

## 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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/>	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(個人) 本人	住所 (フリガナ)
	氏名 (印)
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/>	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 代表者	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。
- 役員は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 3月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 3月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 3月10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 目 録

1 所 在 大阪府中央区大手通二丁目

地 番 60番

地 目 宅地

地 積 205.58平方メートル

共有者 A 持分205580分の15400

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区大手通二丁目60番地

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	127.50平方メートル
	2階	125.70平方メートル
	3階	125.70平方メートル
	4階	125.70平方メートル
	5階	125.70平方メートル
	6階	125.70平方メートル
	7階	124.38平方メートル
	8階	125.70平方メートル
	9階	125.70平方メートル
	10階	104.44平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手通二丁目60番4

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 81.82平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 1月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

なし

### 《 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 所 在 大阪市中央区大手通二丁目

地 番 60番

地 目 宅地

地 積 205.58平方メートル

共有者 A 持分205580分の15400

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市中央区大手通二丁目60番地

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	127.50平方メートル
	2階	125.70平方メートル
	3階	125.70平方メートル
	4階	125.70平方メートル
	5階	125.70平方メートル
	6階	125.70平方メートル
	7階	124.38平方メートル
	8階	125.70平方メートル
	9階	125.70平方メートル
	10階	104.44平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手通二丁目60番4

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 81.82平方メートル

所有者 A



令和 7年(又)第 218号  
令和 7年12月 4日受理  
令和 年 8.1.21 日提出

# 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 所 在 大阪府中央区大手通二丁目  
地 番 60番  
地 目 宅地  
地 積 205.58平方メートル

共有者 A 持分205580分の15400

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区大手通二丁目60番地  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建  
床 面 積  
1階 127.50平方メートル  
2階 125.70平方メートル  
3階 125.70平方メートル  
4階 125.70平方メートル  
5階 125.70平方メートル  
6階 125.70平方メートル  
7階 124.38平方メートル  
8階 125.70平方メートル  
9階 125.70平方メートル  
10階 104.44平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手通二丁目60番4  
建物の名称 301号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 81.82平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府中央区大手通2丁目1番3-301号 都住創大手通	
建 物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 23,930円 修繕積立金 6,000円 円 円	令和7年12月1日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 目的土地の現況について
  - (1) 目的土地は、目的建物の存在する都住創大手通という名称のマンション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、経年相応の状態である。
  - (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。
- 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
所有者	<p>目的建物は、私が住居として使用しています。</p> <p>昨年、洗面所や風呂の給水管から水漏れがありましたが修繕しています。3年ぐらい前に和室の北東角辺りに上の階からの水漏れがあり室内の改装を行っています。ほかにキッチンの改装を行っていますが、10年ぐらいは経過しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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12月5日 10:00 - 10:10	物件所在地	物件確認 管理組合理事長と面談、照会書交付
令和7年12月5日 10:50 - 10:55	なんば市税事務所	課税調査
令和7年12月8日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年12月8日 9:20 - 9:25	中之島図書館	物件確認
令和7年12月8日 9:30 - 9:35	大阪市役所	道路調査
令和7年12月11日 11:20 - 11:25	物件所在地	占有確認
令和8年1月8日 13:00 - 13:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、Aと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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53年9月11日

# 506876 各階平面図

# 建築物各階平面図

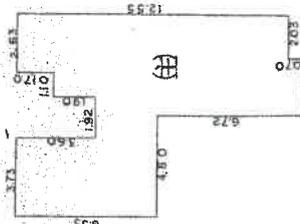
家屋番号 大手通2丁目60番4  
大阪府中央区

建物の所在 大阪府東区大手通2丁目60番地

専有部分の建物表示

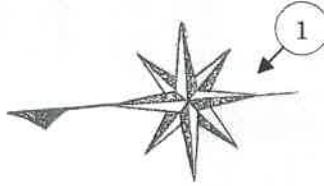
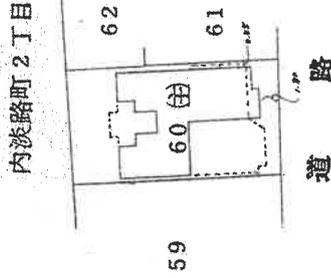
専有建物の存する部分  
建物番号301号

