

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。

※該当する口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)	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)。

※該当する口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)	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)

※該当する口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 8年 2月19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 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	13,550,000 10,840,000		2,710,000	59,590	14,603



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区南堀江四丁目 30 番地 3

建物の名称 朝日プラザ南堀江 (A棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南堀江四丁目 30 番 3 の 903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 58.32 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 大阪市西区南堀江四丁目 30 番 3

地 目 宅地

地 積 1664.21 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 614302 分の 5832



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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 大阪市西区南堀江四丁目30番地3

建物の名称 朝日プラザ南堀江(A棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南堀江四丁目30番3の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 58.32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 大阪市西区南堀江四丁目30番3

地 目 宅地

地 積 1664.21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 614302分の5832



令和 7年(ケ)第 320号
令和 7年10月22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 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 大阪市西区南堀江四丁目30番地3

建物の名称 朝日プラザ南堀江(A棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南堀江四丁目30番3の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 58.32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 大阪市西区南堀江四丁目30番3

地 目 宅地

地 積 1664.21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 614302分の5832



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市西区南堀江4丁目29番19-903号 朝日プラザ南堀江(A棟)		
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が異なる (☐ 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(空き家)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 9,860円 修繕積立金 10,470円	令和7年10月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年2月分～R7年10月分 計173,730円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ビルサービス株式会社		
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 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

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
表札 セレクトオーダーSHOP新庄
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朝日プラザ南堀江（A棟）という名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。同土地東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、全般的に壁紙に着色が見られるほかは経年相応の状態である。なお、LDKは改装されており改装から相応の期間が経過しているものと思われる。
 - (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。また、所有者である相続財産の被相続人宛の郵便物等が存置されている。
- 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。
- 5 管理費等以外に所有者が負担するものとして遅延損害金があり、令和7年10月27日時点で9,597円である。
- 6 初回臨場時、目的建物の玄関扉に照会書入りの封筒を挟み込んだところ、立入調査時にもそのままだ状態であった。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
管理会社担当者	目的建物は、空き家だと思います。
管理人	目的建物は、空き家だと思います。
	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、内部に寝具や衣類、家電製品等の動産が存置されているのに対し、初回臨場時に玄関扉に挟みこんだ封筒が立入調査時にも残されたままであり、電気メーターも無計量を示したままである。また、目的建物の管理会社及び管理人は、目的建物が空き家であると陳述している。

目的建物内に所有者である相続財産の被相続人宛の郵便物等が存置されている

上記の状況から、目的建物について、所有者以外の占有を認めることはできず、所有者が空き家の状態で占有するものと思料する。

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10月22日 10:40 - 10:45	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年10月22日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年10月23日 9:20 - 9:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年10月23日 9:35 - 9:40	大阪市役所	道路調査
令和7年10月24日 15:05 - 15:10	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年10月24日 15:20 - 15:40	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年10月31日 14:45 - 15:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同） 管理人と面談

(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年10月31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

登記年月日：昭和61年12月1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23日 大阪法務局北出張所

登記書

(7枚目)

各階平面図

572367

家屋番号

南堀江4丁目30番30

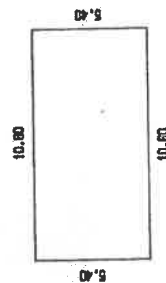
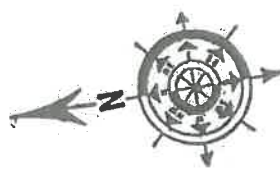
903

