

## 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	<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)	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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)の訂正や追記はできません。
- 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	<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
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

### 注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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(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記はできません。

## 期間入札の公告

令和 8年 3月25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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月12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25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 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区瓦屋町二丁目4番地12、4番地11、  
4番地13

建物の名称 シーズ高津公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瓦屋町二丁目4番12の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.56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 大阪府中央区瓦屋町二丁目4番12

地 目 宅地

地 積 278.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪府中央区瓦屋町二丁目4番11

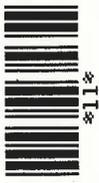
地 目 宅地

地 積 120.16平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪府中央区瓦屋町二丁目4番13

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 121.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 209283分の5537

共有者 A 持分4分の2  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1







## 物 件 目 録

地 積 121.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 209283分の5537

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



令和 7年(ケ)第 310号  
令和 7年10月31日受理  
令和 年 月 日提出  
7.11.26

# 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 大阪市中央区瓦屋町二丁目4番地12、4番地11、  
4番地13

建物の名称 シーズ高津公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瓦屋町二丁目4番12の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.56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 大阪市中央区瓦屋町二丁目4番12

地 目 宅地

地 積 278.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市中央区瓦屋町二丁目4番11

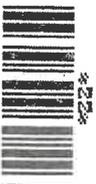
地 目 宅地

地 積 120.16平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市中央区瓦屋町二丁目4番13

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 121.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 209283分の5537

共有者 A 持分4分の2  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市中央区瓦屋町2丁目4番12-301号 シーズ高津公園	
建物	物件1	
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(空き家)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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 12,560円 修繕積立金 4,980円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年1月分～R7年10月分 計385,880円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社浪速管理	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2、3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1、2、3) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (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	<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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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 前所有者の姓  
集合郵便受け なし
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1、2、3）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シーズ高津公園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ほか、前所有者宛の年賀状等も存置されている。
- 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10月31日時点のものである。また、管理組合は、これらの債権を承継人行使できると管理規約で規定されている。
  - (1) 車庫管理費 月額3,000円 滞納額66,000円（R6年1月分～R7年10月分）
  - (2) 車庫積立金 月額3,000円 滞納額66,000円（R6年1月分～R7年10月分）
  - (3) 口座振替手数料 月額110円 滞納額660円（R6年1月分～R6年6月分）
  - (4) 監視カメラ代 月額500円 滞納額11,000円（R6年1月分～R7年10月分）
  - (5) 自治会費 月額300円 滞納額6,600円（R6年1月分～R7年10月分）
- 6 管理会社によれば、目的建物の所有者は、分譲駐車場を所有しており、管理規約において、住戸部分と分離して本マンションの区分所有者以外の者に譲渡、貸与等の処分をしてはならないと定められている。

上記分譲駐車場と思われる家屋番号瓦屋町4番12の103（種類：車庫）の登記事項証明書を確認したところ、前所有者名義で持分5分の1を有していることになっている。なお、この車庫は売却対象ではない。
- 7 初回臨場時に玄関扉に挟みこんだ照会書が立入調査時に残されたままであり、電気メーターは、初回臨場時及び立入調査時のいずれも無計量を示している。また、集合郵便受けにはチラシなどが滞留している。
- 8 所有者に対し、照会書を郵送したが、回答や連絡はない。

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
管理会社担当者	目的建物は、誰も使用していないと思います。 回答書記載の2項の修繕積立金総額は、正しくは24,107,642円です。 <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

## 執行官の意見

目的建物は、所有者が空き家の状態で占有するものと思料する。

目的建物は、内部に生活用品が存置されているが、初回臨場時から立入調査時まで電気メーターは数値の変動がなく無計量を示し、玄関扉に挟みこんだ照会書が残されたままである。

目的建物は、登記記録によれば前所有者から相続されたものであり、前所有者宛の年賀状等が存置されたままであるのに対し、梱包された段ボール箱が見られるなど動産を整理したような形跡も見られる。

