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）。**

※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　　年　　月　　日 □西暦

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）。**

（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

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　　１５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１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　９年　１月　８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１９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	7,780,000 6,224,000		1,556,000	77,831	16,678
備考					

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　守口市大宮通一丁目１２番地１

建物の名称　メロディーハイム守口８番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　大宮通一丁目１２番１の３０４

建物の名称　３０４

種　　類　居宅

構　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　３階部分　６０．８０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　守口市大宮通一丁目１２番１

地　　目　宅地

地　　積　１６５０．６３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　１

敷地権の種類　賃借権

敷地権の割合　４５２６１５分の６３８０

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月29日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

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　　１５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　守口市大宮通一丁目１２番地１

建物の名称　　メロディーハイム守口８番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大宮通一丁目１２番１の３０４

建物の名称　　３０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　６０．８０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　守口市大宮通一丁目１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１６５０．６３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　賃借権

敷地権の割合　４５２６１５分の６３８０

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　8年(ケ)第　　15号
令和　8年　2月26日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.3.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　　園　久典

（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　　１５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　守口市大宮通一丁目１２番地１

建物の名称　　メロディーハイム守口８番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大宮通一丁目１２番１の３０４

建物の名称　　３０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　６０．８０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　守口市大宮通一丁目１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１６５０．６３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　賃借権

敷地権の割合　４５２６１５分の６３８０

共有者　　A　　持分２分の１
共有者　　B　　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	守口市大宮通１丁目３－５メロディーハイム守口８番館304号	
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	■下記のとおり 管理費　　7,660円 修繕積立金　　14,930円	令和８年３月６日現在 □滞納はない ■滞納がある H25年8月分～R8年3月分 計 2,159,910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　）	
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　）　■賃借権（符号１）	
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　平成　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

その他の事項

1　表札等の表示

(1)　マンション名「メロディーハイム守口８番館」の表示が存在する。

(2)　表札に表示はないが、郵便受けには所有者の姓（漢字）の表示がある。

2　敷地権の目的たる土地（符号１、以下「本件敷地」という）の現況について

(1)　本件敷地は、目的建物の所在する一棟の建物及びその附帯施設の敷地として使用されている。

(2)　本件敷地について、地積測量図等を参考に概観すると、その形状は概ね別紙建物図面のとおりであると思われる。

(3)　本件敷地は建築基準法上の道路と接面している。

3　目的建物の現況について

(1)　目的建物の形状は、概ね別紙間取略図のとおりである。

(2)　室内及びベランダに、家具・家電・生活用品等の動産類が残置されており、室内には堆積した埃、蜘蛛の巣が散見された。また郵便受けには郵便物が溜まっており、長期不在である様子が伺われた。

(3)　玄関付近の廊下の壁に陥没箇所があるほか、室内各所の壁・天井・床に破れ・剥がれ・汚れ等の汚損がみられた。

(4)　目的建物には、経年相応の劣化、損耗が認められた。

4　その他

敷地権の種類は賃借権である。賃借権等の概要は以下のとおり。

・受付年月日・受付番号：平成11年1月26日第1189号

・原因：平成11年1月26日設定

・目的：建物所有

・存続期間：平成11年1月26日から50年

・賃借権者：近藤産業株式会社

なお、当賃借権は区分所有建物の分譲に伴い、区分所有者全員の準共有となっている。また、区分所有者がその所有する専有部分とともに本賃借権の準共有持分を譲渡する際には「譲渡届出書兼承諾書」により賃貸人代表者より承諾を得なければならない。その際には、譲渡人は名義書換料を支払う必要がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■守口市固定資産税課職員	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で割ったものを含んでいるため、公簿面積と異なっています。
■管理会社	［提出文書（回答書）の要旨（令和8年3月6日時点）］ 1、管理費・修繕積立金の滞納額は、２枚目記載のとおりであり、そのほかに買受人に引き継がれるものとして、賃料計86,220円（月額9,580円、滞納期間：平成25年8月～令和8年3月分）、水道料計201,042円（滞納期間：平成25年8月～令和8年3月分）、遅延損害金計2,083,857円（滞納期間：平成25年8月～令和8年1月分）がある。 2、賃料は３年ごとに改定があります。 3、当マンションには賃貸駐車場が49台分ある（月額駐車料金13,000～19,000円）。 4、当マンションにおけるペット飼育及び民泊は、管理規約等により禁止されている。
■目的物件敷地所有者の代理人弁護士	目的物件所有者には賃料の滞納があります。
■管理人	目的建物は３～４年ほど空き家です。郵便物も満杯の状態が続いています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

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

（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
８年２月２７日 15:25-15:30	中之島図書館	物件確認
８年２月２７日	執行官室	照会文書交付（管理会社宛）
８年３月２日 9:35-9:40	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
８年３月２日 11:55-12:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
８年３月２日 13:40-14:30	守口市役所	道路および課税関係調査
８年３月３日	執行官室	ライフライン調査
８年３月４日 17:00-17:10	執務場所	管理会社担当者と電話・聴取
８年３月６日 16:55-17:00	執務場所	目的物件敷地所有者の代理人弁護士と電話・聴取
８年３月１０日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
８年３月１２日 9:50-10:25	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３月１２日
目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

（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：平成12年3月1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。
（大阪法務局守口出張所管轄）
令和8年3月2日　大阪法務局北大阪支局
登記官

（7枚目）

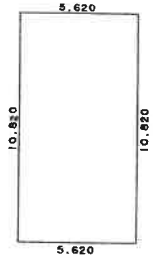
各階平面図

5160180

建物図面 H.12.3.1.

