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	

陳述

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）		
本人	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

1 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）。
2 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。
3 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。
4 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。
5 「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。
6 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。
7 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。
8 **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。**
9 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。
10 **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。**
11 **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	㊞
	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

1 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）。
2 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。
3 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。
4 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。
5 「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。
6 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。
7 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。
8 **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。**
9 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。
10 **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。**
11 **虚偽の陳述をした場合には、６月以下の拘禁刑又は６０万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

1 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。
2 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。
3 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。
4 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。
5 **提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　８年（ヌ）第　　１２２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月２１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　９年　１月　８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１１月１９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	15,710,000 12,568,000		3,142,000	91,658	20,703
備考					

令和　8年（ヌ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市平野区瓜破東二丁目６９７番地１

建物の名称　　コスモシティ平野出戸駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　瓜破東二丁目６９７番１の１１０５

建物の名称　　１１０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　５７．５７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　大阪市平野区瓜破東二丁目６９７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７３．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大阪市平野区瓜破東二丁目６９６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　１２０．０９平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６４００８１分の６０７７

令和　8年（ヌ）第　　122号

物　件　明　細　書

令和　8年10月16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】
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。

令和　8年（ヌ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市平野区瓜破東二丁目６９７番地１

建物の名称　　コスモシティ平野出戸駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　瓜破東二丁目６９７番１の１１０５

建物の名称　　１１０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　５７．５７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　大阪市平野区瓜破東二丁目６９７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７３．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大阪市平野区瓜破東二丁目６９６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　１２０．０９平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６４００８１分の６０７７

令和８年(ヌ)第１２２号
令和８年６月１７日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.7.21

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

令和　8年（ヌ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市平野区瓜破東二丁目６９７番地１

建物の名称　　コスモシティ平野出戸駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　瓜破東二丁目６９７番１の１１０５

建物の名称　　１１０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　５７．５７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　大阪市平野区瓜破東二丁目６９７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７３．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大阪市平野区瓜破東二丁目６９６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　１２０．０９平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６４００８１分の６０７７

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市平野区瓜破東２－１１－１１－１１０５　コスモシティ平野出戸駅前
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が異なる（□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　6,700円 修繕積立金(R8.3まで)12,800円 修繕積立金(R8.4から)16,600円 令和８年７月８日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和４年３月分～令和８年７月分 計1,048,700円 □不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社
その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１・２
現況地目	■宅地（符号１・２）　□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・２）　□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

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

2　敷地権の目的たる土地（符号１、２）の現況について

(1)　敷地権の目的たる土地は、目的建物が所在するコスモシティ平野出戸駅前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。

(2)　敷地権の目的たる土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3　目的建物の現況について

(1)　目的建物の形状は、おおむね間取略図のとおりである。

(2)　目的建物内部の状況は、大量のゴミが残置されているほか、経年相応の状態である。

(3)　目的建物内部は、家具や段ボールに埃が堆積し、電気の供給も停止しているところ、当職が令和８年６月１９日及び同月２６日に臨場した際に玄関扉に挟んだ封筒がなくなっており、管理人の陳述からも、所有者が目的建物に出入りしているものと考えられる。

(4)　目的建物内部は、大量のゴミがあり、浴室や多くの場所で床や壁面の状況が確認できなかった。

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按分して課税しているためである。

5　課税証明書（家屋）記載の構造欄の「外１棟」は、ごみ置場である。

6　立入調査終了時に、所有者以外の者で、同物件について所有権や賃借権等の権利を主張する者は、速やかに申し出るよう促す内容を記載した書面を玄関に差し置いたが、申出をした者はいない。

7　管理会社が主張する管理費等以外に買受人が負担するものが次のとおりある。滞納額は、令和８年７月８日時点のものである。

(1)　自転車置場使用料　月額200円　合計10,600円　（令和４年３月分～令和８年７月分）

(2)　自治会費　月額300円　合計15,900円　（令和４年３月分～令和８年７月分）

(3)　水道使用料　合計70,477円　（令和４年３月分～令和８年７月分）

(4)　弁護士費用　300,000円及びこれに対する令和７年９月２０日から令和８年７月８日までの遅延損害金7,200円

(5)　強制競売の弁護士費用　500,000円

(6)　配当要求の弁護士費用　33,000円

(7)　強制競売の諸費用　65,000円

(8)　予納金900,000円

(9)　管理費等遅延損害金　358,289円

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

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
管理人	目的建物は、所有者が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6月18日	執行官室	ライフライン調査
令和8年6月18日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和8年6月18日 16:35 - 16:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年6月18日 16:45 - 16:50	中之島図書館	物件確認
令和8年6月18日 16:55 - 17:00	大阪市役所	道路調査
令和8年6月19日 15:30 - 15:35	あべの市税事務所	課税調査
令和8年6月19日 16:10 - 16:25	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年6月26日 11:40 - 11:50	物件所在地	在宅要請

