

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(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。	
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日		
	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。
- 提出後の陳述書をした場合には、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(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
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。	
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日		
	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	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。
- 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。
- 提出後の陳述書をした場合には、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 年 月 日	
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 年 月 日	
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 年 月 日	
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 年 月 日	

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 蘆 澤 遵 也

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	26,530,000 21,224,000		5,306,000	125,538	28,446



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市大日東町100番地8

建物の名称 サンマークス大日ステーションレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大日東町100番8の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 69.94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 守口市大日東町100番8

地 目 宅地

地 積 4950.62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 2456552分の7376



物 件 明 細 書

令和 8年 7月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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 守口市大日東町100番地8

建物の名称 サンマークス大日ステーションレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大日東町100番8の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 69.94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 守口市大日東町100番8

地 目 宅地

地 積 4950.62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 2456552分の7376



令和 8年(ケ)第 161号
令和 8年 6月 2日受理
令和 8年 月 日提出
「8.7.-8

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 英 則

(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 守口市大日東町100番地8

建物の名称 サンマークス大日ステーションレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大日東町100番8の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 69.94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 守口市大日東町100番8

地 目 宅地

地 積 4950.62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 2456552分の7376



(区分所有建物用1)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		守口市大日東町2番13-1402号 サンマークス大日ステーションレジデンス	
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 全体管理費 2,210円 住宅管理費 8,040円 全体修繕積立金（現在） 2,360円 全体修繕積立金（令和5年9月まで） 1,840円 住宅修繕積立金（現在） 3,320円 住宅修繕積立金（令和5年9月まで） 2,580円 令和8年6月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年10月分～令和8年6月分 計875,451円 ☐ 不明		
管理費等照会先	サンヨーホームズ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 ） ☐		
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 ）		
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 平成 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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓（アルファベット表記）
- (2) 郵便受けの表示 なし

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、目的建物が所在する一棟の建物である「サンマークス大目ステーションレジデンス」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。
- (2) 敷地権の目的たる土地について、地積測量図を参考に適宜概則したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致するものと思われる。
- (3) 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、別紙添付写真のとおり目的建物内部の状況は、経年相応の劣化、損耗の状態であると思われる。
- (3) 目的建物には衣類、寝具、家電及び家具等の動産が存置されており、現に住居として利用されている。

- 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。

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

(3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
■所有者	1 目的建物は、私が住居として使用しています。 2 目的建物に、目立った不具合はありません。 3 目的建物は、オール電化住宅です。
■管理会社	(提出文書(回答書)の要旨) 1 現在計画中(令和9年～令和10年ごろ予定)の大規模修繕工事がある。 2 当マンションではペット飼育は禁止されていない。 3 敷地内に237台分の立体駐車場があり、月額駐車料金は6,000円から15,000円である。 現在、空き区画はある。
■管理会社担当者	(電話聴取に対する回答) 管理費等以外に所有者が負担し買受人に引き継がれるものとして、バイク置場収入住宅管理準備金70,820円の滞納があります(令和8年6月9日時点、令和5年7月～令和8年6月分)。 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8年6月2日	執行官室	管理会社に照会（郵送）
令和8年6月4日 15:50 - 16:00	中之島図書館	物件確認
令和8年6月4日 16:05 - 16:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年6月5日 13:20 - 13:40	守口市役所	道路・課税関係調査
令和8年6月5日 14:00 - 14:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
令和8年6月10日 12:00 - 12:20	物件所在地	在宅要請書投函
令和8年6月17日 13:40 - 14:25	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
令和8年6月17日 14:30 - 14:35	執務場所	管理会社に照会（電話）

(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。

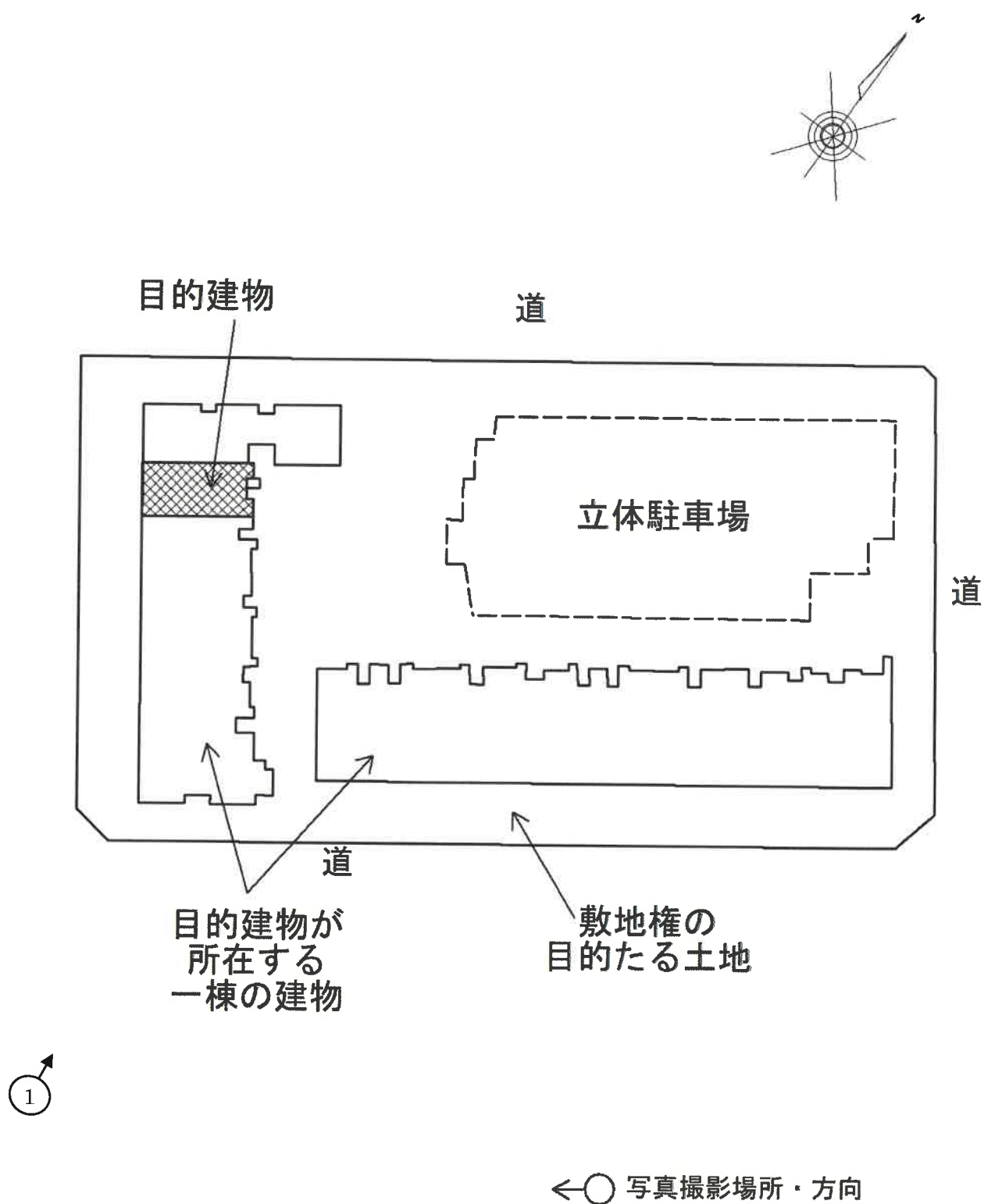
☒ 令和 8 年 6 月 1 7 日
目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入ったところ、目的物件内にいた所有者と出会った。

