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，<u>陳述書の提出が必要</u>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。<u>※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。</u>

○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（**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す。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月以下の懲役又は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（**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	
陳述	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）	本人	住　所	〒　－	
		（フリガナ）		
		氏　名	㊞	
		性　別	□ 男性　□ 女性	
		生年月日	□昭和 □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月以下の懲役又は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　　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 □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 □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 □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。**

令和　７年（ヌ）第　　８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　６月　３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　６月１８日　午前　９時００分から 令和　７年　６月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　７年　７月　２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　７月１６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　６月　３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	5,880,000 4,704,000		1,180,000	29,736	8,121
備考					

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市住吉区長居東三丁目１５７番地の１

建物の名称　　長居コーポラス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長居東三丁目１５７番１の２０

建物の名称　　２０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分　５２．５６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　大阪市住吉区長居東三丁目１５７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８１５．２３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　１万分の１１３

令和　7年（ヌ）第　　8号

物　件　明　細　書

令和　7年　5月　7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　　大阪市住吉区長居東三丁目１５７番地の１

建物の名称　　長居コーポラス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長居東三丁目１５７番１の２０

建物の名称　　２０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分　５２．５６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　大阪市住吉区長居東三丁目１５７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８１５．２３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　１万分の１１３

令和　7年（又）第　　8号
令和　7年　2月28日受理
令和　　年　　月　　日提出
7. 3. 28

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　　大阪市住吉区長居東三丁目１５７番地の１

建物の名称　　長居コーポラス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長居東三丁目１５７番１の２０

建物の名称　　２０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分　５２．５６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　大阪市住吉区長居東三丁目１５７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８１５．２３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　１万分の１１３

不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	大阪市住吉区長居東三丁目２１番２８号　長居コーポラス２０７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が異なる（□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　3,800円 修繕積立金　月額　10,550円 令和７年３月３日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和１年１１月分～令和７年３月分 計 764,000円 □不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ
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：平成　　年（　）第　　号 保管開始日　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

その他の事項

1　表札等の表示

(1)　表札表示　　債務者の姓

(2)　郵便受け表示　　なし

2　目的土地（物件１）の現況について

(1)　目的土地は、目的建物が所在するマンション「長居コーポラス」の敷地となっている。

(2)　北側、東側および南側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。

(3)　北西側の隣地（１５７番２）が駐輪場の一部として使用されていた。

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、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)　建物内には、冷蔵庫、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。

(5)　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３月６日、債務者宛に照会書等の文書を送付したが、郵便局から「受箱が閉鎖され、配達が不可能で、連絡も取れない」との理由で返還された。

(2)　当職は、目的建物内に、目的建物の登記記録上の所有者以外の者で、目的建物について所有権や賃借権等の権利を主張される者は、速やかにその旨を書面で当職に届け出られたい旨を記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

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
■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　債務者には上記の外、令和７年３月３日現在、組合費（月額：1,500円、滞納額：97,500円）、水道使用量（実費、滞納額：154,732円）、遅延損害金（滞納額：389,974円）および弁護士費用（遅延損害金を含む。滞納額：220,623円）の滞納があり、これらについては買受人に請求する予定です。 3　目的建物が所在するマンションの敷地の北西側にある隣地の一部が駐輪場となっている件については、昔、隣地所有者との間で譲渡する云々の話があったとはチラッと聞いたことがありますが、詳細は分かりません。ただ、その土地に関して賃料等のやり取りは誰ともしていません。
■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。 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

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

ライフライン調査、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、債務者が住居として使用・占有しているものと認めた。

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

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3月6日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（債務者、マンション管理会社）
令和7年3月10日 9:30　－　9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年3月10日 9:50　－　10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年3月10日 10:10　－　10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年3月12日 12:25　－　12:35	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年3月12日 13:25　－　13:35	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年3月19日 12:20　－　12:30	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年3月26日 15:25　－　15:45	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3月26日

