

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

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

### 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<br>代表者           | 住 所                                                                                       |
|                    | (フリガナ)                                                                                    |
|                    | 氏 名                                                                                       |
|                    | 性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                               |
| 生年月日               | <input type="checkbox"/> 昭和 <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12月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 1月 8日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                                                 | 日 時 令和 8年 1月23日 午前 9時30分<br>場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                                                           | 日 時 令和 8年 2月 6日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所第14民事部                                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                     | 下記のいずれかによります。<br>(1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書 |
| 買受申出の資格の<br>制限(民事執行規則33条)                                                                            | ☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。                                      |
| 一般の閲覧に供するため、令和 7年12月16日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 6,510,000<br>5,208,000 |          | 1,310,000  | 不明       | 不明       |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市古江台三丁目119番地86

建物の名称 ステイツ千里古江台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古江台三丁目119番86の609

建物の名称 609

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 74.49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 吹田市古江台三丁目119番86

地 目 宅地

地 積 3522.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番18

地 目 宅地

地 積 1646.54平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番19

地 目 宅地

地 積 2521.35平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番20

地 目 宅地

地 積 922.04平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 5

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番21

地 目 宅地

地 積 403.23平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(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 645864分の7820

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740



物 件 目 録

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

共有者 A 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

---

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】

売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 吹田市古江台三丁目119番地86

建物の名称 ステイツ千里古江台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古江台三丁目119番86の609

建物の名称 609

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 74.49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 吹田市古江台三丁目119番86

地 目 宅地

地 積 3522.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番18

地 目 宅地

地 積 1646.54平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番19

地 目 宅地

地 積 2521.35平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番20

地 目 宅地

地 積 922.04平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 5

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番21

地 目 宅地

地 積 403.23平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(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 645864分の7820

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740



## 物 件 目 録

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第111号  
令和7年7月30日受理  
令和 年 月 日提出  
7.9.-5

# 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 吹田市古江台三丁目119番地86

建物の名称 ステイツ千里古江台

#### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 古江台三丁目119番86の609

建物の名称 609

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 74.49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 吹田市古江台三丁目119番86

地 目 宅地

地 積 3522.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番18

地 目 宅地

地 積 1646.54平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番19

地 目 宅地

地 積 2521.35平方メートル

（ 1 枚目）



※22※

## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 吹田市古江台三丁目 1 1 9 番 2 0

地 目 宅地

地 積 9 2 2 . 0 4 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 吹田市古江台三丁目 1 1 9 番 2 1

地 目 宅地

地 積 4 0 3 . 2 3 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 4 5 8 6 4 分の 7 8 2 0

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 5 8 6 4 0 0 分の 5 4 7 4 0

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 5 8 6 4 0 0 分の 5 4 7 4 0

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 5 8 6 4 0 0 分の 5 4 7 4 0

土地の符号 5



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 5 8 6 4 0 0 分の 5 4 7 4 0

共有者 A 持分 2 分の 1



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                         |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                         |
| 住居表示            | 吹田市古江台3丁目6-18-609 ステイツ千里古江台                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                         |
| 建物              | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                         |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                                                                                                                                         |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                           |                                                                                                                                         |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（B） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                              |                                                                                                                                         |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり<br>管理費 8,900円<br>修繕積立金 14,900円                                                                                                                                                                                     | 令和7年8月7日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先         | 野村不動産パートナーズ株式会社                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                         |
| その他の事項          | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         |
| 敷地権             | 符号1～5                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                         |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1～3） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（符号4，5） <input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                |                                                                                                                                         |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                      |                                                                                                                                         |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1～5） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                         |                                                                                                                                         |
| その他の事項          | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div>           |                                                                                                                                         |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                         |
| 土地建物の位置関係       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                         |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 共有者Bの姓(ローマ字表記)
- (2) 集合郵便受けの表示 共有者B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) 本件敷地は、丘陵地に造成されており、概ね北西側が高く、南東側が低くなっていることから、場所によって傾斜や隣地との高低差が見られる。
- (2) 本件敷地のうち、目的建物が所在する一棟の建物(マンション「ステイツ千里古江台」)の敷地は、符号1(地番119番86)のみであり、その形状は、概ね建物図面(各階平面図)のとおりである。
- (3) 本件敷地のうち、符号2(地番119番18)及び符号3(地番119番19)は更地の状態であり、符号4(地番119番20)及び符号5(地番119番21)は途中に階段を含む公衆用道路(歩道)となっている。その形状は、概ね公図のとおりである。これらの本件敷地は、近隣の複数のマンションの敷地権の目的ともなっている。なお、符号2～5については、いずれも法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (4) 符号1の本件敷地に駐車場が61台分存在する。
- (5) 符号1、符号4及び符号5の本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。符号2及び符号3の本件敷地は、建築基準法上の道路に接面していない。
- (6) 符号1の本件敷地内に1本の電柱が、符号3の本件敷地内に3本の電柱が、それぞれ存在する。

### 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、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                   |
| 吹田市役所固定資産税<br>課職員 | 課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿<br>面積より大きくなっています。                    |
| 債務者A              | 目的建物には共有者Bが居住しています。私は、目的建物には住んでいませ<br>ん。                                |
| 共有者B<br>(債務者の妹)   | 1 目的建物には私が居住しています。債務者は使用していません。<br>2 目的建物には、大きな不具合はないと思います。             |
| マンション管理会社担<br>当者  | 照会回答書には駐車場を全て分譲と記載していますが、これは入居者専用の<br>駐車場という意味であり、全ての駐車場は入居者への賃貸分となります。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調査の経過

| 調 査 の 日 時               | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等               |
|-------------------------|-------------|---------------------------|
| 7年 7月31日<br>10：25－11：00 | 物件所在地       | 物件及び占有確認（不在）、照会書投函        |
| 7年 7月31日<br>11：30－11：40 | 吹田市役所       | 道路及び課税関係調査                |
| 7年 7月31日<br>12：00－12：15 | 大阪法務局北出張所   | 公図等調査                     |
| 7年 7月31日<br>12：35－12：40 | 中之島図書館      | 物件確認                      |
| 7年 7月31日                | 執行官室        | 照会書送付（管理会社）               |
| 7年 7月31日                | 執行官室        | 照会書送付（債務者）                |
| 7年 8月 7日<br>14：20－14：25 | 物件所在地       | 在宅要請（不在）、照会書投函            |
| 7年 8月27日<br>11：30－11：55 | 物件所在地       | 立入調査（評価人帯同）、債務者A及び共有者B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、立会人を立ち合わせ、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

產品圖

請求番号: 28-4

(大阪法務局北大阪支局管轄)

