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　　年　　月　　日 □西暦	

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

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（ケ）第　　３１１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 場　所	令和　８年１２月２１日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 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	12,750,000 10,200,000		2,550,000	51,929	11,551
備考					

令和　８年（ケ）第　　３１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市淀川区加島三丁目２４７番地４

建物の名称　　アドバンス大阪ヴェンティ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　加島三丁目２４７番４の８０３

建物の名称　　８０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　２０．９６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　大阪市淀川区加島三丁目２４７番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１００４．６２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　１９１３２０分の２３２０

令和　8年（ケ）第　　３１１号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月２０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】
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。

令和　８年（ケ）第　　３１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市淀川区加島三丁目２４７番地４

建物の名称　　アドバンス大阪ヴェンティ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　加島三丁目２４７番４の８０３

建物の名称　　８０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　２０．９６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　大阪市淀川区加島三丁目２４７番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１００４．６２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　１９１３２０分の２３２０

令和８年(ケ)第３１１号
令和８年８月２８日受理
令和　年　月　日提出
8.10.-5

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

令和　８年（ケ）第　　３１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市淀川区加島三丁目２４７番地４

建物の名称　　アドバンス大阪ヴェンティ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　加島三丁目２４７番４の８０３

建物の名称　　８０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　２０．９６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　大阪市淀川区加島三丁目２４７番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１００４．６２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　１９１３２０分の２３２０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市淀川区加島３丁目３－９－８０３　アドバンス大阪ヴェンティ
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　5,300円 修繕積立金　1,200円 令和8年9月7日現在 □滞納はない ■滞納がある　R7年2月分～R8年9月分 計130,000円 □不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社
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　）　□公衆用道路（符号　）　■宅地一部公衆用道路（符号１）
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） ■株式会社日成アドバンス（賃貸管理会社））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４年３月２４日
最初の契約等	契約日	令和４年３月２４日
	期間	令和４年３月２４日から ■令和５年３月３１日まで 約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
現在の契約等	期間	令和８年４月１日から ■令和９年３月３１日まで １年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金62,200円（毎月27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		管理費月額5,300円、火災保険相当額月額800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

⑴　表札の表示　　表示なし

⑵　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

⑴　本件敷地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。本件敷地の南部分が道路となっている。

⑵　本件敷地は、マンション「アドバンス大阪ヴェンティ」及びその付帯施設等の敷地となっている。

⑶　本件敷地には駐車場は存在しない。

⑷　本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。

⑸　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

⑴　形状は、概ね間取略図のとおりである。

⑵　目的建物は、壁クロスに亀裂が見受けられたほか、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。

⑶　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	1　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。 2　固定資産税の課税上、本件敷地のうち42.19㎡が公共用道路となっているところ、どの部分が道路かは現地で見れば明らかな状態です。
A（賃借人）	1　目的建物には私が住んでいます。 2　入居時から、洋室のエアコンの下に壁の亀裂がありました。 3　目的建物付近には高速道路や鉄道が通っていますが、特に、夜間の貨物列車の通過音が気になります。

（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
8年 8月31日 10：45－11：00	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 8月31日 11：20－11：25	大阪市役所	道路関係調査
8年 8月31日 11：50－12：10	梅田市税事務所	課税関係調査
8年 8月31日 12：50－13：05	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 8月31日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 8月31日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
8年 8月31日	執行官室	照会書送付（賃貸管理会社）
8年 9月29日 9：00－9：15	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。

