

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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陳述者ではありません。			
<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。(注意書き参照) 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	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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7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□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 <input type="checkbox"/> 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。			
<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。(注意書き参照) 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)	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7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□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	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
□代表者	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 <input type="checkbox"/> 西暦	年 月 日
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
□代表者	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 <input type="checkbox"/> 西暦	年 月 日
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
□代表者	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 <input type="checkbox"/> 西暦	年 月 日
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
□代表者	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 <input type="checkbox"/> 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。
- 役員は5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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 藤原政徳

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 大阪市住吉区山之内二丁目128番地5

建物の名称 ネオロイヤルハイツ住吉・山之内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山之内二丁目128番5の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.69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 大阪市住吉区山之内二丁目128番5

地 目 宅地

地 積 1580.69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 458290分の7040



物 件 明 細 書

令和 6年 3月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 藤 原 政 徳

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 大阪市住吉区山之内二丁目128番地5

建物の名称 ネオロイヤルハイツ住吉・山之内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山之内二丁目128番5の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.69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 大阪市住吉区山之内二丁目128番5

地 目 宅地

地 積 1580.69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 458290分の7040



令和 5年(ケ)第477号
令和 6年 1月18日受理
令和 年 月 日提出

6.2.27

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 大阪市住吉区山之内二丁目128番地5

建物の名称 ネオロイヤルハイツ住吉・山之内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山之内二丁目128番5の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.69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 大阪市住吉区山之内二丁目128番5

地 目 宅地

地 積 1580.69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 458290分の7040



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市住吉区山之内二丁目5番4号 ネオロイヤルハイツ住吉・山之内204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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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 5,700円 修繕積立金 月額 8,190円	令和6年1月25日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年2月分～令和6年1月分 計 166,680円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	松本ビル管理株式会社	
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	<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 <ul style="list-style-type: none"> 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、「

(2枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札表示 所有者の姓
 - (2) 郵便受け表示 所有者の姓
- 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、目的建物が所在するマンション「ネオロイヤルハイツ住吉・山之内」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) 経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 目的建物以外に、敷地権の目的たる土地（符号1）内に存在する機械室およびゴミ置場が所有者の課税対象家屋となっている。

以上

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

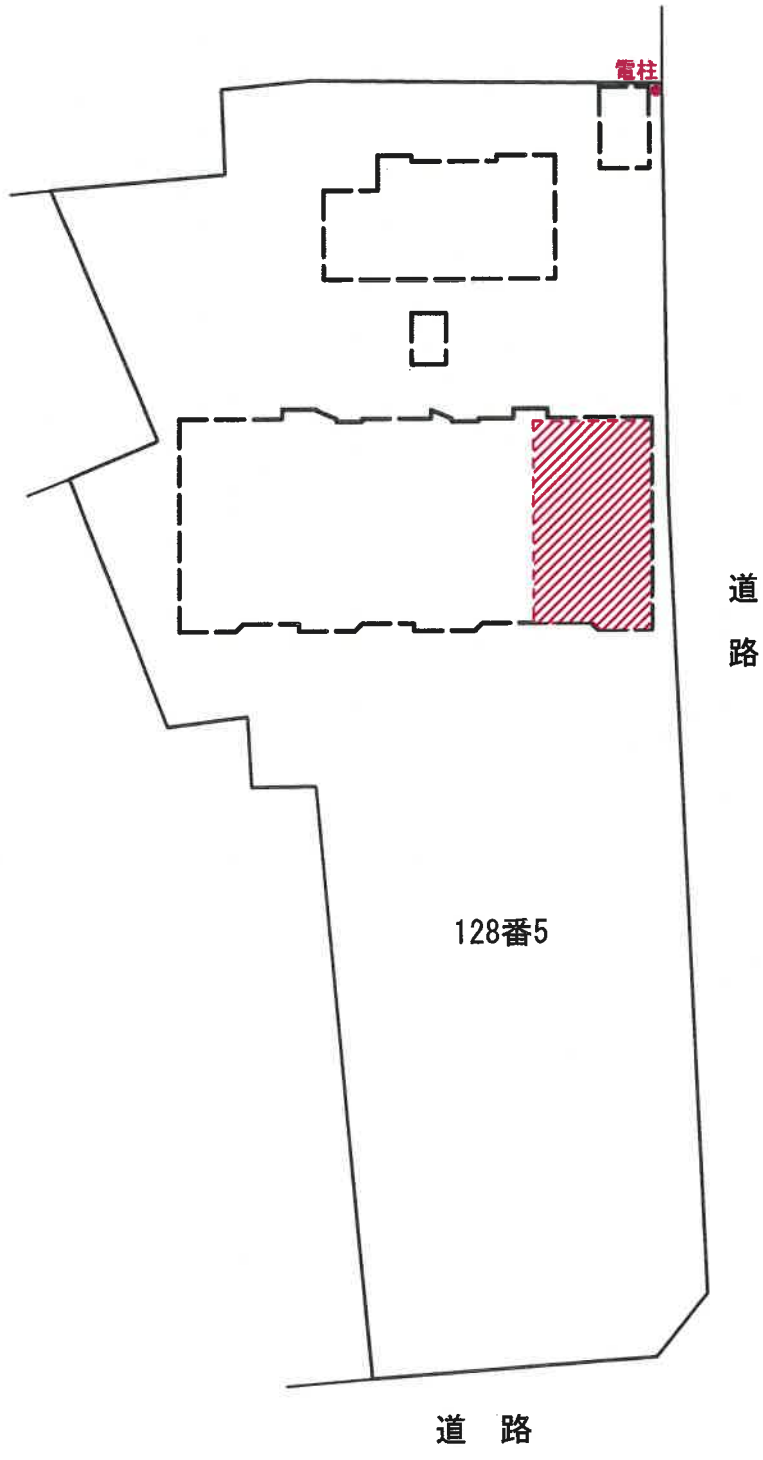
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月22日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者・マンション管理会社）
令和6年1月24日 10:15 - 10:35	あべの市税事務所	家屋等調査
令和6年1月30日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年1月30日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和6年1月30日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和6年1月31日 15:00 - 15:10	物件所在地	物件および占有確認
令和6年2月7日 13:15 - 13:35	物件所在地	占有関係調査、所有者と面談、在宅要請書交付
令和6年2月21日 9:15 - 9:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
(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477号

