

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 (印)
	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の申出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)の訂正や追加はできません。
- 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 (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の申出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)の訂正や追加はできません。
- 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	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5人の氏名、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加はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月 17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2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 7月 16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 6月 2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 大阪市北区中津二丁目3番地8

建物の名称 ユニハイム梅田ノルテ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津二丁目3番8の1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 80.41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 大阪市北区中津二丁目3番8

地 目 宅地

地 積 1557.23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 441657分の8363



物件明細書

令和 8年 4月17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】
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 大阪市北区中津二丁目3番地8

建物の名称 ユニハイム梅田ノルテ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津二丁目3番8の1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 80.41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 大阪市北区中津二丁目3番8

地 目 宅地

地 積 1557.23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 441657分の8363



令和 7年(ケ)第 513号
令和 8年 2月 5日受理
令和 年 月 日提出
8.3.18

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 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 大阪市北区中津二丁目3番地8

建物の名称 ユニハイム梅田ノルテ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津二丁目3番8の1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 80.41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 大阪市北区中津二丁目3番8

地 目 宅地

地 積 1557.23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 441657分の8363



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市北区中津2丁目9-48ユニハイム梅田ノルテ1005号	
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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 10,390円 修繕積立金 18,730円	令和8年2月20日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年2月分～R8年2月分 計 378,560円 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 賃借権(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 [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 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

- (1) マンション名「ユニハイム梅田ノルテ」の表示が存在する。
- (2) 表札及び郵便受け表示 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1、以下「本件敷地」という）の現況について

- (1) 本件敷地は、目的建物の所在する一棟の建物及びその附帯施設の敷地として使用されている。
- (2) 本件敷地について、地積測量図等を参考に概観すると、その形状は概ね別紙建物図面のとおりであると思われる。
- (3) 本件敷地は建築基準法上の道路と接面している。
- (4) 本件敷地内南東部に電柱が存在する（別紙建物図面参照）。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね別紙間取図（概略図）のとおりである。
- (2) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、衣類、日常生活用品、段ボール箱等の動産類が大量に存在する。
- (3) 目的建物には、経年相応の劣化、損耗が認められた。
- (4) 目的建物には大量の動産類があり、目視による確認ができなかった箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。

4 その他

- (1) 本件敷地の北側隣地に変電所が存在する。
- (2) マンション入口のインターホンが故障していた。
- (3) 共用廊下沿いにトランクルームがある。

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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■梅田市税事務所	<p>[提出文書の要旨]</p> <p>課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で割ったものを含んでいるため、公簿面積と異なっている。</p>
■管理会社	<p>[提出文書（回答書）及び陳述の要旨]</p> <p>1、管理費・修繕積立金の滞納額は、2枚目記載のとおり。</p> <p>2、当マンションには賃貸駐車場が31台分ある（月額駐車料金17,000～22,000円）。</p> <p>3、管理規約等により、ペット飼育は禁止されていないが、民泊は禁止されている。</p> <p>4、マンション入口のインターホンが故障しています。現在対応中ですが、直るまでに数か月かかるかもしれません。</p>
■所有者	<p>1、目的建物は、私が住居として使用しています。</p> <p>2、洗面台の下が水漏れしているので現在は使用できません。</p> <p>3、浴室乾燥機が故障しています。</p> <p>4、4年ほど前まで中型犬を1匹飼育していました。</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

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居として使用、占有しているものと認める。

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

(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月6日	執行官室	照会文書送付（管理会社宛）、ライフライン調査
8年2月6日 9:45-9:50	大阪法務局 北大阪支局	公函等調査
8年2月6日 13:40-13:45	大阪市役所	道路調査
8年2月6日 14:00-14:05	梅田市税事務所	課税関係調査
8年2月6日 14:20-14:35	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
8年2月13日 11:50-12:00	物件所在地	在宅要請書投函
8年3月4日 12:05-12:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月4日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させたところ、所有者と出会い、臨場した趣旨を説明して、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

(6枚目)

登記年月日：平成16年2月9日

公用

令和8年2月6日

大阪法務局北大阪支局

登記官

(7枚目)

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。
(大阪法務局北出番所管轄)

