

## 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<br>(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<br><input type="checkbox"/> 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。                                                                                              |                                                            |         |                                                                                                 |
| <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)<br>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)                                                                                                                                     | 本人                                                         | 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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 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。
- 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<br>(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<br><input type="checkbox"/> 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。                                                                                              |                                                            |         |                            |
| <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)<br>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  | 〒                          |
|                                                                                                                                                 |                                                            | 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

- 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<br>□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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><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<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 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10月22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11月 6日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月13日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                                                   | 日 時 令和 8年11月20日 午前 9時30分<br>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<br>期日                                                                                             | 日 時 令和 8年12月 4日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所第14民事部                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                       | 下記のいずれかによります。<br>(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<br>(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<br>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10月22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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 5,800,000<br>4,640,000 |          | 1,160,000  | 37,178   | 9,304    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊中市上新田四丁目 20 番地 18、23 番地 28

建物の名称 南千里ローズヴィラ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上新田四丁目 20 番 18 の 70

建物の名称 413G

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 54.44 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 豊中市上新田四丁目 20 番 18

地 目 宅地

地 積 1412.42 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市上新田四丁目 23 番 28

地 目 宅地

地 積 1539.88 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 832486 分の 5444

## 物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 9月17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A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 豊中市上新田四丁目 20 番地 18、23 番地 28

建物の名称 南千里ローズヴィラ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上新田四丁目 20 番 18 の 70

建物の名称 413G

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 54.44 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 豊中市上新田四丁目 20 番 18

地 目 宅地

地 積 1412.42 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市上新田四丁目 23 番 28

地 目 宅地

地 積 1539.88 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 832486 分の 5444



## 物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第48号  
令和8年5月22日受理  
令和 年 月 日提出  
〒8.7.13

## 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 豊中市上新田四丁目 20 番地 18、23 番地 28

建物の名称 南千里ローズヴィラ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上新田四丁目 20 番 18 の 70

建物の名称 413G

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 54.44 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 豊中市上新田四丁目 20 番 18

地 目 宅地

地 積 1412.42 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市上新田四丁目 23 番 28

地 目 宅地

地 積 1539.88 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 832486 分の 5444



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |  |     |  |     |  |      |  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|--|-----|--|------|--|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |  |     |  |     |  |      |  |
| 住居表示             | 豊中市上新田4丁目16-13-413 南千里ローズヴィラ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                     |  |     |  |     |  |      |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |  |     |  |     |  |      |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積：</td> <td></td> </tr> </table> |                                                                                                                                                     |  | 種類： |  | 構造： |  | 床面積： |  |
| 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 (A) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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<br>管理費 8,530円<br>修繕積立金 9,800円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 令和8年6月1日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H27年3月分～R8年5月分 計2,393,050円<br><input type="checkbox"/> 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                     |  |     |  |     |  |      |  |
| 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<br><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<br><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 )<br><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    地方裁判所    支部    令和    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [ 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<br><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 債務者兼所有者Aの姓
- (2) 集合郵便受けの表示 債務者兼所有者A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、概ね敷地形状図及び建物図面（各階平面図）のとおりである。
- (2) 本件敷地は、マンション「南千里ローズヴィラ」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63台（うち分譲56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) 本件敷地上に電柱及び自動販売機が存在する。

### 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、壁の損傷、壁クロスの剥離、床の損傷等が散見されるほか、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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                        |
| 豊中市役所固定資産税<br>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<br>面積より大きくなっています。                                                                                                                                                                         |
| 債務者兼所有者 A         | 1 目的建物には私が住んでいます。共所有者 B は、15 年位前に退去しまし<br>た。<br>2 目的建物は平成 3 年にリフォームしました。壁や床に損傷がありますが、<br>雨漏りはありません。                                                                                                                          |
| マンション管理会社         | (照会回答書の要旨)<br>目的建物については、管理規約等に基づき、自治会費（月額200円）、水道<br>料、未払管理費等に対する遅延損害金及び違約金としての弁護士費用等を買受<br>人に請求することができます。令和 8 年 6 月 1 日時点において、この債権額が<br>5,557,754円（内訳：自治会費17,000円、水道料246,975円、遅延損害金2,140,<br>892円、弁護士費用等3,152,887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             |
| 8年 5月25日<br>10:00-10:15 | 大阪法務局北出張所   | 公図等調査                   |
| 8年 5月25日<br>10:30-10:35 | 中之島図書館      | 物件確認                    |
| 8年 5月25日<br>13:30-14:00 | 物件所在地       | 物件及び占有確認（不在）、照会書投函      |
| 8年 5月25日<br>14:20-14:50 | 豊中市役所       | 道路及び課税関係調査              |
| 8年 5月25日<br>15:10-15:20 | 吹田市役所       | 道路関係調査                  |
| 8年 5月26日                | 執行官室        | 照会書送付（管理会社）             |
| 8年 6月 3日<br>10:10-10:20 | 物件所在地       | 占有確認（不在）、照会書投函          |
| 8年 6月 3日                | 執行官室        | 照会書送付（関西電力送配電）          |
| 8年 6月15日<br>8:50-9:00   | 物件所在地       | 在宅要請（不在）、照会書投函          |
| 8年 6月26日<br>9:00-9:25   | 物件所在地       | 立入調査（評価人帯同）、債務者兼所有者A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8年6月26日  
目的物件は施錠されており、当職の呼掛けに応答がなかったので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠を試みさせたところ、室内にいた債務者兼所有者Aが自ら解錠した。

☐ 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47年12月25日

令和8年5月25日

(大阪法務局池田出張所管轄)

