

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1, 2

と

物件番号 3, 4

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

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。

※該当する口を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	☐ 平成 ☐ 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。		
	☐ 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。		
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日		
	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日

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)。

※該当する口を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	☐ 平成 ☐ 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。		
	☐ 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。		
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日		
	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)

※該当する口を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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日

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 役員氏の氏名、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。
- 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 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 島 井 弘 二

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25日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7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 7年 5月27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 7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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	21, 450, 000 17, 160, 000	一括	4, 290, 000	236, 575	57, 392
3	9, 440, 000				
4	12, 010, 000				



物 件 目 録

- 3 所 在 枚方市中宮東之町
地 番 711番9
地 目 宅地
地 積 200.78平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 4 所 在 枚方市中宮東之町711番地9
家屋 番号 711番9
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 129.46平方メートル
2階 129.46平方メートル
3階 129.46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐 藤 正 一

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3】

なし

【物件番号4】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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、関係者の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

- 3 所 在 枚方市中宮東之町
- 地 番 711番9
- 地 目 宅地
- 地 積 200.78平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地一部公衆用道路
- 4 所 在 枚方市中宮東之町711番地9
- 家屋 番号 711番9
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄骨造スレート葺3階建
- 床 面 積 1階 129.46平方メートル
2階 129.46平方メートル
3階 129.46平方メートル



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
101 号室						所有者
103 号室	A		35,000			最先
105 号室						所有者
106 号室	B					明渡猶予
107 号室						所有者
201 号室	C		52,000			最先
202 号室						所有者
203 号室						所有者
205 号室						所有者
206 号室						所有者
207 号室						所有者
301 号室	D					明渡猶予
302 号室						所有者
303 号室						所有者
305 号室						所有者
306 号室						所有者
307 号室						所有者

備考欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「差押後」＝「同人(社)の賃借権は差押えに後れる。」

「仮差後」＝「同人(社)の賃借権は仮差押えに後れる。」

「滞差後」＝「同人(社)の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」

「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」

「差押後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」

「仮差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」

「滞差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」

「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」

令和 6年(ケ)第 524号
令和 7年 1月 8日受理
令和 年 月 日提出
7.2.28

現況調査報告書(2)

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

- 3 所 在 枚方市中宮東之町
- 地 番 7 1 1 番 9
- 地 目 宅地
- 地 積 2 0 0 . 7 8 平方メートル
- 4 所 在 枚方市中宮東之町 7 1 1 番地 9
- 家屋 番号 7 1 1 番 9
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
- 床 面 積 1 階 1 2 9 . 4 6 平方メートル
2 階 1 2 9 . 4 6 平方メートル
3 階 1 2 9 . 4 6 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	枚方市中宮東之町9-20 コーエイ中宮	
土地	物件3	
現況地目	■宅地一部公衆用道路(物件3) □	
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 上記の者が本土地上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	
建物	物件4	
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共同住宅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 [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	101号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
4	103号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27年頃 自 H27年頃 至 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	「関係人の陳述等」のとおり。
4	105号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
4	106号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27年頃 自 H27年頃 至 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 32,330円 ☐ 敷 ☐ 保	「関係人の陳述等」のとおり。
4	107号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
4	201号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成7年頃 自 平成7年頃 至 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費込み 「関係人の陳述等」のとおり。

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	202号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
4	203号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
4	205号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
4	206号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
4	207号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
4	301号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 3. 11 自 R 2. 3. 24 至 R 3. 3. 23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費4,500円 「関係人の陳述等」のとおり。

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占 有 者 及 び 占 有 権 原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷 金 等	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
4	302号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	☐ 倉 ☐ 他						
4	303号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	☐ 倉 ☐ 他						
4	305号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	☐ 倉 ☐ 他						
4	306号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	☐ 倉 ☐ 他						
4	307号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	☐ 倉 ☐ 他						
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
		☐ 倉 ☐ 他						

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

その他の事項

1 目的土地（物件3）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、地積は概ね公簿どおりであると思われる。
- (2) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である（建築基準法第42条第2項）。
- (3) 目的土地の北東側に受水槽及びLPガス容器収納庫が存在する。
- (4) 目的土地上（道路負担部分）に、電柱が1本存在する。
- (5) 目的土地は目的建物の敷地として利用されるとともに、その一部が土地建物位置関係図に示すとおり、目的土地の接面道路の一部として利用されていると思料されるが、正確には専門家の測量を要する。
- (6) 目的土地上に駐輪場は無く、東側隣接建物（共同住宅）の敷地内に、目的建物の専用駐輪場である旨の記載がある駐輪場が存在した。
- (7) 目的土地と東側隣接土地（711番1）との境界位置の確認が困難で、土地利用状況について越境被越境等の詳細は不明であるが、概ね法務局資料のとおりであるものと思われる。
なお、現況調査時点において、目的土地と東側隣接土地の所有者は同一である。
- (8) 南側隣接土地との間には高低差（目的土地が低位）がある。また、敷地内においても最大約1m程度の高低差がみられた。

2 目的建物（物件4）の現況について

- (1) 目的建物入り口には「コーエイ中宮 By シップス」との表記がある。
- (2) 目的建物の形状は、概ね間取図（概略図）のとおりであり、17戸の住居が存在する。
- (3) 目的建物の状況は添付写真のとおり。
- (4) 目的建物は十分に管理がなされていない可能性があり、壁面・床面に汚損がみられる貸室や、清掃等が行われていないと思われる貸室が多く見受けられた。
- (5) 目的建物の入口へは、接面道路から数段の階段をのぼって至る形状になっている。
- (6) 1階北側階段付近に、コインランドリースペース（洗濯機及び乾燥機各1台）がある。
- (7) 3階へ至る階段の内壁にひび割れがある。
- (8) 101・102号室は一室として使用されており、「102」と表示のある扉が共用廊下側に存在するが、出入りはできない。
- (9) 107号室の南側壁面が破損している。202号室の新聞受けが取り外されていた。207号室には多くの動産が残置されていた。306号室は下水の臭いが強く感じられた。
- (10) 上記のほか、目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

