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	
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。		
	□ 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　年　月　日

注　意

1　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）。
2　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。
3　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。
4　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。
5「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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	
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。		
	□ 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

1　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）。
2　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。
3　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。
4　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。
5「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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

1　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。
2　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。
3　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。
4　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。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　８年（ケ）第　　２４１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　山　田　真　寛

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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 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１１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	12,210,000 9,768,000		2,442,000	59,605	14,832
備考					

令和　8年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東淀川区小松三丁目１０番地８

建物の名称　　日商岩井相川松山公園マンション２号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　小松三丁目１０番８の２９１１

建物の名称　　２号棟９１１号

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　６３．７４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　大阪市東淀川区小松三丁目１０番８

地　　目　　宅地

地　　積　　４２６６．３９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　７４１５３１分の６３７４

令和　８年（ケ）第　　２４１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　山　田　真　寛

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。

令和　8年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東淀川区小松三丁目１０番地８

建物の名称　　日商岩井相川松山公園マンション２号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　小松三丁目１０番８の２９１１

建物の名称　　２号棟９１１号

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　６３．７４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　大阪市東淀川区小松三丁目１０番８

地　　目　　宅地

地　　積　　４２６６．３９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　７４１５３１分の６３７４

令和８年(ケ)第２４１号
令和８年７月２３日受理
令和　年　月　日提出
8.8.20

現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　平　島　武　彦

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東淀川区小松三丁目１０番地８

建物の名称　　日商岩井相川松山公園マンション２号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　小松三丁目１０番８の２９１１

建物の名称　　２号棟９１１号

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　６３．７４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　大阪市東淀川区小松三丁目１０番８

地　　目　　宅地

地　　積　　４２６６．３９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　７４１５３１分の６３７４

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市東淀川区小松３丁目20-56-911　相川松山公園マンション２号棟
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が異なる（□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　6,290円 修繕積立金　12,540円 令和8年6月30日現在 □滞納はない ■滞納がある　R6年1月分～R8年6月分 計564,900円 □不明
管理費等照会先	互光建物管理株式会社
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

⑴　表札の表示　　債務者兼所有者の姓

⑵　集合郵便受けの表示　債務者兼所有者の姓

⑶　集合案内板の表示　　債務者兼所有者の姓

2　敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

⑴　本件敷地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。

⑵　本件敷地は、マンション「相川松山公園マンション」の１号棟、２号棟及びその付帯施設等の敷地となっている。

⑶　本件敷地には駐車場が３５台分存在する。

⑷　本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。

⑸　本件敷地上に電柱が存在する。

3　目的建物の現況について

⑴　形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。

⑵　目的建物は、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。目的建物内では猫が飼育されていた形跡があったが、特段の動物臭は感じられなかった。

⑶　目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が残置されている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
梅田市税事務所固定資産税課職員	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。
マンション管理会社担当者	1　本件マンションの名称は、不動産登記上「日商岩井」が冠されていますが、現在は、「日商岩井」を除いたものを使用しているのが通例です。 2　目的建物については、管理規約等に基づき、管理費等の遅延損害金（年15パーセント）を買受人に請求することができます。令和８年７月３１日時点において、この債権額が114,473円となっています。

（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
8年 7月23日 13：45－14：00	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 7月23日 14：25－14：30	大阪市役所	道路関係調査
8年 7月23日 14：50－15：00	梅田市税事務所	課税関係調査
8年 7月23日 15：50－16：10	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 7月24日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 8月 6日 9：40－10：05	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８月６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

公用

登記年月日：昭和57年8月9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7月24日　大阪法務局北出張所　登記官

