

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)	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 代表者	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
3	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住所	〒	
	(フリガナ)		
4	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住所	〒	

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 7月28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 8月12日 午前 9時00分から 令和 8年 8月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月25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 7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 7月28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 大阪市住吉区墨江四丁目 6 1 番地

建物の名称 デ・リード住吉公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 墨江四丁目 6 1 番の 2 0 6

建物の名称 2 0 6

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 2 1 . 7 4 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 大阪市住吉区墨江四丁目 6 1 番

地 目 宅地

地 積 3 5 0 . 4 1 平方メートル

(現況)

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



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額3万円

賃料前払 なし

敷 金 2万円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 大阪市住吉区墨江四丁目61番地

建物の名称 デ・リード住吉公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 墨江四丁目61番の206

建物の名称 206

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 21.74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 大阪市住吉区墨江四丁目61番

地 目 宅地

地 積 350.41平方メートル

(現況)

地 積 約404.82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 70177分の2386



令和 7年（ケ）第454号
令和 7年12月24日受理
令和 年 月 日提出
8.1.28

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 大阪市住吉区墨江四丁目6 1 番地

建物の名称 デ・リード住吉公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 墨江四丁目6 1 番の2 0 6

建物の名称 2 0 6

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 2 1 . 7 4 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 大阪市住吉区墨江四丁目6 1 番

地 目 宅地

地 積 3 5 0 . 4 1 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 7 0 1 7 7 分の2 3 8 6



占有者および占有権原 (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(回答書、重要事項説明書(写))の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成25年12月20日		
最初の契約日	平成25年12月20日		
契約等	期間	平成25年12月20日から ■平成27年12月19日まで ☐ 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	毎月 30,000円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金: 20,000円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	・その他の事項のとおり ・共益費: 6,000円/月		
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 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「デ・リード住吉公園」の敷地となっている。なお、概測面積と公簿面積は相違しており、概測結果および建築計画概要書によれば、符号1土地の面積は約404.82㎡であると思われるが、正確には専門家による測量等を要する。
 - (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、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。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は、令和7年12月25日、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。

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。 2 所有者には上記の外、令和8年1月5日現在、町内会費（月額：200円、滞納額：1,600円）、水道代（実費、滞納額：11,418円）および遅延損害金（4,712円）の滞納があり、これらについては買受人に請求する予定です。 3 駐車場の台数については、全部で4台分になります。
■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（占有者）	1 目的建物は、私が借りて住んでいます。 2 契約書については、探しましたが見当たりません。手元にあるのは重要事項説明書だけです。 3 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7年12月25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）
令和8年1月7日 9:55 - 10:30	物件所在地	物件調査、占有確認、占有者と面談、在宅要請書交付
令和8年1月7日 12:45 - 12:50	あべの市税事務所	家屋等調査
令和8年1月9日 9:50 - 9:55	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年1月9日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和8年1月9日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和8年1月13日	執行官室	照会書送付（管理会社）
令和8年1月21日 9:05 - 9:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者と面談

