

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)	本人	住 所	〒 -
		(フリガナ)	
		氏 名	
		性 別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦

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	
		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)。

(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	
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	
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	
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	

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 9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

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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 2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10月16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 9月 2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	13,090,000 10,472,000		2,618,000	66,153	14,860



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市港区市岡元町一丁目6番地15

建物の名称 レオンヴァリエ大阪ベイシティⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市岡元町一丁目6番15の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 23.28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 大阪市港区市岡元町一丁目6番15

地 目 宅地

地 積 344.82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 124032分の2584



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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】

フジテック株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 大阪市港区市岡元町一丁目6番地15

建物の名称 レオンヴァリエ大阪ベイシティⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市岡元町一丁目6番15の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 23.28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 大阪市港区市岡元町一丁目6番15

地 目 宅地

地 積 344.82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 124032分の2584



令和 8年(ケ)第 100号
令和 8年 4月 8日受理
令和 年 月 日提出
8.6.17

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 松 岡 良 樹

(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 大阪市港区市岡元町一丁目6番地15

建物の名称 レオンヴァリエ大阪ベイシティⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市岡元町一丁目6番15の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 23.28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 大阪市港区市岡元町一丁目6番15

地 目 宅地

地 積 344.82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 124032分の2584



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市港区市岡元町1丁目6-10-904 レオンヴァリエ大阪ベイシティⅡ	
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	☒ 下記のとおり 管理費 7,030円 修繕積立金 2,070円	令和8年5月8日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバル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	
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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■フジテック株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■株式会社タイセイ・ハウジー(占有者業務代行受託者 (代理人)))の陳述 / ■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年3月30日	
最初の	契約日	令和5年3月30日	
契約等	期間	令和5年3月30日 から 令和7年3月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年3月30日 から 令和9年3月29日まで 2年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 62,500円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		フジテック株式会社の社宅としてAが使用している。共益費は9,100円である。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札表示 なし
- (2) 郵便受け表示 なし
- (3) 集合案内板 設置されていない

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（符号1）を、地積測量図を参考に概観すると形状は地積測量図とほぼ一致した。
- (2) 敷地権の目的たる土地（符号1）は目的建物の所在するマンション「レオンヴァリエ大阪ベイシティⅡ」の敷地となっている。敷地権の目的たる土地（符号1）の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (3) 土地建物位置関係図記載のとおり符号1土地上に電柱が設置されている。

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) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産が存在し、現に住居として使用されている。
- (3) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他

課税証明にある「外1棟」は、集塵庫である。また、床面積が公簿と異なるのは、共用部分を含むためである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理会社	管理費等に滞納はありません。(当職への回答書より)
■フジテック株式会社	自社の社宅として使用しています。(当職への回答書より)
■A	社宅として会社が借り、社員の私が住んでいます。住んでいて問題や不具合はありませんが、風呂の電灯が切れています。(電話により聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

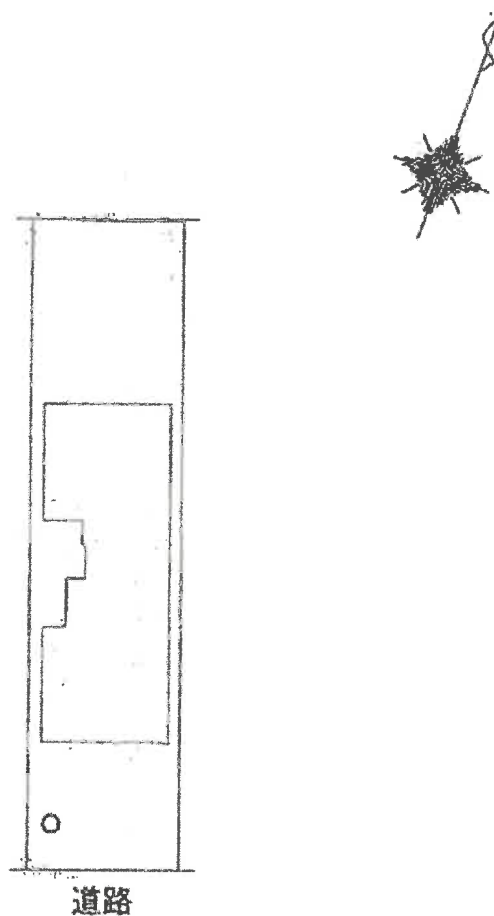
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月20日 17:25-17:30	中之島図書館	物件等調査
8年4月22日 11:50-11:55	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年4月23日	執行官室	所有者照会（回答なし）
8年4月24日 14:15-14:30	物件所在地	物件および占有調査
8年4月28日 11:20-11:25	大阪市役所	道路等調査
8年4月28日 13:15-13:45	弁天町市税事務所	課税等調査
8年4月30日	執行官室	管理会社照会（回答あり）
8年4月30日 15:35-15:40	執行官室	使用者聴取（電話）
8年5月8日 14:55-15:40	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 8年 5月 8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