上記の状況から、前所有者が不在となった後は使用されておらず、所有者が空き家の状態で占有するものと思料する。

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

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11月4日 11:15 - 11:20	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年11月4日	執行官室	所有者（A）照会（郵送）
令和7年11月4日	執行官室	ライフライン調査
令和7年11月5日 8:55 - 9:00	福島区鷺洲1	管理会社照会（持参）
令和7年11月5日 9:50 - 9:55	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年11月5日 10:20 - 10:25	中之島図書館	物件確認
令和7年11月5日 10:35 - 10:40	大阪市役所	道路調査
令和7年11月7日 11:40 - 11:55	物件所在地	物件及び占有確認
<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

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11月7日 12:10 - 12:15	なんば市税事務所	課税調査
令和7年11月10日	執行官室	所有者(B・C)照会(郵送)
令和7年11月14日 14:00 - 14:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
令和7年11月18日 15:40 - 15:45	執行官室	管理会社照会(電話)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月14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：平成8年9月5日

535459

各階平面図

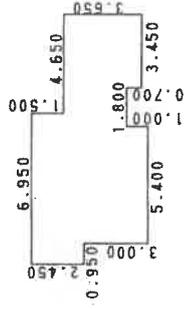
平成8年9月5日

家屋番号 瓦屋町2丁目4番12-301

建物の所在 大阪市中央区瓦屋町2丁目4番地12,4番地11,4番地13

建物各階平面図

建物の存する部分 3階  
建物の番号 301

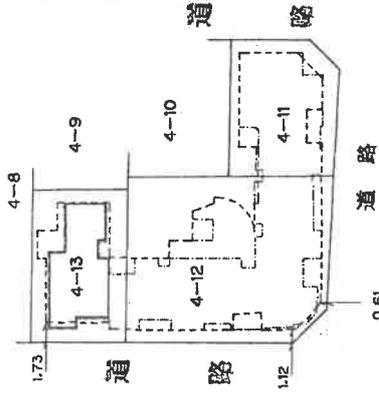
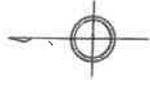


面積表

0.950 x 2.450 =	2.3275
5.400 x 5.450 =	29.4300
0.600 x 4.450 =	2.6700
1.200 x 2.950 =	3.5400
3.450 x 3.650 =	12.5925
計	50.5600