069314 各階平面図

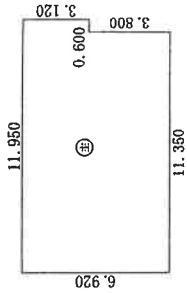
家屋番号
中津二丁目
3番8の1005

建物の所在
大阪府北区中津二丁目3番地8

平成16年2月9日登記
建物図面

建物の存する部分 10階
建物の番号 1005

平面図

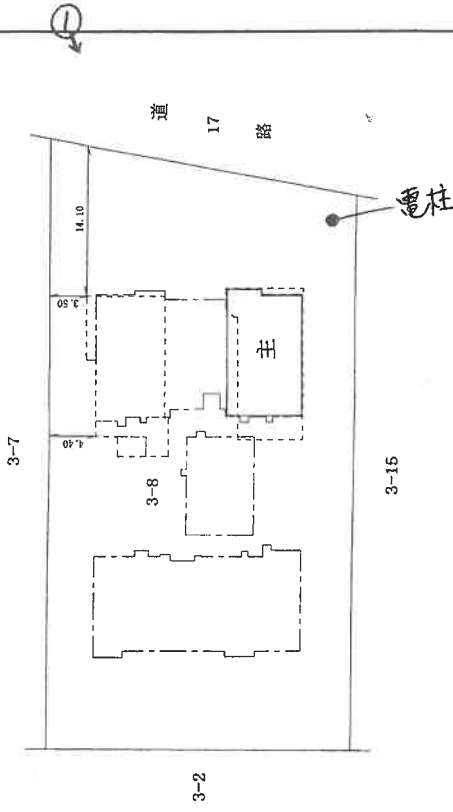


求積表

11.350 × 3.800	=43.130000
11.950 × 3.120	=37.284000
合計	80.414000
床面積	80.41 m ²

A4判に縮小

(←○写真撮影位置・方向)

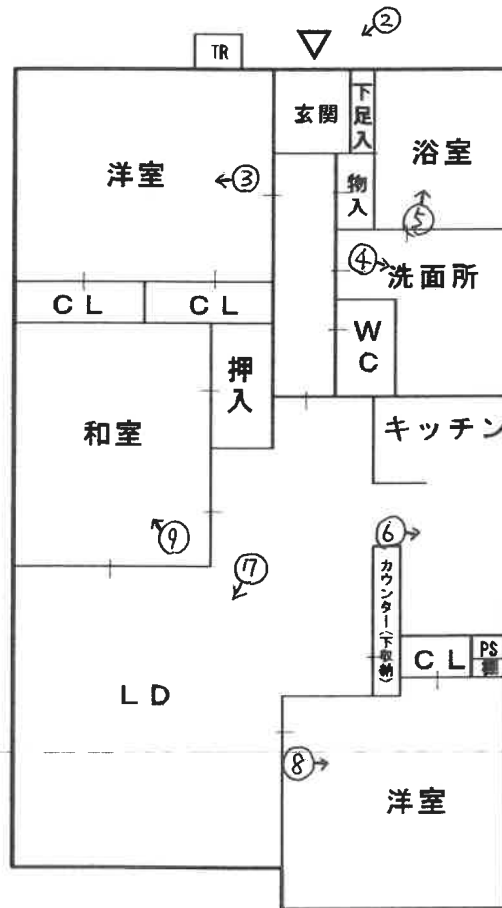


製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
7日作製			

(2/3)

請求番号：10-3

間取図 (概略図)
令和7年 (ケ) 513号



(←○ 写真撮影位置・方向)

(8 枚目)

1 目的建物の所在するマンション



2



3



(10 枚目)

4



5



(11 枚目)

6



7



(12 枚目)

8



9



(13 枚目)

令和7年（ケ）第513号

令和 8年 3月 4日 現地調査

令和 8年 3月25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

正井 智子

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 30,700,000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	別紙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"> 固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分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。 		

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)

