

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	(印)	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

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	☐ 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)	代表者	法人の所在地	フリガナ
	代表者	法人の名称	
	代表者	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 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 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住所	フリガナ	
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住所	フリガナ	
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住所	フリガナ	
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

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。
- 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 8月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 8月 28日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月11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	日 時 場 所 令和 8年 9月29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 8年 8月12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	7,260,000 5,808,000		1,452,000	不明	不明
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市紫明園1024番地1

建物の名称 さんくれーる茨木C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 紫明園1024番1の13

建物の名称 114

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 69.82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 茨木市紫明園1024番1

地 目 宅地

地 積 2548.11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 826441分の7254



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 茨木市紫明園 1024 番地 1

建物の名称 さんくれーる茨木 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 紫明園 1024 番 1 の 13

建物の名称 114

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 69.82 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 茨木市紫明園 1024 番 1

地 目 宅地

地 積 2548.11 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 826441 分の 7254



令和8年(ケ)第139号
令和8年5月22日受理
令和 年 月 日提出
8.6.12

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 茨木市紫明園 1024 番地 1

建物の名称 さんくれーる茨木C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 紫明園 1024 番 1 の 13

建物の名称 114

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 69.82 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 茨木市紫明園 1024 番 1

地 目 宅地

地 積 2548.11 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 826441 分の 7254



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茨木市紫明園11-114さんくれーる茨木C棟		
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	☒ 次のとおり 管理費 6,530円 修繕積立金 14,510円	令和8年5月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年5月分～R8年5月分 計517,515円 ☐ 不明	
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
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 ） ☐ （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） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （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 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）	☒ 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) 表札の表示 表示なし
- (2) 集合郵便受けの表示 債務者の姓
- (3) 集合案内板の表示 債務者の姓

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、概ね土地建物位置関係図のとおりである。本件敷地は、丘陵地に存在することから、概ね北西側が高い地勢にあり、主に北側及び西側隣地との間に高低差が見受けられる（本件敷地が低い。）。
- (2) 本件敷地は、マンション「さんくれーる茨木C棟」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204台分が存在する。
- (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、リフォームに応じた経年相当の劣化、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
茨木市役所固定資産税課職員	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	1 目的建物には私が住んでいます。 2 目的建物は、私が入居した平成30年に全面的にリフォームをしています。現時点では、目的建物に修繕を要するような大きな不具合はないと思います。 3 目的建物の南側にある専用庭は、目的建物とともに購入したもので、使用料の支払はありません。
マンション管理会社担当者	1 目的建物については、管理規約等に基づき、自転車置場使用料（月額100円）、バイク置場使用料（月額200円）、駐車場使用料（月額7,000円）及び水道料使用料を買受人に請求することができます。令和8年5月29日時点において、この債権額が合計185,897円となっています。 2 自転車置場使用料及びバイク置場使用料については、昨年の途中まで2台ずつの使用料が発生していたため、滞納期間に現在の使用料を乗じた金額よりも滞納額が大きくなっています。

(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
8年 5月25日 9 : 45 - 10 : 00	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 5月25日 10 : 25 - 10 : 30	中之島図書館	物件確認
8年 5月25日 11 : 00 - 11 : 10	茨木市役所	道路及び課税関係調査
8年 5月25日 11 : 30 - 12 : 00	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 5月26日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 6月10日 13 : 30 - 13 : 50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者兼所有者と面談

