

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。

※該当する口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	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 (印)
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。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月以下の懲役又は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)。

※該当する口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	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	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月以下の懲役又は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)
※該当する口にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 代表者	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員は、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 7年 3月25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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月12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 7年 3月25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 豊中市緑丘三丁目96番地1、96番地16

建物の名称 パークシティ・ジオ豊中緑丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑丘三丁目96番1の224

建物の名称 224

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 84.70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 豊中市緑丘三丁目96番1

地 目 宅地

地 積 5420.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市緑丘三丁目96番16

地 目 宅地

地 積 8679.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1916087分の8888



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 7年 2月21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 豊中市緑丘三丁目96番地1、96番地16

建物の名称 パークシティ・ジオ豊中緑丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑丘三丁目96番1の224

建物の名称 224

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 84.70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 豊中市緑丘三丁目96番1

地 目 宅地

地 積 5420.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市緑丘三丁目96番16

地 目 宅地

地 積 8679.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1916087分の8888



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和 6年(ケ)第 501号
令和 7年 1月 8日受理
令和 年 月 日提出
7.2.-5

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白井克典

(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 豊中市緑丘三丁目96番地1、96番地16

建物の名称 パークシティ・ジオ豊中緑丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑丘三丁目96番1の224

建物の名称 224

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 84.70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 豊中市緑丘三丁目96番1

地 目 宅地

地 積 5420.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市緑丘三丁目96番16

地 目 宅地

地 積 8679.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1916087分の8888



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	豊中市緑丘3丁目29番15-224号 パークシティ・ジオ豊中緑丘			
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が異なる (<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：			
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 14,620円 修繕積立金 6,390円 円 円 円	令和7年1月16日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 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、2			
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <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、2) <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[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)	<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
表札 所有者の姓 (アルファベット併記)
集合郵便受け 所有者の姓、株式会社COMFORT-LAB
- 2 敷地権の目的たる土地 (符号 1、2) の現況について
 - (1) 敷地権の目的たる土地は、目的建物の存在するパークシティ・ジオ豊中緑丘という名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。なお、敷地権の目的たる土地符号 2 の西側に電柱が設置されている。
 - (2) 敷地権の目的たる土地は、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) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
 - (2) 目的建物内部の状況は、経年相応の状態である。
 - (3) 目的建物には衣類や寝具等が存置されている。
- 4 目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて案分して課税しているからである。

以上

(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
B	<p>目的建物は、私がAと住居として使用しています。</p> <p>目的建物の不具合の可能性のあるものとして、キッチンの天板の壁際部分に水が少し溜まっていることがあり、どこかの配管に不具合があるのかもしれませんが。その他は経年相応の状態だと思います。</p> <p>集合郵便受けに表示されている会社は私が経営しているもので、会社の郵便物が届くようにするために表示しています。目的建物を会社の事務所として使用しているということはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月7日 11:35 - 11:40	執行官室	管理会社照会 (電話)
令和7年1月7日	執行官室	管理会社照会 (郵送)
令和7年1月8日 9:00 - 9:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年1月8日 9:15 - 9:20	中之島図書館	物件確認
令和7年1月9日 9:15 - 9:20	豊中市役所	課税等調査
令和7年1月9日 12:10 - 12:35	物件所在地	物件及び占有確認、所有者満と面談
令和7年1月15日 16:00 - 16:05	執行官室	所有者代理人から聴取 (電話)
令和7年1月23日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	法人登記調査
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月30日 12:45 - 13:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、Bと面談
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</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

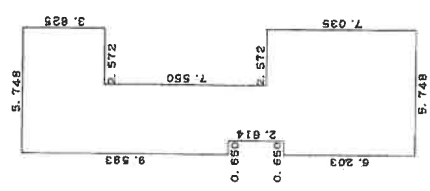
建物図面 各階平面図 16.2.12

家屋番号 豊丘3丁目 96番1の224
建物の所在 豊中市緑丘3丁目96番地1、96番地16

区建 252240
建物の存する部分 2階部分

各階平面図

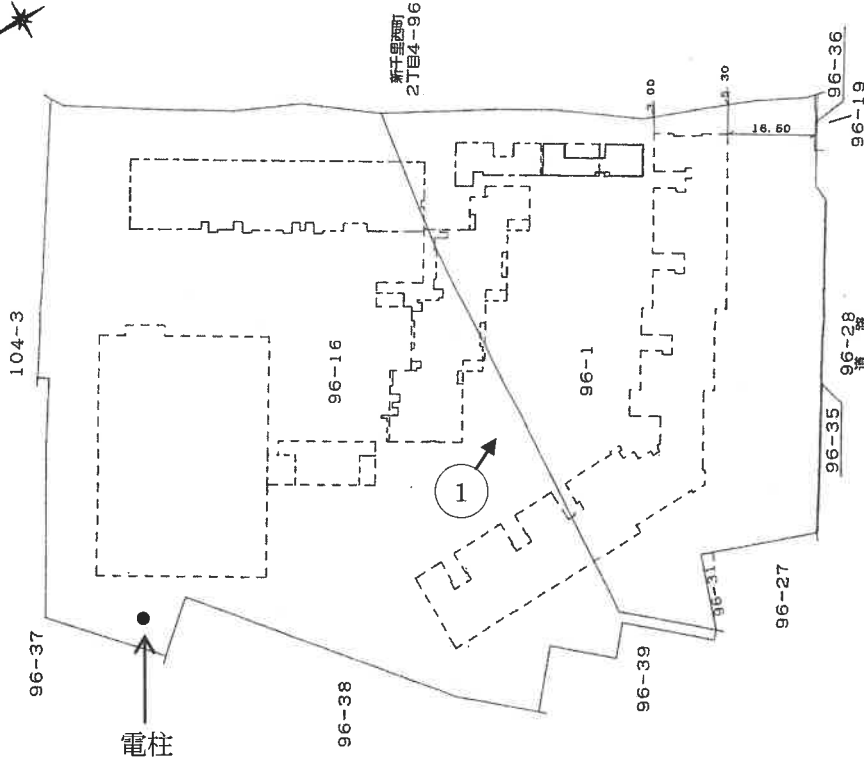
専有部分の建物2階
建物の番号 224



求積表

5.748 x 3.828	=	21.986100
3.176 x 5.768	=	18.319168
2.526 x 2.614	=	6.602964
2.572 x 0.832	=	2.139904
5.748 x 6.203	=	35.654844
合計		84.702980
床面積		84.70㎡

