

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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けの申出をする者ではありません。			
<input type="checkbox"/>	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	(印)	
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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。
- 住所、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月以下の懲役又は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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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けの申出をする者ではありません。			
<input type="checkbox"/>	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	(印)	
	役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」とおり	

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月以下の懲役又は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 口代表者	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦		
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦		
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦		
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 福 井 愛 子

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 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月13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 場 所	令和 6年 5月24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 6年 4月11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 目 録

- 1 所 在 枚方市杉責谷一丁目
地 番 976番5
地 目 宅地
地 積 900.06平方メートル

- 2 所 在 枚方市杉責谷一丁目
地 番 974番1
地 目 田
地 積 281平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物件明細書

令和 6年 2月21日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 福井愛子

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1】

本件所有者が、売却対象外の未登記建物（種類：事務所兼倉庫，構造：プレハブ2階建，床面積：1階 約39.2平方メートル，2階 約39.2平方メートル）を所有することによって，同建物の敷地部分を占有している。

その余の部分につき，株式会社匠道が占有している。同人の賃借権は，対抗要件を有していない。

【物件番号2】

株式会社匠道が占有している。同人の賃借権は，対抗要件を有していない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 枚方市杉責谷一丁目 |
| | 地 | 番 | 976番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 900.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 枚方市杉責谷一丁目 |
| | 地 | 番 | 974番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 281平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



令和 5年(ケ)第 291号
令和 5年10月30日受理
令和 年 月 日提出
6.1.15

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 細井 孝文

(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 | 枚方市杉責谷一丁目 |
| | 地 番 | 976番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 900.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市杉責谷一丁目 |
| | 地 番 | 974番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 281平方メートル |



22

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 未登記目的外建物敷地部分を除く全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社匠道
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 進入路、土木作業場、及び露天資材置場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■株式会社匠道(占有者)代表者 ■所有者代表者)の陳述/■提示文書(土地建物賃貸借契約書写し)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年7月6日
最初の契約日	令和4年7月1日
契約等期間	令和4年7月6日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和4年7月6日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金300,000円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金 300,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	目的土地及び目的土地上にある目的外建物等を併せて賃借し、合計賃料が上記月300,000円。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外建物の概況	
所 在	大阪府枚方市杉責谷1丁目976番5
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所兼倉庫
構 造	プレハブ2階建
床面積(概略)	1階:約39.2㎡ 2階:約39.2㎡ (延べ約78.4㎡)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」欄記載のとおり

(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 各目的土地の現況について

- (1) 各目的土地を評価人とともに適宜概観及び概測したところ、形状・地積は各地積測量図と概ね一致していると思われる。
- (2) 各目的土地は一体となって、一部が下記目的外建物及び下記工作物の敷地として使用されているとともに、主に進入路、土木作業場、及び露天資材置場等として使用されている。なお、各目的土地は周囲を石積みブロック、仮囲い安全鋼板、及び柱付パネルゲート（北側入口付近）で囲って外部と仕切られ、不在時には北側入口がナンバー錠で施錠されている。同入口近くに占有者である会社名が記載された郵便受けが存在する。
- (3) 目的土地2については、登記上の地目は「田」となっているが、現況は上記のとおり使用されており、枚方市農業委員会に対する照会によれば、平成29年7月31日に「進入路及び露天資材置場」への転用が許可されており、評価人と協議の上、現況は宅地であると認めた。
- (4) 各目的土地には、下記目的外建物及び下記工作物のほか、占有者が管理する重機（ユンボ等）、車両、機械（コンプレッサー等）、資材（アスファルト乳剤ドラム缶等）が多数置かれている。また、工作物東側で穴が掘られてゴミ等を焼却した跡がある。なお各目的土地には、土地・建物位置関係図記載のとおり場所に土留めのための立法体コンクリート塊が積み上げられている。さらに、目的土地1の北側（仮囲い安全鋼板の外側）に自動販売機が設置されている。
- (5) 目的土地2上にある各目的土地への北側入口は、北側接面道路に対し概ね等高で接している。各目的土地の敷地内には高低差が見られ、下記目的外建物の地盤面に向かって緩やかなのぼりで、上記入口付近はスロープ状になっている。北側接面道路が西へののぼり道路となっており、目的土地1と北側接面道路との間で最大約1.6mの高低差が存在する。
- (6) 各目的土地の北側接面道路は建築基準法の道路である。なお、目的土地1の東側にも舗装された通路が存在するが、建築基準法上の道路ではなく、占有者代表者の陳述によれば、隣接地上の住宅のための専用通路とのことである。また、当該通路から各目的土地への進入はできない。

2 目的外建物の現況について

- (1) 目的土地1の北東部分（土地・建物位置関係図参照）に未登記目的外建物が建築されており、その北東隣りに車庫として使用されている工作物（約54.6㎡）が存在し、同工作物は上記未登記目的外建物に附合しているものと認められた。なお、上記目的外建物は簡易な構造のプレハブであり、枚方市役所固定資産税課でも

