

## 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	<input type="checkbox"/> 平成 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 (印)
	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□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 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 (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 <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	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
3	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
4	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

- 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完はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 4月24日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月13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 5月26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 4月10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 豊中市柴原町四丁目17番地、20番地1

建物の名称 クラウンハイム豊中柴原・モノレール駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴原町四丁目17番の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 72.84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 豊中市柴原町四丁目17番

地 目 宅地

地 積 1036.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市柴原町四丁目20番1

地 目 宅地

地 積 644.45平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 263733分の7647



## 物件明細書

令和 8年 3月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田真寛

---

---

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 豊中市柴原町四丁目17番地、20番地1  
建物の名称 クラウンハイム豊中柴原・モノレール駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴原町四丁目17番の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 72.84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 豊中市柴原町四丁目17番  
地 目 宅地  
地 積 1036.41平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 豊中市柴原町四丁目20番1  
地 目 宅地  
地 積 644.45平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 263733分の7647



令和7年(ケ)第444号  
令和7年12月18日受理  
令和 年 月 日提出  
8.1.15

# 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 豊中市柴原町四丁目17番地、20番地1

建物の名称 クラウンハイム豊中柴原・モノレール駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴原町四丁目17番の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 72.84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 豊中市柴原町四丁目17番

地 目 宅地

地 積 1036.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市柴原町四丁目20番1

地 目 宅地

地 積 644.45平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 263733分の7647



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	豊中市柴原町4丁目1-17-503 クラウンハイム豊中柴原モノレール駅前	
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が異なる ( <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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"/> 次のとおり 管理費 9,800円 修繕積立金 23,320円	令和8年1月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年3月分～R7年12月分 計1,314,250円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input 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, 2) <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 [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 表示なし
- (2) 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、概ね公図及び建物図面（各階平面図）のとおりである。
- (2) 本件敷地は、マンション「クラウンハイム豊中柴原モノレール駅前」及びその付帯施設等の敷地となっている。本件敷地は、丘陵地に造成されており、本件敷地内に傾斜が見受けられる。また、南側の道路との間には最大11.5メートル程度、北側の道路との間には最大3.5メートル程度の高低差がある（いずれも北側が高く、南側が低い。）。
- (3) 本件敷地には駐車場が21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。
- (5) 本件敷地上に電柱が存在する。

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、建具の損傷が見受けられるほか、概ね経年相当の劣化、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残置されている。なお、目的建物には人が居住している形跡はないものの、猫が1匹飼育されており、動物臭が感じられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
豊中市役所固定資産税 課職員  マンション管理会社	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。  (照会回答書の要旨) 目的建物については、管理規約等に基づき、駐車場使用料及び自転車置場使用料を買受人に請求することができます。令和8年1月5日時点において、この債権額が477,400円となっています。

(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12月18日 12:30-12:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年12月18日 13:05-13:10	中之島図書館	物件確認
7年12月19日 10:30-11:00	物件所在地	物件及び占有確認(不在)、照会書投函
7年12月19日 11:45-12:00	豊中市役所	道路及び課税関係調査
7年12月22日	執行官室	照会書送付(債務者兼所有者)
7年12月22日	執行官室	照会書送付(管理会社)
8年1月5日 14:25-14:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月5日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

登記年月日：平成11年5月31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。  
(大阪法務局池田出張所管轄)  
令和7年12月18日 大阪法務局北出張所

登記官

( 6 枚目 )

各階平面図

建築物平面図

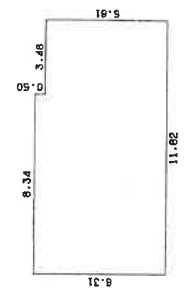
図1.5.31

家屋番号  
柴原町4丁目  
17-503  
建築物の所在  
豊中市柴原町4丁目17番地, 20番地1

区建 149095

建築物の存する部分5階  
建物番号 503

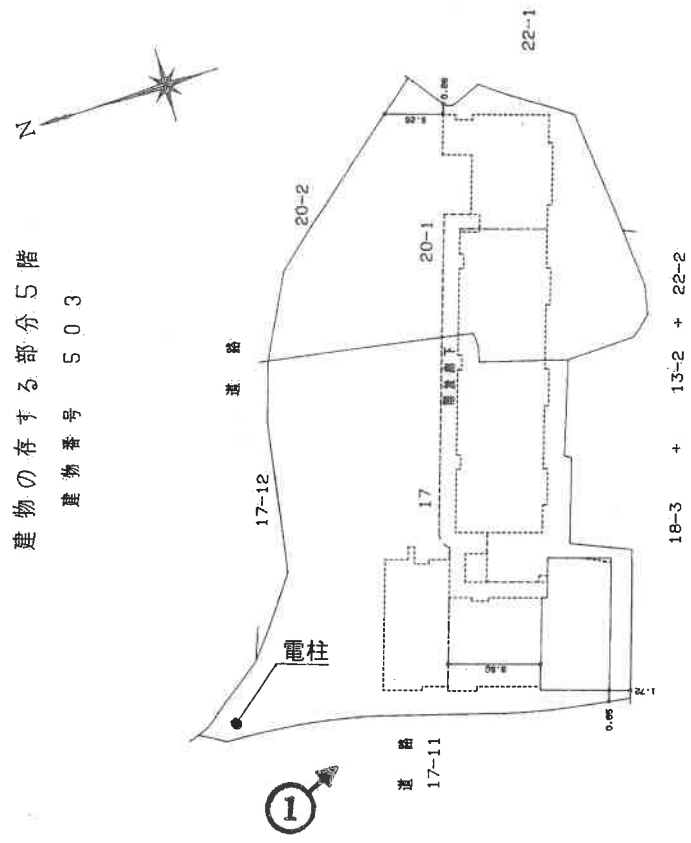
専有の産物



求積表

9.34 x 6.31 =	52.6254
3.48 x 5.81 =	20.2188
合計	72.8442
床面積	72.84 m <sup>2</sup>

A4判に縮小  
(←写真撮影所・方向)

