

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
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。
	<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7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□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
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。
	<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)代表者	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7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 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(代表者を含む)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 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 藤原政徳

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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 交野市倉治四丁目                         |
|   | 地 番   | 1098番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.71平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 交野市倉治四丁目1098番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 1098番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル<br>2階 47.79平方メートル |





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 交野市倉治四丁目                         |
|   | 地 番   | 1098番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.71平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 交野市倉治四丁目1098番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 1098番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル<br>2階 47.79平方メートル |



令和 5年(ケ)第 412号  
令和 5年11月24日受理  
令和 年 月 日提出  
5.12.20

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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   | 交野市倉治四丁目                         |
|   | 地 番   | 1098番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.71平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 交野市倉治四丁目1098番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 1098番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル<br>2階 47.79平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	交野市倉治4丁目44番37号
<b>土 地</b>	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
<b>建 物</b>	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:
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 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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

- (1) 表札の表示 所有者の姓 (漢字)
- (2) 郵便受けの表示 所有者の姓 (漢字)

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、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地は、北側に隣接する水路に比して、約0.8m高い。

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。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、以下の理由で空き家と思料される。
  - ア 電気メーターが無計量である。
  - イ 動産が少し存在するが、キッチンには冷蔵庫以外の家電製品は存在せず、寝具なども見当たらなかった。
- (4) 目的建物2階の中央の洋室(南側がベランダに面している洋室)のドア、ドアの枠、ドアストッパー等が取り外されていた。1階LDとキッチンの上にドアが設置されていたが、ドアの枠と壁の隙間を埋めるためにドア枠とは異なる材木を使用していることや、ドア枠に必要以上の穴が空いていることなどから、このドアは建築後に設置された可能性が高いと思われる。
- (5) 目的建物1階洗面室のドアにシールが多数貼られており、また、2階の中央の洋室の壁紙に一部損傷箇所が存在した。
- (6) 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11月24日及び同年同月30日、目的建物を訪問し、居住者宛の照会書を投函したが、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。」と記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

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

執行官の意見

目的物件の占有関係

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

(4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11月24日 13:35-13:45	物件所在地	物件及び占有確認
5年11月27日 9:30-9:40	中之島図書館	物件確認
5年11月27日 9:55-10:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
5年11月30日 10:50-11:00	物件所在地	在宅要請文書投函
5年11月30日 11:15-11:35	交野市役所	道路等調査
5年12月15日 15:30-16:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月15日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

