# 陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

## 陳述書
### （買受申出人（個人）本人用）

大阪地方裁判所執行官　殿

| 事件番号 | □平成 □令和　年（　）第　号 | 物件番号 | |
|---|---|---|---|

**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 | ㊞ |
| 性　別 | □ 男性　□ 女性 |
| 生年月日 | □昭和 □平成 □西暦　年　月　日 |

### 注　意

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（鉛筆書き不可）。
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ものです。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。
4　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。
5「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。
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。**
9　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。
10　**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。**
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（民事執行法213条）。**

※該当する□にチェックを入れてください。

## 陳述書
### （買受申出人（法人）代表者用）

大阪地方裁判所執行官　殿

| 事件番号 | □平成 □令和　年（　）第　号 | 物件番号 | |
|---|---|---|---|

**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 | ㊞ |
| 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

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（鉛筆書き不可）。
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、買受申出人が法人の場合のものです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
4　共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
5「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。
6　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。
7　所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書（代表者事項証明、全部事項証明等）のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
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（民事執行法213条）。**

（別紙）
※該当する□にチェックを入れてください。

### 買受申出人（法人）の役員に関する事項

| | | |
|---|---|---|
| 1 □代表者 | 住　所 | 〒　－ |
| | （フリガナ） | |
| | 氏　名 | |
| | 性　別 | □ 男性　□ 女性 |
| | 生年月日 | □昭和 □平成 □西暦　年　月　日 |
| 2 | 住　所 | 〒　－ |
| | （フリガナ） | |
| | 氏　名 | |
| | 性　別 | □ 男性　□ 女性 |
| | 生年月日 | □昭和 □平成 □西暦　年　月　日 |
| 3 | 住　所 | 〒　－ |
| | （フリガナ） | |
| | 氏　名 | |
| | 性　別 | □ 男性　□ 女性 |
| | 生年月日 | □昭和 □平成 □西暦　年　月　日 |
| 4 | 住　所 | 〒　－ |
| | （フリガナ） | |
| | 氏　名 | |
| | 性　別 | □ 男性　□ 女性 |
| | 生年月日 | □昭和 □平成 □西暦　年　月　日 |

### 注　意

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、入札が無効となります。
2　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。
3　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。
4　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。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　８年（ケ）第　　１４８号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　木　下　竜　哉

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２５日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月　８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 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２３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１１月１０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） |
| 1～7 | 12,920,000<br>10,336,000 | 一括 | 2,584,000 | 不明 | 不明 |
| 1 | 12,750,000 | | | | |
| 2 | 60,000 | | | | |
| 3 | 70,000 | | | | |
| 4 | 10,000 | | | | |
| 5 | 10,000 | | | | |
| 6 | 10,000 | | | | |
| 7 | 10,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

建物の名称　　中津リバーサイドコーポＣ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中津二丁目３番１２の２５２

建物の名称　　Ｃ１３３６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造２階建

床　面　積　　１３階部分　２７．１６平方メートル
　　１４階部分　３５．７７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　大阪市北区中津二丁目３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１１１７５．８７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大阪市北区中津二丁目３番１２

地　　目　　宅地

地　　積　　９１２６．３３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　8年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

敷地権の割合　８６８分の１

所有者　A

２　所　　在　　大阪市北区中津二丁目

地　　番　　３番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　４１８．９１平方メートル

共有者　A　持分２０００分の１

３　(一棟の建物の表示)

所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１４

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　２１１．０９平方メートル
２階　１７２．５８平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　中津二丁目３番１４の２

建物の名称　　２

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　１４５．５８平方メートル

(現況)

床　面　積　　２階部分　約１４９．７６平方メートル

共有者　A　持分８６８分の１

令和　8年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

4　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地２

家屋　番号　　３番２の３６５

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

5　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地２

家屋　番号　　３番２の３６６

種　　類　　電気室・ポンプ室・倉庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．４０平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

6　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

家屋　番号　　３番１２の５０５

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

7　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

家屋　番号　　３番１２の５０６

令和　8年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

令和　8年（ケ）第　　148号

# 物　件　明　細　書

令和　8年10月　1日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　木　下　竜　哉

1　不動産の表示

【物件番号1～7】

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、3～7】

なし

【物件番号2】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　株式会社ピルプワーク
期　限　　令和17年3月31日
賃　料　　月額186，340円

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借権は、売却対象外土地共有持分権者大阪市住宅供給公社と売却対象外建物（家屋番号中津二丁目3番14の1）所有者株式会社ピルプワークとの間の売却対象外持分10000分の5660についての借地権である。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号3～7】

本件所有者及び売却対象外の共有持分権者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2～7】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に

使用収益できるとは限らない。

《 注　　意　　書 》

1　本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

3　買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　８年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

建物の名称　　中津リバーサイドコーポＣ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中津二丁目３番１２の２５２

建物の名称　　Ｃ１３３６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造２階建

床　面　積　　１３階部分　２７．１６平方メートル
１４階部分　３５．７７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　大阪市北区中津二丁目３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１１１７５．８７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大阪市北区中津二丁目３番１２

地　　目　　宅地

地　　積　　９１２６．３３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　8年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

敷地権の割合　８６８分の１

所有者　Ａ

２　所　　在　　大阪市北区中津二丁目

地　　番　　３番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　４１８．９１平方メートル

共有者　Ａ　持分２０００分の１

３（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１４

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　２１１．０９平方メートル
２階　１７２．５８平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中津二丁目３番１４の２

建物の名称　　２

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　１４５．５８平方メートル

（現況）

床　面　積　　２階部分　約１４９．７６平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

令和　8年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

４　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地２

家屋　番号　　３番２の３６５

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

５　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地２

家屋　番号　　３番２の３６６

種　　類　　電気室・ポンプ室・倉庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．４０平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

６　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

家屋　番号　　３番１２の５０５

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

７　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

家屋　番号　　３番１２の５０６

令和　８年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

令和８年(ケ)第１４８号
令和８年６月１５日受理
令和　年　月　日提出
8.7.17

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　平　島　武　彦

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

令和　８年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

建物の名称　　中津リバーサイドコーポＣ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中津二丁目３番１２の２５２

建物の名称　　Ｃ１３３６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造２階建

床　面　積　　１３階部分　２７．１６平方メートル
１４階部分　３５．７７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　大阪市北区中津二丁目３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１１１７５．８７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大阪市北区中津二丁目３番１２

地　　目　　宅地

地　　積　　９１２６．３３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　８年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

敷地権の割合　８６８分の１

所有者　Ａ

２　所　　在　　大阪市北区中津二丁目

地　　番　　３番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　４１８．９１平方メートル

共有者　Ａ　持分２０００分の１

３（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１４

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　２１１．０９平方メートル
２階　１７２．５８平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中津二丁目３番１４の２

建物の名称　　２

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　１４５．５８平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

４　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地２

家屋　番号　　３番２の３６５

令和　８年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

５　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地２

家屋　番号　　３番２の３６６

種　　類　　電気室・ポンプ室・倉庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．４０平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

６　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

家屋　番号　　３番１２の５０５

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

７　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

家屋　番号　　３番１２の５０６

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

令和　８年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 大阪市北区中津２丁目８－Ｃ－１３３６　中津リバーサイドコーポＣ棟 |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□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>□「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<br>管　理　費　8,500円<br>修繕積立金　9,000円<br><br>令和8年6月23日現在<br>□滞納はない<br>■滞納がある　R7年12月分～R8年7月分<br>計140,000円<br>□不明 |
| 管理費等照会先 | 大和ライフネクスト株式会社 |
| その他の事項 | 「その他の事項」のとおり |
| **敷地権** | 符号１，２ |
| 現況地目 | ■宅地（符号１，２）　□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<br>□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<br>□ |
| 敷地権の種類 | ■所有権（符号１，２）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　）<br>□　　（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<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>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<br>□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**

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 大阪市北区中津２丁目８－Ｅ　中津リバーサイドコーポ |
| **土地** | 物件２ |
| 現況地目 | ■宅地（物件２）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　） |
| 形状 | □公図のとおり　　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　■その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 下記以外の建物（目的外建物） | □ない<br>■ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 「その他の事項」のとおり |
| **建物** | 物件３ |
| 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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>■床面積：約149.76㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を集会所として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| 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<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>保管開始日　令和　　年　　月　　日 |
| 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**

（建物用〈複数〉）

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 大阪市北区中津２丁目８　中津リバーサイドコーポ |
| **建物** | 物件４ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を電気室・ポンプ室として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 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<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>保管開始日　令和　　年　　月　　日 |
| 敷地 | 目的建物（物件１）の本件敷地（符号１） |
| 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 |
| 住居表示 | 大阪市北区中津２丁目８　中津リバーサイドコーポ |
| **建物** | 物件５ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を電気室・ポンプ室・倉庫として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 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<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>保管開始日　令和　　年　　月　　日 |
| 敷地 | 目的建物（物件１）の本件敷地（符号１） |
| 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**

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 大阪市北区中津２丁目８　中津リバーサイドコーポ |
| **建物** | 物件６ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　┌種　類：<br>　　構　造：<br>　　└床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を電気室・ポンプ室として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 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<br>□ある　［地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>保管開始日　令和　　年　　月　　日 |
| 敷地 | 目的建物（物件１）の本件敷地（符号２） |
| 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 |
| 住居表示 | 大阪市北区中津２丁目８　中津リバーサイドコーポ |
| **建物** | 物件７ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　┌種　類：<br>　　構　造：<br>　　└床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を電気室・ポンプ室として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 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<br>□ある　［地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>保管開始日　令和　　年　　月　　日 |
| 敷地 | 目的建物（物件１）の本件敷地（符号２） |
| 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**

| 目的外建物の概況（物件２関係） | |
|---|---|
| 所在 | 大阪市北区中津２丁目３番地１４ |
| 家屋番号 | □ない（未登記）　■中津２丁目３番１４の１（建物の名称　１） |
| 種類 | □居宅　■店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■電気室 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造２階建 |
| 床面積（概略） | １階　207.30㎡<br>２階　 23.92㎡ |
| 所有者 | □土地所有者　■その他の者（株式会社ピルプワーク）　□不明 |
| 建築時期 | ■昭和４６年１月１０日頃<br>□不明 |
| 建築者 | □現所有者　□その他の者（　　）　■不明 |
| その他の事項 | 「その他の事項」のとおり |

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# その他の事項

1　目的建物（物件１）の表札等の表示

⑴　表札の表示　　債務者兼所有者の姓、Ｂの姓

⑵　集合郵便受けの表示　債務者兼所有者の姓、Ｂの姓

2　目的建物（物件１）の敷地権の目的である土地（本件敷地）及び目的土地（物件２）の現況について

⑴　本件敷地及び目的土地（物件２）の形状は、概ね土地建物位置関係図（概略図）のとおりである。本件敷地のうち符号１については法務局に地積測量図の備え置きがなく、符号２については残地計算されたものしか備え置かれていない。

⑵　本件敷地（符号１）は、マンション「中津リバーサイドコーポ」のＡ棟、Ｂ棟及び目的建物（物件４及び５）のほか、付帯施設等の敷地となっている。

⑶　本件敷地（符号２）は、マンション「中津リバーサイドコーポ」のＣ棟（物件１の目的建物が所在する棟）、Ｄ棟及び目的建物（物件６及び７）のほか、付帯施設等の敷地となっている。目的土地（物件２）は、Ｅ棟（物件３の目的建物が所在する棟）の敷地等となっており、本件敷地（符号２）と一体となっている。

⑷　本件敷地及び目的土地（物件２）には駐車場が１５５台分存在する。

⑸　本件敷地及び目的土地（物件２）は、いずれも建築基準法上の道路に接面している。

⑹　本件敷地上に電柱が存在する。

⑺　本件敷地（符号１）の北東側隣地に変電所が存在する。

3　目的建物（物件１）の現況について

⑴　形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。目的建物の玄関は下階（１３階）にあり、室内の階段を利用して上階（１４階）に上がることとなる。また、下階は建物の南側に窓とベランダが、上階は建物の北側に窓がそれぞれ存在する。

⑵　目的建物は、リフォームされており、特段の損傷等は見受けられなかった。

⑶　目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

4　目的建物（物件３）及び目的外建物の現況について

⑴　目的建物及び目的外建物は、両建物で一棟の建物（Ｅ棟）を構成しており、目的外建物が１階及び２階の南側店舗部分、目的建物が２階のその余の部分となっている。

⑵　形状は、概ね間取図（概略図）のとおりであり、増築部分が存在する。

⑶　目的建物は、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。

⑷　目的建物内部には、事業用品等の動産類が存在する。

5　目的建物（物件４～７）の現況について

⑴　形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。

⑵　目的建物は、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。

⑶　目的建物内部には、設備に関する備品等の動産類が存在する。

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| 梅田市税事務所固定資産税課職員 | 目的建物（物件１）の課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。 |
| B<br>（債務者兼所有者の内縁の配偶者） | １　目的建物（物件１）は、令和６年にリフォームされた物件を購入したものです。転居のために荷物を運びこんでいる途中で、まだ居住したことはありません。<br>２　私が目的建物（物件１）を使用しているのは、債務者兼所有者の内縁の配偶者であるからであり、何らの契約等もありませんし、賃料を払っているようなこともありません。<br>３　目的建物（物件１）には特段の不具合はないと思います。<br>４　目的建物（物件１）の下階（１３階部分）の居室は畳敷きの和室ですが、フロアカーペットを敷いて洋室風にしています。 |
| マンション管理会社担当者 | １　目的物件については、専有部分、敷地及び共用部分等の共有持分を分離して譲渡等することはできない旨、管理規約に定められています。<br>２　照会回答書の１１項で「対象物件内で、人の死亡に伴う特殊清掃や大規模リフォーム等が行われたとの情報に接したことがある。」旨の回答をしましたが、これはマンション全体での話であり、目的建物（物件１）についてこのような情報に接したことはありません。 |
| 目的外建物所有者 | （照会回答書の要旨）<br>目的外建物の敷地利用権については、目的土地（物件２）の共有者である大阪市住宅供給公社との間で次の内容での賃貸借契約を結んでいます。<br>契約日　令和７年４月１日<br>契約期間　令和７年４月１日から令和１７年３月３１日まで<br>地　代　月額186,340円<br>保証金　508,200円 |

**（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 |
|---|---|---|
| 8年 6月15日<br>14：30－14：40 | 中之島図書館 | 物件確認 |
| 8年 6月15日<br>14：45－14：50 | 大阪市役所 | 道路関係調査 |
| 8年 6月15日<br>15：00－15：40 | 梅田市税事務所 | 課税関係調査 |
| 8年 6月15日<br>16：00－16：15 | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査 |
| 8年 6月17日<br>9：20－10：20 | 物件所在地 | 物件及び占有確認（不在）、照会書投函 |
| 8年 6月17日 | 執行官室 | 照会書送付（管理会社） |
| 8年 6月23日<br>10：45－11：00 | 大阪法務局池田出張所 | 法人調査 |
| 8年 6月23日 | 執行官室 | 照会書送付（目的外建物所有者） |
| 8年 7月 3日<br>14：30－16：15 | 物件所在地 | 立入調査（評価人帯同、物件１以外） |
| 8年 7月 9日<br>13：40－14：30 | 物件所在地 | 立入調査（評価人帯同、物件１）、Ｂ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，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

