

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、入札が無効となる場合があります。**※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	<input type="checkbox"/> 平成 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

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□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 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

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□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	
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の名前、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 7年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月12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 7年 3月25日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,870,000 1,496,000		380,000	22,230	5,384
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区木川西四丁目33番地1

建物の名称 朝日プラザ梅田北デラ・リブジェ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川西四丁目33番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 16.22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 大阪市淀川区木川西四丁目33番1

地 目 宅地

地 積 548.03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 131968分の1622



物件明細書

令和 7年 2月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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7年4月14日まで

賃料 月額30,300円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
 - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区木川西四丁目33番地1

建物の名称 朝日プラザ梅田北デラ・リブジェ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川西四丁目33番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 16.22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 大阪市淀川区木川西四丁目33番1

地 目 宅地

地 積 548.03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 131968分の1622



令和 6年(ケ)第 340号
令和 6年10月 4日受理
令和 年 月 日提出

6.11.15

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 大阪市淀川区木川西四丁目33番地1

建物の名称 朝日プラザ梅田北デラ・リブジェ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川西四丁目33番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 16.22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 大阪市淀川区木川西四丁目33番1

地 目 宅地

地 積 548.03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 131968分の1622



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市淀川区木川西4丁目2番16-1003号 朝日プラザ梅田北デラ・リブジェ	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 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 管理費 7,600円 修繕積立金 6,000円	令和6年10月25日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	トータルメンテナンス株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
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 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 <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」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号	
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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年4月15日
最初の契約日	平成25年4月15日
契約等期間	平成25年4月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成26年4月14日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年4月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月14日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金30,300円 (毎月末日限り 翌月分支払、水道料金込) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> 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	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 表札等の表示
表札 なし
集合郵便受け なし
- 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朝日プラザ梅田北デラ・リブジェという名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。
 - (2) 敷地権の目的たる土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
 - (2) 目的建物内部の状況は、経年相応の状態である。
 - (3) 目的建物内には、衣類や寝具、家電製品等が存置されている。
- 4 目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて案分して課税しているからである。
- 5 管理会社の回答書に目的建物で人の死亡に伴う特殊清掃等が行われたとの情報に接したことがあると記載されており、改めて照会したが十分な回答が得られず詳細は不明である。
ほかに、前理事長の問題により管理組合の預金を引き出すことができず、5年前に行う予定であった大規模修繕が中止となり今後の同修繕予定も未定であるほか修理が一切できない状況である旨記載されているが、これについても詳細は不明である。
- 6 所有者に対し、照会書を郵送したが、何ら応答はない。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月4日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年10月4日 9:40 - 9:45	大阪市役所	道路調査
令和6年10月4日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和6年10月4日 14:35 - 14:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函
令和6年10月4日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和6年10月7日 9:30 - 9:40	執行官室	賃借人から事情聴取（電話）
令和6年10月7日	執行官室	ライフライン調査
令和6年10月9日 9:10 - 9:15	梅田市税事務所	課税等調査
令和6年10月21日 8:50 - 9:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談 管理会社に照会書投函
令和6年10月21日 9:40 - 9:45	執行官室	管理会社照会（電話）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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6年11月6日 9:00 - 9:25	執行官室	管理会社照会 (電話)
令和6年11月11日 10:00 - 10:05	執行官室	管理会社照会 (電話)
令和6年11月12日 10:30 - 10:35	執行官室	管理会社照会 (郵送)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

登記年月日：平成33年2月1日

各階平面図

建物図面

家屋番号 木川西4丁目33番1の1003

建物の所在 大阪市淀川区木川西4丁目33番地1

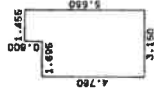
137337

3.2.-1

専有部分の建物表示

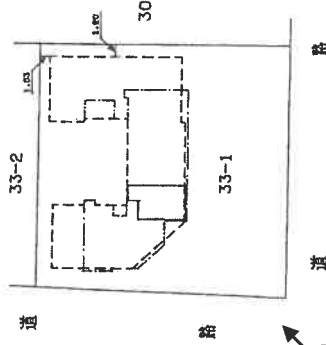
建物番号 1003

建物の存する部分 10 階



求積表

$0.800 \times 1.455 = 1.164000$
 $4.780 \times 3.150 = 15.057000$
 合計 16.221000
 床面積 16.22 m²