位置・交通	大阪メトロ御堂筋線「中津」駅 北東方 約620m (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建ち並ぶ地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まで徒歩圏に存し，駅周辺には各種物販店舗等も存することから，日常生活利便性は概ね普通である。今後，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	第2種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制，宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,557.23㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約29m，奥行約57.4m (北辺)
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	東側	幅員約8.0m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・中間画地
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況	11階建共同住宅
	東側	道路
	西側	共同住宅
	南側	共同住宅
	北側	変電所
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，通常のコスト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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象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。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人，法人間で所有権移転され，平成14年にマンション開発業者が取得，開発した後，平成16年に現マンションの敷地権の対象となるに至った。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，当時は空地であったが，昭和45年頃から企業の寮の敷地として使用され，平成16年に現在の建物が建築されたと推認される。なお，北側隣接地には昭和35年頃から「変電所」の記載が認められ，現在も変電所とPCB無害化処理施設として使用されており，土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域等に指定されている。隣接地の状況より，土壌汚染の可能性は完全には否定できないが，現在の利用状況並びに現マンション建築年次，開発業者の属性等からは，現況において土壌汚染の可能性は低いと判断され，また，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかった。但し，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	(1) 上記間口，奥行は地積測量図測並びに現地概測に基づく。 (2) 符号1土地の南東部に電柱が1本設置されている。 (3) 符号1土地の北側には関西電力送配電(株)豊崎変電所が存する。当該施設内には「PCB無害化処理施設」があり，また，「土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域」，「水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定事業場」，「ダイオキシン類対策特別法に基づく特定施設」に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニハイム梅田ノルテ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：69戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成16年1月24日 新築
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約28年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	アスファルト外断熱防水の上シルバーコート
	外 壁	磁器質タイル及び吹付タイル 等
設備・外構等	エレベーター	有 (13人乗・1基)
	駐車場	31台 (月額17,000円/台~22,000円/台) 現在, 空き有り
	その他設備等	電気室, 管理事務室, ポンプ室, 集会室, MDF室, ゴミ 置場, バイク置場, テレビ共聴アンテナ, オートロッ ク, 宅配ボックス ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称: ユニハイム梅田ノルテ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	(株)東急コミュニティー大阪支店
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和8年2月20日 現在 298,310円	
特 記 事 項	<p>(1) 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。</p> <p>(2) マンションエントランスのインターホンが故障していた。管理会社によると, 修理に数ヶ月を要する可能性がある, とのことであった。</p> <p>(3) 管理会社の回答のよれば, 現在, 大規模修繕予定はないとことである。</p> <p>(4) 管理規約上, ペット飼育可, 民泊不可のマンションである。</p> <p>(5) 建築確認 (有り), 検査済 (有り)</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	10階部分 (1005号室) 開口部の方位: 東向き (南東角部屋)		
現況床面積	80.41㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK (バルコニー有)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等	
	床	フローリング, 畳 等	
	内 壁	ビニールクロス貼 等	
	設 備	ユニットバス, システムキッチン 等	
	そ の 他	トランクルーム, サービスバルコニー	
維持管理の状態	普通		
管理費等	令和8年2月20日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,390円	135,070円
	修繕積立金	18,730円	243,490円
	合 計	29,120円	378,560円
(令和7年2月分 ~ 令和8年2月分)			
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が居宅等として占有している。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	<p>(1) 室内には、家具・家財道具、動産類が多数置かれており、床面及び壁面については完全に状態が確認できていない。</p> <p>(2) 玄関横にトランクルームがある。</p> <p>(3) 債務者兼所有者より、洗面台下に水漏れが発生しており現在は使用できないこと、浴室乾燥機が故障していること、ベランダ蹴破り戸が隣接住戸居住者による原因で破損していること等の陳述を得た。</p> <p>(4) 室内で4年ほど前まで中型犬を1匹飼育していたとのことであり、室内にはケージが残存していた。</p>		

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、次のとおり試算した。

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 ²) ア	専有面積 (m ²) 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	80.41	0.41	11,539,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約22年
経済的残存耐用年数	約28年
観察減価率	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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 28 \text{年} / (\text{経過年数} 22 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 28 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - 30\%) \quad \simeq \quad 0.41 \end{aligned}$$

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	地積計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 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)
509,000	1.00	1,557.23	0.95	8,363/441,657	14,258,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：大阪北-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $605,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/98 \times 100/125 \approx 509,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：	方位	規模	高低差	形状	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98

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

イ 個別格差：	方位	規模	高低差	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 本件の場合、建付減価は△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合 (登記記載の通り) 8,363 / 441,657

3 敷地権付建物の積算価格

敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差率 (階層・位置・品等) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=((ア+イ)×ウ)
11,539,000	14,258,000	1.08	27,861,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	10F/11F	1.03	
・位置別格差率	南東角部屋	1.05	(基準戸：3F南向き中間住戸)
	(相乗積)	1.08	

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)
581,000	1.08	80.41	50,456,000

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	大阪市北区中津1丁目	大阪市北区中津1丁目
構造	R C造	S R C造
階	7F/11F	3F/15F
面積	約72㎡	約60㎡
建築時期	昭和61年7月	平成17年6月
取引時点	令和7年11月	令和8年1月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	646,100円/㎡	796,400円/㎡
その他	2LDK	1SLDK

