

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	☐ 平成 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。
(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 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	☐ 平成 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。
(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 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19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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10月 6日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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 7年 9月19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	11,140,000 8,912,000		2,230,000	56,828	13,461
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区和泉町一丁目36番地1

建物の名称 スワングシティ谷町モデルノ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和泉町一丁目36番1の206

建物の名称 206号

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 21.85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 大阪府中央区和泉町一丁目36番1

地 目 宅地

地 積 439.44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 173110分の2403



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 大阪市中央区和泉町一丁目36番地1

建物の名称 スワンズシティ谷町モデルノ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和泉町一丁目36番1の206

建物の名称 206号

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 21.85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 大阪市中央区和泉町一丁目36番1

地 目 宅地

地 積 439.44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 173110分の2403



令和 7年(ケ)第 100号
令和 7年 5月 16日受理
令和 年 月 日提出
17.6.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 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 大阪市中心区和泉町一丁目36番地1

建物の名称 スワンズシティ谷町モデルノ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 和泉町一丁目36番1の206

建物の名称 206号

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 21.85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 大阪市中心区和泉町一丁目36番1

地 目 宅地

地 積 439.44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 173110分の2403



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府中央区和泉町一丁目1-9 スワンズシティ谷町モデルノ206号室	
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	☒ 下記のとおり 管理費 4,600円 修繕積立金 4,300円	令和7年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年5月分 計8,900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)	
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) ☐ 賃借権(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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(☒ A)の陳述／ ☒ 提示文書(回答書、賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年12月22日	
最初の 契約等	契約日	令和4年11月15日	
	期間	令和4年12月22日から ☒ 令和6年12月21日まで2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 契約等	期間	令和6年12月22日から ☒ 令和8年12月21日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 金62,000円 (毎月27日までに翌月分を支払う) ☐ 前払 (円) ☐ 相殺 (円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 33,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☒ 譲渡・転貸禁止	
その他		共益費月額6,000円	
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

- (1) マンション名「SWANS CITY Tanimachi Moderno」の表示が存在する。
- (2) 表札及び郵便受け表示 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1、以下「本件敷地」という）の現況について

- (1) 本件敷地は、目的建物の所在する一棟の建物及びその附帯施設の敷地として使用されている。
- (2) 本件敷地について、地積測量図等を参考に概観すると、その形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、地積は公簿に概ね一致すると思われる。
- (3) 本件敷地は建築基準法上の道路と接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね別紙間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (3) 目的建物には、経年相応の劣化、損耗が認められた。

4 その他

当職は、令和7年5月19日に所有者の住民票上の住所宛に照会文書等を送付したが、所有者からの回答はなかった

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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ なんば市税事務所	[提示文書の要旨] 課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で割ったものを含んでいるため、公簿面積と異なる。
■ 管理会社	[回答書の要旨] 1、管理費・修繕積立金の滞納額は、2枚目記載のとおり。 2、目的建物の所在するマンションには、賃貸駐車場(3台分)がある(月額駐車料金28,000円)。
■ A	1、目的建物には特に不都合な点はありません。 2、マンション共用部分の管理会社はグローバルコミュニティ株式会社ですが、各室及び賃貸関係を管理している会社が決まらない状態が昨年から続いています。新しい賃貸管理会社が決まり次第連絡すると従前の賃貸管理会社から通知はあったのですが、何の連絡もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年5月19日	執行官室	ライフライン調査、照会文書送付（所有者及び管理会社宛）
7年5月19日 9:15-9:20	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年5月19日 10:10-10:15	中之島図書館	物件確認
7年5月19日 10:25-10:30	大阪市役所	道路調査
7年5月19日 11:10-11:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年5月19日 12:15-12:20	なんば市税事務所	課税関係調査
7年5月22日 12:40-12:55	執務場所	Aより電話・聴取
7年6月21日 15:00-15:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A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

(6枚目)

登記年月日：平成28年7月15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。
(大阪法務局管轄)

令和7年5月19日

大阪法務局 北大阪支局

登記官

(7枚目)

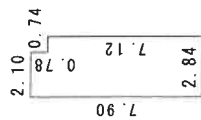
請求番号：9-3

(3/3)

各階平面図 建物図面

家屋番号
和泉町一丁目
36番1の206

建物の所在
大阪市中央区和泉町一丁目36番地1



求積表

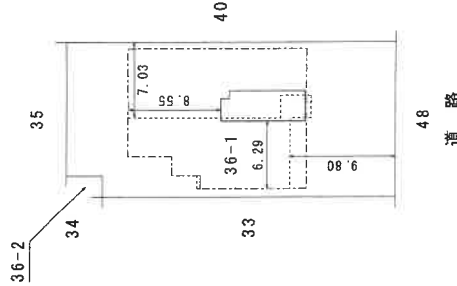
2.10	×	7.90	=	16.5900
0.74	×	7.12	=	5.2688
計				21.8588

床面積 21.85 m²

(←○写真撮影位置・方向)

A4判に縮小

建物の存する部分 2階



作成者
大阪市
土地家
宅

月12日作成)