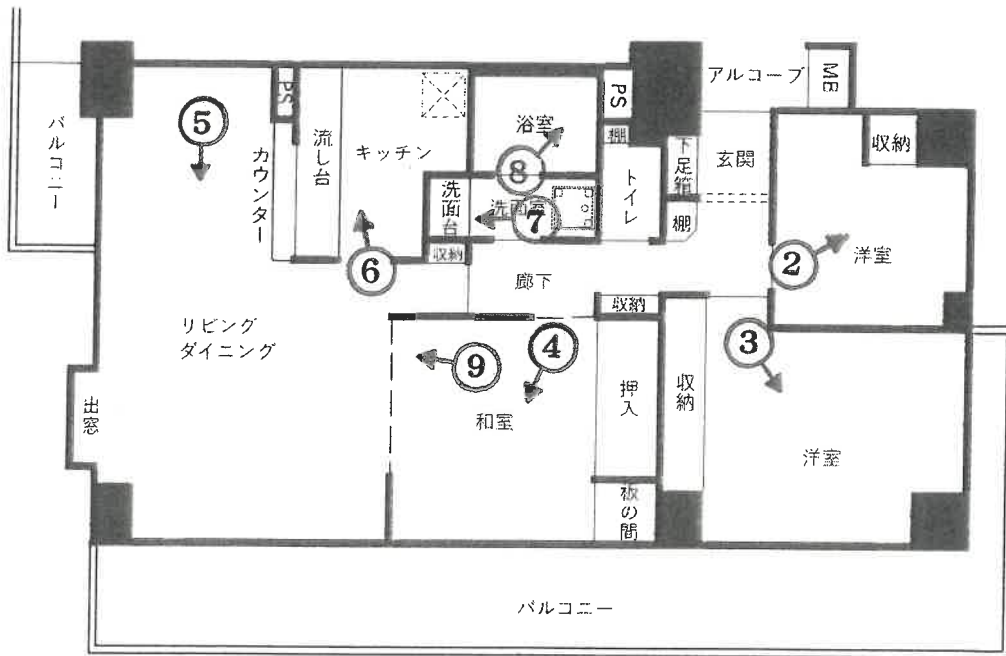


製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(印)	(平成11年5月22日作成)		

(2/3)

請求番号：16-6

【令和7年（ケ）第444号】



(←○写真撮影場所・方向)



①

目的建物が所在する一棟の建物



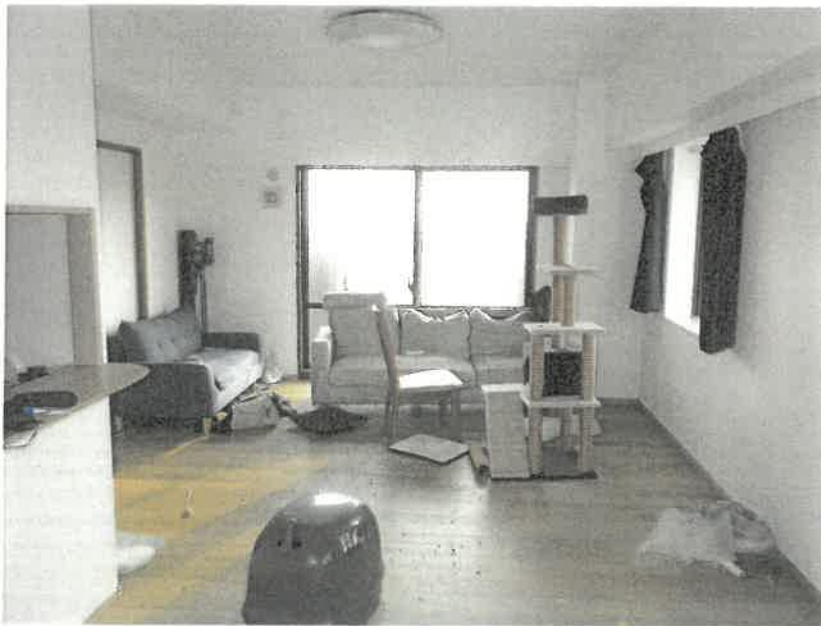
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