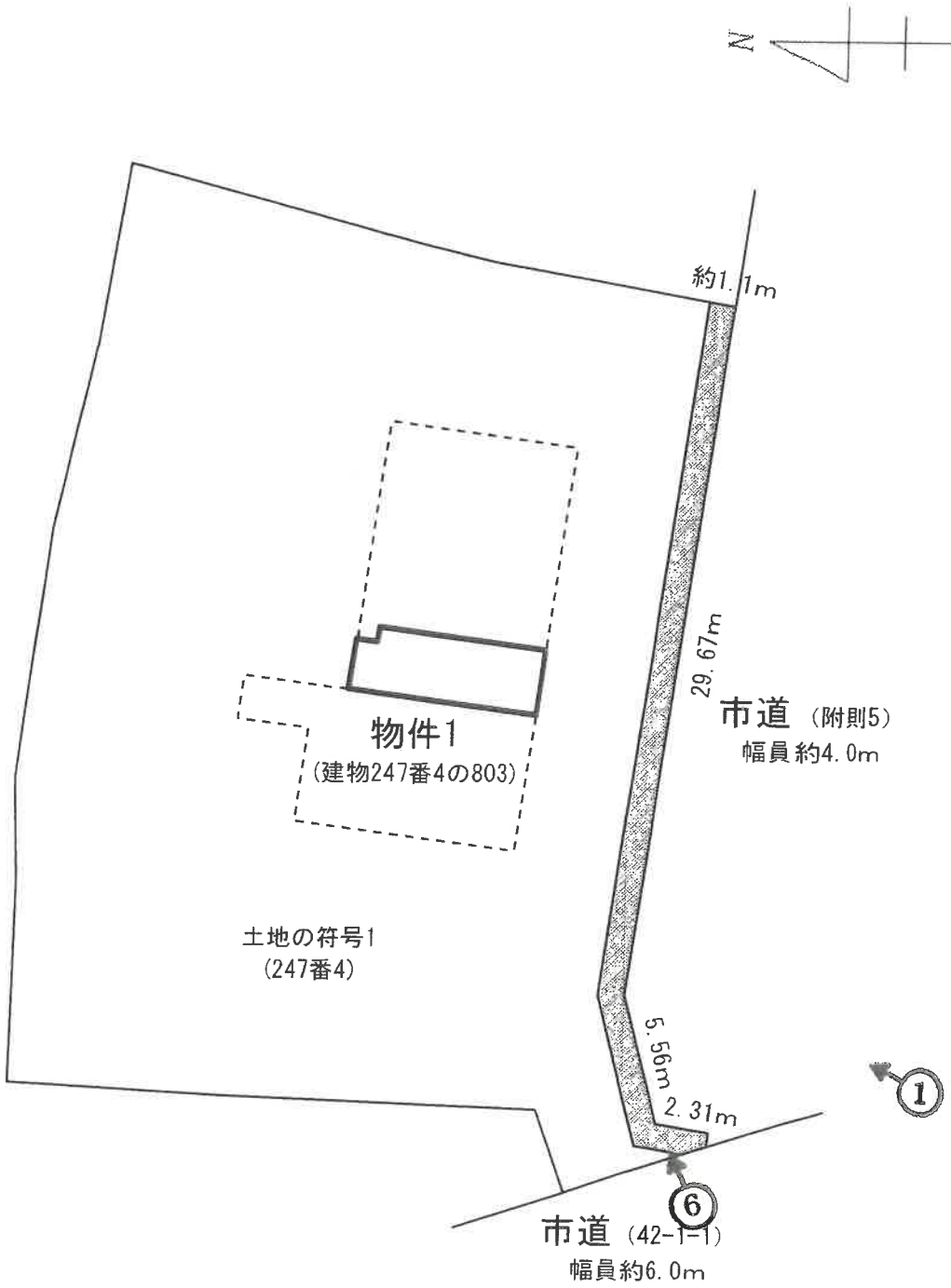
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

土地建物位置関係図



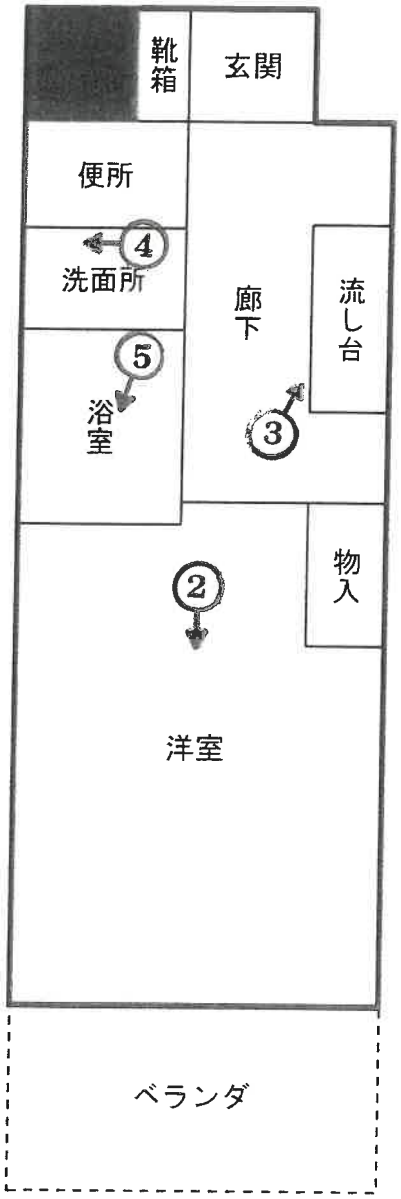
※）私道負担面積（網掛部分）
(29.67m＋5.56m＋2.31m)×約1.1m＝約41.3㎡

なお、当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。

(←○写真撮影場所・方向)

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

本件敷地のうち道路部分

令和8年　（ケ）　第311号
令和8年9月29日　現地調査
令和8年9月30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

下農 博之

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 12,750,000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	下記特記事項参照

番号	特　記　事　項
1	・現地調査の結果，目的土地は，南側で私道負担していると推察され，当該部分の現況地目を公衆用道路，面積を約41.3㎡と推定した。 ・評価に当っては，登記数量を採用したが，境界，地積等の正確な情報を得るには，専門家による測量を要する。 ・建物図面と現況は，概ね一致した。

