

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(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 ☐ 令和
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 (印) 役員

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)。

※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 ☐ 令和
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	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 8月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

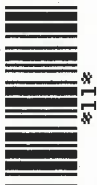
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月29日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 5日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 9月12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 9月29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 8月13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	8,480,000 6,784,000		1,700,000	101,134	25,871



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住吉区帝塚山東一丁目 4 番地 1

建物の名称 フィオーレ帝塚山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 帝塚山東一丁目 4 番 1 の 103

建物の名称 103

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 74.04 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 大阪市住吉区帝塚山東一丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1478.84 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 10000 分の 314



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 大阪市住吉区帝塚山東一丁目 4 番地 1

建物の名称 フィオーレ帝塚山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 帝塚山東一丁目 4 番 1 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 4 . 0 4 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 大阪市住吉区帝塚山東一丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 7 8 . 8 4 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 0 0 0 0 分の 3 1 4



令和 7年(又)第 62号
令和 7年 5月 9日受理
令和 年 月 日提出
7.6.-5

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 大阪市住吉区帝塚山東一丁目4番地1

建物の名称 フィオーレ帝塚山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 帝塚山東一丁目4番1の103

建物の名称 103

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 74.04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 大阪市住吉区帝塚山東一丁目4番1

地 目 宅地

地 積 1478.84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 10000分の314



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市住吉区帝塚山東一丁目3番22号 フィオーレ帝塚山103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診療所(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 19,810円 修繕積立金 月額 14,260円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年3月分～令和7年4月分 計 1,294,660円 ☐ 不明
管理費等照会先	伊藤忠アーバン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
(2枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札等表示 なし
 - (2) 郵便受け表示 株式会社バリュウ
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について
 - (1) 目的建物が所在するマンション「フィオーレ帝塚山」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り、現在は診療所の開業に向けて改装している最中であった。
 - (3) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が全く存在しないことに加え、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上に、現在は改装途中であったことから、空き家と思われた。
 - (4) 躯体については、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5月9日、債務者宛に照会書等の文書を送付したが、宛名不完全との理由で郵便局から返還された。
 - (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

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 債務者には上記のほか、令和7年4月30日現在、給湯装置基本料（月額：1,550円、滞納額：58,900円）の滞納があり、これについては買受人に請求する予定です。また、回答書には書き漏らしましたが、これ以外に水道代（実費、滞納期間：2022年3月分～2025年4月分、滞納額：55,500円）の滞納もあり、これについても買受人に請求する予定です。
■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。 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、マンション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、債務者が診療所（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5月9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5月12日 9:30 — 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年5月12日 9:45 — 9:50	中之島図書館	物件確認
令和7年5月12日 10:00 — 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年5月14日 9:30 — 9:40	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年5月14日 14:40 — 14:55	物件所在地	物件調査、占有確認、マンション管理人と面談
令和7年5月21日 12:25 — 12:35	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年5月22日 16:25 — 16:35	執行官室	占有関係調査（マンション管理会社の担当者からの電話により聴取）
令和7年5月29日 9:25 — 9:50	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。

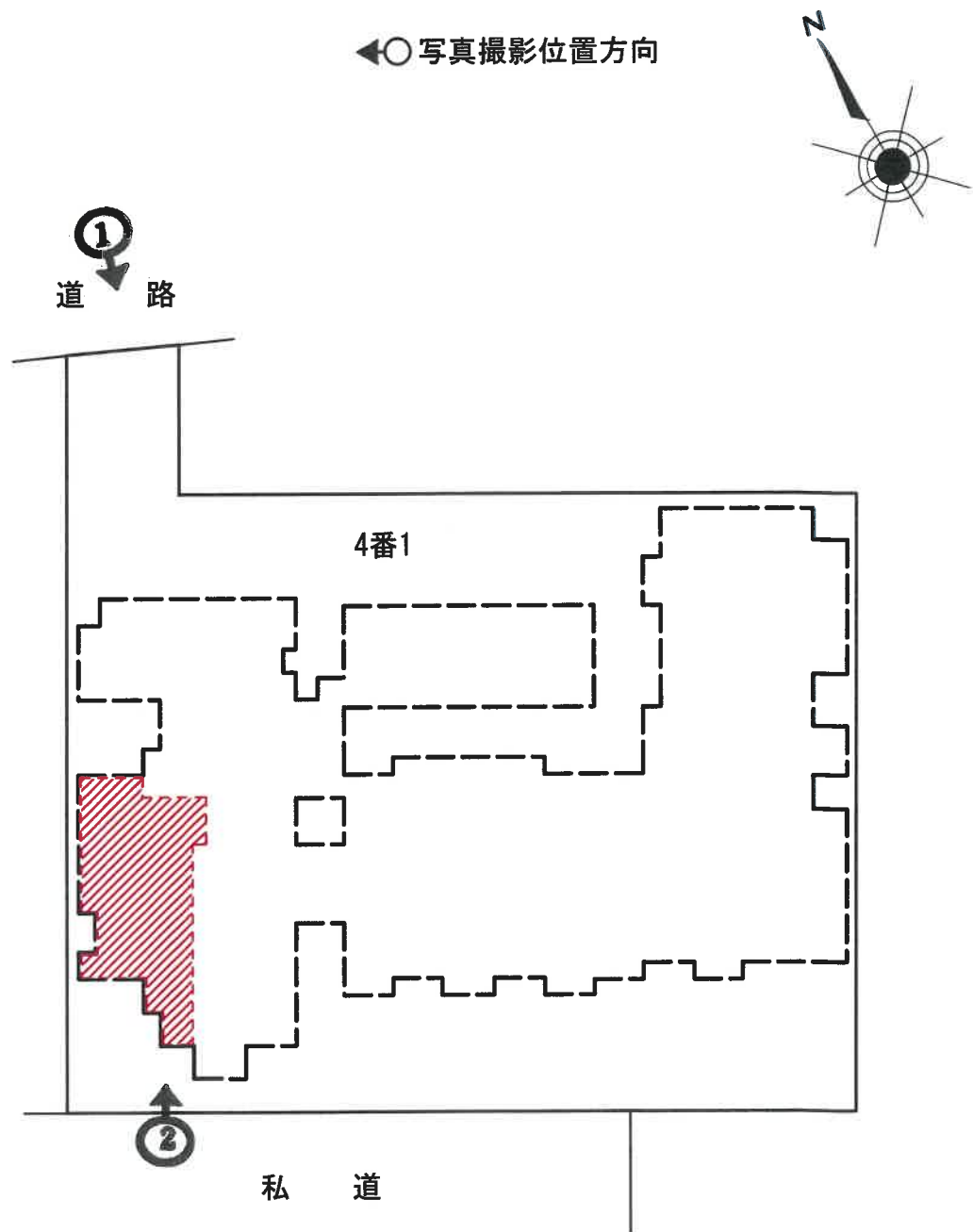
☒ 令和7年5月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（又）第62号



