

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。

※該当する口にチェックを入れてください。

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

注 意

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

※該当する口にチェックを入れてください。

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

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもです。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行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する口にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項			
1 口代表者	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 7年 8月13日 午前 9時00分から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 8月26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 場 所	令和 7年 9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 7年 7月29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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,720,000 4,576,000		1,150,000	56,690	13,745
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 摂津市新在家二丁目1144番地3

建物の名称 摂津スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新在家二丁目1144番3の510

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 67.16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 摂津市新在家二丁目1144番3

地 目 宅地

地 積 4031.74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 699773分の6716



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 摂津市新在家二丁目 1 1 4 4 番地 3

建物の名称 摂津スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新在家二丁目 1 1 4 4 番 3 の 5 1 0

建物の名称 5 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 7 . 1 6 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 摂津市新在家二丁目 1 1 4 4 番 3

地 目 宅地

地 積 4 0 3 1 . 7 4 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 6 9 9 7 7 3 分の 6 7 1 6



令和 7 年(ヌ)第 6 7 号
令和 7 年 4 月 2 5 日受理
令和 年 月 日提出
7. 5. 22

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官

園 久 典

(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 摂津市新在家二丁目 1 1 4 4 番地 3

建物の名称 摂津スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新在家二丁目 1 1 4 4 番 3 の 5 1 0

建物の名称 5 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 67.16 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 摂津市新在家二丁目 1 1 4 4 番 3

地 目 宅地

地 積 4031.74 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 699773分の6716



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	摂津市新在家2丁目26-8 摂津スカイハイツ510号		
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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	☒ 下記のとおり 管理費 7,820円 修繕積立金 12,090円	令和7年5月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年5月分～R7年4月分 計 661,192円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社浪速管理		
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)		
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) ☐ 賃借権(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 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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) マンション名「摂津スカイハイツ」の表示が存在する。
- (2) 表札及び郵便受け表示 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1、以下「本件敷地」という）の現況について

- (1) 本件敷地は、目的建物の所在する一棟の建物及びその附帯施設の敷地として使用されている。
- (2) 本件敷地について、地積測量図等を参考に概観すると、その形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、地積は公簿に概ね一致すると思われる。
- (3) 本件敷地は建築基準法上の道路と接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね別紙間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内の状況は、別紙添付写真のとおり。室内には冷蔵庫・洗濯機といった家財道具や生活用品は存在せず、不用品と思われる動産類が少量残置されているだけであり、長期不在である様子が伺われた。
- (3) 洋室の壁紙にタバコのヤニが原因と思われる黄ばみがみられた。その他、目的建物には経年相応の劣化、損耗が認められた。

4 その他

- (1) 当職は、令和7年4月30日及び5月9日に、目的建物に照会文書等を投函したが、回答は無く、立入調査に訪問した際、投函物はそのままの状態で放置されていた。
- (2) 目的建物の所在するマンションは、スキップフロア型のマンションであり、目的建物が存する5階はエレベーター停止階である。

以 上

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 摂津市役所固定資産 税課職員	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で割ったものを含んでいるため、公簿面積と異なっています。
■ 管理会社	[提出文書（回答書）および陳述の要旨] 1、管理費・修繕積立金の滞納額は、2枚目記載のとおりであり、そのほかに買受人に引き継がれるものとして、水道使用料計148,542円(滞納期間：令和4年5月～令和7年4月分)がある。 2、ペット飼育は管理規約等により禁止されていないが、室内で飼育できる小動物のみ飼育可能（ウサギやフェレット等）。 3、民泊は管理規約等により禁止されている。
■ 管理人	目的建物には、現在誰も住んでいないと思われます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月27日 16:30-16:35	中之島図書館	物件確認
7年4月28日 13:10-13:25	大阪法務局 枚方出張所	公図等調査
7年4月30日 15:10-15:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書等投函
7年4月30日 15:30-15:40	摂津市役所	道路及び課税関係調査
7年4月30日	執行官室	照会文書等送付（管理会社宛）
7年5月2日	執行官室	ライフライン調査
7年5月7日 13:00-13:10	大阪府咲洲庁舎	建築計画概要書調査
7年5月9日 14:10-14:20	物件所在地	在宅要請書投函、管理人と面談・聴取
7年5月15日 10:35-11:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
7年5月15日 16:35-16:45	執行官室	管理会社へ電話・聴取
(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7年5月15日 目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

登記年月日：昭和56年11月4日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年4月28日 大阪法務局枚方出張所

登記官

(7枚目)

