

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

- 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)	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 □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 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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 7月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 8月12日 午前 9時00分から 令和 8年 8月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月25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 9月 7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 7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	17,360,000 13,888,000		3,472,000	84,480	21,823



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区東三国二丁目37番地40

建物の名称 アーベイン東三国三〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三国二丁目37番40の30の305

建物の名称 30号棟305号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.38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 大阪市淀川区東三国二丁目37番40

地 目 宅地

地 積 3708.58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 548316分の6818



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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。

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約登記記載の売買契約の日から10年が経過している。

なお、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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 大阪市淀川区東三国二丁目37番地40

建物の名称 アーベイン東三国三〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三国二丁目37番40の30の305

建物の名称 30号棟305号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.38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 大阪市淀川区東三国二丁目37番40

地 目 宅地

地 積 3708.58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 548316分の6818



令和8年(ケ)第120号
令和8年4月24日受理
令和 年 月 日提出
8.5.27

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 村 山 誠 治

(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 大阪市淀川区東三国二丁目37番地40

建物の名称 アーベイン東三国三〇号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三国二丁目37番40の30の305

建物の名称 30号棟305号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.38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 大阪市淀川区東三国二丁目37番40

地 目 宅地

地 積 3708.58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 548316分の6818

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市淀川区東三国2丁目11-30-305 アーベイン東三国		
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 13,700円 修繕積立金 10,000円	令和8年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年12月分～令和8年3月分 計94,800円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社		
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
マンション名 アーベイン東三国
- 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アーベイン東三国30号棟及びアーベイン東三国31号棟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。同土地南西部分に電柱が設置されている。
 - (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、北側洋室及びリビングダイニングのクロスに剥離があるほか、経年相応の状態である。
 - (3) 目的建物内には、カーペット等の少量の動産が残置されている。
 - (4) 目的建物は、ガスが閉栓されており、立入調査の結果からも、空き家であることが認められる。
- 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 課税証明書（家屋）記載の構造欄の外2棟は、物置及び機械室・ポンプ室・事務所・集会所である。
- 6 管理費等以外に所有者が負担するものが次のとおりある。滞納額は、令和8年3月31日時点のものである。
 - (1) 組合運営費 月額300円
 (令和7年12月分～令和8年3月分 計1,200円)

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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和８年４月２７日	執行官室	ライフライン調査 管理会社へ照会（郵送）
令和８年４月２７日 15：45-15：50	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年４月２７日 15：55-16：00	中之島図書館	物件確認
令和８年４月２７日 16：05-16：10	大阪市役所	道路調査
令和８年４月３０日 11：15-11：30	物件所在地	物件及び占有確認
令和８年４月３０日 12：45-12：55	梅田市税事務所	課税等調査
令和８年５月２０日 13：10-13：30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測 写真撮影

(特記事項)

令和8年5月20日

目的物件は不在で施錠されていたので、相続財産清算人より借り受けた合鍵で開錠して、建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 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、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

