

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<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) 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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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、買受申出人が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、入札ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<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 (印)
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

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

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 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 <input type="checkbox"/> 平成 <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 <input type="checkbox"/> 平成 <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 <input type="checkbox"/> 平成 <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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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(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 8年 5月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

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 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 8年 6月24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 8年 5月13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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市山田東二丁目81番地1

建物の名称 ユニープル千里山田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田東二丁目81番1の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.56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 吹田市山田東二丁目81番1

地 目 宅地

地 積 2096.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吹田市山田東二丁目33番3

地 目 雑種地

地 積 77平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吹田市山田東二丁目81番3

地 目 雑種地

地 積 35平方メートル



11

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 337571分の7541

共有者 A 持分15分の13

共有者 B 持分15分の2



物件明細書

令和 8年 4月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

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】

- ・敷地権の目的である符号3の土地につき
地役権

原因、目的、範囲、要役地等は別紙のとおり

- ・その他
なし
-
-

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

C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 吹田市山田東二丁目81番地1

建物の名称 ユニブル千里山田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田東二丁目81番1の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.56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 吹田市山田東二丁目81番1

地 目 宅地

地 積 2096.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吹田市山田東二丁目33番3

地 目 雑種地

地 積 77平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吹田市山田東二丁目81番3

地 目 雑種地

地 積 35平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 337571分の7541

共有者 A 持分15分の13

共有者 B 持分15分の2



(別紙)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	地役権設定	平成13年5月25日 第17931号	原因 平成13年5月25日設定 目的 雨水の排水施設の埋設と維持管理のために、この土地に立ち入り、またはこの土地を通行もしくは使用する事が出来る。 範囲 全部 要役地 大阪府吹田市山田東二丁目3番8 同所81番4 順位1番の登記を移記

令和7年(ケ)第501号

令和8年2月4日受理

令和 年 月 日提出

8.3.23

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 吹田市山田東二丁目81番地1

建物の名称 ユニープル千里山田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田東二丁目81番1の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.56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 吹田市山田東二丁目81番1

地 目 宅地

地 積 2096.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吹田市山田東二丁目33番3

地 目 雑種地

地 積 77平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吹田市山田東二丁目81番3

地 目 雑種地

地 積 35平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 337571分の7541

共有者 A 持分15分の13

共有者 B 持分15分の2



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"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(■D(占有補助者) ■共有者(申立人) A代理人)の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年8月31日
最初の契約日	年 月 日
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
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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 申立人（共有者）Aの姓（ひらがな表記）
- (2) 集合郵便受けの表示 表示なし
- (3) 集合案内板の表示 申立人（共有者）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) 本件敷地のうち符号1（地番81番1）は、マンション「ユニープル千里山田」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 本件敷地のうち符号2（地番33番3）は雑種地、符号3（地番81番3）は水路となっている。
- (4) 本件敷地のうち符号3には、次の地役権設定の登記がある。
 - ア 原因 平成13年5月25日設定
 - イ 目的 雨水の排水施設の埋設と維持管理のために、この土地に立ち入り、またはこの土地を通行もしくは使用する事が出来る。
 - ウ 範囲 全部
 - エ 要役地 吹田市山田東2丁目33番8、同所81番4
- (5) 本件敷地には、駐車場38台分が存在する。
- (6) 本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (7) 本件敷地（符号1）上に電柱が存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、壁及び建具の損傷、壁の塗装未了部分が散見されるほか、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、強い動物臭は感じなかった。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

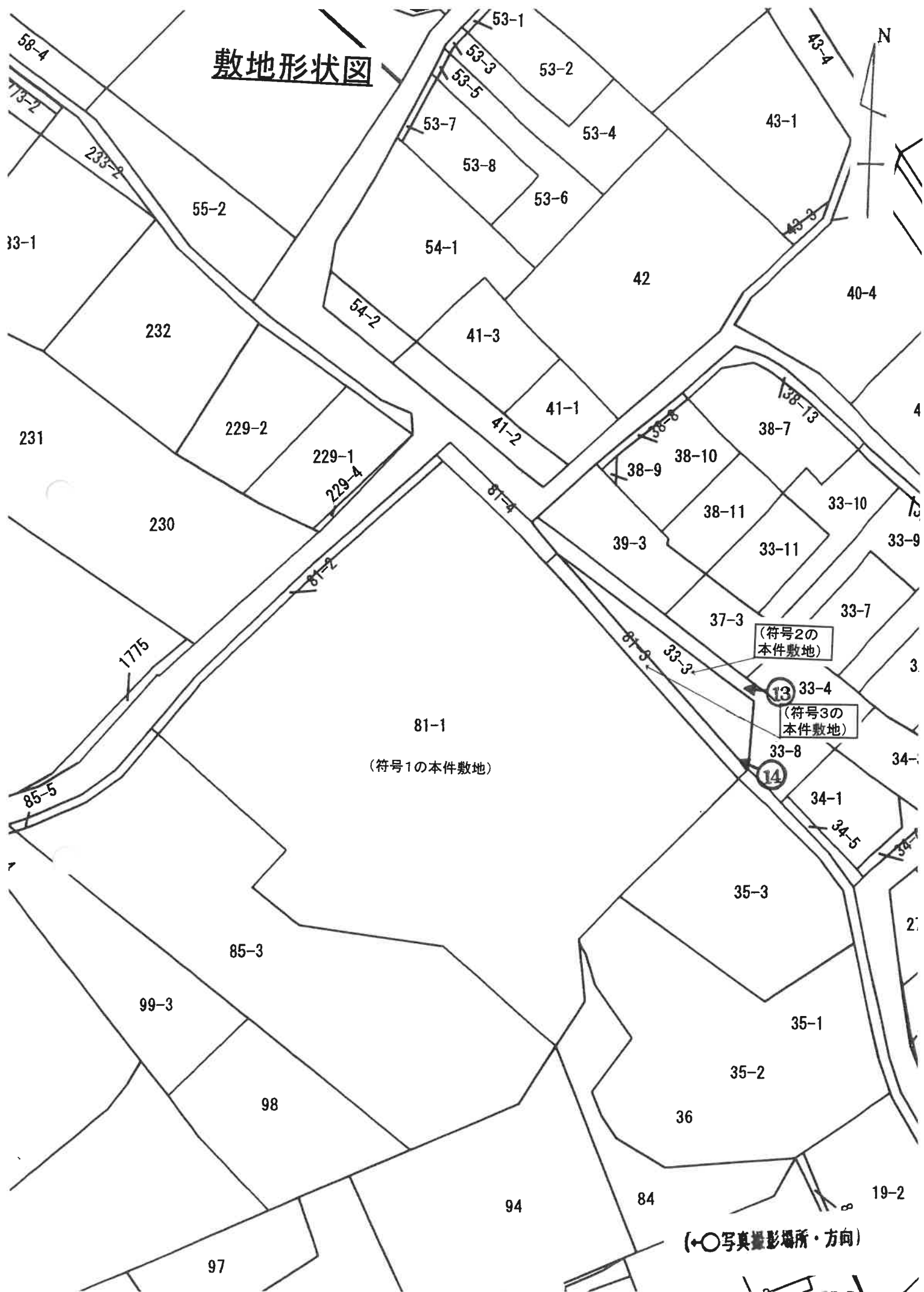
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
吹田市役所固定資産税 課職員	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿 面積より大きくなっています。
共有者（申立人）A代 理人弁護士	1 目的建物には従前、共有者Aとその家族で住んでいましたが、共有者Aは 令和4年8月31日に目的建物を退去済みです。 2 目的建物の使用に関して、占有者Cとの間で契約や合意をしたことはありません。 3 共有者Bは、目的建物を使用したことはありません。
D (共有者（申立人）A 及び占有者Cの子)	1 目的建物には、私とCが住んでいます。 2 目的建物は、共有者Aが退去した後も私たちがそのまま住んでいるだけ で、使用に当たり、賃料を支払っているようなことはないと思います。 3 目的建物内では猫（8歳位）を1匹飼育しています。

