

## 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、入札が無効となる場合があります。**※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 (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

- 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、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)	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

- 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、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 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

- 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 役員の名前、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。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月24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 7年 5月12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 7年 3月25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 枚方市西船橋一丁目  
地 番 963番6  
地 目 宅地  
地 積 48.36平方メートル
- 2 所 在 枚方市西船橋一丁目  
地 番 963番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 15平方メートル
- 3 所 在 枚方市西船橋一丁目963番地  
家屋 番号 963番3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 28.55平方メートル  
2階 25.64平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約30.20平方メートル  
2階 約27.29平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月21日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上本 聡 宏

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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   | 枚方市西船橋一丁目                          |
|   | 地 番   | 963番6                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 48.36平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 枚方市西船橋一丁目                          |
|   | 地 番   | 963番9                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                              |
|   | 地 積   | 15平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 枚方市西船橋一丁目963番地                     |
|   | 家屋 番号 | 963番3                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 28.55平方メートル<br>2階 25.64平方メートル   |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 約30.20平方メートル<br>2階 約27.29平方メートル |



令和 6年(ケ)第 487号  
令和 6年11月22日受理  
令和 年 月 日提出  
6.12.25

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 典

(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   | 枚方市西船橋一丁目                        |
|   | 地 番   | 963番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 48.36平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 枚方市西船橋一丁目                        |
|   | 地 番   | 963番9                            |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 15平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 枚方市西船橋一丁目963番地                   |
|   | 家屋 番号 | 963番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 28.55平方メートル<br>2階 25.64平方メートル |







その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 元所有者の姓 (漢字)
- (2) 郵便受けの表示 なし (テープで投函口が塞がれている)

2 目的土地 (物件 1、2) の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に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り、公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 物件 1 は目的建物の敷地をなしている。物件 2 は土地建物位置関係図に示すとおり東側接面道路の一部として利用されていると思われる。
- (3) 目的土地は建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地の南側前面は舗装された道路であるが、建築基準法上の道路の認定はない (未判定)。

3 目的建物 (物件 3) の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図 (概略図) のとおりであり、1 階及び 2 階ともに西側が建増しされており、目的建物と接合して一体利用されていることから増築と認めた。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、生活用品等の動産類は殆ど存在せず、室内の状況から長期不在である様子が伺われた。
- (3) 目的建物には、外壁の損傷・剥離、床面の撓み・汚損、壁面の破損等が散見され、全体的に傾きが感じられた。管理状況が芳しくなく、目的建物にはかなりの劣化、損耗が認められた。

4 その他

当職は、令和 6 年 11 月 27 日及び同年 12 月 2 日、目的物件に照会文書を差し置き、また同年 12 月 9 日に所有者の本店所在地宛に照会文書を送付したが、連絡はない。

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

(3 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
■枚方市固定資産税課 職員	登記面積と課税面積の数量が多少異なっている理由は、課税のために現地を計測したのがかなり昔であるため、計測の精度が低く、単純に誤差が出たものと思われます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、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

