

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 年()第 号 ☐ 令和
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
	性別
	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

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、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) 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、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。
- 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 年()第 号 ☐ 令和
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

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、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	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別
2	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住所
	(フリガナ)
3	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

- 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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 8年 3月19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 8年 1月28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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23,240,000 18,592,000		4,648,000	131,931	30,927
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市清水4205番地1

建物の名称 リバーガーデン千里丘 けやき通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水4205番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 90.73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 吹田市清水4205番1

地 目 宅地

地 積 7940.97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 1525542分の9385



物 件 明 細 書

令和 7年12月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市清水4205番地1

建物の名称 リバーガーデン千里丘 けやき通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水4205番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 90.73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 吹田市清水4205番1

地 目 宅地

地 積 7940.97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 1525.542分の9385



令和7年(ケ)第349号
令和7年10月21日受理
令和 年 月 日提出
7.12.-3

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 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市清水4205番地1

建物の名称 リバーガーデン千里丘 けやき通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水4205番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 90.73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 吹田市清水4205番1

地 目 宅地

地 積 7940.97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 1525542分の9385



[illegible]

(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（ローマ字併記）
- (3) 集合郵便受けの表示 表示なし

2 敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

- (1) 本件敷地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。
- (2) 本件敷地は、マンション「リバーガーデン千里丘」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 本件敷地には駐車場が174台分存在する。
- (4) 本件敷地は、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、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(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。
債務者兼所有者の妻	1 目的建物には、債務者兼所有者と家族が住んでいます。 2 目的建物には、修繕を要するような大きな不具合はないと思います。
マンション管理会社担 当者	目的建物が所在するマンションには、駐車場が174台分存在します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月21日 15 : 15 - 15 : 30	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年10月21日 15 : 40 - 15 : 45	中之島図書館	物件確認
7年10月23日 9 : 00 - 9 : 45	吹田市役所	道路及び課税関係調査
7年10月23日 10 : 05 - 10 : 40	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年10月23日	執行官室	照会書送付（管理会社）
7年10月31日 13 : 00 - 13 : 10	物件所在地	在宅要請（不在）、照会書投函
7年10月31日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
7年11月21日 14 : 00 - 14 : 20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者兼所有者の妻と面談

(特記事項)

☒ 令和7年11月21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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

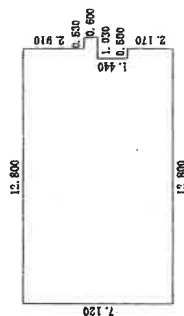
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

清水 4205番 1	家屋番号
------------	------

吹田市清水4205番地1

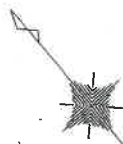


求 積 表			
12.300×4.210	$=$	51.783000	
0.500×2.170	$=$	1.085000	
1.030×0.600	$=$	0.618000	
12.800×2.910	$=$	37.248000	
合 計		90.734000	
底面積		90.73	m ²

A 4 判に縮小

1. ○ 写真撮影場所・方向)

建築物の存する部分1階



长齿

木蘭

4205-3 强

1

作 製 者

申請人

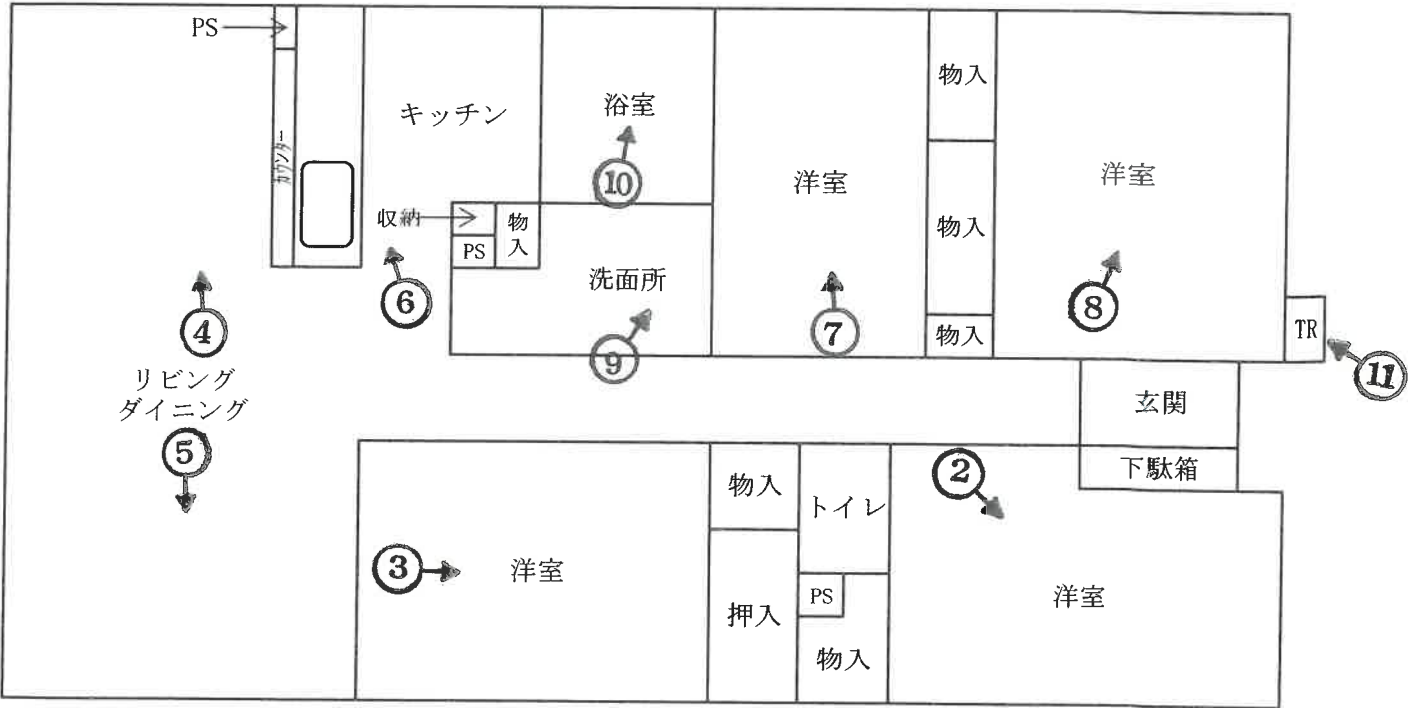
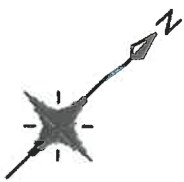
1 / 250	
---------	--

