

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

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札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
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。 当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。 <input type="checkbox"/> 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人)代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員

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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 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 8年 7月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 廣瀬 佳奈

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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日 場所	令和 8年 8月 5日 午前 9時30分 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日 場所	令和 8年 8月 19日 午前10時00分 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 8年 7月 7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 豊中市東豊中町五丁目815番地1

建物の名称 ステイツ東豊中碧のリーフ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東豊中町五丁目815番1の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.63平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 豊中市東豊中町五丁目815番1

地 目 宅地

地 積 1895.99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 345707分の7314



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

## 1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

## 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

## 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

## 《 注 意 書 》

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

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊中市東豊中町五丁目815番地1

建物の名称 ステイツ東豊中碧のリーフ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東豊中町五丁目815番1の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.63平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 豊中市東豊中町五丁目815番1

地 目 宅地

地 積 1895.99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 345707分の7314



令和8年(ケ)第6号  
令和8年2月27日受理  
令和 年 月 日提出  
8.4.-2

# 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 豊中市東豊中町五丁目815番地1

建物の名称 ステイツ東豊中碧のリーフ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東豊中町五丁目815番1の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.63平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 豊中市東豊中町五丁目815番1

地 目 宅地

地 積 1895.99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 345707分の7314



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	豊中市東豊中町5丁目11-20-207 ステイツ東豊中碧のリーフ	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <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 管理費 10,900円 修繕積立金 19,100円	令和8年3月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年4月分～R8年3月分 計356,600円 <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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input 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 表示なし
- (2) 集合郵便受けの表示 債務者兼所有者の姓

### 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、概ね公図及び建物図面（各階平面図）のとおりである。
- (2) 本件敷地は、マンション「ステイツ東豊中碧のリーフ」及びその付帯施設等の敷地となっている。本件敷地付近は、概ね北側が高い地勢にあるため、本件敷地と前面道路以外の隣地との間には高低差があり、本件敷地の北東側及び北西側の各隣地との間では隣地が高く、本件敷地の南西側の隣地との間では本件敷地が高くなっている。
- (3) 本件敷地には駐車場が30台（うち分譲3台）分存在する。
- (4) 本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (5) 本件敷地上に電柱が存在する。

### 3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、天井クロスの変色が目立つ部分があるほか、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。また、目的建物内では犬を飼育している形跡があったが、特段の動物臭は感じなかった。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日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
豊中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。
マンション管理会社担当者	1 目的建物については、管理規約等に基づき、駐輪場使用料及び管理費等に対する遅延損害金を買受人に請求することができます。令和8年3月9日時点において、この債権額が26,635円となっています。 2 照会回答書において、債務者兼所有者が目的建物以外に駐輪場を所有している旨を回答しましたが、誤記です。駐輪場は賃貸しているものです。

(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 3月 2日 11:20-11:35	大阪法務局北出張所	公函等調査
8年 3月 2日 11:40-11:45	中之島図書館	物件確認
8年 3月 3日 13:30-13:50	豊中市役所	道路及び課税関係調査
8年 3月 4日 11:40-12:10	物件所在地	物件及び占有確認(不在)、照会書投函
8年 3月 4日	執行官室	照会書送付(管理会社)
8年 3月11日 9:30-9:40	物件所在地	在宅要請(不在)、照会書投函
8年 3月11日	執行官室	照会書送付(関西電力送配電)
8年 3月18日 9:50-10:05	大阪法務局北出張所	登記調査
8年 3月30日 9:35-10:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月30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

