

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 ☐ 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す。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	(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す。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 ☐ 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	15,140,000 12,112,000		3,028,000	90,466	21,275



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 守口市京阪本通一丁目13番地1

建物の名称 アヴェーレ守口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京阪本通一丁目13番1の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.97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 守口市京阪本通一丁目13番1

地 目 宅地

地 積 660.25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 255762分の7362



物 件 明 細 書

令和 8年 7月30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 守口市京阪本通一丁目13番地1

建物の名称 アヴェーレ守口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京阪本通一丁目13番1の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.97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 守口市京阪本通一丁目13番1

地 目 宅地

地 積 660.25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 255762分の7362



令和 8年(ケ)第 131号
令和 8年 5月14日受理
令和 8年 月 日提出

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 守口市京阪本通一丁目13番地1

建物の名称 アヴェーレ守口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京阪本通一丁目13番1の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.97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 守口市京阪本通一丁目13番1

地 目 宅地

地 積 660.25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 255762分の7362



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	守口市京阪本通一丁目2番7-701号 アヴェーレ守口		
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 12,310円 修繕積立金 29,960円	令和8年5月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年9月分～令和8年5月分 計320,091円 ☐ 不明	
管理費等照会先	ケイエス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 ）		
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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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

- (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 所有者の姓（漢字表記）

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「アヴェーレ守口」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、概ね間取図（概略図）のとおりである。
- (2) 目的建物は、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、私と家族が住居として使用しています。 2 建物内に目立った不具合はありません。 3 給湯器は6年くらい前に取り換えています。
■マンション管理会社	(提出文書(回答書)の要旨) 1 目的物件の所有者が負担すべき水道使用料に滞納があり、滞納額は36,311円である(令和8年5月26日時点)。なお、水道使用量の滞納額は新所有者に引き継がれます。 2 当マンションではペット飼育は禁止されている。 3 敷地内の駐車場は、25台分の区画があり、月額16,000円から18,000円の範囲内の使用料である。現在、駐車場の空きはある。 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

(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8年5月15日 13:00 - 13:10	中之島図書館	物件確認
令和8年5月15日 13:20 - 13:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年5月18日 11:20 - 11:40	守口市役所	道路・課税関係調査
令和8年5月18日 11:50 - 12:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書交付、所有者と面談
令和8年5月20日	執行官室	管理会社に照会（郵送）
令和8年5月22日 14:20 - 14:30	物件所在地	在宅要請書交付、所有者と面談
令和8年6月1日 9:55 - 10:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(特記事項)

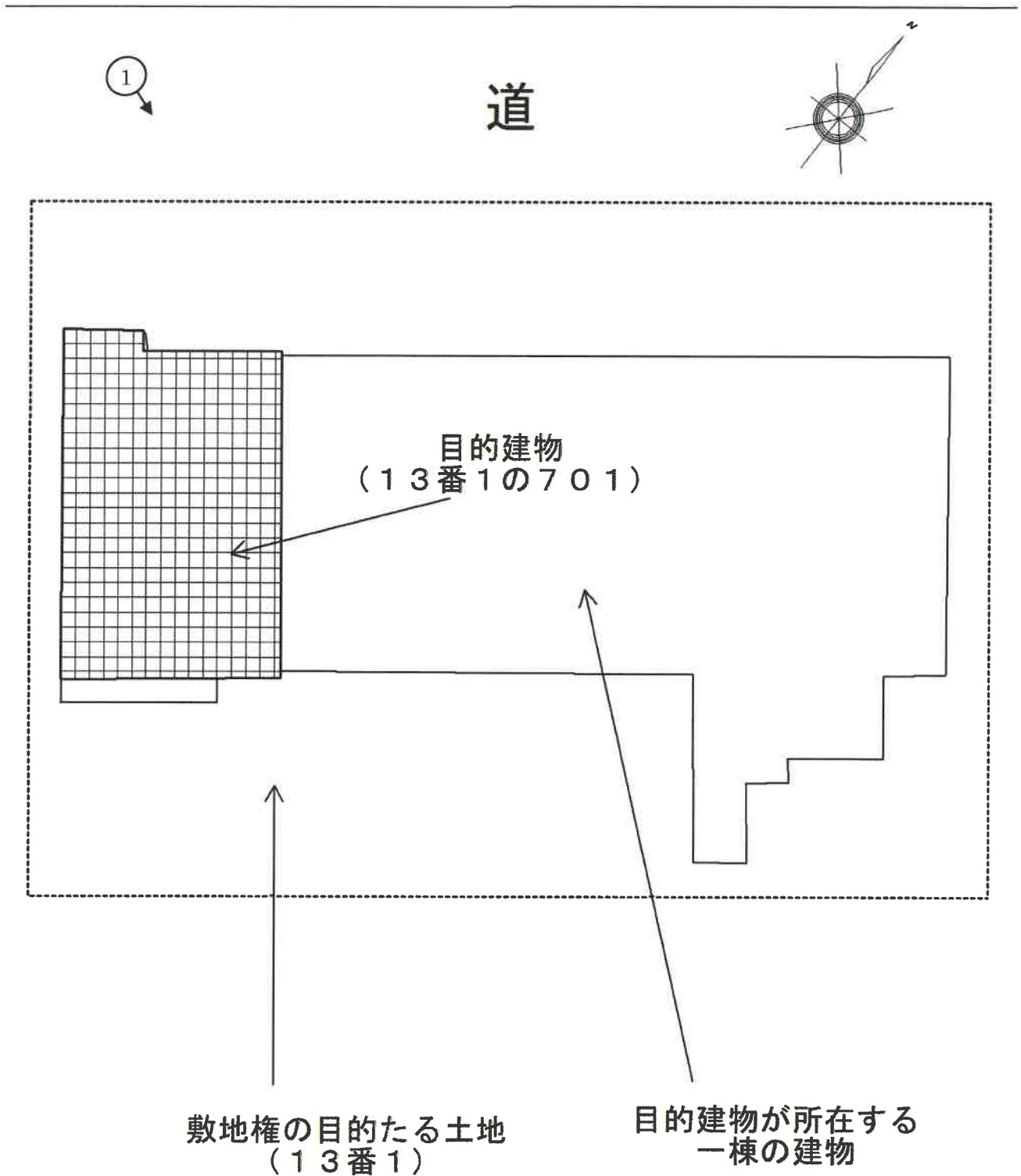
☒ 令和 8 年 6 月 1 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

