

## 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。

※該当する口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	<input type="checkbox"/> 平成 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。	
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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。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含みます。)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月以下の懲役又は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)。

※該当する口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	<input type="checkbox"/> 平成 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。	
<input type="checkbox"/> 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

- 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含みます。)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月以下の懲役又は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)  
※該当する口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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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。記載の不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の名前、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 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 慎太郎

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 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13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 6年 5月24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 6年 4月11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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区北島二丁目34番地197  
建物の名称 イニシアブラン住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北島二丁目34番197の705  
建物の名称 705  
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 67.72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 大阪市住之江区北島二丁目34番197  
地 目 宅地  
地 積 5734.67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 1170000分の7040



## 物件明細書

令和 6年 2月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田 慎太郎

---

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

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 大阪市住之江区北島二丁目34番地197

建物の名称 イニシアブラン住之江公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北島二丁目34番197の705

建物の名称 705

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 67.72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 大阪市住之江区北島二丁目34番197

地 目 宅地

地 積 5734.67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 1170000分の7040



令和 5年(ケ)第480号  
令和 5年12月28日受理  
令和 年 月 日提出  
6.2.14

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 大阪市住之江区北島二丁目34番地197

建物の名称 イニシアブラン住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北島二丁目34番197の705

建物の名称 705

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 67.72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 大阪市住之江区北島二丁目34番197

地 目 宅地

地 積 5734.67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 1170000分の7040





不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市住之江区北島二丁目4番4号 イニシアブラン住之江公園705号室	
建物	物件1	
種類、構造および床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 月額 6,690円 修繕積立金 月額 7,040円	令和6年1月15日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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) 表札表示           なし
  - (2) 郵便受け表示       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（符号1）は、目的建物の所在するマンション「イニシアプラン住之江公園」の敷地となっている。
  - (2) 敷地権の目的たる土地（符号1）の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 3 目的建物の現況について
  - (1) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
  - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
  - (3) 建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されていた。
  - (4) オール電化である。
  - (5) 経年相当の劣化および損耗が認められた。

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
■マンション管理会社	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。
■市税事務所担当者	1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。 2 課税証明書の構造欄に「外2棟」とあるのは、集塵庫および電気室になります。
■所有者の母	1 目的建物は、所有者が暮らしています。 2 特に不具合はないと聞いています。
	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)

## 執行官の意見

### 目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居として使用・占有しているものと認めた。

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

(5枚目)

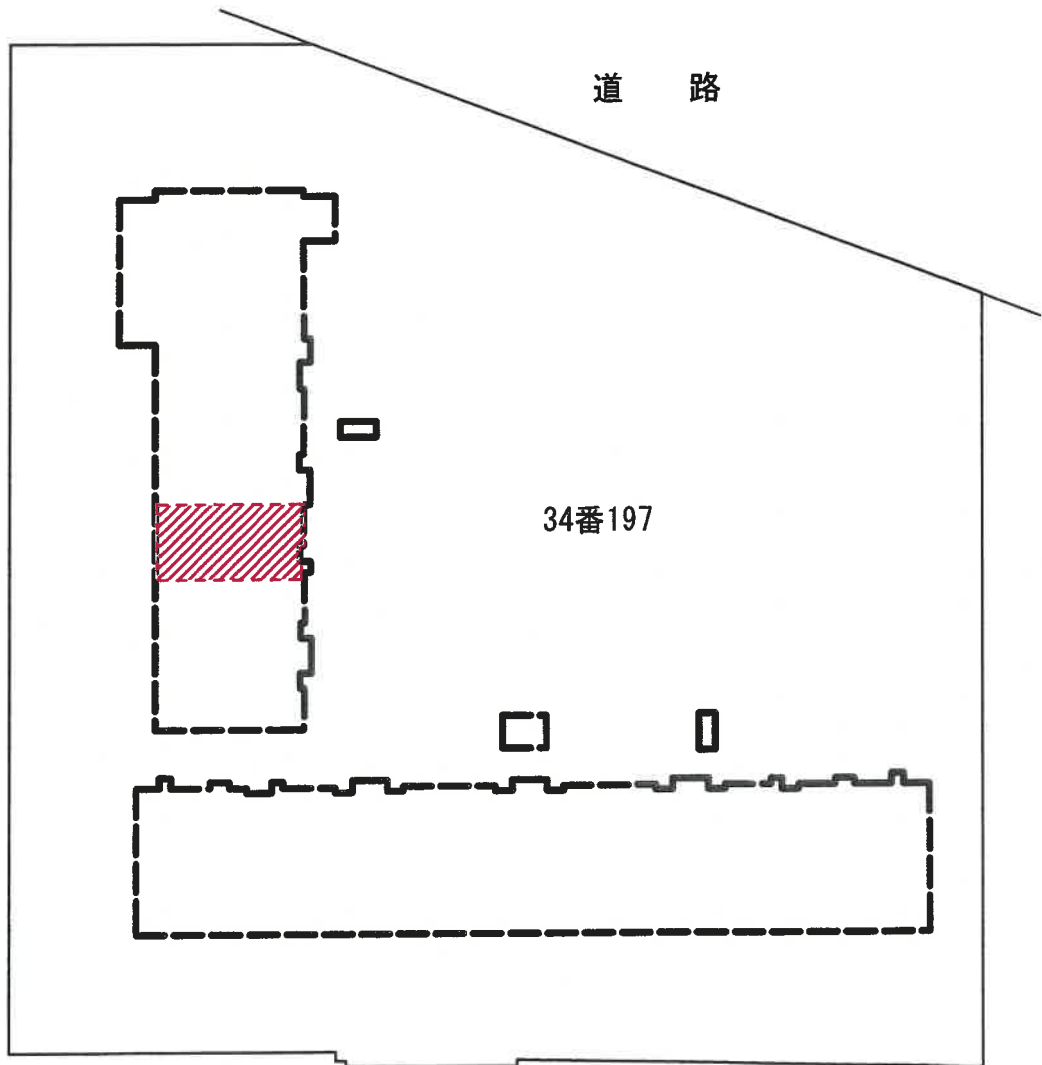
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月4日	執行官室	ライフライン調査
令和6年1月10日	執行官室	照会書送付（所有者・マンション管理会社）
令和6年1月11日 13:50 - 14:10	あべの市税事務所	家屋等調査
令和6年1月12日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年1月12日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和6年1月12日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和6年1月17日 13:30 - 13:50	物件所在地	物件および占有確認、マンション管理会社管理人と面談
令和6年2月7日 9:25 - 9:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の母と面談
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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  
(6枚目)