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

建物として課税されていなかったが、地盤に接着して柱周りに基礎が築造されており、外気遮断性が認められるため、評価人と協議の上、工作物ではなく建物であると認定した。

- (2) 未登記目的外建物の床面積及び構造等については、評価人とともに概測した結果、4枚目記載のとおりと認定した。また、未登記目的外建物の北東隣の車庫として利用されている工作物は、約54.6㎡の広さが存在した。

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	<p>1 各目的土地は、目的外建物及びその北東隣りの工作物とともに、株式会社匠道に対して令和4年7月から賃貸しています。賃料は、各目的土地及び目的外建物等すべてで、月額30万円と定めており、敷金として30万円を受け取っています。</p> <p>2 目的外建物は、いつ建築したものかは忘れましたが、当方が建築したものであり、柱周りのみに基礎を築造し、その周りにブロックを積んで作った簡易な建築物です。したがって、登記もされていませんし、建物として課税もされていません。</p>
■株式会社匠道 従業員	<p>1 目的土地は、株式会社匠道の資材置場や作業場等として利用されており、目的外建物及びその横の工作物は、同社の事務所、車庫、作業場として現在使用されています。なお、同社の仕事の多くは現場仕事であり、各目的土地に下請け会社とともに集まって現場に向かい、各目的土地等が空になることが多くあります。</p> <p>2 各目的土地内には、重機や機材等が多数ありますが、それらはすべて株式会社匠道が管理しているものです。また、同土地内にある車両は、同社の所有車または集まった下請け会社が現場に出向く際に置いていった車両です。</p> <p>3 私も、たまにしか各目的土地に出社しません。本日も社長らは現場に行っており、本来はいつもどおりここが空になる予定でした。したがって、私では細かなことはわかりません。</p>
■株式会社匠道 代表者	<p>1 各目的土地及び目的外建物ならびに工作物は、所有者から月額30万円ですべてを賃借しており、毎月賃料を払っています。なお、敷金30万円の支払いを証する資料は提出できていませんが、確かに支払っています。</p> <p>2 各目的土地内にある立方体のコンクリート塊は、土留めのために積み上げられたものです。</p> <p>3 目的土地1の東側の通路は、奥の隣接地住宅のための専用通路です。各目的土地の所有者に使用権限が設定されているわけではありません。</p> <p>4 目的土地1上の目的外建物及び北東隣りの工作物がい</p>

(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
<p>■ 枚方市役所固定資産税課担当者</p>	<p>つ建てられたかについては私にも記憶がありませんが、同社が各目的土地購入後に建てられたものであることは間違いなくと思います。各目的土地購入当時は、私は現所有者会社の現代表者と共に同社で働いていました。同社が購入した時点では各目的土地は現在のような形状ではなく、購入後に造成して安全鋼板を設置するなどして現在の形状の土地にし、目的外建物等を建築したことを覚えています。現所有者会社が購入前の時点で目的外建物等を建てたということは考えられません。</p> <p>目的土地1上に未登記のプレハブ小屋が築造されているのは当方としても把握していますが、建物として課税していません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

関係人の陳述、提示文書、立入調査の結果から、3枚目記載の占有者が、賃借権に基づき、目的土地1上の未登記目的外建物を事務所兼倉庫として使用、占有するとともに、同未登記目的外建物敷地部分を除く各目的土地を一体として、進入路、土木作業場、及び露天資材置場として使用、占有しているものと認める。さらに、同未登記目的外建物敷地部分については、本件各目的土地所有者が同建物を所有することにより占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月1日 16:30 - 16:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
5年11月6日 9:25 - 9:40	枚方市役所	道路等調査
5年11月7日 10:05 - 10:35	物件所在地	物件調査
5年11月7日 11:10 - 11:20	大阪法務局枚方出張所	商業登記簿謄本調査
5年11月7日 14:30 - 14:45	執行官室	枚方市役所農業委員会に架電・聴取
5年11月17日 —	執行官室	照会文書等送付（所有者及び株式会社匠道）
5年11月20日 10:10 - 10:25	物件所在地	物件及び占有調査（全戸不在）、立会要請書及び照会文書等投函
5年12月15日 16:30 - 16:40	執行官室	所有者代表者に対し架電・聴取
5年12月18日 8:25 - 8:40	執行官室	株式会社匠道代表者に対し架電・聴取
5年12月21日 9:15 - 10:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、株式会社匠道従業員と面談・聴取

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、立会人を立ち合わせ、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。