本面積 50.56 m<sup>2</sup>

写真撮影場所・方向



凡例  
 - - - 1棟の1階  
 - - - 1棟の3階

A4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2日作製

土地家屋

製作者

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11月5日

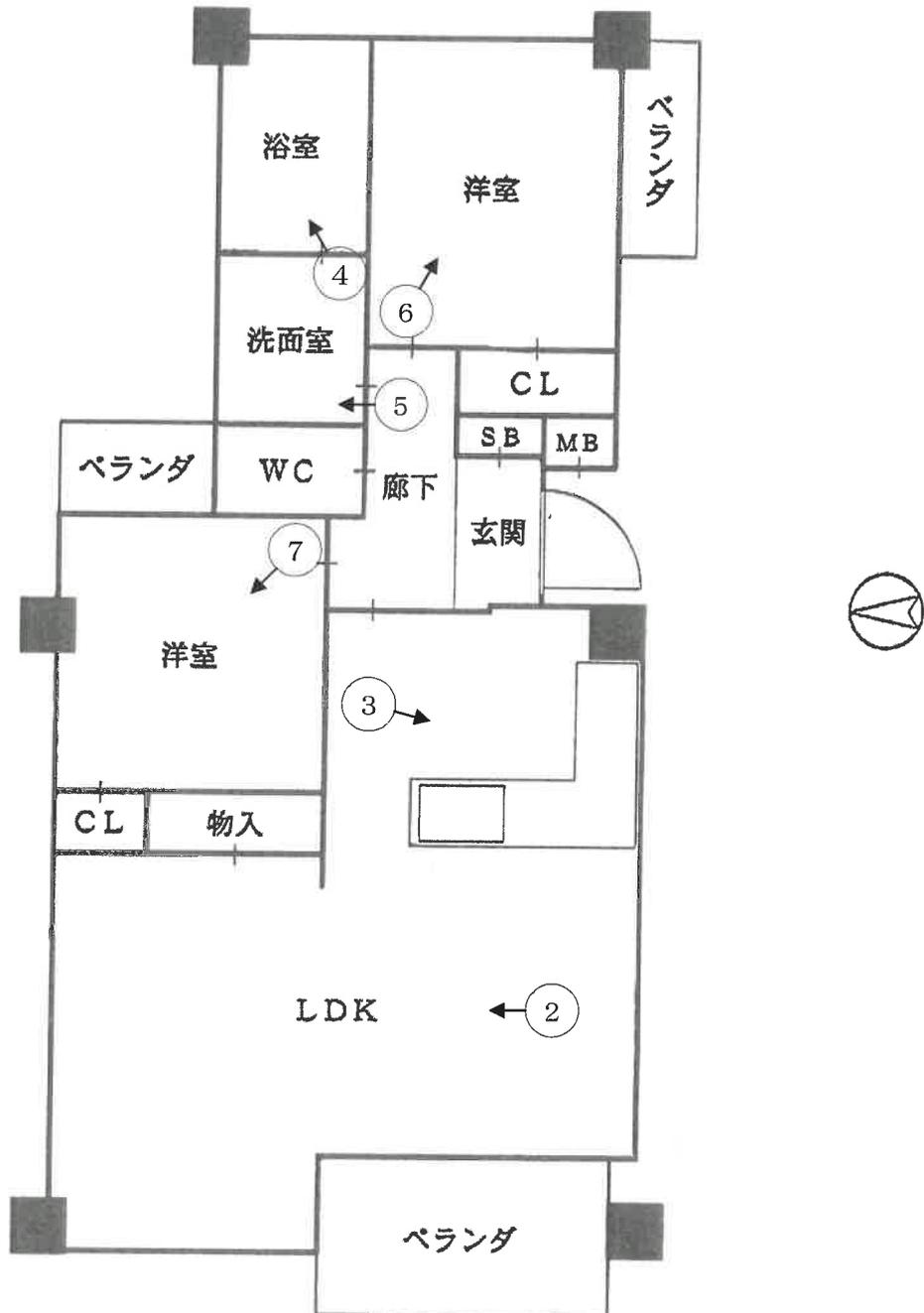
大阪法務局北出張所

登記官

公用

# 【間取略図】

令和7年(ケ)第310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

令和7年(ケ) 第310号  
令和7年11月14日 現地調査  
令和7年12月17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

立入健一郎

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 21,290,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地権の目的である土地（符号1）は、一棟の建物、駐車場及び駐輪場等の敷地に供されている。</li> <li>・登記事項証明書によると、家屋番号「瓦屋町二丁目 4番12の103」の車庫について、前所有者名義で持分5分の1を有している（目的外建物）。</li> </ul>		

#### 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	大阪メトロ谷町線 谷町九丁目駅 北西方 道路距離 約560m (別添「受命物件の位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅や一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	520.14㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約22.5m(南側)・奥行約9.6~18m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	南側	幅員約11m市道(建築基準法第42条1項1号)
	西側	幅員約8m市道(建築基準法第42条1項1号)
	東側	幅員約8m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	三方路画地・ほぼ等高接面
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	北側	店舗付共同住宅、駐車場
	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
<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	<p>土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。</p> <p>但し、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る。</p>	
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	シーズ高津公園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 35戸) ※ 居宅	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 平成8年8月29日新築
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約16年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕 様	屋 根	不明
	外 壁	タイル貼、吹付タイル等
	その他	—
設 備 等	エレベーター (1基)、賃貸駐車場 (1台: 18,000円/月)、 駐輪場、ゴミ置場、宅配ボックス等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: 有, 名称: 管理組合法人シーズ高津公園 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社浪速管理 管理形態: 日勤 (月・木: 8時半~11時半)	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<p>修繕積立金 (令和7年10月31日現在) : 24,107,642円          検査済証有り。</p> <p>駐車場は全体で15台あり、そのうち分譲駐車場は14台。          回答照会時点において、駐車場の空きは有り。          回答照会時点において、改修計画は無し。</p> <p>一棟の建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の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る。</p>	

## (2) 専有部分の概要

構造	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：西向き (角住戸)	
床面積	50.56㎡ (登記面積)	
間取り	2LDK	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、トイレ、浴室等
	その他	—
保守管理の状態	普通程度	
管理費等	管理費	12,560円(月額)
	修繕積立金	4,980円(月額)
	滞納額	あり(令和7年10月31日現在) 385,880円(令和6年1月～令和7年10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	上記の滞納額以外に、車庫管理費 66,000円(令和6年1月～令和7年10月分)、車庫積立金 66,000円(令和6年1月～令和7年10月分)、口座振替手数料 660円(令和6年1月～令和6年6月分)、監視カメラ代 11,000円(令和6年1月～令和7年10月分)、自治会費 6,600円(令和6年1月～令和7年10月分)がある。	