(←○写真撮影場所・方向)



(求積)

9.38	61.25	1.4
3.02	5.73	4.0
1.92	3.67	7.6
4.56	3.07	2.10
-2.03		8.18
		2.60



A4版に縮小

昭和五十五年九月拾壹日

作製者

8月2日(作製)

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M

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。

(大阪法務局管轄)

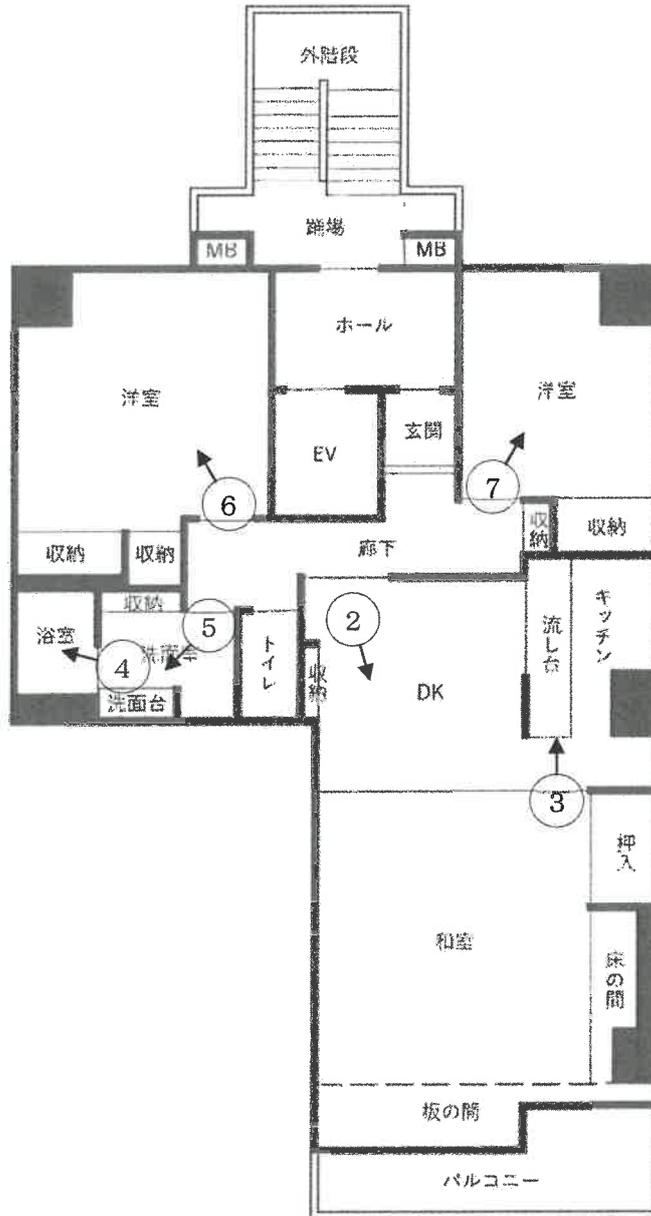
令和7年12月8日

大阪法務局北出事務所

登記簿

公用

【令和7年（又）第218号】

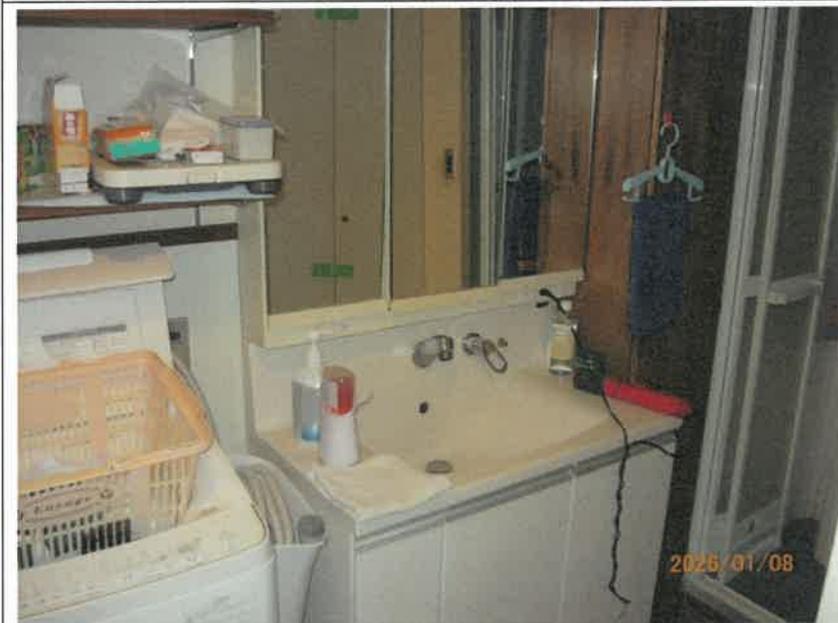


( ←○ 写真撮影場所・方向 )

	<p>1</p> <p>← 目的建物が所在する 一棟の建物</p>
	<p>2</p>
	<p>3</p>



4



5



6



7

令和7年（ケ） 第218号  
令和8年1月8日 現地調査  
令和8年1月16日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書  
(土地共有持分付マンション)

評価人 不動産鑑定士

池木 俊博

## 第1 評価額

一括価格	
金 24,040,000円	
内訳価格	
物件1	金 12,540,000円
物件2	金 11,500,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積  (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	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
2	<p>・固定資産課税証明書記載の課税床面積は共用部分の按分面積を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量(=内法面積)を採用する。</p>		

#### 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（物件1）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 谷町四丁目駅 北西方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の共同住宅、事務所等が多い商業地域	
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
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場整備地区（都心部地区）</li> <li>・都市景観：基本届出区域（都心景観形成区域）</li> <li>・都心中央部景観配慮ゾーン・上町台地景観配慮ゾーン</li> <li>・宅造造成等工事規制区域</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地</li> </ul>