# 土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第480号

←○ 写真撮影位置方向



 目的専有部分 家屋番号 北島二丁目34番197の705（建物の存する部分 7階）

 一棟の建物（1階部分）

（ 7 枚目）

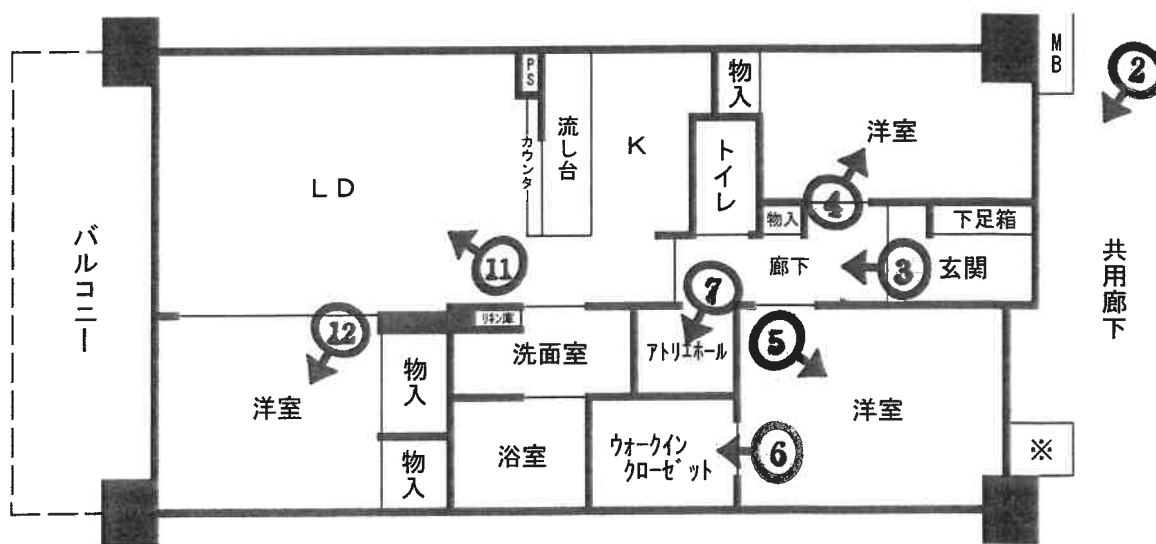
# 間取略図

令和5年（ケ）第480号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



※ ヒートポンプ給湯機（貯湯ユニット）置場

目的建物が所在するマンション



①



②



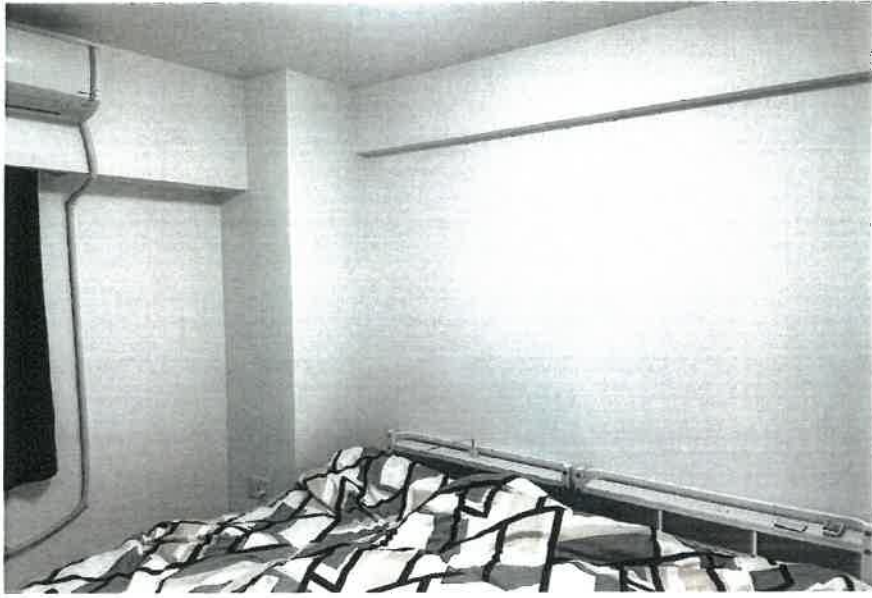


③



④

( 10 枚目 )



⑤



⑥

( 11 枚目 )



⑦



⑧

キッチンの状況





⑨

洗面室の状況



⑩

浴室の状況



⑪



⑫

令和5年（ケ） 第480号  
令和6年2月7日 現地調査  
令和6年2月16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

八木正美

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 20,620,000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	特記事項参照
番号	特記事項		
1	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	大阪メトロ四つ橋線 住之江公園駅 南東方 約770 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅と戸建住宅が混在する住宅地域	
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	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
画地条件	規模	5,734.67㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口(北東側)約59m・奥行(西辺)約80m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	北東側	幅員約6m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
	南側	戸建住宅、事業所等
	北側～北東側	道路、戸建住宅
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。	
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写からは法人、農林省、個人の所有者名、畑、宅地の地目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社宅、寮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調査を要する。	
特記事項	目的土地の南側の一部は第2種住居地域(建ぺい率80%、容積率300%)に属している。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	イニシアブラン住之江公園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 160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29年8月2日新築
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約39年
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 11階建	
仕様	屋根	アスファルト防水等
	外壁	タイル貼等
	その他	特になし
設備等	エレベーター、自転車置場、管理事務室、電気室、ゴミ置場、 駐車場(80台、月額9,000円～13,000円、空なし。)等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 有、 名称：イニシアブラン住之江公園管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： (株)長谷工コミュニティ 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特記事項	① 修繕積立金： 136,680,542円 (令和5年11月30日 現在) ② 管理会社の回答書によると直近における修繕計画はなしとのことである。 ③ 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。	

(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 (705号室) 開口部の方位： 西 (中間住戸)		
床 面 積	67.72㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	電気・給排水等	
	その他	オール電化	
保守管理の状態	普通		
管理費等		月額	滞納額
	管理費	6,690円	0円
	修繕積立金	7,040円	0円
	合計	13,730円	0円
	( 令和6年1月15日 現在)		
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照。		
特 記 事 項	① 設備機器の作動状況は未確認である。 ② 目的建物内は概ね経年相応の汚損、劣化が見受けられた。		

## 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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
330,000	67.72	0.70	15,643,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約6年
経済的残存耐用年数	約39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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}39\text{年} / (\text{経過年数}6\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}39\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.7 \end{aligned}$$

※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)
187,000	0.99	5,734.67	0.97	$\frac{7,040}{1,170,000}$	6,196,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 住之江(府)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 213,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.6/100 & \times 100/104 & \times 100/110 & = 187,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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：

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

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	1.00	1.10	1.00	1.10

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-3%が適切と判断した。

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)
15,643,000	6,196,000	1.01	22,057,000

ウ 個別格差：

※ 階層	※ 位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 階層 : 7階 1.01

※ 位置 : 中間住戸 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)
402,000	1.01	67.72	27,496,000

