

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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)。

※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 <input type="checkbox"/> 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)。

(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 7月 7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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 5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 8月 19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 7月 7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 大阪市天王寺区逢阪二丁目18番地11

建物の名称 エステムコート四天王寺夕陽丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 逢阪二丁目18番11の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 17.37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 大阪市天王寺区逢阪二丁目18番11

地 目 宅地

地 積 376.83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 142038分の1881



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1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】

転借人Aが占有している。原賃借人は株式会社エステムプランニングである。同人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 大阪市天王寺区逢阪二丁目18番地11

建物の名称 エステムコート四天王寺夕陽丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 逢阪二丁目18番11の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 17.37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 大阪市天王寺区逢阪二丁目18番11

地 目 宅地

地 積 376.83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 142038分の1881



令和 7年(ケ)第486号
令和 8年 2月24日受理
令和 年 月 日提出
8.3.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 大阪市天王寺区逢阪二丁目18番地11

建物の名称 エステムコート四天王寺夕陽丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 逢阪二丁目18番11の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 17.37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 大阪市天王寺区逢阪二丁目18番11

地 目 宅地

地 積 376.83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 142038分の1881



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市天王寺区逢阪二丁目5番18号 エステムコート四天王寺夕陽丘604号室	
建物	物件1	
種類、構造および床面積の概略	<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:	
占有者および占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 月額 7,200円 修繕積立金 月額 8,190円	令和8年2月27日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 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	
専用地権	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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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
(2枚目)

占有者および占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社エステムプランニング	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述および提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 回答書、賃貸借契約書(写)、改定通知書(写) 区分建物賃貸借契約書(写))	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成23年4月28日	
最初の契約等	契約日	平成23年4月28日
	期間	平成23年4月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成24年4月30日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 44,940円 (毎月15日限り当月分払い) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費：月額7,200円 水道代：月額2,000円(定額)	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 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
(3枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札表示 なし
 - (2) 郵便受け表示 なし
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について
 - (1) 目的建物が所在するマンション「エステムコート四天王寺夕陽丘」の敷地となっている。
 - (2) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
 - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (3) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されていた。
 - (4) 経年相当の劣化および損耗が認められた。

以上

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理会社	1 管理費等の滞納状況は、2枚目記載のとおりです。
■市税事務所担当者	1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。
■A (転借人)	1 目的建物は、私が暮らしています。 2 特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
(5枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、Aが住居として使用・占有しているものと認めた。

