回り込んでいるかは錯綜していますが、いずれにしても各土地は目的土地北側では市道認定されています。 3　目的土地南側における各土地が、目的土地に取り込まれているのか、それとも目的土地南側の幼稚園の土地（５７２番４）に取り込まれているのか、取り込まれずに現況において不明瞭な状態として存在するのかは現段階で不明です。それらを確認するためには専門的な調査が必要です。
■近隣住民	目的物件の所有者は、令和８年２月に療養等のために、家族が暮らす場所に引っ越したようで、ほとんど帰ってきていません。 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

（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 15:00 － 15:25	物件所在地	照会書投函（所有者宛）
令和8年8月3日 16:30 － 16:45	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18日 12:55 － 13:30	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。

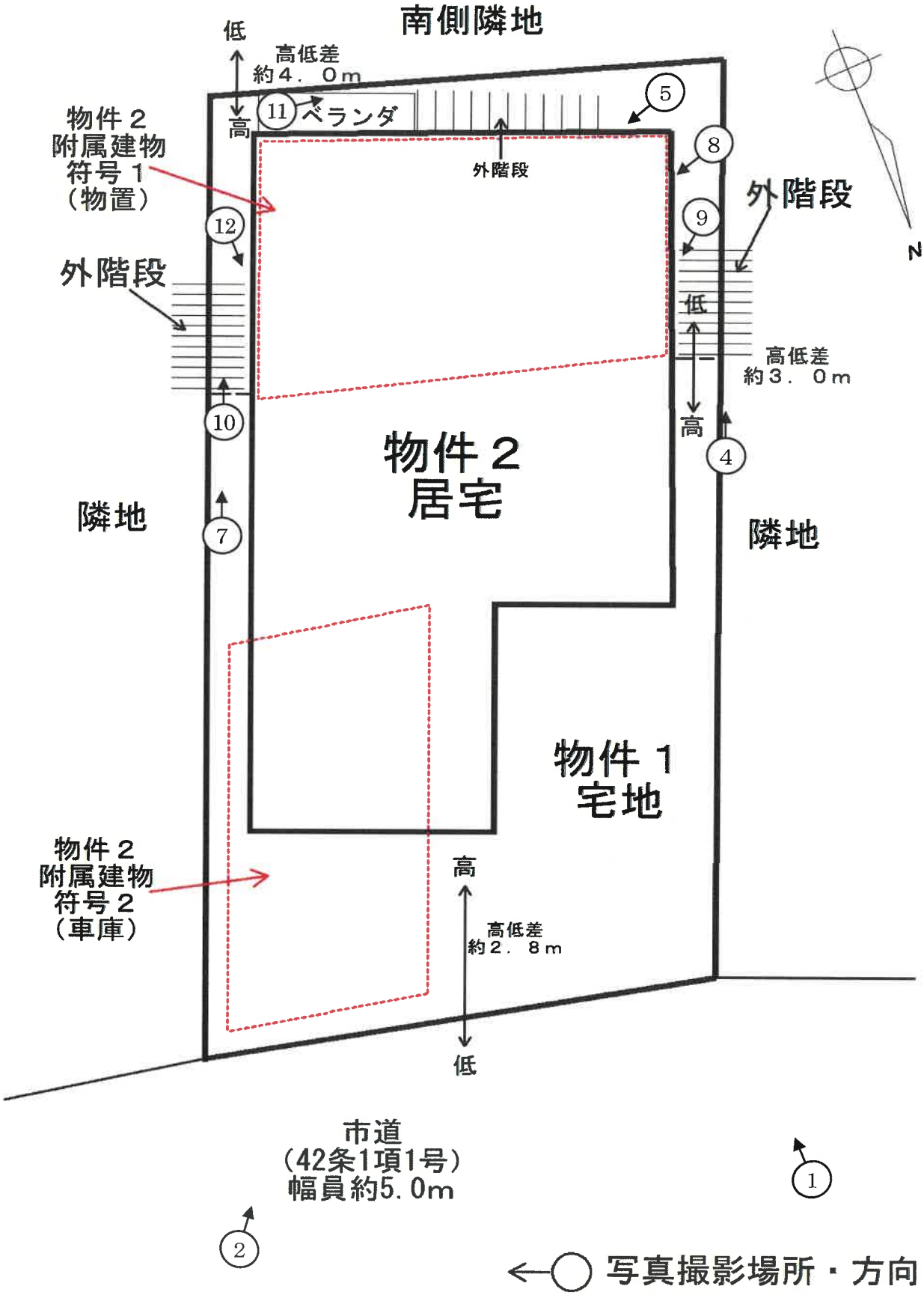
■　令和　８　年　８　月　１８　日
目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて目的建物内に立ち入った。

