

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(法人)代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
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。		
	☐ 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。		
買受申出人(法人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	法人の所在地		
	法人の名称		
	代表者氏名	(印)	
	役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札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の申出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(個人)本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
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。		
	☐ 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。		
買受申出人(個人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	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、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の申出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18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年10月 5日 午前 9時00分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月20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11月 4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18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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23,020,000 18,416,000		4,604,000	不明	不明



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市彩都あさぎ二丁目1番地

建物の名称 ジオ彩都みなみ坂参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彩都あさぎ二丁目1番3の1006

建物の名称 1006号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 105.26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 茨木市彩都あさぎ二丁目1番

地 目 宅地

地 積 25464.01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 1000000分の2522



物 件 明 細 書

令和 8年 8月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

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

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市彩都あさぎ二丁目1番地

建物の名称 ジオ彩都みなみ坂参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彩都あさぎ二丁目1番3の1006

建物の名称 1006号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 105.26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 茨木市彩都あさぎ二丁目1番

地 目 宅地

地 積 25464.01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 1000000分の2522



令和8年(ヌ)第124号
令和8年6月5日受理
令和 年 月 日提出
〒8.7.30

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 茨木市彩都あさぎ二丁目 1 番地

建物の名称 ジオ彩都みなみ坂参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 彩都あさぎ二丁目 1 番 3 の 1 0 0 6

建物の名称 1 0 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 1 0 5 . 2 6 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 茨木市彩都あさぎ二丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 2 5 4 6 4 . 0 1 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 1 0 0 0 0 0 0 分の 2 5 2 2



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		茨木市彩都あさぎ2丁目1-3-1006 ジオ彩都みなみ坂3番館	
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が異なる（ ☐ 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 15,740円 修繕積立金 24,800円 令和8年5月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社阪急阪神ハウジングサポート		
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 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 債務者の姓
- (2) 集合郵便受けの表示 債務者の姓

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、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。本件敷地については、法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (2) 本件敷地は、マンション「ジオ彩都みなみ坂」の1番館ないし6番館、コミュニティ棟及びその付帯施設等の敷地となっている。本件敷地は、丘陵地に造成されており、本件敷地内に傾斜や高低差が見受けられるほか、隣地との間に高低差が生じている部分がある。
- (3) 本件敷地には駐車場が451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。

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、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (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
茨木市役所固定資産税 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。
債務者	1 目的建物には、私と家族が住んでいます。 2 目的建物には修繕を要するような大きな不具合はないと思います。 3 玄関横のトランクルームについて、目的建物の購入時に特別な説明を受け たことはありませんし、使用料を払っているようなこともありません。
マンション管理会社担 当者	1 本マンションは大規模であることから、多数の付帯施設（共用部分）が存 在し、その部分の修繕積立金を独自に設けています。回答書に記載の「修繕 積立金（団地）月額5,510円」がこの付帯施設（共用部分）の分となり、 「修繕積立金 月額19,290円」が目的建物がある一棟の建物の分となり ます。 2 目的建物については、管理規約等に基づき、駐車場使用料（月額3,000 円）を買受人に請求することができますが、令和8年5月31日時点におい て、滞納はありません。 3 目的建物の玄関横にあるトランクルームは共用部分ですが、目的建物の所 有者が専用使用権を有しています。この専用使用権には使用料は発生しま せん。

(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 6月 5日 12:40-12:45	中之島図書館	物件確認
8年 6月 5日 13:05-13:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 6月 8日 12:40-13:00	茨木市役所	道路及び課税関係調査
8年 6月 8日 13:30-14:10	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 6月 8日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 6月15日 9:20-9:40	物件所在地	在宅要請（不在）、照会書投函
8年 7月 7日 9:30-10:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者と面談
(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 を立ち会わせ、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

旺

令和8年6月5日

大阪法務局北出張所

製品は

(6 枚目)

平成17年3月-18日

建物図面(各階平面図)

宿久庄230番
の3の1006

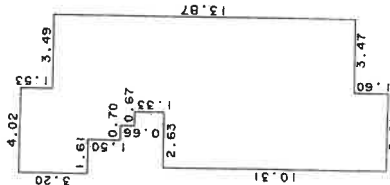
建物の所在

茨木市大字宿久庄230番地

(仮換地
茨木市計画事業及び箕面都市計画事業
国際文化公園都市特定土地区画整理事業
E65街区3面地)

A 4 判に縮小

(←○写真撮影場所・方向)



求積表

1.61	x	3.20	=	5.1520
2.41	x	1.57	=	3.6833
0.70	x	3.17	=	2.2190
5.20	x	3.83	=	19.9160
4.53	x	1.33	=	6.0249
7.16	x	9.71	=	62.3636
3.69	x	1.60	=	5.9040
合計				105.2668

