

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 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。	
陳述	☐ 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 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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 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)	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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

注 意

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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 8 月 12 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 8 年 9 月 29 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 8 年 8 月 12 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	1,440,000 1,152,000		288,000	22,010	6,862



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市田口山一丁目1877番地18

建物の名称 住宅都市整備公団山田池住宅第一二号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田口山一丁目1877番18の161

建物の名称 第12号棟第305号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 46.77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 枚方市田口山一丁目1877番18

地 目 宅地

地 積 31976.08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 3100分の10



物 件 明 細 書

令和 8年 4月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 枚方市田口山一丁目1877番地18

建物の名称 住宅都市整備公団山田池住宅第一二号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田口山一丁目1877番18の161

建物の名称 第12号棟第305号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 46.77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 枚方市田口山一丁目1877番18

地 目 宅地

地 積 31976.08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 3100分の10



令和 7 年(ヌ)第 2 4 6 号
令和 8 年 1 月 8 日受理
令和 年 月 日提出
8.2.16

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 枚方市田口山一丁目 1 8 7 7 番地 1 8

建物の名称 住宅都市整備公団山田池住宅第一二号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田口山一丁目 1 8 7 7 番 1 8 の 1 6 1

建物の名称 第 1 2 号棟第 3 0 5 号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 6 . 7 7 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 枚方市田口山一丁目 1 8 7 7 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 1 9 7 6 . 0 8 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 3 1 0 0 分の 1 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	枚方市田口山一丁目35-12号棟 山田池住宅305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 ☐ 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（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		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 10,000円	令和8年1月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年5月分～R8年1月分 計 528,000円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社浪速管理		
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) マンションには棟数である「12」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、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、他の一棟の建物及びそれら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、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- (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、家財道具や日常生活用品等の動産類は存在せず、室内の状況等から長期不在であると認められる。
- (3) 目的建物には、経年相応の劣化、損耗が認められた。

4 その他

当職は照会文書を、令和8年1月14日に目的建物に投函し、同月16日に所有者の住民票上の住所に郵送したが、所有者から連絡はなかった。なお、郵送した照会文書は「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。

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
■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、令和8年1月14日時点）の要旨] 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、遅延損害金計21,569円及び違約金計165,696円がある。 2、当マンションには賃貸駐車場が199台分ある（月額駐車料金6,000円）。 3、当マンションにおけるペット飼育及び民泊は、管理規約等により禁止されている。
■所有者の親族	目的建物は長い間、空き家です。
■管理人	目的建物は3年ほど空き家です。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果等から、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

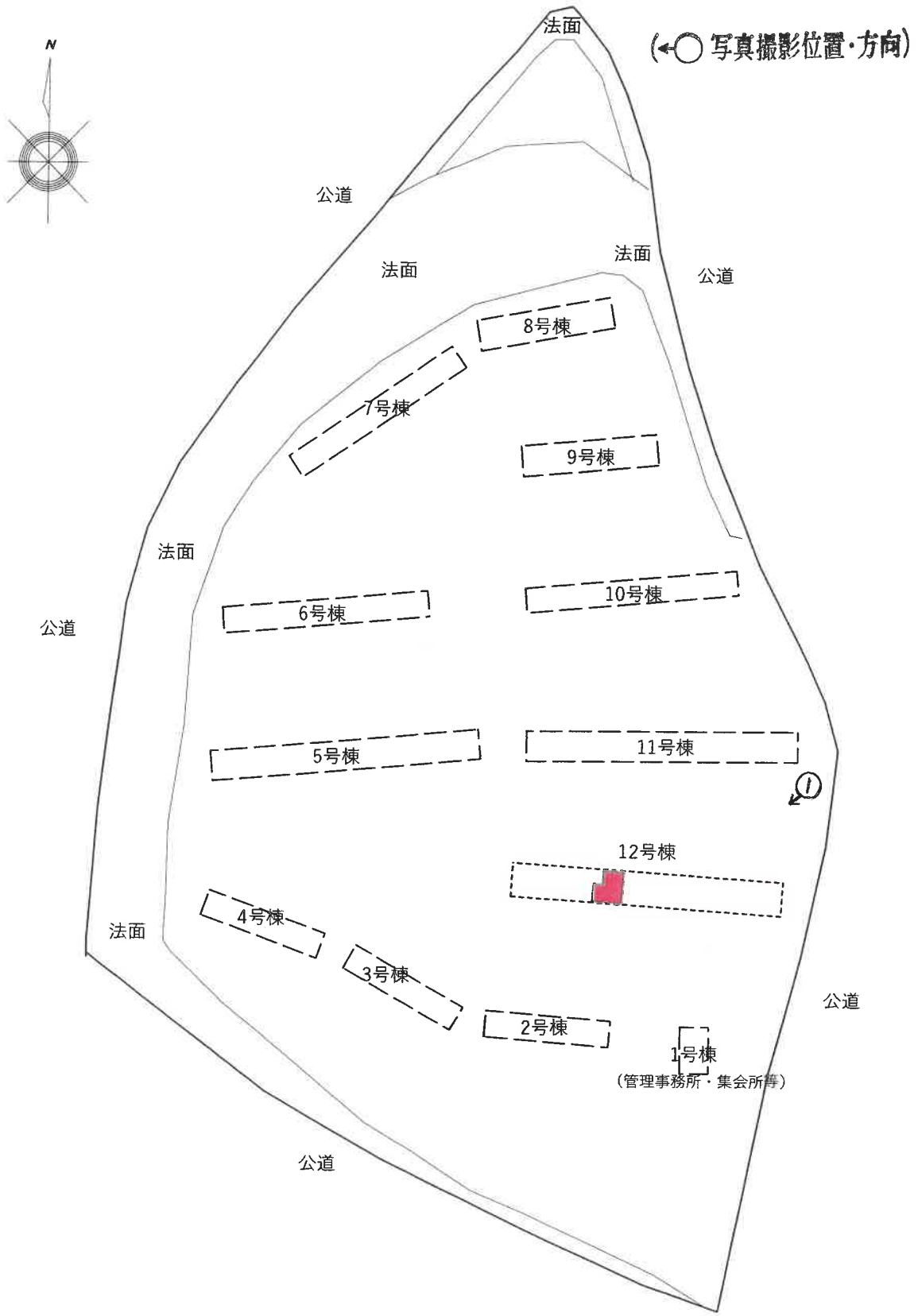
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月9日 17:10-17:15	中之島図書館	物件確認
8年1月9日	執行官室	照会文書送付（管理会社宛）
8年1月13日 9:20-9:25	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
8年1月14日 13:00-13:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年1月14日 15:20-15:25	枚方市役所	道路等調査
8年1月16日	執行官室	ライフライン調査、照会文書送付（所有者宛）
8年2月2日 9:55-10:05	執務場所	所有者の親族と電話・聴取
8年2月5日 9:45-10:10	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8年2月5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