(← ○ 写真撮影場所・方向)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

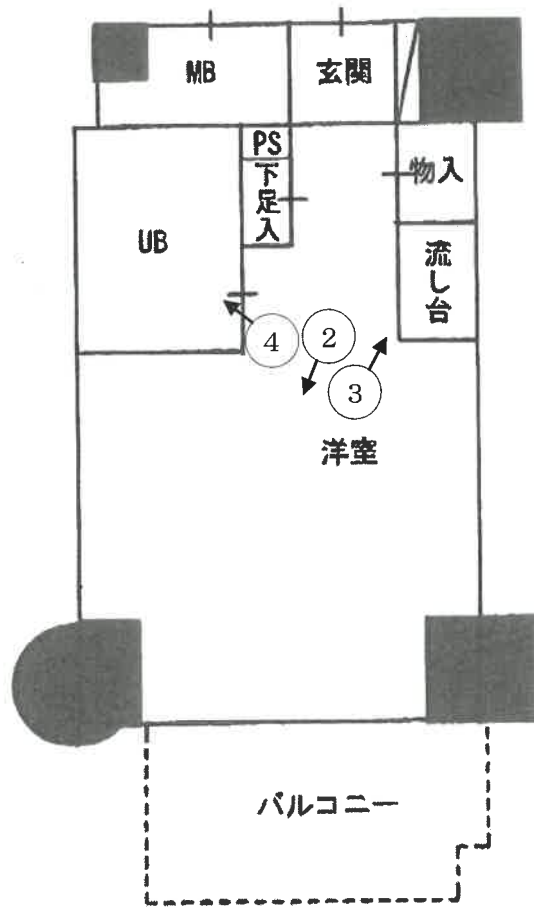
申請人

(平成 33年 1月 12日作製)

大阪市の地籍調査士

試験登記測量設計事務所 H.元.6.1.000.十.

間取略図



(←○ 写真撮影場所・方向)



1

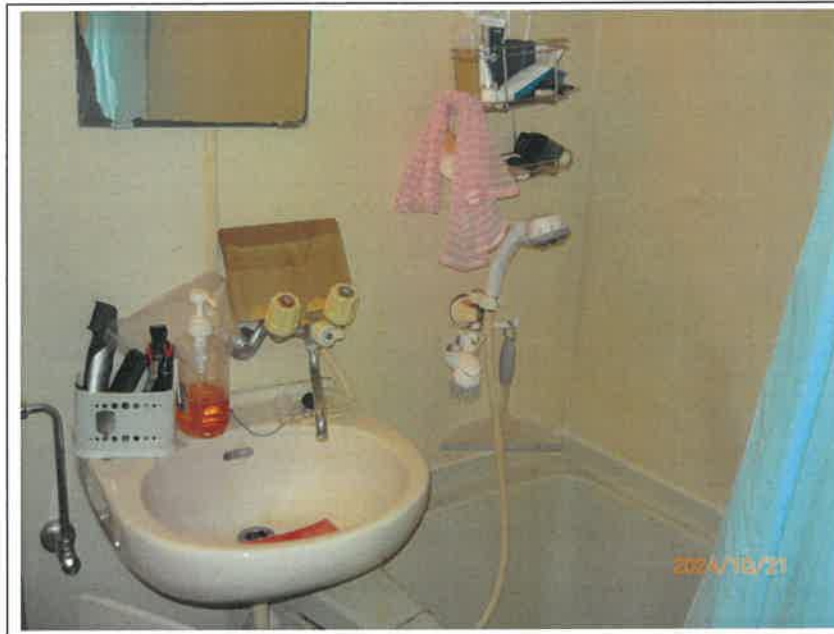
目的建物が所在する
一棟の建物



2



3



4

令和6年（ケ） 第340号
令和6年10月21日 現地調査
令和6年12月7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