（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７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

（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6月30日	執行官室	管理会社照会（再度郵送）
令和8年7月8日 15:00 - 16:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測、写真撮影

（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。

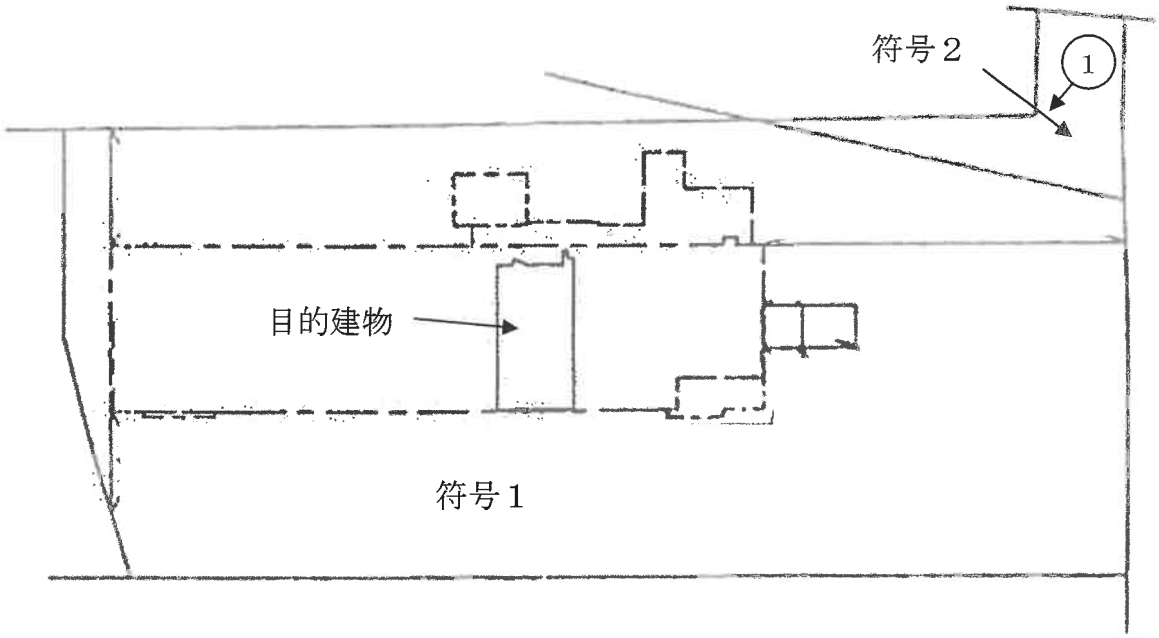
■ 令和８年７月８日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

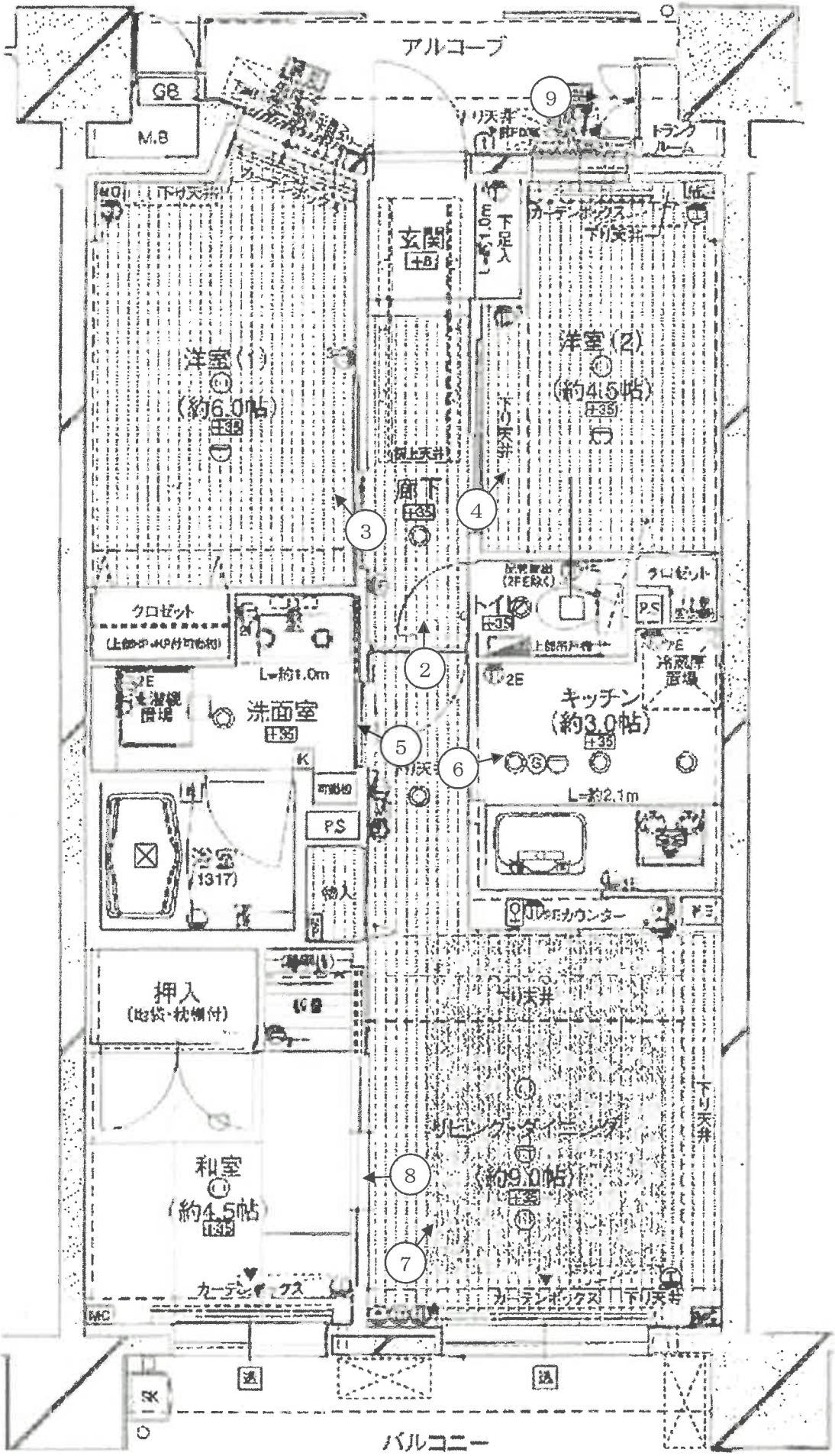
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図
令和８年（ヌ）第１２２号