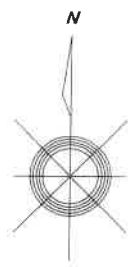
(6枚目)

【令和7年（又）第246号 土地建物位置関係図】



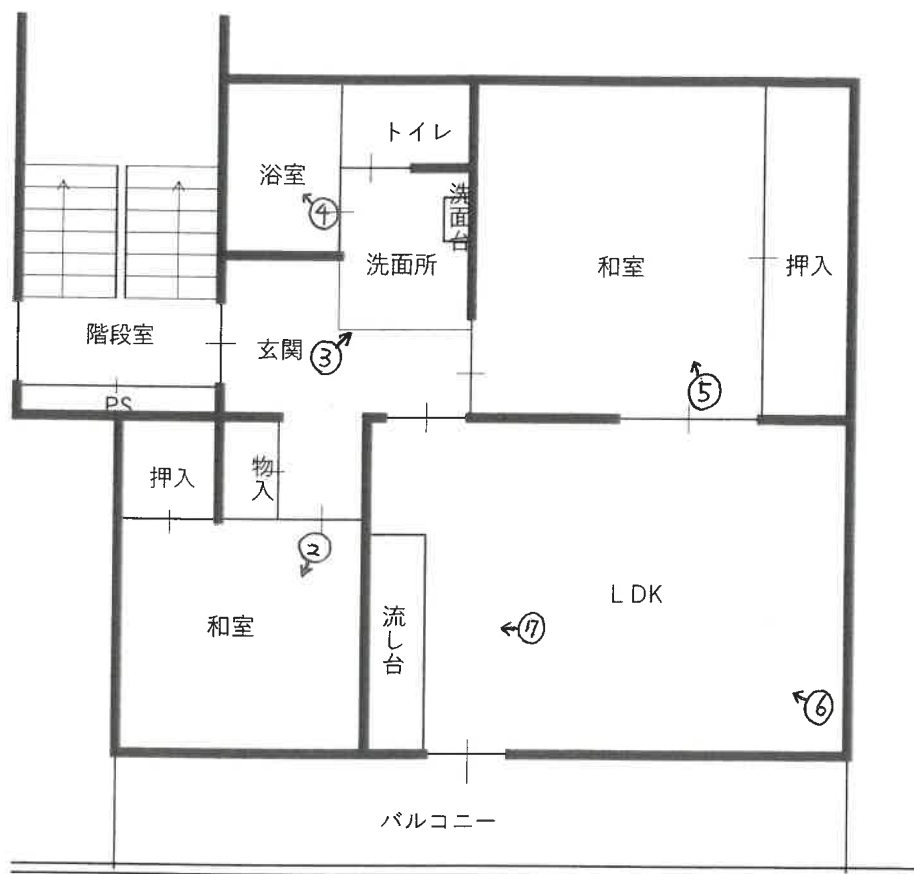
目的専有部分 家屋番号 田口山一丁目1877番18の161
建物の名称 第12号棟第305号室

 一棟の建物（第12号棟）



【令和7年（又）第246号】

間取略図



(←○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



(1 / 枚目)



求 意 見 書

池 木 俊 博 殿

令和 8年 6月18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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ☒ ① 相当である。
☐ (2) 不相当である。

☐ (3) その他

令和 8年 6 月 23 日

評価人 池 木 俊 博 印



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市田口山一丁目1877番地18

建物の名称 住宅都市整備公団山田池住宅第一二号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田口山一丁目1877番18の161

建物の名称 第12号棟第305号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 46.77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 枚方市田口山一丁目1877番18

地 目 宅地

地 積 31976.08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 3100分の10



(別紙)

[illegible]

令和7年（ヌ） 第246号

令和8年2月5日 現地調査

令和8年2月17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

池木 俊博

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 2,050,000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	下記特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	■床面積についての備考 課税床面積は法定共用部分の按分面積を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量(＝内法面積)を採用する。		

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

位置・交通	J R 片町線 長尾駅 西方 道路距離 約2.4 k m 最寄バス停 京阪バス 山田池団地 北西方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照) ※道路距離は第12号棟に関して記載	
付近の状況	中層の共同住宅が建ち並ぶ既成の大規模住宅団地	
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、日影規制(4m/4h-2.5h)、立地適正化計画(居住誘導区域)、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(許可区域)、一団地認定
画地条件 (目的土地全体)	規模	31,976.08m ²
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約300m(東側)・奥行約105m
	高低差等	目的土地全体については東側の北方一部・北西側・西側・南西側で接面する各道路との間に法地があり、相応の高低差がある。第12号棟の建物GLは東側接面道路とほぼ等高である。
接面道路の状況 (目的土地全体)	東側	幅員約8.3~10.8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	北西側	幅員約8.8~10.1m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	西側	幅員約7.5~9.4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	南西側	幅員約6.8~7.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況	四方路に準ずる(周囲を公道で囲まれている)
土地の利用状況等 (目的土地全体)	現況	共同住宅の敷地(第1号棟~第12号棟)
	東側	道路
	北西側	道路
	西側	道路
	南西側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(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	とくになし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	住宅都市整備公団山田池住宅第十二号棟	
建物の用途	敷地権の対象となっている土地には第一号棟から第一二号棟が存し、全戸数は310戸。目的専有部分が所在する第一二号棟の総戸数は40戸（住戸40戸）	
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46年2月15日新築（十二号棟） 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 約0年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル吹付等
	その他	—
設 備 等	第一号棟から第一二号棟全体で駐車場199台（賃貸駐車場：月額6,000円/台・現在空きは有）、駐輪場、管理事務所・集会所（第一号棟）等	
建物の品等	劣る	
管理の形態等	管理組合： 山田池住宅管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社浪速管理 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・建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不明である。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。 ・修繕積立金(令和7年12月31日現在)：423,346,740円。 ・建築確認等に関して、新築時は建築確認の特例により通知のみと推定される。昭和61年の集会所の増築工事では、建築確認証と検査済証の交付を確認した。 ・管理会社からの回答書によると、直近における修繕計画はない。(2018年10月に実施済のため) ・管理会社からの回答書によると、ペット飼育は禁止されている。 ・管理会社からの回答書によると、民泊営業は禁止されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (第12号棟第305号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	46.77㎡ (登記面積) 48.94㎡ (壁芯面積・左記は住居専有面積)	
間 取 り	2LDK	
仕 様	天 井	塗り壁等
	床	畳、フローリング 等
	内 壁	塗り壁等
	設 備	キッチン、浴室、洗面台等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	保守管理状況については普通程度であり、経年相応の劣化・損耗が認められる。	
管 理 費 等	管理費	6,000 円 (月額)
	修繕積立金	10,000 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和8年1月14日現在)
	(管理費)	198,000 円 (令和5年5月分～令和8年1月分)
	(修繕積立金)	330,000 円 (令和5年5月分～令和8年1月分)
	計	528,000 円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	(1) 管理会社によれば、上記管理費、修繕積立金のほかに、令和8年1月14日時点で下記の滞納額がある。 ・遅延損害金：21,569円 ・違約金：165,696円 (2) 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

