

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	☐ 平成 ☐ 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。	
☐	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 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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	☐ 平成 ☐ 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。	
☐	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
	役員

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)。

(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 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 20 日 午前 9 時 30 分 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 場 所	令和 8 年 11 月 4 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 18 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	170,640,000 136,512,000		34,128,000	415,323	97,538



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市中心区高麗橋二丁目 18 番地 1、16 番地 1、
20 番地

建物の名称 プラウドタワー北浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高麗橋二丁目 18 番 1 の 4002

建物の名称 4002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 40 階部分 128.57 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 大阪市中心区高麗橋二丁目 16 番 1

地 目 宅地

地 積 635.87 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市中心区高麗橋二丁目 18 番 1

地 目 宅地

地 積 656.65 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市中心区高麗橋二丁目 20 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 921.50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 1854676分の13395



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社OKB

期 限 令和12年3月14日

賃 料 月額21万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 420万円

上記賃借権と抵当権の優劣は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 大阪市中心区高麗橋二丁目 18 番地 1、16 番地 1、
20 番地

建物の名称 プラウドタワー北浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高麗橋二丁目 18 番 1 の 4002

建物の名称 4002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 40 階部分 128.57 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 大阪市中心区高麗橋二丁目 16 番 1

地 目 宅地

地 積 635.87 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市中心区高麗橋二丁目 18 番 1

地 目 宅地

地 積 656.65 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市中心区高麗橋二丁目 20 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 921.50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 1854676分の13395



令和8年(ケ)第86号
令和8年4月21日受理
令和 年 月 日提出
8.6.23

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 村 山 誠 治

(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 大阪市中心区高麗橋二丁目18番地1、16番地1、
20番地

建物の名称 プラウドタワー北浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高麗橋二丁目18番1の4002

建物の名称 4002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 40階部分 128.57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 大阪市中心区高麗橋二丁目16番1

地 目 宅地

地 積 635.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市中心区高麗橋二丁目18番1

地 目 宅地

地 積 656.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市中心区高麗橋二丁目20番

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 921.50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 1854676分の13395

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府中央区高麗橋2丁目1-8 4002号室（プラウドタワー北浜）	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 39,665円 修繕積立金 34,500円	令和8年4月27日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計円 ☐ 不明
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社	
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	☒ 宅地（符号1・2・3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1・2・3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （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	☒ ない ☐ 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）	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社OKB	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■株式会社OKB(占有者) ■販売会社担当者の陳述及び提示文書(引渡確認書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和2年3月20日	
最初の契約日	令和2年3月15日	
契約等	期間	令和7年3月15日から ■ 令和12年3月14日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金21万円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (☐ 敷金 円 ■保証420万円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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 なし

集合郵便受け なし

マンション名の表示 PROUD TOWER KITAHAMA

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プラウドタワー北浜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。同土地南部分に電柱が設置されている。

(2) 敷地権の目的たる土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

(1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

(2) 目的建物内部の状況は、経年相応の状態である。

(3) 目的建物内には衣類や寝具等の動産が存置されている。

4 目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて案分して課税しているからである。

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。令和8年4月27日時点で、滞納はいずれもない。

(1) 駐車場使用料 月額42,000円

(2) ミニバイク置場使用料 月額1,500円

(3) enecoQシステム料金 月額440円

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
占有者社員	目的建物は、占有者法人の従業員である私が住居（社宅）として使用しています。 占有者は所有者に対して、８９００万円の貸し付けがあり、目的建物にも抵当権を設定しています。 賃料月額２１万円は、貸付金と相殺しています。債権回収目的の賃貸借です。 契約書は所有者代表者が代表を務める別法人の脱税事件で押収されたため、手元に無い。 契約内容は過去の調査以降、変更はないため、契約期間等占有者の主張は従前と同じである。
野村不動産株式会社	弊社は目的建物の販売会社です。 目的建物の鍵の引渡しは、令和２年３月２４日です。 これ以前に、目的建物は使用していないため、占有者はいません。

(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、過去2件（令和5年（ヌ）第59号、令和5年（ケ）第446号）「以下「過去事件」という。」、現況調査の立入調査が行われているところ、本件立入時、占有者は「契約期間等占有者の主張は従前と同じである。契約書等は押収されて手元にない。」との主張であった。

過去事件で提出のあった所有者及び占有者間の賃貸借契約書では、契約期間の始期が「令和2年3月15日」、目的物件の引渡日が「令和2年3月20日」と記載されていた。

もっとも、所有者が目的建物の所有権を取得したのは、令和2年3月24日（同日付で所有権保存登記）であり、販売会社である野村不動産株式会社によると、所有者（代理人）が目的建物の鍵の引渡しを受けたのが、所有権保存登記と同日の令和2年3月24日であること、販売会社担当者の陳述によると、鍵の引渡し以前に目的建物を使用していた占有者はいないということであった。

上記の事情を鑑みると、占有者の主張する占有開始時期、契約書記載の契約期間及び目的物件の引渡日に疑義が生じていると考えられる。

また、令和5年5月29日立入時の現況調査報告書によると、占有者代表者は、所有者の役員であったこと（同年6月30日付で辞任）や、現在募集されているプラウドタワー北浜の賃貸募集と比較して、本賃貸借契約の賃料が著しく廉価であることも本賃貸借契約書の成立過程に不自然な点があると言える。

