

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	(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。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 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□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	(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。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 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□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 口代表者	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。
- 役員は氏名、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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 島 井 弘 二

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 7 年 4 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 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 7 年 5 月 27 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 7 年 4 月 11 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。	



913

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,350,000 9,880,000		2,470,000	75,581	17,323



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 枚方市南中振二丁目438番地1

建物の名称 ダイアパレス枚方サウスピア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南中振二丁目438番1の209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.15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 枚方市南中振二丁目438番1

地 目 宅地

地 積 4301.34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 789565分の6507



物 件 明 細 書

令和 7年 3月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐藤 正 一

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 枚方市南中振二丁目438番地1

建物の名称 ダイアパレス枚方サウスピア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南中振二丁目438番1の209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.15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 枚方市南中振二丁目438番1

地 目 宅地

地 積 4301.34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 789565分の6507



令和 6年(ケ)第 538号
令和 7年 1月 22日受理
令和 年 月 日提出
7.2.25

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 枚方市南中振二丁目 4 3 8 番地 1

建物の名称 ダイアパレス枚方サウスピア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南中振二丁目 4 3 8 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 2 . 1 5 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 枚方市南中振二丁目 4 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4 3 0 1 . 3 4 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 7 8 9 5 6 5 分の 6 5 0 7



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	枚方市南中振二丁目60-1ダイアパレス枚方サウスピア209号室		
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 6,507円 修繕積立金 10,740円	令和7年2月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年3月分～R7年1月分 計316,802円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー京阪支店		
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	☒ 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) マンション名「ダイアパレス枚方サウスピア」の表示が存在する。
- (2) 表札及び郵便受け表示 なし（郵便受けはテープで封じてあった）

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であり、地積は公簿に概ね一致すると思われる。
- (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、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内は、別添写真のとおりであり、家財道具、日常生活用品等の動産類はほとんど存在しなかった。
- (3) 目的建物には、壁面や床面等の汚損、クロスの剥がれ等が認められたほか、経年相応の劣化、損耗が認められた。

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
■枚方市役所固定資産 税担当職員	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）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。 2、上記1以外の滞納は、水道使用料計29,021円及び駐輪場使用料計3,000円（令和7年2月5日時点）がある。 3、目的建物の所在するマンションには、賃貸駐車場(71台分)がある（月額駐車料金は8,000円～11,000円）。 4、ペット飼育は管理規約等により禁止されている。 5、民泊は管理規約等により禁止されている。
■管理人	目的建物には所有者は住んでいないと思います。郵便受けは所有者に承諾をとった上で、テープで封じてあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、立入調査の結果から、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
7年1月22日 9:30-9:50	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年1月22日	執行官室	照会書送付（管理会社宛）
7年1月27日 15:05-15:10	中之島図書館	物件確認
7年1月28日 9:25-9:40	枚方市役所	道路及び課税関係調査
7年1月28日 10:15-10:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き、管理人と面談
7年1月30日 11:30-11:40	物件所在地	在宅要請書差置き
7年2月10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7年2月10日
目的物件は不在（空き家）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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成11年1月19日

令和7年1月22日

大阪法務局北大阪支局

登記官

(7 枚目)

各階平面図 40681

471年1月19日

建物図面

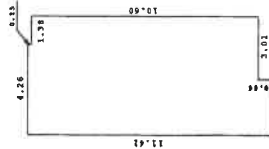
家屋番号

南中振2丁目438番1-209

建物の所在

枚方市南中振2丁目438番地1

建物番号 209

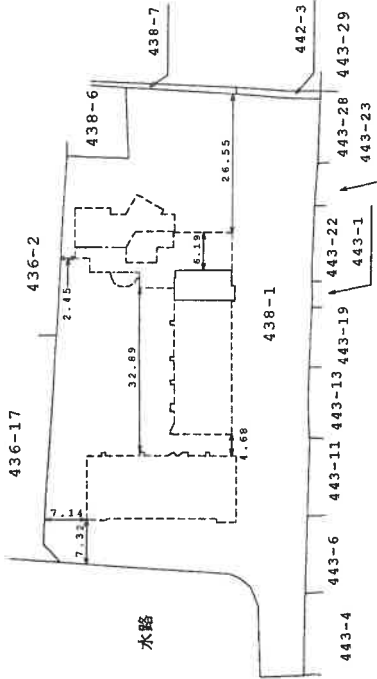


床面積	
2.63 X 0.66 =	1.7358
5.64 X 10.60 =	59.7840
4.26 X 0.15 =	0.6390
合計	62.1588
床面積	62.15 ㎡