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
220,000	46.77	0.04	412,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約55年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 20%

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55年＋
経済的残存耐用年数0年)}×(1－0.2)

≒ 0.04

※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)
100,000	0.70	31,976.08	0.90	$\frac{10}{3,100}$	6,498,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 枚方-44

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$101,000\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/98 = 100,000\text{円/㎡}$$

◇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 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.95 幅員等-5	1.03 駅距離+3	1.00	1.00	0.98

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.06 四方路地+6	0.70 地積過大-30	0.95 不整形-5	1.00	0.70

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

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)
412,000	6,498,000	1.00	6,910,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00 3階/5階建	1.00 南向 中間住戸	1.00	1.00	1.00

Ⅱ 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
57,000	1.00	46.77	2,666,000

ア 基準階の基準価格

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㎡あたりの基準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	枚方市田口山1丁目	枚方市田口山1丁目
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	3F/5F	5F/5F
面 積	約47㎡	約47㎡
建築時期	昭和46年5月	昭和46年5月
取引時点	令和6年4月	令和6年2月
取引形態	一般	一般
事例価格	53,500円/㎡	58,200円/㎡
その他	2LDK	2LDK

(基準表)

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)
A	53,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	54,000
B	58,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	59,000
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						基準階の基準価格 (円/㎡)	57,000

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 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 6.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
532 千円 (23.5%)	171 千円	7.0%	2,443 千円	122 千円	2,321 千円	0.74726	1,734 千円 (76.5%)	2,266 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	420	420	420	420	420	420
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	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	420	420	420	420	420	420
	空室損失	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	399	399	399	399	399	399
イ 支出	維持管理費	72	72	72	72	72	72
	修繕費	120	120	120	120	120	120
	公租公課	29	29	29	29	29	29
	損害保険料	7	7	7	7	7	7
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	228	228	228	228	228	228
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	428	228	228	228	228	228
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		54%	54%	54%	54%	54%	54%
エ 有効純収益		-29	171	171	171	171	171
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		-27	152	144	135	128	

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	6,910,000	1.00	6,910,000
② 比 準 価 格	2,666,000	1.00	2,666,000
③ 収 益 価 格			2,266,000
④ 調整後の価格	3,050,000		

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て、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
3,050,000	1.00	0.70	0.96	0	2,050,000

イ 市場性修正： 本件では不要と判断した。

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： 本件では、請求債権が当該滞納管理費等であることを考慮したうえで、代金納付に至るまでの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 枚方-44

所 在 : 枚方市田口山2丁目2026番19「田口山2-27-12」
価 格 : 101,000円/㎡
位 置 : JR片町線 長尾駅 西方 約1.9km
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南西 4.7m 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 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 4,438,176円 (土地符号1・・・左記は専有部分の持分額)
: 856,859円 (家屋：専有部分)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市田口山一丁目 1877 番地 18
建物の名称 住宅都市整備公団山田池住宅第一二号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田口山一丁目 1877 番 18 の 161
建物の名称 第 12 号棟第 305 号室
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 46.77 平方メートル

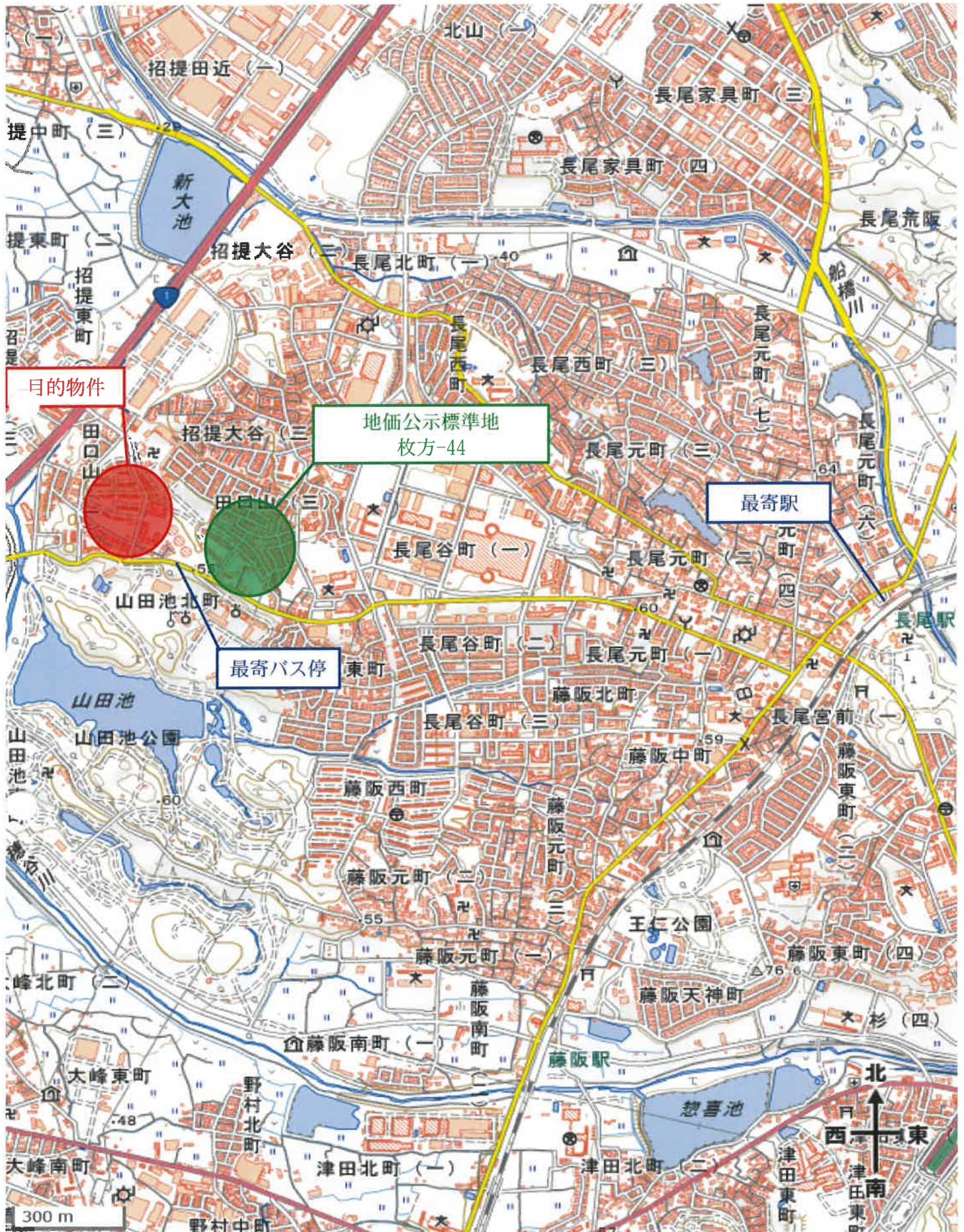
(敷地権の目的である土地の表示)

