

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 (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
陳述	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)	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）のとおりに、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

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
陳述	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)	本人	住 所	〒
		(フリガナ)	
		氏 名	(印)
		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	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	

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	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 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 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	3,850,000 3,080,000		770,000	30,898	7,044
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区勝山南四丁目 83 番地 5、81 番地 7、
83 番地 9、84 番地 1、84 番地 3、84 番地 5、
85 番地 1、86 番地 2

建物の名称 朝日プラザ プロシード桃谷東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝山南四丁目 83 番 5 の 706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 19.37 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 大阪市生野区勝山南四丁目 81 番 4

地 目 宅地

地 積 56.52 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 81 番 7

地 目 宅地

地 積 23.66 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 83 番 5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 136.09 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 83 番 9

地 目 宅地

地 積 3.37 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 84 番 1

地 目 宅地

地 積 10.71 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 84 番 3

地 目 宅地

地 積 39.20 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 84 番 5

地 目 宅地

地 積 189.42 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 85 番 1

地 目 宅地

地 積 34.41 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 86 番 2

地 目 宅地

地 積 47.14 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 165974 分の 1937

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権



11

物 件 目 録

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937



物 件 明 細 書

令和 8年 8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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社RNE

期 限 令和9年12月26日

賃 料 月額4万2000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転々借人株式会社T L Sが占有している。

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

【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 大阪市生野区勝山南四丁目 83 番地 5、81 番地 7、
83 番地 9、84 番地 1、84 番地 3、84 番地 5、
85 番地 1、86 番地 2

建物の名称 朝日プラザ プロシード桃谷東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝山南四丁目 83 番 5 の 706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 19.37 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 大阪市生野区勝山南四丁目 81 番 4

地 目 宅地

地 積 56.52 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 81 番 7

地 目 宅地

地 積 23.66 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 83 番 5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 136.09 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 83 番 9

地 目 宅地

地 積 3.37 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 84 番 1

地 目 宅地

地 積 10.71 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 84 番 3

地 目 宅地

地 積 39.20 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 84 番 5

地 目 宅地

地 積 189.42 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 85 番 1

地 目 宅地

地 積 34.41 平方メートル



11

物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 86 番 2

地 目 宅地

地 積 47.14 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 165974 分の 1937

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937



令和8年(ケ)第128号
令和8年5月12日受理
令和 年 月 日提出
8.6.25

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 大阪市生野区勝山南四丁目 83 番地 5、81 番地 7、
83 番地 9、84 番地 1、84 番地 3、84 番地 5、
85 番地 1、86 番地 2

建物の名称 朝日プラザ プロシード桃谷東

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 勝山南四丁目 83 番 5 の 706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 19.37 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 大阪市生野区勝山南四丁目 81 番 4

地 目 宅地

地 積 56.52 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 81 番 7

地 目 宅地

地 積 23.66 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 83 番 5

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 136.09平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目83番9

地 目 宅地

地 積 3.37平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目84番1

地 目 宅地

地 積 10.71平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目84番3

地 目 宅地

地 積 39.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目84番5

地 目 宅地

地 積 189.42平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目85番1

地 目 宅地

地 積 34.41平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目 8 6 番 2

地 目 宅地

地 積 47.14 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 165974 分の 1937

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974 分の 1937

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市生野区勝山南4-3-23-706 朝日プラザプロシード桃谷東	
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事務所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 8,020円 修繕積立金 3,200円 組合費 1,000円	令和8年5月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月分～令和8年5月分 計305,500円 ☐ 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	
敷地権	符号1～9	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～9) ☐ 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1～9) ☐ 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	株式会社RNE	☐ 倉 ☐ 他	自 R7・12・27 至 R9・12・26	☐ 転 ☐ 他				
1	☒ 全部 ☐	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費8,000円 賃料・共益費に対し て別途消費税
	合同会社LifeAgent	☐ 倉 ☐ 他	自 R7・11・1 至 R9・10・31	☐ 他				
1	☒ 全部 ☐	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・2・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主 転借人 合同会社LifeAgent 占有権原 転々借権
	株式会社TLS	☐ 倉 ☐ 他	自 R6・2・1 至 R9・1・31	☒ 他				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 転 ☐ 他				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 転 ☐ 他				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 転 ☐ 他				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 株式会社TLS
集合郵便受け 株式会社TLS
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1～9）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朝日プラザプロシード桃谷東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) 敷地権の目的たる土地の符号4につき、公図と分筆申告図との間で齟齬があり、詳細は評価書を参照されたい。
 - (4) 敷地権の目的たる各土地の境界は不明である。
- 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) 目的建物は、現在転々借人である株式会社TLSが事務所として使用している。
 - (3) 目的建物内部の状況は、経年相応の状態である。
 - (4) 目的建物内には、家具や介護に必要な消耗品等の動産が存置されている。
 - (5) 目的一棟建物の1階には、テナントが入っているほか、コインランドリー及び自動販売機が設置されている。
- 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 管理費等以外に買受人が負担するものが次のとおりある。滞納額は、令和8年5月19日時点のものである。
 - (1) 水道使用料
(令和6年5月分～令和8年5月分 計35,101円)
 - (2) 遅延損害金 44,826円
- 6 所有者に対し、照会書を送付したが、「あて所に尋ねあたりません」で返送された。

