

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	☐ 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		
	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	☐ 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	
		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 代表者	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
3	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
4	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	住所	〒	

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10月23日

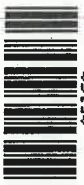
大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 戸 出 周一郎

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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月21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12月 5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10月23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。	



913

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18,960,000 15,168,000	一括	3,800,000	94,275	26,288
1	5,940,000				
2	13,020,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 枚方市黄金野一丁目
地 番 1861番12
地 目 宅地
地 積 136.64平方メートル
- 2 所 在 枚方市黄金野一丁目1861番地12
家屋 番号 1861番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.52平方メートル
2階 47.52平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 木造陸屋根平家建
床 面 積 約31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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】

転借人SMBC日興証券株式会社が占有している。原賃借人は株式会社リロケーション・ジャパンである。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 枚方市黄金野一丁目
地 番 1861番12
地 目 宅地
地 積 136.64平方メートル
- 2 所 在 枚方市黄金野一丁目1861番地12
家屋 番号 1861番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.52平方メートル
2階 47.52平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 木造陸屋根平家建
床 面 積 約31平方メートル



令和 7年(ケ)第 148号
令和 7年 6月 11日受理
令和 年 月 日提出
7.7.18

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 | 枚方市黄金野一丁目 |
| | 地 番 | 1861 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.64 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市黄金野一丁目 1861 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 1861 番 12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.52 平方メートル
2 階 47.52 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	枚方市黄金野一丁目14-6			
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：車庫 構造：木造陸屋根平家建 床面積：約31㎡			
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・車庫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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社リロケーション・ジャパン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■所有者■(株)リロケーション・ジャパン担当者) ■文書(■契約書■回答書等)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和6年5月10日	
最初の契約等	契約日	令和6年5月10日	
	期間	令和6年5月10日から ■令和8年5月9日まで2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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ■(株)リロケーション・ジャパン	
	賃料・支払時期	毎月 金149,000円 (毎月末日までに翌月分を支払う) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金 149,000円	
特約等		■SMBC日興証券株式会社に限り転貸可	
その他		所有者は転貸管理業務を株式会社D2に委託している。(株)D2は賃料の5%(最低料金5,500円(税込))を管理手数料として徴収している。 実際の入居者は転借人の従業員である。占有者は住居支援業務を(株)リロケーション・ジャパンに委託している。住居支援業務が解約になる場合、占有者が(株)リロケーション・ジャパンの賃借人の地位を承継する。	
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

(3枚目)

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 入居者（占有者の従業員）の姓（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) 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) 目的土地の北東部にカーポートがある。
- (5) 東西両隣接地との境界上にブロック塀があり、境界標等の位置から、当該ブロックは隣接地所有者との共有であると思われる。

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) 1階リビングダイニングの南側に屋根付きのウッドデッキが存在する。
- (5) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

4 その他

目的土地の北西部に未登記の附属建物（木造陸屋根平家建車庫、約31㎡）が存在する。

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

（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
■入居者（占有者の従業員）	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、目的建物に不具合は特にありません。 3、目的建物は、社宅であり会社が支払っている賃料149,000円の約3割程度を負担しています。
■所有者	未登記の車庫は、目的建物を建てた後すぐ（約2～3か月後）に建てました。
■株式会社D2担当者	1、所有者と転貸管理業務委託契約を締結したうえで、株式会社リロケーション・ジャパンと賃貸借契約を締結しています。 2、管理委託手数料は月額賃料149,000円の5%（最低5,500円（税込））となっています。
■株式会社リロケーション・ジャパン担当者	占有者と「借上社宅の運用業務委託契約及び住宅転貸借包括契約」を締結したうえで、株式会社D2を貸主とした賃貸借契約を締結しています。目的建物は、占有者の従業員が社宅として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6月12日 9:15-9:20	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年6月12日	執行官室	ライフライン調査
7年6月13日 9:35-9:50	枚方市役所	道路等調査
7年6月13日 10:45-10:55	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年6月13日 16:30-16:35	中之島図書館	物件確認
7年6月16日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年6月17日 14:40-14:50	物件所在地	物件及び占有確認、入居者（占有者の従業員）の妻と 面談、在宅要請書交付
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月19日 11:00-11:15	執務場所	株式会社リロケーションジャパン担当者より電話・聴取
7年6月19日	執行官室	照会文書送付（株式会社リロケーションジャパン宛）
7年6月20日 13:10-13:20	執務場所	所有者より電話・聴取
7年6月23日 9:55-10:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、入居者と面談
7年6月24日 11:20-11:30	執務場所	株式会社D2と電話・聴取
7年6月25日	執行官室	照会文書送付（株式会社D2宛）
7年7月8日 11:55-12:05	執務場所	株式会社D2と電話・聴取
(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、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



