

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
私は、暴力団員等ではありません。			
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		
(陳述書作成日)令和 年 月 日			
買受申出人(個人)	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

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作るものです。法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人) 法定代理人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。			
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		
(陳述書作成日)令和 年 月 日			
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地	〒	
	法人の名称		
	代表者氏名	(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

- 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の申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項			
1 □代表者	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

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。
- 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 7月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 8月20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 7月 8日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	21,800,000 17,440,000		4,360,000	88,601	20,209



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市平野区平野本町三丁目 4 番地 1

建物の名称 エスリード平野本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野本町三丁目 4 番 1 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 5 . 6 7 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 大阪市平野区平野本町三丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 3 2 . 5 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市平野区平野本町三丁目 3 4 番 2 6

地 目 公衆用道路

地 積 8 8 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 3 2 1 7 6 6 分の 6 8 6 6



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 321766分の6866



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 大阪市平野区平野本町三丁目4番地1

建物の名称 エスリード平野本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野本町三丁目4番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.67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 大阪市平野区平野本町三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 1132.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市平野区平野本町三丁目34番26

地 目 公衆用道路

地 積 88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 321766分の6866



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 321766分の6866



令和 7年（ケ）第 71号
令和 7年 4月11日受理
令和 年 月 日提出
7.5.-7

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 大阪市平野区平野本町三丁目 4 番地 1

建物の名称 エスリード平野本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野本町三丁目 4 番 1 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 5 . 6 7 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 大阪市平野区平野本町三丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 3 2 . 5 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市平野区平野本町三丁目 3 4 番 2 6

地 目 公衆用道路

地 積 8 8 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 3 2 1 7 6 6 分の 6 8 6 6

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 2 1 7 6 6 分の 6 8 6 6



不 動 産 の 表 示	物件目録のとおり		
住 居 表 示	大阪市平野区平野本町三丁目3番23号 エスリード平野本町305号室		
建 物	物件1		
種類、構造および 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類 : 構 造 :		
占有者および 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 占有者および占有権原のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 月額 8,900円 修繕積立金 月額 11,040円	令和7年4月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月分～令和7年4月分 計 224,380円 ☐ 不明	
管理費等照会先	エスリード建物管理株式会社		
その他の事項	その他の事項のとおり		
敷 地 権	符号1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2) ☐ (符号)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	その他の事項のとおり		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	支部：平成 年 () 第 号 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は、目的外土地の概況のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

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 目的土地の現況について
 - (1) 目的土地のうち符号1土地は、目的建物が所在するマンション「エスリード平野本町」の敷地となっており、符号2土地は道路として使用されている。
 - (2) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
 - (3) 符号2土地につき、東側で隣家の庇がはみ出している可能性がある。
- 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、家財道具や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) 全体的に汚損しており、洗面室では床に撓みを感じられた。
 - (5) その他は、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7年4月11日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
 - (2) 目的建物以外に、敷地権の目的たる土地（符号1、2）内に存在するゴミ置場が所有者の課税対象家屋となっている。

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	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。 2 所有者には上記の外、令和7年4月15日現在、遅延損害金（年利15%、滞納額：15,335円）の滞納があり、これについては買受人に請求する予定です。
■市税事務所の担当者	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 評価証明書の構造欄に「外1棟」とあるのは、ゴミ置場のことです。
	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

管理会社からの回答書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7年4月11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7年4月14日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月14日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年4月14日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年4月16日 10:20 - 10:30	あべの市税事務所	家屋等調査（1/2）
令和7年4月16日 12:40 - 12:50	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年4月23日 9:30 - 9:40	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年4月30日 9:25 - 9:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(特記事項)

