

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

- 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□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
陳述	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

- 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□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

- 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。
- 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。
- 役員全員の氏名、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12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

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 8年 2月 6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12月16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	18,810,000 15,048,000		3,770,000	87,159	19,983



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市東淀川区菅原一丁目60番地1、63番地2

建物の名称 ラウムズ菅原ノースヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅原一丁目60番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.14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 大阪市東淀川区菅原一丁目60番1

地 目 宅地

地 積 816.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市東淀川区菅原一丁目63番2

地 目 宅地

地 積 172.24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 186241分の7521



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 186241分の7521

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11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】

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

なし

《 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 大阪市東淀川区菅原一丁目60番地1、63番地2

建物の名称 ラウムズ菅原ノースヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅原一丁目60番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.14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 大阪市東淀川区菅原一丁目60番1

地 目 宅地

地 積 816.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市東淀川区菅原一丁目63番2

地 目 宅地

地 積 172.24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 186241分の7521



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 186241分の7521

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年（ケ）第154号
令和 7年 9月24日受理
令和 年 月 日提出
7.10.21

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 大阪市東淀川区菅原一丁目60番地1、63番地2

建物の名称 ラウムズ菅原ノースヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅原一丁目60番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.14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 大阪市東淀川区菅原一丁目60番1

地 目 宅地

地 積 816.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市東淀川区菅原一丁目63番2

地 目 宅地

地 積 172.24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 186241分の7521

(1-1 枚目)



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 186241分の7521

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不 動 産 の 表 示	物件目録のとおり	
住 居 表 示	大阪市東淀川区菅原一丁目13番18号 ラウムズ菅原ノースヒル102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： 床面積：	
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（空き家）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 16,740円 修繕積立金 月額 14,670円	令和7年9月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	サンケイサービス株式会社	
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、2） ☐ 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、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 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
（2枚目）

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札表示 Cの姓名
 - (2) 郵便受け表示 Cの姓
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1、2）の現況について
 - (1) 目的建物が所在するマンション「ラウムズ菅原ノースヒル」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る。
 - (3) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が残置されていたが、電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されていることに加え、長期にわたって人が出入りした形跡が窺われないことから、空き家と思われた。
 - (4) トイレのドアノブが破損しており、物入れのドアネジが欠落していた。また、和室に置かれたマッサージチェアの下の畳が傷んでいた。さらに、LDの窓側の床には雨水が入り込んだと思われる形跡があり、床が傷んでいた。
 - (5) かつて建物内で犬1匹が飼育されており、若干の動物臭が感じられた。
 - (6) 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9月26日、所有者ら宛に照会書等の文書を送付したが、Aに宛てた照会書は宛所尋ね当たらずと理由で返還された。
 - (2) 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。 2 目的建物については、所有者には上記のほか、専用庭の使用料（月額：1,000円、滞納額なし）の支払義務があり、買受人にも支払っていただく必要があります。
■市税事務所担当者	1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積の面積が異なっているのは、共用部分を含めて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。
■B（共有者）	1 私は目的建物の共有者で、Aは父であるCの後妻になります。父が亡くなって私とAが目的建物を相続しました。 2 目的建物は、以前は父とAが夫婦で暮らしていましたが、父が亡くなってからは、Aは本国に帰国してしまったため、今は誰も住んでおらず空き家です。 3 和室の畳が傷んでいる外は、特に不具合はないと思います。 4 Cが住んでいたときは、建物内で犬1匹を飼育していました。 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
(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9月26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9月30日 9:30 — 9:45	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年9月30日 9:55 — 10:00	大阪市役所	道路等調査
令和7年9月30日 13:20 — 13:35	執行官室	占有関係調査（共有者Bからの電話により聴取）
令和7年10月1日 11:30 — 11:40	梅田市税事務所	家屋等調査
令和7年10月1日 12:00 — 12:10	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年10月15日 16:15 — 16:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、共有者B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。