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

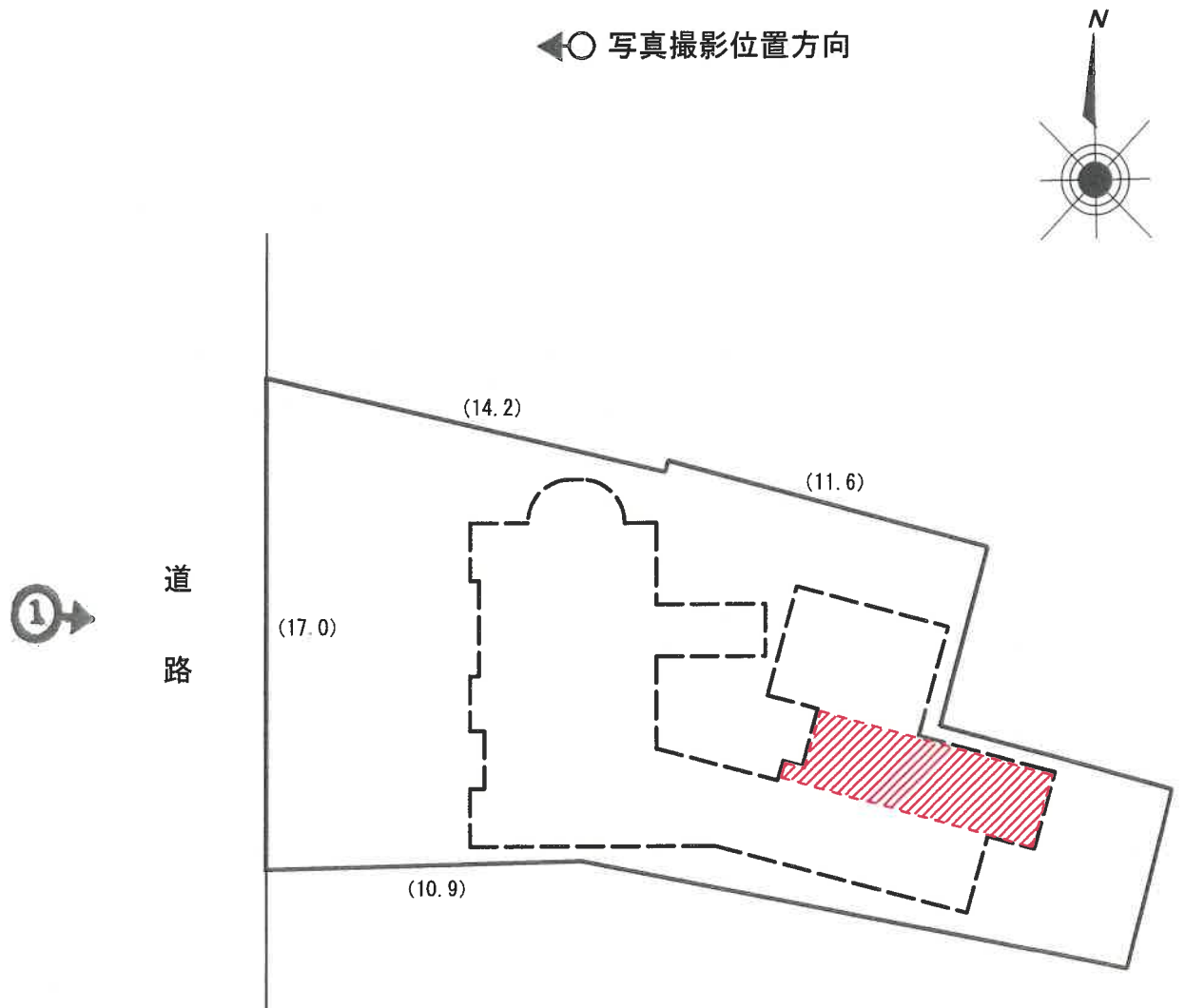
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第454号



