

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、入札が無効となる場合があります。**※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 年()第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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)の訂正や追記はできません。
- 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 年()第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	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)の訂正や追記はできません。
- 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
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
5	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
6	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
7	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
8	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
9	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
10	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
11	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

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5名の氏名、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。
- 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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐藤 正一

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月12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 7年 3月25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 大阪市大正区三軒家東一丁目502番地41

建物の名称 ライオンズマンション大正橋公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三軒家東一丁目502番41の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.86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 大阪市大正区三軒家東一丁目502番41

地 目 宅地

地 積 2637.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市大正区三軒家東一丁目502番43

地 目 宅地

地 積 166.83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 1154034分の6992



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1154034分の6992

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



物件明細書

令和 7年 2月17日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐藤 正一

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 大阪市大正区三軒家東一丁目502番地41

建物の名称 ライオンズマンション大正橋公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三軒家東一丁目502番41の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.86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 大阪市大正区三軒家東一丁目502番41

地 目 宅地

地 積 2637.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市大正区三軒家東一丁目502番43

地 目 宅地

地 積 166.83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 1154034分の6992



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1154034分の6992

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



令和 6年(ケ)第 535号
令和 7年 1月 10日受理
令和 年 月 日提出

7.1.30

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 吉野弘高

(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 大阪市大正区三軒家東一丁目502番地41

建物の名称 ライオンズマンション大正橋公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三軒家東一丁目502番41の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.86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 大阪市大正区三軒家東一丁目502番41

地 目 宅地

地 積 2637.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市大正区三軒家東一丁目502番43

地 目 宅地

地 積 166.83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 1154034分の6992



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1154034分の6992

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市大正区三軒家東1丁目6-14-606 ライオンズマンション大正橋公園	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<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が異なる (<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:	
占有者及び占有状況	<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"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 9,800円 修繕積立金 11,120円 円 円 円	令和6年12月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 ~ 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社	
その他の事項	その他の事項(4枚目)のとおり	
敷 地 権	符号 1・2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1・2) <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・2) <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(4枚目)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

(表札等の表示)

目的建物の集合郵便受け及び戸別玄関には、氏名の表示は存在しなかった。

(敷地権の目的である土地の状況)

- 1、敷地権の目的である土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2、敷地権の目的である土地の符号1は、目的建物の存在するライオンズマンション大正橋公園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。
- 3、敷地権の目的である土地の符号2は、目的建物の存在するライオンズマンション大正橋公園という名称のマンションの駐輪場部分となっている。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取略図の記載のとおりである。
- 2、目的建物内は、概ね経年相応の状態であった。
- 3、目的建物内の内壁や建具には、損傷部分が存在した。
- 4、目的建物は、ライオンズマンション大正橋公園という名称の15階建てマンションの6階部分に存在する。
- 5、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按分して課税しているからである。
- 6、目的建物の課税証明書において「外1棟」とあるのは、管理事務所・物置・車庫・集会所のことである。

(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
■共有者A	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、共有者Bは私の子ですが、目的建物に関して賃料などの授受はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

