

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 年 月 日 ☐ 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	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	

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 7月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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	日 時 令和 7年 8月 6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 8月20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 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	1, 980, 000 1, 584, 000	一括	400, 000	5, 045	1, 408
1	1, 080, 000				
2	900, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 枚方市長尾家具町一丁目

地 番 8 番 2 3

地 目 宅地

地 積 57.54 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 枚方市長尾家具町一丁目 8 番地 2 3

家屋 番号 8 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 3 階建

床 面 積	1 階	27.54 平方メートル
	2 階	23.18 平方メートル
	3 階	16.56 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 枚方市長尾家具町一丁目
地 番 8 番 23
地 目 宅地
地 積 57.54 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 枚方市長尾家具町一丁目 8 番地 23
家屋 番号 8 番 23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 27.54 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル
3 階 16.56 平方メートル

令和 7年(ケ)第 38号
令和 7年 3月 19日受理
令和 年 7.4.18 月 日提出

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 | 枚方市長尾家具町一丁目 |
| | 地 番 | 8 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市長尾家具町一丁目 8 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 27.54 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル
3 階 16.56 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	枚方市長尾家具町1丁目8-23			
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件） ☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐			
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 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

その他の事項

1 表札等の表示

表札一体型郵便受けの表示 所有者の姓名及び所有者の元妻の名（漢字）

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（地積測量図は残置計算であった）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、公簿面積と概ね一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
- (2) 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接面道路の一部として利用されていると思料される。
- (3) 土地建物位置関係図のとおり、目的建物の敷地部分は建築基準法上の道路に接面していないが、目的土地の一部（道路負担部分）は、建築基準法上の道路（市道）に接面している（建築行為には許可が必要とのことである。詳細は評価書を参照されたい。）。
- (4) 目的土地の南東部に可動式物置がある。また当該物置の横に干からびたネコの死体があった。
- (5) 目的土地は、南側隣地よりも高位となっている。

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。埃をかぶった冷蔵庫・洗濯機等の家財道具や日常生活用品等が残置されていた。長期不在の状況が認められた。
- (3) 目的建物には、壁面や床面等の損傷、床面のたわみが見受けられた。また1階トイレの天井にシミが、3階の天井には陥没箇所が認められた。
- (4) 目的建物と北側隣家が接着している（別紙添付写真参照）。接着部分の南側半分が所有者の所有部分だと思われるが、判然としなかった。
- (5) 3階天井に点検口がある。
- (6) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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、現在空き家です。 2、目的建物の床がたわんでいます。 3、目的物件でペットは飼っていませんでした。目的土地内で死んでいるネコは野良猫です。 4、目的建物の1階北側部分が隣家とくっついた状態になっていますが、権利関係等がどうなっているのか全く把握していません。 5、郵便受けの表示は、私の姓名と元妻の名です。

