

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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <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。
- 提出後の陳述書をした場合には、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	<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。
- 提出後の陳述書をした場合には、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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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、入札が無効となります。
- 役員5名以上の場合は、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 7月 8日
 大阪地方裁判所第14民事部
 裁判所書記官 上 本 聡 宏

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	9,870,000 7,896,000		1,980,000	60,998	13,071
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府中央区松屋町64番地4、64番地2、66番地1

建物の名称 パインコート松屋町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松屋町64番4の202

建物の名称 202

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 51.87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 大阪府中央区松屋町64番4

地 目 宅地

地 積 307.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪府中央区松屋町64番2

地 目 宅地

地 積 43.78平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪府中央区松屋町66番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 26.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

土地の符号 3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 大阪府中央区松屋町64番地4、64番地2、66番地1

建物の名称 パインコート松屋町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松屋町64番4の202

建物の名称 202

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 51.87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 大阪府中央区松屋町64番4

地 目 宅地

地 積 307.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪府中央区松屋町64番2

地 目 宅地

地 積 43.78平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪府中央区松屋町66番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 26.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

土地の符号 3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 27号
令和 7年 3月12日受理
令和 年 月 日提出
7.5.-2

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 大阪府大阪市中央区松屋町64番地4、64番地2、66番地1

建物の名称 パインコート松屋町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松屋町64番4の202

建物の名称 202

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 51.87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 大阪府大阪市中央区松屋町64番4

地 目 宅地

地 積 307.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪府大阪市中央区松屋町64番2

地 目 宅地

地 積 43.78平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪府大阪市中央区松屋町66番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 26.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

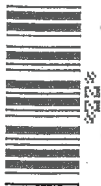
土地の符号 3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市中央区松屋町10番8号 パインコート松屋町202号	
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が異なる（ <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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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"/> 下記のとおり 管理費 11,210円 修繕積立金 10,930円	令和7年3月14日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年7月分～令和7年3月分 計446,630円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ケイエスコミュニティ株式会社	
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1～3） <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 type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 所有権（符号 ） <input checked="" type="checkbox"/> 地上権（符号1～3） <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 <ul style="list-style-type: none"> 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）	<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 type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札表示 所有者の姓 (漢字)
- (2) 郵便受け表示 所有者の姓 (漢字)

2 敷地権の目的たる土地 (符号1～3) の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地 (符号1～3) を、地積測量図、建物図面 (各階平面図) 及び公図を参考に概観すると、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 敷地権の目的たる土地 (符号1～3) は目的建物の所在するマンション「パインコート松屋町」の敷地となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地 (符号1～3) の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 敷地権の目的たる土地 (符号1～3) の南東部分には電柱が設置されている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産が存在し、現に住居として使用されている。
- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(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
■マンション管理会社	<p>1 管理費等の滞納状況は3枚目記載のとおり</p> <p>2 管理費等以外に次の費用の滞納があります。</p> <p>解体積立金 月額1,230円 滞納額25,830円 滞納期間 令和5年7月～令和7年3月</p> <p>地代 月額13,560円 滞納額212,360円 滞納期間 令和5年12月～令和7年3月</p> <p>駐輪場使用料 月額400円 滞納額6,400円 滞納期間 令和5年12月～令和7年3月</p> <p>3 上記1及び2の費用の滞納額は、令和7年3月14日付の情報です。</p>
■市担当者	<p>目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。</p>
■A	<p>私は目的建物に、Bと一緒に暮らしています。</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

(5枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が住居として使用、占有しているものと認める。

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

(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月12日 9:20-9:30	中之島図書館	物件確認
7年3月12日 14:51-14:53	執行官室	電話照会(管理会社に架電)
7年3月12日	執行官室	照会文書送付(管理会社)
7年3月13日 12:00-12:15	物件所在地	物件及び占有確認
7年3月14日 15:00-15:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年3月14日 16:00-16:15	なんば市税事務所	課税台帳調査
7年3月18日 9:00-9:15	大阪市役所	道路等調査
7年4月7日 14:15-14:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、A及びBと面談
7年4月16日 10:25-10:30	執行官室	電話照会(管理会社から入電)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月 7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、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。</p>		