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
株式会社TLS代表者及び担当者	目的建物は、現在当社が事務所として賃借し、使用しています。他にも同じマンション内に12室借りて、介護事業をしています。 目的建物が競売になったため、本店を移転しました。 株式会社RNEについては、聞いたことがなく、合同会社LifeAgentから借りています。賃料は不動産仲介会社のうちぺでいあ合同会社に支払っています。 契約書の6条に「令和7年3月」とあるのは、「令和6年2月」の、「金貳萬七千伍百円」とあるのは、「金49,500円」のそれぞれ間違いです。
合同会社LifeAgent代表者	目的物件は、訪問介護事業のために借りたが、すぐに同事業を辞めたため、株式会社TLSに転貸しました。仲介のうちぺでいあ合同会社に契約関係を任せており、賃貸借契約書は残っておらず、所有者の名前も知らない。所有者に私から支払いはしておらず、株式会社TLSが直接所有者に賃料を支払っている認識ですが、詳細についてはわからない。
うちぺでいあ合同会社代表者	目的建物の仲介を担当したが、署名前の契約書しか持っておらず、株式会社RNEが持っていると思われます。 株式会社TLSから当社に賃料が支払われており、それを債権者に支払うために、債権者に連絡し、振込口座を聞いたが、債権者は第三債務者からの支払いしか応じないと拒否された。賃料は当社が預かっており、支払う準備はしている。
株式会社RNE担当者	目的建物は、当社が元々競売で取得した後に、それをAに売却し、同日付で賃借し、それを従前の賃借人であった合同会社LifeAgentに転貸しています。 元々当社から株式会社TLSに転貸する予定であったが、株式会社TLS及びうちぺでいあ合同会社に対する保証会社の決裁が下りなかったため、従前の賃借人である合同会社LifeAgentを経由して、株式会社TLSに転貸する形になった。 当社と所有者との間の賃貸借契約に係る賃料は42,000円です。 合同会社LifeAgentと契約のまき直しはしておらず、賃料は月額37,000円から変わっていません。 少し前に債権者から賃料の差押の連絡があり、それ以降、当社から所有者や債権者へ支払いはしておらず、合同会社LifeAgentから当社へ、毎月共益費と消費税を合わせた12,500円が支払われている。

(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

本件は、目的建物の前所有者である株式会社RNE（以下「RNE」という。）が、令和5年7月3日に競売で目的建物を取得し、同年11月1日に目的建物を、老人ホーム紹介業を営む合同会社LifeAgent（以下「LifeAgent」という。）に賃貸した。

その後、令和5年12月27日に、所有者が目的建物を取得（同日付で抵当権設定登記）、同日付で所有者とRNEで転貸借を目的とした賃貸借契約を締結し、目的建物を引き続きLifeAgentに賃貸（転貸）した。

LifeAgentは、令和6年2月1日に、目的建物を、介護事業を営む株式会社TLS（以下「TLS」という。）に、転々貸した。

TLSは、目的建物以外にも、同じマンション内で12室賃借しており、目的建物を事務所として使用し、立入調査の時にも、別室に居住する利用者宅に赴くなど、介護事業を営んでいることが認められる。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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５月１３日	執行官室	ライフライン調査（郵送） 所有者照会（郵送）「宛所訪ね当たらず」 管理会社照会（郵送）
令和８年５月１４日 ９：２０～９：２５	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年５月１４日 ９：３５～９：４０	中之島図書館	物件確認
令和８年５月１４日 ９：４５～９：５０	大阪市役所	道路調査
令和８年５月１４日 １０：４０～１０：４５	なんば市税事務所	課税調査
令和８年５月１４日 １１：１５～１１：４０	物件所在地	物件及び占有確認 株式会社TLS従業員と面談
令和８年５月１５日 １２：３０～１２：３５	大阪法務局北出張所	株式会社TLSの法人登記簿申請 （登記申請中で取得できず）

(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 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

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5月26日	執行官室	合同会社LifeAgentに照会（郵送）
令和8年5月27日 14:50-14:55	大阪法務局北出張所	株式会社TLS及び合同会社LifeAgentの法人登記簿取得
令和8年6月8日 9:20-9:30	執行官室	合同会社LifeAgent代表者と電話
令和8年6月11日 11:40-11:50	執行官室	うちペでいあ合同会社代表者と電話
令和8年6月11日 16:35-16:50	株式会社RNE所在地	担当者と面談、契約書受領
令和8年6月16日 9:10-9:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測、写真撮影 株式会社TLS従業員と面談、同代表者と電話
令和8年6月22日 16:20-16:25	大阪法務局北出張所	株式会社RNEの法人登記簿取得