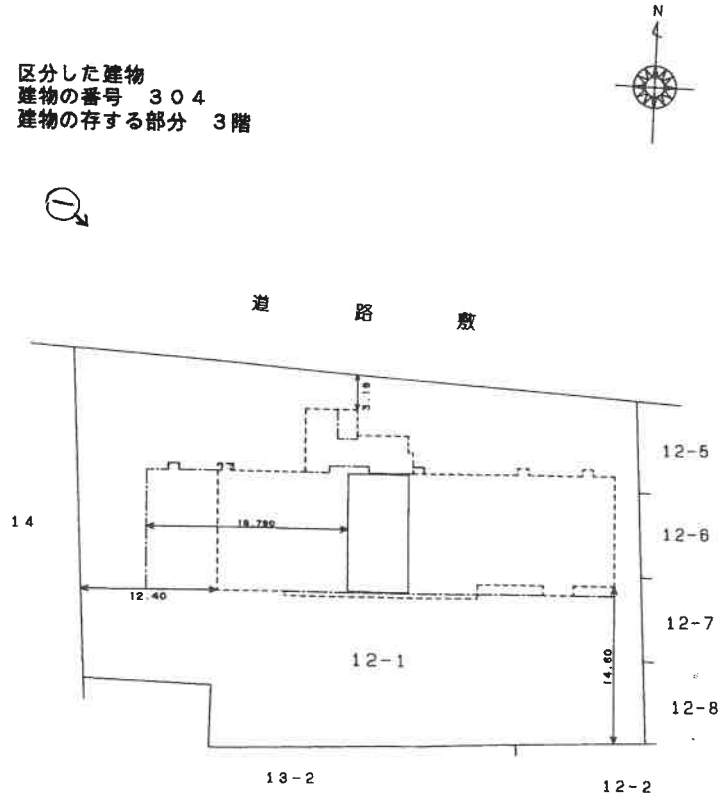
家屋番号	大宮通1丁目12番1の304
建物の所在	守口市大宮通１丁目１２番地１

区分した建物
建物の番号　３０４
建物の存する部分　３階



求積表

10.820 × 5.620 = 60.808400
60.808400
床面積 60.80 ㎡



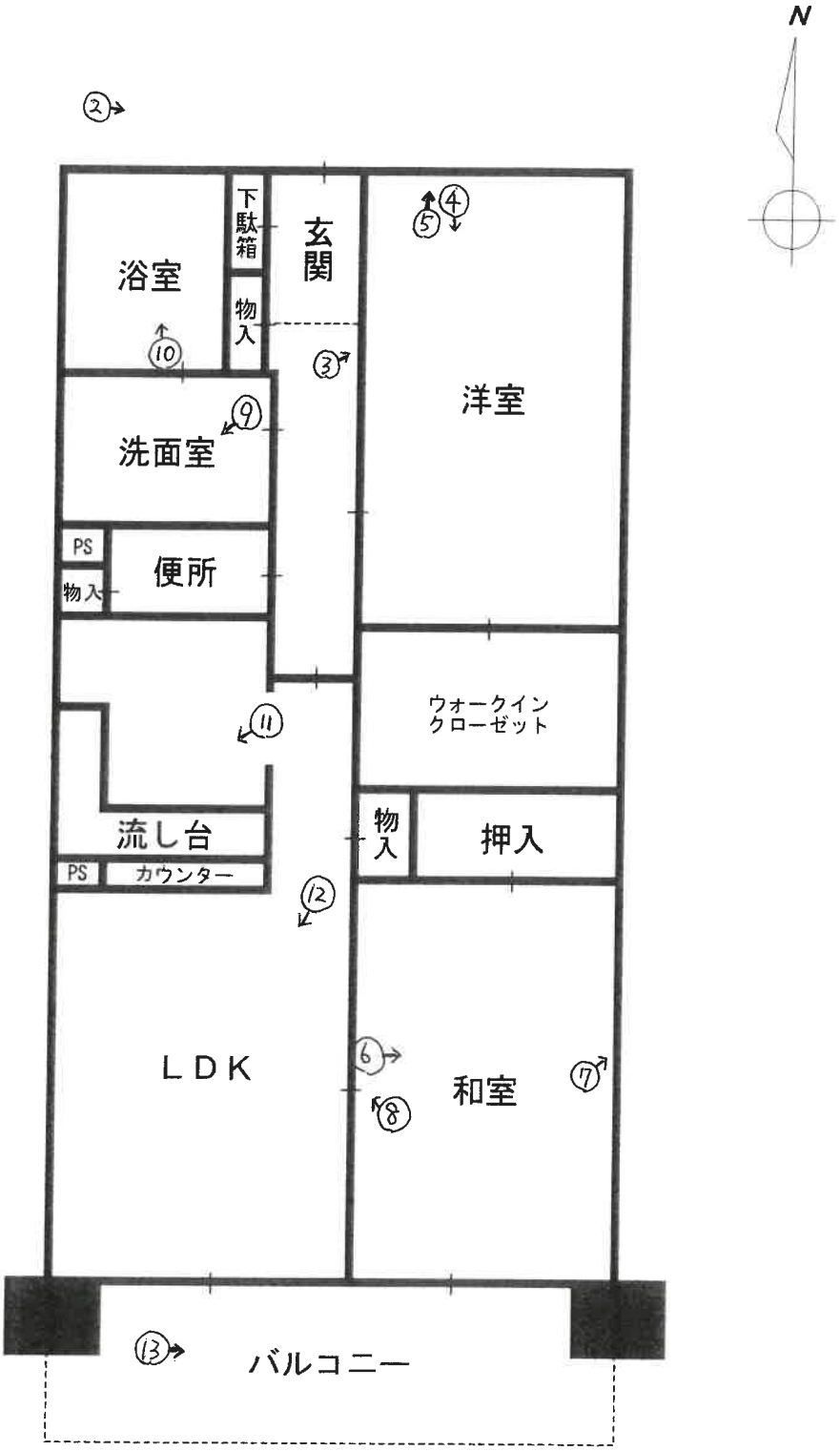
A4判に縮小

（←○写真撮影位置・方向）

作製者	土地家屋調査士	[redacted]	12年2月27日作製）	縮尺	1/250	申請人	近 代表者 [redacted]	縮尺	1/500

請求番号：6-3

間取略図



(←◯ 写真撮影位置・方向)

