

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 ☐ 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 年 月 日 ☐ 西暦	

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)の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。
- 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 ☐ 令和	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)	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□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 年 月 日 ☐ 西暦	
	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
3	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
4	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
	住所	〒 -	

注 意

- 1 買受申出人が法人の場合には、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人以上の場合には、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 8年 1月28日

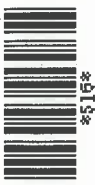
大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 小 出 周 一

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	14, 550, 000 11, 640, 000	一括	2, 910, 000	58, 623	14, 354
1	6, 920, 000				
2	7, 630, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 大阪市西区本田四丁目
地 番 3番14
地 目 宅地
地 積 868.24平方メートル
共有者 A 持分10000分の197

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区本田四丁目3番地14
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積 1階 598.64平方メートル
2階 292.86平方メートル
3階 489.23平方メートル
4階 489.23平方メートル
5階 482.63平方メートル
6階 422.63平方メートル
7階 366.08平方メートル
8階 301.55平方メートル
9階 226.22平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本田四丁目3番14の10
建物の名称 402
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 60.00平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

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 所 在 大阪市西区本田四丁目

地 番 3番14

地 目 宅地

地 積 868.24平方メートル

共有者 A 持分10000分の197

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区本田四丁目3番地14

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	598.64平方メートル
	2階	292.86平方メートル
	3階	489.23平方メートル
	4階	489.23平方メートル
	5階	482.63平方メートル
	6階	422.63平方メートル
	7階	366.08平方メートル
	8階	301.55平方メートル
	9階	226.22平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本田四丁目3番14の10

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 60.00平方メートル

所有者 A



令和 7年(ヌ)第 141号
令和 7年 9月 30日受理
令和 年 月 日提出
1. 7. 11. 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 所 在 大阪市西区本田四丁目

地 番 3番14

地 目 宅地

地 積 868.24平方メートル

共有者 A 持分1万分の197

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区本田四丁目3番地14

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	598.64平方メートル
	2階	292.86平方メートル
	3階	489.23平方メートル
	4階	489.23平方メートル
	5階	482.63平方メートル
	6階	422.63平方メートル
	7階	366.08平方メートル
	8階	301.55平方メートル
	9階	226.22平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本田四丁目3番14の10

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 60.00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	大阪市西区本田4丁目3番13-402号 藤和九条コープ		
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	☒ 次のとおり 管理費 13,800円 修繕積立金 12,870円	令和7年9月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年9月分～R7年9月分 計1,306,830円 ☐ 不明	
管理費等照会先	三菱地所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		
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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

表札 Aの姓

集合郵便受け Aの姓名、B、大岩ミート食品

2 目的土地の現況について

(1) 目的土地は、目的建物の存在する藤和九条コープという名称のマンションの敷地部分となっている。同土地南東部分に電柱が設置されている。

(2) 目的土地は、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、経年相応の状態である。

(3) 目的建物内には衣類や寝具等の動産が存置されている。

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 管理費等以外に所有者が負担するものとして水道料金（隔月、金額変動）があり、滞納額は、令和7年9月5日時点で34,815円（令和3年10月分～令和7年9月分）である。
ほかに令和7年9月5日時点で遅延損害金383,614円がある。

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
管理人	目的建物の所有者は、しばらく見かけていません。 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

執行官の意見

目的建物は、内部に衣類や寝具等が存置されているが、初回臨場時に玄関扉に挟みこんだ照会書が立入調査時にそのままの状態に残されており、電気メーターは初回臨場時及び立入調査時で数値に変動がなく無計量を示し、ガスも閉栓されたままである。また、集合郵便受けは、チラシなどが滞留している状態であり、目的物件の管理人は、Aをしばらく見ていない旨述べている。

他方、目的建物内に飲食物のゴミが残されており、これによれば初回臨場以前の9月中に目的建物に入っていたことが推測される。また、床は、埃が堆積するほどの状態には至っていない。

上記の状況から、目的建物は、生活の本拠として常用されているものではないが、不定期に立ち寄るなど空き家ではないと思料する。

目的建物内で占有者が判明するような動産等は見当たらないが、表札及び集合郵便受けの表示、管理会社の回答から所有者であるAが占有者であると思料する。

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

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9月30日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年10月1日 9:15 - 9:25	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年10月1日 9:35 - 9:40	大阪市役所	道路調査
令和7年10月3日 11:15 - 11:30	物件所在地	物件及び占有確認、管理人と面談
令和7年10月3日 11:40 - 11:45	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年10月17日 14:20 - 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10月17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て、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：昭和59年9月29日

