

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。			
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 ☐ 令和	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)	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	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所	〒 _____	
	(フリガナ)		
	氏 名		
3	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所	〒 _____	
	(フリガナ)		
4	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所	〒 _____	

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11月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年12月24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 8年 1月14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11月20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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,740,000 10,992,000		2,750,000	62,848	16,054



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区西宮原一丁目7番地19

建物の名称 ネオハイツ第2新大阪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮原一丁目7番19の607

建物の名称 607号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 63.07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 大阪市淀川区西宮原一丁目7番19

地 目 宅地

地 積 661.20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 352833分の6307



物 件 明 細 書

令和 7年10月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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】

B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 大阪市淀川区西宮原一丁目7番地19

建物の名称 ネオハイツ第2新大阪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮原一丁目7番19の607

建物の名称 607号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 63.07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 大阪市淀川区西宮原一丁目7番19

地 目 宅地

地 積 661.20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 352833分の6307



令和7年(ヌ)第152号
令和7年9月16日受理
令和 年 月 日提出
7.10.-8

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 大阪市淀川区西宮原一丁目 7 番地 1 9

建物の名称 ネオハイツ第 2 新大阪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮原一丁目 7 番 1 9 の 6 0 7

建物の名称 6 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 3 . 0 7 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 大阪市淀川区西宮原一丁目 7 番 1 9

地 目 宅地

地 積 6 6 1 . 2 0 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 3 5 2 8 3 3 分の 6 3 0 7



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		大阪市淀川区西宮原1丁目7-47-607 ネオハイツ第2新大阪	
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 11,070円 修繕積立金 6,750円	令和7年9月20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	汐見建物管理株式会社		
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	☒ 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) ■C(占有者の子))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■無権原	
占有開始時期		平成29年以降 (詳細な時期不明)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 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	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
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	

(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 表示なし
- (2) 集合郵便受けの表示 Bの姓

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、概ね土地建物位置関係図のとおりである。本件敷地については、法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (2) 本件敷地は、マンション「ネオハイツ第2新大阪」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 本件敷地には、駐車場（5台分）が存在する。
- (4) 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。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
B及びC (Aの父及びAの弟)	1 目的建物は、従前、Aの所有でしたが、Aが平成29年に亡くなり、相続人が全員相続放棄したため、現在はAの相続財産の所有となっています。 2 目的建物には、物件管理の意味合いも込めて、Bが無償で居住しています。目的建物には、Aが亡くなるまではCが、その後にBが住んでいます。Bが住み始めた時期ははっきりとは覚えていません。 3 目的建物のトイレの配管から水漏れがしたことがありましたが、修繕済みです。その他に、目的建物に大きな不具合はないと思います。

(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 9月16日 10：20－10：35	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年 9月16日 10：40－10：55	大阪市役所	道路及び換地図面関係調査
7年 9月16日 11：05－11：20	梅田市税事務所	課税関係調査
7年 9月16日 13：30－13：45	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年 9月16日	執行官室	照会書送付（管理会社）
7年10月 2日 9：20－9：45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、B及びCと面談

