

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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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、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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員

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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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5名以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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	日 時 令和 8年 7月 2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 7月 16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 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 大阪市西淀川区歌島三丁目89番地1

建物の名称 プラザ歌島四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 歌島三丁目89番1の341

建物の名称 4-202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 63.39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 大阪市西淀川区歌島三丁目89番1

地 目 宅地

地 積 15837.34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 3434993分の6600



物 件 明 細 書

令和 8年 4月22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 大阪市西淀川区歌島三丁目89番地1

建物の名称 プラザ歌島四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 歌島三丁目89番1の341

建物の名称 4-202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 63.39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 大阪市西淀川区歌島三丁目89番1

地 目 宅地

地 積 15837.34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 3434993分の6600



令和 7年(又)第 278号
令和 8年 2月25日受理
令和 年 月 日提出
8.3.19

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 大阪市西淀川区歌島三丁目89番地1
建物の名称 プラザ歌島四号棟

(専有部分の建物の表示)

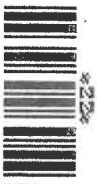
家屋 番号 歌島三丁目89番1の341
建物の名称 4-202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 63.39平方メートル

(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 大阪市西淀川区歌島三丁目89番1
地 目 宅地
地 積 15837.34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 3434993分の6600



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市西淀川区歌島3丁目8番4-202号 プラザ歌島四号棟	
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(空き家)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 7,780円 修繕積立金 6,730円	令和8年2月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年1月分～R8年2月分 計551,139円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社キクタメンテナンス	
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	<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 所有者の姓
集合郵便受け 所有者の姓
- 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プラザ歌島四号棟（D棟）という名称のマンション及び同A棟、B棟、C棟並びに付帯施設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、多数の動産等により目視できない部分が多いが目視できる限りでは経年相応の状態である。なお、DKの壁に着色が見られ、多少臭気を感じられる。
 - (3) 目的建物内には衣類や寝具等の動産が存置されており、この中に所有者宛の郵便物が多数含まれる。
- 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3棟は、集会所・管理人室・電気室及び自転車置場・ゴミ置場、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28日時点のものである。
 - (1) 駐輪場使用料 月額200円 滞納額6,800円(令和5年1月分から令和8年2月分)
 - (2) 水道料金 滞納額49,312円(令和5年1月分から令和8年2月分)
 - (3) 延滞利息 140,451円
- 7 初回臨場時に目的建物の玄関扉に挟み込んだ封筒が立入調査時に挟み込まれたままで、電気メーターは無計量を示している。
- 8 所有者から連絡等はない。

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
管理人	目的建物は空き家です。数年間住人の姿を見ていません。
管理会社	管理費の滞納について一部弁済があります。
	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、内部に衣類等の多数の動産が存置されているが、初回臨場時に玄関扉に挟み込んだ封筒が立入調査時にも残されたままであることや電気メーターが無計量を示していることから使用実態はなく、空き家の状態であると思料する。

存置された動産の中に所有者宛の郵便物が多数見られるのに対し、所有者以外の占有を示す資料は見当たらない。

上記の状況から、目的建物は、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8年2月25日 13:05 - 13:10	執行官室	管理会社照会（電話）
令和8年2月25日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和8年2月27日 8:55 - 9:15	物件所在地	物件及び占有確認、管理人から聴取
令和8年3月4日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査、物件確認
令和8年3月4日 9:50 - 9:55	大阪市役所	道路調査
令和8年3月4日 9:10 - 9:15	梅田市税事務所	課税調査
令和8年3月6日 11:05 - 11:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年3月11日 11:30 - 11:35	執行官室	管理会社から聴取（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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月6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

(供文書用)

作 製 年 月 日 昭和拾陸年七月拾日	作 製 者 [Redacted]	申 請 人 [Redacted]
------------------------	---------------------	---------------------

