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　　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）。**

※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　　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　　２４６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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,460,000 11,568,000		2,892,000	77,390	19,034
備考					

令和　８年（ケ）第　　２４６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東住吉区中野一丁目１２番地１

建物の名称　　コスモ東住吉中野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中野一丁目１２番１の１０１

建物の名称　　１０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６３．７９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　大阪市東住吉区中野一丁目１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８０１．９４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　１５００９３分の６６２３

令和　8年（ケ）第　　246号

物　件　明　細　書

令和　8年10月22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】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　A
期　限　　令和9年3月22日
賃　料　　8万5000円
敷　金　　なし
保証金　　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。

令和　８年（ケ）第　　２４６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東住吉区中野一丁目１２番地１

建物の名称　　コスモ東住吉中野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中野一丁目１２番１の１０１

建物の名称　　１０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６３．７９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　大阪市東住吉区中野一丁目１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８０１．９４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　１５００９３分の６６２３

令和８年(ケ)第２４６号
令和８年７月３０日受理
令和　　年　8.9.10　日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　村　山　誠　治

（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　　２４６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東住吉区中野一丁目１２番地１

建物の名称　　コスモ東住吉中野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中野一丁目１２番１の１０１

建物の名称　　１０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６３．７９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　大阪市東住吉区中野一丁目１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８０１．９４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　１５００９３分の６６２３

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市東住吉区中野１丁目１２番２号　コスモ東住吉中野１０１
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　１６，８９０円 修繕積立金　１３，８４０円 専用庭使用料　７９５円 自治会費　２００円 令和８年８月１２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	大和ライフネクスト株式会社
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

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　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■A（占有者）の陳述／■Aの提示文書（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		平成２１年３月２３日
最初の契約等	契約日	平成２１年３月２３日
	期間	平成２１年３月２３日から平成２３年３月２２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
現在の契約等	期間	令和７年３月２３日から令和９年３月２２日からまで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金８５，０００円（毎月末日限り　翌月分支払） □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		「その他の事項」のとおり

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

その他の事項

1　表札等の表示

表札　　なし

集合郵便受け　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、目的建物の存在するコスモ東住吉中野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。同土地北東部分に電柱が設置されている。

(2)　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)　法務局に敷地権の目的たる土地の地積測量図が備え置かれてない。

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、洗面室の壁及び天井クロスにカビの発生、廊下のガラス戸に損傷があるほか、経年相応の状態である。

(3)　目的建物内には衣類や寝具等の動産が存置されている。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
A	目的建物は、私が賃借し、家族とともに住居として使用しています。
B （所有者親族）	私は所有者の親族です。 目的建物の賃貸については不動産屋に任せていたが、不動産屋が既に廃業しており、賃貸借契約書も目的建物の鍵も所有者の手元にありません。 賃借人であるAから所有者へ、賃料と共益費の併せて毎月85,000円が振り込まれています。

（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
令和8年8月4日	執行官室	ライフライン調査
令和8年8月4日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和8年8月4日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和8年8月4日 16:50 － 16:55	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年8月5日 11:15 － 11:20	大阪市役所	道路調査
令和8年8月5日 13:35 － 13:40	あべの市税事務所	課税調査
令和8年8月5日 14:40 － 14:50	物件所在地	物件及び占有確認、Ａと面談
令和8年8月26日 9:30 － 9:40	執行官室	Ｂと電話

（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　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、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

（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
令和8年8月26日 14:45 － 15:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測、写真撮影、Ａと面談