目的専有部分 家屋 番号 帝塚山東一丁目4番1の103

建物の名称 103（建物の存する部分 1階）

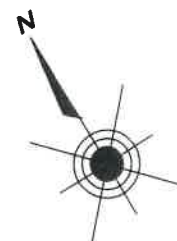
一棟の建物（1階部分）

（ 7 枚目）

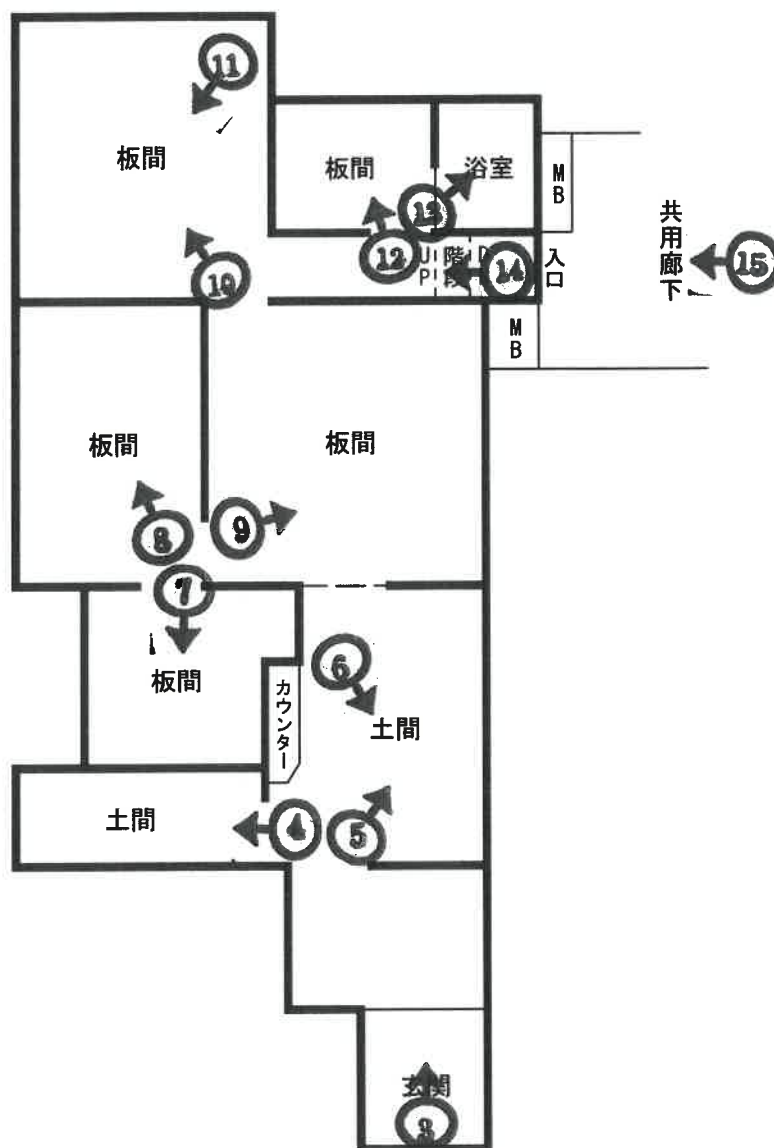
間取略図

令和7年（又）第62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



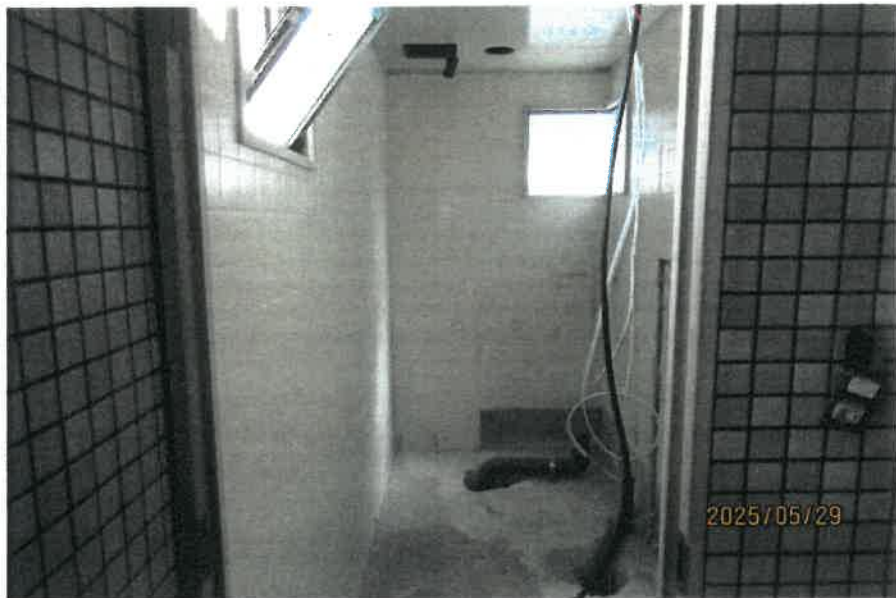
①



②



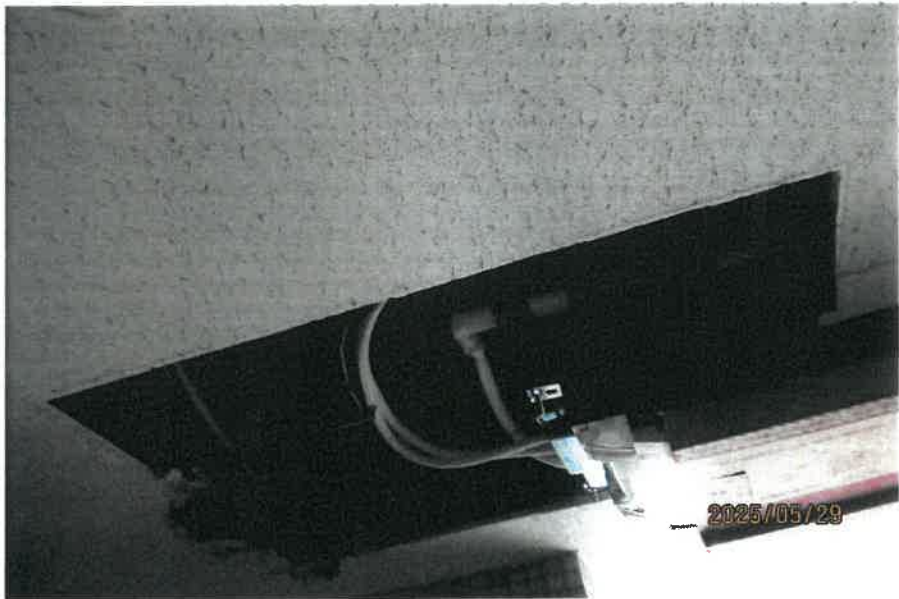
③



④



⑤



⑥



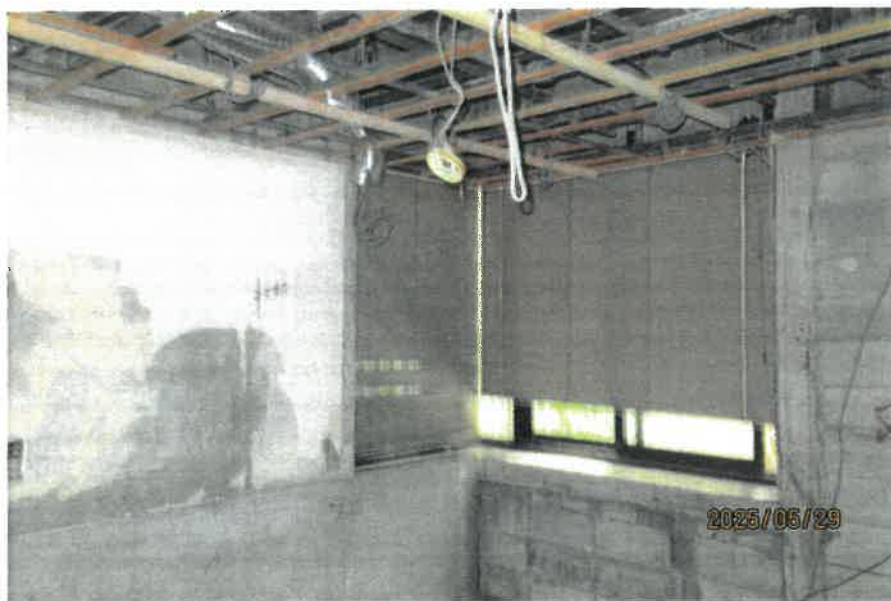
⑦



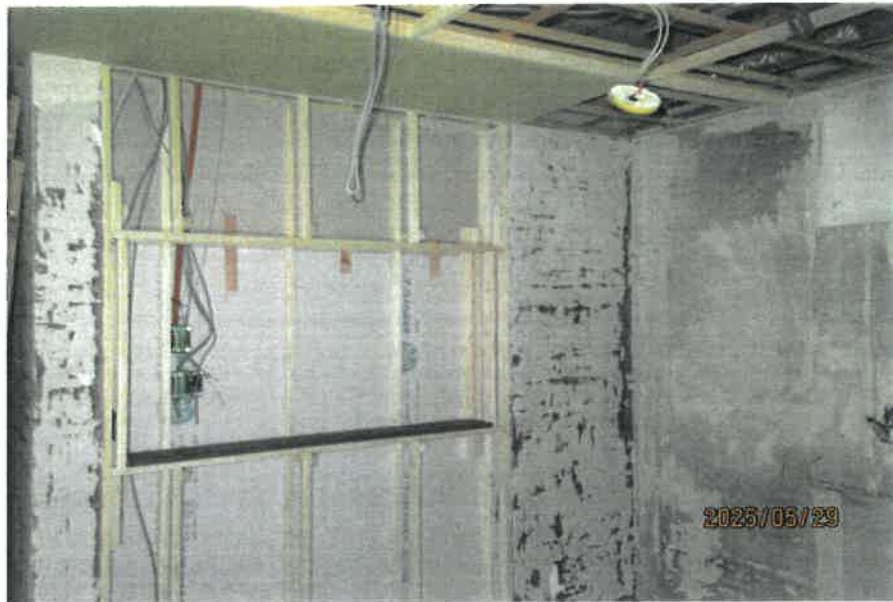
⑧



⑨



⑩



11



12



⑬



⑭



⑮

(16 枚目)

令和7年（ヌ） 第62号
令和7年5月29日 現地調査
令和7年6月20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

中 野 聡

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,480,000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	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	敷地権の目的である土地について、合筆後の地積測量図は存しないが、現地等にて概測したところ、登記面積と概ね一致した。		

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	南海高野線 帝塚山駅 北東方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中層の共同住宅、一般住宅等が混在する地域	
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	準住居地域・第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	80%・60%
	容積率	200%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地・高度地区・宅地造成等工事規制区域・日影規制等
画地条件	規模	1,478.84㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約5.5m・奥行約40m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	北側	幅員約25m舗装府道(建築基準法第42条1項1号道路)
	南側	幅員約4m舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	地上5階建の診療所等付共同住宅の敷地
	東側	店舗・事務所等
	西側	共同住宅等
	南側	道路
	北側	道路等
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、担当部局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、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、従前病院の敷地であった記載が確認された。汚染の有無等詳細は不明であり、確実な情報を得るには、専門家による土壌調査を要する。	