3 その他

所有者会社の従業員とは連絡が取れたが、目的物件の管理状況を唯一把握している所有者会社の代表取締役から回答は得られなかった。

(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
■所有者会社の従業員	1, 目的物件は当社の代表取締役が担当している物件であり、他の従業員は契約状況等を把握していません。ですので、現在どのような契約状況かも、わかりません。 2, 当社にある目的物件に関する賃貸借契約書の写しを探しましたが、代表取締役が持ち出しているからなのか、見当たりませんでした。
■A (103 号室賃借人)の弟	1, Aは現在長期入院中です (退院予定は3~4月頃)。 2, 部屋の中を探しましたが、契約書は見当たりませんでした。 3, 賃料は月額 35,000 円と聞いていますが、この金額に共益費等が含まれているか、敷金契約が存在するか等については全く知りません。約10年ほど住んでいると思います。
■B (106 号室賃借人)	1, 目的建物には約10年ほど住んでいます。 2, 契約書は見当たりませんが、月額 32,330 円を支払っています。共益費も水道代も含んだ金額ですが、内訳は把握していません。 3, 敷金契約については覚えていません。
■C (201 号室賃借人)	1, 目的建物には約30年ほど住んでいます。 2, 契約書は見当たりませんが、月額 52,000 円を支払っています。共益費等を含んだ合計額です。金額の内訳は把握していません。 3, 敷金契約については覚えていません。
■D (301 号室賃借人)	賃料に水道代が含まれています。
■伊丹産業株式会社 高槻支店従業員	1, 目的土地上にあるLPガス容器収納庫の設置に関して、所有者会社との間で使用料等の金銭のやりとりはありません。 2, 目的建物内の給湯器やガスコンロが故障しても、当社で費用負担することはできません。
■所有者会社の代表 取締役	[携帯電話のショートメッセージにて] 目的物件の資料をお渡しする予定です。改めてご連絡します。 (その後、回答・連絡等なし)

(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、提示文書、ライフライン調査及び立入調査の結果から、目的建物は、所有者及び3～5枚目に記載の占有者らが、共同住宅として使用・占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月8日	執行官室	消防図面請求、ライフライン調査
7年1月8日 9:15-9:30	大阪法務局 枚方出張所	公図等調査
7年1月8日 11:05-11:10	中之島図書館	物件確認
7年1月10日	執行官室	照会書等送付（所有者会社宛、回答なし）
7年1月10日 11:25-11:30	枚方市役所	道路及び課税関係調査
7年1月10日 12:00-12:15	物件所在地	物件および占有確認
7年1月17日 18:45-18:50	物件所在地	照会書等投函
(特記事項) ☐ 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 を立ち会わせ、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

(9枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月24日 10:45-10:55	執行官室	Aの弟より入電・聴取
7年1月27日 14:55-15:00	執行官室	所有者会社に架電・聴取
7年1月29日 12:25-12:30	執務場所	所有者会社の目的物件担当者(代表取締役)に架電する が出ず(留守番電話を残すが、折り返しの連絡は無し)
7年1月30日 10:00-10:35	物件所在地	物件及び占有確認、在宅要請書投函
7年2月5日 9:20-10:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、Cと面談
7年2月7日 11:55-12:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、BおよびDと面談
7年2月7日 18:47-18:50	所有者会社所在地	照会文書投函(回答なし)

(特記事項)

☐ 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7年2月7日(101、103、207、303号室)
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、解錠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。

☐

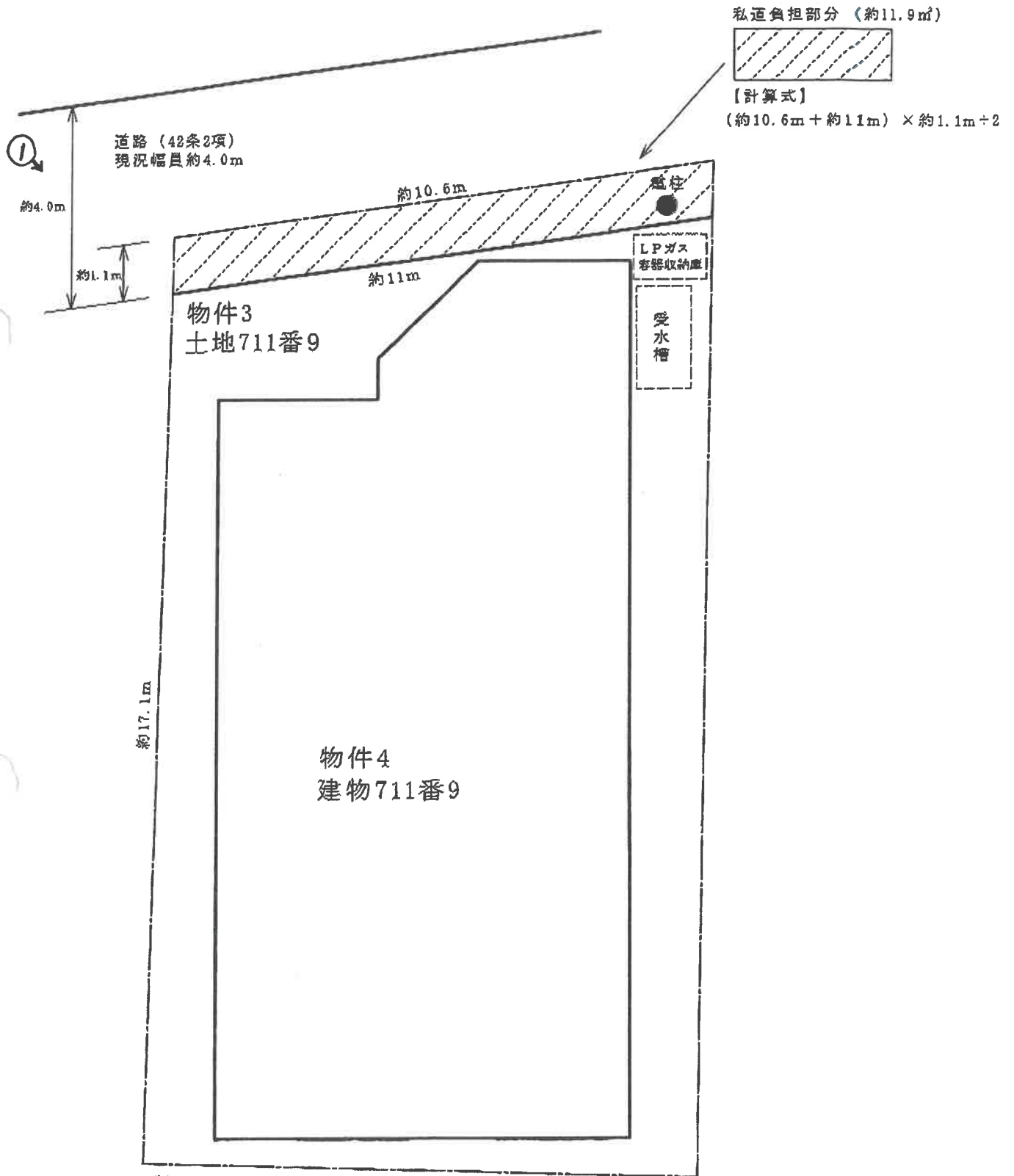
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10枚目)