公用

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10月1日 大阪法務局北出張所

登記官

(7枚目)

581666 各階平面図

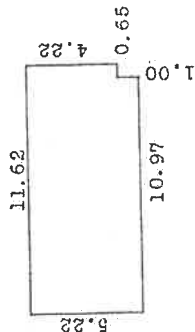
459.9.29
本出4丁目3番
14~10

建物図面
各階平面図

家屋番号
本出4丁目3番
14~10

建物の所在
大阪市西区本出4丁目3番地の14

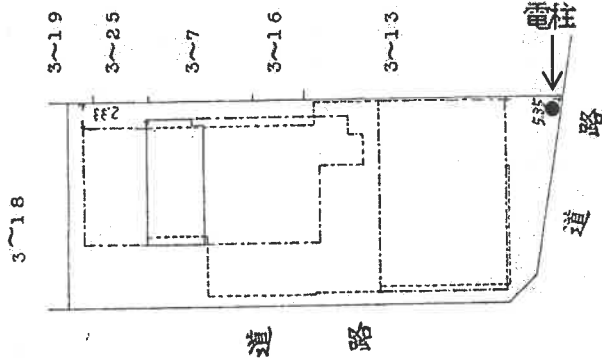
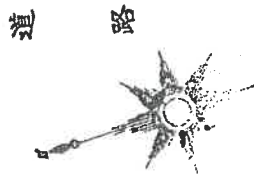
建物番号 402



$$10.97 \times 5.22 = 57.2634$$
$$0.65 \times 4.22 = 2.743$$

計 60.0064

(←○写真撮影場所・方向)



建物の存する部分 4 階

1

作製者

7月24日(作製)