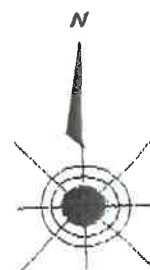
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

間取略図

令和7年(ケ)100号



(8 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物の所在するマンション



2



3



(10 枚目)

4



5



(11 枚目)



令和7年（ケ） 第100号
令和7年6月21日 現地調査
令和7年6月24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

八木正美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 11,140,000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) 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	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	特になし。		

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	大阪メトロ谷町線 谷町四丁目駅 南西方 約280 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	
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	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、大坂城跡
画地条件	規模	439.44㎡
	形状	ほぼ長方形(北西角が若干欠けている)
	間口・奥行	間口約14.5m・奥行(東側)約30.6m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南側	幅員約8m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	東側	駐車場
	西側	事務所ビル
	南側	道路
	北側	事務所ビル
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からは個人の所有者名、市街宅地、宅地の地目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個人名、店舗のほか、工場、紙工所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	スワンズシティ谷町モデルノ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 70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28年7月15日新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約41年
構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 11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、駐輪場、ゴミ置場、 駐車場(3台、月額28,000円、空なし。)等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合：	有， 名称：スワンズシティ谷町モデルノ管理組合
	管理方式：	委託管理
	管理会社：	グローバルコミュニティ(株)
	管理形態：	巡回
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	① 修繕積立金： 13,838,200円 (令和6年7月31日 現在) ② 管理会社の回答書によると修繕計画は無しとのことである。 ③ 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。	

(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 (206号室) 開口部の方位： 南 (中間住戸)													
床 面 積	21.85㎡ (登記面積)													
間 取 り	1K													
仕 様	天 井	ビニールクロス等												
	床	フローリング等												
	内 壁	ビニールクロス等												
	設 備	電気・給排水等												
保守管理の状態	普通													
管理費等	<table> <tr> <td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr> <tr> <td>管理費</td><td>4,600円</td><td>4,600円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>4,300円</td><td>4,300円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>8,900円</td><td>8,900円</td></tr> </table> (令和7年5月31日 現在)			月額	滞納額	管理費	4,600円	4,600円	修繕積立金	4,300円	4,300円	合計	8,900円	8,900円
	月額	滞納額												
管理費	4,600円	4,600円												
修繕積立金	4,300円	4,300円												
合計	8,900円	8,900円												
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書参照。													
特 記 事 項	① 設備機器の作動状況は未確認である。 ② 目的建物内は概ね経年相応の汚損、劣化が見受けられた。													

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) エ(ア×イ×ウ)
360,000	21.85	0.75	5,900,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約9年

経済的残存耐用年数 約41年

観察減価 10%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 41\text{年} / (\text{経過年数} 9\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 41\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.75\end{aligned}$$

※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。

標準面地価格 (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)
987,000	1.00	439.44	0.97	$\frac{2,403}{173,110}$	5,840,000

ア 標準面地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪中央5-30

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準面地価格} \\ 926,000\text{円/㎡} & \times 107.7/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & = 987,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	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	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.02	0.99	1.00	1.00	1.01

イ 個別格差：

接面	規模	形状(※)	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

(※)北西角が欠けているがその程度は些少であり特段の減価要因には至らないものと判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合-3%が適切と判断した。

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)
5,900,000	5,840,000	0.96	11,270,000

ウ 個別格差：

※ 階層	※位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.96	1.00	1.00	1.00	0.96

※ 階層 : 2階 0.96

※ 位置 : 中間住戸 1.00

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)
747,000	0.96	21.85	15,669,000

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	大阪市中心部	大阪市中心部
構 造	RC造	RC造
階	13F/15F	6F/12F
面 積	約20㎡	約20㎡
建築時期	令和2年2月	令和1年11月
取引時点	令和6年11月	令和6年11月
取引形態	競売	競売
事例価格	876,000円/㎡	824,000円/㎡
その他	1K	1K

(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	876,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{105}$	722,000
B	824,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{108}$	771,000
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/㎡) 747,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考とし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ため、必ずしも想定した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 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,473 千円 (29.3%)	587 千円	7.0%	8,386 千円	419 千円	7,967 千円	0.74726	5,953 千円 (70.7%)	8,426 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	744	744	744	744	744	744
	共益費収入	72	72	72	72	72	72
	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	816	816	816	816	816	816
	空室損失	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	775	775	775	775	775	775
イ 支出	維持管理費	55	55	55	55	55	55
	修繕費	52	52	52	52	52	52
	公租公課	70	70	70	70	70	70
	損害保険料	11	11	11	11	11	11
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	188	188	188	188	188	188
	資本的支出	0	0	0	0	0	0
	総費用合計	188	188	188	188	188	188
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		23%	23%	23%	23%	23%	23%
エ 有効純収益		587	587	587	587	587	587
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		554	522	493	465	439	

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	11,270,000	1.00	11,270,000
② 比 準 価 格	15,669,000	1.00	15,669,000
③ 収 益 価 格			8,426,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	14,505,000		

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・円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
14,505,000	0.97	0.80	0.99	0	11,140,000

イ 市場性修正：過去の土地利用履歴による市場性の減退を考慮した。

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)：本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪中央5-30

