

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 ☐ 令和	
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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 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 ☐ 令和
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
	法人の所在地 法人の名称 代表者氏名 役 員
買受申出人(法人)	代表者 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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
2	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
3	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
4	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

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	9,020,000 7,216,000		1,810,000	65,708	15,563



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区南港中四丁目 2 番地

建物の名称 近鉄南港ガーデンハイツ式式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南港中四丁目 2 番 22 の 1418

建物の名称 1418

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 14 階部分 70.81 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 大阪市住之江区南港中四丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 55256.48 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 1320 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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 大阪市住之江区南港中四丁目2番地

建物の名称 近鉄南港ガーデンハイツ式式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南港中四丁目2番22の1418

建物の名称 1418

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 70.81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 大阪市住之江区南港中四丁目2番

地 目 宅地

地 積 55256.48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 1320分の1



令和 7年(ケ)第 43号
令和 7年 3月 14日受理
令和 年 月 日提出
7.4.15

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 大阪市住之江区南港中四丁目2番地

建物の名称 近鉄南港ガーデンハイツ弐弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南港中四丁目2番22の1418

建物の名称 1418

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 70.81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 大阪市住之江区南港中四丁目2番

地 目 宅地

地 積 55256.48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 1320分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市住之江区南港中4丁目7番22-1418号 近鉄南港ガーデンハイツ式号棟	
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が異なる (☐ 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 6,690円 修繕積立金 9,680円	令和7年3月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年4月分～R7年3月分 計589,320円 ☐ 不明
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社	
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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札 所有者の姓

集合郵便受け 所有者の姓

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近鉄南港ガーデンハイツ式式号棟という名称のマンション並びに同式壱号棟及び式参号棟、式四号棟、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、所有者の陳述によれば購入前に内装や設備の改装がなされているとのことであり、下駄箱の扉及び北東側洋室の扉等に損傷があるほかは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 課税証明書（家屋）に記載のある外4棟は、ポンプ室及び電気室、集会所、特高受変電室である。

6 管理費等以外に所有者が負担するものとして、設備メンテナンス費月額300円、水道料（実費）がある。令和7年3月24日時点で、設備メンテナンス費の滞納が10,800円（令和4年4月から令和7年3月分）、水道料の滞納が205,602円（令和4年5月から令和7年1月分）、違約金（弁護士費用、督促及び徴収諸費用）799,649円、遅延損害金165,353円がある。

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
所有者	目的建物は、私が住居として使用しています。 目的建物は、私が購入する前にリフォームされています。入居後に下駄箱の扉や部屋の扉等に損傷が生じていますが、水漏れなどの不具合はありません。
管理会社	管理費の滞納額は240,840円です。
	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3月18日 10:25 - 10:30	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19日 9:30 - 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年3月19日 9:55 - 10:00	中之島図書館	物件確認
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 9:00 - 9:05	あべの市税事務所	課税調査
令和7年3月25日 9:35 - 9:50	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談
令和7年4月4日 9:25 - 9:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、所有者と面談
(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、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57年9月13日

186194

各階平面図

昭和57年9月13日

建物図面
各階平面図

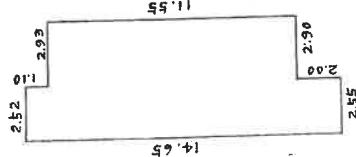
家屋番号
南港中4丁目2番
22の14/8

建物の所在
大阪市住之江区南港中4丁目2番地

専有部分の建物の表示

建物の番号
22号棟
14/8号

建物の存する部分
1/4階



求積表

$2.52 \times 1.10 = 277.20$
 $5.45 \times 1.55 = 629.475$
 $2.55 \times 2.00 = 510.00$
 708.195

(写真撮影場所・方向)

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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年3月19日

