

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 <input type="checkbox"/> 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。	
<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 <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で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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。	
<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で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	
口代表者	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5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 役員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 6月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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 7月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 7月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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31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19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, 2	26,240,000 20,992,000	一括	5,248,000	131,158	32,930
1	12,780,000				
2	13,460,000				
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区石町一丁目8番地1

建物の名称 天満橋ニュースカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石町一丁目8番1の309

建物の名称 309

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 56.90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 大阪府中央区石町一丁目8番1

地 目 宅地

地 積 1546.49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 591511分の5690

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区石町一丁目8番地1

建物の名称 天満橋ニュースカイハイツ



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石町一丁目8番1の310
建物の名称 310
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 56.90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 大阪府中央区石町一丁目8番1
地 目 宅地
地 積 1546.49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 591511分の5690



物件明細書

令和 8年 5月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中村和裕

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1, 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

【物件番号1, 2】

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 大阪府中央区石町一丁目8番地1

建物の名称 天満橋ニユースカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石町一丁目8番1の309

建物の名称 309

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 56.90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 大阪府中央区石町一丁目8番1

地 目 宅地

地 積 1546.49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 591511分の5690

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区石町一丁目8番地1

建物の名称 天満橋ニユースカイハイツ



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石町一丁目8番1の310
建物の名称 310
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 56.90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 大阪府中央区石町一丁目8番1
地 目 宅地
地 積 1546.49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 591511分の5690



令和 7年(ケ)第432号
令和 8年 3月 4日受理
令和 年 月 日提出
8.4. 1

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 卜 藏 伸 之

(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 大阪府中央区石町一丁目8番地1

建物の名称 天満橋ニュースカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石町一丁目8番1の309

建物の名称 309

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 56.90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 大阪府中央区石町一丁目8番1

地 目 宅地

地 積 1546.49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 591511分の5690

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区石町一丁目8番地1

建物の名称 天満橋ニュースカイハイツ



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石町一丁目8番1の310
建物の名称 310
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 56.90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 大阪府中央区石町一丁目8番1
地 目 宅地
地 積 1546.49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 591511分の5690



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪府中央区石町1丁目1番11号 天満橋ニュースカイハイツ309号室	
建物	物件1	
種類、構造および床面積の概略	<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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 	
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (相続財産清算人) <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"/> 占有者およ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 月額 9,030円 修繕積立金 月額 9,030円	令和8年3月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～令和8年3月分 計 216,720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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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) <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 <ul style="list-style-type: none"> 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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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、「

(2枚目)

不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪府中央区石町1丁目1番11号 天満橋ニュースカイハイツ310号室	
建 物	物件2	
種類、構造および床面積の概略	<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：	
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (相続財産清算人) <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"/> 占有者およ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 月額 9,030円 修繕積立金 月額 9,030円	令和8年3月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～令和8年3月分 計 216,720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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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) <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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

(3枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札表示 309号室につきAの姓
 - (2) 郵便受け表示 309号室、310号室につきAの姓
- 2 敷地権の目的たる土地（各目的建物につき符号1）の現況について
 - (1) 目的建物（309号室、310号室）が所在するマンション「天満橋ニュースカイハイツ」の敷地となっている。
 - (2) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
 - (3) 南西隅に地元町会が設置している地藏尊を祀る祠があった。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 形状は、309号室および310号室ともに建物図面とほぼ一致した。
 - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (3) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在していたが、電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されていることに加え、長期にわたって人が出入りした形跡が窺われないことから、309号室および310号室ともに空き家と思われた。
 - (4) 309号室および310号室の台所部分につき隔壁を取り除いて開口部が設けられており、両建物が一体として利用されていた。また、両建物のガスメーターおよび水道メーターは独立しておらず、一つにまとめられていた。
 - (5) 310号室には玄関横に専用バルコニーがある。
 - (6) 両部屋の南側バルコニーは間に仕切り板が設けられておらず、一体として使用されていた。
 - (7) 両室とも天井クロスの剥離が認められた。
 - (8) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理会社	<p>1 管理費等の滞納状況は、2枚目および3枚目に記載のとおりです。</p> <p>2 309号室につき、所有者には上記の外、令和8年3月11日現在、水道代（実費、滞納額：13,915円）の滞納があり、これについては買受人に請求する予定です。</p> <p>3 310号室には専用バルコニーがありますが、使用料はありません。</p> <p>【提示文書】管理規約(抜粋)</p>
■市税事務所担当者	<p>1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積の面積が異なっているのは、共用部分を含めて課税しているためです。</p>
■相続財産清算人	<p>1 私は、亡A相続財産の清算人です。</p> <p>2 309号室および310号室は、私が清算業務の一環として管理しています。</p> <p>3 両建物は現在、誰も住んでおらず空き家です。</p> <p>4 両建物の台所部分は隔壁が取り除かれており、一体として利用されています。これについては、目的建物が所在するマンションが建てられたときからこのような状態であり、建物竣工図でもそのように記載されています。元々は開口部分には鉄の扉が設けられていたようですが、現在は存在せず、捨ててしまったとAの子から聞いています。</p> <p>5 相続財産清算人として両建物の任意売却を試みましたが、任意売却を任せていた仲介業者から、管理組合から「管理組合も隔壁が取り除かれていることは重要な問題だと認識しており、出来れば当該部分を塞いで欲しいと考えていたが、隔壁が取り除かれていることはマンション全体の構造や耐震基準に関わる重大な欠陥であり、単に塞ぐだけで終わらせるのならこの点を世間に公表する旨の怪文書がばら撒かれ、そのような事態になればマンション全体の資産価値が低下をもたらすことになるため、隔壁を塞ぐのなら管理組合の総会決議により了解を得たうえで行ってもらいたい」と言われとの報告があり、この点がネックになり、買い手が見つかりませんでした。怪文書については、私のところや家庭裁判所にも送付されています。</p> <p>6 両室のガスメーターと水道メーターは共通のものが1つしかありません。これについて、別々にメーターを設置するについては高額な費用は掛からないのではないかと仲介業者から聞いています。</p> <p>7 309号室のトイレは故障していて使えないようです。</p> <p>【提示文書】竣工図（抜粋）、怪文書（写）</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
(5枚目)