八木正美

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 1,870,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特記事項		
1	管理会社の回答書に「人の死亡に伴う特殊清掃等が行われたとの情報に接したことがある。」と記載がされており、目的専有部分内で生じたものなのか、執行官が改めて照会したが、十分な回答が得られず詳細は不明である。		

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

位置・交通	阪急神戸線 十三駅 北東方 約970 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	主に中高層共同住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	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	画地南側の一部が都市計画道路十三吹田線に含まれている。
画地条件	規模	548.03㎡
	形状	ほぼ正方形
	間口・奥行	間口(南側)約23.8m・奥行(西辺)約23.5m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南側	幅員約15m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	西側	幅員約25m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	東側	アパート
	西側	道路
	南側	道路
	北側	アパート
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、通常で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写からは個人の所有者名、田の地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的建物建築以前は田、空地、モータープールの表示が確認された。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	朝日プラザ梅田北デラ・リブジェ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 78戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 平成3年1月22日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構 造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造 陸屋根 11階建	
仕 様	屋 根	シート防水等
	外 壁	タイル貼等
	その他	特になし
設 備 等	エレベーター、自転車置場、ゴミ置場、管理事務室 駐車場(7台、月額20,000円、空なし。)等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称：朝日プラザ梅田北デラ・リブジェ管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： トータルメンテナンス(株) 管理形態： 巡回	
管理の状況	劣る	
特 記 事 項	① 修繕積立金： 64,448,982円 (令和6年1月31日 現在) ② 管理会社の回答書によると2025年1月以降、6000万円前後の予算で修繕計画有りとのことであるが、一方、管理組合前理事長の問題により管理組合の預金を引き出すことができず、修繕工事が一切行えない状況が続いているとのことである。詳細については現況調査報告書を参照されたい。 ③ 目的建物について、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) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建													
位置	10階 (1003号室) 開口部の方位： 南 (中間住戸)													
床面積	16.22㎡ (登記面積)													
間取り	1K													
仕様	天井	ビニールクロス等												
	床	フローリング等												
	内壁	ビニールクロス等												
	設備	電気・給排水等												
保守管理の状態	普通													
管理費等	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>月額</th> <th>滞納額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理費</td> <td>7,600円</td> <td>0円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>6,000円</td> <td>0円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,600円</td> <td>0円</td> </tr> </tbody> </table>		月額	滞納額	管理費	7,600円	0円	修繕積立金	6,000円	0円	合計	13,600円	0円	(令和6年10月25日 現在)
	月額	滞納額												
管理費	7,600円	0円												
修繕積立金	6,000円	0円												
合計	13,600円	0円												
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照。													
特記事項	① 設備機器の作動状況は未確認である。 ② 目的建物内は概ね経年相応の汚損、劣化が見受けられた。													

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
300,000	16.22	0.23	1,119,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約34年

経済的残存耐用年数 約16年

観察減価 35%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経過年数}34\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}16\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ &= 0.23 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
288,000	1.00	548.03	0.97	$\frac{1,622}{131,968}$	1,882,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪淀川-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 233,000\text{円/㎡} & \times 106.0/100 & \times 100/102 & \times 100/84 & = 288,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位(東)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政(基準容積率)	総合(相乗積)
	0.90	1.01	0.95	0.97	0.84

イ 個別格差：	接面(角地)	規模	形状	その他(※)	総合(相乗積)
	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00

(※)画地の一部が都市計画道路予定地に含まれており、建物配置等に制約を受けることを考慮。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合-3%が適切と判断した。

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 (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)
1,119,000	1,882,000	1.04	3,121,000

ウ 個別格差：	※ 階層	※ 位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 階層 : 10階 1.04

※ 位置 : 中間住戸 1.00

II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
265,000	1.04	16.22	4,470,000

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	大阪市淀川区	大阪市淀川区
構造	RC造	RC造
階	5F/8F	5F/5F
面積	約16㎡	約12㎡
建築時期	平成7年5月	昭和62年9月
取引時点	令和5年1月	令和5年3月
取引形態	競売	競売
事例価格	279,000円/㎡	277,000円/㎡
その他	IK	IK