建具の損傷

令和7年（ケ） 第444号

令和8年1月5日 現地調査

令和8年1月27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

**池木 俊博**

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,670,000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	<p>■床面積についての備考</p> <p>課税床面積は法定共用部分の按分面積を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量（＝内法面積）を採用する。</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	大阪モノレール線 柴原阪大前駅 東方 道路距離 約100m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	公共施設、中層の共同住宅等が建ち並ぶ駅に近い住宅地域		
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	豊中市用途地域境界参考図により区分	
		第二種住居地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%	60%
	容積率※1	300%	150%
	防火・準防火等	準防火地域	建築基準法第22条区域
	高度地区	—	第1種高度地区
	日影規制	4m/5h-3h	1.5m/4h-2.5h
	立地適正化計画	一般型居住誘導区域、柴原阪大前駅・少路駅周辺区域	一般型居住誘導区域
屋外広告物許可・禁止地域	一般制限区域	禁止地域	
その他の規制	宅地造成等工事規制区域、景観計画区域(市全域)、周知の埋蔵文化財包蔵地「柴原町4丁目 桜井谷窯跡群」		
画地条件	規模	1,680.86㎡ (地番17番:1,036.41㎡、地番20番1:644.45㎡)	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約40m(西側)・奥行約56m(東西方向)	
	高低差等	西側道路とはほぼ等高に接面。北側道路面とは最大約3.5m、南側道路面とは最大約11.5mの高低差がある。	
接面道路の状況	西側	幅員約6.5m舗装市道(42-1-1)	
	北側	幅員約4.3m舗装市道(42-2) ※セットバック済	
	南側	幅員約61m～約67.5m舗装府道(42-1-1)	
	接道状況	三方路地(※南側道路は高低差により基準法上の接道条件を満たすためには協議が必要である)	
土地の利用状況等	現況	6階建(地下1階付)共同住宅の敷地	
	東側	戸建住宅等	
	西側	道路	
	南側	道路等	
	北側	道路	
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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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	※1 分譲時の物件概要によると、基準容積率は226.45%。 ※2 本件敷地内に電柱が存在している。		

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	クラウンハイム豊中柴原・モノレール駅前	
建物の用途	共同住宅 総戸数36戸（住戸36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11年5月25日新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出外断熱防水
	外 壁	タイル貼り等
	その他	－
設 備 等	エレベーター、駐車場21台（賃貸駐車場・現在空きは有）、駐輪場、オートロック、メールボックス、宅配ボックス、ゴミ置場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： クラウンハイム豊中柴原・モノレール駅前管理組合 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 管理形態： 日勤（月・木・金）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト含有建材が使用されている可能性は不明である。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。</li> <li>・修繕積立金（令和8年1月5日現在）：43,411,114円。</li> <li>・建築計画概要書等により建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。</li> <li>・管理会社からの回答書によると、直近における修繕計画はない。</li> <li>・管理会社からの回答書によると、ペット飼育は禁止されている。</li> <li>・管理会社からの回答書によると、民泊営業は禁止されている。</li> </ul>	

(2) 専有部分の概要

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：南・東・西向き (角住戸)	
床 面 積	72.84㎡ (登記面積) 76.47㎡ (壁芯面積・左記は住居専有面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳、カーペット、シート等
	内 壁	ビニールクロス貼
	設 備	キッチン、浴室、洗面台等
	その他	—
保 守 管 理 の 状 態	保守管理状況については普通程度。建具の損傷が見受けられたほか、概ね経年相応の劣化・損耗が認められる。	
管 理 費 等	管理費	9,800 円 (月額)
	修繕積立金	23,320 円 (月額)
	滞 納 額 (管理費)	あり (令和8年1月5日現在) 431,200 円 (令和4年3月分～令和7年12月分)
	(修繕積立金)	883,050 円 (令和4年3月分～令和7年12月分)
	計	1,314,250 円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	(1) 管理会社によれば、上記管理費、修繕積立金のほかに、令和8年1月5日時点で下記の滞納額がある。 駐車用使用料：月額11,000円 滞納額462,000円 (R4.3～R7.12) 駐輪場使用料：月額350円 滞納額15,400円 (R4.3～R7.12) (2) 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、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 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
363,000	72.84	0.44	11,634,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約27年

経済的残存耐用年数 約23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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数23年 / (経過年数27年 + 経済的残存耐用年数23年)} × (1 - 0.1)

≒ 0.44

※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	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
221,000	0.84	1,680.86	0.95	$\frac{7,647}{263,733}$	8,595,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 豊中-45

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$210,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103.3/100 \times 100/101 \times 100/97 \quad \doteq 221,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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 方位+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.99 幅員等-1	0.97 駅距離-3	1.05 周辺利用状況+10	0.96 容積率-4	0.97

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04 三方路地+4	0.90 地積過大-10	0.95 不整形-5	0.95 高低差 -5	0.84

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)
11,634,000	8,595,000	1.05	21,240,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.02 5階/6階建	1.03 南・東・西向 角住戸	1.00	1.00	1.05

## 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)
280,000	1.05	72.84	21,415,000

### 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	豊中市柴原町4丁目	豊中市柴原町4丁目
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	6F/6F	4F/8F
面積	約73㎡	約70㎡
建築時期	平成11年5月	平成11年2月
取引時点	令和6年5月	令和6年12月
取引形態	一般	一般
事例価格	247,000円/㎡	284,000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)
A	247,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	279,000
B	284,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{103}$	281,000
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/㎡)  280,000	

### 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	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-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,763 千円 (25.7%)	714 千円	6.5%	10,985 千円	549 千円	10,436 千円	0.76513	7,985 千円 (74.3%)	10,748 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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
共益費収入	120	120	120	120	120	120
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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出						
維持管理費	118	118	118	118	118	118
修繕費	280	280	280	280	280	280
公租公課	121	121	121	121	121	121
損害保険料	21	21	21	21	21	21
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	540	540	540	540	540	540
資本的支出	300	0	0	0	0	
総費用合計	840	540	540	540	540	540
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	41%	41%	41%	41%	41%	41%
エ 有効純収益	414	714	714	714	714	714
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	392	641	608	576	546	

#### 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	21,240,000	1.00	21,240,000
② 比準価格	21,415,000	1.00	21,415,000
③ 収益価格			10,748,000
④ 調整後の価格	20,331,000		

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て、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
20,331,000	1.00	0.70	0.89	0	12,670,000

イ 市場性修正： 本件では不要と判断した。

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： 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。

