

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)	住 所 (フリガナ)
	氏 名 (印)
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 「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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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 (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

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 「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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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11月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年12月 9日 午前 9時30分 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 場 所	令和 7年12月22日 午前10時00分 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11月11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	1,300,000 1,040,000	一括	260,000	23,661	5,904
1	700,000				
2	600,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区巽中二丁目

地 番 249番2

地 目 宅地

地 積 468.33平方メートル

共有者 A 持分31分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区巽中二丁目249番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積	1階	307.22平方メートル
	2階	308.08平方メートル
	3階	308.08平方メートル
	4階	227.20平方メートル
	5階	146.32平方メートル
	6階	22.57平方メートル
	地下1階	135.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 巽中二丁目249番2の30

建物の名称 529

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 24.86平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 6月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 大阪市生野区巽中二丁目
地 番 249番2
地 目 宅地
地 積 468.33平方メートル

共有者 A 持分31分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区巽中二丁目249番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
床 面 積
1階 307.22平方メートル
2階 308.08平方メートル
3階 308.08平方メートル
4階 227.20平方メートル
5階 146.32平方メートル
6階 22.57平方メートル
地下1階 135.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 巽中二丁目249番2の30
建物の名称 529
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 24.86平方メートル
所有者 A



令和 6年(ケ)第 568号
令和 7年 3月12日受理
令和 年 7.6.-6 日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 大阪市生野区巽中二丁目

地 番 249番2

地 目 宅地

地 積 468.33平方メートル

共有者 A 持分31分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区巽中二丁目249番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積	1階	307.22平方メートル
	2階	308.08平方メートル
	3階	308.08平方メートル
	4階	227.20平方メートル
	5階	146.32平方メートル
	6階	22.57平方メートル
	地下1階	135.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 巽中二丁目249番2の30

建物の名称 529

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 24.86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	大阪市生野区巽中2丁目22番19号 辰己マンション529号室		
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	☒ 下記のとおり 管理費 不明 修繕積立金 不明	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計	☒ 不明
管理費等照会先	見当たらず		
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

- (1) 表札表示 なし
- (2) 郵便受け表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を公図、地積測量図及び建物図面（各階平面図）を参考に概測すると形状は土地建物位置関係図とほぼ一致した。
- (2) 目的土地（物件1）は目的建物の所在するマンション「辰巳マンション」の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内は以下の理由で空き家と思料される。
 - ア 目的建物内には動産が全く存在しなかったこと
 - イ 電気メーターが無計量であること
- (3) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (4) 廊下にはトイレの便器付近から水が漏れだしたような跡があった。トイレの壁にかびのような黒ずみが存在した。キッチンの壁の壁紙が一部剥がれていた。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和7年3月12日、A宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
- (2) 目的建物を訪問したところ、株式会社KIAと書かれた封筒が存在したことから、当該株式会社に連絡したところ、4枚目記載の陳述を得た。
- (3) 本件は、土地については、A持ち分31分の1の売却である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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
■なんば市税事務所職員	課税面積と公簿上の面積にずれがあるのは、課税面積には共用部を含めているからです。
■目的建物が含まれるマンションの別の部屋の住人	目的建物が含まれるマンションの1階から3階までは賃貸物件であり、4階以上の部屋は分譲タイプです。私はその賃貸部分に住んでいます。賃貸部分は、Bが大家ですので、Bが4階以上の管理費等に関して何か知っているかもしれません。
■株式会社K I Aの従業員	以前、目的建物の管理を弊社に任せてほしいという書類を目的建物に投函しましたが、Aと話ができず、結局、目的建物を管理することはありませんでした。
■Bの親族	目的建物が含まれるマンションは当初から管理組合は存在しません。管理費等も徴収していません。4階以上は誰が住んでいるのかもわかりませんし、もちろん、4階以上の共用部の管理もBは行っておらず、誰がどのように管理しているかは全くわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

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

(5枚目)