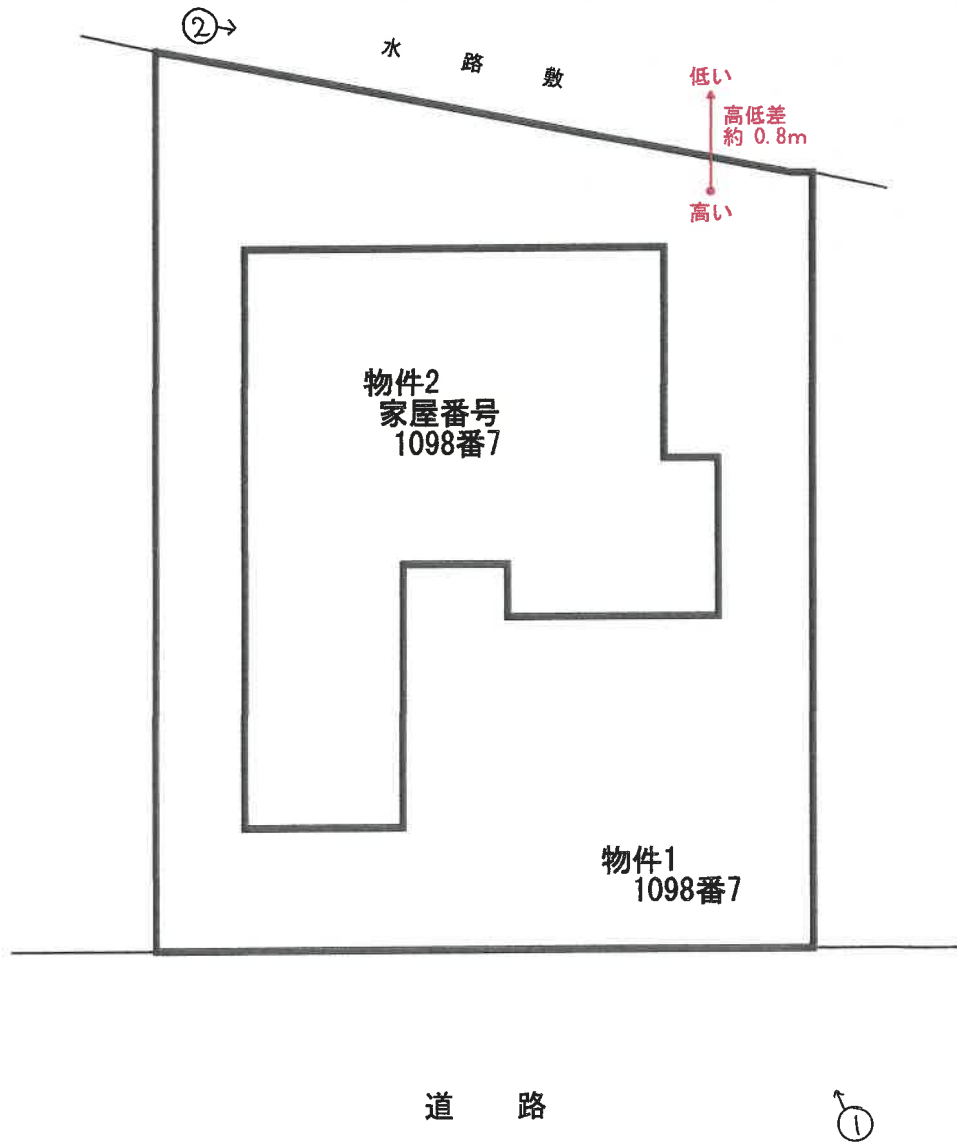
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