建 物 階 面 図
各 階 平 面 図

231765

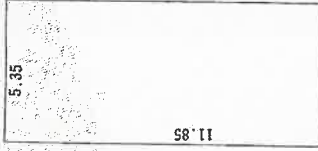
家屋番号 歌島3丁目89番1の2/

建物の所在 大阪市西淀川区歌島3丁目89番地1

建物番号 4-202

2 階部分

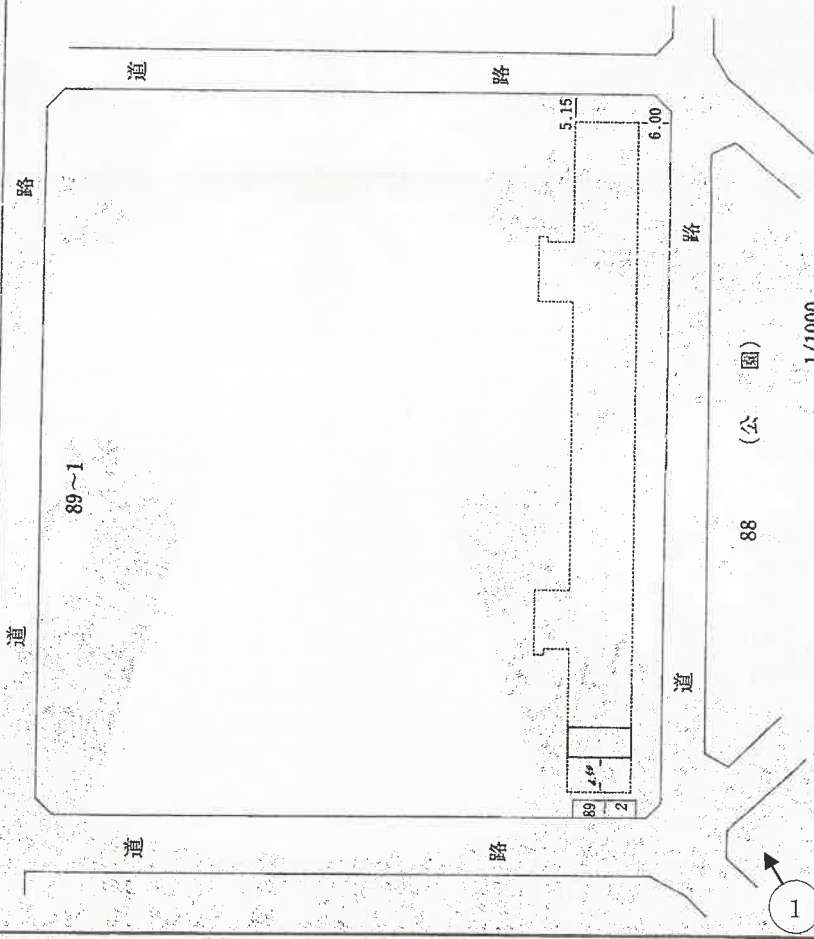
専有部分の表示



$11.85 \times 5.35 = 63.3975$

床面積 63.39m²

200



縮尺 1/1000 1/200

(← ○ 写真撮影場所・方向)

登記年月日：昭和51年8月16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。

令和8年3月4日

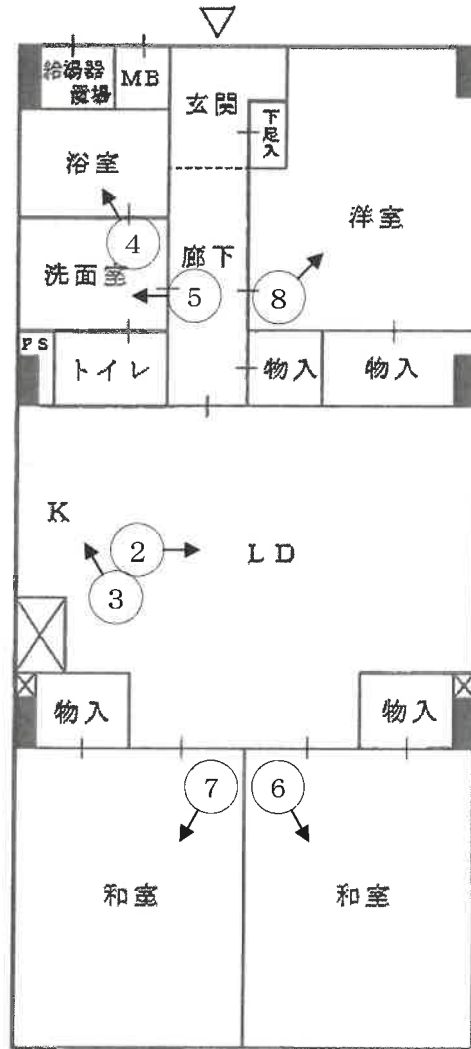
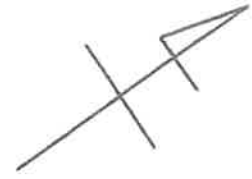
大阪法務局北出張所

登記官

公用

間取図 (概略図)

令和7年 (又) 278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



6



7



8

令和7年（ヌ）第278号

令和 8年 3月 6日 現地調査

令和 8年 3月31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 笠 裕 也

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 10,370,000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	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産公課証明書記載の課税床面積 (74.04㎡) は、共用部分の共有持分を含めた面積であり、登記面積 (63.39㎡) と異なる。また、市税事務所への聴取によると、当証明書記載の「外3棟」は、居宅 (集会室・管理人室・電気室)、倉庫 (自転車置場・ごみ捨置場)、ポンプ室とのことである。 		

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	JR東西線「御幣島」駅 東方 約500m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	共同住宅, 学校等が存する地域。今後, 地域に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	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	日影規制, 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	15,837.34㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約97m (南西側), 奥行約130m
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	南西側	幅員約11.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	北西側	幅員約8.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	南東側	幅員約8.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	北東側	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・四方路
土地の利用状況等	現況	8階建共同住宅
	北東側	道路
	北西側	道路
	南東側	道路
	南西側	道路 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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず, 対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では, 昭和初期に法人 (株) 淀川製鋼所の所有履歴が確認された後, 昭和51年に現マンションの敷地となっている。また, 昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では, 現在の建物が建築される以前は, 前述の登記簿記載の所有者法人による工場等として使用されていたものと推認される。過去の利用状況等からは土壌汚染の可能性は否定できず, 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	<ul style="list-style-type: none"> 上記間口・奥行は, 地積測量図 (残地計算) 並びに現地概測に基づく。なお, 南西側一部 (地番: 89番2) が欠けているが, 形状は「ほぼ整形」と記載した。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プラザ歌島四号棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：居宅480室・店舗7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)	昭和51年6月25日 新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル 等
	そ の 他	特になし
設 備 等	エレベーター	有
	駐 車 場	208台 11,000円/月～14,000円/月 現在、空きあり。
	そ の 他	管理事務室, 集会室, ゴミ置場, 駐輪場, プレイロット ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：プラザ歌島団地管理組合法人
	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
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和8年2月28日 現在 678,713,001円	
特 記 事 項	<p>(1) 現在, 大規模修繕工事, 耐震工事を実施中である。</p> <p>(2) 登記上の建物の名称は「プラザ歌島四号棟」であるが, 住宅地図及び現地マンション表示プレートでは「プラザ歌島D棟」となっている。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 建築確認 (有り), 検査済証 (有り)</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建												
位 置	2階部分 (202号室) 開口部の方位： 南東向き (中間住戸)												
床 面 積	63.39㎡ (登記面積)												
間 取 り	3LDK (バルコニー有)												
仕 様	天 井	化粧ボード 等											
	床	カーペット, 畳 等											
	内 壁	クロス 等											
	設 備	浴室, キッチン 等											
	そ の 他	特にない											
保守管理の状態	やや劣る												
管理費等	令和8年2月28日 現在												
		<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>7,780円</td> <td>295,399円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>6,730円</td> <td>255,740円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>14,510円</td> <td>551,139円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(令和5年1月分～令和8年2月分)</p> <p>上記管理費及び修繕積立金のほか、以下の徴収金及び滞納があるとのことである(令和8年2月28日現在)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水道料金の滞納額49,312円(令和5年1月分～令和8年2月分) ・駐輪場料金(月額200円)の滞納額6,800円(令和5年1月分～令和8年2月分) ・延滞利息：140,451円 		月額	滞納額	管 理 費	7,780円	295,399円	修繕積立金	6,730円	255,740円	合 計	14,510円
	月額	滞納額											
管 理 費	7,780円	295,399円											
修繕積立金	6,730円	255,740円											
合 計	14,510円	551,139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	<p>(1) 建物内部には家財道具のほか、日常生活用品・食料品・ゴミ等が大量に存在し、確認ができなかった箇所も多いが、目視可能な範囲において壁面及び床面の汚損等が見られた。そのほか、損傷箇所が存する可能性もあり、維持管理状況はやや劣る。</p> <p>(2) 設備等の動作確認は行っていない。</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/m ²) ア	専有面積 (m ²) 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	63.39	0.15	3,328,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約50年

