

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陳述者ではありません。			
☐	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
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	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 木 下 竜 哉

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	10,440,000 8,352,000		2,088,000	59,270	14,016



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市天王寺区筆ヶ崎町 1 番地 1

建物の名称 ファーストフィオーレ天王寺筆ヶ崎 E Y E

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 筆ヶ崎町 1 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 0 . 2 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 大阪市天王寺区筆ヶ崎町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 8 8 . 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 9 0 8 7 7 分の 2 2 3 6



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 22 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 令和 9 年 7 月 14 日

賃 料 月額 57,500 円

敷金・保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

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

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 大阪市天王寺区筆ヶ崎町 1 番地 1

建物の名称 ファーストフィオーレ天王寺筆ヶ崎 E Y E

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 筆ヶ崎町 1 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 0 . 2 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 大阪市天王寺区筆ヶ崎町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 8 8 . 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 9 0 8 7 7 分の 2 2 3 6



令和8年(ケ)第83号
令和8年4月6日受理
令和 年 月 日提出
1 8.6.11

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 村 山 誠 治

(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 大阪市天王寺区筆ヶ崎町1番地1

建物の名称 ファーストフィオーレ天王寺筆ヶ崎EYE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 筆ヶ崎町1番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 20.24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 大阪市天王寺区筆ヶ崎町1番1

地 目 宅地

地 積 488.80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 190877分の2236

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 ■管理会社提示文書(契約書))の要旨／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年7月15日	
最初の	契約日	令和3年7月15日	
契約等	期間	令和3年7月15日から ■ 令和5年7月14日まで 2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	期間	令和7年7月15日から ■令和9年7月14日まで 2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 金57,500円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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		「その他の事項」のとおり 管理費 毎月 金10,000円 (毎月末日限り翌月分支払)	
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

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

マンション名 FIRSTFIORE TENNOJI FUDEGASAKI EYE

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ファーストフィオーレ天王寺筆ヶ崎EYEという名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。同土地北東部分に自動販売機が設置されている。

(2) 敷地権の目的たる土地の西側道路は、附則5項道路であり、敷地の一部（約1.92㎡）が私道負担として供されている。

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) 目的建物は、現在賃借人が住居として使用している。

(3) 目的建物内には家具等の動産が存置されている。

(4) 目的建物内は、内壁クロスに若干の汚損が認められ、タバコの臭いが感じられたほか、経年相応の状態である。

(5) 占有者によると、洗濯機置場に新たに設置した洗濯機のサイズオーバーにより、同所に設けられていた扉が閉まらないため、扉を外し、バルコニーにて外した扉を保管しているとのことである。

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。

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

(関係人の陳述等用)

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 (回答書)	目的建物は、現在空き家である。
A	目的建物は、私が賃借し、住居として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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4月7日	執行官室	ライフライン調査（郵送） 所有者照会（郵送）
令和8年4月8日 15:35-15:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年4月8日 15:55-16:00	中之島図書館	物件確認
令和8年4月8日 16:15-16:20	大阪市役所	道路調査
令和8年4月10日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和8年4月13日 15:10-15:15	なんば市税事務所	課税調査
令和8年4月15日 12:50-13:05	物件所在地	物件及び占有確認 文書投函（回答書返送なし）
令和8年4月27日 16:35-16:45	物件所在地	占有確認 （回答書返送なし）
令和8年5月19日 15:00-15:15	天王寺区役所	住民票取得
令和8年5月20日 12:15-12:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測 写真撮影、Aと面談
令和8年5月20日	執行官室	賃貸管理会社照会（郵送）
（特記事項） ☒ 令和8年5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。 ☐ 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

A 4 版に縮小

建 物 図 面

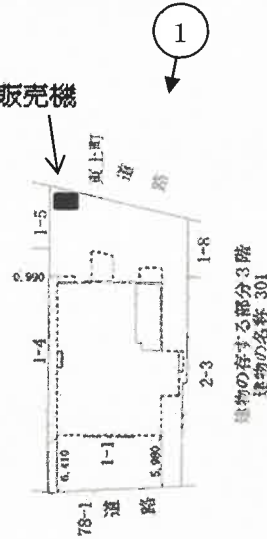
家ヶ崎町
1番1の301

登記番号

建物の所在
大阪市天王寺区家ヶ崎町1番地1

各 階 平 面 図

自動販売機



建物の存する部分3階
建物の名称 301



求 積 表

6.530 × 2.804	=	18.310120
0.900 × 2.145	=	1.930500
合 計		20.240620
床面積		20.24 m ²

登記年月日 平成31年2月26日

公用

これは図面に記載されている内容と一致するものではありません。

(不図面家ヶ崎町1番1の301)