登記年月日：平成11年2月9日

各階平面図

家屋番号

東豊中町5丁目815番1の  
207

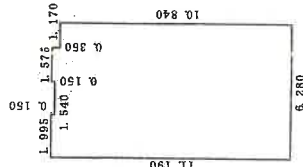
建物の所在

豊中市東豊中町5丁目815番地1

建物図面  
1.2.9

235191

建物番号 207

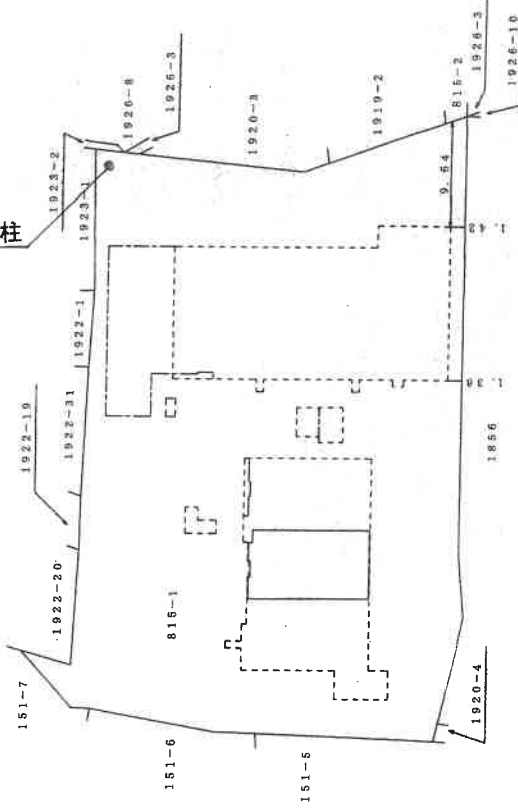


(←○写真撮影場所・方向)

A4判に縮小

建物の存する部分2階

電柱



求積表

11.190 X 1.995	=	22.324050
11.040 X 1.540	=	17.001600
11.190 X 1.575	=	17.624250
10.840 X 1.170	=	12.682800

合計 69.632700  
床面積 69.63 m<sup>2</sup>

作製者

平成11年2月2日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

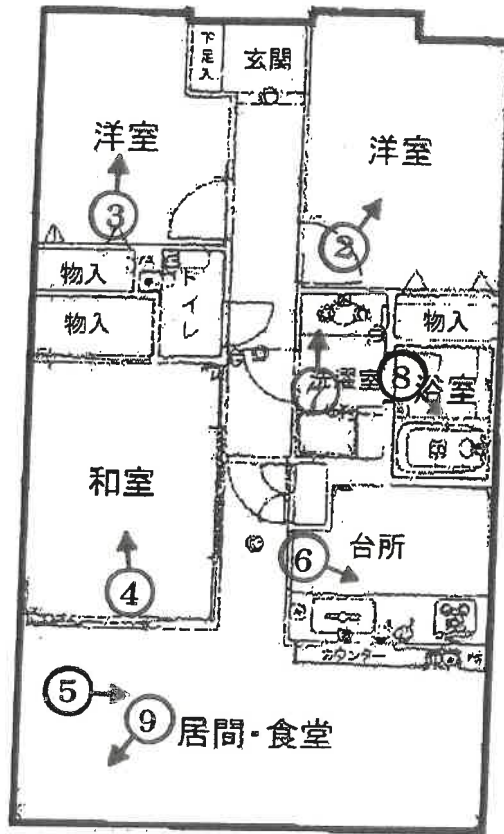
(大阪法務局池田出張所管轄)

令和8年3月2日

大阪法務局北出張所

登記官

# 間取略図



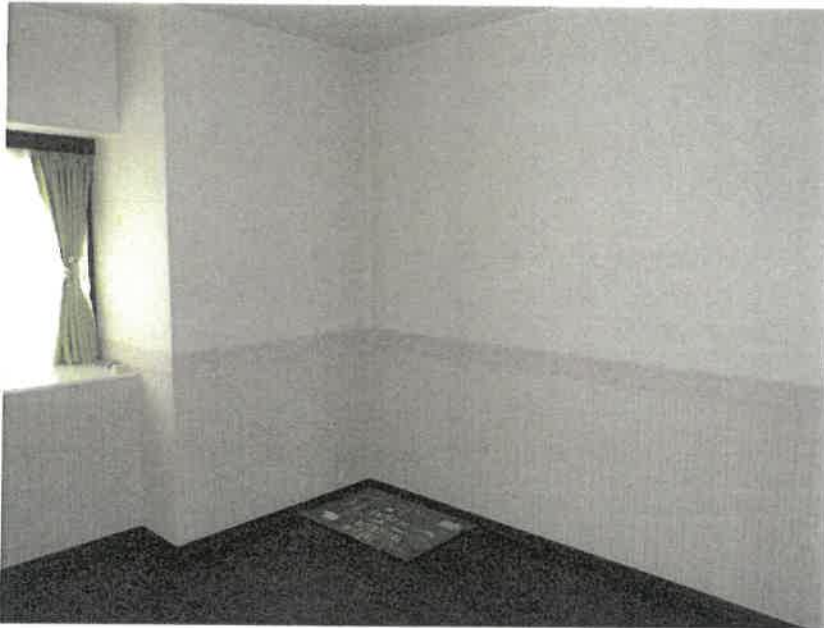
(○●写真撮影場所・方向)