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	JR東西線　　加島駅　　東方　　道路距離　　約150m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	住宅，工場等が混在する地域	
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	1,004.62㎡　　（内私道負担約41.3㎡）
	形　状	略長方形
	間口・奥行	間口約6.3m（南西辺）・奥行約40.0m（北辺）
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南西側	幅員約6.0m市道（建築基準法42条1項1号）
	南　側	幅員約4.0m市道（建築基準法附則5項）
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現　況	14階建の共同住宅の敷地
	東　側	戸建住宅
	西　側	倉庫
	南　側	市道
	北　側	戸建住宅
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	分筆元である247番1土地の閉鎖謄本等によれば，所有権は，昭和19年以降，法人（機工会社等）等が所有し，令和3年，敷地権登記されており，地目は，当初畑，昭和46年より宅地であることが確認された。過去の住宅地図によれば，昭和35年頃，畑であったと思われる。大阪市等での調査によれば，現在，対象物件に，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。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	・大阪市のハザードマップによれば，目的土地は，浸水想定区域にあり，浸水想定深は，淀川，神崎川，安威川，高川，天竺川が氾濫した場合が0.5m～3m，高潮の場合が5m～10mとのことである。なお，想定を超える被害，ハザードマップの更新等に注意を要し，浸水以外の情報についても確認が望ましい。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	アドバンス大阪ヴェンティ	
建物の用途	共同住宅　　（総戸数82戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	令和3年9月28日新築　　（登記記載）
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約45年
構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕　様	屋　根	陸屋根
	外　壁	化粧タイル等
	その他	なし
設 備 等	駐車場なし，駐輪場あり，管理人室，ゴミ置場，エレベーター1基，オートロック等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合	アドバンス大阪ヴェンティ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	グローバルコミュニティ株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・管理規約等により，ペットの飼育は禁止されておらず，民泊は禁止されている。 ・修繕積立金：13,492,390円（令和7年9月30日現在） ・修繕計画なし ・建築確認あり，検査済証あり ・目的建物の建築時期，構造，用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は，否定できない。なお，アスベスト使用の有無等，詳細については，専門調査機関による分析調査を要す。	

（2）　専有部分の概要

構　造	鉄筋コンクリート造1階建	
位　置	8階　(803号室) 開口部の方位：南向き　(中間住戸)	
床 面 積	20.96㎡　(登記面積)	
間 取 り	1 K	
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	ミニキッチン等
	そ の 他	なし
保守管理の状態	専有部分では，全体的に，汚損，劣化等があり，部分的に，損傷等も見られた。	
管理費等	管 理 費	5,300 円(月額)
	修繕積立金	1,200 円(月額)
	滞 納 額	あり（令和8年9月7日現在） 130,000 円(令和7年2月～令和8年9月分)
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載の通り	
特記事項	・本物件は，投資用マンションで，家賃が月額62,200円，管理費が月額5,300円であり，一時金の授受はない。なお，賃貸借関係の詳細については，現況調査報告書記載の通りである。 ・賃借人の言によれば，貨物列車等の走行音が気になるとのこと，また，内壁にクラックがあるとのことである。 ・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，後記のとおり，評価額を決定した。

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)
430,000	20.96	0.81	7,300,000

イ　専有面積：登記面積による

ウ　現価率

経過年数	約5年
経済的残存耐用年数	約45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。

現価率＝｛残価率5%＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数45年／（経過年数5年＋経済的残存耐用年数45年）｝×（１－0.1）

＝ 0.81

※）観察減価は，維持管理の状況，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。

地目	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）
宅地部分	168,000	1.01	963.32	1.00	2,320／191,320	1,982,000
私道部分	168,000	0.05	41.30	—	2,320／191,320	4,000
合計			1,004.62			1,986,000

※）道路提供部分の個別格差を，0.05と査定した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　大阪淀川-11

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
198,000円／㎡	× 103.6/100	× 100/101	× 100/121	＝ 168,000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

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
方位+1				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01	0.96	1.25	1.00	1.21
幅員+1	最寄駅距離-4	周辺利用+25		

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
二方路+1				

ウ 地積：登記面積による

エ 建付減価：本件の場合，不要と判断

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）
7,300,000	1,986,000	1.00	9,286,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
8階/14階建				

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）
833,000	1.00	20.96	17,460,000

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，基準階の専有部分に係る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	西淀川区御幣島2丁目	西淀川区歌島1丁目
構　造	RC造	RC造
階	3F/7F	7F/8F
面　積	約22㎡	約22㎡
建築時期	令和3年9月	令和2年9月
取引時点	令和7年4月	令和8年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	764,000円／㎡	746,000円／㎡
その他	１Ｋ	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）
①	764,000	100／100	100／100	100／94	100／100	100／95	856,000
②	746,000	100／100	100／100	100／97	100／100	100／95	810,000

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に係る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，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／㎡） 833,000

