

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
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) 本人	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
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) 代表者	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 ☐ 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区西三国一丁目 2 番地 3

建物の名称 サン三国マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西三国一丁目 2 番 3 の 1 1 0

建物の名称 1 1 0 号

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 65.20 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 大阪市淀川区西三国一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1653.66 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 417226 分の 5134



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】

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

【物件番号1】

本件建物北側増築部分につき、同部分の建物収去土地明渡義務を認める和解調書がある。

《 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 大阪市淀川区西三国一丁目 2 番地 3

建物の名称 サン三国マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西三国一丁目 2 番 3 の 1 1 0

建物の名称 1 1 0 号

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 65.20 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 大阪市淀川区西三国一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1653.66 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 417226 分の 5134



令和 6年(ケ)第 65号
令和 6年 4月 26日受理
令和 年 月 日提出
6.6.12

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 大阪市淀川区西三国一丁目 2 番地 3

建物の名称 サン三国マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西三国一丁目 2 番 3 の 1 1 0

建物の名称 1 1 0 号

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 65.20 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 大阪市淀川区西三国一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1653.66 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 417226 分の 5134



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大阪市淀川区西三国 1 - 2 - 3 5 - 1 1 0 サン三国マンション		
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店舗（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		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管 理 費 20,000円 修繕積立金 8,100円	令和 6 年 5 月 1 4 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	関西共同管理株式会社		
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 ） ☐ （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

その他の事項

1 表札等の表示

表札及び集合郵便受けの表示なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について

(1) 敷地権の目的たる土地（符号1）は、目的建物の存在する「サン三国マンション」及び変電設備用倉庫等の付帯施設の敷地部分となっている。また、敷地の南西部分に電柱が設置されている。

(2) 敷地権の目的たる土地（符号1）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) 目的建物内部は、汚れ、変色及び疵が見られ、経年相当の損耗がある状況であった。

(3) 登記記録では「昭和49年月日不詳増築」として床面積が65.20㎡であるところ、課税資料では新築時の占有面積は51.34㎡となっている。

4 敷地権の持分割合について

目的建物の増築部分につき床面積の増築登記がなされているが、敷地権たる土地の持分割合は変更されていない。

5 訴訟提起等

管理会社から提出された大阪地方裁判所昭和49年（ワ）第5103号事件の和解調書正本の写しによれば、目的建物及び敷地権の目的たる土地（符号1）に関し、訴訟が提起され、昭和50年4月28日に和解で終局している。請求は、敷地権の目的たる土地の共有者である原告が、目的建物で店舗を営業していた被告に対し、被告が増築した目的建物北側の増築部分（約18.13㎡）を収去し、増築部分にかかる土地を明け渡すよう求めたものである。

和解の要旨は次のとおり。被告が代表取締役を務める利害関係人会社が増築部分の建物収去土地明渡義務を認め、原告は、昭和56年3月31日まで明渡義務を猶予する。利害関係人会社は、明渡期限経過後も土地の使用を希望するときは原告らとの協議を申し入れることができるが、協議が調わないときは前記明渡期限に土地を明け渡す。利害関係人会社は、原告らに対し、解決金100万円及び昭和49年4月1日から土地明渡済みまで毎月5千円の賃料相当損害金を支払う。昭和51年度以降の賃料相当損害金の増額について毎年度末に協議する。

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
管理会社担当者	サン三国マンション管理組合は、目的建物の北側増築部分について、訴訟上の和解により原状復帰がされるものと考えています。同増築部分は、大規模修繕工事の対象となりませんし、損傷があっても何ら修繕は行いません。なお、増築の登記は、平成2年6月に当時の所有者が何らの承諾なく行ったものです。 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

(調査の経過用)

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5月1日 15:30-15:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年5月1日 15:55-16:15	大阪市役所	道路等調査
令和6年5月1日 16:30-17:00	梅田市税事務所	家屋等調査
令和6年5月2日	当庁	管理会社宛照会書送付
令和6年5月2日 16:20-16:45	物件所在地	物件及び占有確認、管理人と面談
令和6年5月10日 9:05-9:10	物件所在地	物件確認
令和6年5月31日 14:20-14:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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、解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年5月31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。