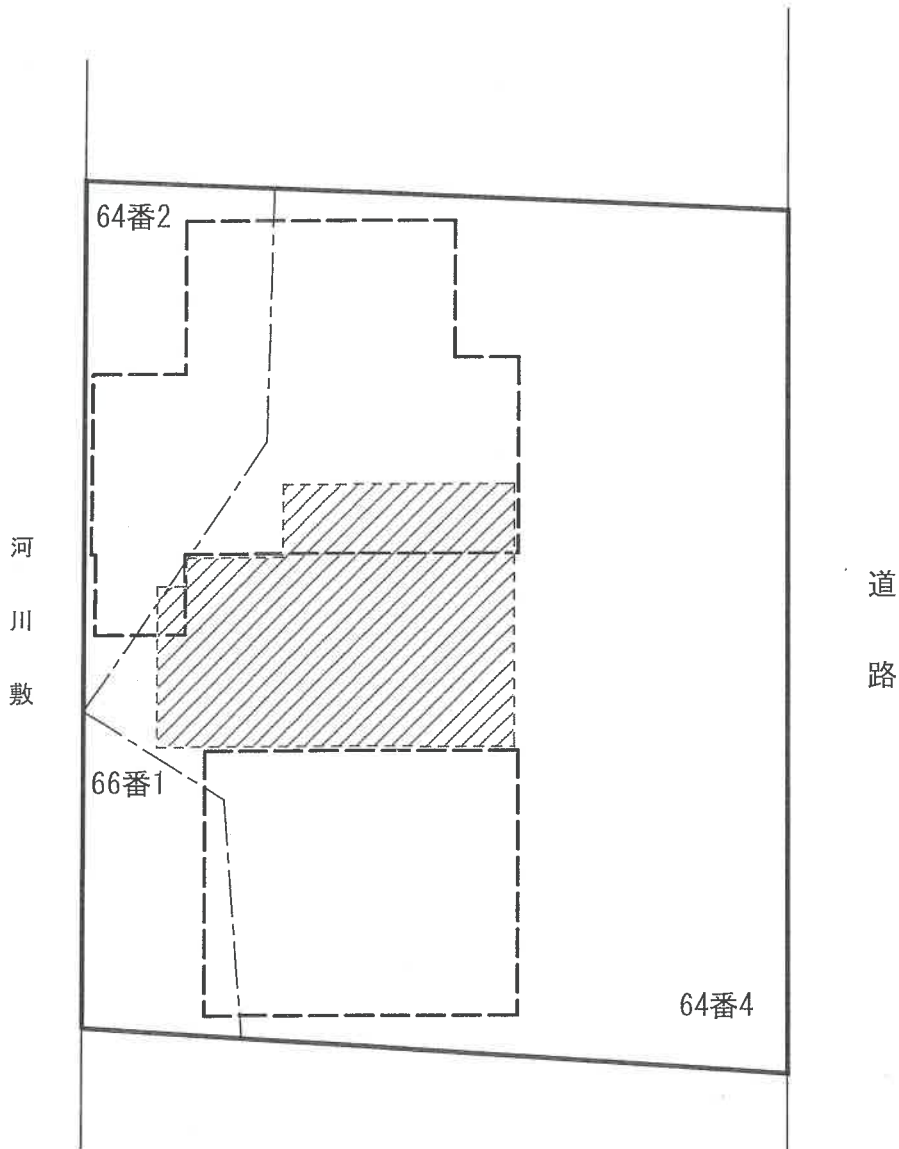
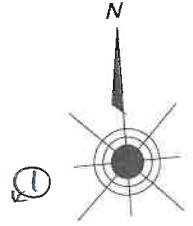
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第27号

