

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 ☐ 令和	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	(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)。

※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
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	(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 ☐ 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 2月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月23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 4月 6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 2月19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	13,310,000 10,648,000		2,662,000	51,654	11,784



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市浪速区下寺三丁目2番地15

建物の名称 エステムコート四天王寺夕陽丘Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下寺三丁目2番15の310

建物の名称 310

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 19.88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 大阪市浪速区下寺三丁目2番15

地 目 宅地

地 積 673.41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 266420分の2223



物 件 明 細 書

令和 7年12月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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】

転借人Aが占有している。

原賃借人株式会社エステムプランニング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

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 大阪市浪速区下寺三丁目2番地15

建物の名称 エステムコート四天王寺夕陽丘Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下寺三丁目2番15の310

建物の名称 310

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 19.88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 大阪市浪速区下寺三丁目2番15

地 目 宅地

地 積 673.41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 266420分の2223



令和 7年(ケ)第 328号
令和 7年10月 6日受理
令和 年 月 日提出
7.11.11

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 大阪市浪速区下寺三丁目2番地15

建物の名称 エステムコート四天王寺夕陽丘Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下寺三丁目2番15の310

建物の名称 310

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 19.88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 大阪市浪速区下寺三丁目2番15

地 目 宅地

地 積 673.41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 266420分の2223



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		大阪市浪速区下寺3－3－20－310号 エステムコート四天王寺夕陽丘Ⅱ	
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 5,550円 修繕積立金 1,440円	令和7年10月9日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社エステム管理サービス		
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 ■株式会社エステムプランニング	
占有状況		□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(□ ()) ■文書(■契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和6年1月6日	
最初の契約等	契約日	令和6年1月6日	
	期間	令和6年1月6日から ■令和7年1月31日まで 1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	
現在の契約等	期間	令和7年2月1日から ■令和8年1月31日まで 1年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他()	
当事者	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月 金56,050円 (毎月15日限り 当月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	
特約等		■譲渡転貸可 □	
その他		共益費月額6,990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エステムコート四天王寺夕陽丘Ⅱという名称のマンションの敷地部分となっている。同土地西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の動産が存置されている。

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
A (転借人)	私は、目的建物を借りて住居として使用しています。 契約書は見当たりません。 目的建物に不具合はありません。 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10月6日 11:10 - 11:15	執行官室	賃貸管理会社照会（電話）
令和7年10月6日 11:15 - 11:20	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年10月6日	執行官室	所有者照会管理会社（郵送） 賃貸管理会社照会（郵送）
令和7年10月6日	執行官室	ライフライン調査
令和7年10月7日 15:45 - 15:50	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年10月8日 9:30 - 9:35	中之島図書館	物件確認
令和7年10月8日 9:40 - 9:45	大阪市役所	道路調査
令和7年10月10日 10:25 - 10:30	なんば市税事務所	課税調査

(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、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10月10日 10:50 - 11:10	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年10月15日 11:45 - 11:50	執行官室	所有者から聴取（電話）
令和7年10月24日 10:30 - 10:35	物件所在地	占有確認、在宅要請書投函
令和7年10月31日 9:35 - 10:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、Aと面談
令和7年11月4日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	法人登記調査

(特記事項)

