

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。	
陳述	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 ☐ 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。	
陳述	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 口代表者	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11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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24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 1月14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11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,310,000 8,248,000		2,070,000	59,711	13,662
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市港区南市岡二丁目1番地4

建物の名称 フォーリアライズ大阪ウエストベイ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南市岡二丁目1番4の213

建物の名称 213

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 24.02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 大阪市港区南市岡二丁目1番4

地 目 宅地

地 積 776.88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 147488分の2640



物 件 明 細 書

令和 7年10月14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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 大阪市港区南市岡二丁目1番地4

建物の名称 フォーリアライズ大阪ウエストベイ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南市岡二丁目1番4の213

建物の名称 213

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 24.02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 大阪市港区南市岡二丁目1番4

地 目 宅地

地 積 776.88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 147488分の2640



令和 7年(ケ)第 256号
令和 7年 8月 13日受理
令和 年 月 日提出
7.9.19

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 大阪市港区南市岡二丁目 1 番地 4

建物の名称 フォーリアライズ大阪ウエストベイ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南市岡二丁目 1 番 4 の 2 1 3

建物の名称 2 1 3

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 2 4 . 0 2 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 大阪市港区南市岡二丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 7 7 6 . 8 8 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 4 7 4 8 8 分の 2 6 4 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市港区南市岡2丁目1番5-213号 フォーリアライズ大阪ウエストベイ	
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 5,280円 修繕積立金 2,110円	令和7年8月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年12月分～R7年8分 計155,190円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☒ 提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年12月25日	
最初の契約等	契約日	令和5年12月9日	
	期間	令和5年12月25日から ☒ 令和令和7年12月24日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金61,000円 (毎月 27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費月額10,000円	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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 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フォーリアライズ大阪ウエストベイという名称のマンションの敷地部分となっている。同土地北側部分に電柱が設置されている。

(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、経年相応の状態である。

(3) 目的建物内には衣類や寝具等が存置されている。また、開封された当職が投函した封筒、A宛の郵便物も存置されている。

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。

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
所有者	目的建物は、賃貸していますが、賃貸管理会社に委託しているので詳細は分かりません。
賃貸管理会社	目的建物について、所有者から委託を受けて賃貸管理を行っています。 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

目的建物は、内部に衣類や寝具等の生活用品が存置されており、生活実態が認められる。また、目的建物内には開封された当職が投函した封筒、A宛の郵便物が存置されている。

目的建物の集合郵便受けに2度照会書等を投函したが、何ら回答は得られていない。他方、所有者からは目的建物を賃貸している旨の回答があり、賃貸管理会社からは目的建物の賃借人をAとする賃貸借契約書が提出され、ライフライン調査においては契約者がAであるとの回答が得られている。

上記の調査結果から、目的建物は、Aが賃貸借契約に基づき、住居として使用して占有していると思料する。

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8月13日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和7年8月13日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和7年8月14日 9:05 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年8月14日 9:35 - 9:40	大阪市役所	道路調査
令和7年8月19日 10:25 - 10:30	執行官室	賃貸管理会社照会（電話）
令和7年8月19日 10:30 - 10:35	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年8月19日	執行官室	管理会社・賃貸管理会社照会（郵便）
令和7年8月22日 14:00 - 14:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函

(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8月22日 14:15 - 14:20	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年8月25日 16:15 - 16:20	執行官室	賃貸管理会社から聴取(電話)
令和7年8月26日	執行官室	賃貸管理会社照会(郵便)
令和7年9月4日 11:35 - 11:40	物件所在地	在宅要請書投函
令和7年9月12日 13:00 - 13:40	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9月12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て、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：令和2年10月21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8月14日 大阪法務局北出張所

