

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の申出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の申出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 8年 2月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

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 8年 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月23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 8年 4月 6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 8年 2月19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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,610,000 10,088,000		2,522,000	80,810	18,484



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市枚方元町60番地5

建物の名称 藤和ライブタウン枚方公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枚方元町60番5の411

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 枚方市枚方元町60番5

地 目 宅地

地 積 4119.18平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の888



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1】
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】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市枚方元町60番地5

建物の名称 藤和ライブタウン枚方公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枚方元町60番5の411

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 枚方市枚方元町60番5

地 目 宅地

地 積 4119.18平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の888



令和 7年(ヌ)第 163号
令和 7年10月 9日受理
令和 年 7.11.11 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 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市枚方元町60番地5

建物の名称 藤和ライブタウン枚方公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枚方元町60番5の411

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 枚方市枚方元町60番5

地 目 宅地

地 積 4119.18平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の888



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	枚方市枚方元町6-20藤和ライブタウン枚方公園411号		
建物	物件1		
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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 10,300円 修繕積立金 21,290円	令和7年10月7日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号)		
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		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 賃借権(符号)		
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 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

- (1) マンション名「藤和ライブタウン枚方公園」の表示が存在する。
- (2) 表札には所有者の姓（漢字）の表示があるが、郵便受け表示はなかった。

2 敷地権の目的たる土地（符号1、以下「本件敷地」という）の現況について

- (1) 本件敷地は、目的建物の所在する一棟の建物及びその附帯施設の敷地として使用されている。
- (2) 本件敷地について、地積測量図等を参考に概観すると、その形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、地積は公簿に概ね一致すると思われる。
- (3) 本件敷地は建築基準法上の道路と接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね別紙間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、衣類、日常生活用品等の動産類が大量に存在する。
- (3) 洗面室の床が脆くなっており、所有者によれば、強く踏むと床が抜けてしまう可能性があるとのことである。
- (4) 目的建物には、経年相応の劣化、損耗が認められた。
- (5) 目的建物には大量の動産があり、目視による確認ができなかった箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。

4 その他

目的建物の所在するマンションの玄関フロアは建物の3階にあたる。

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

(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
■枚方市固定資産税課 職員	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で割ったものを含んでいるため、公簿面積と異なっています。
■管理会社	[提出文書（回答書）の要旨] 1、管理費・修繕積立金の滞納は無い。 2、当マンションには、賃貸駐車場が80台分ある（月額駐車料金12,000円）。 3、ペット飼育は、管理規約等で禁止されていないが、飼うにあたっての条件がある。 4、民泊は、管理規約等により禁止されている。
■所有者	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、洗面台前の床は脆くなっており、強く踏むと床が抜けてしまいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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等から、目的建物は所有者が、住居として使用、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 1 0 月 9 日	執行官室	照会文書送付（管理会社宛）
7 年 1 0 月 1 0 日 9:05-9:10	中之島図書館	物件確認
7 年 1 0 月 1 0 日 11:45-11:55	枚方市役所	道路等調査
7 年 1 0 月 1 0 日 12:05-12:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7 年 1 0 月 1 0 日 15:05-15:10	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7 年 1 0 月 1 1 日 8:45-8:55	執務場所	所有者と電話・聴取
7 年 1 1 月 4 日 13:50-14:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(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)

（大阪法務局枚方出張所管轄）
令和7年10月14日 大阪法務局北大阪支局

登記官

(7枚目)

請求番号：3-3

(1/2)