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

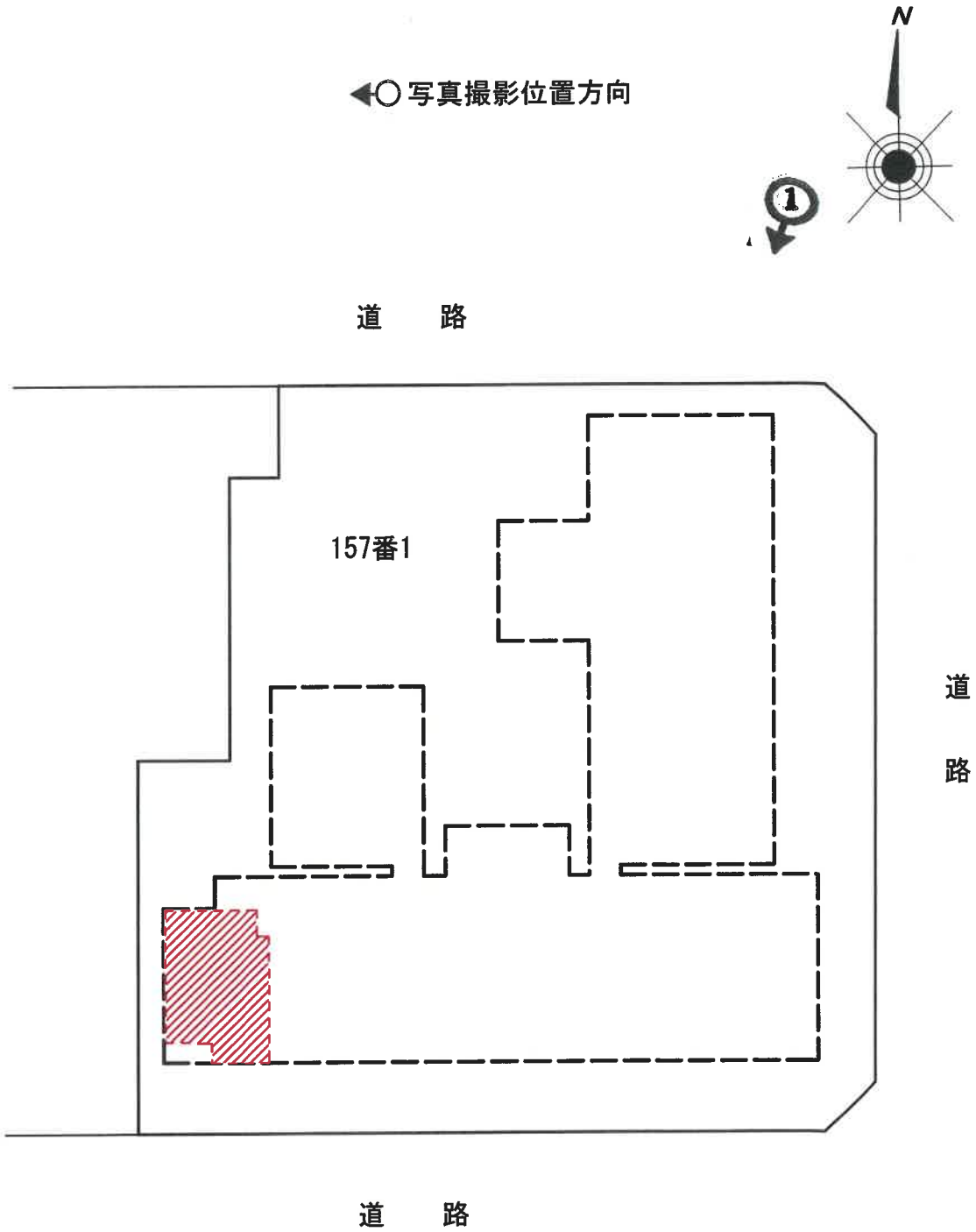
□ 令和　年　月　日

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

土地建物位置関係図

令和7年（ヌ） 第8号



目的専有部分 家屋　番号　長居東三丁目157番1の20

建物の名称　207（建物の存する部分2階）

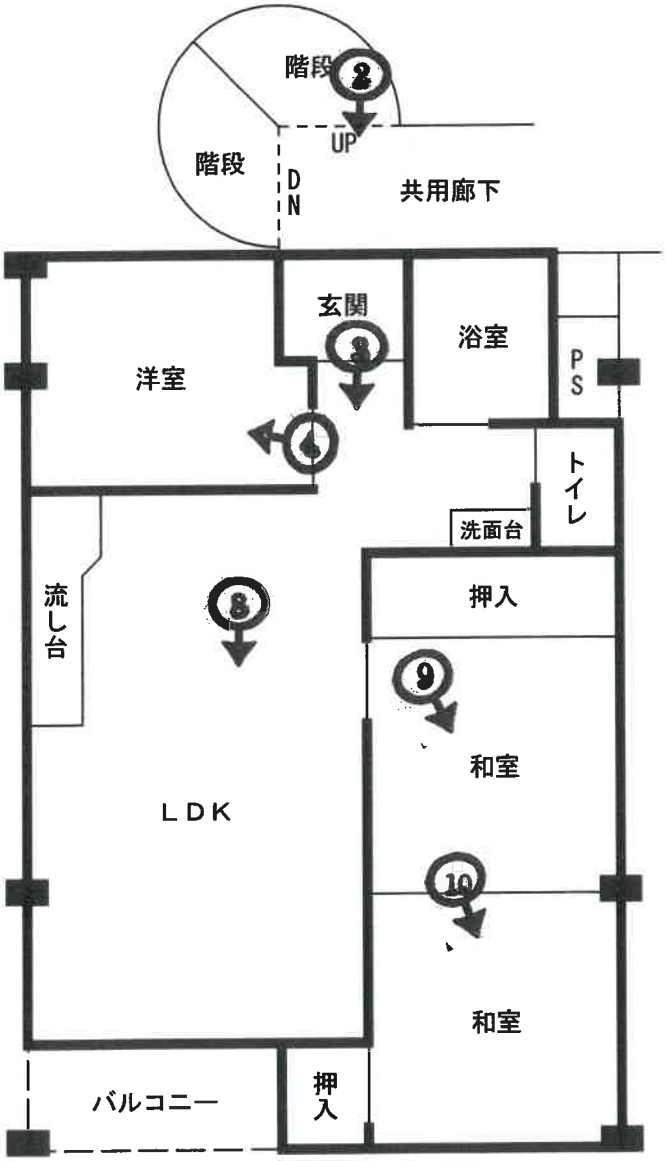
一棟の建物（1階部分）

間取略図

令和7年（ヌ）第8号

◀○ 写真撮影位置方向

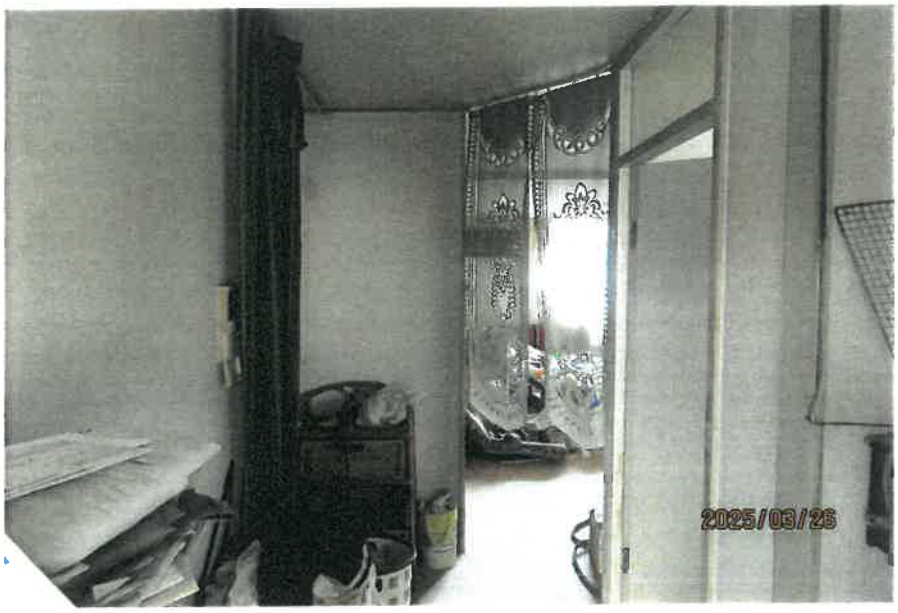
建物平面図



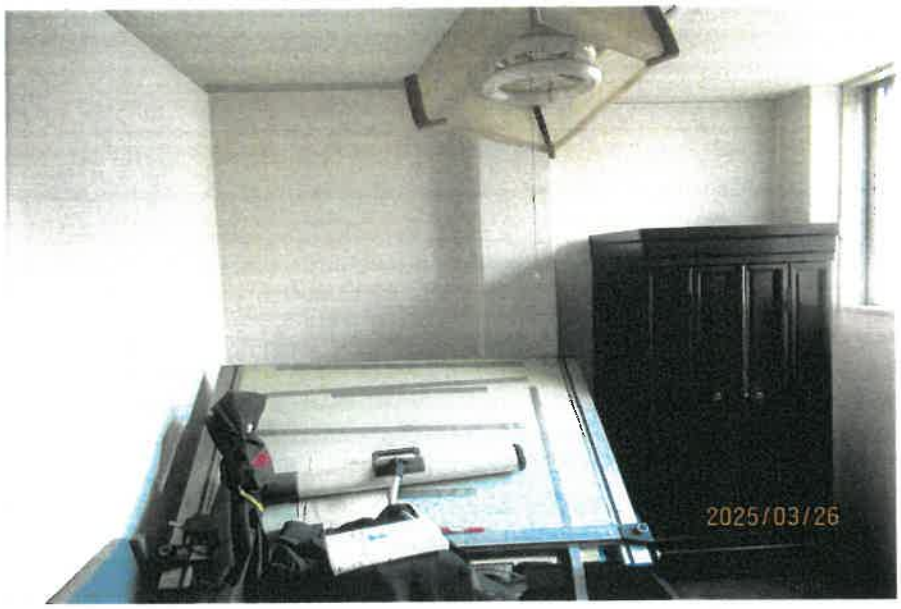
目的建物が所在するマンション

①

②



③

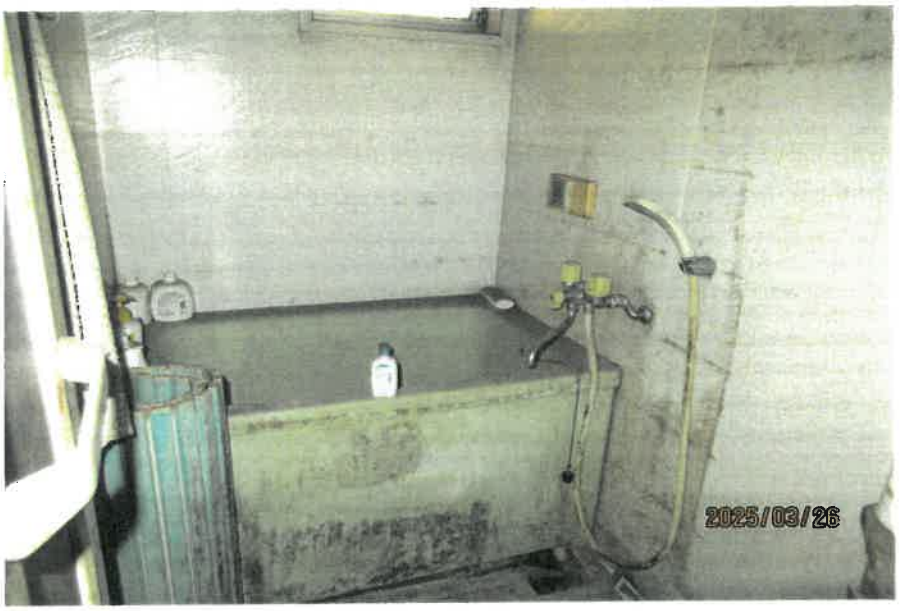


④

⑤

洗面室の状況

⑥



浴室の状況

⑦

流し台の状況

⑧

⑨

⑩

令和7年　（ヌ）　　第 8 号
令和7年3月26日　　現地調査
令和7年3月28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

石丸 都子

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金 5,880,000円

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	特記事項記載のとおり

番号	特　記　事　項
1	現況と建物図面敷地図・換地確定図等との確認・照合の結果、敷地権の目的である土地の規模・形状等は概ね一致した。但し、現地では隣接地等との境界杭が確認できなかったほか、西側部分については一部概測できなかったことから、正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。

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	大阪メトロ御堂筋線　長居駅　南東方　道路距離　約750m （別添「位置図」参照）		
付近の状況	共同住宅、戸建住宅、事業所等が混在する地域。		
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	第2種中高層住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	ー	
画地条件	規模	1,815.23㎡　（登記面積）	
