

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	☐ 平成 年()第 号 物件番号
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 (印)
	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、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	☐ 平成 年()第 号 物件番号
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

- 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、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 口代表者	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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 8月13日 午前 9時00分から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月26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 9月 8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 7月29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。	



913

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	16,440,000 13,152,000		3,290,000	79,474	21,022



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区江戸堀二丁目106番地

建物の名称 土佐堀ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸堀二丁目106番203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.29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 大阪市西区江戸堀二丁目106番

地 目 宅地

地 積 1370.32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 704802分の7030



物 件 目 録

共有者	A	持分3159分の54
共有者	B	持分3159分の54
共有者	C	持分3159分の54
共有者	D	持分3159分の54
共有者	E	持分3159分の54
共有者	F	持分3159分の81
共有者	G	持分3159分の351
共有者	H	持分12636分の702
共有者	I	持分12636分の351
共有者	J	持分12636分の351
共有者	K	持分3159分の351
共有者	L	持分3159分の351
共有者	M	持分3159分の117
共有者	N	持分3159分の117
共有者	O	持分3159分の117
共有者	P	持分3159分の351
共有者	Q	持分3159分の351
共有者	R	持分3159分の351

物 件 明 細 書

令和 7年 6月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 大阪市西区江戸堀二丁目106番地

建物の名称 土佐堀ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸堀二丁目106番203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.29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 大阪市西区江戸堀二丁目106番

地 目 宅地

地 積 1370.32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 704802分の7030



物 件 目 録

共有者	A	持分3159分の54
共有者	B	持分3159分の54
共有者	C	持分3159分の54
共有者	D	持分3159分の54
共有者	E	持分3159分の54
共有者	F	持分3159分の81
共有者	G	持分3159分の351
共有者	H	持分12636分の702
共有者	I	持分12636分の351
共有者	J	持分12636分の351
共有者	K	持分3159分の351
共有者	L	持分3159分の351
共有者	M	持分3159分の117
共有者	N	持分3159分の117
共有者	O	持分3159分の117
共有者	P	持分3159分の351
共有者	Q	持分3159分の351
共有者	R	持分3159分の351



令和 6年(ケ)第 356号
令和 7年 3月 17日受理
令和 年 月 日提出
7.4.30

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 大阪市西区江戸堀二丁目106番地

建物の名称 土佐堀ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸堀二丁目106番203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.29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 大阪市西区江戸堀二丁目106番

地 目 宅地

地 積 1370.32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 704802分の7030



物 件 目 録

共有者	A	持分3159分の54
共有者	B	持分3159分の54
共有者	C	持分3159分の54
共有者	D	持分3159分の54
共有者	E	持分3159分の54
共有者	F	持分3159分の81
共有者	G	持分3159分の351
共有者	H	持分12636分の702
共有者	I	持分12636分の351
共有者	J	持分12636分の351
共有者	K	持分3159分の351
共有者	L	持分3159分の351
共有者	M	持分3159分の117
共有者	N	持分3159分の117
共有者	O	持分3159分の117
共有者	P	持分3159分の351
共有者	Q	持分3159分の351
共有者	R	持分3159分の351



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市西区江戸堀2丁目6番25-203号 土佐堀ビューハイツ		
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(空き家)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 9,100円 修繕積立金 12,390円	令和7年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年11月分～R7年3月分 計561,890円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号		
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

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土佐堀ビューハイツ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、壁紙や襖の変色が見られるなど経年相応の状態である。

(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。

5 管理費等以外に所有者が負担するものは次のとおり。滞納額は令和7年3月31日現在の金額である。

(1) 設備充実積立金250円 滞納額7250円（令和4年11月分から令和7年3月分）

(2) 弁護士費用等1,112,966円（未確定）

なお、管理費は、令和7年2月までは6,910円である。

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
管理人	目的建物は、数年間誰も居住していません。 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

執 行 官 の 意 見

目的建物は、内部に衣類や寝具等の生活用品が存置されているが、ライフラインは無計量や閉栓の状態であること、存置されている郵便物等は令和元年までのものしか見られないこと、集合郵便受けは投函できないように封印されていること、管理人が数年間は誰も居住していないと述べていることから、前の所有者であった被相続人が亡くなってからは空き家であると思料する。

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

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3月18日 10:50 - 10:55	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年3月18日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年3月18日 11:25 - 11:30	執行官室	申立人代理人に照会（電話）
令和7年3月19日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年3月19日 10:30 - 10:35	大阪市役所	道路調査
令和7年3月25日 10:20 - 10:25	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年3月28日 16:40 - 17:00	物件所在地	物件及び占有確認、管理人から聴取
令和7年4月4日 10:45 - 11:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同、解錠できず）
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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17日 9:25 - 11:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同)

(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7年4月17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

1

土地建物位置関係図

幅員約29.1m府道(法42-1-1)