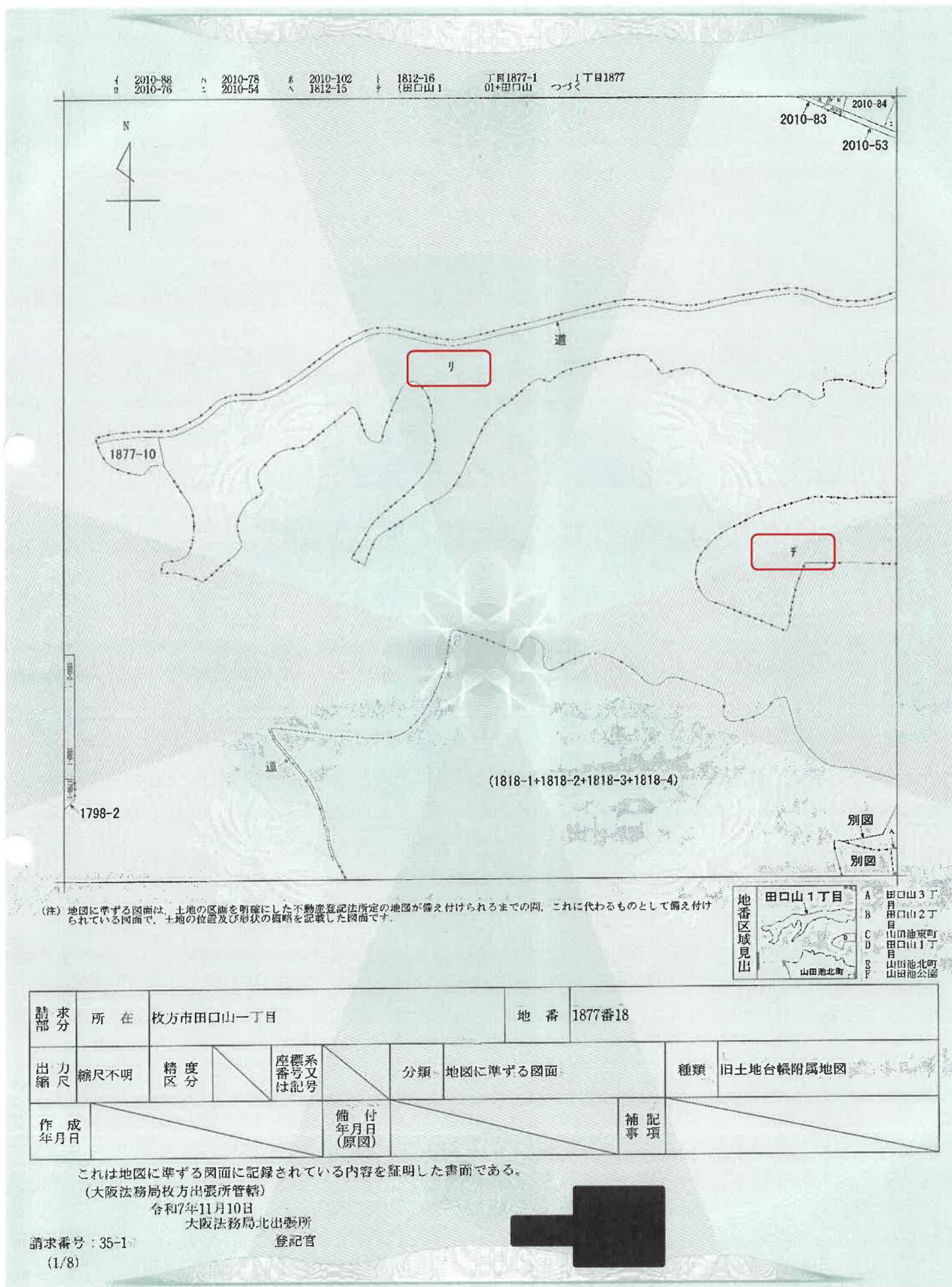
土地の符号 1
所在及び地番 枚方市田口山一丁目 1877 番 18
地 目 宅地
地 積 31976.08 平方メートル

(敷地権の表示)

