

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	☐ 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月以下の拘禁刑又は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月以下の拘禁刑又は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には、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人以上の場合には、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 7月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 8月 6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 8月20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 7月 8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	8,260,000 6,608,000	一括	1,660,000	53,208	14,612
1	2,850,000				
2	5,410,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 交野市私部西五丁目 |
| | 地 番 | 952番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 交野市私部西五丁目952番地23 |
| | 家屋 番号 | 952番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.79平方メートル
2階 57.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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】

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 交野市私部西五丁目
地 番 952番23
地 目 宅地
地 積 100.50平方メートル

2 所 在 交野市私部西五丁目952番地23
家屋 番号 952番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.79平方メートル
2階 57.74平方メートル



令和 7年(ケ)第 95号
令和 7年 4月 15日受理
令和 年 月 日提出
7.5.19

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 | 交野市私部西五丁目 |
| | 地 番 | 9 5 2 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 交野市私部西五丁目 9 5 2 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 9 5 2 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 7 9 平方メートル
2 階 5 7 . 7 4 平方メートル |



22

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	交野市私部西5丁目27-3				
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（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 保管開始日 平成 年（ ）第 号 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)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札及び郵便受けの表示 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) 目的土地北西側に物干し場がある。
- (5) 評価人によると、目的土地の南西部分に合併浄化槽が、南側接面道路下に公共下水道の本管が、それぞれ埋設されているとの事である。また所有者によると、本管に接続する引込管の設置工事を行っていないとの事である。

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であり、家財道具、日常生活用品等の動産類は存在しない。
- (3) 2階の和室及び廊下部分の上部にロフトがある。
- (4) 1階の階段下収納の扉は外側に設置されており、室内からは使用できない構造になっている。
- (5) 1階南東側の外壁に複数のホースが露出していたので所有者に確認したが、所有者も用途等を把握しておらず、判然としなかった。
- (6) 目的建物2階の天井・ロフト壁面・外壁に、ひび割れが見受けられた。特に2階天井部のひび割れは広範囲に渡っており目立った。
- (7) 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。

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
■所有者	1、目的建物は空き家です。 2、目的建物2階天井部のひびについては、天井そのものの亀裂ではなく、クロスが破れているだけだと認識しています。 3、目的物件は下水道とは接続しておらず、現在は浄化槽を使用している構造になっています。下水道と接続するためには別途工事が必要となります。 4、目的建物の外壁から出ているホースについてはよくわかりません。

(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、提示文書及び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
7年4月16日 9:15-9:20	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年4月16日 10:40-10:45	中之島図書館	物件確認
7年4月16日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年4月17日 14:05-14:30	交野市役所	道路及び課税関係
7年4月17日 14:45-14:55	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年4月21日	執行官室	ライフライン調査
7年4月25日 10:20-10:30	大阪府咲洲庁舎	建築計画概要書調査
7年4月25日 14:15-14:20	物件所在地	在宅要請書投函

(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。

(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
7年4月25日 18:55-19:05	執行官室	所有者から電話連絡・聴取
7年5月1日 9:45-11:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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5月1日
目的物件は不在（空き家）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。

☐ 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
(7枚目)

登記年月日：平成16年6月14日

公用

（大阪法務局枚方出張所管轄）
令和7年4月16日 大阪法務局 大阪支局

登記官

（8枚目）

各階平面図

623349

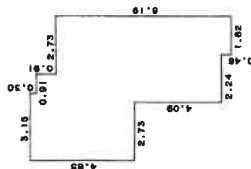
建物図面

家屋番号 952番23

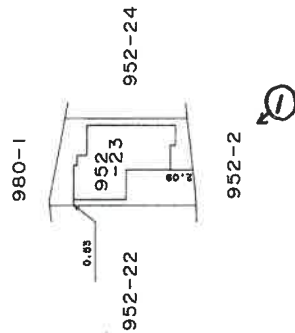
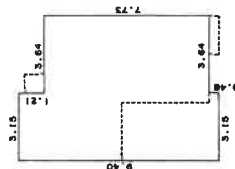
建物の所在 交野市私部西五丁目952番地23

