

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、入札が無効となる場合があります。※特に個人・役員名のフリガナものに御注意ください。

○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 ☐ 令和	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

- 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の申出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 ☐ 令和	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

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

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 8年 1月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 8年 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 8年 3月19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 8年 1月28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	2,690,000 2,152,000		538,000	22,167	5,384
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区野中南一丁目24番地1

建物の名称 メゾン・ド・ソフィー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野中南一丁目24番1の210

建物の名称 210

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 14.69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 大阪市淀川区野中南一丁目24番1

地 目 宅地

地 積 671.07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 136376分の1671



物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 大阪市淀川区野中南一丁目24番地1

建物の名称 メゾン・ド・ソフィー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野中南一丁目24番1の210

建物の名称 210

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 14.69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 大阪市淀川区野中南一丁目24番1

地 目 宅地

地 積 671.07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 136376分の1671



令和7年(ケ)第367号
令和7年10月8日受理
令和7年11月17日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 大阪市淀川区野中南一丁目24番地1

建物の名称 メゾン・ド・ソフィー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野中南一丁目24番1の210

建物の名称 210

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 14.69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 大阪市淀川区野中南一丁目24番1

地 目 宅地

地 積 671.07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 136376分の1671



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	大阪市淀川区野中南1丁目6-12-210 メゾン・ド・ソフィー	
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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管 理 費 4,000円 修繕積立金 4,880円	令和7年10月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年11月分～R7年10月分 計106,560円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社プレストサービス	
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

- (1) 表札の表示 表示なし
- (2) 集合郵便受けの表示 表示なし

2 敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

- (1) 本件敷地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。本件敷地については、法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (2) 本件敷地は、マンション「メゾン・ド・ソフィー」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 本件敷地には駐車場が存在しない。
- (4) 本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (5) 本件敷地上に電柱が存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内には、家電等の動産類が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
梅田市税事務所固定資産税課職員	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。
債務者兼所有者	(照会回答書の要旨) 目的建物の使用状況については、サブリース業者がどこなのか分からない状況で、誰が使用しているのかも分かりません。
株式会社トラストハーバー担当者 (元サブリース業者)	目的建物について、当社では既に管理をしておらず、現在では契約関係にありません。
マンション管理会社担当者	(照会回答書の要旨) 1 目的建物については、管理規約等に基づき、水道料を買受人に請求することができます。令和7年10月15日時点において、この債権額が22,800円となっています。 2 本件敷地には駐車場はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 8日 12 : 45－13 : 05	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年10月 8日 13 : 45－13 : 50	大阪市役所	道路関係調査
7年10月 8日 14 : 10－14 : 20	梅田市税事務所	課税関係調査
7年10月 9日 10 : 50－11 : 10	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年10月 9日	執行官室	照会書送付（管理会社）
7年10月 9日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
7年10月14日 10 : 40－10 : 50	物件所在地	物件及び占有確認（不在）
7年10月30日 9 : 40－10 : 00	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10月30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：平成1年8月9日

2/0

191840

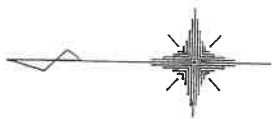
各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

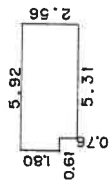
家屋番号 野中南1丁目
24-1-210

建物の所在 大阪市淀川区野中南1丁目24番地1 メゾン・ド・ソフィー

1.8.-9



建物の存する部分 2 階
建物番号 210

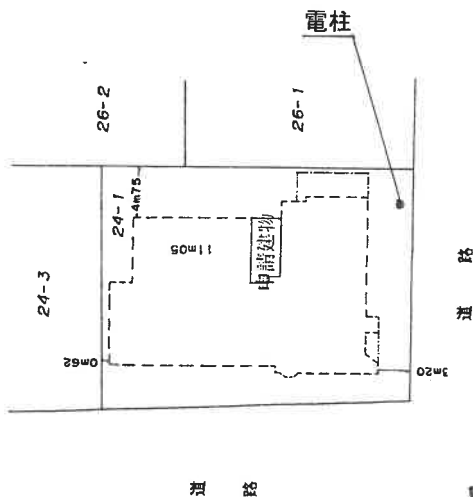


$$\begin{aligned} 1.80 \times 0.61 &= 1.0980 \\ 2.56 \times 5.31 &= 13.5936 \\ &= 14.6916 \end{aligned}$$