←○写真撮影位置方向



 目的専有部分 家屋番号 山之内二丁目128番5の204 (建物の存する部分 2階)

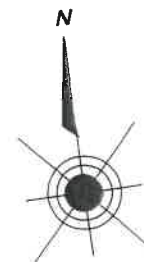
 一棟の建物 (1階部分)

(7 枚目)

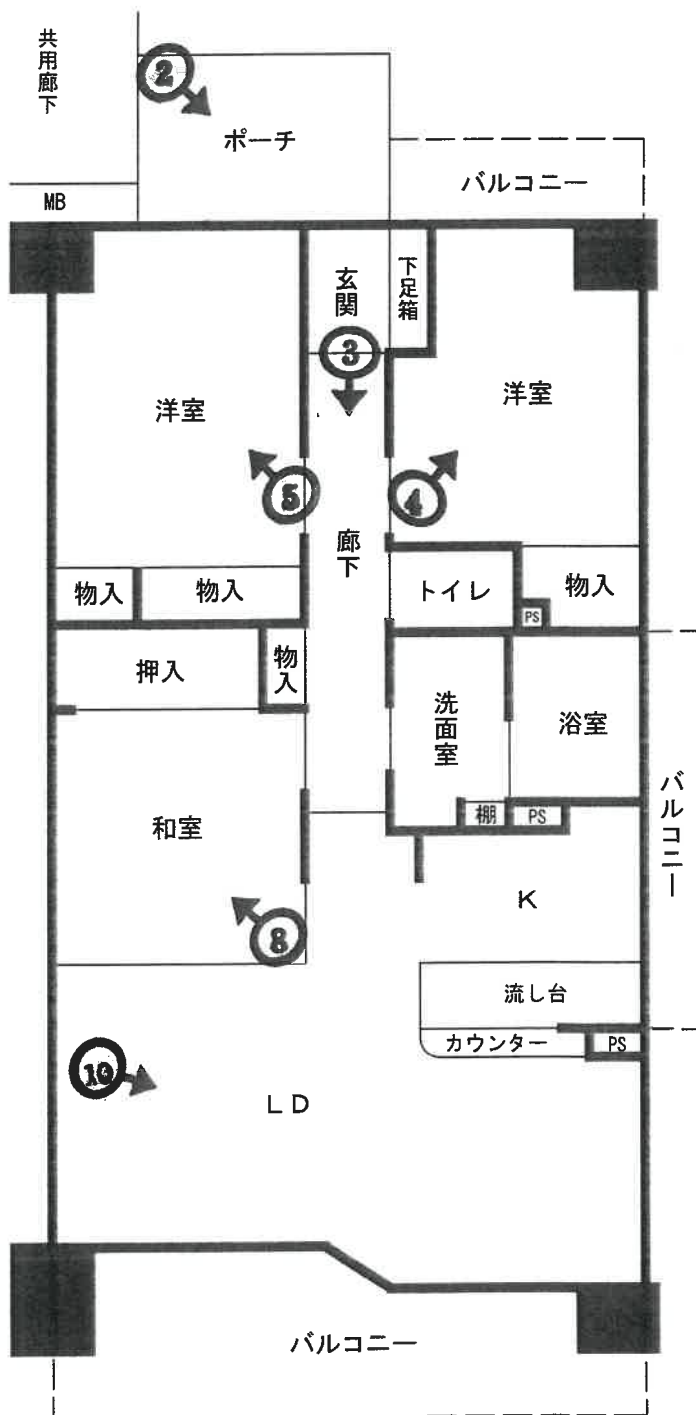
間取略図

令和5年（ケ）第477号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的建物が所在するマンション



①



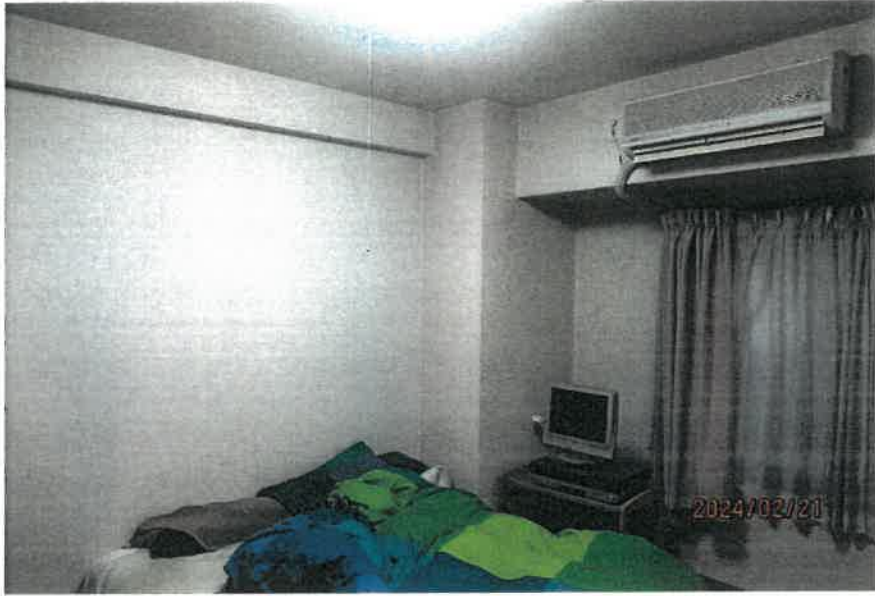
②



③



④

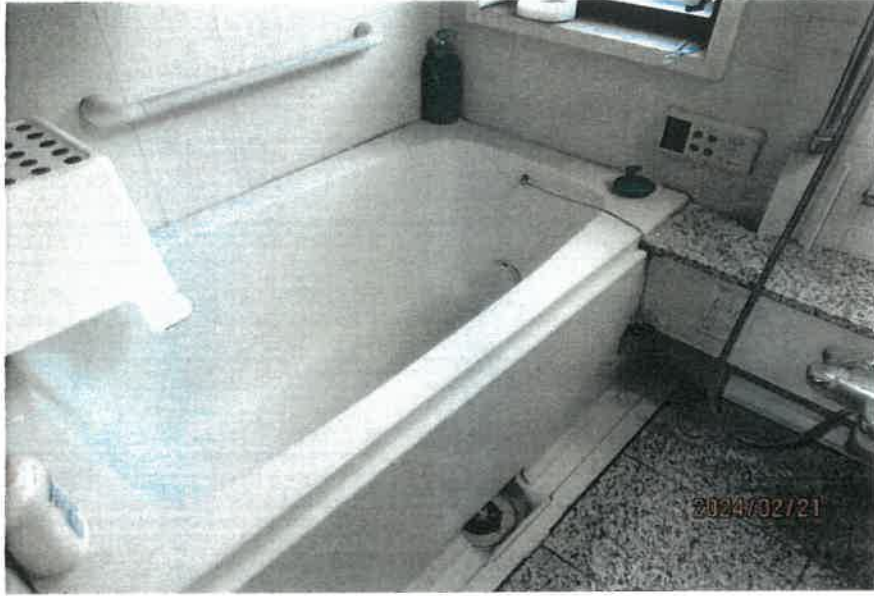


⑤



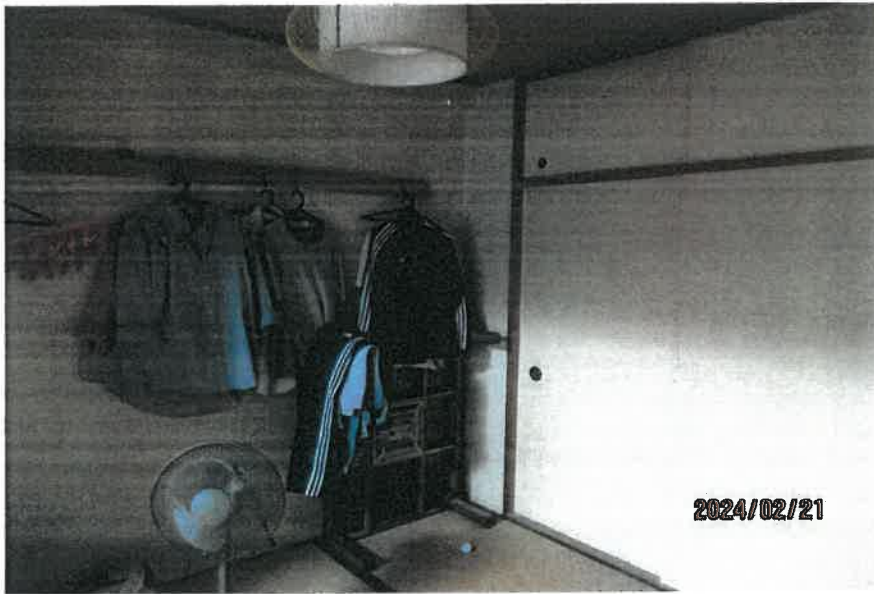
⑥

洗面室の状況



⑦

浴室の状況



⑧



⑨

キッチンの状況



⑩

令和5年（ケ） 第477号

令和6年2月21日 現地調査

令和6年2月27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

石丸 都子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 20,400,000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 ※但し、特記事項参照
番号	特記事項		
1	敷地権の目的である土地の北東側には、電柱が1本存在した（土地建物位置関係図（略図）参照）。		

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	JR阪和線 杉本町駅 北方 道路距離 約160m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	近隣商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地「山之内遺跡」	
画地条件	規模	1,580.69㎡ (登記面積)	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約18m (南側)・奥行約66m (最大)	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側	幅員約6m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
	東側	幅員約6m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
	接面状況	角地、概ね等高接面	
土地の利用状況等	現況	14階建の共同住宅の敷地	
	東側	道路	
	西側	一般住宅、事業所、店舗兼共同住宅等	
	南側	道路	
	北側	一般住宅	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写によると、宅地の登記地目、所有者として個人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駐車場、市場、工務店、個人名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専門調査を要する。		
特記事項	特になし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオロイヤルハイツ住吉・山之内	
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13年5月29日新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	その他	特になし