442436

各階平面図

平成 8年5月10日

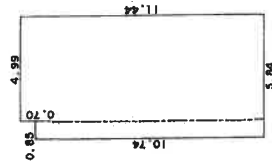
建物図面
各階平面図

家屋番号
枚方元町60番5の
411

建物の所在
枚方市枚方元町60番地5

建物の存する部分4階

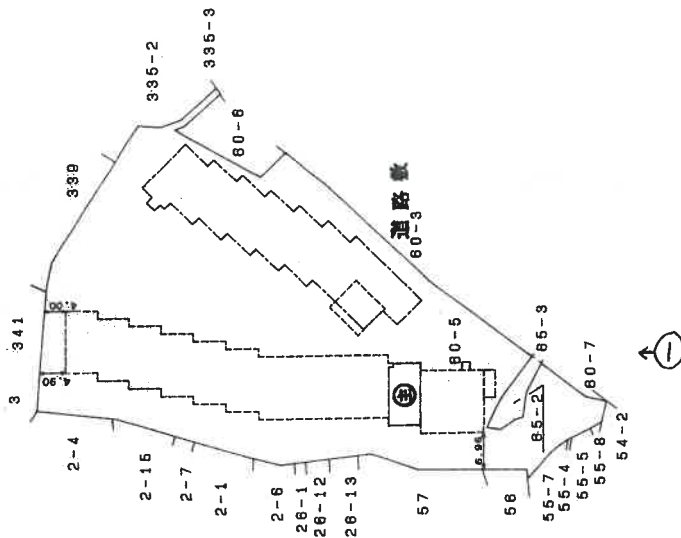
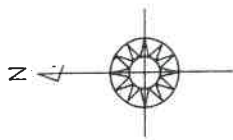
建物番号 411



求積表

10.74	X	0.85	=	9.1290
11.44	X	4.99	=	57.0856
合 計				66.2146
床 面 積				66.21 m ²

(←○写真撮影位置・方向)
A4判に縮小



縮尺
1/1000

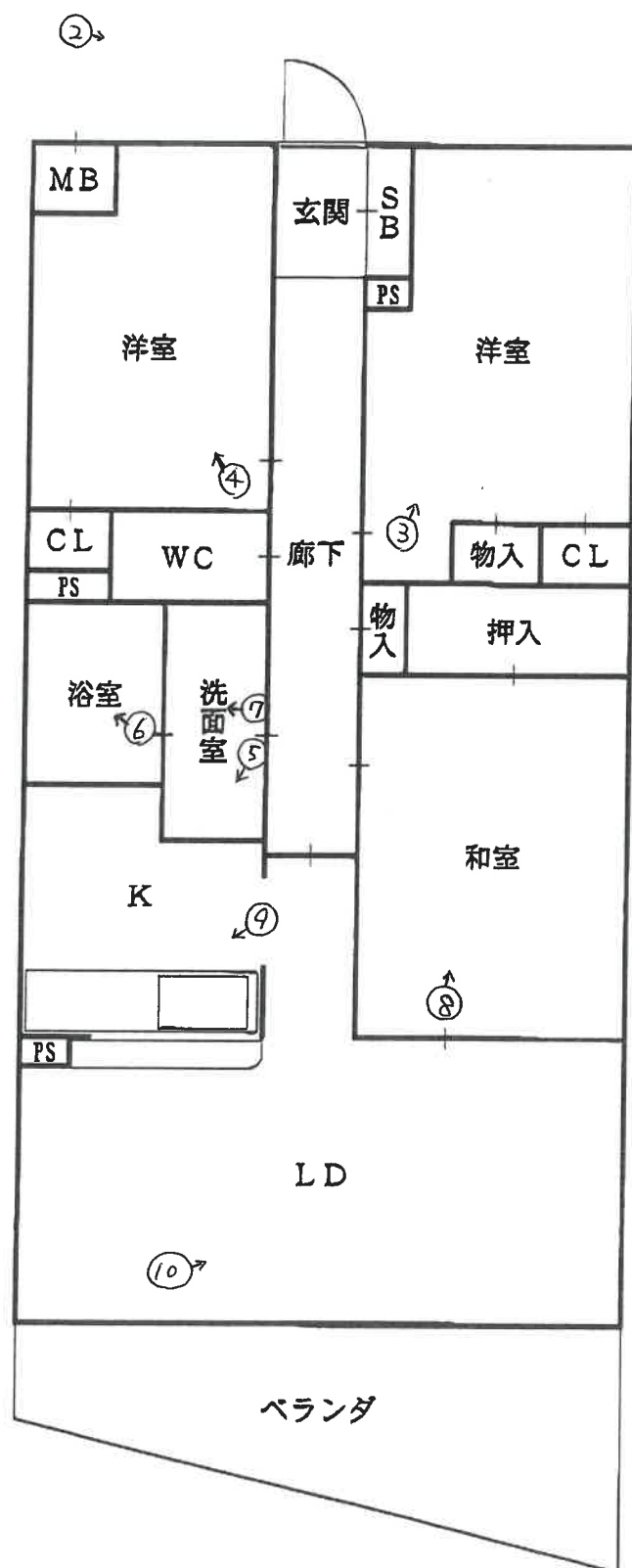
縮尺
1/250

作製者
月 日 製作

申請人

【間取略図】

令和7年(ヌ)第163号



1 目的建物の所在するマンション



2



(9 枚目)