(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。

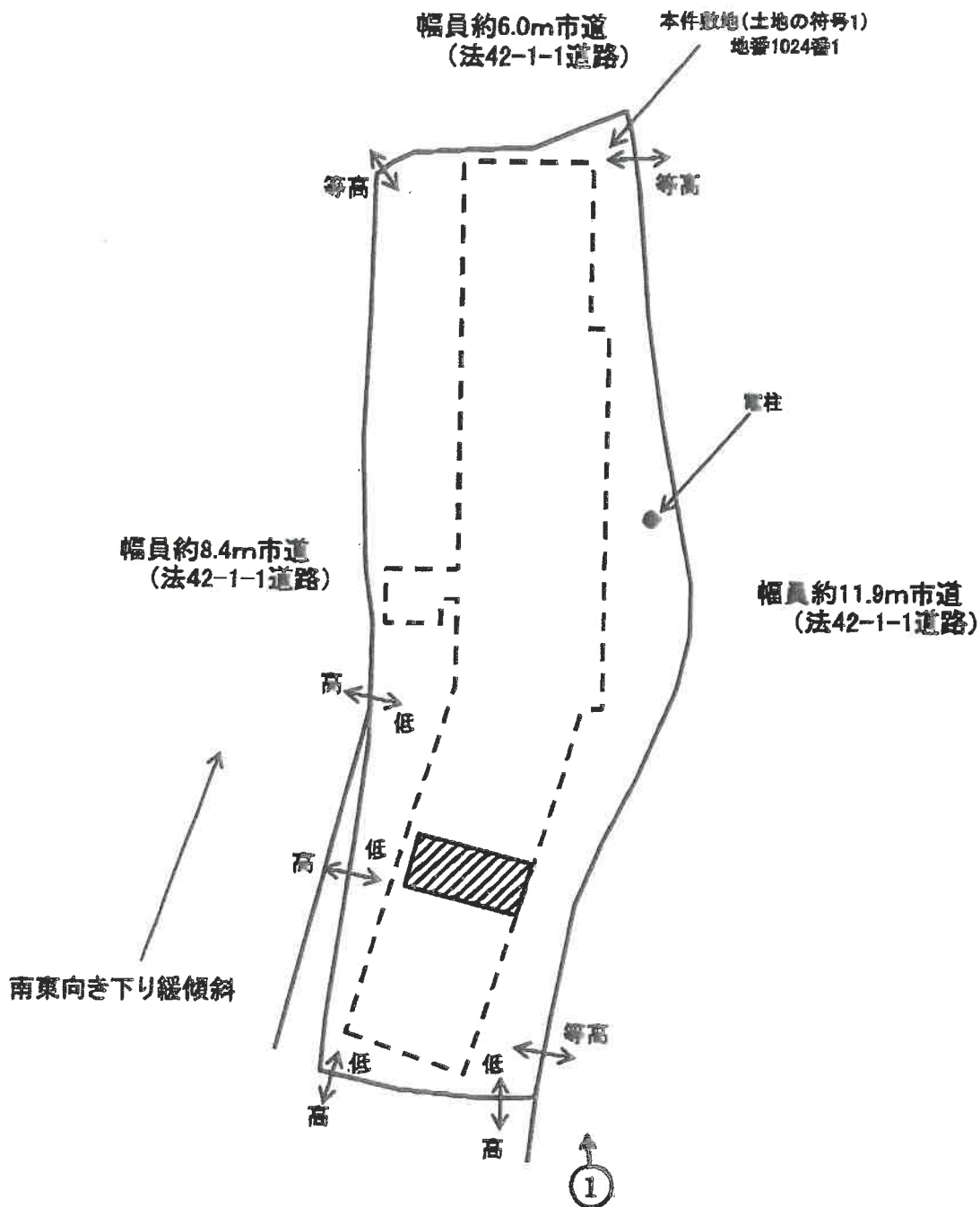
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物位置関係図