土地建物位置関係図 (略図)

※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については別途専門家による調査が必要です。



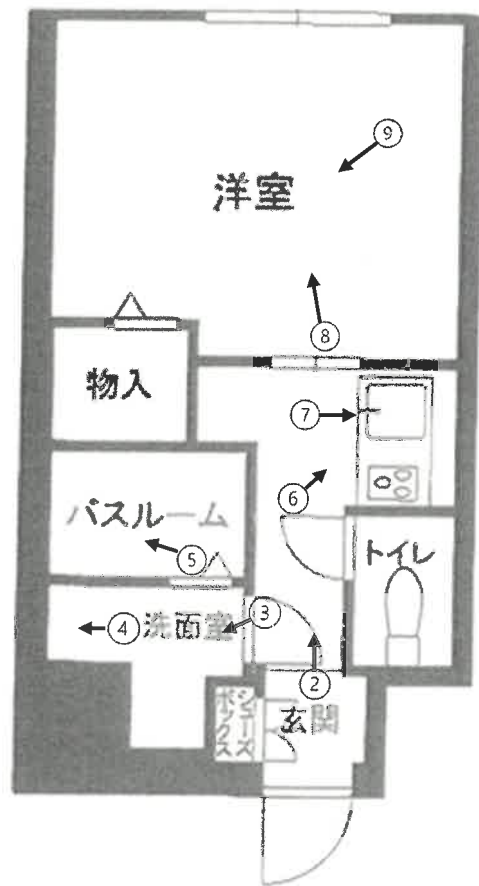
(○電柱)



(←写真撮影場所・方向)

(7枚目)

間取略図



(←写真撮影場所・方向)



①

目的建物の所在
する一棟の建物



②



(9枚目)

③



④



⑤



⑥



7



8



(12枚目)

9



令和 8 年 (ケ) 第100号

令和8年5月8日

現地調査

令和8年5月19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

小 林 敬 一

第1 評価額

一括価格	
金 13,090,000円	
内訳価格	
物件 1	金 13,090,000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	概ね物件目録記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	特になし		

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 大阪環状線 弁天町 駅 南東方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	国道172号みなと通沿道の中高層共同住宅や店舗付事務所ビル等が混在する路線商業地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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)	範囲	国道172号から北西側25mまでの範囲	左記以外の範囲
	都市計画区分	市街化区域	同左
	用途地域	商業地域	準工業地域
	建ぺい率	80%	60%
	容積率	400%	300%
	防火規制	172号から北西側11mまでの範囲…防火地域 上記以外の範囲…準防火地域	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 大阪市交通バリアフリー重点整備地区:弁天町地区 水害ハザードマップ浸水想定区域	同左
画地条件	規模	344.82㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口 (南東側) 約 9 m , 奥行 約 38 m	
	高低差等	概ね等高接面	
接面道路の状況	南 東 側	幅員約 33 m 国道 172号	(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地	
	南 東 側	道路	
	北 東 側	共同住宅	
	北 西 側	共同住宅	
	南 西 側	共同住宅	
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	あり	
	下水道	あり (処理区域内)	
	(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	目的土地の閉鎖登記簿からは個人等の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的土地は事業所等の敷地であったと見られ、周辺には工場が建っていた。 目的土地上の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。また、周辺には特定施設地は存しない。 以上より、本件土地は土壌汚染の可能性が否定できない。 なお、土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査機関による調査を要する。		
特記事項	◇基準容積率について 本件土地が所在している指定容積率区域における面積の按分計算。 ◇設置物に関する事項 敷地南部分に電柱が設置されていた。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	レオンヴァリエ大阪ベイシティⅡ	
	共同住宅 [総戸数 48 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) 令和2年1月17日 新築
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約44年
構 造	鉄筋コンクリート造13階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；約1台（空き無） エレベーター、オートロック、宅配BOX 等	
建物の品等	概ね普通品等	
管理の形態等	管理組合： 有 [名称：レオンヴァリエ大阪ベイシティⅡ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： 管理人 不在	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	◇修繕積立金： 11,555,060円 （ 令和7年4月30日 現在） ◇主な大規模修繕計画 特になし ◇アスベストの使用可能性 専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。 ◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 有 ◇その他 特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	9階 (904号室) 角部屋 開口部の方位： 北西向き	
床 面 積	23.28㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	フローリング 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	なし
保守管理の状態	概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。	
管 理 費 等	管 理 費	7,030 円 (月額)
	修繕積立金	2,070 円 (月額)
	滞 納 額	なし (令和8年5月8日 現在)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