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	フィオーレ帝塚山	
建物の用途	共同住宅等 (総戸数 34戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	昭和61年3月31日新築
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約16年
構 造	鉄筋コンクリート造・陸屋根・5階建	
仕 様 (分譲時資料より)	屋 根	アスファルト防水等
	外 壁	タイル貼等
	その他	駐車場は14台(うち分譲4台)。月額18,000円/台～20,000円/台。調査日現在空きなし。
設 備 等	エレベーター, 駐輪場, メールボックス, オートロック等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: フィオーレ帝塚山 管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管理形態: 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金: 51,748,662円(令和7年4月30日現在) ・調査日現在大規模修繕工事の予定はないとのこと(2025年中に建物診断を実施予定とのこと。管理会社からの回答による。) ・建築確認あり、検査済証あり。 ・目視の限度において、有害物質(アスベスト含有建材等)使用の有無等は不明である(確定的な内容については、専門機関による調査を要す。)	

(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 (103号室) 開口部の方位：南側（玄関）	
床 面 積	74.04㎡ (登記面積)	
間 取 り	改装中	
仕 様	天 井	ボード等
	床	合板等
	内 壁	コンクリート等
	設 備	設備等は工事途中
	その他	—
保守管理の状態	改装工事途中であり、部屋としての機能は認められない。	
管 理 費 等	管 理 費	19,810 円(月額)
	修繕積立金	14,260 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年4月30日現在) 752,780 円(管理費) 令和4年3月分～令和7年4月分 541,880 円(修繕積立金) 令和4年3月分～令和7年4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	・用途的には診療所として改装途中と推測される。 ・上記の滞納のほか、給湯装置基本料、水道代の滞納があるとのこと。 ・課税面積(96.27㎡)は、登記面積(74.04㎡)に共用部分が加算されているとのこと。	

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)
340,000	74.04	0.31	7,804,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約39年

