

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。	
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。
- 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す。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 8年 1月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 8年 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月20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	日 時 場 所 令和 8年 3月 6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 8年 1月14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	19,870,000 15,896,000		3,980,000	100,120	23,708
備考					



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市東成区深江南二丁目22番地14

建物の名称 グランアッシュ新深江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南二丁目22番14の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.30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 大阪市東成区深江南二丁目22番14

地 目 宅地

地 積 1815.63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 518812分の6683



物 件 明 細 書

令和 7年11月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 大阪市東成区深江南二丁目22番地14

建物の名称 グランアッシュ新深江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南二丁目22番14の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.30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 大阪市東成区深江南二丁目22番14

地 目 宅地

地 積 1815.63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 518812分の6683



令和 7年（ケ）第330号
令和 7年 9月29日受理
令和 年 7.10.20 日提出

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 大阪市東成区深江南二丁目 22 番地 14

建物の名称 グランアッシュ新深江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南二丁目 22 番 14 の 307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 64.30 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 大阪市東成区深江南二丁目 22 番 14

地 目 宅地

地 積 1815.63 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 518812 分の 6683



不 動 産 の 表 示	物件目録のとおり	
住 居 表 示	大阪市東成区深江南二丁目20番11号 グランアッシュ新深江307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：	
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 7,920円 修繕積立金 月額 11,430円	令和7年10月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年7月分～令和7年9月分 計 58,050円 ☐ 不明
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
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：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
（2枚目）

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札表示 なし
 - (2) 郵便受け表示 なし
- 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「グランアッシュ新深江」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) 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) 目的建物以外に、敷地権の目的たる土地（符号1）内に存在するゴミ置場が所有者の課税対象家屋となっている。

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
(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居として使用・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9月29日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、マンション管理会社）
令和7年9月30日 9:00 － 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年10月1日 8:55 － 9:20	物件所在地	物件調査、占有確認、所有者の妻と面談、在宅要請書交付
令和7年10月6日 9:30 － 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年10月6日 9:50 － 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年10月6日 10:00 － 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年10月15日 15:25 － 15:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の妻と面談

(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。

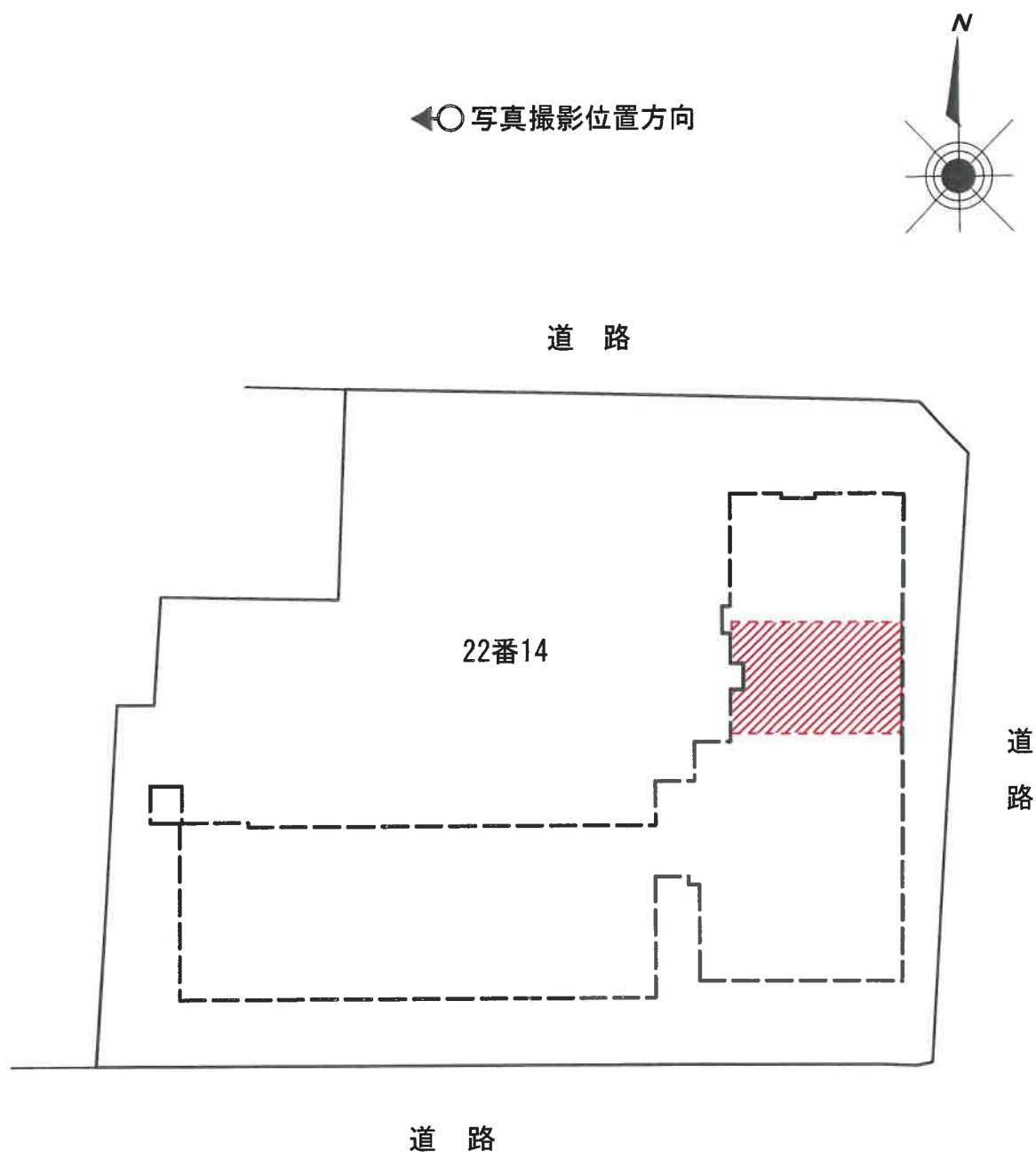
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第330号