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) 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	50.56	0.27	4,778,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約29年

経済的残存耐用年数 約16年

観察減価 30%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経過年数}29\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}16\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.27 \end{aligned}$$

※ 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)
830,000	0.96	520.14	1.00	$\frac{5,537}{209,283}$	10,965,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪中央5-17

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 835,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 112.3/100 & \times 100/100 & \times 100/113 & = 830,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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 ※1	環境 ※2	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.03	1.10	1.00	1.13

※1：最寄駅距離 ※2：利用状況

イ 個別格差：	接面 ※1	規模	形状 ※2	その他	総合 (相乗積)
	1.07	1.00	0.90	1.00	0.96

※1：三方路画地 ※2：不整形

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

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)
4,778,000	10,965,000	1.03	16,215,000

ウ 個別格差：	階層 ※1	位置 ※2	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	0.98	1.05	1.00	1.00	1.03

※1：3階 (低層階) ※2：角住戸

## 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)
602,000	1.03	50.56	31,350,000

### 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	大阪府中央区中寺1丁目	大阪府中央区瓦屋町2丁目
構造	RC造	RC造
階	7F/15F	14F/24F
面積	約62㎡	約60㎡
建築時期	平成20年11月	平成8年7月
取引時点	令和6年4月	令和6年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	669,000円/㎡	650,000円/㎡
その他	2LDK	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	669,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{110}$	602,000
②	650,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	602,000
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						基準階の比準価格 (円/㎡)	
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						602,000	
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							

### 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ため、必ずしも想定 of 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	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,705 千円 (14.4%)	1,161 千円	5.5%	21,109 千円	1055 千円	20,054 千円	0.80245	16,092 千円 (85.6%)	18,797 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	1,404	1,404	1,404	1,404	1,404	1,404
共益費収入	156	156	156	156	156	156
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	151	151	151	151	151	151
修繕費	60	60	60	60	60	60
公租公課	94	94	94	94	94	94
損害保険料	16	16	16	16	16	16
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	321	321	321	321	321	321
資本的支出	2,500	0	0	0	0	
総費用合計	2,821	321	321	321	321	321
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	21%	21%	21%	21%	21%	21%
エ 有効純収益	-1,339	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161
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	-1,281	1,063	1,017	974	932	

#### 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	16,215,000	1.00	16,215,000
② 比準価格	31,350,000	1.00	31,350,000
③ 収益価格			18,797,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	28,581,000		

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
28,581,000	0.95	0.80	0.98	0	21,290,000

イ 市場性修正：分譲駐車場(目的外)を所有している点を考慮した。

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)：本件の場合は不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 大阪中央5-17

所 在 : 大阪市中央区道頓堀1丁目38番5外「道頓堀1-東5-5」  
価 格 : 835,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 大阪メトロ千日前線 日本橋駅 北東方 約240m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 102m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 南 10.9m市道  
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%、容積率40%)  
準防火地域  
地域の概要 : 中層の店舗、事務所等の多い商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	:	114,592,000円	(土地 [符号1] : 5537/209283)
	:	49,510,000円	(土地 [符号2] : 5537/209283)
	:	50,215,000円	(土地 [符号3] : 5537/209283)
	:	4,431,000円	(家屋)

## 第7 附属資料

- 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 間取略図

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区瓦屋町二丁目4番地12、4番地11、  
4番地13

建物の名称 シーズ高津公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瓦屋町二丁目4番12の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.56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 大阪府中央区瓦屋町二丁目4番12

地 目 宅地

地 積 278.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪府中央区瓦屋町二丁目4番11

地 目 宅地

地 積 120.16平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪府中央区瓦屋町二丁目4番13

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 121.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