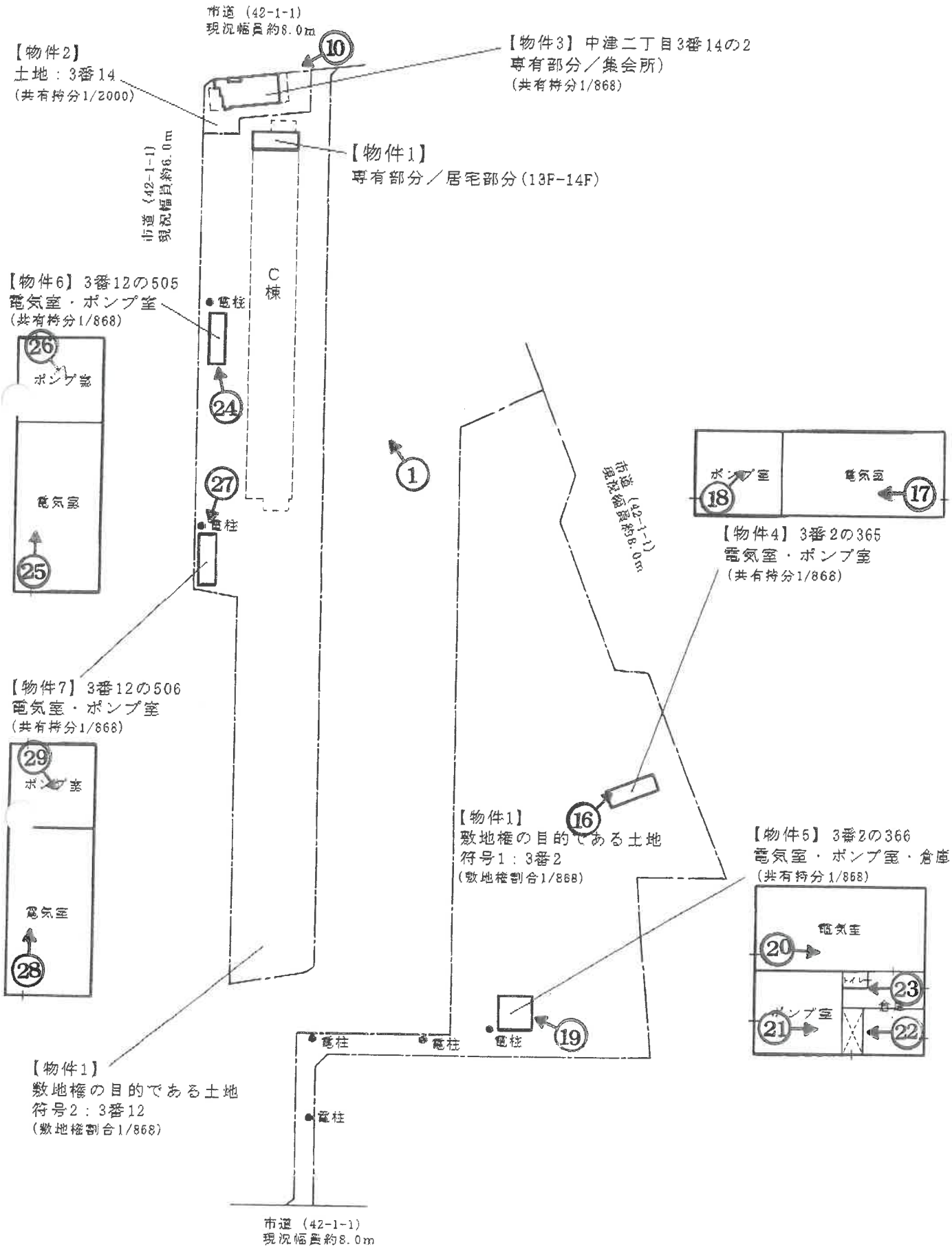
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 土地建物位置関係図（概略図）
# 間取図／物件4～物件7（概略図）

令和8年（ケ）148号

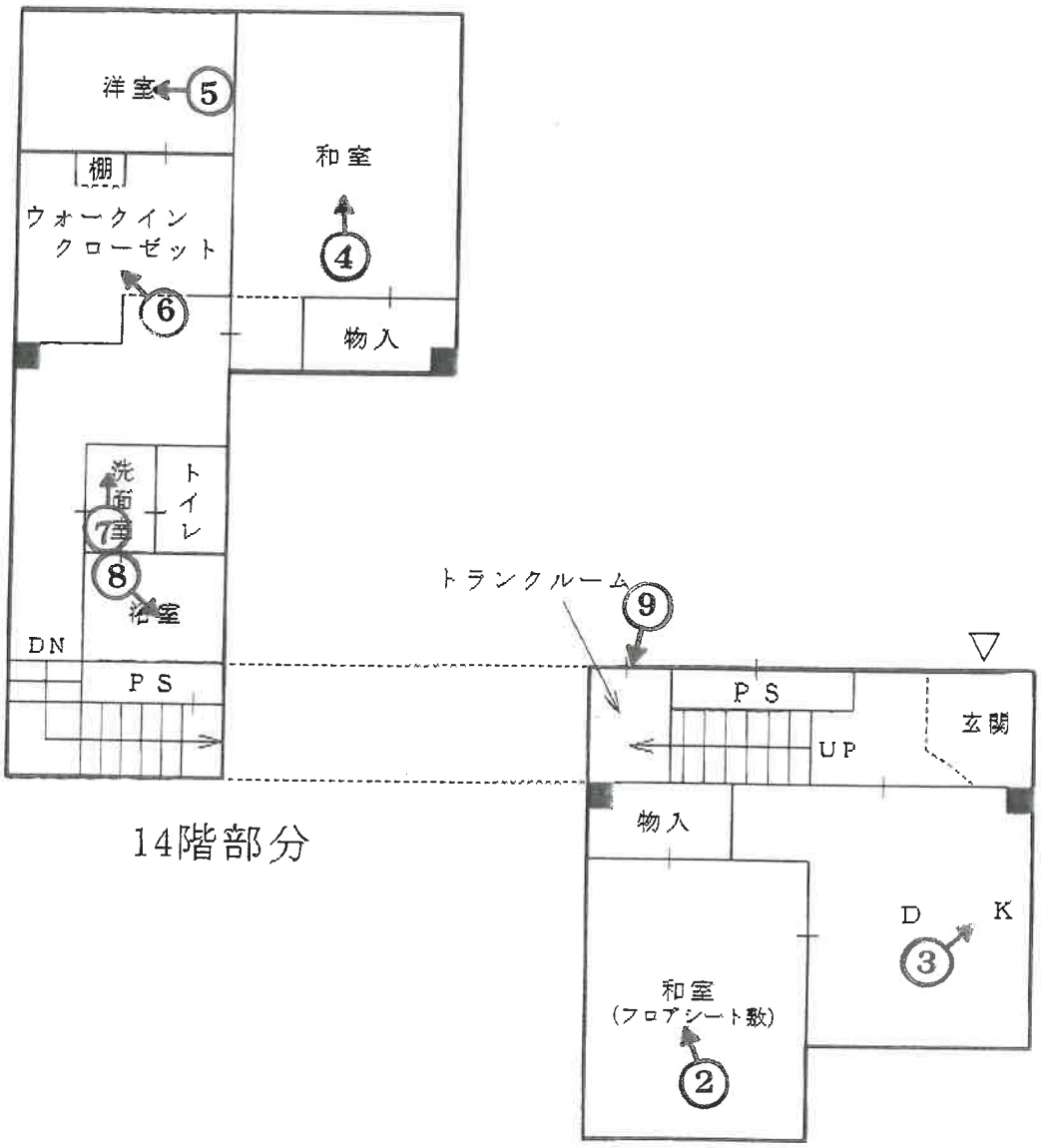



（←○写真撮影場所・方向）

# 間取図（概略図）

令和8年（ケ）148号

【物件１】専有部分／居宅




14階部分

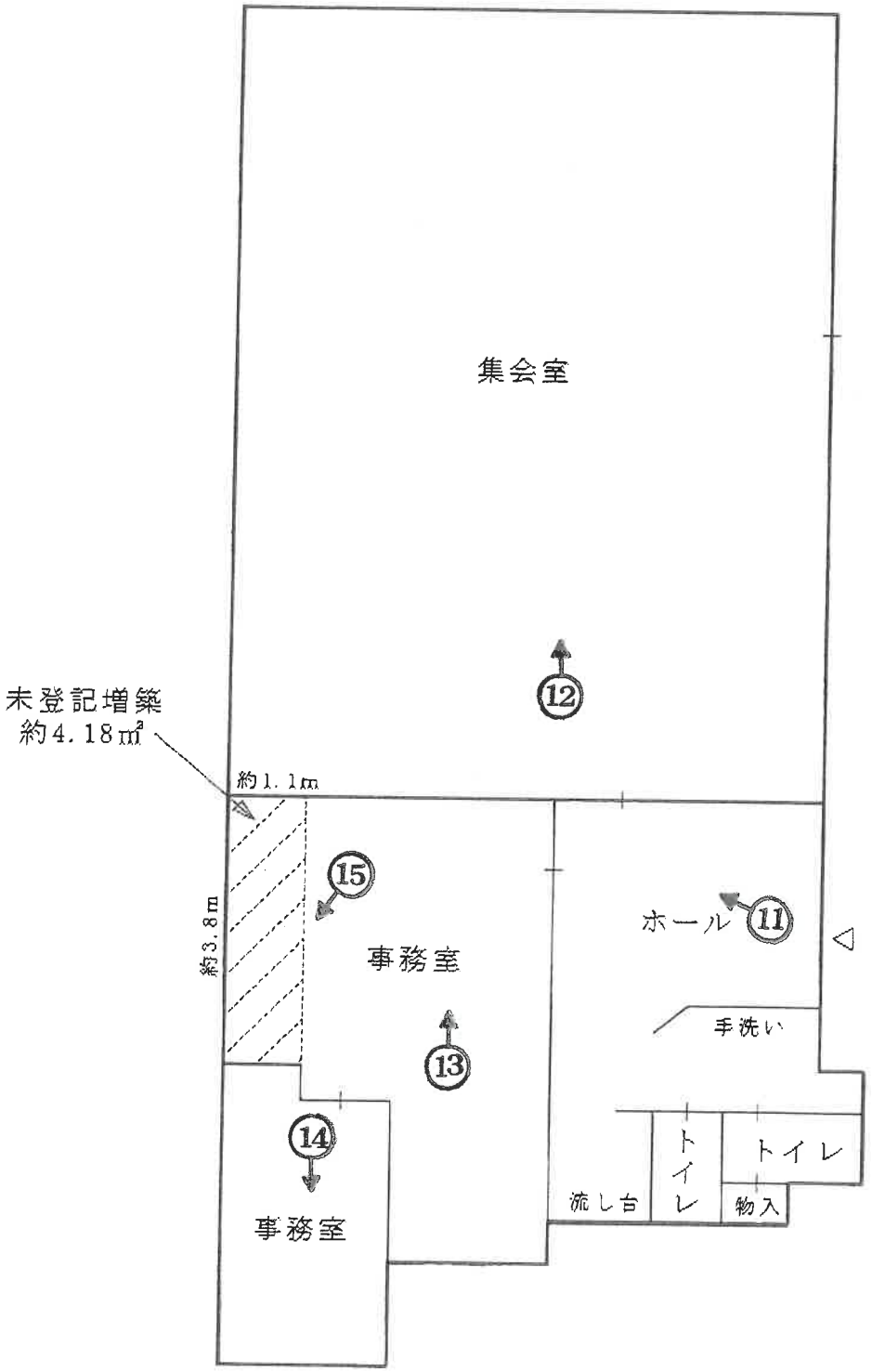
13階部分

(←○写真撮影場所・方向)

# 間取図（概略図）

令和8年（ケ）148号

## 【物件３】専有部分／集会所




（←○写真撮影場所・方向）



①

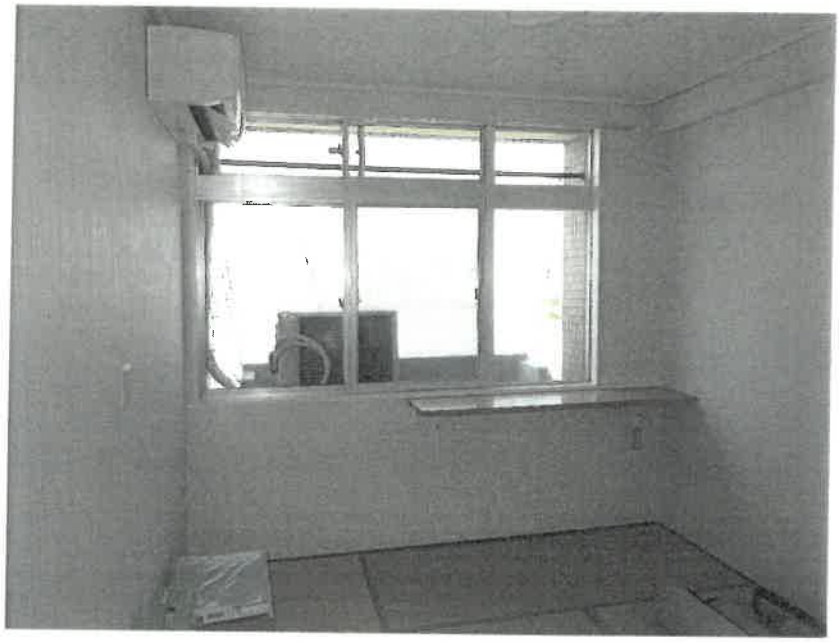
目的建物（物件１）が所在する一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥




⑦



⑧



⑨



⑩

目的建物（物件３）が所在する一棟の建物



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

増築部分



⑯

目的建物（物件４）



⑰



⑱



⑲

目的建物（物件５）



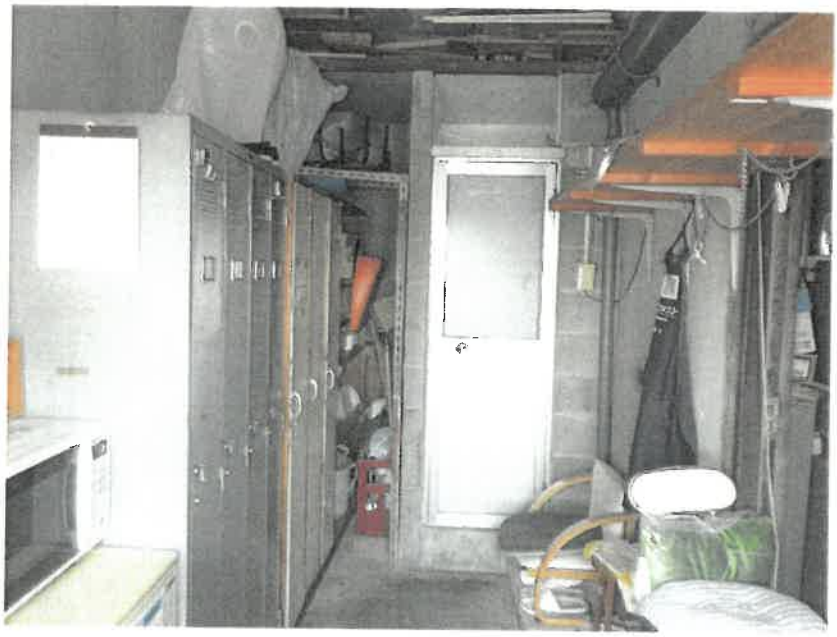
⑳



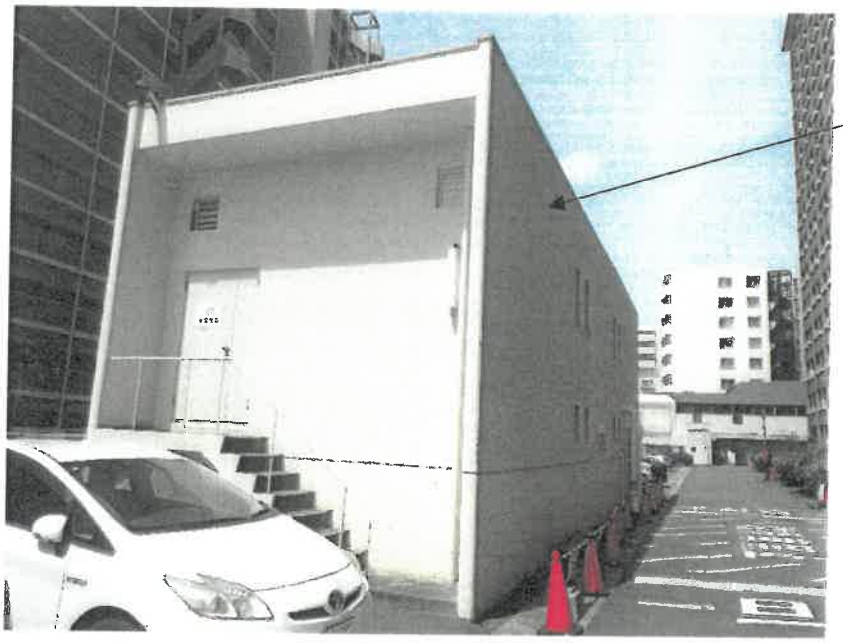
㉑



㉒



㉓



㉔

目的建物（物件６）



㉕



㉖

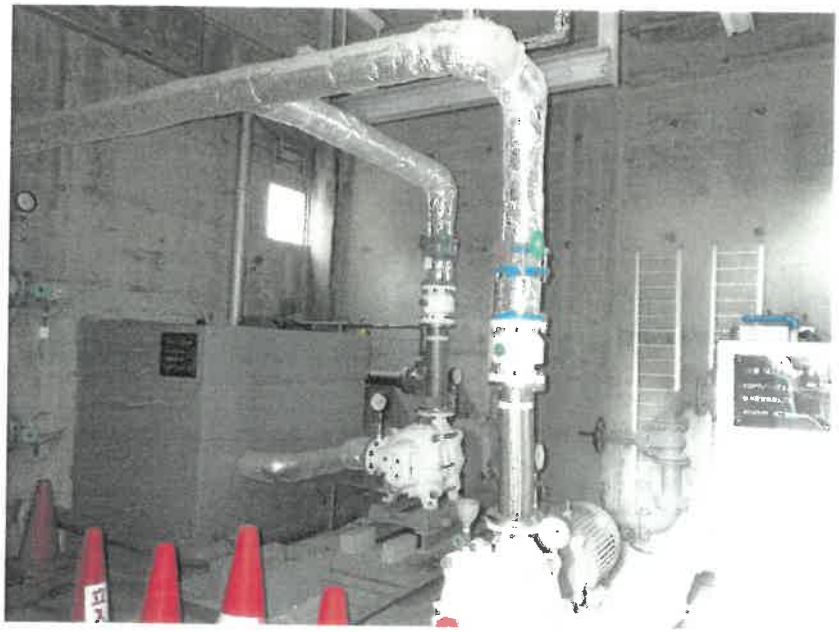


㉗

目的建物（物件７）




㉘



㉙

令和8年（ケ）第148号
令和 8年 7月 3日　　現地調査
令和 8年 7月 9日　　現地調査
令和 8年 7月29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）付マンション等 〕

評価人　不動産鑑定士

小 笠　裕 也

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金 12,920,000円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1 | 金 12,750,000円 |
| 物件2 | 金 60,000円 |
| 物件3 | 金 70,000円 |
| 物件4 | 金 10,000円 |
| 物件5 | 金 10,000円 |
| 物件6 | 金 10,000円 |
| 物件7 | 金 10,000円 |

１　一括価格は，物件1，2，3，4，5，6，7の各不動産について，一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

２　内訳価格は，配当等の判断のために，一括価格の内訳として算出した価格である。

## 第２ 評価の条件

１　本件評価は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること，目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。

２　評価は，目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり，調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は，原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は，民事執行法第５８条４項に定める場合を除いて，公開された資料に基づくものである。

**第３　目的物件**

| 番号 | 所在等 | 内容 | 現況 |
|---|---|---|---|
| 1 | (一棟の建物の表示)<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 |
| 2 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 物件目録記載のとおり | 同左 |
| 3 | (一棟の建物の表示)<br>所在<br>構造<br>床面積<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 | 物件目録記載のとおり | 下記特記事項<br>記載のとおり |
| 4，5，<br>6，7 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | 同左 |

| 番号 | 特　記　事　項 |
|---|---|
| 1，2 | (1)　固定資産公課証明書（家屋）記載の課税床面積（78.54㎡）は，共用部分の共有持分を含めた面積であり，登記面積（62.93㎡）と異なる。<br><br>(2)　敷地権の目的である土地及び物件２土地は，南側部分（地番：3番12，3番14）と北側部分（地番：3番2）に分断されている。なお，物件１専有部分，物件３専有部分，物件６，物件７は南側部分に，物件４，物件５は北側部分に存する。<br><br>(3)　目的外建物所有者への聴取によると，目的外建物の敷地利用権については，物件２土地の売却対象外共有者である大阪市住宅供給公社との間で次の内容での賃貸借契約が締結されているとのことである。<br>契 約 日：令和7年4月1日<br>契約期間：令和7年4月1日から令和17年3月31日まで<br>地　代　：月額186,340円<br>保 証 金：508,200円 |
| 3 | (1)　南西部に未登記増築部分（約4.18㎡≒約1.1m×約3.8m）が存した。<br>したがって，現況床面積は，約149.76㎡である。<br><br>(2)　物件3建物は，下記目的外建物と一体で一棟の建物を構成しており，目的外建物が1階及び2階の店舗部分，物件3建物がそのほかの部分となっている。<br>〔目的外建物／専有部分〕<br>家屋番号：中津二丁目 3番14の1<br>建物の名称：1<br>種類：店舗・電気室<br>構造：鉄筋コンクリート造2階建<br>床面積：1階部分　207.30㎡　2階部分　23.92㎡　合計231.22㎡ |
| 4，5，6，7 | ・特にない。 |

## 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　（物件1符号1，2，物件2）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 大阪メトロ御堂筋線「中津」駅　北方　約560m（道路距離）<br>（別添位置図参照） | |
| 付近の状況 | 中高層共同住宅が多く存する地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。 | |
| 主な公法上の規制等<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 | 第2種住居地域 |
| | 建ぺい率 | 80% |
| | 容積率 | 300% |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他の規制 | 宅地造成等工事規制区域，北西側都市計画道路「淀川南岸線（事業中）」，都市計画公園（物件1符号1と符号2の間の公園） |
| 画地条件 | 規模 | 20,721.11㎡　（物件1：20,302.20㎡　物件2：418.91㎡） |
| | 形状 | 不整形地（敷地分断） |
| | 間口・奥行 | 間口約42m（西側），奥行約330m（最大） |
| | 高低差等 | 各道路に対し概ね等高に接面している。 |
| 接面道路 | 西側 | 幅員約8.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号） |
| | 南側 | 幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号） |
| | 北西側 | 幅員約8.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号） |
| | 東側 | 幅員約8.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号） |
| | 接道状況 | 等高接面・四方路 |
| 土地の利用状況等 | 現況 | 14階建共同住宅等 |
| | 東側 | 道路，共同住宅，変電所　等 |
| | 西側 | 道路，公園 |
| | 南側 | 道路，共同住宅　等 |
| | 北西側 | 道路　等 |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | ガス配管 | あり |
| | 下水道 | あり |
| | （注）供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下，「施設管」という。）が通っており，通常の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 | 目的土地周辺では形質変更時要届出区域に該当する土地が確認され，北東側変電所では有害物質使用特定施設の届出も確認された。閉鎖登記簿等による確認では，区画整理事業が実施されており詳細は不明であるが，昭和42年頃に大阪市住宅供給公社が所有する以前は，土壌汚染の可能性が懸念される法人の所有履歴が見られた。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，主としてゴルフセンターの敷地として使用されていたものと推認される。周辺の利用状況等からは土壌汚染の可能性は否定できず，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 | (1) 敷地権の目的である土地に，電柱が存する。<br>(2) 物件1符号1土地の北東側隣接地に，変電所が存する。 | |

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要／物件1

| | | |
|---|---|---|
| マンション名 | 中津リバーサイドコーポC棟 | |
| 建物の用途 | 共同住宅　　（総戸数：868戸/中津リバーサイドコーポ全棟合計） | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日　（登記記載）　昭和46年1月10日　新築<br>経過年数　約56年<br>経済的残存耐用年数　約4年 | |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | |
| 仕様 | 屋根 | 陸屋根 |
| | 外壁 | 吹付タイル　等 |
| | その他 | 特になし |
| 設備等 | エレベーター | 有 |
| | 駐車場 | 155台　19,500円/月～22,000円/月<br>現在，空きなし。 |
| | その他 | ゴミ置場，駐輪場　ほか |
| 建物の品等 | 普通 | |
| 管理の形態等 | 管理組合 | 有，　名称：中津リバーサイドコーポ管理組合 |
| | 管理方式 | 委託管理 |
| | 管理会社 | 大和ライフネクスト株式会社 |
| | 管理形態 | 日勤 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 修繕積立金 | 令和7年12月31日　現在<br>545,456,982円 | |
| 特記事項 | (1) 管理会社の回答によれば，「2026年度～2042年度」の修繕計画があるとのことである。<br>(2) 対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果，アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。<br>(3) 建築確認（有り），検査済証（有り） | |

（2）一棟の建物の概要／物件3

| | | |
|---|---|---|
| マンション名 | 中津リバーサイドコーポE棟 | |
| 建物の用途 | 集会所・店舗・電気室 | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日　（登記記載）　昭和46年1月10日　新築<br>経過年数　約56年<br>経済的残存耐用年数　約4年 | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 | |
| 仕様 | 屋根 | 陸屋根 |
| | 外壁 | 吹付タイル　等 |
| | その他 | 特になし |
| 設備等 | エレベーター | 無 |
| | その他 | 管理事務室　等 |
| 建物の品等 | 普通 | |
| 管理の形態等 | 管理組合 | 有，　名称：中津リバーサイドコーポ管理組合 |
| | 管理方式 | 委託管理 |
| | 管理会社 | 大和ライフネクスト株式会社 |
| | 管理形態 | 日勤 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | ・特にない。 | |

（３）専有部分の概要／物件1

| | | |
|---|---|---|
| 構　　造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造2階建 | |
| 位　　置 | 13階14階部分　（ C1336号室 ）<br>開口部の方位：　南・北向き　（南北二面開口） | |
| 床　面　積 | 62.93㎡　（登記面積） | |
| 間　取　り | ３ＤＫ（バルコニー有） | |
| 仕　　様 | 天　　井 | クロス，塗装　等 |
| | 床 | CFシート，畳　等 |
| | 内　　壁 | クロス　等 |
| | 設　　備 | 浴室，キッチン　等 |
| | そ　の　他 | メゾネットタイプ |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 管理費等 | 令和8年6月23日　現在 | |

| | 月額 | 滞納額 |
|---|---|---|
| 管　理　費 | 8,500円 | 68,000円 |
| 修繕積立金 | 9,000円 | 72,000円 |
| 合　　計 | 17,500円 | 140,000円 |

（ 令和7年12月分 ～ 令和8年7月分 ）

| | |
|---|---|
| 専有部分の利用状況等 | 現況調査報告書記載のとおり |
| 特記事項 | (1) メゾネットタイプで13階に玄関があり，室内階段により14階へ上がる造りである。<br><br>(2) 室内は，全体的に改装が施されていた。<br>なお，関係人への聴取によると，対象物件購入時に改装済住居として購入したとのことである。<br><br>(3) 設備等の動作確認は行っていない。 |

（4）専有部分の概要／物件3

| | | |
|---|---|---|
| 構　　造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | |
| 位　　置 | 2階部分<br>開口部の方位：　　西向き | |
| 床　面　積 | 約149.76㎡　　（実測面積）<br>未登記増築部分が存在し，登記と現況は異なる。 | |
| 間　取　り | 集会室・事務室等 | |
| 仕　　様 | 天　　井 | クロス　等 |
| | 床 | CFシート　等 |
| | 内　　壁 | クロス，板貼り　等 |
| | 設　　備 | トイレ　等 |
| | そ　の　他 | 特にない。 |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 専有部分の利用状況等 | 現況調査報告書記載のとおり | |
| 特記事項 | (1) 概ね経年相応の劣化，損耗が認められる。<br>(2) 設備等の動作確認は行っていない。 | |

（５）附属建物の概要／物件4，5，6，7

①物件4

| | | |
|---|---|---|
| 構　　造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| 位　　置 | 敷地権の目的である土地（符号1）の北部付近 | |
| 現況床面積 | 75.00 ㎡ | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日　（登記記載）　昭和46年1月10日　新築<br>経過年数　約56年<br>経済的残存耐用年数　約4年 | |
| 仕　　様 | 天　　井 | コンクリート打放し |
| | 床 | コンクリート打放し |
| | 内　　壁 | コンクリート打放し |
| | 設　　備 | 電気　等 |
| | そ　の　他 | 特にない。 |
| 維持管理の状態 | 普通 | |
| 利用状況等 | 「電気室・ポンプ室」として使用されている。 | |
| 特記事項 | 概ね経年相応の劣化，損耗が認められる。 | |

②物件5

| | | |
|---|---|---|
| 構　　造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| 位　　置 | 敷地権の目的である土地（符号1）の東部付近 | |
| 現況床面積 | 101.40 ㎡ | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日　（登記記載）　昭和46年1月10日　新築<br>経過年数　約56年<br>経済的残存耐用年数　約4年 | |
| 仕　　様 | 天　　井 | コンクリート打放し |
| | 床 | コンクリート打放し |
| | 内　　壁 | コンクリート打放し |
| | 設　　備 | 電気，トイレ　等 |
| | そ　の　他 | 特にない。 |
| 維持管理の状態 | 普通 | |
| 利用状況等 | 「電気室・ポンプ室・倉庫」として使用されている。 | |
| 特記事項 | 概ね経年相応の劣化，損耗が認められる。 | |

③物件6

| | | |
|---|---|---|
| 構　　造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| 位　　置 | 敷地権の目的である土地（符号2）の南西部付近 | |
| 現況床面積 | 75.00 ㎡ | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日　（登記記載）　昭和46年1月10日　新築<br>経過年数　約56年<br>経済的残存耐用年数　約4年 | |
| 仕　　様 | 天　　井 | コンクリート打放し |
| | 床 | コンクリート打放し |
| | 内　　壁 | コンクリート打放し |
| | 設　　備 | 電気　等 |
| | そ　の　他 | 特にない。 |
| 維持管理の状態 | 普通 | |
| 利用状況等 | 「電気室・ポンプ室」として使用されている。 | |
| 特記事項 | 概ね経年相応の劣化，損耗が認められる。 | |

④物件7

| | | |
|---|---|---|
| 構　　造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| 位　　置 | 敷地権の目的である土地（符号2）の南部付近 | |
| 現況床面積 | 75.00 ㎡ | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日　（登記記載）　昭和46年1月10日　新築<br>経過年数　約56年<br>経済的残存耐用年数　約4年 | |
| 仕　　様 | 天　　井 | コンクリート打放し |
| | 床 | コンクリート打放し |
| | 内　　壁 | コンクリート打放し |
| | 設　　備 | 電気　等 |
| | そ　の　他 | 特にない。 |
| 維持管理の状態 | 普通 | |
| 利用状況等 | 「電気室・ポンプ室」として使用されている。 | |
| 特記事項 | 概ね経年相応の劣化，損耗が認められる。 | |

## 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，敷地権価格等を加算して，積算価格を試算した。

#### １ 物件1，4，5，6，7

（１）建物の価格

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

| | 再調達原価（円／㎡）ア | 専有面積（㎡）イ | 現価率 ウ | 共有持分割合 エ | 建物の価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件1 | 350,000 | 62.93 | 0.10 | 1/1 | 2,203,000 |
| 物件4 | 250,000 | 75.00 | 0.10 | 1/868 | 2,000 |
| 物件5 | 250,000 | 101.40 | 0.10 | 1/868 | 3,000 |
| 物件6 | 250,000 | 75.00 | 0.10 | 1/868 | 2,000 |
| 物件7 | 250,000 | 75.00 | 0.10 | 1/868 | 2,000 |
| | | | | 合　計 | 2,212,000 |

