

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	<input type="checkbox"/> 平成 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けの申出をする者ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 平成 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けの申出をする者ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。
- 役員は、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 6月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 2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 8年 7月16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 6月 2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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西成区玉出西一丁目28番地1

建物の名称 ディアステージ玉出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉出西一丁目28番1の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 67.41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 大阪市西成区玉出西一丁目28番1

地 目 宅地

地 積 1302.86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 304492分の6941



物件明細書

令和 8年 4月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

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 大阪市西成区玉出西一丁目28番地1

建物の名称 ディアステージ玉出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉出西一丁目28番1の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 67.41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 大阪市西成区玉出西一丁目28番1

地 目 宅地

地 積 1302.86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 304492分の6941



令和 7年(ヌ)第 287号
令和 8年 2月 2日受理
令和 年 月 日提出
8.3.-3

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 大阪市西成区玉出西一丁目28番地1

建物の名称 ディアステージ玉出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉出西一丁目28番1の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 67.41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 大阪市西成区玉出西一丁目28番1

地 目 宅地

地 積 1302.86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 304492分の6941



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市西成区玉出西1丁目14番7-702号 ディアステージ玉出	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 10,170円 修繕積立金 19,020円	令和8年2月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年8月分～R8年2月分 計554,610円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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 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ディアステージ玉出という名称のマンションの敷地部分となっている。
 - (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、存置された動産によって目視できない部分が多く損傷等の状態は不明である。なお、目的建物内では臭気が感じられ、キッチンをはじめとして全般的に汚損が見られる。
 - (3) 目的建物内には衣類や寝具等のほか多数の雑多な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。
- 5 課税証明書（家屋）記載の構造欄の外1棟は、ポンプ室である。
- 6 管理費等以外に所有者が負担するものが次のとおりある。滞納額は、令和8年2月10日時点のもので、滞納期間は、令和6年8月分から令和8年2月分までである。ただし、水道使用料は令和8年1月分までである。
 - (1) バイク置場使用料 月額1,500円 滞納額28,500円
 - (2) 水道使用料 実費 24,805円 滞納額24,805円
 - (3) 自治会費 月額100円 滞納額1,900円
 - (4) 町会費 年額2,400円 滞納額2,400円

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
所有者	目的建物を住居として使用しています。 キッチンが使えない状態になっており、しばらく使用していません。
管理人	目的建物は、ライフラインの供給が停止されていますが、所有者が居住しています。いつ在宅しているか分かりませんが、時々、管理人室の前を通るのを見かけます。
	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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月2日 14:05 - 14:10	執行官室	管理会社照会 (電話)
令和8年2月2日	執行官室	管理会社照会 (郵送)
令和8年2月3日 10:30 - 10:35	あべの市税事務所	課税調査
令和8年2月6日 14:45 - 15:10	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談
令和8年2月9日 9:25 - 9:30	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和8年2月9日 9:40 - 9:45	中之島図書館	物件確認
令和8年2月9日 9:50 - 9:55	大阪市役所	道路調査
令和8年2月10日 13:40 - 13:45	執行官室	債権者代理人から聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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8年2月20日 12:50 - 13:30	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月20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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

平成14年12月9日建物図面
各階平面図 48-30

家屋番号
玉出西一丁目
28番1の702

建物の所在
大阪市西成区玉出西一丁目28番地1

建物の存する部分7階
建物番号 702

420248
各階平面図

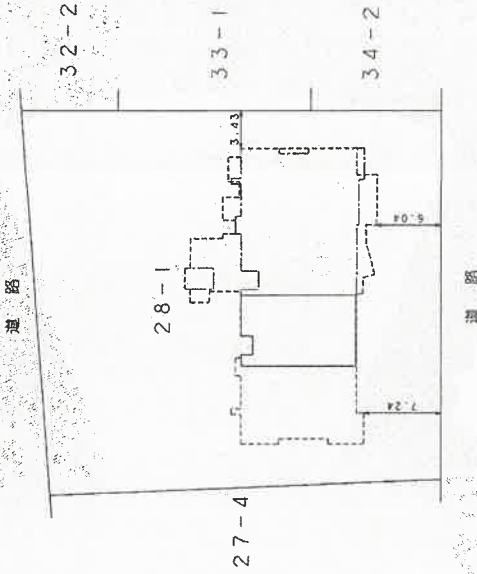
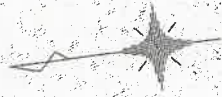