建物の所在

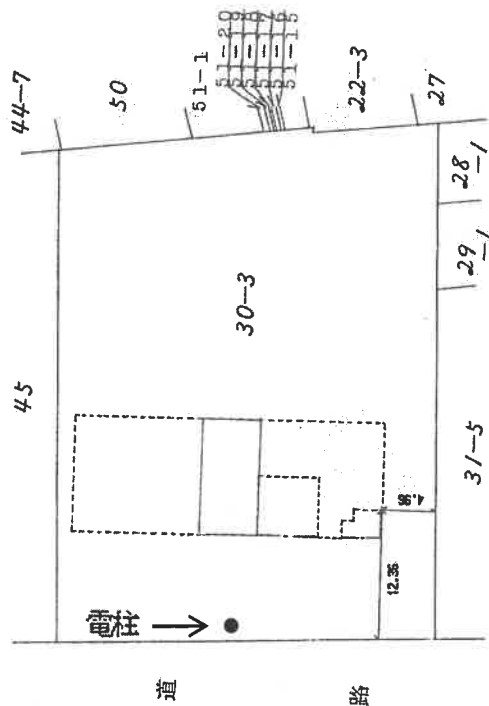
大阪市西区南堀江4丁目30番地3

建物図面

61.12.1



5.40 X 10.80 = 58.3200
合床面積 = 58.3200
合床面積 = 58.32 m²



道 路

(写真撮影場所・方向)



建物の存する部分 9 階

作製者
土地家屋調査士

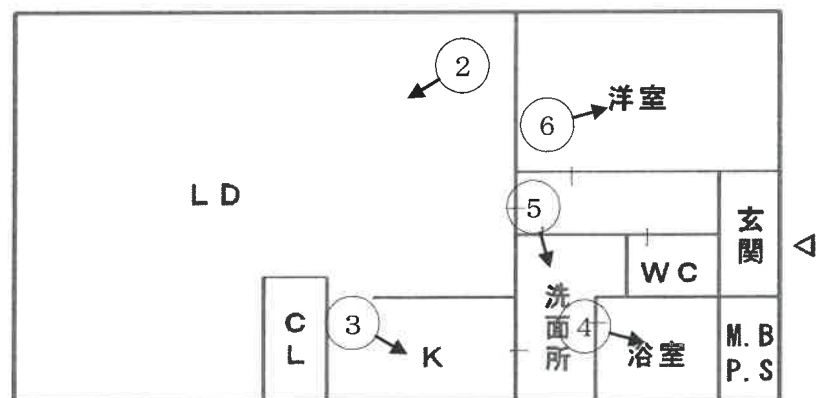
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A 4版に縮小

間取図（概略図）



(←○ 写真撮影場所・方向)

 2025/10/31	1 目的建物が所在する 一棟の建物
 2025/10/31	2
 2025/10/31	3

	4
	5
	6

令和7年（ケ）第320号

令和 7年10月31日 現地調査

令和 7年11月18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

正 井 智 子

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 13,550,000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、民事執行法第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

番号	所 在 等	内 容	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	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	(1) 敷地権の目的である土地は、土地区画整理事業を経ており、地積測量図の備え付けはないが、換地確定図を基に現地確認を行ったところ、物件目録並びに換地確定図及び現地概測数量は概ね一致した。 (2) 固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量（＝内法面積）を採用する。		