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率／物件1，物件4～物件7同様

経過年数　約56年

経済的残存耐用年数　約4年

観察減価率　10%　※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。

残価率　5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

現価率＝｛残価率5%＋（１－5%）× 経済的残存耐用年数約4年／（経過年数56年+経済的残存耐用年数約4年）｝

×（１－10%）　≒　0.10

（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 | 敷地権価格（円）（千円未満四捨五入）カ=(ア×イ×ウ×エ×オ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件1 | 528,000 | 0.95 | 20,302.20 | 0.95 | 1/868 | 11,146,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示：大阪北-4

| 公示価格 | | 時点修正 | | 標準化補正 | | 地域格差 | | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 605,000円／㎡ | × | 106.0/100 | × | 100/98 | × | 100/124 | ≒ | 528,000円／㎡ |

◇時点修正　：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正　：

| 接面・方位 | 規模 | 形状 | その他 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.98 |

◇地域格差　：

| 街路 | 接近　※1 | 環境　※2 | 行政 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 0.99 | 1.25 | 1.00 | 1.24 |

※1　最寄駅接近性を考慮

※2　周辺利用状況を考慮

イ 個別格差　：（一体地として）

| 接面・方位 | 規模 | 形状 | その他 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.06 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.95 |
| （四方路） | | （不整形・敷地分断） | | |

ウ 地　積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合，△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：（登記記載の通り）　　1／868

（３）積算価格（敷地権付建物の積算価格）

| 建物価格（円）ア | 敷地権価格（円）イ | 個別格差（階層・位置・品等）ウ | 積算価格（円）（千円未満四捨五入）エ=((ア＋イ)×ウ) |
|---|---|---|---|
| 2,212,000 | 11,146,000 | 1.06 | 14,159,000 |

ウ　個別格差：

| 階層 | 位置 | 品等程度 | その他 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.06 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.06 |

・ 13階14階/14階　　・ 南北二面開口

・ 南・北向き

（基準戸：　3階-4階　南・北向き二面開口住戸）

2　物件2，3

（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><br>ウ | 建物の価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|
| 物件3 | 300,000 | 149.76 | 0.10 | 4,493,000 |

イ　専有面積：実測面積による。

ウ　現価率

経過年数　約56年

経済的残存耐用年数　約4年

観察減価率　10%　※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。

残価率　5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

現価率＝｛残価率5%＋（1－5%）×経済的残存耐用年数約4年／（経過年数56年+経済的残存耐用年数約4年）｝

×（1－10%）　≒　0.10

（2）土地価格

物件2土地の一体地としての建付地価格等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 | 共有持分割合 オ | 建付地価格（円）（千円未満四捨五入）カ=(ア×イ×ウ×エ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件2 | 528,000 | 0.95 | 418.91 | 0.95 | — | 199,619,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示：大阪北-4

公示価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

605,000円／㎡ × 106.0/100 × 100/98 × 100/124 ≒ 528,000円／㎡

◇時点修正　：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

| 接面・方位 | 規模 | 形状 | その他 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.98 |

◇地域格差　：

| 街路 | 接近　※1 | 環境　※2 | 行政 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 0.99 | 1.25 | 1.00 | 1.24 |

※1　最寄駅接近性を考慮

※2　周辺利用状況を考慮

イ 個別格差（一体地として）：

| 接面・方位 | 規模 | 形状 | その他 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.06 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.95 |
| （四方路） | | （不整形・敷地分断） | | |

ウ 地　積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合，△5%が相当と判断した。

オ 共有持分割合：（登記記載の通り）　1／2,000　※積算価格試算時に考慮する。

（3）積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

| 土地共有持分価格（円）ア | 建物共有持分価格（円）イ | 個別格差（階層・位置・品等）ウ | 積算価格（円）（千円未満四捨五入）エ=((ア＋イ)×ウ) |
|---|---|---|---|
| 70,000 | 74,000 | 1.00 | 144,000 |

ウ　個別格差：

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

・ 2階/2階　・ 西向き

（基準戸：　2階集会所）

※各物件の個別格差考慮前の共有持分価格等の査定

① 場所的利益価格

| 物件番号 | 建付地価格（円）（個別格差考慮前）ア | 場所的利益割合※ イ | 場所的利益価格（円）（千円未満四捨五入）ウ（ア×イ） |
|---|---|---|---|
| 2 | 199,619,000 | 0.30 | 59,886,000 |

※目的外建物につき，特記事項記載の借地権があることを考慮して査定した。

② 各物件の共有持分価格

| 物件番号 | 基礎となる価格（個別格差考慮前）（円）ア | 場所的利益価格の控除及び加算（円）イ | 共有持分割合 ウ | 各物件の共有持分価格（千円未満四捨五入）（円）エ=((ア＋イ)×ウ) |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 199,619,000 | ▲ 59,886,000 | 1/2,000 | 70,000 |
| 3 | 4,493,000 | 59,886,000 | 1/868 | 74,000 |
| | | | | 144,000 |

3　積算価格（物件1～7）及び構成比

| 積算価格（円）<br>（物件1, 4, 5, 6, 7）<br>ア | 積算価格（円）<br>（物件2, 3）<br>イ | 積算価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ウ = ア＋イ |
|---|---|---|
| 14, 159, 000 | 144, 000 | 14, 303, 000 |

※各物件の積算価格の構成比の査定

| 物件番号 | 基礎となる価格<br>（個別格差考慮前）<br>（円）<br>ア | 個別格差<br><br>イ | 各物件の積算価格<br>（十円未満四捨五入）<br>（円）<br>ウ＝（ア×イ） | 構成割合 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 13, 349, 000 | 1. 06 | 14, 149, 940 | 0. 98927 |
| 2 | 70, 000 | 1. 00 | 70, 000 | 0. 00489 |
| 3 | 74, 000 | 1. 00 | 74, 000 | 0. 00517 |
| 4 | 2, 000 | 1. 06 | 2, 120 | 0. 00015 |
| 5 | 3, 000 | 1. 06 | 3, 180 | 0. 00022 |
| 6 | 2, 000 | 1. 06 | 2, 120 | 0. 00015 |
| 7 | 2, 000 | 1. 06 | 2, 120 | 0. 00015 |
| | | | 14, 303, 480 | 1. 00000 |

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) |
|---|---|---|---|
| 276,000 | 1.06 | 62.93 | 18,411,000 |

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 | 大阪市北区中津2丁目 | 大阪市北区中津2丁目 |
| 構　造 | SRC造 | SRC造 |
| 階 | 11F-12F／14F | 7F-8F／14F |
| 面　積 | 約63㎡ | 約63㎡ |
| 建築時期 | 昭和46年1月 | 昭和46年1月 |
| 取引時点 | 令和8年3月 | 令和6年8月 |
| 取引形態 | 一般売買 | 一般売買 |
| 事例価格 | 286,000円／㎡ | 251,000円／㎡ |
| その他 | 2LDK | 2LDK |

（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 | 286,000 | 100／100 | 100／100 | 100／105 | 100／100 | 100／100 | 272,000 |
| ② | 251,000 | 100／100 | 100／100 | 100／90 | 100／100 | 100／100 | 279,000 |

| | |
|---|---|
| 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>276,000 |

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（Ｉ３ウ）と同じ。

## Ⅲ．ＤＣＦ法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが，その潜在的な収益力を把握するために，賃貸借を想定することにより，収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に，分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して，ＤＣＦ法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し，当該物件に関する収集可能な資料には限界があり，更に競売による売却後の現実の賃貸借は，特定の当事者間の契約行為によるものであるので，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 | 復帰価値現価 | | | | | | | 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 | 復帰価格 | 複利現価率 | 正味復帰価値現価 | |
| | | | | 売却価格×5% | | 割引率 7.0% | | |
| ア | イ | ウ | エ(イ÷ウ) | オ | カ(エーオ) | キ | ク(カ×キ) | ケ(ア＋ク) |
| 3,658 千円 (32.1%) | 915 千円 | 8.0% | 11,438 千円 | 572 千円 | 10,866 千円 | 0.71299 | 7,747 千円 (67.9%) | 11,405 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 | 1,260 | 1,260 | 1,260 | 1,260 | 1,260 | 1,260 |
| | 共益費収入 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 駐車場収入 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他収入 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 可能総収益 | 1,260 | 1,260 | 1,260 | 1,260 | 1,260 | 1,260 |
| | 空室損失 | △ 63 | △ 63 | △ 63 | △ 63 | △ 63 | △ 63 |
| | 貸倒損失 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 有効総収益 | 1,197 | 1,197 | 1,197 | 1,197 | 1,197 | 1,197 |
| イ 支出 | 維持管理費 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 |
| | 修繕費 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 |
| | 公租公課 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| | 損害保険料 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| | その他 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 運営支出合計 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 |
| | 資本的支出 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 総費用合計 | 382 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 |
| ウ 経費率 (運営支出/可能総収益) | | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% |
| エ 有効純収益 | | 815 | 915 | 915 | 915 | 915 | 915 |
| オ 複利現価率 | 割引率 7.0% | 0.93458 | 0.87344 | 0.81630 | 0.76290 | 0.71299 | |
| カ 有効純収益の現価 | | 762 | 799 | 747 | 698 | 652 | |

## 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。

| 積算価格<br>(円) | 比準価格<br>(円) | 収益価格<br>(円) | 調整後の価格（円）<br>（千円未満四捨五入） |
|---|---|---|---|
| 14,303,000 | 18,411,000 | 11,405,000 | 17,300,000 |

### 2 調整後の価格の各物件に対する割付

| 物件 | 各物件に対する割付 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 17,300,000 | 円 | × | 0.98927 | ≒ | 17,114,400円 |
| 2 | 17,300,000 | 円 | × | 0.00489 | ≒ | 84,600円 |
| 3 | 17,300,000 | 円 | × | 0.00517 | ≒ | 89,400円 |
| 4 | 17,300,000 | 円 | × | 0.00015 | ≒ | 2,600円 |
| 5 | 17,300,000 | 円 | × | 0.00022 | ≒ | 3,800円 |
| 6 | 17,300,000 | 円 | × | 0.00015 | ≒ | 2,600円 |
| 7 | 17,300,000 | 円 | × | 0.00015 | ≒ | 2,600円 |

上記調整後の価格を，各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

### 3 評価額の判定

調整後の価格に，市場性修正及び競売市場修正を施し，さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

| 物件番号 | 割付後の価格<br>(円)<br>ア | 占有減価<br>イ | 市場性修正<br>ウ | 競売市場修正<br>エ | 滞納管理費等相当額の減価<br>オ | その他の控除減価<br>(円)<br>(敷金等)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ−カ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 17,114,400 | 1.00 | 0.95 | 0.80 | 0.98 | 0 | 12,750,000 |
| 2 | 84,600 | | 0.95 | 0.80 | | | 60,000 |
| 3 | 89,400 | 1.00 | 0.95 | 0.80 | | | 70,000 |
| 4 | 2,600 | 1.00 | 0.95 | 0.80 | | | 10,000 |
| 5 | 3,800 | 1.00 | 0.95 | 0.80 | | | 10,000 |
| 6 | 2,600 | 1.00 | 0.95 | 0.80 | | | 10,000 |
| 7 | 2,600 | 1.00 | 0.95 | 0.80 | | | 10,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | 12,920,000 |

※上記物件4，物件5，物件6，物件7は，備忘価格である。

イ　占有減価：

本件の場合は不要であり，1.00とした。

ウ　市場性修正率

敷地権の目的である土地の周辺利用状況等より土壌汚染の可能性が完全には否定できない点を考慮して，市場性修正率を上記のとおり判定した。

エ　競売市場修正

「第２　評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

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 地価公示標準地　〔 大阪北-4 〕

| | |
|---|---|
| 所在 | 大阪府大阪市北区本庄東2丁目15番9外（本庄東2-15-8） |
| 価格 | 605,000円／㎡ |
| 位置 | 大阪メトロ谷町線「天神橋筋六丁目」駅の北西方　道路距離約630ｍに位置する。 |
| 価格時点 | 令和8年1月1日 |
| 地積 | 566㎡ |
| 供給処理施設 | ガス，水道，下水 |
| 接面街路 | 西側8.0m　舗装市道に接面，中間画地 |
| 用途指定等 | 準工業地域（建蔽率60%・容積率300%），準防火 |
| 地域の概要 | 中高層の共同住宅が多く見られる住宅地域 |

２　固定資産税評価額　（令和8年度）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 物件１ | ： | 2,906,867,000円 | （土地符号1・2：持分1/868） |
| | ： | 2,691,000円 | （建物：専有部分） |
| 物件２ | ： | 92,503,000円 | （持分1/2,000） |
| 物件３ | ： | 7,402,000円 | （建物：専有部分　持分1/868） |
| 物件４ | ： | 3,113,000円 | （持分1/868） |
| 物件５ | ： | 4,209,000円 | （持分1/868） |
| 物件６ | ： | 3,113,000円 | （持分1/868） |
| 物件７ | ： | 3,113,000円 | （持分1/868） |

## 第７ 附属資料の表示

１　受命物件の位置図
２　公図（写）
３　地積測量図（写）
４　建物図面・各階平面図（写）
５　土地建物位置関係図・間取図（概略）
６　間取図（概略）

以　上

令和　8年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

建物の名称　　中津リバーサイドコーポＣ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中津二丁目３番１２の２５２

建物の名称　　Ｃ１３３６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造２階建

床　面　積　　１３階部分　２７．１６平方メートル
１４階部分　３５．７７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　大阪市北区中津二丁目３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１１１７５．８７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大阪市北区中津二丁目３番１２

地　　目　　宅地

地　　積　　９１２６．３３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　8年（ケ）第　　148号

# 物　件　目　録

敷地権の割合　868分の1

所有者　A

2　所　　在　大阪市北区中津二丁目

地　　番　3番14

地　　目　宅地

地　　積　418．91平方メートル

共有者　A　持分2000分の1

3（一棟の建物の表示）

所　　在　大阪市北区中津二丁目3番地14

構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床　面　積　1階　211．09平方メートル
2階　172．58平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　中津二丁目3番14の2

建物の名称　2

種　　類　集会所

構　　造　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　2階部分　145．58平方メートル

共有者　A　持分868分の1

4　所　　在　大阪市北区中津二丁目3番地2

家屋　番号　3番2の365

令和　8年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

5　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地２

家屋　番号　　３番２の３６６

種　　類　　電気室・ポンプ室・倉庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　１０１．４０平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