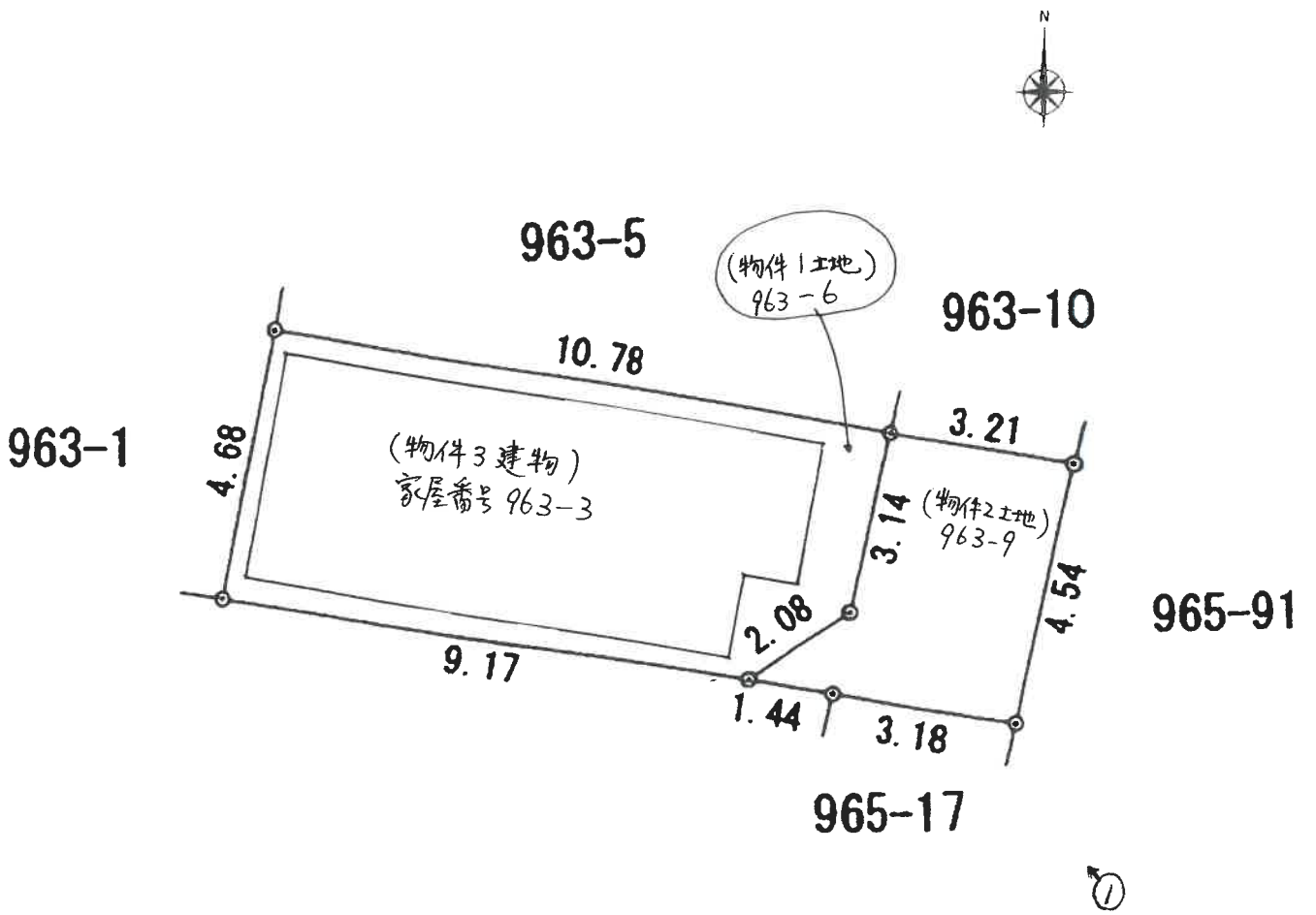
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月25日 11:20-11:30	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
6年11月25日 13:40-13:45	中之島図書館	物件確認
6年11月27日 9:25-9:35	物件所在地	物件及び占有確認、照会書差置き
6年11月27日 13:40-13:55	枚方市役所	道路及び課税関係調査
6年11月28日	執行官室	ライフライン調査
6年12月2日 14:30-14:35	物件所在地	在宅要請書差置き
6年12月9日	執行官室	照会文書送付(所有者宛)
6年12月20日 10:40-11:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<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12月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

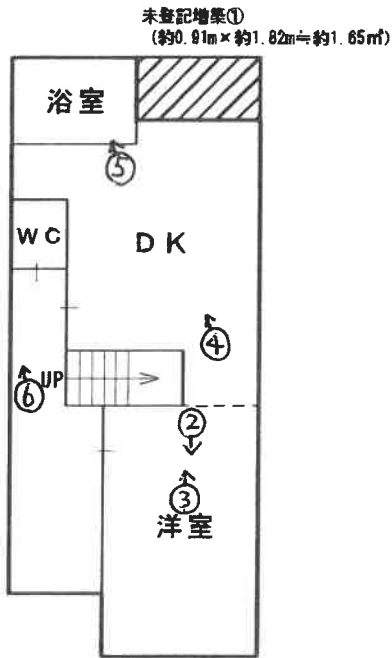
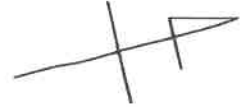
(6枚目)

土地建物位置関係図

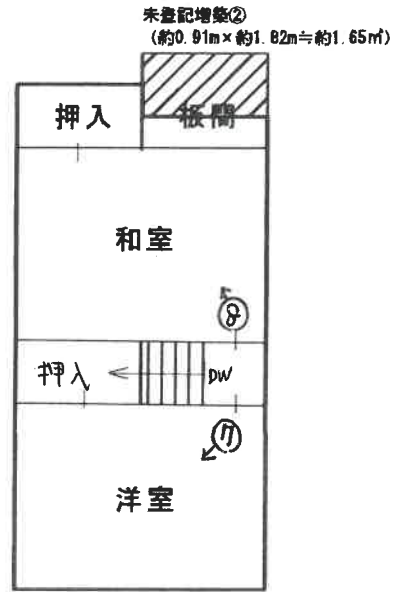


←○写真撮影位置・方向

間取図（概略図）  
令和6年（ケ）487号



1 階



2 階

(検尺は概測である)

