

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。

※該当する口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月以下の懲役又は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)。

※該当する口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月以下の懲役又は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)

※該当する口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	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
	3
	4

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 6年 4月30日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 藤 原 政 徳

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 6年 5月14日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月28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 6年 6月10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3.3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 6年 4月30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 枚方市田口山三丁目2060番地1

建物の名称 ダイアパレス枚方山田池公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田口山3丁目2060番1の904

建物の名称 904

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 69.29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 枚方市田口山三丁目2060番1

地 目 宅地

地 積 6202.96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 1160734分の7275



物 件 明 細 書

令和 6年 3月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 藤 原 政 徳

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】

地役権

範囲・要役地・設定日・目的等は別紙のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Aが占有している。原賃借人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

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 枚方市田口山三丁目2060番地1

建物の名称 ダイアパレス枚方山田池公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田口山3丁目2060番1の904

建物の名称 904

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 69.29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 枚方市田口山三丁目2060番1

地 目 宅地

地 積 6202.96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 1160734分の7275



令和5年(ケ)第456号

4	地役権設定	昭和55年9月18日 第3987号	<p>原因 昭和55年9月9日設定 目的 電線の支持物を除く電線路の設置張替、 増強等を含む及びその保守運営のための土地 立入、または通行もしくは使用の認容 電線路の最下垂時における電線の高さから3 ・75mを控除した高さを超えた建造物及び 工作物の築造禁止 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱 い及び貯蔵の禁止 電線路に支障となる立竹木の育成、その他電 線路に支障となる一切の行為の禁止 範囲 送電線路線下両保安線間の土地70・2 9㎡ 要役地 交野市東倉治三丁目2027番 地役権図面第94号 合併により2075番3の土地の順位1番の登 記を移記 平成10年4月15日受付 第22380号</p>
付記1号	4番地役権変更	平成10年4月15日 第22380号	<p>範囲 送電線路線下両保安線間の土地24・9 4㎡ 地役権図面第12号 合併により2075番3の土地の順位1番付記 1号の登記を移記</p>
付記2号	4番地役権変更	余白	<p>地役権図面第42号 平成10年4月15日付記</p>

令和 5年(ケ)第 456号
令和 6年 1月 17日受理
令和 年 月 日提出

6.2.28

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 枚方市田口山三丁目2060番地1

建物の名称 ダイアパレス枚方山田池公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田口山3丁目2060番1の904

建物の名称 904

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 69.29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 枚方市田口山三丁目2060番1

地 目 宅地

地 積 6202.96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 1160734分の7275



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	枚方市田口山3丁目19番1号 ダイアパレス枚方山田池公園 904	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 8,000円 修繕積立金 8,140円	令和6年1月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 大阪支店	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号	
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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■株式会社リロケーション・インターナショナル	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■株式会社リロケーション・ジャンの従業員) ■文書(■賃貸借契約書)	
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期	平成29年 2月24日	
最初の契約日	平成29年 1月20日	
契約等期間	平成29年 2月24日から ■平成31年 2月23日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 ■法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 □その他()	
当事者借主	□占有者 ■その他(株式会社リロケーション・インターナショナル)	
賃料・支払時期	毎月金75,000円 (毎月5日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金	■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等	■譲渡転貸可 □	
その他	転借人が退去する際にはハウスクリーニング費用として66,000円とそれにかかる消費税を負担する。	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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) 表札表示 なし
- (2) 郵便受け表示 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地（符号1）については法務局に地積測量図の備付けがないため、建物図面（各階平面図）及び公図を参考に、敷地権の目的たる土地（符号1）を概観すると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。
- (2) 敷地権の目的たる土地（符号1）は目的建物の所在するマンション「ダイアパレス枚方山田池公園」の敷地となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地（符号1）の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 敷地権の目的たる土地（符号1）の北西、南西及び南東部分に電柱が設置されている。
- (5) 敷地権の目的たる土地（符号1）には、次の地役権が設定されている。

原因 昭和55年9月9日設定

目的 電線の支持物を除く電線路の設置張替、増強等を含む及びその保守運営のための土地立入、または通行もしくは使用の認容

電線路の最下垂時における電線の高さから3.75mを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造禁止

爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止

電線路に支障となる立竹木の育成、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 送電線路線下両保安線間の土地24.94㎡

要役地 交野市東倉治3丁目2027番

地役権図面第42号

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産が存在し、現に住居として使用されている。
- (3) 目的建物の玄関ドアの外に、その上部の排気口から垂れたと推測される水が溜まっていた。
- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(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
■マンション管理会社	管理費等の滞納は2枚目記載のとおり。
■枚方市役所固定資産 税担当者	公簿上の面積と課税面積の差は、共用部分が課税面積に含まれているためです。
■株式会社リロケーション・ ジャパン担当者	<p>目的建物は、所有者から株式会社リロケーション・インターナショナルが借り、それをAに貸し出しています。</p> <p>株式会社リロケーション・ジャパンは、株式会社リロケーション・インターナショナルから、同社の賃貸借事業の事業譲渡を受けて、現在は、同社と所有者の賃貸借契約を管理しています。</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

(5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から、目的建物は3枚目記載の占有者が、賃借権に基づき、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

(6枚目)