（6枚目）

341135

各階平面図

建物図面 各階平面図

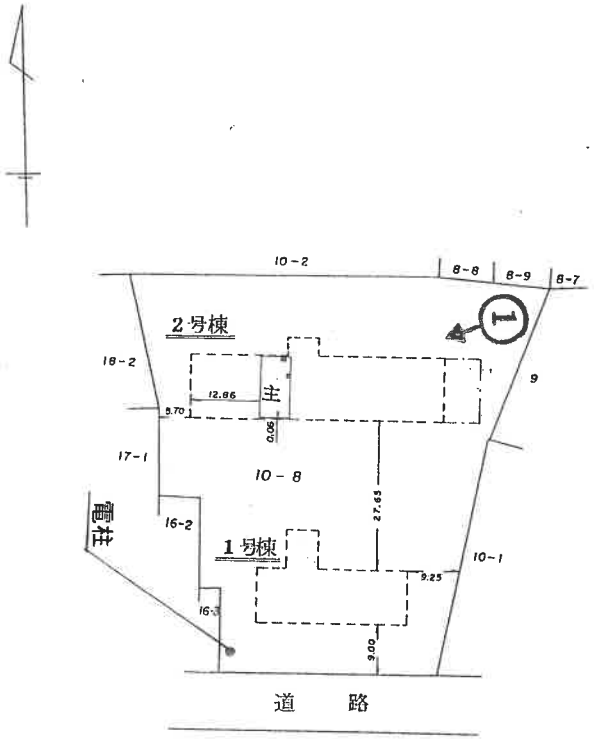
家屋番号	小松3丁目10番8の2911
建物の所在	大阪市東淀川区小松3丁目10番地の8 5578.9

専有部分の建物

建物の番号　2号棟　911　号

建物の存する部分　9　階部分





計算式

(A)	5.48	x 11.88	=	65.1024
(B)	0.53	x 0.95	=	0.5035
(C)	0.96	x 0.89	=	0.8544
	A − B − C		=	63.7445

床面積　63 ㎡ 74

A4判に縮小
（○写真撮影場所・方向）

作製者	[redacted] 日作製）	縮尺	1/250

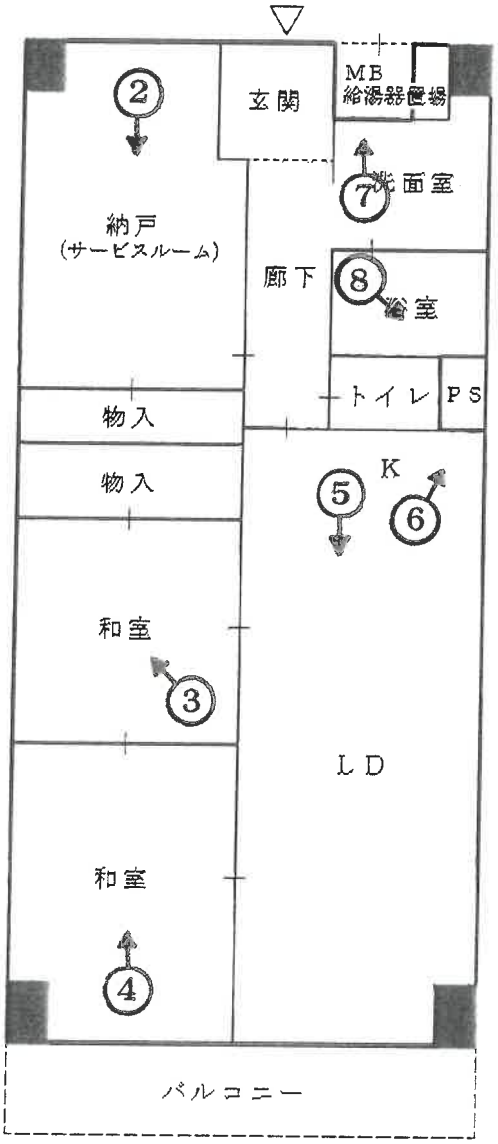
申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

[redacted]