求積表

T	0.96 x 10.80 = 10.3680
D	1.75 x 9.70 = 16.9750
A	3.71 x 10.80 = 40.0680

合計 67.4110
床面積 67.41 m²

(← 写真撮影場所・方向)



作製者

土地家屋調査士



申請人

縮尺 1/250

年 月 日 (作成日)
11 月 24 日

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

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。

(大阪法務局管轄)

令和8年2月9日

大阪法務局北出雲所

登記官

公用

	<p>1</p> <p>目的建物が所在する 一棟の建物</p>
	<p>2</p>
	<p>3</p>



4



5



6



7



8



9

令和7年（又） 第287号
令和8年2月20日 現地調査
令和8年3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

八木正美

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 15,680,000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	特記事項参照
番号	特記事項		
1	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	大阪メトロ四つ橋線 玉出駅 北西方 約600 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	第1種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	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
画地条件	規模	1,302.86㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口(南側)約33.6m・奥行約38m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南側	幅員約8m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	北側	幅員約8m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	接道状況	等高接面・二方路
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	東側	戸建住宅等
	西側	戸建住宅、事務所
	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
	(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	目的土地の旧土地台帳写からは個人、法人の所有者名、宅地の地目の履歴が確認された。所有者名の履歴にはセメントメーカーも見られたが目的土地上に工場が存したかどうかは不明である。過去の住宅地図によると目的建物建築以前は複数の個人名の表示が確認された。土壌汚染の有無及び内容については、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	目的土地の北側は道路を介して電力所が所在している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ディアステージ玉出	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 42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14年11月18日新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 11階建	
仕様	屋根	アスファルト防水等
	外壁	タイル貼等
	その他	特になし
設備等	エレベーター、自転車置場、管理員室、ゴミ置場等 駐車場(19台、月額10,000円～18,000円、空あり。)	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称：ディアステージ玉出管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 大和ライフネクスト(株) 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特記事項	① 修繕積立金： 45,082,122円 (令和7年11月30日 現在) ② 管理会社の回答書によると2027年3月から2028年2月に外壁、共用部の内装等の修繕計画ありとのことである。 ③ 目的建物は総合設計制度適用の建物である。 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) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建													
位 置	7階 (702号室) 開口部の方位： 南 (中間住戸)													
床 面 積	67.41㎡ (登記面積)													
間 取 り	3LDK													
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	電気・給排水等												
保守管理の状態	普通													
管理費等	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>月額</th> <th>滞納額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理費</td> <td>10,170円</td> <td>193,230円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>19,020円</td> <td>361,380円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>29,190円</td> <td>554,610円</td> </tr> </tbody> </table> <p>管理会社からの回答書によれば、上記以外にバイク置場使用料28,500円、水道料24,805円、自治会費1,900円、町会費2,400円の滞納が報告されている。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月10日 現在)</p>			月額	滞納額	管理費	10,170円	193,230円	修繕積立金	19,020円	361,380円	合計	29,190円	554,610円
	月額	滞納額												
管理費	10,170円	193,230円												
修繕積立金	19,020円	361,380円												
合計	29,190円	554,610円												
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照。													
特 記 事 項	<p>① 設備機器の作動状況は未確認である。</p> <p>② 室内は動産やゴミが山積しており床面や壁面の状態が確認できない箇所があった。</p> <p>⑤ 室内全体に臭気が感じられた。</p>													

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)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
350,000	67.41	0.45	10,617,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約23年

経済的残存耐用年数 約27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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / (\text{経過年数}23\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}27\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.45 \end{aligned}$$

※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	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
226,000	1.06	1,302.86	0.97	$\frac{6,941}{304,492}$	6,901,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪西成-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 251,000\text{円/㎡} & \times 102.0/100 & \times 100/104 & \times 100/109 & = 226,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇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)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	1.02	1.07	1.00	1.09

イ 個別格差：

接面(二方路)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合-3%が適切と判断した。

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)
10,617,000	6,901,000	0.96	16,817,000

