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（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	

陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	□　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	〒　－
		法人の名称	
		代表者氏名	㊞
		役　員	別紙「買受申出人（法人）の役員に関する事項」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す。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６０万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（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	

陳述	私は、暴力団員等ではありません。
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	□　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）	本人	住　所	〒　－
		（フリガナ）	
		氏　名	㊞
		性　別	□ 男性　□ 女性
		生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日

注　意

1　陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください（鉛筆書き不可）。
2　事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
3　本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。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）。**

（別紙）
※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人（法人）の役員に関する事項

1 □代表者	住　所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏　名	
	性　別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
2	住　所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏　名	
	性　別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
3	住　所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏　名	
	性　別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日
4	住　所	〒　－
	（フリガナ）	
	氏　名	
	性　別	□ 男性　□ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦　年　月　日

注　意

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。**

令和　８年（ケ）第　　２２０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　山　田　真　寛

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１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　９年　１月　８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１１月１９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	30,530,000 24,424,000		6,106,000	162,079	41,609
備考					

令和　８年（ケ）第　　２２０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊中市新千里北町三丁目３番地５

建物の名称　　新千里北町アーバンライフ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新千里北町三丁目３番５の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　９４．２９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　豊中市新千里北町三丁目３番５

地　　目　　宅地

地　　積　　６１８．５２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　８８２３６分の９８０４

令和　8年（ケ）第　　220号

物　件　明　細　書

令和　8年10月20日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　山　田　真　寛

1　不動産の表示
【物件番号1】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
管理費等の滞納あり。

《注　　意　　書》

1　本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

3　買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　８年（ケ）第　　２２０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊中市新千里北町三丁目３番地５

建物の名称　　新千里北町アーバンライフ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新千里北町三丁目３番５の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　９４．２９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　豊中市新千里北町三丁目３番５

地　　目　　宅地

地　　積　　６１８．５２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　８８２３６分の９８０４

令和８年(ケ)第２２０号
令和８年７月１３日受理
令和　年　月　日提出
R8.8.20

現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　平　島　武　彦

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　２２０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊中市新千里北町三丁目３番地５

建物の名称　　新千里北町アーバンライフ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新千里北町三丁目３番５の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　９４．２９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　豊中市新千里北町三丁目３番５

地　　目　　宅地

地　　積　　６１８．５２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　８８２３６分の９８０４

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊中市新千里北町３丁目３－３－３０２　新千里北町アーバンライフ
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（破産管財人）　□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　20,190円 修繕積立金　9,810円 令和8年6月30日現在 □滞納はない ■滞納がある　R8年4月分～R8年7月分 計120,000円 □不明
管理費等照会先	株式会社菱サ・ビルウェア
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

⑴　表札の表示　　Aの姓（ローマ字併記）

⑵　集合郵便受けの表示　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

⑴　本件敷地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。

⑵　本件敷地は、マンション「新千里北町アーバンライフ」及びその付帯施設等の敷地となっている。本件敷地は、丘陵地に造成されており、隣地との間に高低差が見受けられる。

⑶　本件敷地には駐車場が９台分存在する。

⑷　本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。

⑸　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

⑴　形状は、概ね間取略図のとおりである。

⑵　目的建物は、壁クロスの損傷が散見されるほか、リフォーム後の経年相当の劣化、損耗が認められる。また、目的建物内では猫１匹が飼育されていたが、特段の動物臭は感じなかった。

⑶　目的建物内部には、家具、家電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
豊中市役所固定資産税課職員	目的建物の課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。
破産者Ａ破産管財人弁護士 （債務者兼所有者）	目的建物は、Ａが使用しています。
Ａ （目的建物の居住者）	1　目的建物には、私と家族が住んでいます。 2　目的建物は、平成１９年に１２００万円をかけてフルリフォームしています。具体的には、天然木による床材としたほか、壁クロス、水回り、扉などをリフォームしています。また、昨年、トイレのリフォームを実施しました。 3　目的建物内では猫１匹を１０年以上前から飼育しています。 4　目的建物については、猫による壁クロスの損傷以外には、修繕を要するような大きな不具合はないと思います。
マンション管理会社担当者	1　目的建物については、管理規約等に基づき、駐車場使用料（月額25,000円）、駐輪場使用料（月額600円）及びバイク置場使用料（月額500円）を買受人に請求することができます。令和８年６月３０日時点において、この債権額が合計104,400円となっています。 2　照会回答書の８項「対象物件以外に、本件所有者の所有する他物件（トランクルーム・駐車場等）の有無」の回答は、「無」となります。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 7月13日 15：00－15：15	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 7月14日 9：00－9：35	豊中市役所	道路及び課税関係調査
8年 7月14日 10：00－10：30	物件所在地	物件及び占有確認、Ａと面談
8年 7月14日 13：50－13：55	執行官室	破産者Ａ破産管財人弁護士（債務者兼所有者）から電話聴取
8年 7月14日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 8月 4日 16：00－16：20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、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　　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