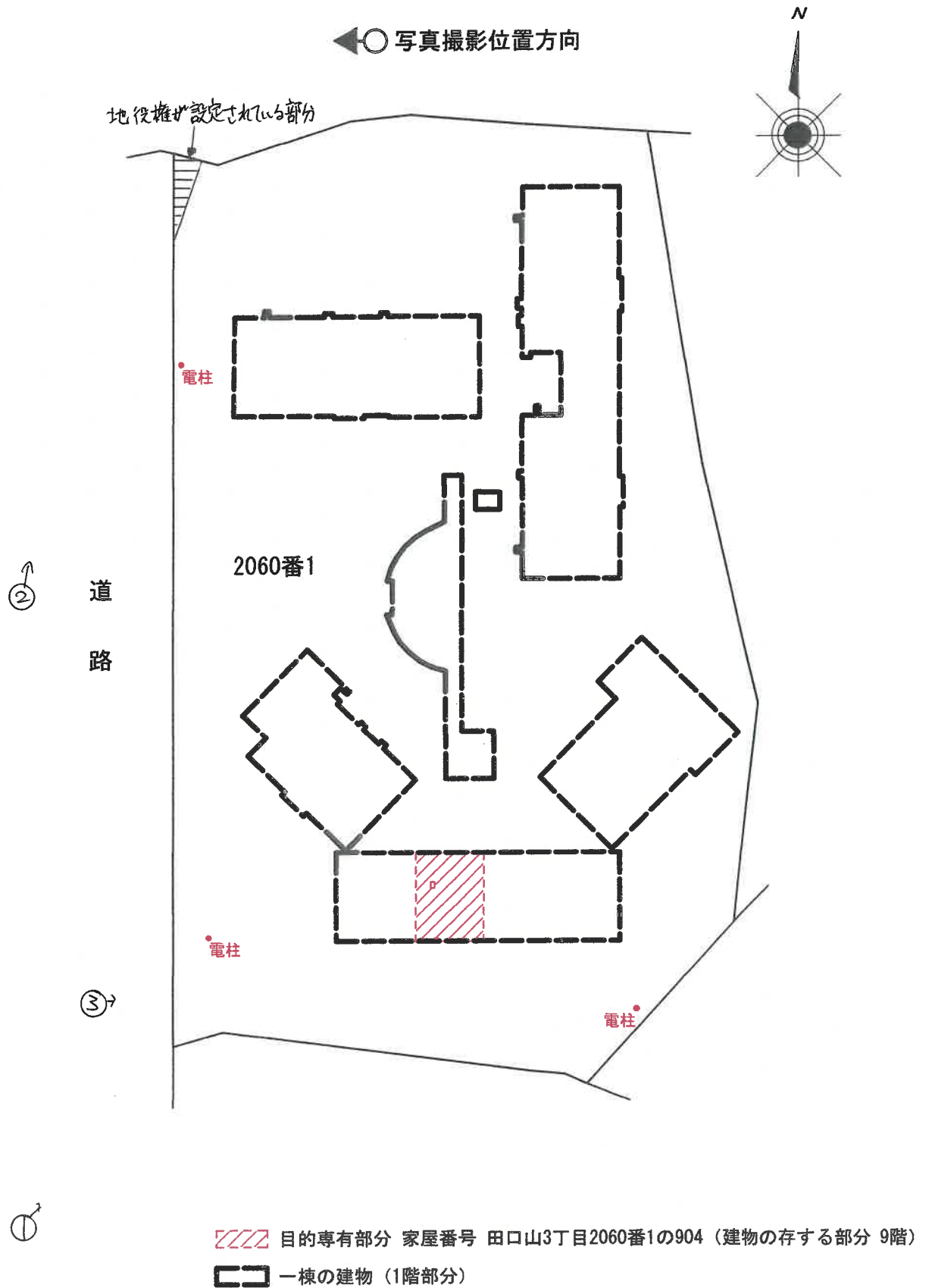
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月17日 9:00-9:10	中之島図書館	物件確認
6年1月17日 9:45-9:50	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年1月17日 16:35-17:05	枚方市役所	道路等調査
6年1月18日	執行官室	照会文書送付（所有者、枚方市役所及び管理会社宛）
6年1月19日 9:05-9:20	物件所在地	物件及び占有確認、Aの親族と面談
6年1月24日 11:10-11:15	執行官室	電話照会（枚方市役所固定資産税担当）
6年1月29日 15:35-15:40	執行官室	電話照会（所有者の代理人弁護士）
6年2月1日	執行官室	照会文書送付（株式会社リロケーション・ジャパン宛）
6年2月2日 10:40-11:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
6年2月16日 11:10-11:15	執行官室	電話照会（管理会社）
6年2月20日 16:45-17:05	大阪法務局北出張所	法人調査
6年2月21日 11:26-11:40	執行官室	電話照会（株式会社リロケーション・ジャパン）
(特記事項) <input type="checkbox"/> 平成 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地建物位置関係図