←○写真撮影位置・方向

A4判に縮小

建物の存する部分2階



作製者
寝屋
土地調査士
家屋

2月22日作製

縮尺

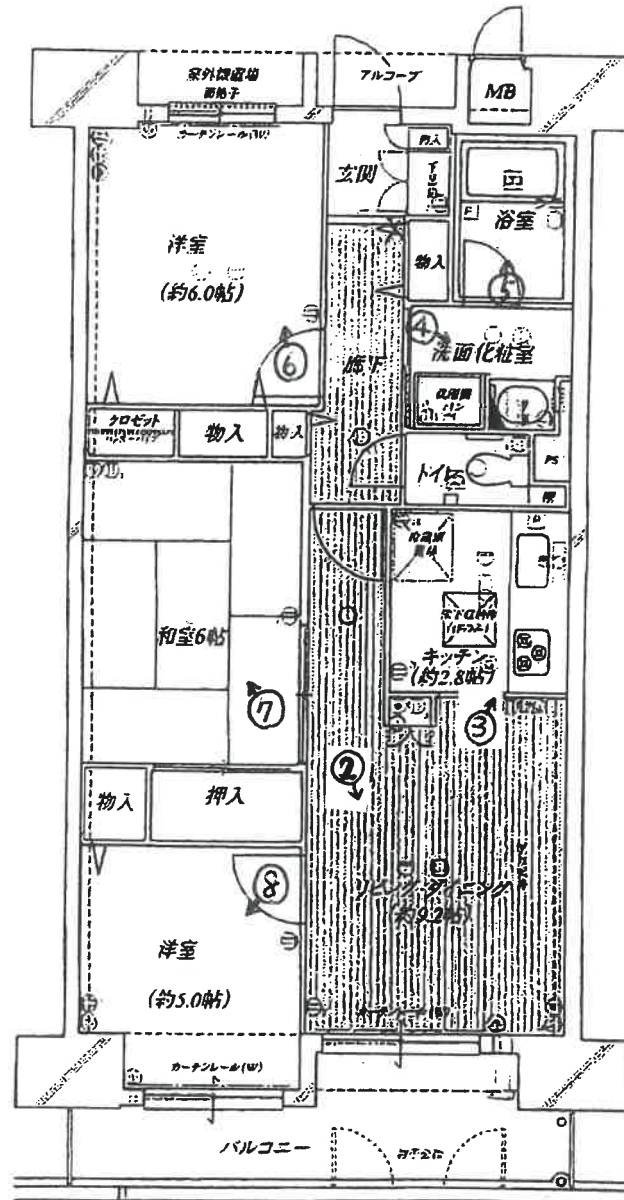
1/250

申請人

縮尺

1/1000

間取略図



←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)

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)

令和6年（ケ） 第538号
令和7年2月10日 現地調査
令和7年2月28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 12,350,000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	・枚方市によれば、符号1土地の内、自主管理公園部分が非課税とのことであるが、全部が一体利用されており、当該部分も宅地として評価する。 ・評価に当っては、登記数量を採用したが、合筆後の地積測量図が作成されておらず、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。 ・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