	形状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約41m（南辺）・奥行約44m	
	高低差等	概ね等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約11m市道（建築基準法第42条1項5号）	
	東側	幅員約11m市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北側	幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	三方路画地	
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地	
	東側	道路	
	西側	事業所	
	南側	道路	
	北側	道路	
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によると、宅地の登記地目、所有者として法人、個人の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は空地、ガレージ、アパート、個人名の表示が確認された。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専門調査を要する。		
特記事項	目的土地の北西側隣接地（地番157番2）は、駐輪場の一部として目的土地と一体利用されていた。なお、現況調査報告書記載のとおり、マンション管理会社の陳述によると、詳細は不明であるが、北西側隣接地（地番157番2）に関して賃料等は発生していないとのことである。		

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	長居コーポラス	
建物の用途	共同住宅（総戸数 103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45年9月9日新築 経過年数　約55年 経済的残存耐用年数　約0年	
構　造	鉄骨造陸屋根7階建	
仕　様	屋　根	陸屋根
	外　壁	吹付け等
	その他	特になし
設　備　等	エレベーター、駐車場10台（全て分譲）、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：　長居コーポラス管理組合 管理方式：　委託管理 管理会社：　株式会社長谷工コミュニティ大阪南支店 管理形態：　巡回	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	①修繕積立金：77,374,761円（令和7年1月31日現在） ②建築確認（有）、検査済証（有） ③管理会社の回答によれば、直近における修繕計画はないが、令和8年以降実施予定の大規模修繕工事を検討中のことである。 ④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地調査を行った結果、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	鉄骨造1階建	
