

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 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 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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 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) 代表者	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

- 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 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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10月23日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年11月21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12月 5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10月23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	5,180,000 4,144,000		1,040,000	35,039	8,746
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区中央三丁目32番地

建物の名称 シヤルマンコーポ野江第二期

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目32番の30

建物の名称 242

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 40.80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 大阪市城東区中央三丁目32番

地 目 宅地

地 積 2233.65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 100000分の453



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 大阪市城東区中央三丁目32番地

建物の名称 シヤルマンコーポ野江第二期

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目32番の30

建物の名称 242

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 40.80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 大阪市城東区中央三丁目32番

地 目 宅地

地 積 2233.65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 100000分の453



令和 7年(ケ)第 137号
令和 7年 6月 9日受理
令和 年 月 日提出
7.7.16

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 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 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区中央三丁目32番地

建物の名称 シヤルマンコーポ野江第二期

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目32番の30

建物の名称 242

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 40.80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 大阪市城東区中央三丁目32番

地 目 宅地

地 積 2233.65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 100000分の453



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市城東区中央3丁目7番18-242号 シャルマンコーポ野江第二期		
建物	物件1		
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 ☐ ある { 種類： 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として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,950円 修繕積立金 5,950円	令和7年6月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年5月分～R7年5月分 計154,700円 ☐ 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	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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) ☐ 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 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
表札 所有者の姓
集合郵便受け 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は、目的建物の存在するシャルマンコーポ野江第二期という名称のマンションの敷地部分となっている。
 - (2) 敷地権の目的たる土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- 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) 目的建物内部の状況は、全体的に壁紙に着色が見られ、洗面台の排水管が破損しているなど経年以上の損傷状態である。なお、動産が多数存置されており、目視できない部分が多数ある。
 - (3) 目的建物内には衣類や寝具等を含め多数の動産が存置されている。
- 4 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案分して課税しているからである。
- 5 管理費等以外に所有者が負担するものとして、管理費等の未払金に対する日歩5銭の遅延損害金があり、その額は、令和7年6月16日現在、30,272円である。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の弟	目的建物は、所有者が住居として使用しており、私も同居しています。 目的建物の不具合として、洗面台の排水管の破損があります。また、 目的建物内で喫煙しているため壁紙が着色しています。 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

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6月10日 11:30 - 11:35	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年6月10日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年6月11日 15:40 - 15:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年6月11日 16:00 - 16:05	中之島図書館	物件確認
令和7年6月11日 16:15 - 16:20	大阪市役所	道路調査
令和7年6月13日 15:05 - 15:10	京橋市税事務所	課税等調査
令和7年6月13日 15:15 - 15:30	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年6月19日 16:30 - 16:35	執行官室	管理会社照会（電話）
(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、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

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6月27日 10:00 - 10:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同) 所有者の弟と面談

(特記事項)

■ 令和7年6月27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、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

登記年月日：昭和49年5月7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。
(大阪法務局管轄)
令和7年6月11日 大阪法務局北出張所

登記官

(7枚目)