十

計 105-2668

床面積	105.26㎡
-----	---------

床面積	105.26 m ²
-----	-----------------------

建築物の存する部分100随

E 65-3

E65-2

106.10

10

道

作製者

17年2月19日(作製)

尺

1/5

申請

縮尺

10001

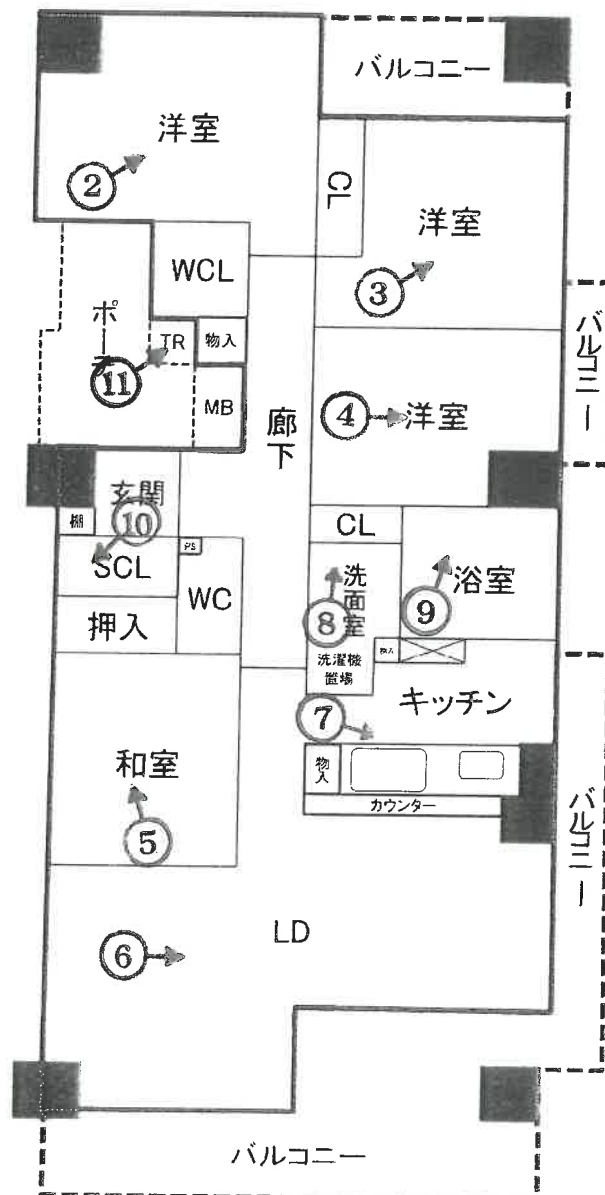
請求番号: 29-1

(1/4)

3072961

間取略図

令和8年（ヌ）第124号





①

目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和8年 (又) 第124号

令和8年7月7日 現地調査

令和8年7月16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

石丸 都子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 23,020,000円

第2 評価の条件

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

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

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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)	物件目録記載のとおり	同左
	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		
番号	所在及び地番	特 記 事 項	
	地 目		
1	地 積		
	(敷地権の表示)		
	土地の符号		
	敷地権の種類		
1	敷地権の割合		

敷地権の目的である土地の符号1は、「ジオ彩都みなみ坂」の1番館～6番館、コミュニティ棟及びその付帯施設等の敷地となっている。

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

位置・交通	大阪モノレール彩都線 彩都西駅 南東方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、第4種高度地区、彩都地区計画区域、砂防指定区域、景観計画区域（まちなみ景観区域）、屋外広告物規制区域（第1種許可区域）、非自家用広告物等禁止区域（（都）国文都市4号線）、居住誘導区域内	
画地条件	規模	25,464.01㎡（登記面積）	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約200m（東側）・奥行約170m（最大）	
	高低差等	目的土地は丘陵地に造成されており、敷地内に傾斜や高低差が見受けられるほか、隣接地との間に高低差が生じている部分が認められる。	
接面道路の状況	東側	幅員約30m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	北・北西側	幅員約25m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	南側	幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	接道状況	三方路面地、概ね等高接面	
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地	
	東側	道路	
	北・北西側	道路	
	南西側	共同住宅	
	南側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写によると、山林の登記地目、所有者として個人の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は山林、荒地等の表示が確認された。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専門調査を要する。		
特記事項	特になし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ジオ彩都みなみ坂参番館	
建物の用途	共同住宅（6棟全体の総戸数 445戸）※居宅：444戸、店舗1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17年2月19日新築 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約24年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	その他	特になし
設 備 等	エレベーター、駐車場451台（月額1,000～5,000円、現在空き有）、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ジオ彩都みなみ坂管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社阪急阪神ハウジングサポート 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	①修繕積立金：636,875,019円（令和8年3月31日現在） ②建築確認（有）、検査済証（有） ③管理会社の回答によれば、直近における改修計画は無しとのことである。 ④目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	10階 (1006号室) 開口部の方位：南・東・北（角住戸）	
床 面 積	105.26㎡	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	内 壁	クロス貼等
	設 備	電気、給排水等
	その他	—
保 守 管 理 の 状 態	目的建物には経年相当の劣化、損耗が認められる。	
管 理 費 等	令和8年5月31日 現在	
		月額 滞納額
	管理費	15,740 円 0円
	修繕積立金	24,800 円 0円
	合計	40,540 円 0円
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	設備機器の作動状況は未確認である。	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
300,000	105.26	0.39	12,315,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約21年