# 土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第412号

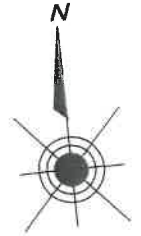
←○ 写真撮影位置方向



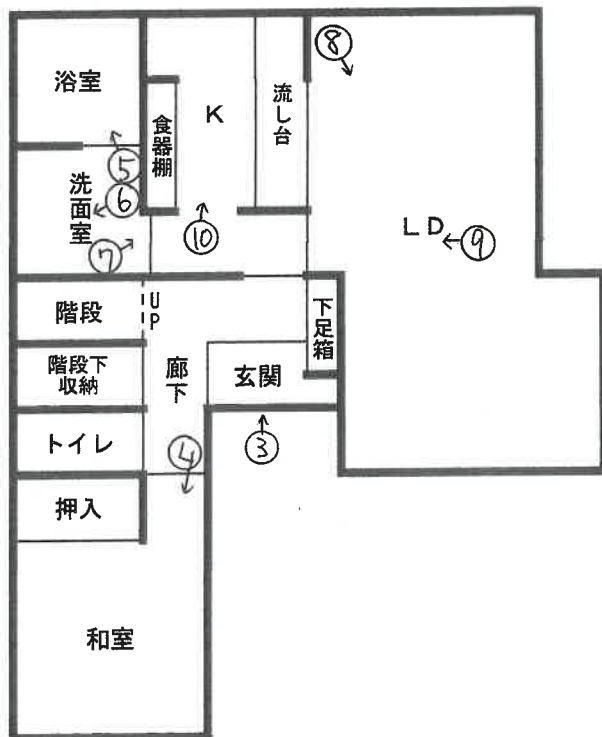
# 間取略図

令和5年（ケ）第412号

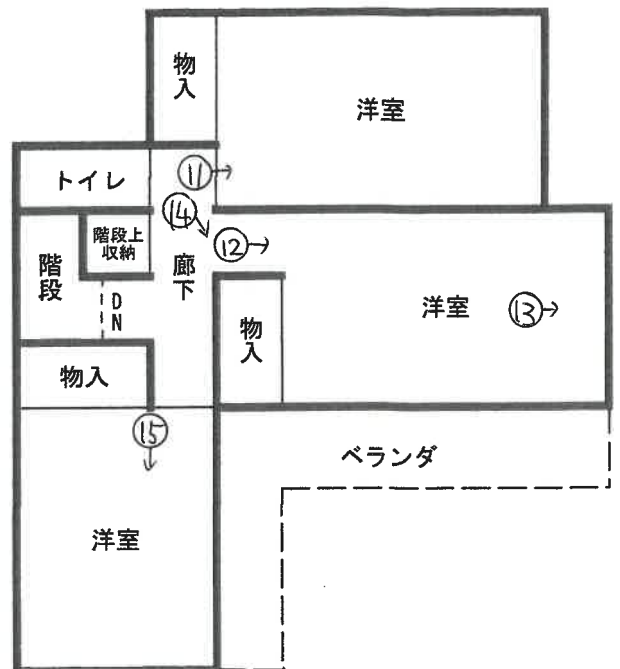
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図





① 目的建物



②



③



④



( 9 枚目 )



⑤



⑥



( 10 枚目 )

⑦



⑧



( 11 枚目 )

⑨



⑩



( 12 枚目 )



⑪



⑫



( 13 枚目)

⑬ 壁紙の損傷箇所



⑭ 扉及びその枠が欠落している2階中央の洋室



( 14 枚目)

15



( 15 枚目)

令和5年（ケ） 第412号

令和5年12月15日 現地調査

令和5年12月25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 20,730,000円	
内訳価格	
物件1	金 4,300,000円
物件2	金 16,430,000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	同左
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。		
2	① 建物図面と現況は概ね一致した。 ② 目的建物内に家具・家電等の動産類が残置されていた。		

#### 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 郡津駅 北東方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 西倉治停留所 南東方 道路距離 約200m	
付近の状況	市街化調整区域内で一体開発された住宅地域。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	市街化調整区域
	用途地域	—
	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	—
画地条件	規模	160.71㎡
	形状	概台形
	間口・奥行	間口約11.2m・奥行約13.3~15.4m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南側	幅員約6.3m市道 (建築基準法42条1項1号道路)
	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	水路挟んで戸建住宅
	南側	道路
	西側	戸建住宅
	東側	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)
<small>(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当該施設の本管 (以下、「施設管」という。) が通っており、通常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。</small>		
土壌汚染等	目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、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目的土地を含む周辺一帯が農地であったものと思われることから、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	北側に水路が存しており、当水路より約80cm高位となっていた。	

## 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29年3月17日新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 103.68㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が住居（空き家）として使用、占有している。	
特 記 事 項	<p>① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>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。</p> <p>③ 2階中央の洋室扉及び扉枠が取り外されて存しなかった。1階LDK内のキッチンとリビングの間に扉が設置されていたが、2階洋室の扉が移設されているものと思われる。</p> <p>④ 1階洗面室の扉にシールが多数貼られていた。2階中央洋室の壁クロスに剥がれ等の損傷が見られた。その他、室内全体に経年相当の汚損が見られた。</p> <p>⑤ 建築確認有り。検査済証有り。</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	85,900	1.04	160.71	0.95	13,639,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 交野-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 115,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101/100 & \times 100/104 & \times 100/130 & = 85,900\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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 (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	1.02	1.20	1.05	1.30