▨ 目的専有部分:家屋番号 紫明園1024番1の13、建物の名称 114

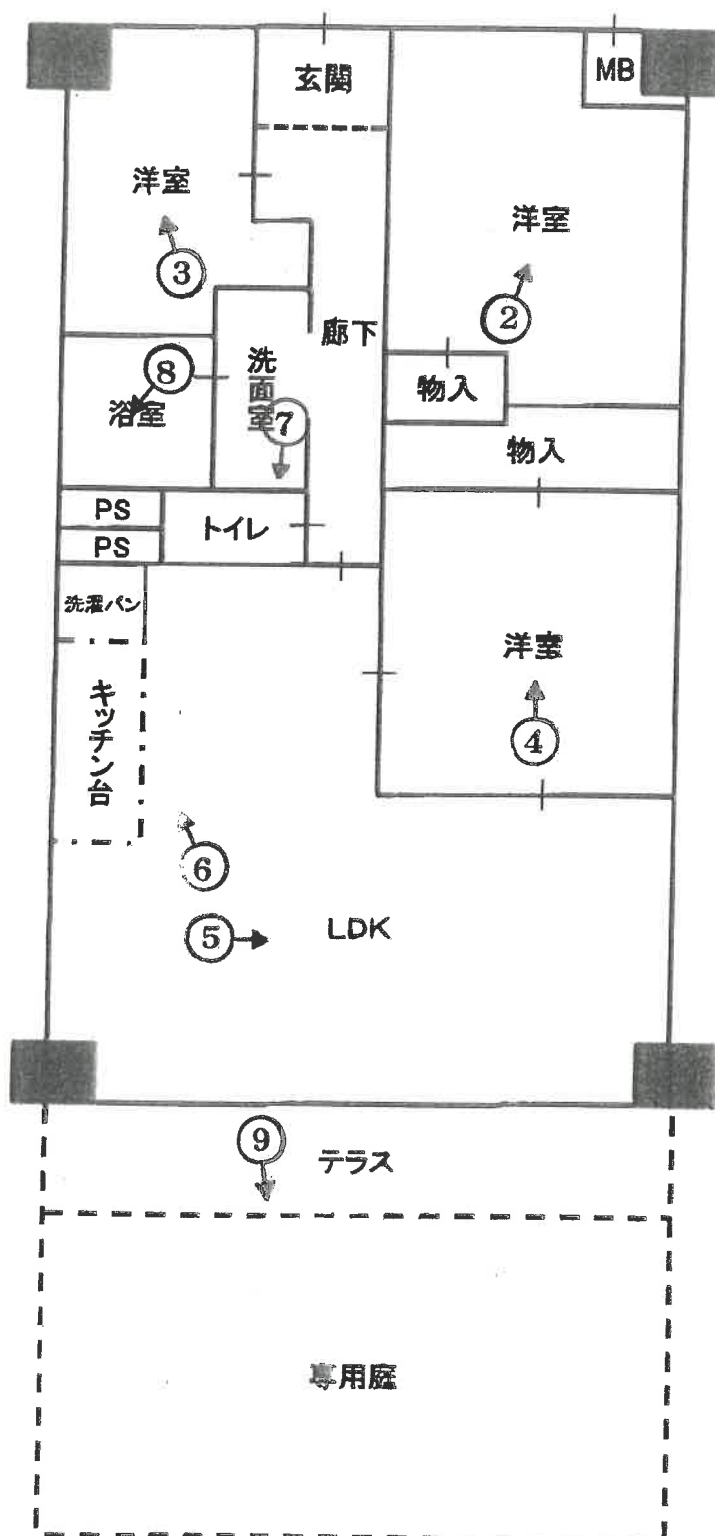
□ 一棟の建物(1階部分)



令和8年(ケ)第139号

(○写真撮影場所・方向)

間 取 略 図



令和8年（ケ）139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

専用庭

令和8年（ケ） 第139号

令和8年6月10日 現地調査

令和8年6月18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

藤原 学

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 7,260,000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)		下記「特記事項」参照。	
	所 在	物件目録記載のとおり		
	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			
番 号	特 記 事 項			
1	1 目的建物について、管轄法務局備付けの建物図面等を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。 2 目的建物の課税床面積（84.77㎡）は登記床面積（69.82㎡）より大きい が、茨木市役所担当課への聴取及び確認によると、共用部分を各専有部 分の持分割合により按分して加算しているとのことである。 3 本件敷地（敷地権の目的である土地）について、管轄法務局備付けの建 物図面及び建築計画概要書等を基に現地を概測したところ、現況と登記 数量は概ね一致した。 4 本件敷地は、7階建共同住宅の敷地として利用されている。			