執行官の意見

両建物の台所部分の隔壁が取り除かれている点について

309号室および310号室はそれぞれ台所部分の隔壁が取り除かれて両建物が一体として利用されているところ、開口部は扉大のものであってさほど大きいものではないものの、当該開口部は建物竣工時から開けられていてマンションの強度や耐震基準的に問題があると思われることに加え、管理組合も隔壁を修復するのなら管理組合の総会決議により了解を得るよう要求しており、さらに、別々に売却して所有者が異なる事態になった場合、対応が区々になると問題が煩瑣になることが予想されることから、評価人とも協議の上、309号室および310号室は一括して売却するのが相当と判断した。

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書および立入調査の結果から、両目的建物（309号室および310号室）は、所有者（相続財産清算人）が住居（空き家）として使用・占有しているものと認めた。

以上

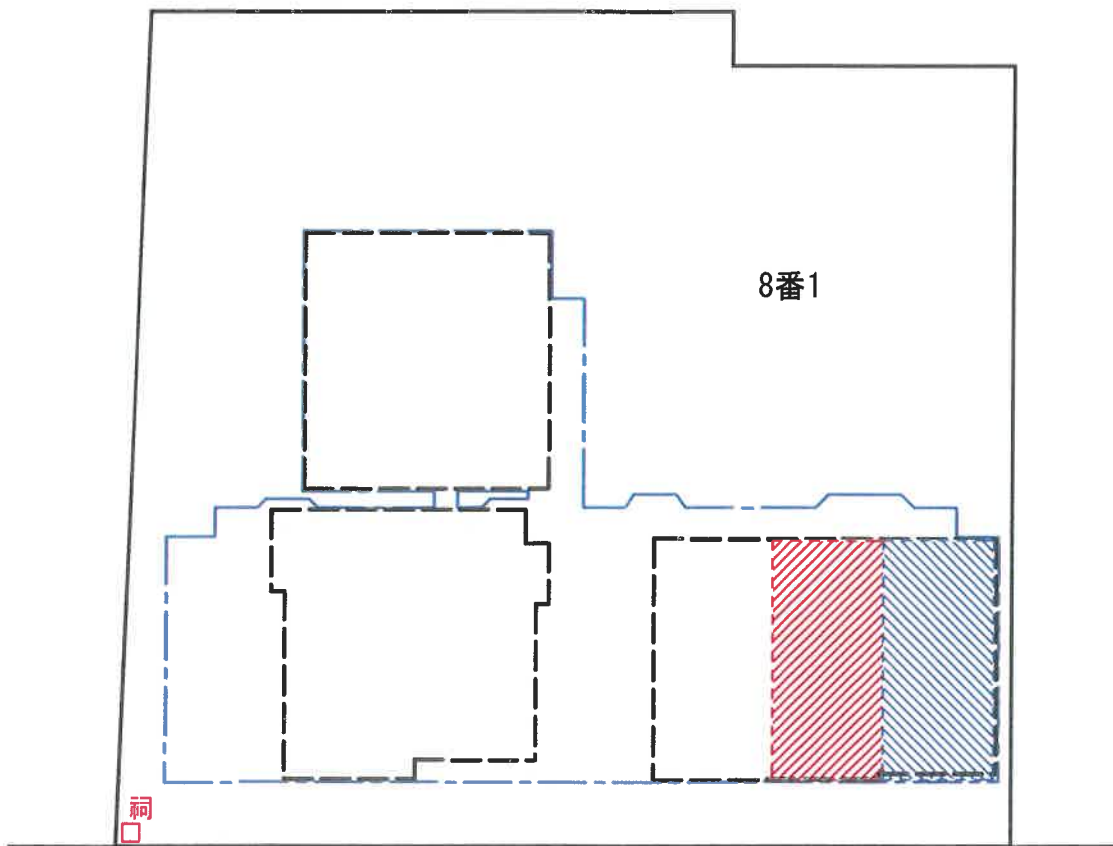
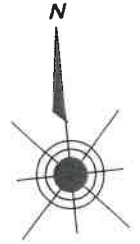
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月6日 9:00 - 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和8年3月6日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年3月6日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和8年3月6日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和8年3月6日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、マンション管理会社）
令和8年3月6日 10:20 - 10:40	執行官室	占有関係調査（相続財産清算人に電話して聴取）
令和8年3月11日 13:00 - 13:20	物件所在地	物件調査、占有確認
令和8年3月25日 10:30 - 11:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、相続財産清算人と面談
<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、立会人およ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、立会人を立ち会わせ、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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)



土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第432号

←○ 写真撮影位置方向



道 路

-  物件1 目的専有部分 家屋 番号 石町一丁目8番1の309
建物の名称 309（建物の存する部分 3階）
-  物件2 目的専有部分 家屋 番号 石町一丁目8番1の310
建物の名称 310（建物の存する部分 3階）

