

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 |
| 陳述 | <input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。 |
| | <input type="checkbox"/> 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 |
| 陳述 | <input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。 |
| | <input type="checkbox"/> 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) | 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)。

※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 <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。
- 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 7月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部 |
| 買受申出の保証の 提供方法 | 下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書 |
| 買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条) | ☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。 |
| 一般の閲覧に供するため, 令和 8年 7月 7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 大阪府中央区高津三丁目3番地4、6番地6、36番地4

建物の名称 朝日プラザ陽ヶ丘Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高津三丁目3番4の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 50.13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 大阪府中央区高津三丁目3番4

地 目 宅地

地 積 200.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪府中央区高津三丁目6番6

地 目 宅地

地 積 119.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪府中央区高津三丁目36番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 497.52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 436666分の5013

共有者 A 持分3分の2



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 山田真寛

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A及び売却対象外の共有持分権者B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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区高津三丁目3番地4、6番地6、36番地4

建物の名称 朝日プラザ夕陽ヶ丘Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高津三丁目3番4の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 50.13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 大阪府中央区高津三丁目3番4

地 目 宅地

地 積 200.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪府中央区高津三丁目6番6

地 目 宅地

地 積 119.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪府中央区高津三丁目36番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 497.52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 436666分の5013

共有者 A 持分3分の2



令和 7年(又)第285号
令和 8年 2月 2日受理
令和 年 月 日提出
8.2.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 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 大阪府中央区高津三丁目3番地4、6番地6、36番地4

建物の名称 朝日プラザ太陽ヶ丘Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高津三丁目3番4の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 50.13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 大阪府中央区高津三丁目3番4

地 目 宅地

地 積 200.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪府中央区高津三丁目6番6

地 目 宅地

地 積 119.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪府中央区高津三丁目36番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 497.52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 436666分の5013

共有者 A 持分3分の2



| | | |
|------------------|--|--|
| 不動産の表示 | 物件目録のとおり | |
| 住居表示 | 大阪市中央区高津三丁目15番10号 朝日プラザ陽ヶ丘Ⅲ205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： | |
| 占有者および占有状況 | <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 9,720円 修繕積立金 月額 8,870円 | 令和8年2月5日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先 | 日本ビルサービス株式会社 | |
| その他の事項 | その他の事項のとおり | |
| 専有地権 | 符号1 | |
| 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 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、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：平成 年 () 第 号 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 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)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札表示 なし
 - (2) 郵便受け表示 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) 目的建物が所在するマンション「朝日プラザ陽ヶ丘Ⅲ」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 目的建物の現況について
 - (1) 形状は、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、現に住居として使用されていた。
 - (4) 浴室や洗面室で壁に黒カビが多数発生していた。また、浴室の蛇口およびドアが破損していた。
 - (5) 流し台では長期にわたって水が流されていなかった。
 - (6) トイレや流し台付近では水漏れのため新聞紙が床に敷かれていた。
 - (7) 各部屋や廊下の床に家財道具や動産類が多数置かれていたため、床の状況を確認することは出来なかった。
 - (8) 経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 本件は、共有持分3分の2についての売却である。

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 |
| <p>■マンション管理会社</p> | <p>1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。</p> |
| <p>■市税事務所の担当者</p> | <p>1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。</p> |
| <p>■B（共有者）</p> | <p>1 私は債務者の姉で、目的建物の共有者です。</p> <p>2 目的建物は、私たちが暮らしています。</p> <p>3 1年くらい前から流し台の排水管が詰まって水が流せません。浴室の蛇口も壊れているため、蛇口からは浴槽にお湯を張ることができません。</p> <p>4 去年の秋頃には、流し台付近で排水管から水が漏れ出て床が水浸しになったことがありました。管理組合等の説明によると、私たちの責任ではなく建物全体の排水管から水が漏れ出たとのことでした。応急措置をしてもらい、今のところ水漏れはありません。</p> <p>5 目的建物全体で湿気が強く、浴室や洗面室では黒カビが大量に発生しています。</p> <p>6 トイレの排水レバーが壊れており、そのためかは分かりませんがトイレでもたまたま水が染み出します。</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
(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査、マンション管理会社からの回答書および立入調査の結果から、目的建物は、債務者および共有者が住居として使用・占有しているものと認めた。

