

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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述	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。
<input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

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	<input type="checkbox"/> 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けの申出をする者ではありません。
<input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

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。
- 役員は、役員名、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 3月10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 8年 3月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 3月10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 大阪市城東区今福東一丁目2番地1

建物の名称 キングマンション今福鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福東一丁目2番1の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.00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 大阪市城東区今福東一丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1905.25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 715834分の6003



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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 大阪市城東区今福東一丁目2番地1

建物の名称 キングマンション今福鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福東一丁目2番1の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.00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 大阪市城東区今福東一丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1905.25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 715834分の6003



令和7年(ケ)第249号
令和7年10月8日受理
令和 年 月 日提出
7.11.14

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森川友智

(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 大阪市城東区今福東一丁目2番地1

建物の名称 キングマンション今福鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福東一丁目2番1の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.00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 大阪市城東区今福東一丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1905.25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 715834分の6003



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市城東区今福東一丁目13番22-607号(キングマンション今福鶴見)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 7,800円(月額) 修繕積立金 9,600円(月額)	令和7年10月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(令和2年6月分～令和7年10月分) 合計 767,184円
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社 大阪支社	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 なし
- 2 集合郵便受けの表示 「合同会社West Hill」との表示がされている。

(敷地権の目的たる土地(符号1)(以下「目的土地」という。)の現況について)

- 1 目的土地を適宜概観したところ、形状および地積は概ね地積測量図記載のとおりであると思われる。ただし、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的土地は目的建物の存在するキングマンション今福鶴見というマンションの敷地部分となっている。
- 3 目的土地の東側、南側および西側の各接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。

(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と思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具のほか、日常生活用品および衣服、紙袋等の動産類で埋め尽くされており、床面について確認できない箇所があった。
- 4 目的建物は、キングマンション今福鶴見という名称の15階建てマンションの6階部分に位置する。
- 5 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按分して課税しているからである。
- 6 目的建物については、経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

- 1 マンション管理会社から、以下のとおり回答があった。
管理費等以外の滞納金として、自転車置場使用料9,818円(令和2年6月分~令和7年10月分まで)があるほか、違約金558,606円、損害金200,446円が存する。当マンションの駐車場は全部で58台分あり、現在空きがある。当マンションは、管理規約によりペットの飼育は禁止されていない。
- 2 立入調査をしたところ、目的建物内に「合同会社West Hill」の占有を表すものは見受けられなかった。目的建物内および集合郵便受けには所有者宛の郵便物が見受けられた。

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

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

管理会社の回答書、立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居として使用し、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

(4枚目)

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10月10日	執行官室	ライフライン調査、所有者宛照会書送付
令和7年10月14日 11:15 - 11:40	物件所在地	物件および占有調査、居住者宛照会書投函
令和7年10月14日 12:05 - 12:15	京橋市税事務所	家屋調査票等調査
令和7年10月14日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和7年10月15日 9:00 - 9:10	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年10月17日 10:15 - 10:20	中之島図書館	物件等調査
令和7年10月17日 10:40 - 10:45	大阪市役所	道路等調査
令和7年10月29日 14:10 - 14:20	物件所在地	占有調査、在宅要請文書投函
令和7年11月5日 9:50 - 10:05	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