大阪法務局北出張所

登記官

A 4版に縮小

縮尺
1/2000

申請人

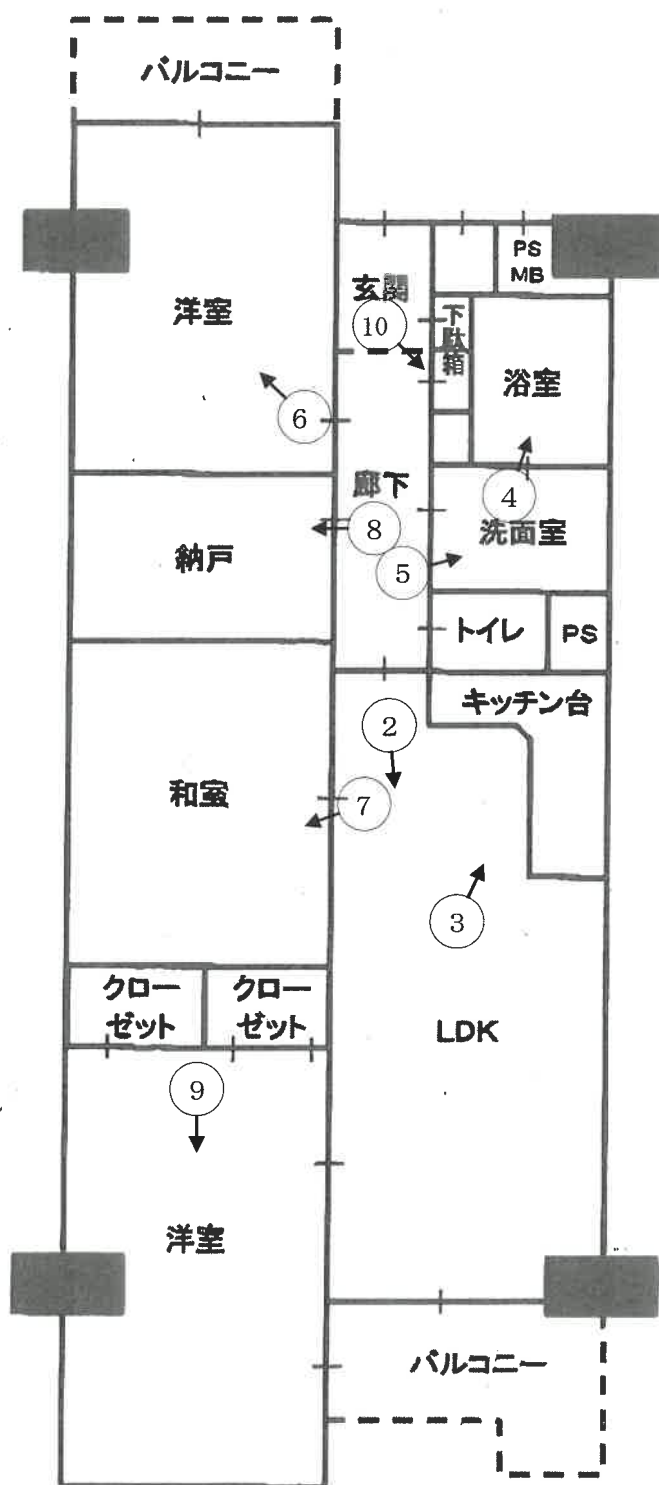
縮尺
1/250

(昭和57年9月10日作製)

大阪市天
土地区画整理

作製者

間取略図

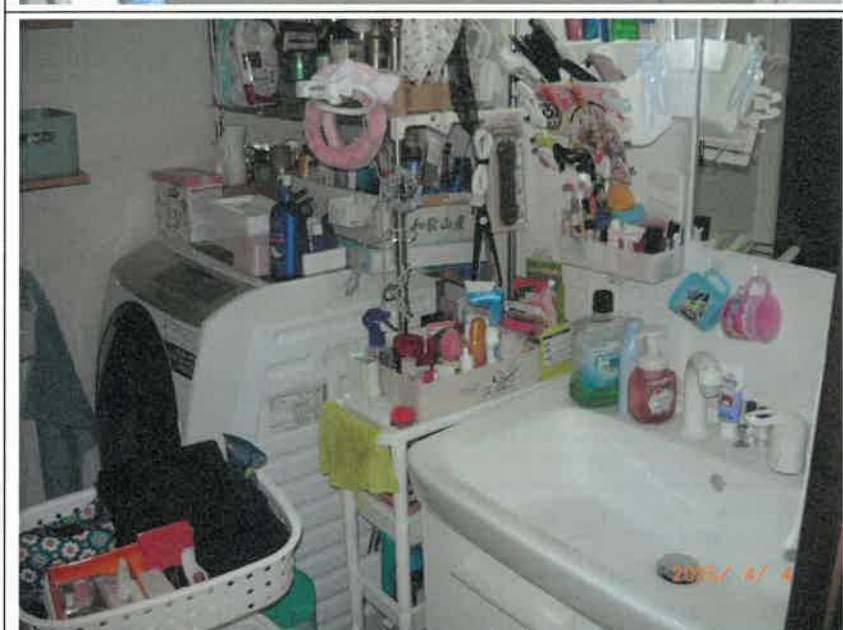


(← ○ 写真撮影場所・方向)



