

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 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
陳述	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の申出をする者ではありません。		
買受申出人(法人)	☐ 自己の計算において当法人に買受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		
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の申出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)の訂正や追記はできません。
- 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 ☐ 令和	年()第 号	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の申出をする者ではありません。		
買受申出人(個人)	☐ 自己の計算において私に買受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		
本人	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の申出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)の訂正や追記はできません。
- 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	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	
	年 月 日		
	住 所	〒	
	(フリガナ)		
3	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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 小 出 周 一

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16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 3月19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 8年 1月28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	3,210,000 2,568,000		642,000	30,918	7,448
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区塚本一丁目7番地
建物の名称 ラ・パルフェ・ド・パラツィーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚本一丁目7番の308
建物の名称 308
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 16.54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 大阪市淀川区塚本一丁目7番
地 目 宅地
地 積 1946.22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 322350分の1890



物 件 明 細 書

令和 7年12月 9日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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】

賃借権(不明)

賃借人 A(転借人)

期 限 令和7年12月24日

賃 料 月額35,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

原賃借権は抵当権に遅れる。転借人Aにつき、原賃貸借契約が締結される前から最先の賃借権に基づき占有していたものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 大阪市淀川区塚本一丁目7番地

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・パラツィーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚本一丁目7番の308

建物の名称 308

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 16.54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 大阪市淀川区塚本一丁目7番

地 目 宅地

地 積 1946.22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 322350分の1890



令和7年(ケ)第355号
令和7年10月8日受理
令和 年 月 日提出
7.11.12

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 大阪市淀川区塚本一丁目7番地

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・パラツィーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚本一丁目7番の308

建物の名称 308

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 16.54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 大阪市淀川区塚本一丁目7番

地 目 宅地

地 積 1946.22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 322350分の1890



(2 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■Apaman Property株式会社	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■Apaman Property株式会社 (賃借人兼転貸人)) ■文書(■貸室賃貸借契約書)	■陳述(■Apaman Property株式会社 (賃借人兼転貸人)、■A (転借人)) ■文書(■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年4月1日	平成29年12月25日
最初の契約等	契約日	平成30年1月21日	平成29年12月9日
	期間	平成30年4月1日から ■平成30年5月31日まで 2か月間 ☐ 期間の定めなし	平成29年12月25日から ■令和元年12月24日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年6月1日から ■令和9年5月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年12月25日から ■令和7年12月24日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■その他(Apaman Property株式会社)
当事者	借主	■その他(Apaman Property株式会社)	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金33,900円 (毎月末日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金35,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ■転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理費月額6,000円、水道料金月額2,095円、保証委託料月額864円、24時間安心サポート月額2,200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	■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

- (1) 表札の表示 表示なし
- (2) 集合郵便受けの表示 表示なし

2 敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

- (1) 本件敷地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。
- (2) 本件敷地は、マンション「ラ・パルフェ・ド・パラツィーナ」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 本件敷地には、駐車場（23台分）が存在する。
- (4) 本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (5) 本件敷地上に自動販売機が存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。

(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
梅田市税事務所固定資産税課職員	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。
債務者兼所有者	目的建物の管理については、業者に全てを任せているので、誰が住んでいるかも含めて、その内容は分かりません。
Apaman Property株式会社担当者 (賃借人兼転貸人)	1 賃貸借契約よりも転貸借契約の日付が早いのは、債務者兼所有者に所有権が移転することを前提として契約を進めていたことによるものです。 2 賃貸借契約及び転貸借契約のいずれについても、契約の更新は、自動更新の方法で行っています。 3 転貸借契約について、賃料の支払時期は、翌月分を毎月27日までとなっています。 4 転貸借契約について、次の契約更新後は、家賃の値上げにより、月額37,000円となる予定です。
A (転借人)	1 私は、平成29年12月25日から目的建物に住んでいます。 2 目的建物について、浴槽に傷がついている以外は、修繕を要するような不具合はないと思います。 3 目的建物には、元々、冷蔵庫、洗濯機及び電子レンジが備え付けられています。