←○ 写真撮影位置方向



▨ 目的専有部分 家屋 番号 松屋町64番4の202
建物の名称 202（建物の存する部分 2階）

□ 一棟の建物（1階部分）

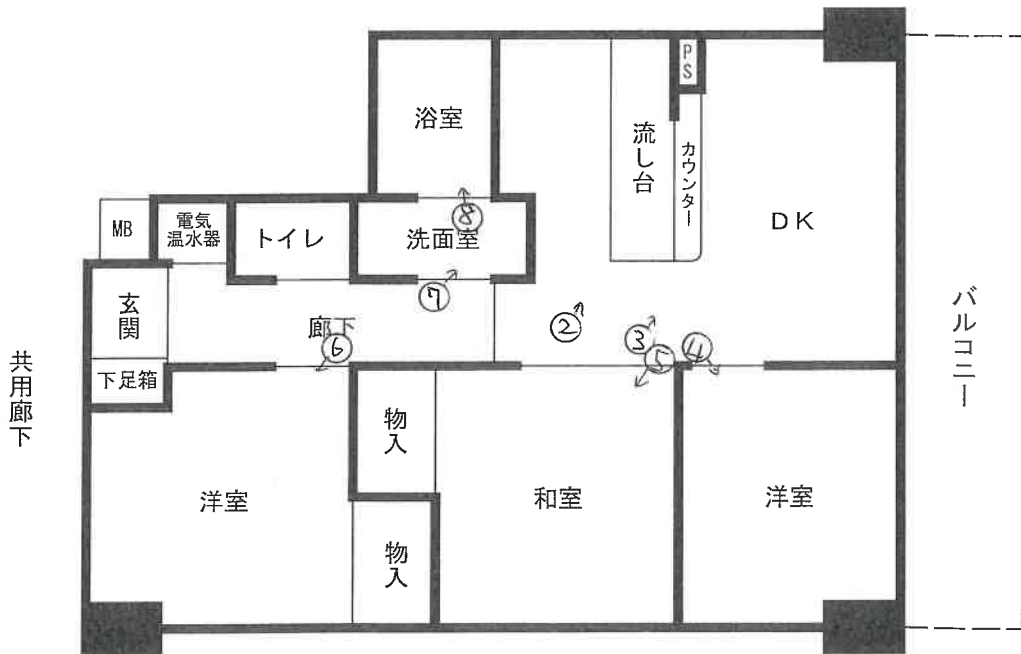
間取略図

令和7年（ケ）第27号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



① 目的建物が含まれるマンション



②



③



④



(11 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



(13 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第27号
令和7年4月7日 現地調査
令和7年4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

小林 敬一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,870,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 9,870,000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	概ね物件目録記載のとおり
番号	特記事項		
1	特になし		

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	OsakaMetro長堀鶴見緑地線 松屋町 駅 北西方 道路距離 約120m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	阪神高速1号環状線 長堀入口の東方付近にある中高層共同住宅や事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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	埋蔵文化財「大坂城跡」包蔵地内、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、駐車場整備地区：都心部	
画地条件	規模	377.29㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(東側)約 21 m, 奥行 約 17 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	東側	幅員約 7.8 m 市道 東横堀高津入堀東岸線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	河川敷等
	南側	共同住宅
供給処理施設	北側	事務所等
	上水道	あり
	ガス配管	あり
供給処理施設	下水道	あり(処理区域内)
	(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	目的土地の閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的土地は店舗や住宅、倉庫の敷地等であったと見られる。 目的土地上の建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査機関による調査を要する。	
特記事項	◇敷地権の種類について 地上権である。 同地上権の詳細については、現況調査報告書及び登記全部事項記載のとおり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	パインコート松屋町	
	共同住宅 [総戸数 29 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10年11月15日 新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約24年
構 造	鉄筋コンクリート造11階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼、モルタルリシン吹付 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；地主管理 エレベーター、オートロック、宅配ボックス 等	
建物の品等	概ね普通品等	
管理の形態等	管理組合： 有 [名称：パインコート松屋町管理組合] 管理方式： 委託管理 管理会社： ケイエスコミュニティ株式会社 管理形態： 日勤 (月・水・土の9:00～12:00)	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<p>◇修繕積立金： 37,956,947円 (令和7年2月28日 現在)</p> <p>◇主な大規模修繕計画 特になし</p> <p>◇アスベストの使用可能性 専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 有 <p>◇その他 特になし</p>	