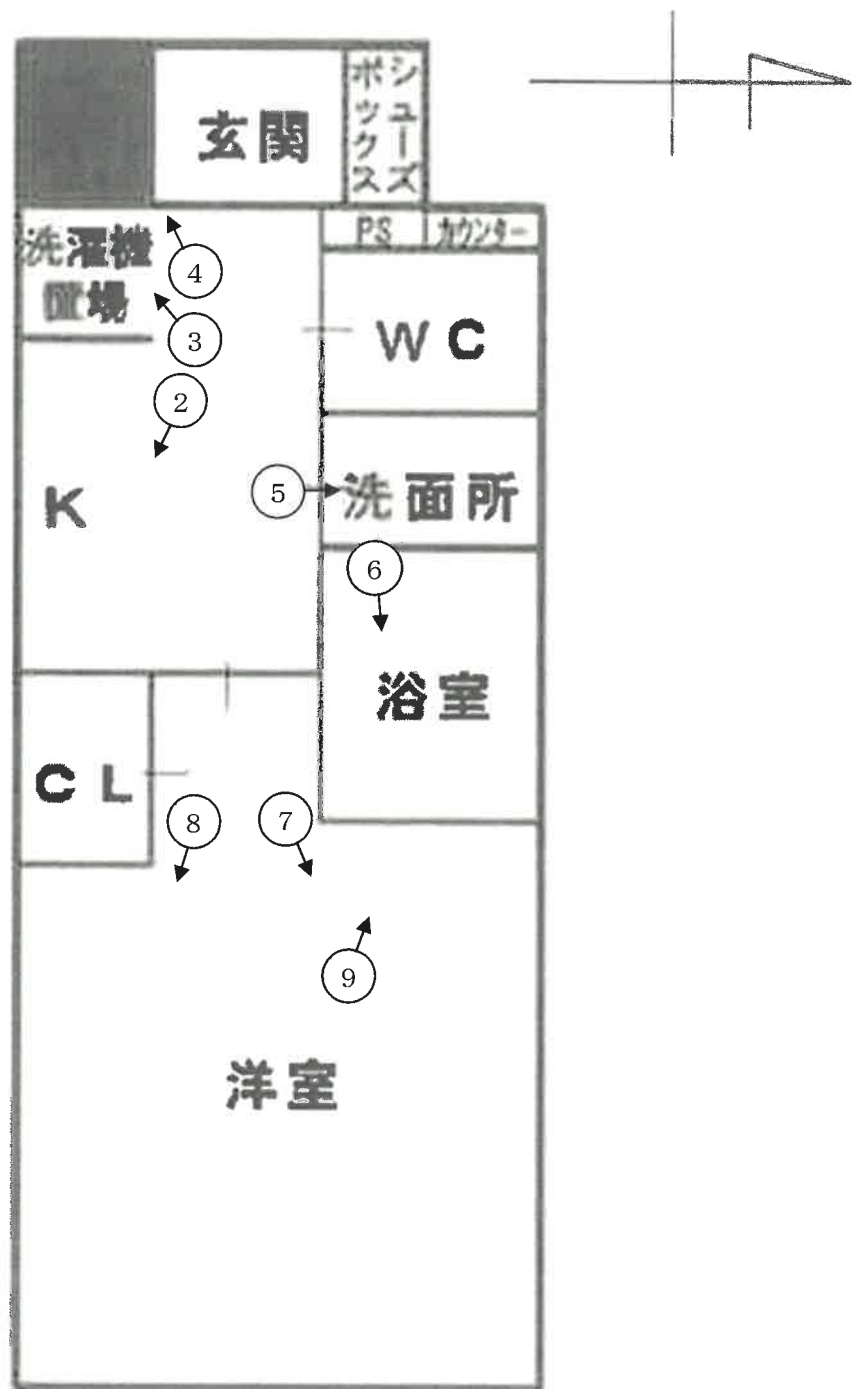
令和8年4月9日

大阪法務局北出張所

登記簿

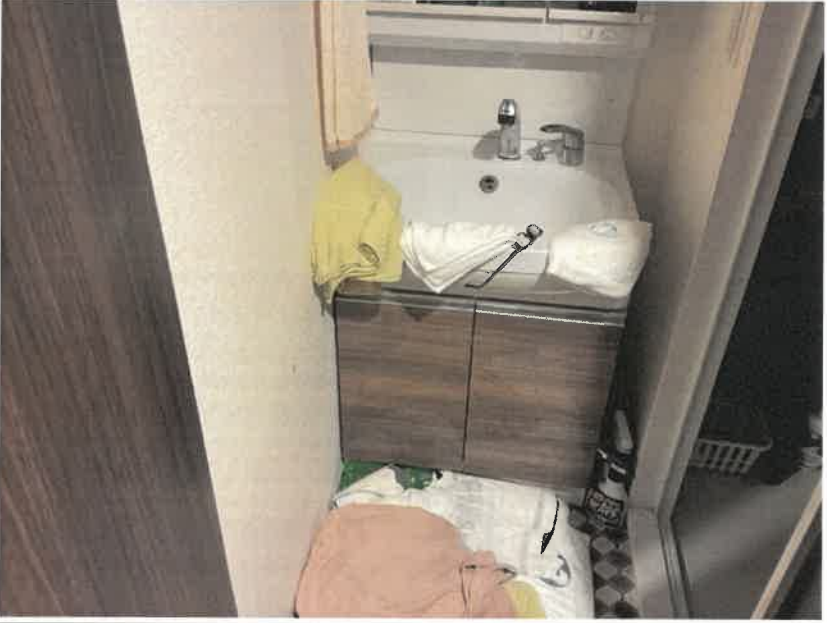
(← 写真撮影場所・方向)

間取略図
令和8年（ケ）第83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



9

令和8年（ケ）第83号

令和 8年 5月20日 現地調査

令和 8年 6月 8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

正 井 智 子

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 10,440,000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	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	(1) 固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量(＝内法面積)を採用する。 (2) 一棟の建物の敷地の西側道路は、附則5項道路であり、敷地の一部(約1.92㎡)が私道負担として供されている。		

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	大阪メトロ千日前線「鶴橋」駅 南方 約110m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	共同住宅、店舗、駐車場等が混在する地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね普通である。最寄駅接近性に優れ、周辺には各種物販店舗等も存することから、日常の生活利便性は概ね良好である。今後、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	準住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	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
面地条件 (宅地部分)	規模	約 486.88㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約15.8m (東側), 奥行約34m (北辺)
	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	東側	幅員約18.5mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	西側	幅員約4.0mの舗装市道 (建築基準法附則5項道路)
	接道状況	等高接面・二方路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況	地上12階建共同住宅
	東側	道路
	西側	道路
	南側	駐車場
	北側	鉄道敷
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	土壌汚染の可能性について調査したところ、まず、対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、明治時代より複数の個人間で所有権移転され、平成28年にマンション開発業者が取得、開発した後、平成31年に現マンションの敷地権の対象となるに至った。昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では、昭和35年頃から昭和45年頃まで、敷地の一部に「給油所」の表記が認められた。