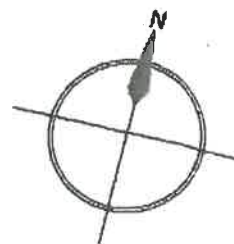
幅員約11.0m市道
(法42-1-1)

土地 地番106番

 目的専有部分:家屋番号 江戸堀二丁目106番203、建物の名称 203

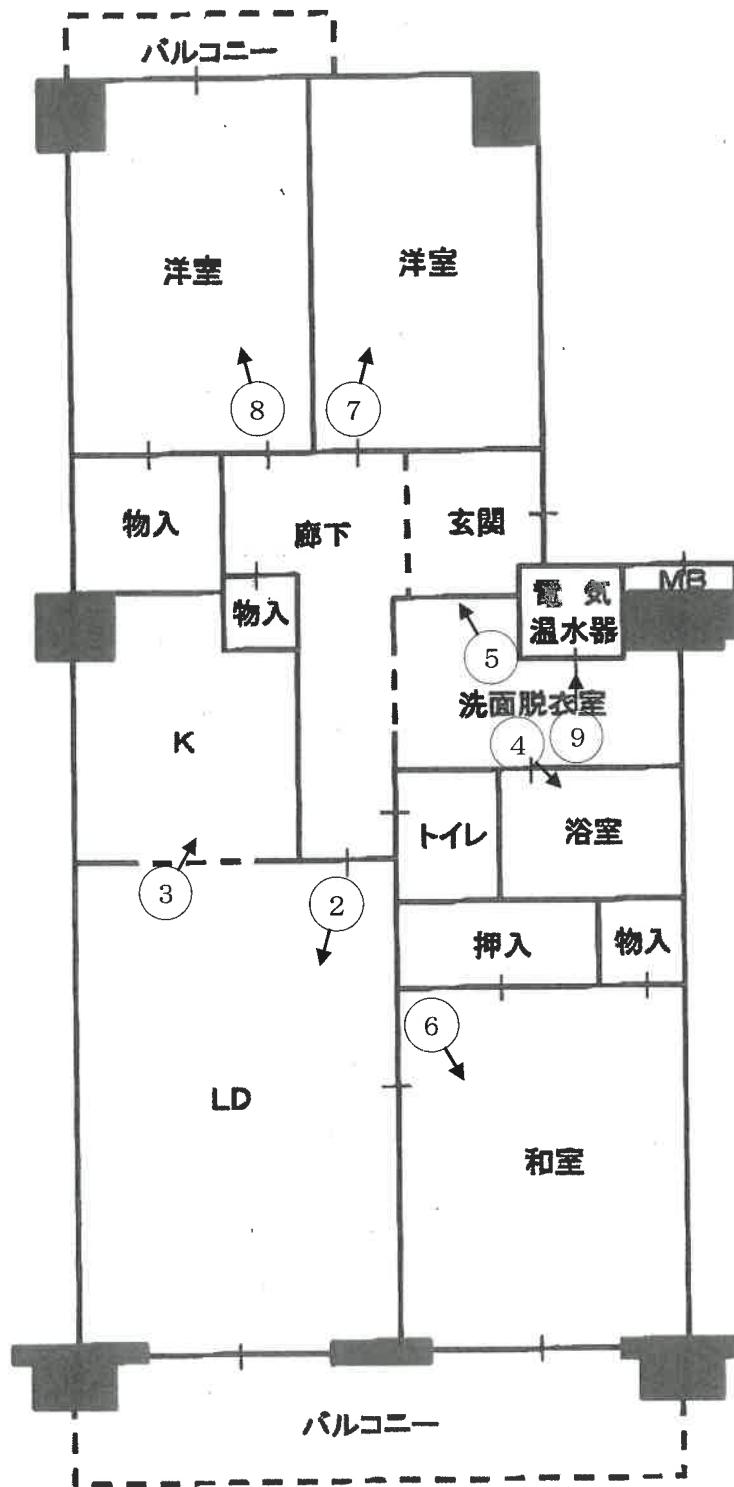
 一棟の建物(2階部分)

( 写真撮影場所・方向)

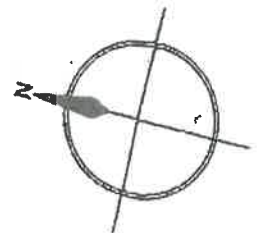


令和6年(ケ)第356号

間 取 略 図



(←○ 写真撮影場所・方向)



令和6年(ケ)356号

	1 目的建物が所在する 一棟の建物
	2
	3



4



5



6

	7
	8
	9

令和6年（ケ） 第356号
令和7年4月17日外 現地調査
令和7年4月22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