3



4



(10 枚目)

5



6



(// 枚目)

7 洗面室の床部分（踏むと床が抜ける可能性あり）



8



（12 枚目）

9



10



(13 枚目)

令和7年（又） 第163号
令和7年11月4日 現地調査
令和7年11月24日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書 (補正後)
(敷地権 (所有権) 付マンション)

評価人 不動産鑑定士

立 入 健 一 郎

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12, 610, 000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	・ 敷地権の目的である土地（符号1）は、一棟の建物、駐車場及び駐輪場等の敷地に供されている。 ・ 枚方市市民生活部資産税課において、敷地権の目的である土地（符号1）の内、非課税部分（164.77㎡）は自主管理公園であることを確認した。		

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

位置・交通	京阪本線 枚方公園駅 東方 (別添「受命物件の位置図」参照)		道路距離 約170m
付近の状況	共同住宅が立地する住宅地域		
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	
	その他の規制	第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地	
画地条件	規模	4,119.18㎡	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約77m・奥行約47m (ほぼ中央部)	
	高低差等	敷地内段差有り	
接面道路の状況	南東側	幅員約6.8m市道 (建築基準法第42条1項1号)	
	接道状況	中間画地・ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	共同住宅	
	北側	山林	
	北東側	墓地	
	南東側	道路、公園等	
	西側	一般住宅	
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、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。 但し、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	敷地権の目的である土地の西側は、一部近隣商業地域 (80%、300%) に指定されている。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和ライブタウン枚方公園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 113戸) ※ 居宅	
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8年4月26日新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕 様	屋 根	露出アスファルト防水等
	外 壁	タイル貼、吹付タイル等
	その他	ー
設 備 等	エレベーター (2基)、駐車場 (80台 : 12,000円/月)、 駐輪場、ゴミ置場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合 : 有, 名称 : 藤和ライブタウン枚方公園管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 三菱地所コミュニティ株式会社 管理形態 : 日勤 (月～金、第1・3土 : 9時～17時)	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	修繕積立金 (令和7年4月30日現在) : 172,628,235円 検査済証有り。 エントランスホールは、3階に存している。 回答照会時点において、駐車場の空きは有り。 回答照会時点において、改修計画は有り (令和8年 : 機械式駐車場 更新、令和14年 : 大規模修繕工事)。 一棟の建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材 の使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、 詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	4階 (411号室) 開口部の方位：西向き (中間住戸)	
床 面 積	66.21㎡ (登記面積)	
間 取 り	3 L D K	
仕 様	天 井	ビニールクロス、杉柾プリント合板等
	床	フローリング、畳、カーペット等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	キッチン、トイレ、浴室等
	その他	ー
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管理費	10,300 円 (月額)
	修繕積立金	21,290 円 (月額)
	滞納額	なし (令和7年10月7日現在)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・目的建物内には、大量の動産が有り、内壁や床の一部を確認することが出来なかった。 ・洗面室の床が一部毀損している。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
400,000	66.21	0.30	7,945,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約30年

経済的残存耐用年数 約20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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年} / (\text{経過年数} 30\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.3\end{aligned}$$

※ 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 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
196,000	0.94	4,119.18	1.00	$\frac{888}{100,000}$	6,739,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 枚方-50

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 183,000\text{円/㎡} & \times 103.0/100 & \times 100/101 & \times 100/95 & = 196,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 北西向き

◇地域格差：	街路 ※ ¹	接近 ※ ²	環境 ※ ³	行政	総合 (相乗積)
	0.97	0.98	1.00	1.00	0.95

※¹：幅員 ※²：最寄駅距離 ※³：利用状況

イ 個別格差：	接面	規模 ※ ¹	形状 ※ ²	その他 ※ ³	総合 (相乗積)
	1.00	0.95	0.90	1.10	0.94

※¹：地積過大 ※²：不整形 (敷地内高低差含む) ※³：容積率

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ)×ウ)
7,945,000	6,739,000	0.97	14,243,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度 ※	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97