公用

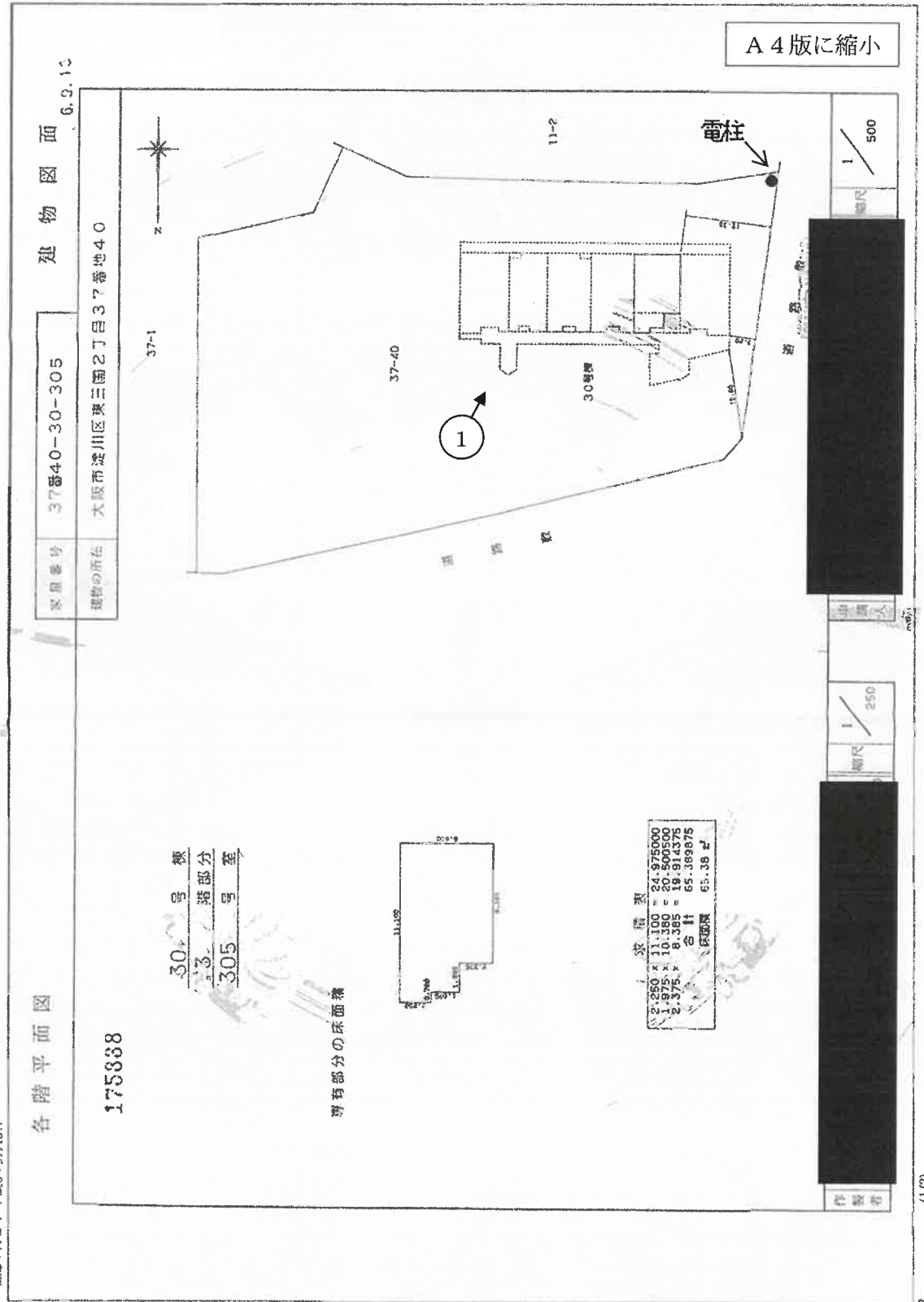
登録年月日：平成6年9月13日

これは図面に記載されている土地の権利関係を示すものであり、
合和年1月27日 大阪府北部地籍課

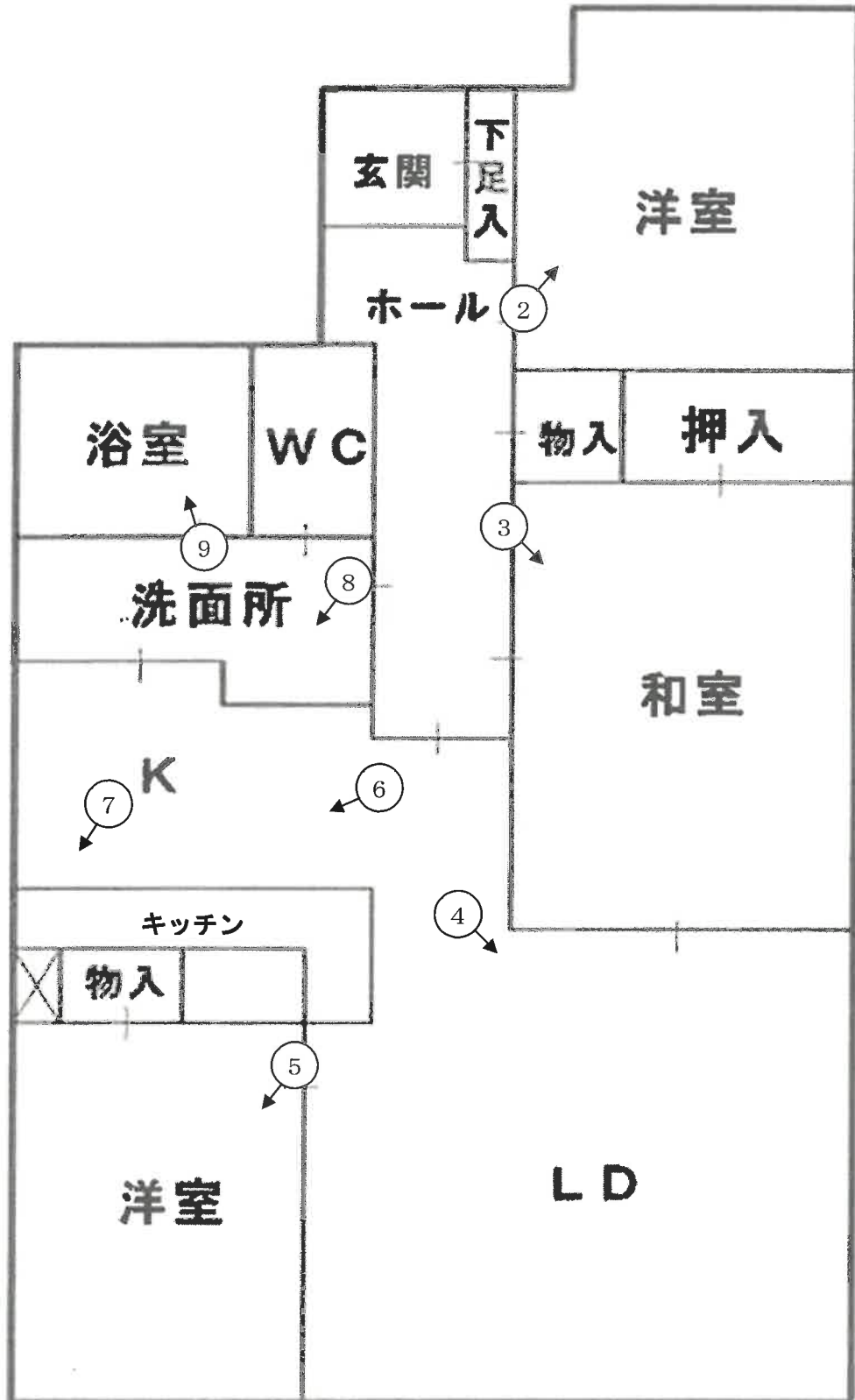
登記官

(← ○ 写真撮影場所・方向)

(5 枚目)



間取略図
令和8年(ケ)第120号



(←○ 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

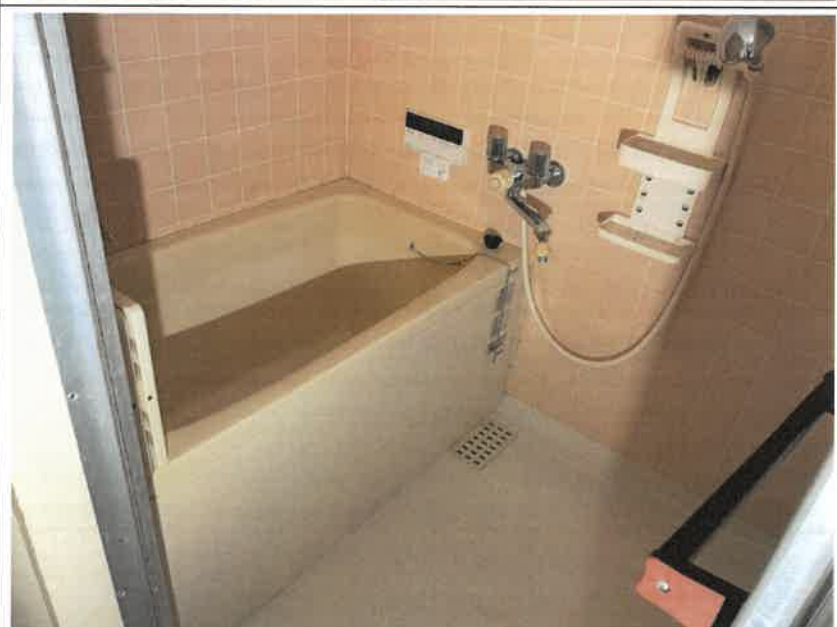
	4
	5
	6



7



8



9

令和8年（ケ）第120号

令和 8年 5月20日 現地調査

令和 8年 5月28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 17,360,000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) 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。 (2) 課税証明書(家屋)記載の構造欄に「外2棟」の記載があるが、棟2が物置、棟3が機械室、ポンプ室、事務所及び集会所である(市税事務所での聴取)。		

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	大阪メトロ御堂筋線「東三国」駅 北東方 約520m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	中高層共同住宅が建ち並ぶ地域。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	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	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
画地条件	規模	3,708.58㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約76.6m (北側)、奥行約47.3m (東辺)
	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	北側	幅員約14.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	西側	幅員約6.0m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	8階建共同住宅
	東側	共同住宅
	西側	道路
	南側	共同住宅
	北側	道路
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、明治時代には個人が所有し、その後、日本住宅公団が取得して、平成6年頃に現マンションが開発され、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年当時より、低層住宅、団地 (共同住宅) 等の敷地として使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され、ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが、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、奥行は地積測量図測並びに現地概測に基づく。	
