

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、入札が無効となる場合があります。※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 ☐ 西暦

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

- 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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 西暦

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(代表者)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10月23日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 戸 出 周一郎

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, 2	7, 890, 000 6, 312, 000	一括	1, 580, 000	不明	不明
1	4, 160, 000				
2	3, 730, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪市此花区西九条二丁目

地 番 117 番

地 目 宅地

地 積 307.66 平方メートル

共有者 A 持分 3222000 分の 80580

共有者 B 持分 3222000 分の 40290

共有者 C 持分 3222000 分の 40290

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市此花区西九条二丁目 117 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 185.15 平方メートル

2 階 185.22 平方メートル

3 階 185.22 平方メートル

4 階 170.65 平方メートル

5 階 170.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西九条二丁目 117 番 203

建物の名称 203 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 40.29 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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, 2】

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 所 在 大阪市此花区西九条二丁目

地 番 117 番

地 目 宅地

地 積 307.66 平方メートル

共有者 A 持分 3222000 分の 80580

共有者 B 持分 3222000 分の 40290

共有者 C 持分 3222000 分の 40290

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市此花区西九条二丁目 117 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	185.15 平方メートル
	2 階	185.22 平方メートル
	3 階	185.22 平方メートル
	4 階	170.65 平方メートル
	5 階	170.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西九条二丁目 117 番 203

建物の名称 203 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 40.29 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1



令和 7 年(ヌ)第 63 号
令和 7 年 5 月 9 日受理
令和 年 月 日提出
i 7.6.-9

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 所 在 大阪市此花区西九条二丁目

地 番 117 番

地 目 宅地

地 積 307.66 平方メートル

共有者 A 持分 3222000 分の 80580

共有者 B 持分 3222000 分の 40290

共有者 C 持分 3222000 分の 40290

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市此花区西九条二丁目 117 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 185.15 平方メートル
2 階 185.22 平方メートル
3 階 185.22 平方メートル
4 階 170.65 平方メートル
5 階 170.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西九条二丁目 117 番 203

建物の名称 203 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 40.29 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市此花区西九条2丁目3番9-203号 サントピア西九条		
建 物	物件2		
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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 9,490円 修繕積立金 9,020円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H31年1月分～R7年5月分 (管理費はH31年2月分～) 計1,408,731円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社キクタメンテナンス		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土 地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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 なし

集合郵便受け なし

2 目的土地の現況について

(1) 目的土地は、目的建物の存在するサントピア西九条という名称のマンションの敷地部分となっている。

(2) 目的土地は、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、経年相応の状態である。なお、ダイニングキッチンに改装された形跡が見られるが、相応の期間は経過しているものと思われる。

(3) 目的建物内には一切動産が存置されていない。

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が次のとおりある。なお、修繕積立金の滞納額は一部弁済分が控除されている。

(1) 遅延損害金 600,974円

(2) 弁護士費用 336,430円

(3) 司法書士費用 124,856円

6 所有者らに対し、照会書を郵送したが、何ら回答は得られていない。

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

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5月9日 13:15 - 13:20	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年5月9日	執行官室	管理会社照会（郵送） 所有者照会（郵送） ライフライン調査（郵送）
令和7年5月12日 9:10 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年5月12日 9:30 - 9:35	大阪市役所	道路調査
令和7年5月13日 14:55 - 15:00	執行官室	管理会社から聴取（電話）
令和7年5月13日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年5月15日 9:20 - 9:35	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年5月16日 9:15 - 9:20	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年5月20日 9:25 - 9:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和7年6月2日 13:15 - 13:20	執行官室	管理会社から聴取（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7年5月20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55年11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。
令和7年5月12日 大阪法務局北出張所

登記官

(5枚目)

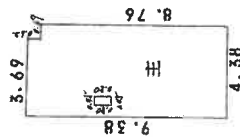
845247 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 西九条2丁目
117-203