公用

登記年月日：平成10年7月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（大阪法務局池田出張所管轄）

令和8年7月13日　大阪法務局北出張所

登記官

（6枚目）

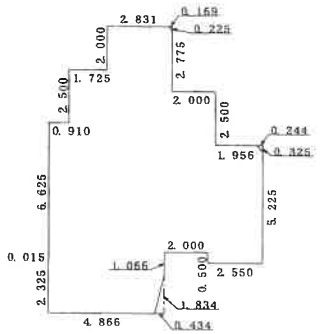
各階平面図

建物図面
各階平面図 10.7.27

家屋番号	新千里北町３丁目３番５の３０２
建物の所在	豊中市新千里北町３丁目３番地５

147468

建物番号　３０２

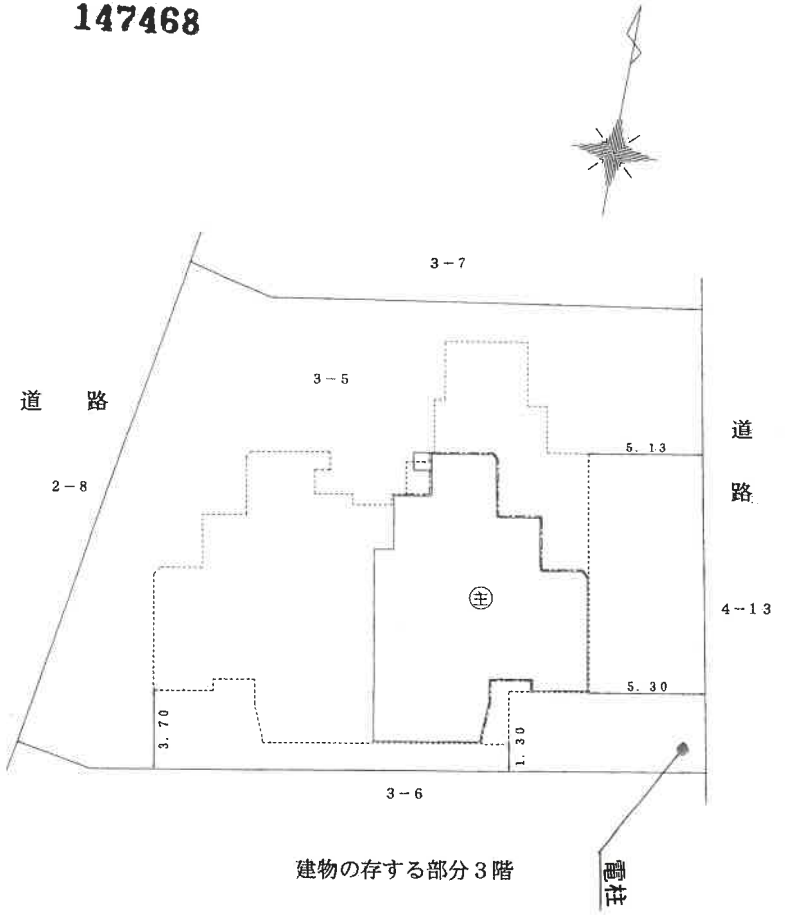


A４判に縮小
（←○写真撮影縮尺・方向）

求積表

(3.000	+ 2.831)	× 0.225 × 1／2	＝	0.6559875
	1.775	× 3.000	＝	5.325000
	1.000	× 4.725	＝	4.725000
	1.500	× 6.725	＝	10.087500
	1.000	× 7.635	＝	7.635000
(9.835	+ 9.591)	× 0.325 × 1／2	＝	3.156725
	4.725	× 9.835	＝	46.470375
	0.500	× 2.550	＝	1.275000
	0.575	× 5.285	＝	3.038875
	0.491	× 5.300	＝	2.602300
(5.300	+ 4.866)	× 1.834 × 1／2	＝	9.322222