大阪法務局北出張所

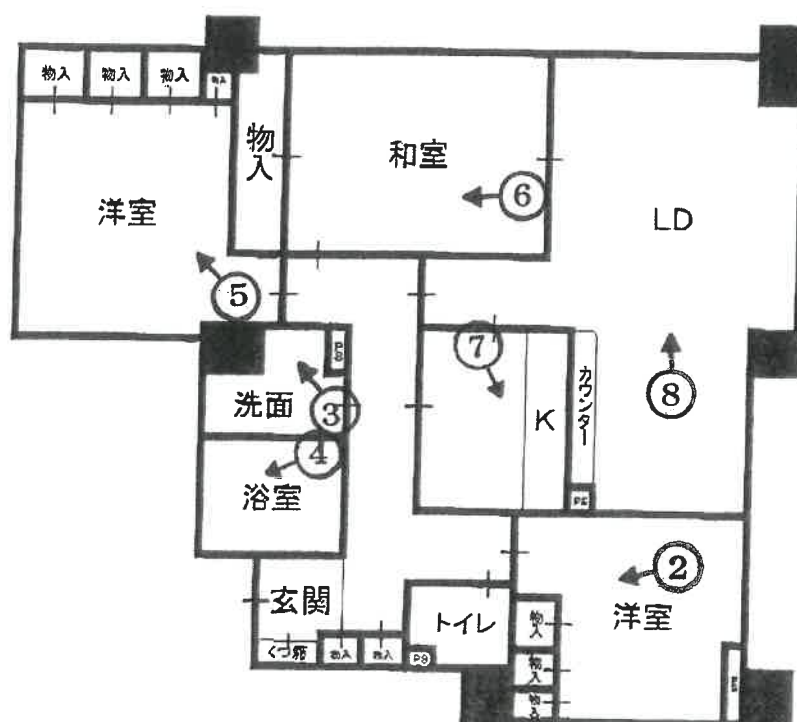
11601.

5182169

(2/3)



# 間取略図



(←○写真撮影場所・方向)



①

目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

符号 3 の本件敷地

符号 4 の本件敷地



⑩

符号 2 の本件敷地

符号 5 の本件敷地



⑪

符号 4 の本件敷地



⑫

符号 5 の本件敷地

令和 7 年 (又) 第111号  
令和7年8月27日 現地調査  
令和7年8月28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 林 敬 一

## 第1 評価額

|              |              |
|--------------|--------------|
| 一 括 価 格      |              |
| 金 6,510,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件 1         | 金 6,510,000円 |

## 第2 評価の条件

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

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

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                                                              | 登 記        | 現 況         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| 1  | (一棟の建物の表示)<br>所 在<br>建物の名称<br>(専有部分の建物の表示)<br>家屋番号<br>建物の名称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土地の符号<br>所在及び地番<br>地 目<br>地 積<br>(敷地権の表示)<br>土地の符号<br>敷地権の種類<br>敷地権の割合                                                                                                   | 物件目録記載のとおり | 下記「特記事項」欄参照 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |             |
| 1  | ◇敷地権土地に関する事項<br>敷地権の対象になっている土地について、主に以下の利用現況となっていた。<br>・符号1土地（地番119-86）…本件一棟建物及びその附属施設の敷地。<br>・符号2土地（地番119-18）…他のマンション等との共有土地で、広場となっていた。<br>・符号3土地（地番119-19）…他のマンション等との共有土地で、広場となっていた。<br>・符号4土地（地番119-20）…他のマンション等との共有土地で、通路となっていた。<br>・符号5土地（地番119-21）…他のマンション等との共有土地で、通路となっていた。 |            |             |

#### 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                                        | 阪急千里線 北千里 駅 南西方 道路距離 約360m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                |
| 付近の状況                                        | 丘陵部にある中高層共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。<br>将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                |
| 主な公法上の規制等<br><br>(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                                  | 市街化区域                                                                                                                          |
|                                              | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                    | 第1種中高層住居専用地域                                                                                                                   |
|                                              | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                    | 60%                                                                                                                            |
|                                              | 容積率                                                                                                                                                                                                                                     | 200%                                                                                                                           |
|                                              | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                    | —                                                                                                                              |
|                                              | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                  | 25m第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域<br>千里ニュータウン地区地区計画、屋外広告物規制区域:重点制限<br>居住誘導区域、都市機能誘導区域                                                     |
| 画地条件                                         | 規模                                                                                                                                                                                                                                      | 3,522.43㎡<br>※他、共有広場部分4,167.89㎡、共有通路部分1,325.27㎡。                                                                               |
| <現況宅地部分>                                     | 形状                                                                                                                                                                                                                                      | ほぼ整形                                                                                                                           |
|                                              | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                   | 間口(東側)約 57 m, 奥行 約 70 m                                                                                                        |
|                                              | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                    | 周辺の地勢は、北西方から南東方への緩傾斜。<br>・東側道路に対して、概ね等高～約2m高位接面。<br>・西側隣接地等に対して、約3m低位～概ね等高接面。<br>・南側道路に対して、約2m高位接面。<br>・北側道路に対して、概ね等高～約2m高位接面。 |
| 接面道路の状況                                      | 東側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約 18 m 市道 古江台青山線 (建築基準法第42条1項1号)                                                                                             |
|                                              | 西側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約 2 m 私道 (建築基準法上未判定道路)                                                                                                       |
|                                              | 南側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約 6 m 市道 古江台46号線 (建築基準法第42条1項1号)                                                                                             |
|                                              | 北側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約 6 m 市道 古江台45号線 (建築基準法第42条1項1号)                                                                                             |
|                                              | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                    | 四方路                                                                                                                            |
| 土地の利用状況等                                     | 現況                                                                                                                                                                                                                                      | 共同住宅の敷地                                                                                                                        |
|                                              | 東側                                                                                                                                                                                                                                      | 道路                                                                                                                             |
|                                              | 西側                                                                                                                                                                                                                                      | 共同住宅、通路                                                                                                                        |
|                                              | 南側                                                                                                                                                                                                                                      | 道路                                                                                                                             |
|                                              | 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(処理区域内)                                                                                                                      |
|                                              | (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ある場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |                                                                                                                                |
| 土壌汚染等                                        | 目的土地の閉鎖登記簿からは法人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的土地は共同住宅の敷地や空地等であったと見られる。<br>目的土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。<br>なお、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、土壌汚染調査機関による調査を要する。                                                |                                                                                                                                |
| 特記事項                                         | ◇西側通路に関する事項<br>自動車の通行ができない通路であった。<br>◇電柱が設置されていた。<br>◇その他、P.2「特記事項」欄に記載のとおり。                                                                                                                                                            |                                                                                                                                |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| マンション名<br>建物の用途          | ステイツ千里古江台                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
|                          | 共同住宅<br>[ 総戸数            77    戸    ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (登記記載) 平成10年9月10日 新築 |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 約27年                 |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 約33年                 |
| 構            造           | 鉄筋コンクリート造8階建                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| 仕            様           | 屋    根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 陸屋根                  |
|                          | 外    壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | タイル貼、モルタルリシン吹付 等     |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                    |
| 設    備    等              | 駐車場；約61台（空き有、月額13千円/台～24千円/台）<br>エレベーター、オートロック 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| 建物の品等                    | 概ね普通品等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |
| 管理の形態等                   | 管理組合： 有    [ 名称：ステイツ千里古江台管理組合 ]<br>管理方式： 委託管理<br>管理会社： 野村不動産パートナーズ株式会社<br>管理形態： 日勤                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
| 管理の状況                    | 普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |
| 特    記    事    項         | <p>◇修繕積立金：                    139,786,414円 （    令和7年6月30日 現在）</p> <p>◇主な大規模修繕計画<br/>特になし</p> <p>◇アスベストの使用可能性<br/>専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。<br/>一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。<br/>但し、成形板等の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。<br/>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項<br/>新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請；        済</li> <li>・ 検査済証；        有</li> </ul> <p>◇その他<br/>特になし</p> |                      |

