

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 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)	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

- 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 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)	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10月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年11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11月19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10月 7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	5,630,000 4,504,000		1,130,000	46,306	10,764
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区木川東四丁目 48 番地 1

建物の名称 新大阪第一ハイツビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川東四丁目 48 番 1 の 63

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 56.64 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 大阪市淀川区木川東四丁目 48 番 1

地 目 宅地

地 積 927.62 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 421804 分の 6000



物件明細書

令和 7年 9月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安達正彦

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】

本件債務者が占有している。

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 大阪市淀川区木川東四丁目 4 8 番地 1

建物の名称 新大阪第一ハイツビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川東四丁目 4 8 番 1 の 6 3

建物の名称 2 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 6 . 6 4 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 大阪市淀川区木川東四丁目 4 8 番 1

地 目 宅地

地 積 9 2 7 . 6 2 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 4 2 1 8 0 4 分の 6 0 0 0



令和7年(ヌ)第79号
令和7年5月23日受理
令和 年 月 日提出
7.7.-2

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区木川東四丁目 4 8 番地 1

建物の名称 新大阪第一ハイツビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川東四丁目 4 8 番 1 の 6 3

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 56.64 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 大阪市淀川区木川東四丁目 4 8 番 1

地 目 宅地

地 積 927.62 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 421804 分の 6000



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大阪市淀川区木川東4丁目9-27-208 新大阪第一ハイツビル			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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 12,000円 修繕積立金 9,620円	令和7年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年6月分～令和7年5月分計518,880円 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社鐘和管理			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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）	☒ 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

- (1) 表札の表示 A
- (2) 集合郵便受けの表示 A、「NIFUNE KIKAKU」

2 敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

- (1) 本件敷地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。本件敷地を実測した地積測量図は、法務局に備え置きがない。
- (2) 本件敷地には駐車場が存在しない。
- (3) 本件敷地は、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) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められるほか、壁や天井の複数の箇所を修繕した跡が見受けられる。また、南東側及び北西側の洋室の床は、クロスが剥離された状態である。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- (4) 目的建物の付帯施設として駐輪場及びゴミステーションが存在するが、これらの付帯施設は件外土地（地番48番4）上に存在する（48番4は、平成7年に48番2から分筆されているが、添付した建物図面（各階平面図）には分筆結果が反映されていない。）。
- (5) 目的建物については、管理規約等に基づき、弁護士費用、徴収費用等及び管理費等の遅延損害金を買受人の請求できる旨及び令和7年6月19日時点でのこれらの債権額が2,534,051円である（未計算の項目あり）旨の管理会社からの回答がある。

(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
梅田市税事務所固定資産税課職員	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。
マンション管理人	1 目的建物には現在誰も住んでいません。 2 目的建物に住んでいた亡Aには兄弟姉妹がいますが、相続放棄をしたため、現在は、亡A相続財産が債務者兼所有者になっていると聞いています。 3 郵便受けに表示されている「N I F U N E K I K A K U」は、亡Aの屋号だと思います。
債権者代理人弁護士	目的建物が所在する一棟の建物（本件マンション）の南側隣地（地番48番4）上に存在する駐輪場及びゴミステーションは、本件マンションの付帯施設となります。南側隣地の亡Aの共有持分は、本件申立ての対象から除外していますので、これらの付帯施設の利用については、買受人との間で別途契約をすることとなります。

(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
7年 5月23日 (金) 15 : 20 - 15 : 30	大阪市役所	道路関係調査
7年 5月23日 (金) 15 : 50 - 16 : 05	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年 5月23日 (金) 16 : 15 - 16 : 35	梅田市税事務所	課税関係調査
7年 5月26日 (月) 9 : 05 - 9 : 20	物件所在地	物件及び占有確認 (不在)、照会書投函、管理人から事情聴取
7年 5月26日 (月)	執行官室	照会書送付 (管理会社)
7年 6月11日 (水) 9 : 40 - 10 : 10	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)
7年 6月12日 (木) 13 : 15 - 13 : 30	大阪法務局北出張所	登記関係調査
7年 6月12日 (木) 14 : 45 - 14 : 50	執行官室	債権者代理人弁護士から電話聴取
(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6月11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