画地条件	規模	205.58㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約10.6m(南側)・奥行約20m(中央付近)
	高低差等	道路面とほぼ等高・平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約15m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	接道状況	ほぼ等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	10階建の事務所付共同住宅の敷地
	東側	店舗・事務所兼共同住宅
	南側	道路
	西側	事務所ビル
	北側	駐車場
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(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。</small>	
土壌汚染等	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から、個人住宅や営業所又は事務所として利用されていた地歴を確認したが、土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられなかった。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。目的土地に関しては土壌汚染の可能性は不明であり、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	・とくになし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	都住創大手通	
建物の用途	事務所兼共同住宅	総戸数14戸（居宅13室、事務所1戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	（登記記載）昭和53年8月20日新築 約47年 約3年
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	レンガタイル貼・リシン吹付等
	その他	-
設 備 等	メールコーナー、エレベーター、オートロック等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 都住創大手通管理組合 管理方式： 自主管理 管理会社： - 管理形態： -	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	①建築時期及び建物構造から、アスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ②建築確認、検査済証あり ③修繕積立金：5,500,000円(令和7年10月31日現在) ④管理組合からの回答書によると、直近における修繕計画に関しては、エレベーターバッテリー交換予定（時期未定）との記載がある。 ⑤管理組合からの回答書によると、管理規約等によりペット飼育は禁止されている。 ⑥管理組合からの回答書によると、管理規約等により民泊営業は禁止されている。	