(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	646,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{128}$	$\frac{100}{90}$	555,000
B	796,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{138}$	$\frac{100}{100}$	607,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在している特殊事情等を考慮した。						㎡当たり比準価格※ (円/㎡) 581,000	
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した。							
標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮した。							
地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。							
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した。							

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年間の純収益現価の合計	復帰価値現価							DCF法による収益価格
	6年目(標準)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-オ	複利現価率 割引率 6.5%	復帰価値現価 ク=カ×キ	
ア	イ	ウ	エ=イ÷ウ	オ	カ=エ-オ	キ	ク=カ×キ	ケ=ア+ク
5,656 千円 (27.8%)	1,587 千円	7.5%	21,160 千円	1,058 千円	20,102 千円	0.72988	14,672 千円 (72.2%)	20,328 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(標準)
ア 収入	支払賃料	2,220	2,220	2,220	2,220	2,220	2,220
	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	2,220	2,220	2,220	2,220	2,220	2,220
	空室損失	△ 111	△ 111	△ 111	△ 111	△ 111	△ 111
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	2,109	2,109	2,109	2,109	2,109	2,109
イ 支出	維持管理費	125	125	125	125	125	125
	修繕費	225	225	225	225	225	225
	公租公課	144	144	144	144	144	144
	損害保険料	28	28	28	28	28	28
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	522	522	522	522	522	522
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,522	522	522	522	522	522
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		24%	24%	24%	24%	24%	24%
エ 有効純収益		587	1,587	1,587	1,587	1,587	1,587
オ 複利現価率 割引率 6.5%		0.93897	0.88166	0.82785	0.77732	0.72988	
カ 有効純収益の現価		551	1,399	1,314	1,234	1,158	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

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60%、収益価格に30%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	占有に伴う減価 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	27,861,000	1.00	27,861,000
② 比準価格	50,456,000	1.00	50,456,000
③ 収益価格	20,328,000	—	20,328,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	39,158,000		

イ 占有に伴う減価

本件の場合には不要であり、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
39,158,000	1.00	0.80	0.98	0	30,700,000

イ 市場性修正

本件の場合には不要と判断した。

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

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）

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件については該当なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪北-4]

所 在	大阪府大阪市北区本庄東2丁目15番9外（本庄東2-15-8）
価 格	605,000円/㎡
位 置	大阪メトロ谷町線「天神橋筋六丁目」駅の北西方 道路距離約630mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	566㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	西側8.0m 舗装市道に接面，中間画地
用 途 指 定 等	準工業地域（建蔽率60%・容積率300%），準防火
地 域 の 概 要	中高層の共同住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 291,887,000円（土地符号1：8,363/441,657）
: 7,408,000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 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区中津二丁目3番地8

建物の名称 ユニハイム梅田ノルテ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津二丁目3番8の1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 80.41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 大阪市北区中津二丁目3番8

地 目 宅地

地 積 1557.23平方メートル

(敷地権の表示)