合計	94.2939845
床面積	94.29 ㎡



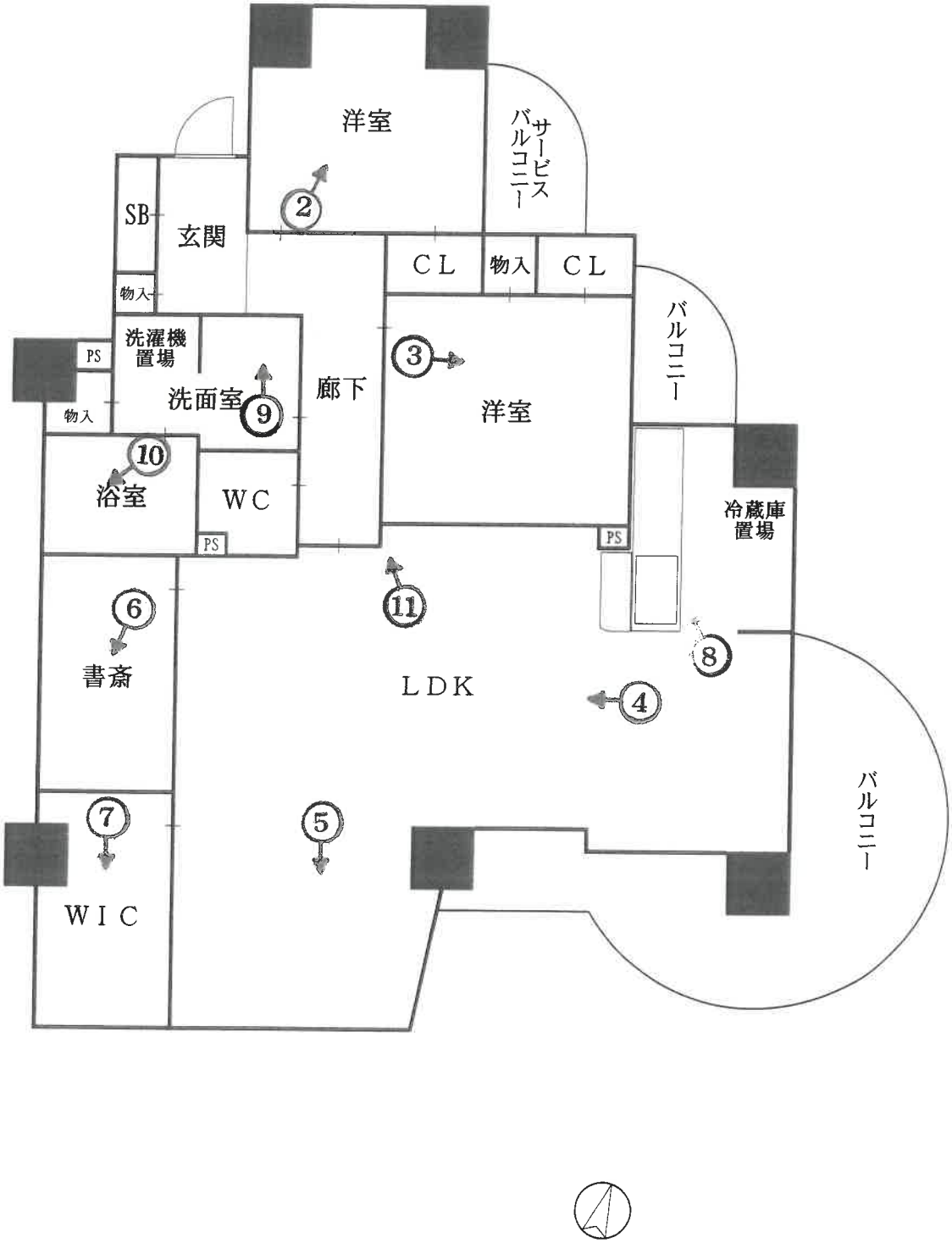
作製者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／250

[redacted]

【間取略図】

令和8年(ケ)第220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



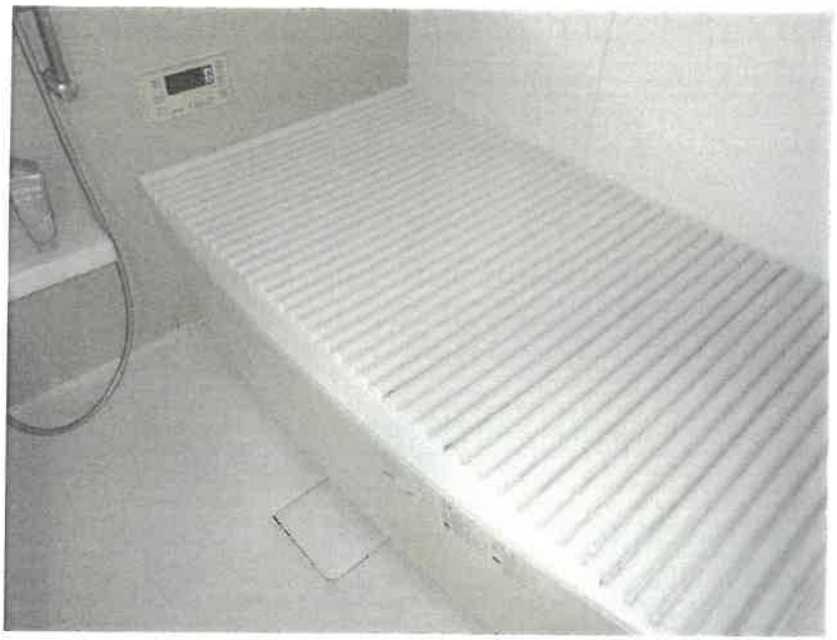
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

壁クロスの損傷

令和8年（ケ）　第220号
令和8年8月4日　現地調査
令和8年8月17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

立入健一郎

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 30,530,000円

第２　評価の条件

１　本件評価は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること，目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。

２　評価は，目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり，調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は，原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は，民事執行法５８条４項に定める場合を除いて，公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ

番号	所　在　等	登　　記	現　　況
1	（一棟の建物の表示） 所　　在 建物の名称 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 建物の名称 種　　類 構　　造 床　面　積 （敷地権の目的である土地の表示） 土地の符号 所在及び地番 地　　目 地　　積 （敷地権の表示） 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	同左

番号	特　記　事　項
1	・敷地権の目的である土地（符号1）は、一棟の建物、駐車場及び駐輪場等の敷地に供されている。 ・敷地権の目的である土地には、電柱が1本存している。 ・目的建物内において、猫が一匹飼育されていた。

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	北大阪急行電鉄線　千里中央駅　北東方　　道路距離　　約700m （別添「受命物件の位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	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	618.52㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約21.9m（東側）・奥行約23.7～31.7m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	東側	幅員約6.7m市道（建築基準法第42条1項1号）
	西側	幅員約3m市管理道路（建築基準法上、非該当）
	接道状況	二方路画地 ほぼ等高接面（東側）、約2m高位接面（西側）
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	北側	共同住宅
	東側	道路
	南側	空地
	西側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	（注）供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下，「施設管」という。）が通っており，通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引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	土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿及び過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。 但し、土壌汚染の有無及びその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	新千里北町アーバンライフ	
建物の用途	共同住宅　　（総戸数 9戸）　※ 居宅	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日　　（登記記載）平成10年7月21日新築 経過年数　　約28年 経済的残存耐用年数　　約22年	
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕　　様	屋　根	不明
	外　壁	タイル貼等
	その他	－
設　備　等	エレベーター（1基）、駐車場（9台：20,000～25,000円/月）、駐輪場、ゴミ置場、宅配ボックス等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：　有，名称：新千里北町アーバンライフ管理組合 管理方式：　委託管理 管理会社：　株式会社菱サ・ビルウェア 管理形態：　清掃員（週2回：午前中 2時間程度）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	修繕積立金（令和7年7月31日現在）：20,129,911円 検査済証有り。 回答照会時点において、駐車場の空きは有り。 回答照会時点において、改修計画は無し。 一棟の建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

（2）　専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造　1階建	
位　　置	3階　　（ 302号室 ） 開口部の方位：南及び東向き　　（角住戸）	
床 面 積	94.29㎡　　（登記面積）	
間 取 り	２ＬＤＫ	
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、トイレ、浴室等
	その他	－
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管理費	20,190 円（月額）
	修繕積立金	9,810 円（月額）
	滞　納　額	あり （令和8年6月30日現在） 120,000 円（令和8年4月～令和8年7月分）
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・上記の滞納額以外に、駐車場使用料100,000円（令和8年4月～令和8年7月分）、駐輪場使用料2,400円（令和8年4月～令和8年7月分）、バイク置場使用料2,000円（令和8年4月～令和8年7月分）がある。 ・内壁のクロスに猫による損傷が見られた。	

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 （円／㎡） ア	専有面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） エ(ア×イ×ウ)
350,000	94.29	0.33	10,890,000

イ　専有面積：登記面積による。

ウ　現価率

経過年数	約28年
経済的残存耐用年数	約22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。

現価率＝｛残価率5％＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数22年／（経過年数28年＋経済的残存耐用年数22年）｝×（１－0.3）

＝ 0.33

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2　敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円／㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格（円） （千円未満四捨五入） カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
313,000	1.00	618.52	1.00	9,804 88,236	21,511,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊中-34

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
279,000円／㎡	× 102.1/100	× 100/101	× 100/90	＝ 313,000円／㎡

◇時点修正：　公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位 ※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 西向き

◇地域格差：

街路	接近	環境 ※	行政	総合（相乗積）
1.00	1.00	0.90	1.00	0.90

※ 居住環境

イ 個別格差：

接面 ※1	規模	形状 ※2	その他	総合（相乗積）
1.02	1.00	0.98	1.00	1.00

※1：二方路画地　※2：やや不整形

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

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 (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)
10,890,000	21,511,000	1.06	34,345,000

ウ 個別格差：

階層	位置 ※1	品等程度 ※2	その他	総合（相乗積）
1.00	1.08	0.98	1.00	1.06

※1：角住戸　※2：保守管理の状態にやや劣る。

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）
486,000	1.06	94.29	48,574,000

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	豊中市新千里北町3丁目	豊中市新千里北町2丁目
構　造	RC造	RC造
階	4F／5F	4F／6F
面　積	約94㎡	約63㎡
建築時期	平成10年7月	平成27年3月
取引時点	令和6年3月	令和7年12月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	430,000円／㎡	623,000円／㎡
その他	4LDK	2LDK

（比準表）

番号	事例価格 （円／㎡） ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 （円／㎡） （千円未満四捨五入）
①	430,000	100／100	116／100	100／109	100／100	100／100	458,000
②	623,000	100／100	100／100	100／101	100／100	100／120	514,000