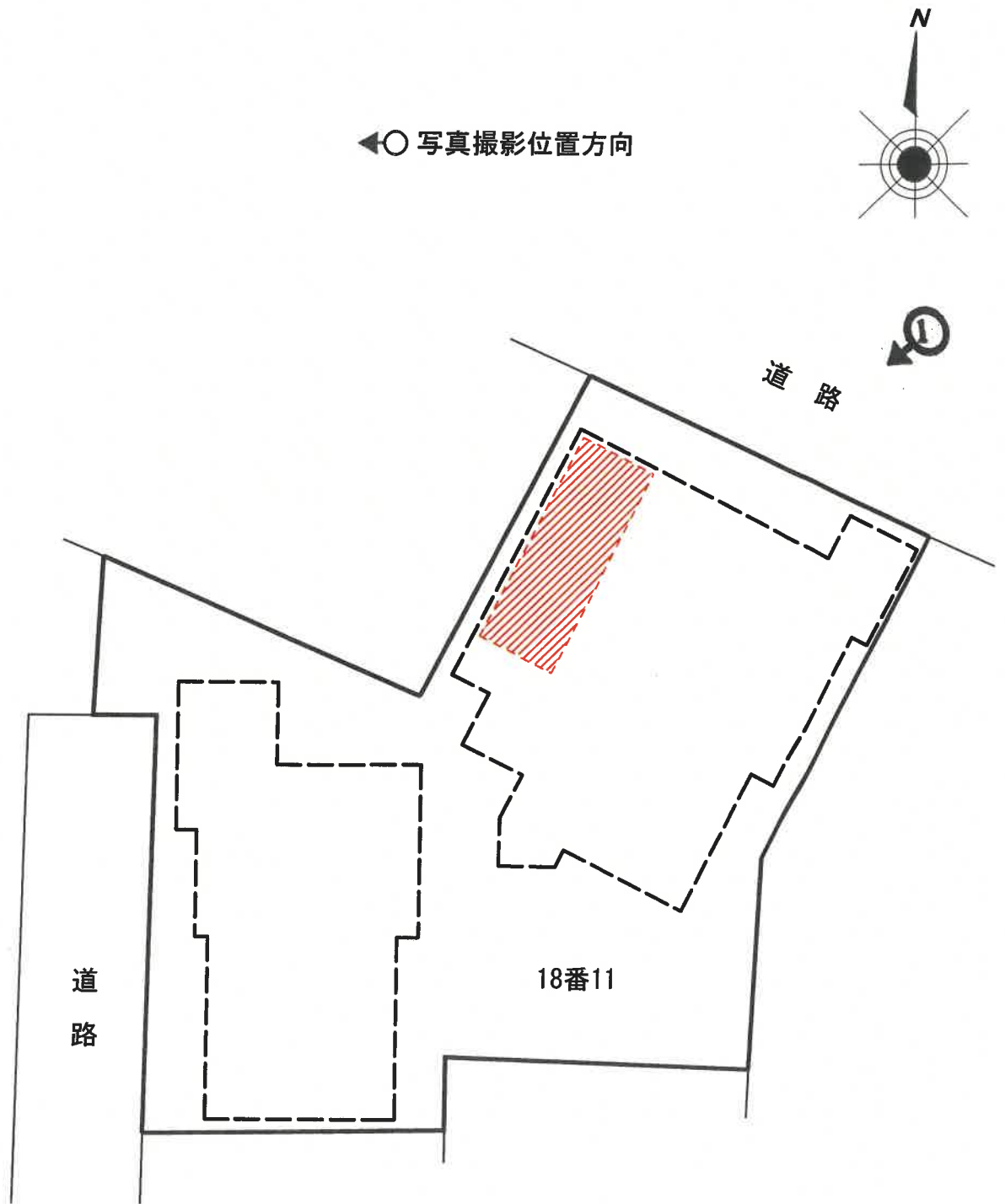
以上



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24日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、マンション管理会社、サブリース会社）
令和8年2月25日 9:00 - 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和8年2月26日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年2月26日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和8年2月26日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和8年2月27日 12:00 - 12:10	物件所在地	物件調査、占有確認
令和8年3月4日 13:30 - 13:40	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和8年3月5日 10:00 - 10:10	移動中の車内	占有関係調査（占有者からの電話により聴取）
令和8年3月18日 9:10 - 9:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在と予想されたので、立会人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月18日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わ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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第486号



