

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□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	☐ 平成 ☐ 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。			
☐	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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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□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	☐ 平成 ☐ 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。			
☐	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□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	☐ 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

- 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 7 年 4 月 30 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 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 10 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,720,000 6,976,000	一括	1,750,000	74,383	17,752
1	1,620,000				
2	7,100,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市尊延寺五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 1 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市尊延寺五丁目 1 4 1 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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】

Aが占有している。同人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。

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市尊延寺五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 1 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市尊延寺五丁目 1 4 1 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 401号
令和 6年10月11日受理
令和 年 月 日提出
6.12.11

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 | 枚方市尊延寺五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 1 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市尊延寺五丁目 1 4 1 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		枚方市尊延寺五丁目１－５５					
土 地		物件１					
現 況 地 目	■宅地（物件１） □公衆用道路（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が異なる（□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 種 類： { □ある 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 平成 年（ ）第 号 □ある [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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(■A)の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年6月25日	
最初の 契約等	契約日	令和5年6月25日	
	期間	令和5年6月25日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 金80,000円 ☒ 前払(160,000円) ☐ 相殺 (円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ 譲渡・転貸禁止	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓（漢字及びローマ字〔漢字部分のみテープで隠してあるが透けて見える状態であった〕）
- (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、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地の西側前面道路は北側に向かってゆるやかな下り坂になっている。
- (5) 目的土地の南側に貯湯ユニット及びゴミステーション、西側にカーポートがある。
- (6) 目的土地の東隣りには穂谷川が流れている。

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) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (4) 目的建物2階廊下の天井に、収納式梯子を備えた屋根裏収納の出入口がある。
- (5) 目的建物2階廊下に3段ほどの階段が存在するため、2階西側床面のほうが、東側床面よりも高くなっている。
- (6) 目的建物の東側にウッドデッキがあるが、腐食が酷く、破損している箇所も複数ある。
- (7) 目的建物には、犬による壁面等の損傷が散見されたほか、経年相当の劣化、損耗が認められた。

4 その他

当職は、令和6年10月15日に、所有者の住民票上の住所に照会文書を差し置いたが、所有者からの回答はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ A	[陳述及び回答書の要旨] 1、知人である所有者から目的建物を賃借して住んでいます。 2、賃料2ヶ月分を前払いした理由は、所有者から「お金を貸してほしい」と言われた為です。 3、目的建物内で犬を一頭飼育しています。 4、年中、虫が建物内に入ってきます。 5、ウッドデッキは腐っているので、出られません。 6、ソーラーパネルが設置されています。ソーラーシステム（ソーラーパネルと蓄電池）については、ローンが残っているはずです。 7、目的建物はオール電化住宅です 8、2階風呂場の栓を抜くと、1階和室の天井から水が漏れてきます。 9、電気の引き込み方法が悪いらしく、電気製品を2つ同時に使うとブレーカーが落ちます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月11日 10:40-10:45	中之島図書館	物件確認
6年10月15日 11:20-11:35	枚方市役所	道路及び課税関係調査
6年10月15日 11:55-12:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
6年10月15日 12:15-12:20	所有者住所	照会文書投函
6年10月15日 16:00-16:05	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
6年10月17日	執行官室	ライフライン調査
6年10月18日 13:40-13:50	執務場所	Aより入電・聴取。
6年11月12日 13:55-15:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談

(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

(6枚目)

登記年月日：平成23年7月13日

公用

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15日 大阪法務局北大阪支局

登記官

(7枚目)

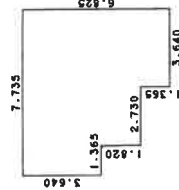
各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 1415番5

建物の所在 枚方市尊延寺5丁目1415番地5

1階

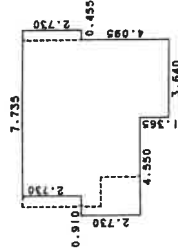


求積表

$3.640 \times 1.365 = 4.968600$
 $5.460 \times 2.730 = 14.905800$
 $6.825 \times 3.640 = 24.843000$

合計 44.717400
所屬額 44.71 m²

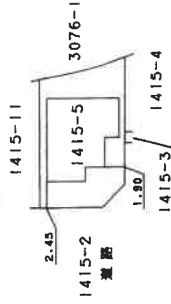
2階



求積表

$2.730 \times 7.735 = 21.116550$
 $2.730 \times 8.190 = 22.358700$
 $1.365 \times 3.640 = 4.968600$

