

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。	
陳述	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

- 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。
- 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。
- 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□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

- 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す。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。
- 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□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 高 崎 幸 次

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	日 時 令和 7年12月 9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12月22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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	29,760,000 23,808,000		5,960,000	129,463	28,838



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市此花区島屋六丁目416番地

建物の名称 ルナタワー・ハリウッドプレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島屋六丁目416番の1106

建物の名称 1106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 86.22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 大阪市此花区島屋六丁目416番

地 目 宅地

地 積 3535.09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 1915933分の8882



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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】

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 大阪市此花区島屋六丁目416番地

建物の名称 ルナタワー・ハリウッドプレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島屋六丁目416番の1106

建物の名称 1106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 86.22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 大阪市此花区島屋六丁目416番

地 目 宅地

地 積 3535.09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 1915933分の8882



令和 7年(ケ)第 219号
令和 7年 7月 11日受理
令和 年 月 日提出
7.8.14

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 大阪市此花区島屋六丁目416番地

建物の名称 ルナタワー・ハリウッドプレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島屋六丁目416番の1106

建物の名称 1106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 86.22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 大阪市此花区島屋六丁目416番

地 目 宅地

地 積 3535.09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 1915933分の8882



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市此花区島屋6丁目2番14-1106号 ルナタワー・ハリウッドプレイス		
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(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	☒ 次のとおり 管理費 14,720円 修繕積立金 17,130円	令和7年7月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年12月分～R7年7月分 計254,800円 ☐ 不明	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
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 なし
集合郵便受け 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は、目的建物の存在するルナタワー・ハリウッドプレイス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) 敷地権の目的たる土地は、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、LDK及び北側洋室のフローリングの損傷やLDK入り口の建具の損傷が見られるほかは経年相応の状態である。また、目的建物内に動物臭が感じられる。
 - (3) 目的建物内には一切の動産が存置されていない。
- 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。
- 5 課税証明書（家屋）記載の構造欄の外2棟は、いずれも駐車場である。
- 6 管理費等以外に所有者が負担するものとして水道料があり、滞納額は、令和7年7月24日時点で合計16,456円（令和6年12月分から令和7年7月分）である。また、同日時点の遅延損害金が合計14,616円ある。
- 7 所有者に対する照会について、住民票上の住所宛に送付した照会書は還付され、初回臨場時に目的建物の玄関扉に挟み込んだ照会書は立入調査時にそのままの状態が残されていた。

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

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7月14日	執行官室	所有者照会、ライフライン調査（各郵送）
令和7年7月14日 16:15 - 16:20	淀川区西中島5	管理会社照会（持参）
令和7年7月15日 9:10 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年7月15日 9:25 - 9:30	大阪市役所	道路調査
令和7年7月18日 16:25 - 16:30	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年7月18日 16:45 - 17:00	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年8月1日 14:00 - 14:45	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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年8月1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

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7年7月15日 大阪法務局北出張所

令和7年7月15日

大阪法務局北出張所

登記簿

(5枚目)

請求番号：15-2

各階平面図 835802

835802

平成21年3月10日登記

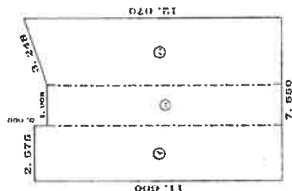
家屋番号
島屋6丁目
416番の1106

建物の所在
大阪市此花区島屋6丁目41番地

圖面
圖面
階平
物
建各

A 4 版に縮小

(◀○ 写真撮影場所・方向)



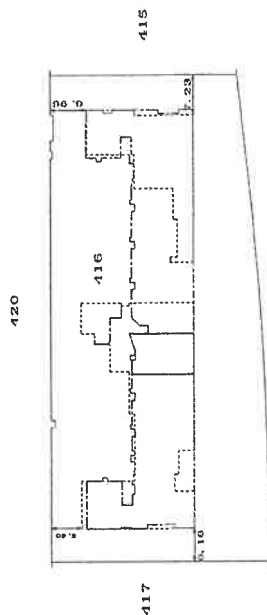
交續水

④	11,600 ×	2.575	29.870000
④	11,000 ×	1.908	20.988000
④	(11,000 + 12,070) ×	3.066 × 1/2	35.366310

