

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、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)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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、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)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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5人を超える場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 7年 7月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月18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 場 所	令和 7年 8月 1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 7年 6月20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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,940,000 11,952,000		2,990,000	75,701	17,830
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区新北島五丁目3番地16

建物の名称 ダイアパレス住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新北島五丁目3番16の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.39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 大阪市住之江区新北島五丁目3番16

地 目 宅地

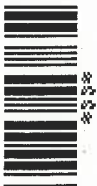
地 積 1157.90平方メートル

(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 286357分の6627



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 大阪市住之江区新北島五丁目3番地16

建物の名称 ダイアパレス住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新北島五丁目3番16の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.39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 大阪市住之江区新北島五丁目3番16

地 目 宅地

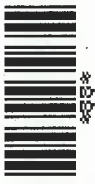
地 積 1157.90平方メートル

(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 286357分の6627



令和 7年(ケ) 第 23号
令和 7年 2月28日受理
令和 年 月 日提出
7.4.-7

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 大阪市住之江区新北島五丁目3番地16

建物の名称 ダイアパレス住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新北島五丁目3番1.6の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.39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 大阪市住之江区新北島五丁目3番16

地 目 宅地

地 積 1157.90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 286357分の6627



(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)

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 目的土地（物件1）の現況について
 - (1) 目的土地は、目的建物が所在するマンション「ダイアパレス住之江公園」の敷地となっている。
 - (2) 南西側接面道路は、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) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
 - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (3) 建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されていた。
 - (4) 建物内で猫が飼育されている形跡があったが、動物臭は認められなかった。なお、床にはペットの糞等が散乱していた。
 - (5) 経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は、令和7年3月5日、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。
 - (2) 目的建物以外に、敷地権の目的たる土地（符号1）内に存在するゴミ置場が所有者の課税対象家屋となっている。
 - (3) 当職は、目的建物内に、目的建物の登記記録上の所有者以外の者で、目的建物について所有権や賃借権等の権利を主張される者は、速やかにその旨を書面で当職に届け出られたい旨を記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

以 上

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枚目記載のとおりです。 2 所有者には上記のほか、令和7年2月28日現在、駐輪料（年額：1,200円、滞納額：2,400円）および遅延損害金（36,464円）の滞納があり、これらについては買受人に請求する予定です。なお、専用庭については特に使用料を徴収してはいません。 3 敷地内専用庭に埋設されている雨水管が割れている恐れがあり、目的建物内への浸水被害があります。現在、理事会にて雨水管の改修工事等を検討している最中です。埋設されている雨水管の上に植栽が植えられており、この圧力によって雨水管が割れた可能性が考えられます。この植栽は外部からの目隠しになっていますが、撤去も検討しています。
■市税事務所の担当者	1 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。 2 評価証明書の構造欄に「外1棟」とあるのは、ゴミ置場のことです。 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
(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

ライフライン調査、管理会社からの回答書および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居として使用・占有しているものと認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月4日	執行官室	ライフライン調査
令和7年3月5日	執行官室	照会書送付（所有者、マンション管理会社）
令和7年3月12日 11:35 - 11:45	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年3月12日 13:25 - 13:35	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年3月17日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年3月17日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年3月17日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年3月19日 11:50 - 12:00	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年3月26日 10:30 - 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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