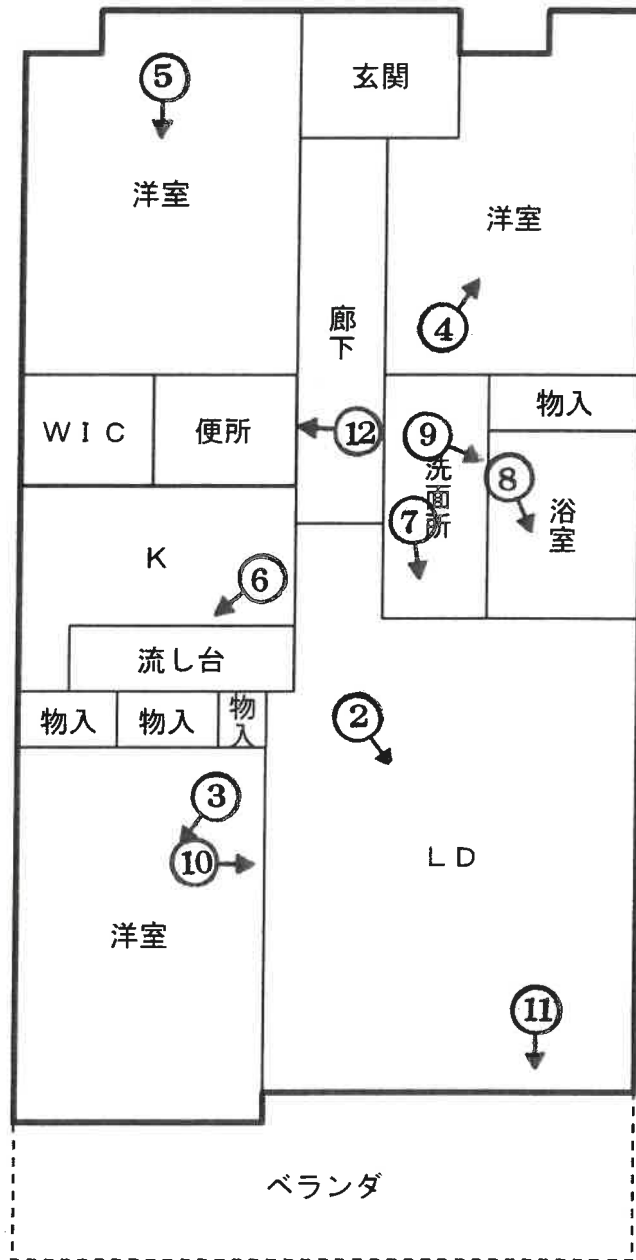
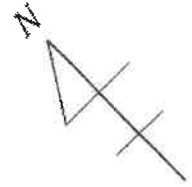
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月 5日 10:20-10:50	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 2月 5日 11:45-12:00	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 2月 5日 12:10-12:15	中之島図書館	物件確認
8年 2月 5日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 2月 5日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
8年 2月 9日 9:30-10:00	吹田市役所	道路及び課税関係調査
8年 2月10日 9:50-10:00	物件所在地	占有確認（不在）、照会書投函
8年 2月16日 9:45-10:45	吹田市役所	占有者調査
8年 2月18日 15:00-15:10	執行官室	申立人代理人弁護士から電話聴取
8年 2月24日 10:40-10:50	物件所在地	在宅要請（不在）、照会書投函
8年 3月 6日 9:00-9:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有補助者Dと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月6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

敷地形状図





(←○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



④



⑤



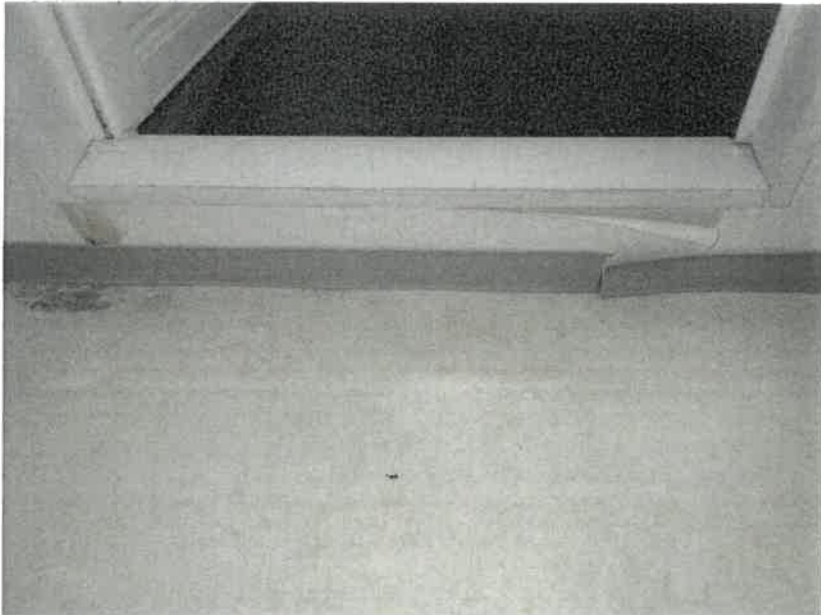
⑥



⑦



⑧



⑨

壁クロスの剥離



⑩

壁の損傷



⑪

壁の塗装未了部分



⑫

扉の損傷



⑬

本件敷地（符号
2）



⑭

本件敷地（符号
3）

令和7年（ケ） 第501号
令和8年3月6日 現地調査
令和8年3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

下農 博之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 19,410,000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续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	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・評価に当っては、登記数量を採用したが、地積測量図が古く（平成13年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、専門家による測量を要する。 ・符号3土地の現況地目を、用悪水路と判定した。 ・建物図面と現況は、概ね一致した。 		