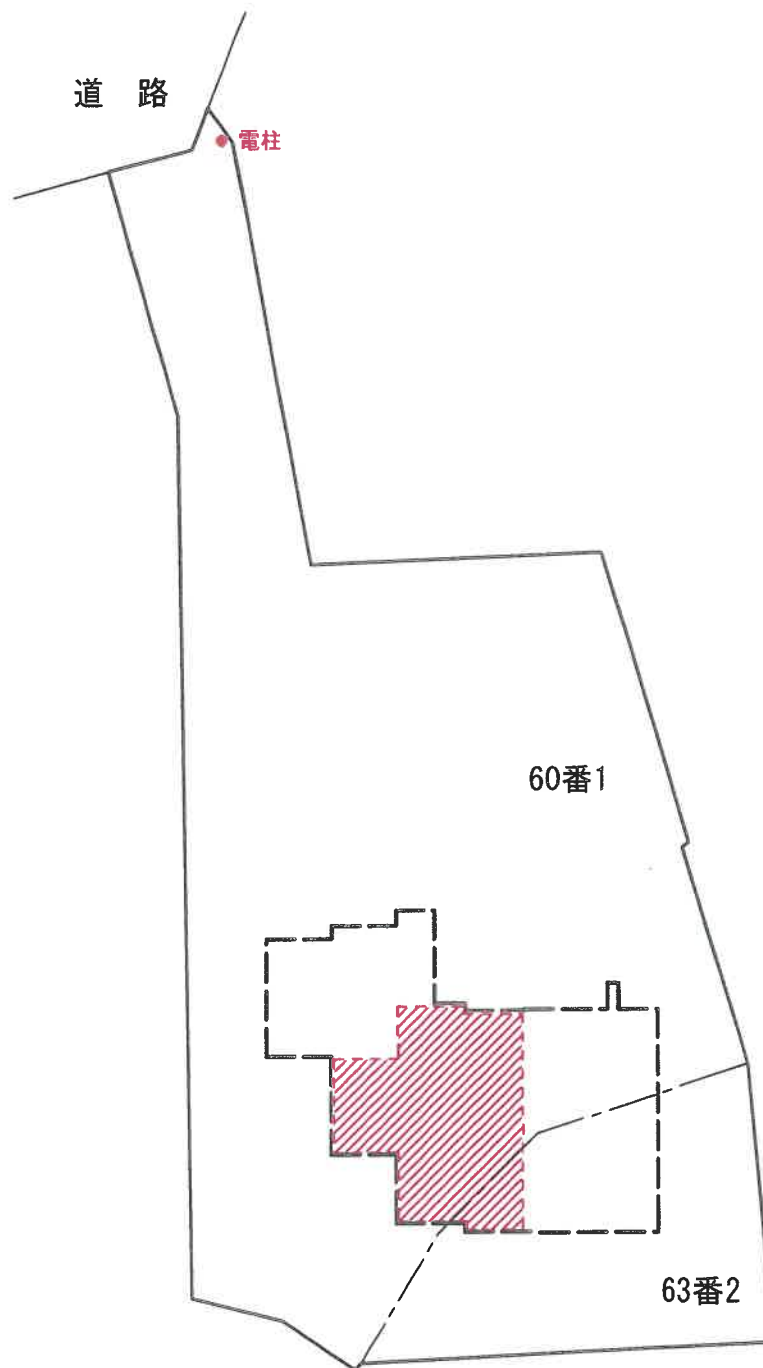
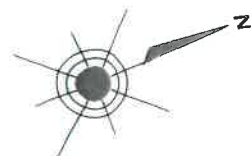
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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154号