(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	279,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{106}$	255,000
B	277,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{97}$	275,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮							基準階の比準価格 (円/㎡) 265,000

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ため、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末有効純収益	最終還元利回り	5年目期末売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利現価率 割引率 6.0%	正味復帰価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
640 千円 (29.3%)	152 千円	7.0%	2,171 千円	109 千円	2,062 千円	0.74726	1,541 千円 (70.7%)	2,181 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	364	364	364	364	364	364
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	364	364	364	364	364	364
空室損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	346	346	346	346	346	346
イ 支出						
維持管理費	91	91	91	91	91	91
修繕費	72	72	72	72	72	72
公租公課	28	28	28	28	28	28
損害保険料	3	3	3	3	3	3
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	194	194	194	194	194	194
資本的支出	0	0	0	0	0	0
総費用合計	194	194	194	194	194	194
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	53%	53%	53%	53%	53%	53%
エ 有効純収益	152	152	152	152	152	152
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	0.70303
カ 有効純収益の現価	143	135	128	120	114	108

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、買受人が負担として引受となる賃借権が付着しており、収益物件としての性格を有することから、現行の賃貸借条件に基づく収益価格を重視し、積算価格に10%、比準価格に30%、収益価格に60%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前 の試算価格(円) ア	占有減価 イ	試算価格(円) (千円未満四捨五入) ウ=ア×イ
① 積算価格	3,121,000	0.70	2,185,000
② 比準価格	4,470,000	0.70	3,129,000
③ 収益価格	—————		2,181,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	2,466,000		

イ 占有減価：

本件の場合、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を0.70と判定した。

2 評価額の判定

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

調整後の 価格(円) 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・円) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
2,466,000	0.95	0.80	1.00	0	1,870,000

イ 市場性修正：管理組合の運営等、建物管理にかかる不明リスク等による市場性の減退を考慮した。

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：本件の場合不要。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪淀川-3

所在 : 大阪市淀川区野中南1丁目9番12「野中南1-3-19」
価格 : 233,000円/m²
位置 : 阪急神戸本線「十三」駅北東方 約840m(道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 114m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 東 4m 私道
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域
建蔽率80%・容積率300%
地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 99,835,000円 (土地:敷地権割合 1622/131968)
1,381,000円 (建物)

第7 附属資料

- 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 間取略図

以上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区木川西四丁目33番地1

建物の名称 朝日プラザ梅田北デラ・リブジェ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川西四丁目33番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 16.22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 大阪市淀川区木川西四丁目33番1

