

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	☐ 平成 年()第 号 ☐ 令和
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
	性別
性 別	☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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、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)の訂正や追完はできません。
- 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	☐ 平成 年()第 号 ☐ 令和
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)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員

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)の訂正や追完はできません。
- 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
2	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
3	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
4	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別

注 意

- 買受申出人が法人の場合には、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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 8月13日 午前 9時00分から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月26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 9月 8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29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, 2	25,790,000 20,632,000	一括	5,160,000	74,368	19,623
1	12,390,000				
2	13,400,000				

物 件 目 録

1 所 在 大阪市西区西本町三丁目

地 番 88番

地 目 宅地

地 積 186.25平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分103697分の6478

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区西本町三丁目88番地

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	129.98平方メートル
	2階	127.27平方メートル
	3階	127.23平方メートル
	4階	130.61平方メートル
	5階	130.61平方メートル
	6階	130.61平方メートル
	7階	130.61平方メートル
	8階	130.61平方メートル
	9階	130.61平方メートル
	10階	75.22平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西本町三丁目88番13

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.78平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年 6月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 所 在 大阪市西区西本町三丁目

地 番 88番

地 目 宅地

地 積 186.25平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分103697分の6478

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区西本町三丁目88番地

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	129.98平方メートル
	2階	127.27平方メートル
	3階	127.23平方メートル
	4階	130.61平方メートル
	5階	130.61平方メートル
	6階	130.61平方メートル
	7階	130.61平方メートル
	8階	130.61平方メートル
	9階	130.61平方メートル
	10階	75.22平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西本町三丁目88番13

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.78平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 6年(ケ)第 514号
令和 7年 3月 25日受理
令和 年 月 日提出
7.5.19

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 典

(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 所 在 大阪市西区西本町三丁目

地 番 8 8 番

地 目 宅地

地 積 1 8 6 . 2 5 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分103697分の6478

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区西本町三丁目88番地

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	129.98平方メートル
	2階	127.27平方メートル
	3階	127.23平方メートル
	4階	130.61平方メートル
	5階	130.61平方メートル
	6階	130.61平方メートル
	7階	130.61平方メートル
	8階	130.61平方メートル
	9階	130.61平方メートル
	10階	75.22平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西本町三丁目88番13

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.78平方メートル

所有者 亡A相続財産



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大阪市西区西本町3丁目1-53 靱壹番館902号室		
建 物	物件2		
種類、構造及び 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 種 類 : ☐ ある [構 造 : 床面積 :]		
占 有 者 及 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（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管 理 費 13,800円 修繕積立金 6,500円 令和7年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年12月分～R7年3月分 計 324,800円 ☐ 不明		
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社大阪支社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) マンション名「靱壹番館」の表示が存在する。
- (2) 表札及び郵便受け表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地は、共同住宅及びその附帯施設からなる通称「靱壹番館」の敷地として利用されている。
- (2) 目的土地について、現地を概観すると、その形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、地積は公簿に概ね一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
- (3) 本件敷地は建築基準法上の道路と接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内の様子は添付写真のとおりであり、家財道具、日常生活用品等の動産類は存在しなかった。
- (3) 目的建物は全体的に床がたわんでおり、建具等の建付けが悪い。その他、経年相応の劣化、損耗が認められた。

4 その他

当職は、令和7年3月27日及び4月4日、照会文書を目的建物に差し置いたが、所有者等からの連絡は一切なかった。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 弁天町市税事務所	[提示文書の要旨] 課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で割ったものを含んでいるため、公簿面積と異なっている。
■ 管理会社	[提出文書（回答書）及び陳述の要旨] 1、管理費・修繕積立金の滞納額は、2枚目記載のとおり。 2、上記1以外の滞納は、特別積立金計49,800円（月額3,000円、滞納期間：令和4年11月～令和7年3月分）、水道使用料計49,280円（滞納期間：令和3年9月～令和7年3月分）がある。 3、当マンションにおけるペット飼育および民泊は、管理規約等により禁止されている。 4、「9-B」、「B-9」との表示のある部屋が「902号室」です。 5、目的建物は、以前は賃借人が入居していましたが、現在は空室になっていると思われます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