合 計	86.224310
床面積	86.22 m ²

建物の名称 1106

建築物の存する部分ⅠⅠ階



436

1

作者

人語田

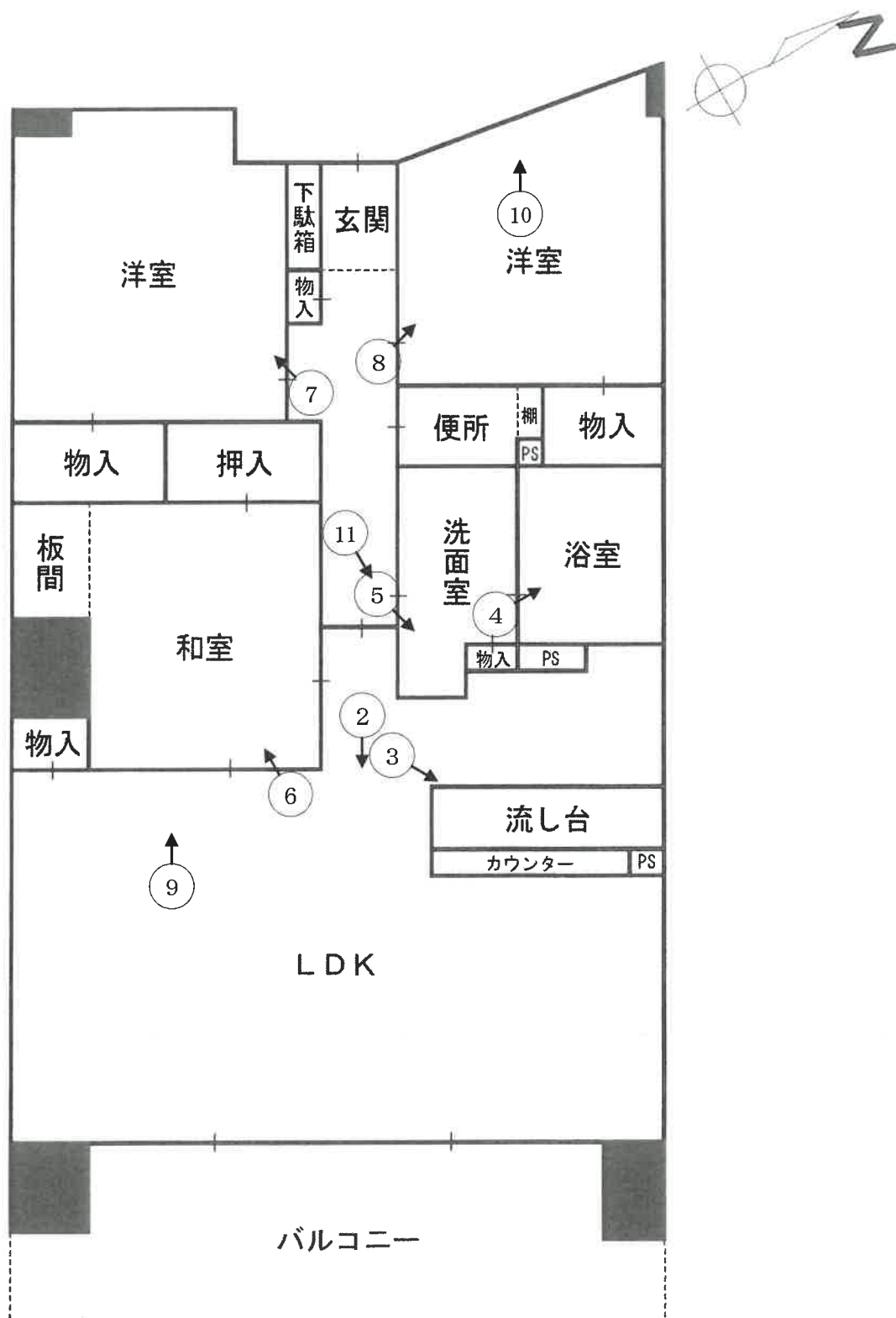
縮尺

Costa

250

I

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

 2025/08/01	7
 2025/08/01	8
 2025/08/01	9

	1 0
	1 1

令和7年（ケ） 第219号

令和7年8月1日 現地調査

令和7年8月14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

谷 勝博

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 29,760,000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	同左
番号	特 記 事 項		
1	① 現況と大阪都市計画事業此花西部臨海地区土地区画整理事業画地確定図等との確認・照合の結果、規模・形状等は概ね一致した。 ② 課税床面積（103.15㎡）が登記床面積（86.22㎡）より大きい、市税事務所聴聞によると、共用部分を各専有部分の床面積で按分して加算しているとのことである。		