経済的残存耐用年数 約10年

観察減価率 30% ※観察減価は中古建物に係る市場の特性、室内の状況等を考慮して査定した。

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10年 / (経過年数50年 + 経済的残存耐用年数約10年) }
× (1 - 30%) = 0.15

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)
224,000	1.08	15,837.34	0.95	6,600/3,434,993	6,994,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査：西淀川(府)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $246,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.8/100 \times 100/102 \times 100/112 \approx 224,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.02 (東)	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：	街路 ※1	接近 ※2	環境 ※3	行政	総合 (相乗積)
	0.97	1.05	1.10	1.00	1.12

※1 街路幅員を考慮

※2 駅性格を考慮

※3 周辺利用状況を考慮

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.08 (四方路)	1.00	1.00 (ほぼ整形)	1.00	1.08

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合、△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：(登記記載の通り) $6,600 / 3,434,993$

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)
3,328,000	6,994,000	1.00	10,322,000

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

・ 2F/8F

・ 中間住戸

・ 南東向き

(基準戸：2F南東向き中間住戸)

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)
242,000	1.00	63.39	15,340,000

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	大阪市西淀川区歌島3丁目	大阪市西淀川区歌島3丁目
構造	RC造	RC造
階	7F/8F	5F/8F
面積	約63㎡	約63㎡
建築時期	昭和51年6月	昭和51年6月
取引時点	令和7年12月	令和7年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	268,200円/㎡	290,300円/㎡
その他	1SDK	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)
①	268,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{114}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	235,000
②	290,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{117}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	248,000
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/㎡) 242,000	

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	復帰価値現価							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 割引率 7.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,022 千円 (22.2%)	835 千円	8.0%	10,438 千円	522 千円	9,916 千円	0.71299	7,070 千円 (77.8%)	9,092 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	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
	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	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
	空室損失	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,083	1,083	1,083	1,083	1,083	1,083
イ 支出	維持管理費	93	93	93	93	93	93
	修繕費	81	81	81	81	81	81
	公租公課	64	64	64	64	64	64
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	248	248	248	248	248	248
	資本的支出	1,500	0	0	0	0	0
総費用合計	1,748	248	248	248	248	248	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益		△ 665	835	835	835	835	835
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		△ 621	729	682	637	595	

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)	占有減価	試算価格 (円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ=ア×イ
① 積算価格	10,322,000	1.00	10,322,000
② 比準価格	15,340,000	1.00	15,340,000
③ 収益価格	9,092,000	—	9,092,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	14,213,000		

イ 占有減価：

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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評価額(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
14,213,000	0.94	0.80	0.97	0	10,370,000

イ 市場性修正率

土壌汚染の可能性（▲3）、アスベスト含有材料の使用可能性リスク（▲3）等を考慮して、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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

本件では、請求債権が当該滞納管理費等であることを考慮したうえで、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 地価調査基準地 [西淀川(府)-1]

所 在	大阪府大阪市西淀川区歌島1丁目133番5 (歌島1-4-20)
価 格	246,000円/㎡
位 置	JR東海道本線「塚本」駅の北西方 道路距離約450mに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	110㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	東側8.0m 舗装市道に接面, 中間画地
用 途 指 定 等	第1種住居地域 (建蔽率80%・容積率200%), 準防火
地 域 の 概 要	小規模住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,731,306,000円 (土地符号1:6,600/3,434,993)
: 3,112,000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 地積測量図 (写)
- 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 大阪市西淀川区歌島三丁目89番地1

建物の名称 プラザ歌島四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 歌島三丁目89番1の341

建物の名称 4-202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 63.39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 大阪市西淀川区歌島三丁目89番1