☐ 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

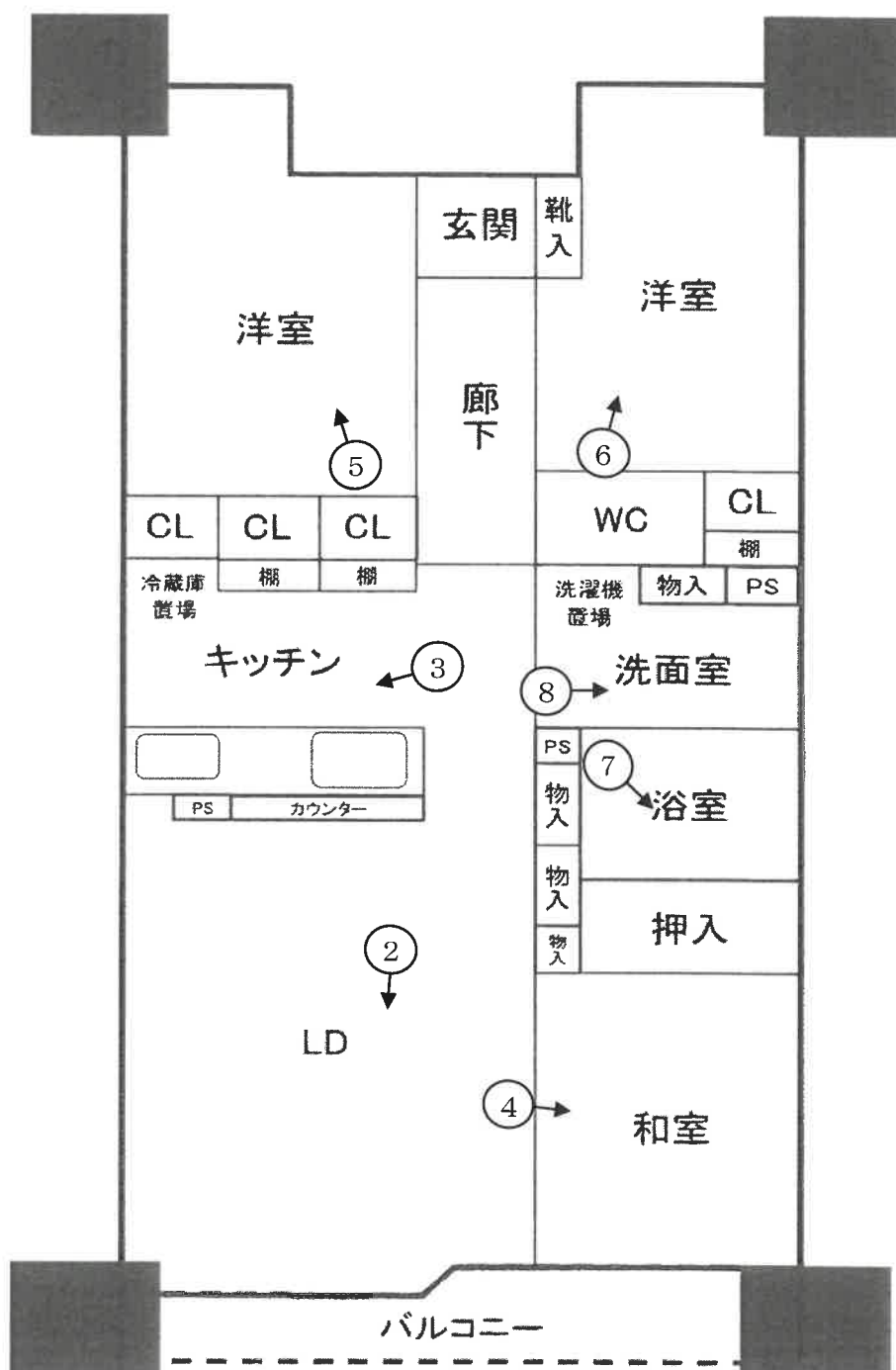
(5 枚目)

(←○ 写真撮影場所・方向)



間取図(概略図)

(←○ 写真撮影場所・方向)





1



2



3



4



5



6



7



8

令和8年（ケ） 第161号
令和8年6月17日 現地調査
令和8年6月23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