-  目的専有部分 家屋 番号 逢阪二丁目18番11の604
建物の名称 604（建物の存する部分 6階）
-  一棟の建物（1階部分）

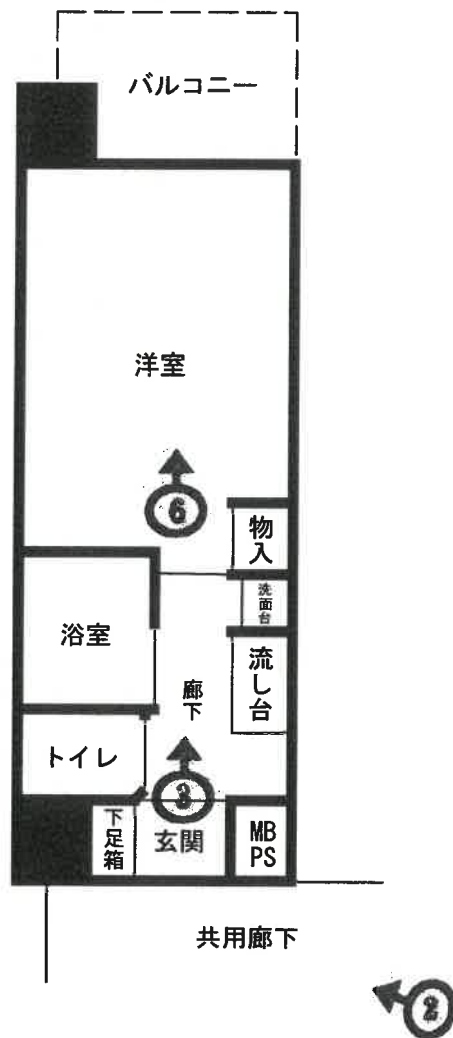
間取略図

令和7年（ケ）第486号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的建物が所在するマンション



①



②

(10 枚目)



③



④

流し台の状況



⑤

浴室の状況



⑥

令和7年（ケ）第486号

令和8年3月18日 現地調査

令和8年4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

高橋 洋子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,460,000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	1. 敷地権の目的である土地 (1) 敷地権の目的である土地は、目的建物が存する一棟の建物及びその付帯施設の敷地として利用されている。 (2) 地積測量図を基に現地概観したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的建物 (対象専有部分) 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。		

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	大阪メトロ谷町線 四天王寺前夕陽ヶ丘駅 南西方 道路距離 約600m J R大阪環状線 天王寺駅 北西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅，店舗付住宅等が混在する地域。地域の特段の変動要因は認められず，当面現況を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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2種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	北東側接面道路より11mの範囲は防火地域であり，11m超は準防火地域である。
その他の規制	埋蔵文化財包蔵地（伶人町遺跡），宅地造成等工事規制区域等	
画地条件	規模	376.83㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口：（北東）約11.8m，（西）約13.2m 奥行：最大約26.5m
	高低差等	南側隣接地より約1.4m低位で，その他は等高である。
接面道路の状況	北東側	幅員約27m市道（天王寺方面東西33号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	西側	幅員約4m私道（建築基準法第42条第1項第5号）
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	南東側	店舗付住宅
	南側	住宅
	西側	道路
	北西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>（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。</small>	
土壌汚染等	<p>旧住宅地図によると，昭和38年は事業所等及び空地，昭和53年～昭和55年は事務所ビル等，平成3年は事務所ビル・住宅等，平成6年～平成9年は駐車場，住宅等の敷地として利用されていた形跡が認められた。現在，敷地権の目的である土地及びその周辺には，土壌汚染対策法上の区域指定等は存しないが，土壌汚染の有無及びその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調査を要する。</p>	
特記事項	<p>防災関連情報（洪水，土砂災害，ため池，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。</p>	

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	
建物の用途	居宅 (総戸数74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11年9月2日新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約18年
構 造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕 様	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	二丁掛タイル貼, 吹付タイル等
	その他	特になし
設 備 等	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター：1基 (6人乗) ・駐車場： 3台 (空き無し, 月額18,000円) ・駐輪場, オートロック, 宅配ボックス等 	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称： 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： 日勤	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修繕積立金 (令和7年10月31日現在) : 45,848,566円 2. 大規模修繕の予定： 管理会社によると, 令和7年実施予定であったが行われておらず, 時期は未定とのことである。 3. 確認済証 (有) ・検査済証 (有) 4. 一棟の建物について, 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材, 耐火被膜材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形版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。 5. 一棟の建物は, 管理規約等により, ペットの飼育が禁止されていない。 6. 一棟の建物は, 管理規約等により, 民泊が禁止されている。 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6階/9階建 (604号室) 開口部の方位: 北東向き (角住戸)	
床 面 積	17.37㎡	
間 取 り	1K	
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	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	特になし
保守管理の状態	目的建物(対象専有部分)には, 経年による汚損, 劣化が認められた。	
管 理 費 等	管理費	7,200円(月額)
	修繕積立金	8,190円(月額)
	滞 納 額	なし (令和8年2月27日現在) 0円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおりである。	
特 記 事 項	特になし	