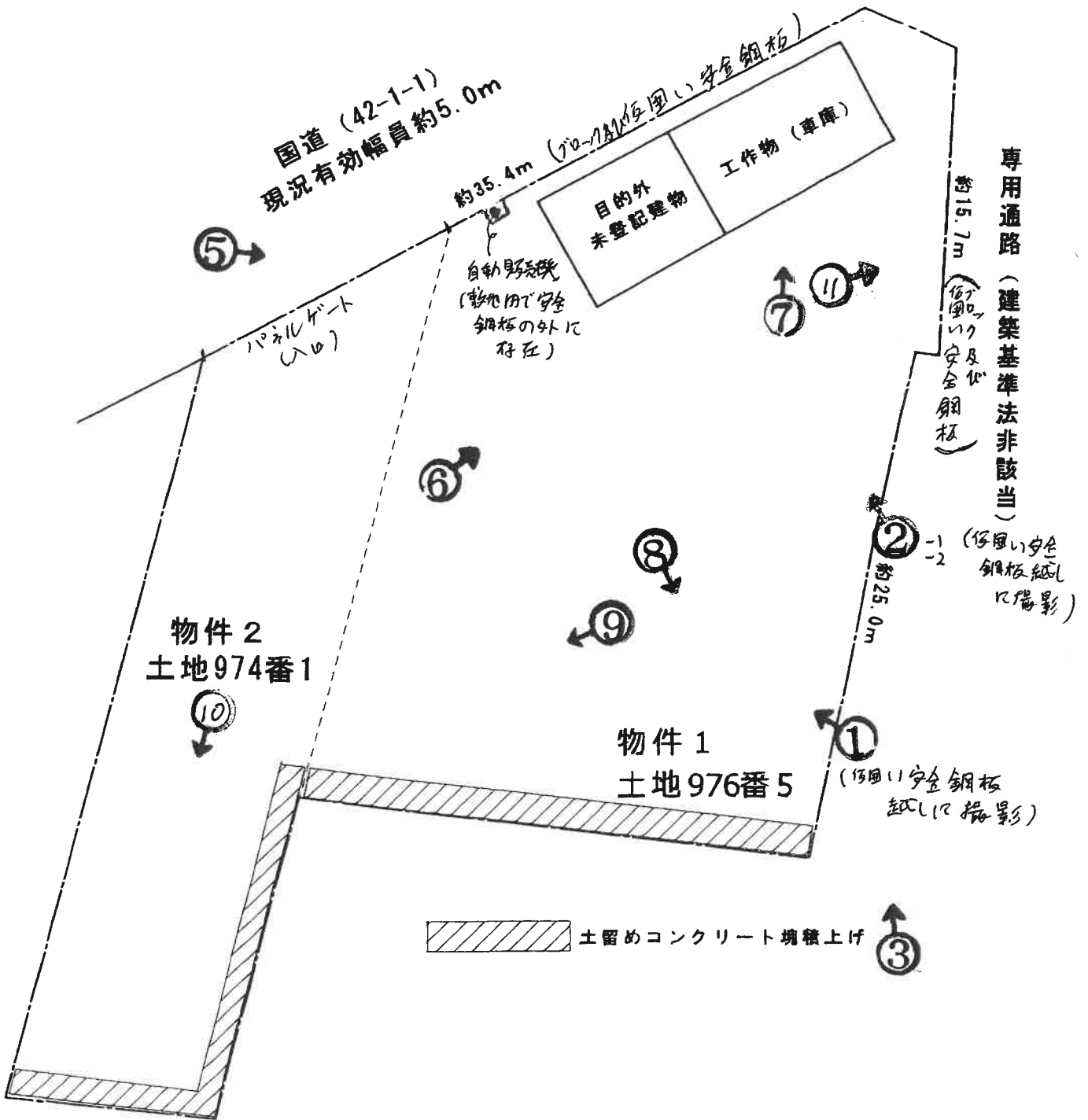
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地・建物位置関係図

令和5年(ケ)291号



④



(←○写真撮影位置・方向)

①



②
-1



予定記目的外建物

(12枚目)