（特記事項）

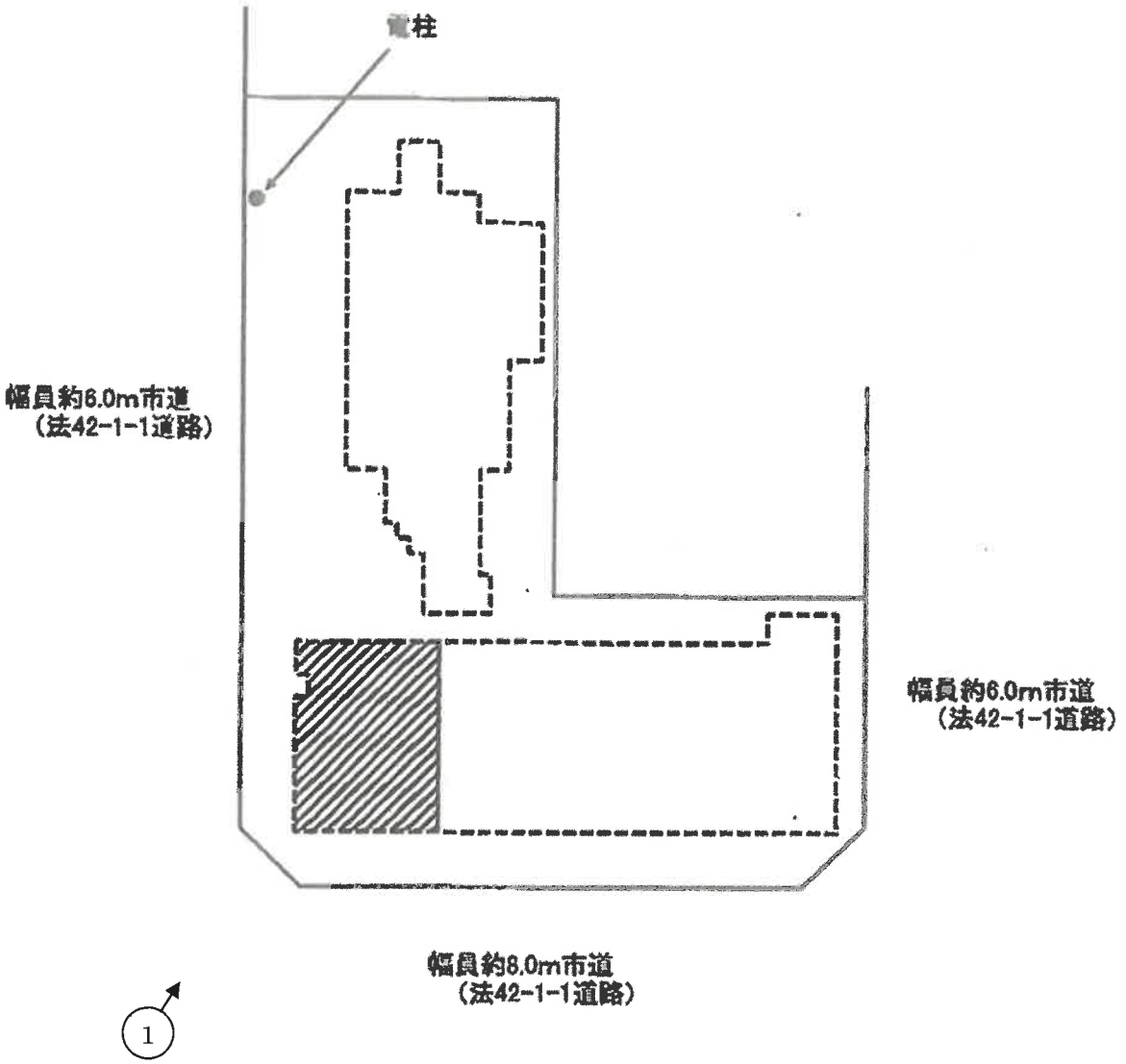
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、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



