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（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）。**

※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）。**

（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　　289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	8,170,000 6,536,000		1,634,000	57,446	13,135
備考					

令和　8年（ケ）第　　２８９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市都島区都島北通二丁目３７３番地１

建物の名称　　ゼオン大阪ＥＡＳＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　都島北通二丁目３７３番１の５１０

建物の名称　　５１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　２０．８８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　大阪市都島区都島北通二丁目３７３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８３０．６３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　２４４６５２分の２２４２

令和　8年（ケ）第　　２８９号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月２１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　　株式会社エステムプランニング
期　限　　令和９年３月３１日
賃　料　　月額６１，６６０円
敷金・保証金　　なし
特　約　　転貸可

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。

上記賃借人からの転借人Aが占有している。

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

【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　　２８９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市都島区都島北通二丁目３７３番地１

建物の名称　　ゼオン大阪ＥＡＳＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　都島北通二丁目３７３番１の５１０

建物の名称　　５１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　２０．８８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　大阪市都島区都島北通二丁目３７３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８３０．６３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　２４４６５２分の２２４２

令和　８年(ケ)第　２８９号
令和　８年　８月２１日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.10.15

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

令和　８年（ケ）第　　２８９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市都島区都島北通二丁目３７３番地１

建物の名称　　ゼオン大阪ＥＡＳＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　都島北通二丁目３７３番１の５１０

建物の名称　　５１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　２０．８８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　大阪市都島区都島北通二丁目３７３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８３０．６３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　２４４６５２分の２２４２

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市都島区都島北通２丁目２０－９－５１０　ゼオン大阪EAST
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	■下記のとおり 管理費　3,590円 修繕積立金　1,790円 令和８年８月２５日現在 □滞納はない ■滞納がある令和８年８月分～８年９月分　計10,760円 □不明
管理費等照会先	日本ベラジスト株式会社
その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１
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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　［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

（２枚目）

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		□債務者　■株式会社エステムプランニング	□債務者　■A
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■文書（■転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約書）	■陳述（■A　（　） ■文書（■区分建物賃貸借契約書）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和４年３月２５日	令和４年３月５日
最初の契約等	契約日	令和４年３月２５日	令和４年３月５日
	期間	令和４年３月２５日から ■　令和５年３月３１日まで □期間の定めなし	令和４年３月５日から ■　令和５年３月３１日まで □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新	□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	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（　）	■その他（株式会社エステムプランニング）
	借主	■その他（株式会社エステムプランニング）	■占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月　金61,660円 （毎月１５日限り当月分払） □前払（　） □相殺（　）	毎月　金64,900円 （毎月２５日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　円	■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　円
特約等		■転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		管理費月額5,380円	管理費月額5,380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	■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

（３枚目）

その他の事項

1　表札等の表示

(1)　表札表示　　なし

(2)　郵便受け表示　　なし

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）を、地積測量図を参考に概観すると形状は地積測量図とほぼ一致したが、正確には専門家の測量が必要である。

(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「ゼオン大阪ＥＡＳＴ」の敷地となっている。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)　敷地権の目的たる土地（符号１）には電柱があった。

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)　目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産が存在し、現に住居として使用されている。

(3)　目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4　その他の状況について

(1)　当職は、令和８年８月２４日、債務者兼所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

（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
■マンション管理会社	管理費等の滞納状況は２枚目記載のとおり
■A	目的建物には私が株式会社エステムプランニングから賃借して住んでいます。水回りに不具合はなく雨漏り等もありません。
■株式会社エステムプランニング	目的建物は、当社が所有者とサブリーズ契約を締結しAに転貸しています。Aと当社との契約期間が当社と所有者とのサブリーズ契約よりも早いのは、Aと契約後に所有者が目的建物を購入したためです。
■京橋市税事務所	目的建物の課税面積と登記面積に差が生じているのは、課税面積に共用部分の面積を按分した面積が含まれているためである。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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２１日	執行官室	管理会社照会文書送付（回答あり）
８年８月２４日	執行官室	所有者照会文書送付（回答なし）
８年８月２５日 11：00－11：10	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（回答あり）
８年９月３日 9：00－9：05	大阪市役所	道路等調査
８年９月３日 9：25－9：30	大阪法務局北出張所	公図等調査
８年９月４日 11：00－11：15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
８年９月５日	執行官室	サブリース会社照会文書送付（回答あり）
８年９月１５日 9：00－9：30	京橋市税事務所	課税台帳調査

