

## 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。

※該当する口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 <input type="checkbox"/> 西暦	年 月 日	

### 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。
- 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)。

※該当する口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」のとおり	

### 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)

※該当する口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	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦	年 月 日	
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 <input type="checkbox"/> 西暦	年 月 日	
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 <input type="checkbox"/> 西暦	年 月 日	
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 <input type="checkbox"/> 西暦	年 月 日	

### 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 鶴之園 久 貴

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	日 時 令和 6年 5月13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 6年 5月24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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	18,630,000 14,904,000	一括	3,730,000	120,354	31,541
1	5,510,000				
2	13,120,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 枚方市印田町  
地 番 701番109  
地 目 宅地  
地 積 140.35平方メートル

2 所 在 枚方市印田町701番地109  
家屋 番号 701番109  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 60.45平方メートル  
2階 21.94平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 34.62平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 2月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

---

---

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 枚方市印田町  
地 番 701番109  
地 目 宅地  
地 積 140.35平方メートル
- 2 所 在 枚方市印田町701番地109  
家屋 番号 701番109  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 60.45平方メートル  
2階 21.94平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 34.62平方メートル



令和 5年(ケ)第 286号  
令和 5年 9月 11日受理  
令和 年 6月 -9日提出

# 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 枚方市印田町  
地 番 701番109  
地 目 宅地  
地 積 140.35平方メートル
- 2 所 在 枚方市印田町701番地109  
家屋 番号 701番109  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 60.45平方メートル  
2階 21.94平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 34.62平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府枚方市印田町29番9号		
<b>土地</b>	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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		
<b>建物</b>	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</span> 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</span> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

但し、附属建物入口の上部に「INDA BASE」の表示があった。

- (2) 郵便受けの表示 なし

## 2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね地積測量図のとおりであると思われる。

- (2) 目的土地は、北西側及び北東側においていずれも建築基準法上の道路（幅員はそれぞれ約5.8m及び約4m）に接面している。北東側接面道路は、一部が階段道路となって北西側接面道路に接面している。目的土地の地盤面は北西側接面道路より約3m高位にあり、北東側接面道路の階段を昇りきった部分とほぼ等位で接面している。なお、目的土地南東角部分には、ウッドデッキが敷き詰められたテラスが設営されている。

- (3) 目的土地は、各目的建物（主たる建物及び附属建物）それぞれの敷地となっている。北西側接面道路から敷地内を通過して目的土地の地盤面に到達するため、土地・建物位置関係図に記載されたとおりの敷地内階段が存在する。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。なお、主たる建物は、北東側接面道路と等高に1階、その上部に2階が建築されている。附属建物は、北西側接面道路と等高に設置されており、北西側接面道路と目的土地の地盤面の高低差を利用したいわゆる掘込車庫の構造であり、主たる建物と内部では繋がっていない。

- (2) 各目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。主たる建物の室内には、冷蔵庫、電子レンジ、ソファ、ベッド等の家財道具、及び日用生活用品等の動産類が多数存在し、附属建物内部には車両は残存しないものの工具類等の動産類が存在した。しかし、本年6月23日に目的建物所有者と関西電力との間の電気供給契約が廃止されていること、建物内外の状況からみて、相当期間にわたり人が出入りした形跡が認められないこと、1度目の立入調査（10月18日）と2度目の立入調査（12月6日）の間で主たる建物内部に何ら変化がないこと等を総合考

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

慮し、空き家であると思料される。なお目的建物は、個人の住居として以外に会社の営業所として使用されている形跡は存在しなかった。

- (3) 主たる建物1階の北東分に、間取図に記載されたとおりのロフトが存在し、玄関奥の廊下部分に同ロフトへの出入口が存在する。
- (4) 目的土地に対しガスの配管がなされている旨評価人より聴取しているが、目的建物へのガスの引き込みを発見できず、また、目的土地の北東角に設置されたヒートポンプユニット給湯器がガスを使用しない機器であることから、目的建物はオール電化使用ではないかと思われる。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

### 4 その他の状況について

- (1) 当職は令和5年10月2日所有者宛に照会書を送付したが、回答がない。
- (2) 当職は目的建物内に「本目的物件である建物の登記簿上の所有者以外の方で、この物件について所有権や賃借権等の権利を主張される方は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出てください。」と記載した文書を二度にわたり差し置いたが、現在まで届け出はない。

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

目的物件の占有関係

ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

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

(5枚目)

