

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	☐ 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けの申出をする者ではありません。	
☐	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 ☐ 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、買受申出人が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)の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	☐ 平成 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。	
☐	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」とのとり

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 ☐ 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 7 年 8 月 13 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 8 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 12 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 7 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 7 年 8 月 13 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,430,000 7,544,000	一括	1,890,000	65,883	16,519
1	4,210,000				
2	5,220,000				



物 件 目 録

1 所 在 吹田市新芦屋下

地 番 3 1 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 1 0 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 3 9 6 4 0 分の 7 2 5 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市新芦屋下 3 1 4 2 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	7 2 4 . 2 6 平方メートル
	2 階	7 3 2 . 8 8 平方メートル
	3 階	7 0 3 . 6 7 平方メートル
	4 階	7 0 3 . 6 7 平方メートル
	5 階	6 6 2 . 9 9 平方メートル
	6 階	5 5 5 . 2 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新芦屋下 3 1 4 2 番 1 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

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 7 2 . 5 1 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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, 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 吹田市新芦屋下

地 番 3 1 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 1 0 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 3 9 6 4 0 分の 7 2 5 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市新芦屋下 3 1 4 2 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	7 2 4 . 2 6 平方メートル
	2 階	7 3 2 . 8 8 平方メートル
	3 階	7 0 3 . 6 7 平方メートル
	4 階	7 0 3 . 6 7 平方メートル
	5 階	6 6 2 . 9 9 平方メートル
	6 階	5 5 5 . 2 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新芦屋下 3 1 4 2 番 1 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

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 7 2 . 5 1 平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第93号
令和7年5月16日受理
令和 年 月 日提出
7.6.20

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 吹田市新芦屋下

地 番 3 1 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 1 0 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 3 9 6 4 0 分の 7 2 5 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市新芦屋下 3 1 4 2 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	7 2 4 . 2 6 平方メートル
	2 階	7 3 2 . 8 8 平方メートル
	3 階	7 0 3 . 6 7 平方メートル
	4 階	7 0 3 . 6 7 平方メートル
	5 階	6 6 2 . 9 9 平方メートル
	6 階	5 5 5 . 2 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新芦屋下 3 1 4 2 番 1 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

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 7 2 . 5 1 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	吹田市新芦屋下21-27-503 シャルム千里丘		
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		
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	☒ 次のとおり 管理費 11,000円 修繕積立金 17,500円	令和7年5月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年4月分～令和7年5月分計348,120円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件1		
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 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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 債務者兼所有者の姓（ローマ字表記）
- (2) 集合郵便受けの表示 債務者兼所有者の氏名
- (3) 集合表示板の表示 債務者兼所有者の姓

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地は、目的建物が所在する一棟の建物及びその付帯施設の敷地となっている。丘陵地に造成されていることから、東側から西側に向けて高くなっており、西側接面道路との間には大きな高低差がある（西側接面道路と目的建物が所在する一棟の建物の3階部分がほぼ同じ高さである。）ほか、その他の隣地との間にも高低差が見られる。
- (2) 目的土地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。目的土地については、法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (3) 目的土地には駐車場が12台分存在する。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、玄関扉の建付けが悪く、室内扉の一部に損傷の可能性が見られるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。

(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
吹田市役所固定資産税 課職員	目的建物の課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。
マンション管理人	目的建物には、ここ数年誰も住んでいません。

(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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月19日 (月) 10 : 25 - 11 : 10	吹田市役所	道路及び課税関係調査
7年 5月19日 (月) 13 : 00 - 13 : 10	中之島図書館	物件確認
7年 5月19日 (月) 15 : 05 - 15 : 20	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年 5月19日 (月)	執行官室	照会書送付 (管理会社)
7年 5月21日 (水) 11 : 40 - 11 : 55	物件所在地	物件及び占有確認 (不在)、照会書投函
7年 5月22日 (木)	執行官室	照会書送付 (債務者兼所有者)
7年 6月 6日 (金) 10 : 30 - 11 : 25	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、管理人から事情聴取