以上

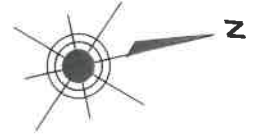
| 調査の経過 | | |
|---|-----------|-------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和8年2月2日 | 執行官室 | ライフライン調査、照会書送付（債務者、マンション管理会社） |
| 令和8年2月3日 9:00 - 9:10 | なんば市税事務所 | 家屋等調査 |
| 令和8年2月4日 10:35 - 10:55 | 物件所在地 | 物件調査、占有確認、共有者Bと面談、在宅要請書交付 |
| 令和8年2月6日 9:30 - 9:40 | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査 |
| 令和8年2月6日 9:50 - 9:55 | 中之島図書館 | 物件確認 |
| 令和8年2月6日 10:00 - 10:05 | 大阪市役所 | 道路等調査 |
| 令和8年2月18日 10:35 - 10:55 | 物件所在地 | 立入調査（評価人帯同）、共有者B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、立会人を立ち合わせ、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
(6枚目)

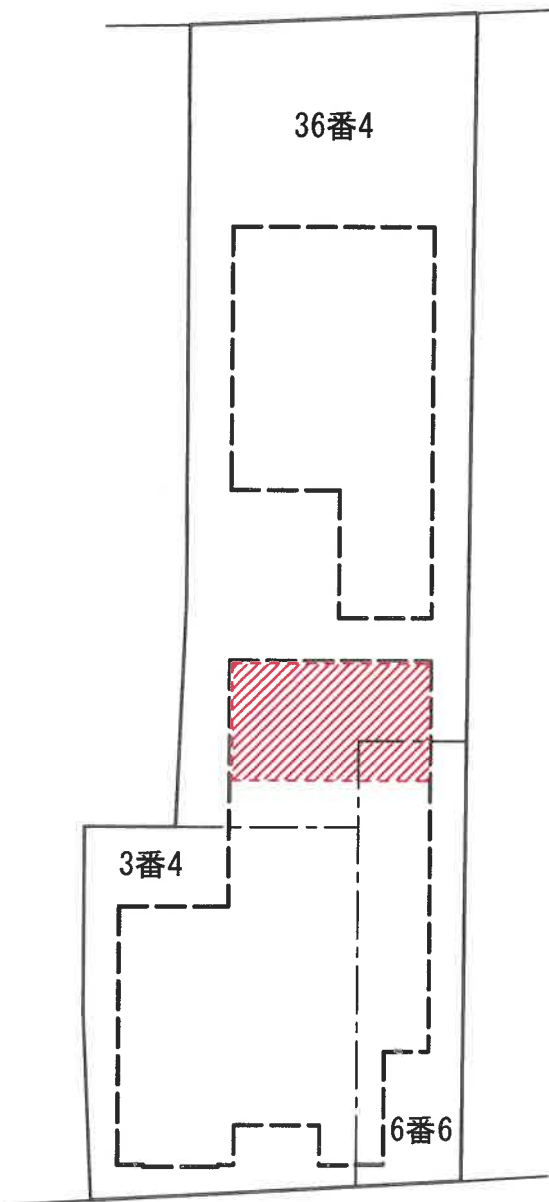
土地建物位置関係図

令和7年（又）第285号

◀○ 写真撮影位置方向



道路



道路



目的専有部分 家屋 番号 高津三丁目3番4の205