目的専有部分 家屋 番号 墨江四丁目61番の206

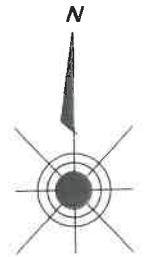
建物の名称 206（建物の存する部分 2階）

一棟の建物（1階部分）

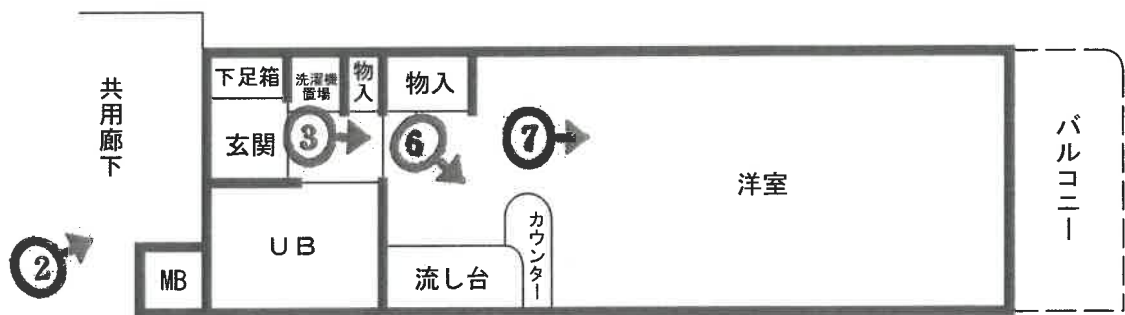
間取略図

令和7年（ケ）第454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



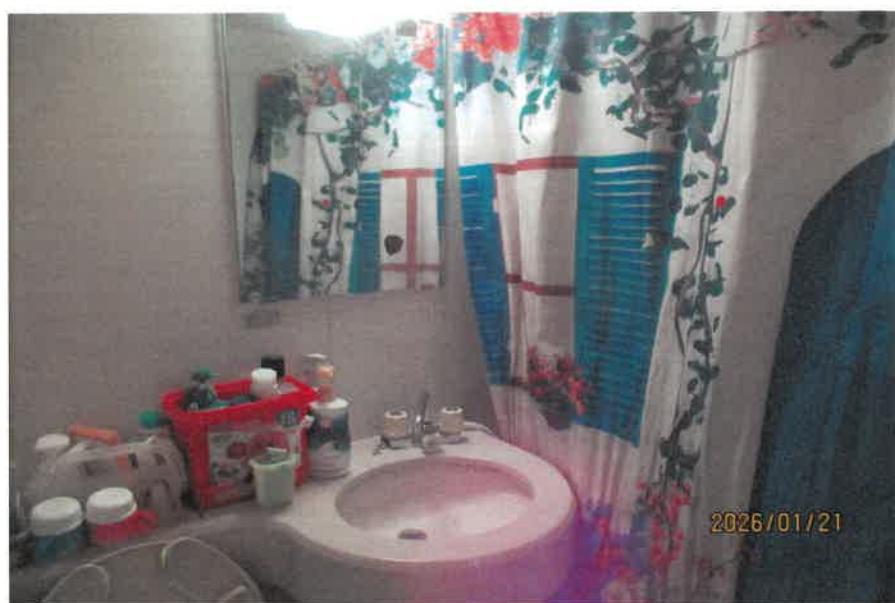
①



②



③



④

ユニットバスの状況



⑤

ユニットバスの状況



⑥



⑦

令和7年（ケ） 第454号
令和8年1月21日 現地調査
令和8年1月28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 1,760,000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	敷地権の目的たる土地(符号1)を適宜概測したところ、公簿面積より大きく、概測結果及び建築計画概要書によれば現況面積は約404.82㎡であると思われる。両者の差異の程度は約15.5%に及ぶことから、評価上は現況面積を採用することとするが、正確には専門家による測量等を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	南海高野線 沢ノ町駅 南西方 約260 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層共同住宅、事業所、戸建住宅等が混在する住宅地域	
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	約404.82㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約17m・奥行(北辺)約25.8m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	西側	幅員約4.8～5m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	東側	戸建住宅等
	西側	道路
	南側	事業所
	北側	空地
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、通常の費用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の所有者名、宅地の地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的建物建築以前は個人名、電気工業の表示が確認された。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	デ・リード住吉公園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 32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3年10月12日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構 造	鉄筋コンクリート造 ステンレス鋼板葺 8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、駐輪場、管理人室、 駐車場(4台、月額18,000円、空あり。)等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称：デ・リード住吉公園管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： (株)デ・リード 管理形態： 日勤(月・水・土曜日)	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	① 修繕積立金： 158,610円 (令和8年1月5日 現在) ② 管理会社の回答書によると2019年に修繕計画を作成しているとのことである。 ③ 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	2階 (206号室) 開口部の方位: 東 (中間住戸)																									
床 面 積	21.74㎡ (登記面積)																									
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・給排水等																								
保守管理の状態	普通																									
管理費等	<table> <tr> <td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr> <tr> <td>管理費</td><td>9,500円</td><td>76,000円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>8,110円</td><td>64,880円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>17,610円</td><td>140,880円</td></tr> </table> 管理会社からの回答書によれば上記以外に下記の滞納額等が報告されており、これらについても買受人に請求する予定であるとのことである。 <table> <tr> <td></td><td>月額</td><td>滞納額等</td></tr> <tr> <td>町内会費</td><td>200円</td><td>1,600円</td></tr> <tr> <td>水道料</td><td>-</td><td>11,418円</td></tr> <tr> <td>遅延損害金</td><td>-</td><td>4,712円</td></tr> </table> (令和8年1月5日 現在)			月額	滞納額	管理費	9,500円	76,000円	修繕積立金	8,110円	64,880円	合計	17,610円	140,880円		月額	滞納額等	町内会費	200円	1,600円	水道料	-	11,418円	遅延損害金	-	4,712円
	月額	滞納額																								
管理費	9,500円	76,000円																								
修繕積立金	8,110円	64,880円																								
合計	17,610円	140,880円																								
	月額	滞納額等																								
町内会費	200円	1,600円																								
水道料	-	11,418円																								
遅延損害金	-	4,712円																								
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照。																									
特 記 事 項	① 設備機器の作動状況は未確認である。 ② 目的建物内は概ね経年相応の汚損、劣化が見受けられた。																									

