

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	☐ 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
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。		
	☐ 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□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	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	

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 8月12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 8月28日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月11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 9月29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 8月12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	4,870,000 3,896,000		974,000	43,108	10,171



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西淀川区佃二丁目 8 番地 2

建物の名称 佃公園スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃二丁目 8 番 2 の 1 3 1

建物の名称 8 1 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 1 . 2 2 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 大阪市西淀川区佃二丁目 8 番 2

地 目 宅地

地 積 2 4 7 9 . 3 3 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 1 1 7 0 6 8 8 分の 6 1 2 2



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 大阪市西淀川区佃二丁目8番地2

建物の名称 佃公園スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃二丁目8番2の131

建物の名称 817

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.22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 大阪市西淀川区佃二丁目8番2

地 目 宅地

地 積 2479.33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 1170688分の6122



524
令和 7年(ケ)第 ~~584~~号
令和 8年 3月 23日受理
令和 年 月 日提出
8.5.29

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 松 岡 良 樹

(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 大阪市西淀川区佃二丁目8番地2

建物の名称 佃公園スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃二丁目8番2の131

建物の名称 817

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.22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 大阪市西淀川区佃二丁目8番2

地 目 宅地

地 積 2479.33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 1170688分の6122



(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

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 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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
(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 A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（符号1）を、法務局に地積測量図の備え置きがないため、合筆前の地積測量図を参考に概観すると、形状は建物図面と地積は公簿とほぼ一致したが、詳細を把握するためには別途専門家による測量が必要なものと思料する。
- (2) 敷地権の目的たる土地（符号1）は目的建物の所在するマンション「佃公園スカイハイツ」の敷地となっている。敷地権の目的たる土地（符号1）の接面道路は、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) 目的建物の床面積は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産が多数存在し、現に住居として使用されている。
- (3) 建物内部については、天井、壁面、建具の破損が各所に見られたほか、壁紙のはく離や破れが存在した。また、動産類が多数存在するため確認できない箇所が多くあった。廊下付近の壁及び洋室天井に穴があった。廊下とLDの間の建具のガラスが割れており、開閉もしづらい状態であった。南東側和室の壁に穴があり、建具の開閉が困難であった。

4 家屋の課税について

当職は、目的建物の課税について梅田市税事務所の担当者に面談したところ、証明書（家屋）の構造欄に記載されている「外1棟」については、本件においては特定の建物を指すものではない旨の陳述を得た。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（4枚目）

その他の事項

5 その他の状況について

当職は、令和8年4月20日、債務者兼所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 目的建物には、私と家族が住んでいます。債務者兼所有者は元配偶者で、現在は住んでいません。 2 目的建物を使用するに当たり、債務者兼所有者との間で離婚後も住んでもよいと言われました。契約書等はなく、賃料等は支払っていません。債務者兼所有者が養育費の代わりにローン返済、管理費等の支払いを債務者兼所有者が行う約束になっています。 3 南東側和室の引き戸が開きづらいです。 4 自室内で水漏れは無いですが、階下の真下の部屋の住人から上の階のどの部屋からか水漏していると言われたことがあります。
■ マンション管理会社	管理費等の滞納状況は2枚目及び4枚目記載のとおりです。また、管理費等以外の滞納状況（令和8年3月31日現在）については、協力金（月額2,000円）の滞納額196,000円（平成30年2月分～令和8年3月分まで）、遅延損害金1,751,946円（平成26年9月分～令和8年3月分まで）が存在するため買受人に請求します。
■ 梅田市税事務所	固定資産公課証明書記載の「外1棟」は共用部分を按分した面積のことである。また、登記面積よりも固定資産課税数量が大きくなっているのは、共用部分を按分した面積を含むためである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月3日 18：15－18：20	中之島図書館	物件等調査
8年4月6日	執行官室	ライフライン調査（回答あり） 管理会社照会（回答あり）
8年4月6日 11：20－11：30	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書交付（回答あり）
8年4月10日 15：05－15：10	大阪法務局北出張所	大阪法務局北出張所
8年4月13日 12：05－12：20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
8年4月20日	執行官室	所有者宛照会書送付（回答なし）
8年4月21日 12：00－12：05	大阪市役所	道路等調査
8年4月21日 13：15－13：45	梅田市税事務所	課税等調査
(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、立会人を立ち合わせ、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

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和49年8月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
昭和48年5月20日 大阪法務局北出張所

240670

建物番号	240670
建物の所在	大阪府西淀川区鶴見町3番地の2

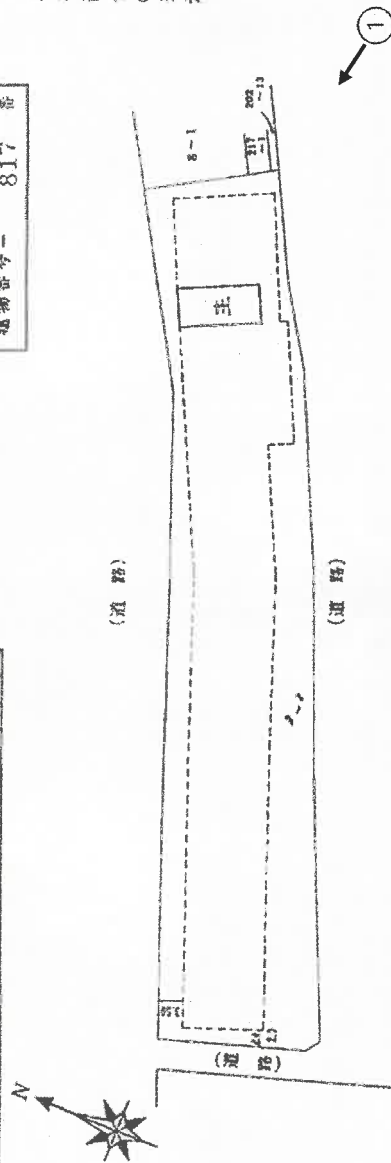
建物平面図
各階平面図

549.8.9

作製年月日	昭和49年7月25日
作製者	

建物番号 - 817 番

専有部分の表示



8 階部分



求積

$$11.38 \times 5.38 = 61.2244$$

縮尺 1/600 1/200 (m)