建物の名称 205（建物の存する部分 2階）

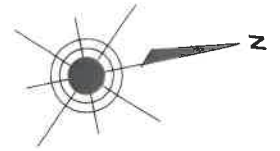
一棟の建物（1階部分）

（ 7 枚目）

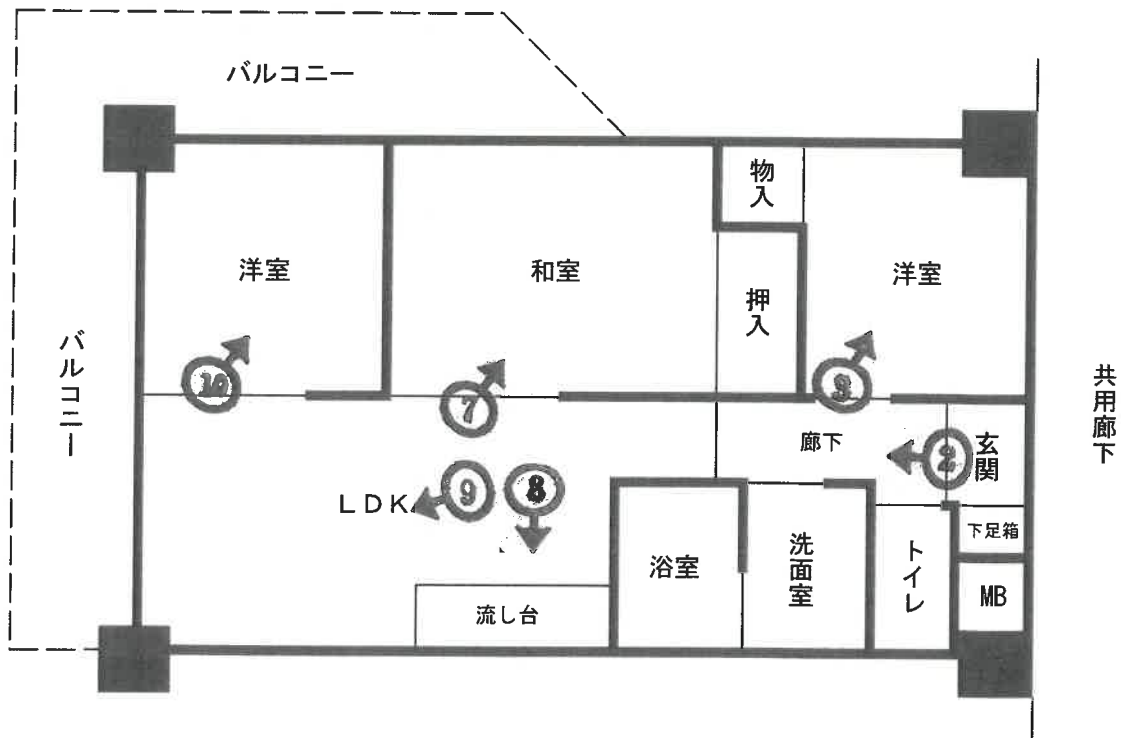
間取略図

令和7年（又）第285号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的建物が所在するマンション



①



②



③



④

洗面室の状況



⑤

浴室の状況



⑥

浴室の蛇口が破損している状況



⑦



⑧

流し台の状況

(12 枚目)



⑨



⑩

令和7年（ヌ）第285号

令和 8年 2月18日 現地調査

令和 8年 3月23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・共有持分 〕

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 6,500,000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 積 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 | (1) 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。 (2) 本件は、共有持分3分の2についての売却である。 | | |

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, 2, 3)

