

## 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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年( )第 号 物件番号
陳述	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。
	<input type="checkbox"/> 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
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年( )第 号 物件番号
陳述	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。
	<input type="checkbox"/> 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)	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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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)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 4月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 4月24日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月13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 5月26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 4月10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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市豊里町458番地1  
寝屋川市木屋町455番地1

建物の名称 エステムコート香里園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊里町458番1の908

建物の名称 908

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 77.83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 寝屋川市豊里町458番1

地 目 宅地

地 積 2614.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 寝屋川市木屋町455番1

地 目 宅地

地 積 1768.57平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1282037分の8144





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市豊里町458番地1  
寝屋川市木屋町455番地1

建物の名称 エステムコート香里園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊里町458番1の908

建物の名称 908

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 77.83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 寝屋川市豊里町458番1

地 目 宅地

地 積 2614.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 寝屋川市木屋町455番1

地 目 宅地

地 積 1768.57平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1282037分の8144



令和 7年(ケ)第 458号  
令和 7年12月23日受理  
令和 年 月 日提出  
8.1.23

# 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 寝屋川市豊里町458番地1  
寝屋川市木屋町455番地1

建物の名称 エステムコート香里園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊里町458番1の908

建物の名称 908

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 77.83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 寝屋川市豊里町458番1

地 目 宅地

地 積 2614.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 寝屋川市木屋町455番1

地 目 宅地

地 積 1768.57平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1282037分の8144

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	寝屋川市豊里町1-7エステムコート香里園908号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 8,630円 修繕積立金 13,030円	令和8年1月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年5月分～R8年1月分 計 454,860円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社エステム管理サービス	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1・2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1・2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1・2) <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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「ESTEM COURT 香里園」の表示が存在する。
- (2) 表札及び郵便受け表示 なし

### 2 敷地権の目的たる土地（符号1・2、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（符号1土地の地積測量図は法務局に備付けがなかった）、地番参考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にあると思われる。
- (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、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (3) 目的建物には、経年相応の劣化、損耗が認められた。
- (4) 目的建物には大量の動産類があり、目視による確認ができなかった箇所も多く、それらの箇所に損傷等が存する可能性がある。

### 4 その他

当職は照会文書等を、令和7年12月25日に目的建物に差置き、令和8年1月6日に目的建物にて出会った所有者の子に交付した。また立入調査日（令和8年1月20日）にも文書を目的建物内に差し置いたが、所有者からの連絡は一切ない。

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
■ 寝屋川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	<p>[回答書及び陳述の要旨（令和8年1月5日時点）]</p> <p>1、管理費・修繕積立金の滞納額は、2枚目記載のとおりであり、そのほかに買受人に引き継がれるものとして、駐車場使用料計75,000円（月額7,500円〔所有者は2区画借りている〕、滞納期間：令和6年5月～令和7年2月分）、ミニバイク使用料計5,000円（月額500円、滞納期間：令和6年5月～令和7年2月分）、機械式駐車場の鍵代5,500円（本来管理組合に返却すべき鍵2本が返却されていないための弁償金）、遅延損害金計72,387円（滞納期間：令和6年5月～令和8年1月分）がある。</p> <p>2、当マンションには賃貸駐車場が166台分ある（月額駐車料金は1区画7,000円以下）。</p> <p>3、当マンションにおける民泊は、管理規約により禁止されているが、ペット飼育は禁止されていない。</p> <p>4、遅延損害金について、規約では年利40%となっているが、管理組合にて年利14.6%を請求することとした。</p>
■ 管理人	目的建物は空き家ではありません。所有者が住んでいると思われれます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述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12月23日 16:55-17:00	中之島図書館	物件確認
7年12月23日	執行官室	照会文書送付（管理会社宛）
7年12月24日 12:05-12:10	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年12月25日 11:25-11:30	寝屋川市役所	道路調査
7年12月25日 11:50-12:00	寝屋川市 サービスゲート	課税関係調査
7年12月25日 13:20-13:40	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
7年12月26日	執行官室	ライフライン調査
8年1月6日 13:45-13:55	物件所在地	所有者の子と面談、在宅要請書交付。
8年1月20日 13:20-14:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p>		

(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21年3月12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7年12月24日 大阪法務局北大阪支局

登記官

(7枚目)

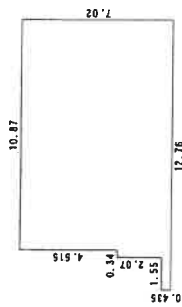
# 各階平面図

# 建物各階平面図

家屋番号 豊里町 458番1の908

建物の所在 寝屋川市豊里町458番地1、寝屋川市木屋町455番地1

建物の存する部分 9階  
建物の名称 908

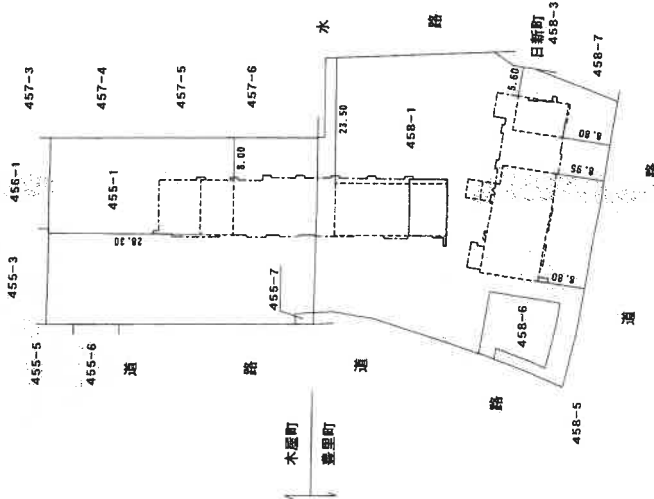
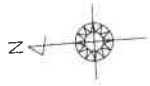