位　　置	2階　　(207号室) 開口部の方位：南向き（角住戸）	
床 面 積	52.56㎡	
間 取 り	3LDK	
仕　　様	天　井	クロス貼等
	床	畳等
	内　壁	クロス貼等
	設　備	電気、給排水等
	その他	―
保守管理の状態	経年相応の損傷、劣化が存する。	
管理費等	令和7年3月3日　現在 月額　　滞納額 管理費　3,800 円　247,000円 修繕積立金　10,550 円　517,000円 合計　14,350 円　764,000円 ※令和元年11月～令和7年3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	①設備機器の作動状況は未確認である。 ②上記滞納額のほか、組合費、水道使用料、遅延損害金、弁護士費用の滞納があるとのことである。	

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，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)
280,000	52.56	0.04	589,000

イ　専有面積：登記面積による。

ウ　現価率

経過年数	約55年
経済的残存耐用年数	約0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。

現価率＝｛残価率5％＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数0年／（経過年数55年＋経済的残存耐用年数0年）｝×（１－0.3）

＝ 0.04

※観察減価は、維持管理の状況、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）
327,000	1.05	1,815.23	0.97	113／10,000	6,832,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　大阪住吉-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
332,000円／㎡	×	101.5/100	×	100/100	×	100/103	＝	327,000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）
1.00 北±0	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）
0.99 幅員-1	1.04 駅距離+4	1.00	1.00	1.03