2 階 部 分 床 面 積 14.69 m²

A 4 判 に 縮 小

(←○写真撮影場所・方向)



①

作製者

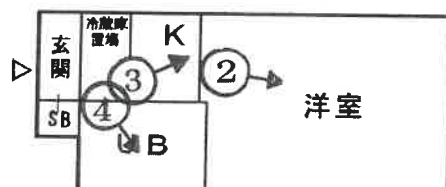
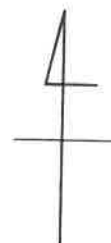
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

間取図（概略図）
 令和7年（ケ）367号
 淀川区野中南1丁目24番1 メゾン・ド・ソフィ-210
 平成1年新築／鉄筋コンクリート造陸屋根5階建／居宅



(←○写真撮影場所・方向)



①

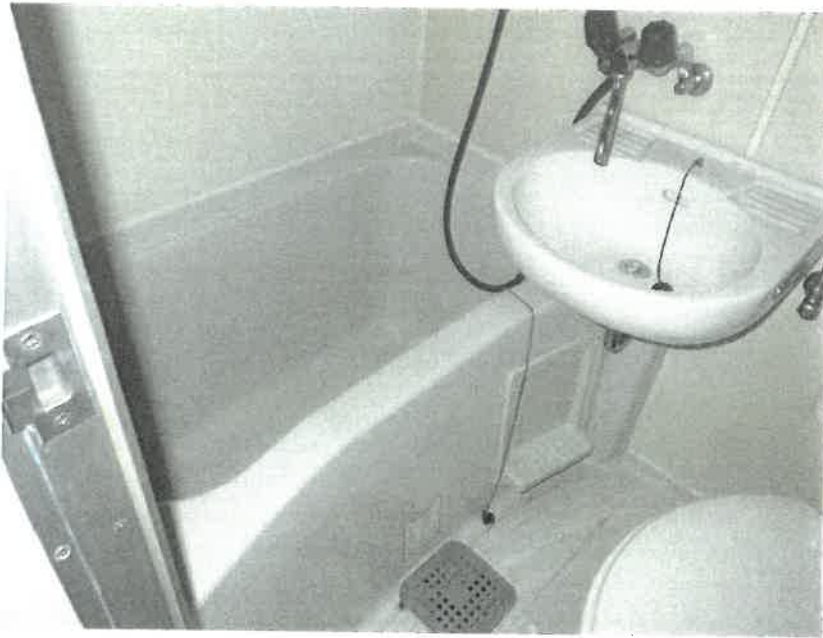
目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④

令和7年（ケ）第367号

令和 7年10月30日 現地調査

令和 7年11月17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

正 井 智 子

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 2,690,000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、民事執行法第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

番号	所 在 等	内 容	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	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	(1) 管轄法務局に地積測量図の備え付けはないが、現地にて概測を行ったところ、物件目録及び現地概測数量は概ね一致した。なお、敷地権の目的である土地の一部は、公衆用道路として提供されており、課税数量も628.92㎡であり、その差約42.15㎡が私道負担部分として使用されているものと確認した。私道負担部分等の詳細については、別添「土地建物位置関係図」記載のとおり。 (2) 固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量（＝内法面積）を採用する。		