①

目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

天井クロスの変色

令和 8 年 (ケ) 第6号  
令和8年3月30日 現地調査  
令和8年3月31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 15,600,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 15,600,000円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
番号	特記事項		
1	特になし		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	北大阪急行電鉄 桃山台 駅 北西方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層共同住宅や小中規模一般住宅等が建ち並ぶ丘陵部の住宅地域。 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 (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	— 埋蔵文化財「桜井谷窯跡群」 包蔵地内 10m+1:0.6 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域 水害ハザードマップ浸水想定区域、一般型居住誘導区域
画地条件	規模	1,895.99㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口(南東側)約 35 m, 奥行 約 55 m
	高低差等	周辺の地勢は、北東方から南西方へ緩傾斜していた。 ・北東側隣地に対して、概ね等高～約4m低位。 ・北西側隣地に対して、約4m低位。 ・南西側隣地に対して、約1m高位。 ・南東側道路に対して、概ね等高。
接面道路の状況	南 東 側	幅員約 6.7 m 市道 東豊中町第135号線 (建築基準法第42条1項1号)
	北 東 側	幅員約 4.7 m 市道 東豊中町第114号線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地(一部側道あり)
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	北 東 側	道路、住宅、駐車場 等
	北 西 側	住宅、駐車場 等
	南 西 側	共同住宅 等
	南 東 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居る場合や、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個人・法人の所有者名、山林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農地や空地等であったと見られる。 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。 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	◇接道に関する事項 …北東側道路とは高低差があるため、現況は本件土地から直接出入りできない状況になっていた。 ◇設置物に関する事項 …敷地東部分に電柱が設置されていた。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	ステイツ東豊中碧のリーフ	
	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	(登記記載) 平成11年2月2日 新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
構 造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；約30台（内、分譲駐車場約3台） …空き有、月額16,500円/台～19,000円/台 エレベーター、オートロック、宅配BOX 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：ステイツ東豊中碧のリーフ管理組合 ] 管理方式： 委託管理 管理会社： 野村不動産パートナーズ株式会社 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： 60,504,635円（ 令和8年2月28日 現在）</p> <p>◇主な大規模修繕計画 特になし</p> <p>◇アスベストの使用可能性 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。 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。 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。 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 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 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	2階 (207号室) 中間部屋 開口部の方位：南西向き	
床面積	69.63㎡ ( 登記面積 )	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス、和風プリント合板 等
	床	フローリング、畳 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 ※主に以下の概ね経年相応の損耗等が見られた。 ・LD部分を中心に、クロスが変色していた。日焼が原因とみられるが、詳細不明。詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。 ・犬を飼育している模様であったが、特段の動物臭等は感じなかった。	
管 理 費 等	管 理 費	10,900 円 (月額)
	修繕積立金	19,100 円 (月額)
	滞 納 額	あり ( 令和8年3月9日 現在) 356,600 円 ( 令和7年4月 ~ 令和8年3月 分)
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 (円/㎡) ア	専有面積等 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
450,000	69.63	0.44	13,787,000

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23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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / (\text{経過年数}27\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}23\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.44 \end{aligned}$$

※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。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
241,000	1.20	1,895.99	1.00	$\frac{7,314}{345,707}$	1.00	11,601,000
合 計						11,601,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 豊中-29

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 229,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/101 & \times & 100/95 & = & 241,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.98	1.02	0.95	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)
	1.00	1.20	1.00	1.00	1.20

※接面・方位：一部側道あり 1.00

規模：規模による稀少性 1.20

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 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ( (ア+イ) × ウ )
ア	イ	ウ	
11,601,000	13,787,000	0.97	24,626,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.97	1.00	1.00	1.00	0.97

※ 階層： 2階 0.97

位置： 南西向き・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 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
352,000	0.97	69.63	23,774,000

### ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番号	①	②
所在	豊中市東豊中町五丁目	豊中市東豊中町五丁目
構造	RC造	RC造
階	3F / 6F + B1	2F / 3F + B1
面積	約68㎡	約60㎡
建築時期	平成9年1月	平成10年10月
取引時点	令和7年5月	令和7年4月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	350,929円/㎡	332,159円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	350,929	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	358,000
②	332,159	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	346,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮。 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮。 建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮。						基準階の比準価格 (円/㎡)  352,000	

### 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年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末有効純収益	最終還元利回り	5年目期末売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利現価率 割引率 4.0%	正味復帰価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
3,190 千円 (21.4%)	749 千円	5.0%	14,980 千円	749 千円	14,231 千円	0.82193	11,697 千円 (78.6%)	14,887 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

