

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、入札が無効となる場合があります。**※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。**

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/>	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/>	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(法人) 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

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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 <input type="checkbox"/> 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となります。
- 役員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月30日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 六 倉 英 貴

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 6年 5月14日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月28日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月10日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 6年 4月30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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	3,990,000 3,192,000		800,000	76,099	0
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 池田市伏尾町76番地16

建物の名称 サンロイヤル池田バードヒルズ一号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伏尾町76番16の632

建物の名称 632

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 98.56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 池田市伏尾町76番16

地 目 宅地

地 積 11455.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 池田市伏尾町76番37

地 目 池沼

地 積 353平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 池田市伏尾町125番11

地 目 宅地

地 積 680.76平方メートル



物 件 目 録

(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 2412619分の10218

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4386580分の10218

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

物件明細書

令和 5年11月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

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】

Eが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 池田市伏尾町76番地16

建物の名称 サンロイヤル池田バードヒルズ一号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伏尾町76番16の632

建物の名称 632

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 98.56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 池田市伏尾町76番16

地 目 宅地

地 積 11455.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 池田市伏尾町76番37

地 目 池沼

地 積 353平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 池田市伏尾町125番11

地 目 宅地

地 積 680.76平方メートル



物件目録

(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 2412619分の10218

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4386580分の10218

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和 5年(ケ)第 124号
令和 5年 5月 1日受理
令和 5年 9月 13日提出

現況調査報告書 (追加)

大阪地方裁判所

執行官 中山 隆 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 現況調査報告書提出後にA及びEから回答書が提出された。それによると、Eの占有権原は使用借と認められる。

令和 5年(ケ)第 124号
令和 5年 5月 1日受理
令和 年 月 日提出
5.5.29

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 中山 隆 司

(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 池田市伏尾町76番地16

建物の名称 サンロイヤル池田バードヒルズ一号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伏尾町76番16の632

建物の名称 632

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 98.56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 池田市伏尾町76番16

地 目 宅地

地 積 11455.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 池田市伏尾町76番37

地 目 池沼

地 積 353平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 池田市伏尾町125番11

地 目 宅地

地 積 680.76平方メートル



物 件 目 録

(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 2412619分の10218

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4386580分の10218

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	池田市伏尾町76番地の16-632号(サンロイヤル池田バードヒルズ1号館)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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"/> 下記のとおり 管理費 11,650円 修繕積立金 9,690円 円 円 円	令和 5年 5月 22日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月 分 計 円
管理費等照会先	柏栄建物株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1, 3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input checked="" type="checkbox"/> 池沼(符号2)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 敷地配置図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 敷地配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> E
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 寄宿舍 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者)の夫)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	平成25年11月20日
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金 円(毎月 日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(3 枚目)

その他の事項

■ 表札等の表示

- 1 マンション名「サンロイヤル池田バードヒルズ1号館」の表示が存在する。
- 2 表札及び郵便受けに「Eの姓」の表示が存在する。

■ 敷地権の目的である土地の状況

- 1 敷地権の目的である土地（符号1）は、目的建物の所在するマンション（1号館）の敷地として使用されている。
- 2 敷地権の目的である土地（符号3）は、目的建物の所在するマンション（1～3号館）の専用通路等として使用されている。
- 3 敷地権の目的である土地（符号2）は、目的建物の所在するマンション（1～3号館）の貯水池として使用されている。
- 4 敷地権の目的である土地（符号1～3）の形状は、概ね敷地配置図のとおりであり、地積は、登記数量に概ね一致すると思われるが、正確には、専門家の測量を要する。
- 5 目的建物の所在するマンション（1号館）には、管理組合が管理する駐車場（28台分）がある。
- 6 敷地権の目的である土地（符号1）は、北東側で建築基準法上の道路に接面している。
- 7 敷地権の目的である土地（符号1～3）の地積測量図は、当該法務局に備え置きされていない。

■ 目的建物の状況

目的建物は、概ね間取略図のとおりであり、経年相当の汚れ等が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社の担当者	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物には、平成25年11月20日からEが居住しています。2 1号館には、管理組合が管理する駐車場（28台分）があります。外に区分所有者が営業している駐車場があります。
■ Aの夫	<ol style="list-style-type: none">1 私は、Aの夫です。B、C、Dの父です。2 目的建物は、10年ほど前からE（Aの実母）に賃貸しています。賃貸借契約の内容（賃料、契約期間、契約書の有無、賃料の受け取り方法等）について、Aに確認して連絡します。3 A、Eは、病气療養中です。4 解錠して調査してください

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的建物の占有関係については、関係人の陳述、占有資料の存在、立入調査の結果等からE（所有者Aの実母）が占有しているものと認められる。
占有開始日については、明確ではないが、平成25年11月20日頃であると思われる。
- 2 占有権原については、所有者Aの夫からEがAから賃借して居住している旨の陳述があるが、賃借契約書、領収書等の提出はない。
A、D及びEに照会文書を送付しているが、回答書の提出はない。
よって、Eの占有権原は、不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