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/㎡) ア	専有面積等 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
400,000	23.28	0.80	7,450,000

イ 専有面積等：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約6年
経済的残存耐用年数	約44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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 44\text{年} / (\text{経過年数} 6\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 44\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.8\end{aligned}$$

※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 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 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
401,000	0.99	344.82	1.00	$\frac{2,584}{124,032}$	1.00	2,852,000
合 計						2,852,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 港(府)5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 397,000\text{円/㎡} & \times & 103.0/100 & \times & 100/105 & \times & 100/97 & = & 401,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.96	0.99	1.00	1.02	0.97

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99

※その他：土壤汚染可能性 0.99

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 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

カ 敷地権の種類： 所有権

3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
2,852,000	7,450,000	1.03	10,611,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
※ 階層：	9階		1.03		
位置：	北西向き・角部屋		1.00		
品等程度：	概ね標準的		1.00		
その他：	特になし		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)
736,000	1.03	23.28	17,648,000

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	大阪市港区市岡元町一丁目	大阪市港区市岡元町一丁目
構 造	R C 造	R C 造
階	11 F / 13 F	11 F / 13 F
面 積	約23㎡	約23㎡
建築時期	令和2年1月	令和2年1月
取引時点	令和7年6月	令和7年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	751,718円/㎡	777,491円/㎡
その他	1 K	1 K

(比準表)

番号	事例価格 (円／㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円／㎡) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
①	751, 718	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	723, 000
②	777, 491	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	748, 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／㎡) 736, 000	

イ 個別格差

前記 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

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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もので、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	複利 現価率 割引率 4.5%	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
2,775 千円 (23.4%)	654 千円	5.5%	11,891 千円	595 千円	11,296 千円	0.80245	9,064 千円 (76.6%)	11,839 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	792	792	792	792	792
	共益費収入	108	108	108	108	108
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	900	900	900	900	900
	空室損失	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	855	855	855	855	855
イ 支出	維持管理費	84	84	84	84	84
	修繕費	25	25	25	25	25
	公租公課	81	81	81	81	81
	損害保険料	11	11	11	11	11
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	201	201	201	201	201
	資本的支出	100	0	0	0	
	総費用合計	301	201	201	201	201
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益	554	654	654	654	654	654
オ 複利現価率 (割引率4.5%)	0.95694	0.91573	0.87630	0.83856	0.80245	
カ 有効純収益の現価	530	599	573	548	525	

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。

	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	10,611,000	1.00	10,611,000
② 比 準 価 格	17,648,000	1.00	17,648,000
③ 収 益 価 格	11,839,000	—	11,839,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	16,363,000		

イ 占有減価：

本件の場合減価不要。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 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	16,363,000	1 / 1	1.00	0.80	1.00	0	13,090,000
一括価格（合計）							13,090,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

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：

本件の場合不要と判定。

カ 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 港(府)5-2

所 在 : 大阪市港区南市岡一丁目2番1 「南市岡1-2-36」

価 格 : 397,000円/㎡

位 置 : JR大阪環状線 弁天町 駅 南東方 約1,100m (道路距離)

価格時点 : 令和 7 年7月1日

地 積 : 312㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 北西 29 m 国道, 北東側道

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 : 低層店舗兼住宅、中高層共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年)

物件1 : 4,497,000円 (建物: 専有部分)

: 65,730,000円 (全体評価額、持分2,584/124,032)

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・各階平面図写

5 間取略図

(鑑第 R08 - 017)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市港区市岡元町一丁目 6 番地 15

建物の名称 レオンヴァリエ大阪ベイシティⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市岡元町一丁目 6 番 15 の 904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 23.28 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 大阪市港区市岡元町一丁目 6 番 15

地 目 宅地

地 積 344.82 平方メートル

(敷地権の表示)

