

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
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

- 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、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
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

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、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	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

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 役員は、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。

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 水野 弥 央

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 場 所	令和 7年 4月24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 場 所	令和 7年 5月12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 3.3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 大阪市城東区鳴野西三丁目235番地2

建物の名称 京橋南コーポ三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴野西三丁目235番2の3-410

建物の名称 3-410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.46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 大阪市城東区鳴野西三丁目235番2

地 目 宅地

地 積 23224.33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 99650分の270

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 2月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 水野 弥央

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A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 大阪市城東区鳴野西三丁目235番地2

建物の名称 京橋南コーポ三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴野西三丁目235番2の3-410

建物の名称 3-410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.46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 大阪市城東区鳴野西三丁目235番2

地 目 宅地

地 積 23224.33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 99650分の270

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和 6年(又)第149号
令和 6年 9月 9日受理
令和 年 月 日提出
6.9.30

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 大阪市城東区鳴野西三丁目235番地2

建物の名称 京橋南コーポ三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴野西三丁目235番2の3-410

建物の名称 3-410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.46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 大阪市城東区鳴野西三丁目235番2

地 目 宅地

地 積 23224.33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 99650分の270

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市城東区嶋野西三丁目4番3号 京橋南コーポ3号棟410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 <ul style="list-style-type: none"> 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 7,880円 修繕積立金 月額 4,840円	令和6年9月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年3月分～令和6年9月分 計 699,600円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札表示 債務者Aの姓 (アルファベット表示)
 - (2) 郵便受け表示 債務者Aの姓 (アルファベット表示)
- 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「京橋南コーポ3号棟」の敷地となっているほか、1号棟、2号棟および4号棟並びに付帯施設等が建っている。
 - (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) 建物内で猫1匹が飼育されているが、特に動物臭は感じられなかった。
 - (5) 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) 当職は、令和6年9月12日、債務者Aおよび債務者C宛に照会書等の文書を送付したが、同人らからは回答がない。
 - (2) 当職は、目的建物上に、目的建物の登記記録上の所有者以外の者で、本物件について所有権や賃借権等の権利を主張される者は、速やかにその旨を書面で当職に届け出られた旨を記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

以上

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	<p>1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。</p> <p>2 回答書に遅延損害金に関する記載をしていますが、これは遅延損害金が発生しているものの、管理組合として新所有者（買受人）に請求するか否かは現時点では決めていないので、このように記載しました。また、不自然死等に関する記載については、京橋南コーポ全体でそのような情報に接したという趣旨であり、目的建物について不自然死等があったとの情報に接しているわけではありません。</p>
■市税事務所担当者	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

- 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、債務者A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9月12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9月13日 13:30 - 13:40	京橋市税事務所	家屋等調査
令和6年9月13日 13:50 - 14:00	物件所在地	物件調査、占有確認
令和6年9月18日 12:20 - 12:30	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和6年9月24日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和6年9月24日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和6年9月24日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和6年9月25日 15:15 - 15:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月25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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