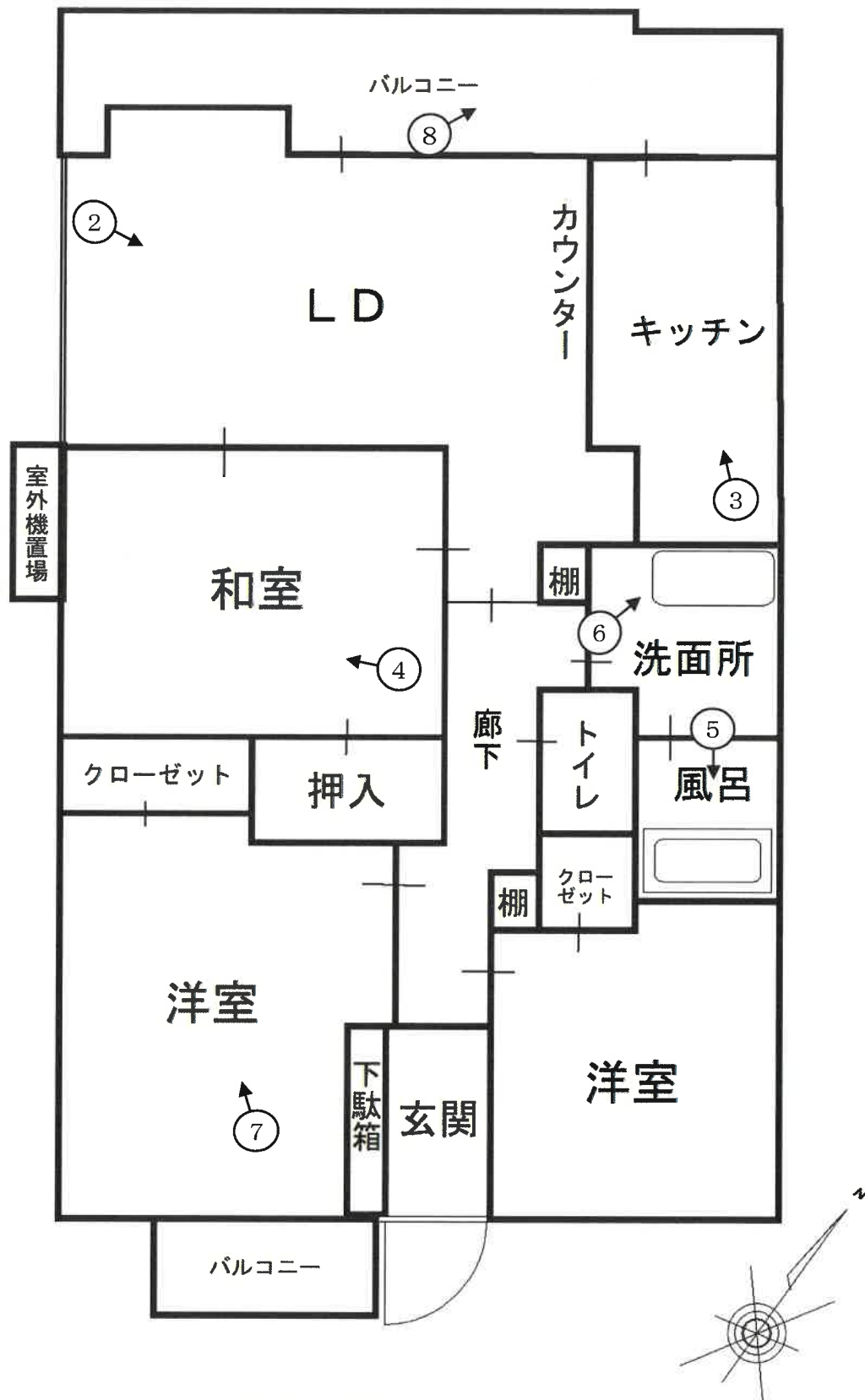
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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131号