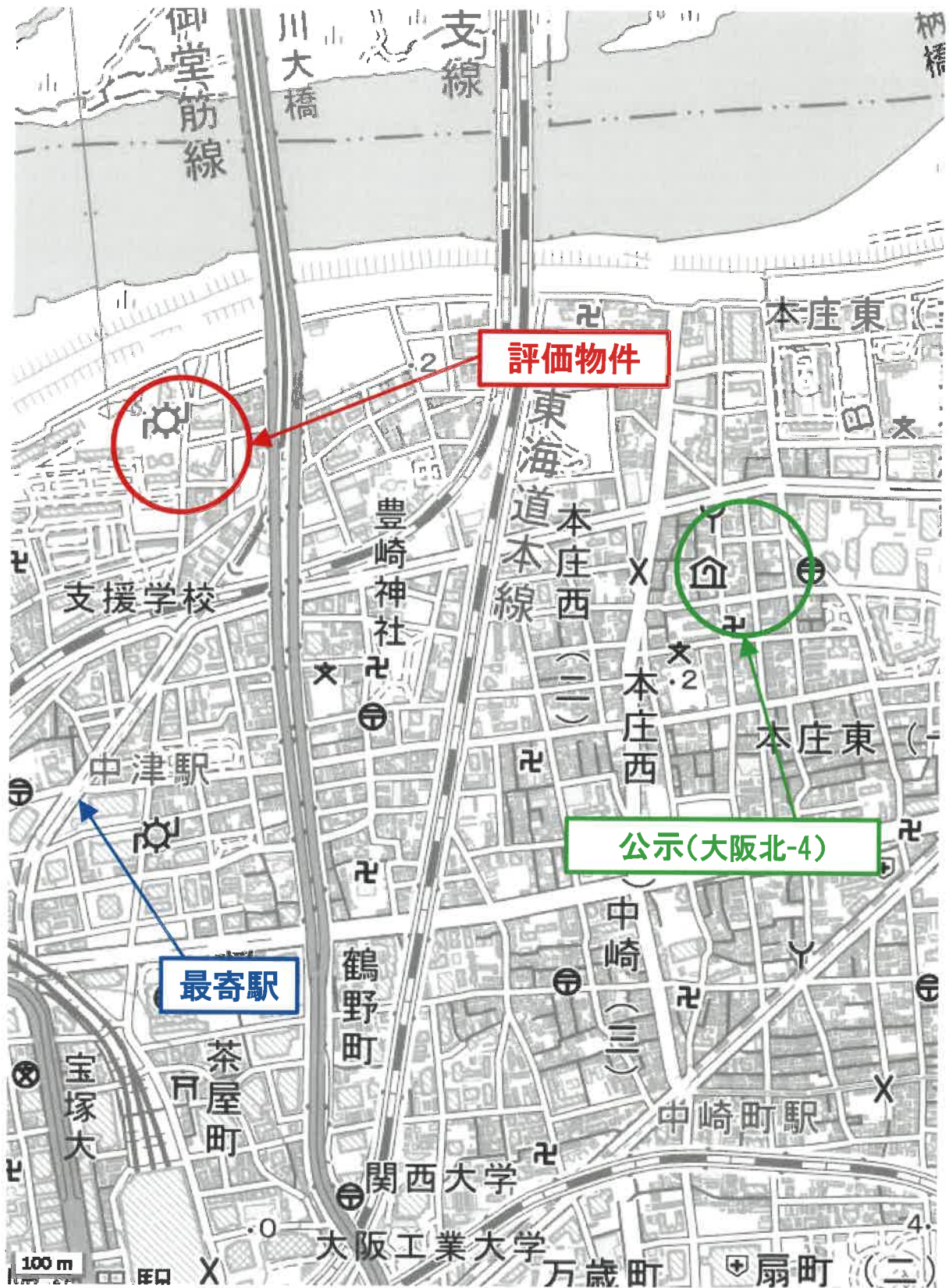
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 441657分の8363



※22※





(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
中津
2丁目

請求部	所在	大阪市北区中津二丁目			地番	3番8		
出力尺	1/600	精度区	座標系 番号又は 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				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7年12月8日