その後、昭和50年頃から駐車場の敷地として使用され、平成31年に現在の建物が建築されたと推認される。給油所の表記が見られたことから、土壌汚染の可能性は完全に否定はできないが、現マンションの建築年次並びに現在の利用状況、開発業者の属性等からは、現況において土壌汚染の可能性は低いと判断され、また、ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかった。但し、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	(1) 上記間口、奥行は地積測量図測及び建築計画概要書並びに現地概測に基づく。 (2) 敷地権の目的である土地の北東部分に自動販売機が設置されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファーストフィオーレ天王寺筆ヶ崎EYE	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：86戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成31年2月22日 新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	アスファルト露出断熱防水 等
	外 壁	タイル貼, 吹付タイル, 天然石 等
設備・外構等	エレベーター	有 (13人乗・1基)
	駐車場	4台 (月額21,000円/台～24,000円/台) 現在, 空き有り
	その他設備等	管理員室, ゴミ置場, バイク置場, テレビ共聴アンテナ, オートロック, 宅配ボックス ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：ファーストフィオーレ天王寺筆ヶ崎EYE管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	(株)ホームズ建物管理
	管理形態	巡回 (清掃員のみ)
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年4月30日 現在 23,939,365円	
特 記 事 項	(1) 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。 (2) 管理規約上、ペット飼育可、民泊不可のマンションである。 (3) 建築確認 (有り), 検査済 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階部分 (301号室) 開口部の方位： 東向き (中間住戸)	
現況床面積	20.24㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K (バルコニー有)	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼
	床	フローリング 等
	内 壁	ビニールクロス貼
	設 備	ユニットバス, システムキッチン 等
	そ の 他	特にない
維持管理の状態	普通	
管理費等	令和8年4月30日 現在	
		月額 滞納額
	管 理 費	6,480円 0円
	修繕積立金	1,120円 0円
	合 計	7,600円 0円
	滞納はない。	
専有部分の 利用状況等	賃借人が居宅等として占有している。その他詳細については現況調査 報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 目的物件（専有部分）内部は、内壁クロスに若干の汚損が認められ、煙草の臭いが感じられたほか、経年相応の老朽化が認められた。 (2) 占有者によると、洗濯機置場に新たに設置した洗濯機のサイズが合わないことにより、元々あった扉を取り外し、現在は同扉をバルコニーで保管しているとのことである。	