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 北西方 道路距離 約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中層の共同住宅及び店舗付共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。今後も現状の環境を維持していくものと思料される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一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	第二種高度地区，宅地造成等工事規制区域，居住誘導区域（立地適正化計画），日影規制等
画地条件	規模	2,548.11㎡（登記面積）
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	南西側間口約114m・奥行約23m （南東側間口約29m・北東側間口約55m）
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南西側	幅員約11.9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	南東側	幅員約6.0m舗装市道（同法第42条1項1号道路）
	北東側	幅員約8.4m舗装市道（同法第42条1項1号道路）
	接道状況	三方路，概ね等高接面 （但し，北東側道路に対しては0～約5m低位接面）
土地の利用状況等	現況	7階建共同住宅の敷地
	南東側	道路
	南西側	道路
	北西側	駐車場
	北東側	道路，農地
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	本件敷地の登記事項証明書（現在）・閉鎖謄本等からは，個人・分譲会社等の所有者名，宅地・田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和44年頃～）によると，本件敷地は白地，その後昭和50年頃に目的建物の所在する一棟の建物が建築され現在に至る。いま現在，目的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，本件敷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。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	本件敷地には，電柱が1本存在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	さんくれーる茨木C棟	
建物の用途	共同住宅 総戸数382戸（居宅371室 店舗11室；さんくれーる茨木A～C棟）	
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）	昭和50年9月5日新築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約5年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕 様	屋 根	不詳
	外 壁	吹付等
	その他	—
設 備 等	エレベータ，バルコニー，駐車場204台分（賃貸のみ・月額7,000～8,500円；令和8年5月29日現在空きあり）等	
建物の品等	やや低位	
管理の形態等	管理組合：さんくれーる茨木管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：三菱地所コミュニティ株式会社 管理形態：日勤（月～土曜日（隔日）：8～17時）	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	ア 修繕積立金(令和8年3月31日現在) 836,796,070円 イ 建築確認（履歴あり）・検査済証（履歴あり） ウ 令和8年5月29日付管理会社回答書によると，現在大規模修繕工事が実施されているとのことである。 エ 管理規約等により，ペット飼育及び民泊は禁止されている。 オ 令和8年5月29日付管理会社回答書によると，当マンションに関して目的建物以外で不自然死や人の死に伴う特殊清掃等の情報に接したことがあるとのことである。 カ 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	1階 (114号室) 開口部の方位：南西向き（中間住戸）	
床 面 積	69.82㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK（洋室3室） ※専用庭あり	
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	キッチン台，トイレ，浴室等
	その他	-
保 守 管 理 の 状 態	普通。所有者によると，平成30年に全面的にリフォームをしているとのことであり，当時からの概ね経年相当の劣化，損耗が認められる。	
管 理 費 等	管理費	6,530 円(月額)
	修繕積立金	14,510 円(月額)
	滞 納 額	あり（令和8年5月29日現在） 517,515 円（令和6年5月分～令和8年5月分）
専有部分の 利用状況等	占有については「現況調査報告書記載」のとおり。	
特 記 事 項	ア 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 イ 所有者によると，専用庭は，購入したもので使用料の支払はないとのことである。 ウ 令和8年5月29日時点において，上記管理費等以外に所有者が負担するものとして，（ア）自転車置場使用料100円（月額），（イ）バイク置場使用料200円（月額），（ウ）駐車場使用料7,000円（月額），（エ）水道料使用料の滞納額の合計185,897円が存在する。	

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)
300,000	69.82	0.11	2,304,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約51年

経済的残存耐用年数 約5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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数5年 / (経過年数51年 + 経済的残存耐用年数5年) } × (1 - 0.2)

≒ 0.11

※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

本件敷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)
191,000	1.01	2,548.11	0.80	$\frac{7,254}{826,441}$	3,452,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨木-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $180,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/102 \times 100/94 \div 191,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
1.02 方位+2	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.95 幅員△5	0.99 駅距離△1	1.00	1.00	0.94

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02 三方路+3 北東側高低差△1	1.00	0.99 ほぼ台形△1	1.00	1.01

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等を考慮した。

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)
2,304,000	3,452,000	0.97	5,583,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.97 1階/7階建	1.00 南西向き中間住戸	1.00	1.00	0.97

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)
191,000	0.97	69.82	12,936,000

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	茨木市紫明園	茨木市下穂積4丁目
構 造	RC造	RC造
階	5F/7F	1F/7F
面 積	約70㎡	約87㎡
建築時期	昭和50年9月	昭和49年7月
取引時点	令和7年8月	令和7年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	199,000円/㎡	178,000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	199,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	197,000
B	178,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	184,000
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/㎡)	191,000

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	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
ア								ケ(ア+ク)
3,133 千円 (32.6%)	764 千円	8.0%	9,550 千円	478 千円	9,072 千円	0.71299	6,468 千円 (67.4%)	9,601 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	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	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	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
	空室損失	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,083	1,083	1,083	1,083	1,083	1,083
イ 支出	維持管理費	78	78	78	78	78	78
	修繕費	174	174	174	174	174	174
	公租公課	61	61	61	61	61	61
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	319	319	319	319	319	319
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	319	319	319	319	319	319
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		28%	28%	28%	28%	28%	28%
エ 有効純収益		764	764	764	764	764	764
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		714	667	624	583	545	

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	5,583,000	1.00	5,583,000
② 比 準 価 格	12,936,000	1.00	12,936,000
③ 収 益 価 格			9,601,000
④ 調整後の価格	11,867,000		

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
11,867,000	0.95	0.70	0.92	0	7,260,000

イ 市場性修正：アスベスト含有建材使用の可能性を考慮した。

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：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)：本件の場合は不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 茨木-3

所 在 : 茨木市穂積台81番58「穂積台7-10-3」
価 格 : 180,000円／㎡
位 置 : 大阪モノレール線 宇野辺駅 北西方 850m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面街路 : 東 4.8m 市道, 中間画地
用途指定等 : 市街化区域・第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60% 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 274,890,106円 (土地符号1: うち持分7,254/826,441)
: 3,090,821円 (建物: 専有部分)

