

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。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
陳述	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。 <input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
陳述書作成日 令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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)。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
陳述	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。 <input type="checkbox"/> 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
陳述書作成日 令和 年 月 日	
買受申出人(法人)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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)

※該当する口にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 代表者	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員5名の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期間入札の公告

令和 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 福井愛子

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 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月24日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 6年 4月11日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西淀川区佃一丁目114番地2

建物の名称 千舟リバーサイドヴィラA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃一丁目114番2の10604

建物の名称 A-604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.98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 大阪市西淀川区佃一丁目114番2

地 目 宅地

地 積 13998.34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 3692951分の5148



物件明細書

令和 6年 3月 5日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 福井 愛子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

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。

《 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 大阪市西淀川区佃一丁目114番地2

建物の名称 千舟リバーサイドヴィラA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃一丁目114番2の10604

建物の名称 A-604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.98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 大阪市西淀川区佃一丁目114番2

地 目 宅地

地 積 13998.34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 3692951分の5148



令和 5年(ケ)第 454号

令和 5年12月25日受理

令和 年 月 日提出

6.1.30

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 吉野弘高

(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 大阪市西淀川区佃一丁目114番地2

建物の名称 千舟リバーサイドヴィラA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃一丁目114番2の10604

建物の名称 A-604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.98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 大阪市西淀川区佃一丁目114番2

地 目 宅地

地 積 13998.34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 3692951分の5148



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市西淀川区佃1丁目26-1-604 千舟リバーサイドヴィラA棟	
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 6,380円 修繕積立金 8,190円 円 円 円	令和5年12月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年2月分～R5年12月分 計150,162円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社浪速管理	
その他の事項	その他の事項(3枚目)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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	その他の事項(3枚目)のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(表札等の表示)

目的建物の集合郵便受けには所有者の姓の表示が存在したが、戸別玄関には表示は存在しなかった。

(敷地権の目的である土地の状況)

- 1、敷地権の目的である土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2、敷地権の目的である土地は目的建物の存在する千舟リバーサイドヴィラという名称のマンションのA棟、B棟、C棟、D棟及び付帯施設の敷地部分となっている。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取図（概略図）の記載のとおりである。
- 2、目的建物内は、概ね経年相応の状態であった。
- 3、目的建物内では、犬が1匹飼育されていた。
- 4、目的建物は千舟リバーサイドヴィラという名称のマンションのA棟6階部分に存在する。
- 5、管理会社からのその他の徴収金として、水道料（令和5年12月27日現在の滞納額として令和5年12月分99円）が存在する。
- 6、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按分して課税しているからである。
- 7、目的建物の課税証明書において「外3棟」とあるのは、管理人室、ゴミ置場及び集会所のことである。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、目的建物内では、犬を1匹飼っています。
■管理会社	1、目的建物の管理費は令和5年6月分までは月額5,300円で令和5年7月分からは月額6,380円になっています。 2、一部入金の関係で滞納額は2枚目のとおりになります。

(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
5年12月25日 10:30-10:45	梅田市税事務所	課税関係調査
5年12月25日 11:00-11:10	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
5年12月25日 : - :	執行官室	管理会社に照会書送付
6年 1月10日 13:30-13:55	物件所在地	目的物件外観調査、通知書投入
6年 1月24日 15:50-16:10	物件所在地	目的物件立入調査、評価人帯同、所有者より事情聴取
6年 1月26日 15:15-15:20	執行官室	管理会社より電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