□　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

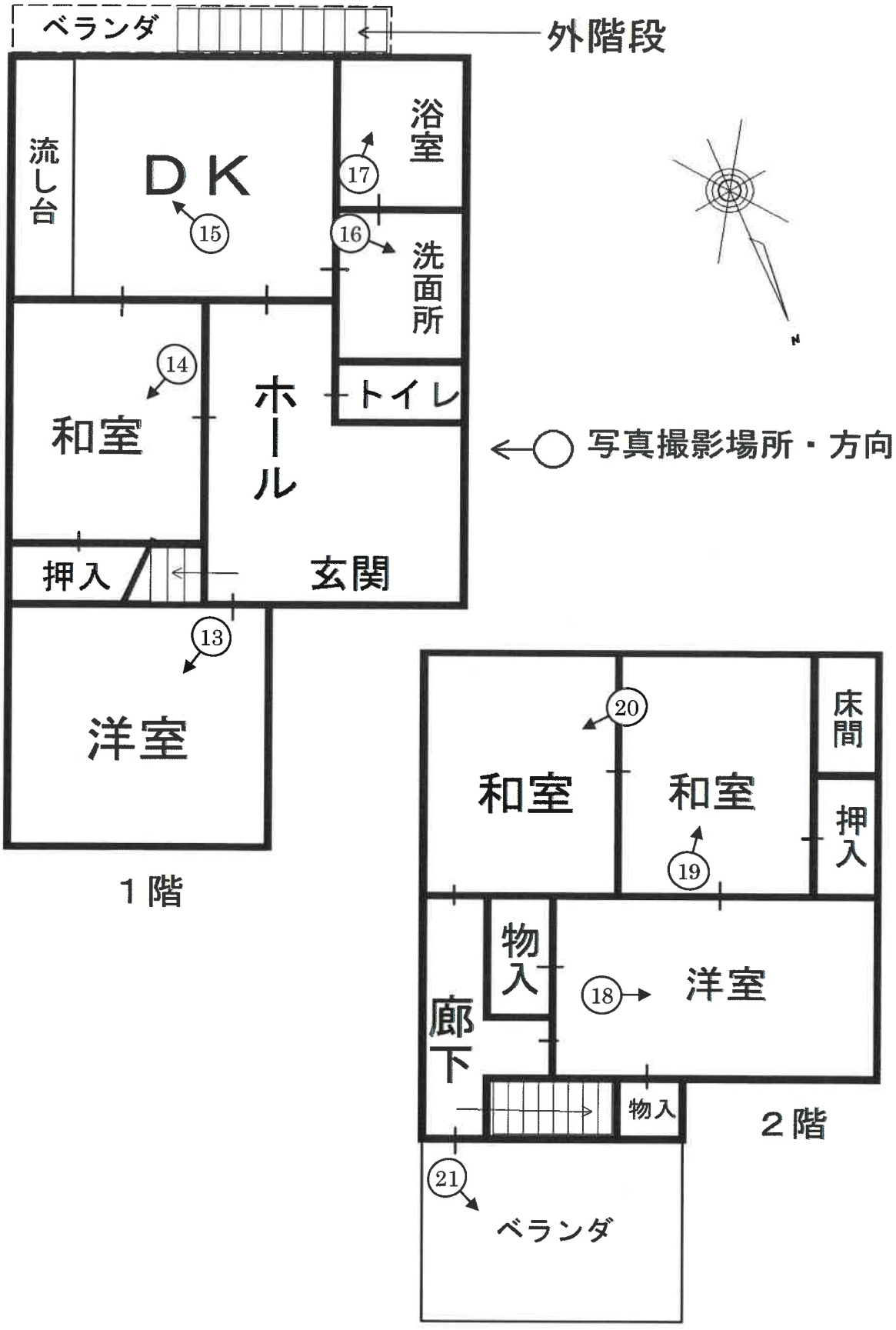
令和8年(ケ)第244号

土地・建物位置関係図(概略図)