位置・交通	京阪本線 光善寺駅 南西方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道背後に共同住宅，一般住宅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2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，宅地造成工事等規制区域
画地条件	規模	4,301.34㎡
	形状	不整形形状地
	間口・奥行	間口約36m(北辺)・奥行約108m(東辺)
	高低差等	北側接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約5.8m市道(建築基準法42条1項1号)
	西側	幅員約6.8m市道(建築基準法42条1項1号)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	11階建の共同住宅の敷地
	東側	戸建住宅
	西側	市道，共同住宅
	南側	水路
	北側	市道
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	目的土地の閉鎖謄本等によれば，所有権は，昭和46年以降個人，法人(不動産会社等)が所有し，平成11年に敷地権登記されており，地目は，当初田，平成10年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44年頃，未利用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。	
特記事項	・枚方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0m～0.5m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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス枚方サウスピア	
建物の用途	共同住宅 (総戸数106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11年1月6日新築 (登記記載) 約26年 約24年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11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	エレベーター2基, 駐車場71台あり (月額8千円～11千円, 現在空きあり), 駐輪場, 管理人室, ゴミ置場, 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	ダイアパレス枚方サウスピア管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社東急コミュニティー京阪支店
	管理形態	日勤
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金: 148,983,255円 (令和5年12月31日現在) ・回答時点において, 改修計画あり (令和2年作成, 令和3年～令和29年長期修繕計画) ・建築確認あり, 検査済証あり ・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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (209号室) 開口部の方位：東向き (中部屋)	
床 面 積	62.15㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス，合板等
	床	フローリング，畳等
	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，劣化等があり，内壁クロスの剥離等，随所に，損傷等も見られた。	
管理費等	管 理 費	6,507 円(月額)
	修繕積立金	10,740 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和7年2月5日現在) 316,802 円(令和4年3月～令和7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	・管理会社によれば，上記管理費等のほか，水道使用料，駐輪場使用料についても，買受人に請求するとのことである。 ・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、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) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
380,000	62.15	0.43	10,155,000

イ 専有面積：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 15%

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24年／(経過年数26年＋
経済的残存耐用年数24年)}×(1－0.15)

＝ 0.43

※) 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。

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/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
164,000	1.03	4,301.34	1.00	$\frac{6,507}{789,565}$	5,988,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 枚方(府)-21

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 134,000\text{円/㎡} & \times 102.4/100 & \times 100/102 & \times 100/82 & = 164,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

◇標準化補正：

接面・方位	規 模	形 状	その他	総合 (相乗積)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
方位+2				

◇地域格差：

街 路	接 近	環 境	行 政	総合 (相乗積)
0.98	0.99	0.85	1.00	0.82
幅員-2	最寄駅距離-1	周辺利用-15		

イ 個別格差：

接面・方位	規 模	形 状	その他	総合 (相乗積)
1.04	1.00	0.99	1.00	1.03
角地+4		形状-1		

ウ 地積：登記面積による

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等)	積算価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ ((ア+イ)×ウ)
10,155,000	5,988,000	1.00	16,143,000

ウ 個別格差：

階 層	位 置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2階/11階				

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)
310,000	1.00	62.15	19,267,000

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	枚方市香里ヶ丘7丁目	枚方市出口1丁目
構 造	RC造	RC造
階	6F/B1F付7F	6F/10F
面 積	約83㎡	約88㎡
建築時期	平成10年3月	平成18年1月
取引時点	令和6年8月	令和6年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	325,000円/㎡	322,000円/㎡
その他	4LDK	4LDK

(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	325,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	313,000
②	322,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	307,000
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/㎡)	310,000

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×5.0%	復帰価格	複利 現価率 割引率 5.5%	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)
2,820 千円 (24.3%)	727 千円	6.0%	12,117 千円	606 千円	11,511 千円	0.76513	8,807 千円 (75.7%)	11,627 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	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
	共益費収入	78	78	78	78	78	78
	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	1,098	1,098	1,098	1,098	1,098	1,098
	空室損失	△ 55	△ 55	△ 55	△ 55	△ 55	△ 55
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043
イ 支出	維持管理費	78	78	78	78	78	78
	修繕費	129	129	129	129	129	129
	公租公課	93	93	93	93	93	93
	損害保険料	16	16	16	16	16	16
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	316	316	316	316	316	316
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	616	316	316	316	316	316
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		29%	29%	29%	29%	29%	29%
エ 有効純収益		427	727	727	727	727	727
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		405	653	619	587	556	

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	16,143,000	1.00	16,143,000
② 比 準 価 格	19,267,000	1.00	19,267,000
③ 収 益 価 格			11,627,000
④ 調整後の価格	18,191,000		

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，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
18,191,000	1.00	0.70	0.97	0	12,350,000

イ 市場性修正： 本件の場合不要

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 地価調査 枚方(府)-21

所 在 : 枚方市南中振2丁目128番13「南中振2-52-3」
価 格 : 134,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 光善寺駅 南西方 700m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 93㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 4.0m 私道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 高度地区, 準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅のほか, アパートも混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1(家屋) : 5,060,939円
土地の符号 1 : 2,465,293円 (持分価格)