## (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 ( 609号室) 中間部屋<br>開口部の方位： 東向き |                   |
| 床 面 積   | 74.49㎡ ( 登記面積 )                 |                   |
| 間 取 り   | 3 L D K                         |                   |
| 仕 様     | 天 井                             | クロス、和風プリント合板 等    |
|         | 床                               | フローリング、畳、カーペット 等  |
|         | 内 壁                             | クロス 等             |
|         | 設 備                             | トイレ、風呂、システムキッチン 等 |
|         | その他                             | なし                |
| 保守管理の状態 | 概ね普通程度<br>※概ね経年相応の損耗が見られた。      |                   |
| 管 理 費 等 | 管 理 費                           | 8,900 円 (月額)      |
|         | 修繕積立金                           | 14,900 円 (月額)     |
|         | 滞 納 額                           | なし ( 令和7年8月7日 現在) |
| 利用状況等   | 現況調査報告書記載のとおり。                  |                   |
| 特 記 事 項 | 特になし                            |                   |

## 第5 評価額算出の過程

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

### I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物の価格

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

| 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積等<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|---------------------|-------------------|----------|-------------------------------------|
| 420,000             | 74.49             | 0.52     | 16,269,000                          |

イ 専有面積等：登記面積による。

#### ウ 現価率

|           |      |
|-----------|------|
| 経過年数      | 約27年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約33年 |
| 観察減価      | 10%  |
| 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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 33\text{年} / (\text{経過年数} 27\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 33\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.52\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

## 2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号    | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア      | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地権<br>割合<br>オ              | 敷地権<br>の種類<br>カ | 敷地権<br>価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ) |
|-------------|---------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------------------------|
| 1<br>(宅地部分) | 322,000                   | 1.05          | 3,522.43       | 1.00          | $\frac{7,820}{645,864}$     | 1.00            | 14,420,000                                     |
| 1<br>(広場部分) | (322,000 × 10%)<br>32,200 | -             | 4,167.89       | -             | $\frac{54,740}{64,586,400}$ | 1.00            | 114,000                                        |
| 1<br>(通路部分) | (322,000 × 1%)<br>3,220   | -             | 1,325.27       | -             | $\frac{54,740}{64,586,400}$ | 1.00            | 4,000                                          |
| 合 計         |                           |               |                |               |                             |                 | 14,538,000                                     |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 吹田-42

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 288,000\text{円/㎡} & \times & 103.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/92 & = & 322,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 | 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   | 環境   | 行政   | 総合（相乗積） |
|        | 0.93 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.92    |

|         |       |      |      |      |         |
|---------|-------|------|------|------|---------|
| イ 個別格差： | 接面・方位 | 規模   | 形状   | その他  | 総合（相乗積） |
|         | 1.05  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05    |

※接面・方位：四方路 1.05

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

カ 敷地権の種類： 所有権

### 3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

| 敷地権価格<br>(円) | 建物価格<br>(円) | 個別格差 | 敷地権付建物の積算価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ ( (ア+イ) × ウ ) |
|--------------|-------------|------|-----------------------------------------------------|
| ア            | イ           | ウ    |                                                     |
| 14,538,000   | 16,269,000  | 1.01 | 31,115,000                                          |

ウ 個別格差：

| 階層   | 位置   | 品等程度 | その他  | 総合（相乗積） |
|------|------|------|------|---------|
| 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.01    |

※ 階層： 6階 1.01

位置： 東向き・中間部屋 1.00

品等程度： 概ね標準的 1.00

その他： 特になし 1.00

## Ⅱ 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|
| 518,000                | 1.01                      | 74.49            | 38,972,000                          |

### 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  | 吹田市古江台三丁目  | 吹田市古江台三丁目    |
| 構 造  | R C 造      | R C 造        |
| 階    | 4F / 8F    | 1F / 8F + B1 |
| 面 積  | 約74㎡       | 約70㎡         |
| 建築時期 | 平成10年9月    | 平成12年11月     |
| 取引時点 | 令和6年7月     | 令和6年6月       |
| 取引形態 | 一般売買       | 一般売買         |
| 事例価格 | 539,076円/㎡ | 505,762円/㎡   |
| その他  | 3LDK       | 3LDK         |

(比準表)

| 番号                                                                                                                                                    | 事例価格<br>(円／㎡) | 事情<br>補正          | 時点<br>修正            | 標準化<br>補正         | 地域品<br>等比較        | 建物品<br>等比較        | 試算価格<br>(円／㎡)<br><br>(千円未満四捨五入) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
|                                                                                                                                                       | ア             | イ                 | ウ                   | エ                 | オ                 | カ                 |                                 |
| ①                                                                                                                                                     | 539,076       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | 539,000                         |
| ②                                                                                                                                                     | 505,762       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{102}$ | 496,000                         |
| 事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮。<br>時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮。<br>標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮。<br>地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮。<br>建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮。 |               |                   |                     |                   |                   | 基準階の比準価格<br>(円／㎡) |                                 |
|                                                                                                                                                       |               |                   |                     |                   |                   |                   |                                 |
|                                                                                                                                                       |               |                   |                     |                   |                   | 518,000           |                                 |

### イ 個別格差

前記 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

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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もので、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<br>有効純収益<br>現価の合計 | 正味復帰価格の現価      |             |               |                 |              |                       |                         | 収益価格                     |
|------------------------|----------------|-------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
|                        | 6年目期末<br>有効純収益 | 最終還元<br>利回り | 5年目期末<br>売却価格 | 売却費用<br>売却価格×5% | 復帰価格         | 複利<br>現価率<br>割引率 4.5% | 正味復帰<br>価値現価            |                          |
| ア                      | イ              | ウ           | エ (イ÷ウ)       | オ               | カ (エーオ)      | キ                     | ク (カ×キ)                 | ケ (ア+ク)                  |
| 6,855<br>千円<br>(23.6%) | 1,605<br>千円    | 5.5%        | 29,182<br>千円  | 1459<br>千円      | 27,723<br>千円 | 0.80245               | 22,246<br>千円<br>(76.4%) | 29,101<br>千円<br>(100.0%) |