6　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

家屋　番号　　３番１２の５０５

種　　類　　電気室・ポンプ室

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

7　所　　在　　大阪市北区中津二丁目３番地１２

家屋　番号　　３番１２の５０６

種　　類　　電気室・ポンプ室

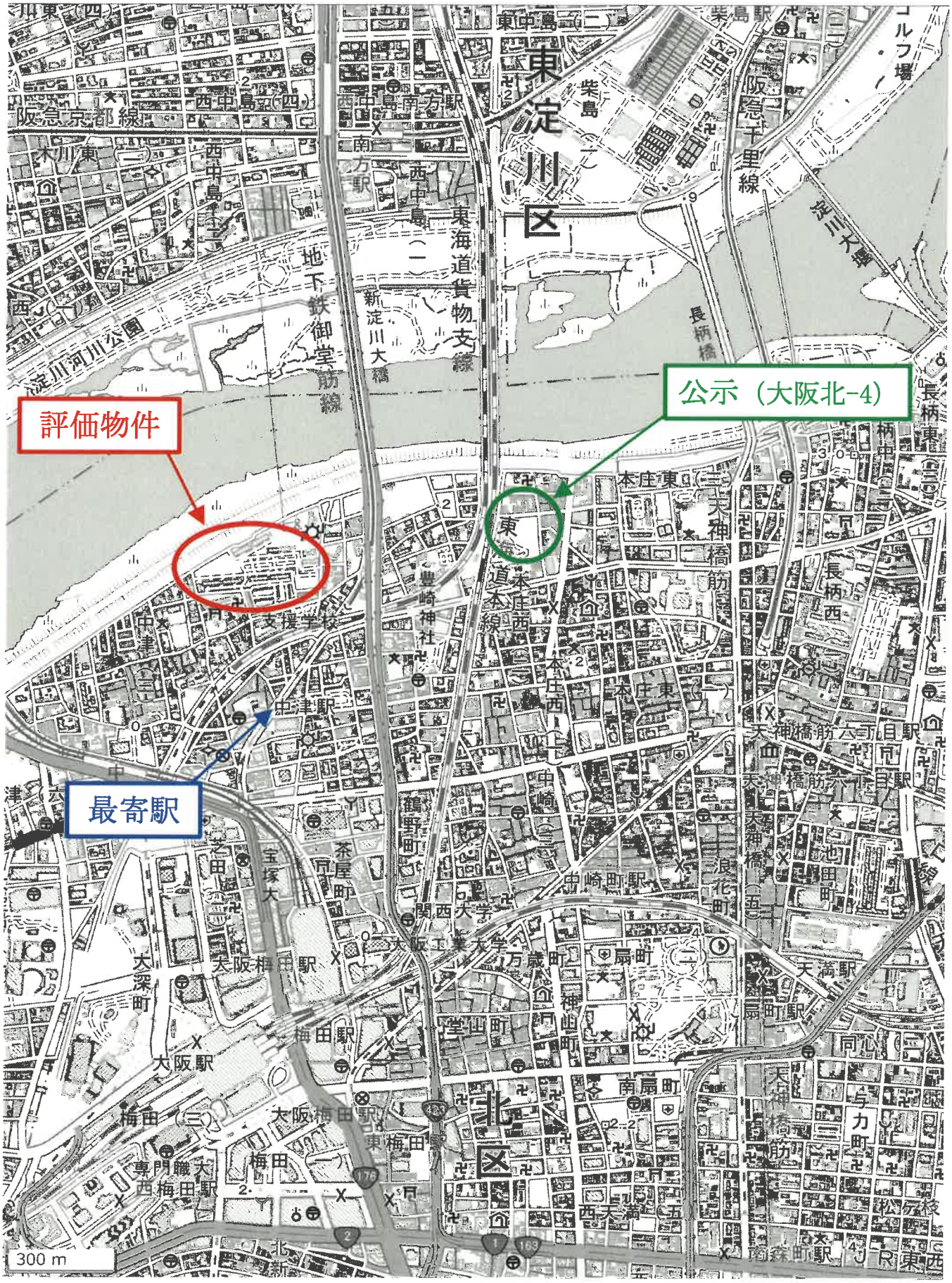
構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

令和　８年（ケ）第　　１４８号

# 物　件　目　録

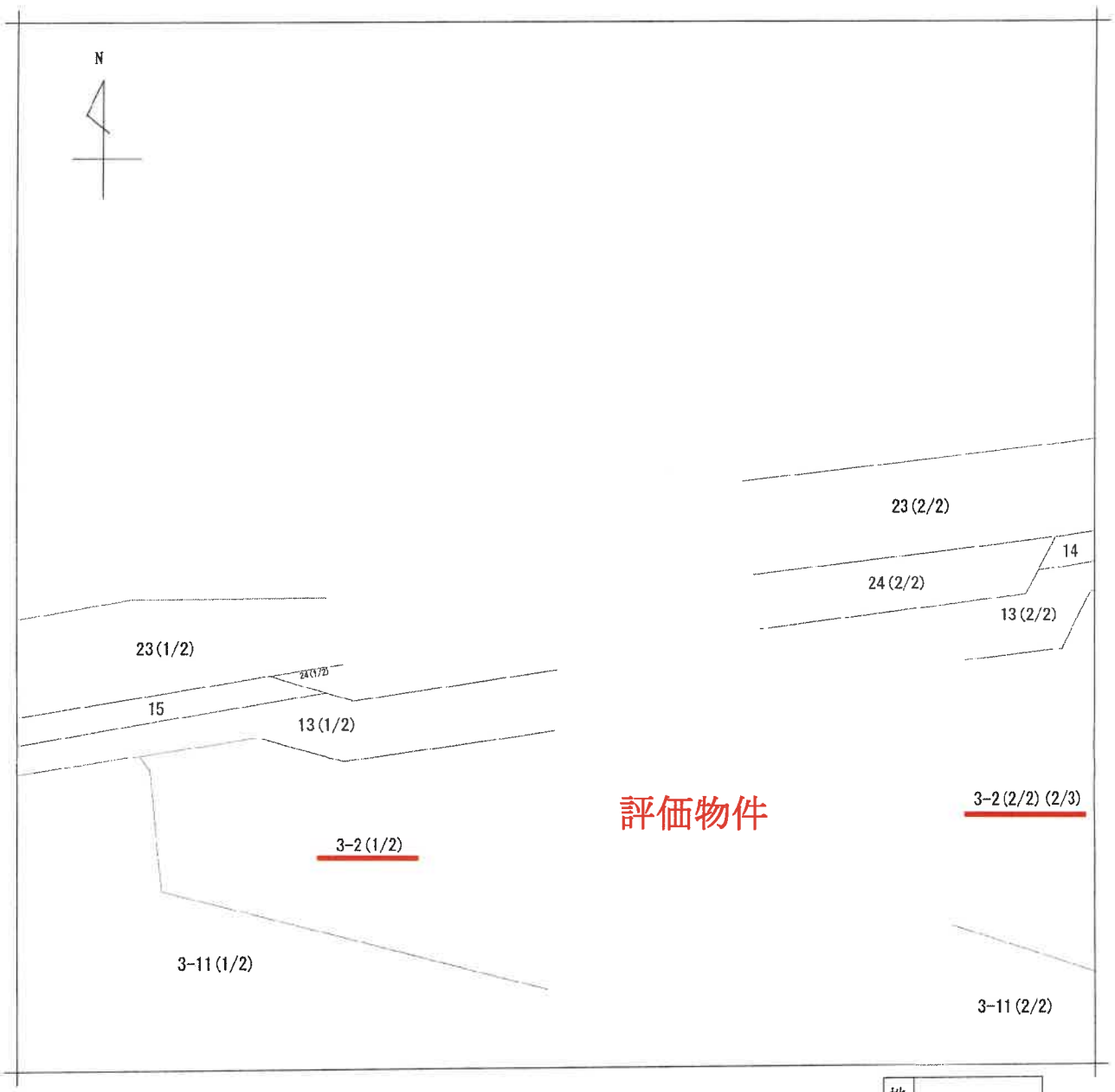
床　面　積　　７５．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８６８分の１

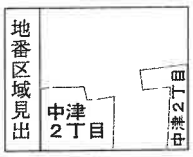



地理院地図

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。




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 大阪市北区中津二丁目 | | | | 地番 | 3番2 | | |
| 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 | | | |

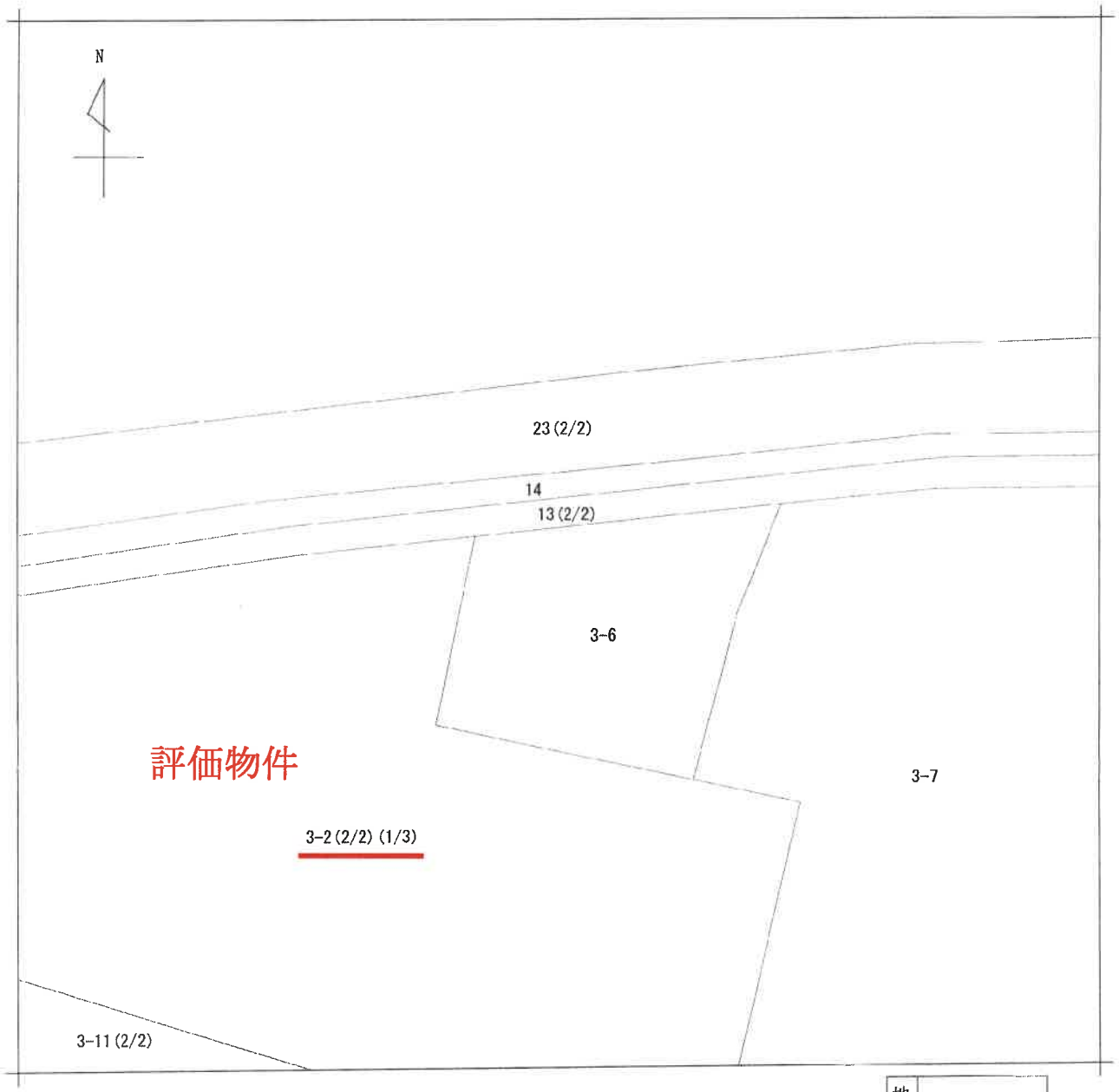
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月30日
大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M14175
(1/3)

A4版に縮小

公図（写）




（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 | 中津２丁目 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 大阪市北区中津二丁目 | | | | 地番 | 3番2 | | |
| 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 | |

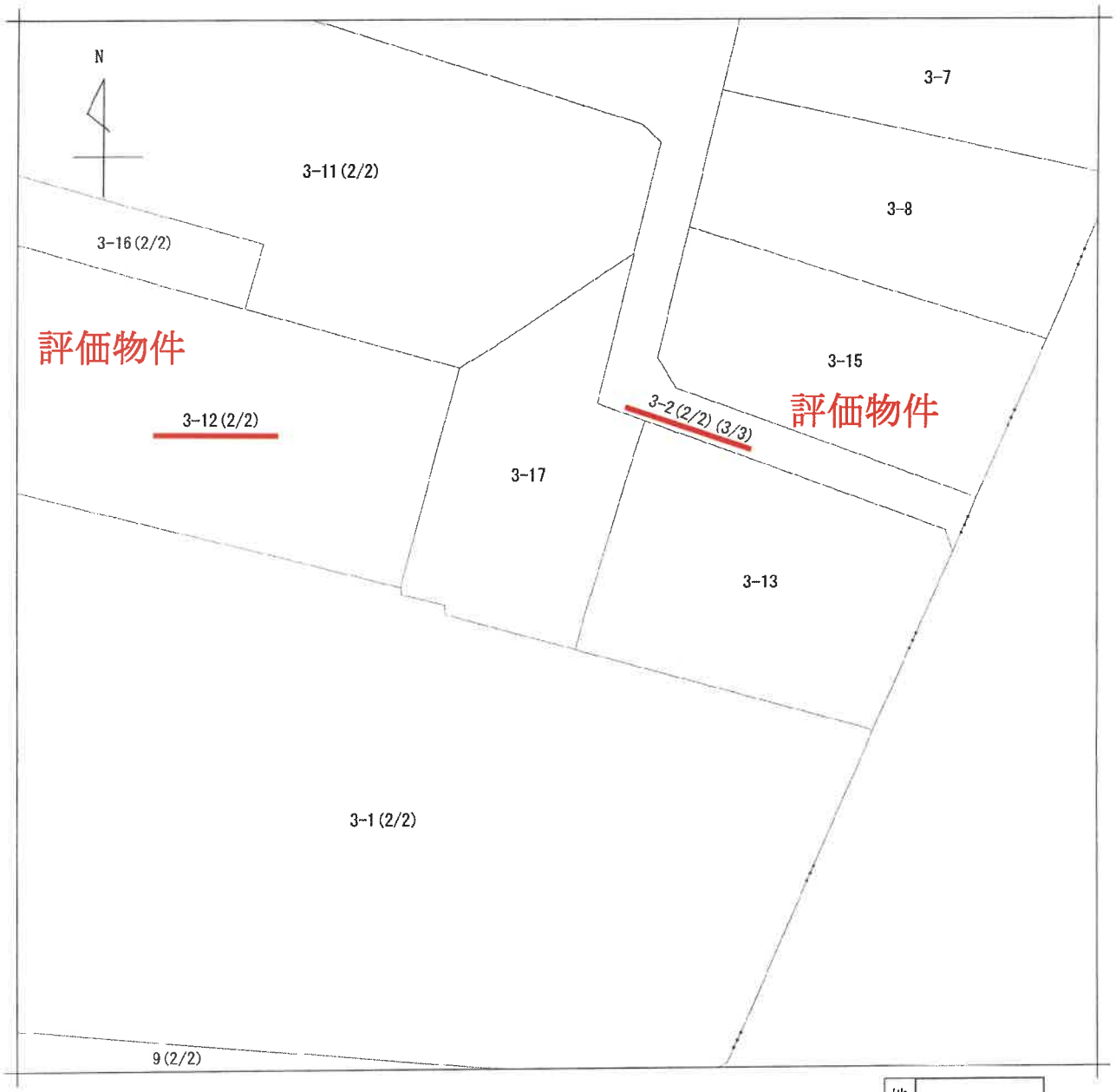
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月30日
大阪法務局北出張所
登記官

地図整理番号：M14175
(2/3)

公図（写）

A4版に縮小




（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 | 中津２丁目 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 大阪市北区中津二丁目 | | | | 地番 | 3番2 | | |
| 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。