◀○ 写真撮影位置方向



目的専有部分 家屋 番号 菅原一丁目60番1の102

建物の名称 102（建物の存する部分 1階）

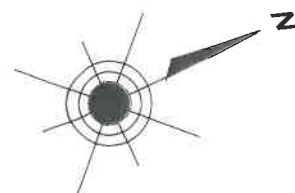
（ 7

枚目） 一棟の建物（1階部分）

間取略図

令和7年（ケ）第154号

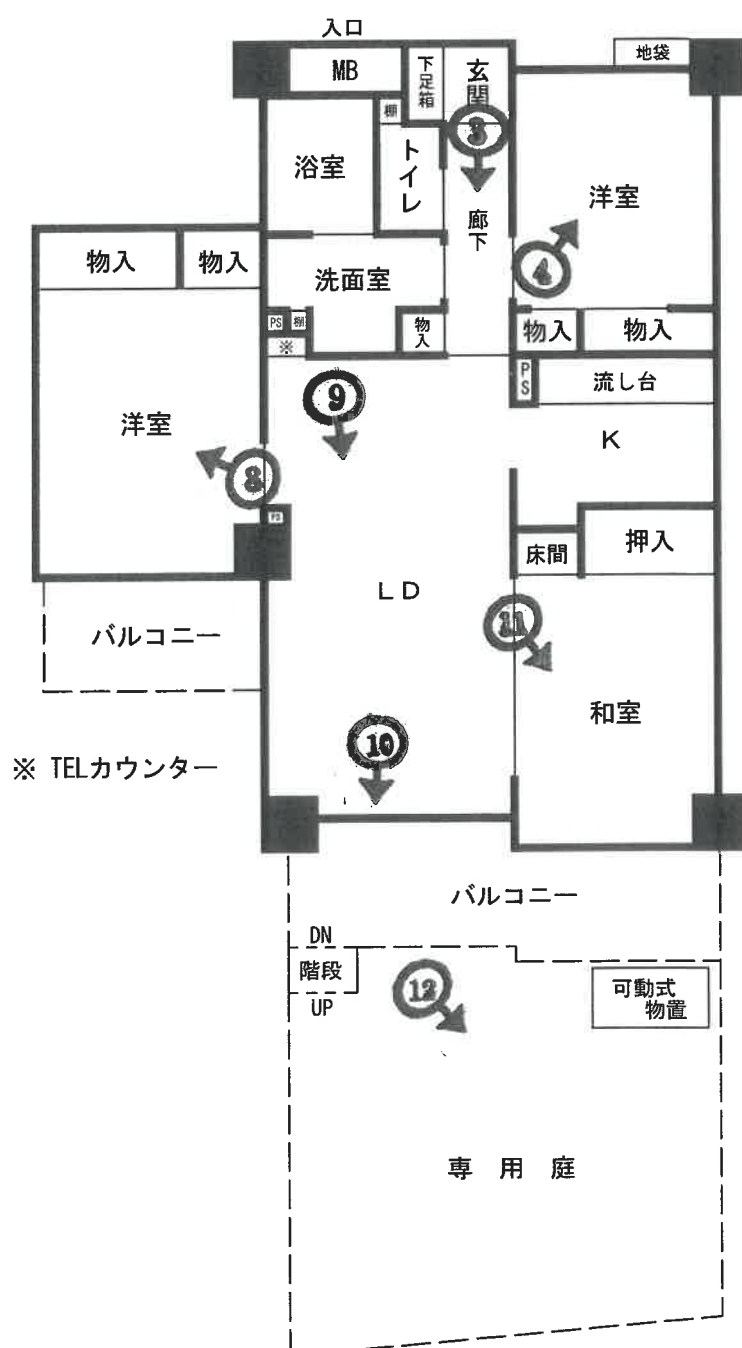
◀ 写真撮影位置方向



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

洗面室の状況



⑥

浴室の状況



⑦

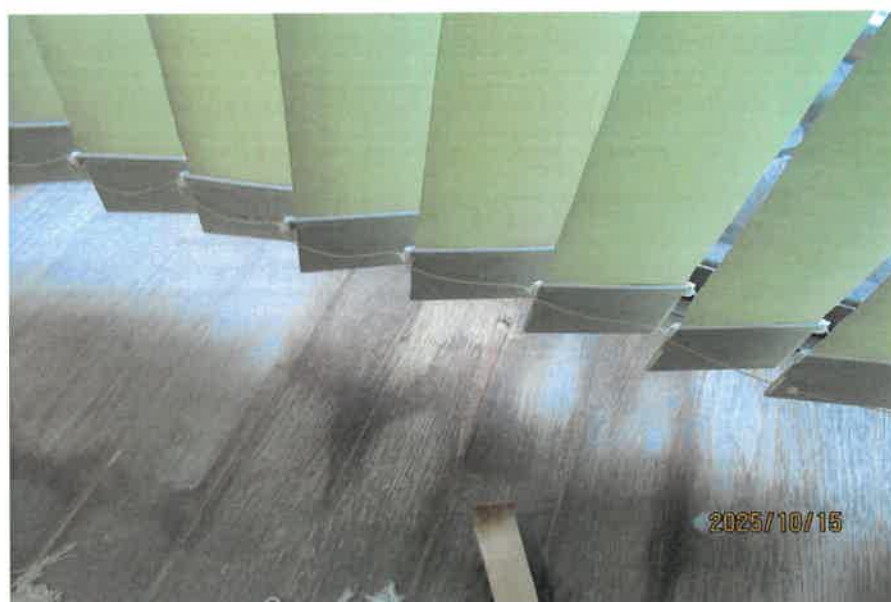
キッチンの状況



⑧



⑨



⑩

床が傷んでいる状況

(13 枚目)