126730

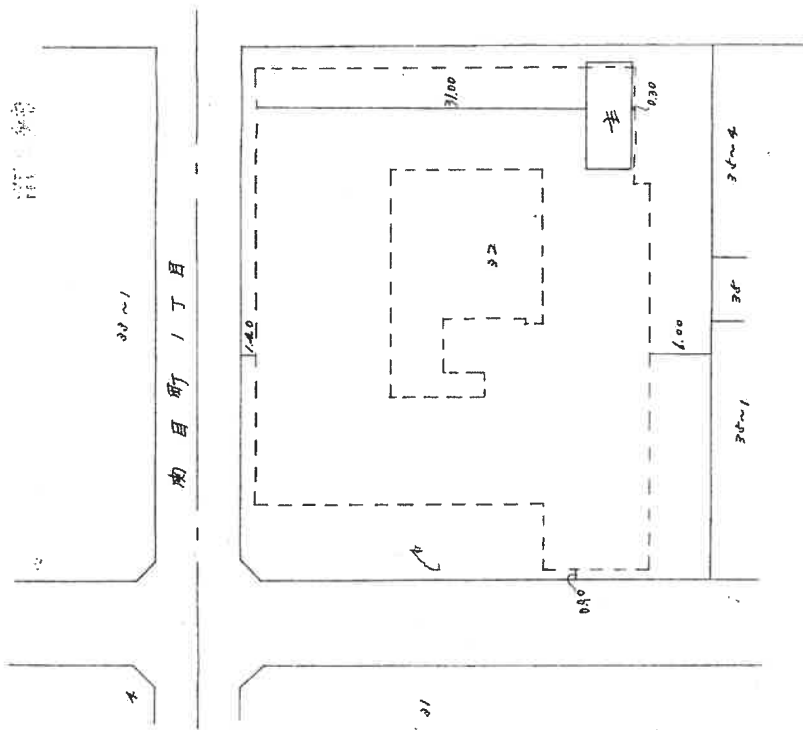
中央3丁目

家屋番号 蒲生町5丁目32番の 30

建物の所在 大阪府城東区蒲生町5丁目32番地

建物の存する部分 2 階

建物各階平面図



(写真撮影場所・方向)

(日調連 15)

縮尺 1/200 1/500

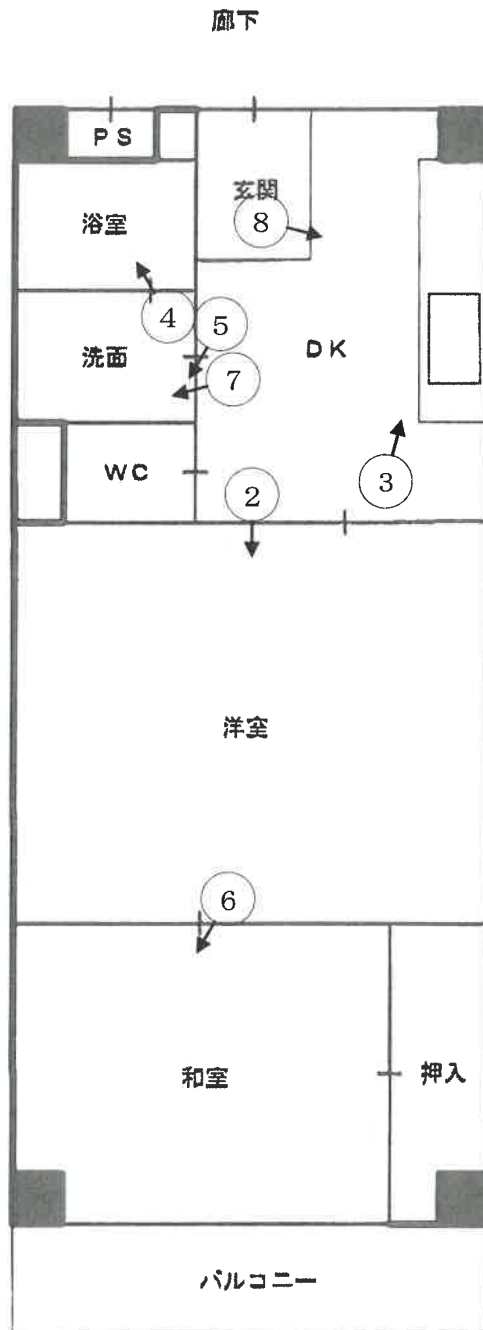
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A 4版に縮小

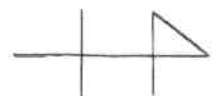
請求番号：30-3

(2/4)

間取略図



(←○ 写真撮影場所・方向)