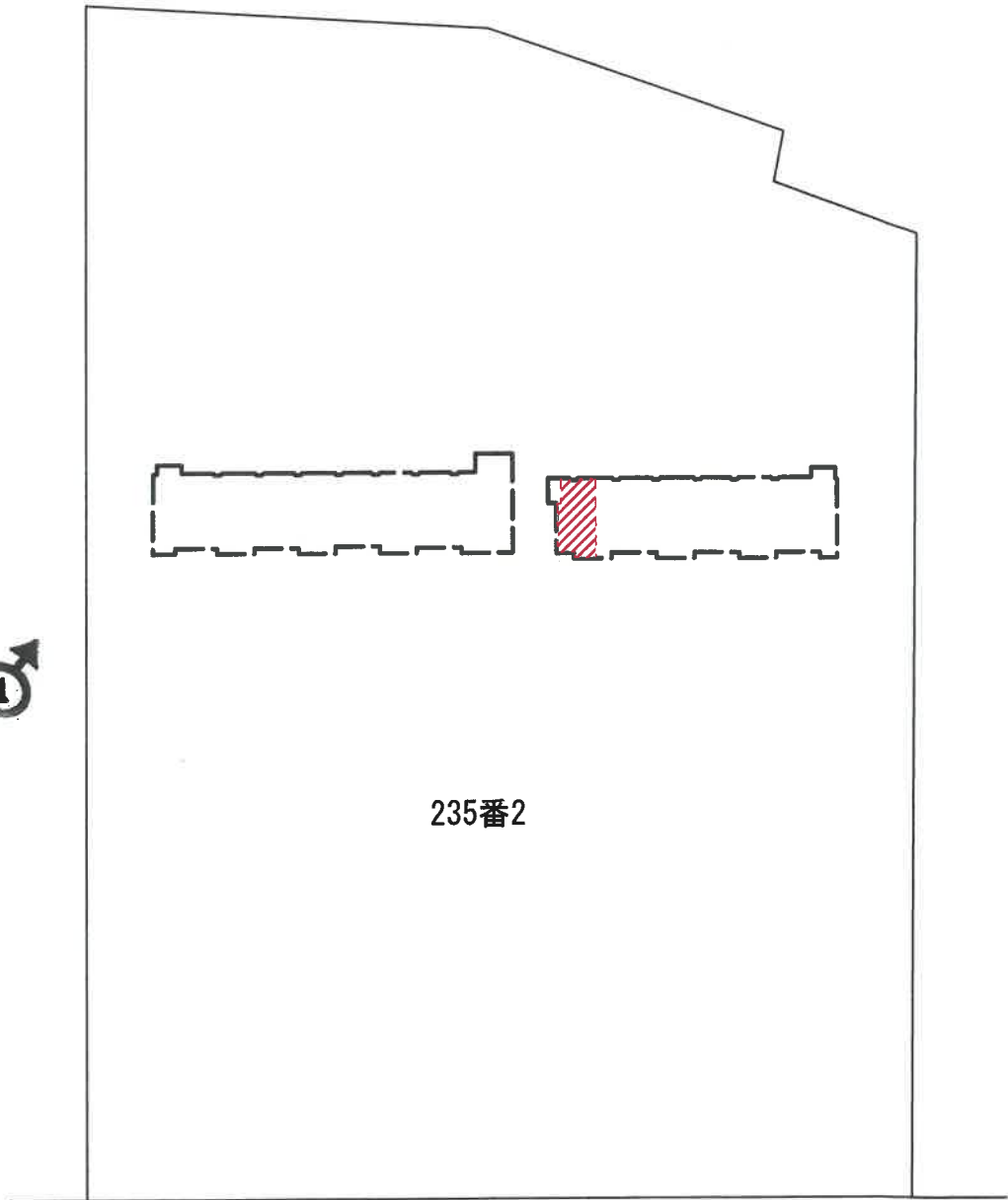
土地建物位置関係図

令和6年（又）第149号

←○ 写真撮影位置方向



① ↗



235番2

道 路

▨ 目的専有部分 家屋番号 鳴野西三丁目235番2の3-410

建物の名称 3-410（建物の存する部分 4階）

□ 一棟の建物（1階部分）

（ 7 枚目）

間取略図

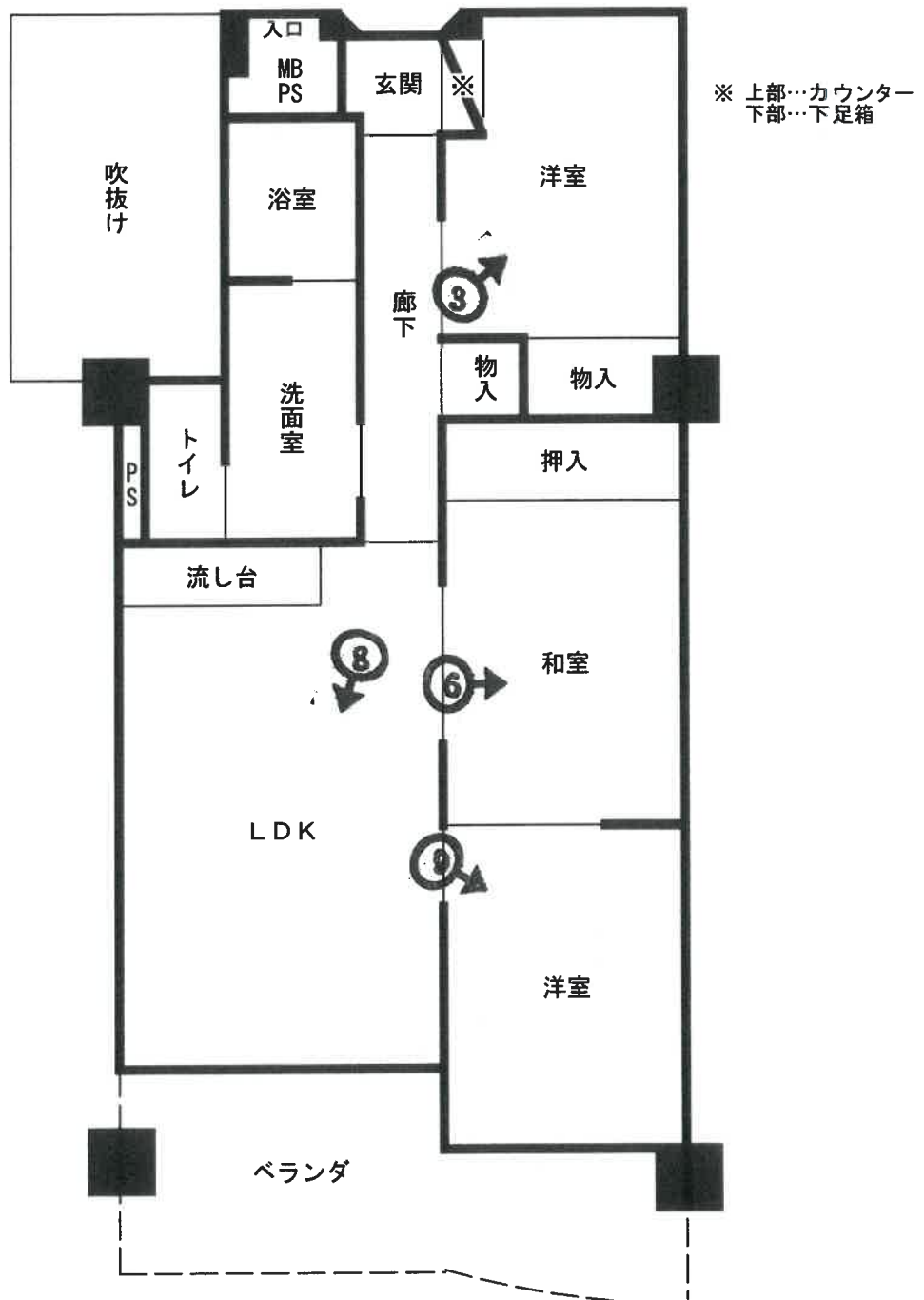
令和6年（又）第149号

←○ 写真撮影位置方向



② 建物平面図

共用廊下



(8 枚目)

目的建物が所在するマンション



①



②



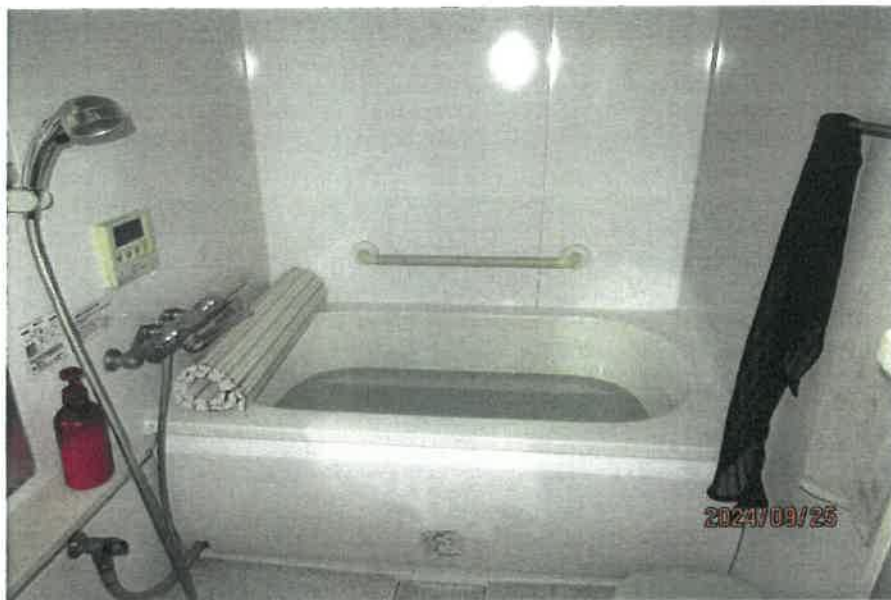
③



④

洗面室の状況

(10 枚目)



⑤

浴室の状況



⑥



⑦

キッチンの状況



⑧



⑨

令和6年（ヌ） 第149号

令和6年9月25日 現地調査

令和6年9月28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

橋 真 里

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 16,570,000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	敷地権の目的である土地には4棟の共同住宅（1号棟～4号棟）及び付帯施設等が存し、目的物件は3号棟に所在する。		

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	J R片町線・おおさか東線 鳴野駅 北西方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか、店舗、事業所等も見られる地域	
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
	その他の規制	—
画地条件	規模	23,224.33㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約129.11m(南側)・奥行約153.08m(東側、最短)
	高低差等	南側道路に概ね等高接面するほぼ平坦な画地 西側6箇所接面する道路より1m程度高い位置にある
接面道路の状況	南側	幅員約9.6m市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	西側	幅員約2.6~2.8mの市道(建築基準法附則5項道路)に6箇所接面
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	4棟の共同住宅及び付帯施設等の敷地
	東側	中学校
	西側	道路、一般住宅、共同住宅、寺院等
	南側	道路
	北側	一般住宅、店舗等
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	大阪市環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループにて調査した結果、有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。また、閉鎖登記簿記載の土地の履歴並びに住宅地図の変遷より過去の土地利用等を調査した結果、目的建物等が建築される前は大手企業の社宅(共同浴場、食堂、テニスコート等もあり)であったことが推測される。さらに遡ると、大規模工場の敷地の一部あるいは当該工場に隣接していたものと推測され、もらい汚染を含め、土壌汚染の有無及びその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。	
特記事項	西側で接面する6箇所の市道の内、2箇所は本件敷地に自由に入出りできるようオープンになっており、残り4箇所は鉄の扉が設けられていて、調査時において3箇所は開放、1箇所は施錠されていた。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	京橋南コーポ三号棟	
建物の用途	共同住宅 総戸数 348戸 ※1号棟～4号棟の合計戸数、うち、3号棟は101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) 昭和56年3月12日新築
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約6年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	モルタル塗ほか
	その他	敷地全体で駐車場116台分(16,000円/月) 管理会社回答照会時点において、駐車場空き有り
設備等	エレベーター、管理人室、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	使用資材、施工の程度は普通	
管理の形態等	管理組合：	有、名称：京橋南コーポ管理組合
	管理方式：	委託管理
	管理会社：	日本ハウズイング(株)
	管理形態：	日勤(月～金 9:00～18:00、土日祝 9:00～17:00)
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金：635,188,854円(令和6年8月31日現在) ・修繕計画有り (令和6年10月より大規模修繕工事実施、外壁補修、防水工事等) ・検査済証有り ・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	4階 (410号室) 開口部の方位：南向き	
床面積	68.46m ² (登記面積)	
間取り	3LDK (南側にバルコニーあり、バルコニー面積約12.41m ²)	
仕様	天井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	内壁	クロス等
	設備	システムキッチン、洗面所、浴室、トイレ等
	その他	なし
保守管理の状態	普通 (経年相応の汚損が見られる程度)	
管理費等	管理費	7,880円 (月額)
	修繕積立金	4,840円 (月額)
	滞納額	あり (令和6年9月17日現在) 699,600円 (令和2年3月分～令和6年9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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内で猫1匹飼育中 ・水まわり、その他の設備等について、不具合の有無は確認できていない ・遅延損害金の扱いについては、現況調査報告書記載のとおり 	