年 1 2 月 3 日(作型)

糖尺 $\frac{1}{1000}$

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。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年10月21日 大阪法務局北出張所

漢品四



(●○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



⑪

共用廊下側にある
トランクルーム

令和7年（ケ） 第349号
令和7年11月21日ほか 現地調査
令和7年11月29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

森澤 修二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 23, 240, 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	同左
番号	特 記 事 項		
1	○ 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。 ○ 敷地権の目的である土地は、目的建物の存在するリバーガーデン千里丘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。		

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	大阪モノレール線　宇野辺駅　南西方　道路距離　約970m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、一般住宅のほか、店舗、事業所、高等学校等も見られる地域		
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種住居地域	
	建　ぺ　い　率	60%	
	容　積　率	200%	
	防　火　規　制	法22条指定区域	
	その他の規制	25m第4種高度地区 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規　　　模	7,940.97㎡　　(登記面積)	
	形　　　状	不整形	
	間口・奥行	間口約76m(南東側)・奥行約100m	
	高　低　差　等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南東側	幅員約14m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現　　況	8階建の共同住宅の敷地	
	北東側	水路を介して事業所等	
	北西側	名神高速吹田料金所等	
	南東側	市道等	
	南西側	一般住宅、駐車場等	
供給処理施設	上　水　道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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、通常のコ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、事業所、集配センター等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	○特になし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバーガーデン千里丘 けやき通り	
建物の用途	共同住宅	総戸数174戸 (居宅174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)	平成24年12月3日新築
	経過年数	約13年
	経済的残存耐用年数	約37年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル、一部タイル貼等
	その他	—
設 備 等	エレベーター、駐車場 (174台 (R7.10.27時点、空きあり)、月額1,000～4,000円)、宅配ボックス、オートロックシステム、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： リバーガーデン千里丘管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社浪速管理 管理形態： 日勤 8:00～16:00 (休務日：水、日、祝、第2・4土)	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	○修繕積立金：299,012,399円 (令和7年9月30日現在) ○ 建築確認 (有)、検査済証 (有) ○管理会社によると2026年の春か秋に改修工事を行う予定とのことである。 ○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

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (101号室) 開口部の方位：南西向き・北西向き（角部屋・二面採光）	
床 面 積	90.73㎡	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	ユニットバス、キッチン 等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	普通程度	
管 理 費 等	管理費	7,230 円(月額)
	修繕積立金	15,020 円(月額)
	滞 納 額	なし（令和7年10月27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	○経年相応の劣化、汚損等が見受けられた。 ○設備機器等の稼働の状況は未確認である。 ○ペット飼育は管理規約等により禁止されていない。 ○民泊は管理規約等により禁止されている。	

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、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/㎡) 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)
350,000	90.73	0.60	19,053,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約13年

経済的残存耐用年数 約37年

観察減価 20%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 37\text{年} / (\text{経過年数} 13\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 37\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.6\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持管理状況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	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
221,000	0.95	7,940.97	1.00	$\frac{9,385}{1,525,542}$	10,257,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 吹田-43

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $202,000\text{円/㎡} \times 102.8/100 \times 100/100 \times 100/94 = 221,000\text{円/㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.92	1.05	0.97	1.00	0.94
	幅員・連続性等-8	駅距離+5	利用状況等-3		

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95
			不整形-5		

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地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。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ)×ウ)
19,053,000	10,257,000	0.98	28,724,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	0.96	1.02	1.00	1.00	0.98
	1階/8階建-4	方位(南西)-1 角地+3			

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)
402,000	0.98	90.73	35,744,000

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	A	B
所 在	吹田市千里丘北	吹田市千里丘北
構 造	RC造	RC造
階	11F/15F	10F/B1付17F
面 積	約75㎡	約79㎡
建築時期	平成27年2月	平成25年1月
取引時点	令和7年6月	令和6年12月
取引形態	一般	一般
事例価格	462,000円/㎡	415,000円/㎡
その他	3SLDK	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)
A	462,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	423,000
B	415,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	380,000
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/㎡)	402,000

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 7.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
5,520 千円 (31.9%)	1,392 千円	8.0%	17,400 千円	870 千円	16,530 千円	0.71299	11,786 千円 (68.1%)	17,306 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	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
	共益費収入	268	268	268	268	268	268
	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	1,948	1,948	1,948	1,948	1,948	1,948
	空室損失	△ 97	△ 97	△ 97	△ 97	△ 97	△ 97
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,851	1,851	1,851	1,851	1,851	1,851
イ 支出	維持管理費	87	87	87	87	87	87
	修繕費	180	180	180	180	180	180
	公租公課	163	163	163	163	163	163
	損害保険料	29	29	29	29	29	29
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	459	459	459	459	459	459
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	659	459	459	459	459	459
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		24%	24%	24%	24%	24%	24%
エ 有効純収益		1,192	1,392	1,392	1,392	1,392	1,392
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		1,114	1,216	1,136	1,062	992	

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	28,724,000	1.00	28,724,000
② 比 準 価 格	35,744,000	1.00	35,744,000
③ 収 益 価 格			17,306,000
④ 調整後の価格	33,198,000		

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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
33,198,000	1.00	0.70	1.00	0	23,240,000

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： 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。

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 地価公示 吹田-43

所 在 : 吹田市青葉丘南3312番18 「青葉丘南7-23」
価 格 : 202,000円/㎡
位 置 : 大阪モノレール線 宇野辺駅 南西方 450m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 179㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 6.5m 市道
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%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (家屋) : 8,625,584円
土地の符号 1 : 876,683,088円 (持分 9,385/1,525,542)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市清水4205番地1