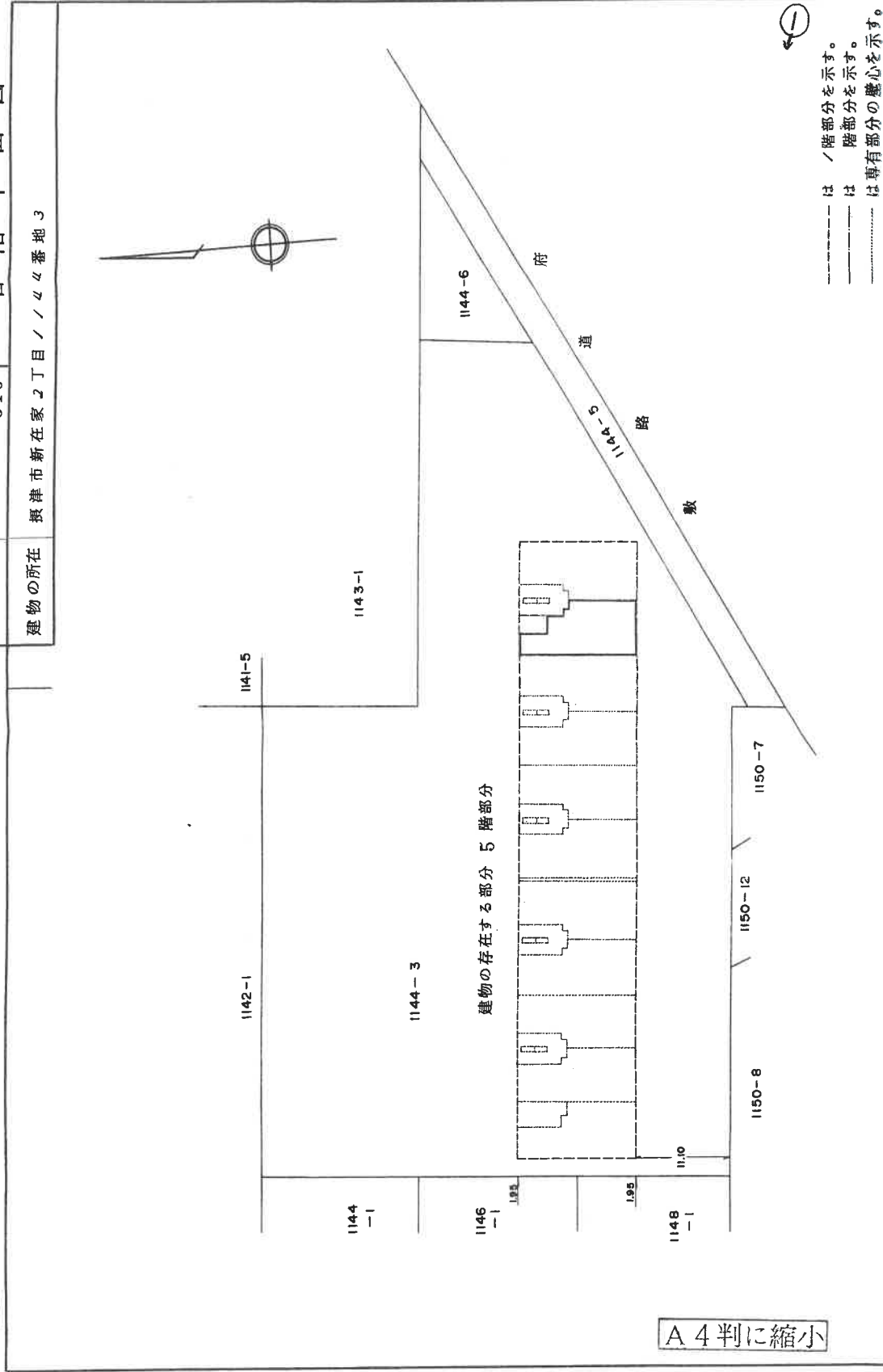
区建

各階平面図

家屋番号
新在家2丁目
ノ44-3-510

建築物図面
各階平面図
1/5
56.6.18

建物の所在
摂津市新在家2丁目ノ44番地3



(←○写真撮影位置・方向)