道路
幅員 約6m



隣接地
地番：1861番98

隣接地
地番：1861番94

物件1
地番：1861番12

物件2
家屋番号：1861番12

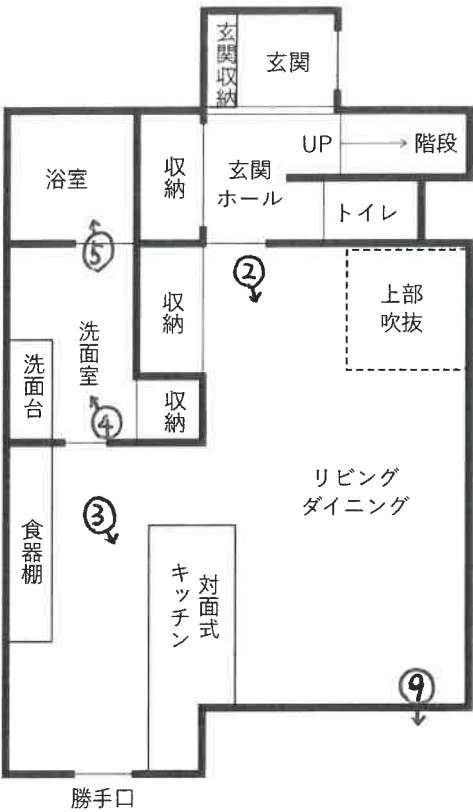
隣接地
地番：1861番7

(検尺は概測である)

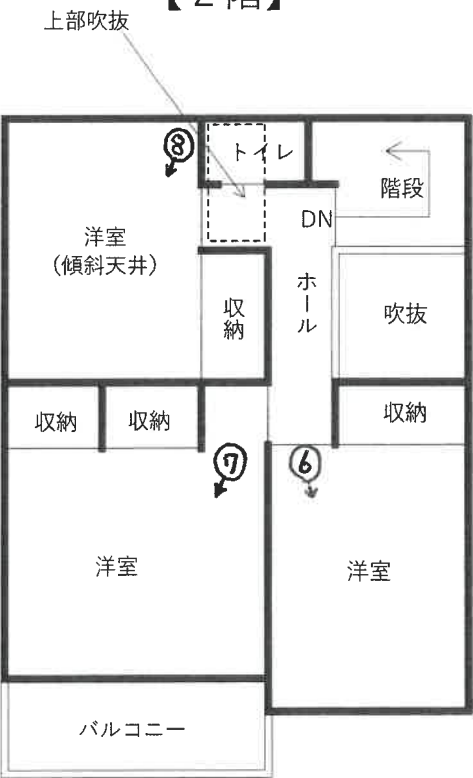
(←○写真撮影位置・方向)



【1階】



【2階】



(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物

付属建物(未登記,車庫)



2



(10 枚目)

3



4



(// 枚目)

5



6



(12 枚目)

7



8



(13 枚目)



令和7年（ケ） 第148号

令和7年6月23日 現地調査

令和7年7月17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 18,960,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,940,000円
物件 2	金 13,020,000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	床面積及び未登記の附属建物については特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	■地積について 目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、全部事項証明書（土地）記載事項と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを全て確認できない状況での概測には一定の限界があるため、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	■床面積及び未登記の附属建物について 現地調査の結果、目的建物の主である建物については法務局備付の建物図面と現況が概ね一致することを確認した。一方、敷地の北側に未登記建物（木造陸屋根平家建 車庫 床面積：約31㎡（推定））が存在していることを確認した。 なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び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	京阪本線 牧野駅 南方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の低層戸建住宅が建ち並ぶ居住環境が良好な住宅地域	
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	第一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条区域
	その他の規制	・第1種高度地区 ・北側斜線制限、日影規制(1.5m/4-2.5h) ・宅地造成等工事規制区域 ・景観計画区域(一般区域) ・屋外広告物条例規制区域(禁止地域等) ・立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件	規模	136.64㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約7.7m・奥行約17.7m
	高低差等	接面道路にほぼ等高に接面、ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約6m市道(建築基準法第42条1項5号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	北側	道路
	南側	戸建住宅
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
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	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土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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	物件1の敷地には、物件2の目的建物及び未登記の附属建物(車庫)が存するほか、敷地北東部の玄関アプローチ付近に屋根付カーポートが設置されている。	