大阪法務局北出張所

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。

登記官

建築物平面図

家屋番号  
E新田四丁目  
20番18～70

建物の所在

豊中市大字佐井寺20番地18  
豊中市大字山田中23番地28

上新田四丁目

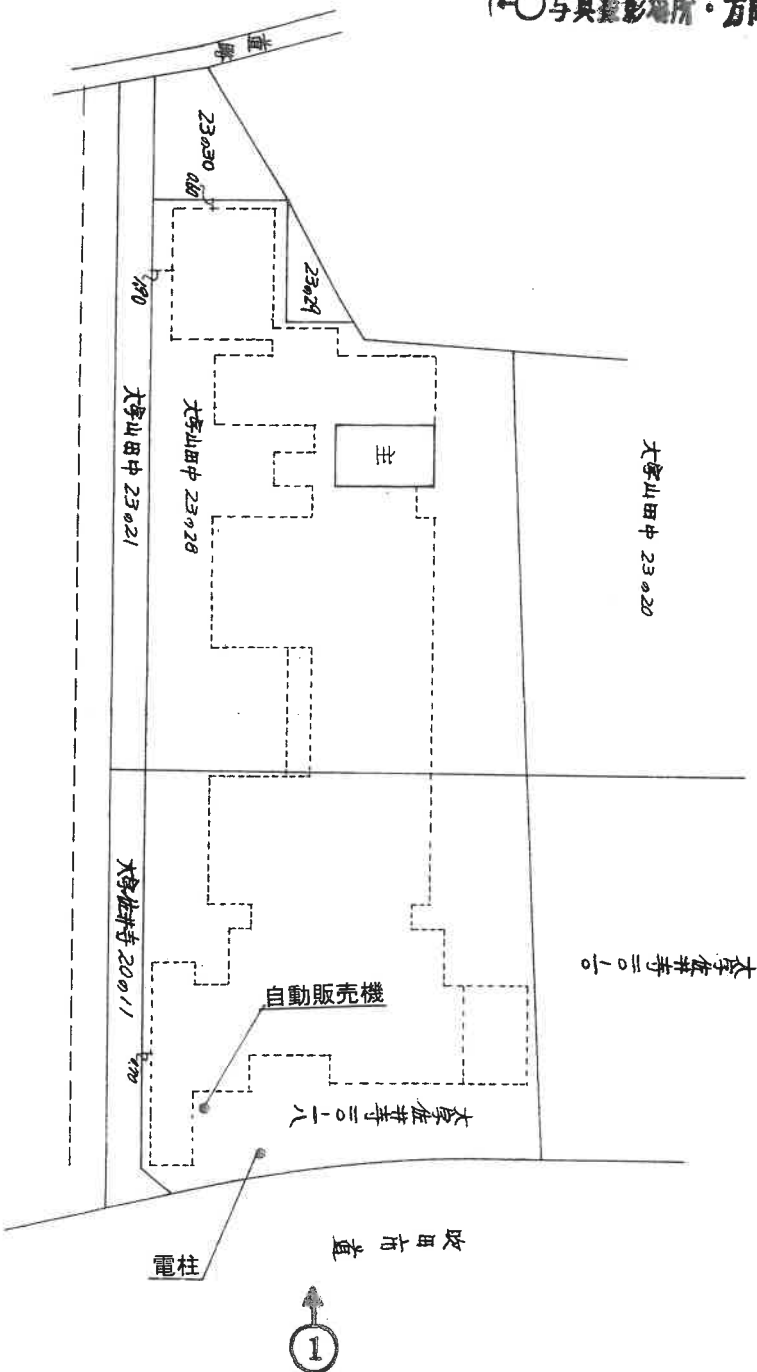
4階部分

123285

区建

A4判に縮小

(○写真撮影場所・方向)



作製者

昭和四十七年拾月六日

作製年月日

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

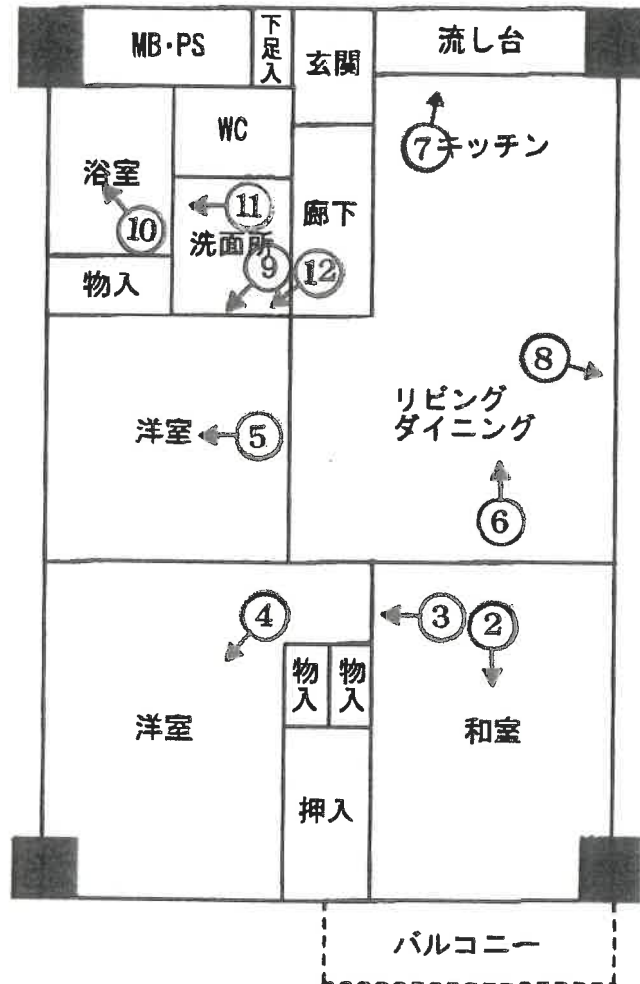
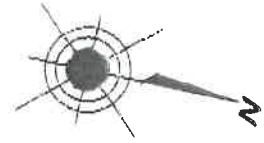
1/500 1/

(日調連15)

請求番号：25-3

(4/4)

# 間取略図



(←○写真撮影場所・方向)