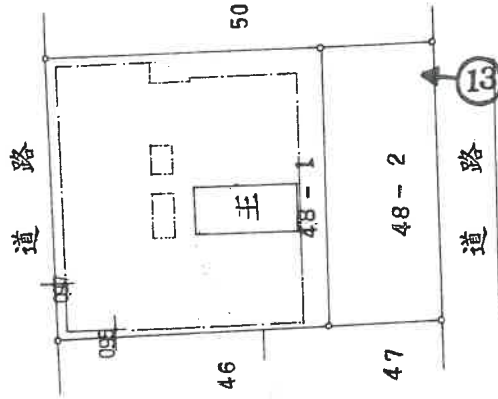
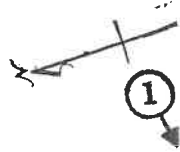
登記年月日：昭和50年12月9日

135417

建築物平面図

家屋番号	48-1-53
建物の所在	大阪府大阪市東淀川区木川4丁目48番地の1

大阪府大阪市東淀川区木川4丁目48番地の1



2階部分208号床面積
 $11.80 \times 4.80 = 56.6400$
 $56.64m^2$

A4判に縮小
 (○写真撮影場所・方向)

縮尺 $1/600$ $1/200$

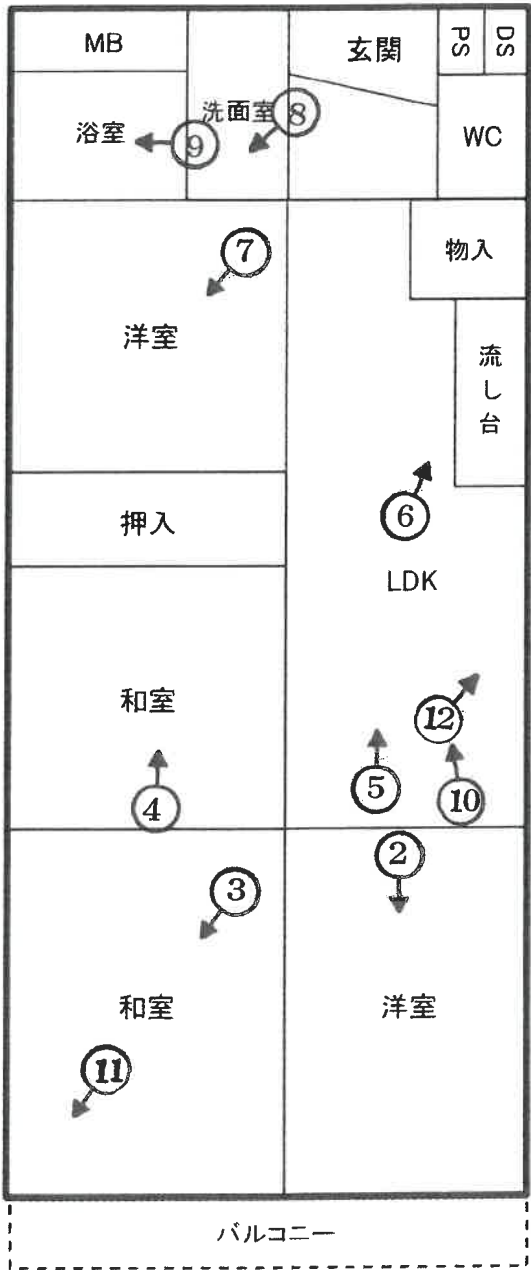
(古文書印刷用)