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (301号室) 開口部の方位：南向き (角部屋)	
床 面 積	81.82㎡ (登記記録)	
間 取 り	3DK	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング貼、畳等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	浴室、洗面台、システムキッチン、トイレ等
	その他	空調はマルチヒートポンプ式
保守管理の状態	保守管理状況については概ね普通程度であり、経年相当の劣化及び損耗が認められた。	
管 理 費 等	管 理 費	23,930 円 (月額)
	修繕積立金	6,000 円 (月額)
	滞 納 額	なし (令和7年12月1日現在)
専有部分の 利用状況等	占有については現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンフロアに二戸の建物仕様であり、エレベーター及び階段並びにその前のホール部分は目的専有部分の専用となっている。</li> <li>・設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> </ul>	

## 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、土地共有持分価格を加算して、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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ (ア×イ×ウ)
484,000	81.82	0.09	3,564,000

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	20%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / (\text{経過年数}47\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}3\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.09 \end{aligned}$$

※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 土地共有持分価格

土地共有持分の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地共有持分割合 オ	土地共有持分価格(円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	1,620,000	1.00	205.58	0.95	$\frac{15,400}{205,580}$	23,701,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪中央5-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 1,390,000\text{円}/\text{㎡} & \times 116.8/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 1,620,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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	1.00	1.00	1.00	1.00

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	1.00	1.00	1.00

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 土地共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

### 3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

#### 土地共有持分付建物の価格

土地共有持分価格 (円) ア	建物価格 (円) イ	個別格差 ウ	土地共有持分付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ( (ア+イ) ×ウ )
23,701,000	3,564,000	1.17	31,900,000

ウ 個別格差：

※ 階層	※ 位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.01	1.05	1.00	1.10	1.17
※ 階層 : 3階/10階		1.01		
※ 位置 : 角住戸		1.05		
※ その他 : 専用E V等		1.10		

※各物件の積算価格の構成比の査定

#### ① 場所的利益価格

物件番号	土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	23,701,000	0.40	9,480,000

#### ② 各物件の積算価格の構成比

物件番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ (ア+イ)	構成比 (※)
1	23,701,000	-9,480,000	14,221,000	0.5216
2	3,564,000	+9,480,000	13,044,000	0.4784
合 計			27,265,000	1.0000

※構成比については小数点第5位を四捨五入して算出した。

## 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)
379,000	1.17	81.82	36,281,000

### 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	A	B
所在	大阪市中央区大手通2丁目	大阪市中央区石町2丁目
構造	SRC造	SRC造
階	7F/10F	4F/15F
面積	約68㎡	約59㎡
建築時期	昭和53年1月	昭和53年9月
取引時点	令和6年4月	令和7年3月
取引形態	一般	一般
事例価格	275,000円/㎡	380,000円/㎡
その他	—	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)
A	275,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{111}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	370,000
B	380,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{95}$	388,000
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/㎡)  379,000	

### イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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ため、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	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-オ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
3,273 千円 (21.3%)	976 千円	6.0%	16,267 千円	813 千円	15,454 千円	0.78353	12,109 千円 (78.7%)	15,382 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。

オ 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	120	120	120	120	120	120
	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	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560
	空室損失	△ 78	△ 78	△ 78	△ 78	△ 78	△ 78
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482
イ 支出	維持管理費	287	287	287	287	287	287
	修繕費	72	72	72	72	72	72
	公租公課	115	115	115	115	115	115
	損害保険料	32	32	32	32	32	32
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	506	506	506	506	506	506
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
	総費用合計	1,506	506	506	506	506	506
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		-24	976	976	976	976	976
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		-23	885	843	803	765	

#### 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。

積算価格 (円)	比準価格 (円)	収益価格 (円)	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入)
31,900,000	36,281,000	15,382,000	33,753,000

##### 2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件	各物件に対する割付		
1	33,753,000円	× 0.5216	≒ 17,606,000円
2	33,753,000円	× 0.4784	≒ 16,147,000円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