(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 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 8日 13：05－13：20	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年10月 8日 13：50－13：55	大阪市役所	道路関係調査
7年10月 8日 14：20－14：35	梅田市税事務所	課税関係調査
7年10月 9日 10：25－10：40	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年10月 9日	執行官室	照会書送付（管理会社）
7年10月 9日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
7年10月15日 13：30－13：40	物件所在地	物件及び占有確認（不在）
7年10月16日	執行官室	照会書送付（賃借人兼転貸人）
7年10月23日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
7年11月 4日 9：20－9：30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、転借人と面談
7年11月 4日 16：35－16：50	大阪法務局北出張所	法人調査

(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、立会人 を立ち会わせ、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

登記年月日：平成3年3月11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10月8日 大阪法務局北出事務所

(7 枚目)

登記官

各階平面図

150579

家屋番号 塚本1丁目7番の 308

建物の所在 大阪市淀川区塚本1丁目7番地

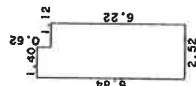
建物図面

図 3.3.11



建物番号 308

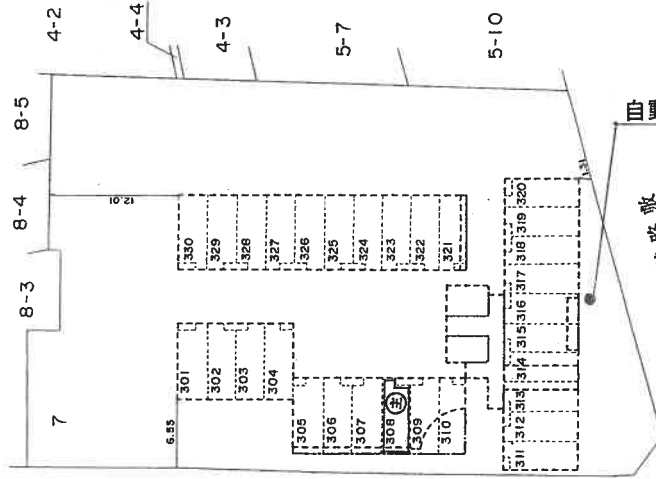
建物の存する部分3階



求積表

6.84 x 1.40	=	9.5760
6.22 x 1.12	=	6.9664
合計		16.5424
床面積		16.54 m ²

道路敷



自動販売機

道路敷



A 4 判に縮小

(←○写真撮影場所・方向)

作製者

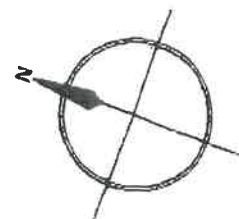
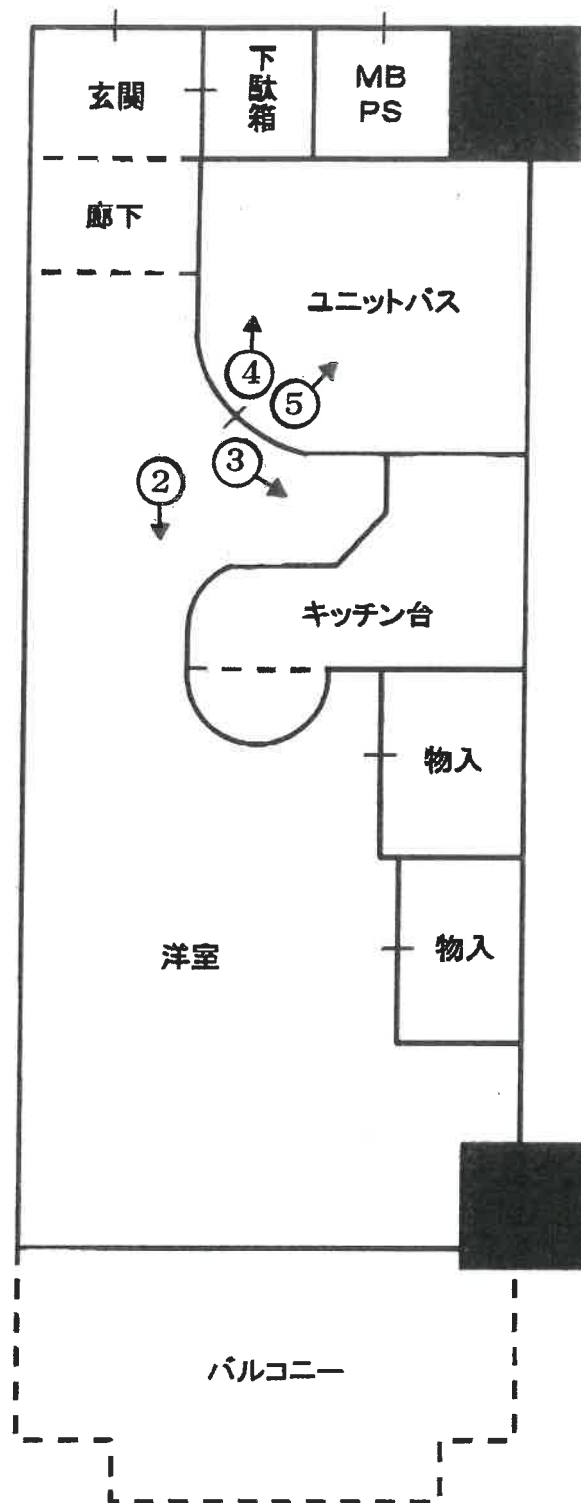
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