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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市紫明園1024番地1

建物の名称 さんくれーる茨木C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 紫明園1024番1の13

建物の名称 114

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 69.82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 茨木市紫明園1024番1

地 目 宅地

地 積 2548.11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 826441分の7254





(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	茨木市紫明園				地番	1024番1			
出力縮尺	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8年3月16日
大阪法務局北大阪支局

地図整理番号：M49769
(1/1)

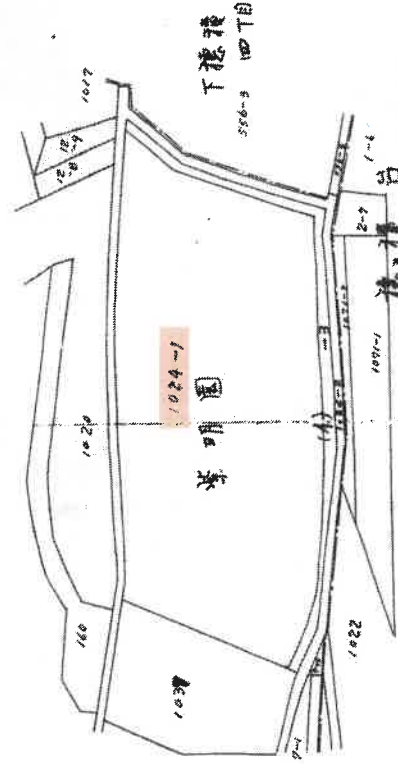
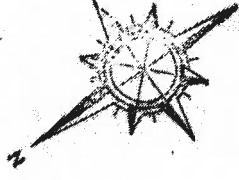
登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和50年9月27日

前1024-1 後、新1024-1 地積測量図
1024-1、-3
茨木市等明園

地番	1024-1、-3
土地の所在	茨木市等明園
作製年月日	昭和50年9月1日
作製者	[Redacted]



縮尺 1/1 1/1 3068435

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8年3月16日 大阪法務局北大阪支局 登記官

地図整理番号：M4970 (1/3)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和50年9月27日

前1024-1 後 新1024-1, 1024-3

地 積 測 量 図 量 の =

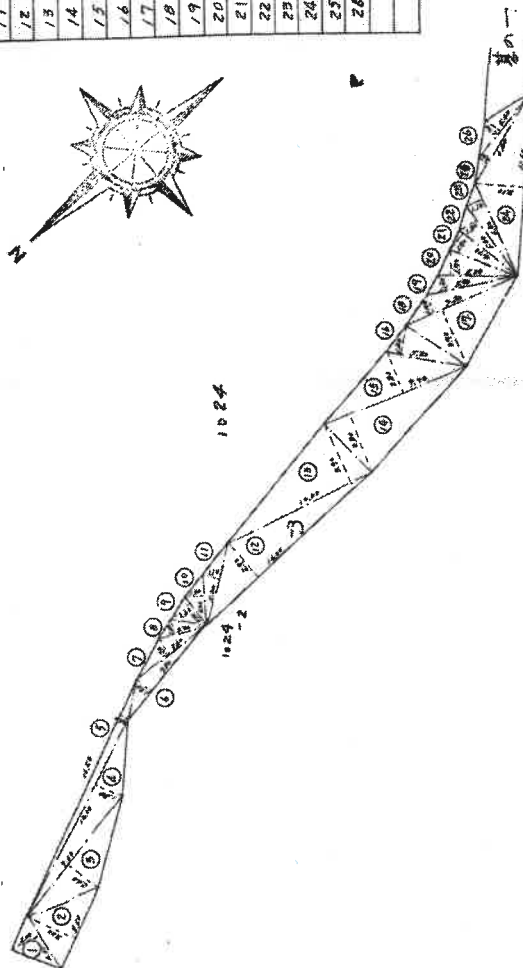
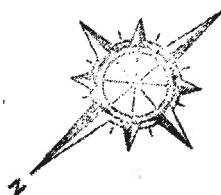
番 1024-1, -3

土地の所在 茨木市紫明園

昭和50年9月1日 製作者

番号	底辺	高さ	積面積
1	4.00	2.00	8.000
2	5.60	3.30	18.480
3	9.60	2.40	23.040
4	4.00	1.80	7.200
5	16.50	0.60	9.900
6	7.80	1.20	9.360
7	5.60	1.20	6.720
8	3.20	1.00	3.200
9	2.30	1.60	3.680
10	3.20	1.30	4.160
11	5.20	1.10	5.720
12	4.00	2.90	11.600
13	10.00	3.90	39.000
14	9.70	3.80	36.860
15	9.90	2.80	27.720
16	5.30	1.80	9.540
17	7.80	3.90	30.420
18	7.00	1.40	9.800
19	5.90	1.00	5.900
20	5.00	1.70	8.500
21	4.70	1.30	6.110
22	5.40	1.30	7.020
23	6.30	1.10	6.930
24	11.60	3.10	35.960
25	6.80	4.60	31.280
26	5.40	1.20	6.480