（◀◯写真撮影場所・方向）

間取略図
令和８年（ヌ）第１２２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　（ヌ）　第122号
令和8年7月8日　現地調査
令和8年7月15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

北谷　奈穂子

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 15,710,000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	地積については下記の通り。

番号	特　記　事　項
1	・土地の符号2については地積測量図の備付がなく正確な地積を確定するには専門家の測量が必要であるが、建物図面、建築計画概要書等を基に現地で概測した結果、その概測数量は登記数量と概ね一致したため登記数量を採用する。

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	大阪メトロ谷町線　出戸駅　西方　道路距離　約100m （別添「位置図」参照）		
付近の状況	共同住宅、一般住宅、事務所ビル等が混在する地域		
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域	
		北側道路境界から25mまで	北側道路境界から25m超
	用途地域	商業地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	80%	60%
	容積率	400%	200%
	防火規制	防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、特別用途地区「第2種（中高層階住居専用地区）」、埋蔵文化財包蔵地「瓜破遺跡」	
画地条件	規模	2,393.78㎡	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約6m（北側）・奥行約39m	
	高低差等	概ね等高	
接面道路の状況	北側	幅員約35.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	西側	幅員約2.45～4.0m舗装市道（建築基準法附則5項）	
	接道状況	概ね等高接面・角地	
土地の利用状況等	現況	地下1階付14階建の共同住宅の敷地	
	東側	共同住宅	
	西側	市道	
	南側	一般住宅、共同住宅	
	北側	市道、一般住宅等	
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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・農林省・不動産会社等の所有者名及び田・雑種地・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和34年頃は未利用地であったが、昭和46年頃には一部のみ一般住宅の敷地、昭和57年頃には一般住宅部分が事業所となり、さらに平成8年頃には未利用地部分が駐車場となった。その後、平成19年に目的建物が建築され、現在に至る。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。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。なお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	面積按分による適用容積率は約275%である。		

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	コスモシティ平野出戸駅前	
建物の用途	共同住宅　　総戸数91戸（居宅91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19年3月9日新築 経過年数　　約19年 経済的残存耐用年数　約21年	
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
仕　　様	屋　根	アスファルト露出防水
	外　壁	タイル貼（一部吹付タイル）
	その他	－
設　備　等	エレベーター2基、駐車場69台（月額3,500円～9,000円　現在空き無し）、駐輪場、バイク置場、宅配ボックス、管理事務室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：　コスモシティ平野出戸駅前管理組合 管理方式：　委託管理 管理会社：　大和ライフネクスト株式会社 管理形態：　日勤	
管理の状況	普通程度	
特記事項	・修繕積立金（令和8年5月31日現在） 111,199,451　円 ・検査済証あり ・改修計画あり（令和13年7月に大規模修繕の予定）。	

