

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。	
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
	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
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
	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	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性

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 7年 9月 3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 9月18日 午前 9時00分から 令和 7年 9月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 3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10月17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 9月 3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	13,200,000 10,560,000	一括	2,640,000	56,965	13,952
1	6,180,000				
2	7,020,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市中心区島之内一丁目

地 番 52番8

地 目 宅地

地 積 631.80平方メートル

共有者 A 持分100000分の2454

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市中心区島之内一丁目52番地8

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	185.85平方メートル
	2階	315.50平方メートル
	3階	315.50平方メートル
	4階	315.50平方メートル
	5階	315.50平方メートル
	6階	315.50平方メートル
	7階	315.50平方メートル
	8階	271.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島之内一丁目52番8の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 49.33平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 所 在 大阪市中心区島之内一丁目
地 番 52番8
地 目 宅地
地 積 631.80平方メートル
共有者 A 持分100000分の2454

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市中心区島之内一丁目52番地8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積 1階 185.85平方メートル
2階 315.50平方メートル
3階 315.50平方メートル
4階 315.50平方メートル
5階 315.50平方メートル
6階 315.50平方メートル
7階 315.50平方メートル
8階 271.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島之内一丁目52番8の706
建物の名称 706
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 49.33平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ)第 102号
令和 7年 5月 8日受理
令和 年 月 日提出
7.6.-9

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 大阪市中心区島之内一丁目

地 番 52番8

地 目 宅地

地 積 631.80平方メートル

共有者 A 持分100000分の2454

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市中心区島之内一丁目52番地8

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	185.85平方メートル
	2階	315.50平方メートル
	3階	315.50平方メートル
	4階	315.50平方メートル
	5階	315.50平方メートル
	6階	315.50平方メートル
	7階	315.50平方メートル
	8階	271.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島之内一丁目52番8の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 49.33平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府中央区島之内1丁目4番23-706号 ハイマート長堀橋		
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(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		
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 10,120円 修繕積立金 10,502円	令和7年4月30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	近鉄住宅管理株式会社		
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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札 なし

集合郵便受け なし

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ハイマート長堀橋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、流し台や吊戸棚が撤去された形跡及び壁等に損傷が見られ、和室の畳に緩みが多少感じられるほかは経年相応の状態である。

(3) 目的建物内には所有者の事業に関する書類が存置されている。

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
管理人	目的建物には所有者が住んでいましたが、既に転居していると思います。転居先も分かりません。
所有者代理人弁護士 事務所事務員	所有者は、目的建物から転居しています。 目的建物にある書類は、所有者の事業に関する決算資料等と聞いています。 所有者は、目的建物で猫を飼育していたと聞いています。
	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

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5月8日 13:05 - 13:10	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年5月8日	執行官室	管理会社照会（郵送） 所有者照会（郵送） ライフライン調査（郵送）
令和7年5月9日 10:05 - 10:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年5月9日 10:20 - 10:25	中之島図書館	物件確認
令和7年5月9日 10:35 - 10:40	大阪市役所	道路調査
令和7年5月14日 9:35 - 9:40	なんば市税事務所	課税等調査
令和7年5月14日 11:10 - 11:30	物件所在地	物件及び占有確認、管理人と面談
令和7年5月30日 10:55 - 11:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同） 所有者代理人弁護士事務所事務員と面談
(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3月9日

546671

各階平面図

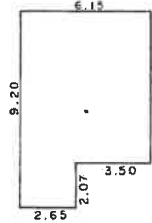
家屋番号 島之内1丁目52番8の706

建物図面

建物の所在 大阪府南区島之内1丁目52番地8

中央区

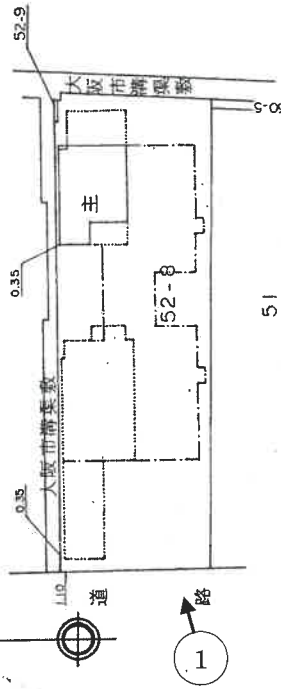
専有部分の建物



計算式

$$\begin{aligned} 9.20 \times 2.65 &= 24.3800 \\ 7.13 \times 3.50 &= 24.9550 \\ \hline &49.3350 \end{aligned}$$