(←○写真撮影位置・方向)

( 8 枚目)

1 目的建物



2



( 9 枚目)



3



4



( 10 枚目 )

5



6 壁の損傷



( 11 枚目)

7



8



( 12 枚目 )

令和 6年 (ケ) 第487号

令和 6年12月20日 現地調査

令和 7年 1月 6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

正井 智子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,060,000 円
物件2	金 10,000 円
物件3	金 2,300,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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 等 地 番 地 目 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。
3	所 在 等 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, 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件1土地は、物件3建物の敷地として使用されており、物件2土地は、物件1土地が東側で接面する道路の一部であり、公衆用道路として使用されている。</li> </ul>		
3	<p>(1) 登記面積と課税面積の数量に若干の差異があるが、枚方市固定資産税課での聴取の結果、計測の精度上の誤差であるとの回答を得た。</p> <p>(2) 管轄法務局備え付けの建物図面を基に現地概測を行ったところ、1階及び2階の西側に各々約1.65㎡（≒約0.91m×約1.82m）の未登記増築が存することを確認した。</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	京阪本線「楠葉」駅の南方約1,400m（道路距離） 京阪バス「西船橋」停留所の南東方約310m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。最寄駅まではバス便または自家用車利用の距離にあるが，最寄駅周辺には大型商業施設も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。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	建築基準法第22条	
	その他規制	高さ制限（10m），第1種高度地区，日影規制，宅地造成工事規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域），屋外広告物条例規制区域（禁止地域等），景観計画区域（一般）	
面地条件 （宅地部分）	規模	約 48.36㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約5.2m，奥行約10.8m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	東側	幅員約6.4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況 （宅地部分）	現況	低層住宅	
	物件1の隣地の状況	東： 道路 南： 水路	西： 住宅 北： 住宅
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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象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，令和4年に現債務者兼所有者が売買により所有権取得し，現在に至る。また，昭和48年以降の過去の住宅地図による確認では，当時から現在の建物の存在が確認された。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。		
特記事項	・ 対象不動産の南側前面は舗装された道路状の土地であるが，建築基準法上の道路の認定はない（未判定）。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

①（物件3/専有部分）

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46年3月31日 新築 (登記記載)
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付 等
	内 壁	板張り 等
	天 井	合板, ジプトーン 等
	床	板張り, CFシート, タイルカーペット 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 57.49㎡	
	未登記増築有り（2頁特記事項記載のとおり）	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	3DK
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>(1) 建物内部には家具、動産等は殆どなく、空家と確認した。</p> <p>(2) 建物の床は各所に撓みが強く感じられ、また、内壁仕上げの損傷等も多く見られたほか、建物全体に傾きが感じられた。</p> <p>(3) 建物は概ね経年相応の老朽化と判断されるが、長期間空家の状態と推認され、維持管理状況はやや劣ると判断した。</p> <p>(4) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>(5) 建築確認、検査済証交付履歴ともになし。</p>	



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件1, 2の更地価格を算出し、これに必要な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 <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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 宅地部分	130,000	1.04	48.36	0.90	5,884,000
2 道路部分	130,000	0.01 道路価値率	15.00	—	20,000
合計					5,904,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 枚方-47

$$\text{標準価格} \quad 124,000 \text{ 円/m}^2 \times \frac{\text{時点修正} \quad 101}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{96} \cong \text{標準画地価格} \quad 130,000 \text{ 円/m}^2$$

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

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.00	0.99	0.97	1.00	1.00	1.00	0.96

イ 個別格差 :	規模	形状	高低差	方位	行政	隣接地の状況	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	1.04

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) 物件3 (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	現況延床面積 (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)
3 (主である建物)	200,000	57.49	0.03	345,000

$$\text{ウ 建物現価率} \\ \text{現価率} = \left[ \frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{0} / (0 + \frac{\text{※3}}{54}) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.50}) \cong 0.03$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 54年

※4 : 観察減価率 50%

(建物に傾きが感じられ、維持管理状況にやや劣る点を考慮して、観察減価率を上記のとおり判定した。)