 一棟の建物（1階部分）

 一棟の建物（3階部分）

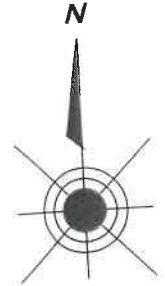
（ 8 枚目）



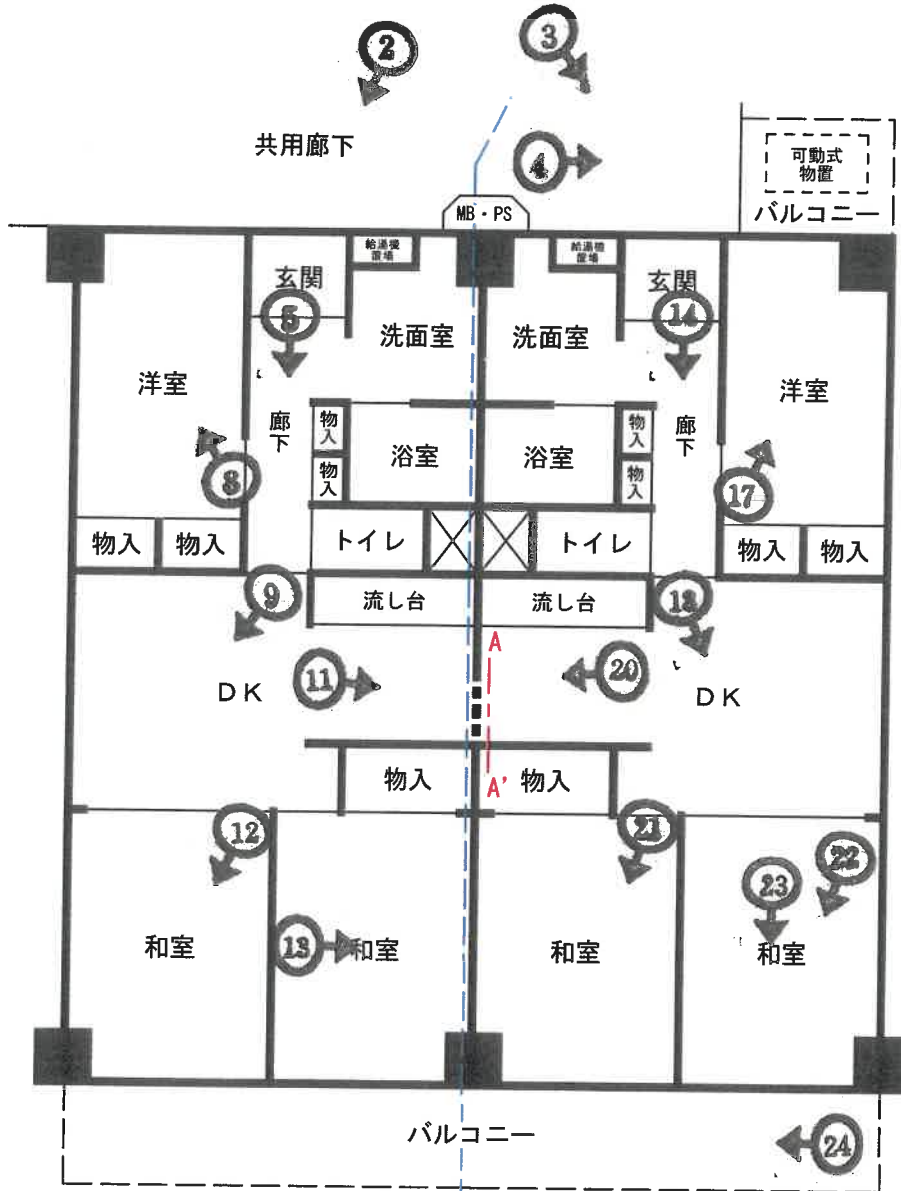
間取略図

令和7年（ケ）第432号

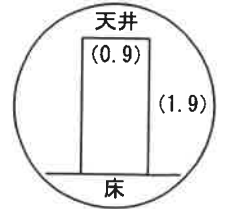
←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



A---A' 開口部分



物件1 家屋番号 石町一丁目8番1の309

物件2 家屋番号 石町一丁目8番1の310

目的建物が所在するマンション



①



②

(9 枚目)



③



④

(10 枚目)



⑤



⑥

309号室：洗面室の状況



⑦

309号室：浴室の状況



⑧



⑨



⑩

309号室：流し台の状況



①①

開口部の状況



①②



13



14



15

310号室：洗面室の状況



16

310号室：浴室の状況



17



18

(17 枚目)



19

310号室：流し台の状況



20

開口部の状況



21



22

23



天井クロスが剥離している状況

24



(20 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第432号

令和8年3月25日

現地調査

令和8年3月30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 26,240,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 12,780,000円
物件 2	金 13,460,000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。

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き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, 2	<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	下記「特記事項」欄参照
番号	特記事項		
1, 2	<p>◇構造について</p> <p>物件1と物件2の各キッチン部分を繋ぐ開口部が設けられており、内部で行き来できるようになっていた。</p> <p>外観上、当該開口部は構造壁に設けられているように見えた。また、一棟建物の新築時の竣工図に、当該開口部は記載されているようであった。</p> <p>「元々は開口部に扉が設置されていたが処分した」と所有者の家族から報告があった」旨を清算人より聴取した。</p> <p>開口部が設けられていることによる遵法性や一棟建物の耐震性等については、別途 専門家による調査が必要なものと思料する。</p> <p>◇水道・ガスについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水道メーターについて、本件2住戸で合計1つしか設置されていなかった。 ・ガスメーターについて、本件2住戸で合計1つしか設置されていなかった。 <p>◇バルコニーについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件2住戸の南側バルコニーについて、両物件を分ける仕切板が設置されていなかった。 ・物件2について、北側にもバルコニーがあった。 		