建物の名称 リバーガーデン千里丘 けやき通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水4205番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 90.73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 吹田市清水4205番1

地 目 宅地

地 積 7940.97平方メートル

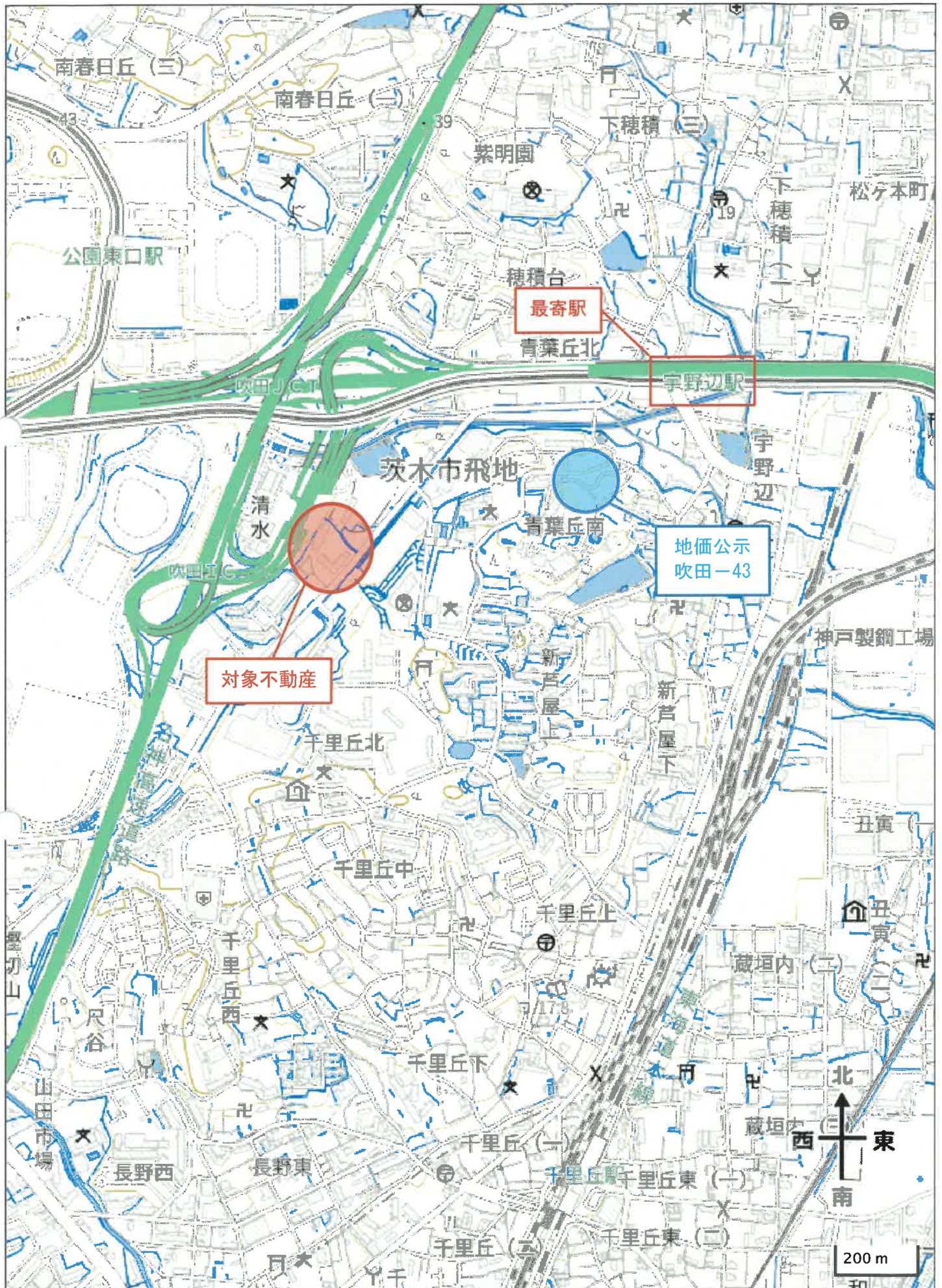
(敷地権の表示)