床面積 49㎡33



申請人

縮尺 1/250

(昭和59年3月1日作成)

大
地
主
製
作
者

A 4版に縮小

昭和五九年参月九日

A'

公用

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。

(大阪法務局管轄)

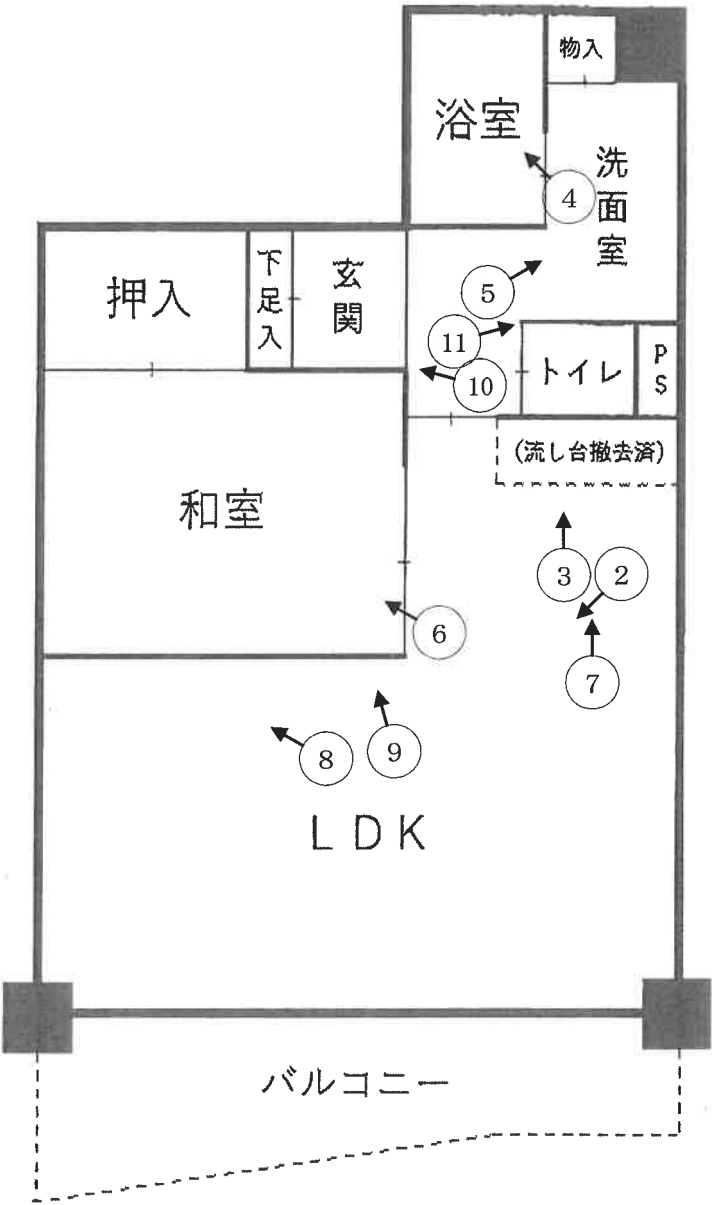
令和7年5月9日

大阪法務局北出張所

登記官



間取略図



(←○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物が所在する 一棟の建物
	2
	3

	4
	5
	6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1

令和 7 年（ケ）第 102 号
令和 7 年 5 月 30 日 現地調査
令和 7 年 6 月 19 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

高橋 洋子

第1 評価額

一括価格	
金 13,200,000円	
内訳価格	
物件1	金6,180,000円
物件2	金7,020,000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のための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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
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	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	1. 地積測量図を基に現地概観したところ，現況と登記は概ね符合するものと思われる。		
	2. 目的土地は，目的建物（対象専有部分）が存する一棟の建物及びその付帯施設の敷地等として利用されている。		
2	建物図面を基に現地概観したところ，現況と登記は概ね符合するものと思われる。		