ウ 個別格差：

※階層	※位置	品等程度	※その他	総合 (相乗積)
1.01	1.00	1.00	0.95	0.96

※階層： 7階 1.01

※位置： 中間住戸 1.00

※その他： 維持管理状態 0.95

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)
334,000	0.96	67.41	21,614,000

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	大阪市西成区	大阪市西成区
構造	RC造	RC造
階	2F/11F	6F/8F
面積	約80㎡	約60㎡
建築時期	平成14年11月	平成7年9月
取引時点	令和7年11月	令和7年3月
取引形態	一般	一般
事例価格	318,000円/㎡	304,000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)
	A	318,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
B	304,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{93}$	337,000
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/㎡) 334,000	

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I3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、必ずしも想定した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	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
				売却価格×5%		割引率 5.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,780 千円 (22.5%)	774 千円	6.0%	12,900 千円	645 千円	12,255 千円	0.78353	9,602 千円 (77.5%)	12,382 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	1,200
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出	維持管理費	122	122	122	122	122	122
	修繕費	228	228	228	228	228	228
	公租公課	113	113	113	113	113	113
	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	480	480	480	480	480	480
	資本的支出	600	0	0	0	0	
総費用合計	1,080	480	480	480	480	480	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		36%	36%	36%	36%	36%	36%
エ 有効純収益		174	774	774	774	774	774
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価		166	702	669	637	606	

※支払賃料は消費税抜、共益費を含む。その他支出は自治会費。

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	16,817,000	1.00	16,817,000
② 比準価格	21,614,000	1.00	21,614,000
③ 収益価格			12,382,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	20,211,000		

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・円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
20,211,000	1.00	0.80	0.97	0	15,680,000

イ 市場性修正：本件では不要と判定した。

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：本件請求が滞納管理費等であることを考慮して、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)：本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪西成-3

所 在 : 大阪西成区玉出西1丁目33番「玉出西1-10-5」
価 格 : 251,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線「玉出」駅北西方 約400m(道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南 8m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域
建蔽率80%・容積率200%
地域の概要 : 住宅、アパート、マンション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 : 155,126,000円 (土地符号1:持分6941/304492)
5,961,000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 大阪市西成区玉出西一丁目28番地1

建物の名称 ディアステージ玉出

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉出西一丁目28番1の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 67.41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 大阪市西成区玉出西一丁目28番1