合計 48.443850
所屬額 48.44 m²



写真撮影位置・方向

A4判に縮小

作成者

土地家屋

月12 日作成

縮尺 1/250



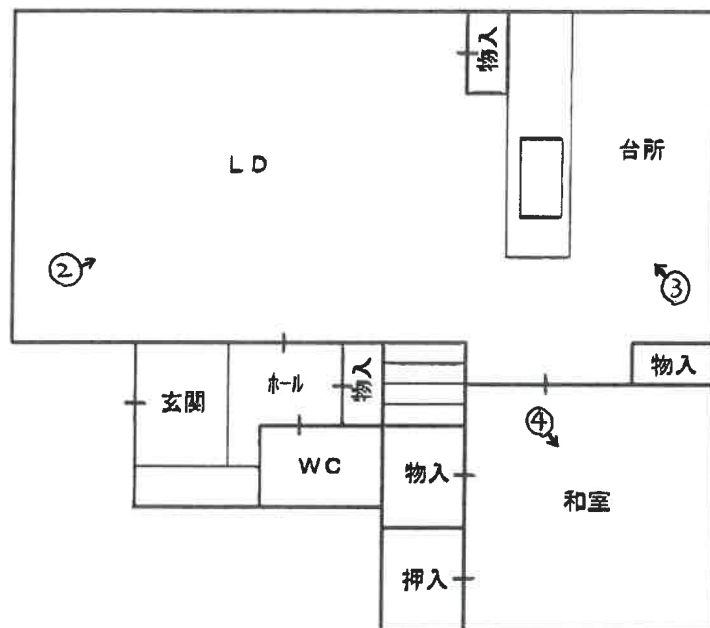
申請人

縮尺 1/500

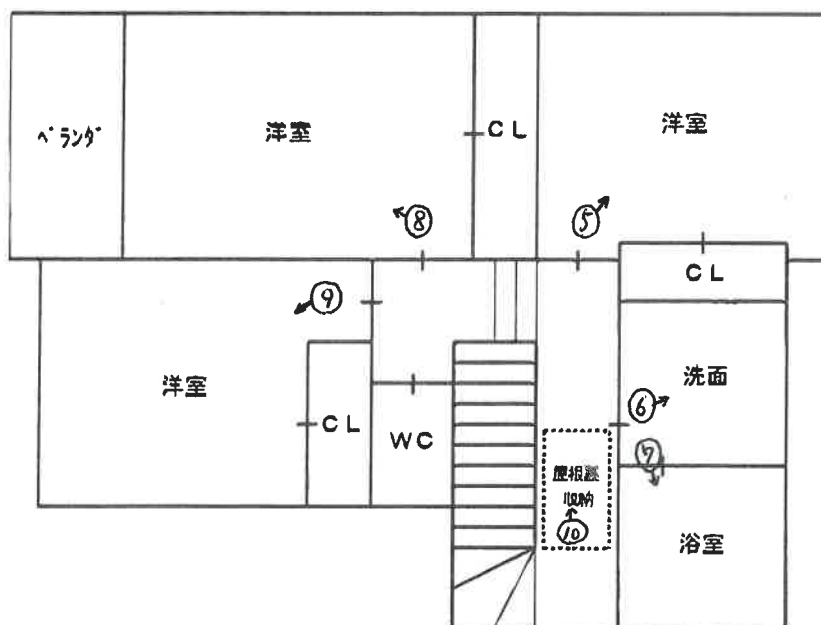
(大阪土地家屋調査士会)

間取略図

【1階】



【2階】



① 目的建物



②



③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩ 屋根裏



(13 枚目)

令和6年（ケ） 第401号
令和6年11月12日 現地調査
令和7年2月4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