地 目 宅地

地 積 548.03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 131968分の1622



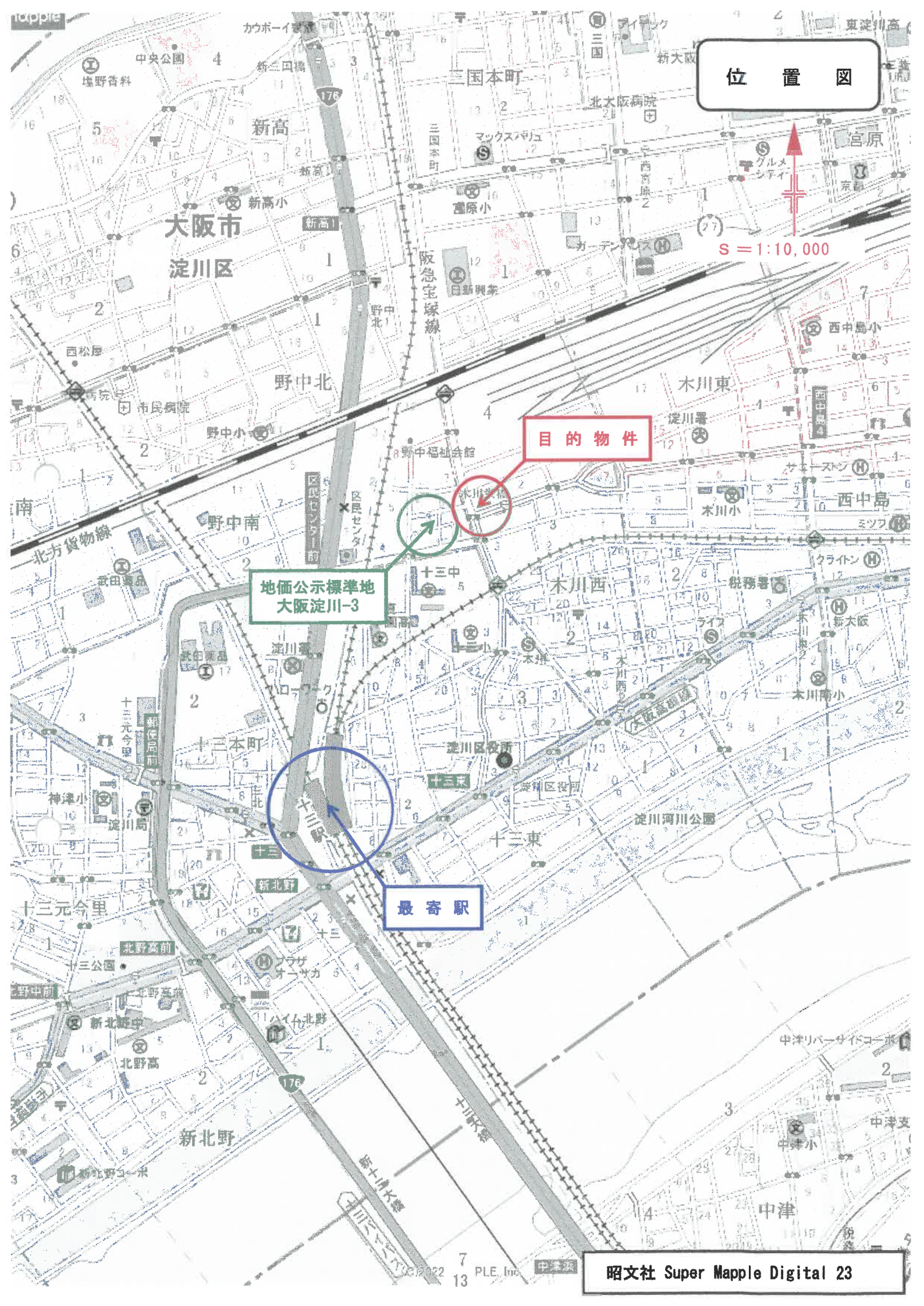
位置図

S = 1:10,000

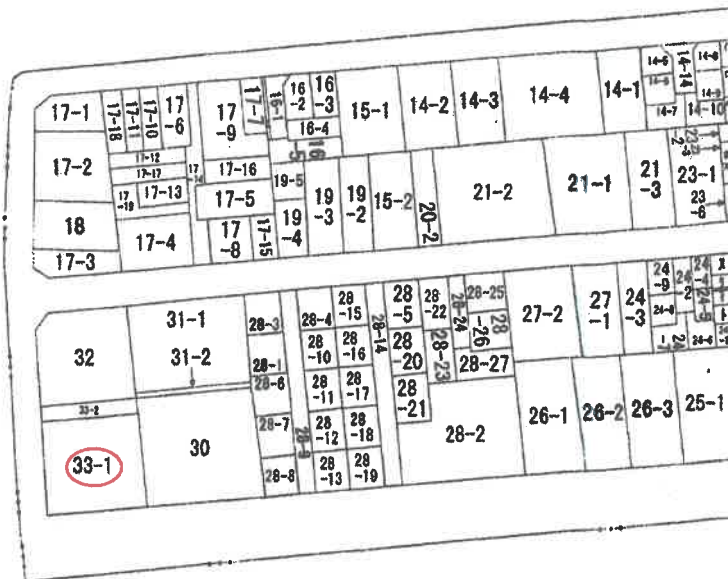
目的物件

地価公示標準地
大阪淀川-3

最寄駅



1 14-11 2 14-13 3 23-4 4 24-10 5 24-12 6 24-14
 14-12 16-6 23-5 24-11 24-13



(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
 木川西
 4丁目

請求部	所在	大阪市淀川区木川西四丁目			地番	33番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和6年7月4日
 東京法務局