1 目的建物の所在するマンション



2



3 壁面の陥没



4



5 クロスの剥離



6



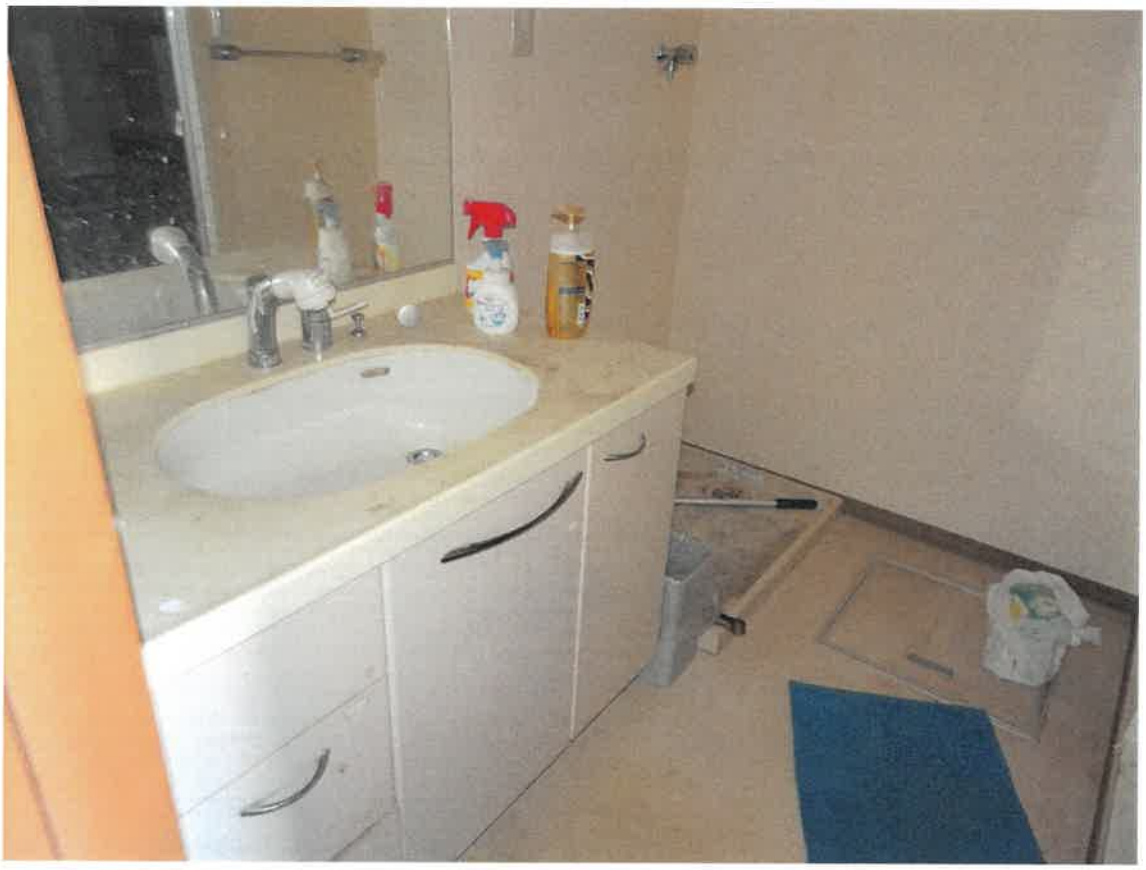
7 壁面の破れ、汚損



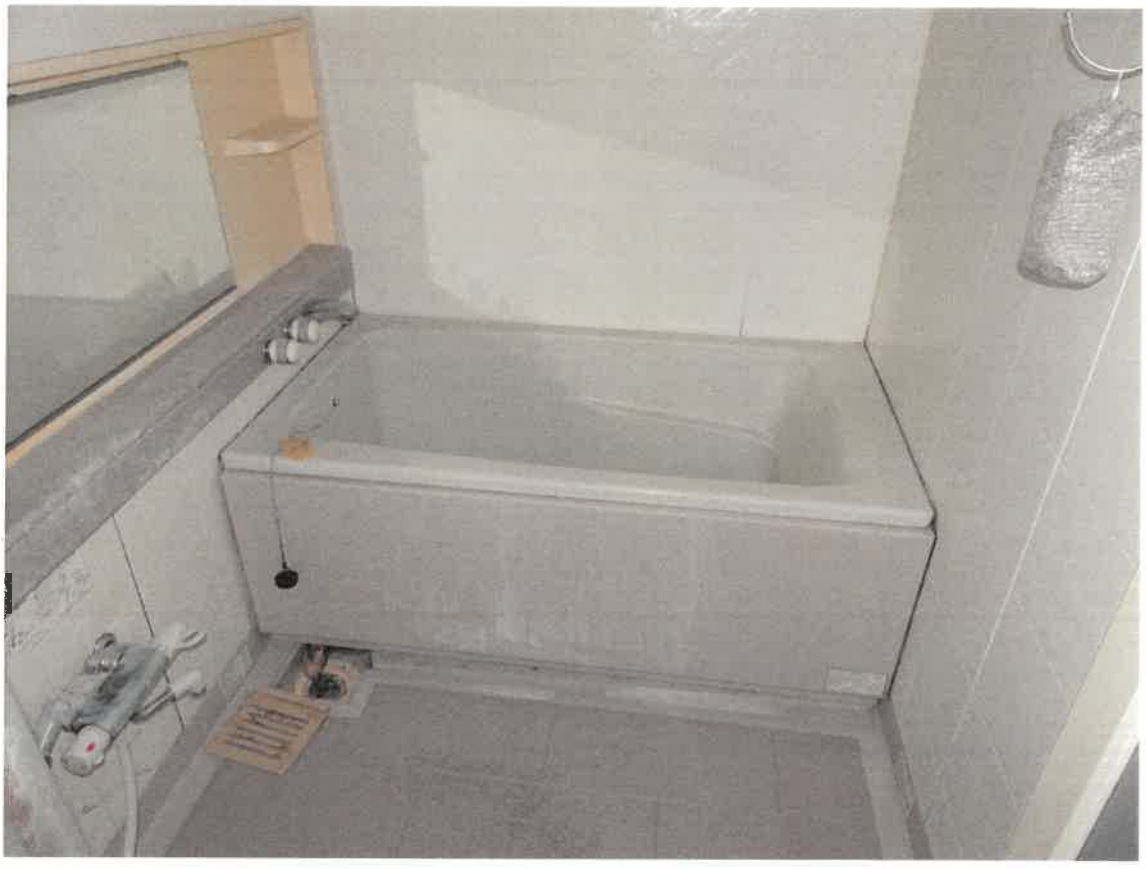
8 畳の損傷



9



10



11



12



13



令和8年　（ケ）　　第15号
令和8年3月12日　現地調査
令和8年4月8日　評　　価

大阪地方裁判所　第１４民事部　御中

評　　価　　書

（敷地権（賃借権）付マンション）

評価人　不動産鑑定士

谷　勝博

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 7,780,000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	①　現況と地積測量図（但し、敷地権の目的である土地は残地図面である。）、建物図面敷地図等との確認・照合の結果、敷地権の目的である土地の規模・形状等は概ね一致した。 ②　敷地権の種類は賃借権である。賃借権等の概要は以下のとおり。 原因：平成11年1月26日設定 目的：建物所有 存続期間：平成11年1月26日から50年 賃借権者：近藤産業株式会社 なお、当賃借権は区分所有建物の分譲に伴い、区分所有者全員の準共有となっている。 また、区分所有者がその所有する専有部分とともに本賃借権の準共有持分を譲渡する際には「譲渡届出書兼承諾書」により賃貸人代表者より承諾を得なければならない。その際には、譲渡人は名義書換料を支払う必要がある。 ③　課税床面積（69.59㎡）が登記床面積（60.80㎡）より大きいが、守口市役所聴聞によると、共用部分を各所有者の持分で按分した面積を加算しているとのことである。

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

位置・交通	京阪本線　西三荘駅　南西方　道路距離　約500m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	マンション・戸建住宅・店舗等が混在する地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持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）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	300%・200%　※下記特記事項参照
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域、西部都市機能誘導区域、守口都市核周辺誘導促進区域）　※下記特記事項参照
画地条件	規模	1,650.63㎡　…持分6,380/452,615
	形状	南西側一部が欠けた概長方形
	間口・奥行	間口約52.4m・奥行約35m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北側	幅員約16m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	マンションの敷地
	東側	マンション・戸建住宅
	西側	戸建住宅
	南側	戸建住宅
	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	敷地権の目的である土地の閉鎖登記簿によると、個人の所有者名、雑種地・田の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現マンション建築以前は駐車場・農地・未利用地等であったと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。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調査を要する。	
特記事項	北側道路より南へ25mの範囲は容積率300%、特別用途地区（中高層住居専用地区）、25m以南は容積率200%。 敷地権の種類は賃借権である。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	メロディーハイム守口8番館	
