

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。			
陳述	☐ 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。			
陳述	☐ 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	(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 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(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 8月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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 場 所	令和 8年 9月11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 9月29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 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。	



物件目録

1 所 在 枚方市渚南町

地 番 176番1

地 目 宅地

地 積 738.34平方メートル

共有者 A 持分71600分の2179

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市渚南町176番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床面積	1階	407.61平方メートル
	2階	407.61平方メートル
	3階	407.61平方メートル
	4階	407.61平方メートル
	5階	407.61平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渚南町176番1の33

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 51.05平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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

【物件番号 1】

売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

【物件番号 2】

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 所 在 枚方市渚南町

地 番 176 番 1

地 目 宅地

地 積 738.34 平方メートル

共有者 A 持分 71600 分の 2179

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市渚南町 176 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	407.61 平方メートル
	2 階	407.61 平方メートル
	3 階	407.61 平方メートル
	4 階	407.61 平方メートル
	5 階	407.61 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渚南町 176 番 1 の 33

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 51.05 平方メートル

所有者 A



令和 8 年(ケ)第 37 号
令和 8 年 3 月 19 日受理
令和 8 年 月 日提出
8.5.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 英 則

(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 枚方市渚南町
地 番 176番1
地 目 宅地
地 積 738.34平方メートル
共有者 A 持分71600分の2179

2 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市渚南町176番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 407.61平方メートル
2階 407.61平方メートル
3階 407.61平方メートル
4階 407.61平方メートル
5階 407.61平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渚南町176番1の33
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 51.05平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	枚方市渚南町44番15-507号 渚マンション		
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： 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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 1,000円 修繕積立金 令和7年3月まで11,000円 令和7年4月から14,000円	令和8年4月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年7月分～令和8年4月分 計303,000円	
管理費等照会先	☒ 渚マンション自治会（自主管理）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地（物件1）の現況について

- (1) 目的土地は、目的建物が所在する一棟の建物である「渚マンション」という名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。
- (2) 目的土地を適宜概則したところ、地積及び形状は概ね地積測量図のとおりであると思われる。
- (3) 目的土地は無道路地であり、目的建物が所在する一棟の建物の居住者は、大阪広域水道企業団の所有する件外土地（地番176番2、178番2及び173番4、地目いずれも水道用地）を無償で通路として利用している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物には、動産類が存在しない空き家の状態であった。
- (3) 目的建物の北側の洋室の壁紙が剥がれている部分があったが、その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。
- (4) 目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて案分して課税しているからである。

4 管理費等以外に所有者が負担するものが次のとおりある。滞納額は、令和8年4月28日時点のものである。

- (1) 排水清掃費 年額 4,000円（滞納額 8,000円）
- (2) 自治会役員免除金 年額20,000円（滞納額40,000円）

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
■所有者	目的建物には、ここ数年住んでおらず、家財や動産類の存置はなく空き家です。駐車場は使用していません。
■目的物件の販売仲介会社従業員	1 目的物件の鍵を管理しています。 2 目的物件は空き家です。
■マンションを管理する自治会担当者	1 当マンションは自主管理物件です。 2 管理組合の役員は、年当番制となっております。
■大阪広域水道企業団	(当職からの照会書に対する回答) 目的建物の前面土地である件外土地（地番１７６番２、地目水道用地）は、ピーエス・コンストラクション株式会社に行政財産目的外使用許可（無償）をしている。 (当職による電話聴取) 件外土地（地番１７８番２及び１７３番４、地目いずれも水道用地）は、目的建物の居住者は無償で通行できます
■ピーエス・コンストラクション株式会社担当者	件外土地（地番１７６番２、地目水道用地）は、目的建物の居住者は無償で通行できます。
	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)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月6日 15:40 - 15:45	中之島図書館	物件確認
令和8年4月6日 15:50 - 15:55	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年4月7日	執行官室	ライフライン調査、所有者照会（郵送）
令和8年4月7日 16:00 - 16:30	枚方市役所	課税等調査
令和8年4月7日 16:55 - 17:30	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年4月14日 12:50 - 12:55	執行官室	所有者から聴取（電話）
令和8年4月14日 13:05 - 13:10	執行官室	販売仲介会社従業員から聴取（電話）
令和8年4月20日	執行官室	件外土地所有者に照会（郵送）
令和8年4月21日 10:00 - 10:05	大阪法務局北出張所	件外土地調査
令和8年4月21日 12:20 - 13:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、自治会担当者に面談
令和8年4月21日	執行官室	自治会担当者に照会（郵送）