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、次のとおり試算した。

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
270,000	20.24	0.61	3,334,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約7年

経済的残存耐用年数 約43年

観察減価率 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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 5%) × 経済的残存耐用年数約43年 / (経過年数7年 + 経済的残存耐用年数約43年) }
× (1 - 30%) ≒ 0.61

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	地積計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 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)
821,000	1.03	486.88	0.95	2,236/190,877	4,582,000
821,000	0.05	1.92	-	2,236/190,877	1,000
合 計					4,583,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査：天王寺(府)5-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $1,090,000\text{円}/\text{㎡} \times 107/100 \times 100/100 \times 100/142 \approx 821,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 :	方位	規模	高低差	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差 :	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.03	0.96	1.20	1.20	1.42

イ 個別格差 :	方位	形状	二方路	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03

ウ 地 積 : 宅地部分 : (登記数量) - (私道部分面積), 私道部分 : 現地概測数量を採用した。

エ 本件の場合, 建付減価は△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合 (登記記載の通り) $2,236 / 190,877$

3 敷地権付建物の積算価格

敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差率 (階層・位置・品等) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=((ア+イ)×ウ)
3,334,000	4,583,000	0.98	7,759,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	3F/12F	1.00	
・位置別格差率	中間住戸	1.00	(基準戸 : 3F南向き中間住戸)
・その他	方位	0.98	
	その他	1.00	
	(相乗積)	0.98	

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)
830,000	0.98	20.24	16,463,000

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	大阪市天王寺区上汐3丁目	大阪市天王寺区味原町
構 造	R C 造	R C 造
階	13F/15F	10F/15F
面 積	約19㎡	約22㎡
建築時期	平成30年1月	令和2年2月
取引時点	令和7年10月	令和8年5月
取引形態	競売	一般売買
事例価格	868,700円/㎡	774,700円/㎡
その他	1 K	3 L D K

(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	868,700	100 100	103 100	100 106	100 97	100 100	870,000
B	774,700	100 100	100 100	100 101	100 108	100 90	789,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在している特殊事情等を考慮した。 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した。 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 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した。							㎡当たり比準価格※ (円/㎡) 830,000

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 純収益 現価の合計	復帰価値現価							DCF法 による 収益価格
	6年目 (標準) 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 力=エーオ	複利現価率 割引率 6.5%	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
2,481 千円 (31.0%)	597 千円	7.5%	7,960 千円	398 千円	7,562 千円	0.72988	5,519 千円 (69.0%)	8,000 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(標準)
ア 収入	支払賃料	690	690	690	690	690	690
	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	810	810	810	810	810	810
	空室損失	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	769	769	769	769	769	769
イ 支出	維持管理費	78	78	78	78	78	78
	修繕費	13	13	13	13	13	13
	公租公課	73	73	73	73	73	73
	損害保険料	8	8	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	172	172	172	172	172	172
	資本的支出	0	0	0	0	0	0
	総費用合計	172	172	172	172	172	172
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		21%	21%	21%	21%	21%	21%
エ 有効純収益		597	597	597	597	597	597
オ 複利現価率	割引率 6.5%	0.93897	0.88166	0.82785	0.77732	0.72988	
カ 有効純収益の現価		561	526	494	464	436	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