昭和49年8月9日

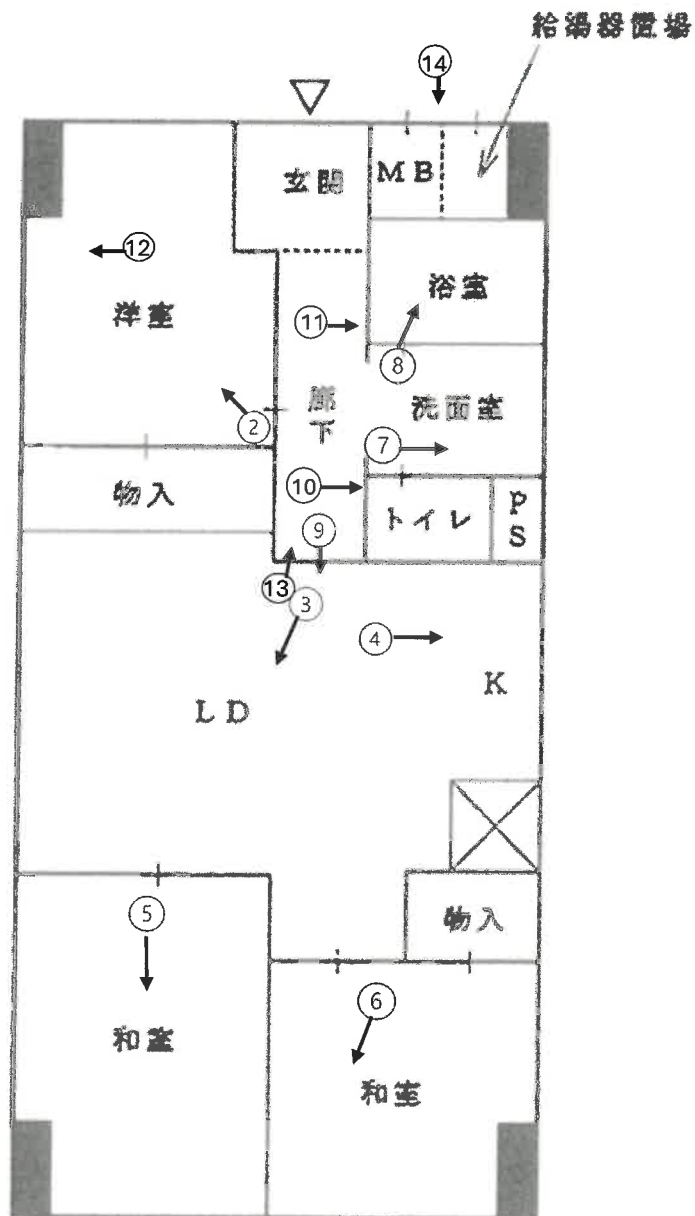
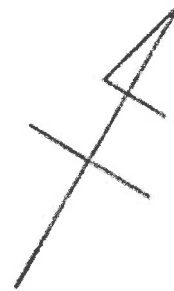
申請人

(本文裏面)

請求番号：15-3

間取図（概略図）

令和7年（ケ）524号

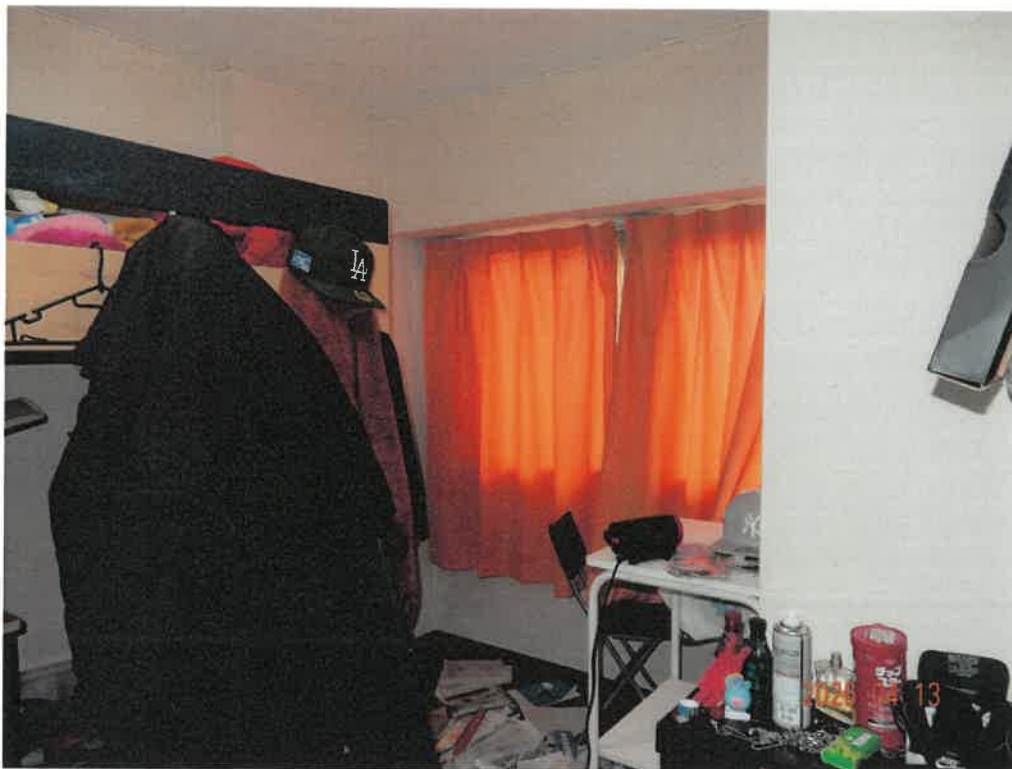


①

目的建物の所在
する一棟の建物



②



(10枚目)

③



④



(11枚目)

⑤



⑥



(12枚目)

