

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 年()第 号 ☐ 令和	
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	
	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案件のもので、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 年()第 号 ☐ 令和
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
	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	☐ 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区土佐堀二丁目40番地

建物の名称 ユニハイム土佐堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土佐堀二丁目40番903

建物の名称 903号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 63.34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 大阪市西区土佐堀二丁目40番

地 目 宅地

地 積 827.92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 405275分の6334



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24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 大阪市西区土佐堀二丁目 4 0 番地

建物の名称 ユニハイム土佐堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土佐堀二丁目 4 0 番 9 0 3

建物の名称 9 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 3 . 3 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 大阪市西区土佐堀二丁目 4 0 番

地 目 宅地

地 積 8 2 7 . 9 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 4 0 5 2 7 5 分の 6 3 3 4



令和 8 年(ヌ)第 7 1 号
令和 8 年 4 月 1 3 日受理
令和 年 月 日提出
8.6.12

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 大阪市西区土佐堀二丁目 40 番地

建物の名称 ユニハイム土佐堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土佐堀二丁目 40 番 903

建物の名称 903 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 63.34 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 大阪市西区土佐堀二丁目 40 番

地 目 宅地

地 積 827.92 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 405275 分の 6334



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市西区土佐堀2丁目3番12 ユニハイム土佐堀903号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： {	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 9,230円 修繕積立金 14,570円	令和8年5月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年9月分～8年5月分計 499,800円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （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	☒ ない ☐ 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）	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

- | | |
|------------|------------|
| (1) 表札表示 | 所有者姓 (漢字) |
| (2) 郵便受け表示 | 所有者姓名 (漢字) |
| (3) 集合案内板 | 設置されていない |

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) には、法務局に地積測量図が備え置かれていないため、建物図面 (各階平面図) 及び公図を参考に概観すると、形状は概ね土建物図面 (各階平面図) のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (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「ユニハイム土佐堀」の敷地となっている。
- (3) 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) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在し、住居 (空家) として使用されている。
- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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
■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 2 管理費等の他に、共住費月額500円（令和6年9月分～8年5月分）計10,500円、駐輪場使用料月額300円（令和6年9月分～8年5月分）計6,300円、遅延損害金（令和6年9月分～8年4月分）計62,591円が存在する。これらの滞納分に加えて今後増加する滞納分についても買受人に請求する。
■市担当者	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。

(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)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

電気は無計量となっており、ガスと水道は閉栓していること及び立入調査の結果から、が目的建物は所有者が住居（空家）として占有しているものと認める。

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

(5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20日 17:15-17:20	中之島図書館	物件等調査
8年4月22日 11:40-11:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年4月24日 9:35-9:45	物件所在地	物件および占有調査
8年4月28日 11:25-11:30	大阪市役所	道路等調査
8年4月28日 13:45-14:15	弁天町市税事務所	課税等調査
8年4月30日	執行官室	管理会社照会（回答あり）
8年5月8日 10:35-11:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
（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 8年 5月 8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

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和54年1月5日

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
令和8年4月23日 大阪法務局北出登録所

登記官

各階平面図

561673

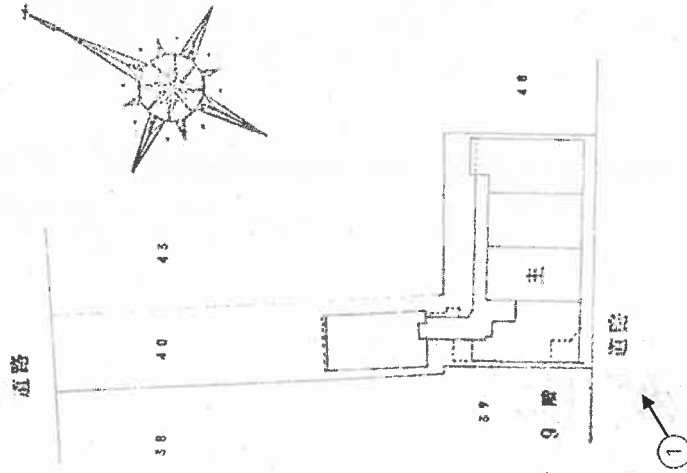
専有部分の建物

建物図面

家屋番号 土佐通2丁目40番903

建物の所在 大阪府南区土佐通2丁目40番地

54.1.5.