(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 (202号室) 中間部屋 (EV近接) 開口部の方位： 東向き	
床 面 積	51.87㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK	
仕 様	天 井	クロス、和風プリント合板 等
	床	フローリング、畳、カーペット 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	オール電化
保守管理の状態	概ね普通程度 ※和室部分のクロスの損傷等、概ね経年相応の損耗が見られた。	
管 理 費 等	管 理 費	11,210 円 (月額)
	修繕積立金	10,930 円 (月額)
	解体積立金	1,230 円 (月額)
	地代	13,560 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年3月14日 現在) 684,820 円 (令和5年7月 ~ 令和7年3月 分)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇専有部分の位置について エレベーターに隣接。	

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/㎡)	専有面積等 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
ア 400,000	イ 51.87	ウ 0.46	9,544,000

イ 専有面積等：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約26年
経済的残存耐用年数	約24年
観察減価	10%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}24\text{年} / (\text{経過年数}26\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}24\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.46 \end{aligned}$$

※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 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
638,000	1.30	377.29	1.00	5,467 173,398	0.30	2,960,000
合 計						2,960,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 中央(府)5-10

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 752,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/119 & = & 638,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	0.99	1.20	1.00	1.19

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.30	1.00	1.00	1.30

※規模：規模による市場性1.30

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応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。

カ 敷地権の種類： 地上権

3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) ×ウ)
ア	イ	ウ	
2,960,000	9,544,000	0.94	11,754,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
0.97	0.97	1.00	1.00	0.94

※ 階層： 2階 0.97

位置： 東向き・中間部屋(EV近接) 0.97

品等程度： 概ね標準的 1.00

その他： 特になし 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)
287,000	0.94	51.87	13,993,000

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	大阪市中央区松屋町	大阪市中央区松屋町
構造	RC造	SRC・RC造
階	10F / 11F	5F / 15F
面積	約54㎡	約51㎡
建築時期	平成10年11月	平成16年2月
取引時点	令和5年6月	令和7年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	270,826円/㎡	684,128円/㎡
その他	1LDK	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	270,826	$\frac{100}{100}$	$\frac{105.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	284,000
②	684,128	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{230}$	289,000
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/㎡) 287,000	

イ 個別格差

前記 敷地権付建物の個別格差（I3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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もので、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 カ(エーオ)	複利現価率 割引率 7.0%	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)
3,347 千円 (32.0%)	839 千円	8.0%	10,488 千円	524 千円	9,964 千円	0.71299	7,104 千円 (68.0%)	10,451 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	120	120	120	120	120
	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	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	空室損失	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368
イ 支出	維持管理費	135	135	135	135	135
	修繕費	131	131	131	131	131
	公租公課	74	74	74	74	74
	損害保険料	12	12	12	12	12
	その他	177	177	177	177	177
	運営支出合計	529	529	529	529	529
	資本的支出	100	0	0	0	0
総費用合計	629	529	529	529	529	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	37%	37%	37%	37%	37%	37%
エ 有効純収益	739	839	839	839	839	839
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価	691	733	685	640	598	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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	11,754,000	1.00	11,754,000
② 比準価格	13,993,000	1.00	13,993,000
③ 収益価格	10,451,000	—	10,451,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)			13,415,000

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	13,415,000	1 / 1	1.00	0.80	0.92	0	9,870,000
一括価格(合計)							9,870,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

エ 競売市場修正：

「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：

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。

カ 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 地価調査 中央(府)5-10
所在 : 大阪府中央区神崎町47番 「神崎町2-8」
価格 : 752,000円/m²
位置 : OsakaMetro長堀鶴見緑地線 松屋町駅 北東方 約260m (道路距離)
価格時点 : 令和 6 年7月1日
地積 : 188m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 8 m 市道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 容積率 400%)、防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所、倉庫、共同住宅等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

- 物件1 : 4,357,000円
: 95,877,000円 [符号1敷地(地上権)全体、割合5,467/173,398]
: 13,659,000円 [符号2敷地(地上権)全体、割合5,467/173,398]
: 8,177,000円 [符号3敷地(地上権)全体、割合5,467/173,398]

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・各階平面図写
- 5 間取略図

(鑑第 R07 - 012)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市中央区松屋町64番地4、64番地2、66番地1