※ 保守管理の状態にやや劣る。

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
298, 000	0. 97	66. 21	19, 139, 000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	枚方市枚方元町	枚方市牧野阪3丁目
構 造	RC造	RC造
階	2F／7F	2F／5F
面 積	約66㎡	約67㎡
建築時期	平成8年4月	平成8年7月
取引時点	令和6年2月	令和5年7月
取引形態	一般売買	競落
事例価格	314, 000円/㎡	244, 000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	314, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	317, 000
②	244, 000	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{100}$	278, 000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮						基準階の比準価格 (円/㎡)	298, 000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格	複利 現価率 割引率 5.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,889 千円 (14.8%)	876 千円	6.0%	14,600 千円	730 千円	13,870 千円	0.78353	10,868 千円 (85.2%)	12,757 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

キ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

〔単位：千円〕

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	空室損失	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368
イ 支出	維持管理費	124	124	124	124	124	124
	修繕費	255	255	255	255	255	255
	公租公課	99	99	99	99	99	99
	損害保険料	14	14	14	14	14	14
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	492	492	492	492	492	492
	資本的支出	2,000	0	0	0	0	
	総費用合計	2,492	492	492	492	492	492
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		34%	34%	34%	34%	34%	34%
エ 有効純収益		-1,124	876	876	876	876	876
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価		-1,070	795	757	721	686	

Ⅳ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前 の試算価格 (円) ア	占有減価 イ	試算価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ＝ア×イ
① 積 算 価 格	14, 243, 000	1. 00	14, 243, 000
② 比 準 価 格	19, 139, 000	1. 00	19, 139, 000
③ 収 益 価 格			12, 757, 000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	18, 011, 000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
18, 011, 000	1. 00	0. 70	1. 00	0	12, 610, 000

イ 市場性修正：本件では不要と判定した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：本件の場合は不要。

オ その他の控除減価 (敷金等)：本件の場合は不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 枚方-50

所 在 : 大阪府枚方市三矢町1番1「三矢町8-16」
価 格 : 183,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 枚方公園駅 北方 約300m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 135㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北西 4.6m市道
用途指定等 : 第2種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 一般住宅の中に店舗等も見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,335,579円 (土地 [符号1] 3,954.41㎡ : 888/100000)
: 97,317円 (土地 [符号1] 164.77㎡ : 888/100000)
: 5,434,718円 (家屋)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市枚方元町60番地5

建物の名称 藤和ライブタウン枚方公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枚方元町60番5の411