中野 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,720,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,620,000円
物件 2	金 7,100,000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 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		
—	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	J R 片町線 京阪バス (別添「位置図」参照)		津田駅 尊延寺停留所	東方 南方	道路距離 約4,500m 道路距離 約180m
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域				
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			
	その他の規制	高度地区・宅地造成等工事規制区域・砂防指定地等			
画地条件	規模	100.97㎡			
	形状	不整形			
	間口・奥行	間口約8m(南西側)・奥行約13m			
	高低差等	ほぼ等高			
接面道路の状況	南西側	幅員約5m市道(建築基準法第42条1項1号道路)			
	南東側	幅員約4.7m市道(建築基準法第42条1項1号道路)			
	接道状況	準角地			
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地			
	北東側	河川			
	北西側	一般住宅			
	南東側	道路等			
	南西側	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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、汚染物質を使用していた形跡は認められなかった。価格形成への影響は少ないと考えられるが、詳細は不明である。確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。				
特記事項	南東方にごみ収集場あり。				

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23年3月2日新築
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約16年 と判定
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	ボード張等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 93.15㎡ 増築なし	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	壁面、床等に汚れ、変色、疵、破損等が認められた。保守状況はやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認あり、検査済証あり。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無等は不明である（確定的な内容については、専門機関による調査を要す。）。 ・カーポートあり。 ・屋根裏収納あり。 ・室内にてペット（犬）を飼育している。 ・オール電化住宅とのこと。 ・屋根部分にソーラーパネルが設置されているとのこと。 ・河川側にウッドデッキあり（腐蝕、破損している。）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地等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	51,000	1.00	100.97	0.90	4,635,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-24

公示価格等 47,100円/㎡ × 時点修正 99.4/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/92 = 標準画地価格 51,000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	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）
	0.97	1.00	0.95	1.00	0.92

イ 個別格差：	接面・方位※1	規模	形状	その他※2	総合（相乗積）
	1.04	1.00	0.99	0.97	1.00

※1 接道方位：南西、準角地

※2 河川隣接

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	200,000	93.15	0.42	7,825,000

ウ 現価率

経過年数 約14年

経済的残存耐用年数 約16年

観察減価 25%

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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数16年 / (経過年数14年 + 経済的残存耐用年数16年) } × (1 - 0.25)
= 0.42

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内部・外部の保守状況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	4,635,000	0.50	法定地上権	2,318,000

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	4,635,000	－ 2,318,000		1.00	0.70		1,620,000
2	7,825,000	＋ 2,318,000	1.00	1.00	0.70	0	7,100,000
一括価格 (合計)							8,720,000

ウ 占有減価

本件の場合不要と判断。

エ 市場性修正

本件の場合不要と判断。

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 枚方-24

所 在 : 枚方市尊延寺5丁目1366番1外 「尊延寺5-4-11」
価 格 : 47,100円／㎡
位 置 : J R片町線 津田駅 東方 約4500m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 689㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東側約3.1m市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%) , 準防火地域
地域の概要 : 中規模の農家住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 3,627,650 円
物件2 : 4,708,565 円