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谷町線 天満橋 駅 略西方 道路距離 約180m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	北大江公園の北方に位置する高層共同住宅や店舗付事務所ビル、一般住宅等が混在する商業地域。 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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	800%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	埋蔵文化財「大坂城跡」包蔵地内、宅地造成工事規制区域 駐車場整備地区：都心部、水害ハザードマップ浸水想定区域 都市再生緊急整備地区：大阪城公園周辺地域
画地条件	規模	1,546.49㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口(南側)約 41 m, 奥行 約 39 m
	高低差等	<ul style="list-style-type: none"> ・東側隣地に対して、概ね等高。 ・西側隣地に対して、概ね等高～約8m高位。 ・南側前面道路に対して、概ね等高接面。 ・北側隣地に対して、約8m高位。
接面道路の状況	南側	幅員約 8 m 市道 石町1号線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅等の敷地
	東側	駐車場
	西側	住宅、共同住宅、店舗・事務所ビル等
	南側	道路
	北側	店舗・事務所ビル等
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)
	<p>(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。</p>	
土壌汚染等	<p>目的土地の閉鎖登記簿からは社団法人・法人等の所有者名、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モータープールや空地等であったと見られる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	<p>◇基準容積率について</p> <p>建築基準法に規定される前面道路幅員による容積率の規制を受ける。</p> <p>◇地蔵尊等に関する事項</p> <p>敷地南西部分に、地蔵尊と案内板等が設置されていた。</p> <p>地元町会の地蔵尊等であり、設置について管理規約で定められている。</p>	

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	天満橋ニユースカイハイツ	
	共同住宅 等 [総戸数 109 戸]	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 昭和53年3月8日 新築
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約12年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造14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；約26台 …全て分譲駐車場で、賃貸駐車場は無し。 エレベーター、オートロック、管理人室 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：天満橋ニユースカイハイツ管理組合] 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	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<p>◇修繕積立金： 127,648,030円 (令和8年2月28日 現在)</p> <p>◇主な大規模修繕計画 2028年大規模修繕工事予定。</p> <p>◇アスベストの使用可能性</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>◇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。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 有 <p>◇その他 その他については、P.2「特記事項」欄参照。</p>	

(2) 専有部分の概要

(物件 1)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (309号室) 中間部屋 開口部の方位：南向き	
床面積	56.90㎡ (登記面積)	
間取り	3DK	
仕 様	天井	クロス、和風プリント合板 等
	床	カーペット、畳 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、流し台 等
	その他	なし
保守管理の状態	概ね普通程度 ※主に以下の概ね経年相応の損耗が見られた。 ・クロスの汚損等が散見された。 ・清算人によると、トイレが故障中とのこと。 ・室内等に、動産が複数あった。	
管 理 費 等	管 理 費	9,030 円 (月額)
	修繕積立金	9,030 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和8年3月11日 現在) 216,720 円 (令和7年4月 ~ 令和8年3月 分)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	◇その他については、P.2「特記事項」欄参照。	

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 (310号室) 角部屋 開口部の方位：南向き	
床面積	56.90㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK	
仕 様	天 井	クロス、和風プリント合板 等
	床	カーペット、畳 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、流し台 等
	その他	なし
保守管理の状態	概ね普通程度 ※主に以下の概ね経年相応の損耗が見られた。 ・クロスの剥がれや汚損等が散見された。 ・室内等に、動産が複数あった。	
管 理 費 等	管 理 費	9,030 円 (月額)
	修繕積立金	9,030 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和8年3月11日 現在) 216,720 円 (令和7年4月 ~ 令和8年3月 分)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇バルコニーについて 北側にもバルコニーがあった。 同バルコニーは、専有部分からは直接行き来できず、共用廊下からしか出入りできない構造となっていた。 ◇その他については、P.2「特記事項」欄参照。	

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。

物件番号	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)
1	400,000	56.90	0.17	3,869,000
2	400,000	56.90	0.17	3,869,000

イ 専有面積等

(物件1) 登記面積

(物件2) 登記面積

ウ 現価率

経過年数 約48年

経済的残存耐用年数 約12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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}12\text{年} / (\text{経過年数}48\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}12\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.17 \end{aligned}$$

※観察減価は、中古建物に係る市場の特性や構造等を特に考慮して査定した。

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。

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	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)
1	1,360,000	0.99	1,546.49	1.00	$\frac{5,690}{591,511}$	1.00	20,030,000
2	1,360,000	0.99	1,546.49	1.00	$\frac{5,690}{591,511}$	1.00	20,030,000
合 計							40,060,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,620,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 104.0/100 & \times 100/100 & \times 100/124 & = & 1,360,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.07	0.96	1.10	1.10	1.24

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	0.99	0.99

※その他：地元地蔵尊 0.99

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）

（物件1）

物件番号	敷地権価格 （円） ア	建物価格 （円） イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の積算価格 （円） （千円未満四捨五入） エ（（ア+イ）×ウ）
1	20,030,000	3,869,000	0.75	17,924,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	0.75	0.75

※ 階層： 3階 1.00
 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： 現況 物件2と結合 0.75