昭和五〇年九月

登記官

間取略図

令和7年（又）第79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



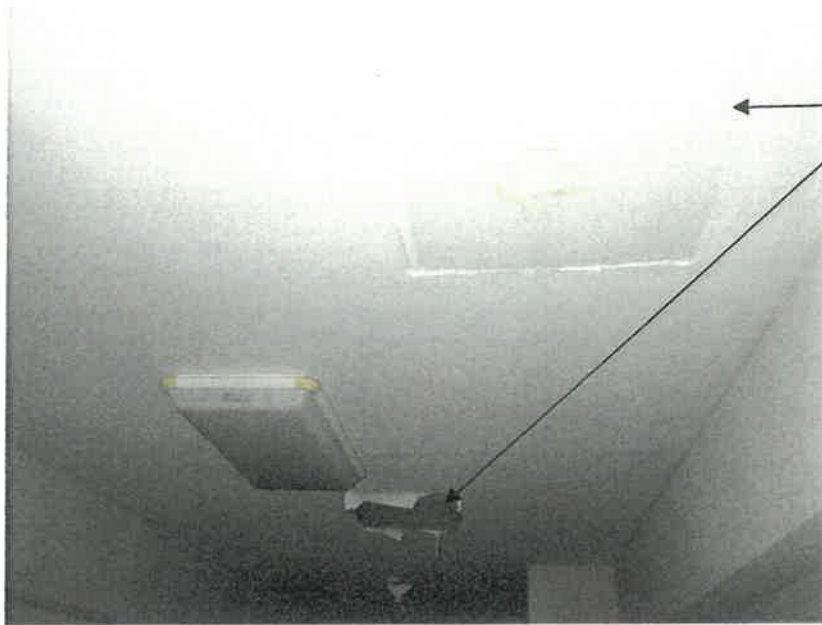
⑦



⑧



⑨



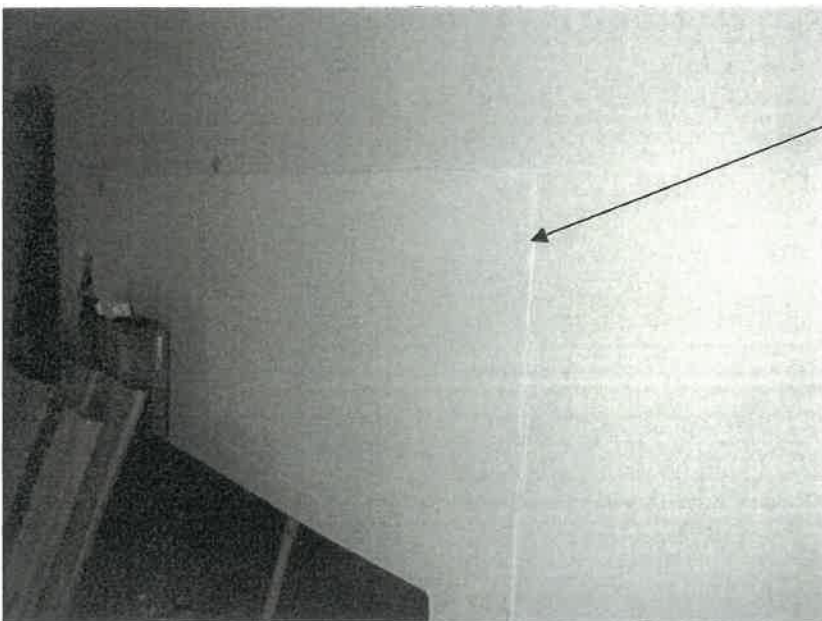
⑩

天井の修繕跡



⑪

天井の修繕跡



⑫

壁の修繕跡



⑬

目的建物が所在する一棟の建物の付帯施設であるゴミステーション

同駐輪場

件外土地である南側隣地（地番４８番４）

令和7年（ヌ） 第79号
令和7年6月11日 現地調査
令和7年6月20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

石丸 都子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5,630,000円

- 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	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	敷地権の目的である土地については、地積測量図は存するが残地計算となっているほか、現地では隣接地等との境界杭が確認できず、南東側及び北東側部分等については一部概測できなかったことから、正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。		