☐

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5月2日 大阪法務局北出張所

獎品如下

(6 枚目)

164545

各階平面図

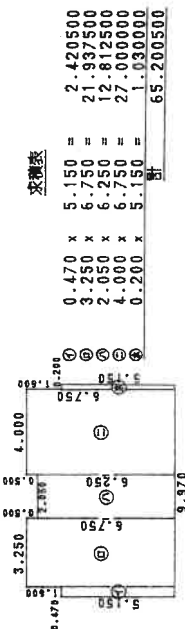
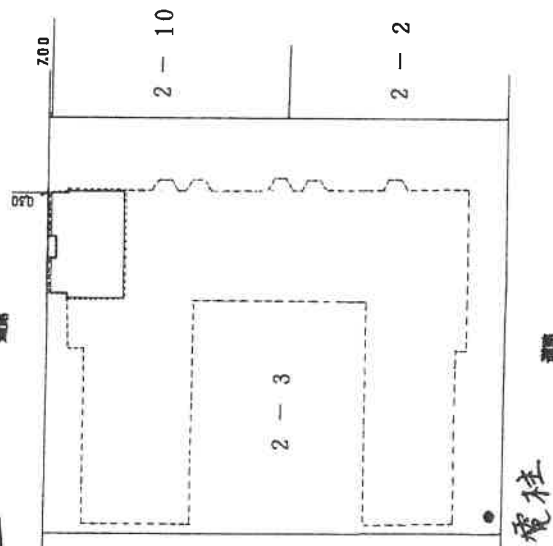
建各階平面圖

412.6.13

家屋番号 西三国1丁目
2番3の110

建物の所在
大阪市淀川区西三国1丁目2番地3

区分建物

床面積 65.20m²

霍柱

土家屋調
作者

年 6 月 15 日 (第 10)	縮 尺 $\frac{1}{250}$
-------------------	---------------------

申請人

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

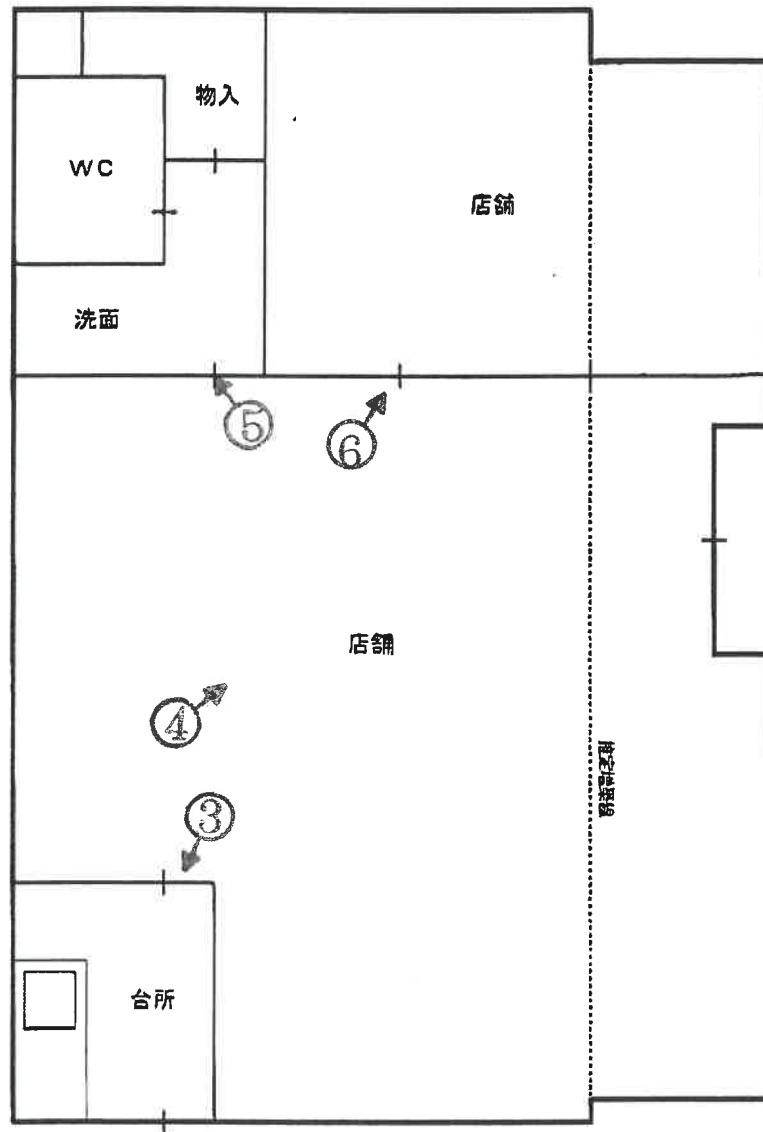
家庭調査士会)