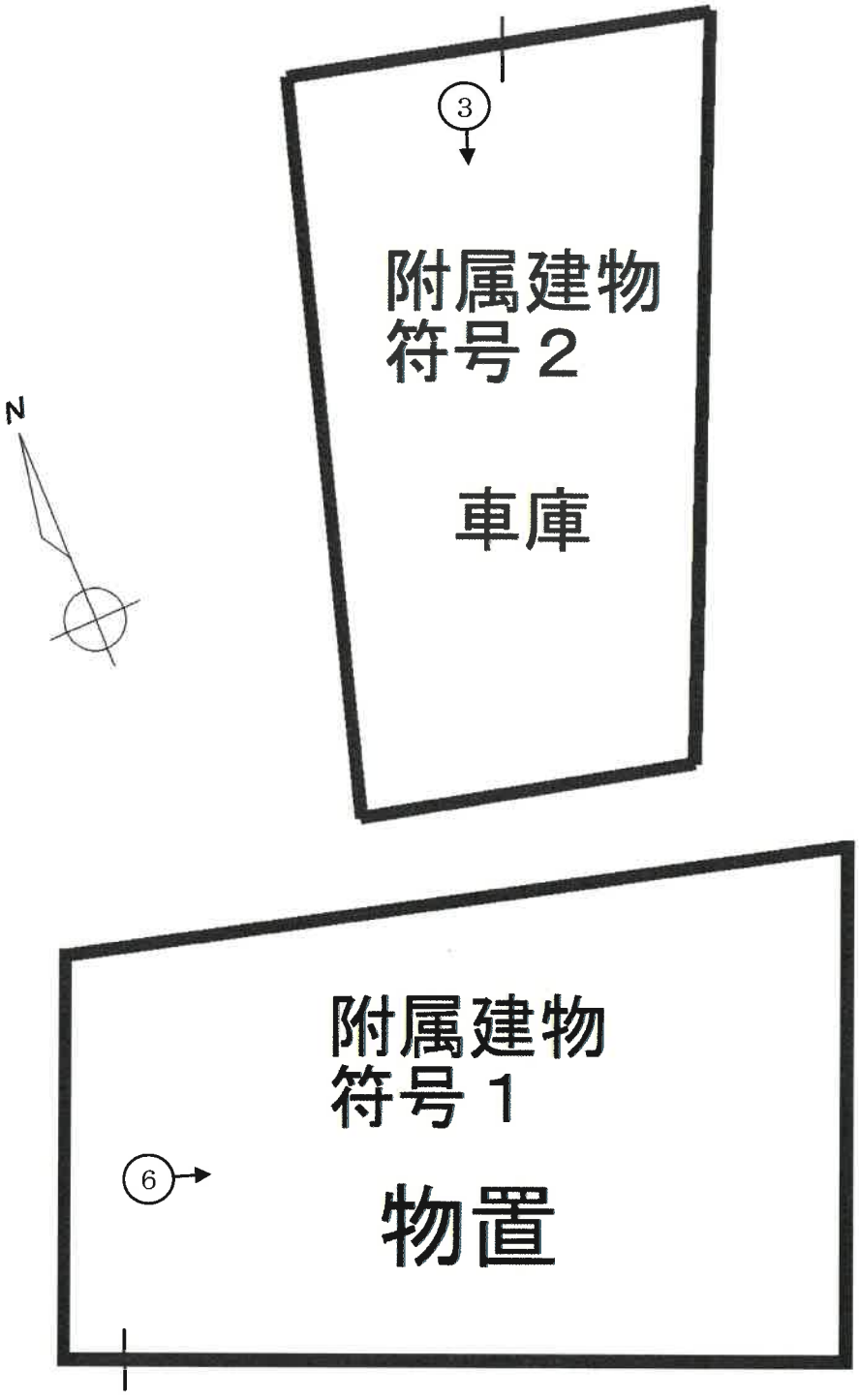
令和8年(ケ)第244号

間取略図(概略図)



令和8年(ケ)第244号

間取略図(概略図)



←○ 写真撮影場所・方向



1



2

附属建物
符号2
車庫



3



4

西側外階段



5

附属建物

符号1

物置

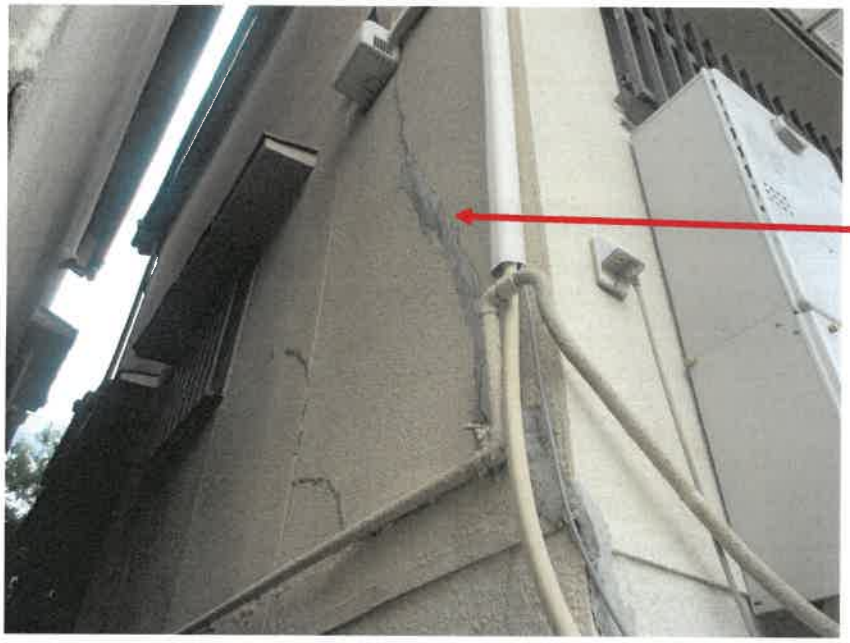


6



7

屋根の雨どい
東側隣家に越境



8

クラック



9

建物と基礎部分
の隙間



10

東側外階段



11

目的土地南側



12

建物と基礎部分の隙間



13



14



15



16



17



18



19



20



21

令和8年　（ケ）　第244号
令和8年8月18日　現地調査
令和8年9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

下農 博之

第１　評価額

一　括　価　格	
金 6,250,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　2,510,000円
物件２	金　　3,740,000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	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	下記特記事項参照

番号	特記事項
1	・現地調査の結果，概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので，登記数量で評価する。但し，地積測量図が古く（昭和55年作成），境界，地積等の正確な情報を得るには，正式な専門調査を要する。
2	・建物図面と現況は，概ね一致した。

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450m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	丘陵地に中小規模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2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，埋蔵文化財包蔵地「星丘西遺跡」
画地条件	規　模	105.68㎡
	形　状	略長方形
	間口・奥行	間口約7.3m・奥行約14.5m（西辺）
	高低差等	北側接面道路より約2.8m高く，南側隣地より約4.0m高い。また、目的土地内で高低差があり，南部は北部より約3m低い。
接面道路の状況	北　側	幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現　況	居宅，車庫
	東　側	戸建住宅
	西　側	戸建住宅
	南　側	幼稚園
	北　側	市道
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	目的土地の閉鎖謄本等からは，大正10年以降，個人，現所有者等の所有者名，及び昭和55年当初畑，同年より宅地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，昭和41年頃は未利用であったと思われる。枚方市等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。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	・公図にある目的土地の北側及び南側隣接地（575番1）の所有者は，登記上，枚方市所在の個人であった。なお，当該南側隣接地の位置等の詳細は，現地では，確認できなかった。	

