

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、入札が無効となる場合があります。※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、買受申出人が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□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)	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□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 8年 1月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 8年 3月19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 8年 1月28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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,550,000 7,640,000		1,910,000	66,027	15,544



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区南港中二丁目3番地9

建物の名称 エバーグリーンポートタウン壹貳号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南港中二丁目3番9の12の1408

建物の名称 12号棟-1408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 66.92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 大阪市住之江区南港中二丁目3番9

地 目 宅地

地 積 18971.84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 3465731分の7105



物 件 明 細 書

令和 7年12月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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】

氏名不詳者らが占有している。氏名不詳者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 大阪市住之江区南港中二丁目3番地9

建物の名称 エバークリーンポートタウン壱式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南港中二丁目3番9の12の1408

建物の名称 12号棟ー1408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 66.92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 大阪市住之江区南港中二丁目3番9

地 目 宅地

地 積 18971.84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 3465731分の7105



令和7年（ケ）第166号

現況調査追加報告書

大阪地方裁判所第14民事部 裁判官 殿

令和7年11月5日

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

当庁令和7年（ケ）第166号について、現況調査報告書は提出済みですが、占有者から回答書が提出されたため、別紙のとおり追加して報告します。

以 上

(その他の事項用)

その他の事項

株式会社アイネットアイ横浜から借家契約等に関する回答書（令和7年10月25日付）が提出されたが、賃貸借契約書等の添付がなく、目的建物内にも明確に同法人の占有を示す客観的資料が見られなかったため、同法人の占有を認めることはできないと思料する。

なお、回答書に添付された名刺は、会長の肩書で所有者の父の氏名が記載されたものであり、賃貸借契約があるとしても契約当事者の観点から正常なものであるか疑義があると思料する。

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

令和 7年(ケ)第 166号
令和 7年 7月 15日受理
令和 年 月 日提出
7.9.19

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 大阪市住之江区南港中二丁目3番地9

建物の名称 エバーグリーンポートタウン壱弍号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南港中二丁目3番9の12の1408

建物の名称 12号棟－1408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 66.92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 大阪市住之江区南港中二丁目3番9

地 目 宅地

地 積 18971.84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 3465731分の7105

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市住之江区南港中2丁目3番12-1408号 エバーグリーンポートタウン 12号棟		
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事務所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 8,450円 修繕積立金 10,620円	令和7年7月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年11月分～R7年7月分 計626,520円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社セイビ大阪		
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

(占有関係用〈単独〉)

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 ■不明	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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		「その他の事項」のとおり	
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
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エバーグリーンポートタウン12号棟という名称のマンション及び同11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 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、目的建物の建築時期からすれば壁紙や床材、水回り設備等が新しく、数年前程度の時期に改装が行われたものと思われるが詳細は不明である。
 - (3) 目的建物内にはパソコンや複合機等のOA機器、机、椅子、所有者や法人宛の郵便物、複数名分の名刺の束、制服、ベッド等の動産が存置されている。なお、初回臨場及び立入調査の間の日を作成日とする文書も存置されている。
- 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に応じて案分して課税しているからである。
- 5 課税証明書（家屋）記載の構造欄の外3棟は、ポンプ室及び管理事務室・集会室・特高受電室、附属家である。
- 6 初回臨場時及び立入調査時に目的建物に関する照会書を残したほか、目的建物内に存置された名刺の連絡先に対して電話又は郵送により目的建物の利用関係を照会したが、占有者や占有権原を特定するに足る資料等は得られていない。

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
管理人	目的建物は、電気、ガス、水道のいずれも止まっています。
所有者の父	私は、目的建物の所有者の父で、株式会社ライフエイドの代表者です。 目的建物は、介護事業等を行う複数の法人がそれぞれ賃借して使用しています。目的建物にあるコピー機等はそれぞれの法人がリースしているものです。目的建物の賃貸借契約やリース契約等については照会書を再度送ってもらえれば契約書を添付して回答します。 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

執行官の意見

目的建物は、ライフラインの供給が停止されているが、内部にはパソコンや複合機等のＯＡ機器や複数名の名刺、所有者や法人宛の郵便物等が存置されており、初回臨場及び立入調査の間の日を作成日とする文書が存置されている。