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 枚方市南中振二丁目 438 番地 1

建物の名称 ダイアパレス枚方サウスピア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南中振二丁目 438 番 1 の 209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 62.15 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 枚方市南中振二丁目 438 番 1

地 目 宅地

地 積 4301.34 平方メートル

(敷地権の表示)

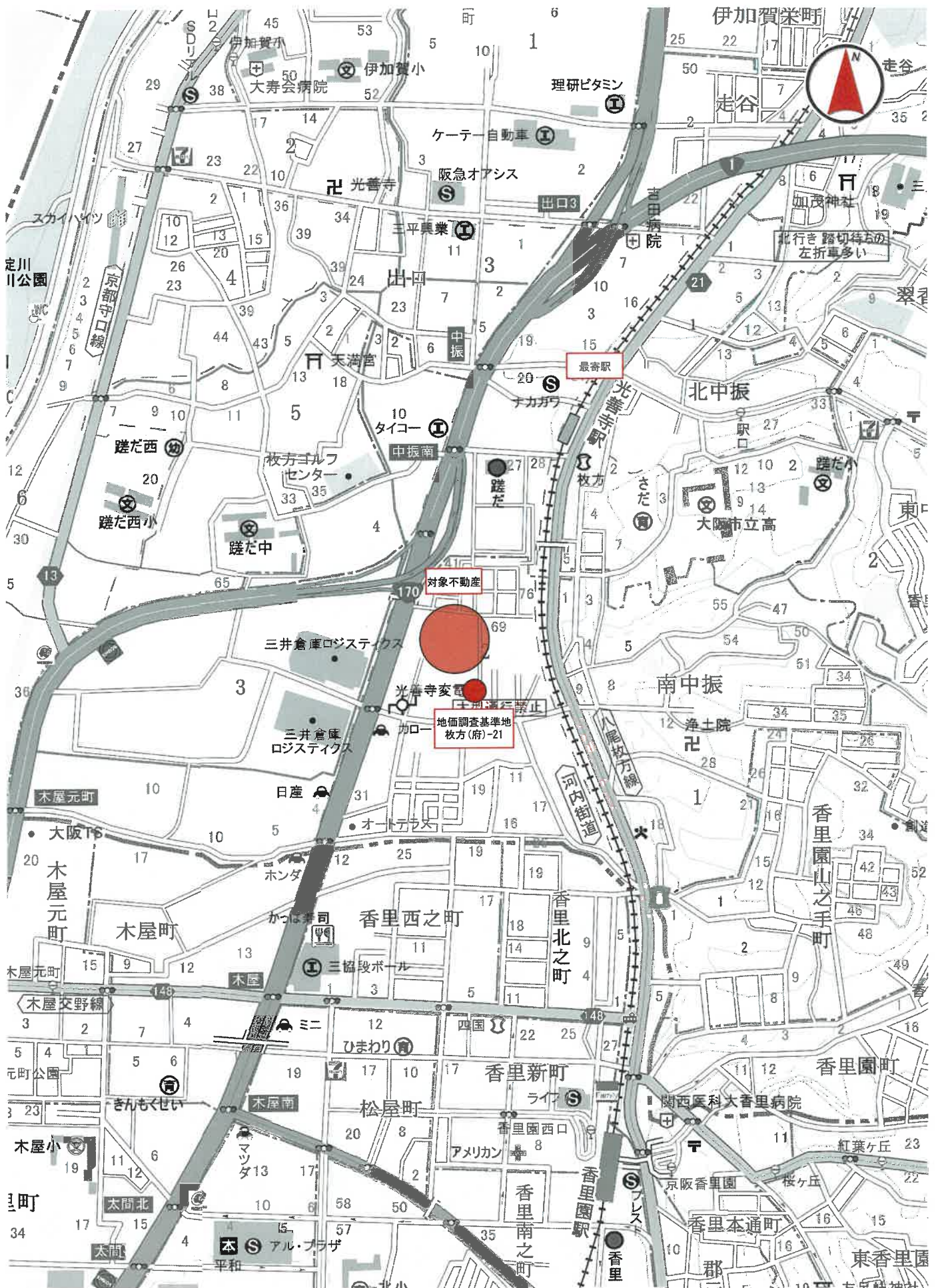
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 789565 分の 6507