(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

【7㉿152 土地建物位置関係図】



道路 幅員約30m

道路境界線 約18.1m

隣接地
地番：7番18

物件 1
地番：7番19

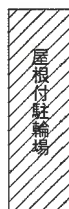
隣接地
地番：7番20

隣地境界線 約36.5m

隣地境界線 約36.5m

隣地境界線 約18.1m

隣接地
地番：7番3



目的専有部分 家屋番号 西宮原1丁目7番19の607

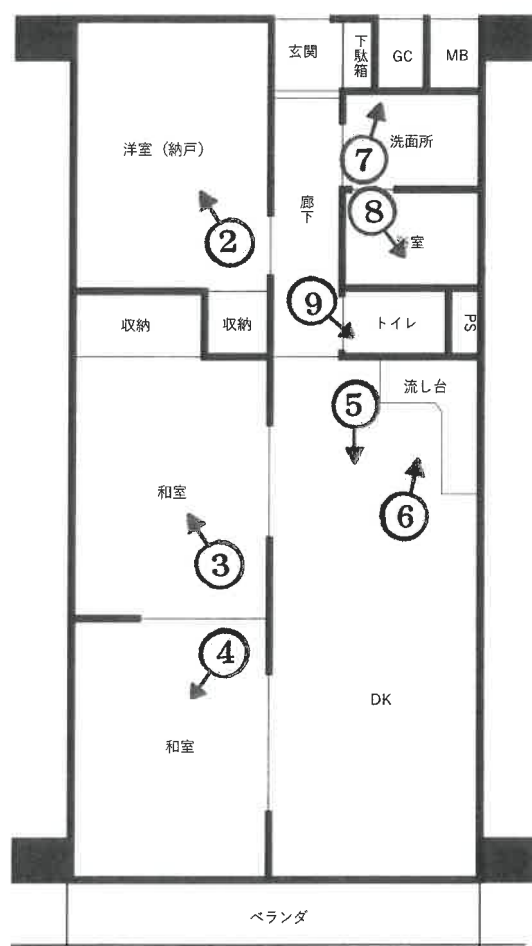
建物の名称 607号

一棟の建物 (1階部分)

一棟の建物 (6階部分)

(←○写真撮影場所・方向)

【7×152 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



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

トイレの補修跡

令和7年（ヌ） 第152号

令和7年10月2日 現地調査

令和7年10月3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

池木 俊博

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 13, 740, 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	同左
番号	特 記 事 項		
1	■登記面積と課税床面積の相違について 固定資産課税証明書記載の課税床面積は法定共用部分の按分面積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。		

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外 新大阪駅 西方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	高層の店舗兼共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ共同住宅地域		
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	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(新大阪地区)、都市景観：都心景観形成区域、宅地造成等工事規制区域、水害ハザードマップ 浸水想定区域図 淀川が氾濫した場合(浸水想定深さ)：0.5m～3.0m、神崎川・安威川・高川・天竺川の氾濫(同)：0.5m～3.0m、内水氾濫(同)：0.1m～0.3m未満(敷地一部)、南海トラフ巨大地震による津波来襲(同)：0.5m未満(一部0.5m～3.0m)、高潮氾濫(同)：3.0～5.0m未満、大阪都市計画事業新大阪駅周辺土地区画整理事業(完了済)	
画地条件	規模	661.20㎡	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約18.1m・奥行約36.5m	
	高低差等	道路面とほぼ等高に接面・平坦地	
接面道路の状況	北側	幅員約30m舗装市道(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	12階建の店舗兼共同住宅の敷地	
	東側	店舗・事務所兼共同住宅	
	西側	共同住宅	
	南側	共同住宅等	
	北側	道路	
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	目的土地に関連する登記簿等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられなかった。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。 目的土地に関して、土壌汚染の可能性は不明であり、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	とくになし。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオハイツ第2新大阪	
建物の用途	共同住宅 総戸数82戸（居宅80戸、店舗2区画）	
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56年10月9日新築
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約6年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付、タイル貼等
	その他	－
設 備 等	エレベーター、駐車場5台（賃貸駐車場：月額14,500～22,000円/台・現在空きは無）、駐輪場、オートロック、メールボックス、宅配ボックス、ゴミ置場、管理事務所等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ネオハイツ第2新大阪管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 汐見建物管理株式会社 管理形態： 日勤（月～金、土（第1, 3, 5） 8:00～15:30）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・ 建築時点等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は不明である。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。 ・ 修繕積立金(令和7年7月31日現在)：53,655,375円。管理会社からの回答書によると、令和7年10月に大規模修繕工事費等の支払（約35,000,000円）がある。 ・ 建築計画概要書等により建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。 ・ 管理会社からの回答によると、直近における修繕計画はない。（令和7年9月に実施済のため） ・ 管理会社からの回答によると、ペット飼育は禁止されている。 ・ 管理会社からの回答によると、民泊営業は禁止されている。	