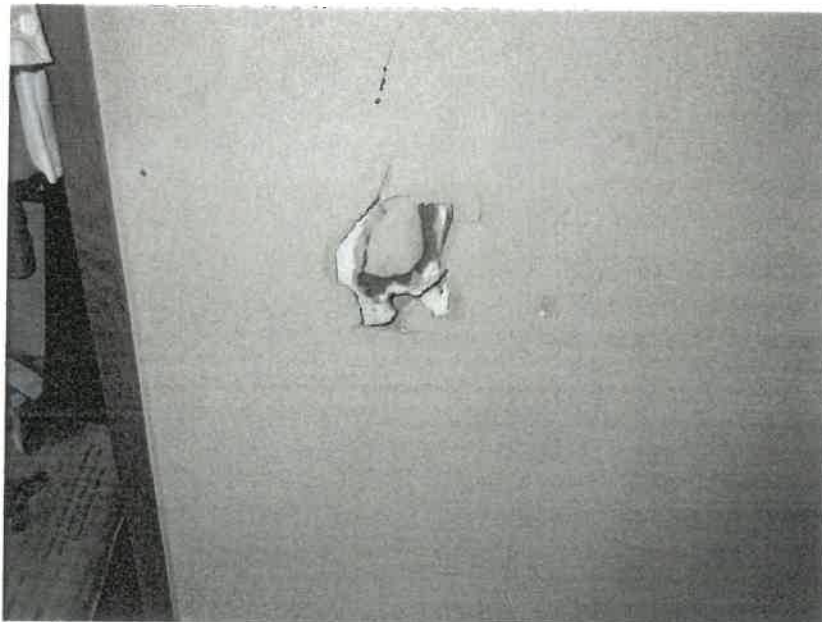


①

目的建物が所在する一棟の建物



②



③

壁の損傷



④



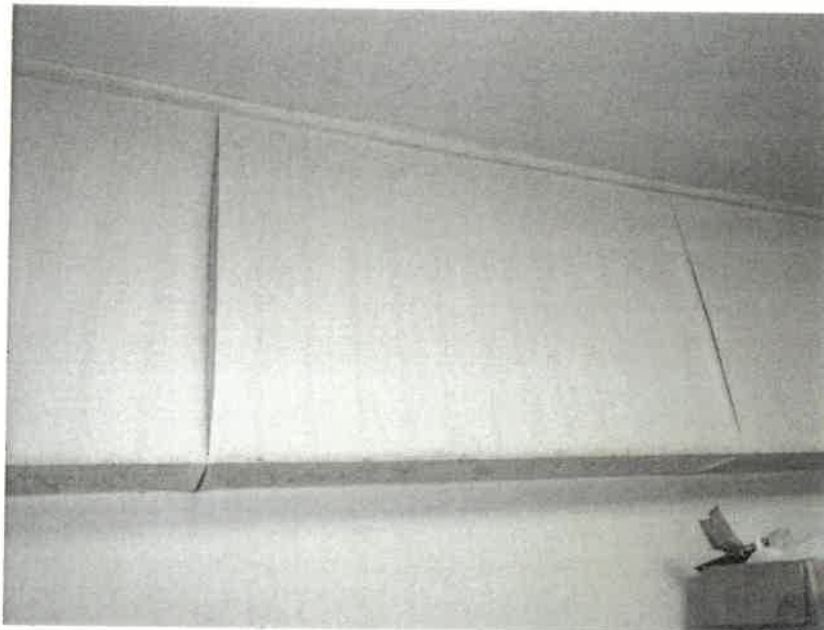
⑤



⑥



⑦

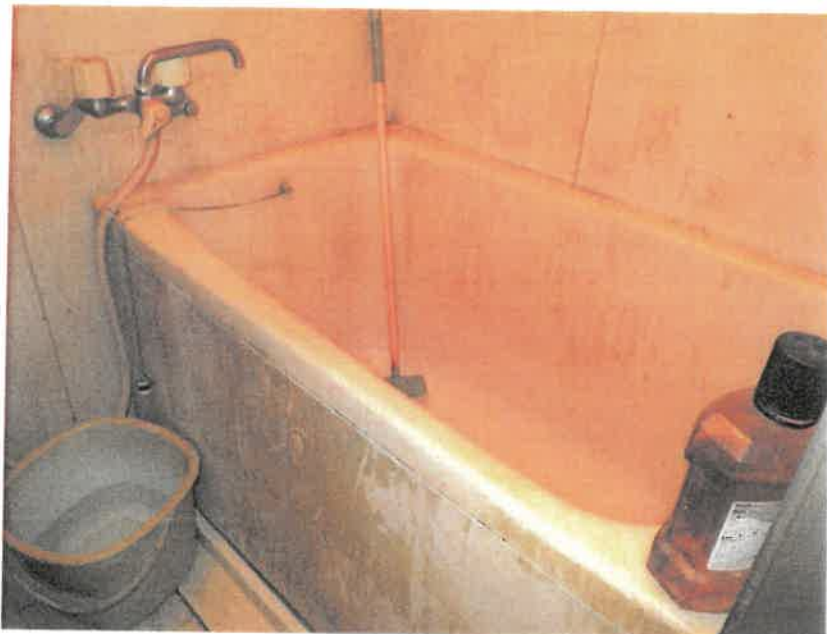


⑧

壁クロスの剥離



⑨



⑩



⑪

床の損傷



⑫

天井のカビ

令和8年（ケ）第48号  
令和8年6月26日 現地調査  
令和8年7月6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

八木正美

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額        |
|------|--------------|
| 物件1  | 金 5,800,000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)<br>所 在<br>建物の名称<br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号<br>建物の名称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土地の符号<br>所在及び地番<br>地 目<br>地 積<br>(敷地権の表示)<br>土地の符号<br>敷地権の種類<br>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  | 特になし                                                                                                                                                                                |            |     |

#### 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                                    | 阪急千里線 南千里駅 北西方 道路距離 約1,100m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                            |                           |
| 付近の状況                                    | 主に中高層マンションが建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                                                                                                   |                           |
| 主な公法上の規制等<br>(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2種高度地区、宅地造成等工事規制区域       |
| 画地条件                                     | 規模                                                                                                                                                                                                                                    | 2,952.30㎡                 |
|                                          | 形状                                                                                                                                                                                                                                    | 不整形                       |
|                                          | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                 | 間口約34m・奥行約90m             |
|                                          | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                  | 等高地                       |
| 接面道路の状況                                  | 南側                                                                                                                                                                                                                                    | 幅員約11m市道(建築基準法42条1項1号道路)  |
|                                          | 西側                                                                                                                                                                                                                                    | 幅員約4～6m市道(建築基準法42条1項1号道路) |
|                                          | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                  | 等高接面・角地                   |
| 土地の利用状況等                                 | 現況                                                                                                                                                                                                                                    | 共同住宅                      |
|                                          | 東側                                                                                                                                                                                                                                    | 共同住宅                      |
|                                          | 西側                                                                                                                                                                                                                                    | 道路                        |
|                                          | 南側                                                                                                                                                                                                                                    | 道路                        |
|                                          | 北側                                                                                                                                                                                                                                    | 公園, 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                                    | 目的土地の旧土地台帳写からは大阪府の所有者名、宅地の地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的建物建築以前は白地の表示が確認された。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は専門業者による土壌調査を要する。                                                                                                                             |                           |
| 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                   | 南千里ローズヴィラ(登記表示)<br>南千里ローズヴィラ(現地表示)                                                                                                                                                                |                     |
| 建物の用途                    | 共同住宅 (総戸数 139戸)                                                                                                                                                                                   |                     |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                             | (登記記載) 昭和47年12月1日新築 |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                              | 約54年                |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                         | 約6年                 |
| 構 造                      | 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建                                                                                                                                                                              |                     |
| 仕 様                      | 屋 根                                                                                                                                                                                               | 陸屋根                 |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                               | 吹付タイル他              |
|                          | その他                                                                                                                                                                                               | 特になし                |
| 設 備 等                    | エレベーター、駐輪場、管理人室<br>駐車場<br>(63台, うち分譲56台、賃貸7台(月額11,500円、空あり。))                                                                                                                                     |                     |
| 建物の品等                    | 普通                                                                                                                                                                                                |                     |
| 管理の形態等                   | 管理組合： 有, 名称：南千里ローズヴィラ住宅管理組合<br>管理方式： 委託管理<br>管理会社： 日本住宅管理(株)<br>管理形態： 日勤                                                                                                                          |                     |
| 管理の状況                    | 普通程度                                                                                                                                                                                              |                     |
| 特 記 事 項                  | ① 修繕積立金： 125,665,724円 ( 令和8年3月1日 現在 )<br>② 管理会社の回答によれば2026年10月に給水方式変更工事を予定しているとのことであった。<br>③ 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        | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 位 置        | 4階 ( 413号室)<br>開口部の方位： 東 (中間住戸)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 床 面 積      | 54.44㎡ (登記面積)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 間 取 り      | 3LDK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 電気・ガス・給排水等 |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
|            | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 特になし       |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 保守管理の状態    | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 管理費等       | <table> <tr> <td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr> <tr> <td>管理費</td><td>8,530円</td><td>1,151,550円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>9,800円</td><td>1,241,500円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>18,330円</td><td>2,393,050円</td></tr> </table> <p>管理会社からの回答書によれば、管理規約等に基づき、上記以外に自治会費、水道料、未払管理費等に対する遅延損害金及び弁護士費用等として5,557,754円が買受人に請求できると報告されている。</p> <p>( 令和8年6月1日 現在)</p> |            |  | 月額 | 滞納額 | 管理費 | 8,530円 | 1,151,550円 | 修繕積立金 | 9,800円 | 1,241,500円 | 合計 | 18,330円 | 2,393,050円 |
|            | 月額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 滞納額        |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 管理費        | 8,530円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,151,550円 |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 修繕積立金      | 9,800円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,241,500円 |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 合計         | 18,330円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2,393,050円 |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 専有部分の利用状況等 | 現況調査報告書参照。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |
| 特 記 事 項    | ① 設備機器の作動状況は未確認である。<br>② 壁の損傷、クロスの剥離、床の損傷等が散見された。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |  |    |     |     |        |            |       |        |            |    |         |            |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ(ア×イ×ウ) |
|---------------------|------------------|----------|-------------------------------------|
| 280,000             | 54.44            | 0.10     | 1,524,000                           |