令和 8年 6月 1日 現地調査

令和 8年 6月14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 15, 140, 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	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。		

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	大阪メトロ今里筋線「太子橋今市」駅 北東方 約160m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	国道沿いに中高層共同住宅、一般住宅、店舗等が混在する地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね良好である。最寄駅接近性に優れ、周辺には各種物販店舗、商店街等も存することから、日常の生活利便性は概ね良好である。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	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、立地適正化計画 (居住誘導区域・都市機能誘導区域)
画地条件	規模	660.25㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約30m, 奥行約21.9m
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	北西側	幅員約27.0mの舗装国道 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況	10階建共同住宅
	北東側	共同住宅
	北西側	道路
	南東側	駐車場
	南西側	事務所ビル 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該当施設の本管 (以下、「施設管」という。) が通っており、通常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、大正時代より複数の個人・法人間で所有権移転され、平成12年頃にマンション開発業者関係者が取得、開発した後、平成13年に現マンションの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年頃から現在の建物が建築される以前は、小規模な店舗、店舗兼居宅等の敷地として使用されていたものと推定される。過去及び現在の利用状況等からは、現況において土壌汚染の可能性は低いと判断され、また、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。但し、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	・ 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 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アヴェーレ守口	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：36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13年12月4日 新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約25年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	コンクリートスラブ直押えの上外断熱アスファルト防水等
	外 壁	コンクリート打放し補修の上吹付タイル，タイル貼 等
設備・外構等	エレベーター	有 (9人乗・1基)
	駐車場	25台 (月額16,000円/台～18,000円/台) 現在，空き有り
	その他設備等	管理事務室，ゴミ置場，バイク置場，テレビ共聴アンテナ，オートロック，宅配ボックス ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有， 名称：アヴェーレ守口管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	ケイエスコミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和8年4月30日 現在 46,492,022円	
特 記 事 項	(1) 管理会社からの回答によると，平成29年7月に大規模修繕を行ったとのことである。 (2) 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。 (3) 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。 (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	7階部分 (701号室) 開口部の方位： 北西向き (角部屋)	
現況床面積	70.97㎡ (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 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5月26日 現在	
	月 額	滞納額
	管 理 費	12,310円 96,731円
	修繕積立金	29,960円 223,360円
	合 計	42,270円 320,091円 (令和7年9月分～令和8年5月分)
専有部分の 利用状況等	所有者等が居宅等として占有している。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) 室内は水漏れ等もなく、概ね経年相応の老朽化と判断した。 (2) 管理会社によれば、上記管理費・修繕積立金のほか、以下の徴収金及び滞納額があるとのことである。 ・水道料滞納額 (滞納額：36,311円) 令和7年9月～令和8年5月 令和8年5月26日時点	

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	70.97	0.37	9,191,000

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25年／ (経過年数25年+経済的残存耐用年数約25年) }
 × (1－30%) ≒ 0.37

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)
403,000	1.06	660.25	0.95	7,362/255,762	7,713,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：守口5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 356,000\text{円/㎡} & \times 103/100 & \times 100/100 & \times 100/91 & \hat{=} 403,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：	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)
	0.96	1.00	0.95	1.00	0.91

イ 個別格差：	方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.06	1.00	1.06

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) 7,362 / 255,762

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)
9,191,000	7,713,000	1.03	17,411,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	7F/10F	1.03	(基準戸：3F南向き中間住戸)
・位置別格差率	角部屋	1.01	
・その他	方位	0.99	
	その他	1.00	
	(相乗積)	1.03	

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)
382,000	1.03	70.97	27,924,000