設 備 等	エレベーター、駐車場52台（月額13,500円～17,000円、現在空き有）、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ネオロイヤルハイツ住吉・山之内管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 松本ビル管理株式会社 管理形態： 巡回	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	①修繕積立金：37,167,673円（令和5年11月30日現在） ②建築確認（有）、検査済証（有） ③管理会社の回答によれば、改修計画は無しとのことである。 ④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地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階 (204号室) 開口部の方位：南・東・北 (角住戸)		
床 面 積	67.69m ²		
間 取 り	3LDK		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	電気、給排水等	
	その他	—	
保守管理 の 状 態	普通程度		
管 理 費 等	令和6年1月25日 現在		
		月額	滞納額
	管理費	5,700 円	68,400円
	修繕積立金	8,190 円	98,280円
	合計	13,890 円	166,680円
	※令和5年2月～令和6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設備機器の作動状況は未確認である。 ②管理組合によると、上記滞納額のほか、その他徴収金として遅延損害金があるとのことである。		

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)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
300,000	67.69	0.45	9,138,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約23年
経済的残存耐用年数	約27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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / (\text{経過年数}23\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}27\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.45 \end{aligned}$$

※観察減価は、維持管理の状況、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)
200,000	1.02	1,580.69	1.00	$\frac{7,040}{458,290}$	4,953,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪住吉-3

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$256,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/129 = 200,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

不整形±0

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.03	0.98	1.35	0.95	1.29

幅員+3 最寄駅距離-2 周辺利用+35 容積率-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

角地+5 不整形-3

ウ 地積：登記面積による。

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。

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)
9,138,000	4,953,000	1.08	15,218,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.08	1.00	1.00	1.08

