

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けの申出をする者ではありません。			
陳述	☐	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	(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(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
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。			
陳述	☐	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	(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 ☐ 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 6月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月18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 8月 1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 6月20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	11,930,000 9,544,000		2,390,000	74,914	17,292



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区南加賀屋四丁目48番地4

建物の名称 レックスマンション住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南加賀屋四丁目48番4の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.15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 大阪市住之江区南加賀屋四丁目48番4

地 目 宅地

地 積 2028.41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 472845分の7080



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 大阪市住之江区南加賀屋四丁目48番地4

建物の名称 レックスマンション住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南加賀屋四丁目48番4の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.15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 大阪市住之江区南加賀屋四丁目48番4

地 目 宅地

地 積 2028.41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 472845分の7080



令和 7 年(ケ)第 53 号
令和 7 年 4 月 3 日受理
令和 年 月 日提出
i 7.5.-2

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 大阪市住之江区南加賀屋四丁目48番地4

建物の名称 レックスマンション住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南加賀屋四丁目48番4の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.15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 大阪市住之江区南加賀屋四丁目48番4

地 目 宅地

地 積 2028.41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 472845分の7080



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市住之江区南加賀屋4丁目5番25-503号 レックスマンション住之江公園	
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（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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 7,100円 修繕積立金 9,910円	令和7年4月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年11月分～R7年4月分 （管理費はR5年12月～） 計296,639円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社ユニテックス	
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 Aの姓

集合郵便受け A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レックスマンション住之江公園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。

(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、全般的に壁紙の変色が見られるが経年相応の状態である。ただし、動産が多数存置されており目視できない部分が多い。

(3) 目的建物内には衣類や寝具等の動産が存置されている。ただし、床等に埃が堆積し、少なくとも数か月単位で使用されていないものと思料する。

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 所有者に対し、本店所在地宛に照会書を送付したが配達されずに還付されている。また、初回臨場時に目的物件の扉に挟んだ照会書が立入調査時にも挟まれたままであった。

6 管理費等の滞納の詳細は次のとおりである。

未 収 月	管 理 費	修繕積立金	郵送料	水道使用料	遅延損害金	管理費等金額
令和5年11月		7,469		0	1,507	8,976
令和5年12月	7,100	9,910	84	55	3,267	20,416
令和6年1月	7,100	9,910	84	44	3,062	20,200
令和6年2月	7,100	9,910	84	1,573	3,114	21,781
令和6年3月	7,100	9,910	84	1,584	2,914	21,592
令和6年4月	7,100	9,910	84	1,584	2,692	21,370
令和6年5月	7,100	9,910	84	1,584	2,473	21,151
令和6年6月	7,100	9,910	84	1,540	2,246	20,880
令和6年7月	7,100	9,910	84	1,540	2,032	20,666
令和6年8月	7,100	9,910	84	1,540	1,812	20,446
令和6年9月	7,100	9,910	84	1,540	1,591	20,225
令和6年10月	7,100	9,910	84	1,540	1,377	20,011
令和6年11月	7,100	9,910	110	1,540	1,157	19,817
令和6年12月	7,100	9,910	110	1,540	943	19,603
令和7年1月	7,100	9,910	110	1,540	722	19,382
令和7年2月	7,100	9,910	110	1,540	501	19,161
令和7年3月	7,100	9,910	110	1,540	300	18,960
令和7年4月	7,100	9,910	110	1,540	78	18,738
合 計	120,700	175,939	1,584	23,364	31,788	353,375

(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

目的建物は、内部に衣類や寝具、冷蔵庫、洗濯機等の動産が存置されているが、床等の埃の堆積状況や存置されている郵便物（A宛）が古いものしかないこと、A名義の電気契約が約1年前に廃止となっていること、ガスが閉栓されていること、集合郵便受けに封がされていること、管理会社の回答において未入居とされていることなどから、Aが不要物を残して退去し、空き家の状態であると思料する。