## 2 評価額の決定

### (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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
1 宅地部分	5,884,000	法定地上権	0.50	2,942,000
2 道路部分	20,000	-	-	0
土地利用権価格 合計				2,942,000

### (2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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	5,884,000	△2,942,000		1.00	0.70		2,060,000
2	20,000	—		1.00	0.70		10,000
3	345,000	+2,942,000	1.00	1.00	0.70	0	2,300,000
一括価格 (合計)							4,370,000

#### ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

#### エ 市場性修正率

本件の場合には不要と判断した。

#### 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。

#### カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合には不要である。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地 [ 枚方-47 ]

所 在	枚方市養父元町30番8「養父元町27-8」
価 格	124,000 円/m <sup>2</sup>
位 置	京阪本線 牧野駅の北東方 約1,200m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	95 m <sup>2</sup>
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 幅員約5.3m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第2種低層住居専用地域 (建ぺい率50%・容積率100%) 準防火地域、高度地区1種
地 域 の 概 況	小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6年度)

物 件 1	3,478,389 円
物 件 2	非課税 円
物 件 3	540,872 円

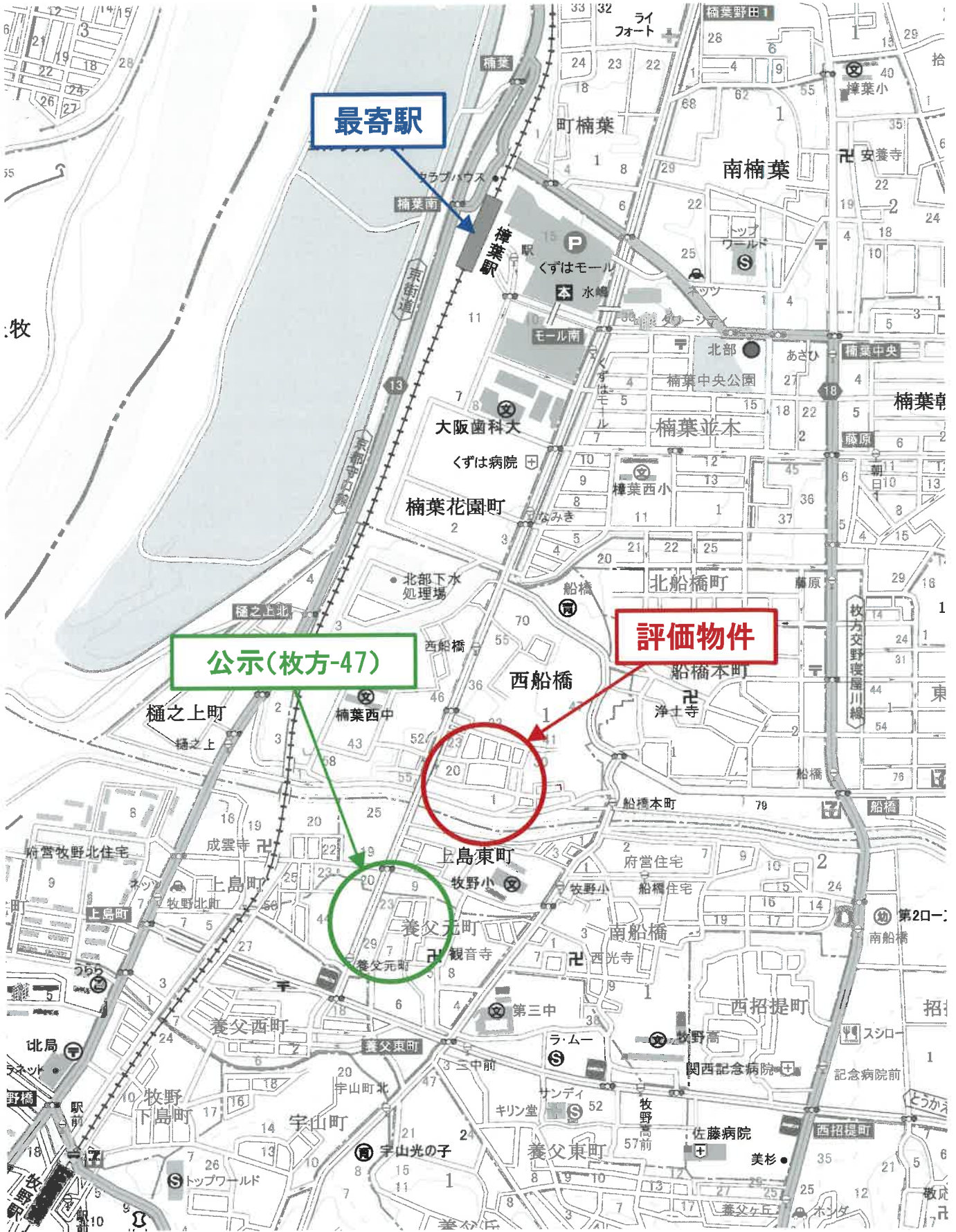
## 第7 附属資料

- 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 間取図 (概略)