2階/14階建 南向・角住戸

(基準戸：2階北向・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)
394,000	1.08	67.69	28,803,000

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	大阪市住吉区	大阪市住吉区
構造	SRC造	RC造
階	12F/14F	5F/6F
面積	約68㎡	約72㎡
建築時期	平成13年5月	平成10年3月
取引時点	令和4年3月	令和4年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	421,000円/㎡	460,000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)
A	421,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	386,000
B	460,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{99}$	402,000
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/㎡) 394,000	

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ため、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 売却価格×5%	復帰価格	複利現価率 割引率 6.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
3,290 千円 (27.7%)	848 千円	7.0%	12,114 千円	606 千円	11,508 千円	0.74726	8,599 千円 (72.3%)	11,889 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	1,132	1,132	1,132	1,132	1,132	1,132
	共益費収入	68	68	68	68	68	68
	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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	空室損失	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
イ 支出	維持管理費	68	68	68	68	68	68
	修繕費	98	98	98	98	98	98
	公租公課	111	111	111	111	111	111
	損害保険料	15	15	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	292	292	292	292	292	292
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	592	292	292	292	292	292
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	24%	24%	24%	24%	24%	24%	
エ 有効純収益	548	848	848	848	848	848	
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726		
カ 有効純収益の現価	517	755	712	672	634		

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	15,218,000	1.00	15,218,000
② 比準価格	28,803,000	1.00	28,803,000
③ 収益価格	—————		11,889,000
④ 調整後の価格	25,753,000		

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
25,753,000	1.00	0.80	0.99	0	20,400,000

イ 市場性修正：本件の場合不要と判断した。

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 大阪住吉-3

- 所 在 : 大阪市住吉区我孫子2丁目43番3外「我孫子2-8-10」
価 格 : 256,000円/m²
位 置 : JR阪和線 我孫子町駅 北東方約320m
価格時点 : 令和5年1月1日
地 積 : 637m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西 15m 市道、中間画地
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 : 中層のマンション等が建ち並ぶ共同住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

- 物件1 : 206,055,000円 (土地:持分7,040/458,290)
: 5,910,000円 (建物)

第7 附属資料

- 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 土地建物位置関係図 (略図)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住吉区山之内二丁目128番地5

建物の名称 ネオロイヤルハイツ住吉・山之内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山之内二丁目128番5の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.69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 大阪市住吉区山之内二丁目128番5

地 目 宅地

地 積 1580.69平方メートル

(敷地権の表示)

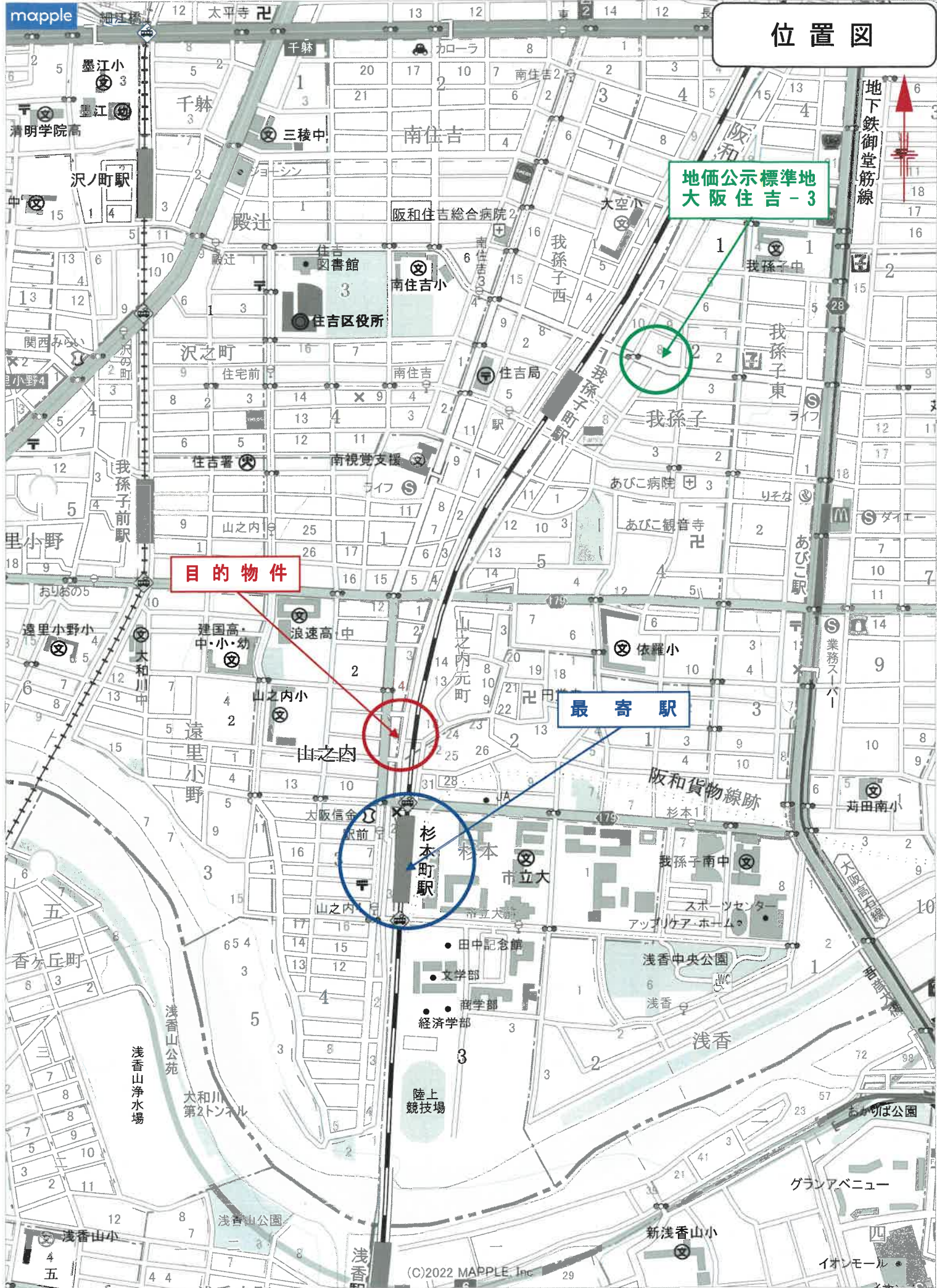
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 458290分の7040