地 目 宅地

地 積 15837.34平方メートル

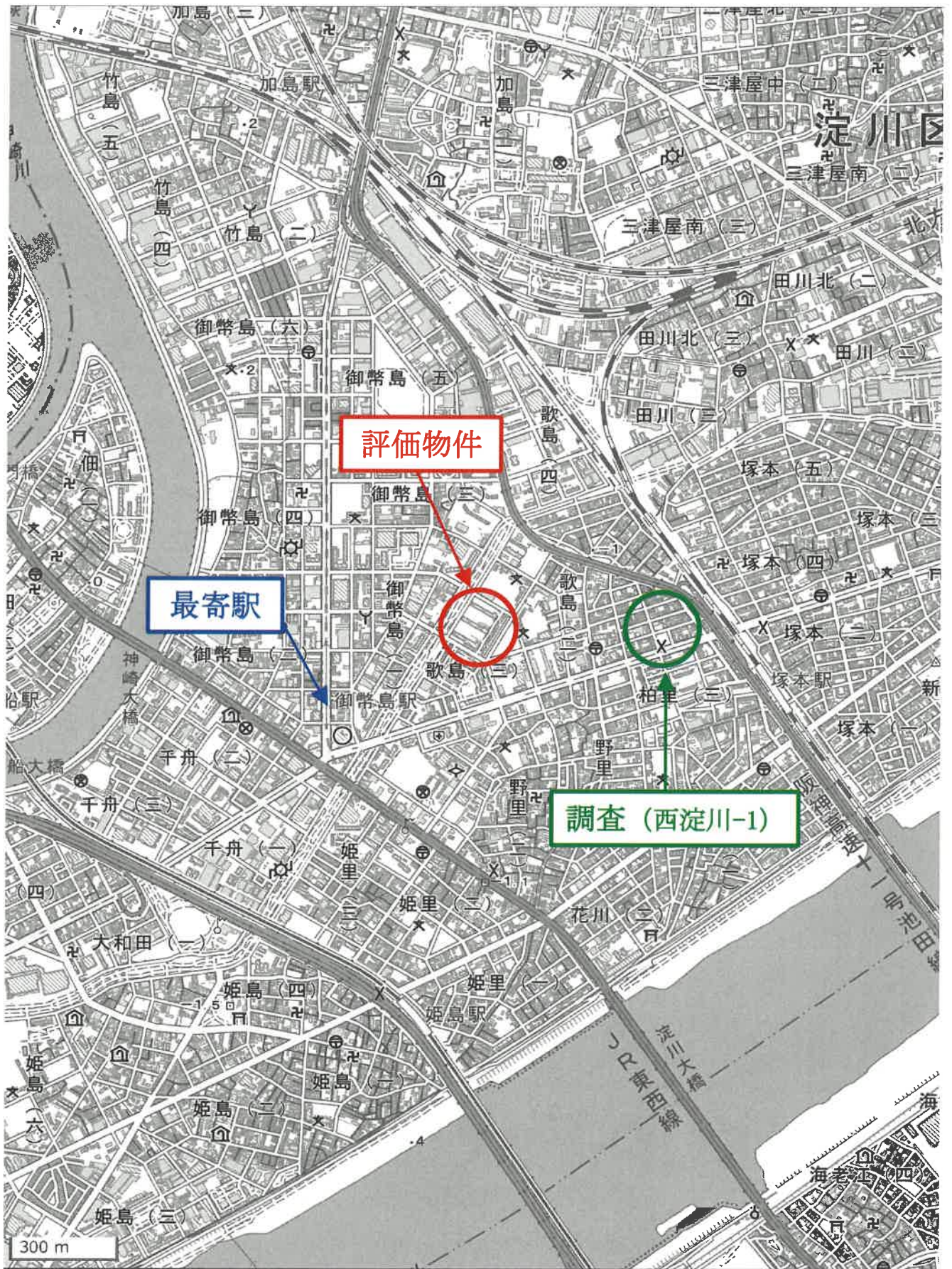
(敷地権の表示)

土地の符号 1

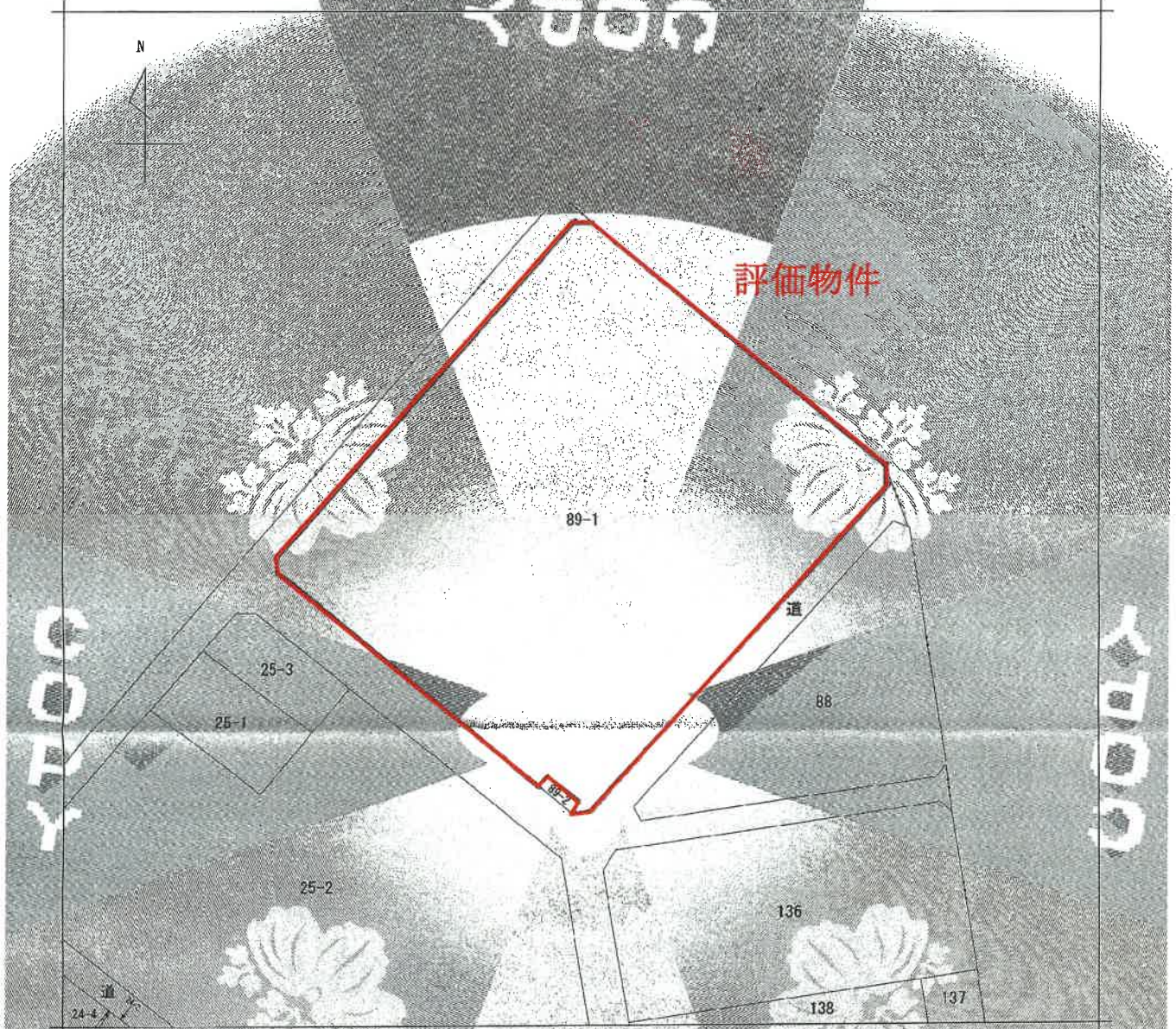
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3434993分の6600