3 年 1 月 27 日作製)

間 取 略 図



令和7年（ケ）355号

（○写真撮影場所・方向）



①

目的建物が所在する一棟の建物



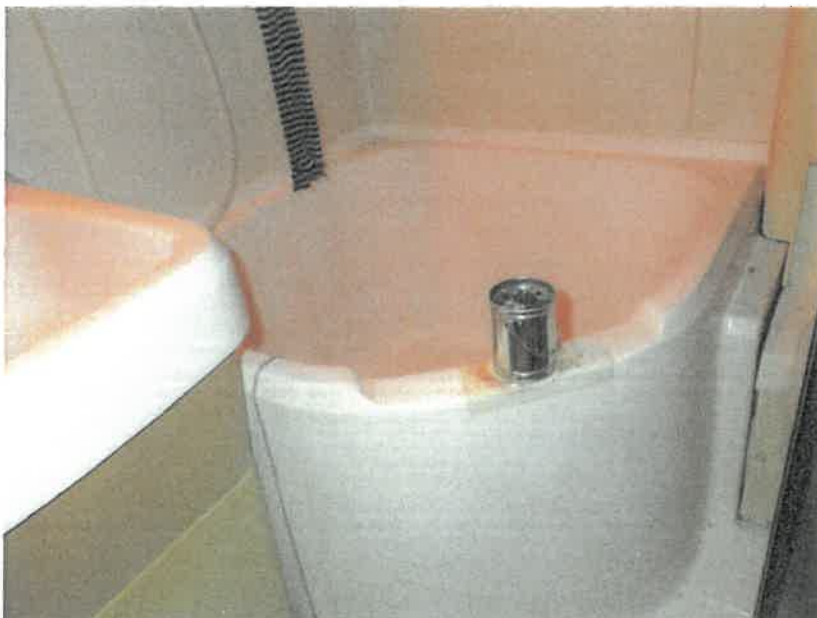
②



③



④



⑤

令和7年（ケ） 第355号

令和7年11月4日 現地調査

令和7年11月10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

藤原 学

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,210,000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)		下記「特記事項」参照。	
	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			
	(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			
番 号	特 記 事 項			
1	(1) 目的建物について、管轄法務局備付けの建物図面を基に現地概測したところ、形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 (2) 目的建物の課税床面積（23.29㎡）は登記床面積（16.54㎡）より大きい が、市税事務所への聴取及び確認によると、共用部分を各専有部分の持 分割合により按分して加算しているとのことである。 (3) 目的土地（敷地権の目的である土地）について、管轄法務局備付けの地 積測量図を基に現地概測したところ、形状及び数量について同図及びこ れに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調 査及び測量を要する。 (4) 目的土地は8階建共同住宅の敷地として利用されている。			