写真撮影場所・方向



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

平成16年1月16日(作製)

作製者 大阪 土地家屋調査士

登記年月日：平成16年2月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和7年1月8日

大阪法務局北出張所

登記官

公用

	<p>1</p> <p>← 目的建物が所在する 一棟の建物</p>
	<p>2</p>
	<p>3</p>



4



5



6



7



8

令和6年（ケ）第501号

令和 7年 1月30日 現地調査

令和 7年 2月10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

正井 智子

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 25,280,000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	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量（＝内法面積）を採用する。 		

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, 2)

位置・交通	北大阪急行電鉄線「千里中央」駅 北西方 約1,700m (道路距離) 阪急バス 「豊中不動尊前」停留所の北東方約480m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	高層共同住宅が存する地域。周辺には中規模一般住宅が多く建ち並ぶ。付近の道路の幅員, 系統・連続性は概ね普通である。最寄駅までは自家用車またはバス利用となるが, 最寄駅周辺には各種商業施設が存することから, 日常生活利便性は概ね普通である。今後, 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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条
その他の規制	敷地権の目的である土地の北側の一部が, 第1種低層住居専用地域(40%・80%), 屋外広告物禁止地域に属する。日影規制, 第1種高度地区, 宅地造成工事規制区域, 立地適正化計画(居住誘導区域), 景観計画区域, 屋外広告物許可・禁止地域(重点制限区域)	
画地条件	規模	14,100.46㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約70m(北西側接道間口), 奥行約95.4m(北側)
	高低差等	下記特記事項記載のとおり。
接面道路	北西側	幅員約6.0m~6.7mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)
	南西側	幅員約4.3mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	二方路
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況	地下2階付10階建共同住宅
	北東側	豊中市緑丘配水場
	北西側	道路, 公園, 住宅
	南東側	千里緑地
	南西側	道路, 住宅
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	土壌汚染の可能性について調査したところ, まず, 対象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。旧土地台帳, 閉鎖登記簿による確認では, 明治時代より複数の個人, 法人間で所有権移転された後, 平成12年に現マンション開発業者が所有権取得してマンション建築後, 平成16年に敷地権の対象となるに至った。また, 昭和44年以降の過去の住宅地図による確認では, 当時は空地であった。昭和48年頃から南部の一部が会館等の敷地として使用され, 平成16年に現在の建物が建築された。目的土地に係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, ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが, 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) 上記間口, 奥行は地積測量図測並びに現地概測に基づく。 (2) 敷地権の目的である土地は, 北西側道路に対しては概ね等高に接面しているが, 南西側道路に対しては, 約5m程度高位となっており, 出入りはできない状況となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パークシティ・ジオ豊中緑丘	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：211戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成16年1月21日 新築
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約29年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	アスファルト外断熱防水 等
	外 壁	吹付タイル 等
設備・外構等	エレベーター	有 (9人乗・7基)
	駐車場	211台 (月額11,000円/台～16,000円/台) 現在, 空き有り
	その他設備等	管理員室, 集会室, 共用ゲストルーム, ゴミ置場, バイク置場, テレビ共聴アンテナ, オートロック, 宅配ボックス ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称: パークシティ・ジオ豊中緑丘管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	(株)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	
修繕積立金	令和6年12月31日 現在 99,885,554円	
特 記 事 項	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 管理規約上、ペット飼育可、民泊不可のマンションである。</p> <p>(3) 開発許可 (有り) , 建築確認 (有り) , 検査済証 (有り)</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階部分 (224号室) 開口部の方位： 南東向き (南東・北西/二面開口)		
現況床面積	84.70㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK (バルコニー有)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等	
	床	フローリング, タタミ 等	
	内 壁	ビニールクロス貼 等	
	設 備	ユニットバス, システムキッチン 等	
	そ の 他	特にない	
維持管理の状態	普通		
管理費等	令和7年1月16日	現在	
		月額	滞納額
	管 理 費	14,620円	0円
	修繕積立金	6,390円	0円
	合 計	21,010円	0円
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が居宅として占有している。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	<p>(1) 目的物件(専有部分)は、一棟の建物の南東端に存するが、開口部は、南東側及び北西側となっていることから、二面開口とした。</p> <p>(2) 債務者兼所有者より、キッチン流し台附近の壁際部分に水が溜まることがあり、壁内部で配管の不具合があるのかもしれない、との聴取を得た。その他については、室内は概ね経年相応の老朽化と判断した。</p>		

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、次のとおり試算した。

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
400,000	84.70	0.42	14,230,000

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29年

観察減価率 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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 5%) × 経済的残存耐用年数約29年 / (経過年数21年 + 経済的残存耐用年数約29年) }
× (1 - 30%) ≒ 0.42

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	地積計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 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)
298,000	0.99	14,100.46	0.95	8,888/1,916,087	18,331,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査：豊中(府)-4

$$\text{標準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$272,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/93 \approx 298,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：	方位	規模	高低差	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)
	1.00	1.03	0.90	1.00	0.93