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月11日 14:20 - 14:30	大阪法務局北出張所	公函等調査
5年9月11日 16:15 - 16:30	枚方市役所	道路等調査
5年10月2日 —	執行官室	所有者に対し照会文書等送付
5年10月3日 11:35 - 12:00	物件所在地	物件及び占有調査（全戸不在）、在宅要請書及び照会文書等投函
5年10月18日 10:45 - 11:30	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）
5年10月19日 15:10 - 15:20	大阪法務局北出張所	商業登記簿謄本調査
5年10月19日 —	執行官室	ライフライン調査
5年11月17日 13:00 - 13:40	執行官室	関西電力に対し架電・物件への通電申込み等
5年12月6日 14:00 - 14:10	物件所在地	主たる建物及び附属建物に対する解錠による立入調査（評価人帯同）

■ 令和5年10月18日

各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、技術者に主たる建物を解錠させて主たる建物内に立ち入った。附属建物には立ち入りできなかった。

■ 令和5年12月6日

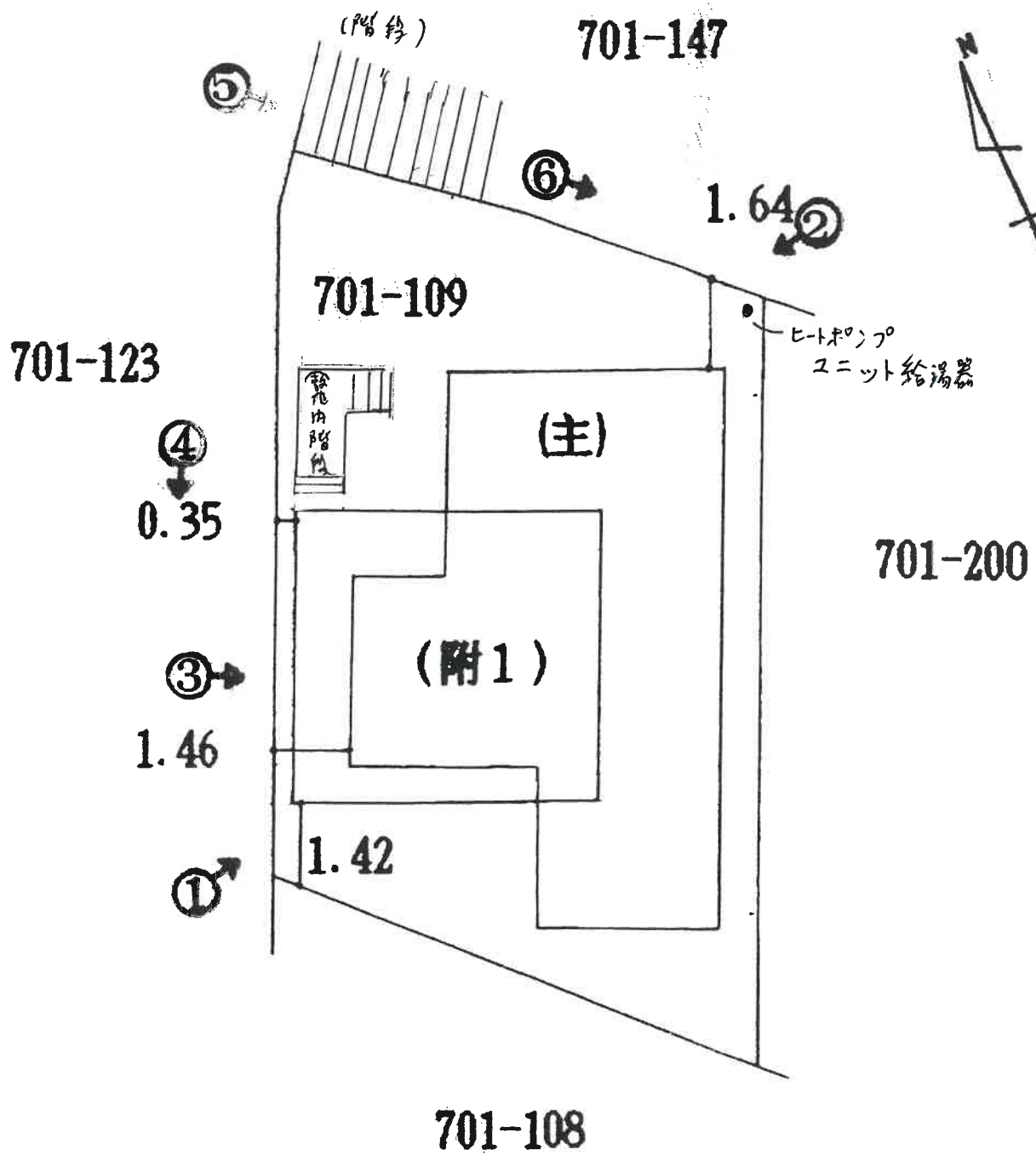
各目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に主たる建物及び附属建物を解錠させて各建物内に立ち入った。