7



8



(13枚目)

9



10



(14 枚目)

11



12



(15枚目)

13



14



(16枚目)

令和7年（ケ）第524号

令和 8年 4月13日 現地調査

令和 8年 6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

小 笠 裕 也

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 4,870,000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	・ 固定資産公課証明書(家屋)記載の課税床面積 (70.33㎡) は、共用部分の共有持分を含めた面積であり、登記面積 (61.22㎡) と異なる。また、固定資産公課証明書(家屋)記載の「外1棟」は、「共用部分」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	阪神本線「千船」駅 北東方 約260m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅，共同住宅等が存する地域。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	2,479.33㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約118m，奥行約20m
	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	北西側	幅員約15.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項3号)
	南西側	幅員約4.0mの舗装私道 (建築基準法第42条1項3号)
	南東側	幅員約3.0m～4.0mの舗装私道 (建築基準法第42条1項3号)
	接道状況	等高接面・三方路
土地の利用状況等	現況	10階建店舗付共同住宅
	北東側	住宅
	北西側	道路
	南東側	道路
	南西側	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，昭和初期に大阪府による保存登記後，法人（㈱大阪機械製作所）等の所有権履歴が確認された後，昭和49年に現建物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，「豊国商運KK」，「帝国精密工業KK」等の記載が見られ工場等としての使用可能性を有するものと推定される。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	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	佃公園スカイハイツ	
建物の用途	店舗付共同住宅 (総戸数：177戸／居宅171室・店舗6室・事務所1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49年4月15日 新築
	経過年数	約52年
	経済的残存耐用年数	約8年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10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	50台 15,000円/月 (32台) ・ 11,200円/月 (11台) ・ 10,000円/月 (7台) 現在、空きなし。
	そ の 他	管理事務室, ゴミ置場, 駐輪場 ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：佃公園スカイハイツ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	互光建物管理株式会社
	管理形態	常駐
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和8年2月28日 現在 185,067,004円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば、直近における修繕計画はないとのことである。 (2023年2月に大規模修繕工事実施済のため) (2) 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。 (3) 建築確認 (有り), 検査済証 (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	8階部分 (817号室) 開口部の方位： 南東向き (中間住戸)		
床 面 積	61.22㎡ (登記面積)		
間 取 り	3 L D K (バルコニー有)		
仕 様	天 井	クロス 等	
	床	フローリング, 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3月31日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,510円	775,530円 (平成26年10月分 ~ 令和8年3月分)
	修繕積立金	8,600円	1,192,662円 (平成26年9月分 ~ 令和8年3月分)
	合 計	15,110円	1,968,192円
その他, 以下の滞納がある (令和8年3月31日現在)。 ・協力金 (2,000円/月) の滞納額 196,000円 (平成30年2月分~令和8年3月分まで) ・遅延損害金 1,751,946円 (平成26年9月分~令和8年3月分まで)			
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	(1) 建物内部については, 天井・壁面・建具の破損が各所に見られたほか, 壁紙のはく離や破れが存する。また, 動産類が多数存し確認できない箇所も多く, 維持管理状況はやや劣る。 現地確認等から建物の状況について, 主だった事項は概ね以下のとおりである。 ◆廊下付近の壁に大きな穴が存在する。 ◆洋室の天井に大きな穴, 壁紙のはく離が見られた。 ◆廊下とLDの間の建具のガラスが割れていた。また開閉がし難かった。 ◆南西側和室の建具 (襖) が破損していた。 ◆南東側和室の壁に穴, 壁紙のはく離等が見られた。また, 建具の開閉がし難かった。		
	(2) 設備等の動作確認は行っていない。		

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／㎡) 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	61.22	0.16	3,428,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 約8年

観察減価率 10% ※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。

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8年／(経過年数52年+経済的残存耐用年数約8年)}
× (1－10%) ≒ 0.16

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)
233,000	1.05	2,479.33	0.95	6,122/1,170,688	3,013,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：大阪西淀川-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $190,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.1/100 \times 100/103 \times 100/80 \div 233,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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)
1.03 (方位)	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路 ※1	接近 ※2	環境 ※3	行政	総合 (相乗積)
0.90	0.99	0.90	1.00	0.80

※1 道路幅員・種類を考慮

※2 最寄駅接近性を考慮

※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)
1.05 (三方路)	1.00	1.00	1.00	1.05

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) 6,122 / 1,170,688

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)
3,428,000	3,013,000	0.88	5,668,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.04	1.00	0.85	1.00	0.88

・ 8F/10F

・ 中間住戸

・ 室内の状況

・ 南東向き

(基準戸：3F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)
184,000	0.88	61.22	9,913,000

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	大阪市西淀川区佃1丁目	大阪市西淀川区佃3丁目
構 造	RC造	SRC造
階	8F/15F	11F/12F
面 積	約60㎡	約57㎡
建築時期	昭和62年2月	昭和55年11月
取引時点	令和7年3月	令和7年4月
取引形態	競売	一般売買
事例価格	198,000円/㎡	183,000円/㎡
その他	2LDK	2LDK

(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	198,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{110}$	192,000
②	183,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	176,000
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/㎡)	184,000

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 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	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 7.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
1,817 千円 (24.2%)	671 千円	8.0%	8,388 千円	419 千円	7,969 千円	0.71299	5,682 千円 (75.8%)	7,499 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	984	984	984	984	984	984
	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	984	984	984	984	984	984
	空室損失	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	935	935	935	935	935	935
イ 支出	維持管理費	78	78	78	78	78	78
	修繕費	103	103	103	103	103	103
	公租公課	53	53	53	53	53	53
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他(協力金)	24	24	24	24	24	24
	運営支出合計	264	264	264	264	264	264
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,264	264	264	264	264	264
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		27%	27%	27%	27%	27%	27%
エ 有効純収益		△ 329	671	671	671	671	671
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		△ 307	586	548	512	478	

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	5,668,000	1.00	5,668,000
② 比 準 価 格	9,913,000	1.00	9,913,000
③ 収 益 価 格	7,499,000	—	7,499,000
調整後の価格 （千円未満四捨五入）	9,247,000		