(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、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

(5 枚目)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月7日 13:25 - 13:30	執行官室	件外土地使用会社担当者から聴取（電話）
令和8年5月18日 16:50 - 16:55	執行官室	件外土地所有者担当者に聴取

(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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

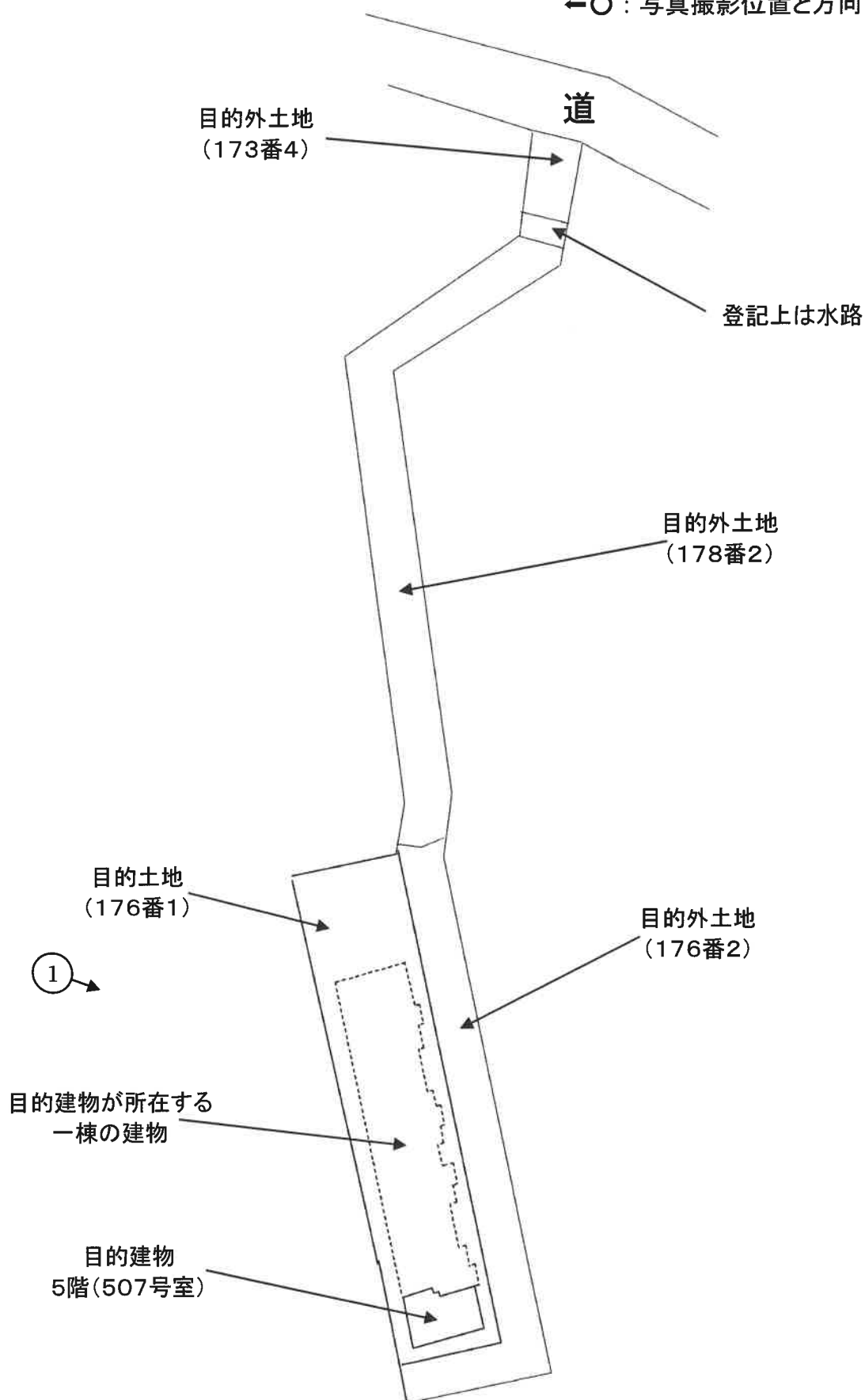
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