□ 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

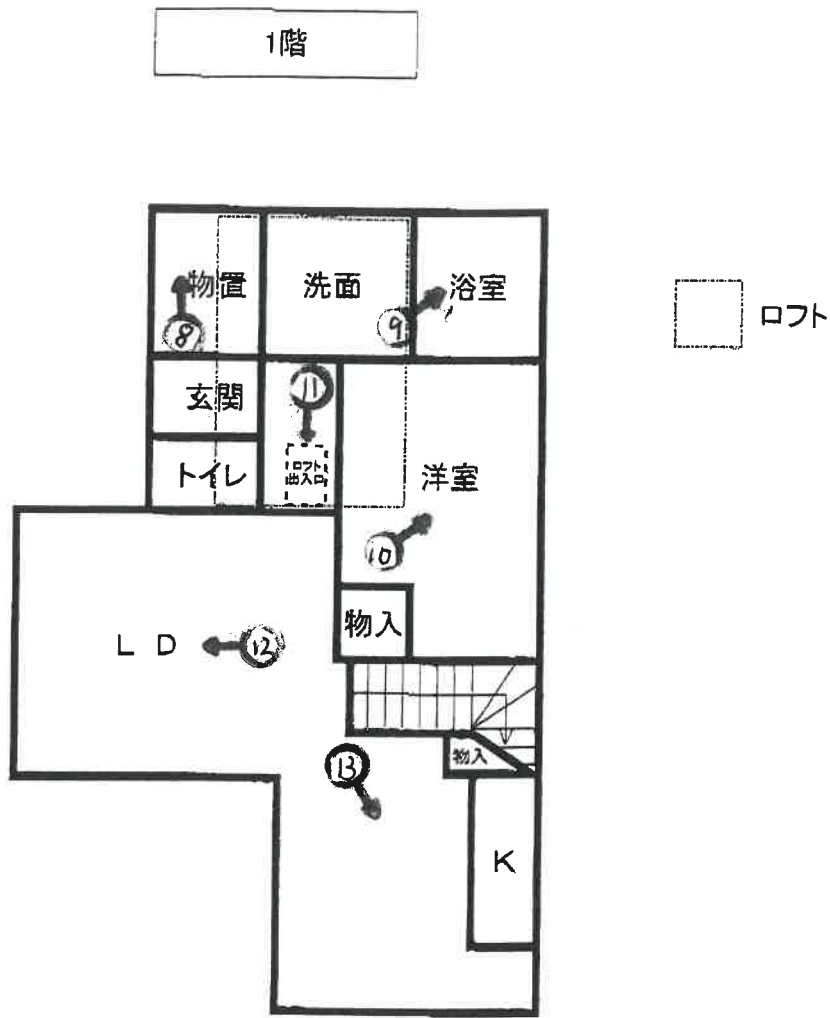
# 土地・建物位置関係図



(←○写真撮影位置・方向)

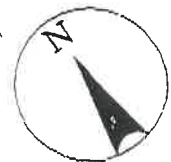
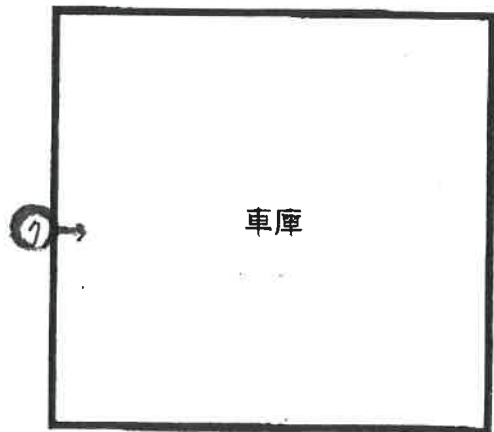
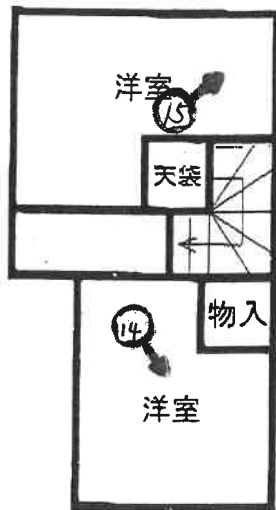
# 間取略図

(←○写真撮影位置・方向)



2階

附属建物符号1







目的建物(主建物)



目的建物(附属建物)



③



④

( 10枚目 )