地 目 宅地

地 積 1302.86平方メートル

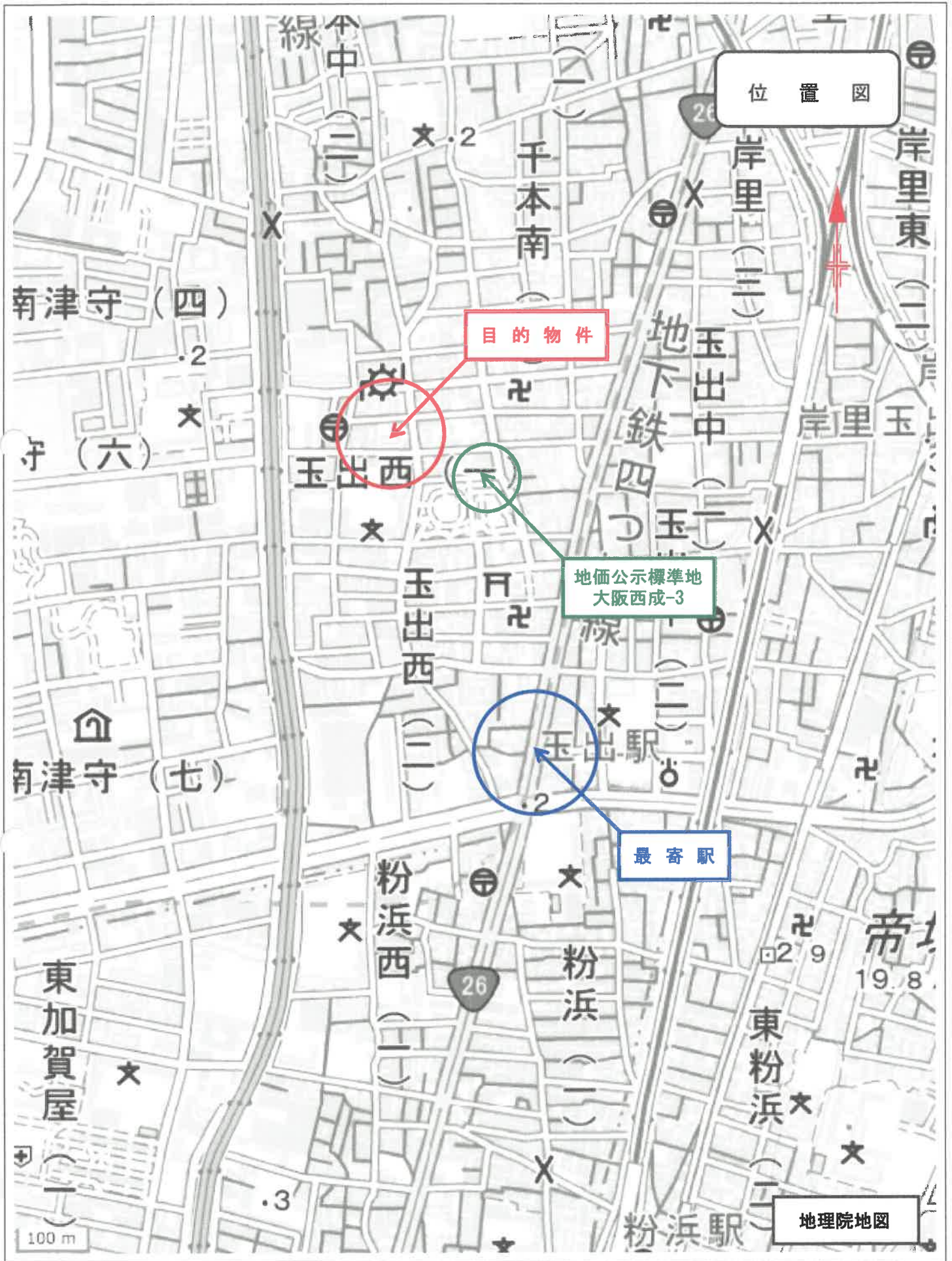
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 304492分の6941







-46994.923 (座標補種別：図上測定)

(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
玉出西1丁目

請求分	所在	大阪市西成区玉出西一丁目		地番	28番1				
出縮	力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		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12月23日

神戸地方方法務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年1月23日

平成14年1月23日登記 新・換・訂 地積測量図

地番 28-1

土地の所在 大阪市西成区玉出西1丁目

456256

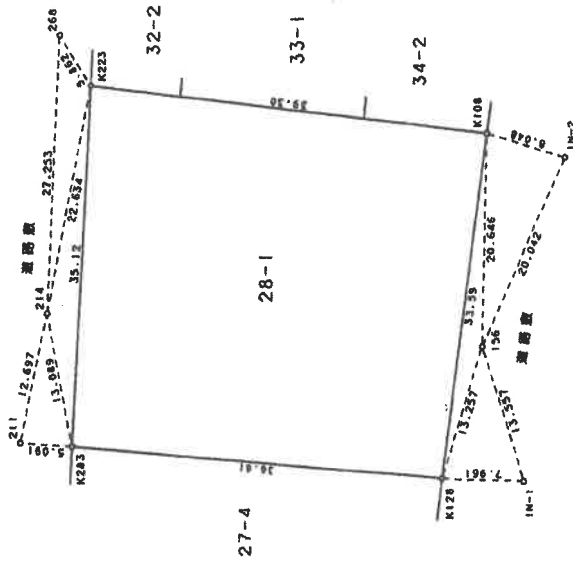


座標求積表

測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) · Y _n	距離
K128	109.695	68.653	-2802.415460	33.59
K108	105.340	101.964	3529.585824	39.30
K223	144.311	107.080	4371.005600	35.12
K283	146.160	72.003	-2492.458848	36.61
合計				
面積				2605.720116
面積				1302.8600560
面積				1302.86