東京法務局中野出張所

請求番号：36-1

(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

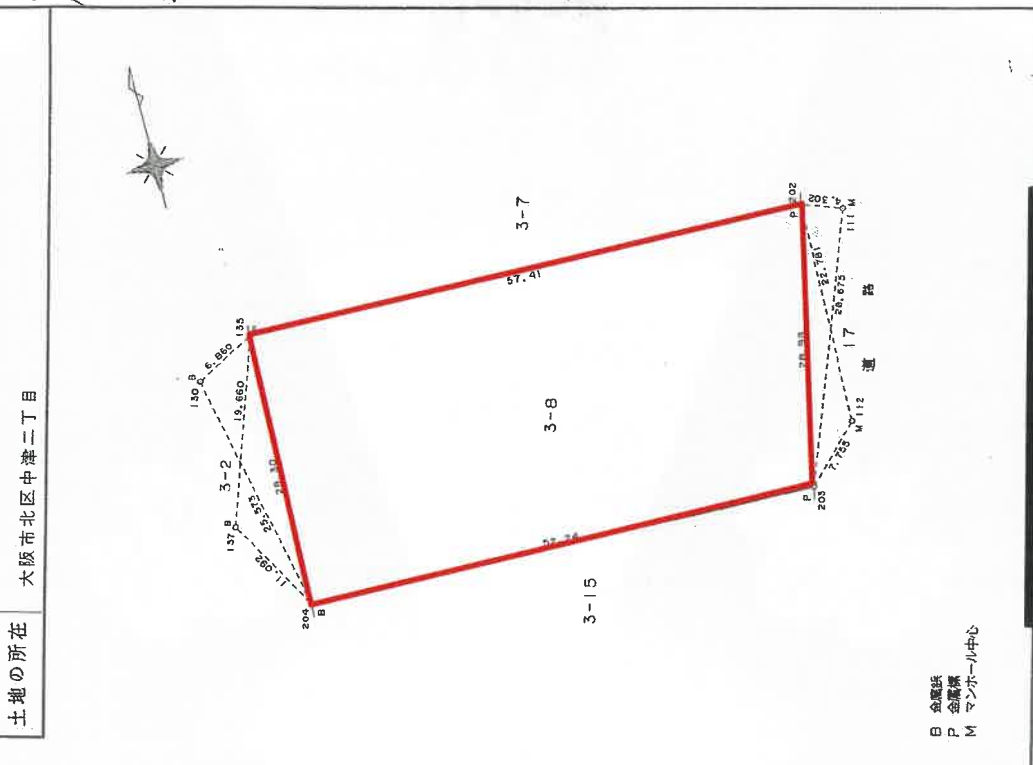
登記年月日：平成15年1月21日

006614

前・後・新

地積測量図 15.1.24

地番 3-8
土地の所在 大阪市北区中津二丁目



座標求積表

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
3-8	204	86.484	37.417	-1102.342237
	203	85.321	89.645	2440.316190
	202	113.706	95.519	2814.085239
	135	114.782	38.116	-1037.593752
			倍面積	3114.465460
			面積	1557.2327300
			地積	1557.23 ㎡

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
130	111.497	座標	32.094	
137	96.122		31.926	
111	112.228		99.559	
112	90.931		94.999	

B 金鑑紙
P 金鑑紙
M マンホール中心

縮尺 1/500

申請人

作製

(平成15年1月17日作製)

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7年12月8日 東京法務局中野出張所 登記官

請求番号：36-2

登記年月日：平成16年2月9日

069573 各階平面図

家屋番号

建 物 図 面
平成16年2月9日登記

建物の所在 大阪市北区中津二丁目3番地8

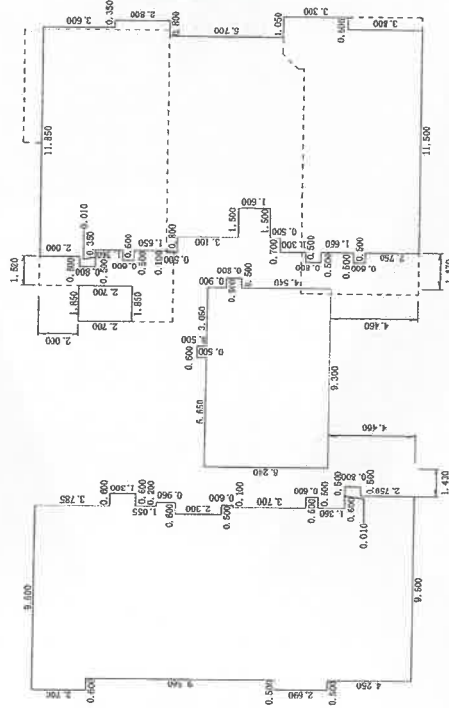
- 3-8-30/3-8-307
- 3-8-40/3-8-407
- 3-8-50/3-8-507
- 3-8-60/3-8-607
- 3-8-70/3-8-707
- 3-8-80/3-8-807
- 3-8-90/3-8-907
- 3-8-100/3-8-1007
- 3-8-110/3-8-1107

求 積 表

11.500 X 7.100	=31.650000
0.500 X 0.600	= 0.300000
0.600 X 3.300	= 1.980000
0.500 X 0.800	= 0.400000
1.500 X 0.500	= 0.750000
8.850 X 5.700	=50.445000
1.500 X 3.600	= 5.400000
0.800 X 0.500	= 0.400000
11.500 X 6.400	=73.600000
0.350 X 2.800	= 0.980000
0.500 X 0.600	= 0.300000
0.500 X 0.800	= 0.400000
0.350 X 2.700	= 0.945000
1.850 X 2.700	= 4.995000
9.300 X 6.240	=58.032000
0.500 X 0.800	= 0.400000
0.600 X 0.500	= 0.300000
0.800 X 0.500	= 0.400000
3.540 X 9.500	=33.630000
1.300 X 0.600	= 0.780000
0.600 X 0.500	= 0.300000
0.960 X 0.600	= 0.576000
0.600 X 0.500	= 0.300000
5.660 X 8.900	=50.374000
3.440 X 8.900	=30.616000
2.700 X 9.500	=25.650000
3.860 X 8.500	=32.810000
2.690 X 0.500	= 1.345000