求積表

1.550 × 0.435	= 0.674250
11.210 × 2.505	= 28.081050
10.870 × 4.515	= 49.078050
合計	77.833350
床面積	77.83 m <sup>2</sup>

A4判に縮小

写真撮影位置・方向



作成者

士 社

縮尺 500

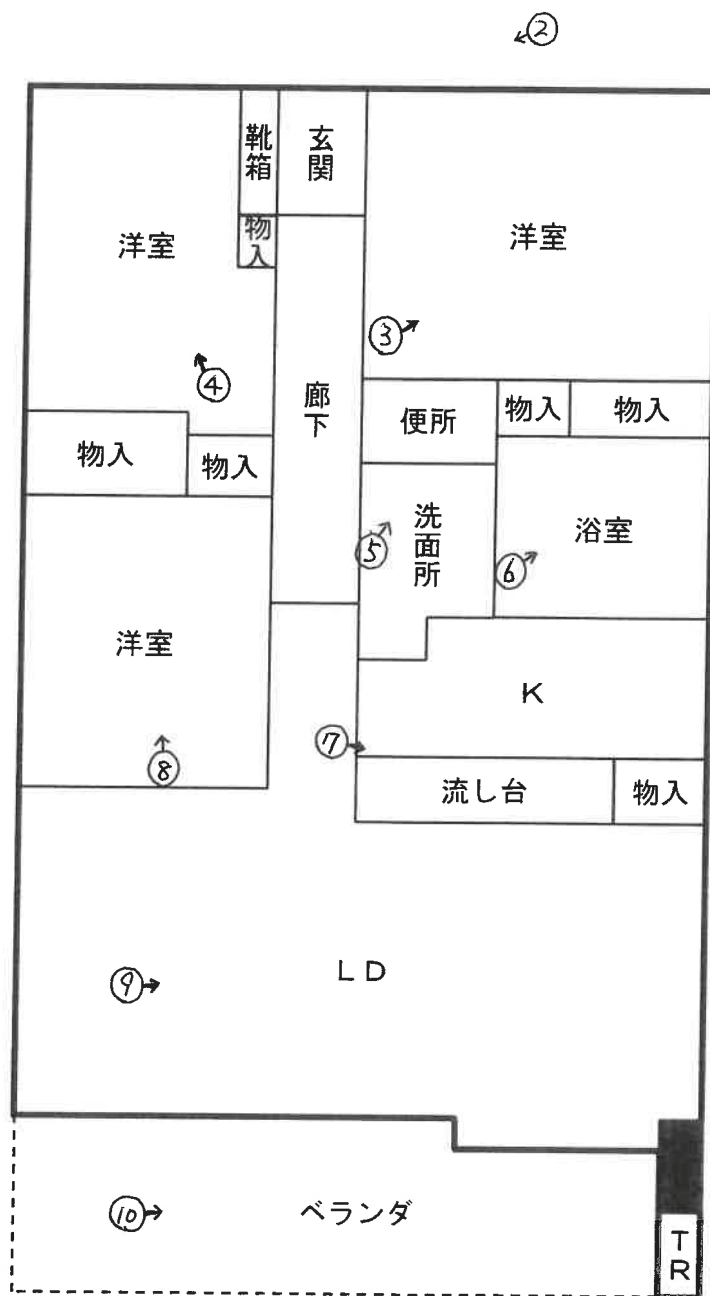
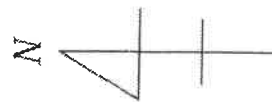
縮尺 1000

申請人

縮尺 1000

請求番号：36-7

(3/3)



( 8 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物の所在するマンション



2



( 9 枚目)