☐ 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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月31日	執行官室	照会文書送付（債務者）
7年4月4日 15:05-15:10	物件所在地	物件及び占有確認、在宅要請書差置き
7年4月10日 13:55-14:05	執行官室	管理会社担当者に電話・聴取
7年4月14日 9:50-10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(特記事項)

■ 令和7年4月14日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。

■ 令和7年4月14日
目的物件は施錠されていたので、解錠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

(7枚目)

登記年月日：昭和56年6月27日

公用

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。
(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年3月26日 大阪法務局北大阪支局

登記官

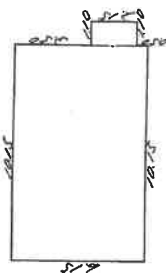
(8 枚目)

563626 各階平面図

建物図面
各階平面図 56.6.27

家屋番号
西本町3丁目
88-13

建物の所在
大阪市西区西本町3丁目88番地



$$\begin{array}{rcl} 6.15 & \times & 10.15 & = & 62.4225 \\ 2.15 & \times & 1.10 & = & 2.3650 \\ \hline & & & & 64.7875 \end{array}$$

床面積 64㎡78

(←○写真撮影位置・方向)

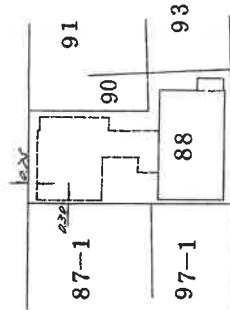
A4判に縮小

(建物の存する部分 9階部分)
建物番号-902

専有部分の建物



道路



作成者
大
地
家
屋
調
査
士

縮尺
1/250
5月19日(作製)