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×5.0%		割引率 4.5%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
2,526千円	619千円	5.0%	12,380千円	619千円	11,761千円	0.80245	9,438千円	11,964千円
(21.1%)							(78.9%)	(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	746	746	746	746	746	746
	共益費収入	64	64	64	64	64	64
	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	64	64	64	64	64	64
	修繕費	14	14	14	14	14	14
	公租公課	63	63	63	63	63	63
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	150	150	150	150	150	150
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	350	150	150	150	150	150
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		19%	19%	19%	19%	19%	19%
エ 有効純収益		419	619	619	619	619	619
オ 複利現価率　(割引率4.5%)		0.95694	0.91573	0.87630	0.83856	0.80245	
カ 有効純収益の現価		401	567	542	519	497	

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，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	9,286,000	1.00	9,286,000
② 比 準 価 格	17,460,000	1.00	17,460,000
③ 収 益 価 格	――――――		11,964,000
④ 調整後の価格	16,093,000		

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
16,093,000	1.00	0.80	0.99	0	12,750,000

イ　市場性修正：　本件においては不要

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)：　本件においては不要

第６　参考価格資料

１ 地価公示　大阪淀川-11

所　在	：	大阪市淀川区加島4丁目165番3「加島4-2-15」
価　格	：	198,000円／㎡
位　置	：	JR東西線 加島駅 北東方 約500m
価格時点	：	令和8年1月1日
地　積	：	199㎡
供給処理施設	：	水道，ガス，下水
接面街路	：	西 7.0m 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	：	一般住宅のほか小売店舗等が見られる住宅地域

２ 固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１（建物）	：	3,568,000円　（専有部分）
土地の符号　１	：	69,895,000円　（持分2,320/191,320）

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 土地建物位置関係図
６ 間取略図

以　上

令和　8年（ケ）第　　３１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市淀川区加島三丁目２４７番地４

建物の名称　　アドバンス大阪ヴェンティ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　加島三丁目２４７番４の８０３

建物の名称　　８０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　２０．９６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　大阪市淀川区加島三丁目２４７番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１００４．６２平方メートル