土地建物位置関係図

令和6年（ケ）524②

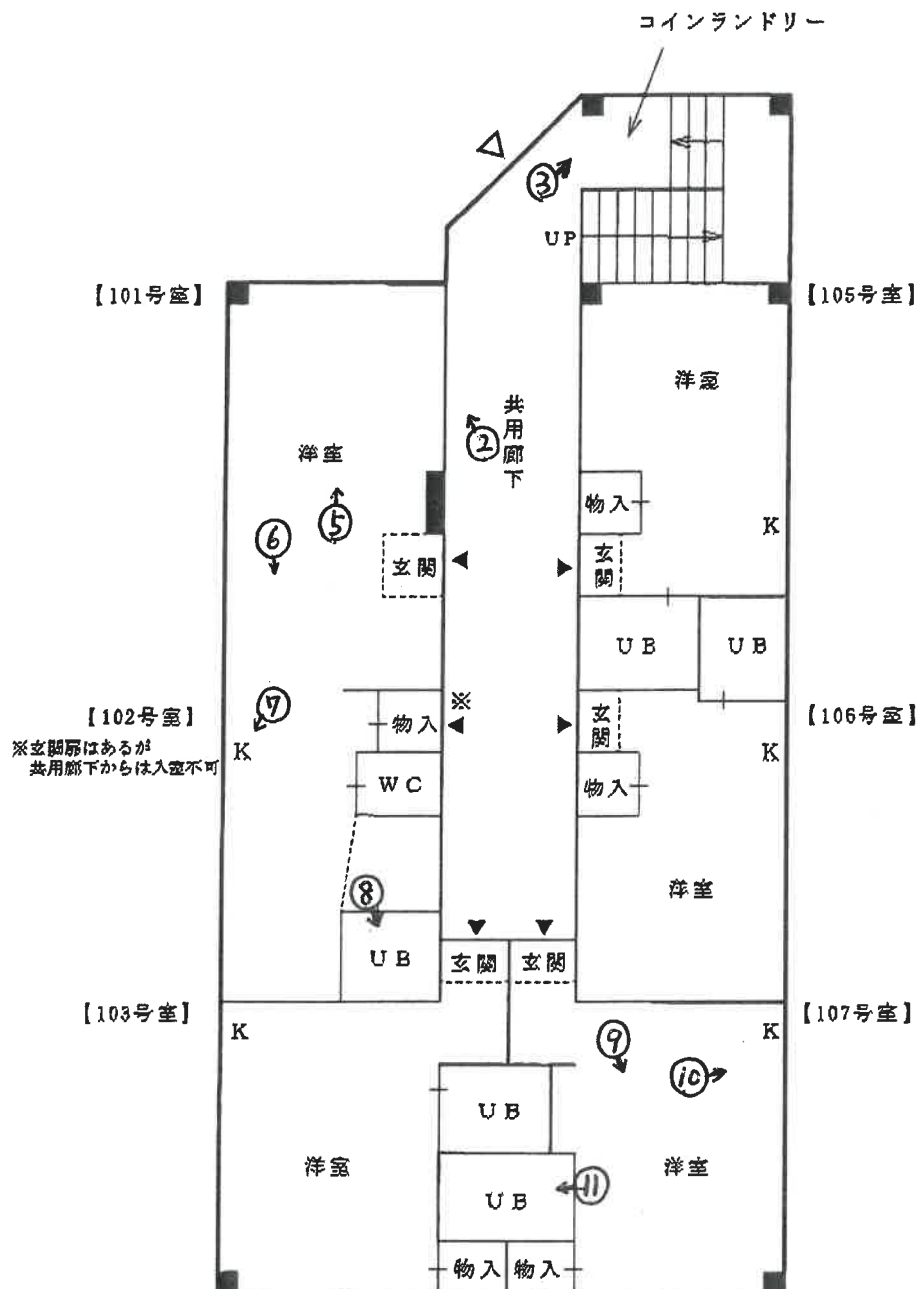


（検尺は概測である）

（ // 枚目）

（←○写真撮影位置・方向）

間取図（概略図）
令和6年（ケ）524号②

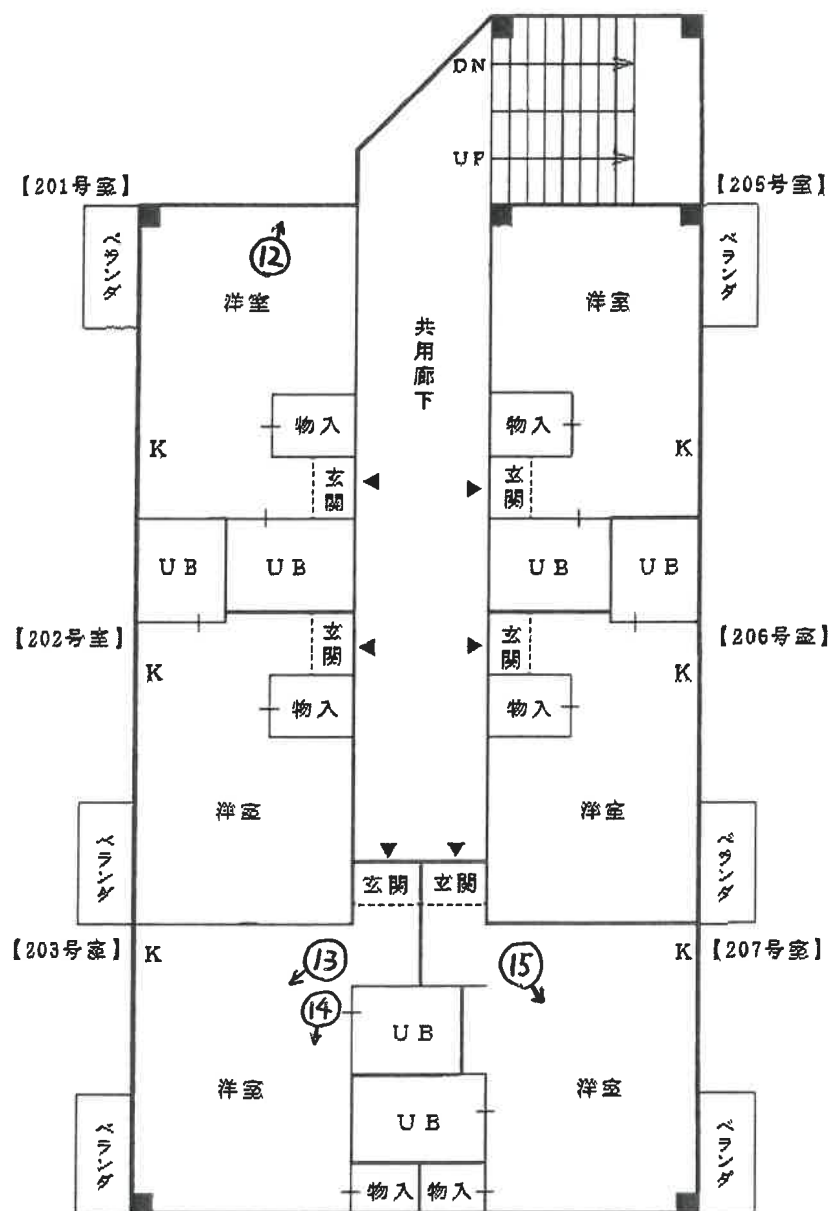


【1階】

（1/2枚目）

（←○写真撮影位置・方向）

間取図（概略図）
令和6年（ケ）524号②

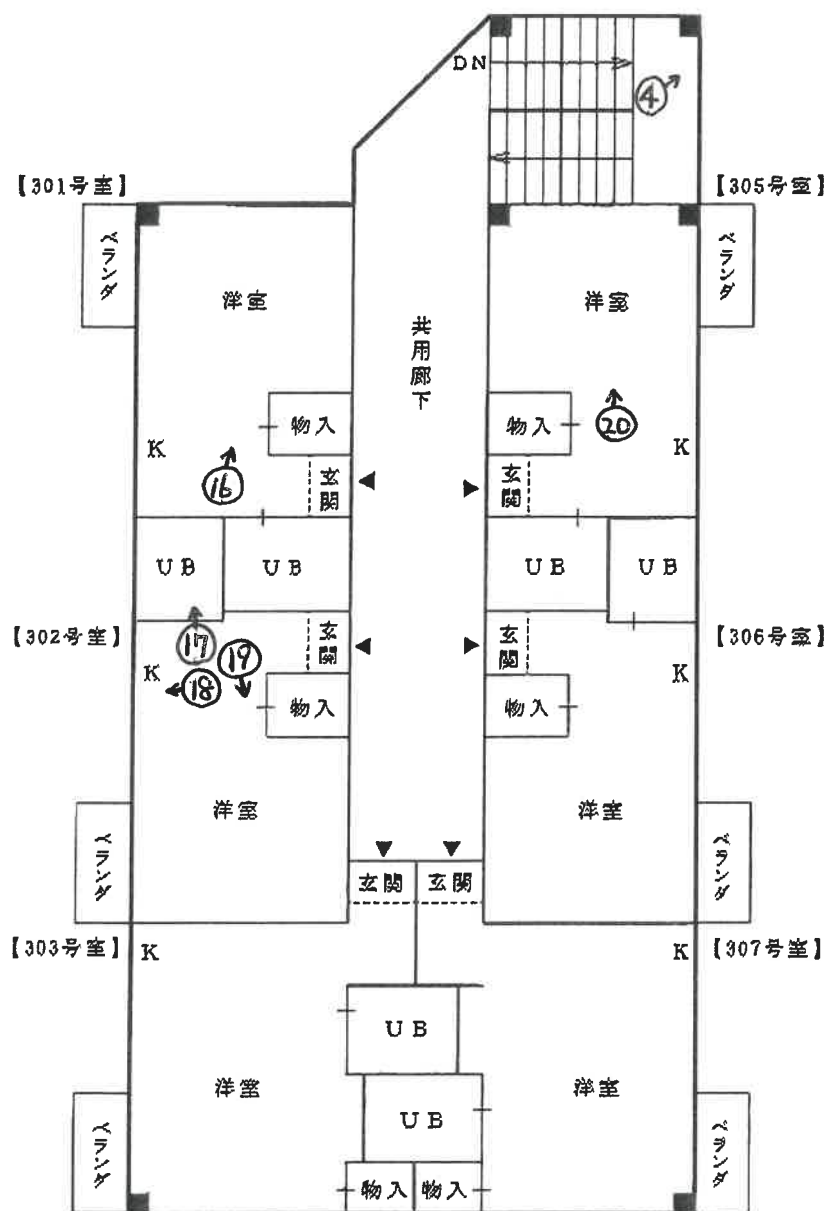


【2階】

(←○写真撮影位置・方向)

(13枚目)

間取図（概略図）
令和6年（ケ）524号②



【3階】

(←○写真撮影位置・方向)

(14枚目)

1 目的建物



2



(15 枚目)



【3階へ至る階段部分】 4 壁面のひび割れ



【101 号室】

5



6



(17 枚目)

7



8



(18 枚目)

【107 号室】

9



10



(19 枚目)



【201 号室】

12 壁面のひび割れ



【203 号室】

13



14



(2 | 枚目)

【207 号室】

15



【301 号室】

16



(22 枚目)

【302号室】

17



18



(23枚目)

19



【305 号室】

20



(24 枚目)

令和 6年（ケ）第524号②
令和 7年 2月 5日 現地調査
令和 7年 2月 7日 現地調査
令和 7年 2月27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，収益物件 ）

〔物件3, 4〕

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評価額

一括価格	
金 21,450,000 円	
内訳価格	
物件3	金 9,440,000 円
物件4	金 12,010,000 円

- 1 一括価格は、物件3,4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3の土地の内訳価格は物件4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4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
3	所 在 番 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
4	所 在 号 家 屋 番 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		
3	(1) 物件目録及び地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致するものと思われる。 ただし、隣接地及び道路との境界が定かではなく、詳細については専門家による調査、測量等を要する。 (2) 登記上の地目は「宅地」であるが、北側道路の一部を負担しており、現況地目は「宅地一部公衆用道路」である。 道路負担面積は、現地調査等より約11.9㎡と査定した（土地建物位置関係図参照）。 ただし、上記道路負担面積（約11.9㎡）を登記数量（200.78㎡）から控除すると、188.88㎡となるが、建築計画概要書の敷地面積は185.02㎡で約4㎡敷地面積が異なる。境界部分の確定が困難であること、現地測量には限界があること等から、道路負担面積が査定面積よりも大きくなる可能性もあり、正確な負担部分の位置、数量等については専門家による調査、測量等を要する。		
4	特にない。		