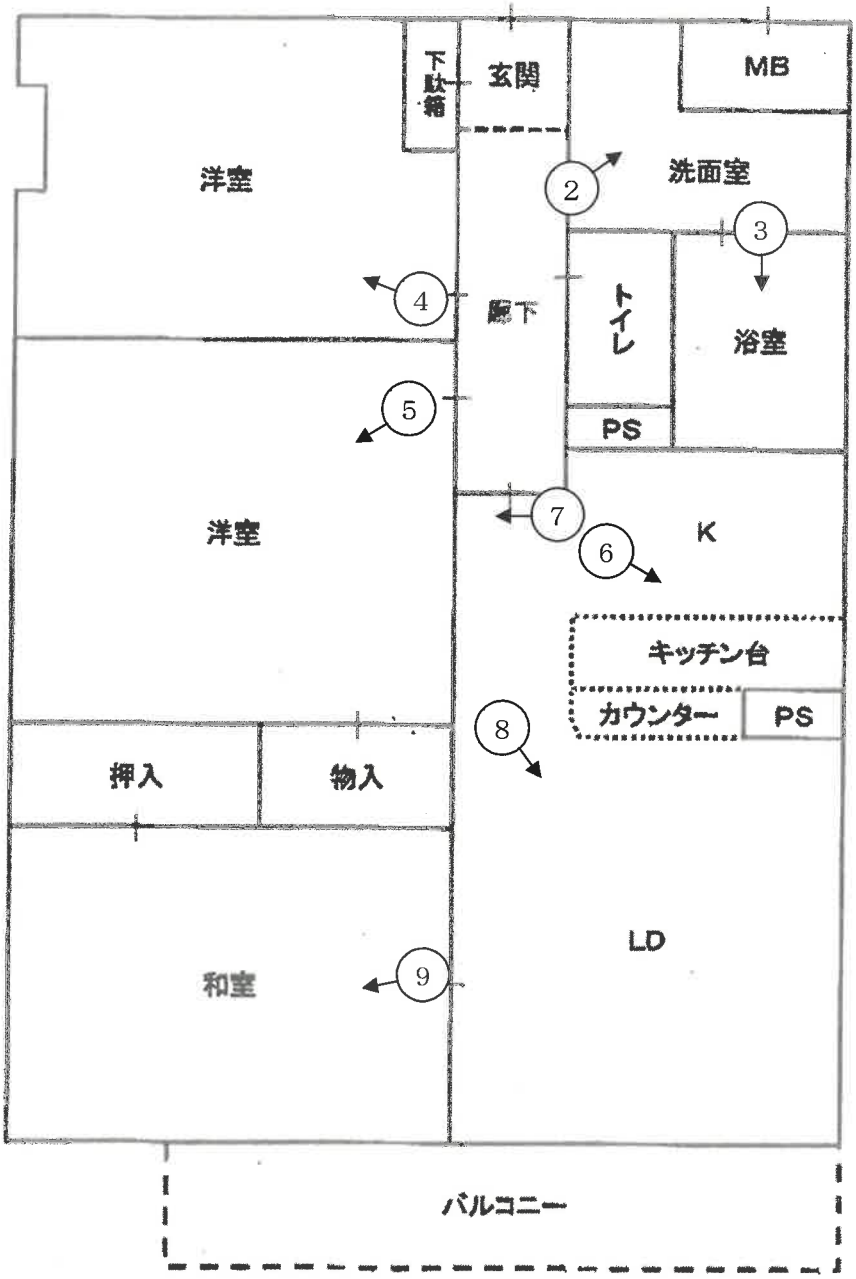
目的専有部分：家屋番号 中野一丁目12番1の101、建物の名称 101

一棟の建物（1階部分）

令和8年（ケ）第246号

（◀◯ 写真撮影場所・方向）

間取略図



令和8年（ケ）246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
	9

令和8年　（ケ）　第246号
令和8年8月26日　現地調査
令和8年9月2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

藤原　学

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 14,460,000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	下記「特記事項」参照。

番号	特　記　事　項
1	1　目的建物について，管轄法務局備付けの建物図面等を基に現地概測したところ，現況と登記記載床面積は概ね一致した。 2　目的建物の課税床面積（73.98㎡）は登記記載床面積（63.79㎡）より大きいが，大阪市税事務所への聴取及び確認によると，共用部分を各専有部分の持分割合により按分して加算しているとのことである。 3　目的土地（敷地権の目的である土地）について，管轄法務局に地積測量図の備付けはないが，換地確定図，建築計画概要書及び建物図面を基に現地を概測したところ，現況と登記記載地積は概ね一致した。 4　目的土地は，5階建共同住宅の敷地として利用されている。