請求番号：4-3

間取図（概略図）

令和8年（ケ）241号



（←○写真撮影場所・方向）

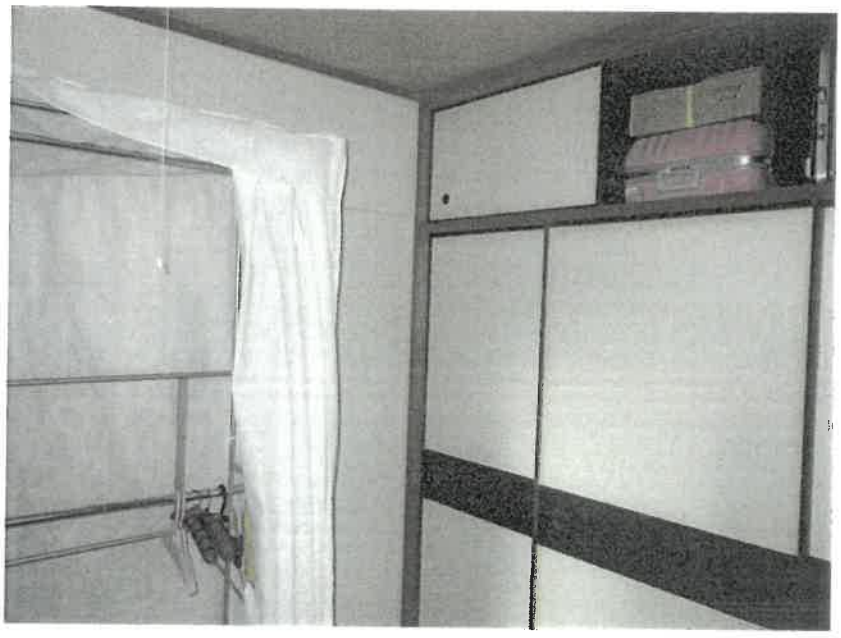


①

目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④



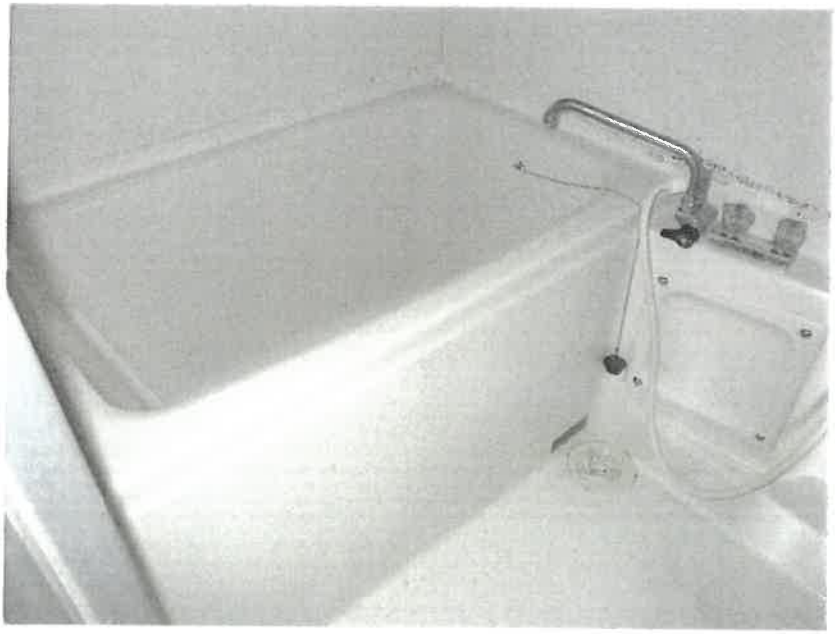
⑤



⑥



⑦



⑧

令和8年（ケ）第241号
令和 8年 8月 6日　　現地調査
令和 8年 8月20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 笠　裕 也