3



4

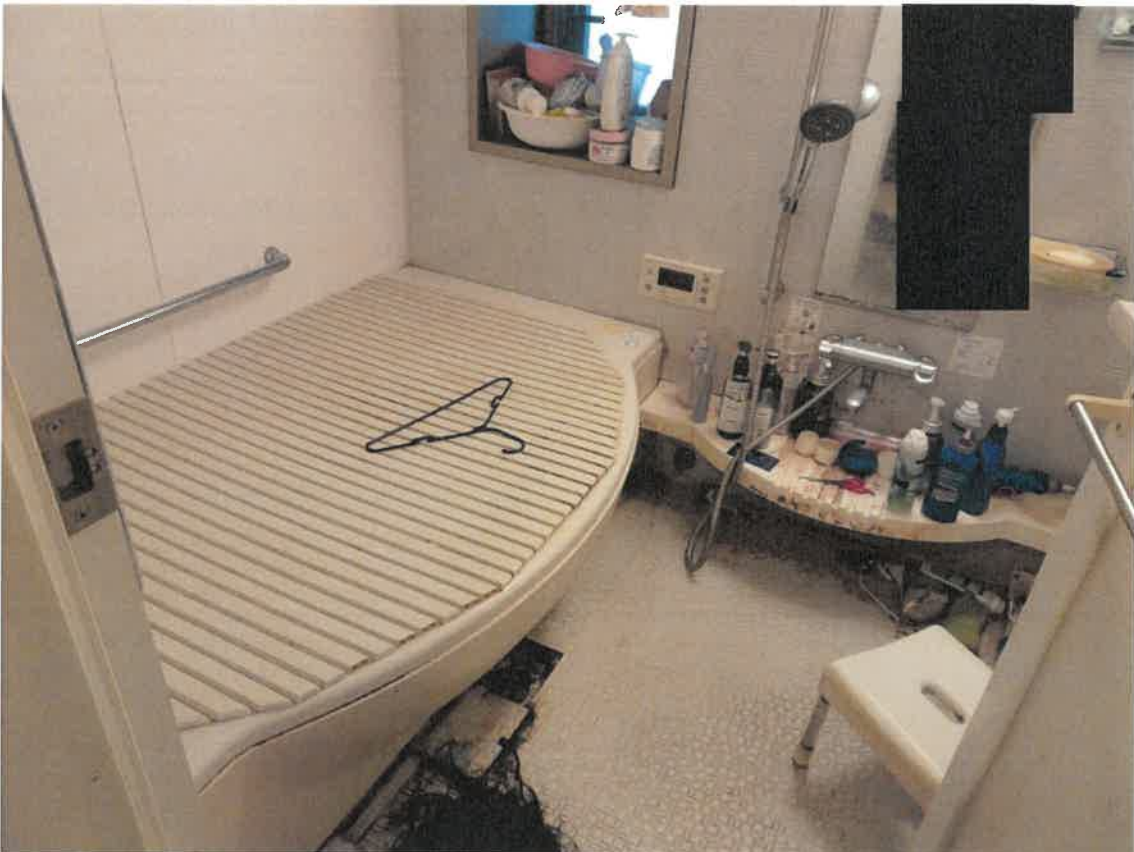


( 10 枚目)

5



6



( // 枚目)

7



8



( 12 枚目 )

9



10



( 13 枚目)

令和7年（ケ） 第458号  
令和8年1月20日 現地調査  
令和8年2月2日 評価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書  
(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

**下農 博之**

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 19,930,000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	(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	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価に当っては、登記数量を採用したが、符号1土地は、合筆後の地積測量図が作成されておらず、符号2土地は、地積測量図が古く（平成19年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、専門家による測量を要する。</li> <li>・総合設計制度による公開空地は、宅地として評価した。</li> <li>・建物図面と現況は、概ね一致した。</li> </ul>		

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 香里園駅 西方 道路距離 約950m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに共同住宅、店舗、事務所等が建ち並ぶ地域	
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	宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地「茨田郡条里遺跡」
画地条件	規模	4,383.14㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約21m(南東辺)・奥行約100m(西辺)
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南東側	幅員約25.0m国道(建築基準法42条1項1号)
	西側	幅員約6.0m道路(建築基準法42条1項2号)
	南側	幅員約6.0m道路(建築基準法42条1項2号)
	接道状況	三方路
土地の利用状況等	現況	15階建の共同住宅の敷地
	東側	国道、店舗
	西側	道路
	南側	道路
	北側	田
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<p>(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。</p>	
土壌汚染等	<p>符号1土地の閉鎖謄本等によれば、所有権は、昭和41年以降法人(貿易会社、不動産会社等)等が所有し、平成21年に敷地権登記されており、地目は、当初より宅地であることが確認された。過去の住宅地図によれば、昭和41年頃、店舗、給油所等であったと思われる。現在、対象物件に、法令上の有害物質使用特定施設はなく、周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域の指定、府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは、特段の情報は得られなかった。なお、土壌汚染の有無及び内容について、確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な(専門)調査を要する。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・寝屋川市によれば、目的土地は、中東部で、道路(建築基準法第42条1項2号)に接面するとのことであったが、現地調査では、道路はなかった。</li> <li>・国道より50m超は、第1種住居地域に指定されている。</li> <li>・寝屋川市のハザードマップによれば、目的土地は、浸水想定区域にあり、浸水想定深は、淀川が氾濫した場合が3m~5m、内水の場合が0.5m未満とのことである。なお、想定を超える被害、ハザードマップの更新等に注意を要し、浸水以外の情報についても確認が望ましい。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	エステムコート香里園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数165戸)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年2月10日新築 (登記記載) 約17年 約33年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	化粧タイル等
	その他	なし
設備等	駐車場166台(月額駐車料金7千円以下, 現在空あり), 駐輪場, 管理人室, ゴミ置場, エレベーター2基, オートロックあり等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合	エステムコート香里園管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社エステム管理サービス
	管理形態	日勤
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約等により, ペット飼育は禁止されておらず, 民泊は禁止されている。</li> <li>・修繕積立金: 67,709,154円(令和8年1月5日現在)</li> <li>・修繕計画あり(理事会にて検討中)</li> <li>・建築確認あり, 検査済証あり</li> <li>・目的建物の建築時期, 構造, 用途等より, アスベスト含有建材使用の可能性は, 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。</li> </ul>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	9階 (908号室) 開口部の方位：西向き (角住戸)	
床 面 積	77.83㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	システムキッチン等
	そ の 他	なし
保守管理 の状態	専有部分では、全体的に、汚損、劣化等が見られたが、室内に、日用品等の動産類が散乱しており、確認できない箇所が多かったため、この他に、損傷等が存する可能性がある。	
管理費等	管 理 費	8,630 円(月額)
	修繕積立金	13,030 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和8年1月5日現在) 454,860 円(令和6年5月～令和8年1月分)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載の通り	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社によれば、上記管理費等のほか、駐車場使用料(2区画分)、ミニバイク使用料の滞納額、機械式駐車場の鍵代(未返却分の弁償金)、遅延損害金等についても、買受人に請求するとのことである。</li> <li>・設備等の稼働の状況を、確認したものではない。</li> </ul>	