(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7年6月6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、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

登記年月日：昭和56年12月22日

公用

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。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年5月19日 大阪法務局北出張所

登記官

(6枚目)

区建

各階平面図

建物図面

家屋番号 新芦屋下3142番1

503

建物の所在 吹田市新芦屋下3142番地1

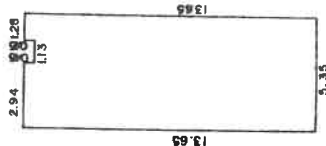
556.12.22

専有部分建物図面

5階部分

専有部分各階平面図

5階部分

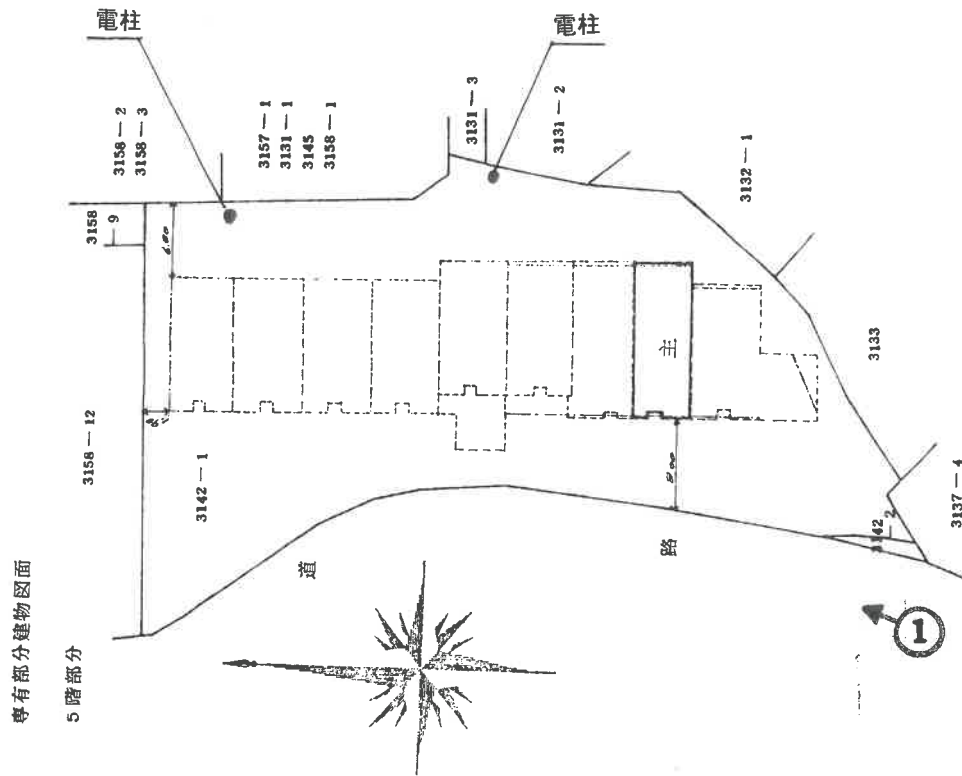


求積表

13.65	×	5.35	=	73.0275
- 1.13	×	0.45	=	- 0.5085
				72.5190 ㎡

(○写真撮影場所・方向)