所有者の父は、所有者及び複数の法人が目的建物を使用していてそれぞれが賃貸借契約や複合機等のリース契約をしており、各法人の契約関係を含めた詳細は書面で回答すると述べている。しかし、所有者の父に対し、照会書を再送付し、提出を催促しても回答書は提出されていない。

目的建物を使用している可能性のある者に対して占有権原等を主張する機会を設けたが、十分な回答は得られていない。

上記のとおり、目的建物は、所有者及びその他の法人等により事務所として使用されているものと思料するが、所有者以外の者については占有者と認めるに足りる情報や資料等を得ることができず、占有者及び占有権原のいずれも不明とせざるを得ない。

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7月15日 13:30 - 13:35	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年7月15日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年7月16日 9:20 - 9:25	大阪市役所	道路調査
令和7年7月16日 9:30 - 9:35	中之島図書館	物件確認
令和7年7月16日 10:00 - 10:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年7月18日 15:20 - 15:40	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函
令和7年7月22日 10:25 - 10:30	あべの市税事務所	課税等調査
令和7年8月1日 13:00 - 13:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、照会書差置き 管理人と面談
(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7年8月1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8月5日	執行官室	ライフライン調査
令和7年8月5日 13:40 - 13:45	執行官室	所有者の父から聴取（電話）
令和7年8月5日	執行官室	所有者の父に照会（郵送）
令和7年8月25日 15:25 - 15:30	執行官室	所有者の父から聴取（電話）
令和7年9月5日	執行官室	介護事業所に照会（名刺記載、郵送）

(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

登記年月日：昭和57年4月20日

旺公

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7月16日 大阪法務局北出張所

令和7年7月16日

大阪法務局北出張所

發售

(9枚目)

請求番号: 17-3

 $(1/2)$

建 物 区 面 57.4.20

家屋番号	南港中2丁目3番9の 120-1-309
------	-------------------------

建物の所在 大阪市住之江区南港中2丁目3番地9

各階平面図

183577

(◀○ 写真撮影場所・方向)

積
求

$$\begin{aligned} 4.20 \times 5.875 &= 24.67500 \\ (4.20 + 1.35) \times (8.275 - 1.30) &= 38.71125 \\ 2.725 \times 1.30 &= 3.5425 \end{aligned}$$

計 66.92875

床面積 66㎡92

作製者

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

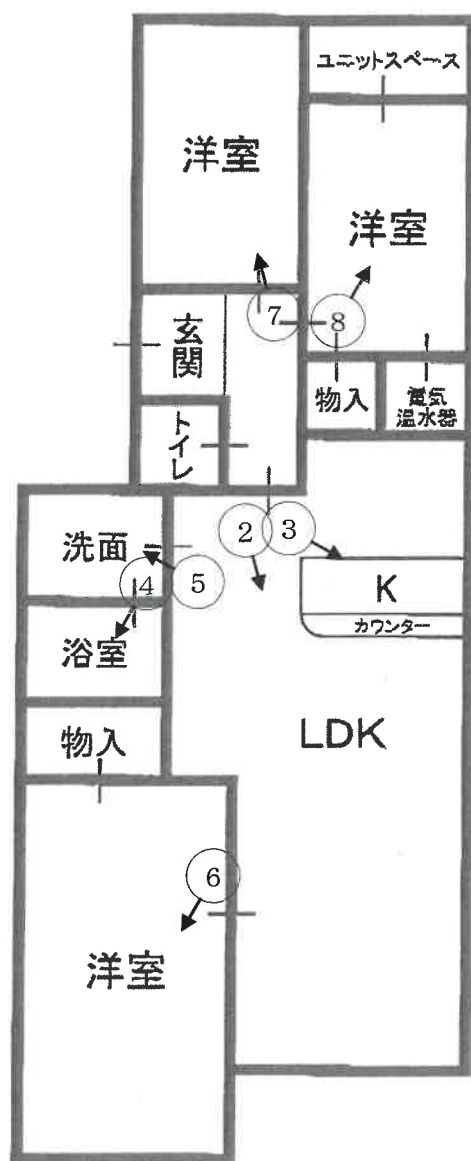
(昭和・57年4月5日作製)