	1 目的建物が所在する 一棟の建物
	2
	3



4



5



6



7



8

令和7年（ケ） 第137号

令和7年6月27日 現地調査

令和7年7月25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

中 野 聡

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 5,180,000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		
—	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	大阪メトロ今里筋線 蒲生四丁目駅 北方 道路距離 約280m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗、店舗付共同住宅等が見られる幹線道路沿いの地域	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	高度地区・宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	2,233.65㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約44m(東側)・奥行約50m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	東側	幅員約25m舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)
	西側	幅員約8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	北側	幅員約8m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	地上12階建の店舗付共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	道路
	南側	保育園等
	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	土壌汚染の可能性の有無について、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、汚染物質を使用していた形跡は認められなかった。価格形成への影響は少ないと考えられるが、詳細は不明である。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(淀川)	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シヤルマンコーポ野江第二期	
建物の用途	共同住宅・店舗 (総戸数 179戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	昭和49年3月27日新築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約9年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根・12階建	
仕 様 (分譲時資料より)	屋 根	アスファルト防水等
	外 壁	吹付タイル等
	その他	駐車場は16台(月額16,000～18,000円/台)。調査日現在 空きあり。
設 備 等	メールボックス・エレベーター等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： シヤルマンコーポ野江第二期 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：99,440,513円(令和7年5月末日現在) ・大規模修繕は現在のところ予定していないとのこと。(管理会社からの回答による。) ・建築確認あり、検査済証あり(台帳記載事項証明書より。) ・目視の限度において、有害物質(アスベスト含有建材等)の使用の有無等は不明。建築年・構造等よりその使用可能性を否定できない(詳細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	2 階 (242号室) 開口部の方位：東側	
床 面 積	40.80㎡ (登記面積)	
間 取 り	2DK	
仕 様	天 井	クロス貼等
	床	カーペット等
	内 壁	クロス貼等
	設 備	ユニットバス・キッチン等
	その他	特になし
保守管理の状態	壁面・床・天井等に相当の汚れ、変色、疵等が見られた。保守状況はかなり劣る。	
管 理 費 等	管 理 費	5,950 円(月額)
	修繕積立金	5,950 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年6月16日現在) 77,350 円(管理費) 令和6年5月分～令和7年5月分 77,350 円(修繕積立金) 令和6年5月分～令和7年5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	・設備機器の動作については未確認。 ・課税面積(53.11㎡)は、登記面積(40.80㎡)に共用部分が加算されているとのこと。 ・洗面台の排水管が破損しているとのこと。 ・動産類が多く、細部の確認ができなかった。	

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)
300,000	40.80	0.17	2,081,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約51年

経済的残存耐用年数 約9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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年} / (\text{経過年数} 51\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.17\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、管理状況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)
451,000	1.03	2,233.65	0.97	$\frac{453}{100,000}$	4,559,000

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5-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 436,000\text{円/㎡} & \times 105.6/100 & \times 100/100 & \times 100/102 & = 451,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	0.99	1.03	1.00	1.02

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

※ 三方路

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 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)
2,081,000	4,559,000	0.72	4,781,000

ウ 個別格差：	階層※1	位置※2	品等程度※3	その他	総合 (相乗積)
	0.98	0.98	0.75	1.00	0.72

※1 階層： 2階部分

※2 位置： 東向きバルコニー

※3 品等程度： 保守管理状況

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)
305,000	0.72	40.80	8,960,000

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	大阪市城東区中央1丁目	大阪市城東区今福西3丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	3F/11F	10F/11F
面 積	約62㎡	約60㎡
建築時期	昭和49年3月	昭和50年5月
取引時点	令和7年2月	令和7年6月
取引形態	売買	売買
事例価格	351,000円/㎡	370,000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)
①	351,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{103}$	310,000
②	370,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{105}$	300,000
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/㎡) 305,000

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	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
ア 1,321 千円 (19.0%)	664 千円	8.0%	8,300 千円	415 千円	7,885 千円	0.71299	5,622 千円 (81.0%)	6,943 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	780	780	780	780	780
	共益費収入	120	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	900	900	900	900	900
	空室損失	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	855	855	855	855	855
イ 支出	維持管理費	71	71	71	71	71
	修繕費	71	71	71	71	71
	公租公課	44	44	44	44	44
	損害保険料	5	5	5	5	5
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	191	191	191	191	191
	資本的支出	1,500	0	0	0	0
総費用合計		1,691	191	191	191	191
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	-836	664	664	664	664	664
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	0.66899
カ 有効純収益の現価	-781	580	542	507	473	440