11



12

令和7年（ケ） 第154号

令和7年10月15日 現地調査

令和7年10月18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

森澤 修二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 18,810,000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	○ 公図、地積測量図、建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。 ○ 敷地権の目的である土地は、目的建物の存在するラウムズ菅原ノースヒルという名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。		

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	阪急京都本線・千里線 淡路駅 南東方 道路距離 約850m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中高層の共同住宅のほか、一般住宅、駐車場等も見られる住宅地域		
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	準工業地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	北側府道「大阪高槻線」より25m以内：300% 北側府道「大阪高槻線」より25m以遠：200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	988.75㎡ (登記面積)	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約6m(北西側)・奥行約58m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	北西側	幅員約4m舗装市道 (建築基準法附則第5項道路)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	10階建の共同住宅の敷地	
	北東側	共同住宅、一般住宅等	
	北西側	市道等	
	南東側	共同住宅等	
	南西側	共同住宅等	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人、会社の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は縫製工場等の表示が確認された。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。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	○土地の北西部分に電柱が設置されている。 ○北西側市道は建築基準法附則第5項道路であるが、道路後退済みである。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラウムズ菅原ノースヒル	
建物の用途	共同住宅	総戸数29戸 (居宅29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8年3月11日新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼、吹付タイル等
	その他	ー
設 備 等	エレベーター、宅配ボックス、オートロックシステム、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ラウムズ菅原ノースヒル管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： サンケイサービス株式会社 管理形態： 巡回	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	○修繕積立金：43,803,657円 (令和7年6月30日現在) ○ 建築確認 (有)、検査済証 (有) ○管理会社によると令和8年2月に臨時総会を開催して、長期修繕計画を作成するとのことである。 ○目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (102号室) 開口部の方位：南東向き（角部屋、専用庭付）	
床 面 積	71.14㎡	
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	ユニットバス、キッチン 等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	普通程度	
管 理 費 等	管理費	16,740 円(月額)
	修繕積立金	14,670 円(月額)
	滞 納 額	なし（令和7年9月30日現在）
	上記のほか買受人に引き継がれるものとして、専用庭の使用料（月額1,000円）がある。（令和7年9月30日現在、滞納なし）	
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	○トイレのドアノブが破損していた。 ○廊下沿いの物入のドアネジが欠落していた。 ○リビング窓側の床に雨水が入り込んだと思われる形跡があり、床が傷んでいた。 ○和室に置かれたマッサージチェアの下の畳が傷んでいた。 ○その余は、経年相応の劣化、汚損等が見受けられた。 ○かつて室内で犬1匹を飼育しており、若干の動物臭が感じられた。 ○設備機器等の稼動の状況は未確認である。 ○ペット飼育は管理規約等により禁止されている。 ○民泊は管理規約等により禁止されている。	

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、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	71.14	0.30	7,470,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約30年

経済的残存耐用年数 約20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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年} / (\text{経過年数} 30\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.3\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持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)
182,000	0.90	988.75	1.00	$\frac{7,521}{186,241}$	6,540,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪東淀川-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $235,000\text{円/㎡} \times 106.5/100 \times 100/104 \times 100/132 = 182,000\text{円/㎡}$

◇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)
1.04 方位(南)+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.04 幅員等+4	0.94 駅距離・性格-6	1.35 利用状況等+35	1.00	1.32

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	0.90 不整形-10	1.00	0.90

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)
7,470,000	6,540,000	1.01	14,150,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.96 1階 -4	1.01 方位(南東)-1 角部屋+2	1.00	1.04 専用庭付+4	1.01

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)
383,000	1.01	71.14	27,519,000

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	A	B
所 在	大阪市東淀川区上新庄3丁目	大阪市東淀川区下新庄2丁目
構 造	RC造	SRC造
階	1F/14F	5F/8F
面 積	約64㎡	約72㎡
建築時期	昭和62年3月	昭和58年2月
取引時点	令和6年2月	令和7年6月
取引形態	一般	一般
事例価格	358,000円/㎡	377,000円/㎡
その他	3LDK	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)
A	358,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	385,000
B	377,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	381,000
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/㎡)	383,000

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	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)	
ア								ケ(ア+ク)
3,973 千円 (30.0%)	1,001 千円	7.5%	13,347 千円	667 千円	12,680 千円	0.72988	9,255 千円 (70.0%)	13,228 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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	共益費収入	378	378	378	378	378	378
	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	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,499	1,499	1,499	1,499	1,499	1,499
イ 支出	維持管理費	201	201	201	201	201	201
	修繕費	176	176	176	176	176	176
	公租公課	107	107	107	107	107	107
	損害保険料	14	14	14	14	14	14
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	498	498	498	498	498	498
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	698	498	498	498	498	498
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		32%	32%	32%	32%	32%	32%
エ 有効純収益		801	1,001	1,001	1,001	1,001	1,001
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.93897	0.88166	0.82785	0.77732	0.72988	
カ 有効純収益の現価		752	883	829	778	731	