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

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

キ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

#### 《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

| 項目                    |        | 1年目     | 2年目     | 3年目     | 4年目     | 5年目     | 6年目   |
|-----------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| ア 収入                  | 支払賃料   | 2,040   | 2,040   | 2,040   | 2,040   | 2,040   | 2,040 |
|                       | 共益費収入  | 120     | 120     | 120     | 120     | 120     | 120   |
|                       | 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  | 2,160   | 2,160   | 2,160   | 2,160   | 2,160   | 2,160 |
|                       | 空室損失   | △ 108   | △ 108   | △ 108   | △ 108   | △ 108   | △ 108 |
|                       | 貸倒損失   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0     |
|                       | 有効総収益  | 2,052   | 2,052   | 2,052   | 2,052   | 2,052   | 2,052 |
| イ 支出                  | 維持管理費  | 107     | 107     | 107     | 107     | 107     | 107   |
|                       | 修繕費    | 179     | 179     | 179     | 179     | 179     | 179   |
|                       | 公租公課   | 130     | 130     | 130     | 130     | 130     | 130   |
|                       | 損害保険料  | 31      | 31      | 31      | 31      | 31      | 31    |
|                       | その他    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0     |
|                       | 運営支出合計 | 447     | 447     | 447     | 447     | 447     | 447   |
|                       | 資本的支出  | 200     | 0       | 0       | 0       | 0       |       |
|                       | 総費用合計  | 647     | 447     | 447     | 447     | 447     | 447   |
| ウ 経費率<br>(運営支出／可能総収益) |        | 21%     | 21%     | 21%     | 21%     | 21%     | 21%   |
| エ 有効純収益               |        | 1,405   | 1,605   | 1,605   | 1,605   | 1,605   | 1,605 |
| 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            |        | 1,345   | 1,470   | 1,406   | 1,346   | 1,288   |       |

#### 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、市場の動向や利用状況等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

|                        | 占有減価前<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価<br>イ | 試算価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ＝ア×イ |
|------------------------|------------------------|-----------|--------------------------------|
| ① 積 算 価 格              | 31,115,000             | 1.00      | 31,115,000                     |
| ② 比 準 価 格              | 38,972,000             | 1.00      | 38,972,000                     |
| ③ 収 益 価 格              | 29,101,000             | —         | 29,101,000                     |
| ④ 調整後の価格<br>(千円未満四捨五入) | 37,199,000             |           |                                |

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要。

##### 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。

| 物件<br>番号 | 調整後の<br>価格(円)<br>ア | 専有部分<br>持分割合<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修 正<br>エ | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----------|--------------------|-------------------|----------------|------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| 1        | 37,199,000         | 1 / 2             | 0.50           | 0.70             | 1.00                      | 0                          | 6,510,000                           |
| 一括価格(合計) |                    |                   |                |                  |                           |                            | 6,510,000                           |

ウ 市場性修正：

共有持分物件の市場性を特に考慮し、本物件の持分割合を踏まえて、上記のとおり判定した。

エ 競売市場修正：

「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：

本件の場合不要と判定。

カ その他の控除減価(敷金等)：

本件の場合不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 吹田-42

所 在 : 吹田市山田西四丁目491番1 「山田西4-4-23」  
価 格 : 288,000円/㎡  
位 置 : 阪急千里線 山田 駅 西方 約470m (道路距離)  
価格時点 : 令和 7 年1月1日  
地 積 : 991㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北東 10.8 m 府道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)  
地域の概要 : 中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額 ( 令和 7 年)

物件1 : 6,260,526円  
: 594,783,440円 (敷地権符号1土地全体、持分7,820/645,864)  
: 5,409,374円 (敷地権符号2土地7/100按分、持分7,820/645,864)  
: 22,132,904円 (敷地権符号3土地7/100按分、持分7,820/645,864)  
: 0円 (敷地権符号4土地7/100按分、持分7,820/645,864)  
: 0円 (敷地権符号5土地7/100按分、持分7,820/645,864)

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 (参考資料) 分筆申告図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

( 鑑第 R07 - 032 )

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市古江台三丁目119番地86

建物の名称 ステイツ千里古江台

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古江台三丁目119番86の609

建物の名称 609

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 74.49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 吹田市古江台三丁目119番86

地 目 宅地

地 積 3522.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番18

地 目 宅地

地 積 1646.54平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番19

地 目 宅地

地 積 2521.35平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番20

地 目 宅地

地 積 922.04平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 吹田市古江台三丁目119番21

地 目 宅地

地 積 403.23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 645864分の7820

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

土地の符号 5



## 物 件 目 録

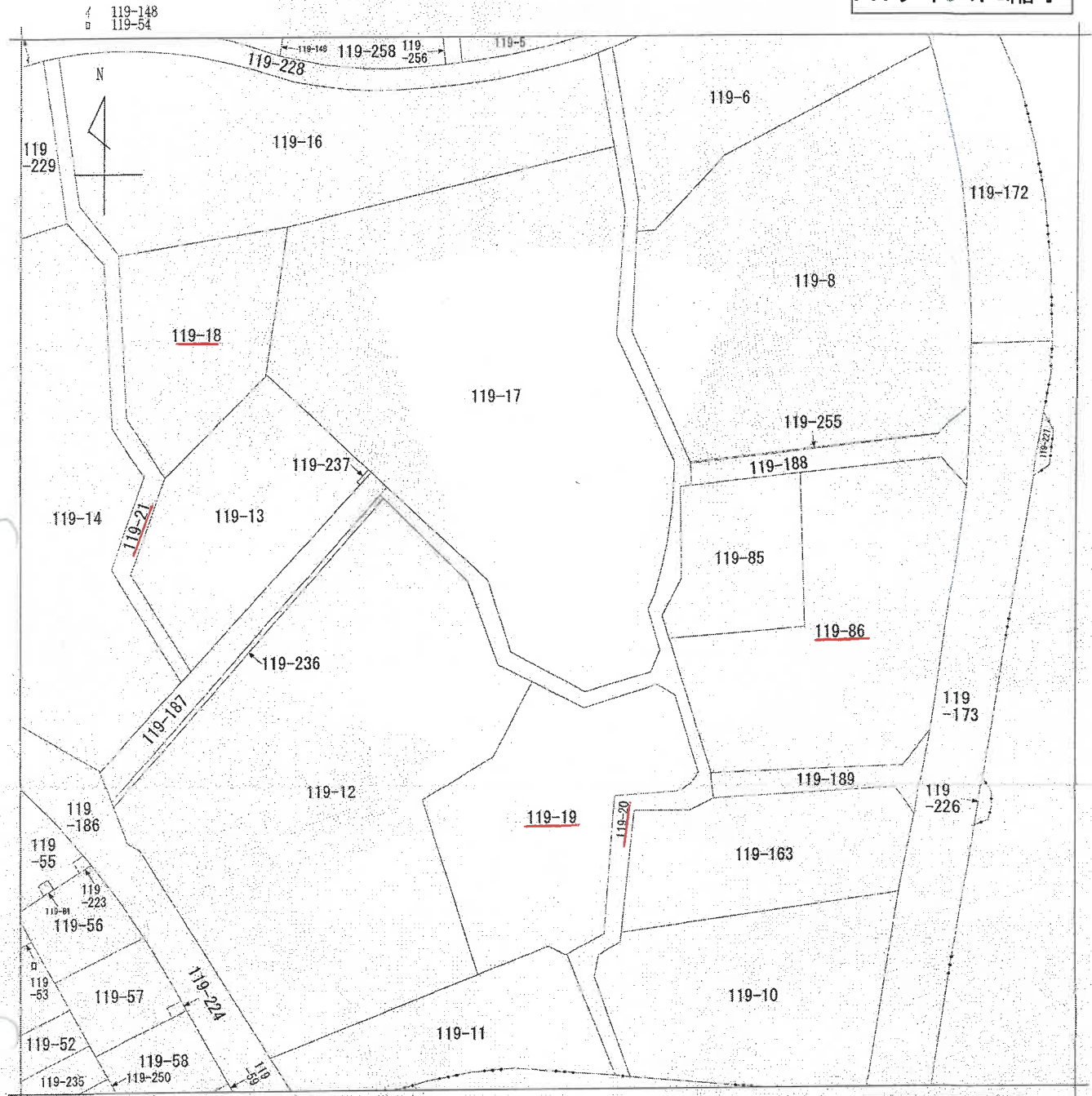
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64586400分の54740