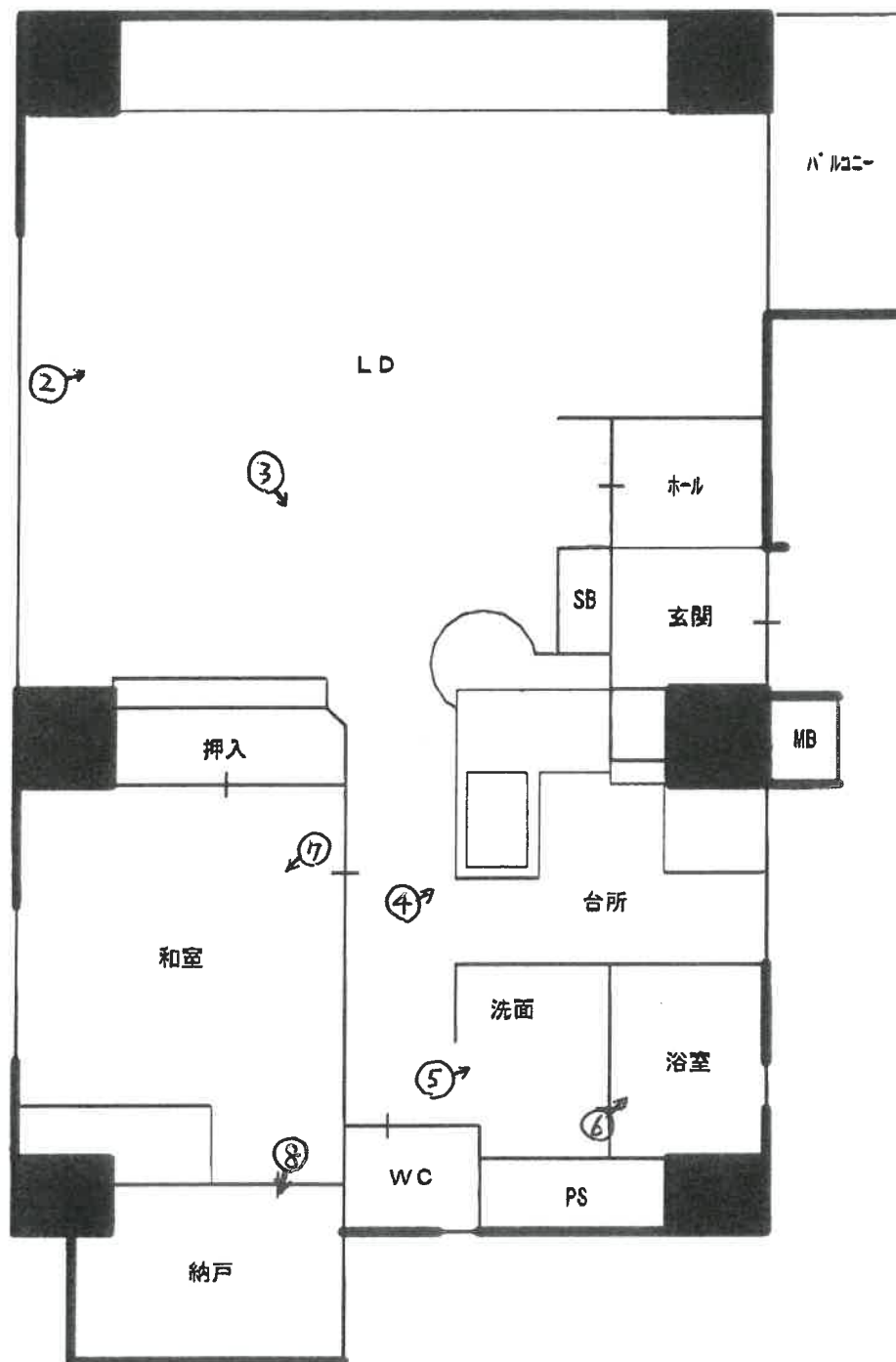
申請人

縮尺
1/500

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：4-5

間取略図



令和6年（ケ）第514号

（ 9 枚目）

（←○ 写真撮影位置・方向）

1 目的建物の所在するマンション



2



3



(11 枚目)

4



5



(12 枚目)

6



7



(13 枚目)



令和6年（ケ） 第514号
令和7年4月14日 現地調査
令和7年5月16日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地共有持分付マンション)

評価人 不動産鑑定士

中 野 聡

第1 評価額

一括価格	
金 25,790,000円	
内訳価格	
物件1	金 12,390,000円
物件2	金 13,400,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	地積測量図は存しないが、土地区画整理事業による換地確定図、建築計画概要書等をもとに概測したところ、登記面積と概ね一致した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	大阪メトロ中央線 阿波座駅 北方 道路距離 約160m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の事務所、店舗付共同住宅等が見られる商業地域	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区等
画地条件	規模	186.25㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約8m・奥行約19m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	北側	幅員約21m舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況	一方路
土地の利用状況等	現況	地上10階建の店舗付共同住宅の敷地
	東側	事務所等
	西側	併用住宅等
	南側	共同住宅
	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
	(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、担当部局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	土壌汚染の可能性について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、従前理髪店であった記載が確認された。汚染の有無等詳細は不明であり、確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。	
特記事項	・ 浸水想定区域 ・ 宅地造成等工事規制区域	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	靱壹番館	
建物の用途	共同住宅・店舗 (総戸数 21戸) ※うち店舗は2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31日新築
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約16年
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造・陸屋根・10階建	
仕 様 (分譲時資料より)	屋 根	アスファルト防水等
	外 壁	リシン吹付等
	その他	駐車場なし
設 備 等	エレベーター, メールボックス等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: 靱壹番館管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: グローバルコミュニティ株式会社 管理形態: 管理人室なし	
管理の状況	やや劣る	
特 記 事 項	・修繕積立金: 9,969,173円(令和7年3月31日現在) ・大規模修繕は現在のところ予定していないとのこと。 ・建築確認あり、検査済証あり。 ・目視の限度において、有害物質(アスベスト含有建材等)使用の有無等は不明である(確定的な内容については、専門機関による調査を要す。)	