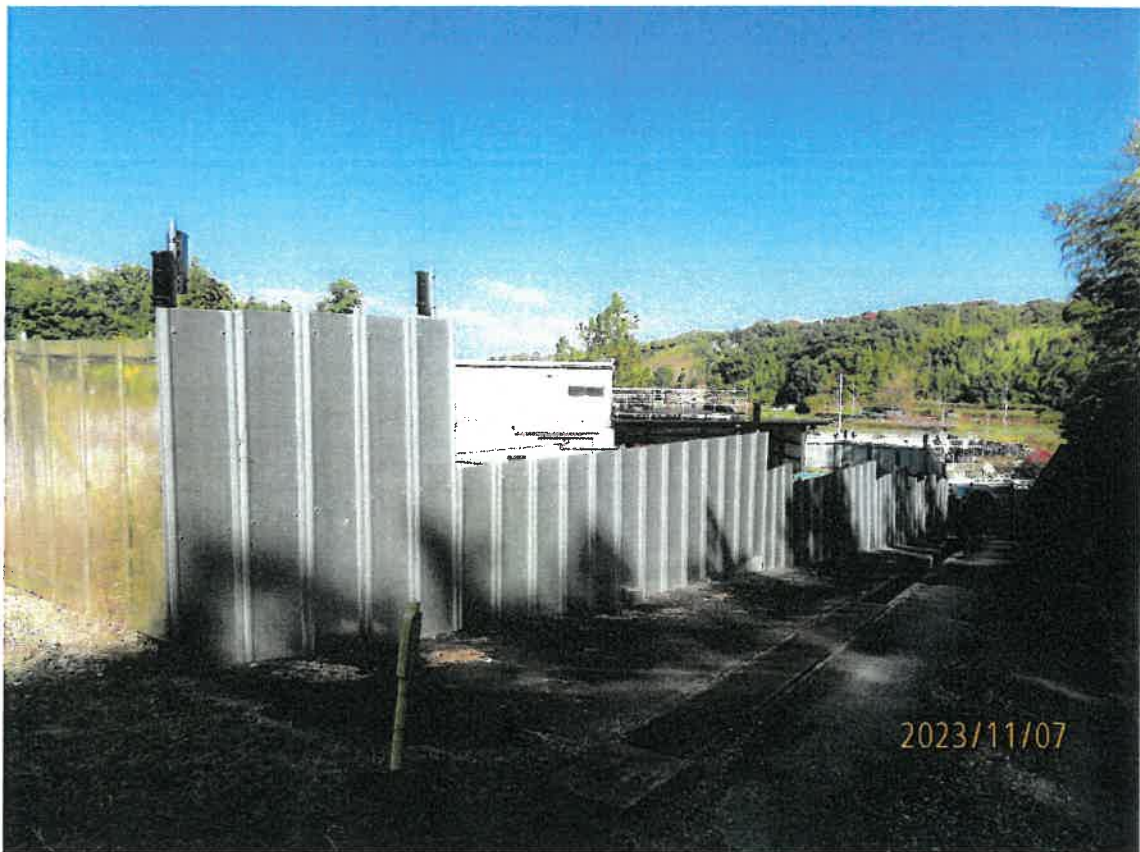
工作物

目的土地



②-2

②-1の複写体の中の未登記目的
の外建物及び工作物をアップにしたも



③



④



⑤
(目的土地への入口部分)

⑥



⑦





⑧



⑨

(16枚目)



10



11

令和 5年 (ケ) 第291号

令和 5年12月21日 現地調査

令和 6年 1月10日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(土 地)

評価人 不動産鑑定士

正井 智子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 13,260,000 円
物件2	金 5,110,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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。

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は考慮していない。
- 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, 2	所在地 地積	物件目録記載のとおり	物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
番号	特記事項		
1, 2	<p>(1) 物件1土地及び物件2土地は、一体となって、一部が下記目的外未登記建物及び目的外工作物の敷地として使用されているとともに、主に進入路、土木作業場及び露天資材置場等として使用されている。なお、各目的土地は、周囲を石積みブロック、仮囲い安全鋼板及び柱付パネルゲート等で囲われている。</p> <p>(2) 物件2土地については、登記地目は「田」であるが、現況は「宅地」と判定した。なお、課税地目は、物件1土地及び物件2土地ともに「雑種地」となっている。枚方市農業委員会に対する照会の結果、目的土地は平成29年7月31日に「進入路及び露天資材置場」への転用が許可されており、現況は宅地であるものと確認した。</p> <p>(3) 現地確認及び概測の結果、物件1土地には、以下の目的外未登記建物が存することを確認した。 (未登記建物) プレハブ2階建 事務所兼倉庫 1階：約39.2㎡ 2階：約39.2㎡ 延：約78.4㎡ 建築時期不明 (工作物) 車庫 約54.6㎡ ※当該工作物は、上記未登記建物に附合している。 当該建物等及び目的土地を賃借人が占有している。</p> <p>(4) 目的土地の占有関係並びにその他の詳細については、現況調査報告書記載のとおり。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（物件1，2）

位置・交通	JR片町線「藤阪」駅の東方約2,400m（道路距離） JR片町線「津田」駅の北東方約3,600m（道路距離） 京阪バス「杉」停留所の北東方約900m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	国道側道沿いに田畑，資材置場等が見られる地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通であるが，国道側道は車両通り抜けが不可の部分も見られる。最寄駅及び最寄バス停まで距離があり，自動車利用が一般的な地域である。周辺に主だった商業施設も見られず，日常生活利便性及び業務利便性はやや劣る。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
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	市街化調整区域	
	用途地域	-	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	建築基準法第22条	
	その他規制	宅地造成工事規制区域，砂防地区，日影規制，屋外広告物規制区域	
画地条件	規模	1,181.06㎡	
	形状	不整形地	
	間口・奥行	間口約35.4m，奥行約37.0m（最大）	
	高低差等	下記特記事項記載のとおり。	
接面道路	北側	幅員約5.0m舗装国道（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	現況	事務所兼倉庫，土木作業場等	
	物件1の隣地の状況	東：隣接住宅専用通路	西：畑
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	なし	
	下水道	なし	
	（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。		