### 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	大阪市住之江区	大阪市住之江区
構造	RC造	RC造
階	10F/12F	10F/15F
面積	約60㎡	約70㎡
建築時期	平成24年3月	平成22年12月
取引時点	令和5年8月	令和5年7月
取引形態	一般	一般
事例価格	440,000円/㎡	397,000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	440,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{95}$	394,000
B	397,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	410,000
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/㎡)  402,000	

### 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もので、必ずしも想定した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 カ(エーオ)	複利現価率 割引率 6.0%	正味復帰価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
4,535 千円 (28.9%)	1,099 千円	7.0%	15,700 千円	785 千円	14,915 千円	0.74726	11,145 千円 (71.1%)	15,680 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	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
共益費収入	60	60	60	60	60	60
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	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
空室損失	△ 75	△ 75	△ 75	△ 75	△ 75	△ 75
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	1,425	1,425	1,425	1,425	1,425	1,425
イ 支出						
維持管理費	80	80	80	80	80	80
修繕費	84	84	84	84	84	84
公租公課	140	140	140	140	140	140
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	326	326	326	326	326	326
資本的支出	100	0	0	0	0	0
総費用合計	426	326	326	326	326	326
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益	999	1,099	1,099	1,099	1,099	1,099
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	0.70483
カ 有効純収益の現価	942	978	923	871	821	773

#### 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	22,057,000	1.00	22,057,000
② 比準価格	27,496,000	1.00	27,496,000
③ 収益価格			15,680,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	25,771,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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・円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
25,771,000	1.00	0.80	1.00	0	20,620,000

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：本件の場合不要。

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 住之江(府)-3

所 在 : 大阪市住之江区御崎5丁目126番3「御崎5-14-9」  
価 格 : 213,000円/㎡  
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線「住之江公園」駅南東方 約750m(道路距離)  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 95㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面街路 : 南 6m 市道  
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域、準防火地域  
建蔽率60%・容積率200%  
地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 595,531,000円 (土地:敷地権割合 7040/1170000)  
7,529,000円 (建物)

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 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 大阪市住之江区北島二丁目34番地197

建物の名称 イニシアプラン住之江公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北島二丁目34番197の705

建物の名称 705

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 67.72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 大阪市住之江区北島二丁目34番197

