

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 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 □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、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 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
	役 員

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、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 □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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 9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 7年12月22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 7年11月11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	15, 880, 000 12, 704, 000		3, 180, 000	48, 591	12, 001



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区天満橋二丁目19番地2

建物の名称 天満橋筋ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天満橋二丁目19番2の1204

建物の名称 1204号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 53.50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 大阪市北区天満橋二丁目19番2

地 目 宅地

地 積 956.00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 494987分の5350

共有者 亡A相続財産 持分20分の11

共有者 B 持分20分の9

物 件 明 細 書

令和 7年 9月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 大阪市北区天満橋二丁目19番地2

建物の名称 天満橋筋ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天満橋二丁目19番2の1204

建物の名称 1204号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 53.50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 大阪市北区天満橋二丁目19番2

地 目 宅地

地 積 956.00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 494987分の5350

共有者 亡A相続財産 持分20分の11

共有者 B 持分20分の9



令和 6年(ケ)第 261号
令和 6年 8月 19日受理
令和 年 月 日提出
6.9.-9

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 大阪市北区天満橋二丁目19番地2

建物の名称 天満橋筋ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天満橋二丁目19番2の1204

建物の名称 1204号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 53.50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 大阪市北区天満橋二丁目19番2

地 目 宅地

地 積 956.00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 494987分の5350

共有者 A 持分20分の11

共有者 B 持分20分の9



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		大阪市北区天満橋2丁目2番11-1204号 天満橋筋ビューハイツ	
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 10,940円 修繕積立金 12,040円		令和6年7月31日現在 □滞納はない ■滞納がある R6年6月分～R6年7月分 計45,960円 □不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
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 □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）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天満橋筋ビューハイツ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、概ね間取り図のとおりである。
 - (2) 目的建物内部の状況は、経年相応の状態である。
- 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。

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
B	目的建物は、私が20分の9の持分を、Aが20分の11の持分を有していますが、Aは、既に亡くなっており、私が目的建物を住居として使用しています。Aの相続はまだ確定していません。 目的建物に不具合はありません。
管理組合（回答書）	管理費及び修繕積立金以外に所有者が負担するものは次のとおりです。 令和6年7月31日現在、1及び2の令和6年6月及び7月分の滞納が3,689円あり、3の滞納が100円あります。 1 駐輪場使用料月額200円 2 受入水道料金実費 3 自転車シール代100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

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年8月21日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和6年8月22日 9:00-9:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年8月22日 9:40-9:45	大阪市役所	道路調査
令和6年8月26日 8:45-8:55	物件所在地	物件及び占有確認
令和6年8月28日 9:00-9:05	梅田市税事務所	課税調査
令和6年9月4日 14:30-15:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同） Bと面談

(特記事項)

令和6年9月4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ところBが在宅した。

□ 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

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6年8月22日 大阪法務局北出張所

登記官

(6枚目)



057401 各階平面図

53.3.20 建物各階平面図

家屋番号 天満橋2丁目19番2の120A

建物の所在 大阪市北区天満橋2丁目19番地の2

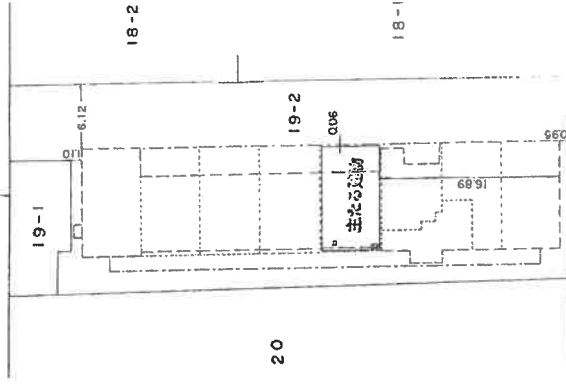
専有部分の建物

建物の番号120A号

建物の存する部分12階部分



道 路



計 算 式

(A)	$5.48 \times 9.88 = 54.1424$
(B)	$0.27 \times 0.24 = 0.0648$
(C)	$0.67 \times 0.85 = 0.5695$
(A) - (B) - (C)	$= 53.5081$