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	J R 東海道本線 塚本駅 南東方 道路距離 約620m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模住宅，共同住宅等が混在する住宅地域。今後も現状の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	第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制，宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	1,946.22㎡ (登記面積)
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	南東側間口約36.1m・奥行約48.8m (※西側間口約60.1m)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南東側	幅員約5.4m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	西側	幅員約6.0m舗装市道 (同法第42条1項1号道路)
	接道状況	角地，概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	8階建共同住宅の敷地
	東側	一般住宅，駐車場等
	西側	道路
	南東側	道路
	北側	一般住宅，共同住宅等
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，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	目的土地の全部事項証明書 (現在) 及び閉鎖謄本等によると，分譲会社等法人・個人の所有者名，宅地の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図 (昭和49年頃～) によると，目的土地において，工場と思料される事業所の記載が見受けられ，その後平成3年頃に目的建物の所在する一棟の建物が建築され現在に至る。したがって，当該事業所由来の土壌汚染の存在の可能性は否定できない。なお，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	目的土地上に自動販売機が存在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラ・パルフェ・ド・パラツィーナ	
建物の用途	共同住宅 総戸数170戸（居宅170室）	
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3年3月5日新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出防水
	外 壁	吹付タイル 等
	その他	－
設 備 等	エレベータ，バルコニー，駐車場（賃貸23台分；月額20,000円（屋根無し）・22,000円（屋根有り）；令和7年10月20日現在空き有り） 等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合：ラ・パルフェ・ド・パラツィーナ管理組合 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：日勤（月・火・木・金曜日：9～17時，火・土曜日：9～12時）	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	ア 修繕積立金（令和7年3月31日現在） 97,512,000円 イ 建築確認（有）・検査済証（有） ウ 令和7年10月20日付管理会社回答書によると，直近における修繕計画はないとのことである。 エ 管理規約等により，ペット飼育及び民泊は禁止されている。 オ 目的建物の建築時期・構造・用途等より，アスベスト含有建材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。	

(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 (308号室) 開口部の方位：西向き (中間住戸)	
床 面 積	16.54㎡ (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	キッチン台, ユニットバス 等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	普通。目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められる。	
管 理 費 等	管理費	4,500 円(月額)
	修繕積立金	6,500 円(月額)
	滞 納 額	なし (令和7年10月20日現在)
専有部分の 利用状況等	占有については「現況調査報告書記載」のとおり。	
特 記 事 項	設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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	16.54	0.27	1,563,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約15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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数15年 / (経過年数35年 + 経済的残存耐用年数15年) } × (1 - 0.2)

≒ 0.27

※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)
275,000	1.01	1,946.22	0.85	$\frac{1,890}{322,350}$	2,694,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪淀川-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $292,000\text{円}/\text{㎡} \times 106.8/100 \times 100/103 \times 100/110 \div 275,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01 幅員+1	0.99 駅距離△1	1.10	1.00	1.10

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03 角地+3	1.00	0.98 ほぼ台形△2	1.00	1.01

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地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)
1,563,000	2,694,000	0.99	4,214,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
0.99 3階/8階建	1.00 西向き中間住戸	1.00	1.00	0.99

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)
274,000	0.99	16.54	4,487,000

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	A	B
所 在	大阪市淀川区塚本1丁目	大阪市淀川区塚本1丁目
構 造	RC造	RC造
階	7F/8F	7F/8F
面 積	約17㎡	約19㎡
建築時期	平成3年3月	平成3年3月
取引時点	令和6年7月	令和6年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	297,000円/㎡	284,000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)
A	297,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	280,000
B	284,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	268,000
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/㎡)	274,000

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 7.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,341 千円 (32.6%)	327 千円	8.0%	4,088 千円	204 千円	3,884 千円	0.71299	2,769 千円 (67.4%)	4,110 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	420	420	420	420	420	420
	共益費収入	97	97	97	97	97	97
	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	517	517	517	517	517	517
	空室損失	△ 16	△ 16	△ 16	△ 16	△ 16	△ 16
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	501	501	501	501	501	501
イ 支出	維持管理費	54	54	54	54	54	54
	修繕費	78	78	78	78	78	78
	公租公課	38	38	38	38	38	38
	損害保険料	4	4	4	4	4	4
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	174	174	174	174	174	174
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	174	174	174	174	174	174
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		34%	34%	34%	34%	34%	34%
エ 有効純収益		327	327	327	327	327	327
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		306	286	267	249	233	