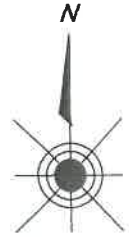
令和5年（ケ）第456号



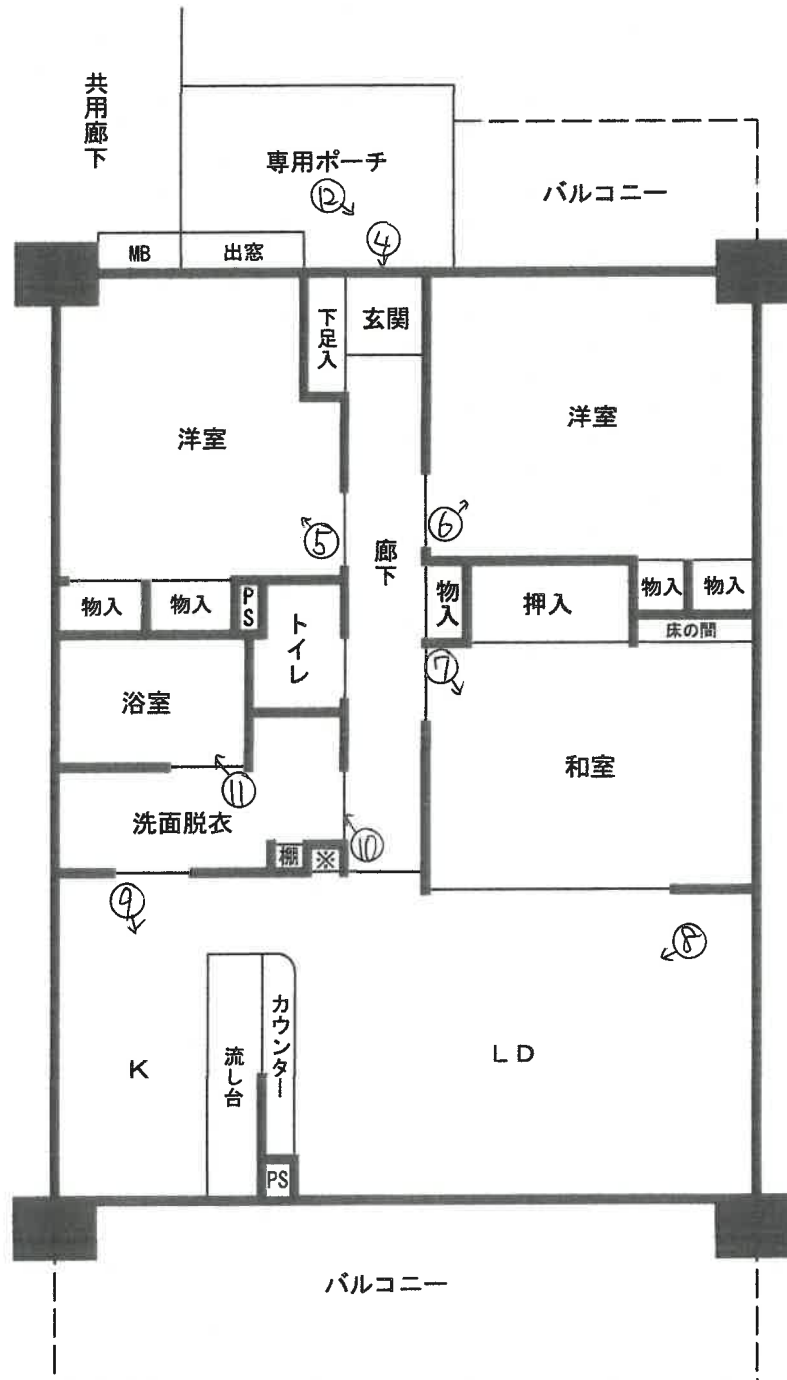
間取略図

令和5年（ケ）第456号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



※ カンター収納

① 目的建物が含まれるマンション



②



③



④



(11 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧

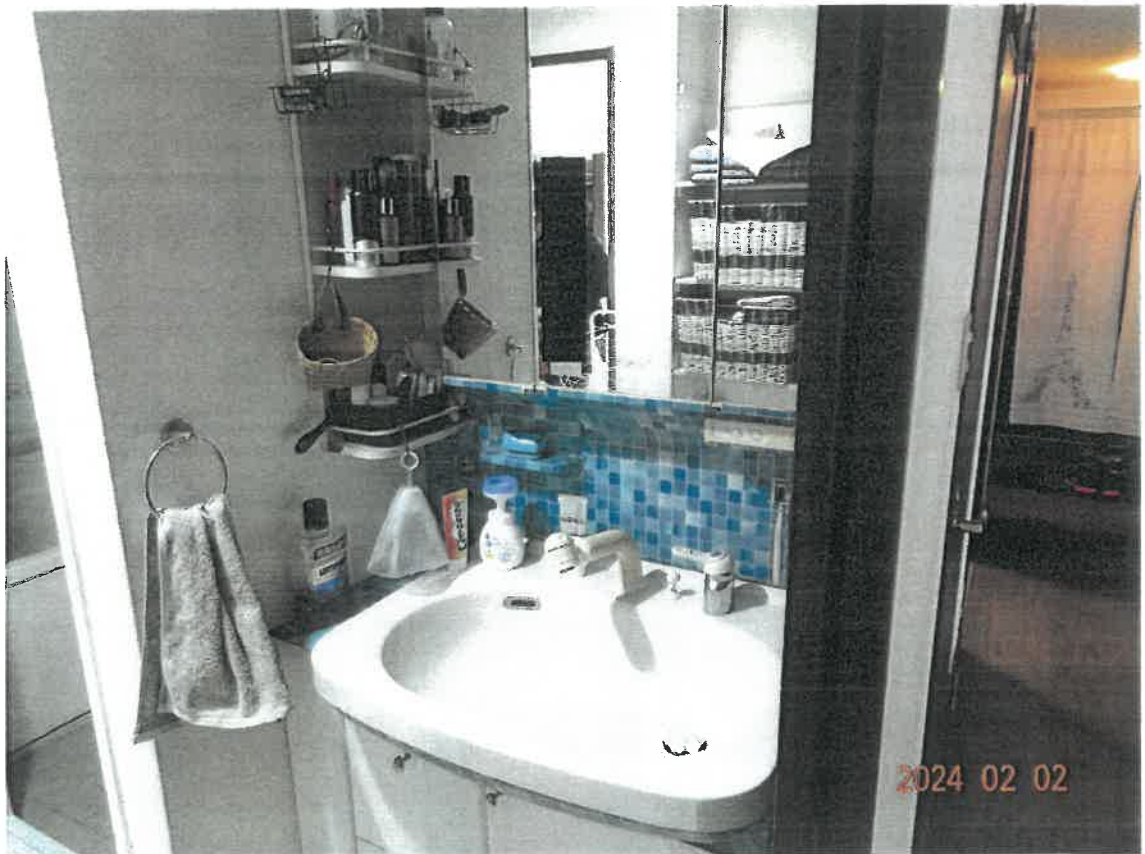


(13 枚目)