令和7年(ケ)43号

	1 目的建物が所在する 一棟の建物
	2
	3

	4
	5
	6



7



8



9



1 0

令和7年（ケ） 第43号

令和7年4月4日 現地調査

令和7年4月8日 評 価

補正後

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 9,020,000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（物件1）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（78.80㎡）は登記床面積（70.81㎡）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等を基に住宅地図等による図上概測及び 現地概測した結果、目的土地（物件1符号1）の現況と登記数量は概ね一 致した。			

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	大阪メトロ南港ポートタウン線 ポートタウン東駅 北西方 道路距離 約200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中層の共同住宅が建ち並ぶ共同住宅地域。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	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制, 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	55,256.48㎡ (登記面積)
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	南側間口約304.6m・奥行約214.3m
	高低差等	やや南側向き下り傾斜
接面道路の状況	南側	幅員約20.0m舗装臨港道路(建基法第42条1項5号)
	東側	幅員約14.0m舗装臨港道路(同法第42条1項5号)
	北側	幅員約14.0m・約12.0m舗装臨港道路(同法第42条1項5号)
	西側	幅員約12.0m舗装臨港道路(同法第42条1項5号)
	接道状況	四方路, 概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	14階建共同住宅
	東側	道路
	西側	道路
	南側	道路
	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・閉鎖謄本等によれば、昭和49年7月15日付公有水面埋立の登記が行われており、その後大阪市、開発会社及び個人の所有者、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ると、昭和49年頃の埋立ての後、昭和57年頃から現在の中層共同住宅として利用されている模様である。いま現在、目的物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、目的土地を含め周囲に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はなく、現地調査からも特段の情報は得られなかった。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	目的土地は、目的建物を含む共同住宅等の敷地として利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	近鉄南港ガーデンハイツ22号棟	
建物の用途	共同住宅 総戸数287戸（居宅287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7月13日新築	
	経過年数 約43年	
	経済的残存耐用年数 約7年	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕 様	屋 根	アスファルト断熱防水
	外 壁	リシン吹付 等
	その他	—
設 備 等	エレベータ，バルコニー，駐輪場，ゴミ置場，集会所 等 ※駐車場なし	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合：南港ガーデンハイツ22号棟管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：近鉄住宅管理株式会社 管理形態：常駐	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	(1) 修繕積立金（令和7年2月28日現在） 190,216,271円 (2) 建築確認（有）・検査済証（有） (3) 令和7年3月24日付管理会社回答書によると，令和4年6月に修繕工事実施済みのため，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，ペット飼育・民泊は禁止されている。 (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	14階 (1418号室) 開口部の方位：南西向き（中間住戸）	
床 面 積	70.81m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK+N	
仕 様	天 井	ビニールクロス 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	ー
保 守 管 理 の 状 態	普通程度。下駄箱及び北東側洋室の扉等に損傷があるほかは、全体的に概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。	
管 理 費 等	管理費	6,690 円(月額)
	修繕積立金	9,680 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和7年3月24日現在) 589,320 円(令和4年4月～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) 上記管理費等のほかに所有者が負担するものとして、設備メンテナンス費(月額300円)及び水道料(実費)がある。なお、令和7年3月24日時点において、設備メンテナンス費の滞納が10,800円(令和4年4月～令和7年3月分)、水道料の滞納が205,602円(令和4年5月～令和7年1月分)、違約金(弁護士費用、督促及び徴収諸費用)799,649円、遅延損害金165,353円が存在する。 (2) 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/㎡) 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)
350,000	70.81	0.13	3,222,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約43年

経済的残存耐用年数 約7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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 7\text{年} / (\text{経過年数} 43\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 7\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.13\end{aligned}$$

