

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
私は、暴力団員等ではありません。			
陳述者	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)	住 所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人) 法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※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
陳述者	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒 -
		法人の名称	
		代表者氏名	(印)
		役 員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。
- 事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当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

- 買受申出人が法人の場合には、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合には、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 7 月 8 日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 6 日 午前 9 時 30 分 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 場 所	令和 7 年 8 月 20 日 午前 10 時 00 分 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 7 月 8 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	17,330,000 13,864,000		3,470,000	70,348	18,035



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区土佐堀三丁目41番地

建物の名称 土佐堀コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土佐堀三丁目41番508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.22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 大阪市西区土佐堀三丁目41番

地 目 宅地

地 積 1704.76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 859967分の6522



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

・南東側洋室部分

Bが占有している。同人の賃借権は、買受人に対抗できない。

・その余部分

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 大阪市西区土佐堀三丁目4番地

建物の名称 土佐堀コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土佐堀三丁目4番508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.22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 大阪市西区土佐堀三丁目4番

地 目 宅地

地 積 1704.76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 859967分の6522



令和 6年(ケ)第 577号
令和 7年 4月 14日受理
令和 年 月 日提出
7.5.22

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 大阪市西区土佐堀三丁目41番地

建物の名称 土佐堀コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土佐堀三丁目41番508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.22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 大阪市西区土佐堀三丁目41番

地 目 宅地

地 積 1704.76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 859967分の6522

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市西区土佐堀3丁目3番10-508号 土佐堀コーポラス	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,854円 修繕積立金 10,197円	令和7年4月16日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 (南東側洋室約13.2㎡を除く) ☐ 全部 ☒ 南東側洋室約13.2㎡	
占有者		☐ 債務者 ☒ A ☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A(被相続人の妹)) ☒ 文書(☒ 回答書) ☒ 陳述(☒ B(賃借人)) ☒ 文書(☒ 契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 無権原 ☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成16年5月30日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	平成17年9月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	期間	平成17年9月1日から ☒ 平成19年8月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他() ☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		毎月 金42,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円] ☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		共益費7,000円	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 専有部分は扉も無く独立排他的な占有は認められないと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
表札 被相続人の姓
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土佐堀コーポラス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、壁紙の変色や水回りなどの設備に古さが見られ、経年相応であるが老朽化が進んでいるものと思料する。
 - (3) 目的建物内には衣類や寝具等の動産が存置されている。
- 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。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (被相続人の知人)	目的建物の南東側洋室を賃借して住居として使用しています。 目的建物には被相続人の妹も居住しています。 目的建物は、改装していないので老朽化が進んでいると思います。
A (被相続人の妹)	私は、被相続人の妹で、平成16年5月30日から姉と同居して目的建物を使用しています。姉についての相続は放棄しています。 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7年4月16日 9:00 - 9:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年4月16日 9:30 - 9:35	大阪市役所	道路調査
令和7年4月16日 13:45 - 13:50	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年4月16日 14:20 - 14:40	物件所在地	物件及び占有確認 照会書投函 管理人と面談
令和7年4月16日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年4月16日	執行官室	ライフライン調査
令和7年5月2日 14:25 - 14:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同） Bと面談
令和7年5月8日 16:50 - 16:55	執行官室	Aから聴取（電話）
(特記事項) ☒ 令和7年5月2日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和53年12月21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7年4月16日 大阪法務局北出張所 登記官