建物の用途	共同住宅　　（総戸数 66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12年2月27日新築 経過年数　　約26年 経済的残存耐用年数　　約19年	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕　　様	屋　根	外断熱アスファルト防水
	外　壁	吹付タイル、一部タイル貼
	その他	－
設　備　等	駐輪場・駐車場・バイク置場等	
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合：　有，　名称：メロディーハイム守口8番館管理組合 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	
特 記 事 項	修繕積立金：56,344,976円（令和8年2月28日現在） マンション管理会社回答書によると、2028年に修繕計画有りとのことである。 検査済証有 駐車場49台（月額13,000～19,000円/台、空き有り、令和8年3月6日現在）	

（２）　専有部分の概要

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造　1階建	
位　　置	3階　　（ 304号室 ） 開口部の方位：南向き 中間住戸	
床　面　積	60.80㎡　　（登記面積）	
間　取　り	２ＬＤＫ	
仕　　様	天　井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・カーペット・畳等
	内　壁	ビニールクロス貼等
	設　備	キッチン・洗面室・浴室等
	その他	―
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管理費	7,660 円(月額)
	修繕積立金	14,930 円(月額)
	滞　納　額	あり　（令和8年3月6日現在） 2,159,910 円　管理費834,940円（平成25年8月分～令和8年3月分）、修繕積立金1,324,970円（平成25年8月分～令和8年3月分）
	その他滞納額	賃料86,220円（月額9,580円、平成25年8月分～令和8年3月分）、水道料201,042円（平成25年8月分～令和8年3月分）、遅延損害金2,083,857円（平成25年8月分～令和8年1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 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて室内にはアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかった。詳細に関しては専門機関による調査を要する。 ③ 玄関付近の廊下壁に穴等の損傷が、また室内各所の壁・天井クロスや畳・フローリング等の床に擦れ、破れ、剥がれ等の損傷や汚れが見られた。その他、長期間不在であると思われ、室内全体に汚れが見られた。 ④ 室内及びベランダに家具・家電・生活用品等の動産類が残置されていた。	

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） エ(ア×イ×ウ)
360,000	60.80	0.32	7,004,000

イ　専有面積：登記面積による。

ウ　現価率

経過年数	約26年
経済的残存耐用年数	約19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。

現価率＝｛残価率5%＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数19年／（経過年数26年＋経済的残存耐用年数19年）｝×（１－0.3）

＝ 0.32

※観察減価は現況建物の状態等、補修・改装等の必要性等及び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	土地利用権等割合 カ	敷地権価格（円）（千円未満四捨五入）キ(ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
225,000	0.99	1,650.63	1.00	6,380／452,615	0.40	2,073,000