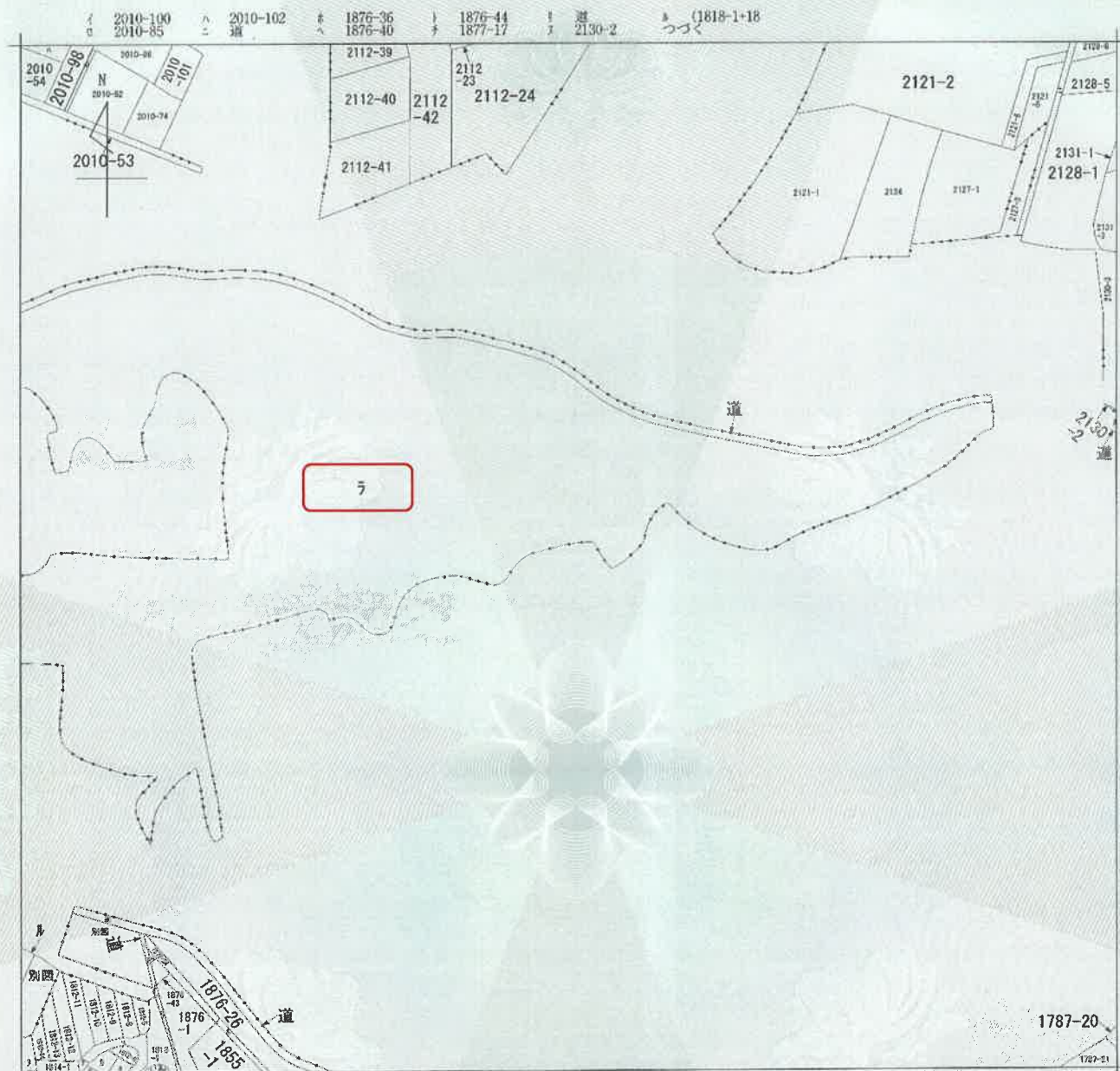
土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 3100 分の 10







山1丁目18
77-184+田
山1丁目
1877-185+
田山1丁
目1877-183
+田山1
丁目1877-1
86+田山
1丁目1877
-187+田
山1丁目18
77-188)(2/
3)



(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	A	田口山3丁目
	B	田口山3丁目
	C	田口山3丁目
	D	田口山3丁目
田口山1丁目		
山田池東町		

請求部	所在	枚方市田口山一丁目				地番	1877番18			
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。

(大阪法務局枚方出張所管轄)

令和7年11月10日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号: 35-1

(3/8)

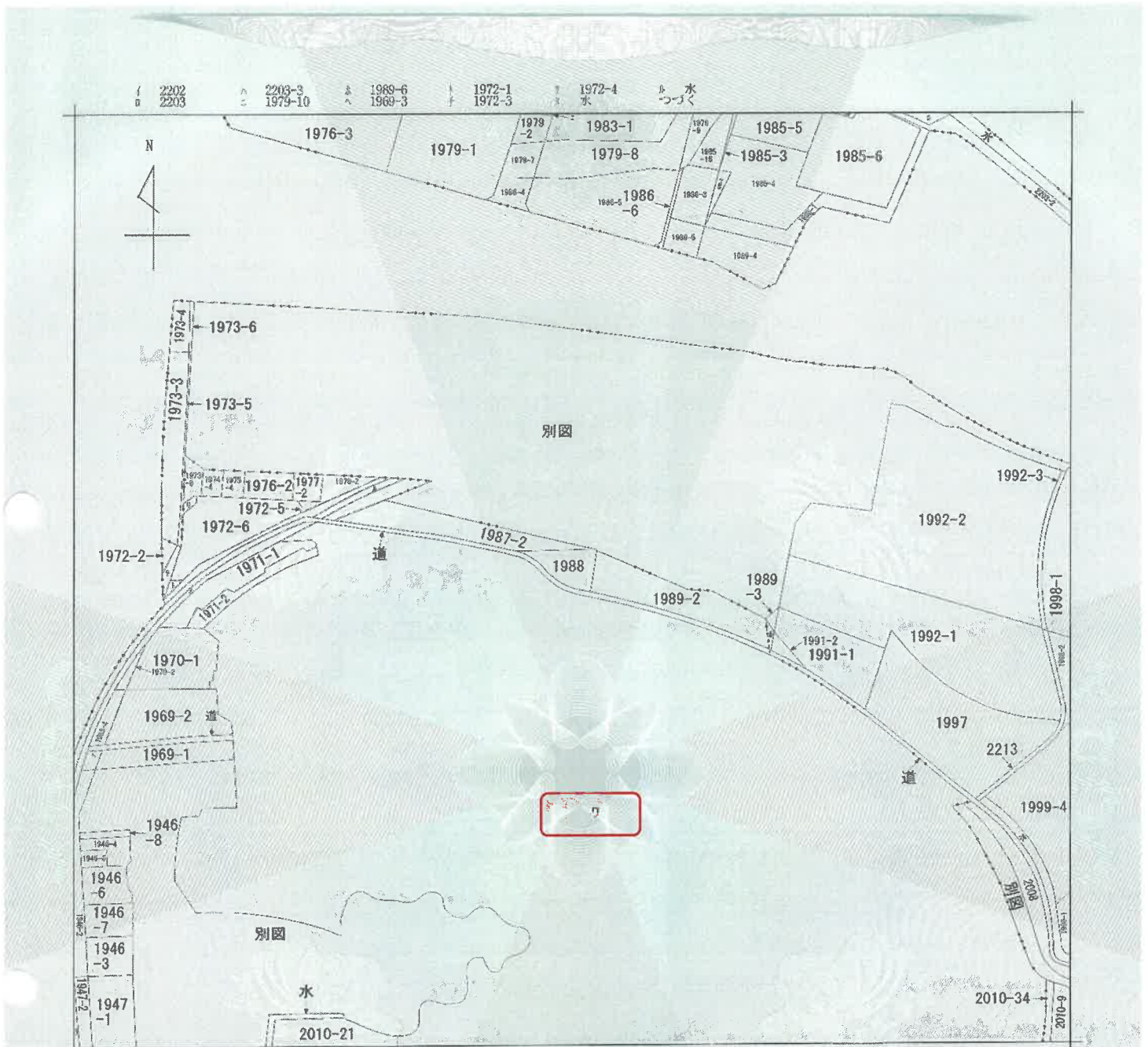
18-2+1818-
3+1818-4
1812-15
1812-16
1812-18
1812-19
1812-24
1812-25
1812-4
1812-7
1813-3
1814-4
(田口山1
丁)月1877-1
01+田口山
1丁月1877
-105+田口
山1丁月18
77-106+田
口山1丁月
1877-107+
田口山1丁
月1877-108
+田口山1
丁月1877-1
09+田口山
1丁月1877
-110+田口
山1丁月18
77-111+田
口山1丁月
1877-112+
田口山1丁
月1877-113
+田口山1
丁月1877-1
14+田口山
1丁月1877
-115+田口
山1丁月18
77-117+田
口山1丁月
1877-122+
田口山1丁
月1877-18+
田口山1丁
月1877-21+
田口山1丁
月1877-24+
田口山1丁
月1877-25+
田口山1丁
月1877-26+
田口山1丁
月1877-27+
田口山1丁
月1877-28+
田口山1丁
月1877-29+
田口山1丁
月1877-30+
田口山1丁
月1877-31+
田口山1丁
月1877-32+
田口山1丁
月1877-33+
田口山1丁
月1877-34+
田口山1丁
月1877-35+
田口山1丁
月1877-36+
田口山1丁
月1877-37+
田口山1丁
月1877-38+
田口山1丁
月1877-39+
田口山1丁
月1877-40+
田口山1丁
月1877-41+
田口山1丁
月1877-42+
田口山1丁
月1877-43+
田口山1丁
月1877-44+
田口山1丁
月1877-45+
田口山1丁
月1877-46+
田口山1丁
月1877-47+
田口山1丁
月1877-48+
田口山1丁
月1877-49+
田口山1丁
月1877-50+
田口山1丁
月1877-51+
田口山1丁