石丸 都子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 26,530,000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	同左
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	大阪メトロ谷町線 大日駅 北東方 道路距離 約70m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		
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	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、大日東町地区地区計画、立地適正化計画(居住誘導区域、東部都市機能誘導区域、大日都市核誘導促進区域)	
画地条件	規模	4,950.62㎡ (登記面積)	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約49.3m(南西側)・奥行約92.7m(北西辺)	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	南西側	幅員約72m市道(駅前広場・建築基準法第42条1項1号)	
	北西側	幅員約39m府道(建築基準法第42条1項1号)	
	南東側	幅員約16m市道(建築基準法第42条1項1号)	
	北東側	幅員約22m市道(建築基準法第42条1項1号)	
	接道状況	四方路面地、概ね等高接面	
土地の利用状況等	現況	店舗兼共同住宅の敷地	
	北東側	道路を介して店舗	
	北西側	道路を介して店舗、店舗兼共同住宅等	
	南東側	道路を介して店舗	
	南西側	道路を介して駅	
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 ※下記(注)参照	
	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。※但し、目的土地への引込みはなく、目的専有部分はオール電化仕様である。		
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写によると、田、宅地の登記地目、所有者として個人、農林省、〇〇電機株式会社の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は工場の表示が確認された。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	サンマークス大日ステーションレジデンス	
建物の用途	店舗兼共同住宅（総戸数 310戸）※居宅：296戸、店舗14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26年1月30日新築
	経過年数	約12年
	経済的残存耐用年数	約38年
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根20階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	その他	特になし
設 備 等	エレベーター、駐車場237台（月額6,000～15,000円、現在空き有）、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： サンマークス大日ステーションレジデンス全体管理組合 サンマークス大日ステーションレジデンス住宅管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： サンヨーホームズコミュニティ株式会社 管理形態： 常勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	①全体修繕積立金：179,037,938円（令和8年5月31日現在） 住宅修繕積立金：230,017,967円（令和8年5月31日現在） ②建築確認（有）、検査済証（有） ③管理会社の回答によれば、現在計画中であり、2027年～2028年頃に大規模修繕工事を実施予定とのことである。 ④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地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	14階 (1402号室) 開口部の方位：南西（中間住戸）	
床 面 積	69.94㎡	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	内 壁	クロス貼等
	設 備	電気、給排水等
	その他	—
保 守 管 理 の 状 態	目的建物には経年相当の劣化、損耗が認められる。	
管 理 費 等	令和8年6月9日 現在	
		月額 滞納額※
	住宅管理費	8,040 円 458,171円
	住宅修繕積立金	3,320 円 171,480円
	全体管理費	2,210 円 123,760円
	全体修繕積立金	2,360 円 122,040円
	合計	15,930 円 875,451円
※令和3年10月～令和8年6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	①設備機器の作動状況は未確認である。 ②現況調査報告書記載のとおり、上記滞納額のほか、バイク置場収入住宅管理準備金の滞納があるとのことである。	

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)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
350,000	69.94	0.54	13,219,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約12年

経済的残存耐用年数 約38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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 38\text{年} / (\text{経過年数} 12\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 38\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.54\end{aligned}$$

※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	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
503,000	1.10	4,950.62	1.00	$\frac{7,376}{2,456,552}$	8,225,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 守口(府)5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $394,000\text{円}/\text{㎡} \times 108.5/100 \times 100/100 \times 100/85 = 503,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.00	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)
	1.00	1.00	0.85	1.00	0.85

周辺利用状況等-15

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.10	1.00	1.00	1.00	1.10

四方路+10

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

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)
13,219,000	8,225,000	1.03	22,087,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03

14階/20階建 南西向・中間住戸

(基準戸：14階北向・中間住戸)

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)
644,000	1.03	69.94	46,393,000

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	守口市	守口市
構 造	SRC造外	SRC造外
階	12F/20F	10F/20F
面 積	約63㎡	約68㎡
建築時期	平成26年1月	平成26年1月
取引時点	令和6年6月	令和6年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	634,000円／㎡	661,000円／㎡
その他	2LDK	3LDK

(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)
①	634,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	634,000
②	661,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	654,000
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／㎡) 644,000	

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 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 6.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
6,348 千円 (28.5%)	1,574 千円	7.0%	22,486 千円	1124 千円	21,362 千円	0.74726	15,963 千円 (71.5%)	22,311 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	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920
	共益費収入	123	123	123	123	123	123
	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	2,043	2,043	2,043	2,043	2,043	2,043
	空室損失	△ 102	△ 102	△ 102	△ 102	△ 102	△ 102
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,941	1,941	1,941	1,941	1,941	1,941
イ 支出	維持管理費	123	123	123	123	123	123
	修繕費	68	68	68	68	68	68
	公租公課	154	154	154	154	154	154
	損害保険料	22	22	22	22	22	22
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	367	367	367	367	367	367
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	667	367	367	367	367	367
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		18%	18%	18%	18%	18%	18%
エ 有効純収益		1,274	1,574	1,574	1,574	1,574	1,574
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		1,202	1,401	1,322	1,247	1,176	

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	22,087,000	1.00	22,087,000
② 比 準 価 格	46,393,000	1.00	46,393,000
③ 収 益 価 格			22,311,000
④ 調整後の価格	41,554,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、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
41,554,000	0.95	0.70	0.96	0	26,530,000

イ 市場性修正：土壌汚染の可能性を否定できないこと等を考慮し、上記市場性修正率を査定した。

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： 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。

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 地価調査 守口(府)5-1

所 在 : 守口市京阪本通2丁目36番4「京阪本通2-1-5」
価 格 : 394,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 守口駅 東方約70m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 152㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西24m国道
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 : 中低層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 3,093,696円 (土地符号1…持分7,376/2,456,552)
: 7,648,939円 (建物:専有部分)
: 795,734円 (建物:共用部分…車庫)
: 6,836円 (建物:共用部分…倉庫)

第7 附属資料

- 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市大日東町100番地8

建物の名称 サンマークス大日ステーションレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大日東町100番8の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 69.94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 守口市大日東町100番8

地 目 宅地

地 積 4950.62平方メートル

(敷地権の表示)