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 豊中-45

所 在 : 豊中市柴原町5丁目61番2「柴原5-4-12」  
価 格 : 210,000円/㎡  
位 置 : 大阪モノレール線 柴原阪大前駅 北東方 約440m  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 231㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 北西 6m 市道  
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)  
地域の概要 : 一般住宅に低層の共同住宅が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 129,234,108円 (土地符号1・持分7,647/263,733)  
: 80,359,048円 (土地符号2・持分7,647/263,733)  
: 5,919,177円 (家屋:専有部分)

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊中市柴原町四丁目17番地、20番地1  
建物の名称 クラウンハイム豊中柴原・モノレール駅前

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴原町四丁目17番の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 72.84平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

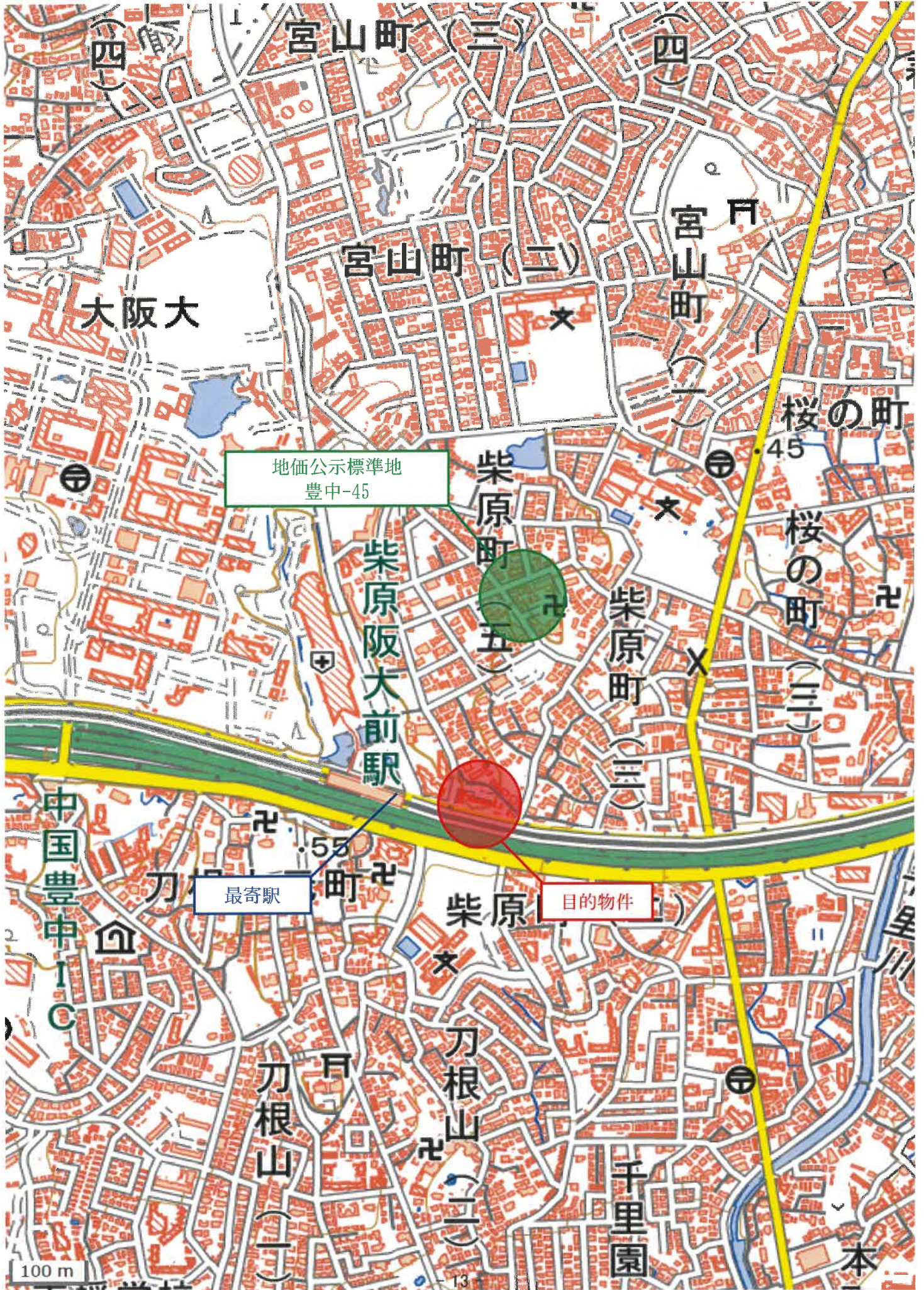
土地の符号 1  
所在及び地番 豊中市柴原町四丁目17番  
地 目 宅地  
地 積 1036.41平方メートル