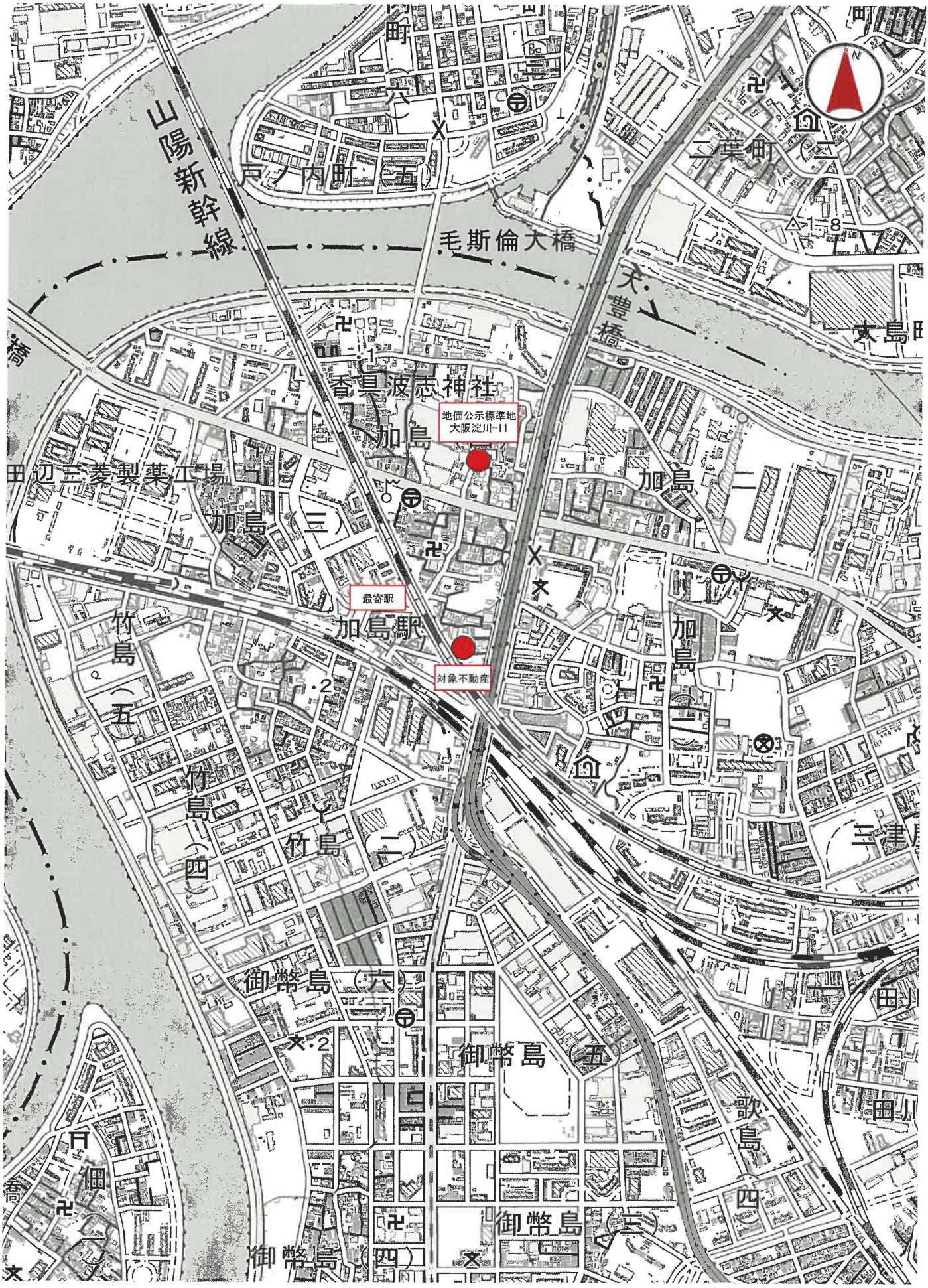
（敷地権の表示）

土地の符号　　１

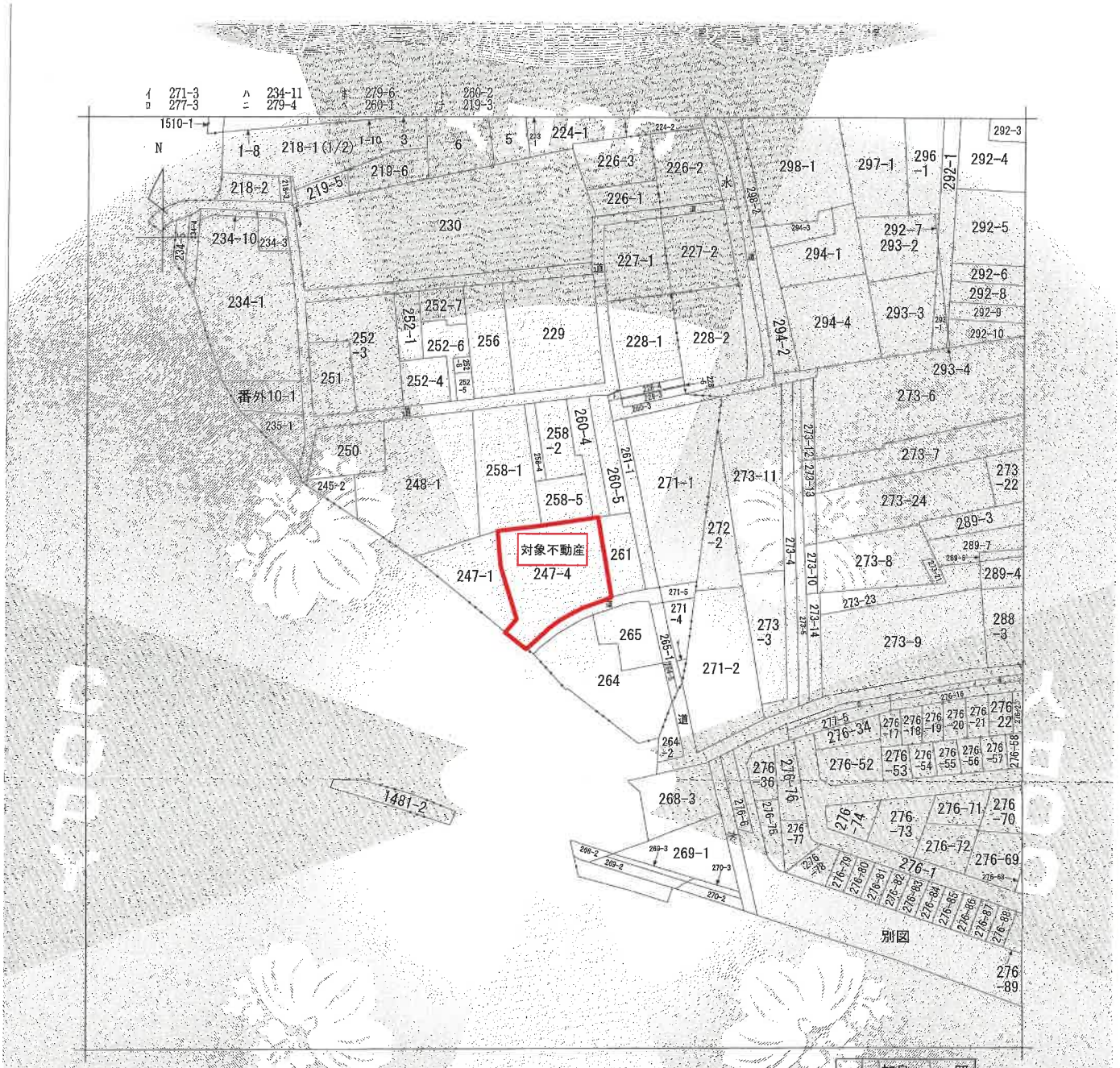
敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１９１３２０分の２３２０

附属資料



縮尺1:10,000
地理院地図



(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。

請求部分	所在	大阪市淀川区加島三丁目				地番	247番4		
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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和8年6月25日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M88330