縮尺 $\frac{1}{1000}$

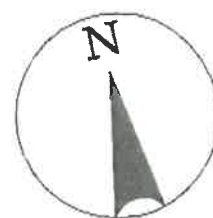
1

1

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

	7
	8

令和 7 年 (ケ) 第166号
令和7年8月1日 現地調査
令和7年8月5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 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,550,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 9,550,000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	概ね物件目録記載のとおり
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	OsakaMetro南港ポートタウン線 ポートタウン東 駅 略南方 道路距離 約230m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	南港埋立地にある高層マンション街を形成する住宅地域。昭和後期に埋立・開発された区域のため、周辺の街区は比較的整然としている。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
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	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	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、臨海景観形成区域 水害ハザードマップ浸水想定区域
画地条件	規模	18,971.84㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口(北側)約 37 m, 奥行 約 197 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	北側	幅員約 14 m 道路 (建築基準法第42条1項5号)
	北東側	幅員約 14 m 道路 (建築基準法第42条1項5号)
	南側	幅員約 12 m 道路 (建築基準法第42条1項5号)
	西側	幅員約 12 m 道路 (建築基準法第42条1項5号)
	接道状況	四方路
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	北側	道路、こども園等
	北東側	道路
	南側	道路
	西側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	(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	目的土地の閉鎖登記簿からは地方公共団体の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的土地は空地等であったと見られる。 目的土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。 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、土壌汚染調査機関による調査を要する。	
特記事項	◇利用状況について 本件土地は、マンション群「エバーグリーンポートタウン」の11号棟、12号棟の敷地等として利用されていた。 ◇西側道路について 自動車は通行できないようになっていた。道路幅の半分ほどが植栽であった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	エバーグリーンポートタウン壱貳号棟	
	共同住宅 [総戸数 441 戸 (11号棟も含む)]	
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57年3月8日 新築
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	約17年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造15階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタルリシン吹付 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；無、エレベーター；有、オートロック；無、 広場、駐輪場 等	
建物の品等	概ね普通品等	
管理の形態等	管理組合：	有 [名称：エバーグリーンポートタウン管理組合]
	管理方式：	委託管理
	管理会社：	株式会社セイビ
	管理形態：	常駐
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	◇修繕積立金： 160,079,159円 (令和7年6月30日 現在)	
	◇主な大規模修繕計画 特になし	
	◇アスベストの使用可能性	
	専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認で きなかった。しかし、法的規制前に建築された建物である為、使用可能性は否 定できない。	
	当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あ くまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するもの である。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調 査が必要である。	
	◇耐震性に関する事項	
	新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)される前に建築確認を取得した建物である。	
	◇建築確認申請手続きに関する事項	
	・ 確認申請； 済	
	・ 検査済証； 有	
	◇その他	
	・ エレベーターについて 停止階は、1, 2, 5, 8, 11, 14階であった。	

(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	14階 (12号棟-1408) 中間部屋 開口部の方位： 南向き	
床 面 積	66.92m ² (登記面積)	
間 取 り	3 L D K	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	フローリング 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	-
保守管理の状態	概ね普通程度 ※適切に設備更新されていた。一部、概ね経年相応の損耗が見られた。	
管 理 費 等	管 理 費	8,450 円 (月額)
	修繕積立金	10,620 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年7月22日 現在) 626,520 円 (令和4年11月 ~ 令和7年7月 分)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

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	専有面積等 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
400,000	66.92	0.29	7,763,000

イ 専有面積等：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約43年
経済的残存耐用年数	約17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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年} / (\text{経過年数} 43\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.29\end{aligned}$$

※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 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
145,000	1.05	18,971.84	1.00	$\frac{7,105}{3,465,731}$	1.00	5,922,000
合 計						5,922,000

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9-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $173,000\text{円}/\text{㎡} \times 107.0/100 \times 100/102 \times 100/125 = 145,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.10	0.95	1.20	1.00	1.25

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※接面・方位：四方路 1.05

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。

カ 敷地権の種類： 所有権

3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
5,922,000	7,763,000	1.05	14,369,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※ 階層： 14階 1.05

位置： 南向き・中間部屋 1.00

品等程度： 概ね標準的 1.00

その他： 特になし 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)
182,000	1.05	66.92	12,788,000

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	大阪市住之江区南港中二丁目	大阪市住之江区南港中二丁目
構 造	S R C 造	S R C 造
階	1 F / 15 F	5 F / 15 F
面 積	約76㎡	約82㎡
建築時期	昭和57年3月	昭和56年7月
取引時点	令和7年5月	令和6年11月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	192,232円/㎡	155,794円/㎡
その他	3 L D K + サンプルーム	4 L D K + サンプルーム