縮尺

1/250

申請人

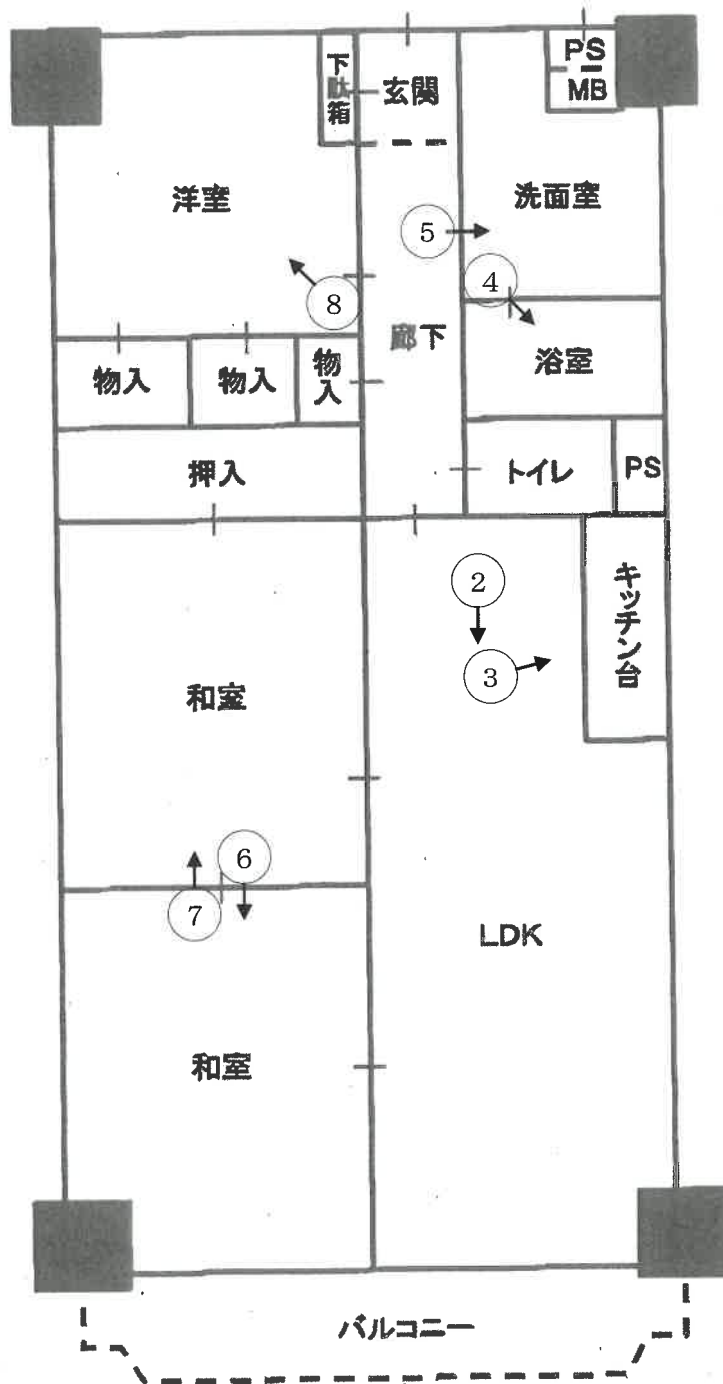
縮尺

1/500

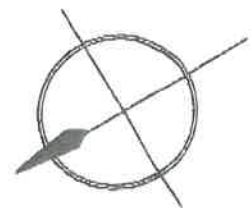
A 4版に縮小

請求番号：8-2

間 取 略 図



(←○ 写真撮影場所・方向)



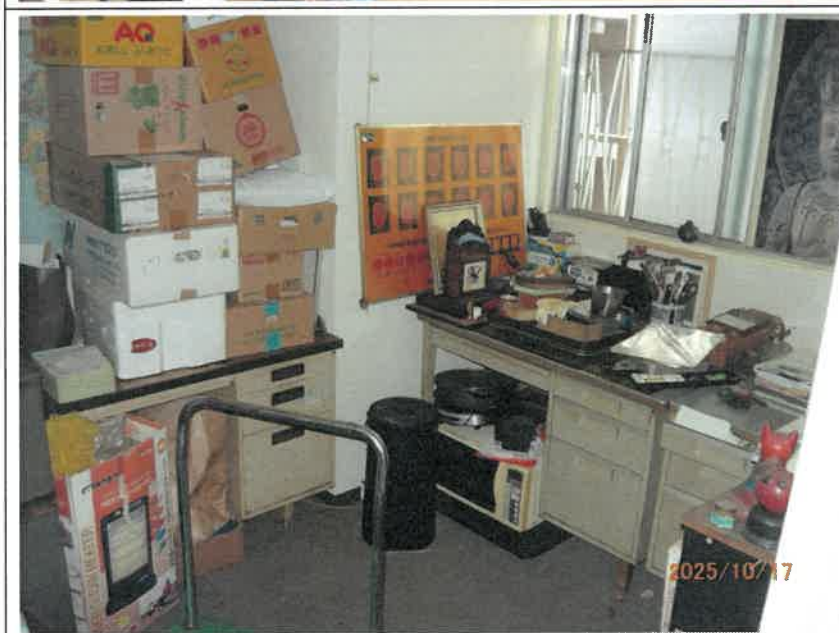
令和7年 (又) 141号

	1 目的建物が所在する 一棟の建物
	2
	3

	4
	5
	6



7



8

令和7年（ヌ） 第141号
令和7年10月17日 現地調査
令和7年10月22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

藤原 学

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,550,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 6,920,000円
物件 2	金 7,630,000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のために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」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	下記「特記事項」参照。
番号	特 記 事 項		
1	- 目的土地（敷地権の目的である土地）について、管轄法務局備付けの地積測量図はないが、整理確定図及び建築計画概要書を基に現地概測したところ、形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 - 目的土地は9階建共同住宅の敷地として利用されている。		
2	- 目的建物について、管轄法務局備付けの建物図面を基に現地概測したところ、形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 - 目的建物の課税床面積（68.90㎡）は登記床面積（60.00㎡）より大きいですが、市税事務所への聴取及び確認によると、共用部分を各専有部分の持分割合により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（物件1）