共有者 A 持分2分の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  
古江台3丁目

|       |      |           |           |           |          |    |        |      |           |  |
|-------|------|-----------|-----------|-----------|----------|----|--------|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在   | 吹田市古江台三丁目 |           |           |          | 地番 | 119番20 |      |           |  |
| 出力縮尺  | 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6月17日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

地積測量図

前後新

地番 119-86

土地の所在 吹田市古江台3丁目

6.7.4

119-188  
(道路)

119-173  
(道路)

119-86

119-189  
(道路)

119-188  
(道路)

119-85

119-86

119-189  
(道路)

縮尺 1/500

申請人



日付(製)

作製者  
土地家屋調査士

登記年月日：平成8年7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5月21日 大阪法務局

登記官

地積測量図

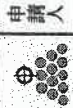
地番 119-86

土地の所在 吹田市古江台3丁目

8.7.-4

座標求積表

| 通番    | NO | 種類       | X                    | Y            | 辺長      | 測線 |
|-------|----|----------|----------------------|--------------|---------|----|
| 119   | 1  | (金属標)    | 203.164              | 201.283      |         | 1- |
| -86   | 2  | (金属標)    | 203.606              | 246.304      | 45.02   | 2  |
|       | 3  | (金属標)    | 213.460              | 253.603      | 12.26   | 3  |
|       | 4  | (コンクリート) | 269.791              | 263.853      | 57.25   | 4  |
|       | 5  | (コンクリート) | 276.862              | 260.690      | 7.74    | 5  |
|       | 6  | (コンクリート) | 276.457              | 223.434      | 37.25   | 6  |
|       | 7  | (コンクリート) | 237.608              | 222.791      | 38.85   | 7  |
|       | 8  | (コンクリート) | 236.182              | 189.936      | 32.96   | 8  |
|       | 9  | (コンクリート) | 229.751              | 191.030      | 8.50    | 9  |
|       | 1  | (金属標)    | 203.164              | 201.283      | 28.49   | 1  |
| 計測値   |    |          | 7044.864497          | 3522.4322485 | 3522.43 | ㎡  |
| 面積    |    |          | 3522.4322485         |              |         |    |
| *測量機名 |    |          | JEC GEO STATION システム |              |         |    |
| *公式   |    |          | A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2) |              |         |    |