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	14, 150, 000	1. 00	14, 150, 000
② 比 準 価 格	27, 519, 000	1. 00	27, 519, 000
③ 収 益 価 格			13, 228, 000
④ 調整後の価格	24, 753, 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×エーオ
24, 753, 000	0. 95	0. 80	1. 00	0	18, 810, 000

イ 市場性修正： アスベスト含有建材の使用の可能性あることを考慮した。

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： 5ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

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 大阪東淀川-18

所 在 : 大阪市東淀川区菅原4丁目3番17 「菅原4-3-22」
価 格 : 235,000円/㎡
位 置 : 阪急京都本線 上新庄駅 南西方 1,300m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 8.0m 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 : 住宅と共同住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (家屋) : 5,790,000円
土地の符号 1 : 53,458,000円 (持分 7,521/186,241)
土地の符号 2 : 11,276,000円 (持分 7,521/186,241)

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 大阪市東淀川区菅原一丁目60番地1、63番地2

建物の名称 ラウムズ菅原ノースヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅原一丁目60番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.14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 大阪市東淀川区菅原一丁目60番1

地 目 宅地

地 積 816.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市東淀川区菅原一丁目63番2

地 目 宅地

地 積 172.24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 186241分の7521



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 186241分の7521

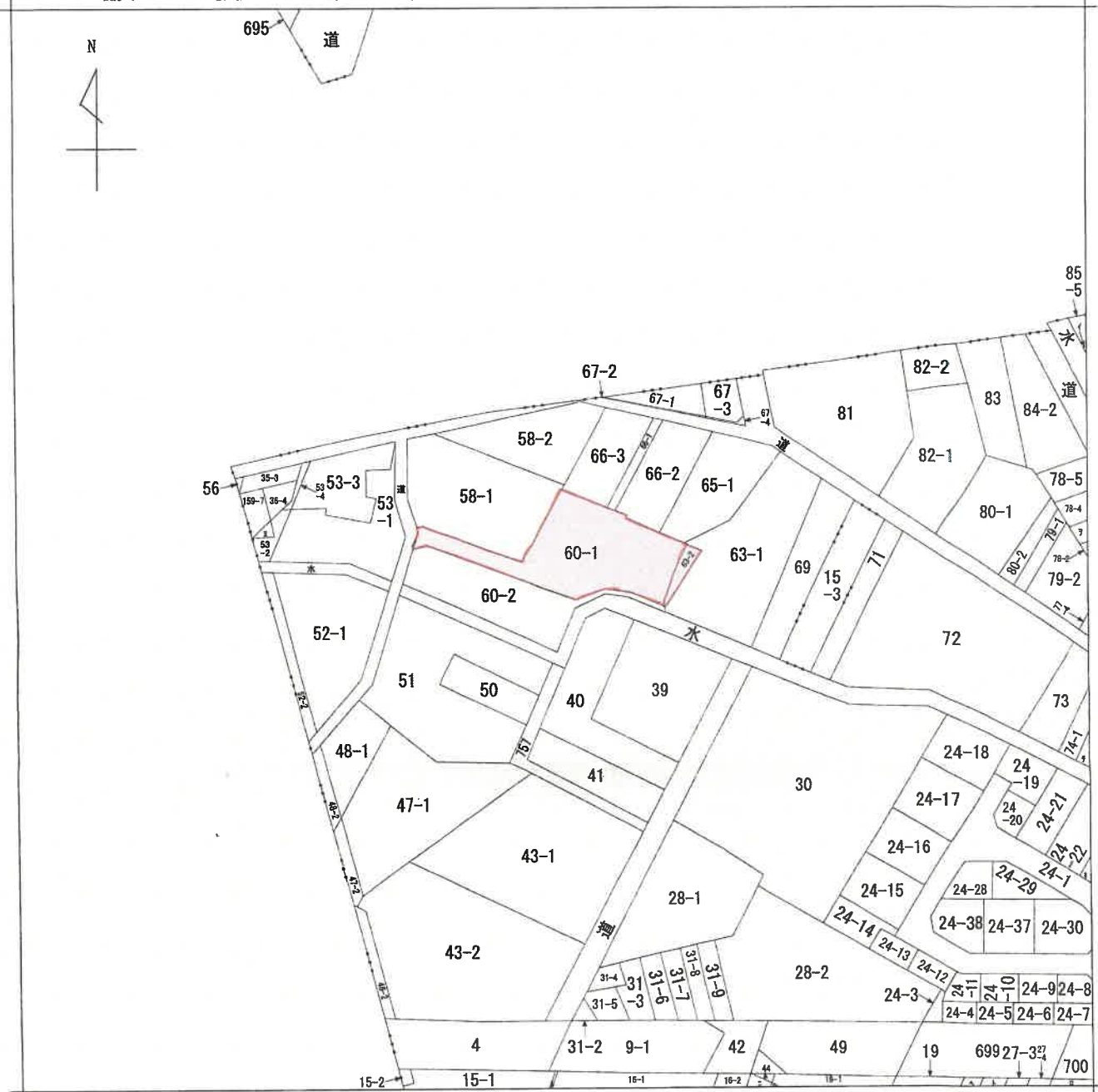
共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1