（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。

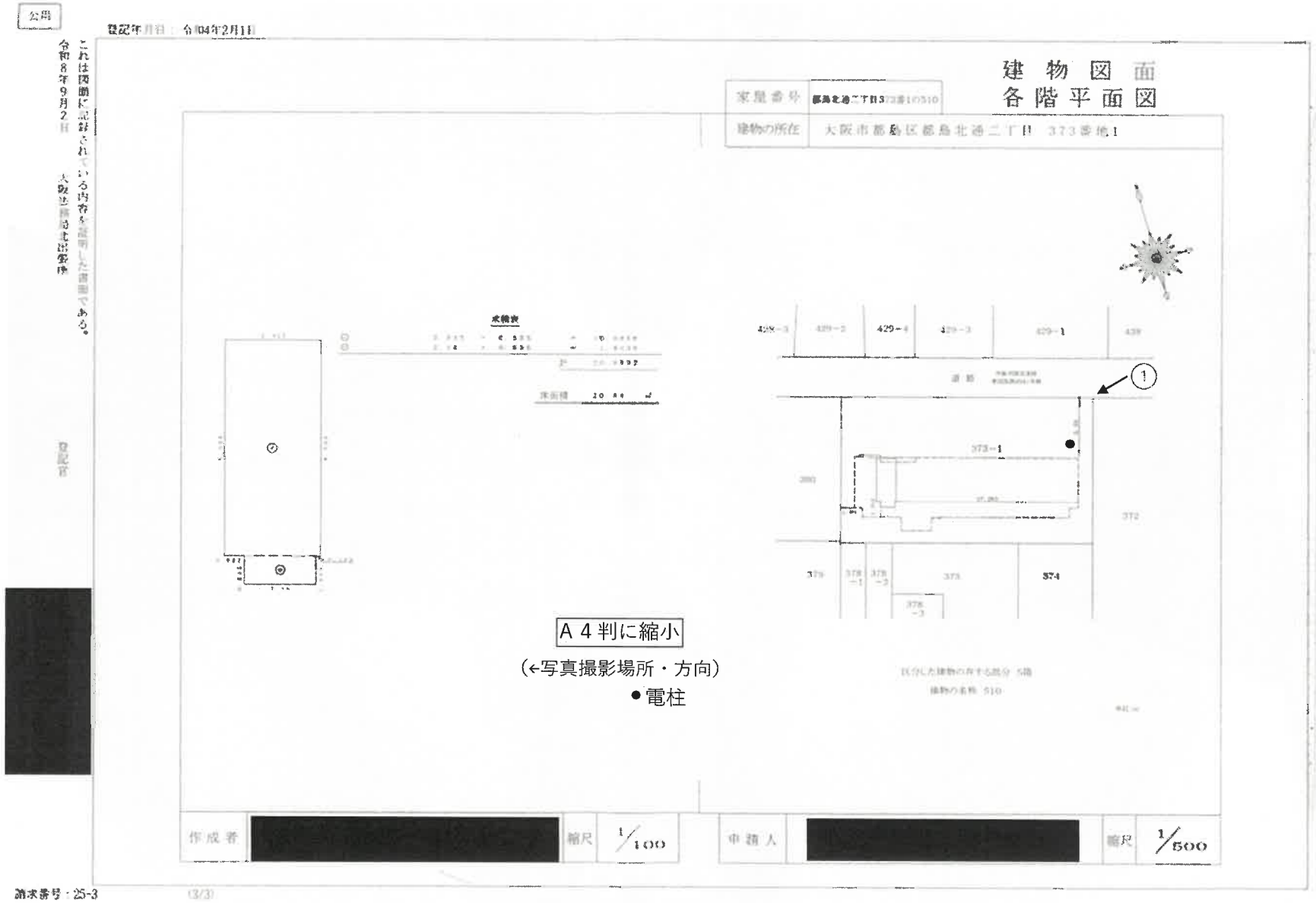
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