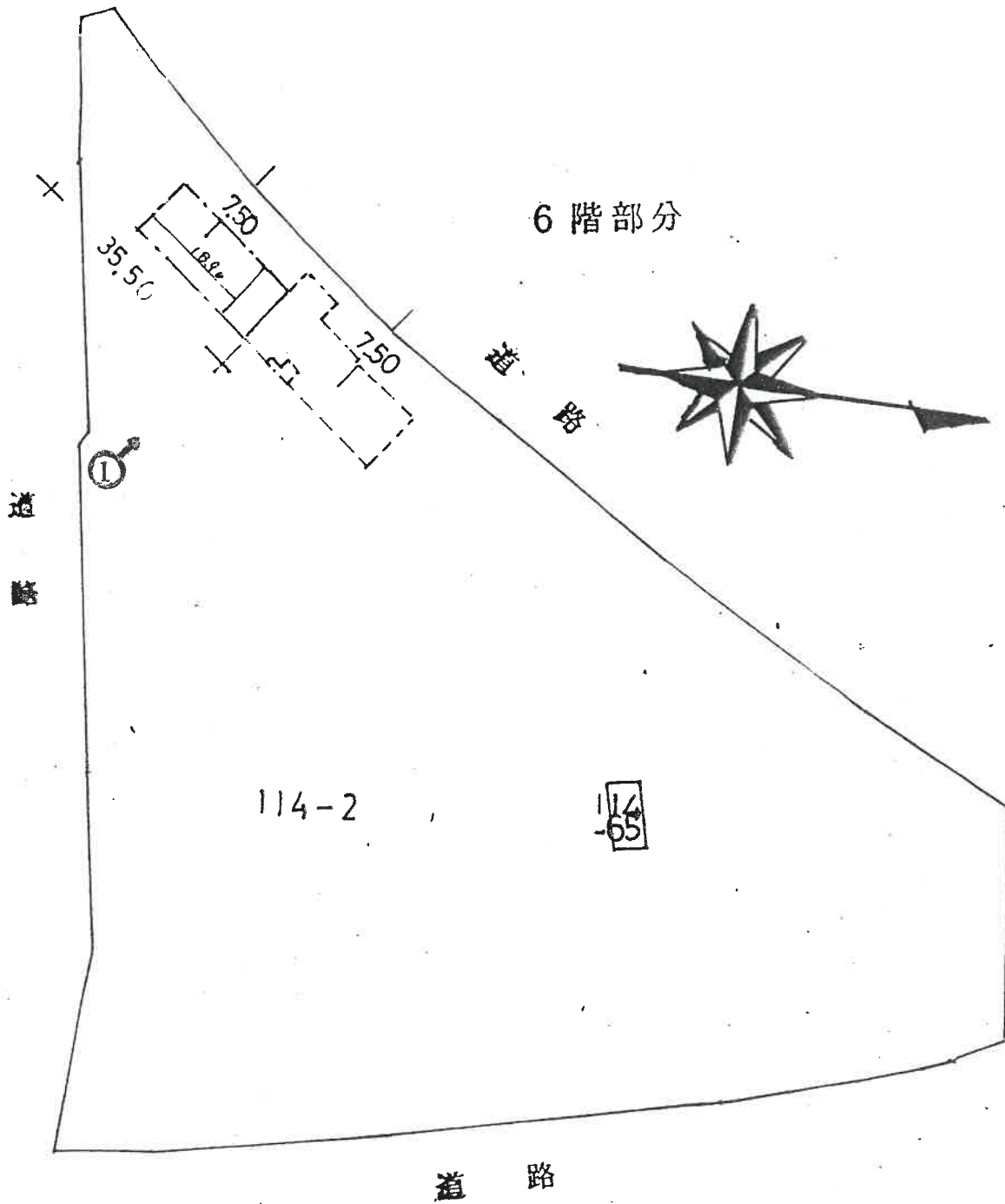
(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

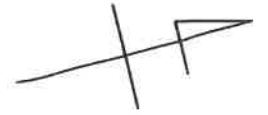
土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



間取図 (概略図)

(←○写真撮影場所・方向)



目的建物の存在する1棟のマンション(A棟)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和5年（ケ）第454号

令和 6年 1月24日 現地調査

令和 6年 2月13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

正井 智子

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 6,440,000円

第2 評価の条件

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

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

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	内 容	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	(1) 敷地権の目的である土地（符号1）は、目的物件が存するA棟の他、B棟乃至D棟の計4棟の共同住宅並びに当該共同住宅の付帯設備の敷地として使用されている。なお、符号1土地のほぼ中央部分には、目的外土地（佃一丁目114番65、宅地、所有者：大阪市）が介在しており、防火水槽となっている。 (2) 目的建物（専有部分）は、千舟リバーサイドヴィラというマンションのA棟6階部分に所在する。 (3) 固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量（＝内法面積）を採用する。 (4) 市税事務所にて確認したところ、建物固定資産公課証明書の構造欄に「外3棟」の記載があるが、管理人室、ゴミ置場及び集会所を指すものである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (符号1)