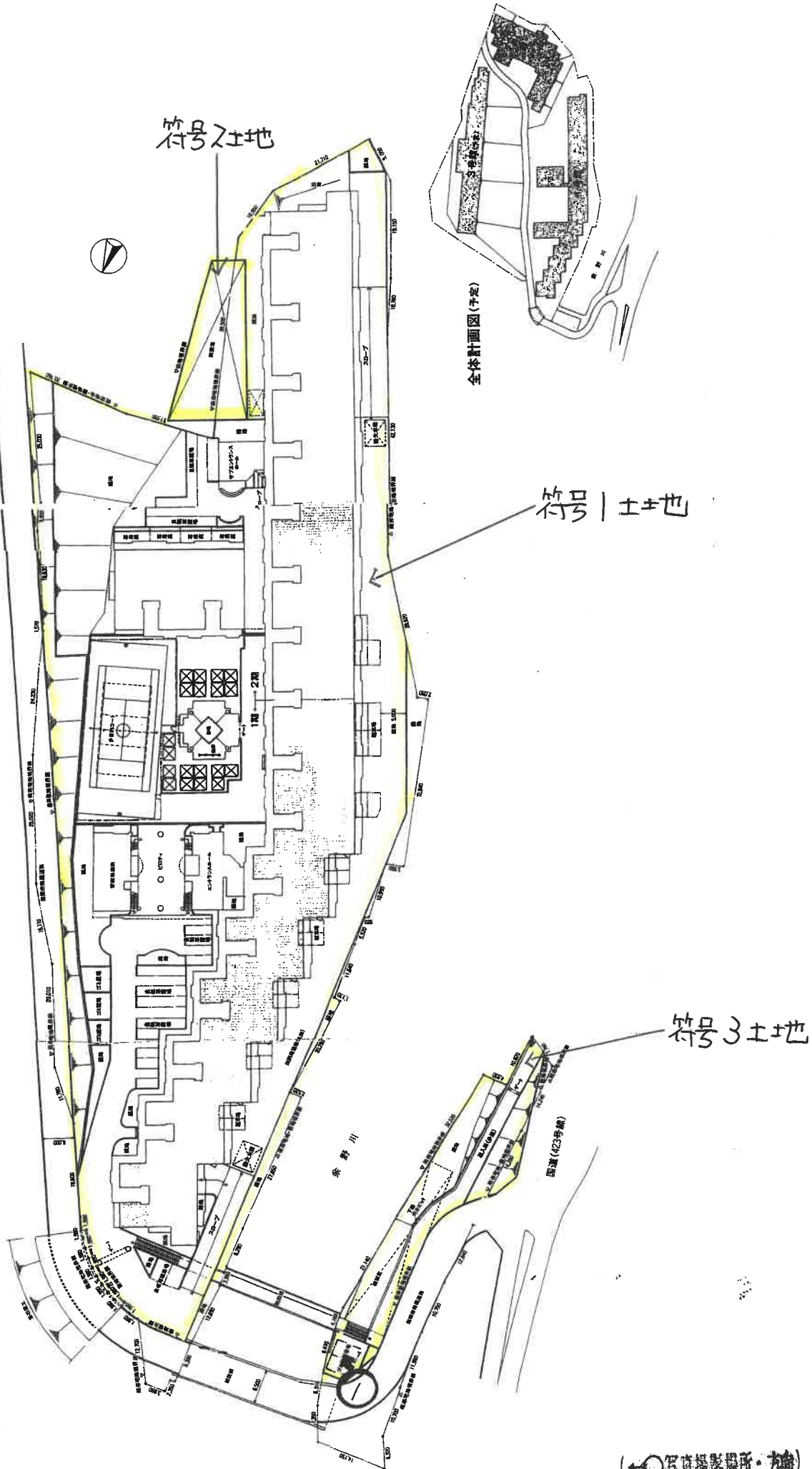
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 5月 8日 : - :	当庁	A, D照会 (回答なし)
5年 5月 9日 16:30-16:45	大阪法務局池田出張所	公函等調査
5年 5月 9日 : - :	当庁	管理費等調査
5年 5月10日 14:55-15:05	池田市役所	道路等調査
5年 5月10日 15:30-15:40	物件所在地	物件及び占有確認 (不在), 連絡文書投函 (連絡なし) 管理会社の担当者から聴取
5年 5月15日 16:00-16:10	物件所在地	物件及び占有確認 (不在), 連絡文書投函 (連絡なし) 管理会社の担当者から聴取
5年 5月16日 11:30-11:50	当庁	Aの夫から電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 5月19日 14:50-15:30	物件所在地	解錠立入調査, 評価人帯同, 検尺(概測) 写真撮影
5年 5月22日 16:35-16:50	池田市役所	占有資料請求
5年 5月22日 : - :	当庁	E照会(回答なし)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 5月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