以上

(調査経過用)

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４月２３日	執行官室	ライフライン調査（郵送） 所有者へ照会（郵送） 管理会社へ照会（郵送）
令和８年４月２３日 15：40-15：45	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年４月２３日 16：00-16：05	中之島図書館	物件確認
令和８年４月２３日 16：05-16：10	大阪市役所	道路調査
令和８年４月２３日 16：50-16：55	なんば市税事務所	課税調査
令和８年４月２８日 11：55-12：10	物件所在地	物件及び占有確認 回答書返送なし
令和８年５月１１日 11：25-11：45	物件所在地	占有確認 回答書提出
令和８年５月１８日 15：55-16：00	大阪法務局北出張所	占有者法人の登記簿謄本取得
令和８年５月２９日 9：55-10：35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測 写真撮影、占有者社員と面談
令和８年６月１５日	執行官室	目的建物の販売会社へ照会（郵送）

(特記事項)

□ 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。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

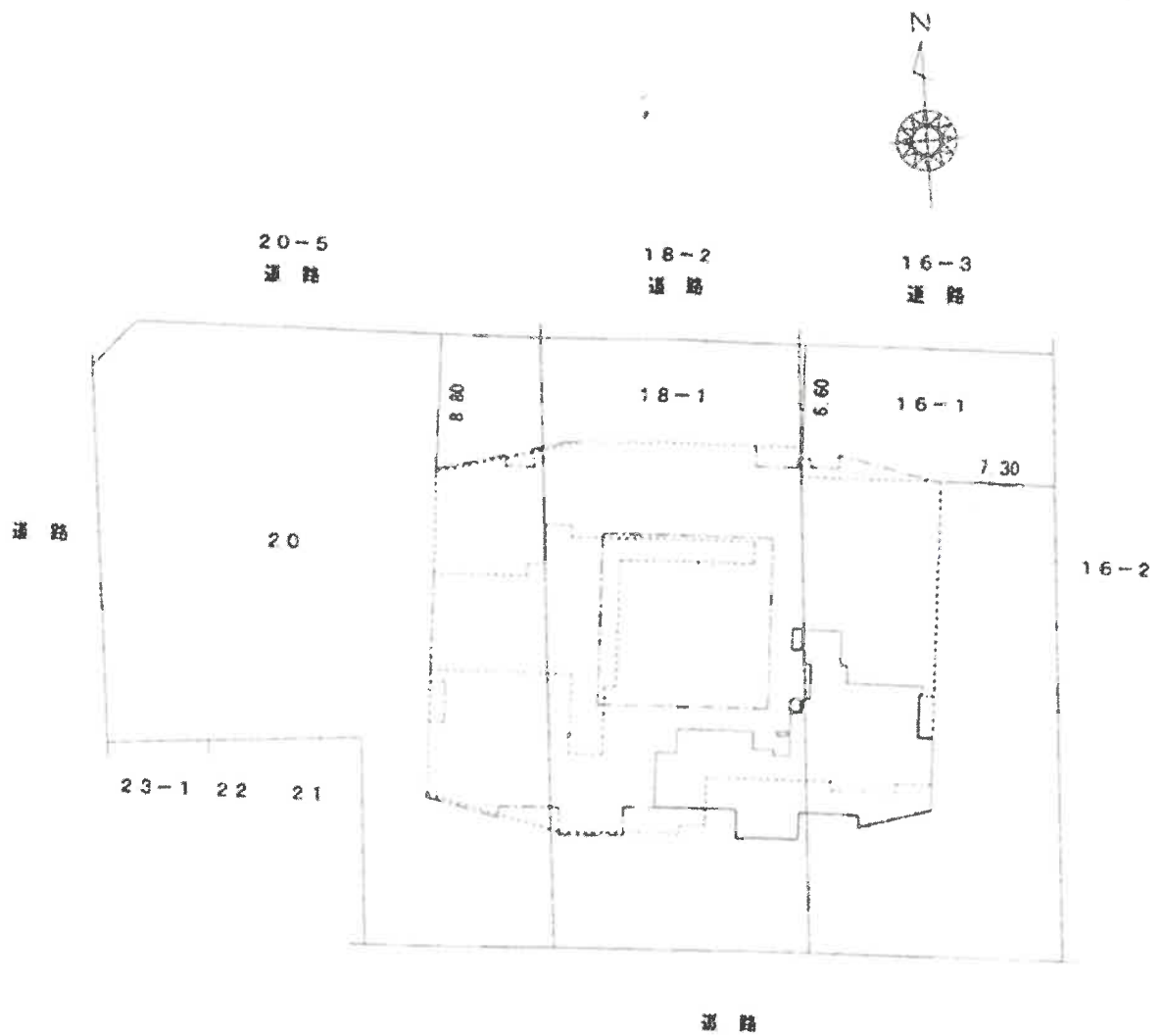
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