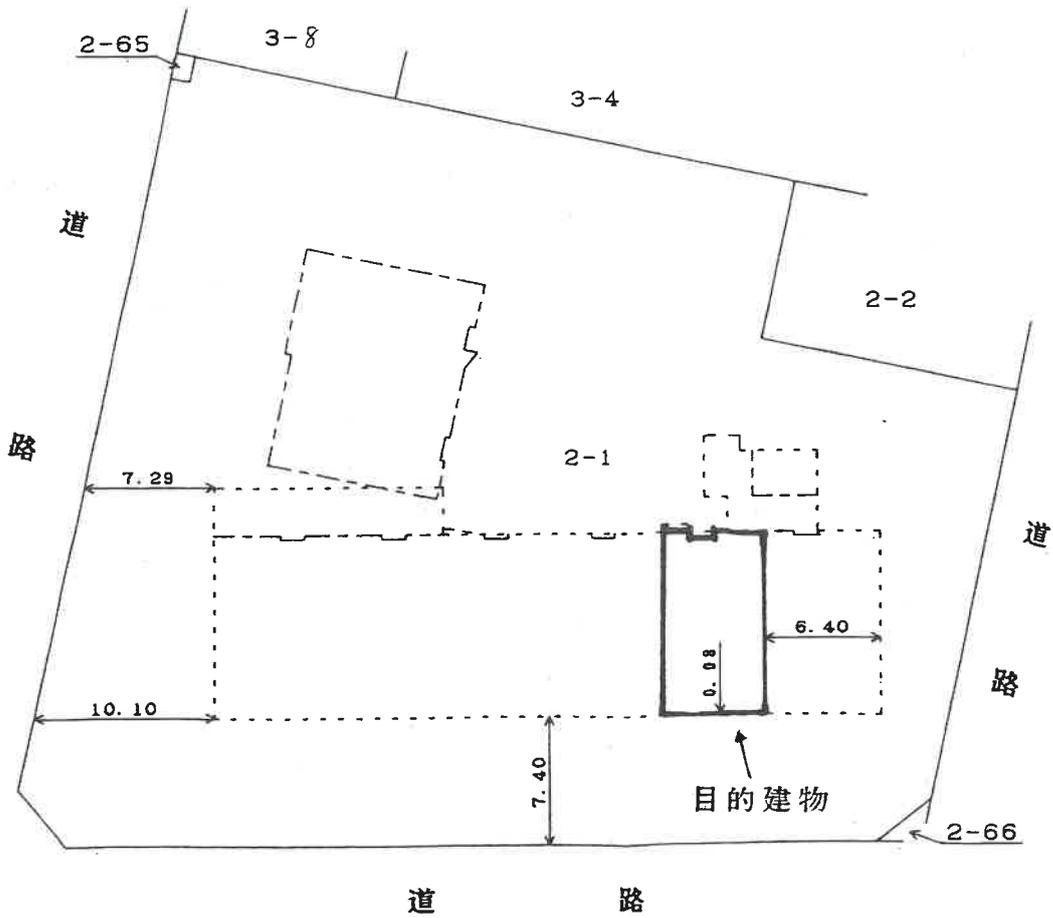
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

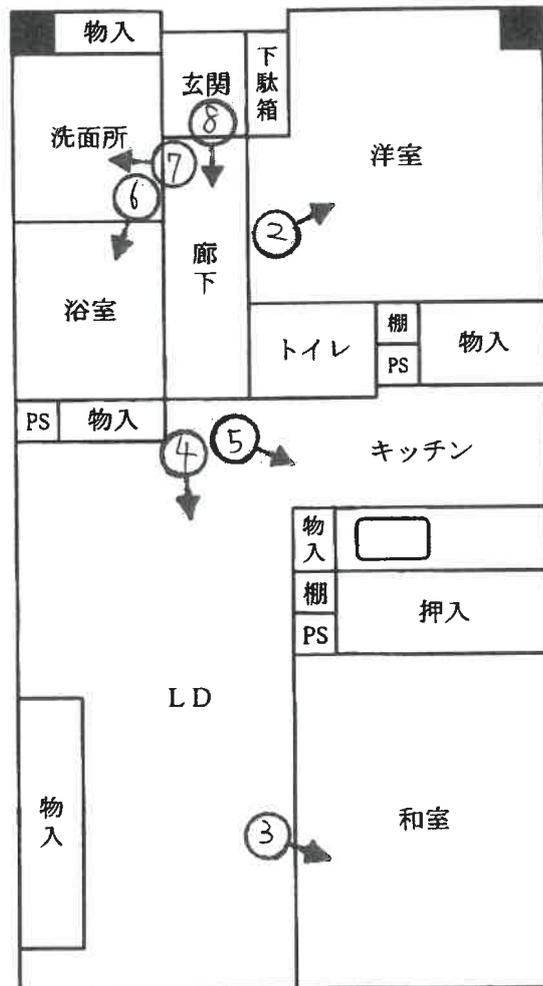
(5枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)

区分した建物
建物の番号 607
建物の存する部分 6階部分





【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



(10 枚目)