## 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、後記のとおり、評価額を決定した。

### 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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
420,000	77.83	0.61	19,940,000

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約33年

観察減価 10%

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33年 / (経過年数17年 + 経済的残存耐用年数33年) } × (1 - 0.1)

= 0.61

※) 観察減価は、維持管理の状況、中古建物に係る市場の特性等を考慮して、査定した。



## II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
433,000	1.03	77.83	34,711,000

### 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，基準階の専有部分に係る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	枚方市出口1丁目	枚方市香里ヶ丘8丁目
構造	RC造	RC造
階	11F/15F	14F/15F
面積	約91㎡	約78㎡
建築時期	平成30年2月	平成15年3月
取引時点	令和7年6月	令和6年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	438,000円/㎡	339,000円/㎡
その他	4LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(千円未満四捨五入)
①	438,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	433,000
②	339,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{80}$	432,000
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に係る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，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/㎡)	
						433,000	

### イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I3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もので、必ずしも、現行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	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
				売却価格×5.0%		割引率 5.5%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
5,496 千円  (24.5%)	1,398 千円	6.0%	23,300 千円	1,165 千円	22,135 千円	0.76513	16,936 千円  (75.5%)	22,432 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。

オ 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	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
	共益費収入	104	104	104	104	104	104
	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	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904
	空室損失	△ 95	△ 95	△ 95	△ 95	△ 95	△ 95
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,809	1,809	1,809	1,809	1,809	1,809
イ 支出	維持管理費	104	104	104	104	104	104
	修繕費	156	156	156	156	156	156
	公租公課	125	125	125	125	125	125
	損害保険料	26	26	26	26	26	26
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	411	411	411	411	411	411
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	911	411	411	411	411	411
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益		898	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398
オ 複利現価率 (割引率5.5%)		0.94787	0.89845	0.85161	0.80722	0.76513	
カ 有効純収益の現価		851	1,256	1,191	1,128	1,070	

#### 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、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)	占有減価	試算価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ=ア×イ
① 積算価格	26,032,000	1.00	26,032,000
② 比準価格	34,711,000	1.00	34,711,000
③ 収益価格			22,432,000
④ 調整後の価格	32,615,000		

イ 占有減価：

本件の場合、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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評価額(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
32,615,000	0.90	0.70	0.97	0	19,930,000

イ 市場性修正： 土壌汚染の可能性を排除できないため、修正率を0.90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： 管理費等の滞納相当額を、割合的に控除した。

オ その他の控除減価(敷金等)： 本物件においては、特に控除すべきものはない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 寝屋川5-4

所在 : 寝屋川市池田中町59番43外「池田中町1-5」  
価格 : 168,000円/㎡  
位置 : 京阪本線 寝屋川市駅 北西方 約1.8km  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地積 : 938㎡  
供給処理施設 : 水道, 下水  
接面街路 : 南東 22.0m 府道  
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域  
地域の概要 : 自動車関連事業所, 店舗等が多い路線商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (建物) : 6,740,854円 (専有部分)  
土地の符号 1 : 294,967,943円 (持分8,144/1,282,037)  
土地の符号 2 : 199,524,761円 (持分8,144/1,282,037)

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 間取略図

以上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 寝屋川市豊里町458番地1  
寝屋川市木屋町455番地1

建物の名称 エステムコート香里園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊里町458番1の908

建物の名称 908

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 77.83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 寝屋川市豊里町458番1