目的専有部分 家屋 番号 深江南二丁目22番14の307

建物の名称 307（建物の存する部分 3階）

一棟の建物（1階部分）

（ 7 枚目）

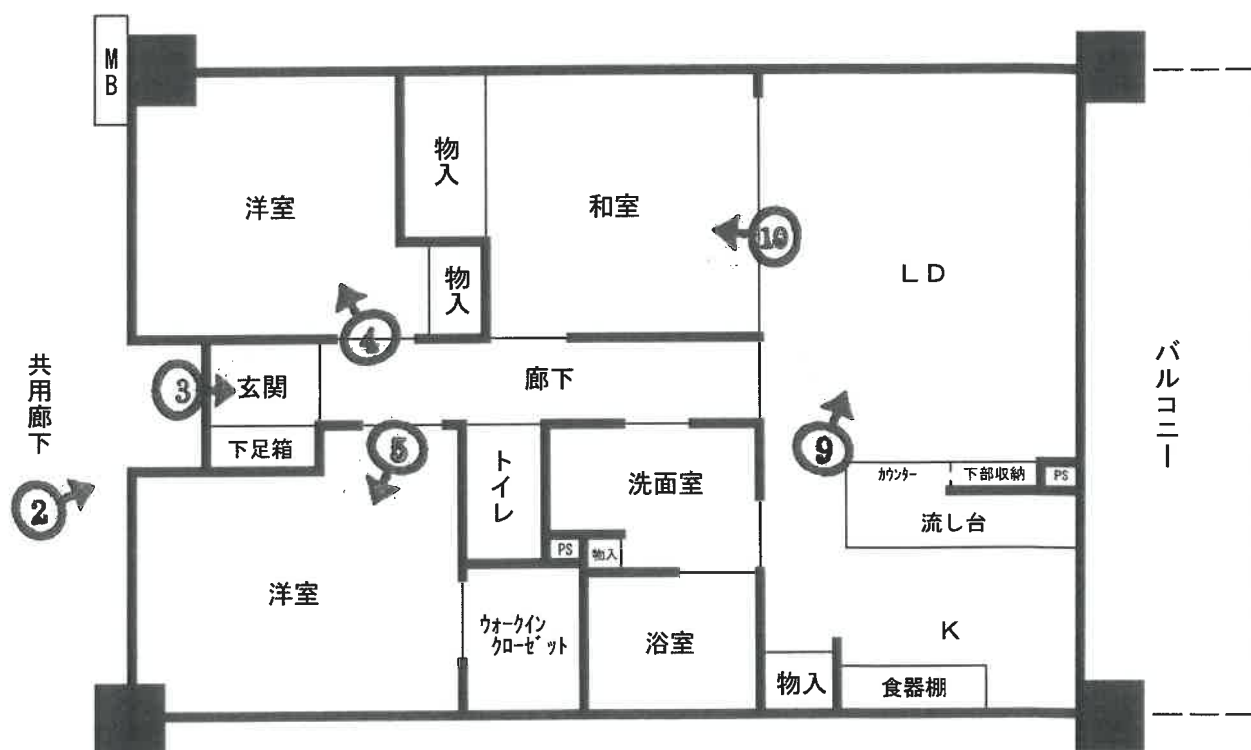
間取略図

令和7年（ケ）第330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

洗面室の状況



⑦

浴室の状況



⑧

キッチンの状況



⑨



⑩

令和 7 年 (ケ) 第330号
令和7年10月15日 現地調査
令和7年10月17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

小 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,870,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 19,870,000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	概ね物件目録記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	特になし		

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	OsakaMetro千日前線 新深江 駅 北東方 道路距離 約390m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	府道702号沿道の低層店舗や中高層共同住宅、事業所等が混在する路線商業地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 水害ハザードマップ浸水想定区域
画地条件	規模	1,815.63㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口(南側)約 50 m , 奥行 約 40 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南側	幅員約 23.8 m 府道 702号大阪枚岡奈良線 (建築基準法第42条1項1号)
	東側	幅員約 8 m 市道 東成区第462号線 (建築基準法第42条1項1号)
	北側	幅員約 8 m 市道 東成区第512号線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	三方路
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	事務所、住宅 等
	南側	道路
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	(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からは個人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的土地は鉄工所、銀行、店舗、住宅等の敷地や駐車場等であったと見られる。 目的土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。 以上より、本件土地は土壌汚染の可能性が否定できない。 なお、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、土壌汚染調査機関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	グランアッシュ新深江	
建物の用途	共同住宅 [総戸数 71 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15年10月16日 新築
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約28年
構 造	鉄筋コンクリート造10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼、モルタルリシン吹付 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；有（空き有、月額4,450円/台～7,950円/台） エレベーター、オートロック、宅配BOX 等	
建物の品等	概ね普通品等	