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	阪急千里線 山田駅 南東方 道路距離 約1.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅, 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	防火指定なし(法22条区域)
	その他の規制	16m第3種高度地区, 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	2,208.19㎡
	形状	不整形形状地
	間口・奥行	間口約48m(北東辺)・奥行約43m(北西辺)
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	北東側	幅員約8.4m市道(建築基準法42条1項1号)
	北西側	幅員約4.5m市道(建築基準法42条2項)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	8階建の共同住宅の敷地
	南東側	戸建住宅
	南西側	共同住宅
	北東側	市道
	北西側	市道
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<p>(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。</p>	
土壌汚染等	<p>符号1土地の閉鎖謄本等によれば、所有権は、大正4年以降個人、法人(不動産会社等)等が所有し、平成13年に敷地権登記されており、地目は、当初より宅地であることが確認された。過去の住宅地図によれば、昭和38年頃、住宅であったと思われる。現在、対象物件に、法令上の有害物質使用特定施設はなく、周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域の指定、府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは、特段の情報は得られなかった。なお、土壌汚染の有無及び内容について、確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な(専門)調査を要する。</p>	
特記事項	<p>・符号3土地に、地役権の設定登記あり(範囲が全部、要役地が山田東2丁目33番8外1筆、目的が雨水の排水施設埋設等のための立入等)。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニーブル千里山田	
建物の用途	共同住宅 (総戸数41戸)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年4月27日新築 (登記記載) 約25年 約25年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	化粧タイル等
	その他	なし
設備等	駐車場38台(月額駐車料金14千円～15千円, 現在空あり), 駐輪場, 管理人室, ゴミ置場, エレベーター1基, オートロックあり等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合	ユニーブル千里山田管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社ライフポート西洋
	管理形態	日勤
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約等により, ペット飼育は禁止されておらず, 民泊は禁止されている。 ・修繕積立金: 108,039,960円(令和7年12月31日現在) ・修繕計画あり(令和8年3月～7月に大規模修繕工事を計画) ・建築確認あり, 検査済証あり ・目的建物の建築時期, 構造, 用途等より, アスベスト含有建材使用の可能性は, 否定できない。なお, アスベスト使用の有無等, 詳細については, 専門調査機関による分析調査を要す。 	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	7階 (705号室) 開口部の方位：南西向き (中間住戸)	
床面積	72.56㎡ (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	システムキッチン等
	その他	なし
保守管理の 状態	専有部分では、全体的に、汚損、劣化等があり、内壁のへこみ、塗装未了、建具の破損等、部分的に、損傷等も見られた。	
管理費等	管理費	10,900円(月額)
	修繕積立金	17,120円(月額)
	滞納額	なし(令和8年2月9日現在)
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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内で、猫1匹を飼育 ・管理会社によれば、上記管理費等のほか、自転車置場使用料(月額800円)、自治会費(月額300円)についても、買受人に請求するとのことである。 ・設備等の稼働の状況を、確認したものではない。 	

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、後記のとおり、評価額を決定した。

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)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
420,000	72.56	0.42	12,800,000

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率

経過年数 約25年

経済的残存耐用年数 約25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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / (\text{経過年数}25\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.42 \end{aligned}$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
192,000	1.02	2,208.19	1.00	$\frac{7,541}{337,571}$	9,661,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 吹田(府)-7

$$\text{公示価格等 } 185,000\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 101.8/100 \times \text{標準化補正 } 100/103 \times \text{地域格差 } 100/95 = \text{標準画地価格 } 192,000\text{円/㎡}$$

◇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

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.03 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.97 幅員-3	0.98 最寄駅距離-2	1.00	1.00	0.95

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.05 角地+5	1.00	0.99 不整形-1	0.98 水路・地役権-2	1.02

ウ 地積：登記面積による

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等)	積算価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ((ア+イ)×ウ)
12,800,000	9,661,000	1.00	22,461,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
1.00 7階/8階	1.00	1.00	1.00	1.00

II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
406,000	1.00	72.56	29,459,000

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、基準階の専有部分に係る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	吹田市新芦屋上	吹田市千里丘北
構造	RC造	RC造
階	5F/13F	17FB1F/10F
面積	約66㎡	約79㎡
建築時期	平成20年10月	平成25年1月
取引時点	令和6年11月	令和6年12月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	424,000円/㎡	415,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(千円未満四捨五入)	
①	424,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	420,000
②	415,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	391,000
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に係る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、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/㎡)	
						406,000	

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I3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	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×5.0%	復帰価格	複利現価率 割引率 6.0%	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)
5,372千円 (28.0%)	1,365千円	7.0%	19,500千円	975千円	18,525千円	0.74726	13,843千円 (72.0%)	19,215千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照

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

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

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	
ア 収入	支払賃料	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
	共益費収入	131	131	131	131	131	131
	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	1,931	1,931	1,931	1,931	1,931	1,931
	空室損失	△ 97	△ 97	△ 97	△ 97	△ 97	△ 97
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,834	1,834	1,834	1,834	1,834	1,834
イ 支出	維持管理費	131	131	131	131	131	131
	修繕費	205	205	205	205	205	205
	公租公課	111	111	111	111	111	111
	損害保険料	22	22	22	22	22	22
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	469	469	469	469	469	469
	資本的支出	400	0	0	0	0	
	総費用合計	869	469	469	469	469	469
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	24%	24%	24%	24%	24%	24%	
エ 有効純収益	965	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	
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	910	1,215	1,146	1,081	1,020		

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，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)	占有減価	試算価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ＝ア×イ
① 積算価格	22,461,000	1.00	22,461,000
② 比準価格	29,459,000	1.00	29,459,000
③ 収益価格			19,215,000
④ 調整後の価格	27,735,000		

イ 占有減価：

本件の場合，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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評価額(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
27,735,000	1.00	0.70	1.00	0	19,410,000

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： 5ページ記載のとおり，本物件においては，管理費等の滞納はなく，特に控除減価すべきものはない。

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 地価調査 吹田(府)-7

所在	:	吹田市山田東2丁目23番2「山田東2-45-2」
価格	:	185,000円/m ²
位置	:	阪急千里線 山田駅 南東方 約1.8km
価格時点	:	令和7年7月1日
地積	:	153m ²
供給処理施設	:	水道, ガス, 下水
接面街路	:	南西 5.2m 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%), 高度地区
地域の概要	:	中小規模住宅のほかに店舗も見られる旧集落の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (建物)	:	5,483,494円 (専有部分)
土地の符号 1	:	232,083,868円 (持分7,541/337,571)
土地の符号 2	:	8,525,209円 (持分7,541/337,571)
土地の符号 3	:	3,875,095円 (持分7,541/337,571)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 間取略図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市山田東二丁目81番地1

建物の名称 ユニール千里山田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田東二丁目81番1の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.56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 吹田市山田東二丁目81番1