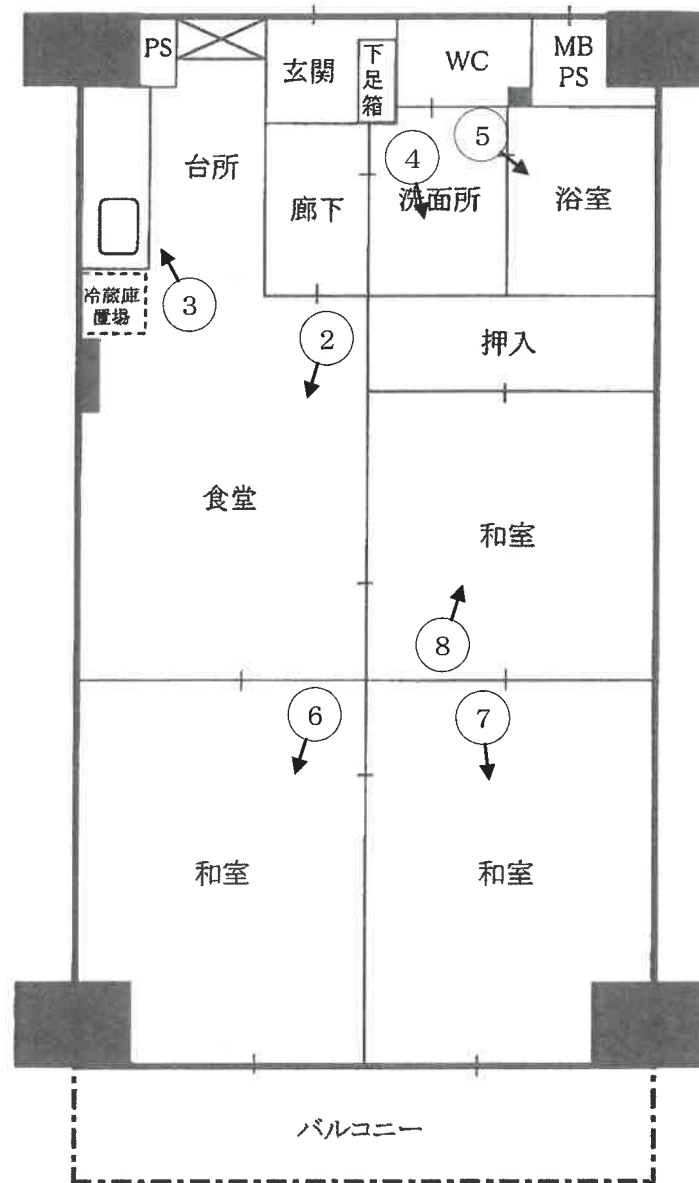
床面積 53.50㎡

道 路

作製者		縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/500
-----	--	----------	-----	--	----------

3月18日(作製)