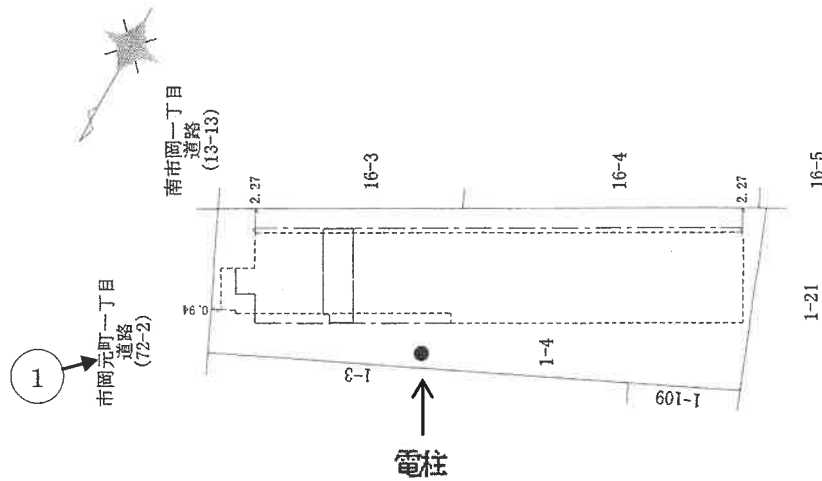
登記官

(9枚目)

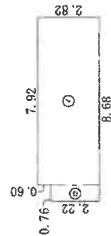
各階平面図 建物図面

家屋番号 南市岡二丁目1番4の213

建物の所在 大阪市港区南市岡二丁目1番地4



(写真撮影場所・方向)



求積表

①	7.92 × 2.82	=	22.3344
②	0.76 × 2.22	=	1.6872
合計			24.0216
床面積			24.02 m ²

区分した建物の存する部分2階部分

作成者



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

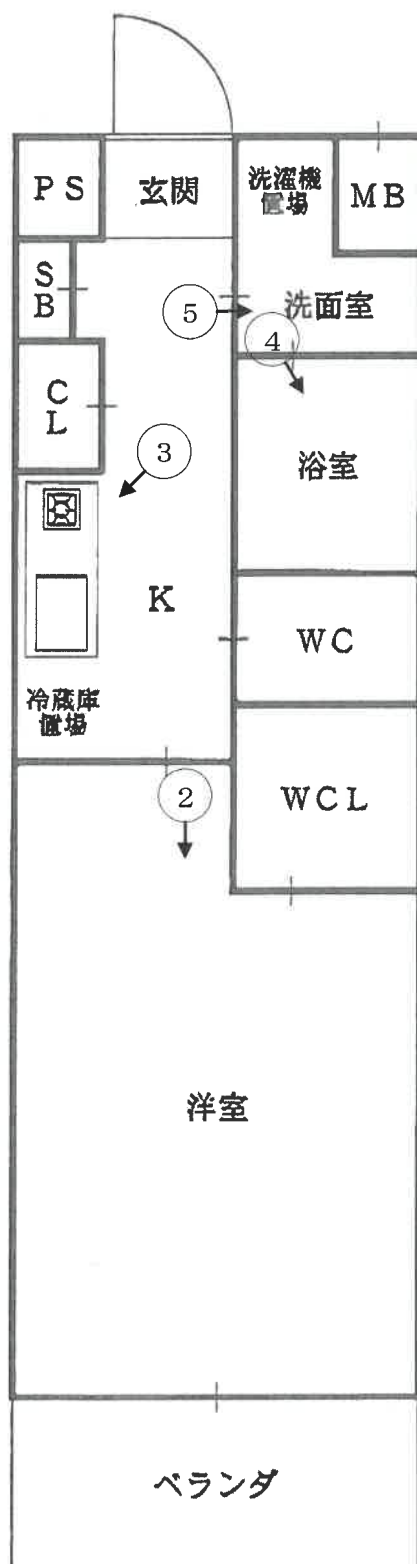
(大阪土地開発株式会社)

A 4版に縮小

(令和2年10月19日作成)

【間取略図】

令和7年(ケ)第256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

令和7年（ケ） 第256号
令和7年9月12日 現地調査
令和7年9月29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

立 入 健 一 郎

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10, 310, 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	・敷地権の目的である土地（符号1）は、一棟の建物及び駐輪場等の敷地に供されている。 ・敷地権の目的である土地には、電柱が1本存している。		