経済的残存耐用年数 約24年

観察減価 30%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 24\text{年} / (\text{経過年数} 21\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 24\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.39\end{aligned}$$

※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	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
160,000	0.94	25,464.01	1.00	$\frac{2,522}{1,000,000}$	9,659,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨木-34

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $140,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/101 \times 100/88 = 160,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01 北西+1	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)
0.97 幅員-3	0.96 駅距離-4	1.00	0.95 容積率-5	0.88

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.07 三方路+7	0.90 規模大-10	0.99 不整形-1	0.99 高低差-1	0.94

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) 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)
12,315,000	9,659,000	1.06	23,292,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00 10階/14階建	1.06 南向・角住戸	1.00	1.00	1.06

(基準戸：10階北向・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)
319,000	1.06	105.26	35,593,000

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	茨木市	茨木市
構 造	RC造	RC造
階	8F/13F	11F/14F
面 積	約107㎡	約92㎡
建築時期	平成17年2月	平成16年3月
取引時点	令和7年8月	令和7年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	345,000円／㎡	338,000円／㎡
その他	4LDK	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	345,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	319,000
②	338,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	319,000
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／㎡)	319,000

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	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ 割引率 6.0%	ク(カ×キ)	
ア								ケ(ア+ク)
5,913 千円 (28.4%)	1,471 千円	7.0%	21,014 千円	1051 千円	19,963 千円	0.74726	14,918 千円 (71.6%)	20,831 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	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	共益費収入	189	189	189	189	189	189
	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	2,289	2,289	2,289	2,289	2,289	2,289
	空室損失	△ 114	△ 114	△ 114	△ 114	△ 114	△ 114
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	2,175	2,175	2,175	2,175	2,175	2,175
イ 支出	維持管理費	189	189	189	189	189	189
	修繕費	298	298	298	298	298	298
	公租公課	194	194	194	194	194	194
	損害保険料	23	23	23	23	23	23
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	704	704	704	704	704	704
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	1,004	704	704	704	704	704
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		1,171	1,471	1,471	1,471	1,471	1,471
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		1,105	1,309	1,235	1,165	1,099	

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	23, 292, 000	1.00	23, 292, 000
② 比 準 価 格	35, 593, 000	1.00	35, 593, 000
③ 収 益 価 格			20, 831, 000
④ 調整後の価格	32, 887, 000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

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

調整後の 価格（円） 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
32, 887, 000	1.00	0.70	1.00	0	23, 020, 000

イ 市場性修正：本件の場合不要と判断した。

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

オ その他の控除減価（敷金等）：本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価公示 茨木-34

所 在 : 茨木市彩都あさぎ5丁目155番「彩都あさぎ5-14-6」
価 格 : 140,000円/㎡
位 置 : 大阪モノレール彩都線 彩都西駅 南東方約1km
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西6m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の新興住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 1,952,105,937円 (土地の符号1の内、25,260.17㎡…持分2,522/1,000,000)
: 15,752,755円 (土地の符号1の内、203.84㎡…持分2,522/1,000,000)
: 10,447,867円 (建物:専有部分)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 茨木市彩都あさぎ二丁目1番地

建物の名称 ジオ彩都みなみ坂参番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 彩都あさぎ二丁目1番3の1006

建物の名称 1006号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 105.26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 茨木市彩都あさぎ二丁目1番