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（物件1）

位置・交通	大阪メトロ堺筋線 長堀橋駅 南東方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	事務所ビル，共同住宅，店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。地域に特段の変動要因は認められず，当面現況を維持するものと予測される。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区（都心部地区），宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	631.80m ²
	形状	概ね整形
	間口・奥行	間口（西）約13.7m，奥行約44.1m
	高低差等	略等高
接面道路の状況	西側	幅員約6m市道（下大和橋筋線，建築基準法第42条第1項第1項）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	東側	溝渠敷（背割下水）を介して事務所ビル兼配送所
	西側	道路
	南側	事務所・共同住宅等
	北側	溝渠敷（背割下水）を介して住宅，共同住宅等
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	旧住宅地図によると，昭和34年～昭和45年は銭湯等，昭和56年は駐車場の記載が認められた。目的土地及びその周辺に有害物質使用特定施設は存在せず，土壌汚染対策法上の区域指定等もないが，土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	防災関連情報（洪水，土砂災害，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ハイマート長堀橋	
建物の用途	店舗・居宅（店舗1戸，居宅40戸，総戸数41戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日（登記記載）	昭和58年9月27日新築
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約8年
構 造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル，タイル貼等
	その他	特になし
設 備 等	・エレベーター1基（9人乗） ・駐車場： 分譲駐車場3台，賃貸駐車場5台，計8台 賃貸駐車場の月額駐車料金は26,000～28,000円であり，現在空きはない。 ・駐輪場，管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 有， 名称： ハイマート長堀橋管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 近鉄住宅管理株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	概ね普通	
特 記 事 項	1. 修繕積立金（令和7年4月30日現在）： 19,569,392円 2. 大規模改修工事： 無し 3. 確認済証（有）・検査済証（有） 4. 一棟の建物について，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材，耐火 被膜材，保温材等が使用されている可能性は低い，成形版等 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。 5. 一棟の建物は，管理規約等で民泊が禁止されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階／8階建 (706号室) 開口部の方位 : 東向き (角住戸)	
床 面 積	49.33㎡ (登記面積)	
間 取 り	1LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	クッションフロア，畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気設備，給湯設備，給排水設備等
	その他	特になし
保守管理の状態	経年による汚損，劣化が認められた外，以下の損傷等が認められた。 ・LDKの流し台及び吊戸棚が撤去されていた。 ・LDKの天井及び内壁に，穴を塞いだ跡が認められた。 ・目的建物内で猫を飼育していたとのことであり，爪とぎ跡と思われる内壁の損傷が認められた。 ・和室の畳に緩みを感じられた。	
管 理 費 等	管 理 費	10,120 円(月額)
	修繕積立金	10,502 円(月額)
	滞 納 額	なし 令和7年4月30日
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	特になし	

第5 評価額算出の過程

本件においては、対象専有部分全体に係る積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、各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)
350,000	49.33	0.14	2,417,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約42年

経済的残存耐用年数 約8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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 8 \text{年} / (\text{経過年数} \text{約} 42 \text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 8 \text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.14\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性を考慮して査定した。

2 土地共有持分価格

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)
583,000	1.00	631.80	0.95	$\frac{2,454}{100,000}$	8,587,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中央（府）5-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $505,000\text{円}/\text{㎡} \times 112.0/100 \times 100/100 \times 100/97 = 583,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路（※1）	接近	環境（※2）	行政	総合（相乗積）
1.02	1.00	0.95	1.00	0.97

（※1）幅員 （※2）繁華性

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 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)	建物価格 (円)	個別 格差	土地共有持分付建物の 積算 価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア (2カ)	イ (1エ)	ウ	エ ((ア+イ) × ウ)
8,587,000	2,417,000	0.87	9,573,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.00	0.85	0.87

階層 : 7階／8階
 位置 : 東向き・角住戸
 品等程度 : 普通
 その他 : 保守管理状況

※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 (2カ)	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	8,587,000	0.40	3,435,000

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 (2カ, 1エ)	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 エ (ウ÷Σウ)
1	8,587,000	－3,435,000	5,152,000	0.4682
2	2,417,000	＋3,435,000	5,852,000	0.5318
合計			11,004,000	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) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
425,000	0.87	49.33	18,240,000

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	大阪市中央区島之内1丁目	大阪市中央区島之内1丁目
構 造	R C 造	R C 造
階	2F/8F	7F/8F
面 積	約60㎡	約60㎡
建築時期	昭和58年9月	昭和58年9月
取引時点	令和5年9月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	439,000円/㎡	419,000円/㎡
その他	2LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円／㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円／㎡)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(千円未満四捨五入)
①	439,000	100 100	100 100	100 103	100 100	100 100	426,000
②	419,000	100 100	100 100	100 99	100 100	100 100	423,000
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。							425,000
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：土地利用権原，建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮。							