地 目 宅地

地 積 2096.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吹田市山田東二丁目33番3

地 目 雑種地

地 積 77平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吹田市山田東二丁目81番3

地 目 雑種地

地 積 35平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

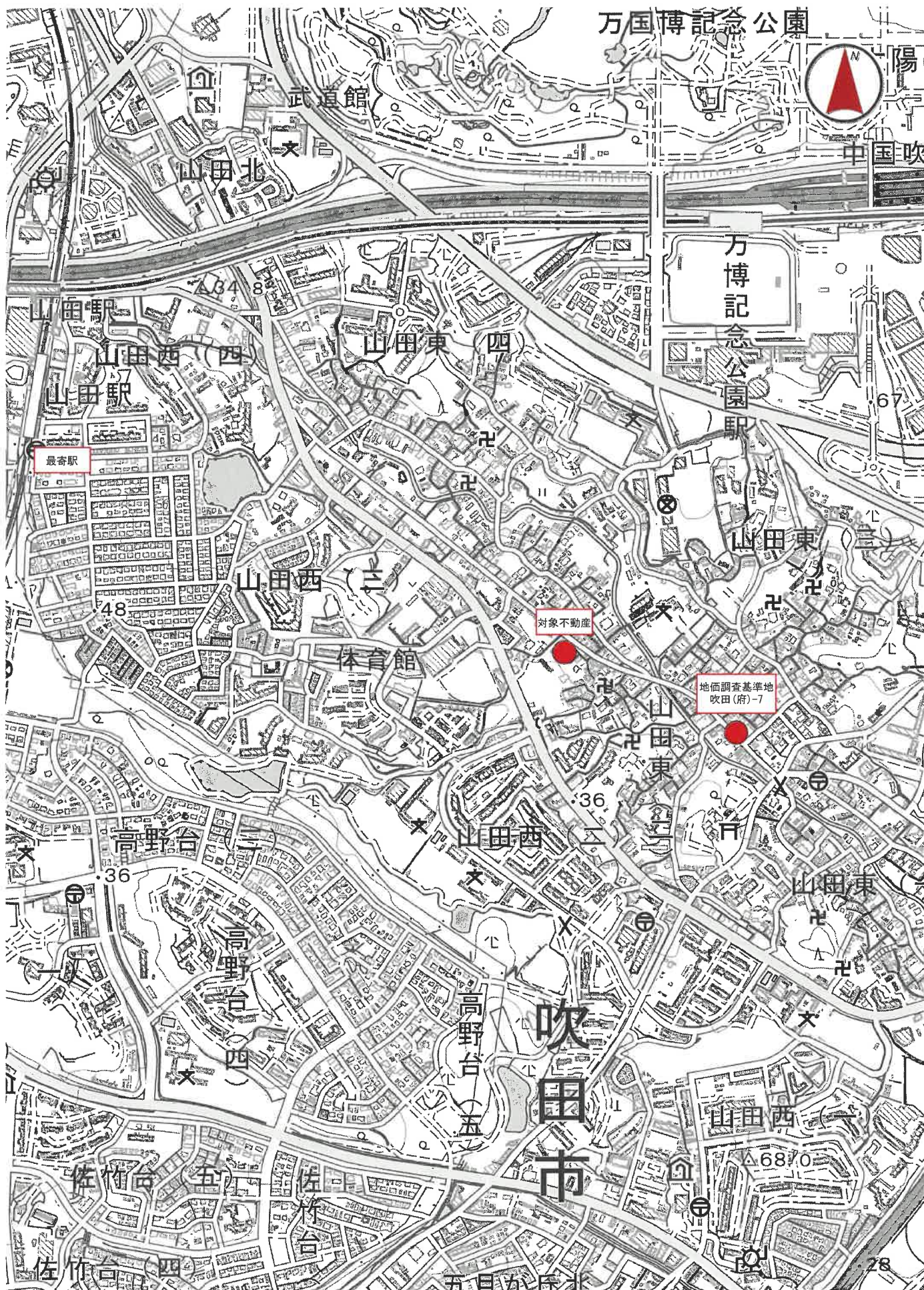
敷地権の割合 337571分の7541

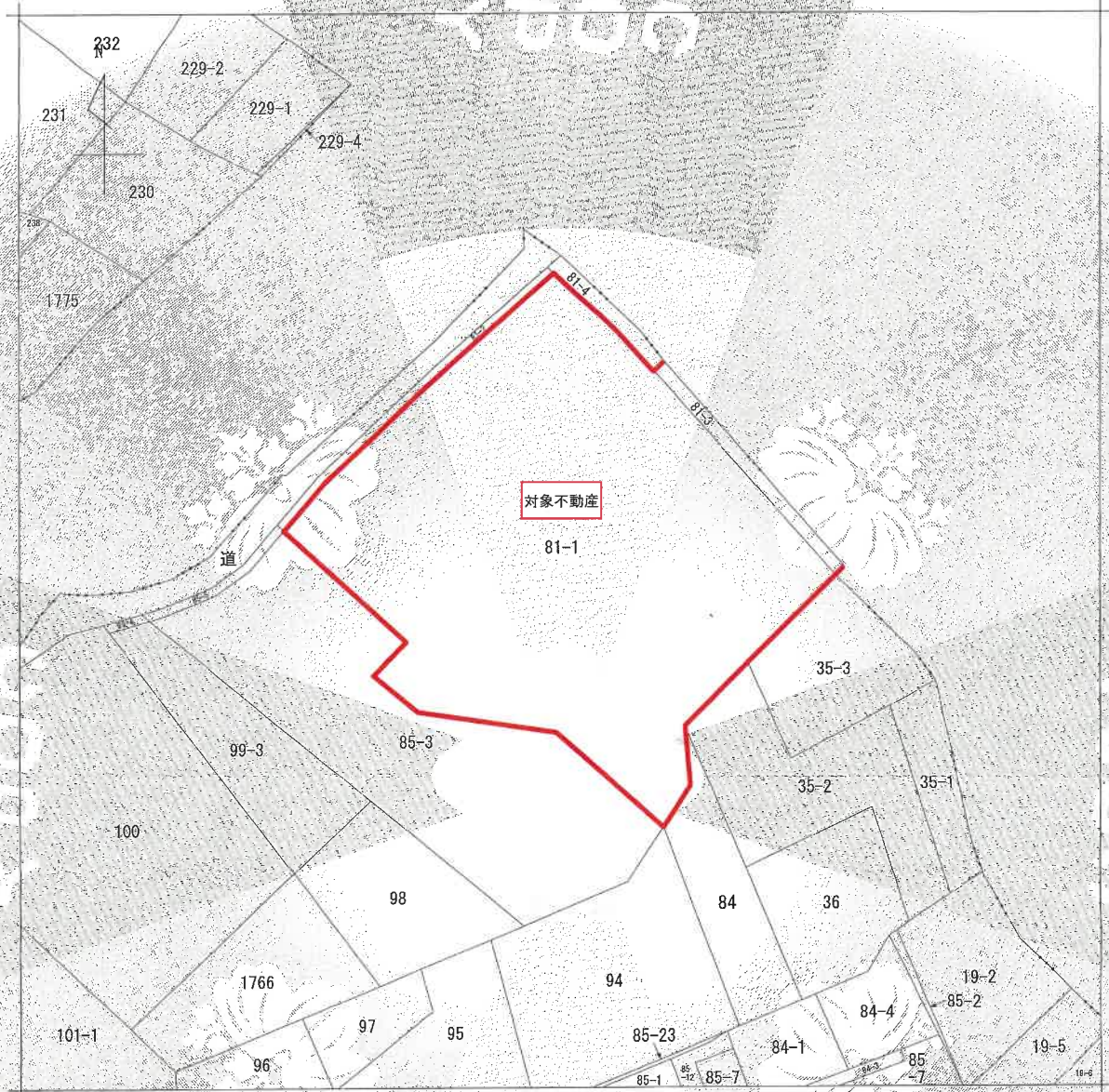
共有者 A 持分15分の13

共有者 B 持分15分の2



附属資料





(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。

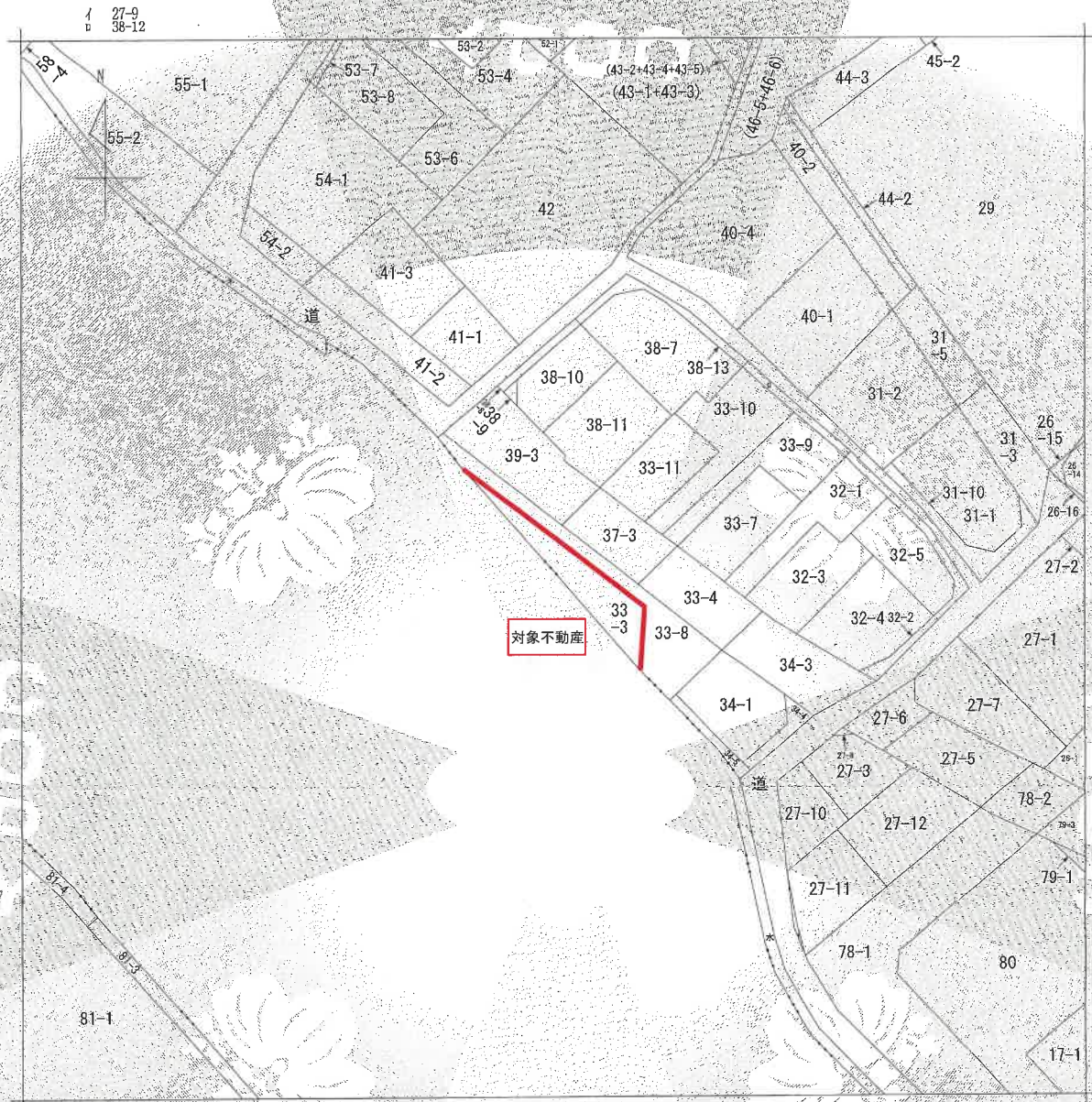


請求部	所在	吹田市山田東二丁目			地番	81番1	
出縮	力尺	縮尺不明	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

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12月10日
 大阪法務局北出張所
 登記官

請求番号：30-1
 (1/1)



(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。

地番区域見出し
山田東
2丁目
山田東
2丁目

請求部	所在	吹田市山田東二丁目		地番	33番3	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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12月10日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：30-3
(1/1)

登記年月日：平成13年5月11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。
 (大阪法務局北出登記所)
 令和7年12月10日 大阪法務局北出登記所 登記官