管理の形態等	管理組合： 有 [名称： グランアッシュ新深江管理組合] 管理方式： 委託管理 管理会社： 住友不動産建物サービス株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	◇修繕積立金： 54,152,931円 （ 令和7年8月31日 現在） ◇主な大規模修繕計画 現在、長期修繕計画検討中。 ◇アスベストの使用可能性 専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。 ◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 有 ◇その他 特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3階 (307号室) 中間部屋 開口部の方位： 東向き	
床 面 積	64.30㎡ (登記面積)	
間 取 り	3 L D K	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	フローリング、畳 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	なし
保守管理の状態	概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。	
管 理 費 等	管 理 費	7,920 円 (月額)
	修繕積立金	11,430 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年10月2日 現在) 58,050 円 (令和7年7月 ~ 令和7年9月 分)
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/㎡)	専有面積等 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
380,000	64.30	0.52	12,706,000

イ 専有面積等：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約22年
経済的残存耐用年数	約28年
観察減価	10%
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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 28\text{年} / (\text{経過年数} 22\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 28\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.52\end{aligned}$$

※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 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
356,000	1.06	1,815.63	1.00	$\frac{6,683}{518,812}$	1.00	8,826,000
合 計						8,826,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 東成(府)5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 363,000\text{円/㎡} & \times & 102.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/104 & = & 356,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	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)
	1.01	0.98	1.05	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)
	1.07	1.00	1.00	0.99	1.06

※接面・方位：三方路 1.07

その他：土壌汚染可能性 0.99

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 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

カ 敷地権の種類： 所有権

3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) ×ウ)
ア	イ	ウ	
8,826,000	12,706,000	1.00	21,532,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

※ 階層： 3階 1.00

位置： 東向き・中間部屋 1.00

品等程度： 概ね標準的 1.00

その他： 特になし 1.00

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)
415,000	1.00	64.30	26,685,000