申請人

作製者

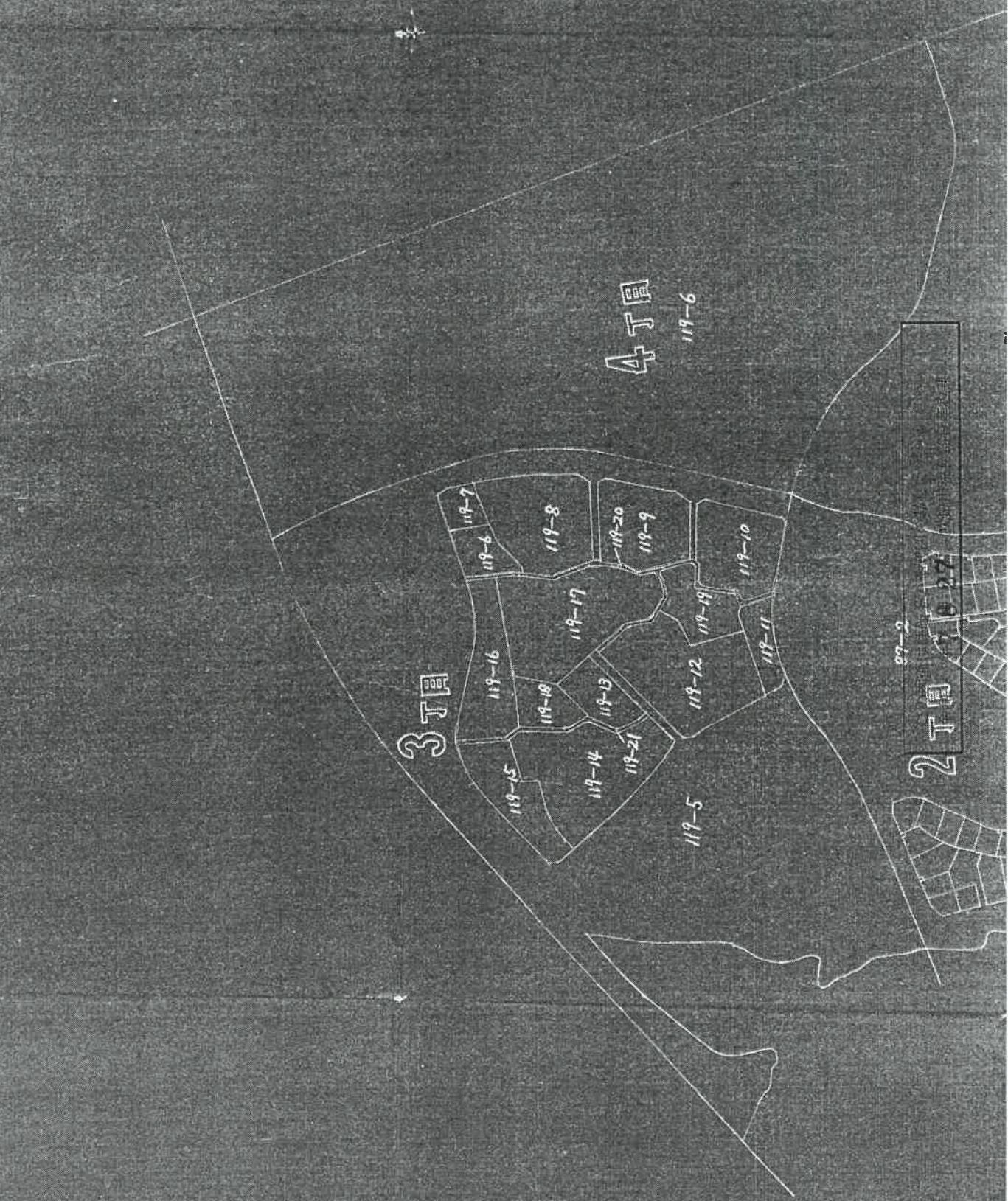
吹田市古江台3丁目

登記年月日：平成8年7月4日

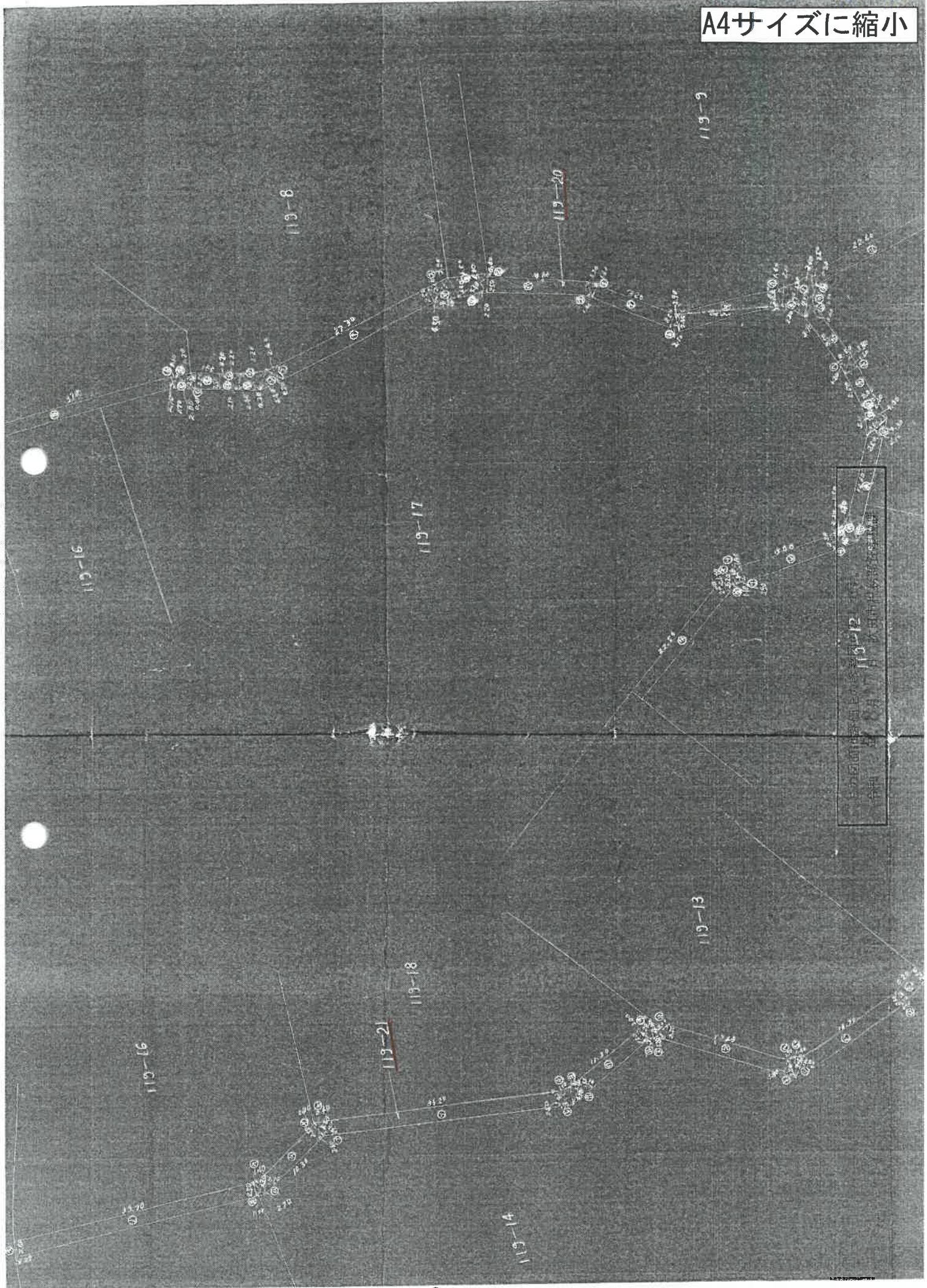
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。  
(大阪法務局北大阪支店電帳)  
令和7年5月21日 大阪法務局

