

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。

※該当する口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 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
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

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)。

※該当する口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 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)	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

- 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)

※該当する口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	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日
	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	住 所
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日
	住 所

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 7年 9月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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10月 6日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年10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 場 所	令和 7年11月 4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 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,680,000 7,744,000		1,940,000	60,793	15,577



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三丁目 9 番地 20、9 番地 21、
9 番地 16、9 番地 17、9 番地 19、9 番地 18

建物の名称 新北島コーポ一号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新北島三丁目 9 番 20 の 1105

建物の名称 1-1105

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 63.47 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三丁目 9 番 13

地 目 宅地

地 積 274.76 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 53

地 目 宅地

地 積 79.46 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 20

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1326.57平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番21

地 目 宅地

地 積 9638.07平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番52

地 目 宅地

地 積 81.65平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番16

地 目 宅地

地 積 880.73平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番51

地 目 宅地

地 積 67.45平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番50

地 目 宅地

地 積 70.21平方メートル

土地の符号 9



11

物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 4 9

地 目 宅地

地 積 46.79 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 17

地 目 宅地

地 積 650.82 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 48

地 目 宅地

地 積 27.68 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 47

地 目 宅地

地 積 97.95 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 46

地 目 宅地

地 積 79.28 平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 45

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 72.36平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番44

地 目 宅地

地 積 53.98平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番43

地 目 宅地

地 積 48.92平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番42

地 目 宅地

地 積 60.41平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番41

地 目 宅地

地 積 18.48平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番40

地 目 宅地

地 積 44.22平方メートル

土地の符号 20



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番15

地 目 宅地

地 積 673.05平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番39

地 目 宅地

地 積 36.43平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番38

地 目 宅地

地 積 168.76平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番37

地 目 宅地

地 積 46.31平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番36

地 目 宅地

地 積 124.58平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番27

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	3 2 7. 2 1 平方メートル
土地の符号	2 6
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 1 1
地 目	宅地
地 積	2 2 6. 1 9 平方メートル
土地の符号	2 7
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 3 5
地 目	宅地
地 積	3 5. 0 2 平方メートル
土地の符号	2 8
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 1 4
地 目	宅地
地 積	1 2 0. 5 4 平方メートル
土地の符号	2 9
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 1 0
地 目	宅地
地 積	7 5 9. 0 9 平方メートル
土地の符号	3 0
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 1 2
地 目	宅地
地 積	1 3 8. 3 5 平方メートル
土地の符号	3 1



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番18

地 目 宅地

地 積 94.45平方メートル

土地の符号 32

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番19

地 目 宅地

地 積 567.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20・21・22・23・24・25・26・27・
28・29・30

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4350分の10

土地の符号 31・32

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4350分の10



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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】

敷地権の目的である土地の符号2、5、7、8、9、11、12、13、14、
15、16、17、18、19、21、22、23、24、25、27につき
地上権

原 因 昭和50年1月14日設定

目 的 特別高圧電線路を施設の為(符号25を除く)
地中送電線管路の施設の為(符号25)

存続期間 昭和50年1月14日から送電線路存続期間中

地上権者 関西電力送配電株式会社

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三丁目9番地20、9番地21、
9番地16、9番地17、9番地19、9番地18

建物の名称 新北島コーポ一号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新北島三丁目9番20の1105

建物の名称 1-1105

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 63.47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三丁目9番13

地 目 宅地

地 積 274.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番53

地 目 宅地

地 積 79.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番20

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	1326.57 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番21
地 目	宅地
地 積	9638.07 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番52
地 目	宅地
地 積	81.65 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番16
地 目	宅地
地 積	880.73 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番51
地 目	宅地
地 積	67.45 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番50
地 目	宅地
地 積	70.21 平方メートル
土地の符号	9



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番49

地 目 宅地

地 積 46.79平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番17

地 目 宅地

地 積 650.82平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番48

地 目 宅地

地 積 27.68平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番47

地 目 宅地

地 積 97.95平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番46

地 目 宅地

地 積 79.28平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番45

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 72.36平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番44

地 目 宅地

地 積 53.98平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番43

地 目 宅地

地 積 48.92平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番42

地 目 宅地

地 積 60.41平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番41

地 目 宅地

地 積 18.48平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番40

地 目 宅地

地 積 44.22平方メートル

土地の符号 20



11

物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番15

地 目 宅地

地 積 673.05平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番39

地 目 宅地

地 積 36.43平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番38

地 目 宅地

地 積 168.76平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番37

地 目 宅地

地 積 46.31平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番36

地 目 宅地

地 積 124.58平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番27

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積	327.21平方メートル
土地の符号	26
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番11
地 目	宅地
地 積	226.19平方メートル
土地の符号	27
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番35
地 目	宅地
地 積	35.02平方メートル
土地の符号	28
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番14
地 目	宅地
地 積	120.54平方メートル
土地の符号	29
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番10
地 目	宅地
地 積	759.09平方メートル
土地の符号	30
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番12
地 目	宅地
地 積	138.35平方メートル
土地の符号	31



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番18

地 目 宅地

地 積 94.45平方メートル

土地の符号 32

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番19

地 目 宅地

地 積 567.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20・21・22・23・24・25・26・27・
28・29・30

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4350分の10

土地の符号 31・32

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4350分の10



令和 7 年(ケ)第 5 4 号
令和 7 年 4 月 4 日受理
令和 年 月 日提出
7.5.30

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

(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三丁目9番地20、9番地21、
9番地16、9番地17、9番地19、9番地18

建物の名称 新北島コーポ一号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新北島三丁目9番20の1105

建物の名称 1-1105

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 63.47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三丁目9番13

地 目 宅地

地 積 274.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番53

地 目 宅地

地 積 79.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番20

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	1326.57平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番21
地 目	宅地
地 積	9638.07平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番52
地 目	宅地
地 積	81.65平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番16
地 目	宅地
地 積	880.73平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番51
地 目	宅地
地 積	67.45平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番50
地 目	宅地
地 積	70.21平方メートル
土地の符号	9