(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

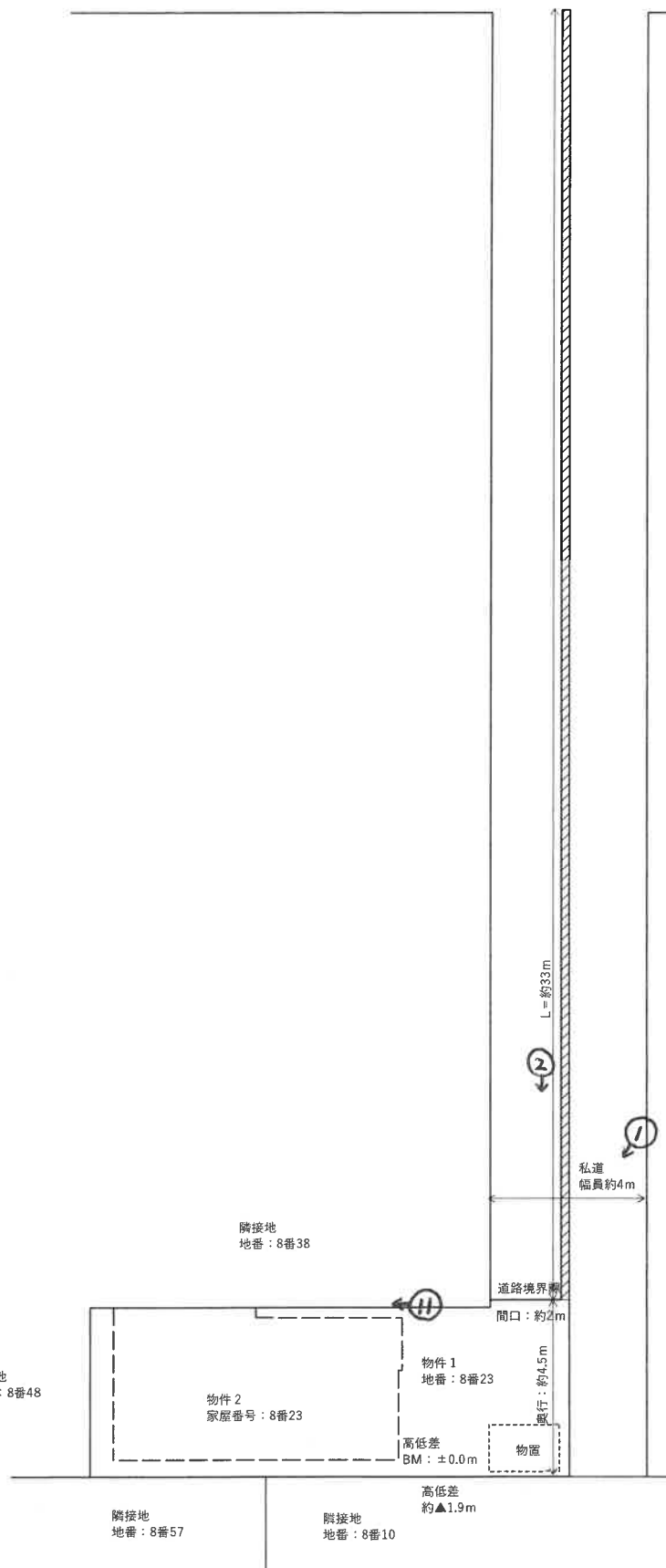
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年3月19日 18:10-18:15	中之島図書館	物件確認
7年3月21日 9:55-10:30	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年3月21日 16:05-16:15	枚方市役所	道路調査
7年3月21日 16:40-16:50	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
7年3月24日	執行官室	ライフライン調査、照会文書送付（所有者宛）
7年3月31日 9:50-10:00	物件所在地	在宅要請書差置き
7年3月31日 15:55-16:05	執務場所	所有者より電話連絡・聴取
7年4月8日 11:20-12:15	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4月8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

土地建物位置関係図



(検尺は概測である)

(←○写真撮影位置・方向)

有効宅地面積
約 50.24 m^2
(公簿面積 57.54 m^2 - 道路負担推定面積約 7.3 m^2)



道路負担部分

(推定面積: 約 $7.3 \text{ m}^2 \approx$ 約 $0.22 \text{ m} \times$ 約 33 m)



間取略図

【1階】



【2階】



【3階】



(←○写真撮影位置・方向)

(8 枚目)

1 目的建物



2 前面道路



3



(10 枚目)

4



5



(// 枚目)

6



7 1階トイレ天井のシミ



(12 枚目)

