

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

- 1 陳述書は、一括却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（鉛筆書き可）。
- 2 事件番号及び物件番号の欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 共同入札の場合には、入札者ごとと陳述書及び添付書類を提出してください。
- 6 「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。
- 7 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。
- 8 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  
9 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。
- 10 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。
- 11 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させようとする者）に関する事項がある場合は、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。
- 12 提出後の陳述書及び添付書類（別紙「別紙」）の訂正は50万円以内の罰金に処せられます。  
13 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁若しくは50万円以下の罰金に処せられることがあります（刑事執行法213条）。

1 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（給筆書き  
不可）

2 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。

3 本用紙は、買受申出人が個人の場合のみです。法人の場合は、法人用の用紙を用いてく  
ださい。また、買受申出人が法定相続人がある場合（未成年者の親権者など）は、買受申出  
人（個人）の法定代理人用の用紙を用いてください。

4 共同入札の場合には、入札者ごとに入陳述書及び添付書類を提出してください。

5 「義引員等」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。

6 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。

7 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書とのとおり、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。

8 買受申出人が不動産取得引当金の場合は、その「免許証の写しを提出してください」。

9 自己の計算において買受への申出とせようとする者（買受申出人に資金を渡すなどして  
買受とせようとする者を考へます。）がある場合は、別紙「自己の計算において買受へ  
の出をせようとする者に関する事項」の添付が必要となります。

10 提出した陳述書及び添付書類（別紙を含む）の訂正や追記はできません。

11 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（民事訴訟法第213条）。

- 1 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
- 2 ります。
- 3 役員名簿（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。
- 4 記載に不備がある場合は、入札が無効となる場合があります。
- 5 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
- 6 す。
- 7 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。
- 8 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10月22日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

|                                                                                                        |                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                                                   | 令和 8年11月 6日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月13日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日<br>場 所                                                                                            | 令和 8年11月20日 午前 9時30分<br>大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場                                                                                     |
| 売却決定<br>期日<br>場 所                                                                                      | 令和 8年12月 4日 午前10時00分<br>大阪地方裁判所第14民事部                                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                       | 下記のいずれかによります。<br>(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<br>(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<br>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10月22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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和8年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 14,560,000<br>11,648,000 |          | 2,912,000  | 69,577   | 16,591   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市浪速区日本橋四丁目 12 番地 5

建物の名称 シーズ日本橋

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋四丁目 12 番 5 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 55.01 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 大阪市浪速区日本橋四丁目 12 番 5

地 目 宅地

地 積 301.68 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 167669 分の 5918



## 物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

---

### 1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

### 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和9年11月14日

賃 料 月額9万7000円

敷 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。

---

### 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 大阪市浪速区日本橋四丁目12番地5

建物の名称 シーズ日本橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋四丁目12番5の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 55.01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 大阪市浪速区日本橋四丁目12番5

地 目 宅地

地 積 301.68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 167669分の5918



令和 8年(ヌ)第 174号  
令和 8年 7月30日受理  
令和 年 月 日提出  
【 8.8.31

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市浪速区日本橋四丁目 12 番地 5

建物の名称 シーズ日本橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋四丁目 12 番 5 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 55.01 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 大阪市浪速区日本橋四丁目 12 番 5

地 目 宅地

地 積 301.68 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 167669 分の 5918



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    |
| 住居表示             | 大阪市浪速区日本橋4丁目1番4-502号 シーズ日本橋                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |
| 建物               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                    |
| 種類、構造及び床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                           |                                                                                                                                                    |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em; margin: 0 5px;">{</div> </div> |                                                                                                                                                    |
| 占有者及び占有状況        | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり<br>管理費 12,820円<br>修繕積立金 10,280円                                                                                                                                                                                                                                                                                | 令和8年8月5日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R8年6月分～R8年7月分<br>計46,200円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先          | グローバルコミュニティ株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |
| その他の事項           | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                    |
| 敷地権              | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                    |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><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 )<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所<br/>保管開始日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 令和 年 月 日 </div> </div>                               |                                                                                                                                                    |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                    |
| 土地建物の位置関係        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                    |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者) ■前賃貸人担当者の陳述／■提示文書(契約書、合意書)の要旨                                                                                                                                          |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                                |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                              |     | 平成27年11月15日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の                                                                                                                                                                                 | 契約日 | 平成27年10月25日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                 | 期間  | 平成27年11月15日から ■平成29年11月14日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                      |  |
| 更新の種別                                                                                                                                                                               |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                         |  |
| 現在の                                                                                                                                                                                 | 期間  | 令和7年11月15日から ■令和9年11月14日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                        |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                 | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者                                                                                                                                                                                 | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                                            |     | 毎月 金97,000円 (毎月末日限り 翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                    |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                              |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                           |  |
| 特約等                                                                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                                                                                                                 |     | 共益費月額10,000円<br>令和5年1月26日に賃借人の地位がAに移転されている。                                                                                                                                                                                               |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                              |     | ■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                                                                     |  |
| Aの占有権原たる賃借権について、A及び前賃貸人、前賃借人の間で賃借人をAに変更する旨の合意がなされ、作成された合意書も提出されていることから、賃借人の地位の移転につき疑義はないものと思料する。また、契約更新について最初の契約書に更新年数の記載がないが、A及び前賃貸人が従前から2年の自動更新である旨述べており、2年の自動更新が繰り返されているものと思料する。 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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