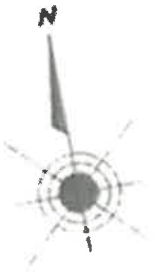
□

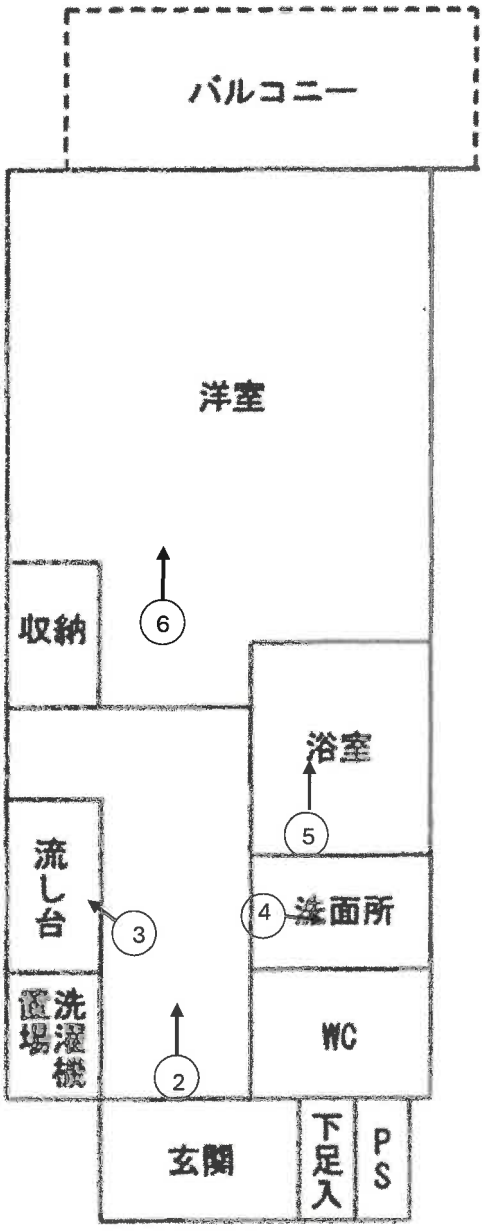
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（7枚目）


公開
登記年月日：令和4年2月1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9月2日
大阪法務局登記官
建物図面
各階平面図
家屋番号
建物の所在
大阪市都島区都島北通二丁目373番地1
A４判に縮小
（←写真撮影場所・方向）
●電柱
作成者
縮尺 1/100
申請人
縮尺 1/500
請求番号：25-3
(3/3)

間取略図





（←写真撮影場所・方向）

（8枚目）

①



②



③



④



⑤



⑥



令和8年　（ケ）　第289号
令和8年9月4日　現地調査
令和8年10月2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

八木正美

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 8,170,000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	特記事項参照

番号	特記事項
1	特になし。

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　野江内代駅　北西方　約700　m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	300%
	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	830.63㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約38m・奥行約22m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	北側	幅員約6m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	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
	東側	共同住宅
	西側	戸建住宅、文化住宅
	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	目的土地の旧土地台帳写からは個人の所有者名、田の地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的建物建築以前は個人名、文化住宅、倉庫、駐車場の表示が確認された。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	特になし。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	ゼオン大阪ＥＡＳＴ	
建物の用途	共同住宅　　（総戸数 107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4年1月26日新築 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 10階建	
仕　　様	屋　根	陸屋根
	外　壁	タイル貼等
	その他	特になし
設　備　等	エレベーター、自転車置場、管理人室、ゴミ置場等 駐車場(8台、月額17,000円、空なし。)	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合：　有，　名称：ゼオン大阪ＥＡＳＴ管理組合 管理方式：　委託管理 管理会社：　日本ベラジスト(株) 管理形態：　巡回	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	① 修繕積立金：　34,255,583円　（　令和8年7月31日　現在 ） ② 管理会社の回答書によると直近における修繕計画はなしとのことである。 ③ 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	鉄筋コンクリート造1階建	
位　　置	5階　　（ 510号室） 開口部の方位：　　北　　（中間住戸）	
床　面　積	20.88㎡　　（登記面積）	
間　取　り	1K	
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	電気・給排水等
保守管理の状態	普通	
管理費等	月額　　滞納額 管理費　3,590円　7,180円 修繕積立金　1,790円　3,580円 合計　5,380円　10,760円 （　令和8年8月25日　現在）	
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	設備機器の作動状況は未確認である。	

