

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

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。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 (買受申出人(法人) 代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	□平成 年()第 号 物件番号
陳述者	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
□	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
□	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名 (印)
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。
- 事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。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 □代表者	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 □ 男性 □ 女性
	生年月日 □ 昭和 □ 平成 □ 西暦 年 月 日
2	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 □ 男性 □ 女性
	生年月日 □ 昭和 □ 平成 □ 西暦 年 月 日
3	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 □ 男性 □ 女性
	生年月日 □ 昭和 □ 平成 □ 西暦 年 月 日
4	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 □ 男性 □ 女性
	生年月日 □ 昭和 □ 平成 □ 西暦 年 月 日

注 意

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 2 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 蘆 澤 遵 也

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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 2 日 午前 9 時 30 分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎 3 階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所第 14 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 8 年 9 月 2 日午前 9 時から入札期間最終日午後 4 時 30 分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎 3 階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,210,000 4,968,000		1,242,000	23,783	6,592



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊中市曾根東町一丁目93番地

建物の名称 コボリマンション豊中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曾根東町一丁目93番13

建物の名称 117

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 50.20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 豊中市曾根東町一丁目93番

地 目 宅地

地 積 3033.12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 784055分の5020



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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 豊中市曾根東町一丁目93番地

建物の名称 コボリマンション豊中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曾根東町一丁目93番13

建物の名称 117

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 50.20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 豊中市曾根東町一丁目93番

地 目 宅地

地 積 3033.12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 784055分の5020



令和8年(ケ)第116号
令和8年4月24日受理
令和 年 月 日提出
8.5.28

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 豊中市曾根東町一丁目 9 3 番地

建物の名称 コボリマンション豊中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曾根東町一丁目 9 3 番 1 3

建物の名称 117

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 1 階部分 50.20 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 豊中市曾根東町一丁目 9 3 番

地 目 宅地

地 積 3033.12 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 784055 分の 5020



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	豊中市曽根東町1丁目11-46-117 コボリマンション豊中		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,520円 修繕積立金 12,000円	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年6月分～R8年4月分計203,720円 ☐ 不明	
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社		
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	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 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、「晴工業」

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「コボリマンション豊中」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 本件敷地には、駐車場15台分が存在する。
- (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、概ね間取図（概略図）のとおりである。
- (2) 目的建物は、壁クロスの損傷等が見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。また、目的建物内では、人が出入りしていないことに起因すると思われる臭いが強く感じられた。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が残置されている。

(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 マンション管理会社	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。 (照会回答書の要旨) 目的建物については、管理規約等に基づき、トランクルーム使用料を買受人に請求することができます。令和8年4月30日時点において、この債権額が2,200円となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的建物の占有状況について

立入調査の結果、目的建物には人が出入りしている形跡はなく、ライフラインの使用状況等を踏まえると債務者兼所有者が空き家の状態で占有していると認定するのが相当である。

なお、集合郵便受けに「晴工業」と記載されたシールが貼付されていたが、目的建物を債務者兼所有者以外の者が占有している状況は発見できなかった。また、「晴工業」が法人であることを示すような形跡もないため、「晴工業」は債務者兼所有者の屋号であるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月24日 15:00-15:05	中之島図書館	物件確認
8年 4月24日 15:20-15:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 4月27日 9:00-9:35	豊中市役所	道路及び課税関係調査
8年 4月27日 9:45-10:10	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 4月27日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 5月22日 9:00-9:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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8年5月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、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

登記年月日：昭和48年4月25日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局池田出張所管轄)
令和8年4月27日 大阪法務局北出張所

登記官

(7枚目)

請求番号：2-2

(2/4)

家屋番号 青根東町1丁目93番1号
建物の所在 豊中市青根東町1丁目93番地

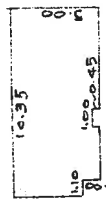
建各階平面図

48.4.25



164741

1階平面図
専有部分の表示
才117号



面積計算

10.35	×	5.00	51.7500
(-) 1.00	×	0.45	(-) 0.4500
(-) 1.10	×	1.00	(-) 1.1000
合計			50.2000
1階部分			50.20 m ²

A4判に縮小

(○写真撮影場所・方向)

縮尺 1/300 1/500

(弘文堂印刷)