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

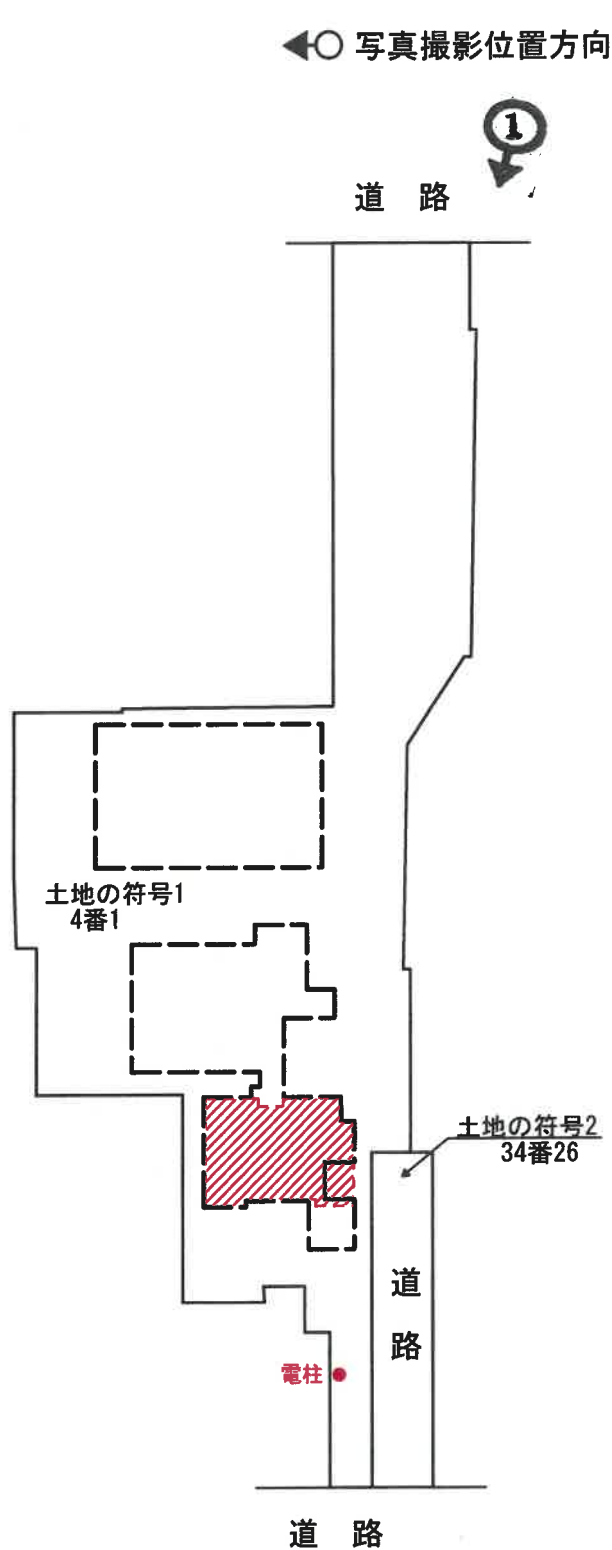
☒ 令和7年4月30日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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7年（ケ）第71号