藤原 学

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 16,440,000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)		下記「特記事項」参照。	
	所 在	物件目録記載のとおり		
	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			
番号	特 記 事 項			
	(1) 目的建物について、管轄法務局備付けの建物図面等を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。 (2) 目的建物の課税床面積（86.66㎡）は登記床面積（67.29㎡）より大きい が、市税事務所への聴取及び確認によると、共用部分を各専有部分の持 分割合により按分して加算しているとのことである。 (3) 管轄法務局備付けの地積測量図を基に現地概測した結果、目的土地（敷 地権の目的である土地）の現況と登記数量は概ね一致した。 (4) 目的土地は14階建店舗付共同住宅の敷地として利用されている。			

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	大阪メトロ四つ橋線 肥後橋駅 南西方 道路距離 約760m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の事務所ビル，マンションが多い商業地域。今後も現状の環境を維持していくものと思料される。	
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	宅地造成等工事規制区域，都心部地区（駐車場整備地区）
画地条件	規模	1,370.32㎡（登記面積）
	形状	不整形（L字型）
	間口・奥行	北西側間口（隅切除く）約21.3m・奥行約45.7m 南西側間口（隅切除く）約42.0m・奥行約54.9m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北西側	幅員約29.1m舗装府道（建築基準法第42条1項1号）
	南西側	幅員約11.0m舗装市道（同法42条1項1号）
	接道状況	角地，概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	14階建店舗付共同住宅
	南東側	建築中建物
	南西側	道路
	北西側	道路
	北東側	事務所ビル等
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	目的土地の全部事項証明書（現在）及び閉鎖謄本等によれば，個人及び法人の所有者名，宅地の地目の来歴が確認された。他方，過去の住宅地図によれば，目的土地において自動車関連の大手企業の工場としての利用がなされていた模様で，その後昭和57年頃に目的建物の存在する一棟の建物が建築され現在に至る。したがって，土壌汚染の存在の可能性は否定できない。なお，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。	
特記事項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	土佐堀ビューハイツ	
建物の用途	共同住宅 総戸数105戸（居宅100室・店舗5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57年10月28日新築
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約8年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出防水の上アスファルトペイント塗 等
	外 壁	樹脂タイル吹付 等
	その他	—
設 備 等	エレベータ，バルコニー，駐車場（賃貸；15台分；月額駐車料金25,000～31,000円；令和7年4月3日現在空きあり） 等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合：土佐堀ビューハイツ管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：日勤（月～金：9時～17時30分，土：9時～12時）	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	(1) 修繕積立金(令和6年10月31日現在) 123,643,151円 (2) 建築確認（有）・検査済証（有） (3) 令和7年4月3日付管理会社回答書によると，直近における修繕計画はないとのことである。 (4) 管理規約等により，民泊は禁止されているが，ペット飼育は禁止されていない。 (5) 目的建物の建築時期・構造・用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の有無等詳細については専門調査機関による分析調査を要す。	

(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	2階 (203号室) 開口部の方位：南西向き（中間住戸）	
床 面 積	67.29㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス，板張 等
	床	フローリング，畳 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	設 備	キッチン台，トイレ，浴室 等
	その他	－
保 守 管 理 の 状 態	劣る。壁紙や襖の変色が見られるなどしているが，全体的に概ね経年相当の劣化，損耗が認められた。	
管 理 費 等	管理費	9,100 円(月額)
	修繕積立金	12,390 円(月額)
	滞 納 額	あり（令和7年3月31日現在） 561,890 円（令和4年11月分～令和7年3月分）
専有部分の 利用状況等	占有については「現況調査報告書記載」のとおり。	
特 記 事 項	(1) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 (2) 上記管理費は，令和7年3月分より改定されている（～令和7年2月分：6,910円）。 (3) 上記管理費等以外に所有者が負担するものとして令和7年3月31日現在において，設備充実積立金の滞納分（月額250円；滞納額7,250円（令和4年11月分～令和7年3月分））及び弁護士費用等1,112,966円（未確定）がある。 (4) 目的建物内部には，家財道具，日常生活用品等の動産類が存置されている。	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
350,000	67.29	0.14	3,297,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約42年

経済的残存耐用年数 約8年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年} \div (\text{経過年数} 42\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.14\end{aligned}$$

※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)
2,030,000	0.89	1,370.32	0.80	$\frac{7,030}{704,802}$	19,755,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪西5-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,480,000\text{円}/\text{m}^2 \times 105.1/100 \times 100/105 \times 100/122 \div 2,030,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.05 角地+5	1.00	1.00	1.00	1.05

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	1.01	1.10	1.10	1.22
駅距離+1		容積率+10		

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.05 角地+5	1.00	0.85	1.00	0.89

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (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)
3,297,000	19,755,000	0.95	21,899,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.95 2階/14階建	1.00 南西向き中間住戸	1.00	1.00	0.95

Ⅱ 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
390,000	0.95	67.29	24,931,000