地理院地図
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。



請求部	所在	大阪市西淀川区歌島三丁目		地番	89番1		
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			編入年月(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

令和7年10月31日
大阪法務局北出表所
登記官

地図整理番号：M10951
(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和51年1月31日

前記の地積測量図

地番 89-1-2
 土地の所在 大阪市西淀川区吹島3丁目
 200390

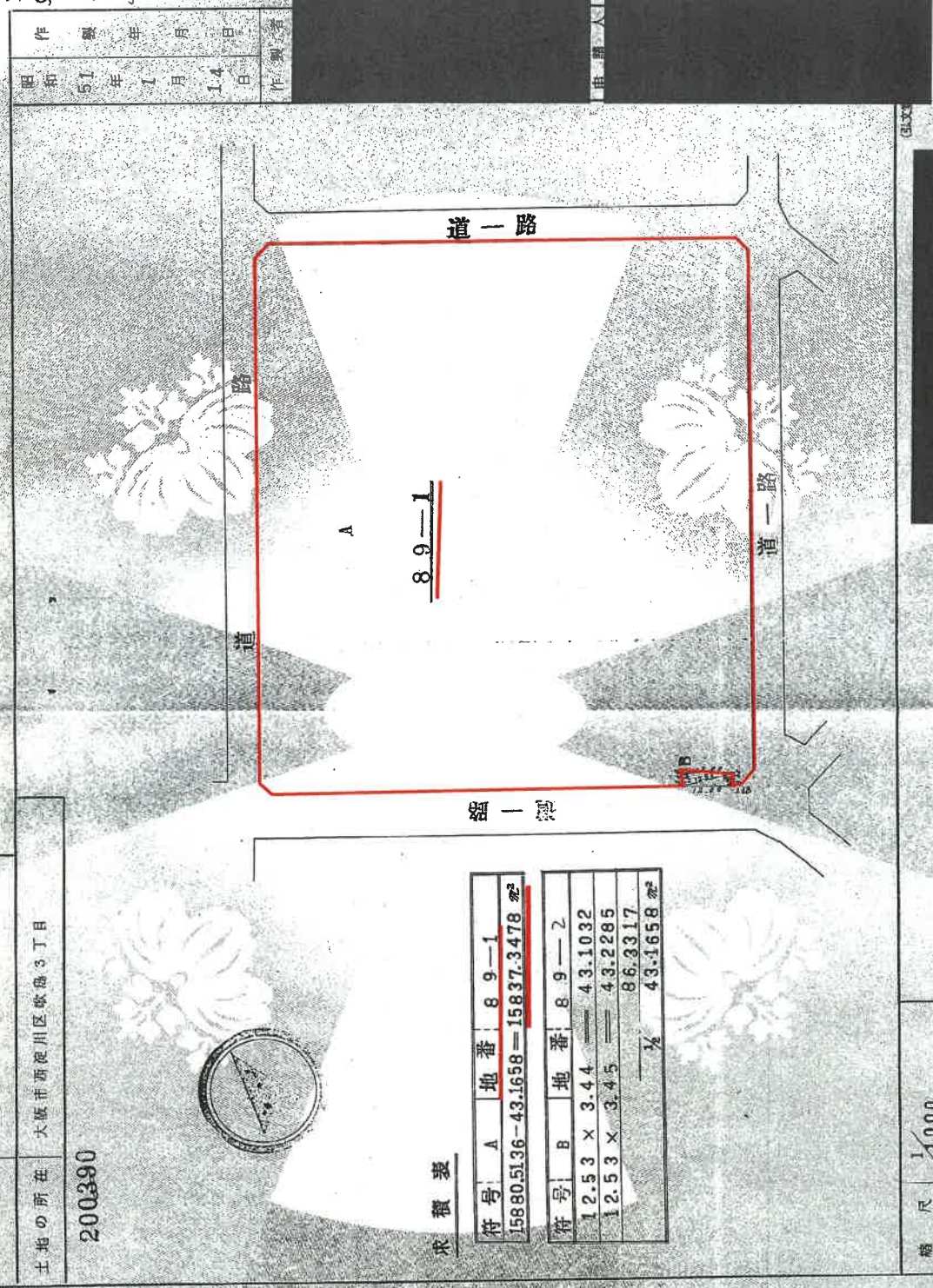


求積表

符号 A	地番 89-1
15880.5136 - 43.1658 = 15837.3478 m^2	
符号 B	地番 89-2
12.53 X 3.44 = 43.1032	
12.53 X 3.45 = 43.2285	
86.3317	
$\frac{1}{2}$ 43.1658 m^2	