作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/500

申請人

1/500

4016104

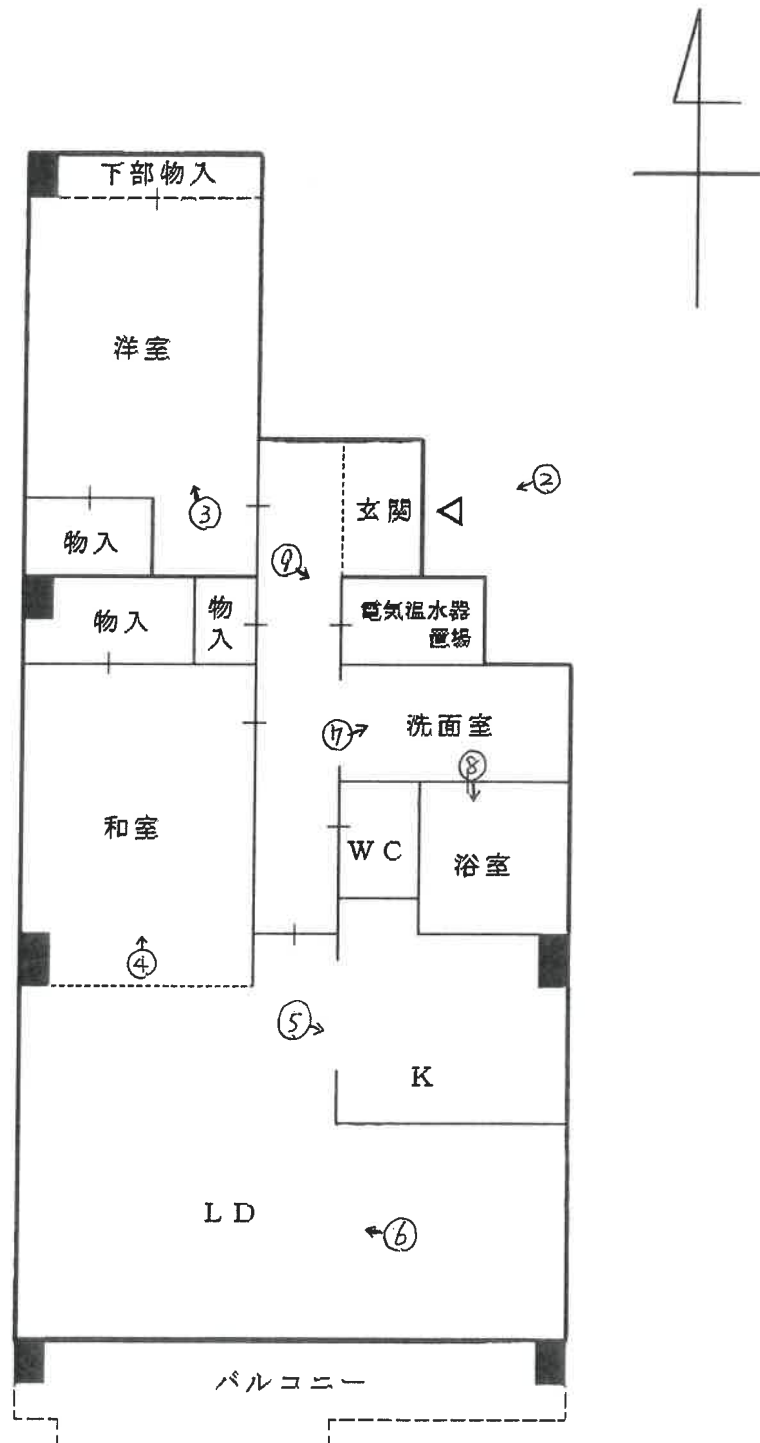
請求番号：29-6

(1/2)

昭和五十六年六月拾八日

間取図（概略図）

令和7年（ヌ）67号



(←○写真撮影位置・方向)

(8 枚目)

1 目的建物の所在するマンション



2



(9 枚目)

3



4



(10 枚目)

5



6



(11 枚目)

7



8



(12 枚目)

9 電気温水器



令和7年（ヌ）第67号

令和 7年 5月15日

現地調査

令和 7年 5月29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

小 笠 裕 也

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 5,720,000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き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、民事執行法第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

番号	所 在 等	内 容	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	・ 固定資産公課証明書記載の課税床面積（81.57㎡）は、共用部分の共有持分を含めた面積であり、登記数量（67.16㎡）と異なる。		