ア 基準階の基準価格

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㎡あたりの基準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	大阪市西区江戸堀2丁目	大阪市西区江戸堀2丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	11F/14F	11F/14F
面 積	約67㎡	約51㎡
建築時期	昭和57年10月	昭和57年10月
取引時点	令和6年9月	令和6年4月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	443,000円/㎡	384,000円/㎡
その他	3LDK	1LDK

(基準表)

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	443,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	418,000
B	384,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	362,000
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						基準階の基準価格 (円/㎡)	390,000

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	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	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
4,284 千円 (29.3%)	1,017 千円	7.0%	14,529 千円	726 千円	13,803 千円	0.74726	10,314 千円 (70.7%)	14,598 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。

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

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	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	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	空室損失	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,397	1,397	1,397	1,397	1,397	1,397
イ 支出	維持管理費	109	109	109	109	109	109
	修繕費	149	149	149	149	149	149
	公租公課	100	100	100	100	100	100
	損害保険料	22	22	22	22	22	22
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	380	380	380	380	380	380
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	380	380	380	380	380	380
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		26%	26%	26%	26%	26%	26%
エ 有効純収益		1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		959	905	854	806	760	

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。

	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	21,899,000	1.00	21,899,000
② 比 準 価 格	24,931,000	1.00	24,931,000
③ 収 益 価 格			14,598,000
④ 調整後の価格	23,595,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、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
23,595,000	0.88	0.80	0.99	0	16,440,000

イ 市場性修正：本件の場合、土壌汚染の存在の可能性（△3%）、アスベスト使用の可能性（△5%）及び動産類の処分費（△5%）を考慮して、市場性修正率を0.88（相乗積）と査定した。

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： 本件では、請求債権が当該滞納管理費等であることを考慮したうえで、代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合は不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪西5-14

所 在 : 大阪市西区江戸堀2丁目15番外「江戸堀2-2-1」
価 格 : 2,480,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線 肥後橋駅 南西方 600m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 430㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 北東 40.0m 府道, 角地
用途指定等 : 市街化区域・商業地域(建ぺい率80%・容積率800%), 防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所ビル, マンションが多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 1,205,592,000円(土地符号1:内, 持分7,030/704,802)
: 4,346,000円(建物:専有部分)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市西区江戸堀二丁目106番地

建物の名称 土佐堀ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸堀二丁目106番203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.29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 大阪市西区江戸堀二丁目106番

