

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 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
	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。
- 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 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) 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

- 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 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、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名の氏名、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30日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 六 倉 英 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 5月14日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月28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 6月10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30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	1,150,000 920,000	一括	230,000	12,922	4,029
1	450,000				
2	700,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 枚方市小倉町
地 番 12番44
地 目 宅地
地 積 43.36平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市小倉町12番地44、12番地45
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.29平方メートル
2階 42.65平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町12番44
種 類 居宅兼店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.62平方メートル
2階 23.85平方メートル

(現況)

種 類 居宅兼倉庫
床 面 積 1階 約26.82平方メートル
2階 23.85平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田 慎太郎

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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範囲	全部
賃借人	ユニオンクラフト株式会社
期限	令和7年2月7日
賃料	月額20,000円
保証金	なし
特約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 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）。
- 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 枚方市小倉町
地 番 12番44
地 目 宅地
地 積 43.36平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市小倉町12番地44、12番地45

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.29平方メートル
2階 42.65平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町12番44

種 類 居宅兼店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.62平方メートル
2階 23.85平方メートル

(現況)

種 類 居宅兼倉庫

床 面 積 1階 約26.82平方メートル
2階 23.85平方メートル



令和 5年(又)第 258号
令和 6年 1月26日受理
令和 年 月 日提出
6.2.28

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 枚方市小倉町
地 番 12番44
地 目 宅地
地 積 43.36平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市小倉町12番地44、12番地45
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.29平方メートル
2階 42.65平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町12番44
種 類 居宅兼店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.62平方メートル
2階 23.85平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	枚方市小倉町13番9号	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(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	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅兼倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約26.82㎡	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: [<input type="checkbox"/> ある 構造: [床面積: [
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している <input checked="" 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ユニオンクラフト株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ユニオンクラフト株式会社の代表者(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)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 5年 2月 8日
最初の契約日	令和 5年 2月 6日
契約等期間	令和 5年 2月 8日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 2月 7日まで 2年間 <input 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	年 月 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 20,000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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 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	
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
(3枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (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はない。
- (4) 目的土地の南側には道路負担部分が存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図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) 目的建物内は、1階に流し台やカウンター、座敷があり、店舗のような仕様になっていたが、現状は倉庫として使用されており、段ボール箱や脚立等の動産が存在する。
- (4) 目的建物の北側及び南側には増築部分が存在する。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 目的建物の1階の天井にはたわみがあり、2階北側の天井には雨漏りのあとと推測されるしみがあつた。2階の畳は全体的に傷んでおり、南側和室の壁も一部損傷箇所があつた。また、目的建物の南側の軒裏には穴が空いていた。
- (7) 目的建物は、東側建物（12-45上の建物）と連棟として建築されており、西側建物（12-43上の建物）とも外観上、一体となっていた。

4 その他の状況について

当職は、令和6年2月13日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ユニオンクラフト株式会社の代表者	目的建物は、ユニオンクラフト株式会社が所有者から借りています。現状は、倉庫として使用しています。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の占有者が、賃貸借契約に基づいて、倉庫として使用、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

(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月26日 14:20-14:35	物件所在地	物件及び占有確認
6年1月29日 9:00-9:10	中之島図書館	物件確認
6年1月29日 10:10-10:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年1月30日 15:24-15:31	枚方市役所	道路等調査
6年2月1日 17:05-17:15	執行官室	電話照会 (ユニオンクラフト株式会社代表者から入電)
6年2月2日 11:15-11:20	物件所在地	物件及び占有確認
6年2月9日 12:20-12:50	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)
6年2月13日	執行官室	照会文書送付 (所有者宛)
6年2月22日 13:00-13:20	大阪法務局北出張所	法人調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、開錠して建物内に立ち入った。</p>		