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／㎡） 486,000

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（１３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ので，必ずしも想定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	復帰価格	複利現価率	正味復帰価値現価	
				売却価格×5%		割引率 4.5%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
3,712 千円 (21.2%)	998 千円	5.5%	18,145 千円	907 千円	17,238 千円	0.80245	13,833 千円 (78.8%)	17,545 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ　最終還元利回り：　後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上，上記のとおり査定した。

キ　複利現価率：　複利現価率に用いた割引率は，一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》　〔単位：千円〕

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	共益費収入	240	240	240	240	240	240
	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	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
	空室損失	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596
イ 支出	維持管理費	242	242	242	242	242	242
	修繕費	118	118	118	118	118	118
	公租公課	204	204	204	204	204	204
	損害保険料	34	34	34	34	34	34
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	598	598	598	598	598	598
	資本的支出	700	0	0	0	0	
	総費用合計	1,298	598	598	598	598	598
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		36%	36%	36%	36%	36%	36%
エ 有効純収益		298	998	998	998	998	998
オ 複利現価率 （割引率4.5%）		0.95694	0.91573	0.87630	0.83856	0.80245	
カ 有効純収益の現価		285	914	875	837	801	

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	34,345,000	1.00	34,345,000
② 比 準 価 格	48,574,000	1.00	48,574,000
③ 収 益 価 格	――――――		17,545,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	44,048,000		

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
44,048,000	1.00	0.70	0.99	0	30,530,000

イ　市場性修正：本件では不要と判定した。

ウ　競売市場修正：「第２　評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ　滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ　その他の控除減価(敷金等)：本件の場合は不要。

第６　参考価格資料

１　地価公示 豊中-34

所　　在　：大阪府豊中市上新田2丁目862番1「上新田2-3-14」
価　　格　：279,000円／㎡
位　　置　：北大阪急行電鉄線 千里中央駅 南東方 790m（道路距離）
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：102㎡
供給処理施設　：水道、ガス、下水
接面街路　：西 6.7m市道
用途指定等　：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率200％）
地域の概要　：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１　：　123,806,055円　（土地 [符号1]：9804/88236）
　　：　9,284,456円　（家屋）

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

令和　8年（ケ）第　　２２０号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　豊中市新千里北町三丁目３番地５

建物の名称　　新千里北町アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　新千里北町三丁目３番５の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　９４．２９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　豊中市新千里北町三丁目３番５

地　　目　　宅地

地　　積　　６１８．５２平方メートル

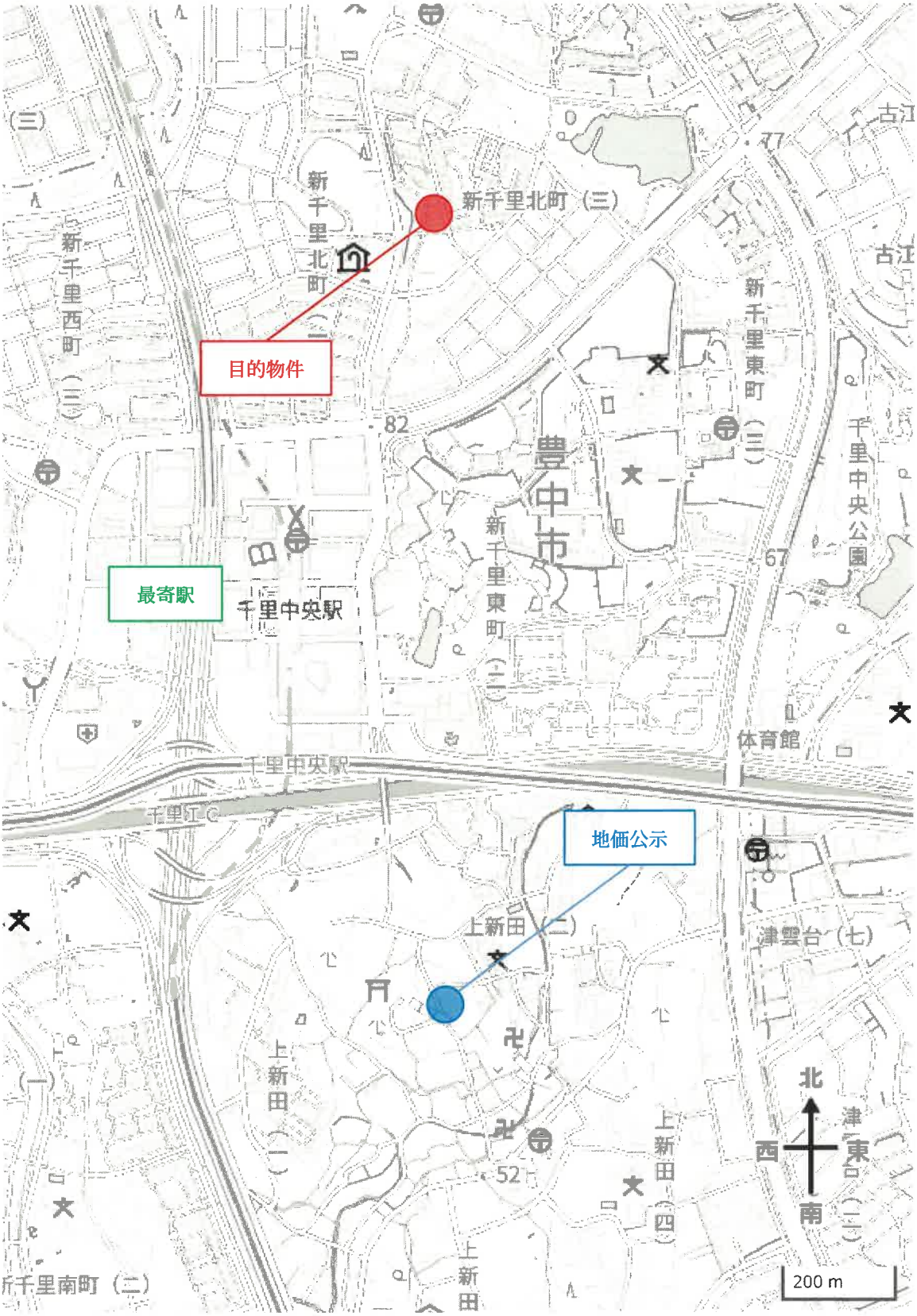
(敷地権の表示)