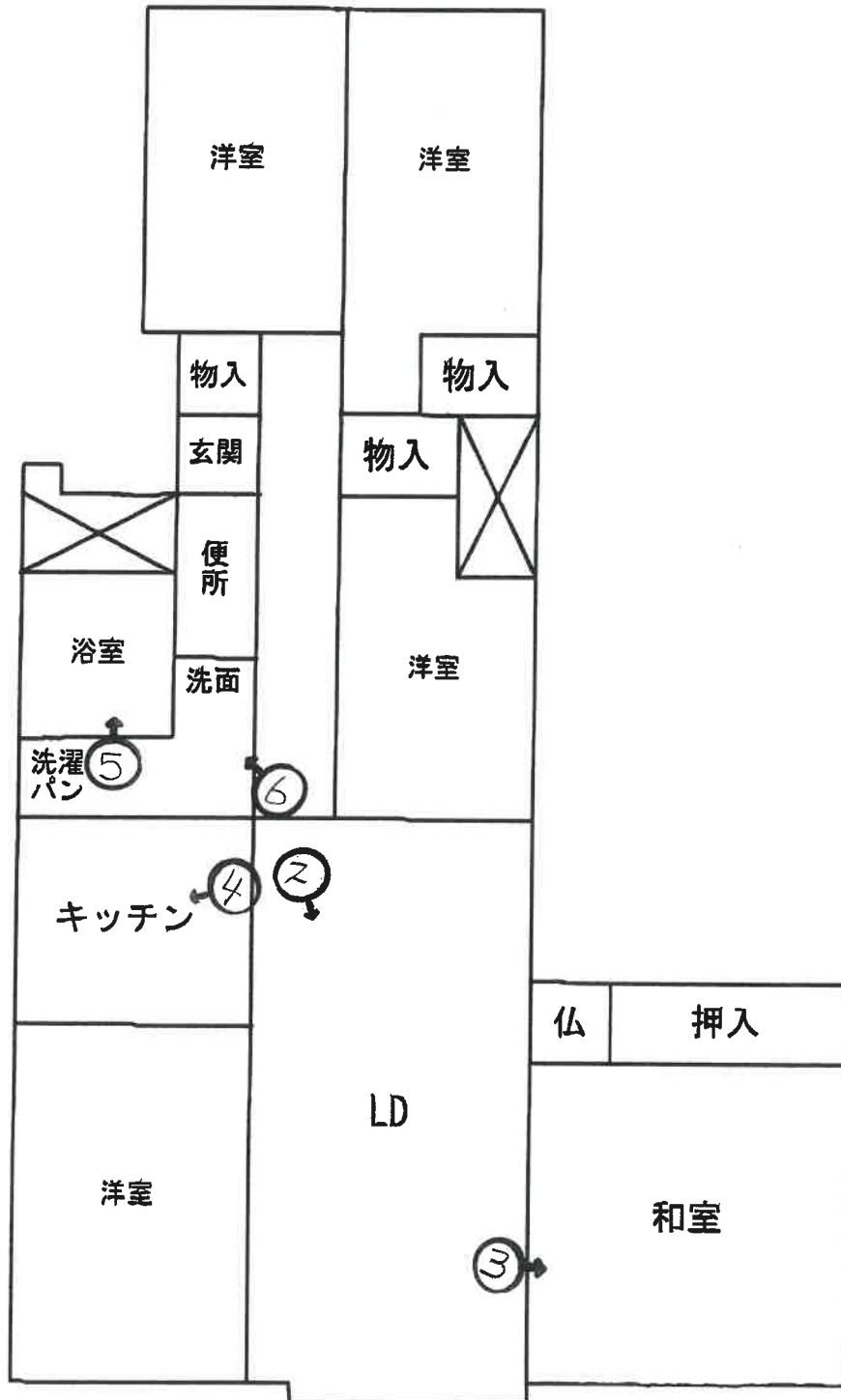
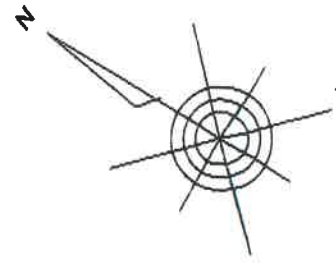
敷地配置図



(9 枚目)

(○●写真撮影場所・方向)

間取略図



(10 枚目)

(←○写真撮影場所・方向)

目的建物の所在するマンション

①



②



③





4



5



6

令和5年（ケ） 第124号

令和6年2月27日 現地調査

令和6年3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

谷 勝博

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 3,990,000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。また、本件評価においては、前回の期間入札・特別売却において買受の申し出がなかった事実を反映して価格を算出する。