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05 三方路+5	1.00	1.00	1.00	1.05

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：本件の場合、-3%が適切と判断した。

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）
589,000	6,832,000	1.06	7,866,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00 2階/7階建	1.06 南向・角住戸	1.00	1.00	1.06

（基準戸：2階北向・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）
164,000	1.06	52.56	9,137,000

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	大阪市住吉区	大阪市住吉区
構　造	S造	RC造
階	4F/7F	4F/7F
面　積	約44㎡	約45㎡
建築時期	昭和45年9月	昭和49年8月
取引時点	令和6年4月	令和5年12月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	160,000円／㎡	200,000円／㎡
その他	2DK	3DK

（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	160,000	100/100	100/100	100/104	100/100	100/100	154,000
B	200,000	100/100	100/100	100/105	100/104	100/105	174,000

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／㎡） 164,000

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（Ⅰ３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	復帰価格	複利現価率	正味復帰価値現価	
				売却価格×5%		割引率 6.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ－オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
2,156 千円 (26.9%)	579 千円	7.0%	8,271 千円	414 千円	7,857 千円	0.74726	5,871 千円 (73.1%)	8,027 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	794	794	794	794	794	794
	共益費収入	46	46	46	46	46	46
	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	840	840	840	840	840	840
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	798	798	798	798	798	798
イ 支出	維持管理費	46	46	46	46	46	46
	修繕費	127	127	127	127	127	127
	公租公課	38	38	38	38	38	38
	損害保険料	8	8	8	8	8	8
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	219	219	219	219	219	219
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	519	219	219	219	219	219
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		26%	26%	26%	26%	26%	26%
エ 有効純収益		279	579	579	579	579	579
オ 複利現価率 （割引率6.0%）		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		263	515	486	459	433	

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	7,866,000	1.00	7,866,000
② 比 準 価 格	9,137,000	1.00	9,137,000
③ 収 益 価 格	――――		8,027,000
④ 調整後の価格	8,899,000		

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
8,899,000	0.95	0.80	0.87	0	5,880,000

イ　市場性修正：アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないことを考慮し、上記市場性修正率を査定した。

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　大阪住吉-2

所　　在	：	大阪市住吉区長居東3丁目39番「長居東3-7-26」
価　　格	：	332,000円／㎡
位　　置	：	大阪メトロ御堂筋線　長居駅　南東方　約340m
価格時点	：	令和7年1月1日
地　　積	：	167㎡
供給処理施設	：	水道，ガス，下水
接面街路	：	北 8m 市道
用途指定等	：	第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率200％） 準防火地域
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

２ 固定資産税評価額　（令和6年度）

物件1　：　309,571,000円　（土地：持分113／10,000）

：　1,541,000円　（建物）

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（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市住吉区長居東三丁目１５７番地の１

建物の名称　　長居コーポラス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長居東三丁目１５７番１の２０

建物の名称　　２０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分　５２．５６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　大阪市住吉区長居東三丁目１５７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８１５．２３平方メートル

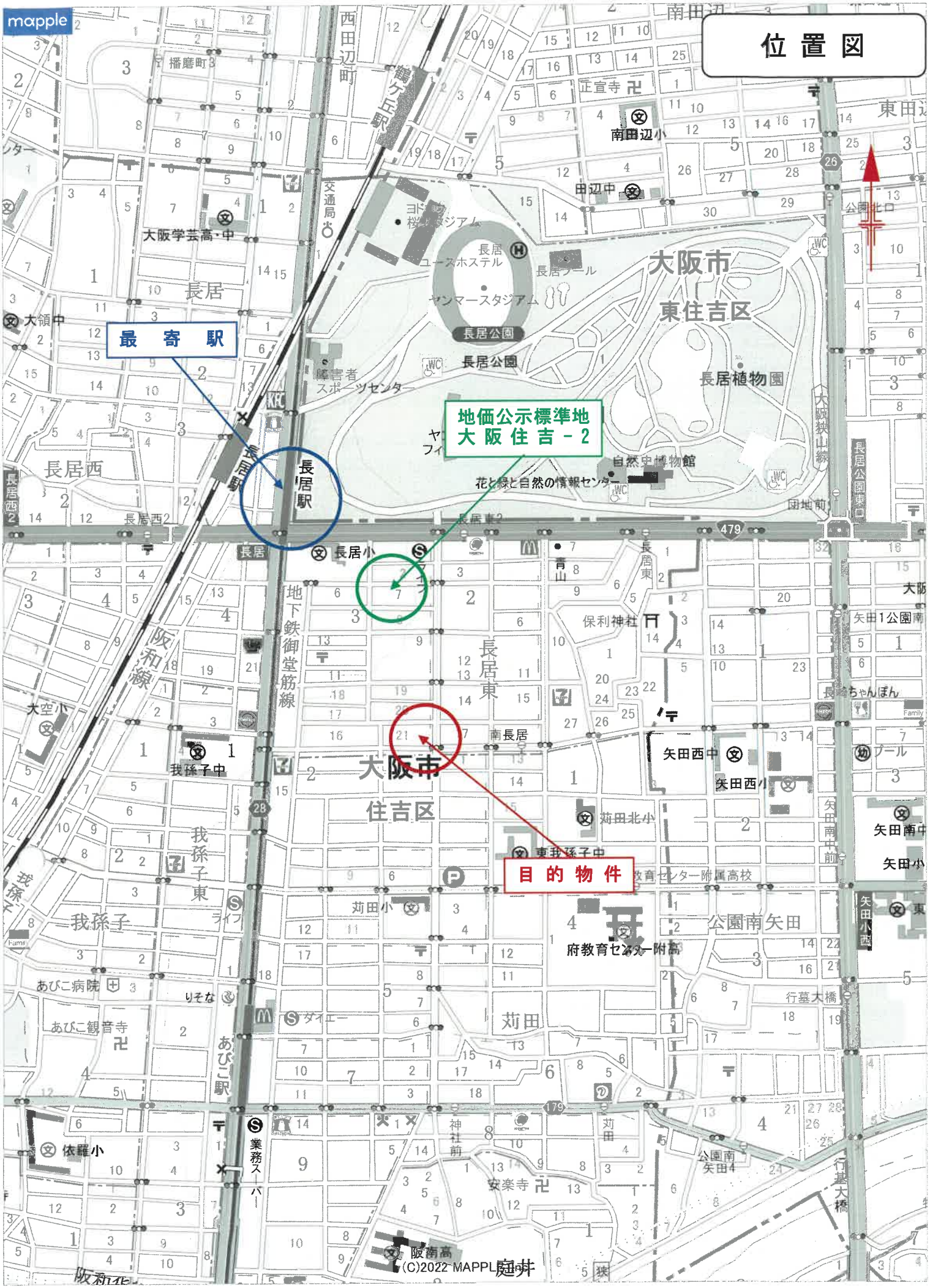
（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１万分の１１３