経済的残存耐用年数 約16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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年} / (\text{経過年数} 39\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &\doteq 0.31\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、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)
390,000	0.91	1,478.84	0.95	$\frac{314}{10,000}$	15,656,000

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-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 406,000\text{円/㎡} & \times & 103.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/104 & = & 390,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

※ 接道方位：南西

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.94	1.01	1.10	1.00	1.04

イ 個別格差：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	0.90	1.00	0.91

※ 二方路

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

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)
7,804,000	15,656,000	0.73	17,126,000

ウ 個別格差：	階層	位置※1	品等程度	その他※2	総合（相乗積）
	1.00	0.97	1.00	0.75	0.73

※1 位置： 1階背面道路からの進入

※2 その他： 保守状況（改装途中）

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・品等程度等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
363,000	0.73	74.04	19,620,000

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	大阪市住吉区帝塚山西1丁目	大阪市住吉区東粉浜3丁目
構 造	RC造	SRC造
階	3F/5F1B	10F/10F
面 積	約82㎡	約70㎡
建築時期	昭和63年7月	昭和57年2月
取引時点	令和5年6月	令和7年3月
取引形態	売買	売買
事例価格	399,000円/㎡	275,000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)
①	399,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{110}$	364,000
②	275,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{85}$	362,000
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/㎡) 363,000	