562132

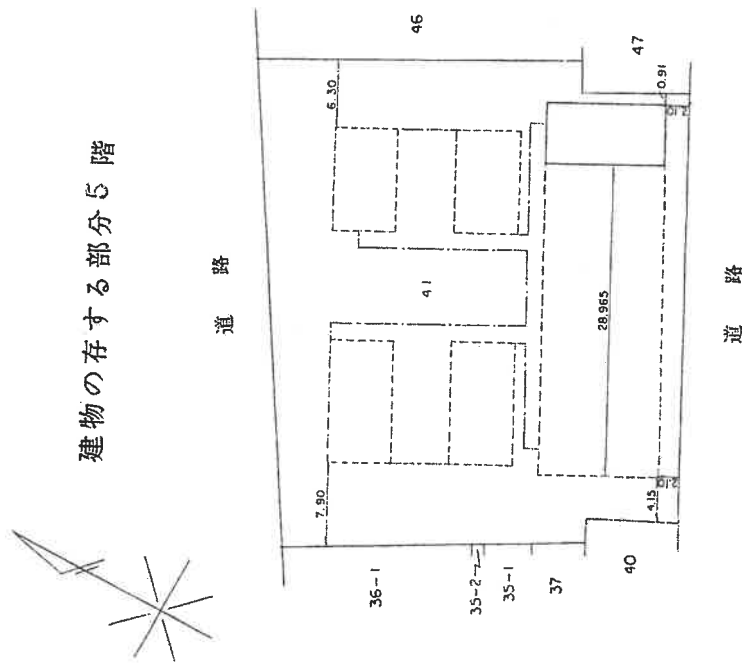
各 階 平 面 図

建 物 図 面

図 53.12.21

家 屋 番 号
土佐堀3丁目41番
508

建物の所在
大阪市西区土佐堀3丁目41番地



床面積 65.22 m²

作 製 者
大阪市北区
土地家屋調査士

縮 尺
1 / 250

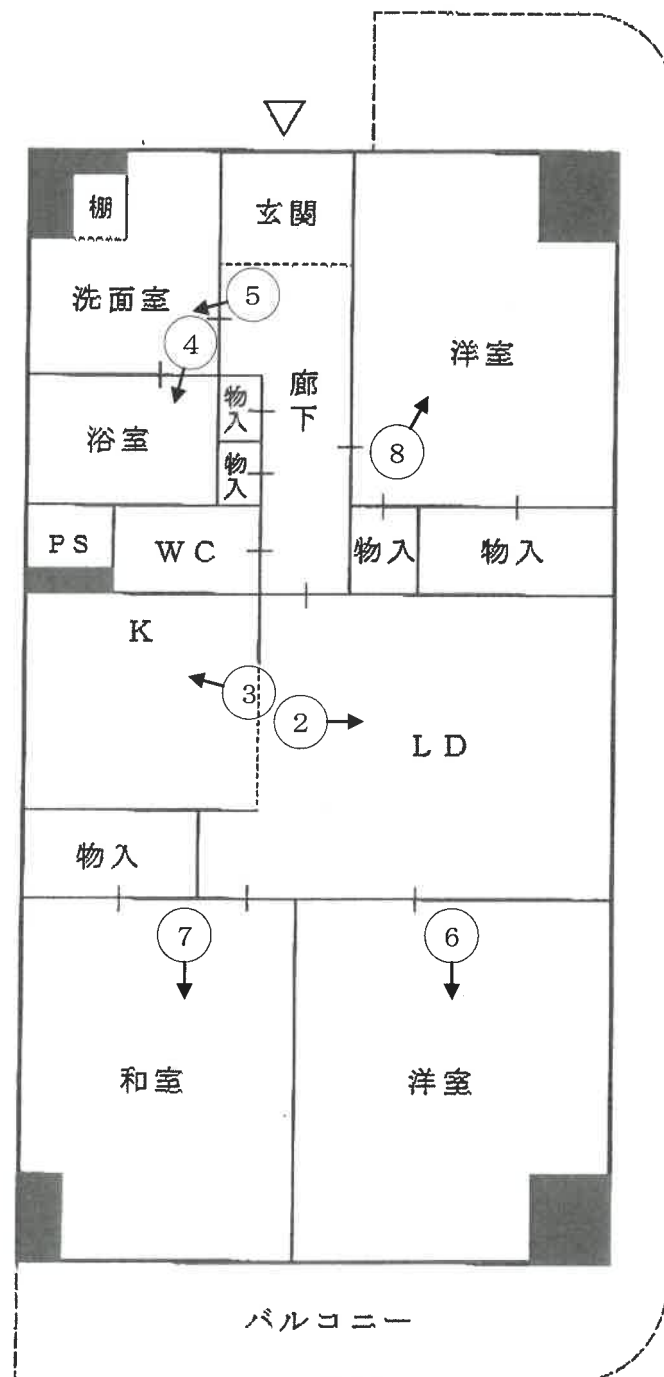
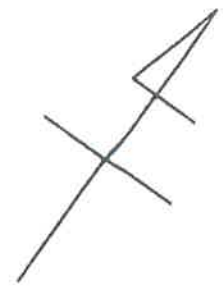
申 請 人

縮 尺
1 / 500

(← ○ 写真撮影場所・方向)

間取図（概略図）

令和6年（ケ）577号



(←○ 写真撮影場所・方向)



1

目的建物が所在する
一棟の建物



2



3

	4
	5
	6

	7
	8

令和6年（ケ）第577号

令和 7年 5月 2日 現地調査

令和 7年 5月14日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
〔 敷地権（所有権）付マンション 〕

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 17,330,000円

第2 評価の条件

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

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

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

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第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	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	・ 固定資産公課証明書記載の課税床面積（83.57㎡）は、共用部分の共有持分を含めた面積であり、登記数量（65.22㎡）と異なる。		