(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	192,232	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	192,000
②	155,794	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	171,000
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/㎡) 182,000	

イ 個別格差

前記 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

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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	複利 現価率 割引率 4.5%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
2,689 千円 (23.1%)	645 千円	5.5%	11,727 千円	586 千円	11,141 千円	0.80245	8,940 千円 (76.9%)	11,629 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	960	960	960	960	960	960
	共益費収入	60	60	60	60	60	60
	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	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
	空室損失	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	969	969	969	969	969	969
イ 支出	維持管理費	101	101	101	101	101	101
	修繕費	127	127	127	127	127	127
	公租公課	82	82	82	82	82	82
	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	324	324	324	324	324	324
	資本的支出	150	0	0	0	0	
	総費用合計	474	324	324	324	324	324
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		32%	32%	32%	32%	32%	32%
エ 有効純収益		495	645	645	645	645	645
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		474	591	565	541	518	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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	14,369,000	1.00	14,369,000
② 比 準 価 格	12,788,000	1.00	12,788,000
③ 収 益 価 格	11,629,000	—	11,629,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	12,830,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	12,830,000	1 / 1	1.00	0.80	0.93	0	9,550,000
一括価格（合計）							9,550,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

エ 競売市場修正：

「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 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。

カ 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 大阪住之江9-2

所 在 : 大阪市住之江区南港中一丁目7番 「南港中1-2-90」
価 格 : 173,000円/㎡
位 置 : OsakaMetro南港ポートタウン線 ポートタウン東 駅 南方 約720m (道路距離)
価格時点 : 令和 7 年1月1日
地 積 : 58,475㎡
供給処理施設 : 水道, — , 下水
接面街路 : 北西 40 m 道路, 北東側道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率 60% 容積率 200%) , 準防火地域
地域の概要 : 大規模倉庫が多い臨海の工業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年)

物件1 : 4,251,000円
: 1,361,627,000円 (敷地全体、持分7,105/3,465,731)

第7 附属資料

- 1 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 (参考資料) 建築計画概要書写
- 6 間取略図

(鑑第 R07 - 030)
以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区南港中二丁目3番地9

建物の名称 エバーグリーンポートタウン壱弍号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南港中二丁目3番9の12の1408

建物の名称 12号棟-1408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 66.92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 大阪市住之江区南港中二丁目3番9

地 目 宅地

地 積 18971.84平方メートル

(敷地権の表示)

