

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 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
私は、暴力団員等ではありません。			
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐	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 年 月 日 ☐ 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 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。			
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐	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 口代表者	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

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人以上の場合には、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 7 月 8 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 20 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 7 月 8 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 210, 000 5, 768, 000	一括	1, 450, 000	50, 511	12, 866
1	3, 080, 000				
2	4, 130, 000				



物 件 目 録

1 所 在 吹田市朝日が丘町

地 番 2020番5

地 目 宅地

地 積 1872.86平方メートル

共有者 阪神プロパティーズ株式会社 持分298269分の65
65

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市朝日が丘町2020番地5

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建

床 面 積	1階	411.60平方メートル
	2階	490.14平方メートル
	3階	490.14平方メートル
	4階	490.14平方メートル
	5階	490.14平方メートル
	6階	408.83平方メートル
	7階	327.52平方メートル
	8階	255.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日が丘町2020番5の104

建物の名称 104

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.00平方メートル

所有者 阪神プロパティーズ株式会社



物件明細書

令和 7年 6月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安達 正彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

賃借権

範囲 全部

賃借人 セントラルステージ株式会社

期限 令和7年11月30日まで

賃料 月額5万5000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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 所 在 吹田市朝日が丘町

地 番 2020番5

地 目 宅地

地 積 1872.86平方メートル

共有者 阪神プロパティーズ株式会社 持分298269分の65
65

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市朝日が丘町2020番地5

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建

床 面 積	1階	411.60平方メートル
	2階	490.14平方メートル
	3階	490.14平方メートル
	4階	490.14平方メートル
	5階	490.14平方メートル
	6階	408.83平方メートル
	7階	327.52平方メートル
	8階	255.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日が丘町2020番5の104

建物の名称 104

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.00平方メートル

所有者 阪神プロパティーズ株式会社



令和 6年(ヌ)第 146号
令和 6年 9月 26日受理
令和 年 月 日提出
6.11.18

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 所 在 吹田市朝日が丘町

地 番 2020番5

地 目 宅地

地 積 1872.86平方メートル

共有者 阪神プロパティーズ株式会社 持分298269分の65
65

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市朝日が丘町2020番地5

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建

床 面 積	1階	411.60平方メートル
	2階	490.14平方メートル
	3階	490.14平方メートル
	4階	490.14平方メートル
	5階	490.14平方メートル
	6階	408.83平方メートル
	7階	327.52平方メートル
	8階	255.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日が丘町2020番5の104

建物の名称 104

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.00平方メートル

所有者 阪神プロパティーズ株式会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	吹田市朝日が丘町36番8号-104 セントラル吹田朝日が丘		
建 物	物件2		
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 種類： ☐ ある 〔 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倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 11,100円 修繕積立金 15,100円 円 円	令和6年10月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年11月分～R6年10月分 計628,800円 ☐ 不明	
管理費等照会先	セントラルステージ株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土 地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
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 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 ☐ ある 〔 保管開始日 令和 年 月 日		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■セントラルステージ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■セントラルステージ株式会社担当者 (占有者)/■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年12月1日	
最初の	契約日	平成22年11月25日	
契約等	期間	平成22年12月1日から ■平成27年11月30日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和5年12月1日から ■令和7年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金55,000円 (毎月末日限り翌月分支払、管理・共益費11,100円込) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■倉庫として利用する	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 なし

目的建物について集合郵便受けは設置されておらず、目的物件付近にも郵便受けはない。

2 目的土地の現況について

(1) 目的土地は、目的建物の存在するセントラル吹田朝日が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。

(2) 目的土地は、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、南東側のシャッター下部が錆びて多少損傷しているほかは経年相応の状態である。

(3) 目的建物内には、書類や調理器具等の動産が存置されている。

(4) 目的建物は、電気及びガスのメーターが取り外されている。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
占有者担当者	目的建物は、セントラルステージ株式会社が倉庫として使用しています。 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

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月26日 10:05 - 10:10	中之島図書館	物件確認
令和6年9月26日 10:20 - 10:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年9月27日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和6年10月1日 9:35 - 9:40	吹田市役所	課税等調査
令和6年10月1日 10:05 - 10:25	物件所在地	物件及び占有確認、管理人と面談
令和6年10月2日	執行官室	所有者照会（郵送、本店）
令和6年10月2日 10:50 - 11:00	執行官室	占有者照会（電話、ファクシミリ）
令和6年10月2日	執行官室	所有者照会（郵送、自宅）
令和6年10月25日 13:00 - 13:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、管理人と面談

(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、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59年6月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和6年9月26日 大阪法務局北出養所

登記官

(7枚目)