⑦



⑧



令和7年（ケ） 第249号

令和7年11月5日 現地調査

令和7年11月16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

森澤 修二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 18,360,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	<p>○ 公図、地積測量図、建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。</p> <p>○ 敷地権の目的である土地は、目的建物の存在するキングマンション今福鶴見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。</p>		

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	大阪メトロ長堀鶴見緑地線 今福鶴見駅 南方 道路距離 約200m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域		
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	近隣商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	1,905.25㎡ (登記面積)	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約45m(南側)・奥行約23~45m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	東側	幅員約25m舗装国道(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)	
	西側	幅員約8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	接道状況	三方路	
土地の利用状況等	現況	15階建の共同住宅の敷地	
	東側	国道等	
	西側	市道	
	南側	市道	
	北側	店舗、駐車場	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人、会社の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は駐車場、店舗、事業所、住宅等の表示が確認された。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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	○特になし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キングマンション今福鶴見	
建物の用途	共同住宅 総戸数112戸（居宅112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12年9月18日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約25年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺15階建	
仕 様	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	タイル貼、吹付タイル等
	その他	－
設 備 等	エレベーター、駐車場（58台（R7.10.27時点、空きあり）、月額16,000～18,000円）、オートロックシステム、宅配ボックス、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： キングマンション今福鶴見管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： グローバルコミュニティ株式会社 管理形態： 日勤（月～金 9：00～17：00、土 9：00～12：00）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	○修繕積立金：131,205,266円（令和7年9月末日現在） ○建築確認（有）、検査済証（有） ○管理会社によると2014年に大規模修繕を実施したとのこである。 ○一棟の建物は、総合設計制度適用の建物である。 ○目的建物について、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) 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	6階 (607号室) 開口部の方位：南向き	
床 面 積	57.00㎡	
間 取 り	2LDK	
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	ユニットバス、キッチン 等
	その他	—
保守管理 の 状 態	劣る	
管 理 費 等	管理費	7,800 円(月額)
	修繕積立金	9,600 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和7年10月6日現在) 767,184 円(令和2年6月分～令和7年10月分) そのほかにも買受人に引き継がれるものとして、自転車置 場使用料(月額200円、滞納額9,818円、滞納期間令和2年6 月分～令和7年10月分)、違約金558,606円、損害金 200,446円がある。いずれも令和7年10月6日時点である。
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	<p>○浴室に大量のカビが見受けられた。</p> <p>○その余は、経年相応の劣化、汚損等が見受けられた。</p> <p>○目的建物には大量の動産類で埋め尽くされており、床面について確認がで きなかつた箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。</p> <p>○設備機器等の稼働の状況は未確認である。</p> <p>○ペット飼育は管理規約等により禁止されていない。</p> <p>○民泊は管理規約等により禁止されている。</p>	

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) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
350,000	57.00	0.37	7,382,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約25年

経済的残存耐用年数 約25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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / (\text{経過年数}25\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.37 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持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)
377,000	1.03	1,905.25	1.00	$\frac{6,003}{715,834}$	6,204,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪城東-10

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 293,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 107.1/100 & \times 100/104 & \times 100/80 & = 377,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 方位(南)+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.90 幅員等-10	0.98 駅距離-2	0.95 利用状況等-5	0.95 容積率等-5	0.80

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.05 三方路+5	1.00	0.98 不整形-2	1.00	1.03

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

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)
7,382,000	6,204,000	1.02	13,858,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.02 6階/15階建+2	1.00 方位(南)±0	1.00	1.00	1.02

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)
461,000	1.02	57.00	26,803,000

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	大阪市城東区今福東1丁目	大阪市城東区今福東2丁目
構造	SRC造	SRC造
階	3F/15F	2F/11F
面積	約63㎡	約66㎡
建築時期	平成12年9月	平成10年7月
取引時点	令和7年8月	令和6年7月
取引形態	一般	一般
事例価格	567,000円/㎡	483,000円/㎡
その他	3LDK	2SLDK

(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	567,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	506,000
B	483,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{113}$	415,000
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						基準階の比準価格 (円/㎡) 461,000	
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							