位置・交通	阪神本線「千船」駅 北東方 約1,000m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	神崎川等沿いに、高層共同住宅が建ち並ぶ地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね普通である。最寄駅までは概ね徒歩圏に存し、最寄駅周辺にはスーパーマーケット等も存することから、日常の生活利便性は概ね普通である。今後、特段の変動要因は無く、当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	日影規制、河川保全区域 (一部) 都市景観に関する情報 (河川景観配慮ゾーン)	
画地条件	規模	13,998.34㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約167.4m (南側)、奥行約170m (西辺)
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	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5.0mの舗装道路 (建築基準法第42条1項3号)
	北東側	幅員約4.2mの舗装道路 (建築基準法第42条1項3号)
	接道状況	等高接面・三方路
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況	15階建共同住宅等
	北東側	道路
	北西側	道路
	南側	道路
	北側	駐車場
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当該施設の本管 (以下、「施設管」という。) が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、まず、対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、明治時代には大阪府が所有し、その後、鉄工所、生コンクリート工場等の企業が所有し、昭和58年頃にマンション開発会社に所有権移転した履歴が確認された。また、昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では、昭和35年以降、昭和60年頃に現在のマンションが建築される以前は、生コンクリート工場として利用されていたものと推定される。生コンクリート工場については、特定有害物質使用特定施設ではないものの、コンクリート製造の原材料には微量の六価クロムが含まれており、調査義務を課せられる場合がある。このような過去の履歴からは、土壌汚染発生の可能性については完全に否定はできない。但し、現在の利用状況等からは、土壌汚染の可能性は低いと判断され、ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかった。但し、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な (専門) 調査を要する。	
特記事項	・ 上記間口、奥行は図上概測並びに現地概測に基づく。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	千舟リバーサイドヴィラA棟	
建物の用途	共同住宅・店舗 (総戸数：569戸 うち、店舗1戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和60年9月20日 新築
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約12年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺15階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	スカイモルタルの上アスファルトシングル葺
	外 壁	コンクリート打放し補修の上吹付タイル
設備・外構等	エレベーター	有 (A棟/9人乗・2基)
	駐車場	分譲駐車場なし
	その他設備等	管理事務所, ゴミ置場, バイク置場, テレビ共聴アンテナ ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称: 千舟リバーサイドヴィラ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社浪速管理
	管理形態	常駐
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和5年11月30日 現在 651,055,142円	
特記事項	(1) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (2) 建築確認 (有り), 検査済 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階部分 (A-604号室) 開口部の方位： 南東向き (中間住戸)		
現況床面積	48.98㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK (バルコニー有)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等	
	床	フローリング, 畳 等	
	内 壁	ビニールクロス貼 等	
	設 備	ユニットバス, システムキッチン 等	
	そ の 他	特にない	
維持管理の状態	普通		
管理費等	令和5年12月27日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,380円	60,072円
	修繕積立金	8,190円	90,090円
	合 計	14,570円	150,162円
(令和5年2月分 ~ 令和5年12月分)			
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が居宅として占有している。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。		
特記事項	<p>(1) 管理会社からの回答によれば、上記管理費及び修繕積立金のほか、以下の滞納金があるとのことである。 水道料滞納 (99円) R5年12月分</p> <p>(2) 室内で小型犬を1匹飼育していた。</p> <p>(3) 室内は特に大きな損傷等はなく、概ね経年相応の老朽化と判断した。</p>		

第5 評価額算出の過程

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

I. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、次のとおり試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
300,000	48.98	0.19	2,792,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約38年

経済的残存耐用年数 約12年

観察減価率 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 5%) × 経済的残存耐用年数約12年 / (経過年数38年 + 経済的残存耐用年数約12年) }
× (1 - 30%) = 0.19

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ=(ア×イ×ウ×エ×オ)
127,000	1.00	13,998.34	0.95	5,148/3,692,951	2,354,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：大阪西淀川-9

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 131,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/103 \approx 127,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	0.98	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.97	1.01	1.05	1.00	1.03

イ 個別格差：	方位	形状	三方路	その他	総合 (相乗積)
	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 本件の場合、建付減価は△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合(登記記載の通り) 5,148 / 3,692,951

3 敷地権付建物の積算価格

敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差率 (階層・位置・品等) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=((ア+イ)×ウ)
2,792,000	2,354,000	1.02	5,249,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	6F/15F	1.03	
・位置別格差率	中間住戸	0.99	(基準戸：3F南向き中間住戸)
・その他	その他	1.00	
	(相乗積)	1.02	

II. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=(ア×イ×ウ)
225,000	1.02	48.98	11,241,000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番号	A	B
所在	大阪市西淀川区佃1丁目	大阪市西淀川区御幣島21丁目
構造	RC造	SRC・RC造
階	2F/15F	8F/10F
面積	約57㎡	約44㎡
建築時期	昭和61年2月	昭和60年3月
取引時点	令和5年2月	令和5年1月
取引形態	競売	競売
事例価格	207,000円/㎡	317,300円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	207,000	100 100	105 100	100 98	100 100	100 100	222,000
B	317,300	100 100	105 100	100 108	100 131	100 100	235,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在している特殊事情等を考慮した。						㎡当たり比準価格※ (円/㎡) 225,000	
時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。							
標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮した。							
地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。							
建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮した。							