登記官

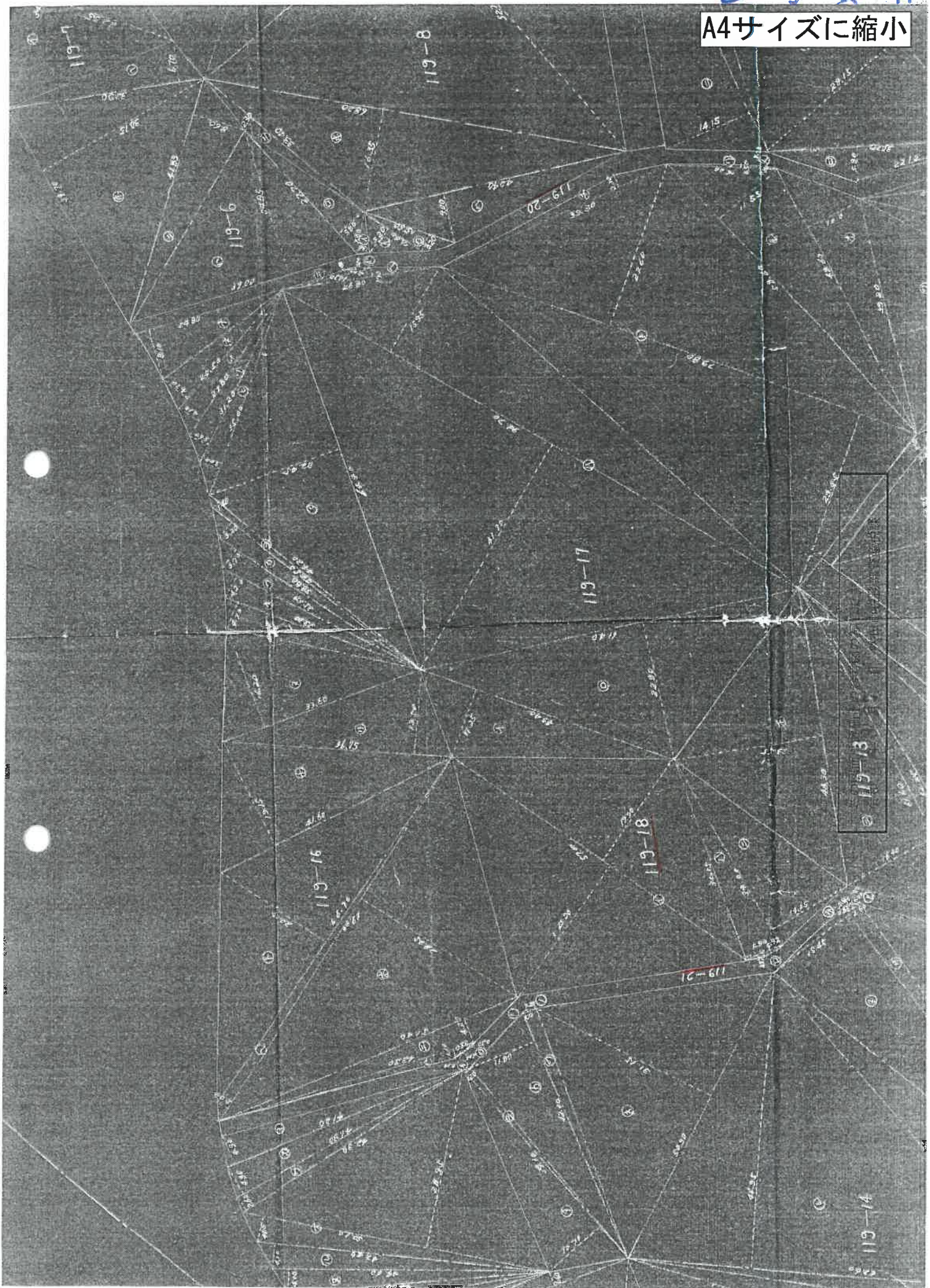
吹田市古江台土地所在図 縮尺三十分之一

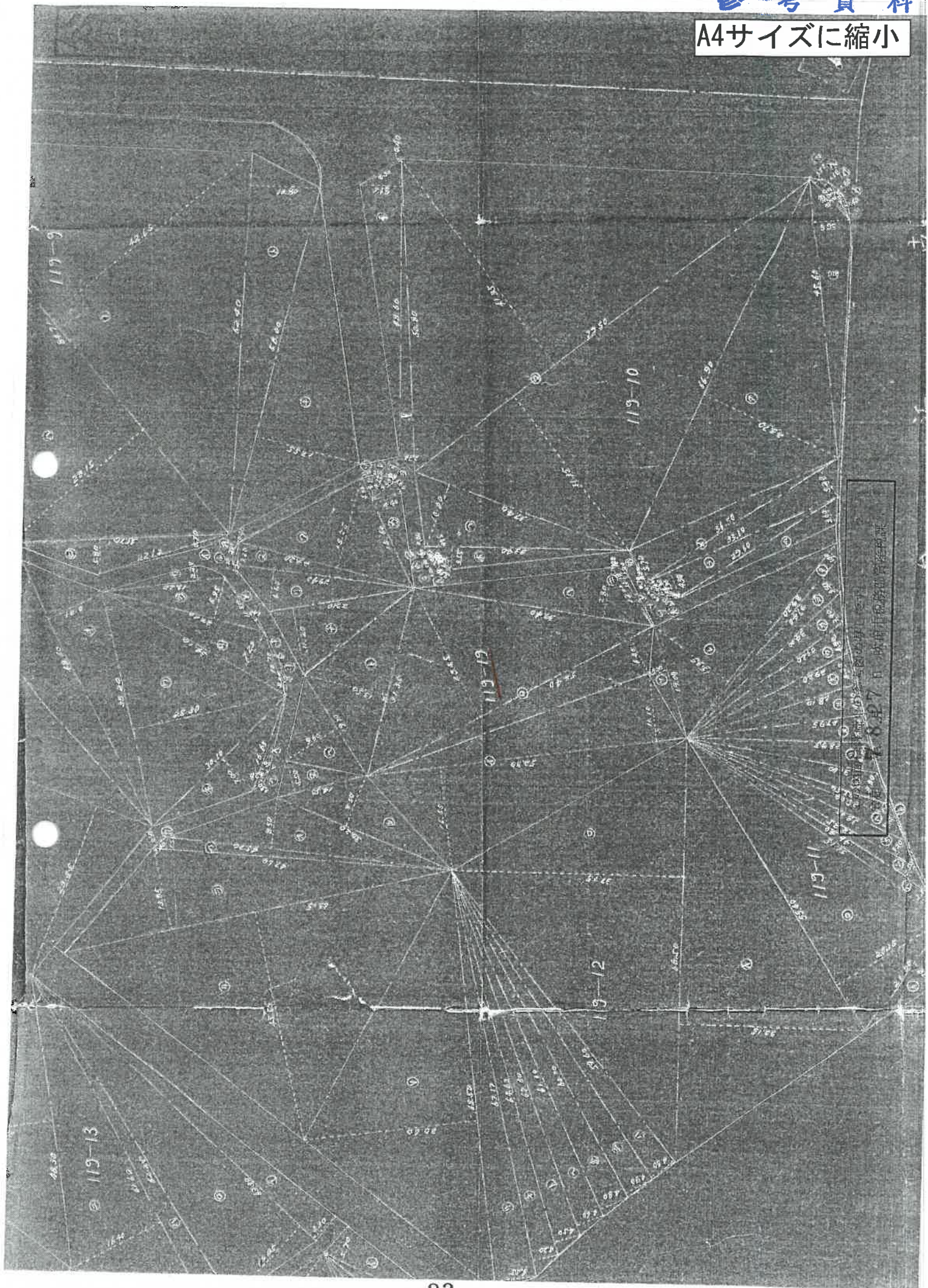


A4サイズに縮小

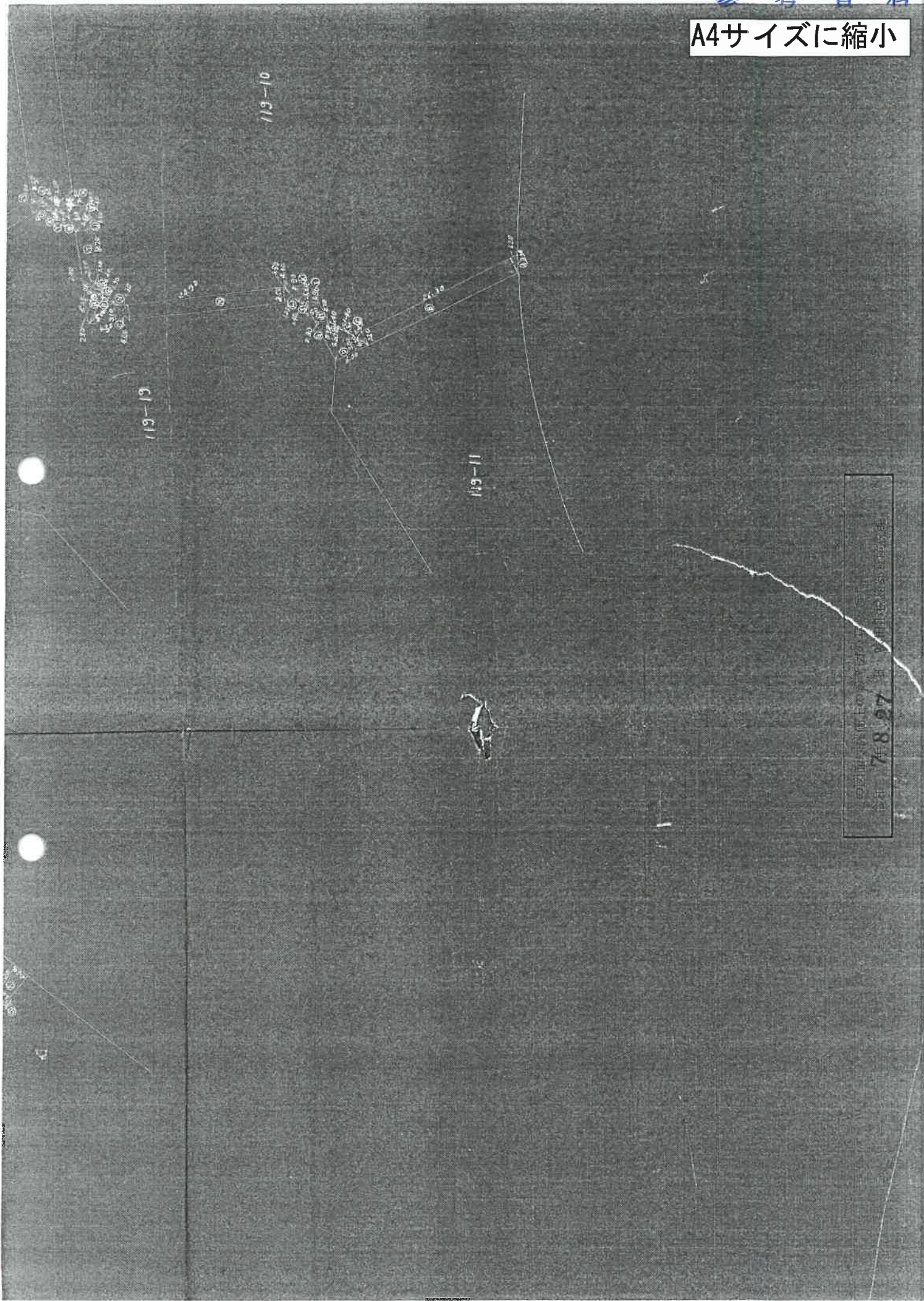


A4サイズに縮小





A4サイズに縮小



昭和四十八年八月二十七日  
国土地院調査課  
調査員 佐藤 昭  
調査員 佐藤 昭

三斜三日月面積計算書

[illegible]






















[illegible]

令和 年 8 月 7 日 吹田市税務部資産課税課

餘款

三三斜ニヨル面積計算書

[illegible]

この図面は評価上の参考図の写しです。

登記年月日：平成10年9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局管轄)

令和7年5月21日

大阪法務局

登記官

請求番号：33-3

(1/3)

各階平面図

家屋番号

119-86-101

建物各階平面図

119-86-101

建物の所在

吹田市古江台3丁目119番地86

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

119-86-101

5182101

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/500

作製者

A4サイズに縮小

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5月21日

大阪法務局

發品官

請求番号: 33-3

$$(2/3)$$

建區

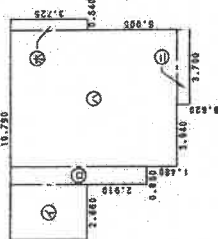
圖面平面階各

建各階平面圖

古江台3丁目19-86-609

吹田市古江台3丁目1番地86

建物の所在



求職者

|   |       |   |       |   |                |
|---|-------|---|-------|---|----------------|
| ① | 2.660 | × | 3.720 | = | 9.8952         |
| ② | 0.850 | × | 6.630 | = | 5.6355         |
| ③ | 6.740 | × | 8.110 | = | 54.6614        |
| ④ | 3.700 | × | 0.620 | = | 2.294          |
| ⑤ | 0.540 | × | 3.725 | = | 2.015          |
|   |       |   |       |   | <u>74.4976</u> |

床褥變

床西欄 74 493

作者製者

縮尺  $\frac{1}{250}$

人  
物  
誌

縮尺 1/500

5182169

登記年月日：平成10年9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轄)  
令和7年5月21日 大阪法務局

登記官

請求番号：33-3

(3/3)

区建

各階平面図

家屋番号

1-11

建築物各階平面図

2/4

図面 10911

吹田市古江台3丁目11番地86

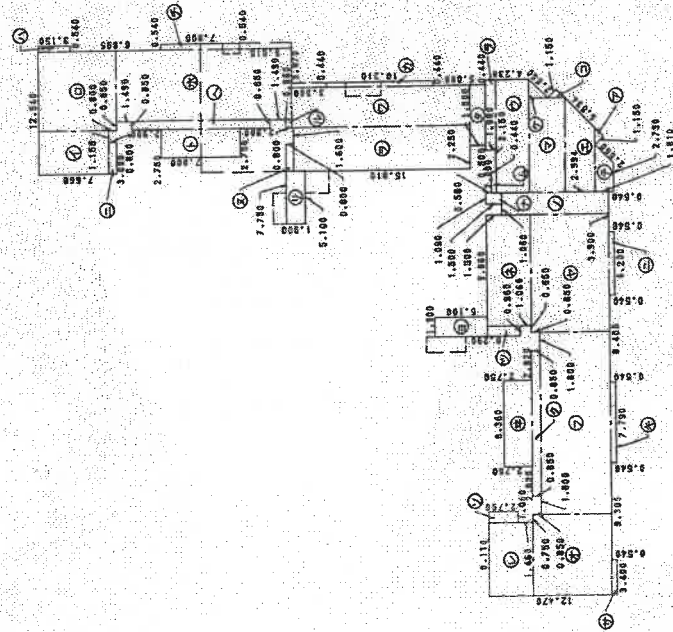
建物の所在

求積表

|   |                   |           |