8



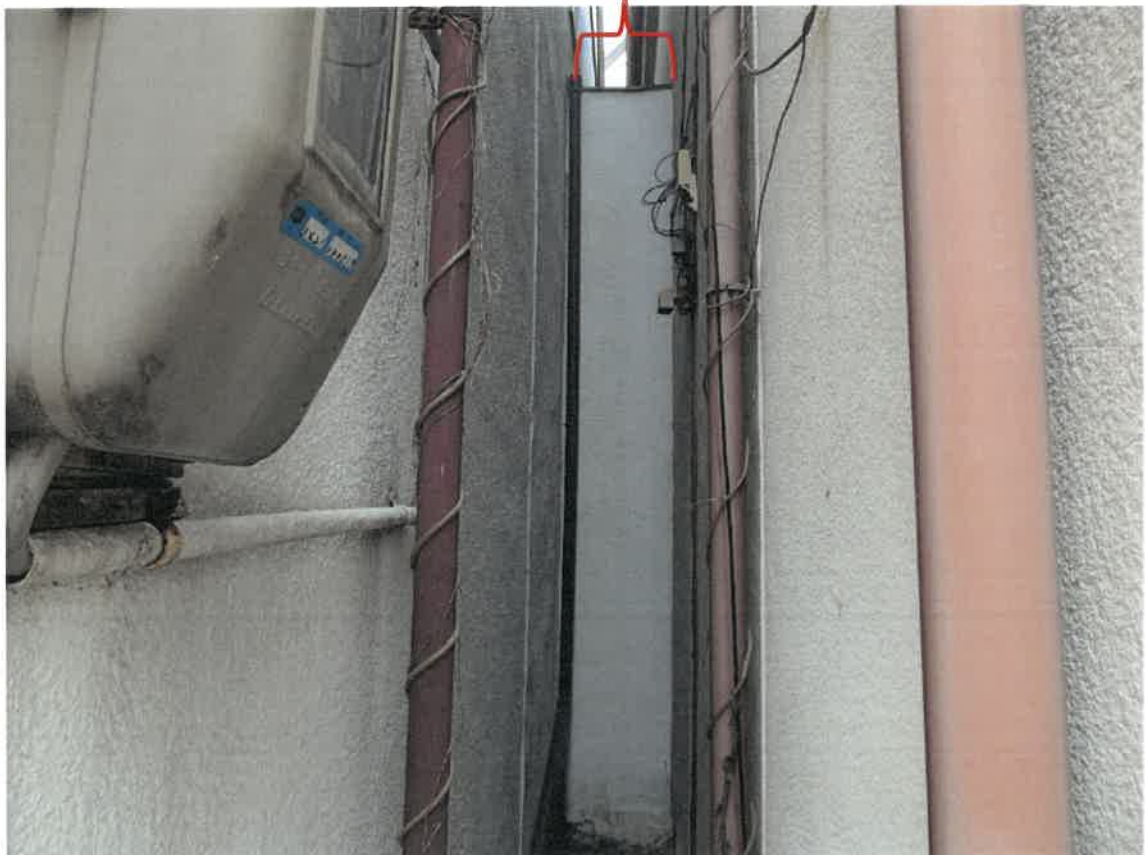
9



(13 枚目)



11 北側の隣家との接着部分



令和7年（ケ） 第38号

令和7年4月8日 現地調査

令和7年4月15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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 980, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 080, 000円
物件 2	金 900, 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 6 1 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 5 8 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	物件1の地目については特記事項のとおり
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		
1	■物件1の地目について 物件1の接面道路の現況幅員は約4mとなっており、一部は目的土地が私道負担している。現地で概測した結果、私道負担は約7.3㎡であると推定される。なお、数量について、正確には専門家による測量を要する。以上より、地目は宅地は一部公衆用道路となる。 ■地積について 現地での概測の結果、概測面積は公簿数量と概ね一致すると推定した。なお、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。		
2	■床面積について 現地で概測を行った結果、法務局備付の建物図面と現況は、その形状及び床面積とも概ね一致することを確認した。なお、正確な床面積を確定するには専門家の測量が必要である。		

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 長尾駅 北方 道路距離 約2.5 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 峠バス停 北東方 道路距離 約250m	
付近の状況	小規模の戸建住宅等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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・景観計画区域（一般区域） ・屋外広告物規制区域（許可区域） ・宅地造成等工事規制区域 ・立地適正計画（居住環境保全区域） ・水害ハザードマップ 内水氾濫 浸水想定深さ：0.5m未満
画地条件	規模	57.54㎡ (左記の内、有効宅地面積約50.24㎡、道路負担面積：約7.3㎡)
	形状	ほぼ長方形（有効宅地部分）
	間口・奥行	間口約2m・奥行約4.5m（有効宅地部分）
	高低差等	道路と等高に接面、ほぼ平坦地。南側隣接地は目的土地と比較して約1.9m低い。
接面道路の状況	北側	幅員約4m私道（建築基準法上非該当道路）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
	南側	共同住宅、戸建住宅
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり（私有管）
	ガス配管	あり
	下水道	あり（私設取付管）
	(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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から、目的建物の建築前は「木工所」の敷地として利用されていた地歴を確認した。なお、目的土地及び周辺は、家具団地として土地区画整理事業が施行されている。土壌汚染の可能性について、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 目的土地（物件１）の一部は公衆用道路の敷地として道路負担部分となっている。 ② 目的土地が接面する道路は、建築基準法第42条に規定されている道路ではない。目的土地において再建築する場合には接道要件が問題となるが、当該道路は建築基準法第43条第2項第2号の許可に関し、通路部分の所有者による協定の締結等により維持管理や後退整備が見込まれる通路に該当しており、接道要件に関してはクリアできる可能性が高い。ただし、確定的な情報に関しては現時点で不明であり、具体的な建築プランを作成したうえで、枚方市建築審査課との協議を行う必要がある。 ③ 目的土地の敷地南東部に可動式物置が存在している。
---------	--