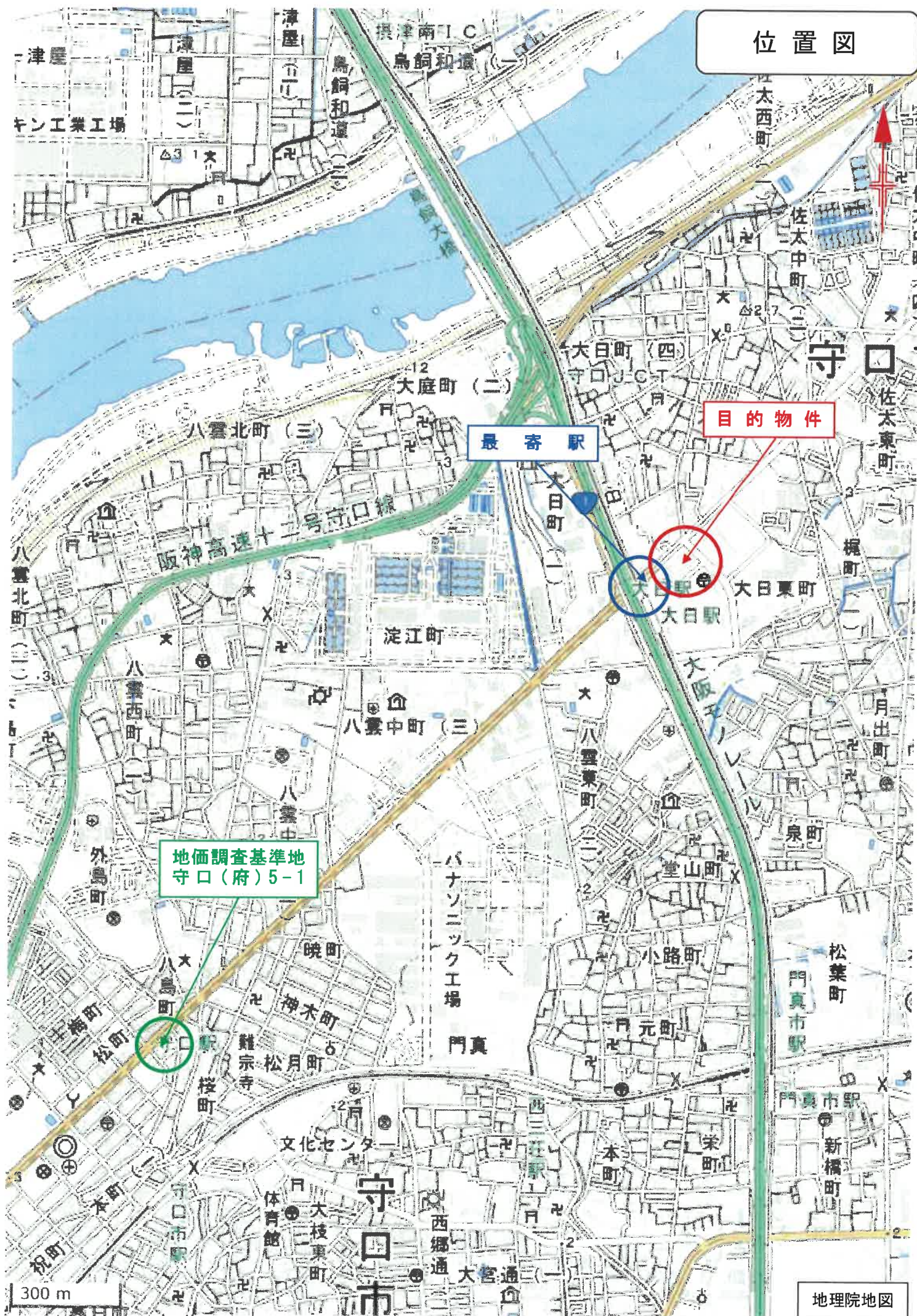
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