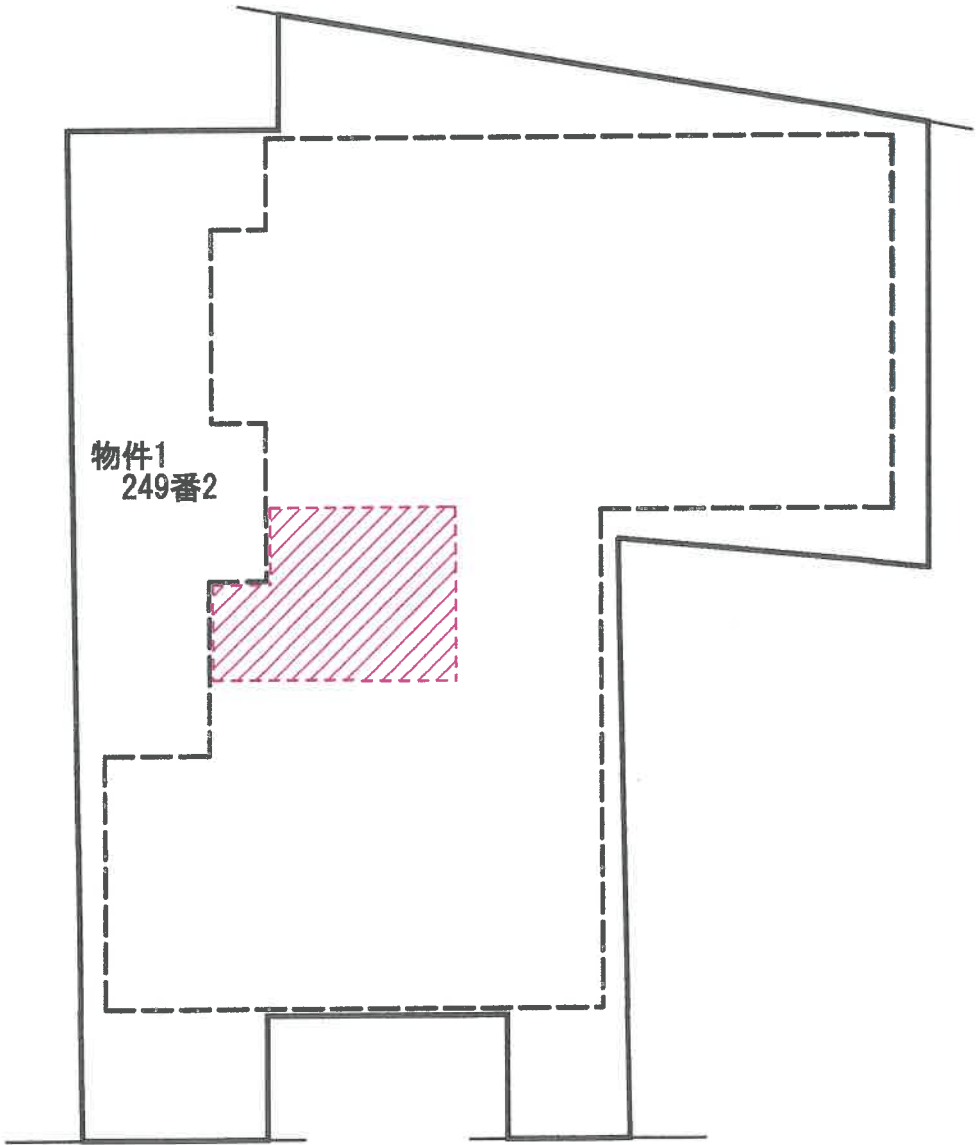
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月12日 9:10-9:20	中之島図書館	物件確認
7年3月12日	執行官室	照会文書送付(A)
7年3月13日 9:50-10:20	物件所在地	物件及び占有確認
7年3月13日 10:20-10:25	執行官室	電話照会(株式会社K I A)
7年3月14日 15:05-15:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年3月14日 16:15-16:30	なんば市税事務所	課税台帳調査
7年3月18日 9:15-9:30	大阪市役所	道路等調査
7年3月21日	執行官室	照会文書送付(株式会社K I A)
7年4月7日 13:00-13:45	物件所在地	解錠による立入調査(評価人帯同)、目的建物が含まれるマンションの住人と面談、B宅訪問
7年4月16日 11:35-11:45	物件所在地	管理会社調査(B宅に照会文書投函)
7年5月23日 10:48-10:52	執行官室	電話照会(Bの親族)
(特記事項) ■ 令和 7年 4月 7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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第568号

◀○ 写真撮影位置方向



道 路

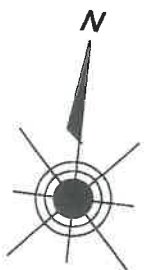
物件2 目的専有部分 家屋 番号 巽中二丁目249番2の31
建物の名称 529（建物の存する部分 5階）