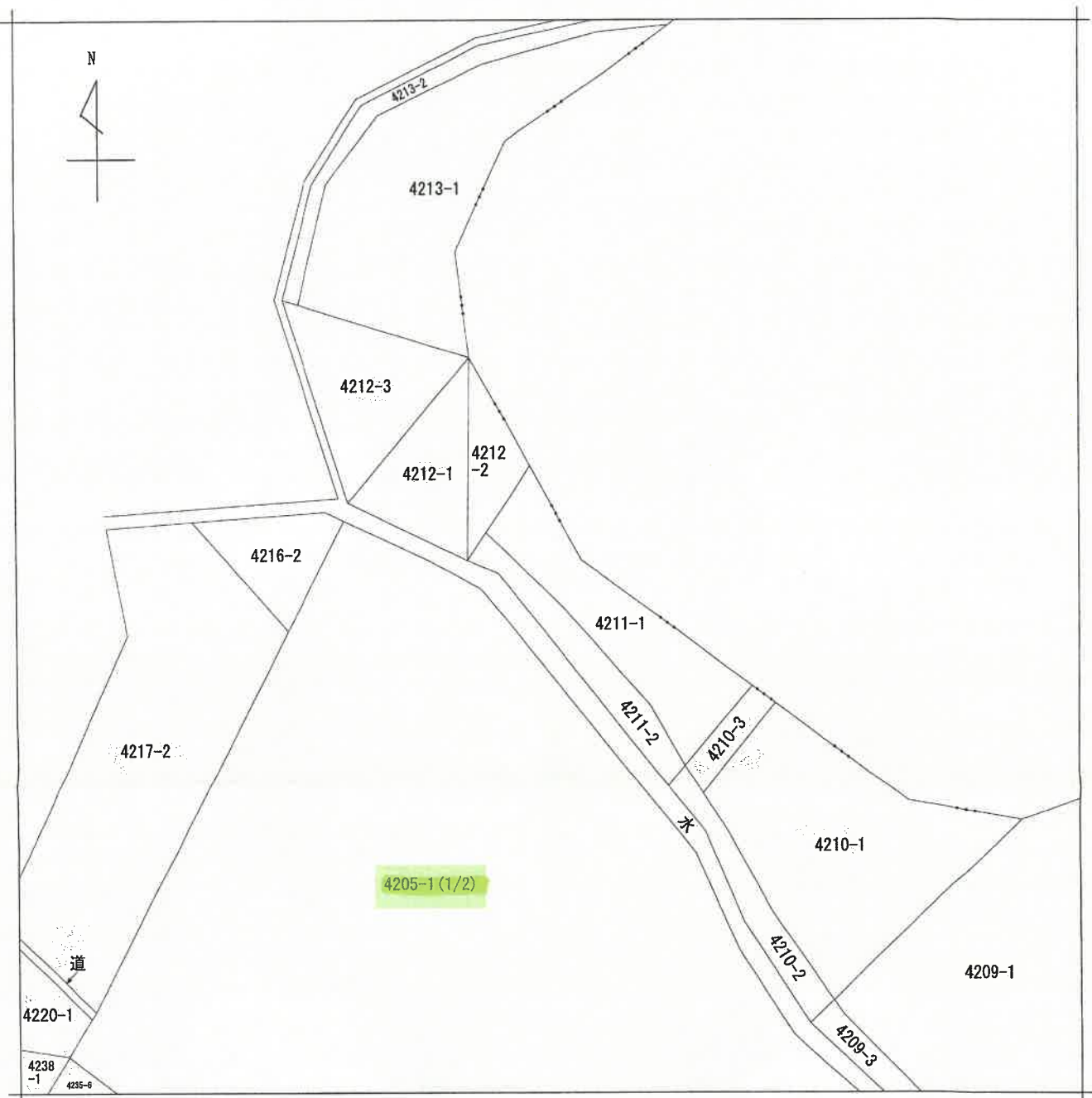
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1525542分の9385







(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	吹田市清水				地番	4205番1			
出力尺	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。

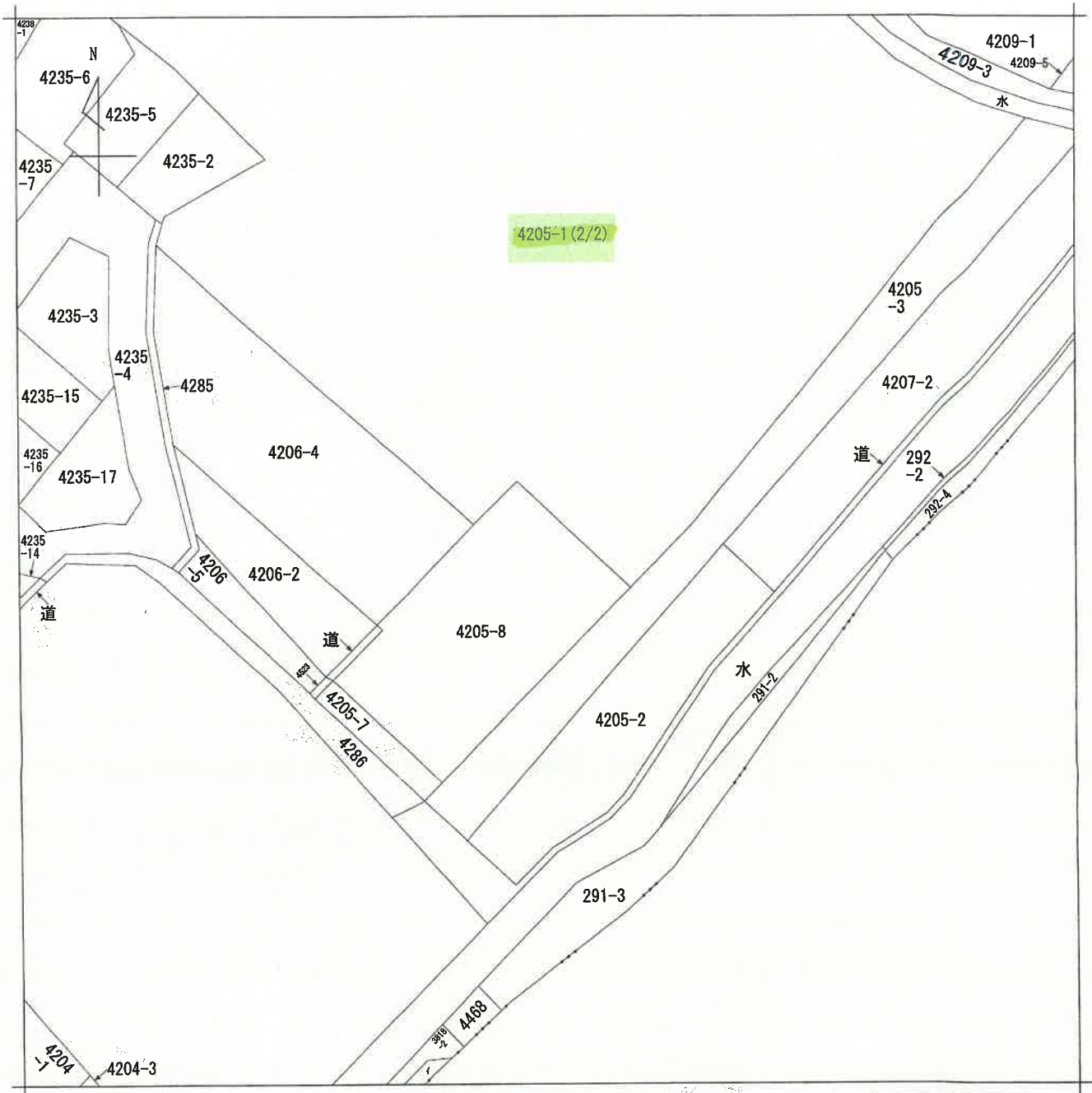
令和7年8月6日

大阪法務局北大阪支局

地図整理番号：M47481

登記官

(1/2)