位置・交通	大阪メトロ中央線 九条駅 北方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗兼共同住宅、店舗等が多い商業地域。今後も現状の環境を維持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)	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	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	868.24㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行 高低差等	南西側間口約19.7m・奥行約46.9m (※北西側間口約43.5m) ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側	幅員約8.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	北西側	幅員約6.0m舗装市道 (同法42条1項1号道路)
	接道状況	等高接面, 角地
土地の利用状況等	現況	9階建共同住宅の敷地
	南東側	事業所・共同住宅等
	南西側	道路等
	北西側	道路等
	北東側	事業所等
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当該施設の本管 (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	目的土地の登記事項証明書 (現在)・閉鎖登記簿等によれば、不動産会社等の法人及び個人の所有者、宅地の地目の来歴が確認された。一方、過去の住宅地図 (昭和46年頃～) によると、事業所の敷地等として利用されていた模様で、その後昭和56年頃に目的建物の所在する共同住宅が建築され現在に至る。いま現在、同共同住宅は法令上の有害物質使用特定施設には該当しないとのことであった。ただ、周辺において従来から事業所 (中小工場ないし作業所) が立地しており、同土地についてもらい汚染を含めた土壌汚染の存在の可能性は否定できない。なお、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	目的土地内南東端辺りに電柱が1本設置されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和九条コープ	
建物の用途	事務所付共同住宅 総戸数43戸（居宅42室・事務所1室）	
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56年10月24日新築
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約6年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕 様	屋 根	シート防水
	外 壁	吹付タイル
	その他	-
設 備 等	エレベータ，バルコニー 等（駐車場なし）	
建物の品等	やや低位	
管理の形態等	管理組合： 藤和九条コープ管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 三菱地所コミュニティ株式会社 管理形態： 日勤（月～金：8時～15時）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金（令和7年8月31日現在） 34,152,148円 ・建築確認（有）・検査済証（有） ・令和7年10月7日付管理会社回答書によると，直近において予定している修繕計画はないとのことである。 ・管理規約等により，ペット飼育は禁止されていないが，民泊は禁止されている。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の有無等詳細については専門調査機関による分析調査を要す。	

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (402号室) 開口部の方位：北西向き・中間住戸	
床 面 積	60.00m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK (洋室1室・和室2室)	
仕 様	天 井	ビニールクロス 等
	床	フローリング・畳 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	設 備	キッチン・浴室・トイレ 等
	その他	ー
保守管理の状態	全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められた。	
管 理 費 等	管 理 費	13,800 円 (月額)
	修繕積立金	12,870 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年9月5日現在) 1,306,830円 (令和3年9月分～令和7年9月分)
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	・マンション管理会社によると、上記管理費等の滞納のほか、令和7年9月5日現在、水道料金34,815円 (隔月；金額変動；期間 令和3年10月分～令和7年9月分) の滞納があるとのことである。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	260,000	60.00	0.11	1,716,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約44年

経済的残存耐用年数 約6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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数6年 / (経過年数44年 + 経済的残存耐用年数6年) } × (1 - 0.3)

≒ 0.11

※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 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	土地共有持分 価格(円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	463,000	1.02	868.24	0.70	$\frac{197}{10,000}$	5,654,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪西5-17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $356,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.7/100 \times 100/106 \times 100/76 \div 463,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

三方路+6

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.07	1.01	0.70	1.00	0.76

幅員+7

最寄駅距離+1

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	0.99	1.00	1.02

角地+3

ほぼ台形△1

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：登記上の共有持分割合による。

3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

土地共有持分付建物の価格

土地共有持分価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	土地共有持分付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
5,654,000	1,716,000	1.00	7,370,000

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	1.00	1.00	1.00

※ 階層	:	4階	1.00
※ 位置	:	北西向き, 中間住戸	1.00
※ その他	:		1.00

※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 (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	5,654,000	0.40	2,262,000

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	5,654,000	-2,262,000	3,392,000	0.4602
2	1,716,000	+2,262,000	3,978,000	0.5398
合 計			7,370,000	1.0000

※構成比については小数点第5位を四捨五入して算出した。

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)
377,000	1.00	60.00	22,620,000

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	大阪市西区本田4丁目	大阪市西区本田4丁目
構 造	RC造	SRC造
階	2F/10F	6F/12F1B
面 積	約54㎡	約54㎡
建築時期	平成9年1月	平成10年7月
取引時点	令和4年10月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	400,000円/㎡	324,000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)
A	400,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	409,000
B	324,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{95}$	345,000
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/㎡)	377,000

イ 個別格差

前ページの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

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 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 7.0%	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)
3,133 千円 (32.6%)	764 千円	8.0%	9,550 千円	478 千円	9,072 千円	0.71299	6,468 千円 (67.4%)	9,601 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。