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 桜島線 ユニバーサルシティ駅 北東方 道路距離 約200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	商業施設周辺にホテル・マンション等が建ち並ぶ地域。	
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	準防火地域
	その他の規制	此花西部臨海地区地区計画、宅地造成工事規制区域、南東側道路は都市計画道路「此花西部3号線」であるが整備済みである。
画地条件	規模	3,535.09㎡ …持分8,882/1,915,933
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約90m・奥行約35.5～約41.1m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南東側	幅員約30m市道(建築基準法第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	マンションの敷地
	北東側	マンション
	北西側	鉄道敷き
	南東側	道路
	南西側	ホテル
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	敷地権の目的である土地は、平成19年に区画整理・換地処分された土地であり、過去の住宅地図等によると区画整理・整地・造成等の前は詳細な位置の把握は困難であるが、沿岸部の鉄道敷等あったものと推定される。但し、古くより工場等も多い地域であることから土壌汚染の可能性を有するものと思われる。但し、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	特に無し	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルナタワー・ハリウッドプレイス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 246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20年3月6日新築
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約28年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根22階建	
仕 様	屋 根	外断熱アスファルト防水
	外 壁	アクリル系吹付タイル、一部磁器質タイル貼
	その他	ー
設 備 等	駐車場、駐輪場、バイク置場等	
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合： 有， 名称：ルナタワー・ハリウッドプレイス管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 大和ライフネクスト株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	修繕積立金：62,061,266円(令和7年6月30日現在) マンション管理会社回答書によると、計画修繕工事（エレベーター設備機器類交換・受変電設備補修・アンテナ交換等）の予定はあるが、大規模修繕工事の予定の記載は無く不明である。 駐車場169台（月額6,000～11,000円/台）、空き有り…令和7年7月24日現在 検査済証有	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	11階 (1106号室) 開口部の方位：南東向き 中間住戸	
床 面 積	86.22㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	キッチン・洗面所・浴室等
	その他	－
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	14,720 円(月額)
	修繕積立金	17,130 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和7年7月24日現在) 254,800 円 管理費117,760円(令和6年12月分～令和7年7月分)、修繕積立金137,040円(令和6年12月分～令和7年7月分)
	その他滞納額等	水道料(16,456円、令和6年12月分～令和7年7月分)、遅延損害金(14,616円、令和7年7月24日時点まで)
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が住居(空き家)として占有している。	
特 記 事 項	① 目視した限りにおいて室内にはアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかった。詳細に関しては専門機関による調査を要する。 ② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ③ LDK及び北側洋室の床に傷・汚れ等の損傷が見られた。LDK入口のドアの上枠に割れ等の損傷が見られた、その他、室内全体に経年相当の汚損が見られた。 ④ 室内にて動物臭が感じられた。	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
360,000	86.22	0.58	18,003,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約28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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 28\text{年} / (\text{経過年数} 17\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 28\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.58\end{aligned}$$

※観察減価は現況建物の状態等及び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)
382,000	1.00	3,535.09	1.00	$\frac{8,882}{1,915,933}$	6,260,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 此花 (府) 5-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 251,000\text{円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/67 & = 382,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	0.95	0.70	1.00	0.67

※居住環境・用途の多様性等を勘案し▲30と査定

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

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

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)
18,003,000	6,260,000	1.00	24,263,000

ウ 個別格差：	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	※1 階層	： 22階建の11階部分		1.00	
	※2 位置	： 中間住戸		1.00	
	※3 その他	： 南東向き		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)
488,000	1.00	86.22	42,075,000

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	大阪市此花区	大阪市此花区
構 造	RC造	RC造
階	11F/22F	19F/22F
面 積	約68㎡	約77㎡
建築時期	平成20年3月	平成20年3月
取引時点	令和7年3月	令和6年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	514,000円/㎡	469,000円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(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	514,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	467,000
②	469,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	509,000
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/㎡) 488,000