物件2 一棟の建物（1階部分）

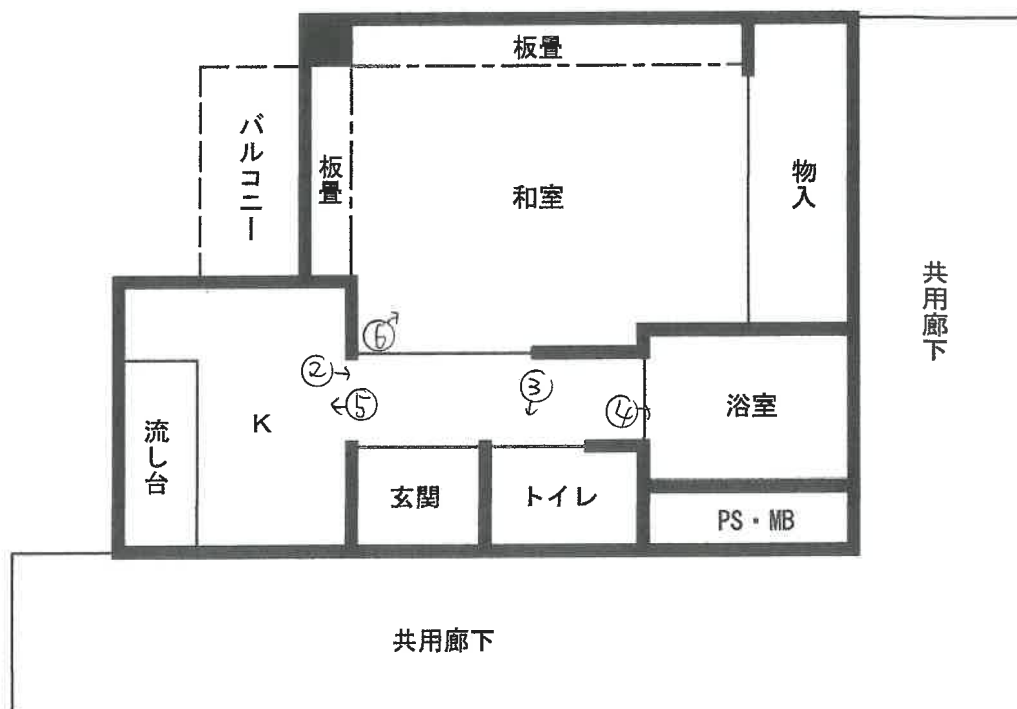
間取略図

令和6年（ケ）第568号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



①目的建物が含まれるマンション



②廊下の床のしみ



③トイレの壁の黒ずみ



④



⑤



⑥



求意見書

小林 敬 一 殿

令和 7年 8月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 3 年 9 月 9 日

評価人

小孩 敬一

印



物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区巽中二丁目

地 番 249 番 2

地 目 宅地

地 積 468.33 平方メートル

共有者 A 持分 31 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区巽中二丁目 249 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

床 面 積	1 階	307.22 平方メートル
	2 階	308.08 平方メートル
	3 階	308.08 平方メートル
	4 階	227.20 平方メートル
	5 階	146.32 平方メートル
	6 階	22.57 平方メートル
	地下 1 階	135.02 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 巽中二丁目 249 番 2 の 30

建物の名称 529

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 24.86 平方メートル

所有者 A

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,000,000	700,000	0
2	850,000	600,000	0
1, 2	1,850,000	1,300,000	一括
(備 考)			



令和 6 年 (ケ) 第568号
令和7年4月7日 現地調査
令和7年5月30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

小 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,850,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,000,000円
物件 2	金 850,000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	下記「特記事項」欄参照
2	(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	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	◇地積について 法務局に地積測量図が備え付けられているが、残置計算されており、直接測量されていない。 この点、現況を調査すると概ね登記数量と一致した。 ただし、あくまでも限定された範囲内における調査のため、詳細を把握するためには別途専門家による測量が必要なものと思料する。 ◇筆界について 前述のとおり、近時に測量された資料がないため、筆界が不明瞭であった。 外観上、隣地に互いにはみ出し合っているように見えた。 詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。		
2	◇物理的状況について 一棟建物の外壁に設置されている配管等について、南側隣接建物と接続していた。		