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　８８２３６分の９８０４

【受命物件の位置図】


目的物件
最寄駅
地価公示
新千里北町（三）
新千里北町
新千里西町
新千里東町（三）
新千里東町（二）
千里中央公園
豊中市
千里中央駅
千里中央駅
千里江
体育館
上新田（二）
津雲台（七）
上新田（一）
上新田（四）
新千里南町（二）
古江
77
82
67
52
北
西
東
南
200 m



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	新千里北町３丁目

請求部分	所在	豊中市新千里北町三丁目				地番	3番5		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面（街区成果Ｂ）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日	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。

（大阪法務局池田出張所管轄）

令和8年5月1日

東京法務局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

登記年月日：平成6年1月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年5月1日　東京法務局
登記官

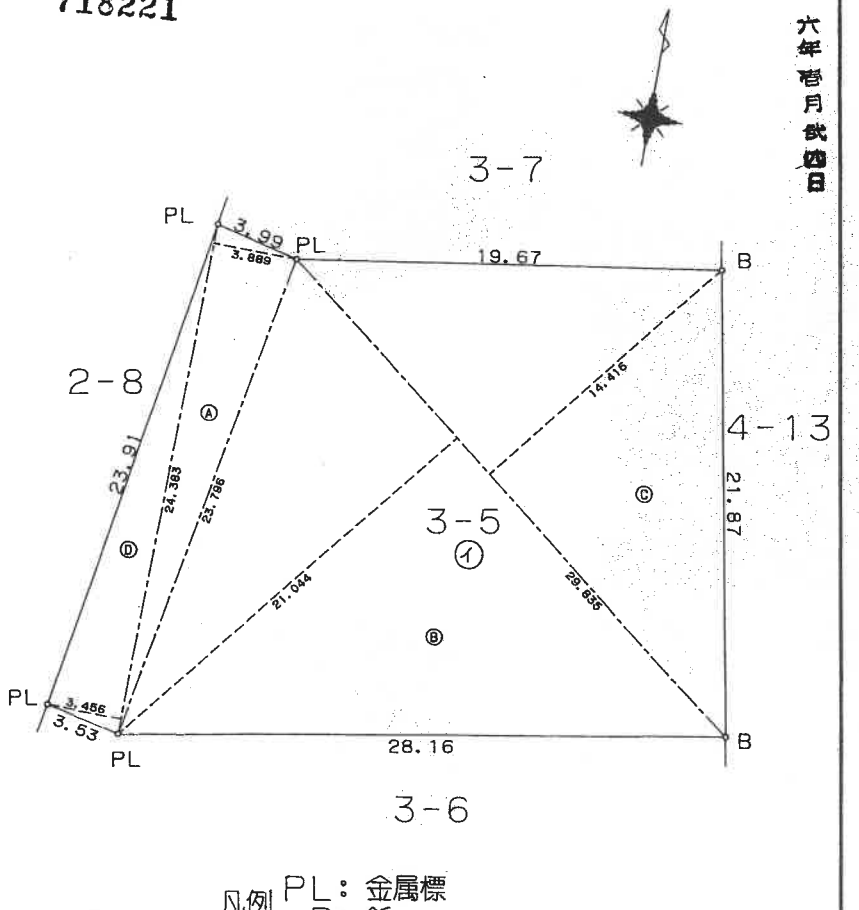
6.1.24

地積測量図

地番	3-5
土地の所在	豊中市新千里北町3丁目

718221

平成六年壱月弐拾四日



凡例　PL：金属標
　　B：鋲

三斜求積表

地番	① 3-5		
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	24.383	3.889	94.825487
B	29.835	21.044	627.847740
C	29.835	14.416	430.101360
D	24.383	3.456	84.267648
		倍面積	1237.042235
		面積	618.5211175
		地積	618.52 ㎡