建物の所在 大阪市此花区西九条2丁目117

建物の存する部分 2階 建物の番号 203号



床面積求積算式

$$0.62 \times 3.69 = 2.2878$$

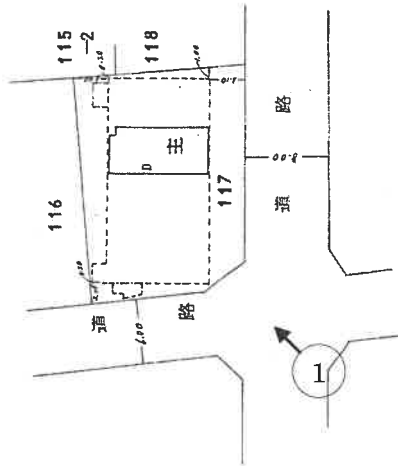
$$8.76 \times 4.38 = 38.3688$$

$$\ominus 0.80 \times 0.45 = 0.3600$$

$$\text{差引合計 } 40.2966$$

$$\text{床面積 } 40.29$$

N



(←○写真撮影場所・方向)

作製者 国土院
口 土家

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

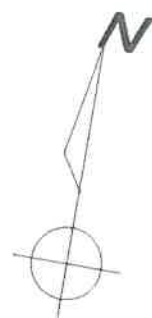
55年11月12日作製

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：11-4

A 4版に縮小

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

令和7年（ヌ） 第63号
令和7年5月20日 現地調査
令和7年6月19日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地共有持分付マンション)

評価人 不動産鑑定士

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,890,000円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	4,160,000円
物件 2	金	3,730,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、瑕疵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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 物件目録記載のとおり 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	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	現地計測と建物図面敷地図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。		
2	課税床面積（46.36㎡）が登記床面積（40.29㎡）より大きいが、市税事務所聴聞によると、共用部分を各区分所有者の持分に応じて案分して加算しているとのことである。		

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	J R大阪環状線 西九条駅 南西方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中低層のマンション・戸建住宅・事業所等が混在する地域。将来的にも、現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	307.66m ²
	形状	概台形
	間口・奥行	間口約18.5m・奥行約15m (南東側を間口として記載)
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南東側	幅員約8m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	南西側	幅員約6m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況	等高接面・角地
土地の利用状況等	現況	物件2 (マンション) の敷地
	南東側	道路
	南西側	道路
	北東側	マンション・事業所等
	北西側	マンション・事業所等
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からは個人・不動産会社の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、事業所・倉庫等の敷地であったと推定され、また過去～現在に至るまで周辺に工場等も多いことから土壌汚染の可能性は有るものと思われる。但し、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調査を要する。	
特記事項	特に無し	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サントピア西九条 ※現地案内板・住宅地図にはサントピア西九条ニッサンハイツと表示されている。	
建物の用途	居宅 (総戸数 18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55年11月1日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 約5年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出防水シルバー塗
	外 壁	リシン吹付等
	その他	ー
設 備 等	エレベーター	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称：サントピア西九条管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社キクタメンテナンス 管理形態： 不明	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	① 修繕積立金：32,005,185円(令和7年4月30日現在) ② マンション管理会社の回答書によると直近における修繕計画等の予定は無いとのことである。 ③ 検査済証有り。 ④ 当マンション内に駐車場は存しない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (203号室) 開口部の方位：南向き	
床 面 積	40.29㎡ (登記面積)	
間 取 り	1DK+納戸	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼・着色軽石モルタル吹付等
	床	フローリング・畳等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	9,490 円(月額)
	修繕積立金	9,020 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年4月30日現在) 管理費721,240円(平成31年2月分～令和7年5月分), 修繕積立金687,491円(平成31年1月分～令和7年5月分)
	その他滞納額等	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	① 築年・構造等よりアスベスト含有材使用の可能性があるものと思われる。詳細に関しては専門機関による調査を要する。 ② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ③ 目的建物室内には経年相当の汚損が見られた。 ④ 管理会社回答書によると上記管理費等以外に所有者が負担するものとして遅延損害金600,974円、弁護士費用336,430円、司法書士費用124,856円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、土地共有持分価格を加算して、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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ (ア×イ×ウ)
220,000	40.29	0.12	1,064,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約5年

観察減価 20%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 45\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.12\end{aligned}$$

※観察減価は現況建物の状態・補修、設備の更新等の必要性等及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 土地共有持分価格

