

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 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 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)の訂正や追記はできません。
- 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 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
	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)の訂正や追記はできません。
- 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 年 月 日
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 年 月 日
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 年 月 日
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 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人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 4 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10月23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	日 時 令和 7年11月21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12月 5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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	19,640,000 15,712,000		3,928,000	106,545	24,566



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市東住吉区中野三丁目8番地5

建物の名称 ザ・ランクス東住吉中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野三丁目8番5の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 67.44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 大阪市東住吉区中野三丁目8番5

地 目 宅地

地 積 2861.75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 828701分の7044



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 葉 山 史 菜

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 大阪市東住吉区中野三丁目8番地5

建物の名称 ザ・ランクス東住吉中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野三丁目8番5の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 67.44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 大阪市東住吉区中野三丁目8番5

地 目 宅地

地 積 2861.75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 828701分の7044



令和 7年（ケ）第211号
令和 7年 7月18日受理
令和 年 月 日提出
7.8.14

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 大阪市東住吉区中野三丁目8番地5

建物の名称 ザ・ランクス東住吉中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野三丁目8番5の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 67.44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 大阪市東住吉区中野三丁目8番5

地 目 宅地

地 積 2861.75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 828701分の7044



(2枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札表示 所有者の姓
 - (2) 郵便受け表示 なし
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について
 - (1) 目的建物が所在するマンション「ザ・ランクス東住吉中野」の敷地となっている。
 - (2) 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り、現に住居として使用されていた。
 - (3) 主だった家財道具や日常生活用品等は搬出されており、建物内には若干の動産類が残置されていただけだった。
 - (4) 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) 目的建物以外に、敷地権の目的たる土地（符号1）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。
■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。
■所有者	1 目的建物は、私自身は既に引っ越しを終えており、今は誰も住んでおらず空き家です。 2 特に不具合はありません。
	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

関係人の陳述、ライフライン調査、マンション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（空き家）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7月18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7月23日 10:30 - 10:45	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年7月23日 11:40 - 11:50	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年7月24日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年7月24日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年7月24日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年7月24日 10:20 - 10:30	執行官室	占有関係調査（所有者からの電話により聴取）
令和7年8月6日 10:45 - 11:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(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。

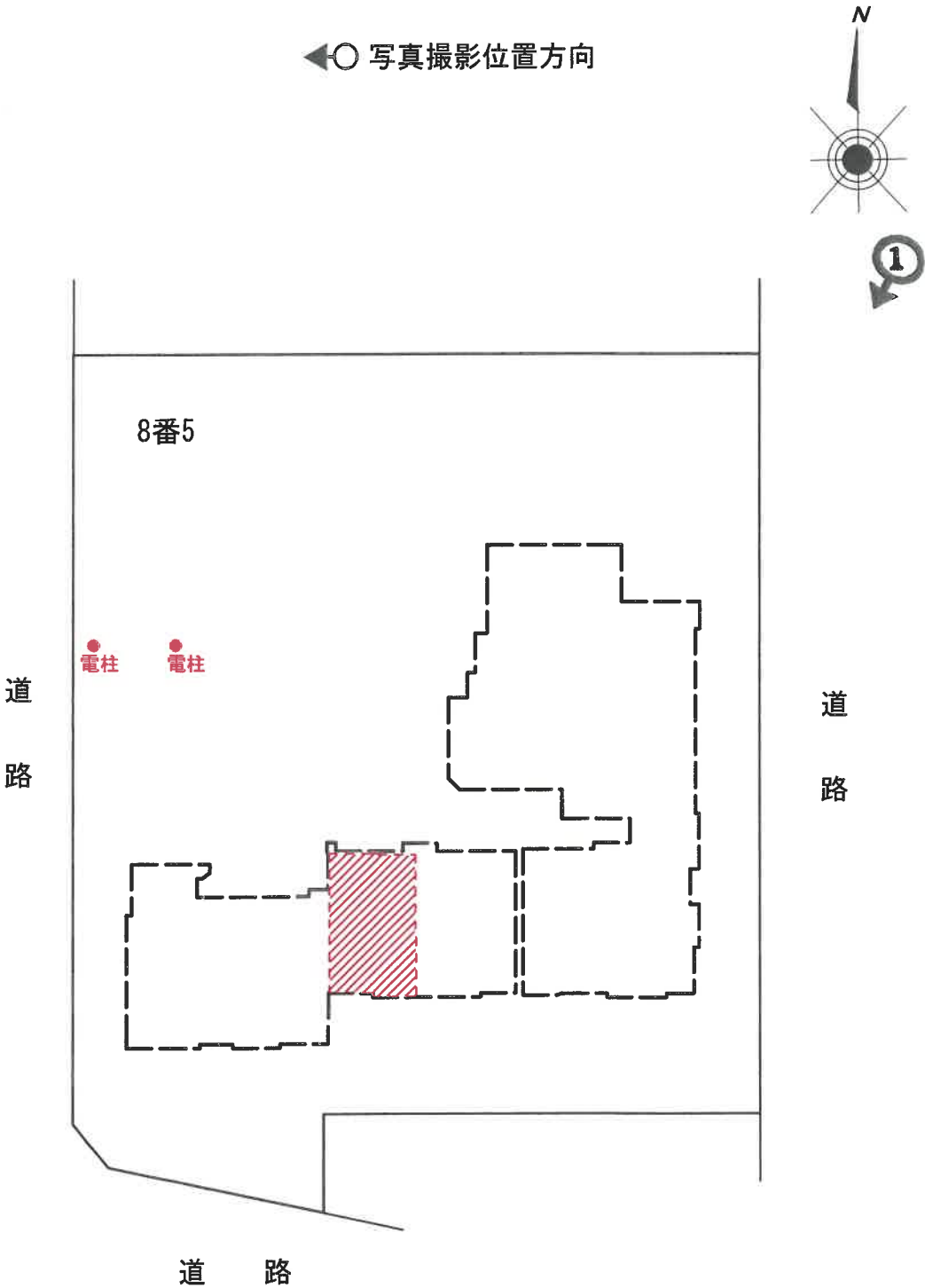
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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211号