地 目 宅地

地 積 2614.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 寝屋川市木屋町455番1

地 目 宅地

地 積 1768.57平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



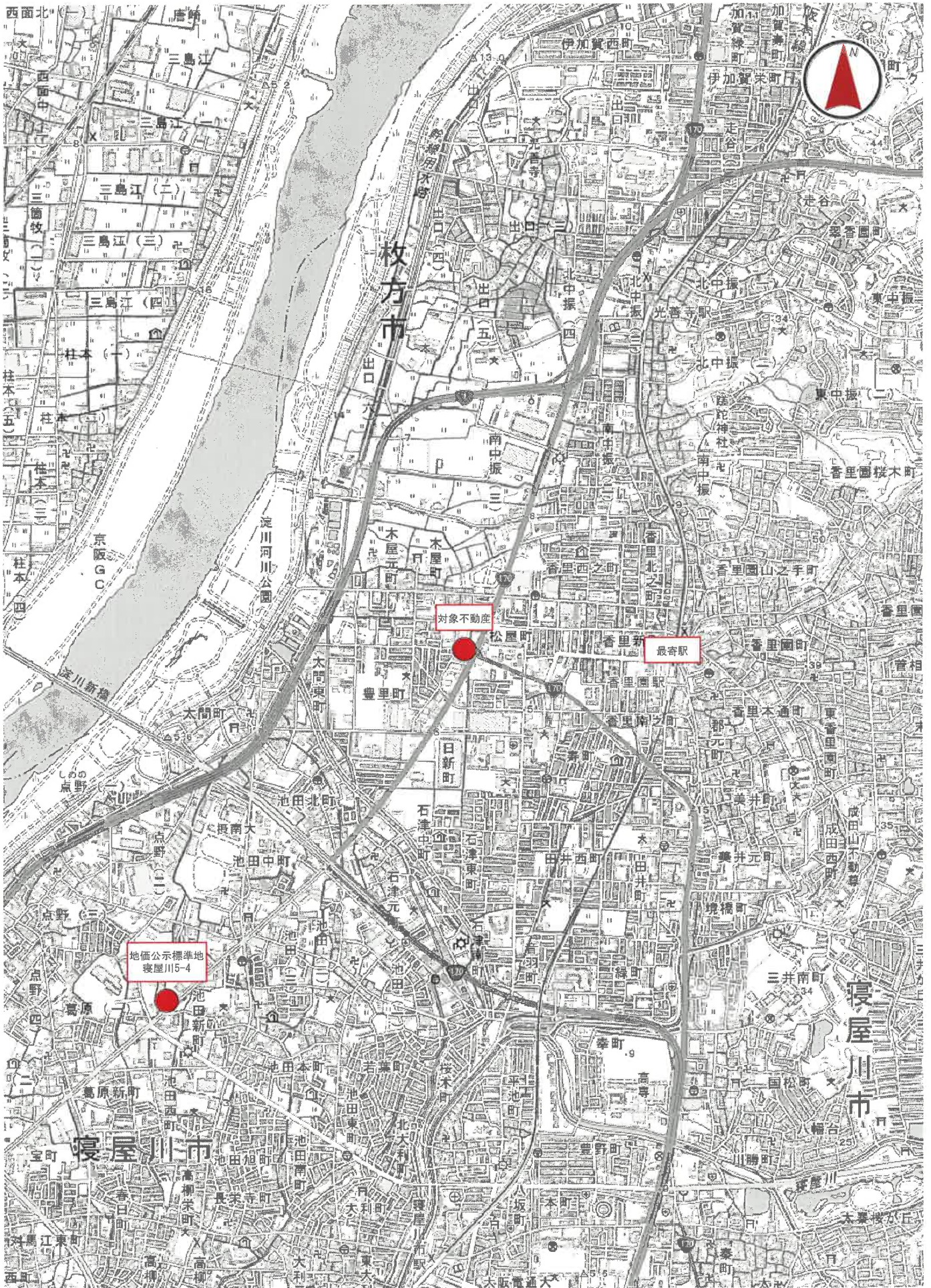
令和 7年(ケ)第 458号

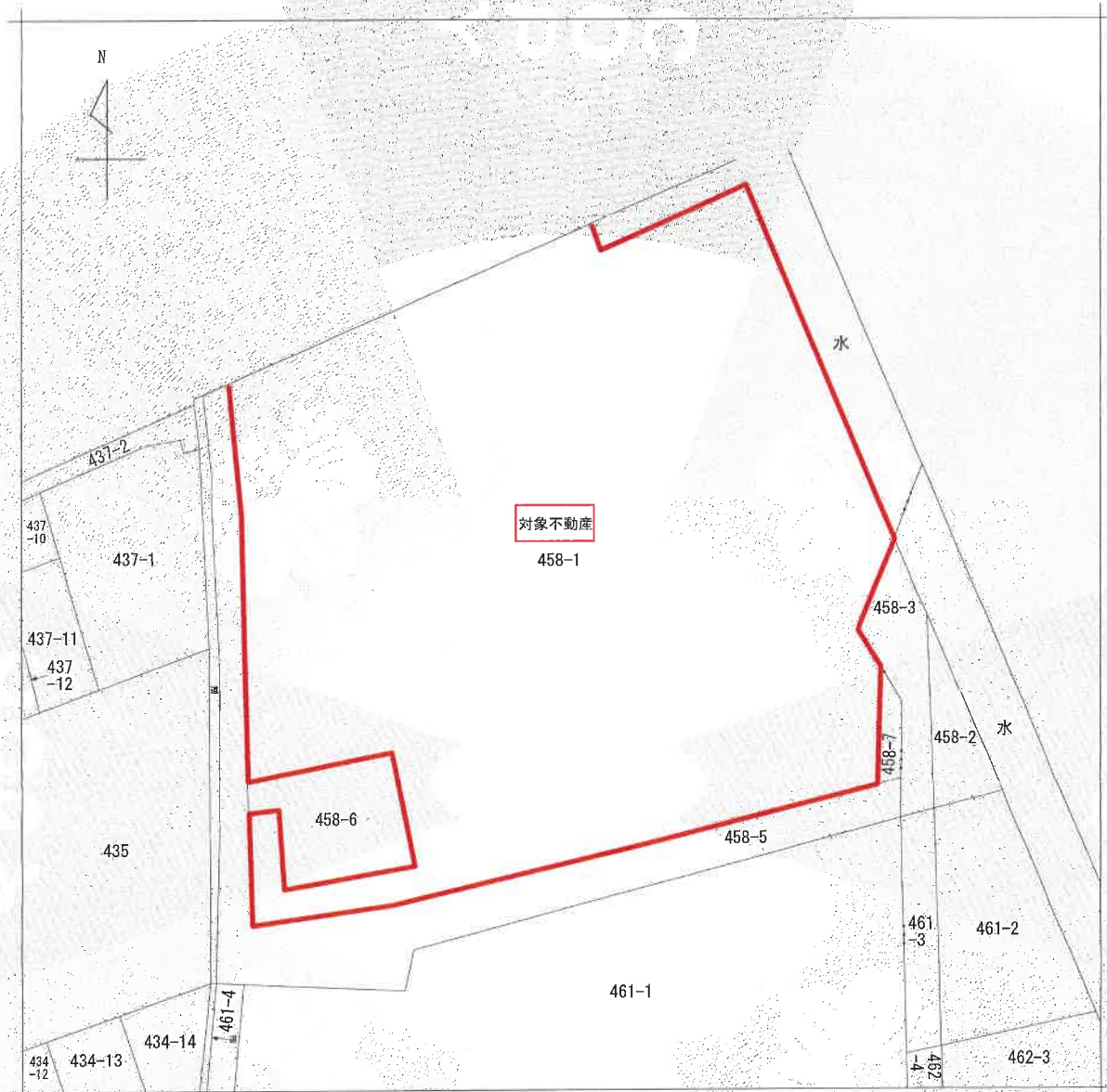
物 件 目 録

敷地権の割合 1282037分の8144



## 附 属 資 料





(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。



請求部	所在	寝屋川市豊里町				地番	458番1			
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			