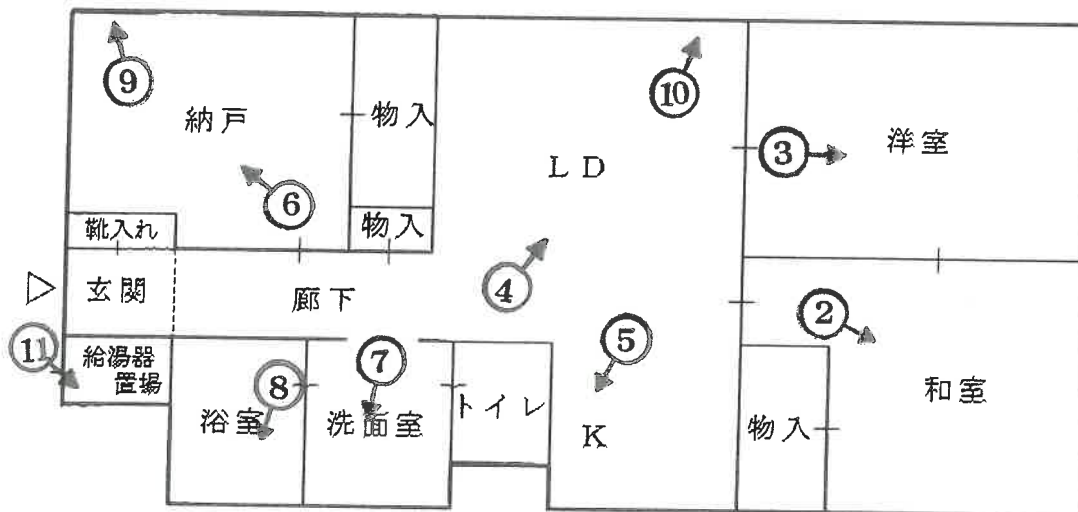
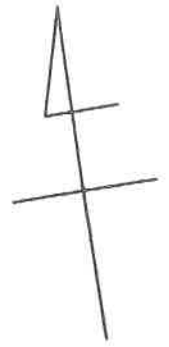
図面は建築物の施工に用いられ、不正確な図面は施工に支障を及ぼす。

昭和48年4月25日
製作
昭和48年4月25日
製作

申請人

間取図（概略図）

令和8年（ケ）116号



(←○写真撮影場所・方向)



①

目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④



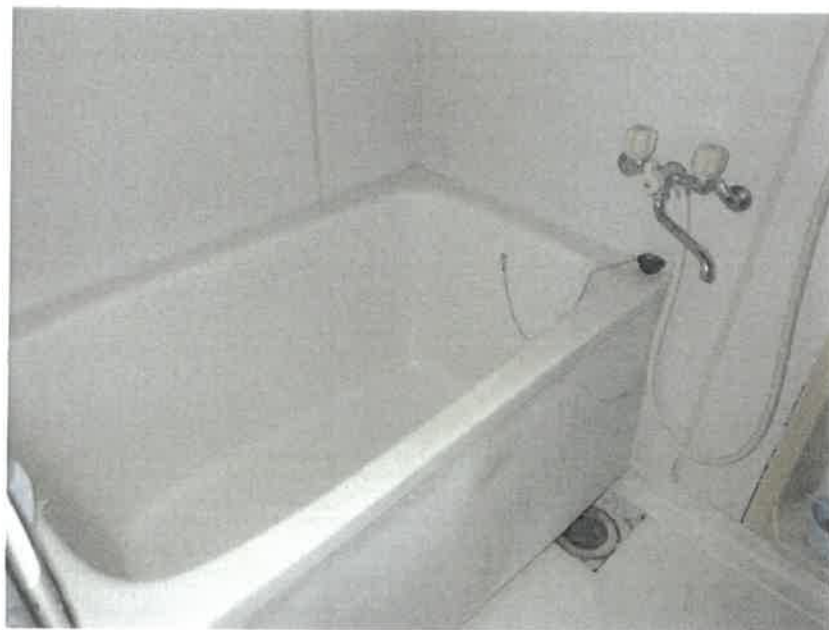
⑤



⑥



⑦



⑧



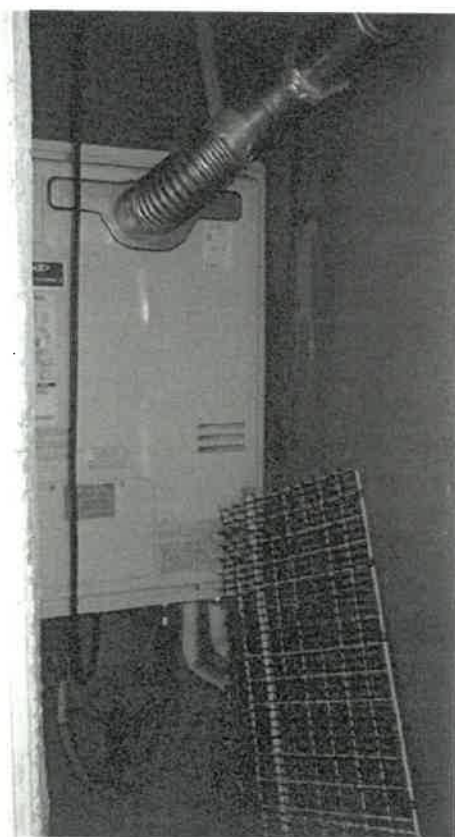
⑨

壁クロスの損傷



⑩

カビと思われる汚
損



⑪

給湯器置場

令和8年（ケ）第116号

令和 8年 5月22日 現地調査

令和 8年 5月26日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
〔 敷地権（所有権）付マンション 〕

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 6,210,000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、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	内 容	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	・ 固定資産公課証明書記載の課税床面積（66.12㎡）は，共用部分の共有持分を含めた面積であり，登記面積（50.20㎡）と異なる。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (符号1)