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	大阪メトロ御堂筋線 西中島南方駅 北西方 道路距離 約860m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、事業所等が混在する地域。		
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1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	
画地条件	規模	927.62㎡ (登記面積)	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約31.6m・奥行約29m (南西辺)	
	高低差等	概ね等高接面	
接面道路の状況	北西側	幅員約8m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	店舗・事務所兼共同住宅の敷地	
	北東側	共同住宅、住宅	
	南西側	共同住宅	
	南東側	事業所、駐輪場等	
	北西側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写によると、田の登記地目、所有者として個人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白地、空地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	新大阪第一ハイツビル	
建物の用途	店舗・事務所兼共同住宅（総戸数 75戸）※居宅：55戸、店舗5戸、事務所15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） 昭和49年4月15日新築	
	経過年数 約51年	
	経済的残存耐用年数 約0年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付け等
	その他	特になし
設 備 等	エレベーター、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 新大阪第一ハイツビル管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社鐘和管理 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	①修繕積立金：15,835,444円（令和6年12月31日現在） ②建築確認（有）、検査済証（有） ③目的建物は、建築確認申請時の敷地面積と登記面積が異なっている。建築当初の敷地の一部が売却されたためと思われるが、これにより、現況では、容積率超過等の違反建築物の可能性はある。 ④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。 ⑤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地調査を行った結果、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。 ⑥目的土地の南東側に隣接する件外土地（地番48番4）上に、目的建物の付帯施設として駐輪場及びゴミステーションが存在する。なお、現況調査報告書によると、債権者代理人弁護士は「これらの付帯施設の利用については、買受人との間で別途契約をすることとなる」旨の陳述をしている。 ⑦令和7年6月19日付の管理会社からの回答書には、目的建物について、管理規約等に基づき、弁護士費用、徴収費用及び管理費等の遅延損害金を買受人に請求できる旨及びこれらの債権額が2,534,051円である（未計算の項目あり）旨の記載がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (208号室) 開口部の方位：南東向き（中間住戸）	
床 面 積	56.64㎡	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	クロス貼等
	設 備	電気、給排水等
	その他	—
保 守 管 理 の 状 態	経年相当の劣化、損耗が認められるほか、壁や天井の複数の箇所を修繕した跡が見受けられる。また、南東側及び北西側の洋室の床は、クロスが剥離された状態である。	
管 理 費 等	令和7年5月31日 現在	
		月 額 滞 納 額
	管理費	12,000 円 288,000円
	修繕積立金	9,620 円 230,880円
	合 計	21,620 円 518,880円
※令和5年6月～令和7年5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	設備機器の作動状況は未確認である。	

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/㎡) 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	56.64	0.03	510,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約51年

経済的残存耐用年数 約0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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 51 \text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ &= 0.03\end{aligned}$$

※観察減価は、維持管理の状況、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)
285,000	1.00	927.62	0.95	$\frac{6,000}{421,804}$	3,573,000

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5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $304,000\text{円/㎡} \times 104.1/100 \times 100/100 \times 100/111 = 285,000\text{円/㎡}$

◇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	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.02	1.04	1.05	1.00	1.11
	幅員+2	駅距離+4	周辺利用等+5		

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

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：本件の場合、-5%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)
510,000	3,573,000	1.03	4,205,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03
	2階/7階建	南東向・中間住戸			
	(基準戸：2階北向・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)
152, 000	1. 03	56. 64	8, 868, 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	3F/7F	7F/7F
面 積	約44㎡	約57㎡
建築時期	昭和49年4月	昭和49年4月
取引時点	令和6年8月	令和5年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	200, 000円/㎡	147, 000円/㎡
その他	2LDK	3LDK

(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	200, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	163, 000
B	147, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	140, 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/㎡)	152, 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	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	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	割引率 6.0% キ	ク(カ×キ)	
ア								ケ(ア+ク)
2,118 千円 (25.4%)	615 千円	7.0%	8,786 千円	439 千円	8,347 千円	0.74726	6,237 千円 (74.6%)	8,355 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	840	840	840	840	840
	共益費収入	144	144	144	144	144
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	984	984	984	984	984
	空室損失	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	935	935	935	935	935
イ 支出	維持管理費	144	144	144	144	144
	修繕費	115	115	115	115	115
	公租公課	57	57	57	57	57
	損害保険料	4	4	4	4	4
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	320	320	320	320	320
	資本的支出	500	0	0	0	
	総費用合計	820	320	320	320	320
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	33%	33%	33%	33%	33%	33%
エ 有効純収益	115	615	615	615	615	615
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	108	547	516	487	460	