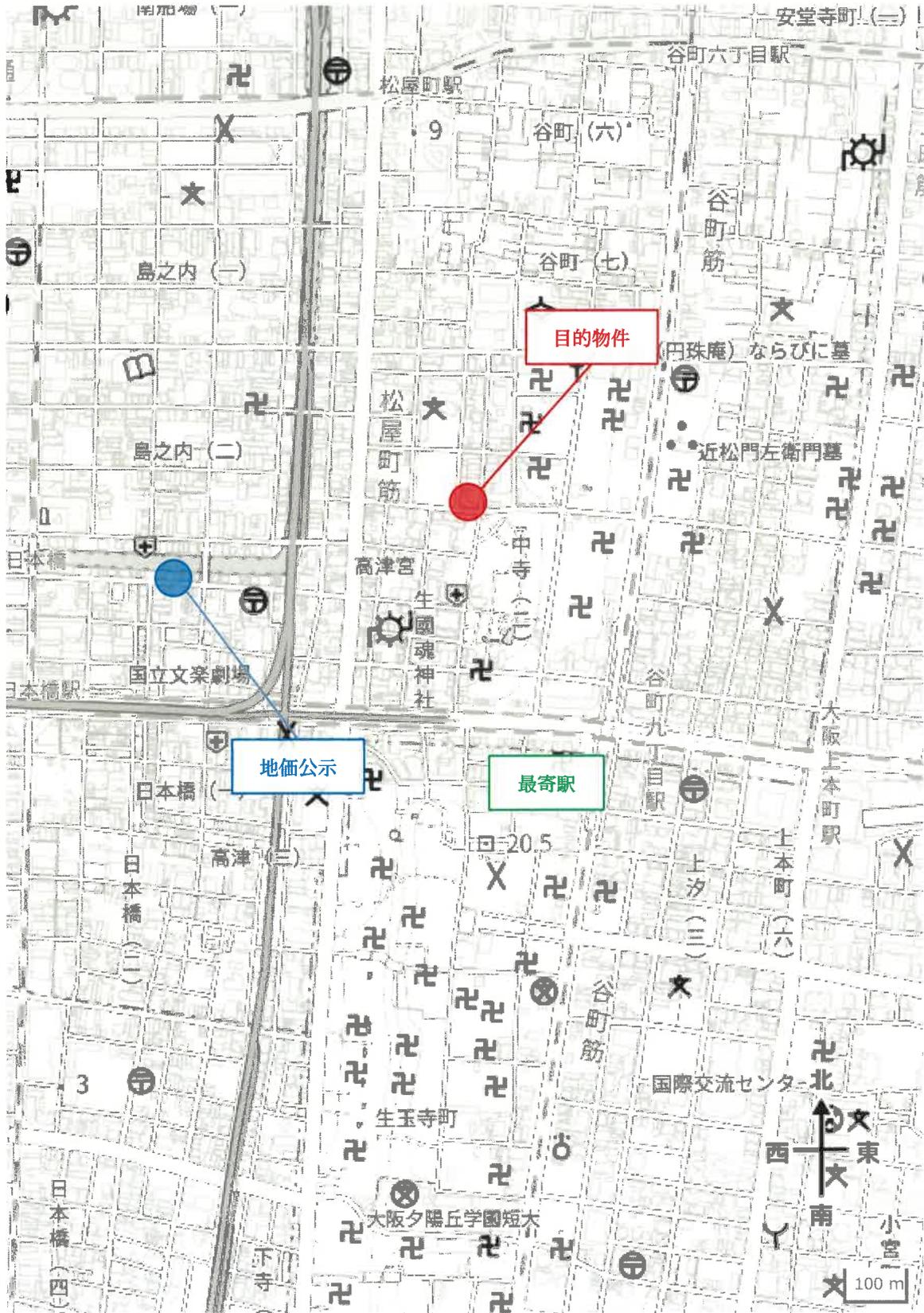
敷地権の種類 所有権

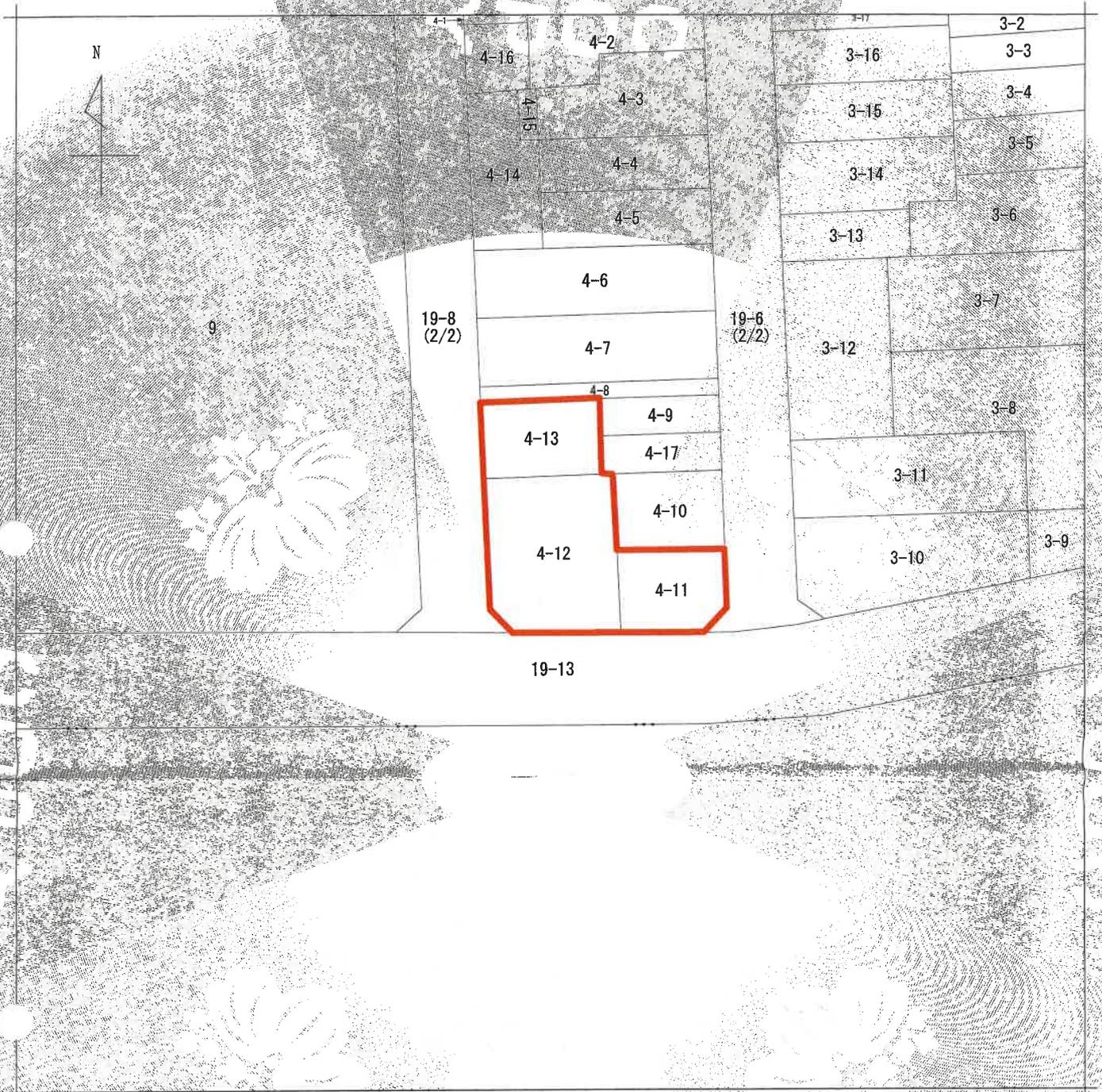
敷地権の割合 209283分の5537

共有者 A 持分4分の2  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1



【受命物件の位置図】





(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。

地番区域見出し	瓦屋町2丁目
---------	--------

請求部	所在	大阪市中央区瓦屋町二丁目			地番	4番12	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年1月31日			備付年月日(原図)	補事項		