☒ 令和7年10月31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。

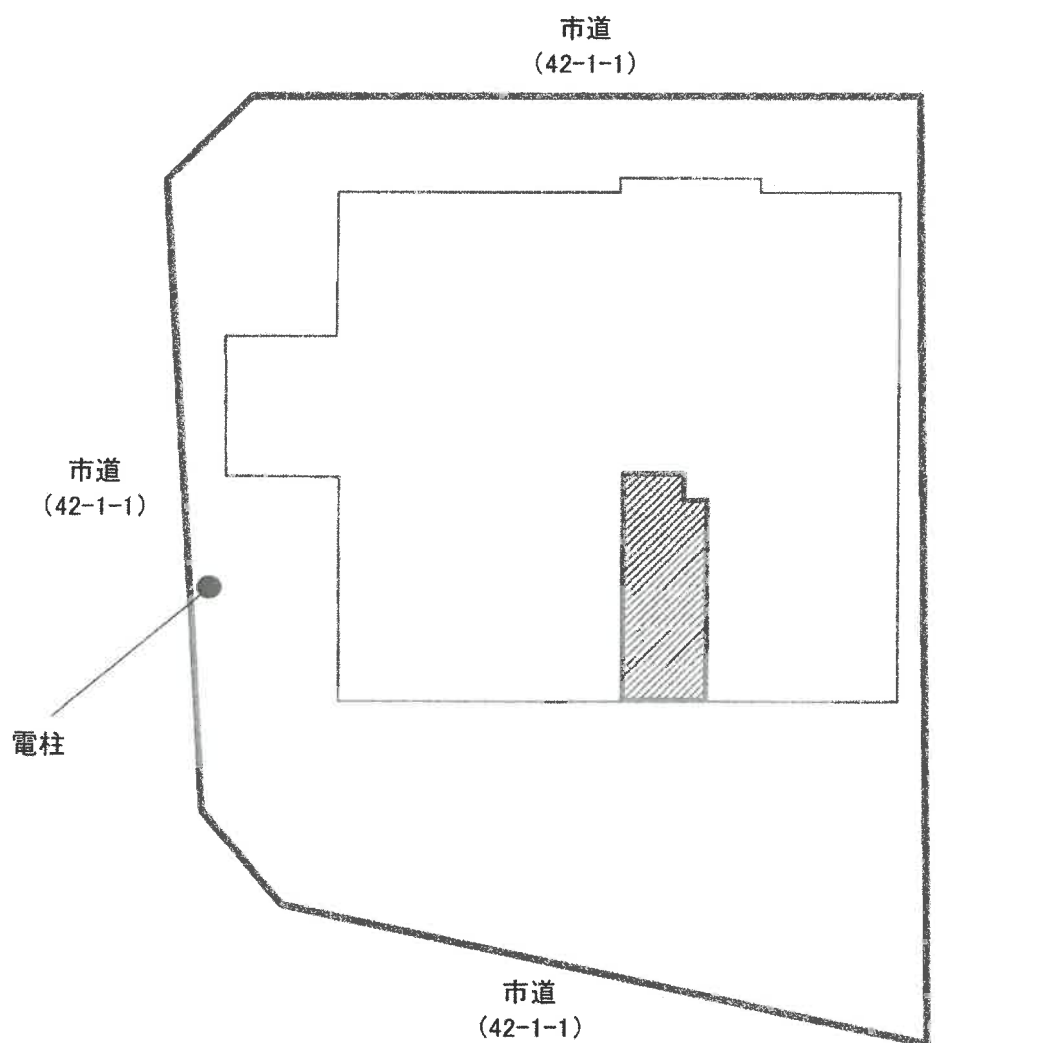
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(略図)