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（符号1）

位置・交通	大阪モノレール線「南摂津」駅 北方 約440m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	中高層共同住宅、店舗、事業所等が混在する地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	立地適正化計画「居住誘導区域」、宅地造成等工事規制区域、日影規制
画地条件	規模	4,031.74㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約49m，奥行約95m
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	南東側	幅員約20.0mの舗装府道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	9階建共同住宅
	北東・北側	事業所・住宅等
	西側	事業所・共同住宅等
	南東側	道路
	南側	ガソリンスタンド
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず、対象建物も法令上の有害物質使用特定施設等の届出はないが、南西側に存するガソリンスタンドが水質汚濁防止法に基づく事業場として届出されている。閉鎖登記簿による確認では、明治時代より複数の個人及び法人の間で所有権移転された後、昭和56年に現建物の敷地となっている。また、昭和39年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、店舗等の敷地として使用されていたものと推認され、周辺では工場などの記載も認められた。過去及び現在の周辺利用状況等からは土壌汚染の可能性は否定できず、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。	
特記事項	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	摂津スカイハイツ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：95戸／居宅94室・管理事務所1室)	
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56年1月7日 新築
	経過年数	約44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陸屋根9階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル 等
	そ の 他	特になし
設 備 等	エレベーター	有 (9人乗・1基)
	駐 車 場	61台 現在, 空きなし。
	そ の 他	管理事務所, ゴミ置場, 駐輪場 ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：摂津スカイハイツ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社浪速管理
	管理形態	常駐
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年2月1日 現在 139,781,235円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば、直近における修繕計画はないとのことである。また、以下の管理規約改正(案)が出されている旨の聴取を得た。 「2025年7月より、外部居住の区分所有者から管理組合運営協力金（一律月額1,000円）を徴収すること。」等 (2) スキップフロア型のマンションであり、対象専有部分が存する5階はエレベーター停止階である。 (3) 対象建物について、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。 (4) 建築確認（有り）、検査済証（有り）	

(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	5階部分 (510号室) 開口部の方位： 南向き (中間住戸)	
床 面 積	67.16㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK (バルコニー有)	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	クッションフロア, 畳 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	浴室, キッチン, 電気温水器 等
	そ の 他	特にない
保守管理の状態	普通	
管理費等	令和7年5月7日 現在	
	月 額	滞納額
	管 理 費	7,820円 262,222円
	修繕積立金	12,090円 398,970円
	合 計	19,910円 661,192円
(令和4年5月分 ~ 令和7年4月分)		
その他, 以下の管理会社からの徴収金の滞納がある (令和7年5月7日現在)。		
水道使用料の滞納額148,542円		
(滞納期間: 令和4年5月~令和7年4月分)		
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	(1) 洋室の壁紙にタバコのヤニが原因と思われる黄ばみが見られた。 そのほか, 室内は概ね経年相応の老朽化と判断した。 (2) 設備等の動作確認は行っていない。	

第5 評価額算出の過程

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

I. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
350,000	67.16	0.15	3,526,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約44年

経済的残存耐用年数 約6年

観察減価率 10% ※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。

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%＋(1－5%)×経済的残存耐用年数約6年／(経過年数44年＋経済的残存耐用年数約6年)}
×(1－10%) ≒ 0.15

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)
169,000	0.95	4,031.74	0.95	6,716/699,773	5,902,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：摂津5-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $144,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/86 \div 169,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近 ※1	環境 ※2	行政	総合 (相乗積)
	1.00	0.90	0.95	1.00	0.86

※1 最寄駅接近性を考慮

※2 周辺利用状況を考慮

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95

(不整形地)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合、△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：(登記記載の通り) $6,716 / 699,773$

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)
3,526,000	5,902,000	1.02	9,617,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

・ 5F/9F

・ 中間住戸

・ 南向き

(基準戸：3F南向き中間住戸)

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)
160,000	1.02	67.16	10,961,000

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	摂津市昭和園	摂津市千里丘1丁目
構 造	SRC造	RC造
階	6F/8F	8F/8F
面 積	約67㎡	約74㎡
建築時期	昭和48年10月	昭和60年11月
取引時点	令和5年11月	令和6年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	199,500円/㎡	162,200円/㎡
その他	2SLDK	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	199,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{110}$	173,000
②	162,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	147,000
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/㎡)	160,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	復帰価値現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終 還元利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格	複利現価率 割引率 7.0%	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,402 千円 (22.5%)	570 千円	8.0%	7,125 千円	356 千円	6,769 千円	0.71299	4,826 千円 (77.5%)	6,228 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	936	936	936	936	936	936
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	936	936	936	936	936	936
	空室損失	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	889	889	889	889	889	889
イ 支出	維持管理費	94	94	94	94	94	94
	修繕費	145	145	145	145	145	145
	公租公課	70	70	70	70	70	70
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	319	319	319	319	319	319
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,319	319	319	319	319	319
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		34%	34%	34%	34%	34%	34%
エ 有効純収益		△ 430	570	570	570	570	570
オ 複利現価率 割引率 7.0%		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		△ 402	498	465	435	406	

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70%、収益価格に20%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	9,617,000	1.00	9,617,000
② 比 準 価 格	10,961,000	1.00	10,961,000
③ 収 益 価 格	6,228,000	—	6,228,000
調整後の価格 （千円未満四捨五入）	9,880,000		

イ 占有減価：

本件の場合は不要であり、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
9,880,000	0.94	0.70	0.88	0	5,720,000