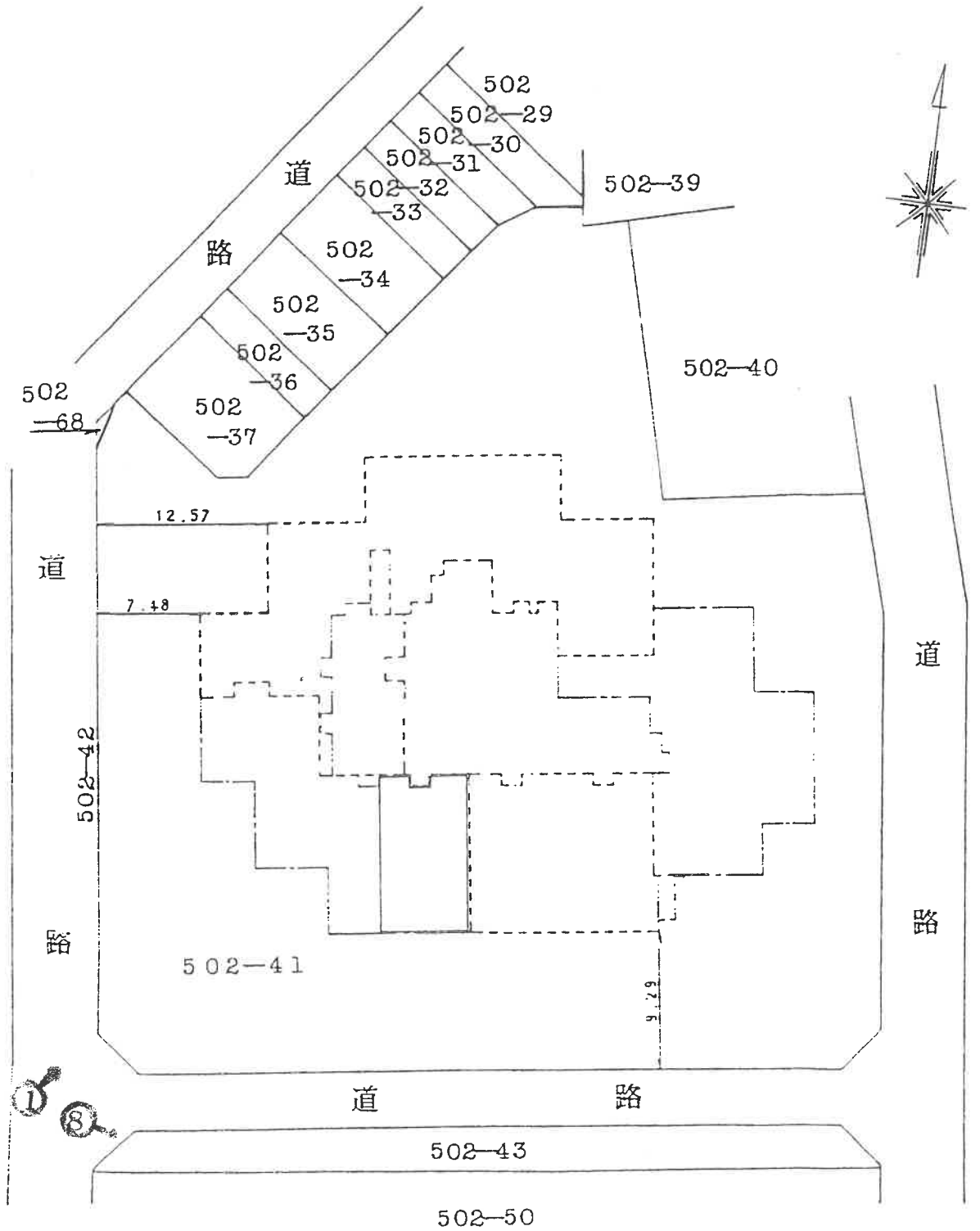
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月10日 9:00-9:30	弁天町市税事務所	課税関係調査
7年 1月10日 11:00-11:20	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
7年 1月10日 : - :	執行官室	管理会社に照会書送付
7年 1月17日 10:20-10:30	物件所在地	目的物件外観調査、通知書投入
7年 1月27日 9:25-9:45	物件所在地	目的物件立入調査、評価人帯同、共有者より事情聴取
7年 1月28日 15:45-15:55	物件所在地	目的物件外観調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<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、立会人及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。		
<input type="checkbox"/>		