(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

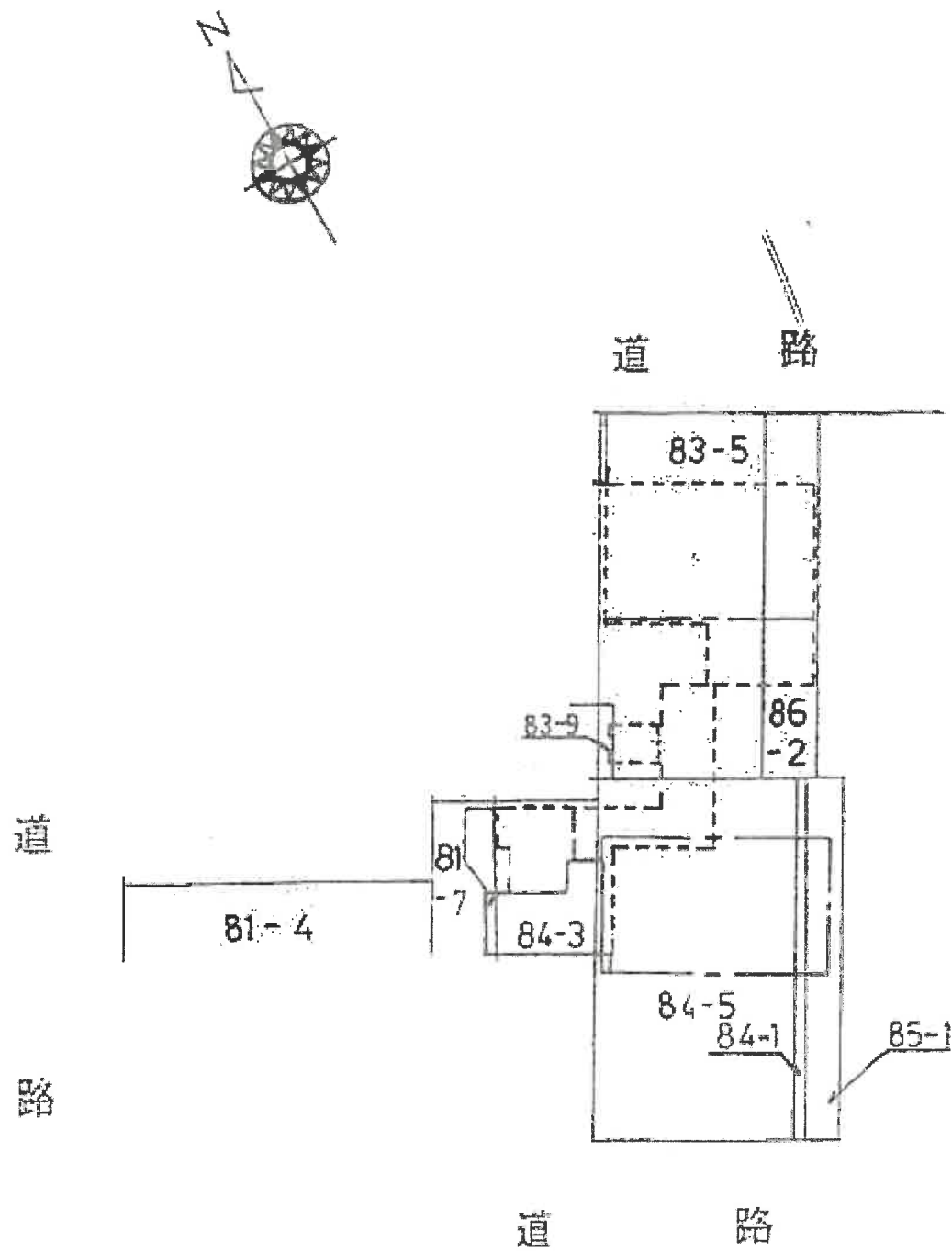
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