（物件2）

物件番号	敷地権価格 （円） ア	建物価格 （円） イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の積算価格 （円） （千円未満四捨五入） エ（（ア+イ）×ウ）
2	20,030,000	3,869,000	0.79	18,880,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00	1.05	1.00	0.75	0.79

※ 階層： 3階 1.00
 位置： 南向き・角部屋 1.05
 品等程度： 概ね標準的 1.00
 その他： 現況 物件1と結合 0.75

積算価格合計

物件番号	各物件の積算価格 （円）	構成比
1	17,924,000	0.487
2	18,880,000	0.513
合計	36,804,000	1.0000

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)
437,000	0.77	113.80	38,293,000

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	大阪府中央区石町一丁目	大阪府中央区石町一丁目
構造	SRC造	SRC造
階	5F / 14F	8F / 15F + B1
面積	約50㎡	約49㎡
建築時期	昭和53年3月	昭和53年9月
取引時点	令和6年10月	令和6年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	497,193円/㎡	510,603円/㎡
その他	1LDK	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	497,193	$\frac{100}{100}$	$\frac{105.0}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	435,000
②	510,603	$\frac{100}{100}$	$\frac{105.0}{100}$	$\frac{100}{122}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	439,000
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/㎡) 437,000	

イ 個別格差

前記 敷地権付建物の各 個別格差 (I 3 ウ) を各 専有部分の床面積割合で加重平均。

$$(0.75 \times 56.90 \text{m}^2 + 0.79 \times 56.90 \text{m}^2) \div (56.90 \text{m}^2 + 56.90 \text{m}^2) \div 0.77$$

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 カ(エーオ)	複利現価率 割引率 4.5%	正味復帰価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
-346 千円 - (1.2%)	2,101 千円	5.5%	38,200 千円	1910 千円	36,290 千円	0.80245	29,121 千円 (101.2%)	28,775 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	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640
	共益費収入	240	240	240	240	240	240
	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	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
	空室損失	△ 144	△ 144	△ 144	△ 144	△ 144	△ 144
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	2,736	2,736	2,736	2,736	2,736	2,736
イ 支出	維持管理費	217	217	217	217	217	217
	修繕費	217	217	217	217	217	217
	公租公課	164	164	164	164	164	164
	損害保険料	37	37	37	37	37	37
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	635	635	635	635	635	635
	資本的支出	10,000	0	0	0	0	
総費用合計	10,635	635	635	635	635	635	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	22%	22%	22%	22%	22%	22%	
エ 有効純収益	-7,899	2,101	2,101	2,101	2,101	2,101	
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	-7,559	1,924	1,841	1,762	1,686		

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	36,804,000	1.00	36,804,000
② 比準価格	38,293,000	1.00	38,293,000
③ 収益価格	28,775,000	—	28,775,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)			37,192,000

イ 占有減価：

本件の場合減価不要。

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	37,192,000円 ×	0.487 ≒	18,113,000円
2	37,192,000円 ×	0.513 ≒	19,079,000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。

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	割付後の 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	18,113,000	1 / 1	0.90	0.80	0.98	0	12,780,000
2	19,079,000	1 / 1	0.90	0.80	0.98	0	13,460,000
一括価格(合計)							26,240,000

ウ 市場性修正：

特殊な構造となっている物件の市場性を特に考慮し、上記のとおり判定した。

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：

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 大阪中央5-6
所在 : 大阪市中央区大手通二丁目59番 「大手通2-1-5」
価格 : 1,620,000円/㎡
位置 : OsakaMetro谷町線 谷町四丁目 駅 北西方 約560m (道路距離)
価格時点 : 令和 8 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 15 m 市道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 容積率 600%) , 防火地域
地域の概要 : 中高層の共同住宅、事務所等が多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年)

- 物件1 : 3,880,000円 (建物: 専有部分)
: 567,561,000円 (全体評価額、持分5,690/591,511)
物件2 : 3,880,000円 (建物: 専有部分)
: 567,561,000円 (全体評価額、持分5,690/591,511)

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 間取略図

(鑑第 R08 - 011)
以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区石町一丁目8番地1

建物の名称 天満橋ニュースカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石町一丁目8番1の309

建物の名称 309

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 56.90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 大阪府中央区石町一丁目8番1