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	OsakaMetro千日前線 (別添「位置図」参照)			北異 駅 南西方 道路距離 約490m
付近の状況	市道「巽田島長瀬線」沿道にある中高層店舗付共同住宅や店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。			
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)	範囲	都市計画道路「新庄大和川線」から西側25mまでの範囲		左記以外の範囲
	都市計画区分	市街化区域		同左
	用途地域	準工業地域		同左
	建ぺい率	60%		同左
	容積率	300%		200%
	防火規制	準防火地域		同左
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 水害ハザードマップ浸水想定区域		同左
画地条件	規模	468.33㎡		
	形状	不整形		
	間口・奥行	間口 (南側)約4.9m・約2.8m, 奥行約 18 m		
	高低差等	約1.5m高位接面		
接面道路の状況	南側	幅員約 17.9 m 市道 巽田島長瀬線 (建築基準法第42条1項5号)		
	接道状況	中間画地		
土地の利用状況等	現況	物件2 (マンション) の敷地		
	東側	店舗、医院 等		
	西側	駐車場		
	南側	道路		
	北側	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 (処理区域内)		
	(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	目的土地の閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、田の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的土地は医院の敷地や田等であったと見られる。 目的土地上の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。また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、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、土壌汚染調査機関による調査を要する。			
特記事項	◇法定容積率について 敷地が所在する範囲に指定されている容積率を敷地面積により按分計算した数値となる。			
	◇その他 P.2「特記事項」欄に記載のとおり。			

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	通称「辰己マンション」	
	共同住宅・店舗 [総戸数 26 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48年4月20日 新築
	経過年数	約52年
	経済的残存耐用年数	約0年
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタルリシン吹付
	その他	-
設 備 等	駐車場；無 エレベーター；無、オートロック；無	
建物の品等	下位品等	
管理の形態等	管理組合： 無 管理方式： ※活動している管理組合が認められなかった。 管理会社： - 管理形態： -	
管理の状況	不良	
特 記 事 項	◇修繕積立金： なし ◇主な大規模修繕計画 特になし ◇アスベストの使用可能性 専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。しかし、流通量の多い時期に建築されており、使用可能性は否定できない。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。 ◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)される前に建築確認を取得した建物である。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 済 ※但し、建築台帳の記載内容のみのため詳細不明。 ・ 検査済証； 有 ◇その他 ・ 管理組合に関する事項 前述のとおり、活動している管理組合が認められなかった。 ・ その他については、P.2「特記事項」欄に記載のとおり。	

(2) 専有部分の概要

(物件 2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階 (529号室) 角部屋 開口部の方位：西向き	
床 面 積	24.86㎡ (登記面積)	
間 取 り	1DK	
仕 様	天 井	和風プリント合板、合板 等
	床	畳、フローリング 等
	内 壁	クロス、タイル 等
	設 備	トイレ、風呂（シャワー無）、流し台 等
	その他	なし
保守管理の状態	やや不良 ※下記「特記事項」欄参照。	
管 理 費 等	管 理 費	なし
	修繕積立金	なし
	滞 納 額	なし
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇保守管理の状態について 主に以下の損耗が見られた。 ・トイレ周辺の床に水漏れ跡が見られた。 ・トイレの内壁にカビが発生していた。 ・トイレ周辺で異臭がした。	

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、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積等 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	300,000	24.86	0.04	298,000

イ 専有面積等：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約52年
経済的残存耐用年数	約0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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 52 \text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04\end{aligned}$$

※観察減価は、中古建物に係る市場の特性や一棟建物の保守管理の状態、はみ出し可能性等を考慮して査定した。

2 土地共有持分価格

土地共有持分の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	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 利用権 の種類 カ	土地共有持分 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
1	225,000	0.90	468.33	0.90	$\frac{1}{31}$	1.00	2,753,000
合 計							2,753,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 生野(府)5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 298,000\text{円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/131 & = & 225,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.04	1.20	1.05	1.31

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	0.90	1.00	0.90

※形状：不整形 0.90

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。

カ 土地利用権の種類： 所有権

3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

（物件2）

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）
2,753,000	298,000	0.92	2,807,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00	1.02	1.00	0.90	0.92

※ 階層： 5階 1.00

位置： 西向き・角部屋 1.02

品等程度： 概ね標準的 1.00

その他： 保守管理の状態 0.90

※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(円) （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	2,753,000	0.40	1,101,000
合 計			1,101,000

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	2,753,000	-1,101,000	1,652,000	0.5415
2	298,000	1,101,000	1,399,000	0.4585
合 計			3,051,000	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)
100,000	0.92	24.86	2,287,000

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	大阪市生野区巽北一丁目	大阪市生野区巽南五丁目
構 造	R C 造	R C 造
階	3 F / 11 F	3 F / 4 F
面 積	約14㎡	約37㎡
建築時期	昭和46年5月	昭和52年4月
取引時点	令和6年3月	令和5年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	126,493円/㎡	107,066円/㎡
その他	1 R	2 D K