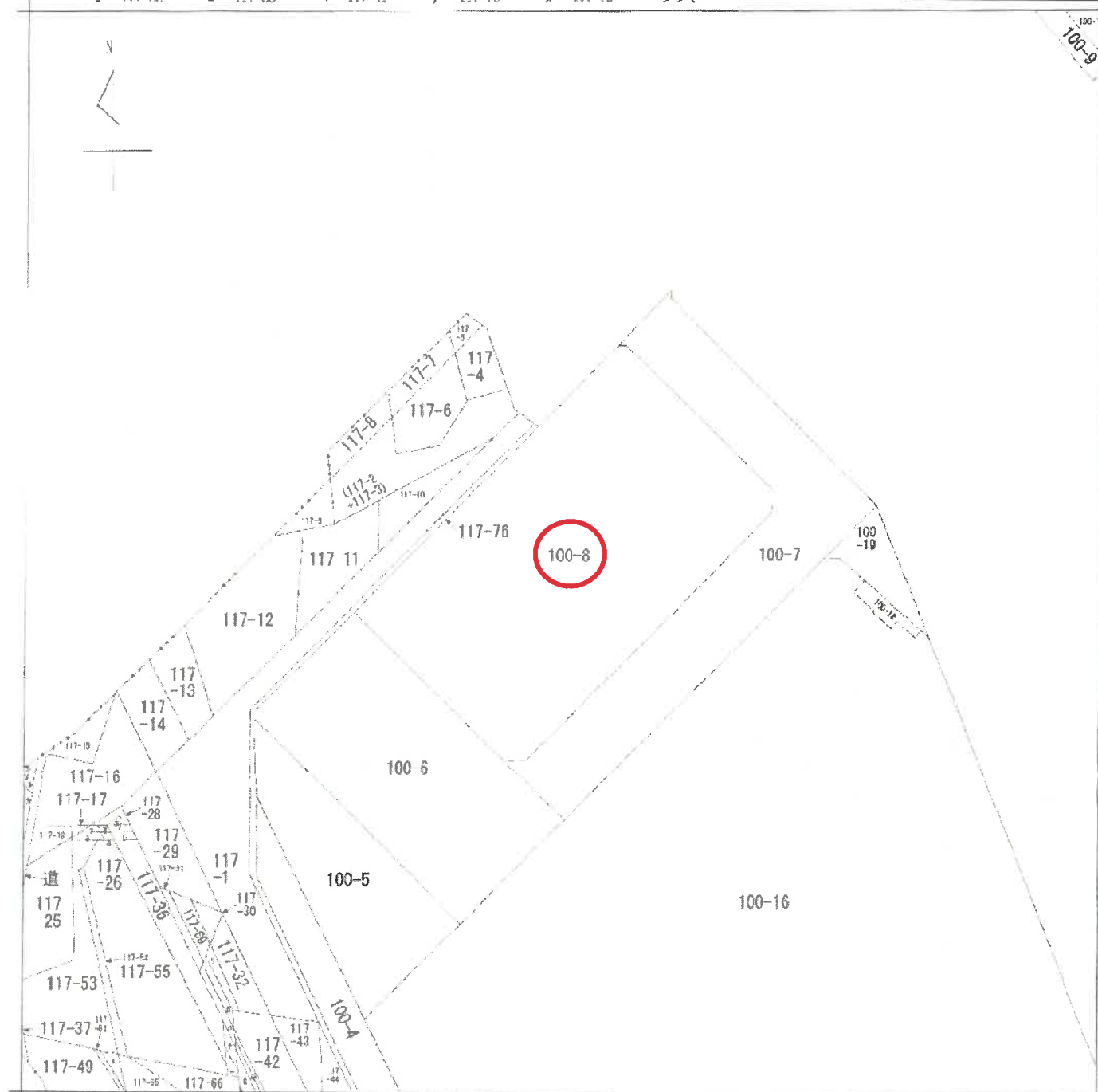
敷地権の割合 2456552分の7376



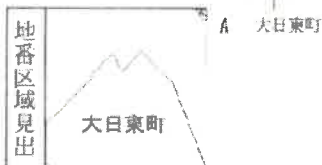
位置図



イ 100-1 ハ 117-34 ニ 117-40 ト 117-59 セ 117-71 テ 117-19
ロ 117-53 ヒ 117-35 ヘ 117-41 チ 117-70 ス 117-72 ツ 117-19



(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	守口市大日東町			地番	100番8		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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8年4月7日

大阪法務局守口出張所

登記官

地図整理番号：M18009

(1/2)

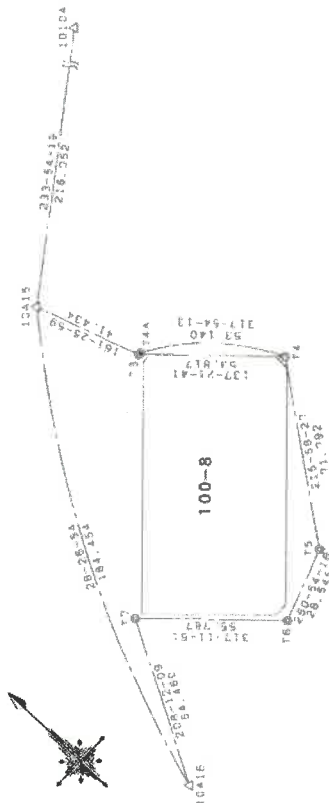
A3 から A4 に縮小

地 積 測 量 図

地 番 100-8

土地の所在 守口市大日東町

基準点網図 S=1/2000



座標求積表

地 番	100-8	X 座 標	Y 座 標	距 離
測 点 名				
K12	守口市フレート	-138596.348	-38527.962	49.25
K13	守口市フレート	-138632.172	-38494.161	4.99
K14	守口市フレート	-138632.334	-38489.170	86.92
K15	守口市フレート	-138572.719	-38425.915	5.02
K16	守口市フレート	-138567.700	-38425.750	47.94
K17	守口市フレート	-138532.817	-38458.647	1.88
K18	守口市フレート	-138532.773	-38460.533	92.67
面 積			9901.240218	
地 積			4950.6201090	m ²

点 名	X 座標	Y 座標	(計算測地系)
T010A	-138363.047	-38298.490	金属標 樹区三角点
T0A15	-138490.328	-38473.070	金属標 樹区多角点
T0A16	-138652.509	-38560.938	金属標 樹区多角点
T3	-138529.605	-38459.877	銅 柱
T4	-138569.195	-38423.423	銅 柱
T5	-138627.295	-38465.595	銅 柱
T6	-138636.533	-38492.569	銅 柱
T7	-138595.702	-38530.475	銅 柱
T4A	-138529.764	-38459.047	銅 柱

縮尺係数 0.999918

引照点距離表

境界点	引照点	点間距離
K12	K51	8.107
K13	K52	9.142
K14	K53	12.533
K15	K54	11.461
K16	K55	7.353
K17	K56	16.044
K18	K57	4.736
	K58	3.624
	K59	4.240
	K60	4.695
	K61	21.950
	K62	3.138
	K63	4.272
	K64	10.005

点 名	X 座標	Y 座標	恒久的建物の名称及び座標値	座 標
K51	-138594.089	-38535.748	農水府農林内角	
K52	-138587.220	-38528.459	農水府農林内角	
K53	-138638.687	-38504.867	農水府農林内角	
K54	-138637.657	-38488.098	農水府農林内角	
K55	-138624.081	-38475.411	農水府農林内角	
K56	-138577.455	-38425.967	農水府農林内角	
K57	-138570.780	-38422.847	農水府農林内角	
K58	-138563.012	-38425.492	農水府農林内角	
K59	-138546.263	-38441.298	農水府農林内角	
K60	-138529.985	-38457.296	農水府農林内角	
K61	-138532.362	-38470.530	農水府農林内角	

作成者

平成22年2月12日作成

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成26年3月3日

これに図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和8年4月7日 大阪法務局守口出張所

登記官

A3 から A4 に縮小

地図整理番号：M18010

(1/8)

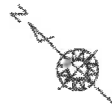
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号

建物の所在

守口市大日東町100番地8



一棟の建物

(通称)

117-76 屋敷 118-12 119-12 118-11

100-6
(通称)

100-8

100-7
(通称)

作成者

5年 2月 22日(平成26)

申請人



縮尺

1/

縮尺

1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

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4月7日 大阪法務局守口出張所

登記書

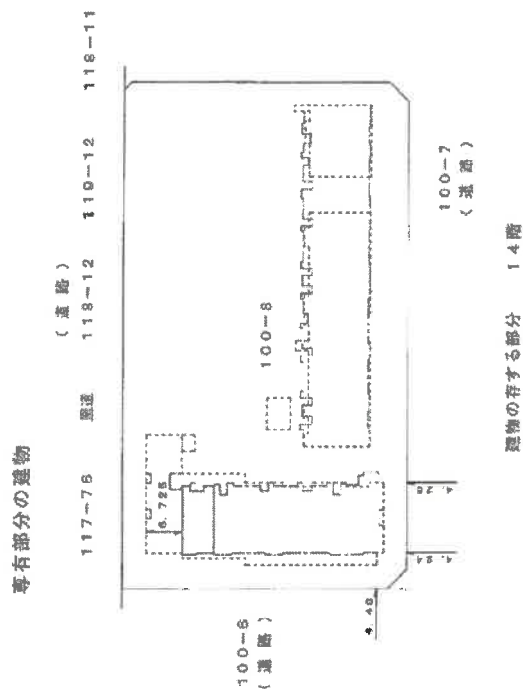
A3 から A4 に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号 大田東町 100番8の1402