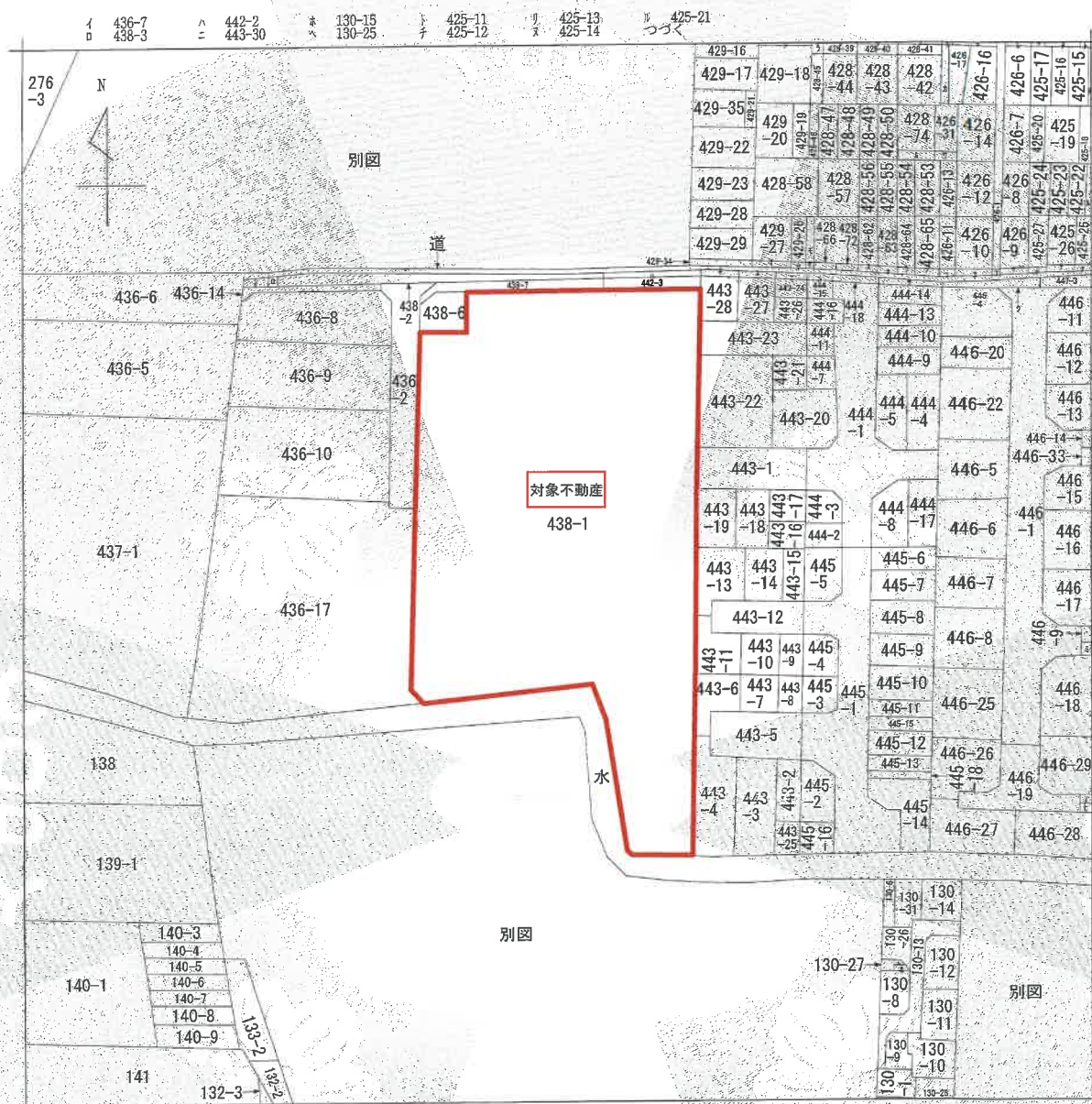


附 属 資 料



縮尺1:10,000

昭文社 スーパーマップル Ver.18



(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

南中振2丁目

A 南中振2丁目

請求部	所在地	枚方市南中振二丁目				地番	438番1			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号は記号		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6年11月11日
大阪法務局枚方出張所