イ 占有減価：

本件の場合は不要であり、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
9,247,000	0.94	0.80	0.70	0	4,870,000

イ 市場性修正率

敷地権の目的である土地の過去の利用状況等より土壌汚染の可能性が完全には否定できない点（▲3）、アスベスト使用可能性リスク（▲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

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 地価公示標準地 [大阪西淀川-5]

所 在	大阪府大阪市西淀川区佃2丁目185番164 (佃2-3-19)
価 格	190,000円/㎡
位 置	阪神本線「千船」駅の北東方 道路距離約340mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	72㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南西側3.6m 舗装私道に接面, 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	小規模一般住宅が密集する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 357,023,000円 (土地符号1 : 持分6,122/1,170,688)
: 2,768,000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 大阪市西淀川区佃二丁目8番地2

建物の名称 佃公園スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃二丁目8番2の131

建物の名称 817

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.22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 大阪市西淀川区佃二丁目8番2

地 目 宅地

地 積 2479.33平方メートル

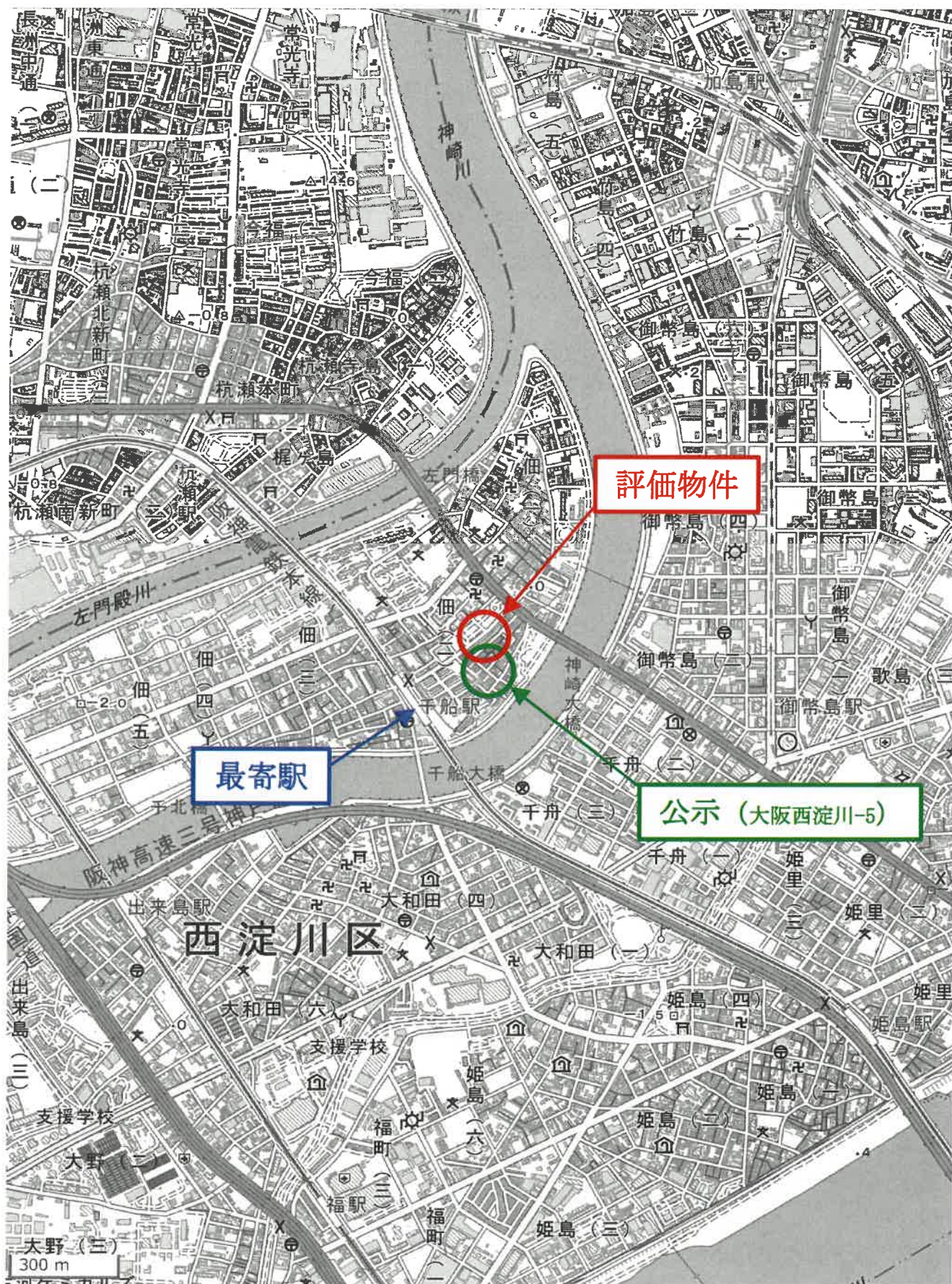
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1170688分の6122