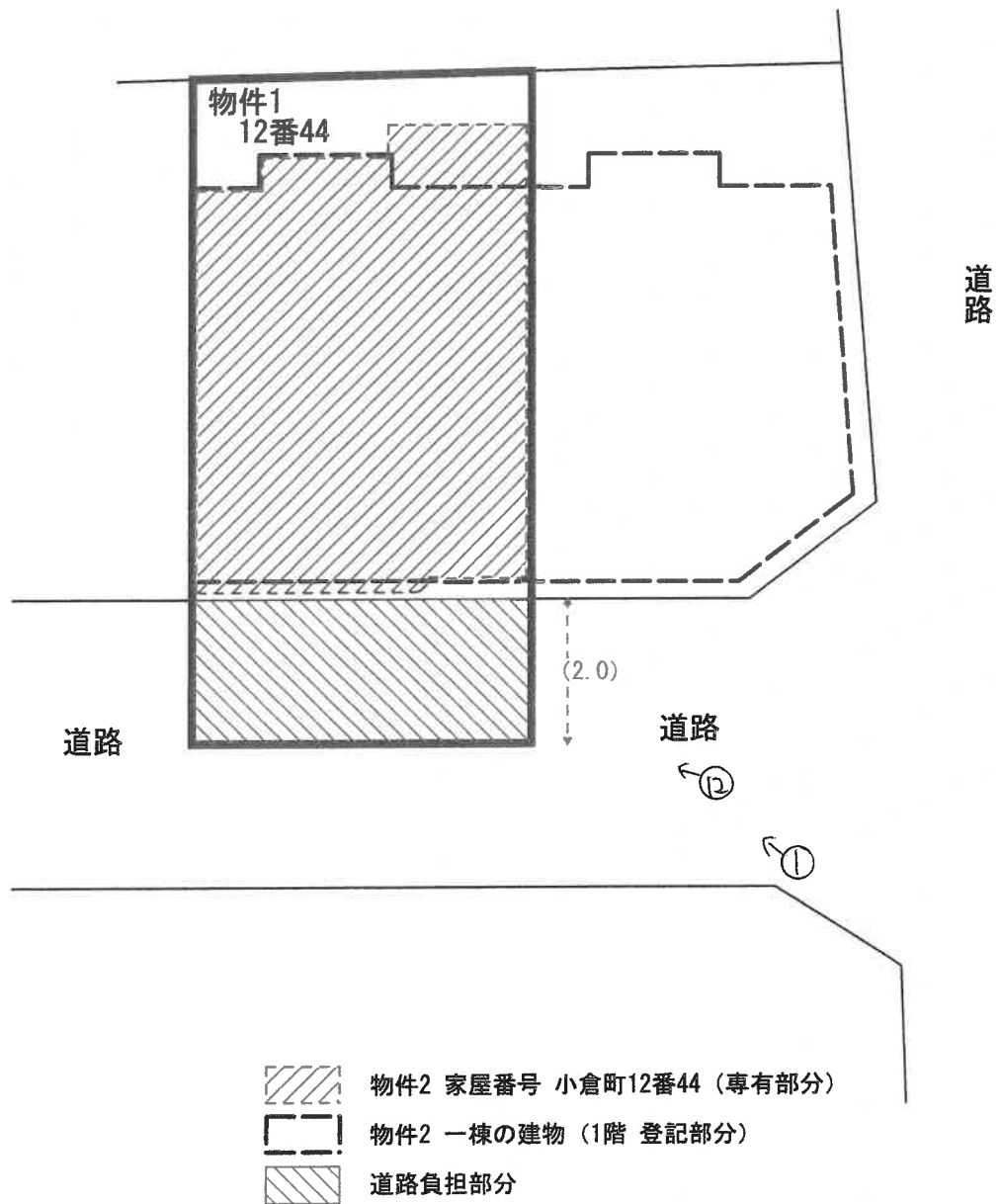
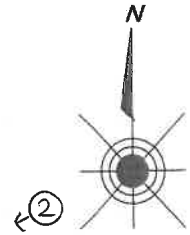
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地建物位置関係図