地 目 宅地

地 積 1370.32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 704802分の7030



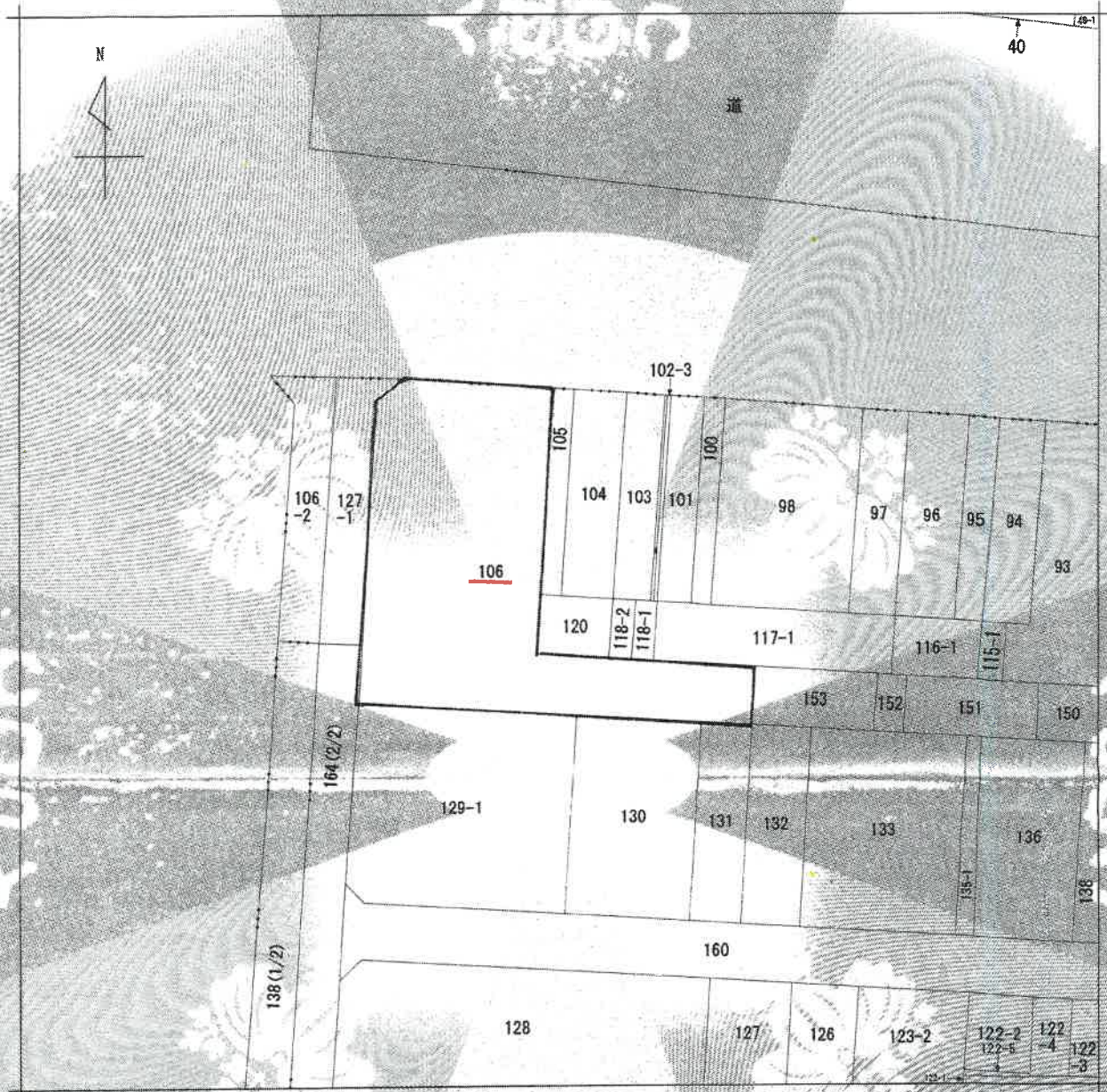
物 件 目 録

共有者	A	持分3159分の54
共有者	B	持分3159分の54
共有者	C	持分3159分の54
共有者	D	持分3159分の54
共有者	E	持分3159分の54
共有者	F	持分3159分の81
共有者	G	持分3159分の351
共有者	H	持分12636分の702
共有者	I	持分12636分の351
共有者	J	持分12636分の351
共有者	K	持分3159分の351
共有者	L	持分3159分の351
共有者	M	持分3159分の117
共有者	N	持分3159分の117
共有者	O	持分3159分の117
共有者	P	持分3159分の351
共有者	Q	持分3159分の351
共有者	R	持分3159分の351





102-4



(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	大阪市西区江戸堀二丁目				地番	106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	土地区画整理所在図
作成年月日					備考 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6年6月26日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号: 25-1
(1/1)

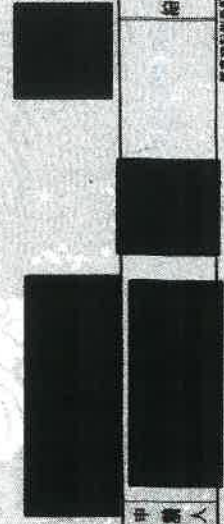
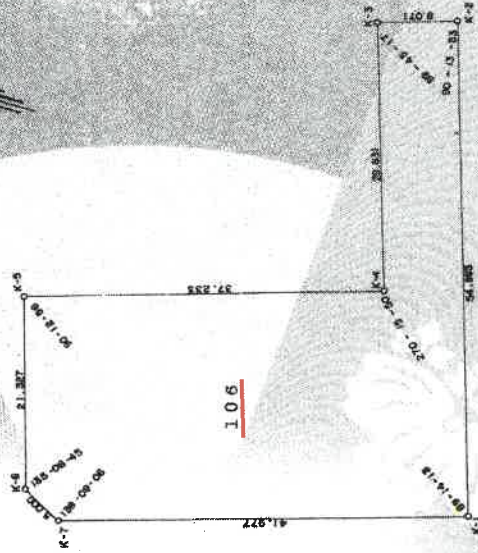
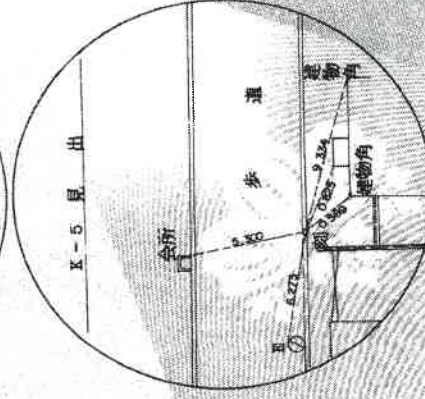
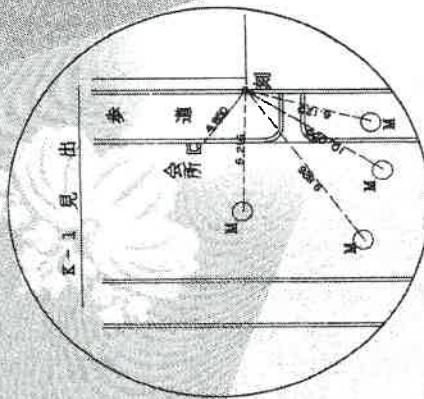
A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図写