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約54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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / (\text{経過年数} 54\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.1\end{aligned}$$

※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 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ              | 敷地権価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>カ(ア×イ×ウ×エ×オ) |
|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 371,000              | 1.00      | 2,952.30       | 0.97      | $\frac{5,444}{832,486}$ | 6,948,000                               |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 吹田-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $405,000\text{円/㎡} \times 103.8/100 \times 100/102 \times 100/111 = 371,000\text{円/㎡}$

◇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(角地) | 規模   | 形状   | その他  | 総合(相乗積) |
|---------|--------|------|------|------|---------|
|         | 1.02   | 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 | 1.06 | 1.10 | 1.00 | 1.11    |

| イ 個別格差： | 接面(角地) | 規模   | 形状   | その他  | 総合(相乗積) |
|---------|--------|------|------|------|---------|
|         | 1.02   | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00    |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合-3%が適切と判断した。

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等)<br>ウ | 積算価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ((ア+イ)×ウ) |
|------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 1,524,000        | 6,948,000         | 0.90                    | 7,625,000                            |

| ウ 個別格差： | ※ 階層 | ※位置  | 品等程度 | ※その他 | 総合(相乗積) |
|---------|------|------|------|------|---------|
|         | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.90    |

※ 階層 : 4階 1.00

※ 位置 : 中間住戸 1.00

※ その他 : 維持管理状況 0.95

## Ⅱ 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ(ア×イ×ウ) |
|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------|
| 260,000                | 0.90                      | 54.44            | 12,739,000                         |

### 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        | 豊中市        |
| 構 造  | SRC造       | SRC造       |
| 階    | 4F/13F     | 5F/7F      |
| 面 積  | 約60㎡       | 約50㎡       |
| 建築時期 | 昭和53年6月    | 昭和51年8月    |
| 取引時点 | 令和7年11月    | 令和7年10月    |
| 取引形態 | 一般取引       | 一般取引       |
| 事例価格 | 269,000円/㎡ | 270,000円/㎡ |
| その他  | 3LDK       | 2LDK       |

#### (比準表)

| 番号                                                                                                                                               | 事例価格<br>(円/㎡)<br>ア | 事情<br>補正<br>イ     | 時点<br>修正<br>ウ     | 標準化<br>補正<br>エ    | 地域品<br>等比較<br>オ   | 建物品<br>等比較<br>カ                  | 試算価格<br>(円/㎡)<br>(千円未満四捨五入) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| A                                                                                                                                                | 269,000            | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{98}$  | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{106}$                | 259,000                     |
| B                                                                                                                                                | 270,000            | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{99}$  | $\frac{100}{104}$                | 260,000                     |
| 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<br>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<br>標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮<br>地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮<br>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<br>(円/㎡)<br><br>260,000 |                             |

### 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、必ずしも想定した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<br>有効純収益<br>現価の合計 | 正味復帰価格の現価      |             |               |              |             |               |                        | 収益価格                    |
|------------------------|----------------|-------------|---------------|--------------|-------------|---------------|------------------------|-------------------------|
|                        | 6年目期末<br>有効純収益 | 最終還元<br>利回り | 5年目期末<br>売却価格 | 売却費用         | 復帰価格        | 複利<br>現価率     | 正味復帰<br>価値現価           |                         |
|                        | ア              | ウ           | エ(イ÷ウ)        | オ<br>売却価格×5% | カ(エーオ)      | キ<br>割引率 6.0% | ク(カ×キ)                 |                         |
| 2,405<br>千円<br>(27.1%) | 638<br>千円      | 7.0%        | 9,114<br>千円   | 456<br>千円    | 8,658<br>千円 | 0.74726       | 6,470<br>千円<br>(72.9%) | 8,875<br>千円<br>(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      | 900     | 900     | 900     | 900     | 900     | 900  |
|                       | 共益費収入     | 60      | 60      | 60      | 60      | 60      | 60   |
|                       | 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     | 960     | 960     | 960     | 960     | 960     | 960  |
|                       | 空室損失      | △ 48    | △ 48    | △ 48    | △ 48    | △ 48    | △ 48 |
|                       | 貸倒損失      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0    |
|                       | 有効総収益     | 912     | 912     | 912     | 912     | 912     | 912  |
| イ 支出                  | 維持管理費     | 102     | 102     | 102     | 102     | 102     | 102  |
|                       | 修繕費       | 118     | 118     | 118     | 118     | 118     | 118  |
|                       | 公租公課      | 46      | 46      | 46      | 46      | 46      | 46   |
|                       | 損害保険料     | 8       | 8       | 8       | 8       | 8       | 8    |
|                       | その他(自治会費) | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0    |
|                       | 運営支出合計    | 274     | 274     | 274     | 274     | 274     | 274  |
|                       | 資本的支出     | 300     | 0       | 0       | 0       | 0       |      |
|                       | 総費用合計     | 574     | 274     | 274     | 274     | 274     | 274  |
| ウ 経費率<br>(運営支出／可能総収益) |           | 29%     | 29%     | 29%     | 29%     | 29%     | 29%  |
| エ 有効純収益               |           | 338     | 638     | 638     | 638     | 638     | 638  |
| オ 複利現価率 (割引率6.0%)     |           | 0.94340 | 0.89000 | 0.83962 | 0.79209 | 0.74726 |      |
| カ 有効純収益の現価            |           | 319     | 568     | 536     | 505     | 477     |      |

#### 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<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価<br>イ | 試算価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ＝ア×イ |
|------------------------|------------------------|-----------|--------------------------------|
| ① 積 算 価 格              | 7,625,000              | 1.00      | 7,625,000                      |
| ② 比 準 価 格              | 12,739,000             | 1.00      | 12,739,000                     |
| ③ 収 益 価 格              |                        |           | 8,875,000                      |
| ④ 調整後の価格<br>(千円未満四捨五入) | 11,841,000             |           |                                |

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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<br>価格(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価(敷金等・円)<br>オ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|----------------|------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 11,841,000         | 1.00           | 0.70             | 0.70                  | 0                        | 5,800,000                         |

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：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)：本件の場合不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 吹田-9