2 敷地権の目的たる土地（符号1）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シーズ日本橋という名称のマンションの敷地部分となっている。

(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、キッチンのカウンターの壁面に損傷が見られ、浴室や洗面台に経年以上の汚損が見られる。また、目的建物内には衣類や寝具のほか多数の動産が存置されており、目視できない部分が多数ある。

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。

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<br>(当事者等との関係)                 | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>A</p> <p>株式会社スカイライン（前賃貸人）担当者</p> | <p>私は、目的建物を賃借して住居として使用しています。目的建物は、最初は元配偶者が賃借して私も同居していましたが、途中で賃借人を私に変更しています。その際、当時の賃貸人と賃料等の条件に変更はないと合意しています。契約更新についても従前のとおり2年の自動更新となっています。</p> <p>目的建物の不具合については、配管の高圧洗浄を一度行わなかったもので、排水の流れが悪いかもしれません。</p> <p>当社は、目的建物の賃借人がAに変更されたときの賃貸人です。賃借人変更の際、賃借人をAに変更する旨の合意書を作成しました。なお、賃貸借契約の内容に変更はありませんでした。また、更新については、最初の賃貸借契約書に更新年数の記載がありませんが、従前のとおり最初の契約期間と同じ2年の自動更新と取り扱っていました。</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

| 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7月30日<br>11:10 - 11:15                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | 管理会社照会（電話）       |
| 令和8年7月30日<br>13:35 - 13:45                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | 債権者指定代理人から聴取（電話） |
| 令和8年7月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | 管理会社照会（郵送）       |
| 令和8年7月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | ライフライン調査         |
| 令和8年7月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | 所有者照会（郵送）        |
| 令和8年8月3日<br>9:20 - 9:40                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 大阪法務局北出張所   | 公図等調査            |
| 令和8年8月3日<br>9:45 - 9:50                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 大阪市役所       | 道路調査             |
| 令和8年8月4日<br>9:55 - 10:15                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 物件及び占有確認         |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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8月4日<br>10:55 - 11:15  | なんば市税事務所    | 課税調査                |
| 令和8年8月5日<br>8:35 - 8:40    | 執行官室        | Aから聴取(電話)           |
| 令和8年8月6日<br>10:20 - 10:25  | 執行官室        | Aから聴取(電話)           |
| 令和8年8月17日<br>13:55 - 14:05 | 執行官室        | 前賃貸人から聴取(電話)        |
| 令和8年8月19日<br>14:55 - 15:10 | 物件所在地       | 立入調査(評価人帯同)<br>Aと面談 |
|                            |             |                     |
|                            |             |                     |
|                            |             |                     |

(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、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

登記年月日：平成8年4月8日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(大阪法務局管轄)  
令和8年8月3日 大阪法務局北出張所

登記官

315718

各階平面図

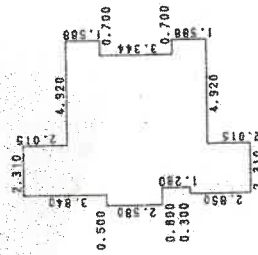
H8.4.8

家屋番号  
日本橋4丁目  
12番5の502

建物平面図  
各階平面図

建物の所在  
大阪市浪速区日本橋4丁目12番地5

専有部分の建物

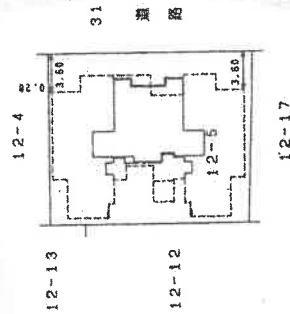


求積表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 2.015 X 2.310 | = | 4.654650  |
| 1.586 X 7.230 | = | 11.481240 |
| 0.237 X 6.530 | = | 1.547610  |
| 2.580 X 7.030 | = | 18.137400 |
| 0.527 X 6.230 | = | 3.283210  |
| 0.753 X 6.930 | = | 5.218290  |
| 0.835 X 7.230 | = | 6.037050  |
| 2.015 X 2.310 | = | 4.654650  |
| 合計            |   | 55.014100 |
| 床面積           |   | 55.01 m²  |

(←○写真撮影場所・方向)

建物の存する部分5階  
建物番号 502



1

作製者  
土地家

縮尺  
1/250  
(平成8年3月31日作成)