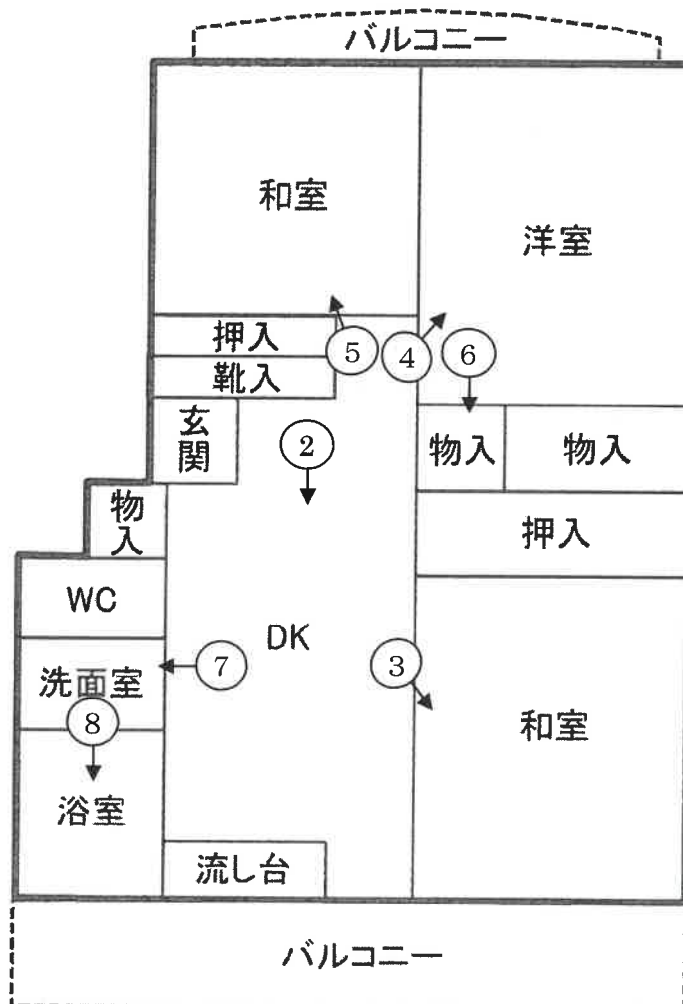
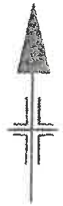
土地・建物位置関係図(概略)

←○：写真撮影位置と方向



間取図(概略図)

(←○ 写真撮影場所・方向)





1

目的建物が所在
する一棟の建物



2



3



4



5



6

クロスの剥がれ



7



8

令和8年（ケ）	第37号
令和8年4月21日	現地調査
令和8年5月20日	評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

（土地共有持分付マンション）

評価人 不動産鑑定士

石丸 都子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,290,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,160,000円
物件2	金 1,130,000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のために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	(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	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	現地を概測したところ、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。形状は地積測量図と概ね一致した。但し、南側部分については概測できなかったこと、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存することから、目的土地の正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。		
2	建物図面と現況は概ね一致した。		