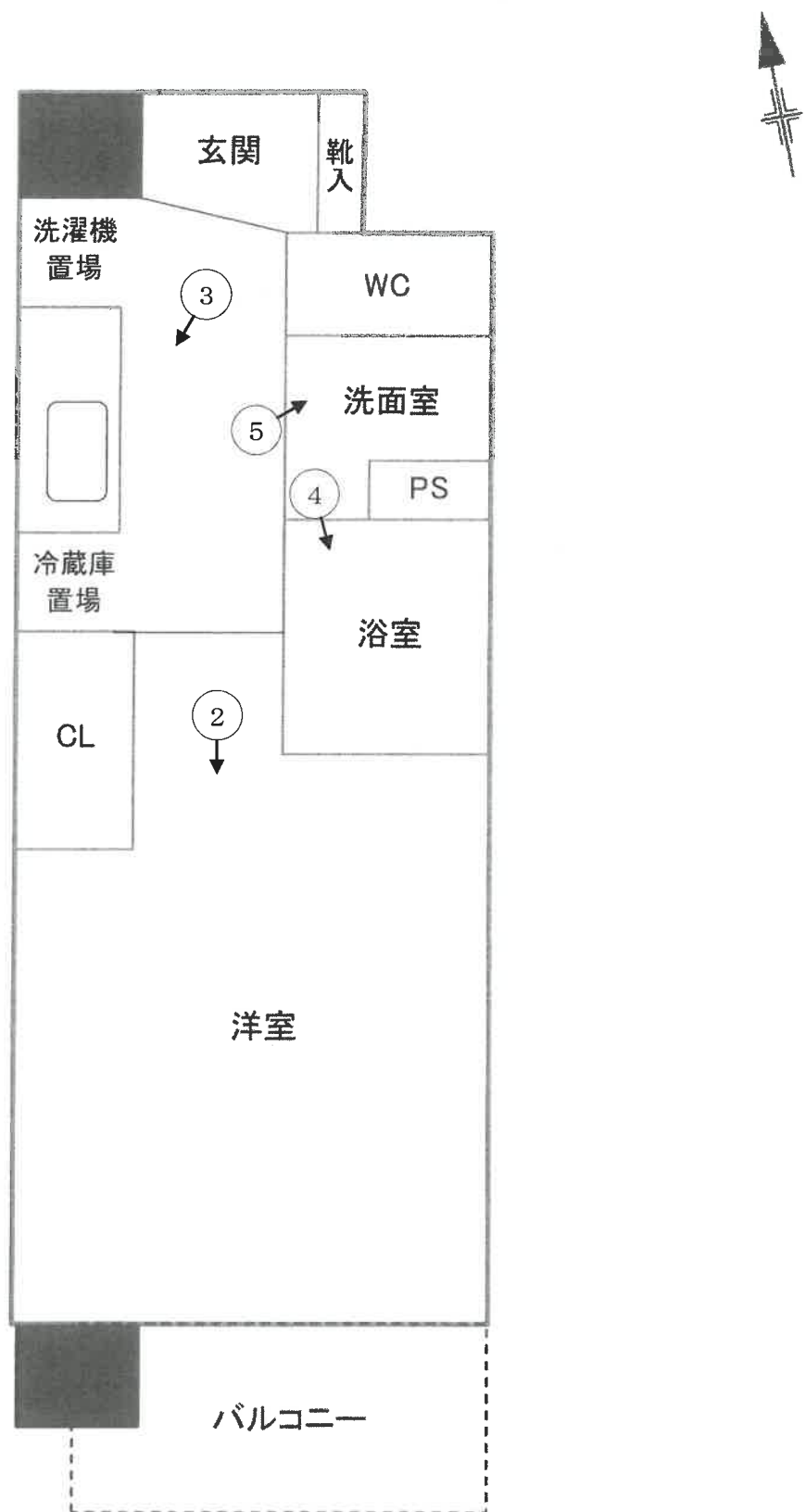
令和7年(ケ)第328号



(←○ 写真撮影場所・方向)

間取略図

令和7年（ケ）第328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328号
令和7年10月31日 現地調査
令和7年11月4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

石丸 都子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 13,310,000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の西側には、電柱が1本存在した（土地建物位置関係図（略図）参照）。		

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	大阪メトロ堺筋線 恵美須町駅 東方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅のほか店舗、事業所が混在する地域		
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	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	駐車場整備地区（都心部地区）、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	673.41㎡（登記面積）	
	形状	ほぼ台形	
	間口・奥行	間口約27m（西側）・奥行約24m（最大）	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	西側	幅員約11m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	南側	幅員約8m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	北側	幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	接道状況	三方路画地、概ね等高接面	
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地	
	東側	事業所、事業所兼住宅	
	西側	道路	
	南側	道路	
	北側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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によると、宅地の登記地目、所有者として個人の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は事業所、店舗、白地、個人名、駐車場の表示が確認された。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専門調査を要する。		
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	エステムコート四天王寺夕陽丘Ⅱ	
建物の用途	共同住宅（総戸数 120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）	令和2年5月20日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約40年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	その他	特になし
設 備 等	エレベーター、駐車場7台（月額20,000円、現在空き有）、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： エステムコート四天王寺夕陽丘管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社エステム管理サービス 管理形態： 管理会社の回答によれば、管理人はおらず清掃員が週に2回、巡回しているとのことである。	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	①修繕積立金：51,669,340円（令和6年9月30日現在） ②建築確認（有）、検査済証（有） ③管理会社の回答によれば、直近における修繕計画は無しとのことである。 ④目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (310号室) 開口部の方位：南（中間住戸）	
床 面 積	19.88㎡	
間 取 り	1K	
仕 様	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	内 壁	クロス貼等
	設 備	電気、給排水等
	その他	—
保 守 管 理 の 状 態	普通程度	
管 理 費 等	令和7年10月9日 現在	
		月 額 滞 納 額
	管理費	5,550 円 0円
	修繕積立金	1,440 円 0円
	合 計	6,990 円 0円
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	設備機器の作動状況は未確認である。	

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、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 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
350,000	19.88	0.81	5,636,000

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40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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 40\text{年} / (\text{経過年数} 5\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 40\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.81\end{aligned}$$