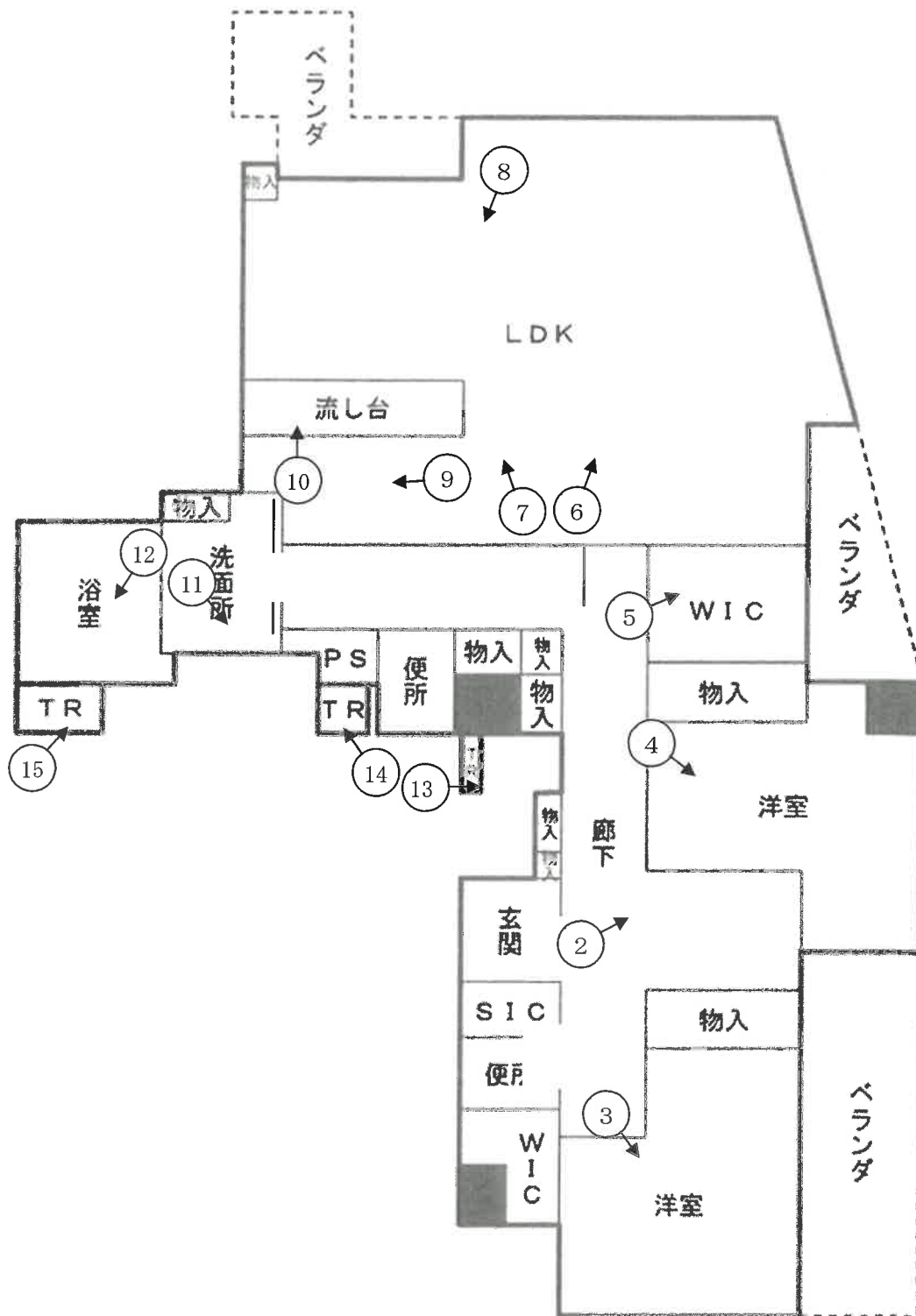
(8枚目)

土地建物位置関係図
令和8年(ケ)第86号

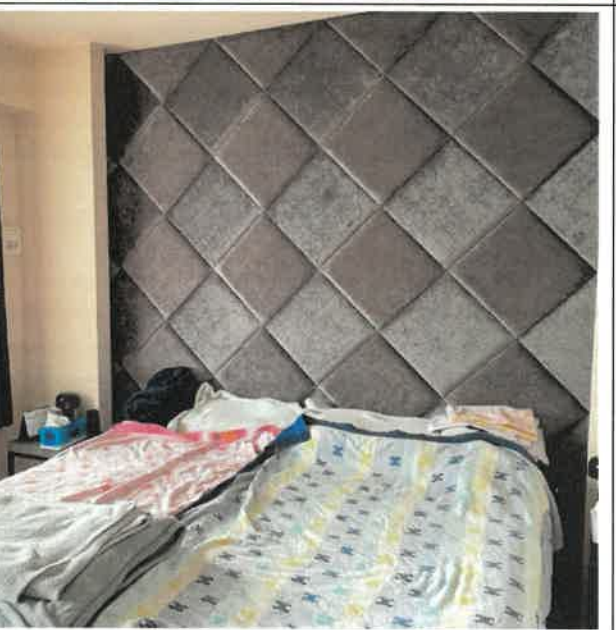


(← ○ 写真撮影場所・方向)

間取略図



(←○ 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



8



9



1 0



1 1



1 2

	1 3
	1 4
	1 5

令和8年（ケ） 第86号

令和8年5月29日 現地調査

令和8年6月2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

下農 博之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 170,640,000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	(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	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	・評価に当っては、登記数量を採用したが、境界、地積等の正確な情報を得るには、専門家による測量を要する。 ・建物図面と現況は、概ね一致した。		