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（物件1）

位置・交通	京阪本線 御殿山駅 南方 道路距離 約790m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、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	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、第1種高度地区、立地適正化計画（居住誘導区域）、景観計画区域（一般区域）、屋外広告物条例規制（禁止地域等）、日影規制
画地条件	規模	738.34㎡ (持分2,179/71,600)
	形状	略長方形
	間口・奥行	東西約57m（北辺）・南北約13m（西辺）
	高低差等	概ね等高
接面道路の状況	接道状況	無道路地
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	東側	未利用地
	西側	共同住宅
	南側	河川
	北側	通路、駐車場、水道用地
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	目的土地の旧土地台帳写によると、田の登記地目、所有者とし個人の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地の表示が確認された。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専門調査を要する。	
特記事項	目的土地は無道路地であり、目的専有部分が存する一棟の建物の居住者は、大阪広域水道企業団の所有する件外土地（地番176番2、178番2、173番4、地目はいずれも水道用地）を無償で通路として利用している（詳細は「現況調査報告書」のとおり）。また、建築計画概要書によると、目的土地南側の河川上に架橋することにより、河川の南側に隣接する市道に接面するものとして完了検査を受けたと推測されるが、調査時点においてかかる橋は存在せず、河川の占用許可も確認できなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	渚マンション	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 35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48年2月15日新築
	経過年数	約53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	吹付等
	その他	—
設 備 等	駐車場 (8台、月額使用料7,000円、現在空き無し), 駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: 渚マンション自治会 管理方式: 自主管理 管理会社: — 管理形態: —	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	①修繕積立金: 38,439,718円 (令和8年4月28日現在) ②渚マンション自治会の回答書によれば、直近における大規模修繕計画はなしとのことである。 ③建築確認 (有)、検査済証 (有) ④目的建物は、建築計画概要書の敷地面積と登記面積が異なっているが、これは建築当初の敷地の一部が売却されたためと思われる。また、寝屋川市役所での聴取によると、目的建物の確認申請時及び完了検査時において、容積率の指定はなされていなかったとのことであり、目的建物は現況、容積率超過等の既存不適格の可能性はある。 ⑤目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。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。	

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階 (507号室) 開口部の方位：南・北 (角住戸)	
床 面 積	51.05m ² (登記面積)	
間 取 り	3DK	
仕 様	天 井	クロス貼等
	床	畳等
	内 壁	クロス貼等
	設 備	電気、給排水等
	その他	—
保守管理の状態	経年相当の劣化、損耗が認められる。	
管 理 費 等	令和8年4月28日 現在	
		月額 滞納額
	管 理 費	1,000 円 22,000 円
	修繕積立金	14,000 円 281,000 円
	合計	15,000 円 303,000 円
※令和6年7月分～令和8年4月分		
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	①設備機器の作動状況は未確認である。 ②上記滞納額のほか、排水清掃費、自治会役員免除金の滞納があるとのことである。 ③洋室に壁紙の剥がれている箇所が見受けられた。	

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、土地共有持分価格を加算して、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)
300,000	51.05	0.04	613,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約53年

経済的残存耐用年数 約0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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 53\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04\end{aligned}$$

※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 土地共有持分価格

土地共有持分の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	土地共有 持分割合 オ	土地共有持分 価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	155,000	0.54	738.34	0.85	$\frac{2,179}{71,600}$	1,599,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 枚方-21

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 191,000\text{円/㎡} & \times & 101.3/100 & \times & 100/104 & \times & 100/120 & = & 155,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
1.04 南+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	1.20 居住環境+20	1.00	1.20

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
0.60 無道路地-40	0.90 規模大-10	1.00	1.00	0.54

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

土地共有持分付建物の価格

土地共有持分価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	土地共有持分付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
1, 599, 000	613, 000	1. 05	2, 323, 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. 05	1. 00	1. 00	1. 05

※ 階層 : 5階 1. 00

※ 位置 : 南向き、角住戸 1. 05

※その他 : 規模 1. 00

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

物件 番号	土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	1, 599, 000	0. 40	640, 000

② 各物件の積算価格の構成比

物件 番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ (ア+イ)	構成比 (※)
1	1, 599, 000	－640, 000	959, 000	0. 4335
2	613, 000	＋640, 000	1, 253, 000	0. 5665
合 計			2, 212, 000	1. 0000

※構成比については小数点第5位を四捨五入して算出した。

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)
105,000	1.05	51.05	5,628,000

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	枚方市
構 造	RC造	SRC造
階	2F／7F	7F／7F
面 積	約59㎡	約63㎡
建築時期	昭和49年10月	昭和51年6月
取引時点	令和6年2月	令和7年4月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	126,000円／㎡	135,000円／㎡
その他	2LDK	2LDK

(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	126,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	102,000
②	135,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{118}$	$\frac{100}{101}$	108,000
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／㎡)	105,000

イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ 割引率 8.0%	ク (カ×キ)	
ア								ケ (ア+ク)
933 千円 (30.0%)	303 千円	9.0%	3,367 千円	168 千円	3,199 千円	0.68058	2,177 千円 (70.0%)	3,110 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	540	540	540	540	540	540
	共益費収入	12	12	12	12	12	12
	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	552	552	552	552	552	552
	空室損失	△ 28	△ 28	△ 28	△ 28	△ 28	△ 28
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	524	524	524	524	524	524
イ 支出	維持管理費	12	12	12	12	12	12
	修繕費	168	168	168	168	168	168
	公租公課	39	39	39	39	39	39
	損害保険料	2	2	2	2	2	2
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	221	221	221	221	221	221
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	521	221	221	221	221	221
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		40%	40%	40%	40%	40%	40%
エ 有効純収益		3	303	303	303	303	303
オ 複利現価率 (割引率8.0%)		0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	
カ 有効純収益の現価		3	260	241	223	206	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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。

積算価格 (円)	比準価格 (円)	収益価格 (円)	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入)
2,323,000	5,628,000	3,110,000	5,046,000

2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件	各物件に対する割付		
1	5,046,000円	× 0.4335	≒ 2,187,000円
2	5,046,000円	× 0.5665	≒ 2,859,000円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 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。

物件 番号	割付後の 価格 (円) ア	占有減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
1	2,187,000		0.76	0.70			1,160,000
2	2,859,000	1.00	0.76	0.70	0.74	0	1,130,000
一括価格 (合計)							2,290,000

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

ウ 市場性修正：アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと（0.95）、無道路地であること等（0.80）を考慮して、市場性修正率を0.76と査定した（相乗積）。

エ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：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。

カ 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－21

所 在 : 枚方市西禁野2丁目1501番16「西禁野2-19-19」
価 格 : 191,000円／㎡
位 置 : 京阪本線 御殿山駅 南方 約750m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 129㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 4m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,387,065円 (土地: 持分2,179／71,600)
物件2 : 2,038,928円 (建物)

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 所 在 枚方市渚南町
 地 番 176番1
 地 目 宅地
 地 積 738.34平方メートル
 共有者 A 持分71600分の2179

2（一棟の建物の表示）

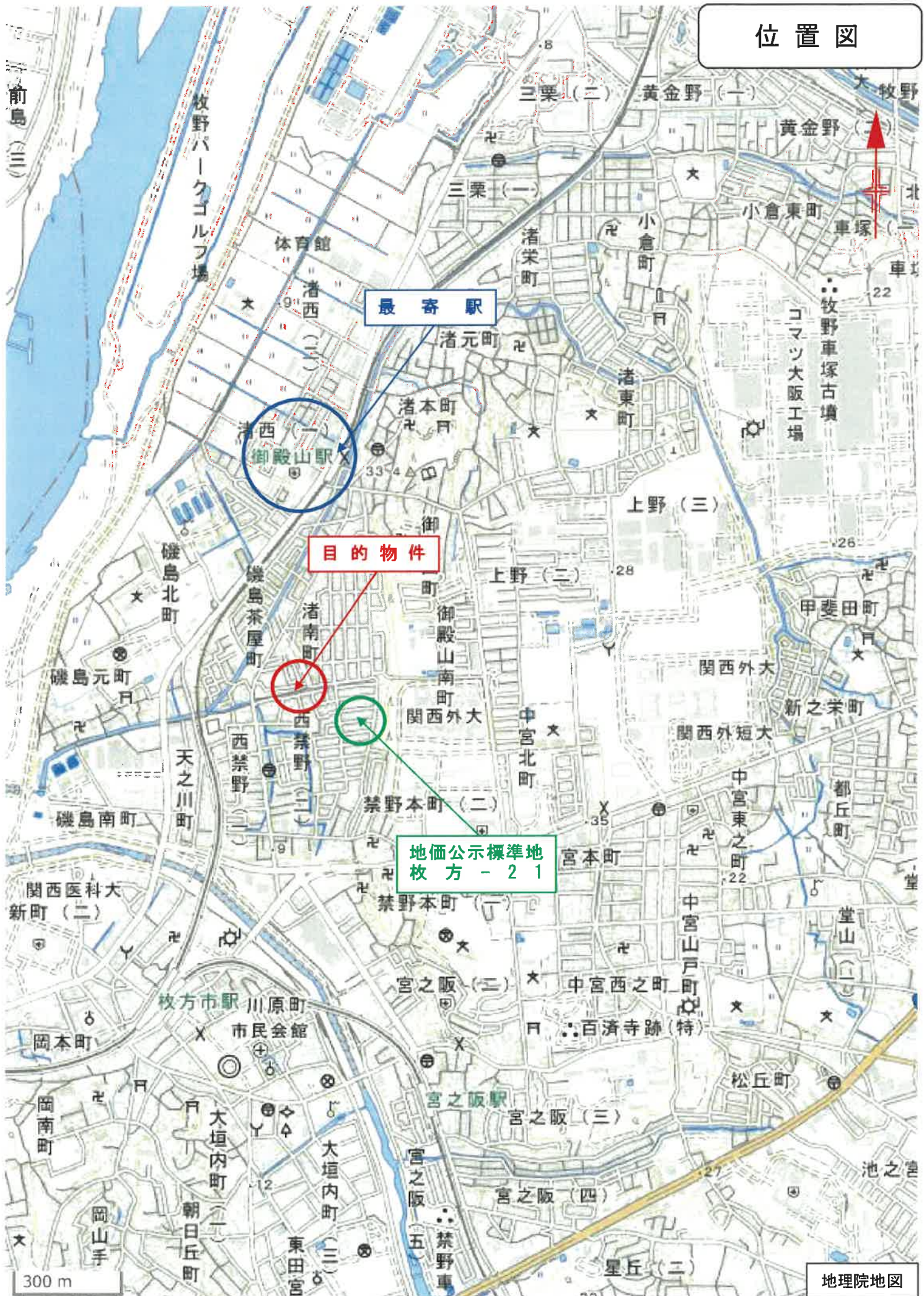
所 在 枚方市渚南町176番地1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 407.61平方メートル
 2階 407.61平方メートル
 3階 407.61平方メートル
 4階 407.61平方メートル
 5階 407.61平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 渚南町176番1の33
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 5階部分 51.05平方メートル
 所有者 A