5

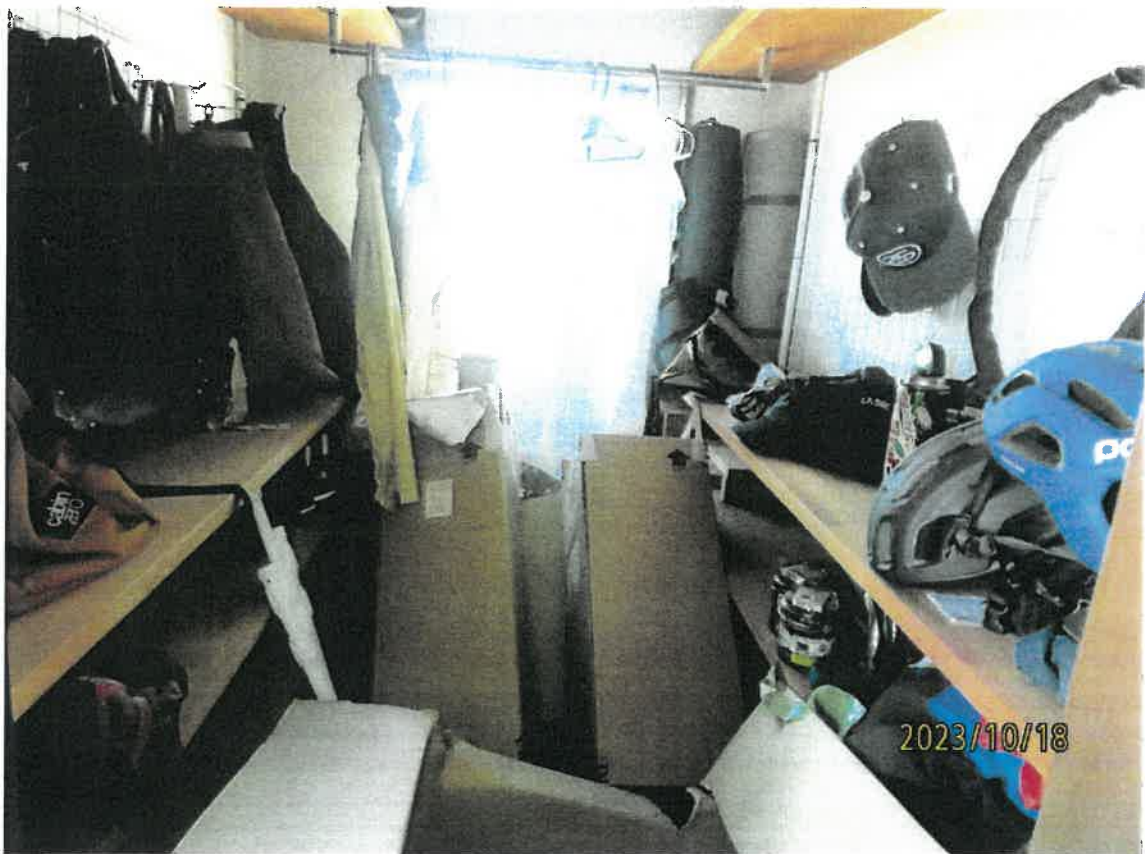


6

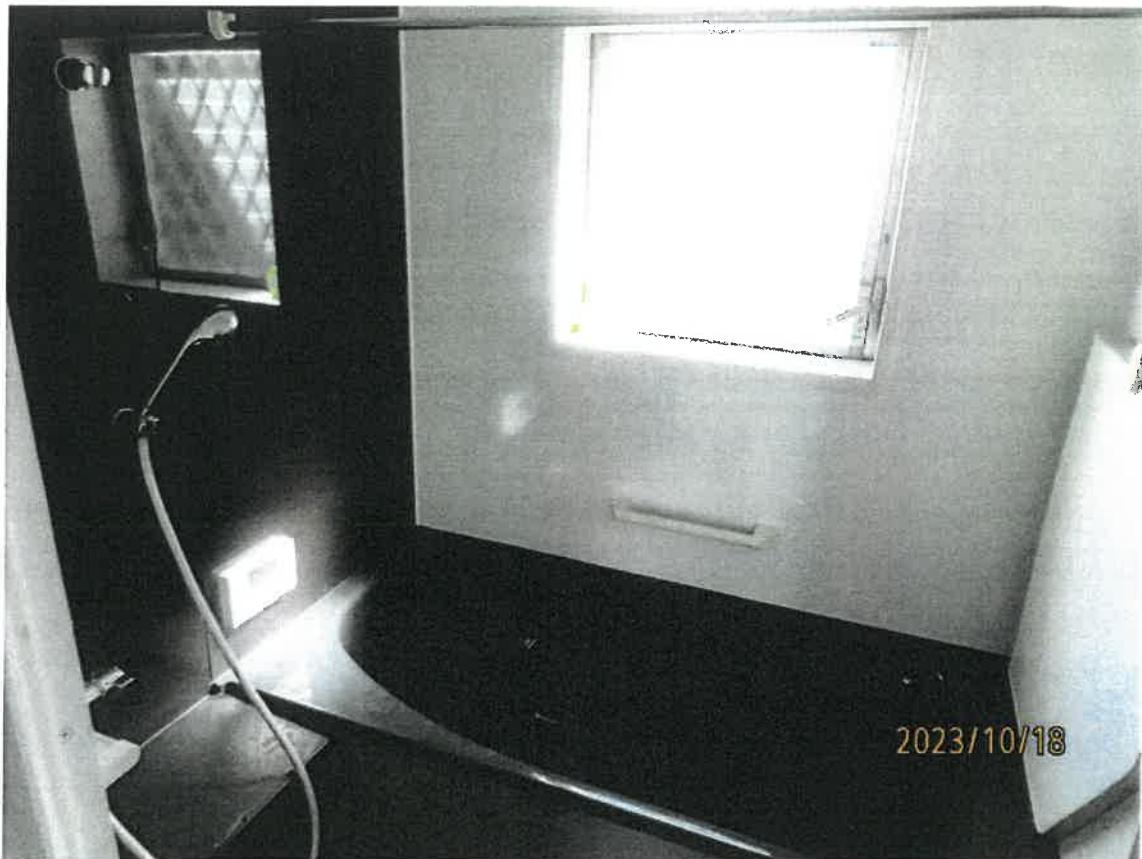
7



8