地 目 宅地

地 積 25464.01平方メートル

（敷地権の表示）

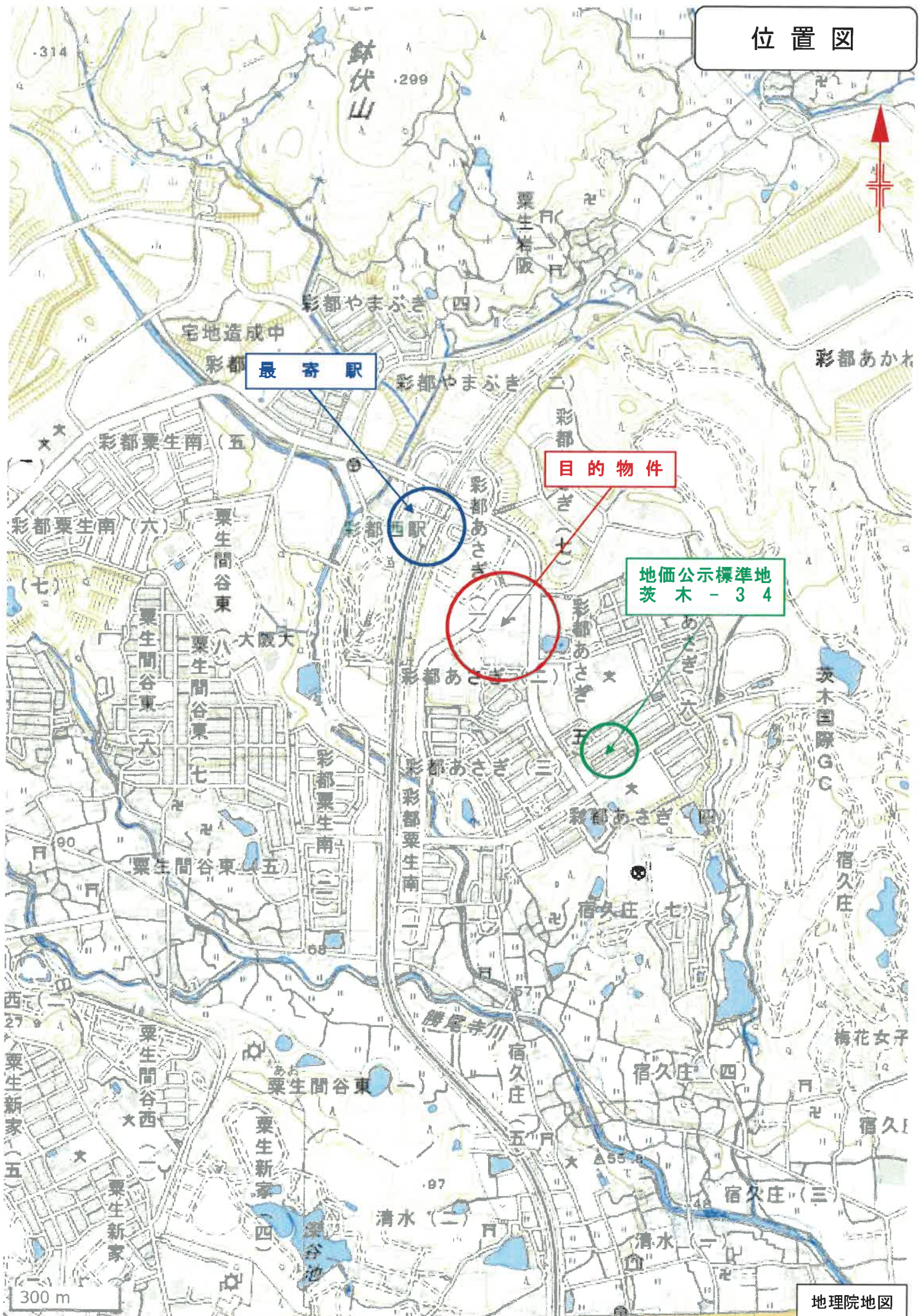
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