地積測量図

前 81-18新 81-1-1-81-2

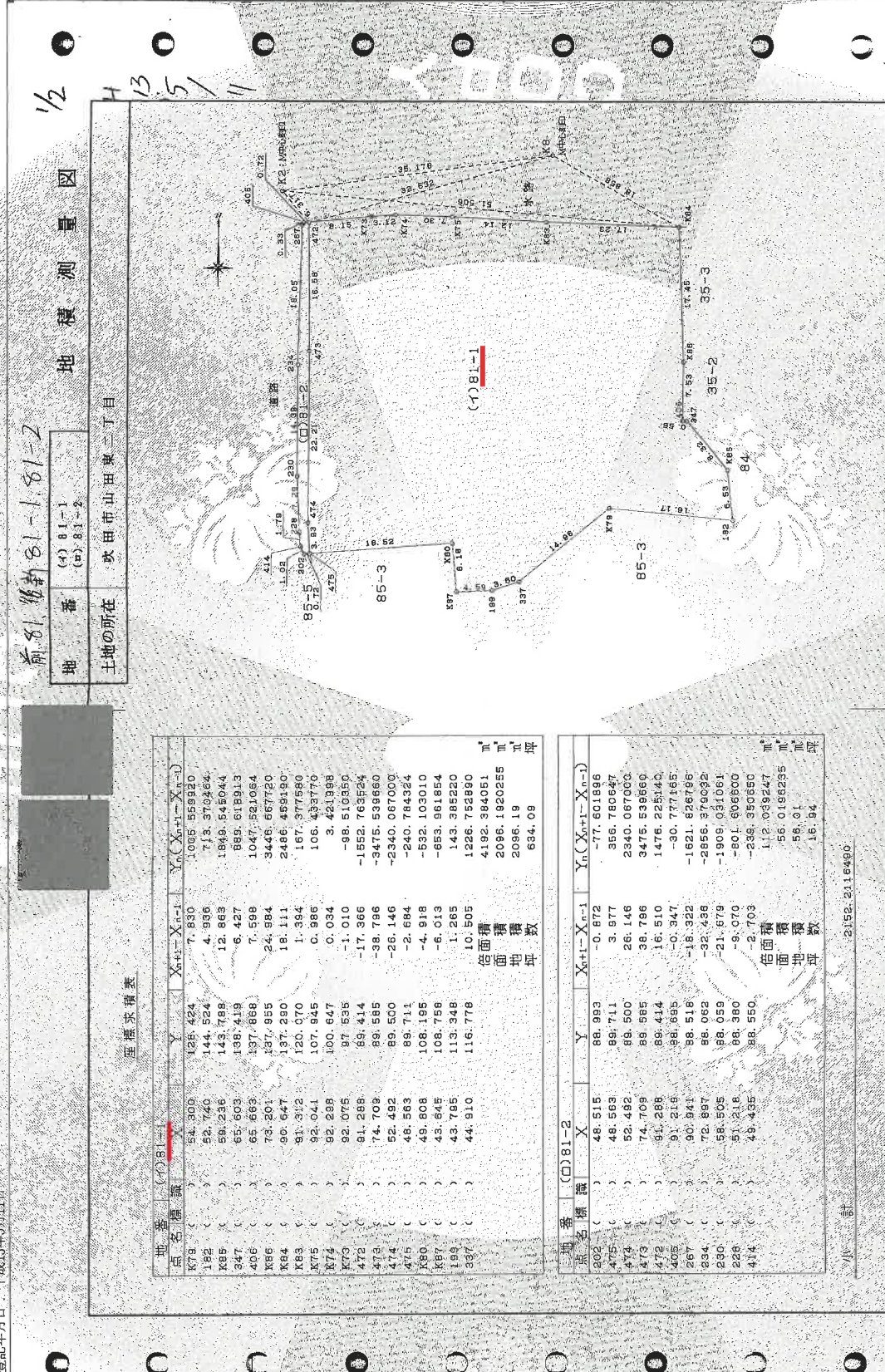
地番	(A) 81-1 (B) 81-2
土地の所在	吹田市山田東三丁目

座標求積表

点名	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n(X_{n+1}-X_n)$
K72	()	54.300	126.424	7.830	1065.559320	713.370264
K82	()	52.740	144.524	4.986	1949.545044	889.618913
K85	()	58.236	143.789	12.863	1047.521064	3446.667720
K47	()	65.693	136.419	6.427	2446.459120	187.377590
K06	()	65.693	137.868	7.598	106.433770	3.421938
K86	()	73.201	137.895	24.984	-1.010	-98.510350
K84	()	90.647	137.290	18.111	-17.366	-1552.763524
K83	()	91.312	120.070	1.344	-38.796	-3475.536660
K75	()	92.041	107.945	0.986	-26.146	-2340.067000
K74	()	92.838	100.647	0.034	-2.684	-240.784324
K79	()	92.075	97.535	-1.010	-4.918	-532.103010
K73	()	91.288	89.414	-17.366	-6.013	-653.961854
K78	()	74.708	88.585	-38.796	1.265	143.385220
K74	()	52.492	89.500	-26.146	10.505	1226.752890
K75	()	48.563	89.711	-4.918	4192.384051	2096.19
K80	()	49.808	108.195	-4.918	2096.19	694.09
K87	()	43.645	108.756	-6.013		
K89	()	43.795	113.348	1.265		
K87	()	44.910	116.778	10.505		
計						
四面積						
地面積						
平均						

点名	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n(X_{n+1}-X_n)$
K02	()	48.515	88.993	-0.672	-77.601896	356.780647
K75	()	48.563	89.711	3.977	2340.067000	3475.536660
K74	()	52.492	88.500	26.146	1476.225140	-30.777165
K73	()	74.709	89.585	38.796	-1621.826796	-2856.370032
K05	()	91.218	88.695	-0.347	-1909.031081	-801.606600
K67	()	90.941	88.518	-18.322	-2366.350660	112.039247
K34	()	72.897	88.062	-32.436	56.01	161.94
K30	()	58.595	88.059	-21.679		
K28	()	51.218	88.380	-9.070		
K14	()	45.435	88.550	-2.703		
計						
四面積						
地面積						
平均						

小計 2152.2116490



申請人

作製者

縮尺 1/500

5211797

請求番号：30-2

登記年月日：平成13年5月11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庁管理) 令和7年12月10日 大阪法務局北出事務所 登記官