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（符号1）

位置・交通	阪急京都線「十三」駅 北東方 約800m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	中高層共同住宅，一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まで徒歩圏に存し，周辺には各種物販店舗等も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	日影規制，宅地造成等工事規制区域（候補区域）
画地条件	規模	671.07㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約29.3m（東辺），奥行約21.8m（南側）
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	南側	幅員約5.6m～7.1mの舗装市道（建築基準法第42条1項3号）
	西側	幅員約5.7mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	等高接面・角地
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況	5階建共同住宅
	東側	住宅
	西側	道路
	南側	道路
	北側	空地
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，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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象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。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人・法人間で所有権移転され，昭和63年頃にマンション開発業者が取得し，平成元年に現マンションの敷地権の対象となるに至った。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，昭和35年当時，機械工業系の法人名の記載が認められたほか，北側隣接地には「油脂化学」の表記も認められた。その後，平成元年に現在の建物が建築されたものと推認される。ヒアリングからは土壌汚染について特段の情報は得られなかった。過去の地上建物，隣接地建物に法人事務所であったか工場として使用されていたかは明確ではないが，周辺には工場等が多く存した過去の履歴より，土壌汚染の可能性は完全には否定できず，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正式な（専門）調査を要する。	
特記事項	(1) 上記間口，建築計画概要書等の図面確認並びに現地概測に基づく。 (2) 敷地権の目的である土地に電柱が1本存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・ソフィー	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：79戸，内事務所1戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成1年8月8日 新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	アスファルト外断熱防水 等
	外 壁	タイル貼 等
設備・外構等	エレベーター	有
	駐車場	なし
	その他設備等	管理員室，ゴミ置場，バイク置場，テレビ共聴アンテナ，オートロック，宅配ボックス ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有， 名称：メゾン・ド・ソフィー管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社プレストサービス
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年9月30日 現在 16,264,767円	
特 記 事 項	(1) 対象建物について、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) 管理規約上、ペット飼育不可，民泊可（管理規約等により禁止されていない）のマンションである。 (3) 建築確認（有り），検査済（有り）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階部分 (210号室) 開口部の方位： 東向き (中間住戸)		
現況床面積	14.69㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 K (バルコニー有)		
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	ユニットバス, ミニキッチン 等	
	そ の 他	特にない	
維持管理の状態	普通		
管理費等	令和7年10月15日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	4,000円	48,000円
	修繕積立金	4,880円	58,560円
	合 計	8,880円	106,560円
(令和6年11月分 ~ 令和7年10月分)			
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。その他詳細については 現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	(1) 2階廊下から目的専有部分に至るには階段(約4段)を使用する必要がある。		
	(2) 目的建物内には、家電等の動産が若干残置されていた。		
	(3) 目的建物には洗濯機置場はなく、ベランダ設置である。		
	(4) 管理組合からの回答によると、上記管理費・修繕積立金のほか、以下の滞納があるとのことである。 水道料 月額1,900円の滞納額22,800円 (R6年11月分～R7年10月分)		
	(5) 室内は、概ね経年相応の老朽化と判断した。		

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、敷地権価格を加算して、次のとおり試算した。

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) ア×イ×ウ＝エ
350,000	14.69	0.22	1,131,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約36年

経済的残存耐用年数 約14年

観察減価率 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。

現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×経済的残存耐用年数約14年／(経過年数36年＋経済的残存耐用年数約14年)}
×(1－30%) ≒ 0.22

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	地積計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 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)
305,000	1.04	628.92	0.95	1,671/136,376	2,322,000
305,000	0.01	42.15	-	1,671/136,376	2,000
合 計					2,324,000

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-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 250,000\text{円/㎡} & \times 107/100 & \times 100/102 & \times 100/86 & \approx 305,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：	方位	規模	高低差	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)
	0.96	1.00	0.90	1.00	0.86

イ 個別格差：	方位	形状	角地	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.04	1.00	1.04

ウ 地 積：宅地部分：(登記数量) - (私道部分面積)，私道部分：非課税数量を採用した。

エ 本件の場合，建付減価は△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合 (登記記載の通り) 1,671 / 136,376

3 敷地権付建物の積算価格

敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差率 (階層・位置・品等) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=((ア+イ)×ウ)
1,131,000	2,324,000	0.94	3,248,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	2F/5F	0.99	(基準戸：3F南向き中間住戸)
・位置別格差率	中間住戸	1.00	
・その他	方位	0.98	
	階段利用	0.97	
	(相乗積)	0.94	

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)
254,000	0.94	14.69	3,507,000