(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

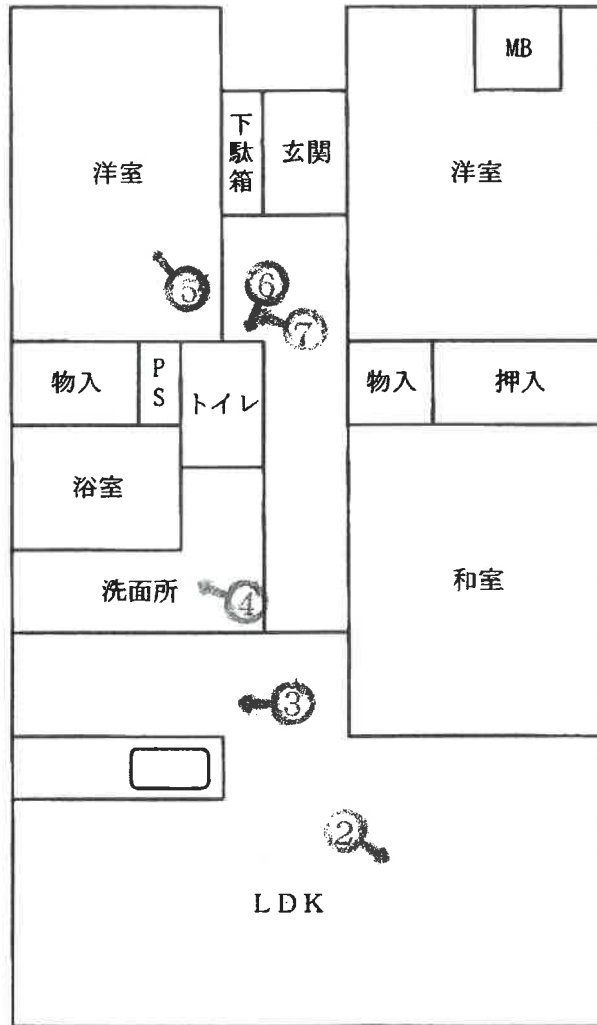
(←○写真撮影位置・方向)

建物の存する部分 6階



(7枚目)

間取略図 (←○写真撮影場所・方向)



目的建物の存在する1棟のマンション



①



②



③



④



⑤



⑥

内壁損傷部分

(11 枚目)



建具損傷部分



符号2土地付近

(12 枚目)

令和6年（ケ） 第535号
令和7年1月27日 現地調査
令和7年1月30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

森澤 修二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 17,890,000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	<p>○ 所轄法務局に地積測量図が備え付けられていないため、公図及び建物図面等に基づいて現地にて概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。</p> <p>○ 敷地権の目的である土地の符号1は、目的建物の存在するライオンズマンション大正橋公園という名称のマンション及び付帯設備の敷地部分となっている。</p> <p>○ 敷地権の目的である土地の符号2は、目的建物の存在するライオンズマンション大正橋公園という名称のマンションの駐輪場等となっている。</p> <p>○ 符号1土地と符号2土地の間には市道が介在し、分断されている。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R大阪環状線 大正駅 北方 道路距離 約130m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中高層のマンション、一般住宅のほか、専門学校等も見られる住宅地域		
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	特になし	
面地条件	規模	2,637.91㎡ (登記面積)	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約45m(西側)・奥行約55m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	南側	幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	東側	幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	接道状況	三方路	
土地の利用状況等	現況	地下1階付15階建の共同住宅の敷地	
	東側	市道、駐車場等	
	西側	市道等	
	南側	市道等	
	北側	一般住宅等	
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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは地方公共団体、会社等の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地、一般住宅、駐車場、事務所等の表示が確認された。現在、対象物件を含め周辺に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象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。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	○特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号2）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 大阪環状線 大正駅 北方 道路距離 約130m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中高層のマンション、一般住宅のほか、専門学校等も見られる住宅地域		
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	特になし	
画地条件	規模	166.83㎡ (登記面積)	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約55m(北側)・奥行約3m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
	北側	幅員約4m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
	東側	幅員約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
	接道状況	三方路	
土地の利用状況等	現況	駐輪場等の敷地	
	東側	市道	
	西側	市道	
	南側	専門学校	
	北側	市道	
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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは地方公共団体、会社等の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は駐車場、倉庫、事務所等の表示が確認された。現在、対象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、対象地を含め周囲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。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	○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	ライオンズマンション大正橋公園	
建物の用途	共同住宅 総戸数 185戸 (居宅 185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1年11月28日新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル、タイル貼等
	その他	—
設 備 等	エレベーター、駐車場56台 (月額16,000～21,000円 調査時点 (令和7年1月21日) 空きあり)、オートロック、管理人室 等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ライオンズマンション大正橋公園管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 近鉄住宅管理株式会社 管理形態： 日勤 (月～金 9:00～17:00、土 9:00～15:00)	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	○修繕積立金：233,427,211円 (令和6年12月31日現在) ○建築確認 (有)、検査済証 (有) ○一棟の建物は、総合設計制度適用の建物である。 ○管理会社によると現在のところ直近にて大規模改修計画は予定されていないとのことであった。 ○管理会社によると2025年12月頃にゴミドラム更新工事を予定しているとのことであった。 ○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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位置	6階 (606号室) 開口部の方位：南向き	
床面積	66.86㎡	
間取り	3LDK	
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	浴室, トイレ, キッチン 等
	その他	—
保守管理の状況	普通程度	
管理費等	管理費	9,800 円(月額)
	修繕積立金	11,120 円(月額)
	滞納額	なし (令和6年12月31日現在)
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	<p>○内壁及び建具の一部に損傷部分が見受けられた。 ○経年相応の汚れ、損耗等が見受けられた。 ○設備機器等の稼動の状況は未確認である。</p>	