総計　618.5211175

作製者	土地家屋調査士

平成 5 年 12 月 1 日作製

申請人	

㊞	縮尺	1/250

請求番号：5-2

登記年月日：平成10年7月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（大阪法務局池田出張所管轄）

令和8年5月1日　東京法務局

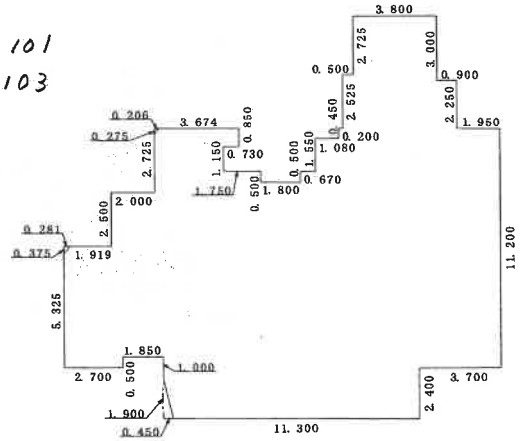
登記官

各階平面図

1/2

区建
1F
3-5-101
～103

1階



求積表

2.725	×	3.800	=	10.355000
0.275	×	4.300	=	1.182500
2.250	×	5.200	=	11.700000
(3.880 + 3.674)	×	0.275 × 1/2	=	1.038675
0.450	×	7.350	=	3.307500
0.575	×	3.880	=	2.231000
1.550	×	8.430	=	13.066500
1.150	×	3.150	=	3.622500
0.500	×	4.900	=	2.450000
0.500	×	9.100	=	4.550000
0.500	×	15.800	=	7.900000
2.500	×	17.800	=	44.500000
(19.719 + 20.000)	×	0.375 × 1/2	=	7.4473125
4.825	×	20.000	=	96.500000
0.500	×	2.700	=	1.350000
0.500	×	15.450	=	7.725000
0.500	×	11.750	=	5.875000
(11.750 + 11.300)	×	1.900 × 1/2	=	21.897500

合計　246.6984875
床面積　246.69 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

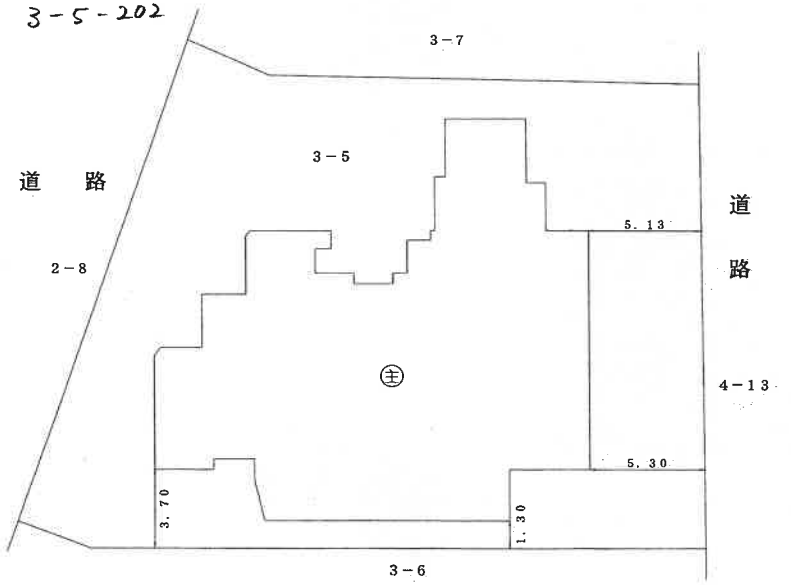
建物図面
各階平面図 10.7.27

家屋番号	
建物の所在	豊中市新千里北町３丁目３番地５

147460

一棟

3-5-101
3-5-102
3-5-103
3-5-201
3-5-202
3-5-301
3-5-302
3-5-401
3-5-402
3-5-501
3-5-502



縮尺 1/250

- 16 -

請求番号：5-3　(1/3)

登記年月日：平成10年7月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年5月1日　東京法務局
登記官