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	4,214,000	0.95	4,003,000
② 比 準 価 格	4,487,000	0.95	4,263,000
③ 収 益 価 格			4,110,000
④ 調整後の価格	4,222,000		

イ 占有減価：

本件の場合、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を0.95と判定した。

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
4,222,000	0.95	0.80	1.00	0	3,210,000

イ 市場性修正：土壤汚染の存在の可能性を考慮し、上記のとおり行った。

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：5 ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合には不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪淀川-2

所 在 : 大阪市淀川区新北野3丁目50番11「新北野3-4-6」
価 格 : 292,000円／㎡
位 置 : JR東海道本線 塚本駅 東方 700m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 95㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南東 8.0m 市道, 中間画地
用途指定等 : 市街化区域・第二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 : 中小規模住宅, 共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 280,833,000円(土地符号1:うち,持分1,890/322,350)
: 1,934,000円(建物:専有部分)

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 大阪市淀川区塚本一丁目7番地

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・パラツィーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚本一丁目7番の308

建物の名称 308

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 16.54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 大阪市淀川区塚本一丁目7番

地 目 宅地

地 積 1946.22平方メートル

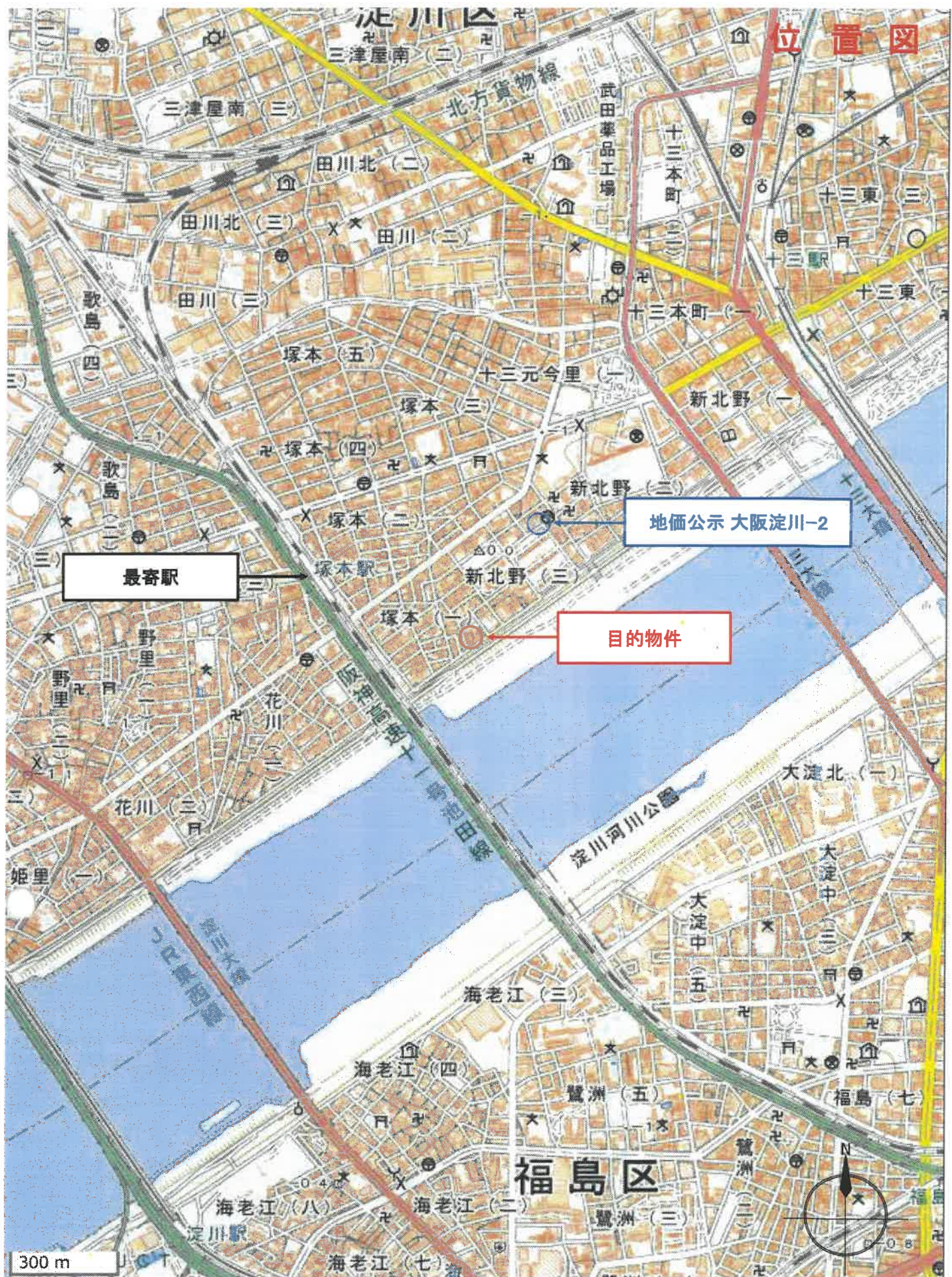
(敷地権の表示)