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年日期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年日期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ 割引率 7.0%	ク(カ×キ)	
ア								ケ(ア+ク)
1,942 千円 (12.4%)	1,613 千円	8.0%	20,163 千円	1,008 千円	19,155 千円	0.71299	13,657 千円 (87.6%)	15,599 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	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040
共益費収入	240	240	240	240	240	240
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	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
空室損失	△ 114	△ 114	△ 114	△ 114	△ 114	△ 114
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効純収益	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166
イ 支出						
維持管理費	238	238	238	238	238	238
修繕費	171	171	171	171	171	171
公租公課	127	127	127	127	127	127
損害保険料	17	17	17	17	17	17
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	553	553	553	553	553	553
資本的支出	5,000	0	0	0	0	
総費用合計	5,553	553	553	553	553	553
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	24%	24%	24%	24%	24%	24%
エ 有効純収益	-3,387	1,613	1,613	1,613	1,613	1,613
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	-3,165	1,409	1,317	1,231	1,150	

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40%、比準価格に40%、収益価格に20%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	17,126,000	1.00	17,126,000
② 比 準 価 格	19,620,000	1.00	19,620,000
③ 収 益 価 格			15,599,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	17,818,000		

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×エーオ
17,818,000	0.80	0.70	0.85	0	8,480,000

イ 市場性修正：過去の土地利用履歴、建物の状況等による需要減退の可能性を考慮した。

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 大阪住吉-1

所 在 : 大阪市住吉区帝塚山中2丁目48番7 「帝塚山中2-2-12」
価 格 : 406,000円/㎡
位 置 : 南海高野線 帝塚山駅 北東方 約410m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 336㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西: 約5.5m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 : 中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 267,499,000円 (土地の符号1:4番1, 持分:314/10000)
5,824,000円 (建物:専有部分)

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 大阪市住吉区帝塚山東一丁目 4 番地 1

建物の名称 フィオーレ帝塚山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 帝塚山東一丁目 4 番 1 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 4 . 0 4 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 大阪市住吉区帝塚山東一丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 7 8 . 8 4 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 0 0 0 0 分の 3 1 4



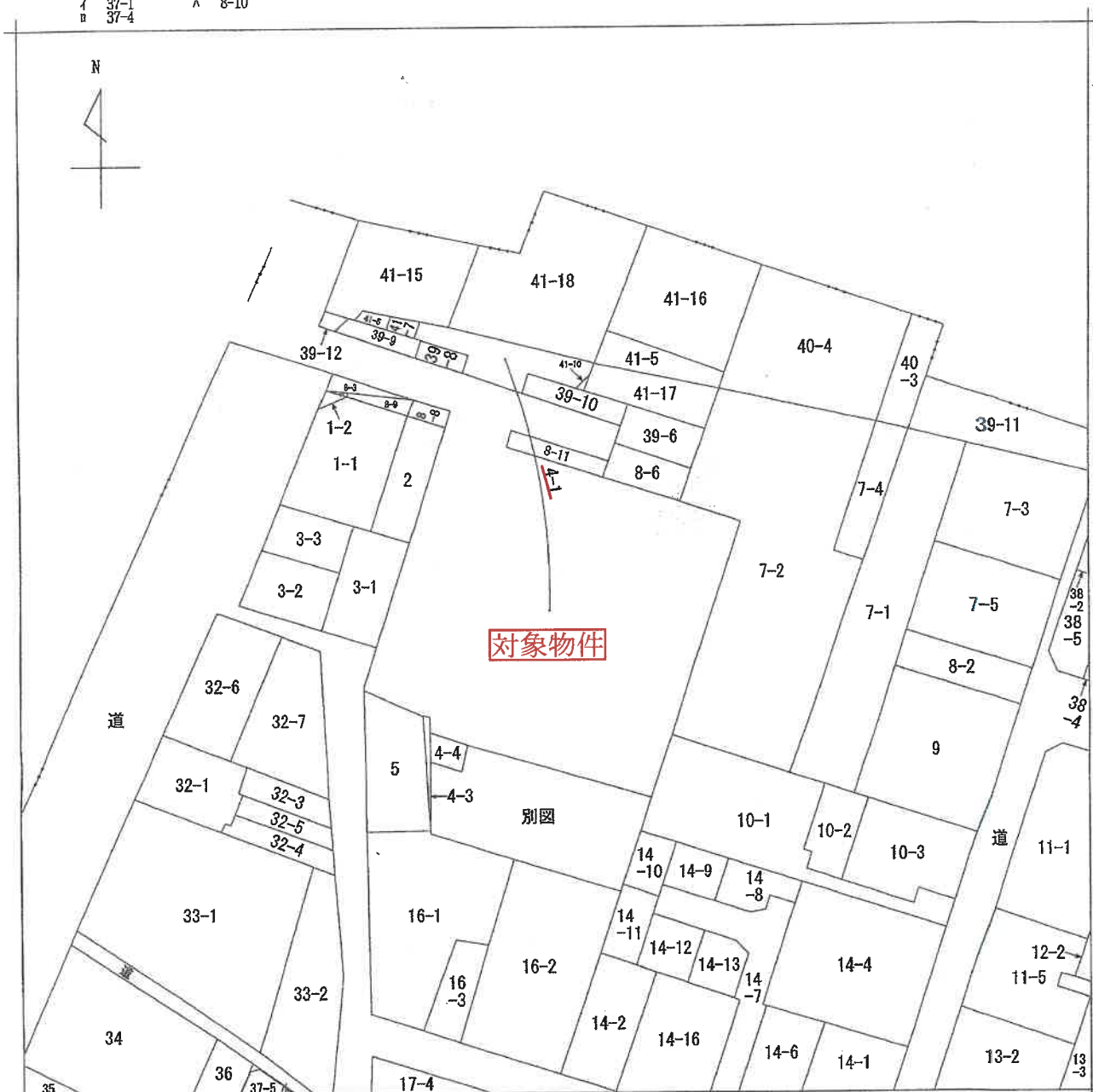
位置図



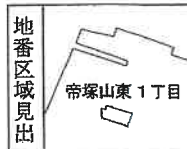
37-1
37-4

8-10

N



(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	所在	大阪市住吉区帝塚山東一丁目				地番	4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。

