

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す。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)	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す。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	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	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	
3	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	
4	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

- 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 9 月 2 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 2 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 10 月 16 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 9 月 2 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,570,000 10,056,000		2,514,000	53,438	12,396



※11※

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区塚本三丁目 5 番地
建物の名称 エスプレイス塚本アーバンレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚本三丁目 5 番の 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 24.19 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 大阪市淀川区塚本三丁目 5 番
地 目 宅地
地 積 62.5.04 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 123568 分の 2658



物 件 明 細 書

令和 8年 7月22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

【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 大阪市淀川区塚本三丁目5番地
建物の名称 エスプレイス塚本アーバンレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚本三丁目5番の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 24.19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 大阪市淀川区塚本三丁目5番
地 目 宅地
地 積 625.04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 123568分の2658



令和8年(ケ)第164号
令和8年6月5日受理
令和 年 月 日提出
8.7.19

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 大阪市淀川区塚本三丁目5番地

建物の名称 エスプレイス塚本アーバンレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚本三丁目5番の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 24.19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 大阪市淀川区塚本三丁目5番

地 目 宅地

地 積 625.04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 123568分の2658



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市淀川区塚本3丁目14-18-301 エスプレイス塚本アーバンレジデンス	
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	☒ 次のとおり 管理費 5,800円 修繕積立金 3,500円	令和8年6月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R8年4月分～R8年6月分計27,900円 ☐ 不明
管理費等照会先	エスリード建物管理株式会社	
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 令和 年 () 第 号 [保管開始日 令和 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

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(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年9月1日	
最初の	契約日	令和3年8月7日	
契約等	期間	令和3年9月1日から ■令和4年8月31日まで 1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9月1日から ■令和8年8月31日まで 1年間	
契約等		☐ 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64,500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		共益費月額7,500円	
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

- (1) 表札の表示 見当たらない
- (2) 集合郵便受けの表示 表示なし

2 敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

- (1) 本件敷地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。
- (2) 本件敷地は、マンション「エスプレイス塚本アーバンレジデンス」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 本件敷地には駐車場が15台分存在する。
- (4) 本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (5) 本件敷地上に電柱が存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、壁クロスの一部に損傷があったほか、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。目的建物内ではモモンガが飼育されていたが、強い動物臭は感じなかった。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
梅田市税事務所固定資産税課職員	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。
A (賃借人)	1 目的建物内ではモモンガ2匹を飼育しており、モモンガによる壁クロスの損傷があります。このほか、目的建物について修繕を要するような大きな不具合はないと思います。 2 回答書に敷金がある旨の記載をしましたが、契約内容は提出した契約書のとおりであり、敷金の差入れはありません。
債務者兼所有者	目的建物の賃貸借関係は、手元に契約書がなく、はっきりしたことは分かりません。
株式会社プロヴィスタ パートナーズ担当者	目的建物の賃貸借契約書には当社が「賃貸人代理」と記載されているように、あくまでも賃貸人は債務者兼所有者であり、当社は代理人となります。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 5日 12:25-12:30	大阪市役所	道路関係調査
8年 6月 5日 12:35-12:40	中之島図書館	物件確認
8年 6月 5日 12:50-13:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 6月 5日 13:30-14:00	梅田市税事務所	課税関係調査
8年 6月 9日 12:55-13:05	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 6月10日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 6月10日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
8年 6月12日 11:45-11:55	執行官室	株式会社プロヴィスタパートナーズ担当者から電話聴取
8年 6月18日 14:00-14:10	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
8年 6月20日 15:35-15:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A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

登記年月日：令和1年6月12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8年6月5日 大阪法務局北出張所

登記官

(7 枚目)

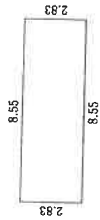
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
原本三丁目5番
の301