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，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)
380,000	20.88	0.86	6,824,000

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	5%
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）｝×（１－0.05）

＝ 0.86

※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。

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）
373,000	1.00	830.63	0.97	2,242 244,652	2,754,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　大阪都島-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
406,000円／㎡	× 106.6/100	× 100/100	× 100/116	＝ 373,000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	規模	形状	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）
1.00	1.01	1.15	1.00	1.16

イ 個別格差：

接面	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：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合-3%が適切と判断した。

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）
6,824,000	2,754,000	1.00	9,578,000

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

※ 階層　：　5階　1.00

※ 位置　：　中間住戸　1.00

※その他　：　維持管理状態 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）
664,000	1.00	20.88	13,864,000

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	大阪市都島区	大阪市都島区
構　造	RC造	RC造
階	7F／15F	8F／12F
面　積	約20㎡	約20㎡
建築時期	令和1年8月	令和2年11月
取引時点	令和8年2月	令和7年12月
取引形態	一般	一般
事例価格	776,000円／㎡	812,000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）
A	776,000	100／100	100／100	100／100	100／127	100／95	643,000
B	812,000	100／100	100／100	100／102	100／121	100／96	685,000

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／㎡） 664,000

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（１３ウ）と同じ。

Ⅲ．ＤＣＦ法による収益価格の試算

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので，現行の賃貸条件を所与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，必ずしも想定した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 5.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
2,684 千円 (25.9%)	620 千円	6.0%	10,333 千円	517 千円	9,816 千円	0.78353	7,691 千円 (74.1%)	10,375 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	740	740	740	740	740	740
	共益費収入	65	65	65	65	65	65
	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	805	805	805	805	805	805
	空室損失	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	765	765	765	765	765	765
イ 支出	維持管理費	43	43	43	43	43	43
	修繕費	21	21	21	21	21	21
	公租公課	71	71	71	71	71	71
	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	145	145	145	145	145	145
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	145	145	145	145	145	145
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		18%	18%	18%	18%	18%	18%
エ 有効純収益		620	620	620	620	620	620
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		590	562	536	510	486	

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，目的物件には最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着しており、収益物件としての性格を有することから、現行の賃貸物件に基づく収益価格を重視し，積算価格に10%，比準価格に30%，収益価格に60%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	9,578,000	0.80	7,662,000
② 比 準 価 格	13,864,000	0.80	11,091,000
③ 収 益 価 格	――――――		10,375,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	10,319,000		

イ　占有減価：

本件の場合，最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため，当該権利に基づく占有減価修正率を0.80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・円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ－オ
10,319,000	1.00	0.80	0.99	0	8,170,000

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 地価公示　大阪都島-3

所　　在　：大阪市都島区都島北通2丁目157番「都島北通2-8-10」
価　　格　：406,000円／㎡
位　　置　：大阪メトロ谷町線「野江内代」駅西方 約550m(道路距離)
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：142㎡
供給処理施設　：水道・ガス・下水
接面街路　：北　5.5m　市道
用途指定等　：第1種住居地域、準防火地域
建蔽率80%・容積率300%
地域の概要　：中小規模住宅が多く、店舗等の混在する住宅地域

２ 固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１　：　180,246,000円　（土地符号1：持分2242/244652）
3,828,000円　（建物：専有部分）

第７　附属資料

１ 受命物件の位置図
２ 公図写
３ 建物図面・各階平面図写
４ 間取略図

以　上

令和　8年（ケ）第　　２８９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市都島区都島北通二丁目３７３番地１

建物の名称　　ゼオン大阪ＥＡＳＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　都島北通二丁目３７３番１の５１０

建物の名称　　５１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　２０．８８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　大阪市都島区都島北通二丁目３７３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８３０．６３平方メートル