⑨

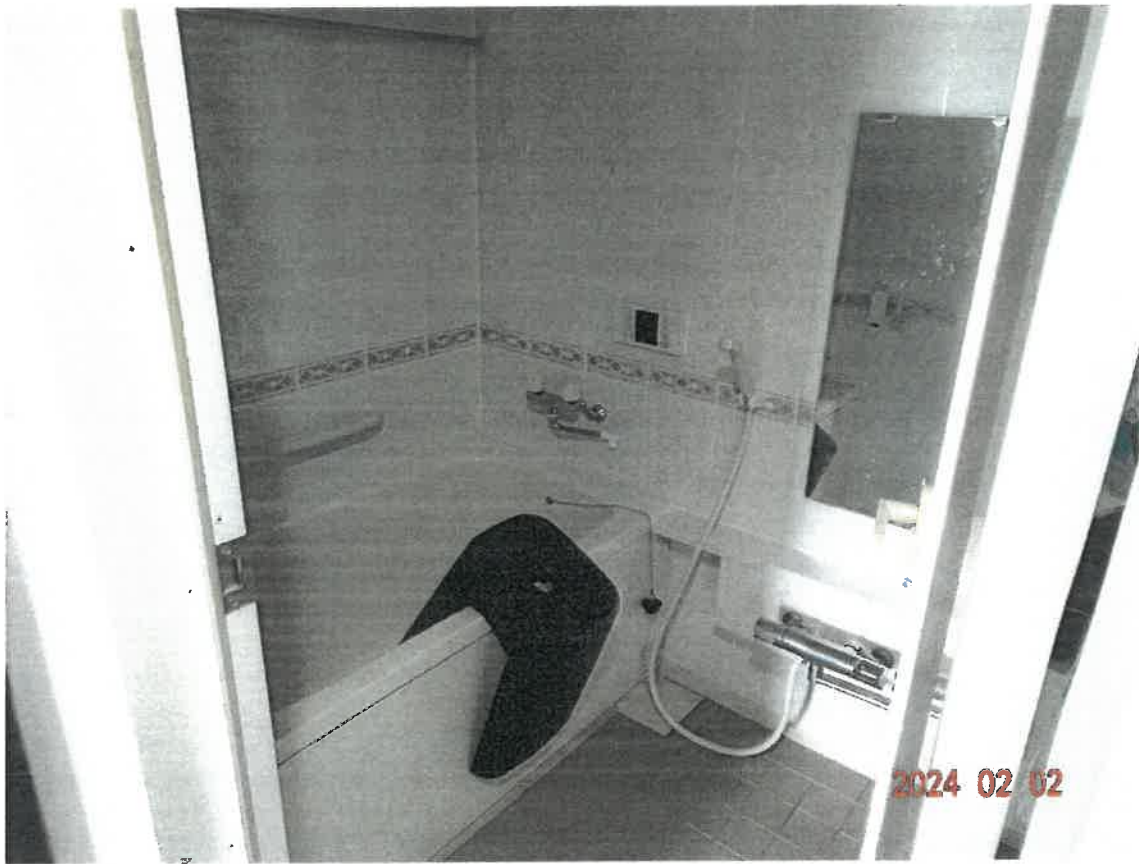


⑩

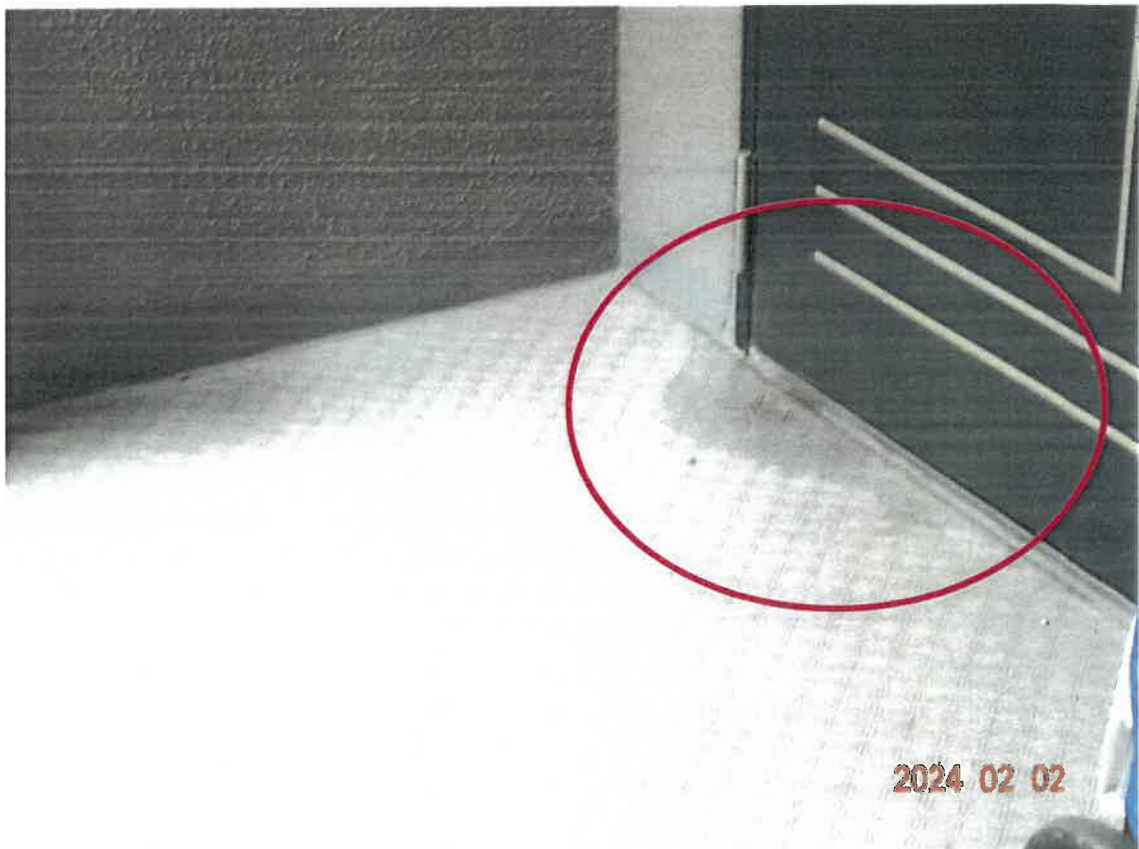


(14 枚目)

⑪



⑫玄関扉外に水が溜まっていた



(15 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第456号

令和6年2月2日 現地調査

令和6年2月26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

小林 敬一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,620,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 11,620,000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」欄参照
番号	特記事項		
1	<p>地積について、法務局に地積測量図が備え付けられていないため、近時に測量された資料を確認できなかった。 この点、現況を調査すると概ね登記数量と一致した。 ただし、あくまでも限定された範囲内における調査のため、詳細を把握するためには別途専門家による測量が必要なものと思料する。</p>		