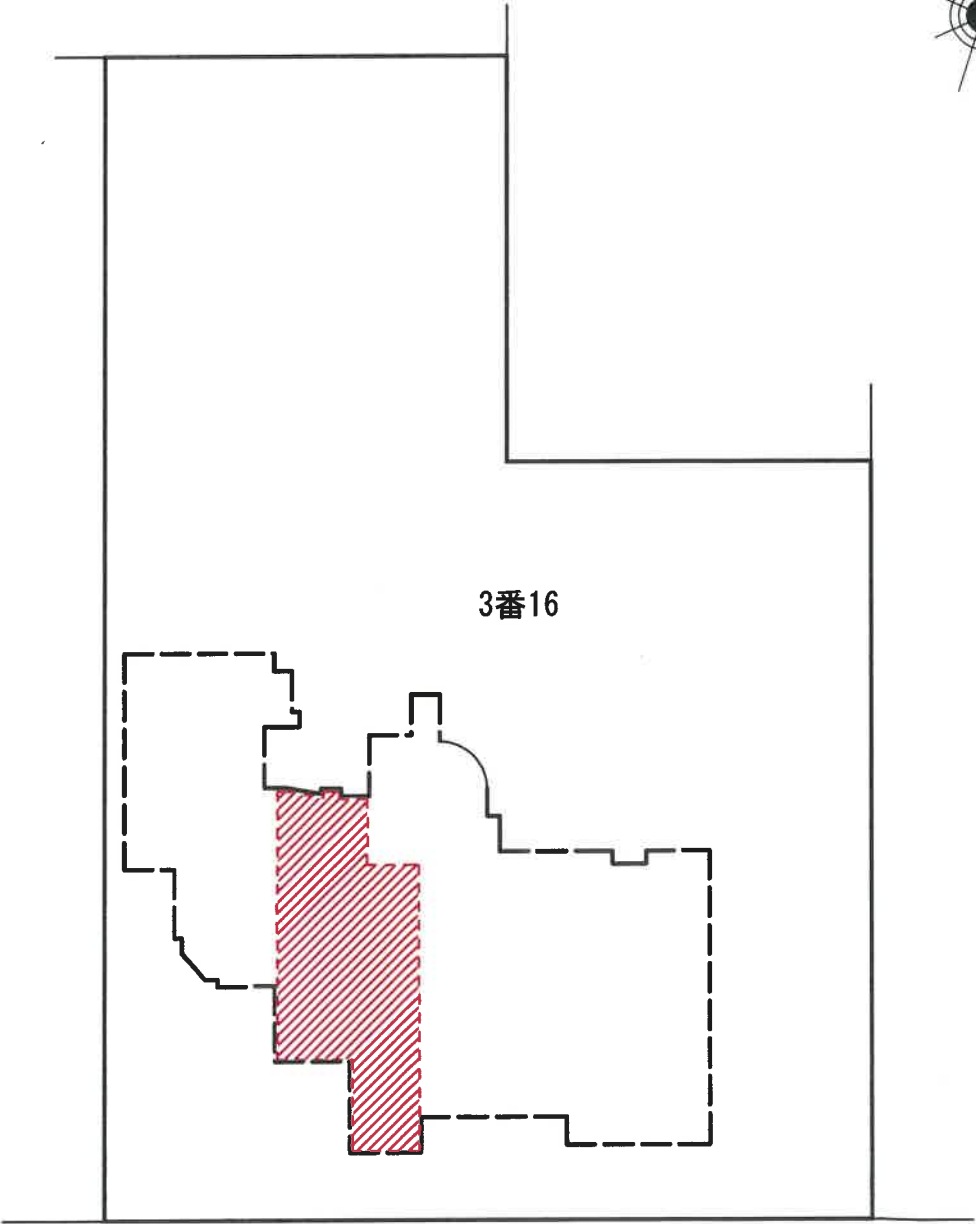
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第23号

◀○ 写真撮影位置方向



道 路



目的専有部分 家屋 番号 新北島五丁目3番16の102

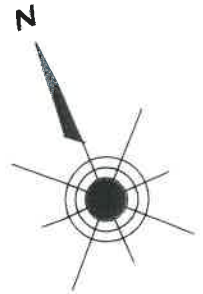
建物の名称 102（建物の存する部分 1階）

一棟の建物（1階部分） (7 枚目)