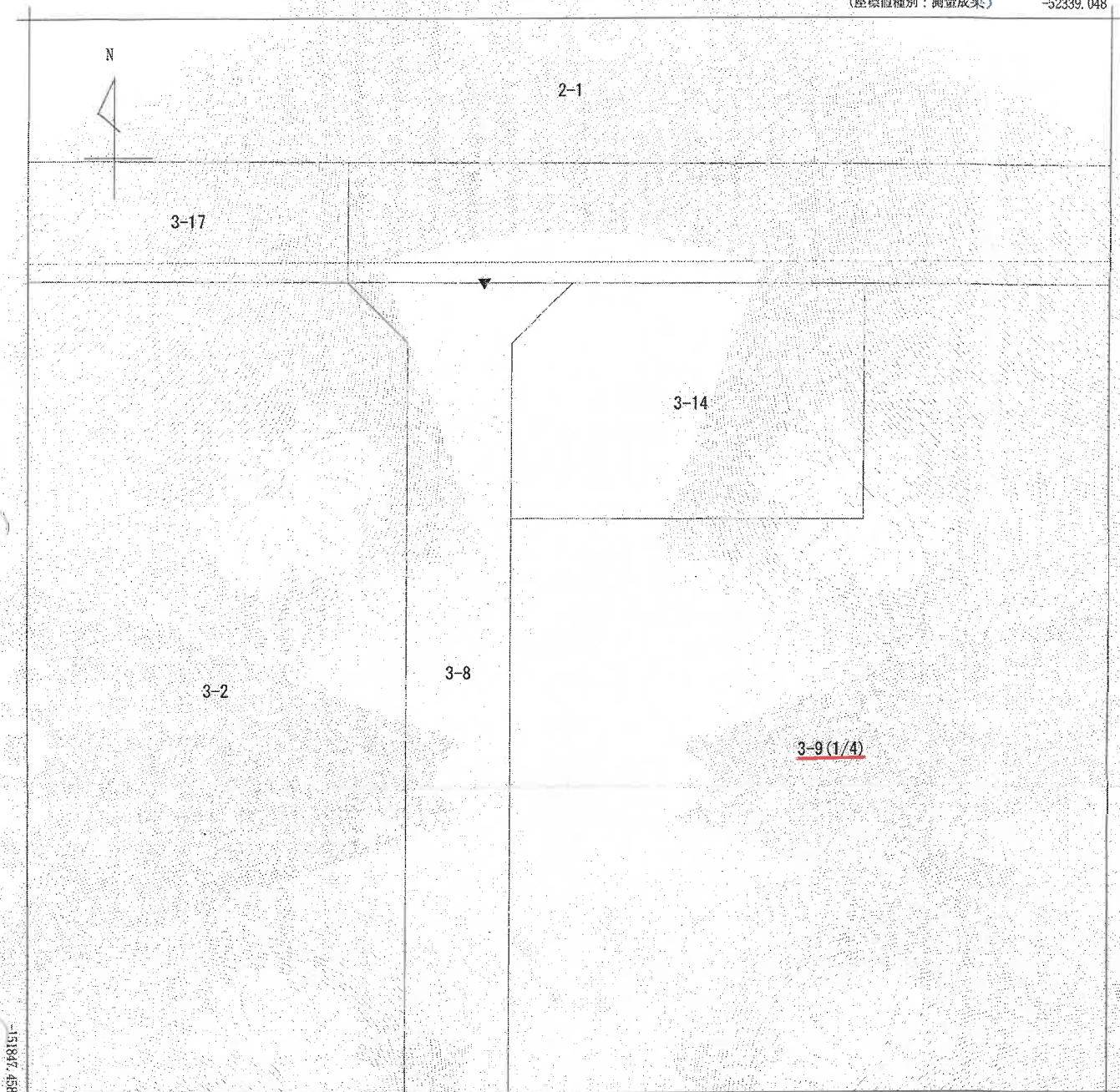
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3465731分の7105







-52464.048 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南港中2丁目

請求部	所在	大阪市住之江区南港中二丁目				地番	3番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月31日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

請求番号：44-1
(1/4)

A4サイズに縮小

(座標値種別：測量成果)

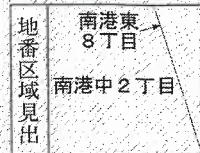
-52214.048

-151721.438



-52339.048

(座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在 大阪市住之江区南港中二丁目					地 番		3番9		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年7月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月31日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

請求番号：44-1
(2/4)



3-8

3-2

3-9 (3/4)