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<p>土壌汚染の可能性について調査したところ、まず、地上未登記建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、明治時代より複数の個人間で所有権移転された後、平成29年に現債務者兼所有者が所有するに至っている。また、昭和41以降の過去の住宅地図による確認では、昭和41年頃～昭和62年頃には牧場の記載が見られ、その後は空地であったものと推認される。そして、令和3年の地図において、現在の目的土地上未登記建物（目的外）等が記載されていることが確認された。目的土地に係る過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され、ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが、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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>(1) 目的土地の北側出入口付近は、北側接面道路に対し概ね等高に接面している。但し、敷地内にはやや高低差が見られ、北側入口付近はスロープ状となっており、目的土地は北側国道に対し、等高乃至最大で約1.6m高位に接面している。また、南側隣接地に対しては、約3.5m低位に接している。</p> <p>(2) 目的土地の東側に舗装された通路が存するが、隣接地上住宅のための専用通路であり、建築基準法上の道路ではなく、当該通路から目的土地への進入はできない状態となっている。</p> <p>(3) 目的土地の南側には土留めのための石積みブロック（立方体のコンクリート塊）が積み上げられている。</p> <p>(4) 目的土地上には、2頁特記事項記載の未登記目的外建物及び工作物のほか、占有者のものと思料される車両、重機（ユンボ等）、機械（コンプレッサー等）、資材（アスファルト乳剤ドラム缶等）が多数置かれている。</p> <p>(5) 工作物東側で穴が掘られており、ゴミ等を償却した形跡がある。</p> <p>(6) 物件1土地の北側（仮囲い安全鋼板の外側）に自動販売機が設置されている。</p>

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 物件 1, 2 (土地)

物件1, 2の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ=(ア×イ×ウ×エ)
1	43,300	0.75	900.06	0.90	26,307,000
2	43,300	0.75	281.00	1.00	9,125,000
合計					35,432,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価調査 枚方(府)-8

$$\text{基準価格} \quad 60,000 \text{ 円/m}^2 \quad \times \quad \frac{\text{時点修正} \quad 100}{100} \quad \times \quad \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{102} \quad \times \quad \frac{\text{地域格差} \quad 100}{136} \quad \doteq \quad \text{標準画地価格} \quad 43,300 \text{ 円/m}^2$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.04	1.02	1.28	1.00	1.00	1.00	1.36

イ 個別格差 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	0.90	0.93	0.90	1.00	1.00	1.00	0.75

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

2 評価額の決定

当地域における標準画地価格を算出し、個別的要因の比較を行って、物件1, 2の更地価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格 (円) (イ エ) ア	土地利用 権等割合 イ	占有減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 カ=ア×イ×ウ×エ×オ
1	26,307,000	0.90	1.00	0.80	0.70	13,260,000
2	9,125,000	—	1.00	0.80	0.70	5,110,000
合計						18,370,000

イ 土地利用権等割合

地上目的外未登記建物につき法定地上権は成立しないが、目的土地には現に建物が存する現状に鑑み、場所的利益としての敷土地利用権割合を上記のとおり判断した。

ウ 占有減価

本件について、引き受けとなる占有はない。

エ 市場性修正率

市街化調整区域内の大規模画地で建物の建築が困難である点、並びに目的外未登記建物が存在する現況等を勘案して、市場性修正率を上記のとおり判定した。

オ 競売市場修正率

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [枚方(府)-8]

所 在	大阪府枚方市杉1丁目4607番39「杉1-3-10」
価 格	60,000 円/m ²
位 置	JR片町線 津田駅の北東方 約2,900m (道路距離)
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	198 m ²
供給処理施設	水道, 下水
接 面 道 路	東側 幅員約6.8m市道 中間画地
用 途 指 定 等	市街化調整区域/用途無指定 (建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 況	中規模一般住宅が多い小規模に開発された丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物 件 1	7,399,089 円
物 件 2	2,310,006 円