(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	吹田市清水				地番	4205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		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7年8月6日
大阪法務局北大阪支局

地図整理番号：M47481
(2/2)

登記官

登記年月日：平成24年10月25日

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7年8月6日 大阪法務局 北大阪支局 登記官

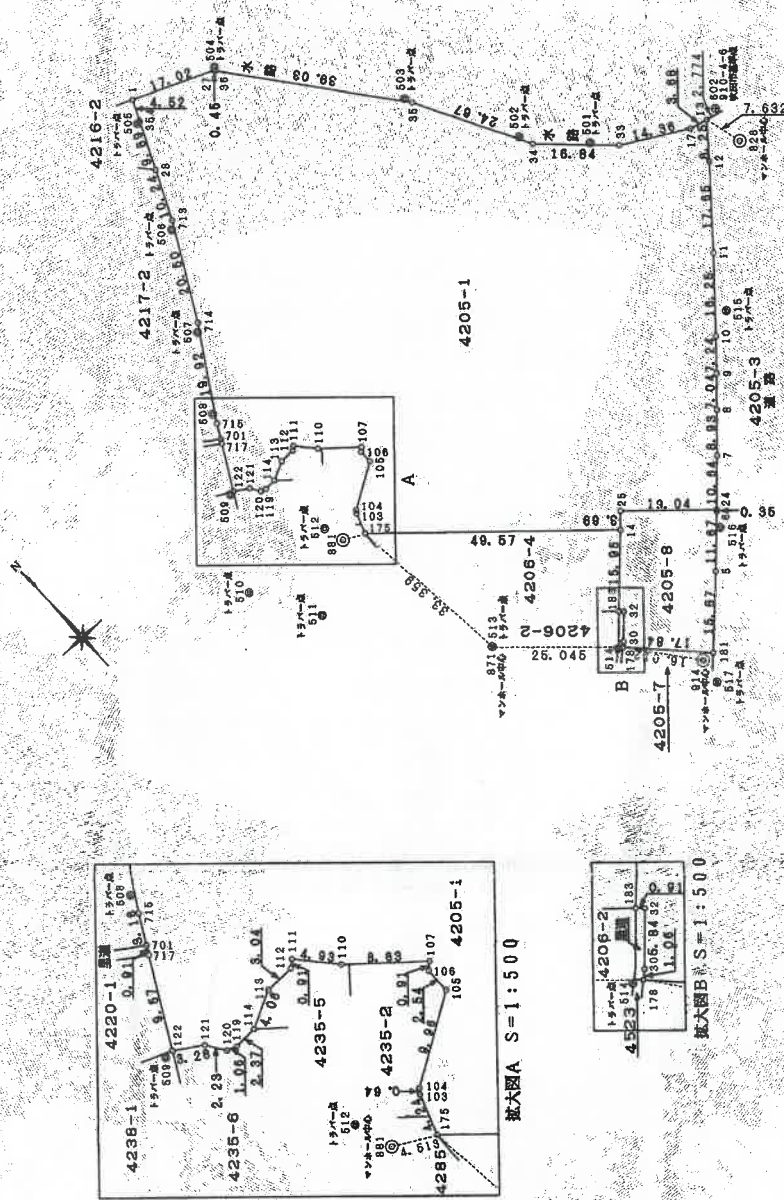
地図整理番号：M47483

(1/3)

地積測量図

地番 4205-1、-8

土地の所在 吹田市清水



作成者

申請人

縮尺 1/3

1000

(平成24年10月10日作成)

登記年月日：平成24年10月25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7年8月6日 大阪法務局北大阪支局

登記官

地図整理番号：M47483

(2/3)

地積測量図

地番 4205-1、-8

土地の所在 吹田市清水

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
4205-8	24	(フルート)	-132586.373	-41608.189		
	25	(コンクリート敷)	-132573.793	-41622.486	19.04	24-25
	14	(コンクリート敷)	-132576.562	-41624.927	3.69	25-14
	183	(フルート)	-132588.113	-41635.929	16.95	14-183
	32	(フルート)	-132588.745	-41635.271	0.91	183-32
	30	(フルート)	-132593.030	-41639.248	5.84	32-30
	178	(フルート)	-132593.726	-41640.048	17.84	30-178
	181	(フルート)	-132606.461	-41657.542	17.84	178-181
	5	(フルート)	-132595.103	-41616.457	15.87	181-5
	6	(フルート)	-132586.633	-41608.428	11.67	5-6
4205-8	24	(フルート)	-132586.373	-41608.189	0.35	6-24
		倍面積	1013.76672		㎡	506.88
			506.883360		㎡	地積