3-7

3-10

3-11

-131973.458

-52464.048

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南港中2丁目

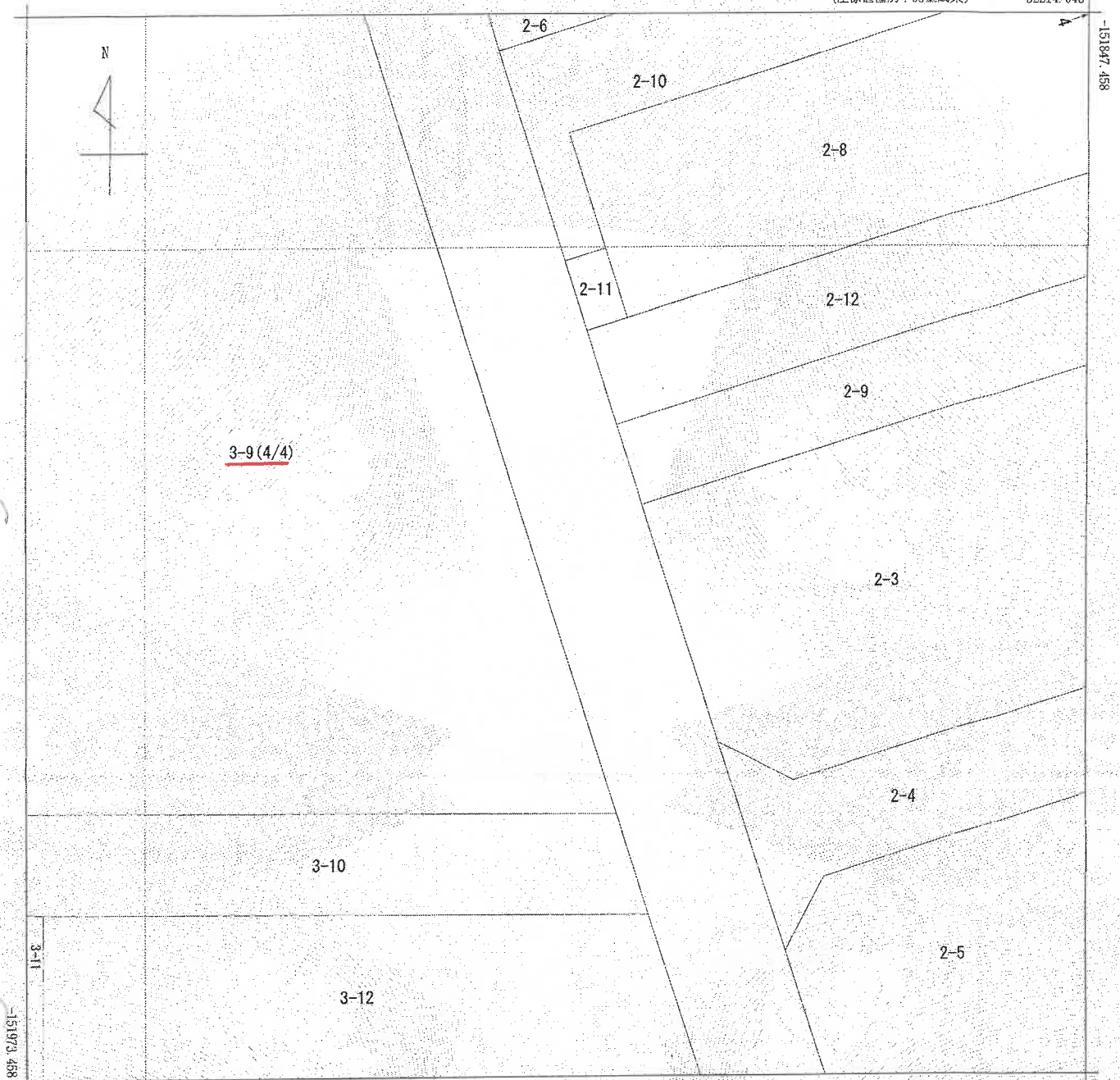
請 求 部 分	所 在					大阪市住之江区南港中二丁目		地 番	3番9		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅵ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年7月					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月31日
大阪法務局天王寺出張所
登記官請求番号：44-1
(3/4)

(座標値種別：測量成果)

-52214.048



-52339.048

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南港中2丁目

A 南港東8丁目

請求部	所 在	大阪市住之江区南港中二丁目				地 番	3番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月31日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

請求番号：44-1
(4/4)

登記年月日：昭和53年12月14日

026355

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7年3月31日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

前 3-9 後 3-9

番 3-9 3-14

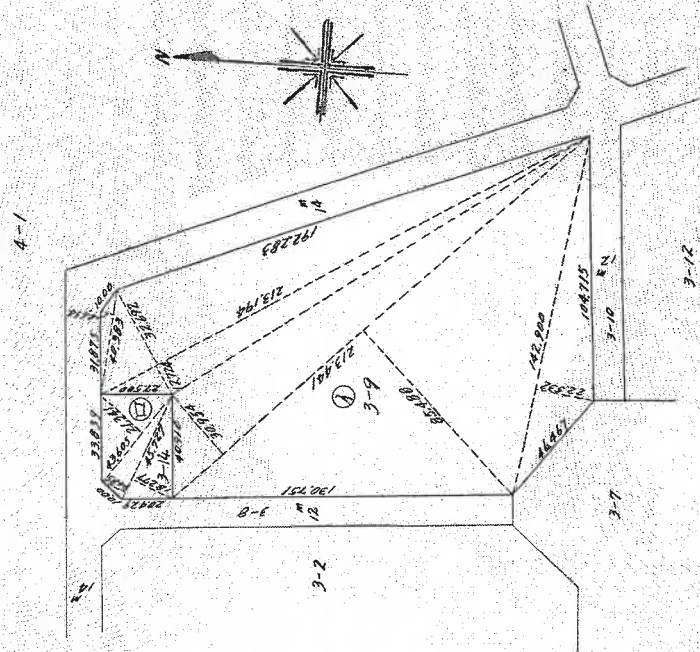
地 番

土地の所在 大阪市住之江区南港中2丁目

地 積 測 量 図 53.12.14

① 3-9 $\{40983 \times 4.654 + 213.194 \times (32.622 + 12.724) + 213.441 \times (30.954 + 85.488) + 142.900 \times 22.532\} \div 2 = 18971.8404 \text{ m}^2$