令和5年（又）第258号

←○ 写真撮影位置方向



（単位：約m）

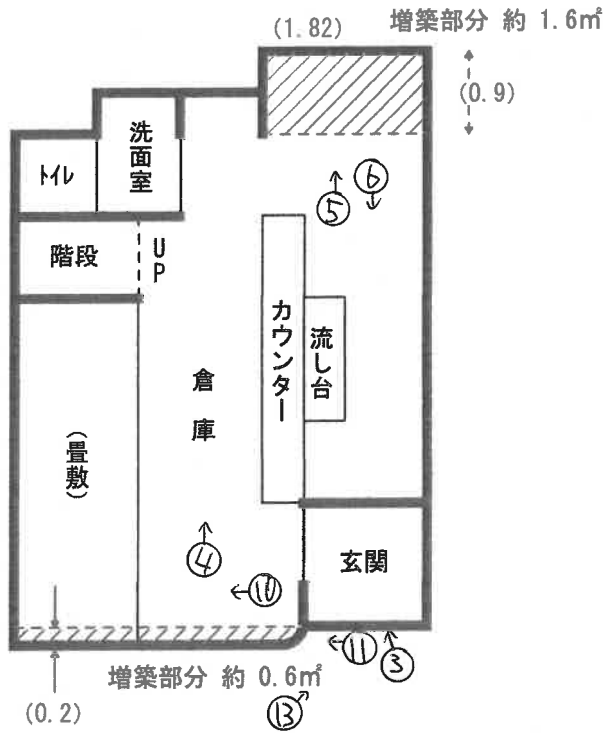
間取略図

令和5年（又）第258号

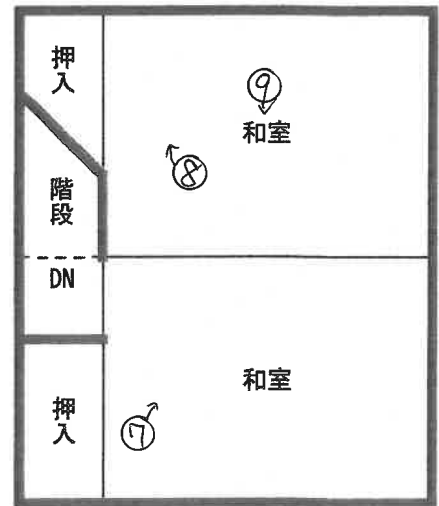
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



(単位：約m)

① 目的建物



② 目的建物



(10 枚目)

③



④



(1 (枚目)