建物の名称 パインコート松屋町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松屋町64番4の202

建物の名称 202

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 51.87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 大阪市中央区松屋町64番4

地 目 宅地

地 積 307.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市中央区松屋町64番2

地 目 宅地

地 積 43.78平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市中央区松屋町66番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2.6. 21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

土地の符号 3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 173398分の5467

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



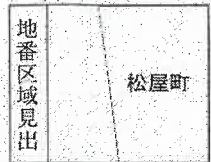
位置図



1 : 10,000 相当



(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	所在	大阪市中央区松屋町		地番	64番4		
出縮力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。
(大阪法務局管轄)

令和7年1月8日
福岡法務局

地図整理番号：M67290

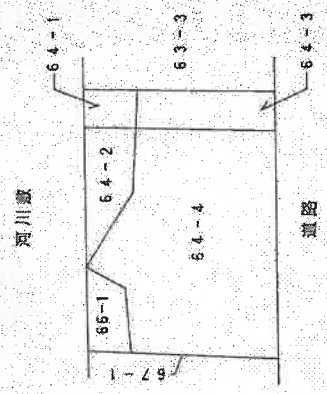
登記官

平成拾年九月拾七日

土地所在図 (2-1) 1/2
土地積測量図 10.9.17

地番
土地の所在
大阪市中央区松屋町

566397



製作者 土地家賃調査士	申請人	縮尺 1/500
平成10年9月7日(作製)		(大阪土地家賃調査士会)

登記年月日：平成10年9月17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。
(大阪法務局管轄)
令和7年1月8日 福岡法務局 登記官

平成拾年 九月拾七日

登記年月日：平成10年9月17日

(2-2)

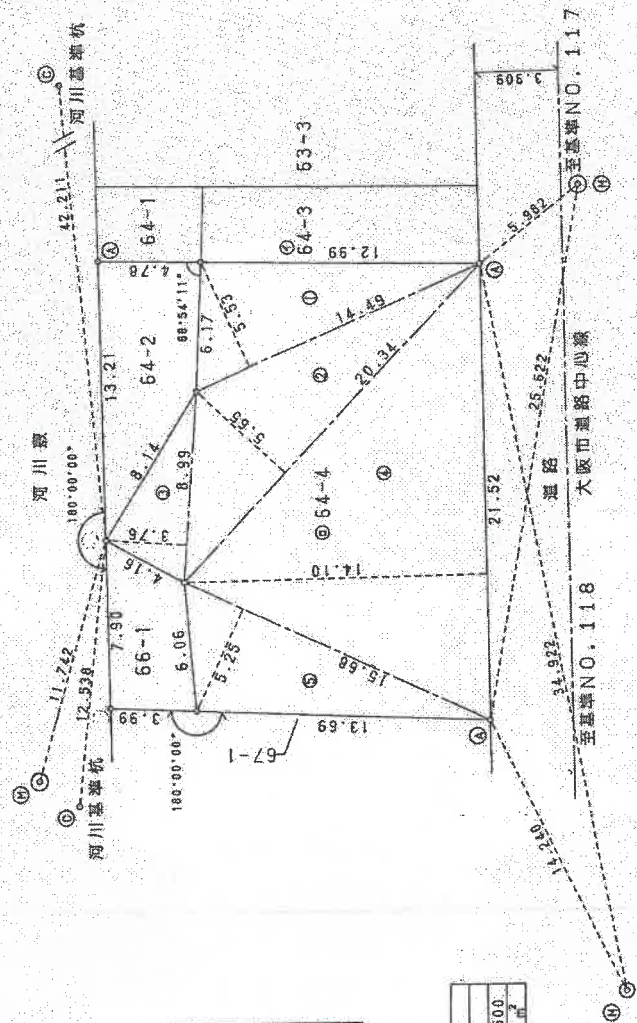
前 64-3 後・新

地積測量図

地番 (64-3) 64-4

土地の所在 大阪市中央区松屋町

566398



求積表

地番	⑥ 64-4	高さ	坪面積
1	14.49	5.53	80.129700
2	20.34	5.65	114.921000
3	8.99	3.76	33.602600
4	21.52	14.10	303.432000
5	15.68	5.25	82.320000
合計			614.605100
合計面積			307.3025500