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3）

位 置 ・ 交 通	京阪交野線「宮之阪」駅の北東方約1,700m（道路距離） 京阪本線「枚方市」駅の北東方約1,800m（道路距離） 京阪バス「関西外大中宮キャンパス」停留所の南東方約200m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅，共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。今後，地域に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2種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	第2種高度地区，日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」，屋外広告物条例規制区域「許可区域」	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 188.88㎡	
	形 状	ほぼ整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.0m，奥行約17.1m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。その他，下記特記事項記載のとおり。	
接面道路の状況	北 側	幅員約4.0m舗装道路（建築基準法第42条2項）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等 （ 宅 地 部 分 ）	現 況	物件4建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	東： 共同住宅	西： 住宅
		南： 住宅	北： 道路
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人，法人間での所有権移転の記載が認められ，平成2年に現建物の敷地となった。また，昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，主として戸建住宅の敷地として利用されていたものと推認される。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るが，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	(1) 東側隣接土地（711番1）との境界位置の確認が困難で、土地利用状況について越境被越境等の詳細は不明であるが、概ね法務局資料のとおりであるものと思われる。なお、調査時点現在において、目的土地と東側隣接土地の所有者は同一である。 (2) 目的土地上（道路負担部分）に電柱が存する。また、北東部付近に受水槽及びLPガス容器収納庫が存する（土地建物位置関係図参照）。 なお、目的土地内に駐輪場はなく、東側隣接建物（共同住宅）の敷地内に、目的建物の専用駐輪場である旨の記載がある駐輪場が存した。 (3) 目的土地上に駐輪場は無く、東側隣接建物（共同住宅）の敷地内に、目的建物の専用駐輪場である旨の記載がある駐輪場が存在した。 (4) 南側隣接土地との間には高低差（目的土地が低位）がある。 また、敷地内においても最大約1m程度の高低差がみられた。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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	平成2年7月17日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	CFシート 等
	設 備	電気，給排水設備 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 388.38㎡	
	増築はなく，登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3 階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	1R × 17室
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	(1) 建物内部については，管理が十分になされていない可能性があり，床面，壁面，設備等について汚れがみられる貸室や，長期間空室と思われる貸室，賃借人募集にあたっての室内清掃等が行われていない貸室も多く見受けられた。 そのほか，現地確認等から建物内部の状況について，主だった事項は概ね以下のとおりである。 ・貸室部分 【101・102号室】一室として使用されており，共用廊下側に102号室と表示された玄関扉はあるが，出入りはできない。 【105号室】壁紙が貼られておらず，改装途中の状況と思われる。 【107号室】南側壁面が破損していた。 【202号室】新聞受けが取り外されていた。 【207号室】生活道具，動産等が残置されていた。 【306号室】下水に匂いと思われる悪臭が感じられた。 ・共用部分 【2階-3階階段付近】内壁にひび割れがみられた。	

特記事項	(2) 目的建物の入口へは，外部階段を数段上って至る造りである。 (3) 1階北側階段付近に，コインランドリースペースがある。 (4) エレベーターは設置されていない。 (5) 許容される容積率を超過している可能性がある。 (6) 設備等についての作動確認は行っていない。 (7) 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。 (8) 建築確認（有り），検査済み（無し） ただし，敷地面積，延べ面積，用途等，確認申請内容について現況と一致しない部分が多く，詳細は不明である。
-------------	---

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 3 (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)
3の内 (宅地部分)	113,000	0.95	188.88	0.90	18,249,000
3の内 (道路部分)	113,000	0.05 道路価値率	11.90		67,000
合計					18,316,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 枚方-13

$$\text{標準価格} \quad 134,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 102.7}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{101} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{121} \div \text{標準画地価格} \quad 113,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	高低差	行政	その他	相乗積
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

地域格差	街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来	その他	相乗積
	1.07	1.03	1.10	1.00	1.00	1.00	1.21

※1: 街路幅員 (+3), 系統連続性 (+3), 道路種別 (+1) を考慮

※2: 駅接近性を考慮

※3: 周辺利用状況等を考慮

個別格差	接面・方位	規模	形状	高低差※	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95

※ 高低差 (隣接地・宅地内) を考慮

ウ 地 積 : 宅地部分: (登記数量) - (道路部分面積), 道路部分: 現地概測数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件 4 (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)
4 (主である建物)	220,000	388.38	0.03	2,563,000

ウ 現 価 率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 35 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性, 室内の状況, 設備の旧式化, 許容される容積率超過の可能性等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(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		土地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
3の内 (宅地部分)	18,249,000	法定地上権	0.50	9,125,000

(2) 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点第1位まで)
3	18,249,000	△ 9,125,000	9,124,000	43.7
	67,000	—	67,000	0.3
土地合計			9,191,000	44.0
4	2,563,000	+ 9,125,000	11,688,000	56.0
積 算 価 格 (合 計)			20,879,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸借条件の概要（令和7年2月現在）

物件概要	用 途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数 17戸	入居戸数 4戸	
家 賃	月額支払賃料 161,830円/月		年額支払賃料 1,941,960円
敷 金 保 証 金	敷金・保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月数 0ヵ月		対支払家賃月数 0ヵ月

空 室 率：空室戸数/賃貸戸数（居室数）

家 賃：現況調査報告書記載の額に基づく。家賃は共益費を含む。要返還敷金・保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ÷ウ×エ÷オ
1,941,960	2.70	13.0%	0.87	35,090,000

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃補正：現在空室部分の入居可能性、将来の増額可能性等を総合的に考慮して、上記のとおり補正した。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、目的建物の老朽化の程度、維持管理状況等を考慮して13.0%を採用した。

エ その他補正：建物補修・設備更新費用工事の必要性等を考慮のうえ、上記のとおり補正を施した。

Ⅲ 評価額の決定

Ⅰ，Ⅱより次のとおり調整後の価額を求め，これに各物件の積算価格の構成比を乗じて，さらに必要に応じて市場性修正率等を乗じ，競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
3	32,248,000	44.0	0.95	0.70		9,440,000
4		56.0	0.95	0.70	0	12,010,000
一 括 価 格 (合 計)						21,450,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果，収益価格を重視し，積算価格に20%，収益価格に80%のウェイトづけを施して端数を整理のうえ調整した。

	試算価格 (円)	ウェイト付
積算価格	20,879,000	20%
収益価格	35,090,000	80%
調整後の価格	32,248,000	

ウ 市場性修正率

アスベスト使用の可能性が完全には否定できない点等を考慮して上記のとおり査定した。

エ 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の特殊性等を考慮の上，競売市場修正率を0.70と決定した。

オ その他の控除減価

本件の場合，なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [枚方-13]