請求番号：36-6
(1/2)

登記年月日：平成10年9月22日

111550

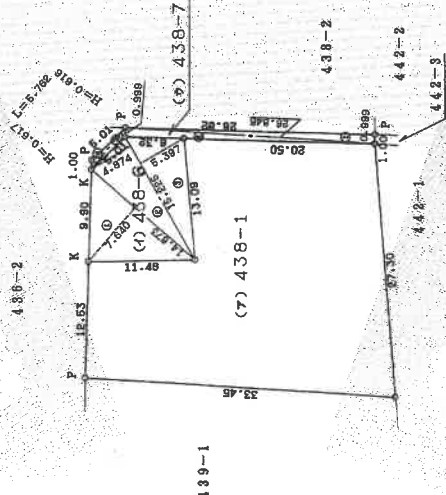
194.22

地積測量図	
地番	438-1, 438-6 438-7
土地の所在	枚方市南中郷2丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	単面積	地積
(4) 438-6	14.873 x	7.640 =	113.629720	
	15.225 x	4.874 =	74.208650	
	15.225 x	5.397 =	82.169325	
	合計	270.005695		135.00 m ²
	面積	135.0028475 m ²		
	坪数	40.8383		
(4) 438-7	26.846 x	0.999 =	26.819154	
	26.846 x	0.999 =	26.819154	
	5.782 x	0.816 =	3.649392	
	5.782 x	0.817 =	3.555154	
	合計	60.742854		30.37 m ²
	面積	30.3714270 m ²		
	坪数	9.1873		
(4) 438-1	872.1178965		m ²	
	165.3742745		m ²	
	706.7436220		m ²	706.74 m ²
	坪数	213.7898		

*使用面積名 JEC GEO STATION システム



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6年11月11日 大阪法務局枚方出張所

登記官

作製者

申請人

縮尺 1/500

請求番号：36-1

登記年月日：平成9年4月17日

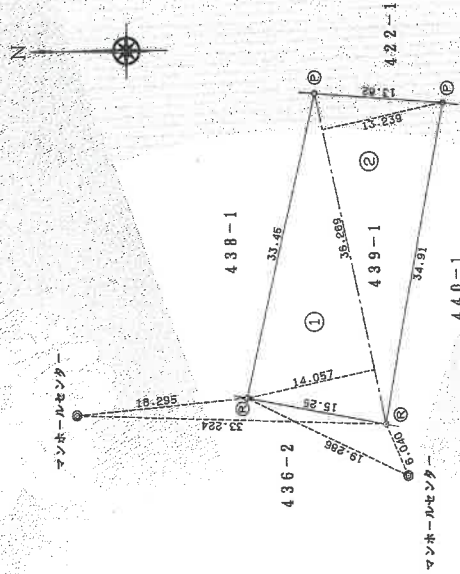
111551

前 後 新 438-1 0361 地積測量図 9.4.17

地番	439-1
土地の所在	枚方市南中振2丁目

二斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
439-1	1	36.269 X	14.057 =	509.833333
	2	36.269 X	13.239 =	480.165291
合計				989.998624
面積				494.9983120 m ²
坪数				149.73