月1877-52+
田口山1丁
月1877-53+
田口山1丁
月1877-54+
田口山1丁
月1877-55+
田口山1丁
月1877-56+
田口山1丁
月1877-57+
田口山1丁
月1877-58+
田口山1丁
月1877-59+
田口山1丁
月1877-60+
田口山1丁
月1877-62+
田口山1丁
月1877-63+
田口山1丁
月1877-64+
田口山1丁
月1877-65+
田口山1丁
月1877-66+
田口山1丁
月1877-72+
田口山1丁
月1877-73+
田口山1丁
月1877-74+
田口山1丁
月1877-75+
田口山1丁
月1877-77+
田口山1丁
月1877-78+
田口山1丁
月1877-79+
田口山1丁
月1877-80+
田口山1丁
月1877-81+
田口山1丁
月1877-82+
田口山1丁
月1877-83+
田口山1丁
月1877-84+
田口山1丁
月1877-85+
田口山1丁
月1877-86+
田口山1丁
月1877-87+
田口山1丁
月1877-88+
田口山1丁
月1877-89+
田口山1丁
月1877-90+
田口山1丁
月1877-91+
田口山1丁
月1877-92+
田口山1丁
月1877-93+
田口山1丁
月1877-94+
田口山1丁
月1877-97+
田口山1丁
月1877-98+
田口山1丁
月1877-99+
田口山2丁
月1877-2丁
山田池北町
1877-10+山
田池北町18
77-11+山田
池北町1877
-3+山田池
北町1877-4
+山田池北
町1877-5+
山田池北町
1877-6+山
田池北町18
77-7+山田
池北町1877
-8+山田池
北町1877-9
+田口山1
丁月1877-1
75+田口山
1丁月1877
-177+田口
山1丁月18
77-178+田
口山1丁月
1877-179+

田口山1丁
月1877-180
+田口山1
丁月1877-1
81+田口山
1丁月1877
-182+田口
山1丁月18
77-184+田
口山1丁月
1877-185+
田口山1丁
月1877-183
+田口山1
丁月1877-1
86+田口山
1丁月1877
-187+田口
山1丁月18
77-188)(1/
3)

B
F
G

田口山2丁
山田池北町
山田池北町



(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 田口山2丁目
- B 田口山2丁目
- C 田口山2丁目

請求部	所在	枚方市田口山一丁目				地番	1877番18			
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11月10日

大阪法務局北出張所

請求番号: 35-1

(5/8)

登記官

A4サイズに縮小

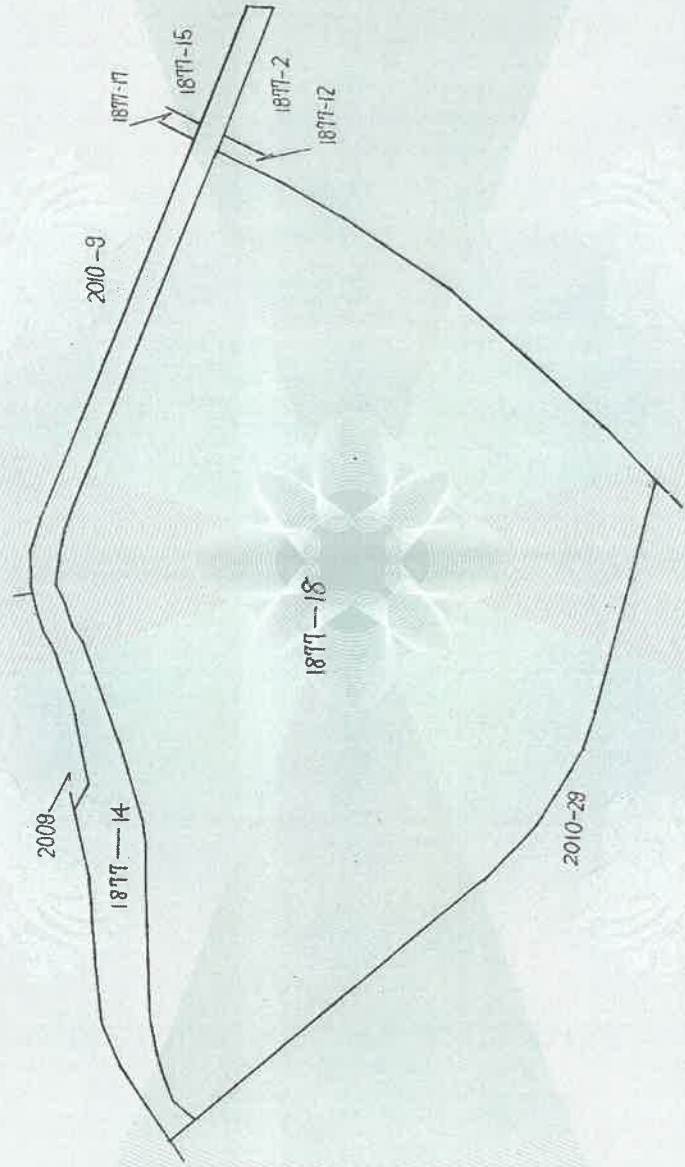
1877-127+1
877-128+18
77-129+187
7-130+1877
-131+1877-
132+1877-1
34+1877-13
5+1877-136
+1877-137+
1877-138+1
877-139+18
77-140+187
7-141+1877
-142+1877-
143+1877-1
44+1877-14
5+1877-146
+1877-147+
1877-148+1
877-149+18
77-150+187
7-151+1877
-152+1877-
153+1877-1
59+1877-15
8+1877-160
+1877-161+
1877-162+1
877-163+18
77-164+187
7-165+1877
-166+1877-
167+1877-1
68+1877-16
9+1877-170
+1877-171+
1877-172+1
877-173+18
77-174) (2/
2)