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　昭和55年7月31日新築　（登記記載） 経過年数　約46年 経済的残存耐用年数　約4年			
仕　様	ー	（主である建物）	（符号1）	（符号2）
	構　造	木造	鉄骨・コンクリートブロック造	鉄骨・コンクリートブロック等
	屋　根	瓦葺	陸屋根	陸屋根
	外　壁	吹付仕上等	吹付仕上等	なし
	内　壁	ビニールクロス等	なし	なし
	天　井	ビニールクロス，合板等	なし	なし
	床	フローリング，畳等	コンクリート等	コンクリート等
	設　備	電気，給排水，衛生等		
	その他	エコジョーズ，エネファームあり		
床面積（現況）	延 141.91㎡ 主である建物（101.25㎡），附属建物符号1（22.99㎡），符号2（17.67㎡）の合計			
現況用途等	階　層	2階建（主である建物のみ）		
	現況用途	居宅，物置，車庫		
	間取り	５ＤＫ		
品　等	普通			
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，外壁のクラック，建物と基礎の隙間，床の傾斜，内壁の穴等，随所に，損傷等も見られた。			
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り			
特記事項	・附属建物符号1及び符号2は，主である建物の地階にあり，建物内部での往来はできない。なお，主である建物と附属建物符号1は，南側に設置された外階段で，往来できる。 ・目的土地の東側及び西側筆界付近に，目的土地南側へ通じる鉄製の外階段があり，ともに隣接地所有者と共用されている。 ・東隣の建物と，屋根の一部が重なっており，相互に越境している可能性がある。 ・建ぺい率違反の可能性あり ・建築確認あり，検査済証なし ・設備等の稼動の状況を，確認したものではない。 ・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。			

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	125,000	0.80	105.68	0.85	8,983,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-22

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
161,000円／㎡	× 101.6/100	× 100/101	× 100/130	＝ 125,000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）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
方位+1				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.99	1.01	1.30	1.00	1.30
幅員-1	最寄駅距離+1	周辺利用+30		

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	0.80	0.80
			高低差-20	

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	141.91	0.07	2,185,000

ウ 現価率

経過年数	約46年
経済的残存耐用年数	約4年
観察減価	45%
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4年／（経過年数46年＋経済的残存耐用年数4年）｝×（１－0.45）

＝ 0.07

※）観察減価は，損傷の程度，維持管理の状況，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	8,983,000	0.50	法定地上権	4,492,000

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×オーカ〕
1	8,983,000	－ 4,492,000		0.80	0.70		2,510,000
2	2,185,000	＋ 4,492,000	1.00	0.80	0.70	0	3,740,000
一括価格（合計）							6,250,000

ウ 占有減価

本件の場合不要

エ 市場性修正

屋根の越境の可能性，建ぺい率違反の可能性，アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないことから，市場性修正率を，0.80と決定した。

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2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8年度）

物件１	：	9,105,917円
物件２	：	1,677,630円
附属建物符号1	：	169,746円
附属建物符号2	：	171,428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

令和　8年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市宮之阪四丁目

　　地　　番　　５７５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．６８平方メートル

２　所　　在　　枚方市宮之阪四丁目５７５番地６

　　家屋　番号　　５７５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３２平方メートル
　　２階　４２．９３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　２２．９９平方メートル

　　符　　号　　２

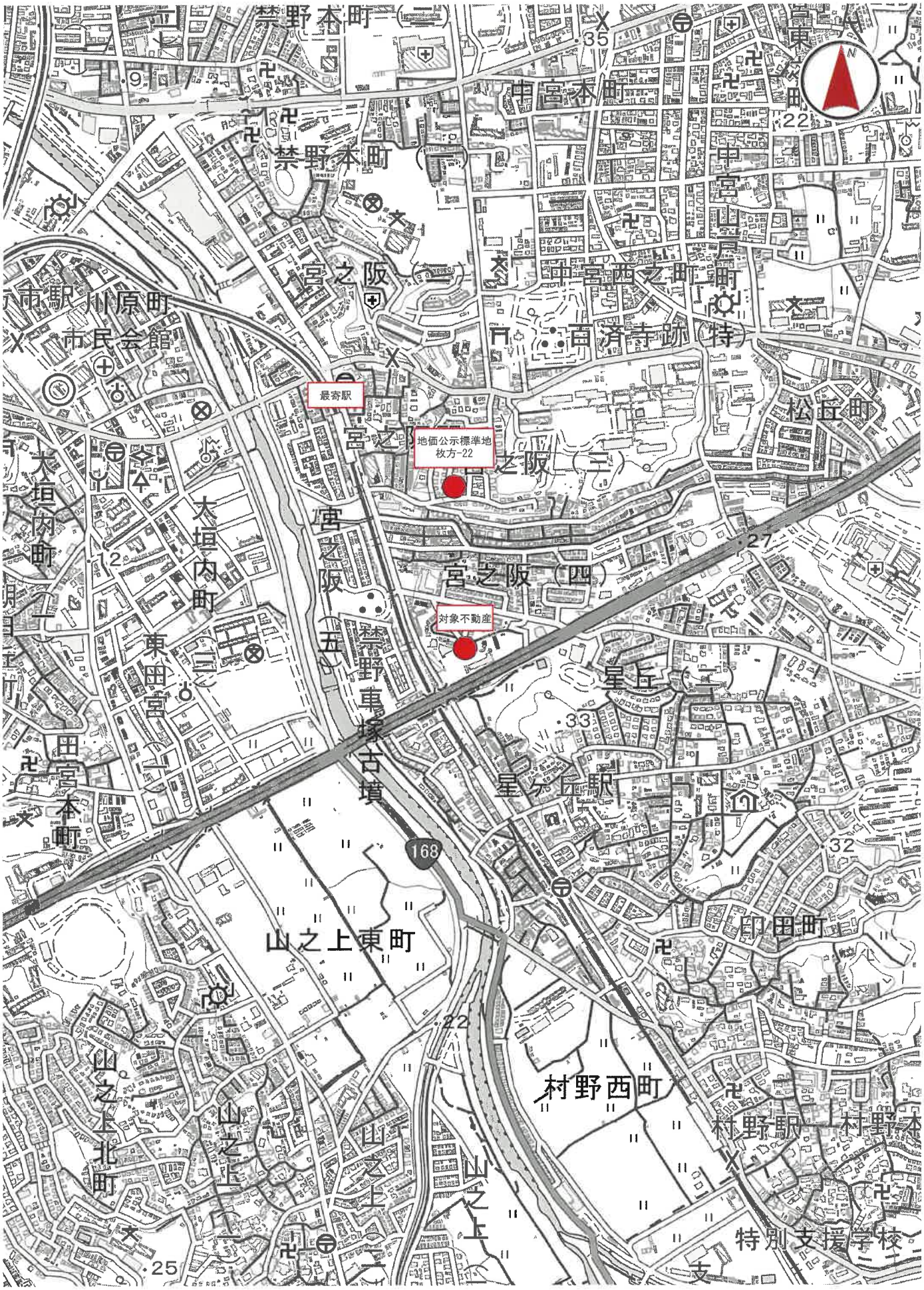
　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