前33-3 後新 33-3 33-8 地積測量図

地番 (4) 33-3 (9) 33-8
 土地の所在 吹田市山田第二丁目

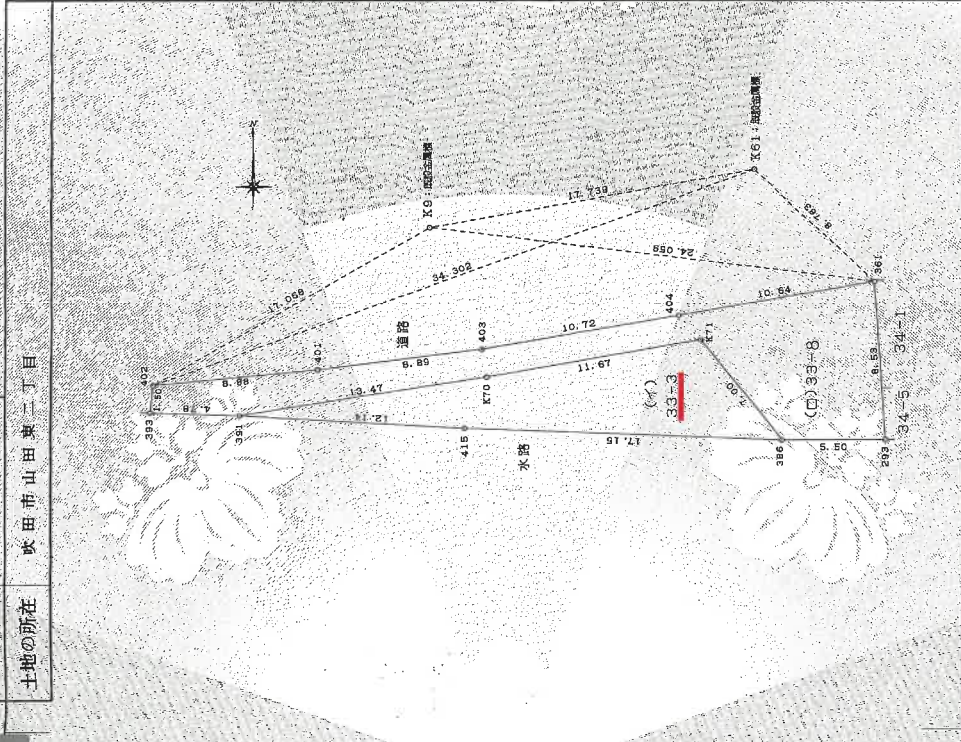
座標求積表

地名標識	X	Y	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
391 ()	93.250	103.003	-2.788	-301.113964
415 ()	92.520	120.130	-1.392	-197.820960
386 ()	91.858	137.267	4.755	652.704585
K71 ()	97.275	132.826	3.450	459.356600
K70 ()	95.363	121.316	-4.025	-488.996900
			倍面積	151.330981
			倍面積	77.1654805
			倍面積	77.16

地名標識	X	Y	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
393 ()	93.418	103.225	-1.658	-171.147050
391 ()	93.250	106.003	1.890	204.125670
K70 ()	95.308	121.316	4.025	488.296900
K71 ()	97.275	132.828	-3.450	-458.356600
386 ()	91.858	137.267	-5.403	-741.653601
293 ()	91.872	142.769	8.522	1216.677416
961 ()	100.980	142.127	6.703	952.677281
404 ()	98.575	131.639	-3.592	-472.647289
403 ()	96.788	121.067	-2.845	-344.435615
401 ()	95.730	112.237	-1.880	-211.005560
402 ()	94.908	103.395	-2.312	-239.049240
			倍面積	223.822315
			倍面積	111.6911575
			倍面積	111.69

小計 198.8566380

器械点	X	Y	次角	距離	備考
K9	103.316	118.248			
K61	106.397	135.719			
K9	393	156-95-25	17.991		
	391	145-29-27	14.363		
	K70	79-00-24	8.576		
	K71	32-28-31	15.782		
	386	41-02-10	22.204		
	293	34-59-16	27.060		
	361	16-58-44	24.059		
	404	29-27-56	14.205		
	403	78-36-47	7.111		
	401	138-21-43	9.679		
	402	160-27-21	17.068		
	415	90-04-50	10.959		



申請人 [Redacted]
 箱尺 1/250

5211758

作製者 [Redacted]

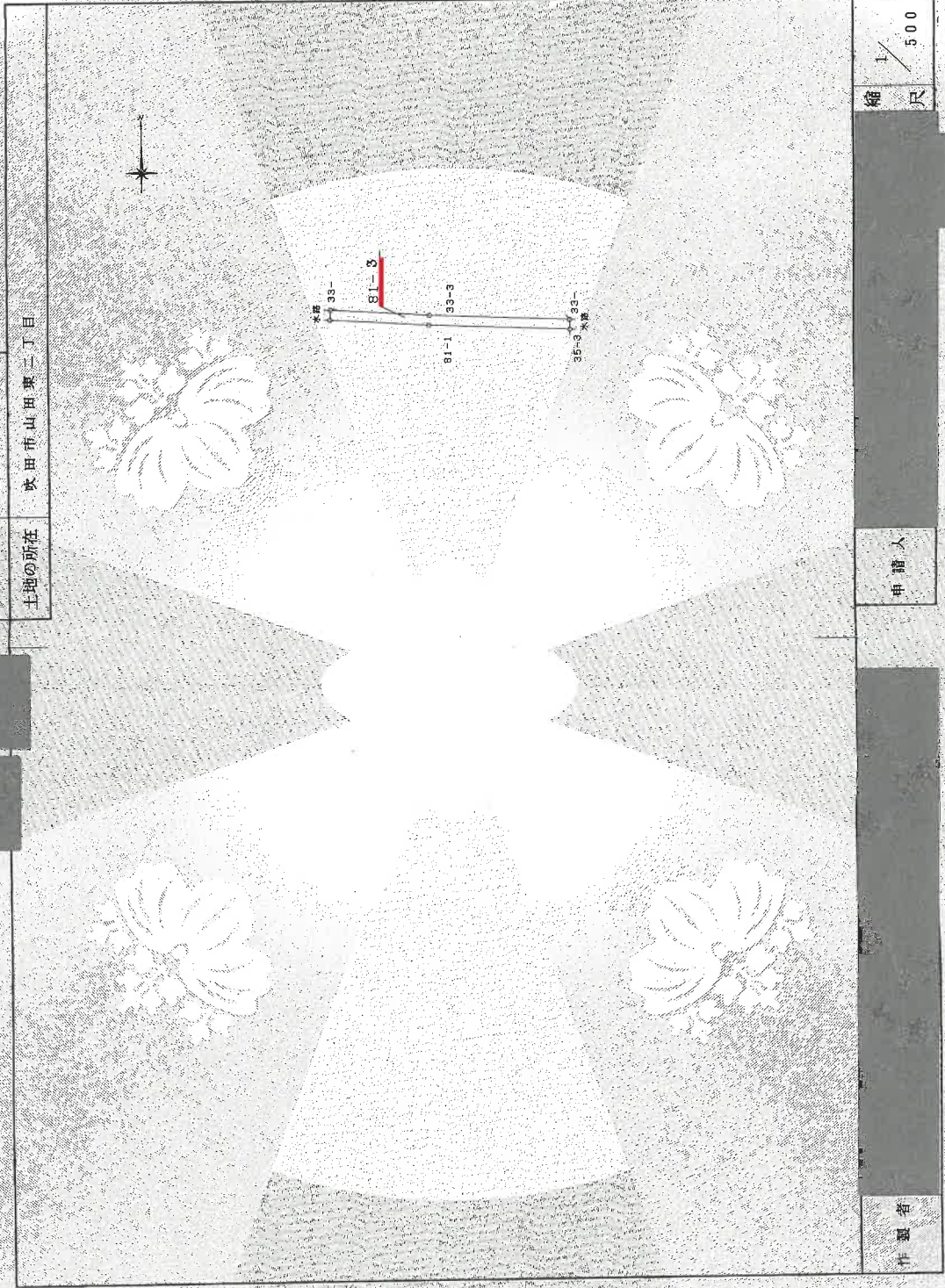
請求番号：30-4

登記年月日：平成13年5月16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)
 平成13年12月10日 大阪法務局北出事務所 登記官

平成13年5月16日登記
 前後新 81-3
 土地所在図

地番 81-3
 土地の所在 吹田市山田東三丁目



縮尺 1/500
申請人
作業者

5211799

請求番号：30-5 (1/2)