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	大阪メトロ堺筋線 北浜駅 西方 道路距離 約50m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の事務所ビル，マンション等が建ち並ぶ商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	800%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区（都心部地区），船場建築線，宅地造成等工事規制区域，埋蔵文化財包蔵地「大坂城下町跡」
画地条件	規模	2,214.02㎡
	形状	不整形形状地
	間口・奥行	間口約45m（南辺）・奥行約39m（東辺）
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約7.8m市道（建築基準法42条1項5号）
	西側	幅員約6.0m市道（建築基準法42条1項5号）
	北側	幅員約4.0m市道（建築基準法42条1項1号）
	接道状況	三方路
土地の利用状況等	現況	地下1階付き42階建の共同住宅の敷地
	東側	店舗兼事務所ビル
	西側	市道，店舗兼事務所ビル
	南側	市道
	北側	市道
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，通常費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	符号3土地の閉鎖謄本等によれば，所有権は，昭和50年以降，法人（不動産会社等）等が所有し，令和2年以降，順次敷地権登記されており，地目は，当初より宅地であることが確認された。過去の住宅地図によれば，昭和39年頃，店舗，事務所ビル等であったと思われる。大阪市等での調査によれば，現在，対象物件に，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。なお，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	・大阪市によれば，南側船場建築線の指定状況は，市道幅員7.82mに対し，両側幅2.09m（後退後幅員12m，両側後退済），西側は，市道幅員6.0mに対し，両側幅2.0m（後退後幅員10m，両側後退済）とのことである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プラウドタワー北浜	
建物の用途	共同住宅 (総戸数281戸)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	令和1年11月27日新築 (登記記載) 約7年 約43年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き42階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	化粧タイル等
	その他	なし
設 備 等	駐車場100台 (月額駐車料金38千円～42千円, 現在空あり), 駐輪場, 管理人室, エレベーター3基, オートロック等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合	プラウドタワー北浜管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・建築基準法第52条第8項の容積率緩和適用建築物 (容積率制限の緩和、空地及び歩道の整備, 緑化等) ・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。 ・修繕積立金: 42, 473, 070円 (令和8年1月31日現在) ・修繕計画なし ・建築確認あり, 検査済証あり ・目的建物の建築時期, 構造, 用途等より, アスベスト含有建材使用の可能性は, 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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	40階 (4002号室) 開口部の方位：南向き (角住戸)	
床 面 積	128.57㎡ (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	システムキッチン等
	そ の 他	なし
保守管理 の状態	専有部分では、全体的に、汚損、劣化等があり、部分的に、損傷等も見られた。	
管理費等	管 理 費	39,665 円(月額)
	修繕積立金	34,500 円(月額)
	滞 納 額	なし(令和8年4月27日現在)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載の通り	
特記事項	・居住者によれば、月額賃料が21万円、保証金が420万円となっている。 ・管理会社によれば、上記管理費等のほか、駐車場使用料(月額42千円)、ミニバイク置場使用料(月額1,500円)、enecoQシステム料金(月額440円)についても、滞納額を買受人に請求するとのことである(回答時点では滞納なし)。 ・設備等の稼働の状況を、確認したものではない。	

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、後記のとおり、評価額を決定した。

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
500,000	128.57	0.82	52,714,000

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率

経過年数 約7年

経済的残存耐用年数 約43年

観察減価 5%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 43\text{年} / (\text{経過年数} 7\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 43\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.82\end{aligned}$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、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/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
3,620,000	1.12	2,214.02	1.00	$\frac{13,395}{1,854,676}$	64,831,000

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5-33

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,570,000\text{円}/\text{㎡} \times 108.5/100 \times 100/95 \times 100/81 = 3,620,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇標準化補正：

接面・方位	規 模	形 状	その他	総合 (相乗積)
1.05 角地+5	1.00	1.00	0.90 船場建築線-10	0.95

◇地域格差：

街 路	接 近	環 境	行 政	総合 (相乗積)
1.00	0.98 最寄駅距離-2	0.90 周辺利用-10	0.92 容積率-8	0.81

イ 個別格差：

接面・方位	規 模	形 状	その他	総合 (相乗積)
1.07 三方路+7	1.00	0.99 不整形-1	1.06 容積率+6	1.12

ウ 地積：登記面積による

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等)	積算価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ((ア+イ)×ウ)
52,714,000	64,831,000	1.03	121,071,000

ウ 個別格差：

階 層	位 置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00 40階/B1階付42階	1.00	1.00	1.03 角住戸	1.03

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)
2,400,000	1.03	128.57	317,825,000

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、基準階の専有部分に係る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	中央区久太郎町2丁目	西区靱本町1丁目
構 造	RC造	RC造
階	22F/44F	22F/B1F付36F
面 積	約73㎡	約71㎡
建築時期	令和6年1月	令和5年2月
取引時点	令和7年9月	令和7年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	1,747,000円/㎡	1,804,000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	1,747,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	2,332,000
②	1,804,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{81}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	2,468,000
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に係る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，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/㎡)	2,400,000