境界線の種類
⑤ 金属プレート
⑥ プラスチック杭

縮尺 1/500

申請人

作製者

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和6年11月11日 大阪法務局枚方出張所

登記官

請求番号：36-2

登記年月日：平成17年7月11日

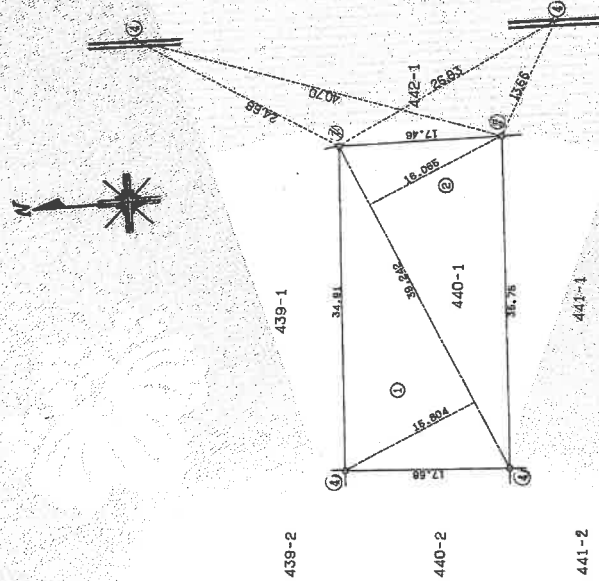
111554

前 後 新 地 積 測 量 図

地 番	440-1
土地の所在	枚方市南中振2丁目

三 針 求 積 表

地 番	NO	底 辺	高 さ	積 算 面 積	地 積
440-1	1	39.242	X 15.804	= 620.160588	
	2	39.242	X 16.086	= 630.422730	
	計		1250.603298		625.30 m ²
	合 計		625.3016490		



例	1	2	3	4	5	6	7	8
①	コンクリート杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭
②	右	金属プレート	杭	杭	杭	杭	杭	杭
③	金属プレート	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭
④	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭
⑤	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭
⑥	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭
⑦	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭
⑧	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭

縮尺 1/500

申請人

作製者

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年11月11日 大阪法務局枚方出張所

登記官

請求番号：36-3

登記年月日：平成1年4月17日

111557

前 441-1-3 441-1-3

地積測量図

1.4.17

地方市南中振2丁目

土地の所在

凡	例
①	コンクリート杭
②	石杭
③	金属プレート
④	木杭
⑤	プラスチック杭
⑥	金属鉄
⑦	
⑧	

三 斜 求 積 表

測量	NO	底辺	高さ	倍面積	測量	
441-3	1	39.298	X 13.921	= 549.558958	501.12㎡	
	2	39.298	X 0.570	= 22.397260		
	3	37.623	X 9.579	= 360.089459		
	4	35.353	X 3.154	= 111.503362		
合 計				1002.240419	501.12㎡	
合 面				501.1202095		
441-1	公 積				824.27㎡	
	面 積					
	合 計					

製作者

申請人

縮尺 1/500

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6年11月11日 大阪法務局枚方出張所

登記官

請求番号：36-4

登記年月日：平成10年9月22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6年11月11日 大阪法務局枚方出張所

大阪法務局枚方出張所

效驗如神

請求番号：36-5

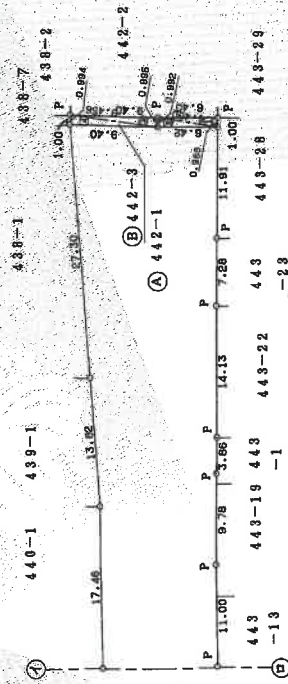
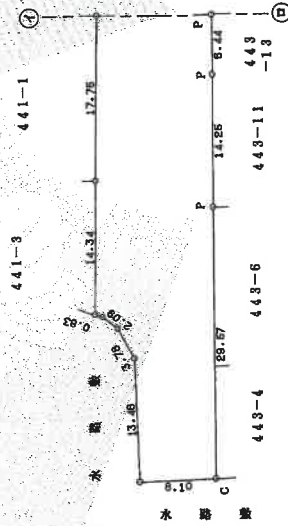
111561

前 後新 442-1, 442-3 地積測量圖 109, 22

地積測量區

地 番

土地の所在



表續求斜三

編號	NO	庭	邊	高	小	張	數	倍	面	積	地	價
①	142	1	6.480	X	0.988	=	6.402240					
		2	6.480	X	0.992	=	6.428160					
		3	9.456	X	0.995	=	9.408720					
		4	9.456	X	0.994	=	9.399264					
			合計				31.638384				15.81	㎡
			面積				15.8191920					
			坪數				4.7853					
②	143						1364.7228695		㎡			
			公積				15.8191920		㎡			
			總面積				1348.9037975		㎡			
			坪數				498.0433				1348.90	㎡