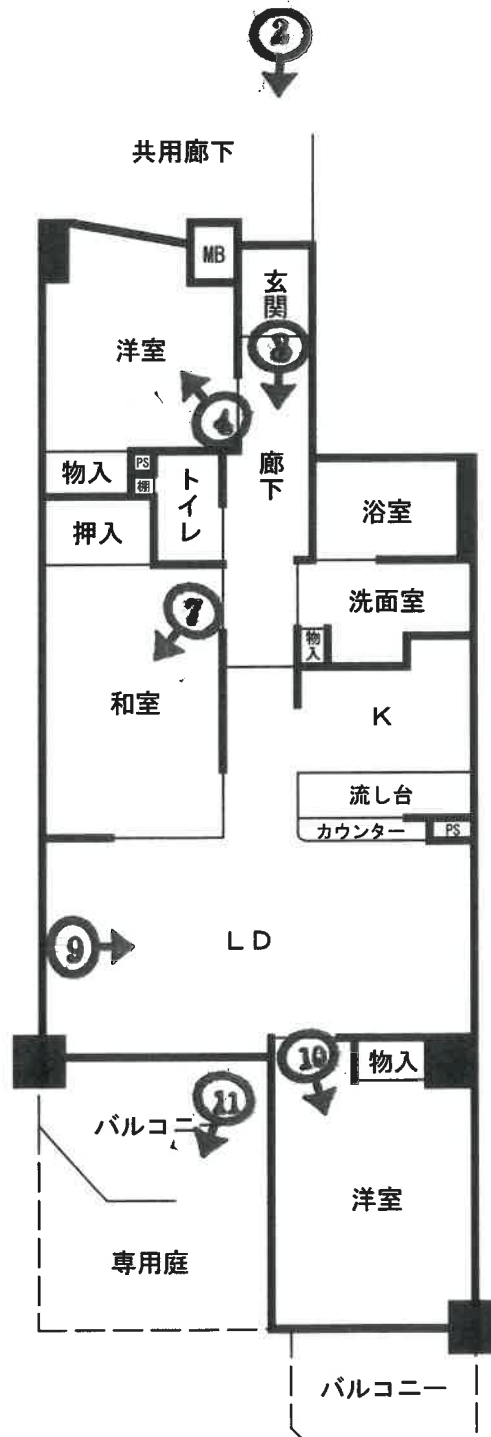
間取略図

令和7年（ケ）第23号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的建物が所在するマンション



①



②



③



④



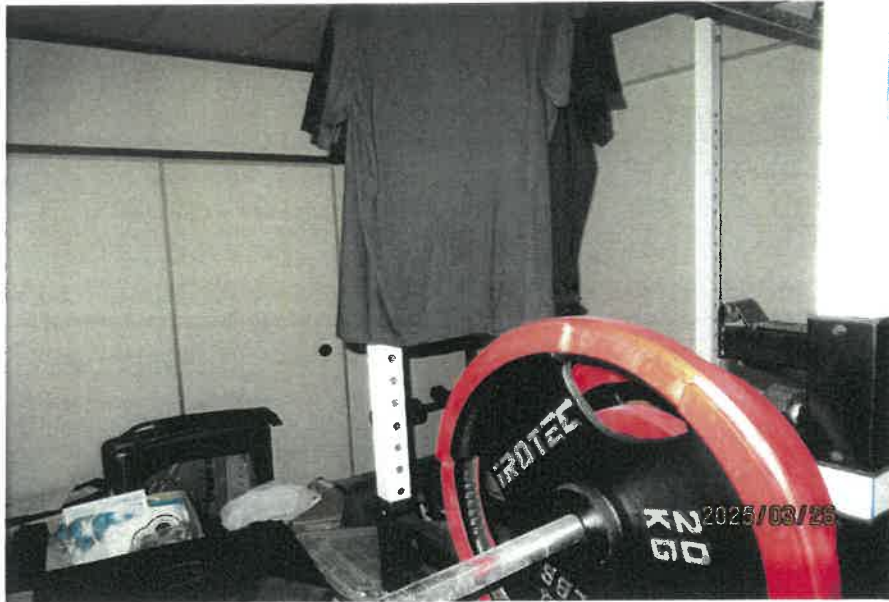
⑤

洗面室の状況



⑥

浴室の状況



⑦



⑧

キッチンの状況



⑨



⑩



11

令和7年（ケ）第23号

令和 7年 3月26日

現地調査

令和 7年 3月31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

小 笠 裕 也

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 14,940,000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き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、民事執行法第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