⑤ 1階北側増築部分



⑥



⑦



⑧雨漏りあとと推測されるしみ

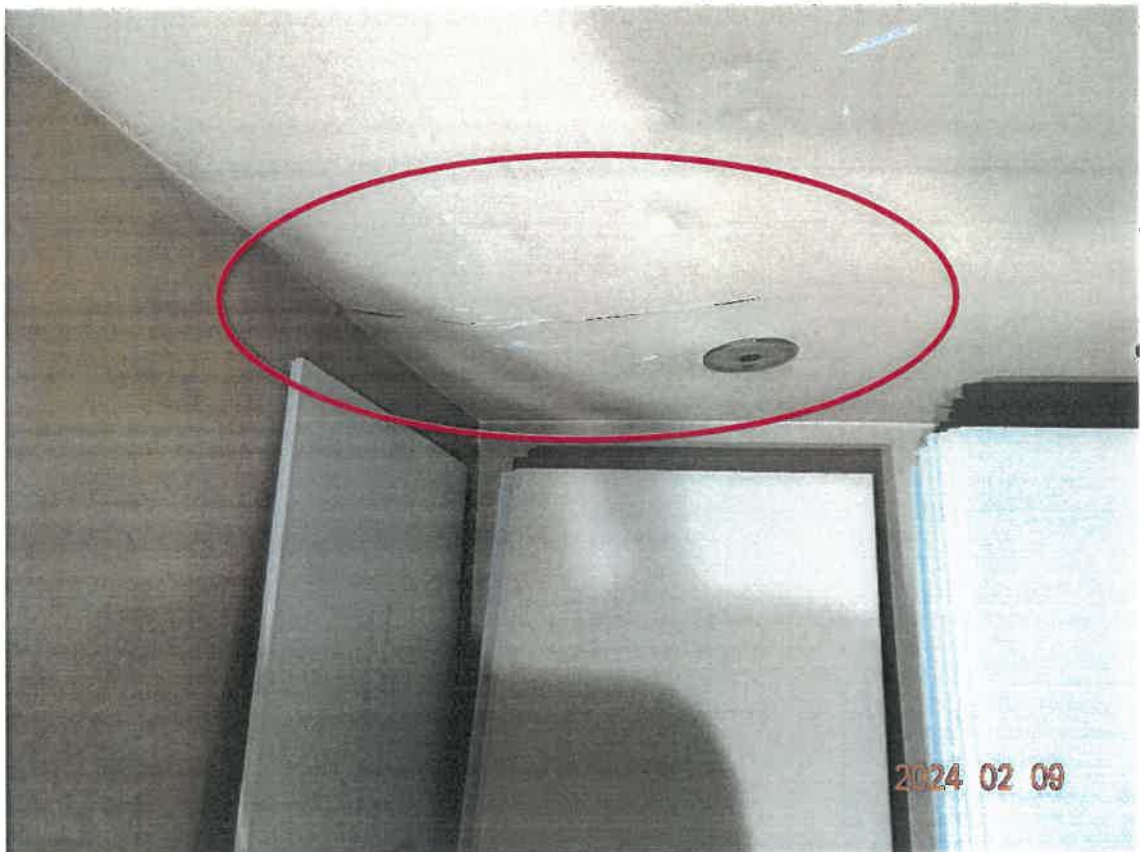


(3 枚目)

⑨ 2階南側和室の壁の損傷箇所



⑩ 1階天井のたわみ



(14 枚目)

⑪ 1階南側増築部分



⑫ 道路負担部分



⑬ 軒裏の損傷箇所



令和5年（又） 第258号

令和6年2月9日 現地調査

令和6年3月20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

立入健一郎

第1 評価額

一括価格	
金 1,150,000円	
内訳価格	
物件1	金 450,000円
物件2	金 700,000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き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 ※ 地目：宅地一部公衆用道路
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 ※ 種類及び床面積は、特記事項参照。
番号	特記事項		
1・2	<p>・物件1（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。なお、物件1の南側部分は舗装私道の一部を構成しており、現地概測したところ約9.36㎡（約4.68m×約2m）が道路負担部分と考えられる。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。物件1の宅地部分は、物件2（目的建物）の敷地となっている。</p> <p>・物件2（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、1階は現況と登記数量が異なり、その面積は約26.82㎡（増築部分：約2.2㎡）である（間取略図参照）。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。</p> <p>・目的建物の種類は、居宅兼倉庫である。</p> <p>・目的建物は、連棟式建物である（西端）。</p> <p>・目的建物は、西側隣接地に位置する目的外建物と壁が吸着していると思われる。</p> <p>・目的建物は、建ぺい率及び容積率が超過している可能性が有る。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。</p> <p>・枚方市都市整備部開発指導室審査指導課によると、前面私道を所有している全員の同意（通路協定書）があれば、建築基準法第43条2項2号の適用は可能ということであり、他の法令をクリアすれば戸建住宅等の建築は可能という回答を得た。</p>		

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 牧野駅 南方 道路距離 約1km (別添「受命物件の位置図」参照)	
付近の状況	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	埋蔵文化財包蔵地、第1種高度地区
画地条件	規模	43.36㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4.68m・奥行約7.3m(宅地部分)
	高低差等	ほぼ平坦
界面道路の状況	南側	幅員約4m舗装私道(建築基準法上、非道路)
	接道状況	中間画地、ほぼ等高界面
土地の利用状況等	現況	居宅
	北側	住宅
	東側	住宅
	南側	道路
	西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり(私設管)
	ガス配管	あり
	下水道	あり(引込管)※本管は東側市道に埋設。
<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該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常のコスト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	<p>土壌汚染の可能性の有無について、旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。</p> <p>但し、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。</p>	
特記事項	特になし	