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	
350,000	66.86	0.23	5,382,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約15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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / (\text{経過年数}35\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}15\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.23 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状態、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)
297,000 (符号1)	0.88	2,637.91	1.00	$\frac{6,992}{1,154,034}$	4,177,000
297,000 (符号2)	0.71	166.83	1.00	$\frac{6,992}{1,154,034}$	213,000
					4,390,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大正(府)-1

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

$$249,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102.5/100 \times 100/101 \times 100/85 = 297,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位(西)+1

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98	0.97	0.90	0.99	0.85

幅員-2 駅距離-3 住環境等-10 基準容積率-1

イ 個別格差：
(符号1)

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03	1.00	0.85	1.00	0.88

三方路 不整形-15

個別格差：
(符号2)

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01	1.00	0.70	1.00	0.71

三方路 帯状形-30

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

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)
5,382,000	4,390,000	1.02	9,967,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

6階/B1付15階建

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)
386,000	1.02	66.86	26,324,000

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	大阪市大正区三軒家東1丁目	大阪市大正区泉尾1丁目
構造	SRC造	RC造
階	3F/13F	7F/9F
面積	約71㎡	約65㎡
建築時期	平成9年7月	昭和57年2月
取引時点	令和6年7月	令和7年1月
取引形態	一般	一般
事例価格	453,000円/㎡	339,000円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	453,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	419,000
B	339,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	352,000
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/㎡) 386,000	

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 7.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
4,696 千円 (31.8%)	1,191 千円	8.0%	14,888 千円	744 千円	14,144 千円	0.71299	10,085 千円 (68.2%)	14,781 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	1,380	1,380	1,380	1,380	1,380	1,380
共益費収入	252	252	252	252	252	252
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	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632
空室損失	△ 82	△ 82	△ 82	△ 82	△ 82	△ 82
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550
イ 支出						
維持管理費	118	118	118	118	118	118
修繕費	133	133	133	133	133	133
公租公課	98	98	98	98	98	98
損害保険料	10	10	10	10	10	10
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	359	359	359	359	359	359
資本的支出	200	0	0	0	0	
総費用合計	559	359	359	359	359	359
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	991	1,191	1,191	1,191	1,191	1,191
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	926	1,040	972	909	849	

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	9,967,000	1.00	9,967,000
② 比準価格	26,324,000	1.00	26,324,000
③ 収益価格			14,781,000
④ 調整後の価格	23,534,000		

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) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
23,534,000	0.95	0.80	1.00	0	17,890,000

イ 市場性修正： アスベスト含有建材の使用の可能性あることを考慮した。

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： 6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 地価調査 大正(府)-1