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あるが、その賃貸状況は、本来の収益性から乖離しており、標準の水準へと補正するべきと認められるので、一部補正を行って、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×5.0%	復帰価格	複利 現価率 割引率 4.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
38,269 千円 (20.4%)	8,618 千円	4.5%	191,511 千円	9,576 千円	181,935 千円	0.82193	149,538 千円 (79.6%)	187,807 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として、対象物件の存する地域の特性及び社会、経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として、査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200
	共益費収入	476	476	476	476	476	476
	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	10,676	10,676	10,676	10,676	10,676	10,676
	空室損失	△ 534	△ 534	△ 534	△ 534	△ 534	△ 534
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	10,142	10,142	10,142	10,142	10,142	10,142
イ 支出	維持管理費	476	476	476	476	476	476
	修繕費	414	414	414	414	414	414
	公租公課	513	513	513	513	513	513
	損害保険料	121	121	121	121	121	121
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524
	資本的支出	100	0	0	0	0	
	総費用合計	1,624	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		14%	14%	14%	14%	14%	14%
エ 有効純収益		8,518	8,618	8,618	8,618	8,618	8,618
オ 複利現価率 (割引率4.0%)		0.96154	0.92456	0.88900	0.85480	0.82193	
カ 有効純収益の現価		8,190	7,968	7,661	7,367	7,083	

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、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)	占有減価	試算価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ＝ア×イ
① 積 算 価 格	121,071,000	0.75	90,803,000
② 比 準 価 格	317,825,000	0.75	238,369,000
③ 収 益 価 格			187,807,000
④ 調整後の価格	218,556,000		

イ 占有減価：

本件の場合、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、月額賃料、保証金の額も考慮の上、当該権利に基づく占有減価修正率を、0.75と判定した。

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)	市場性 修正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評価額(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
218,556,000	1.00	0.80	1.00	4,200,000	170,640,000

イ 市場性修正： 本件の場合不要

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

オ その他の控除減価(敷金等)： 保証金の額を計上

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪中央5-33

所 在 : 大阪市中心区今橋2丁目17番3「今橋2-4-10」
価 格 : 2,570,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ堺筋線 北浜駅 西方 約250m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 1,193㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 7.8m 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 : 中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (建物) : 26,819,000円 (専有部分)
土地の符号 1 : 879,806,000円 (持分13,395/1,854,676)
土地の符号 2 : 908,558,000円 (持分13,395/1,854,676)
土地の符号 3 : 1,275,011,000円 (持分13,395/1,854,676)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市中心区高麗橋二丁目 18 番地 1、16 番地 1、
20 番地

建物の名称 プラウドタワー北浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高麗橋二丁目 18 番 1 の 4002

建物の名称 4002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 40 階部分 128.57 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 大阪市中心区高麗橋二丁目 16 番 1

地 目 宅地

地 積 635.87 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市中心区高麗橋二丁目 18 番 1

地 目 宅地

地 積 656.65 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市中心区高麗橋二丁目 20 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 921.50平方メートル

(敷地権の表示)