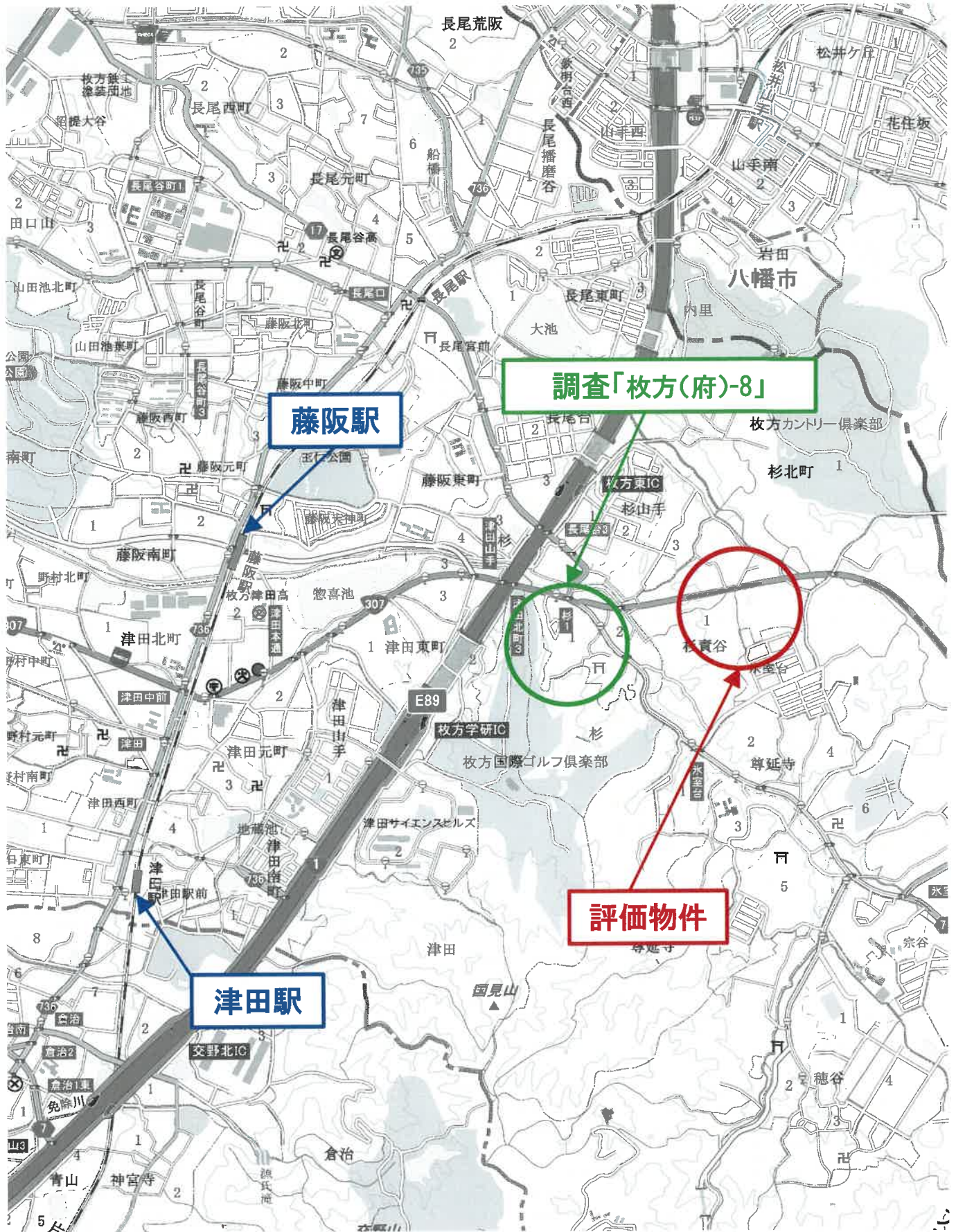
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 土地概略図

物 件 目 録

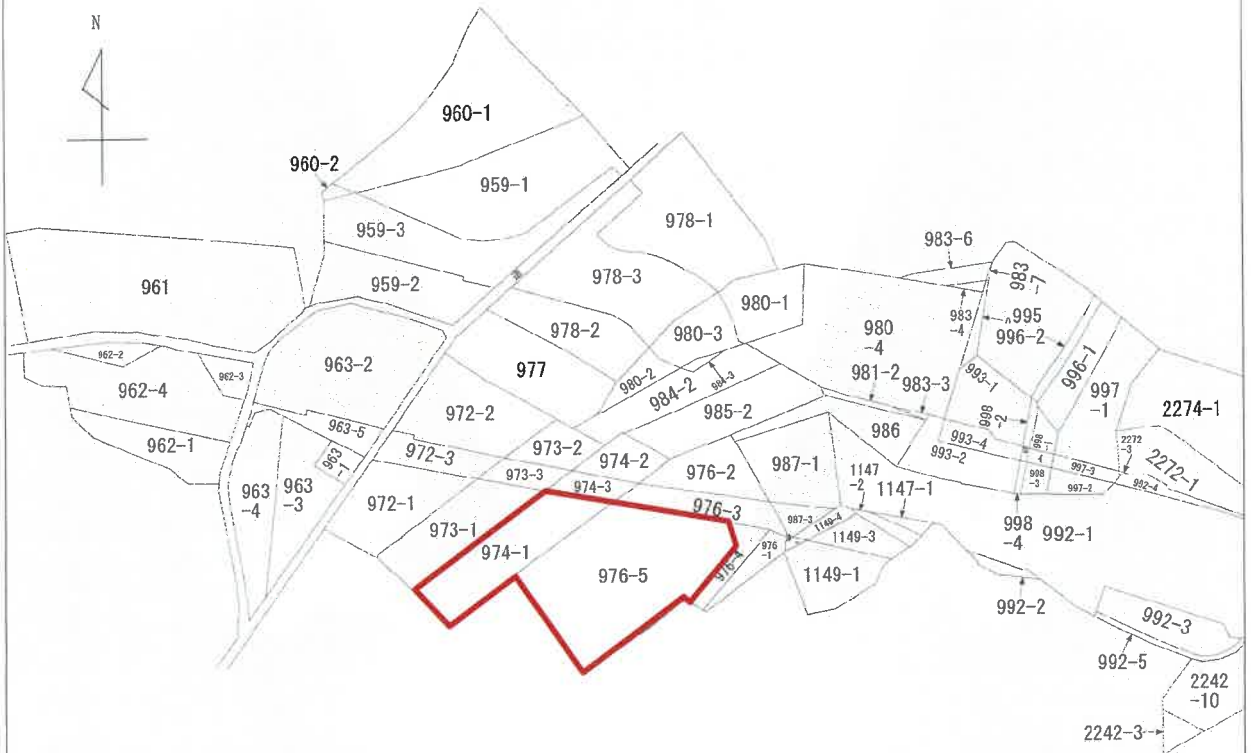
- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 枚方市杉責谷一丁目 |
| | 地 | 番 | 976番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 900.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 枚方市杉責谷一丁目 |
| | 地 | 番 | 974番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 281平方メートル |