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	大阪メトロ谷町線　駒川中野駅　北東方　道路距離　約480m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅のほか共同住宅も混在する住宅地域。今後も現状の環境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	第一種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	801.94㎡　（登記面積）
	形状	不整形
	間口・奥行	西側間口約24.0m・奥行約39.3m （※）南側間口約11.7m，北側間口約36.4m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	西側	幅員約8.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	南側	幅員約6.0m舗装市道（同法第42条1項1号道路）
	北側	幅員約6.0m舗装市道（同法第42条1項1号道路）
	接道状況	三方路，概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	5階建共同住宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	道路
	南側	一般住宅，駐車場及び道路
	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	目的土地の全部事項証明書（現在）からは，昭和53年7月に土地区画整理法の換地処分他の換地がなされており，宅地・雑種地・田の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和46年頃～）によると，目的土地には田としての利用が見受けられ，そして白地，その後平成1年頃に目的建物の所在する一棟の建物が建築され現在に至る。いま現在，目的物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また，目的土地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。なお，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	目的土地の北東部分には，電柱が1本設置されている。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	コスモ東住吉中野	
建物の用途	共同住宅 総戸数24戸（居宅24室）	
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1年3月31日新築 経過年数　約37年 経済的残存耐用年数　約13年	
構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕　様	屋　根	不詳
	外　壁	吹付タイル等
	その他	―
設　備　等	エレベータ，バルコニー，駐車場5台分（賃貸 月額17,000～20,000円；令和8年8月12日現在空きなし）等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合：コスモ東住吉中野管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：大和ライフネクスト株式会社 管理形態：管理人巡回	
管理の状況	普通	
特記事項	ア　修繕積立金（令和8年6月30日現在） 15,016,293円 イ　建築確認（履歴あり）・検査済証（履歴あり） ウ　令和8年8月12日付管理会社回答書によると，令和11年6月から外壁及び共用部内装等の修繕計画が予定されているとのことである。 エ　管理規約等により，ペット飼育及び民泊はともに禁止されている。 オ　目的建物の建築時期・構造・用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の有無等詳細については専門調査機関による分析調査を要す。	

（2）　専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造1階建	
位　　置	1階　　（101号室） 開口部の方位：西・北向き（角住戸）	
床 面 積	63.79㎡　　（登記面積）	
間 取 り	３ＬＤＫ（洋室2室 和室1室）	
仕　　様	天　　井	ビニールクロス等
	床	フローリング，畳等
	内　　壁	ビニールクロス等
	設　　備	キッチン台，トイレ，浴室等
	そ の 他	－
保守管理の状態	普通。洗面室の壁及び天井クロスにカビ，廊下のガラス戸に損傷が見受けられるほかは，全体的に概ね経年相当の劣化，損耗が認められる。	
管理費等	管　理　費	16,890 円(月額)
	修繕積立金	13,840 円(月額)
	専用庭使用料	795 円(月額)
	自治会費	200 円(月額)
	滞　納　額	なし（令和8年8月12日現在）
専有部分の利用状況等	占有については「現況調査報告書記載」のとおり。	
特記事項	設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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） エ(ア×イ×ウ)
350,000	63.79	0.24	5,358,000

イ　専有面積：登記面積による。

ウ　現価率

経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約13年
観察減価	20%
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13年／（経過年数37年＋経済的残存耐用年数13年）｝×（１－0.2）

≒ 0.24

※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

目的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）
263,000	1.02	801.94	0.85	6,623 150,093	8,069,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 東住吉(府)-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
258,000円／㎡	× 106.2/100	× 100/104	× 100/100	≒ 263,000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）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04
方位＋4				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.95	1.00	1.05	1.00	1.00
幅員△5				