区建

各階平面図

家屋番号
朝日が丘町
2020-3-104

建物図面
各階平面図
17.6.22

建物の所在
吹田市朝日が丘町2020番地5

専有部分

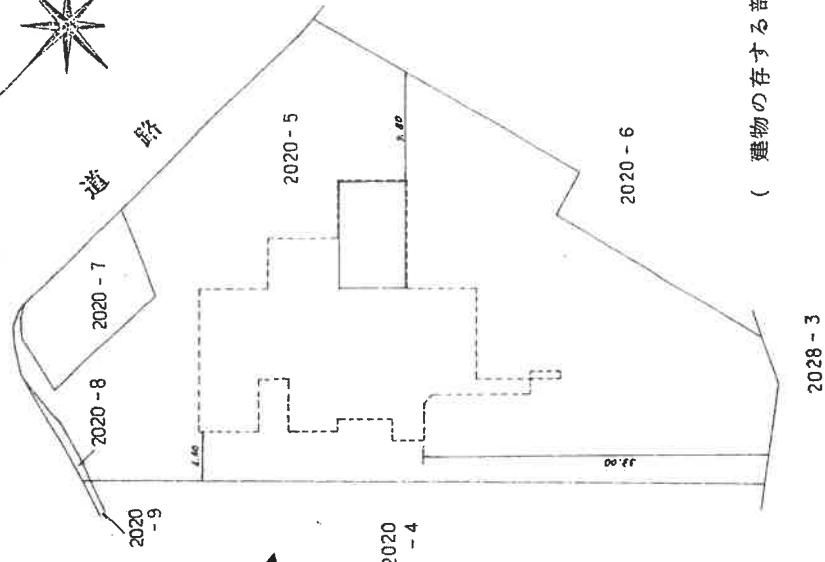
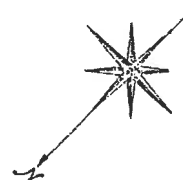


求積

$6.30 \times 10.00 = 63.0000$

床面積 63.00 ㎡

(↑ 写真撮影場所・方向)



(建物の存する部分 1階)

作製者



縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

(弘文堂印刷社)