所 在 : 大阪市大正区三軒家西1丁目33番6外「三軒家西1-9-19」
価 格 : 249,000円/㎡
位 置 : JR大阪環状線 大正駅 西方 310m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 50㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 4.0m 道路
用途指定等 : 第2種住居地域
(建ぺい率80%, 容積率300%)
準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅、連棟式住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1(家屋) : 5,221,000円
土地の符号 1 : 444,319,000円 (持分: 6,992/1,154,034)
土地の符号 2 : 27,927,000円 (持分: 6,992/1,154,034)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取略図

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市大正区三軒家東一丁目502番地41

建物の名称 ライオンズマンション大正橋公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三軒家東一丁目502番41の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.86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 大阪市大正区三軒家東一丁目502番41

地 目 宅地

地 積 2637.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市大正区三軒家東一丁目502番43

地 目 宅地

地 積 166.83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 1154034分の6992



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1154034分の6992

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



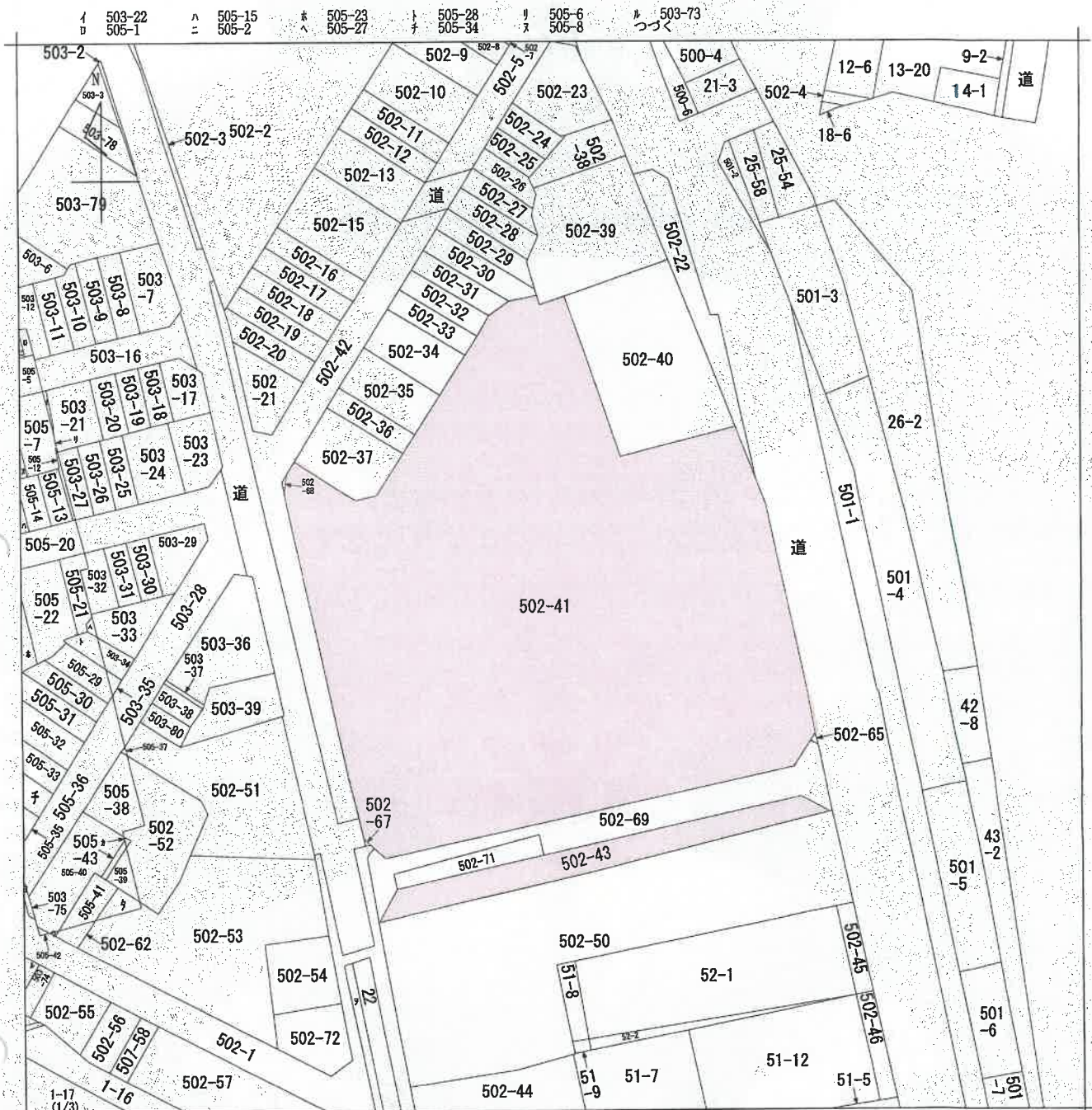
受命物件の位置図



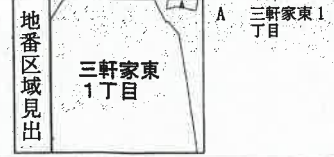
地価調査 大正(府)-1

最寄駅

対象不動産



(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。



請求部	所在	大阪市大正区三軒家東一丁目		地番	502番41	