| | | |
|--|---|-------------------------------|
| 位置・交通 | 大阪メトロ谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅 北西方 約690m (道路距離) (別添位置図参照) | |
| 付近の状況 | 中高層共同住宅、事務所、店舗等が混在する地域。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、周辺には各種物販店舗等も存することから、日常の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 | 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 | 宅地造成工事規制区域 (候補区域), 都心景観形成区域 | |
| 画地条件 | 規模 | 817.24㎡ |
| | 形状 | 不整形地 |
| | 間口・奥行 | 間口約17.4m (東側), 奥行約65.3m (北辺) |
| | 高低差等 | 各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23.6mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号) |
| | 西側 | 幅員約5.8m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・二方路 |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 現況 | 13階建店舗・共同住宅 |
| | 東側 | 道路 |
| | 西側 | 道路 |
| | 南側 | 共同住宅、店舗等 |
| | 北側 | 共同住宅等 |
| 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間で所有権移転され、昭和60年にマンション開発業者が取得、開発した後、昭和61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34年以降の過去の住宅地図による確認では、当時から事務所等の敷地として使用され、昭和61年に現在の建物が建築されたと推認される。また、隣接地には昭和39年頃から昭和60年頃まで「給油所」の記載が認められ、土壌汚染発生の懸念があるものの、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 | ・ 上記間口、奥行は建築計画概要書並びに現地概測に基づく。 | |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|-------------------------|---|---|
| マンション名 | 朝日プラザ夕陽ヶ丘Ⅲ | |
| 建物の用途 | 共同住宅 (総戸数：97戸，内店舗1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) | 昭和61年5月20日 新築 |
| | 経過年数 | 約40年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約10年 |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 | |
| 仕様 | 基本構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| | 屋根 | アスファルト外断熱防水 等 |
| | 外壁 | 吹付タイル，一部タイル貼 等 |
| 設備・外構等 | エレベーター | 有 (9人乗・1基) |
| | 駐車場 | なし |
| | その他設備等 | 管理員室，電気室，ポンプ室，受水槽，ゴミ置場，自転車置場，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：朝日プラザ夕陽ヶ丘Ⅲ管理組合 |
| | 管理方式 | 委託管理 |
| | 管理会社 | 日本ビルサービス株式会社 |
| | 管理形態 | 日勤 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 修繕積立金 | 令和7年12月31日 現在 112,537,004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) 管理規約上、ペット飼育不可，民泊可のマンションである。</p> <p>(3) 建築確認 (有り)， 検査済 (有り)</p> | |

(2) 専有部分の概要

| | | | |
|----------------|--|--------------------|-----|
| 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 | | |
| 位 置 | 2階部分 (205号室) 開口部の方位: 南向き (角部屋) | | |
| 現況床面積 | 50.13㎡ (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 | 特にない | |
| 維持管理の状態 | やや劣る | | |
| 管理費等 | 令和8年2月5日 | 現在 | |
| | | 月額 | 滞納額 |
| | 管 理 費 | 9,720円 | 0円 |
| | 修繕積立金 | 8,870円 | 0円 |
| | 合 計 | 18,590円 | 0円 |
| 専有部分の 利用状況等 | 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) 占有者（共有者）からの聴取によれば、以下の損傷等があるとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キッチンの排水の不良があり、現在はキッチン流し台を使用していない。 ・浴室の蛇口が損傷しており、シャワーを使用して湯溜めしている。 ・トイレの床に水が染み出てくることがある。 ・排水管が古く、洗面所、キッチン周辺に水が染みだしてくることがある。 <p>(2) 室内には、家具・家財道具、動産類が多数置かれていたため、床等の状況を詳細に確認することができなかった。</p> <p>(3) 室内は汚損が見られ、洗面所、浴室の内壁等には黒カビの発生も認められた。その他については、概ね経年相応の老朽化と判断した。</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/㎡) ア | 専有面積 (㎡) 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 | 50.13 | 0.17 | 2,983,000 |

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約40年

経済的残存耐用年数 約10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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 5%) × 経済的残存耐用年数約10年 / (経過年数40年 + 経済的残存耐用年数約10年)}
× (1 - 30%) = 0.17

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) |
|----------------------|-----------|-----------------|------------------|---------------|--|
| 628,000 | 1.02 | 817.24 | 0.95 | 5,013/436,666 | 5,709,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：大阪浪速5-4

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 628,000\text{円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/103 \doteq 628,000\text{円/㎡}$$

◇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 | 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) |
|--------|------|------|------|------|----------|
| | 1.02 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.03 |

| イ 個別格差： | 方位 | 形状 | 二方路 | その他 | 総合 (相乗積) |
|---------|------|------|------|------|----------|
| | 1.00 | 0.99 | 1.03 | 1.00 | 1.02 |

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) 5,013 / 436,666

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) |
|------------------|-------------------|--------------------------|---|
| 2,983,000 | 5,709,000 | 0.97 | 8,431,000 |