建物の所在
大阪市淀川区塚本三丁目5番地

区分した建物



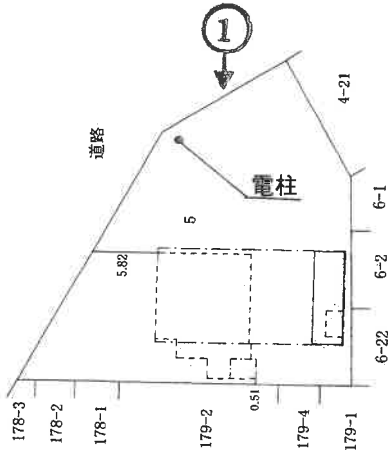
求積表

$$8.55 \times 2.83 = 24.1965$$

床面積 24.19 m²

(←○写真撮影場所・方向)

A4判に縮小



建物の存する部分 3 階

建物の名称 301

作成者

令和1年6月12日作成

縮尺 1/250

申請人

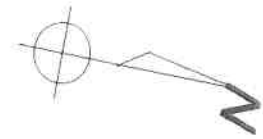
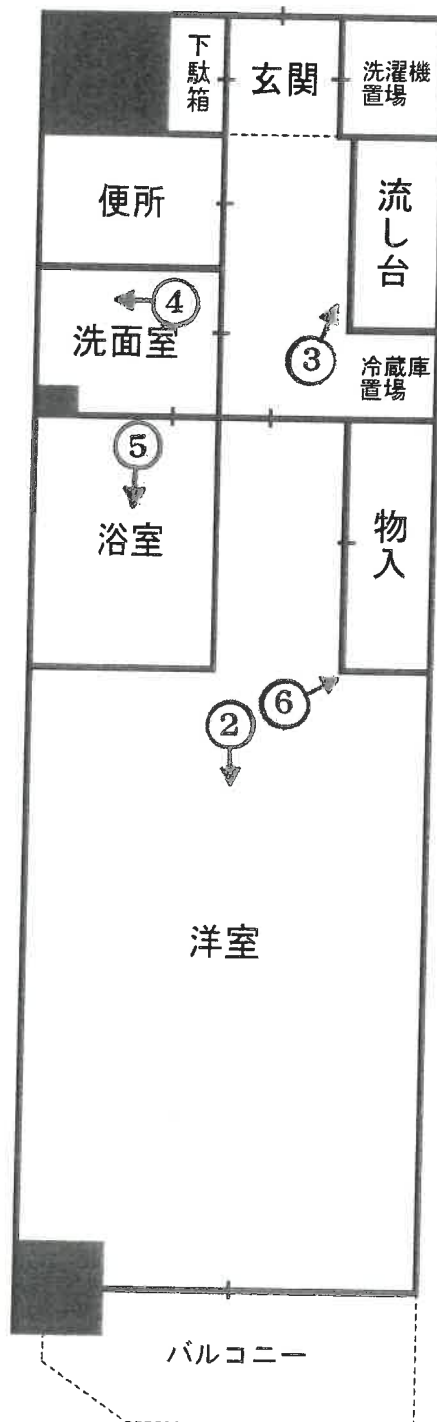
縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：33-3

(2/2)

間取略図



(→○写真撮影場所・方向)