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44年4月5日新築
	経過年数	約55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	モルタル等
	内 壁	土壁等
	天 井	合板等
	床	畳、土間コンクリート等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 約50.67㎡ 増築未登記部分（1階）は、約2.2㎡である。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	間取略図参照
品 等	劣る	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 目的建物は、1階の天井に撓みがあり、2階北側の天井には雨漏り跡と思われるしみがあつた。 ・ 2階和室の畳は全体的に損傷しており、南側和室の壁も一部損傷箇所があつた。 ・ 目的建物の南側の軒裏には穴があいていた。 ・ 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の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る。 	

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等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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地)	104,000	1.04	約34.00	0.75	2,758,000
1 (私道)	104,000	0.05	約9.36	—	49,000
合計			43.36		2,807,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 枚方-5

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$146,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/104 \times 100/136 = 104,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 南向き

◇地域格差：

街路 ※1	接近 ※2	環境 ※3	行政	総合 (相乗積)
1.12	1.01	1.20	1.00	1.36

※1：幅員・道路種類・建築基準法上の道路 ※2：最寄駅接近性 ※3：居住環境

イ 個別格差：

宅地部分	接面・方位 ※	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 南向き

私道部分	標準画地価格に対して
	0.05

ウ 地積：私道部分は概測数量による。宅地部分は登記数量から私道部分を控除した数量である。

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	120,000	約50.67	0.02	122,000

ウ 現価率

経過年数	約55年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	60%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 55\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.6)$$

$$= 0.02$$

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び保守管理の状態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	イ	
1	2,758,000	0.60	法定地上権	1,655,000

※ 私道部分を除く

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	2,807,000	- 1,655,000		0.56	0.70	
2	122,000	+ 1,655,000	1.00	0.56	0.70	0	700,000
一括価格 (合計)							1,150,000

ウ 占有減価

本件の場合不要（目的物件は、賃料収益を上げることが有効利用の一つであることから）。

エ 市場性修正

目的建物は連棟式建物であり、その位置（西端）及び西側の目的外建物とも壁が吸着している点（0.70）並びに建蔽率及び容積率が超過している可能性がある点（0.80）を考慮し市場性修正を行った（相乗積）。

オ 競売市場修正

「第2 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-5

所 在 : 大阪府枚方市渚栄町1650番37 「渚栄町12-19」
価 格 : 146,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 御殿山駅 北東方 約950m (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地 積 : 202㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南 4.7m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%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画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 : 2,521,297円
物件2 : 502,848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 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 枚方市小倉町
地 番 12番44
地 目 宅地
地 積 43.36平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市小倉町12番地44、12番地45
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.29平方メートル
2階 42.65平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町12番44
種 類 居宅兼店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.62平方メートル
2階 23.85平方メートル



【受命物件の位置図】



地図上の1センチは 約 80メートル

イ 5-4
ロ 15-45



(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	枚方市小倉町		地番	12番44			
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5年9月26日