A4判に縮小



	1 目的建物が所在する 一棟の建物
	2
	3

	4
	5
	6



7



8

令和6年（ケ） 第 261号

令和6年9月4日 現地調査

令和6年9月19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

橘 真 里

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 15,880,000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	同左
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	J R大阪環状線 桜ノ宮駅 南西方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗・事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地域	
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	商業地域(南西側接面市道から25mまで) 準工業地域(上記より北東側)
	建ぺい率	80%(商業地域)・60%(準工業地域)
	容積率	600%(商業地域)・300%(準工業地域)
	防火規制	防火地域(南西側接面市道から11mまで) 準防火地域(上記より北東側)
	その他の規制	駐車場整備地区(都心部地区) 埋蔵文化財包蔵地「同心町遺跡」
画地条件	規模	956.00㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約19m(南西側)・奥行約52.6m(南東側、最長)
	高低差等	南西側及び北東側道路にそれぞれ概ね等高接面するほぼ平坦な画地
接面道路の状況	南西側	幅員約27m市道(建築基準法第42条1項1号道路) ※都市計画道路「長柄堺線」事業完了
	北東側	幅員約8m市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	13階建のマンションの敷地
	北東側	道路、住宅等
	南西側	道路
	南東側	マンション
	北西側	マンション、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	大阪市環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループにて調査した結果、有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。また、閉鎖登記簿記載の土地の履歴並びに住宅地図の変遷より過去の土地利用等を調査した結果、目的建物建築前は概ね寮、事務所、倉庫等の敷地として利用されていたものと推測される。なお、土壌汚染の有無及びその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。	
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	天満橋筋ビューハイツ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 95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53年2月8日新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約3年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイルほか
	その他	駐車場8台分 (すべて分譲駐車場)
設 備 等	エレベーター、管理人室、駐輪場等	
建物の品等	使用資材、施工の程度は普通	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称：天満橋筋ビューハイツ管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： (株)東急コミュニティー 管理形態： 日勤 (月～金 9:00～17:30)	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金：66,233,107円 (令和6年3月31日現在) ・管理会社回答照会時点において、修繕計画無し ・検査済証有り ・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	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	12階 (1204号室) 開口部の方位：南東向き	
床 面 積	53.50m ² (登記面積)	
間 取 り	3DK (南東側にバルコニーあり、バルコニー面積約6.16m ²)	
仕 様	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	クロス等
	設 備	システムキッチン、洗面所、浴室、トイレ等
	その他	なし
保守管理の状態	普通程度（とくに際立った損傷は認められない）	
管 理 費 等	管 理 費	10,940 円 (月額)
	修繕積立金	12,040 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和6年7月31日現在) 45,960 円 (令和6年6月分～令和6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	管理費及び修繕積立金以外の滞納については、次のとおりである。 (令和6年7月31日現在) 駐輪場使用料 400円 (月額200円、令和6年6月分～令和6年7月分) 受入水道料金 3,289円 (令和6年6月分～令和6年7月分) 自転車シール代 100円	

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	53.50	0.10	1,873,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約47年

経済的残存耐用年数 約3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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年} / (\text{経過年数} 47\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.1\end{aligned}$$

※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)
1,080,000	0.94	956.00	0.95	$\frac{5,350}{494,987}$	9,965,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪北5-24

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 1,150,000\text{円/㎡} & \times 108.8/100 & \times 100/100 & \times 100/116 & = 1,080,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	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	1.05	1.10	1.00	1.16

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	0.92	0.94

二方路 +2

※基準容積率 △8

※本件敷地は容積率が600%の地域と300%の地域に跨るため、基準容積率は加重平均により450%程度となる。

但し、当該数値は地積測量図を基に机上計算したものであり、正確には専門家による基準容積率の算出を要す。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応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)
1,873,000	9,965,000	1.04	12,312,000

ウ 個別格差：	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※1 階層	:	12階	1.04
※2 位置	:	南東向き、中間部屋	1.00
※3 その他	:	—	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)
391,000	1.04	53.50	21,755,000

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	大阪市北区天満橋2丁目	大阪市北区同心1丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	8F/13F	10F/13F
面 積	約56㎡	約74㎡
建築時期	昭和53年2月	昭和55年10月
取引時点	令和5年11月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	473,000円/㎡	404,000円/㎡
その他	2LDK (令和5年11月水回り、内装全面リフォーム)	3LDK

(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	473,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{122}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	388,000
②	404,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{102}$	393,000
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/㎡) 391,000	

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	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 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 7.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
4,415 千円 (31.3%)	1,145 千円	8.0%	14,313 千円	716 千円	13,597 千円	0.71299	9,695 千円 (68.7%)	14,110 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	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	共益費収入	132	132	132	132	132	132
	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	1,572	1,572	1,572	1,572	1,572	1,572
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493	1,493
イ 支出	維持管理費	131	131	131	131	131	131
	修繕費	144	144	144	144	144	144
	公租公課	61	61	61	61	61	61
	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	348	348	348	348	348	348
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	648	348	348	348	348	348
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益		845	1,145	1,145	1,145	1,145	1,145
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		790	1,000	935	874	816	