地理院地図
位置図

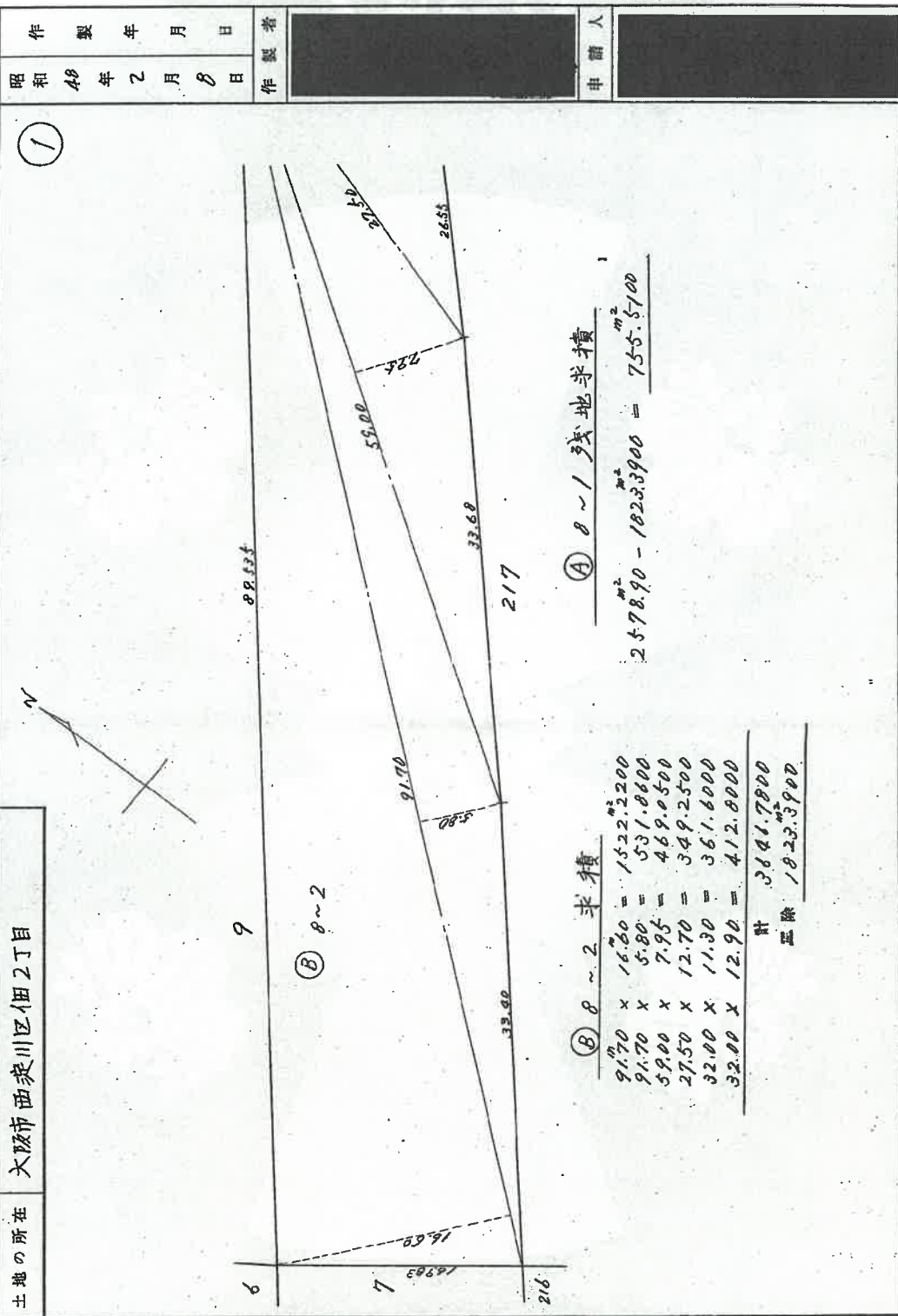
登記年月日：昭和48年2月13日

202334 前 8 後・新

地番	8~1, 8~2
土地の所在	大阪市西淀川区佃2丁目

地積測量図

1/3 48.2.13



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12月16日 大阪法務局北出事務所 登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

請求番号：33-4

(1/4)