ウ 個別格差率

| | | | |
|---------|--------|------|-----------------|
| ・階層別格差率 | 2F/13F | 0.99 | |
| ・位置別格差率 | 角部屋 | 1.03 | (基準戸：3F南向き中間住戸) |
| ・その他 | 方位 | 1.00 | |
| | 維持管理状況 | 0.95 | |
| | (相乗積) | 0.97 | |

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) |
|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|
| 411,000 | 0.97 | 50.13 | 19,985,000 |

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 | 大阪市中央区高津3丁目 | 大阪市天王寺区上本町8丁目 |
| 構造 | RC造 | SRC造 |
| 階 | 6F/7F | 5F/10F |
| 面積 | 約54㎡ | 約52㎡ |
| 建築時期 | 昭和55年2月 | 昭和60年5月 |
| 取引時点 | 令和8年1月 | 令和7年9月 |
| 取引形態 | 一般売買 | 一般売買 |
| 事例価格 | 420,900円/㎡ | 401,500円/㎡ |
| その他 | 2LDK | 3DK |

(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 | 420,900 | 100 100 | 101 100 | 100 107 | 100 96 | 100 98 | 422,000 |
| B | 401,500 | 100 100 | 103 100 | 100 95 | 100 109 | 100 100 | 399,000 |
| 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/㎡) | 411,000 |
| 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（I3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 7.0% | 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 |
| 1,859 千円 (23.2%) | 727 千円 | 8.0% | 9,088 千円 | 454 千円 | 8,634 千円 | 0.71299 | 6,156 千円 (76.8%) | 8,015 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 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 |
| 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 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 | 1,080 |
| 空室損失 | △ 54 | △ 54 | △ 54 | △ 54 | △ 54 | △ 54 |
| 貸倒損失 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 有効総収益 | 1,026 | 1,026 | 1,026 | 1,026 | 1,026 | 1,026 |
| イ 支出 | | | | | | |
| 維持管理費 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 |
| 修繕費 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 |
| 公租公課 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 損害保険料 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| その他費用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 運営支出合計 | 299 | 299 | 299 | 299 | 299 | 299 |
| 資本的支出 | 1,200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 総費用合計 | 1,499 | 299 | 299 | 299 | 299 | 299 |
| ウ 経費率 (運営支出/可能総収益) | 28% | 28% | 28% | 28% | 28% | 28% |
| エ 有効純収益 | △ 473 | 727 | 727 | 727 | 727 | 727 |
| オ 複利現価率 割引率 7.0% | 0.93458 | 0.87344 | 0.81630 | 0.76290 | 0.71299 | |
| カ 有効純収益の現価 | △ 442 | 635 | 593 | 555 | 518 | |

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 | 8,431,000 | 1.00 | 8,431,000 |
| ② 比準価格 | 19,985,000 | 1.00 | 19,985,000 |
| ③ 収益価格 | 8,015,000 | — | 8,015,000 |
| 調整後の価格 (千円未満四捨五入) | 15,239,000 | | |

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 | 共有持分 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 |
|---------------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 15,239,000 | 2/3 | 0.80 | 0.80 | 1.00 | 0 | 6,500,000 |

イ 市場性修正

本件は共有持分3分の2の売却であり、相対的に市場性が劣る点を考慮して、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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

本件の場合不要。

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 [大阪浪速5-4]

| | |
|-----------|---|
| 所 在 | 大阪府大阪市浪速区日本橋東1丁目6番9 (日本橋東1-12-8) |
| 価 格 | 628,000円/㎡ |
| 位 置 | 大阪メトロ谷町線「四天王寺夕陽ヶ丘」駅の北西方 道路距離約600mに位置する。 |
| 価 格 時 点 | 令和8年1月1日 |
| 地 積 | 99㎡ |
| 供給処理施設 | ガス、水道、下水 |
| 接 面 街 路 | 南側30.0m 舗装市道に接面, 中間画地 |
| 用 途 指 定 等 | 商業地域 (建蔽率80%・容積率600%), 防火 |
| 地 域 の 概 要 | 中層の事務所、店舗、倉庫等が混在する商業地域 |