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（符号1）

位置・交通	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「ドーム前千代崎」駅 北東方 約190m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	高層の共同住宅が多く見られる住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通である。最寄駅接近性に優れ，周辺には大型物販店舗等も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	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	1,664.21㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約35.3m，奥行約48.3m（南辺）
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	西側	幅員約8.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況	10階建共同住宅
	東側	共同住宅，住宅
	西側	道路
	南側	共同住宅
	北側	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，通常のコスト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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず対象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。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人・法人間で所有権移転され，昭和60年頃にマンション開発業者が取得，開発した後，昭和61年に現マンションの敷地権の対象となるに至った。また，昭和39年以降の過去の住宅地図による確認では，昭和39年当時より所有者法人の倉庫等として使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	・ 上記間口，奥行は換地確定図及び現地概測に基づく。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ南堀江 (A棟)	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：105戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和61年10月24日 新築
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
構 造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	アスファルト防水の上、砂付ルーフィング 等
	外 壁	コンクリート打放しの上吹付ローラー押え 等
設備・外構等	エレベーター	有 (9人乗・1基)
	駐車場	19台 (月額20,000円/台) 分譲16台, 賃貸部分は現在, 空きなし。
	その他設備等	管理事務室, 集会室, ゴミ置場, プレイロット, テレビ共聴アンテナ, 宅配ボックス ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：朝日プラザ南堀江管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本ビルサービス(株)
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年8月31日 現在 49,408,566円	
特 記 事 項	(1) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。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) 管理規約上、ペット飼育不可 (一部例外あり), 民泊不可のマンションである。 (3) 建築確認 (有り), 検査済 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	9階部分 (903号室) 開口部の方位： 西向き (中間住戸)	
現況床面積	58.32㎡ (登記面積)	
間 取 り	1LDK (バルコニー有)	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	カーペット敷 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	設 備	ユニットバス, システムキッチン 等
	そ の 他	特にない
維持管理の状態	普通	
管理費等	令和7年10月27日 現在	
	月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,860円 88,740円
	修繕積立金	10,470円 84,990円
	合 計	20,330円 173,730円 (令和7年2月分～令和7年10月分)
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者等が空家の状態で占有している。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 室内には、家具・家財道具、動産類が多数置かれていた。汚損は認められたが、特に大きな損傷等はなく、概ね経年相応の老朽化と判断した。 (2) 室内で猫を飼育していた形跡(猫砂、排泄物、餌等)がある。但し、現在、室内に実在するかどうかは不明である。 (3) 管理会社によれば、上記管理費・修繕積立金の滞納額に対する遅延損害金があるとのことである。 ・遅延損害金 計9,597円(令和7年10月27日時点)	

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、次のとおり試算した。

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) ア×イ×ウ=エ
350,000	58.32	0.18	3,674,000

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11年

観察減価率 30%

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 - 5%) × 経済的残存耐用年数約11年 / (経過年数39年 + 経済的残存耐用年数約11年) }
× (1 - 30%) = 0.18

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	地積計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 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)
626,000	1.06	1,664.21	0.95	5,832/614,302	9,960,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示：大阪西-1

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 865,000\text{円/㎡} \times 108/100 \times 100/103 \times 100/145 \approx 626,000\text{円/㎡}$$

◇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：	方位	形状	高低差	角地	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.03	1.03

◇地域格差：	街路	接近	環境※	行政	総合(相乗積)
	1.06	0.98	1.40	1.00	1.45

※周辺利用状況、マンション地としての選好性が高い。

イ 個別格差：	方位	形状	高低差	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.06	1.00	1.06

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 本件の場合、建付減価は△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合(登記記載の通り) 5,832 / 614,302

3 敷地権付建物の積算価格

敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差率 (階層・位置・品等) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=(ア+イ)×ウ
3,674,000	9,960,000	1.01	13,770,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	9F/10F	1.04	
・位置別格差率	中間住戸	1.00	(基準戸：3F南向き中間住戸)
・その他	方位	0.97	
	その他	1.00	
	(相乗積)	1.01	

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)
317,000	1.01	58.32	18,672,000

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	大阪市西区新町4丁目	大阪市西区江之子島2丁目
構 造	S R C 造	S R C 造
階	4F/11F	11F/12F
面 積	約50㎡	約46㎡
建築時期	昭和50年8月	昭和55年3月
取引時点	令和5年8月	令和7年11月
取引形態	競売	一般売買
事例価格	362,000円/㎡	369,100円/㎡
その他	2 L D K	2 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)
A	362,000	100 100	111 100	100 102	100 130	100 92	329,000
B	369,100	100 100	100 100	100 103	100 125	100 94	305,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 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した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 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した。							㎡当たり比準価格※ (円/㎡) 317,000