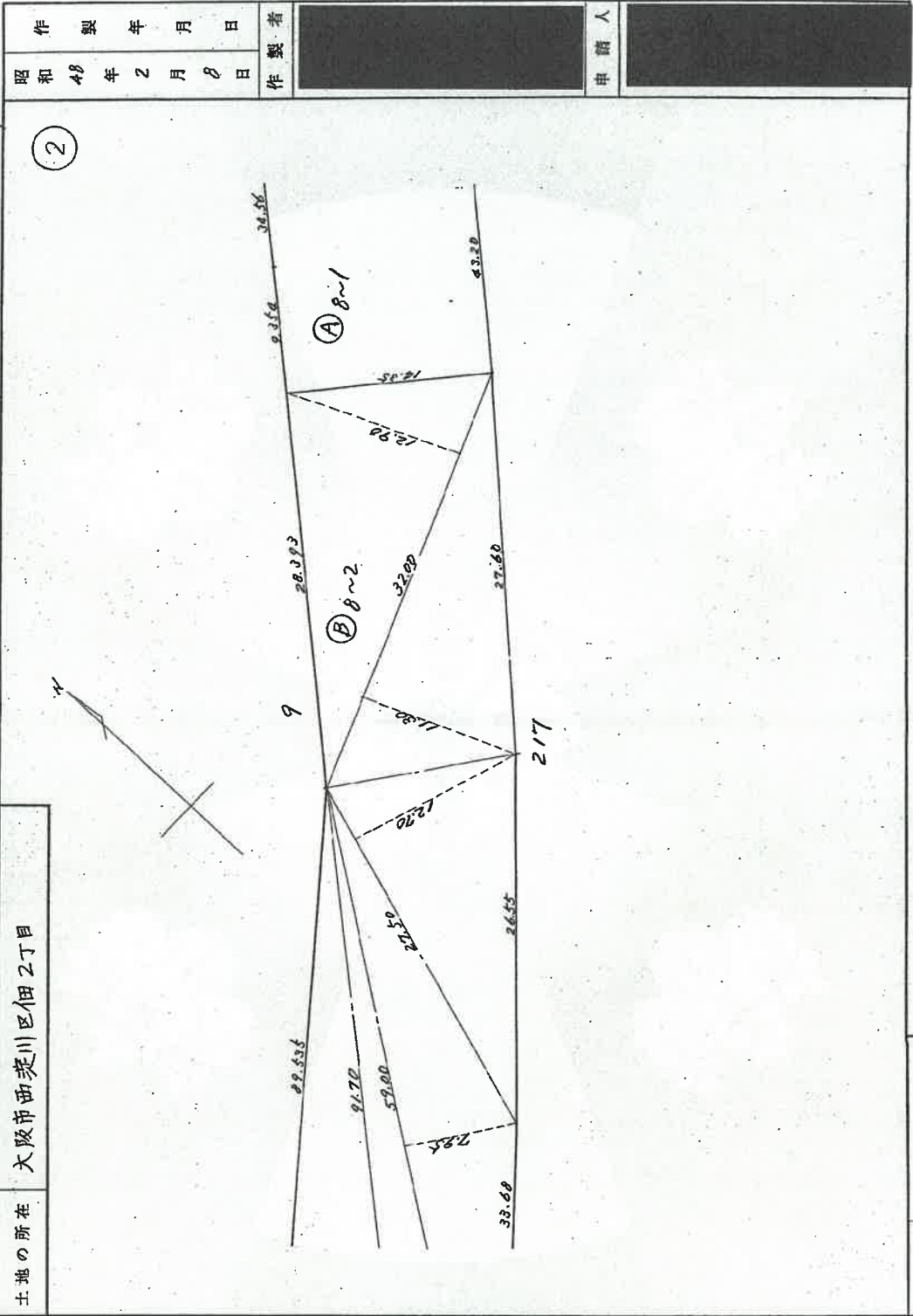
登記年月日：昭和48年2月13日

202335

地番	8~1, 8~2
土地の所在	大阪市西茨川区佃2丁目

地積測量図

2/3



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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12月16日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：33-4
(2/4)

登記年月日：昭和48年2月13日

202336

地番	8-1, 8-2
土地の所在	大阪市西淀川区佃2丁目

地積測量図

作製年月日	昭和48年2月8日	作製者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--

(3)

(日四送9)

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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12月16日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：33-4 (3/4)

登記年月日：昭和48年2月13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12月16日 大阪法務局北出事務所

登記官

A4版に縮小

地積測量図 (写)

地	番	8~1, 8~2
土地の所在	大阪市西淀川区佃2丁目	

土地積測量図

在

作製年月日	昭和48年2月8日
作製者	
申請人	

縮尺

1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和48年2月13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12月16日 大阪法務局北出張所

登記官

1/4
48.2.13

地積測量図

前217 後217-1, 217-2 新8-1.8-2 土地

地番	217-1, 217-2
土地の所在	大阪市西淀川区佃2丁目

4
4~2
5
6
7
8
9

215-1
215-2
216
217
202-6
164-9
102
103/104
164-1

(日調連9)

昭和48年2月8日	作製年月日	作製者
申請人		

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和48年2月13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7年12月16日 大阪法務局北出露所 登記官

A4版に縮小

地 番	217~1, 217~2	作 製 年 月 日	昭和48年2月8日	作 製 者		申 請 人	
土地の所在	大阪市西淀川区佃2丁目						

計 1203.5925
 正除 601.7962

⑧ 217~2 求積

6.71 x 2.65	=	17.7015
33.40 x 5.05	=	168.6700
28.50 x 4.95	=	141.0250
34.30 x 5.05	=	173.2150
34.30 x 5.05	=	173.2150
27.20 x 4.95	=	134.6400
27.20 x 5.05	=	137.3600
11.40 x 4.85	=	55.2900
27.60 x 4.41	=	121.7160
17.60 x 4.30	=	75.6800

⑨ 217~1 残地求積

$846.04 - 601.7962 = 44.2438$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

請求番号：33-3

(2/4)

地積測量図 (写)

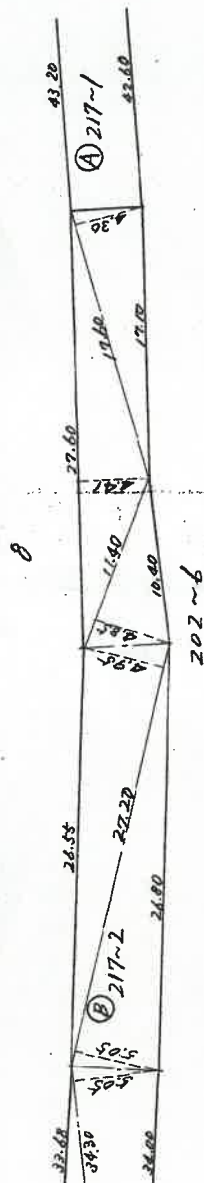
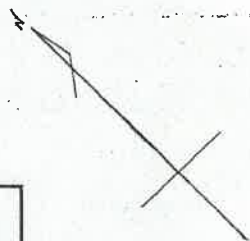
登記年月日：昭和48年2月13日

地 番	217~1, 217~2
土地の所在	大阪市西淀川区佃2丁目

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和48年2月8日		

②



(日 間 延 9)

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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12月16日 大阪法務局北出署所 登記官

請求番号：33-3 (3/4)

登記年月日：昭和48年2月13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12月16日 大阪法務局北出張所 登記官

A4版に縮小

登記官

地積測量図 (写)

地	番	217~1, 217~2
土地の所在	大阪市西淀川区佃2丁目	

9/14

3

(日調連 9)

縮尺	1/300
----	-------

作製年月日	昭和48年2月8日
作製者	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和48年2月13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7年12月16日 大阪法務局北出張所