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) 昭和53年12月15日新築 昭和63年6月30日変更、増築
	経過年数	約46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
	内 壁	クロス、繊維壁、板張り等
	天 井	ボード、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	—
床面積（現況）	延 67.28㎡ 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	現在空家であり保守管理の状態は劣る。経年相当の劣化及び損耗が認められる。壁面や床の損傷、床面の撓みが見受けられた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	①建築計画概要書によると、北側の市道に面する敷地面積334.49㎡の土地上に、目的建物を含み北側隣接建物等と一体となった建物として建築確認申請が提出されている。ただし、現況建物と形状がやや相違する部分があり、検査済証の交付が確認できなかったため、建築確認どおりに建築されているかどうかは不明である。 ②目的建物と北側隣接建物とは、建物北西部において接着している。双方とも独立した建物として登記されているが、構造、壁面等に関する独立性についての詳細は不明である。 ③アスベスト建材の使用の有無等については不明である。アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ④設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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 ※1 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 (有効宅地)	80,200	0.92	約50.24	0.80	2,966,000
1 (道路負担)	80,200	0.05	約7.3	-	29,000
計			57.54	-	2,995,000

※1 物件1の道路負担部分の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-41

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $103,000\text{円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/103 \times 100/125 \div 80,200\text{円/㎡}$

◇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	その他	総合（相乗積）
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
	方位+3				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.04	0.98	1.20	1.02	1.25
	幅員等+2 系統・連続性+2	駅距離-2	周辺利用状況+20	容積率+2	

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	0.92	1.00	1.00	1.00	0.92
	方位+2 接道条件-10				

ウ 地積：総面積は登記数量による。有効宅地面積と道路負担面積の内訳は概測による。

エ 建付減価：市場性が劣る地上建物が存在することによる減価を考慮した。

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	160,000	67.28	0.03	323,000

ウ 現価率

経過年数 約46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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数46年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.5)
 $\div 0.03$

※観察減価は維持管理の状態、中古建物に係る市場の特性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 (有効宅地)	2,966,000	0.40	法定地上権	1,186,000

※ 道路負担部分を除く

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 (有効宅地)	2,966,000	- 1,186,000		0.85	0.70		1,060,000
1 (道路負担)	29,000	-		0.85	0.70		20,000
2	323,000	+ 1,186,000	1.00	0.85	0.70	0	900,000
一括価格 (合計)							1,980,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壌汚染の可能性 (▲3%)、アスベスト含有建材の使用可能性 (▲2%) 及び北側建物との隣接に関するリスク要因 (▲10%) を考慮して、市場性修正を (総合：総和) ▲15% と査定した。

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-41

所 在 : 枚方市高野道2丁目3360番68「高野道2-11-14」
価 格 : 103,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 樟葉駅 南東方 約3.3km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東 6.3m 市道
用途指定等 : 第一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 : 中規模住宅の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 : 2,259,595円
物件2 : 996,912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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