(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	9階 (902号室) 開口部の方位：北側	
床 面 積	64.78㎡ (登記面積)	
間 取 り	1LDK	
仕 様	天 井	クロス貼、ボード張等
	床	畳、合成樹脂、フローリング等
	内 壁	クロス貼等
	設 備	ユニットバス、キッチン等
	その他	—
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	13,800 円(月額)
	修繕積立金	6,500 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年3月31日現在) 220,800 円(管理費) 令和4年12月分～令和7年3月分 104,000 円(修繕積立金) 令和4年12月分～令和7年3月分
専有部分の利用 状況等	所有者が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・課税面積 (78.36㎡) は、登記面積 (64.78㎡) に共用部分が加算されているとのこと。 ・上記の滞納額以外に水道使用料、特別積立金の滞納がある。	

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、土地共有持分価格を加算して、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)
340,000	64.78	0.29	6,387,000

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16年

観察減価 5%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年} / (\text{経過年数} 44\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.29\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、管理の状況等を考慮して査定した。

2 土地共有持分価格

土地共有持分の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	土地共有 持分割合 オ	土地共有持分 価格 (円) (千円 未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
2,170,000	0.97	186.25	0.97	$\frac{6,478}{103,697}$	23,756,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪西5-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 2,120,000\text{円/㎡} & \times & 107.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 2,170,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

オ 土地共有持分割合：登記上の共有持分による。

3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

土地共有持分付建物の価格

土地共有持分価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	土地共有持分付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
23,756,000	6,387,000	1.03	31,047,000

ウ 個別格差： 個別格差は階層等を勘案して判定した。

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

物件 番号	土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	23,756,000	0.40	9,502,000

② 各物件の積算価格の構成比

物件 番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ (ア+イ)	構成比
1	23,756,000	-9,502,000	14,254,000	0.4729
2	6,387,000	+9,502,000	15,889,000	0.5271
合 計			30,143,000	1.0000

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・品等程度等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
533,000	1.03	64.78	35,564,000

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	大阪市西区西本町3丁目	大阪市西区江之子島1丁目
構 造	RC造	SRC造
階	4F/15F	8F/15F
面 積	約55㎡	約53㎡
建築時期	平成17年3月	昭和58年11月
取引時点	令和6年1月	令和6年6月
取引形態	売買	売買
事例価格	674,000円/㎡	558,000円/㎡
その他	1LDK	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)
①	674,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	539,000
②	558,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{108}$	527,000
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/㎡) 533,000	

イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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 5.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
6,945 千円 (25.6%)	1,626 千円	6.0%	27,100 千円	1355 千円	25,745 千円	0.78353	20,172 千円 (74.4%)	27,117 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	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920
	共益費収入	180	180	180	180	180	180
	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	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	空室損失	△ 105	△ 105	△ 105	△ 105	△ 105	△ 105
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,995	1,995	1,995	1,995	1,995	1,995
イ 支出	維持管理費	166	166	166	166	166	166
	修繕費	78	78	78	78	78	78
	公租公課	94	94	94	94	94	94
	損害保険料	31	31	31	31	31	31
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	369	369	369	369	369	369
	資本的支出	100	0	0	0	0	
	総費用合計	469	369	369	369	369	369
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		18%	18%	18%	18%	18%	18%
エ 有効純収益		1,526	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価		1,453	1,475	1,405	1,338	1,274	

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70%、収益価格に20%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。

積算価格 (円)	比準価格 (円)	収益価格 (円)	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入)
31,047,000	35,564,000	27,117,000	33,423,000

2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件	各物件に対する割付			
1	33,423,000円	×	0.4729	≒ 15,806,000円
2	33,423,000円	×	0.5271	≒ 17,617,000円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 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	割付後の 価格(円) ア	占有減価 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	15,806,000		0.98	0.80			12,390,000
2	17,617,000	1.00	0.98	0.80	0.97	0	13,400,000
一括価格(合計)							25,790,000