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）平成21年11月14日新築
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	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、シート等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	未登記の附属建物（木造陸屋根平家建 車庫 床面積：約31㎡（推定））あり。
床面積（現況）	延 約135.04㎡ 主である建物の登記数量（延床面積：104.04㎡）に未登記の附属建物の床面積約31㎡（推定）を加算した。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅 、車庫（未登記附属建物）
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	中位	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の劣化、損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。抵当権に劣後する賃借人が占有している。（建物明渡猶予制度の適用あり）	
特 記 事 項	①建築確認済証及び検査済証の交付を確認できたが、検査済証取得後に未登記の附属建物が建築されたと推定される。なお、未登記の附属建物の建築面積を加算すると、現況では建蔽率超過の可能性が高い。 ②新築時点及び構造等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は低いが、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。 ③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 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	138,000	1.00	136.64	0.90	16,971,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方-3

公示価格等 143,000円/㎡ × 時点修正 100.7/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/100 ÷ 標準画地価格 138,000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）
1.04 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：

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

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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	214,000	135.04	0.35	10,114,000

ウ 現価率

経過年数 約16年

経済的残存耐用年数 約14年

観察減価 30%

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14年 / (経過年数16年 + 経済的残存耐用年数14年) } × (1 - 0.3)
 ÷ 0.35

※ 観察減価は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	16,971,000	0.50	法定地上権	8,486,000

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	16,971,000	－ 8,486,000		1.00	0.70		5,940,000
2	10,114,000	＋ 8,486,000	1.00	1.00	0.70	0	13,020,000
一括価格 (合計)							18,960,000

ウ 占有減価

目的物件は賃借人（占有補助者）が占有しているが、抵当権に劣後し買受人に対抗できない借家権であるため、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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-3

所 在 : 枚方市黄金野1丁目58番8外「黄金野1-6-20」
価 格 : 143,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 牧野駅 南方 約800m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 273㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 6.2m 市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 12,175,990円
物件2 : 4,704,666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 | 枚方市黄金野一丁目 |
| | 地 番 | 1861番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枚方市黄金野一丁目1861番地12 |
| | 家屋 番号 | 1861番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.52平方メートル
2階 47.52平方メートル |





縮尺: 約10,000分の1



(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
黄金野
1丁目

請求部	所在	枚方市黄金野一丁目				地番	1861番12		
出力	縮尺不明	精度	座標系又は記号	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。

令和7年4月2日
大阪法務局枚方出張所

地図整理番号: M24309
登記官
(1/1)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成21年6月15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。
令和7年4月2日 大阪法務局枚方出張所