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、必ずしも想定 of 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)
6,272 千円 (27.9%)	1,601 千円	7.0%	22,871 千円	1144 千円	21,727 千円	0.74726	16,236 千円 (72.1%)	22,508 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	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	共益費収入	180	180	180	180	180	180
	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	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
	空室損失	△ 114	△ 114	△ 114	△ 114	△ 114	△ 114
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166
イ 支出	維持管理費	177	177	177	177	177	177
	修繕費	206	206	206	206	206	206
	公租公課	158	158	158	158	158	158
	損害保険料	24	24	24	24	24	24
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	565	565	565	565	565	565
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	1,065	565	565	565	565	565
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		25%	25%	25%	25%	25%	25%
エ 有効純収益		1,101	1,601	1,601	1,601	1,601	1,601
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		1,039	1,425	1,344	1,268	1,196	

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	24,263,000	1.00	24,263,000
② 比 準 価 格	42,075,000	1.00	42,075,000
③ 収 益 価 格			22,508,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	38,337,000		

イ 占有減価：

本件の場合減価不要であり、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
38,337,000	0.98	0.80	0.99	0	29,760,000

イ 市場性修正：以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.98を乗じた。

土壌汚染の可能性 (0.98)

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 地価調査 此花（府）5-1

所 在 : 大阪市此花区春日出北1丁目1番26「春日出北1-2-3」
価 格 : 251,000円/㎡
位 置 : 阪神なんば線 千鳥橋駅 南西方 約740m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 170㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東40m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 : 店舗兼共同住宅、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 472,888,000円 (土地符号1: 8882/1915933)
: 8,882,000円 (建物: 専有部分)

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市此花区島屋六丁目416番地

建物の名称 ルナタワー・ハリウッドプレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島屋六丁目416番の1106

建物の名称 1106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 86.22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 大阪市此花区島屋六丁目416番

地 目 宅地

地 積 3535.09平方メートル

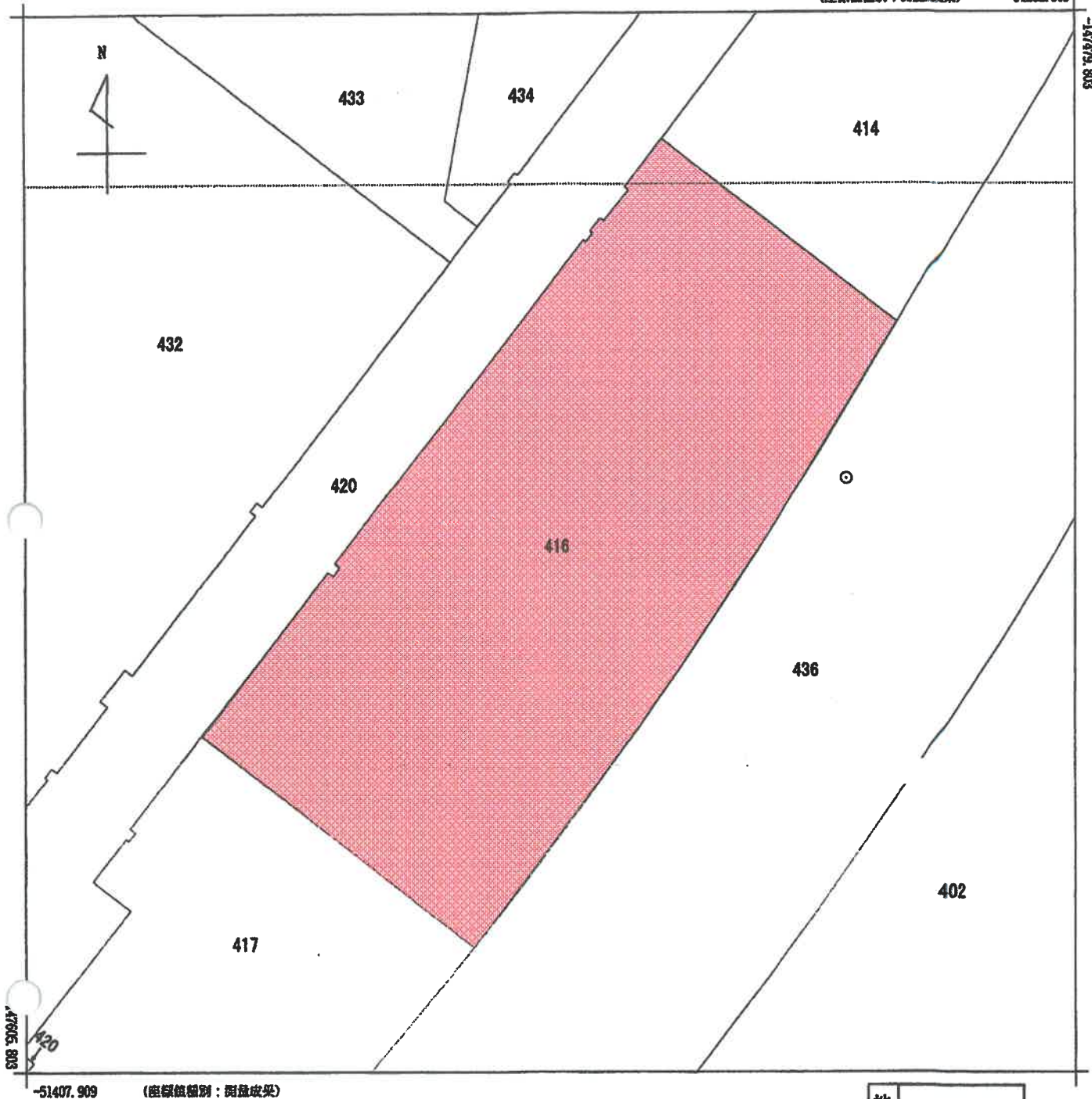
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1915933分の8882