令和8年3月30日
大阪法務局北出張所
登記官

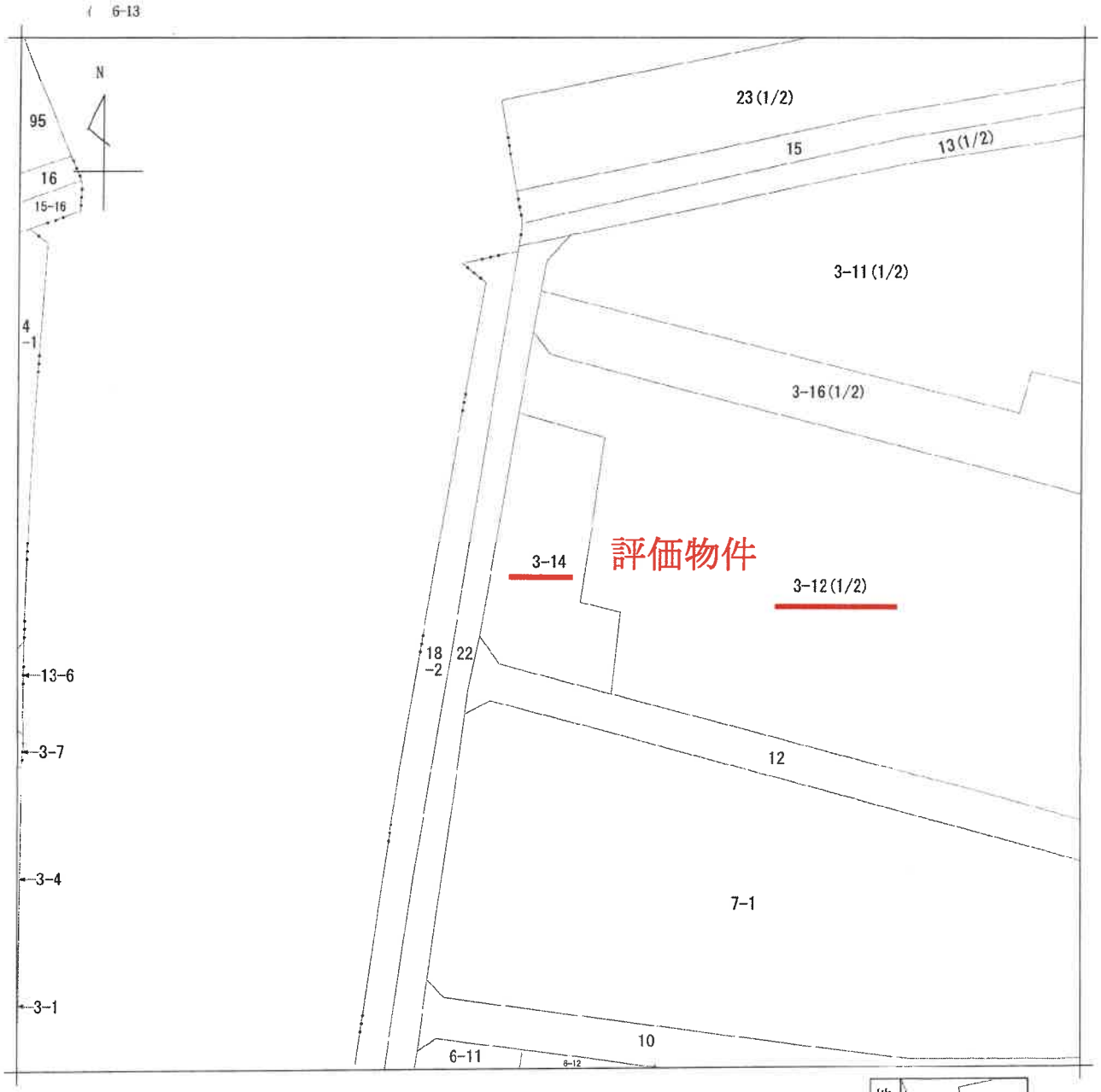
地図整理番号：M14175
(3/3)






公図（写）

A4版に縮小




（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。

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 大阪市北区中津二丁目 | | | | 地番 | 3番14 | | |
| 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。

令和8年4月8日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

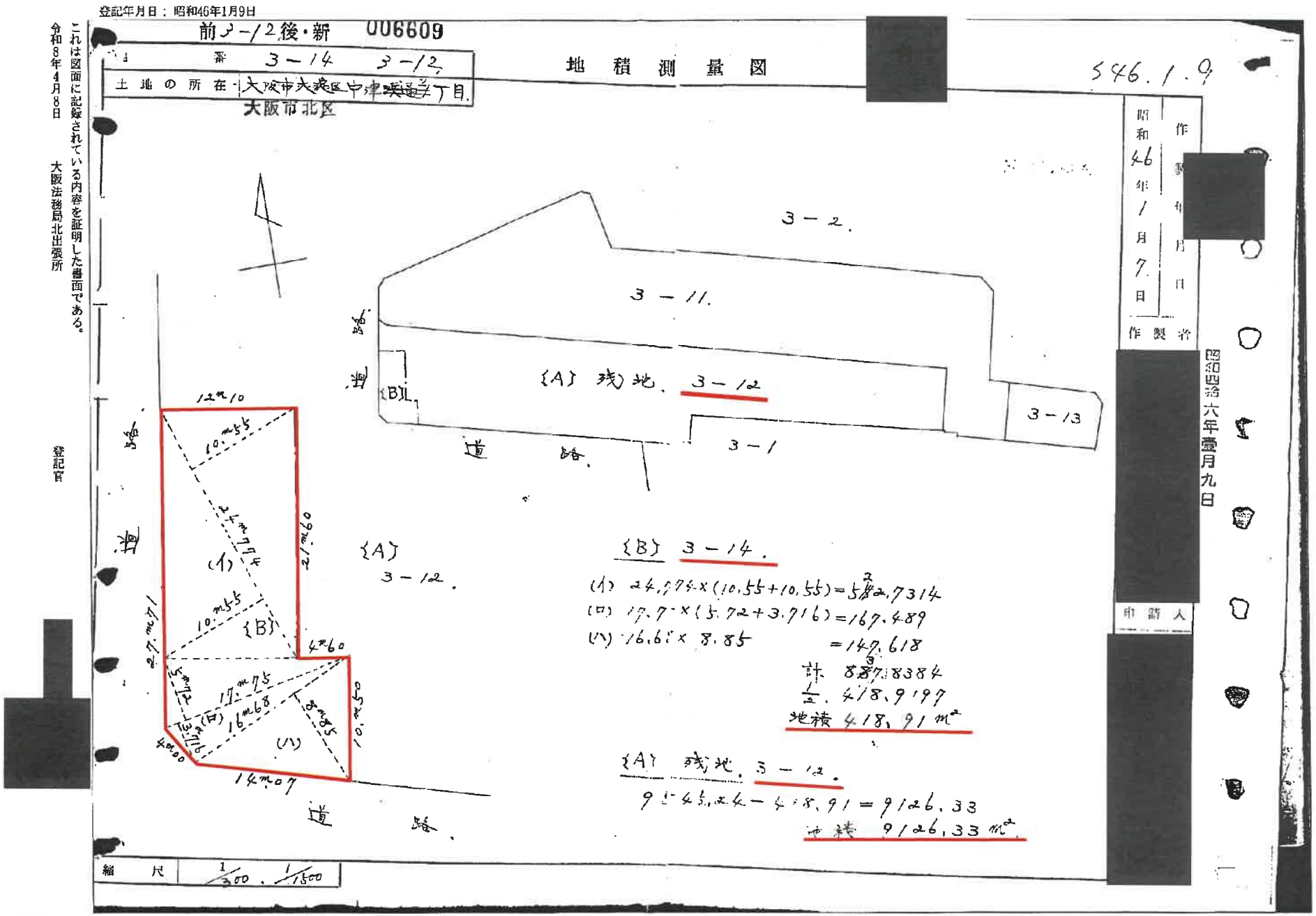
A4版に縮小

公図（写）

A4版に縮小



# 地積測量図（写）




請求番号：7-2

登記年月日：昭和46年2月16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30日　大阪法務局北出張所
登記官

068928

# 建物図面
## 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 3-12-1 ～ 3-12-252 |
| 建物の所在 | 大阪市大淀区中津浜通1丁目3-12 |
| | 大阪市北区　中津2丁目 |

N

3-11

C

3-12

3-1

道路

| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1/1000 |

46.2.16

作製年月日　昭和四六年貳月壹六日

作製者

申請人

地図整理番号：M14177　(1/3)

A4版に縮小



建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16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30日　大阪法務局北出張所
登記官

068927

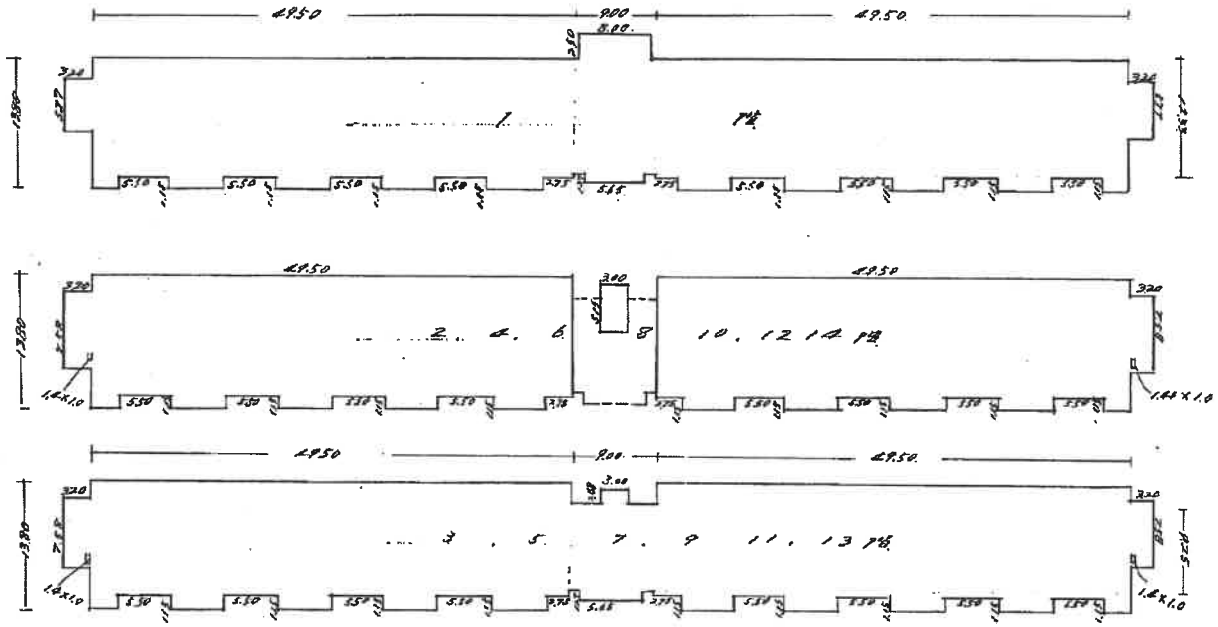
# 1棟の建物図面 各階平面図

2/2

46.2.16

| 家屋番号 | 3-12-1 ～ 3-12-252 |
|---|---|
| 建物の所在 | 大阪市中津浜通1丁目3－12 |

大阪市北区 中津2丁目、




1階

| | | |
|---|---|---|
| 求積 | (49.50×13.80)×2 | 1366.20 |
| | (5.77×3.2)×2 | 36.928 |
| | 8.00×2.50 | 20.00 |
| | 9.00×12.33 | 110.97 |
| | 5.65×1.27 | 7.1755 |
| | (5.50×1.15)×8 | 50.60 (— |
| | (2.75×1.15)×2 | 6.325(— |
| | | 1,484.3485M² |

2、4、6、8、10、12、14階

| | | |
|---|---|---|
| | (49.50×49.50)×2 | 1,366.20 |
| | (9.58×3.20)×2 | 48.512 |
| | 3.00×5.15 | 15.45 |
| | (5.50×1.15)×8 | 50.60 (— |
| | (2.75×1.15)×2 | 6.325(— |
| | (1.4×1.00)×2 | 2.80 (— |
| | | 1,370.437M² |

3、5、7、9、11、13階

| | | |
|---|---|---|
| | (49.50×13.80)×2 | 1366.20 |
| | (3.20×7.58)×2 | 48.512 |
| | 9.00×9.25 | 83.250 |
| | 5.65×1.27 | 7.1755 |
| | 3.00×2.48 | 9.44 |
| | (5.50×1.15)×8 | 50.60 (— |
| | (2.75×1.15)×2 | 6.325(— |
| | (1.4×1.00)×2 | 2.80 (— |
| | | 1,452.8525M² |

作製年月日 昭和四六年弐月壱六日

作製者

(共文整印)

| 縮尺 | 1/500 |
|---|---|

地図整理番号：M14177　(2/3)

A4版に縮小



建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16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30日　大阪法務局北出張所
登記官

068929

# 建物図面
## 各階平面図（区分）

46.2.16

| 家屋番号 | 3-12-252 |
|---|---|
| 建物の所在 | 大阪市大淀区中津2丁目3-12 |

大阪市北区中津2丁目

13番地部分

14番地部分

N

| | | 求積 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 13番地部分 | 2.65 | × | 5.70 | ＝ | 15.105 |
| | 2.65 | × | 4.55 | ＝ | 12.0575 |
| | | | | | 27.1625 ㎡ |
| 14番地部分 | 2.65 | × | 9.20 | ＝ | 24.38 |
| | 2.65 | × | 4.30 | ＝ | 11.395 |
| | | | | | 35.775 ㎡ |

| 縮尺 | 1/100 | 1/600 |
|---|---|---|

昭和四六年貳月壹六日

作製年月日

作製者

申請人

（共文堂印）

地図整理番号：M14177　(3/3)

A4版に縮小



建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16日

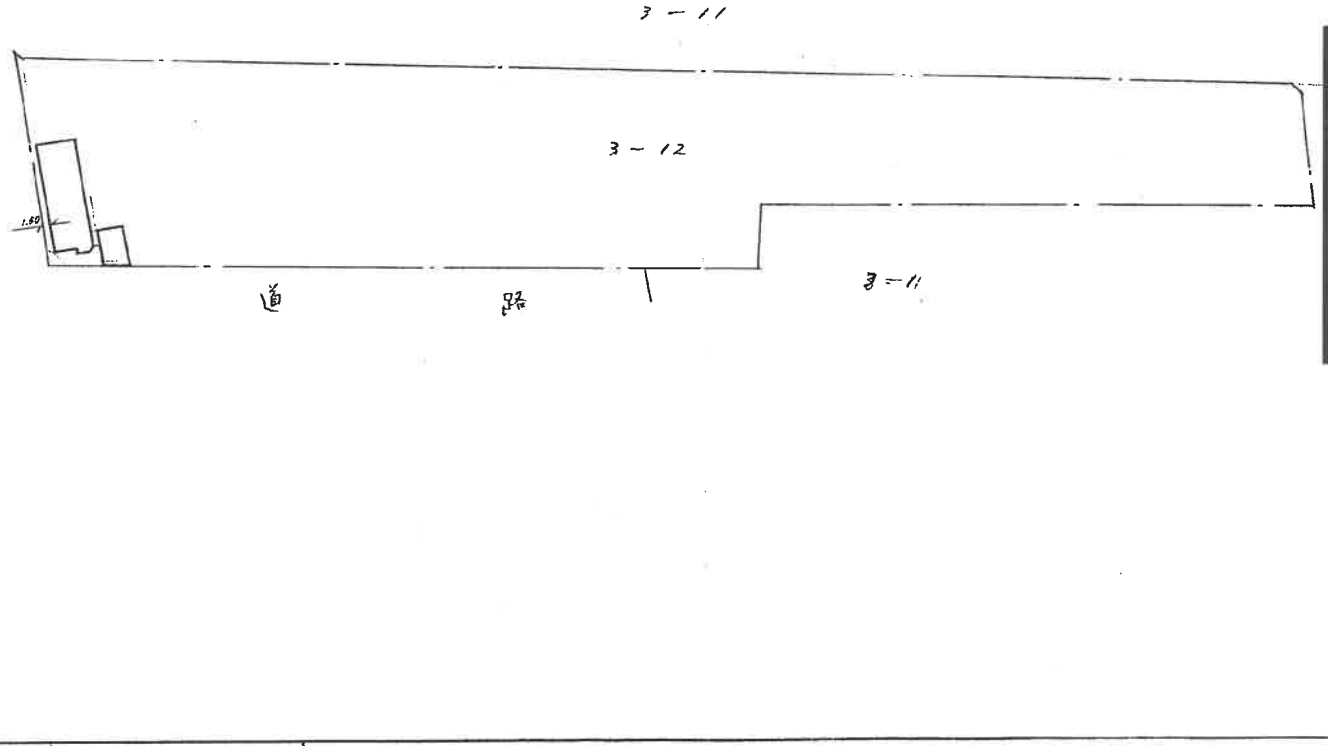
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

068647　一棟

# 建物図面
## 各階平面図

46.2.16　1/2

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 3－14－1 ～ 3－14－2 |
| 建物の所在 | 大阪市大淀区中津浜通1丁目3－ |
| | 大阪市北区 中津2丁目 |




| 作製年月日 | 作製者 |
|---|---|
| 昭和46年1月23日 | |

| 申請人 |
|---|
| |

(共文鑑印)

昭和四六年　月　日

| 縮尺 | 1/1000 |
|---|---|

請求番号：7-3　(1/3)