大阪法務局

地図整理番号：M36328

登記官

登記年月日：昭和48年5月4日

008922

前12-19 後、新

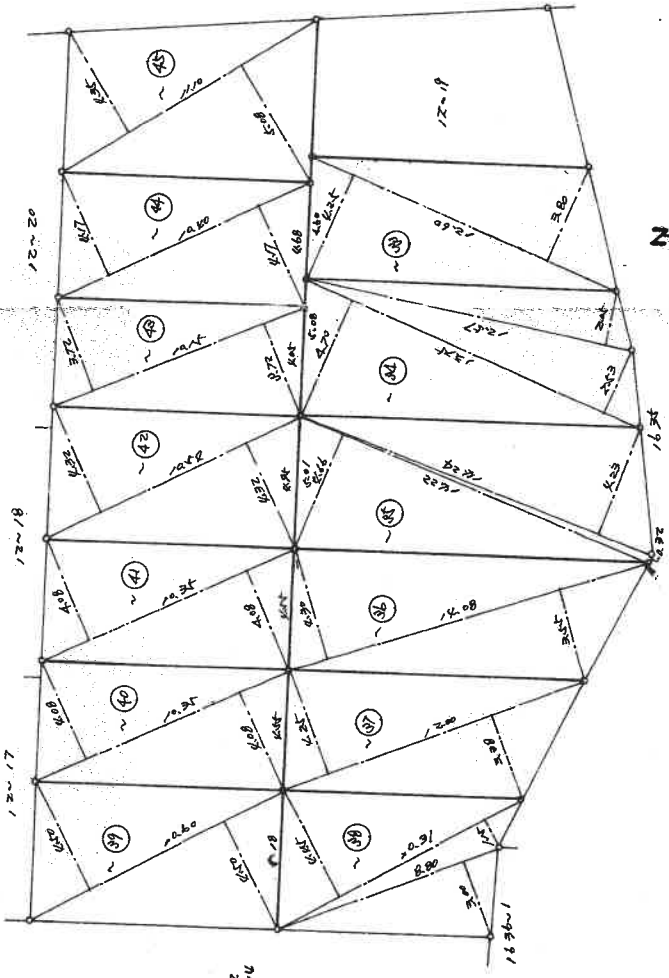
地番	12-19、38、45
土地の所在	大阪市小倉町

地積測量図

48.5.4

地番	算式	面積	作製年月日	作製者
12-19		53.2059	昭和48年5月9日	
~19	12.60 x (4.25 + 3.80)	50.1150		
~34	13.25 x (4.70 + 2.53)	49.7063		
~34	12.25 x 2.05	25.1122		
小計		62.5904		
~35	14.22 x (4.66 + 2.02)	95.4078		
~36	14.34 x 4.23	60.6684		
小計		156.0762		
~37	14.08 x (4.30 + 3.55)	116.3660		
~38	12.00 x (4.25 + 3.98)	145.3900		
~38	10.97 x (4.45 + 1.15)	28.8680		
小計		184.2240		
~39	12.62 x (4.50 + 4.50)	147.0000		
~40	12.35 x (4.08 + 4.08)	102.3280		
~41	10.35 x (4.08 + 4.08)	85.3280		
~42	10.54 x (4.32 + 4.32)	91.5320		
~43	10.15 x (3.72 + 3.72)	75.5280		
~44	10.40 x (4.17 + 4.17)	86.6680		
~45	11.10 x (4.35 + 4.08)	103.9265		
合計		687.2000		

現地算式
687.20 - 638.2941 = 48.9059



縮尺	1/200
----	-------

(本文裏印)