縮尺 1/1000

地積測量図



作製年月日 昭和51年1月14日
 作製者

申請人

本図面に記載されている内容を正確とした図面である
 令和7年10月31日 大阪法務局北田事務所 登記官

地図整理番号：M10952

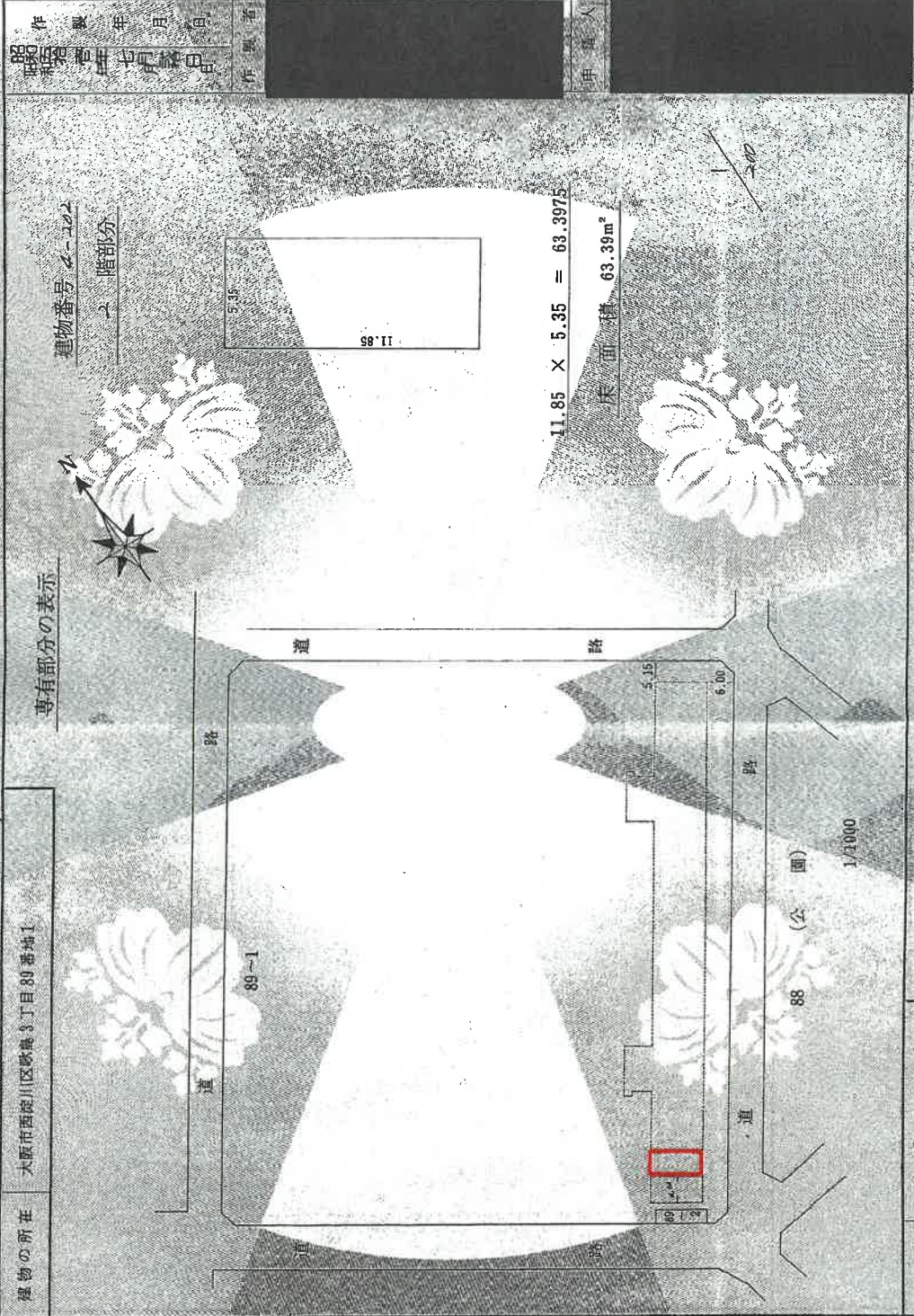
登記年月日：昭和51年8月16日

これは図面に記載されている内容を証明した図面です
令和7年10月31日 大阪支庁建設部

231765

家屋番号	敬島8丁目88番1の1
建物の所在	大阪市西淀川区敬島3丁目80番地1

建各階平面図
建物平面図



縮尺	1/1000	1/200
----	--------	-------

地図整理番号：M10954 (1/4)

A4版に縮小

建物図面 (写)