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30%、比準価格に40%、収益価格に30%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	4,781,000	1.00	4,781,000
② 比 準 価 格	8,960,000	1.00	8,960,000
③ 収 益 価 格			6,943,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	7,101,000		

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
7,101,000	0.95	0.80	0.96	0	5,180,000

イ 市場性修正：アスベスト含有建材使用の可能性等による需要減退を考慮した。

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：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)：本件の場合は不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪城東5-1

所 在 : 大阪市城東区関目1丁目34番1 「関目1-1-3」
価 格 : 436,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ今里筋線 蒲生四丁目駅 北方 約390m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 363㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西: 約25m国道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%), 防火地域
地域の概要 : 店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 551,267,000円 (土地の符号1:32番, 持分:453/100000)
2,090,000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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区中央三丁目 3 2 番地

建物の名称 シヤルマンコーポ野江第二期

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目 3 2 番の 3 0

建物の名称 2 4 2

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 4 0 . 8 0 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 大阪市城東区中央三丁目 3 2 番

地 目 宅地

地 積 2 2 3 3 . 6 5 平方メートル

(敷地権の表示)

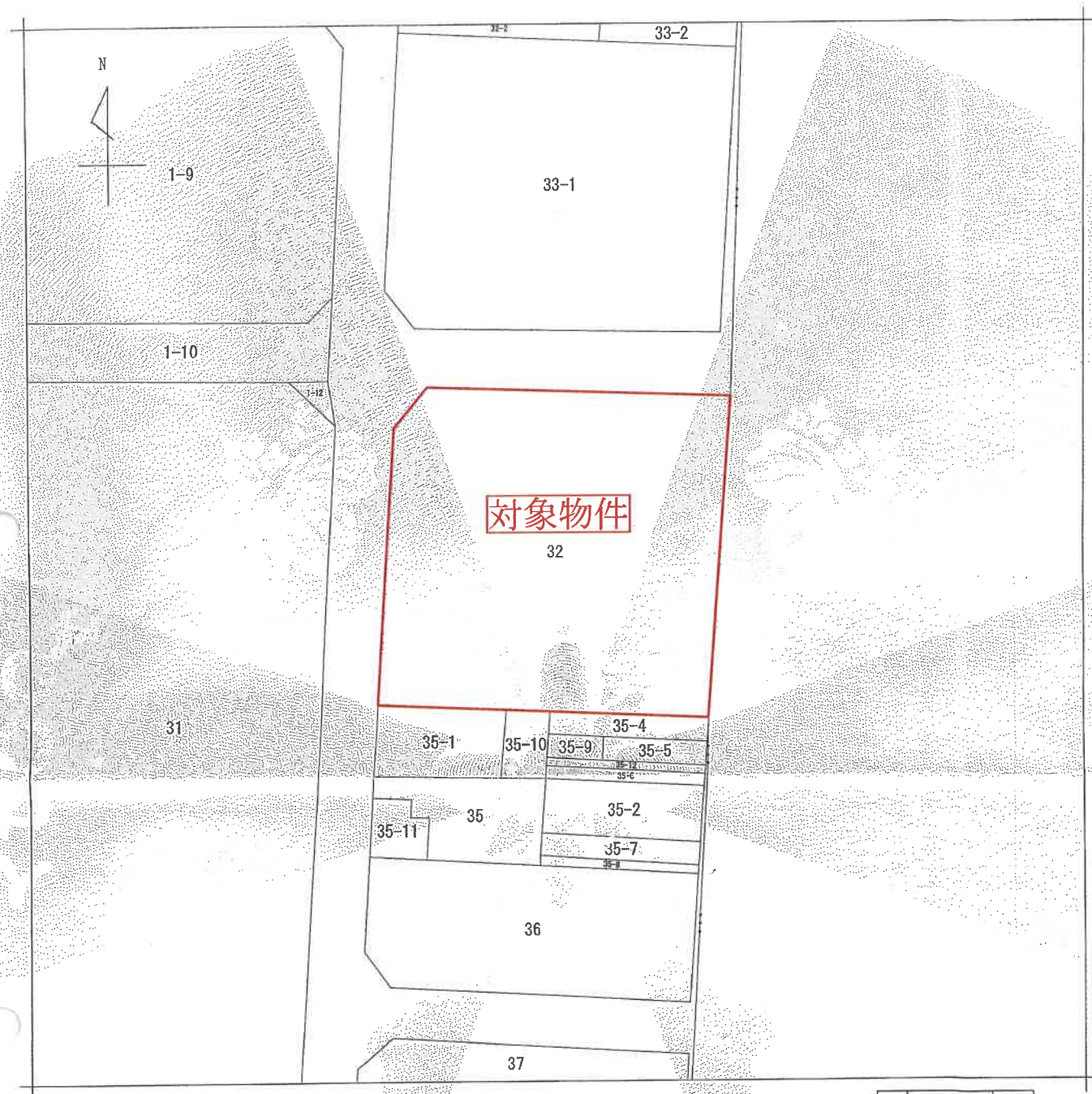
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 0 分の 4 5 3