番号	所 在 等	内 容	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	・ 固定資産公課証明書記載の課税床面積（70.41㎡）は、共用部分の共有持分を含めた面積であり、登記数量（63.39㎡）と異なる。		

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（符号1）

位置・交通	大阪メトロ南港ポートタウン線「平林」駅 南東方 約720m（道路距離） （別添位置図参照）		
付近の状況	中高層共同住宅，店舗等が多い地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。		
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	南側道路境界から25mまで 準住居地域	南側道路境界から25m超北側 第1種住居地域
	建ぺい率	80%	80%
	容積率	300%	200%
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	日影規制，大阪市交通バリアフリー重点整備地区	
画地条件	規模	1,157.90㎡	
	形状	不整形地	
	間口・奥行	間口約30.6m，奥行約45.3m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	南側	幅員約27.0mの舗装市道（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	11階建共同住宅	
	東側	駐車場 等	
	西側	駐車場	
	南側	道路	
	北側	共同住宅	
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人の所有履歴が確認され，建設会社の所有を経て，平成9年に現建物の敷地となった。また，昭和34年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，建物の敷地としては使用されていなかったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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	・ 目的土地は上記のとおり，異なる指定容積率の用途地域に跨って存する。 机上計算により按分計算した基準容積率は，約266％である。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス住之江公園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：43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9年8月31日 新築
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約22年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼, 吹付タイル 等
	そ の 他	特になし
設 備 等	エレベーター	有 (9人乗・1基)
	駐 車 場	36台 15,000円/月～17,000円/月 現在, 空きあり。
	そ の 他	管理事務室, ゴミ置場, 駐輪場, 宅配ボックス, オート ロック ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：ダイアパレス住之江公園管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年1月31日 現在 42,110,903円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば, 直近における大規模修繕工事实施の予定はないとのことである。 (2) 対象建物について, 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, アスベスト等を含有する吹付け材, 耐火被覆材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形板等にアスベスト等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。 (3) 建築確認 (有り), 検査済証 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階部分 (102号室) 開口部の方位： 南向き (角部屋 (開口一方))		
床 面 積	63.39㎡ (登記面積)		
間 取 り	3 L D K (バルコニー・専用庭有)		
仕 様	天 井	クロス 等	
	床	フローリング 等	
	内 壁	クロス 等	
	設 備	浴室, キッチン 等	
	そ の 他	特にない	
保守管理の状態	普通		
管理費等	令和7年2月28日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,800円	194,400円 (令和5年10月分 ～ 令和7年3月分)
	修繕積立金	9,320円	167,760円 (令和5年10月分 ～ 令和7年3月分)
	合 計	20,120円	362,160円
その他, 以下の管理会社からの徴収金及び滞納がある。 (令和7年2月28日現在) 駐輪場使用料 (1,200円/年) の滞納額2,400円, 遅延損害金36,464円			
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	(1) バルコニーサッシ部分の網戸が破れ, 取り外されていた。 その他室内は, 概ね経年相応の劣化及び損耗が認められた。		
	(2) 設備等の動作確認は行っていない。		
特 記 事 項	(3) 管理会社から以下の回答を得た。 敷地内専用庭の埋設雨水管が割れている恐れがあり, 102号室への浸水被害がある。 現在, 理事会にて, 雨水管の改修工事等を検討中である。 埋設の雨水管の上に植栽が植えられており, これの圧力により雨水管が割れた可能性がある。この植栽は, 外部からの目隠しとなっているが撤去も検討中である。		

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) ア×イ×ウ＝エ
350,000	63.39	0.42	9,318,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約28年

経済的残存耐用年数 約22年

観察減価率 10% ※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。

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%＋(1－5%)×経済的残存耐用年数約22年／(経過年数28年＋経済的残存耐用年数約22年)}
×(1－10%) ≒ 0.42