登記年月日：昭和46年1月27日

049309 前 1877-14 後 新田町1877-14 土地積測量図

地番	1877-14-18
土地の所在	枚方市大字田口

田口ム-18



作製年月日	昭和四十二年十二月三十一日
作製者	

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。
(大阪法務局枚方出張所発行)
令和7年11月10日 大阪法務局北田事務所 登記官

(1/2)

図面番号：35-2

登記年月日：昭和46年1月27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。
（大阪米務局枚方出張所蔵）
令和7年11月10日 大阪米務局北出張所

049310

地番

1877-18

土地の所在

枚方市城田田

田口山-丁目

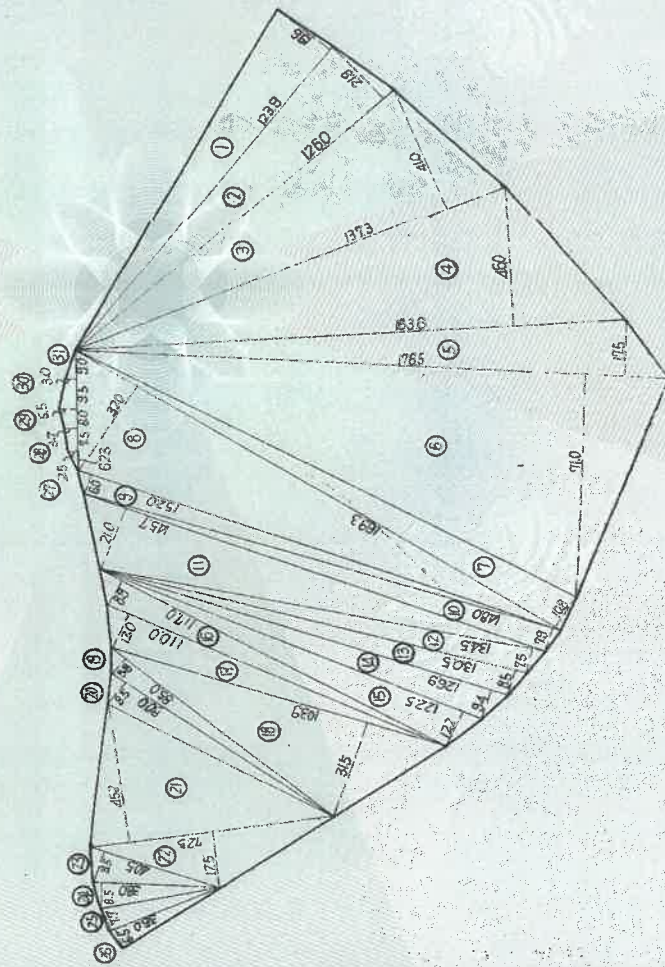
土地積測量図

46.1.27
縮小-1

作製年月日
昭和四十六年一月二十七日

作製者

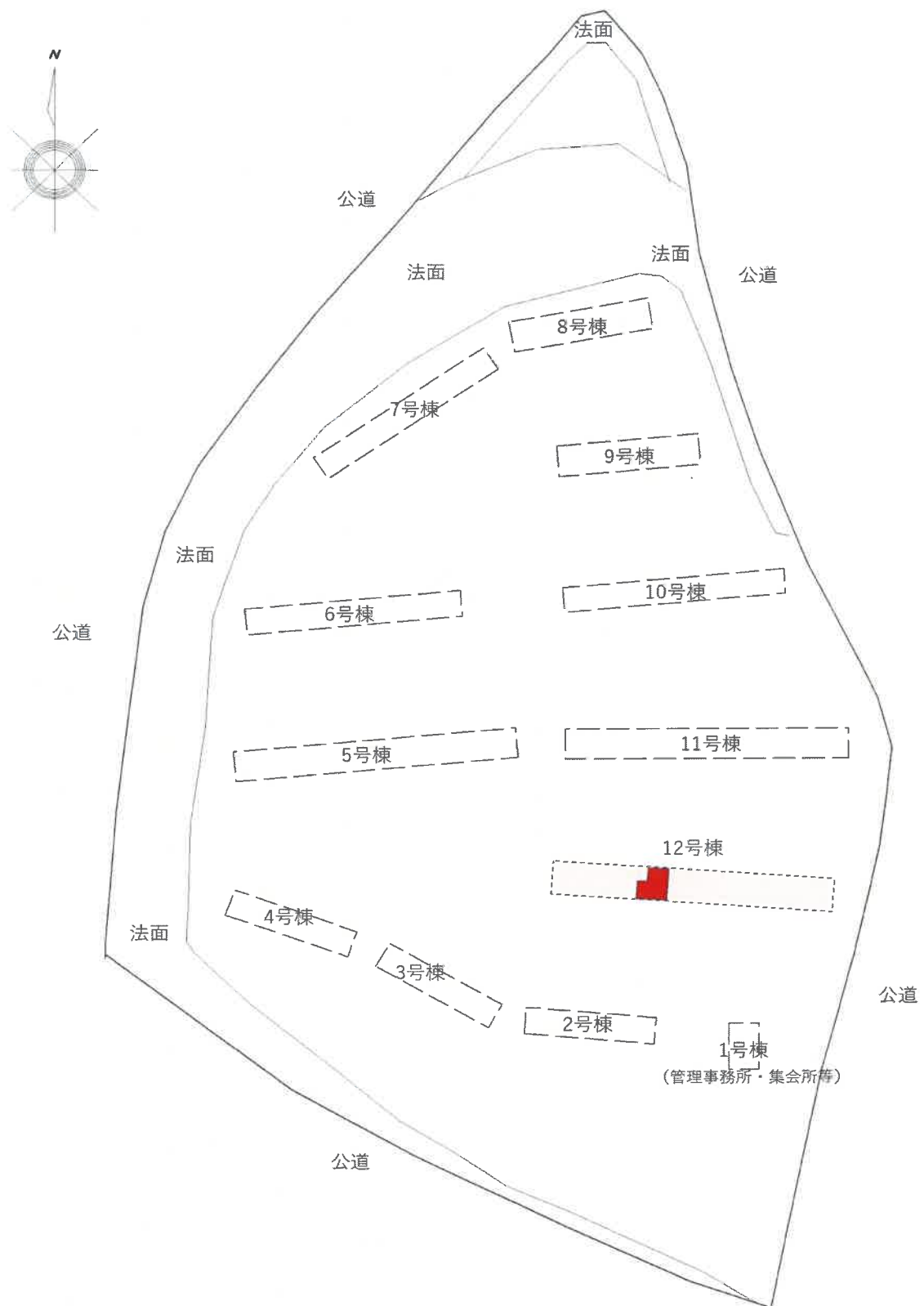
	序	底辺	高さ	積面積
1	1	123.9	19.6	2428.44
2	2	126.0	21.9	2759.40
3	3	137.3	41.0	5629.30
4	4	163.6	46.0	7525.60
5	5	176.5	17.5+71.0	15620.25
6	6	169.3	10.8+37.0	7246.04
7	7	152.0	6.0	912.00
8	8	148.0	7.9	1169.20
9	9	145.7	21.0	3059.10
10	10	134.5	7.5	1008.75
11	11	130.5	8.5	1109.25
12	12	126.8	9.4	1192.88
13	13	122.5	12.2	1494.50
14	14	117.0	8.6	1004.30