9



10

11



12

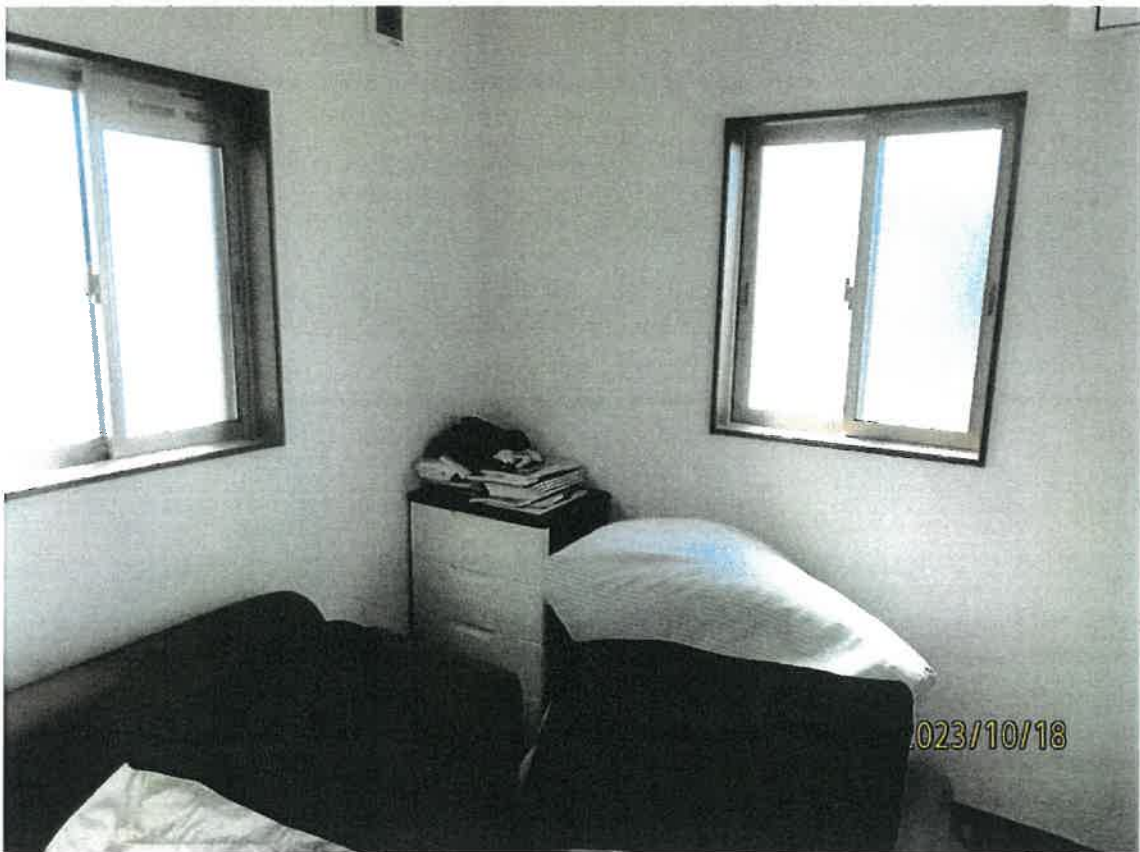


14枚目





13



14

15 枚目



15

( 16 枚目 )