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)
220,000	0.95	1,157.90	0.95	6,627/286,357	5,320,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：大阪住之江5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $335,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.0/100 \times 100/105 \times 100/148 \div 220,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 (角地)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

◇地域格差：	街路 ※1	接近 ※2	環境 ※3	行政 ※4	総合 (相乗積)
	1.05	1.10	1.20	1.07	1.48

※1 幅員・系統連続性を考慮

※2 最寄駅接近性を考慮

※3 周辺利用状況を考慮

※4 基準容積率 (目的土地：約266% 地価公示標準地：400%) を考慮

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	0.95 (不整形地)	1.00	0.95

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合、△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：(登記記載の通り) 6,627 / 286,357

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)
9,318,000	5,320,000	0.98	14,345,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	0.98	1.00	0.95	1.05	0.98

- ・ 1F/11F
- ・ 角部屋 (開口一方)
- ・ 室内の状況
- ・ 専用庭
- ・ 南向き

(基準戸：3F南向き中間住戸)

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)
330,000	0.98	63.39	20,500,000

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	大阪市住之江区新北島5丁目	大阪市住之江区新北島3丁目
構 造	RC造	RC造
階	10F/10F	2F/8F
面 積	約62㎡	約56㎡
建築時期	平成10年6月	昭和63年12月
取引時点	令和6年7月	令和7年1月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	352,200円/㎡	315,200円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(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	352,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	332,000
②	315,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{90}$	327,000
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/㎡) 330,000	

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	復帰価値現価							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)
2,962 千円 (20.9%)	904 千円	6.0%	15,067 千円	753 千円	14,314 千円	0.78353	11,215 千円 (79.1%)	14,177 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出	維持管理費	130	130	130	130	130	130
	修繕費	112	112	112	112	112	112
	公租公課	94	94	94	94	94	94
	損害保険料	14	14	14	14	14	14
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	350	350	350	350	350	350
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,350	350	350	350	350	350
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		△ 96	904	904	904	904	904
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		△ 91	820	781	744	708	

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	14,345,000	1.00	14,345,000
② 比 準 価 格	20,500,000	1.00	20,500,000
③ 収 益 価 格	14,177,000	—	14,177,000
調整後の価格 （千円未満四捨五入）	19,252,000		

イ 占有減価：

本件の場合は不要であり、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
19,252,000	1.00	0.80	0.97	0	14,940,000

イ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

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

控除減価率は、滞納管理費及び修繕積立金額（5 ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の（ア×イ×ウ）の額に対する割合である。

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 地価公示標準地 [大阪住之江5-1]

所 在	大阪府大阪市住之江区南加賀屋2丁目56番1 (南加賀屋2-8-25)
価 格	335,000円/㎡
位 置	大阪メトロ南港ポートタウン線「住之江公園」駅の南方 道路距離約60mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	345㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	西側40.0m 舗装府道に接面, 角地
用 途 指 定 等	商業地域 (建蔽率80%・容積率400%), 準防火
地 域 の 概 要	中高層店舗兼共同住宅, 店舗等が集まる商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 139,033,000円 (土地: 6,627/286,357)
: 4,871,000円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料の表示

- 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 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区新北島五丁目3番地16

建物の名称 ダイアパレス住之江公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新北島五丁目3番16の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.39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 大阪市住之江区新北島五丁目3番16

