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	

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。
	□	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）	本人	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

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す。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、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。
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 □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。
	□	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	㊞
		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す。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。
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 □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 □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 □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 □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。**

令和　８年（ヌ）第　　１９３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　高　崎　幸　次

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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１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	日　時 場　所	令和　９年　１月　８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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,000,000 8,800,000	一括	2,200,000	119,478	28,640
1	1,430,000				
2	3,850,000				
3	5,720,000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　193号

物　件　目　録

1　所　　在　　枚方市藤阪西町

　　地　　番　　1081番28

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　386．40平方メートル

　　共有者　A　持分107889分の11178

2　所　　在　　枚方市藤阪西町

　　地　　番　　1081番29

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　940．09平方メートル

　　共有者　A　持分98878分の11178

3（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　枚方市藤阪西町1081番地29

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床面積　　1階　672．12平方メートル
　　2階　620．61平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　藤阪西町1081番29の8

　　建物の名称　　8号

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

令和　8年（ヌ）第　　１９３号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４６．３６平方メートル
　　2階　６５．４２平方メートル

(現況)

種　　類　　店舗・居宅・倉庫

床　面　積　　1階　約７８．９６平方メートル
　　2階　　６５．４２平方メートル

所有者　A

令和　8年（ヌ）第　　193号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　高　崎　幸　次

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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。

令和　8年（ヌ）第　　193号

物　件　目　録

1　所　　在　　枚方市藤阪西町

　　地　　番　　1081番28

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　386．40平方メートル

　　共有者　A　持分107889分の11178

2　所　　在　　枚方市藤阪西町

　　地　　番　　1081番29

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　940．09平方メートル

　　共有者　A　持分98878分の11178

3（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　枚方市藤阪西町1081番地29

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　　1階　672．12平方メートル
　　2階　620．61平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　藤阪西町1081番29の8

　　建物の名称　　8号

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

令和　8年（ヌ）第　　１９３号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４６．３６平方メートル
　　2階　６５．４２平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗・居宅・倉庫

床　面　積　　1階　約７８．９６平方メートル
　　2階　　６５．４２平方メートル

所有者　A

令和　８年(ヌ)第　１９３号
令和　８年　８月２０日受理
令和　８年　8.9.25　日提出

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

令和　8年（ヌ）第　　１９３号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市藤阪西町

　　地　　番　　１０８１番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８６．４０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０７８８９分の１１１７８

２　所　　在　　枚方市藤阪西町

　　地　　番　　１０８１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９４０．０９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分９８８７８分の１１１７８

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　枚方市藤阪西町１０８１番地２９

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６７２．１２平方メートル
　　２階　６２０．６１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　藤阪西町１０８１番２９の８

　　建物の名称　　８号

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

令和　8年（ヌ）第　　１９３号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４６．３６平方メートル
　　2階　６５．４２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	枚方市藤阪西町３番４号
建物	物件３
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：店舗・居宅・倉庫 □構　造： ■床面積：約７８．９６㎡
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店舗、居宅、倉庫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　なし 修繕積立金　なし 令和　８年　９月　９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	藤阪ハイツ商店会
その他の事項	「その他の事項」のとおり
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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

⑴　表札　　Ａ～Ｅの姓名（漢字表記）

⑵　看板　　Ａの姓（ひらがな）を冠する鍼灸整骨院の看板

⑶　郵便受けの表示　　なし

2　目的土地（物件１、２）の現況について

⑴　目的土地（物件１、２）は、目的建物が所在する一棟の建物（店舗や住宅からなる連棟式の建物）及び付帯施設の敷地部分となっている。

⑵　目的土地（物件１、２）について、現況において境界標や鋲などが確認できないが、歩廊や道路の舗装の境を基にして地積測量図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ものと思われる。

⑶　目的土地（物件１、２）は、建築基準法上の道路に接面している。

⑷　目的土地（物件１）は、歩廊ブロックで舗装されており、歩廊用の庇が設置されている。

3　目的建物の現況について

⑴　目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

⑵　目的建物の東側に増築部分（倉庫）が存在する。

⑵　目的建物は、次のとおりの不具合や損傷があるほか、床板のきしみ、内壁のクロス剥がれ、損傷及びクラック等の箇所が多数あり、著しく老朽化が進んだ状態である。

ア　１階浴室及び洗面室　　劣化により床の抜け落ち

イ　２階東側和室　　天板の脱落

エ　２階北西側洋室　　雨漏りによる天井の損傷

⑶　目的建物は、１階が鍼灸整骨院の施術スペース（店舗）、１階増築部分が倉庫、２階は住居として利用されている。

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

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Ａ	1　目的建物の１階で鍼灸整骨院を個人経営しています。２階は住居となります。 2　目的建物東側は、目的土地（物件１）の共有者の了解を得て倉庫を増築しました。増築部分の屋上をバルコニーとして使用しています。 3　目的建物内は老朽化による損傷や劣化箇所が多数あります。 4　目的建物の管理費や修繕積立金については知りません。
■目的建物が所在する一棟の建物の商店会の担当者	1　目的建物が所在する一棟の建物について、以前は管理費及び修繕積立金の徴収がありましたが、現在は徴収を行っていません。商店会費（月額１５００円）の徴収はしています。 2　現在は各戸による自主的な管理になっています。 3　増築など土地に関する事項に関して、目的土地（物件１、２）の共有者間での取り決めはないですが、商店会を組織しているのでそこで相談することになると思います。
■市役所課税担当者	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。 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