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	守口市京阪本通1丁目	大阪市旭区大宮5丁目
構 造	R C 造	S R C 造
階	2F/10F	3F/15F
面 積	約71㎡	約71㎡
建築時期	平成13年12月	平成24年6月
取引時点	令和6年11月	令和8年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	338,200円/㎡	549,600円/㎡
その他	3LDK	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)
A	338,200	100 100	105 100	100 95	100 100	100 100	374,000
B	549,600	100 100	100 100	100 102	100 112	100 116	415,000
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。							m ² 当たり比準価格※ (円/㎡)
							382,000

※同一マンション内の同型居室であり、相対的に規範性の高いと判断されるAを標準にBを比較考量して査定した。

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 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	復帰価格	複利現価率	復帰価値 現価	
				売却価格×5%		割引率 6.5%		
ア	イ	ウ	エ=イ÷ウ	オ	カ=エーオ	キ	ク=カ×キ	ケ=ア+ク
3, 848 千円 (28.6%)	1, 039 千円	7. 5%	13, 853 千円	693 千円	13, 160 千円	0. 72988	9, 605 千円 (71. 4%)	13, 453 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	1,764	1,764	1,764	1,764	1,764	1,764
	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	1,764	1,764	1,764	1,764	1,764	1,764
	空室損失	△ 88	△ 88	△ 88	△ 88	△ 88	△ 88
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676
イ 支出	維持管理費	148	148	148	148	148	148
	修繕費	360	360	360	360	360	360
	公租公課	112	112	112	112	112	112
	損害保険料	17	17	17	17	17	17
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	637	637	637	637	637	637
	資本的支出	500	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,137	637	637	637	637	637
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		36%	36%	36%	36%	36%	36%
エ 有効純収益		539	1,039	1,039	1,039	1,039	1,039
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		506	916	860	808	758	

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	17,411,000	1.00	17,411,000
② 比 準 価 格	27,924,000	1.00	27,924,000
③ 収 益 価 格	13,453,000	—	13,453,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	22,531,000		

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
22,531,000	1.00	0.70	0.96	0	15,140,000

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0.70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 [守口5-1]

所 在	大阪府守口市豊秀町1丁目15番2（豊秀町1-8-1）
価 格	356,000円／㎡
位 置	大阪メトロ今里筋線「太子橋今市」駅 近接
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	198㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	北東側25.0m 舗装国道に接面，中間画地
用 途 指 定 等	準住居地域（建蔽率60％・容積率300％），準防火
地 域 の 概 要	店舗、店舗兼共同住宅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 : 3,781,000円（土地符号1：持分価格）
: 5,831,736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 守口市京阪本通一丁目13番地1

建物の名称 アヴェーレ守口

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 京阪本通一丁目13番1の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.97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 守口市京阪本通一丁目13番1