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：令和2年4月6日

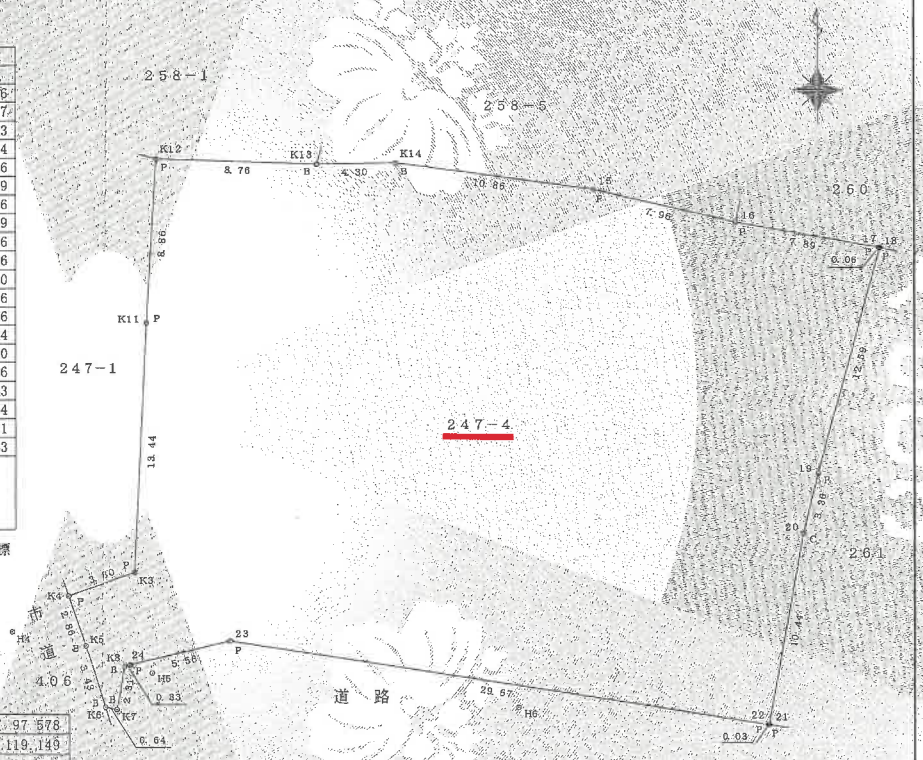
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局北出張所管轄）
令和8年6月25日　東京法務局品川出張所
登記官 [redacted]

地番	247番4	地積測量図
土地の所在	大阪市淀川区加島三丁目	

座標求積表

地番	247-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
24	99.743	97.958	135.377956	5.56
23	101.051	103.365	-314.746425	29.67
22	96.698	132.721	-578.530839	0.03
21	96.692	132.756	1364.067900	10.44
20	106.973	134.625	1822.822500	3.36
19	110.232	135.455	2085.058815	12.59
18	122.366	138.841	1686.640468	0.06
17	122.380	138.777	179.993769	7.89
16	123.663	130.987	399.379363	7.96
15	125.429	123.221	389.871244	10.86
K14	126.827	112.448	148.881152	4.30
K13	126.753	108.140	20.546500	8.76
K12	127.017	99.374	-853.225164	8.86
K11	118.167	98.839	-2201.638725	13.44
K3	104.742	98.197	-1441.924748	3.80
K4	103.483	94.603	-374.911689	2.86
K5	100.779	95.539	-569.985674	3.43
K6	97.517	96.623	-327.745216	0.64
K7	97.387	97.259	209.301368	2.31
K8	99.669	97.630	230.016280	0.33
		倍面積	2009.248935	
		面積	1004.6244675	
		地積	1004.62 ㎡	
		坪数	303.89	

令和2年3月31日 測量　任意座標



凡例
P：金属標
C：コンクリート杭
B：金属鋲

引照点表

H4	金属鋲	X座標	101.554	H6	マンホール外枠刻印	X座標	97.578
		Y座標	91.506			Y座標	119.149
H5	マンホール外枠刻印	X座標	99.327	H7	マンホール外枠刻印	X座標	93.589
		Y座標	99.181			Y座標	144.285

境界点	点間距離		境界点	点間距離	
	H4	H6		H6	H7
K6	6.517	3.133	21	13.635	11.939

作成者 [redacted]　申請人 [redacted]　縮尺 1/250

（大阪土地家屋調査士会）

地図整理番号：M88331

A4判に縮小

登記年月日：令和3年9月30日

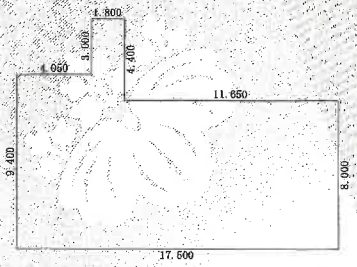
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局北出張所管轄）
令和8年6月25日　東京法務局品川出張所
登記官 [redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	大阪市淀川区加島三丁目247番地4