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 4 9

地 目 宅地

地 積 46.79 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 1 7

地 目 宅地

地 積 650.82 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 4 8

地 目 宅地

地 積 27.68 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 4 7

地 目 宅地

地 積 97.95 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 4 6

地 目 宅地

地 積 79.28 平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目 9 番 4 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	72.36平方メートル
土地の符号	15
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番44
地 目	宅地
地 積	53.98平方メートル
土地の符号	16
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番43
地 目	宅地
地 積	48.92平方メートル
土地の符号	17
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番42
地 目	宅地
地 積	60.41平方メートル
土地の符号	18
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番41
地 目	宅地
地 積	18.48平方メートル
土地の符号	19
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番40
地 目	宅地
地 積	44.22平方メートル
土地の符号	20



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番15

地 目 宅地

地 積 673.05平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番39

地 目 宅地

地 積 36.43平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番38

地 目 宅地

地 積 168.76平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番37

地 目 宅地

地 積 46.31平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番36

地 目 宅地

地 積 124.58平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番27

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	327.21平方メートル
土地の符号	26
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番11
地 目	宅地
地 積	226.19平方メートル
土地の符号	27
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番35
地 目	宅地
地 積	35.02平方メートル
土地の符号	28
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番14
地 目	宅地
地 積	120.54平方メートル
土地の符号	29
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番10
地 目	宅地
地 積	759.09平方メートル
土地の符号	30
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番12
地 目	宅地
地 積	138.35平方メートル
土地の符号	31



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番18

地 目 宅地

地 積 94.45平方メートル

土地の符号 32

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番19

地 目 宅地

地 積 567.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20・21・22・23・24・25・26・27・
28・29・30

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4350分の10

土地の符号 31・32

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4350分の10



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市住之江区新北島3丁目9番1-1105号 新北島コーポ一号楼		
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 5,500円 修繕積立金 9,000円	令和7年4月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年2月分～R7年3月分 計29,000円 ☐ 不明	
管理費等照会先	伊藤忠アーバン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1～32		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～32) ☐ 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1～32) ☐ 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 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 所有者の姓名

集合郵便受け 所有者の姓名

2 敷地権の目的たる土地（符号1～32）の現況について

(1) 敷地権の目的たる土地は、目的建物の存在する新北島コーポ一号棟という名称のマンション及び同二～四号棟、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) 敷地権の目的である土地の符号2、5、7、8、9、11、12、13、14、15、16、17、18、19、21、22、23、24、25、27の乙区最先順位に以下の地上権が設定されている。

原因 昭和50年1月14日設定

目的 特別高圧電線路を施設の為（符号25を除く）

地中送電線管路の施設の為（符号25）

存続期間 昭和50年1月14日から送電線路存続期間中

地上権者 関西電力送配電株式会社

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) 目的建物内部の状況は、南西側洋室の壁の損傷や浴室の扉の損傷等が見られるほかは経年相応の状態である。なお、所有者が入居したときには改装が行われた状態であったとのことである。

(3) 目的建物内には衣類や寝具等の動産が存置されている。北西側洋室は、動産が大量に存置されており内部に立ち入ることができない。

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案分して課税しているからである。

5 管理費等以外に所有者が負担するものが次のとおりある。滞納額は、令和7年4月7日時点のものである。

(1) 駐車場使用料 月額44,000円 滞納額88,000円（令和7年2、3月分）

(2) 自転車置場使用料 月額300円 滞納額600円（令和7年2、3月分）

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
所有者	目的建物は、私が住居として使用しています。 目的建物内でウサギ1羽を飼育しています。 目的建物の南西側洋室の壁や浴室の扉の損傷がありますが、設備等の不具合はありません。 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

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4月7日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月7日 9:40 - 9:45	中之島図書館	物件確認
令和7年4月7日 10:10 - 10:15	大阪市役所	道路調査
令和7年4月7日 13:40 - 13:45	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年4月7日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年4月16日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	登記事項証明書調査
令和7年4月16日 10:10 - 10:25	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年4月16日 12:10 - 12:15	あべの市税事務所	課税調査
(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、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月28日 9:25 - 9:30	大阪法務局北出張所	登記事項証明書調査
令和7年5月2日 13:20 - 13:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、所有者と面談
令和7年5月22日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	登記事項証明書等調査
(特記事項) ☒ 令和7年5月2日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、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