##### 3 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	割付後の 価格(円) ア	占有減価 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	17,606,000	/	0.89	0.80	/	/	12,540,000
2	16,147,000	1.00	0.89	0.80	1.00	0	11,500,000
一括価格(合計)							24,040,000

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、1.00とした。

ウ 市場性修正：アスベスト建材使用の可能性（0.99）、自主管理マンション（0.90）等を勘案して査定した。

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：5 ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

カ 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 大阪中央5-6

所 在 : 大阪府中央区大手通2丁目59番 (大手通2-1-5)  
価 格 : 1,390,000円/㎡  
位 置 : 大阪メトロ谷町線 谷町四丁目駅 北西方約560m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 174㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 南側約15m市道  
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率60%, 容積率600%)、防火地域  
地域の概要 : 中高層の共同住宅、事務所等が多い商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 151,101,000円 (土地: 共有持分15,400/205,580)  
物件2 : 5,038,000円 (家屋: 左記は本件専有部分)

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市中央区大手通二丁目  
地 番 60番  
地 目 宅地  
地 積 205.58平方メートル  
共有者 A 持分205580分の15400

2 (一棟の建物の表示)

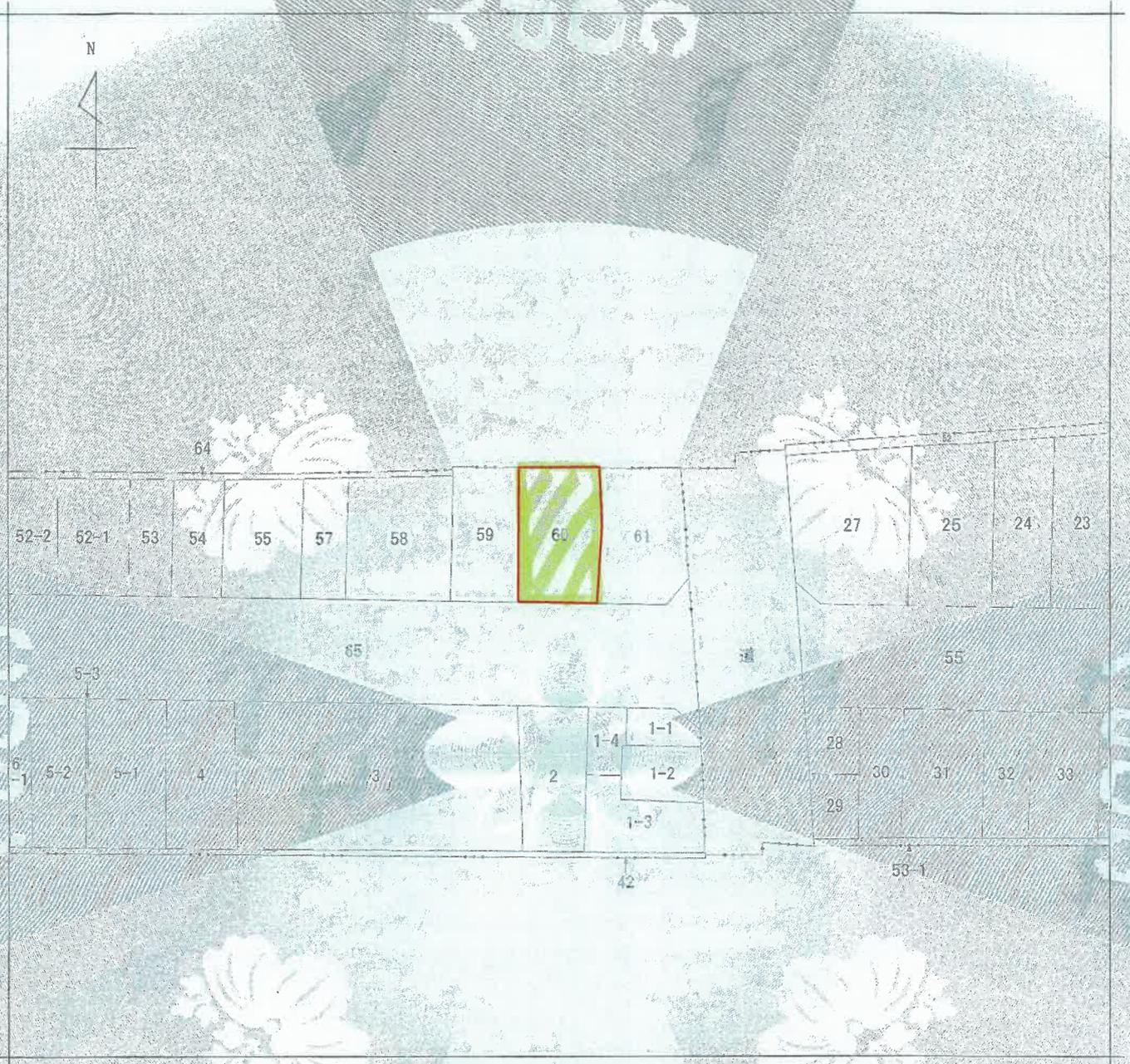
所 在 大阪市中央区大手通二丁目60番地  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建  
床 面 積  
1階 127.50平方メートル  
2階 125.70平方メートル  
3階 125.70平方メートル  
4階 125.70平方メートル  
5階 125.70平方メートル  
6階 125.70平方メートル  
7階 124.38平方メートル  
8階 125.70平方メートル  
9階 125.70平方メートル  
10階 104.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手通二丁目60番4  
建物の名称 301号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 81.82平方メートル  
所有者 A