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	大阪市東成区深江南二丁目	大阪市東成区深江南一丁目
構 造	R C 造	R C 造
階	8F / 10F	7F / 10F
面 積	約64㎡	約64㎡
建築時期	平成15年10月	平成14年5月
取引時点	令和6年8月	令和7年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	483,670円/㎡	503,145円/㎡
その他	2 S L D K	3 L D K

(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	483,670	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{117}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	413,000
②	503,145	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{122}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	417,000
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／㎡)	
							415,000

イ 個別格差

前記 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

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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もので、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 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 4.5%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
ア 3,703 千円 (23.4%)	イ 876 千円	ウ 5.5%	エ(イ÷ウ) 15,927 千円	オ 796 千円	カ(エーオ) 15,131 千円	キ 0.80245	ク(カ×キ) 12,142 千円 (76.6%)	ケ(ア+ク) 15,845 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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出	維持管理費	95	95	95	95	95
	修繕費	137	137	137	137	137
	公租公課	124	124	124	124	124
	損害保険料	22	22	22	22	22
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	378	378	378	378	378
	資本的支出	150	0	0	0	
	総費用合計	528	378	378	378	378
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	29%	29%	29%	29%	29%	29%
エ 有効純収益	726	876	876	876	876	876
オ 複利現価率 (割引率4.5%)	0.95694	0.91573	0.87630	0.83856	0.80245	
カ 有効純収益の現価	695	802	768	735	703	

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。

	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	21,532,000	1.00	21,532,000
② 比 準 価 格	26,685,000	1.00	26,685,000
③ 収 益 価 格	15,845,000	—	15,845,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	25,086,000		

イ 占有減価：

本件の場合減価不要。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 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	25,086,000	1 / 1	1.00	0.80	0.99	0	19,870,000
一括価格（合計）							19,870,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

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：

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 東成(府)5-3

所 在 : 大阪市東成区深江北一丁目32番1 「深江北1-17-9」

価 格 : 363,000円/㎡

位 置 : OsakaMetro中央線 深江橋 駅 南方 約560m (道路距離)

価格時点 : 令和 7 年7月1日

地 積 : 724㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 東 25 m 国道

用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率 80% 容積率 300%) , 準防火地域

地域の概要 : 店舗、事務所、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年)

物件1 : 6,400,000円 (建物: 専有部分)

: 350,035,000円 (敷地全体、持分6,683/518,812)

第7 附属資料

1 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

(鑑第 R07 - 041)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市東成区深江南二丁目22番地14

建物の名称 グランアッシュ新深江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深江南二丁目22番14の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.30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 大阪市東成区深江南二丁目22番14