地番	⑦ 64-3	坪面積	残地
公積	336.1321	307.3025500	28.8295500
合計			28.82

境界点	境界線の種類
①	金属標
②	木標
③	コンクリート杭
④	人形標中心

縮尺 1/250
(大阪土地家屋調査士会)

申請人

平成10年9月7日作製

土地家屋調査士

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。

(大阪法務局管轄)
令和7年1月8日

福岡法務局

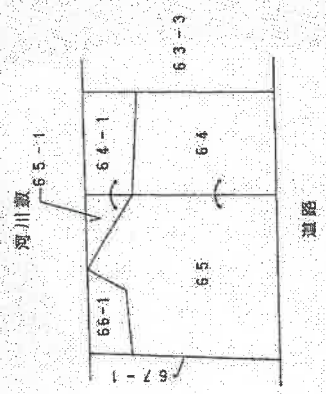
登記官

平成拾年 九月拾七日

土地所在図 (2-1) 土地積測量図 (09.17)

地番	
土地の所在	大阪市中央区根屋町

566395



作業者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500
作成日	10年9月7日(作製)

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成10年9月17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。

(大阪法務局管轄)
令和7年1月8日

福岡法務局

登記簿

平成拾年 九月拾七日

登記年月日：平成10年9月17日

(2-2) 1/2

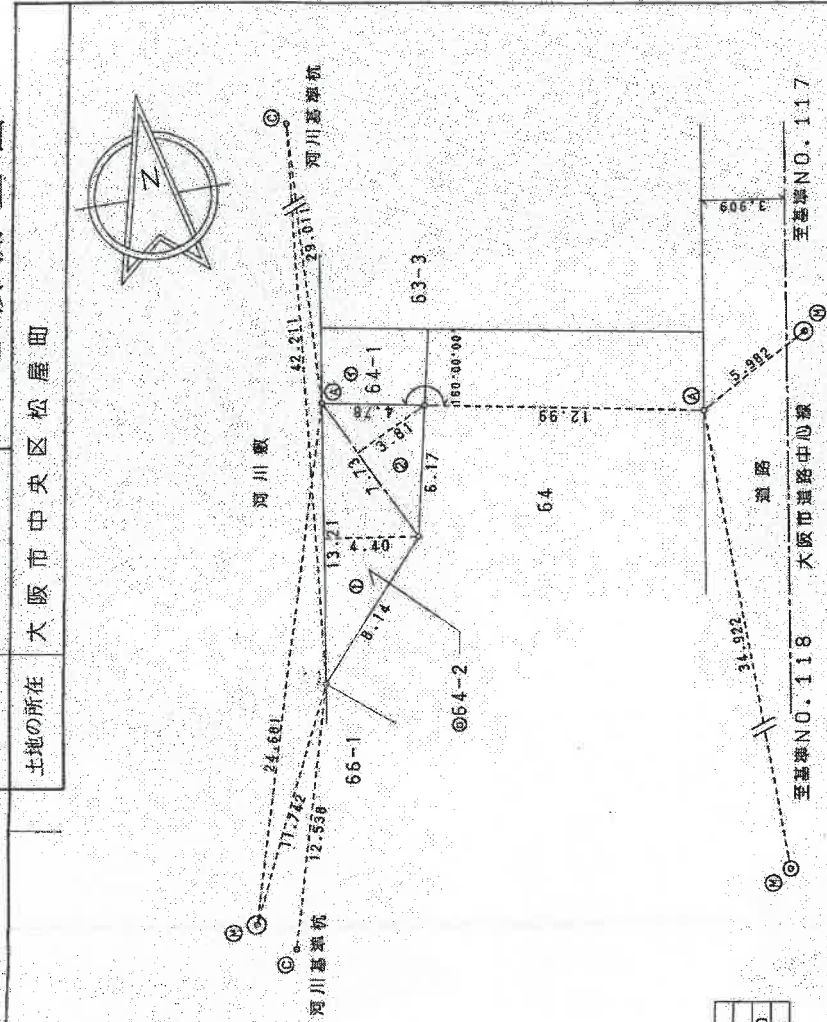
前 64-1 後・新

地積測量図

地番 (64-1) 64-2

土地の所在 大阪市中央区松屋町

566396



求積表

地番	底辺	高さ	積面積
1	13.21	4.40	58.124000
2	7.73	3.81	29.451300
合計			87.575300
合計積面積			43.7876500
合計地積			43.78