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	大阪メトロ中央線 弁天町駅 南東方 道路距離 約900m (別添「受命物件の位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	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	776.88㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約13.5m・奥行約50.5m(ほぼ中央部)
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側	幅員約7.2m市道(建築基準法第42条1項1号)
	北西側	幅員約0.9m市管理道路(建築基準法上、非道路)
	接道状況	角地・ほぼ等高接面
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	北東側	道路
	南東側	軌道敷
	南西側	住宅
	北西側	道路
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	土壌汚染の可能性の有無について、過去の住宅地図によると目的土地について工業所の敷地として利用されていたと思われることから、汚染の可能性が認められる。 但し、土壌汚染の有無及びその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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フォーリアライズ大阪ウエストベイ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 55戸) ※ 居宅	
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) 令和2年10月5日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約45年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	屋 根	不明
	外 壁	タイル貼等
	その他	ー
設 備 等	エレベーター (4基)、駐輪場、ゴミ置場、宅配ボックス等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称：フォーリアライズ大阪ウエストベイ管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： グローバルコミュニティ株式会社 管理形態： 巡回	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	修繕積立金 (令和7年4月30日現在) : 12,667,370円 検査済証有り。 回答照会時点において、改修計画は無し。 一棟の建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。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。	

(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 (213号室) 開口部の方位：南東向き (中間住戸)	
床 面 積	24.02㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	キッチン、トイレ、浴室等
	その他	ー
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管理費	5,280 円 (月額)
	修繕積立金	2,110 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年8月22日現在) 155,190 円 (令和5年12月分～令和7年8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	特になし	

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	24.02	0.86	7,230,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約5年

経済的残存耐用年数 約45年

観察減価 5%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 45\text{年} / (\text{経過年数} 5\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 45\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.86\end{aligned}$$

※ 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)
208,000	0.99	776.88	1.00	$\frac{2,640}{147,488}$	2,864,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大阪港-7

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 212,000\text{円/㎡} & \times 102.2/100 & \times 100/101 & \times 100/103 & = 208,000\text{円/㎡} \end{array}$$

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

※ 北東向き

◇地域格差：	街路	接近 ※ ¹	環境 ※ ²	行政	総合(相乗積)
	1.00	0.98	1.05	1.00	1.03

※¹：最寄駅距離 ※²：居住環境

イ 個別格差：	接面 ※ ¹	規模	形状 ※ ²	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	0.98	1.00	0.99

※¹：角地 ※²：ほぼ台形

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

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)
7,230,000	2,864,000	0.99	9,993,000

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

※ 2階(低層階)

Ⅱ 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
764, 000	0. 99	24. 02	18, 168, 000

ア 基準階の基準価格

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㎡あたりの基準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	大阪市港区弁天4丁目	大阪市西区九条3丁目
構 造	RC造	RC造
階	3F/12F	8F/14F
面 積	約21㎡	約20㎡
建築時期	令和3年4月	令和1年9月
取引時点	令和5年8月	令和5年9月
取引形態	競落	競落
事例価格	833, 000円/㎡	859, 000円/㎡
その他	1K	1K

(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	833, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	756, 000
②	859, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	772, 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						基準階の基準価格 (円/㎡) 764, 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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件の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 売却価格×5%	復帰価格	複利 現価率 割引率 5.0%	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)
2,667 千円 (25.2%)	638 千円	6.0%	10,633 千円	532 千円	10,101 千円	0.78353	7,914 千円 (74.8%)	10,581 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	732	732	732	732	732
	共益費収入	120	120	120	120	120
	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	852	852	852	852	852
	空室損失	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	809	809	809	809	809
イ 支出	維持管理費	63	63	63	63	63
	修繕費	25	25	25	25	25
	公租公課	73	73	73	73	73
	損害保険料	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	171	171	171	171	171
	資本的支出	100	0	0	0	
	総費用合計	271	171	171	171	171
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
エ 有効純収益	538	638	638	638	638	638
オ 複利現価率 (割引率5.0%)	0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価	512	579	551	525	500	

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40%、収益価格に50%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	9,993,000	1.00	9,993,000
② 比 準 価 格	18,168,000	1.00	18,168,000
③ 収 益 価 格			10,581,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	13,557,000		

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
13,557,000	0.97	0.80	0.98	0	10,310,000

イ 市場性修正：土壤汚染リスクを考慮した。

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)：本件の場合は不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪港-7