※観察減価は、維持管理の状況、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)
489,000	1.08	673.41	1.00	$\frac{2,223}{266,420}$	2,967,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 浪速(府)5-4

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 638,000\text{円/㎡} \times 104.0/100 \times 100/102 \times 100/133 = 489,000\text{円/㎡}$$

◇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)
1.05 角地+5	1.00	0.97 形状-3	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	1.02 最寄駅距離+2	1.30 周辺利用+30	1.00	1.33

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.08 三方路+8	1.00	1.00	1.00	1.08

ウ 地積：登記面積による。

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)
5,636,000	2,967,000	1.04	8,947,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00 3階/11階建	1.04 南向・中間住戸	1.00	1.00	1.04

(基準戸：3階北向・中間住戸)

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)
904,000	1.04	19.88	18,690,000

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	A	B
所 在	大阪市浪速区	大阪市浪速区
構 造	RC造	RC造
階	6F/11F	10F/11F
面 積	約19㎡	約20㎡
建築時期	令和2年5月	令和2年5月
取引時点	令和5年3月	令和5年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	917,000円/㎡	927,000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	917,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	908,000
B	927,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	900,000
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/㎡)	904,000

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ため、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	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ 割引率 6.0%	ク(カ×キ)	
ア								ケ(ア+ク)
2,183 千円 (27.7%)	563 千円	7.0%	8,043 千円	402 千円	7,641 千円	0.74726	5,710 千円 (72.3%)	7,893 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	673	673	673	673	673	673
	共益費収入	84	84	84	84	84	84
	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	757	757	757	757	757	757
	空室損失	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	719	719	719	719	719	719
イ 支出	維持管理費	67	67	67	67	67	67
	修繕費	17	17	17	17	17	17
	公租公課	63	63	63	63	63	63
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	156	156	156	156	156	156
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	356	156	156	156	156	156
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		21%	21%	21%	21%	21%	21%
エ 有効純収益		363	563	563	563	563	563
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		342	501	473	446	421	

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	8,947,000	1.00	8,947,000
② 比 準 価 格	18,690,000	1.00	18,690,000
③ 収 益 価 格			7,893,000
④ 調整後の価格	16,636,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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
16,636,000	1.00	0.80	1.00	0	13,310,000

イ 市場性修正：本件の場合不要と判断した。

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： 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)：本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価調査 浪速(府)5-4

所 在 : 大阪市浪速区日本橋東3丁目14番18外「日本橋東3-7-7」
価 格 : 638,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ堺筋線 恵美須町駅 東方約230m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 375㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 11m 市道、南側道
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
準防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所ビル、マンションが混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 171,584,000円 (土地符号1…持分2,223/266,420)
: 3,451,000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 土地建物位置関係図(略図)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市浪速区下寺三丁目2番地15

建物の名称 エステムコート四天王寺夕陽丘Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下寺三丁目2番15の310

建物の名称 310

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 19.88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 大阪市浪速区下寺三丁目2番15