地積測量図 57.1.25.1

地番	106
土地の所在	大阪市西区江戸堀2丁目

境界元図



測量師 田中 一郎 57.1.25.1

昭和56年12月1日 測量師 田中 一郎

作成者

請求番号: 25-2

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6月26日 大阪法務局北出事務所

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和57年11月29日

537586

各階平面図

57.11.29

建物図面

家屋番号

106-201 外

建物の所在

大阪市西区江戸堀2丁目10-6番地

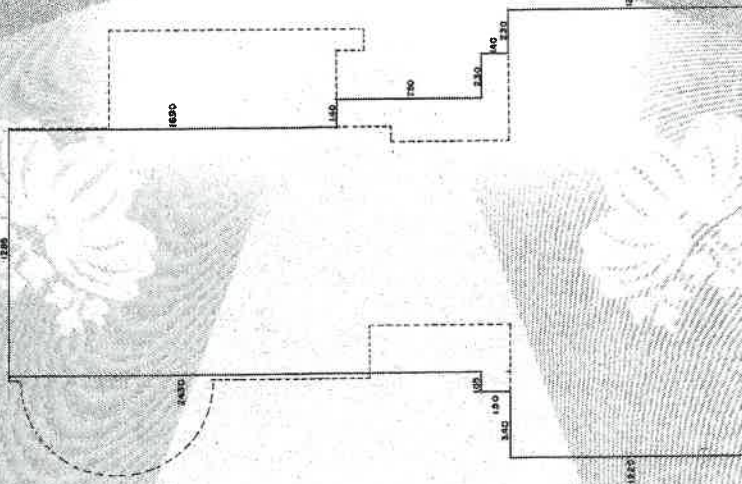
2階・3階・5階・6階

106-201
106-208
106-301
106-308
106-501
106-508
106-601
106-608

求

積

(1)	1690	X	1285	-	2171650
(2)	690	X	1285	-	1143650
(3)	150	X	105	-	15750
(4)	1220	X	2330	-	2842600
(5)	690	X	140	-	124600
(6)	140	X	230	-	32200
合 計					6320450
床面積					6330450



作製者

57年11月10日

1/250

申請人

1/1000

大阪市西区江戸堀2丁目10-6番地

(1/3)

請求番号：25-3

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年6月26日 大阪法務局出庫所

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和57年11月29日

537571
各階平面図

57.11.29

建物図面

家屋番号	江戸川2丁目106番 203
建物の所在	大阪府西区江戸川2丁目106番地

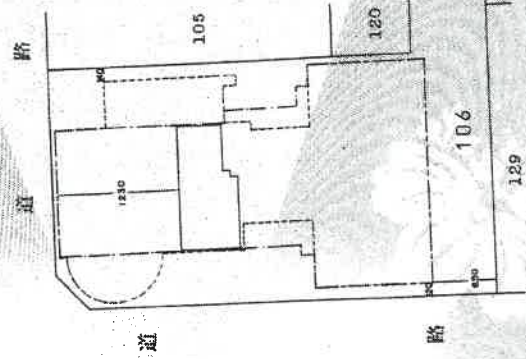
専有の建物表示

建物番号 203

建物の存する部分：路



求	積	7.55	=	44.1675
	X	5.85	=	15.450
	X	5.15	=	21.5625
	X	4.45	=	67.2950
	合計			67.2950
	床面積			67.2950



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を基にした図面となる
令和6年6月26日 大阪府建設部北出事務所 登記官

請求番号：25-3 (2/3)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和57年11月29日

537587
各階平面図

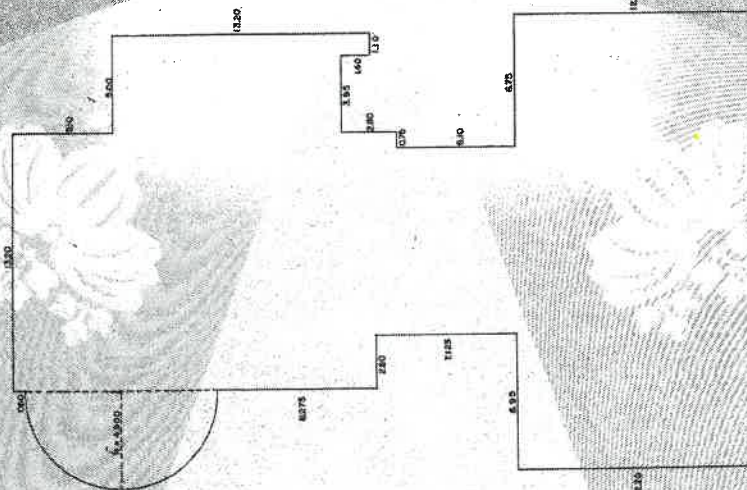
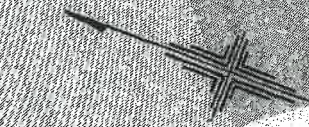
57.11.29