イ 市場性修正率

敷地権の目的である土地の過去及び現在の周辺利用状況等より土壤汚染の可能性が否定できない点（▲3）、アスベスト含有材料使用リスク（▲3）等を考慮して、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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

控除減価率は、滞納管理費及び修繕積立金額（5 ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の（ア×イ×ウ）の額に対する割合である。

オ その他の控除減価（敷金等）

本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [摂津5-5]

所 在	大阪府摂津市東別府3丁目770番1（東別府3-7-13）
価 格	144,000円／㎡
位 置	大阪モノレール線「南摂津」駅の西方 道路距離約1,100mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	762㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接 面 街 路	南東側16.0m 舗装府道に接面，中間画地
用 途 指 定 等	準工業地域（建蔽率60％・容積率200％），準防火
地 域 の 概 要	自動車販売会社，店舗等が見られる路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1 : 364,324,153円（土地：6,716/699,773）
 : 3,516,616円（建物：専有部分）

第7 附属資料の表示

- 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 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 摂津市新在家二丁目1144番地3

建物の名称 摂津スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新在家二丁目1144番3の510

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 67.16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 摂津市新在家二丁目1144番3

地 目 宅地

地 積 4031.74平方メートル

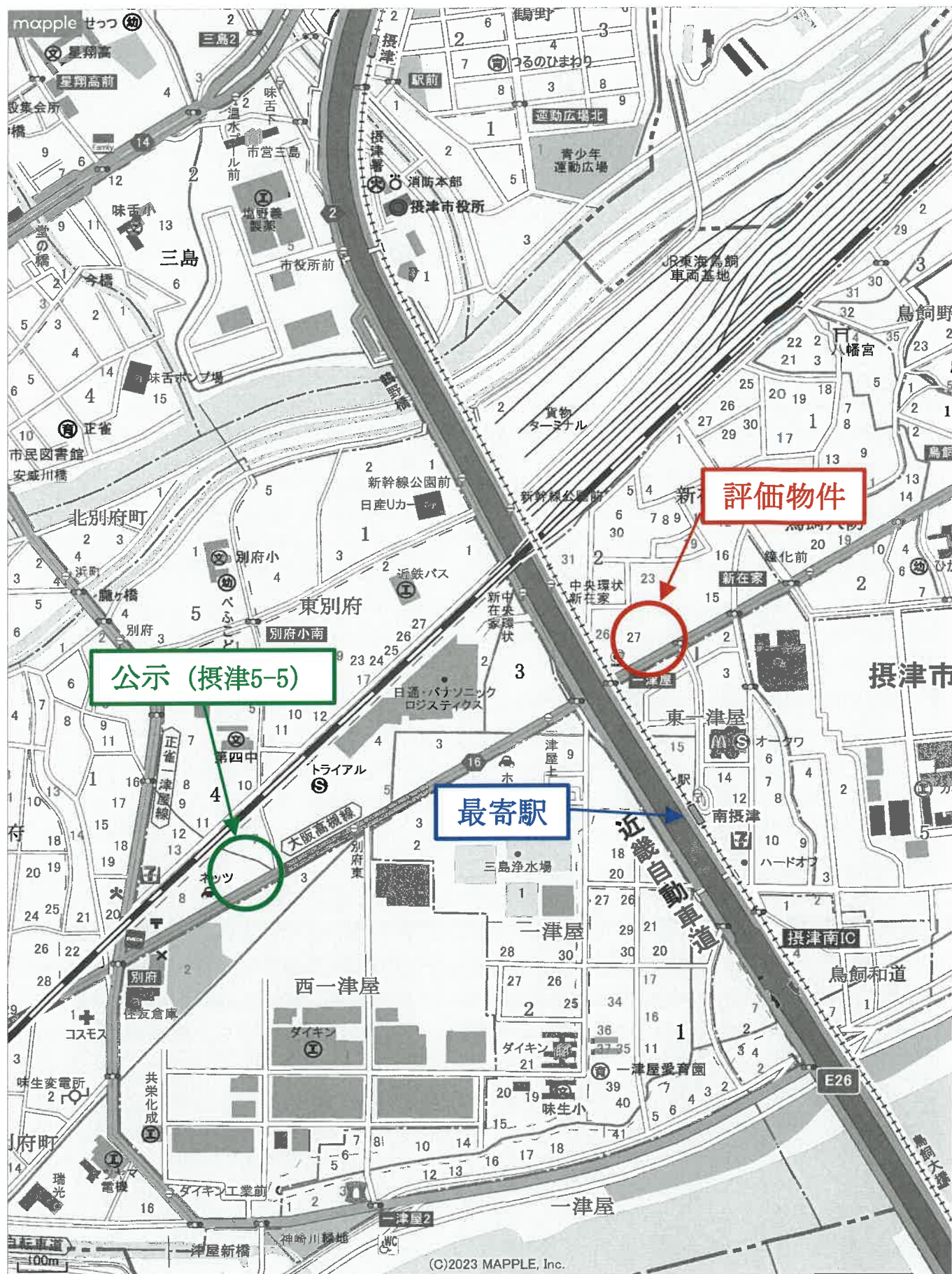
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