（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8月25日 12:20 － 12:25	中之島図書館	物件確認
令和8年8月25日 12:35 － 12:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年8月25日 13:50 － 14:20	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
令和8年8月25日 14:55 － 15:15	枚方市役所	道路・課税関係調査
令和8年8月26日 17:00 － 17:10	執務場所	所有者から聴取（入電）
令和8年9月8日 12:00 － 12:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
令和8年9月9日 15:00 － 15:10	執務場所	物件が所属する商店会担当者から聴取（電話）

（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。

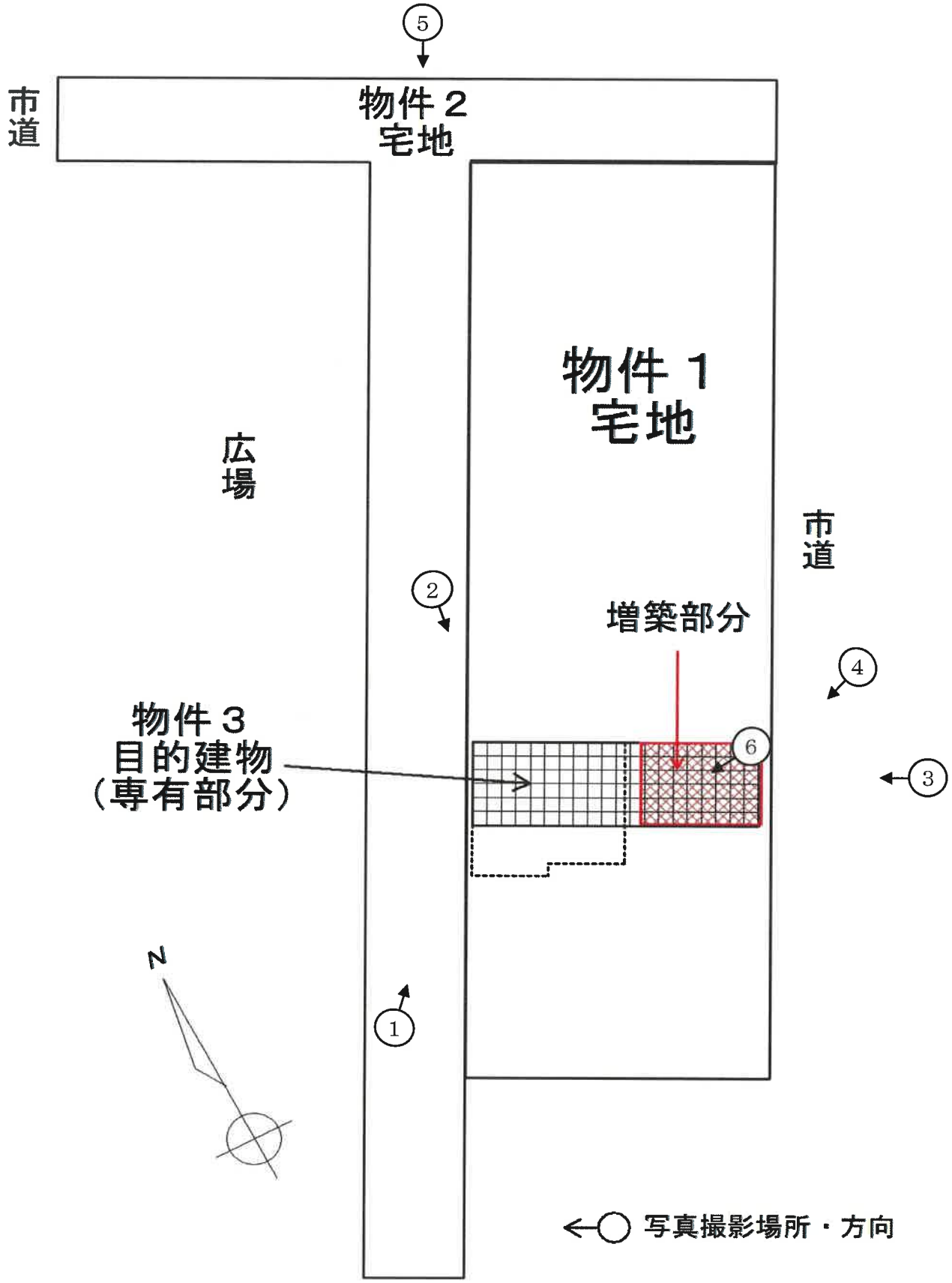
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて目的建物内に立ち入った。