 目的専有部分 家屋 番号 中野三丁目8番5の603
建物の名称 603（建物の存する部分 6階）
 一棟の建物（1階部分）
(7 枚目)

間取略図

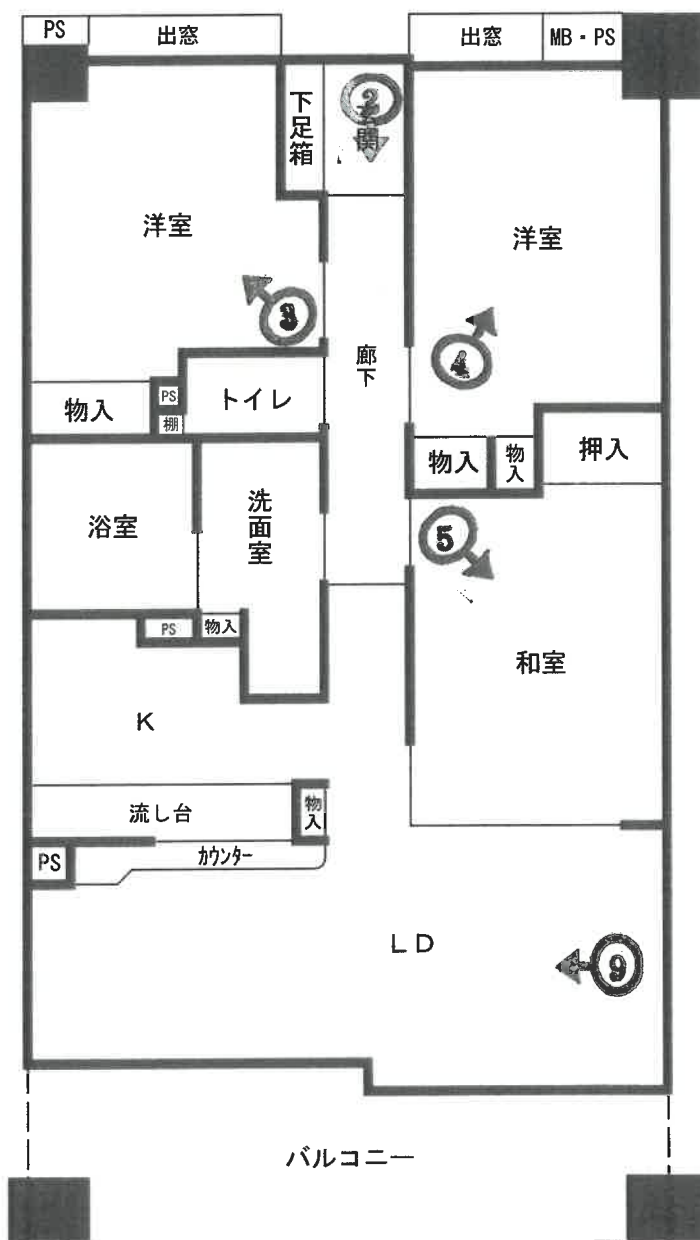
令和7年（ケ）第211号

←○ 写真撮影位置方向

建物平面図



共用廊下



目的建物が所在するマンション



①



②



③



④



⑤



⑥

洗面室の状況



⑦

浴室の状況



⑧

キッチンの状況



⑨

令和7年（ケ） 第211号

令和7年8月6日 現地調査

令和7年8月15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

北谷 奈穂子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 19,640,000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		
-	特にない		

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	近鉄南大阪線 針中野駅 北東方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	店舗、共同住宅、事務所等が混在する商業地域		
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	
		(東側道路境界から25mまで)	(東側道路境界から25m超)
	用途地域	準住居地域	第1種住居地域
	建ぺい率	80%	80%
	容積率	300%	200%
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成工事等規制区域	
画地条件	規模	2,861.75㎡ (登記面積)	
	形状	ほぼ整形	
	間口・奥行	間口約55.2m(東側)・奥行約50m(北側)	
	高低差等	概ね等高	
接面道路の状況	東側	幅員約25m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
	南側	幅員約8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
	西側	幅員約8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
	接道状況	概ね等高接面・三方路	
土地の利用状況等	現況	15階建の共同住宅の敷地	
	東側	市道、一般住宅	
	西側	市道	
	南側	市道、一般住宅、事務所ビル	
	北側	一般住宅、店舗	
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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・農林省・一般法人・不動産開発業者の所有者名及び田・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、平成19年に目的建物が建築されるまでは、病院・銭湯・教会の敷地や一般住宅等の混在地であった。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。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。しかしながら、目的土地及び周辺土地の利用履歴から、土壌汚染の可能性は排除できないと判断した。なお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	目的土地内に電柱が2本存在した。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ザ・ランクス東住吉中野	
建物の用途	共同住宅 総戸数112戸（居宅112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19年2月26日新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約22年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出断熱防水
	外 壁	タイル、吹付タイル、一部石
	その他	ー
設 備 等	エレベーター2基、駐車場69台（月額9,000円～12,000円 現在空きあり）、駐輪場、バイク置場、宅配ボックス、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ザ・ランクス東住吉中野管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社大京アステージ 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金(令和7年2月28日現在) 85,829,290 円 ・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低いと思われる。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る。 ・検査済証あり ・改修計画は現在ない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6階 (603号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	67.44㎡	