(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。

地番区域見出し  
 大手通  
 2丁目  
 大手通  
 1丁目

請求部	所在	大阪府中央区大手通二丁目		地番	60番
出尺	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)	備考	事項
					種別 旧土地台帳附属地図

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。  
 (大阪法務局管轄)

令和7年10月9日  
 大阪法務局北出張所  
 登記官

請求番号: 46-1  
 (1/1)

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和53年9月11日

506869 各階平面図

53.7.11  
建物図面  
各階平面図  
60-1~60-13  
大阪府中央区  
大坂市東区大手通2丁目60番地

登録番号	60-1~60-13
建物の所在	大阪府中央区 大坂市東区大手通2丁目60番地



縮尺 1/500M

申請人

縮尺

月 3 / 日 年

作製者

図様番号：46-2 (1/3)

これは図面に記録されている内容を説明し、訂正する  
(大阪法務局管理)

令和7年10月9日 大阪法務局北出支庁 登記官

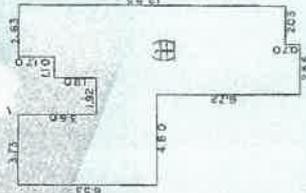
建物各階平面図

家屋番号 大手通2丁目60番4  
大阪府中央区  
建物②所在 大阪市東区大手通2丁目60番地

506876 各階平面図

登記年月日：昭和53年9月11日

専有部分の建物表示

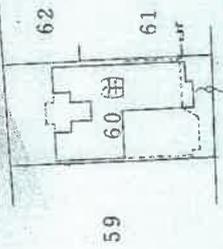


(求積)

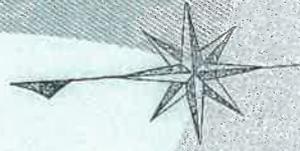
938	625.14
-302	325.40
-122	504.80
458	307.76
203	142.10
	72
	818.260

専有建物の存する部分  
建物番号301号  
3階部分

内談路町2丁目



道路



申請人

積尺 25.0M

月 2 / 日 棟

作成者

これは図面に記載されている内容を証明する書類である  
(大阪法務局管轄)  
令和7年10月9日 大阪法務局北出支所 登記官