16.6.14

1階



2階



（←○写真撮影位置・方向）
A4判に縮小

大
作製者
土地調査士
家屋

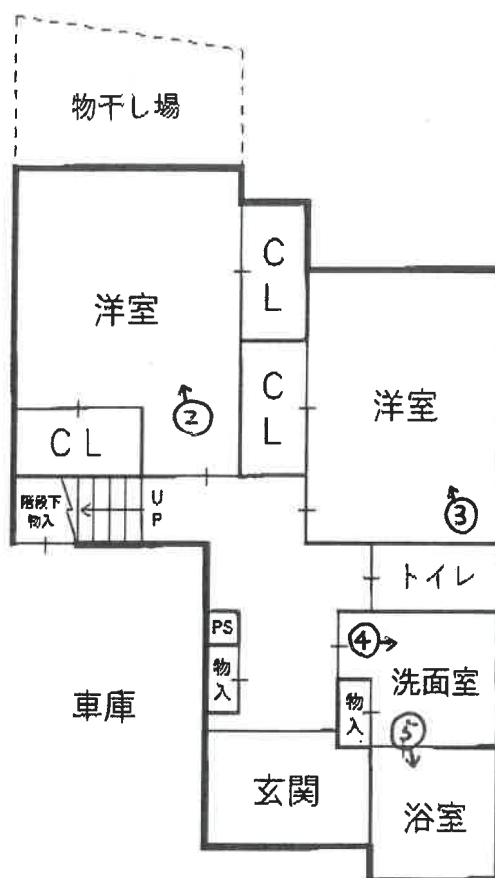
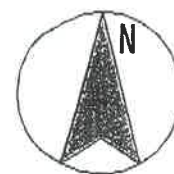
6月7日作製

縮尺 1/250

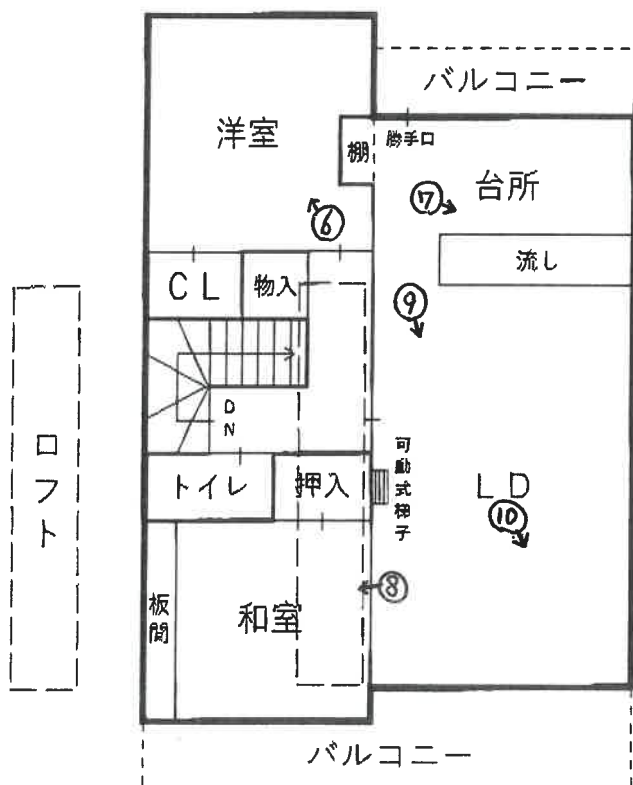
申請人

縮尺 1/500

間取略図



1 階



2 階

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



(10 枚目)

3



4



(// 枚目)

5



6



(12 枚目)

7



8



(13 枚目)



10 天井のひび割れ



令和7年（ケ）第95号
令和7年5月1日 現地調査
令和7年5月28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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,260,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,850,000円
物件 2	金 5,410,000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	特記事項参照
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。 3. 目的土地の南西部分に合併浄化槽が埋設されている。目的土地の南側接面道路下に公共下水道本管が埋設されているが、所有者によると、本管に接続する引込管の設置工事を行っていないとのことである。		
2	1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的建物の2階に、可動式梯子で昇降するロフト（床面積不算入）が存する。 3. 1階の南西側の階段下収納は、車庫側に扉が設置されており、建物内部から往来することは出来ない。 4. 目的建物の北西側に、物干し場が存する。		