各階平面図

家屋番号	
建物の所在	豊中市新千里北町３丁目３番地５

建物図面 2/2
各階平面図 10.7.27

147461　2～5階
（各階同型）

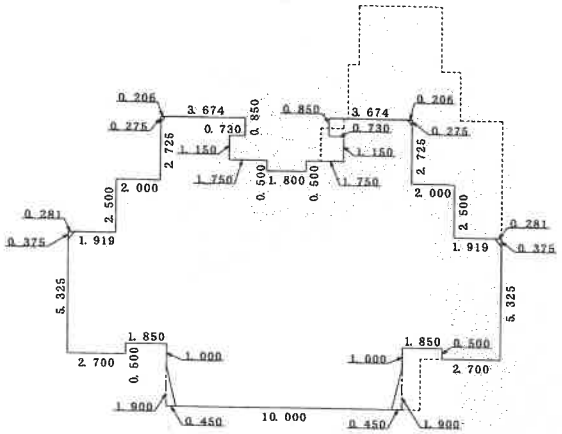
区建

2F
3-5-201
～202

3F
3-5-301
～302

4F
3-5-401
～402

5F
3-5-501
～502



求積表

(3.880 + 3.674)	×	0.275	× 1/2	=	1.038675
(3.880 + 3.674)	×	0.275	× 1/2	=	1.038675
0.575	×	3.880		=	2.231000
0.575	×	3.880		=	2.231000
1.150	×	3.150		=	3.622500
1.150	×	3.150		=	3.622500
0.500	×	4.900		=	2.450000
0.500	×	4.900		=	2.450000
0.500	×	11.600		=	5.800000
2.500	×	15.600		=	39.000000
(20.000 + 19.438)	×	0.375	× 1/2	=	7.394625
4.825	×	20.000		=	96.500000
0.500	×	2.700		=	1.350000
0.500	×	2.700		=	1.350000
1.000	×	10.900		=	10.900000
(10.900 + 10.000)	×	1.900	× 1/2	=	19.855000

合計　200.833975
床面積　200.83 ㎡

作製者		縮尺	1/	申請人	縮尺	1/250

（作製）

請求番号：5-3

(3/3)

登記年月日：平成10年7月27日

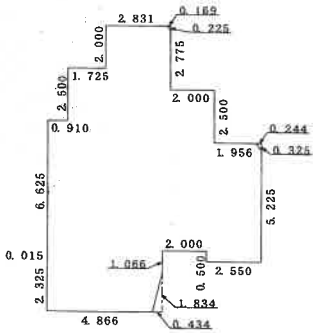
各階平面図

建物図面
各階平面図 10.7.27

家屋番号	新千里北町３丁目 ３番５の３０２
建物の所在	豊中市新千里北町３丁目３番地５

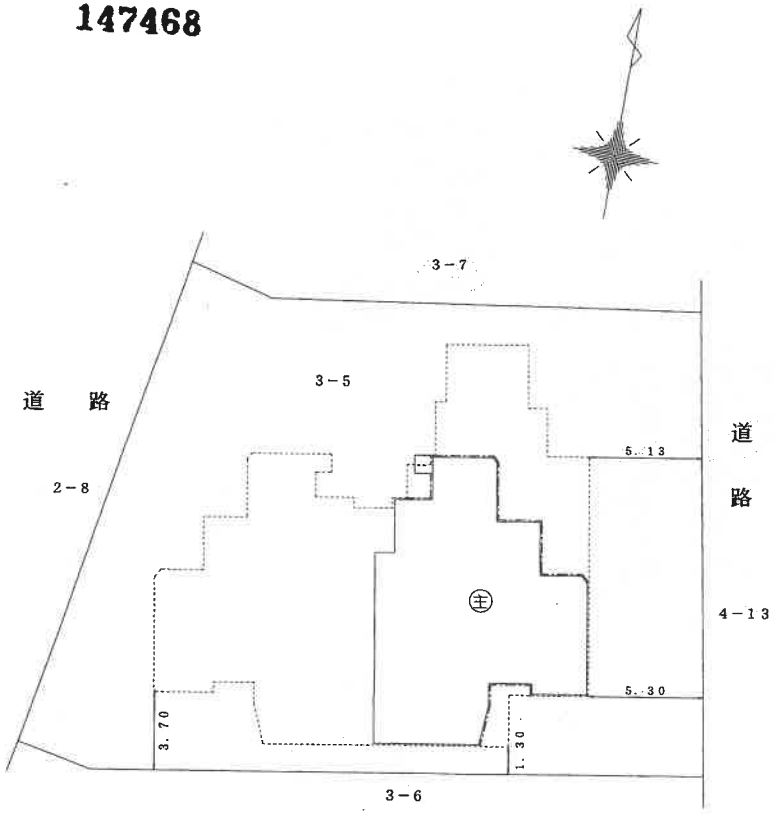
147468

建物番号　３０２



求　積　表

(3.000 + 2.831)	× 0.225 × 1/2	＝	0.6559875
1.775	× 3.000	＝	5.325000
1.000	× 4.725	＝	4.725000
1.500	× 6.725	＝	10.087500
1.000	× 7.635	＝	7.635000
(9.835 + 9.591)	× 0.325 × 1/2	＝	3.156725
4.725	× 9.835	＝	46.470375
0.500	× 2.550	＝	1.275000
0.575	× 5.285	＝	3.038875
0.491	× 5.300	＝	2.602300
(5.300 + 4.866)	× 1.834 × 1/2	＝	9.322222
	合　計		94.2939845
	床面積		94.29 ㎡



建物の存する部分３階

作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和８年５月１日　東京法務局
登記官

請求番号：5-3

【間取略図】

令和8年(ケ)第220号