地 目 宅地

地 積 1157.90平方メートル

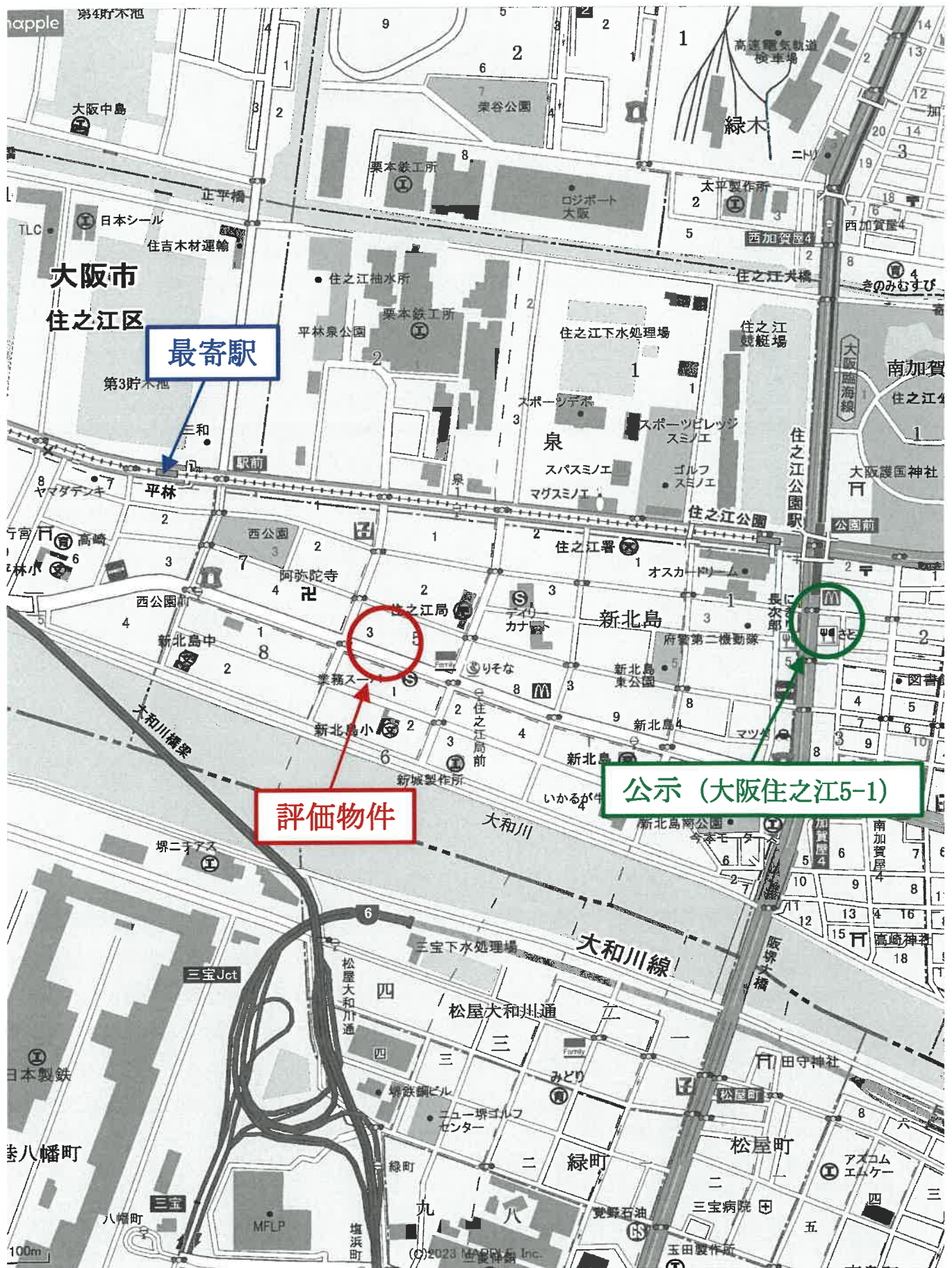
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 286357分の6627





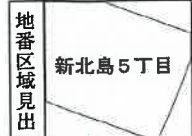
S=1:10,000

位置図



-49268.663 (座標値種別：図上測定)

(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	所 在	大阪市住之江区新北島五丁目					地 番	3番16		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年3月23日			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7年1月6日
福岡法務局