※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)
185,000	1.08	55,256.48	0.80	$\frac{1}{1,320}$	6,691,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪住之江9-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 173,000\text{円/㎡} & \times 104.8/100 & \times 100/102 & \times 100/96 & = 185,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
1.02 角地+2	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.01 幅員+1	0.95 最寄駅距離△5	1.00	1.00	0.96

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.08 四方路+8	1.00	1.00	1.00	1.08

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)
3,222,000	6,691,000	1.00	9,913,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00 14階/14階建	1.00 南西向き中間住戸	1.00	1.00	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)
176,000	1.00	70.81	12,463,000

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	大阪市住之江区南港中4丁目	大阪市住之江区南港中4丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	12F/14F	7F/14F
面 積	約71㎡	約62㎡
建築時期	昭和57年7月	昭和55年3月
取引時点	令和6年3月	令和5年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	113,000円/㎡	209,000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)
A	113,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	119,000
B	209,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	232,000
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/㎡)	176,000

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	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ 売却価格×5%	カ(エーオ)	キ 割引率 7.0%	ク(カ×キ)	
ア								ケ(ア+ク)
3,801 千円 (32.6%)	927 千円	8.0%	11,588 千円	579 千円	11,009 千円	0.71299	7,849 千円 (67.4%)	11,650 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 106	△ 106	△ 106	△ 106
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,214	1,214	1,214	1,214	1,214	1,214
イ 支出	維持管理費	80	80	80	80	80	80
	修繕費	116	116	116	116	116	116
	公租公課	81	81	81	81	81	81
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	287	287	287	287	287	287
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	287	287	287	287	287	287
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益		927	927	927	927	927	927
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		866	810	757	707	661	

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	9,913,000	1.00	9,913,000
② 比 準 価 格	12,463,000	1.00	12,463,000
③ 収 益 価 格			11,650,000
④ 調整後の価格	12,127,000		

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
12,127,000	1.00	0.80	0.93	0	9,020,000

イ 市場性修正：本件の場合は不要。

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：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 大阪住之江9-2

所 在 : 大阪市住之江区南港中1丁目7番「南港中1-2-90」
価 格 : 173,000円／m²
位 置 : 大阪メトロ南港ポートタウン線 ポートタウン東駅 南方 約720m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 58,475m²
供給処理施設 : 一, 水道, 下水
接面街路 : 北西 40.0m 道路, 北東側道, 角地
用途指定等 : 市街化区域, 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 大規模倉庫が多い臨海の工業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 3,916,303,000円 (土地: 内, 持分1/1, 320)
: 4,199,000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 大阪市住之江区南港中四丁目2番地

建物の名称 近鉄南港ガーデンハイツ式式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南港中四丁目2番22の1418

建物の名称 1418

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 70.81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 大阪市住之江区南港中四丁目2番