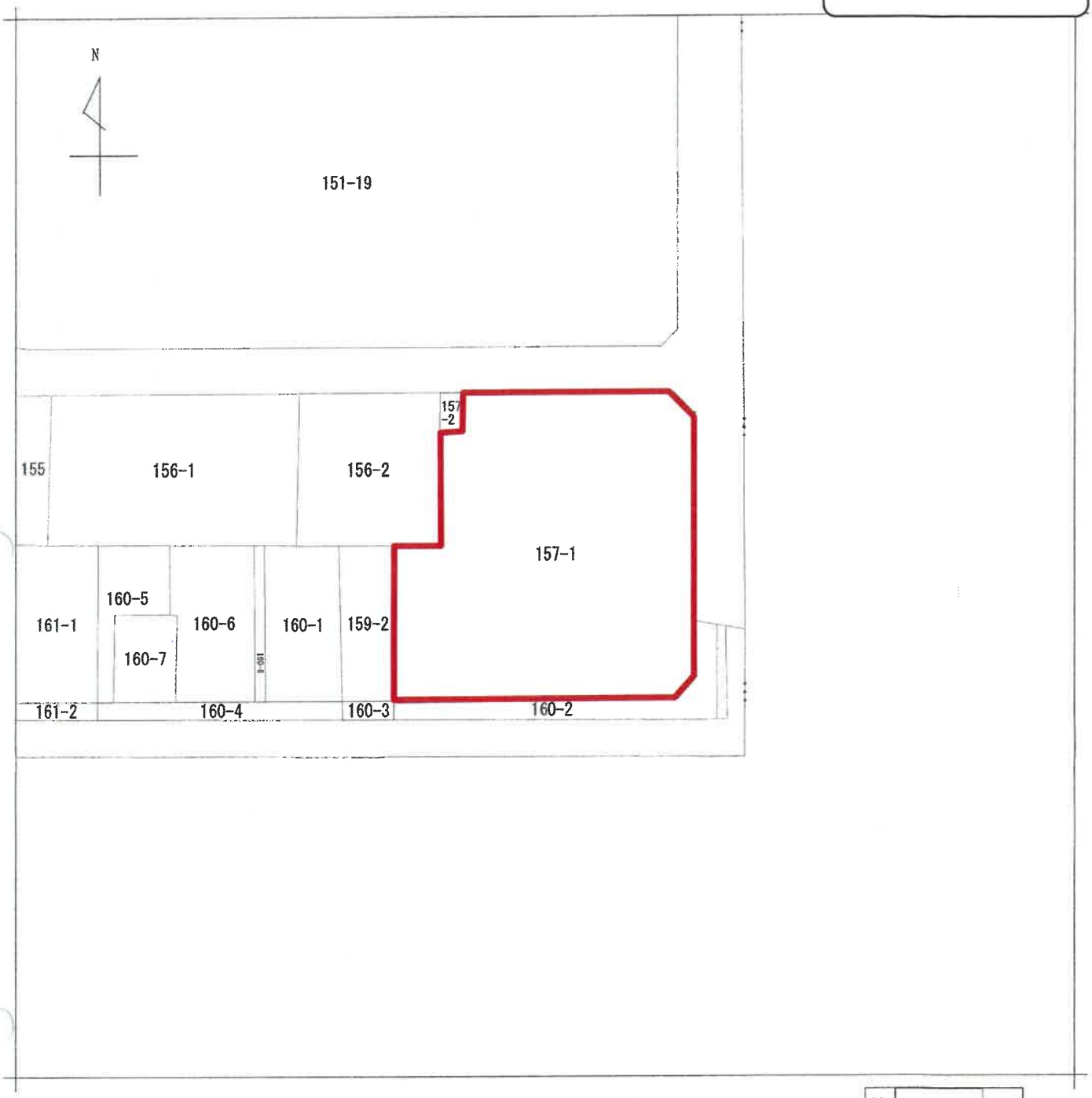
位置図



1：10,000 相当

旺文社 Super Mapple Disital Ver. 23

公 図（写）



（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	長居東 ３丁目

請求部分	所　在	大阪市住吉区長居東三丁目				地　番	157番1		
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7日

大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

請求番号：41-1

(1/1)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：昭和46年1月12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7日　大阪法務局北出張所　登記官

232856

家屋番号	157-1-1～157-1-100
建物の所在	大阪市住吉区~~長居町東~~3丁目 157～1

~~建物図面~~
各階平面図

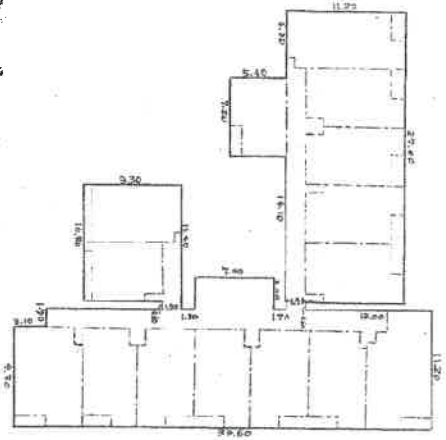
[redacted]

S46.1.12

一棟の建物の表示

長居東三丁目

7階～5階
同型

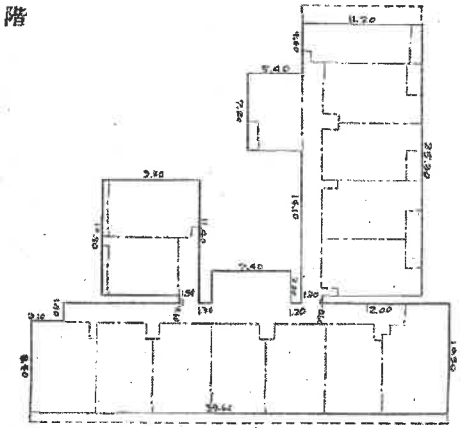


求積

7.40	×	3.00	=	22.2000
11.20	×	39.60	=	443.5200
−3.10	×	1.90	=	−5.8900
10.80	×	9.30	=	100.4400
0.60	×	1.90	=	1.1400
7.20	×	5.40	=	38.8800
11.20	×	27.00	=	302.4000