申請人

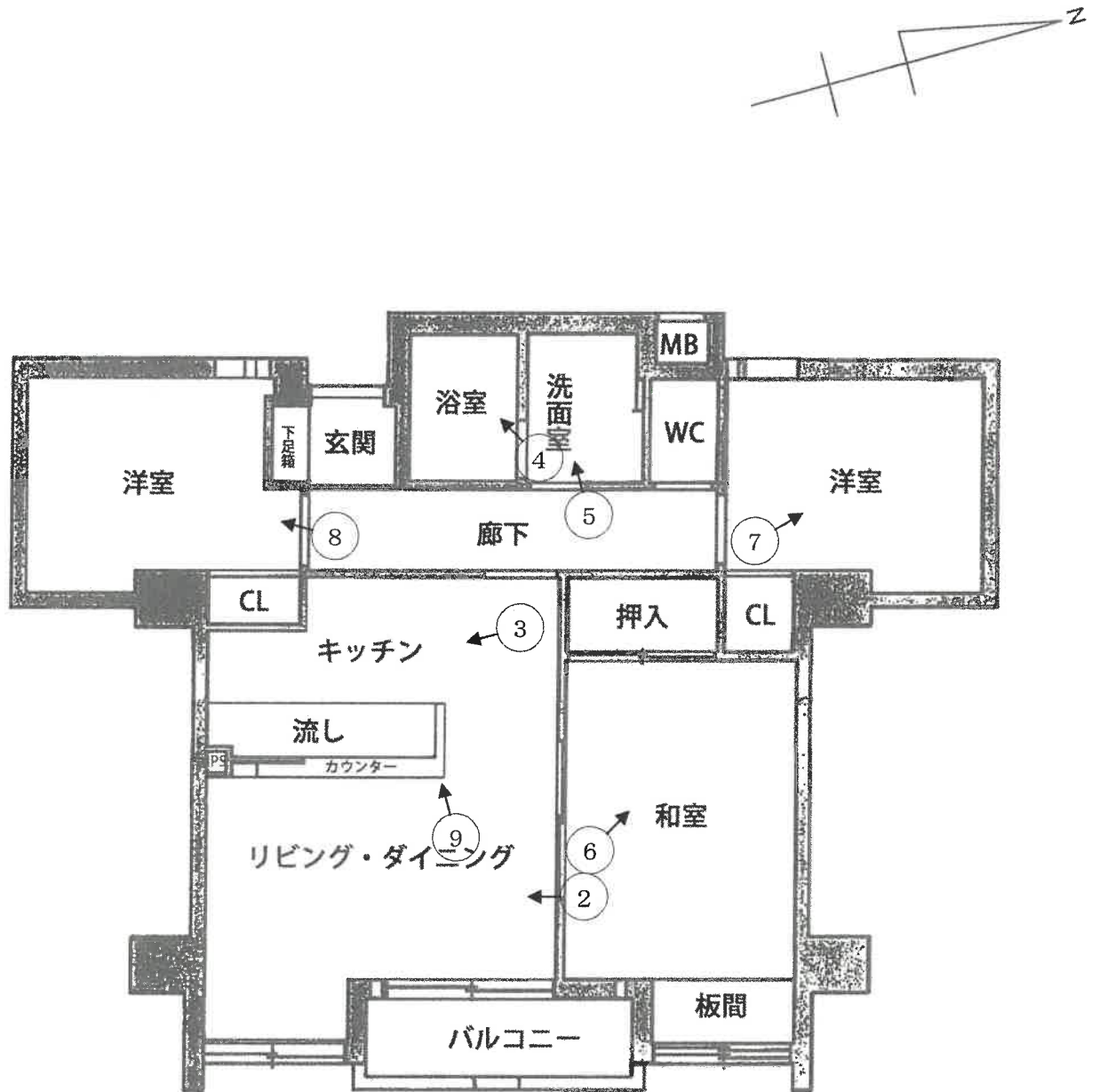
縮尺

1/500

A4版に縮小

令和8年（又）第174号

間取略図



( ←○ 写真撮影場所・方向 )

|                                                                                      |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|     | <p>1</p> <p>目的建物が所在する<br/>一棟の建物</p> |
|   | <p>2</p>                            |
|  | <p>3</p>                            |

|                                                                                      |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|    | <p>4</p> |
|   | <p>5</p> |
|  | <p>6</p> |

|                                                                                      |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    | 7 |
|   | 8 |
|  | 9 |

令和8年（ヌ） 第174号

令和8年8月19日 現地調査

令和8年8月25日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

# 評 価 書

(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

北谷 奈穂子

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額         |
|------|---------------|
| 物件 1 | 金 14,560,000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)<br>所 在<br>建物の名称<br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号<br>建物の名称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土地の符号<br>所在及び地番<br>地 目<br>地 積<br>(敷地権の表示)<br>土地の符号<br>敷地権の種類<br>敷地権の割合 | 物件目録記載のとおり | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                             |            |     |
| 1  | 最先の賃借権が存する（詳細については現況調査報告書記載のとおり）。                                                                                                                                                   |            |     |