A 4判に縮小

(←写真撮影場所・方向)

計 算 式

6.15 × 10.30 = 63.34 10

床面積 63.34 m²

作製書

(昭和54年4月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

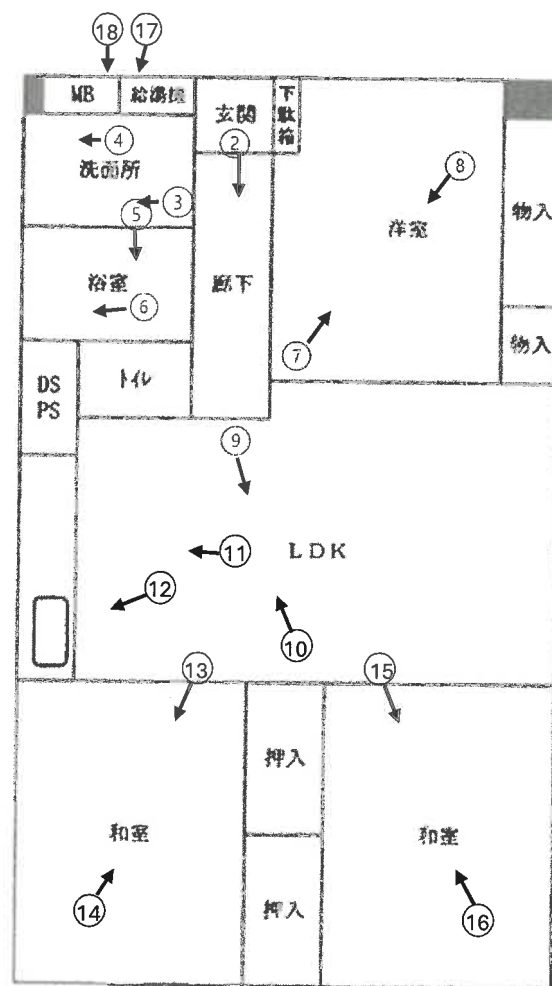
縮尺 1/500

(2/3)

請求番号：17-2

間取略図

令和8年（又）第71号



(←写真撮影場所・方向)

(8枚目)

①

目的建物の所在
する一棟の建物



②



(9枚目)

3



4



(10枚目)

⑤



⑥



(11枚目)

7



8



(12枚目)

9



10



(13枚目)

11



12



(14枚目)

13



14



(15枚目)

15



16



(16枚目)

17



18



(17枚目)

令和8年（ヌ） 第71号

令和8年5月8日 現地調査

令和8年6月12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

森澤 修二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 23,310,000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	同左
番号	特 記 事 項		
1	○ 公図、建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。 ○ 敷地権の目的である土地は、目的建物の存在するユニハイム土佐堀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。		