地図整理番号：M74711

登記官



A3をA4に縮小

登記年月日：平成1年5月26日

102719

新・修・新

地番 33番1

土地の所在 大阪市淀川区木川西4丁目

地積測量図 1.5.26

座標計算

測点	X	Y	Xn-Xn-1	Yn-Yn-1	(Xn-Xn-1) × (Yn-Yn-1)
1	1.180	0.763	23.504	2.057	48.347728
2	24.684	1.294	-0.040	25.625	-1.025000
3	24.644	24.331	-23.295	48.889	-1139.102205
4	1.349	24.568	-0.169	25.331	-4.280989
1	1.180	0.763		合計	48.347728
				差	1096.060416
				二除	548.030208
				地積	548.03㎡



製作者

平成元年5月19日作製

申請人

縮尺 1/250

これは測量図に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪府測量局北出張所発給)

令和6年7月4日

測量士事務所

登記官

地図管理番号：M74712

A3をA4に縮小

登記年月日：平成32年2月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局北出張所管轄)
 令和6年7月4日 東京法務局 登記官

各階平面図

137407

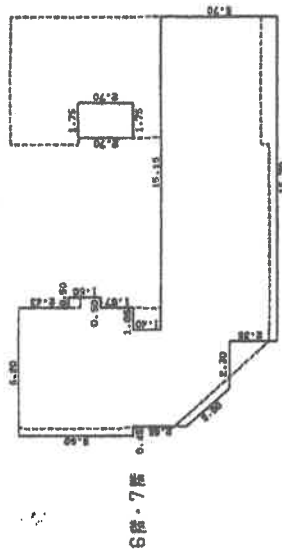
家屋番号 一棟(2-2)

建物の所在 大阪市淀川区木川西4丁目33番地1

建物図面

33-1-101

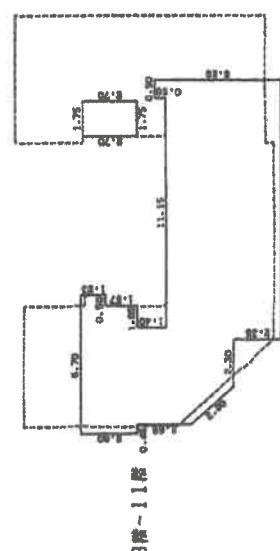
33-1-601
 33-1-608
 33-1-701
 33-1-708



求積表

2.70 x 1.75	= 4.725000
2.43 x 6.20	= 15.066000
1.60 x 6.20	= 9.920000
1.57 x 4.70	= 7.379000
1.40 x 4.70	= 6.580000
1.40 x 19.85	= 27.790000
(1.25 + 19.80) x 2.10 / 2	= 36.855000
合計	148.275000
床面積	148.27 ㎡

33-1-801
 33-1-808
 33-1-901
 33-1-906
 33-1-1001



求積表

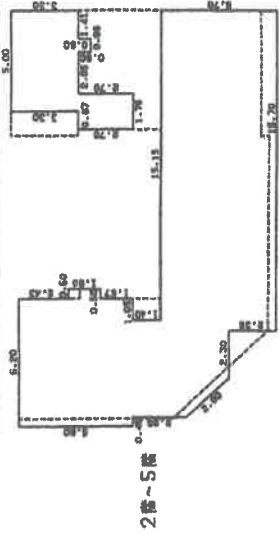
2.70 x 1.75	= 4.725000
1.23 x 6.20	= 7.626000
1.57 x 4.70	= 7.379000
0.90 x 0.90	= 0.810000
1.25 + 14.90) x 2.10 / 2	= 33.232500
2.35 x 12.60	= 29.610000
合計	113.510000
床面積	113.51 ㎡



求積表

3.30 x 6.20	= 20.460000
3.00 x 5.82	= 17.460000
4.10 x 5.82	= 24.000000
1.00 x 6.32	= 6.320000
3.00 x 5.82	= 17.460000
0.60 x 19.92	= 11.952000
(19.92 + 16.06) x 4.32 / 2	= 77.716800
(9.86 + 9.50) x 0.40 / 2	= 3.672000
合計	179.348800
床面積	179.34 ㎡