イ 85-8 119-7 ハ 17-1 17-2 ホ 18-2 23 ト 27-1 74-2 リ 24-23 756 ル 16-4 78-3



(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。



請 求 部 分	所 在					地 番		60番1		
出 力 縮 尺	1/600	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2月25日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：57-1
(1/1)

登記年月日：平成6年10月12日

令和7年2月25日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：57-2

306053

地番 60-1, -2

土地の所在 大阪市東淀川区菅原1丁目

地積測量図 1/2

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
60-2	1	12.783 x	4.534 =	57.958122	
	2	17.768 x	6.223 =	110.570284	
	3	50.995 x	13.290 =	677.723550	
	4	50.995 x	13.584 =	692.718080	
	5	14.250 x	0.538 =	7.666500	
	6	9.908 x	0.945 =	9.363060	
	7	4.246 x	0.832 =	3.532672	
	8	4.311 x	0.911 =	3.927321	
	9	4.222 x	0.853 =	3.601366	
	10	4.222 x	0.866 =	3.658252	
		合計	1570.715187		
		面積	785.3575935 m ²		785.35 m ²
60-1	公積	1601.8700000 m ²			
	総計	785.3575935 m ²			
		残地	816.5124065 m ²		816.51 m ²

*使用機種名 JEC GEO STATION システム

平成 六年 拾月 拾日

作製者

申請人

平成6年10月3日(作製)

縮尺

1/

(1/2)