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	大阪メトロ四つ橋線 肥後橋駅 南西方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	マンション、事務所ビルのほか、駐車場等も見られる商業地域		
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	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	600%	
	防火規制	防火地域	
	その他の規制	駐車場整備地区（都心部地区） 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	827.92㎡（登記面積）	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約26m（南東側）・奥行約17～60m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南東側	幅員約29m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	北西側	幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	接道状況	二方路	
土地の利用状況等	現況	13階建の店舗・事務所付共同住宅の敷地	
	北東側	事務所ビル	
	北西側	市道等	
	南東側	市道	
	南西側	共同住宅	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは会社の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は事務所等の表示が確認された。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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	ユニハイム土佐堀	
建物の用途	共同住宅 総戸数63戸 (居宅59戸、店舗1戸、事務所3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)	昭和53年12月8日新築
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約2年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル等
	その他	—
設 備 等	エレベーター、駐車場 (3台 (R8.5.8時点、空きなし)、月額30,000円)、宅配ボックス、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ユニハイム土佐堀管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社長谷工コミュニティ 管理形態： 日勤 (火～土 9:00～15:00)	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	○修繕積立金：61,147,567円 (令和8年3月31日現在) ○ 建築確認 (有)、検査済証 (有) ○管理会社によると令和7年1月に大規模修繕工事を実施したとのことである。 ○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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	9階 (903号室) 開口部の方位：南東向き	
床 面 積	63.34㎡	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	石膏ボード、合板張り等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	ビニールクロス、砂壁等
	設 備	ユニットバス、キッチン 等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	普通程度	
管 理 費 等	管理費	9,230 円(月額)
	修繕積立金	14,570 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和8年5月8日現在) 499,800 円(令和6年9月分～令和8年5月分)
	そのほかにも買受人に引き継がれるものとして、以下のものがある。 (令和8年5月8日現在) ①共住費：月額500円、滞納額10,500円 (令和6年9月分～令和8年5月分) ②駐車場使用料：月額300円、滞納額6,300円 (令和6年9月分～令和8年5月分) ③遅延損害金：62,591円(令和6年9月分～令和8年4月分)	
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	○ 経年相応の劣化、汚損等が見受けられた。 ○ 目的建物には多数の動産類があり、目視による確認ができなかった箇所もあり、これらの箇所にも損傷等が存する可能性がある。 ○ 設備機器等の稼働の状況は未確認である。 ○ ペット飼育は管理規約等により禁止されている。 ○ 民泊は管理規約等により禁止されている。	

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、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	63.34	0.06	1,330,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約48年

経済的残存耐用年数 約2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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / (\text{経過年数} 48\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.06\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持管理状況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)
2,477,000	0.98	827.92	1.00	$\frac{6,334}{405,275}$	31,410,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪西5-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,860,000\text{円/㎡} \times 106.4/100 \times 100/105 \times 100/117 = 2,477,000\text{円/㎡}$

◇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)
1.05 角地+5	1.00	1.00	1.00	1.05

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.05 幅員+5	1.01 駅距離+1	1.05 利用状況等+5	1.05 容積率+5	1.17

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03 二方路+3	1.00	0.95 不整形-5	1.00	0.98

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地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)
1,330,000	31,410,000	1.02	33,395,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.03 9階/13階建+3	0.99 方位(南東)-1	1.00	1.00	1.02

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)
504,000	1.02	63.34	32,562,000

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	大阪市西区江之子島1丁目	大阪市西区南堀江1丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	8F/15F	4F/12F
面 積	約64㎡	約65㎡
建築時期	昭和58年11月	昭和53年7月
取引時点	令和7年4月	令和7年12月
取引形態	一般	一般
事例価格	495,000円/㎡	457,000円/㎡
その他	2LDK	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	495,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{102}$	529,000
②	457,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	479,000
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/㎡) 504,000	

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もので、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	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	複利 現価率 割引率 6.0%	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)
6,424 千円 (28.7%)	1,570 千円	7.0%	22,429 千円	1,121 千円	21,308 千円	0.74726	15,923 千円 (71.3%)	22,347 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	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
	共益費収入	286	286	286	286	286	286
	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	2,086	2,086	2,086	2,086	2,086	2,086
	空室損失	△ 104	△ 104	△ 104	△ 104	△ 104	△ 104
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982
イ 支出	維持管理費	111	111	111	111	111	111
	修繕費	175	175	175	175	175	175
	公租公課	93	93	93	93	93	93
	損害保険料	33	33	33	33	33	33
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	412	412	412	412	412	412
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	612	412	412	412	412	412
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		20%	20%	20%	20%	20%	20%
エ 有効純収益		1,370	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
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		1,292	1,397	1,318	1,244	1,173	

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	33,395,000	1.00	33,395,000
② 比 準 価 格	32,562,000	1.00	32,562,000
③ 収 益 価 格			22,347,000
④ 調整後の価格	31,624,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり，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
31,624,000	0.95	0.80	0.97	0	23,310,000

イ 市場性修正： アスベスト含有建材の使用の可能性あることを考慮した。

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： 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 大阪西5-14