A 4判に縮小

請求番号：5-2

$$\overline{(2/2)}$$

間取略図



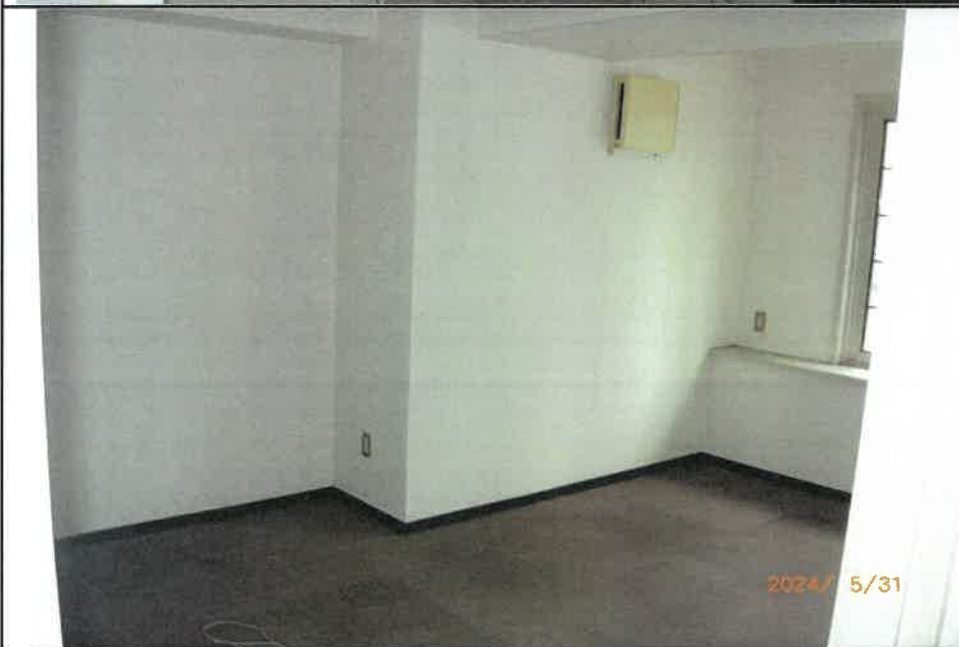
	① 目的建物の所在する マンション
	②
	③



④



⑤



⑥

令和6年（ケ） 第65号

令和6年5月31日 現地調査

令和6年6月25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

中 野 聡

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 7,510,000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	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・現状の専有面積（65.20㎡）は、昭和49年頃に増築されたものであるが（増築部分はおよそ21%と推定される。）、この増築に関しては、当時の管理組合が合意したものではなかったため、訴訟が提起され、その後、昭和50年4月28日に和解が成立している。和解の内容において、増築部分の収去と土地の明け渡しが定められているほか、明け渡し期限までの土地使用に関する事項が定められている。 ・敷地権の目的である土地について、地積測量図は存しないが、土地区画整理事業による換地確定図をもとに現地等にて概測したところ、登記面積と概ね一致した。		