イ 個別格差：	方位	形状	角地	高低差	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.04	0.95	0.99

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 本件の場合、建付減価は△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合(登記記載の通り) 8,888 / 1,916,087

3 敷地権付建物の積算価格

敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差率 (階層・位置・品等) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=((ア+イ)×ウ)
14,230,000	18,331,000	1.02	33,212,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	2F/B2F+10F	1.00	
・位置別格差率	南東・北西／二面開口	1.03	(基準戸：3F南向き中間住戸)
・その他	方位	0.99	
	その他	1.00	
	(相乗積)	1.02	

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)
517,000	1.02	84.70	44,666,000

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	A	B
所在	豊中市少路2丁目	豊中市新千里南町3丁目
構造	SRC造	RC造
階	8F/14F	11F/B1F・15F
面積	約78㎡	約72㎡
建築時期	平成25年1月	平成30年8月
取引時点	令和5年8月	令和5年8月
取引形態	競売	競売
事例価格	403,600円/㎡	790,000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)
A	403,600	100 100	105 100	100 87	100 94	100 105	494,000
B	790,000	100 100	105 100	100 106	100 132	100 110	539,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。						㎡当たり比準価格※ (円/㎡)	517,000
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した。							
標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。							
地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。							
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した。							

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年間の純収益現価の合計	復帰価値現価							DCF法による収益価格
	6年目(標準)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 6.5%	復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ=イ÷ウ	オ	カ=エ-オ	キ	ク=カ×キ	ケ=ア+ク
5,876 千円 (29.4%)	1,527 千円	7.5%	20,360 千円	1,018 千円	19,342 千円	0.72988	14,117 千円 (70.6%)	19,993 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(標準)
ア 収入	支払賃料	1,980	1,980	1,980	1,980	1,980	1,980
	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	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	空室損失	△ 105	△ 105	△ 105	△ 105	△ 105	△ 105
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,995	1,995	1,995	1,995	1,995	1,995
イ 支出	維持管理費	175	175	175	175	175	175
	修繕費	77	77	77	77	77	77
	公租公課	183	183	183	183	183	183
	損害保険料	33	33	33	33	33	33
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	468	468	468	468	468	468
	資本的支出	500	0	0	0	0	0
総費用合計	968	468	468	468	468	468	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益		1,027	1,527	1,527	1,527	1,527	1,527
オ 複利現価率 割引率 6.5%		0.93897	0.88166	0.82785	0.77732	0.72988	
カ 有効純収益の現価		964	1,346	1,264	1,187	1,115	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

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60%、収益価格に30%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	占有に伴う減価 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	33,212,000	1.00	33,212,000
② 比準価格	44,666,000	1.00	44,666,000
③ 収益価格	19,993,000	—	19,993,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	36,119,000		

イ 占有に伴う減価

本件の場合には不要であり、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
36,119,000	1.00	0.70	1.00	0	25,280,000

イ 市場性修正

本件の場合には不要と判断した。

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価

本件の場合不要。

オ その他の控除減価（敷金等）

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件については該当なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [豊中(府)-4]

所 在	大阪府豊中市少路2丁目49番180 (少路2-3-43)
価 格	272,000円/㎡
位 置	大阪モノレール線「少路」駅の北東方 道路距離約650mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	986㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	北側6.4m 舗装市道に接面, 角地
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要	中層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6年度)

物件1 : 8,487,170円
: 9,084,032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 豊中市緑丘三丁目96番地1、96番地16

建物の名称 パークシティ・ジオ豊中緑丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑丘三丁目96番1の224

建物の名称 224

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 84.70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 豊中市緑丘三丁目96番1