合 計 458.089500
床面積 458.08 m²

1棟の建物 3~11階平面図



(おまかせ)

作製

平成16年2月7日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年12月8日 東京法務局中野出張所 登記官

登記年月日：平成16年2月9日

069814 各階平面図

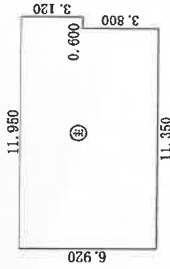
家屋番号 中津二丁目
3番8の1005

建物の所在 大阪市北区中津二丁目3番地8

平成16年2月9日登記
建物図面

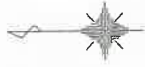
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年12月8日 東京法務局中野出張所 登記官

平面図

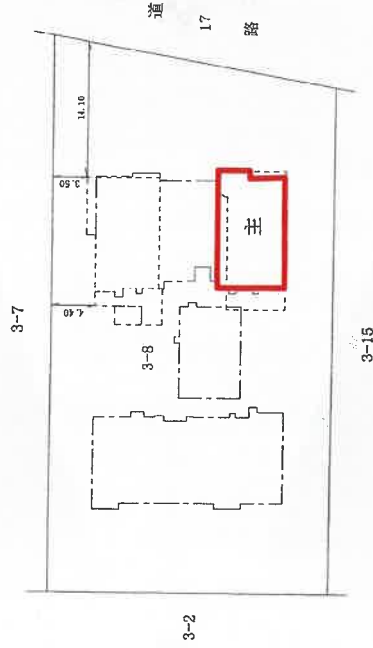


求積表

11.350 × 3.800	=43.130000
11.950 × 3.120	=37.284000
合計	80.414000
床面積	80.41 m ²



建物の存する部分 10階
建物の番号 1005



(みまもり紙)

製作者

平成16年2月7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：36-3 (2/3)

登記年月日：平成16年2月9日

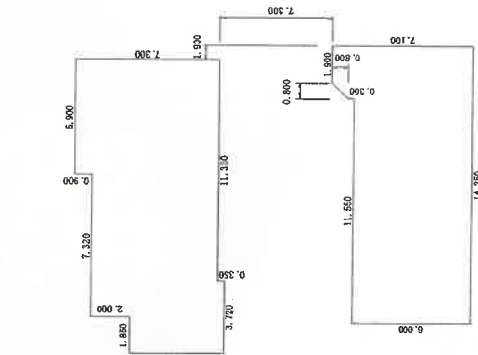
各階平面図

069377

家屋番号
建物の所在
建
物
図
面
平成16年2月9日登記

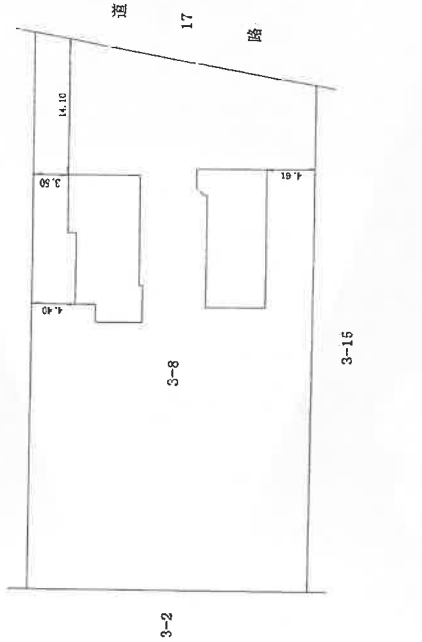
大阪府北区中津二丁目3番地8

一棟の建物 1階平面図



求積表	
11.550 X 6.000	=69.300000
2.700 X 6.300	=17.010000
(2.700 + 1.900) X 0.800 / 2	= 1.840000
3.720 X 4.750	=17.670000
5.450 X 6.400	=34.880000
5.900 X 7.300	=43.070000
1.870 X 2.000	= 3.740000
合計	187.5100000
	床面積 187.51 ㎡