位置図



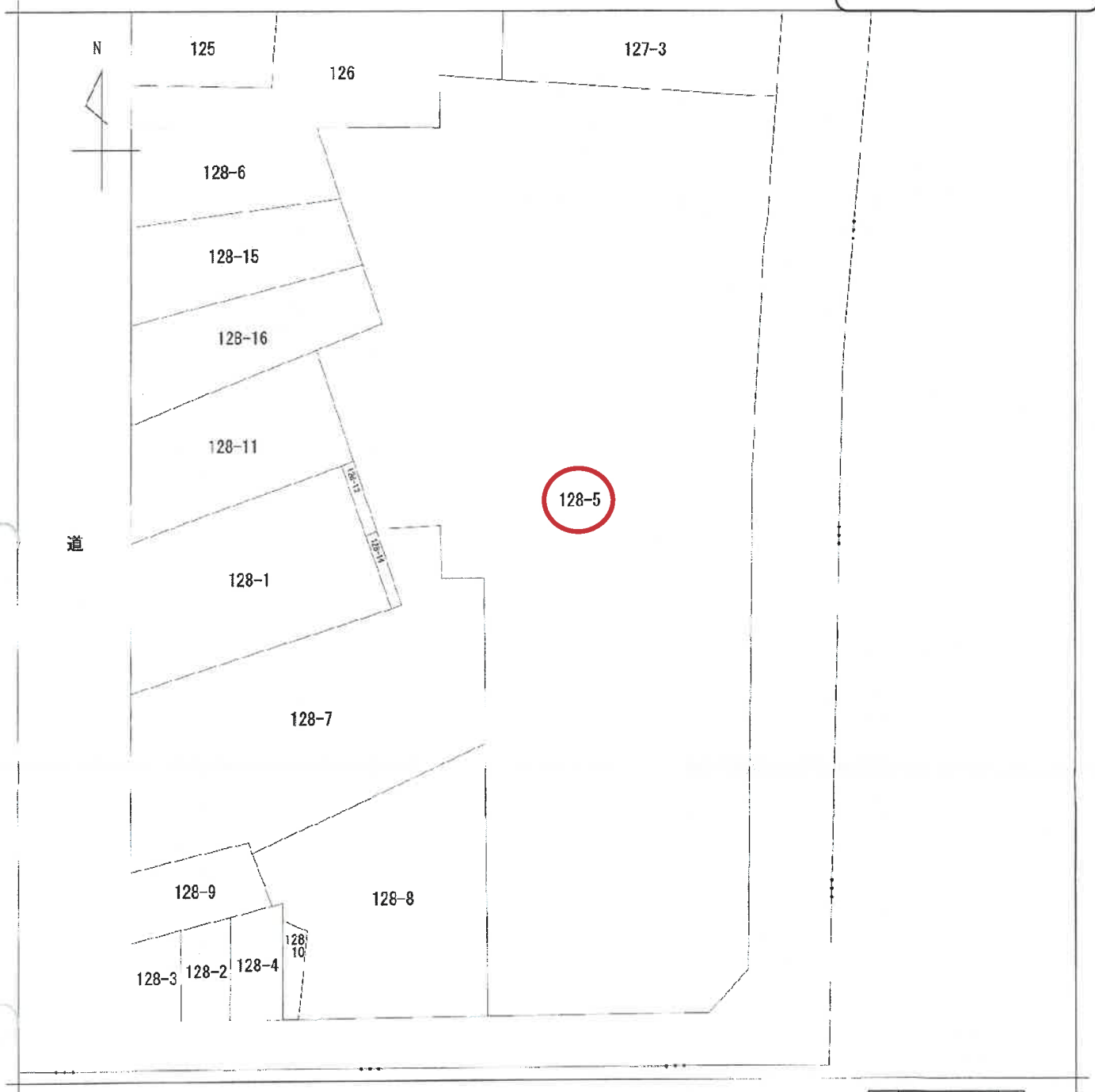
目的物件

最寄駅

地価公示標準地
大阪住吉-3

1 : 10,000 相当

旺文社 Super Mapple Digital Ver. 23



(注) 地区に準ずる図面は、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
山之内
2丁目

請求部分	所在	大阪市住吉区山之内二丁目			地番	128番㉽			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は座番号は記号	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5年11月13日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

A3 から A4 に縮小

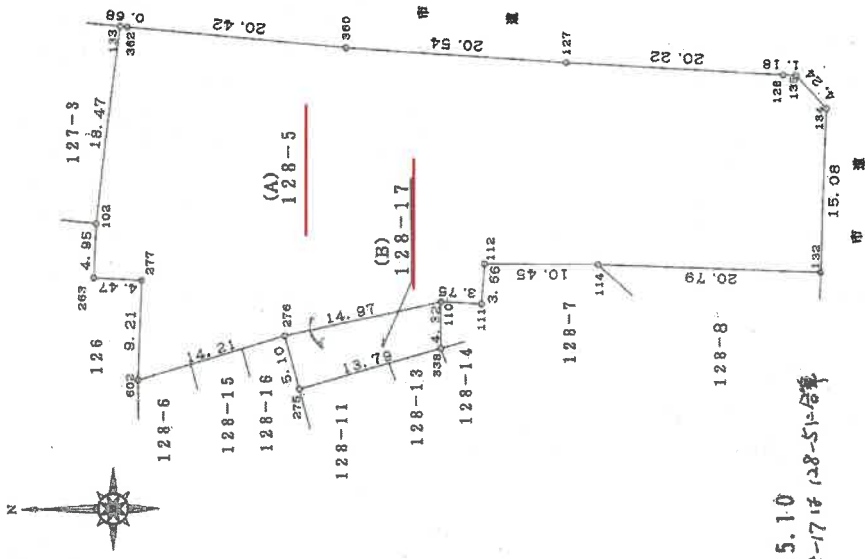
地積測量図 (写)