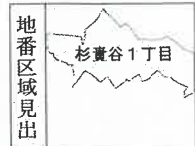


S=1:20,000
位置図

イ 998-5 ハ 983-5 ㊦ 987-2
 0 998-6 ニ 1149-2



(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		枚方市杉責谷一丁目		地番	976番5		
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。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和5年7月11日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：16-1
(1/1)



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成28年6月10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5年7月11日 大阪法務局北出張所 登記官

地積測量図

976-1、-4、-5

枚方市杉賣谷一丁目

2-2

座標求積表

地番	N	O	座標	X	Y	辺長	測線
976-1	SK2		(全長線)	906-24637.246	0.892	SK2	FK324
(A)	FK324		(全長線)	906-24637.246	0.892	SK2	FK324
	FK320-1		(全長線)	906-24637.246	10.072	FK320-1	FK321
	FK321		(全長線)	906-24637.246	0.607	FK321	FK309
	FK309		(全長線)	906-24637.246	0.992	FK309	FK310R
	FK310R		(全長線)	906-24637.246	0.723	FK310R	AR0045
	AR0045		(全長線)	906-24637.246	2.409	AR0045	AR0044
	AR0044		(全長線)	906-24637.246	21.453	AR0044	SK2
			倍面積	104.696791			地積
			面積	52.3483955			52.34

地番	N	O	座標	X	Y	辺長	測線
976-4	SK1		(全長線)	505-24630.760	3.937	SK1	SK2
(B)	SK2		(全長線)	505-24630.760	21.453	SK2	AR0044
	AR0044		(全長線)	505-24630.760	9.626	AR0044	AR0043
	AR0043		(全長線)	505-24630.760	6.092	AR0043	SK3
	SK3		(全長線)	505-24630.760	15.687	SK3	-SK1
			倍面積	173.132215			地積
			面積	86.5661076			86.56

地番	N	O	座標	X	Y	辺長	測線
976-5	SK1		(全長線)	505-24630.760	15.687	SK1	SK3
(C)	SK3		(全長線)	505-24630.760	6.092	SK3	AR0043
	AR0043		(全長線)	505-24630.760	7.507	AR0043	AR0042
	AR0042		(全長線)	505-24630.760	14.964	AR0042	FK325R
	FK325R		(全長線)	505-24630.760	28.044	FK325R	FK329
	FK329		(全長線)	505-24630.760	24.143	FK329	FK328
	FK328		(全長線)	505-24630.760	25.009	FK328	FK325
	FK325		(全長線)	505-24630.760	1.136	FK325	SK1
			倍面積	1800.122706			地積
			面積	900.0613530			900.06

合計面積 1038.9758560㎡
 合計地積 1038.97㎡

作成者
 平成28年4月22日測量
 (平成28年4月28日作成)

申請人

縮尺

登記年月日：平成7年7月12日

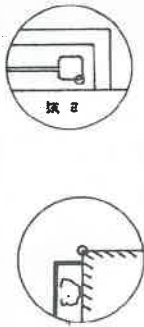
041939

地積測量図 前 974 後、新 974-1, -2

地番 974-1, -2
土地の所在 枚方市杉黄谷1丁目

引照点 A
棟名 杉黄谷1丁目
X-131981665
Y-24652205

引照点 B
棟名 杉黄谷1丁目
X-132046587
Y-25227225

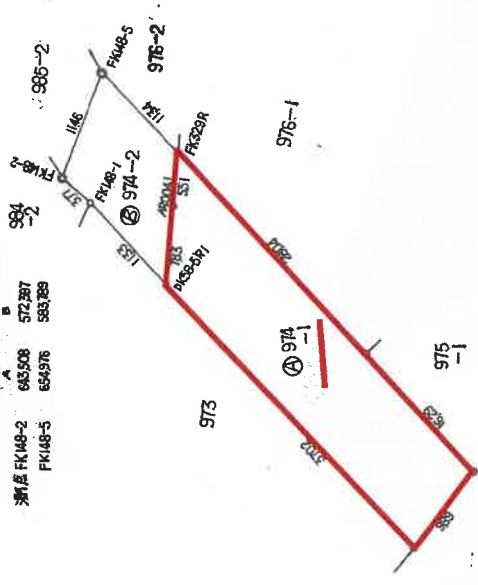


表積表

測点	X座標	Y座標	延長
ARO41	-131993.071	-246571531	5.51
FK329R	-131991.644	-24652205	1134
FK148-5	-131981.514	-24647107	1146
FK148-2	-131981.487	-24658576	377
FK148-1	-131985.017	-24659909	1133
DK58-6R1	-131995.089	-24655097	183
		132.192064	132.19 m ²