目的専有部分 家屋 番号 平野本町三丁目4番1の305

建物の名称 305（建物の存する部分 3階）

一棟の建物（1階部分）

（ 7. 枚目）

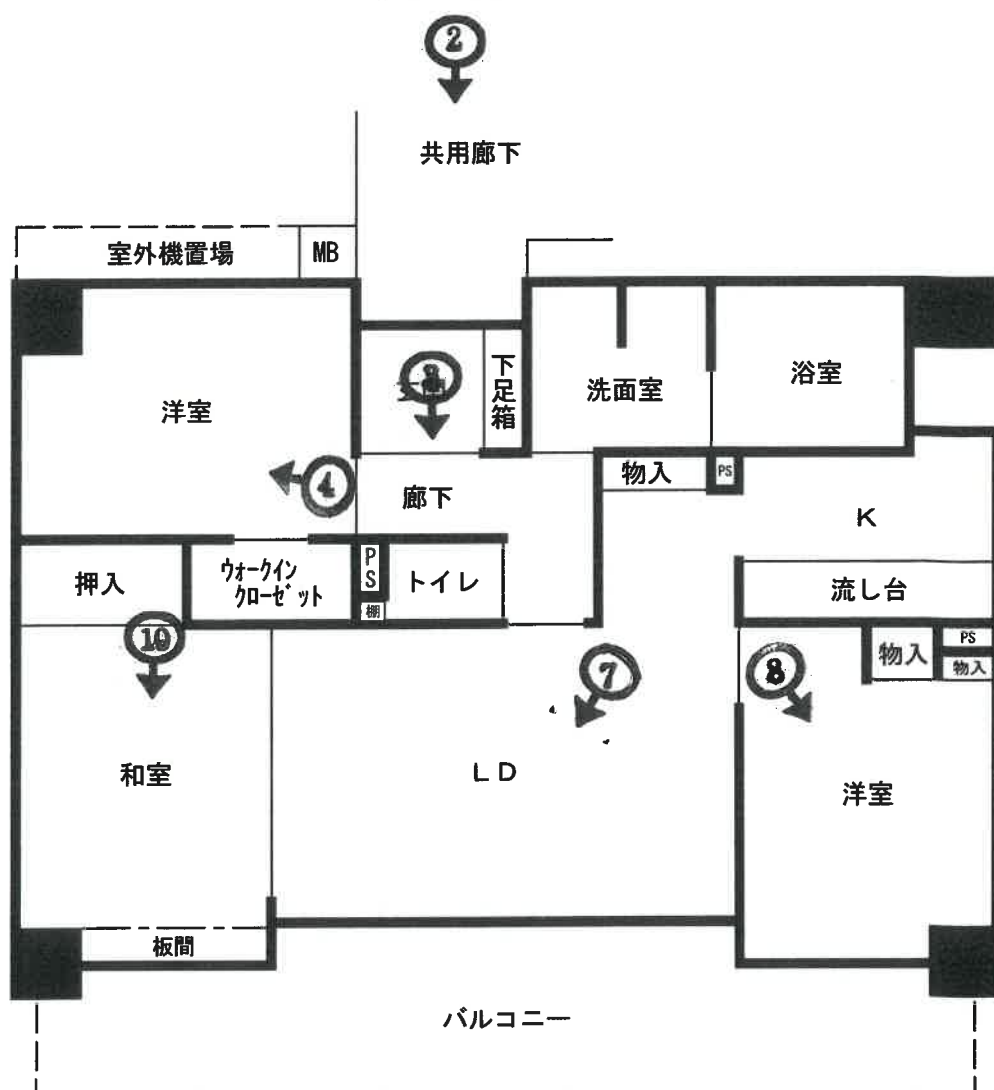
間取略図

令和7年（ケ）第71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





③



④



⑤

洗面室の状況



⑥

浴室の状況



⑦



⑧



⑨

キッチンの状況



⑩

令和 7 年 (ケ) 第71号
令和7年4月30日 現地調査
令和7年5月2日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

小 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,800,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 21,800,000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	概ね物件目録記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	特になし		

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	OsakaMetro谷町線 平野 駅 北東方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小中規模一般住宅やハイツ、寺院等が混在する住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	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	埋蔵文化財「平野環濠都市遺跡」包蔵地、平野郷地区地区計画 宅地造成等工事規制区域、 水害ハザードマップ浸水想定区域
画地条件 <現況宅地部分>	規模	1,132.59㎡ ※他、道路負担部分約88㎡。
	形状	不整形
	間口・奥行	間口(北側)約 9 m, 奥行 約 81 m
	高低差等	いずれも概ね等高接面
接面道路の状況	北側	幅員約 4.9 m 市道 東住吉区第1591号線(建築基準法第42条1項1号)
	南東側	幅員約 4 m 私道(建築基準法第42条2項、一部同法第42条1項3号)
	南側	幅員約 4 m 市道 平野区第1593号線(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	二方路(+一部側道あり)
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	東側	住宅、共同住宅、店舗等
	西側	寺院、店舗、住宅等
	南側	道路
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	(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	目的土地の閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的土地は店舗、住宅等の敷地、駐車場等であったと見られる。 目的土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、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、土壌汚染調査機関による調査を要する。	
特記事項	◇基準容積率について 建築基準法に規定される前面道路幅員による容積率の規制を受ける。 ◇利用現況について 敷地権の目的である土地の符号2は、道路となっていた。 ◇外観上、上記の符号2土地上に東側隣家のテント型の庇が越境しているように見えた。 ◇敷地内に電柱が設置されていた。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	エスリード平野本町	
	共同住宅 [総戸数 56 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18年4月20日 新築
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約31年
構 造	鉄筋コンクリート造12階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼、モルタルリシン吹付 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；約23台（空き無）…機械式 等 エレベーター、オートロック、宅配ボックス、ゴミ置場 等	
建物の品等	概ね普通品等	
管理の形態等	管理組合：	有 [名称：エスリード平野本町管理組合]
	管理方式：	委託管理
	管理会社：	エスリード建物管理株式会社
	管理形態：	日勤
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	◇修繕積立金： 77,543,532円 （ 令和7年2月28日 現在）	
	◇主な大規模修繕計画 2025年4月より大規模修繕工事開始。8月終了予定。	
	◇アスベストの使用可能性 専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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。	
	当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。	
	◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。	
	◇建築確認申請手続きに関する事項	
	・ 確認申請；	済
	・ 検査済証；	有
	◇その他	
	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (305号室) 角部屋 開口部の方位：南向き	
床 面 積	65.67㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	フローリング、畳、カーペット 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	なし
保守管理の状態	やや不良 ※動産が多数あり、室内が全体的に汚損し、さらに洗面所の床のたわみ等が感じられた。	
管 理 費 等	管 理 費	8,900 円 (月額)
	修繕積立金	11,040 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年4月15日 現在) 224,380 円 (令和6年5月 ~ 令和7年4月 分)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