①

目的建物が所在する一棟の建物



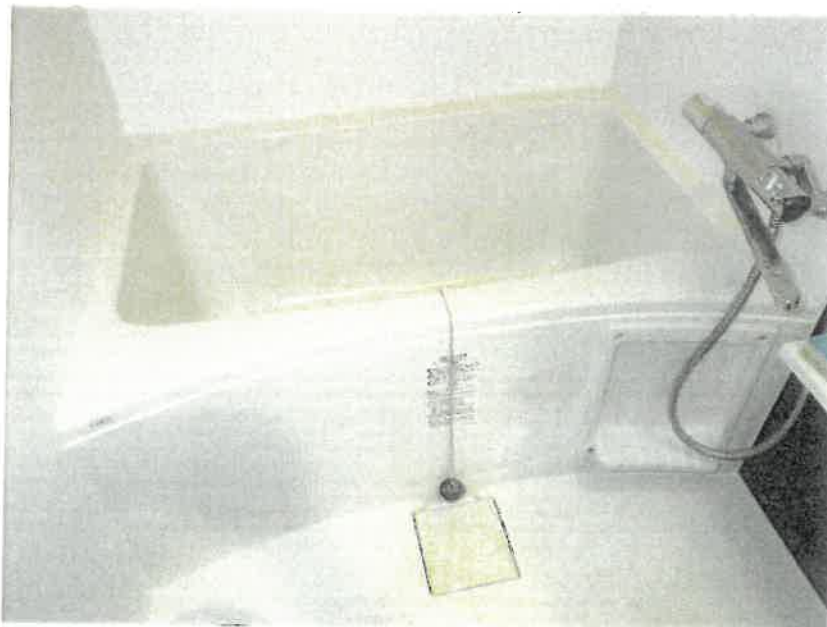
②



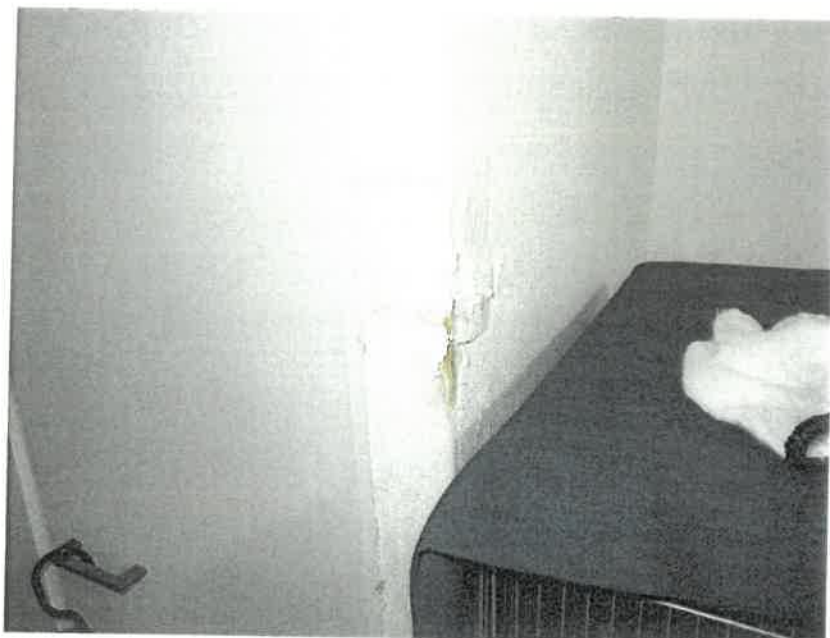
③



④



⑤



⑥

壁クロスの損傷

令和8年（ケ） 第164号

令和8年6月20日 現地調査

令和8年7月5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

谷 勝博

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,570,000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	① 現況と地積測量図等との確認・照合の結果、敷地権の目的である土地の規模・形状等は概ね一致した。 ② 課税床面積 (29.29㎡) が登記床面積 (24.19㎡) より大きい、市税事務所聴聞によると、共用部分を各所有者の持分で按分した面積を加算しているとのことである。		

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

位置・交通	J R 東海道本線 塚本駅 北東方 道路距離 約900m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅・共同住宅等が混在する地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
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	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	625.04㎡ …持分2,658/123,568
	形状	扇状の不整形地
	間口・奥行	間口約40m・奥行約31m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北東側	幅員約5.6m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	戸建住宅・共同住宅
	南側	戸建住宅・共同住宅
	北側	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	敷地権の目的である土地の閉鎖登記簿によると、個人の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は戸建住宅等の敷地であったと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。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調査を要する。	
特記事項	特に無し。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスプレイス塚本アーバンレジデンス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 48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) 令和1年6月5日新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約38年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕 様	屋 根	陸屋根、仕上材不明
	外 壁	吹付タイル等
	その他	ー
設 備 等	駐輪場・駐車場等	
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合： 有， 名称：エスプレイス塚本アーバンレジデンス管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： エスリード建物管理株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	修繕積立金：18,740,124円(令和8年6月17日現在) マンション管理会社回答書によると、直近における修繕計画はない とのことである。 検査済証有 駐車場15台 (月額13,000円/台、空き有り、令和8年6月17日現在)	