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

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

#### 《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	
ア 収入	支払賃料	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出	維持管理費	131	131	131	131	131	131
	修繕費	229	229	229	229	229	229
	公租公課	120	120	120	120	120	120
	損害保険料	25	25	25	25	25	25
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	505	505	505	505	505	505
	資本的支出	150	0	0	0	0	
	総費用合計	655	505	505	505	505	505
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	38%	38%	38%	38%	38%	38%	
エ 有効純収益	599	749	749	749	749	749	
オ 複利現価率 (割引率4.0%)	0.96154	0.92456	0.88900	0.85480	0.82193		
カ 有効純収益の現価	576	692	666	640	616		

#### 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 の試算価格(円) ア	占有減価 イ	試算価格(円) (千円未満四捨五入) ウ=ア×イ
① 積算価格	24,626,000	1.00	24,626,000
② 比準価格	23,774,000	1.00	23,774,000
③ 収益価格	14,887,000	—	14,887,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)			22,971,000

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要。

##### 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 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	22,971,000	1 / 1	1.00	0.70	0.97	0	15,600,000
一括価格(合計)							15,600,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

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：

代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

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 豊中-29  
所在 : 豊中市東豊中町五丁目818番53 「東豊中町5-27-23」  
価格 : 229,000円/㎡  
位置 : 北大阪急行電鉄 桃山台駅 北西方 約1,400m (道路距離)  
価格時点 : 令和 8 年1月1日  
地積 : 101㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北西 4.7 m 市道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)  
地域の概要 : 中小規模一般住宅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 : 6,036,433円 (建物: 専有部分)  
: 251,271,762円 (全体評価額、持分7,314/345,707)

## 第7 附属資料

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

( 鑑第 R08 - 010 )  
以 上

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊中市東豊中町五丁目815番地1

建物の名称 ステイツ東豊中碧のリーフ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東豊中町五丁目815番1の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.63平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 豊中市東豊中町五丁目815番1

地 目 宅地

地 積 1895.99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 345707分の7314







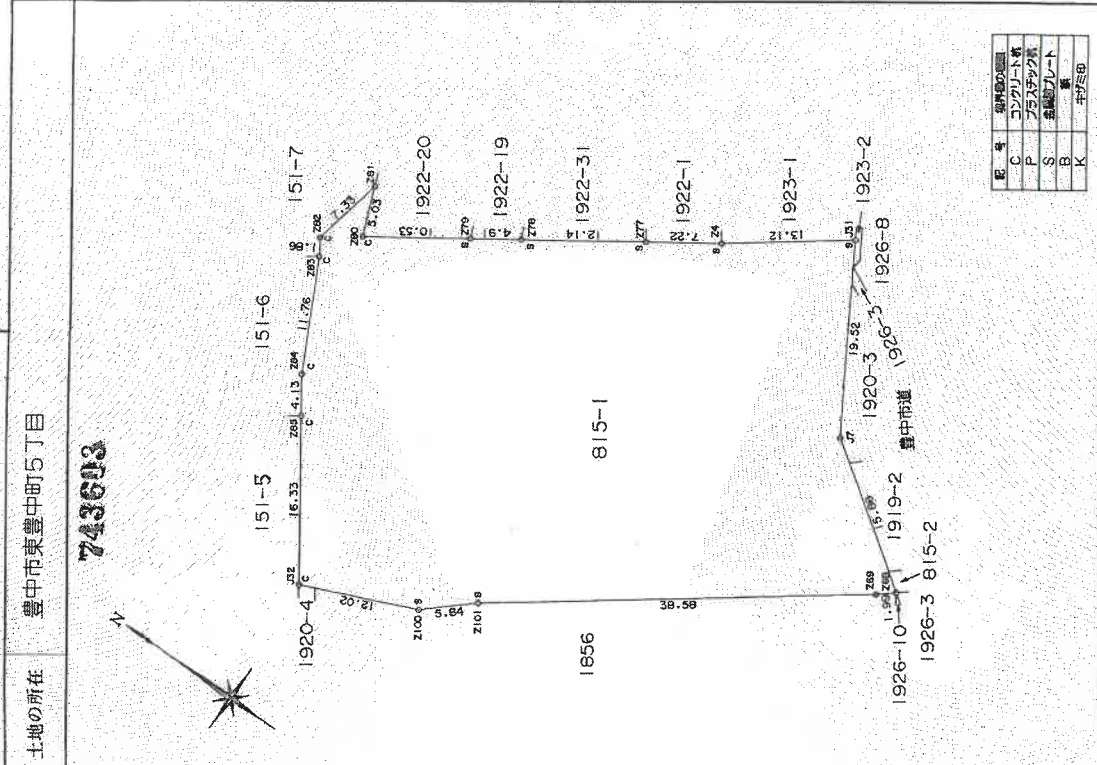
登記年月日：平成10年6月2日

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。  
 令和7年12月17日 大阪事務所 高池田出衆所 登記官