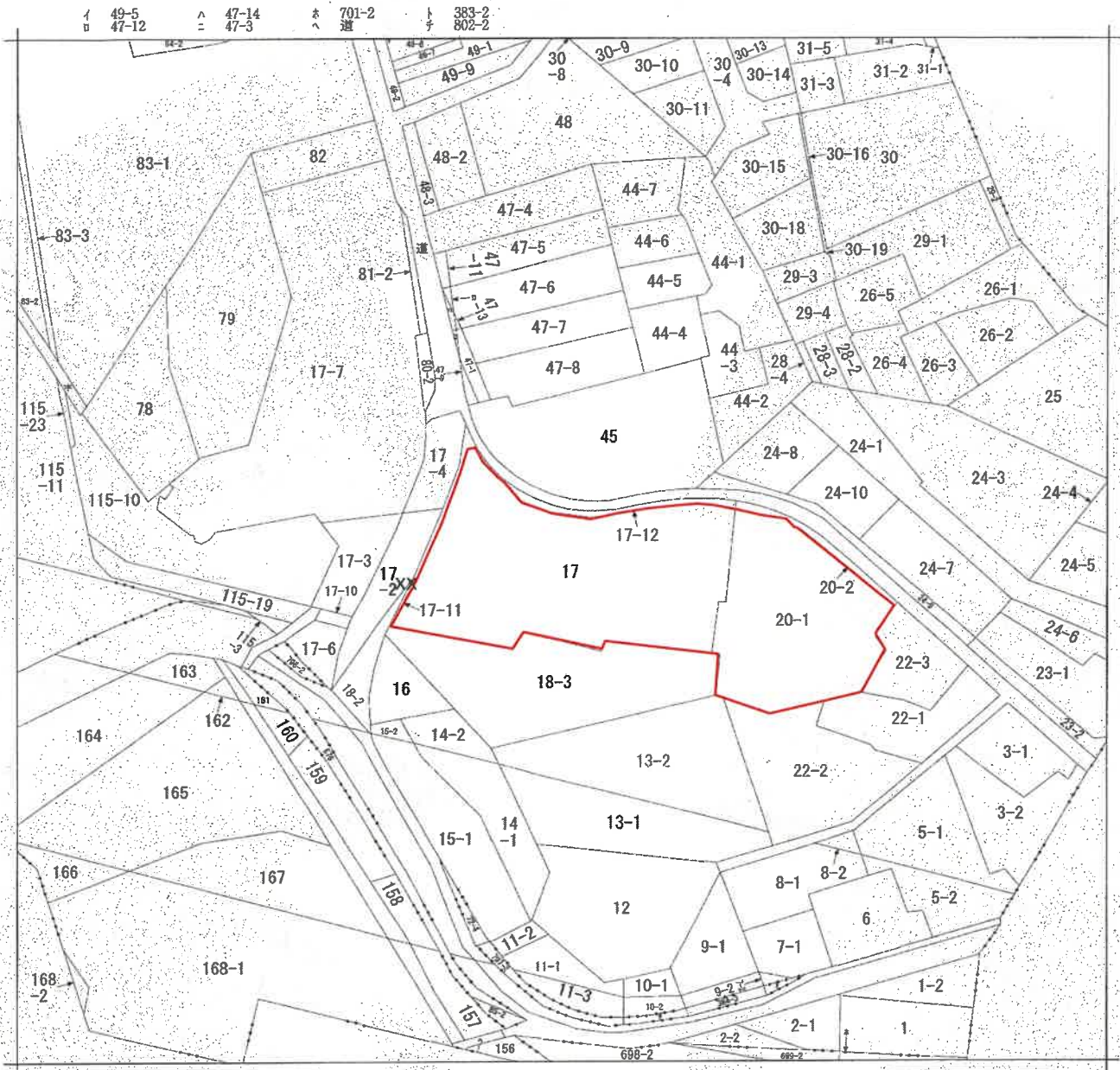
土地の符号 2  
所在及び地番 豊中市柴原町四丁目20番1  
地 目 宅地  
地 積 644.45平方メートル

#### (敷地権の表示)

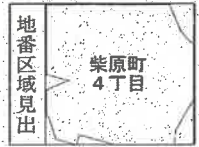
土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 263733分の7647







(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	豊中市柴原町四丁目		地番	17番			
出縮	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)			補事項	方位不明

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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年11月29日

東京法務局

地図整理番号：M81536

登記官

(1/1)



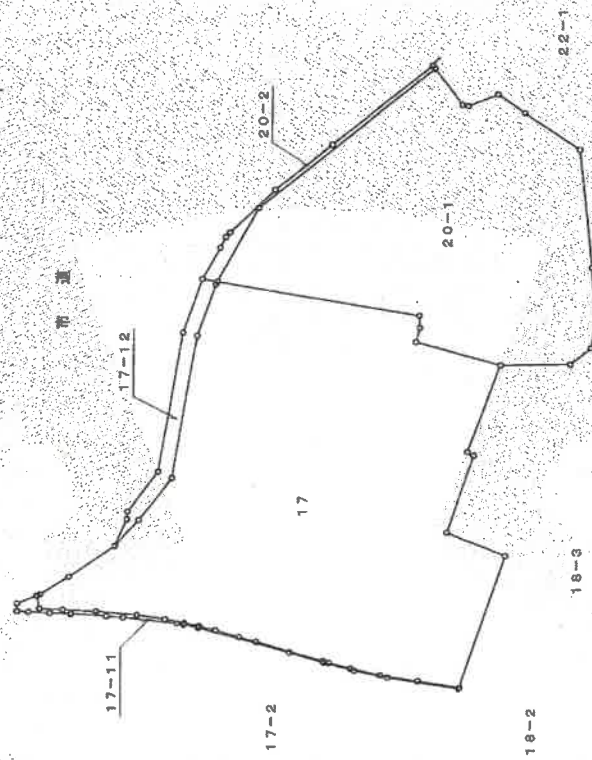
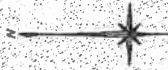
登記年月日：平成10年6月5日

前17 後新17  
17-11 17-12  
17-11 17-12  
10.6.5  
(3-1)

地積測量図

地番	17 17-11 17-12 20-1 20-2
土地の所在	豊中市榮原町四丁目

718830



土地所在図 S=1:500

(日中製)

縮尺 1/500

申請人

平成10年4月15日(作製)

土地家屋調査士

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

(1/3)