（２）　専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造1階建	
位　　置	11階　　（1105号室） 開口部の方位：南向き（中間住戸）	
床　面　積	57.57㎡	
間　取　り	３ＬＤＫ	
仕　　様	天　井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	内　壁	ビニールクロス等
	設　備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ
	その他	トランクルーム、床暖房
保守管理の状態	経年相応の老朽化・損傷が認められる。家財の他、大量の生活ゴミが存する上に埃が堆積し、管理状況は劣る。	
管理費等	管理費	6,700 円(月額)
	修繕積立金	16,600 円(月額)　※2026年3月までは12,800円
	滞　納　額	あり（令和8年7月8日現在） 1,048,700 円(令和4年3月～令和8年7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	・管理会社によれば、上記管理費、修繕積立金のほかに、自転車置場使用料10,600円（月額：200円）、自治会費15,900円（月額：300円）、水道使用料70,477円の滞納がある（いずれも令和4年3月～令和8年7月分）。管理規約の規定に基づき、遅延損害金、弁護士費用等と併せて買受人に請求予定とのこと（詳細については現況調査報告書記載のとおり）。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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） エ(ア×イ×ウ)
350,000	57.57	0.38	7,657,000

イ　専有面積：登記面積による。

ウ　現価率

経過年数	約19年
経済的残存耐用年数	約21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。

現価率＝｛残価率5%＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数21年／（経過年数19年＋経済的残存耐用年数21年）｝×（１－0.3）

＝ 0.38

※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。

符号	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）
1	203,000	1.00	2,273.69	0.95	6,077 640,081	4,163,000
2	203,000	1.00	120.09	0.95	6,077 640,081	220,000
合計						4,383,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪平野5-1

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
229,000円／㎡	×	102.3/100	×	100/105	×	100/110	＝	203,000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）
1.00	0.99 最寄駅距離-1	1.05 居住環境等+5	1.06 許容容積率+6	1.10

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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）
7,657,000	4,383,000	1.03	12,401,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.03 11階/B1・15階建	1.00 南向・中間住戸	1.00	1.00	1.03

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）
369,000	1.03	57.57	21,881,000

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	大阪市平野区長吉長原東2丁目	大阪市平野区平野南1丁目
構　造	RC造	RC造
階	6F/13F	6F/15F
面　積	約67㎡	約78㎡
建築時期	平成18年8月	平成18年5月
取引時点	令和7年7月	令和3年7月
取引形態	競売	競売
事例価格	369,000円／㎡	362,000円／㎡
その他	3LDK	4LDK

（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	369,000	100／98	101／100	100／102	100／100	100／99	377,000
B	362,000	100／99	105／100	100／98	100／110	100／99	360,000

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／㎡） 369,000

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（Ｉ３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	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	
				売却価格×5%		割引率 6.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
4,385 千円 (29.3%)	1,041 千円	7.0%	14,871 千円	744 千円	14,127 千円	0.74726	10,557 千円 (70.7%)	14,942 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	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	共益費収入	80	80	80	80	80	80
	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	1,520	1,520	1,520	1,520	1,520	1,520
	空室損失	△ 76	△ 76	△ 76	△ 76	△ 76	△ 76
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444
イ 支出	維持管理費	80	80	80	80	80	80
	修繕費	199	199	199	199	199	199
	公租公課	112	112	112	112	112	112
	損害保険料	12	12	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	403	403	403	403	403	403
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	403	403	403	403	403	403
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		1,041	1,041	1,041	1,041	1,041	1,041
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		982	926	874	825	778	

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	12,401,000	1.00	12,401,000
② 比 準 価 格	21,881,000	1.00	21,881,000
③ 収 益 価 格	――――――		14,942,000
④ 調整後の価格	20,239,000		

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
20,239,000	0.98	0.80	0.99	0	15,710,000

イ　市場性修正：　アスベスト含有形成材の使用可能性が存することを考慮して減価を行った。

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：　本件では、請求債権が当該滞納管理費等であることを考慮した上で、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考慮した。

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 大阪平野5-1

所　　在	：	大阪市平野区長吉長原西1丁目3番3「長吉長原西1-3-7」
価　　格	：	229,000円／㎡
位　　置	：	大阪メトロ谷町線　出戸駅　南方 160m
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	229㎡
供給処理施設	：	水道，ガス，下水
接面街路	：	北 16m 市道、東　側道
用途指定等	：	商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）、防火地域
地域の概要	：	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域

２ 固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１（家屋）	：	6,193,000円
土地の符号　1	：	212,553,000円　（持分：6,077／640,081）
土地の符号　2	：	11,226,000円　（持分：6,077／640,081）

第７　附属資料

１ 位置図

２ 公図

３ 地積測量図

４ 建物図面

５ 間取略図

以　　上

(No.26-30)

附 属 資 料

令和　8年（ヌ）第　　１２２号

物　件・目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市平野区瓜破東二丁目６９７番地１

建物の名称　　コスモシティ平野出戸駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　瓜破東二丁目６９７番１の１１０５