	(2) 敷地権の目的である土地には、目的物件が存する一棟の建物「東三国30号棟」のほか、「東三国31号棟」も存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーベイン東三国三〇号棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：77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6年8月26日 新築
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	外断熱アスファルト防水 等
	外 壁	タイル及びコンクリート素地の上、吹付タイル 等
設備・外構等	エレベーター	有 (9人乗・1基)
	駐車場	67台 (月額9,000円/台～20,000円/台) 現在、空き有り
	その他設備等	管理員室, 集会所, ゴミ置場, バイク置場, テレビ共聴 アンテナ ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：アーベイン東三国団地管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本総合住生活株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和8年3月31日 現在 79,151,595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、民泊不可のマンションである。 (3) 駐車場利用料は、月額9,000円、同10,000円、同20,000円の三種がある。 (4) 建築確認 (有り) , 検査済 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階部分 (305号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
現況床面積	65.38㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK (バルコニー有)	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼, 合板等 等
	床	フローリング, 畳 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	設 備	ユニットバス, システムキッチン 等
	そ の 他	特にない
維持管理の状態	普通	
管理費等	令和8年3月31日 現在	
	月 額	滞納額
	管 理 費	13,700円 54,800円
	修繕積立金	10,000円 40,000円
	合 計	23,700円 94,800円 (令和7年12月分～令和8年3月分)
専有部分の 利用状況等	所有者等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) 目的建物の内部は、北側洋室及びリビングダイニングのクロスに剥離があるほか、経年相応の老朽化が認められた。 (2) 目的建物内には、カーペット等の動産が少量残置されていた。 (3) 管理組合からの回答によれば、上記管理費及び修繕積立金のほか、以下の徴収金及び滞納額がある。 組合運営費 月額300円 (滞納額1,200円) 令和7年12月～令和8年3月分	