地 目 宅地

地 積 660.25平方メートル

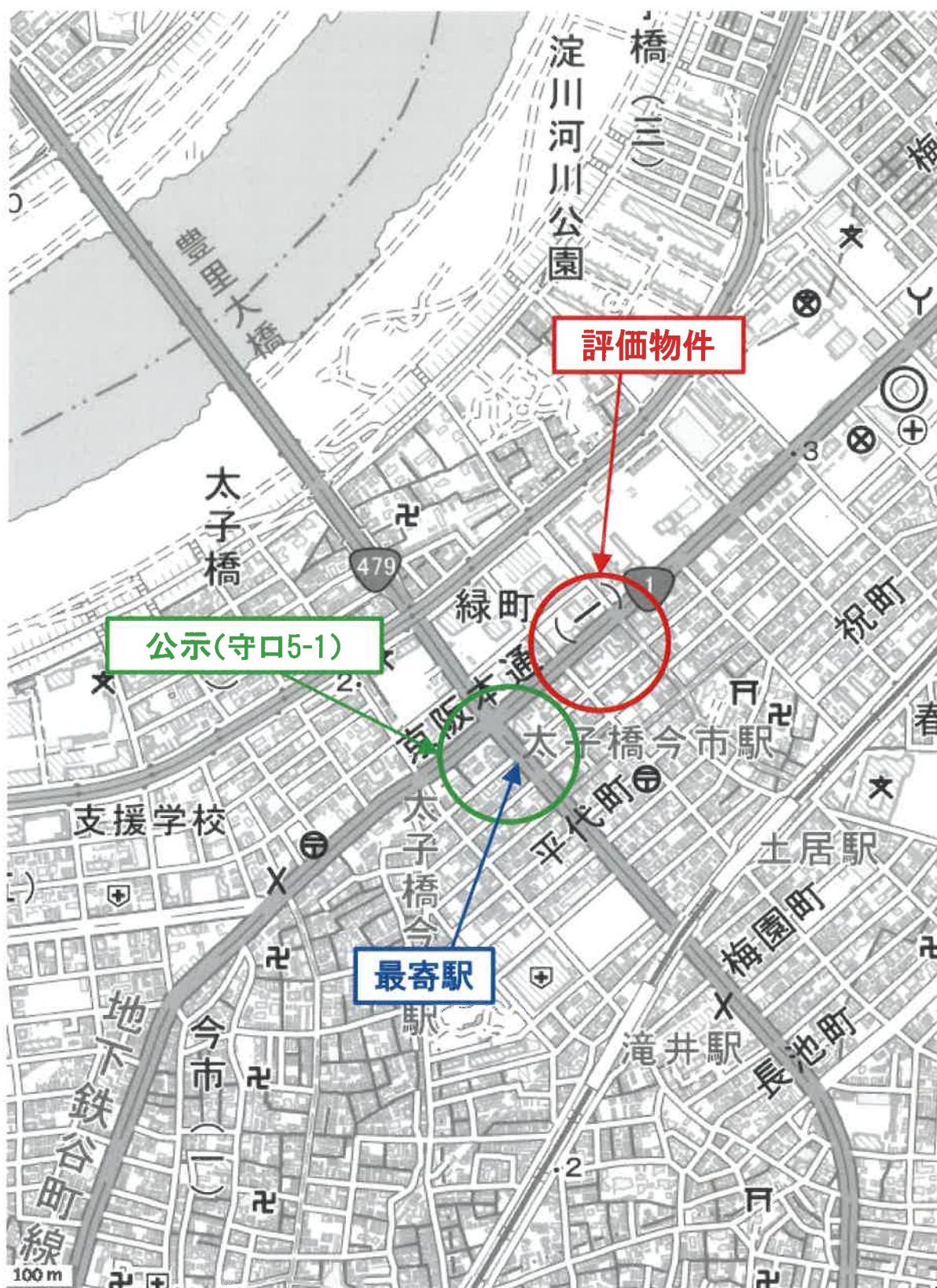
（敷地権の表示）

土地の符号 1

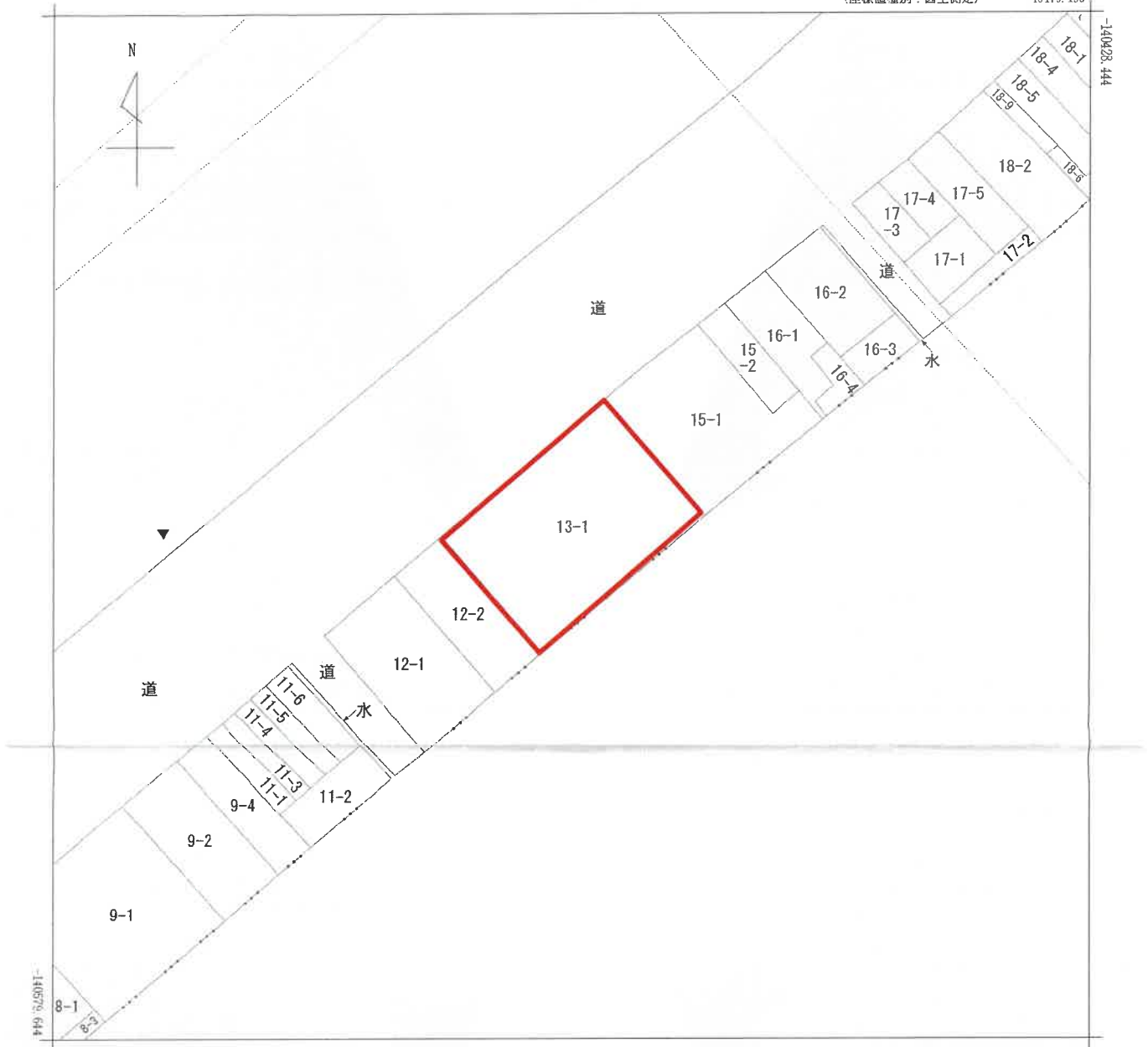
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 255762分の7362