登記年月日：平成13年5月29日

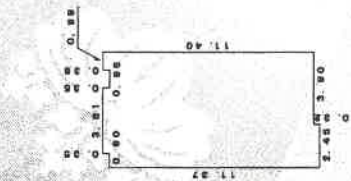
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (大阪法務局北大阪支局管轄)
 令和7年12月10日 大阪法務局北出事務所 登記簿

各階平面図

家屋番号 山田東二丁目
 81番1の705
 建物の所在 吹田市山田東二丁目81番地1

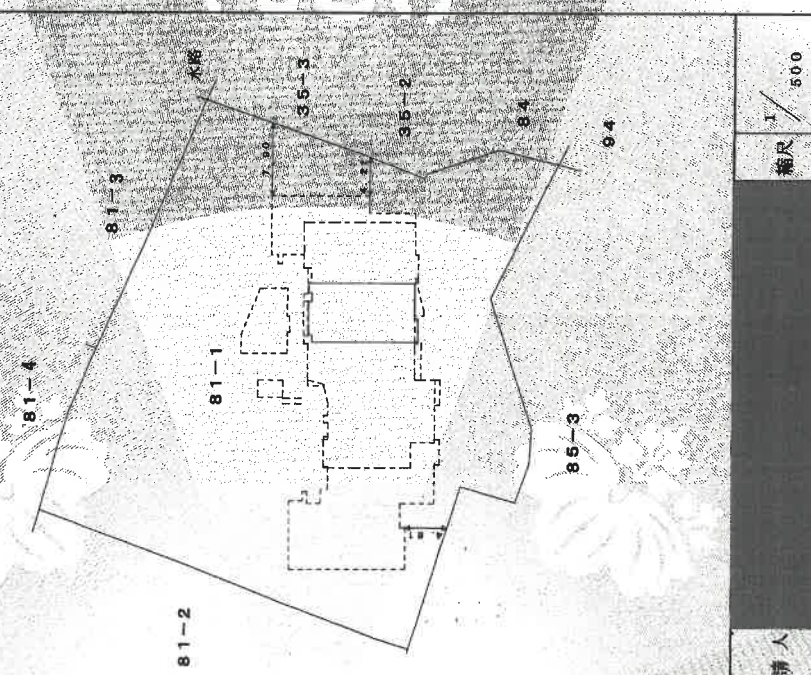
建物図面 13.5.29

区分した建物の存する部分 7階部分
 建物の番号 705



求積表

3.61 x 0.35=	1.2635
0.98 x 0.35=	0.3465
9.35 x 11.06=	70.1875
2.45 x 0.32=	0.7840
合計	72.5615
床面積	72.56㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

5212507

請求番号：30-6 (1/2)

登記年月日：平成13年5月29日

これは図面に記載されている内容を証明したものであり
 (大阪法務局北大阪支庁管轄)
 令和7年12月10日 大阪法務局北出事務所 登記官

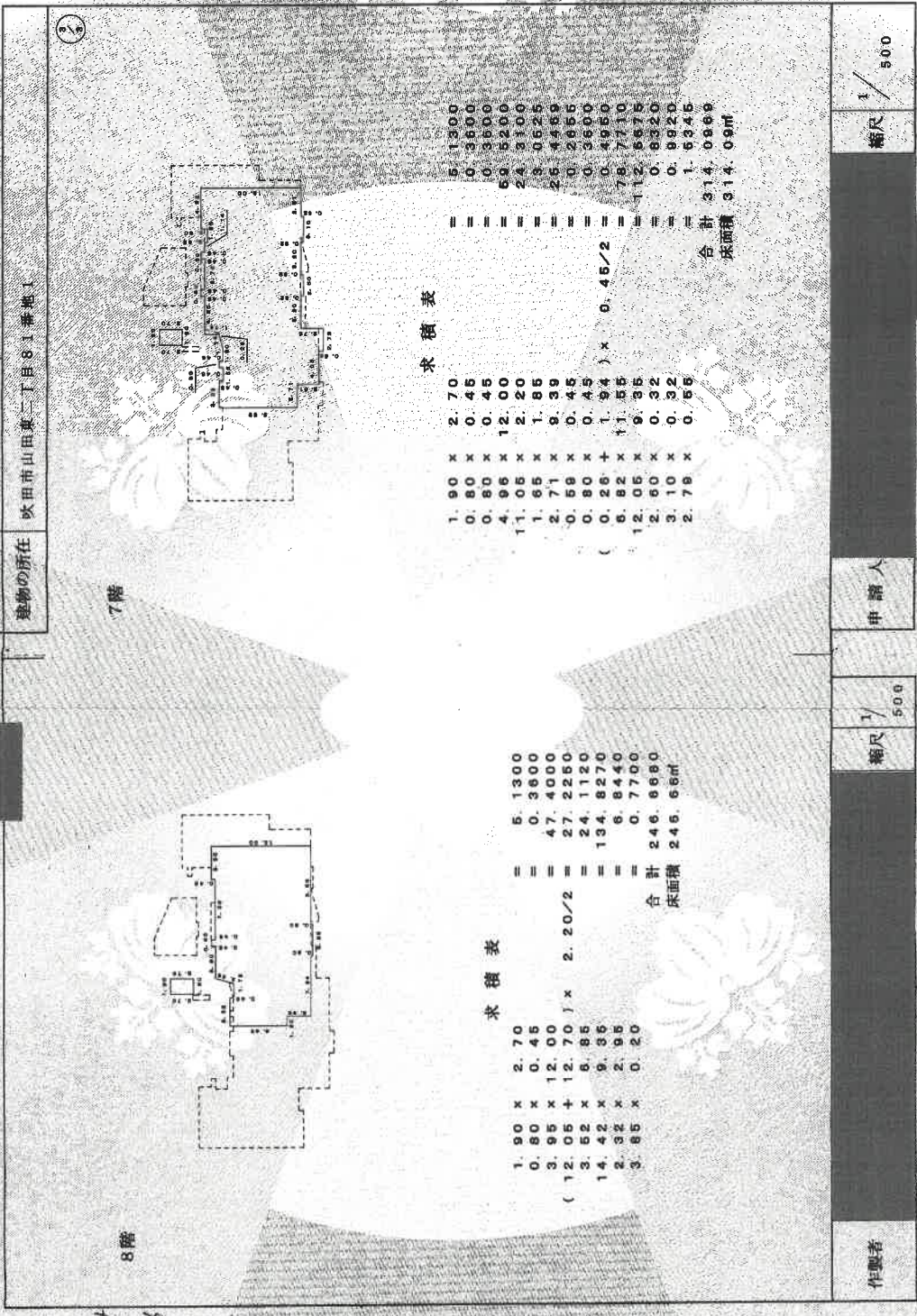
13.5.29 図

各階平面図

系属番号
 モニター室取組計画
 吹田市山田東二丁目8-1番地1

各階平面図

区画



81-1-703
 2
 81-1-706

81-1-804
 2
 81-1-806

縮尺 1/500

縮尺 1/500

5212470

申請人

作業者

請求番号：30-6 (7/2)