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 枚方市枚方元町60番5

地 目 宅地

地 積 4119.18平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

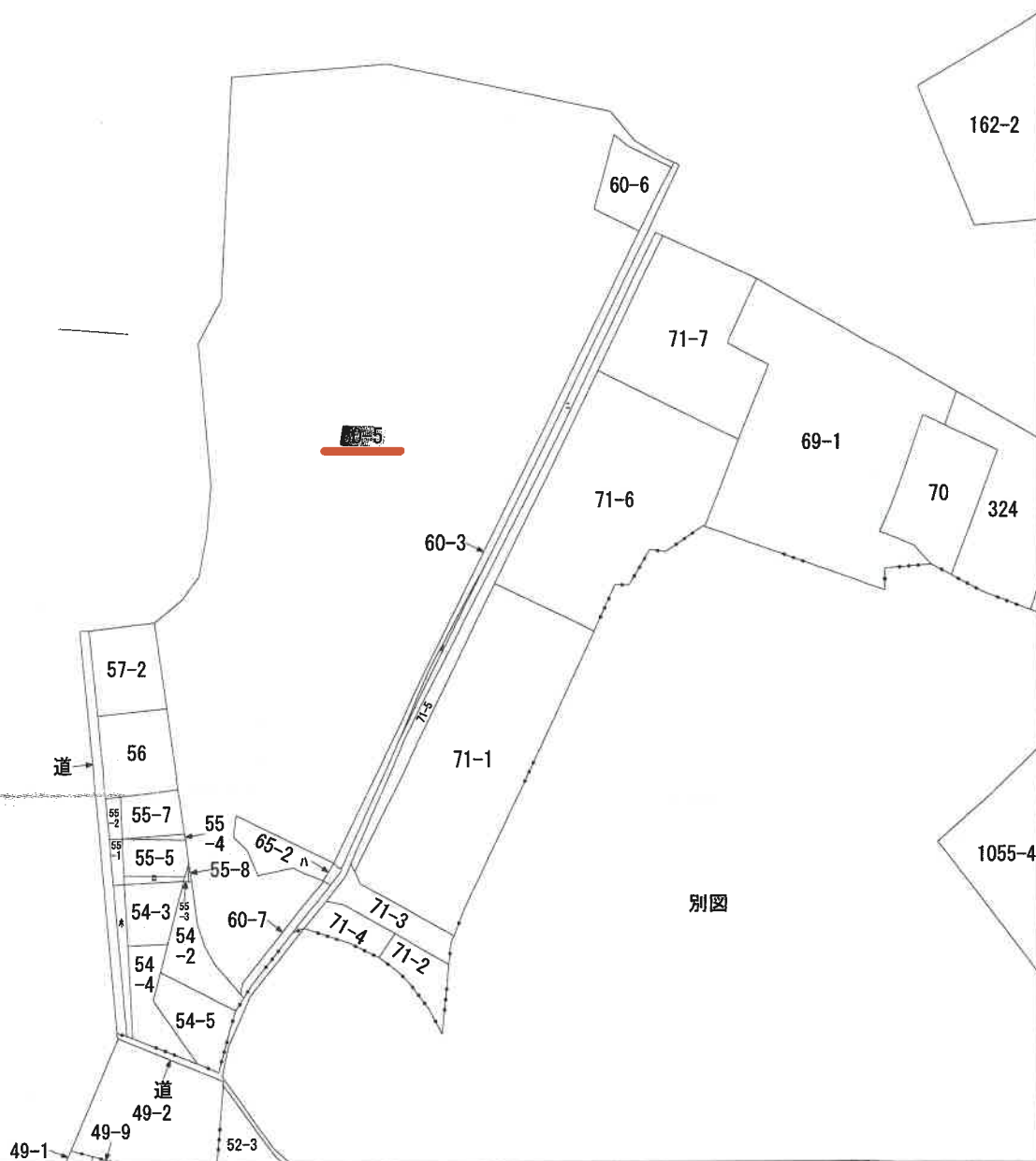
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の888



【受命物件の位置図】





(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。



A 伊加賀東町
B 伊加賀北町
C 伊加賀北町
D 伊加賀北町
E 伊加賀北町

請求部	所在	枚方市枚方元町				地番	60番5			
出力縮	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7年7月22日

大阪法務局

請求番号：35-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成8年4月1日

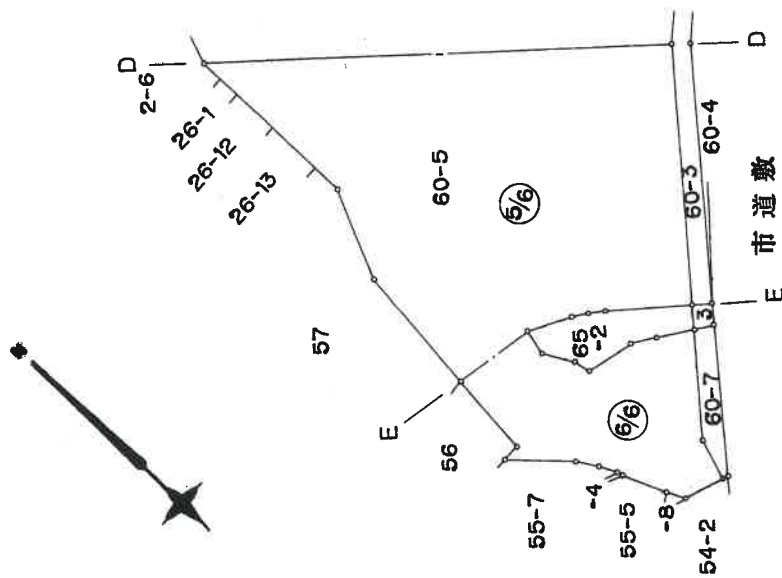
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局枚方出張所管轄)
令和7年7月22日 大阪法務局