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	専有面積等 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
400,000	65.67	0.58	15,235,000

イ 専有面積等：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約19年
経済的残存耐用年数	約31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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 31\text{年} / (\text{経過年数} 19\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 31\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.58\end{aligned}$$

※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。

物件 番号	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 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
1 (宅地部分)	231,000	1.27	1,132.59	1.00	$\frac{6,866}{321,766}$	1.00	7,090,000
1 (道路部分)	(231,000 × 5%) 11,550	-	88	-	$\frac{6,866}{321,766}$	1.00	22,000
合 計							7,112,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪平野-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 232,000\text{円/㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & = & 231,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.05	0.95	1.01

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.03	1.30	0.95	1.00	1.27

※接面・方位：二方路 1.03

規模：規模の市場性 1.30

形状：不整形 0.95

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。

カ 敷地権の種類： 所有権

3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
7,112,000	15,235,000	1.00	22,347,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00	1.05	1.00	0.95	1.00

※ 階層： 3階 1.00

位置： 南向き・角部屋 1.05

品等程度： 概ね標準的 1.00

その他： 保守管理の状態 0.95

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)
455,000	1.00	65.67	29,880,000

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	大阪市平野区平野本町三丁目	大阪市平野区平野本町一丁目
構 造	R C 造	R C 造
階	3 F / 12 F	10 F / 15 F + B1
面 積	約43㎡	約70㎡
建築時期	平成18年4月	平成21年11月
取引時点	令和6年11月	令和7年1月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	529,127円/㎡	514,368円/㎡
その他	2 D K	3 L D K

(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	529, 127	100 100	100. 0 100	100 115	100 100	100 100	460, 000
②	514, 368	100 100	100. 0 100	100 107	100 103	100 104	449, 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／㎡)	
						455, 000	

イ 個別格差

前記 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

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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 4.5%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
3,653 千円 (21.9%)	941 千円	5.5%	17,109 千円	855 千円	16,254 千円	0.80245	13,043 千円 (78.1%)	16,696 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	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	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	1,380	1,380	1,380	1,380	1,380	1,380
	空室損失	△ 69	△ 69	△ 69	△ 69	△ 69	△ 69
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,311	1,311	1,311	1,311	1,311	1,311
イ 支出	維持管理費	107	107	107	107	107	107
	修繕費	132	132	132	132	132	132
	公租公課	109	109	109	109	109	109
	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	370	370	370	370	370	370
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	870	370	370	370	370	370
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		27%	27%	27%	27%	27%	27%
エ 有効純収益		441	941	941	941	941	941
オ 複利現価率 (割引率4.5%)		0.95694	0.91573	0.87630	0.83856	0.80245	
カ 有効純収益の現価		422	862	825	789	755	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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	22,347,000	1.00	22,347,000
② 比 準 価 格	29,880,000	1.00	29,880,000
③ 収 益 価 格	16,696,000	—	16,696,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	27,808,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	27,808,000	1 / 1	1.00	0.80	0.98	0	21,800,000
一括価格(合計)							21,800,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