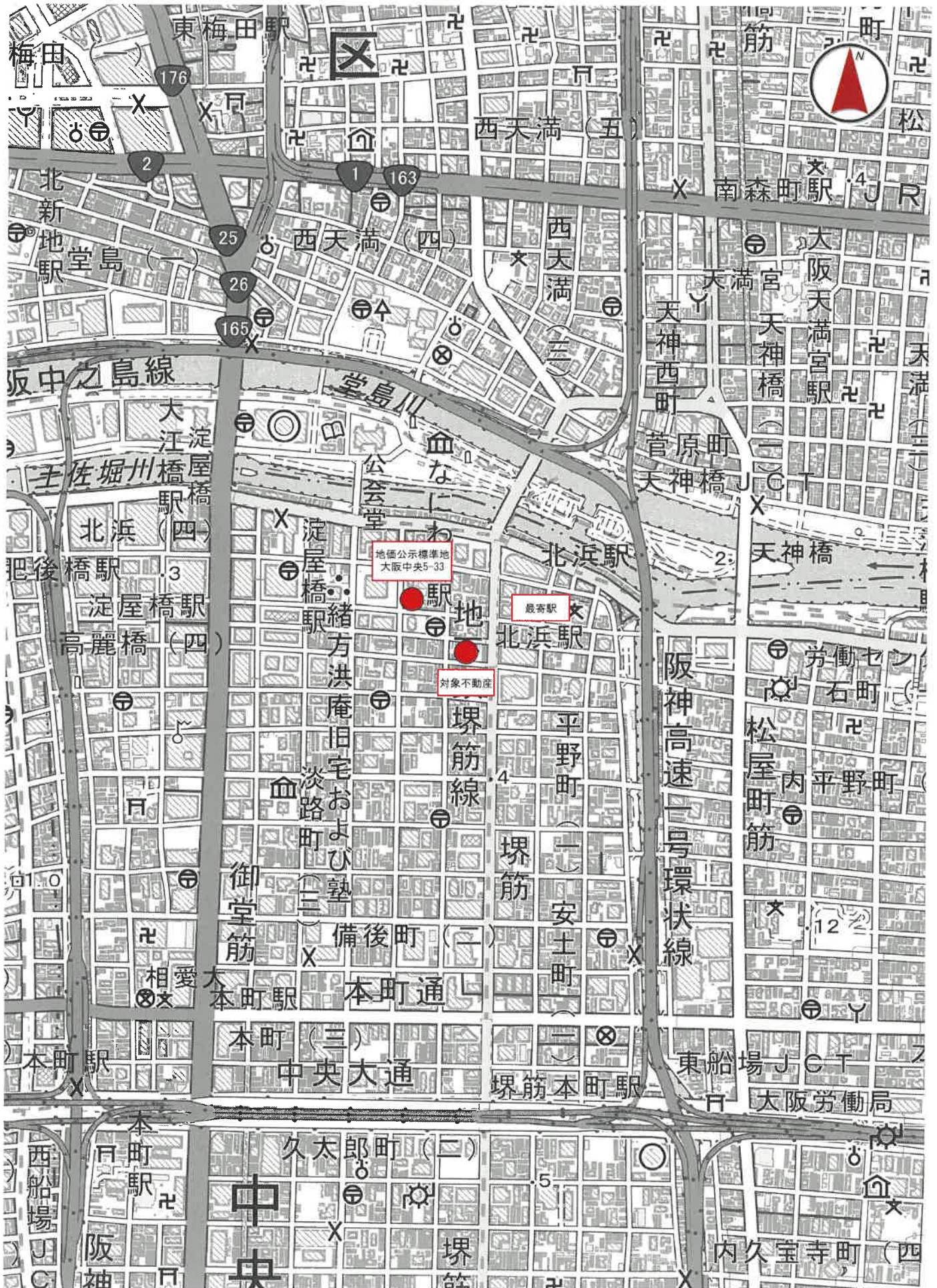
土地の符号 1・2・3

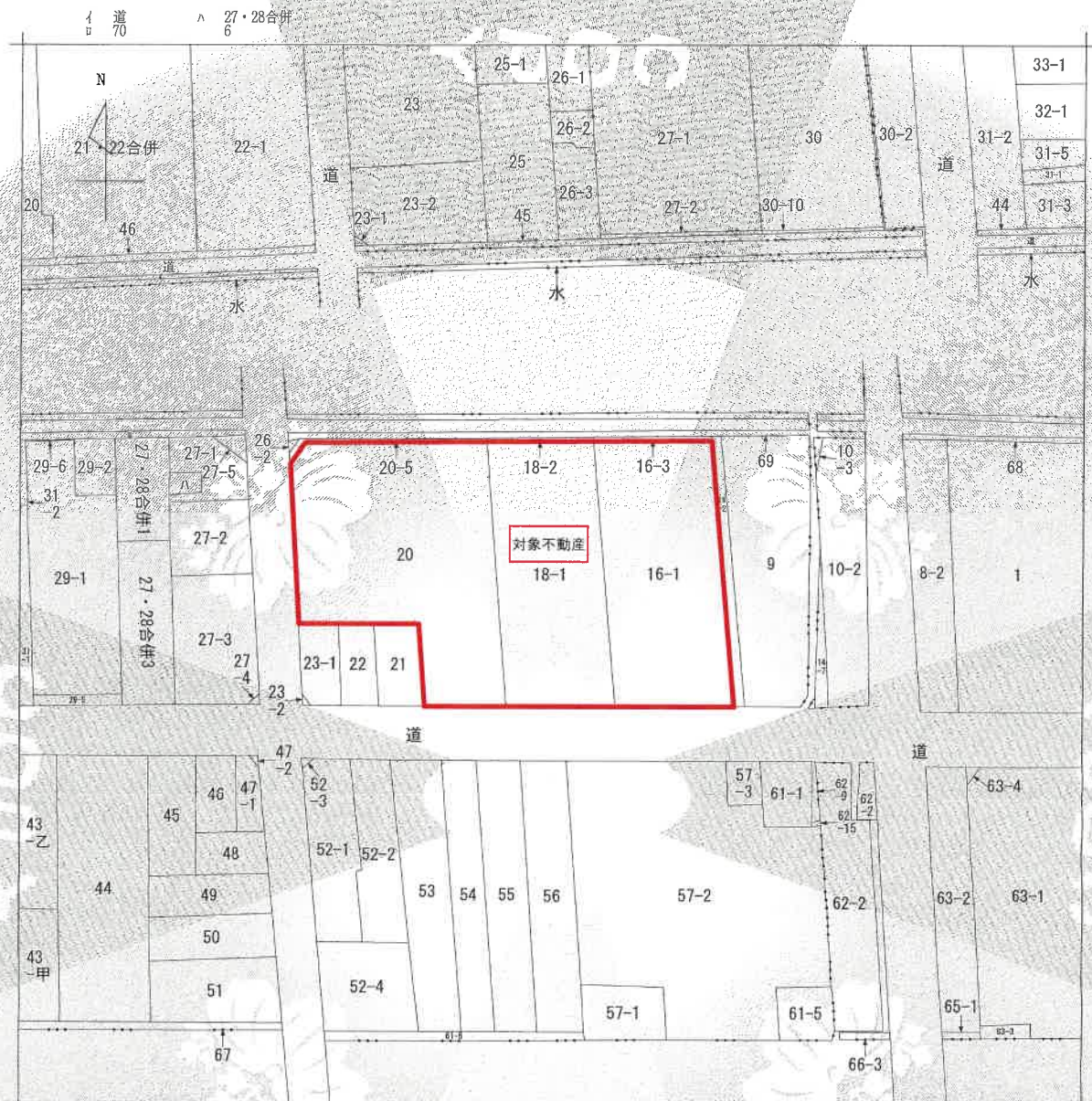
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1854676分の13395



附 属 資 料





(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。



請求部	所在	大阪市中央区高麗橋二丁目				地番	18番1			
出方	縮尺不明	精度	座標系	座標系	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図		
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。

(大阪法務局管轄)