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) エ(ア×イ×ウ)
350,000	21.74	0.28	2,131,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約34年

経済的残存耐用年数 約16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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年} / (\text{経過年数} 34\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.28\end{aligned}$$

※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)
250,000	0.97	約404.82	0.97	$\frac{2,386}{70,177}$	3,238,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪住吉-13

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 244,000\text{円/㎡} & \times 105.6/100 & \times 100/104 & \times 100/99 & = 250,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.01	0.98	1.00	1.00	0.99

イ 個別格差：	接面	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97

ウ 地積：現況数量による。

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)
2,131,000	3,238,000	0.98	5,262,000

ウ 個別格差：	※ 階層	※位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	0.98	1.00	1.00	1.00	0.98

※ 階層 : 2階 0.98

※ 位置 : 中間住戸 1.00

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)
199,000	0.98	21.74	4,240,000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	大阪市住吉区	大阪市東住吉区
構 造	RC造	RC造
階	2F/4F	2F/8F
面 積	約25㎡	約16㎡
建築時期	昭和62年12月	平成6年1月
取引時点	令和6年10月	令和6年6月
取引形態	一般	競売
事例価格	191,000円/㎡	202,000円/㎡
その他	1DK	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)
A	191,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{98}$	201,000
B	202,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	196,000
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/㎡) 199,000

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

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 6.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
658 千円 (29.4%)	156 千円	7.0%	2,229 千円	111 千円	2,118 千円	0.74726	1,583 千円 (70.6%)	2,241 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	360	360	360	360	360	360
	共益費収入	72	72	72	72	72	72
	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	432	432	432	432	432	432
	空室損失	△ 22	△ 22	△ 22	△ 22	△ 22	△ 22
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	410	410	410	410	410	410
イ 支出	維持管理費	114	114	114	114	114	114
	修繕費	97	97	97	97	97	97
	公租公課	38	38	38	38	38	38
	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	254	254	254	254	254	254
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	254	254	254	254	254	254
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		59%	59%	59%	59%	59%	59%
エ 有効純収益		156	156	156	156	156	156
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		147	139	131	124	117	

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、目的物件には最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着しており、収益物件としての性格を有することから、現行の賃貸物件に基づく収益価格を重視し、積算価格に10%、比準価格に30%、収益価格に60%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	5,262,000	0.70	3,683,000
② 比 準 価 格	4,240,000	0.70	2,968,000
③ 収 益 価 格			2,241,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	2,603,000		

イ 占有減価：

本件の場合、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を0.70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・円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
2,603,000	0.97	0.80	0.88	20,000	1,760,000

イ 市場性修正：過去の土地利用履歴による土壤汚染リスクを考慮した。

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)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪住吉-13

所 在 : 大阪市住吉区清水丘1丁目46番2「清水丘1-11-11」
価 格 : 244,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線「沢ノ町」駅南西方 約420m(道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南 6m 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 : 小規模一般住宅等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 55,063,000円 (土地符号1:持分2386/70177)
1,876,000円 (建物)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 4 土地建物位置関係図
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住吉区墨江四丁目61番地

建物の名称 デ・リード住吉公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 墨江四丁目61番の206

建物の名称 206

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 21.74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 大阪市住吉区墨江四丁目61番