1024-1 残地
2973.00 - 424.80 = 2548.20



(日調連9)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

3068436

(2/3)

地図整理番号：M49770

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8年3月16日 大阪法務局北大阪支局 登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和50年9月27日

1024-1-1 後 新 1024-1-1024-3

1024-1-1

地積測量図写

地番

1024-1-1-3

土地の所在

淡本市紫明園

作製年月日
昭和50年9月1日

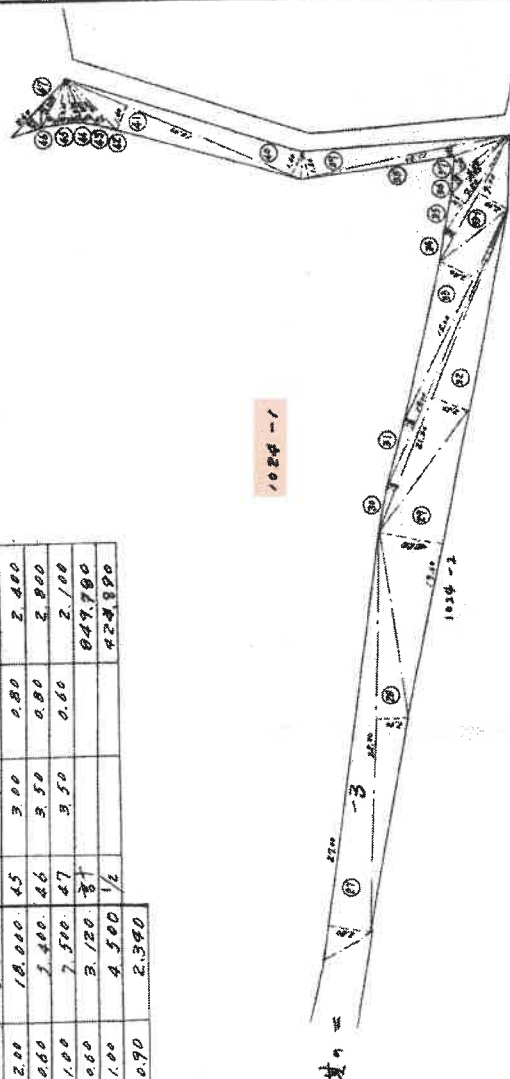
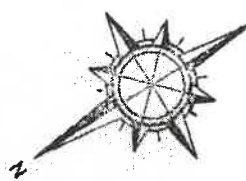
作製者

[Redacted]

3068437

1024-1

番号	底辺	高さ	延面積	積算	倍面積
27	27.00	2.80	75.600	0.60	7.980
28	25.00	2.00	50.000	1.60	21.280
29	19.60	4.10	80.360	1.60	23.600
30	21.80	0.60	13.080	1.60	25.600
31	19.40	0.60	11.400	0.70	3.150
32	21.80	2.50	54.500	0.60	2.100
33	15.00	2.40	36.000	0.70	2.430
33-1	9.00	2.00	18.000	0.80	2.400
34	9.00	0.60	5.400	0.80	2.400
35	7.50	1.00	7.500	0.60	2.100
36	5.20	0.60	3.120	0.60	0.49760
37	4.50	1.00	4.500	1/2	0.22500
37-1	2.60	0.90	2.340		



(日本土地家屋調査士金通合用紙)

縮尺 1/300

(日調連印)

(3/3)

地図整理番号：M49770

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8年3月16日

大阪法務局北大阪支局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面写

昭和五十二年五月十四日

55.5.24

作製年月日	昭和五十二年五月六日
作製者	

申請人

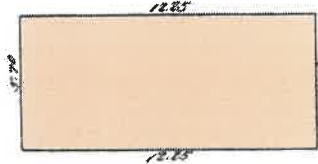
3069218

(弘文堂印刷)