□　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

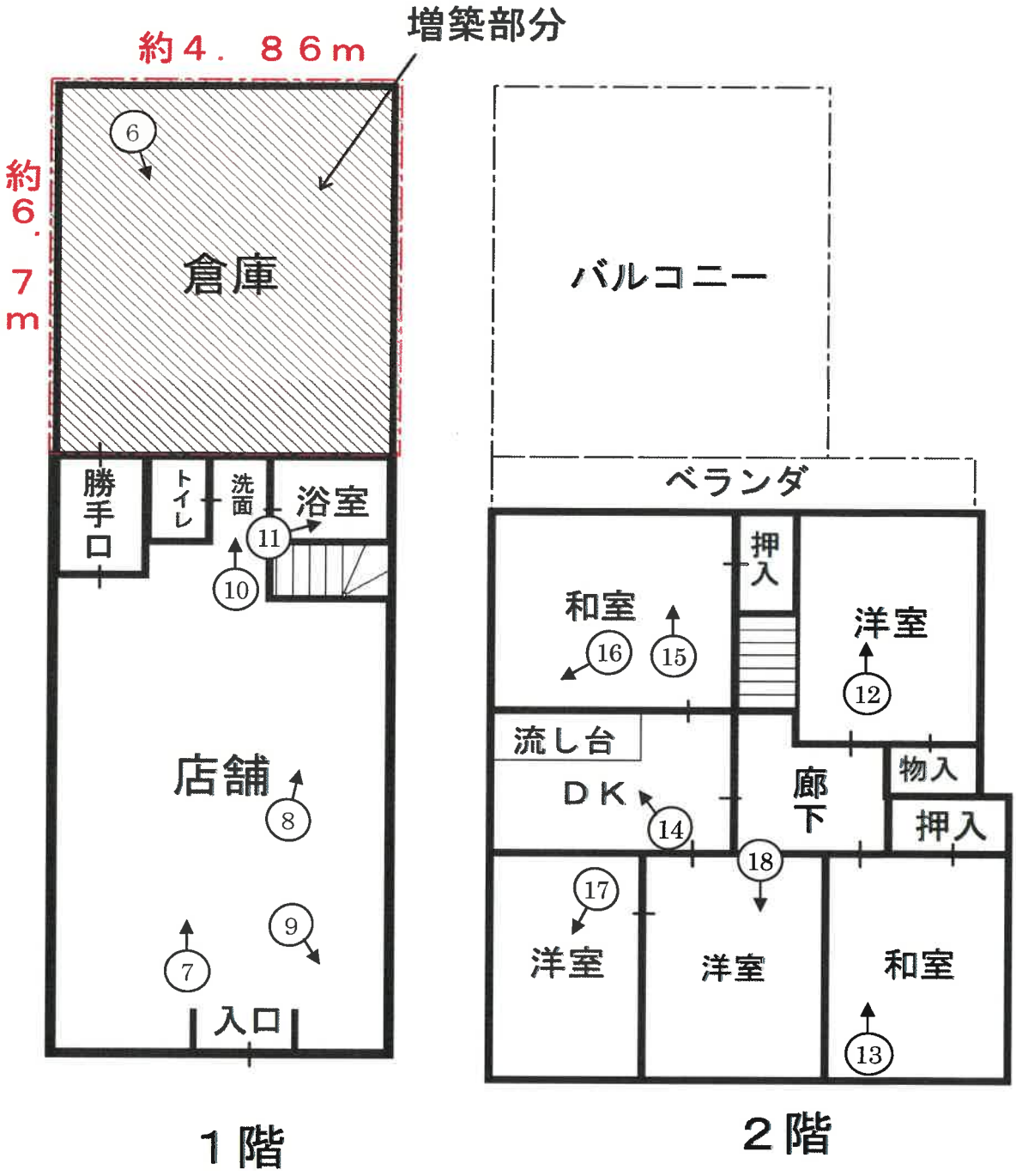
令和8年(ヌ)第193号

土地・建物位置関係図(概略図)



令和8年(ヌ)第193号

間取略図(概略図)



N

写真撮影場所・方向



1



2



3



4

増築部分



5

物件1
目的土地



6



7



8



9



10

床の抜け落ち



11

床の抜け落ち



12



13



14



15



16

天板の脱落



17

雨漏りによる
天井の損傷



18

令和8年 （ヌ）　第193号
令和8年9月8日　現地調査
令和8年9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

森澤　修二

第１　評価額

一　括　価　格	
金 11,000,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　1,430,000円
物件２	金　　3,850,000円
物件３	金　　5,720,000円

１　一括価格は，物件１，２及び３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１，２の内訳価格は物件３のために土地利用権等価格を控除した価格であり，物件３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 2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左 ※特記事項欄参照
3	（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	種　類：店舗・居宅・倉庫 床面積：1階 約78.96㎡ その他、同左 ※特記事項欄参照

番号	特記事項
1 2	○ 公図、地積測量図、建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。 ○ 物件１、２土地は、目的建物の存在する一棟の建物（店舗や住宅からなる連棟式の建物）及び付帯施設の敷地となっている。
3	○物件３建物は公簿種類「店舗・居宅」であるが、現況種類は「店舗・居宅・倉庫」である。 ○1階の東側において約32.6㎡の増築が認められ、1階床面積は約78.96㎡となっている。（別添「間取略図」参照）

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、２）

位置・交通	ＪＲ片町線　　藤阪駅　　北西方　道路距離　約1,000m	
付近の状況	店舗・住宅からなる一棟の建物、スーパーが建ち並ぶ、住宅団地内にある近隣商業地域	
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
画地条件	規模	1,326.49㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約59m（東側）・奥行約17～34m
	高低差等	接面道路と概ね等高
接面道路の状況	西側	幅員約16m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	東側	幅員約5.9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	南側	幅員約12m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	三方路
土地の利用状況等	現況	2階建の店舗付共同住宅の敷地
	東側	市道等
	西側	市道、広場等
	南側	店舗等
	北側	店舗等
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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは会社・個人等の所有者名、田・雑種地・宅地の地目が確認された。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。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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。	
特記事項	○物件１土地は、歩廊ブロックで舗装されており、歩廊用の庇が設置されている。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	なし	
建物の用途	店舗付共同住宅　　（総戸数 10戸）　（店舗併用居宅10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49年5月15日新築 経過年数　約52年 経済的残存耐用年数　0年	
構　造	鉄筋コンクリート・鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕　様	屋　根	陸屋根、亜鉛メッキ鋼板葺等
	外　壁	モルタル吹付等
	その他	－
設　備　等	歩廊用の庇等	
建物の品等	劣る	
管理の形態等	管理組合：　なし 管理方式：　各戸による自主管理 管理会社：　なし 管理形態：　各戸による自主管理	
管理の状況	やや劣る	
特記事項	○修繕積立金：なし ○目的建物と異なる建物の変更に伴う建築確認は存したが、一棟の建物に係る建築確認は見当たらなった。 ○検査済証は確認できなかった。 ○各自で管理する為、大規模改修計画は予定されていないとのことであった。 ○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場調査を行った結果、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３）