所 在 : 大阪市港区南市岡2丁目5番23「南市岡2-5-1」
価 格 : 212,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ中央線 弁天町駅 南東方 約1.1km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 65㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北東 8.5m市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅のほか事務所も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1	:	96,909,000円	(土地 [符号1] : 2640/147488)
	:	3,976,000円	(家屋)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市港区南市岡二丁目1番地4

建物の名称 フォーリアライズ大阪ウエストベイ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南市岡二丁目1番4の213

建物の名称 213

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 24.02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 大阪市港区南市岡二丁目1番4

地 目 宅地

地 積 776.88平方メートル

(敷地権の表示)

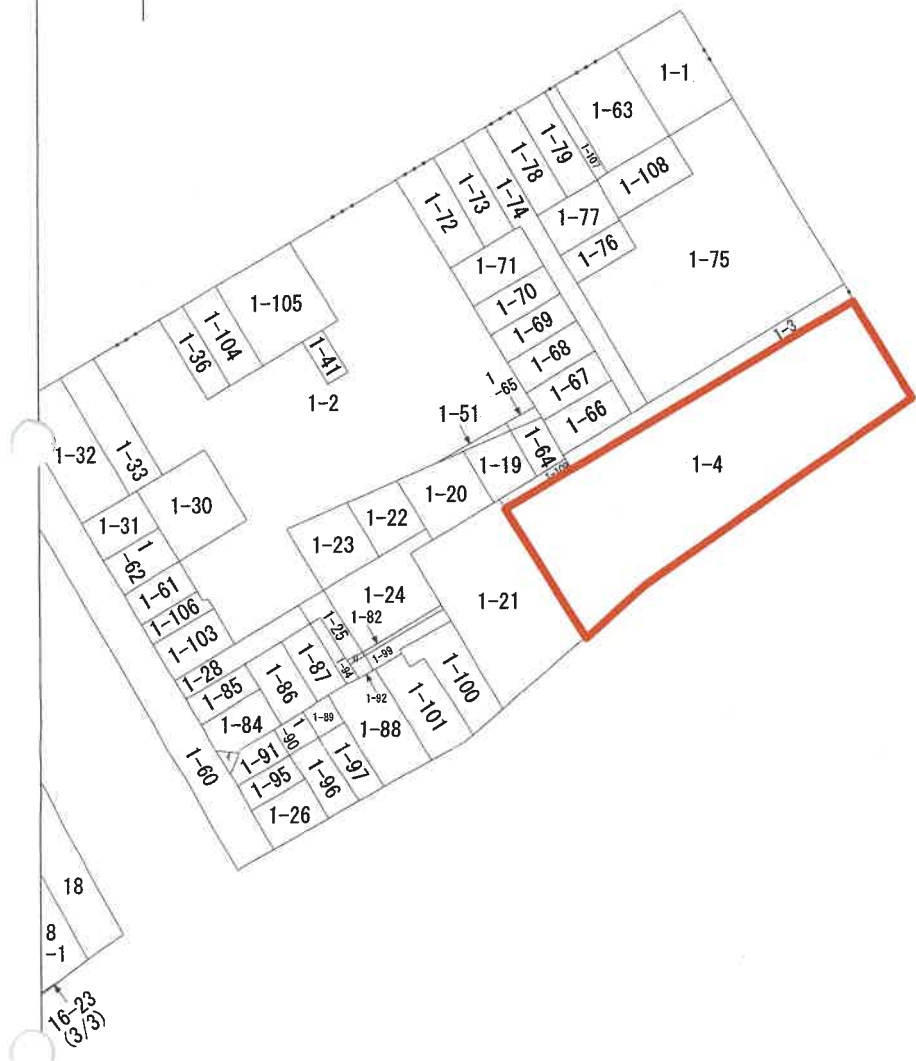
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 147488分の2640



イ 1-27
ロ 1-83



(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。



A 南市岡 2丁目

請求部	所在	大阪市港区南市岡二丁目				地番	1番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙一	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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年6月4日

大阪法務局

請求番号：26-1

登記官

(1/1)

登記年月日：令和1年7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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年6月4日 大阪法務局