② 3-14 $\{43405 \times 21.341 + 45.727 \times (84.805 + 82.277)\} \div 2 = 1100.0236 \text{ m}^2$



作製者

53年12月(12日作成)

申請人

縮尺 1/2,000

A4サイズに縮小

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。
令和7年3月31日 大阪法務局天王寺出張所

令和7年3月31日

大阪法務局天王寺出張所

說明如下

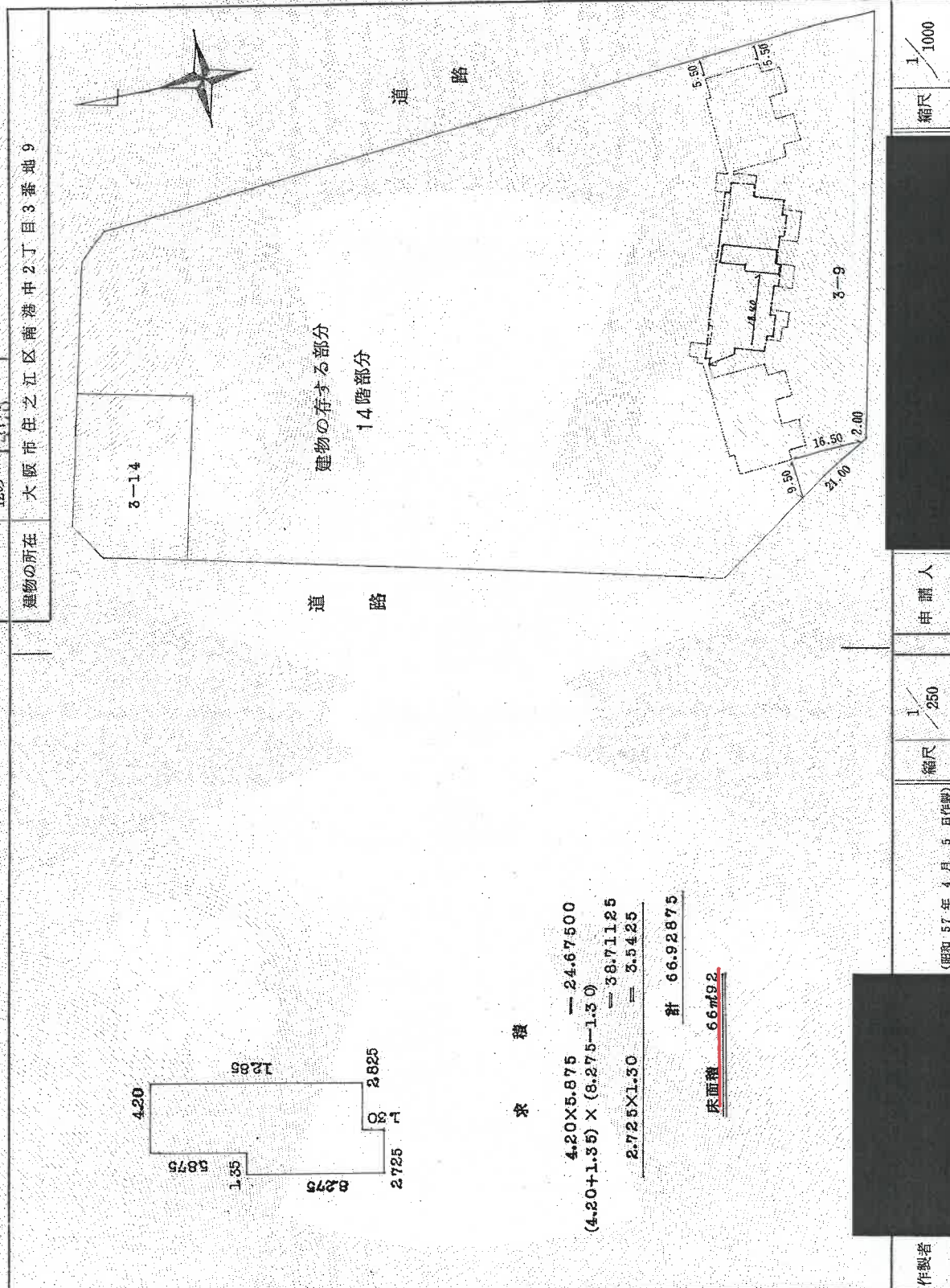
請求番号：44-3

各階平面図

183577

家屋番号	南港中2丁目3番9の 12の1438
建物の所在	大阪市住之江区

建筑物图面 57.4.20



183411

各階平面圖

1. 棟の建物

建筑物面¹⁰/₁₁
各階平面図 57.4.20

家屋番号

建物の所在
大阪市住之江区耐港中2丁目3番地9

積求

$$\begin{array}{r} 5875 \times 300 \\ 1300 \times 3700 \\ 130 \times 560 \times 3 \\ 145 \times (3700 + 300) \\ (300 + 150 + 190) \times 5875 \times \frac{1}{2} \end{array}$$