建物の所在 守口市大日東町100番地8

各階平面図



面積表

(2.904 + 2.905)	2 =	0.82620
11.385 × 6.60	=	66.0910
0.905 × 1.47	=	1.3304
0.905 × 1.88	=	1.7014
計		82.94900

床面積 82.94 m²

作成者

6年 2月 22日作成

縮尺 1/250



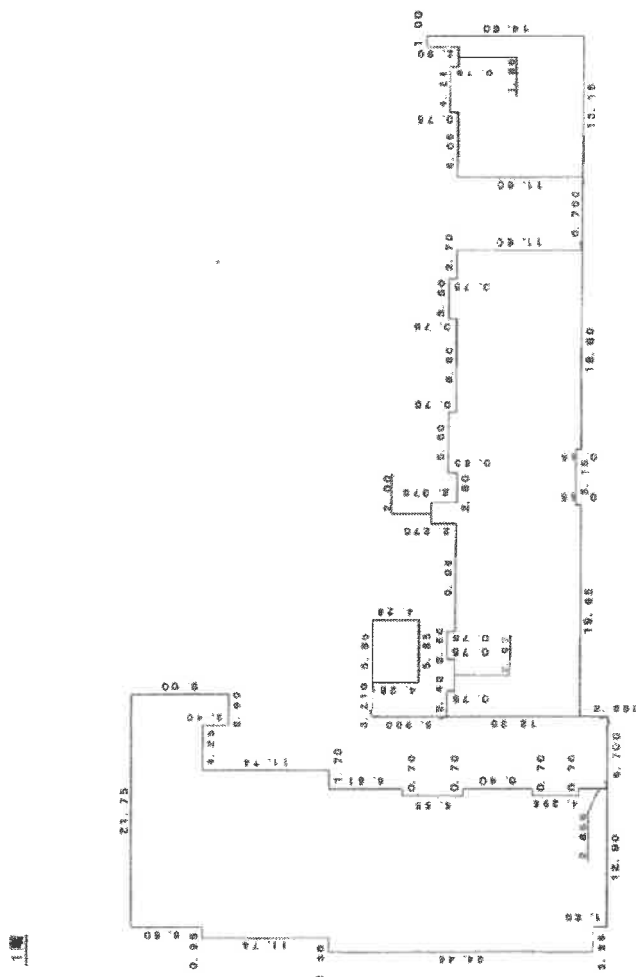
申請人

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

守口市大日東町100番地8



1. 7. 5	2. 4. 4	3. 1. 7	4. 4. 7	5. 4. 7	6. 4. 7	7. 4. 7	8. 4. 7	9. 4. 7	10. 4. 7	11. 4. 7	12. 4. 7	13. 4. 7	14. 4. 7	15. 4. 7	16. 4. 7	17. 4. 7	18. 4. 7	19. 4. 7	20. 4. 7	21. 4. 7	22. 4. 7	23. 4. 7	24. 4. 7	25. 4. 7	26. 4. 7	27. 4. 7	28. 4. 7	29. 4. 7	30. 4. 7	31. 4. 7	32. 4. 7	33. 4. 7	34. 4. 7	35. 4. 7	36. 4. 7	37. 4. 7	38. 4. 7	39. 4. 7	40. 4. 7	41. 4. 7	42. 4. 7	43. 4. 7	44. 4. 7	45. 4. 7	46. 4. 7	47. 4. 7	48. 4. 7	49. 4. 7	50. 4. 7	51. 4. 7	52. 4. 7	53. 4. 7	54. 4. 7	55. 4. 7	56. 4. 7	57. 4. 7	58. 4. 7	59. 4. 7	60. 4. 7	61. 4. 7	62. 4. 7	63. 4. 7	64. 4. 7	65. 4. 7	66. 4. 7	67. 4. 7	68. 4. 7	69. 4. 7	70. 4. 7	71. 4. 7	72. 4. 7	73. 4. 7	74. 4. 7	75. 4. 7	76. 4. 7	77. 4. 7	78. 4. 7	79. 4. 7	80. 4. 7	81. 4. 7	82. 4. 7	83. 4. 7	84. 4. 7	85. 4. 7	86. 4. 7	87. 4. 7	88. 4. 7	89. 4. 7	90. 4. 7	91. 4. 7	92. 4. 7	93. 4. 7	94. 4. 7	95. 4. 7	96. 4. 7	97. 4. 7	98. 4. 7	99. 4. 7	100. 4. 7
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

[illegible]




6年2月22日作成)

1	500
---	-----

(大阪土地家屋調査士会)