位置・交通	阪急宝塚本線「曽根」駅 北東方 約380m（道路距離） （別添位置図参照）		
付近の状況	共同住宅，店舗付共同住宅，店舗，一般住宅等が混在する地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	第1種低層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%	60%
	容積率	150%	200%
	防火規制	建築基準法第22条	
	その他の規制	高度地区（第1種・第2種），日影規制，屋外広告物「禁止地域・重点制限区域」，立地適正化計画「居住誘導区域・都市機能誘導区域」，宅地造成等工事規制区域，景観計画区域，埋蔵文化財包蔵地「桜塚古墳群」	
画地条件	規模	3,033.12㎡	
	形状	不整形地	
	間口・奥行	間口約37.5m（南東側），奥行約61m（西辺）	
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	南東側	幅員約15.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北側	幅員約5.6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	等高接面・二方路	
土地の利用状況等	現況	7階建共同住宅	
	東側	店舗等	
	西・南西側	共同住宅等	
	南東側	道路	
	北側	道路等	
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	あり	
	下水道	あり	
	（注）供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下，「施設管」という。）が通っており，通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土壌汚染等	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，昭和初期より複数の個人及び法人の所有権履歴が確認され，昭和48年に現建物の敷地となっている。また，昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，対象地付近は空地であり，周辺は主として一般住宅等の敷地としては使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特記事項	(1) 敷地権の目的である土地の南東側辺長は，現地概測では約37.5mであり，地積測量図記載の辺長（41.7m）とやや異なる。ただし，境界等が不明であり，詳細には専門家による調査，測量等を要する。 (2) 敷地権の目的である土地は，上記のとおり，異なる2つの用途地域に跨って存する。なお，過半は第一種低層住居専用地域内に存するものと思われるが，詳細は専門家による調査並びに行政窓口での協議等を要する。 (3) 敷地権の目的である土地に，電柱が存する。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コボリマンション豊中	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：151戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 (登記記載)	昭和48年2月26日 新築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	0年
構 造	鉄骨造陸屋根7階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル 等
	そ の 他	特になし
設 備 等	エレベーター	有
	駐 車 場	15台 15,000円/月～20,000円/月 現在, 空きなし。
	そ の 他	管理事務室, ゴミ置場, 駐輪場 ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：コボリマンション豊中管理組合法人
	管理方式	委託管理
	管理会社	グローバルコミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年3月31日 現在 166,328,030円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば, 直近における修繕計画はないとのことである。 (2) 対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (3) 建築確認 (有り), 検査済証 (有り) なお, 新築時から都市計画内容 (用途地域・高さ規制等) が変更となっており, 現在の建物は既存不適格建築物である可能性が高い。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造1階建	
位 置	1階部分 (117号室) 開口部の方位： 東向き (中間住戸)	
床 面 積	50.20㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK+納戸 (バルコニー, 専用庭あり)	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	クッションフロア, 畳 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	浴室, キッチン 等
	そ の 他	特にない
保守管理の状態	普通	
管理費等	令和8年4月30日 現在	
	月 額	滞納額
	管 理 費	6,520円 71,720円
	修繕積立金	12,000円 132,000円
	合 計	18,520円 203,720円
(令和7年6月分 ~ 令和8年4月分)		
その他, 以下の管理会社からの徴収金及び滞納額がある。		
(令和8年4月30日現在)		
・ トランクルーム使用料 (200円/月) の滞納額2,200円		
(令和7年6月分~令和8年4月分)		
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	(1) 室内は長期間空き家によるものと思われる匂いが感じられた。また, 床面及び壁紙には汚れやカビ等が見られたが, 室内は概ね経年相応の老朽化と判断される。 (2) 設備等の動作確認は行っていない。	

第5 評価額算出の過程

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

I. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
350,000	50.20	0.04	703,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約53年

経済的残存耐用年数 0年

観察減価率 20% ※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×経済的残存耐用年数0年／(経過年数53年＋経済的残存耐用年数0年)}
×(1－20%) ≒ 0.04

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ=(ア×イ×ウ×エ×オ)
305,000	0.98	3,033.12	0.95	5,020/784,055	5,514,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査：豊中(府)5-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $270,000\text{円/㎡} \times 102.5/100 \times 100/103 \times 100/88 \div 305,000\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位 1.03 (角地)	規模 1.00	形状 1.00 (台形)	その他 1.00	総合(相乗積) 1.03
---------	-----------------------	------------	--------------------	-------------	-----------------

◇地域格差：	街路 1.00	接近 ※1 0.93	環境 ※2 0.90	行政 ※3 1.05	総合(相乗積) 0.88
--------	------------	---------------	---------------	---------------	-----------------

※1 最寄駅接近性を考慮

※2 周辺利用状況を考慮

※3 行政条件(用途地域・容積率等)を考慮

イ 個別格差：	接面・方位 1.03 (二方路)	規模 1.00	形状 0.95 (不整形)	その他 1.00	総合(相乗積) 0.98
---------	------------------------	------------	---------------------	-------------	-----------------

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合、△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：(登記記載の通り) 5,020 / 784,055

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=((ア+イ)×ウ)
703,000	5,514,000	0.97	6,030,000