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 カ (エーオ)	複利 現価率 割引率 7.0%	正味復帰 価値現価 ク (カ×キ)	
	ア	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
2,801 千円 (29.3%)	797 千円	8.0%	9,963 千円	498 千円	9,465 千円	0.71299	6,748 千円 (70.7%)	9,549 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	1,063	1,063	1,063	1,063	1,063	1,063
	共益費収入	121	121	121	121	121	121
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	1,184	1,184	1,184	1,184	1,184	1,184
	空室損失	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125
イ 支出	維持管理費	121	121	121	121	121	121
	修繕費	126	126	126	126	126	126
	公租公課	71	71	71	71	71	71
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	328	328	328	328	328	328
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	828	328	328	328	328	328
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		28%	28%	28%	28%	28%	28%
エ 有効純収益		297	797	797	797	797	797
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		278	696	651	608	568	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の動向や利用状況等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施し、端数整理の上、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)
9,573,000	18,240,000	9,549,000	16,504,000

2 調整後の価格の各物件に対する割付

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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	積算価格の構成比 イ	割付後の価格 (円) ウ (ア×イ)
1	16,504,000	0.4682	7,727,000
2	16,504,000	0.5318	8,777,000

3 評価額の判定

割付後の価格に、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	7,727,000		1.00	0.80			6,180,000
2	8,777,000	1.00	1.00	0.80	1.00	0	7,020,000
一括価格（合計）							13,200,000

イ 占有減価： 本件の場合減価不要と判定した。

ウ 市場性修正： 本件の場合減価不要と判定した。

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： 本件の場合減価不要と判定した。

カ その他の控除減価(敷金等)： 本件の場合減価不要と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査 中央（府）5-15

所 在 : 大阪市中央区島之内1丁目48番「島之内1-12-28」
価 格 : 505,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ堺筋線 長堀橋駅 南東方 約320m（道路距離）
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 298㎡
供給処理施設 : ガス，水道，下水
接面街路 : 北側約7.8m市道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%，容積率400%），防火地域
地域の概要 : 中層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 （令和6年度）

物件1 : 142,297,000円 （土地：持分2,454/100,000）
物件2 : 3,487,000円 （建物）

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 大阪府中央区島之内一丁目

地 番 52番8

地 目 宅地

地 積 631.80平方メートル

共有者 A 持分100000分の2454

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区島之内一丁目52番地8

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	185.85平方メートル
	2階	315.50平方メートル
	3階	315.50平方メートル
	4階	315.50平方メートル
	5階	315.50平方メートル
	6階	315.50平方メートル
	7階	315.50平方メートル
	8階	271.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島之内一丁目52番8の706