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

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4月3日 14:30 - 14:35	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年4月3日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年4月7日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月7日 9:40 - 9:45	中之島図書館	物件確認
令和7年4月7日 10:10 - 10:15	大阪市役所	道路調査
令和7年4月8日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和7年4月8日	執行官室	ライフライン調査
令和7年4月16日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
(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 4 月 16 日 10:30 - 10:45	物件所在地	物件及び占有確認 管理人から聴取
令和 7 年 4 月 16 日 12:05 - 12:10	あべの市税事務所	課税調査
令和 7 年 4 月 23 日 9:45 - 10:05	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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 4 月 23 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：平成9年3月11日

181404

各階平面図

建物図面

家屋番号
南加賀屋4丁目
48番4の503

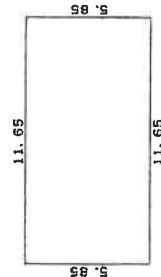
各階平面図 9.3.11

建物の所在
大阪市住之江区南加賀屋4丁目48番地4

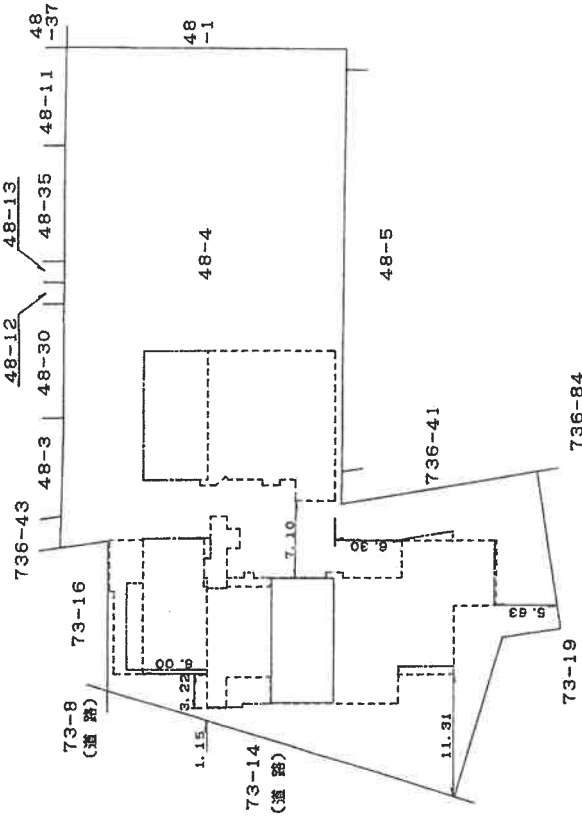


建物の存する部分 5階

建物の番号 503



求積表
11.65 x 5.85 = 68.1525
床面積 68.15㎡



(← 写真撮影場所・方向)