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	JR片町線 (別添「位置図」参照) 京阪バス 春日山 停留所 略北方 道路距離 約1,950m	長尾 駅 略西方 道路距離 約1,950m
付近の状況	市立田口山小学校の北方にある小中規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ丘陵部の住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
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	埋蔵文化財「長尾谷町遺跡」包蔵地、第2種高度地区 宅地造成工事規制区域、砂防指定区域 景観計画区域:一般区域、居住誘導区域	
画地条件	規模	6,202.96㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口(西側)約90m,奥行約55m
	高低差等	・前面道路に対して、概ね等高接面 ・北側隣接地に対して、約2~4m低位 ・東側隣接地に対して、約4~6m低位 ・南側隣接地に対して、約3~5m低位
接面道路の状況	西側(北部分)	幅員約6.8m 市道 田口山第24号線 (建築基準法第42条1項1号)
	西側(南部分)	幅員約6.8m 市道 田口山第15号線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	道路、公園
	南側	駐車場
	北側	住宅等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
(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	目的土地の閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、山林の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的土地は空地等であったと見られる。 目的土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、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、土壌汚染調査機関による調査を要する。	
特記事項	◇地役権に関する事項(「地役権図面」参照) 北西部分に地役権が設定されており、同部分の上空を高圧線がとおっていた。 ◇敷地内に電柱が複数本設置されていた。 ◇その他、P.2「特記事項」欄に記載のとおり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	ダイアパレス枚方山田池公園 共同住宅 [総戸数 155 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	(登記記載) 平成10年8月26日 新築 約26年 約24年
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付11階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼、モルタルリシン吹付 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；約155台（空き有、月額7千円/台～11千円/台） エレベーター、オートロック、公園 等	
建物の品等	概ね普通品等	
管理の形態等	管理組合： 有 [名称：ダイアパレス枚方山田池公園管理組合] 管理方式： 委託管理 管理会社： 日本ハウズイング株式会社 管理形態： 巡回	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<p>◇修繕積立金： 140,231,270円（ 令和6年1月31日 現在）</p> <p>◇主な大規模修繕計画 特になし</p> <p>◇アスベストの使用可能性 専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 有 <p>◇その他 特になし</p>	

(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 (904号室) 中間部屋 開口部の方位：南向き	
床 面 積	69.29㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス、和風プリント合板 等
	床	フローリング、畳、カーペット 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	なし
保守管理の状態	概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。 なお、玄関扉外上にある排気口から水がたれている跡があった。	
管 理 費 等	管 理 費	8,000 円 (月額)
	修繕積立金	8,140 円 (月額)
	滞 納 額	なし (令和6年1月31日 現在)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

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/㎡)	専有面積等 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
380,000	69.29	0.46	12,112,000

イ 専有面積等：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約26年
経済的残存耐用年数	約24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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}24\text{年} / (\text{経過年数}26\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}24\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.46 \end{aligned}$$

※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 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
98,100	1.29	6,202.96	1.00	7,275 1,160,734	1.00	4,920,000
合 計						4,920,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 枚方-44

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 101,000\text{円}/\text{㎡} & \times 99.0/100 & \times 100/103 & \times 100/99 & = & 98,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.03	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)
	0.98	1.01	1.00	1.00	0.99

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.30	1.00	0.99	1.29

※規模：規模による市場性 1.30

その他：地役権設定あり 0.99

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 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

カ 敷地権の種類： 所有権

3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) ×ウ)
ア	イ	ウ	
4,920,000	12,112,000	1.03	17,543,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

※ 階層： 9階 1.03

位置： 南向き・中間部屋 1.00

品等程度： 概ね標準的 1.00

その他： 特になし 1.00

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)
243,000	1.03	69.29	17,343,000

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	枚方市田口山三丁目	枚方市田口山二丁目
構造	RC造	RC造
階	1F / B1F+11F	9F / 9F
面積	約71㎡	約75㎡
建築時期	平成10年8月	平成7年2月
取引時点	令和5年10月	令和5年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	223,534円/㎡	279,007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	223,534	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	235,000
②	279,007	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	250,000
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/㎡) 243,000	

イ 個別格差

前記 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

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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	複利 現価率 割引率 4.5%	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
2,249 千円 (23.3%)	534 千円	5.5%	9,709 千円	485 千円	9,224 千円	0.80245	7,402 千円 (76.7%)	9,651 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	840	840	840	840	840
	共益費収入	60	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	900	900	900	900	900
	空室損失	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	855	855	855	855	855
イ 支出	維持管理費	96	96	96	96	96
	修繕費	98	98	98	98	98
	公租公課	109	109	109	109	109
	損害保険料	18	18	18	18	18
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	321	321	321	321	321
	資本的支出	100	0	0	0	0
総費用合計	421	321	321	321	321	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	36%	36%	36%	36%	36%	36%
エ 有効純収益	434	534	534	534	534	534
オ 複利現価率 (割引率4.5%)	0.95694	0.91573	0.87630	0.83856	0.80245	
カ 有効純収益の現価	415	489	468	448	429	

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。

	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	17,543,000	1.00	17,543,000
② 比準価格	17,343,000	1.00	17,343,000
③ 収益価格	9,651,000	—	9,651,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)			16,594,000

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 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	16,594,000	1 / 1	1.00	0.70	1.00	0	11,620,000
一括価格（合計）							11,620,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

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：

本件の場合不要と判定。

カ その他の控除減価（敷金等）：

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 枚方-44

所在 : 枚方市田口山二丁目2026番19 「田口山2-27-12」
価格 : 101,000円/㎡
位置 : JR片町線 長尾 駅 略西方 約1,900m (道路距離)
価格時点 : 令和 5 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 4.7 m 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 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年)

物件1 : 6,044,615円
: 2,071,630円 (敷地 下記以外の部分、持分価格)
: 251,417円 (敷地 現況公園等部分、持分価格)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地役権図面写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

(鑑第 R06 - 004)
以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市田口山三丁目2060番地1

建物の名称 ダイヤパレス枚方山田池公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田口山3丁目2060番1の904

建物の名称 904

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 69.29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 枚方市田口山三丁目2060番1