|---|-------------------|-----------|
| ① | 4.250 x 6.860     | 29.1550   |
| ② | 7.750 x 7.660     | 59.3690   |
| ③ | 0.540 x 3.150     | 1.7010    |
| ④ | 3.055 x 0.800     | 2.4760    |
| ⑤ | 6.900 x 17.200    | 118.6800  |
| ⑥ | 0.850 x 13.600    | 11.5600   |
| ⑦ | 2.750 x 7.800     | 21.4500   |
| ⑧ | 0.540 x 7.800     | 4.2120    |
| ⑨ | 5.100 x 1.900     | 9.6900    |
| ⑩ | 2.650 x 0.800     | 2.1200    |
| ⑪ | 0.850 x 0.620     | 0.5270    |
| ⑫ | 4.350 x 16.910    | 71.8675   |
| ⑬ | 0.440 x 17.090    | 66.3092   |
| ⑭ | 0.440 x 10.210    | 4.4944    |
| ⑮ | 5.300 x 5.100     | 8.8200    |
| ⑯ | 7.850 x 4.250     | 29.9625   |
| ⑰ | 1.650 x 2.780     | 4.5870    |
| ⑱ | 0.950 x 3.180     | 3.0621    |
| ⑲ | 10.800 x 4.250    | 45.9000   |
| ⑳ | 1.900 x 1.500     | 1.6350    |
| ㉑ | 6.820 x 1.000     | 6.8200    |
| ㉒ | 2.000 x 0.440     | 0.8800    |
| ㉓ | 10.970 x 3.230    | 35.4331   |
| ㉔ | 8.360 x 2.750     | 22.9900   |
| ㉕ | 2.150 x 10.430    | 22.4245   |
| ㉖ | 7.800 x 7.680     | 59.9040   |
| ㉗ | 14.000 x 0.850    | 11.9000   |
| ㉘ | 11.450 x 7.680    | 87.9360   |
| ㉙ | 9.160 x 3.436     | 31.4738   |
| ㉚ | 1.810 x 1.810 / 2 | 1.63805   |
| ㉛ | 17.500 x 6.830    | 120.2080  |
| ㉜ | 1.150 x 1.150 / 2 | 0.66125   |
| ㉝ | 6.166 x 2.394 / 2 | 22.94302  |
| ㉞ | 2.730 x 1.810 / 2 | 6.57935   |
| ㉟ | 1.150 x 1.150 / 2 | 0.66125   |
| ㊱ | 3.400 x 0.540     | 1.8360    |
| ㊲ | 7.790 x 0.540     | 4.2056    |
| ㊳ | 6.200 x 0.540     | 3.3480    |
| 計 |                   | 947.47532 |

床面積 947.47㎡

一階の図面  
2階から5階まで(各階別型)



製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

5182103

# 間取略図