第7 附属資料

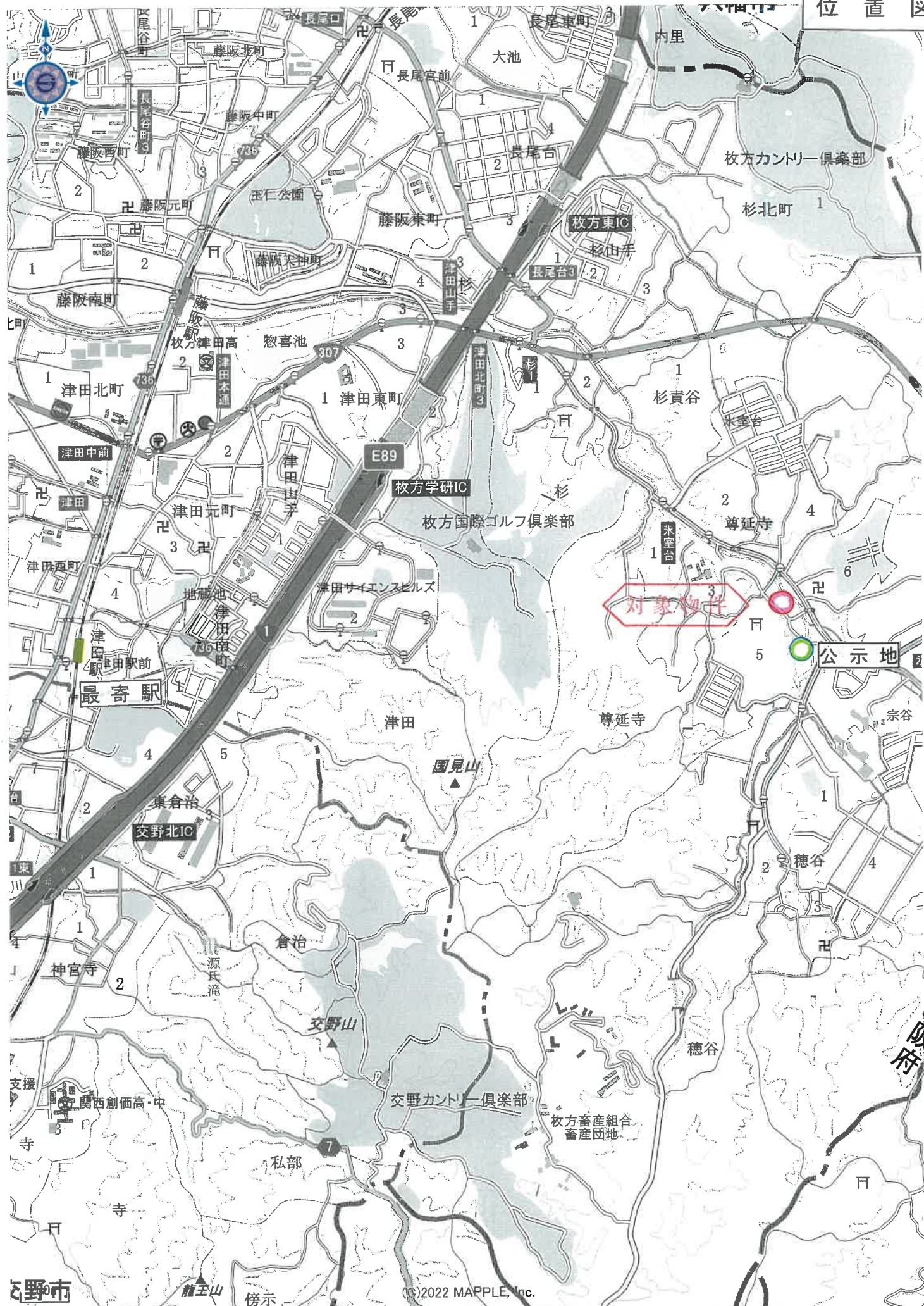
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