地 目 宅地

地 積 673.41平方メートル

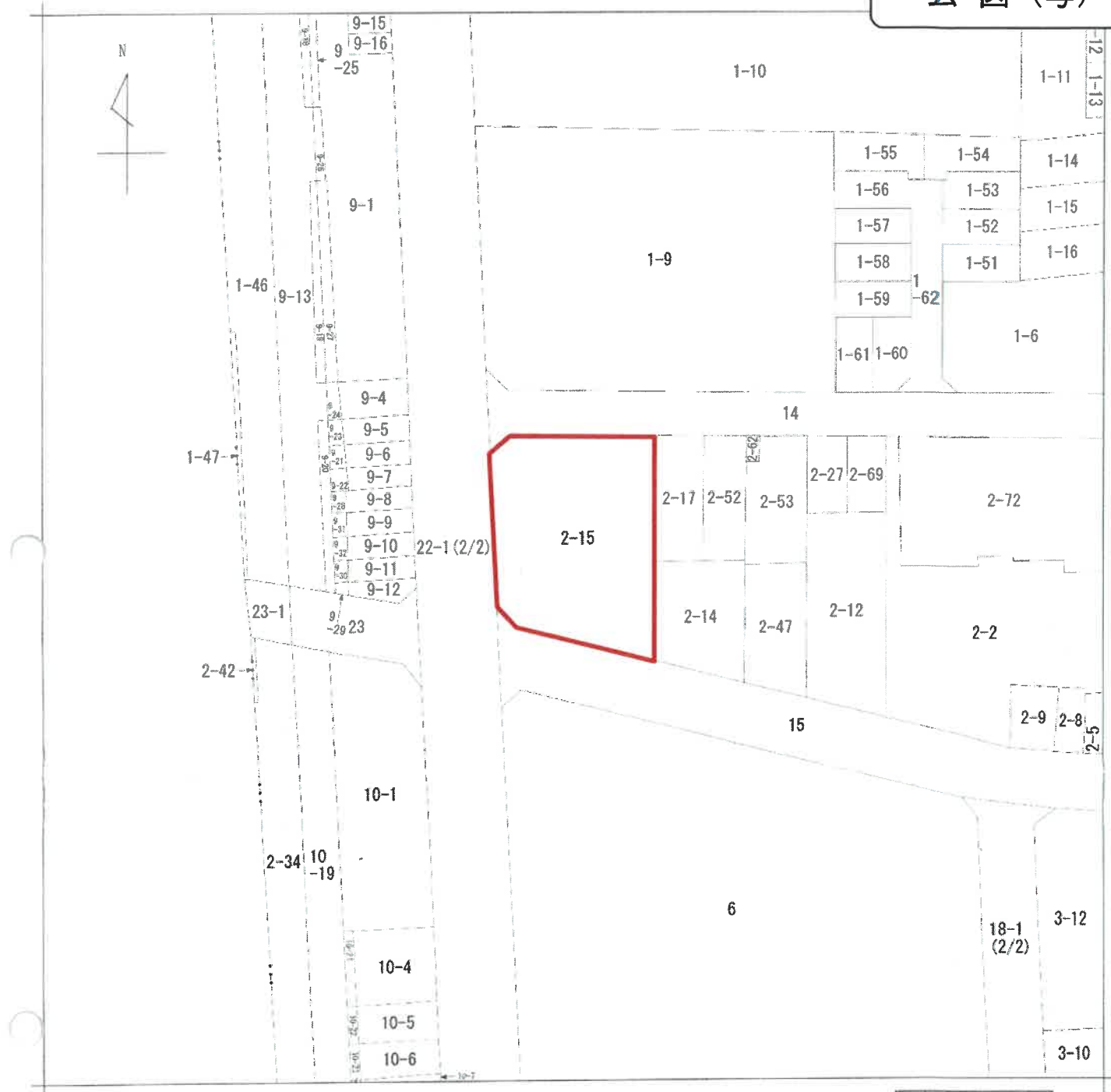
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 266420分の2223





(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

下寺3丁目

請求部	所在	大阪市浪速区下寺三丁目				地番	2番15	
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備考 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。

(大阪法務局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局品川出張所

地图整理番号：M84832

登記官

(1/1)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：令和2年2月28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。
(大阪法務局管轄)
令和7年7月28日 東京法務局品川出張所 登記官

地積測量図

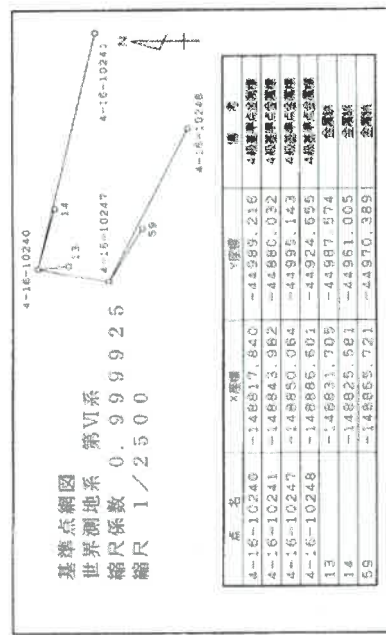
地番 2-15

土地の所在 大阪市浪速区下寺3丁目

求積表

地番	① 2-15	X_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO				
104	-148022.752	-44981.578	-1.840	1762061.393680
109	-148824.934	-44984.931	-4.503	670158.677802
112	-148831.196	-44986.082	-3.900	580441.664400
102	-148846.149	-44988.831	-0.989	-47208.841361
101	-148849.742	-44987.071	19.924	-2965682.259608
121	-148859.157	-44968.907	21.493	-3199429.561401
124	-148845.252	-44965.578	7.557	-1124823.559364
111	-148827.596	-44961.350	-7.513	1118141.728748
110	-148824.784	-44973.091	-20.229	3010576.555536
合計				-1346.838846
合計面積				673.4194230 m ²