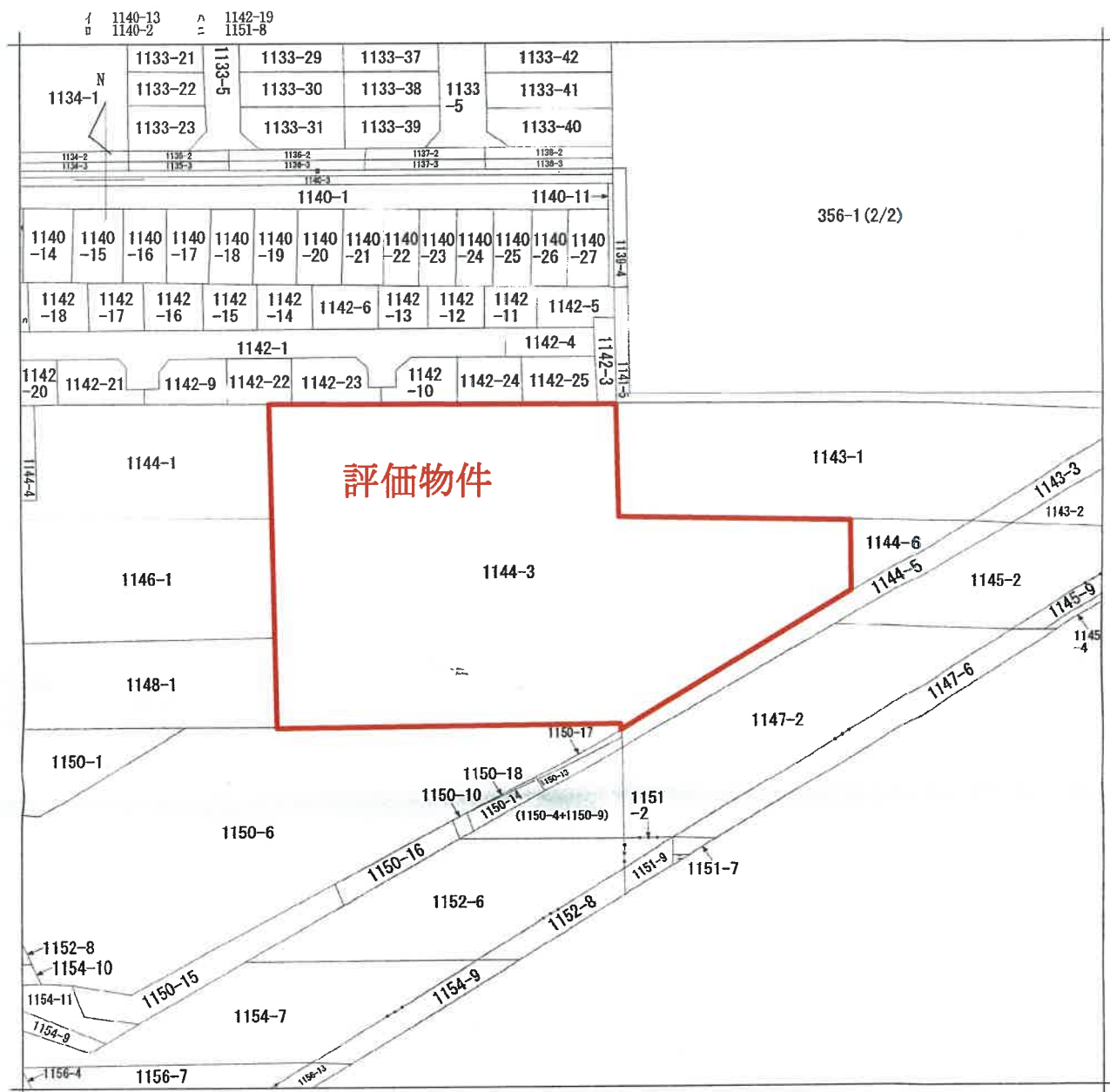
敷地権の割合 699773分の6716



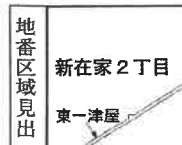


S=1:10,000

位置図



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



請求部	所在	摂津市新在家二丁目				地番	1144番3			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年3月10日