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	68.46	0.15	3,594,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約44年

経済的残存耐用年数 約6年

観察減価 10%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / (\text{経過年数} 44\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.15 \end{aligned}$$

※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)
251,000	1.02	23,224.33	0.95	$\frac{270}{99,650}$	15,305,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪城東-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 251,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 104.1/100 & \times & 100/101 & \times & 100/103 & = & 251,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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)
1.01 方位 (西) +1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.99	0.99	1.05	1.00	1.03

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02 二方路 +2	1.00	1.00	1.00	1.02

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応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)
3,594,000	15,305,000	1.00	18,899,000

ウ 個別格差：

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

※1 階層 : 4階 1.00
 ※2 位置 : 南向き、中間部屋 1.00
 ※3 その他 : — 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)
343,000	1.00	68.46	23,482,000

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	大阪市城東区新喜多1丁目	大阪市城東区放出西1丁目
構造	RC造	SRC造
階	10F/10F	13F/15F
面積	約53㎡	約65㎡
建築時期	昭和58年5月	昭和63年3月
取引時点	令和6年5月	令和6年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	365,000円/㎡	401,000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)
①	365,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{103}$	328,000
②	401,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	357,000
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/㎡) 343,000

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 カ(エーオ)	複利現価率 割引率 7.0%	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)
3,488 千円 (30.9%)	919 千円	8.0%	11,488 千円	574 千円	10,914 千円	0.71299	7,782 千円 (69.1%)	11,270 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	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
共益費収入	96	96	96	96	96	96
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	1,236	1,236	1,236	1,236	1,236	1,236
空室損失	△ 62	△ 62	△ 62	△ 62	△ 62	△ 62
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	1,174	1,174	1,174	1,174	1,174	1,174
イ 支出						
維持管理費	95	95	95	95	95	95
修繕費	58	58	58	58	58	58
公租公課	83	83	83	83	83	83
損害保険料	19	19	19	19	19	19
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	255	255	255	255	255	255
資本的支出	300	0	0	0	0	
総費用合計	555	255	255	255	255	255
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	21%	21%	21%	21%	21%	21%
エ 有効純収益	619	919	919	919	919	919
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	579	803	750	701	655	

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	18,899,000	1.00	18,899,000
② 比準価格	23,482,000	1.00	23,482,000
③ 収益価格			11,270,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	21,803,000		

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
21,803,000	0.95	0.80	1.00	0	16,570,000

イ 市場性修正：本件の場合、前述の地歴調査から土壤汚染のリスクを考慮して市場性修正率を△5%と査定した。

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：本件では、請求債権が当該滞納管理費等であることを考慮した上で、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。なお、算出した滞納管理費等相当額が市場性修正及び競売市場修正後の価格の1%に満たず、結果的に減価無しとなった。

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 地価公示 大阪城東-3

所 在 : 大阪市城東区鳴野西4丁目95番2「鳴野西4-3-25」
価 格 : 251,000円/㎡
位 置 : JR片町線・おおさか東線 鳴野駅 西方 約730m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 74㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 7.3m 市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 住宅の中に作業所兼住宅等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,447,496,000円 (土地: 270/99650)
: 3,610,000円 (建物: 専有部分)

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 間取略図

以 上
(No.24-031)

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区鳴野西三丁目235番地2

建物の名称 京橋南コーポ三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴野西三丁目235番2の3-410

建物の名称 3-410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.46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 大阪市城東区鳴野西三丁目235番2