地 目 宅地

地 積 350.41平方メートル

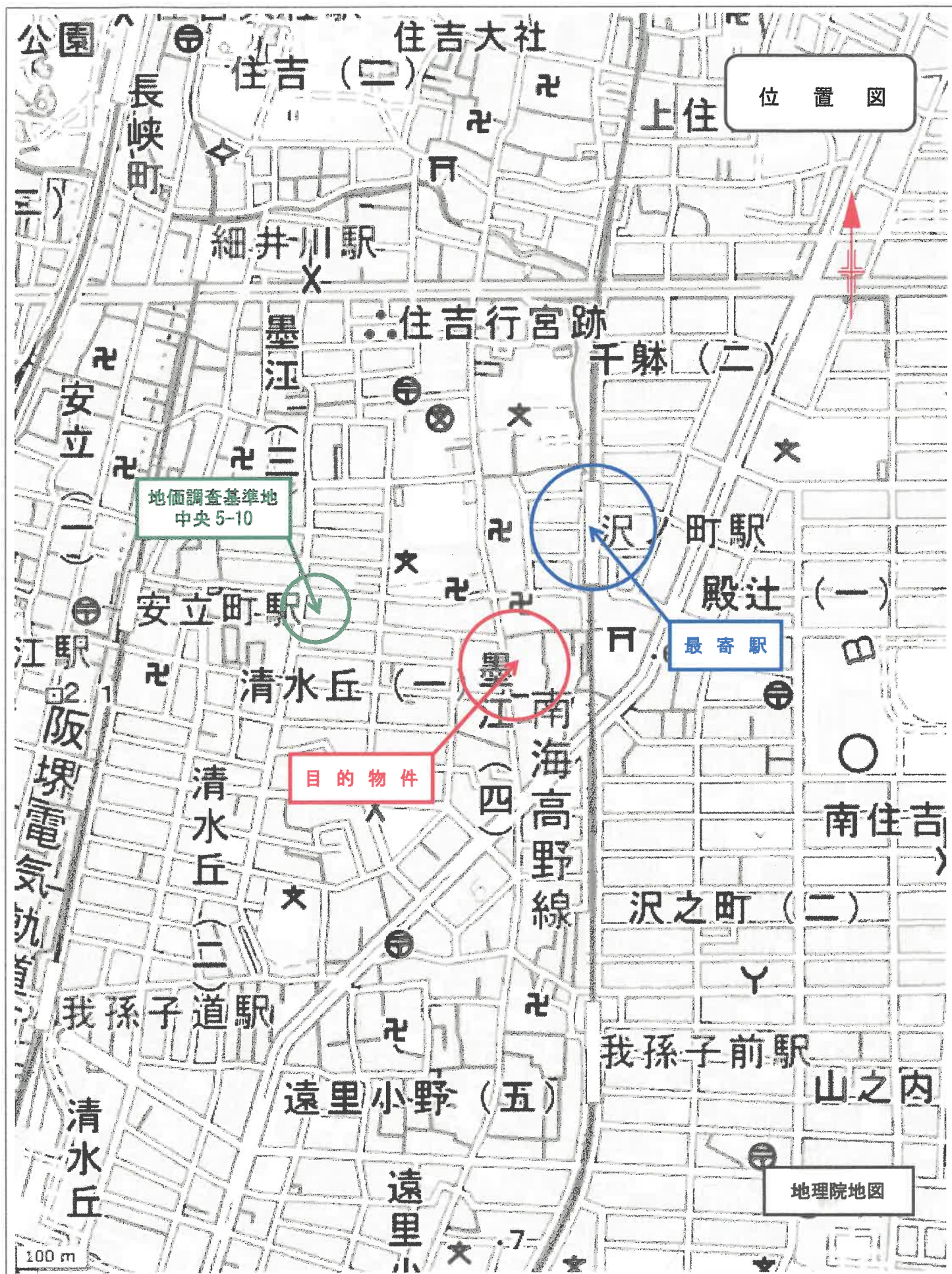
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70177分の2386







(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
墨江4丁目

請求 部	所在	大阪市住吉区墨江四丁目				地番	61番			
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		

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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年10月30日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M25003