※居住環境等の格差を上記の通り査定

イ 個別格差：

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

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	103.68	0.70	15,967,000

ウ 現価率

経過年数	約7年
経済的残存耐用年数	約23年
観察減価	10%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / (\text{経過年数}7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}23\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.70 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理の状況、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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
1	13,639,000	0.55	法定地上権	7,501,000

### 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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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]
	ア	イ					カ
1	13,639,000	- 7,501,000		1.00	0.70		4,300,000
2	15,967,000	+ 7,501,000	1.00	1.00	0.70	0	16,430,000
一括価格 (合計)							20,730,000

#### 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 地価公示 交野-13

所 在 : 交野市幾野4丁目1003番35「幾野4-4-15」  
価 格 : 115,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 京阪交野線 郡津駅 北東方 約1,300m  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 169m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面街路 : 南6.8m市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ比較的整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 10,124,730円  
物件2 : 6,591,764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

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 交野市倉治四丁目                         |
|   | 地 番   | 1098番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.71平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 交野市倉治四丁目1098番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 1098番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル<br>2階 47.79平方メートル |





# 位置図



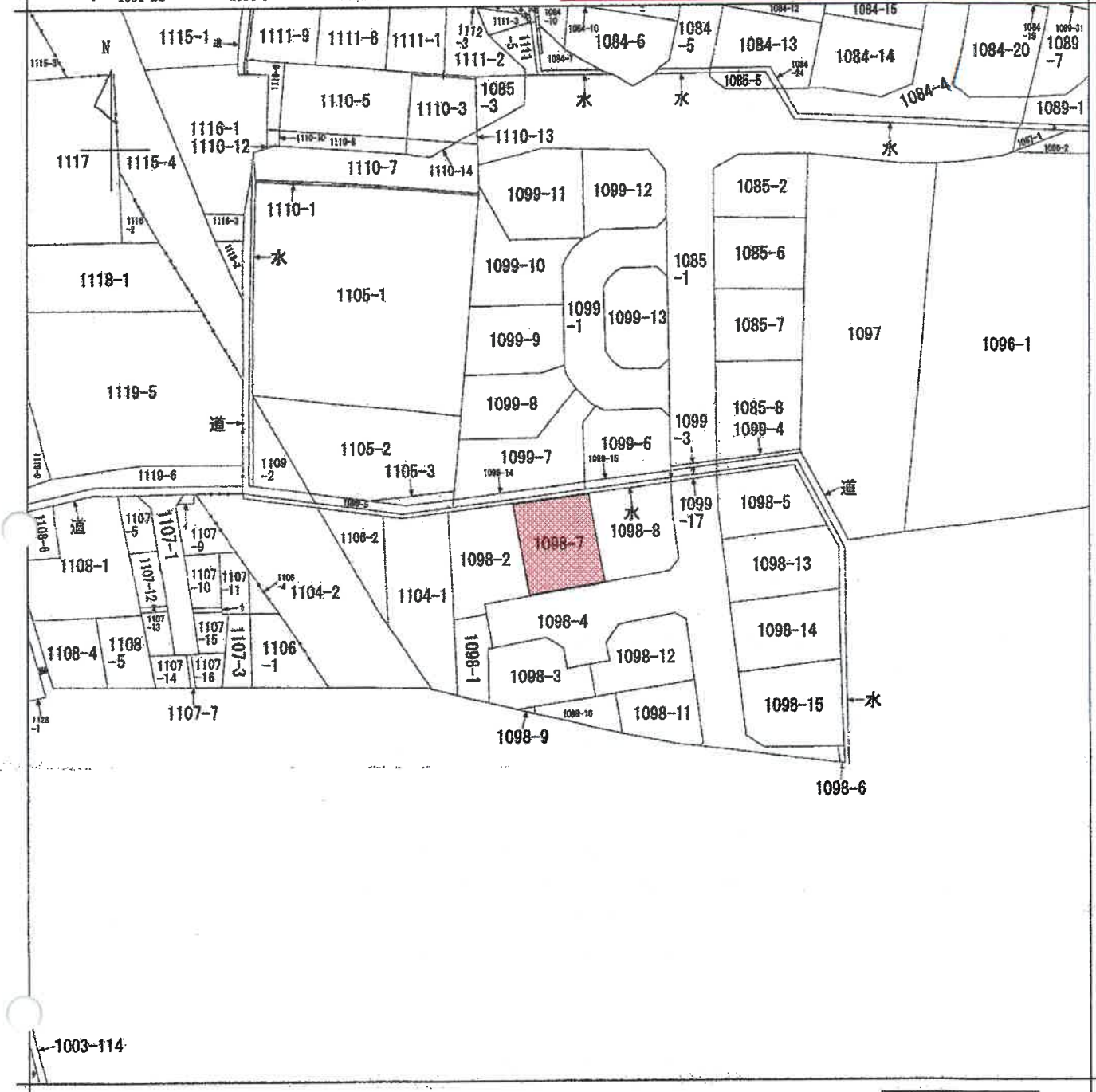
対象不動産

地価公示標準地  
交野 - 1 3

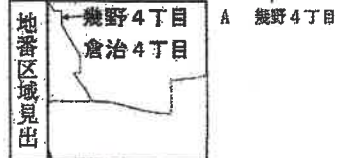
昭文社スーパーマップル・デ  
ジタル 23 (縮尺 1/10,000)



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載した図面です。



請求部	所在	交野市倉治四丁目		地番	1098番7	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	

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5年10月5日  
大阪法務局枚方出張所

地図整理番号：M21627

登記官

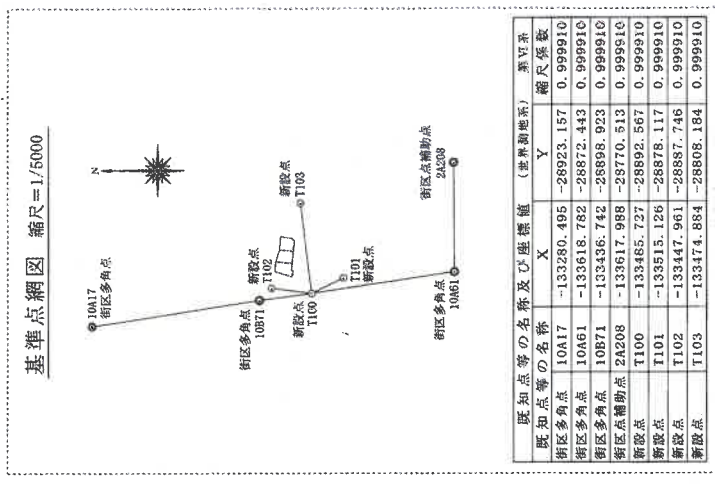
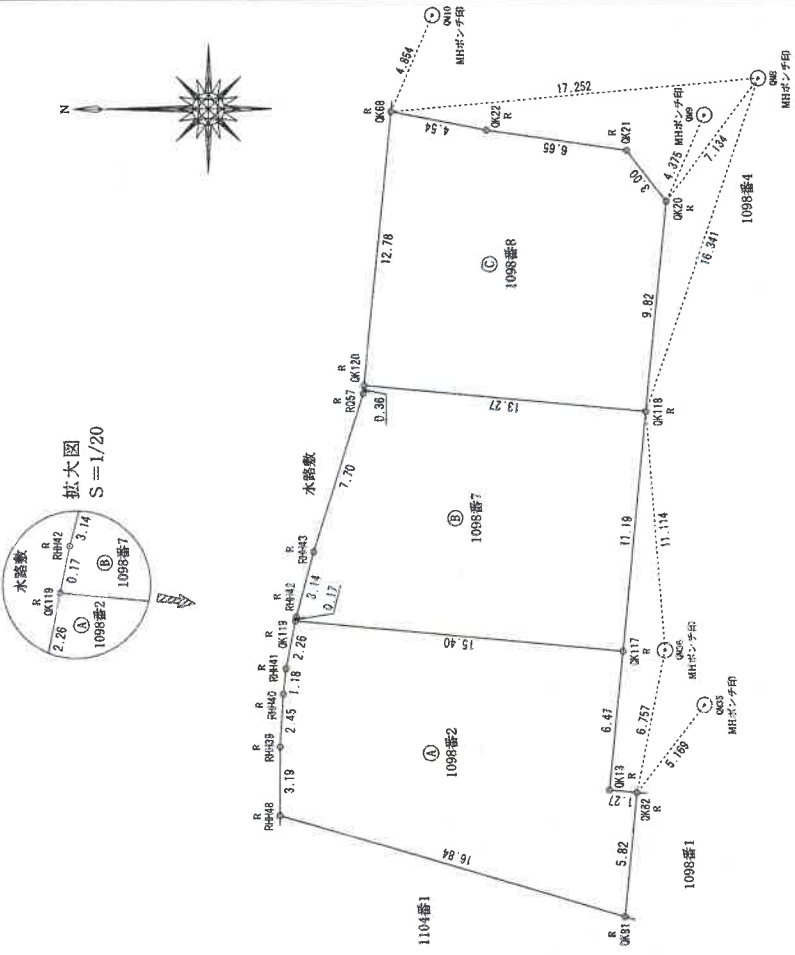
登記年月日：平成28年10月12日