## 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 恵美須町駅 北東方 道路距離 約500m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |
| 付近の状況                                    | 共同住宅、事務所ビル等が混在する商業地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |
| 主な公法上の規制等<br>(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 準防火地域                     |
|                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域       |
| 画地条件                                     | 規模                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 301.68㎡ (登記面積)            |
|                                          | 形状                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 長方形                       |
|                                          | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 間口約19m・奥行約16m             |
|                                          | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 概ね等高                      |
| 接面道路の状況                                  | 東側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 幅員約11m舗装市道(建築基準法第42条1項1号) |
|                                          | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 概ね等高接面・中間画地               |
| 土地の利用状況等                                 | 現況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10階建の共同住宅の敷地              |
|                                          | 東側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 市道                        |
|                                          | 西側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 共同住宅                      |
|                                          | 南側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 共同住宅                      |
|                                          | 北側                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 事業所                       |
| 供給処理施設                                   | 上水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | あり                        |
|                                          | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | あり                        |
|                                          | 下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | あり                        |
|                                          | (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該施設の本管(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                                    | 目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・法人の所有者名及び宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和36年頃にはすでに集合住宅や個人商店等の敷地として利用されていた。その後平成8年に目的建物が建築され現在に至る。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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                                     | 特になし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                          |                                                                                                                                                                                                                           |                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| マンション名                   | シーズ日本橋                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| 建物の用途                    | 共同住宅 総戸数28戸（居宅28戸）                                                                                                                                                                                                        |                           |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日 （登記記載） 平成8年3月29日新築                                                                                                                                                                                                  |                           |
|                          | 経過年数 約30年                                                                                                                                                                                                                 |                           |
|                          | 経済的残存耐用年数 約10年                                                                                                                                                                                                            |                           |
| 構 造                      | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建                                                                                                                                                                                                          |                           |
| 仕 様                      | 屋 根                                                                                                                                                                                                                       | 断熱アスファルト防水の上シンダーコンクリート直押え |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                       | 吹付タイル、一部タイル貼              |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                                       | ー                         |
| 設 備 等                    | エレベーター1基、駐輪場、駐輪場、管理人室等                                                                                                                                                                                                    |                           |
| 建物の品等                    | 普通程度                                                                                                                                                                                                                      |                           |
| 管理の形態等                   | 管理組合： シーズ日本橋管理組合<br>管理方式： 委託管理<br>管理会社： グローバルコミュニティ株式会社<br>管理形態： 日勤                                                                                                                                                       |                           |
| 管理の状況                    | 普通程度                                                                                                                                                                                                                      |                           |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金(令和8年6月31日現在)<br/>9,464,861 円</li> <li>・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る。</li> <li>・検査済証あり</li> <li>・大規模修繕の予定なし。</li> </ul> |                           |

(2) 専有部分の概要

|                  |                                                                                                                     |                                                  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 構 造              | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                        |                                                  |
| 位 置              | 5階 (502号室)<br>開口部の方位：東向き (中間住戸)                                                                                     |                                                  |
| 床 面 積            | 55.01㎡                                                                                                              |                                                  |
| 間 取 り            | 3LDK                                                                                                                |                                                  |
| 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                                                                                                                 | キッチン、洗面所、浴室、トイレ                                  |
|                  | その他                                                                                                                 | —                                                |
| 保 守 管 理<br>の 状 態 | やや劣る。和室の障子、キッチン壁に破損が見られたほかは、経年相応の損傷、劣化、経年をやや超える汚損が存する。                                                              |                                                  |
| 管 理 費 等          | 管理費                                                                                                                 | 12,820 円(月額)                                     |
|                  | 修繕積立金                                                                                                               | 10,280 円(月額)                                     |
|                  | 滞 納 額                                                                                                               | あり (令和8年8月5日現在)<br><br>46,200 円(令和8年6月分～令和8年7月分) |
| 専有部分の<br>利用状況等   | 最先の賃借権が存し、賃借人が居住して占有している。<br>詳細については現況調査報告書記載のとおり。                                                                  |                                                  |
| 特 記 事 項          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理会社によれば、上記管理費、修繕積立金のほかに滞納はない。</li> <li>・ 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> </ul> |                                                  |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ(ア×イ×ウ) |
|---------------------|------------------|----------|-------------------------------------|
| 350,000             | 55.01            | 0.20     | 3,851,000                           |

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約30年

経済的残存耐用年数 約10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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 30\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.2\end{aligned}$$

※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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ              | 敷地権価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>カ(ア×イ×ウ×エ×オ) |
|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 845,000              | 1.00      | 301.68         | 0.95      | $\frac{5,918}{167,669}$ | 8,548,000                               |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 浪速 (府) 5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $638,000\text{円}/\text{㎡} \times 114.1/100 \times 100/105 \times 100/82 = 845,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

| 接面・方位        | 規模   | 形状   | その他  | 総合 (相乗積) |
|--------------|------|------|------|----------|
| 1.05<br>角地+5 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05     |

◇地域格差：

| 街路   | 接近              | 環境   | 行政               | 総合 (相乗積) |
|------|-----------------|------|------------------|----------|
| 1.00 | 1.03<br>最寄駅距離+3 | 1.00 | 0.80<br>許容容積率-20 | 0.82     |

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 | 1.00 | 1.00     |

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地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。