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

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
224,000円／㎡	× 104.6/100	× 100/104	× 100/100	＝ 225,000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（南）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.97	0.96	1.07	1.00	1.00

イ 個別格差：

接面	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	0.99	1.00	0.99

ウ 地積：登記数量による。

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。

カ 権利の態様は賃借権で、その割合を40%と査定した

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)
7,004,000	2,073,000	0.97	8,805,000

ウ 個別格差：

※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合（相乗積）
0.97	1.00	1.00	1.00	0.97

※1 階層	：	11階建の3階部分	0.97
※2 位置	：	中間住戸	1.00
※3 その他	：	南向き	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）
269,000	0.97	60.80	15,865,000

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	RC造
階	8F／14F	6F／11F
面　積	約63㎡	約70㎡
建築時期	平成16年2月	平成12年11月
取引時点	令和7年7月	令和7年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	412,000円／㎡	425,000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）
①	412,000	100／100	101／100	100／100	100／110	100／144	263,000
②	425,000	100／100	101／100	100／100	100／112	100／140	274,000

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／㎡）
	269,000

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（１３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，必ずしも想定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	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)
2,198 千円 (25.4%)	764 千円	8.0%	9,550 千円	478 千円	9,072 千円	0.71299	6,468 千円 (74.6%)	8,666 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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	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	92	92	92	92	92	92
	修繕費	179	179	179	179	179	179
	公租公課	95	95	95	95	95	95
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他（賃料）	115	115	115	115	115	115
	運営支出合計	490	490	490	490	490	490
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
	総費用合計	1,490	490	490	490	490	490
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		37%	37%	37%	37%	37%	37%
エ 有効純収益		-236	764	764	764	764	764
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		-221	667	624	583	545	

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	8,805,000	1.00	8,805,000
② 比 準 価 格	15,865,000	1.00	15,865,000
③ 収 益 価 格	――――――		8,666,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	14,439,000		

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
14,439,000	1.00	0.70	0.77	0	7,780,000

イ　市場性修正：本件では不要と判定した。

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)：本件の場合不要。

第６　参考価格資料

１ 地価調査　守口（府）-5

所　　在　：守口市西郷通1丁目47番26「西郷通1-19-10」

価　　格　：224,000円／㎡

位　　置　：京阪本線 守口市駅 南東方 約900m

価格時点　：令和7年7月1日

地　　積　：139㎡

供給処理施設　：水道，ガス，下水

接面街路　：南5.5m市道

用途指定等　：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）、準防火地域

地域の概要　：中規模一般住宅が多い区画の整然とした住宅地域

２ 固定資産税評価額　（令和7年度）

物件１　：　200,716,608円　（土地符号1：持分6380/452615）

：　5,559,367円　（建物：専有部分）

※但し、土地符号1は賃借権である。

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

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　守口市大宮通一丁目１２番地１

建物の名称　　メロディーハイム守口８番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大宮通一丁目１２番１の３０４

建物の名称　　３０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　６０．８０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　守口市大宮通一丁目１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１６５０．６３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