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	大阪市淀川区野中北1丁目	大阪市淀川区十三本町2丁目
構 造	R C 造	R C 造
階	2F/5F	5F/5F
面 積	約15㎡	約13㎡
建築時期	昭和62年9月	昭和59年12月
取引時点	令和6年9月	令和6年9月
取引形態	競売	競売
事例価格	191,900円/㎡	265,500円/㎡
その他	1 R	1 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)
A	191,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{81}$	$\frac{100}{100}$	246,000
B	265,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{97}$	261,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 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した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 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した。							m ² 当たり比準価格※ (円/㎡)
							254,000

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 純収益 現価の合計	復帰価値現価							DCF法 による 収益価格
	6年目 (標準) 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 7.0%	復帰価値 現価	
ア	イ	ウ	エ=イ÷ウ	オ	カ=エーオ	キ	ク=カ×キ	ケ=ア+ク
1,163 千円 (29.5%)	329 千円	8.0%	4,113 千円	206 千円	3,907 千円	0.71299	2,786 千円 (70.5%)	3,949 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(標準)
ア 収入	支払賃料	372	372	372	372	372	372
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	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	492	492	492	492	492	492
	空室損失	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	467	467	467	467	467	467
イ 支出	維持管理費	48	48	48	48	48	48
	修繕費	59	59	59	59	59	59
	公租公課	28	28	28	28	28	28
	損害保険料	3	3	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	138	138	138	138	138	138
	資本的支出	200	0	0	0	0	0
	総費用合計	338	138	138	138	138	138
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		129	329	329	329	329	329
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		121	287	269	251	235	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

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60%、収益価格に30%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	占有に伴う減価 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	3, 248, 000	1. 00	3, 248, 000
② 比 準 価 格	3, 507, 000	1. 00	3, 507, 000
③ 収 益 価 格	3, 949, 000	—	3, 949, 000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	3, 614, 000		

イ 占有に伴う減価

本件の場合は不要であり、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
3, 614, 000	0. 99	0. 80	0. 94	0	2, 690, 000

イ 市場性修正

敷地権の目的である土地につき、土壌汚染の可能性が完全には否定できない点を考慮して、市場性修正率を上記のとおり判断した。

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価

控除減価率は、滞納管理費及び修繕積立金額（5ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の（ア×イ×ウ）の額に対する割合である。

オ その他の控除減価（敷金等）

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件については該当なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪淀川-3]

所 在	大阪府大阪市淀川区野中南1丁目9番12（野中南1-3-19）
価 格	250,000円／㎡
位 置	阪急京都線「十三」駅の北東方 道路距離約840mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	114㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	東側4.0m 舗装私道に接面，中間画地
用 途 指 定 等	第1種住居地域（建蔽率80％・容積率300％），準防火
地 域 の 概 要	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 103,518,000円（土地符号1：1,671/136,376）
 : 1,372,000円（建物：専有部分）

第7 附属資料の表示

- 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 土地建物位置関係図（概略）
- 5 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区野中南一丁目24番地1

建物の名称 メゾン・ド・ソフィー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野中南一丁目24番1の210

建物の名称 210

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 14.69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 大阪市淀川区野中南一丁目24番1