エ 競売市場修正：

「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 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。

カ 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 大阪平野-5

所 在 : 大阪市平野区流町三丁目5番6 「流町3-5-7」
価 格 : 232,000円/㎡
位 置 : OsakaMetro谷町線 平野 駅 南東方 約550m (道路距離)
価格時点 : 令和 7 年1月1日
地 積 : 81㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 6 m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 80% 容積率 200%) , 準防火地域
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 5,921,000円
: 114,641,000円 (土地の符号1全体、持分6,866/321,766)
: 0円 (土地の符号2全体、持分6,866/321,766)

第7 附属資料

- 1 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

(鑑第 R07 - 016)
以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市平野区平野本町三丁目 4 番地 1

建物の名称 エスリード平野本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野本町三丁目 4 番 1 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 5 . 6 7 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 大阪市平野区平野本町三丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 3 2 . 5 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市平野区平野本町三丁目 3 4 番 2 6

地 目 公衆用道路

地 積 8 8 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 3 2 1 7 6 6 分の 6 8 6 6



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 321766分の6866



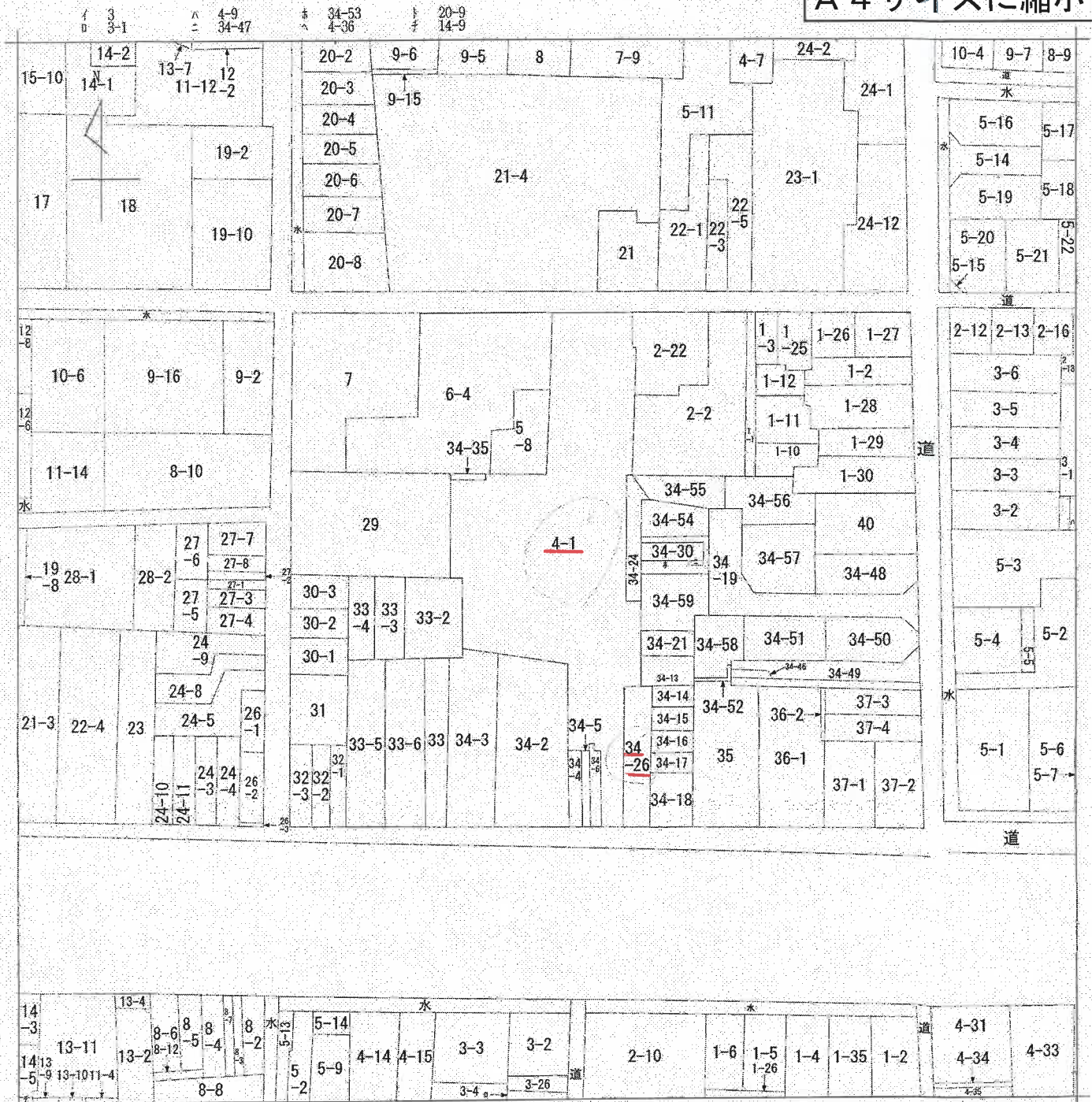
This is a detailed street map of Hirano City, Osaka. The map shows a grid-like street pattern with numerous numbered plots. Key features include:

- Transportation:** Major roads like Route 186 (Osaka Bay Area Expressway) and Route 479 are shown. Public transportation routes, including the Osaka Loop Line and the Osaka Bay Area Line, are indicated.
- Landmarks and Facilities:** Various landmarks are labeled, such as Hirano Station (平野駅), Hirano North (平野北), and Hirano East (平野東). Other notable locations include the Hirano District Office (平野区役所), Hirano High School (教育大附高・中), and several parks like White Heron Park (白鷺公園).
- Real Estate Focus:** A red circle highlights a specific area labeled "対象不動産" (Target Real Estate), located near the intersection of Route 479 and Route 186.
- Other Labels:** Numerous other labels are present throughout the map, including "公示地" (Public Land), "平野馬場" (Hirano Racecourse), and various commercial and residential areas.

The map is oriented with North at the top. The bottom right corner contains a copyright notice: (C)2018 Shobunsha Co., Ltd. All rights reserved.

(C)2018 Shobunsha 国喜連北山Inc.

A 4 サイズに縮小



(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。

地番区域見出し
平野本町3丁目
A 平野本町4丁目

請求部	所在	大阪市平野区平野本町三丁目				地番	4番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)				補記事項					

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年1月31日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

登記年月日：平成16年7月21日

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年1月31日 東京法務局中野出張所

登記号

17

請求番号：34-2

096012

前・後 4-1 新
地 番 4 番 1
土地の所在 大阪市平野区平野本町三丁目

座標求積表

地番	4-1	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n
測点					
P164		117.287	179.930	-1905.098940	Y _n
P165		116.702	182.623	3819.377422	
P166		138.201	187.195	3932.592560	
P167		137.710	189.627	2134.062258	
P168		149.455	191.984	2272.440964	
P169		149.546	181.547	2768.640116	
P170		163.883	194.771	3725.384917	
P171		168.673	199.588	934.471016	
P172		168.565	200.077	4139.593130	
P173		189.363	204.678	4278.998208	
P174		189.471	204.138	1151.745896	
P175		195.005	206.354	1507.503714	
P176		196.812	195.443	-1398.674160	
P177		187.835	194.617	-6740.033798	
P178		167.319	190.471	-3412.826784	
P179		168.951	176.512	429.806720	
P180		169.753	175.473	222.885399	
P181		171.224	169.826	-1654.105240	
P182		160.013	187.512	-2517.370336	
P183		156.195	166.928	-679.563888	
P184		155.942	158.163	-1637.068805	
P185		148.481	196.228	-1881.368504	
P186		144.624	176.448	-2679.968200	
P187		131.189	172.710	-2507.403780	
P188		130.106	178.026	-18.574764	
P189		131.082	179.141	88.179795	
P190		130.601	180.862	-626.144244	
P191		127.620	180.261	-506.844171	
P192		127.290	181.981	-1680.409873	
P193				2265.169788	
P194				1132.5945940	
P195				1132.459	
P196				342.9610	

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成16年7月16日作成)