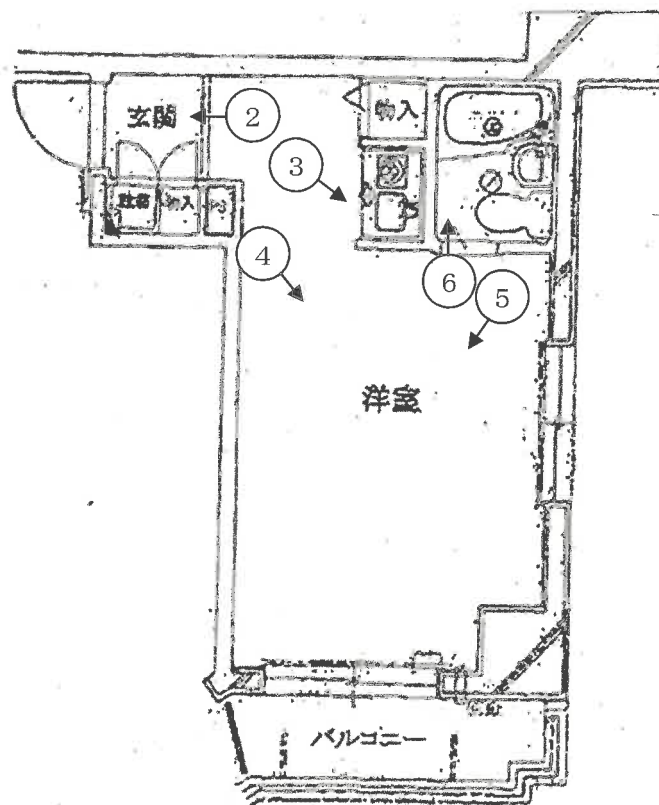
☐

土地建物位置関係図
令和8年（ケ）第128号



(←○ 写真撮影場所・方向)

間取略図
令和8年(ケ)第128号



(←○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物が所在する 一棟の建物
	2
	3



4



5



6

令和 8 年 (ケ) 第128号
令和8年6月16日 現地調査
令和8年6月19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 3,850,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,850,000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	(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」欄参照
番号	特 記 事 項		
1	◇土地の筆界について 本件敷地について、いずれも法務局に地積測量図が備え付けられておらず、筆界が不明瞭であった。特に地番83-9土地は、法務局にある分筆申告図と公図との間で、土地の位置が異なっていた。 この点、現況の土地・建物の配置は建物図面の記載と概ね一致し、敷地全体の現況地積も登記面積と概ね一致した。 ただし、あくまでも限定された範囲内における調査のため、詳細を把握するためには別途専門家による調査・測量が必要なものと思料する。		

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

位置・交通	J R大阪環状線 桃谷 駅 南東方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 大阪シティバス 大池橋 停留所 略西方 道路距離 約200m		
付近の状況	通称「勝山通」沿道の中高層店舗付共同住宅や店舗付事務所、店舗併用住宅等が混在する路線商業地域。 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)	範囲	都市計画道路「勝山通線」から南側約26.6mまでの範囲	左記以外の範囲
	都市計画区分	市街化区域	同左
	用途地域	商業地域	第1種住居地域
	建ぺい率	80%	80%
	容積率	400%	300%
	防火規制	都計道「勝山通」から南側約12.6mまでの範囲…防火地域 上記以外の範囲 …準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、水害ハザードマップ浸水想定区域 密集住宅市街地整備に関する情報：対策地区	
画地条件	規模	540.52㎡	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口 (北側) 約 11 m , 奥行 約 34 m	
	高低差等	いずれも概ね等高接面	
接面道路の状況	北側	幅員約 21.8 m	市道 四天王寺巽線 (建築基準法第42条1項1号)
	南側	幅員約 5.4 m	市道 東成区第2520号線 (建築基準法第42条1項1号)
	西側	幅員約 7.2 m	市道 生野区第63号線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	三方路	
土地の利用状況等	現況	共同住宅・店舗の敷地	
	東側	空地 等	
	西側	店舗併用住宅、住宅、道路 等	
	南側	道路	
	北側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	あり	
	下水道	あり (処理区域内)	
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、「施設管」という。) が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引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	目的土地の閉鎖登記簿からは法人の所有者名、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商店、倉庫、住宅の敷地等であったと見られる。 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。 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。		
特記事項	◇用途地域について …本件土地の過半は、商業地域に所在する。 ◇法定容積率に関する事項 本件土地が跨る各基準容積率の区域における面積の按分計算。 ◇設置物について …敷地南部分に電柱が設置されていた。 ◇その他、P.2「特記事項」欄に記載のとおり。		

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	朝日プラザ プロシード桃谷東	
	共同住宅・店舗 [総戸数 101 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) 平成3年5月14日 新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造11階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；約3台（空き有、月額20千円/台） エレベーター、オートロック 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：朝日プラザ プロシード桃谷東管理組合] 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	普通程度	
特 記 事 項	◇修繕積立金： 28,659,062円（ 令和8年3月31日 現在） ◇主な大規模修繕計画 特になし ◇アスベストの使用可能性 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。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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。 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。 ◇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)された後に建築確認を取得した建物である。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 有 ◇その他 ・ 1階にコインランドリーがあり、そこに飲料用の自動販売機が設置されていた。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	7階 (706号室) 角部屋 開口部の方位： 西向き	
床 面 積	19.37㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 R	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	フローリング 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	UB (トイレ・風呂一体型)、ミニキッチン 等
	その他	なし
保守管理の状態	概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。	
管 理 費 等	管 理 費	8,020 円 (月額)
	修繕積立金	3,200 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和8年5月19日 現在) 280,500 円 (令和6年5月 ~ 令和8年5月 分)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇利用現況について 現況は事務所として利用されていたが、間取等は変更されておらず居宅のままであった。	

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) 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)
400,000	19.37	0.30	2,324,000