- 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	現況と池田市役所備付の地番参考図・建物図面敷地図・分譲時パンフレット等との確認・照合の結果、敷地権の目的である土地の規模・形状等は概ね一致した。なお、土地符号1は目的建物を含む1棟建物等の敷地として使用されており、土地符号2は貯水池、土地符号3は専用通路等として使用されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	阪急宝塚本線 池田駅 北東方 道路距離 約5,600m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 阪急バス 久安寺停留所 北東方 道路距離 約500m	
付近の状況	山間部において中高層マンションが建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化調整区域
	用途地域	—
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
その他の規制	宅地造成工事規制区域、砂防指定地、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、近郊緑地保全区域	
画地条件	規模	12,489.23㎡ …符号1～3合計
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約12m・奥行約230m (北側を間口として記載)
	高低差等	目的土地内に高低差有り
接面道路の状況	北東側～東側	幅員約7m市道 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地、接道部分は概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	マンション等の敷地
	東側	道路
	西側	河川
	南側	マンション等の敷地
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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	敷地権の目的である土地符号1の閉鎖登記簿によると、不動産会社の所有者名(昭和62年所有権保存登記)、宅地・山林の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、現マンション建築以前はスケート場等の敷地(それ以前は住宅地図に詳細な記載はないが山林等と推定される。)であったと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。但し、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	画地条件・接面道路の状況・土地の利用状況等は符号1の宅地部分について記載した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンロイヤル池田バードヒルズ一号館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 232戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 昭和63年3月2日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約9年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水
	外 壁	吹付タイル
	その他	—
設 備 等	駐車場・駐輪場・集会所等	
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合： 有， 名称：サンロイヤル池田バードヒルズ1号館管理組合法人 管理方式： 委託管理 管理会社： 柏栄建物株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	修繕積立金323, 276, 242円 (令和5年3月31日現在) 令和5年5月22日時点のマンション管理会社回答書によると修繕計画等の予定なしとのことである。 検査済証有 エレベーター停止階は2階・5階・7階 駐車場28台 (月額8, 000円/台)、空き無し…令和5年5月22日現在	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	6階 (632号室) 開口部の方位：南東・南西向き 角住戸	
床 面 積	98.56㎡ (登記面積)	
間 取 り	5LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	キッチン・洗面所・浴室等
	その他	—
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理費	11,650 円(月額)
	修繕積立金	9,690 円(月額)
	滞 納 額	なし (令和5年5月22日現在)
	その他滞納額	—
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	<p>① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>② マンション分譲時の「販売概要」によると専有部分にアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材・アスベスト含有材等の使用は認められなかった。詳細に関しては専門機関による調査を要する。</p> <p>③ エレベーター停止階は2・5・7階で、本物件はエレベーター非停止階に存する。</p>	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
300,000	98.56	0.19	5,618,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約36年

経済的残存耐用年数 約9年

観察減価 20%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / (\text{経過年数}36\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}9\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.19 \end{aligned}$$

※観察減価は現況建物の状態等、補修・改装等の必要性等及び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)
符号1	35,400	0.68	11,455.47	1.00	$\frac{10,218}{2,412,619}$	1,168,000

符号2・3に関しては進入路・貯水池のため価値無しと判断した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 池田-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,000\text{円}/\text{㎡} & & \times 98/100 & & \times 100/104 & & \times 100/109 & & = 35,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 (南)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.96	1.03	1.00	1.10	1.09

イ 個別格差： 【符号1】

接面	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00	0.75	0.90	1.00	0.68

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)
5,618,000	1,168,000	0.95	6,447,000

ウ 個別格差：	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.03	1.00	0.90	0.95
	※1 階層	：	7階建の6階部分	1.03	
	※2 位置	：	角住戸・南東・南西向き	1.03	
	※3 その他	：	エレベータ非停止階	0.90	

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)
80,000	0.95	98.56	7,491,000

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	池田市	池田市
構造	RC造	RC造
階	1F/5F	5F/5F
面積	約86㎡	約76㎡
建築時期	昭和60年2月	昭和63年3月
取引時点	令和5年4月	令和5年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	70,000円/㎡	67,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
	①	70,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$
②	67,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	77,000
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/㎡) 80,000	

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 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 9.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,735 千円 (35.2%)	517 千円	10.0%	5,170 千円	259 千円	4,911 千円	0.64993	3,192 千円 (64.8%)	4,927 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、本物件を含む全体建物の存する地域性や専有部分の位置・階層等の個別性等、本物件の収益物件としてのリスクプレミアムを反映・加算して査定した。

《 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	840	840	840	840	840
	共益費収入	60	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	900	900	900	900	900
	空室損失	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	855	855	855	855	855
イ 支出	維持管理費	140	140	140	140	140
	修繕費	116	116	116	116	116
	公租公課	76	76	76	76	76
	損害保険料	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	338	338	338	338	338
	資本的支出	300	0	0	0	0
総費用合計	638	338	338	338	338	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	38%	38%	38%	38%	38%	38%
エ 有効純収益	217	517	517	517	517	517
オ 複利現価率 (割引率9.0%)	0.91743	0.84168	0.77218	0.70843	0.64993	
カ 有効純収益の現価	199	435	399	366	336	