地 目 宅地

地 積 23224.33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 99650分の270

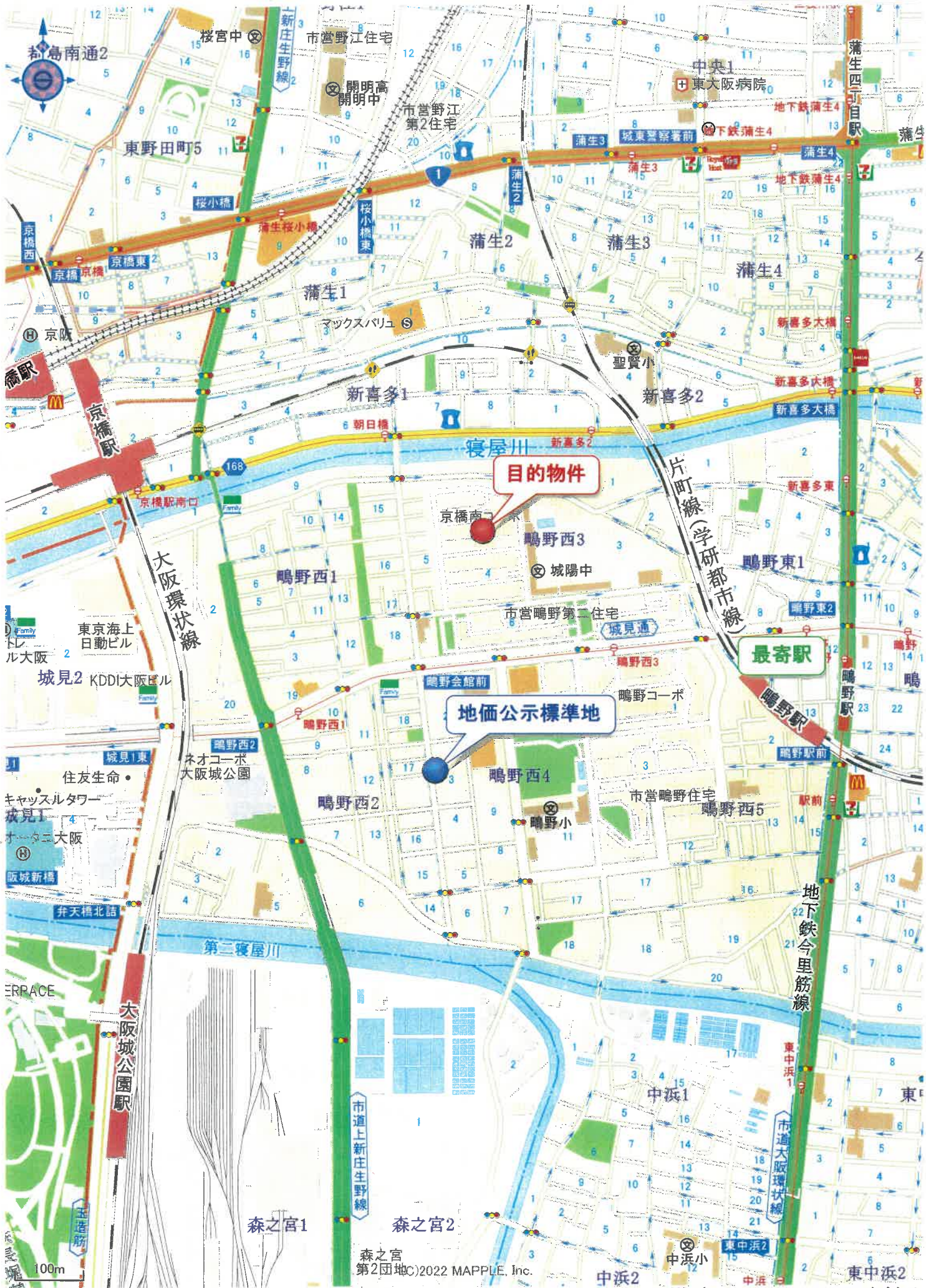
共有者 A 持分3分の1

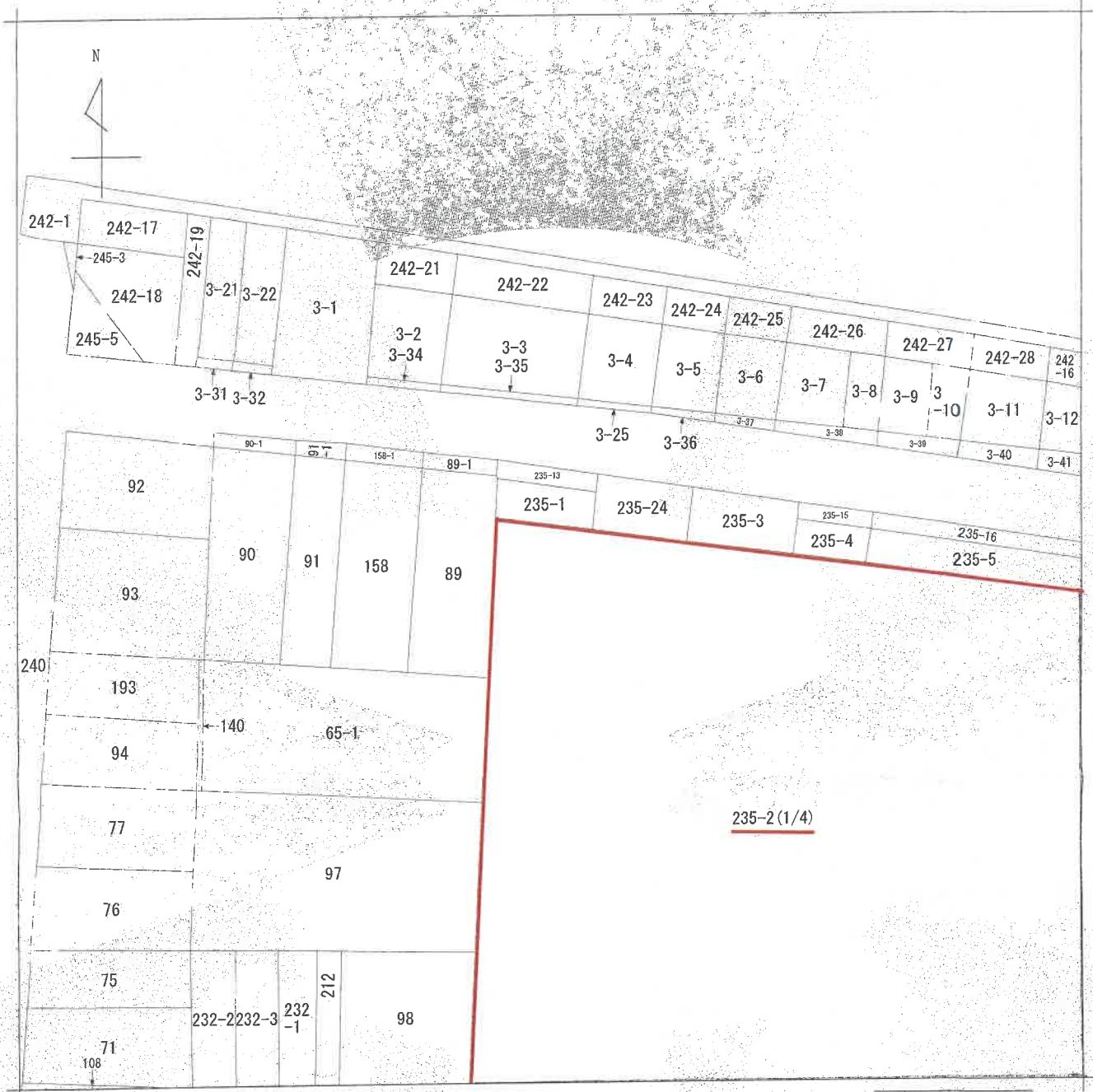
共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



附属資料





(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
 鷗野西3丁目

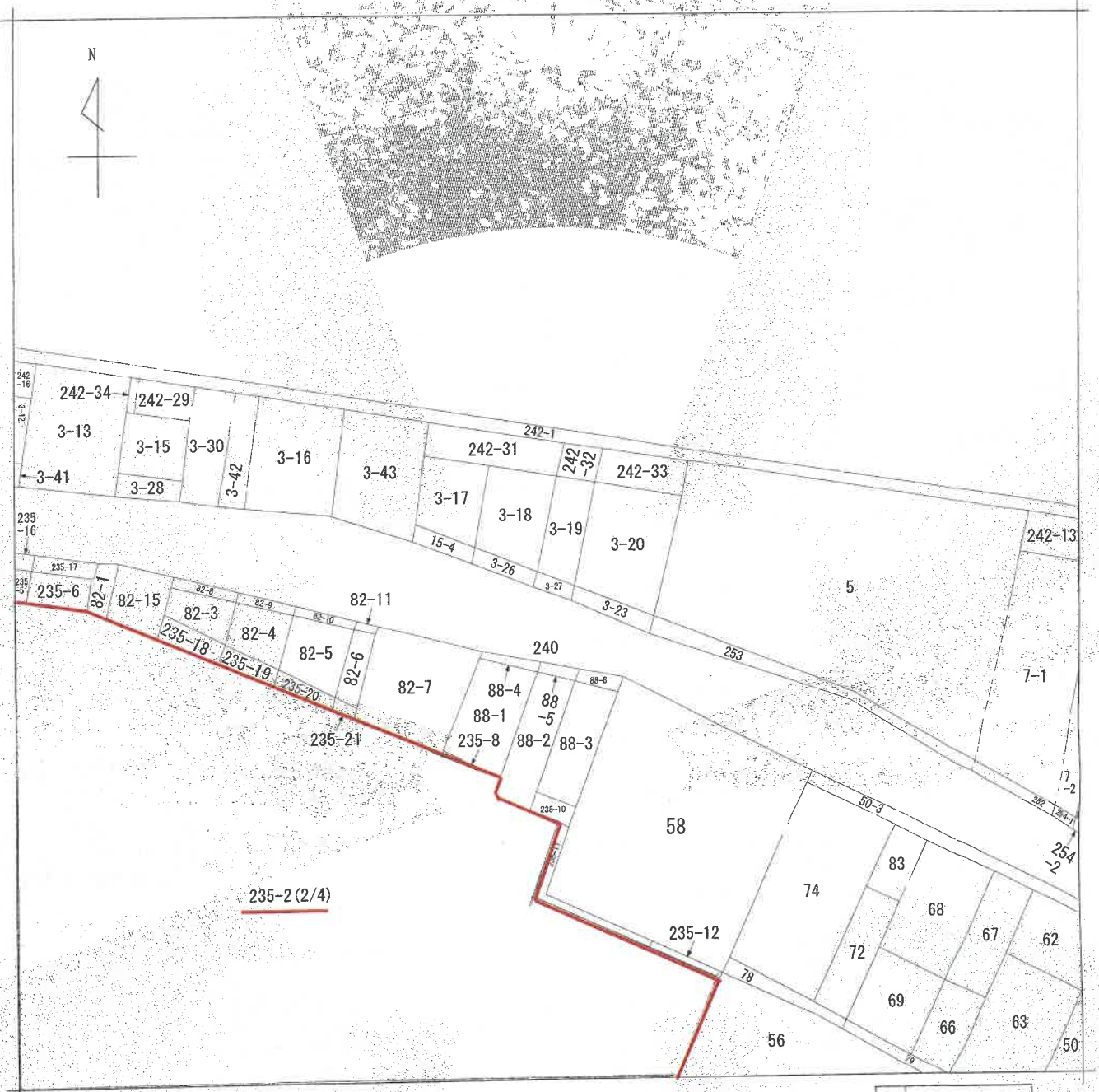
請求部	所在	大阪市城東区鷗野西三丁目		地番	235番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