建物図面

家屋番号	106-101 ~ 106-106
建物の所在	大阪市西区江戸堀2丁目10-6番地

1棟の建物表示

1階



求

積	坪	×	4.90' × 1/2'	=	3771.6819
(1)	1320	×	5.10'	=	6732.00
(2)	280	×	13.575	=	3801.00
(3)	280	×	20.70	=	1987.200
(4)	580	×	1.80	=	844.00
(5)	0.75	×	280'	=	210.00
(6)	1.10	×	140'	=	154.00
(7)	2330	×	1220	=	2842.600
(8)					

合 計 68810.4819

床面積 6981.0㎡

106-101 ~ 106-106 106-201 ~ 106-208 106-301 ~ 106-308
 106-401 ~ 106-408 106-501 ~ 106-508 106-601 ~ 106-608
 106-701 ~ 106-708 106-801 ~ 106-808 106-901 ~ 106-908
 106-1001 ~ 106-1008 106-1101 ~ 106-1108 106-1201 ~ 106-1207
 106-1301 ~ 106-1307 106-1401 ~ 106-1407

申請人

縮尺 1/250

(昭和57年11月10日作成)

作成者

縮尺 1/500

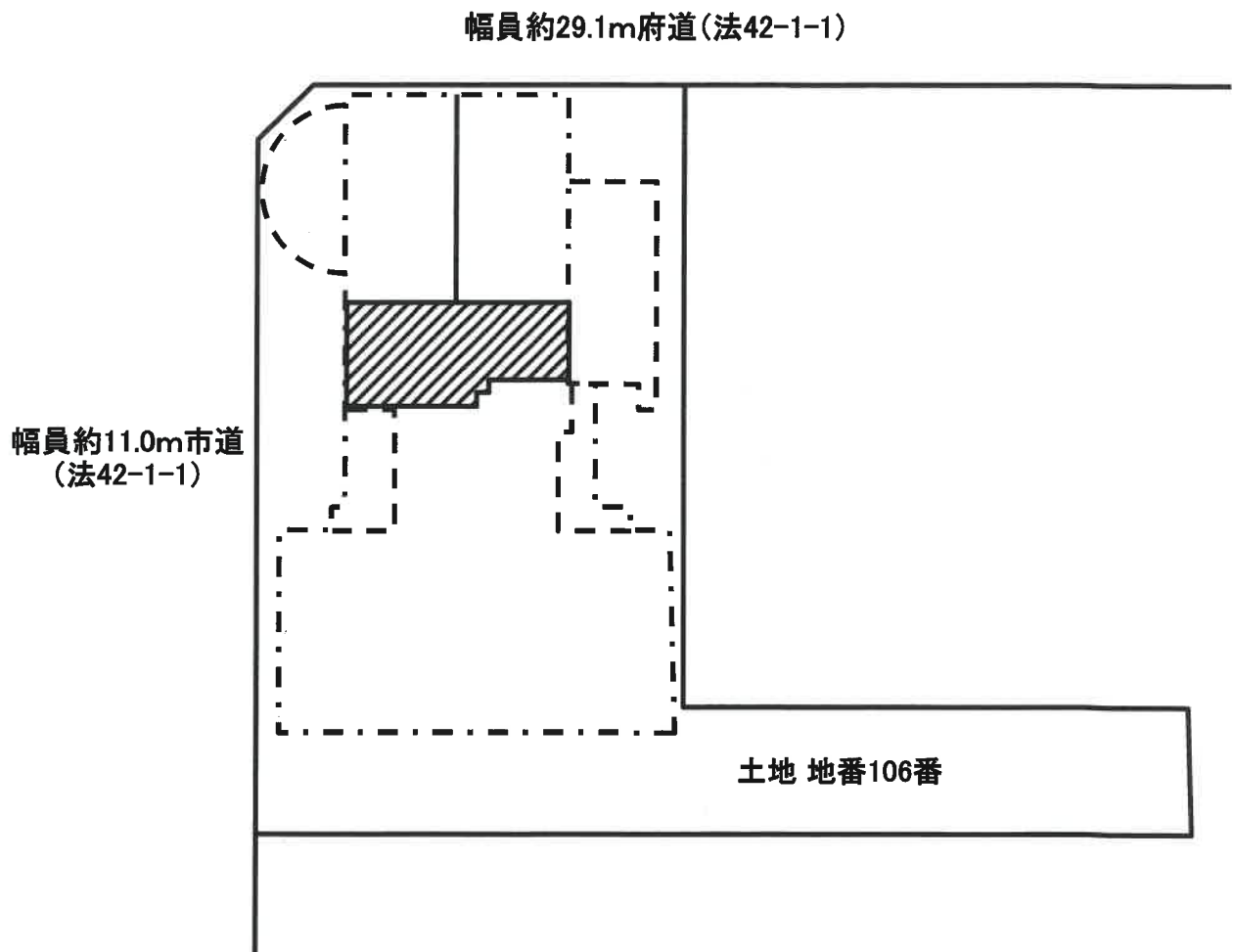
測量登記測量設計事務所 昭和57.10.1000.7

(3/3)