地 目 宅地

地 積 5734.67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 1170000分の7040



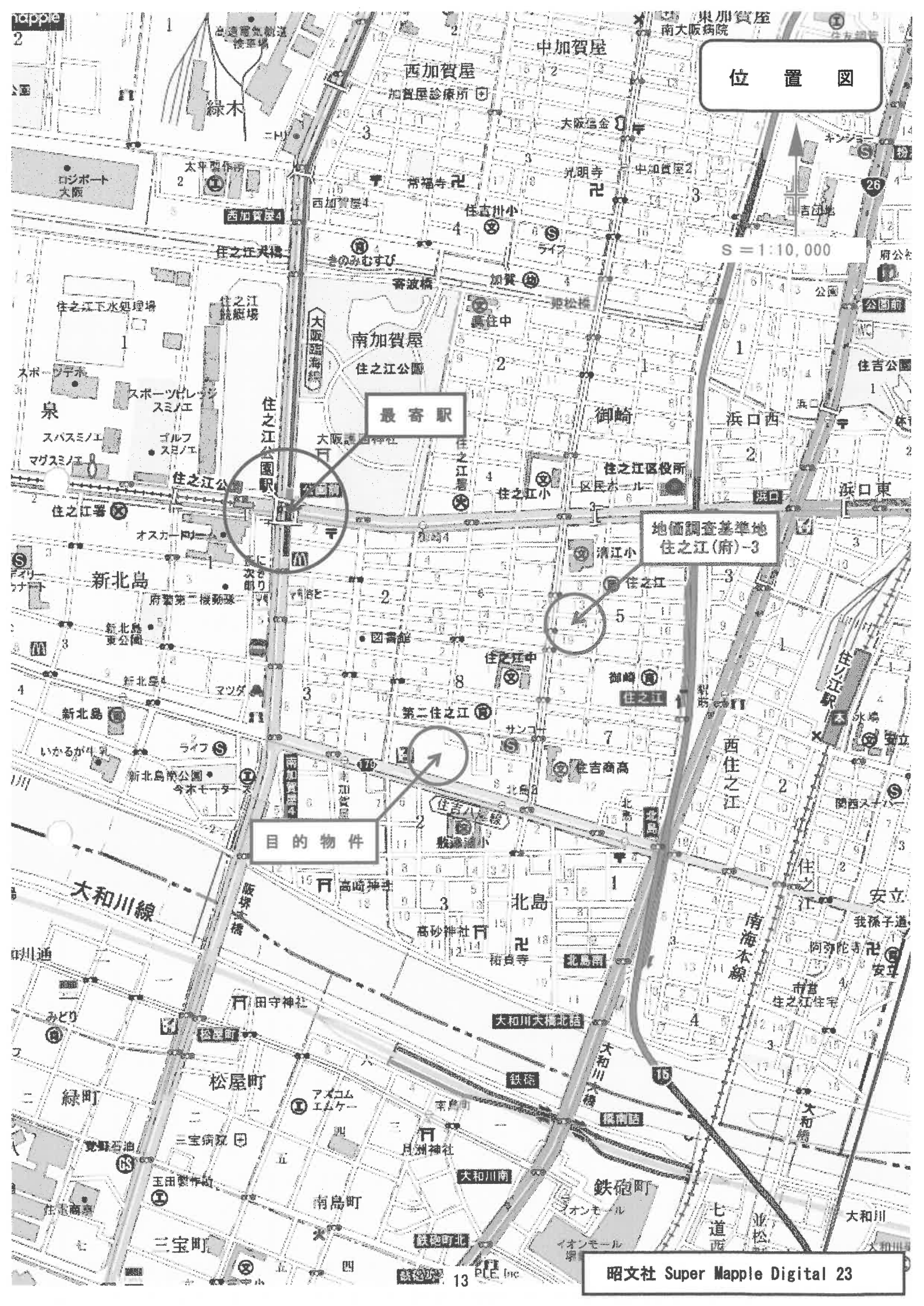
位置図

S = 1:10,000

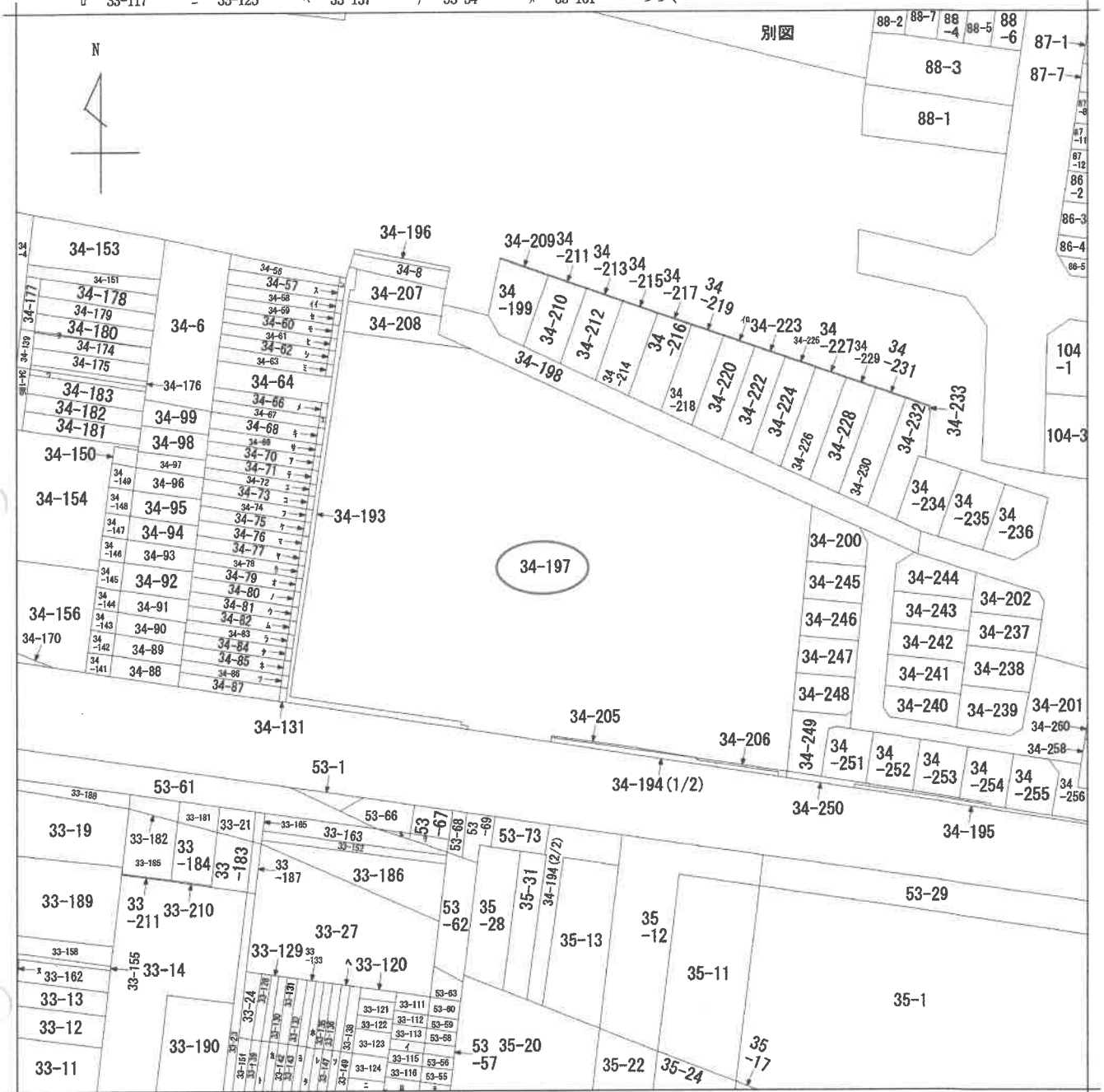
最寄駅

地価調査基準地  
住之江(府)-3

目的物件



イ 33-114    ハ 33-118    ホ 33-134    ト 33-140    リ 33-153    ル 33-191  
 ロ 33-117    ニ 33-125    ヘ 33-137    テ 53-54    ス 33-161    ヲ つづく



地番区域見出  
 北島2丁目  
 北島2丁目  
 北島2丁目

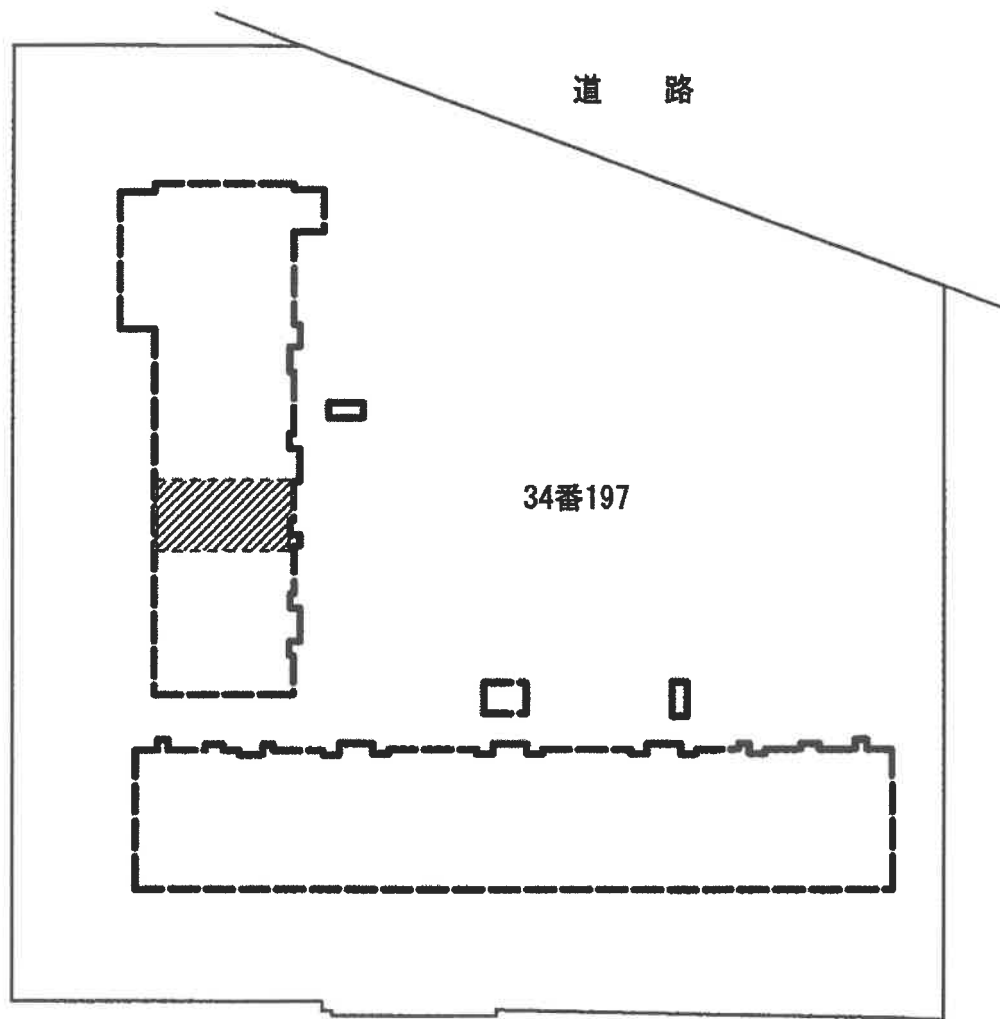
請求部	所在	大阪市住之江区北島二丁目			地番	34番197		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