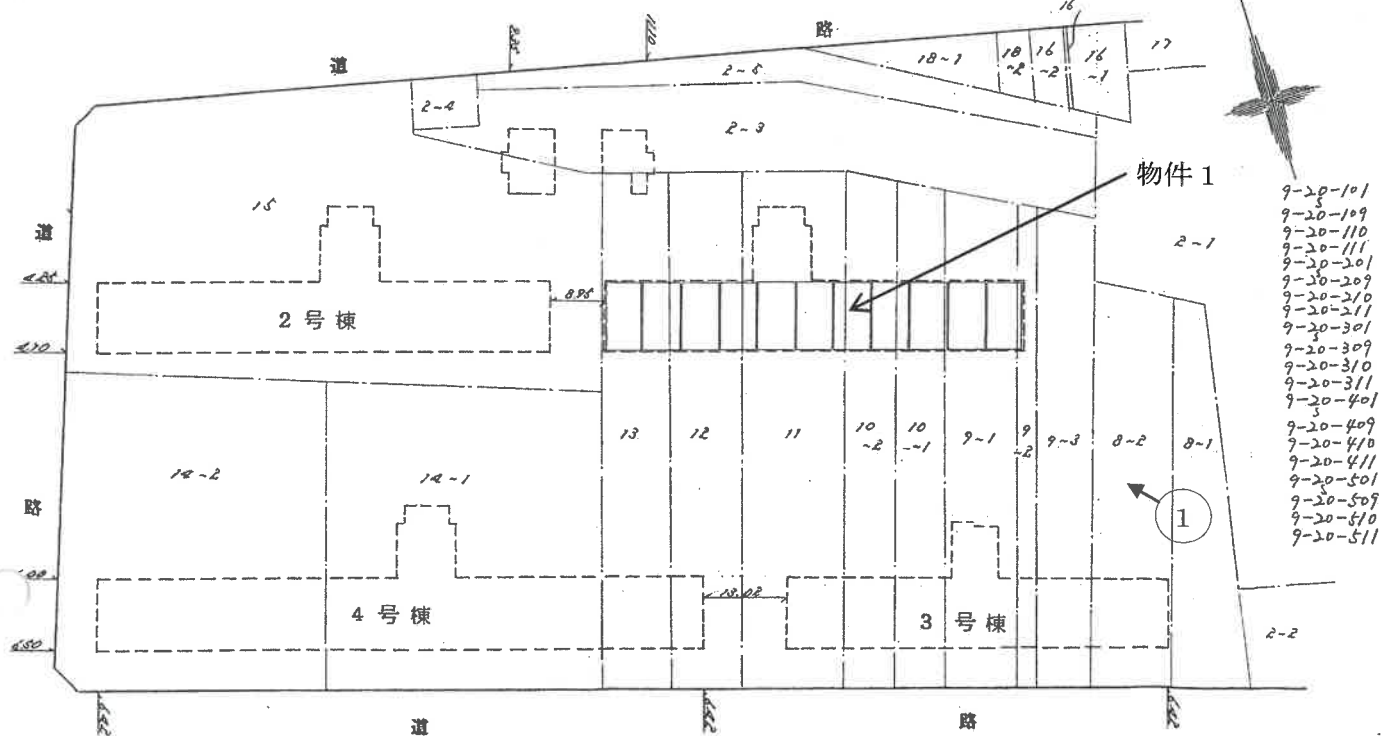
土地建物位置関係図

(図面中番号は換地街区番号で有る)

家屋番号	
建物の所在	大阪市住之江区新北島 丁 9番地 20 9番地 21 9番地 16 9番地 17

1 号棟

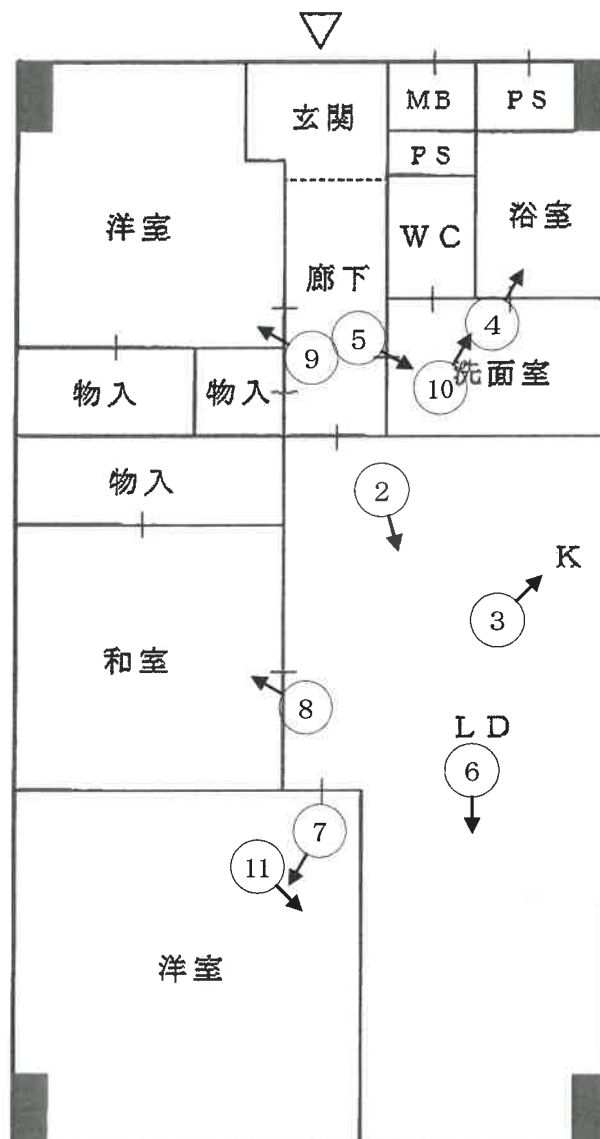
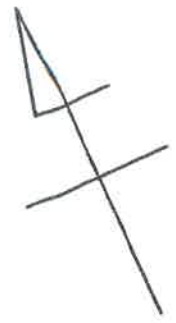
1 階 ~ 1 1 階 同型



(◀○ 写真撮影場所・方向)

間取図（概略図）

令和7年（ケ）54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



1 0



1 1

令和7年（ケ）第54号

令和 7年 5月 2日 現地調査

令和 7年 5月29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 9,680,000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	(1) 固定資産公課証明書記載の課税床面積 (76.83㎡) は、共用部分の共有持分を含めた面積であり、登記数量 (63.47㎡) と異なる。 (2) 敷地権の目的である土地の北東部に、以下の地上権設定登記が存する。 土地の符号：2・5・7・8・9・11・12・13・14・15・16・17・18・19・21・22・23・24・25・27 原 因：昭和50年1月14日設定 目 的：特別高圧電線路を施設の為 (符号25除く) 地中送電線管路の施設の為 (符号25) 存続期間：昭和50年1月14日から送電線路存続期間中 地上権者：関西電力送配電株式会社		

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1～32）

位置・交通	大阪メトロ四つ橋線「住之江公園」駅 南西方 約680m（道路距離） 大阪メトロ南港ポートタウン線「住之江公園」駅 南西方 約760m（道路距離） （別添位置図参照）		
付近の状況	中高層共同住宅等が多く存する地域。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超北 第1種住居地域	南側道路境界から25mまで 準住居地域
	建ぺい率	80%	80%
	容積率	200%	300%
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	日影規制，臨海景観形成区域，大阪市交通バリアフリー重点整備地区，宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	16,936.84㎡	
	形状	不整形地	
	間口・奥行	間口約190m，奥行約90m	
	高低差等	各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）	
	西側	幅員約12.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北側	幅員約12.0m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・三方路	
土地の利用状況等	現況	共同住宅（1棟～4棟）等	
	東側	駐車場，鉄塔 等	
	西側	道路	
	南側	道路	
	北側	道路 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	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。昭和34年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の共同住宅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。また，閉鎖登記簿等による確認では，現在の建物が建築された昭和50年頃に宅地に変更される前の地目は，「田」であった。 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（過半は第1種住居地域）。 机上計算により按分計算した基準容積率は，約228%である。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	新北島コーポ一号棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：435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)	昭和50年8月20日 新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル 等
	そ の 他	特になし
設 備 等	エレベーター	あり
	駐 車 場	196台 13,000円/月～15,500円/月 現在、空きあり。
	そ の 他	管理事務室, ゴミ置場, 駐輪場, プレイロット ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：新北島コーポ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年3月31日 現在 658,764,155円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば、2020年8月に作成した修繕計画があるとのことである。 (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。 (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	11階部分 (1105号室) 開口部の方位: 南西向き (中間住戸)	
床 面 積	63.47㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK (バルコニー有)	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	フローリング, 畳 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4月7日 現在	
		月額 滞納額
	管 理 費	5,500円 11,000円
	修繕積立金	9,000円 18,000円
	合 計	14,500円 29,000円 (令和7年2月分～令和7年3月分)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載の通り	
	(1) 建築当初からは全体的に改装が施されていた。	
	(2) 北側洋室には動産類が多数存し、立ち入りができなかった。	
	(3) 南西側洋室とLDの間の壁面に凹みや穴が見られた。また、南西側洋室の扉及び浴室扉が破損していた。	
	(4) LD南側にペット用ケージが設置されており、ウサギが一匹飼育されており、やや動物臭が感じられた。	
特 記 事 項	(5) 設備等の動作確認は行っていない。	