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05	1.00	0.97	1.00	1.02
三方路＋5		不整形△3		

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

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）
5,358,000	8,069,000	1.01	13,561,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
0.98	1.03	1.00	1.00	1.01
1階/5階建	西・北向き角住戸			

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）
326,000	1.01	63.79	21,003,000

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	大阪市東住吉区中野4丁目	大阪市東住吉区中野2丁目
構　造	RC造	RC造
階	2F/9F	7F/8F
面　積	約57㎡	約75㎡
建築時期	昭和61年2月	平成18年11月
取引時点	令和6年4月	令和6年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	331,000円／㎡	400,000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）
A	331,000	100／100	100／100	100／99	100／105	100／101	315,000
B	400,000	100／100	100／100	100／104	100／106	100／108	336,000

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／㎡） 326,000

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

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので，現行の賃貸条件を所与として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	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 5.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
2,121 千円 (25.9%)	490 千円	6.0%	8,167 千円	408 千円	7,759 千円	0.78353	6,079 千円 (74.1%)	8,200 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。

オ　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	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
	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	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
	空室損失	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	969	969	969	969	969	969
イ 支出	維持管理費	203	203	203	203	203	203
	修繕費	166	166	166	166	166	166
	公租公課	96	96	96	96	96	96
	損害保険料	14	14	14	14	14	14
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	479	479	479	479	479	479
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	479	479	479	479	479	479
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		47%	47%	47%	47%	47%	47%
エ 有効純収益		490	490	490	490	490	490
オ 複利現価率 （割引率5.0%）		0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価		467	444	423	403	384	

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	13,561,000	0.95	12,883,000
② 比 準 価 格	21,003,000	0.95	19,953,000
③ 収 益 価 格	――――――		8,200,000
④ 調整後の価格	18,071,000		

イ　占有減価：

本件の場合，最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため，当該権利に基づく占有減価修正率を0.95と判定した。

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
18,071,000	1.00	0.80	1.00	0	14,460,000

イ　市場性修正：本件の場合は不要。

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：　５ページ記載のとおり，本物件においては管理費等の滞納はなく，特に控除減価すべきものはない。

オ　その他の控除減価(敷金等)：本件の場合は不要。

第６　参考価格資料

１　地価調査　東住吉(府)-2

所　　在	：	大阪市東住吉区針中野2丁目73番7「針中野2-10-10」
価　　格	：	258,000円／㎡
位　　置	：	大阪メトロ谷町線 駒川中野駅 南東方 450m
価格時点	：	令和7年7月1日
地　　積	：	114㎡
供給処理施設	：	ガス・水道・下水
接面街路	：	南 4.0m 市道，中間画地
用途指定等	：	市街化区域・第二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	：	中小規模一般住宅のほか共同住宅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	：	111,075,000円（土地符号1：うち持分6,623/150,093）
	：	4,711,000円（建物：専有部分）

第７　附属資料

１　位置図

２　公図写

３　建物図面写

４　土地建物位置関係図

５　間取略図

以　上

令和　8年（ケ）第　　２４６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市東住吉区中野一丁目１２番地１

建物の名称　　コスモ東住吉中野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中野一丁目１２番１の１０１

建物の名称　　１０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６３．７９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　大阪市東住吉区中野一丁目１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８０１．９４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　１５００９３分の６６２３



地理院地図

公 図 写



（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：中野1丁目

請求部分	所在	大阪市東住吉区中野一丁目			地番	12番1			
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	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。

（大阪法務局天王寺出張所管轄）

令和8年6月2日

大阪法務局北出張所

請求番号：34-1　　登記官 [redacted]