作製者
大阪市天王寺
土地家屋調査士

縮尺
1 / 250
日作製

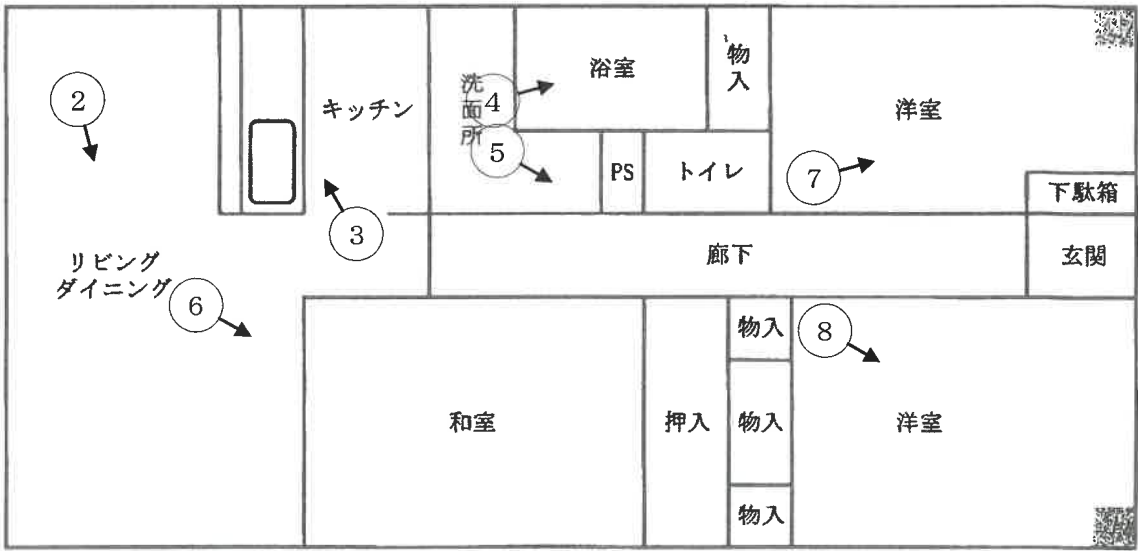
申請人
縮尺
1 / 500

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4月7日 大阪法務局北出張所

登記官

間取略図

令和7年（ケ）第53号



(←○ 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53号

令和7年4月23日 現地調査

令和7年5月1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 11,930,000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	○ 所轄法務局に地積測量図が備え付けられていないため、公図及び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レックスマンション住之江公園という名称のマンション及び付帯設備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	大阪メトロ四つ橋線 住之江公園駅 南方 道路距離 約570m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中高層の共同住宅、一般住宅のほか、駐車場等も見られる住宅地域		
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	西側府道より25m以内	西側府道より25m以遠
		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	宅地造成等工事規制区域		
画地条件	規模	2,028.41㎡ (登記面積)	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約34m(西側)・奥行約66m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約40m舗装府道(建築基準法第42条1項1号道路) 但し、対象不動産が接道する側道の幅員は約8.4mである。	
	東側	幅員約2.8m舗装私道(建築基準法上の道路ではない)	
	接道状況	二方路	
土地の利用状況等	現況	10階建の共同住宅の敷地	
	東側	私道、一般住宅等	
	西側	府道	
	南側	共同住宅等	
	北側	駐車場、一般住宅等	
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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人、会社等の所有者名、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一般住宅、駐車場、白地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	○特になし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レックスマンション住之江公園	
建物の用途	共同住宅 総戸数 63戸（居宅 63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9年3月10日新築
	経過年数	約28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10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル等
	その他	－
設 備 等	エレベーター、駐車場147台（月額17,000～20,000円 調査時点（令和7年4月15日）空きあり）、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： レックスマンション住之江公園管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社ユニテックス 管理形態： 日勤（月・火・水・金 9：00～15：00、土 9：00～17：00）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	○修繕積立金：18,746,239円（令和6年3月31日現在） ○建築確認（有）、検査済証（有） ○管理会社によると令和5年8月に改修工事済みの為、直近にて大規模改修計画は予定されていないとのことであった。 ○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	5階 (503号室) 開口部の方位：西向き	
床 面 積	68.15㎡	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、板張り等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	浴室, トイレ, キッチン 等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
管 理 費 等	管理費	7,100 円(月額)
	修繕積立金	9,910 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年4月15日現在) 296,639 円 (令和5年11月分～令和7年4月分) (但し、管理費は令和5年12月分～) その他の滞納額として、郵送料(1,584円)、水道使用料(23,364円)、遅延損害金(31,788円)がある。
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	○全般的に壁紙の変色が見受けられた。 ○動産が多数置かれており、目視できない部分が多くあった。 ○概ね経年相応の汚れ、損耗等の状態であった。 ○設備機器等の稼動の状況は未確認である。	

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)
350,000	68.15	0.30	7,156,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約28年

経済的残存耐用年数 約22年

観察減価 35%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 22\text{年} / (\text{経過年数} 28\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 22\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ &= 0.3\end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状態、設備の陳腐化、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)
203,000	0.96	2,028.41	1.00	$\frac{7,080}{472,845}$	5,919,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪住之江-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $189,000\text{円/㎡} \times 101.1/100 \times 100/101 \times 100/93 = 203,000\text{円/㎡}$

◇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)
1.01 方位(西)+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.90 幅員・系統性-10	0.96 駅距離-4	1.10 住環境等+10	0.98 基準容積率-2	0.93

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01 二方路+1	1.00	0.95 不整形-5	1.00	0.96

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)
7,156,000	5,919,000	0.99	12,944,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.01 5階/10階建	0.98 方位(西)-2	1.00	1.00	0.99