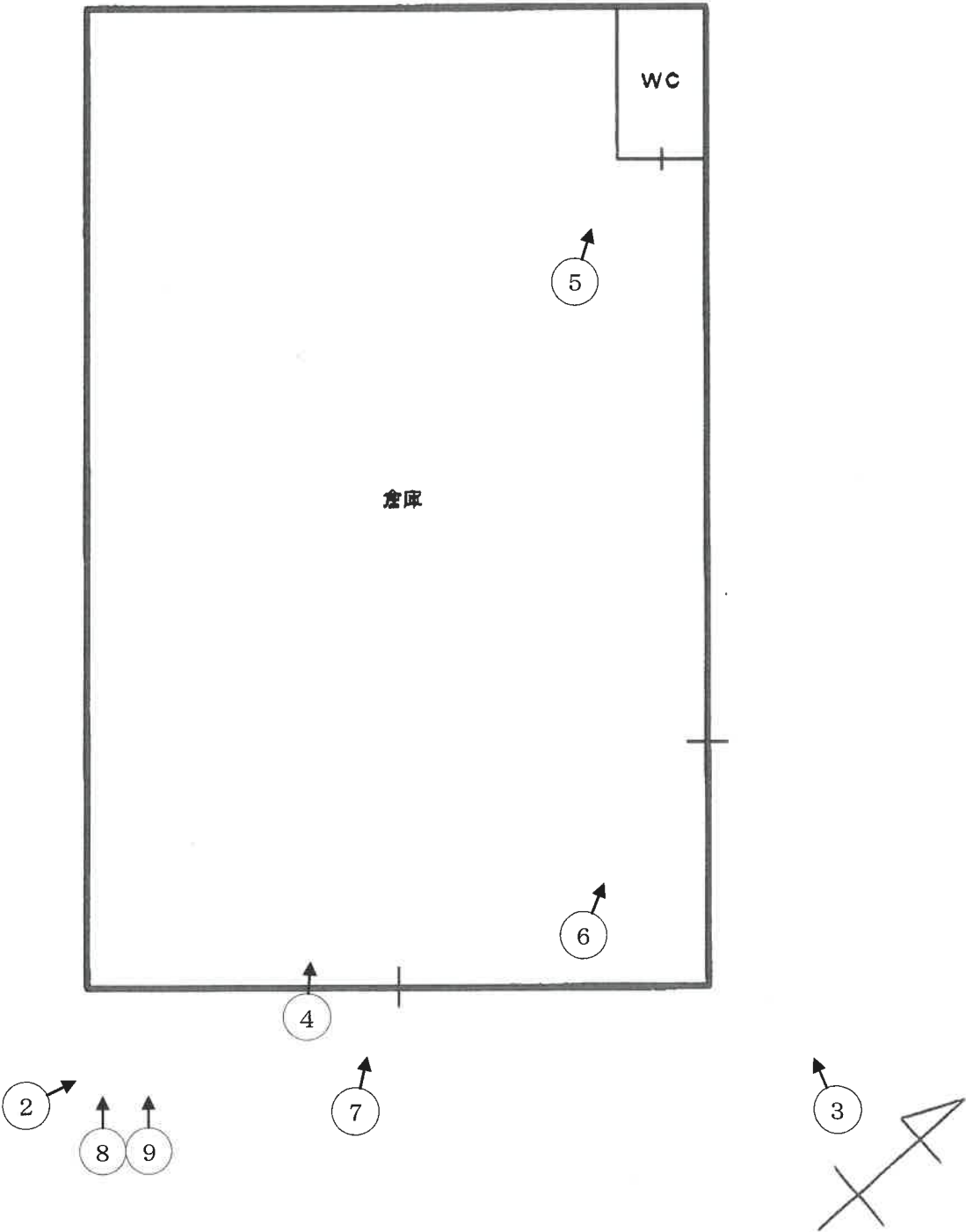
昭和59年6月20日作製

5007906

A4版に縮小

昭和59年6月22日

間取略図



令和6年（又）第146号



1

目的建物が所在する
一棟の建物



2



3



4



5



6

	7
	8
	9

令和6年（ヌ） 第146号
令和6年10月25日 現地調査
令和6年11月18日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地共有持分付マンション)

評価人 不動産鑑定士

中 野 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,210,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,080,000円
物件 2	金 4,130,000円

- 1 一括価格は、物件 1，2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	地積測量図は存するが、残地扱いとなっている。		
2	登記上の種類は店舗であるが、現況は倉庫となっている。		

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	J R 東海道本線 吹田駅 北西方 道路距離 約1,300m 阪急バス 朝日が丘町停留所 南東方 道路距離 約150m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンション、一般住宅等が見られる地域	
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	高度地区・埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	1,872.86㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約25m・奥行約65m
	高低差等	高低差あり
接面道路の状況	東側	幅員約5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	北側	幅員約4.8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	地上8階建の事務所等付共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	駐車場等
	南側	一般住宅等
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(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、担当部局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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、汚染物質を使用していた形跡は認められなかった。価格形成への影響は少ないと考えられるが、詳細は不明である。確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。	
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	セントラル吹田朝日が丘	
建物の用途	共同住宅・事務所等 (総戸数 38戸) ※うち事務所等3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58年10月31日新築
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約14年
構 造	鉄筋コンクリート造・ルーフィング葺・8階建	
仕 様	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	吹付タイル等
	その他	駐車場44台(月額10,500円～11,000円)、調査日現在空きあり。
設 備 等	エレベーター, 駐輪場, メールボックス、オートロック等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: セントラル吹田朝日が丘管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: セントラルステージ株式会社 管理形態: 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金: 22,731,842円(令和6年8月31日現在) ・大規模修繕は現在のところ予定していないとのこと。 ・建築確認あり、検査済証あり。 ・目視の限度において、有害物質(アスベスト含有建材等)使用の有無等は不明である(確定的な内容については、専門機関による調査を要す。)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	1階 (104号室) 開口部の方位：南東側、北東側	
床 面 積	63.00㎡ (登記面積)	
間 取 り	倉庫	
仕 様	天 井	ボード張等
	床	コンクリート等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	WC等
	その他	—
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	11,100 円(月額)
	修繕積立金	15,100 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和6年10月1日現在) 266,400 円(管理費) 令和4年11月分～令和6年10月分 362,400 円(修繕積立金) 令和4年11月分～令和6年10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	・設備機器の動作については未確認。 ・課税面積 (79.65㎡) は、登記面積 (63.00㎡) に共用部分が加算されているとのこと。 ・電気、ガスメーターが取り外されている。	

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、土地共有持分価格を加算して、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) エ(ア×イ×ウ)
340,000	63.00	0.28	5,998,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約41年

経済的残存耐用年数 約14年

観察減価 5%

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%＋(1－0.05)×経済的残存耐用年数14年／(経過年数41年＋
経済的残存耐用年数14年)}×(1－0.05)

＝ 0.28

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、管理の状況等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

土地共有持分の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	土地共有 持分割合 オ	土地共有持分 価格 (円) (千円 未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
188,000	1.00	1,872.86	0.97	$\frac{6,565}{298,269}$	7,517,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 吹田-22

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 206,000\text{円/㎡} & \times 100.4/100 & \times 100/104 & \times 100/106 & = 188,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 三方路

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.05	1.00	1.06

イ 個別格差：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	0.97	1.00	1.00

※ 二方路

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

オ 土地共有持分割合：登記上の共有持分による。

3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

土地共有持分付建物の価格

土地共有持分価格 (円) ア	建物価格 (円) イ	個別格差 ウ	土地共有持分付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
7,517,000	5,998,000	1.00	13,515,000

ウ 個別格差： 個別格差は1階部分であること、内装、用途等を勘案して判定した。

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

物件 番号	土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	7,517,000	0.40	3,007,000