15	15	110.0	12.6	1320.00
16	16	103.9	31.5	3272.85
17	17	85.0	5.8	493.00
18	18	80.0	8.5	680.00
19	19	72.5	46.2+17.5	4545.75
20	20	40.5	9.5	384.75
21	21	39.0	8.5	333.00
22	22	36.0	9.7+6.5	511.20
23	23	2.5	6.23	15.575
24	24	25+37	7.5	46.50
25	25	37+55	6.0	55.20
26	26	55+30	9.5	80.75
27	27	3.0	9.4	27.00
28	28			63952.165 m ²
29	29			31976.08 m ²



縮尺 1/1500

(2/2)

請求番号：55-2



目的専有部分 家屋番号 田口山一丁目1877番18の161
建物の名称 第12号棟第305号室

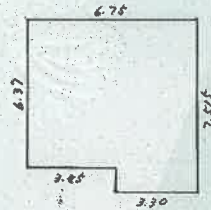
一棟の建物 (第12号棟)

登記年月日：昭和46年3月17日

46年3月17日 378141

家屋番号	1877-18-161
建物の所在	秋方市大字田口 1877-18
建物番号	第12号棟第305号室

参階部分



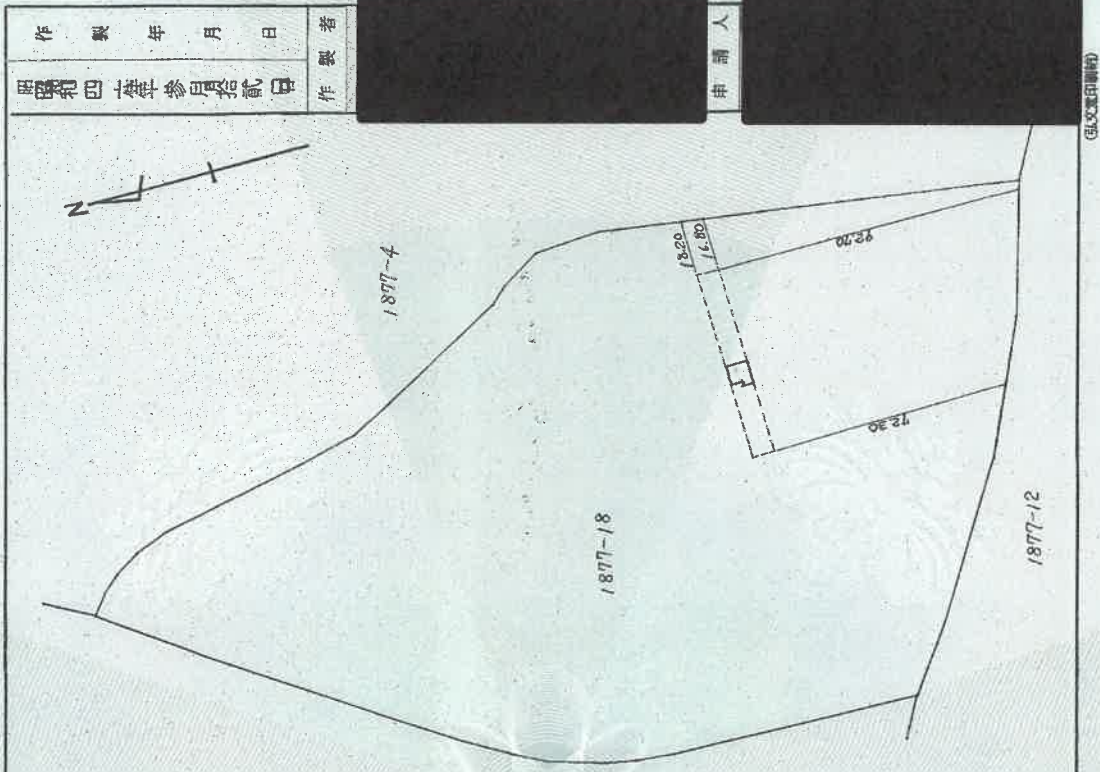
求積表

3、45×6、37 = 21、9765
 3、30×7、515 = 24、7995
 計 46、7760
 面積 46、777m

参階部分

2010-29

建物各階平面図



(GL文庫印刷)

縮尺 1/200 1/500

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。
 （大阪法務局秋方出張所登録）
 令和7年11月10日 大阪法務局北出張所

登記簿

請求番号：35-3