請求番号：22-1
(1/1)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

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7年1月6日 福岡法務局

A4版に縮小

解法四

請求番号：22-2

$$(1/2)$$

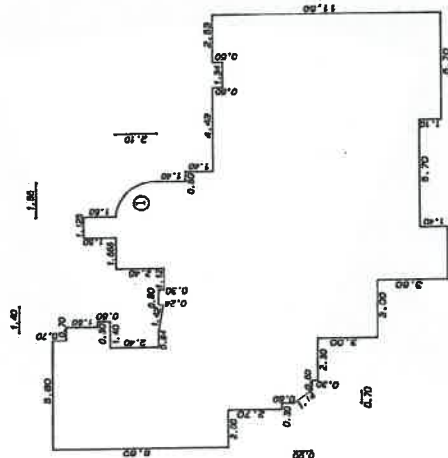
$\frac{1}{3}$ 9. 9. 8

162949 各階平面圖

家屋番号	3-16-10/～3-16-10.5	建物図面
建物の所在	大阪市住之江区新北島5丁目3番地16	

1棟の建物 1階

No	單位	角分	面積
1	2.000	83,46, 1	1.100152 283,90 m ²



作製者

平成9年8月12日作製)

$\frac{1}{250}$
縮尺

申請人

縮尺

250

建物図面 (写)