令和 5 年 (ケ) 第286号  
令和5年10月18日,外 現地調査  
令和5年12月7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

小林 敬一



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,630,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,510,000円
物件 2	金 13,120,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
番号	特記事項		
1	特になし		
2	特になし		

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 村野 駅 北東方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	丘陵部にある中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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	—
	その他の規制	10m第1種高度地区、景観計画区域:一般区域 屋外広告物条例規制区域:禁止地域等、立地適正化計画:居住誘導区域
画地条件	規模	140.35㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口(北西側)約 14 m, 奥行 約 10 m
	高低差等	・北西側道路に対して、約3m高位接面。 ・北東側道路に対して、概ね等高～やや高位接面。 ・南東側隣地に対して、概ね等高。 ・南西側隣地に対して、概ね等高。
接面道路の状況	北西側	幅員約 5.8 m 市道 村野第35号線 (建築基準法第42条1項1号)
	北東側	幅員約 4 m 市道 村野第46号線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	居宅等
	北西側	道路
	北東側	道路(一部階段状)
	南東側	住宅
供給処理施設	南西側	住宅
	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	土地の閉鎖登記簿からは法人・個人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は空地等であったと見られる。 土地上の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。 また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、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	◇北東側道路について 北西側道路より約3m高位であり、一部階段となっていた。	

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	(登記記載) 平成25年11月4日 新築
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	A L C下地ボンタイル 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン(I.H.クッキング ヒーター)、ヒートポンプ給湯器 等
	その他	ウッドデッキ(テラスルーフ付)、ロフト
床面積（現況）	延 82.39㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+ロフト
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。生活用品が残置されていた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>◇アスベストの使用可能性</p> <p>目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。但し、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。</p> <p>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項</p> <p>新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請； 済</li> <li>・ 検査済証； 有</li> </ul> <p>◇その他</p> <p>1階廊下の天井にロフトの収納型出入口があった。</p>	

建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	附属建物（符号 1）	
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） 平成25年11月4日 新築
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	電動式シャッター、コンクリート打放し
	内 壁	コンクリート打放し
	天 井	コンクリート打放し
	床	コンクリート打放し
	設 備	電気 等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 34.62㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	車庫
	間取り	車庫×1
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>◇アスベストの使用可能性</p> <p>目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。</p> <p>但し、成形板等のアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。</p> <p>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項</p> <p>新耐震基準が施行（昭和56年6月1日）された後に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請； 済</li> <li>・ 検査済証； 有</li> </ul> <p>◇その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電動シャッターについて、建物の内側にしか開閉ボタンが設置されておらず、建物の外からではリモコンでしか開閉できない模様であった。</li> </ul> <p>なお、電動シャッターからしか本件附属建物に出入りできない構造になっている。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	121,000	1.03	140.35	0.90	15,743,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 枚方(府)-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $123,000\text{円/m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/102 = 121,000\text{円/m}^2$

◇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：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.99	1.03	1.00	1.00	1.02

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

※接面・方位：角地 1.02 方位 1.01 (相乗積)

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2 [主である建物]	180,000	82.39	0.50	7,415,000

#### ウ 現価率

経過年数 約10年

経済的残存耐用年数 約15年

観察減価 20%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 15\text{年} / (\text{経過年数} 10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 15\text{年}) \} \times (1 - 0.2)$$

$$= 0.50$$

※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。

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2 [附属建物(符号1)]	200,000	34.62	0.50	3,462,000

ウ 現価率

経過年数 約10年

経済的残存耐用年数 約15年

観察減価 20%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.50 \end{aligned}$$

※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	15,743,000	0.50	法定地上権	7,872,000
合計				7,872,000

### 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	15,743,000	-7,872,000	—	1.00	0.70	—	5,510,000
2	<主建物+附属建物> 10,877,000	+7,872,000	1.00	1.00	0.70	0	13,120,000
一括価格 (合計)							18,630,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件の場合不要。

#### 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 地価調査 枚方(府)-14  
所在 : 枚方市印田町1052番9 「印田町38-57」  
価格 : 123,000円/㎡  
位置 : 京阪交野線 村野駅 北東方 約350m (道路距離)  
価格時点 : 令和 5 年7月1日  
地積 : 156㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北 5.3 m 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%) , 高度地区  
地域の概要 : 中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 5 年)

- |     |   |                       |
|-----|---|-----------------------|
| 物件1 | : | 11,504,096円           |
| 物件2 | : | 5,467,959円 (主建物)      |
|     | : | 1,211,556円 (附属建物 符号1) |

## 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 間取略図

( 鑑第 R05 - 036 )