位置図



-40629.196 (座標値種別：図上測定)

(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	守口市京阪本通一丁目				地番	13番1			
出力縮	1/600	精度区分		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21年3月23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3月5日
人阪法務局守口出張所
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

A4版に縮小



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3月5日 大阪法務局守口出張所

大阪法務局守口出張所

登記官

請求番号: 8-2

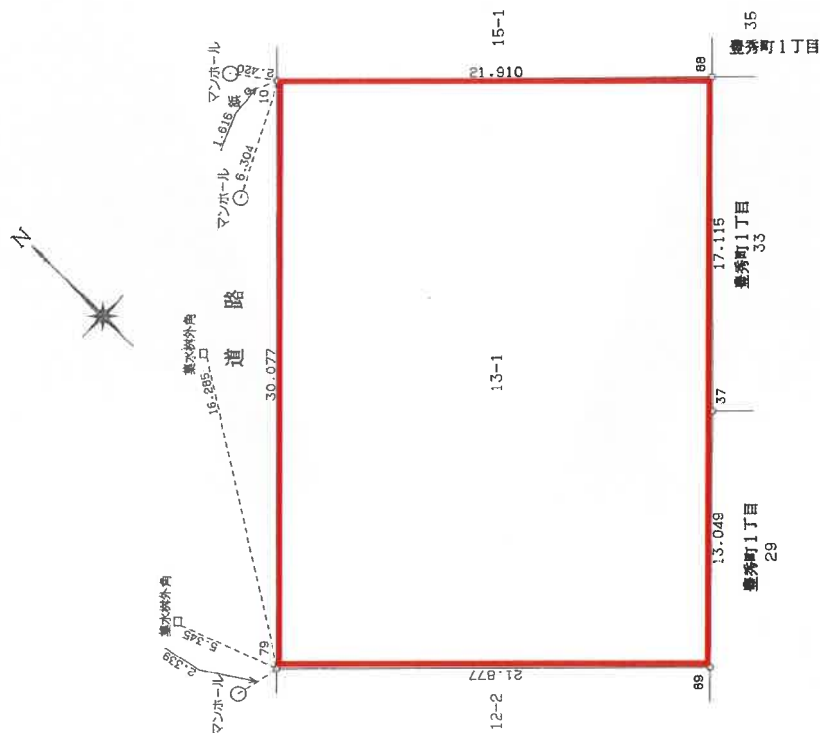
前·後·列 [3-1]

地積測量區

守口市京阪本通1丁目

數積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	面積
13	79	(假設金屬板)	29.451	-2.564		
-1	89	(金屬板)	28.728	-24.429	21.877	79-
	37	(假設金屬板)	15.685	-24.035	13.049	89- 37
	86	(假設板)	-1.418	-23.393	17.115	37- 86
	10	(金屬板)	-0.607	-1.498	21.910	86- 10
	79	(假設金屬板)	29.451	-2.564	30.077	10- 79
背面側			1320.510778 m ²			
前面側			660.2553990 m ²		地溝	660.25 m ²



作者

平成12年9月22日(製)

人
體
冊

縮尺 $\frac{1}{250}$

地積測量図(写)

登記年月日：平成13年12月7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3月5日 大阪府税務局守口出張所

登記官

請求番号：8-3

A4版に縮小

建物図面(写)