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	河内磐船駅	北西方	道路距離	約1,800m
	J R 片町線	星田駅	北東方	道路距離	約1,900m
	京阪本線	香里園駅	ほぼ東方	道路距離	約4,500m
	(別添「位置図」参照)				
付近の状況	中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず，当面現況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	工業地域			
	建 ぺ い 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域等			
画地条件	規 模	100.50㎡			
	形 状	略台形			
	間口・奥行	間口：(南)約8m・奥行：約11.3～13.6m			
	高 低 差 等	略等高			
接面道路の状況	南 側	幅員約6.8m市道（私部西34号線，建築基準法第42条第1項第1号）			
	接道状況	中間画地			
土地の利用状況等	現 況	住宅の敷地			
	東 側	住宅			
	西 側	住宅			
	北 側	空地			
	南 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（但し，引込管なし）			
	(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	旧住宅地図によると，目的建物が新築される以前は白地であり，建物の敷地として利用されていた形跡は認められなかった。現在，目的土地周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが，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。				
特 記 事 項	防災関連情報（洪水，土砂災害，ため池，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。				

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年6月7日新築 約21年 約9年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル吹付仕上等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	電気設備、給湯設備、給排水設備等
	その他	ロフト（床面積不算入）あり
床面積（現況）	延104.53㎡ 増築は認められず、現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	経年による汚損、劣化が認められた外、以下の損傷等が認められた。 ・1階の南東側の外壁に、複数のホースが束になって露出していた。また、外壁の亀裂箇所も認められた。 ・2階の内壁に、ビニールクロスの剥離箇所が認められた。 ・2階の天井に、広範囲にわたるひび割れが認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、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。	

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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	93,900	0.99	100.50	0.90	8,408,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-38

公示価格等 107,000円/㎡ × 時点修正 100.4/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/110 = 93,900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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

(※1) 方位

◇地域格差：	街路	接近	環境 (※2)	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.10	1.00	1.10

(※2) 周辺環境

イ 個別格差：	接面・方位 (※3)	規模	形状	その他 (※4)	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	0.95	0.99

(※3) 方位

(※4) 下水道引込管理設状況

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

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	104.53	0.18	3,763,000

ウ 現価率

経過年数 約21年 , 観察減価 45%

経済的残存耐用年数 約9年 , 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約9年 / (経過年数約21年 + 経済的残存耐用年数約9年) } × (1 - 0.45)

= 0.18

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%)、保守管理の状態 (▲15%) 等を考慮した。

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) (1①オ) 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	8,408,000	0.50	法定地上権	4,204,000

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	8,408,000	- 4,204,000		0.97	0.70		2,850,000
2	3,763,000	+ 4,204,000	1.00	0.97	0.70	0	5,410,000
一括価格 (合計)							8,260,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用可能性を完全に排除できない点を考慮し、市場性修正率を 0.97 と判定した。

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－38

所 在 : 枚方市茄子作4丁目1番33「茄子作4-48-12」
価 格 : 107,000円／㎡
位 置 : 京阪本線 香里園駅 東方 約4.0km（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南側約6.8m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, 高度地区第2種
地域の概要 : 中小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6年度）

物件1 : 6,421,950円（土地）
物件2 : 2,730,352円（建物）

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 | 交野市私部西五丁目 |
| | 地 番 | 952番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 交野市私部西五丁目952番地23 |
| | 家屋 番号 | 952番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.79平方メートル
2階 57.74平方メートル |





1 : 35,000 相当
地図使用承認(©)マッフル第7-036号



請 求 部 分	所 在	交野市私部西五丁目				地 番	952番23			
出 縮 力 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 事 記 項		