オ 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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	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	1,164	1,164	1,164	1,164	1,164	1,164
イ 支出	維持管理費	166	166	166	166	166	166
	修繕費	154	154	154	154	154	154
	公租公課	73	73	73	73	73	73
	損害保険料	7	7	7	7	7	7
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	400	400	400	400	400	400
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	400	400	400	400	400	400
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		33%	33%	33%	33%	33%	33%
エ 有効純収益		764	764	764	764	764	764
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		714	667	624	583	545	

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)
7,370,000	22,620,000	9,601,000	19,793,000

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	19,793,000円	× 0.4602	≒ 9,109,000円
2	19,793,000円	× 0.5398	≒ 10,684,000円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 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	9,109,000		0.95	0.80			6,920,000
2	10,684,000	1.00	0.95	0.80	0.94	0	7,630,000
一括価格(合計)							14,550,000

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

ウ 市場性修正：本件の場合、土壌汚染の存在の可能性（△5%）を考慮して市場性修正率を0.95と査定した。

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：本件では、請求債権が当該滞納管理費等であることを考慮したうえで、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)：本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪西5-17

所 在 : 大阪市西区九条南3丁目11番4「九条南3-4-7」
価 格 : 356,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ中央線 九条駅 西方 約290m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 194㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 北東 36.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域, 商業地域（建ぺい率80%・容積率400%）, 防火地域
地域の概要 : 中低層の事務所, 作業所等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 181,957,000円（うち, 持分197/10,000）
物件2 : 3,590,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市西区本田四丁目
 地 番 3番14
 地 目 宅地
 地 積 868.24平方メートル
 共有者 A 持分1万分の197

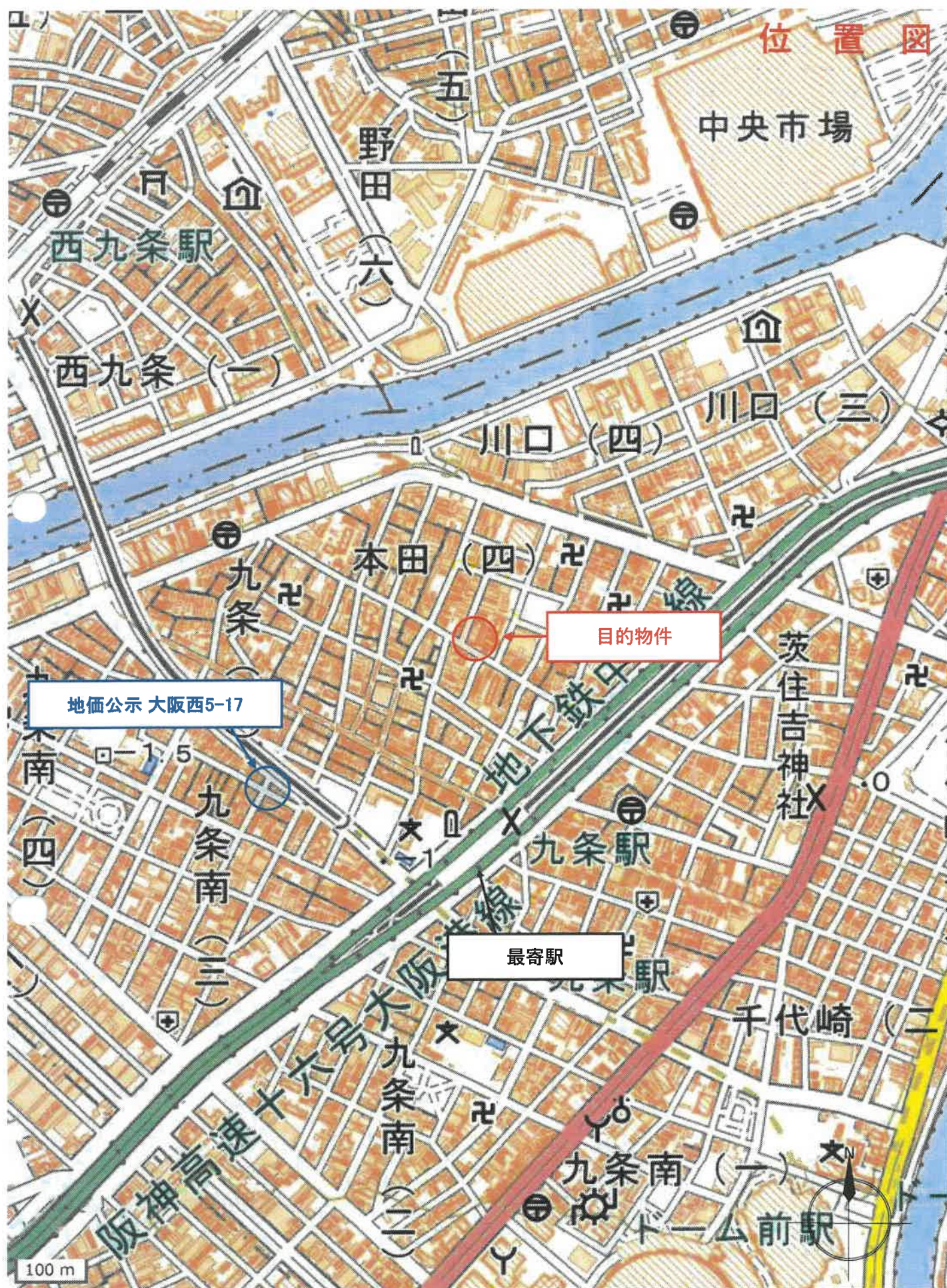
2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区本田四丁目3番地14
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 床 面 積
 1階 598.64平方メートル
 2階 292.86平方メートル
 3階 489.23平方メートル
 4階 489.23平方メートル
 5階 482.63平方メートル
 6階 422.63平方メートル
 7階 366.08平方メートル
 8階 301.55平方メートル
 9階 226.22平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本田四丁目3番14の10
 建物の名称 402
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 4階部分 60.00平方メートル
 所有者 A