世界測地系 第VI系

平成24年10月10日測量

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
4205-1	24	(フルート)	-132586.373	-41608.189	10.64	24-7
	7	(フルート)	-132578.542	-41600.885	8.93	7-8
	8	(フルート)	-132571.949	-41594.953	7.04	8-9
	9	(フルート)	-132566.705	-41590.255	7.24	9-10
	10	(フルート)	-132561.252	-41585.491	16.25	10-11
	11	(フルート)	-132548.945	-41574.878	17.55	11-12
	12	(フルート)	-132535.406	-41563.553	8.25	12-13
	13	(フルート)	-132528.961	-41558.401	3.68	13-17
	17	(フルート)	-132528.145	-41561.999	14.36	17-33
	33	(コンクリート敷)	-132521.140	-41574.544	16.84	33-34
	34	(コンクリート敷)	-132509.664	-41566.869	24.67	34-35
	35	(コンクリート敷)	-132488.035	-41598.737	39.03	35-36
	36	(敷)	-132457.629	-41623.212	0.45	36-27
	27	(敷)	-132457.269	-41623.496	17.02	27-1
	1	(フルート)	-132450.733	-41639.220	4.52	1-354
	354	(フルート)	-132454.902	-41640.981	9.89	354-28
	28	(フルート)	-132463.914	-41645.072	10.24	28-713
	713	(フルート)	-132473.266	-41649.244	20.50	713-714
	714	(フルート)	-132491.365	-41658.872	19.92	714-715
	715	(フルート)	-132508.291	-41669.381	3.16	715-701
	701	(フルート)	-132511.068	-41670.889	0.91	701-717
	717	(フルート)	-132511.868	-41671.323	3.28	717-122
	122	(コンクリート敷)	-132520.279	-41675.890	2.23	122-121
	121	(フルート)	-132522.028	-41673.108	1.06	121-120
	120	(フルート)	-132523.888	-41671.870	2.37	120-119
	119	(フルート)	-132524.236	-41670.862	4.06	119-114
	114	(フルート)	-132524.145	-41668.485	3.04	114-113
	113	(フルート)	-132522.314	-41664.861	0.91	113-112
	112	(フルート)	-132522.230	-41661.822	4.93	112-111
	111	(フルート)	-132521.625	-41661.140	4.93	111-110
	110	(フルート)	-132525.918	-41657.871	8.63	110-107
	107	(フルート)	-132530.863	-41651.251	0.91	107-106
	106	(フルート)	-132531.490	-41651.923	2.54	106-105
	105	(フルート)	-132534.030	-41651.903	9.96	105-104
	104	(フルート)	-132538.279	-41660.372	0.64	104-103
	103	(フルート)	-132539.797	-41660.757	4.24	103-175
	175	(フルート)	-132543.806	-41662.138	49.57	175-14
	14	(コンクリート敷)	-132548.562	-41624.927	3.89	14-25
	25	(コンクリート敷)	-132573.793	-41622.486	19.04	25-24
	24	(フルート)	-132586.373	-41608.189		
			倍面積		15881.95084	㎡
			7940.975270		㎡	地積

2/3

申請人

(平成24年10月10日作成)

作成者

縮尺

1

登記年月日：平成24年10月25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7年8月6日 大阪法務局北大阪支局 登記官

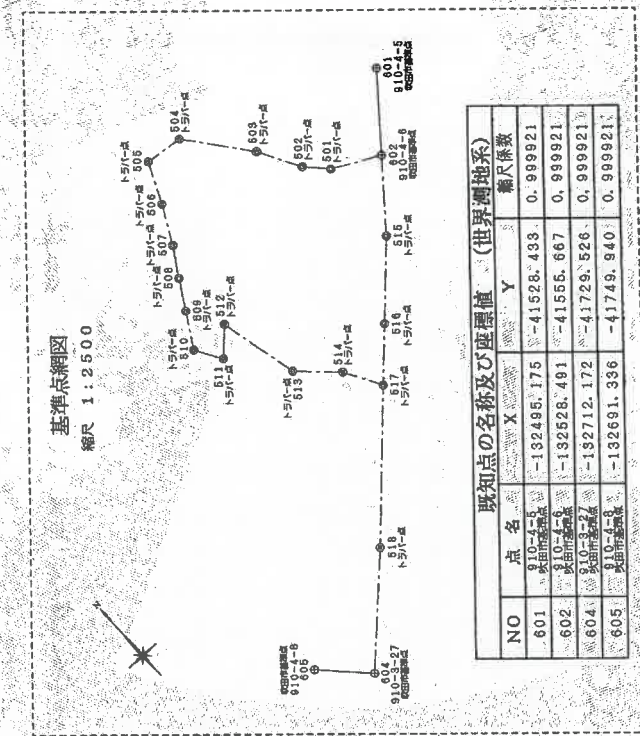
地図整理番号：M47483

(3/3)

地積測量図

地番 4205-1、-8

土地の所在 吹田市清水



NO	点名	X	Y
828	マンホール中心	-132536.324	-41556.389
871	マンホール中心	-132576.965	-41558.677
881	マンホール中心	-132541.710	-41566.135
914	マンホール中心	-132606.213	-41630.024
501	トラバース	-132516.903	-41578.541
502	トラバース	-132506.832	-41587.974
503	トラバース	-132486.515	-41599.304
504	トラバース	-132456.860	-41622.904
505	トラバース	-132454.890	-41641.590
506	トラバース	-132474.560	-41550.573
507	トラバース	-132492.729	-41660.215
508	トラバース	-132506.409	-41668.760
509	トラバース	-132520.326	-41676.826
510	トラバース	-132537.007	-41686.963
511	トラバース	-132549.769	-41679.181
512	トラバース	-132537.680	-41667.360
513	トラバース	-132576.663	-41658.724
514	トラバース	-132593.301	-41641.060
515	トラバース	-132558.839	-41580.559
516	トラバース	-132589.375	-41610.005
517	トラバース	-132611.146	-41630.899
518	トラバース	-132668.834	-41688.094

申請人

(平成24年10月10日作成)

作成者

縮尺

1

3/3

登記年月日：平成24年12月4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7年8月6日 大阪法務局北大阪支局