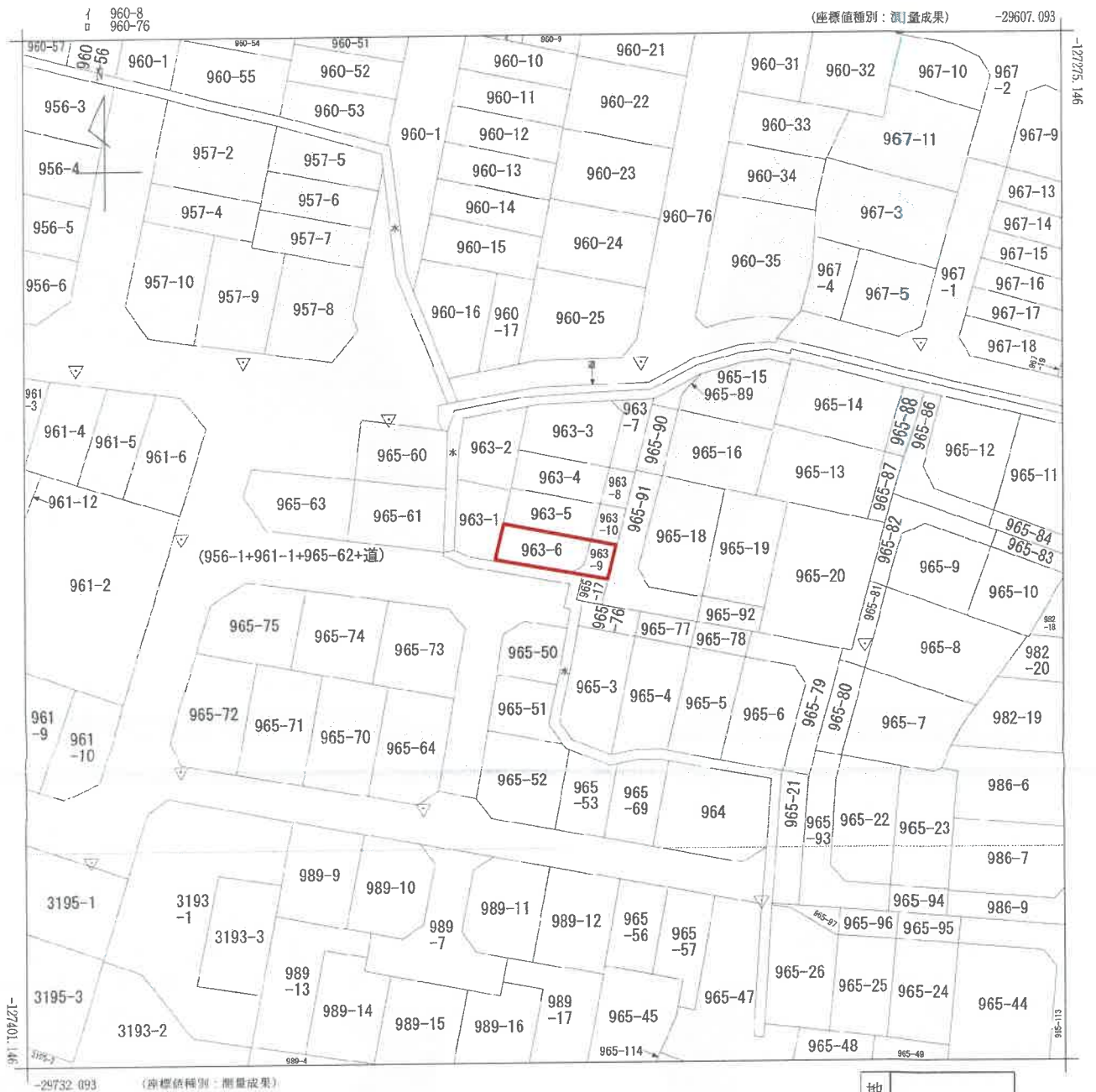
## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 枚方市西船橋一丁目                        |
|   | 地 番   | 963番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 48.36平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 枚方市西船橋一丁目                        |
|   | 地 番   | 963番9                            |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 15平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 枚方市西船橋一丁目963番地                   |
|   | 家屋 番号 | 963番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 28.55平方メートル<br>2階 25.64平方メートル |