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	65.38	0.27	6,178,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約32年

経済的残存耐用年数 約18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18年／(経過年数32年＋経済的残存耐用年数約18年)}
×(1－30%)＝0.27

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)
326,000	1.05	3,708.58	0.95	6,818/548,316	14,996,000

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-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $288,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 326,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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)
	1.00	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)
	0.91	1.01	1.00	1.00	0.92

イ 個別格差：	方位	形状	角地	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05

ウ 地 積：登記数量を採用した。

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) 6,818 / 548,316

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)
6,178,000	14,996,000	1.00	21,174,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	3F/8F	1.00	
・位置別格差率	中間住戸	1.00	(基準戸：3F南向き中間住戸)
・その他	方位	1.00	
	その他	1.00	
	(相乗積)	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)
422, 000	1. 00	65. 38	27, 590, 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	大阪市淀川区東三国3丁目	大阪市淀川区東三国3丁目
構 造	S R C 造	S R C 造
階	15F/2F	15F/15F
面 積	約70㎡	約70㎡
建築時期	昭和62年1月	平成6年3月
取引時点	令和7年11月	令和7年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	423, 700円/㎡	528, 700円/㎡
その他	3 L D K	3 L 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)
A	423, 700	100 100	103 100	100 113	100 94	100 99	415, 000
B	528, 700	100 100	103 100	100 127	100 100	100 100	429, 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。							㎡当たり比準価格※ (円/㎡) 422, 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 カ=エーオ	複利現価率 割引率 6.5%	復帰価値 現価 ク=カ×キ	
ア	イ	ウ	エ=イ÷ウ	オ	カ=エーオ	キ	ク=カ×キ	ケ=ア+ク
3,033 千円 (28.0%)	843 千円	7.5%	11,240 千円	562 千円	10,678 千円	0.72988	7,794 千円 (72.0%)	10,827 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出	維持管理費	164	164	164	164	164	164
	修繕費	120	120	120	120	120	120
	公租公課	106	106	106	106	106	106
	損害保険料	21	21	21	21	21	21
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	411	411	411	411	411	411
	資本的支出	500	0	0	0	0	0
	総費用合計	911	411	411	411	411	411
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		31%	31%	31%	31%	31%	31%
エ 有効純収益		343	843	843	843	843	843
オ 複利現価率 割引率 6.5%		0.93897	0.88166	0.82785	0.77732	0.72988	
カ 有効純収益の現価		322	743	698	655	615	

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	21,174,000	1.00	21,174,000
② 比 準 価 格	27,590,000	1.00	27,590,000
③ 収 益 価 格	10,827,000	—	10,827,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	21,920,000		

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
21,920,000	1.00	0.80	0.99	0	17,360,000

イ 市場性修正

本件の場合は不要と判断した。

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-8]

所 在	大阪府大阪市淀川区東三国2丁目25番5（東三国2-25-10）
価 格	288,000円／㎡
位 置	大阪メトロ御堂筋線「東三国」駅の北東方 道路距離約420mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	115㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	北側4.0m 舗装市道に接面，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	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 598,494,000円（土地符号1：6,818/548,316）
 : 4,794,000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 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大阪市淀川区東三国二丁目 37 番地 40

建物の名称 アーベイン東三国三〇号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東三国二丁目 37 番 40 の 30 の 305

建物の名称 30 号棟 305 号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 65.38 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 大阪市淀川区東三国二丁目 37 番 40