## 3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等)<br>ウ | 積算価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ((ア+イ)×ウ) |
|------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 3,851,000        | 8,548,000         | 1.00                    | 12,399,000                           |

ウ 個別格差：

| 階層              | 位置              | 品等程度 | その他  | 総合 (相乗積) |
|-----------------|-----------------|------|------|----------|
| 1.00<br>5階/10階建 | 1.00<br>東向・中間住戸 | 1.00 | 1.00 | 1.00     |

## Ⅱ 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ(ア×イ×ウ) |
|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------|
| 576,000                | 1.00                      | 55.01            | 31,686,000                         |

### 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  | 大阪市浪速区大国2丁目 | 大阪市浪速区塩草1丁目 |
| 構 造  | S造          | RC造         |
| 階    | 5F/10F      | 6F/15F      |
| 面 積  | 約48㎡        | 約43㎡        |
| 建築時期 | 令和4年4月      | 平成30年8月     |
| 取引時点 | 令和7年10月     | 令和2年11月     |
| 取引形態 | 競売          | 競売          |
| 事例価格 | 644,000円/㎡  | 692,000円/㎡  |
| その他  | 2LDK        | 2DK         |

#### (比準表)

| 番号                                                                                                                                               | 事例価格<br>(円/㎡)<br>ア | 事情<br>補正<br>イ     | 時点<br>修正<br>ウ     | 標準化<br>補正<br>エ    | 地域品<br>等比較<br>オ  | 建物品<br>等比較<br>カ                  | 試算価格<br>(円/㎡)<br>(千円未満四捨五入) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| ①                                                                                                                                                | 644,000            | $\frac{100}{100}$ | $\frac{101}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{95}$ | $\frac{100}{126}$                | 543,000                     |
| ②                                                                                                                                                | 692,000            | $\frac{100}{100}$ | $\frac{106}{100}$ | $\frac{100}{104}$ | $\frac{100}{95}$ | $\frac{100}{122}$                | 609,000                     |
| 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<br>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<br>標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮<br>地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮<br>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<br>(円/㎡)<br><br>576,000 |                             |

### 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

目的物件は最先順位の抵当権及び強制競売の差押登記に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与とし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<br>有効純収益<br>現価の合計 | 正味復帰価格の現価      |             |               |                 |              |                       |                         | 収益価格                     |
|------------------------|----------------|-------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
|                        | 6年目期末<br>有効純収益 | 最終還元<br>利回り | 5年目期末<br>売却価格 | 売却費用<br>売却価格×5% | 復帰価格         | 複利<br>現価率<br>割引率 5.0% | 正味復帰<br>価値現価            |                          |
|                        | ア              | ウ           | エ(イ÷ウ)        | オ               | カ(エーオ)       | キ                     | ク(カ×キ)                  | ケ(ア+ク)                   |
| 3,658<br>千円<br>(25.9%) | 845<br>千円      | 6.0%        | 14,083<br>千円  | 704<br>千円       | 13,379<br>千円 | 0.78353               | 10,483<br>千円<br>(74.1%) | 14,141<br>千円<br>(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   | 1,164   | 1,164   | 1,164   | 1,164   | 1,164   | 1,164 |
|                       | 共益費収入  | 120     | 120     | 120     | 120     | 120     | 120   |
|                       | 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  | 1,284   | 1,284   | 1,284   | 1,284   | 1,284   | 1,284 |
|                       | 空室損失   | △ 64    | △ 64    | △ 64    | △ 64    | △ 64    | △ 64  |
|                       | 貸倒損失   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0     |
|                       | 有効総収益  | 1,220   | 1,220   | 1,220   | 1,220   | 1,220   | 1,220 |
| イ 支出                  | 維持管理費  | 154     | 154     | 154     | 154     | 154     | 154   |
|                       | 修繕費    | 123     | 123     | 123     | 123     | 123     | 123   |
|                       | 公租公課   | 86      | 86      | 86      | 86      | 86      | 86    |
|                       | 損害保険料  | 12      | 12      | 12      | 12      | 12      | 12    |
|                       | その他    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0     |
|                       | 運営支出合計 | 375     | 375     | 375     | 375     | 375     | 375   |
|                       | 資本的支出  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |       |
|                       | 総費用合計  | 375     | 375     | 375     | 375     | 375     | 375   |
| ウ 経費率<br>(運営支出／可能総収益) |        | 29%     | 29%     | 29%     | 29%     | 29%     | 29%   |
| エ 有効純収益               |        | 845     | 845     | 845     | 845     | 845     | 845   |
| 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            |        | 805     | 766     | 730     | 695     | 662     |       |

#### 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・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に45%、収益価格に45%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<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価<br>イ | 試算価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ＝ア×イ |
|-----------|------------------------|-----------|--------------------------------|
| ① 積 算 価 格 | 12,399,000             | 0.80      | 9,919,000                      |
| ② 比 準 価 格 | 31,686,000             | 0.80      | 25,349,000                     |
| ③ 収 益 価 格 |                        |           | 14,141,000                     |
| ④ 調整後の価格  | 18,762,000             |           |                                |