イ 専有面積等：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約15年

観察減価 10%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 15\text{年} / (\text{経過年数} 35\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 15\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.3\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権 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)
240,000	1.02	540.52	1.00	$\frac{1,937}{165,974}$	1.00	1,544,000
合 計						1,544,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪生野5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 254,000\text{円/㎡} & \times & 102.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/108 & = & 240,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.08	1.08

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.07	1.00	0.95	1.00	1.02

※接面・方位：三方路 1.07

形状等：不整形 0.95

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）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
1,544,000	2,324,000	1.08	4,177,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
	1.02	1.06	1.00	1.00	1.08

※ 階層： 7階 1.02
位置： 西向き・角部屋 1.06
品等程度： 概ね標準的 1.00
その他： 特になし 1.00

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)
273,000	1.08	19.37	5,711,000

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	大阪市生野区勝山南四丁目	大阪市生野区桃谷二丁目
構 造	R C 造	R C 造
階	9F / 11F	4F / 8F
面 積	約18㎡	約15㎡
建築時期	平成3年5月	平成2年11月
取引時点	令和7年6月	令和7年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	325,528円/㎡	336,474円/㎡
その他	1 R	1 R

(比準表)

番号	事例価格 (円／㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円／㎡) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
①	325, 528	100 100	100. 0 100	100 123	100 100	100 100	265, 000
②	336, 474	100 100	100. 0 100	100 100	100 120	100 100	280, 000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮。						基準階の比準価格	
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。						(円／㎡)	
標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮。						273, 000	
地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮。							
建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮。							

イ 個別格差

前記 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

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	複利 現価率 割引率 5.0%	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
1,169 千円 (23.7%)	303 千円	6.0%	5,050 千円	253 千円	4,797 千円	0.78353	3,759 千円 (76.3%)	4,928 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	504	504	504	504	504
	共益費収入	0	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	504	504	504	504	504
	空室損失	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	479	479	479	479	479
イ 支出	維持管理費	96	96	96	96	96
	修繕費	38	38	38	38	38
	公租公課	38	38	38	38	38
	損害保険料	4	4	4	4	4
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	176	176	176	176	176
	資本的支出	150	0	0	0	
	総費用合計	326	176	176	176	176
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	35%	35%	35%	35%	35%	35%
エ 有効純収益	153	303	303	303	303	303
オ 複利現価率 (割引率5.0%)	0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価	146	275	262	249	237	

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	4,177,000	0.95	3,968,000
② 比 準 価 格	5,711,000	0.95	5,425,000
③ 収 益 価 格	4,928,000	—	4,928,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	5,230,000		

イ 占有減価：

本件の場合、優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を上記のとおり判定した。

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。

物件 番号	調整後の 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	5,230,000	1 / 1	1.00	0.80	0.92	0	3,850,000
一括価格（合計）							3,850,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

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 大阪生野5-2

所 在 : 大阪市生野区勝山北五丁目4番18外 「勝山北5-21-13」
価 格 : 254,000円/㎡
位 置 : J R大阪環状線 桃谷 駅 南東方 約1,300m (道路距離)
価格時点 : 令和 8 年1月1日
地 積 : 238㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 21.8 m 市道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 容積率 400%)、防火地域
地域の概要 : 中低層の事務所、店舗兼住宅等が多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年)

物件1 : 2,065,000円 (建物:専有部分)
: 7,650,000円 (全体評価額、持分1,937/165,974)
: 3,202,000円 (全体評価額、持分1,937/165,974)
: 18,420,000円 (全体評価額、持分1,937/165,974)
: 456,000円 (全体評価額、持分1,937/165,974)
: 1,449,000円 (全体評価額、持分1,937/165,974)
: 5,305,000円 (全体評価額、持分1,937/165,974)
: 25,639,000円 (全体評価額、持分1,937/165,974)
: 4,657,000円 (全体評価額、持分1,937/165,974)
: 6,380,000円 (全体評価額、持分1,937/165,974)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 (参考資料) 地番83-9の分筆申告図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

(鑑第 R08 - 022)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市生野区勝山南四丁目83番地5、81番地7、
83番地9、84番地1、84番地3、84番地5、
85番地1、86番地2

建物の名称 朝日プラザ プロシード桃谷東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝山南四丁目83番5の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 19.37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 大阪市生野区勝山南四丁目81番4

地 目 宅地

地 積 56.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目81番7

地 目 宅地

地 積 23.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目83番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 136.09平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目83番9