位置図



公 図 (写)

(座標値種別：測量成果)

-31790.072



地番区域見出
渚南町

請求	所在	枚方市渚南町				地番	176番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定			
作成 年月日	平成25年2月				備考 年月日 (原図)	平成25年8月1日				補記 事項

これは地図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：M24312

登記官

(1/1)

A3 から A4 に縮小

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 大阪法務局格方出書所

지식 습득

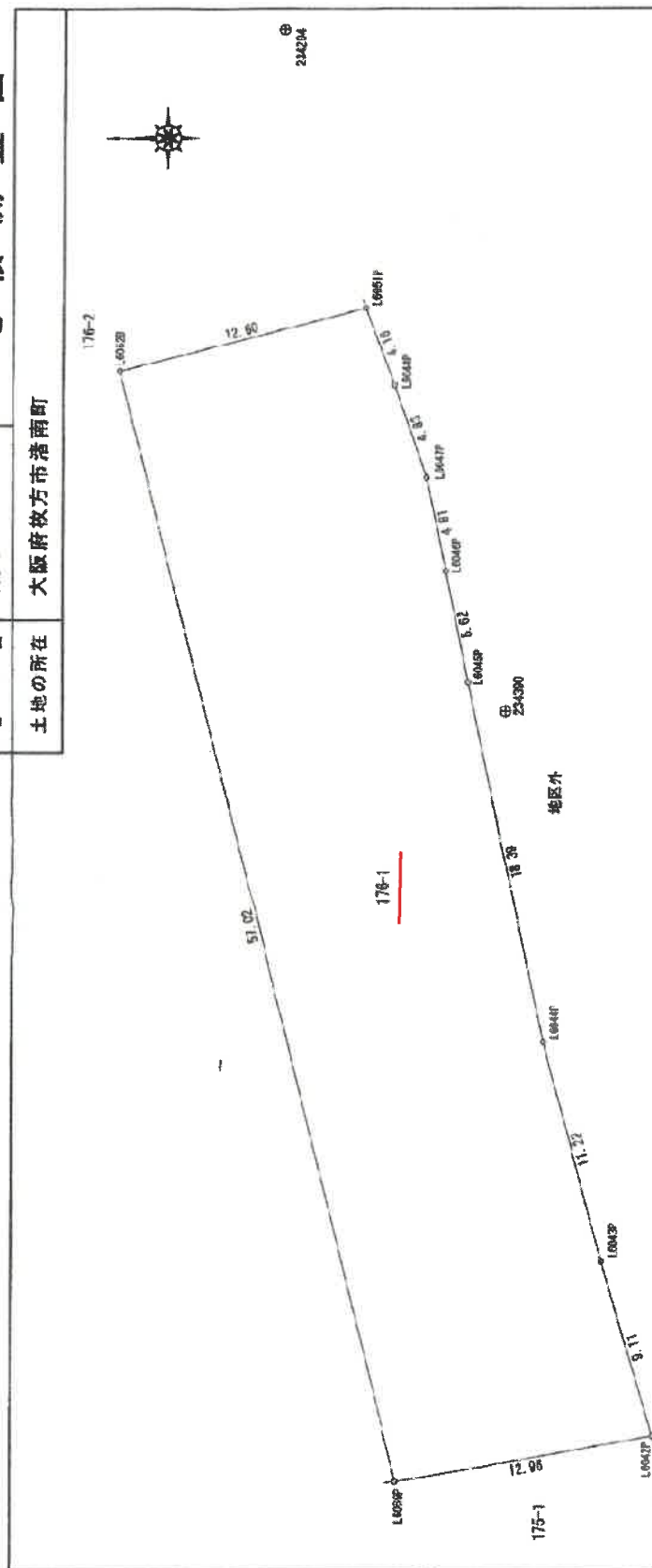
A3 から A4 に縮小

地区整理番号: N24313

地積測量図 25.8.16

176-1

土地の所在



178-1		坡面		坡面	
地	點	面	積	面	積
L6042P	金厝港	-130448.502	-37389.549	9.11	
L6043P	金厝港	-130446.937	-37780.841	11.22	
L6044P	金厝港	-130442.990	-37770.012	18.39	
L6045P	金厝港	-130438.193	-37562.018	5.62	
L6046P	金厝港	-130438.077	-37426.506	2.81	
L6047P	金厝港	-130437.082	-37471.792	4.83	
L6048P	金厝港	-130435.496	-37377.227	4.16	
L6081P	金厝港	-130424.032	-37363.326	12.60	
L6052B	坑	-130421.840	-37336.515	67.02	