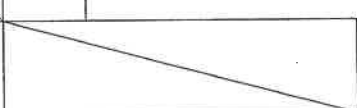
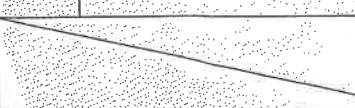






(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	中央 3丁目
--------	-----------

請 求 部 分	所 在 大阪市城東区中央三丁目					地 番 32番	
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 記 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7年4月10日

大阪法務局北出張所

登記官

整理番号：H22962-1

(1/1)

登記年月日：昭和41年3月24日

153063

地番 32 33 34

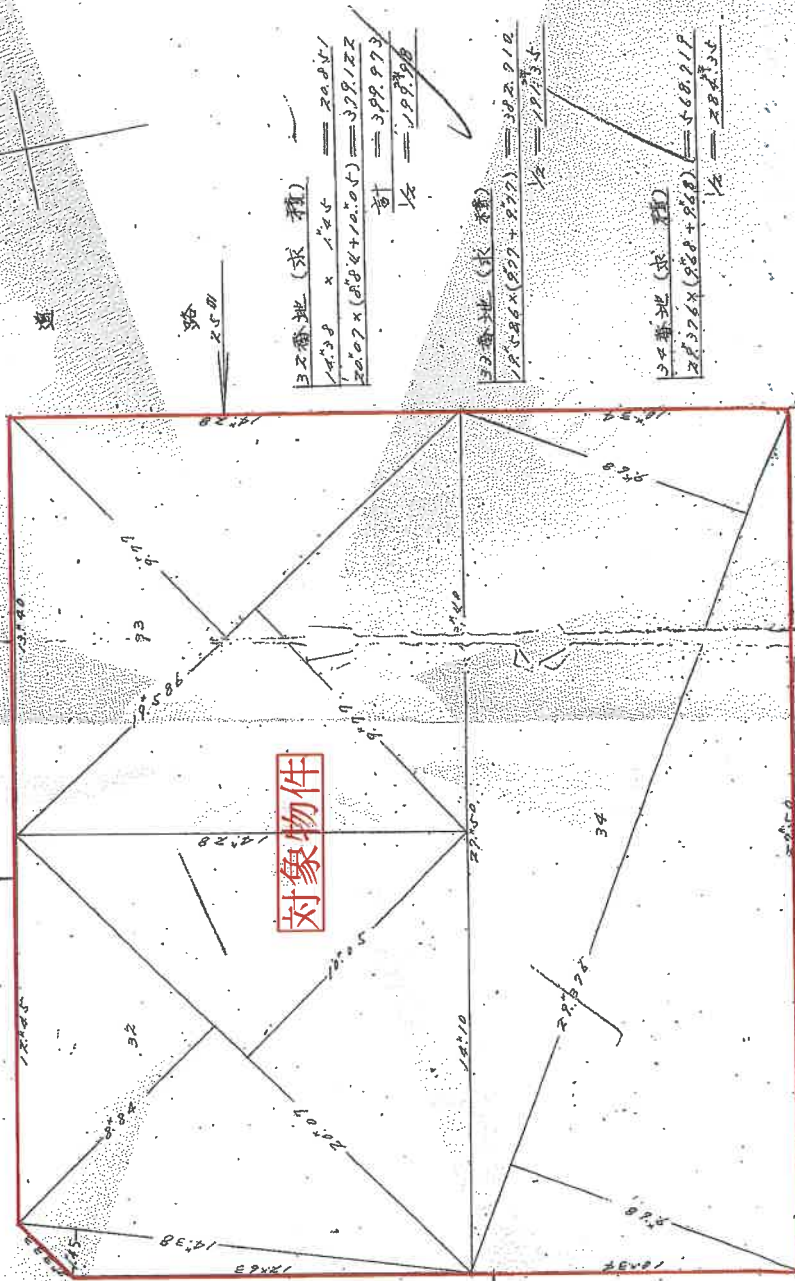
土地の所在 大阪市城東区藤生町

映3丁

測量地

製作年月日
昭和40年5月4日
製作者

申請人



(全国土地家屋調査士) 連合会(用紙)

縮尺 1/300

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7年4月10日 大阪法務局北出張所