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	大阪メトロ千日前線「阿波座」駅 北方 約530m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	高層共同住宅，事務所ビル等が混在する商業地域。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 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区（都心部地区），都心景観形成区域，宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,704.76㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約40m，奥行約40m
	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	南東側	幅員約29.0m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）
	接道状況	等高接面・二方路
土地の利用状況等	現況	16階建共同住宅
	北東側	共同住宅
	北西側	道路
	南東側	道路
	南西側	事務所等
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人及び法人の間で所有権移転された後，開発業者の所有を経て昭和53年に現建物の敷地となっている。また，昭和39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，倉庫事業者の法人名が確認された。過去及び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るが，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。	
特記事項	特にない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	土佐堀コーポラス	
建物の用途	共同住宅（総戸数：131戸／居宅127室・店舗4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53年9月27日 新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約3年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根16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（9人乗・2基）
	駐 車 場	23台 18,000円/月～28,000円/月 現在、空きなし。
	そ の 他	管理事務室，ゴミ置場，駐輪場，オートロック ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有， 名称：土佐堀コーポラス管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和6年3月31日 現在 68,667,787円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば、直近における修繕計画はないとのことである。 (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。 (3) 建築確認（有り）； 検査済証（有り）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階部分 (508号室) 開口部の方位： 南東・北東・北西向き (角部屋)		
床 面 積	65.22㎡ (登記面積)		
間 取 り	3 L D K (バルコニー有)		
仕 様	天 井	クロス 等	
	床	カーペット・畳 等	
	内 壁	クロス 等	
	設 備	浴室, キッチン 等	
	そ の 他	特にない	
保守管理の状態	普通		
管理費等	令和7年4月16日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,854円	0円
	修繕積立金	10,197円	0円
	合 計	17,051円	0円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載の通り		
特 記 事 項	(1) 建物内部は、壁紙の黄ばみや設備の旧式化が見られたほか、新築後大幅な改装工事等は施されていないものと思料され、概ね経年相応の老朽化が進行している。 (2) 設備等の動作確認は行っていない。		

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) ア×イ×ウ＝エ
350,000	65.22	0.07	1,598,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約47年

経済的残存耐用年数 約3年

観察減価率 30% ※観察減価は中古建物に係る市場の特性、室内の状況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3年 / (経過年数47年 + 経済的残存耐用年数約3年) }
× (1 - 30%) = 0.07

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)
1,370,000	1.03	1,704.76	0.95	6,522/859,967	17,332,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：大阪西5-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $1,360,000\text{円}/\text{㎡} \times 106.1/100 \times 100/105 \times 100/100 \approx 1,370,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位 (角地)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：	接面・方位 (二方路)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

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) 6,522 / 859,967

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)
1,598,000	17,332,000	1.07	20,255,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.05	1.00	1.00	1.07

- ・ 5F/16F
 - ・ 角部屋
 - ・ 南東・北東・北西向き
- (基準戸：3F南東向き中間住戸)

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)
354,000	1.07	65.22	24,704,000

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	大阪市西区土佐堀3丁目	大阪市西区土佐堀3丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	12F/16F	3F/16F
面 積	約61㎡	約61㎡
建築時期	昭和53年9月	昭和53年9月
取引時点	令和6年5月	令和5年11月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	452,600円/㎡	339,000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)
①	452,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116}$	368,000
②	339,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	339,000
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/㎡)	354,000

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 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 売却価格×5%	復帰価格	複利現価率 割引率 5.5%	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,072 千円 (7.1%)	1,250 千円	6.5%	19,231 千円	962 千円	18,269 千円	0.76513	13,978 千円 (92.9%)	15,050 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	1,644	1,644	1,644	1,644	1,644	1,644
	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	1,644	1,644	1,644	1,644	1,644	1,644
	空室損失	△ 82	△ 82	△ 82	△ 82	△ 82	△ 82
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,562	1,562	1,562	1,562	1,562	1,562
イ 支出	維持管理費	82	82	82	82	82	82
	修繕費	122	122	122	122	122	122
	公租公課	88	88	88	88	88	88
	損害保険料	20	20	20	20	20	20
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	312	312	312	312	312	312
	資本的支出	4,500	0	0	0	0	0
	総費用合計	4,812	312	312	312	312	312
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		19%	19%	19%	19%	19%	19%
エ 有効純収益		△ 3,250	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250
オ 複利現価率 割引率 5.5%		0.94787	0.89845	0.85161	0.80722	0.76513	
カ 有効純収益の現価		△ 3,081	1,123	1,065	1,009	956	

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70%、収益価格に20%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	20,255,000	1.00	20,255,000
② 比 準 価 格	24,704,000	1.00	24,704,000
③ 収 益 価 格	15,050,000	—	15,050,000
調整後の価格 （千円未満四捨五入）	22,328,000		

イ 占有減価：

本件の場合は不要であり、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
22,328,000	0.97	0.80	1.00	0	17,330,000

イ 市場性修正率

アスベスト含有建材の使用可能性を考慮した。なお、実際に使用されているかは不明であるが、使用が確認された場合には、高額な対策費用が発生する可能性があることに留意を要する。