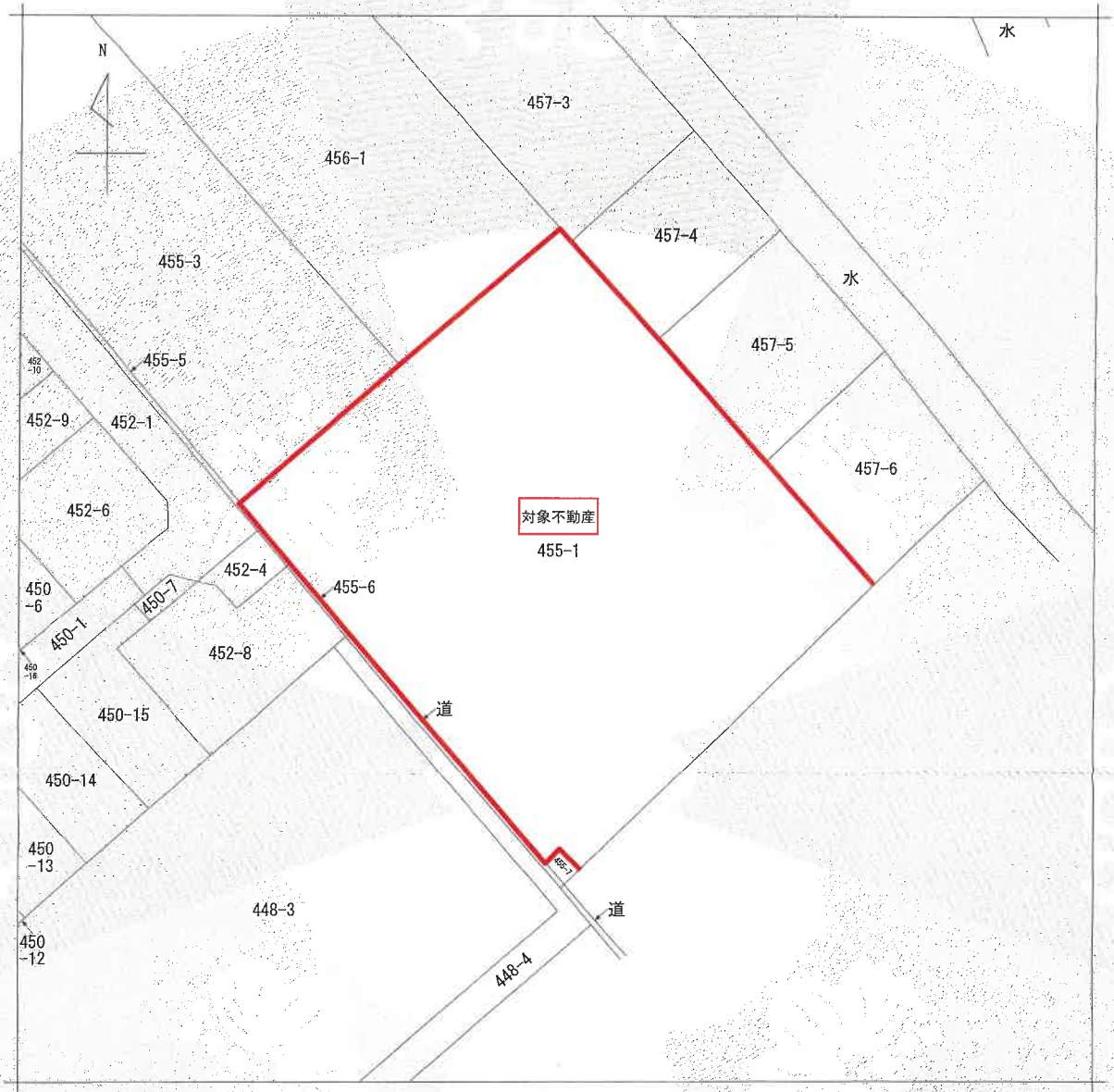
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月31日  
大阪法務局枚方出張所

地図整理番号：M25381

登記官

(1/1)



(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。



請求部	所在	寝屋川市木屋町				地番	455番1			
出力尺	縮尺不明	精度区分	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11月26日  
 大阪法務局枚方出張所  
 地図整理番号：M25504  
 (1/1)  
 登記官