公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日：平成16年2月27日

261670

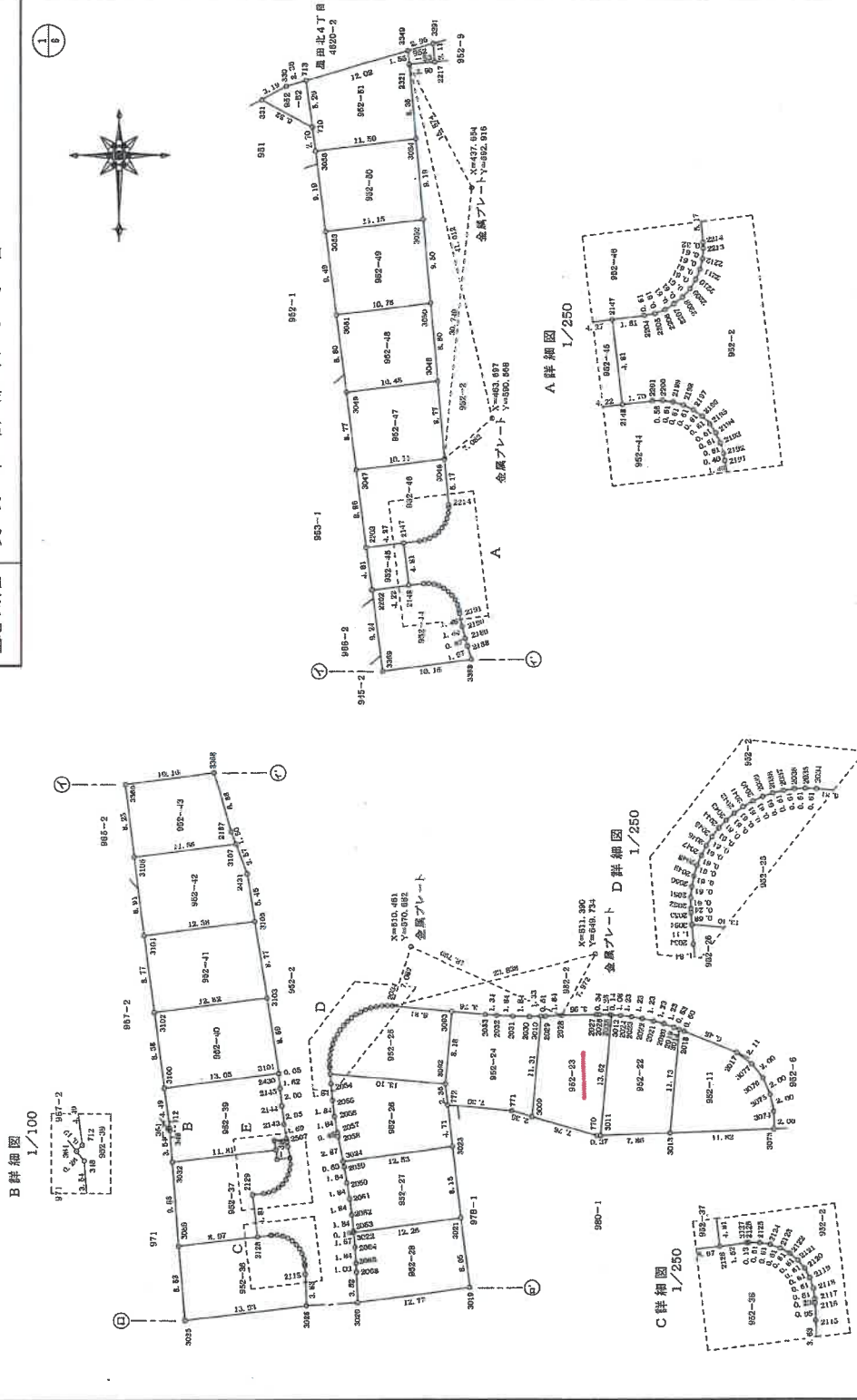
前 955-1/後,新

地 番 952-11、-22～-53

16.2.27

地 積 測 量 図

土地の所在 交野市私部西5丁目



作 製 者

寝屋川市大
土地家屋調査士

(平成16年2月25日作製)

申 請 人

縮尺 1/500

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成16年2月27日

261672

地番 952-11, -22-53

地積測量図 16.2.27

土地の所在 交野市私部西5丁目

求積表

952-24				
N O	測 度	X	Y	距離
3009	測	529.704	557.040	2.35
3010	測	518.438	555.868	11.31
3030	測	518.431	557.299	1.33
3031	測	518.410	558.143	1.84
3032	測	518.398	560.885	1.84
3033	測	518.197	562.324	1.34
3034	測	517.840	566.060	3.76
3035	測	525.990	566.643	8.18
772	金属プレート	526.342	566.671	2.56
771	金属プレート	529.034	569.296	7.30
面積			106.916020	
地積			106.81㎡	
坪数			32.84坪	