② 各物件の積算価格の構成比

物件 番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ (ア+イ)	構成比
1	7,517,000	-3,007,000	4,510,000	0.3337
2	5,998,000	+3,007,000	9,005,000	0.6663
合 計			13,515,000	1.0000

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・品等程度等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
296,000	1.00	63.00	18,648,000

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	豊中市長興寺南3丁目	高槻市天神町2丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	一括/2F	1F/13F
面 積	約188㎡	約61㎡
建築時期	平成3年8月	平成8年5月
取引時点	令和6年6月	令和6年10月
取引形態	売買	売買
事例価格	308,000円/㎡	580,000円/㎡
その他	倉庫等	店舗

(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	308,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{110}$	295,000
②	580,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	$\frac{100}{145}$	296,000
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/㎡) 296,000	

イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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あるが、その賃貸状況は本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行って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 6.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
3,059 千円 (29.4%)	726 千円	7.0%	10,371 千円	519 千円	9,852 千円	0.74726	7,362 千円 (70.6%)	10,421 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	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056
	共益費収入	120	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	1,176	1,176	1,176	1,176	1,176
	空室損失	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,117	1,117	1,117	1,117	1,117
イ 支出	維持管理費	133	133	133	133	133
	修繕費	181	181	181	181	181
	公租公課	63	63	63	63	63
	損害保険料	14	14	14	14	14
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	391	391	391	391	391
	資本的支出	0	0	0	0	
	総費用合計	391	391	391	391	391
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	33%	33%	33%	33%	33%	33%
エ 有効純収益	726	726	726	726	726	726
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	685	646	610	575	543	

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70%、収益価格に20%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。

積算価格 (円)	比準価格 (円)	収益価格 (円)	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入)
13,515,000	18,648,000	10,421,000	16,489,000

2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件	各物件に対する割付			
1	16,489,000円	×	0.3337	≒ 5,502,000円
2	16,489,000円	×	0.6663	≒ 10,987,000円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 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	割付後の 価格(円) ア	占有減価 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	5,502,000		0.80	0.70			3,080,000
2	10,987,000	0.80	0.80	0.70	0.84	0	4,130,000
一括価格(合計)							7,210,000

イ 占有減価：本件の場合、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を0.80と判定した。

ウ 市場性修正：建物の種類等による需要減退の可能性を考慮した。

エ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：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)：本件の場合には不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 吹田-22

所 在 : 吹田市佐井寺南が丘513番6 「佐井寺南が丘13-28」
価 格 : 206,000円／㎡
位 置 : 阪急千里線 千里山駅 東方 約1400m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 1,052㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東6m市道, 三方路
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 : 中高層のマンションが多い区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 187,338,440円 (土地 2020番5 持分 6565／298269)
物件 2 : 2,926,724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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 吹田市朝日が丘町

地 番 2 0 2 0 番 5

地 目 宅地

地 積 1 8 7 2 . 8 6 平方メートル

共有者 阪神プロパティーズ株式会社 持分 2 9 8 2 6 9 分の 6 5
6 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 吹田市朝日が丘町 2 0 2 0 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 8 階建

床 面 積	1 階	4 1 1 . 6 0 平方メートル
	2 階	4 9 0 . 1 4 平方メートル
	3 階	4 9 0 . 1 4 平方メートル
	4 階	4 9 0 . 1 4 平方メートル
	5 階	4 9 0 . 1 4 平方メートル
	6 階	4 0 8 . 8 3 平方メートル
	7 階	3 2 7 . 5 2 平方メートル
	8 階	2 5 5 . 4 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日が丘町 2 0 2 0 番 5 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