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60%、収益価格に30%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	占有に伴う減価 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	7,759,000	1.00	7,759,000
② 比 準 価 格	16,463,000	1.00	16,463,000
③ 収 益 価 格	8,000,000	—	8,000,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	13,054,000		

イ 占有に伴う減価

本件建物には最先の賃借権が存するが、目的物件の種類、賃借人の建物利用形態、賃借権の残存期間等を考慮して、借家権割合の控除は不要と判断した。

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
13,054,000	1.00	0.80	1.00	0	10,440,000

イ 市場性修正

本件の場合には不要と判断した。

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価

本件の場合不要。

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するが、本件については該当なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [天王寺(府)5-2]

所 在	大阪府大阪市天王寺区玉造本町4番4外（玉造本町8-5）
価 格	1,090,000円／㎡
位 置	JR大阪環状線「玉造」駅の南西方 道路距離約270mに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	182㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	東側22.6m 舗装市道に接面，中間画地
用 途 指 定 等	商業地域（建蔽率80％・容積率600％），準防火
地 域 の 概 要	中高層の店舗，事務所，マンションが混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 234,571,000円（土地符号1：2,236/190,877）
 : 3,795,000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 大阪市天王寺区筆ヶ崎町1番地1

建物の名称 ファーストフィオーレ天王寺筆ヶ崎EYE

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 筆ヶ崎町1番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 20.24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 大阪市天王寺区筆ヶ崎町1番1

地 目 宅地

地 積 488.80平方メートル

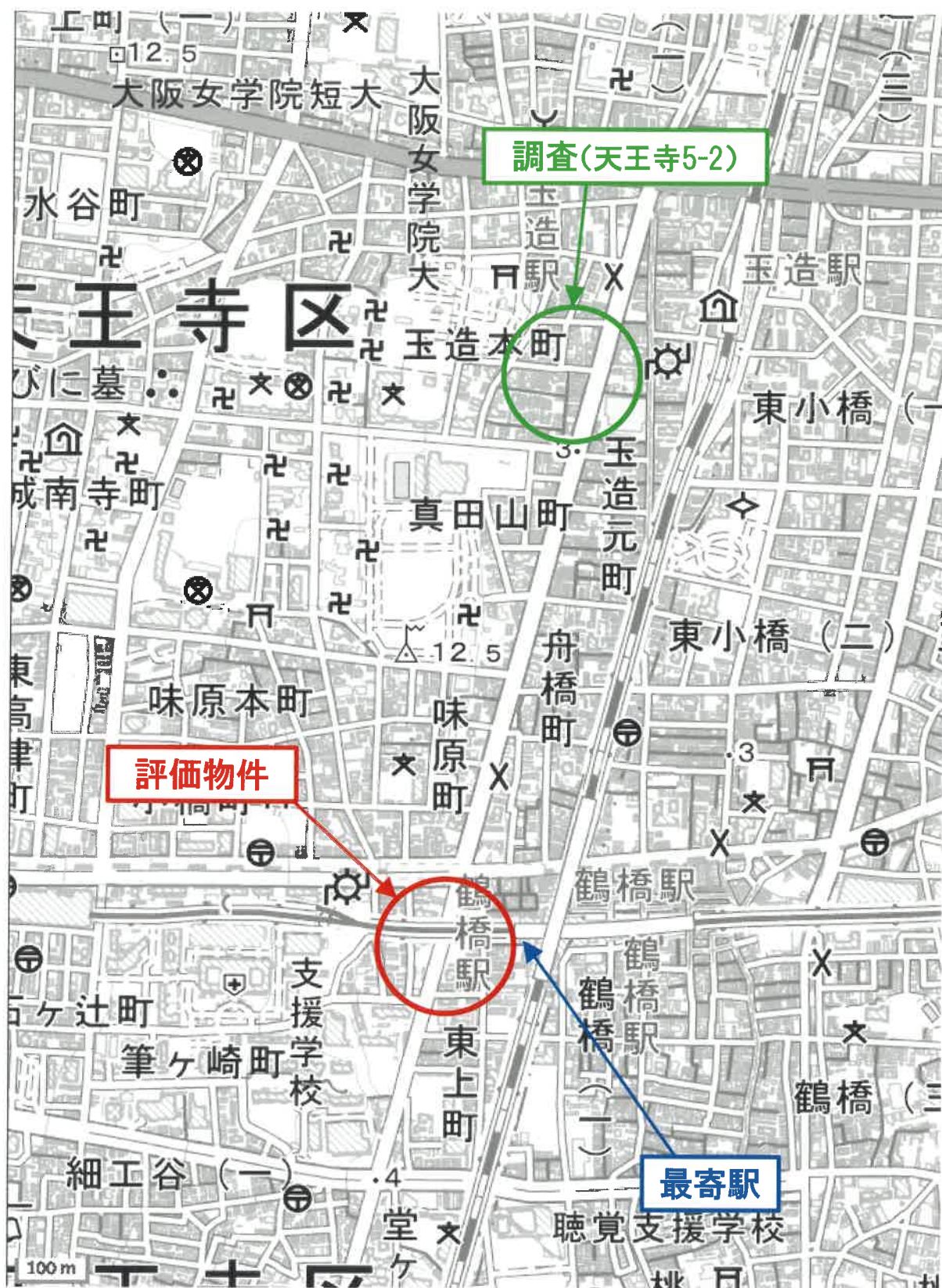
（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 190877分の2236