A4サイズに縮小

前 815-1 815-1  
 H10.6.2  
 地積測量図 10.6.2

地番 815-1  
 土地の所在 豊中市東豊中町5丁目  
 743693



座標求積表

地番 NO	標識	X	Y	辺長	別棟
815-1	J31 (S)	-134056.439	-46835.424	13.120	201- 202
	Z4 (S)	-134045.886	-46843.219	7.222	202- 203
	Z77 (S)	-134039.879	-46847.228	12.143	203- 204
	Z78 (S)	-134029.812	-46854.019	4.910	204- 205
	Z79 (S)	-134025.757	-46856.787	10.537	205- 206
	Z80 (C)	-134017.010	-46862.662	5.036	206- 207
	Z81 (C)	-134015.181	-46857.970	7.339	207- 208
	Z82 (C)	-134013.677	-46865.153	1.861	208- 209
	Z83 (C)	-134014.692	-46866.713	11.764	209- 210
	Z84 (C)	-134020.089	-46877.166	4.138	210- 211
	Z85 (C)	-134022.443	-46880.569	16.334	211- 212
	J32 (C)	-134031.735	-46894.002	12.021	212- 213
	Z100 (S)	-134042.750	-46889.188	5.844	213- 214
	Z101 (S)	-134047.119	-46885.306	38.589	214- 215
	Z69 (S)	-134078.159	-46862.380	1.994	215- 216
	Z68 (S)	-134079.669	-46861.077	15.860	216- 217
	J7 (S)	-134066.554	-46852.123	19.524	217- 201
	J31 (S)	-134056.439	-46835.424		
積面積		3791.980706			
面積		1895.9903530	㎡	地積	1895.99

縮尺 1/500

申請人

製作者

記号 境界線の種類  
 C コンクリート  
 P プラスチック  
 S 鉄線ロープ  
 B 旗  
 K 針

請求番号：17-2

登記年月日：平成11年2月19日

# 各階平面図

家屋番号

建物の所在 豊中市東豊中町5丁目815番地1

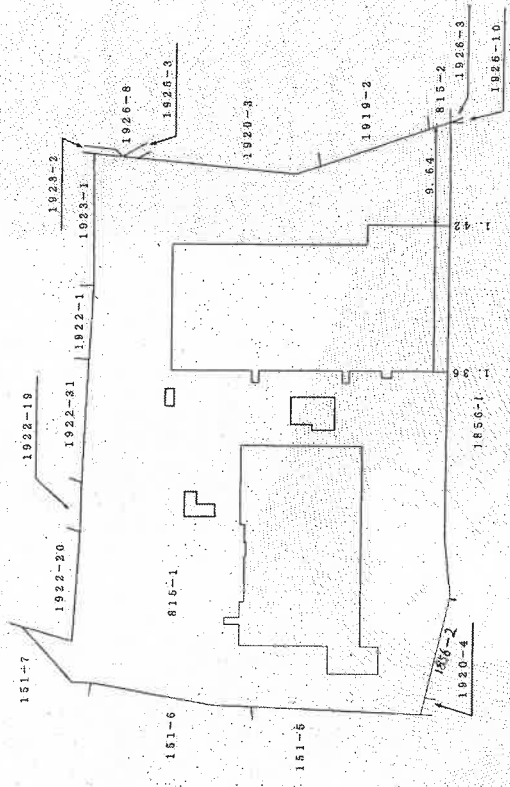
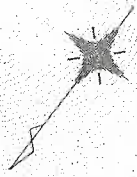
# 建物図面

1.1.2.9

一棟

235171

- 815-1-1 ~ 815-1-5
- 815-1-103 ~ 815-1-108
- 815-1-201 ~ 815-1-208
- 815-1-301 ~ 815-1-308
- 815-1-401 ~ 815-1-408
- 815-1-502 ~ 815-1-507
- 815-1-603 ~ 815-1-606
- 815-1-704 ~ 815-1-705