1/2

# 地積測量図

地番 1098番2 1098番7 1098番8

土地の所在 交野市倉治四丁目



既知点等の名称	X	Y	縮尺係数	差V系
街区多角点 10A17	-133280.495	-28923.157	0.999910	
街区多角点 10A61	-133618.782	-28872.443	0.999910	
街区多角点 10B71	-133436.742	-28898.923	0.999910	
街区多角点補助点 2A208	-133617.988	-28770.513	0.999910	
新設点 T100	-133465.727	-28892.567	0.999910	
新設点 T101	-133515.126	-28878.117	0.999910	
新設点 T102	-133447.961	-28887.746	0.999910	
新設点 T103	-133474.884	-28808.184	0.999910	

境界線の種類

C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属標
N	金属線
M	刻印

参照点座標リスト

測点名	X座標	Y座標	測量点の種類
QM8	-133473.536	-28837.106	マンホール蓋中心ボンプ印
QM9	-133471.012	-28838.803	マンホール蓋中心ボンプ印
QM10	-133458.256	-28834.131	マンホール蓋中心ボンプ印
QM35	-133471.042	-28866.205	マンホール蓋中心ボンプ印
QM36	-133469.196	-28863.667	マンホール蓋中心ボンプ印

縮尺 1/250



申請人

平成28年10月6日 測量  
(平成28年10月8日作成)

作成者

(大阪土地家屋調査士会)

# 地積測量図

地番 1098番2 (A) 1098番7 (B) 1098番8 (C)

土地の所在 交野市倉治四丁目

座標求積表

地番	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>	距離	
1098番2	QK117	-133467.237	-28863.727	-424729.742805	15.40	
	QK119	-133451.903	-28862.255	-455013.450075	2.26	
	RHH41	-133451.472	-28864.477	-161068.378166	1.18	
	RHH40	-133451.345	-28865.654	-8024.651812	2.45	
	RHH39	-133451.194	-28866.104	-4618.896640	3.19	
	RHH48	-133451.185	-28871.303	465925.087814	16.84	
	QK81	-133467.332	-28876.098	482144.208306	5.82	
	QK82	-133467.882	-28870.296	-20613.391344	1.27	
	QK13	-133466.618	-28870.174	-18621.262230	6.47	
			倍面積		341.523048	
			面積		170.7615240	
		地積		170.76 m <sup>2</sup>		
		坪数		51.65		