座標一覧表

測点名	X	Y	座標	境界線の種類
K128	109.695	68.653	32791-1-N	
K108	105.340	101.964	32791-1-N	
K223	144.311	107.080	32791-1-N	
K283	146.160	72.003	32791-1-N	
211	151.233	72.435	278-A000	
214	148.617	84.859	278-A000	
268	147.366	112.083	278-A000	
156	105.795	81.323	278-A000	
IN-1	101.738	68.388	IN	
IN-2	97.638	99.631	IN	



作製者

申請人

縮尺 1/500

14年1月15日作製

(大阪土地家屋調査士会)

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12月23日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：6-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年12月9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。
 (大阪法務局管轄)
 令和7年12月23日 徳島地方務局 登記官

各階平面図

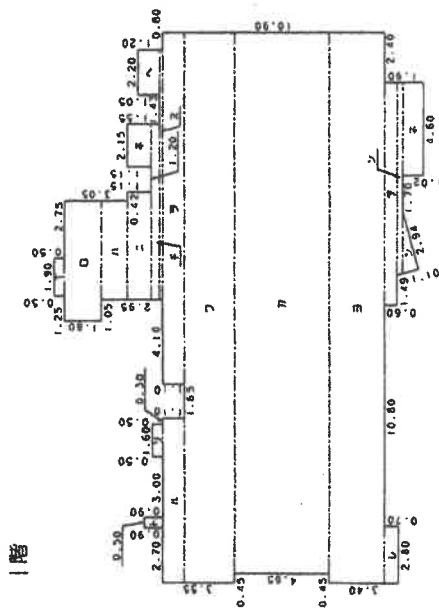
420219

家屋番号

建物の所在 大阪市西成区玉出西一丁目28番地1

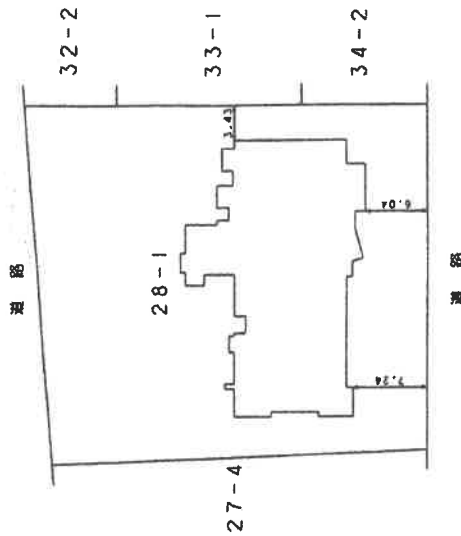
建物図面 縮尺 1/500
 14.12.9 428-1

- 建物の所在
- 28-1-101 ~ 28-1-106
 - 28-1-201 ~ 28-1-204
 - 28-1-301 ~ 28-1-304
 - 28-1-401 ~ 28-1-404
 - 28-1-501 ~ 28-1-504
 - 28-1-601 ~ 28-1-604
 - 28-1-701 ~ 28-1-704
 - 28-1-801 ~ 28-1-804
 - 28-1-901 ~ 28-1-904
 - 28-1-1001 ~ 28-1-1004
 - 28-1-1101 ~ 28-1-1104



家数表

Y	1.90 x 0.50	=	0.9500
D	5.90 x 1.80	=	10.6200
H	4.85 x 1.25	=	6.0625
ニ	5.27 x 1.15	=	6.0605
三	2.15 x 1.15	=	2.4725
ナ	2.20 x 1.05	=	2.3100
ト	0.50 x 0.90	=	0.4500
チ	8.62 x 0.40	=	3.4480
リ	1.60 x 0.50	=	0.8000
フ	12.25 x 0.15	=	1.8375
ク	8.10 x 1.10	=	8.9100
コ	17.15 x 1.10	=	18.8650
サ	26.90 x 2.45	=	65.9050
シ	26.45 x 4.65	=	122.9925
ソ	26.90 x 2.70	=	72.6300
ツ	10.90 x 0.60	=	6.5400
テ	2.80 x 0.70	=	1.9600
ト	(9.41 + 9.34) x 0.28 x 1/2	=	2.6250
チ	3.04 x 0.78 x 1/2	=	1.1856
リ	4.60 x 1.02	=	4.6920
合計			341.3161
床面積			341.31 ㎡



製作者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

平成11月24日(制作)