地 目 宅地

地 積 6202.96平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

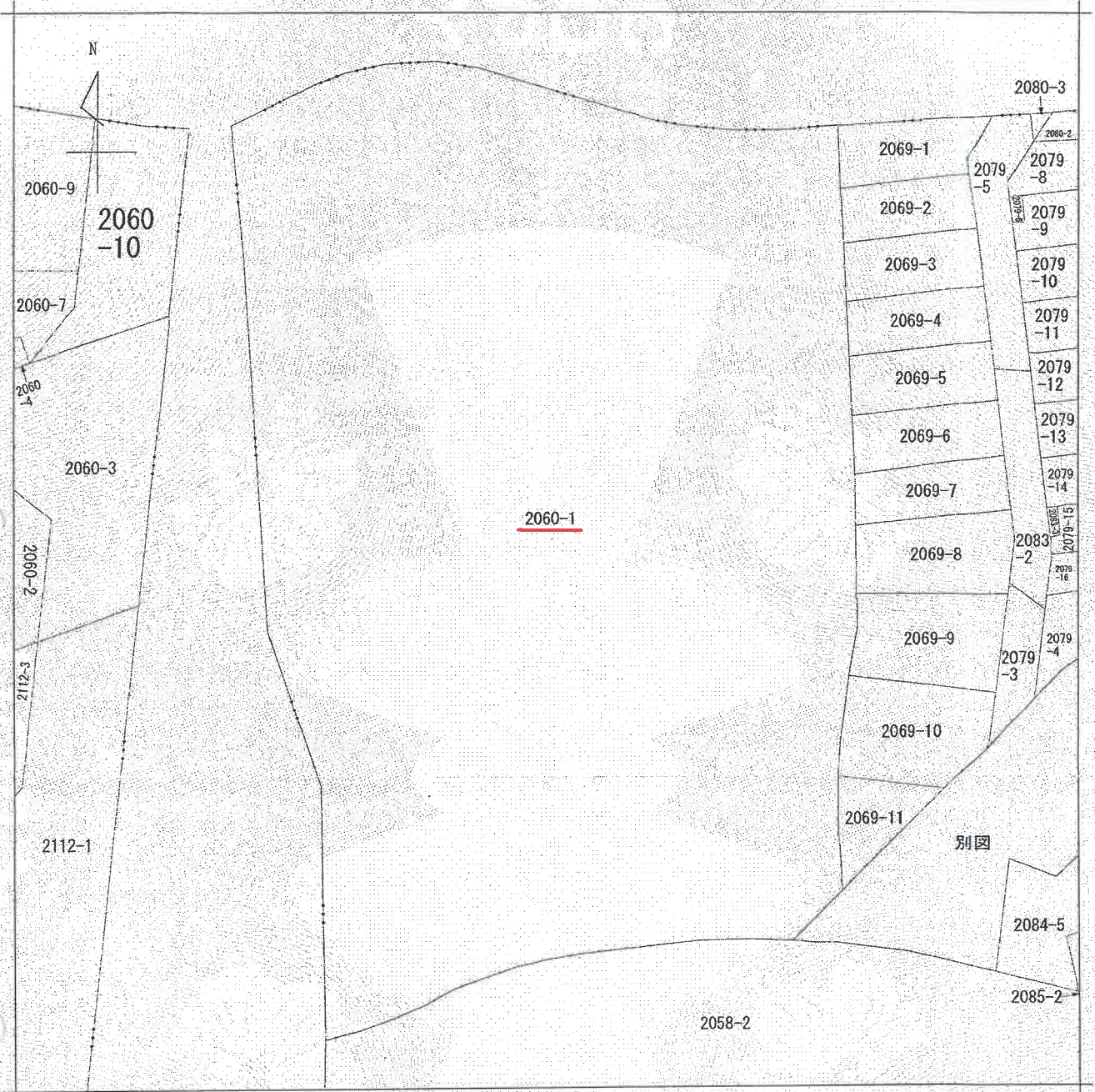
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1160734分の7275

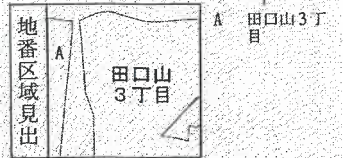


位置図





(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。



請求部	所在	枚方市田口山三丁目		地番	2060番1		
出力縮尺	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	
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項	種類	旧土地台帳附属地図

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)

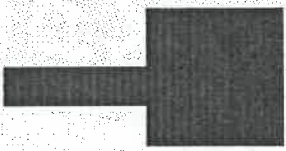
令和5年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)