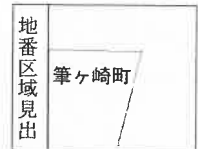




位置図



(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	大阪市天王寺区筆ヶ崎町				地 番	1番1			
出力尺縮	縮尺不明	精 度 区 分		座標系又は記号		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8年1月20日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M86571

登記官

(1/1)



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成28年5月30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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和8年1月20日 東京法務局品川出張所

登記官

A4版に縮小

地積測量図(写)

地積測量図

地番 1-1

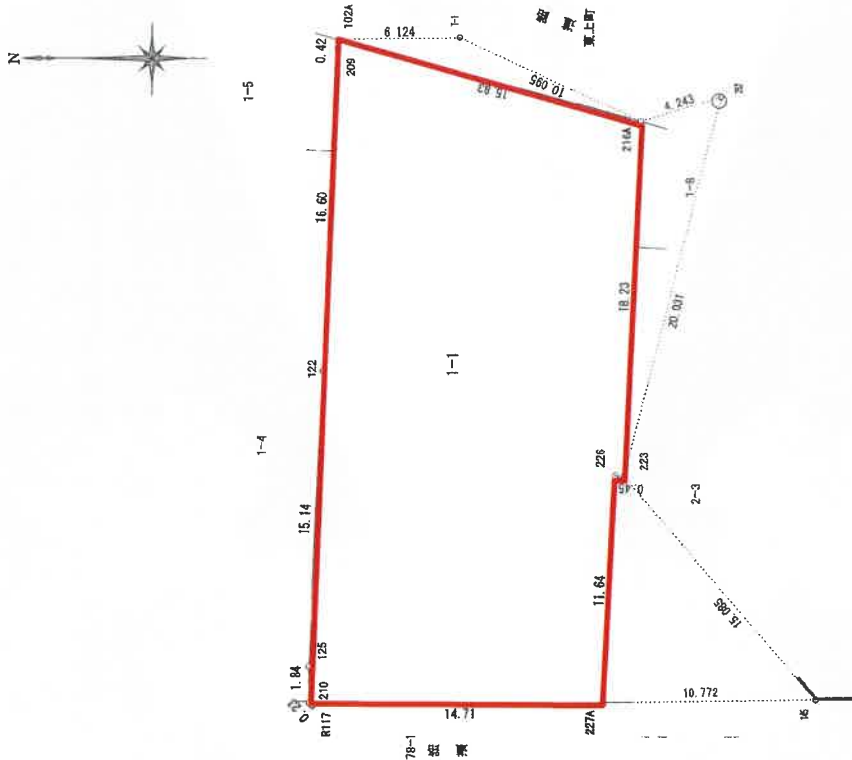
土地の所在 大阪市天王寺区筆ヶ崎町

引張点座標リスト			
点名	標高	X	Y
252	マンホールポンチ	-147997.737	-43217.790
1-1	道路基準点	-147994.526	-43214.742
145	ブロックカド	-148002.732	-43248.711