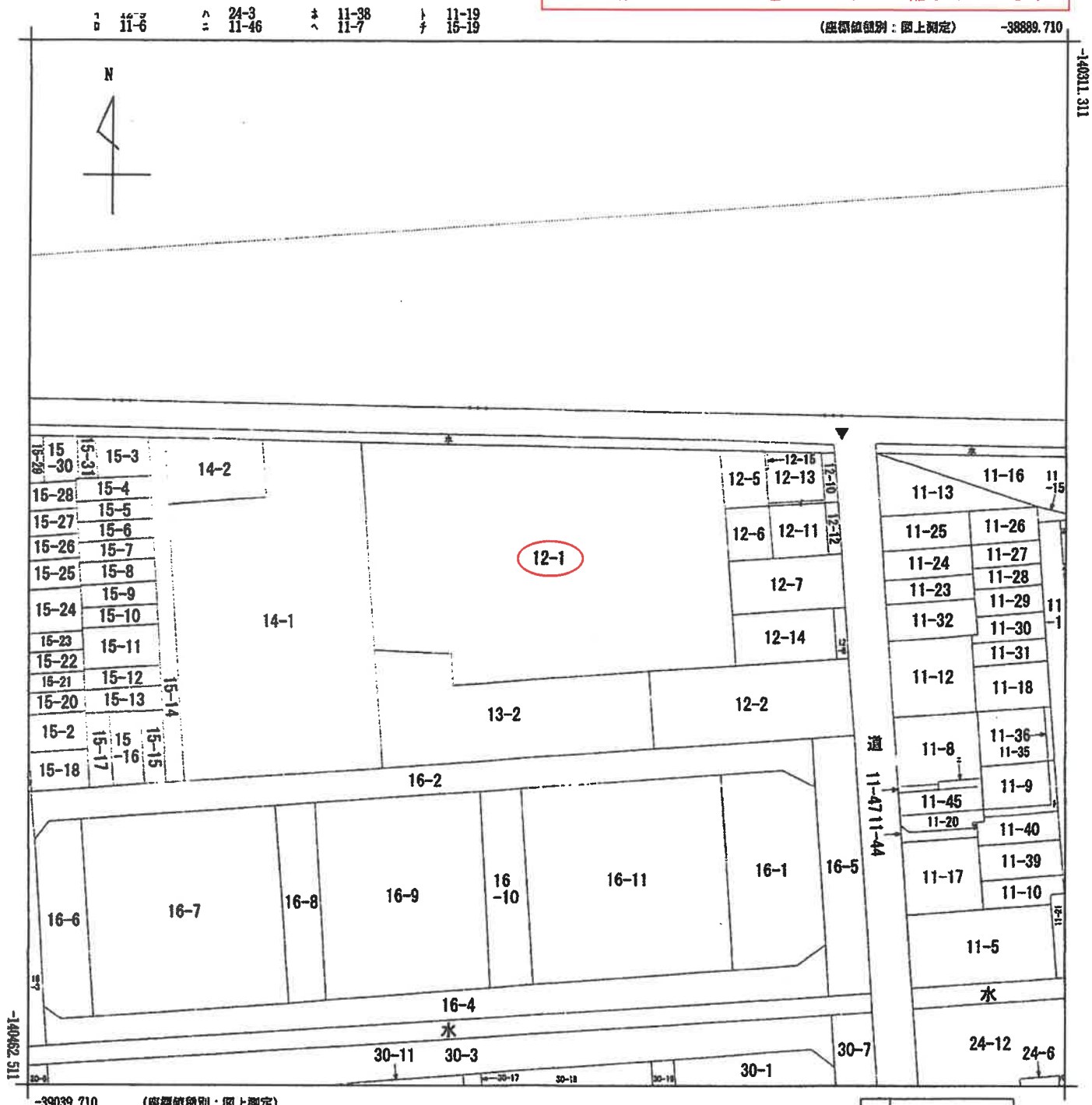
敷地権の種類　賃借権

敷地権の割合　４５２６１５分の６３８０

共有者　　Ａ　　持分２分の１
共有者　　Ｂ　　持分２分の１


位　置　図
最寄駅
対象不動産
地価調査基準地
守口（府）－5
守口市
暁町
神木町
松月町
ニック工場
門真
小路町
元町
西三荘駅
本町
栄町
文化センター
体育館
大枝東町
西郷通（一）
大宮通（一）
東光町（二）
東光町（三）
西郷通（二）
大宮通（二）
寺方元町（一）
菊水通
東郷通
地理院地図
100 m

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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	
	大宮通１丁目

請求部分	所在	守口市大宮通一丁目			地番	12番1			
出力縮尺	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。

（大阪法務局守口出張所管轄）

令和7年12月22日

福岡法務局

地図整理番号：M80557　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成8年8月19日

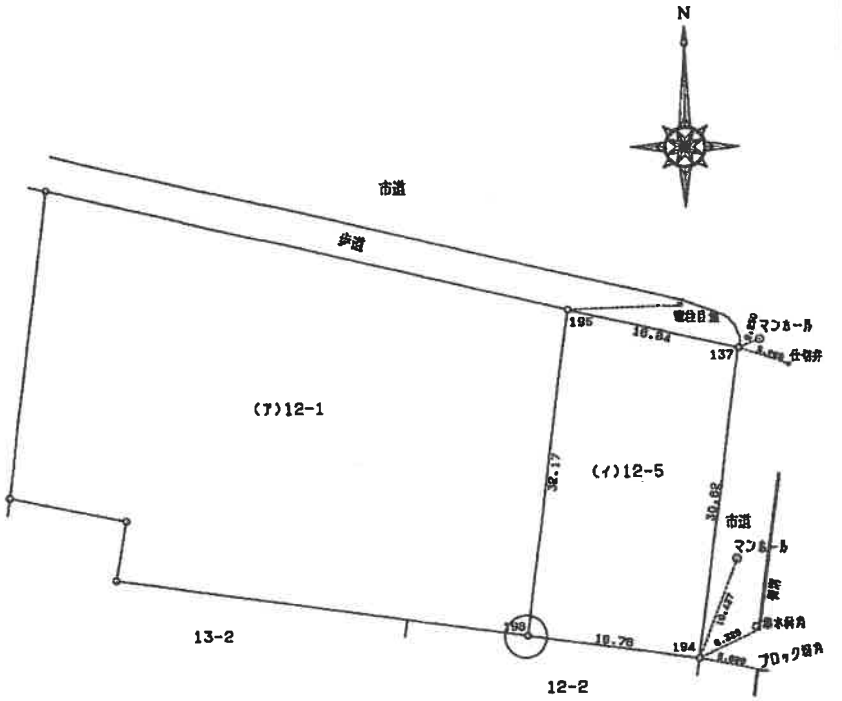
前12-1　後12-1-12-5　現12-1-12-5

地積測量図

2160047

地番	12-1.12-5
土地の所在	守口市大宮通1丁目

8.8.19



拡大図 S=1:100



座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
(イ)12-5	137	( )	99.331	99.270		
	195	(金属標)	103.243	82.884	16.84	137- 195
	196	(金属標)	71.365	78.551	32.17	195- 196
	194	(金属標)	68.984	95.146	16.76	196- 194
	137	(コンクリート杭)	99.331	99.270	30.62	194- 137
		倍面積	1052.731313			
		面積	526.3656565 ㎡	地積		526.36 ㎡
		坪数	159.2256			
(ア)12-1		公簿	2177.0000000 ㎡			
		総計	528.3656565 ㎡			
		残地	1650.6343435 ㎡			1650.63 ㎡
		坪数	499.3168			

＊使用機種名　JEC GEO STATION システム
＊公　　式　A=1/2Σ (X2-X1) (Y1+Y2)

作製者	(平成 8 年 8 月 17 日作製)	申請人	縮尺 1/500

(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。
（大阪法務局守口出張所管轄）
令和7年12月22日　福岡法務局　登記官

地図整理番号：M80558

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成12年3月1日

各階平面図

[redacted]