登記官

097270

全図

全図



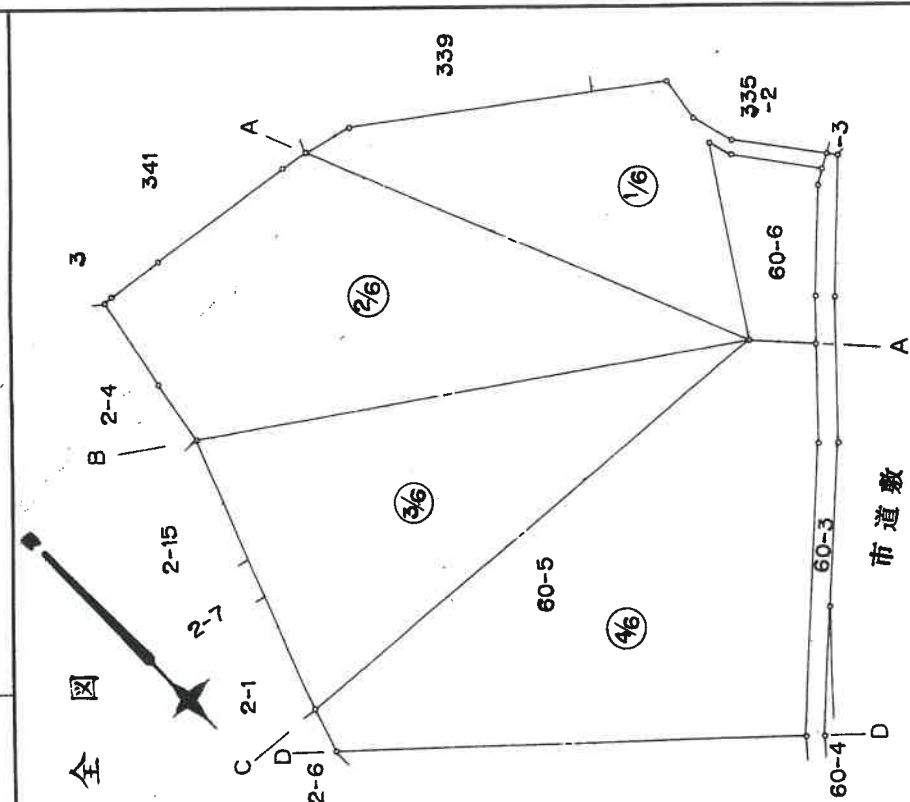
市道敷

前60-3 後、新
地番 60-3-5-1007

土地の所在 枚方市枚方元町

1/5 地積測量図

8-4-1
青2火



市道敷

申請人

平成8年3月19日作成

作製者

縮尺 1/500

大阪土地家屋調査士会

登記年月日：平成8年4月1日

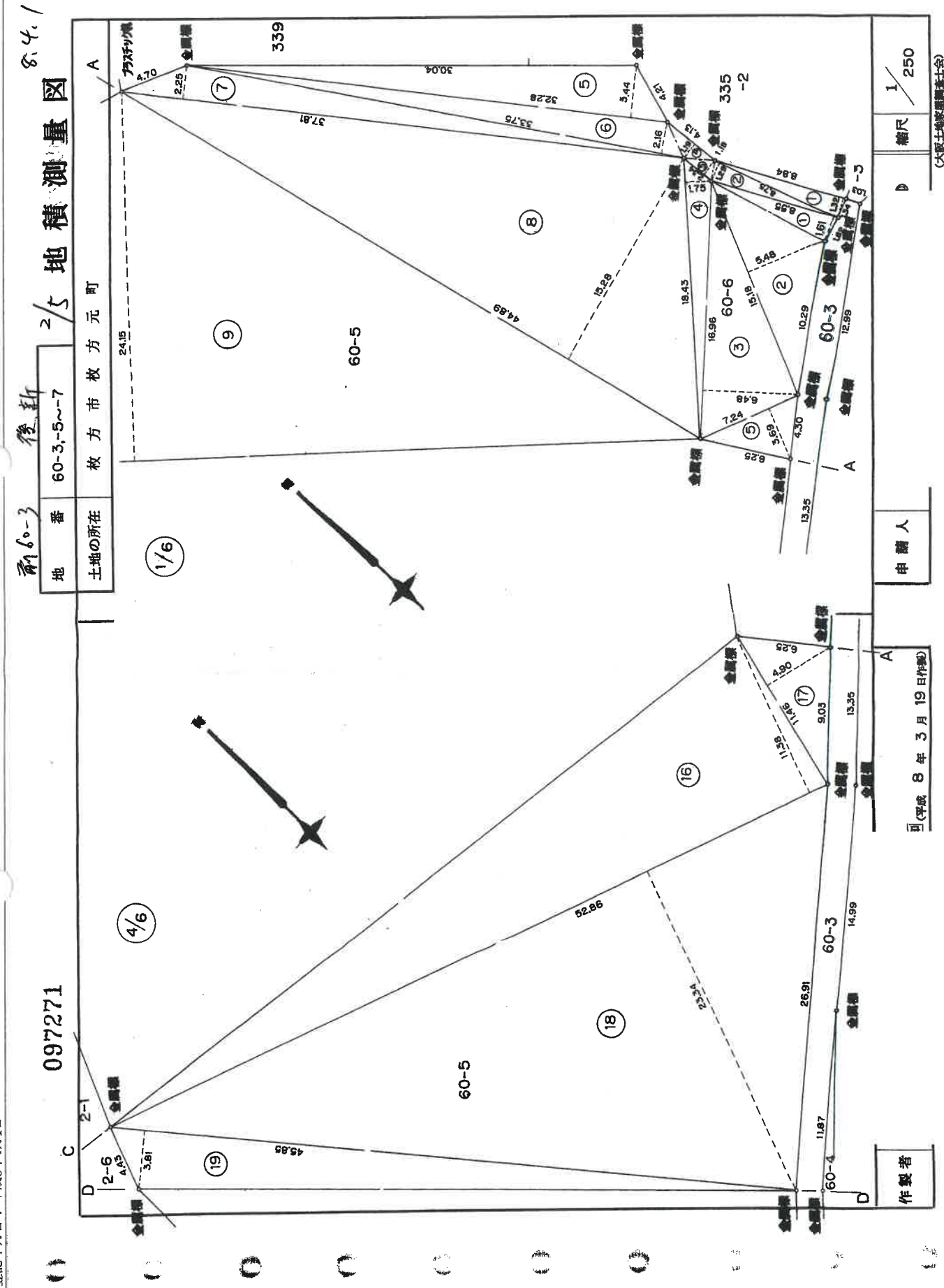
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和7年7月22日 大阪法務局