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
1-1	227A	(金属標)	-147991.960	-43248.651	11.644	226
	226	(金属標)	-147992.486	-43237.218	0.451	223
	223	(金属標)	-147992.937	-43237.238	18.239	216A
	216A	(金属標)	-147993.674	-43219.013	15.832	102A
	102A	(金属標)	-147978.402	-43214.898	0.422	209
	209	(金属標)	-147978.385	-43215.260	16.602	122
	122	(コンクリート板)	-147977.710	-43231.949	15.141	125
	125	(コンクリート板)	-147977.069	-43246.977	1.849	210
	210	(金属標)	-147977.093	-43248.826	0.236	R117
	R117	(金属標)	-147977.247	-43249.005	14.713	227A
併面積			977.61832	m ²		
面積			488.806660	m ²	地積	
			488.80	m ²		

平成28年4月1日測量(任意座標)



作成者

土地家屋調査士 (平成28年5月10日作成)

申請人

縮尺

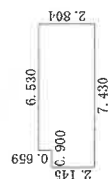
1/250

圖
面
平
隨
名

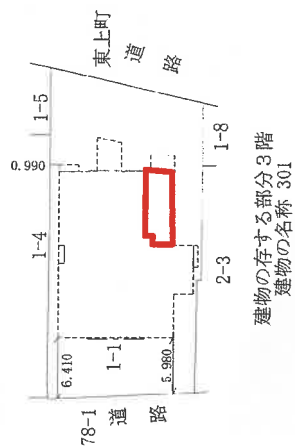
町	第1の301	号
第1番		番
第1番		家

大阪市天王寺区筆ヶ崎町一番地一
建物の所在

面
图
物
建



求 積 表	
6.530×2.804	$= 18.310120$
0.900×2.145	$= 1.930500$
合 計	20.240620
床面積	20.24 m^2



建物の存する部分3階
建物の名称 301

作 製 者

箱尺 1 / 250

2月5日(作)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

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8年1月20日

東京法務局品川出張所

新產品

地圖整理番号：M86574

(1/3)

登記年月日：平成31年2月26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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和8年1月20日

東京法務局品川出張所

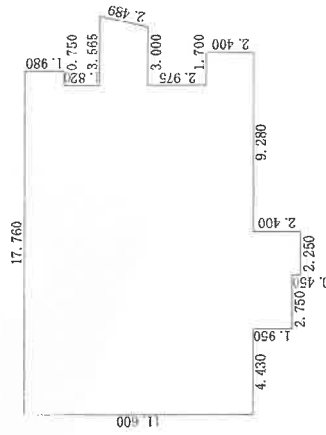
登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号

建物の所在
大阪市天王寺区筆ヶ崎町1番地1

一棟の建物 1階



求積率

3.000 × 2.425	=	7.275000
2.425 × 0.565	/ 2 =	0.6850625
1.700 × 2.400	=	4.080000
0.750 × 1.980	=	1.485000
7.560 × 11.600	=	87.928000
2.250 × 14.000	=	31.500000
2.750 × 13.550	=	37.262500
4.430 × 11.600	=	51.388000
合計	221.6035625	
床面積	221.60	m ²

作製者

2月5日(木曜)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

地図整理番号：M86574 (2/3)

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。
(大阪法務局天土寺出張所管轄)

令和8年1月20日 東京法務局品川出張所

令和8年1月20日 東京法務局品川出張所

2008년 10월 10일

地区整理番号: M86574 (3/3)

圖面階各

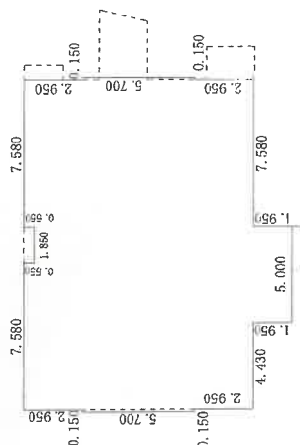
建 物 圖 面

号 卷 四 第 一

大阪府天王寺区筆ヶ崎町一番地一

建物の所在

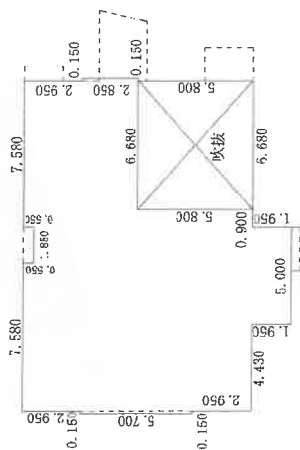
一棟の建物 3階～12階
(各階同型)