(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	126,493	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	101,000
②	107,066	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{115}$	98,000
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/㎡)	100,000

イ 個別格差

前記 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

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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	複利 現価率 割引率 8.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
428 千円 (21.1%)	223 千円	9.0%	2,478 千円	124 千円	2,354 千円	0.68058	1,602 千円 (78.9%)	2,030 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	300	300	300	300	300	300
	共益費収入	60	60	60	60	60	60
	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	360	360	360	360	360	360
	空室損失	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	324	324	324	324	324	324
イ 支出	維持管理費	36	36	36	36	36	36
	修繕費	32	32	32	32	32	32
	公租公課	30	30	30	30	30	30
	損害保険料	3	3	3	3	3	3
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	101	101	101	101	101	101
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	601	101	101	101	101	101
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		-277	223	223	223	223	223
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		-256	191	177	164	152	

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)
2,807,000	2,287,000	2,030,000	2,313,000

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	2,313,000円 × 0.5415 ÷ 1,252,000円
2	2,313,000円 × 0.4585 ÷ 1,061,000円

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。

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	1,252,000	－	1.00	0.80	－	－	1,000,000
2	1,061,000	1.00	1.00	0.80	1.00	0	850,000
一括価格（合計）							1,850,000

イ 占有減価：

本件の場合減価不要。

ウ 市場性修正：

地域における類似の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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）：

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 生野(府)5-2

所 在 : 大阪市生野区巽北四丁目83番3 「巽北4-4-24」

価 格 : 298,000円/㎡

位 置 : OsakaMetro千日前線 北巽 駅 東方 約60m (道路距離)

価格時点 : 令和 6 年7月1日

地 積 : 572㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 南 18 m 府道、背面道

用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80% 容積率 300%) , 準防火地域

地域の概要 : 店舗、店舗兼マンション、銀行等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 51,729,000円 (敷地全体、持分1/31)

物件2 : 1,412,000円

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 間取略図

(鑑第 R07 - 011)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市生野区巽中二丁目
地 番 249番2
地 目 宅地
地 積 468.33平方メートル
共有者 A 持分31分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区巽中二丁目249番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
床 面 積
1階 307.22平方メートル
2階 308.08平方メートル
3階 308.08平方メートル
4階 227.20平方メートル
5階 146.32平方メートル
6階 22.57平方メートル
地下1階 135.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 巽中二丁目249番2の30
建物の名称 529
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 24.86平方メートル
所有者 A