所 在	大阪府枚方市中宮西之町4118番3「中宮西之町23-13」
価 格	134,000 円/㎡
位 置	京阪本線 枚方市駅の北東方 約1,500m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	142 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	西側 幅員約6.3m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%) 準防火地域, 第2種高度地区
地 域 の 概 要	中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 3	13,396,041 円
物 件 4	14,665,642 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)

以 上

物 件 目 録

- 3 所 在 枚方市中宮東之町
地 番 711番9
地 目 宅地
地 積 200.78平方メートル
- 4 所 在 枚方市中宮東之町711番地9
家屋 番号 711番9
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 129.46平方メートル
2階 129.46平方メートル
3階 129.46平方メートル





請 求 部 分	所 在 枚方市中宮東之町					地 番 711番1				
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 1 4 条第 1 項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成30年1月				備 付 年 月 日 (原図)	平成30年3月12日			補 事 記 項	

これは地図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11月22日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号: 44-1
(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

圖量測地

地 番	711-9
土地の所在	枚方市中宮東之町



284157 •

284075 • ●

284156 • J. Neurosci., June 23, 2010 • 30(25):8415–8424

求積表

地 帯	711-9		X	Y	辺 長
地 帯	H0894-1E	鉄 道	-130714.168	-30536.612	18.20
	H4026L	プラスタック社	-130732.260	-30534.597	0.20
	H4024P-1		-130732.232	-30534.389	0.44
	H3024P	金風機	-130732.268	-30533.946	5.22
	H3035P	金風機	-130731.783	-30528.742	4.62
	H4030-2F	金風機	-130731.242	-30524.153	19.96
	H4030S-2B	鉄 道	-130711.400	-30526.377	10.60
借 用 面 積			401.564744		
地 積			200.7823720		m ²
地 積			200.78		m ²

選 点	X	Y	値	単位	国民係数
224075	-130704.031	-30567.302	積算平均値	個	0.9990112
224156	-130720.789	-30560.249	4線基準値	個	0.999911
224157	-130706.910	-30516.524	4線基準値	個	0.9999111

測量年月日	平成29年 9月28日
座標系	VI 系

作成者

(平成 30 年 1 月 22 日作成)

計畫機關

縮尺 1/250

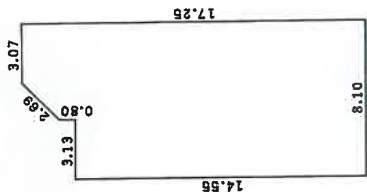
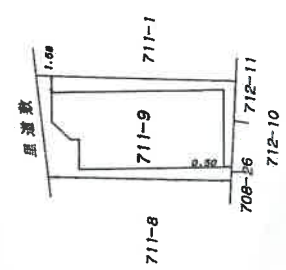
登記年月日：平成27年7月23日

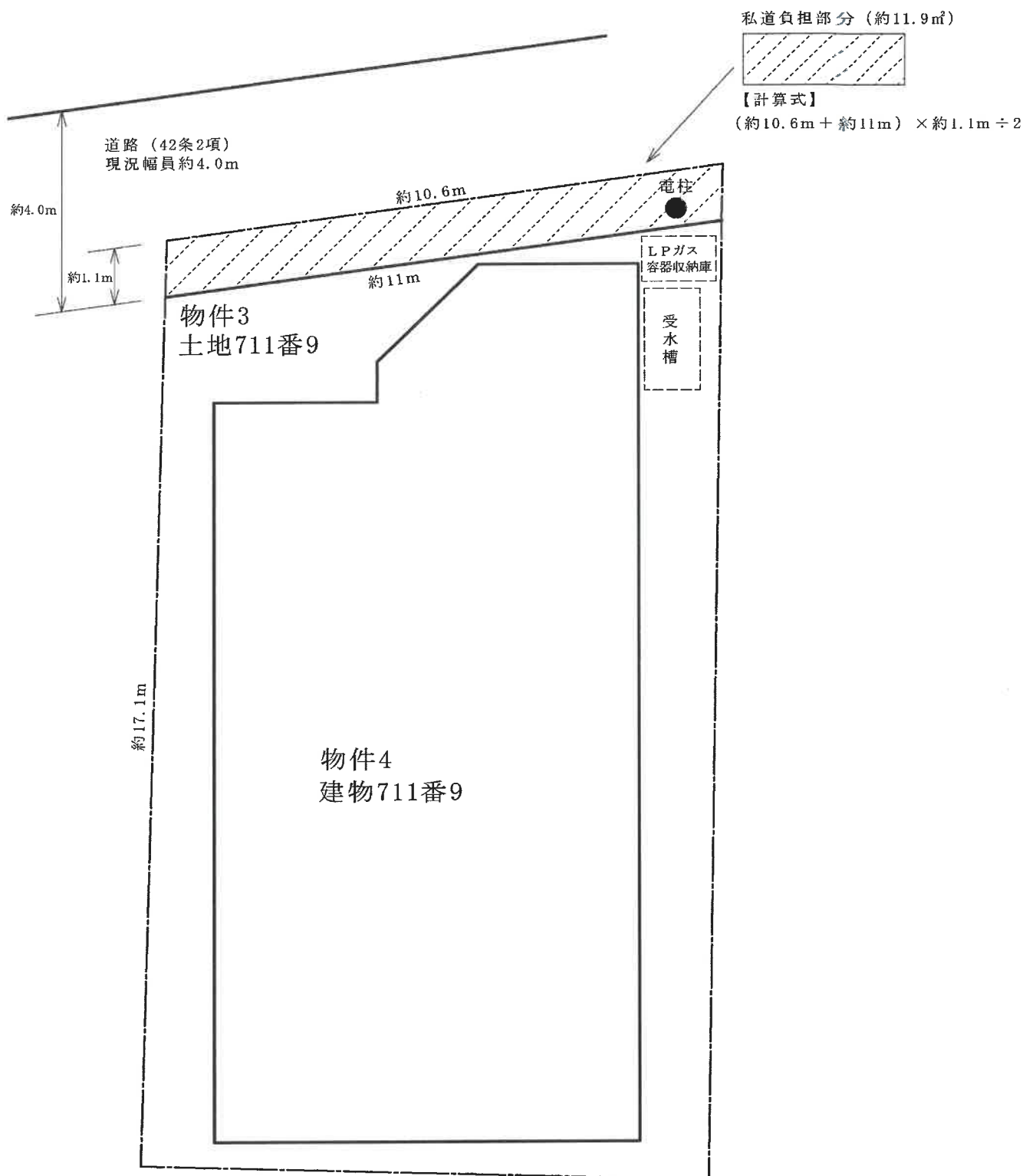
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和6年11月22日 大阪法務局北出張所