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 割引率 7.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
3,707 千円 (27.9%)	1,132 千円	8.0%	14,150 千円	708 千円	13,442 千円	0.71299	9,584 千円 (72.1%)	13,291 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	209	209	209	209	209	209
	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	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529
	空室損失	△ 76	△ 76	△ 76	△ 76	△ 76	△ 76
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,453	1,453	1,453	1,453	1,453	1,453
イ 支出	維持管理費	94	94	94	94	94	94
	修繕費	115	115	115	115	115	115
	公租公課	98	98	98	98	98	98
	損害保険料	14	14	14	14	14	14
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	321	321	321	321	321	321
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
総費用合計	1,321	321	321	321	321	321	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	21%	21%	21%	21%	21%	21%	
エ 有効純収益	132	1,132	1,132	1,132	1,132	1,132	
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	123	989	924	864	807		

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	13,858,000	1.00	13,858,000
② 比準価格	26,803,000	1.00	26,803,000
③ 収益価格	—————		13,291,000
④ 調整後の価格	24,157,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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
24,157,000	1.00	0.80	0.95	0	18,360,000

イ 市場性修正： 本件の場合不要

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： 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 大阪城東-10

所 在 : 大阪市城東区今福東2丁目13番87 「今福東2-4-24」
価 格 : 293,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ長堀鶴見緑地線 今福鶴見駅 西方 350m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 96㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 8.0m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域
(建ぺい率80%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 一般住宅の中に作業場が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (家屋) : 5,098,000円
土地の符号 1 : 405,136,000円 (持分 6,003/715,834)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区今福東一丁目2番地1

建物の名称 キングマンション今福鶴見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福東一丁目2番1の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 57.00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 大阪市城東区今福東一丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1905.25平方メートル

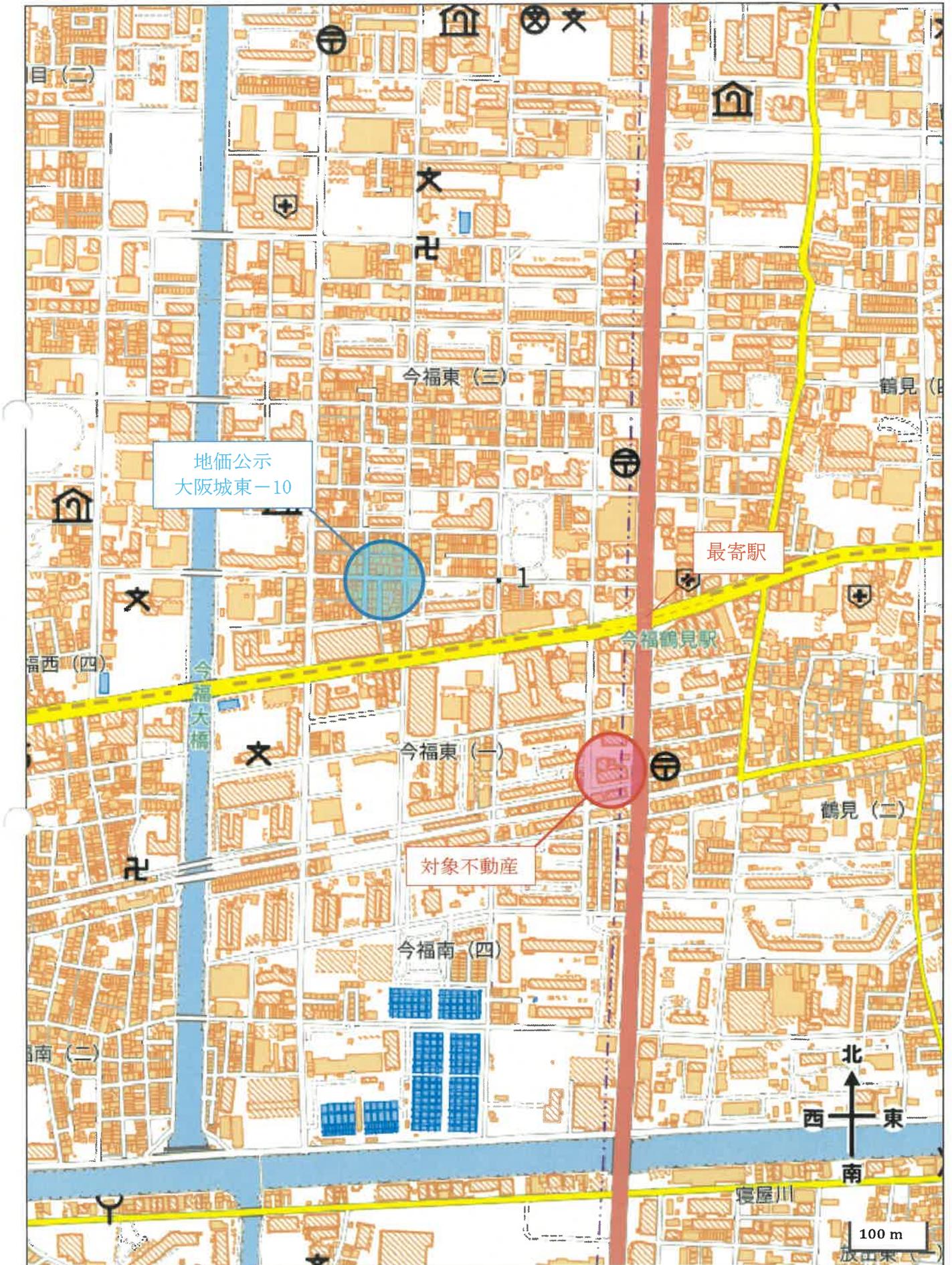
(敷地権の表示)