イ 占有減価：

本件の場合、最先順位の抵当権設定登記及び強制競売の差押登記に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0.80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<br>価格(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価(敷金等)<br>オ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エーオ |
|--------------------|----------------|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 18,762,000         | 0.98           | 0.80             | 0.99                  | 0                      | 14,560,000                        |

イ 市場性修正： アスベスト含有形成材の使用可能性が存することを考慮して減価を行った。

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： 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。

オ その他の控除減価(敷金等)：本物件においては特に控除すべきものはない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査 浪速（府）5-4

所 在 : 大阪市浪速区日本橋東3丁目14番18外「日本橋東3-7-7」  
価 格 : 638,000円／m<sup>2</sup>  
位 置 : 大阪メトロ堺筋線 恵美須町駅 東方 約230m（道路距離）  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 375m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 東 11m 市道、南側道  
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%, 容積率400%）、準防火地域  
地域の概要 : 中高層の事務所ビル、マンション等が混在する商業地域

### 2 固定資産税評価額 （令和8年度）

物件1（家屋） : 4,409,000円  
土地の符号 1 : 95,330,000円（持分：5,918／167,669）

## 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  
(No. 26-38)

## 附 属 資 料

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市浪速区日本橋四丁目12番地5

建物の名称 シーズ日本橋

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋四丁目12番5の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 55.01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 大阪市浪速区日本橋四丁目12番5

地 目 宅地

地 積 301.68平方メートル

#### (敷地権の表示)

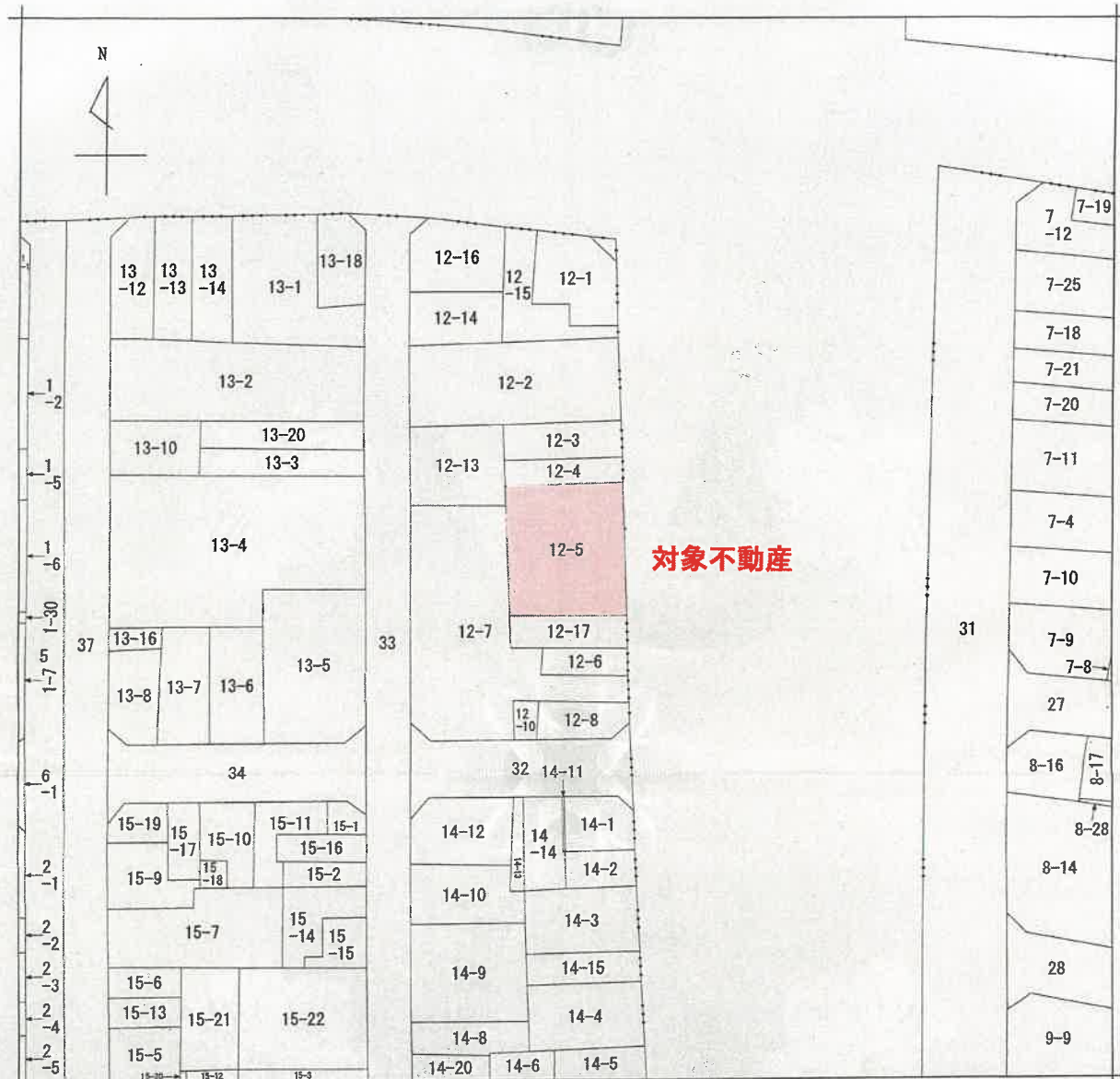
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 167669分の5918