地 目 宅地

地 積 671.07平方メートル

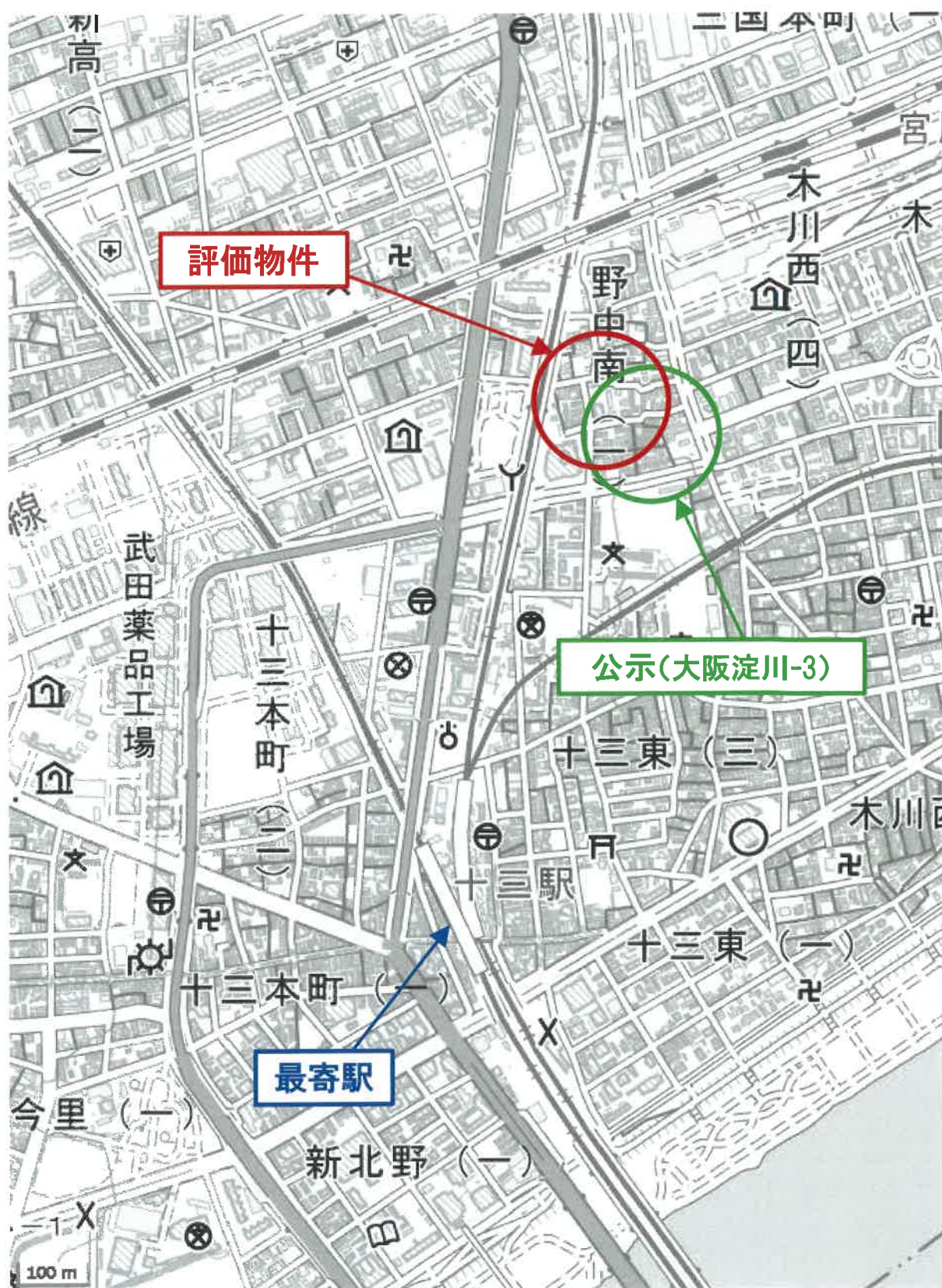
(敷地権の表示)