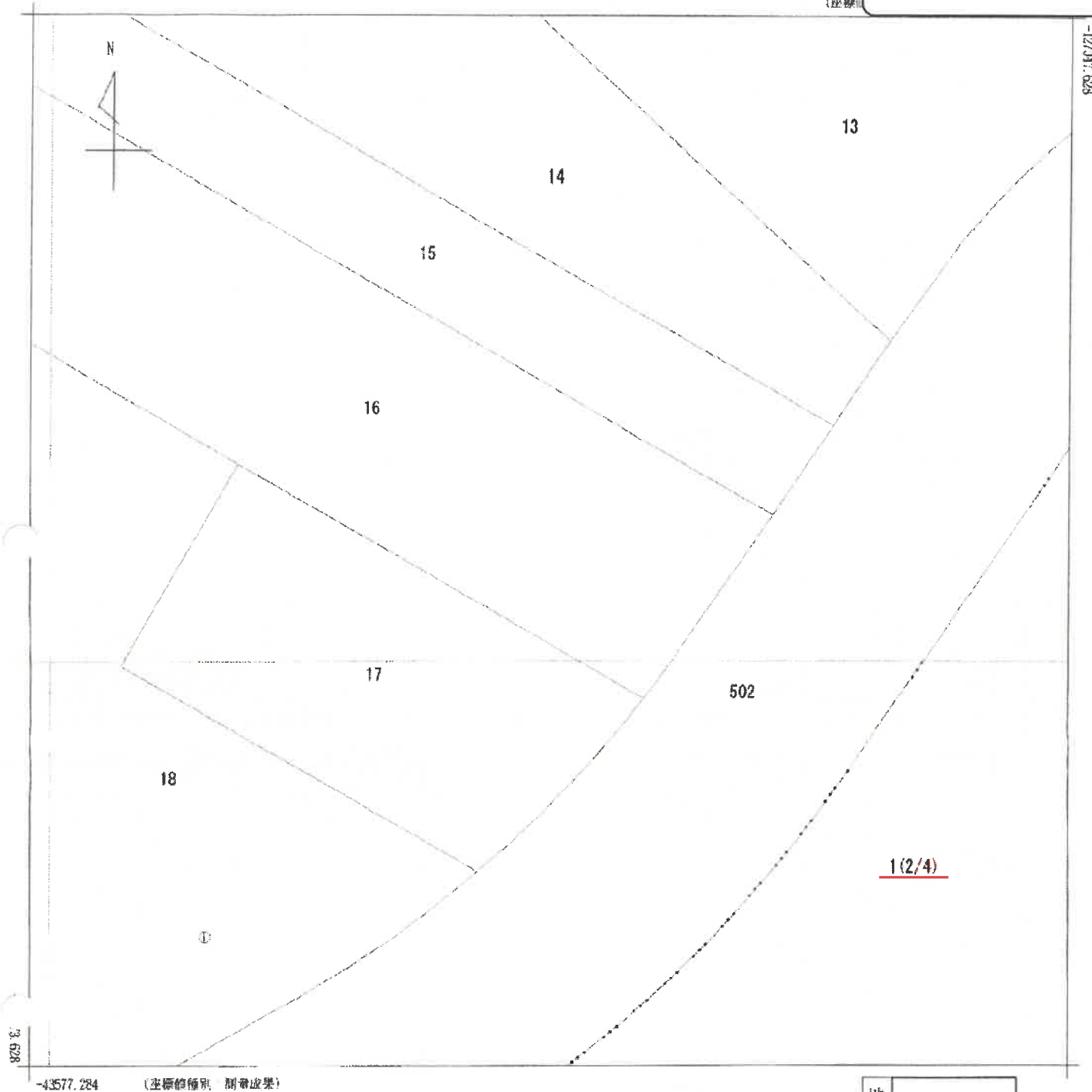
敷地権の割合 1000000分の2522



位置図



(座標)



地番区域見出
彩都あさぎ
1丁目
彩都あさぎ
2丁目

請 求 分	所 在 茨木市彩都あさぎ二丁目					地 番 1番			
出 力 縮 尺	L/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種 類	十地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成26年8月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成26年8月19日		補 事 記 項	

これは地図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8年4月13日

大阪法務局

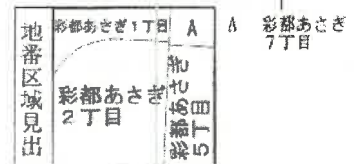
請求番号：50-1

(1/4)

登記官



A3 から A4 に縮小



請求部	所在	茨木市彩都あさぎ二丁目				地番	1番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成26年8月1日				備付年月日(原図)	平成26年8月19日			補記事項	