- 建物番号 ユニハイ△梅田ノルテ
- 3-8-20|~3-8-207
 - 3-8-30|~3-8-307
 - 3-8-40|~3-8-407
 - 3-8-50|~3-8-507
 - 3-8-60|~3-8-607
 - 3-8-70|~3-8-707
 - 3-8-80|~3-8-807
 - 3-8-90|~3-8-907
 - 3-8-100|~3-8-1007
 - 3-8-110|~3-8-1107



(まじり)

作製

平成16年2月7日(作製)

縮尺 1/250

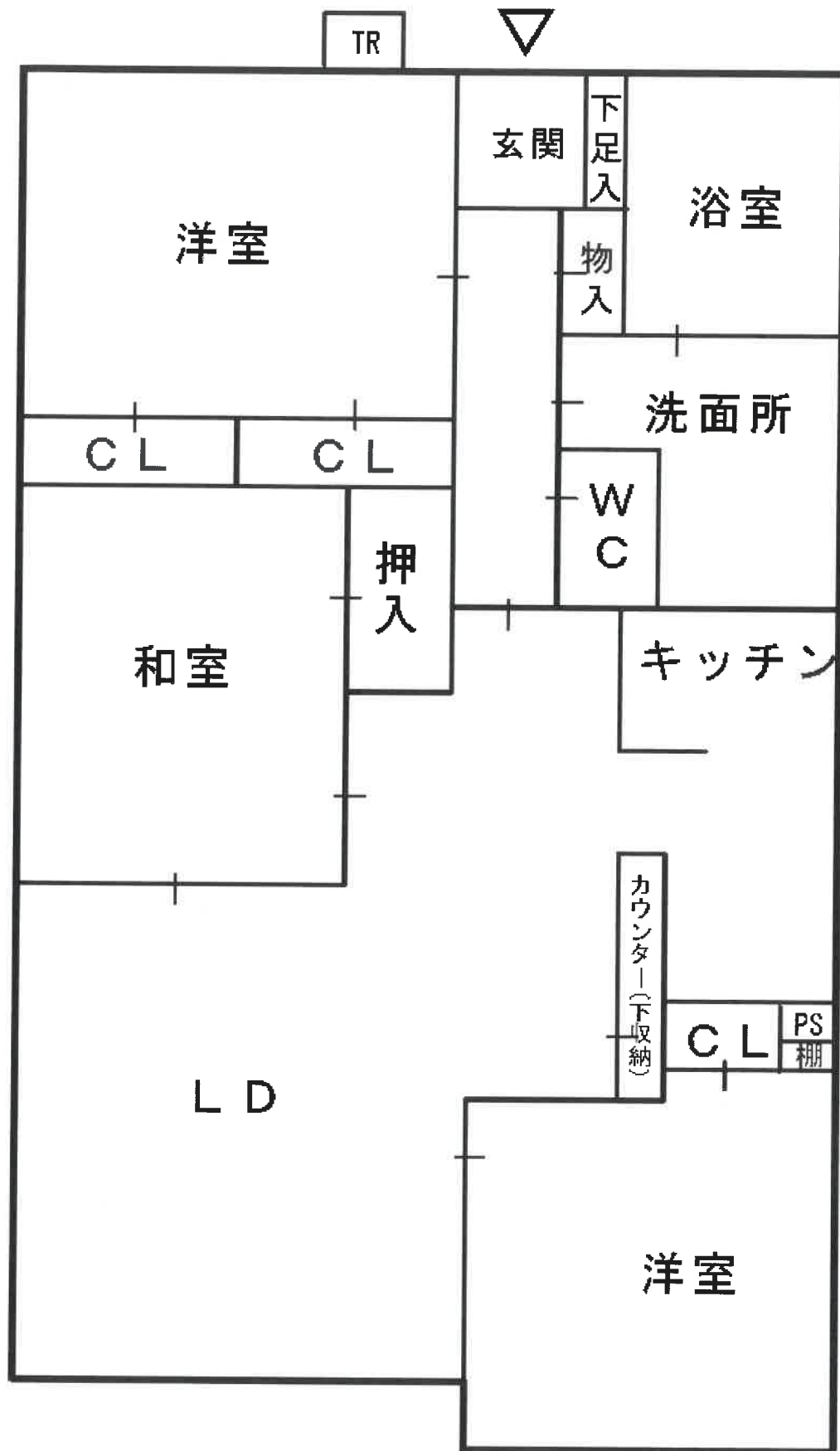
申請人

縮尺 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。
(大阪法務局北出張所(管轄))
令和7年12月8日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：36-3 (3/3)



間取図(概略)