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) ア×イ×ウ＝エ
350,000	63.47	0.17	3,776,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約50年

経済的残存耐用年数 約10年

観察減価率 20% ※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10年／(経過年数50年＋経済的残存耐用年数約10年)}
×(1－20%) ≒ 0.17

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)
239,000	0.93	16,936.84	0.95	10/4,350	8,221,000

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
 $335,000\text{円/㎡} \times 103.4/100 \times 100/105 \times 100/138 \approx 239,000\text{円/㎡}$

◇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 (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	1.10	1.09	1.38

※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228% 地価公示標準地：400%) を考慮

イ 個別格差：	接面・方位 (三方路)	規模 (規模大)	形状 (不整形地)	その他 (地上権設定)	総合 (相乗積)
	1.07	0.90	0.98	0.99	0.93

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) 10 / 4,350

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)
3,776,000	8,221,000	1.03	12,357,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.08	1.00	0.95	1.00	1.03

・ 11F/11F ・ 中間住戸 ・ 室内の状況

・ 南西向き

(基準戸：3F南西向き中間住戸)

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)
207,000	1.03	63.47	13,532,000

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3丁目	大阪市住之江区新北島3丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	1F/11F	8F/11F
面 積	約63㎡	約63㎡
建築時期	昭和50年8月	昭和50年8月
取引時点	令和6年11月	令和6年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	204,800円/㎡	233,200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	204,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	207,000
②	233,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	206,000
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/㎡)	207,000

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 6.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,555 千円 (20.5%)	593 千円	7.0%	8,471 千円	424 千円	8,047 千円	0.74726	6,013 千円 (79.5%)	7,568 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	900	900	900	900	900	900
	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	900	900	900	900	900	900
	空室損失	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	855	855	855	855	855	855
イ 支出	維持管理費	66	66	66	66	66	66
	修繕費	108	108	108	108	108	108
	公租公課	76	76	76	76	76	76
	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	262	262	262	262	262	262
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,262	262	262	262	262	262
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		29%	29%	29%	29%	29%	29%
エ 有効純収益		△ 407	593	593	593	593	593
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		△ 384	528	498	470	443	

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70%、収益価格に20%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	12,357,000	1.00	12,357,000
② 比 準 価 格	13,532,000	1.00	13,532,000
③ 収 益 価 格	7,568,000	—	7,568,000
調整後の価格 （千円未満四捨五入）	12,222,000		

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
12,222,000	1.00	0.80	0.99	0	9,680,000

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	大阪メトロ四つ橋線「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%), 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 : 2,227,638,000円 (土地: 10/4, 350)
: 3,490,000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三丁目9番地20、9番地21、
9番地16、9番地17、9番地19、9番地18

建物の名称 新北島コーポ一号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新北島三丁目9番20の1105

建物の名称 1-1105

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 63.47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三丁目9番13

地 目 宅地

地 積 274.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番53

地 目 宅地

地 積 79.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番20

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1326.57平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番21

地 目 宅地

地 積 9638.07平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番52

地 目 宅地

地 積 81.65平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番16

地 目 宅地

地 積 880.73平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番51

地 目 宅地

地 積 67.45平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番50

地 目 宅地

地 積 70.21平方メートル

土地の符号 9



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番49

地 目 宅地

地 積 46.79平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番17

地 目 宅地

地 積 650.82平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番48

地 目 宅地

地 積 27.68平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番47

地 目 宅地

地 積 97.95平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番46

地 目 宅地

地 積 79.28平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番45

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	72.36平方メートル
土地の符号	15
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番44
地 目	宅地
地 積	53.98平方メートル
土地の符号	16
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番43
地 目	宅地
地 積	48.92平方メートル
土地の符号	17
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番42
地 目	宅地
地 積	60.41平方メートル
土地の符号	18
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番41
地 目	宅地
地 積	18.48平方メートル
土地の符号	19
所在及び地番	大阪市住之江区新北島三丁目9番40
地 目	宅地
地 積	44.22平方メートル
土地の符号	20



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番15

地 目 宅地

地 積 673.05平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番39

地 目 宅地

地 積 36.43平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番38

地 目 宅地

地 積 168.76平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番37

地 目 宅地

地 積 46.31平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番36

地 目 宅地

地 積 124.58平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番27

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 327.21平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番11

地 目 宅地

地 積 226.19平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番35

地 目 宅地

地 積 35.02平方メートル

土地の符号 28

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番14

地 目 宅地

地 積 120.54平方メートル

土地の符号 29

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番10

地 目 宅地

地 積 759.09平方メートル

土地の符号 30

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番12

地 目 宅地

地 積 138.35平方メートル

土地の符号 31



物 件 目 録

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番18

地 目 宅地

地 積 94.45平方メートル

土地の符号 32

所在及び地番 大阪市住之江区新北島三丁目9番19

地 目 宅地

地 積 567.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20・21・22・23・24・25・26・27・
28・29・30