これは地図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8年4月13日

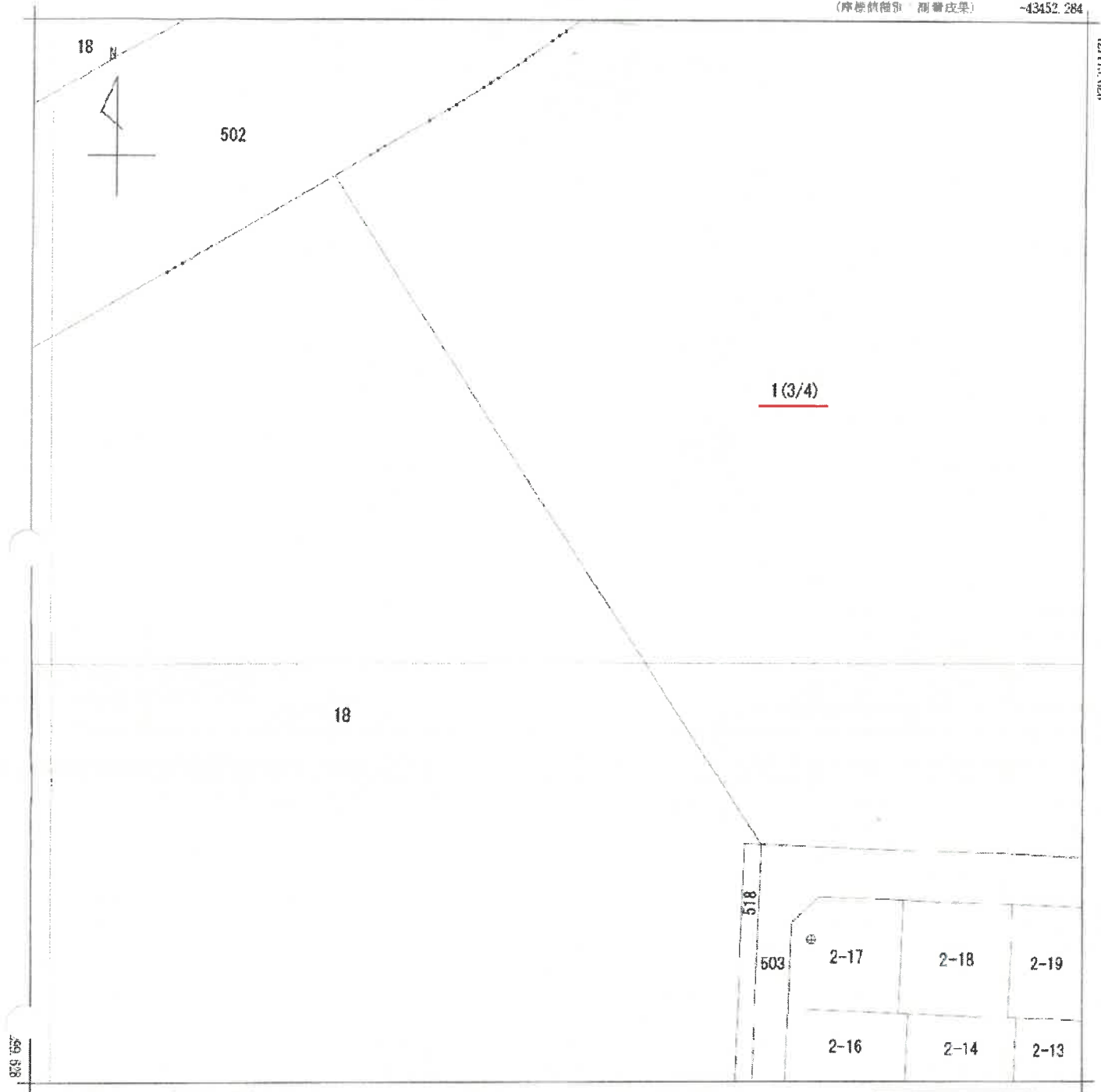
大阪法務局

請求番号: 50-1

(2/4)

登記官

A3 から A4 に縮小



地番区域見出

彩都あさぎ
1丁目
彩都あさぎ
2丁目

請求分	所在	茨木市彩都あさぎ二丁目				地番	1番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	上地区画整理所在図	
作成年月日	平成26年8月1日				備付年月日(原図)	平成26年8月19日			補記事項	

これは地図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)