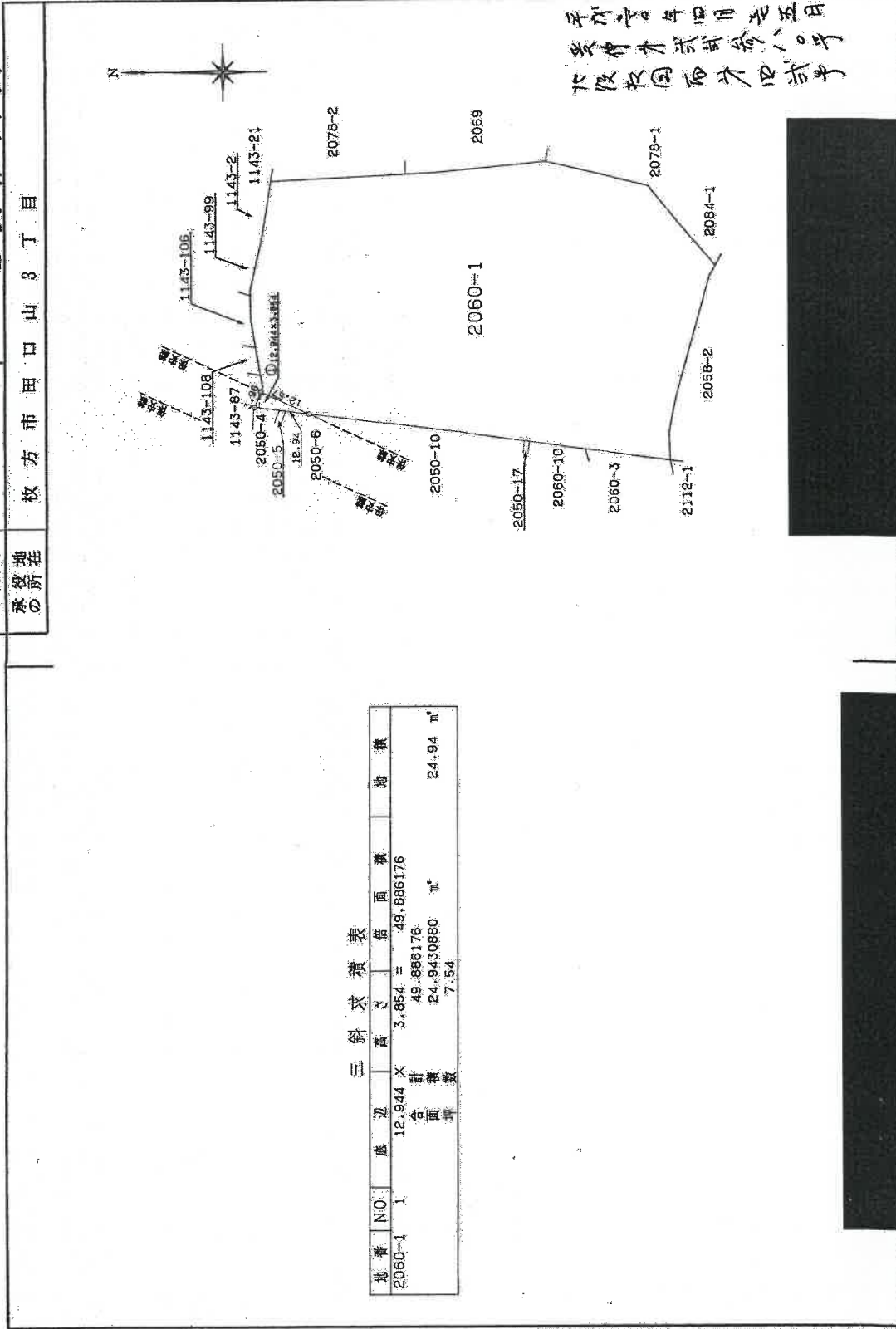
A4サイズに縮小

登記年月日：平成10年4月15日 地役権図面番号：42

703544

地役権図面

承役地の地番	2060-1
承役地の所在地	枚方市田口山3丁目



三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
2060-1	12.944	3.854	49.886176	24.94
合計		49.886176		
合面積		24.9430880	m ²	24.94
面積		7.54		

縮尺 1/1000

地役権者

申請人

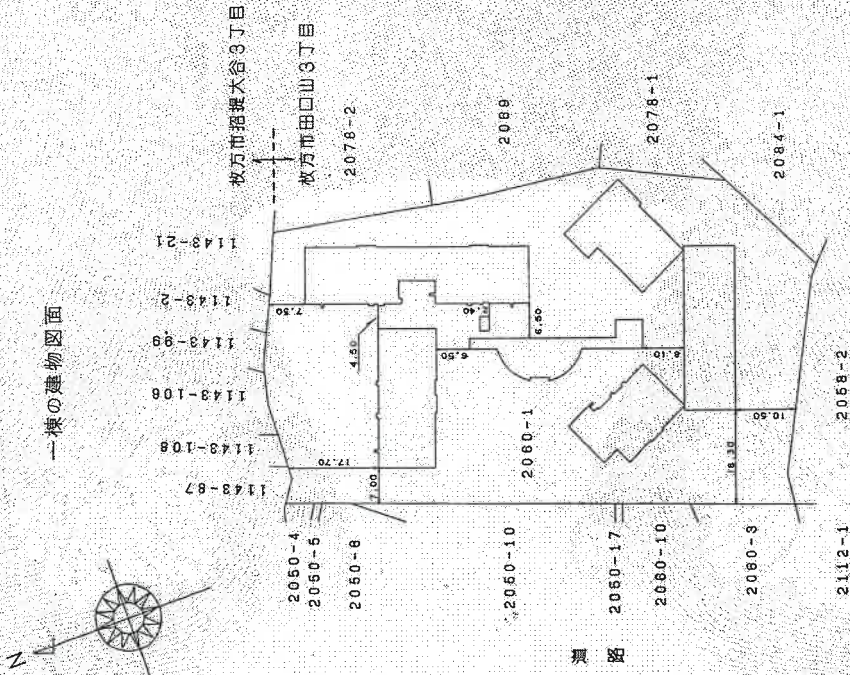
建物図面
各階平面図

10年9月7日

家屋番号	
建物の所在	枚方市田山3丁目2060番地1

379550 各階平面図

- 2060-1-101 ~ 2060-1-122
- 2060-1-201 ~ 2060-1-221
- 2060-1-301 ~ 2060-1-320
- 2060-1-401 ~ 2060-1-419
- 2060-1-501 ~ 2060-1-518
- 2060-1-601 ~ 2060-1-617
- 2060-1-701 ~ 2060-1-715
- 2060-1-801 ~ 2060-1-813
- 2060-1-901 ~ 2060-1-908
- 2060-1-1001 ~ 2060-1-1007
- 2060-1-1101 ~ 2060-1-1106
- 2060-1-1 ~ 2060-1-4



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

作製者

登記年月日：平成10年9月7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5年11月1日 東京法務局中野出張所