地 目 宅地

地 積 55256.48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

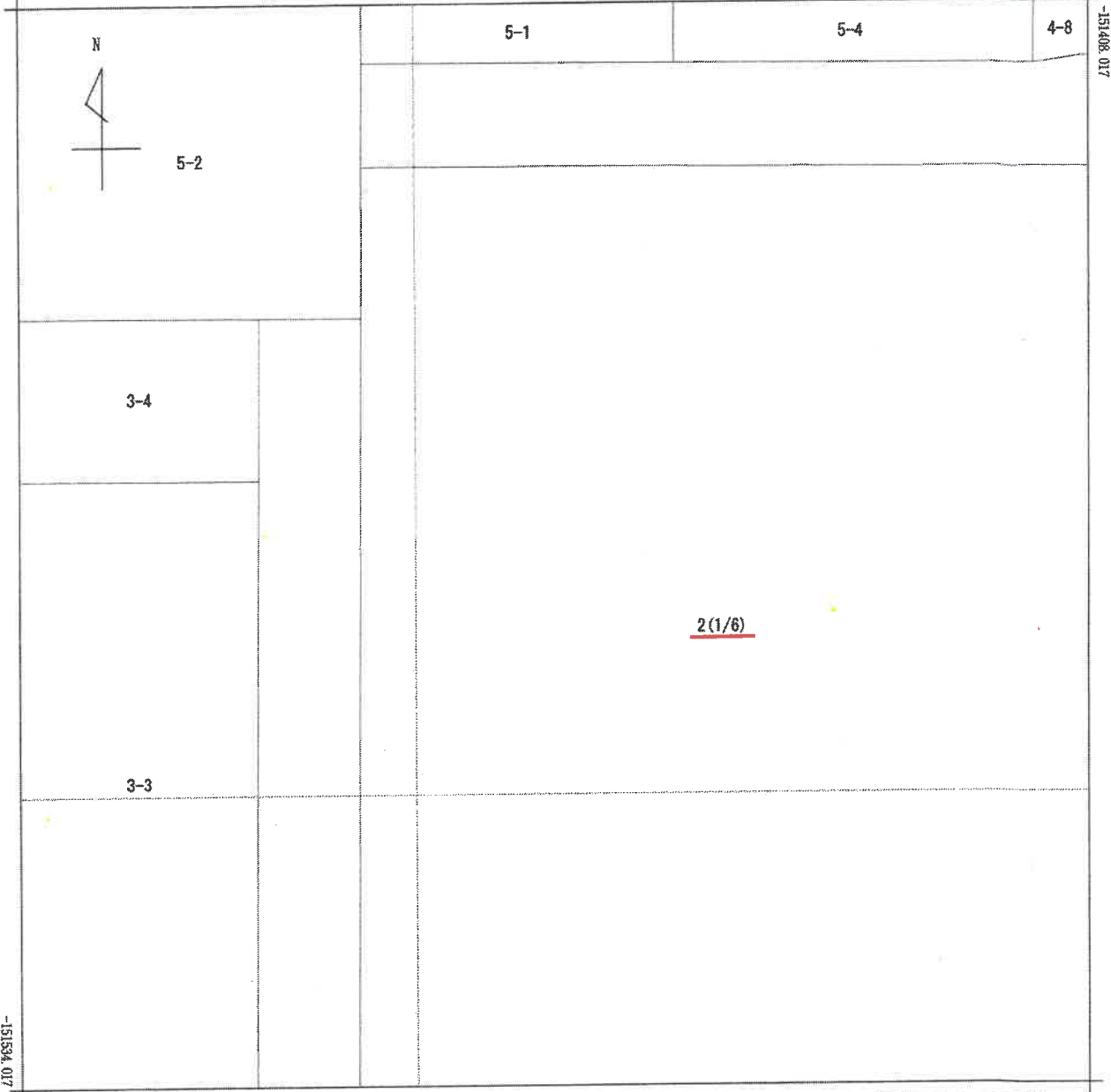
敷地権の割合 1320分の1





公 図 写

(座標値種別：測量成果) -52596.455



-52721.455 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南港中4丁目

請求部	所在	大阪市住之江区南港中四丁目				地番	2番			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