登品宣

- 16 -



請求番号: 35-2 (2/5)

登記年月日：平成8年4月1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7年7月22日

大阪法務局

登記官

097273

後...新

前60-3

地番 60-3-5-6-7

4/5 地積測量図

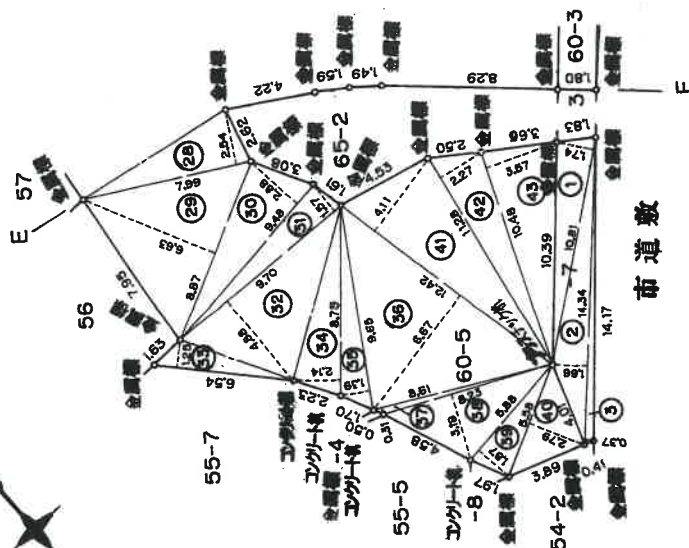
土地の所在 枚方市枚方元町



6/6



5/6



市道敷

E

作製者

図 (平成8年3月19日作成)