大阪法務局

請求番号：40-1

(1/1)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和55年11月20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。

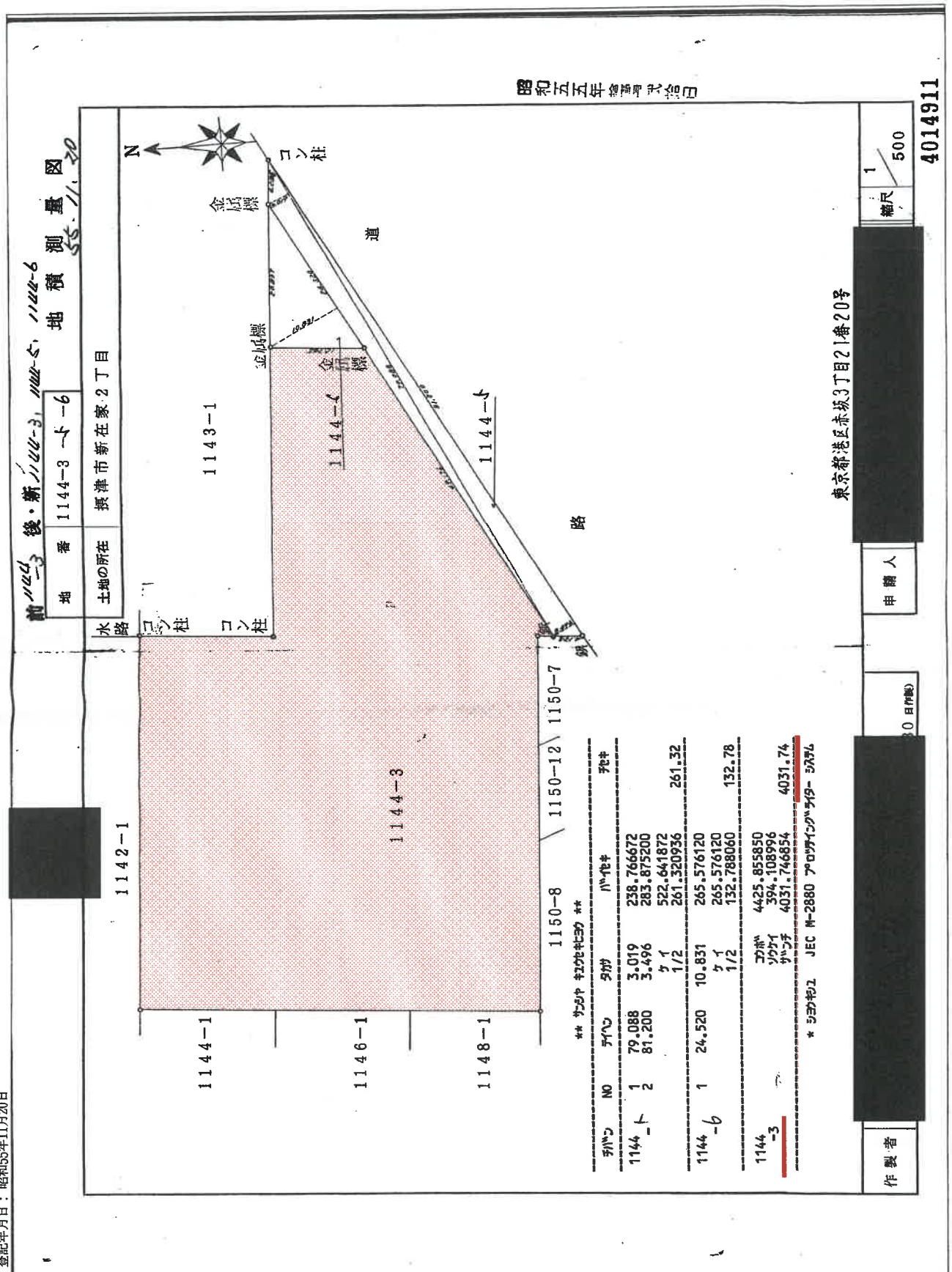
(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年3月10日

大阪法務局

登記官

請求番号：40-2



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。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年3月10日 大阪法務局

A4版に縮小

对设备

建物図面 (写)

- 16 -

請求番号：40-3

(7/1)

登記年月日：昭和56年11月4日

区建

各階平面図

家屋番号
新在家2丁目
ノ44-3-510

建築物図面
各階平面図

建築物の所在
横浜市新在家2丁目ノ44番地3

はノ階部分を示す。
は階部分を示す。
は専有部分の壁心を示す。

作製者

[Redacted]

縮尺 1/

申請人

[Redacted]

1/500M

4016104

昭和五十六年六月拾八日

登記年月日：昭和56年11月4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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年3月10日