地 目 宅地

地 積 3.37平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目84番1

地 目 宅地

地 積 10.71平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目84番3

地 目 宅地

地 積 39.20平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目84番5

地 目 宅地

地 積 189.42平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目85番1

地 目 宅地

地 積 34.41平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 大阪市生野区勝山南四丁目86番2

地 目 宅地

地 積 47.14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 165974分の1937

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 165974分の1937

土地の符号 9

敷地権の種類 所有権

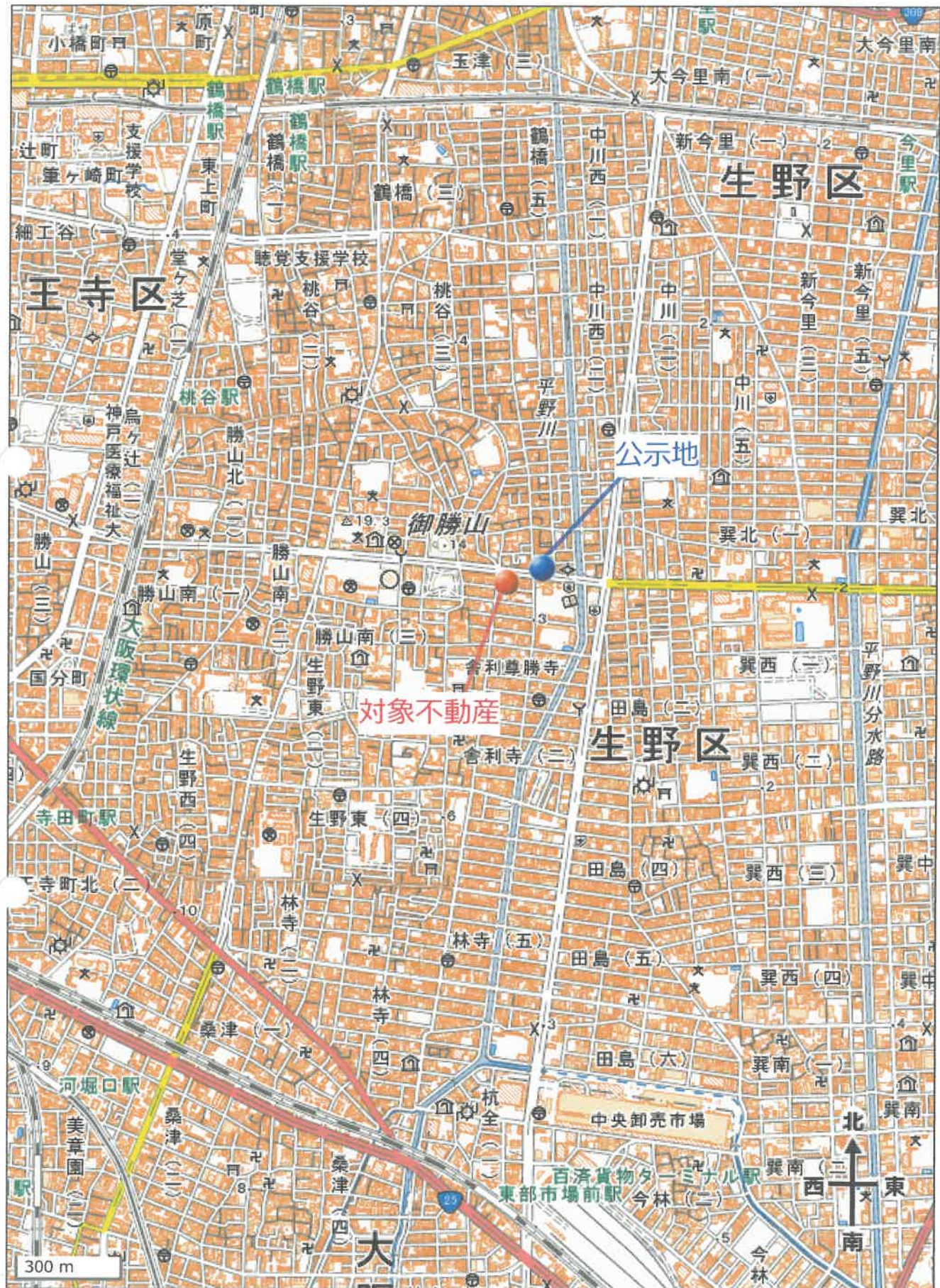
敷地権の割合 165974分の1937

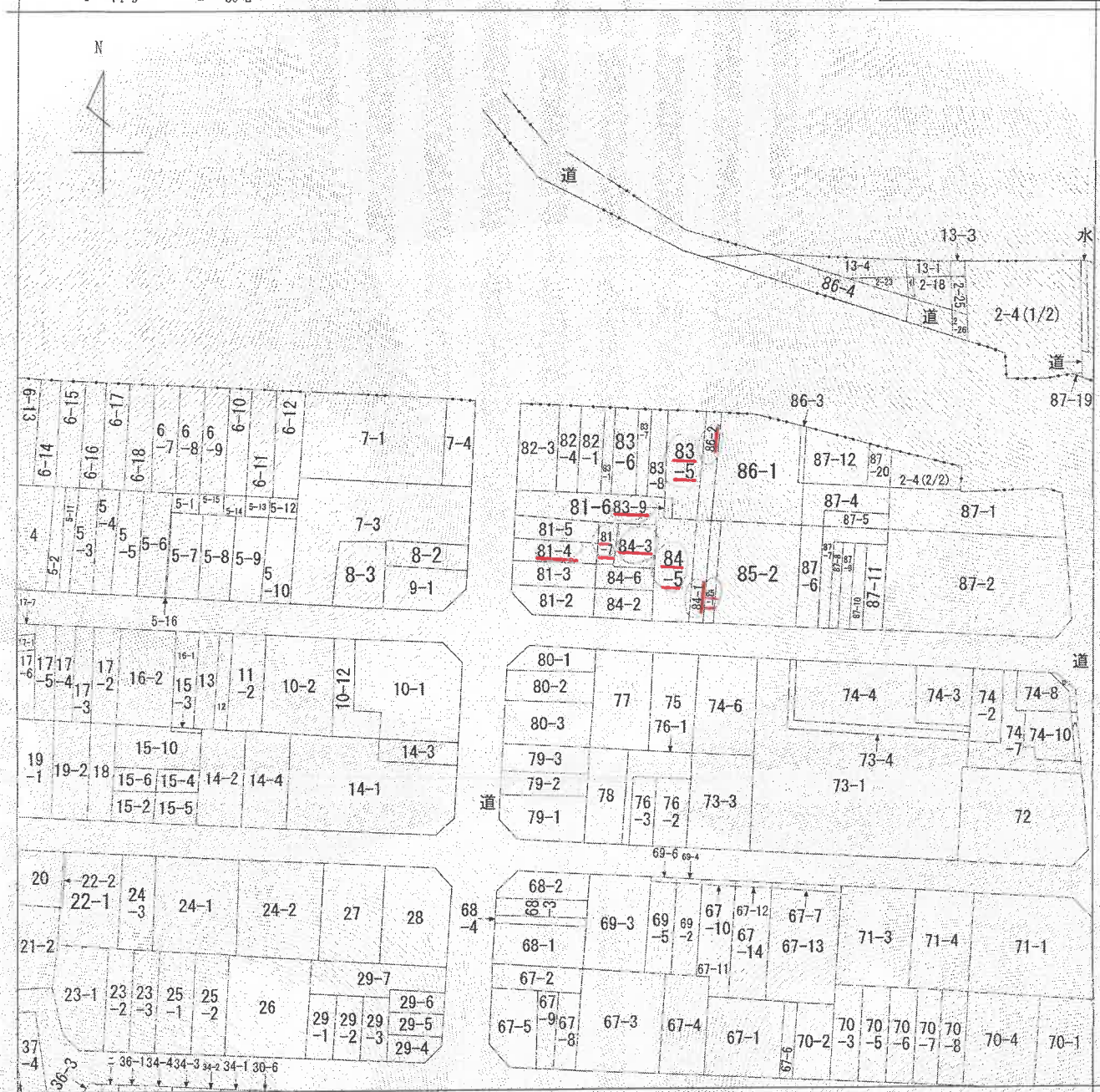


地理院地図

GSI Maps

位置図





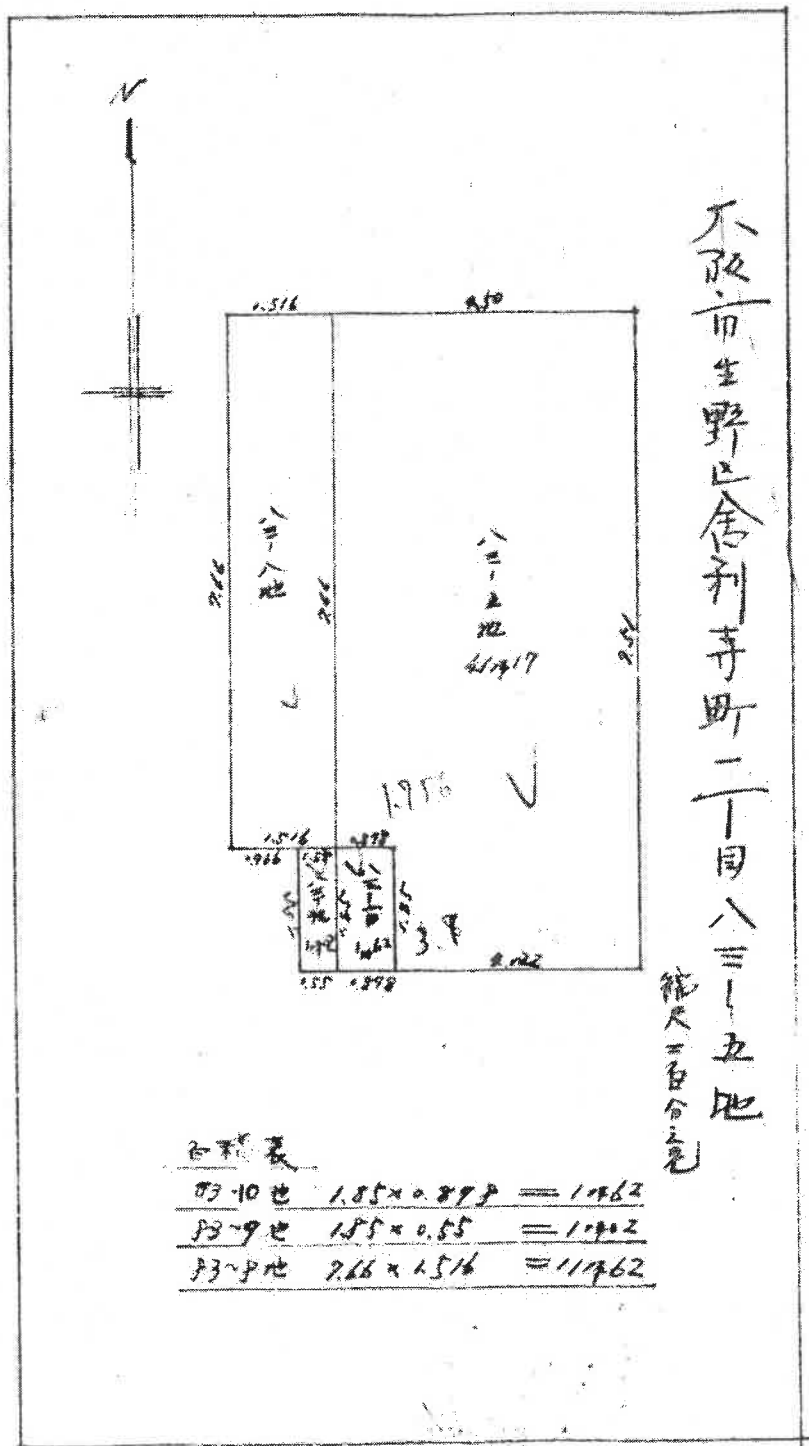
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大阪市生野区勝山南四丁目				地番	81番4			
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		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。