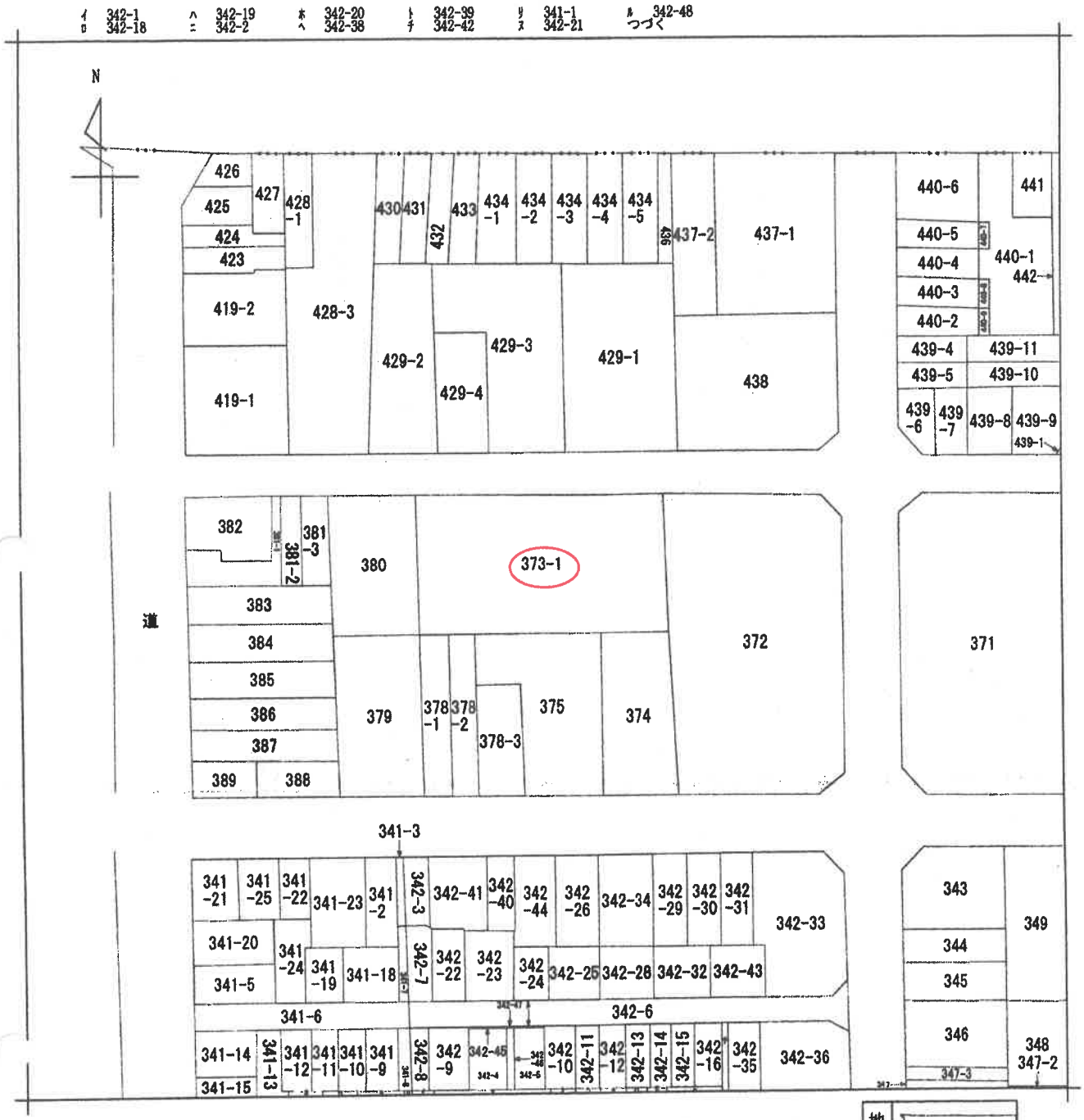
（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２４４６５２分の２２４２


位置図
目的物件
地価公示標準地
大阪都島-3
最寄駅
大阪市
内代町（四）
内代町（三）
内代町（二）
御幸町（二）
高倉町（一）
野江内代駅
JR野江駅
野江（三）
都島中通
100 m
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	大阪市都島区都島北通二丁目			地番	373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	土地区画整理所在図
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8日