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。
 (大阪法務局管轄)

令和6年7月2日
 大阪法務局北出張所
 登記官

請求番号：27-1
 (1/6)

A4判に縮小コピー



(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
鴨野西3丁目

請求部	所在	大阪市城東区鴨野西三丁目			地番	235番2		
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		

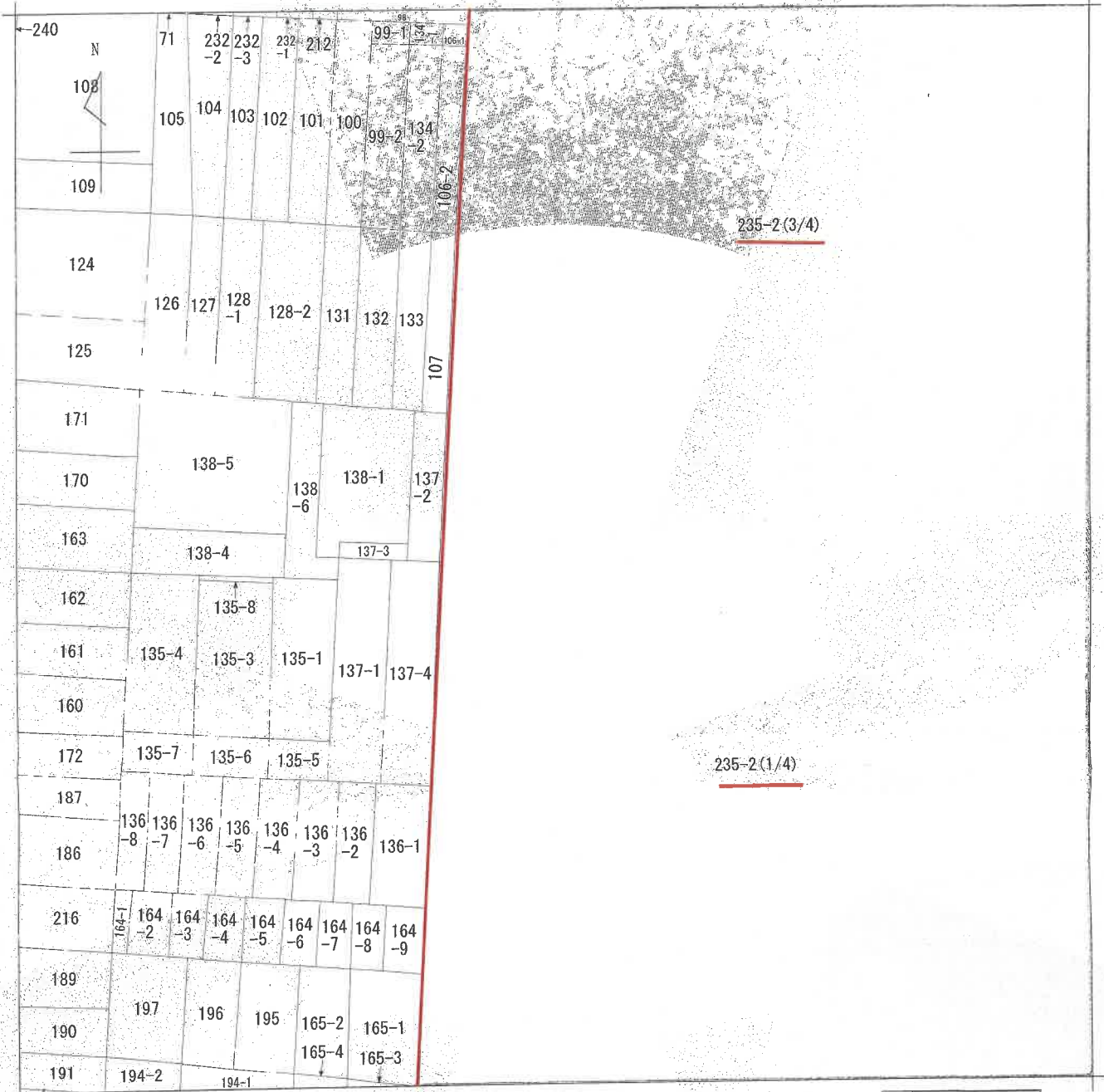
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局管轄)

令和6年7月2日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：27-1
(2/6)



A4判に縮小コピー



(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
鳴野西3丁目

請求部	所在	大阪市城東区鳴野西三丁目		地番	235番2		
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	

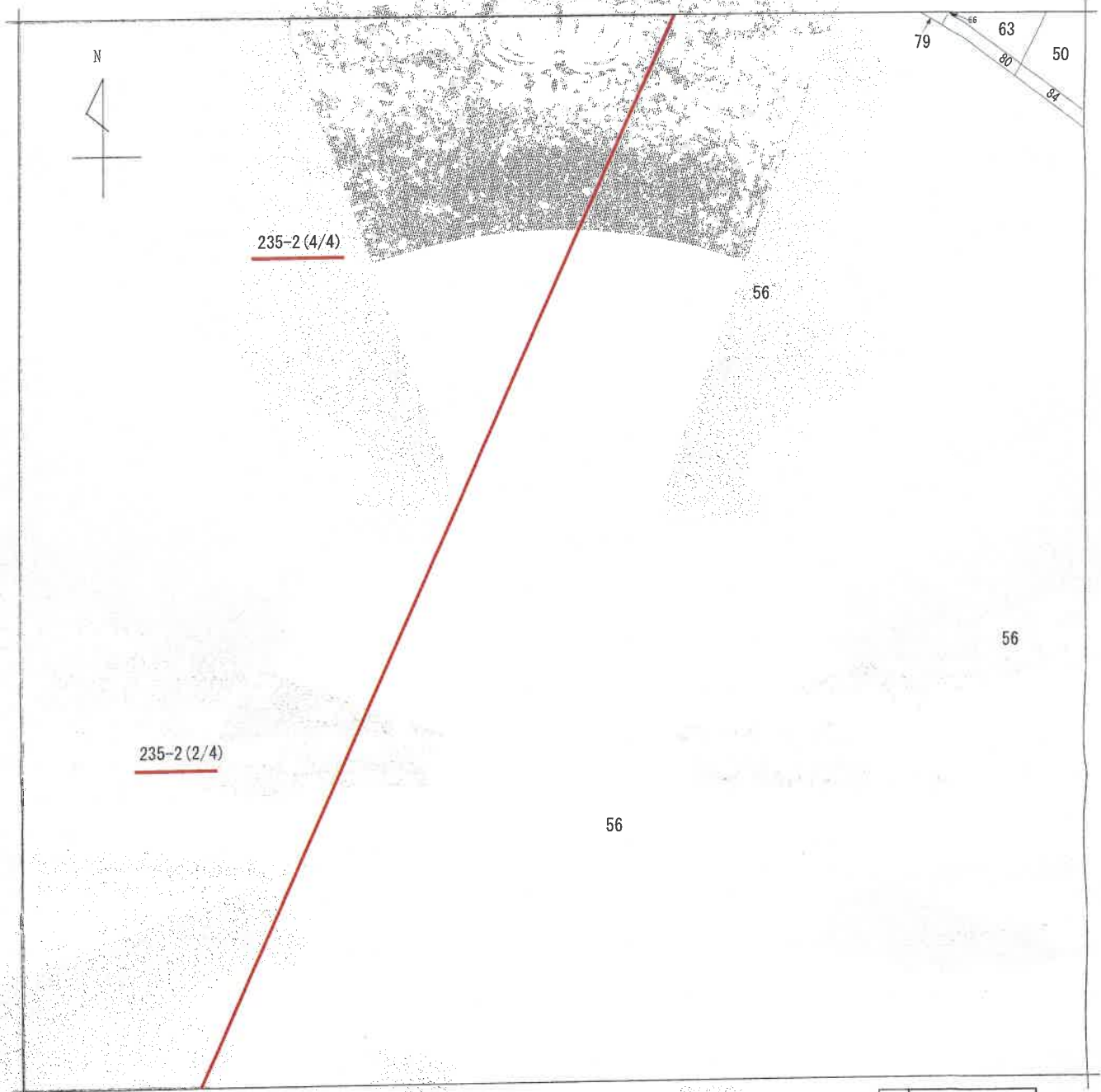
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局管轄)