建物の名称　　１１０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　５７．５７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　大阪市平野区瓜破東二丁目６９７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２７３．６９平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大阪市平野区瓜破東二丁目６９６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　１２０．０９平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６４００８１分の６０７７

地理院地図
GSI Maps

附属資料No.1 位置図

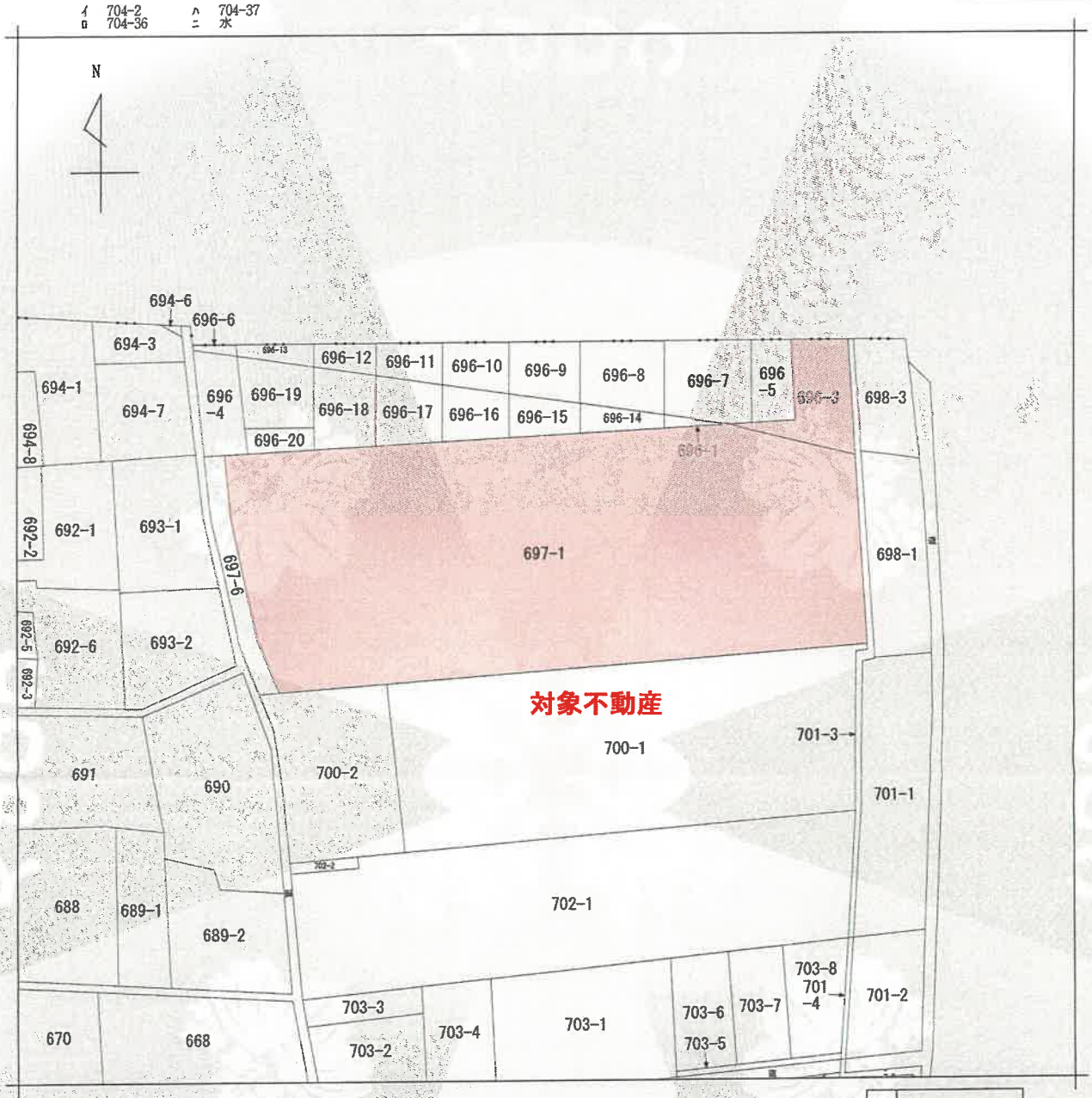


附属資料No.2

公　図

A4判に縮小

イ　704-2
ロ　704-36
ハ　704-37
ニ　水



（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　瓜破東２丁目

請求部分	所在	大阪市平野区瓜破東二丁目			地番	697番1			
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8年4月15日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：64-1

(1/1)

登記年月日：平成18年7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。
（大阪法務局天王寺出張所管轄）
令和8年4月15日　大阪法務局北出張所
登記官