ウ 個別格差：	階層 0.97	位置 1.00	品等程度 1.00	その他 1.00	総合(相乗積) 0.97
---------	------------	------------	--------------	-------------	-----------------

・ 1F/7F

・ 中間住戸

・ 東向き

(基準戸：3F東向き中間住戸)

Ⅱ. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=(ア×イ×ウ)
222, 000	0. 97	50. 20	10, 810, 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	豊中市曾根東町1丁目	豊中市南桜塚2丁目
構 造	S造	RC造
階	1F／7F	4F／7F
面 積	約49㎡	約61㎡
建築時期	昭和48年2月	昭和51年6月
取引時点	令和8年1月	令和7年11月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	224, 000円/㎡	214, 000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	224, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	231, 000
②	214, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{105}$	212, 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						基準階の比準価格 (円/㎡)	
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						222, 000	

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

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

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

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

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	復帰価値現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終 還元利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格	複利現価率 割引率 7.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,280 千円 (21.9%)	540 千円	8.0%	6,750 千円	338 千円	6,412 千円	0.71299	4,572 千円 (78.1%)	5,852 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	840	840	840	840	840	840
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	840	840	840	840	840	840
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	798	798	798	798	798	798
イ 支出	維持管理費	78	78	78	78	78	78
	修繕費	144	144	144	144	144	144
	公租公課	30	30	30	30	30	30
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	258	258	258	258	258	258
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,258	258	258	258	258	258
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		31%	31%	31%	31%	31%	31%
エ 有効純収益		△ 460	540	540	540	540	540
オ 複利現価率 割引率 7.0%		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		△ 430	472	441	412	385	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前 の試算価格 (円) ア	占有減価 イ	試算価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ＝ア×イ
① 積 算 価 格	6,030,000	1.00	6,030,000
② 比 準 価 格	10,810,000	1.00	10,810,000
③ 収 益 価 格	5,852,000	—	5,852,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	9,836,000		

イ 占有減価：

本件の場合は不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
9,836,000	0.95	0.70	0.95	0	6,210,000

イ 市場性修正率

アスベスト使用可能性リスク等を考慮して、市場性修正率を上記のとおり判定した。

ウ 競売市場修正

「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価

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。

オ その他の控除減価（敷金等）

本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [豊中(府)5-2]

所 在	大阪府豊中市北条町1丁目170番4外（北条町1-21-15）
価 格	270,000円／㎡
位 置	阪急宝塚本線「服部天神」駅の北東方 道路距離約1,100mに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	462㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接 面 街 路	東側18.0m 舗装市道に接面，角地
用 途 指 定 等	近隣商業地域（建蔽率80％・容積率200％），準防火 高度地区
地 域 の 概 要	低層店舗，中層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 : 467,552,414円（土地符号1：持分5,020/784,055）
 : 1,199,972円（建物：専有部分）

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊中市曾根東町一丁目93番地

建物の名称 コボリマンション豊中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曾根東町一丁目93番13

建物の名称 117

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 50.20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 豊中市曾根東町一丁目93番

地 目 宅地

地 積 3033.12平方メートル

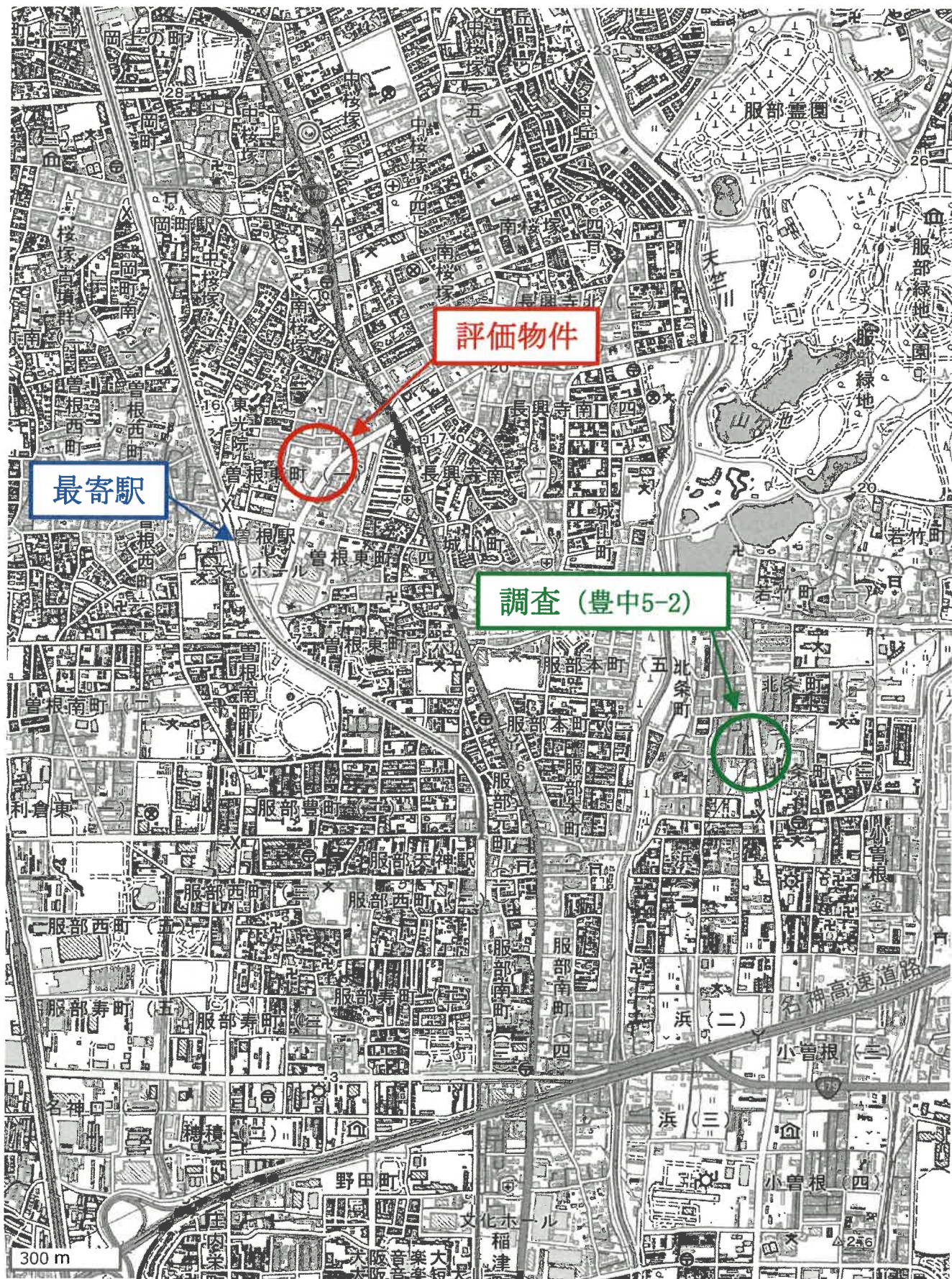
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 784055分の5020