令和8年3月4日
大阪法務局天王寺出張所
登記官



66032

圖面平階各

家園番号	建物図面
大坂市生野区駒山南4丁目83番地5、81番地7、83番地9、84番地1、84番地3、84番地5、85番地1、86番地2	3 3.5.30

面
区
物
建

83番地5、	81番地7、	83番地9、	84番地1、
84番地3、	84番地5、	85番地1、	85番地2、

73 3.5.30

83-5-201

2

10

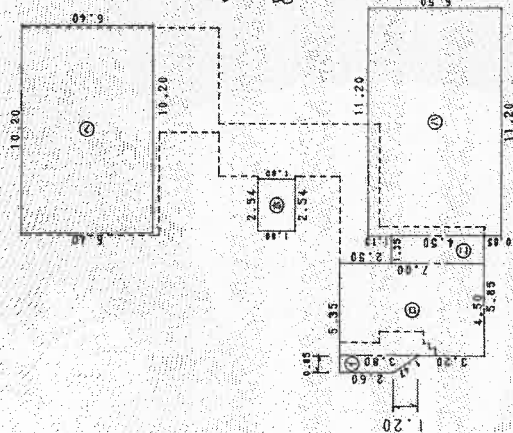
● ● ●

四十一

强

9

7 階 (各階回型)



求積表

(	3.80 +	2.60) x	0.85 / 2 =	
①		4.50 x	7.00	= 2.72000
②		11.20 x	6.50	= 31.5000
③		1.35 x	4.50	= 72.8000
④		2.54 x	1.80	= 6.0750
⑤		10.20 x	6.40	= 4.5720
⑥				= 65.2800
				182.94700

床面積 182.94m²

作者

結尾

申請人

1/250

A4サイズに縮小

(1/2)

請求番号: 45-3

登記年月日：平成34年5月30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8年3月4日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：45-3
(2/2)

各階平面図

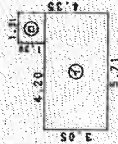
75153

建物図面

3.5.30

家屋番号 跡山南4丁目83番5の706

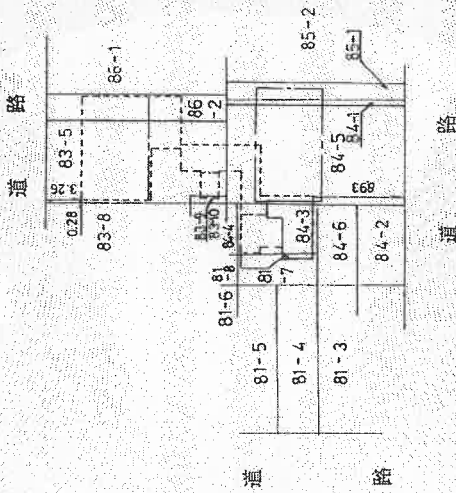
建物の所在 大阪市生野区跡山南4丁目83番地5、81番地7、83番地9、84番地1、84番地3、84番地5、85番地1、86番地2



求積表

①	5.71 x 3.05 =	17.4155
②	1.51 x 1.30 =	1.9630
合計		19.3785

床面積 19.37m²



建物の存する部分 7 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4サイズに縮小