登記官

整理番号：122962-2

A4判に縮小

合筆前

登記年月日：昭和49年5月7日

126730

中央ビル

蒲生町5丁目32番の 30

家屋番号

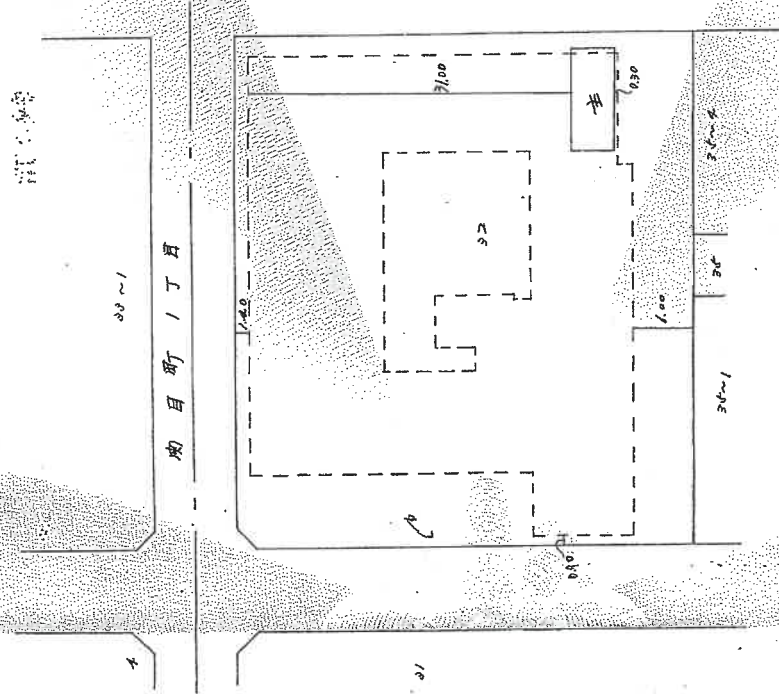
建物の所在

大阪市城東区蒲生町5丁目32番地

建物の存する部分 2 階

建物階面図

昭和49年5月2日	製作年月日	申請人
-----------	-------	-----



9.88

主 店 売
9.88 x 4.13 = 40.8644 m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(日測連 15)

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7年4月10日

大阪法務局北出張所

登記官

整理番号：122962-3

(2/4)

A4判に縮小

登記年月日：昭和49年5月7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。

(大阪法務局管轄)

令和7年4月10日

大阪法務局北出張所

登記官

整理番号：H29562-3

(1/4)