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)
242,000	0.99	68.15	16,327,000

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	大阪市住之江区御崎2丁目	大阪市住之江区平林南2丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	7F/B1付14F	4F/15F
面 積	約71㎡	約82㎡
建築時期	平成4年9月	平成15年8月
取引時点	令和5年12月	令和6年11月
取引形態	一般	競売
事例価格	343,000円/㎡	229,000円/㎡
その他	3LDK	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)
A	343,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{113}$	271,000
B	229,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{109}$	213,000
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/㎡)	242,000

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	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								ケ(ア+ク)
2,710 千円 (26.5%)	889 千円	8.0%	11,113 千円	556 千円	10,557 千円	0.71299	7,527 千円 (73.5%)	10,237 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	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056
	共益費収入	205	205	205	205	205	205
	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	1,261	1,261	1,261	1,261	1,261	1,261
	空室損失	△ 63	△ 63	△ 63	△ 63	△ 63	△ 63
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,198	1,198	1,198	1,198	1,198	1,198
イ 支出	維持管理費	85	85	85	85	85	85
	修繕費	119	119	119	119	119	119
	公租公課	92	92	92	92	92	92
	損害保険料	13	13	13	13	13	13
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	309	309	309	309	309	309
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
	総費用合計	1,309	309	309	309	309	309
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		25%	25%	25%	25%	25%	25%
エ 有効純収益		△ 111	889	889	889	889	889
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		△ 104	776	726	678	634	

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	12,944,000	1.00	12,944,000
② 比 準 価 格	16,327,000	1.00	16,327,000
③ 収 益 価 格			10,237,000
④ 調整後の価格	15,380,000		

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
15,380,000	1.00	0.80	0.97	0	11,930,000

イ 市場性修正： 本件では不要と判断した。

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： 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 大阪住之江-5

所 在 : 大阪市住之江区北島3丁目32番95「北島3-6-17」
価 格 : 189,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線 住之江公園駅 南東方 1,000m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 78㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 4.6m 私道
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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1(家屋) : 4,938,000円
土地の符号 1 : 165,518,000円 (持分: 7,080/472,845)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区南加賀屋四丁目48番地4

建物の名称 レックスマンション住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南加賀屋四丁目48番4の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.15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 大阪市住之江区南加賀屋四丁目48番4