地理院地図
位置図

ヲ 87-8
ワ 1924
カ 道
ヨ 1923
タ 104-4
レ 104-2

地図整理番号：M30397
(2/2)

A4版に縮小

公図 (写)

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8年3月2日 大阪法務局池田出張所

令和8年3月2日

大阪法務局池田出張所

登記官

地圖整理番号：M30399

 $(1/3)$

(日本土地家屋調査会連合会専用紙)

縮尺 $\frac{1}{500}$ m

(田縣製の)

A4版に縮小

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和48年3月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和8年3月2日 大阪法務局地田出番所 登記官

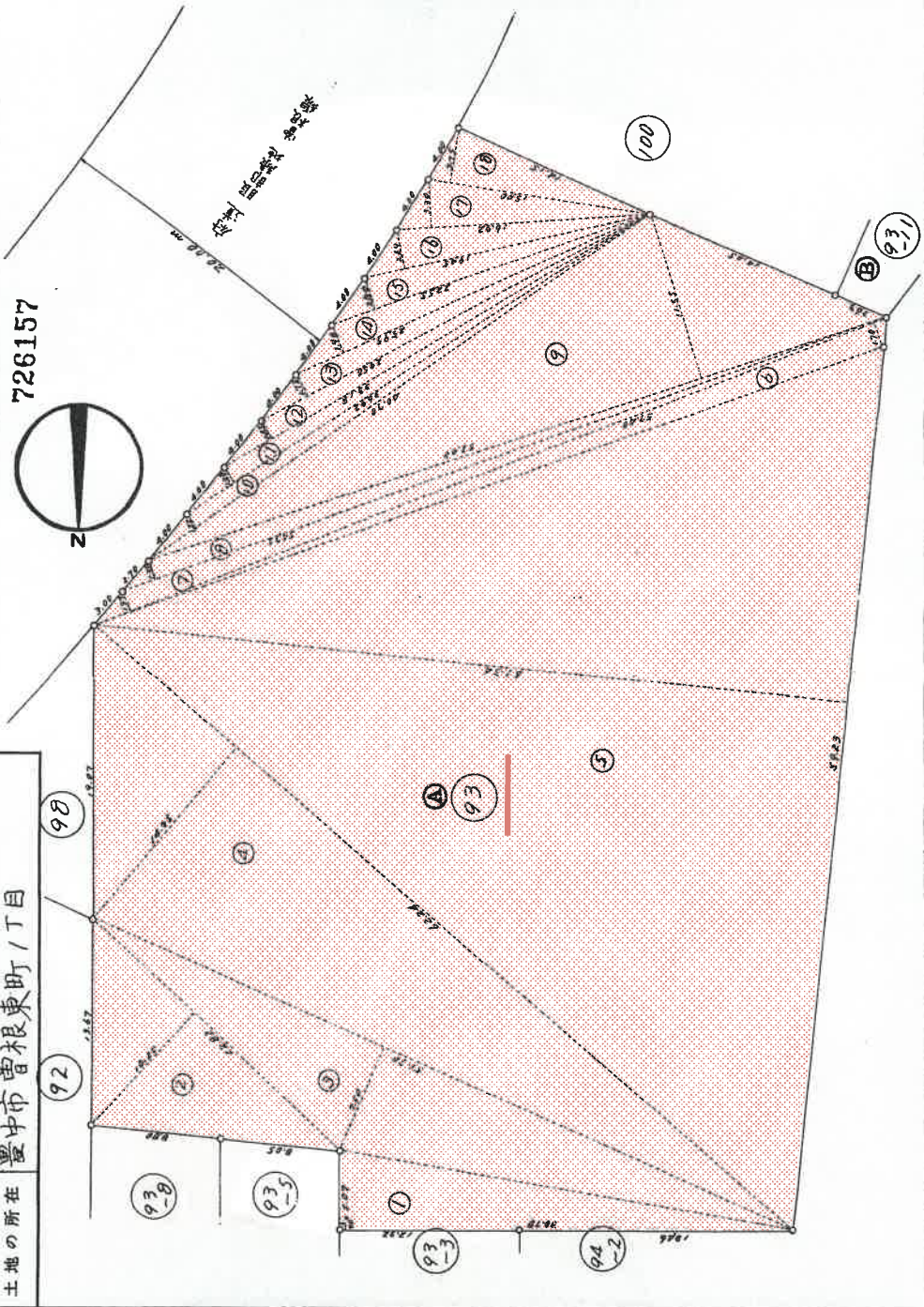
A4版に縮小

地番 93 42 新102

土地の所在 豊中市曽根東町1丁目

地積測量図

726157



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

地図整理番号：M30399

(2/3)

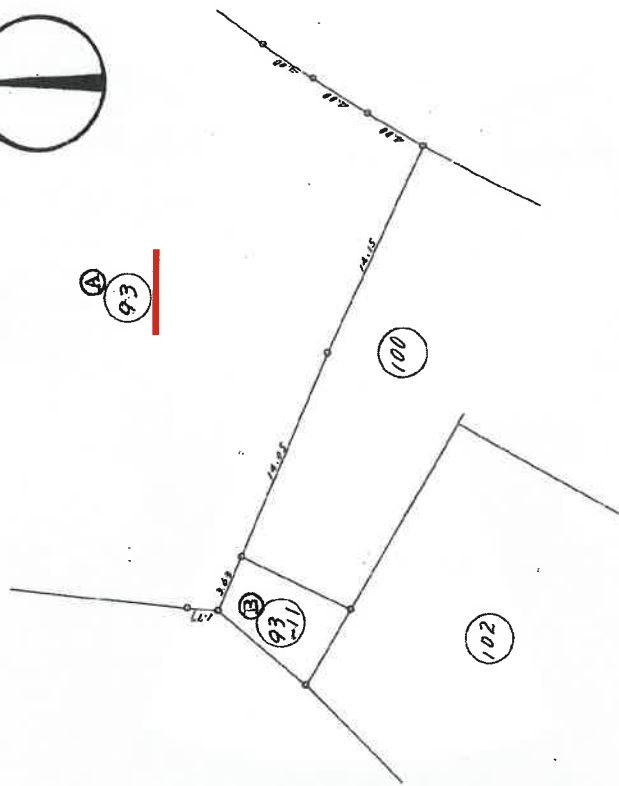
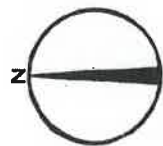
地積測量図 (写)

登記年月日：昭和48年3月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年3月2日 大阪法務局他田出張所 登記官

地番 93-11, 93
土地の所在 豊中市曽根東町1丁目
93-11 は 102 と重複

地積測量図
726158



④ 93 地積計算書

記号	三科法	倍面積
1	30.70 × 5.07	156.0546
2	22.02 × 10.20	224.6040
3	51.70 × 7.50	387.7500
4	62.24 × 14.95	930.4080
5	59.23 × 51.94	3040.8682
6	57.40 × 1.70	97.5800
7	57.40 × 1.37	78.6380
8	54.75 × 1.38	75.5550
9	52.40 × 11.55	605.2200
10	40.70 × 1.22	49.6540
11	36.92 × 1.20	44.3040
12	33.18 × 1.45	48.1110
13	29.50 × 1.72	50.7400
14	25.95 × 1.90	49.3050
15	22.55 × 2.30	51.8650
16	19.45 × 2.69	52.3205
17	16.92 × 3.30	55.8360
18	15.00 × 3.75	56.2500
合計		6066.2569
二地		3033.12845
地積		3033.12 m ²

④ 93-11 地積計算書

3062.49 - 3033.1284 = 29.3616
地積 29.36 m²

(日調準9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M30399

(3/3)