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

| | | |
|-----|---|--------------------------------------|
| 物件1 | : | 62,245,000円 (土地符号1 : 5,013/436,666) |
| | : | 37,165,000円 (土地符号2 : 5,013/436,666) |
| | : | 154,693,000円 (土地符号3 : 5,013/436,666) |
| | : | 3,433,000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 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区高津三丁目3番地4、6番地6、36番地4

建物の名称 朝日プラザ太陽ヶ丘Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高津三丁目3番4の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 50.13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 大阪府中央区高津三丁目3番4

地 目 宅地

地 積 200.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪府中央区高津三丁目6番6

地 目 宅地

地 積 119.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪府中央区高津三丁目36番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 497.52平方メートル

(敷地権の表示)

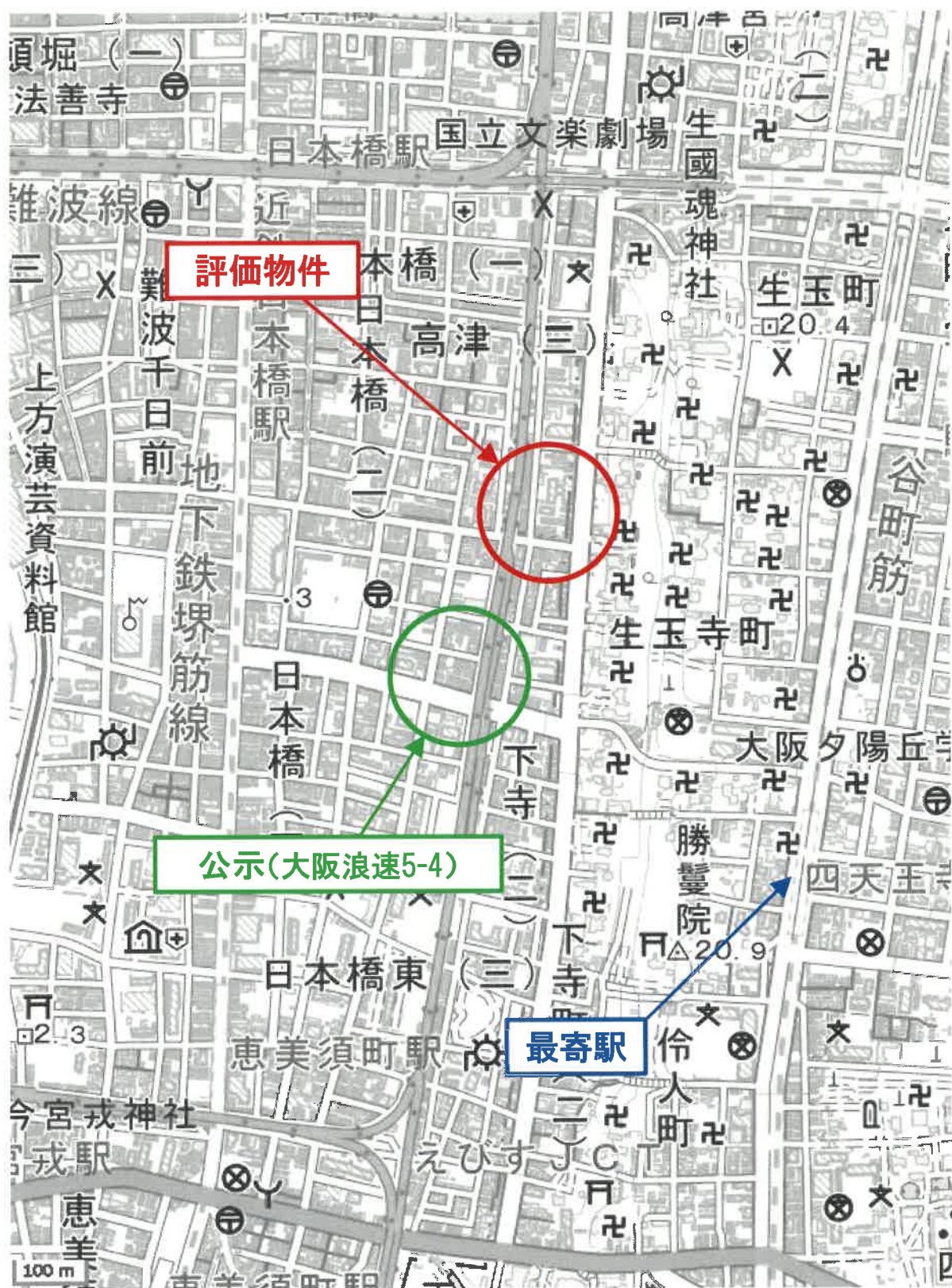
土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 436666分の5013