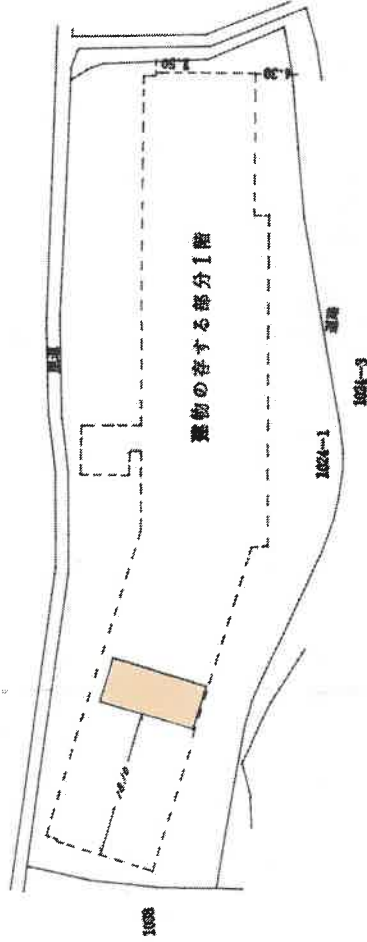
建物図面写

区建

家屋番号	1024番地1の13
建物の所在	茨木市栄明園1024番地1



床面積
165.57㎡=165.57㎡



縮尺 1/200 1/600

登記年月日：昭和52年5月24日

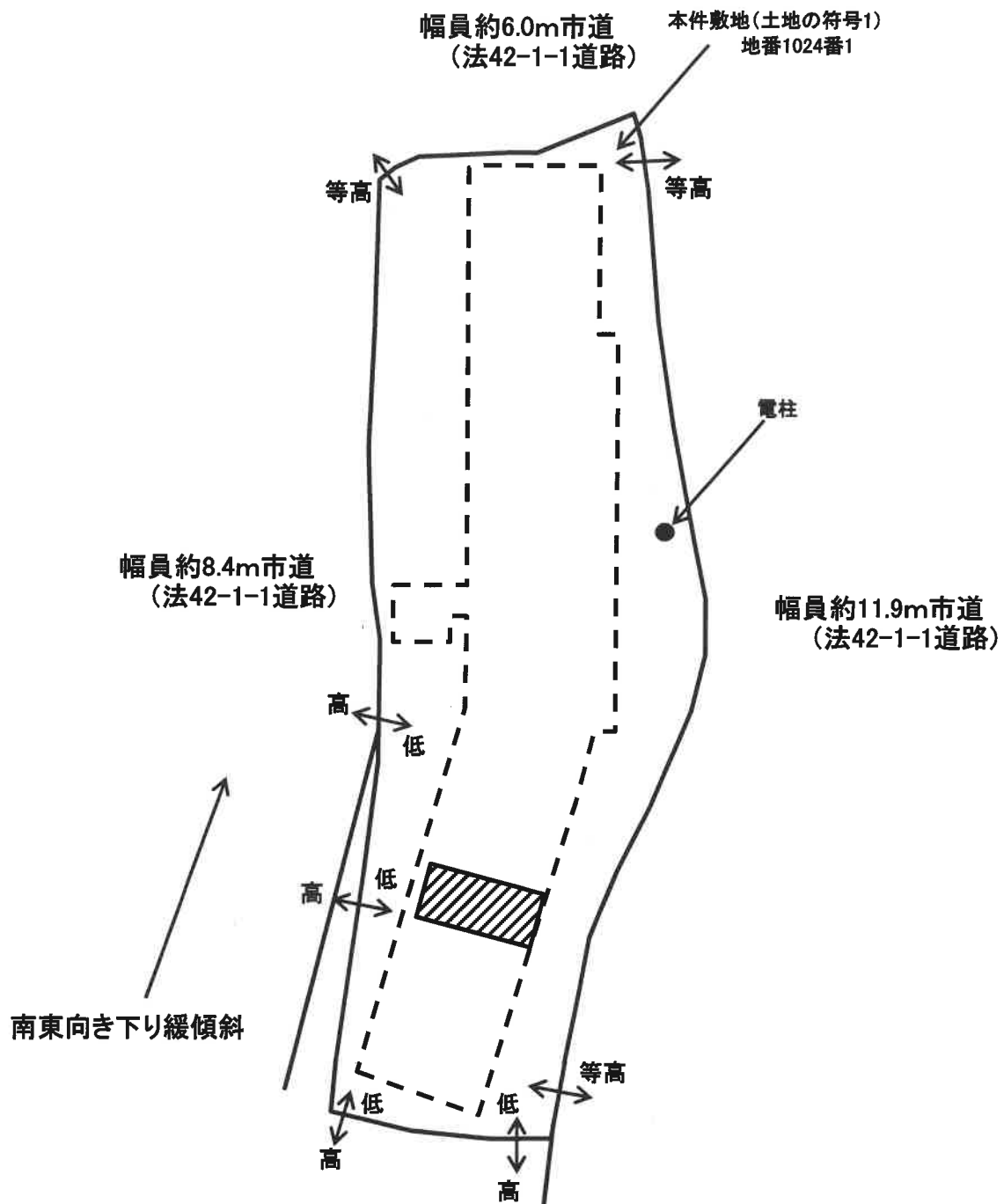
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年3月16日 大阪府北部支局