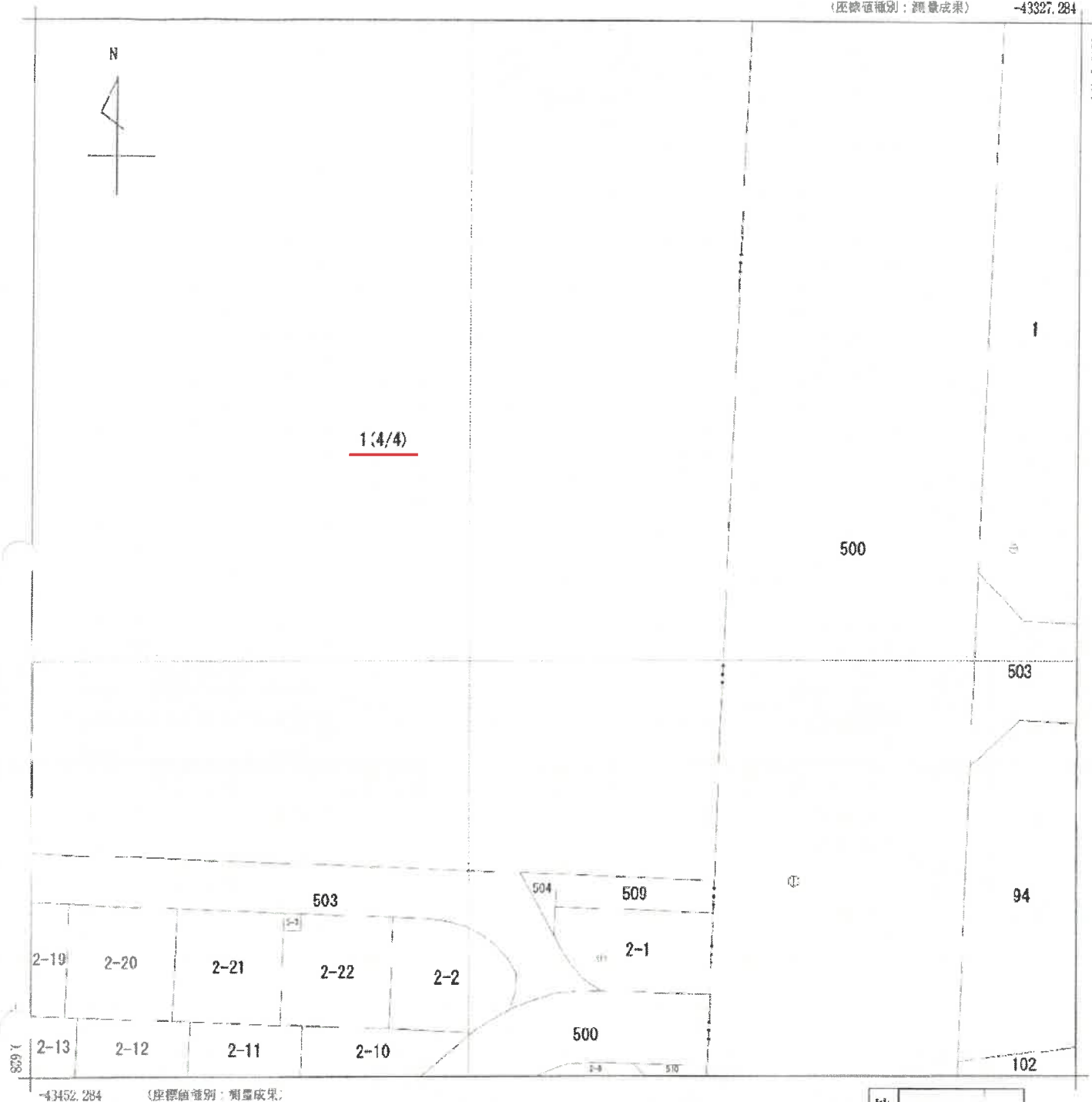
令和8年4月13日
大阪法務局

請求番号：50-1

登記官

(3/4)

A3 から A4 に縮小



地番区域見出
 彩都あさぎ
 2丁目
 彩都あさぎ
 5丁目

請求部	所在	茨木市彩都あさぎ二丁目				地番	1番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成26年8月1日				備付年月日(原図)	平成26年8月19日			補記事項

これは地図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8年4月13日

大阪法務局

請求番号：50-1
 (4/4)

登記官



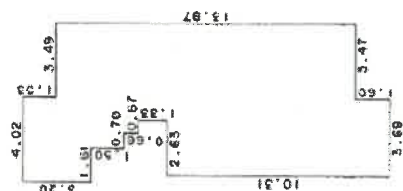
A3 から A4 に縮小

建 物 平 面 图 (各 階 平 面 图)

号
番
座
家

茨木市大塚宿久庄230番地

(仮換地
茨木都市計画事業及び貸面都市計画事業
国際文化公園都市特定土地区画整理事業
E65街区3面地)



乘数表				
1.61	×	3.20	=	5.1520
2.41	×	1.53	=	3.6873
0.70	×	3.17	=	2.2190
5.20	×	3.83	=	19.9160
4.53	×	1.33	=	6.0249
7.16	×	8.71	=	62.3636
3.59	×	1.60	=	5.7040
計				105.2660

床面積 105.26㎡

建築物の存する部分10階

告製作

17年2月19日(作製)

$$\frac{1}{250}$$

申請人

人

1000

图火编号 20-2

(1/1)

307298

建物図面 (写)