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	大阪メトロ御堂筋線 東三国駅 西方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の共同住宅、営業所、店舗、一般住宅等が混在する地域。	
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1種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	—
画地条件	規模	1,653.66㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約38m・奥行約43m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	北側	幅員約16m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	南側	幅員約6m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7階建の店舗付共同住宅の敷地
	東側	共同住宅等
	西側	共同住宅
	南側	道路
	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、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、汚染の有無等は不明である。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	敷地内に電柱あり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サン三国マンション	
建物の用途	店舗付共同住宅 (総戸数 89戸) ※店舗は5戸	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	昭和48年11月10日新築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約9年
構 造	鉄筋コンクリート造・陸屋根・7階建	
仕 様 (分譲時資料より)	屋 根	アスファルト防水等
	外 壁	モルタル等
	その他	駐車場は12台(分譲は7台。賃貸は月額10,000～12,000円/台)。調査日現在空きなし。
設 備 等	エレベーター, 駐輪場, メールボックス等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: サン三国マンション 管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 関西共同管理 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: 26,533,624円(令和6年4月30日現在) ・調査日現在大規模修繕工事の予定はないとのこと(2023年2月に実施済みとのこと。管理会社からの回答による。) ・建築確認あり、検査済証あり(台帳記載事項証明書より。) ・目視の限度において、有害物質(アスベスト含有建材等)の使用の有無等は不明。建築年・構造等よりその使用を否定できない(詳細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 (110号室) 開口部の方位：北側	
床 面 積	65.20㎡ (登記面積)	
間 取 り	店舗	
仕 様	天 井	クロス貼等
	床	合成樹脂等
	内 壁	クロス貼等
	設 備	台所等
	その他	—
保守管理の状態	壁面・床等に汚れ、変色、疵、破損等が見られた。概ね経年相当の劣化であると推察される。	
管 理 費 等	管 理 費	20,000 円(月額)
	修繕積立金	8,100 円(月額)
	滞 納 額	なし (令和6年5月14日現在)
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。 ・増築部分については、大規模修繕の対象外で補修も行われなかったこと。 ・増築部分に対応して、土地の持分割合の変更は行われていない。 ・課税上の床面積は、65.86㎡となっている。	

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、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)
320,000	65.20	0.18	3,756,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約51年

経済的残存耐用年数 約9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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年} / (\text{経過年数} 51\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.18\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、管理状況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)
353,000	1.03	1,653.66	0.97	$\frac{5,134}{417,226}$	7,177,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪淀川-10

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 285,000\text{円/㎡} & \times 103.0/100 & \times 100/104 & \times 100/80 & = 353,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

※ 接道方位：南

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.94	1.02	0.85	0.98	0.80

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	1.00	1.00	1.03

※ 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 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)
3,756,000	7,177,000	0.95	10,386,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度※	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95

※ 内装等による業種限定

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)
277,000	0.95	65.20	17,157,000

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	大阪市東淀川区東中島1丁目	大阪市旭区新森1丁目
構 造	S造	RC造
階	4F/11F	1F/6F
面 積	約21㎡	約51㎡
建築時期	昭和50年7月	昭和49年3月
取引時点	令和5年6月	令和6年1月
取引形態	売買	売買
事例価格	260,000円/㎡	296,000円/㎡
その他	店舗	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	260,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{80}$	271,000
②	296,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	282,000
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/㎡)	277,000

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 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 8.0%	ク(カ×キ)	
ア 4,361 千円 (33.4%)	イ 1,208 千円	ウ 9.0%	エ(イ÷ウ) 13,422 千円	オ 671 千円	カ(エーオ) 12,751 千円	キ 0.68058	ク(カ×キ) 8,678 千円 (66.6%)	ケ(ア+ク) 13,039 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	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	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	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
	空室損失	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596
イ 支出	維持管理費	240	240	240	240	240	240
	修繕費	97	97	97	97	97	97
	公租公課	41	41	41	41	41	41
	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	388	388	388	388	388	388
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	888	388	388	388	388	388
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		708	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208
オ 複利現価率 (割引率8.0%)		0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	
カ 有効純収益の現価		656	1,036	959	888	822	