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, 312, 000	1. 00	12, 312, 000
② 比 準 価 格	21, 755, 000	1. 00	21, 755, 000
③ 収 益 価 格			14, 110, 000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	20, 046, 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, 046, 000	1. 00	0. 80	0. 99	0	15, 880, 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 大阪北5-24

所 在 : 大阪市北区天神橋3丁目12番17「天神橋3-8-6」
価 格 : 1,150,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ堺筋線 扇町駅 南方 約100m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 159㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 27m 府道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率600%)、防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所ビルが建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 392,097,000円 (土地: 5350/494987)
: 2,941,000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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上
(No.24-025)

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区天満橋二丁目 19 番地 2

建物の名称 天満橋筋ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天満橋二丁目 19 番 2 の 1204

建物の名称 1204 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 53.50 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 大阪市北区天満橋二丁目 19 番 2

地 目 宅地

地 積 956.00 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 494987 分の 5350

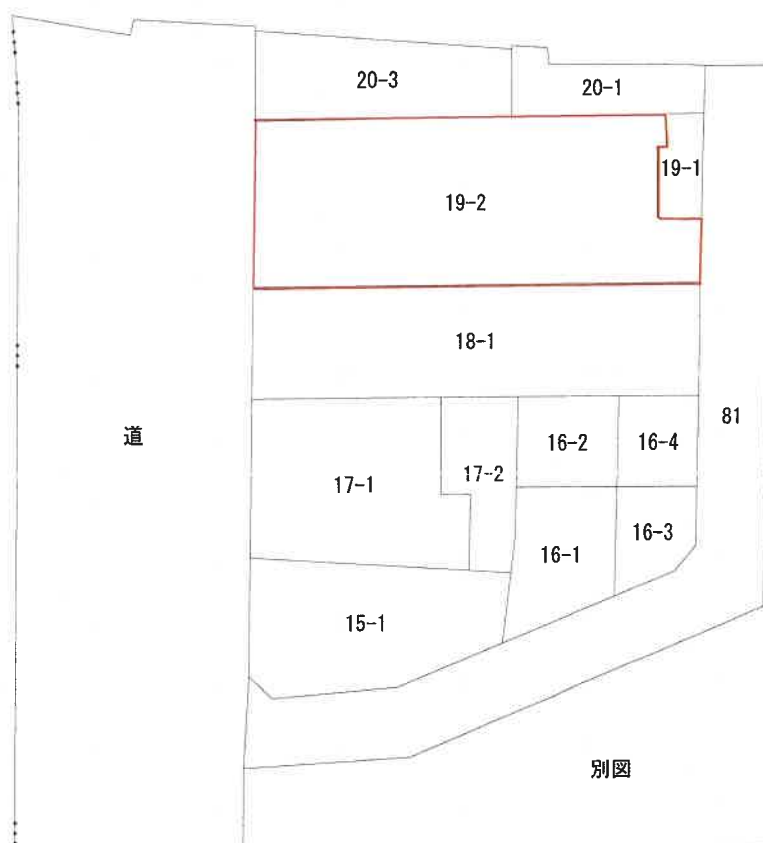
共有者 A 持分 20 分の 11

共有者 B 持分 20 分の 9



附 属 資 料





(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	大阪市北区天満橋二丁目				地番	19番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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6年5月30日

大阪法務局

地図整理番号：M40420

登記官



(1/1)