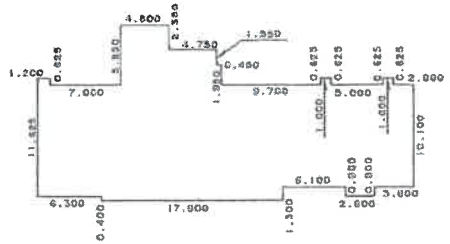
5160162

家屋番号	
建物の所在	守口市大宮通１丁目１２番地１

建物図面 1/3

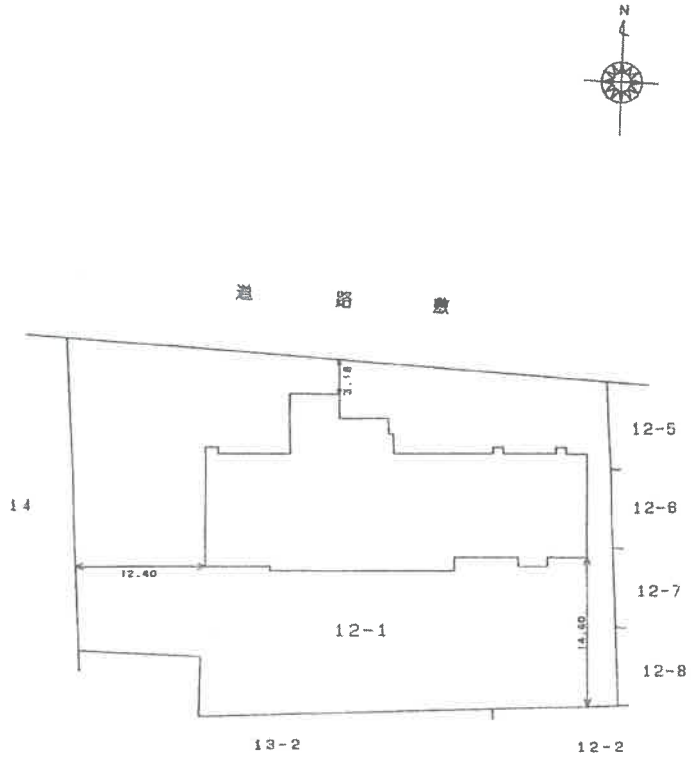
H.12.3.1.

1　階



求積表

0.625	X 1.200	=	0.750000
2.350	X 4.800	=	11.280000
1.550	X 9.550	=	14.802500
1.950	X 10.000	=	19.500000
0.625	X 1.000	=	0.625000
0.625	X 1.000	=	0.625000
10.100	X 36.900	=	372.690000
0.900	X 2.800	=	2.520000
0.900	X 24.200	=	21.780000
0.400	X 17.900	=	7.160000
合　計			451.732500
床面積			451.73 ㎡



12-1-101
〜
12-1-105
12-1-201
〜
12-1-207
12-1-301
〜
12-1-307
12-1-401
〜
12-1-407
12-1-501
〜
12-1-507
12-1-601
〜
12-1-607
12-1-701
〜
12-1-707
12-1-801
〜
12-1-807
12-1-901
〜
12-1-905
12-1-1001
〜
12-1-1005
12-1-1101
〜
12-1-1105

作製者	[redacted]	(平成 12 年 2 月 27 日作製)	縮尺	1/500
申請人	[redacted]		縮尺	1/500

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。
（大阪法務局守口出張所管轄）
令和7年12月22日　福岡法務局
登記官　[redacted]

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地図整理番号：M80559　(1/4)

登記年月日：平成12年3月1日

各階平面図

[redacted]

5160180

家屋番号	大宮通1丁目 12番1の304
建物の所在	守口市大宮通１丁目１２番地１

建物図面 H.12.3.1.

区分した建物
建物の番号　３０４
建物の存する部分　３階

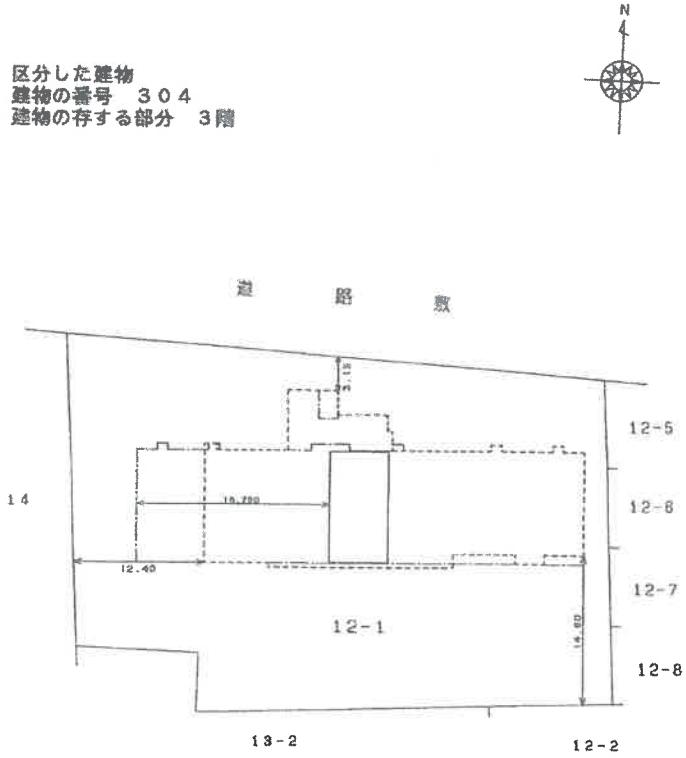


求積表

10.820 × 5.620 = 60.808400

60.808400

床面積　60.80 ㎡



作製者	[redacted]	(平成 12 年 2 月 27 日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]		縮尺	1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

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。
（大阪法務局守口出張所管轄）
令和7年12月22日　福岡法務局
登記官
[redacted]

地図整理番号：M80559　(2/4)

登記年月日：平成12年3月1日

5160163

各階平面図

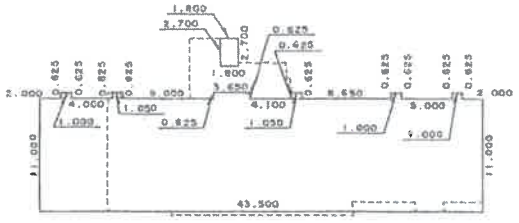
[redacted]

家屋番号	
建物の所在	守口市大宮通１丁目１２番地１

建物図面 2/3

H.12.3.1.