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	キッチン、洗面所、浴室、トイレ
	その他	床暖房
保 守 管 理 の 状 態	普通程度。経年相応の損傷、劣化が存する。	
管 理 費 等	管理費	12,200 円(月額)
	修繕積立金	12,680 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年7月30日現在) 99,520 円(令和7年4月～令和7年7月分)
専有部分の 利用状況等	詳細については現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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	67.44	0.40	9,442,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約18年
経済的残存耐用年数	約22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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 22\text{年} / (\text{経過年数} 18\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 22\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.4\end{aligned}$$

※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)
298,000	1.05	2,861.75	0.98	$\frac{7,044}{828,701}$	7,459,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪東住吉5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $275,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.9/100 \times 100/100 \times 100/96 = 298,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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	0.96	1.00	1.00	0.96

最寄駅距離-4

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

三方路+5

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)
9,442,000	7,459,000	1.00	16,901,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

6階/15階建 南向・中間住戸

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)
419,000	1.00	67.44	28,257,000

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	東住吉区中野3丁目	東住吉区中野3丁目
構 造	RC造	RC造
階	4F/15F	10F/15F
面 積	約62㎡	約79㎡
建築時期	平成19年2月	平成19年2月
取引時点	令和4年4月	令和3年4月
取引形態	競売	競売
事例価格	422,000円/㎡	395,800円/㎡
その他	2LDK+納戸	4LDK

(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	422,000	$\frac{100}{98}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	448,000
②	395,800	$\frac{100}{97}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	389,000
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/㎡)	419,000