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 [大阪西5-7]

所 在	大阪府大阪市西区江戸堀3丁目81番3外（江戸堀3-3-2）
価 格	1,360,000円／㎡
位 置	大阪メトロ中央線「阿波座」駅の北方 道路距離約500mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	355㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接 面 街 路	北東側21.8m 舗装市道に接面，角地
用 途 指 定 等	商業地域（建蔽率80％・容積率600％），防火
地 域 の 概 要	中高層の事務所，マンションが混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 1,165,246,000円（土地：6,522/859,967）
: 4,038,000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 建物図面・各階平面図（写）
- 4 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区土佐堀三丁目41番地

建物の名称 土佐堀コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土佐堀三丁目41番508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.22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 大阪市西区土佐堀三丁目41番

地 目 宅地

地 積 1704.76平方メートル

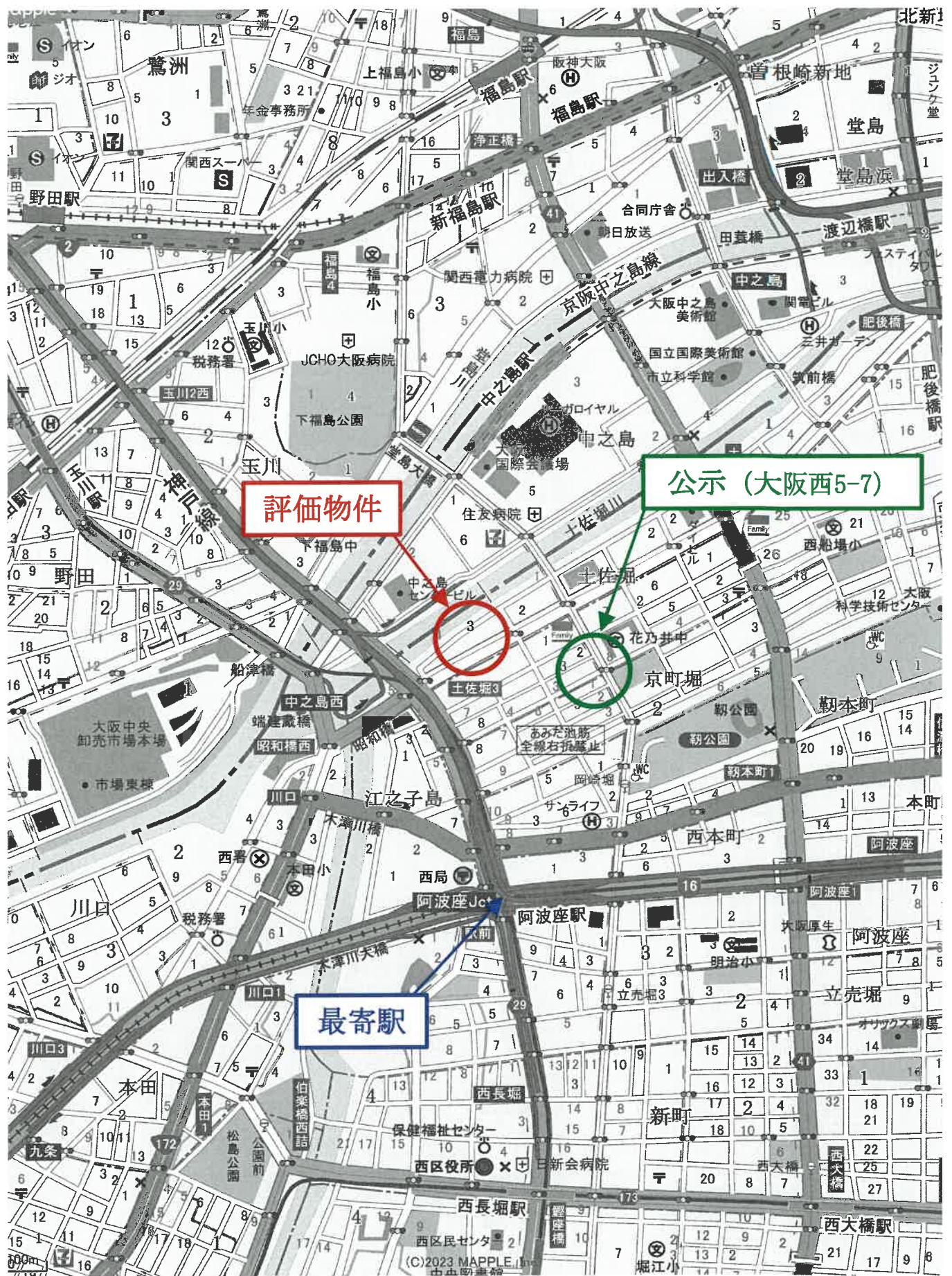
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