令和7年2月28日

大阪法務局天王寺出張所

地図整理番号: M61790

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和40年12月14日

041294

第42号 後継者 4-4-5

地番	4-2, 4-3, 4-4, 4-5
土地の所在	大阪府住吉区帝塚山東一丁目

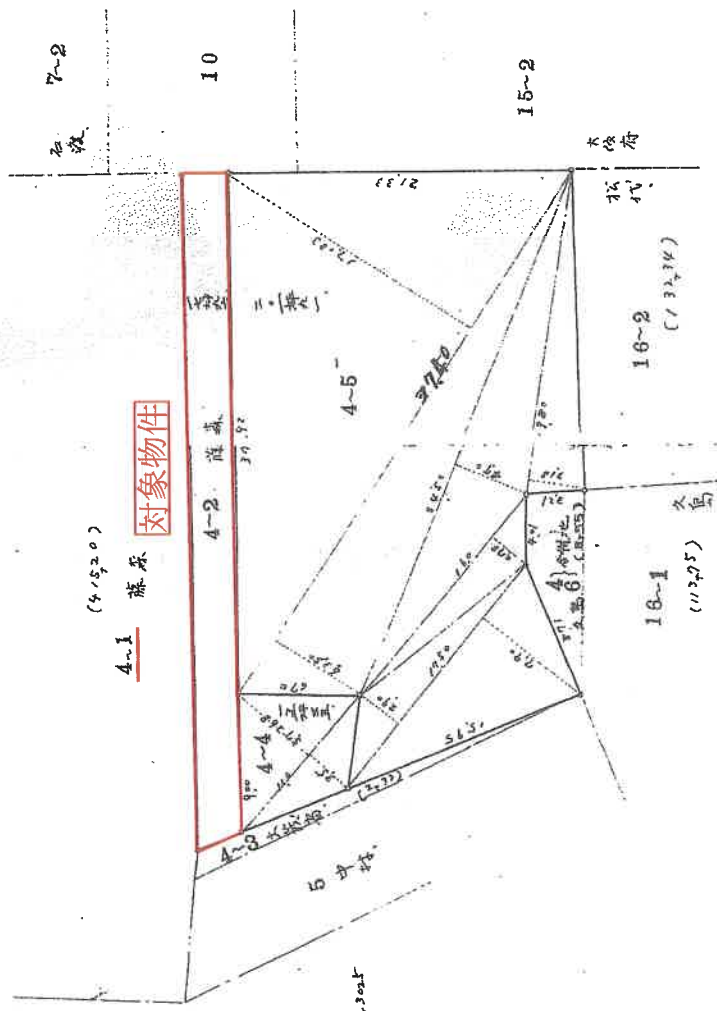
地積測量図

昭和40.12.14

作製年月日	昭和40年12月14日
作製者	

申請人

$2.357 \times 22 - (1.535 + 201.71) = 197.6$



合筆前

$$\begin{aligned} 1750 \times (280 + 280) &= 1,870,000 \\ 160 \times 280 &= 44,800 \\ 1720 \times 280 &= 481,600 \\ 160 \times 280 &= 44,800 \\ 160 \times 280 &= 44,800 \\ 160 \times 280 &= 44,800 \\ 160 \times 280 &= 44,800 \\ 160 \times 280 &= 44,800 \\ 160 \times 280 &= 44,800 \\ 160 \times 280 &= 44,800 \end{aligned}$$

$$\frac{1}{2} (1750 + 1720) \times 280 = 1,870,000$$

(単位：坪)