登記官

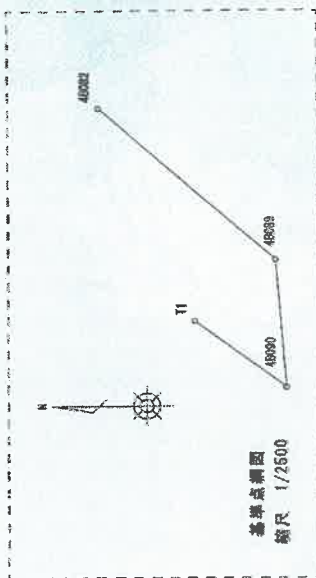
地積測量図

1861-12, -94

枚方市黄金野一丁目

地番

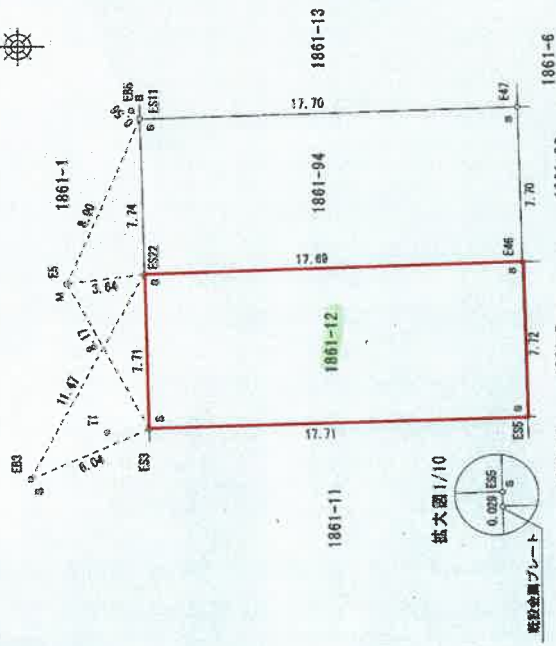
土地の所在



既知点の名称及び座標値(世界測地系)	X座標	Y座標	縮尺係数
既知点 48002	-128778.583	-30473.902	0.999911
既知点 48009	-128861.976	-30540.898	0.999911
既知点 48010	-128861.106	-30614.200	0.999912

地番	1861-12	1861-12	1861-12
測点名	X座標	Y座標	面積
ES3	-128826.336	-30580.707	
ES22	-128826.182	-30572.987	
E46	-128843.848	-30572.541	
ES5	-128844.043	-30580.265	
積算値	273.20462		
面積	136.6467310		m ²
地積	136.64		m ²

地番	1861-04	1861-04	1861-04
測点名	X座標	Y座標	面積
ES22	-128826.182	-30572.987	
ES11	-128826.988	-30565.253	
E47	-128843.883	-30564.846	
E46	-128843.848	-30572.541	
積算値	273.287768		
面積	136.6438840		m ²
地積	136.64		m ²



拡大図 1/10



既知点座標値

測点名	X座標	Y座標	備考
ES	-128822.651	-30572.461	マンホール中心
ES3	-128820.787	-30583.135	既
ES5	-128826.892	-30584.850	既
11	-128824.364	-30580.850	既

- 金属プレート
- コンクリート杭
- △ プラスチック杭
- 鉄
- △ マンホール中心

申請人



(平成 21 年 6 月 10 日作成)