土地共有持分の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	土地共有 持分割合 オ	土地共有持分 価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
286,000	1.06	307.66	0.95	$\frac{161,160}{3,222,000}$	4,432,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 此花 (府) -2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 289,000\text{円/㎡} & \times 105/100 & \times 100/101 & \times 100/105 & = 286,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 (北東)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	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)
	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05

イ 個別格差：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

※角地+3、方位 (南東・南西) +3、相乗により+6と査定

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地共有持分割合：登記上の共有持分による。

3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

土地共有持分付建物の価格

土地共有持分価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	土地共有持分付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
4,432,000	1,064,000	0.99	5,441,000

ウ 個別格差：	※ 階層	※ 位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
	0.99	1.00	1.00	1.00	0.99
	※ 階層 : 2階 0.99 ※ 位置 : 中間部屋 1.00				

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

物件番号	土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	4,432,000	0.40	1,773,000

② 各物件の積算価格の構成比

物件番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ (ア+イ)	構成比
1	4,432,000	-1,773,000	2,659,000	0.4838
2	1,064,000	+1,773,000	2,837,000	0.5162
合 計			5,496,000	1.0000

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)
318,000	0.99	40.29	12,684,000

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	此花区	此花区
構 造	SRC造	SRC造
階	7F/10F	12F/14F
面 積	約54㎡	約57㎡
建築時期	昭和58年1月	昭和60年2月
取引時点	令和6年7月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	371,000円/㎡	330,000円/㎡
その他	2LDK	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)
①	371,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	328,000
②	330,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{109}$	307,000
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/㎡)	318,000

イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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ので、必ずしも想定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	
	ア	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
1,686 千円 (27.5%)	525 千円	8.0%	6,563 千円	328 千円	6,235 千円	0.71299	4,445 千円 (72.5%)	6,131 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、上記のとおりに査定した。

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	780	780	780	780	780	780
	共益費収入	60	60	60	60	60	60
	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	114	114	114	114	114	114
	修繕費	108	108	108	108	108	108
	公租公課	46	46	46	46	46	46
	損害保険料	5	5	5	5	5	5
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	273	273	273	273	273	273
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	773	273	273	273	273	273
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		33%	33%	33%	33%	33%	33%
エ 有効純収益		25	525	525	525	525	525
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		23	459	429	401	374	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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。

積算価格 (円)	比準価格 (円)	収益価格 (円)	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入)
5,441,000	12,684,000	6,131,000	11,304,000

2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件	各物件に対する割付			
1	11,304,000円	×	0.4838	≒ 5,469,000円
2	11,304,000円	×	0.5162	≒ 5,835,000円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 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。

物件 番号	割付後の 価格(円) ア	占有減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
1	5,469,000		0.95	0.80			4,160,000
2	5,835,000	1.00	0.95	0.80	0.84	0	3,730,000
一括価格（合計）							7,890,000

イ 占有減価：

本件の場合減価不要であり、1.00とした。

ウ 市場性修正：以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として相乗により0.95を乗じた。

土壌汚染の可能性（0.98）、アスベスト含有材使用の可能性（0.97）

エ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：本件では、請求債権が滞納管理費等であることを考慮した上で、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。

カ その他の控除減価（敷金等）：本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 此花（府）-2

所 在 : 大阪市此花区西九条1丁目130番2 「西九条1-25-14」
価 格 : 289,000円/㎡
位 置 : JR大阪環状線 西九条駅 南東方 約320m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 136㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東11m市道
用途指定等 : 第2種住居地域（建ぺい率80%, 容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅、マンションのほか、店舗等が混在する地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 56,024,000円（土地：持分40290/805500）
物件2 : 2,140,000円（建物：専有部分）

第7 附属資料

- 1 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 所 在 大阪市此花区西九条二丁目

地 番 117番

地 目 宅地

地 積 307.66平方メートル

共有者 A 持分3222000分の80580

共有者 B 持分3222000分の40290

共有者 C 持分3222000分の40290

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市此花区西九条二丁目117番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 185.15平方メートル

2階 185.22平方メートル

3階 185.22平方メートル

4階 170.65平方メートル

5階 170.65平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西九条二丁目117番203

建物の名称 203号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 40.29平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