構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	
位　　置	1階 ～　2階　　（ 8号室） 開口部の方位：二面採光（東向き・西向き）	
床 面 積	約144.38㎡　　(概測面積)	
間 取 り	店舗＋５ＤＫ＋倉庫	
仕　　様	天　井	ビニールクロス 等
	床	フローリング、畳 等
	内　壁	ビニールクロス 等
	設　備	給排水設備、衛生設備 等
	その他	―
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管　理　費	0 円(月額)
	修繕積立金	0 円(月額)
	滞　納　額	なし（令和8年9月9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	○1階浴室前の床板が腐っており、抜け落ちそうになっていた。 ○2階北東側和室の天井板がズレ落ち隙間ができていた。 ○2階北西側洋室の天井が、雨漏りにより損傷していた。 ○上記のほか、床板の軋み、内壁クロスの剥がれ、損傷及びクラック等が多数見受けられ、著しく老朽化が進んだ状態である。 ○設備機器等の稼動の状況は未確認である。	

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，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。

物件番号	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）
3	240,000	約144.38	0.02	693,000

イ　専有面積：概測面積による。

ウ　現価率

経過年数	約52年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	60%
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52年＋経済的残存耐用年数0年）｝×（１－0.6）

＝ 0.02

※観察減価は維持管理状態、設備の陳腐化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	131,000	0.98	386.40	0.80	11,178／107,889	4,112,000
2	131,000	0.98	940.09	0.80	11,178／98,878	10,915,000
合計						15,027,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 枚方－33

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
128,000円／㎡	× 101.8/100	× 100/104	× 100/96	＝ 131,000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	1.00	1.00	1.00	1.04
方位(南)+4				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.90	1.02	1.05	1.00	0.96
幅員-10	駅距離+2	居住環境等+5		

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03	1.00	0.95	1.00	0.98
三方路+3		不整形-5		

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） ア	建物価格 （円） イ	個別格差 ウ	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）
15,027,000	693,000	1.12	17,606,000

ウ 個別格差：

※　階層	※　位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.10	1.02	1.00	1.00	1.12

※ 階層　：　1・2階（路面店舗）　1.10
※ 位置　：　東・西向き、二面採光　1.02

※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	4,112,000	0.50	2,056,000
2	10,915,000	0.50	5,458,000
合計			7,514,000

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	4,112,000	−2,056,000	2,056,000	0.13
2	10,915,000	−5,458,000	5,457,000	0.35
3	693,000	7,514,000	8,207,000	0.52
合　計			15,720,000	1.00

※構成比については小数点第3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）
118,000	1.12	約144.38	19,081,000

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	枚方市岡東町	枚方市藤阪西町
構　造	RC造	RC造
階	3F／B1付5F	5F／5F
面　積	約145㎡	約77㎡
建築時期	昭和50年3月	昭和48年11月
取引時点	令和7年11月	令和6年11月
取引形態	一般	一般
事例価格	206,000円／㎡	127,000円／㎡
その他	店舗	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	206,000	100／100	100／100	100／100	100／140	100／115	128,000
②	127,000	100／100	100／100	100／98	100／100	100／120	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／㎡） 118,000

イ　個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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%		割引率 8.5%		
ア	イ	ウ	エ（イ÷ウ）	オ	カ（エーオ）	キ	ク（カ×キ）	ケ（ア＋ク）
4,820 千円 (33.2%)	1,457 千円	9.5%	15,337 千円	767 千円	14,570 千円	0.66505	9,690 千円 (66.8%)	14,510 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	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860
	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	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860	1,860
	空室損失	△ 93	△ 93	△ 93	△ 93	△ 93	△ 93
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,767	1,767	1,767	1,767	1,767	1,767
イ 支出	維持管理費	56	56	56	56	56	56
	修繕費	88	88	88	88	88	88
	公租公課	148	148	148	148	148	148
	損害保険料	18	18	18	18	18	18
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	310	310	310	310	310	310
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
	総費用合計	1,310	310	310	310	310	310
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		17%	17%	17%	17%	17%	17%
エ 有効純収益		457	1,457	1,457	1,457	1,457	1,457
オ 複利現価率　(割引率8.5%)		0.92166	0.84946	0.78291	0.72157	0.66505	
カ 有効純収益の現価		421	1,238	1,141	1,051	969	

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)
17,606,000	19,081,000	14,510,000	18,476,000

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	18,476,000円	×	0.13	≒	2,402,000円
2	18,476,000円	×	0.35	≒	6,467,000円
3	18,476,000円	×	0.52	≒	9,607,000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。

端数処理は、物件3で行った。

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	2,402,000		0.85	0.70			1,430,000
2	6,467,000		0.85	0.70			3,850,000
3	9,607,000	1.00	0.85	0.70	1.00	0	5,720,000
一括価格（合計）							11,000,000