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9月26日 大阪法務局

登記官

登記年月日：昭和56年10月15日

315577

各階平面図

56.10.15

小倉町
12-44

家屋番号

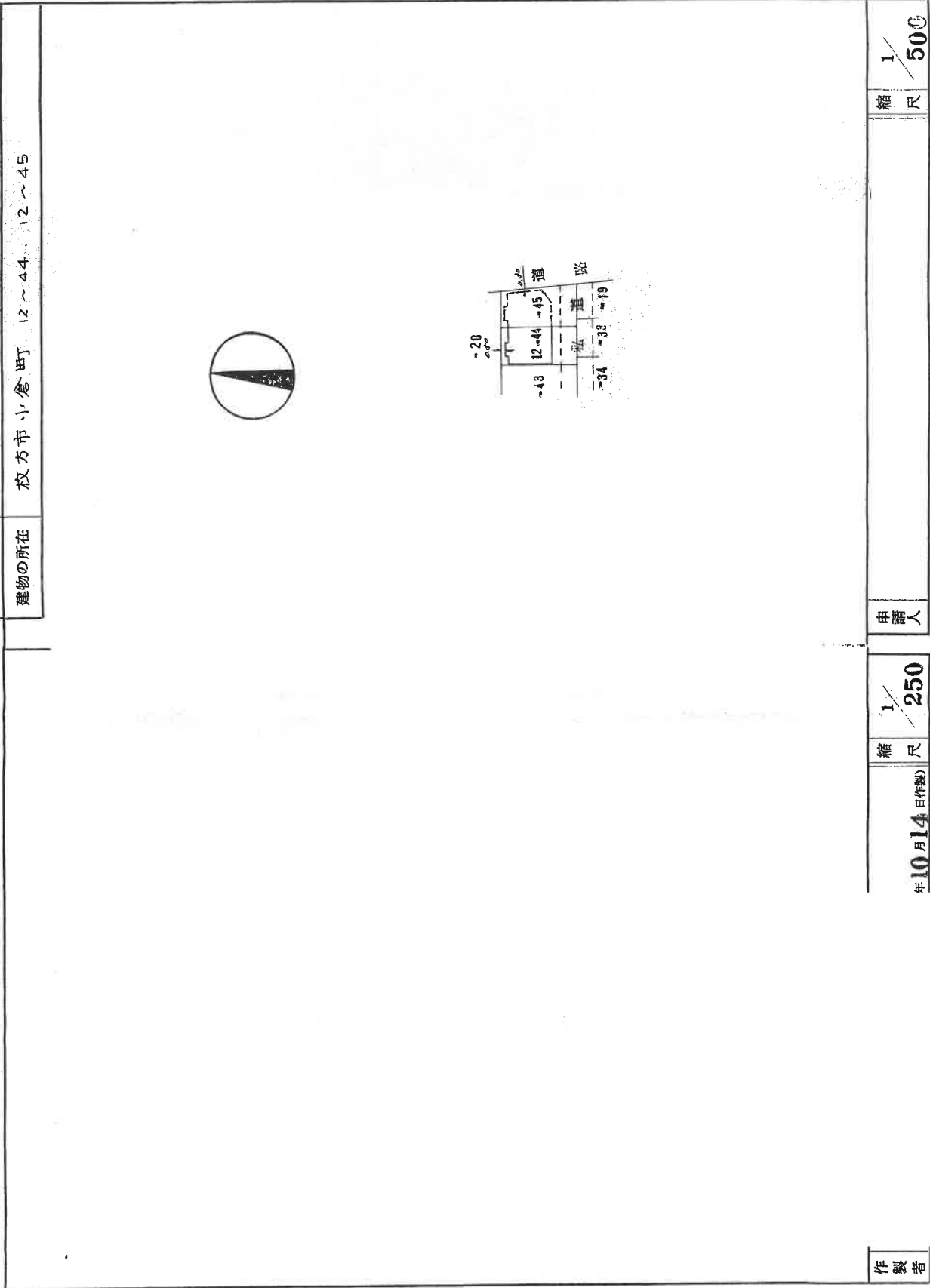
建物の所在

枚方市小倉町

12-44

12-45

建物図面
各階平面図



作製者

申請人

縮尺 1/250

年10月14日(作製)

縮尺 1/500

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)