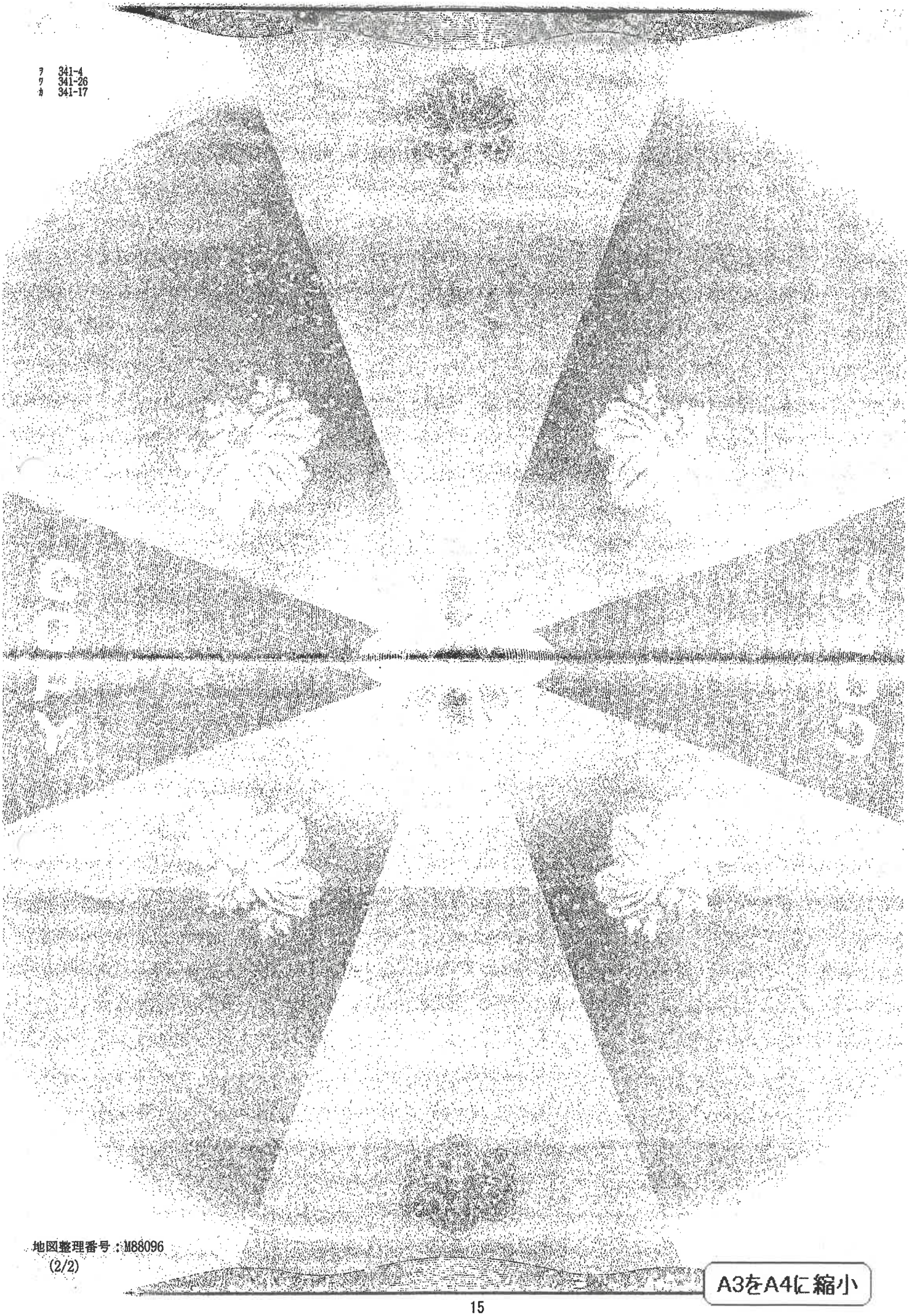
東京法務局品川出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M88096

(1/2)