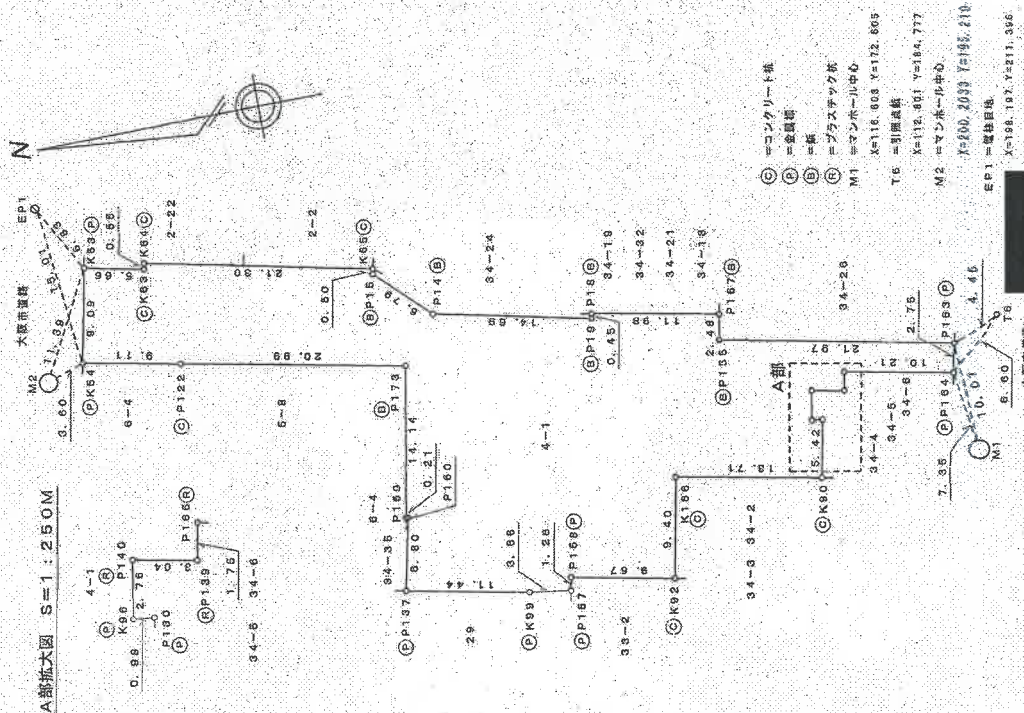
(施印別紙)

A4サイズに縮小

地積測量図

土地の所在 大阪市平野区平野本町三丁目

A部拡大図 S=1:250M



縮尺 1/500

登記年月日：平成16年7月9日

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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年1月31日

東京法務局中野出張所

登記簿

A4サイズに縮小

前・後 34-26 新平成16年7月9日処理

地積測量図

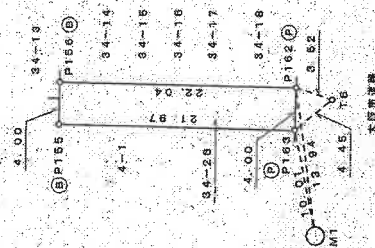
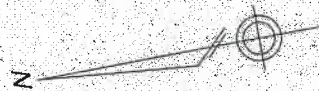
地番 34番26

土地の所在 大阪市平野区平野本町三丁目

096089

座標求積表

地番	34-26				
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	
P163	118.702	182.623	4081.441427		
P155	138.201	187.196	3876.434060		
P156	137.410	191.118	-4271.296182		
P162	115.852	186.533	-3362.726394		
		面積	176.148089		
		距離	88.0730285		
		地積	88.07		
		坪数	26.842		



① 測量
② 測量
M1 = マンホール中心
X=118.800 Y=172.806
T=0 測量点
X=122.801 Y=154.777

申請人

作製者

縮尺 1/500

(平成16年6月4日作成)

(印)