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	6,447,000	1.00	6,447,000
② 比準価格	7,491,000	1.00	7,491,000
③ 収益価格			4,927,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	7,130,000		

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
7,130,000	0.80	0.70	1.00	0	3,990,000

イ 市場性修正：

前回の期間入札・特別売却において買受申し出がなかった等、物件の市場性が劣ることを考慮して、市場性修正として0.80を乗じた。

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：本件の場合不要。

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 池田-13

所 在 : 池田市吉田町191番1外
価 格 : 41,000円/m²
位 置 : 阪急宝塚本線 池田駅 北東方 約4,200m
価格時点 : 令和5年1月1日
地 積 : 350m²
供給処理施設 : 水道, 下水
接面街路 : 南3m道路
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 園芸を中心とする農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件 1 : 186,174,200円 (土地符号1: 持分10218/2412619)
: 0円…非課税 (土地符号2: 持分10218/2412619)
: 0円…非課税 (土地符号3: 持分10218/2412619)
: 5,304,300円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 池田市伏尾町76番地16

建物の名称 サンロイヤル池田バードヒルズ一号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伏尾町76番16の632

建物の名称 632

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 98.56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 池田市伏尾町76番16

地 目 宅地

地 積 11455.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 池田市伏尾町76番37

地 目 池沼

地 積 353平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 池田市伏尾町125番11

地 目 宅地

地 積 680.76平方メートル



物 件 目 録

(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 2412619分の10218

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4386580分の10218

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1





位置図

対象不動産

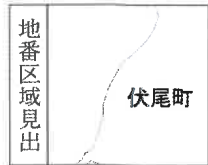
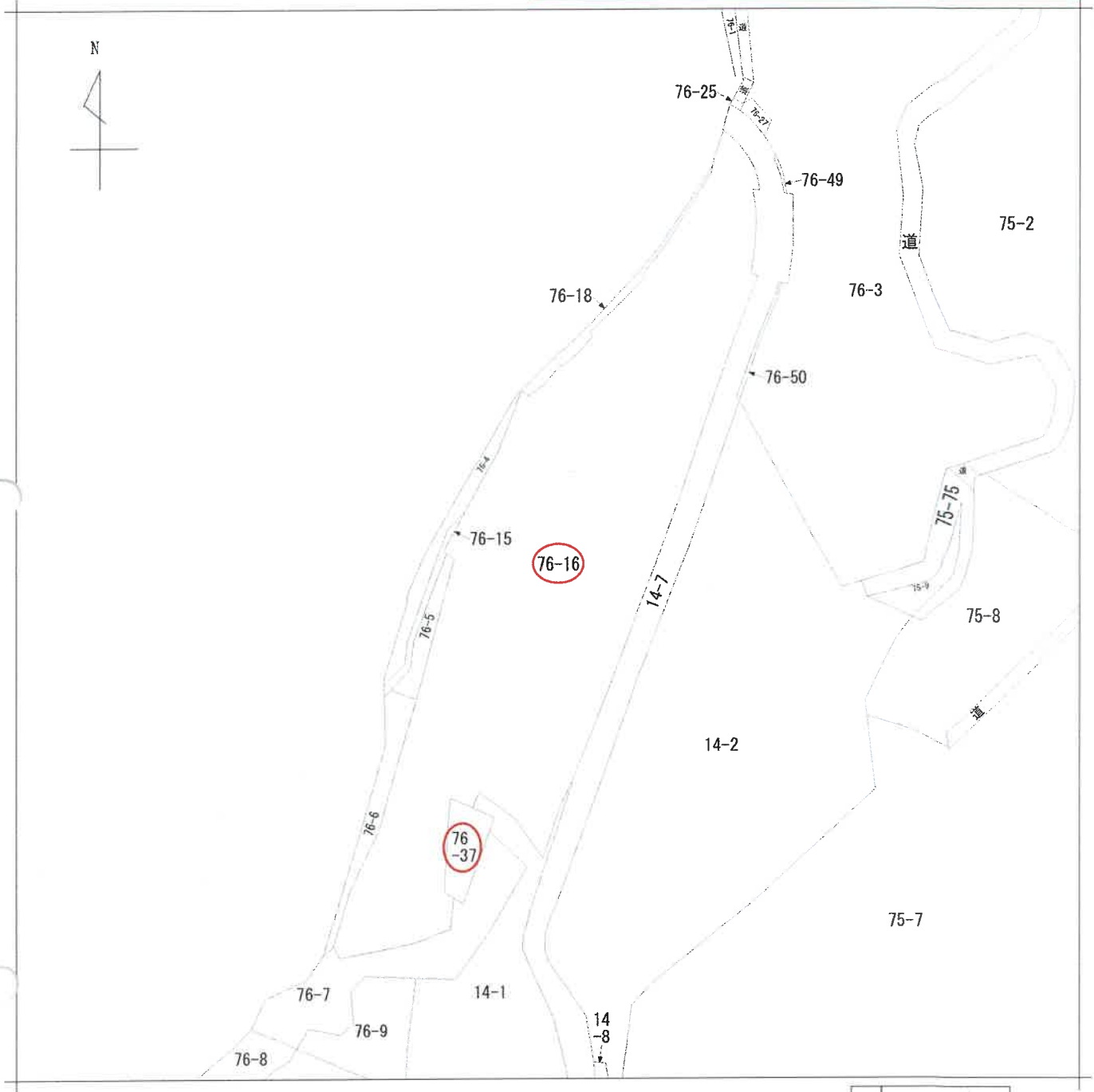
地価公示標準地
池田 - 13