地 目 宅地

地 積 5420.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊中市緑丘三丁目96番16

地 目 宅地

地 積 8679.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

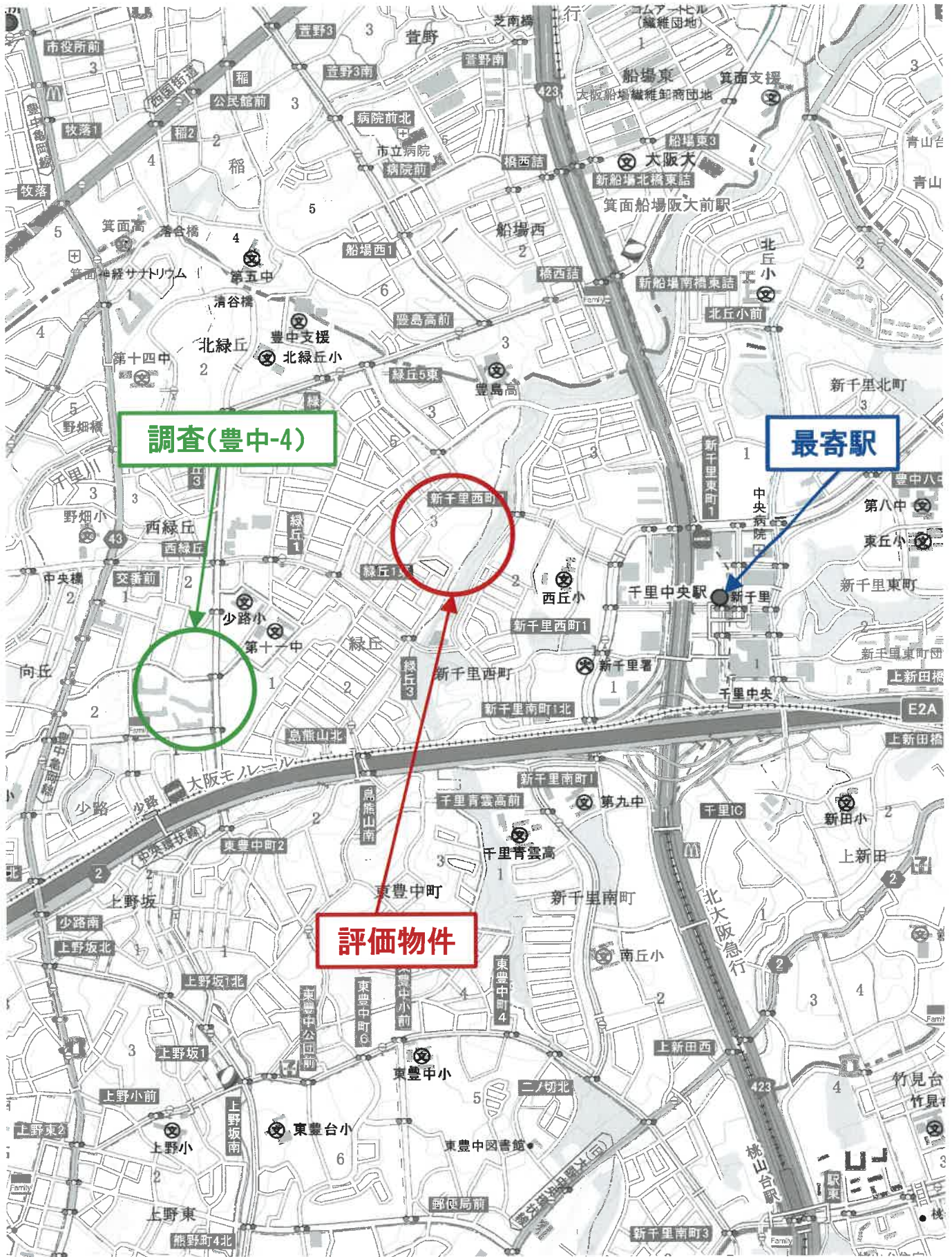
敷地権の割合 1916087分の8888



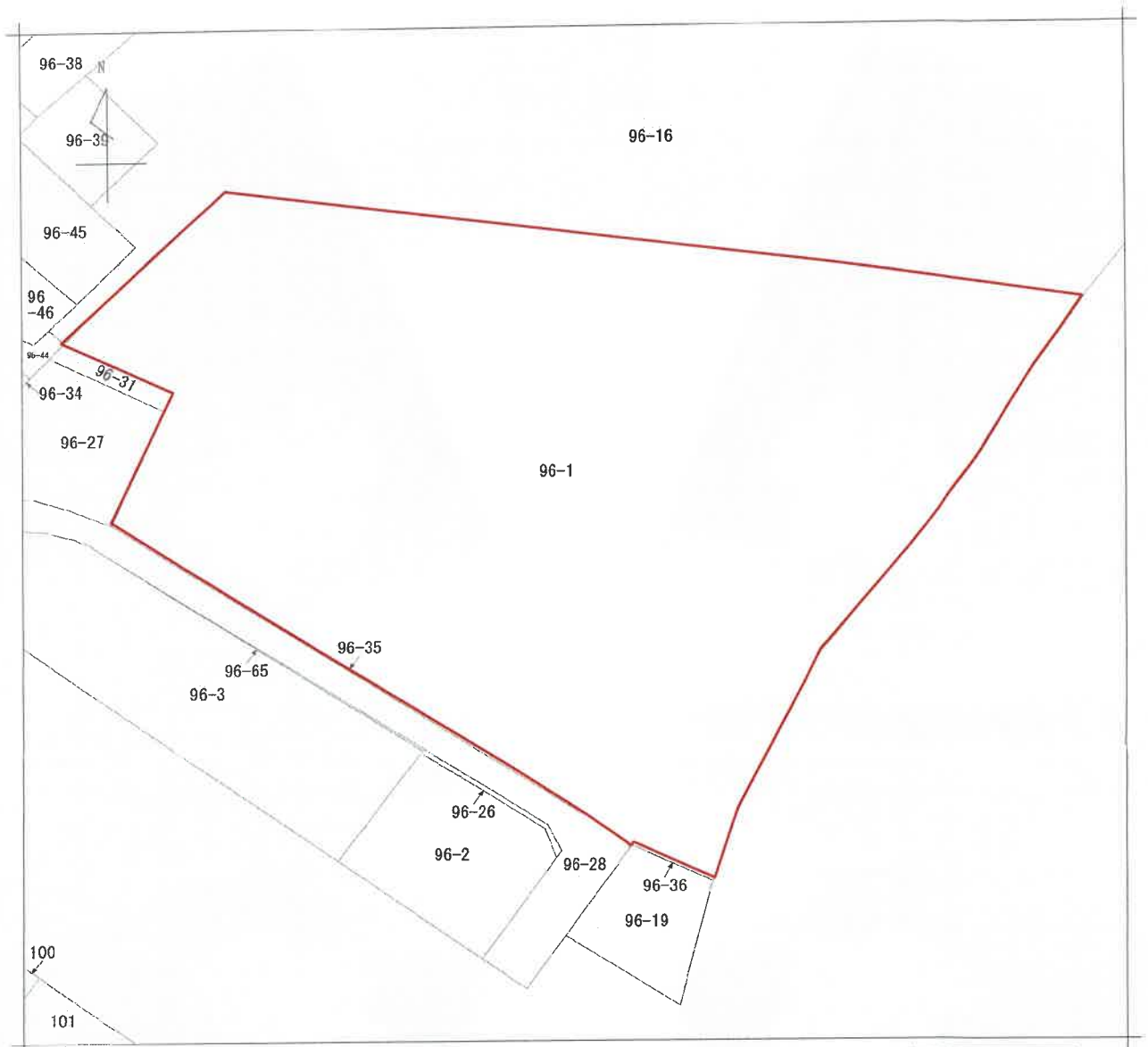
物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9