A3をA4に縮小

ヲ 34-173  
ワ 34-184  
カ 33-141  
コ 33-144  
タ 33-145  
レ 33-146  
ソ 33-148  
ツ 34-130  
ネ 34-129  
ナ 34-128  
ラ 34-127  
ム 34-126  
ウ 34-125  
ノ 34-124  
オ 34-123  
ク 34-122  
ヤ 34-121  
マ 34-120  
ケ 34-119  
フ 34-118  
コ 34-117  
エ 34-116  
テ 34-115  
ア 34-114  
サ 34-113  
キ 34-112  
ユ 34-111  
メ 34-110  
ミ 34-107  
シ 34-106  
ヒ 34-105  
セ 34-104  
ス 34-103  
ン 34-101  
イ 34-100  
印 34-221

# 土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第480号



-  目的専有部分 家屋番号 北島二丁目34番197の705（建物の存する部分 7階）
-  一棟の建物（1階部分）

建築物図面  
各階平面図

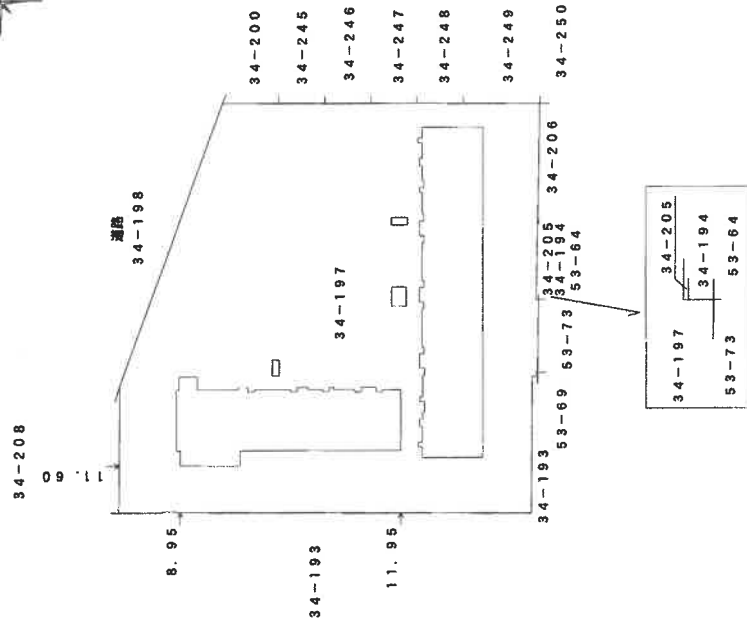
家屋番号

建築物の所在

大阪市住之江区北島二丁目34番地197



一棟の建物の名称 イニシアブランチ住之江公園



作成者

8月8日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

A3をA4に縮小

# 建物図面 各階平面図

# 各階平面図

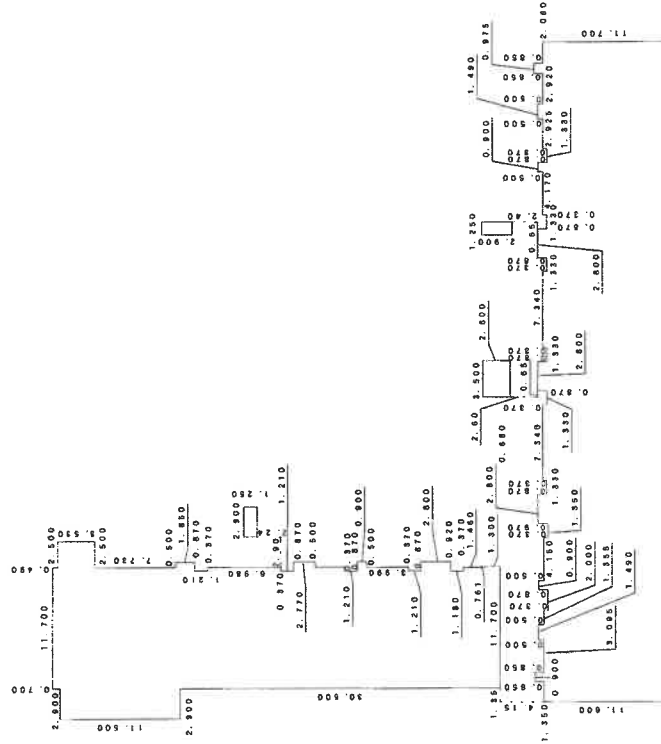
家屋番号

建物の所在  
大阪市住之江区北島二丁目34番地197

1階

求積表

3.530 X 2.500	=	8.825000
11.750 X 0.370	=	4.347500
11.500 X 2.900	=	33.350000
1.850 X 0.870	=	1.609500
1.250 X 2.900	=	3.625000
6.980 X 0.370	=	2.582600
2.120 X 0.870	=	1.844400
2.770 X 0.370	=	1.024900
0.900 X 0.870	=	0.783000
38.000 X 0.370	=	14.160000
38.000 X 11.330	=	430.940000
2.800 X 0.870	=	2.436000
1.180 X 11.280	=	13.310400
1.250 X 2.900	=	3.625000
3.520 X 11.650	=	41.008000
( 2.060 + 1.300 ) X 0.050/2	=	0.084000
2.600 X 3.500	=	9.100000
0.975 X 0.850	=	0.828750
0.900 X 0.850	=	0.765000
2.800 X 0.970	=	2.716000
2.800 X 0.870	=	2.436000
2.800 X 0.870	=	2.436000
0.900 X 0.870	=	0.783000
1.490 X 0.500	=	0.745000
0.900 X 0.500	=	0.450000
7.340 X 0.370	=	2.715800
7.340 X 0.370	=	2.715800
4.170 X 0.370	=	1.542900
10.370 X 11.700	=	121.329000
8.800 X 11.600	=	102.080000
4.150 X 0.370	=	1.535500
33.330 X 11.330	=	377.628900
11.200 X 11.230	=	125.776000
合計		1307.133250
床面積		1307.13㎡



作成者

年 8 月 8 日(作成)

縮 1 / 尺



縮 1 / 500 尺

(大阪土地家屋調査士会)



建物図面  
各階平面図

各階平面図

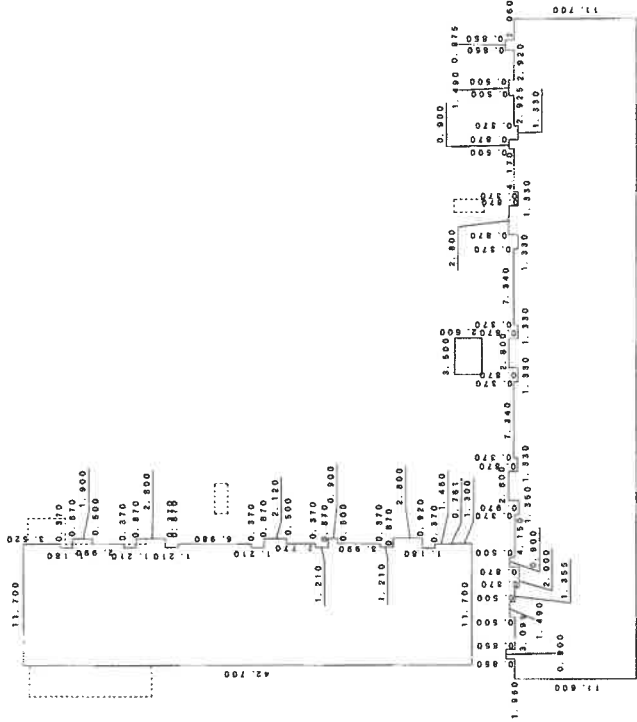
家屋番号  
建物の所在

大阪市住之江区北島二丁目34番地197

2～6階 (各階同型階)