種 類 店舗

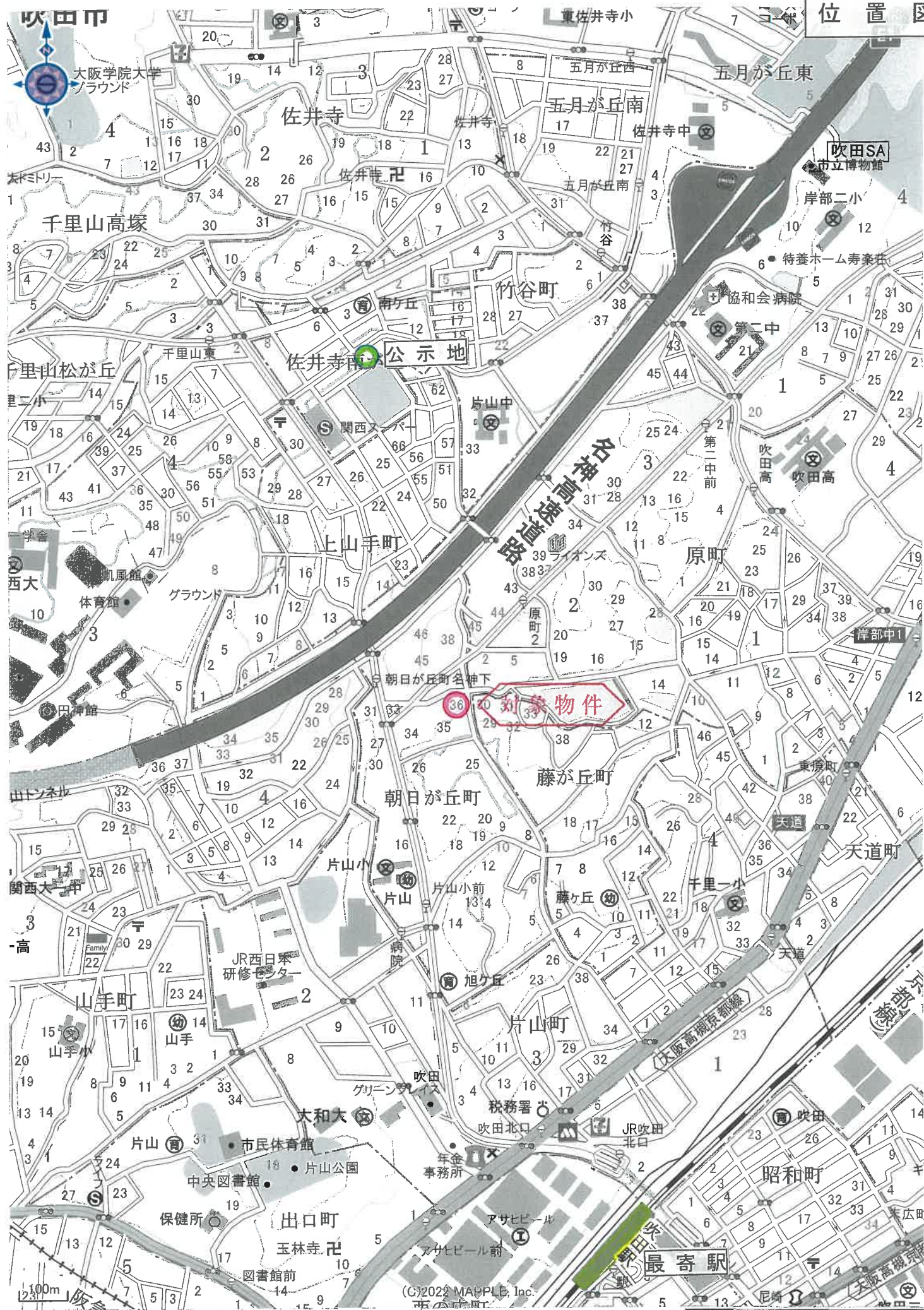
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 3 . 0 0 平方メートル