土地の符号 1

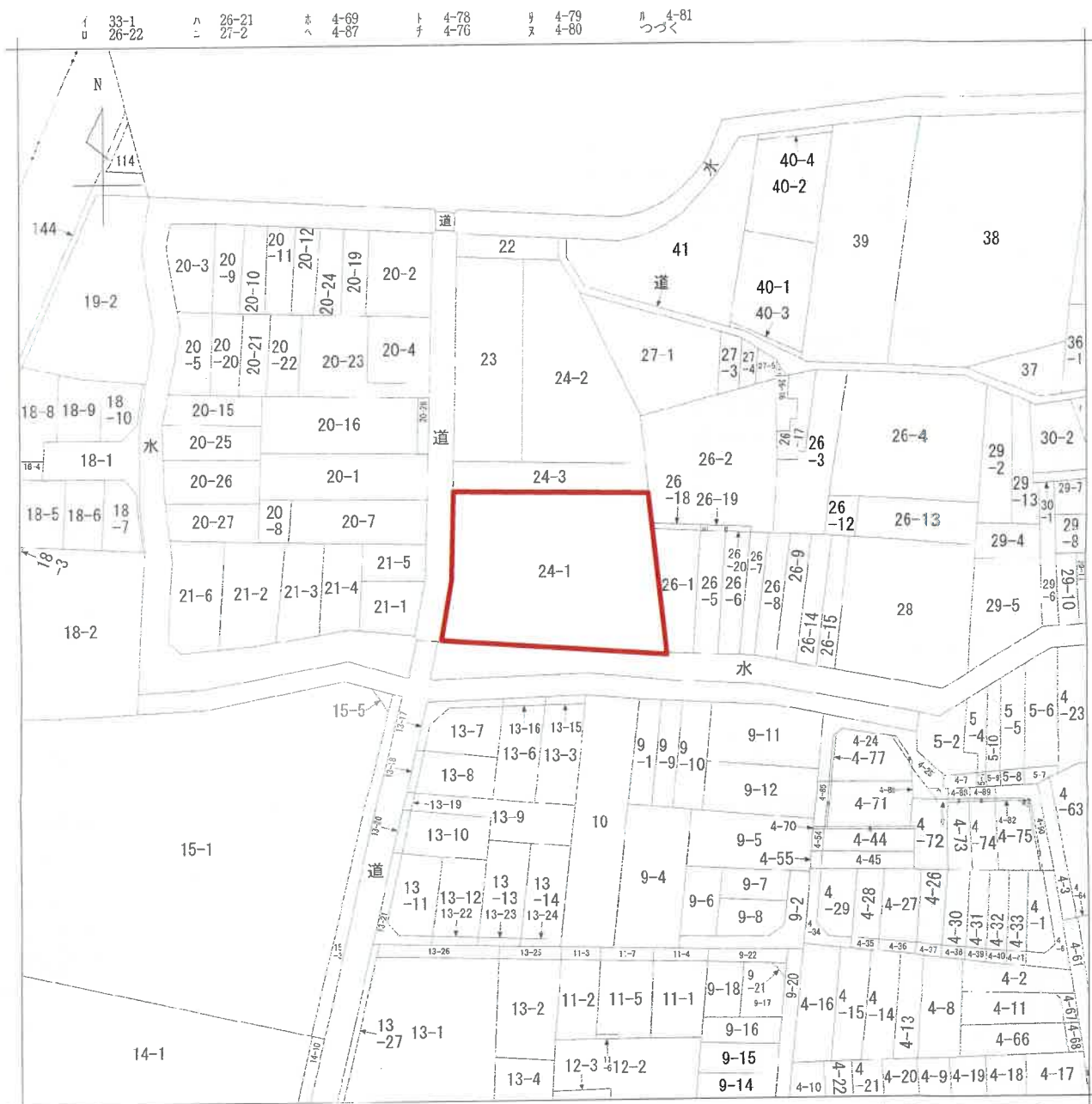
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 136376分の1671





位置図



(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
野中南1丁目

請 求 部 分	所 在				大阪市淀川区野中南一丁目				地 番	24番1				
出 力 縮 尺	1/600		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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年8月27日

東京法務局

地図整理番号：M91683

(1/2)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

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7年8月27日 東京法務局

令和7年8月27日 東京法務局

登記官

191861

各階平面図

2階・3階・4階・5階

1.8.9

一、

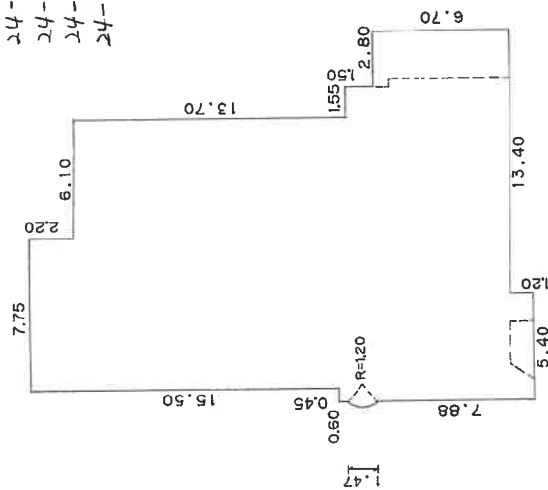
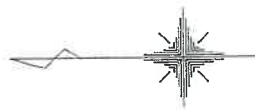
建 物 図