所 在 : 大阪市西区江戸堀2丁目15番外 「江戸堀2-2-1」
価 格 : 2,860,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線 肥後橋駅 南西方 600m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 430㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東 40.0m 府道、北西側道
用途指定等 : 商業地域
(建ぺい率80%, 容積率800%)
防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所ビル、マンションが多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (家屋) : 3,845,000円
土地の符号 1 : 738,802,000円 (持分 6,334/405,275)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区土佐堀二丁目 40 番地

建物の名称 ユニハイム土佐堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土佐堀二丁目 40 番 903

建物の名称 903 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 63.34 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 大阪市西区土佐堀二丁目 40 番

地 目 宅地

地 積 827.92 平方メートル

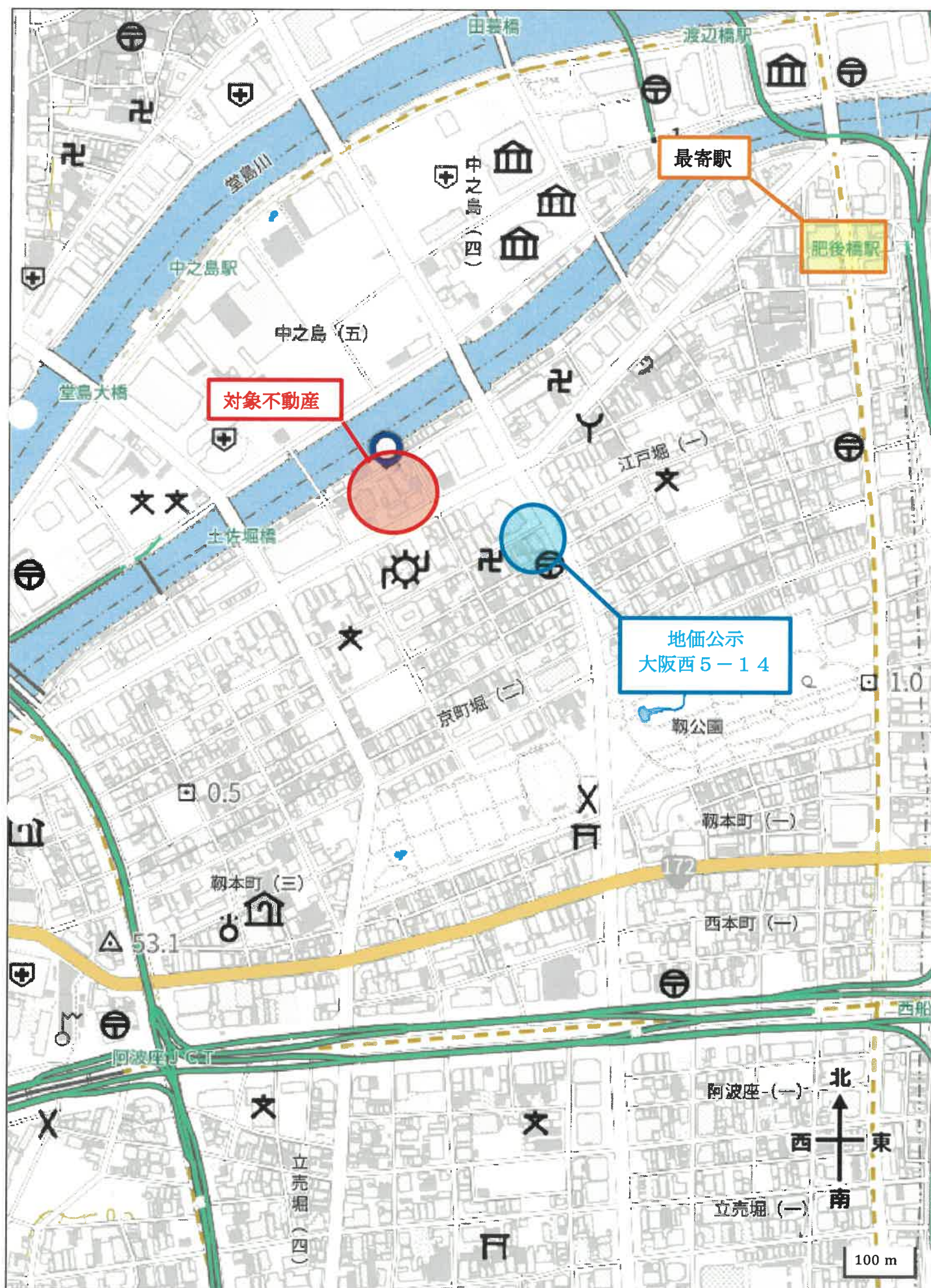
(敷地権の表示)