登記年月日：昭和51年8月16日

231789

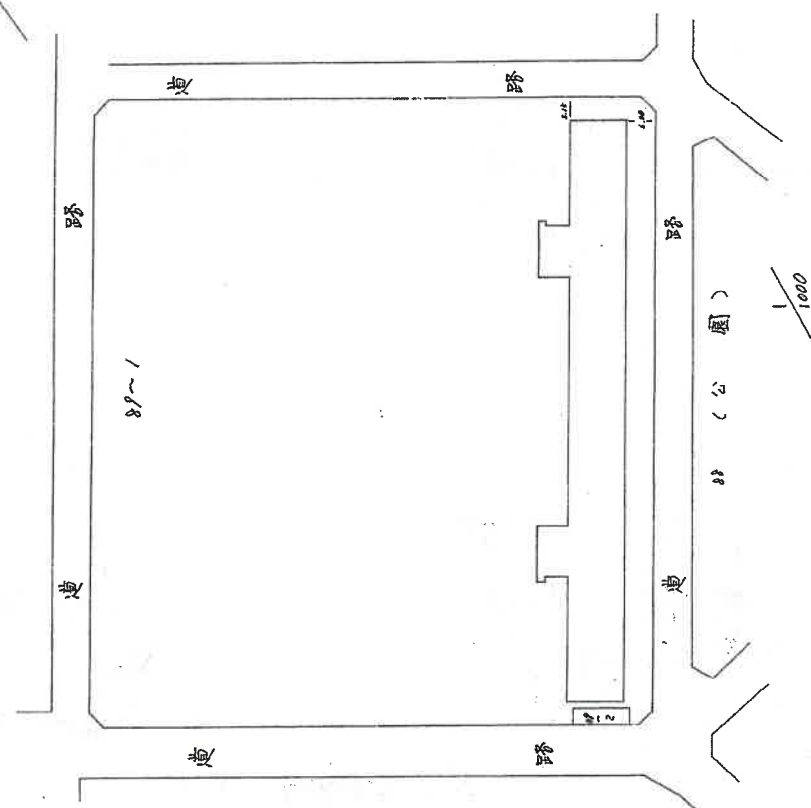
家屋番号	89-1-319 ~ 89-1-373 89-1-377 ~ 89-1-481
建物の所在	大阪市淀川区浪速区8F番地1

建築物図面
各階平面図
5.1.8.16

1棟の建物の表示

作製年月日	昭和51年7月20日
作製者	

申請人



縮尺 1/1000

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。

令和7年10月31日

大阪法務局北出簿所

登記官

地図整理番号：M10954 (2/4)

登記年月日：昭和51年8月16日

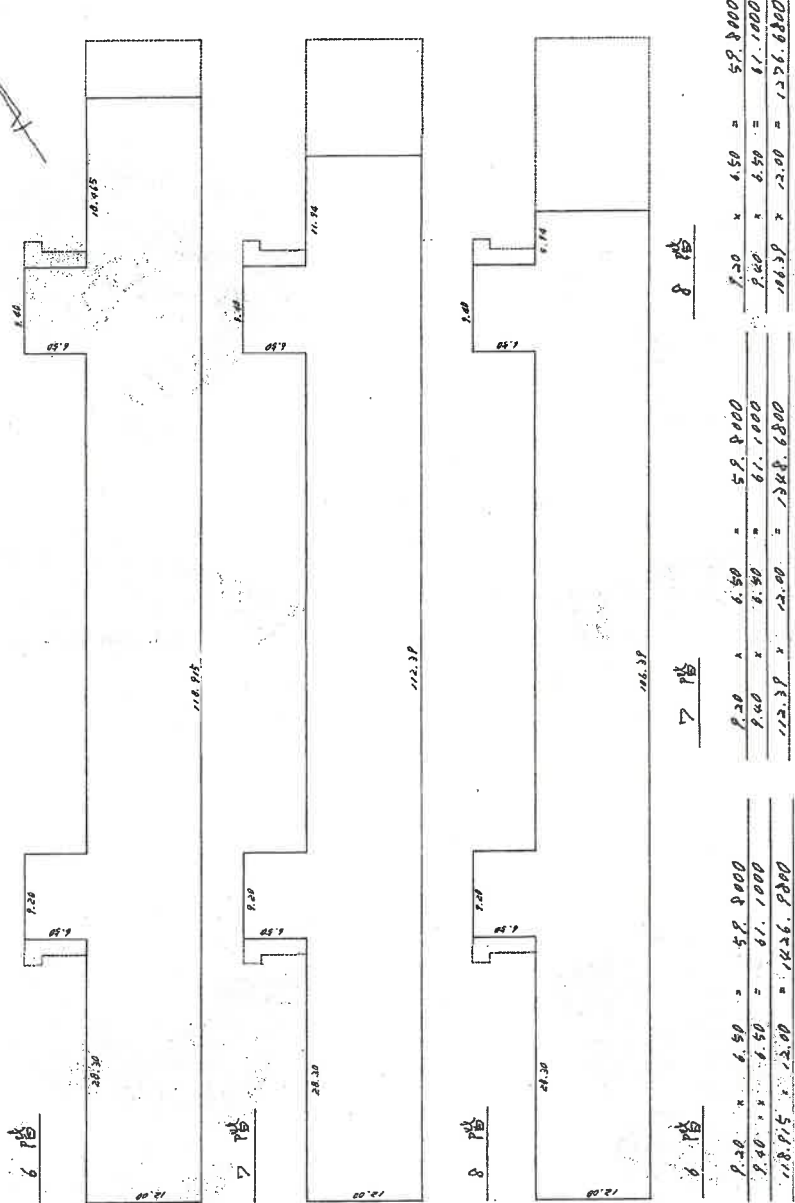
231787

建物各階平面図 51.9.16

家屋番号 89-1-319 ~ 89-1-395
89-1-371 ~ 89-1-481

建物の所在 大原市由良川平野町目89番地1

1棟の建物の表示



作製年月日 昭和51年7月20日
 作製者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

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。
令和7年10月31日 大阪法務局北出張所 登記官

A4版に縮小

建物図面 (写)