昭和四十八年三月廿三日
作製年月日
作製者

申請人
平成 大生 豊南 栄 八日 陸 押

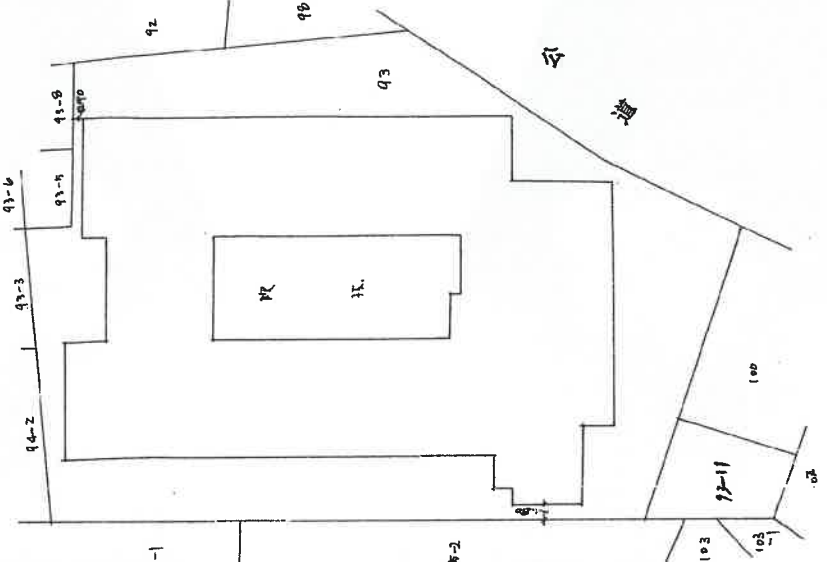
登記年月日：昭和48年4月25日

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8年3月4日 大阪法務局池田出張所

登記官

地図整理番号：M30433

(1/4)

家 屋 番 号		建 物 階 平 面 図		面 積	
				48.4.25	
建物の所在		164723			
豊中市宝塚駅前1丁目93番地					
93-10-12-152					
					
縮 尺		1/500			
作 製 年 月 日		作 製 者		申 請 人	
昭和48年4月2日					

(本文裏面に貼付)

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8年3月4日 大阪法務局池田出張所

家 屋 番 号	青 根 東 町 丁 目 93 番 13	建 造 各 階 平 面 図	'48.4.25	作 製 年 月 日	昭和 28 年 4 月 25 日	作 製 者		申 請 人		(国文書用画枠)	
建 物 の 所 在	豊 中 市 南 根 東 町 丁 目 93 番 地	1 階 平 面 図 専有部分の表示 才 117 号	164741								(国文書用画枠)
											(国文書用画枠)

求 積 計 算		
10.35	×	51.00
(1) 1.00	×	(1) 0.45
(1) 1.10	×	(1) 1.00
合 計		50.20

1 階 部 分	50.20 m ²
---------	----------------------

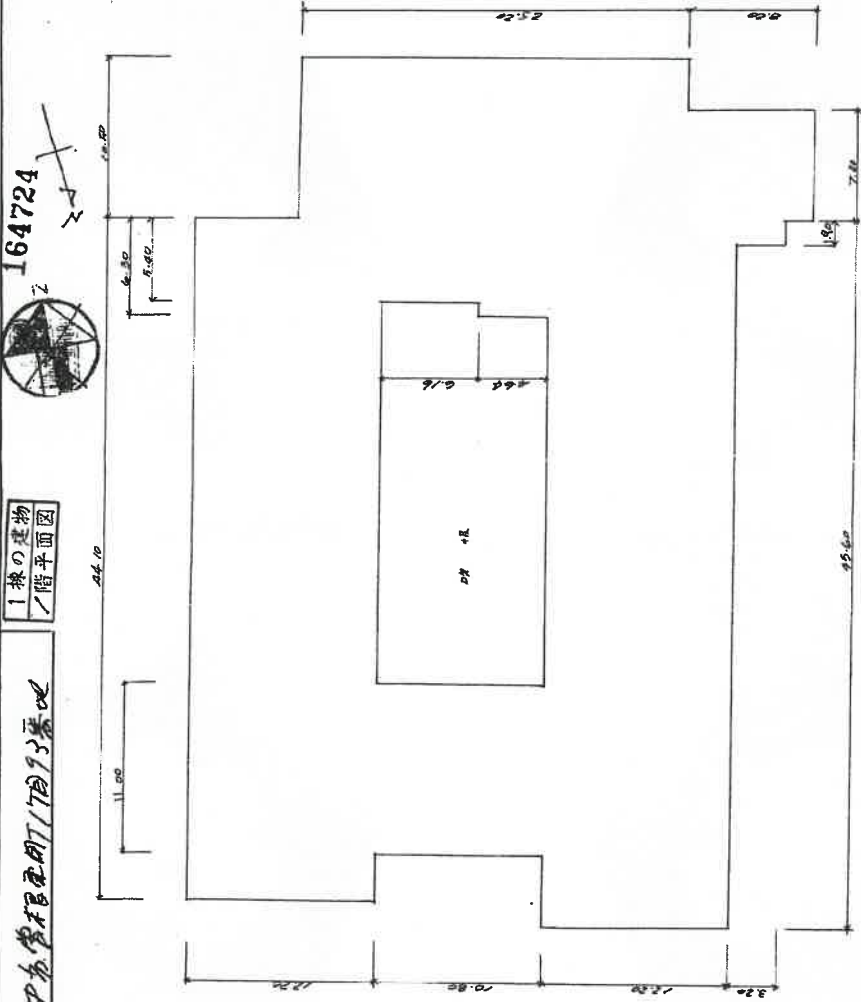
1 階 平 面 図 専有部分の表示 才 117 号	
---------------------------------	--