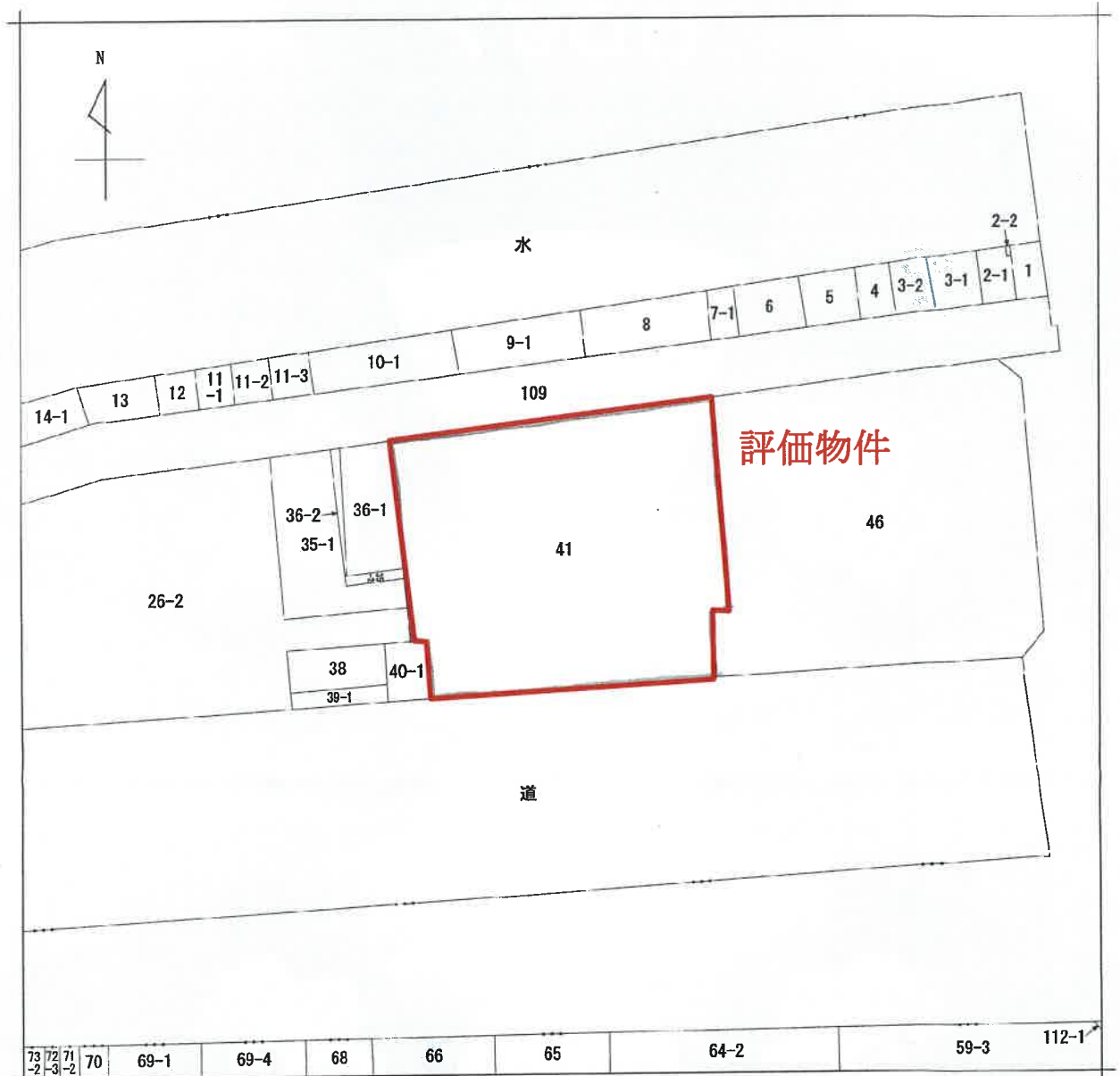
敷地権の割合 859967分の6522



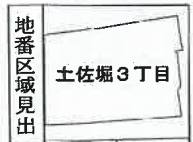


S=1:10,000

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。



A 江戸堀3丁目

請求部	所在	大阪市西区土佐堀三丁目				地番	41番			
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。

令和6年11月29日
大阪法務局北出張所
請求番号：58-1
(1/1)
登記官



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和53年12月21日

562132

各階平面図

建物図面図3.2.2/

家屋番号
土佐堀3丁目41番
508

建物の所在
大阪市西区土佐堀3丁目41番地

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6年11月29日 大阪法務局北出張所

登記官

作製者	縮尺	申請人	縮尺
床面積 55.22 m ²			
5.85 X 11.15 = 65.2275			
11.15 5.85			
建物の存する部分5階			
道 路			
45 41 47 40 37 35-2 35-1 36-1 28.965 7.90 6.10 4.15 0.91			
道 路			
1/250			
縮尺			