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 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 6.5%	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
ア 3,935 千円 (31.0%)	イ 947 千円	ウ 7.5%	エ(イ÷ウ) 12,627 千円	オ 631 千円	カ(エーオ) 11,996 千円	キ 0.72988	ク(カ×キ) 8,756 千円 (69.0%)	ケ(ア+ク) 12,691 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	146	146	146	146	146
	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	1,466	1,466	1,466	1,466	1,466
	空室損失	△ 73	△ 73	△ 73	△ 73	△ 73
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,393	1,393	1,393	1,393	1,393
イ 支出	維持管理費	146	146	146	146	146
	修繕費	152	152	152	152	152
	公租公課	131	131	131	131	131
	損害保険料	17	17	17	17	17
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	446	446	446	446	446
	資本的支出	0	0	0	0	0
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	総費用合計	446	446	446	446	446
		30%	30%	30%	30%	30%
エ 有効純収益	947	947	947	947	947	947
オ 複利現価率 (割引率6.5%)	0.93897	0.88166	0.82785	0.77732	0.72988	0.68756
カ 有効純収益の現価	889	835	784	736	691	648

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	16,901,000	1.00	16,901,000
② 比 準 価 格	28,257,000	1.00	28,257,000
③ 収 益 価 格	—————		12,691,000
④ 調整後の価格	25,565,000		

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
25,565,000	0.97	0.80	0.99	0	19,640,000

イ 市場性修正：土壤汚染が存する可能性を否定できないこと等を考慮した。

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 地価公示 大阪東住吉5-2

所 在 : 大阪市東住吉区湯里5丁目113番「湯里5-19-12」
価 格 : 275,000円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 矢田駅 北東方 約1.0km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 446㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 25m 市道
用途指定等 : 準住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)、準防火地域
地域の概要 : 店舗、共同住宅、事務所等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (家屋) : 7,032,000円
土地の符号 1 : 408,251,000円 (持分 : 7,044/828,701)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 間取略図

以 上
(No. 25-26)

附 属 資 料

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市東住吉区中野三丁目8番地5

建物の名称 ザ・ランクス東住吉中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野三丁目8番5の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 67.44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 大阪市東住吉区中野三丁目8番5

地 目 宅地

地 積 2861.75平方メートル

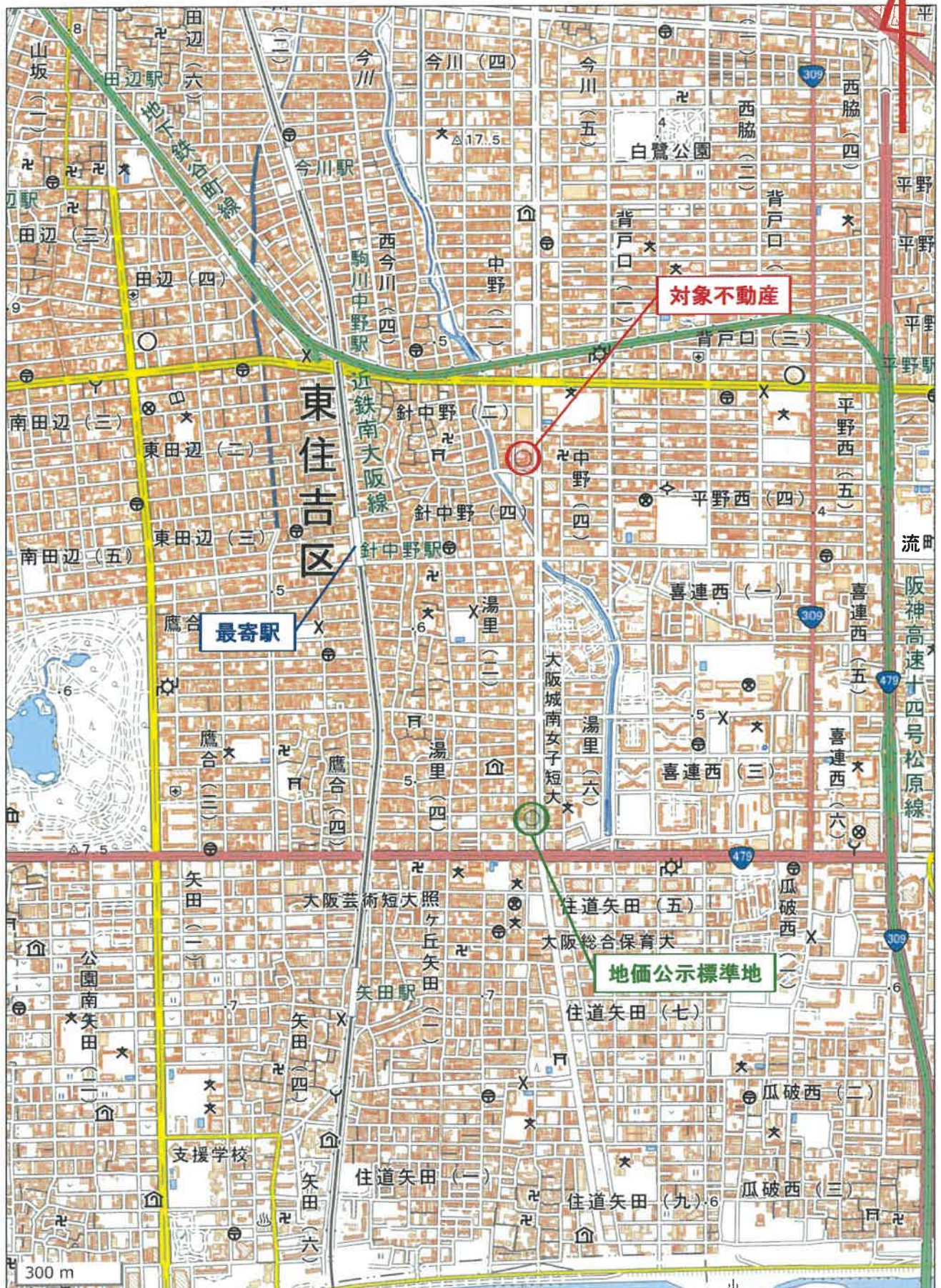
(敷地権の表示)