家屋番号

建物の所在
大阪市淀川区野中南1丁目24番地1
メゾン・ド・マノ

1 階

24-1-101~24-1-111
24-1-201~24-1-217
24-1-301~24-1-317
24-1-401~24-1-417
24-1-501~24-1-517



3.20	X	7.75	=	17.0500
1.50	X	15.40	=	189.7450
6.70	X	19.20	=	23.1000
1.20	X	5.40	=	121.9400
8.50	X	0.60	=	5.4800
1.20X1.30X3.1475	X	5.360	=	5.1480
1.47X1.20.25	X	1/2	=	0.9482
			=	363.7250

床面積 363.72 m^2

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

年 8 月 5 日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

地圖整理番号：M91684

 $(1/2)$

登記年月日：平成17年8月9日

210

191840

各階平面図

建物図面

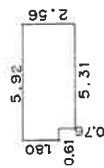
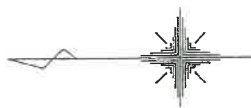
家屋番号

野中南1丁目
24-1-210

建物の所在 大阪市淀川区野中南1丁目24番地1メゾン

1.8.-9.

建物の存する部分 2 階
建物番号 210



$$\begin{aligned} 1.80 \times 0.61 &= 1.0980 \\ 2.56 \times 5.31 &= 13.5936 \\ &= 14.6916 \end{aligned}$$

2 階部分床面積 14.69 m²



作製者

年 8 月 5 日 作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

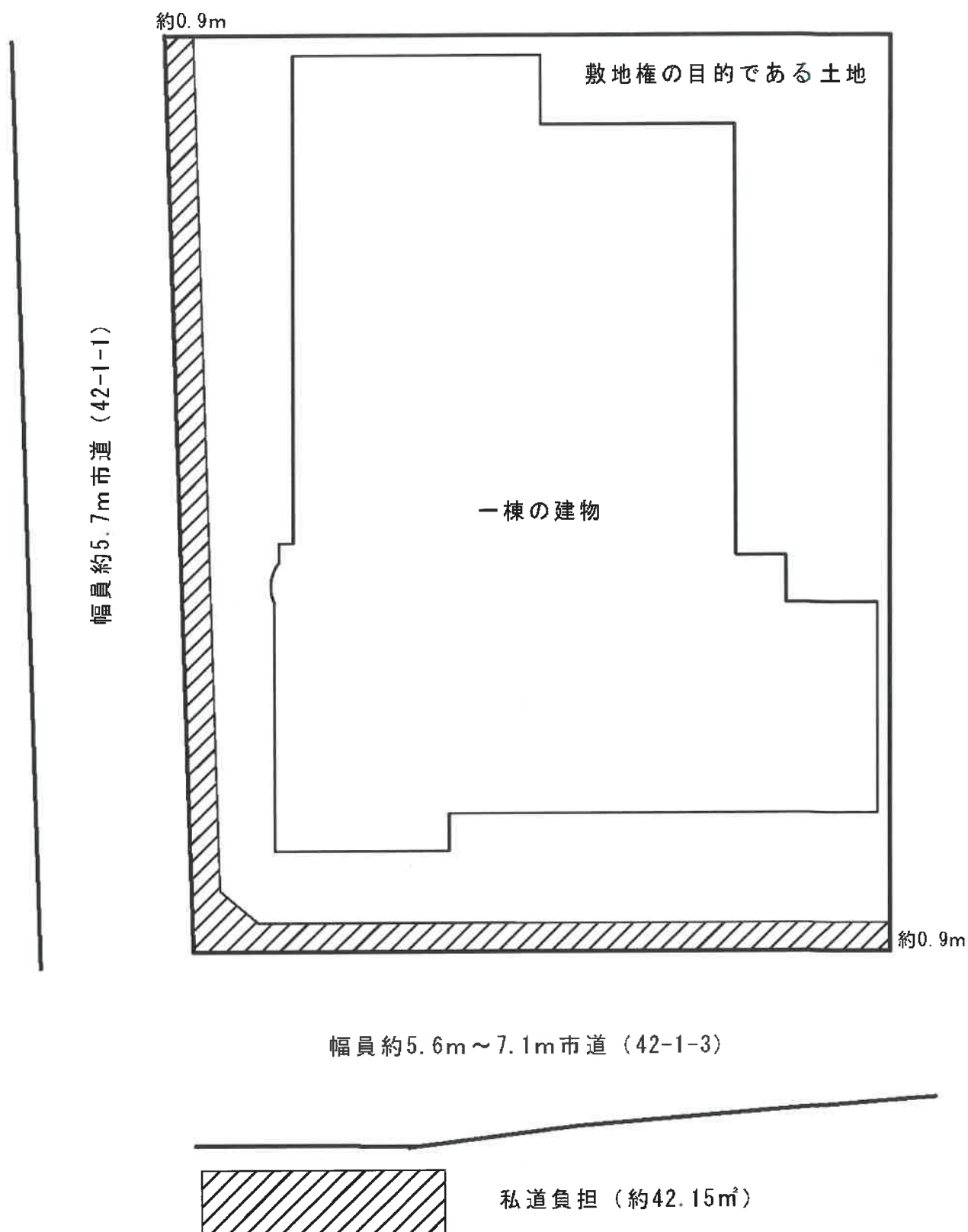
(東京土地家屋調査士会用品紙)