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 純収益 現価の合計	復帰価値現価							DCF法 による 収益価格
	6年目 (標準) 純収益	最終 還元利回り	5年目期末 売却価格	売却費用	復帰価格	複利現価率	復帰価値 現価	
	イ	ウ	エ=イ÷ウ	売却価格×5%	カ=エーオ	割引率 6.5%	ク=カ×キ	
ア	イ	ウ	エ=イ÷ウ	オ	カ=エーオ	キ	ク=カ×キ	ケ=ア+ク
4,218 千円 (26.9%)	1,241 千円	7.5%	16,547 千円	827 千円	15,720 千円	0.72988	11,474 千円 (73.1%)	15,692 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(標準)
ア 収入	支払賃料	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	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	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656
	空室損失	△ 83	△ 83	△ 83	△ 83	△ 83	△ 83
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,573	1,573	1,573	1,573	1,573	1,573
イ 支出	維持管理費	118	118	118	118	118	118
	修繕費	126	126	126	126	126	126
	公租公課	74	74	74	74	74	74
	損害保険料	14	14	14	14	14	14
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	332	332	332	332	332	332
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,332	332	332	332	332	332
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		241	1,241	1,241	1,241	1,241	1,241
オ 複利現価率 割引率 6.5%		0.93897	0.88166	0.82785	0.77732	0.72988	
カ 有効純収益の現価		226	1,094	1,027	965	906	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

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60%、収益価格に30%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	占有に伴う減価 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	13,770,000	1.00	13,770,000
② 比 準 価 格	18,672,000	1.00	18,672,000
③ 収 益 価 格	15,692,000	—	15,692,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	17,288,000		

イ 占有に伴う減価

本件の場合には不要であり、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
17,288,000	1.00	0.80	0.98	0	13,550,000

イ 市場性修正

本件の場合には不要と判断した。

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価

控除減価率は、滞納管理費及び修繕積立金額（5ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の（ア×イ×ウ）の額に対する割合である。

オ その他の控除減価（敷金等）

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件については該当なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪西-1]

所 在	大阪府大阪市西区北堀江4丁目7番（北堀江4-13-5）
価 格	865,000円/㎡
位 置	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「西長堀」駅の南西方 道路距離約400mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	1,029㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	東側15.0m 舗装市道に接面，角地
用 途 指 定 等	商業地域（建蔽率80％・容積率400％），防火
地 域 の 概 要	高層の共同住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 521,230,000円（土地符号1：5,832/614,302）
: 3,645,000円（建物：専有部分）

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 換地確定図（写/参考）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区南堀江四丁目30番地3

建物の名称 朝日プラザ南堀江(A棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南堀江四丁目30番3の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 58.32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 大阪市西区南堀江四丁目30番3