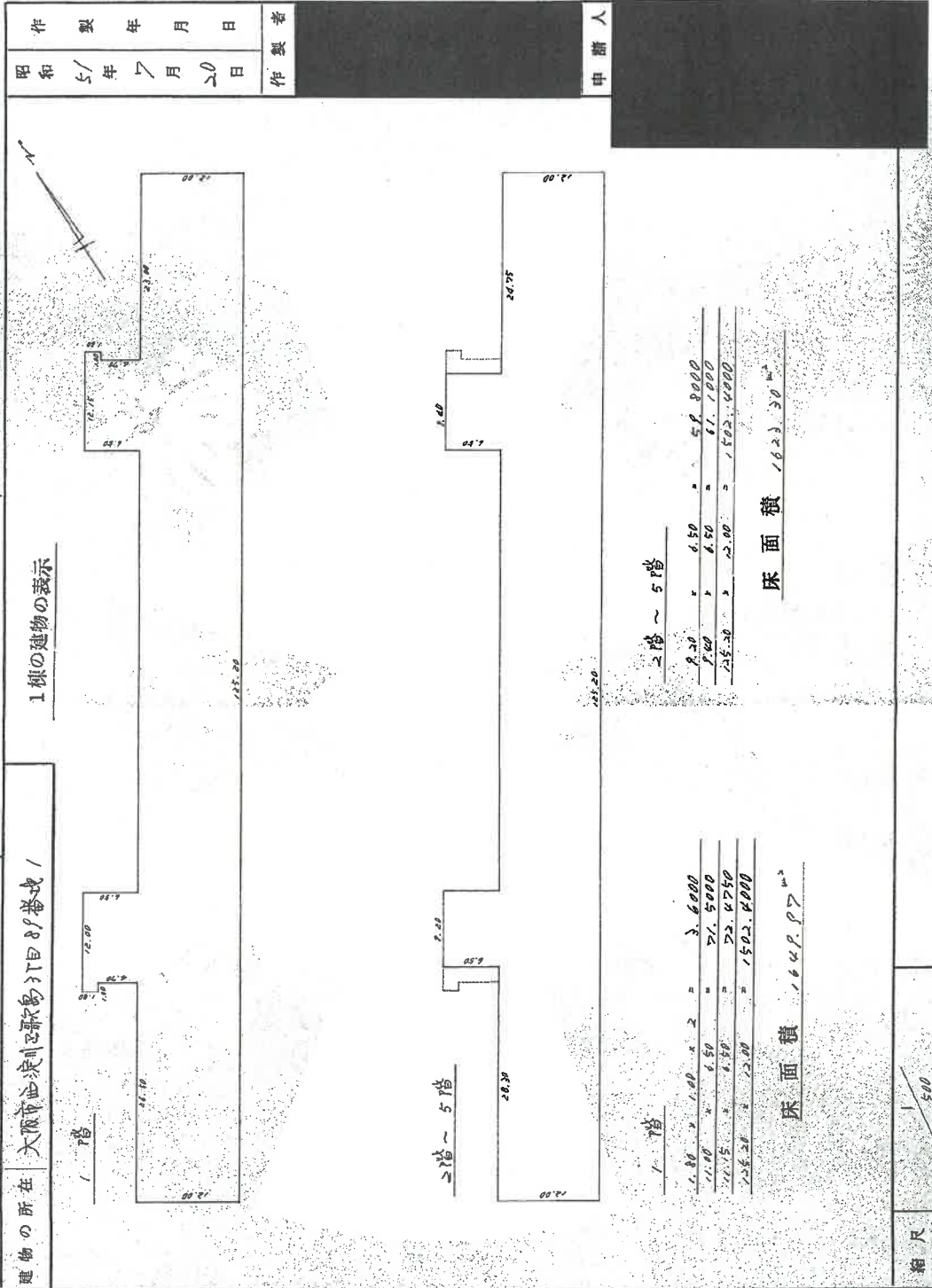
登記年月日：昭和51年8月16日

231788

建物各階平面図 5.1.8.16

家屋番号 89-1-314 ~ 89-1-375
89-1-377 ~ 89-1-481
建物の所在 大阪市淀川区歌島1丁目87番地1

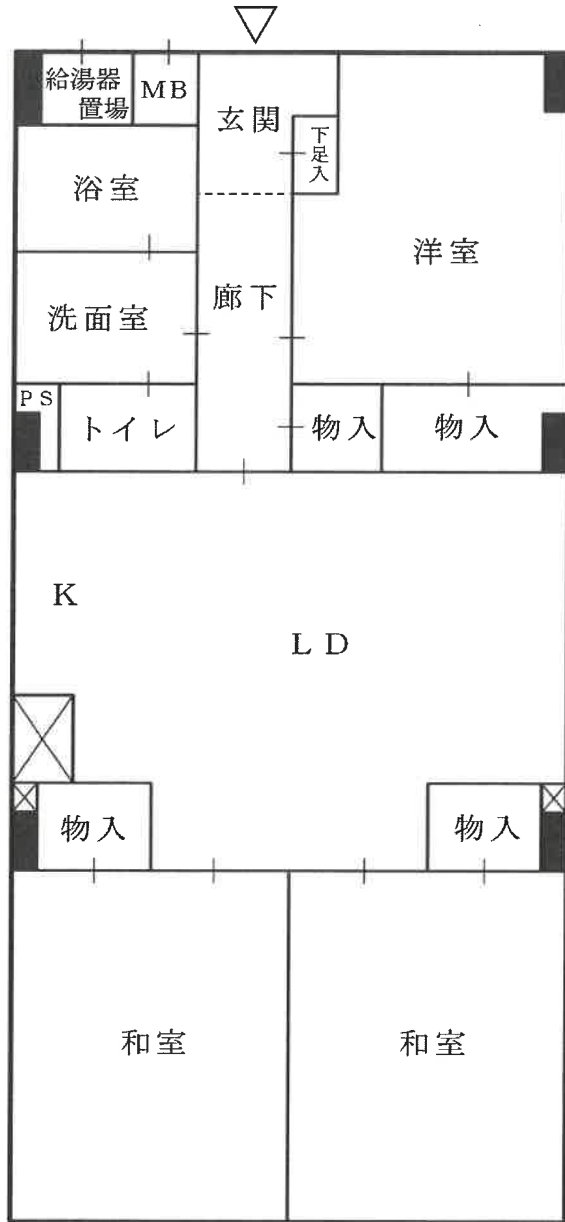
1棟の建物の表示



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。
令和7年10月31日 大阪法務局北出発所

登記官

地図整理番号：M10954 (3/4)



間取図 (概略)