敷地権の種類 所有権

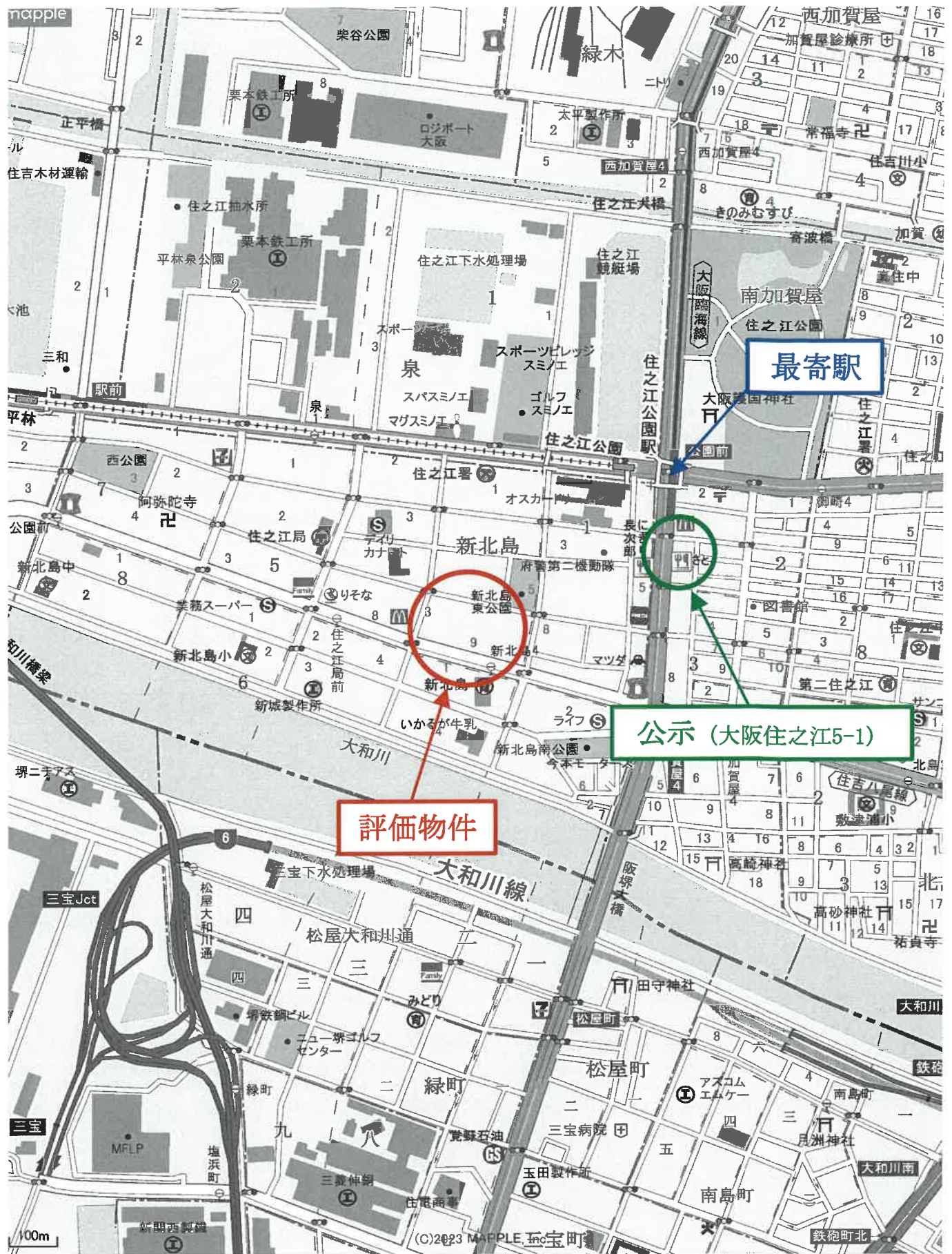
敷地権の割合 4350分の10

土地の符号 31・32

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4350分の10



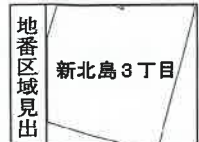


S=1:10,000

位置図



(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	所在	大阪市住之江区新北島三丁目				地番	9番10			
出力縮尺	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A)		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22日

大阪法務局北出張所

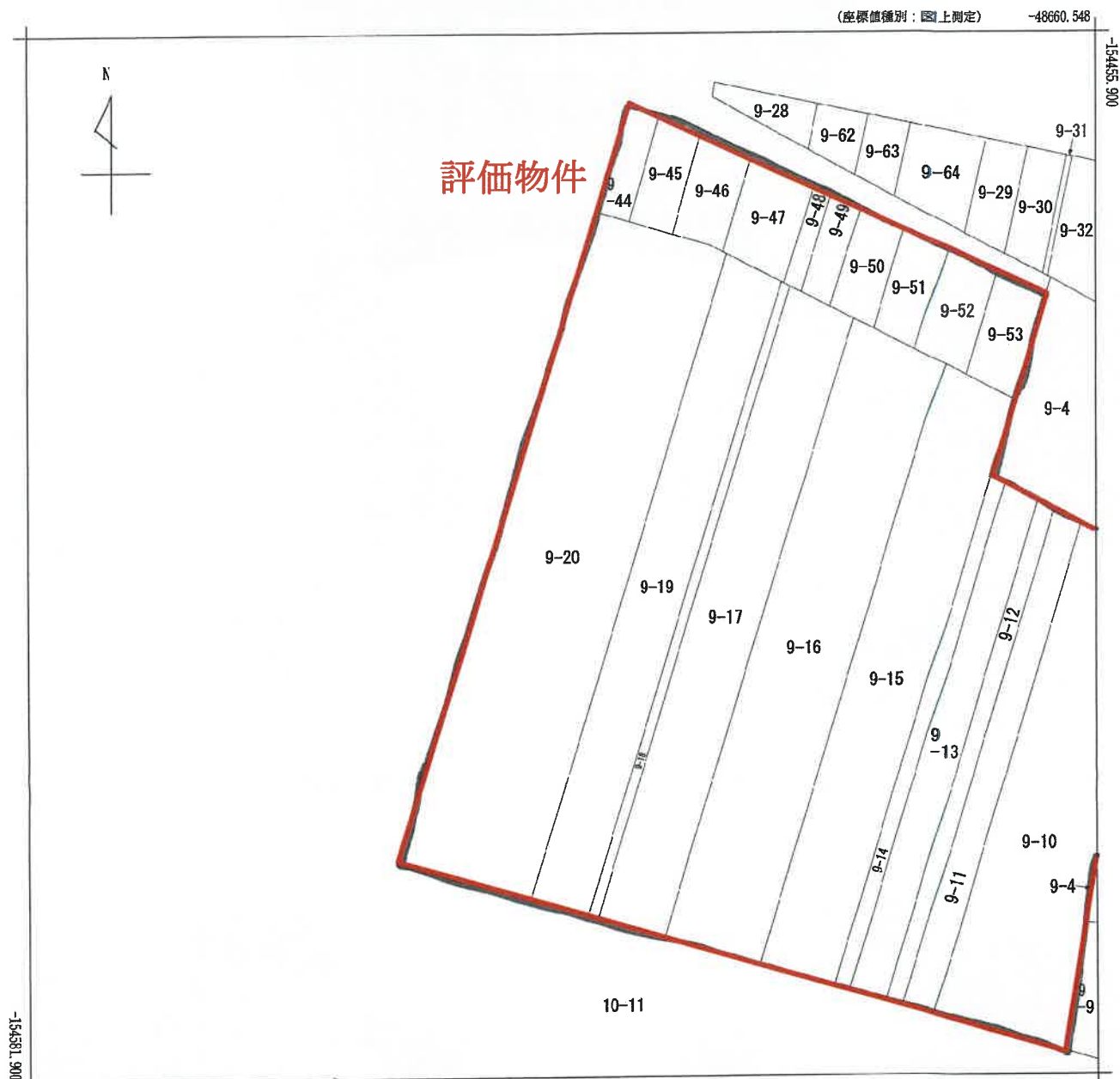
請求番号: 23-3
(1/1)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小