地 目 宅地

地 積 1815.63平方メートル

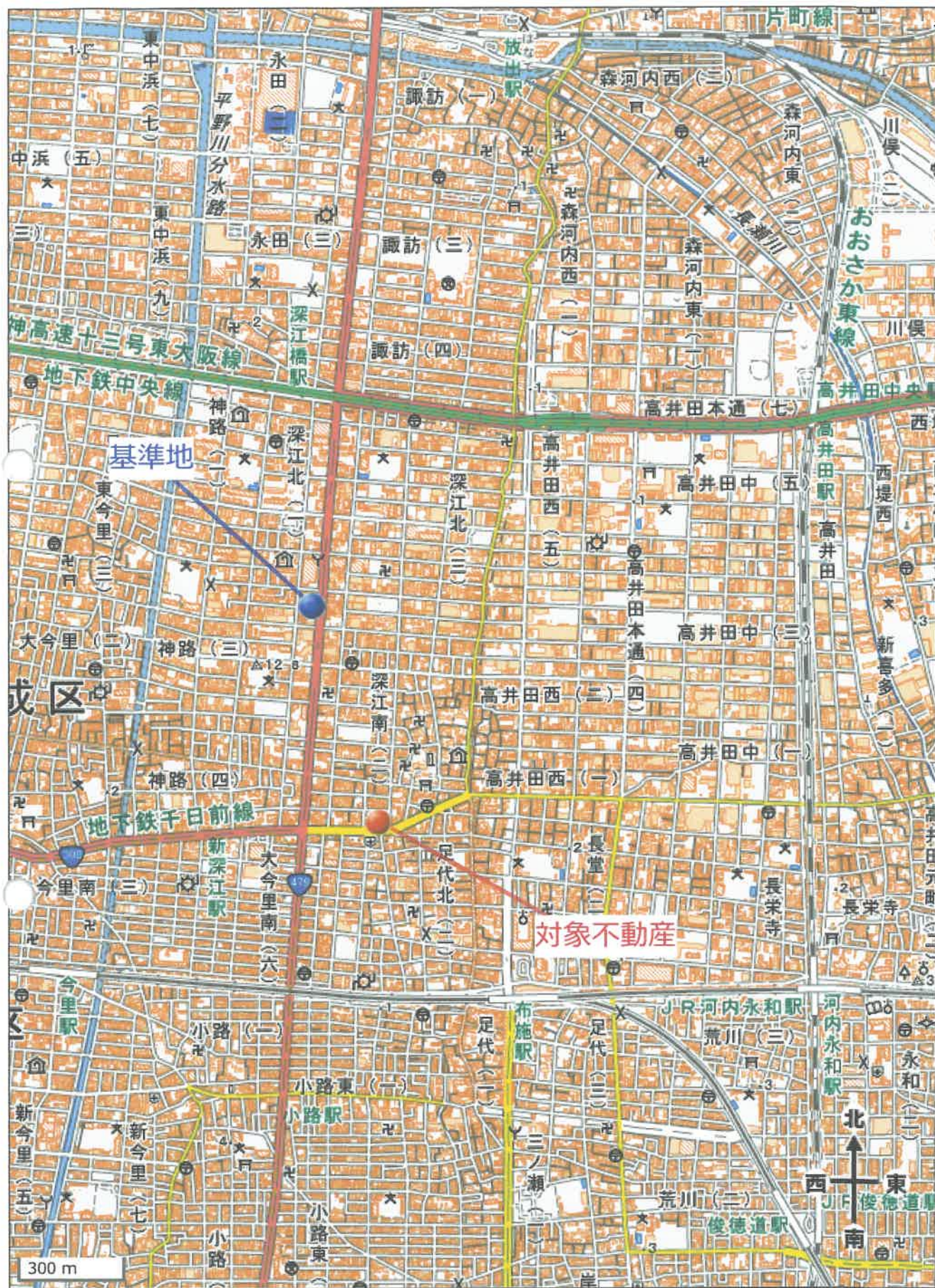
(敷地権の表示)