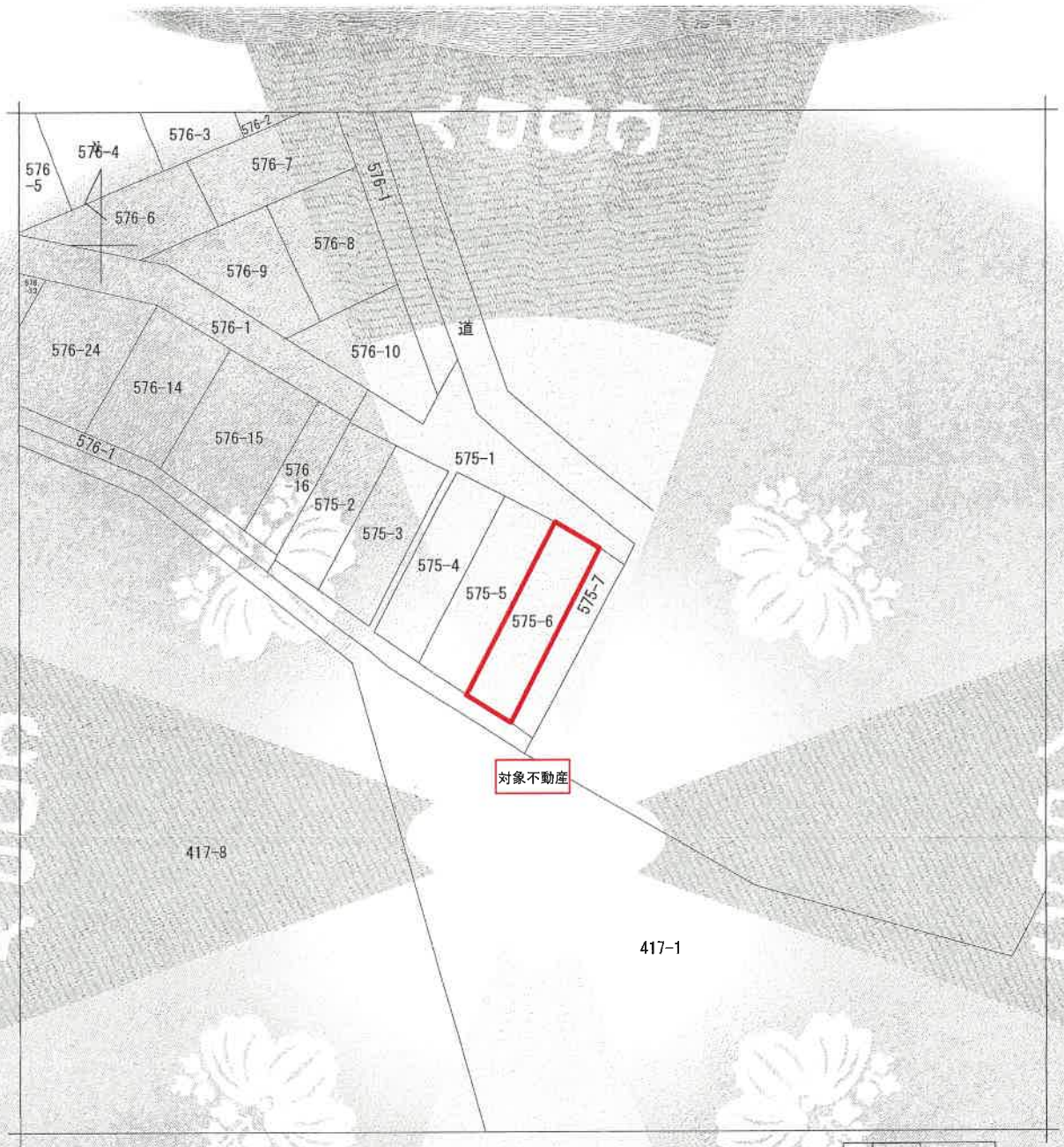
　　床　面　積　　１７．６７平方メートル

附 属 資 料

位置図



縮尺1:10,000
地理院地図



（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。



請求部分	所在	枚方市宮之阪四丁目				地番	575番6		
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。