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金 12,210,000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	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（72.23㎡）は，共用部分の共有持分を含めた面積であり，登記面積（63.74㎡）と異なる。 (2)　敷地権の目的である土地は，目的建物が存在する相川松山公園マンション2号棟のほか，南部付近に存在する相川松山公園マンション1号棟及びそれらの付帯施設等の敷地として使用されている。 なお，1号棟の登記内容は以下のとおりである。 所在：大阪市東淀川区小松三丁目　10番地8 建物の名称：日商岩井相川松山公園マンション1号棟 構造：鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建 床面積：1階 325.43㎡，2階～8階 各302.23㎡，合計 2,441.04㎡ (3)　登記上の建物名称は，「日商岩井相川松山公園マンション2号棟」であるが，管理会社からの回答書，現地表示プレート，住宅地図などでは「相川松山公園マンション2号棟」と記載があり，登記上の建物名称と一部異なる。

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	阪急京都本線「相川」駅　南東方　約730m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	中高層共同住宅，事業所，一般住宅等が混在する地域。今後，地域に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	工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	4,266.39㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約40m，奥行約75m
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	南側	幅員約11.0m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・中間画地
土地の利用状況等	現況	9階建共同住宅等
	東側	事業所，共同住宅　等
	西側	事業所，共同住宅　等
	南側	道路
	北側	事業所　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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，昭和初期より複数の個人及び法人の間で所有権移転された後，不動産業者の所有を経て，昭和57年に現建物の敷地となっている。また，昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，周辺地域を含めて工場，鉄工所，化学工業等の記載が見られ，当該事業所等の敷地として使用されていたものと推認される。過去の利用状況等からは土壌汚染の可能性は否定できず，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	・敷地権の目的である土地の南西部に，電柱が存する。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	相川松山公園マンション2号棟	
建物の用途	共同住宅　　（総戸数：109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）　　昭和57年6月21日　新築 経過年数　　約44年 経済的残存耐用年数　　約6年	
構　　造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺9階建	
仕　　様	屋　　根	ルーフィング葺
	外　　壁	吹付タイル　等
	そ の 他	特になし
設　備　等	エレベーター	有（9人乗）
	駐 車 場	35台　13,000円/月 現在，空きなし。
	そ の 他	管理事務室，ゴミ置場，駐輪場　ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有，　名称：相川松山公園マンション管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	互光建物管理株式会社
	管理形態	常駐
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和8年6月30日　　現在 111,233,159円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば，直近における修繕計画はないとのことである。 (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) 建築確認（有り），検査済証（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	9階部分　　（ 911号室 ） 開口部の方位：　　南向き　　（中間住戸）	
床　面　積	63.74㎡　　（登記面積）	
間　取　り	２ＬＤＫ＋納戸（バルコニー有）	
仕　　様	天　　井	クロス　等
	床	カーペット，畳　等
	内　　壁	クロス　等
	設　　備	浴室，キッチン　等
	そ　の　他	特にない
保守管理の状態	普通	
管理費等	令和8年6月30日　　現在 月額　　滞納額 管　理　費　　6,290円　　188,700円 修繕積立金　　12,540円　　376,200円 合　　計　　18,830円　　564,900円 （ 令和6年1月分 ～ 令和8年6月分 ） 管理会社からの回答によると，上記滞納管理費等の遅延損害金が，114,473円（令和8年7月31日現在）とのことである。	
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	(1) 室内には，過去に猫を飼っていた形跡が見られるが，動物臭等は特に感じられなかった。 そのほか，室内は概ね経年相応の劣化，損耗が認められる。 (2) 設備等の動作確認は行っていない。	

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 （㎡） 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	63.74	0.15	3,346,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数　約44年

経済的残存耐用年数　約6年

観察減価率　10%　※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。

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6年／（経過年数44年+経済的残存耐用年数約6年）｝

×（１－10%）　≒　0.15

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)
240,000	0.98	4,266.39	0.95	6,374/741,531	8,194,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示：大阪東淀川-13

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
229,000円／㎡	×	105.7/100	×	100/103	×	100/98	≒	240,000円／㎡