登記年月日：平成9年9月8日

162953

各階平面図

建物図面

8.0.8

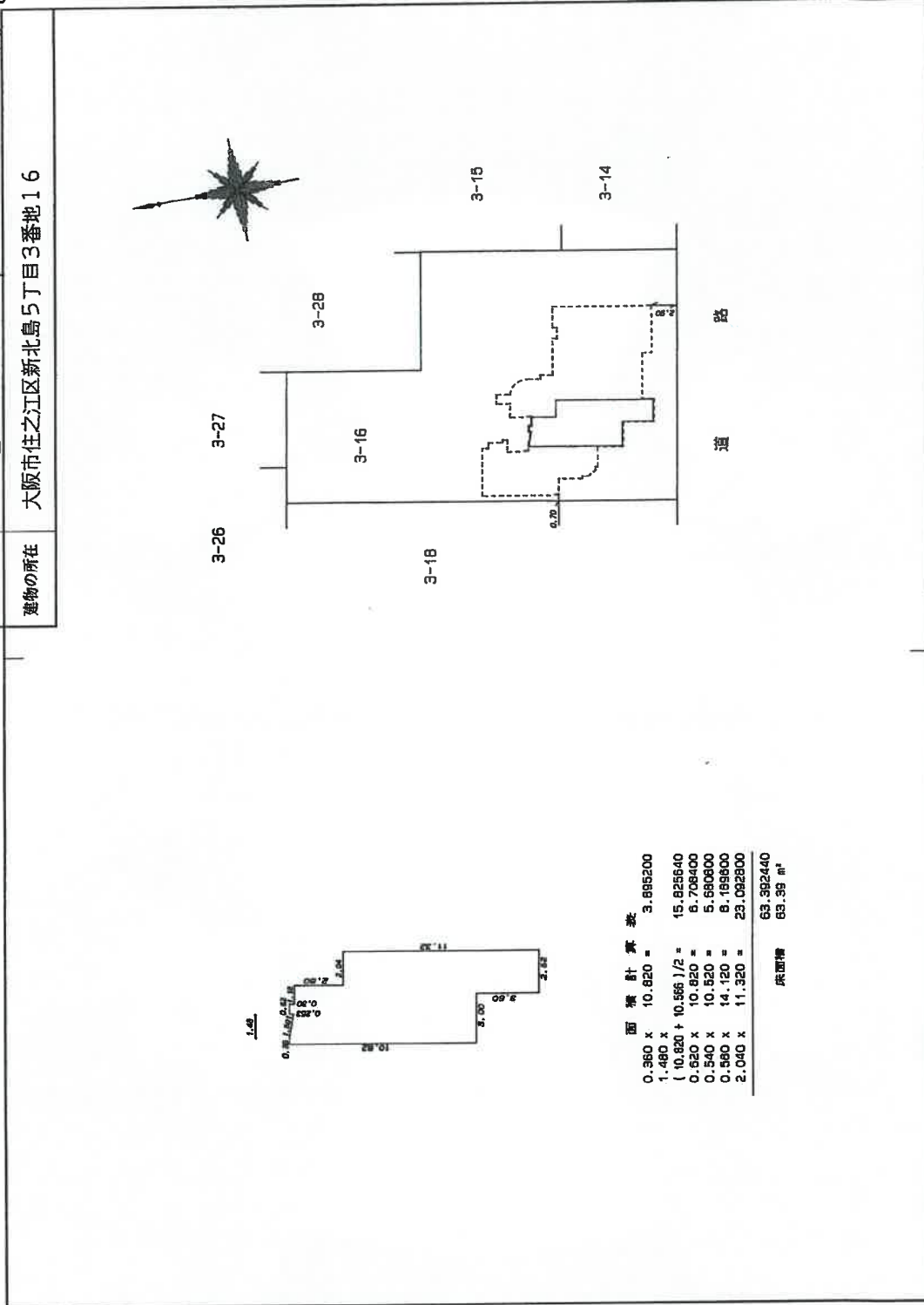
新北島5丁目
3番16の102

家屋番号

建物の所在
大阪市住之江区新北島5丁目3番地16

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年1月6日 福岡法務局

登記官



作製者

平成9年8月12日作成

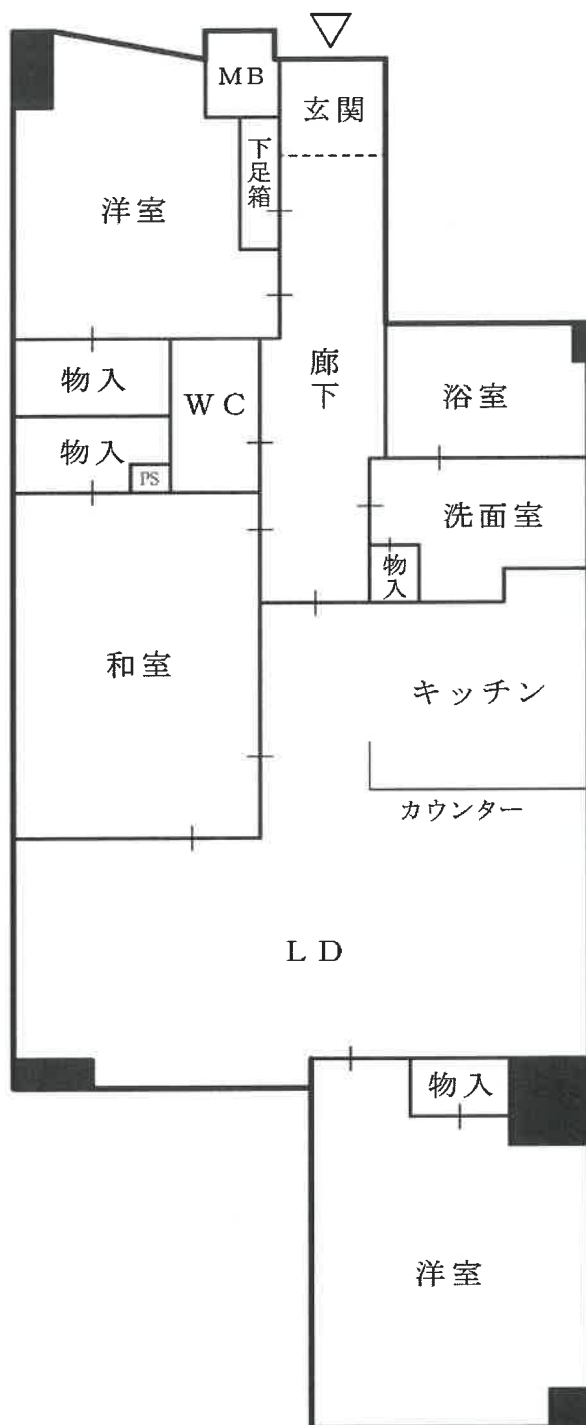
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：22-2

(2/2)



間取図 (概略)