（大阪法務局枚方出張所管轄）

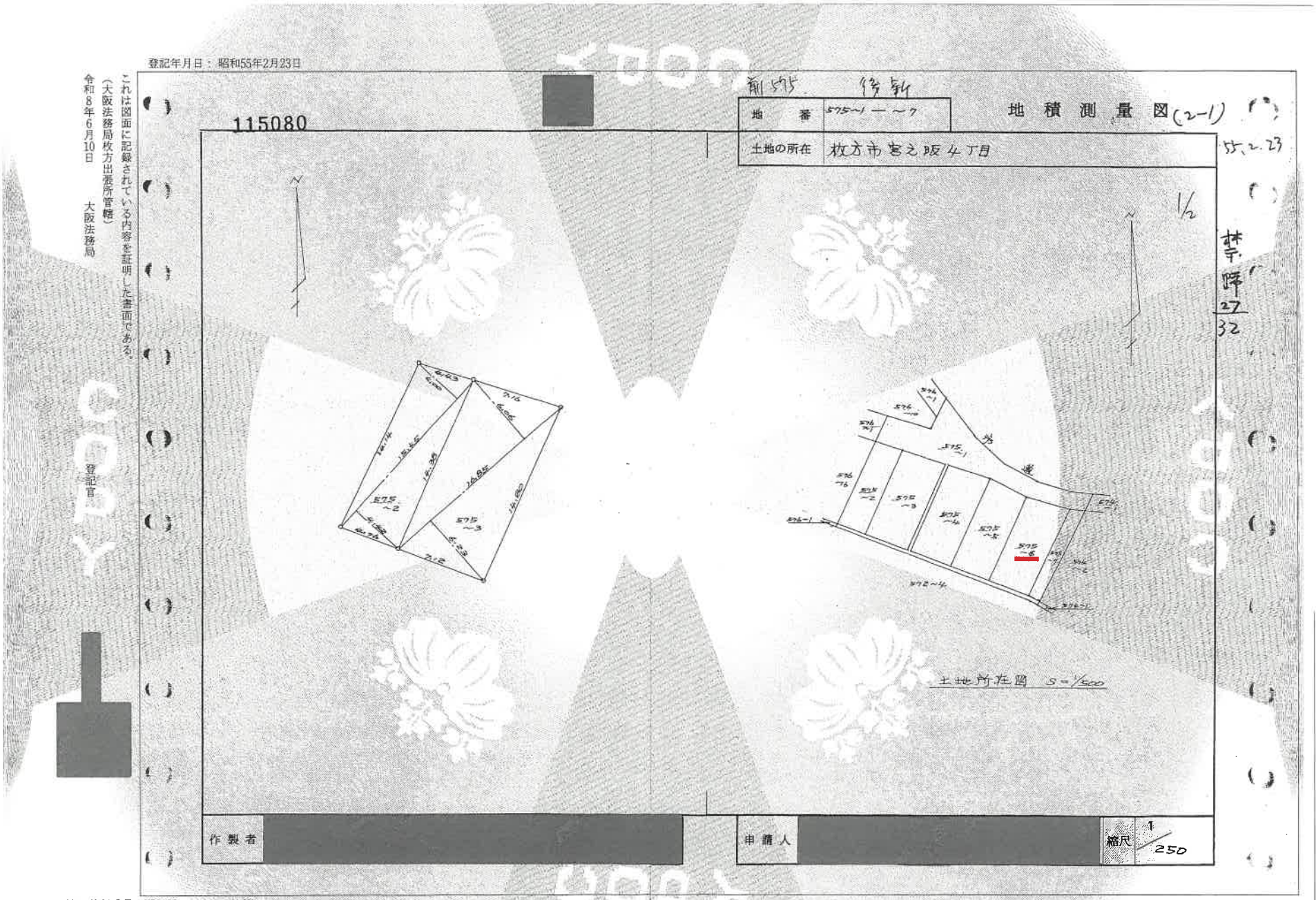
令和8年6月10日

大阪法務局

地図整理番号：M53137　　登記官

(1/1)

A4判に縮小


登記年月日：昭和55年2月23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6月10日 大阪法務局
登記官
115080
前575 修新
地番 575～1 ～7
地積測量図(2-1)
土地の所在 枚方市宮之阪4丁目
55.2.23
1/2
禁閉 27 32
土地所在図 S=1/500
作製者
申請人
縮尺 1/250
地図整理番号：M53138 (1/2)

A4判に縮小

登記年月日：昭和55年2月23日

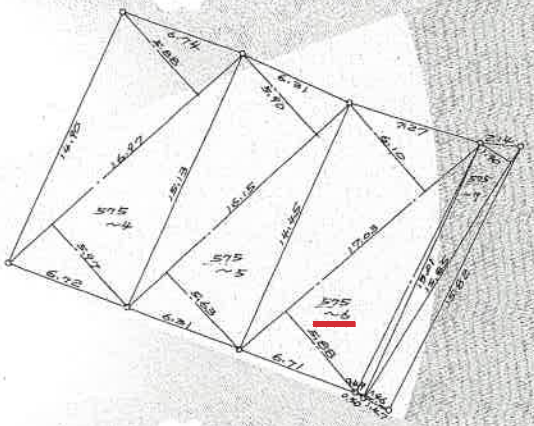
115081

地番	575～1 ―～7	地積測量図 (2/2)
土地の所在	枚方市岩之阪4丁目	

	求積		表
575～2	4.60	15.45	61.8000
	4.42	15.45	68.2890
	計		130.0890
	½		65.0445 ㎡
575～3	6.06	16.85	102.1110
	6.23	16.85	104.9755
	計		207.0865
	½		103.5432 ㎡
575～4	5.88	16.97	99.7836
	5.97	16.97	101.3109
	計		201.0945
	½		100.5472 ㎡
575～5	5.90	16.15	95.2850
	5.63	16.15	90.9245
	計		186.2095
	½		93.1047 ㎡
575～6	6.10	17.03	103.8830
	5.88	17.03	100.1364
	0.49	15.01	7.3549
	計		211.3743
	½		105.6871 ㎡
575～7	1.90	15.85	30.1150
	1.46	15.85	23.1410
	計		53.2560
	½		26.6280 ㎡

575～1

509㎡ － 494.5547㎡ ＝ 14.4453㎡



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

地図整理番号：M53138 (2/2)

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6月10日 大阪法務局
登記官 [redacted]