地 目 宅地

地 積 1546.49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 591511分の5690

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区石町一丁目8番地1

建物の名称 天満橋ニュースカイハイツ

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

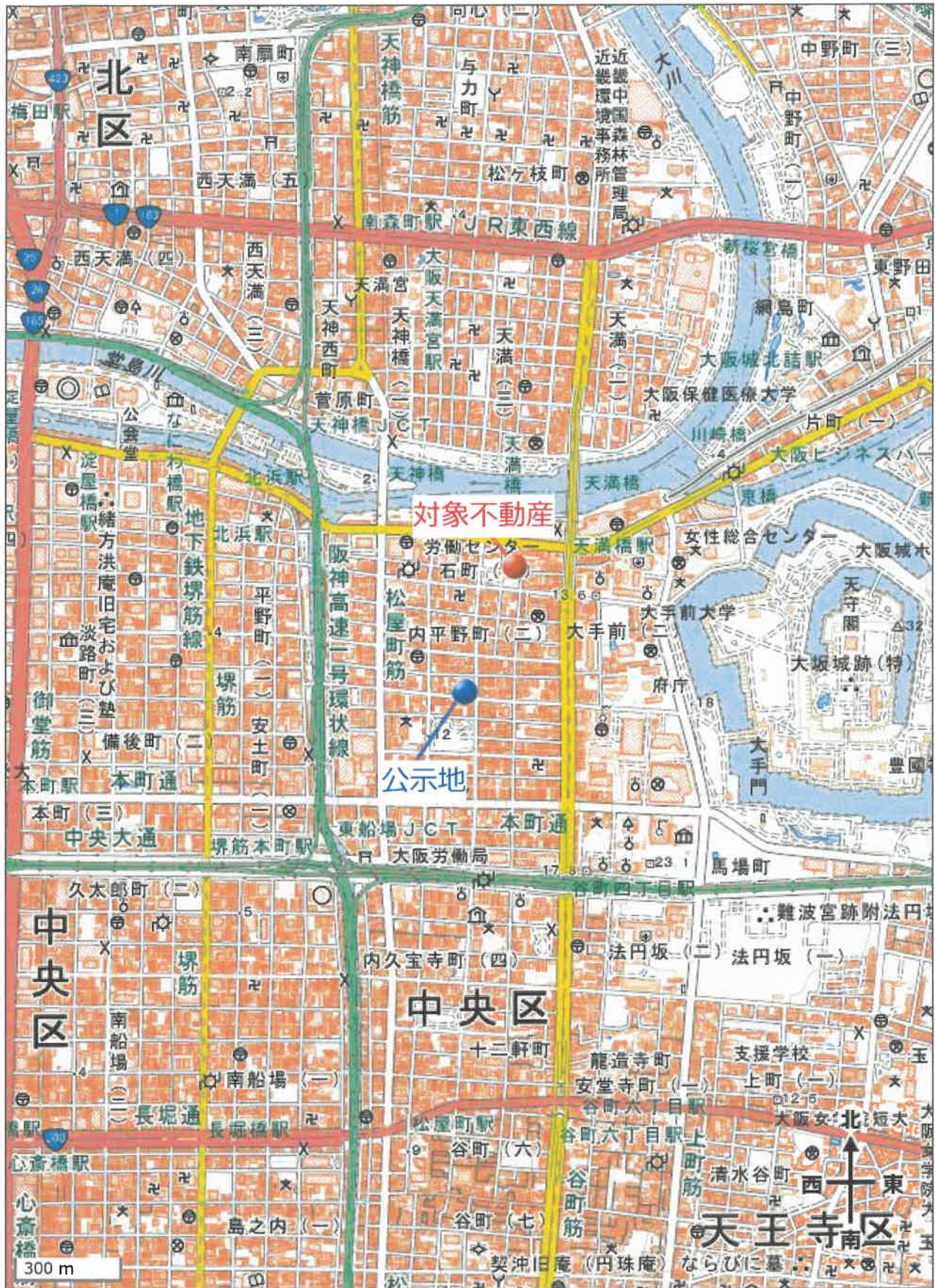
家屋 番号 石町一丁目8番1の310
建物の名称 310
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 56.90平方メートル

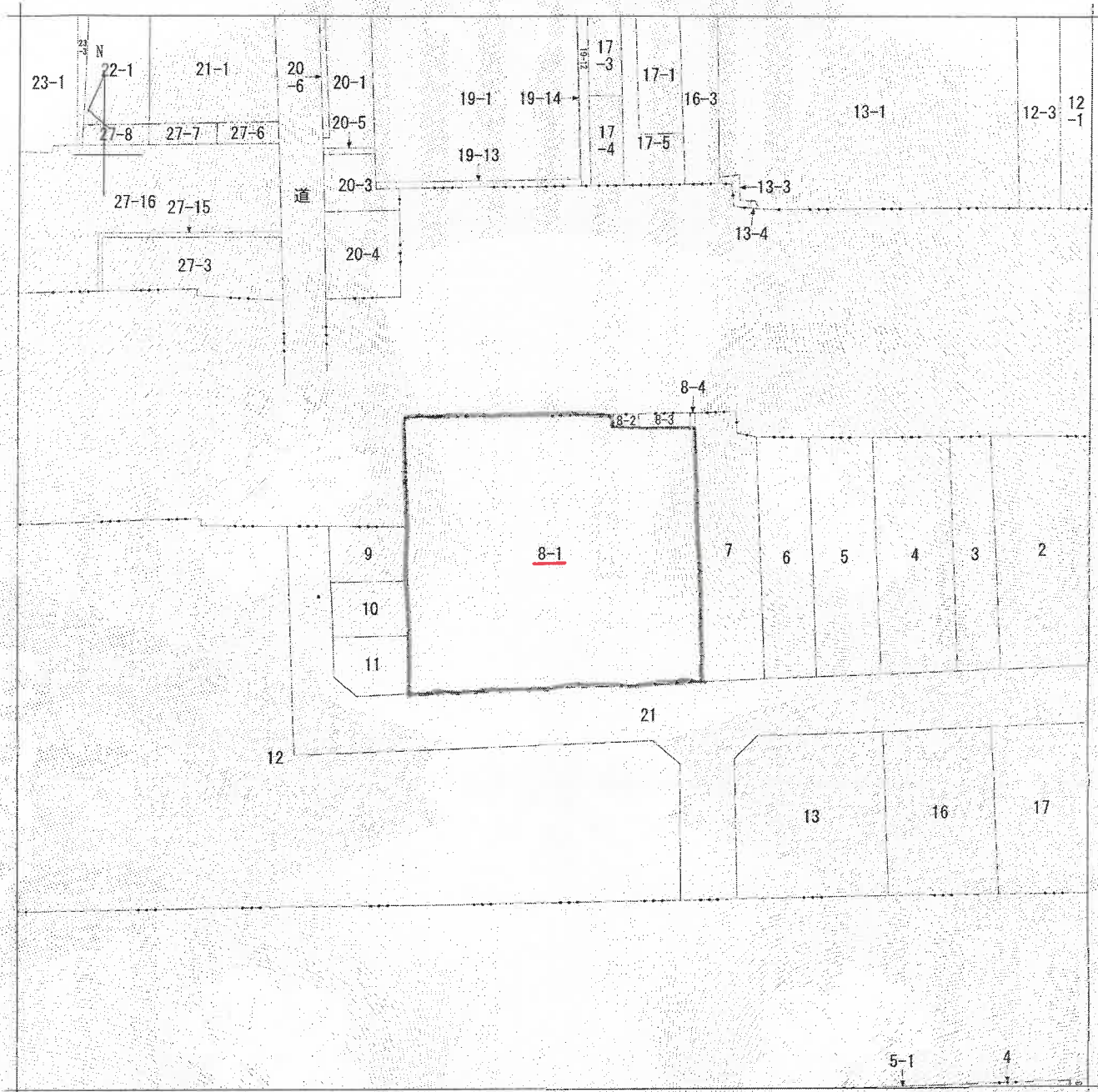
(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 大阪府中央区石町一丁目8番1
地 目 宅地
地 積 1546.49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 591511分の5690