(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 (301号室) 開口部の方位：東向き 角住戸	
床 面 積	24.19㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	キッチン・洗面室・浴室等
	その他	—
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理費	5,800 円(月額)
	修繕積立金	3,500 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和8年6月17日現在) 27,900 円 管理費17,400円 (令和8年4月分～令和8年6月分)、修繕積立金10,500円 (令和8年4月分～令和8年6月分)
	その他滞納額	—
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 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて室内にはアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかった。詳細に関しては専門機関による調査を要する。 ③ 室内壁クロスに傷が見られた。その他、室内全体に経年相当の汚損が見られた。 ④ 室内にて小動物 (モモンガ) が飼育されていた。	

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)
360,000	24.19	0.77	6,705,000

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38年

観察減価 10%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 38\text{年} / (\text{経過年数} 7\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 38\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.77\end{aligned}$$

※観察減価は現況建物の状態等、補修・改装等の必要性等及び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)
274,000	0.95	625.04	1.00	$\frac{2,658}{123,568}$	3,500,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 淀川 (府) -2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 270,000\text{円/㎡} & \times 107.6/100 & \times 100/101 & \times 100/105 & = 274,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 (北西)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.01	1.04	1.00	1.05

イ 個別格差：	接面	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

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)
6,705,000	3,500,000	1.01	10,307,000

ウ 個別格差：	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合 (相乗積)
	0.98	1.03	1.00	1.00	1.01

※1 階層	:	9階建の3階部分	0.98
※2 位置	:	角住戸	1.03
※3 その他	:	東向き	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)
706,000	1.01	24.19	17,249,000

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	淀川区	淀川区
構 造	RC造	RC造
階	6F/11F	7F/15F
面 積	約22㎡	約20㎡
建築時期	平成30年2月	令和2年2月
取引時点	令和6年12月	令和6年12月
取引形態	一般売買	競売
事例価格	822,000円/㎡	803,000円/㎡
その他	1 K	1 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)
①	822,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{99}$	706,000
②	803,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{101}$	705,000
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/㎡) 706,000	

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、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もので、必ずしも想定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	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	売却価格×5%	カ(エーオ)	割引率 5.0%	ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,550 千円 (24.5%)	633 千円	6.0%	10,550 千円	528 千円	10,022 千円	0.78353	7,853 千円 (75.5%)	10,403 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	774	774	774	774	774	774
	共益費収入	90	90	90	90	90	90
	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	864	864	864	864	864	864
	空室損失	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	821	821	821	821	821	821
イ 支出	維持管理費	70	70	70	70	70	70
	修繕費	42	42	42	42	42	42
	公租公課	66	66	66	66	66	66
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	188	188	188	188	188	188
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	388	188	188	188	188	188
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益		433	633	633	633	633	633
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価		412	574	547	521	496	

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	10,307,000	1.00	10,307,000
② 比 準 価 格	17,249,000	1.00	17,249,000
③ 収 益 価 格			10,403,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	15,870,000		

イ 占有減価：

本件の場合、抵当権に劣後する賃借権であり、また賃料水準も標準的であることから、当該権利に基づく占有減価修正率を1.00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
15,870,000	1.00	0.80	0.99	0	12,570,000

イ 市場性修正：本件では不要と判定した。

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：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)：本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 淀川（府）-2

所 在 : 大阪市淀川区塚本3丁目197番6「塚本3-16-17」
価 格 : 270,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線 塚本駅 北東方 約830m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 80㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西5.4m市道
用途指定等 : 第1種住居地域（建ぺい率80%, 容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 87,880,000円 (土地符号1:持分2658/123568)
: 3,502,000円 (建物:専有部分)