令和8年2月19日

横浜地方法務局

整理番号 : H57710-1

登記官

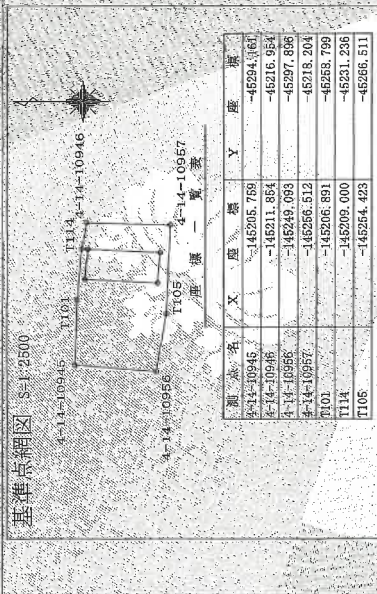
(1/1)

登記年月日：令和1年11月12日

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
 (大阪法務局管理)
 令和8年2月19日 被課税方法務局 登記官

地積測量図

地番 (A)16-1, (B)16-3
 土地の所在 大阪市中央区高麗橋二丁目



座標求積表

地番	測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(A)16-1	P22	-145212.414	-45231.275	-1828112.441675
	P29	-145210.771	-45247.512	1865560.317024
	P53	-145249.666	-45249.566	1828851.709022
	P60	-145251.188	-45233.218	-1865027.836936
		併面積	1271.747436	
		面積	635.8737175	
		地積	635.87	m ²

地番	測点	X座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(B)16-3	P59	-145212.231	-45231.266	-45231.266
	P52	-145210.597	-45247.502	-66051.352920
	P29	-145210.771	-45247.512	82667.204424
	P22	-145212.414	-45231.275	66037.661500
		併面積	5.90022	
		面積	2.950110	
		地積	2.99	m ²
		合計	638.8638285	

測点	X座標	Y座標	Y座標
P14	-145211.258	-45240.610	
P31	-145209.605	-45247.549	
P21	-145249.088	-45274.593	
P34	-145251.597	-45247.603	
P61	-145253.816	-45224.835	

測地系 世界測地系
 北緯直交座標系 第11区
 縮尺係数 0.9999025
 測量年月日 令和1年9月24日

作製者

縮尺 1/250

整理番号：H57711-1

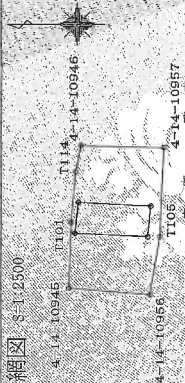
登記年月日：令和元年11月12日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
(大阪法務局印)
令和8年2月10日 横浜地方裁判所 登記官

地積測量図

地番 (A)18-1, (B)18-2
土地の所在 大阪府中央区高麗橋二丁目

基準点網図 S-1:2500



測量点	X	座標	Y	座標
4-14-10945	-14205.759	-45294.161		
4-14-10946	-14211.854	-45215.954		
4-14-10956	-14249.093	-45297.896		
4-14-10957	-14256.512	-45218.204		
T101	-14206.891	-45268.799		
T114	-14209.000	-45231.235		
T106	-14254.423	-45285.511		

座標求積表

地番	(A)18-1	座標	(A)18-1	座標
測量点	X	座標	Y	座標
H29	-14210.771	-45247.512	-1837275.224760	
H23	-14209.061	-45264.394	1690398.793930	
P56	-14248.116	-45266.218	1838034.781890	
P53	-14249.666	-45240.506	-1699845.042270	
		座面積	1313.308790	
		地積	656.6543950	
		地積	656.65	m ²

地番	(B)18-2	座標	(B)18-2	座標
測量点	X	座標	Y	座標
P52	-14210.852	-45241.502	-95653.521286	
P56	-14209.875	-45254.385	59073.451510	
H23	-14209.363	-45264.394	59585.478742	
H29	-14210.771	-45247.512	59047.703312	
		座面積	6.228358	
		地積	3.1141790	
		地積	3.11	m ²

合計 659.7685740

引張点座標一覽表

測量点	X	座標	Y	座標
614	-14211.253	-45230.610		
731	-14209.625	-45241.548		
666	-14208.004	-45253.928		
791	-14249.096	-45274.503		
894	-14251.397	-45247.506		

測地系	世界測地系
北緯度分秒	35° 09' 55"
東経度分秒	139° 05' 25"
測量年月日	令和元年9月24日

作製者

申請人

1/250

整理番号：H5/711-2

登記年月日：令和2年1月29日

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。

(大阪府役所電報)