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)
370,000	17.37	0.30	1,928,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約27年

経済的残存耐用年数 約18年

観察減価 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数約18年} / (\text{経過年数約27年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数約18年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.30 \end{aligned}$$

※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)
664,000	1.00	376.83	1.00	$\frac{1,881}{142,038}$	3,314,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪天王寺-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $484,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/103 \times 100/72 = 664,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

(※1) 方位+1, 角地+2

◇地域格差:

街路 (※2)	接近 (※3)	環境 (※4)	行政 (※5)	総合 (相乗積)
0.87	1.02	0.90	0.90	0.72

(※2) 幅員 (※3) 駅距離 (※4) 周辺状況 (※5) 容積率

イ 個別格差:

接面・方位 (※6)	規模	形状 (※7)	その他	総合 (相乗積)
1.02	1.00	0.98	1.00	1.00

(※6) 二方路

(※7) 不整形

ウ 地積: 登記数量を採用した。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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)
1,928,000	3,314,000	1.03	5,399,000

ウ 個別格差:

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.02	1.01	1.00	1.00	1.03

階 層: 6階/9階建

位 置: 北東向き, 角住戸

品等程度: 普通

そ の 他: 特になし

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)
492,000	1.03	17.37	8,802,000

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	大阪市天王寺区逢阪2丁目	大阪市天王寺区四天王寺1丁目
構造	RC造	RC造
階	7F/9F建	6F/10F建
面積	約19㎡	約20㎡
建築時期	平成11年9月	平成11年11月
取引時点	令和7年3月	令和8年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	444,000円/㎡	480,000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)
①	444,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	506,000
②	480,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	477,000
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/㎡) 492,000	

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 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	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,611 千円 (32.6%)	393 千円	8.0%	4,913 千円	246 千円	4,667 千円	0.71299	3,328 千円 (67.4%)	4,939 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に、対象不動産の個別性を勘案して査定した。

《 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	539	539	539	539	539	539
	共益費収入	86	86	86	86	86	86
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	24	24	24	24	24	24
	可能総収益	649	649	649	649	649	649
	空室損失	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	617	617	617	617	617	617
イ 支出	維持管理費	86	86	86	86	86	86
	修繕費	98	98	98	98	98	98
	公租公課	35	35	35	35	35	35
	損害保険料	5	5	5	5	5	5
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	224	224	224	224	224	224
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	224	224	224	224	224	224
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		35%	35%	35%	35%	35%	35%
エ 有効純収益		393	393	393	393	393	393
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		367	343	321	300	280	

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	5,399,000	1.00	5,399,000
② 比準価格	8,802,000	1.00	8,802,000
③ 収益価格	—————		4,939,000
④ 調整後の価格	8,075,000		

イ 占有減価：本件の場合には減価不要と判定した。

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
8,075,000	1.00	0.80	1.00	0	6,460,000

イ 市場性修正：本件の場合には減価不要と判定した。

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：本件の場合には減価不要と判定した。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合には減価不要と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪天王寺-1

所 在 : 大阪市天王寺区伶人町75番1外「伶人町3-19」
価 格 : 484,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 四天王寺前夕陽ヶ丘駅 南西方 約410m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 155㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接 面 街 路 : 西側5.6m市道, 南側道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 121,075,000円 (持分1,881/142,038)
1,729,000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 大阪市天王寺区逢阪二丁目18番地11

建物の名称 エステムコート四天王寺夕陽丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 逢阪二丁目18番11の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 17.37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 大阪市天王寺区逢阪二丁目18番11