登記官

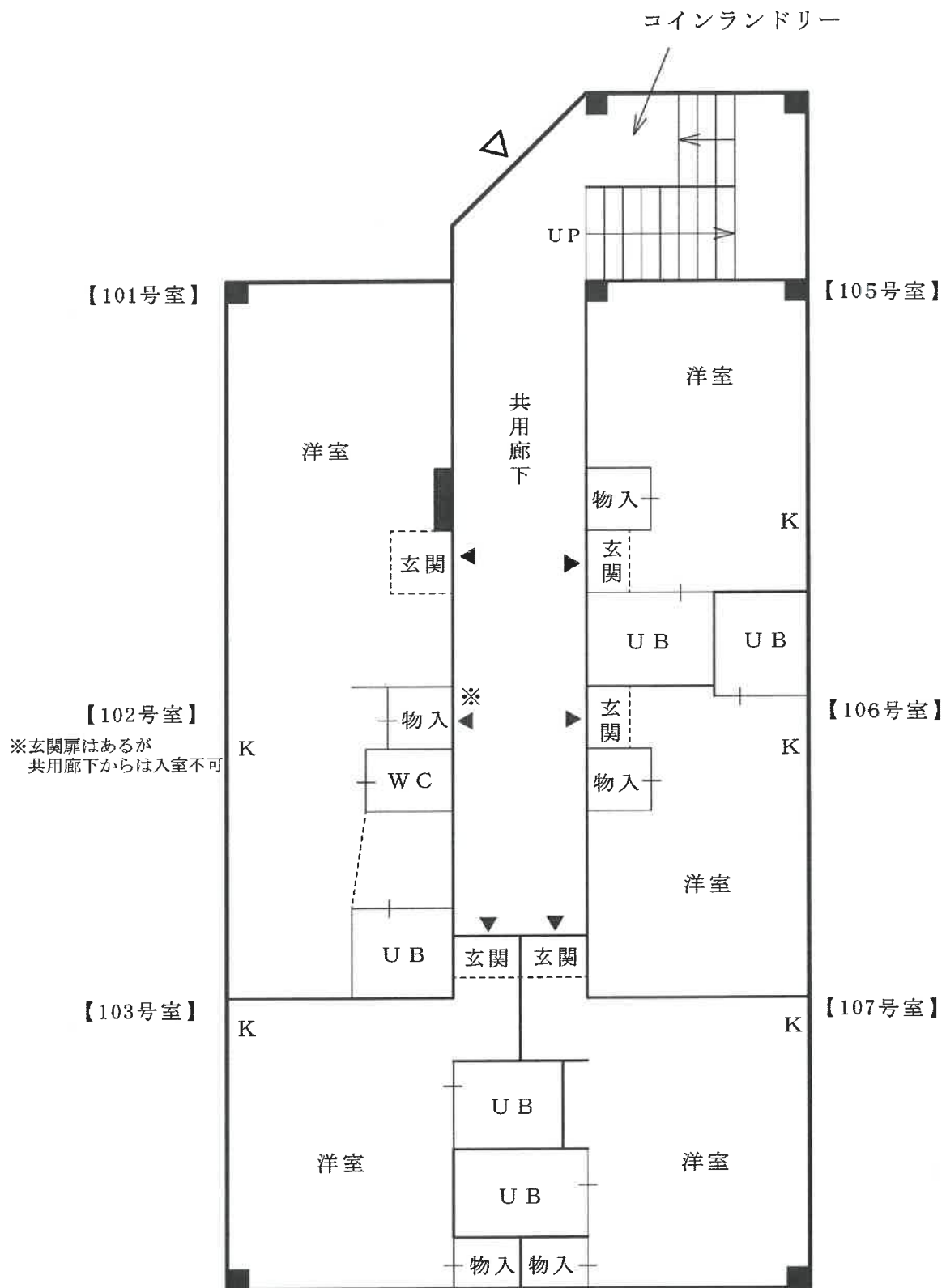
A4版に縮小

建物図面 (写)

各階平面図		410258		建物図面																			
家屋番号	711番9	2-7-23																					
建物の所在	枚方市中宮東之町711番地9																						
1階 - 3階 (各階同型)  求積表 <table><tbody><tr><td>14.55 × 8.10</td><td>=</td><td>117.8550</td></tr><tr><td>0.80 × 4.97</td><td>=</td><td>3.9760</td></tr><tr><td>(4.97 + 3.07)</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1.90 / 2</td><td>=</td><td>7.6380</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>129.469</td></tr><tr><td>床面積</td><td></td><td>129.46㎡</td></tr></tbody></table> 						14.55 × 8.10	=	117.8550	0.80 × 4.97	=	3.9760	(4.97 + 3.07)			1.90 / 2	=	7.6380	合計		129.469	床面積		129.46㎡
14.55 × 8.10	=	117.8550																					
0.80 × 4.97	=	3.9760																					
(4.97 + 3.07)																							
1.90 / 2	=	7.6380																					
合計		129.469																					
床面積		129.46㎡																					
作製者		縮尺	1/250	縮尺	1/500																		
申請人																							