◇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）
1.03 （三方路）	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差　：

街路	接近　※	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	0.98	1.00	1.00	0.98

※　最寄駅接近性を考慮

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	0.98 （やや不整形）	1.00	0.98

ウ 地　積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合，△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：（登記記載の通り）　6,374／741,531

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)
3,346,000	8,194,000	1.05	12,117,000

ウ　個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

・　9F/9F　　・ 中間住戸

・ 南向き

（基準戸：　3F南向き中間住戸）

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）
283,000	1.05	63.74	18,940,000

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	大阪市東淀川区下新庄3丁目	大阪市東淀川区小松3丁目
構　造	SRC造	SRC造
階	8F／13F	7F／15F
面　積	約77㎡	約58㎡
建築時期	昭和58年1月	昭和61年3月
取引時点	令和6年9月	令和6年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	309,000円／㎡	427,000円／㎡
その他	3LDK	2LDK

（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	309,000	100／100	100／100	100／105	100／103	100／100	286,000
②	427,000	100／100	100／100	100／103	100／113	100／131	280,000

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/㎡）
	283,000

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（Ｉ３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	復帰価値現価							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	復帰価格	複利現価率	正味復帰価値現価	
				売却価格×5%		割引率 7.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
1,435	692	8.0%	8,650	433	8,217	0.71299	5,859	7,294
千円	千円		千円	千円	千円		千円	千円
(19.7%)							(80.3%)	(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	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056
	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	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056
	空室損失	△ 53	△ 53	△ 53	△ 53	△ 53	△ 53
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,003	1,003	1,003	1,003	1,003	1,003
イ 支出	維持管理費	75	75	75	75	75	75
	修繕費	150	150	150	150	150	150
	公租公課	74	74	74	74	74	74
	損害保険料	12	12	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	311	311	311	311	311	311
	資本的支出	1,500	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,811	311	311	311	311	311
ウ 経費率（運営支出/可能総収益）		29%	29%	29%	29%	29%	29%
エ 有効純収益		△ 808	692	692	692	692	692
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		△ 755	604	565	528	493	

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	12,117,000	1.00	12,117,000
② 比 準 価 格	18,940,000	1.00	18,940,000
③ 収 益 価 格	7,294,000	—	7,294,000
調整後の価格 （千円未満四捨五入）	17,093,000		

イ　占有減価：

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
17,093,000	0.94	0.80	0.95	0	12,210,000

イ　市場性修正率

土壌汚染の可能性が完全には否定できない点（▲3），アスベスト使用可能性（▲3）等を考慮して，市場性修正率を上記のとおり判断した。

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 地価公示標準地　　〔 大阪東淀川-13 〕

所　　在	大阪府大阪市東淀川区小松4丁目1番27（小松4-15-15）
価　　格	229,000円／㎡
位　　置	阪急京都本線「上新庄」駅の北東方　道路距離約960ｍに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地　　積	3,341㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接面街路	北側11.0ｍ　舗装市道に接面，三方路
用途指定等	準工業地域（建蔽率60％・容積率200％），準防火
地域の概要	一般住宅に中高層マンションも混在する住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１　：　479,200,000円　（土地符号1：持分6,374/741,531）

　　：　3,571,000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

令和　８年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東淀川区小松三丁目１０番地８

建物の名称　　日商岩井相川松山公園マンション２号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　小松三丁目１０番８の２９１１

建物の名称　　２号棟９１１号

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　６３．７４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　大阪市東淀川区小松三丁目１０番８