地図整理番号：M81537

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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年11月29日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成10年6月5日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年11月29日 東京法務局

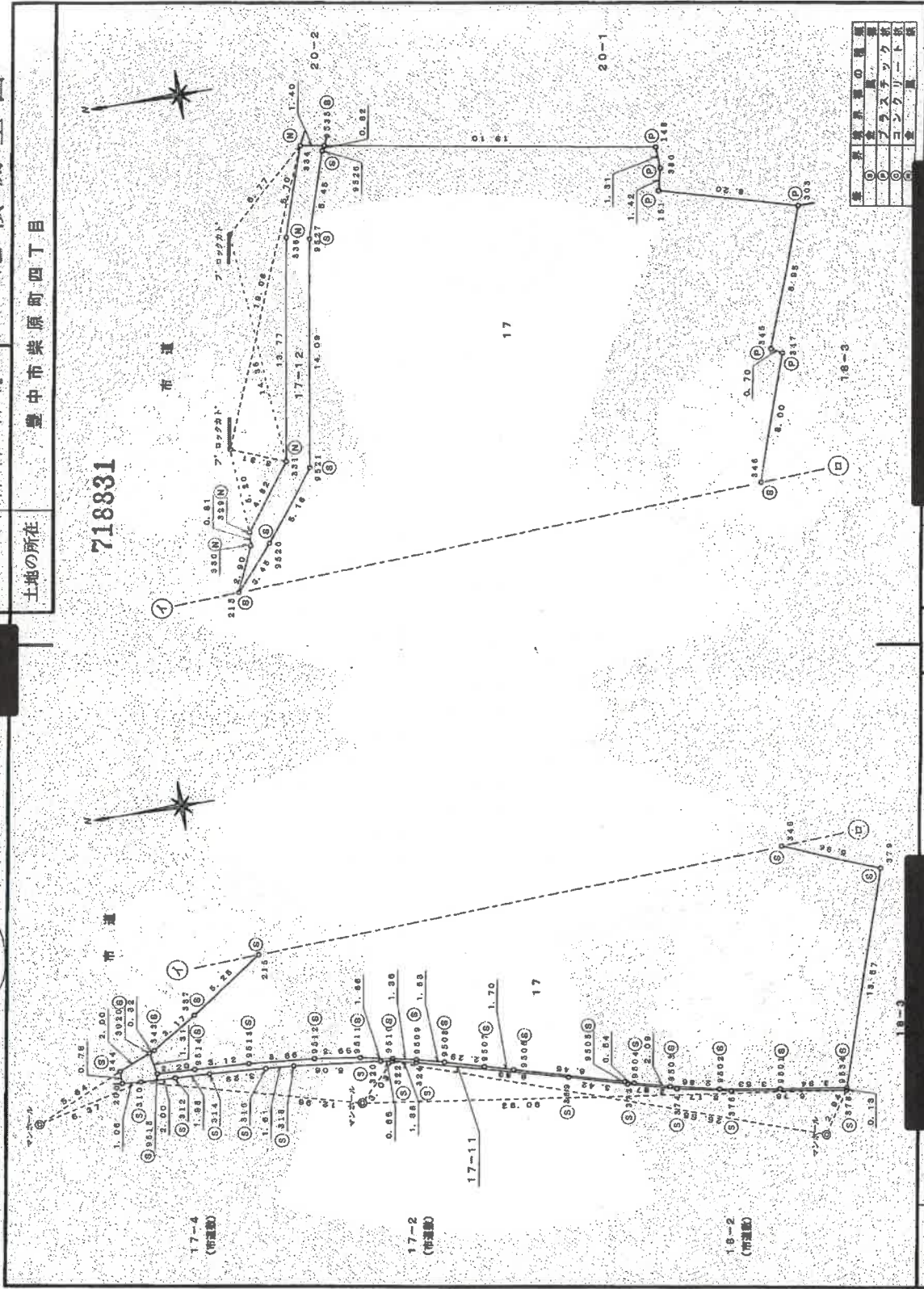
登記官

# 地積測量図

地番 17-11 17-12

土地の所在 豊中市柴原町四丁目

## 718831



測量器具の履歴	
①	水準器
②	アラスチック巻尺
③	コンクリート板
④	巻尺

縮尺 1/260

3-2

平成10年4月14日(作製)

土地家屋調査士

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

地図整理番号：M81537 (2/3)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成10年6月5日

3-3

地積測量図

地番 17-12 17-11

土地の所在

718832

座標求積表

地番	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
215	226.426	220.439	3.459320	
9520	224.102	223.052	6.189521	
9521	221.083	227.205	14.069527	
9527	218.796	241.110	5.459528	
9526	217.144	246.319	0.329538	
9535	216.995	246.804	1.40934	
334	218.890	246.855	5.70838	
336	220.117	241.423	18.77931	
331	222.988	227.882	4.82829	
329	225.205	223.920	0.81830	
330	226.379	223.109	2.90815	
倍面積			71.602810	
倍面積			86.7814080	
倍面積			85.78	