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発給)
令和 7 年 8 月 27 日 東京法務局

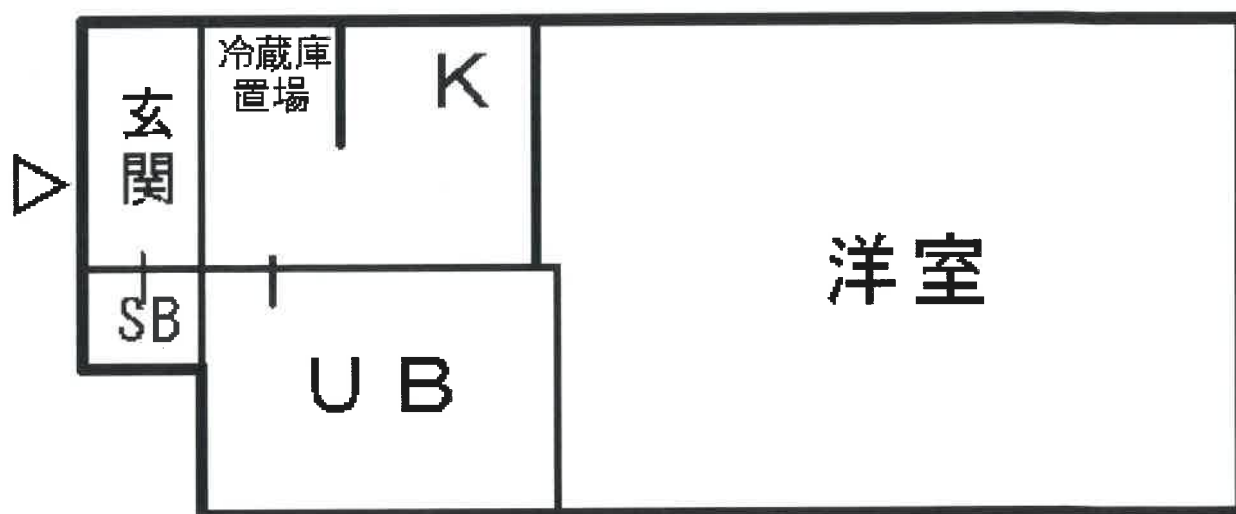
登記官

地図整理番号：M91684

(2/2)



土地建物位置関係図



間取図(概略)