登記年月日：平成13年5月10日

047931

地番 128-5-17
土地の所在 大阪市住吉区山之内2丁目

地積測量図
13.5.10



13.5.10
128-17は128-5に合筆

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}Y_n - X_nY_{n+1}$
133 (金庫)	117.621	131.682	3.036	398.766552		
102 (金庫)	119.980	113.355	2.599	294.609645		
263 (金庫)	120.220	108.405	-4.230	-458.553150		
277 (金庫)	115.750	108.115	-4.128	-446.298720		
602 (金庫)	116.092	98.908	-13.292	-1314.685136		
276 (金庫)	102.458	102.916	-28.302	-2812.728632		
110 (金庫)	87.790	105.950	-19.417	-1951.281150		
111 (金庫)	84.041	105.730	-4.046	-427.783580		
112 (金庫)	88.744	108.386	-10.749	-1175.780114		
114 (金庫)	73.292	109.241	-31.223	-3410.831743		
132 (金庫)	52.521	108.347	-21.370	-2315.375390		
134 (金庫)	51.922	123.418	2.260	278.924680		
135 (金庫)	54.781	126.551	4.041	511.392591		
128 (金庫)	55.983	126.612	21.366	2705.191992		
127 (金庫)	76.147	127.956	40.665	5208.330740		
360 (金庫)	96.628	129.540	40.797	5284.843380		
362 (金庫)	116.944	131.610	20.993	2762.888730		
倍面積						3027.640695
面積						1513.8203475
地積						1513.82
坪						457.9306

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}Y_n - X_nY_{n+1}$
276 (金庫)	102.458	102.916	13.334	1372.281944		
275 (金庫)	101.124	97.991	-14.642	-1434.784222		
338 (金庫)	87.816	101.625	-13.334	-1355.067750		
110 (金庫)	87.790	105.950	14.642	1551.319900		
倍面積						133.749872
面積						66.8749360
地積						66.87
坪						20.2296

作製者

12年1月18日(第5)

申請人

縮尺 1/500

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成13年6月14日

平成13年6月14日登記

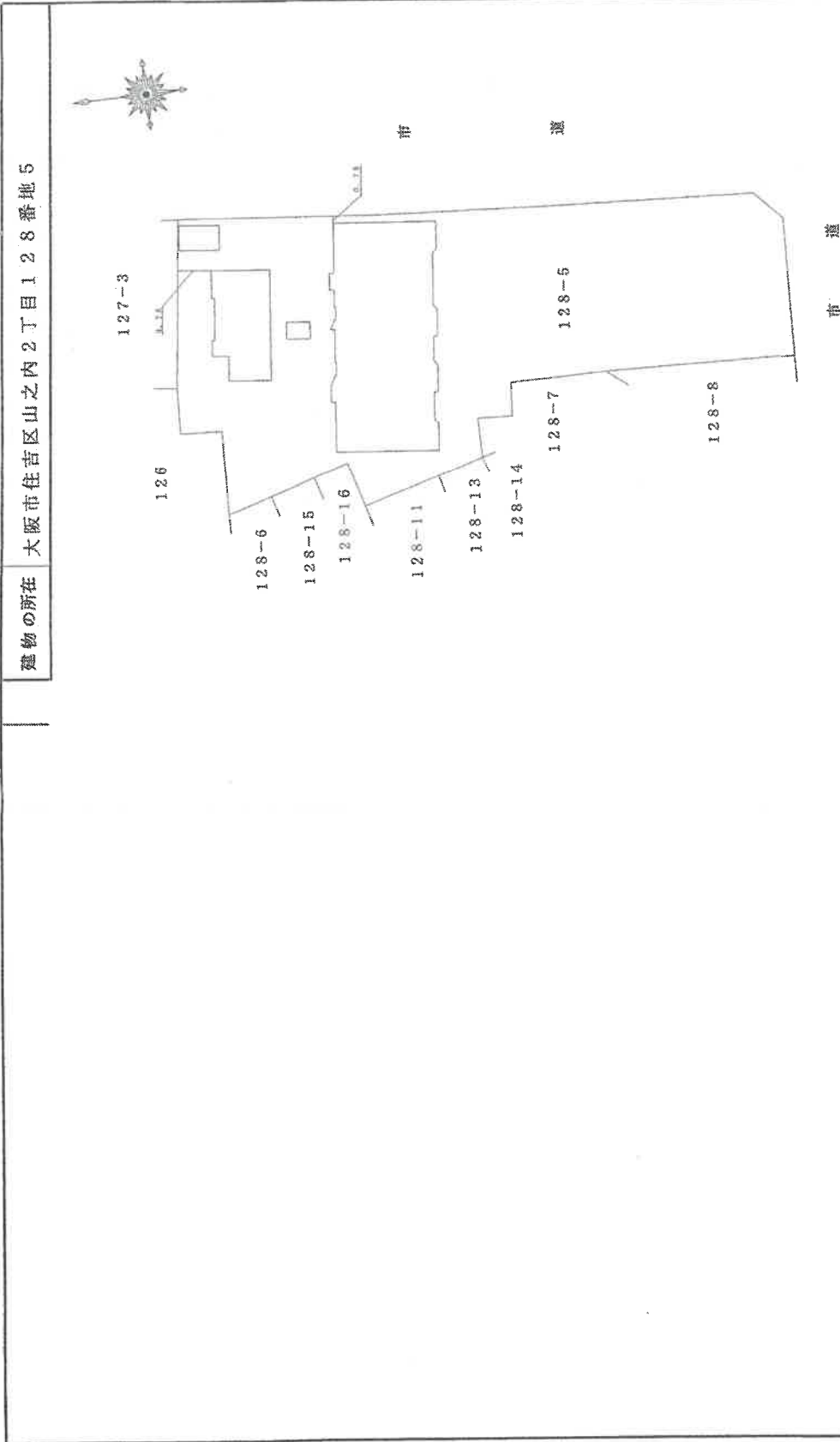
243258

各階平面図

家屋番号

建物図面 1/5

建物の所在 大阪市住吉区山之内2丁目128番地5



申請人

日作製

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

建物図面 (写)