求積表

3.520 X 0.370	= 1.302400
1.900 X 0.870	= 1.653000
2.980 X 0.370	= 1.106300
2.800 X 0.870	= 2.436000
6.980 X 0.370	= 2.582600
2.120 X 0.870	= 1.844400
2.770 X 0.370	= 1.024900
0.900 X 0.870	= 0.783000
3.990 X 0.370	= 1.476300
38.000 X 11.330	= 430.540000
2.800 X 0.870	= 2.436000
1.180 X 11.280	= 13.310400
3.520 X 11.650	= 41.008000
( 2.060 + 1.300 ) X 0.050/2	= 0.084000
2.600 X 3.500	= 9.100000
0.975 X 0.850	= 0.828750
0.900 X 0.850	= 0.765000
2.800 X 0.870	= 2.436000
2.800 X 0.870	= 2.436000
0.900 X 0.870	= 0.783000
1.490 X 0.500	= 0.745000
1.480 X 0.500	= 0.740000
0.900 X 0.870	= 0.783000
7.340 X 0.370	= 2.715800
7.340 X 0.370	= 2.715800
4.170 X 0.370	= 1.542900
10.370 X 11.700	= 121.329000
8.800 X 11.600	= 102.080000
4.150 X 0.370	= 1.535500
33.330 X 11.330	= 377.628900
11.200 X 11.230	= 125.776000
合計 1258.248950	
床面積 1258.24m	



作成者

年 8 月 8 日 (作成)

縮 1 / 尺



縮 1 / 500 尺

(大阪土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

# 建物図面 各階平面図

家屋番号

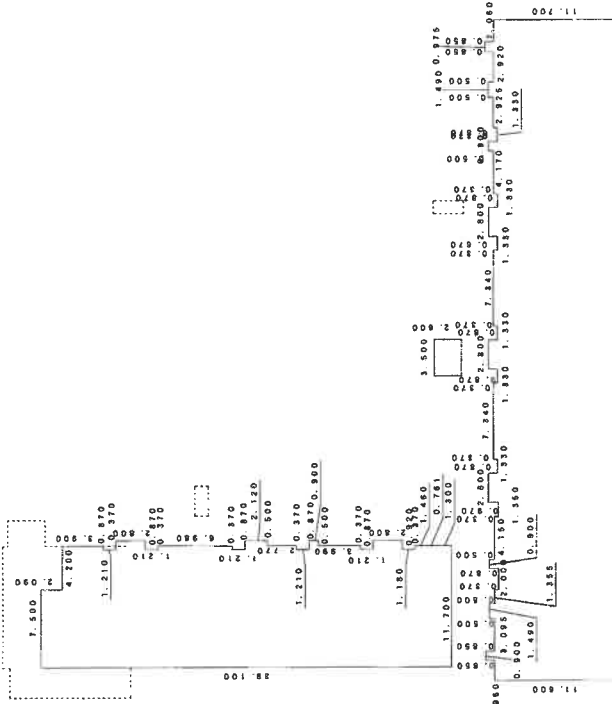
建物の所在  
大阪市住之江区北島二丁目34番地197

# 各階平面図

7階

求積表

2.090 X 7.500	=	15.675000
3.900 X 0.420	=	1.638000
2.800 X 0.870	=	2.436000
6.980 X 0.370	=	2.582600
2.120 X 0.870	=	1.844400
2.770 X 0.370	=	1.024900
0.900 X 0.870	=	0.783000
3.990 X 0.370	=	1.476300
25.610 X 0.050	=	1.280500
2.800 X 0.920	=	2.576000
37.010 X 11.280	=	417.472800
3.520 X 0.370	=	1.302400
( 2.060 + 1.300 ) X 0.050/2	=	0.084000
2.600 X 3.500	=	9.100000
0.975 X 0.850	=	0.828750
0.900 X 0.850	=	0.765000
2.800 X 0.970	=	2.716000
2.800 X 0.870	=	2.436000
2.800 X 0.870	=	2.436000
0.900 X 0.870	=	0.783000
1.490 X 0.500	=	0.745000
0.900 X 0.870	=	0.783000
7.340 X 0.370	=	2.715800
7.340 X 0.370	=	2.715800
4.170 X 0.370	=	1.542900
10.370 X 11.700	=	121.329000
8.800 X 11.600	=	102.080000
4.150 X 0.370	=	1.535500
33.330 X 11.330	=	377.628900
11.200 X 11.230	=	125.776000
合計		1206.837550
床面積		1206.83 m



作成者

縮 1 / 尺  
年 8 月 8 日(作成)