登記年月日：平成19年7月17日

178651 平成19年7月17日

前455-後新 地積測量図 19.7.17

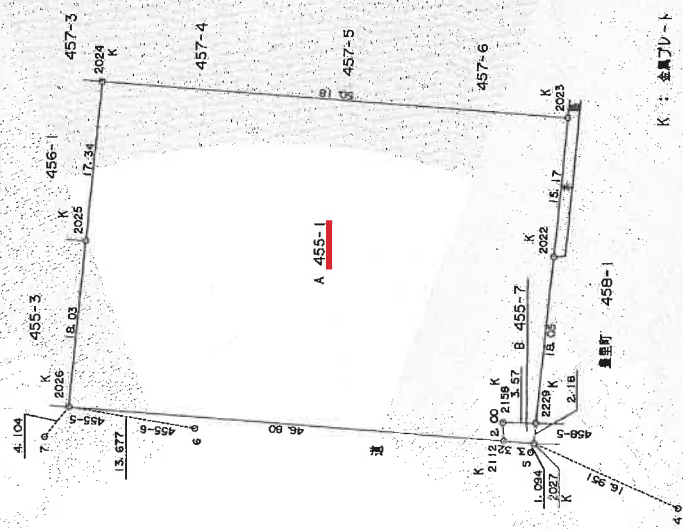
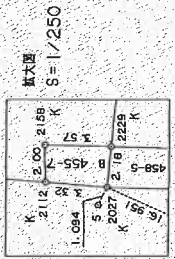
地番 455-1-7  
土地の所在 震屋川市木屋町

測号	A 455-1		辺長	
NO	X	Y	X	Y
2026	613.784	467.223		
2112	567.131	463.516	46.80	
2158	567.177	465.518		2.00
2229	563.607	465.429	3.57	
2022	561.843	483.396		18.05
2023	560.446	498.505	15.17	
2024	610.475	502.442		50.18
2025	612.100	485.178	17.34	
2026	613.784	467.223	18.03	
面積			1768.5742285	
地積			1768.57 ㎡	

測号	B 455-7		辺長	
NO	X	Y	X	Y
2112	567.131	463.516		
2027	563.821	463.253	3.32	
2229	563.607	465.429	2.18	
2158	567.177	465.518	3.57	
2112	567.131	463.516	2.00	
面積			7.2009440	
地積			7.20 ㎡	

A 455-1 1768.5742285  
B 455-7 7.2009440  
合計 1775.7751725  
面積 1775.77 ㎡

引張点座標				
NO	X	Y	測号	注
4	548.417	456.177	2026	2026-1
5	564.270	462.255	2027	2027-1
6	600.305	464.904	2029	2029-1
7	616.336	464.009	2026	2026-1



縮尺 1/500  
(大阪土地家屋調査士会)

申請人

作成者

これは図面と記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月31日 大阪法務局地方出張所 登記官

地図整理番号：M25383

登記年月日：平成21年3月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和7年10月31日 大阪法務局枚方出張所 登記官

建物図面  
各階平面図

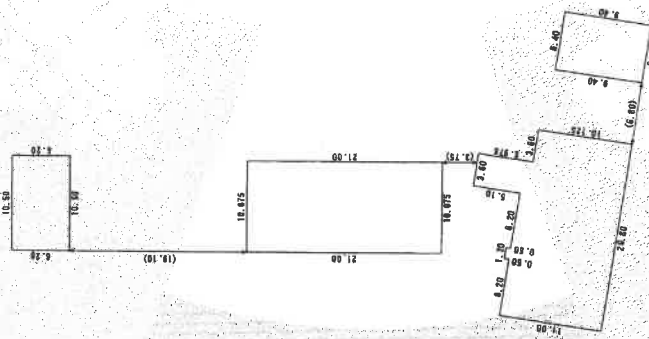
家屋番号 一棟の建物

建物の所在 寝屋川市豊里町458番地1、寝屋川市木屋町455番地1

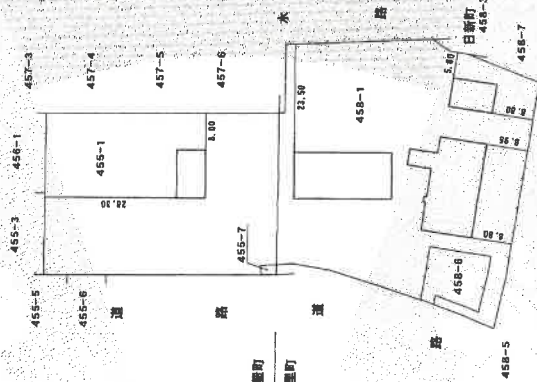
1/3

各階平面図

1階



エステムコート豊里園



求積表

10.075 × 21.000	=	211.575000
10.500 × 6.200	=	65.100000
17.200 × 11.000	=	188.200000
3.600 × 10.125	=	36.450000
1.200 × 0.500	=	0.600000
3.600 × 5.100	=	18.360000
6.400 × 9.400	=	60.160000
合計		581.445000
床面積		581.44 m <sup>2</sup>

作成者

申請人

縮尺 1/1000

縮尺 1/500

地図整理番号：M25384

(1/3)

登記年月日：平成21年3月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和7年10月31日 大阪法務局枚方出張所 登記官

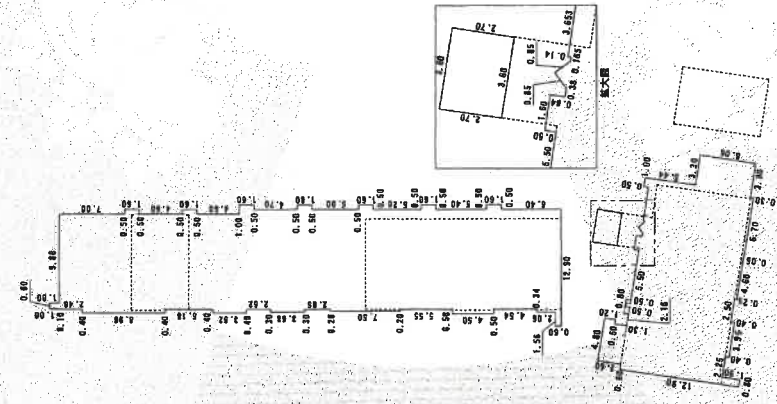
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 一般の建物