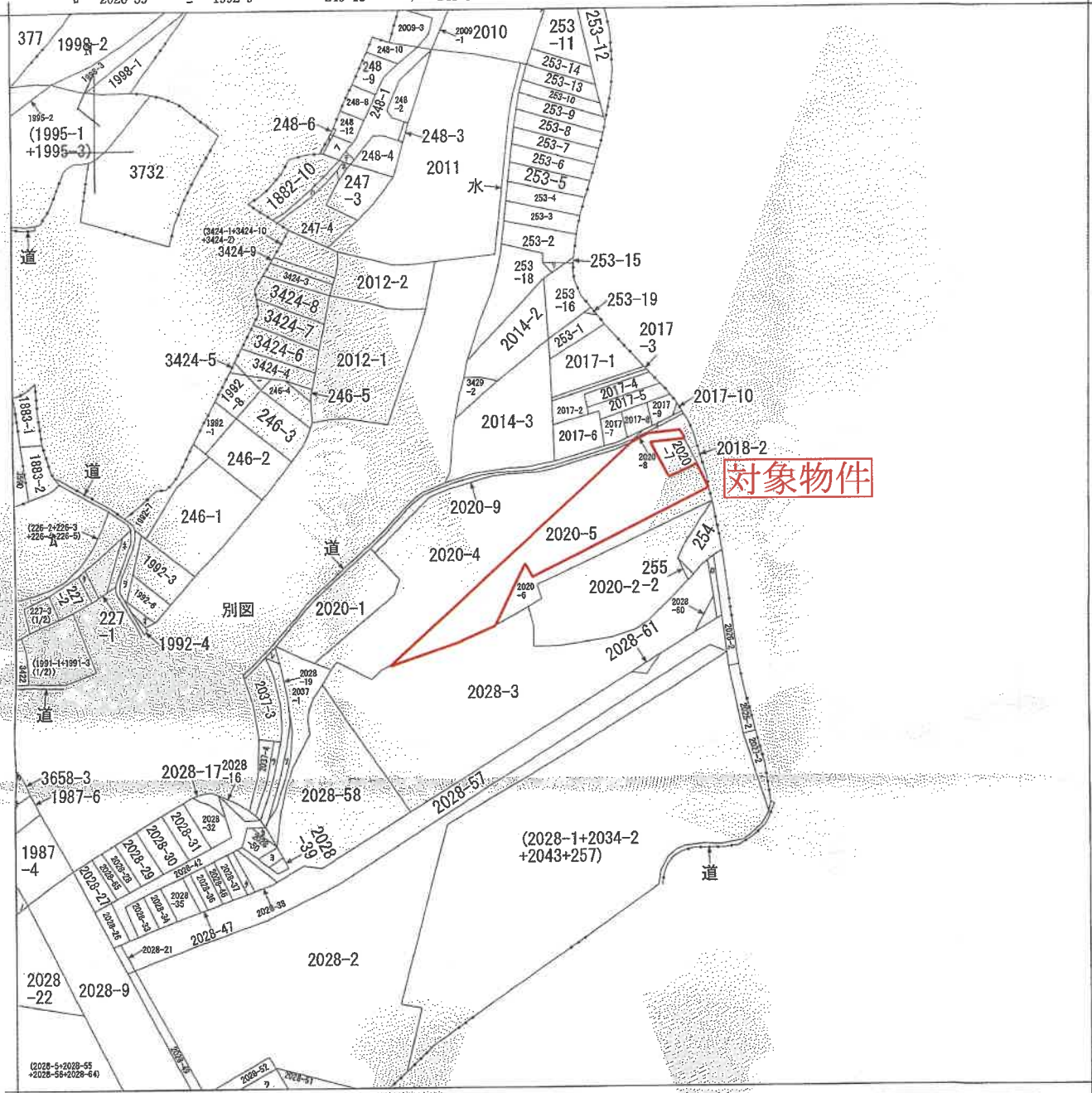
所有者 阪神プロパティーズ株式会社



位置図



イ 道 2028-59 ハ 1882-9 1892-9 ホ 247-5 248-11 ト 248-13 248-5 リ 253-17 3428-1 ル 1985-4



(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 山手町4丁
- B 目黒山町3丁
- C 朝日が丘町

請求部	所在	吹田市朝日が丘町				地番	2020番5	
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)			補事		記項		

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。

令和6年6月26日
大阪法務局北大阪支局
登記官

請求番号：32-3
(1/2)

登記年月日：昭和58年11月14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6年6月26日 大阪法務局北大阪支局 登記官

登記官

地積測量図

前2020-5、後新記

地番 2020-5、-7、-8、

土地の所在 吹田市朝日が丘町

全図



道路

道路地積明示線

対象物件

A 2020-5

B 2020-7

C 2020-8

境界地積明示線

2020-4

2020-6

2028-3

作製者

申請人

昭和58年11月12日作成

縮尺 1/500

5006774

昭和五十八年拾月拾四日

58.11.14

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6年6月26日 大阪法務局 北大阪支局 登記官

地積測量図

地番 2020-5-58-新
土地の所在 吹田市朝日が丘町

求積

符号	底辺	高さ	倍面積
①	1.244	7.81	97.1564
②	1.275	0.73	93075
③	1.326	2.52	334152
④	1.326	5.19	688194
倍面積合計			2086985
面積			10434925

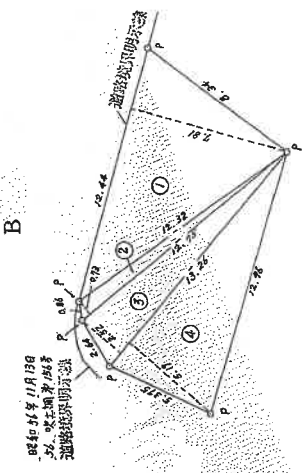
符号	底辺	高さ	倍面積
①	5.43	0.60	32580
②	3.18	0.60	19080
③	6.09	0.79	48111
④	3.33	0.64	21312
倍面積合計			121083
面積			605415

A 残地計算

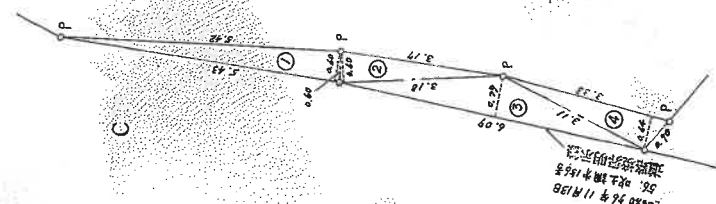
面積	面積
198326645	187286305
-605415	
187286305	

地積

A 2020番5	187286 m ²
B 2020番	10434 m ²
C 2020番	605 m ²



縮尺 1/250



縮尺 1/100

凡例

記号	境界線の種類
P	金沢線

作製者

申請人

昭和58年11月12日作製

縮尺 1

5006775

登記年月日：昭和59年6月22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6年6月26日 大阪法務局北大阪支局