S=1:15,000
位置図



(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。



A 緑丘3丁目

請求部分	所在 豊中市緑丘三丁目				地番	96番1		
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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年10月21日

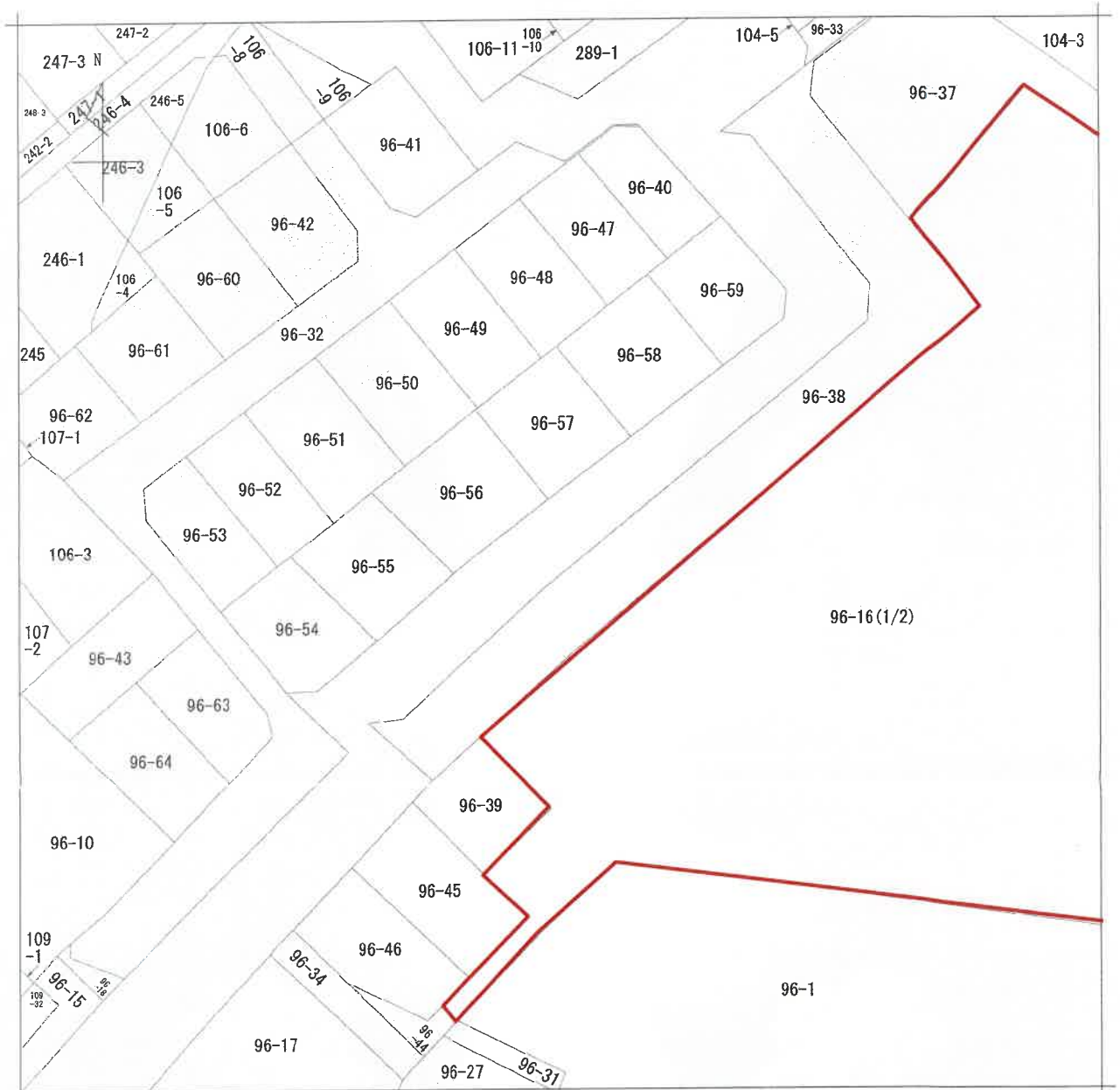
福岡法務局

地図整理番号：M64506

登記官

(1/1)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 緑丘3丁目

請求部	所在	豊中市緑丘三丁目		地番	96番16	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項
						種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年10月21日