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：

アスベスト含有建材の使用の可能性があることを考慮した。

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の特殊性を考慮した。

オ　滞納管理費等相当額の減価：　５ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

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－33

所　　在　：枚方市藤阪元町3丁目1618番27　「藤阪元町3－24－6」
価　　格　：128,000円／㎡
位　　置　：ＪＲ片町線　藤阪駅　北方　800m（道路距離）
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：118㎡
供給処理施設　：水道，ガス，下水
接面街路　：南　5.7m　市道
用途指定等　：第1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8年度）

物件１　：　3,326,026円　（持分価格）
物件２　：　8,829,489円　（持分価格）
物件３　：　3,302,005円

第７　附属資料

１ 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 土地建物位置関係図
６ 間取略図

以　上

令和　8年（ヌ）第　　１９３号

物　件　目　録

１　所　　在　　枚方市藤阪西町

　　地　　番　　１０８１番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８６．４０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０７８８９分の１１１７８

２　所　　在　　枚方市藤阪西町

　　地　　番　　１０８１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９４０．０９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分９８８７８分の１１１７８

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　枚方市藤阪西町１０８１番地２９

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６７２．１２平方メートル
　　２階　６２０．６１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　藤阪西町１０８１番２９の８

　　建物の名称　　８号

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

令和　8年（ヌ）第　　１９３号

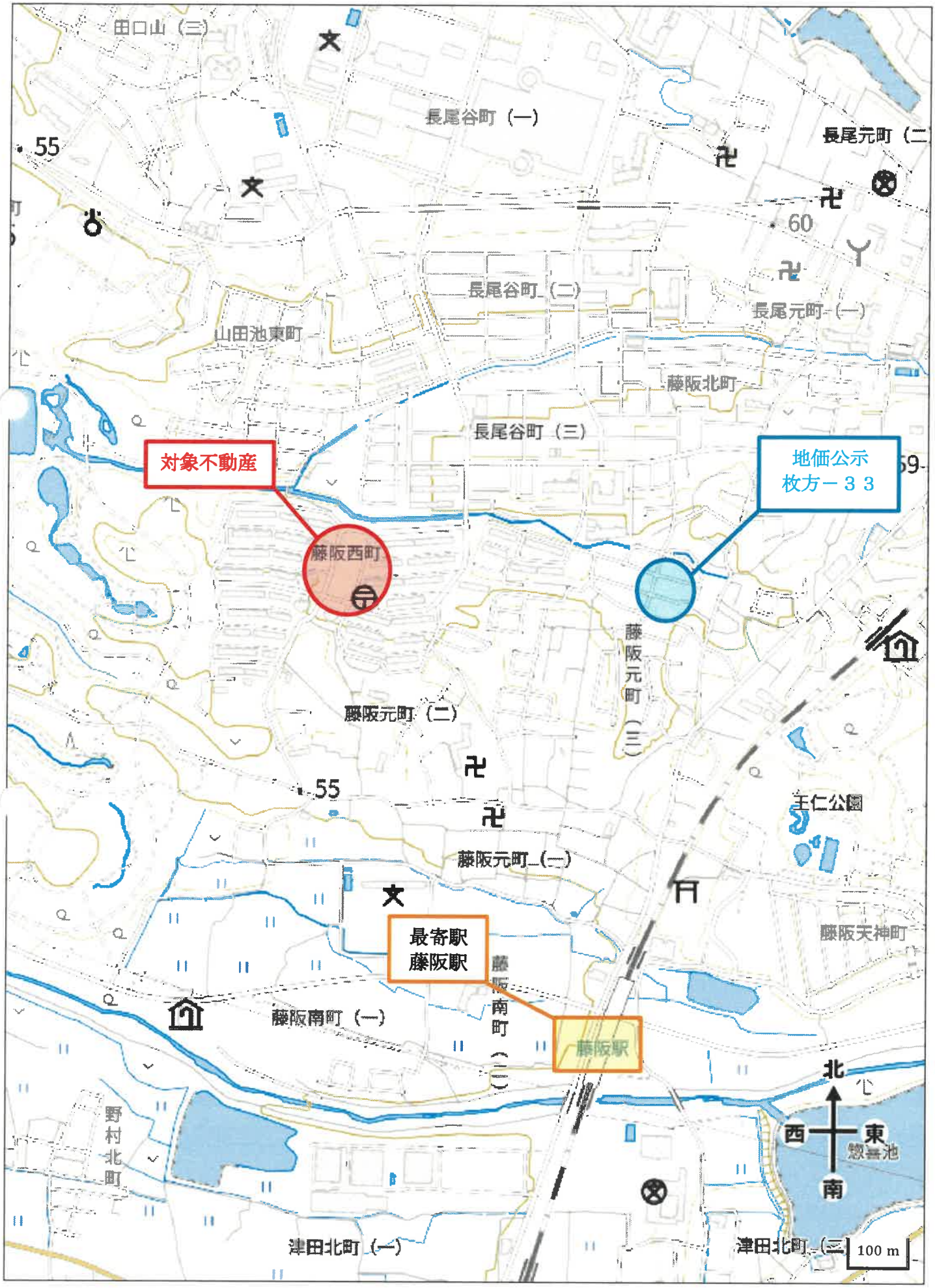
物　件　目　録

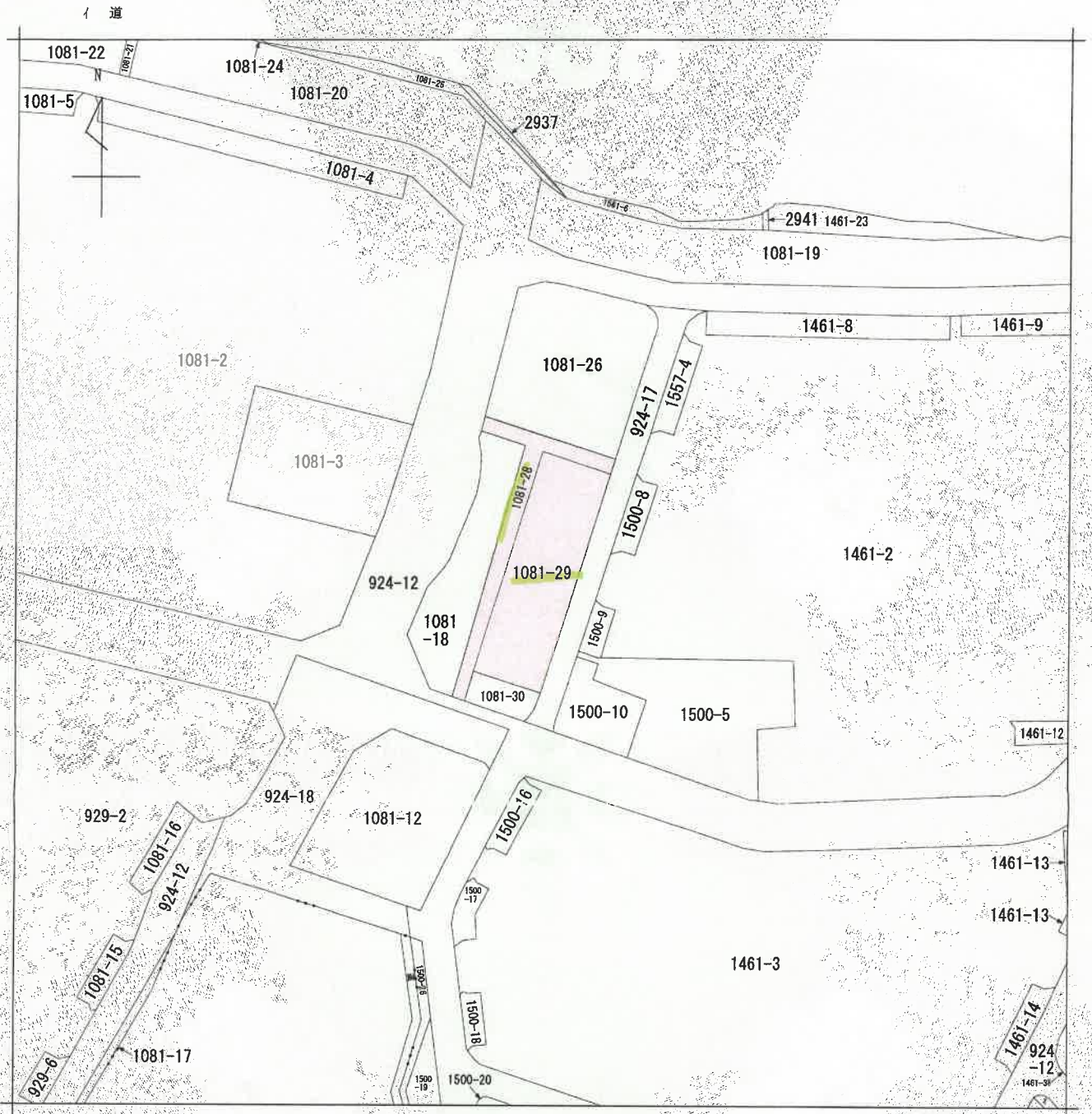
床　面　積　　1階　４６．３６平方メートル
　　2階　６５．４２平方メートル

所有者　A

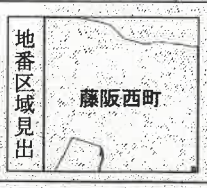
地理院地図
Vector

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　藤阪元町２丁目
B　藤阪元町２丁目

請求部分	所在	枚方市藤阪西町			地番	1081番29		
出力縮尺	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。

令和8年6月15日
大阪法務局枚方出張所
登記官 [redacted]

請求番号：16-1
(1/1)

Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：昭和49年4月2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8年6月15日
大阪法務局枚方出張所
登記官