登記官

請求番号：32-5

区建

各階平面図

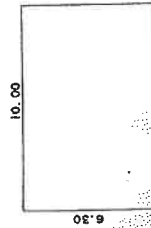
建物図面

各階平面図 1/500

家屋番号 朝日が丘町 2020-3-104

建物の所在 吹田市朝日が丘町2020番地5

対象物件

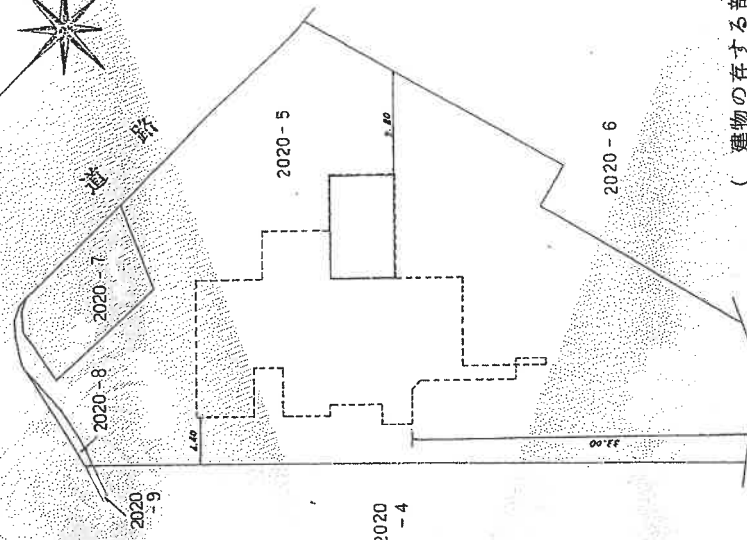
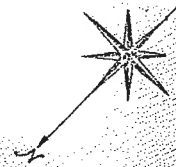


求積

$$6.30 \times 10.00 = 63.0000$$

床面積 63.00 m²

専有部分



(建物の存する部分 1階)

作製者	縮尺 1/250
昭和59年6月20日作製	

申請人	縮尺 1/500
-----	----------

(弘文堂印刷社)

5007906

A4判に縮小

登記年月日：昭和58年11月4日

区建

各階平面図

棟

家屋番号

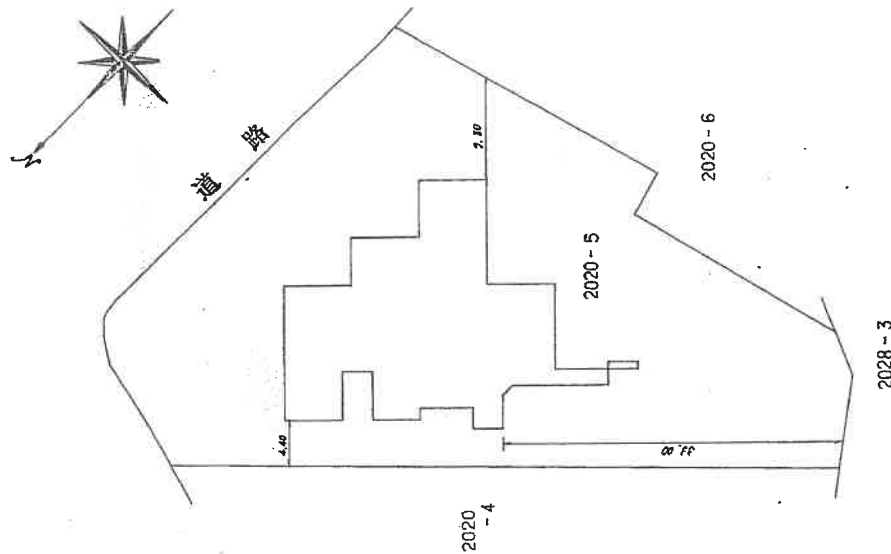
建物平面図

各階平面図

58.11.4

建物の所在
吹田市朝日が丘町2020番地5

一棟の建物



作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(昭和58年10月31日作製)

(印文捺印願)

5007901

5002900

(1/3)

請求番号：32-6

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6年6月26日 大阪法務局北大阪支局

登記官

御品四

請求番号：32-6

A4判に縮小

20

(2/3)

(弘文堂印圖)