イ 占有減価：本件の場合には減価不要であり、1.00とした。

ウ 市場性修正：過去の土地利用履歴による需要減退の可能性を考慮した。

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)：本件の場合には不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪西5-3

所 在 : 大阪市西区西本町2丁目111番外 「西本町2-1-34」
価 格 : 2,120,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線 本町駅 西方 約500m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 534㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北側約21.8m国道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率600%), 防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 175,168,000円 (土地 88番 持分 6478/103697)
物件2 : 4,083,000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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市西区西本町三丁目

地 番 88番

地 目 宅地

地 積 186.25平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分103697分の6478

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区西本町三丁目88番地

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	129.98平方メートル
	2階	127.27平方メートル
	3階	127.23平方メートル
	4階	130.61平方メートル
	5階	130.61平方メートル
	6階	130.61平方メートル
	7階	130.61平方メートル
	8階	130.61平方メートル
	9階	130.61平方メートル
	10階	75.22平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西本町三丁目88番13

建物の名称 902

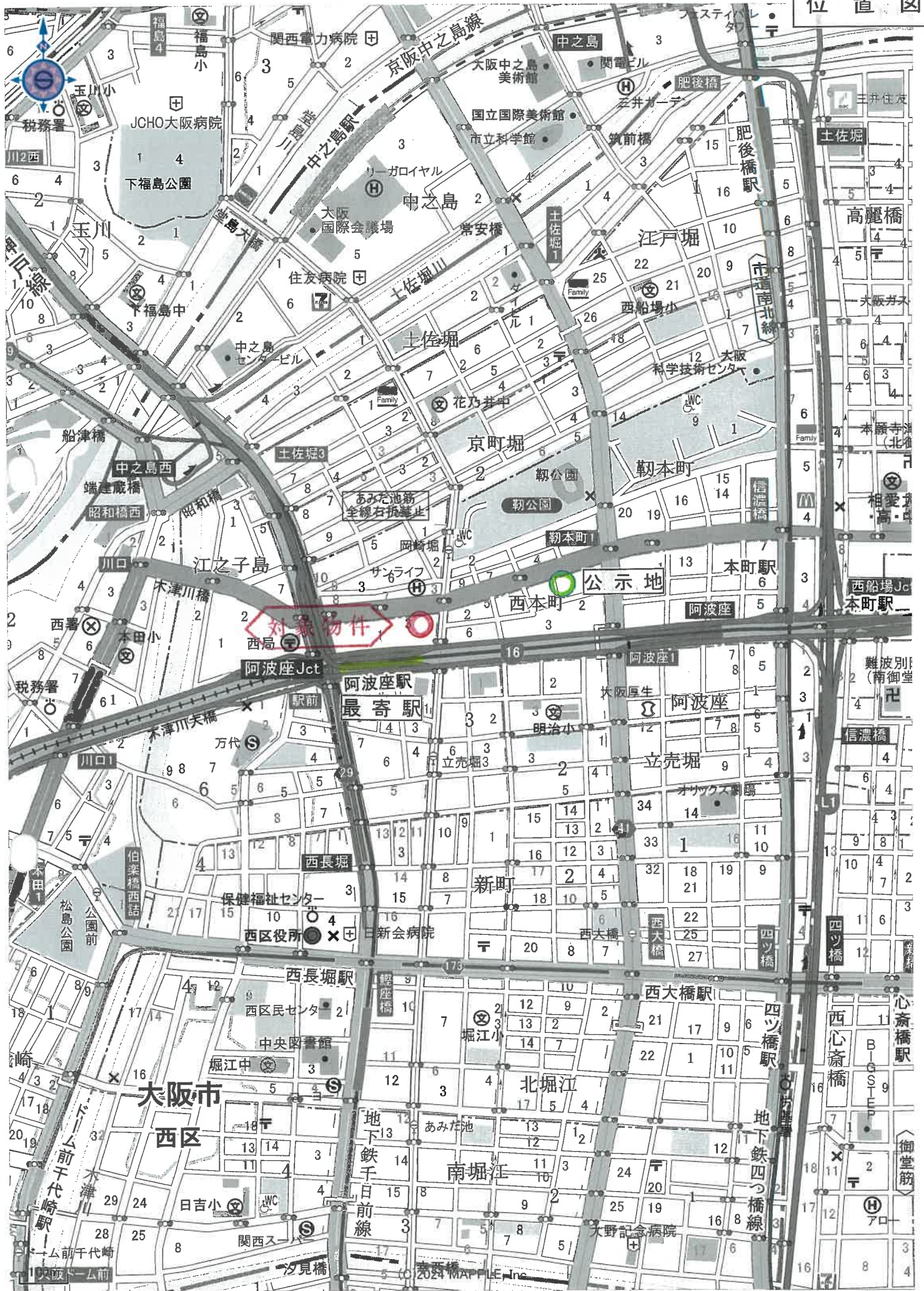
種 類 居宅

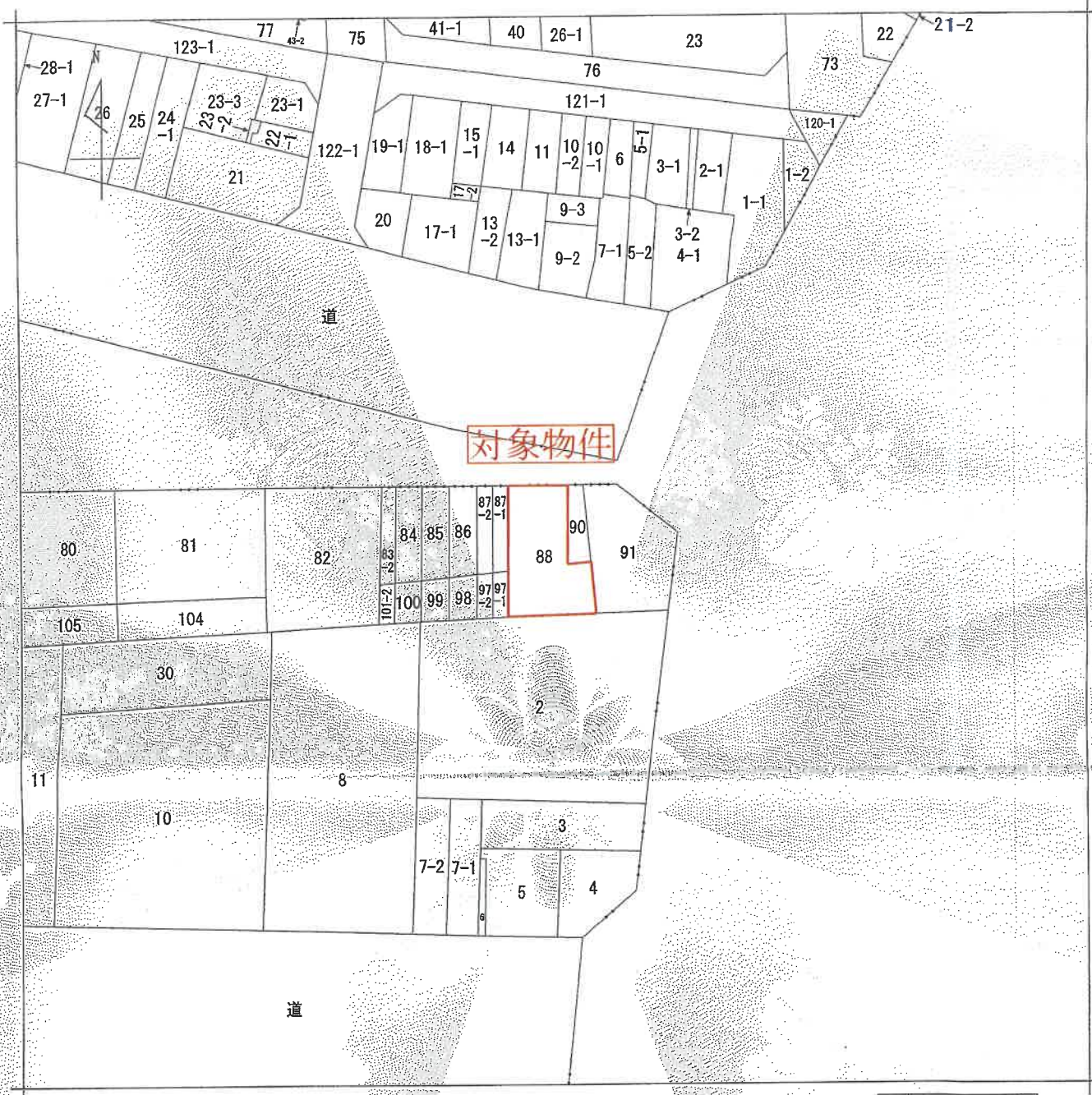
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.78平方メートル