登記官

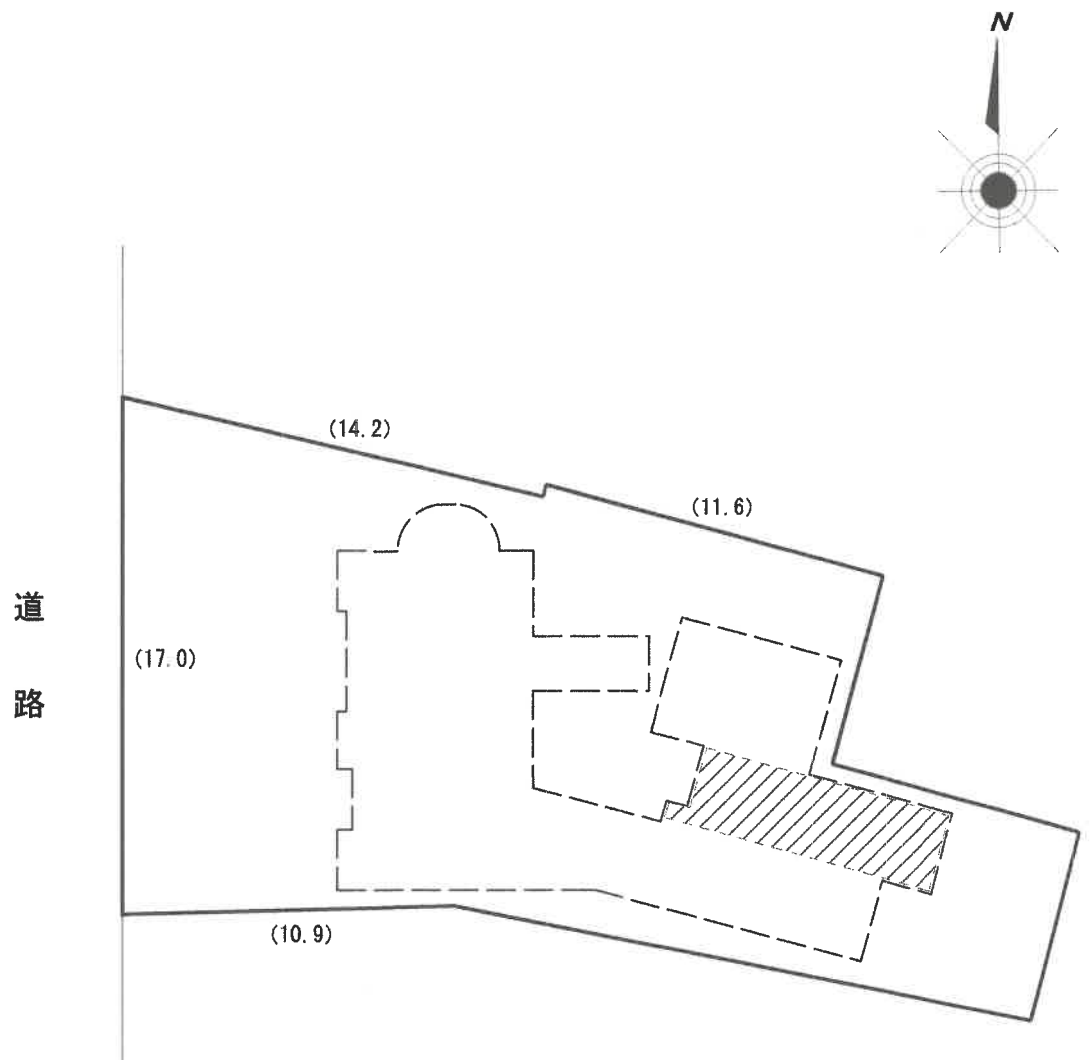
(1/1)