建物の名称 706

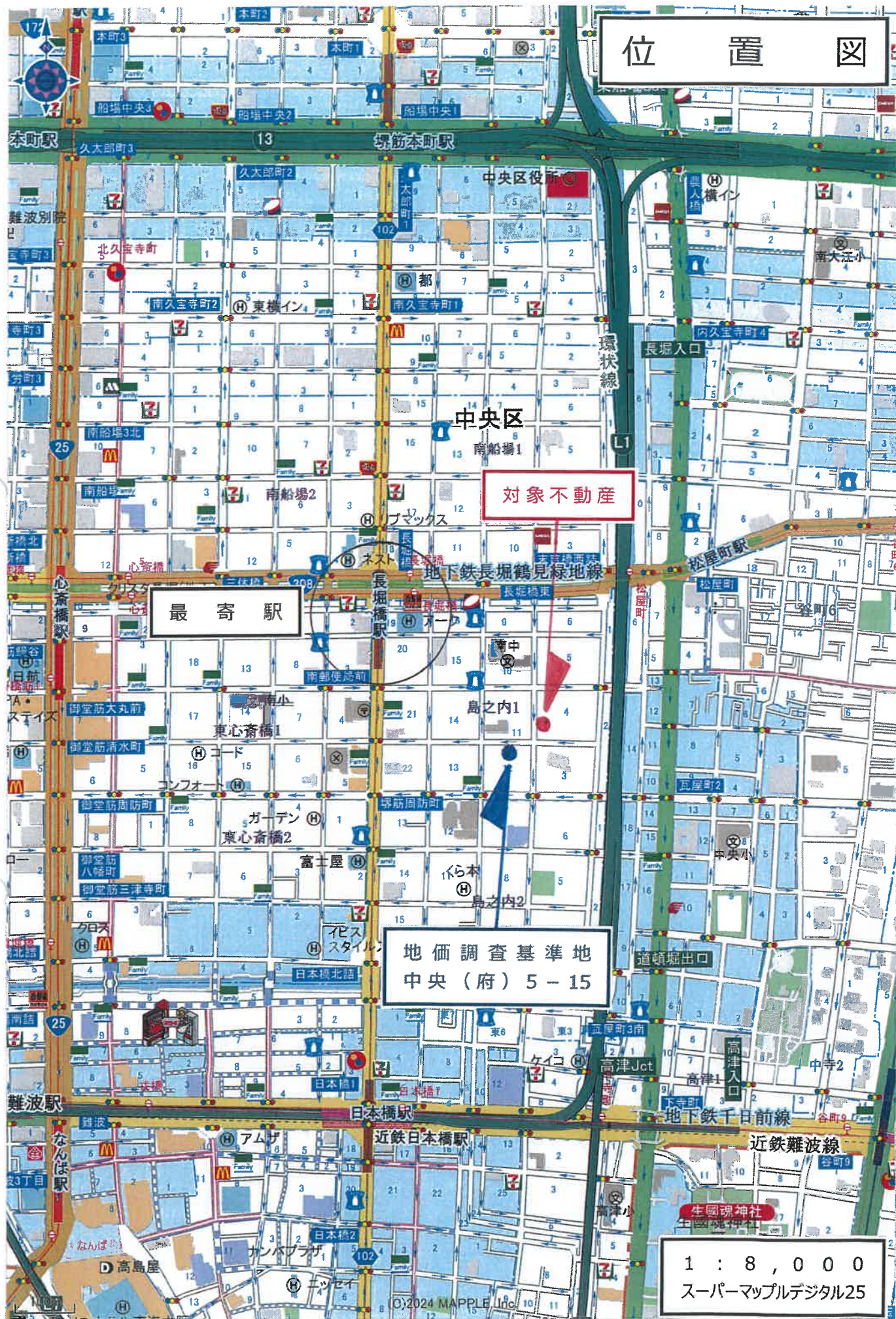
種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