地番	正積
① 2-15	673.4194230 m ²



A3からA4に縮小

作成者

(令和2年2月28日測量)
(令和2年2月28日作成)

申請人

縮尺 1/500

種類	種類
(K) 金属プレート	金属プレート
(C) コナクリート板	コナクリート板
(B) 金属板	金属板
(A) 別	別

登記年月日：令和2年6月12日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。

(大阪法務局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局品川出張所

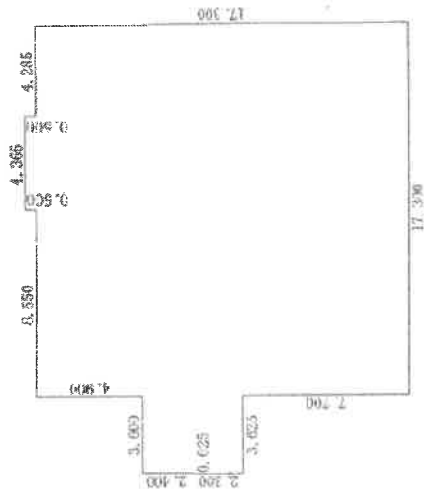
登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号

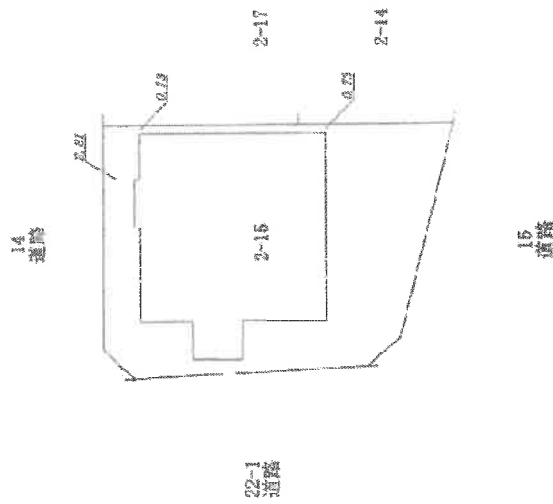
建物の所在地
大阪市浪速区下寺三丁目2番地15

一棟の建物
1階平面図



求 積 表

4.285 × 17.300	=	74.130500
4.365 × 17.800	=	77.697000
8.650 × 17.300	=	149.645000
3.620 × 4.700	=	16.920000
0.025 × 2.300	=	0.057500
合 計		318.450000
床面積		318.45 m ²



作成者

(令和 2 年 6 月 10 日作成)

縮尺

250

申請人

縮尺 500

建物図面 (写)

A3 から A4 に縮小

地図整理番号：B84834

(1/3)

登記年月日：令和2年6月12日

これは図面に記録されている内容を正確とした書面である。
(大阪法務局管轄)
令和7年7月28日 東京法務局品川出張所 登記官

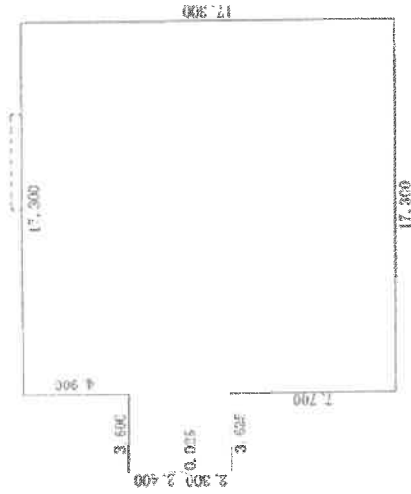
各階平面図

建物図面

家屋番号

建物の所在
大阪市浪速区トキミヨ2番地1b

一棟の建物
2階～11階平面図
(各階同型)



求積表

17.300 × 17.300	298.290000
3.600 × 1.700	6.120000
0.025 × 2.300	0.057500
合算	304.467500
床面積	304.25 m ²

作成者

縮尺

(令和2年6月10日作成)

申請人

縮尺

250

登記年月日：令和2年6月12日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(大阪法務局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局品川出張所