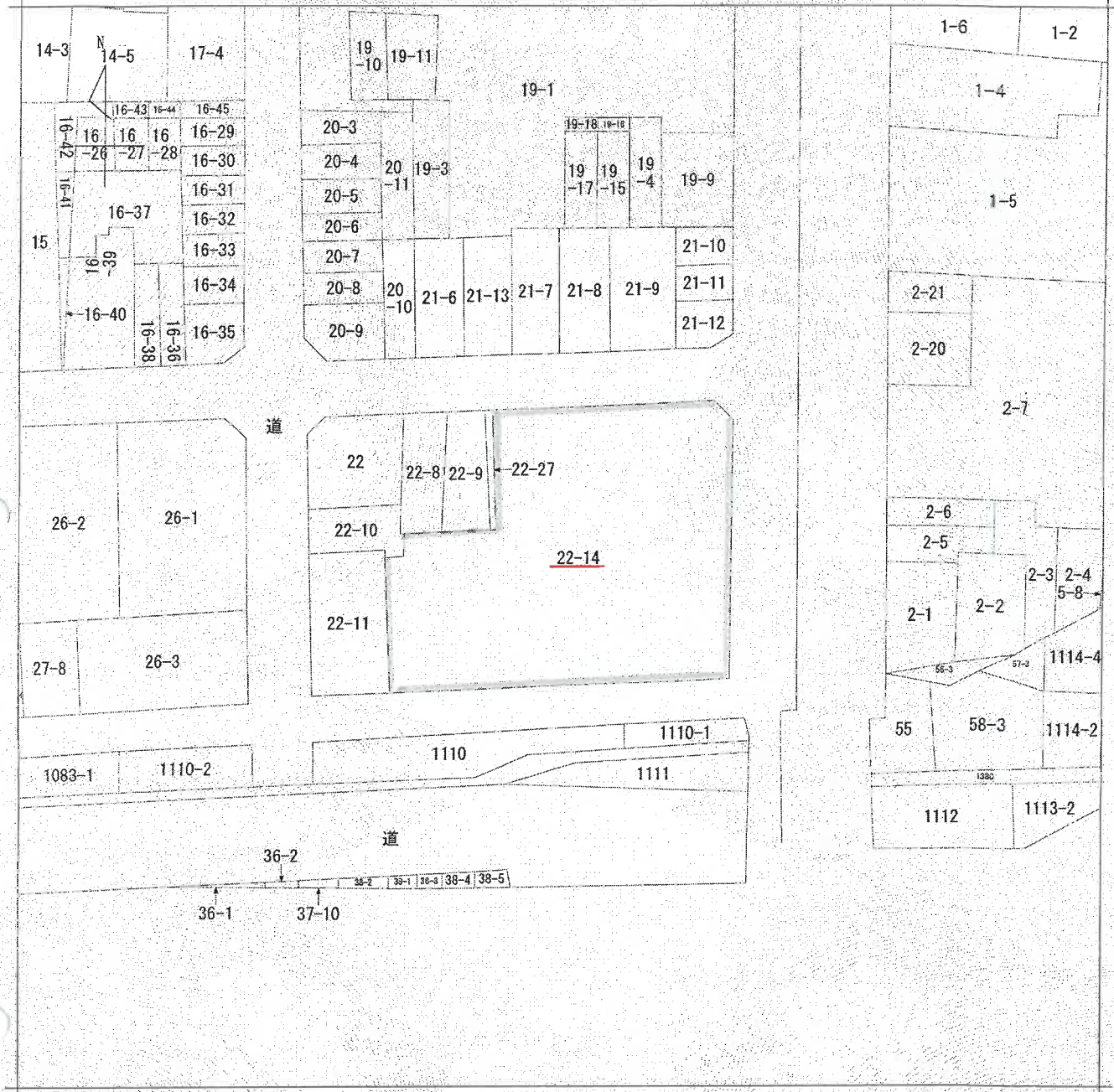
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 518812分の6683







(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。

地番区域見出し
深江南
2丁目
面13番3号は深江南

請求部	所 在	大阪市東成区深江南二丁目				地 番	22番14			
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7月14日

東京法務局

請求番号：65-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成15年9月8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7月14日 東京法務局

登記官

請求番号：65-2

37208

前・後

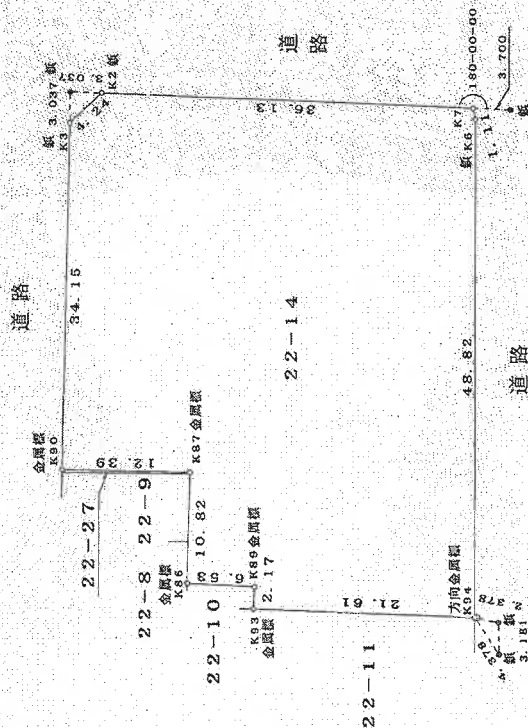
地番 22-14

平成15年9月-8日登記
地積測量図

土地の所在 大阪市東成区深江南2丁目

座標求積表

地番	22-14			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn
K6	184.920	262.415	-3214.058920	
K7	184.876	263.533	9091.624967	
K2	219.419	274.150	10490.898050	
K3	223.143	272.118	3526.377162	
K90	232.378	239.234	-643.060992	
K87	220.455	235.838	-2118.296916	
K86	223.396	225.425	-740.295700	
K89	217.171	223.450	-1246.404100	
K93	217.818	221.370	-4437.804390	
K94	197.124	215.141	-7077.708618	
		借面積	3631.270543	
		面積	1815.63271	
		地積	1815.63	㎡
		坪数	549.22	