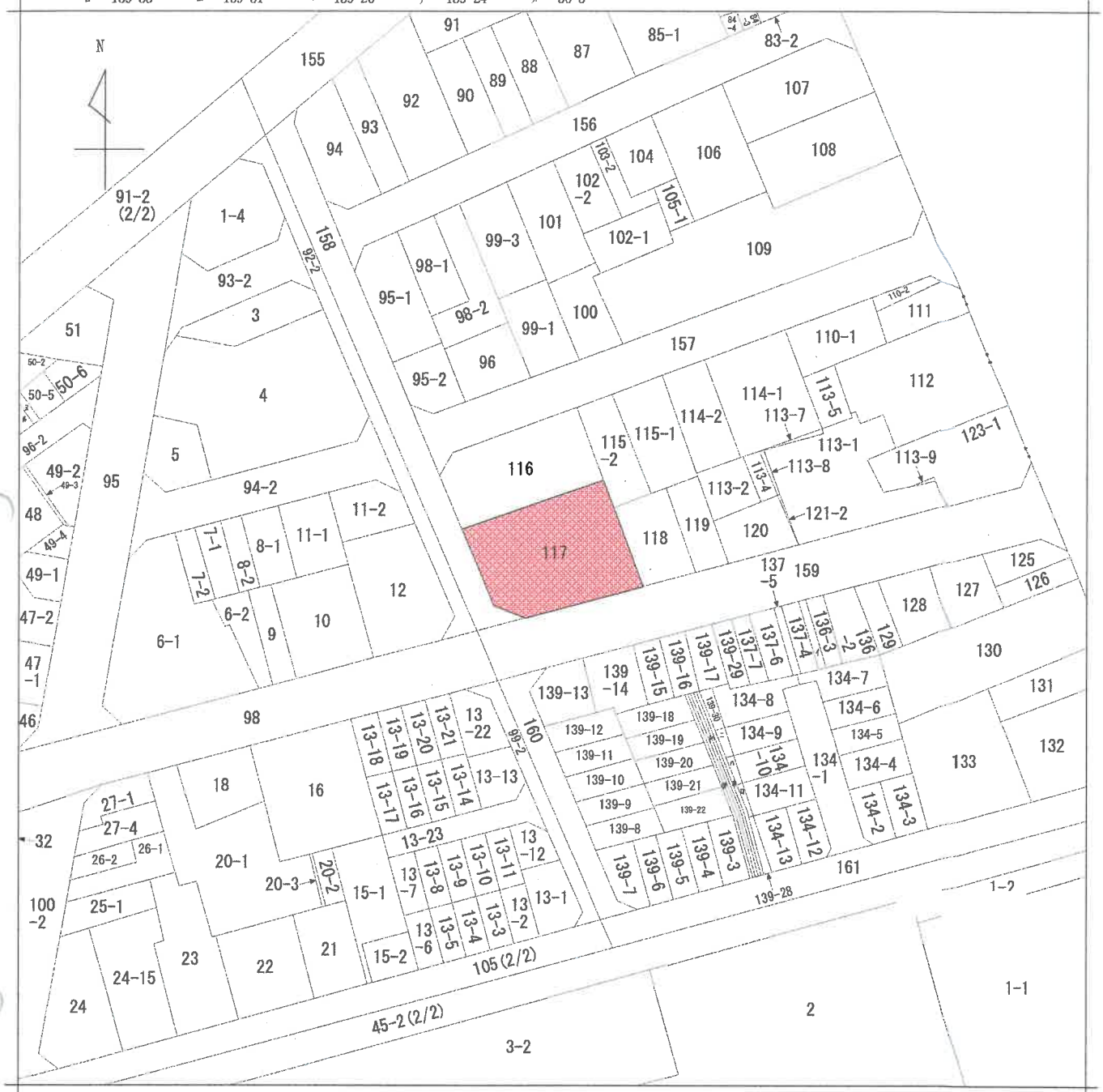
共有者 C 持分4分の1





この図面は A3 サイズを A4 サイズに縮小しています

イ 137-3 ハ 139-32 ホ 139-27 ト 139-25 リ 139-23 ル 50-4
ロ 139-33 ニ 139-31 ヘ 139-26 チ 139-24 ス 50-3