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年1月31日 東京法務局中野出張所

登記官

350937各階平面図

建物図面

家屋番号 平野本町三丁目4番1の305

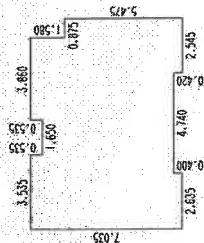
建物の所在 大阪市平野区平野本町三丁目4番地1

18.4.24

区分した建物の存する部分3階部分
建物の名称305

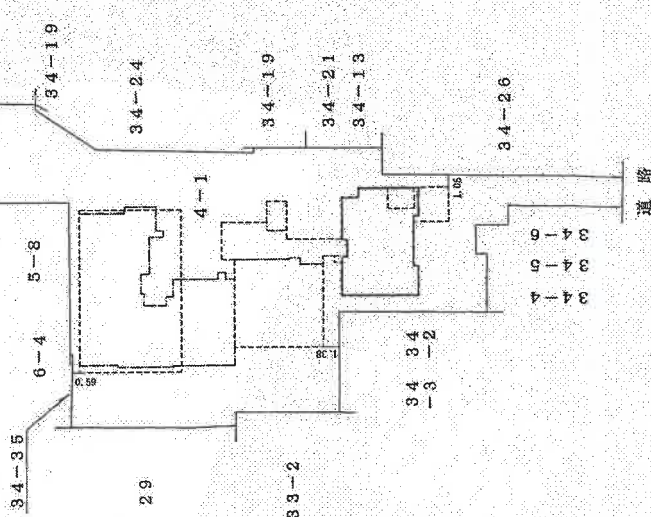


道路



求積表

3.535 × 0.535	=	1.891225
3.860 × 0.535	=	2.065100
9.045 × 1.045	=	9.452025
9.920 × 5.055	=	50.145600
2.635 × 0.400	=	1.054000
2.545 × 0.420	=	1.068900
合計		65.676850
床面積		65.67 m ²



道路

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4サイズに縮小

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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年1月31日

東京法務局中野出張所

登記官

350925

各階平面図

建物図面

350925

家屋番号

4-1-201~4-1-205, 4-1-301~4-1-305,
4-1-401~4-1-405, 4-1-501~4-1-505,
4-1-601~4-1-605, 4-1-701~4-1-705

建物の所在

大阪市平野区平野本町三丁目4番地1

4-1-801~4-1-805, 4-1-901~4-1-905, 4-1-1001~4-1-1005,
4-1-1101~4-1-1105, 4-1-1201~4-1-1205

19.4.24

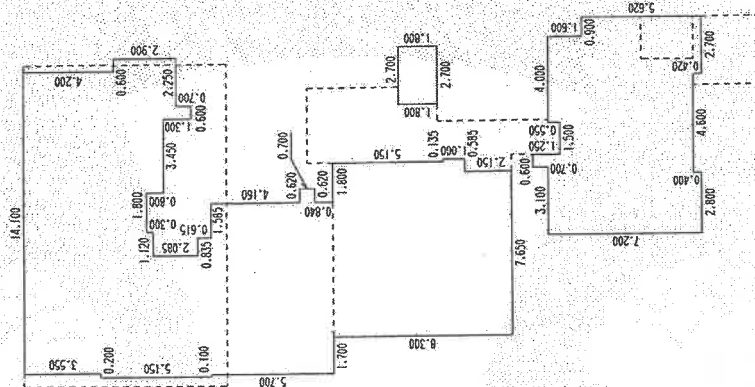
一棟の建物 2階~12階平面図

(各階同型)

求積表

14,100 × 3,550	=	50,055,000
14,300 × 0,850	=	9,295,000
14,900 × 1,500	=	22,350,000
6,800 × 0,300	=	2,040,000
6,300 × 0,800	=	5,040,000
2,850 × 0,600	=	1,710,000
0,600 × 0,700	=	0,420,000
5,680 × 2,085	=	11,842,800
6,515 × 0,615	=	4,006,725
8,000 × 4,160	=	33,280,000
8,620 × 0,700	=	6,034,000
8,000 × 0,840	=	6,720,000
8,100 × 5,150	=	41,715,000
8,235 × 1,000	=	8,235,000
7,650 × 2,150	=	16,447,500
0,600 × 0,700	=	0,420,000
3,700 × 0,550	=	2,035,000
4,000 × 0,550	=	2,200,000
9,200 × 1,050	=	9,660,000
10,100 × 5,200	=	52,520,000
2,800 × 0,400	=	1,120,000
2,700 × 0,420	=	1,134,000
2,700 × 1,800	=	4,860,000

合計 293,140,025
床面積 293.14 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

間取略図