地 目 宅地

地 積 376.83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 142038分の1881

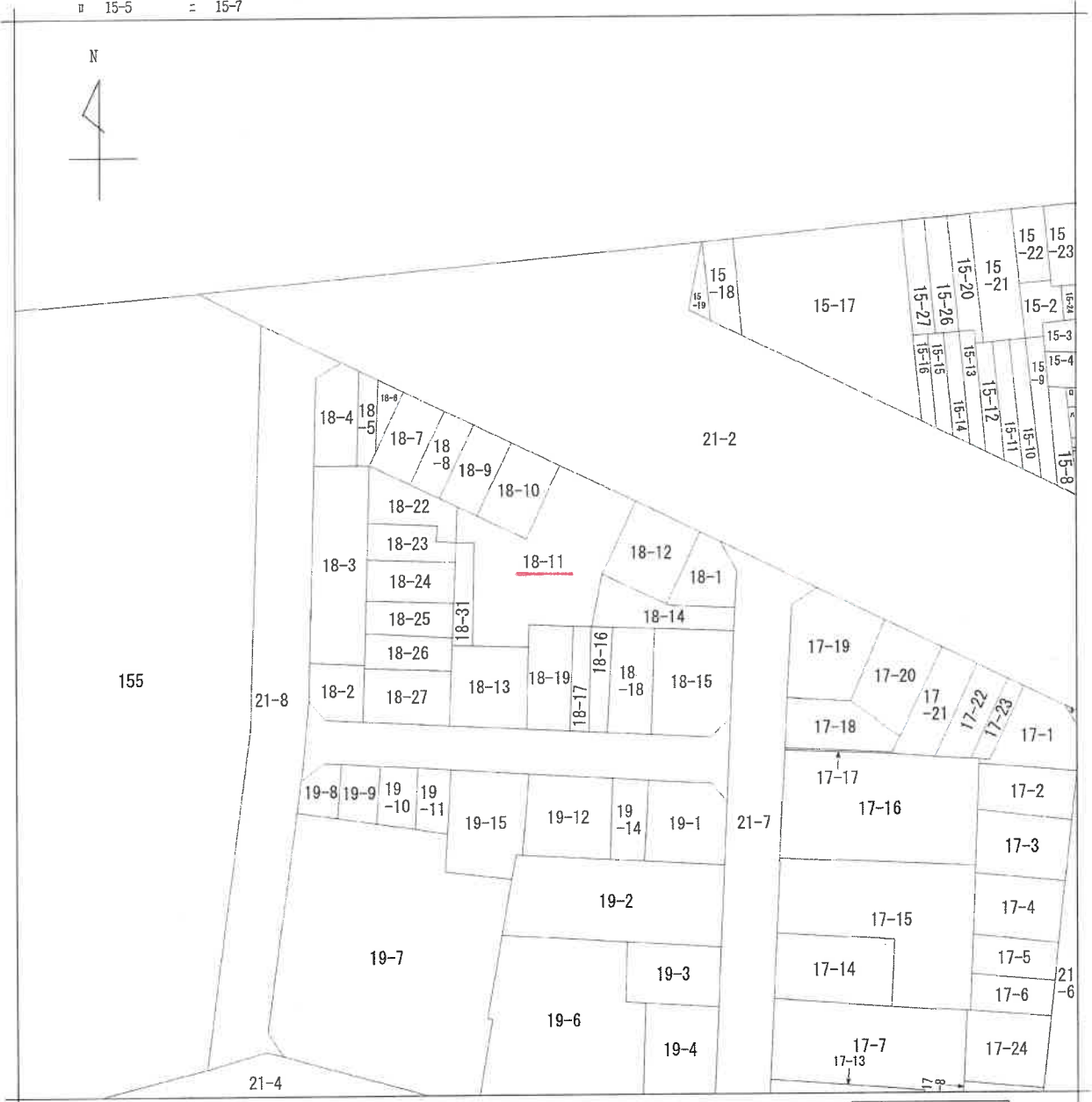


位置図



地理院地図

イ 15-1 △ 15-6 ※ 21-6
 □ 15-5 ≡ 15-7



地番区域見出
 逢阪2丁目

請求部	所在	大阪市天王寺区逢阪二丁目			地番	18番11		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

公 図 写
 (原 図 縮 小)