A4サイズに縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成15年11月5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7月14日 東京法務局

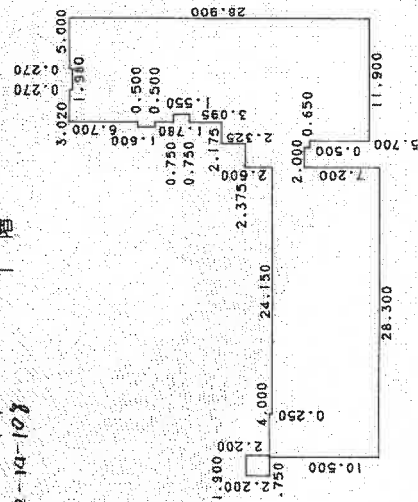
登記号

146326

各階平面図

22-14-101
22-14-103
22-14-107
22-14-108

1階



求積表

2.200 x 1.750	=	3.850000
12.700 x 0.150	=	1.905000
10.500 x 4.000	=	42.000000
10.250 x 24.150	=	247.537500
5.650 x 2.000	=	11.300000
6.150 x 0.375	=	2.306250
8.475 x 0.275	=	2.330625
14.175 x 1.900	=	26.932500
1.600 x 0.500	=	0.800000
10.080 x 0.750	=	7.560000
17.270 x 0.750	=	12.952500
28.900 x 2.270	=	65.603000
28.630 x 1.980	=	56.687400
28.900 x 5.000	=	144.500000
合計		626.264775
床面積		626.26 m ²

建物図面

2/1

各階平面図

15.11.5

一棟

家屋番号

建物の所在 大阪市東成区深江南二丁目22番地14

22-14-101
22-14-103
22-14-107
22-14-108
22-14-201
22-14-208
22-14-301
22-14-308
22-14-401
22-14-408
22-14-501
22-14-808
22-14-901
22-14-907
22-14-1002
22-14-1006

道路

道路

道路

道路

道路

道路

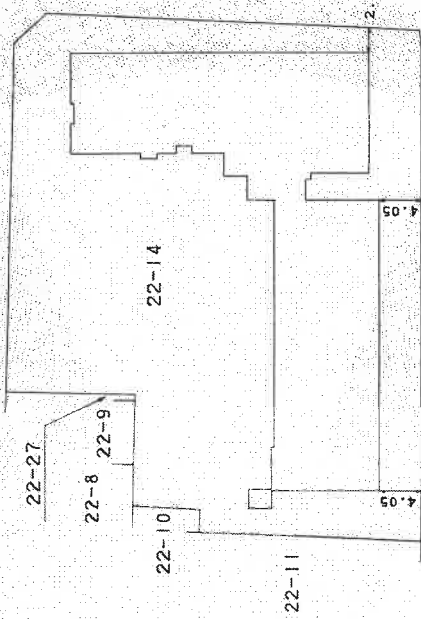
道路

道路

道路

道路

道路



道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/500

縮尺

1/500

縮尺

1/500

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

(1/3)

請求番号：65-3

登記年月日：平成15年11月5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7月14日 東京法務局

登記証

146347

各階平面図

平成15年11月-5日登記
深江橋二丁目
22番14の307

家屋番号

建物の所在
大阪市東成区深江南二丁目22番地14

建物平面図

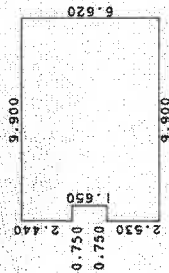
建物の存する部分3階

道路

道路

道路

建物番号 307



求積表

$2.530 \times 0.750 = 1.897500$
 $2.440 \times 0.750 = 1.830000$
 $6.620 \times 9.150 = 60.573000$

合計 64.300500
床面積 64.30㎡

A4サイズに縮小

作成者

縮尺

1/250



申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

(2/3)