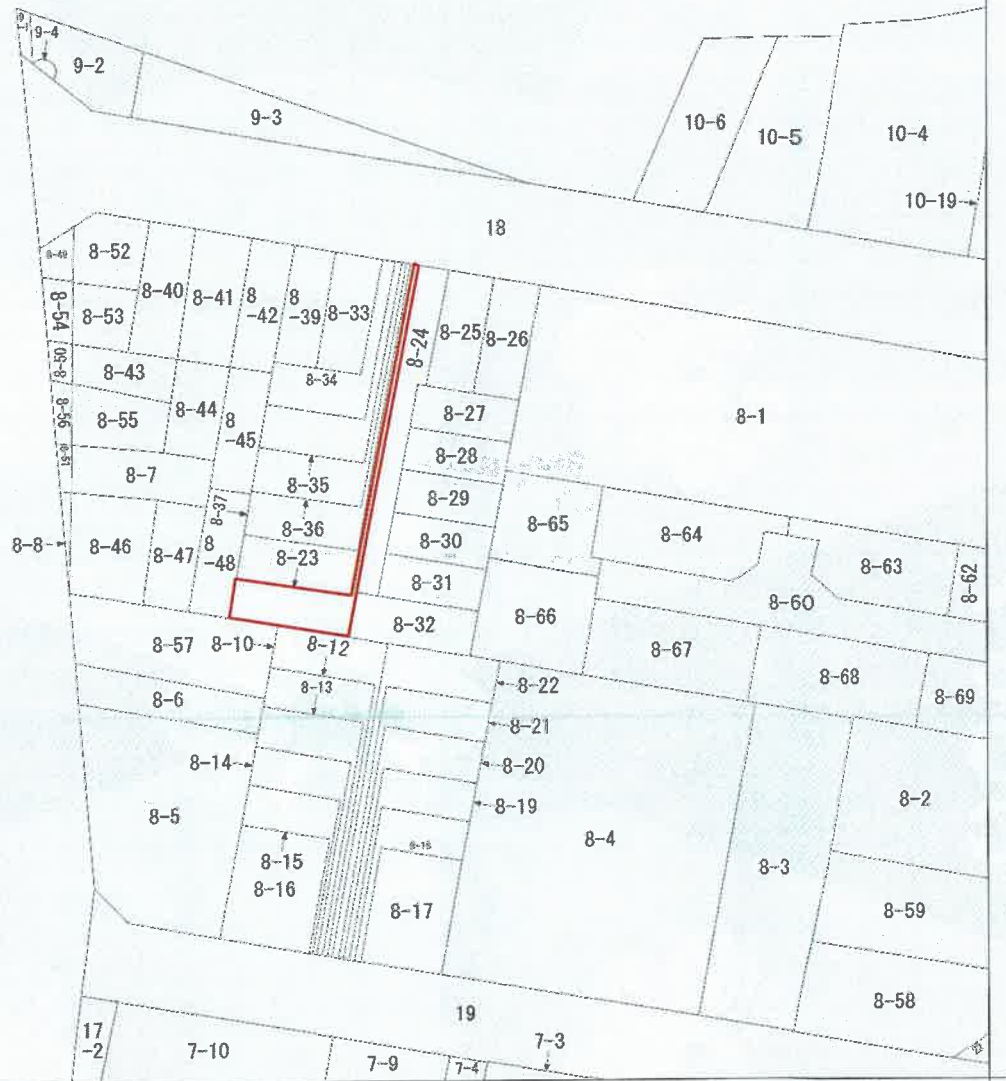
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 枚方市長尾家具町一丁目 |
| | 地 番 | 8番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市長尾家具町一丁目8番地23 |
| | 家屋 番号 | 8番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.54平方メートル
2階 23.18平方メートル
3階 16.56平方メートル |







地番区域見出

長尾家具町
1丁目

請求部分	所在地	枚方市長尾家具町一丁目				地番	8番23		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年12月				備付年月日 (原図)			補記事項	