(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贈え付けられるまでの間、これに代わるものとして贈え付けられている図面で、土地の位置及び形状の図略を記載した図面です。



A 本田3丁目
B 本田3丁目
C 九条2丁目

請求部	所在	大阪市西区本田四丁目			地番	3番14		
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	土地区画整理所在図		

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7年7月29日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和59年9月29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。
令和7年7月29日 大阪法務局北出張所

大阪法務局北出張所

强 强 强

整理番号：H23275-1

建各物圖面圖
階平面圖

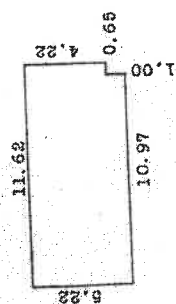
459.9.29

家庭番	不出4丁目3番
町	14~10

大坂市西区本出4丁目3番地の14

581666 各階平面図

建筑物番号 402


$$10.97 \times 5.22 = 57.2634$$
$$0.65 \times 4.22 = 2.743$$

50.0064



知

10

4 建築物の存する部分

基齋詩

7月、24日作

變民

1/250

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和57年3月24日

581678

各階平面図

5573.24

建物図面写

家屋番号

建物の所在

1階の建物

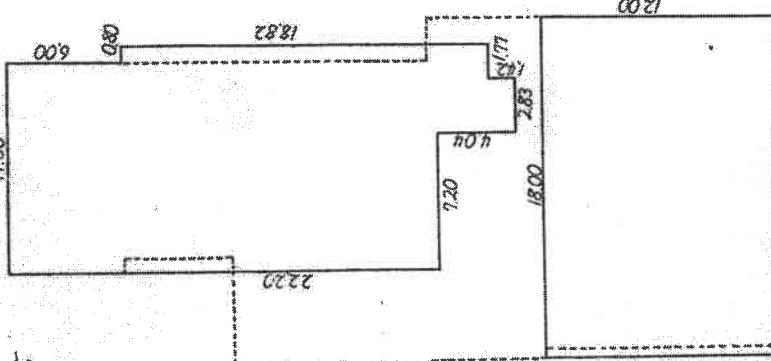
大阪市西区本出4丁目3番地14

3階 4階 同型

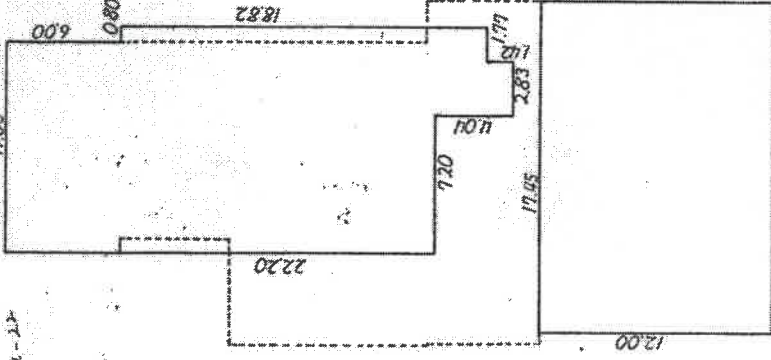
5 階

3-14-2
3-14-8
3-14-9
3-14-15

3-14-1
3-14-16
3-14-22



11.00 X 6.00 = 66.0000
11.80 X 16.20 = 191.1600
4.60 X 2.62 = 12.0520
2.83 X 1.42 = 4.0186
18.00 X 12.00 = 216.0000
(計) 489.2306