大阪法務局

登記官

部求番号：40-3

(2/2)

区建

各階平面図

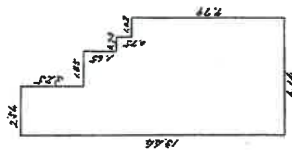
建物図面
各階平面図

新在家2丁目
1/44-3-510

家屋番号

建物の所在 振津市新在家2丁目1/44番地3

専有部分の建物表示 建物番号 510



3.25×2.54= 8.2550
1.65×4.39= 7.2435
0.75×5.12= 3.8400
7.79×6.14=47.8306

計) 67.1697㎡

作製者

縮尺

申請人

1/250M

4016105

登記年月日：昭和56年2月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北大阪支局御機嫌)
令和7年3月10日 大阪法務局

A4版に縮小

登記官

建物図面 (写)

区建
登記地
葛城山
正産

各階平面図

建物各階平面図

一棟

家屋番号

建物の所在
堺市新在家2丁目144番地3

ノ棟の建物表示

ノ階3階5階

71.15

13.60

$71.15 \times 3.60 = 967.6400m^2$

2階4階6階7階

60.90

13.60

$(71.15 \times 3.60) - (3.25 \times 1.85) = 961.6275m^2$

8階

44.30

13.60

$64.50 \times 3.60 = 877.2000m^2$

9階

34.25

13.60

44.30

$(64.50 \times 3.60) - (3.25 \times 1.85) = 871.1875m^2$

作製者

縮尺

申請人

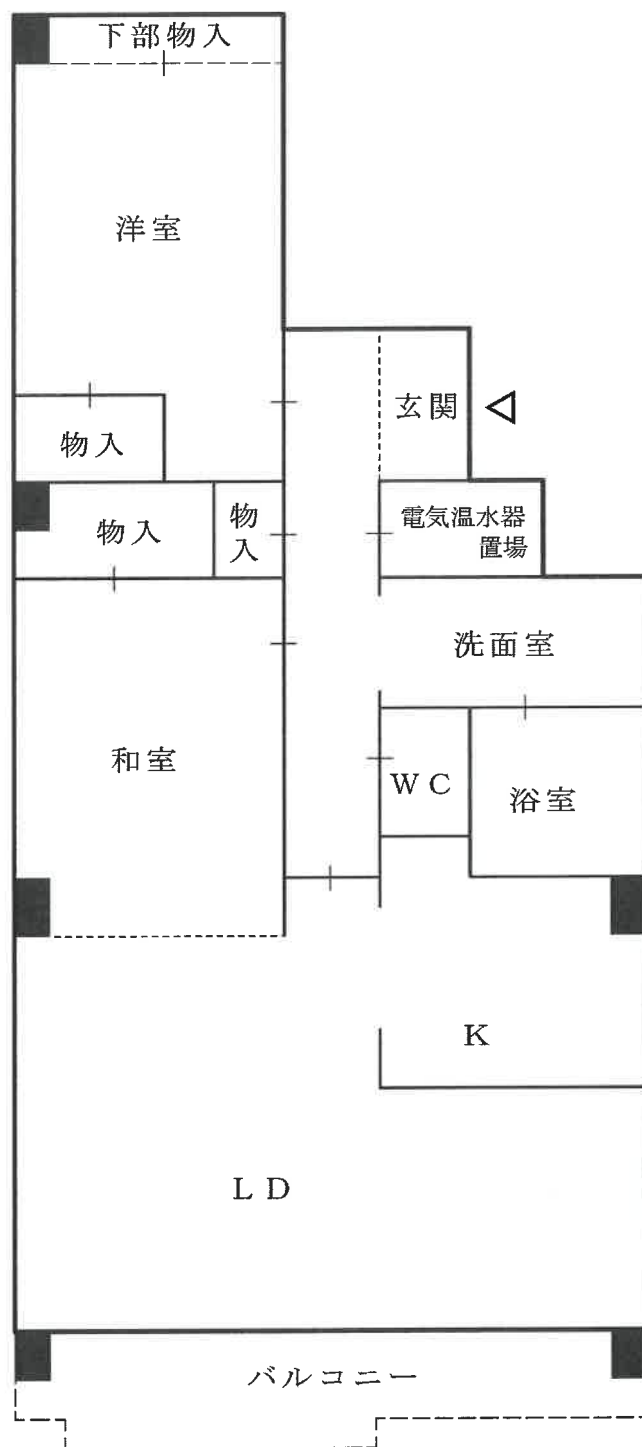
縮尺

1
500M

4016001

昭和五十六年貳月貳拾日

請求番号：40-4



間取図 (概略)