登記官



A4サイズに縮小

登記年月日：昭和53年12月1日

C66143

③①

53.12.1

地積測量図

後新

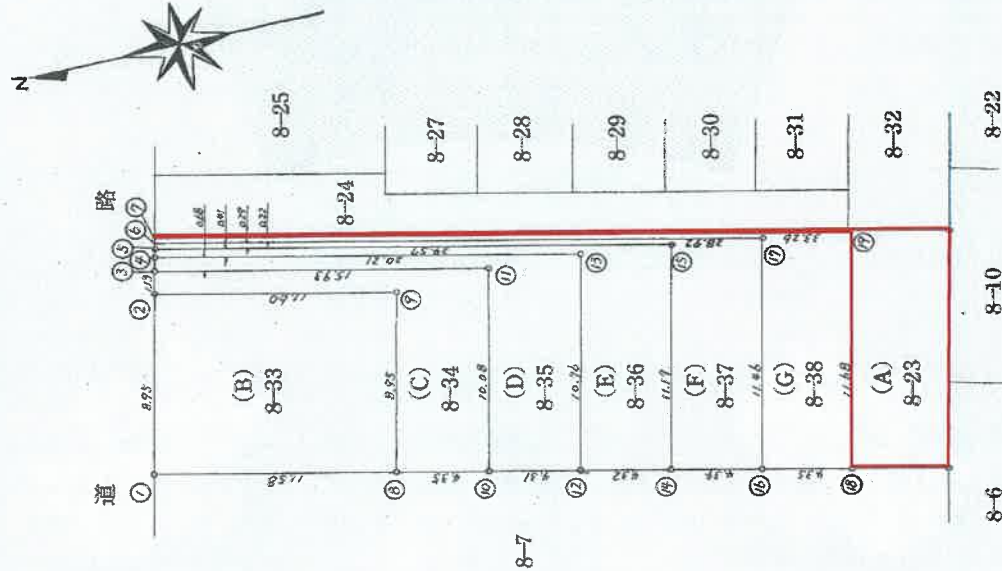
前 8-23

地番 8-23-33-36-39-38
8-23-33-36-39-38

土地の所在 枚方市長尾家具町1丁目

測点	X	Y	測点	X	Y
(B) 8-33			(F) 8-37		
1	74.505	63.251	5	71.688	74.061
2	72.254	71.914	6	71.614	74.341
9	61.037	68.960	17	43.643	66.976
8	63.306	60.302	16	46.571	55.896
計		207.4745	14	50.767	57.001
1/2		103.7372m ²	15	47.924	67.803
(C) 8-34			計		113.8361
2	72.254	71.914	1/2		56.9180m ²
3	71.965	73.007	(G) 8-38		
11	56.556	68.949	6	71.614	74.341
10	59.104	59.196	7	71.558	74.554
8	63.306	60.302	19	39.396	66.085
9	61.037	68.960	18	42.369	54.790
計		113.7499	16	46.571	55.896
1/2		56.8749m ²	17	43.643	66.976
(D) 8-35			計		114.0970
3	71.965	73.007	1/2		57.0485m ²
4	71.792	73.664	(A) 8-23		
13	52.253	68.518	445.8997-(B+C+D+E		
12	54.940	58.099	+F+G)		
10	59.104	59.196	=445.8997-388.3587		
11	56.556	68.949	=57.5410m ²		
計		113.9453			
1/2		56.9726m ²			
(E) 8-36					
4	71.792	73.664			
5	71.688	74.061			
15	47.924	67.803			
14	50.767	57.001			
12	54.940	58.099			
13	52.253	68.518			
計		113.6151			
1/2		56.8075m ²			