※同一マンション群に所在し、相対的に規範性の高いと判断されるAを標準にBを比較考量して査定した。

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I3ウ）と同じ。

III. DCF法による収益価格の試算

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

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

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 純収益 現価の合計	復帰価値現価							DCF法 による 収益価格
	6年目 (標準) 純収益	最終 還元利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格	複利現価率 割引率 7.0%	復帰価値 現価	
ア	イ	ウ	エ=イ÷ウ	オ	カ=エーオ	キ	ク=カ×キ	ケ=ア+ク
1,059 千円 (20.5%)	486 千円	8.0%	6,075 千円	304 千円	5,771 千円	0.71299	4,115 千円 (79.5%)	5,174 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

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

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

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目(標準)
ア 収入	支払賃料	756	756	756	756	756	756
	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	756	756	756	756	756	756
	空室損失	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	718	718	718	718	718	718
イ 支出	維持管理費	77	77	77	77	77	77
	修繕費	98	98	98	98	98	98
	公租公課	52	52	52	52	52	52
	損害保険料	5	5	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	232	232	232	232	232	232
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,232	232	232	232	232	232
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		31%	31%	31%	31%	31%	31%
エ 有効純収益		△ 514	486	486	486	486	486
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		△ 480	424	397	371	347	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に60%、収益価格に30%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前の試算価格 (円) ア	占有に伴う減価 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	5,249,000	1.00	5,249,000
② 比準価格	11,241,000	1.00	11,241,000
③ 収益価格	5,174,000	—	5,174,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	8,822,000		

イ 占有に伴う減価

本件の場合には不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

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

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
8,822,000	0.95	0.80	0.96	0	6,440,000

イ 市場性修正

敷地権の目的である土地の過去の利用状況等より、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。

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価

控除減価率は、滞納管理費及び修繕積立金額（5ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の（ア×イ×ウ）の額に対する割合である。

オ その他の控除減価（敷金等）

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件については該当なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪西淀川-9]

所 在	大阪府大阪市西淀川区佃1丁目252番1外（佃1-25-5）
価 格	131,000円/㎡
位 置	阪神本線「千船」駅の北東方 道路距離約940mに位置する。
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	195㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	南東側5.0m 舗装市道に接面，中間画地
用 途 指 定 等	第1種住居地域（建蔽率80%・容積率200%），準防火
地 域 の 概 要	一般住宅の中に作業所も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	:	654,557,000円（土地：5,148/3,692,951）
	:	2,879,000円（建物：専有部分）

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 間取図（概略）

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西淀川区佃一丁目114番地2

建物の名称 千舟リバーサイドヴィラA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃一丁目114番2の10604

建物の名称 A-604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.98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 大阪市西淀川区佃一丁目114番2