土地の符号 1

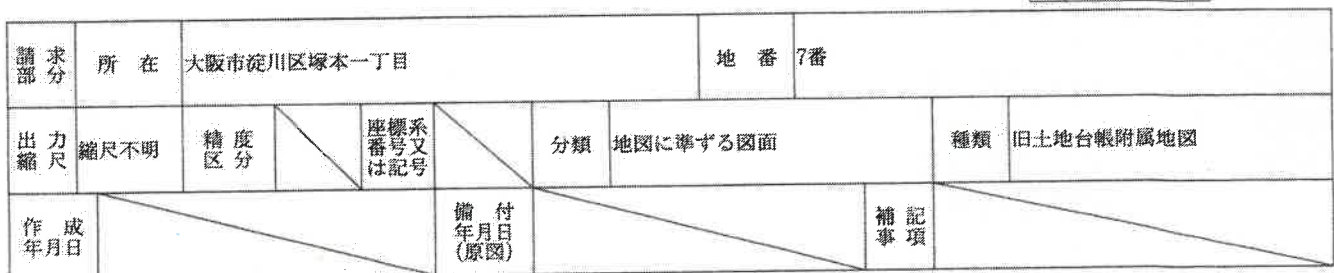
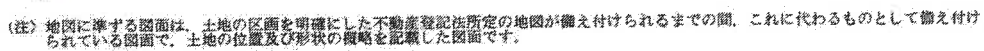
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 322350分の1890





地理院地図



(1/1)

- 14 -

62.3.26

地積測量図

前・後・新

7

地番

土地の所在 大阪市淀川区塚本4丁目

106117

登記年月日 昭和62年3月26日

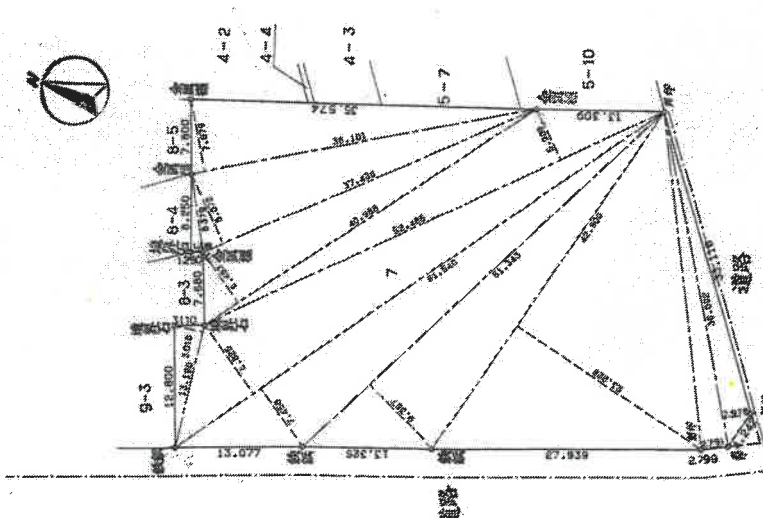
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出支所係)
令和7年8月27日 東京法務局