作成者



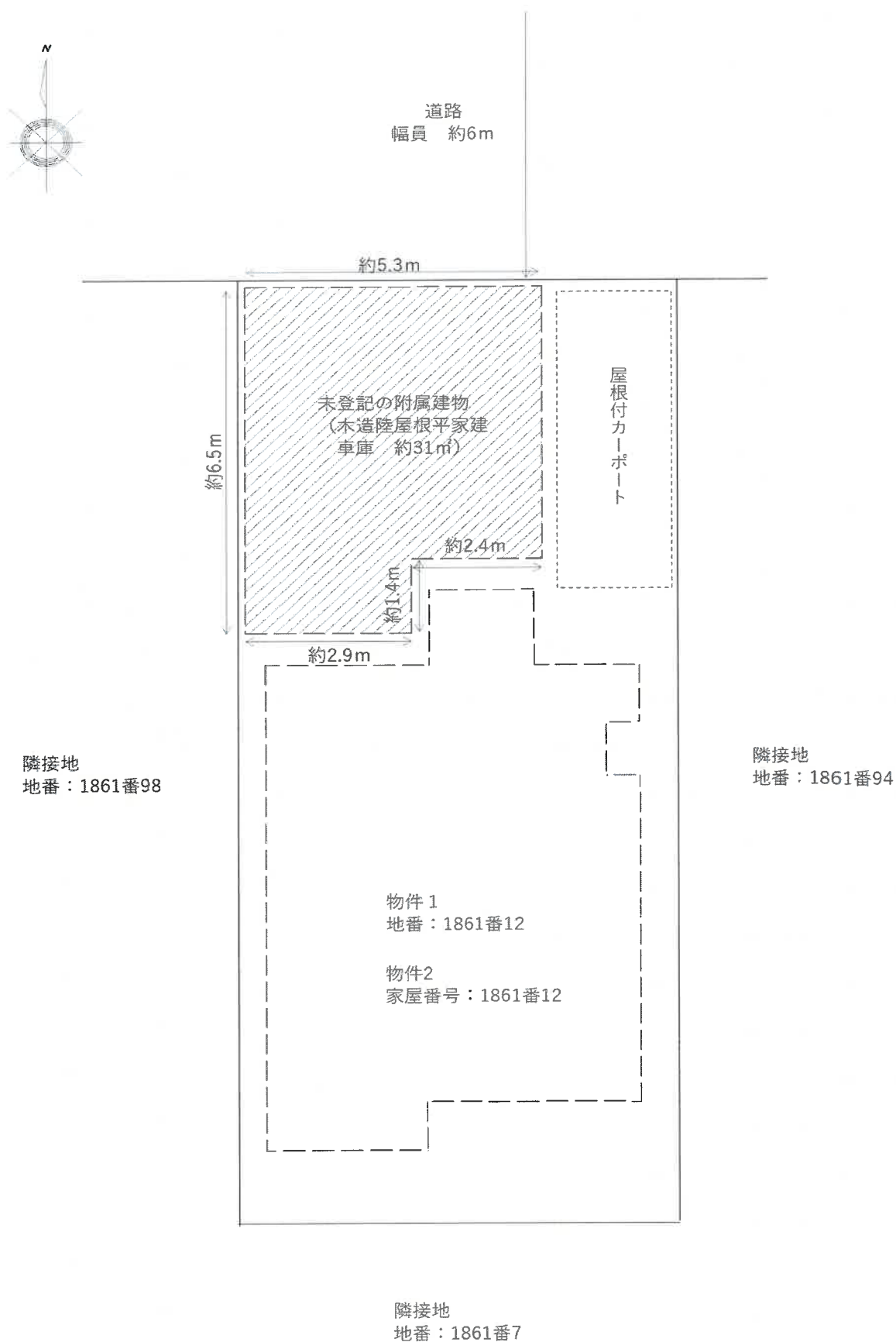
土地測量士

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M24310

A4サイズに縮小



登記年月日：平成27年11月16日

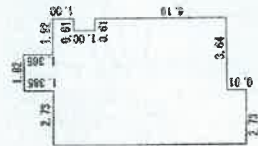
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月2日 大阪法務局枚方出張所 登記官

建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号	1861-124
建物の所在	枚方市黄金野一丁目1861番地12

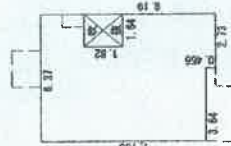
1 階



求積表
2.73 x 9.10 = 24.8370
1.82 x 9.355 = 17.04010
1.21 x 9.19 = 11.1209
0.61 x 9.19 = 5.6069
0.61 x 1.00 = 0.6100

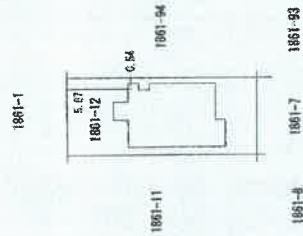
合計
床面積 58.52 ㎡

2 階



求積表
3.64 x 7.735 = 28.15540
2.73 x 9.19 = 25.0887
吹き抜け 1.64 x 1.82 = -2.9848

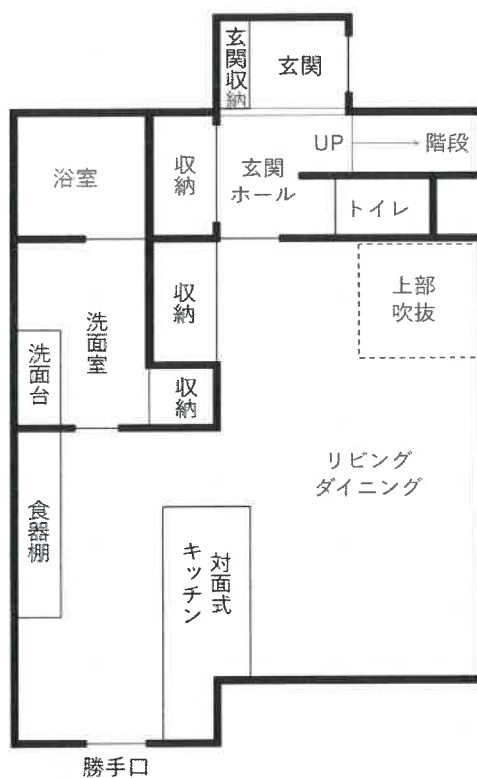
合計
床面積 47.52 ㎡



縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
年10月29日作成		(大阪土地家屋調査士会)		



【1階】



【2階】





未登記の附属建物
(木造陸屋根平家建
車庫 約31㎡)