S=1:10,000  
位置図



地番区域見出  
西船橋1丁目

請求分	所在		枚方市西船橋一丁目		地番		963番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	
								種類	法務局作成地図

これは地図に記載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6年10月23日

大阪法務局天王寺出張所

請求番号：63-1

登記官

(1/1)

A4版に縮小



登記年月日：平成23年3月30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6年10月23日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

A4版に縮小

地積測量図

地番 963-6,-9

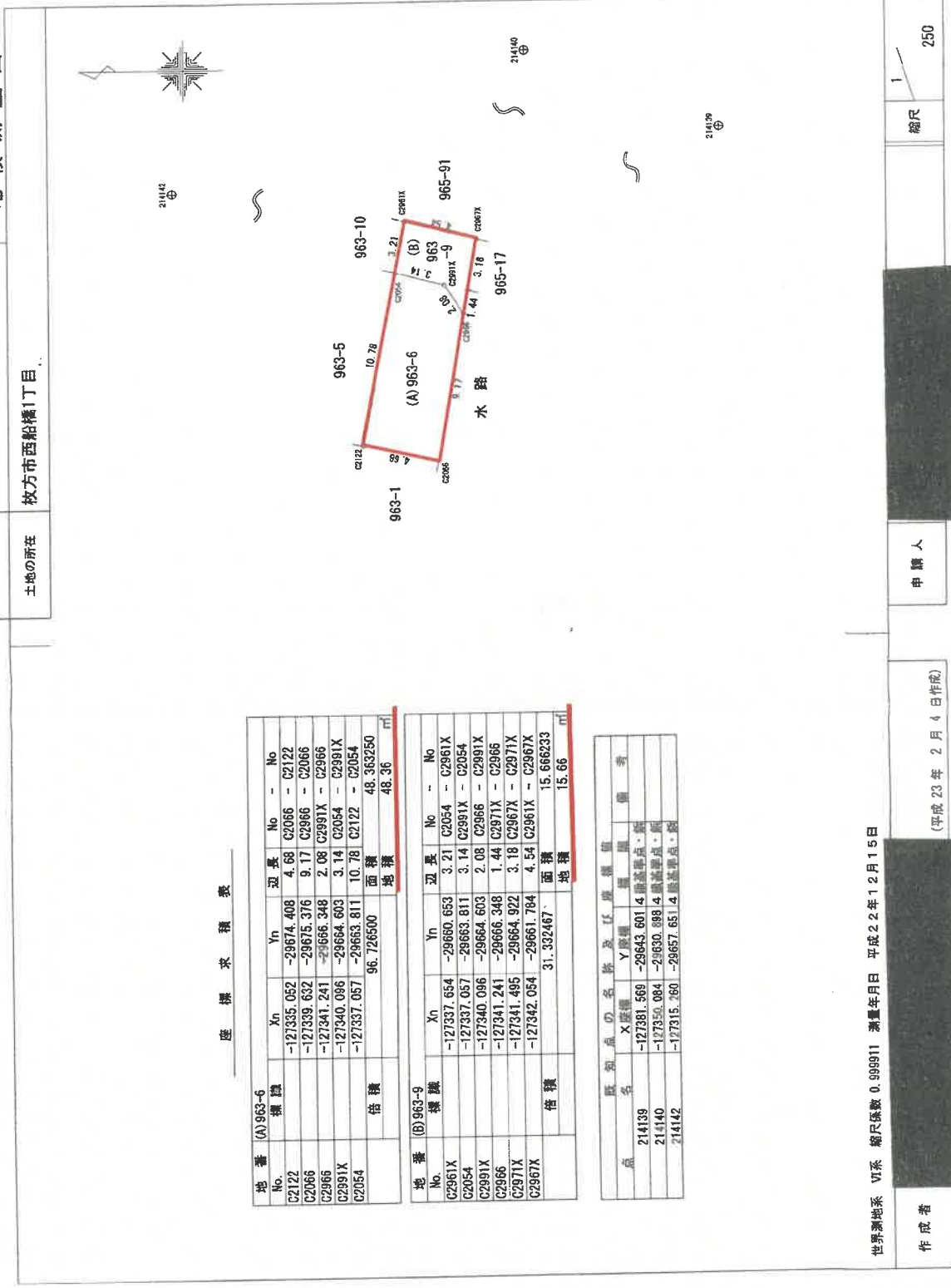
土地の所在 枚方市西船橋1丁目

座標求積表

地番 No.	(A)963-6 標識	Xn	Yn	辺長	No	No
C2122		-127335.052	-29674.408	4.68	C2066	- C2122
C2066		-127339.632	-29675.376	9.17	C2966	- C2066
C2966		-127341.241	-29666.348	2.08	C2991X	- C2966
C2991X		-127340.086	-29664.603	3.14	C2054	- C2991X
C2054		-127337.057	-29663.811	10.78	C2122	- C2054
	倍積		96.726500	面積		48.363250
				地積		48.36

地番 No.	(B)963-9 標識	Xn	Yn	辺長	No	No
C2961X		-127337.654	-29660.653	3.21	C2054	- C2961X
C2054		-127337.057	-29663.811	3.14	C2991X	- C2054
C2991X		-127340.086	-29664.603	2.08	C2966	- C2991X
C2966		-127341.241	-29666.348	1.44	C2971X	- C2966
C2971X		-127341.495	-29664.922	3.18	C2967X	- C2971X
C2967X		-127342.054	-29661.784	4.54	C2961X	- C2967X
	倍積		31.322467	面積		15.66233
				地積		15.66

点名	X座標	Y座標	備考
214139	-127381.569	-29643.601	4 測量基点・新
214140	-127350.084	-29630.898	4 測量基点・新
214142	-127315.260	-29657.651	4 測量基点・新



世界測地系 VI系 縮尺係数 0.999911 測量年月日 平成22年12月15日

作成者 (平成23年2月4日作成)