第7 附属資料

- 1 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区塚本三丁目5番地

建物の名称 エスプレイス塚本アーバンレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚本三丁目5番の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 24.19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 大阪市淀川区塚本三丁目5番

地 目 宅地

地 積 625.04平方メートル

(敷地権の表示)

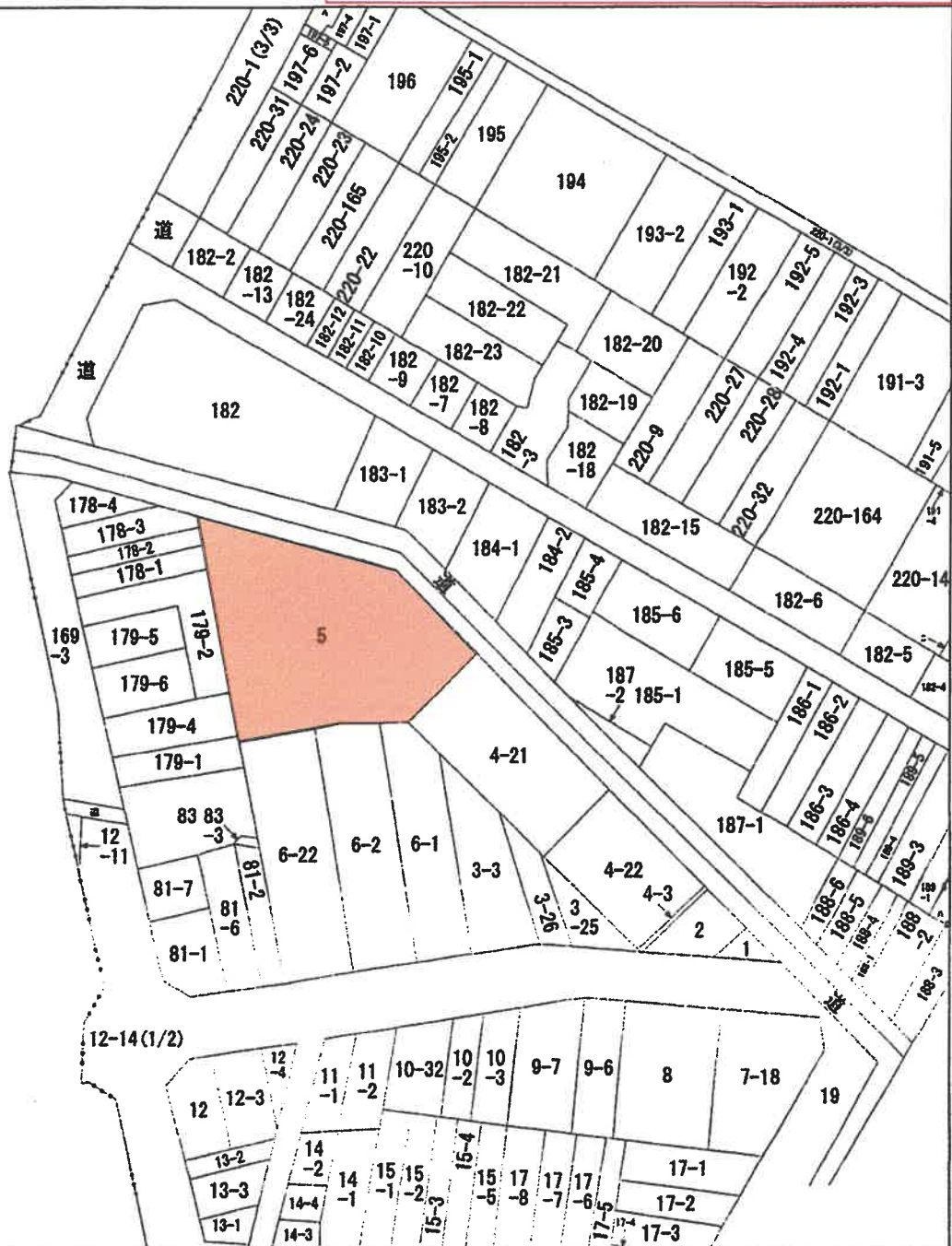
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