申請人

市道敷

縮尺 1/250

大阪土地改良調査士会

登記年月日：平成8年4月1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7年7月22日 大阪法務局

登記官

請求番号：35-2

(5/5)

097274

前60-3 雑新

5/5 地積測量図

8.41

地番 60-3-5~7

枚方市枚方元町

土地の所在

60-5			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	8.84	1.32	11.6688
2	8.75	1.29	11.2875
3	2.34	1.19	2.7846
4	4.13	1.19	4.9147
5	32.28	3.44	111.0432
6	33.75	2.16	72.9000
7	37.81	2.25	85.0725
8	44.39	15.28	685.9192
9	52.38	24.15	1264.9770
10	28.18	5.11	143.9998
11	25.27	0.93	23.5011
12	22.94	5.65	129.6110
13	11.25	4.46	50.1750
14	9.14	0.72	6.5808
15	52.74	26.02	1372.2948
16	52.86	11.38	601.5468
17	11.46	4.90	56.1540
18	52.86	23.34	1233.7524
19	45.85	3.81	174.6885
20	43.75	11.97	523.6875
21	35.16	8.68	305.1888
22	25.45	7.86	200.0370
23	26.07	1.34	34.9338
24	26.90	1.33	35.7770
25	35.16	14.19	498.9204
26	18.78	1.99	37.3722
27	15.18	6.45	97.9110
28	7.99	2.54	20.2946
29	8.87	6.63	58.8081
30	9.48	2.88	27.3024
31	9.70	1.57	15.2290
32	9.70	4.88	47.3360
33	6.54	1.25	8.1750
34	8.79	2.14	18.8106
35	9.65	1.39	13.4135
36	12.42	6.67	82.8414
37	8.61	0.31	2.6691
38	8.23	3.18	26.1714
39	5.88	1.87	10.9956
40	5.58	2.79	15.5682
41	12.42	4.11	51.0462
42	11.28	2.27	25.6056
43	10.48	3.57	37.4136
	合計	面積	8238.3797
		地積	4119.1895
			4119.18㎡

作製者

(平成8年3月19日作成)

申請人

総尺

1

(大阪土地改良調査士会)

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7年7月22日 大阪法務局

登記官

442436

各階平面図

平成 8年 5月 10日

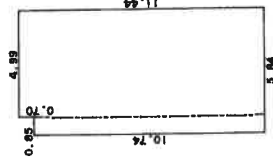
建物各階平面図

家屋番号
枚方市面60番地5の
411

建物の所在
枚方市枚方元面60番地5

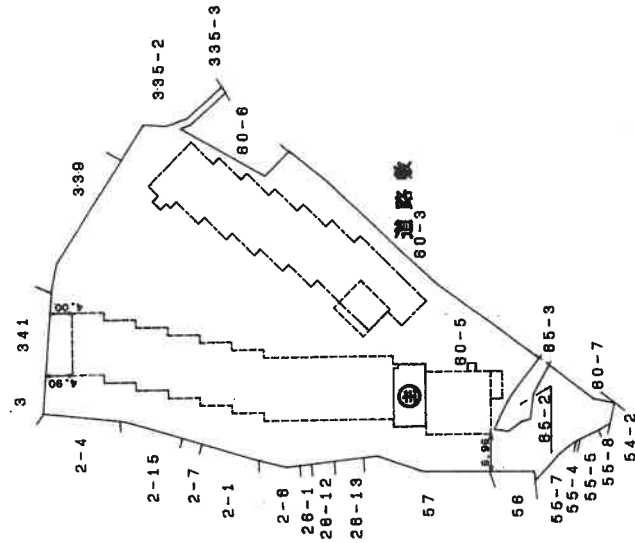
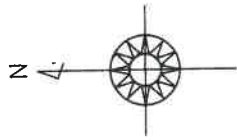
建物の存する部分 4階

建物番号 411



求積表

10.74 X 0.85	=	9.1290
11.44 X 4.99	=	57.0856
合計		66.2146
床面積		66.21 m ²



作製者

縮尺
1/250
月 18日(作製)

申請人

縮尺
1/1000

【間取略図】

令和7年(ヌ)第163号