(A) 8-23
445.8997-(B+C+D+E
+F+G)
=445.8997-388.3587
=57.5410m²



申請人

縮尺 1/250

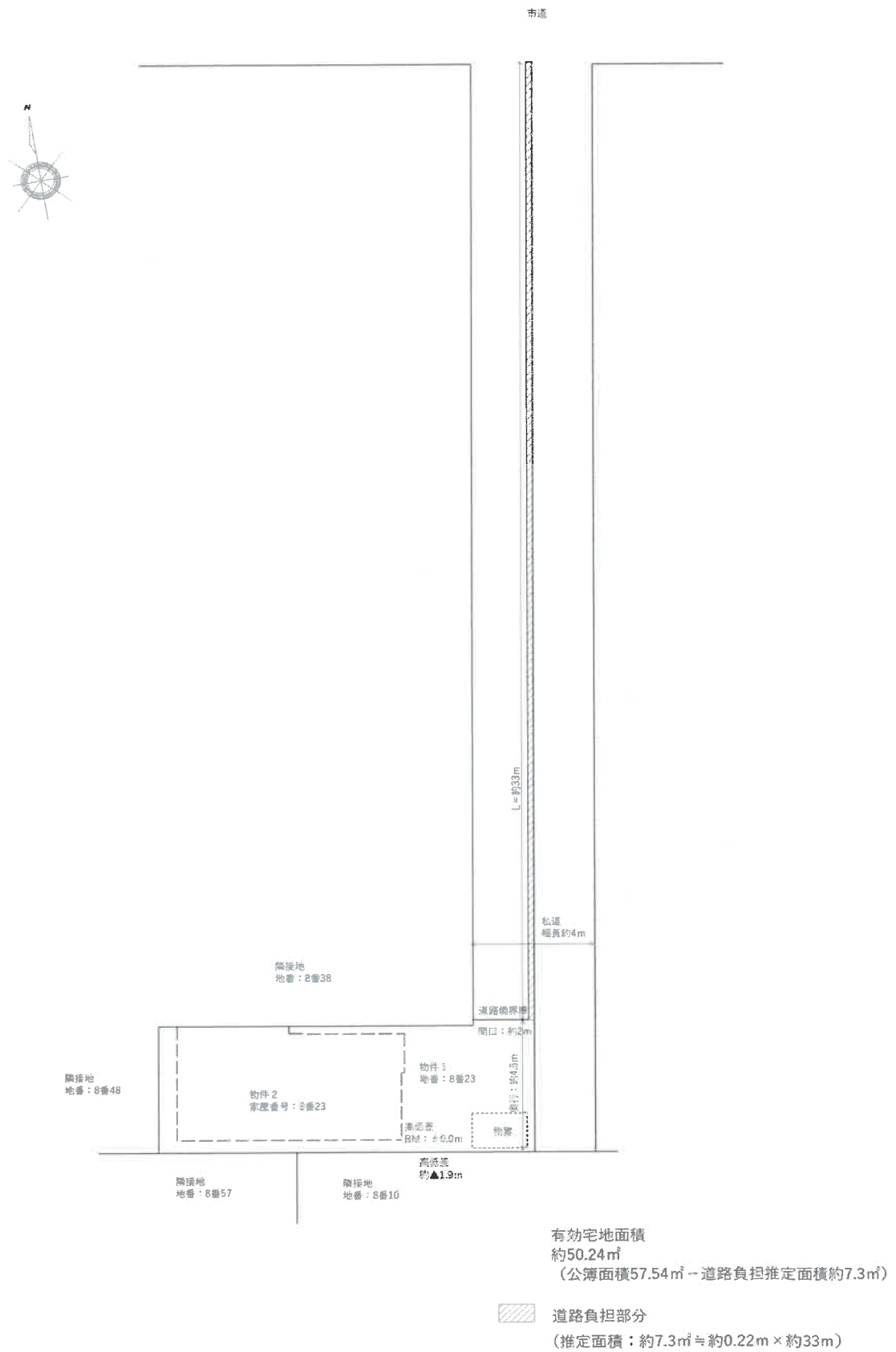
作製者

昭和53年12月1日

請求番号：19-2

A4サイズに縮小

土地建物位置関係図



登記年月日：平成8年9月19日

397920

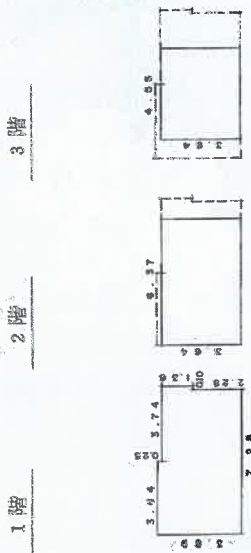
各階平面図

建物図面

家屋番号 8番23

建物の所在 枚方市長尾家具町1丁目8番地23

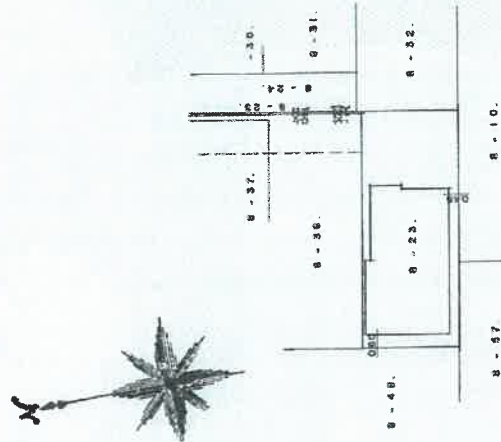
-8.9.19



1階 床面積 27.54㎡
 3.94 x 7.28 = 28.68㎡
 7.28 x 3.74 = 27.25㎡
 28.68㎡ - 27.25㎡ = 1.43㎡
 27.54㎡

2階 床面積 27.54㎡
 3.74 x 6.85 = 25.62㎡
 6.85 x 3.74 = 25.62㎡
 25.62㎡ + 2.92㎡ = 28.54㎡
 27.54㎡

3階 床面積 16.56㎡
 3.74 x 4.42 = 16.54㎡
 4.42 x 3.74 = 16.54㎡
 16.54㎡ + 0.02㎡ = 16.56㎡



作製者

平成8年9月17日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 （大阪法務局枚方出張所蔵）
 令和7年1月22日 東京法務局中野出張所

登記官

間取略図



【1階】



【2階】



【3階】