A4サイズに縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

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

令和7年12月17日

大阪法務局池田出張所

登記官

登記年月日：平成11年2月9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。  
令和7年12月17日 大阪法務局池田出張所

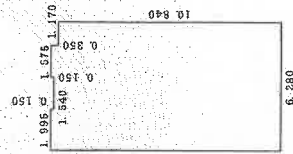
### 各階平面図

家屋番号 東豊中町5丁目815番1の  
207

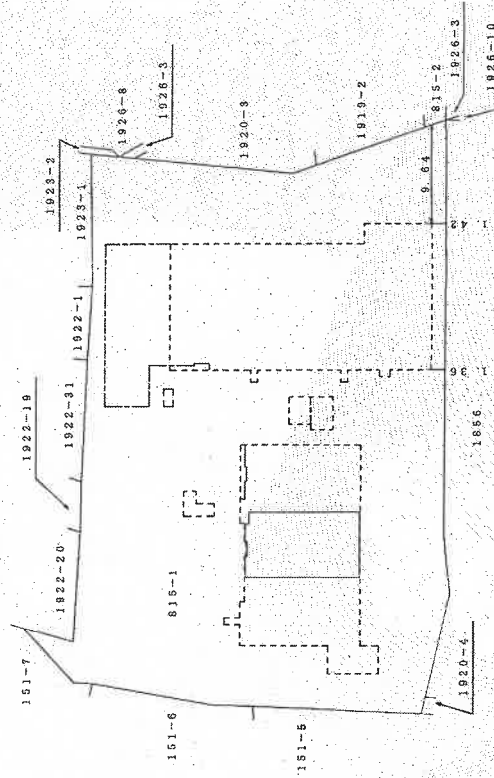
建物の所在 豊中市東豊中町5丁目815番地1

## 235191

建物番号 207



建物の存する部分2階



### 求積表

11.190 X 1.995 =	22.324050
11.040 X 1.540 =	17.001600
11.190 X 1.575 =	17.624350
10.840 X 1.170 =	12.682800

合計 69,632.700  
床面積 59.63 m<sup>2</sup>

### 建物図面 11.2.9

A4サイズに縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

A4サイズに縮小

建物図面 1.1.2.9

家屋番号

建物の所在 豊中市箕豊中町5丁目816番地1

区分 235172  
 1F 815-1-204 815-1-503  
 815-1-401 815-1-506  
 815-1-403 815-1-704  
 815-1-103~815-1-108 1階

各階平面図

区分 2~4階 (各階同型)

2F 815-1-201~815-1-208  
 3F 815-1-301~815-1-308  
 4F 815-1-401~815-1-408

求積表

5.000 X	2.700	=	13.500000
11.800 X	2.050	=	24.190000
13.300 X	0.650	=	8.645000
11.800 X	1.550	=	18.290000
11.350 X	4.435	=	50.337250
11.200 X	1.380	=	15.456000
11.350 X	1.735	=	19.692250
11.800 X	7.700	=	90.860000
2.200 X	0.550	=	1.210000
4.280 X	2.725	=	11.663000
0.690 X	1.200	=	0.828000
0.690 X	1.200	=	0.828000
3.000 X	0.660	=	0.660000
25.500 X	12.500	=	318.750000
6.500 X	2.000	=	13.000000
2.950 X	1.200	=	3.540000
1.200 X	1.200	=	1.440000
0.900 X	1.750	=	1.575000
合計			594.664500
床面積			594.66 m <sup>2</sup>

求積表

1.500 X	0.650	=	0.975000
0.450 X	2.400	=	1.080000
0.450 X	4.250	=	1.912500
0.150 X	8.685	=	1.302750
0.150 X	5.370	=	0.805500
8.000 X	2.185	=	0.327750
8.000 X	19.500	=	156.000000
3.200 X	22.200	=	71.040000
1.800 X	2.700	=	4.860000
2.080 X	2.725	=	5.668000
4.300 X	4.050	=	17.415000
0.690 X	1.200	=	0.828000
0.690 X	1.200	=	0.828000
1.000 X	0.660	=	0.660000
21.690 X	0.600	=	13.014000
31.800 X	0.150	=	1.299000
31.800 X	11.900	=	378.420000
6.600 X	2.000	=	13.200000
0.900 X	1.750	=	1.575000
合計			671.286500
床面積			671.28 m <sup>2</sup>

縮尺 1/350

縮尺 1/350

申請人

作製者

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。  
 令和7年12月17日 大阪法務局提出場所

登記簿

請求番号：17-3

19

# 間取略図