請求番号：25-3

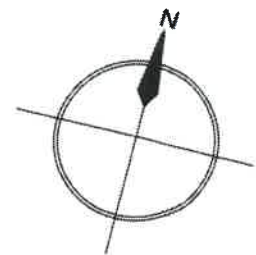
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



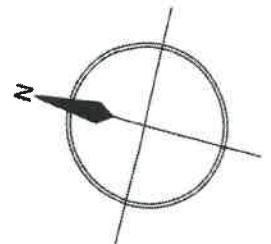
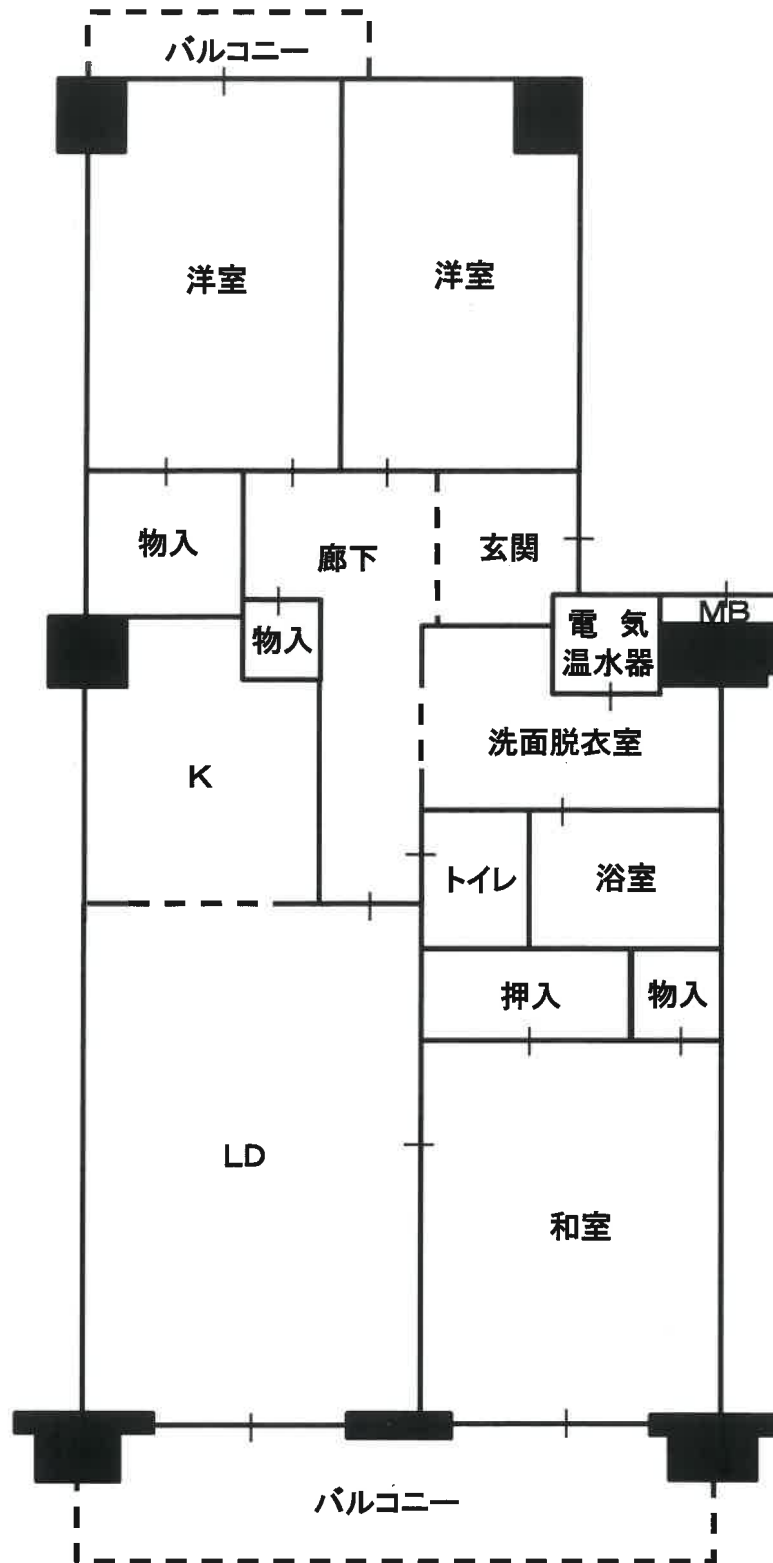
 目的専有部分:家屋番号 江戸堀二丁目106番203、建物の名称 203

 一棟の建物(2階部分)



令和6年(ケ)第356号

間 取 略 図



令和6年（ケ）356号