登記官

地積測量図

地番 1-4、1-109

土地の所在 大阪市港区南市岡二丁目

座標求積表

地番	①1-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
P513	-147727.784	-48601.302	212825.1014	
P514	-147744.364	-48637.032	1024539.0790	
K52	-147748.849	-48646.697	1000176.0903	
RP359	-147764.924	-48640.607	571186.6480	
K55	-147760.592	-48632.657	-726280.0996	
RP364	-147749.990	-48613.590	-697945.3116	
CP123	-147746.235	-48606.752	-486310.5537	
RI50	-147739.985	-48595.587	-896637.1757	
		倍面積	1553.7781	
		面積	776.88	m ²
		坪数	235.00	

地番	①1-109			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
P514	-147744.364	-48637.032	-258214.0028	
P150	-147743.540	-48637.414	177088.8243	
P151	-147748.005	-48647.017	258267.0132	
K52	-147748.849	-48646.697	-177122.6237	
		倍面積	19.2110	
		面積	9.6055	m ²
		坪数	2.90	
合 計			786.4945	

種類	点名	X座標	Y座標	標 識
参照点	406	-147725.464	-48598.676	マンホール外枠印
	19	-147738.428	-48628.784	マンホール中心
	353	-147743.587	-48638.045	マンホール中心
	T6	-147724.025	-48595.593	基柱刻印
トラバース点	T40	-147738.937	-48628.591	金属板
	T41	-147749.555	-48650.653	金属板

参照点距離表		
境界点	参照点	距離
P513	19	29.471
	406	3.504
P514	19	10.161
	353	1.276
P150	19	10.030
	353	0.632

測量年月日	令和元年5月23日
座標系	任意座標

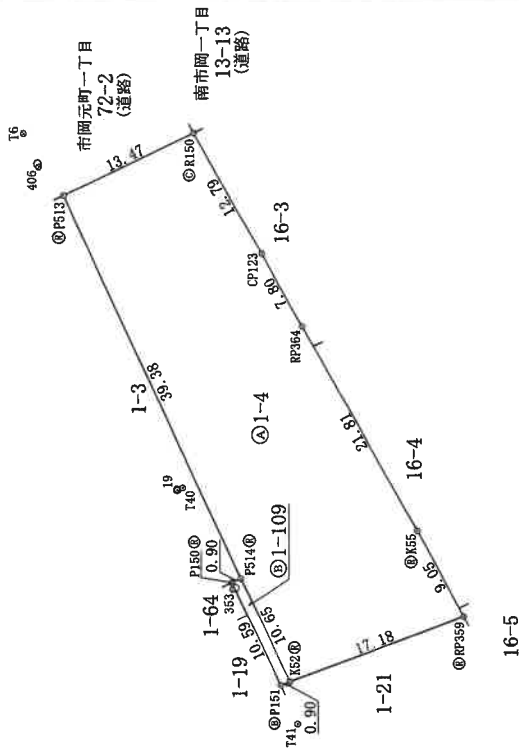
作成者

(令和元年 6月 24日作成)

申請人

縮尺 1/500

境界線の種類	
①	金属板
②	金属標
③	コンクリート杭



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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年6月4日 大阪法務局

登記官

家屋番号		建物図面		1/2	
建物の所在		大阪市港区南市岡二丁目1番地4			
作成者		(令和2年10月19日作成)		縮尺 1/250	
申請人		⊕		縮尺 1/500	
				(大阪土地家屋調査士会)	

各階平面図

一棟の建物1階平面図

Dimensions: 3.900, 0.300, 1.400, 20.175, 0.900, 27.350, 45.700, 8.350, 2.225, 3.250.

求積表	
①	3.250 × 45.700 = 148.525000
②	3.900 × 48.925 = 190.807500
③	0.300 × 47.525 = 14.257500
④	0.900 × 27.350 = 24.615000
合計	378.205000
床面積	378.20 m ²