地番	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>	距離	
1098番7	QK119	-133451.903	-28862.255	441563.639245	15.40	
	QK117	-133467.237	-28863.727	473422.850254	11.19	
	QK118	-133468.305	-28852.588	-350356.976084	13.27	
	QK120	-133455.094	-28851.320	-382193.436040	0.36	
	RQ57	-133455.058	-28851.683	-67801.455050	7.70	
	RHH43	-133452.744	-28859.036	-90040.189200	3.14	
	RHH42	-133451.938	-28862.079	-24273.008439	0.17	
			倍面積		321.424686	
			面積		160.7123430	
			地積		160.71 m <sup>2</sup>	
			坪数		48.61	

地番	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>	距離	
1098番8	QK68	-133456.348	-28838.595	-164697.216045	12.78	
	QK120	-133455.094	-28851.320	344975.233240	13.27	
	QK118	-133468.305	-28852.588	408264.120200	9.82	
	QK20	-133469.244	-28842.805	-26448.852185	3.00	
	QK21	-133467.388	-28840.439	-243384.464721	6.65	
	QK22	-133460.805	-28839.475	-318387.804000	4.54	
			倍面積		321.016489	
			面積		160.5082445	
			地積		160.50 m <sup>2</sup>	
			坪数		48.55	

総計 491.9821115 m<sup>2</sup>

作成者

平成28年10月6日測量  
(平成28年10月8日作成)



申請人

縮尺 1 /

(大阪土地家屋調査士会)

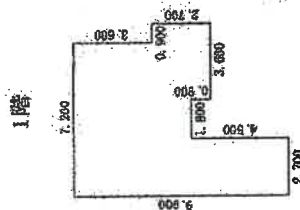
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建物図面  
各階平面図

各階平面図

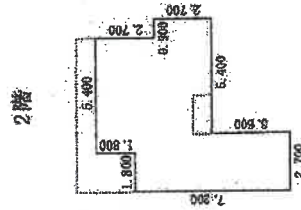
家屋番号 1098\*7

建築物の所在 交野市倉治四丁目1098番地7



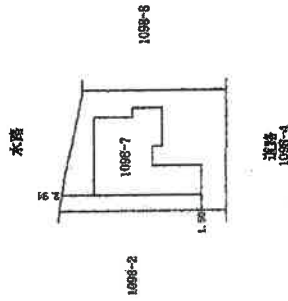
求積表

7,200 × 3,600	=	25,920,000
8,100 × 1,800	=	14,580,000
0,900 × 3,600	=	3,240,000
4,500 × 2,700	=	12,150,000
計		55,890,000
床面積		55.89 ㎡



求積表

5,400 × 1,800	=	9,720,000
7,200 × 0,900	=	6,480,000
8,100 × 2,700	=	21,870,000
3,600 × 2,700	=	9,720,000
計		47,790,000
床面積		47.79 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