A4判に縮小コピー

登記年月日：昭和51年8月17日

新 004183

地番	19-1, 19-2,
土地の所在	大阪市北区天満橋筋4丁目 天満橋筋2丁目

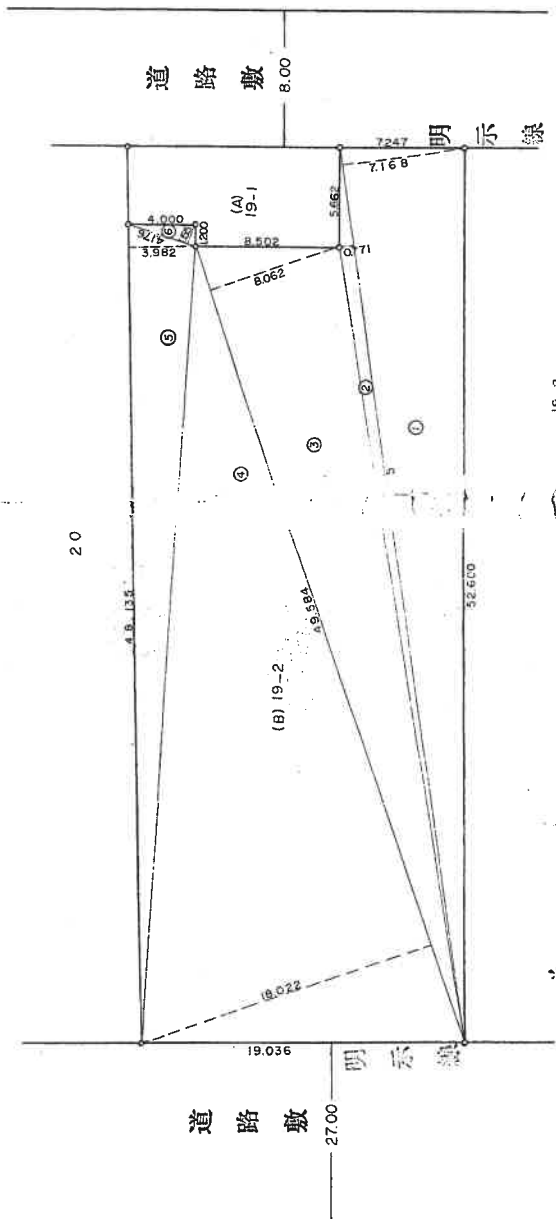
地積測量図

作製年月日
昭和51年8月16日

作製者

申請人

(共文書印)



(B) 19-2		倍面積
番号	大 小	
1	53.175	7.168
2	53.175	0.771
3	49.584	8.062
4	49.584	18.022
5	48.135	3.982
6	4.176	1.155
倍面積合計		1912.002231
2 除		956.001155
地 積		956.00

(A) 19-1	1022.41	20.1155
= 86.40		地 積
		40

縮 尺 1/300

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。
(大阪法務局北出事務所管轄)
令和6年5月30日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：M40421

A4判に縮小コピー

登記年月日：昭和53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。
(大阪法務局北出張所発給)
令和6年5月30日 大阪法務局

登記官

A4判に縮小コピー

057493

各階平面図

家屋番号

天満橋2丁目19番
2の20±101分

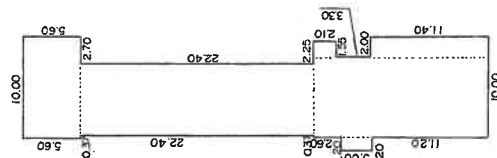
53.3.20 建築物各階平面図

建築物の所在
大阪市北区天満橋2丁目19番地の2

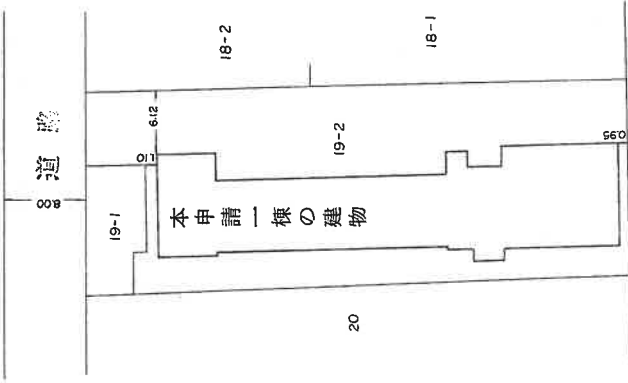
19-2-101
19-2-108

一棟の建物

1階



10.00 x 5.60 = 56.0000
6.93 x 22.40 = 155.2320
1.55 x 2.10 = 3.2550
1.20 x 3.00 = 3.6000
8.00 x 16.80 = 134.4000
2.00 x 11.40 = 22.8000
= 375.2870



道路

作製者

18日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日調第12)

(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M40422

(1/3)

登記年月日：昭和53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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和6年5月30日 大阪法務局