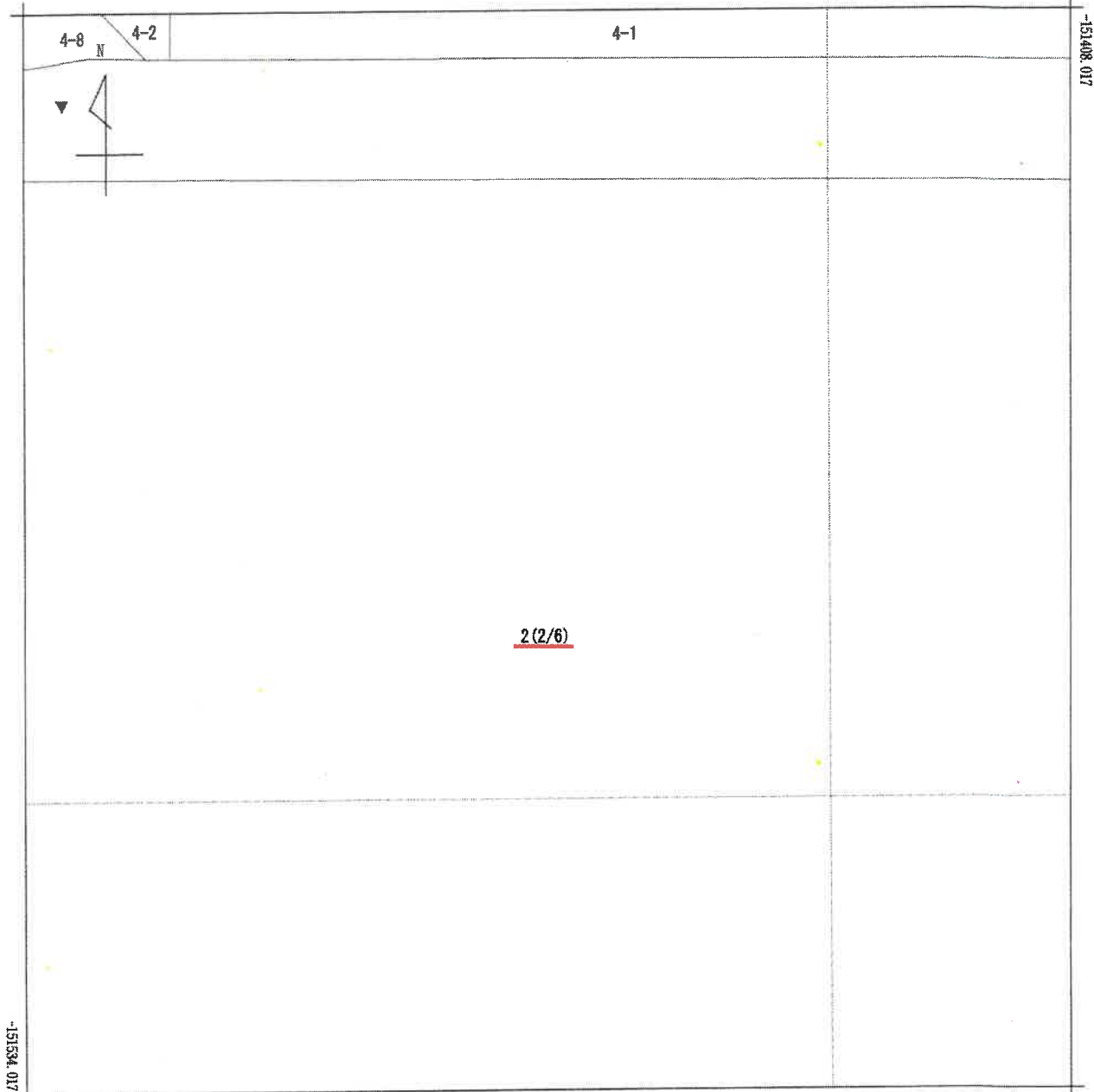
令和7年1月30日
大阪法務局天王寺出張所

地図整理番号：M61473
(1/6)

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

(座標値種別：測量成果) -52471.455



-52596.455 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南港中4丁目

請求部	所在	大阪市住之江区南港中四丁目				地番	2番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月30日
大阪法務局天王寺出張所