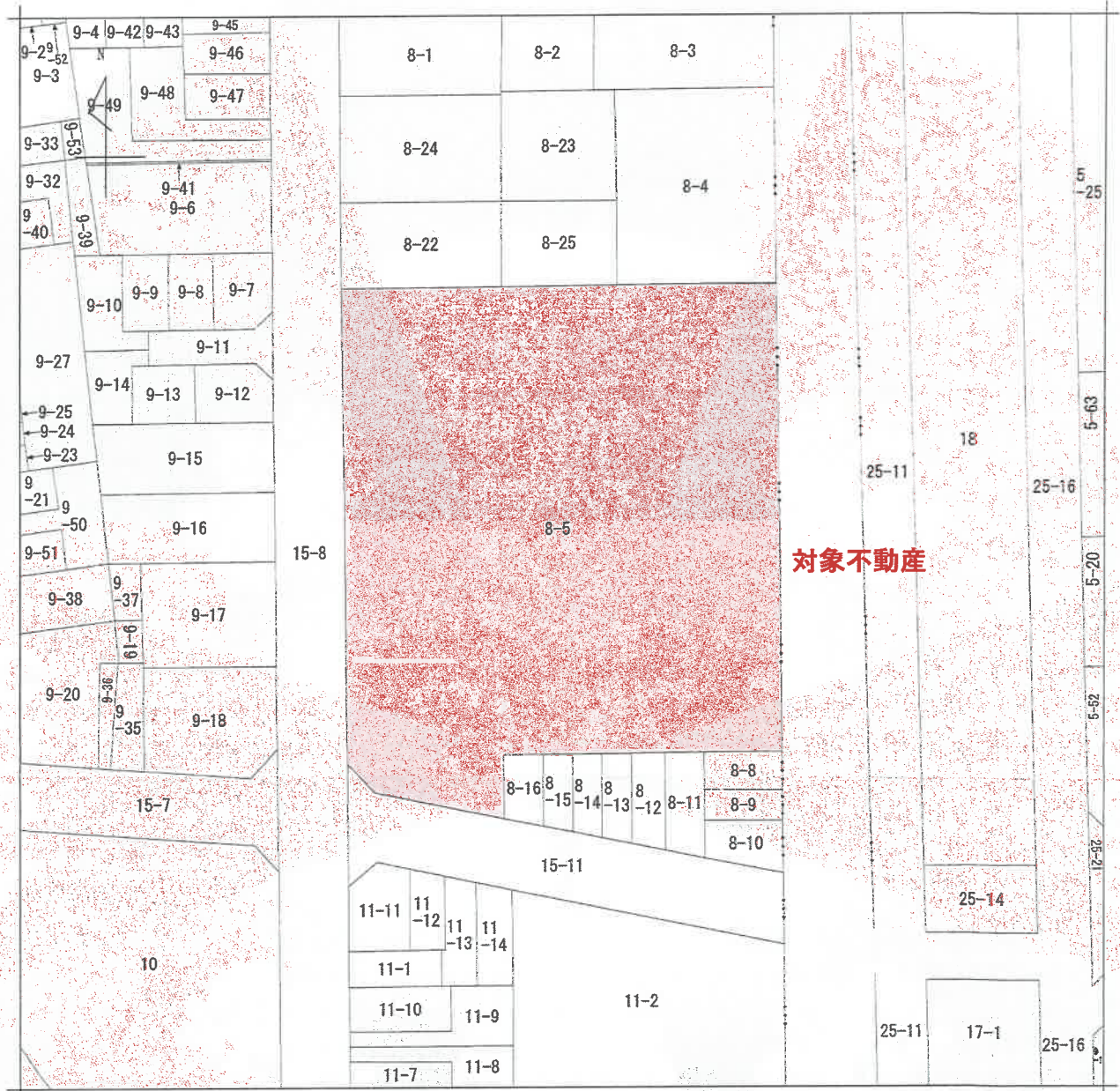
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 828701分の7044