令和2年2月19日

横浜地方支庁

登記簿

建物図面

登記番号

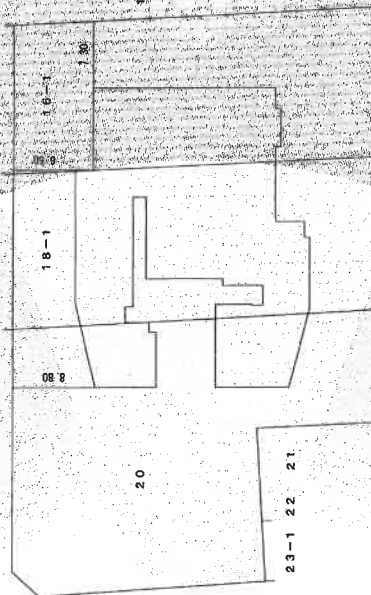
建物の所在
大阪府中央区高麗橋二丁目18番地1、16番地1、20番地



16-3
重地

18-2
重地

20-5
重地



1
500

縮尺

申請人

縮尺

作成者

整理番号：H57711-4

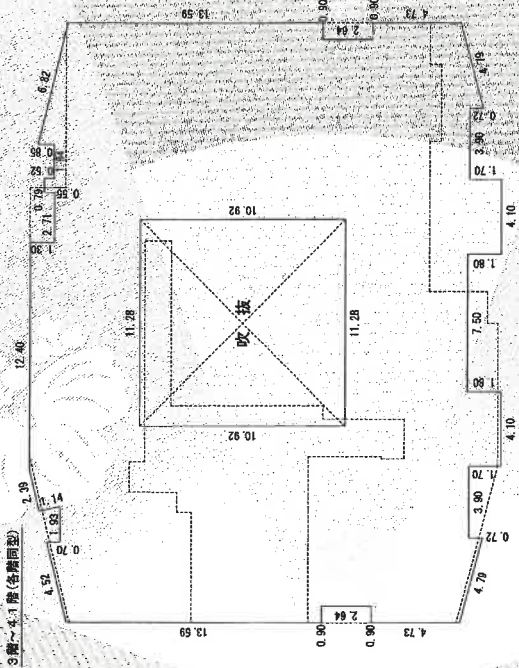
登記年月日：令和2年1月29日

これは図面に記載されている内容の証明となる書面である。
(公陸法務局保管)
令和2年2月19日 横浜地方裁判所 登記部

各階平面図

家屋番号

建物の所在
大阪市中央区南船場二丁目18番地1、16番地1、20番地



床面積	
32.78 x 13.59	= 445.4802
34.78 x 1.02	= 35.4756
4.40 x 1.02	= 4.4880
1.19 x 4.64	= 5.5116
30.98 x 2.64	= 81.7872
1.93 x 0.32	= 0.6176
8.00 x 0.10	= 0.8000
15.50 x 0.37	= 5.7350
(14.47 + 14.73) x 1.11	= 31.2060
(12.40 + 14.73) x 0.54	= 12.2060
14.10 x 1.72	= 24.2520
8.00 x 0.47	= 3.7600
4.10 x 1.70	= 6.9700
2.71 x 0.67	= 1.8157
0.79 x 0.52	= 0.4108
2.63 x 0.70	= 1.8410
1.55 x 6.64	= 10.2920
4.64 x 1.19	= 5.5216
11.28 x 10.92	= 123.1776
計 629.13240	
床面積 629.13 m ²	

作成者	確認人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

整理番号：H57711-4

(4/7)

登記年月日：令和2年1月29日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
(大阪府関係官署)
令和8年2月15日 被証人 登記官

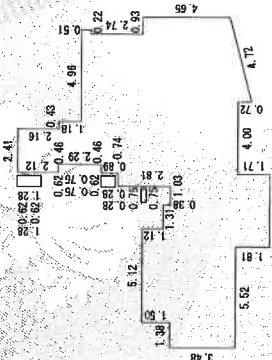
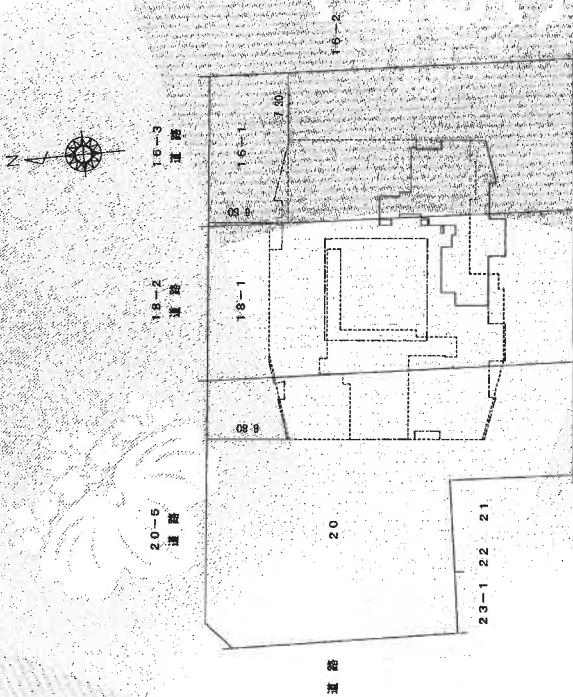
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 第4002番18番1の4002

建物の所在 大阪市中央区高麗橋二丁目18番地1、16番地1、20番地

建物の名称 4002



床面積	延床面積
6.52 x 3.48	= 22.6896
5.12 x 1.50	= 7.6800
8.00 x 3.58	= 28.6400
4.00 x 1.71	= 6.8400
0.75 x 0.36	= 0.2700
0.62 x 0.78	= 0.4836
0.62 x 1.28	= 0.7936
8.32 x 1.28	= 10.6496
9.26 x 1.52	= 14.0752
2.41 x 0.89	= 2.1449
7.58 x 1.07	= 8.1086
7.12 x 0.98	= 6.9776
1.98 x 0.98	= 1.9404
(3.13 + 4.30) x 4.97	= 36.9755
0.22 x 0.51	= 0.1122
計	128.57876
床面積	128.57 m ²

建物の存する部分 40階

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

整理番号：H57711-4

(7/7)