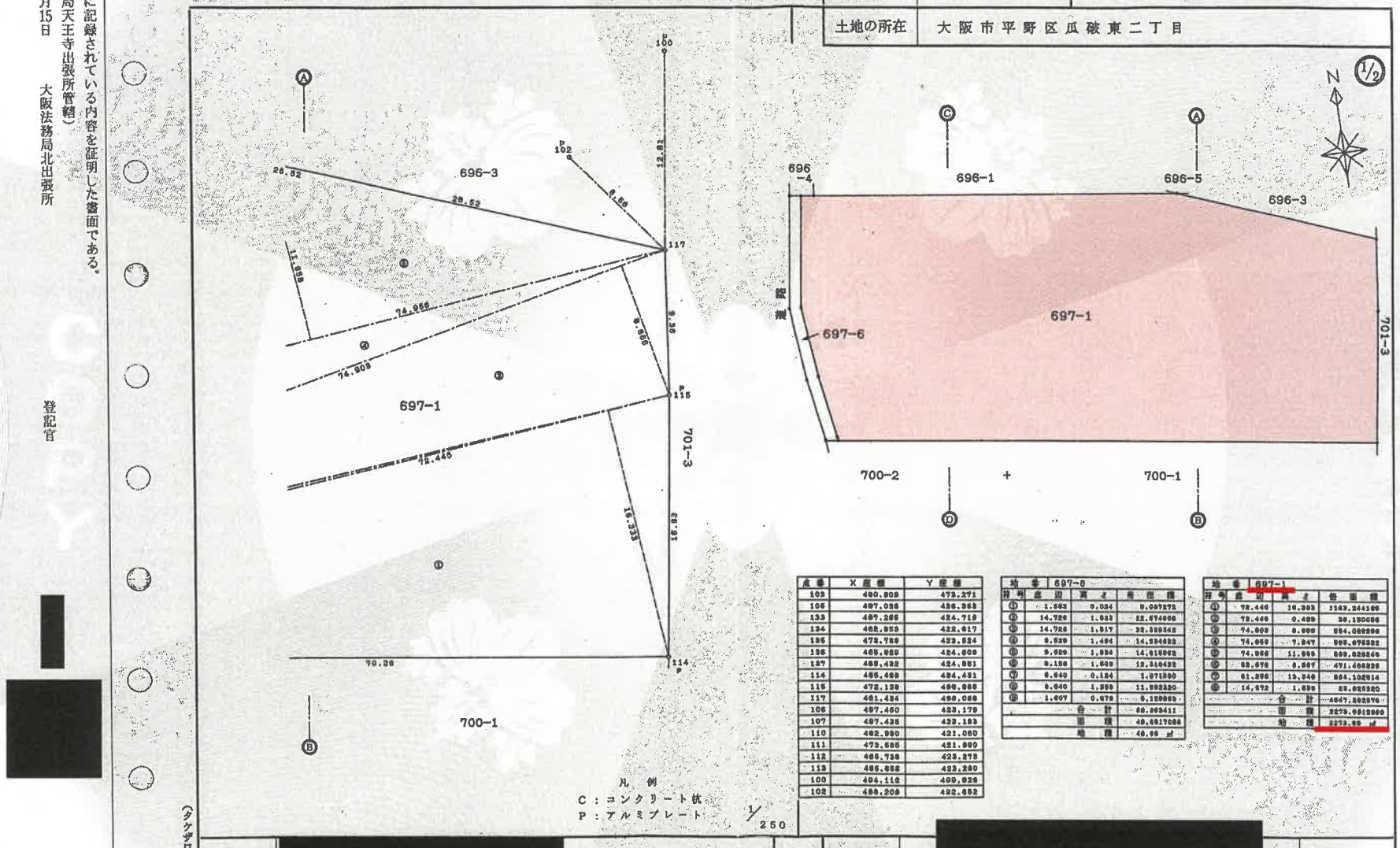
073215

平成18年7月12日処理
前697-1　後、新

地積測量図

地番	697－1、－6
土地の所在	大阪市平野区瓜破東二丁目

1/2



点番	X座標	Y座標
103	480.809	473.271
105	497.036	436.968
133	497.286	424.719
134	482.853	422.617
135	472.788	423.534
136	465.029	424.008
137	465.482	424.861
116	466.498	424.431
115	472.138	426.066
117	481.434	426.066
106	497.460	423.179
107	497.435	423.183
110	482.990	421.060
111	473.585	421.899
112	466.738	423.278
113	466.658	423.280
100	494.112	499.926
102	488.209	492.652

地番	697-6		
符号	座辺	長さ	倍面積
①	1.863	0.034	0.047272
②	14.726	1.543	22.674668
③	14.726	1.517	22.335342
④	9.629	1.494	14.294682
⑤	9.629	1.534	14.613962
⑥	8.138	1.503	12.210432
⑦	8.640	0.134	1.071360
⑧	8.640	1.299	11.222320
①	1.697	0.078	0.132366
		合計	98.503411
		面積	49.0017088
		地積	49.00 ㎡