1.90	×	0.60	=	1.1400
				903.8300

903㎡83

6階

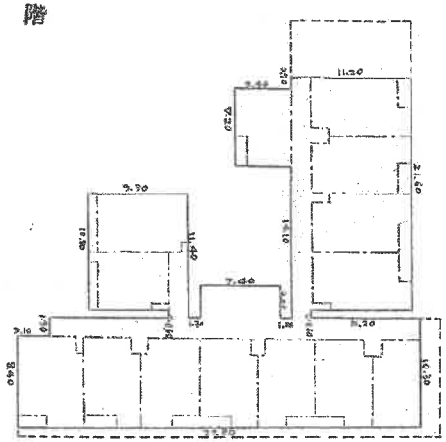


求積

7.40	×	3.00	=	22.2000
10.30	×	39.60	=	407.8800
−3.10	×	1.90	=	−5.8900
7.20	×	5.40	=	38.8800
11.20	×	25.30	=	283.3600
0.60	×	1.90	=	1.1400
10.80	×	9.30	=	100.4400
0.60	×	1.90	=	1.1400
				849.1500

849㎡15

7階



求積

7.40	×	3.00	=	22.2000
10.30	×	37.80	=	389.3400
−3.10	×	1.90	=	−5.8900
10.80	×	9.30	=	100.4400
0.60	×	1.90	=	1.1400
7.20	×	5.40	=	38.8800
11.20	×	21.60	=	241.9200
0.60	×	1.90	=	1.1400
				789.1700

789㎡17

縮尺	1/500	1/単位m

作製年月日　昭和45年12月15日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

（弘文堂印刷納）

建物図面（写）

A3からA4に縮小

請求番号：41-2

登記年月日：昭和45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。
（大阪法務局天王寺出張所管轄）
令和7年1月7日　大阪法務局北出張所　登記官

232876

長居東3丁目

家屋番号	~~長居町東5丁目~~ 157－1－20
建物の所在	大阪市住吉区~~長居町東5丁目~~ 157－1

建物図面
各階平面図

[redacted]