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5年11月13日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

A3からA4に縮小

登記年月日：平成13年6月14日

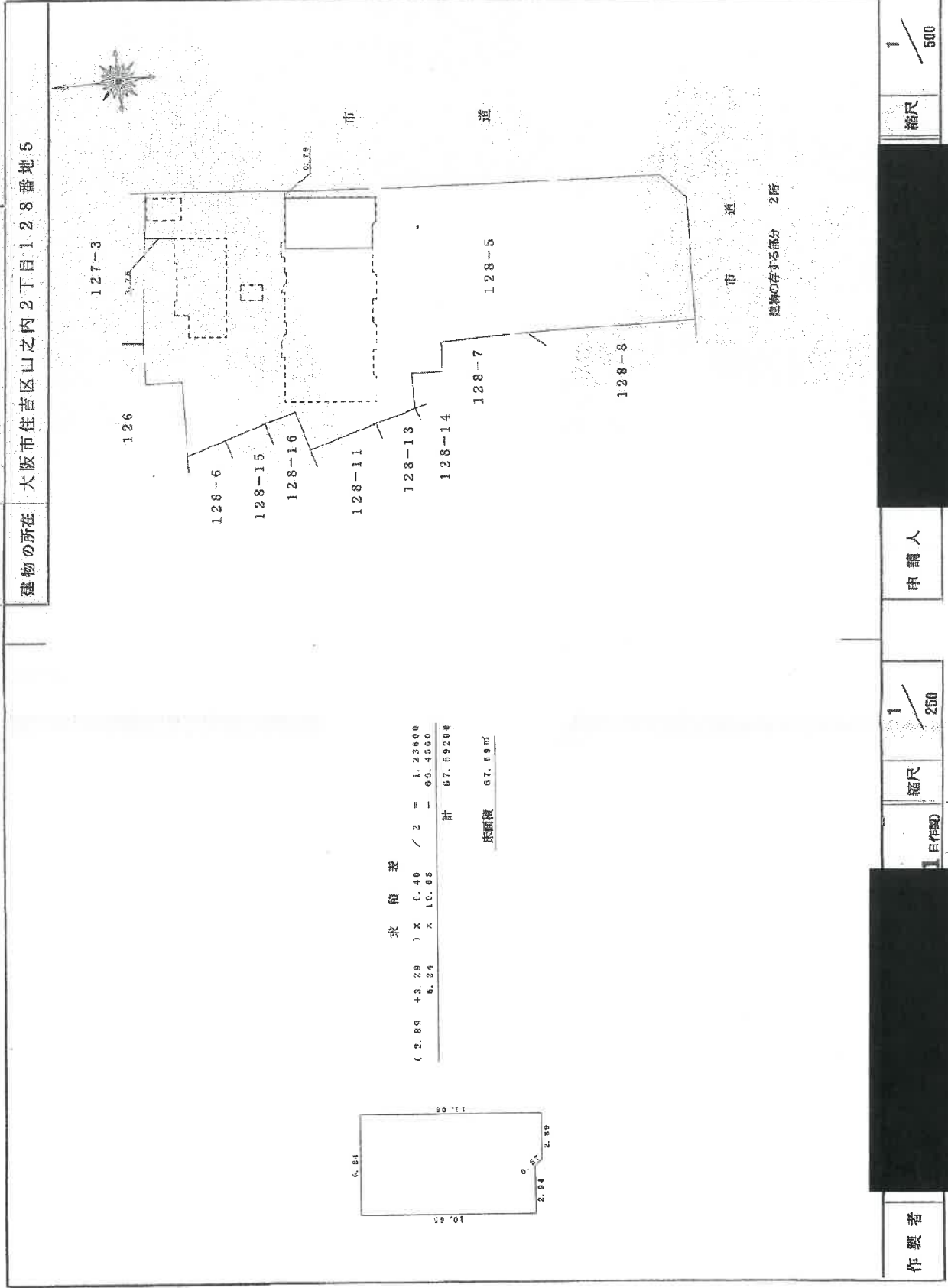
243270

各階平面図

平成13年6月14日登録

家屋番号 山之内2丁目128番5の204

建物の所在 大阪市住吉区山之内2丁目128番地5



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5年11月13日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

A3からA4に縮小

請求番号：32-3 (2/4)

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5年11月13日 大阪法務局工芸書出張所

登記簿

(1棟 家屋番号)

800173

- 128-5-1
- 128-5-2
- 128-5-3
- 128-5-101 ~ 128-5-104
- 128-5-201 ~ 128-5-205
- 128-5-301 ~ 128-5-305
- 128-5-401 ~ 128-5-405
- 128-5-501 ~ 128-5-505
- 128-5-601 ~ 128-5-605
- 128-5-701 ~ 128-5-705

- 128-5-801 ~ 128-5-805
- 128-5-901 ~ 128-5-905
- 128-5-1001 ~ 128-5-1005
- 128-5-1101 ~ 128-5-1105
- 128-5-1201 ~ 128-5-1205
- 128-5-1302 ~ 128-5-1305
- 128-5-1402 ~ 128-5-1404