地番区域見出
西九条 2 丁目

請求部	所在	大阪市此花区西九条二丁目				地番	117番			
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		

登記年月日：昭和55年11月12日

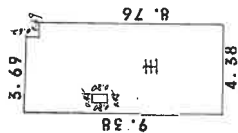
845247 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 西九条2丁目
117-203

建物の所在 大阪市此花区西九条2丁目117

建物の存する部分 2階 建物の番号 203号



床面積求積算式

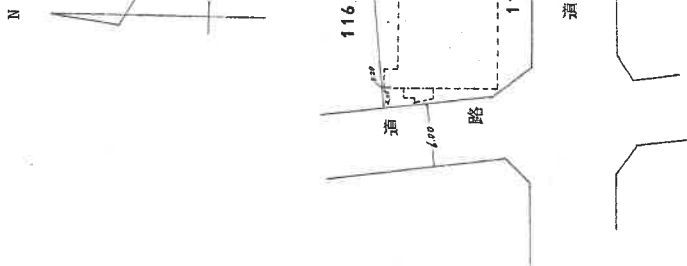
$$0.62 \times 3.69 = 2.2878$$

$$8.76 \times 4.38 = 38.3688$$

$$\ominus 0.80 \times 0.45 = 0.3600$$

差引合計 40.2966

床面積 40.29



作製者

(昭和55年11月12日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

845240 各階平面図

建物図面

家屋番号 西九条2丁目 117-101

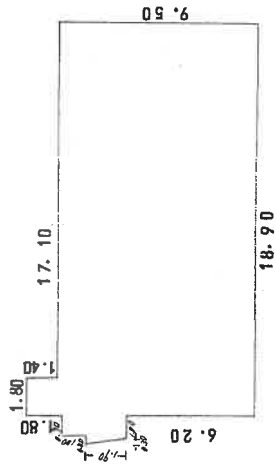
一棟各階平面図 855/11.4

建物の所在 大阪市此花区西九条2丁目117

建物の番号101号

1棟の建物

1 階 117-101 ~ 117-104



1階床面積求積算式

$9.50 \times 18.90 = 179.5500$

$1.40 \times 1.80 = 2.5200$

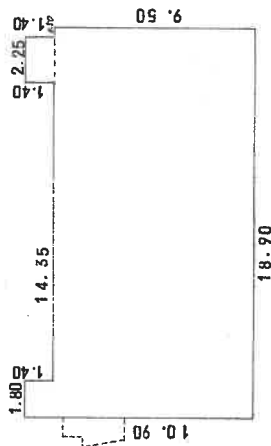
$2.90 \times 0.90 = 2.6100$

$\frac{1}{2} \times 1.90 \times (0.40 + 0.10) = 0.4750$

合計 185.1550

床面積 185.15 m^2

2 階・3 階 (3 階は 2 階と同型同形)



2 階・3 階床面積求積算式

$9.50 \times 18.90 = 179.5500$

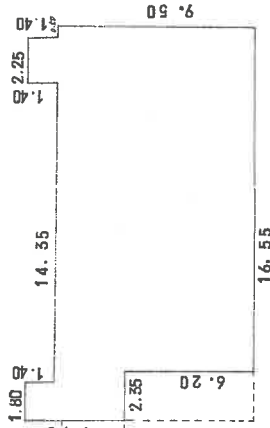
$1.40 \times 1.80 = 2.5200$

$1.40 \times 2.25 = 3.1500$

合計 185.2200

床面積 185.22 m^2

4 階・5 階 (5 階は 4 階と同型同形)
117-401 ~ 117-403
117-501 ~ 117-503



4 階・5 階床面積求積算式

$9.50 \times 16.55 = 157.2250$

$1.40 \times 1.80 = 2.5200$

$3.30 \times 2.35 = 7.7550$

$1.40 \times 2.25 = 3.1500$

合計 170.6500

床面積 170.65 m^2

117-201 ~ 117-204
117-301 ~ 117-304

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(昭和55年11月2日作製)

(大阪土地家屋調査士会)

間取略図