令和6年7月2日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：27-1
(3/6)



A4判に縮小コピー



(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
鳴野西3丁目

請求部	所在	大阪市城東区鳴野西三丁目			地番	235番2		
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。
(大阪法務局管轄)

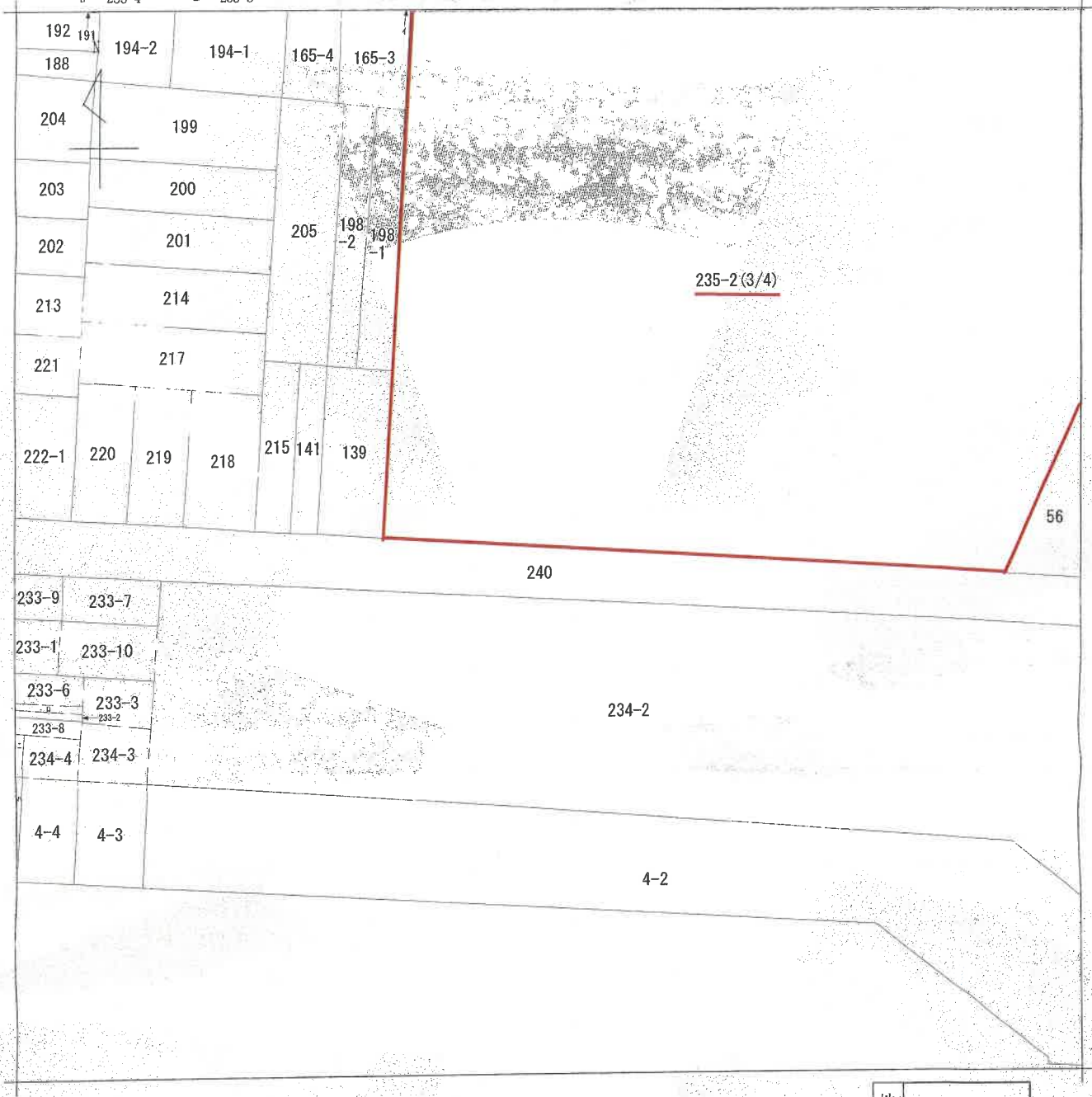
令和6年7月2日
大阪法務局北出張所
登記官



請求番号：27-1
(4/6)

A4判に縮小コピー

イ 165-1 △ 4-5
 ロ 233-4 ニ 233-5



(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
 鳴野西3丁目

請求部分	所在	大阪市城東区鳴野西三丁目		地番	235番2		
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(原区)			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。
 (大阪法務局管轄)