所 在 : 吹田市桃山台2丁目4番2「桃山台2-4-45」  
価 格 : 405,000円/㎡  
位 置 : 北大阪急行電鉄「桃山台」駅南東方 約530m(道路距離)  
価格時点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 3,602㎡  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接面街路 : 西 6.3m 市道, 側道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域  
建蔽率60%・容積率200%  
地域の概要 : 中高層のマンション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 : 195,922,427円 (土地符号1:持分5444/832486)  
213,602,914円 (土地符号2:持分5444/832486)  
: 2,209,297円 (建物)

## 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 豊中市上新田四丁目20番地18、23番地28

建物の名称 南千里ローズヴィラ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上新田四丁目20番18の70

建物の名称 413G

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 54.44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 豊中市上新田四丁目20番18

地 目 宅地

地 積 1412.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市上新田四丁目23番28

地 目 宅地

地 積 1539.88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

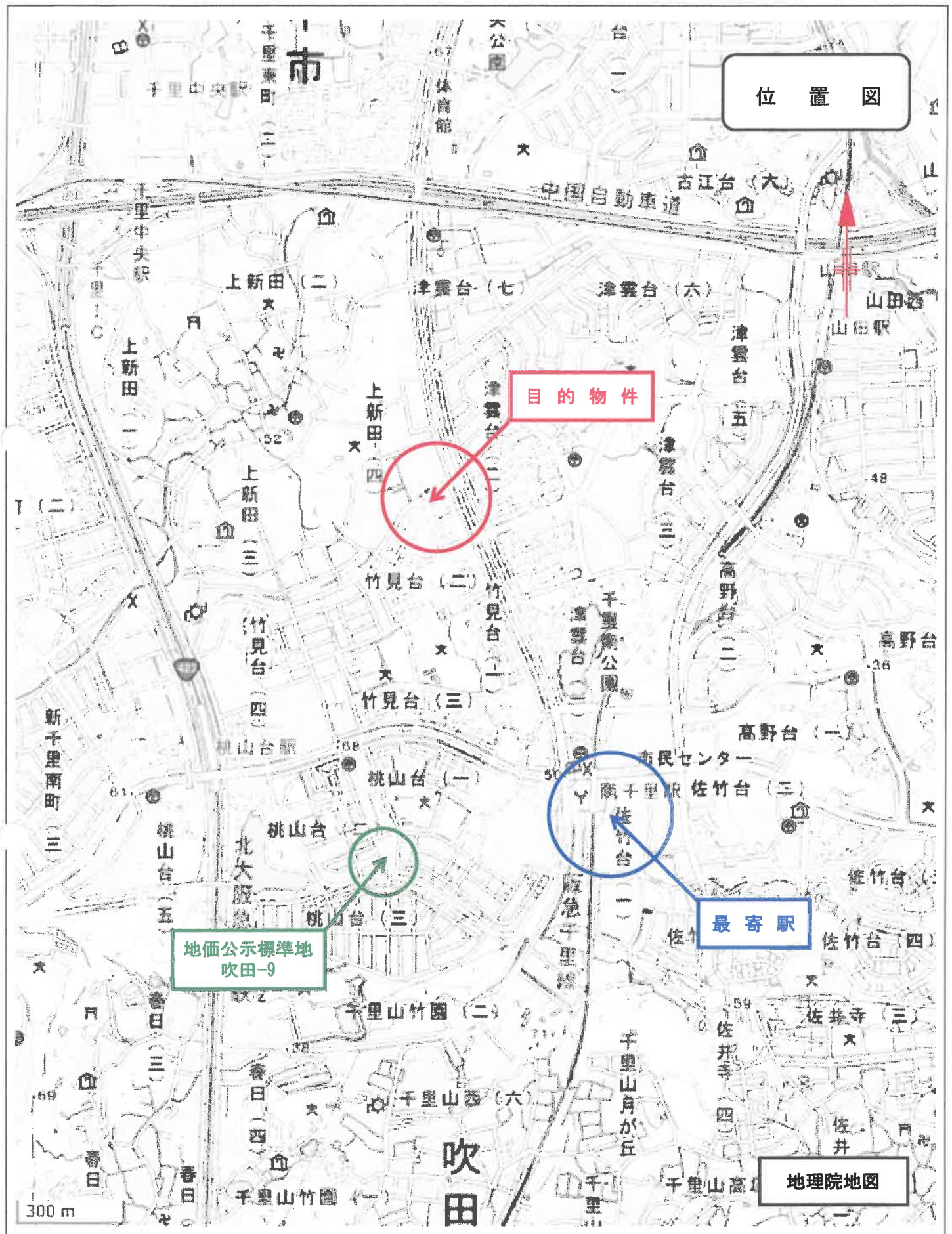
敷地権の割合 832486分の5444



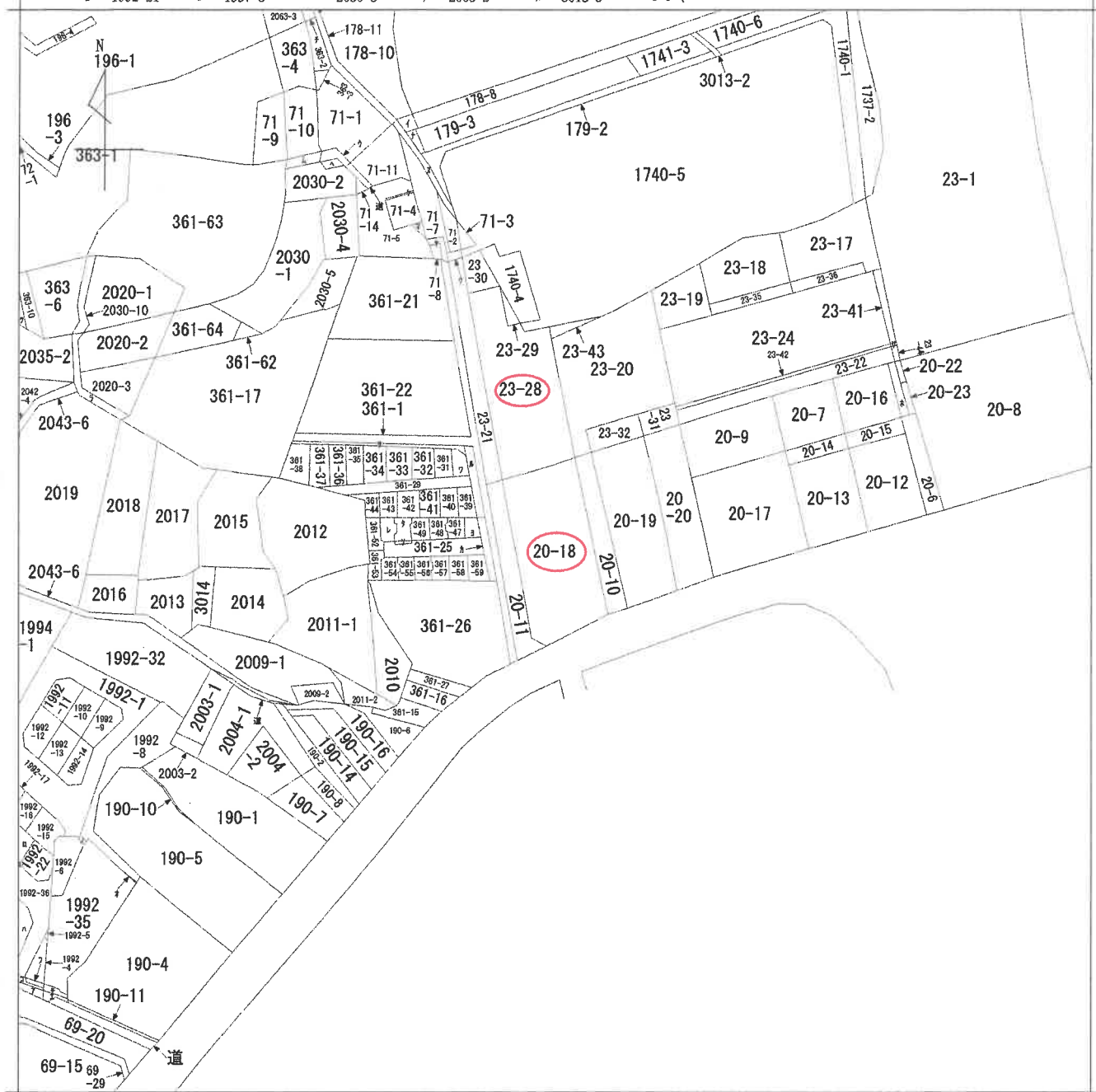
## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1