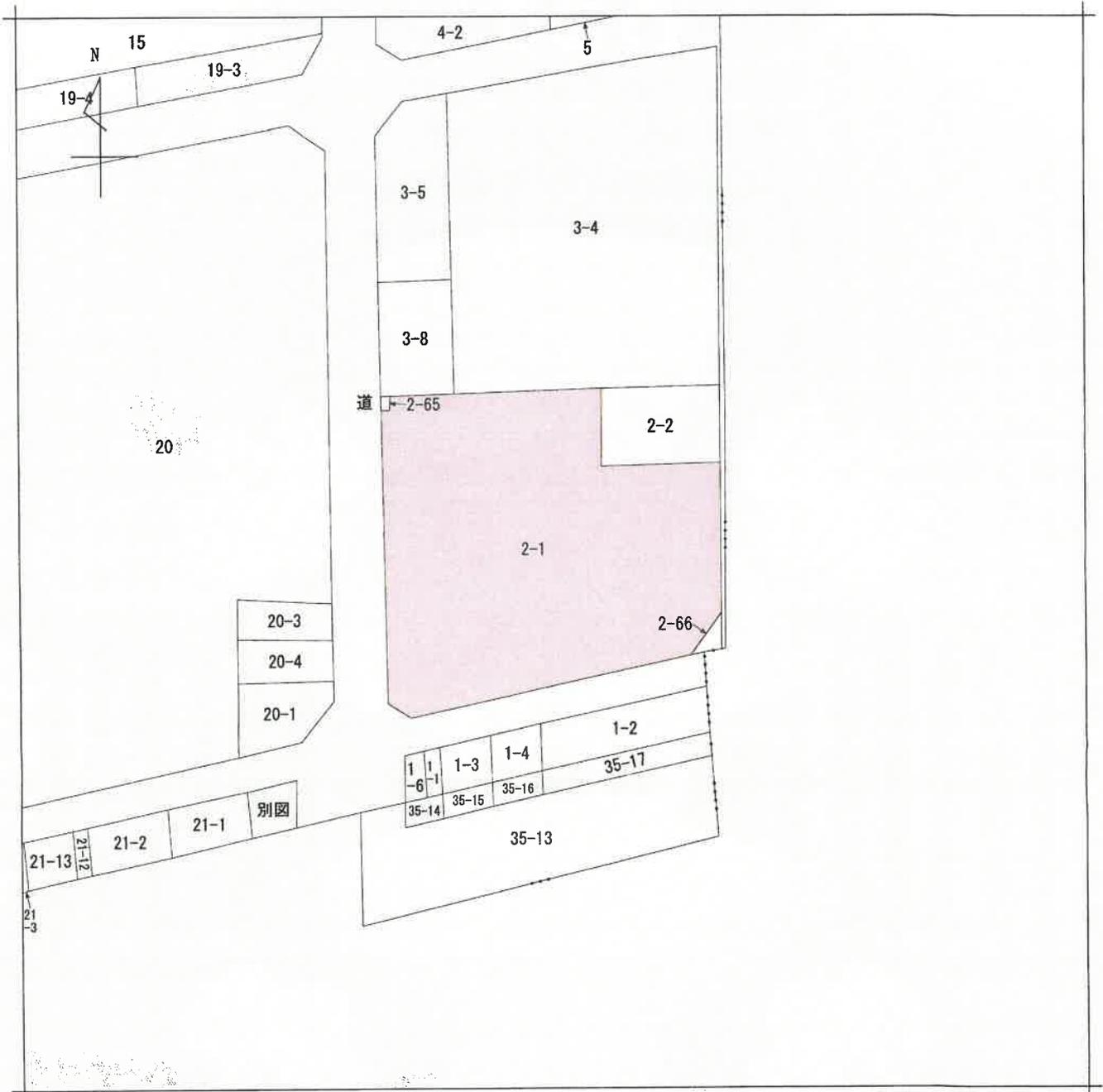
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