(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	天満橋京町	A 島町1丁目
	石町1丁目	

請求部	所在	大阪府中央区石町一丁目		地番	8番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 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。

令和7年9月30日
大阪法務局

地図整理番号：M48620

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和52年3月24日

561613

前 8-1 / 後・新 8-2

番 8-1, 8-2, 8-3, 8-4

土地の所在 大阪市東区石町ノ丁目

大阪市中央区

地積測量図

52.3.24

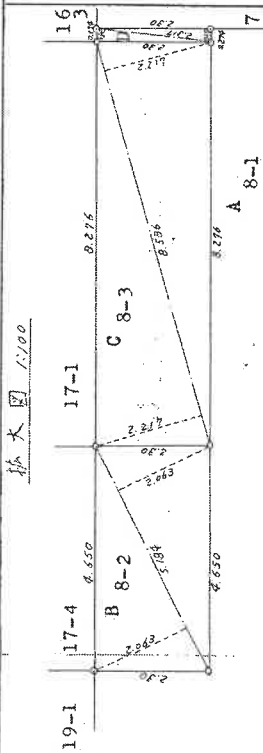
昭和52年3月15日
作製年月日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]



求積計算表

B 8-2	5.184x2.063=10.694592
	5.184x2.063=10.694592
合計	21.389184
二除	10.694592 ㎡
C 8-3	8.586x2.217=19.035162
	8.586x2.217=19.035162
合計	38.070324
二除	19.035162 ㎡
D 8-4	2.317x0.272=0.630224
	2.317x0.272=0.630224
合計	1.260448
二除	0.630224 ㎡
A 8-1	1576.8595-10.694592-19.035162-0.630224
	=1546.499522 ㎡



縮尺 1/600, 1/100

(社)文庫

昭和五十五年五月五日

建物図面 1/3 53428

家屋番号
建物の所在
大阪府東区
石町 / 丁目 番地 /
8-1-170

各階平面図 513111

8-1-201~8-1-210, 8-1-301~8-1-310, 8-1-401~8-1-410
8-1-501~8-1-510, 8-1-601~8-1-610, 8-1-701~8-1-710

求積	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
	12.00	11.10	3.75	11.30	10.40	2.80	11.30	10.85	
	×	×	×	×	×	×	×	×	
	11.50	1.55	0.60	6.00	5.60	0.60	10.40	5.40	
	=	=	=	=	=	=	=	=	
	138.0000	17.2050	2.2500	67.8000	58.2400	1.6800	117.5200	58.5900	461.2850

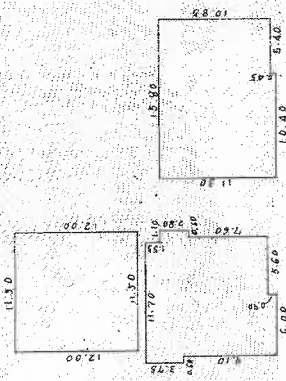
一棟の建物 / 階床面積 461.28 m²

求積

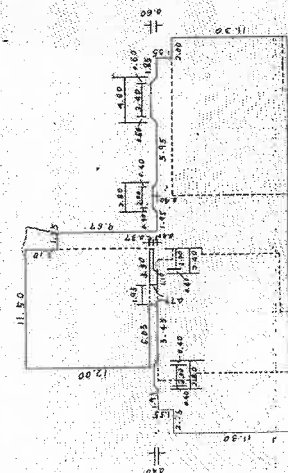
①	12.00	×	11.50	=	138.0000
②	1.55	×	9.67	=	14.9885
③	2.00 + 2.80	×	0.40 × 1/2	=	0.9600
④	1.95	×	0.77	=	1.5015
⑤	(2.00 + 2.40)	×	0.40 × 1/2	=	0.8000
⑥	(2.00 + 2.80)	×	0.40 × 1/2	=	0.9600
⑦	(3.40 + 4.60)	×	0.60 × 1/2	=	2.4000
⑧	3 1/2	×	1.55	=	53.2425
⑨	11.30	×	5.10	=	58.5900
					461.2850