(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
中野3丁目
中野4丁目
A 中野4丁目

請求部	所在	大阪市東住吉区中野三丁目				地番	8番5			
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。

令和7年5月19日
大阪法務局天王寺出張所

地図整理番号：M62780
(1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成17年10月11日

新 平成17年10月11日 地積測量図

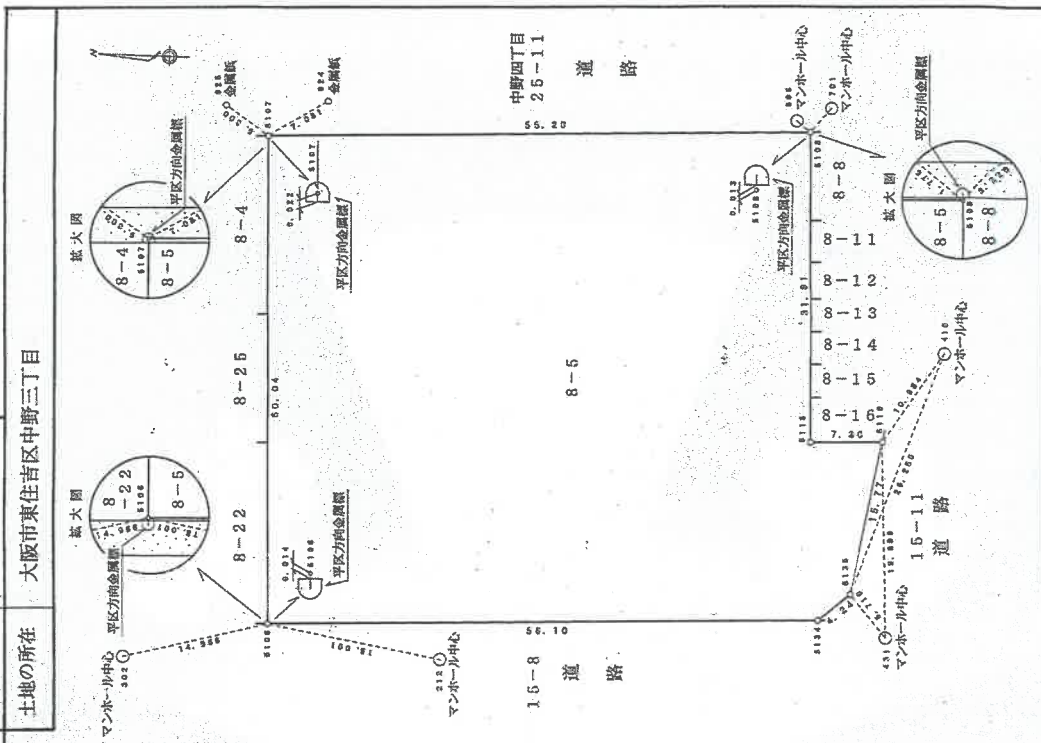
061262

地番	8-5
土地の所在	大阪市東住吉区中野三丁目

座標求積表

地番	座標	X	Y	辺長
5108	()	98.538	262.081	55.20
5107	()	153.483	239.747	50.04
5106	()	151.752	209.735	56.10
5134	(金)	92.752	212.616	6.24
5135	()	92.520	214.418	15.77
5110	()	88.828	250.466	7.30
5115	()	97.175	250.204	31.91
		併面積		5723.511936
		面積		2861.7659678
		地積		2861.75