縮 1 / 500 尺

(大蔵土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

建物図面  
各階平面図

家屋番号

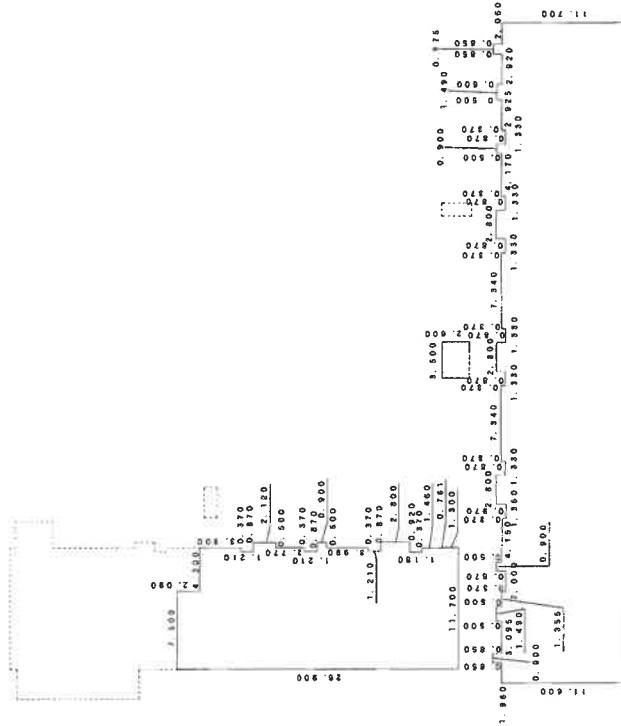
建物の所在  
大阪市住之江区北島二丁目34番地197

各階平面図

8階

求積表

2.090 X 7.500	=	15.675000
3.900 X 0.420	=	1.638000
2.120 X 0.870	=	1.844400
2.770 X 0.370	=	1.024900
0.900 X 0.870	=	0.783000
3.990 X 0.370	=	1.476300
13.410 X 0.050	=	0.670500
2.800 X 0.920	=	2.576000
24.810 X 11.280	=	279.856800
( 2.060 + 1.300 ) X 0.050/2	=	1.302400
2.600 X 3.500	=	9.100000
0.975 X 0.850	=	0.828750
0.900 X 0.970	=	0.873000
2.800 X 0.370	=	2.116000
2.800 X 0.370	=	2.436000
0.900 X 0.370	=	2.456000
1.490 X 0.500	=	0.745000
1.490 X 0.500	=	0.745000
0.900 X 0.370	=	0.783000
7.340 X 0.370	=	2.715800
7.340 X 0.370	=	2.715800
4.170 X 0.370	=	1.542900
10.370 X 11.700	=	121.329000
8.800 X 11.600	=	102.080000
4.150 X 0.370	=	1.535500
33.330 X 11.330	=	377.628900
11.200 X 11.230	=	125.776000
合計		1063.592950
床面積		1063.59m



63.700

作成者

年 8 月 8 日(作成)

縮 1 / 尺



縮 1 / 500 尺

(大阪土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

# 建物図面図 各階平面図

家屋番号

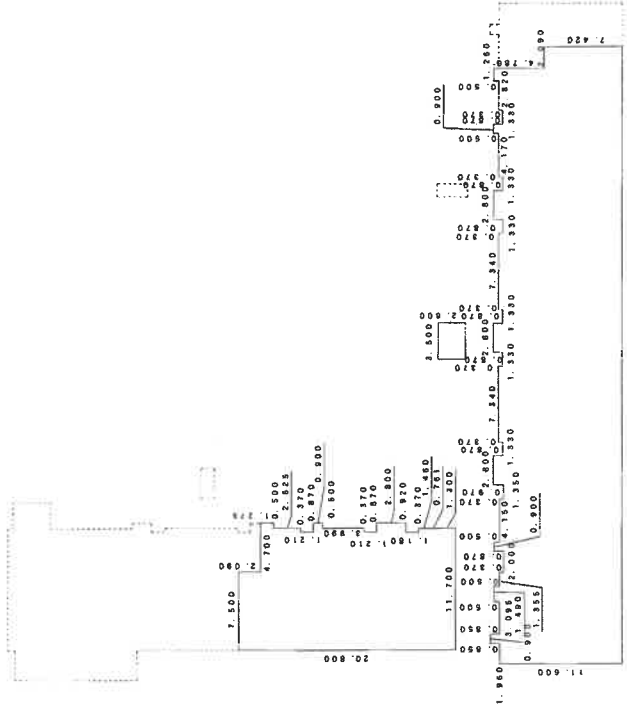
建物の所在  
大阪市住之江区北島二丁目34番地197

# 各階平面図

9階

求積表

2.090	X	7.500	=	15.675000		
1.275	X	0.920	=	1.173000		
2.625	X	0.420	=	1.102500		
0.900	X	0.870	=	0.783000		
3.990	X	0.370	=	1.476300		
7.310	X	0.050	=	0.365500		
2.800	X	0.920	=	2.576000		
18.710	X	11.260	=	211.048800		
3.520	X	1.370	=	1.302400		
( 2.060	+	1.300 )	X	0.050/2	=	0.084000
0.900	X	3.500	=	9.100000		
2.800	X	0.850	=	0.765000		
2.800	X	0.970	=	2.716000		
2.800	X	0.870	=	2.436000		
2.800	X	0.870	=	2.436000		
0.900	X	0.870	=	0.783000		
1.260	X	4.780	=	6.022800		
1.490	X	0.500	=	0.745000		
0.900	X	0.870	=	0.783000		
7.340	X	0.370	=	2.715800		
7.340	X	0.370	=	2.715800		
4.170	X	0.370	=	1.542900		
2.820	X	4.280	=	12.069600		
8.800	X	11.600	=	102.080000		
4.150	X	0.370	=	1.535500		
33.330	X	11.330	=	377.628900		
11.200	X	11.230	=	125.776000		
6.170	X	7.420	=	45.781400		
合計				933.219200		
床面積				933.21㎡		



作成者

年 8 月 8 日(作成)

縮 尺 1/



申請人

縮 尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

# 建物図面 各階平面図

家屋番号  
建物の所在

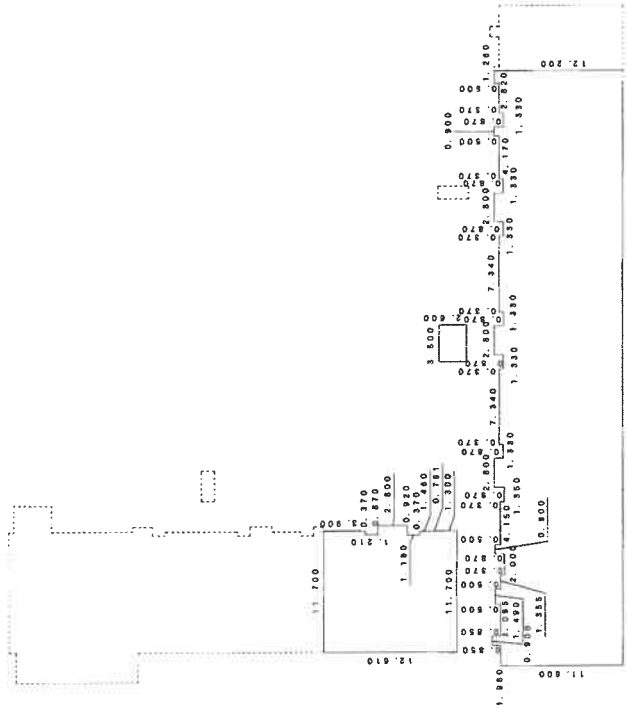
大阪市住之江区北島二丁目34番地197

# 各階平面図

10階

求積表

3.900 X 0.420	=	1.638000
1.210 X 0.050	=	0.060500
2.800 X 0.920	=	2.576000
12.610 X 1.280	=	142.240800
3.520 X 0.370	=	1.302400
( 2.060 + 1.300 ) X 0.050/2	=	0.084000
2.600 X 3.500	=	9.100000
0.900 X 0.850	=	0.765000
2.800 X 0.870	=	2.436000
1.490 X 0.500	=	0.745000
7.340 X 0.370	=	2.715800
7.340 X 4.170	=	30.607800
0.370 X 4.170	=	1.542900
0.870 X 0.600	=	0.522000
0.370 X 2.820	=	1.043400
0.870 X 1.260	=	1.096200
0.370 X 8.800	=	3.256000
0.870 X 0.900	=	0.783000
0.370 X 4.150	=	1.535500
11.230 X 2.800	=	31.444000
11.330 X 37.410	=	423.855300
合計	=	830.026500
床面積	=	830.02㎡