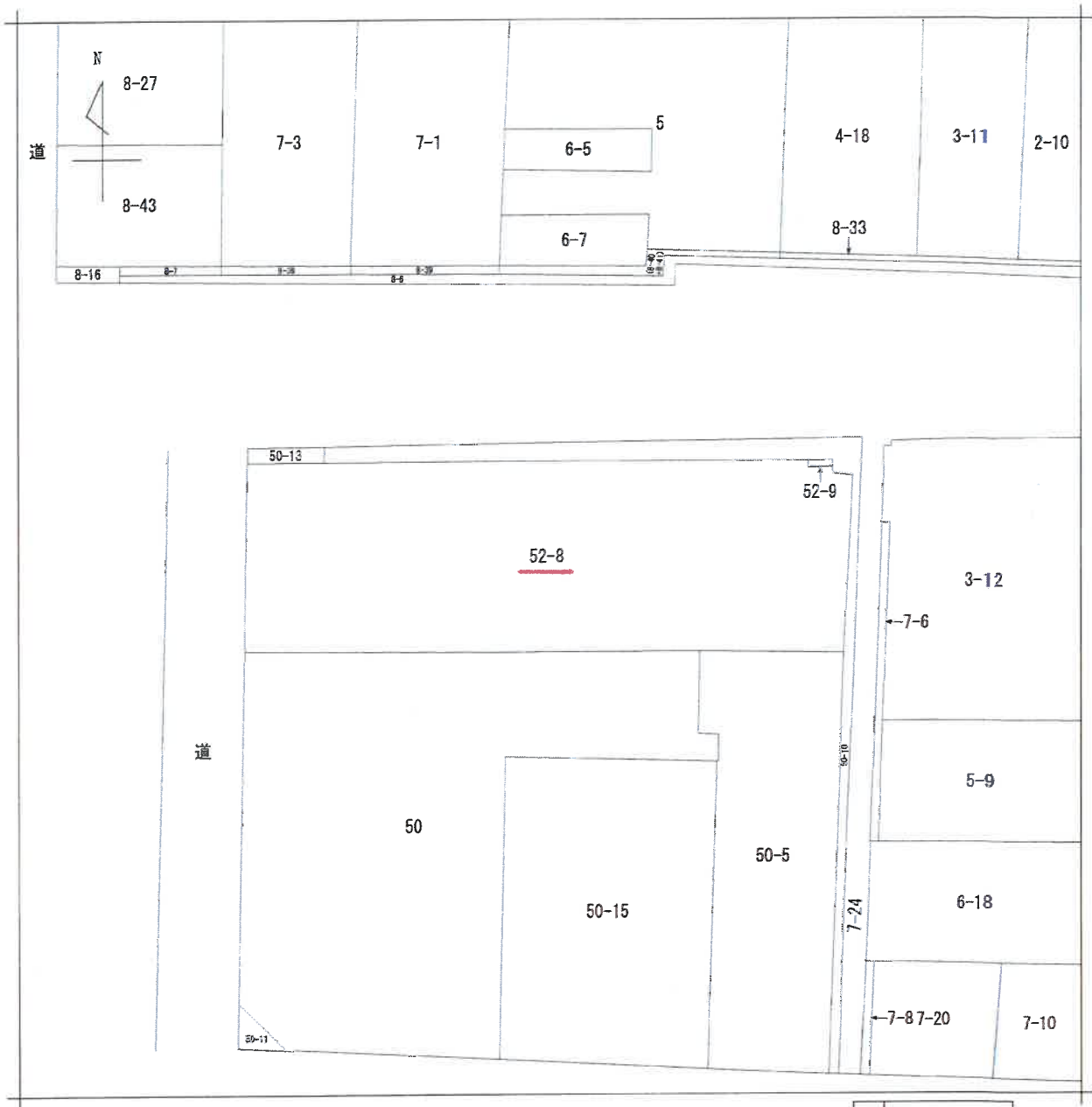
床 面 積 7階部分 49.33平方メートル

所有者 A





1 : 8,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-036号



地番区域見出	島之内1丁目
	島之内1丁目

請求部分	所在	大阪市中央区島之内一丁目				地番	52番8			
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		

登記年月日：昭和58年1月29日

561817

前52-8-52-9 後・新

地積測量図

58.1.29

地番

52-8, 52-9

土地の所在

大阪府堺区為之内1丁目

中央区
道

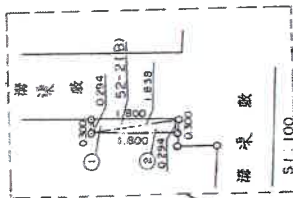


大阪府堺区為之内1丁目

52-8 (A)

求積表

地番記号	No	底辺	高さ	倍	面積
52-8 (B)	1	1.838	0.294	0.54	0.372
	2	1.838	0.294	0.54	0.372
		$1/2$		1.08	0.744
		$1/2$		0.54	0.372
52-8 (A)	632.3423825	0.54×0.372		631.80	2010.4



50-50
大阪府堺区為之内1丁目
コンクリート製
コンクリート製
コンクリート製

作製者

土地家屋調査士

8年1月11日(作製)

申請人

縮尺

1/250

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日：昭和59年3月9日

546671

各階平面図

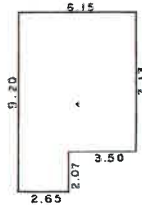
建物図面

家屋番号 島之内1丁目52番8の706

建物の所在 大阪市南区島之内1丁目52番地8

中央区

専有部分の建物

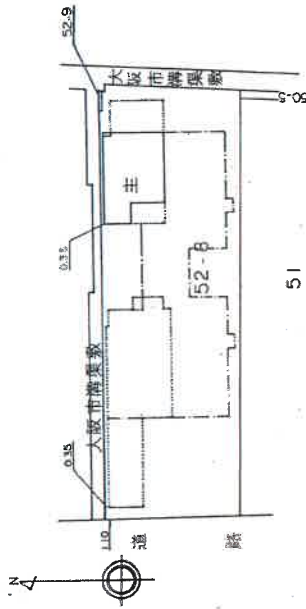


計 算 式

$$\begin{array}{rcl} 9.20 \times 2.65 & = & 24.3800 \\ 7.13 \times 3.50 & = & 24.9550 \\ \hline & & 49.3350 \end{array}$$

床面積 49㎡33

建物の存する部分 7 階
建物番号 706



昭和五九年参月九日

A'

作製者 土屋

縮尺

1/250

(昭和59年3月1日作製)

申請人

尺

1/500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

間取略図