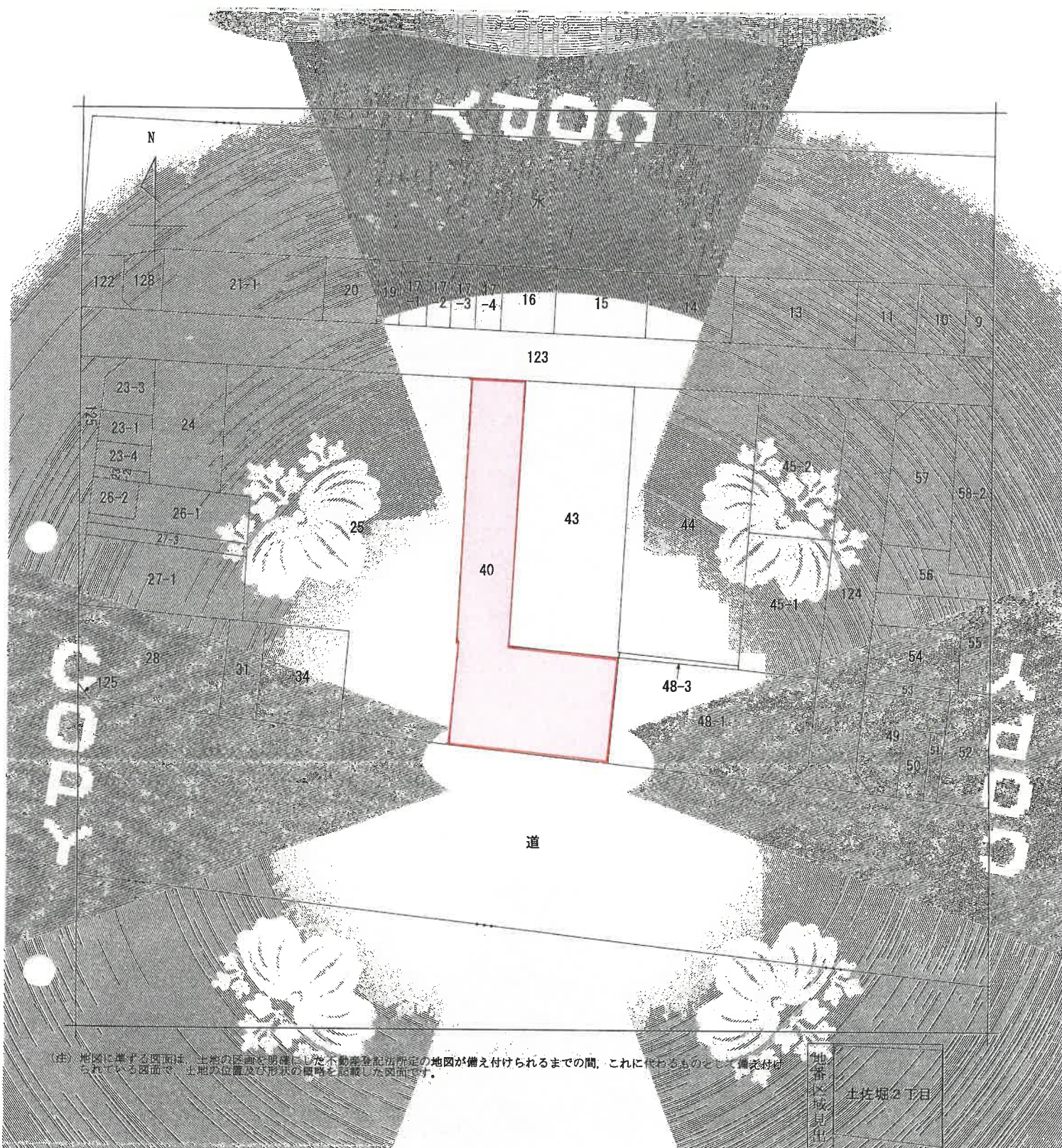
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 405275 分の 6334