各階平面図

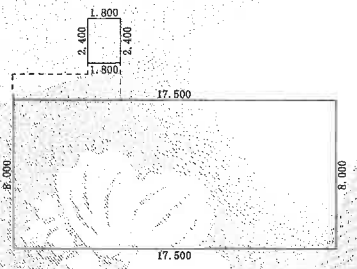
一棟の建物１階平面図



求　積　表

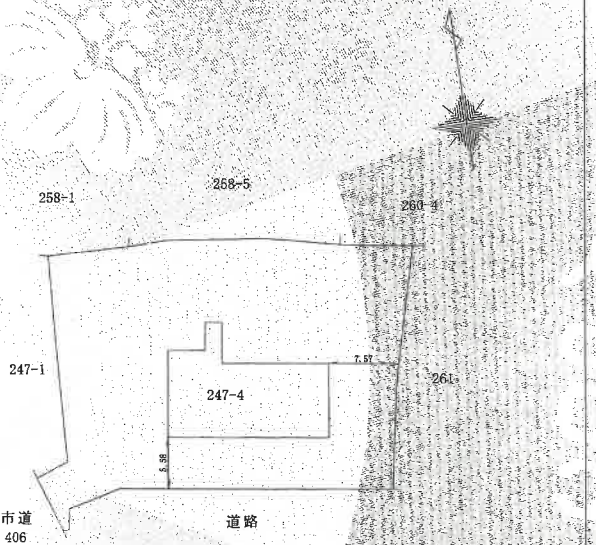
11.650	× 8.000	＝	93.200000
1.800	× 12.400	＝	22.320000
4.050	× 9.400	＝	38.070000
	合　計		153.590000
	床面積		153.59 ㎡

一棟の建物２階～１４階平面図
（各階同型）



求　積　表

17.500	× 8.000	＝	140.000000
1.800	× 2.400	＝	4.320000
	合　計		144.320000
	床面積		144.32 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M88328　(1/2)

A4判に縮小

登記年月日：令和3年9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。
（大阪法務局北出張所管轄）
令和8年6月25日　東京法務局品川出張所
登記官