A4判に縮小

各階平面図

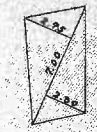
登記年月日：昭和56年3月23日

46615

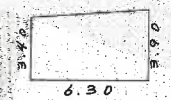
建物図面

56.3.23

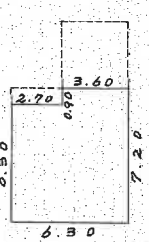
家屋番号	575－6
建物の所在	枚方市宮之阪4丁目575番地6



床面積（符号2）
7.00×2.75×½ ＝ 9.6250
7.00×2.30×½ ＝ 8.0500
合計 17.6750
17.67㎡



床面積（符号1）
(3.40+3.90)×6.30×½ ＝ 22.9950
22.99㎡

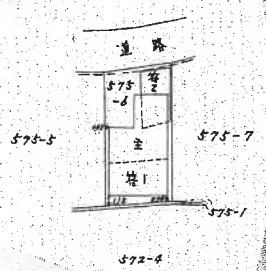


2階床面積（主）
0.90 × 3.60 ＝ 3.2400
6.30 × 6.30 ＝ 39.6900
合計 42.9300
42.93㎡



1階床面積（主）
3.60 × 3.60 ＝ 12.9600
7.20 × 6.30 ＝ 45.3600
合計 58.3200
58.32㎡





作製者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

令和8年6月10日 大阪法務局

（大阪法務局枚方出張所管轄）

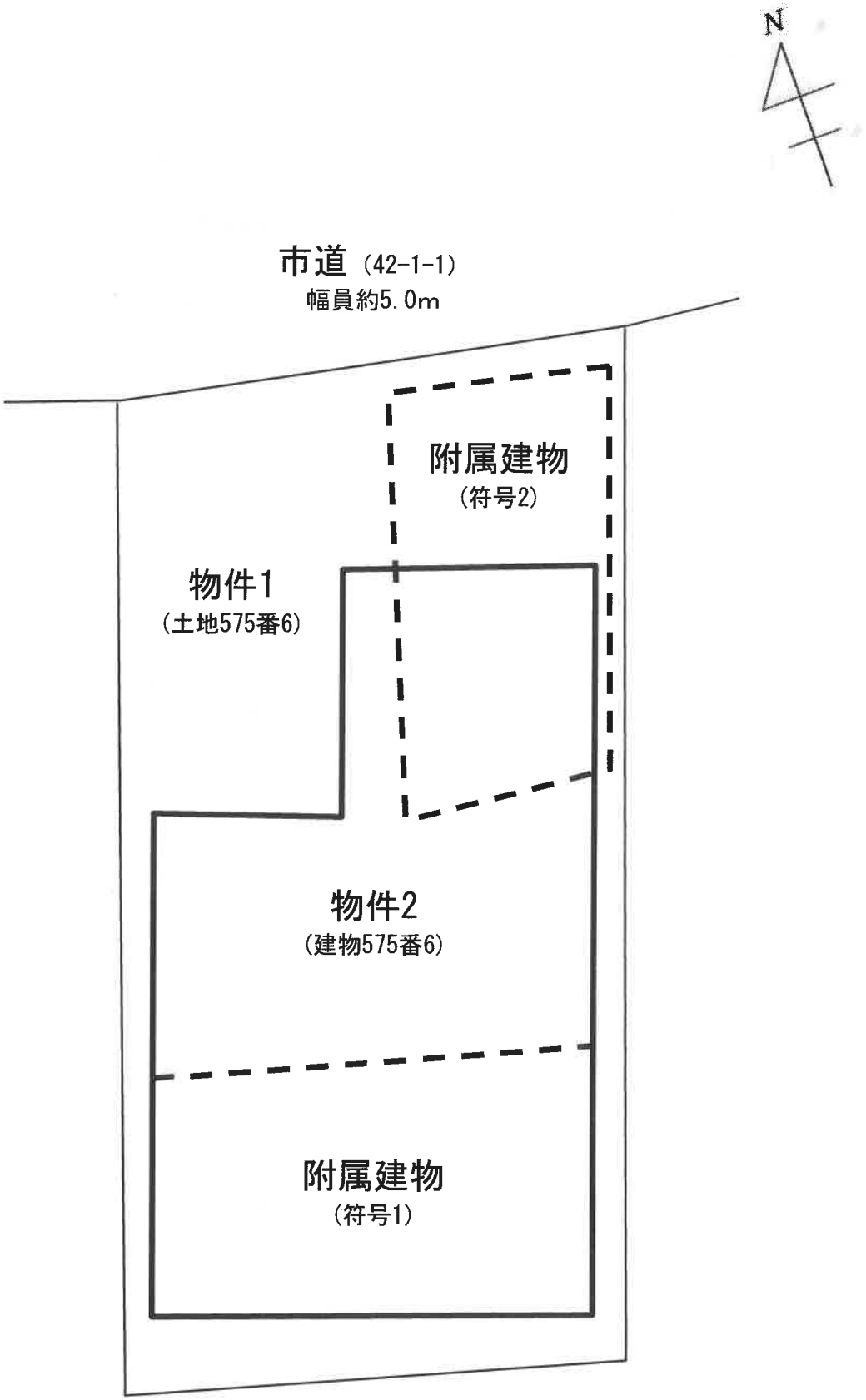
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