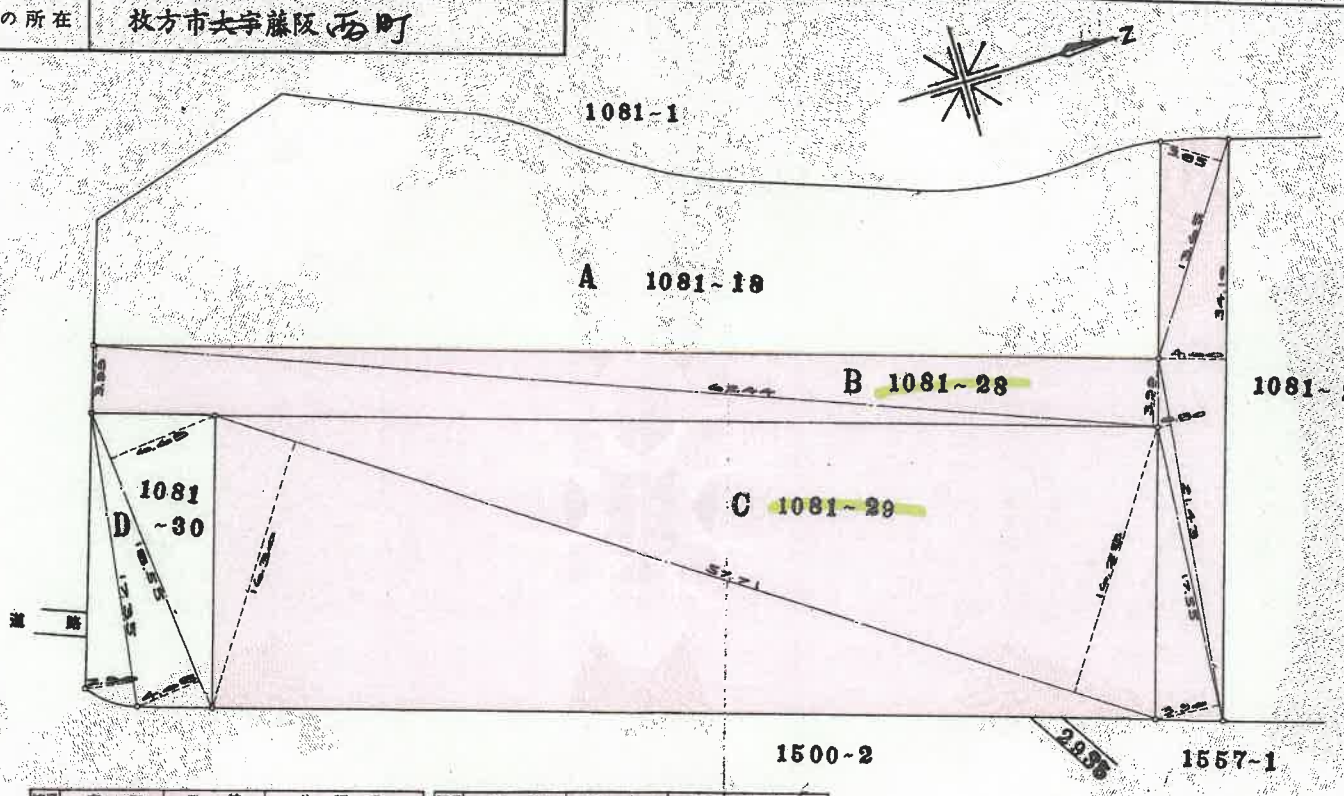
前1081-1後 新1081-18,-28～-30

地積測量図 099039

地番	1081～28 — 1081～30
土地の所在	枚方市大字藤阪西町

昭和49.4.2

作製年月日	昭和四九年参月弐六日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]


N
1081～1
A 1081～18
B 1081～28
C 1081～29
D 1081～30
1081～27
1500～2
1557～1
道路
3.85
2.25
2.25
2.25