最寄駅

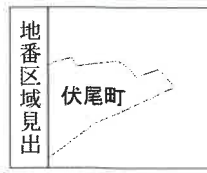
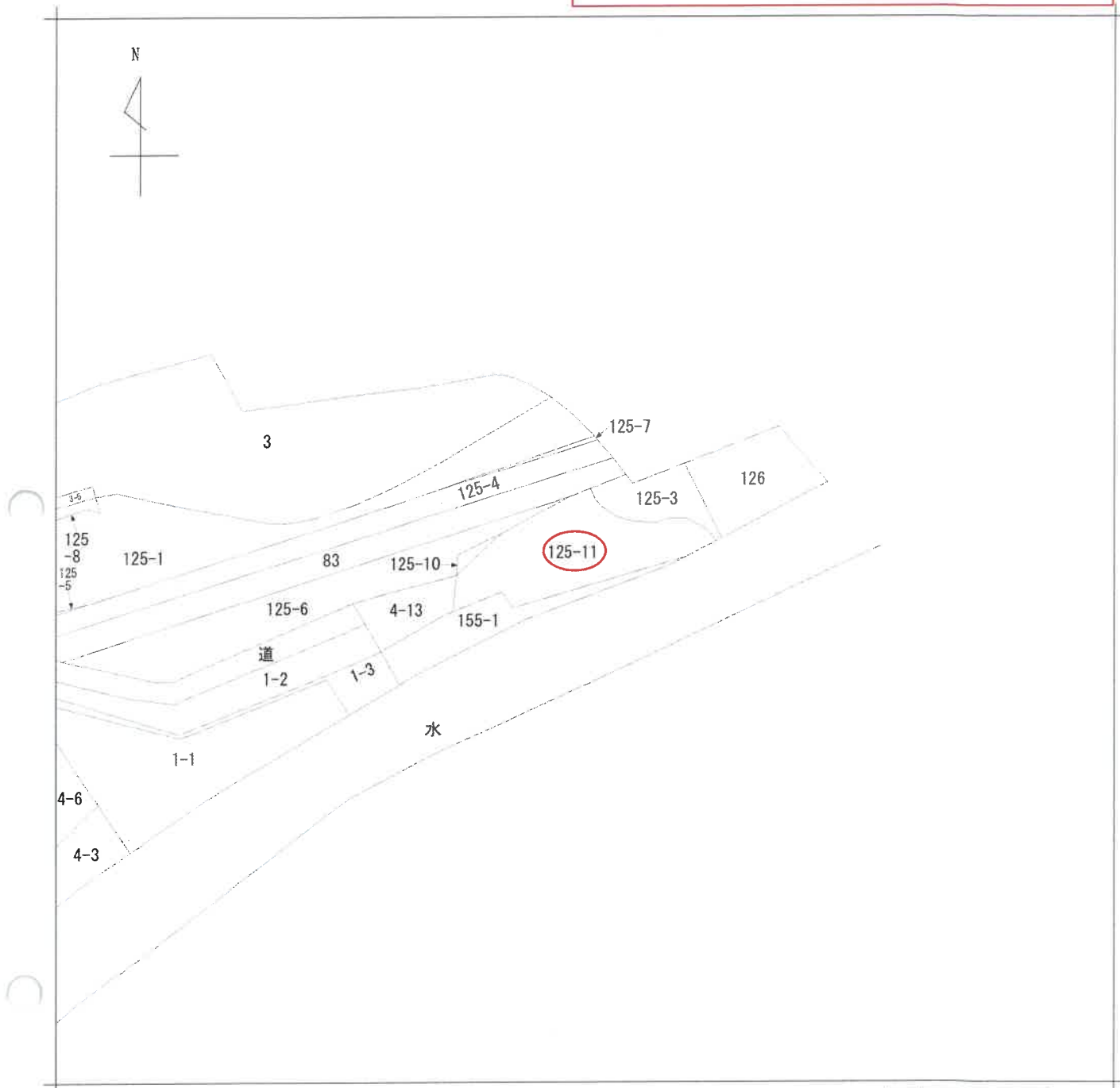
池田市

昭文社スーパーマップル・デジタル 23 (縮尺 1/25,000)

この図面は A3 サイズを A4 サイズに縮小しています



請求部分	所在	池田市伏尾町				地番	76番16			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		