L6094P	金厝港	-130436.727	-37591.819	12.96	
坡面積		1476.690873			
坡面積		738.3454385			
總面積		738.94			

既知点の名称	Y		X		備 考	総計級数
	緯度	経度	緯度	経度		
324294	-130459.924	-37719.503	4級測点：新	0.999912		
324380	-150546.062	-37789.981	4級測点：新	0.999912		
324390	-130441.063	-37175.313	4級測点：新	0.999912		

既知点の名稱及び座標値

世界測地系 第VI系

球	縮尺係數
---	------

点：新 0. 999912

0.999912	
----------	--

作隨書

申請人

123
1112
1112
1112
1112

1/ 250

414879

建物図面
各階平面図

昭和48年3月27日

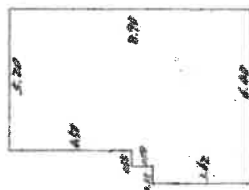
家屋番号 渚南町176番1033

建物の所在 枚方市渚南町176番地1

一棟の建物の床面積

1階 407.61 m²
2階 407.61 m²
3階 407.61 m²
4階 407.61 m²
5階 407.61 m²

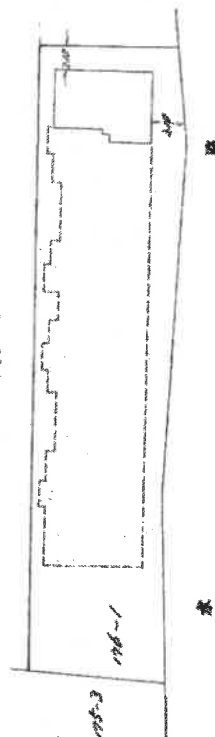
専有部分の建物
5階部分



5.20 × 4.50 = 23.4000
5.20 × 4.50 = 23.4000
5.20 × 4.50 = 23.4000
合計 70.2000

建物の存する部分 5階

176-3



床面積 51.05 m²

縮尺 1/200 ・ 1/500 m

間取略図

令和 8 年（ケ）第 37 号