地 目 宅地

地 積 1664.21平方メートル

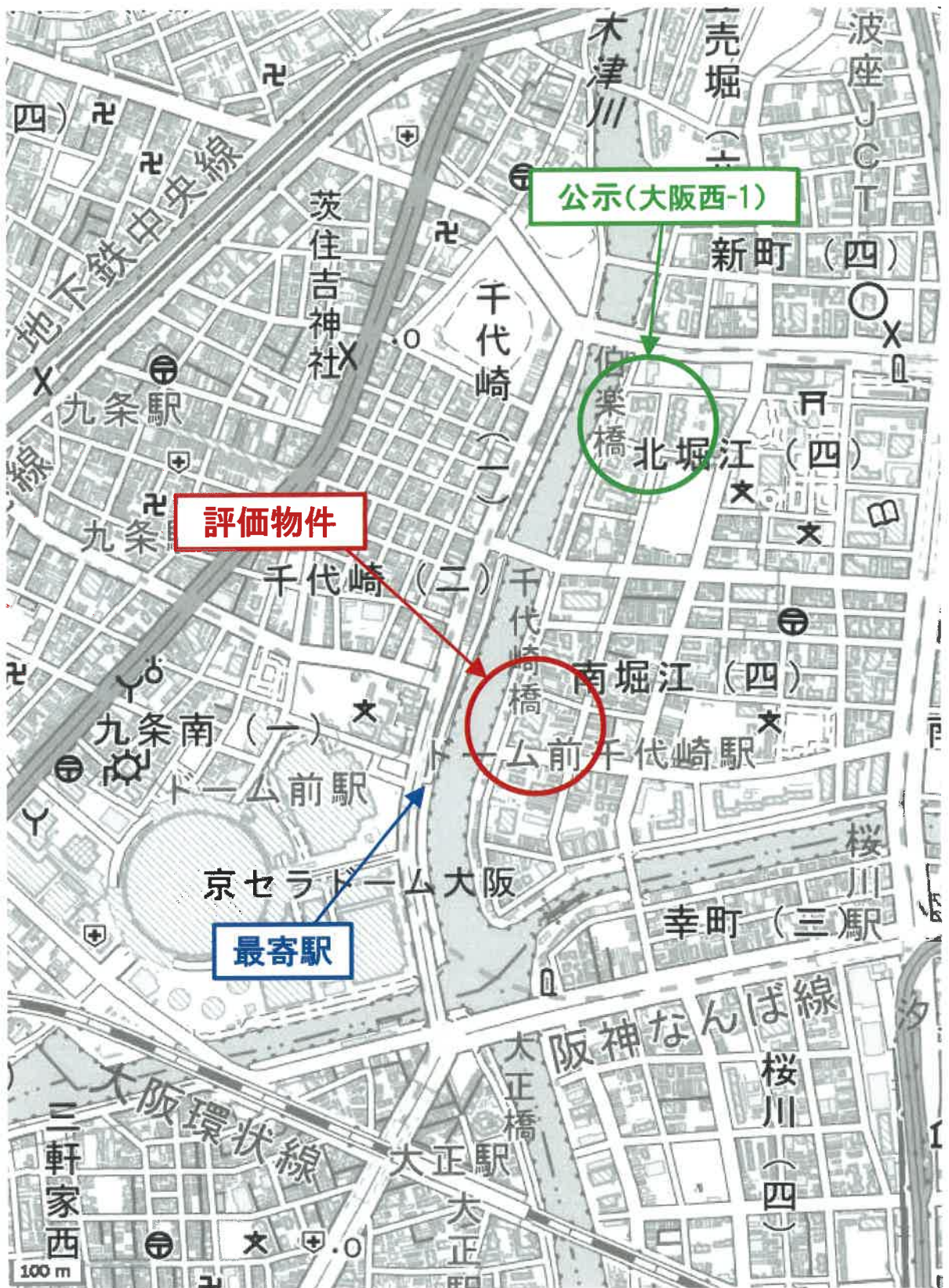
(敷地権の表示)

土地の符号 1

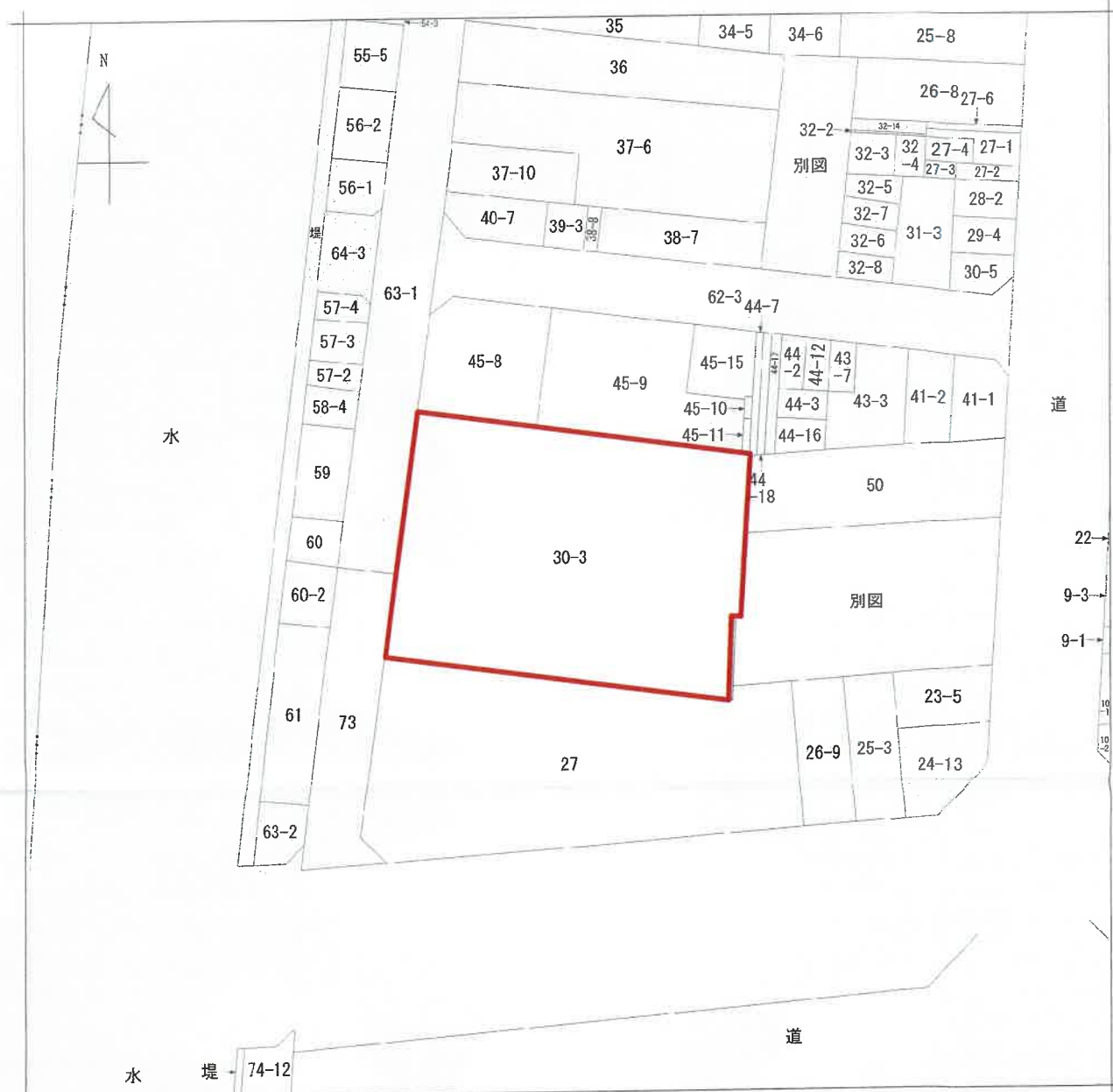
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 614302分の5832