952-11				
N O	測 度	X	Y	距離
3073	測	531.378	529.535	11.82
3074	プラスチック板	529.374	529.581	2.00
3075	プラスチック板	527.409	529.980	2.00
3076	プラスチック板	526.588	530.820	2.00
3077	プラスチック板	524.009	532.055	2.00
2017	金属プレート	522.714	532.732	2.11
2018	金属プレート	520.229	539.682	6.45
3014	測	520.011	540.243	0.60
3013	測	531.896	541.357	11.73
面積			100.2063035	
地積			100.20㎡	
坪数			30.31坪	

952-25				
N O	測 度	X	Y	距離
3032	プラスチック板	525.990	566.843	12.10
3033	測	517.440	566.068	8.18
2034	金属プレート	517.155	572.855	8.87
2035	測	517.155	573.469	0.61
2036	測	517.194	574.083	0.61
2037	測	517.281	574.681	0.61
2038	測	517.425	576.289	0.61
2039	測	517.625	576.870	0.61
2040	測	517.879	576.430	0.61
2041	測	518.184	576.964	0.61
2042	測	518.539	577.466	0.61
2043	測	518.939	577.932	0.61
2044	測	519.382	578.359	0.61
2045	測	519.869	578.748	0.61
2046	測	520.378	579.072	0.61
2047	測	520.932	579.362	0.61
2048	測	521.430	579.590	0.61
2049	測	522.020	579.774	0.61
2050	測	522.653	579.893	0.61
2051	測	523.294	579.959	0.61
2052	測	523.909	579.966	0.61
2053	金属プレート	524.155	579.952	0.24
3094	測	524.839	579.900	0.68
面積			100.3770185	
地積			100.37㎡	
坪数			30.98坪	

952-22				
N O	測 度	X	Y	距離
3014	測	520.011	540.245	11.73
2019	測	519.781	540.836	0.63
2020	測	519.391	542.008	1.23
2021	測	518.059	543.193	1.23
2022	測	518.287	544.402	1.23
2023	測	518.574	545.615	1.23
2024	測	518.422	546.844	1.23
3012	測	516.340	547.928	1.08
3011	測	531.907	549.219	13.62
3013	測	531.896	541.357	7.86
面積			100.6446365	
地積			100.64㎡	
坪数			30.44坪	

952-23				
N O	測 度	X	Y	距離
3011	測	531.907	549.219	0.37
3012	測	518.340	547.928	13.62
2025	測	518.330	548.075	0.14
2026	測	516.299	549.310	1.23
2027	金属プレート	518.302	549.657	0.34
2028	金属プレート	518.386	553.611	3.95
2029	測	516.433	555.454	1.84
3010	測	518.438	555.968	0.51
3009	測	529.704	557.040	11.31
770	金属プレート	531.918	549.598	7.76
面積			100.5060235	
地積			100.50㎡	
坪数			30.40坪	

作製者

徳島川市大
土地測量士

(平成16年2月25日作成)

申請人

縮尺 1/

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：平成16年6月14日

各階平面図

623343

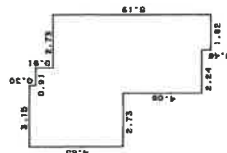
家屋番号 952番23

建物図面

建物の所在 交野市私部西五丁目952番地23

18.8.14

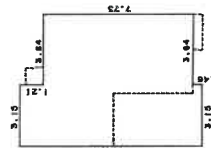
1 階



求 積 表

$4.85 \times 2.73 =$	13.2405
$8.94 \times 0.42 =$	3.7548
$8.64 \times 0.91 =$	7.8624
$7.73 \times 0.91 =$	7.0343
$8.19 \times 1.82 =$	14.9058
合 計	46.7978
床面積	46.79 m^2

2 階

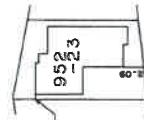


求 積 表

$9.40 \times 3.15 =$	29.6100
$7.73 \times 3.64 =$	28.1372
合 計	57.7472
床面積	57.74 m^2



980-1



952-22

952-24

952-2

作 製 者
大坂
土地調査
家屋

成 16 年 6 月 7 日作製

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写
(原 図 縮 小)