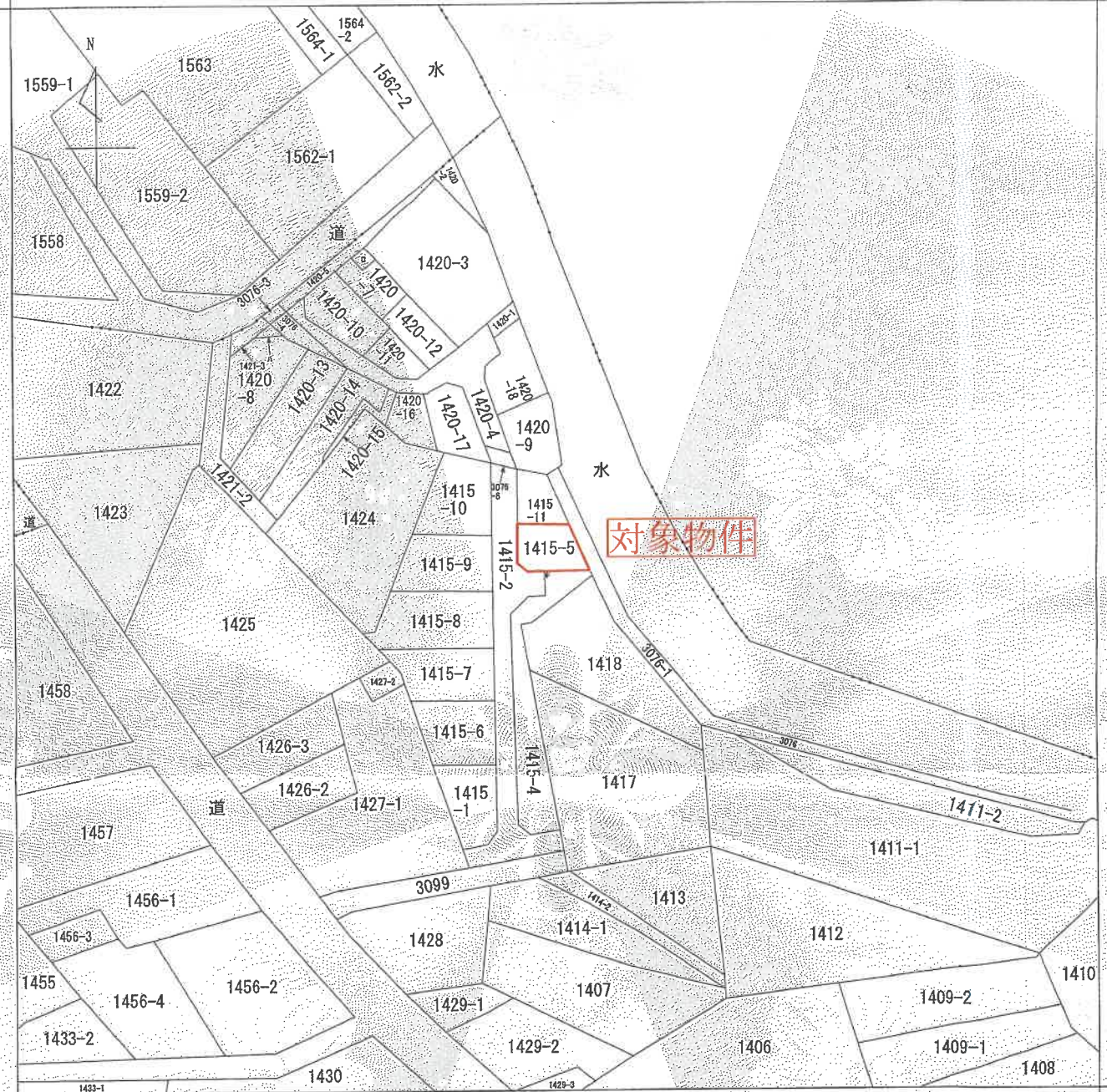
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市尊延寺五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 1 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市尊延寺五丁目 1 4 1 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |





マナシ

1 1415-3
2 1420-6 1421-4



(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。

地番区域見出し

尊延寺3丁目
尊延寺5丁目

A 尊延寺3丁目

請求部	所在	枚方市尊延寺五丁目				地番	1415番5			
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6年8月29日

大阪法務局

地図整理番号：M42216

登記官

(1/1)

登記年月日：平成18年7月6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8月29日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：M42217

A4判に縮小

前1415-5後、新
地、積、測、量、図
平成18年7月6日登記

地番	1415-5-11
土地の所在	枚方市尊延寺5丁目

047278

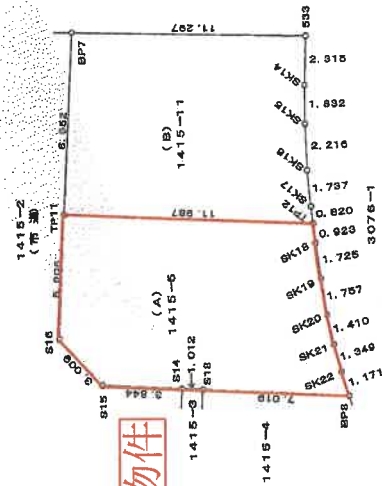
座標求積表

地番	N	〇	座標	X	Y	辺	長	測
1415-11	533	(金)		353.829	302.263	11.297	833	-BP7
(B)	BP7	(金)		352.105	291.525	8.052	BP7	-TP11
	TP11	(金)		353.829	294.047	11.987	TP11	-TP12
	TP12	(金)		357.322	305.514	0.820	TP12	-SK17
	SK17	(金)		358.058	305.152	1.737	SK17	-SK16
	SK16	(金)		358.632	304.418	2.216	SK16	-SK15
	SK15	(金)		361.690	303.596	1.832	SK15	-SK14
	SK14	(金)		363.414	302.976	2.315	SK14	-833
估面積				201.955607 m ²				
面積				100.9778035 m ²	地積			100.97 m ²