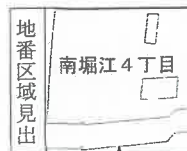




位置図



(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 南堀江4丁目

請求部分	所在	大阪市西区南堀江四丁目				地番	30番3		
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 土地区画整理所在図
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7月31日

大阪法務局

地図整理番号：M47654

(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和61年12月1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。
(大阪法務局北出臺所管轄)
令和7年7月31日 大阪法務局

登記書

A4版に縮小

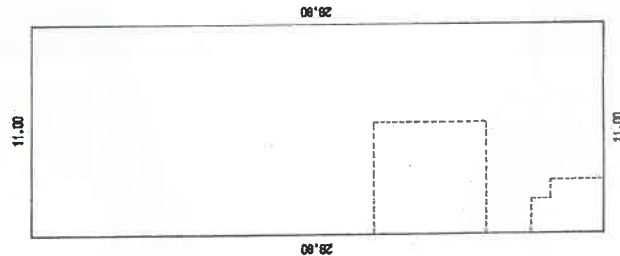
各階平面図

家屋番号	建物図面
5121 (A4)	

572458

大阪市西区南堀江4丁目30番地3

二階
三階
四階
五階
六階
七階
八階
九階
(各階同型)



28.80 X 11.00 = 316.8000
合床面積 = 316.8000
合床面積 = 316.80 m²

30-3-20/
30-3-205
30-3-30/
30-3-305
30-3-40/
30-3-405
30-3-50/
30-3-505
30-3-60/
30-3-605
30-3-70/
30-3-705
30-3-80/
30-3-805
30-3-90/
30-3-905

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 250

建物図面(写)

登記年月日：昭和61年12月1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発給)
令和7年7月31日 大阪法務局

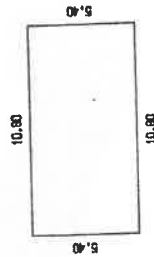
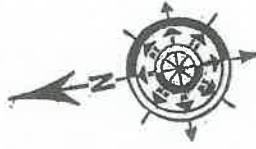
各階平面図