登記官

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
7	1	38.002	X	2.978	107.213956
	2	36.002	X	2.791	100.481582
	3	42.900	X	23.226	996.385400
	4	51.343	X	9.367	480.929881
	5	61.540	X	7.458	458.965320
	6	61.540	X	6.825	343.090800
	7	52.485	X	6.903	316.732863
	8	40.988	X	7.679	277.018229
	9	37.136	X	6.230	302.183322
	10	37.328	X	3.018	10.308126
	11	13.180	X		59.607420
	12			合計	3892.452269
				合算積	1946.2261345
					1946.22

* 使用装置 JEC M-2880 ADPAS SYSTEM



作製者

1年 12月 17日(作製)

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号: 1061682

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成3年3月11日

各階平面図

建物図面

家屋番号

塚本1丁目7番の 501 号

建物の所在

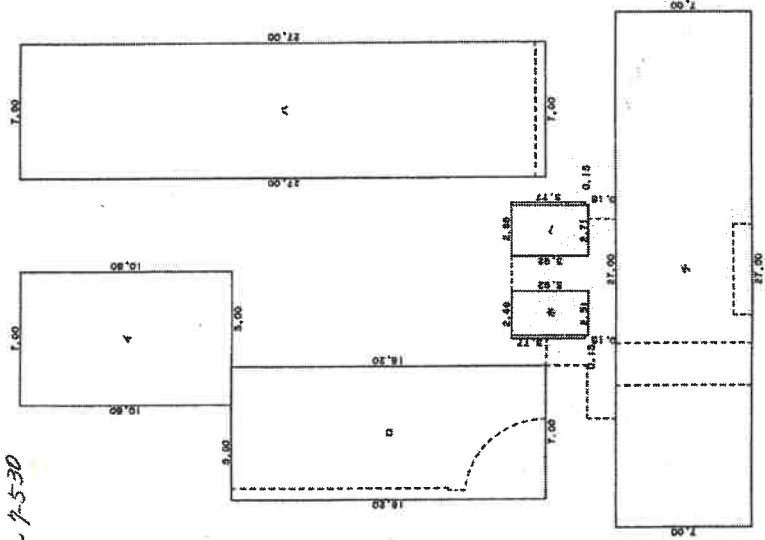
大阪市淀川区塚本1丁目7番地

150629

3.3.11

3階・4階・5階
(各階同型)
7-301 ~ 7-330
7-401 ~ 7-430
7-501 ~ 7-530

求積率	
イ 10.80 X 7.00	= 75.6000
ロ 16.20 X 7.00	= 113.4000
ハ 27.00 X 7.00	= 189.0000
ニ 3.77 X 0.15	= 0.5655
ホ 3.92 X 2.31	= 9.0552
ヘ 3.92 X 2.71	= 10.6232
ト 3.77 X 0.15	= 0.5655
チ 7.00 X 27.00	= 189.0000
合計	587.8094
床面積	587.80 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成3年3月27日作製

地図整理番号：M9083 (1/2)

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発)

令和4年8月5日 東京法務局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成3年3月11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8月5日 東京法務局