令和6年5月30日

大阪法務局

獎品是

A4判に縮小コピー

地图整理番号: M40422

(2/3)

18

057401 各階平面図

建各階平面圖
53.3.20

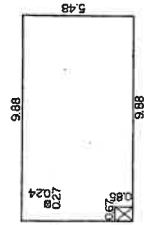
家屋番号

建物の所在
大阪市北区天満橋2丁目19番地の2

専有部の建物

建物の番号 **120A** 号

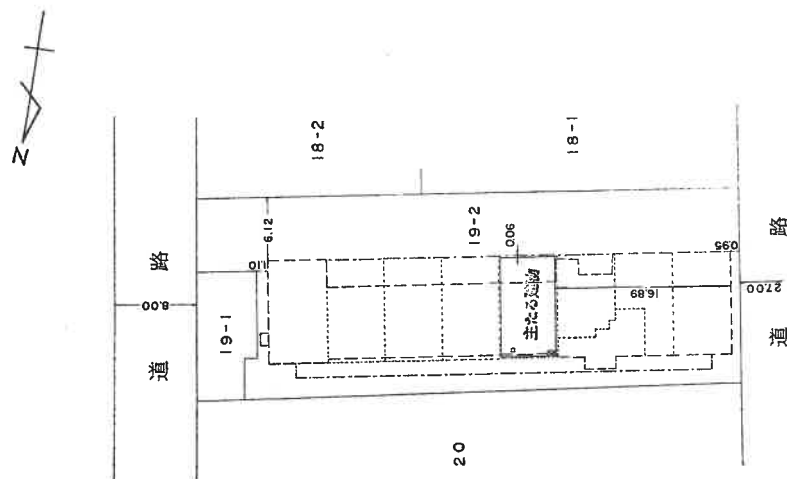
建築物の存する部分 12 階部分



式
算
計

(A)	$5.48 \times 988 =$	54.1424
(B)	$0.27 \times 0.24 =$	0.0648
(C)	$0.67 \times 0.85 =$	0.5695
(A) - (B) - (C)		= 53.5081

床面積 53.50㎡



作者

3月18日作製)

縮尺 250

人體

縮尺 1/500

登記年月日：昭和53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。

(大阪法務局北出張所発)

令和6年5月30日

大阪法務局

登記官

A4判に縮小コピー

地図整理番号：M40422

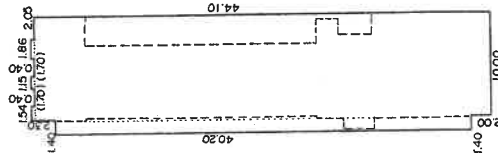
(3/3)

057494

各階平面図

一棟の建物
13階

19-2-1301
19-2-1307



1.54 x 0.40 = 0.6160
1.15 x 0.40 = 0.4600
1.86 x 0.40 = 0.7440
1.40 x 0.20 = 0.2800
10.00 x 44.10 = 441.0000
= 499.1000

作製者

18日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(目録表12)

(目録表)

53.3.20 建築物図面
各階平面図

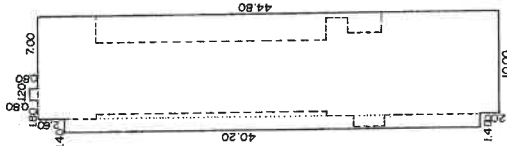
家屋番号

大阪府2丁目19番2
の2-0-101

建築物の所在
大阪府北区天満橋2丁目19番地の2

一棟の建物

19-2-201 2階、3階、4階、5階、6階、
19-2-208 7階、8階、9階、10階、11階、12階
19-2-301
19-2-308
19-2-401
19-2-408
19-2-501
19-2-508
19-2-601
19-2-608
19-2-701
19-2-708
19-2-801
19-2-808
19-2-901
19-2-908
19-2-1001
19-2-1008
19-2-1101
19-2-1108
19-2-1201
19-2-1208



1.20 x 0.80 = 0.9600
1.40 x 0.20 = 0.2800
10.00 x 44.80 = 448.0000
= 505.2400