A4判に縮小



作製者

申請人

縮尺

1/250M

縮尺

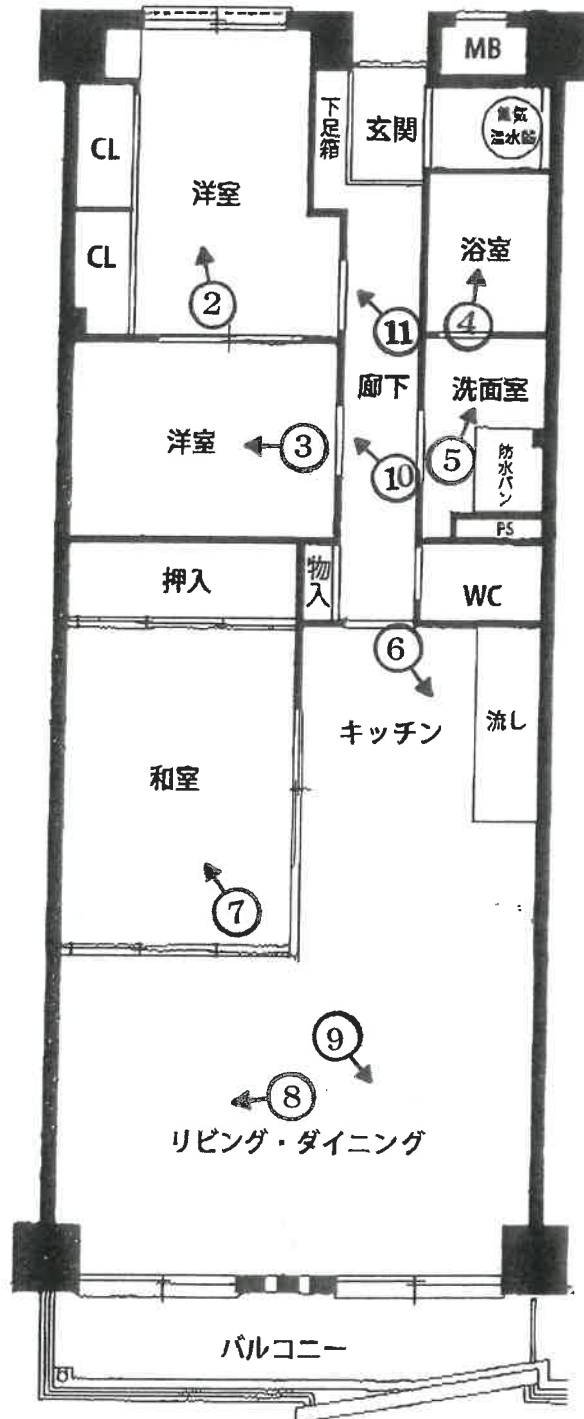
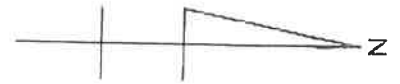
1/500M

5089635

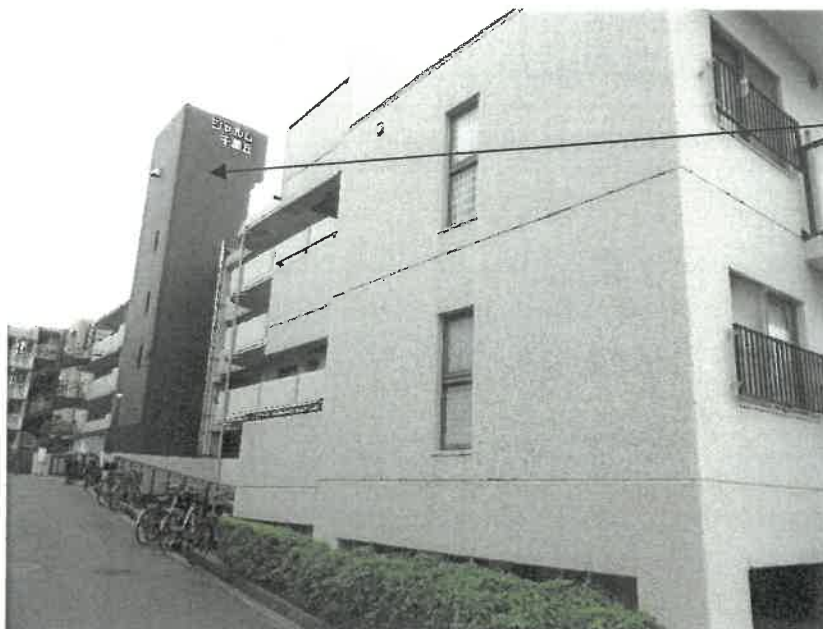
請求番号：34-1

令和7年（ケ）第93号

間取略図



(←○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



⑦



⑧



⑨



⑩

扉板の損傷可能性
がある箇所



⑪

扉板の損傷可能性
がある箇所

令和7年（ケ）第93号
令和7年6月6日 現地調査
令和7年6月8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