地 目 宅地

地 積 3708.58 平方メートル

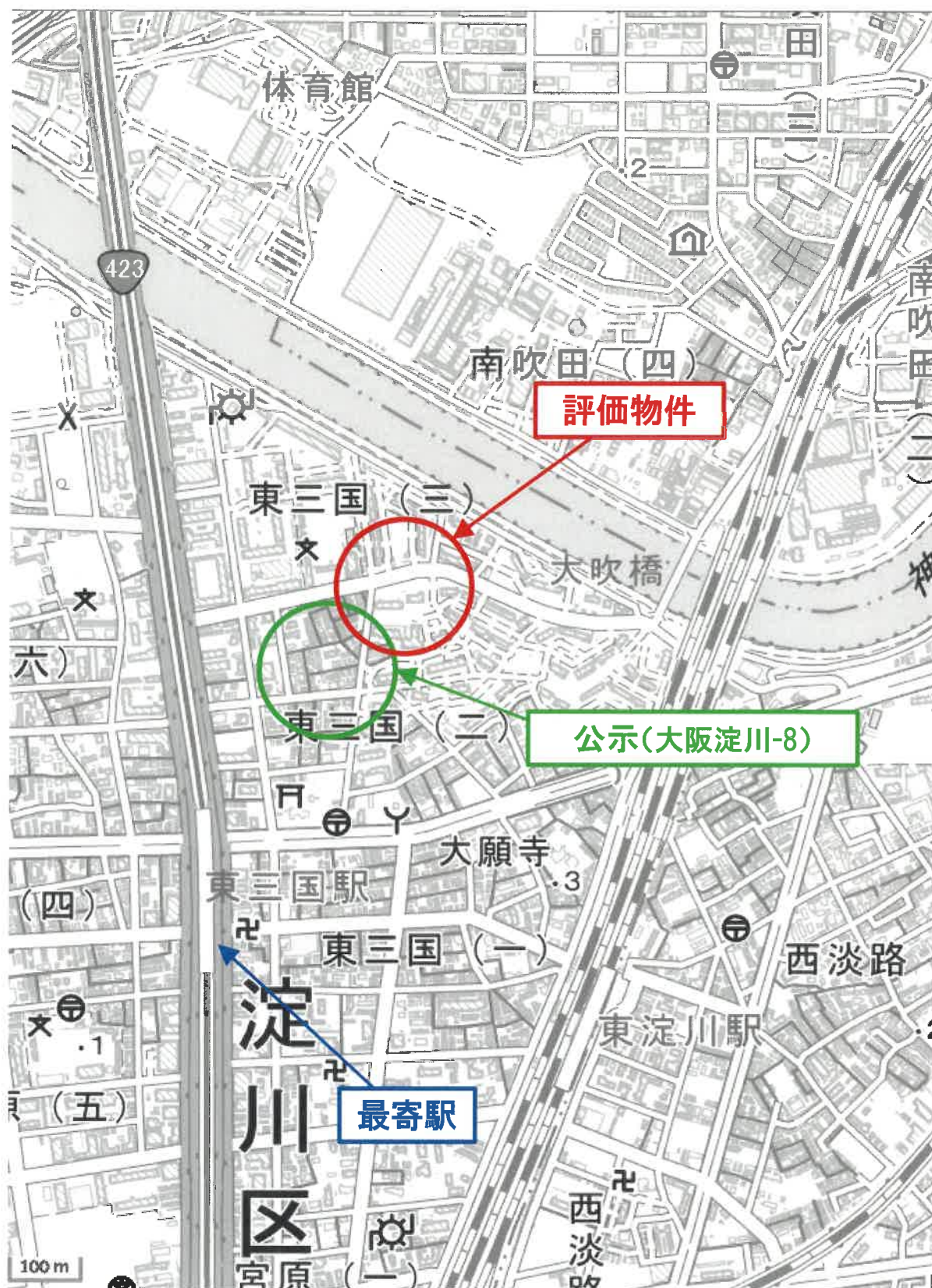
（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 548316 分の 6818

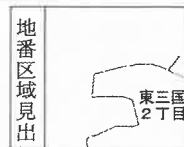




位置図



(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。



請求部	所在	大阪市淀川区東三国二丁目				地番	37番40			
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	平成5年12月20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8年2月27日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M13471

登記官

(1/1)



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成6年5月12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8年2月27日 大阪法務局北出事務所

A4版に縮小

109626

土地積測量図

地番 (イ) (ウ) (エ) (オ)
37-1, 37-39 37-40

土地の所在
大阪市淀川区東三国2丁目

3-3

平成6年5月12日

東三国3丁目

179

(イ) 37-40

11-2

(ウ) 37-39

401

233

28-24

28-23

241

240

27-2

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成6年5月2日作製

地図整理番号：M13473

(1/3)

登記書

地積測量図(写)

登記年月日：平成6年5月12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8年2月27日 大阪法務局北出張所 登記官