（1/1）

A3サイズをA4サイズに縮小

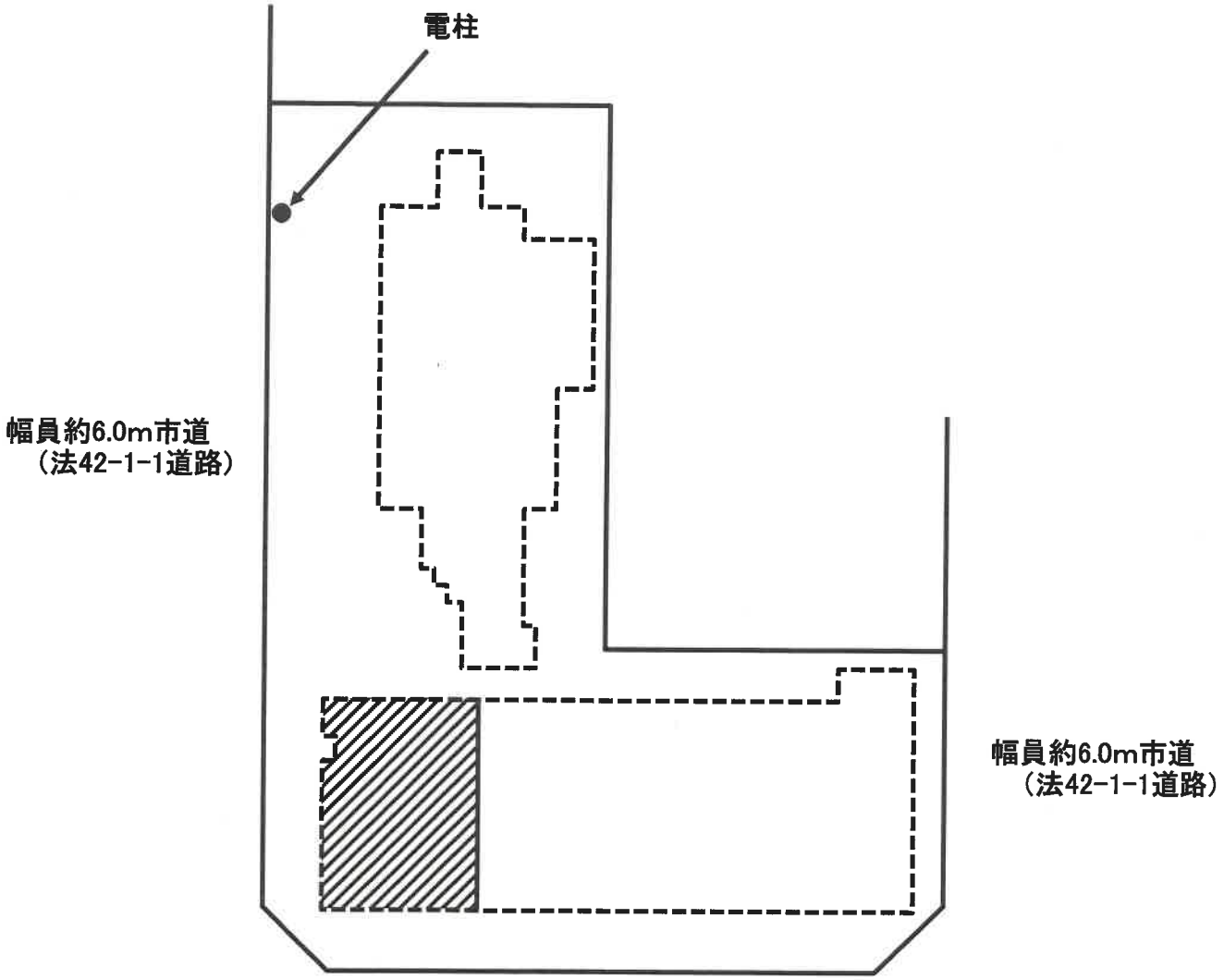
建物図面写

A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面写

A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