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。
 (大阪法務局北出張所管轄)
 令和6年9月20日
 大阪法務局



請求番号：30-1
 (1/2) 登記官

フ 21(1/2)
フ 503-76
カ 502-61
ミ 502-1
フ 505-44

COOPY

人部

請求番号：30-1
(2/2)

登記年月日：平成1年12月06日

各階平面図
640713

- 502-41-301 ~ 502-41-313
- 502-41-401 ~ 502-41-413
- 502-41-501 ~ 502-41-513
- 502-41-601 ~ 502-41-613
- 502-41-701 ~ 502-41-713
- 502-41-801 ~ 502-41-813
- 502-41-901 ~ 502-41-913

床面積

Ⓐ	3.80 x 11.80 =	44.8400
Ⓑ	5.20 x 17.90 =	93.0800
Ⓒ	27.05 x 6.20 =	167.7100
Ⓓ	23.10 x 22.60 =	522.0600
Ⓔ	13.75 x 4.50 =	61.8750
Ⓕ	7.00 x 5.90 =	41.3000
Ⓖ	7.50 x 12.80 =	96.0000
Ⓗ	3.80 x 19.20 =	34.9500
Ⓙ	0.80 x 1.56 =	-1.0880
Ⓚ	0.80 x 1.40 =	-1.1200
Ⓛ	15.85 x 11.20 =	-177.5200
Ⓜ	1.70 x 0.80 =	-1.3600
Ⓨ	1.43 x 0.80 =	-1.1440
Ⓩ	1.40 x 4.50 =	-6.3000
ⓐ	1.45 x 0.80 =	-1.1600
ⓑ	1.40 x 0.80 =	-1.1200
ⓓ	0.90 x 2.70 =	-2.4300
ⓔ	3.40 x 3.70 =	-12.5800
ⓖ	1.40 x 0.80 =	-1.1200
ⓗ	1.10 x 0.80 =	-0.8800
Ⓣ	6.40 x 5.30 =	-33.9200
Ⓤ	1.40 x 0.80 =	-1.1200
Ⓥ	0.80 x 2.80 =	-2.2400
Ⓦ	0.55 x 1.40 =	-0.7700
計		814.8330

床面積 814.83㎡

- 502-41-1001 ~ 502-41-1013
- 502-41-1101 ~ 502-41-1113
- 502-41-1201 ~ 502-41-1213
- 502-41-1301 ~ 502-41-1313
- 502-41-1401 ~ 502-41-1405, 502-41-1407 ~ 502-41-1413
- 502-41-1501 ~ 502-41-1512

令和6年9月20日 大阪法務局
 (大阪法務局北出展所(管轄))
 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。

登記官

請求番号：30-3

(1/2)