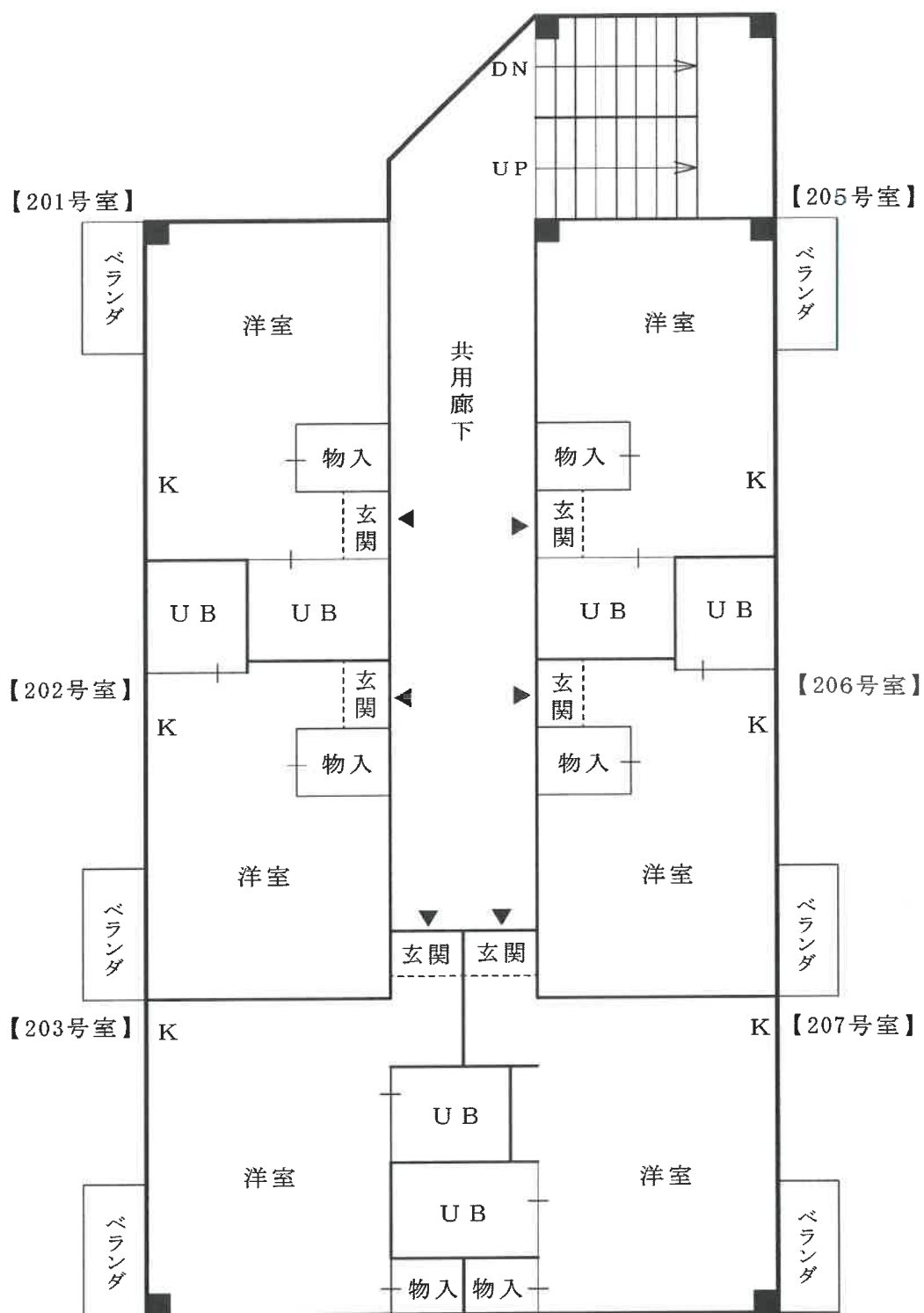
土地建物位置関係図



【 1 階 】



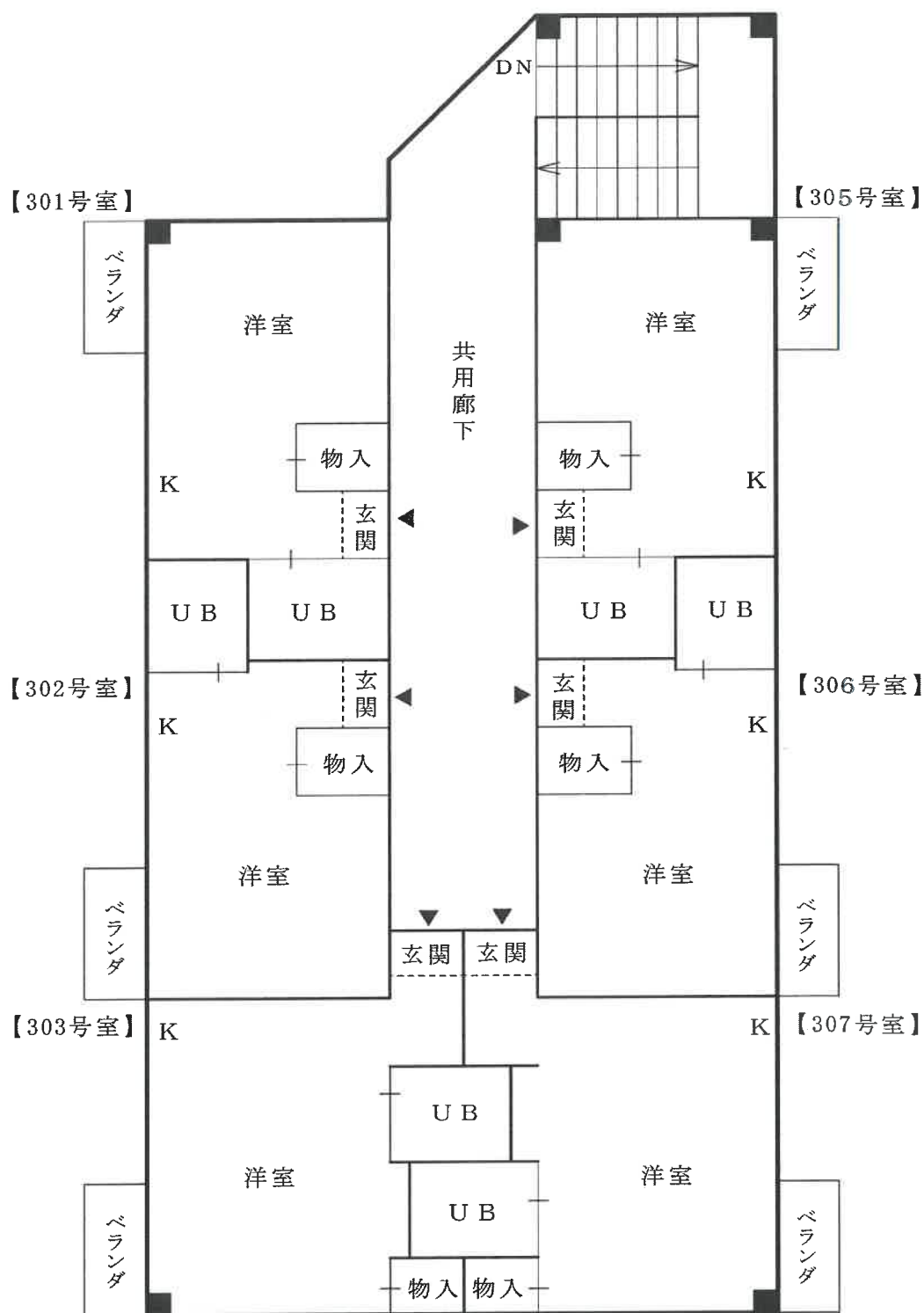
間取図 (概略)



【 2 階 】



間取図 (概略)



【 3 階 】



間取図 (概略)