市岡元町一丁目道路 (72-2)
南市岡一丁目道路 (13-13)
1-109, 1-4, 16-3, 16-4, 1-21, 16-5

圖面階各

圖面平階各

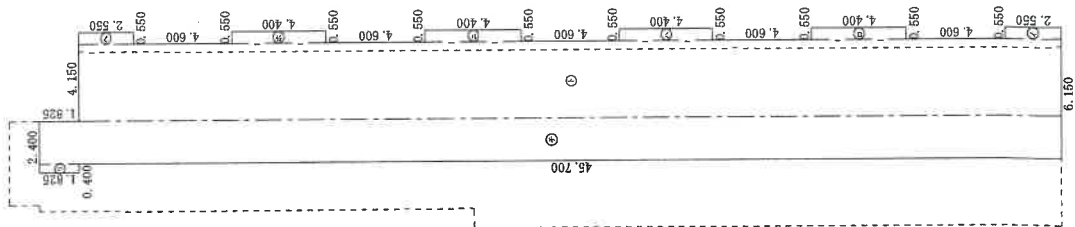
哈羅家

大阪市港区南市岡二丁目1番地4

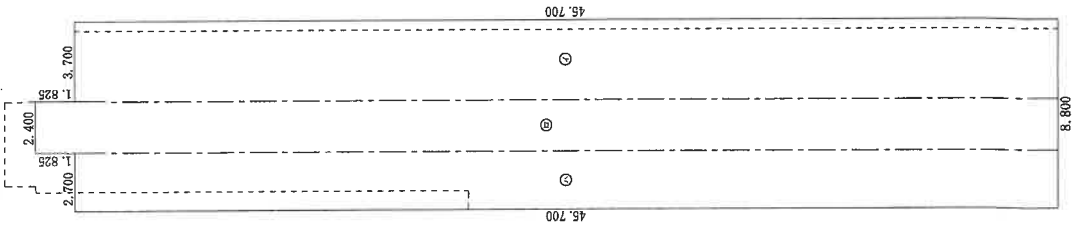
建物の所在

一棟の建物5階平面図

一棟の建物2階～4階平面図
(各階同型)



求 積 表			
①	0.550×2.550	$=$	1. 402500
②	0.550×4.400	$=$	2. 420000
③	0.550×4.400	$=$	2. 420000
④	0.550×4.400	$=$	2. 420000
⑤	0.550×4.400	$=$	2. 420000
⑥	0.550×2.550	$=$	1. 402500
⑦	3.600×43.700	$=$	164. 520000
⑧	2.000×47.525	$=$	95. 050000
⑨	0.400×1.825	$=$	0. 730000
合 計			272. 785000
床面積			272. 78 m ²



求 積 表	
① 3.700×45.700	$= 169.090000$
② 2.400×47.525	$= 114.060000$
③ 2.700×45.700	$= 123.390000$
合 計	406.540000
床面積	406.54 m^2

作成者

(令和2年10月19日作成)

縮尺 $1/250$



申請人

縮尺

尺 / 250

(大阪土地家屋調査士会)

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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年6月4日

大阪法務局

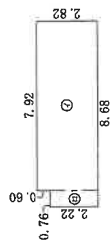
登記官

各階平面図

建物図面

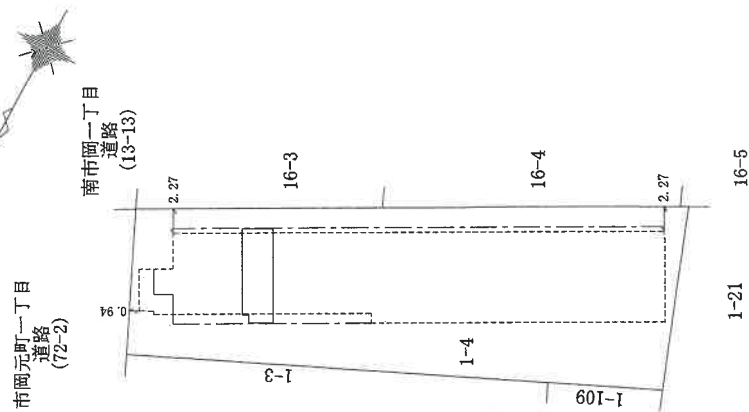
家屋番号
南市岡二丁目1番4の213

建物の所在
大阪市港区南市岡二丁目1番地4



求積表

①	7.92×2.82	$=$	22.3344
②	0.76×2.22	$=$	1.6872
合計			24.0216
床面積			24.02 m ²



区分した建物の存する部分2階部分

作成者

(令和2年10月19日作成)

縮尺
1 / 250



申請人

縮尺
1 / 500

(大阪土地家屋調査士会)

【間取略図】

令和7年(ケ) 第256号