福岡法務局

地図整理番号：M64507

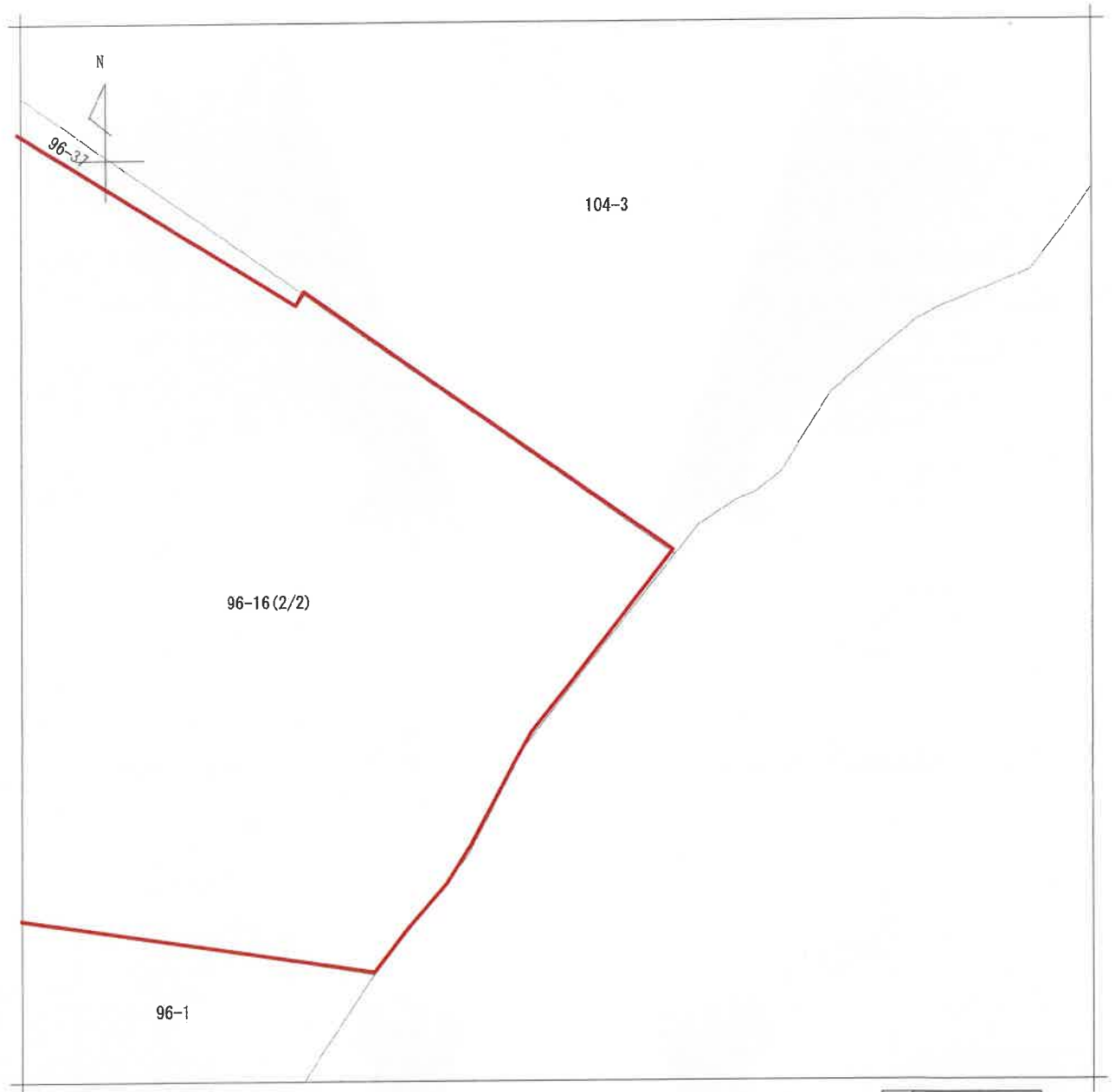
登記官

(1/2)

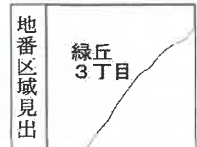


公図(写)

A4版に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	豊中市緑丘三丁目			地番	96番16		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年10月21日

福岡法務局

地図整理番号：M64507

登記官

(2/2)



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成15年1月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局池田出張所管轄)
 令和6年10月21日 福岡法務局 登記官

A4版に縮小

前96-16-後96-16-37~39
 1/5

地積測量図

752612

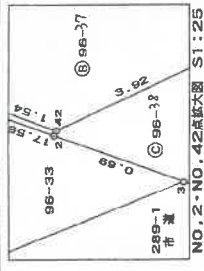
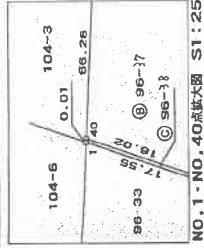
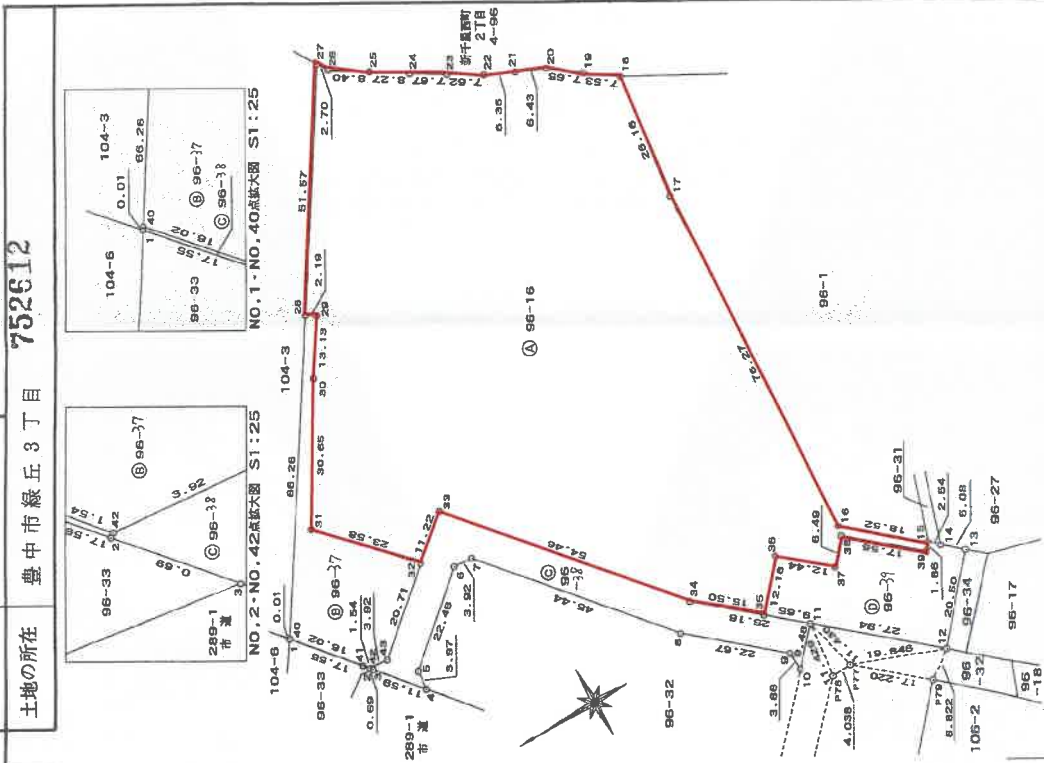
地番 96-16・96-37
 96-38・96-39
 土地の所在 豊中市緑丘3丁目