申請人

縮尺 250

登記年月日：昭和46年5月4日

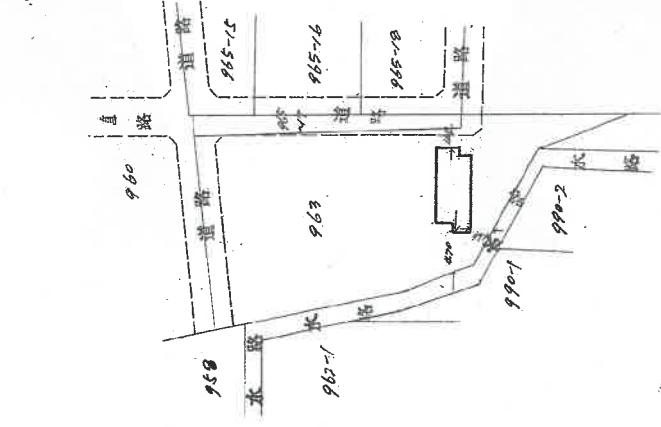
424737

家屋番号	963-13
建物の所在	大阪市天王寺区西本町963番地

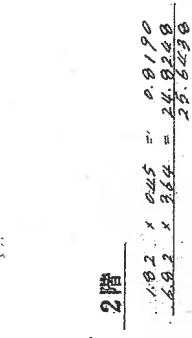
建各階平面図  
物階平面図

46.5.4

作製年月日	昭和46年4月26日	作製者	
-------	------------	-----	--



28.55 m²



28.55 m²

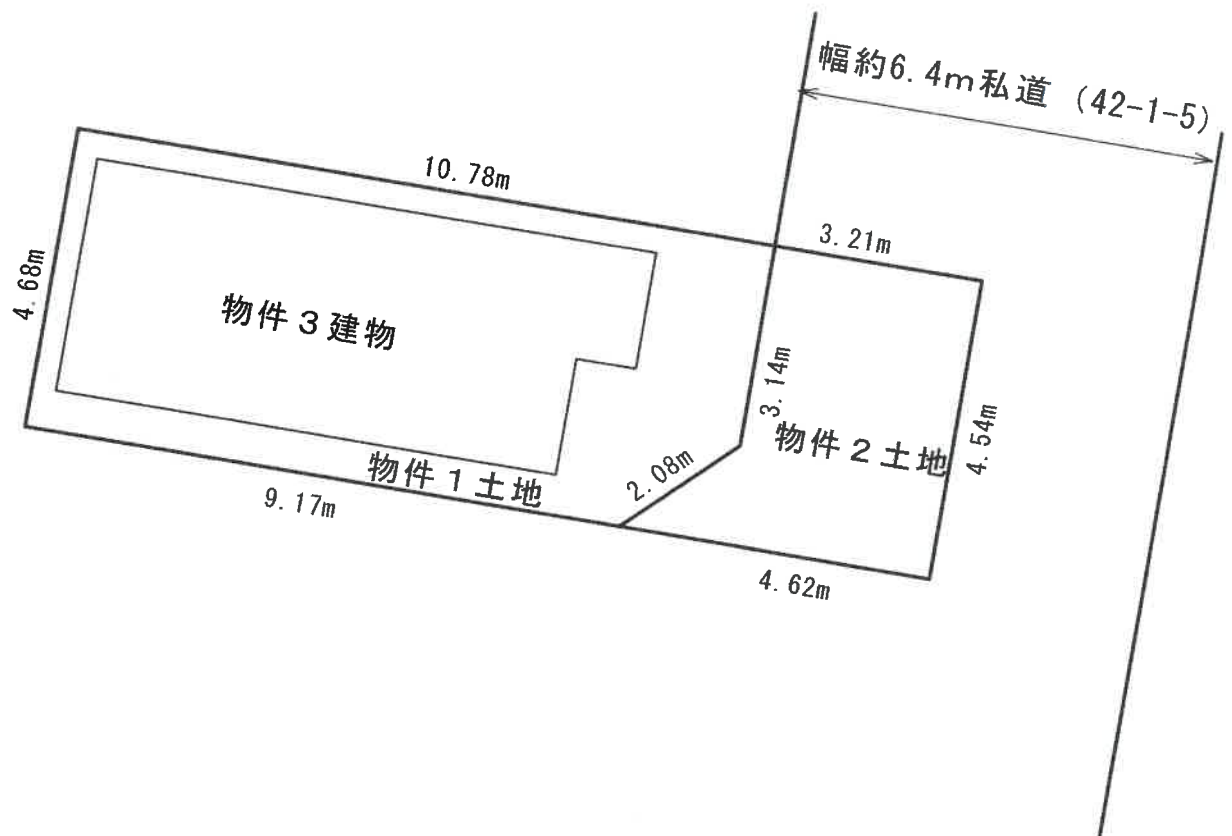
縮尺	1/200
	1/500