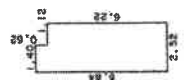
各階平面図

家屋番号	塚本1丁目7番の 308
建物の所在	大阪府淀川区塚本1丁目7番地 33.11

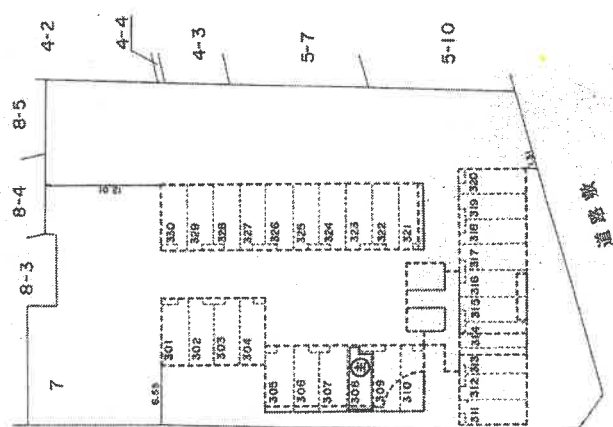
建物図面

150579

建物番号 308
建物の存する部分3階



求積表	
6.84 X 1.40	= 9.5760
6.22 X 1.12	= 6.9664
合計	16.5424
床面積	16.54 m ²

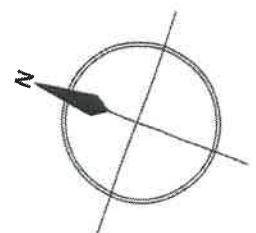
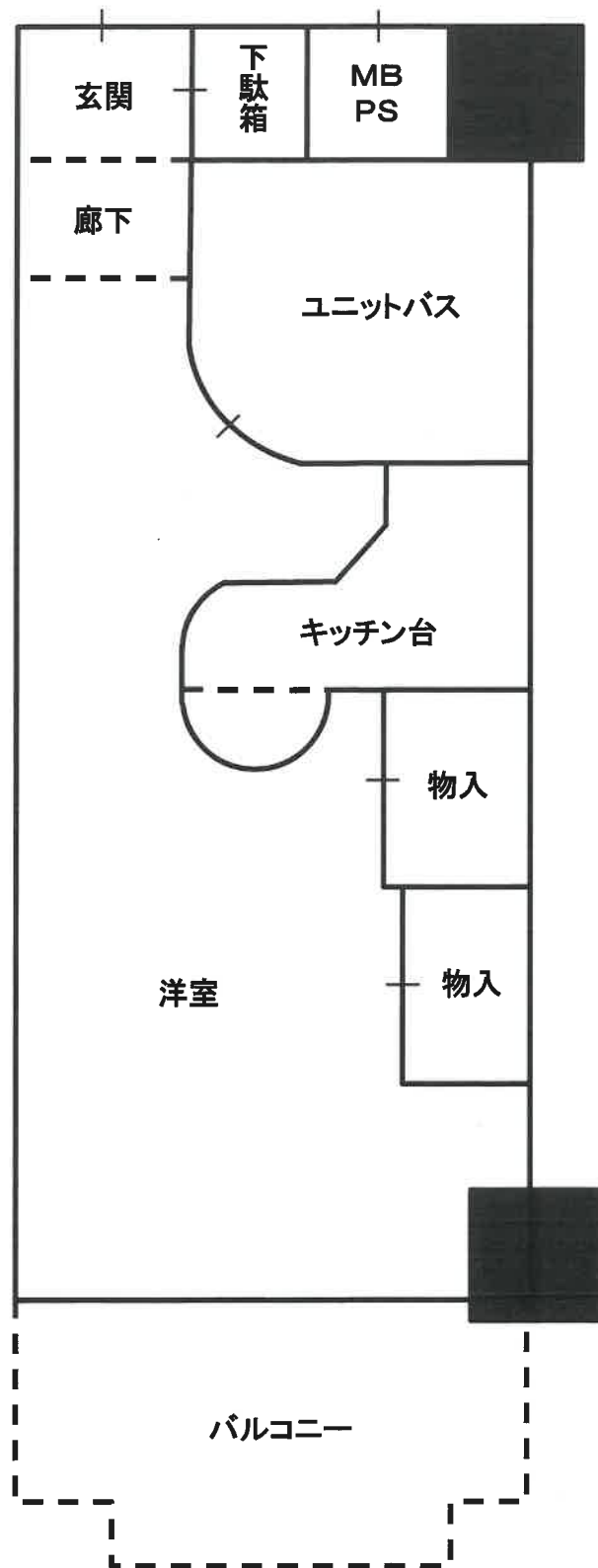


作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
平成3年1月27日作成			

地図整理番号：M0083 (2/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

間 取 略 図



令和7年（ケ）355号