A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第454号



目的専有部分 家屋 番号 墨江四丁目61番の206

建物の名称 206（建物の存する部分 2階）

一棟の建物（1階部分）

（単位：約m）

218734

各階平面図

号番里家

一棟

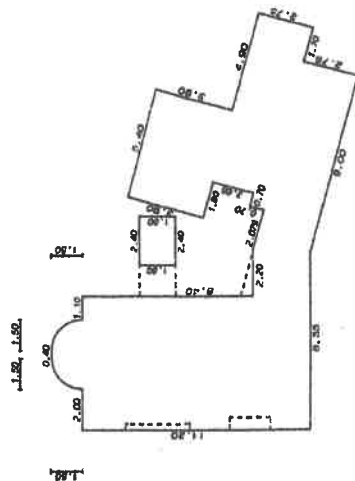
建物の所在

大阪市住吉区墨江4丁目6番地

建各階平面圖
物圖平面圖

3.10.15

物 連 の 趣



22

面	積	計	算	英
2.000 x	11.200 =			22.400000
1.500 x				
(1.100 x	12.700 1/2 =			17.925000
0.400 x	12.700 =			5.080000
1.500 x				
(12.700 x	11.200 1/2 =			17.925000
1.100 x	11.200 =			12.320000
2.050 x	2.800 =			5.740000
(2.800 x	2.840 1/2 =			0.423000
2.010 x				
(2.840 x	2.847 1/2 =			5.715435
0.181 x				
(2.847 x	3.571 1/2 =			0.560829
0.676 x	3.571 =			2.413996
0.530 x				
(3.571 x	5.694 1/2 =			2.455225
1.009 x				
(0 x	4.037 1/2 =			2.036666
0.729 x	4.037 =			2.942973
3.477 x	9.731 =			33.634987
1.009 x				
(4.037 x	0 1/2 =			2.036666
1.667 x	5.694 =			9.491698
0.711 x				
(5.694 x	2.847 1/2 =			3.036325
1.642 x	2.847 =			4.674774
0.711 x				
(2.847 x	0 1/2 =			1.012708
2.400 x	1.800 =			4.320000

No	半径	角度	面積
5	1.500	90,00,00	0.642145
6	1.500	90,00,00	0.642145
			1.284290
床面積			157.64 m²

作 者

申請人

1	250
縮	尺

月26日(金)

墙 尺

(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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年10月30日 東京法務局中野出張所

ଉତ୍କଳ ଲୋକ

地図整理番号: M25004 (3/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年10月15日

218745

各階平面図

家屋番号
墨江4丁目61番の206

建物の所在
大阪市住吉区墨江4丁目61番地

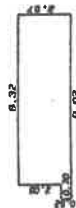
建物図面
各階平面図

3-10-15

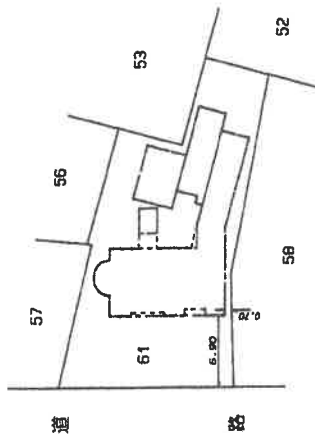
専有部分の建物

建物の番号
206

建物の存する部分
2階



面積計算表
 $0.70 \times 0.52 = 0.3640$
 $8.32 \times 2.57 = 21.3824$
床面積 21.7464
床面積 21.74 m²



作製者

月26日作製

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年10月30日 東京法務局中野出張所

登記簿

地図整理番号：M25004 (2/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年10月15日

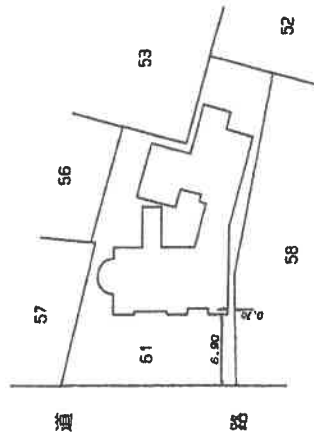
218732

各階平面図

61-101, 61-201~207, 61-301~306, 61-401~404,
61-501~504, 61-601~604, 61-701~704, 61-801,
61-802
家屋番号 一棟
建築物の所在 大阪市住吉区墨江4丁目61番地

1/17
3.10.15
建築物図面
各階平面図

建築物の所在
大阪市住吉区墨江4丁目61番地



作製者
士家

縮尺
1/500
月26日作製

申請人

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。
(大阪法務局王寺出張所寄贈)
令和7年10月30日 東京法務局中野出張所

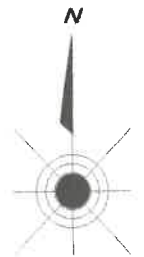
登記官

地図整理番号：M25004 (1/3)

A3をA4に縮小

間取略図

令和7年（ケ）第454号



建物平面図