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 枚方市印田町  
地 番 701番109  
地 目 宅地  
地 積 140.35平方メートル
- 2 所 在 枚方市印田町701番地109  
家屋 番号 701番109  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 60.45平方メートル  
2階 21.94平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 34.62平方メートル





# 位置図



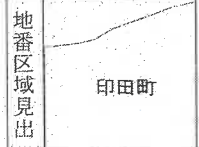
1 : 15,000 相当



イ 701-175    ハ 701-35    キ 701-123  
 B 701-189    ニ 701-195



(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。



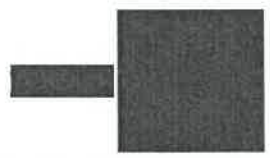
請求部	所在	枚方市印田町		地番	701番109	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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5日  
 東京法務局立川出張所

地図整理番号：M49785  
 (1/1)

登記官



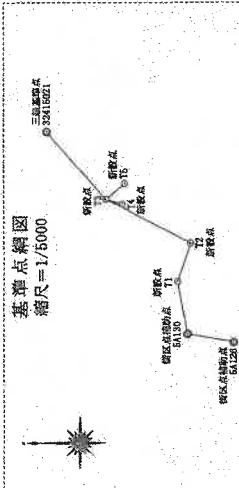
登記年月日：平成23年12月15日

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5日 東京法務局立川出張所 登記官

地積測量図

地番 701番109、同番200

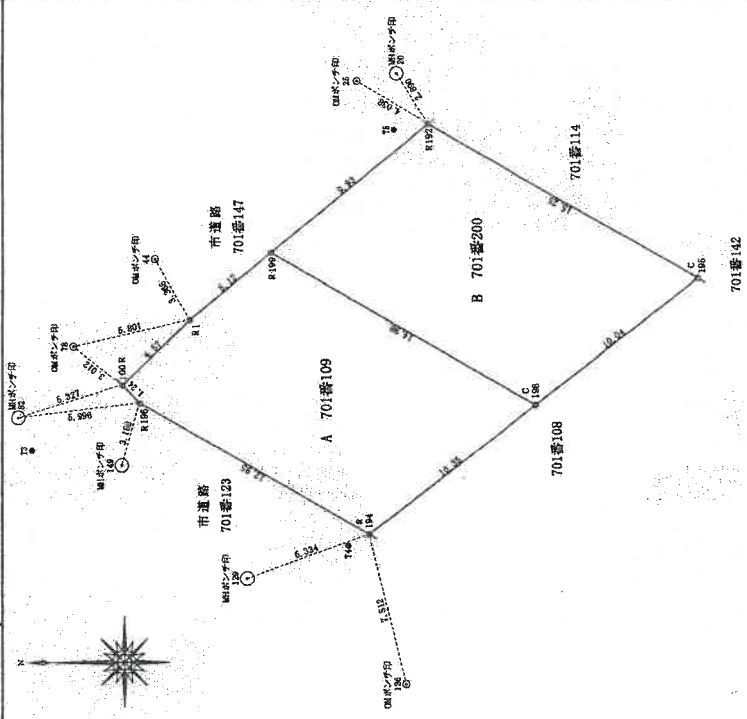
土地の所在 枚方市印田町



既知点等の名称	X	Y	縮尺係数
三郷基準点	32415021	-132208.849	0.999912
新設基準点	54126	-30737.281	0.999912
新設基準点	54130	-132446.447	0.999912
新設多角点	T1	-132436.994	0.999912
新設多角点	T2	-132449.539	0.999912
新設多角点	T3	-132367.268	0.999912
新設多角点	T4	-132382.729	0.999912
新設多角点	T5	-132385.021	0.999912

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> -1) Y <sub>n</sub>	距離
701番109	134	-13291.748	-30601.458	10.35
	158	-13291.844	-30598.154	14.89
	159	-13291.658	-30597.855	5.12
	1	-13291.900	-30599.807	4.87
	100	-13291.600	-30594.656	1.24
	199	-13291.551	-30594.540	12.85
A 701番109		面積	280.702994	
		面積	140.3514970	
		坪数	140.35	
		坪数	42.45	

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> -1) Y <sub>n</sub>	距離
701番200	198	-13291.844	-30598.154	10.04
	196	-13299.000	-30599.000	15.25
	192	-13296.672	-30591.340	9.93
	199	-13291.600	-30594.656	14.98
B 701番200		面積	280.97992	
		面積	140.355460	
		坪数	140.35	
		坪数	42.45	
		総計	280.705430	