地番	N	〇	座標	X	Y	辺	長	測
1415-5	TP11	(金)		353.829	294.047	5.906	TP11	-S16
(A)	S16	(金)		346.179	295.768	3.009	S16	-S15
	S15	(金)		346.797	293.441	3.844	S15	-S14
	S14	(金)		347.901	302.123	1.012	S14	-S18
	S18	(金)		348.160	303.093	7.019	S18	-BP8
	BP8	(金)		350.203	309.817	1.171	BP8	-SK22
	SK22	(金)		351.142	309.117	1.349	SK22	-SK21
	SK21	(金)		352.245	308.841	1.410	SK21	-SK20
	SK20	(金)		353.436	307.589	1.757	SK20	-SK19
	SK19	(金)		354.973	306.734	1.725	SK19	-SK18
	SK18	(金)		356.494	305.921	0.923	SK18	-TP12
	TP12	(金)		357.322	305.514	11.987	TP12	-TP11
估面積				201.941679 m ²				
面積				100.9708396 m ²	地積			100.97 m ²



533
532



対象物件

引照点間距離表

界点	引照点	距離
TP11	DT.2	11.433
S15	DT.2	11.209
BP8	DT.2	6.975
SK20	DT.2	18.496
BP7	DT.2	18.275
SK15	DT.2	22.108
533	DT.2	19.715
532	DT.2	3.958
532	DT.2	21.974
532	DT.2	15.972
532	DT.2	24.958
532	DT.2	14.803

引照点座標リスト	X	Y
DT.2	342.445	292.990
532	363.056	287.683

製作者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

登記年月日：平成23年7月13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8月29日 大阪法務局

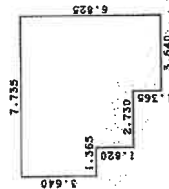
登記簿

建物図面
各階平面図

家屋番号	1415番5
建物の所在	枚方市尊延寺5丁目1415番地5

各階平面図

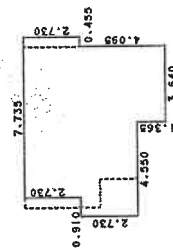
1 階



求 積 表

$3.640 \times 1.365 =$	4.968600
$5.460 \times 2.730 =$	14.905800
$6.825 \times 3.640 =$	24.843000
合 計	44.717400
所収積	44.71 m ²

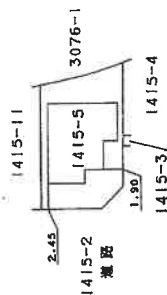
2 階



求 積 表

$2.730 \times 7.735 =$	21.116550
$2.730 \times 8.180 =$	22.338700
$1.365 \times 3.640 =$	4.968600
合 計	48.443850
所収積	48.44 m ²

対象物件



作成者

23 年 7 月 12 日 (作成)

縮 尺 1/250



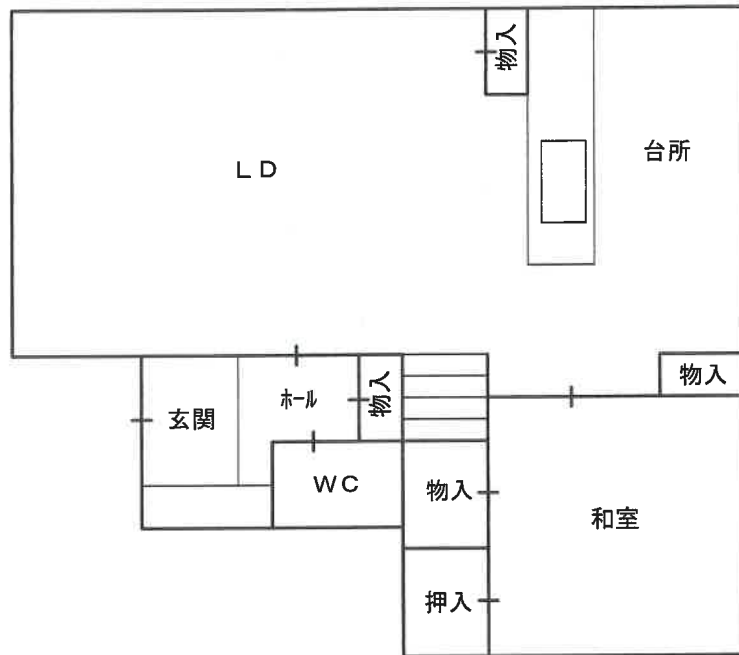
申請人

縮 尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

間取略図

【1階】



【2階】