5400797

各階平面図

家屋番号

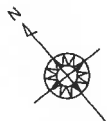
アヴェーレ寺口

建物の所在

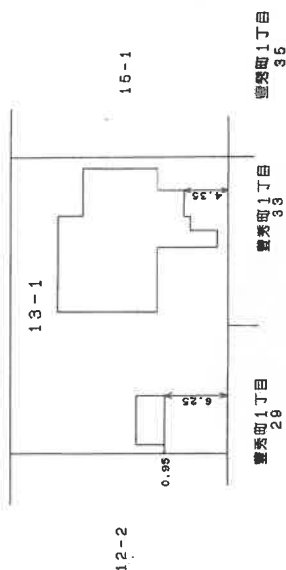
守口市京阪本通1丁目13番地1

建物図面 各階平面図

14.13.12.7



道路



作製者

平成13年12月4日作製

縮尺

1/500

氏名

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成13年12月7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。
令和8年9月5日 大阪法務局守口出張所

登記官

A4版に縮小

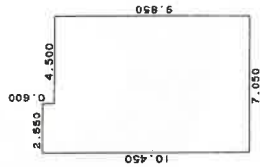
各階平面図 5400821

建物図面 各階平面図 13.12.7

家屋番号 京阪本通1丁目13番1の701

建物の所在 守口市京阪本通1丁目13番地1

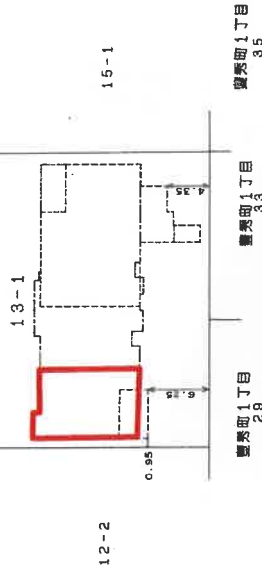
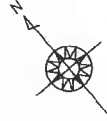
建物の存する部分7階
建物番号 701



求積表

10.450 X 2.550	=	26.647500
9.850 X 4.500	=	44.325000
合計		70.972500
床面積		70.97 ㎡

道路



作製者

平成13年12月4日(作製)

縮尺 1/250

氏名 申請人

縮尺 1/500

建物図面(写)

登記年月日：平成13年12月7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3月2日 大阪法務局守口出張所

登記官

請求番号：8-3
(3/3)

A4版に縮小

建物図面(写)

4.13.12.7

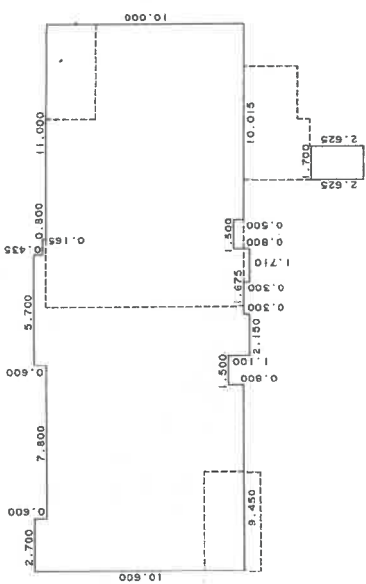
2F

建物図面
各階平面図

家屋番号
アヴェーレ 守口

建物の所在
守口市京阪本通1丁目13番地1

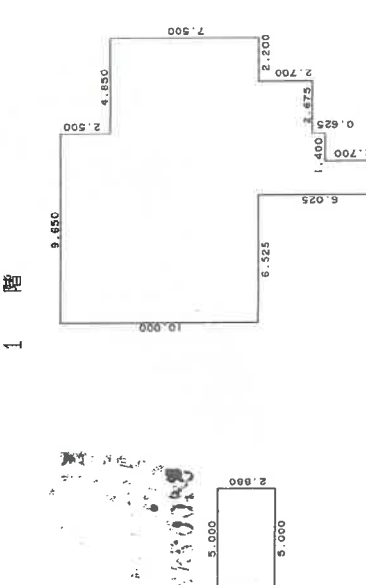
2階～10階
(各階同型)



求積表

2.625 X 1.700	=	4.462500
0.600 X 2.700	=	1.620000
0.435 X 5.700	=	2.479500
0.165 X 6.500	=	1.072500
9.200 X 28.000	=	257.600000
0.300 X 17.050	=	5.115000
0.500 X 10.015	=	5.007500
0.500 X 5.535	=	2.767500
0.800 X 9.450	=	7.560000
0.300 X 1.710	=	0.513000
0.300 X 2.150	=	0.645000
合計		288.842500
床面積		288.84 m ²