33-1-201
 33-1-209
 33-1-301
 33-1-309
 33-1-401



求積表

5.00 x 0.66	= 3.300000
2.70 x 1.75	= 4.725000
2.43 x 6.20	= 15.066000
1.60 x 6.20	= 9.920000
1.57 x 4.70	= 7.379000
1.40 x 4.70	= 6.580000
1.40 x 19.85	= 27.790000
(1.25 + 19.80) x 2.10 / 2	= 36.855000
2.35 x 15.70	= 36.895000
合計	165.171000
床面積	165.17 ㎡

作製者

平成32年1月12日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図管理番号：M74713

(1/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成33年2月1日

各階平面図

建物図面

家屋番号 木川西4丁目33番1の1003

建物の所在 大阪府淀川区木川西4丁目33番地1

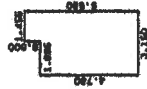
137337

専有部分の建物表示
建物番号 1003

3.2.-1

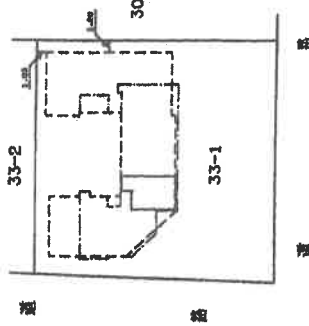


建物の専有部分 10 階



求積表

0.800 x 1.455	=	1.164000
4.780 x 3.150	=	15.057000
△計		16.221000
床面積		16.22 m ²



作製者

(平成 33年 1月 12日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

大阪府建築設計事務所 H.元.6.1.000.+

これは図面に記されている内容を説明した書面である。

(大阪府淀川区北出基成事務所)

令和 6年 7月 4日

東京支務局

登記官

地図管理番号：M74713 (2/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年2月1日

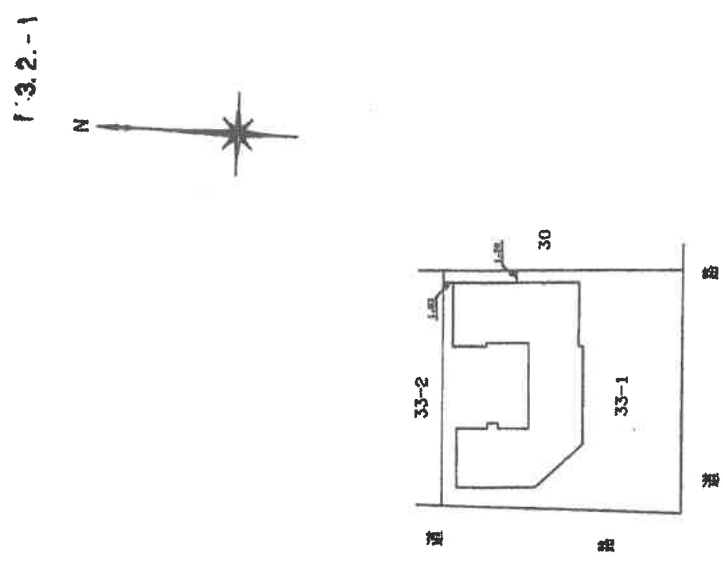
各階平面図

137408

33-1-701	33-1-101
33-1-708	33-1-103
33-1-801	33-1-201
33-1-806	33-1-209
33-1-901	33-1-301
33-1-906	33-1-309
33-1-1001	33-1-401
33-1-1006	33-1-409
33-1-1101	33-1-501
33-1-1106	33-1-509
	33-1-601
	33-1-608

建物図面

家屋番号	一棟 (2-1)
建物の所在	大阪市淀川区木川西4丁目33番地1



作製者	平成3年1月12日(作製)	縮尺 1/250	申請人

測量登記測量設計事務所 H.26.6.1.000.Y.

地図整理番号：M74713 (3/3)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
 (大阪法務局北出張所管轄)
 令和6年7月4日 東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

間取略図