(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	6階 (607号室) 開口部の方位：南向き（中間住戸）	
床 面 積	63.07㎡ (登記面積) 66.37㎡ (壁芯面積・左記は住居専有面積)	
間 取 り	3DK	
仕 様	天 井	ビニルクロス貼、ボード
	床	畳、フローリング、シート
	内 壁	ビニルクロス貼
	設 備	キッチン、浴室、洗面台等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	保守管理状況については普通程度であり、概ね経年相応の劣化が認められる。	
管 理 費 等	管理費	11,070 円 (月額)
	修繕積立金	6,750 円 (月額)
	滞 納 額	なし (令和7年9月20日現在)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり。	
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。	

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)
333,000	63.07	0.11	2,310,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約44年

経済的残存耐用年数 約6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。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×経済的残存耐用年数6年／(経過年数44年＋
経済的残存耐用年数6年)}×(1－0.3)

≒ 0.11

※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)
1, 110, 000	1. 00	661. 20	0. 95	$\frac{6, 307}{352, 833}$	12, 463, 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5-4

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 780, 000\text{円/㎡} \times 111. 4/100 & \times 100/103 & \times 100/76 & = & 1, 110, 000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1. 00	1. 00	1. 00	1. 03	1. 03

容積率+3

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0. 94	1. 01	0. 85	0. 94	0. 76

幅員等-6 駅距離+1 周辺利用状況-15 基準容積率-6

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：建物と敷地の状態等を考慮した。

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)
2, 310, 000	12, 463, 000	1. 04	15, 364, 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. 02	1. 00	1. 00	1. 04

6階/12階建 南向 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)
272, 000	1. 04	63. 07	17, 841, 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	大阪市淀川区西宮原1丁目	大阪市淀川区西宮原1丁目
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	9F/12F	8F/13F
面 積	約19㎡	約45㎡
建築時期	昭和56年10月	昭和54年11月
取引時点	令和6年9月	令和7年3月
取引形態	一般	一般
事例価格	233, 000円/㎡	288, 000円/㎡
その他	1DK	—

(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	233, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{88}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	267, 000
B	288, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	277, 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/㎡)	272, 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 割引率 5.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
3,317 千円 (24.3%)	832 千円	6.0%	13,867 千円	693 千円	13,174 千円	0.78353	10,322 千円 (75.7%)	13,639 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	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	空室損失	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
イ 支出	維持管理費	133	133	133	133	133	133
	修繕費	81	81	81	81	81	81
	公租公課	79	79	79	79	79	79
	損害保険料	15	15	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	308	308	308	308	308	308
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	608	308	308	308	308	308
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		532	832	832	832	832	832
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価		507	755	719	684	652	

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	15,364,000	1.00	15,364,000
② 比 準 価 格	17,841,000	1.00	17,841,000
③ 収 益 価 格			13,639,000
④ 調整後の価格	17,173,000		

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て、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
17,173,000	1.00	0.80	1.00	0	13,740,000

イ 市場性修正： 本件では不要と判断した。

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： 5 ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

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5-4

所 在 : 大阪市淀川区宮原4丁目3番11「宮原4-3-29」
価 格 : 780,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ御堂筋線外 新大阪駅 北西方 約590m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 793㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北 8m 市道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80％、容積率600％）、防火地域
地域の概要 : 高層の事務所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 331,029,000円 (土地符号1・・・持分6,307/352,833)
: 3,627,000円 (家屋：専有部分)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 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 大阪市淀川区西宮原一丁目 7 番地 1 9

建物の名称 ネオハイツ第 2 新大阪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮原一丁目 7 番 1 9 の 6 0 7

建物の名称 6 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 3 . 0 7 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 大阪市淀川区西宮原一丁目 7 番 1 9

地 目 宅地

地 積 6 6 1 . 2 0 平方メートル

(敷地権の表示)