A3をA4に縮小



地図整理番号：M88096
(2/2)

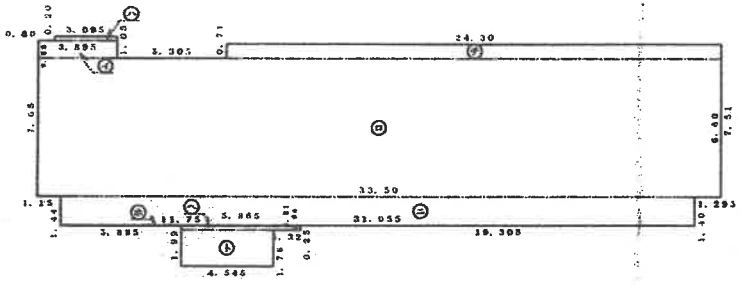
A3をA4に縮小

登記年月日：令和4年2月1日

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	大阪市都島区都島北通二丁目　373番地1 (2枚の内1枚目)

1階

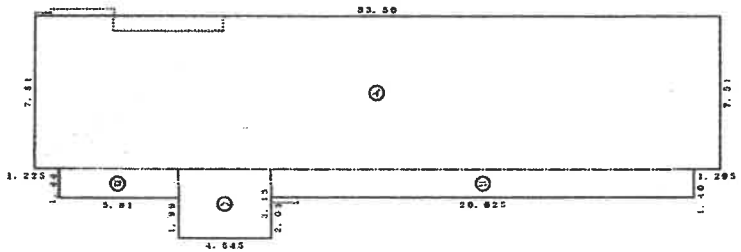


求積表

㋐	3.895	× 0.85	=	3.3108
㋑㋒㋓㋔㋕	33.50	× 6.80	=	227.8000
㋖	3.095	× 0.20	=	0.6190
㋗㋘	31.055	× 1.40	=	43.4770
㋙㋚	11.75	× 0.04	=	0.4700
㋛	5.865	× 0.21	=	1.2317
㋜	4.545	× 1.78	=	8.0901
㋝	24.30	× 0.71	=	17.2530
		計		302.2516

床面積　302.25 ㎡

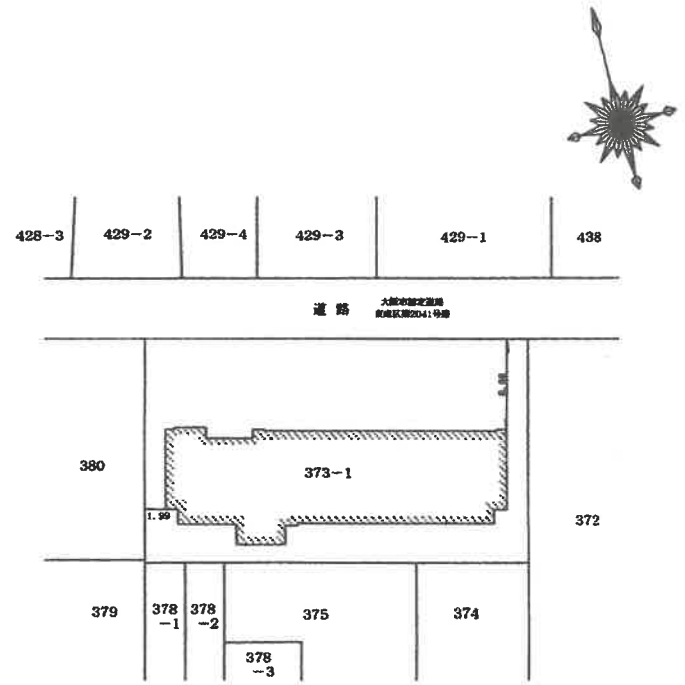
2階



求積表

㋐	33.50	× 7.51	=	251.5850
㋑㋒㋓	5.81	× 1.44	=	8.3664
㋔	4.545	× 3.43	=	15.5894
㋕	20.625	× 1.40	=	28.8750
		計		304.4158

床面積　304.41 ㎡



建物の名称　ゼオン大阪EAST

単位:m

作成者	[redacted]	(令和4年1月20日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	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。