築地求積表

17	公簿	1082.580978
	総計	46.1715885
	築地	1086.412865
	地積	1030.41
	坪	818.51

地番	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
9534	194.182	208.520	8.249501	
9501	188.058	207.140	3.539502	
9502	201.547	207.758	2.809508	
9503	204.396	208.367	2.009504	
9504	206.391	208.937	0.549505	
9505	206.879	209.118	6.489504	
9506	213.068	210.850	1.709507	
9507	214.708	211.445	2.209509	
9508	218.907	212.101	1.989509	
9509	218.488	212.588	1.809510	
9510	219.818	212.810	1.869511	
9511	221.045	213.191	2.689512	
9512	224.289	213.588	0.839513	
9513	228.120	213.957	3.129514	
9514	231.240	214.143	2.209515	
9515	233.444	214.262	1.814080	
3020	233.682	215.557	2.00344	
344	235.582	214.780	0.78200	
200	235.524	214.026	1.06310	
310	234.489	213.988	2.00512	
312	232.652	213.892	1.89314	
314	230.496	216.780	3.89016	
316	227.175	213.407	1.81818	
318	225.582	213.853	5.08380	
320	220.526	212.780	0.83982	
322	219.878	212.654	1.86924	
324	218.526	212.853	0.83368	
389	210.026	209.959	0.42372	
372	206.784	209.954	2.97874	
374	203.990	208.175	5.17678	
376	200.889	207.514	6.78678	
378	194.202	206.358	0.189584	
倍面積			20.780569	
倍面積			10.3901845	
倍面積			10.88	

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。  
(大政法律局池田出張所管轄)

令和6年11月29日

東京法律局

登記官

(日課第9)

作製者

土地家屋調査士

申請人

(平成10年4月14日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会)

縮尺 1/

(日課第9)

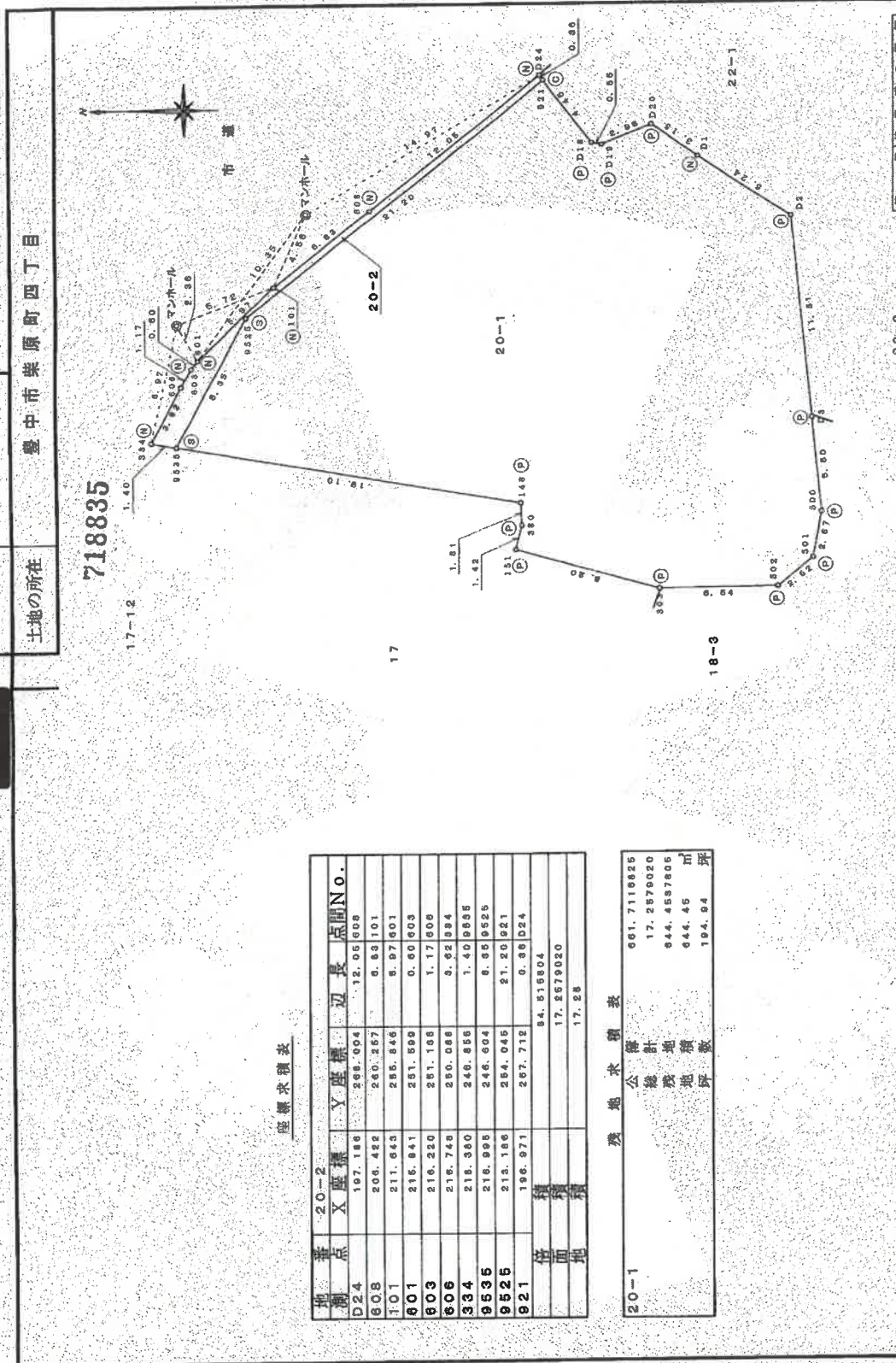
A4サイズに縮小

登記年月日：平成10年6月5日

前20  
後新20-1  
20-2  
10.6.5

地積測量図

地番 20-1  
20-2  
土地の所在 豊中市柴原町四丁目  
718835



座標求積表

地番	20-2	X座標	Y座標	辺長	点間No.
D2.4	197.188	288.004	12.06608		
G0.8	206.482	260.257	0.53101		
I0.1	211.643	255.846	8.97601		
F0.1	216.841	251.599	0.60603		
G0.9	216.220	251.188	1.17608		
G0.6	216.748	250.888	3.62384		
33.4	218.360	249.555	1.409858		
9535	218.998	246.604	8.656525		
9525	218.186	254.046	21.20921		
921	196.971	267.712	0.96024		
倍面積			84.518504		
面積			17.2579020		
面積			17.28		