(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					地 番		9番20		
出 力 尺	1/500	精 度 分		座標系又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面（街区成果A）		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22日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

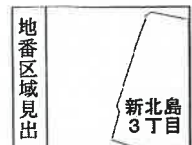


公図 (写)

A4版に縮小



(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三丁目					地番	9番21		
出力縮尺	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22日

大阪法務局北出張所

登記官

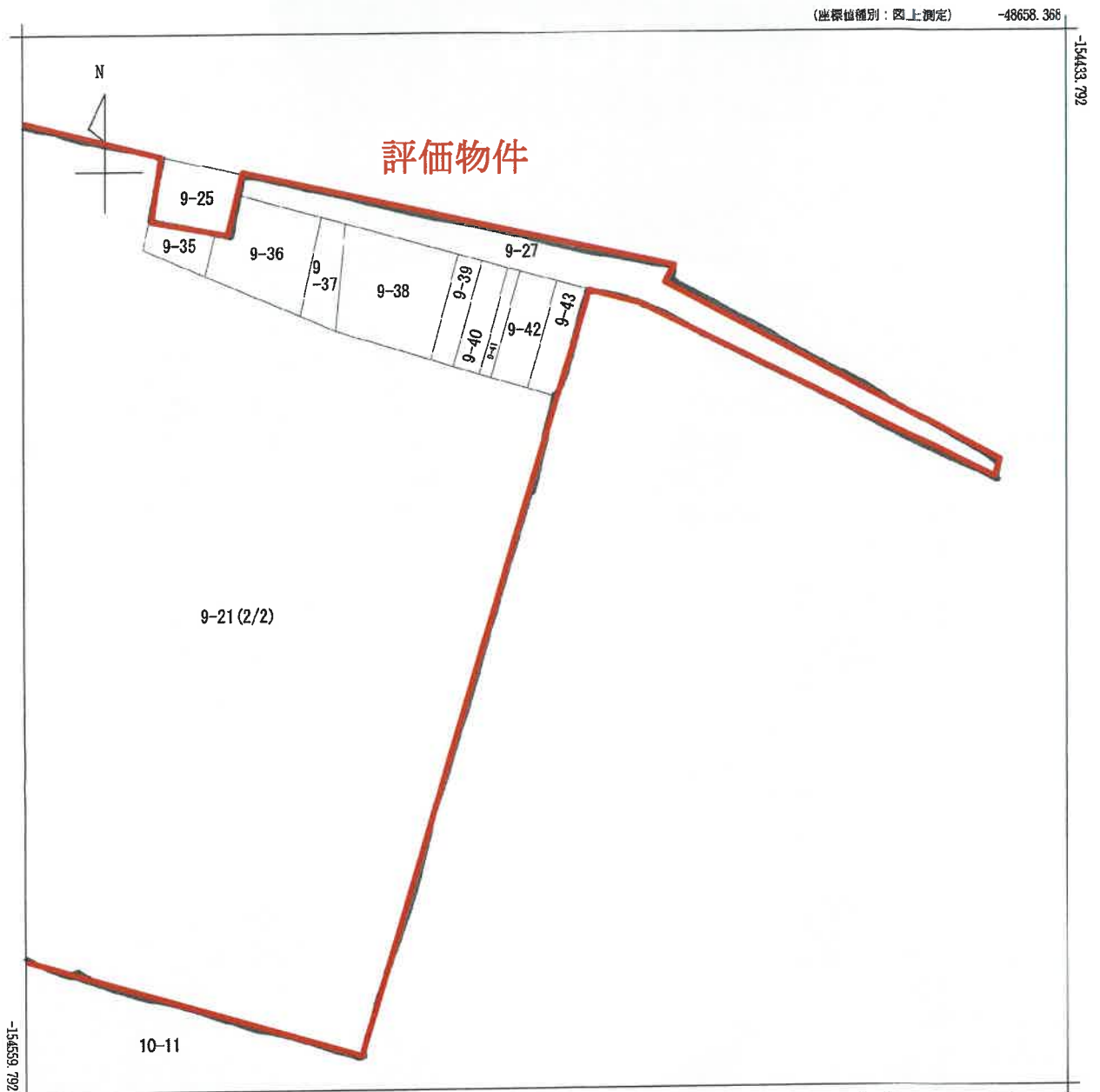
請求番号：23-2

(1/2)