請求番号：6-3

(1/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年12月9日

図面番号：420248

各階平面図

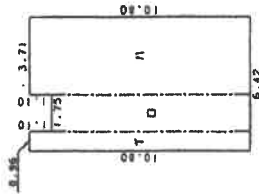
420248

平成14年12月9日 建物平面図 428-30

家屋番号 玉出西一丁目 28番1の702

建物の所在 大阪市西成区玉出西一丁目28番地1

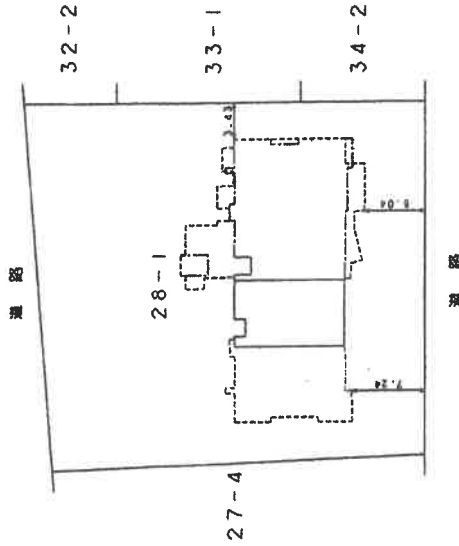
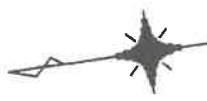
建物の存する部分7階
建物番号 702



床積表

T	0.96 x 10.80 = 10.3680
□	1.75 x 9.70 = 16.9750
△	3.71 x 10.80 = 40.0680

合計 67.4110
床面積 67.41 ㎡



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

年11月24日(製)

(大阪土地家屋調査士会)

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12月23日

神戸地方法務局

登記官

登記年月日：平成14年12月9日

各階平面図

420220

家屋番号

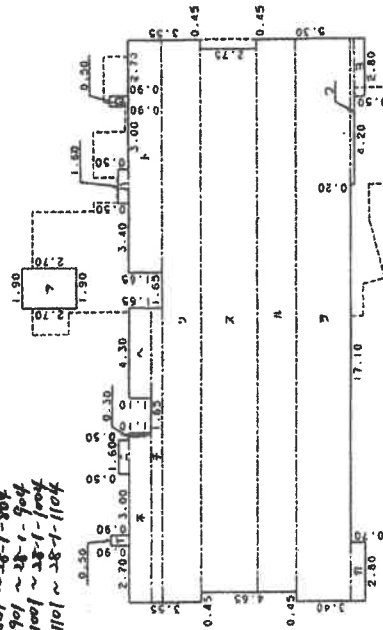
建物の所在 大阪市西成区玉出西一丁目28番地1

28-1-201 ~ 28-1-202
 28-1-201 ~ 28-1-202
 28-1-201 ~ 28-1-202
 28-1-201 ~ 28-1-202
 28-1-201 ~ 28-1-202
 28-1-201 ~ 28-1-202
 28-1-201 ~ 28-1-202
 28-1-101 ~ 28-1-102
 28-1-101 ~ 28-1-102

建物図面

1412/48-2

2-1階 (各階同型)



愛機表

1	0.50 x 0.90	=	0.4500
2	0.50 x 0.90	=	0.4500
3	1.60 x 0.50	=	0.8000
4	1.60 x 0.50	=	0.8000
5	8.10 x 1.10	=	8.9100
6	4.30 x 1.10	=	4.7300
7	11.20 x 1.65	=	18.4800
8	14.05 x 0.55	=	7.7275
9	26.90 x 1.90	=	51.1100
10	26.00 x 2.75	=	71.5000
11	26.45 x 1.90	=	50.2550
12	26.90 x 2.70	=	72.6300
13	7.00 x 0.20	=	1.4000
14	2.80 x 0.70	=	1.9600
15	2.80 x 0.50	=	1.4000
16	1.90 x 2.70	=	5.1300

合計 297.7325
 所収機 297.73 ㎡

作製者

11月24日(作製)

申請人



縮尺

1/

縮尺

1/250

(大阪土庫家屋調査士会)

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12月23日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：6-3 (3/3)

A3をA4に縮小

間取略図