地 目 宅地

地 積 13998.34平方メートル

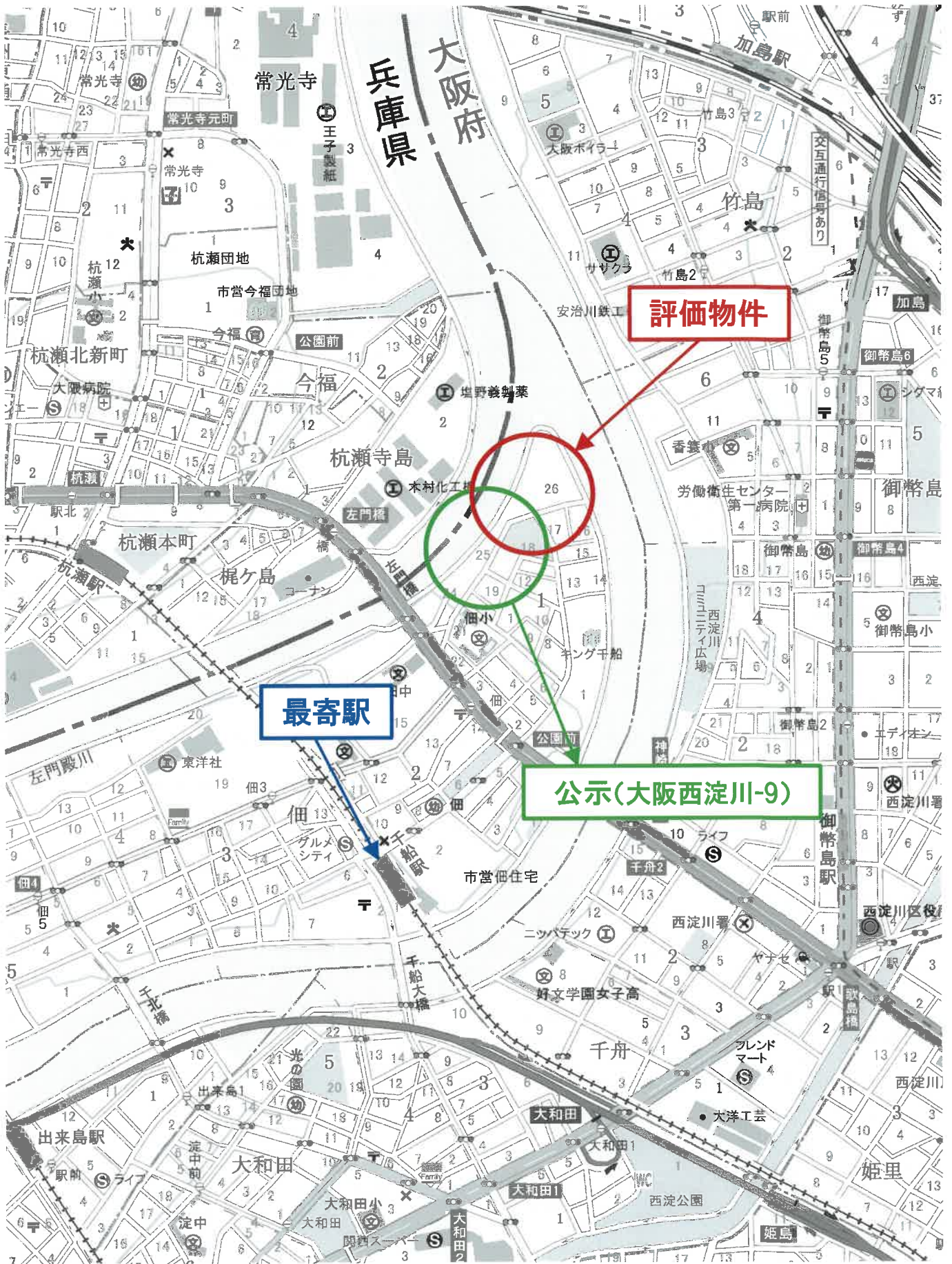
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3692951分の5148



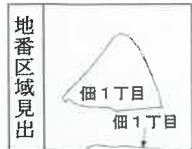


S=1:10,000

位置図



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



請求部	所在	大阪市西淀川区佃一丁目				地番	114番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項	

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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和5年11月9日
福岡法務局

請求番号：39-1
(1/1)

登記官



公図(写)

登記年月日：昭和59年10月3日

202192

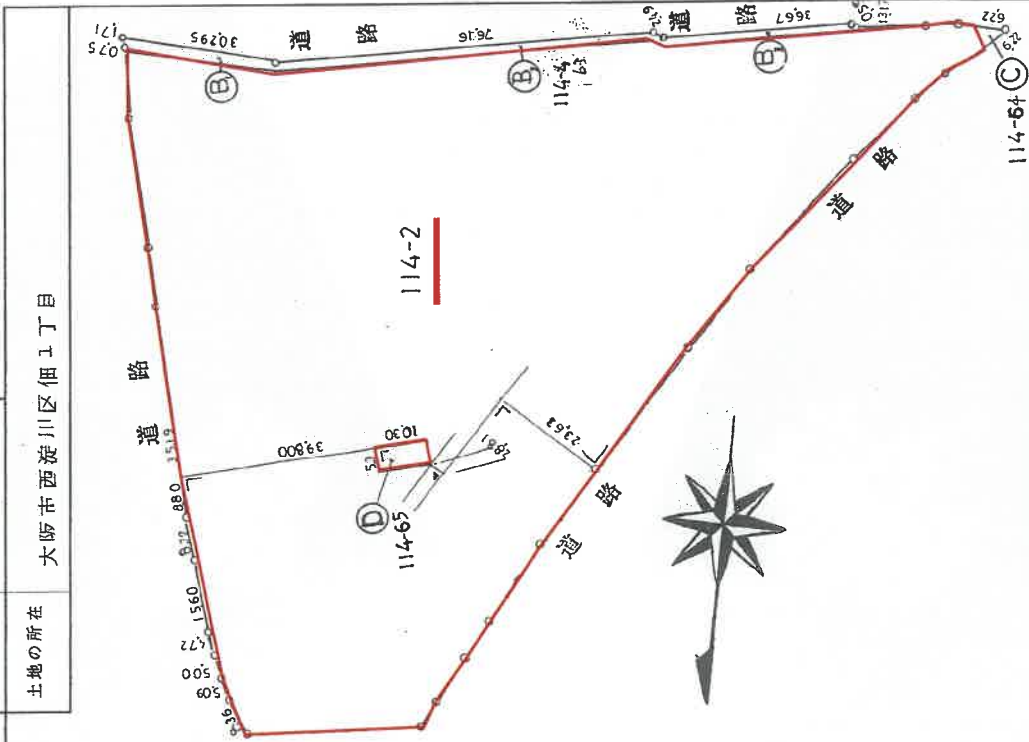
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局北出張所管轄)
 令和5年11月9日 福岡法務局 登記官