(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  
日本橋  
4丁目  
田  
2丁目  
2丁目  
A  
B  
日本橋東1丁目  
日本橋3丁目

|       |       |              |  |           |    |          |      |              |
|-------|-------|--------------|--|-----------|----|----------|------|--------------|
| 請求部   | 所在    | 大阪市浪速区日本橋四丁目 |  |           | 地番 | 12番5     |      |              |
| 出力縮尺  | 1/600 | 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 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 |       |              |  | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 |              |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局管轄)

令和8年5月11日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号: 22-1

(1/1)

公用

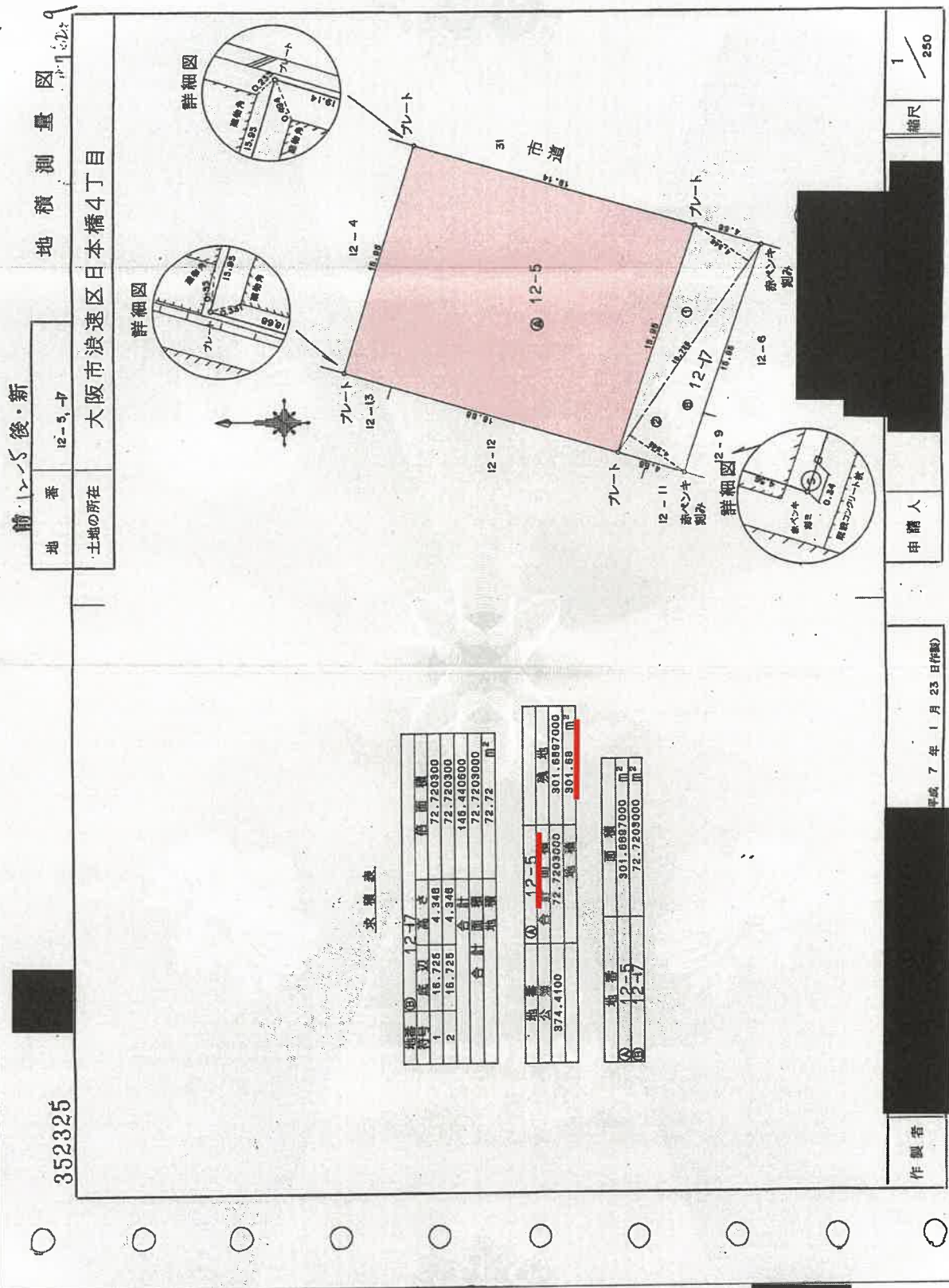
A4判に縮小

登記年月日：平成7年2月9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。  
(不動産局管理)