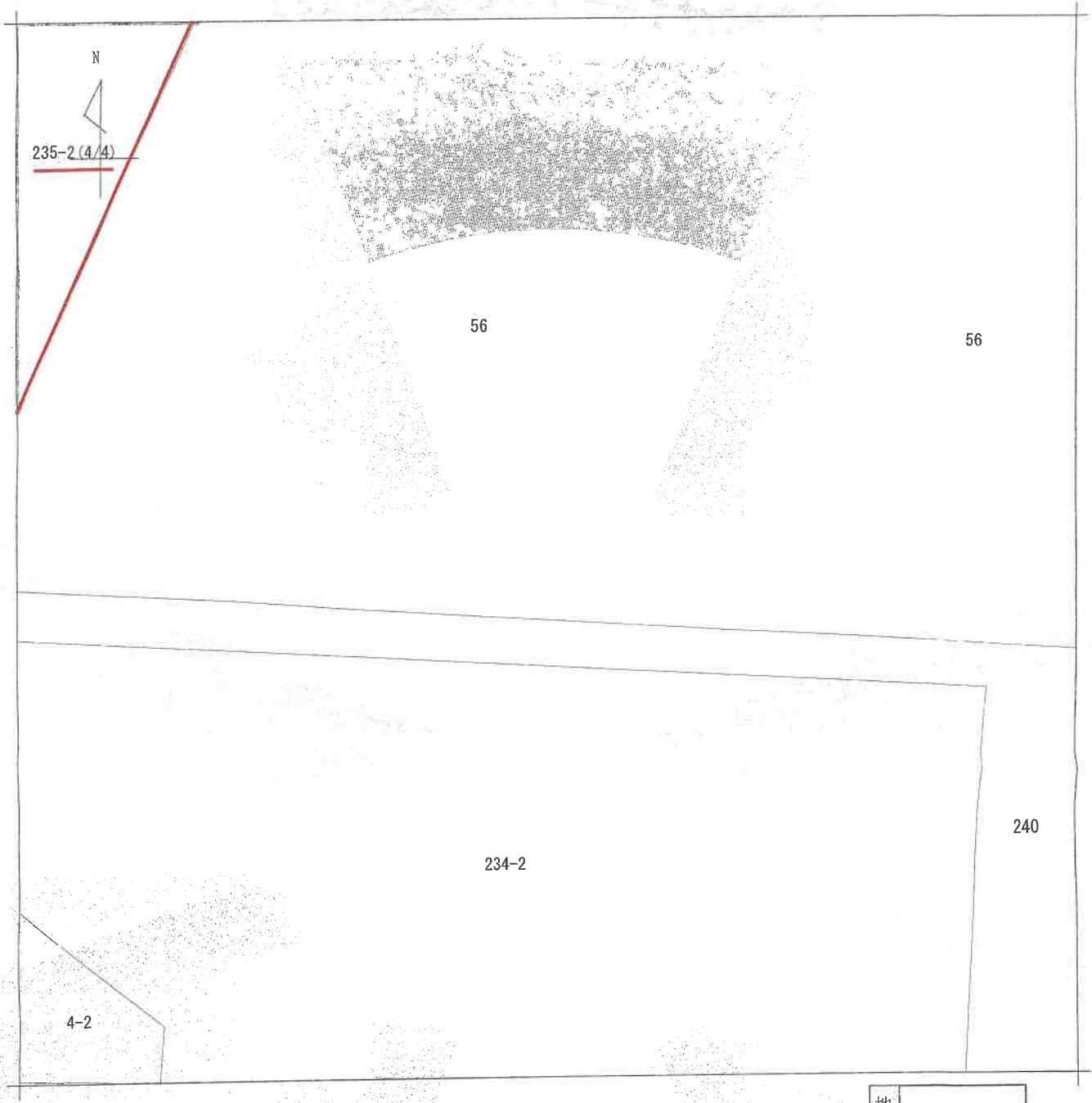
令和6年7月2日

大阪法務局北出張所
 登記官

請求番号：27-1
 (5/6)



A4判に縮小コピー



(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
鳴野西3丁目

請求部	所在	大阪市城東区鳴野西三丁目		地番	235番2		
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。
(大阪法務局管轄)

令和6年7月2日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：27-1
(6/6)



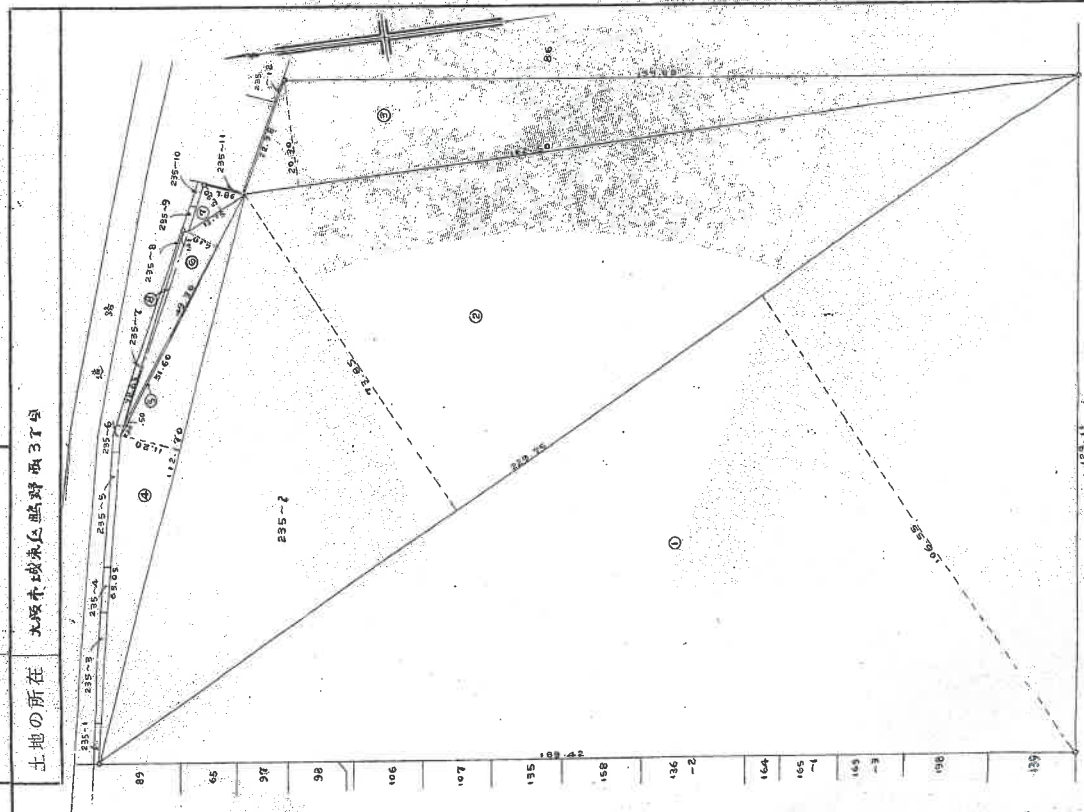
A4判に縮小コピー

登記年月日：昭和53年4月8日

156851

地積測量図

地番 235-2
 土地の所在 大阪市城東区船場取3丁4



区号	面積	算率
1	229.75 x 156.55 =	24,479.8625
2	229.75 x 73.85 =	16,967.0375
3	162.50 x 20.30 =	3,298.7500
4	112.70 x 11.20 =	1,262.2400
5	54.60 x 0.50 =	25.8000
6	49.30 x 6.10 =	300.7300
7	12.75 x 5.90 =	75.2250
8	38.63 x 1.01 =	39.0163
		計 46,448.6613
		~ 陸 23,224,3506

0 陸 陸高取(20000) 陸高
 20000 20000 20000 20000

縮尺 1/1000

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

作成日 昭和53年4月6日

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。
 (大阪法務局審判)
 令和6年7月2日 大阪法務局北出庫所

登記号



A4判に縮小コピー

請求番号：27-2

登記年月日：昭和56年3月16日

122678 各階平面図

一棟の建物の表示(3号棟)