A3をA4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。
令和7年2月25日 大阪法務局北出張所

令和7年2月25日

大阪法務局北出張所

海珍品

請求番号：57-2

309054

前60 後新

地 番 60-1, -2

土地の所在

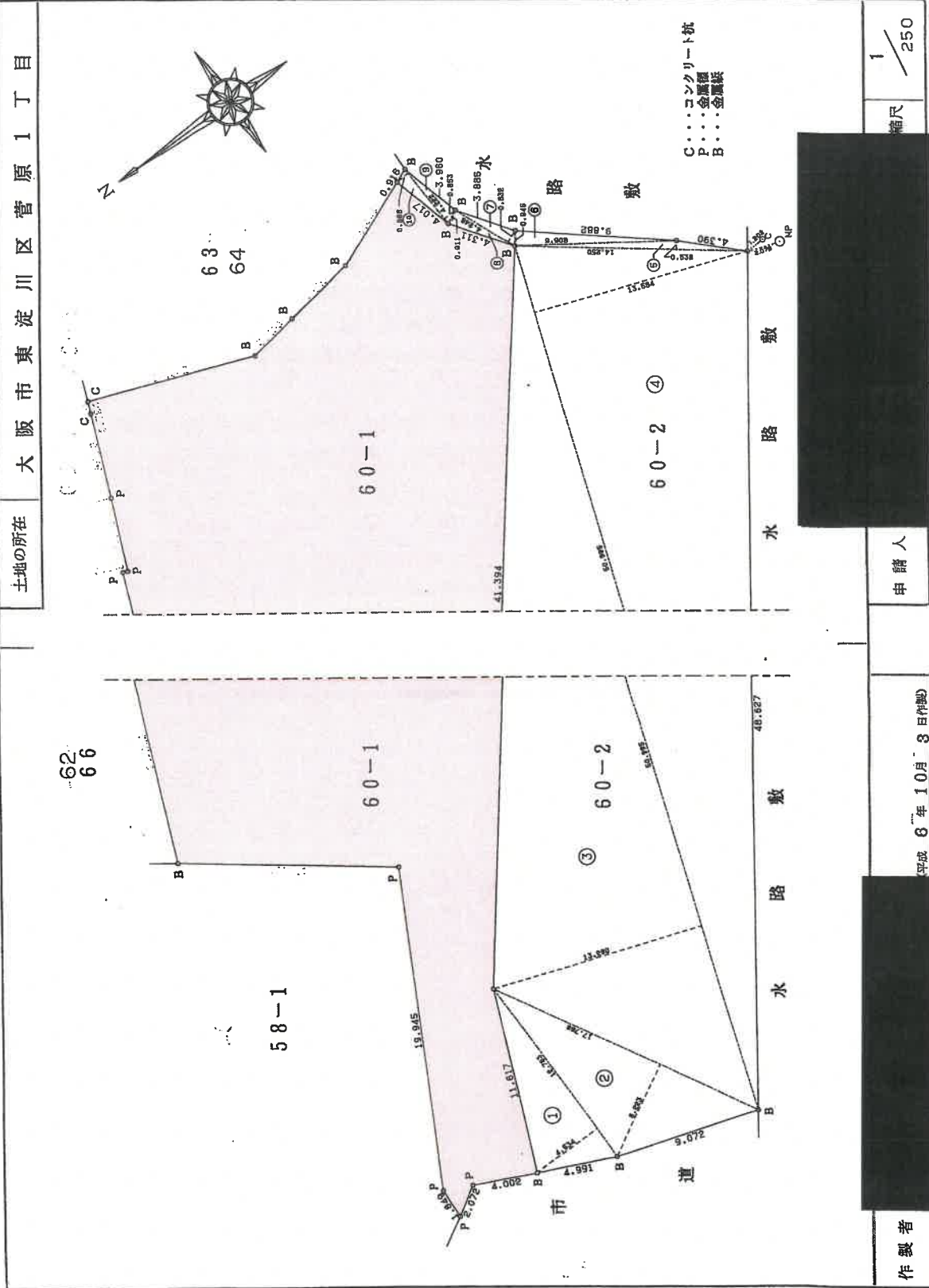
大阪市東淀川区菅原1丁目

地積測量図 1/2

 $\frac{1}{2}$

17.0.2

平成 六年拾月貳拾日



作者

(平成 6 年 10 月 3 日作製)

人請串

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成6年11月10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2月25日 大阪港務局北出張所

登記官

306050

新63-1 地積

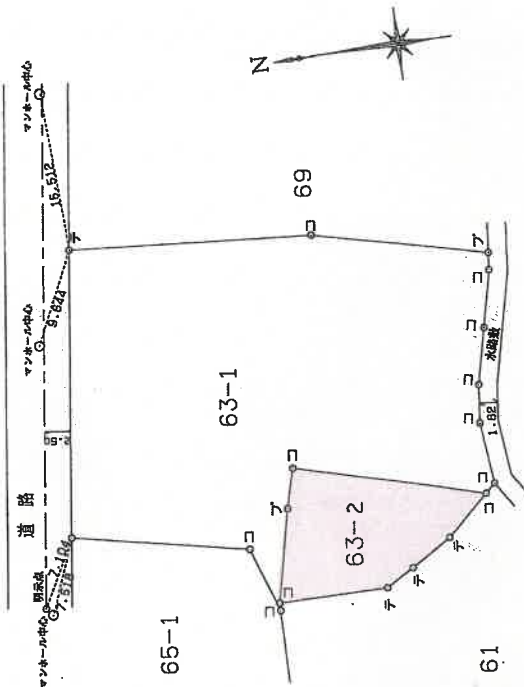
地番 63-1, 63-2

地積測量図 1/2

土地の所在 大阪市東淀川区菅原1丁目

平成6年11月10日

平成6年10月10日



境界線の名称
コンクリート杭
アルミプレート
鉄線

製作者

申請人

縮尺 1/500

(平成6年10月10日作成)