A4版に縮小



建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16日

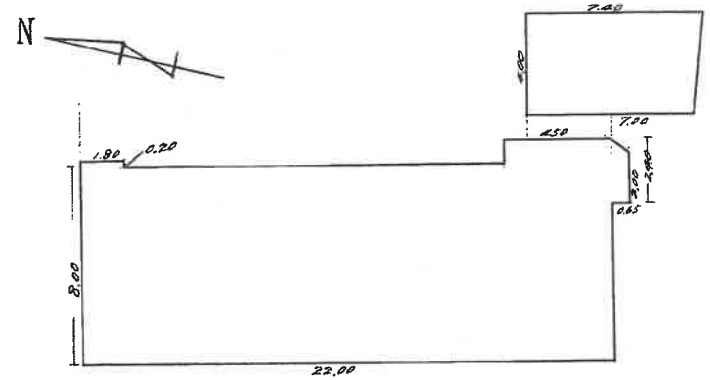
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

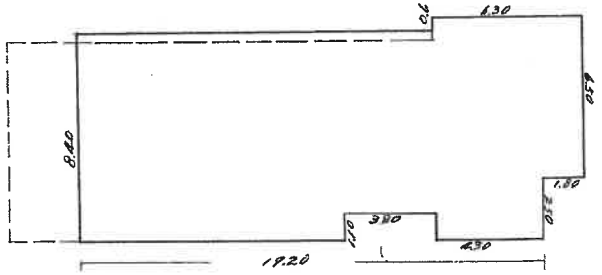
068646　一棟

# 建物図面　各階平面図

46.2.16　2/2

| 家屋番号 | 3－14－1/へ　3－14－2 |
|---|---|
| 建物の所在 | 大阪市北区中津2丁目3－14 |




求積

1階
(7.40＋7.00) × 4.00 × 1/2 ＝ 28.80
1.80 × 0.20 ＝ 0.36
4.50 × 1.00 ＝ 4.50
(2.00＋2.40) × 0.65 × 1/2 ＝ 1.43
22.00 × 0.80 ＝ 176.00
211.09 M²

2階
6.30 × 0.60 ＝ 3.78
6.50 × 1.80 ＝ 11.70
19.20 × 8.40 ＝ 161.28
3.80 × 1.10 ＝ 4.18 (－
172.58 M²

| 縮尺 | 1/200 |
|---|---|

作製年月日　昭和46年1月23日
作製者
申請人
(共文堂印)

請求番号：7-3　(2/3)

A4版に縮小



建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16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4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

# 建物図面（写）

068644

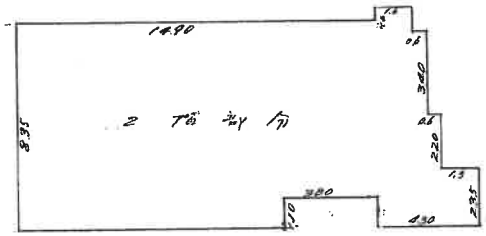
# 建　物　図　面（区分）
## 各　階　平　面　図

46.2.16

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 8－14－2 |
| 建物の所在 | 大淀区中津北通1丁目3－[redacted] |

大阪市北区　中津2丁目

N




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 永 | | 積 | |
| 14.90 | × | 8.35 | ＝ | 124.415 |
| 1.10 | × | 3.80 | ＝ | 4.18 |
| 8.95 | × | 1.60 | ＝ | 14.32 |
| 7.95 | × | 0.60 | ＝ | 4.77 |
| 4.55 | × | 0.60 | ＝ | 2.73 |
| 2.35 | × | 1.50 | ＝ | 3.525 |
| | | | | 145.580 M². |

| | |
|---|---|
| 縮　尺 | 1／200 |

| | |
|---|---|
| 昭和46年1月23日 | 作製年月日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

昭和[redacted]八年弐月[redacted]八日

(共文堂印)

[redacted]

請求番号：7-3　(3/3)

A4版に縮小

登記年月日：昭和46年2月16日

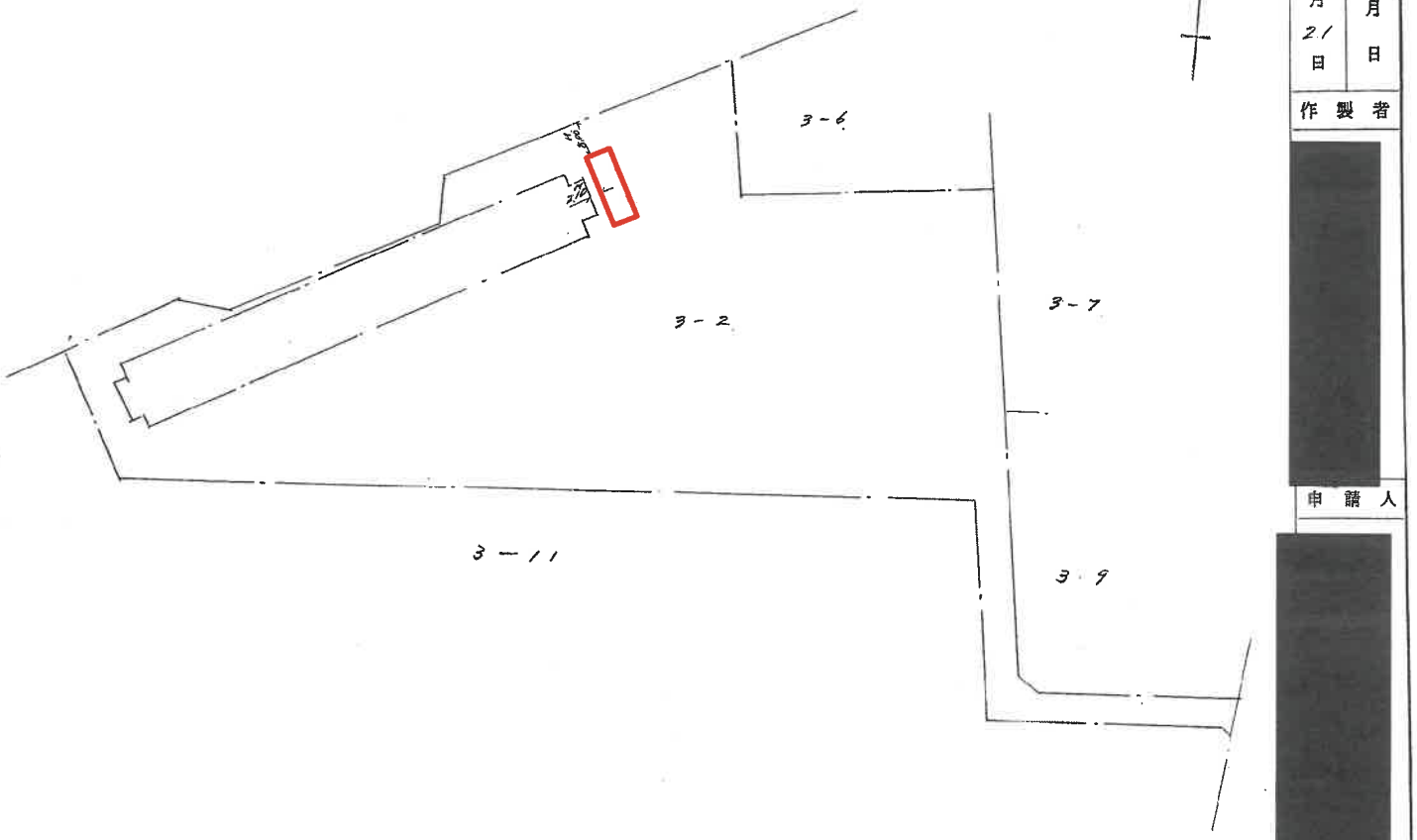
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

068655

# 建物図面
## 各階平面図

46.2.16
1/2

| 家屋番号 | 3-2-164 |
|---|---|
| 建物の所在 | 大阪市大淀区中津浜通1丁目3-2<br>大阪市北区 中津2丁目 |




| 作製年月日 | 昭和46年1月21日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

| 縮尺 | 1/1000 |
|---|---|

昭和四六年法務省令第六四

[redacted]

請求番号：7-4　(1/2)

A4版に縮小

建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16日

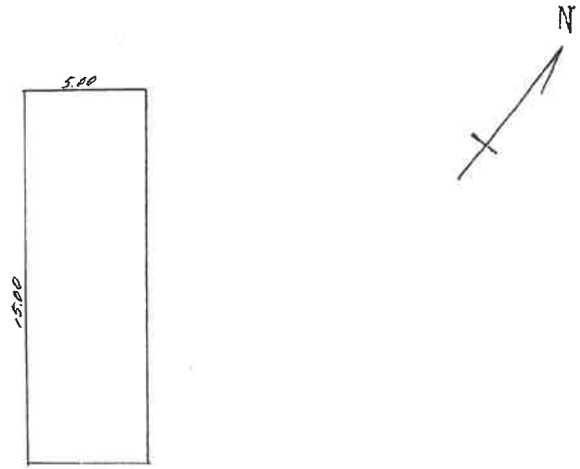
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

068654

# 建物図面
## 各階平面図

46.2.16　2/2

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 3－2－365 |
| 建物の所在 | 大阪市大淀区中津浜通1丁目3－2<br>大阪市北区　中津2丁目 |




求積

15.00　×　5.00　＝　75.00

| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1／200 |

| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和46年1月21日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

昭和四八年弐月弐拾日

(共文堂印)

(2/2)

請求番号：7-4

A4版に縮小

建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16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4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

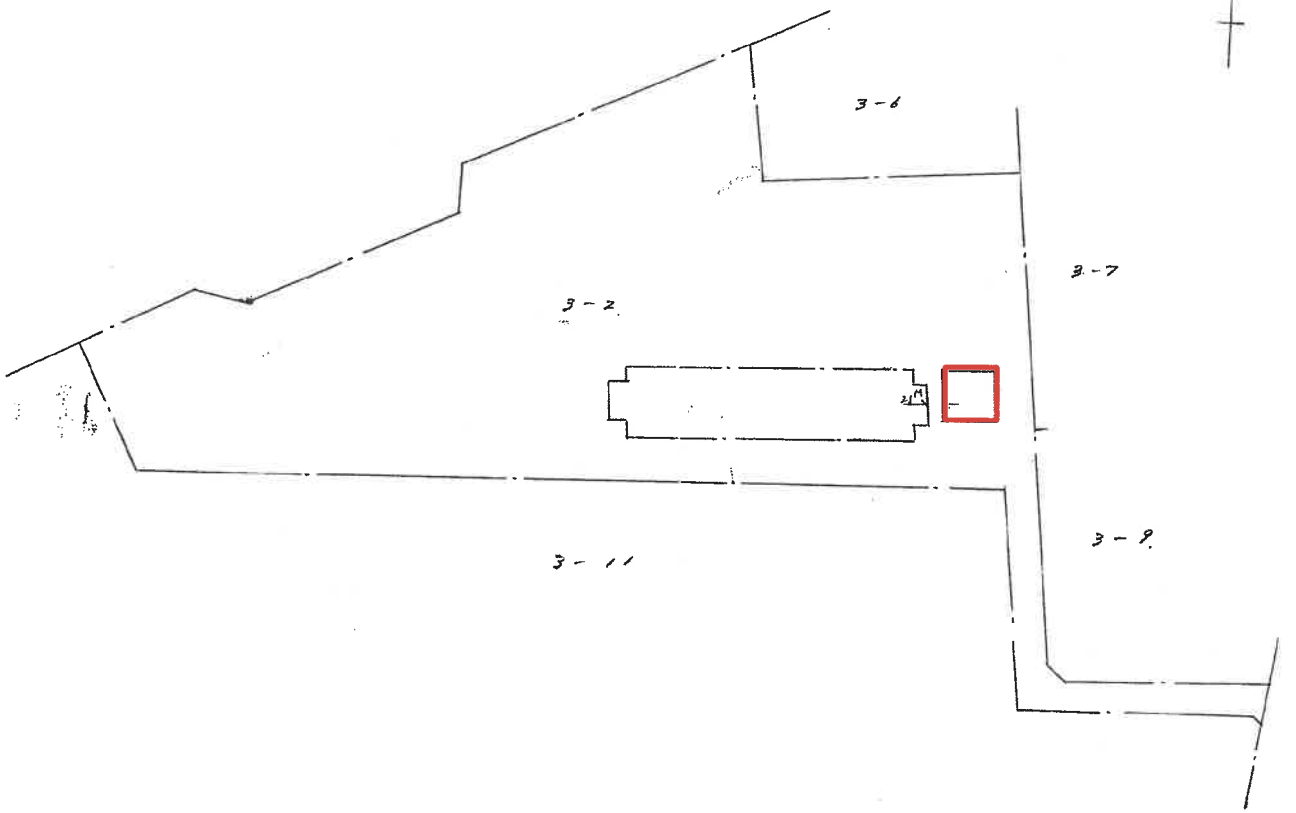
# 建物図面
## 各階平面図

068653

46.2.16

1/2

| 家屋番号 | 3－2－366 |
|---|---|
| 建物の所在 | 大阪府大淀区中津浜通1丁目3－2<br>大阪市北区　中津2丁目 |




| 作製年月日 | 昭和46年1月21日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

（共文室印）

昭和四六年[redacted]六日

| 縮尺 | 1/1000 |
|---|---|

請求番号：7-5　(1/2)

A4版に縮小



建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16日

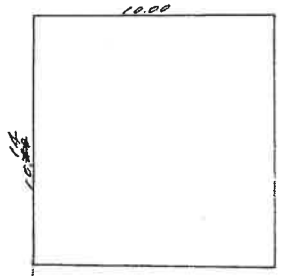
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

068652

# 建物図面
## 各階平面図

46.2.16
2/2

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 3－2－366 |
| 建物の所在 | 大淀区中津浦通1丁目3－2<br>大阪市北区 中津2丁目 |




N

水　　積

10.14 × 10.00 ＝ 101.40 ㎡

| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1／200 |

| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和46年1月21日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

昭和四十貳月壹拾日

[redacted]

請求番号：75　(2/2)

A4版に縮小



建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16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4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

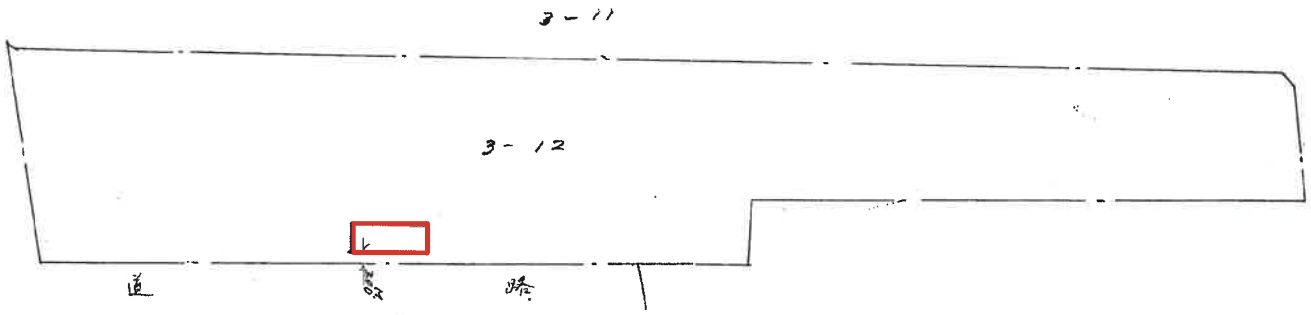
068651

# 建物図面
## 各階平面図

1/2

46.2.16

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 3-12-404 |
| 建物の所在 | 大阪市大淀区中津浜通1丁目3-12<br>大阪市北区 中津2丁目 |




| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1/1000 |

| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和46年1月21日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

昭和六年弐月一六日

(共文業印)

[redacted]

請求番号：7-6　(1/2)

A4版に縮小



建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16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4月8日　大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