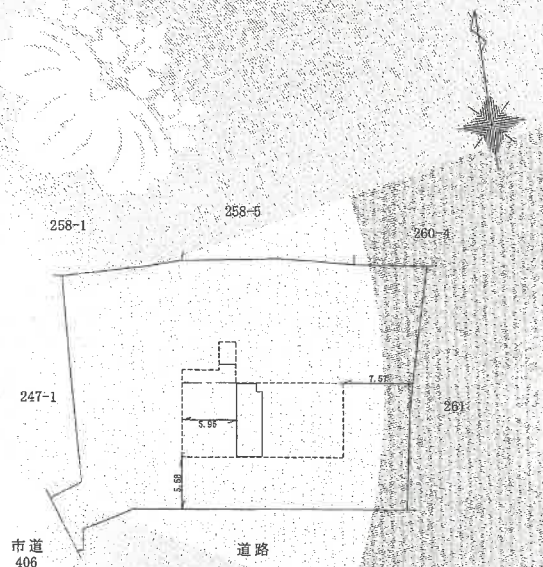
建物図面
各階平面図

家屋番号	加島三丁目 247番4の803
建物の所在	大阪市淀川区加島三丁目247番地4



求積表

0.620 ×	6.965	＝	4.318300
2.120 ×	7.850	＝	16.642000
	合計		20.960300
	床面積		20.96 ㎡



区分した建物の存する部分８階部分

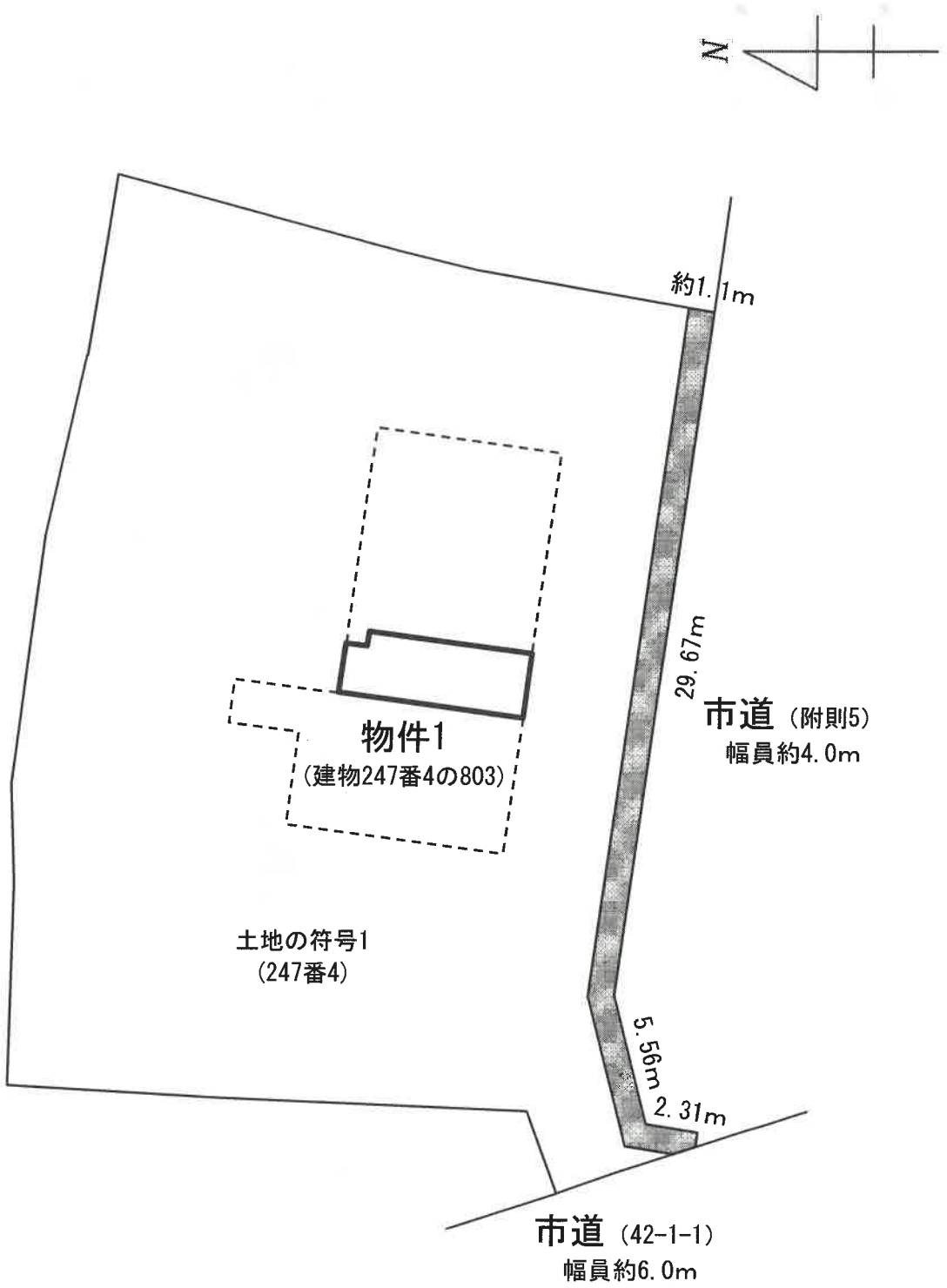
作成者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

地図整理番号：M88328　(2/2)

A4判に縮小

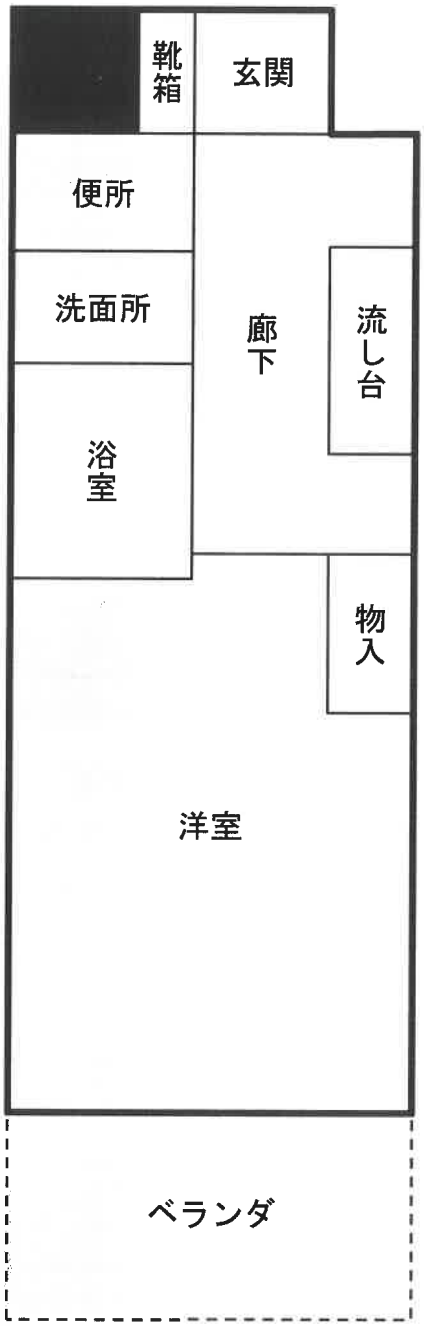
附属資料 No.5 土地建物位置関係図



※）私道負担面積（網掛部分）
(29.67m＋5.56m＋2.31m)×約1.1m＝約41.3㎡

なお、当該図面は、登記図面、その他図面等に基づき、現地で概測の上、作成しており、正確な辺長、境界等を示すものではない。


N


靴箱
玄関
便所
洗面所
浴室
廊下
流し台
物入
洋室
ベランダ