地圖整理番号: NI8010

(3/8)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成25年3月3日

これは図面に記録されている内容を証明した描画である。
令和8年4月7日 大塚法務局守山出張所

登記官

建物図面 各階平面図

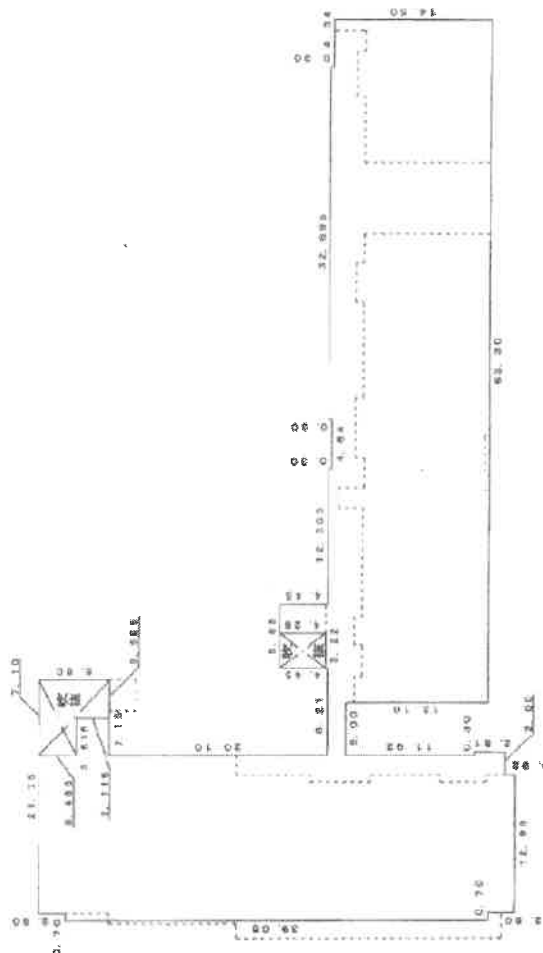
家屋番号

守口市大日東町100番地8

建物の所在

各階平面図

2階



床面積

9.70 x 89.06	877.3300
12.90 x 44.06	568.2480
1.70 x 42.13	71.6210
9.30 x 2.81	26.1330
24.625 x 8.30	204.7875
23.30 x 1.40	32.6200
2.10 x 6.60	13.8600
83.30 x 13.10	1090.5300
3.85 x 4.45	17.1225
32.682 x 8.30	271.4610
3.516 x 3.488	12.2610
3.585 x 6.60	23.6610
0.22 x 4.28	0.9416
計	1823.9201

床面積

1823.92 m²

作成者



申請人

縮尺

1/

20年2月22日作成

縮尺

1/

500

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M18010

(4/8)

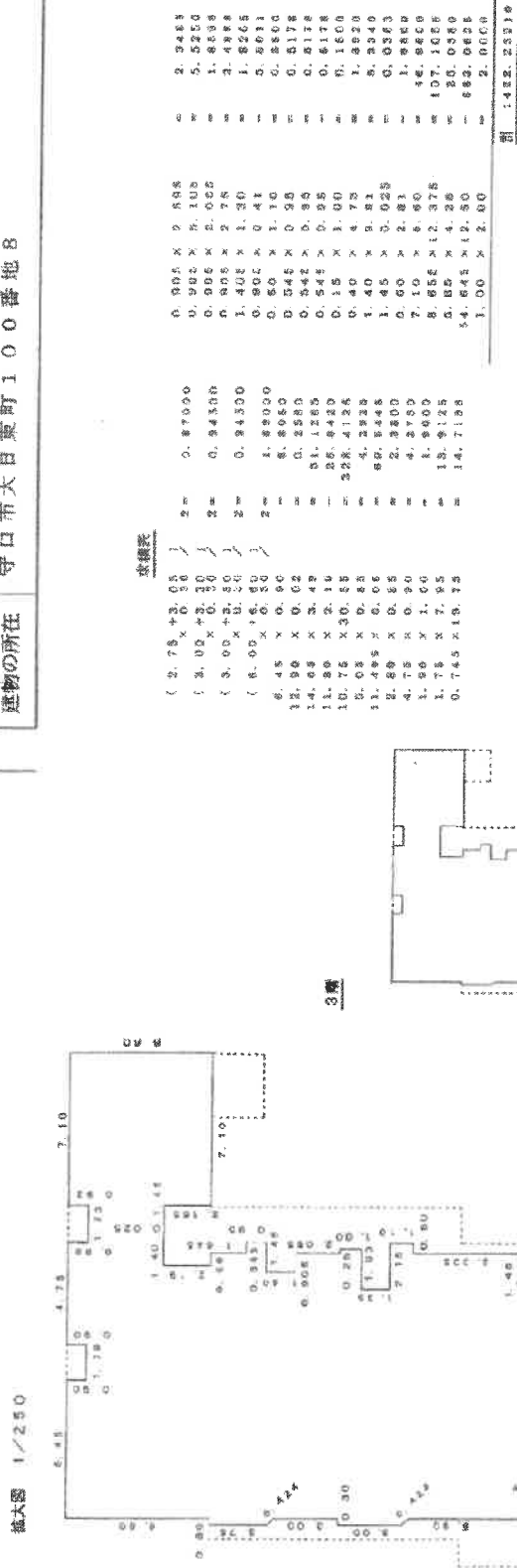
A3 から A4 に縮小

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。
 令和8年4月7日 大塚法務局寸口出張所

區區平階各

建築物圖面
各階平面圖

建造物の所在
守口市大日東町100番地8



全 局 性

A3 から A4 に縮小

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和8年4月7日 大阪府守口市建設局

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号

建物の所在

守口市大日東町100番地8

火線表

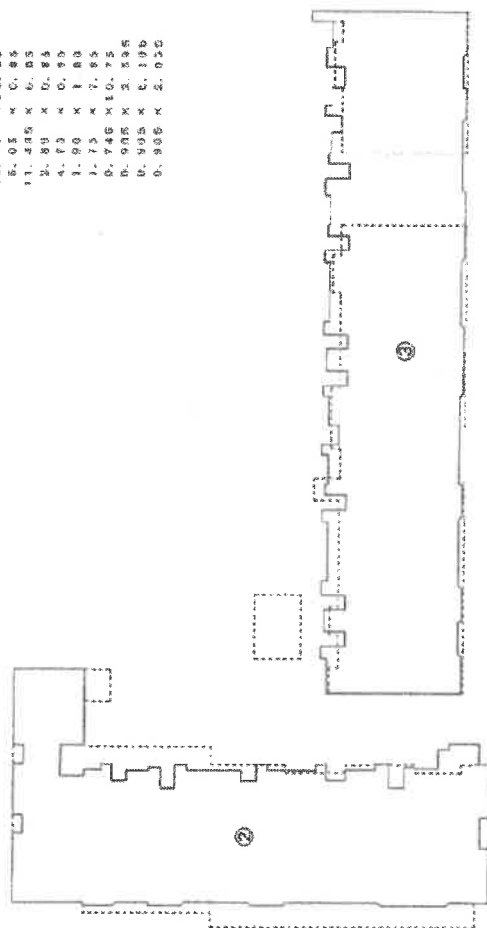
(2.75 + 2.95)
(3.30 + 2.39)
(3.00 + 0.30)
(6.00 + 6.10)
6.43 x 0.90
12.99 x 0.92
14.65 x 3.43
11.80 x 2.19
10.75 x 3.65
6.05 x 0.85
11.44 x 0.85
2.89 x 0.95
4.73 x 0.95
1.75 x 7.85
0.74 x 10.75
0.90 x 2.55
0.90 x 2.05