北谷 奈穂子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,430,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4,210,000円
物件 2	金 5,220,000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	地積については特記事項記載のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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		
	・ 目的土地1の地積について、地積測量図の備え付けは無いが、建物建築計画概要書、建物図面等を参考に現地概測を行った結果、概ね登記面積と近似したため、登記面積を採用する。なお、正確な面積の確定には専門家による測量を要する。		

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（物件1）

位置・交通	大阪モノレール線 宇野辺駅 南方 道路距離 約900m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,910.95㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約80m（西側）・奥行約40m（北側）
	高低差等	地勢は、西方向への上り傾斜地となっている。 敷地内高低差（最大12m程度）
接面道路の状況	西側	幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	東側	幅員約2m簡易舗装私道（建築基準法上の道路ではない）
	接道状況	西側道路には約7m低位で接面しており、当該道路と目的建物の3階部分がほぼ同じ高さとなっている。二方路地。
土地の利用状況等	現況	6階建共同住宅の敷地
	東側	一般住宅、共同住宅、私道
	西側	市道
	南側	一般住宅
	北側	共同住宅
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当該施設の本管（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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・一般法人・不動産会社の所有者名及び田・原野・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、昭和56年に目的建物が建築されるまでは未利用地であった。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。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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	敷地内に電柱が2本存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャルム千里丘	
建物の用途	共同住宅	総戸数46戸（居宅46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）昭和56年11月4日新築 約44年 約6年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕 様	屋 根	コンクリート直押え、砂付ルーフィング、シルバー吹付等
	外 壁	コンクリート打放し、アクリル系スタッコ厚吹コテ押え
	その他	－
設 備 等	エレベーター1基、駐車場12台（月額12,000円 現在空きなし）、管理人室、ごみ置場、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： シャルム千里丘管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 日本住宅管理株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金：44,655,283円（令和7年5月26日現在） ・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る。 ・検査済証あり ・令和9年秋ごろ1階排水設備・共用排水主管改修工事の予定あり。	

(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 (503号室) 開口部の方位：東向き (中間住戸)	
床 面 積	72.51㎡ (登記面積)	
間 取 り	3 L D K	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	キッチン・洗面所・浴室・トイレ
	その他	—
保守管理の状態	経年相応の劣化、汚損のほか、洋室ドア等の建具の損傷、玄関ドアの建付不具合が見られる。	
管 理 費 等	管 理 費	11,000 円(月額)
	修繕積立金	17,500 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年5月26日現在) 348,120 円 (令和6年4月～令和7年5月分)
専有部分の利用 状況等	・債務者兼所有者が空き家の状態で占有 ・詳細については現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・設備等の稼動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、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/㎡)	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	
350,000	72.51	0.11	2,792,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約44年

経済的残存耐用年数 約6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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / (\text{経過年数} 44\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.11\end{aligned}$$

※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	188,000	0.92	1,910.95	0.95	$\frac{7,251}{339,640}$	6,703,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 吹田（府）-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $197,000\text{円/㎡} \times 103.9/100 \times 100/101 \times 100/108 = 188,000\text{円/㎡}$

◇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）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位+1

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.98	1.00	1.10	1.00	1.08

幅員▲2

住環境等+10

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02	1.00	1.00	0.90	0.92

二方路+1
方位+2

敷地内高低差等-10

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	
6,703,000	2,792,000	1.01	9,590,000