縮尺 1/500

申請人



縮尺 1/

8月8日作成

作成者

(株)国土家屋調査士会

A3をA4に縮小

# 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

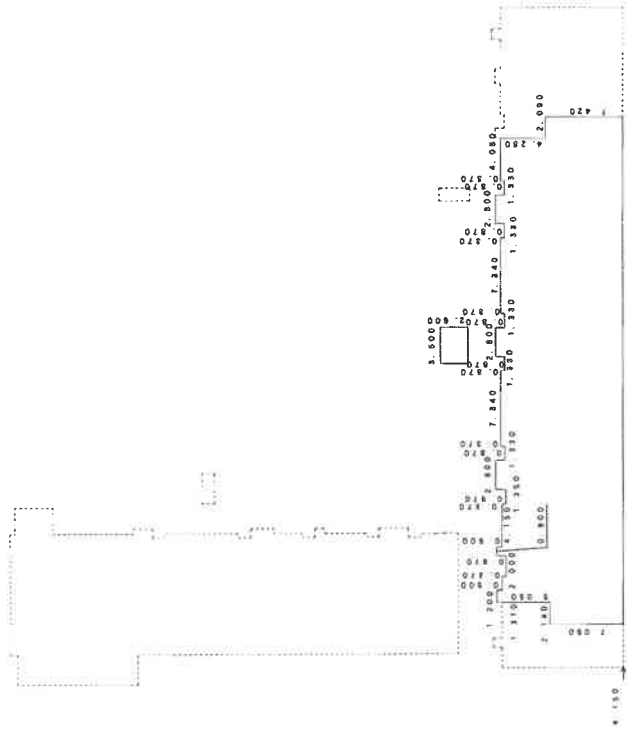
家屋番号

建物の所在  
大阪市住之江区北島二丁目34番地197

求積表

2.500 X	3.500 =	9.100000
2.800 X	5.150 =	14.420000
2.800 X	0.870 =	2.436000
2.800 X	0.870 =	2.436000
1.200 X	5.050 =	6.060000
0.900 X	0.870 =	0.783000
7.340 X	0.370 =	2.715800
7.340 X	0.370 =	2.715800
4.060 X	4.280 =	17.462400
1.310 X	4.550 =	5.950500
4.150 X	0.370 =	1.535500
26.930 X	11.330 =	305.116900
8.400 X	4.180 =	35.112000
6.170 X	7.420 =	45.781400
15.850 X	7.050 =	111.742500
合計		563.377800
		床面積 563.37㎡

11階



作成者

8月8日(作成)

縮尺

1/



申請人

縮尺

1/500

(国土地震調査株式会社)

# 各階平面図

家屋番号  
北島二丁目  
34番197の705

建物の所在  
大阪市住之江区北島二丁目34番地197

# 建物図面 各階平面図

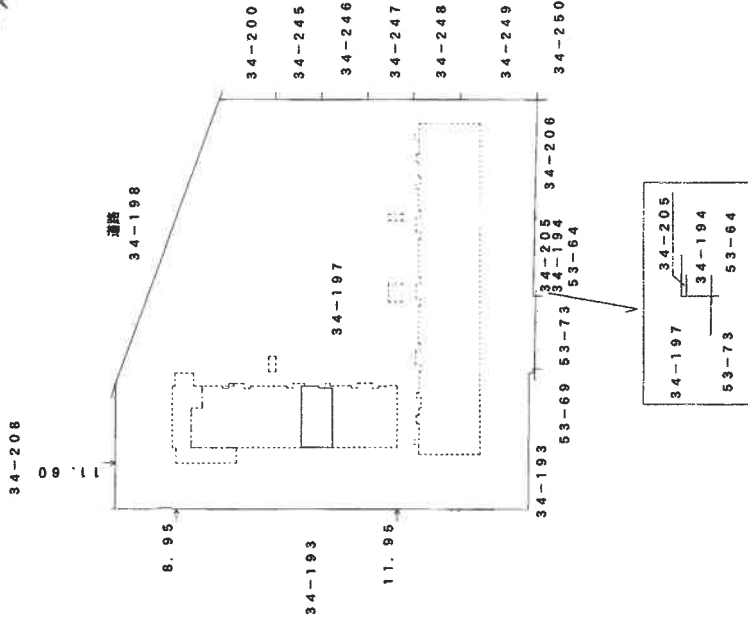
建物の名称 705



求積表

11.230 X	5.920=	66.481600
0.370 X	3.350=	1.239500
合計		67.721100
床面積		67.72㎡

一棟の建物の名称 イニシアブラン住之江公園



区分した建物の存する部分 7階部分

作成者

申請人

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

9年8月8日作成

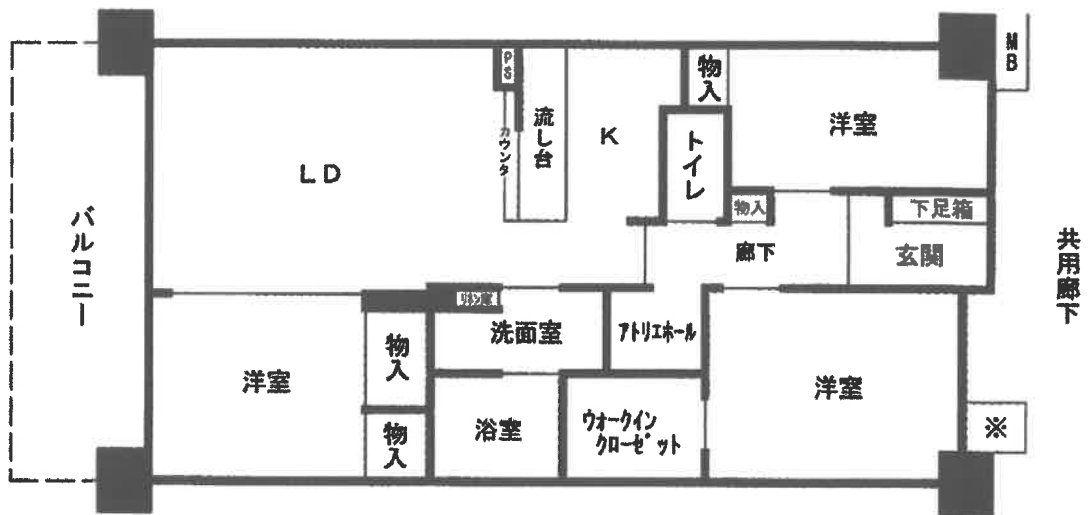
A3をA4に縮小

# 間取略図

令和5年（ケ）第480号



## 建物平面図



※ ヒートポンプ給湯機（貯湯ユニット）置場