イ 178-2    ハ 1992-23    ホ 20-21    ト 2043-5    リ 23-45    ル 361-23  
ロ 1992-21    ニ 1997-3    ヘ 2030-3    チ 2063-2    ス 3013-3    ヲ つづく



地番区域見出  
上新田4丁目

|       |      |           |               |               |          |       |      |           |
|-------|------|-----------|---------------|---------------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 豊中市上新田四丁目 |               |               | 地番       | 20番18 |      |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度分       | 座標系<br>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<br>(原図) |          |       | 補記事項 |           |

A3をA4に縮小

ヲ 361-28  
ワ 361-30  
カ 361-45  
ヨ 361-46  
タ 361-50  
レ 361-51  
ソ 361-60  
ツ 363-7  
ネ 366-1  
ナ 366-4  
ラ 道  
ム 道  
ウ 2030-9  
ノ 1992-7  
オ 1992-46  
ク 3013-4  
ヤ 道  
マ 71-16  
ケ 71-15  
フ 1992-41  
コ 1992-37  
エ 1992-51  
テ 1992-38  
ア 1992-50

前 20-11 後新 20-11, -18

47.10.24

地 積 測 量 図

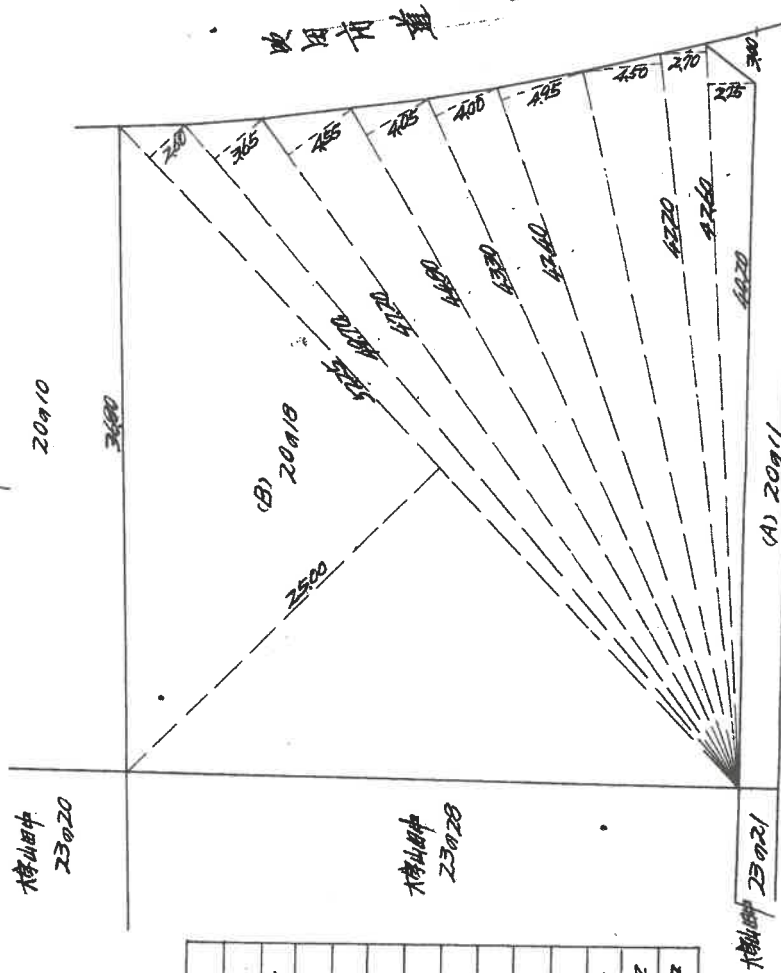
|       |                |
|-------|----------------|
| 地 番   | 20番011 20番018  |
| 土地の所在 | 豊中市大字松井寺上新田4丁目 |

710763

昭和47年10月20日

作製年月日

申請人



| 符号地番      | 計                                                     | 算           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-------------|
| (A) 20911 | $151251 - 141242 = 10709$                             | $107.09m^2$ |
| (B) 20918 | $5225 \times (2500 + 260) \times \frac{1}{2} = 72105$ |             |
|           | $4970 \times 365 \times \frac{1}{2} = 907025$         |             |
|           | $4720 \times 455 \times \frac{1}{2} = 10730$          |             |
|           | $4400 \times 405 \times \frac{1}{2} = 9072$           |             |
|           | $4330 \times 400 \times \frac{1}{2} = 8660$           |             |
|           | $4260 \times 405 \times \frac{1}{2} = 10494$          |             |
|           | $4220 \times 450 \times \frac{1}{2} = 9495$           |             |
|           | $4200 \times (270 + 275) \times \frac{1}{2} = 116085$ |             |
| 合計        | $141242m^2$                                           |             |
|           | $151951m^2$                                           |             |