計	597,2650
---	----------

床面積 597㎡26

階
I. 4

作 製 者

申請人

縮尺

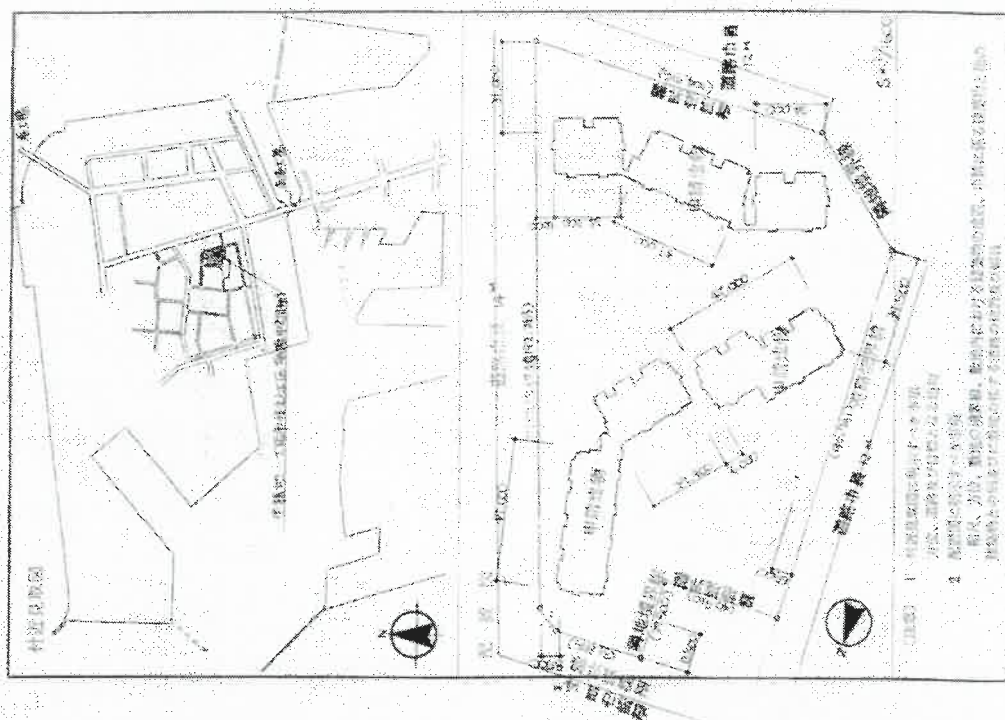
月 日 製

縮尺 $\frac{1}{500}$

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7年3月31日 大阪法務局天王寺出張所

改訂新編

A4サイズに縮小



申請年月日	昭和54年5月6日	工事完了期限	昭和54年5月24日
確認年月日	昭和54年5月6日	検査済施行期日	昭和54年5月8日
確認番号	住之辺160	検査済証番号	第2391号

建築計画概要書

氏名	住所	地名地番	用途地域	防火・防煙・指定なし	その他の区域、地区、街区	(附帯施設)
地主		大塚市住之辺区新中町2丁目3番1				
共同在り						
高さ	地上41.07m	地下				
構造	SRC造	一部				
敷地面積	申請部分	申請以外の部分	合計			
建築面積	4104.294		18,911.84			
延べ面積	41,007.441		4,204.294			
敷主						
所有権者						
施工業者						
代理店						

間取略図