求 積 計 算		
10.35	×	51.00
(1) 1.00	×	(1) 0.45
(1) 1.10	×	(1) 1.00
合 計		50.20

1 階 部 分	50.20 m ²
---------	----------------------

登記年月日：昭和48年4月25日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
 令和8年3月4日 大阪府建設局出資所

家屋番号	93-1-10-12-17	1/6	建物図面	48.4.25
建物の所在	豊中市菅原町17番93番地 1棟の建物 1階平面図 			
作製年月日	昭和48年4月2日	作製者		
申請人				
縮尺	1/500	1/		

(本文裏面に貼)

登記年月日：昭和48年4月25日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
令和8年3月4日 大坂法務局他田出表所 登記官

A4版に縮小

家屋番号 建物階平面図 面積 48.4.25

建物の所在 豊中市豊住南町17丁目9番地 164729 93-1-10-12-12-152

求積計算		求積計算	
1 階	1605.350m ²	5 階	1514.780m ²
12.80 x 38.70 = 498.160		11.80 x 12.10 = 142.820	
10.80 x 11.00 = 118.800		12.20 x 21.60 = 263.520	
6.16 x 5.60 = 34.496		12.80 x 11.00 = 140.800	
4.64 x 6.90 = 31.976		1.70 x 1.70 = 2.890	
12.20 x 45.00 = 549.000		2.20 x 1.70 = 3.740	
25.120 x 12.10 = 304.000		2.20 x 1.70 = 3.740	
3.120 x 1.10 = 3.432		3.20 x 1.90 = 6.080	
8.20 x 7.10 = 58.220		9.20 x 7.20 = 66.240	
合計 1605.350		合計 1514.780	
2, 3 階	1598.750m ²	7 階	1488.820m ²
12.20 x 38.70 = 472.140		24.20 x 10.50 = 254.100	
10.80 x 11.00 = 118.800		8.40 x 1.70 = 14.280	
12.20 x 44.70 = 545.540		1.70 x 1.70 = 2.890	
1.10 x 5.40 = 5.940		合計 1488.820	
25.120 x 10.10 = 253.712			
3.20 x 1.70 = 5.440			
8.20 x 7.20 = 59.040			
1.70 x 1.80 = 3.060			
合計 1598.750			
4 階	1777.770m ²		
12.20 x 38.70 = 472.140			
10.80 x 11.00 = 118.800			
12.20 x 44.70 = 545.540			
1.10 x 5.40 = 5.940			
25.120 x 10.10 = 253.712			
3.20 x 1.70 = 5.440			
8.20 x 7.20 = 59.040			
1.70 x 1.80 = 3.060			
合計 1777.770			

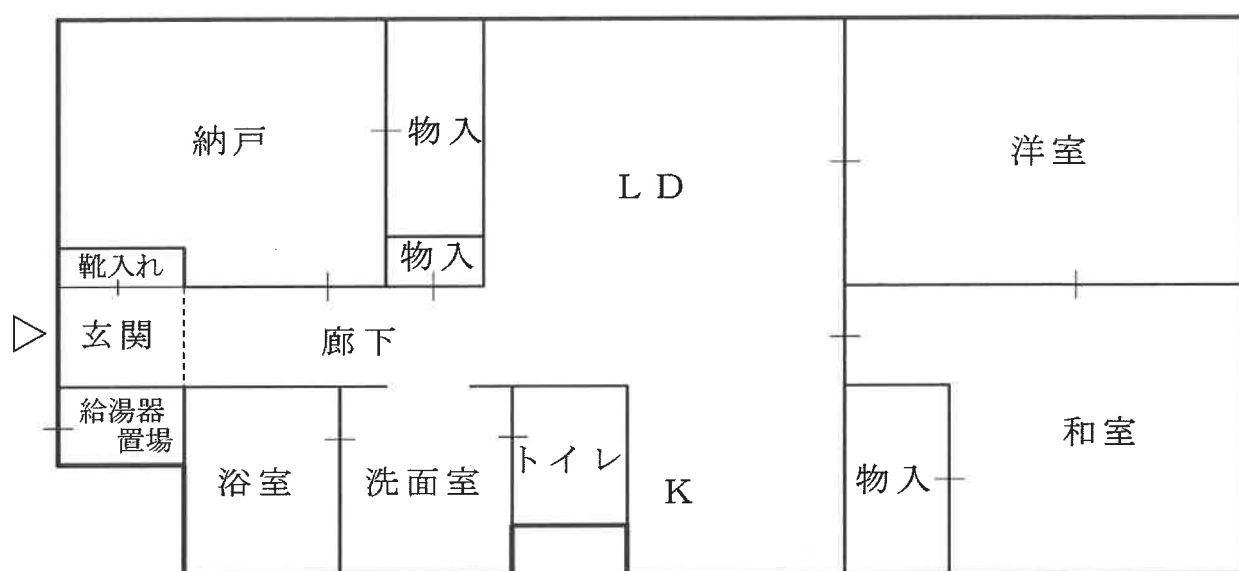
(印文並列)

縮尺 1/1

地図管理番号：M30433

(4/4)

建物図面 (写)



間取図（概略）