引照点 A-Bの距離 94.183

測点 FK148-2 643.508 572.387
FK148-5 694.976 593.289



④ 974-1 残地
413.2231 - 132.192064 = 281.031036

○ 700平方メートル

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5年7月11日 大阪法務局北出張所

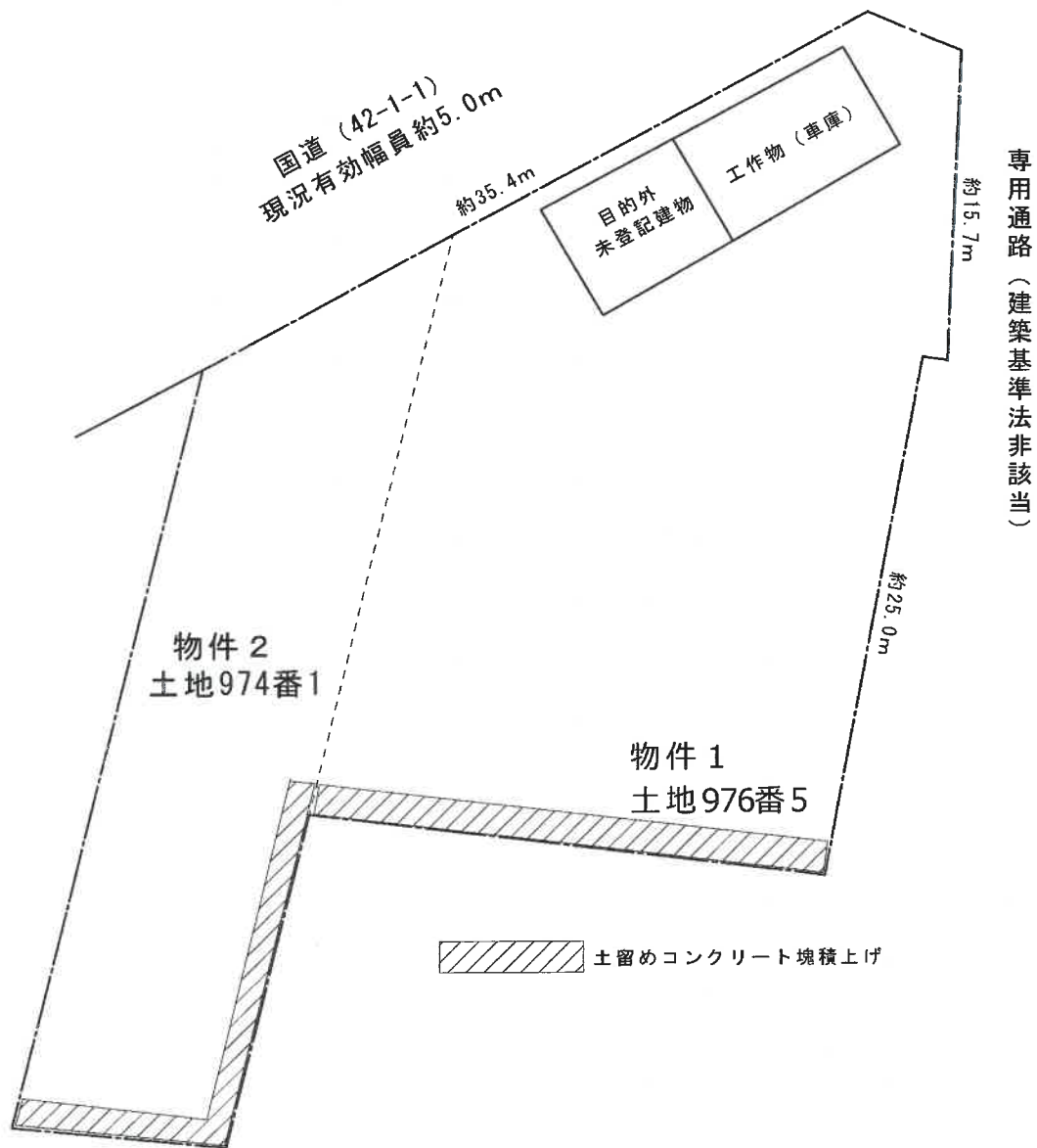
登記官

作製者

年月日/日作製

申請人

縮尺 1/500



土地概略図