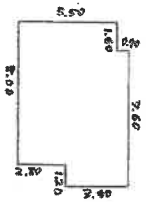
45.11.10

昭和四五年拾月参拾日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

長居東三丁目

専有部分の建物の表示

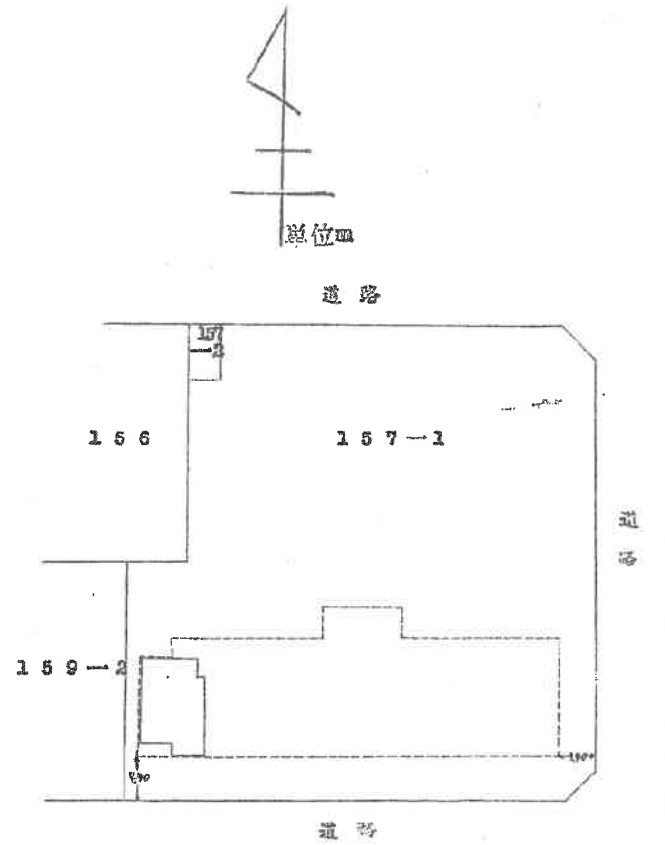
2階部分



求積

9.20	×	6.20	=	57.0400
−1.60	×	0.70	=	−1.1200
−2.80	×	1.20	=	−3.3600
				52.5600

52㎡56



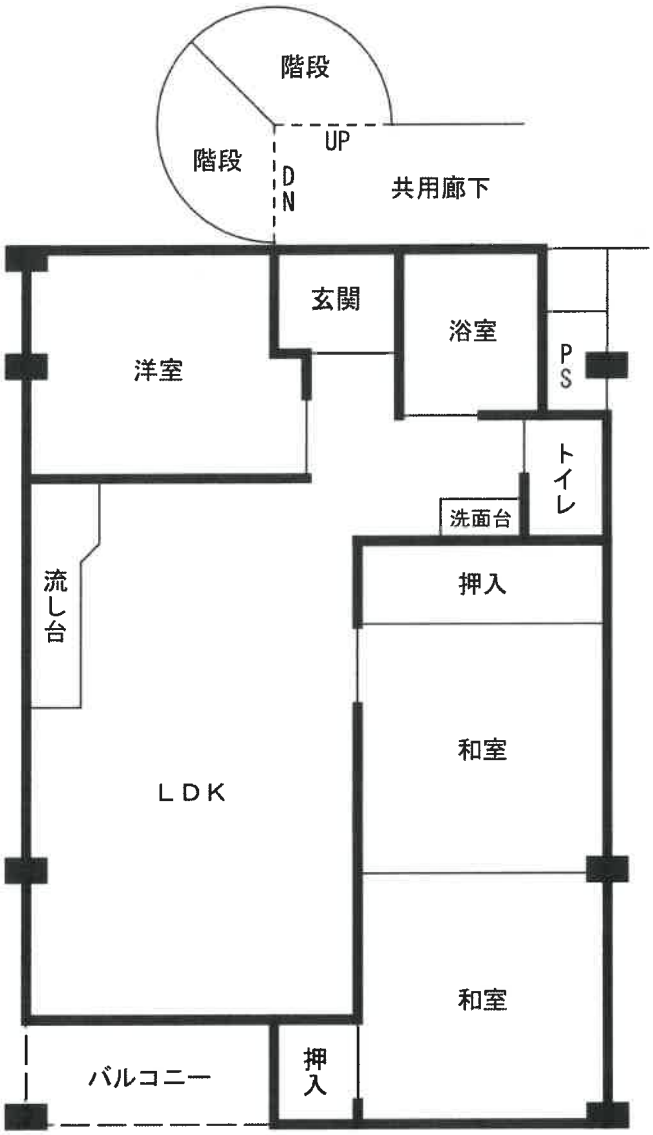
縮尺	1/300	1/500

20783

A3からA4に縮小

請求番号：41-3

間取略図

令和７年（ヌ）第８号

建物平面図