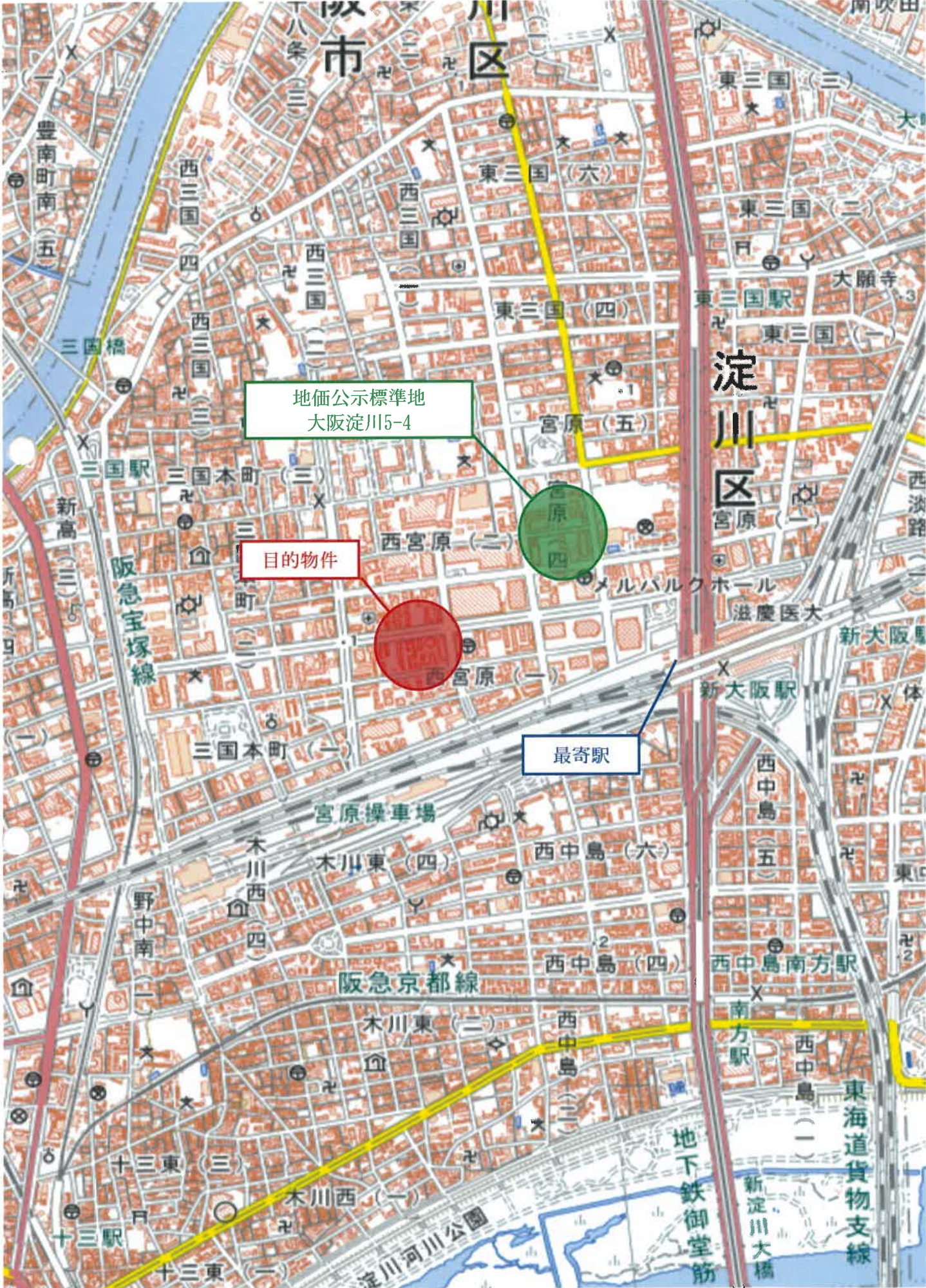
土地の符号 1

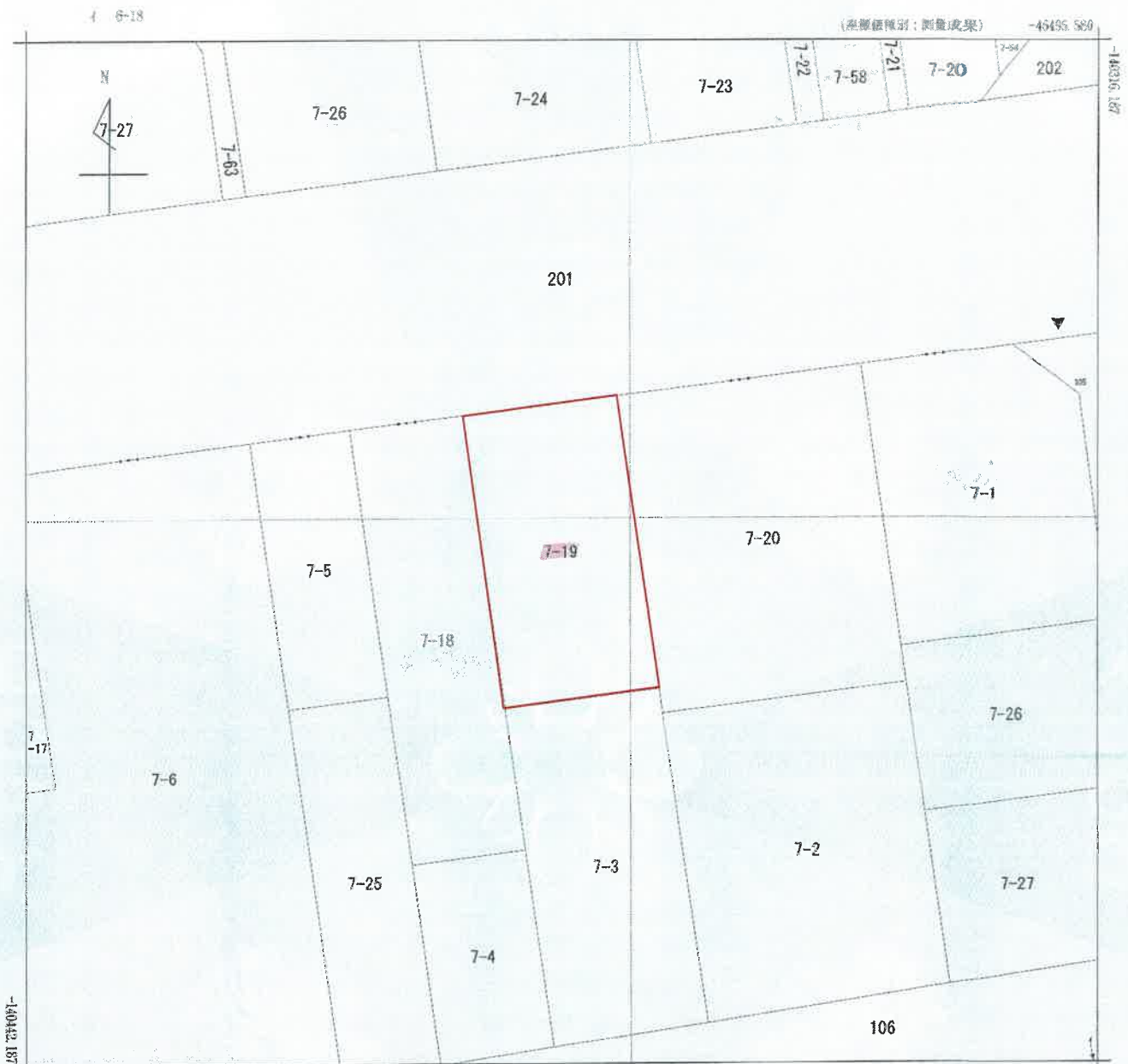
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 2 8 3 3 分の 6 3 0 7