A4版に縮小

202570 新 202-6 係

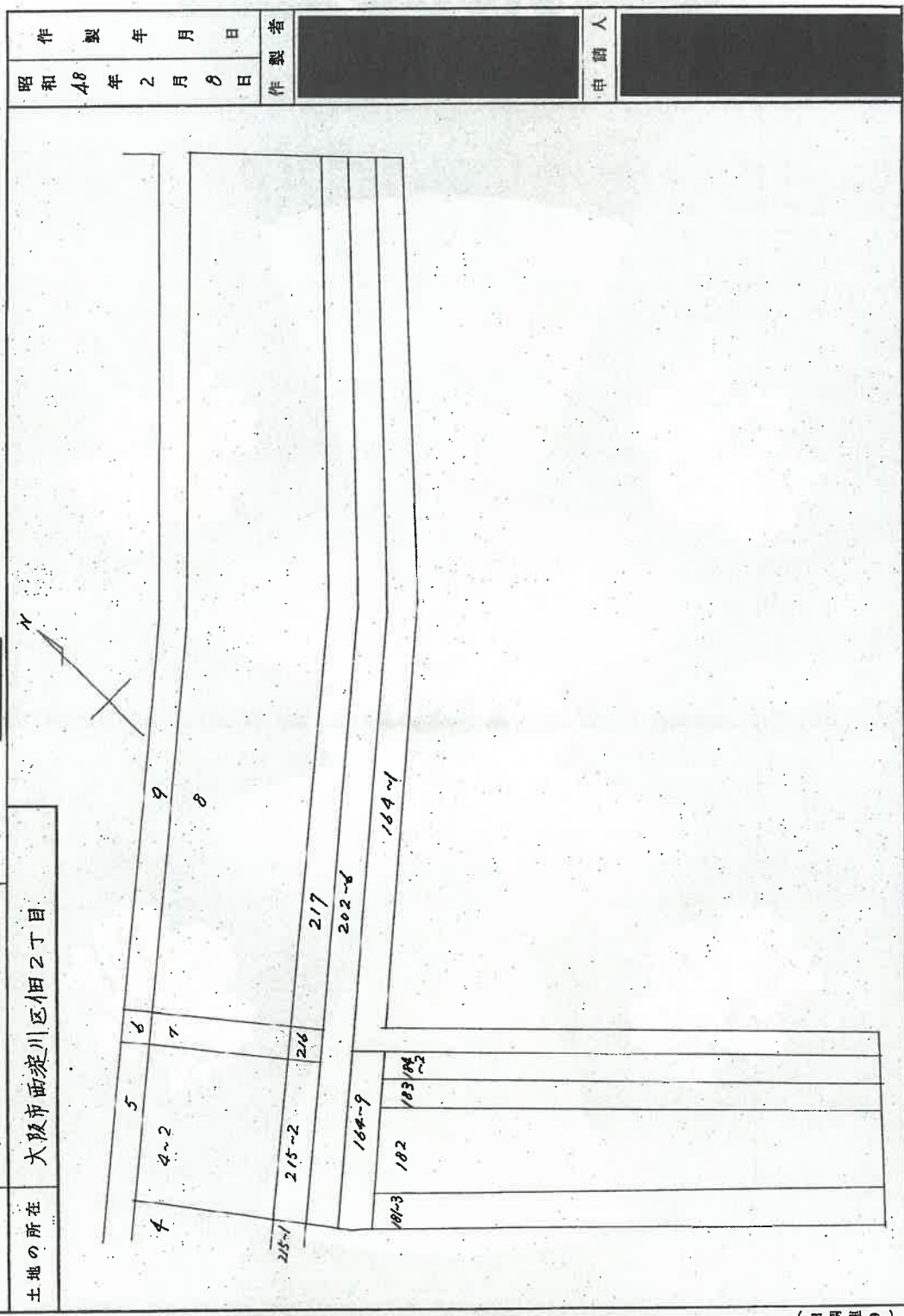
新 202-6 4-2, 202-1
8-2 主 地

地 番 202-6, 202-11, 202-12, 202-13

土地の所在 大阪市面淀川区(旧)田2丁目

在 量 図

48.2.13



(日 測 連 9)

縮 尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記官



請求番号：33-5

(1/4)

地積測量図 (写)

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12月16日 大阪法務局北出張所

令和7年12月16日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：33-5

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12月16日 大阪法務局北出張所

令和7年12月16日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：33-5

地積測量図 (写)

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12月16日 大阪法務局北出張所

令和7年12月16日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：33-5

地積測量図 (写)

摘要

(日) 本 土 起 家 國 產 士 兵 合 戰 合 會 用 (最)

(3/4)

登記年月日：昭和48年2月13日

202573

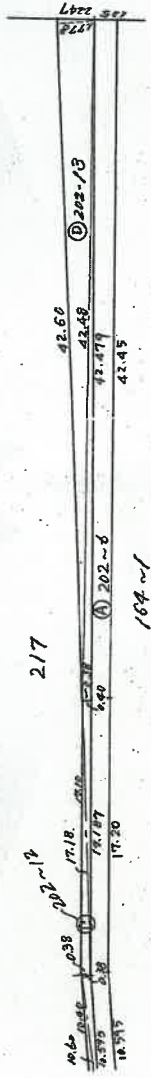
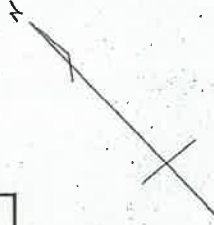
地番 202-6, 202-11, 202-12, 202-13

土地の所在 大阪市西淀川区佃2丁目

地積測量図

作製年月日	昭和48年2月8日	作製者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--

③



④ 202-13 求積

$$\begin{aligned} 92.60 \times 1778 &= 75.7428 \\ 42.48 \times 0.38 &= 16.1424 \end{aligned}$$

計 91.8852
二除 45.9426

⑤ 202-6 残地求積

$$506.81 - 70.4512 - 54.1599 - 45.9426 = 336.2563$$

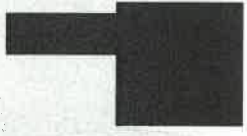
(日 附 選 9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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12月16日 大阪法務局北出署所

登記官



請求番号：33-5 (4/4)

登記年月日：昭和49年8月9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7年12月16日 大阪法務局北出張所

A4版に縮小

240670

家屋番号	仰町2丁目才8番2の 1/1
建物の所在	大阪市西淀川区仰町2丁目8番地の2

建築物階平面図

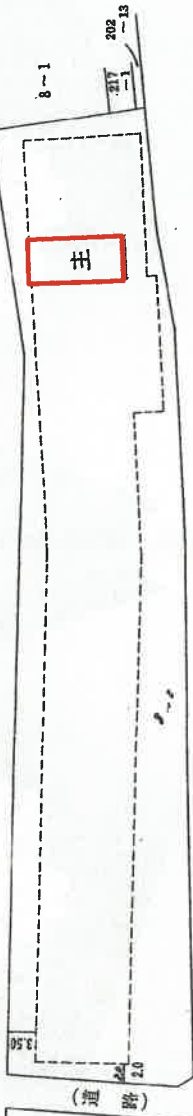
549.8.9

作製年月日	昭和四十九年七月十五日
作製者	

建物番号 - 817 番



(道路)