請求部	所在	池田市伏尾町				地番	125番11		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項		

登記年月日：昭和63年3月11日

632

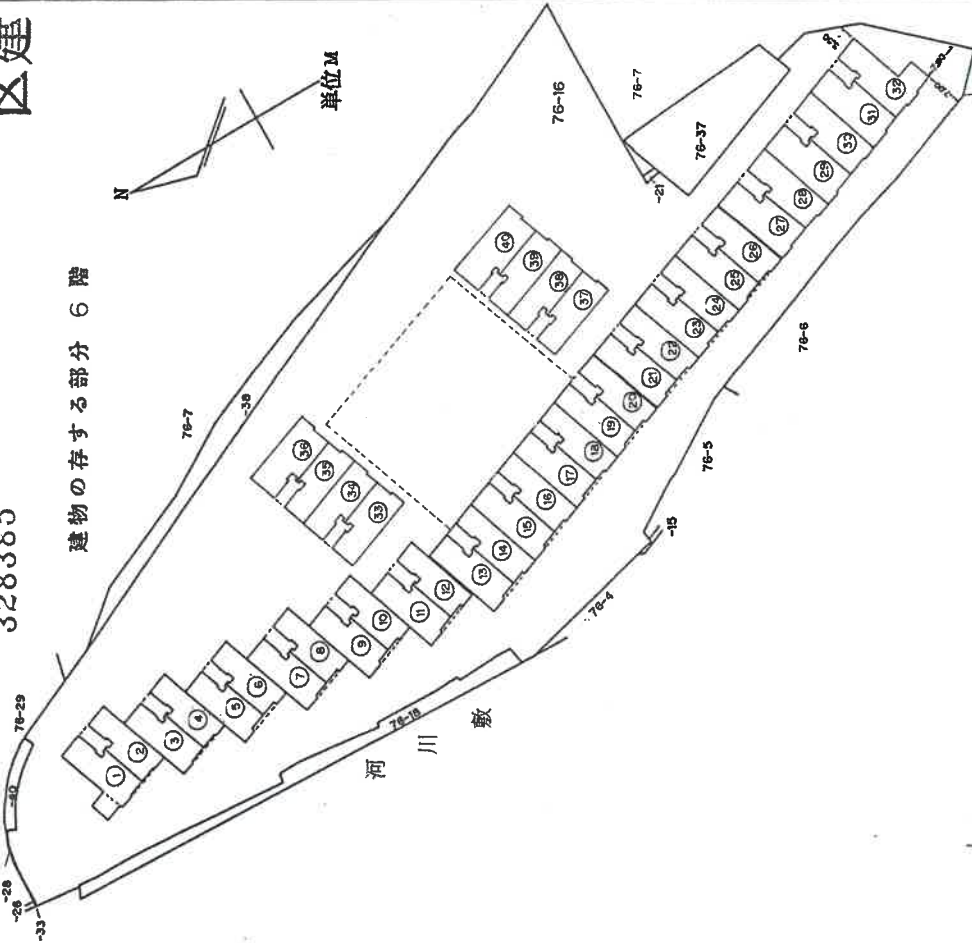
各階平面図 建物各階平面図 伏尾町76番16の632 池田市伏尾町76番地16

区建

328385

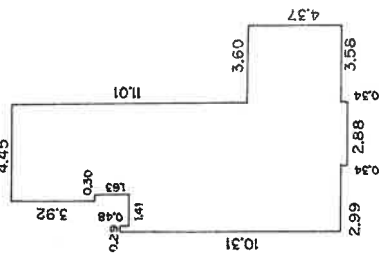
建物の存する部分 6階

家屋番号 伏尾町76番16の632
建物の所在 池田市伏尾町76番地16



記号	建物番号	記号	建物番号
1	602	21	621
2	603	22	622
3	604	23	623
4	605	24	624
5	606	25	625
6	607	26	626
7	608	27	627
8	609	28	628
9	610	29	629
10	611	30	630
11	612	31	631
12	613	32	632
13	614	33	633
14	615	34	634
15	616	35	635
16	617	36	636
17	618	37	637
18	619	38	638
19	620	39	639
20		40	640

建物番号 632



専有部分の建物

3.92	×	4.45	=	17.4440
1.63	×	4.15	=	6.7645
0.48	×	0.29	=	0.1392
9.83	×	5.85	=	57.5055
4.37	×	3.60	=	15.7320
0.34	×	2.88	=	0.9792
合計				98.5644
床面積				98㎡5.6

作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/1000
申請人	年 月 日 (作製)	

(弘文堂印刷)