2 = 0.87600
2 = 0.94500
2 = 0.84500
2 = 1.50000
2 = 5.80500
2 = 0.25800
2 = 5.12895
2 = 25.8420
2 = 325.4125
2 = 4.2925
2 = 49.5448
2 = 2.38000
2 = 4.37500
2 = 1.50000
2 = 12.9125
2 = 14.7128
2 = 2.9495
2 = 8.3250
2 = 1.8598

3.905 x 2.75
1.405 x 1.90
0.965 x 6.41
0.50 x 1.10
0.545 x 0.88
0.545 x 0.88
0.15 x 1.90
0.40 x 4.78
1.40 x 3.81
1.45 x 0.925
0.40 x 2.81
7.10 x 6.60
4.30 x 1.90
54.20 x 1.90
(3.85 + 0.30)
1.10 x 0.80
2.00 x 1.90
(3.00 + 3.30)
7.95 x 1.85
1.35 x 0.90
1.10 x 0.80
(2.85 + 3.15)
1.30 x 0.25
4.715 x 1.66
0.98 x 0.545
1.785 x 0.745
3.75 x 1.65
1.00 x 0.50
(6.80 + 6.50)
3.90 x 1.90
1.20 x 0.60
7.80 x 1.65
1.10 x 0.50
(0.60 + 0.30)
5.40 x 1.45
1.00 x 0.25
1.55 x 0.50
1.00 x 0.28
3.055 x 0.905
7.08 x 0.715
(2.75 + 3.05)
0.35 x 0.545
2.595 x 0.905
7.10 x 1.00
5.225 x 1.15
1.34 x 0.50
(8.615 + 4.145)
1.95 x 0.30
1.00 x 1.90

計 1372.03050

床面積 1079.03 m²



作成者

6年2月22日作成

縮尺

申請人

中

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

(大阪土地家屋調査士会)

(5/8)

地図整理番号：M18010

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成28年3月31日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和8年4月7日 大阪法務局辛口出張所

登記簿

A3 から A4 に縮小

地図整理番号：M16010

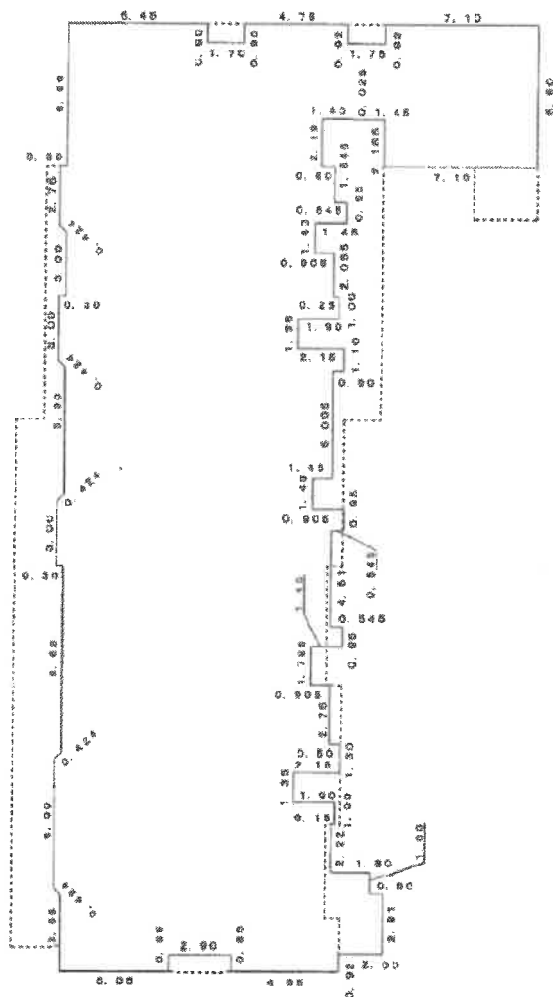
(7/8)

建物図面 各階平面図

各階平面図

家屋番号	
建物の所在	守口市大日東町100番地8

4~20階 (拡大図) -- ②



作成者

6年 2月 22日作成

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/250

(大阪土木建築測量士会)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 令和8年4月7日 大阪府守口市出整所 登記所

各階平面図

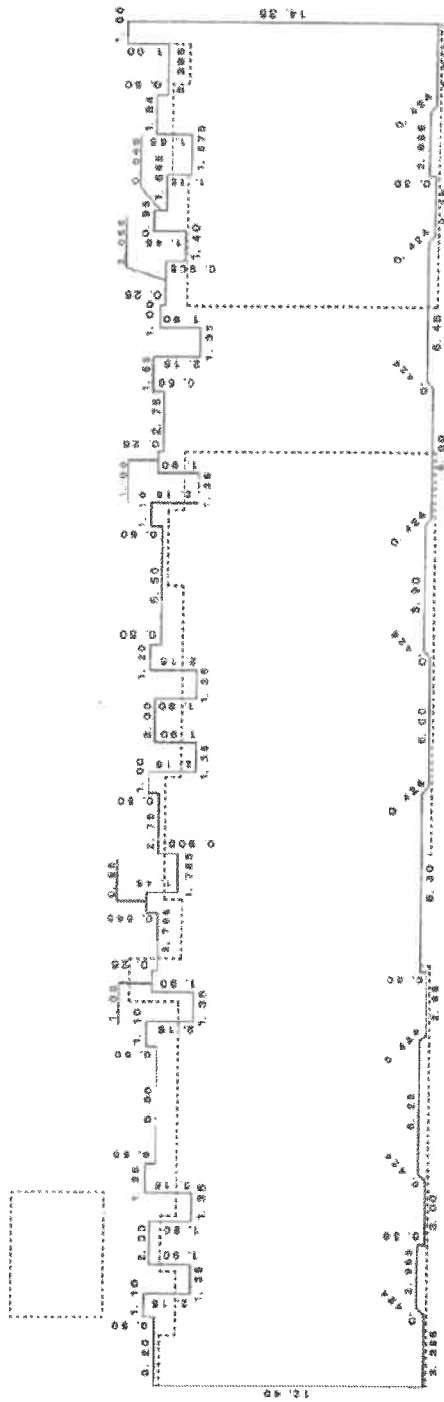
建物図面 各階平面図

家屋番号

建物の所在

守口市大日東町100番地8

4~20階(拡大図)~③



作成者



申請人

縮尺

1/

縮尺

1/250

(大阪土地建物測量士会)

間取略図

令和8年（ケ）第161号