登記年月日：昭和53年11月13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6年11月29日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：58-3

A4版に縮小

建物図面 (写)

建物図面
各階平面図 53/1/3

各階平面図

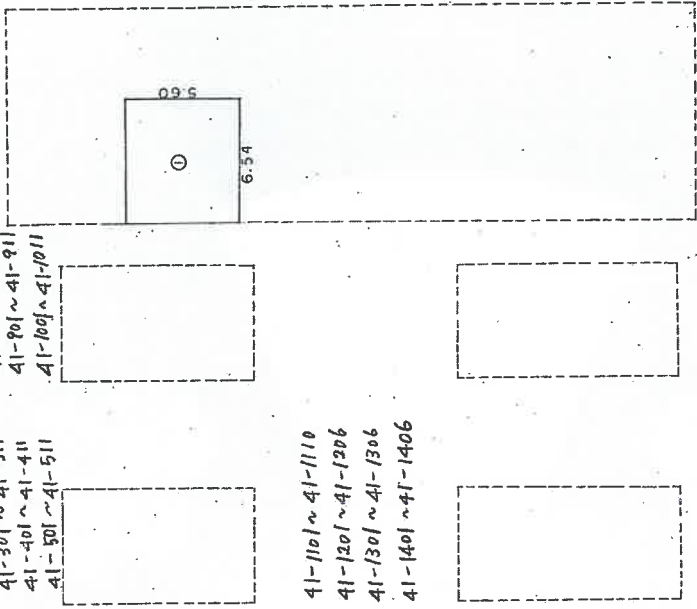
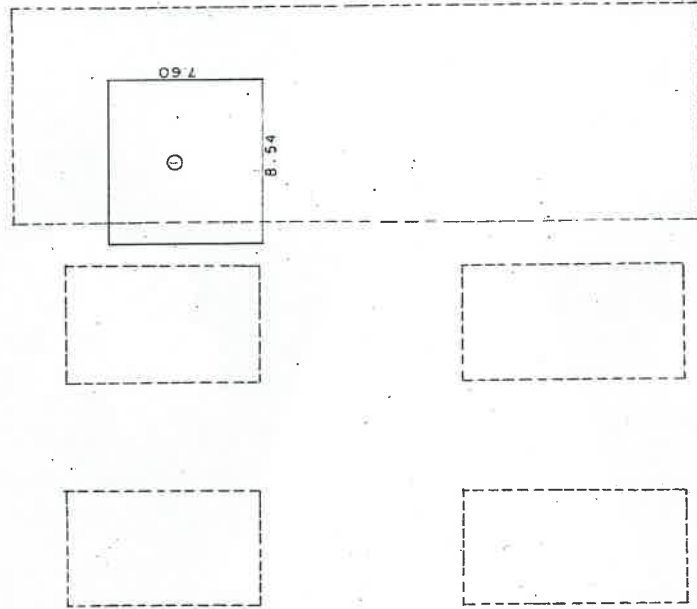
562177

家屋番号 41-101 戸 1

建物の所在 大阪市西区土佐堀3丁目41番地

16 階

15 階
41-101 ~ 41-104
41-101 ~ 41-111
41-101 ~ 41-111
41-101 ~ 41-111
41-101 ~ 41-111
41-101 ~ 41-111



① 8.54 X 7.50 = 64.9040

① 6.54 X 5.60 = 36.6240

床面積 64.90

床面積 36.62

作製者

年 9 月 27 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作成者(建築士会)

登記年月日：昭和53年11月13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。
令和6年11月29日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：58-3

(2/3)

A4版に縮小

建物図面 (写)