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	4,205,000	1.00	4,205,000
② 比 準 価 格	8,868,000	1.00	8,868,000
③ 収 益 価 格			8,355,000
④ 調整後の価格	8,350,000		

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
8,350,000	0.86	0.80	0.98	0	5,630,000

イ 市場性修正：アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと（0.95）、違反建築物の可能性があると（0.90）等を勘案の上、市場性修正率を0.86と査定した（相乗積）。

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： 本件請求債権及び配当要求の請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、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 大阪淀川5-6

所 在 : 大阪市淀川区新高4丁目28番1外「新高4-1-57」
価 格 : 304,000円/㎡
位 置 : 阪急宝塚本線 三国駅 南方 約500m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 453㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 25m 国道
用途指定等 : 準住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
準防火地域
地域の概要 : 店舗兼共同住宅、事務所等が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 118,353,000円 (土地: 持分6,000/421,804)
: 3,027,000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 大阪市淀川区木川東四丁目 48 番地 1

建物の名称 新大阪第一ハイツビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木川東四丁目 48 番 1 の 63

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 56.64 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 大阪市淀川区木川東四丁目 48 番 1

地 目 宅地

地 積 927.62 平方メートル

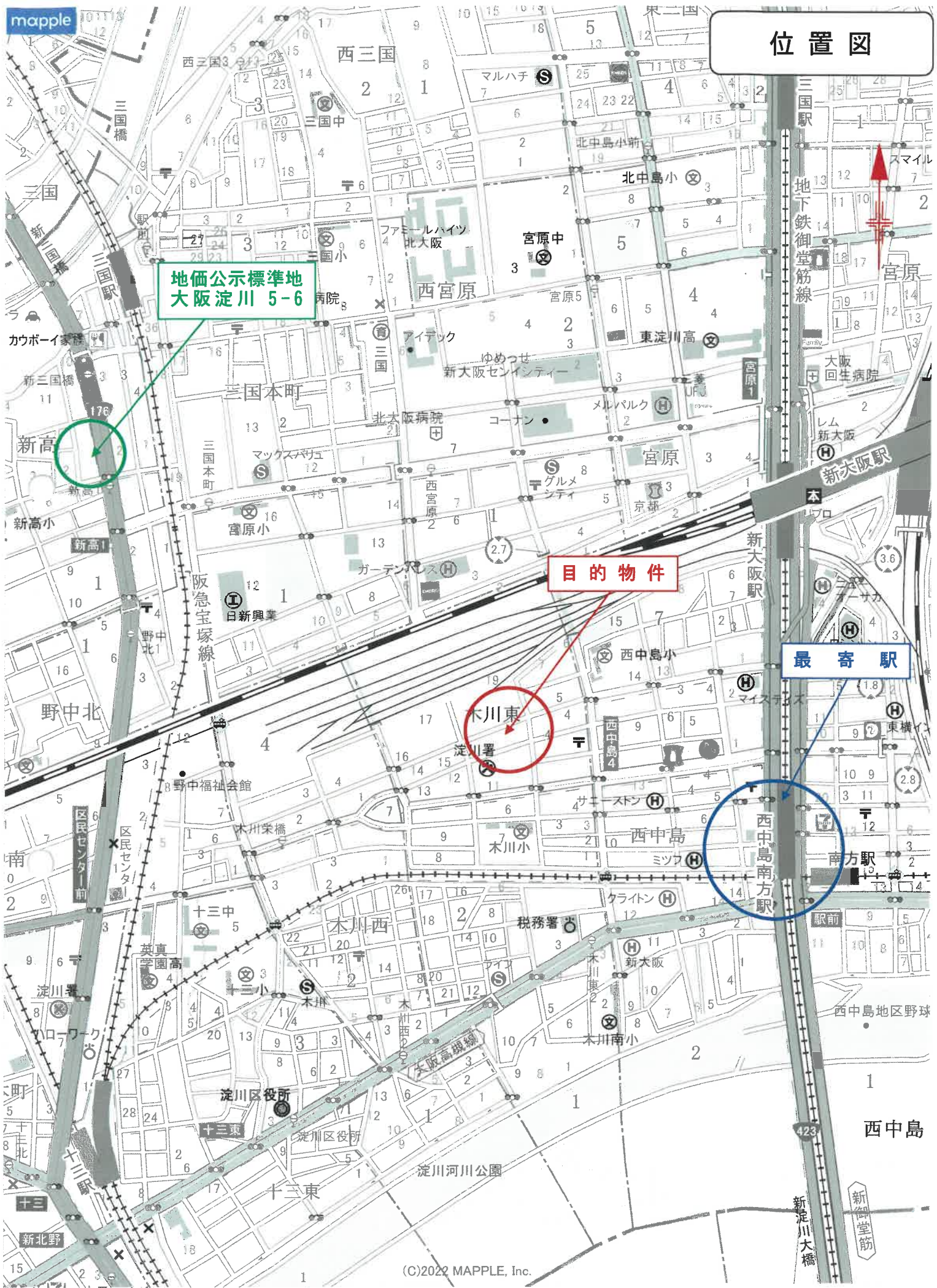
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 421804 分の 6000