A4版に縮小

前番 114-2 114-4-1-1143~114-65
 土地の所在 大阪市西淀川区佃1丁目

地積測量図

59.10.3



縮尺 1/1000

申請人

作製者

昭和59年9月30日(作成)

求積表

底辺	高さ	倍面積 m ²
30.295	1.637	49.592915
29.823	0.735	21.919905
29.890	2.363	70.630070
76.495	2.352	179.916240
76.500	2.363	180.769500
3.510	1.456	5.110560
3.510	0.865	3.036150
36.670	1.454	53.318180
36.651	0.549	20.121399
49.780	0.912	45.399360
合計		629.814279
二除		314.907139
6.220	4.186	26.036920
二除		13.018460
11.584	4.713	54.595392
11.584	4.713	54.595392
合計		109.190784
二除		54.595392
A = 14,380.8667 m ² - (B+C+D)		
= 14,380.8667 m ² - 382.5209 m ²		
= 13,998.3458 m ²		

請求番号：39-2

(1/2)

地積測量図(写)

地積測量図

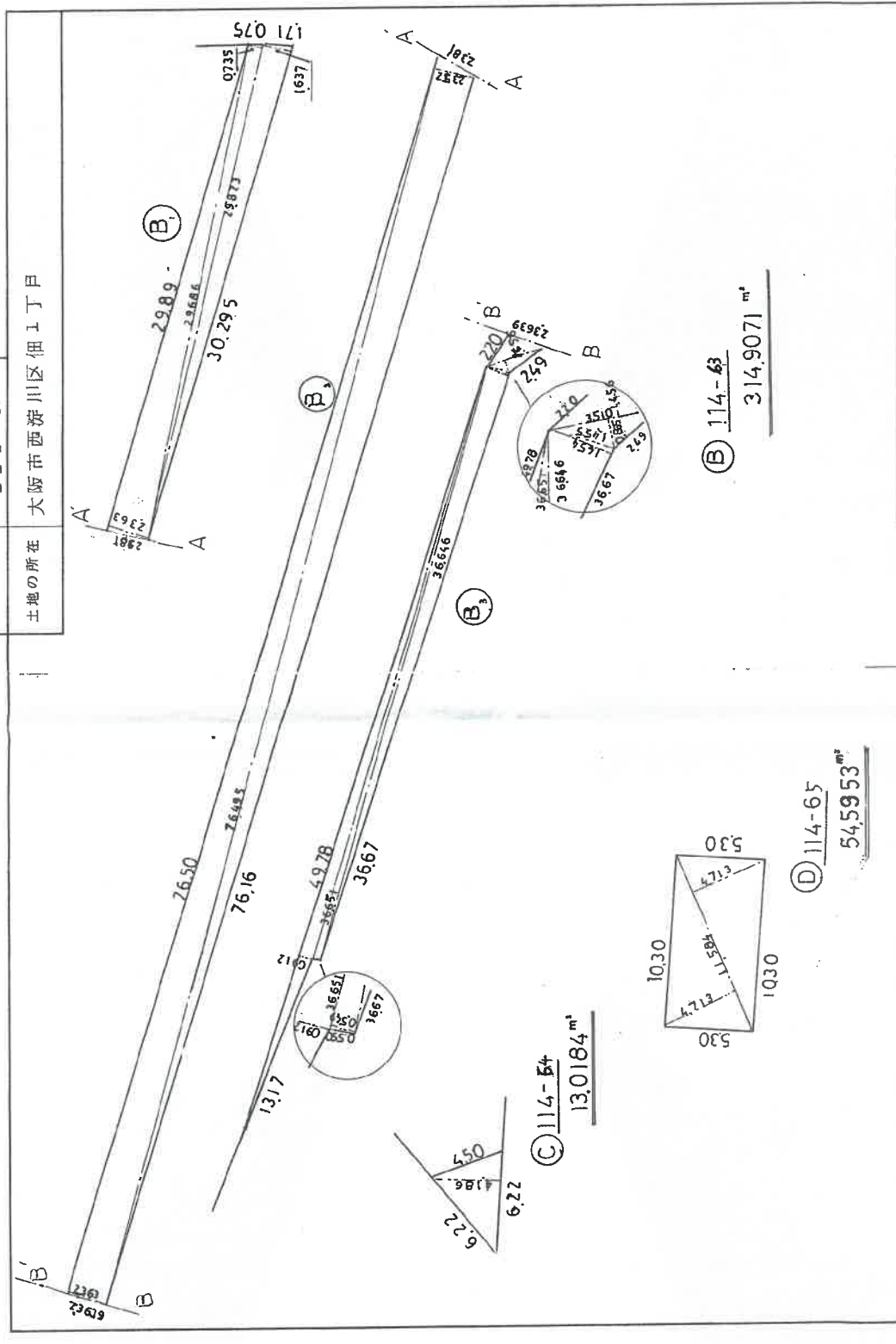
114-2
114-63 ~
114-65
大阪市西淀川区佃1丁目

地番

土地の所在

202190

登記年月日：昭和59年10月3日



(C) 114-54
13,018.4 m²

(D) 114-65
54,595.3 m²

(B) 114-63
314,907.1 m²

製作者	申請人	縮尺
士		1/250

年 9 月 30 日作製

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。
(大阪法務局北出事務所管轄)
令和5年11月9日 福岡法務局