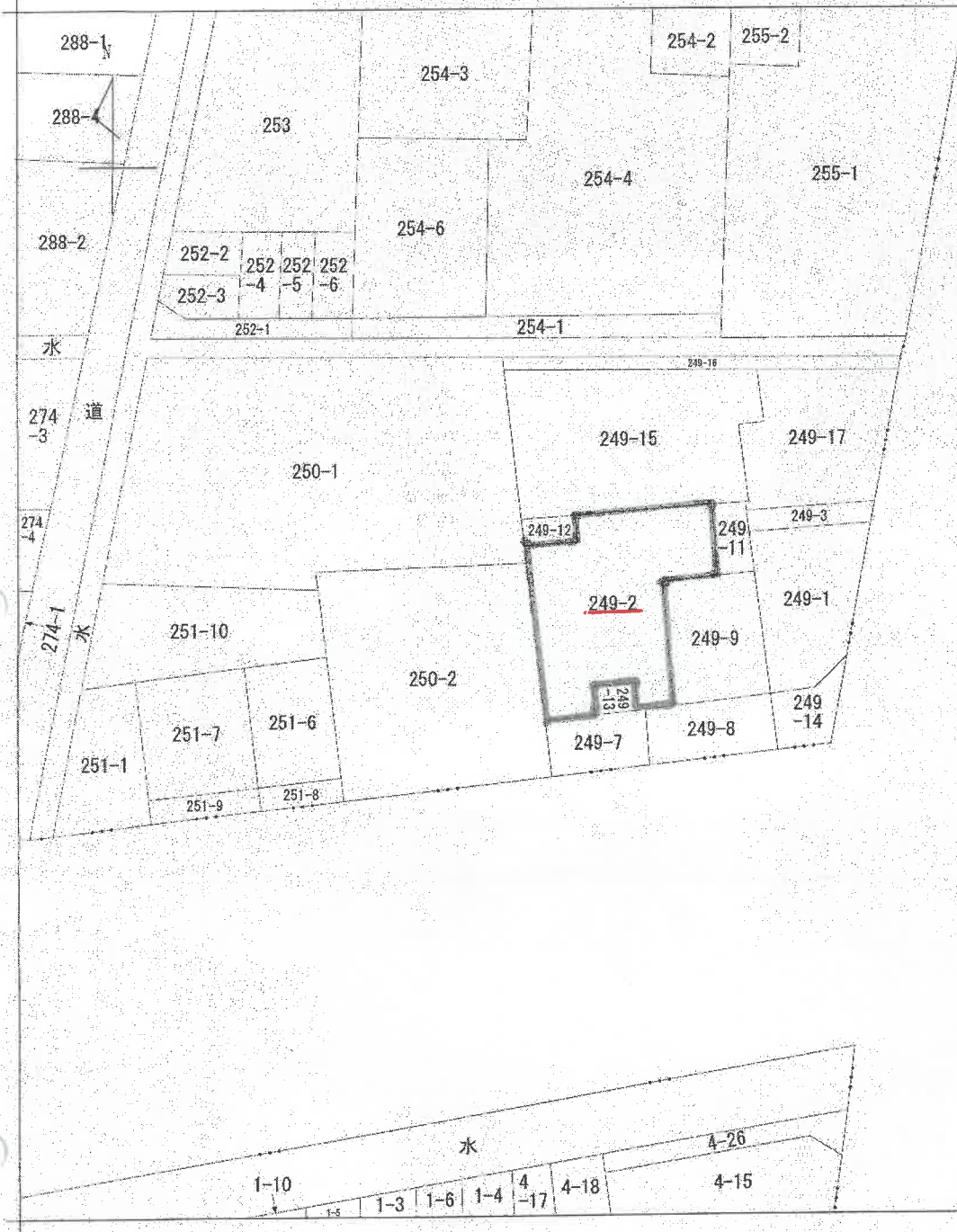
位置図



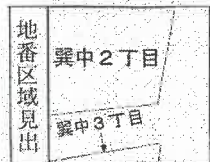
1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約 100 メートル

印刷中心は 東経 135度33分13秒 北緯 34度38分55秒



(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	大阪市生野区異中二丁目				地番	249番2			
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			
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。

令和6年12月10日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

登記年月日：昭和49年6月1日

110781

建物階平面図

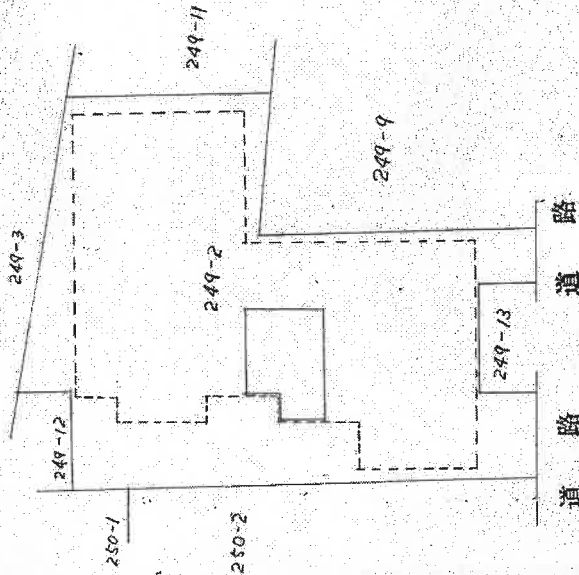
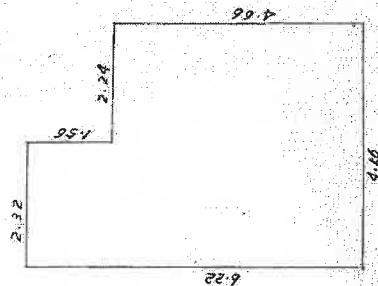
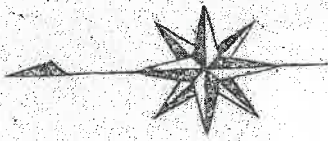
家屋番号	築中2丁目 249-2-30
建物の所在	大阪市生野区築中2丁目 249-2-30 地2

第 529 号室

5 階部分

各階平面図 $S = 1/100 M$

建物図面 $S = 1/300 M$



求積表

$2.32 \times 6.22 = 14.4304$
 $2.24 \times 4.66 = 10.4384$
合計 = 24.8688 M^2

縮尺 1/

(捺印)

作製年月日
昭和四十九年五月式
作製者
申請人

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12月10日 大阪法務局 国土審判部 登記官

登記官

間取略図