地　　目　　宅地

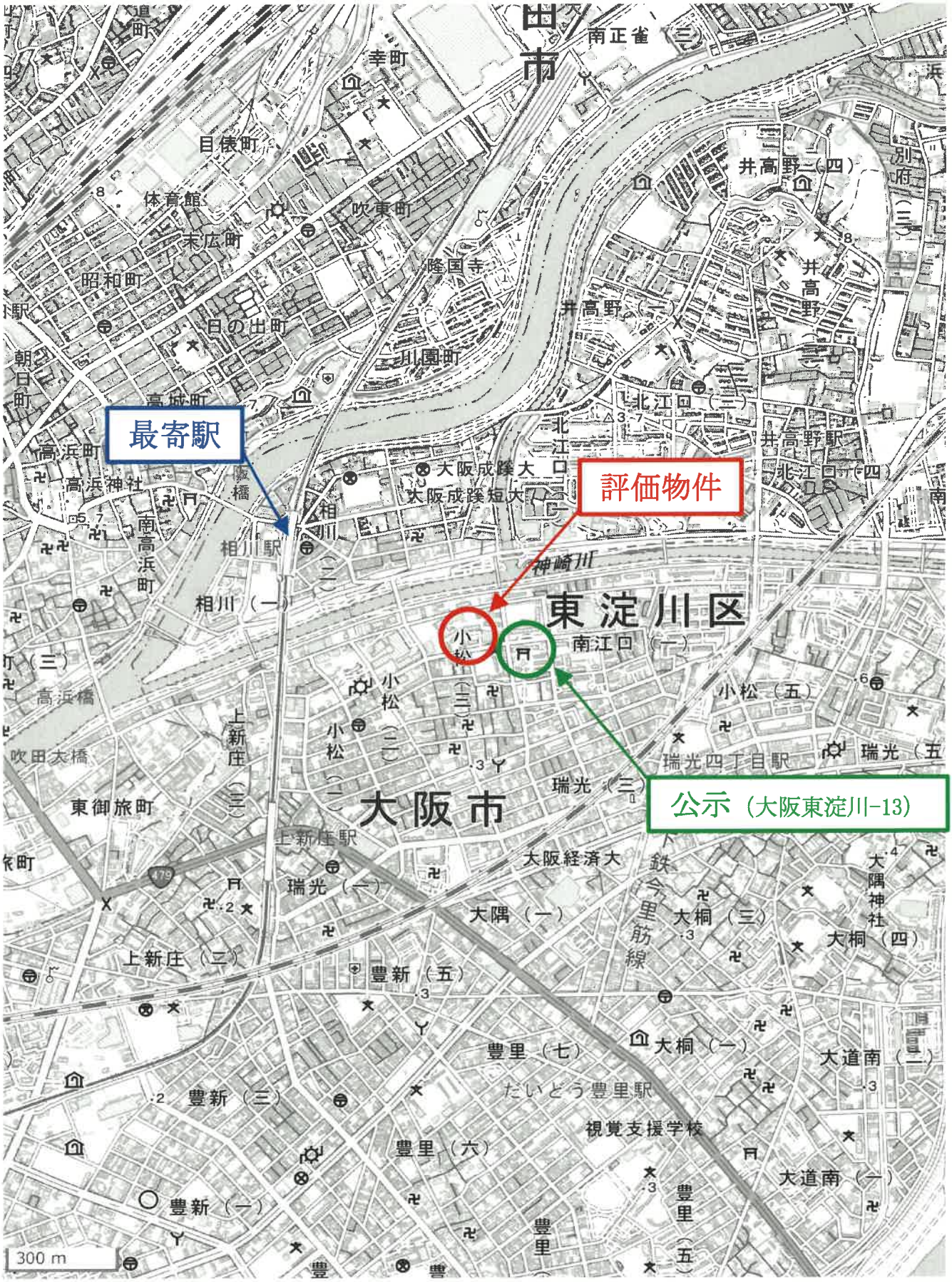
地　　積　　４２６６．３９平方メートル

（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　７４１５３１分の６３７４



地理院地図

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。

地番区域見出	小松３丁目

請求部分	所在	大阪市東淀川区小松三丁目			地番	10番8			
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	土地区画整理所在図
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。