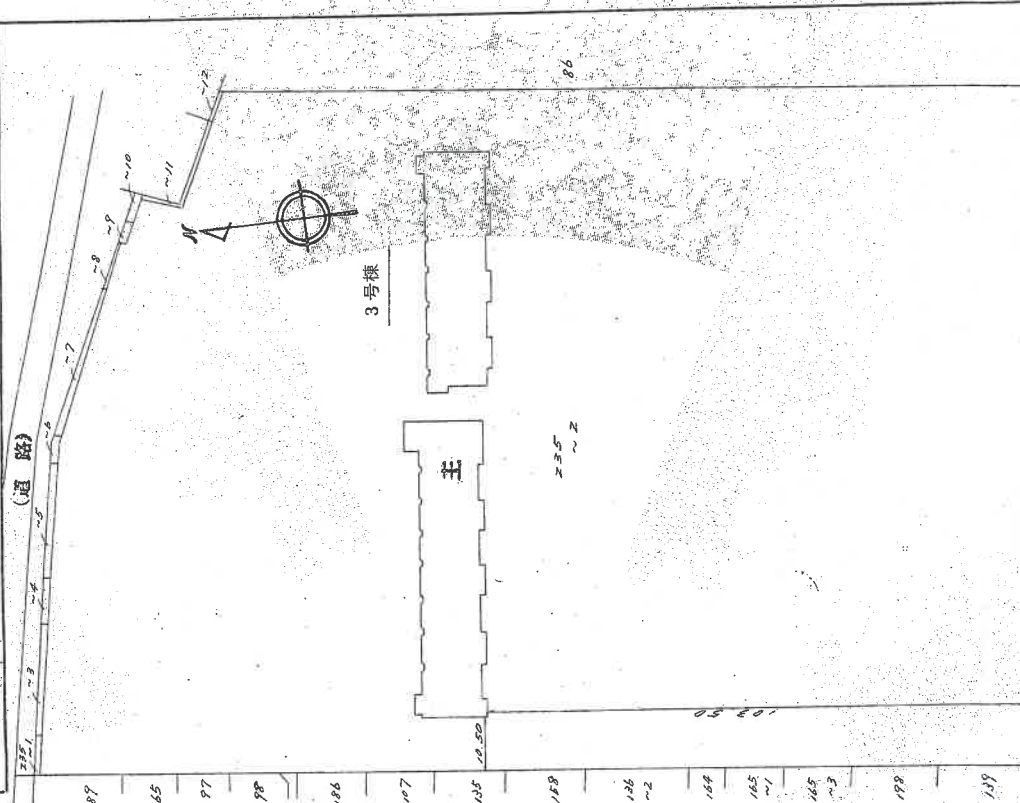
- 235-2-3-101 ~ 116
- 201 ~ 216
- 301 ~ 316
- 402 ~ 416
- 502 ~ 516
- 603 ~ 616
- 703 ~ 712

1/4
建物図面
各階平面図 56.3.16

家屋番号

建物の所在
大阪市城東区鳴野西3丁目223番地2

(道路)



申請人

縮尺

縮尺 1/1000

製作者

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。

(大阪法務局管轄)

令和6年7月2日

大阪法務局北出事務所

登記官

A4判に縮小コピー

登記年月日：昭和56年3月16日

122737

各階平面図

建物番号 3 - 410 番

家屋番号 鴨野西3丁目235番
2の3 - 410

建物図面

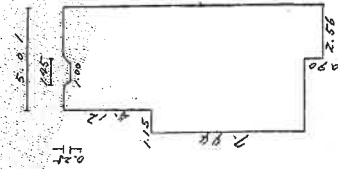
建物の所在 大阪府城東区鴨野西3丁目235番地2

56.3.16

建物の存する部分 4階

専有部分の表示

4階部分



求積



縮尺 1/1000 (m)

申請人

縮尺 1/250 (m)

製作

製作者

(2/3)

請求番号：27-3

A4判に縮小コピー

登記年月日：昭和56年3月16日

122630

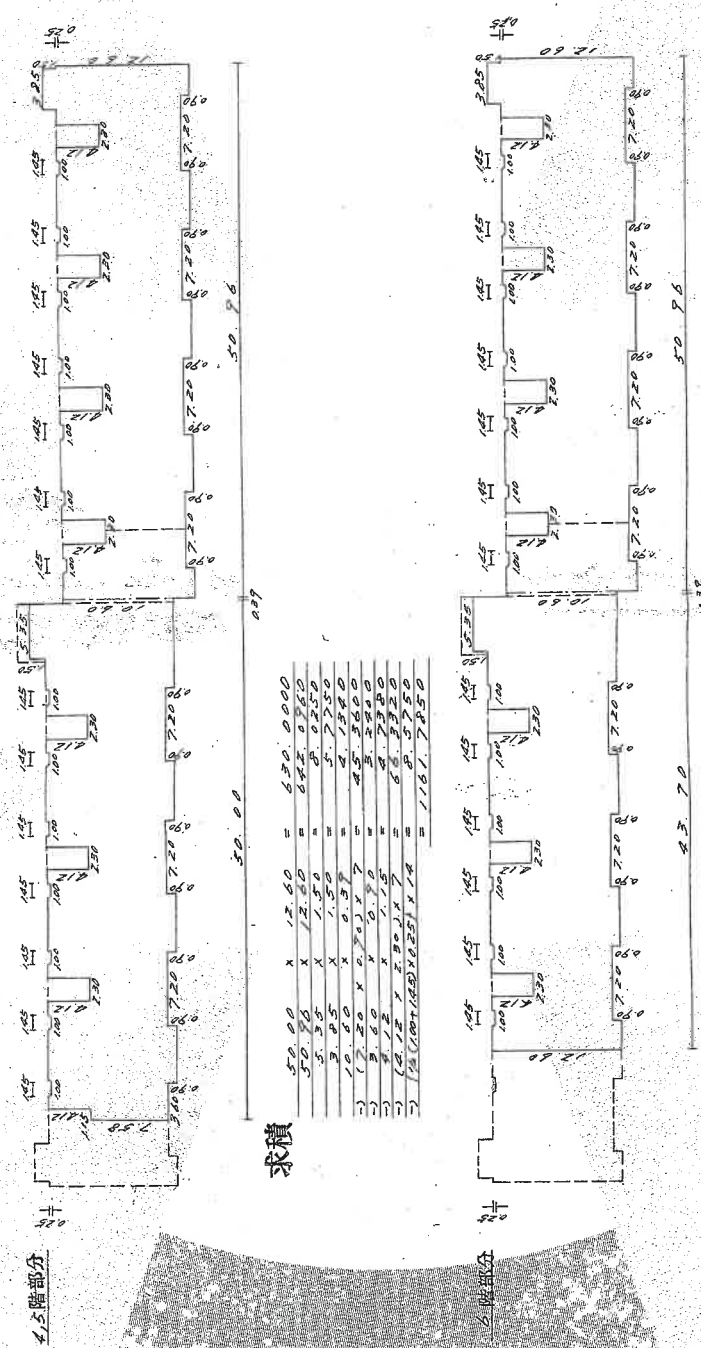
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	
建築物の所在	大阪市城東区鳴野西3丁目235番地2

一棟の建物の表示(3号棟)

235-2-3-402~416
-502~516
-603~616



求積

50.00	X	17.60	=	880.0000
50.00	X	17.50	=	875.0000
5.95	X	1.50	=	8.9250
10.60	X	0.57	=	6.0420
7.20	X	0.70	=	5.0400
3.60	X	0.70	=	2.5200
3.12	X	0.80	=	2.4960
12.10	X	0.25	=	3.0250
12.10	X	0.25	=	3.0250
			=	161.7850

求積

45.70	X	17.60	=	802.7200
50.00	X	17.60	=	880.0000
5.95	X	1.50	=	8.9250
10.60	X	0.57	=	6.0420
17.20	X	0.90	=	15.4800
4.12	X	2.30	=	9.4760
12.10	X	0.25	=	3.0250
12.10	X	0.25	=	3.0250
			=	1099.9768

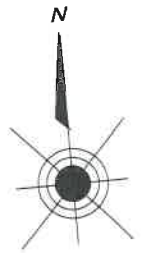
製作者	縮尺 500	申請人	縮尺 1/
-----	-----------	-----	----------

これは図面に記録されている内容を証明し、真実である。
(大阪法務局管轄)
令和6年7月2日

大阪法務局北出事務所

登記官

A4判に縮小コピー



建物平面図

共用廊下