11.00 X 6.00 = 66.0000
11.80 X 16.20 = 191.1600
4.60 X 2.62 = 12.0520
2.83 X 1.42 = 4.0186
17.45 X 12.00 = 209.4000
(計) 482.6506

作製者

縮尺

申請人

縮尺

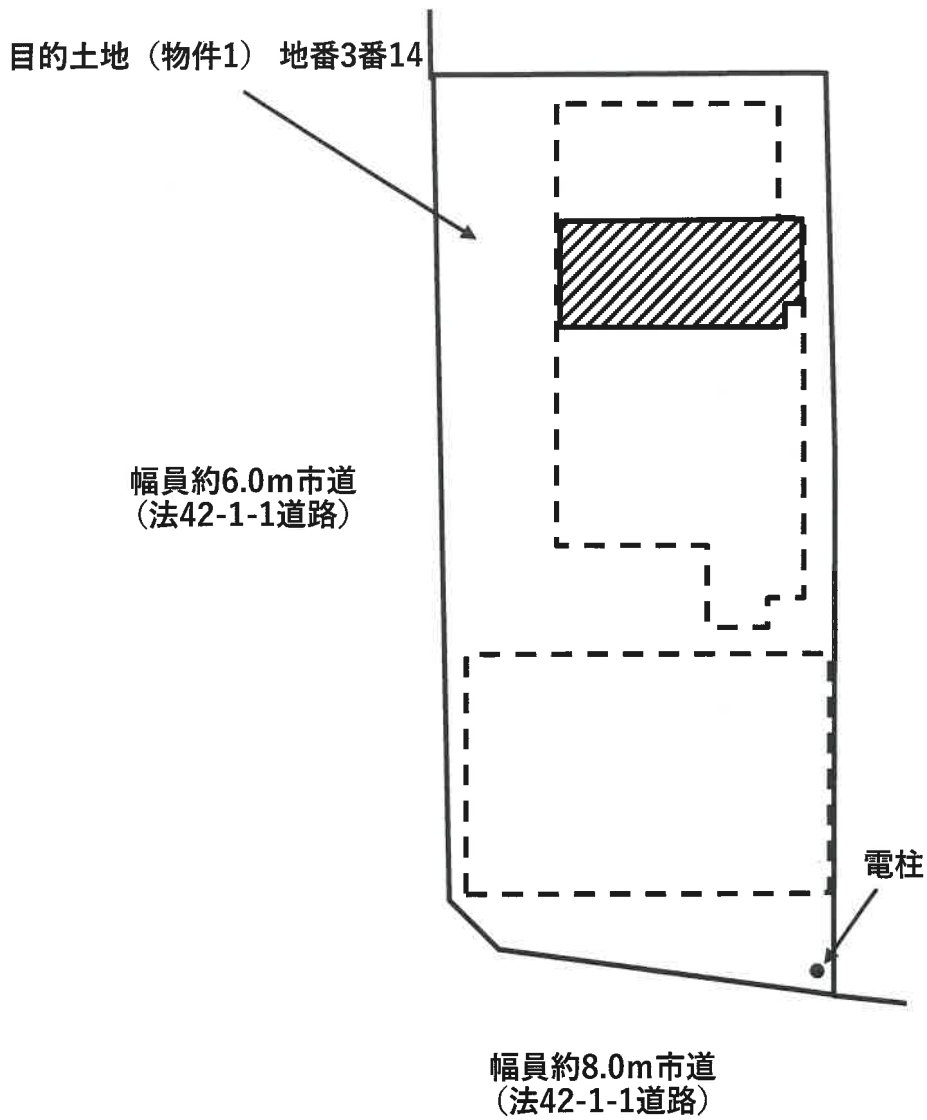
1/250

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29日 大阪法務局北出事務所 登記官

請求番号：27-1

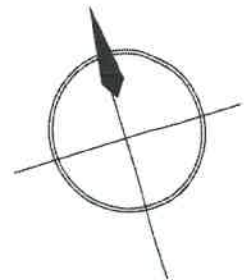
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