地番	697-1		
符号	座辺	長さ	倍面積
①	72.446	16.303	1181.344105
②	72.446	0.429	30.150056
③	74.869	8.005	594.388266
④	74.869	7.847	595.976382
⑤	74.958	11.958	896.838246
⑥	63.576	8.907	471.488328
⑦	61.296	13.249	884.102814
⑧	14.673	1.535	23.925320
		合計	4647.302570
		面積	2273.6512850
		地積	2273.65 ㎡

凡例
C：コンクリート杭
P：アルミプレート

1/250

作成者	[redacted]	（平成18年 5月 5日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（タケダワ地）

地積測量図

A4判に縮小

【土地の符号】

請求番号：64-2　(1/2)

登記年月日：平成18年7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。
（大阪法務局天王寺出張所管轄）
令和8年4月15日　大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

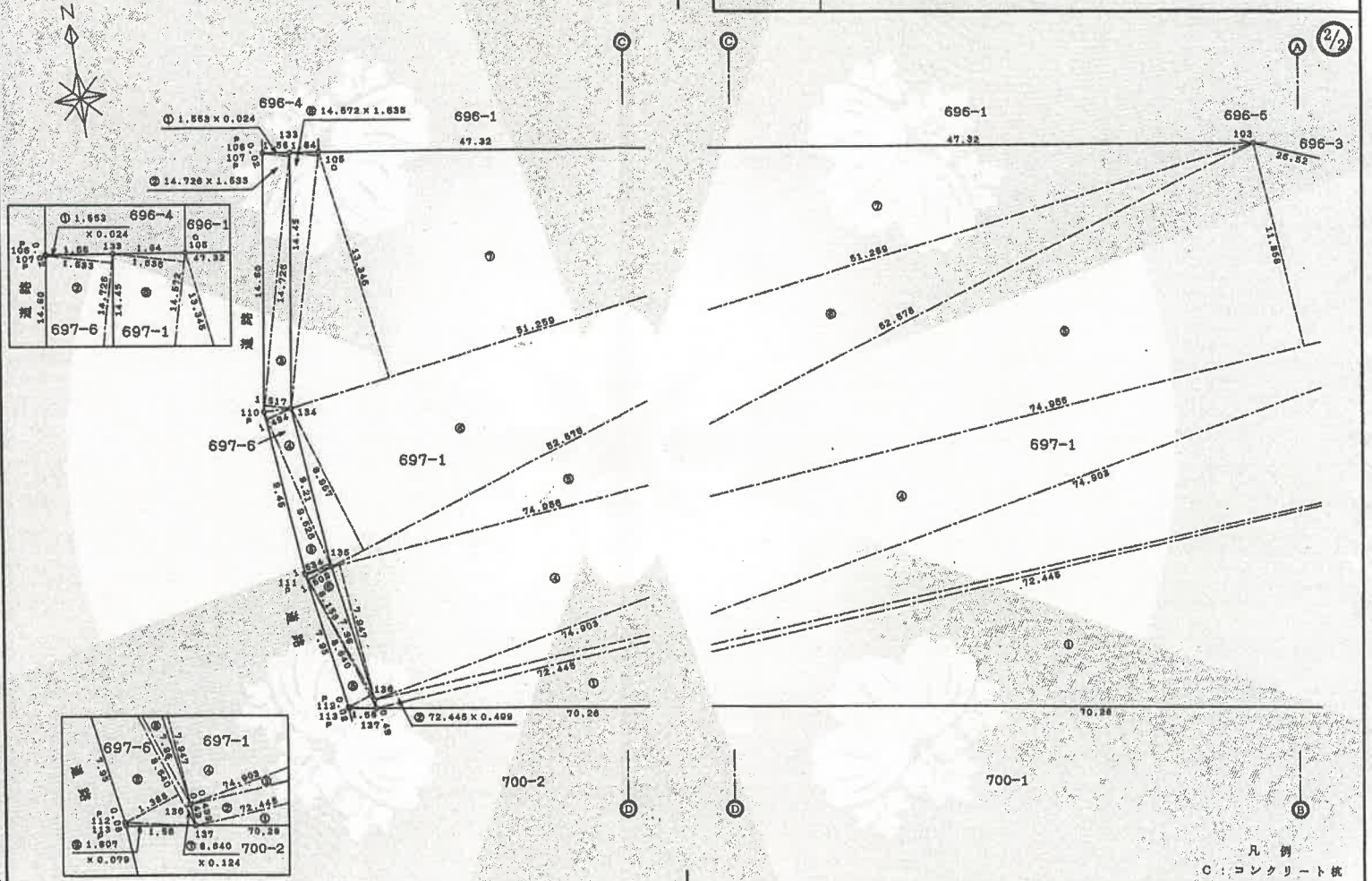
073216

平成18年7月12日処理

地番	697－1、－6
土地の所在	大阪市平野区瓜破東二丁目

地積測量図

2/2


N
696-4
696-1
696-5
696-3
697-6
697-1
700-2
700-1
① 1.553 × 0.024
② 14.726 × 1.633
③ 14.572 × 1.635
② 72.445 × 0.499
① 1.607 × 0.079
③ 8.840 × 0.124
47.32
26.52
51.259
62.578
74.956
74.903
72.445
70.26
70.28
13.345
11.558
14.45
14.726
14.572
8.847
8.840
8.210
8.535
8.857
1.607
1.553
1.635
1.633
1.638
1.58
1.385
1.56
1.55
1.54
1.64
1.55
1.58
1.56
1.55
1.54
1.64
1.55
1.58
1.56
1.55
1.54
1.64
1.55
1.58

登記年月日：平成19年3月20日

305507

各階平面図

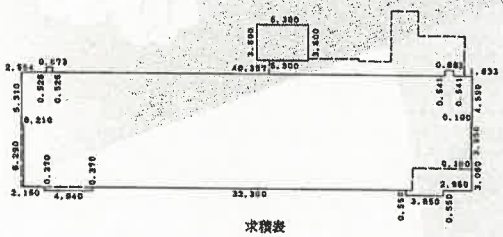
建物図面
各階平面図

19.3.20

家屋番号	
建物の所在	大阪市平野区瓜破東二丁目６９７番地１

コスモシティ平野出戸駅前

2階～１４階平面図（各階同型）



求積表

46.40	×	4.59	＝	212.9760
46.30	×	0.72	＝	33.3360
46.09	×	3.23	＝	148.8707
46.19	×	3.06	＝	141.3414
4.94	×	0.37	＝	1.8278
0.67	×	0.52	＝	0.3539
5.30	×	3.60	＝	19.0800