登記年月日: 平成10年11月25日

861

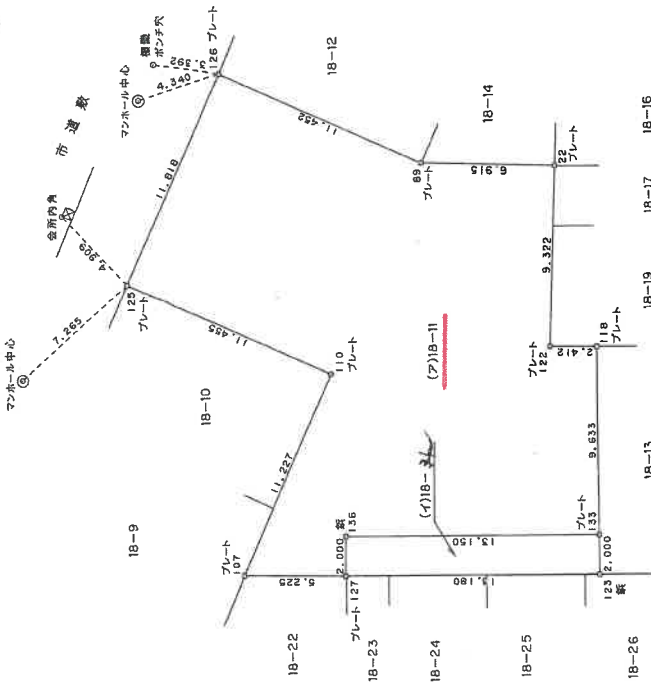
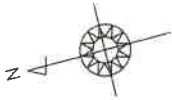
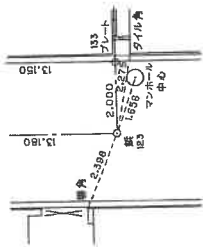
前 18-11 後・新

地積測量図 10.11.25

地番 18-11, 18-31

土地の所在 大阪市天王寺区逢阪2丁目

No123 部分見出図 縮尺不同



座標求積表

地番	(イ)18-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
127	95.870	79.169	-972.663921	
123	83.086	75.964	-1006.696238	
133	82.618	77.909	957.386385	
136	93.374	81.106	1074.642693	
		倍面積	52.668889	
		地積	26.3344445	
		地積	26.33 ㎡	

地番	(イ)18-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
133	82.618	77.909	-1169.211045	
118	80.367	87.276	7.374595	
122	82.703	87.879	-16.364633	
22	80.180	96.854	400.608217	
89	86.839	98.720	1551.844062	
126	95.900	105.724	1722.181939	
125	103.128	96.374	-176.978918	
110	94.064	89.369	-186.656042	
107	100.928	80.485	145.418527	
127	95.870	79.169	-439.575873	
136	93.374	81.106	-1074.942693	
		倍面積	753.678136	
		地積	376.8390680	
		地積	376.83 ㎡	

総計 403.1735125

作製者

(平成10年11月17日作製)

申請人

縮尺

1/250

地積測量図写 (原図縮小)

登記年月日：平成11年9月6日

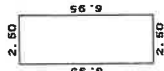
建物図面
各階平面図 11.9.6-

家屋番号： 大阪2丁目
18番110604
建物の所在： 大阪市天王寺区逢阪2丁目18番地11

各階平面図 48625



建物番号 604
建物の存する部分6階

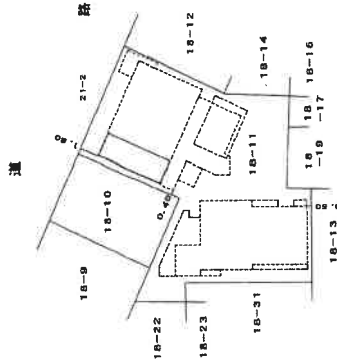


床面積

6.95 x 2.50 m 17.3750

17.3750

床面積 17.37 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

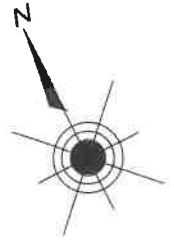
縮尺 1/500

(大阪土地区画整理公社)

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

間取略図

令和7年（ケ）第486号



建物平面図