562178

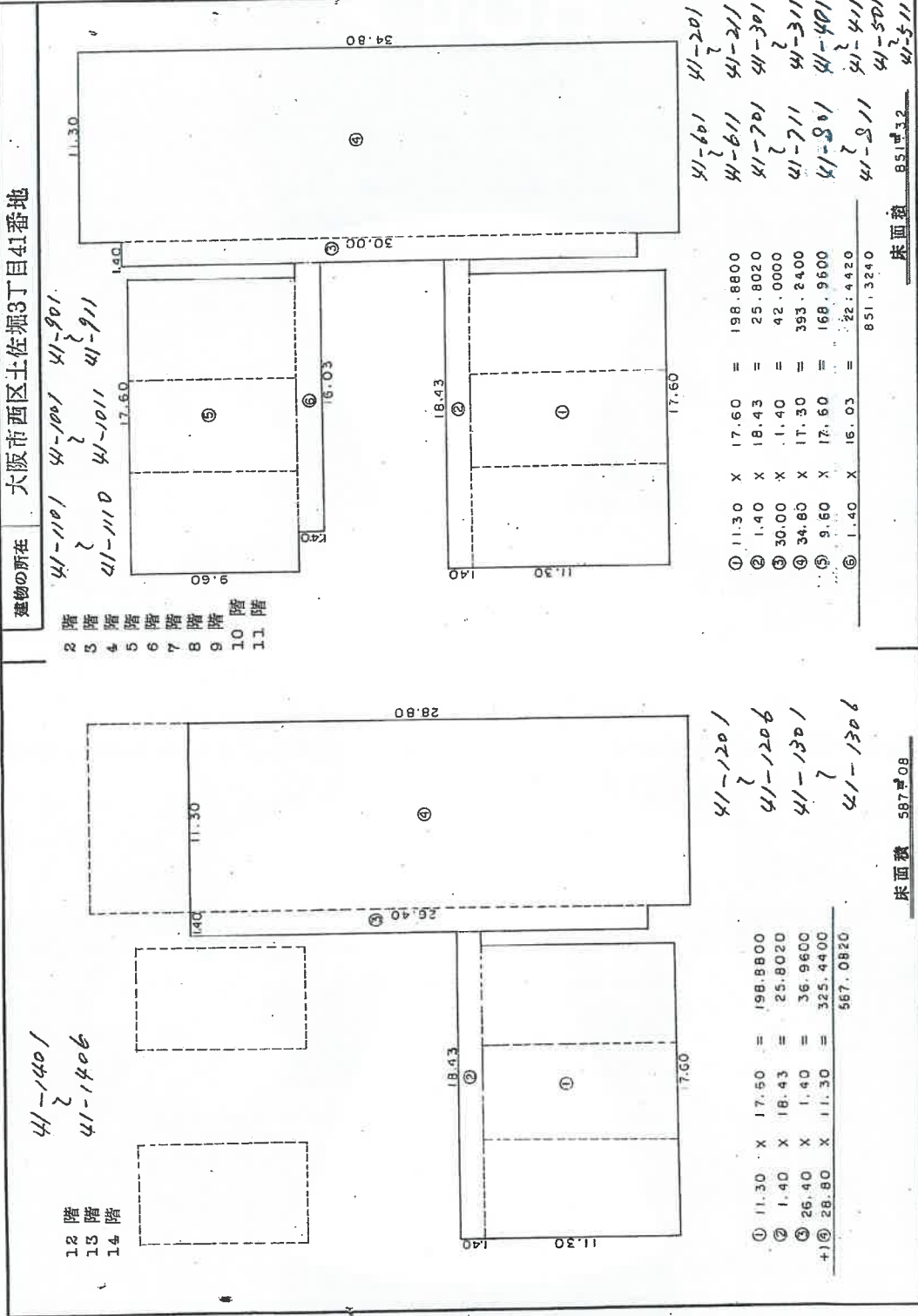
各階平面図

建物図面

家屋番号 41-201 外 一棟
建物の所在 大阪市西区土佐堀3丁目41番地

12階 41-1401
13階 41-1406
14階

2階
3階
4階
5階
6階
7階
8階
9階
10階
11階



登記年月日：昭和53年11月13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。
令和6年11月29日 大阪法務局北出登録所

登記官

A4版に縮小

建物図面 (写)

562179

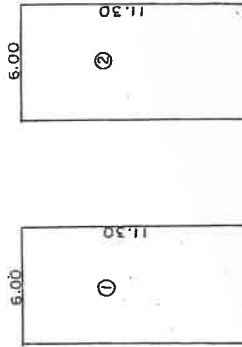
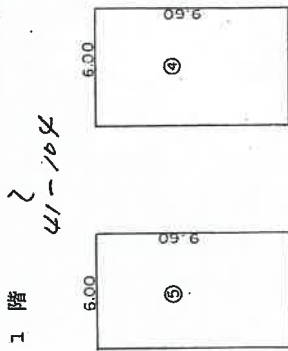
各階平面図

建物図面

各階平面図 34.1.13

家屋番号	41-101
建物の所在	大阪市西区土佐堀3丁目41番地

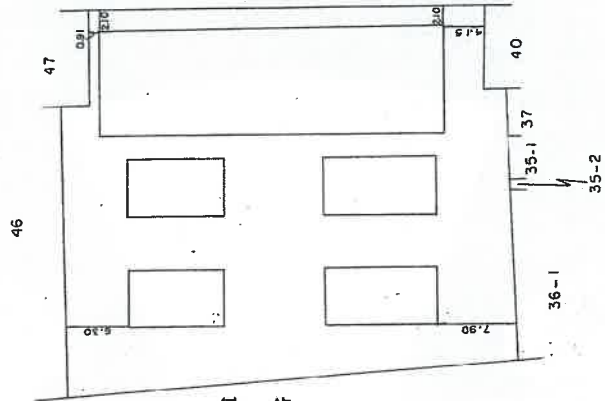
1 階
41-101
41-104



- ① 11.30 x 6.00 = 67.8000
② 11.30 x 6.00 = 67.8000
③ 34.80 x 11.30 = 393.2400
④ 9.60 x 6.00 = 57.6000
⑤ 9.60 x 6.00 = 57.6000
+ ③ ④ ⑤ 644.0400