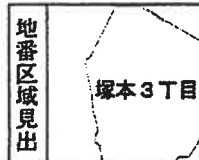
敷地権の割合 123568分の2658







(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略略を記載した図面です。



請求部	所在	大阪市淀川区塚本三丁目				地番	5番		
出力	縮尺不明	精度	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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和8年3月30日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M87316

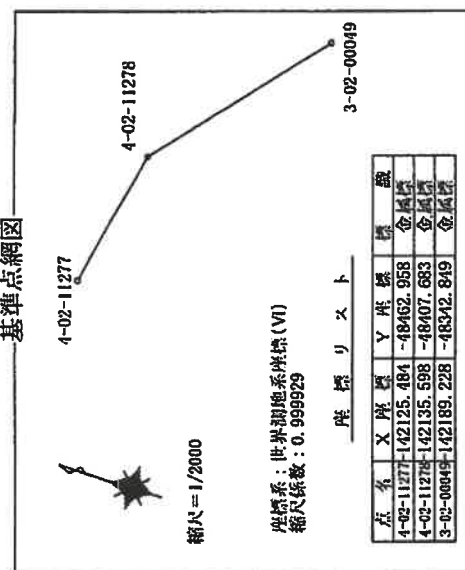
登記官

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地 積 測 量 図

地 番	5
土地の所在	大阪市淀川区塚本三丁目

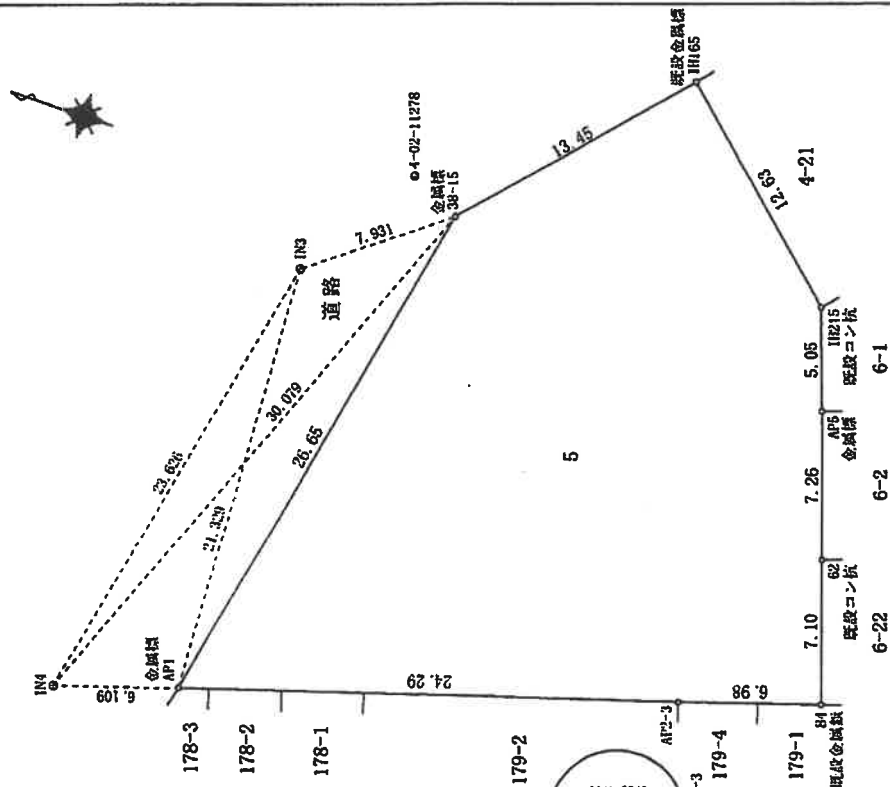


座 標 求 積 表

地番	5			
測点		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
III65		-142147.122	-48398.956	-887201.262436
38-15		-142138.121	-48408.956	-693990.793216
AP1		-142132.786	-48435.071	866938.335829
AP2-3		-142156.020	-48427.963	1447695.237774
84		-142162.684	-48425.875	213703.386375
62		-142160.433	-48419.133	-222195.401337
AP5		-142158.095	-48412.257	-192729.195117
III215		-142156.452	-48407.474	-531175.212202
			倍面積	1250.095670
			面積	625.0478350
			地積	625.04
				㎡

座 標 リ ス ト

点 名	X 座標	Y 座標	標 高