49.5.7-

126684

映3丁目

家屋番号
蒲生町5丁目32番の
14 ~ 37

建物の所在
大阪市城東区蒲生町5丁目32番地

映3丁目

建物図面

2 階

各室の上段は家屋番号を
下段は建物番号を
表示

18	17	16	15	14	37
230	229	228	227	226	249
19	20	21	22	23	36
231	232	233	234	235	248
20	21	22	23	24	35
232	233	234	235	236	247
21	22	23	24	25	34
233	234	235	236	237	246
22	23	24	25	26	33
234	235	236	237	238	245
23	24	25	26	27	32
235	236	237	238	239	244
24	25	26	27	28	31
236	237	238	239	240	243
23	24	25	26	27	30
235	236	237	238	239	242
24	25	26	27	28	29
236	237	238	239	240	241

(日測量 13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400

A4判に縮小

登記年月日：昭和49年5月7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。

(大阪法務局署内)

令和7年4月10日

大阪法務局北出張所

登記官

整理番号：H22962-3

(3/4)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

49.5.7

各階平面図

126694 52-14-32-109

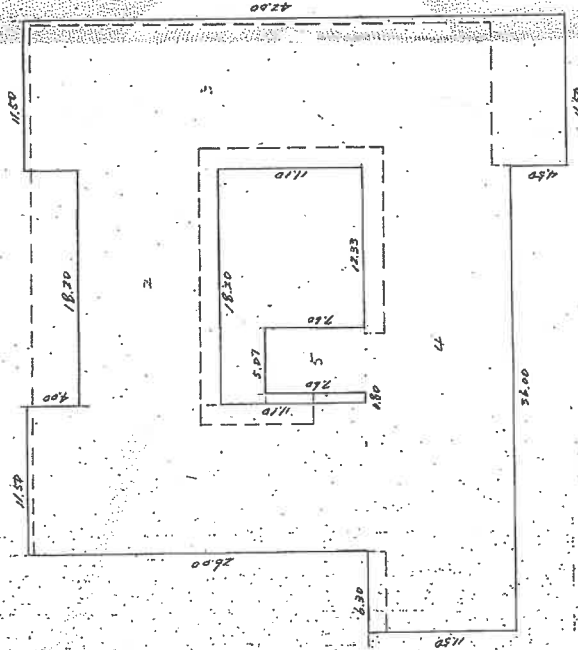
家屋番号

建物の所在 大阪府東区常盤寺5丁目32番地

中央T型

2.3.4.5階各階同型

11.50 x 26.00 = 299.000
18.00 x 10.90 = 196.200
11.50 x 42.00 = 483.000
36.00 x 11.50 = 414.000
5.07 x 7.60 = 38.532
計 1432.9120^{M²}



(日調連13)

縮尺 1/400

A4判に縮小

登記年月日：昭和49年5月7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。
(大阪法務局管轄)
令和7年4月10日 大阪法務局北出張所

登記簿

A4判に縮小

整理番号：H2562-3

(4/4)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

家屋番号 126700 32-1~32-179

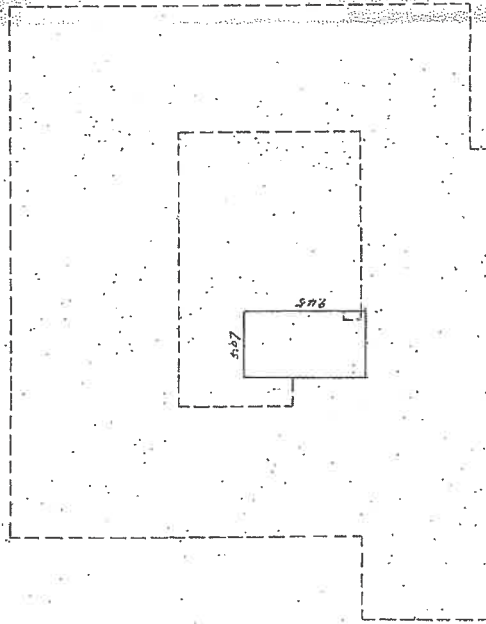
建物階平面図

建物の所在 大阪市城東区湊生町5丁目32番地

中央丁組

11階、12階平面図

5.07 x 9.45 = 47.9115 m²



(日隣地15)

縮尺 1/400 1/

作製年月日
昭和49年3月20日

作製者

[Redacted]

49.5.7

間取略図