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。

	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	10,386,000	1.00	10,386,000
② 比 準 価 格	17,157,000	1.00	17,157,000
③ 収 益 価 格			13,039,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	15,656,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、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
15,656,000	0.60	0.80	1.00	0	7,510,000

イ 市場性修正：アスベスト含有建材使用の可能性、増築部分の収去可能性、建物品等による需要減退の可能性を考量した。

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：本件では不要と判定。

オ 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 大阪淀川-10

所 在 : 大阪市淀川区東三国4丁目14番9 「東三国4-14-8」
価 格 : 285,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ御堂筋線 東三国駅 西方 約260m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 109㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南: 約4m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%), 準防火地域
地域の概要 : 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 272,463,000円 (土地:2番3, 持分:5146/417226)
1,744,000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 大阪市淀川区西三国一丁目2番地3

建物の名称 サン三国マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西三国一丁目2番3の110

建物の名称 110号

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 65.20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 大阪市淀川区西三国一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 1653.66平方メートル

(敷地権の表示)

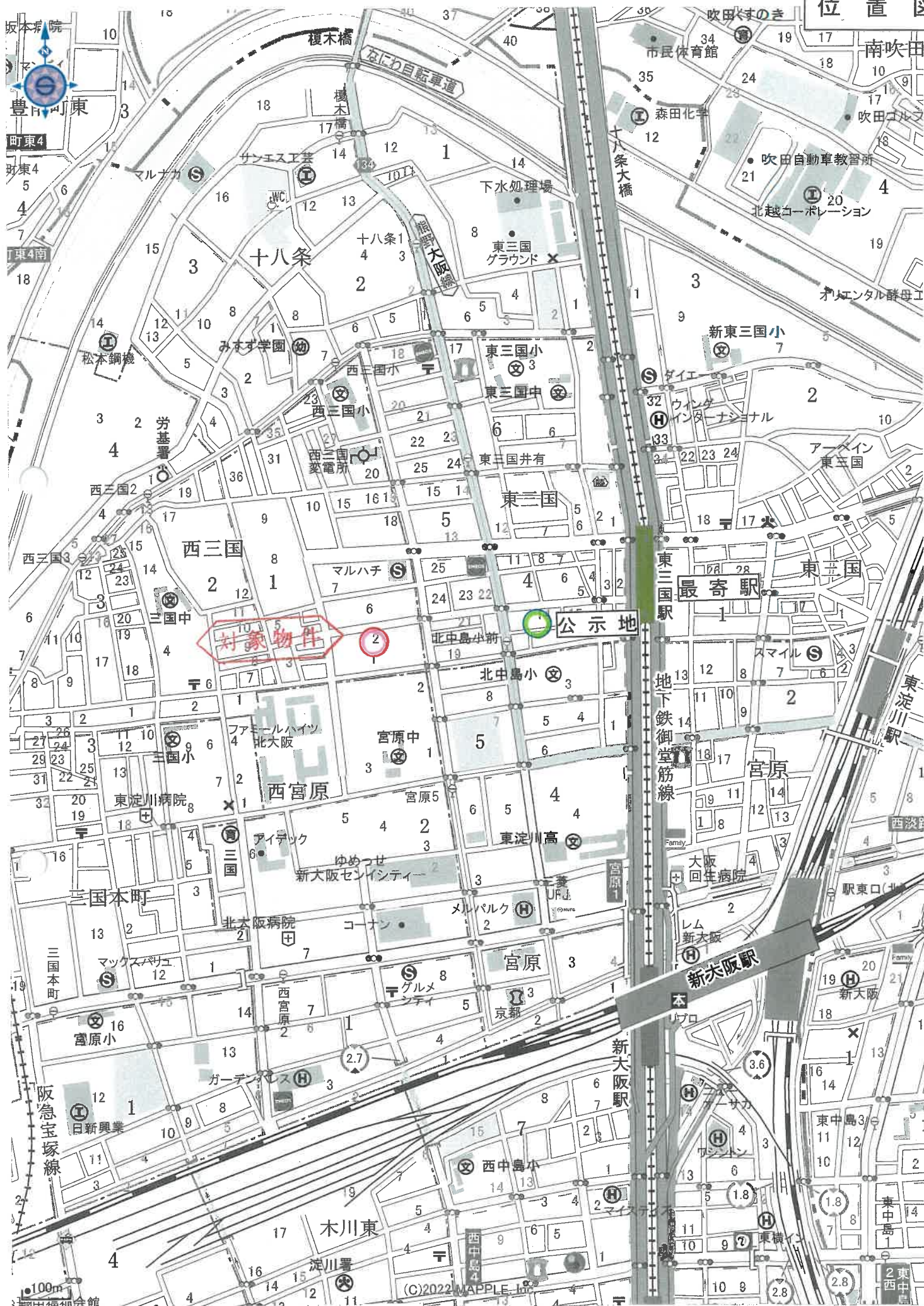
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 417226分の5134