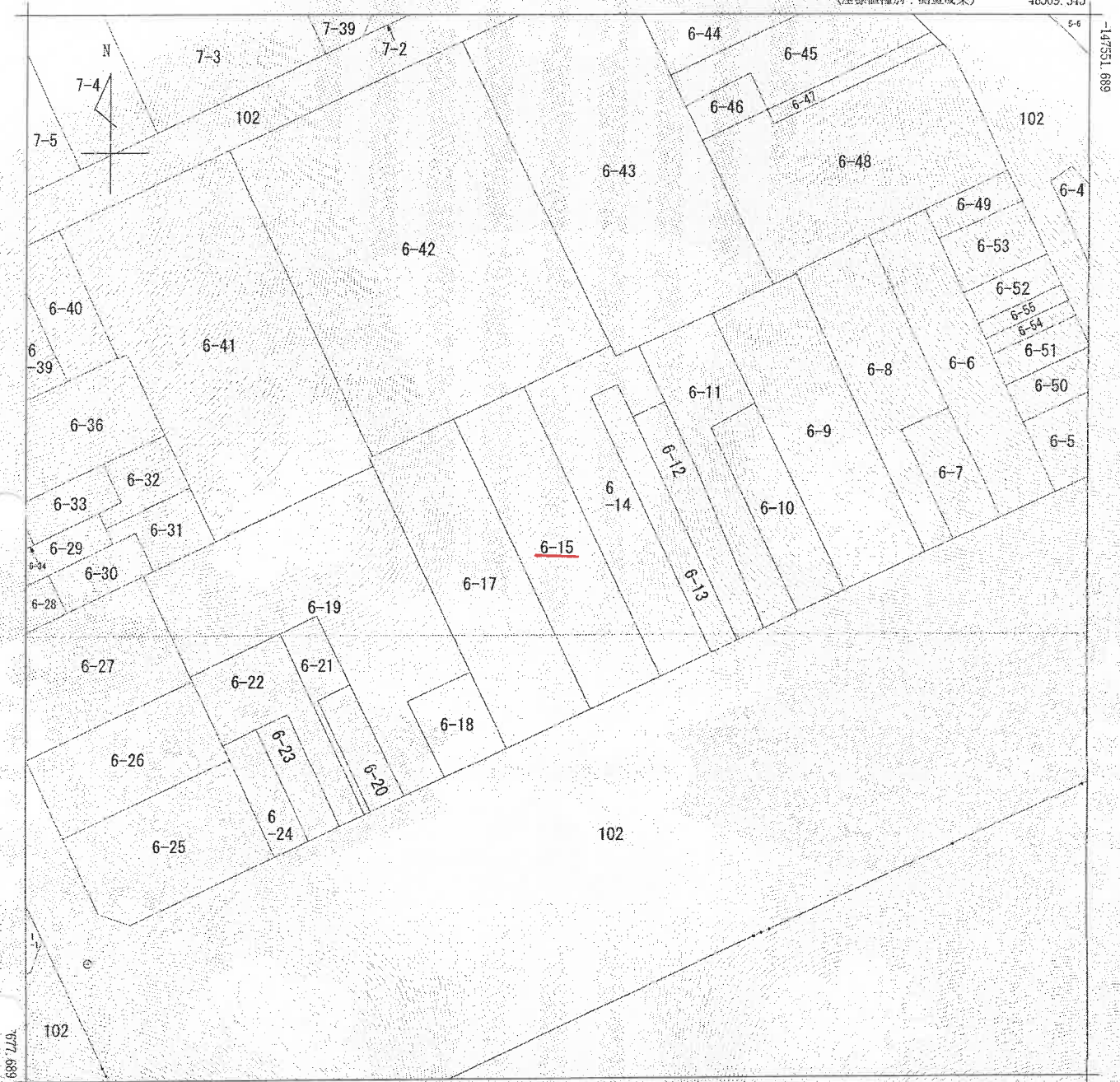
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 124032 分の 2584







-48634.345 (座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出し
市岡元町 1丁目
市岡元町 2丁目

請 求 部	所 在 大阪市港区市岡元町一丁目					地 番 6番15				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成18年11月				備 付 年 月 日 (原図)	平成21年9月18日		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8年2月16日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M86862

登記官

(1/1)

登記年月日：平成30年6月18日

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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和8年2月16日 東京法務局北出張所