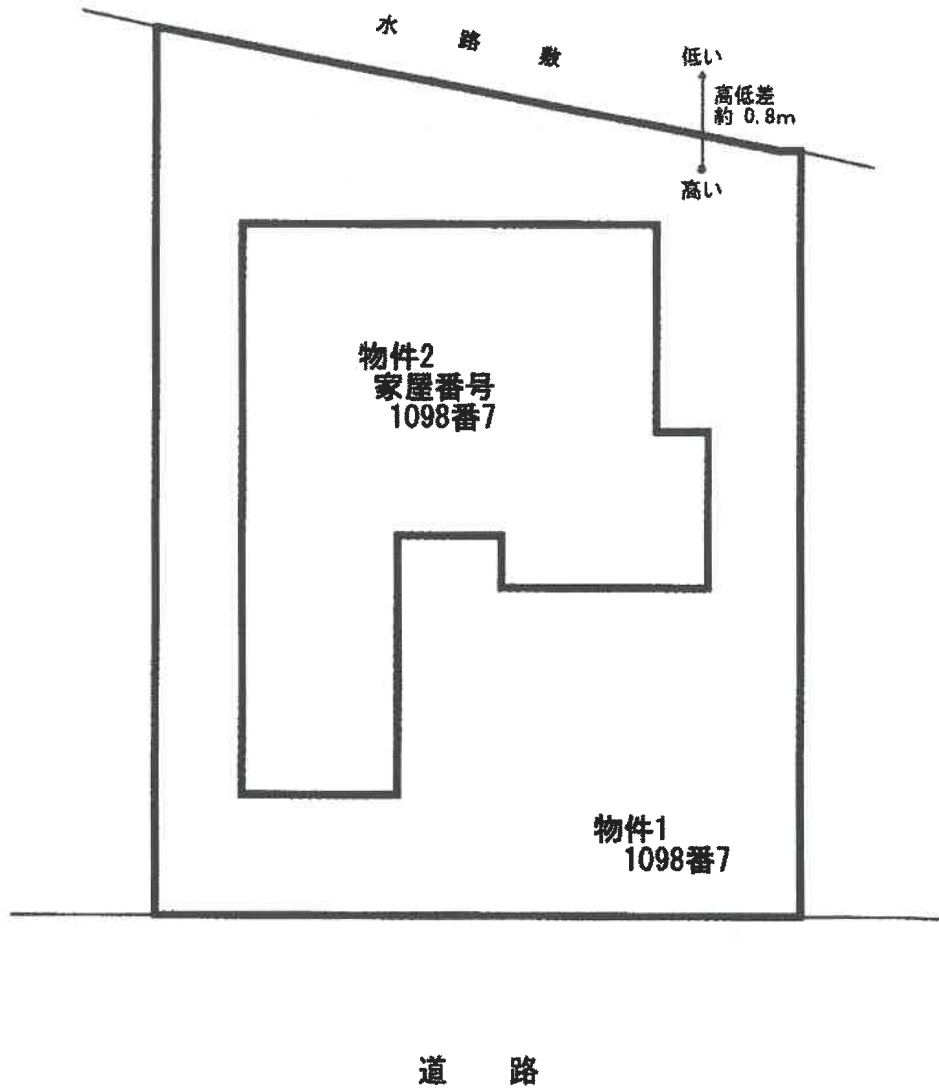
(平成 29 年 8 月 30 日作成)

登記年月日：平成29年8月31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 5 年 10 月 5 日 大阪法務局 枚方出張所

登記官

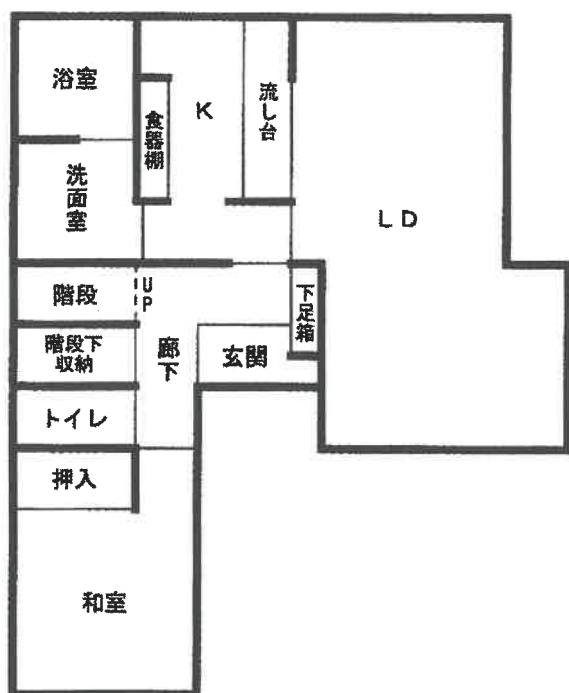
# 土地建物位置関係図



# 間取略図



1階平面図



2階平面図