所 在 : 大阪市中心区内久宝寺町3丁目10番「内久宝寺町3-2-7」
価 格 : 926,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線「谷町四丁目」駅南西方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 245㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 北 12.7m 市道
用途指定等 : 商業地域、防火地域
建蔽率80%・容積率400%
地域の概要 : 中層の事務所、マンション等の混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 201,702,000円 (土地: 敷地権割合 2403/173110)
3,631,000円 (建物)

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 大阪府中央区和泉町一丁目36番地1

建物の名称 スワンズシティ谷町モデルノ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和泉町一丁目36番1の206

建物の名称 206号

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 21.85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 大阪府中央区和泉町一丁目36番1

地 目 宅地

地 積 439.44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 173110分の2403



位置図

S = 1:7,000

最寄駅

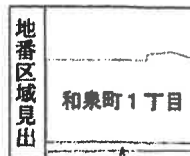
目的物件

地価公示標準地
大阪中央 5-30

1 62-1
62-5



(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 内久宝寺町
3丁目

請求部	所在	大阪市中央区和泉町一丁目				地番	36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。

(大阪法務局管轄)

令和7年2月27日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M83452

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年7月15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。

(大阪法務局管轄)

令和7年2月27日

東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図

家屋番号

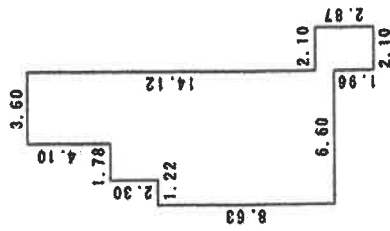
建物の所在

大阪市中央区泉町一丁目36番地1

建物図面

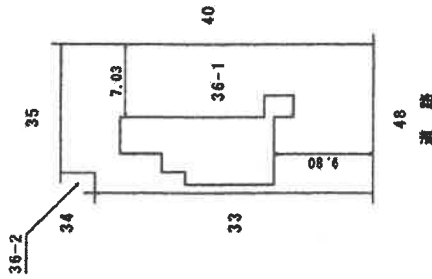
一棟の建物

1階



求積表			
1.22	x	8.63	= 10.5286
1.78	x	10.93	= 19.4554
3.60	x	15.03	= 54.1080
2.10	x	2.87	= 6.0270
計			90.1190

床面積 90.11 m²



作成者

28年7月12日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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。
(大阪法務局管轄)

(大阪法務局管轄)
令和7年2月27日

令和7年2月27日

東京法律局品川出張所

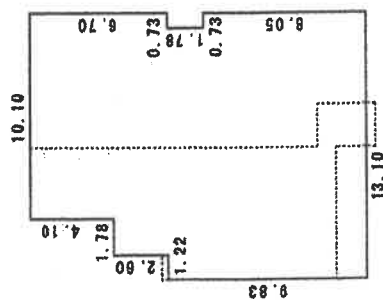
2013.02.28

A3をA4に縮小

各階平面圖

一棟の建物

11 總



英	漢	英
1 28	9 83	11 926
1 78	12 43	22 3854
9 373	16 53	154 8910
0 73	6 705	5 765
	8 05	199 7716
		計

床面積 199.77 m²

作成者

8年7月12日作成)

縮尺 1/250

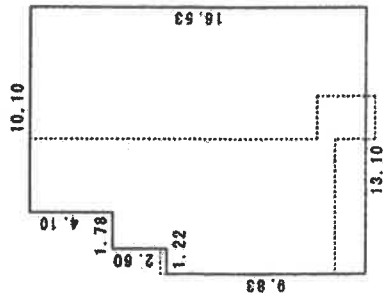
申請人

各階平面図

時報

大阪市中央区和泉町一丁目36番地1

2階、10階(各種国務)



1.22	×	9.83	=	11.936
1.78	×	12.43	=	22.154
10.10	×	16.53	=	166.930
				計 201.070

床面積 201.07 m²

尺 綰

1/250

登記年月日：平成28年7月15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。
(大阪法務局管轄)

令和7年2月27日

東京法務局品川出張所

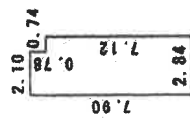
登記官

各階平面図

家屋番号
和泉町一丁目
36番1の206

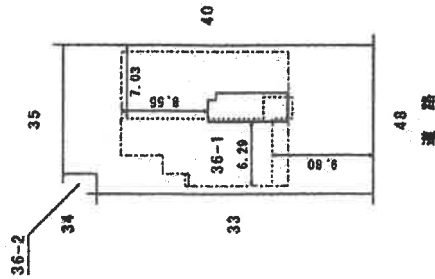
建物図面

建物の所在
大阪市中央区和泉町一丁目36番地1



求	積	数	
2.10	x	7.90	= 16.5900
0.74	x	7.12	= 5.2688
計			21.8588

床面積 21.85 m²



建物の存する部分 2階

縮尺
1/250

平成28年7月12日作成

縮尺
1/500

地図管理番号：M3454

(3/3)

A3をA4に縮小

間取略図

令和7年(ケ)100号