位置図



100m
1:10,000 相当

(株)マッフル スーパーマッフルデジタル 23

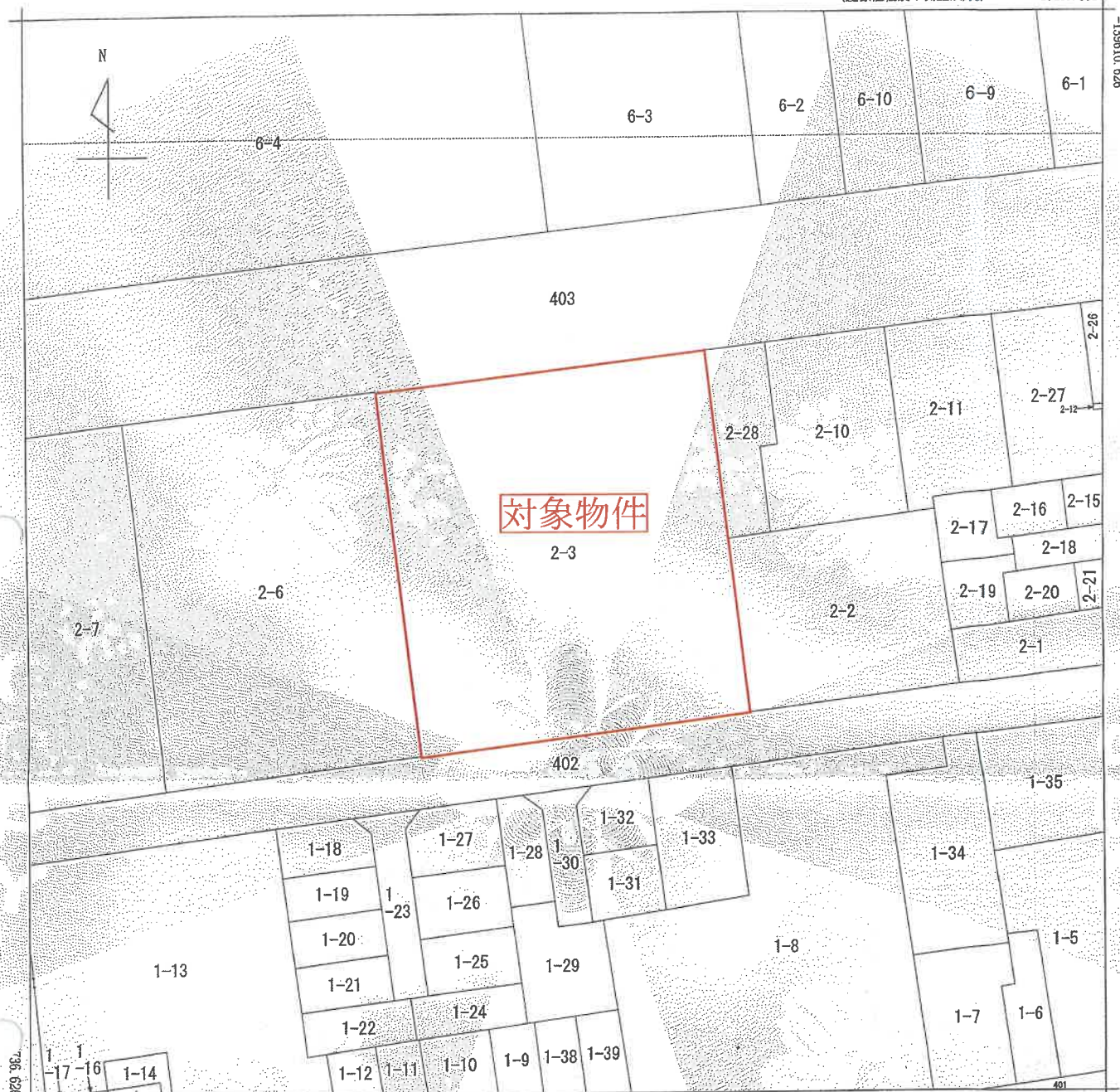
13

地図上の1センチは 約 100 メートル

1 1-15

(座標値種別：測量成果)

-46409.332



-46534.332

(座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出し

西三国1丁目

請 求 部 分	所 在	大阪市淀川区西三国一丁目					地 番	2番3		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年8月				備 付 年 月 日 (原図)	平成21年10月9日			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。