点名	座標	X	Y
212	マンホール中心	134.047	206.563
302	"	166.230	205.640
410	"	83.980	233.738
431	"	82.819	210.595
701	"	96.448	264.557
805	"	99.951	263.156
924	金	147.662	263.477
925	"	168.075	262.713



縮尺 1/500

申請人

17年9月29日作成

作製者

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。
令和7年5月19日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

地図整理番号：M62781

登記年月日：平成19年3月2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。
令和7年5月19日 大阪府国土庁出張所 登記官

278946 各階平面図

19.3-2

家屋番号

8-5-201~8-5-209.
8-5-301~8-5-309.
8-5-401~8-5-409.

建物図面

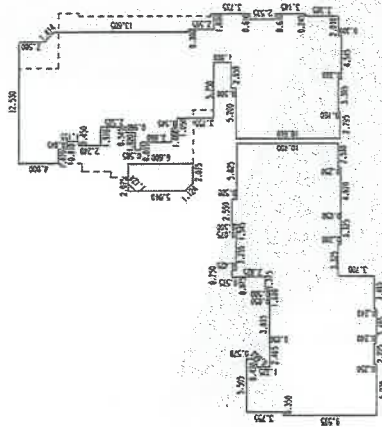
建物の所在 大阪市東住吉区中野三丁目8番地5

(8-5-501~8-5-509, 8-5-601~8-5-609, 8-5-701~8-5-709,
8-5-801~8-5-809, 8-5-901~8-5-909, 8-5-1001~8-5-1009.

求積表

4.545 ×	0.300	=	1.363500
2.795 ×	0.160	=	0.447200
12.665 ×	3.395	=	42.837175
12.900 ×	3.145	=	40.570500
12.290 ×	2.535	=	31.155150
12.900 ×	1.435	=	18.511500
7.700 ×	0.500	=	3.850000
5.050 ×	1.300	=	9.090000
9.200 ×	2.595	=	23.874000
8.900 ×	1.160	=	10.324000
9.950 ×	0.545	=	5.422750
11.350 ×	3.080	=	34.958000
12.155 ×	0.585	=	7.110675
10.335 ×	0.960	=	9.921600
9.790 ×	2.535	=	24.817650
11.700 ×	2.240	=	26.208000
11.250 ×	1.155	=	12.983750
12.060 ×	0.846	=	10.190700
13.530 ×	0.500	=	6.765000
(13.530 + 12.530) ×	1.000 / 2	=	13.030000
12.530 ×	2.500	=	31.325000
5.225 ×	0.250	=	1.306250
3.485 ×	0.240	=	0.836400
14.400 ×	3.700	=	53.280000
3.325 ×	0.050	=	0.166250
7.945 ×	0.250	=	1.986250
23.200 ×	5.645	=	130.980000
27.850 ×	1.355	=	37.736750
4.635 ×	1.325	=	6.14375
3.835 ×	0.050	=	0.191750
15.225 ×	0.500	=	7.612500
13.850 ×	2.825	=	39.126250
(5.065 + 5.505) ×	0.497 / 2	=	2.626645
5.505 ×	0.578	=	3.181900
13.925 ×	0.075	=	1.044375
4.005 ×	0.075	=	0.300375
2.550 ×	0.500	=	1.275000
0.750 ×	0.425	=	0.318750
(2.075 + 2.870) ×	0.795 / 2	=	1.9568375
2.870 ×	5.010	=	14.378700
(2.870 + 2.075) ×	0.795 / 2	=	1.9656375
合計		699.3950350	
床面積		699.39 m ²	

一棟の建物2階~10階平面図
(各階同型)



A4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/500

作成者

申請人

A4判に縮小

登記年月日：平成19年3月2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。
 令和7年5月19日 大阪法務局第三出張所 登記官