41-100/
41-101/
41-110/
41-110
41-120/
41-1206
41-130/
41-1306
41-140/
41-1406

41-101/
41-104/
41-201/
41-211/
41-301/
41-311/
41-401/
41-411/
41-501/
41-511/
41-601/
41-611/
41-701/
41-711/
41-801/
41-811/
41-901/
41-911



床面積 644.04

作製者

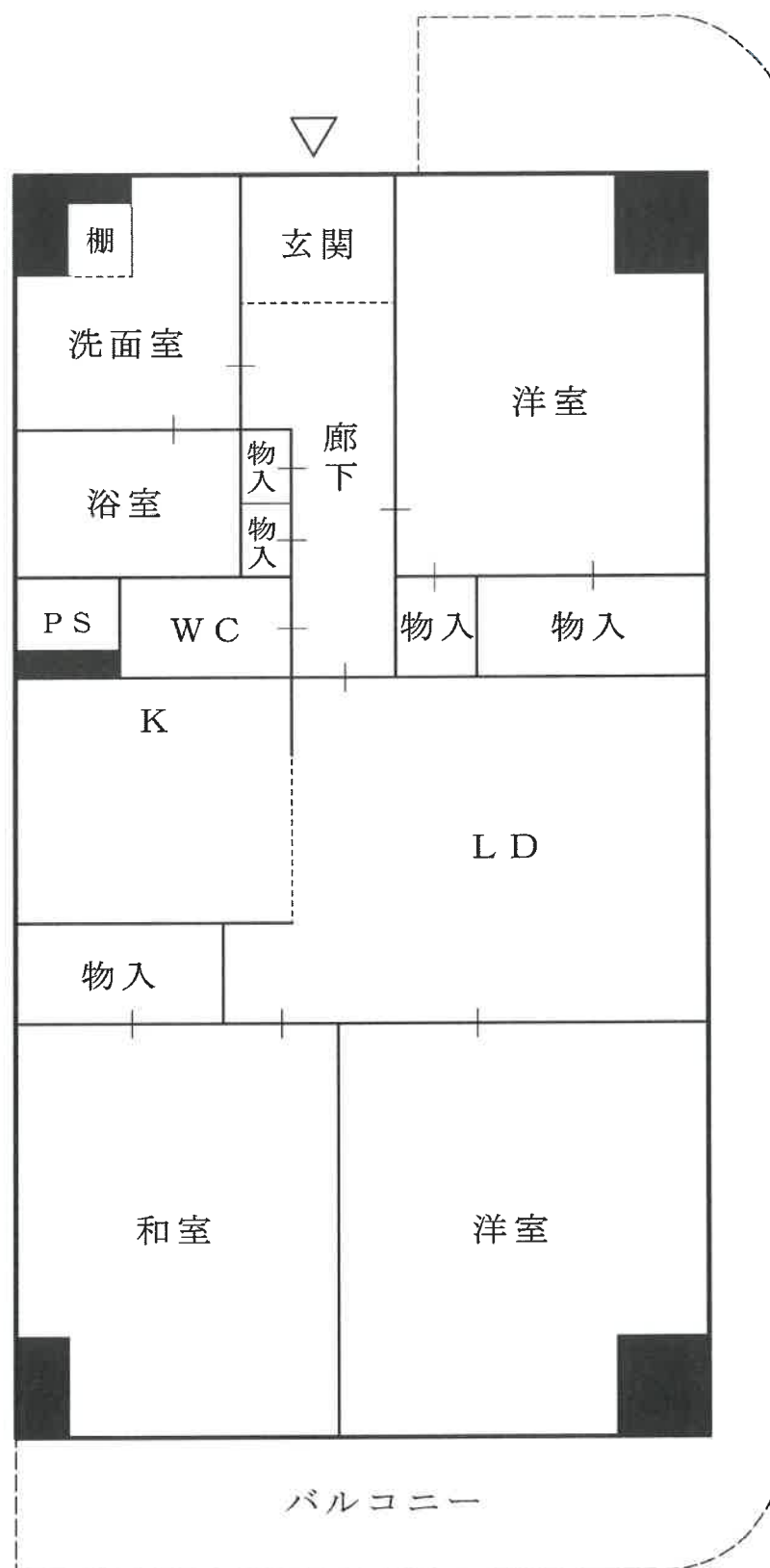
9月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地家屋調査士会



間取図（概略）