登記簿

A3 から A4 に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号

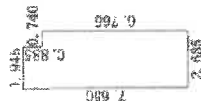
下寺三丁目
2番15の310

建物の所在

大阪市浪速区下寺三丁目2番地15



建物の存する部分
3階部分



求積表

0.740×6.705	$=$	5.000100
1.945×7.650	$=$	14.872500
合計		19.885500
床面積		19.88 m^2

14
道路

23-1
道路

2-17

2-14

15
道路

作成者

(令和2年6月10日作成)

縮尺

250

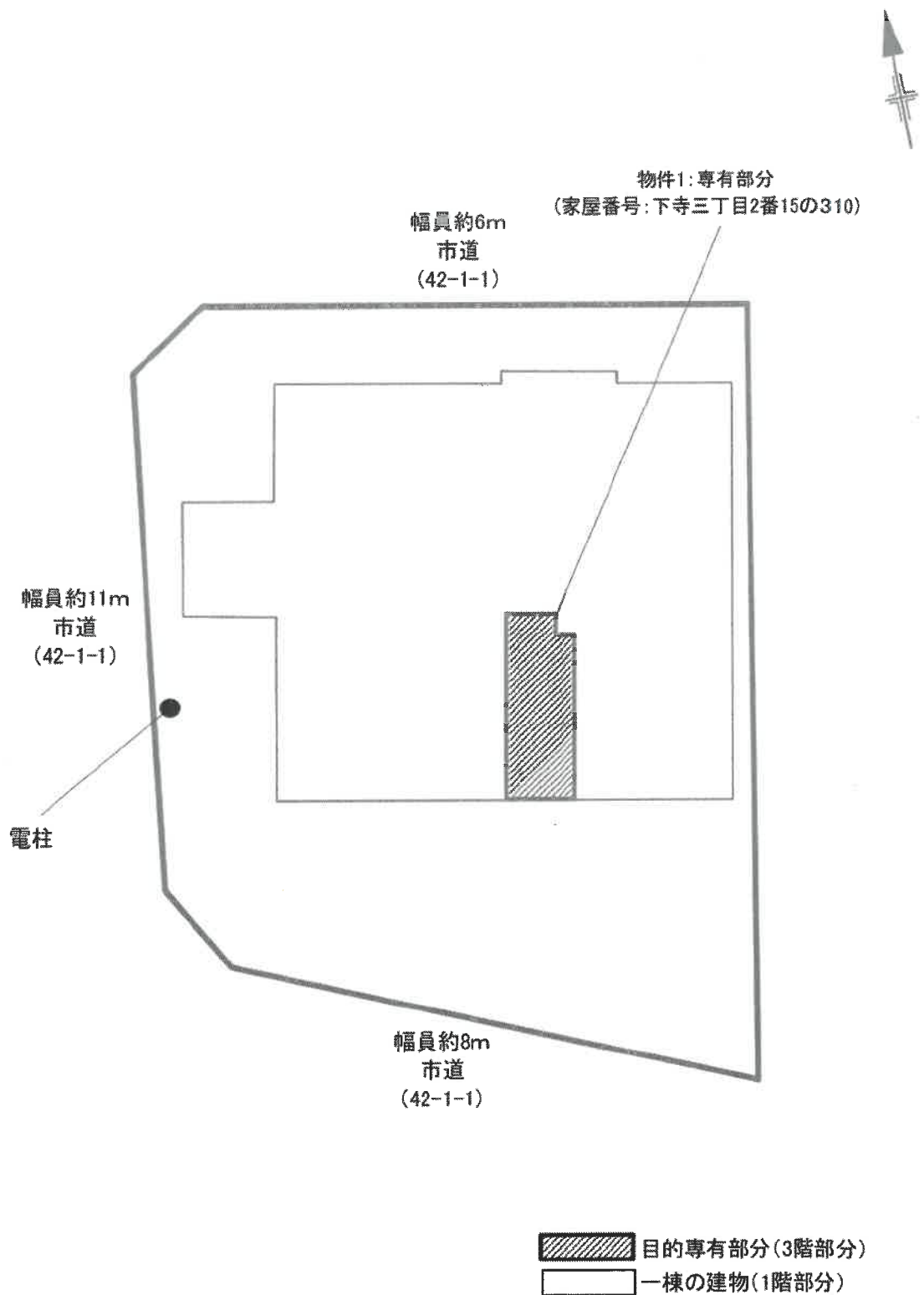
申請人

縮尺

500

土地建物位置関係図(略図)

令和7年(ケ)第328号



間取略図

令和7年（ㄱ）第328号