A4版に縮小

109627

土地積測量図

地番 (イ) 37-1, 37-3, 37-40 (ロ) 37-1, 37-3, 37-40

土地の所在 大阪府淀川区東三国2丁目

3-2

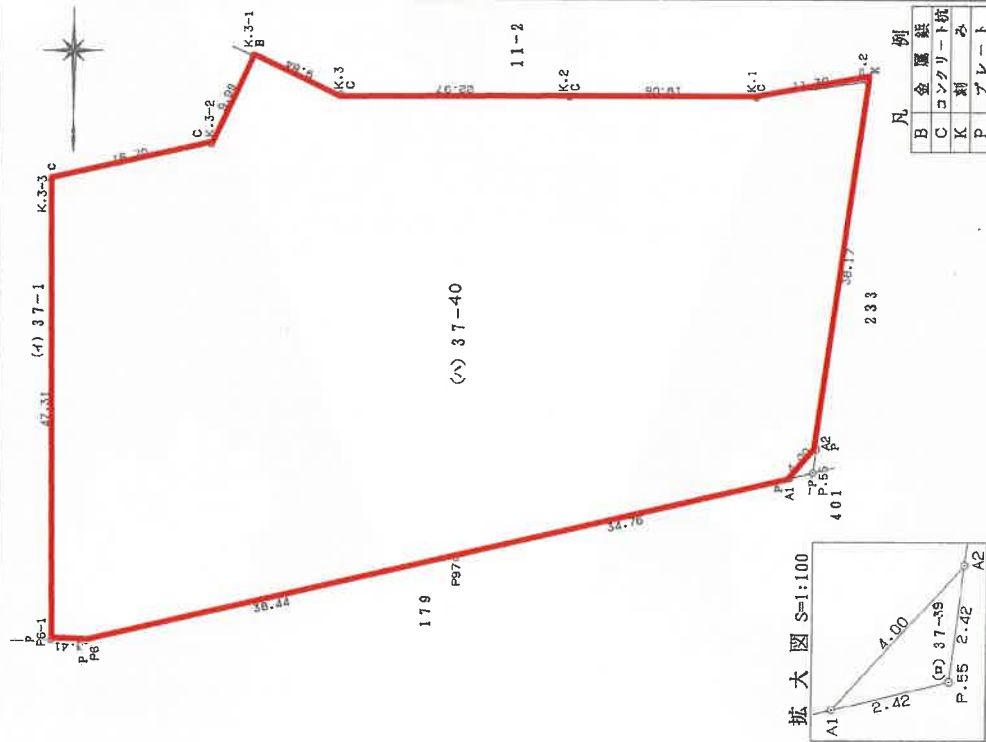
平成六年五月五日

平成六年五月五日

座標求積表

地番	点名称	X	Y	辺長
(イ) 37-1	A1	-139473.972	-45427.479	2.42
	P.55	-139474.549	-45429.837	2.42
	A2	-139476.957	-45430.145	2.42
	A1	-139473.972	-45427.479	4.00
(ロ) 37-3	倍面積	5.500348		
	面積	2.7501740 m ²	地積	2.75 m ²
	A1	-139473.972	-45427.479	4.00
	A2	-139476.957	-45430.145	38.17
	P.2	-139474.824	-45434.982	11.39
	K.1	-139513.090	-45423.725	19.05
	K.2	-139513.152	-45404.671	22.97
	K.3	-139513.291	-45381.698	9.64
	K.3-1	-139517.278	-45372.692	9.99
	K.3-2	-139508.154	-45368.621	16.70
	K.3-3	-139504.393	-45352.350	47.31
	P6-1	-139457.081	-45352.831	3.41
	P6	-139457.055	-45356.247	38.44
	P97	-139465.713	-45393.705	34.76
	A1	-139473.972	-45427.479	7417.164413
	倍面積	3708.582065 m ²	地積	3708.58 m ²
(ロ) 37-40	公積	51318.6000000 m ²		
	総計	3711.3323805 m ²		47607.46 m ²

*使用測量名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$



凡例
B 金 属 杭
C コンクリート杭
K 界 旗
P プ レ ー ト

申請人

縮尺 1/500

作製者

平成6年5月2日作製

地図整理番号：M13473

(2/3)

地積測量図(写)