これは図面に記載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6年10月23日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

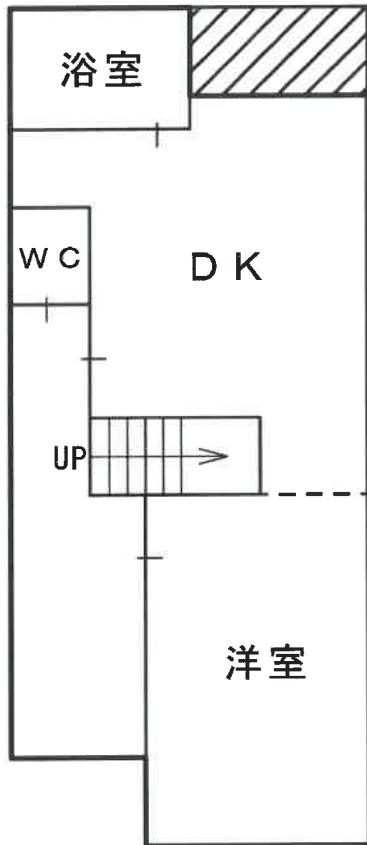
請求番号：63-3





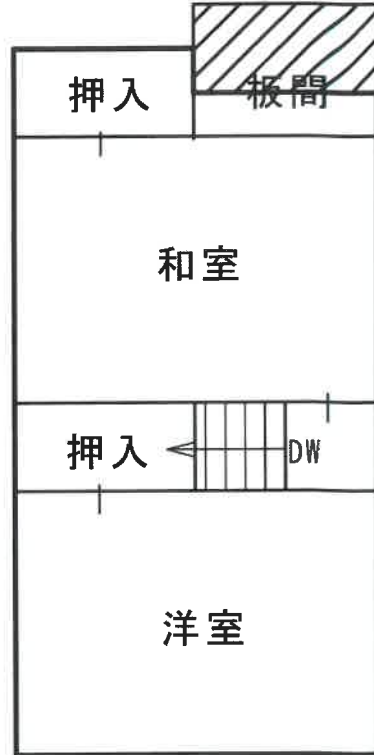
土地建物位置関係図

未登記増築①  
(約0.91m×約1.82m≒約1.65㎡)



1 階

未登記増築②  
(約0.91m×約1.82m≒約1.65㎡)



2 階



間取図(概略)