所有者 亡A相続財産







(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 分	所 在				大阪市西区西本町三丁目				地 番		88番			
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 区 分		座 標 系 又 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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和6年8月26日

大阪法務局

請求番号：47-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和56年0月27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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和6年8月26日 大阪法務局

登記官

請求番号：47-2

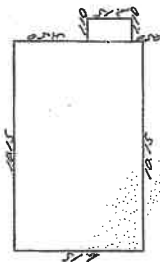
563626 各階平面図

家屋番号 西本町3丁目 88-13

建物の所在 大阪市西区西本町3丁目88番地

建物図面 各階平面図 56.6.27

対象物件

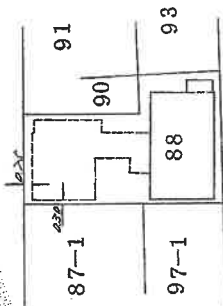


6.15 × 10.15 = 62.4225
2.15 × 1.10 = 2.3650
64.7875

床面積 64㎡78

専有部分の建物

道路



(建物の存する部分 9階部分)
建物番号—902

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

(昭和56年5月19日作製)

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年4月6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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和6年8月26日 大阪法務局

登記官

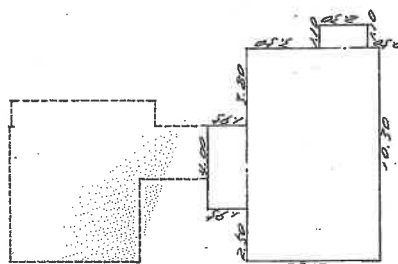
請求番号：51-1

(2/2)

563638 各階平面図

88-15

10階



6.30 10.30 64.8900
1.95 4.00 7.8000
2.30 1.10 2.5300
75.2200

床面積 75.22

作製者

56年4月4日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

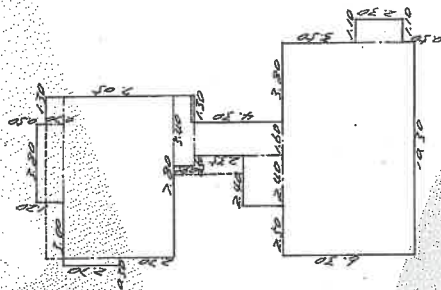
(大阪土地家屋調査士会)

床面積 130.61

家屋番号 88-2 88-9 88-11
88-12 88-13 88-14
88-16 88-17
88-19 88-21
88-22

建物の所在 大阪市西区西本町3丁目8番地

4階～9階(同型)



1.30 3.80 4.5600
0.70 1.30 0.9100
5.40 7.80 42.1200
2.70 0.30 0.8100
0.95 3.40 3.2300
4.30 1.60 6.8800
1.95 2.40 4.6800
6.30 10.30 64.8900
2.30 1.10 2.5300
75.2200

建物図面 56.4.6
各階平面図 3/3

間取略図