*使用機器名 JEC GEO STATION システム

N. B.
 P. 177-178
 C. 177-178

作製者

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成11年1月19日

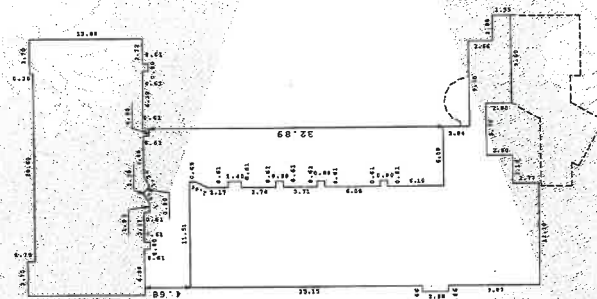
各階平面図 462657

建物図面

家屋番号 438-1-201 ~ 438-1-211

建物の所在 枚方市南中浜2丁目438番地1

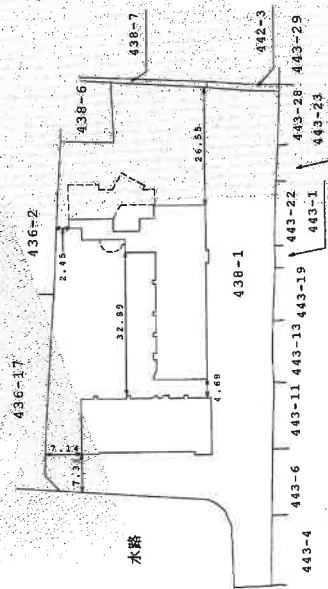
一棟建物の表示 2階



床面積
 $0.75 \times 3.70 = 2.7750$
 $0.38 \times 3.70 = 1.4060$
 $11.70 \times 28.00 = 327.6000$
 $0.51 \times 0.90 = 0.4590$
 $0.58 \times 0.90 = 0.5220$
 $(1.05 + 1.89) \times 0.59 / 2 = 0.9570$
 $1.70 \times 0.59 / 2 = 0.5010$
 $0.61 \times 0.80 = 0.4880$
 $0.61 \times 0.80 = 0.4880$
 合計 334.6320

床面積
 $1.95 \times 2.80 = 5.4600$
 $4.61 \times 6.80 = 31.3480$
 $1.81 \times 3.30 = 5.9730$
 $1.81 \times 3.30 = 5.9730$
 $7.45 \times 3.10 = 23.0950$
 $(0.65 + 1.95) \times 0.61 / 2 = 0.79200$
 $1.40 \times 0.61 = 0.8540$
 $0.80 \times 0.61 = 0.4880$
 $0.80 \times 0.61 = 0.4880$
 $0.80 \times 0.61 = 0.4880$
 $10.22 \times 0.20 = 2.0440$
 $37.82 \times 10.90 = 412.2380$
 $2.80 \times 0.55 = 1.5400$
 合計 498.34900

334.6320+498.3490=833.9810
 床面積 833.9810 ㎡



製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

これは図面に記載されている内容の証明した書面である。
 令和6年11月11日 大阪法務局枚方出張所

登記官

請求番号：36-7 (1/2)

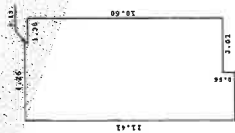
登記年月日：平成11年1月19日

各階平面図 462681

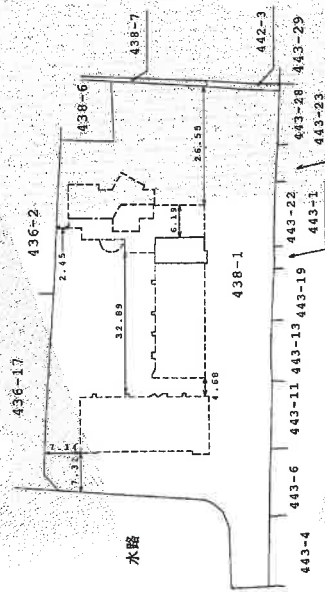
建物図面

家屋番号	9361301
建物の所在	南中振2丁目438番地1-209 枚方市南中振2丁目438番地1

建物番号 209



全層数
2.63 X 0.66 = 1.7358
5.64 X 0.60 = 3.3840
8.26 X 0.13 = 1.0738
延床面積
62.15 ㎡



水路

建物の存する部分2階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

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6年11月11日 大阪法務局枚方出張所

登記官

(2/2)

請求番号：36-7