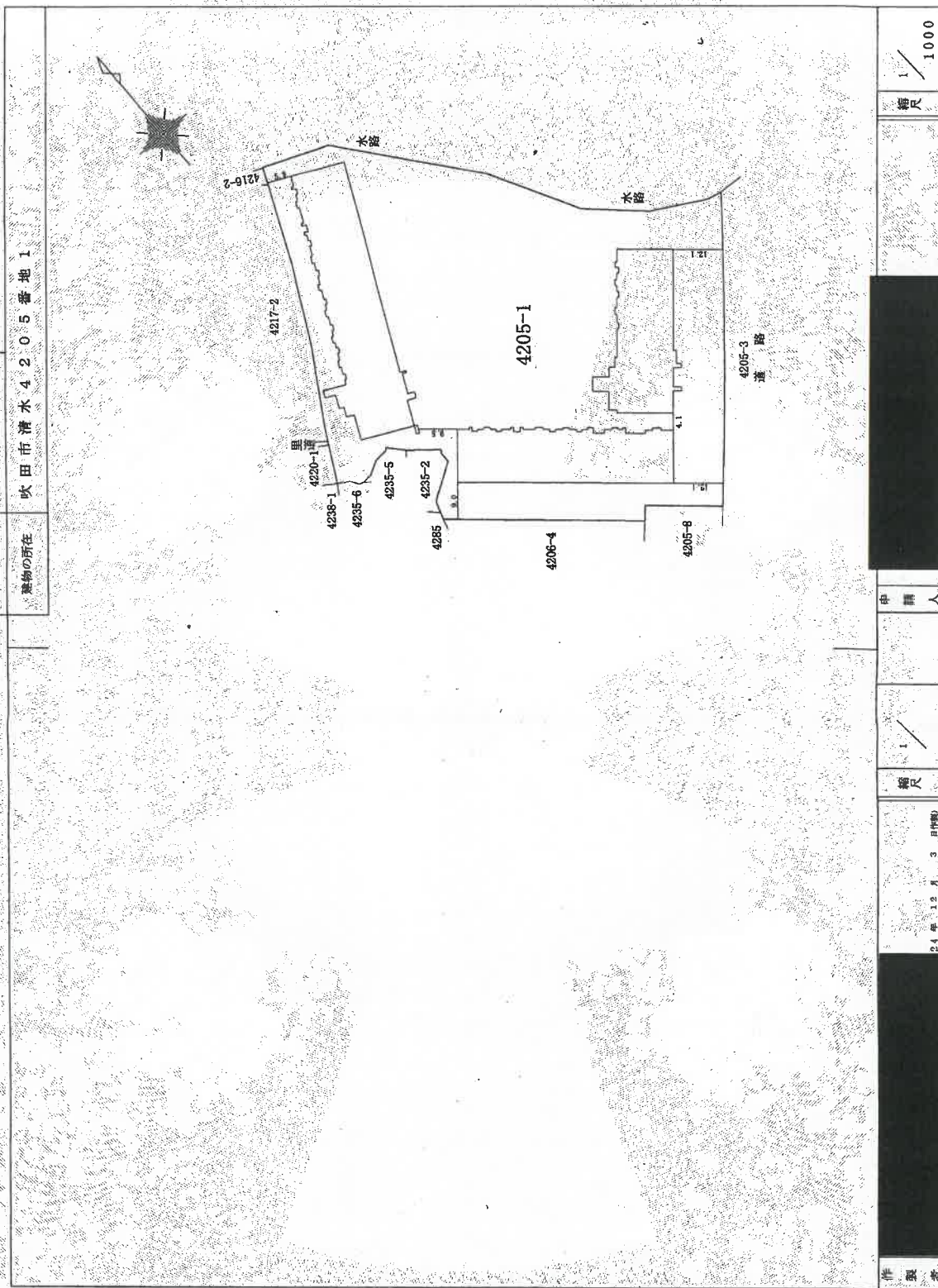
登記証

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号

建物の所在

吹田市清水4205番地1



地図整理番号：M47482 (1/4)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年12月4日

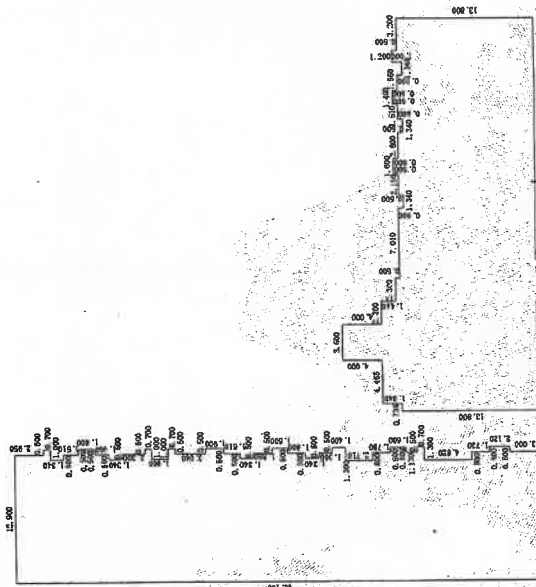
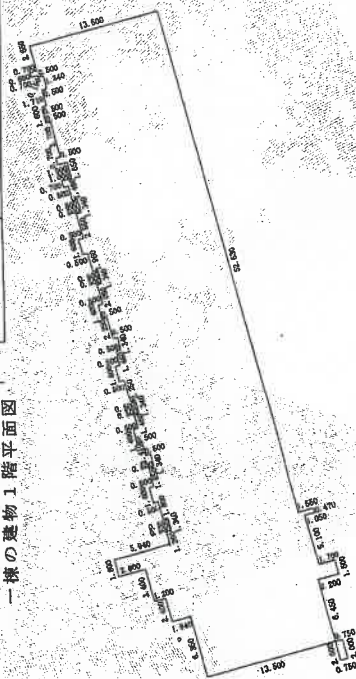
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年8月6日 大阪法務局北大阪支局

登記号

各階平面図 建物図面

家屋番号	吹田市清水4205番地1
建物の所在	

一棟の建物1階平面図



作製者

4年12月3日(作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

地図整理番号：M47482

(2/4)

登記年月日：平成24年12月4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7年8月6日 大阪法務局北大阪支局