A3 から A4 に縮小

243260

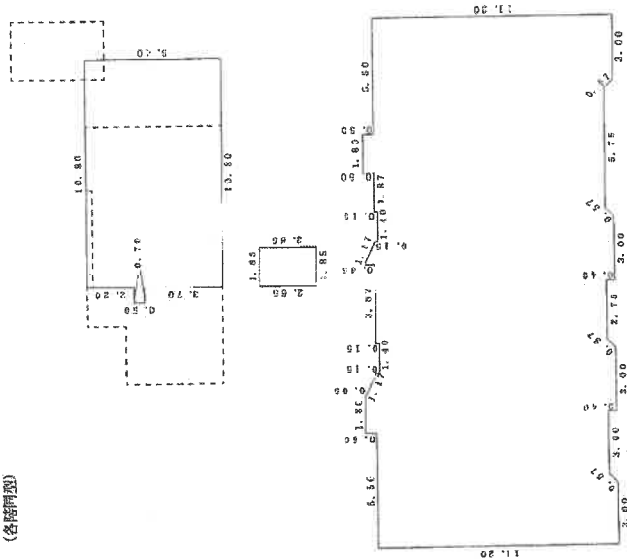
各階平面図

平成13年6月14日登記
建物図面 1/5

家番号 128-5-201 ~ 128-5-205
128-5-301 ~ 128-5-305

建物の所在 大阪市住吉区山之内2丁目128番地5

2階~12階
(各階同型)



求積表

8.38	X	0.15	=	1.2570
3.00	X	11.05	=	33.1500
(10.65	+11.05	) X	0.40	/ 2 = 4.3400
16.30	X	10.65	=	104.8950
(1.80	+2.38	) X	0.05	= 0.9900
(3.00	+3.75	) X	0.40	/ 2 = 1.9500
4.75	X	0.15	=	0.7125
0.70	X	0.50	=	0.3500
10.00	X	6.40	=	64.0000
1.85	X	2.65	=	4.9225
(3.00	+3.40	) X	0.40	/ 2 = 1.2600
3.45	X	1.90	/ 2 =	0.2925
9.17	X	0.15	=	1.3755
1.80	X	0.50	=	0.9000
(11.05	+10.05	) X	0.40	/ 2 = 4.3400
3.00	X	11.05	=	33.1500
				計 352.4950

床面積 352.49 m²

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

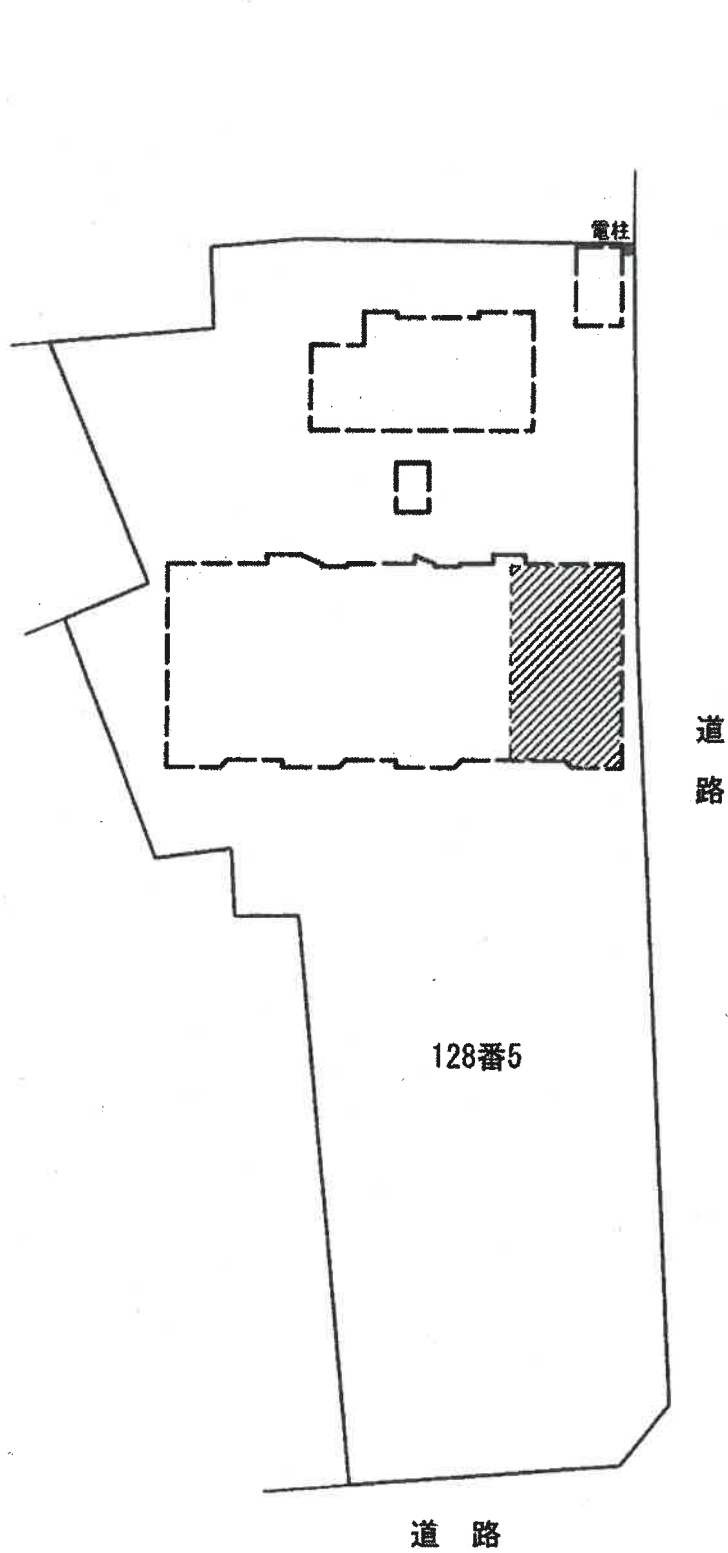
これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和5年11月13日 大阪府住吉区住吉東出張所

登記簿

A3 から A4 に縮小

土地建物位置関係図 (略図)

令和5年(ケ)第477号



////// 目的専有部分 家屋番号 山之内二丁目128番5の204 (建物の存する部分 2階)

□ □ 一棟の建物 (1階部分)

間取略図

令和5年(ケ)第477号