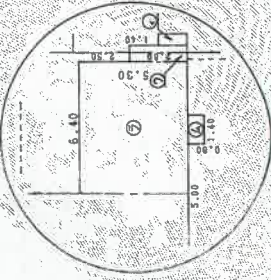
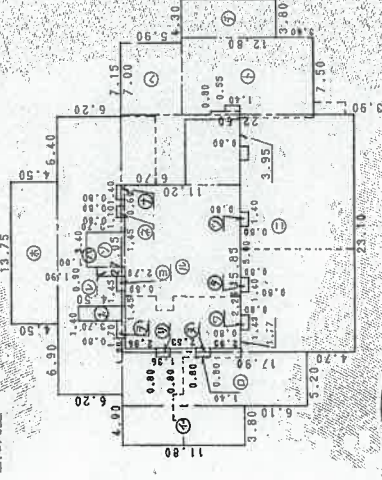
A3をA4に縮小

建物図面 1.12.06

家屋番号 502-41-301 7F

建物の所在 大阪市大正区三軒家東1丁目502番地41

- 3階
 - 4階
 - 5階
 - 6階
 - 7階
 - 8階
 - 9階
 - 10階
 - 11階
 - 12階
 - 13階
 - 14階
 - 15階
- 各階同型



拡大図縮尺 1:250

申請人

縮尺 1/500

元年11月2日(作製)

作製者

登記年月日：平成1年12月6日

各階平面図

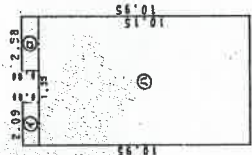
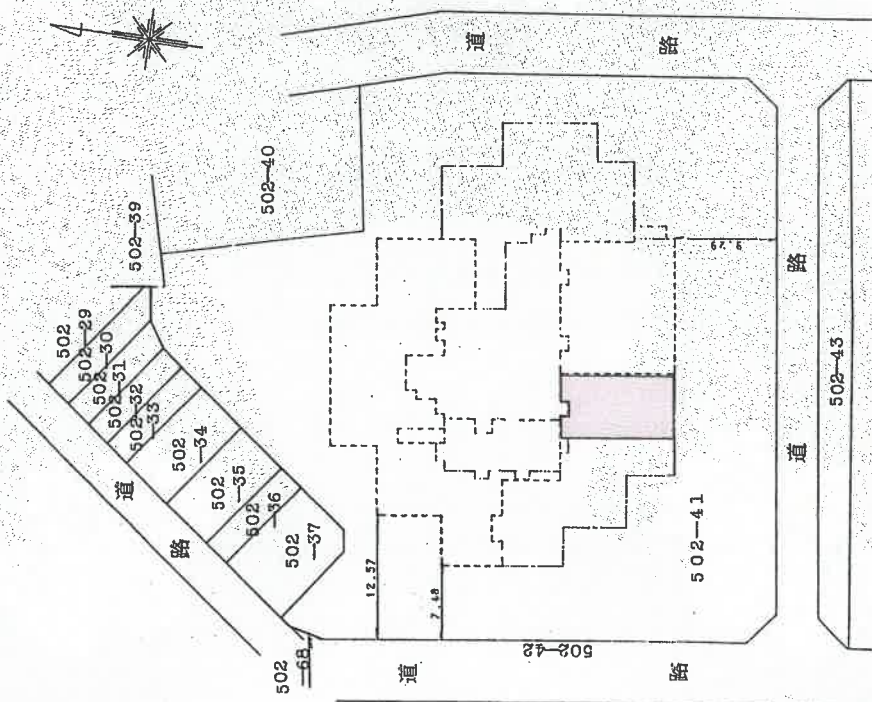
64064

家屋番号 三軒家東1丁目502番41の 606

建物図面 1.12.06

建物の所在 大阪市大正区三軒家東1丁目502番地41

建物の存する部分 6階



求積表

①	2.09 x 2.38 =	1.6722
②	2.38 x 0.30 =	2.0640
③	6.22 x 1.15 =	63.3300
計		66.3690

床面積 66.36m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/300

年11月22日(作成)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局北出張所簿籍)
 令和6年9月20日 大阪法務局

登記官

請求番号：30-3

(2/2)

間取略図

令和6年（ケ）第535号