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2月25日 大阪法務局北出張所

$$(1/2)$$

20 A 3をA 4に縮小

建各 物 平 面 图 8.3.13

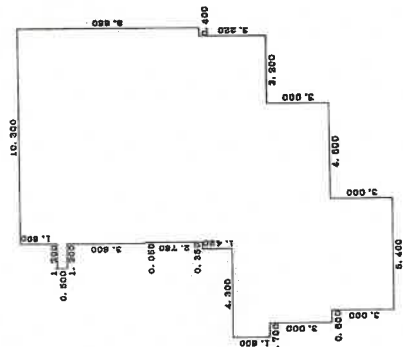
60-1-1 91

建設物の所在

$$\begin{aligned} 60-|-1, & \quad 60-|-101, \quad 60-|-102, \quad 60-|-201 \sim 60-|-203, \\ 60-|-301 & \sim 60-|-303, \quad 60-|-401 \sim 60-|-403, \\ 60-|-501 & \sim 60-|-503, \quad 60-|-601 \sim 60-|-603, \\ 60-|-701 & \sim 60-|-703, \quad 60-|-801 \sim 60-|-803. \\ 60-|-901 & \sim 60-|-903, \\ 60-|-1001 & \sim 60-|-1003 \end{aligned}$$

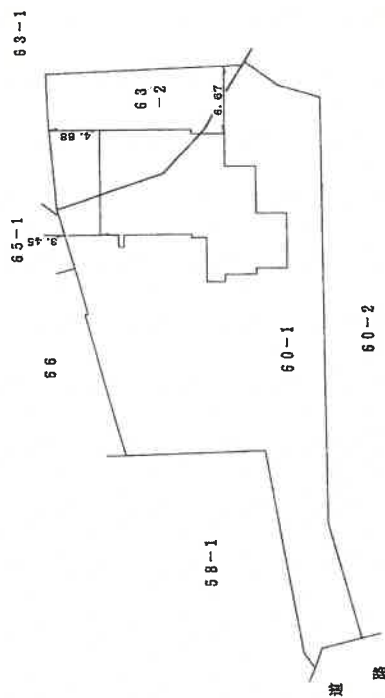
一棟の建物
1階平面図

60-1-1
60-1-101, 60-1-102



求積表

10.300	x	1.800	=	18.540.000
11.500	x	0.500	=	5.750.000
11.300	x	3.800	=	39.140.000
10.250	x	2.780	=	28.495.000
10.200	x	1.420	=	14.484.000
14.500	x	1.800	=	26.100.000
14.500	x	3.000	=	31.800.000
15.400	x	3.000	=	16.200.000
合 計				180.509.000
床面積				180.509 [㎡]



作者

製作

縮尺

$\frac{1}{2.50}$

人請申

縮尺

500

登記年月日：平成8年3月13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。
令和7年2月25日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：57-4

346349

各階平面図

建物図面

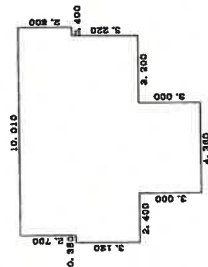
各階平面図 8.3.13

家屋番号 菅原1丁目
60番地の102

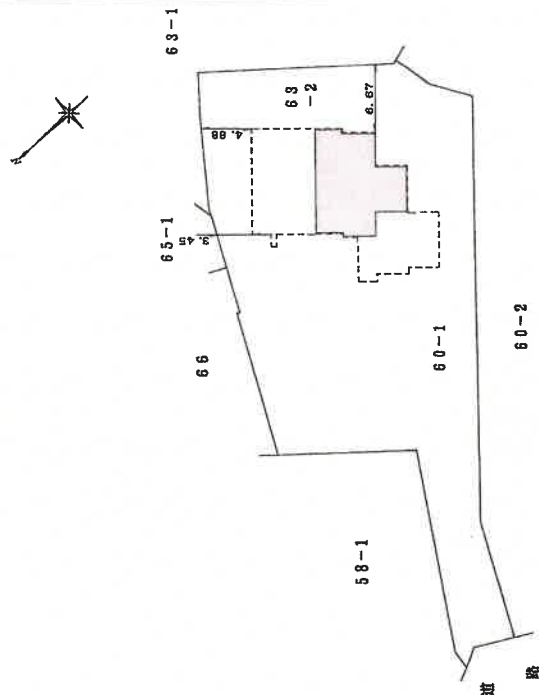
建物の所在 大阪市東淀川区菅原1丁目60番地1、63番地2

専有部分の建物 1階

建物の番号 102



建物の存する部分 1階部分



求積表

10.010 x 2.600=	26.026000
8.610 x 0.100=	0.861000
8.960 x 3.120=	31.075200
4.360 x 3.000=	13.080000
合計	71.142200
床面積	71.14㎡

作製者

日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(2/2)

A3をA4に縮小

間取略図

令和7年（ケ）第154号