(道路)

8 階 部 分

5.38



11.38

求 積

$$11.38 \times 5.38 = 61.2244$$

縮 尺	1/600	1/200 (m)
-----	-------	-----------

(本文裏面)

登記書

請求番号：33-2

建物図面 (写)

登記年月日：昭和49年5月4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12月16日 大阪法務局北出張所

ଅନ୍ତରାଳ

[illegible]

請求番号: 33-6

$$(1/2)$$

登記年月日：昭和49年5月4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12月16日 大阪業務局北出張所

A4版に縮小

240802

建物図面
階段平面図

8-2-1/21-

大阪市西淀川区佃町8丁目8-2

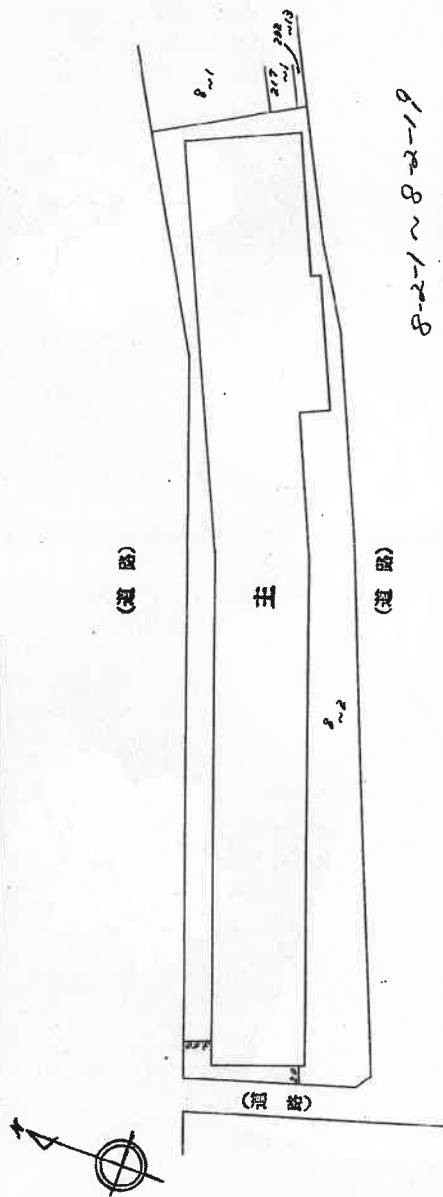
549.5.4

作製年月日
昭和49年4月26日

作製者

申請人

各棟の建物の表示



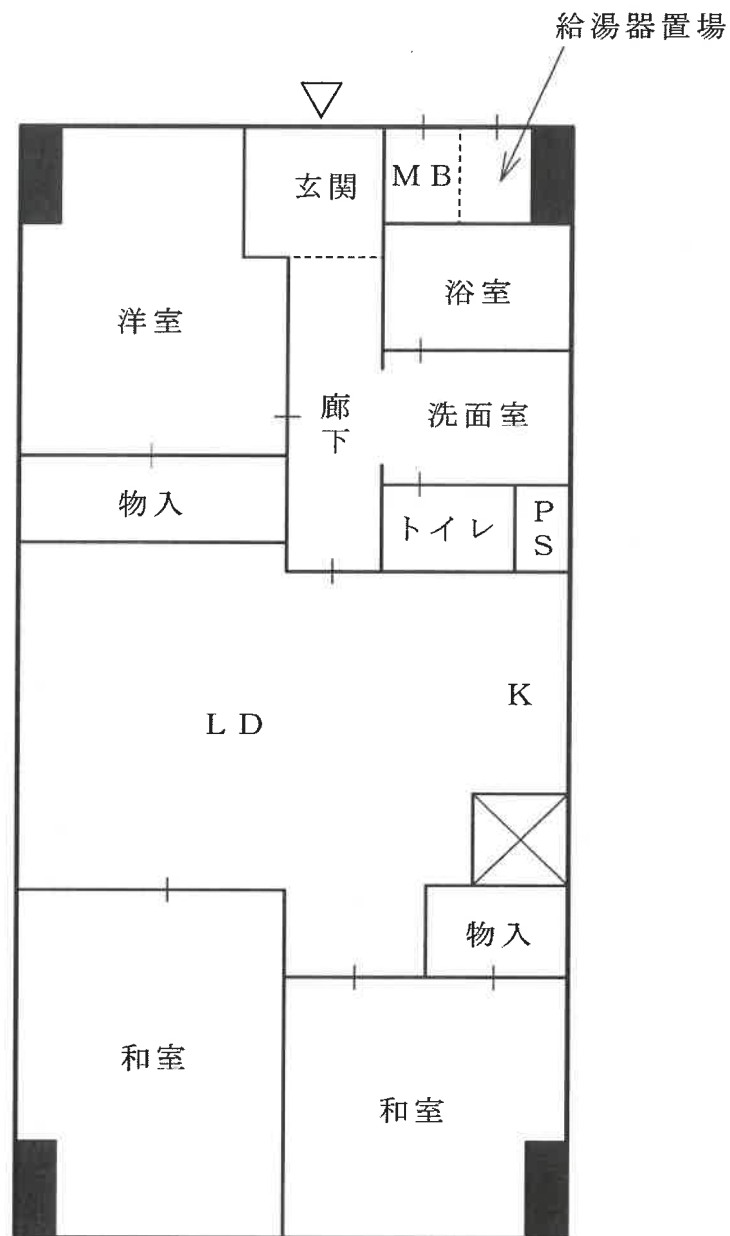
8-2-1 ~ 8-2-19
8-2-20-1
8-2-21 ~ 8-2-76

縮尺 1/100 (mm)

登記官

請求番号：33-6
(2/2)

建物図面 (写)



間取図 (概略)