残地求積表

20-1	公積	661.7118825
	総計	17.2579020
	残地積	644.4537806
	残地積数	644.45 m <sup>2</sup>
	残地積数	194.94 坪

測量手続の履歴	
①	測量
②	アスチメック図
③	コンピュータ図
④	測量

縮尺 1/250

申請人

2010年4月15日(作製)

製作者 土地家屋調査士 豊中支部

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。  
(大阪法務局池田出張所管轄)  
令和6年11月29日 東京法務局 登記官

A4サイズに縮小



登記年月日：平成11年5月31日

これは図面に記載されている内容を証明した描面である。  
(大阪法務局池田出張所管轄)  
令和6年11月29日 東京法務局

登記官

各階平面図

建築物各階平面図 11.5.31

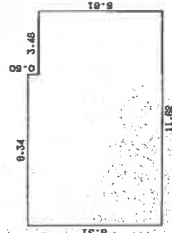
家屋番号  
17-503

建築物の所在  
豊中市柴原町4丁目17番地、20番地1

区建 149095

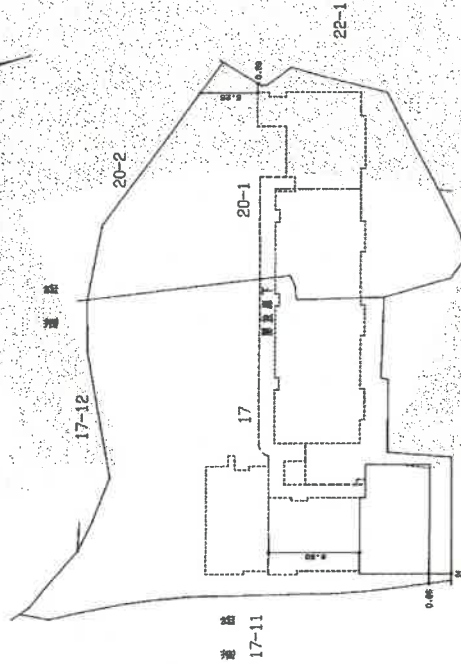
専有の建物

建築物の存する部分5階  
建物番号 503



求積表

8.34 × 6.31 = 52.6254
3.48 × 5.81 = 20.2188
合計 72.8442
坪数換算 72.84 ㎡



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(平成11年5月22日作製)

地図整理番号：M81540

(2/3)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成11年5月31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。  
(大阪法務局池田出張所管轄)  
令和6年11月29日 東京法務局 登記官

各階平面図

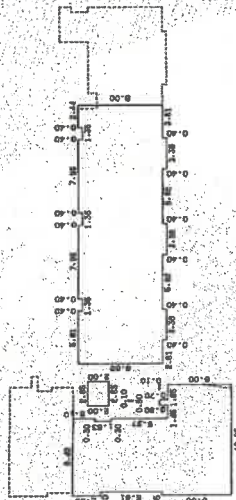
建築物各階平面図 11.5.31

家屋番号 一標

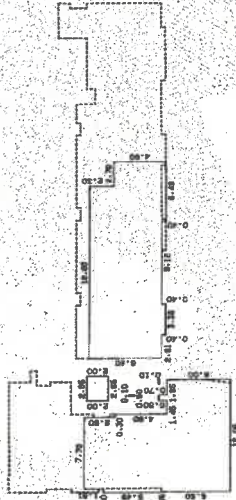
建築物の所在 豊中市柴原町4丁目17番地、20番地1

149062

一棟の建物



一棟の建物



区分建物

149062-17-605

区分建物

149062-17-506

5階求積表

0.40 x 2.69	1.07600
9.35 x 6.80	63.79000
7.70 x 15.00	115.50000
0.30 x 0.63000	0.18900
0.30 x 11.37	3.41100
1.45 x 6.80	9.86000
0.50 x 6.80	3.40000
( 6.80 + 6.70 ) x 0.10 / 2	0.67500
1.85 x 6.00	11.10000
3.00 x 2.65	7.95000
3.01 x 8.00	24.08000
0.19 x 8.40	1.59600
0.17 x 7.00	1.19000
1.75 x 7.60	13.30000
7.20 x 6.00	43.20000
7.20 x 8.40	60.48000
0.19 x 7.00	1.33000
1.75 x 7.60	13.30000
7.20 x 6.00	43.20000
7.20 x 8.40	60.48000
0.17 x 7.60	1.29200
2.84 x 6.00	17.04000
合計	378.90000
床面積	378.90 ㎡

6階求積表

0.05 x 5.49	0.27450
0.35 x 11.98	4.19850
7.70 x 13.80	106.26000
0.30 x 10.90	3.27000
1.45 x 6.80	9.86000
( 6.80 + 6.70 ) x 0.10 / 2	0.67500
2.00 x 6.00	12.00000
2.00 x 2.65	5.30000
2.91 x 6.80	19.78800
3.38 x 7.20	24.33600
9.12 x 6.80	62.01600
3.79 x 7.20	27.28800
2.70 x 4.90	13.23000
合計	286.59400
床面積	286.59 ㎡

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(平成11年5月22日作成)

(施印)

地図整理番号：H81540

(3/3)

間取略図