地番区域見出

島屋 6 丁目

請求部	所 在 大阪市此花区島屋六丁目					地 番 416番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年3月23日				備付年月日(原図)	平成19年3月26日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月19日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M07534

登記官

(1/1)

登記年月日：平成20年3月10日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年5月19日 大阪府税務局北出張所

登記官

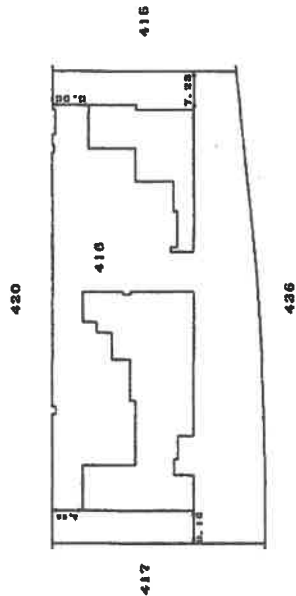
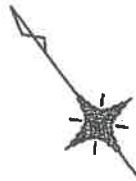
835676 各階平面図

平成20年3月10日登記建物図面
一棟各階平面図

家屋番号

建物の所在
大阪市此花区島屋6丁目416番地

416-101 ~ 416-107
416-201 ~ 416-207
416-301 ~ 416-313
416-401 ~ 416-413
416-501 ~ 416-513
416-601 ~ 416-613
416-701 ~ 416-713
416-801 ~ 416-813
416-901 ~ 416-913
416-1001 ~ 416-1013
416-1101 ~ 416-1113
416-1201 ~ 416-1213
416-1301 ~ 416-1313
416-1401 ~ 416-1413
416-1501 ~ 416-1513
416-1601 ~ 416-1613
416-1701 ~ 416-1713
416-1801 ~ 416-1813
416-1901 ~ 416-1913
416-2001 ~ 416-2013
416-2101 ~ 416-2113
416-2201



作成者

縮尺

1/1000

申請人

縮尺

1/1000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成20年3月10日

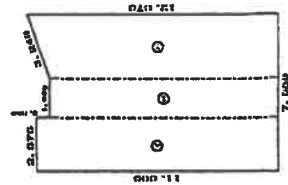
平成20年3月10日登記

建物図面
各階平面図

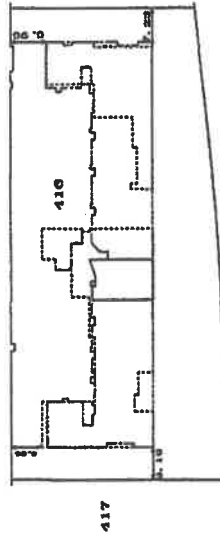
835802

家屋番号
島根6丁目
416番の1106

建物の所在
大阪市此花区島屋6丁目416番地



建物の存する部分11階



建物の名称 1106

水 領 表

①	11.000 x 2.875	=	31.6875000
②	11.000 x 1.908	=	20.9880000
③	(11.000 + 12.070) x 3.066 x 1/2	=	35.360310