座標求積表

地番	座標	X	座標	Y	座標	辺長
28	96-16	-131593.956	-47018.137	2.19		
29		-131596.843	-47019.381	13.13		
30		-131598.715	-47030.362	30.65		
31		-131573.052	-47056.712	23.58		
32		-131568.973	-47074.118	11.22		
33		-131597.505	-47086.822	54.46		
34		-131692.497	-47108.562	15.50		
35		-131644.254	-47118.694	12.18		
36		-131652.199	-47109.467	12.44		
37		-131661.920	-47117.600	6.49		
38		-131685.803	-47112.685	17.58		
39		-131679.148	-47124.177	1.86		
15		-131690.365	-47122.770	18.52		
16		-131656.357	-47110.653	76.27		
17		-131670.793	-47034.509	26.16		
18		-131674.280	-47008.576	7.59		
19		-131668.197	-47004.123	7.65		
20		-131662.111	-46999.481	6.43		
21		-131656.261	-46996.794	6.35		
22		-131650.501	-46994.107	7.62		
23		-131643.962	-46990.177	7.67		
24		-131637.448	-46986.116	8.27		
25		-131630.479	-46981.658	8.40		
26		-131623.395	-46977.133	2.70		
27		-131621.966	-46974.821	51.57		
合計		17359.687982				
面積		8679.8439810				
地積		8679.84	㎡			

引張点座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
P76	-131650.145	-47136.349		
P77	-131654.177	-47136.128		
P79	-131667.235	-47147.354		



製作者 土地家屋調査士 〇

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000 (大阪土地家屋調査士会)

平成15年1月23日作製

地図整理番号：MG4508 (1/2)

地積測量図(写)

登記年月日：平成15年1月27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。
 (大阪支務局池田出張所簿籍)
 令和6年10月21日 福岡支務局 登記官

A4版に縮小

地積測量図

地番 96-16・96-37
 96-38・96-39
 土地の所在 豊中市緑丘3丁目

752613

座標求積表

地番 No.	宗地	X座標	Y座標	辺長
35	宗地	-131644.294	-47118.684	9.65
11	豊中市備後	-131651.644	-47125.005	27.94
12	宗地	-131672.696	-47143.264	20.60
13	宗地	-131688.128	-47127.768	5.08
14	宗地	-131692.284	-47124.436	2.54
15	宗地	-131680.365	-47122.770	1.86
36	宗地	-131679.148	-47124.177	17.58
37	宗地	-131685.883	-47112.685	6.49
38	宗地	-131661.620	-47117.600	12.44
36	合計	-131652.199	-47109.467	12.18
面積		1271.566776		
地積		695.783880		
面積		695.78		㎡

座標求積表

地番 No.	宗地	X座標	Y座標	辺長
40	宗地	-131558.092	-47073.791	16.02
41	宗地	-131568.334	-47085.065	1.54
42	豊中市備後	-131569.320	-47087.251	3.92
43	宗地	-131573.227	-47087.583	20.71
32	宗地	-131568.973	-47074.118	29.58
31	宗地	-131573.052	-47056.712	30.65
30	宗地	-131588.716	-47090.382	13.13
29	宗地	-131585.843	-47019.331	2.19
28	宗地	-131583.996	-47016.137	66.26
合計		1306.751820	653.3759100	
面積		653.37		㎡

座標求積表

地番 No.	宗地	X座標	Y座標	辺長
1	宗地	-131558.022	-47073.807	17.55
2	宗地	-131569.289	-47087.267	0.69
3	宗地	-131568.743	-47087.799	11.59
4	宗地	-131577.194	-47086.686	3.97
5	宗地	-131577.523	-47082.724	22.46
6	宗地	-131584.595	-47078.127	3.92
7	宗地	-131589.511	-47078.452	45.44
8	宗地	-131627.710	-47113.280	22.67
9	宗地	-131644.871	-47131.955	3.88
10	宗地	-131645.082	-47131.955	9.48
11	宗地	-131651.644	-47125.005	25.16
34	宗地	-131632.497	-47108.562	54.46
33	宗地	-131597.505	-47068.922	11.22
32	宗地	-131588.973	-47074.118	20.71
43	宗地	-131573.227	-47087.583	3.92
42	宗地	-131569.320	-47087.251	1.54
41	宗地	-131568.334	-47085.065	16.02
40	宗地	-131558.092	-47073.791	0.01
合計		1480.281067	740.1305395	
面積		740.13		㎡

作成者 土師重雄

申請人



成 15年1月23日(作製)

縮尺 1/

(大阪土師重雄測量士会)

地図整理番号：M64508

(2/2)

地積測量図(写)

登記年月日：平成16年2月12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。
(大阪法務局池田出張所管轄)
令和6年10月21日 福岡法務局 登記官