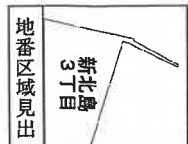


公図 (写)

A4版に縮小



(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	大阪市住之江区新北島三丁目					地 番	9番21		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系又は 番号記号	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22日

大阪法務局北出張所

請求番号：23-2
(2/2)

登記官



公図 (写)

A4版に縮小

161776

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22日 大阪法務局北出張所

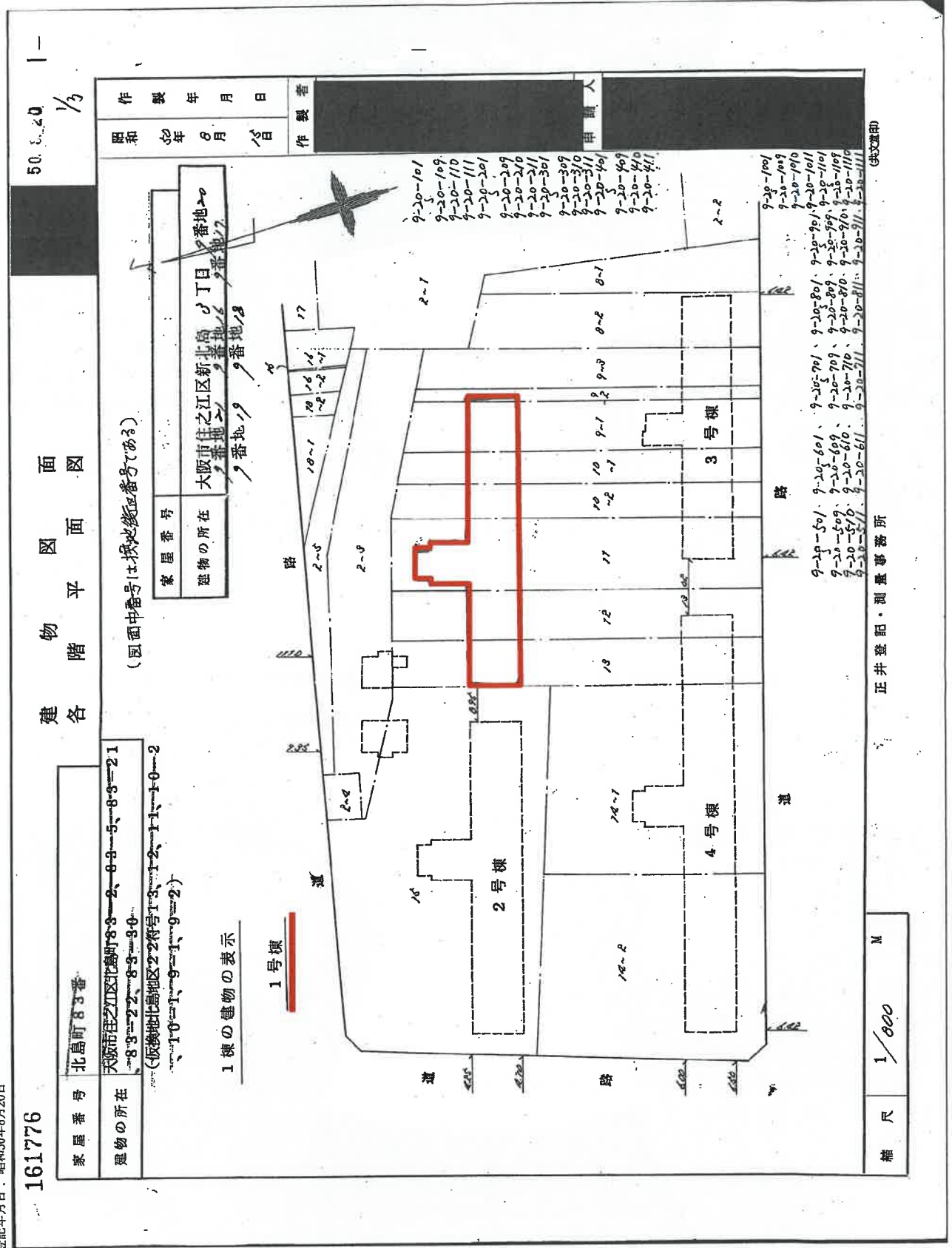
令和7年1月22日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号: 24-1

建物図面 (写)



登記年月日：昭和50年8月20日

161893

建物階平面図

50.8.20

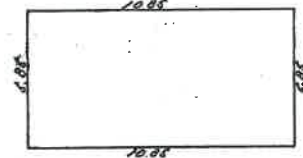
家屋番号	北島町8-3番1-1105
建物の所在	大阪市住之江区北島3-2-83-5、83-21、 83-22、83-30 (収容地2番地2-2番地13-1-2、11-10-2、 10-1、9-1、9-2)
家屋番号	新北島3丁目 9-20-1105
建物の所在	大阪市住之江区新北島3丁目 9番地20、 9番地21、9番地11、9番地12、 9番地13、9番地14

専有部分の建物の表示

昭和50年8月15日	製作年月日
申請人	製作者

建物番号 1-1105 号

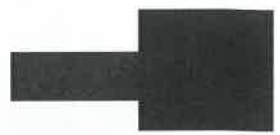
5.85×10.85 63.4725㎡



縮尺	1/200	M
----	-------	---

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。
(大阪法務局平王寺出張所寄贈)
令和7年1月22日 大阪法務局北出張所

登記官



請求番号：24-1

(2/4)

登記年月日：昭和50年8月20日

161777

家屋番号 北島町8-3番

建物の所在 大阪市住之江区北島町8-3番2、8-3番5、8-3番2-1、8-3番2-2、8-3番3-0、
(板橋北島地区22符号13、12、11、10、2、10-1、9-1、9-2、1号棟)