登記簿

登記年月日：昭和60年9月30日

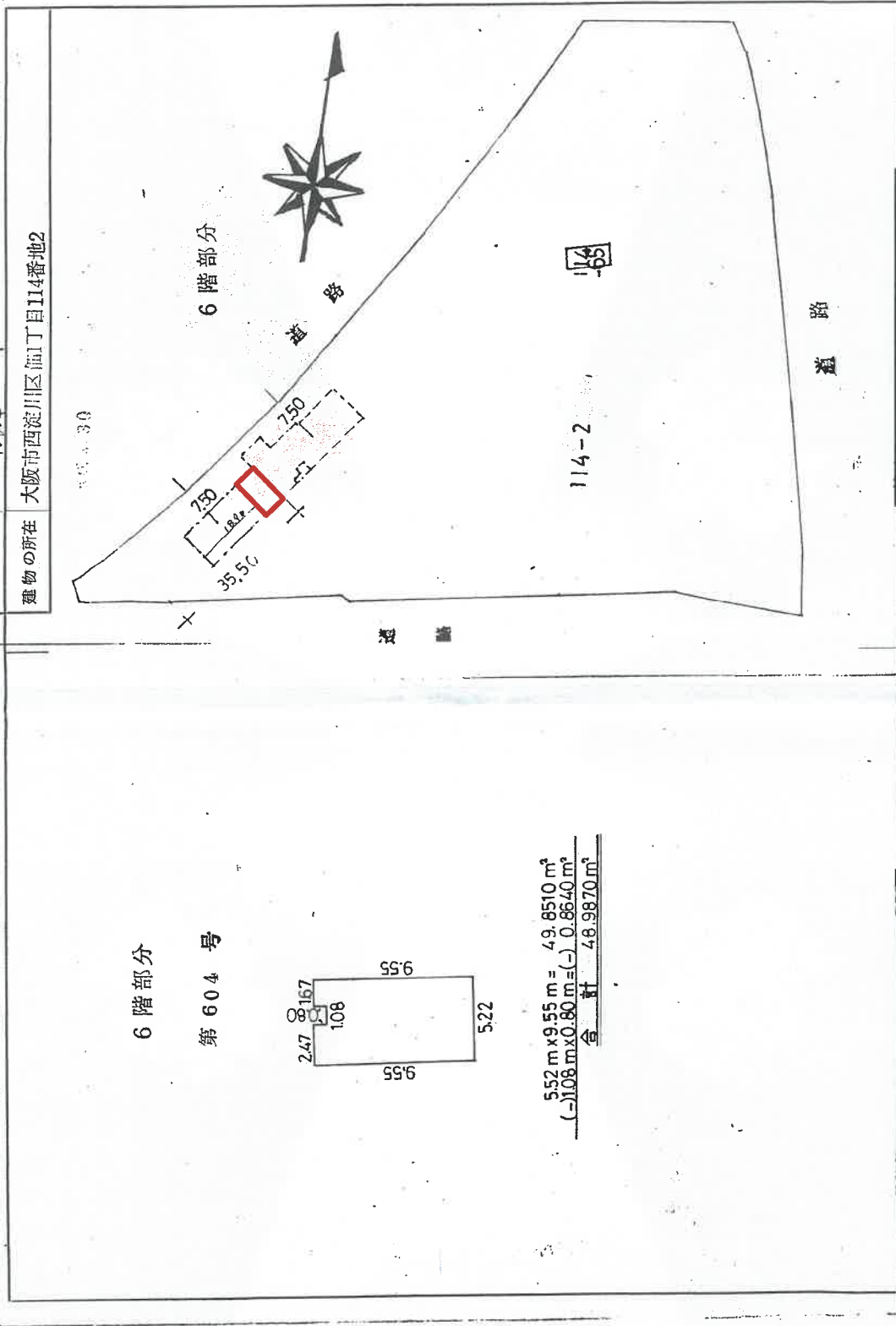
239447

各階平面図

建物図面

家屋番号 細丁目114番 2号
10604

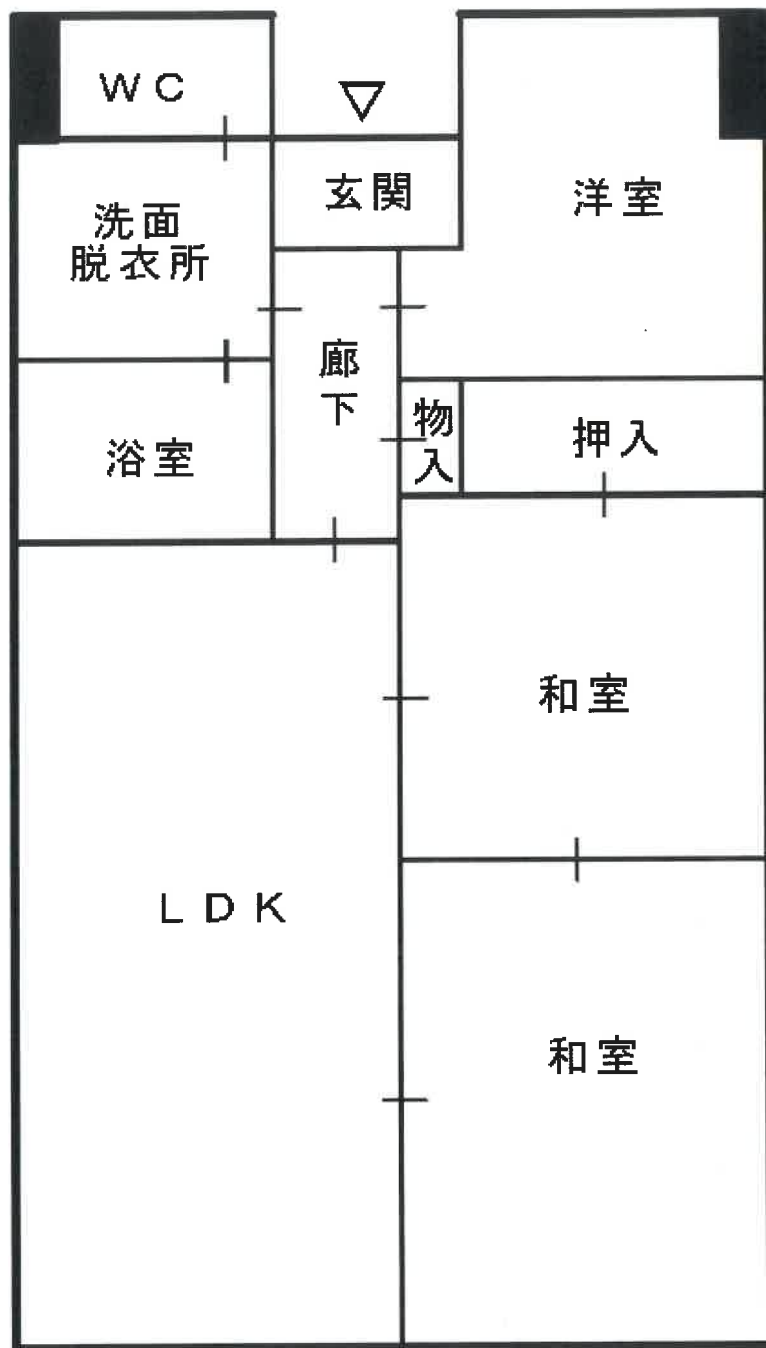
建物の所在 大阪市西淀川区細丁目114番地2



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
-----	----------	-----	-----------

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。
 (大阪法務局北出事務所蔵)
 令和5年11月9日 福岡法務局 登記官

請求番号：39-3 (1/3)



間取図(概略)