求積表

0.150 × 5.700	=	0.8550000
7.580 × 11.600	=	87.9280000
1.850 × 13.000	=	24.0500000
3.150 × 13.550	=	42.6825000
4.430 × 11.600	=	51.3880000
0.150 × 5.700	=	0.8550000
合計		207.758500
床面積		207.75 m ²

一棟の建物 2階



求積表

0.150 × 2.850	=	0.427500
6.680 × 5.800	=	38.744000
0.900 × 11.600	=	10.440000
1.850 × 13.000	=	24.050000
3.150 × 13.550	=	42.622500
4.430 × 11.600	=	51.388000
0.150 × 5.700	=	0.855000
合計		168.587000
床面積		168.58 m ²

作製音

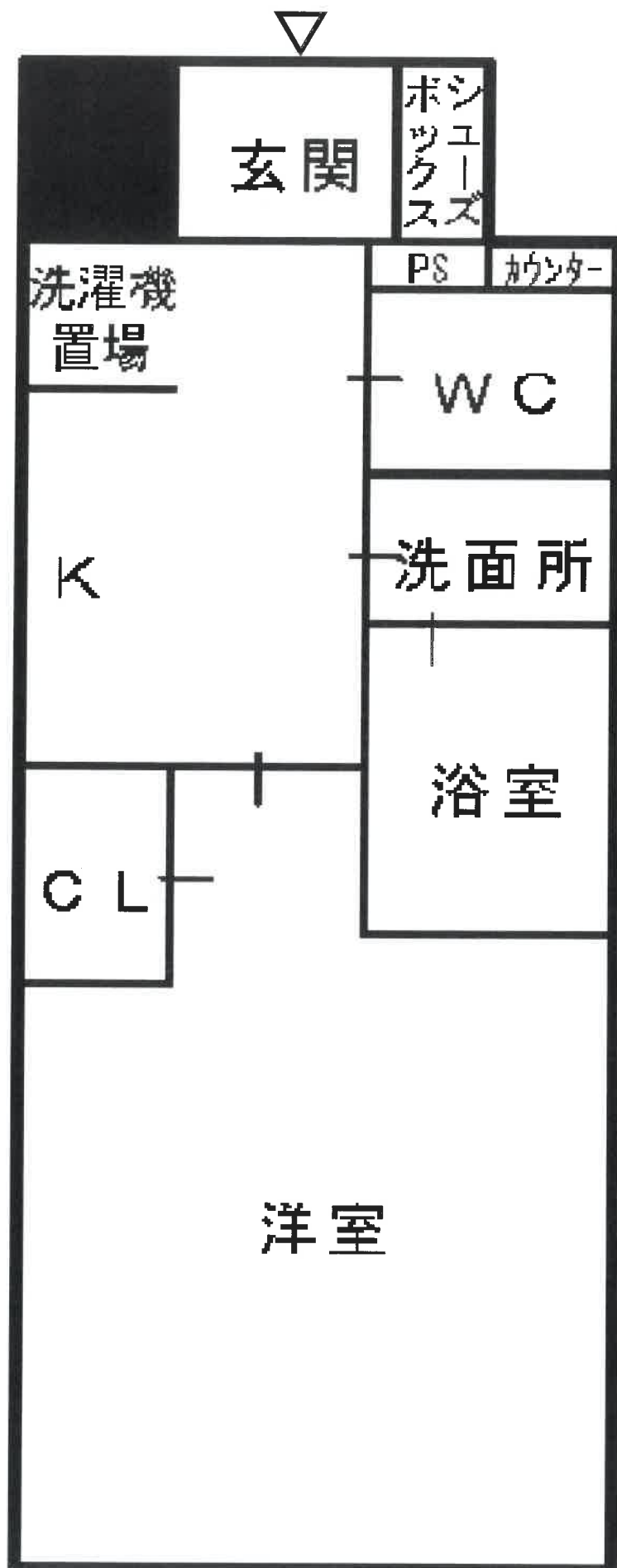
2 月 5 日(作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/250

建物図面(写)



間取図(概略)