登記官

地図整理番号：H49771

A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



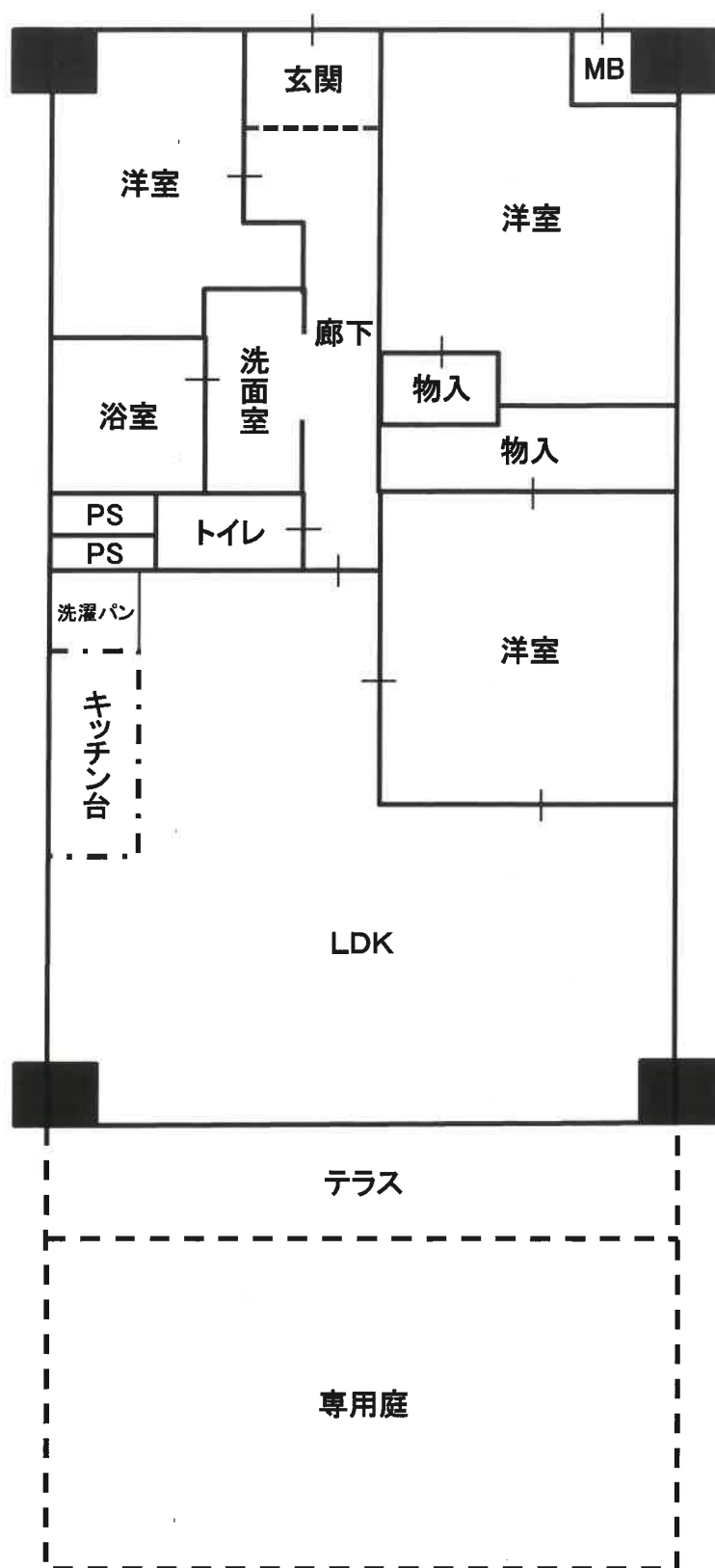
目的専有部分:家屋番号 紫明園1024番1の13、建物の名称 114

一棟の建物(1階部分)



令和8年(ケ)第139号

間 取 略 図



令和8年（ケ）139号