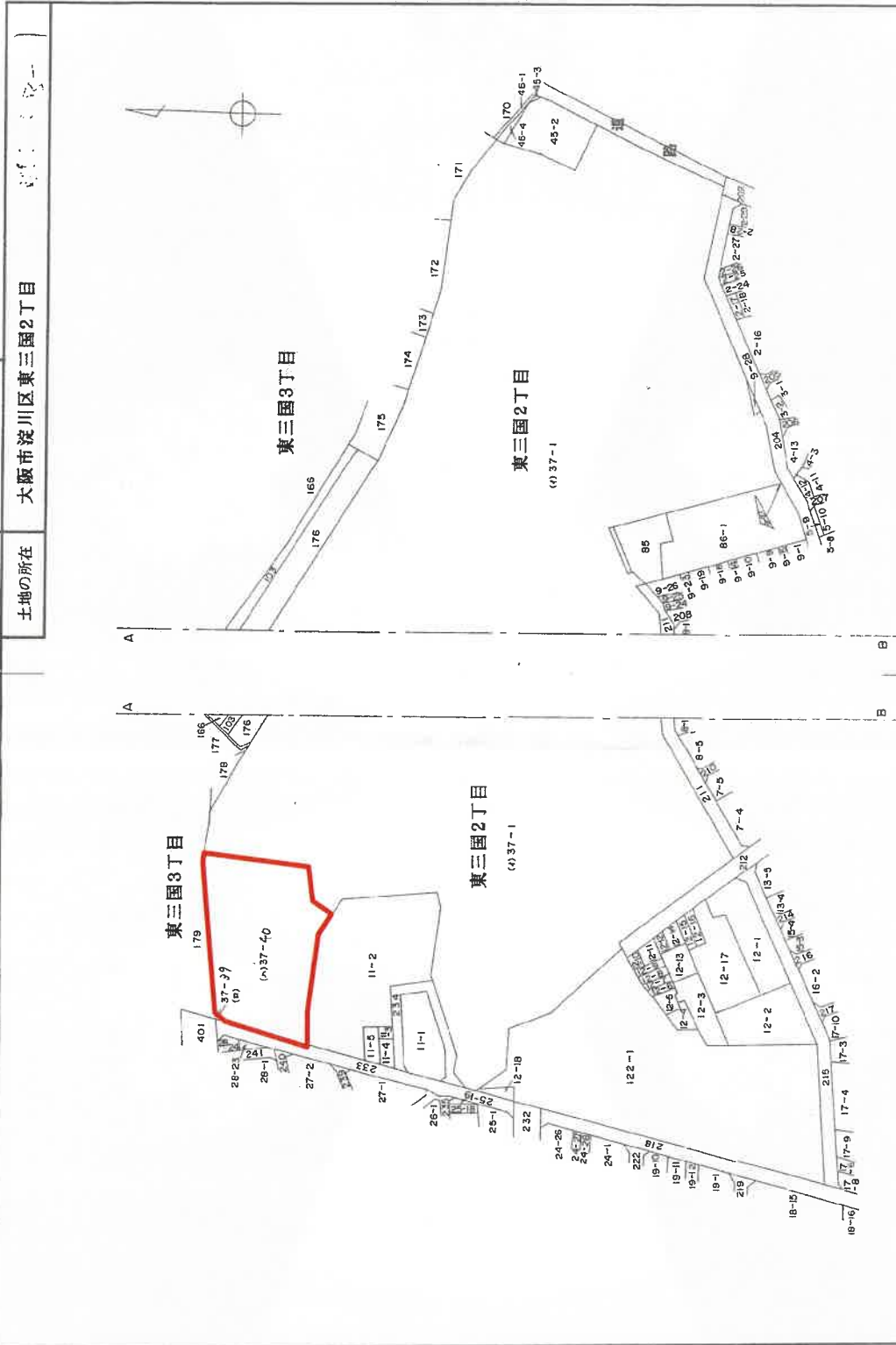
登記年月日：平成6年5月12日

109628

16.5.12
土地積測量図

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8年2月27日 大阪法務局北出張所

登記官



作製者

平成6年5月2日作製

申請人

縮尺 1/2000

地図整理番号：M13473

(3/3)

地積測量図(写)

登記年月日：平成6年9月13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8年2月27日 大阪建務局北出張所

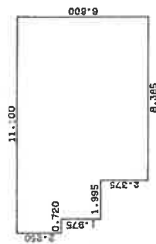
A4版に縮小

各階平面図

175838

30号棟
3階部分
305号室

専有部分の床面積



求積表

2.250 x 11.100	=	24.975000
1.975 x 10.380	=	20.500500
2.375 x 8.385	=	19.914375
合計		65.389875
床面積		65.38 m ²

建物図面 6.9.13

家屋番号 37番40-30-305

建物の所在 大阪市淀川区東三国2丁目37番地40



37-1

37-40

道路

30号棟

11-2

建物図面(写)

登記官

製作者

(平成 6年 8月 9日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M13472

(1/2)

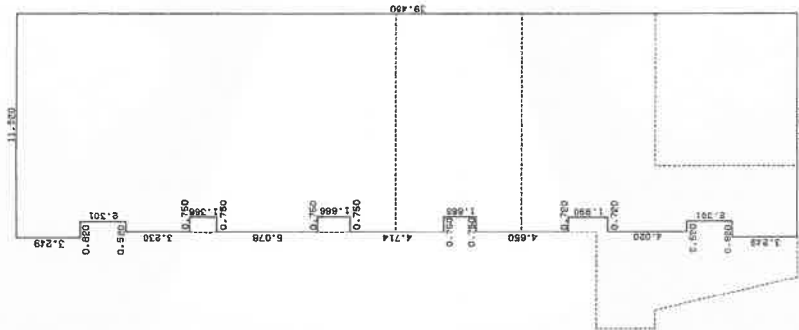
登記年月日：平成6年9月13日

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8年2月27日 大阪住務局北出張所

A4版に縮小

各階平面図

175854



求積表

3.249 x 11.520	=	37.428480
2.301 x 10.700	=	24.520700
3.230 x 11.220	=	36.240600
1.366 x 10.470	=	14.302020
5.078 x 11.220	=	56.975160
1.666 x 10.470	=	17.443020
4.714 x 11.220	=	52.891080
1.666 x 10.470	=	17.443020
4.650 x 11.220	=	52.173000
1.990 x 10.500	=	20.895000
4.920 x 11.220	=	45.104400
5.301 x 10.700	=	24.620700
3.249 x 11.520	=	37.428480
合計		437.56660
床面積		437.56 ㎡