縮 尺 1/300

A3をA4に縮小

計 23.21 後 23.28 ~ 30

47.10.24

地 積 測 量 図

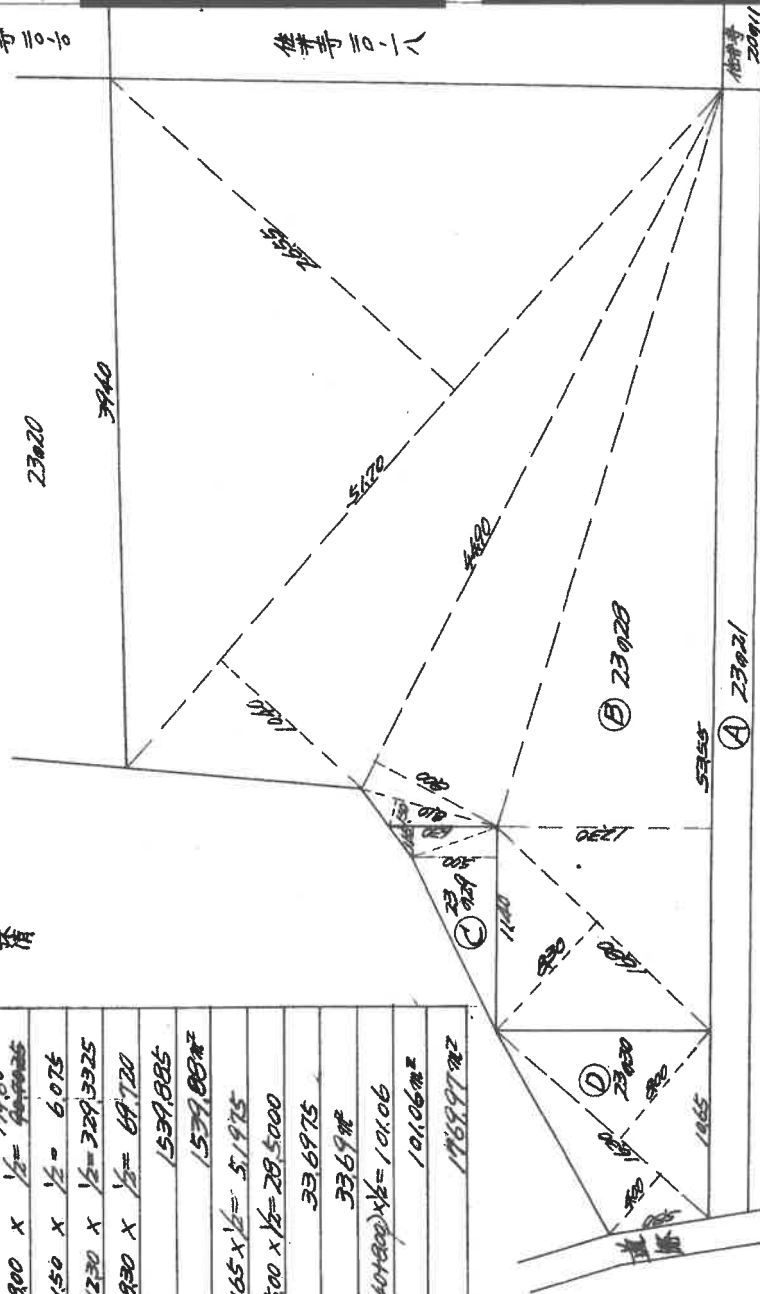
710775

| 地 番   | 23021, 23028, 23029, 23030 |
|-------|----------------------------|
| 土地の所在 | 豊中市大字山崎中上 新田4丁目            |

| 地番 | 計     | 算                                                        |
|----|-------|----------------------------------------------------------|
| A  | 23021 | 176897-167463= 9534                                      |
|    |       | 9534m <sup>2</sup>                                       |
|    |       | $5170 \times (1440 + 2455) \times \frac{1}{2} = 9551575$ |
|    |       | $4490 \times 800 \times \frac{1}{2} = 1796000$           |
|    |       | $810 \times 150 \times \frac{1}{2} = 6075$               |
| B  | 23028 | $5355 \times 1230 \times \frac{1}{2} = 3293325$          |
|    |       | $1680 \times 830 \times \frac{1}{2} = 69720$             |
|    | 計     | 1539885                                                  |
|    |       | 1539885m <sup>2</sup>                                    |
| C  | 23029 | $630 \times 165 \times \frac{1}{2} = 51975$              |
|    |       | $1140 \times 500 \times \frac{1}{2} = 285000$            |
|    | 計     | 336975                                                   |
|    |       | 336975m <sup>2</sup>                                     |
| D  | 23030 | $1630 \times (440 + 800) \times \frac{1}{2} = 10106$     |
|    |       | 10106m <sup>2</sup>                                      |
| 合計 |       | 176897m <sup>2</sup>                                     |

備考 三〇六

備考 三〇一八



(共文堂印)

縮 尺 1/300

A3をA4に縮小

上新田四丁目

家屋番号

佐井寺20番18～

建物の所在

豊中市大学佐井寺20番地18  
豊中市大学出田中23番地28

上新田四丁目

2.3.4.5階部分

建築物平面図

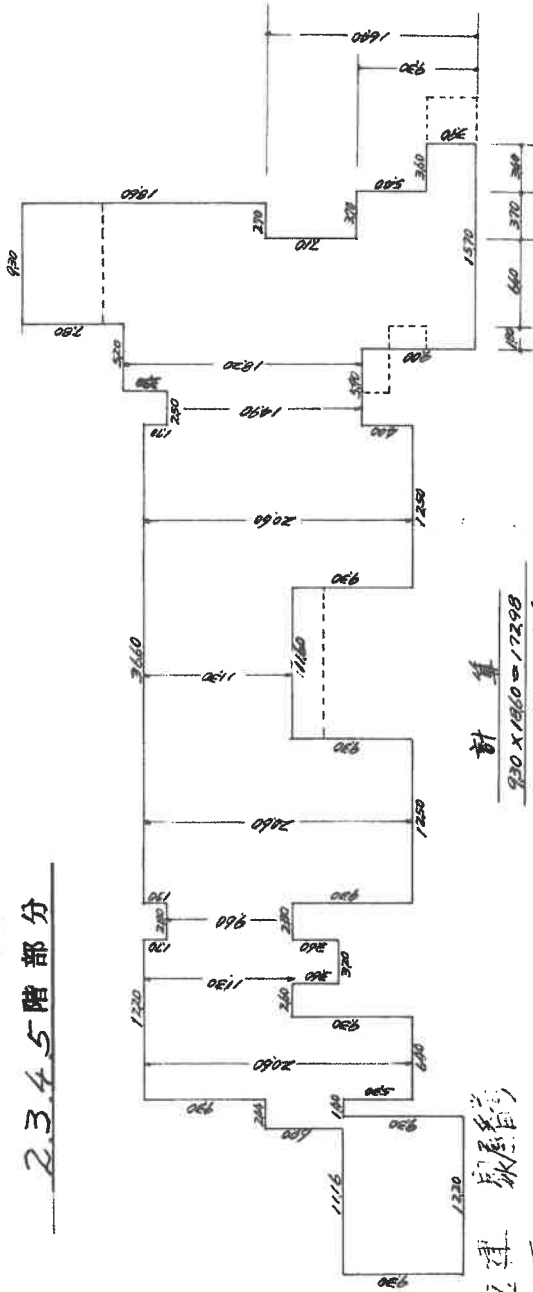
123144

47.12.25

作製年月日  
昭和47年12月2日

作製者

申請人



計算

|                     |
|---------------------|
| 930 X 1960 = 17298  |
| 360 X 370 = 1332    |
| 930 X 370 = 3441    |
| 1440 X 660 = 9504   |
| 900 X 180 = 1620    |
| 1820 X 520 = 9464   |
| 1490 X 220 = 3278   |
| 2060 X 1250 = 25750 |
| 1130 X 1180 = 13334 |
| 2060 X 1230 = 25338 |
| 960 X 280 = 2688    |
| 580 X 1130 = 6554   |
| 360 X 320 = 1152    |
| 2060 X 640 = 13184  |
| 600 X 264 = 1584    |
| 1220 X 930 = 11346  |
| 計 165772.72         |