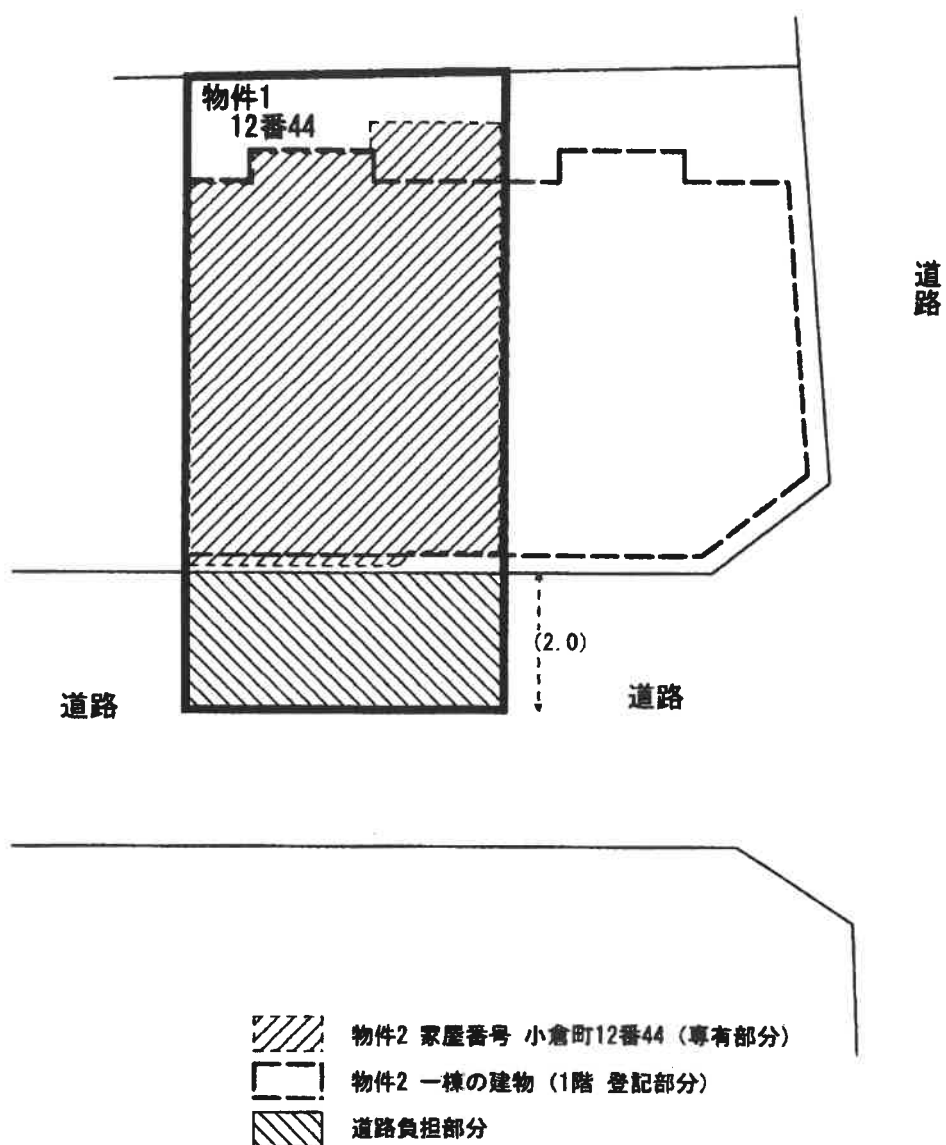
令和5年9月26日

大阪法務局

登記簿

土地建物位置関係図

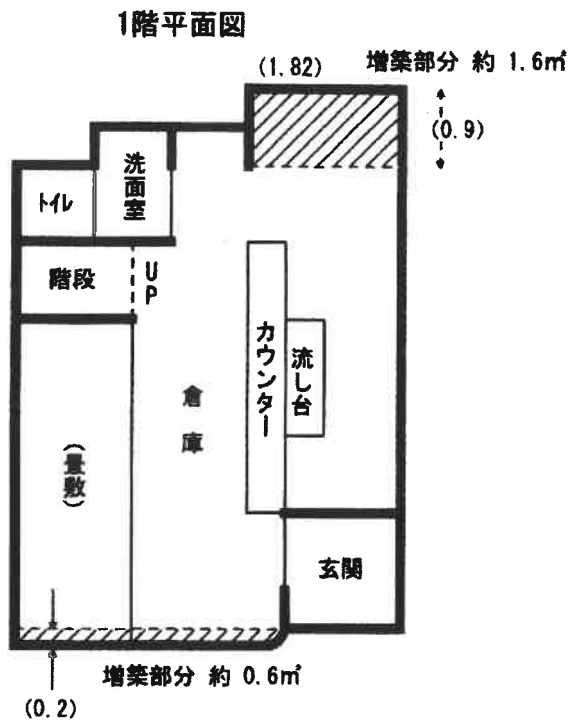
令和5年（又）第258号



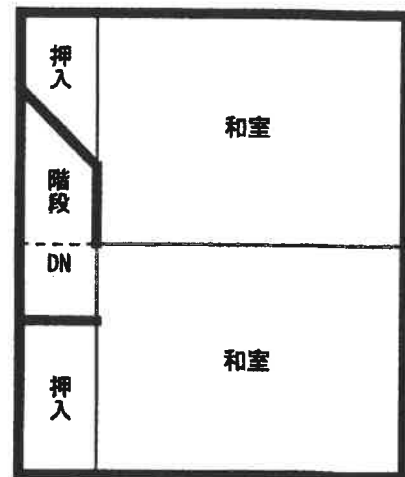
(単位：約m)

間取略図

令和5年（又）第258号



2階平面図



(単位：約m)