(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
土佐堀2丁目

請求 部	所在	大阪市西区土佐堀2丁目				地番	40番			
出力 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。

令和8年3月10日
大阪法務局北出張所
登記官



地図整理番号：M13756
(1/1)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和56年1月31日

これは図面に記載されている内容を証明するものとする
令和8年3月10日 大阪府被服検査所 検査員

各階平面図

561718

売場の建物

3階～11階（同型）

求積表

6.50×10.90	$= 70.8500$
$(3.250 + 5.60) \times 2.90 \times \frac{1}{2}$	$= 15.6600$
$0.50 \times 0.50 \times \frac{1}{2}$	$= 0.1250$
25.40×11.95	$= 303.5300$
4.20×0.50	$= 2.1000$
合 計	392.2650

床面積 392 m² 26

建物図面

家屋番号

建物の所在 大阪市西区土佐堀2丁目4の番地

40-301～40-305
40-401～40-405
40-501～40-505
40-601～40-605
40-701～40-705
40-801～40-805
40-901～40-905
40-1001～40-1005
40-1101～40-1105

作製者

昭和53年12月18日（作成）

縮尺

申請人

縮尺

1/

(1/3)

請求番号：50-1

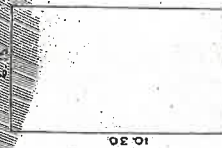
登記年月日：昭和54年10月15日

これは図面に記録されているものを証明する書類である。
令和8年3月10日 大阪法務局北出登録部

各階平面図

561673

専有部分の建物



計算式

$$10.30 \times 6.20 = 63.34 \text{ ㎡}$$

床面積 63.34 ㎡

建物図面

54151

家屋番号
主住所の丁目の番903

建物の所在
大阪市西区北瓦町2丁目4番1地



道路

3.8

4.0

4.3

54151

54151

主
9 階

3.9

4.8

作製者

縮尺 1/250

昭和54年4月11日作成

申請人

縮尺 1/500

請求番号：50-1

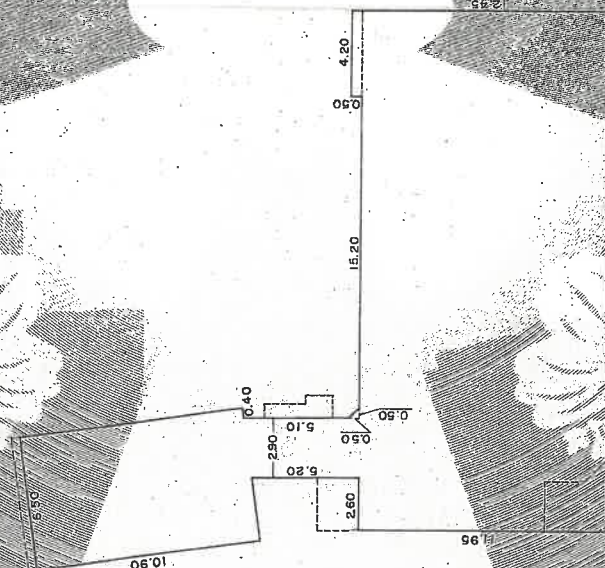
登記年月日：昭和54年1月5日

西里平鹽水

551719

東洋の海

3階～11階(同型)



家庭平号

建物の所在 大阪市西区土佐堀2丁目40番地

面
图
物
建

5541.5

[illegible]

作 者

昭和53年12月18日作製

1/250 英尺

申請人

五

(3/3)

請求番号: 50-1

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和8年3月10日 大阪法務局北出署所

大阪法務局北出張所