建物の所在 堺屋川市豊里町458番地1、堺屋川市木屋町455番地1

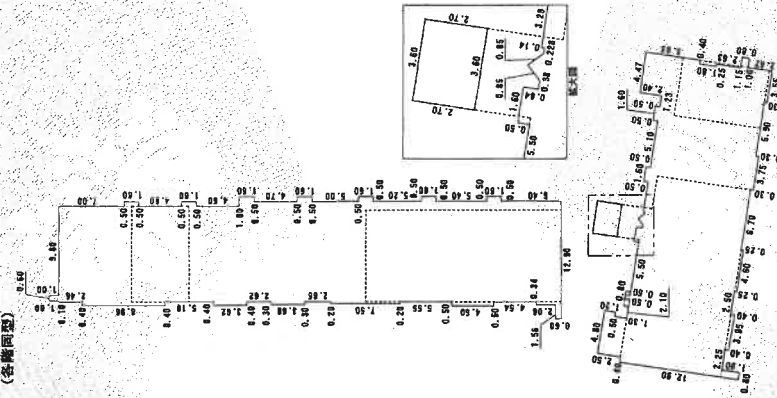
10階



床面積表

1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 1.000	=	1.600000
2.660 X 11.340	=	30.164400
30.440 X 11.000	=	334.840000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 0.500	=	0.800000
21.000 X 10.500	=	220.500000
1.000 X 0.600	=	0.600000
4.500 X 0.500	=	2.250000
7.500 X 0.200	=	1.500000
3.680 X 0.300	=	1.104000
3.620 X 0.400	=	1.448000
8.960 X 0.400	=	3.584000
0.600 X 1.560	=	0.936000
0.800 X 1.900	=	1.520000
3.950 X 0.400	=	1.580000
6.700 X 0.300	=	2.010000
14.900 X 11.000	=	163.900000
1.747 X 10.860	=	18.872420
4.653 X 11.000	=	51.183000
3.300 X 6.060	=	19.998000
4.300 X 2.500	=	10.750000
0.800 X 0.500	=	0.400000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.000 X 0.800	=	0.800000
3.600 X 1.200	=	4.320000
0.850 X 0.850 / 2	=	0.361250
<b>合計</b>		<b>886.771070</b>
床面積		886.77 ㎡

2階～9階  
(各階同型)



床面積表

1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 1.000	=	1.600000
2.660 X 11.340	=	30.164400
30.440 X 11.000	=	334.840000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 0.500	=	0.800000
21.000 X 10.500	=	220.500000
1.000 X 0.600	=	0.600000
4.500 X 0.500	=	2.250000
7.500 X 0.200	=	1.500000
3.680 X 0.300	=	1.104000
3.620 X 0.400	=	1.448000
8.960 X 0.400	=	3.584000
0.600 X 1.560	=	0.936000
0.800 X 1.900	=	1.520000
3.950 X 0.400	=	1.580000
3.750 X 0.300	=	1.125000
3.550 X 3.420	=	12.141000
4.600 X 0.250	=	1.150000
29.650 X 7.550	=	223.857500
1.000 X 0.400	=	0.400000
3.400 X 2.630	=	8.942000
3.150 X 1.800	=	5.670000
13.300 X 3.450	=	45.885000
1.600 X 3.450	=	5.520000
1.810 X 3.310	=	5.991100
12.820 X 3.450	=	44.229000
4.470 X 5.850	=	26.149500
4.300 X 2.500	=	10.750000
0.800 X 0.500	=	0.400000
1.600 X 0.500	=	0.800000
1.600 X 0.500	=	0.800000
0.500 X 1.200	=	0.600000
3.600 X 2.700	=	9.720000
0.850 X 0.850 / 2	=	0.361250
<b>合計</b>		<b>1018.157750</b>
床面積		1018.15 ㎡

作成者

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M25384

(2/3)

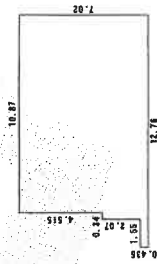
登記年月日：平成21年3月12日

建物図面

家屋番号  
豊里町  
458番1の908

建物の所在  
豊里町木屋町458番地1、豊里町木屋町455番地1

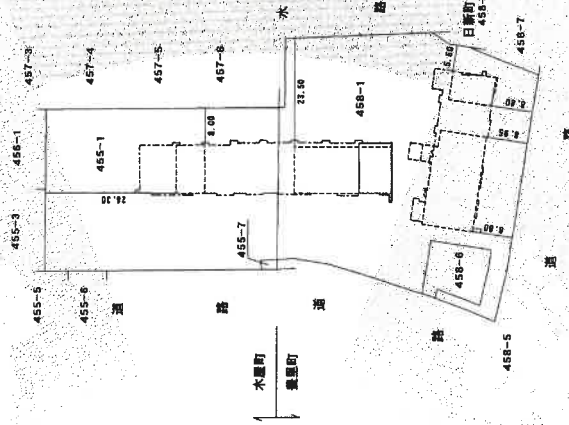
各階平面図



求積表

1.550 × 0.435	= 0.674250
11.210 × 2.505	= 28.081050
10.870 × 4.515	= 49.078050
<b>合計</b>	<b>77.833350</b>
床面積	77.83 m <sup>2</sup>

建物の存する部分 9階  
建物の名称 908



作成者

申請人

縮尺 1/1000

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和7年10月31日 大阪法務局枚方出張所

登記官

地区整理番号：M25384 (3/3)