572367

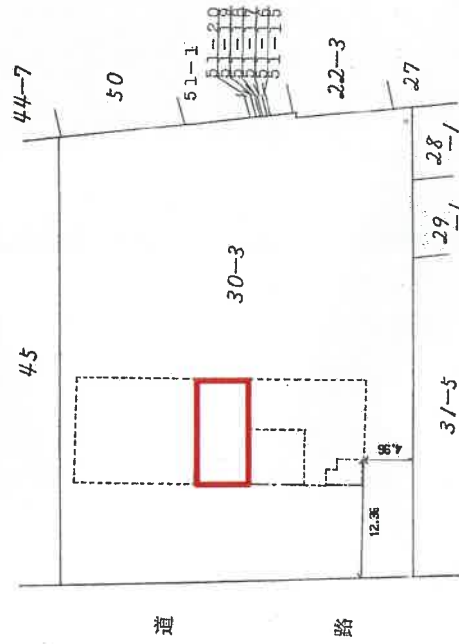
建物図面

家屋番号	南堀江4丁目30番3の 903
建物の所在	大阪市西区南堀江4丁目30番地3

61.12.1



5.40 X 10.80 = 58.3200
合 計 = 58.3200
床 面 積 = 58.32 m²



建物の存する部分 9 階

作製者
土地
測量

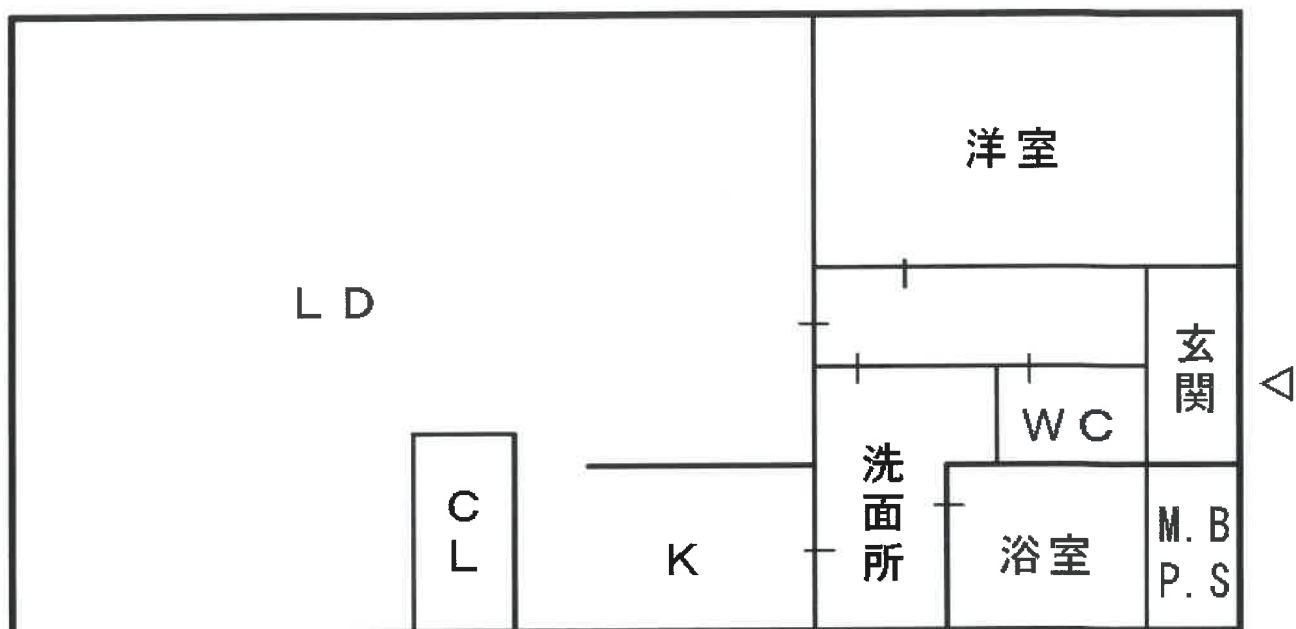
縮尺
1/250

甲 諸 人

縮尺
1/500

地図整理番号：M47655

(2/2)



間取図(概略)