1 様の床面積

2 階-8階 同型

家屋番号

一棟

建物図面

6.9 13

建物の所在 大阪市淀川区東三国2丁目37番地40

1 様の床面積

1 階

37-40-30-101 ~ 37-40-30-105
37-40-30-201 ~ 37-40-30-206
37-40-30-301 ~ 37-40-30-306
37-40-30-401 ~ 37-40-30-406
37-40-30-501 ~ 37-40-30-506
37-40-30-601 ~ 37-40-30-606
37-40-30-701 ~ 37-40-30-706
37-40-30-801 ~ 37-40-30-806

求積表

3.249 x 11.520	=	37.428480
2.301 x 10.700	=	24.520700
3.230 x 11.220	=	36.240600
1.366 x 10.470	=	14.302020
5.078 x 11.220	=	56.975160
1.666 x 10.470	=	17.443020
4.714 x 11.220	=	52.891080
1.666 x 10.470	=	17.443020
4.650 x 11.220	=	52.173000
1.990 x 10.500	=	20.895000
4.920 x 11.220	=	45.104400
5.301 x 10.700	=	24.620700
3.249 x 11.520	=	37.428480
合計		437.56660
床面積		437.56 ㎡

作製者

(平成 6 年 8 月 0 日作製)

縮尺 1/250

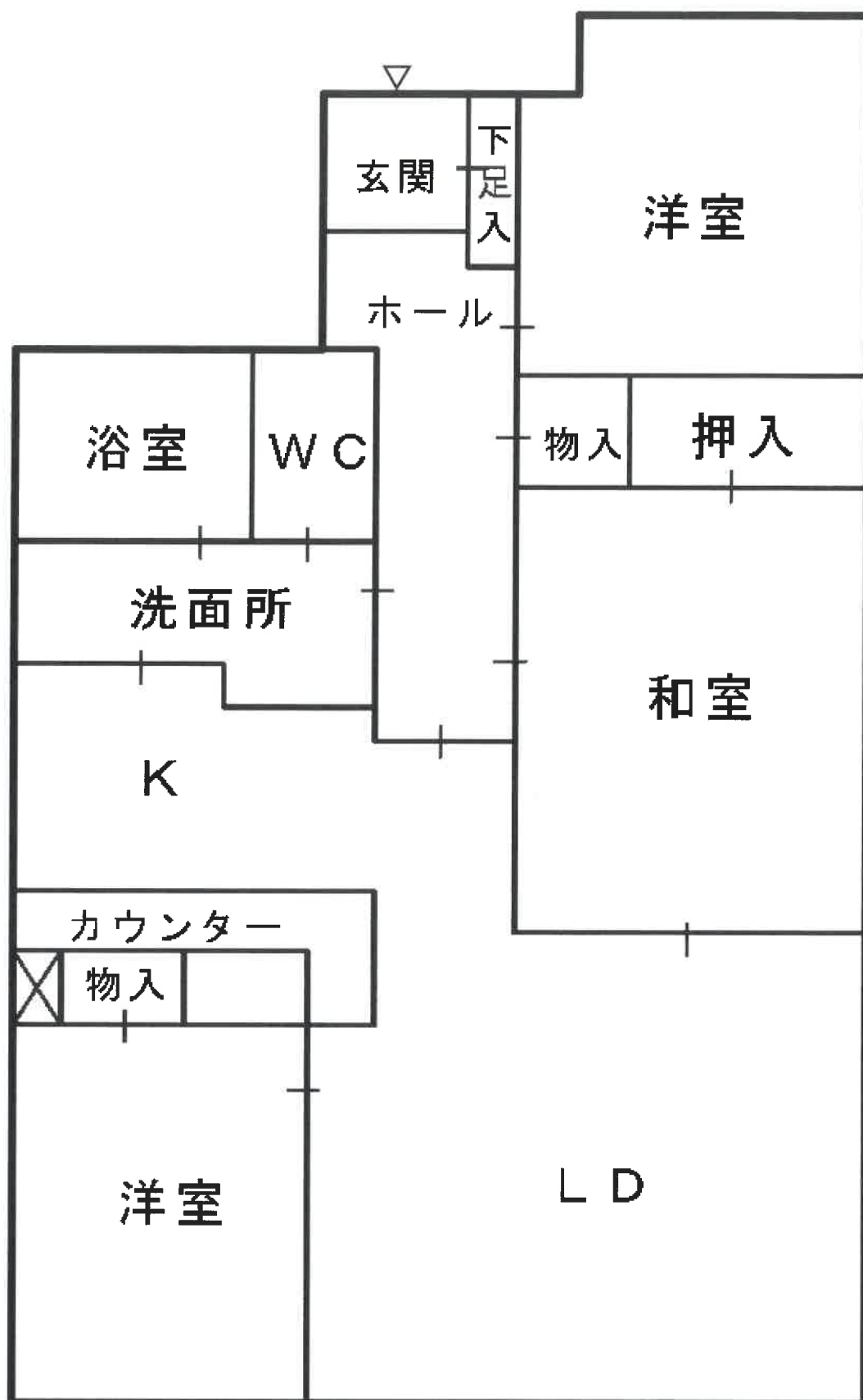
申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M13472

(2/2)

建物図面(写)



間取図(概略)