令和8年5月11日 福岡法務局北九州支局

公用



A4判に縮小

登記年月日：平成8年4月8日

315698

各階平面図

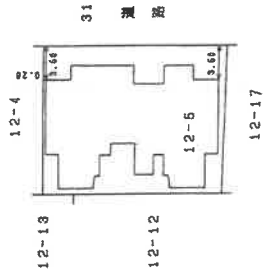
建物図面 8.4-8

家屋番号

建物の所在 大阪府浪速区日本橋4丁目12番地5

12-5-101  
12-5-104  
12-5-201  
12-5-203  
12-5-301  
12-5-303  
12-5-401  
12-5-403  
12-5-405  
12-5-501  
12-5-503  
12-5-601  
12-5-603  
12-5-701  
12-5-703  
12-5-801  
12-5-803  
12-5-901  
12-5-903  
12-5-1001  
12-5-1002

一棟の建物



申請人

縮尺

月31日作製

作製者

縮尺

1/500

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。  
(大阪府法務局管轄)  
令和8年5月11日 福岡法務局北九州支局

登記官

(大阪法務局管轄)

令和8年5月11日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：22-3

(2/3)

315718

各階平面圖

建各階平圖面圖

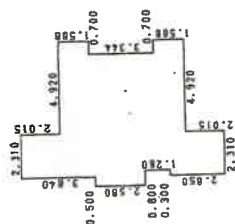
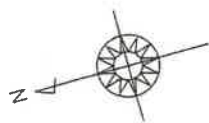
18.4.8

日本橋4丁目  
12番5の502

建築物の所在  
大阪市浪速区日本橋4丁目12番地5

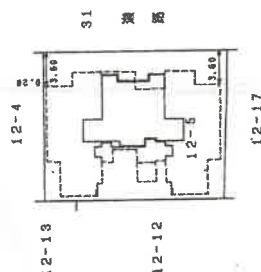
専有部分の建物

建築物の存する部分5階  
建物番号 502



求積表

|       |   |       |   |                      |
|-------|---|-------|---|----------------------|
| 2.015 | X | 2.310 | = | 4.654650             |
| 1.588 | X | 7.230 | = | 11.481240            |
| 0.237 | X | 6.530 | = | 1.547610             |
| 2.580 | X | 7.030 | = | 18.137400            |
| 0.527 | X | 6.230 | = | 3.283210             |
| 0.753 | X | 6.930 | = | 5.218290             |
| 0.835 | X | 7.230 | = | 6.037050             |
| 2.015 | X | 2.310 | = | 4.654650             |
| 合 計   |   |       |   | 55.014100            |
| 床 面 積 |   |       |   | 55.01 m <sup>2</sup> |



著作

月 31 日作製)

縮尺  $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺

500

登記年月日：平成8年4月8日

公用

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。  
(大阪法務局管轄)

令和8年5月11日

福岡法務局北九州支局

登記官

315700

各階平面図

118.4.8

家屋番号

建物の所在 大阪市浪速区日本橋4丁目12番地5

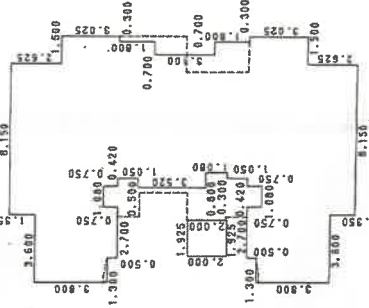
12-5-101  
12-5-203  
12-5-301  
12-5-303  
12-5-401  
12-5-403  
12-5-405  
12-5-501  
12-5-503  
12-5-601  
12-5-603  
12-5-701  
12-5-703

一棟の建物

求積表

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 3.800 X 1.300 =  | 4.940000              |
| 3.800 X 1.300 =  | 4.940000              |
| 4.300 X 2.300 =  | 9.890000              |
| 4.300 X 2.300 =  | 9.890000              |
| 5.650 X 0.400 =  | 2.260000              |
| 5.650 X 0.400 =  | 2.260000              |
| 4.900 X 1.080 =  | 5.292000              |
| 4.900 X 1.080 =  | 5.292000              |
| 3.520 X 0.500 =  | 1.760000              |
| 5.650 X 0.420 =  | 2.373000              |
| 5.650 X 0.420 =  | 2.373000              |
| 5.700 X 0.300 =  | 2.010000              |
| 10.220 X 0.300 = | 3.066000              |
| 18.000 X 5.950 = | 107.100000            |
| 12.750 X 0.500 = | 6.375000              |
| 4.825 X 0.700 =  | 3.377500              |
| 3.025 X 0.300 =  | 0.907500              |
| 4.825 X 0.700 =  | 3.377500              |
| 3.025 X 0.300 =  | 0.907500              |
| 2.000 X 1.925 =  | 3.850000              |
| 合計               | 182.241000            |
| 床面積              | 182.24 m <sup>2</sup> |

2階～7階  
(各階同型)



作製者

月 3 1 日 (作製)

縮尺

申請人

縮尺

1/250