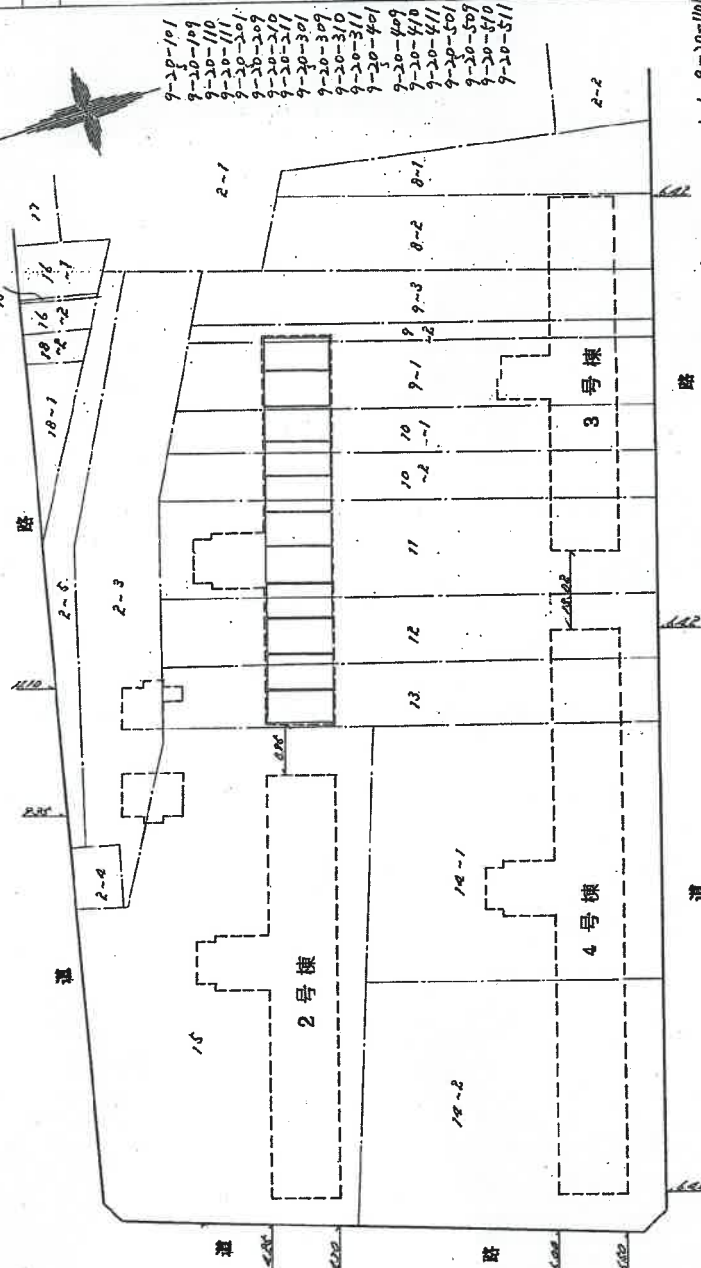
1号棟

1階～11階 同型

建築物階平面図

(四面中番号は境界地区番号とする)

家屋番号	9番地17
建物の所在	大阪市住之江区新北島町9番地20、9番地17、9番地19、9番地18



縮尺 1/800

正井登記・測量事務所

(単位省略)

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。
(大阪法務局北出事務所)
令和7年1月22日 大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：24-1

(3/4)

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22日 大阪法務局北出張所

令和7年1月22日

大阪法務局北出張所

製品名

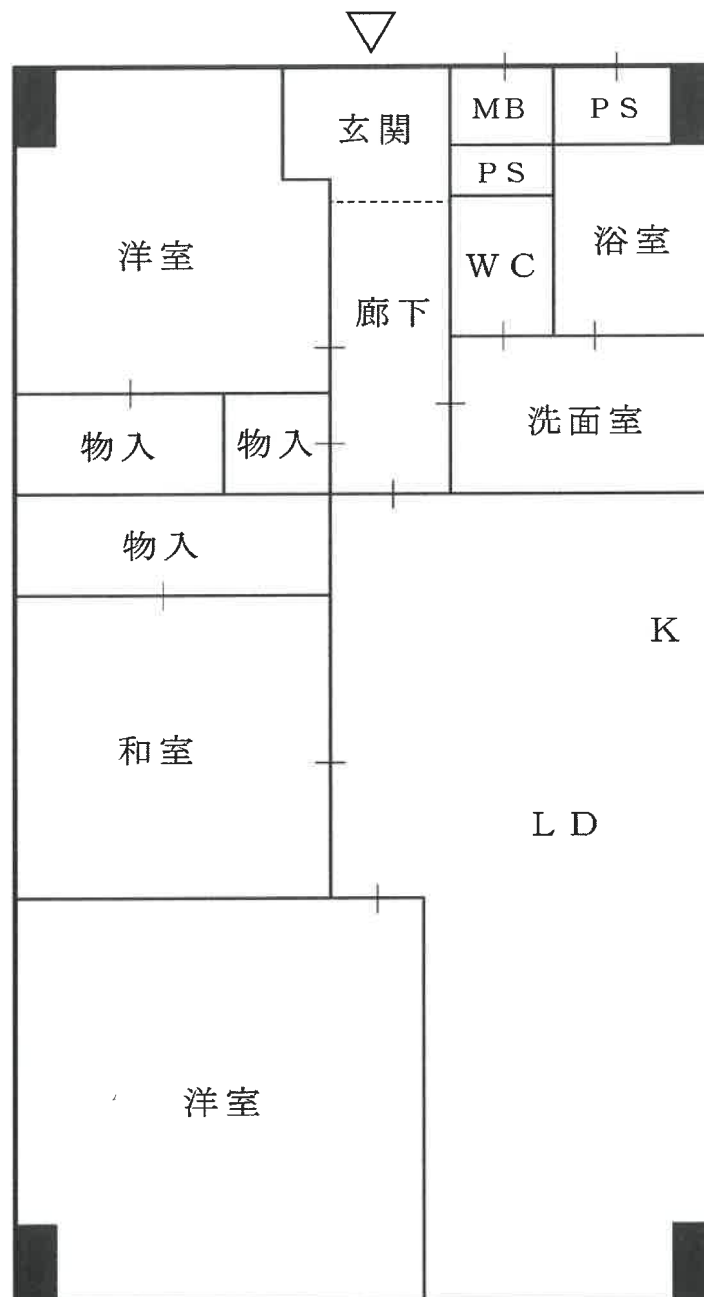
請求番号：24-1

A4版に縮小

建物図面 (写)

- 27 -

[illegible]



間取図 (概略)