（大阪法務局北出張所管轄）

令和6年2月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

登記年月日：平成26年6月18日

164545

各階平面図

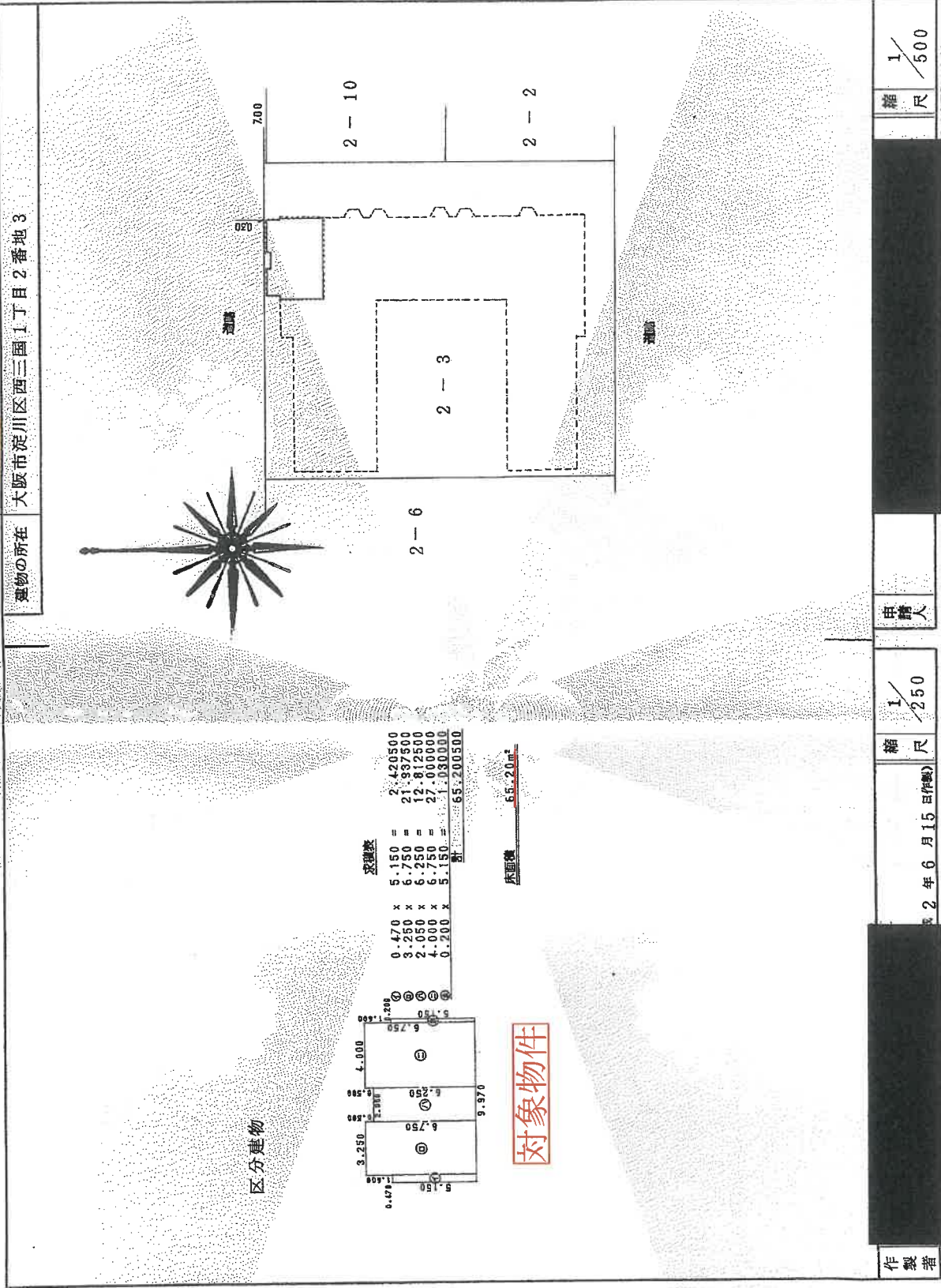
建物図面

各階平面図 H12.6.18

西三國1丁目
2番3の110

家屋番号

建物の所在
大阪府淀川区西三國1丁目2番地3



縮尺
1/500

縮尺
1/250

2年6月15日(作製)

申請人

作製者

大阪府土地家屋調査士会

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。
(大阪府法務局北出張所(管轄))

令和6年2月16日

東京法務局中野出張所

登記官

(2/2)

請求番号：25-2

A4判に縮小