共有者 A 持分3分の2

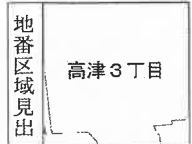




位置図



(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。



A 高津3丁目

| | | | | | | |
|-------|------|-------------|-----------|------|--------------|--|
| 請求部 | 所在 | 大阪市中央区高津三丁目 | | 地番 | 36番4 | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 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) | 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。

(大阪法務局管轄)

令和7年12月22日

奈良地方法務局

請求番号: 17-1

(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和61年5月23日

令和7年12月22日
奈良地方法務局
登記官

A4版に縮小

各階平面図
539482

建物図面 1/2

家屋番号

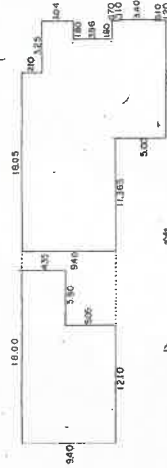
建物の所在 大阪府東区高津3丁目3番地4、6番地4、3番地6、3番地4

中央区

1 棟の建物表示

1 階

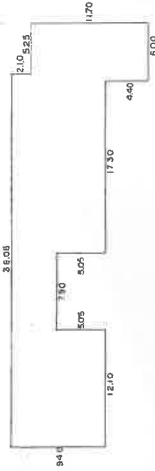
3-4
3-4-101
3-4-109



積
 求 9.40 = 113.7400
 5.90 × 4.35 = 25.6650
 11.365 × 9.40 = 106.8310
 6.885 × 2.10 = 14.0385
 11.935 × 3.04 = 36.2824
 10.135 × 3.96 = 40.1346
 11.935 × 5.30 = 63.2555
 0.110 × 3.40 = 0.3400
 合計 400.2870
 400.28㎡

2 階 ~ 11 階

3-4-201
3-4-209
3-4-301
3-4-309
3-4-401
3-4-409
3-4-501
3-4-509
3-4-601
3-4-608
3-4-701
3-4-708
3-4-801
3-4-808
3-4-901
3-4-908



積
 求 9.40 = 113.7400
 7.90 × 4.35 = 34.3650
 18.05 × 2.10 = 37.9050
 23.30 × 7.30 = 170.0900
 6.00 × 4.40 = 26.4000
 合計 382.5000
 382.50㎡