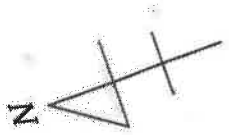
登記官

地図整理番号：M53139

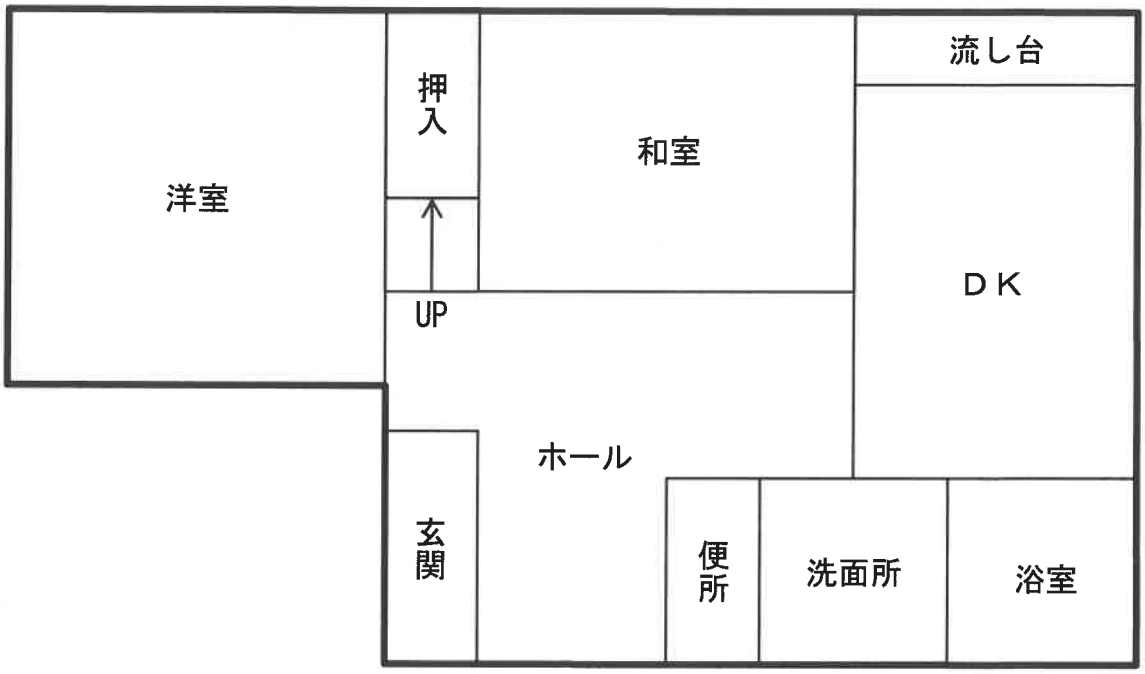
A4判に縮小

附属資料 No.5 土地建物位置関係図

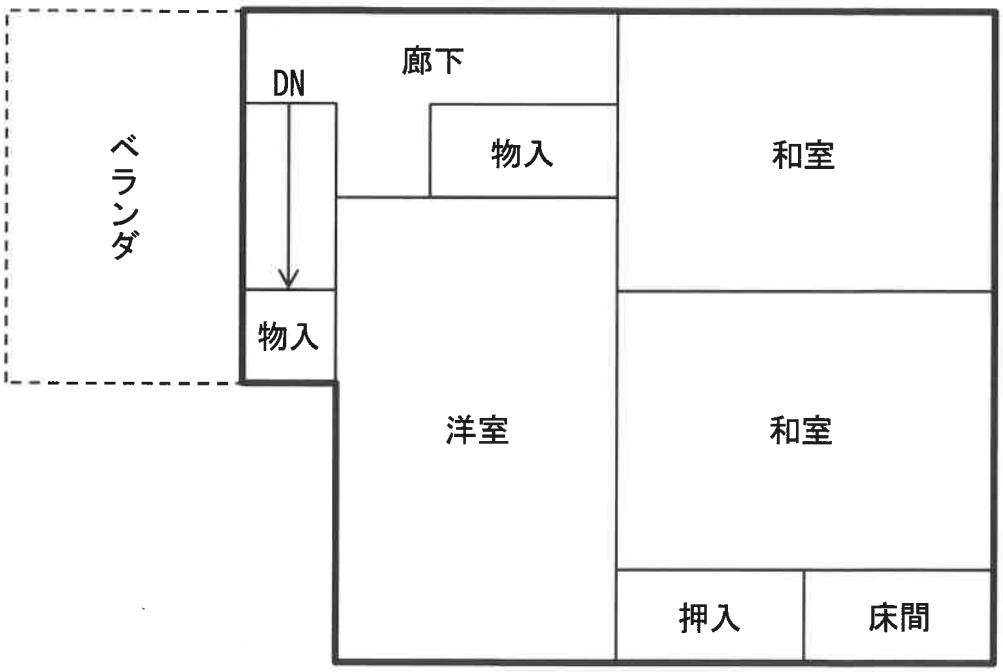


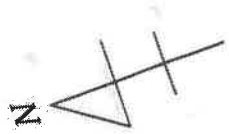


1階

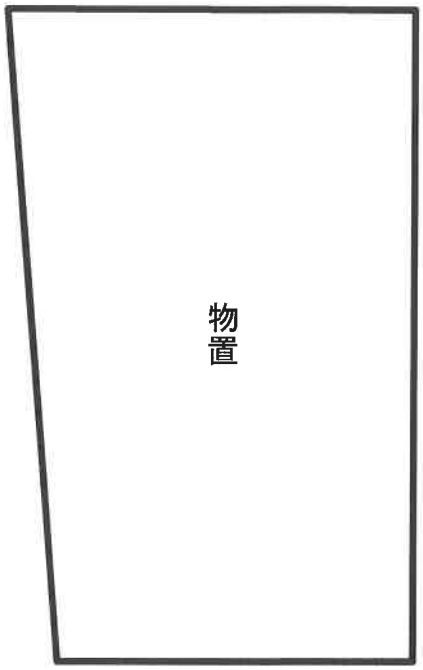


2階





符号1



符号2