合 計 67.035810
取 引 額 67.022

作成者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 1000

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年5月19日 大阪府府北出事務所

登記官

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7年5月19日 大阪築港局北出事務所

835679 各階平面図

平成20年3月10日登記

建物図面 各階平面図

巻

家屋番号

建物の所在 大阪市此花区島屋6丁目416番地

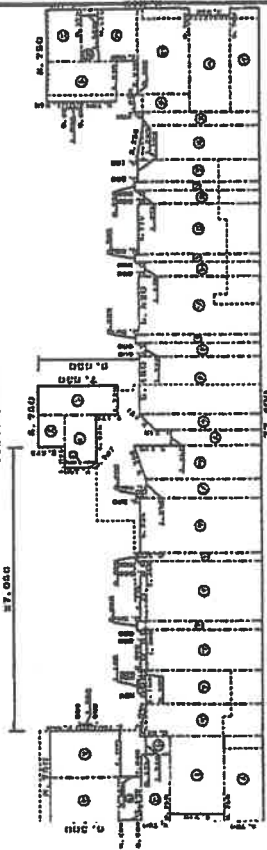
416-301 ~ 416-313
416-401 ~ 416-413
416-501 ~ 416-513
416-601 ~ 416-613
416-701 ~ 416-713
416-801 ~ 416-813
416-901 ~ 416-913
416-1001 ~ 416-1013
416-1101 ~ 416-1113
416-1201 ~ 416-1213
416-1301 ~ 416-1313
416-1401 ~ 416-1413
416-1501 ~ 416-1513
416-1601 ~ 416-1613
416-1801 ~ 416-1813
416-1901 ~ 416-1913
416-2001 ~ 416-2013

3~20階
(各階同型)

面積表

2.760 x 9.800	27.048000
3.000 x 8.180	24.540000
3.810 x 4.910	18.707100
3.310 x 4.910	16.252100
1.880 x 4.335	8.149800
3.940 x 0.100	39.400000
6.700 x 3.840	25.728000
6.300 x 1.050	6.615000
1.000 x 0.600	0.600000
11.200 x 1.350	15.120000
(11.200 + 11.800) x 3.200 x 1/2	36.800000
11.700 x 2.100	24.570000
12.000 x 0.850	10.200000
11.100 x 1.275	14.152500
11.700 x 4.775	55.867500
12.000 x 0.800	9.600000
11.100 x 1.340	14.874000
11.700 x 5.520	64.584000
12.000 x 0.800	9.600000
11.100 x 1.340	14.874000
11.700 x 5.430	63.789000
(11.700 + 10.200) x 1.800 x 1/2	16.425000
12.000 x 3.150	37.800000
(12.200 + 11.100) x 1.850 x 1/2	12.557500
10.500 x 1.800	18.900000
11.700 x 5.225	61.132500
12.000 x 0.800	9.600000
11.100 x 5.775	64.102500
0.600 x 4.435	2.660100
12.000 x 0.800	9.600000
11.100 x 3.900	43.299000
0.900 x 2.600	2.340000
11.200 x 3.200	35.840000
0.800 x 1.160	0.928000
(11.200 + 11.800) x 3.000 x 1/2	34.500000
1.000 x 0.600	0.600000
6.700 x 4.400	29.480000
3.700 x 8.150	30.155500
6.240 x 7.400	46.168000
2.335 x 1.740	4.062900
2.780 x 6.410	17.891800
2.200 x 4.150	9.130000
6.500 x 4.350	28.275000
2.525 x 3.000	7.575000
7.950 x 2.750	21.956250
(2.950 + 2.450) x 0.500 x 1/2	1.350000
2.950 x 4.425	13.053750

合計 1065.869750
概面積 1065.86 m²



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記官

間取略図