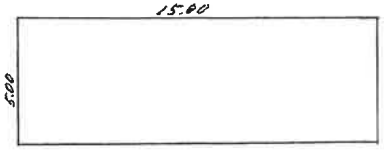
068650

# 建物図面
## 各階平面図

2/2

46.2.16

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 3－12－504 |
| 建物の所在 | 大阪市大淀区中津浜通1丁目3－12<br>大阪市北区　中津2丁目 |




N

求積

15.00　×　5.00　＝　75.00　㎡

| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和46年1月21日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

昭和四十六年一月廿一日

(共文堂印)

| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1/200 |

(2/2)

請求番号：7-6

[redacted]

A4版に縮小

建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16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4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

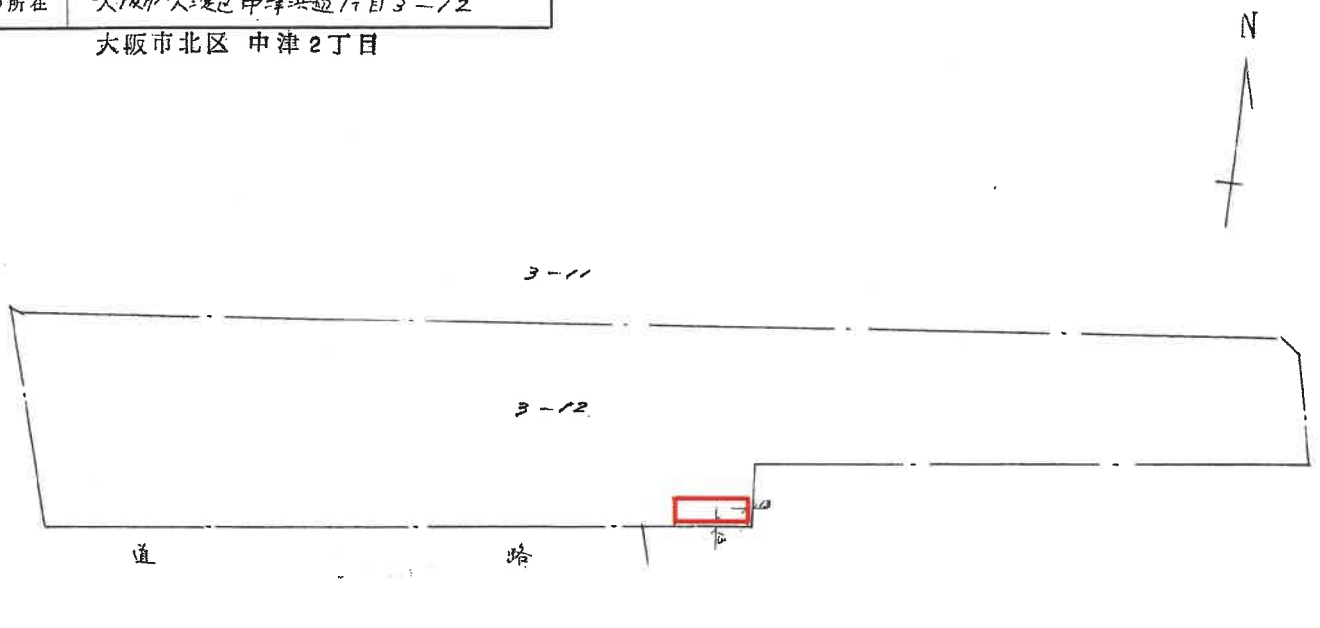
068643

# 建物図面
## 各階平面図

1/2

46.2.16

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 3－12－406 |
| 建物の所在 | 大阪府大淀区中津浜通1丁目3－12<br>大阪市北区 中津2丁目 |




| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和46年1月21日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

昭和四六年弐月拾六日

| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1／ |

請求番号：77　(1/2)

A4版に縮小

建物図面（写）

登記年月日：昭和46年2月16日

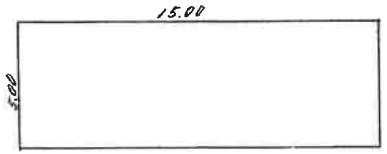
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月8日　大阪法務局北出張所
登記官

068648

# 建物図面
## 各階平面図

46.2.16
2/2

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 3－12－506 |
| 建物の所在 | 大阪府大淀区申津浜通1丁目3－12<br>大阪市北区　申津2丁目 |




N

水　　栓
15.00　×　5.00　＝　75.00　㎡

| 作製年月日 | 作製者 |
|---|---|
| 昭和46年1月21日 | [redacted] |

昭和四六年弐月壱六日

申請人
[redacted]
（共文堂印）

| 縮尺 | 1／200 |
|---|---|

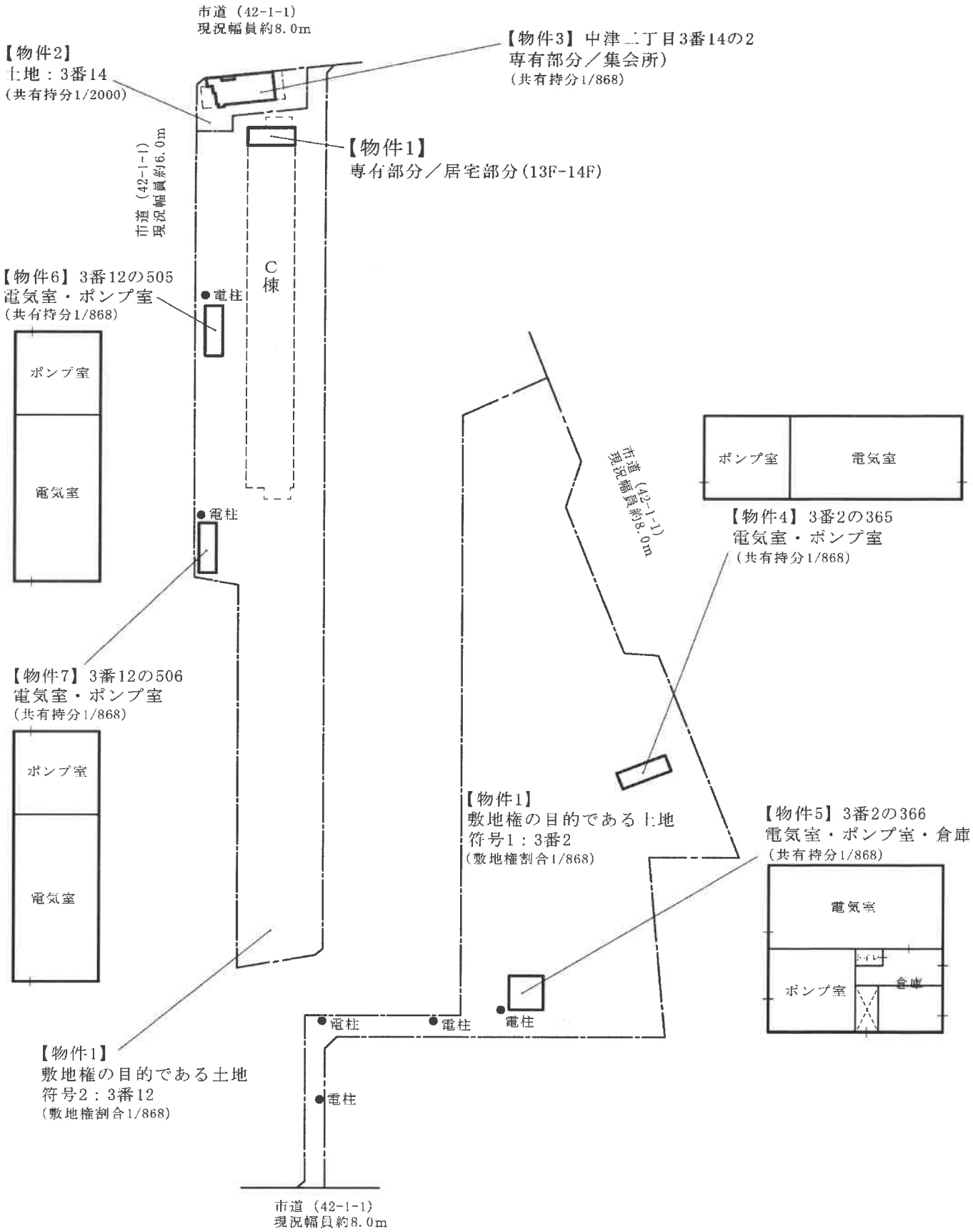
[redacted]

請求番号：7-7　　(2/2)

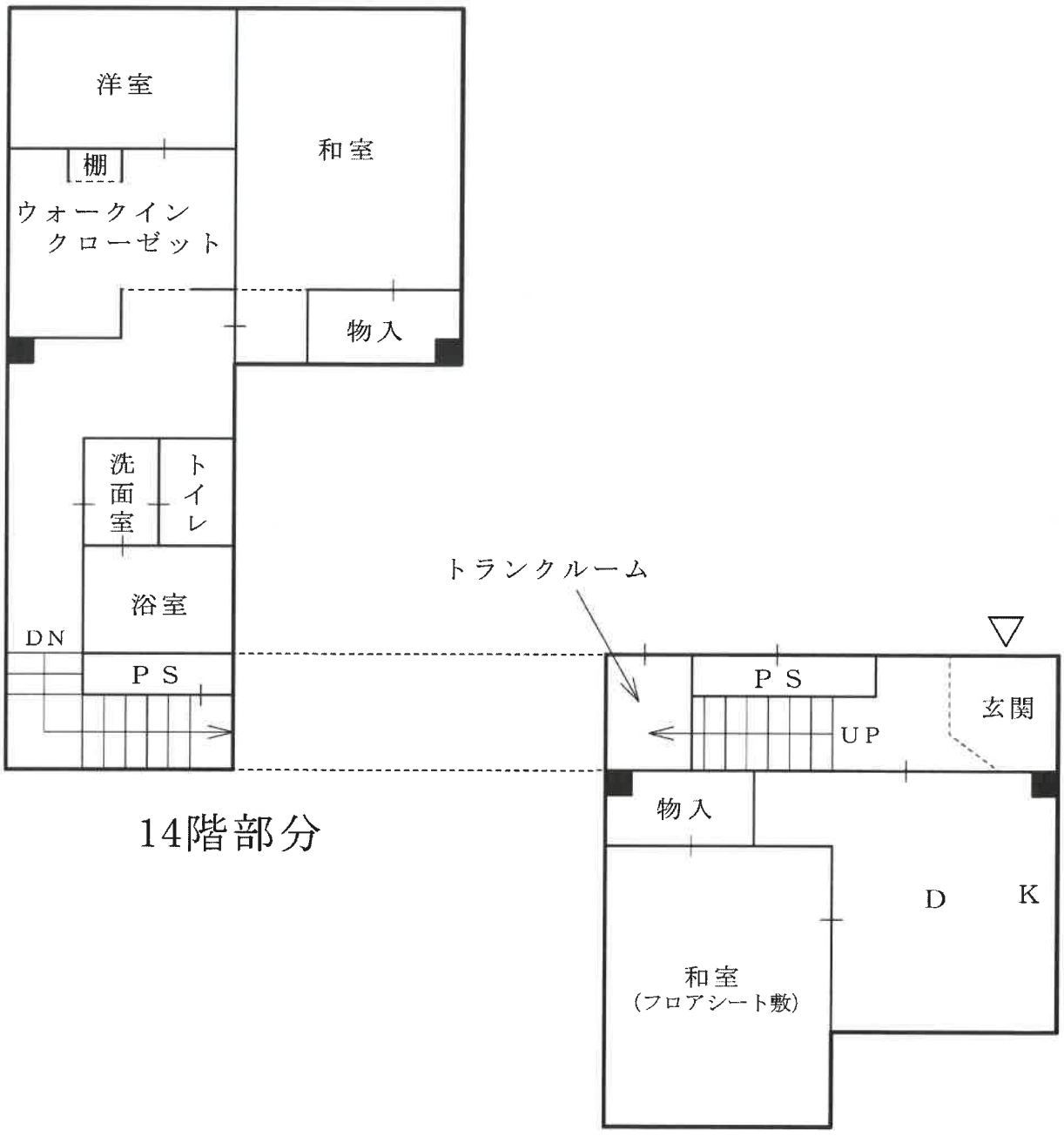
A4版に縮小



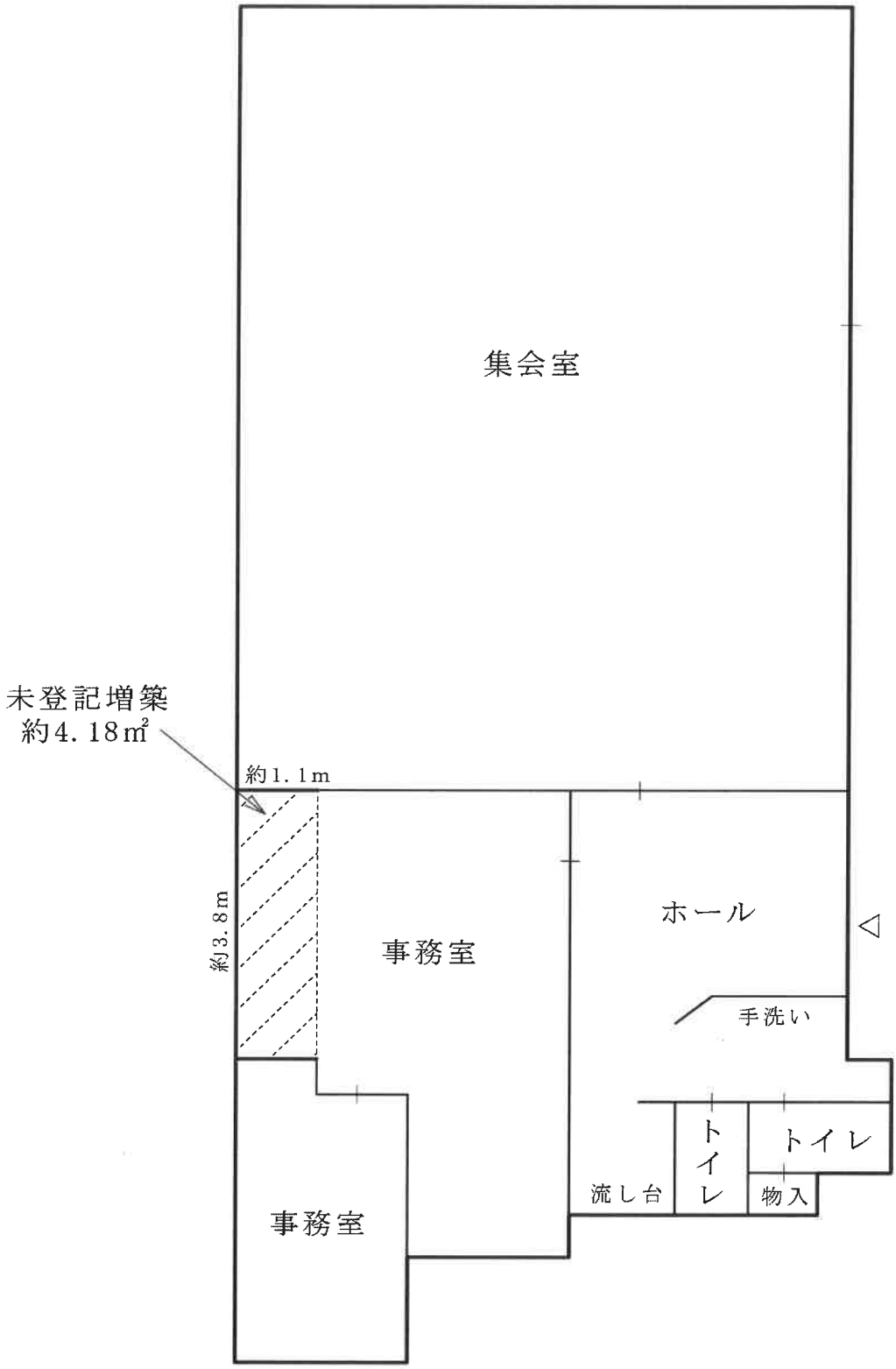
建物図面（写）




# 土地建物位置関係図・間取図（概略）




間取図/物件1/専有部分（概略）




# 間取図/物件3/専有部分（概略）