（大阪法務局北出張所管轄）

令和8年5月27日

大阪法務局

地図整理番号：M52886　　登記官

（1/1）

[redacted]

N

公図（写）

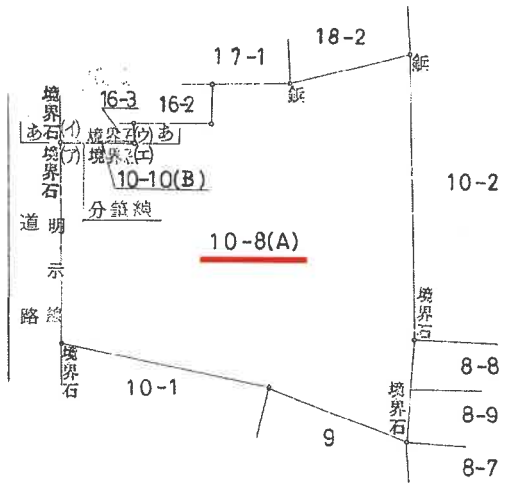
A4版に縮小

登記年月日：昭和55年10月24日

土地所在図

地番	10−8，10−10
土地の所在	大阪市東淀川区小松５丁目

304563



作製者 [redacted]（昭和５５年１０月２２日作製）

申請人 [redacted]

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。

（大阪法務局北出張所管轄）

令和８年５月27日　大阪法務局

登記官

地図整理番号：M52887　(1/2)

A4版に縮小

地積測量図（写）

登記年月日：昭和55年10月24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5月27日　大阪法務局
登記官

前 10-8　後 新 10-9、16-3

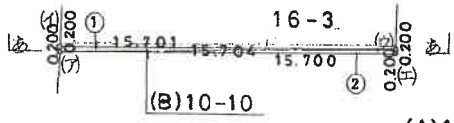
地積測量図

地番	10—8，10—10
土地の所在	大阪市東淀川区小松３丁目

55_10_24

304566

(ア)(イ)(ウ)(エ)・・・境界石



** ｻﾝｼﾔ ｷﾕｳｾｷﾋｮｳ **

ﾁﾊﾝ	NO	ﾃｲﾍﾝ	ﾀｶｻ	ﾊﾝｲｾｷ	ﾁｾｷ
(B)10-10	1	15.704	0.200	3.140800	
	2	15.704	0.200	3.140800	
			ｹｲ	6.281600	㎡
			1/2	3.140800	3.14
(A)10-8			ｺｳﾎﾊﾞ	4269.538716	
			ｿｳｹｲ	3.140800	㎡
			ｻﾞﾝﾁ	4266.397916	4266.39

作製者	[redacted]	55年10月22日作製)	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

地図整理番号：M52887　(2/2)

A4版に縮小

地積測量図（写）

登記年月日：昭和57年8月9日

341135

各階平面図

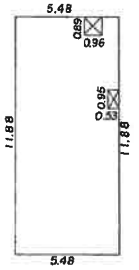
建物図面 各階平面図

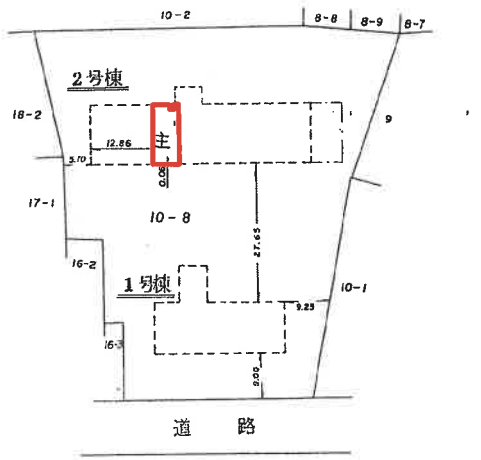
家屋番号	小松3丁目10番8の2911
建物の所在	大阪市東淀川区小松3丁目10番地の8 5578.9