A3 から A4 に縮小

(1) 平成26年10月21日
平成26年8月19日発行
所在 茨木市彩都あさぎ 2丁目1番地
家屋番号 彩都あさぎ 2丁目1番の3の1006

A3 から A4 に縮小

(1) 平成26年10月21日
平成26年8月19日変更
所在地 太木市彩都あさぎ2丁目1番地
家屋番号 彩都あさぎ2丁目1番の3の1006

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成26年8月19日

これは図面に記載されている内容を証明した建図である。
令和8年3月20日 大阪府府民局大阪支局

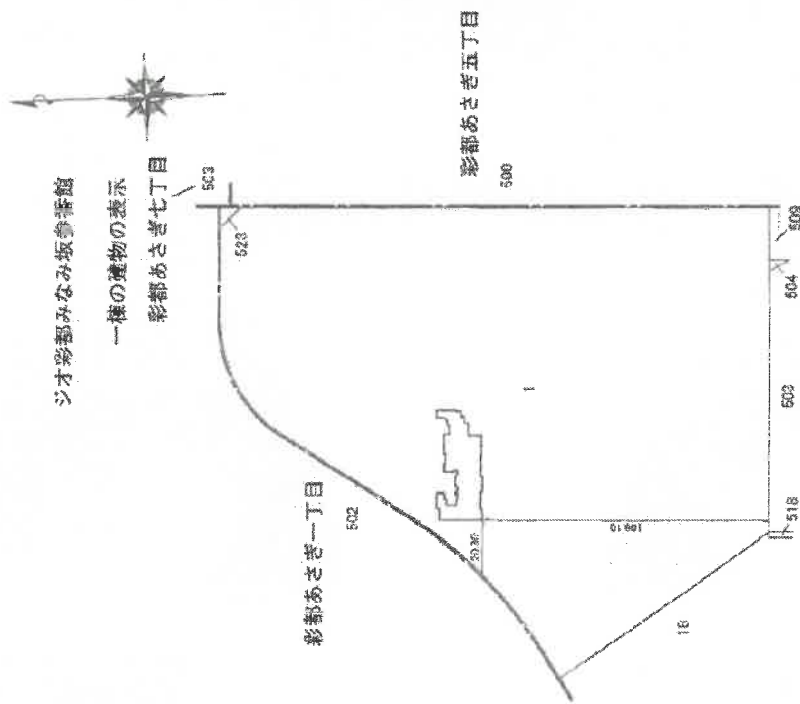
登記書

A3 から A4 に縮小

建物図面

家屋番号
彩都あさぎ二丁目
1 番の 3

建物の所在
茨木市彩都あさぎ二丁目 1 番地



作成者

(平成 26 年 8 月 15 日作成)

申請人

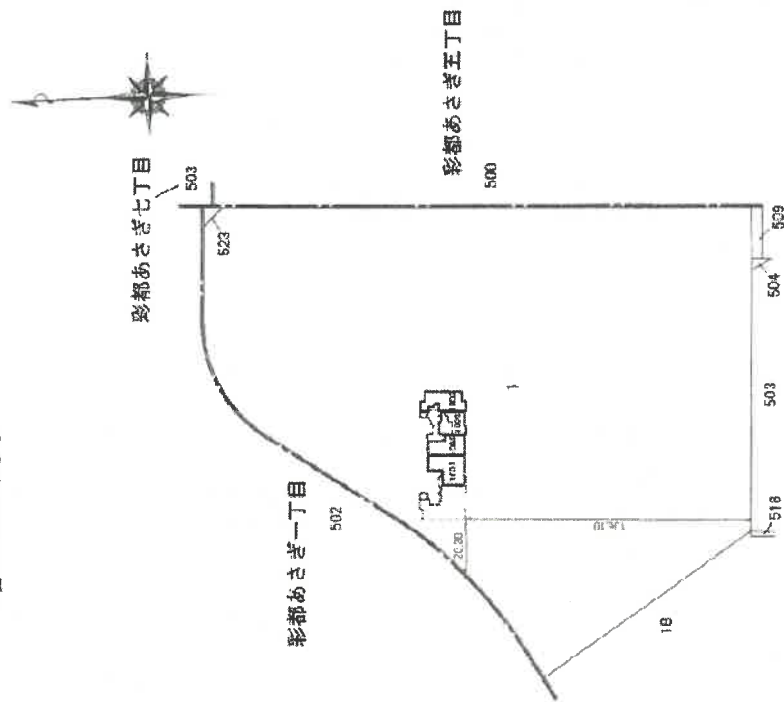
縮尺

1 / 2000

これに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25日 大阪法務局北大阪支局 登記官

建物図面

家屋番号	彩都あさぎ二丁目 1番の3
建物の所在	茨木市彩都あさぎ二丁目1番地 1番の3の1003、1番の3の1004、1番の3の1005 1番の3の1006



建物の存する部分 10階

作成者	申請人	縮尺	2000
(平成 26 年 8 月 15 日作成)			

A3 から A4 に縮小

間取略図

令和 8 年（又）第 124 号