1階



求積表

2.500 X 9.650	=	24.125000
7.500 X 14.500	=	108.750000
2.700 X 5.775	=	15.592500
0.625 X 3.100	=	1.937500
2.700 X 1.700	=	4.590000
2.880 X 5.000	=	14.400000
合計		169.395000
床面積		169.39 m ²

13-1-101

13-1-102

13-1-201

13-1-204

13-1-301

13-1-304

13-1-401

13-1-404

13-1-501

13-1-504

13-1-601

13-1-604

13-1-701

13-1-704

13-1-801

13-1-804

13-1-901

13-1-904

13-1-1001

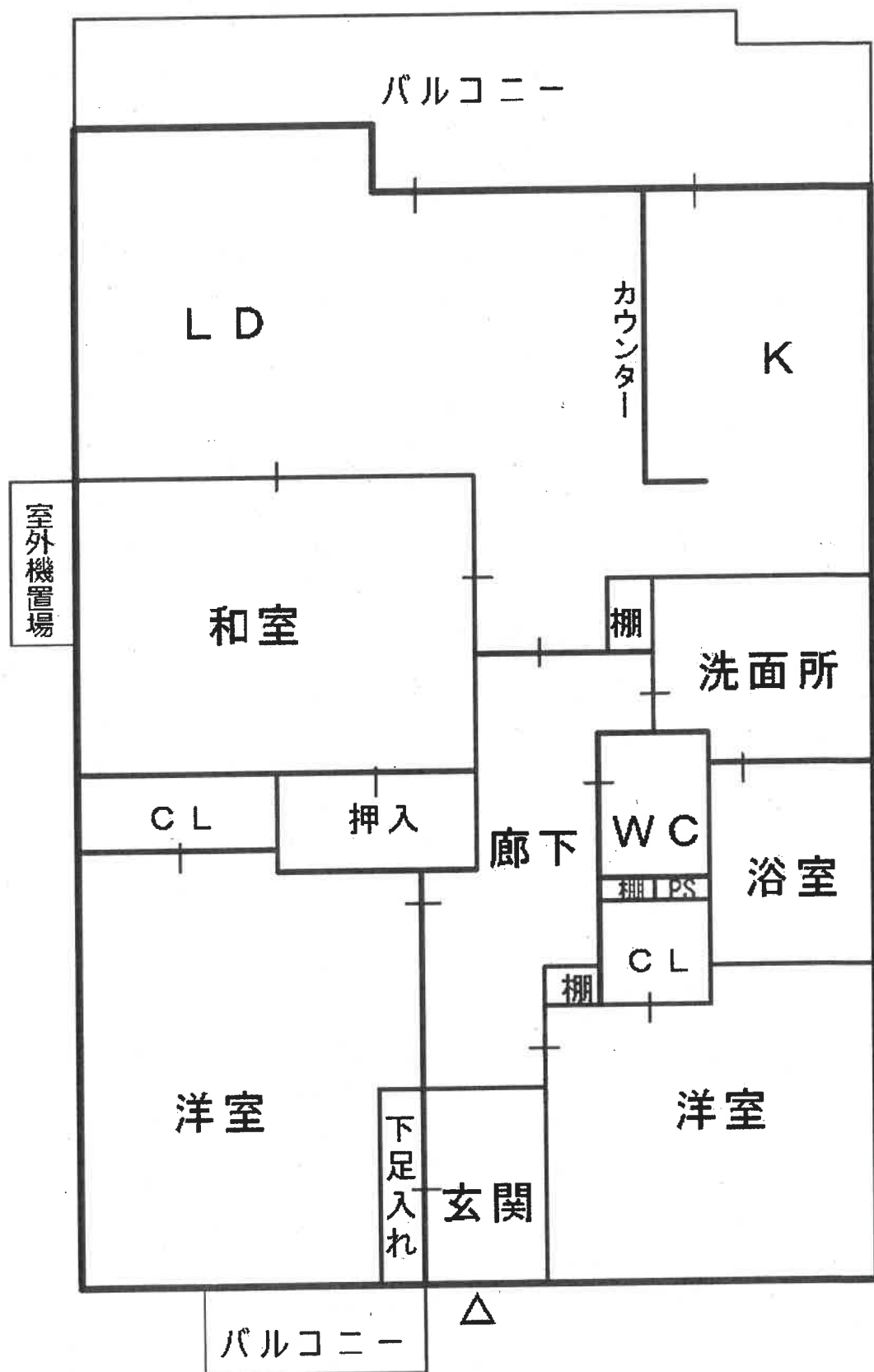
13-1-1004

縮尺
1/250

氏名
申請人

13年12月4日
製作

縮尺
1/250



間取図(概略)