登記号

地図整理番号：M47482

(3/4)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号

吹田市清水4-205番地1

建物の所在

1 階 求 積 表

0.500 × 2.120	1.060000
1.300 × 0.700	0.910000
0.500 × 1.600	0.800000
1.300 × 1.400	1.820000
0.500 × 1.600	0.800000
0.500 × 1.900	0.950000
1.000 × 0.700	0.700000
1.000 × 0.700	0.700000
0.500 × 1.600	0.800000
1.000 × 0.700	0.700000
12.900 × 6.850	88.365000
0.800 × 4.520	3.616000
0.500 × 1.360	0.680000
0.500 × 5.250	2.625000
0.500 × 6.550	3.275000
0.500 × 2.300	1.150000
0.500 × 4.570	2.285000
12.900 × 2.950	38.065000
12.400 × 29.150	361.460000
12.100 × 14.150	171.215000
1.000 × 2.000	2.000000
1.000 × 2.000	2.000000
3.100 × 0.800	2.480000
20.410 × 13.800	281.658000
14.840 × 13.300	197.372000
4.400 × 13.800	60.720000
6.350 × 0.500	3.175000
4.470 × 0.500	2.235000
10.365 × 1.940	20.108100
2.390 × 0.500	1.195000
1.600 × 0.500	0.800000
1.400 × 0.500	0.700000
1.200 × 0.500	0.600000
3.600 × 4.000	14.400000
1.500 × 2.200	3.300000

0.470 × 1.550	0.728500
2.000 × 0.750	1.500000
5.100 × 0.500	2.550000
15.210 × 13.500	205.335000
47.540 × 13.000	618.020000
3.300 × 13.500	44.550000
5.250 × 0.500	2.625000
4.270 × 0.500	2.135000
5.310 × 0.500	2.655000
5.700 × 0.500	2.850000
6.110 × 0.500	3.055000
1.460 × 0.500	0.730000
0.700 × 1.000	0.700000
0.700 × 1.000	0.700000
7.010 × 0.500	3.505000
2.400 × 1.940	4.656000
5.200 × 3.140	16.328000
1.600 × 0.500	0.800000
1.400 × 0.500	0.700000
1.600 × 0.500	0.800000
1.400 × 0.500	0.700000
1.600 × 0.500	0.800000
0.500 × 0.700	0.350000
1.800 × 2.800	5.040000

合 計 2197.276000
床面積 2197.27 ㎡

作 製 者

24 年 12 月 3 日 作成

縮尺

申 請 人

縮尺

1 /

登記年月日：平成24年12月4日

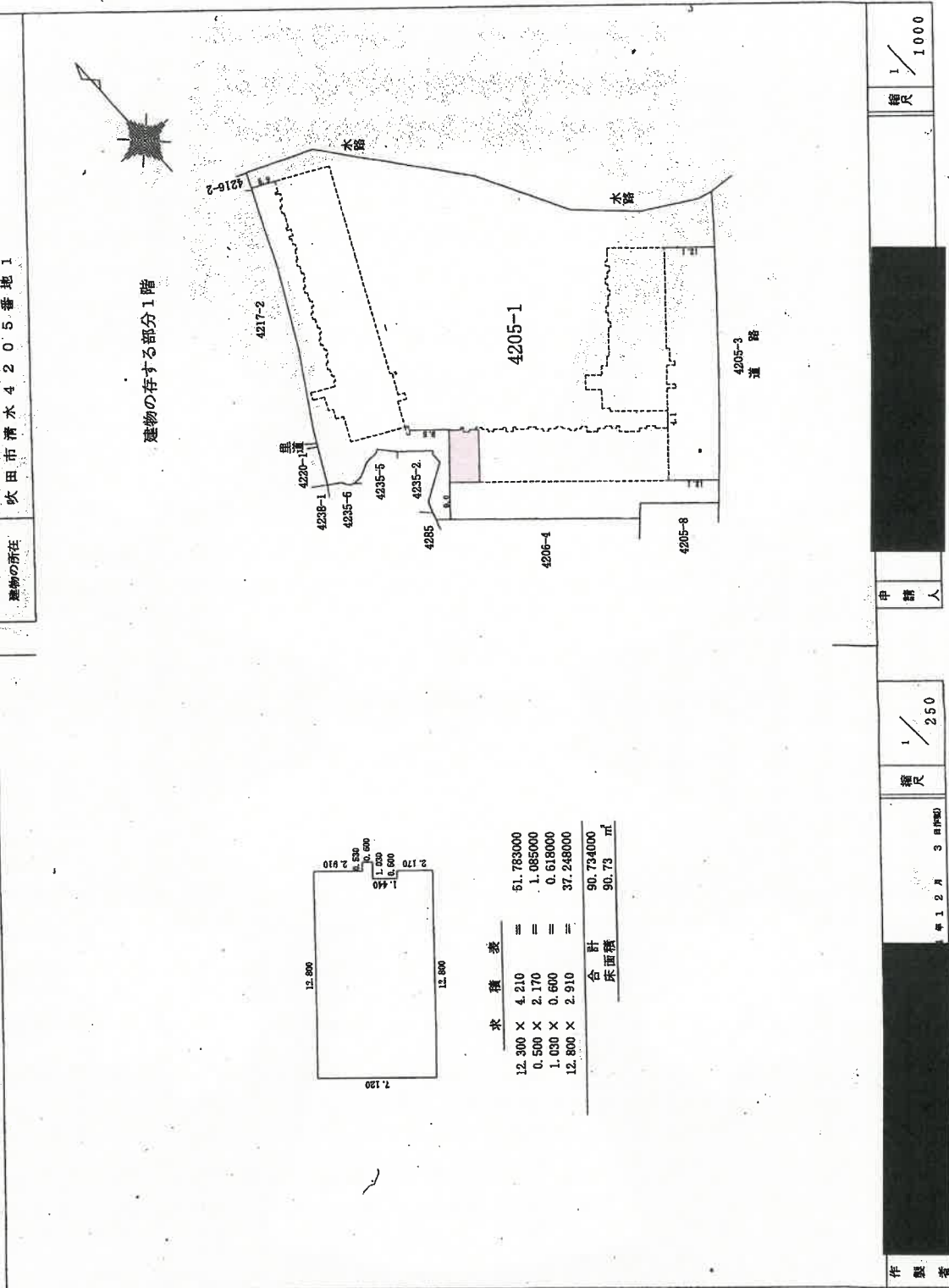
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月6日 大阪法務局北大阪支局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 清水4205番1
の101

建物の所在 吹田市清水4205番地1



地図整理番号：M47482

(4/4)

間取略図

令和7年（ケ）第349号