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。

令和7年7月9日  
大阪法務局

登記官



登記年月日：平成8年9月5日

# 335440 各階平面図

平成8年9月5日 | 建物登記簿第3面  
家屋番号 | 建物各階平面図 4/9

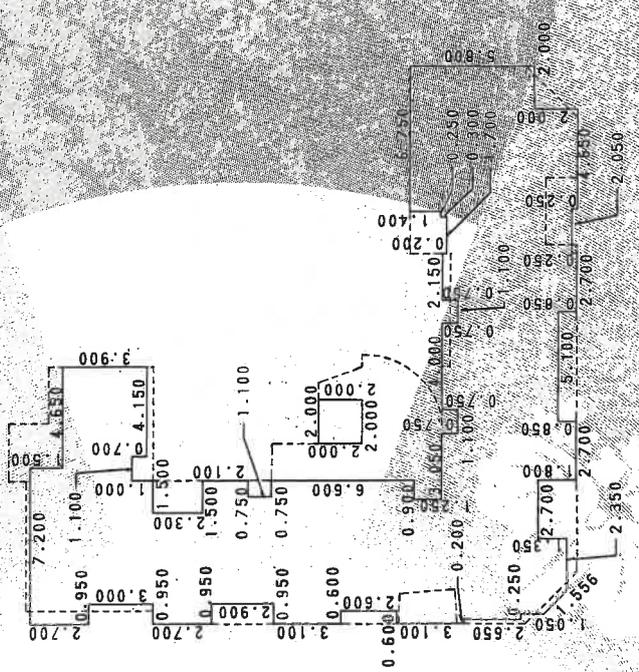
建物の所在 大阪市中央区瓦屋町2丁目4番地1.2.4番地1.1.4番地1.3

3階  
4-12-301  
5  
4-12-306

式根差

0.950 x 2.700	=	2.5650
0.950 x 2.700	=	2.5650
0.600 x 3.100	=	1.8600
0.950 x 0.900	=	0.8550
5.500 x 2.550	=	13.9250
6.000 x 6.500	=	39.0000
5.250 x 0.600	=	4.2000
0.250 x 1.700 / 2	=	0.8600
5.650 x 5.700	=	32.2050
4.150 x 2.300	=	9.5450
4.900 x 3.200	=	15.6800
5.650 x 0.100	=	0.5650
2.350 x 1.350	=	3.1725
0.750 x 2.100	=	1.5750
3.050 x 0.750	=	2.2875
0.900 x 3.750	=	3.3750
0.600 x 4.700	=	2.8200
10.500 x 4.700	=	49.3500
2.700 x 0.650	=	2.2950
0.500 x 3.200	=	1.6000
4.150 x 3.900	=	16.1850
4.000 x 0.750	=	3.0000
2.700 x 0.650	=	2.2950
2.150 x 0.750	=	1.6125
5.000 x 6.150	=	30.7500
4.750 x 1.400	=	6.6500
4.650 x 0.250	=	1.1625
2.000 x 5.600	=	11.6000
2.000 x 2.000	=	4.0000
計		290.90500

床面積 290.905㎡



A3からA4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7月9日 大阪法務局

登記官

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成8年9月5日

535459

各階平面図

平成 8年 9月 5日

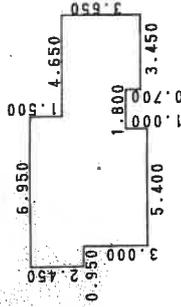
建物 3階の縮小

各階平面図

家屋番号 4番12-301

建物の所在 大阪市中央区瓦屋町2丁目4番地12, 4番地11, 4番地13

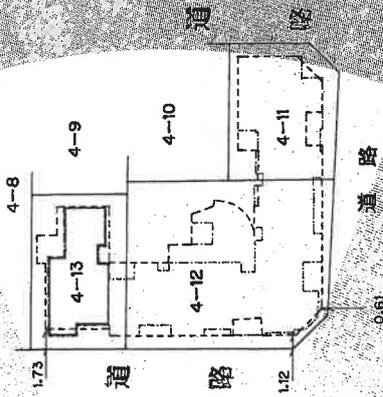
建物の存する部分 3階  
建物の番号 301



床面積

0.950 x 2.450 =	2.3275
5.400 x 5.450 =	29.4300
0.600 x 4.450 =	2.6700
1.200 x 2.950 =	3.5400
3.450 x 3.650 =	12.5925
計	50.5600

床面積 50.56 m<sup>2</sup>



凡例  
— 1 棟の1階  
— 1 棟の3階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250  
2日作動

作製者

(2/3)

請求番号：30-2

登記官

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7月9日 大阪法務局

# 【間取略図】

令和7年(ケ)第310号