請求番号：65-3

令和7年7月14日

東京法務局

2000 年 12 月

19

請求番号：65-3

146327 各階平面図

146327

22-14-1002

22-14-1006

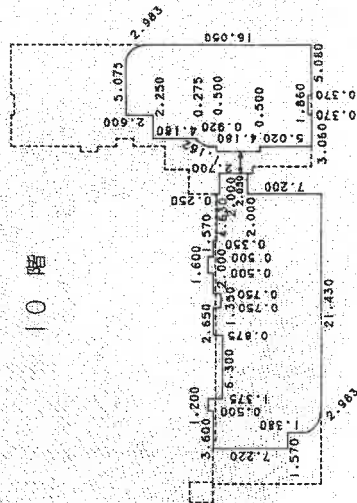


表 續

(	8.600 + 10.500	)	7.220	×	1.570		=	11.3354000
			10.500	×	0.130	×	1/2	18.1450000
			11.000	×	1.200		=	1.3650000
			9.625	×	6.300		=	13.2000000
			10.500	×	2.650		=	60.6375000
			9.750	×	1.350		=	27.8250000
			10.500	×	2.000		=	13.1625000
			11.000	×	1.600		=	21.0000000
			10.500	×	1.570		=	17.6000000
			10.150	×	4.630		=	16.4850000
			2.700	×	2.000		=	46.9945000
							=	5.4000000
3.141	×	1.900 ²	×	90-00-00	÷	360		1.029752
=	1.900 ²	×	SIN[90-00-00]	×	1/2			2.0900000
(	10.120 + 11.170	)	×	0.500	×	1/2		5.3225000
			11.170	×	0.275		=	3.0717500
			15.350	×	2.250		=	34.5375000
			17.950	×	0.035		=	0.6282500
			17.580	×	1.860		=	32.6988000
			17.950	×	3.180		=	57.0810000
(	17.950 + 16.050	)	×	1.900	×	1/2		32.3000000
3.141	×	1.900 ²	×	90-00-02	÷	360		1.029769
=	1.900 ²	×	SIN[90-00-02]	×	1/2			

合計	422.939221
床面積	422.93 m ²

作者

漢

20

母語人

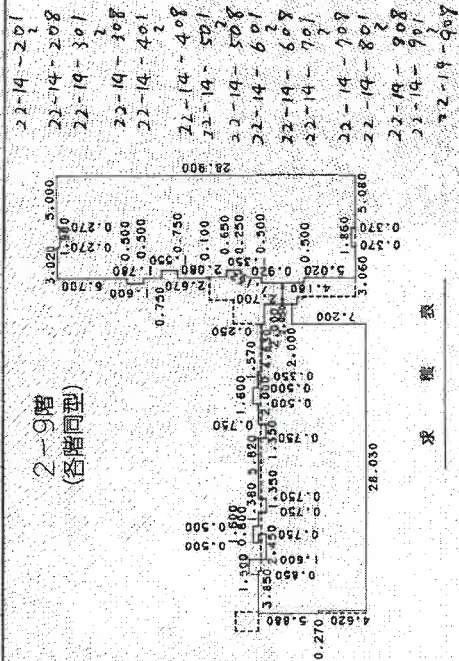


建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

棟

建物の所在
大阪市東成区深江南二丁目22番地14

2-9階 (各階同型)



求 體 表

(10.120 + 11.170)	0.850 x 1.500	1.275000
x 0.500 x 1/2	0.500 x 1.600	0.800000
	0.500 x 1.600	0.800000
	0.350 x 5.170	1.809500
	0.750 x 2.180	1.635000
	0.750 x 5.350	4.012500
	0.750 x 5.820	4.365000
	0.250 x 9.800	2.450000
	0.150 x 11.800	1.770000
	2.550 x 30.300	77.265000
	2.580 x 28.300	73.014000
	4.620 x 28.030	129.498600
	1.600 x 0.500	0.800000
	4.180 x 0.500	2.090000
	2.670 x 0.100	0.267000
		5.322500
	10.080 x 0.750	7.560000
	4.750 x 0.650	3.087500
	11.170 x 0.250	2.792500
	28.900 x 0.270	65.603000
	28.630 x 0.040	1.145200
	28.260 x 1.860	52.563600
	28.630 x 0.080	2.290400
	28.900 x 5.000	144.500000

合計	586.716300
米価額	586.71 円

1

總

1

(大阪土地家屋調査士会)

(3/3)

A4サイズに縮小

間取略図