縮尺 1/300 m

地図整理番号：M61793

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28日 大阪府国土交通局 登記部

登記部

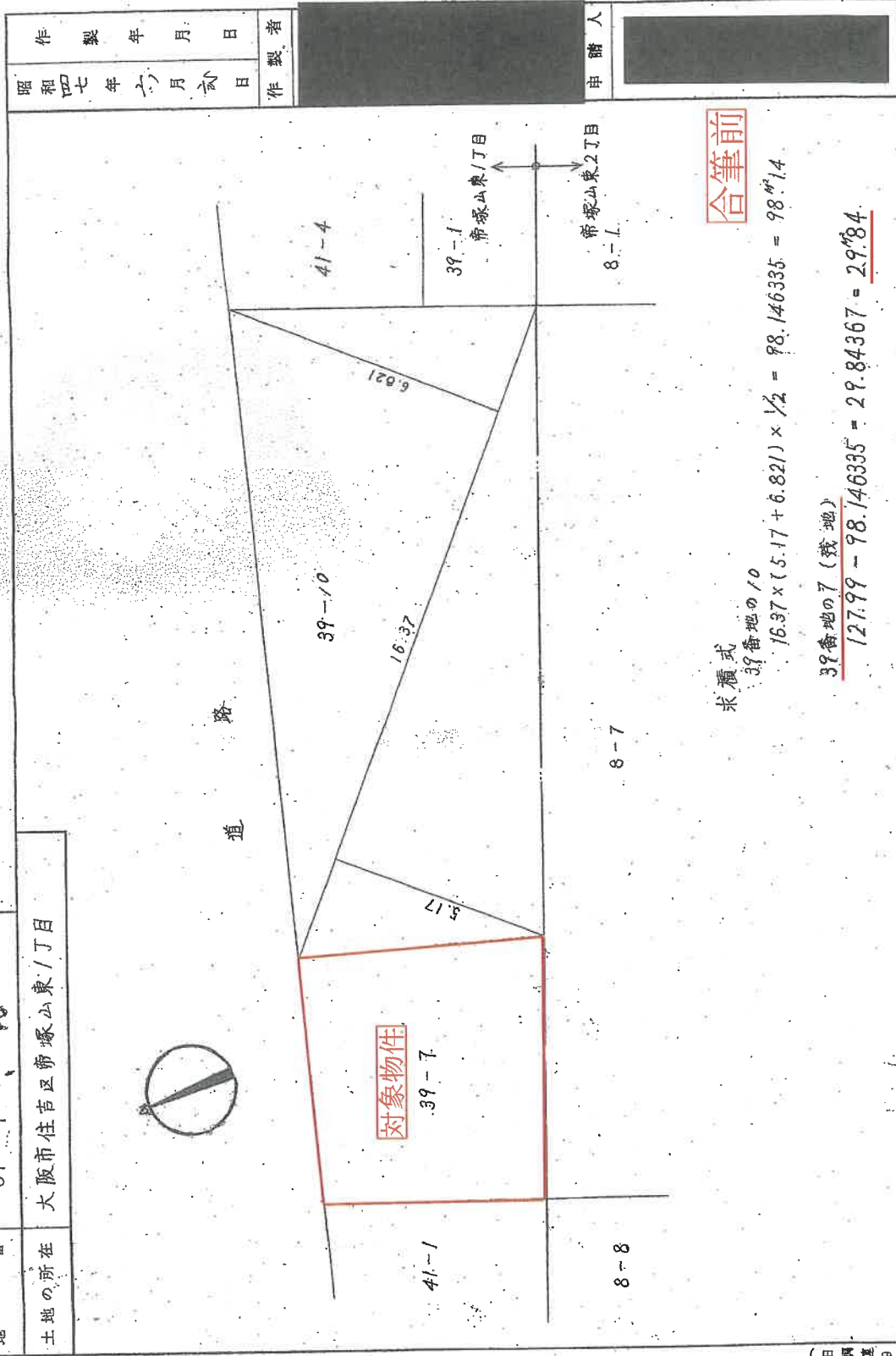
登記年月日：昭和47年6月2日

041347

47.6.2
昭和47年6月2日
登記

地積測量図

地番	39-7-10
土地の所在	大阪市住吉区帝塚山東1丁目



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

(日測連9)

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28日 大阪府住吉区天王寺出張所

登記官

地図整理番号：M61791

A4判に縮小

登記年月日：昭和61年4月18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28日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

地図整理番号：M61796

(2/3)

225730

各階平面図

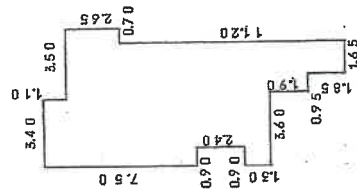
建物各階平面図 61.4.18
4-1-103

家屋番号 4-1-103

建物の所在 大阪市住吉区帝塚山町1丁目4番地1

専有部分の建物

対象物件

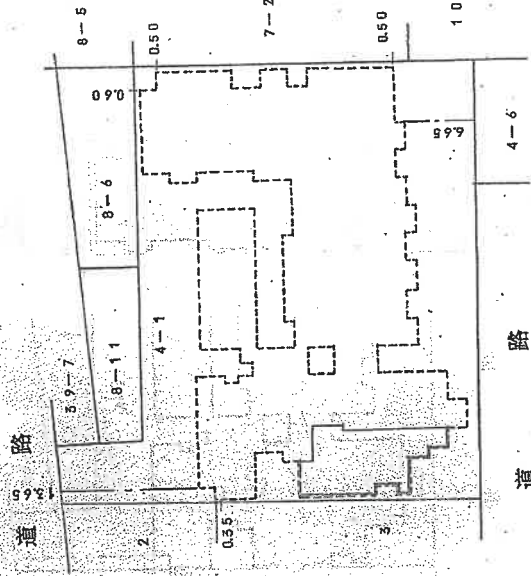


床面積

1.10 × 3.40 = 3.7400
2.65 × 6.90 = 18.2850
6.20 × 7.45 = 46.1900
1.90 × 2.60 = 4.9400
1.85 × 1.65 = 3.0525
-0.90 × 2.40 = -2.1600
計 74.0475

床面積 74.04 m²

建物の存する階 1階



作製者

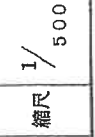
昭和61年4月18日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(印文捺印)



登記年月日：昭和61年4月18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28日 大阪法務局天王寺出張所