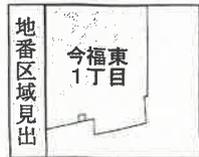
敷地権の割合 715834分の6003







(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	大阪市城東区今福東一丁目				地番	2番1	
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		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。

令和7年6月2日
大阪法務局

地図整理番号：M46668
(1/1)

登記官



登記年月日：平成12年10月17日

155712

12.10.17
地積測量図

地番 2-1
土地の所在 大阪市城東区今福東1丁目

三斜求積表

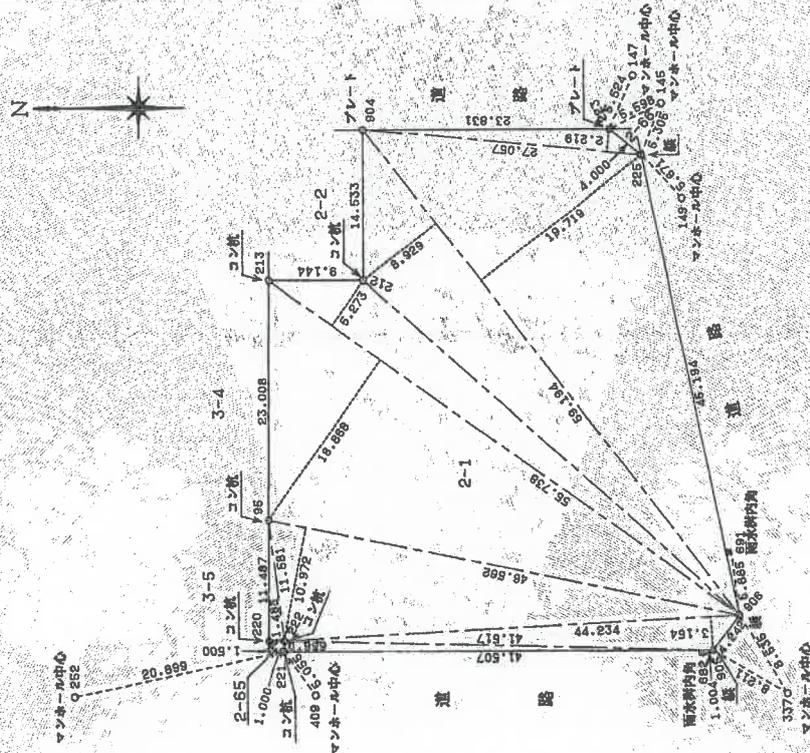
地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
2-1	41.517 X	0.999	41.475463	
2	44.834 X	3.154	139.514036	
3	46.682 X	10.972	510.878264	
4	11.581 X	1.488	17.232528	
5	55.738 X	18.868	1051.664684	
6	55.738 X	5.273	293.906474	
7	59.194 X	8.929	528.543226	
8	27.057 X	2.219	60.039483	
9	59.194 X	19.719	1167.248486	
	合計		3810.500564	1905.25 m ²
			1905.2502820 m ²	