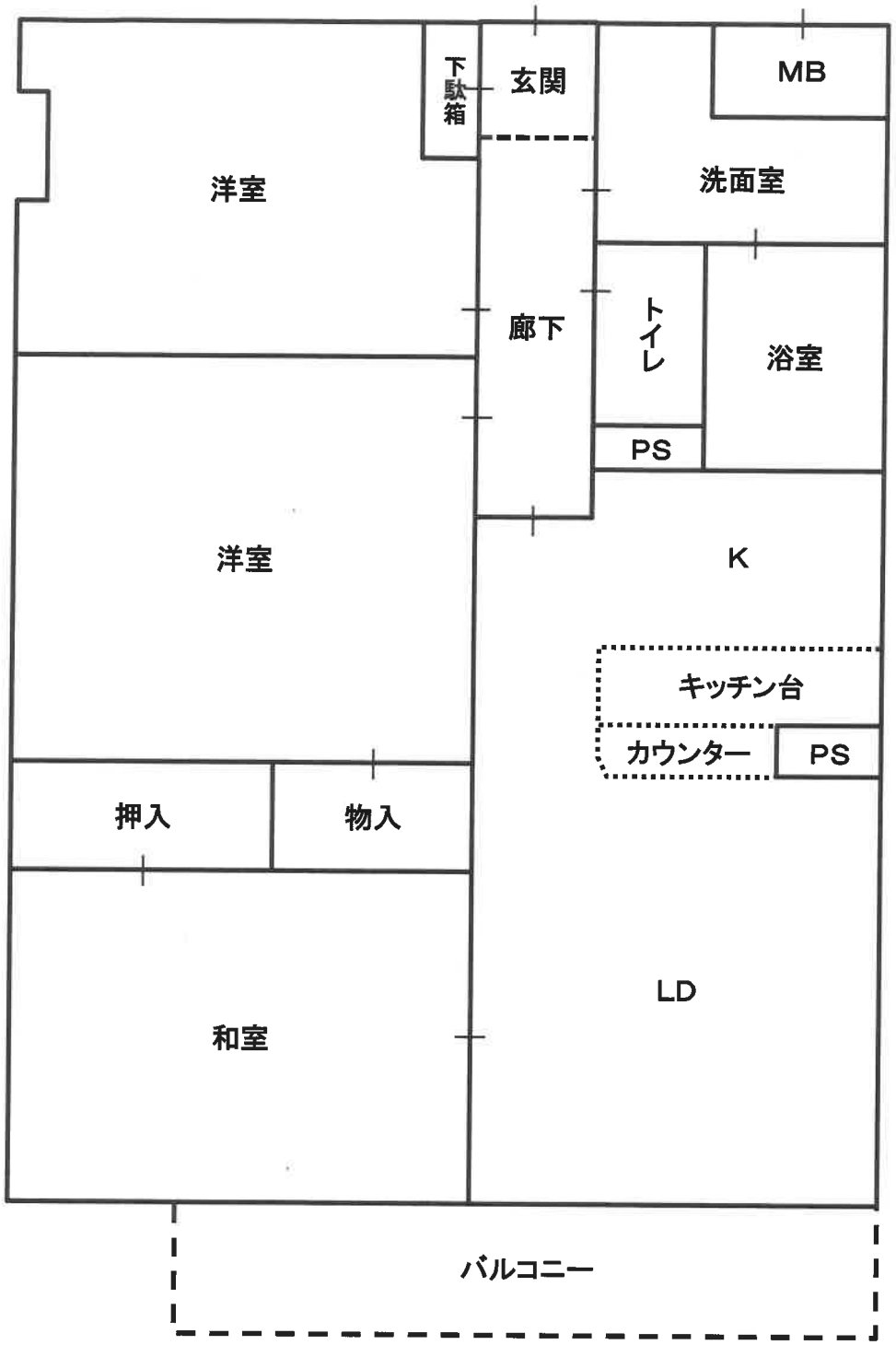


目的専有部分：家屋番号 中野一丁目12番1の101、建物の名称 101

一棟の建物（1階部分）

令和8年（ケ）第246号

間 取 略 図



令和8年（ケ）246号