登記官

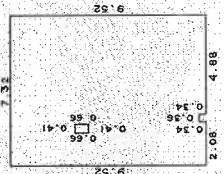
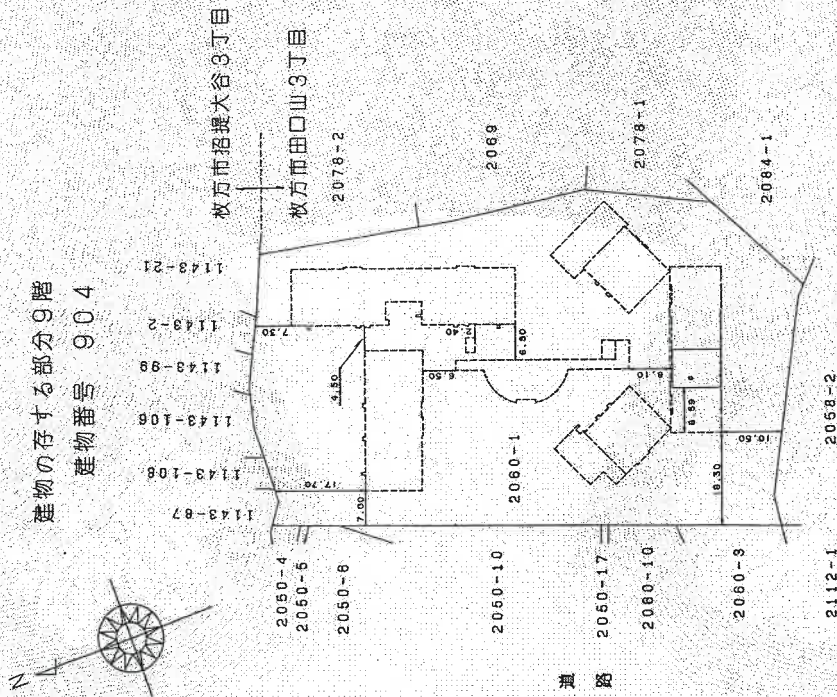
建物図面
各階平面図

10年9月7日

家屋番号 田口山3丁目 2060-1-904
 建物の所在 枚方市田口山3丁目2060番地1

379715 各階平面図

建物の存する部分9階
 建物番号 904



求積表

9.52	X	2.08	=	19.8016	
9.18	X	0.36	=	3.3048	
9.52	X	4.88	=	46.4576	
-	0.66	X	0.41	=	-0.2706
合計				69.2934	
床面積				<u>69.29</u> m ²	

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者

登記年月日：平成10年9月7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理)

令和5年11月1日 東京法務局中野出張所

登記官

建物図面
各階平面図

10年9月7日

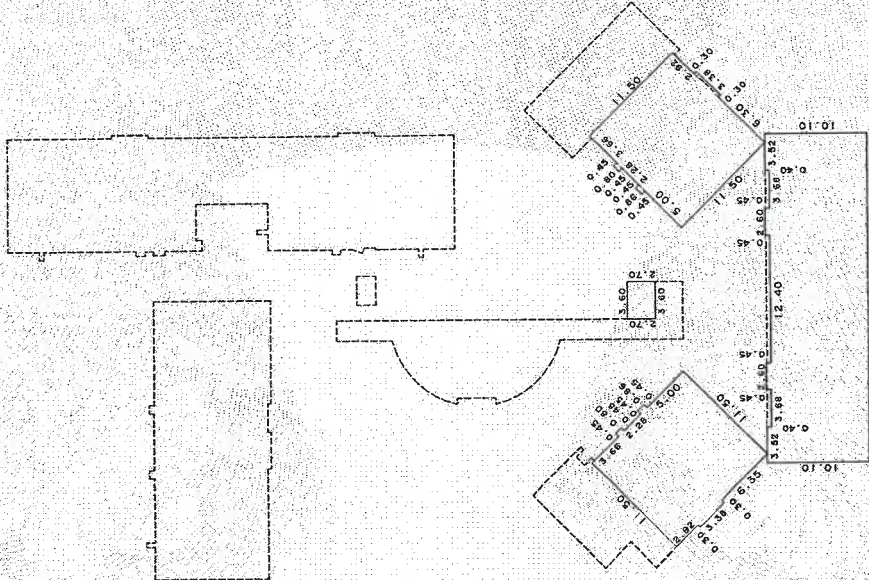
家屋番号 2060-1-201~
2060-1-208

建物の所在 枚方市田口山3丁目2060番地1

379559 各階平面図

一棟の各階平面図 9 階

求積表	
2.70 X 3.60 X 1/2 =	9.7200
4.14 X 2.07 X 1/2 =	4.2849
0.42 X 0.21 X 1/2 =	0.0441
(4.56 + 8.92) X 2.18 X 1/2 =	14.6932
8.92 X 0.21 =	1.8732
(8.92 + 16.28) X 3.68 X 1/2 =	46.3680
16.28 X 0.78 =	12.6984
(16.28 + 12.66) X 1.81 X 1/2 =	26.1907
12.66 X 0.32 =	4.0512
(12.66 + 12.16) X 0.25 X 1/2 =	3.1025
0.64 X 0.32 X 1/2 =	0.1024
(11.52 + 8.30) X 1.61 X 1/2 =	15.9551
8.30 X 0.32 =	2.6560
(8.30 + 7.72) X 0.29 X 1/2 =	2.3229
0.64 X 0.32 X 1/2 =	0.1024
7.08 X 3.54 X 1/2 =	12.5316
0.40 X 3.52 =	1.4080
0.45 X 2.60 =	1.1700
0.40 X 3.52 =	1.4080
9.70 X 32.00 =	310.4000
7.08 X 3.54 X 1/2 =	12.5316
0.64 X 0.32 X 1/2 =	0.1024
(7.72 + 8.30) X 0.29 X 1/2 =	2.3229
8.30 X 0.32 =	2.6560
(8.30 + 11.52) X 1.61 X 1/2 =	15.9551
0.64 X 0.32 X 1/2 =	0.1024
(12.16 + 12.66) X 0.25 X 1/2 =	3.1025
12.66 X 0.32 =	4.0512
(12.66 + 16.28) X 1.81 X 1/2 =	26.1907
16.28 X 0.78 =	12.6984
(16.28 + 8.92) X 3.68 X 1/2 =	46.3680
8.92 X 0.21 =	1.8732
(8.92 + 4.56) X 2.18 X 1/2 =	14.6932
4.14 X 2.07 X 1/2 =	4.2849
0.42 X 0.21 X 1/2 =	0.0441
計 619.2292	
合床面積 619.22 ㎡	



申請人

縮尺 1/500

製作者

令和5年11月1日 東京法務局中野出張所
 (大阪法務局枚方出張所管轄)
 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。

登記官

間取略図

令和5年(ケ)第456号



建物平面図