地番	底辺	高さ	積面積
64-1	43.7876500		45.3362500
64-2			45.33

境界点	境界線の種類
①	金属
②	金属
③	コンクリート
④	人孔蓋中心

製作者

土地家屋調査士

申請人



平成10年9月7日(製)

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

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。

(大阪法務局管轄)

令和7年1月8日

徳岡法務局

登記簿

平成拾年 拾貳式四日

平成10年11月24日

建物図面

(1/2)

家屋番号

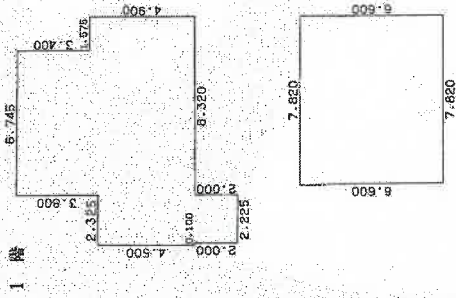
建物の所在 大阪市中央区松屋町6番地4、6番地2、6番地1

64-4-101-
64-4-201~64-4-203
64-4-301~64-4-303
64-4-401~64-4-403
64-4-501~64-4-503
64-4-601~64-4-603
64-4-701~64-4-703
64-4-801~64-4-803
64-4-901~64-4-903

各階平面図

556889

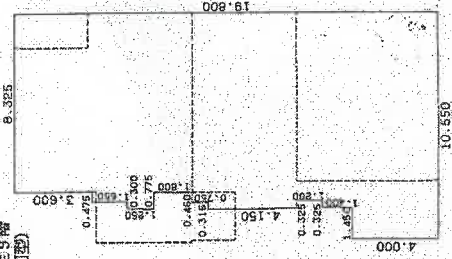
一階の建物の表示



求積表

3.400 x	6.745	=	22.933000
0.400 x	8.320	=	3.328000
4.500 x	10.645	=	47.902500
2.000 x	2.225	=	4.450000
6.600 x	7.620	=	51.612000
合計			130.225500
床面積			130.22 m ²

2階乃至9階 (各階同型)



求積表

3.600 x	8.325	=	29.970000
1.650 x	8.600	=	14.202000
1.250 x	9.100	=	11.375000
1.800 x	8.325	=	14.985000
0.750 x	8.785	=	6.588750
4.150 x	9.100	=	37.765000
1.200 x	9.775	=	10.530000
1.400 x	9.100	=	12.740000
4.100 x	10.550	=	42.200000
合計			160.673750
床面積			160.67 m ²

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/

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。

(大阪法務局管轄)

令和7年1月8日

福岡法務局

登記官

平成拾年 拾月 貳拾日

平成10年11月24日

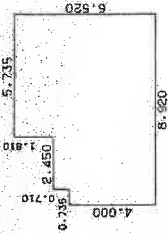
建築物図面

家屋番号	松屋町64番4の202
建物の所在	大阪市中央区松屋町64番地4、64番地2、66番地1

556893各階平面図

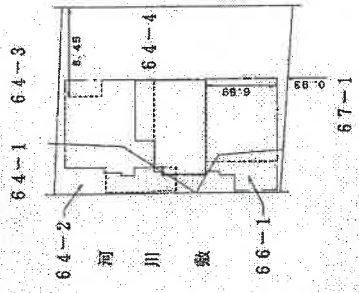
登記年月日：平成10年11月24日

専有部分の表示

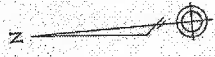


求積表

0.735 x 4.000 =	2.940000
2.450 x 4.710 =	11.539500
5.735 x 6.620 =	37.982200
合 計	51.871700
床面積	51.87 m ²



建物の存する部分 2階



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

製作者

2010年11月20日作成

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。

(大阪法務局管轄)

令和7年1月8日

福岡法務局

登記簿

間取略図