649.1125

一棟の建物 2~7階床面積 649.11 m²



一棟の建物 / 階平面図



一棟の建物 2~7階平面図

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

登記年月日：昭和53年4月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月30日 大阪法務局

登記官

昭和五十五年五月十日

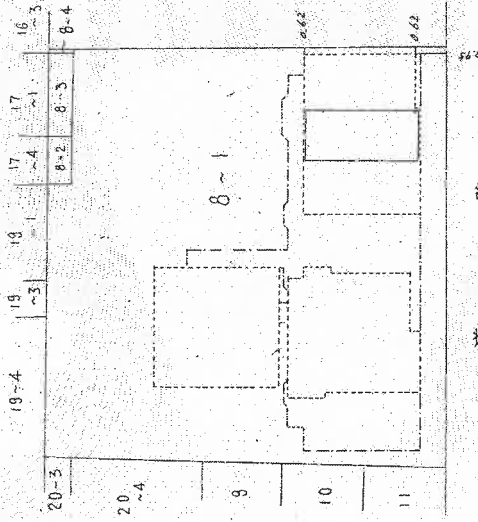
建物図面

家屋番号 / 石町 / 丁目 番
/ の 309
建物の所在 / 大阪府東区 石町 / 丁目 番地 /

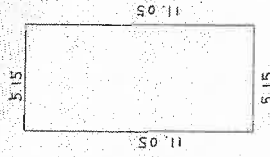
各階平面図 513133

建物図面

平面図



道路 路
建物の存する部分3階



求積

$11.05 \times 5.15 = 56.9075$

床面積 56.90

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和53年4月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月30日 大阪府税務局

登記官

昭和五十年五月二十八日

建物図面 1/3 53428

家屋番号
建設の所在
大阪府東淀川区
石町 / 丁目8番地 /
8-1-170

各階平面図 513111

8-1-20/8-1-310, 8-1-30/8-1-310, 8-1-40/8-1-410
8-1-50/8-1-510, 8-1-60/8-1-610, 8-1-70/8-1-710

求積

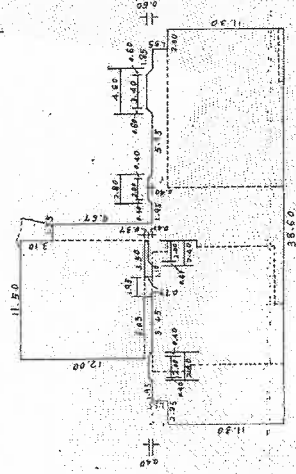
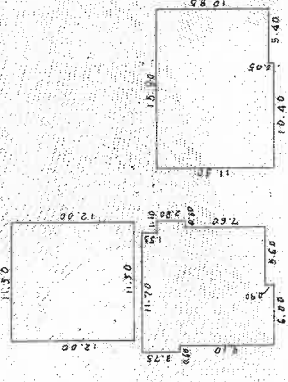
①	12.00	×	11.50	=	138,0000
②	11.10	×	1.55	=	17,2050
③	3.75	×	0.60	=	2,2500
④	11.30	×	6.00	=	67,8000
⑤	10.40	×	5.60	=	58,2400
⑥	2.80	×	0.60	=	1,6800
⑦	11.30	×	10.40	=	117,5200
⑧	10.85	×	5.40	=	58,5900
					461,2850

一棟の建物 / 階床面積 461.28 m²

求積

①	12.00	×	11.50	=	138,0000
②	1.55	×	9.67	=	14,9885
③	2.00 + 2.80	×	0.40 × 1/2	=	0,9600
④	1.95	×	0.77	=	1,5015
⑤	(2.00 + 2.40)	×	0.40 × 1/2	=	0,8800
⑥	(2.00 + 2.80)	×	0.40 × 1/2	=	0,9600
⑦	(3.40 + 4.60)	×	0.60 × 1/2	=	2,4000
⑧	34.35	×	1.55	=	53,2425
⑨	11.30	×	38.60	=	436,1800
					649,1125

一棟の建物 2~7階床面積 649.11 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

製作者

登記年月日：昭和53年4月28日

各階平面図 513134

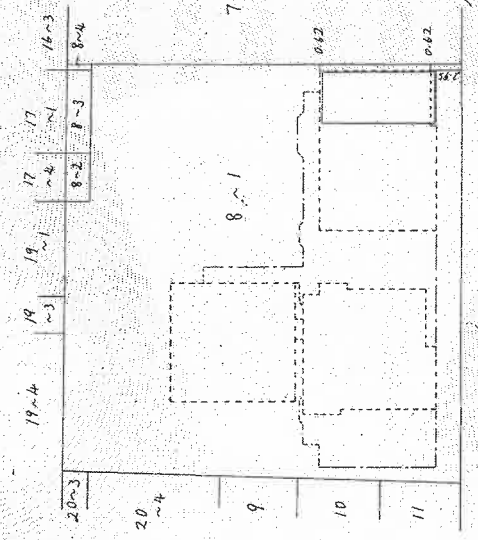
建物図面 53434

家屋番号 石町/丁目8番 / 0310

建物の所在 大阪市中央区 石町/丁目8番地 /

昭和五十二年五月十日

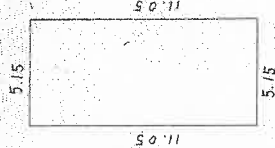
建物図面



道路

建物の存する部分3階

平面図



求積

$11.05 \times 5.15 = 56.9075 \text{ m}^2$

床面積 56.90 m²

作業者

申請人

縮尺 1/250

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。
令和7年9月30日 大阪法務局

登記官

間取略図