測点名	X座標	Y座標	座標の種類
20	-132385.161	-30578.924	マンホール蓋中心ボーンチ印
25	-132383.223	-30579.287	汚水幹道中心ボーンチ印
44	-132373.319	-30587.980	汚水幹道中心ボーンチ印
78	-132389.324	-30592.179	汚水幹道中心ボーンチ印
82	-132366.536	-30595.647	マンホール蓋中心ボーンチ印
126	-132385.536	-30608.753	汚水幹道中心ボーンチ印
129	-132377.780	-30603.555	マンホール蓋中心ボーンチ印
149	-132371.674	-30598.005	マンホール蓋中心ボーンチ印

C	コンクリート杭
P	ブラスチック杭
R	金風杭
N	金風杭
M	測印

縮尺 1/250

申請人

作製者

A4サイズに縮小

登記年月日：平成25年11月5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5日

東京法務局立川出張所

登記官

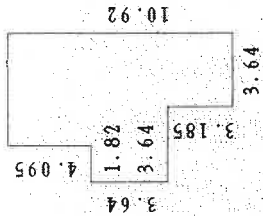
# 建物図面

## 各階平面図

家屋番号 701番109

建物の所在 枚方市印田町701番地109

### 主たる建物 1 階



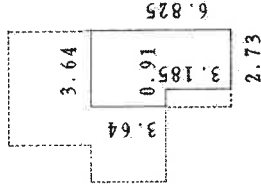
$$4.095 \times 5.46 = 22.3587$$

$$3.64 \times 7.28 = 26.4992$$

$$3.185 \times 3.64 = 11.5934$$

床面積 60.45㎡

### 2 階

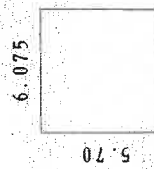


$$3.64 \times 3.64 = 13.2496$$

$$3.185 \times 2.73 = 8.69505$$

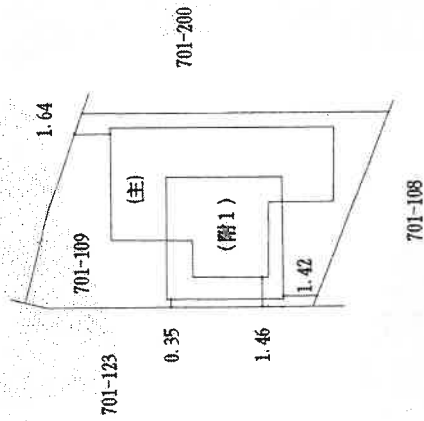
床面積 21.94㎡

### 附属建物 1



$$5.70 \times 6.075 = 34.6275$$

床面積 34.62㎡



A4サイズに縮小

作成者

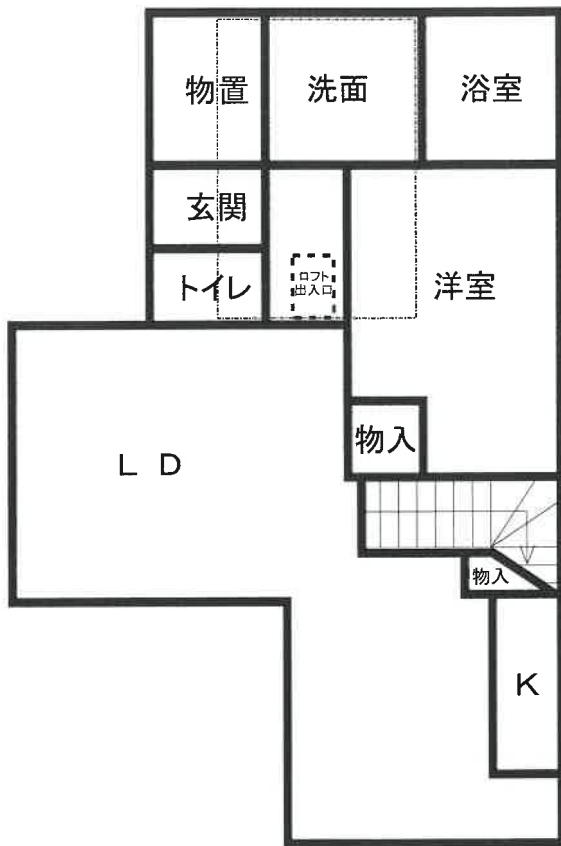
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

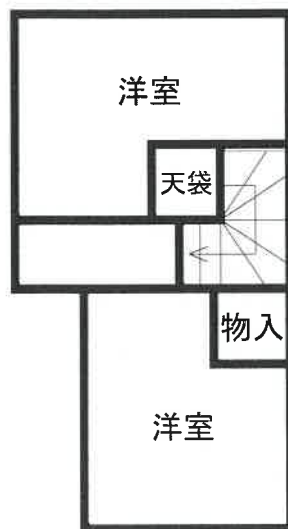
# 間取略図

1階



ロフト

2階



附属建物符号1