(昭和58年10月31日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人 體 母

縮尺 1/250

5007902

瘦 囚

面
平
階
各

備

58.11. 4

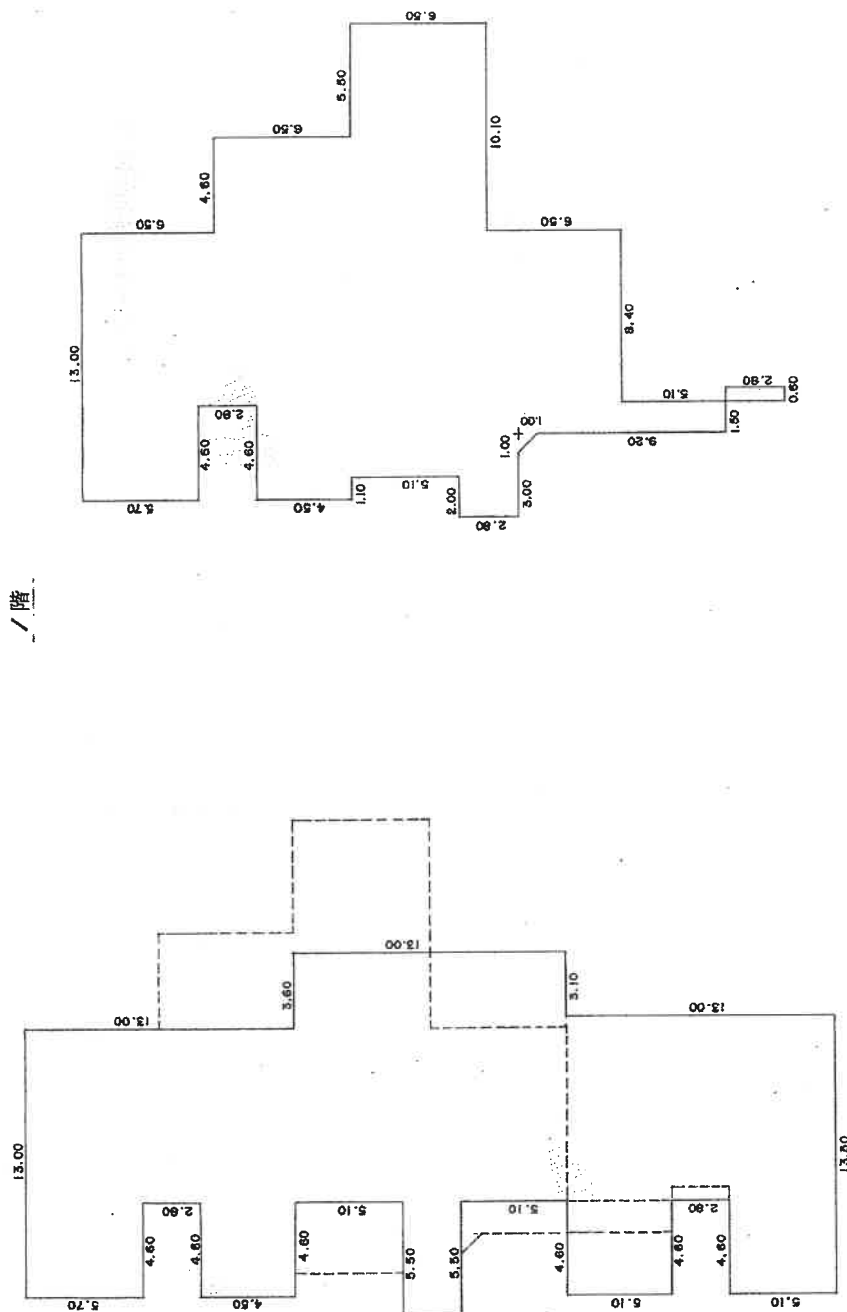
家屋番号

吹田市朝日が丘町2020番地5

一棟の建物

階／

2階, 3階, 4階, 5階.



登記年月日：昭和58年11月4日

区建

各階平面図

一棟

建築物平面図

58.11.4

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6年6月26日 大阪法務局北大阪支局

登記官

求積

6階

140 × 890 = 124,600
510 × 1350 = 68,850
510 × 1200 = 61,200
280 × 1750 = 49,000
510 × 1200 = 61,200
450 × 1300 = 58,500
280 × 840 = 23,520
570 × 1300 = 74,100
合計 408,830

床面積 408.83 m²

7階

510 × 1200 = 61,200
280 × 1750 = 49,000
510 × 1200 = 61,200
450 × 1300 = 58,500
280 × 840 = 23,520
570 × 1300 = 74,100
合計 327,520

床面積 327.52 m²

8階

280 × 550 = 15,400
450 × 460 = 20,700
1950 × 860 = 167,700
1300 × 370 = 48,100
095 × 378 = 3,591
合計 255,491

床面積 255.49 m²

吹田市朝日が丘町2020番地5

一棟の建物

求積

/階

280 × 060 = 1,680
920 × 150 = 13,800
(150+250) × 100 ÷ 2 = 2,000
280 × 550 = 15,400
510 × 350 = 17,850
450 × 460 = 20,700
570 × 460 = 26,220
2600 × 840 = 218,400
1300 × 460 = 59,800
650 × 550 = 35,750
合計 411,600

床面積 411.60 m²

2階 3階 4階 5階

510 × 1350 = 68,850
280 × 890 = 24,920
510 × 1350 = 68,850
510 × 1200 = 61,200
280 × 1750 = 49,000
510 × 1200 = 61,200
450 × 1300 = 58,500
280 × 840 = 23,520
570 × 1300 = 74,100
合計 490,140

床面積 490.14 m²

作製者

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/

(昭和58年10月31日作製)

(私文捺印留納)

5007905

間取略図