令和8年6月8日　東京法務局品川出張所

（大阪法務局北出張所管轄）

登記官　[redacted]

A3をA4に縮小

地図整理番号：M88095　(1/3)

登記年月日：令和4年2月1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）

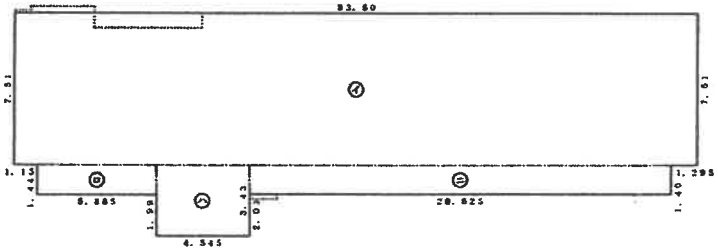
令和８年６月８日　東京法務局品川出張所

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	大阪市都島区都島北通二丁目　373番地1　(2枚の内2枚目)

3階～10階（各階同型）



求積表

㋑	33.50	× 7.51	=	251.5850
㋺	5.885	× 1.44	=	8.4744
㋩	4.545	× 3.43	=	15.5894
㋥	20.625	× 1.40	=	28.8750
計				304.5238

床面積　304.52　㎡

作成者	[redacted]	4年1月20日作成)	縮尺	1/250	申請人		[redacted]		縮尺	1/500

[redacted]

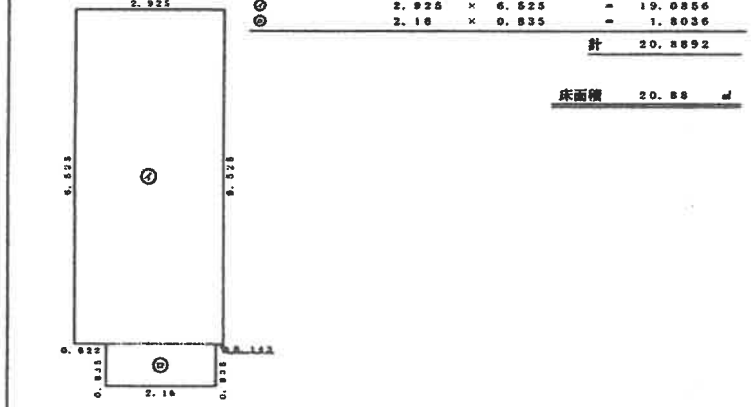
A3をA4に縮小

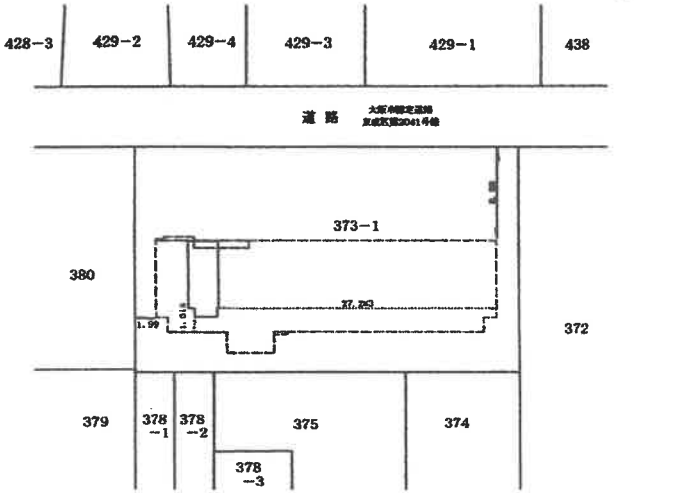
地図整理番号：M88095　(2/3)

登記年月日：令和4年2月1日

建物図面
各階平面図

家屋番号	都島北通二丁目373番1の510
建物の所在	大阪市都島区都島北通二丁目　373番地1





区分した建物の存する部分　5階

建物の名称　510

単位:m

作成者	[redacted]	4年1月20日作成)	縮尺	1/100
申請人	[redacted]		縮尺	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。

（大阪法務局北出張所管轄）

令和8年6月8日　東京法務局品川出張所

登記官　[redacted]

A3をA4に縮小

地図整理番号：M88095　(3/3)

間取略図