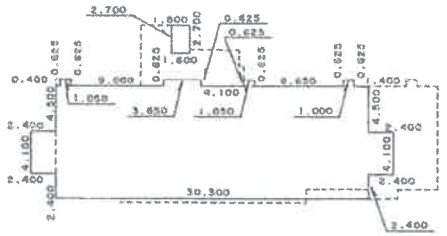
２階～８階
（各階同型）



求積表

0.625	X	1.000	=	0.625000
0.625	X	1.050	=	0.656250
0.625	X	3.650	=	2.281250
0.625	X	1.050	=	0.656250
0.625	X	1.000	=	0.625000
0.625	X	1.000	=	0.625000
11.000	X	43.500	=	478.500000
2.700	X	1.800	=	4.860000
合計				488.828750
床面積				488.82 ㎡

９階～１０階
（各階同型）



求積表

0.625	X	1.050	=	0.656250
0.625	X	3.650	=	2.281250
0.625	X	1.050	=	0.656250
0.625	X	1.000	=	0.625000
4.500	X	30.300	=	136.350000
4.100	X	35.100	=	143.910000
2.400	X	30.300	=	72.720000
2.700	X	1.800	=	4.860000
合計				362.058750
床面積				362.05 ㎡

作製者	[redacted]	（平成 12 年 2 月 27 日作製）	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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。
（大阪法務局守口出張所管轄）
令和７年12月22日　福岡法務局
登記官

[redacted]

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成12年3月1日

各階平面図

[redacted]

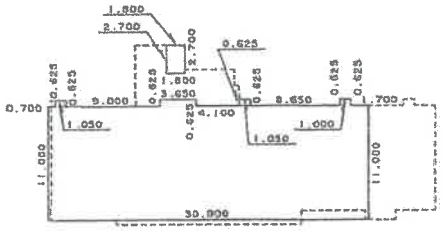
_5160164

家屋番号	
建物の所在	守口市大宮通１丁目１２番地１

建物図面 3/3

H.12.3.1.

１１　階



求積表

0.625	X	1.050	=	0.656250
0.625	X	3.650	=	2.281250
0.625	X	1.050	=	0.656250
0.625	X	1.000	=	0.625000
11.000	X	30.900	=	339.900000
2.700	X	1.800	=	4.860000
合　計				348.978750
床面積				348.97 ㎡

作製者	[redacted]	(平成 12 年 2 月 27 日作製)	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	縮尺	1/

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。
（大阪法務局守口出張所管轄）
令和７年12月22日　福岡法務局

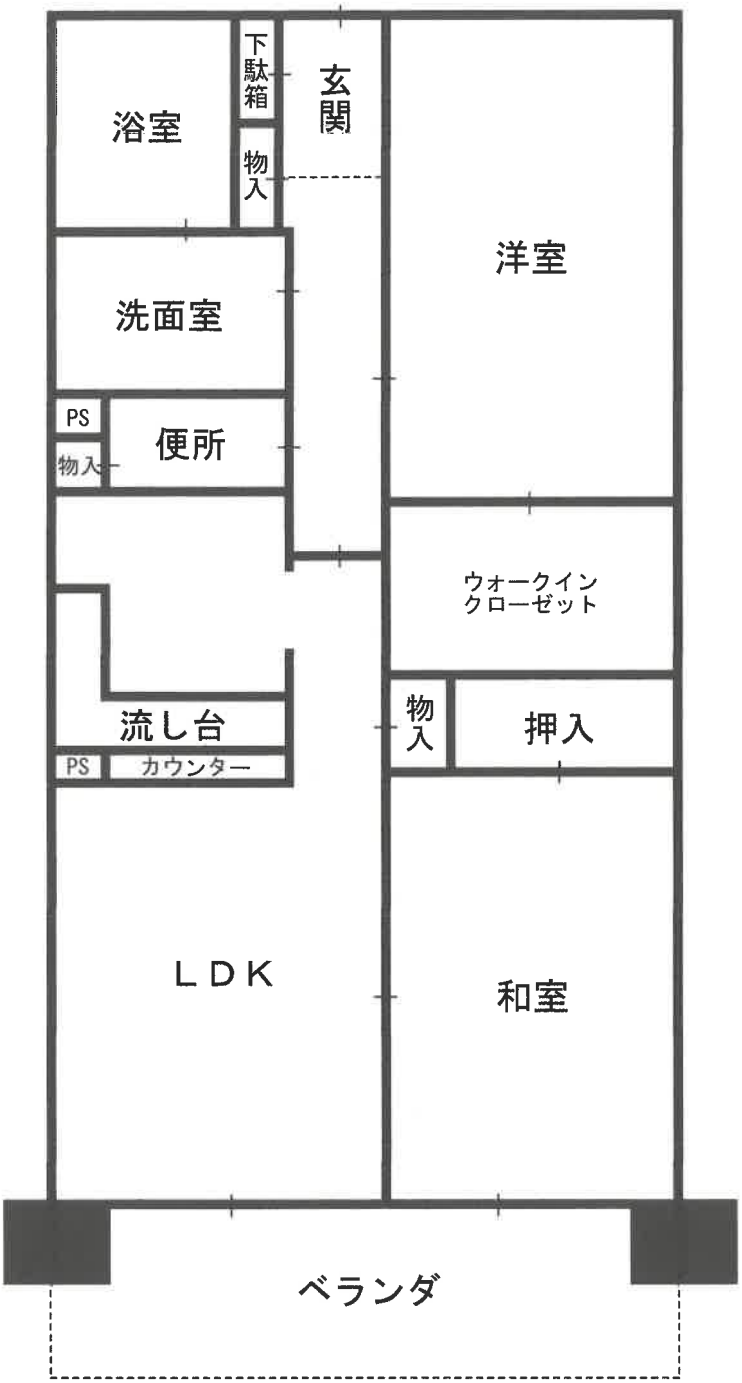
登記官

[redacted]

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地図整理番号：M80559　(4/4)

間取略図


N
浴室
下駄箱
玄関
物入
洋室
洗面室
PS
便所
物入
ウォークイン
クローゼット
流し台
PS
カウンター
物入
押入
ＬＤＫ
和室
ベランダ