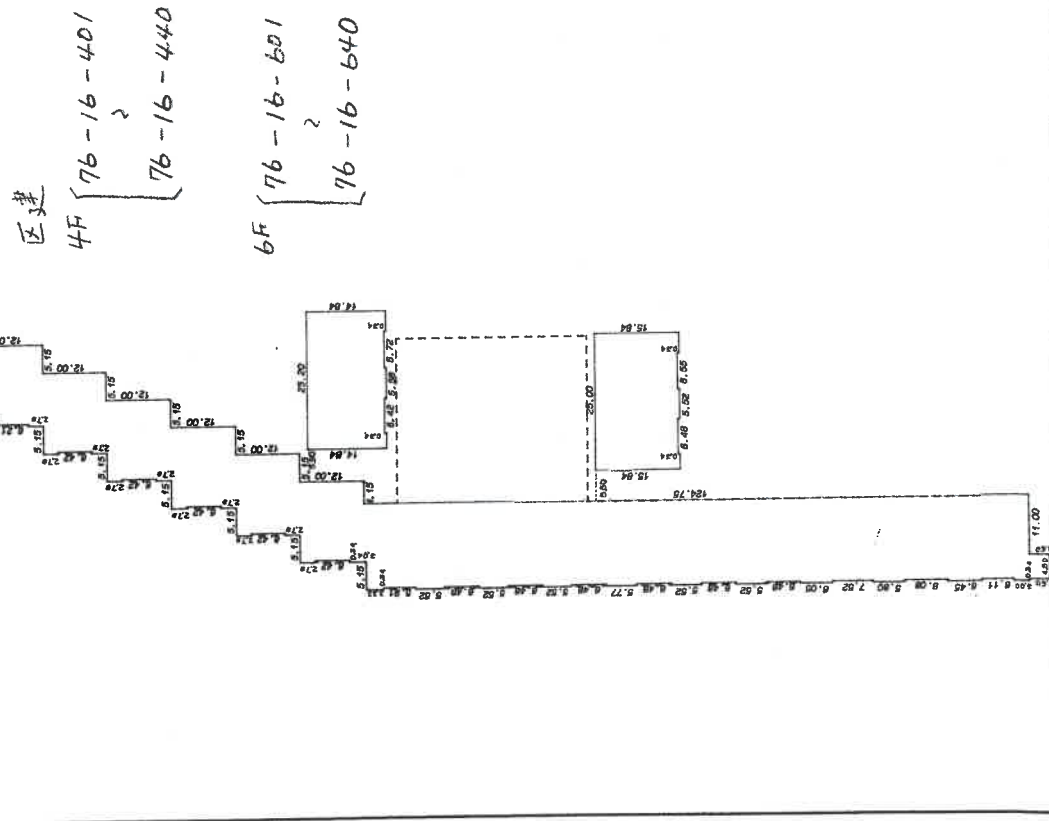
登記年月日：昭和63年3月11日

4/7
建物平面図 63.3.11
各階平面図

各階平面図

家屋番号 一棟

建物の所在 池田市伏尾町76番地16



4.6階

度標法による	求積
-340 x 3.600 =	-1.224000
340 x 6.600 =	2.244000
-340 x 12.710 =	-4.321400
340 x 19.160 =	6.514400
-340 x 27.240 =	-9.261600
340 x 33.040 =	11.239600
-340 x 40.560 =	-13.790400
340 x 46.610 =	15.847400
-340 x 53.090 =	-18.050600
340 x 58.610 =	19.927400
-340 x 65.090 =	-22.130600
340 x 70.610 =	24.007400
-340 x 77.090 =	-26.210600
340 x 82.660 =	28.172400
-340 x 89.340 =	-30.375600
340 x 94.860 =	32.252400
-340 x 101.340 =	-34.455600
340 x 106.860 =	36.332400
-340 x 113.340 =	-38.535600
340 x 118.860 =	40.412400
-340 x 124.770 =	-42.421800
5.150 x 128.100 =	659.715000
-340 x 131.140 =	-44.587600
340 x 137.560 =	-46.770400
5.150 x 140.350 =	722.802500
-340 x 143.140 =	-48.667600
340 x 149.560 =	-50.850400
5.150 x 152.350 =	784.602500
-340 x 155.140 =	-52.747600
340 x 161.560 =	-54.930400
5.150 x 164.350 =	846.402500
-340 x 167.140 =	-56.827600
340 x 173.560 =	-59.010400
5.150 x 176.350 =	908.202500
-340 x 179.140 =	-63.090400
340 x 185.560 =	-63.090400
5.150 x 188.350 =	970.002500
-340 x 191.140 =	-64.987600
340 x 200.950 =	66.119000
4.500 x 203.950 =	917.775000
10.000 x 200.350 =	2003.500000
-5.150 x 188.350 =	-970.002500
-5.150 x 176.350 =	-908.202500
-5.150 x 164.350 =	-846.402500
-5.150 x 152.350 =	-784.602500
-5.150 x 140.350 =	-722.802500
-4.150 x 128.350 =	-532.652500
-11.000 x 3.600 =	-39.600000
25.200 x 138.850 =	3499.020000
-3.680 x 124.010 =	-457.596900

328184

床面積 3801.06 m²

作製者	縮尺 1/1000	縮尺 1/
申請人	3年3.5日作製	

間取略図