IN3	-142131.813	-48413.764	金属標
IN4	-142126.952	-48436.885	金属標



縮 尺	1 / 250
-----	---------

中 間 人	
年 月 日	平成 30 年 1 月 16 日
作 業 日	平成 30 年 1 月 26 日

作 業 者	
-------	--

登記年月日：令和1年6月12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。
(大阪法務局北出張所管轄)

令和8年3月30日

東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図

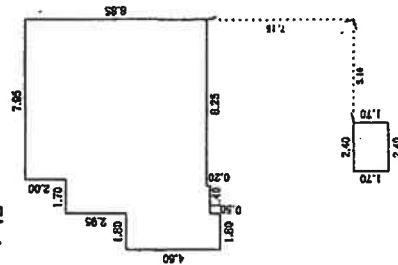
家屋番号

建物の所在
大阪市淀川区緑本三丁目5番地

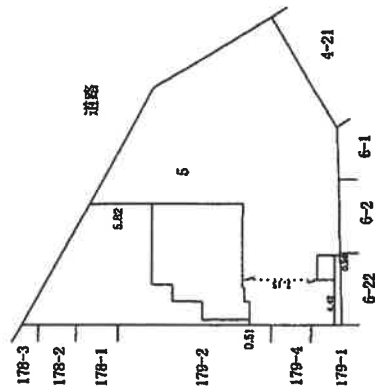
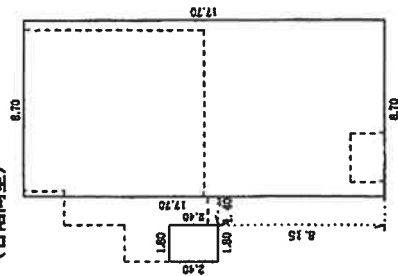
建物図面

一棟の建物

1 階



2階～9階
(各階同型)



作成者

年 6 月 12 日 (作成)

縮 1/250

伊 藤 人

縮 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：令和1年6月12日

各階平面図

面圖
圖面
物平
建階
各

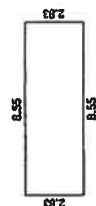
原本三丁目5番
の301

家庭番号

大阪市淀川区塚本三丁目5番地

越物の所在

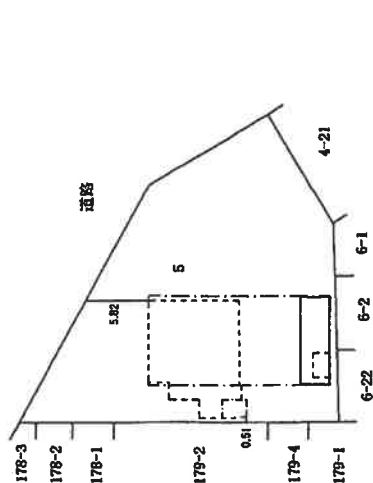
区分した建物



求 印 記

8.55	X	2.83	=	24.1965
------	---	------	---	---------

床面積 24.19 m²



3 階 建物の存する部分

建物名称 301

作成者

年 6 月 12 日作成)

縮 尺 1/250

人 府 申

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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和8年3月30日

東京法務局品川出張所

登記官

間取略図