A4版に縮小

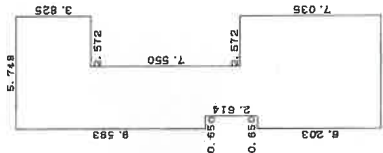
建物図面 16.2.12
各階平面図

家屋番号 緑丘3丁目 96番1の224

建物の所在 豊中市緑丘3丁目96番地1、96番地16

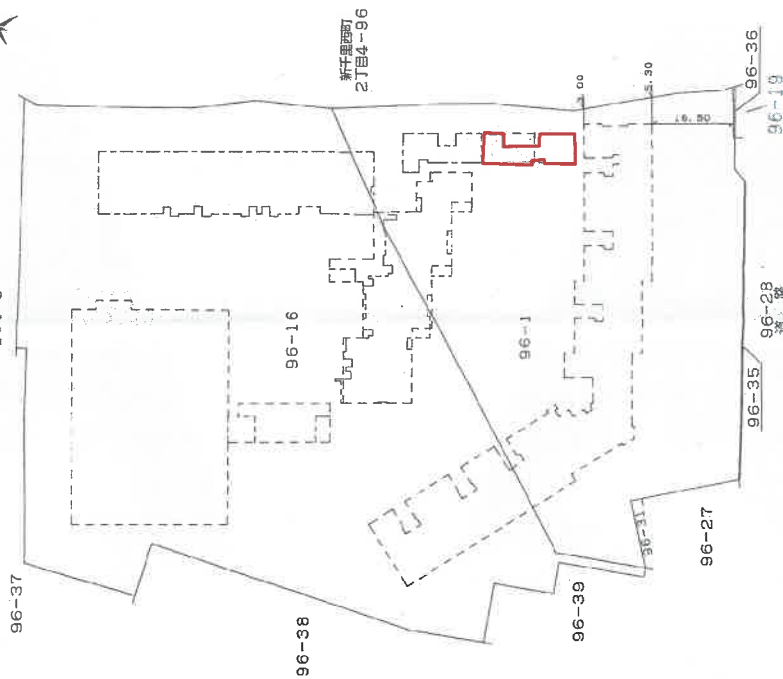
区建 252240
建物の存する部分 2階部分

専有部分の建物2階
建物の番号 224



求積表

5.748 x 3.825=	21.986100
3.176 x 5.768=	18.319168
2.526 x 2.614=	6.602864
2.572 x 0.832=	2.139804
5.748 x 6.203=	35.654844
合計	84.702980
床面積	84.70㎡



製者

申請人

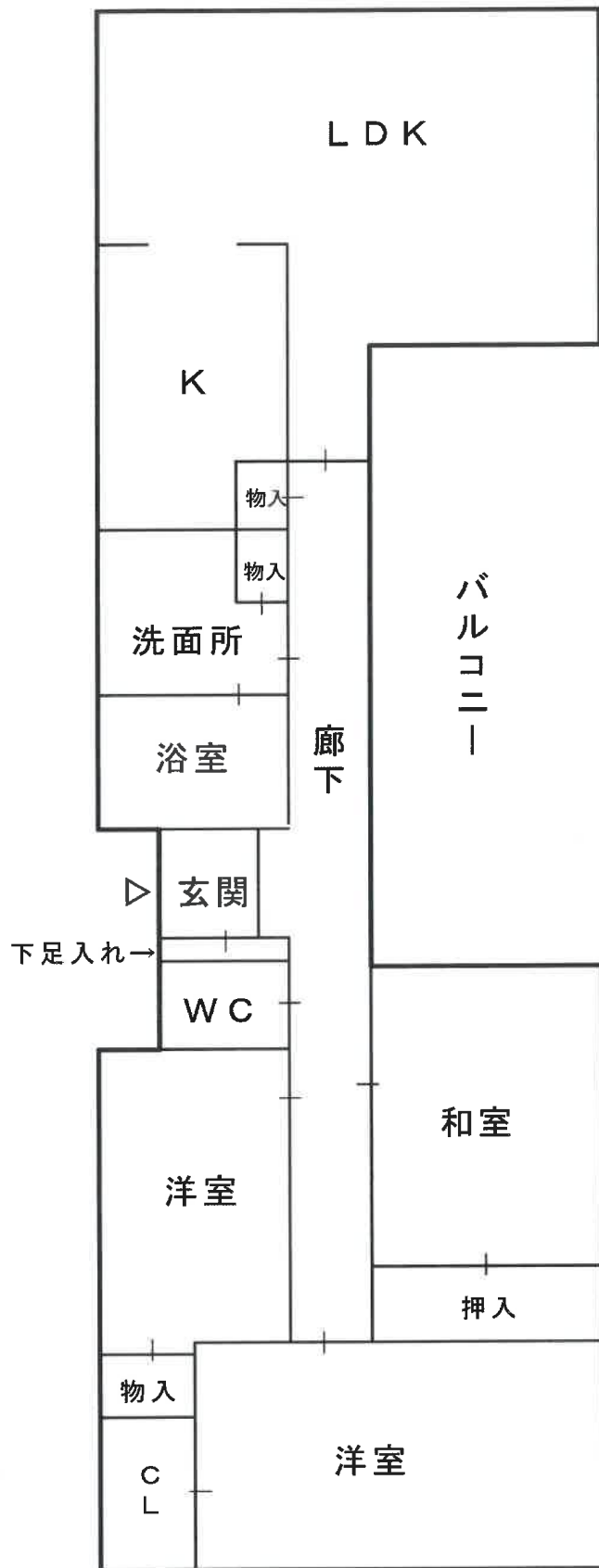
縮尺 1/250
日作製

縮尺 1/1000

地図整理番号：MG4509

(1/3)

建物図面(写)



間取図(概略)