登記官

地図整理番号：N86863

地積測量図

地番 6番15

土地の所在 大阪市港区市岡元町一丁目

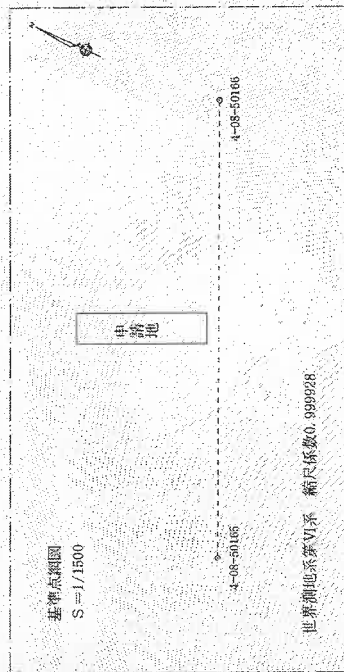


座標求積表

地番	6-15	X n	Y n	(X n-1 - X n-1) Y n	距離
12	-147599.402	-48584.016	-1859115.936256	9.07	
10	-147595.548	-48575.803	1486059.440316	38.01	
16	-147629.974	-48599.674	1838184.485284	9.07	
14	-147632.814	-48597.893	-1484817.624796	38.00	
面積	689.6484520				
面積	344.8232960				
坪数	344.82				
	104.30				

点名	座標	X	Y
24	金目橋	-147634.7731	-48557.3551
72	金目橋	-147637.8080	-48565.9676

点名	座標	X	Y
4-08-50166	金目橋	-147606.8670	-48501.7580
4-08-50165	金目橋	-147683.1080	-48623.2010



作成者

(平成30年4月11日作成)
(平成30年6月3日作成)

申請人

縮尺

250

A4サイズに縮小

登記年月日：令和2年1月21日

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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和8年2月16日 東京法務局品川出張所

登記官

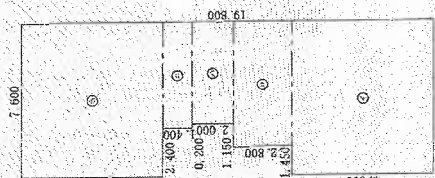
各階平面図

建物図面

家屋番号

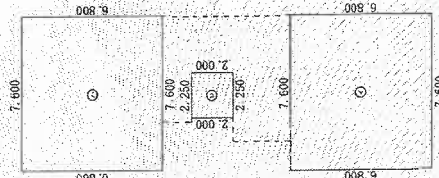
建物の所在
大阪市港区市岡元町一丁目6番地15

一棟の建物1階平面図

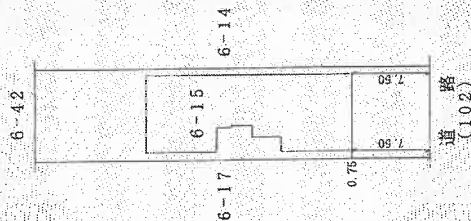


求 積 表			
①	7,600 × 6,800	=	51,680,000
②	6,150 × 2,800	=	17,220,000
③	5,000 × 2,000	=	10,000,000
④	5,200 × 1,400	=	7,280,000
⑤	7,600 × 6,800	=	51,680,000
合 計		床面積	137,860,000

一棟の建物2階～13階平面図
(各階同型)



求 積 表			
①	7,600 × 6,800	=	51,680,000
②	2,250 × 2,000	=	4,500,000
③	7,600 × 6,800	=	51,680,000
合 計		床面積	107,860,000



道 (102)

A4サイズに縮小

縮 尺 1/500

申請人



縮 尺 1/250

作成者

登記年月日：令和2年1月21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。
(大阪法務局北出張所管轄)

令和8年2月16日

東京法務局北出張所

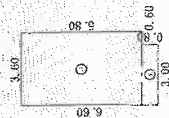
登記簿

各階平面図

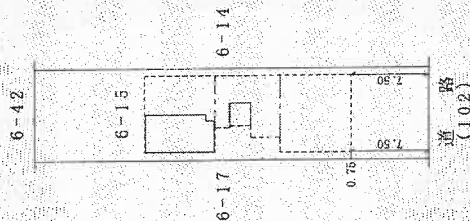
建物図面

家屋番号
市岡元町一丁目6番15の3004

建物の所在
大阪市港区市岡元町一丁目6番地15



面積表			
⑦	3.00 × 0.80	=	2.4000
⑧	3.60 × 5.80	=	20.8800
合計			23.2800
床面積			23.28㎡



区分した建物の存する部分9階部分

A4サイズに縮小

作成者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
	1/250	1/500		

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：H86864

(2/2)

間取略図