専有部分の建物

建物の番号 2号棟 911 号

建物の存する部分 9 階部分





計算式

(A)	5.48	× 11.88	=	65.1024
(B)	0.53	× 0.95	=	0.5035
(C)	0.96	× 0.89	=	0.8544
	A − B − C		=	63.7445

床面積 63 ㎡ 74

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

地図整理番号：M52888

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。

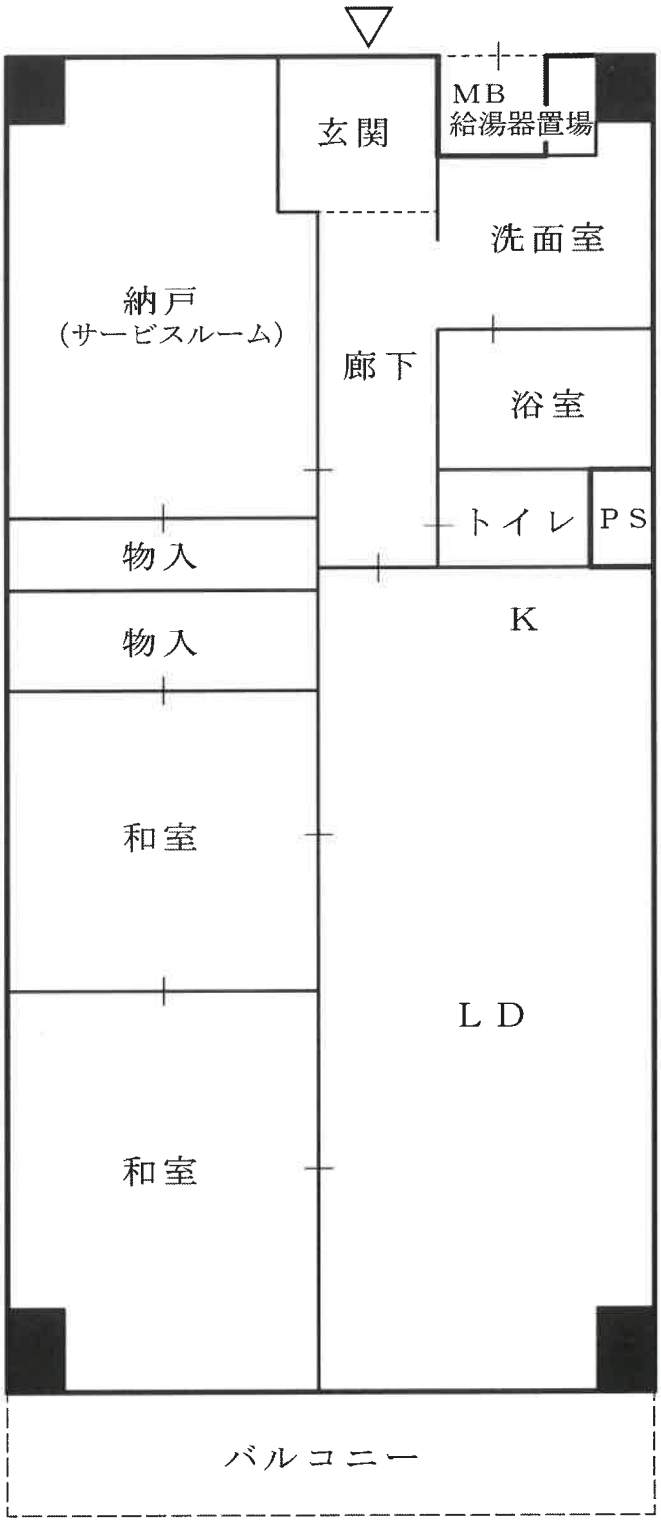
（大阪法務局北出張所管轄）

令和8年5月27日 大阪法務局

登記官 [redacted]

A4版に縮小

建物図面（写）





間取図（概略）