位置図

地価公示標準地
大阪淀川 5-6

目的物件

最寄駅

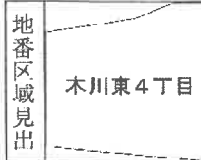
(C)2022 MAPPLE, Inc.

1:10,000 相当

旺文社 Super Mapple Digital Ver. 23



(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	大阪市淀川区木川東四丁目				地 番	48番1			
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	I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7年3月6日
 大阪法務局北出張所
 登記官

請求番号：5-2
 (1/2)

A3 から A4 に縮小

マ 75-1
7 14-19
h 14-18
o 33-19
g 25-2

(弘文堂印刷納)

縮尺 $\frac{1}{600}$

A3 から A4 に縮小

雜誌：5-3

在皇

測所
積地
地土

48~1 48~2

番

48 ~ 1 48 ~ 2

土地の所在

102110

道
路

夏

of

48-1

5

乙

省道

求積表 48-2.

48-2.

(B)	$3408 \times 1.78 = 4014.624$
(A)	$3408 \times 1.77 = 4011.216$
TOTAL	
$\frac{1}{2}$	8025.840
	4012.920
	4012.920

求積表

48-1

$$132892-401.2920=927.6280$$

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3月6日

大阪法務局北出張所

登記官

登記年月日：昭和50年12月19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7年3月6日 大阪法務局北出事務所

登記官

A3 から A4 に縮小

請求番号：5-4

135417

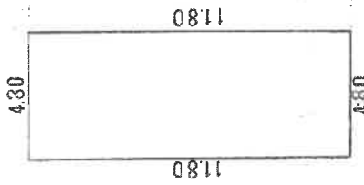
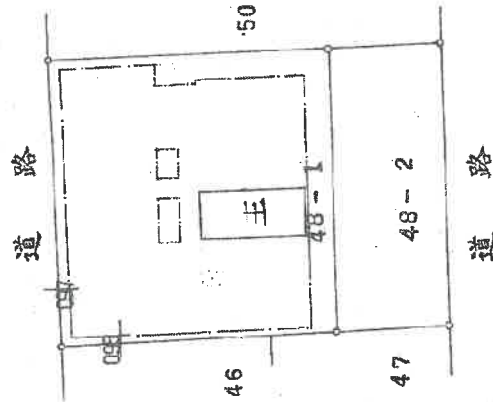
家屋番号 48-1

建物の所在 大阪市東淀川区木津4丁目4番地の1

大阪法務局北出事務所

大坂市淀川区木川東4丁目4番地の1

建物階平面図



2階部分208号床面積
 $1180 \times 480 = 566400$
 $5664m^2$

作製年月日
昭和四十九年三月〇日

作製者

申請人

建物図面 (写)

(法文鑑印刷約)

昭和五十年三月九日

間取略図

令和7年(又)第79号