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8年6月15日
大阪法務局枚方出張所
登記官

登記年月日：昭和50年4月25日

444056 藤阪西町

家屋番号	1081－29－8
建物の所在	枚方市大字藤阪 1081番地 29

建物図面
各階平面図

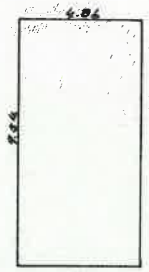
No. 8

50. 4. 25

建物番号 8号

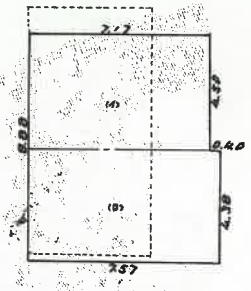
各階平面図

1階



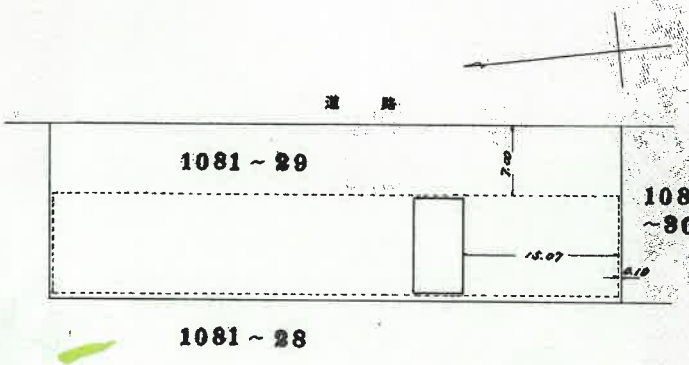
床面積
4.86 × 9.54 = 46.3644 ㎡

2階



床面積
(ろ) 7.17 × 4.50 = 32.2650 ㎡
(は) 7.52 × 4.38 = 33.1566 ㎡
計 65.4216 ㎡

建物図面



縮尺	1/200	1/500

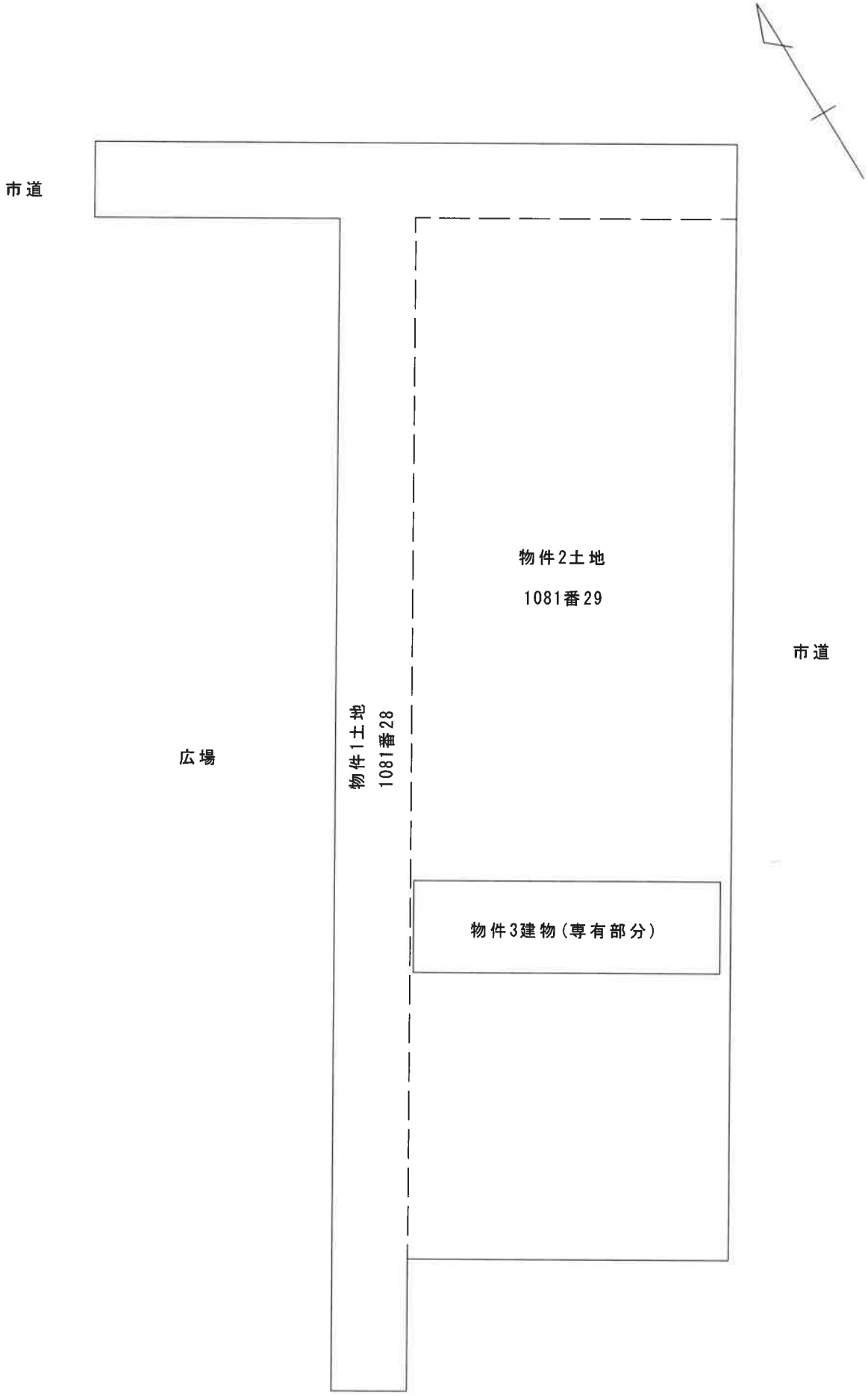
作製年月日	昭和五〇年四月弐拾五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

[redacted]

請求番号：16-5
1-8
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

令和8年(ヌ)第193号

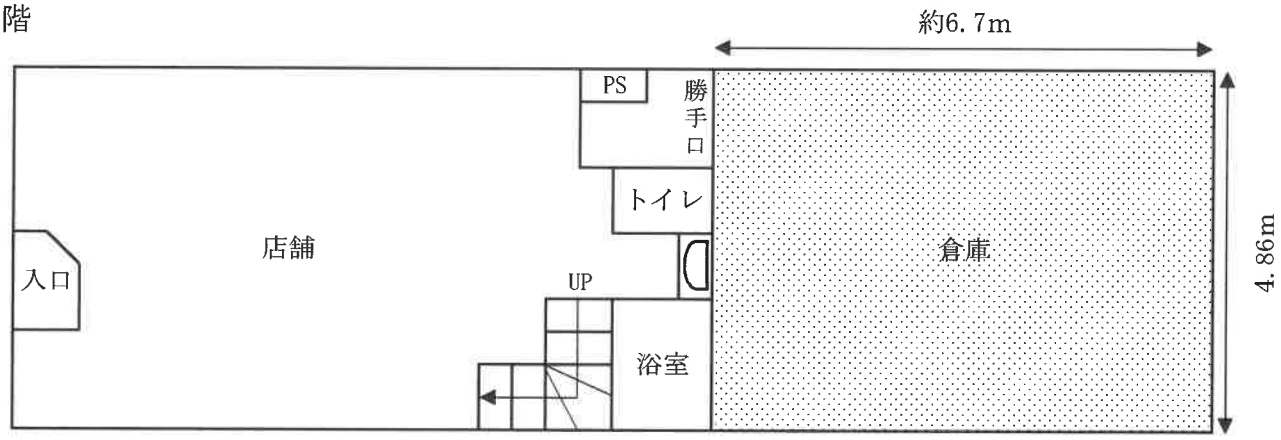


間取略図

令和8年（ヌ）第193号



1階



増築面積：　約 32.6㎡

1階床面積：　約 78.96㎡

2階