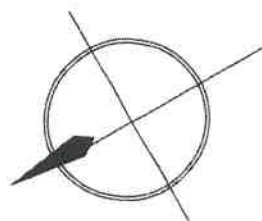
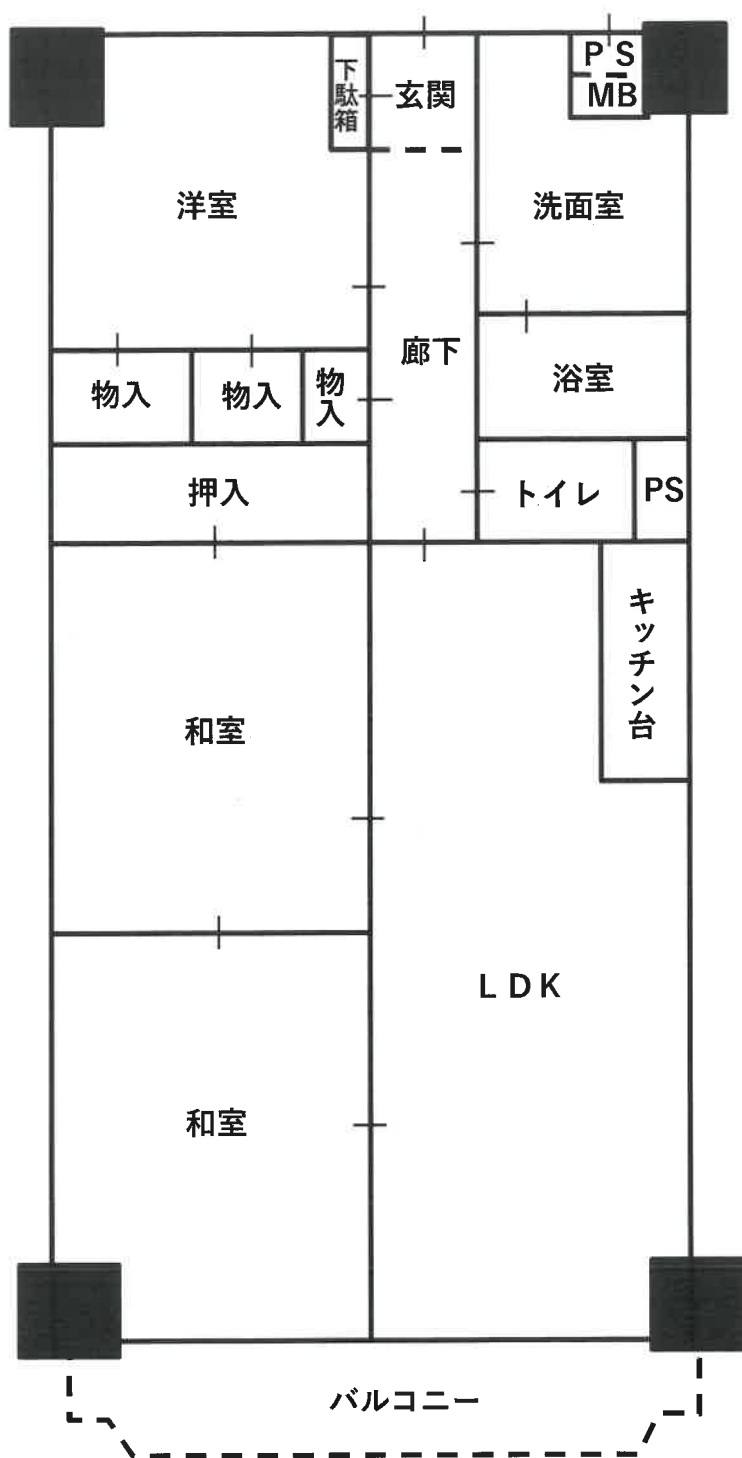
 目的専有部分（物件2）：家屋番号 本田四丁目3番14の10、建物の名称 402

 一棟の建物（物件2）（4階部分）



令和7年（ヌ）第141号

間 取 略 図



令和7年 (又) 第141号