164558

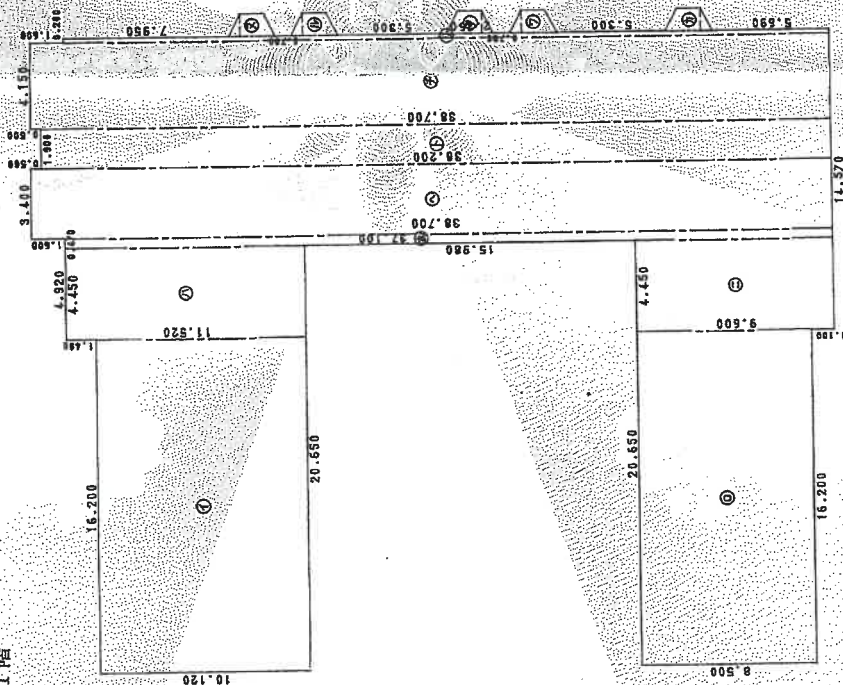
各階平面圖

2-3-100

5

2-3-174

階



一棟の建物

ॐ नमो भगवते वासुदेवाय

文種彙編

[illegible]床面積 794.60m²

作製者

1/250
縮尺

1	250
糖	斤

申請人

題 記

~~I~~

(大阪十地家屋調査士会)

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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和6年2月16日 東京法務局中野出張所

令和6年2月16日

東京法務局中野出張所

2000년 12월 14일

請求番号：25-2

 $(1/2)$

A4判に縮小

間取略図