受命物件の位置図





西宮原 2 丁目
西宮原 1 丁目

請求 部分	所在	大阪市淀川区西宮原一丁目				地番	7番19			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	中二	座標系 番号又は 記号	M	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成19年8月				備付 年月日 (原図)	平成21年10月9日		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7年7月22日

大阪法務局

請求番号: 61-1

(1/1)

登記官

【7又152 土地建物位置関係図】

土地建物位置関係図



隣接地
地番：7番18

隣地境界線 約36.5m

物件1
地番：7番19

隣接地
地番：7番20

隣地境界線 約36.5m



隣地境界線 約18.1m

隣接地
地番：7番3

道路 幅員約30m

道路境界線 約18.1m

目的専有部分 家屋番号 西宮原1丁目7番19の607

建物の名称 607号

一棟の建物 (1階部分)

一棟の建物 (6階部分)

登記年月日：昭和58年6月7日

167583

各階平面図

7-19
西宮市西宮区西宮原町1丁目45番
の607

7-19
西宮市西宮区西宮原町1丁目45番地
（仮換地）新大阪駅周辺地区504プロダクト付号14-11

専有部分の建物

建物の番号 607 号

建物の存する部分 6 階部分

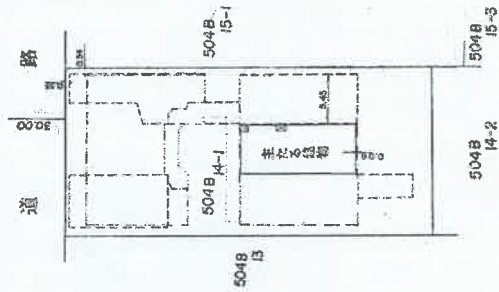
58.6.7



計 算 式

- A) $5.50 \times 11.68 = 64.2400$
- B) $0.70 \times 0.89 = 0.6230$
- C) $0.57 \times 0.96 = 0.5472$
- A-B-C = 63.0755

床面積 63 m² 07



昭和五十八年六月七日

作製者

土地整理公社

4日付印

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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。
（大阪法務局北出表所発給）
令和7年7月22日 大阪法務局

登記簿

請求番号：61-2

登記年月日：昭和56年11月19日

これは図前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7年7月22日 大阪法務局

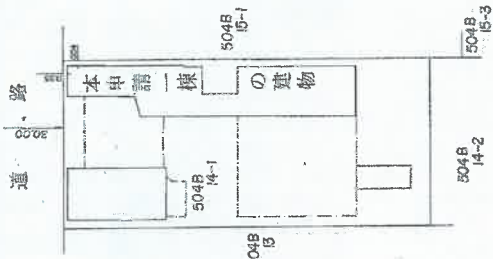
167625 各階平面図

7-19-1101 7-19-701 7-19-101
7-19-1102 7-19-702 7-19-102
7-19-1104 7-19-704 7-19-201
7-19-1108 7-19-708 7-19-208
7-19-1201 7-19-801 7-19-301
7-19-1202 7-19-802 7-19-302
7-19-1204 7-19-804 7-19-308
7-19-1208 7-19-808 7-19-401
7-19-901 7-19-408
7-19-902 7-19-501
7-19-904 7-19-502
7-19-908 7-19-504
7-19-1001 7-19-508
7-19-1002 7-19-601
7-19-1004 7-19-602
7-19-1008 7-19-604
7-19-1008 7-19-608

建物図面図面図

家屋番号	西宮原町1丁目45番 の845
建物の所在	大田市淀川区西宮原町1丁目45番地 (仮設地一新大阪駅前通土区504プロパン管符号1-4-1)

56.11.19



—— 2階以上の形状を示す

作業者	縮尺	1/500
申請人	縮尺	1/500

請求番号：61-3 (2/2)

A4サイズに縮小

【7又152 間取略図】