3.85	×	0.55	＝	2.1175
0.88	×	0.54	＝	0.4777
		合計		560.3810

床面積　560.38 ㎡

作成者	[redacted]	１９年３月６日 作成）	縮尺		申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（タケザワ紙）

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。
（大阪法務局天王寺出張所管轄）
令和８年４月15日　大阪法務局北出張所
登記官　[redacted]

[redacted]

請求番号：64-3

(1/3)

－18－

附属書類No.4　建物図面
A4判に縮小

登記年月日：平成19年3月20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4月15日　大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

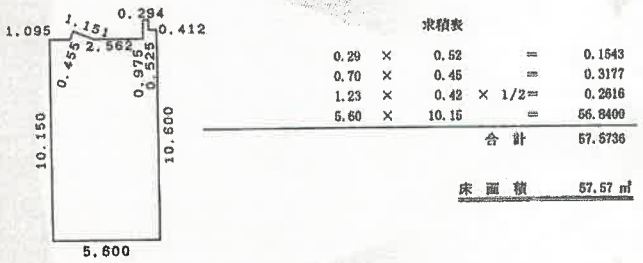
305582

各階平面図

建物図面
各階平面図　19.3.20

家屋番号	瓜破東二丁目 697番1の1105
建物の所在	大阪市平野区瓜破東二丁目697番地1

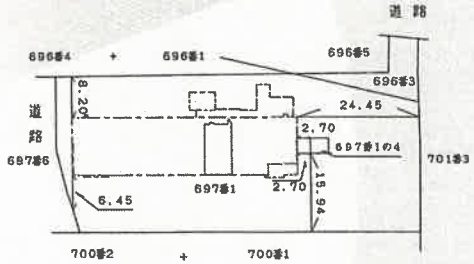
コスモシティ平野出戸駅前
建物の存する部分　11　階
建物の名称　1105



求積表

0.29	×	0.52	=	0.1543
0.70	×	0.45	=	0.3177
1.23	×	0.42 × 1/2	=	0.2616
5.60	×	10.15	=	56.8400
		合計		57.5736

床面積　57.57 ㎡



作成者	[redacted]	19年3月6日 作成）	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/1000	（クケザワ納）

(2/3)

請求番号：64-3

附属資料No.4
建物図面
A4判に縮小

家屋番号　800305

697-1-201 ～ 697-1-207.
697-1-301 ～ 697-1-307.
697-1-401 ～ 697-1-407.
697-1-501 ～ 697-1-507.
697-1-601 ～ 697-1-607.
697-1-701 ～ 697-1-707.
697-1-801 ～ 697-1-807.
697-1-901 ～ 697-1-907.
697-1-1001 ～ 697-1-1007.
697-1-1101 ～ 697-1-1107.
697-1-1201 ～ 697-1-1207.
697-1-1301 ～ 697-1-1307.
697-1-1401 ～ 697-1-1407.

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4月15日　大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

[redacted]

附属資料No.4
建物図面
A4判に縮小

附属資料No.5

間取略図