2F 20-18-20 ~ 20-18-28  
3F 20-18-39 ~ 20-18-58  
4F 20-18-59 ~ 20-18-78  
5F 20-18-79 ~ 20-18-98

(日調連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400 1/

A3をA4に縮小

一棟

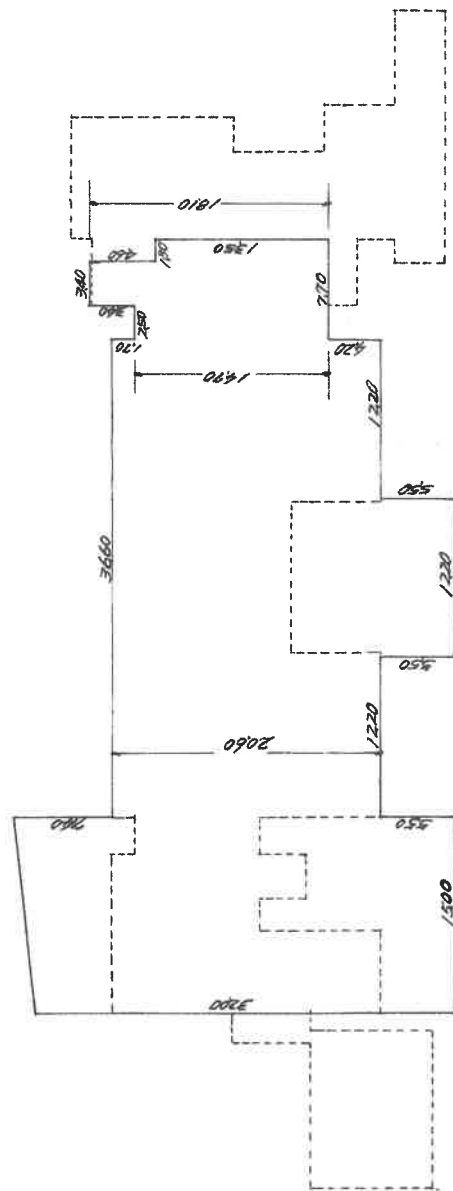
建築物平面図

家屋番号 佐井寺20番18～  
上新田四丁目

建物の所在 豊中市大字佐井寺20番地18  
豊中市大字山田中23番地28

123146

地下1階部分



計算

$1350 \times 180 = 2430$   
 $1810 \times 340 = 6154$   
 $1470 \times 250 = 3675$   
 $2060 \times 3660 = 75396$   
 $550 \times 1220 = 6710$   
 $1500 \times (3200 - 3800) = 49125$   
 計 142690 m<sup>2</sup>

(日調連15)

縮尺 1/400 1/

日本土地家屋調査士会連合会(用紙)

作製年月日  
昭和47年12月2日

作製者

申請人

A3をA4に縮小

4/10  
48.1.2

建築物平面図

上新田四丁目  
佐井寺20番18～70

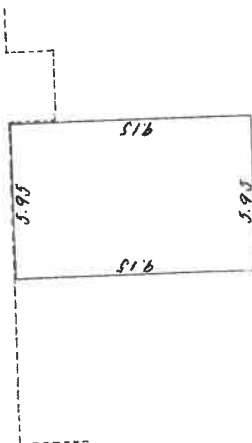
豊中市大字佐井寺20番地18  
豊中市大字山田中23番地28

123284

区建

上新田四丁目

4 階部分



計 算

$$9.15 \times 5.95 = 54.4425$$

54.44 m²



(日 測 速 15)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/200 1/

昭和四十七年拾貳月八日  
作 製 年 月 日  
作 製 者  
申請人

昭和四十八年拾貳月八日

A3をA4に縮小

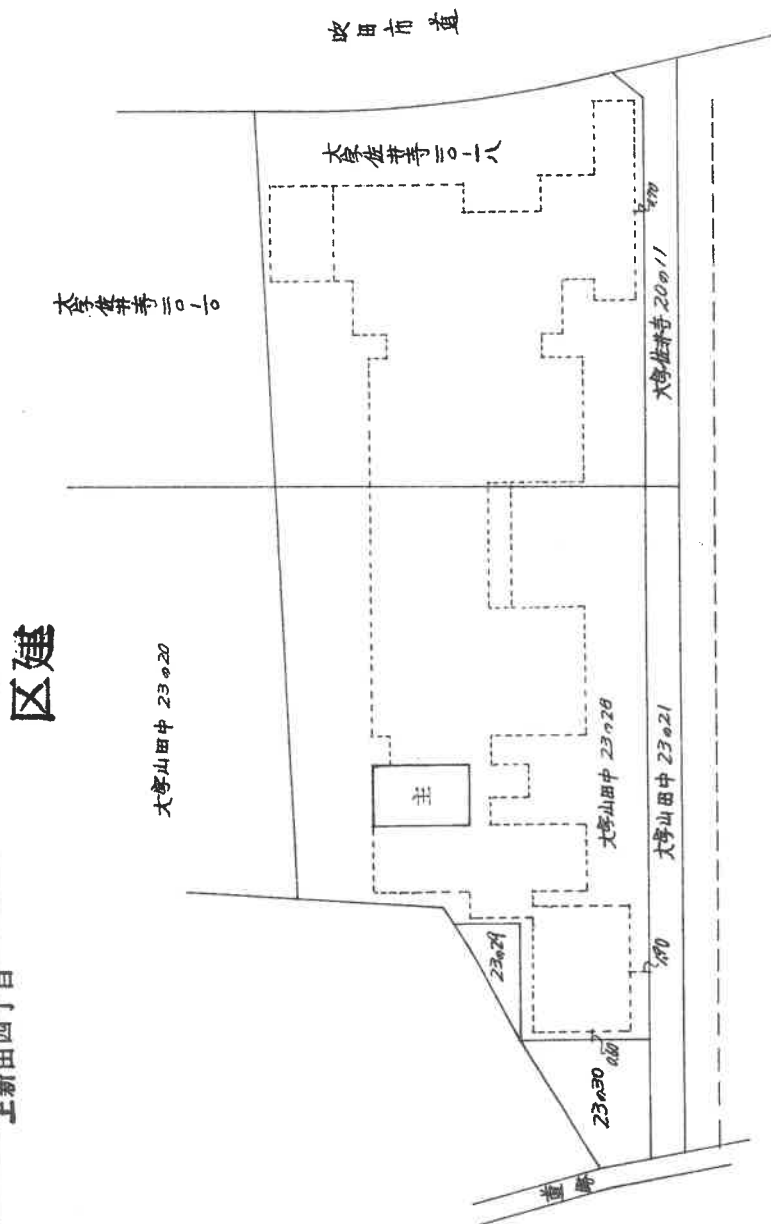
建物平面図

家屋番号 佐井寺20番18~70  
上新田四丁目

建物の所在 豊中市大字佐井寺20番地18  
豊中市大字山田中23番地28

区建 4階部分 123285

昭和47年12月6日  
製作年月日  
製作者  
申請人



(日測連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/

A3をA4に縮小

# 間取略図