境界点座標リスト

NO	種類	X	Y
220	コン軌	248.388	208.460
222	コン軌	246.888	208.457
221	コン軌	246.892	207.457
905	旗	205.365	207.381
906	旗	202.710	210.673
225	旗	212.041	254.893
223	プレート	215.145	257.416
904	プレート	236.976	267.456
212	コン軌	239.005	242.923
213	コン軌	248.149	242.954
95	コン軌	248.339	219.947

引照点座標リスト

NO	種類	X	Y
145	マンホール中心	210.093	258.827
147	マンホール中心	212.814	262.484
149	マンホール中心	208.127	250.789
252	マンホール中心	267.378	203.324
337	マンホール中心	198.163	203.437
409	マンホール中心	243.913	203.373
682	雨水排水溝	206.274	206.915
691	雨水排水溝	203.448	216.512



申請人
製
1/500

平成12年10月13日(作製)

製者

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6月2日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：M46669

A3をA4に縮小

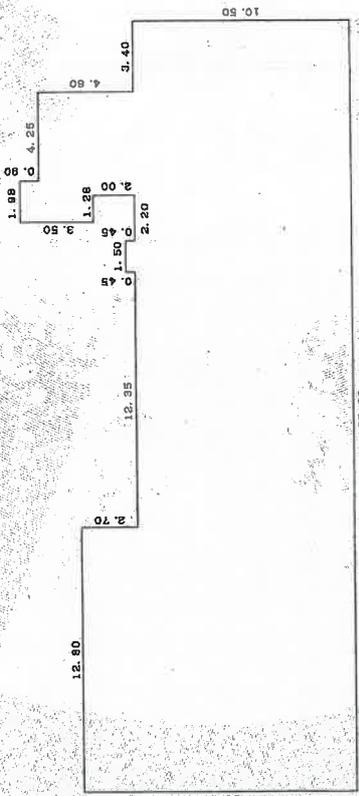
登記年月日：平成12年10月3日

111377

各階平面図

2-1-101~2-1-106

1階



求積表

12.80 x 13.20	=	168.9600
24.40 x 10.50	=	256.2000
1.50 x 0.45	=	0.6750
1.28 x 4.60	=	5.9040
1.28 x 3.50	=	4.4800
0.70 x 2.00	=	1.4000
合計		453.7150
取面積		453.71

作製者

2日作製

縮尺

250

申請人

縮尺

500

建物図面

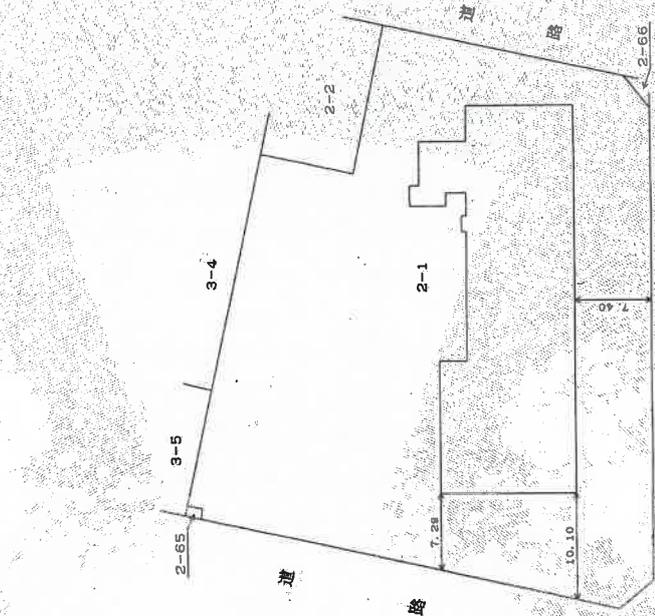
1/2

家屋番号 2-1-101~2-1-108

建物の所在 大阪市城東区今福東一丁目2番地1

12.10.-3

棟の建物



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6月2日

大阪法務局

登記官

間取略図

令和7年（ケ）第249号