製作者

61年 4 月 25 日 (作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

建築登記測量設計事務所 61.3.1.000.4

登記年月日：昭和61年5月23日

各階平面図
539495

昭和61年5月23日

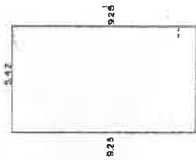
建物図面

家屋番号
高津3丁目3番4の205

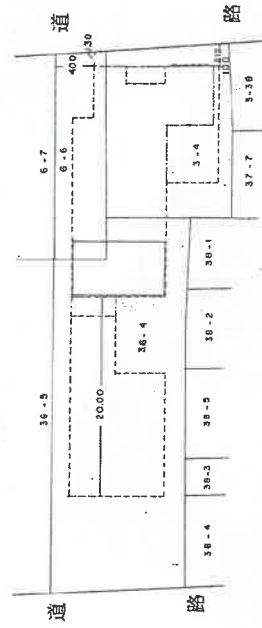
建物の所在
中央区
大阪市橋区高津3丁目3番地4、6番地6、3番地4

専有部分の建物表示
建物番号 205

建物の存する部分 2階



求積
 $9.25 \times 5.42 = 50.1350$
床面積 50.13㎡



製作者

昭和61年4月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

東京新建築設計事務所 61.3.1.0004

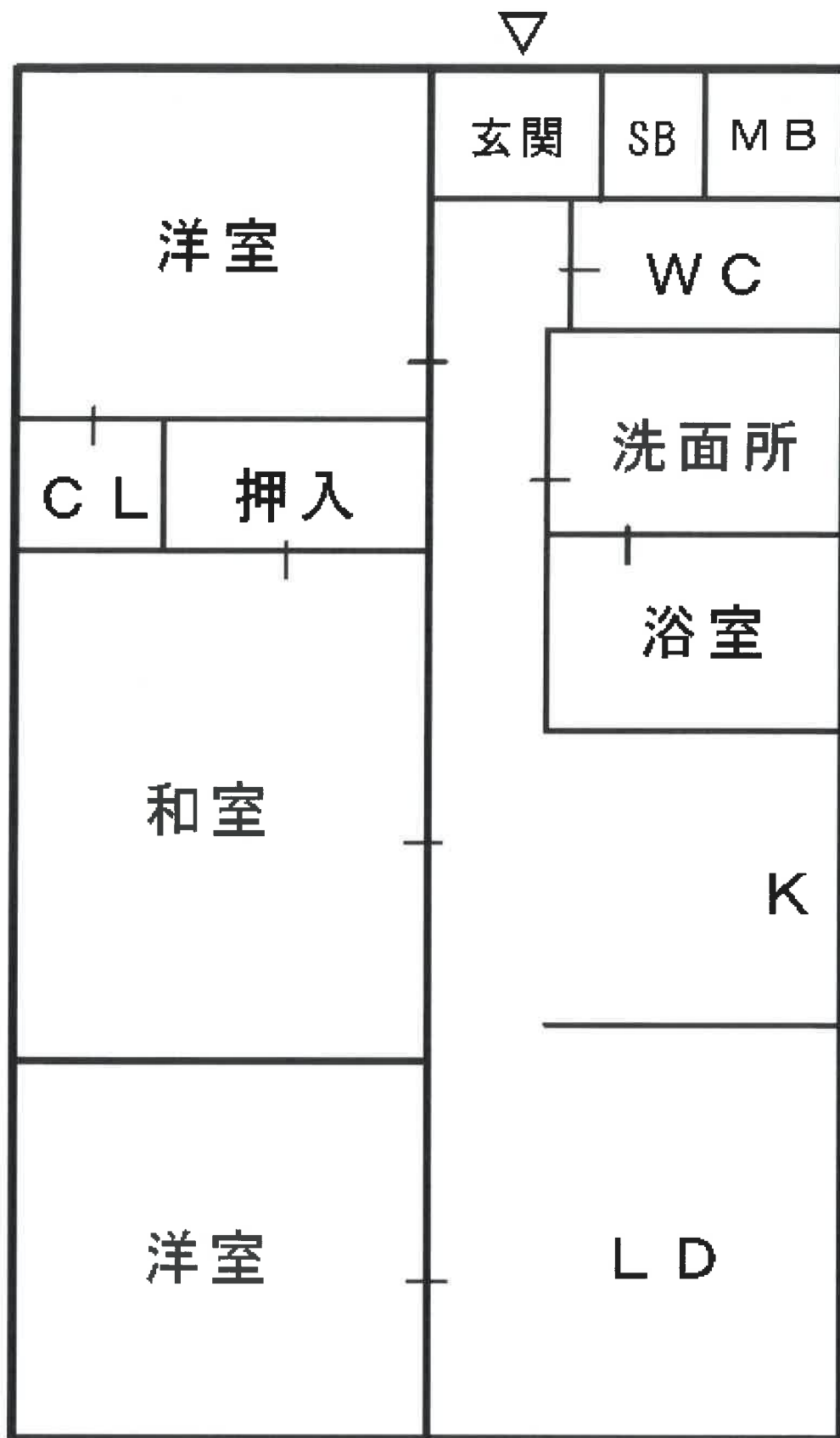
これは図面に記録されている内容を証明した謄画である。

(大阪法務局管轄)
令和7年12月22日

奈良地方務局

登記官

請求番号：17-2
(2/2)



間取図(概略)