225723

各階平面図

建物平面図 61.4.18

4-1-101 ~ 4-1-115

大坂市住吉区帝塚山東1丁目4番地1

4-1-101 ~ 4-1-115

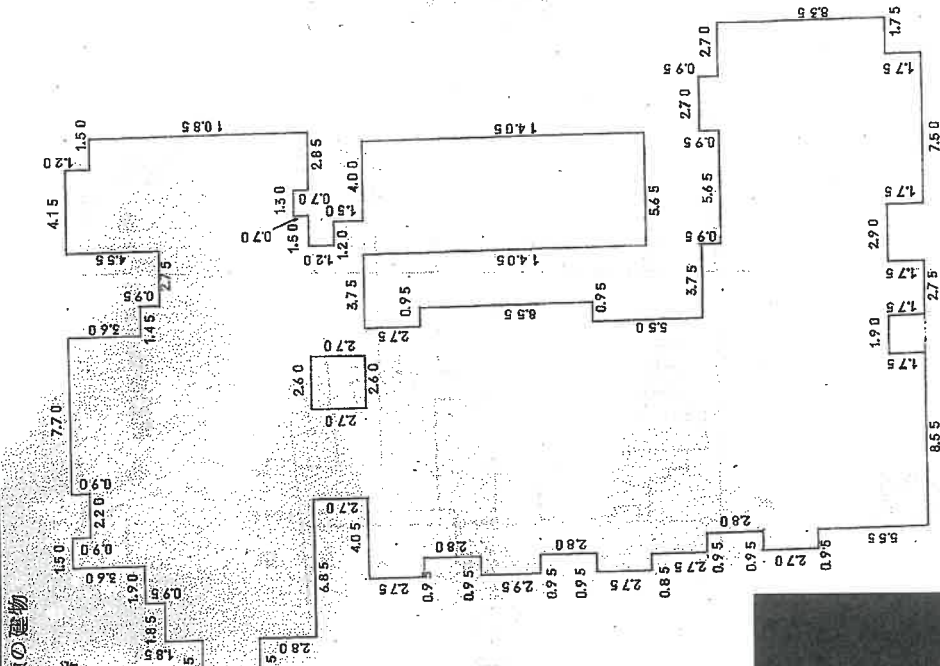
大坂市住吉区帝塚山東1丁目4番地1

一棟の建物

床面積

1 階	11.05 X 25.35 = 280.1175
	0.95 X 2.70 = 2.5650
	-1.75 X 1.75 = 3.0625
	-2.80 X 1.75 = 5.0750
	-0.95 X 2.70 = 2.5650
	-0.95 X 5.65 = 5.3675
	-1.75 X 1.90 = 3.3250
	5.65 X 14.05 = 79.3825
	2.75 X 11.50 = 31.6250
	2.75 X 12.35 = 33.9625
	2.80 X 12.35 = 34.5800
	2.95 X 12.30 = 36.2850
	2.80 X 12.35 = 34.5800
	2.75 X 12.35 = 33.9625
	2.70 X 12.50 = 33.7500
	-2.60 X 2.70 = 7.0200
	1.20 X 1.50 = 1.8000
	2.85 X 1.85 = 5.2725
	1.85 X 7.50 = 13.8750
	1.90 X 8.45 = 16.0550
	12.05 X 21.25 = 256.0625
	-0.90 X 2.20 = 1.9800
	-1.45 X 3.60 = 5.2200
	-2.75 X 4.55 = 12.5125
	-1.20 X 1.50 = 1.8000
	-0.70 X 1.30 = 0.9100
	計 847.9875
	床面積 847.98 m ²

1 階



作製者

61.4.17
昭和61年4月17日

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(弘文堂印刷)

地図整理番号：M61796

(3/3)

225722

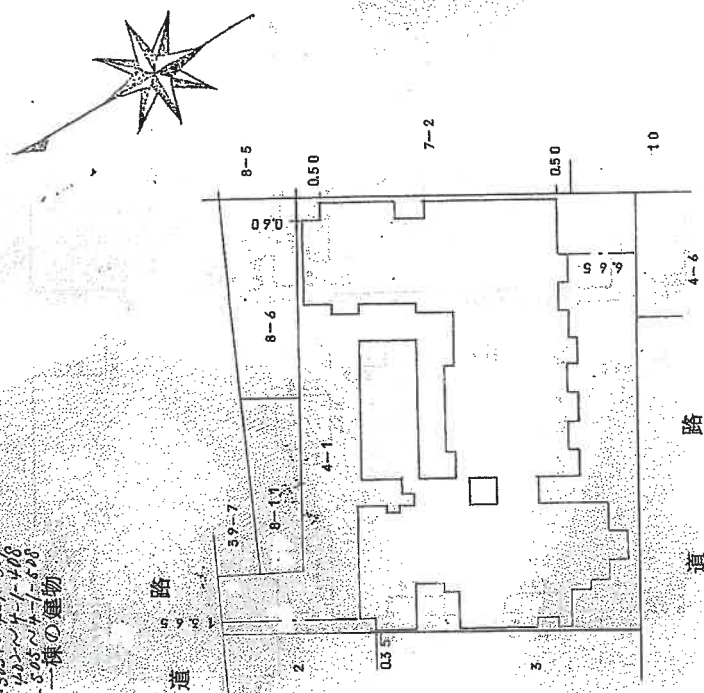
區面平階各

16 各建 物平 面圖 61.4.18

家屋番号

大坂市住吉区帝塚山東1丁目4番地1

4-1-201~4-1-209
4-1-303~4-1-309
4-1-402~4-1-408
4-1-505~4-1-508



著 製 作

61. 4. 17. 日作

縮尺 1/

人壽

縮尺 $\frac{1}{500}$

(弘文堂印刷納)

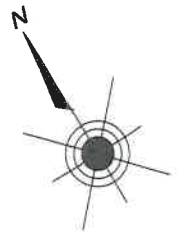
地区整理番号：M61796

 $(1/3)$

A4判に縮小

間取略図

令和7年（又）第62号



建物平面図