地 目 宅地

地 積 2028.41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 472845分の7080



受命物件の位置図



昭文社 スーパーマップル・デジタル24

1 : 10,000 相当

登記年月日：平成9年3月11日

181404

區
面
平
階
各

面
区
物
建

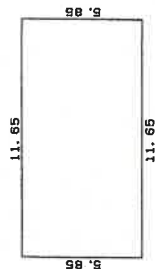
南加賀屋4丁目
48番4の503

建物の所在
大田市住之江区南加賀屋4丁目48番地4

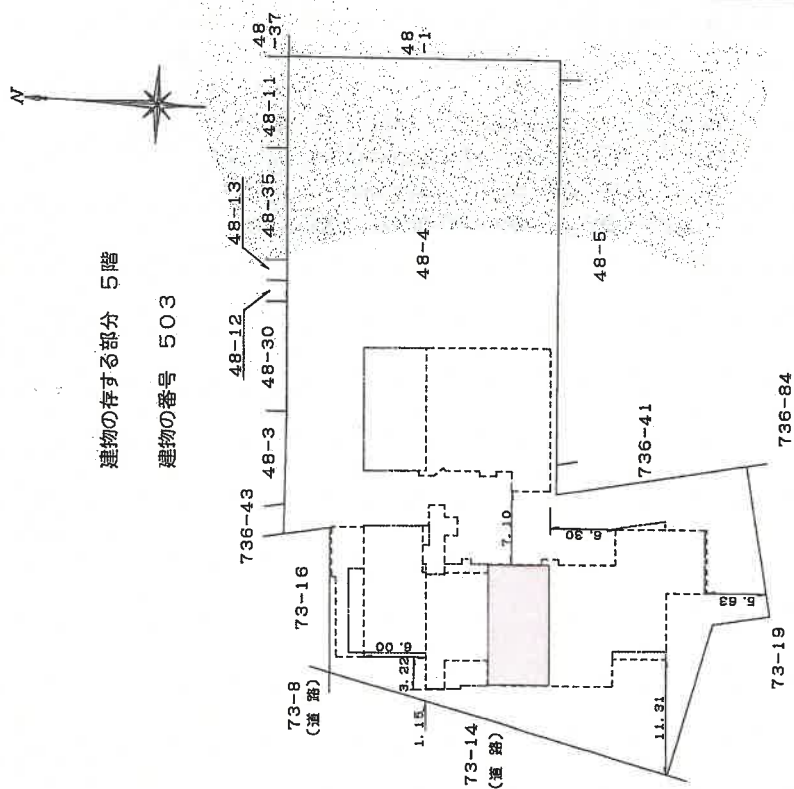
建物の番号 503

建物の存する部分 5階





求積表	
11.65 x 5.85 =	68.1525
	床面積 68.15㎡



作者

（製作日）

氏縮

$$\frac{1}{250}$$

人體

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

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16日

大阪法務局北出張所

2014年12月

地图整理番号: M05014

$$\overline{(1/2)}$$

登記年月日：平成9年3月11日

181367

各階平面図

48-4-501~48-4-508

家屋番号 レックスマンション 住之江公園

建物図面

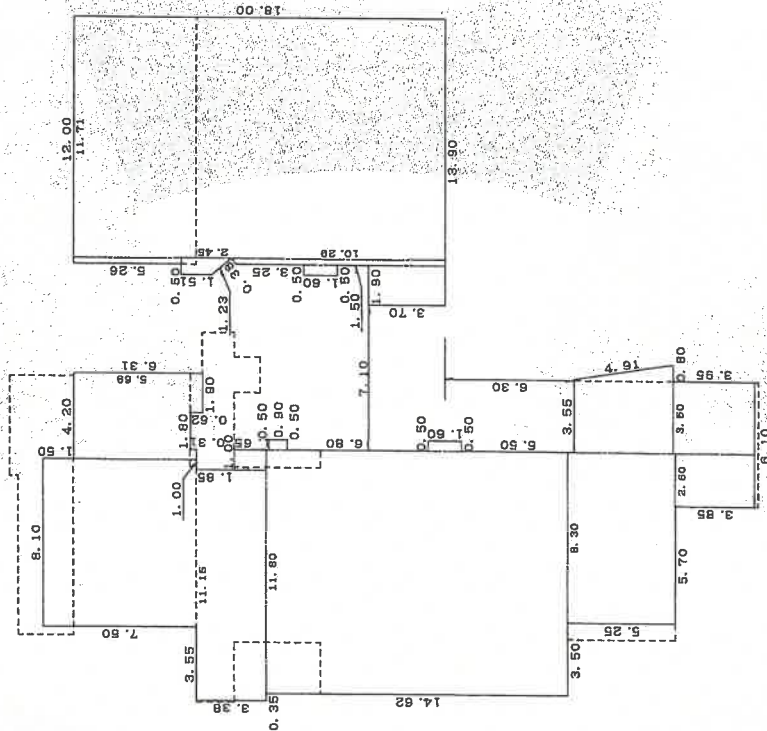
各階平面図 9.3.11

建物の所在 大阪市住之江区南加賀屋4丁目48番地4

5 階

求積表

8.10 x 7.50	60.7500
4.20 x 5.69	23.8980
0.50 x 0.31	0.1550
1.90 x 0.62	1.1780
11.15 x 3.38	37.6870
1.00 x 1.53	1.5300
11.80 x 14.62	172.5160
0.90 x 0.50	0.4500
1.60 x 0.50	0.8000
8.30 x 5.25	43.5750
2.60 x 3.85	10.0100
3.55 x 3.95	13.9225
(3.55 + 4.30) x 4.85/2	19.03625
18.00 x 11.71	210.7800
0.29 x 5.26	1.5254
(1.51 + 2.45) x 0.79/2	1.5642
(10.05 + 10.29) x 0.29/2	2.9493
1.60 x 0.50	0.8000
1.90 x 3.70	7.0300
合計	610.05915
床面積	610.05㎡



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/250