ウ 個別格差：	※ 階層	※ 位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 階層 : 5階 1.01
 ※ 位置 : 東向き、中住戸 1.00
 ※ その他 : 保守管理の状態等 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	6,703,000	0.40	2,681,000

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	6,703,000	-2,681,000	4,022,000	0.4236
2	2,792,000	+2,681,000	5,473,000	0.5764
合 計			9,495,000	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)
225,000	1.01	72.51	16,478,000

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	吹田市新芦屋上	吹田市長野東
構 造	SRC造	RC造
階	9F/15F	5F/5F
面 積	約67㎡	約83㎡
建築時期	昭和55年11月	昭和60年9月
取引時点	令和3年6月	令和3年12月
取引形態	競落	競落
事例価格	202,000円/㎡	253,000円/㎡
その他	3LDK	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	202,000	$\frac{100}{99}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	202,000
②	253,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	247,000
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/㎡)	225,000

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ため、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 7.0%	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)
1,354 千円 (26.5%)	444 千円	8.0%	5,550 千円	278 千円	5,272 千円	0.71299	3,759 千円 (73.5%)	5,113 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	792	792	792	792	792
	共益費収入	132	132	132	132	132
	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	924	924	924	924	924
	空室損失	△ 46	△ 46	△ 46	△ 46	△ 46
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	878	878	878	878	878
イ 支出	維持管理費	132	132	132	132	132
	修繕費	210	210	210	210	210
	公租公課	82	82	82	82	82
	損害保険料	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	434	434	434	434	434
	資本的支出	500	0	0	0	
	総費用合計	934	434	434	434	434
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	47%	47%	47%	47%	47%	47%
エ 有効純収益	-56	444	444	444	444	444
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価	-52	388	362	339	317	

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)
9,590,000	16,478,000	5,113,000	14,653,000

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	14,653,000円	×	0.4236	≒ 6,207,000円
2	14,653,000円	×	0.5764	≒ 8,446,000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	6,207,000		0.97	0.70			4,210,000
2	8,446,000	1.00	0.97	0.70	0.91	0	5,220,000
一括価格（合計）							9,430,000

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： 築年数及び構造に鑑みアスベスト含有形成材の使用可能性が存する事等による市場性の減退を考慮した。

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 地価調査 吹田（府）-21

所 在 : 吹田市新芦屋上213番22「新芦屋上9-22」
価 格 : 197,000円／m²
位 置 : J R 東海道本線 千里丘駅 北方 約1.5 k m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 104m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西側 4.8m 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%）、高度地区
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 226,141,823円（持分：7,251／339,640）
物件2 : 3,905,365円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 建物図面
- 4 間取略図

以 上
(No. 25-18)

附 属 資 料

物 件 目 録

- 1 所 在 吹田市新芦屋下
地 番 3142番1
地 目 宅地
地 積 1910.95平方メートル
共有者 A 持分339640分の7251

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市新芦屋下3142番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 724.26平方メートル
2階 732.88平方メートル
3階 703.67平方メートル
4階 703.67平方メートル
5階 662.99平方メートル
6階 555.21平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新芦屋下3142番1の503
建物の名称 503
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 72.51平方メートル
所有者 A





GS Maps



A4判に縮小



(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

新芦屋下

請 求 部	所 在	吹田市新芦屋下				地 番	3142番1	
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年2月19日

東京法務局中野出張所

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

A4判に縮小

昭和拾六年拾貳月貳貳日

登記年月日：昭和56年12月22日

雙區

圖
面
平
階
各

新芦屋下3142番1
503

吹田市新芦屋下3142番地1

專有部分建物區面

5 階部分

專有部分各階平面圖

5 踏部分

求積表

13.65	X	5.35	=	73.0275
- 1.13	X	0.45	=	0.5085
				72.5190 m

作者

14日作製)

縮尺 $\frac{1}{250M}$

申請人

縮尺 500M

5089635

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。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年2月19日 東京法務局中野出張所

令和7年2月19日

東京法務局中野出張所

登記宣

請求番号：11-2