地図整理番号：M61473
(2/6) 登記官

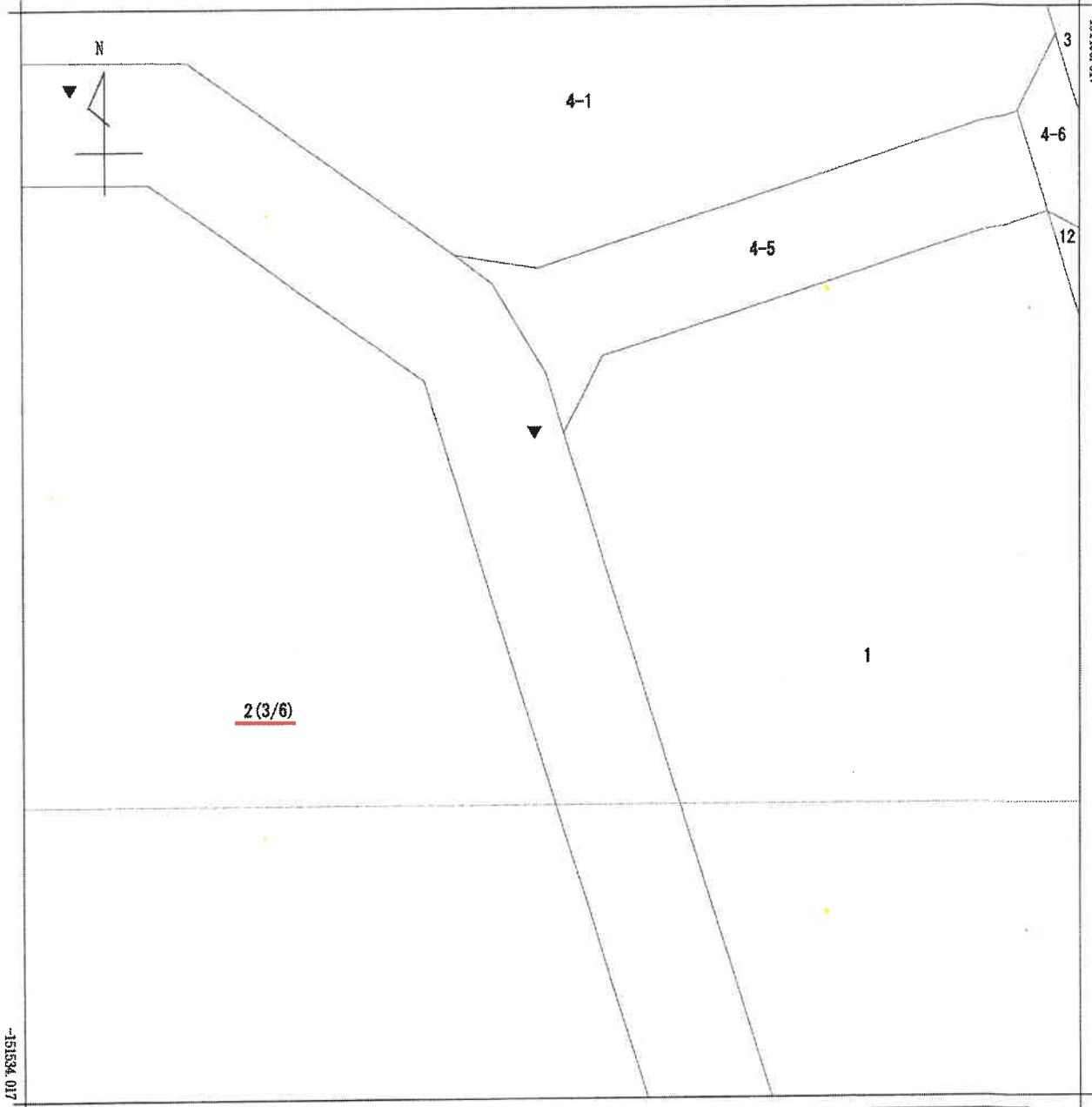
A3サイズをA4サイズに縮小

公 図 写

(座標値種別：測量成果)

-52346.455

-151408.017



-52471.455

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南港東8丁目
南港中4丁目

請求部	所在	大阪市住之江区南港中四丁目				地番	2番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月			備考年月日(原図)				補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月30日

大阪法務局天王寺出張所

地図整理番号：M61473

登記官

(3/6)

A3サイズをA4サイズに縮小

公 図 写

(座標値種別：測量成果)

-52596.455

-151634.017

N

3-3

2(4/6)

3-2

3

3-1

3-15

2

-52721.455

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

南港中4丁目
南港中
3丁目

A 南港中2丁目

請求部	所在	大阪市住之江区南港中四丁目				地番	2番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月30日

大阪法務局天王寺出張所

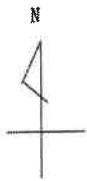
地図整理番号：M61473

登記官

(4/6)

A3サイズをA4サイズに縮小

-151594.017



2(5/6)

2-1

-151660.017

-52596.455 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南港中4丁目
南港中
2丁目

請求部分	所在地	大阪市住之江区南港中四丁目				地番	2番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備考 付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月30日
大阪法務局天王寺出張所

地図整理番号：M61473
(5/6) 登記官



A3サイズをA4サイズに縮小

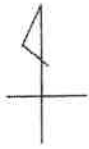
公 図 写

(座標値種別：測量成果)

-52346.455

-151534.017

N



2(6/6)

1

2-1

-151660.017

-52471.455

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南港中4丁目
南港中2丁目

請 求 部 分	所 在 大阪市住之江区南港中四丁目					地 番	2番				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年7月					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月30日

大阪法務局天王寺出張所

地図整理番号：M61473

登記官

(6/6)

A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和50年2月14日

026483

前地積

2

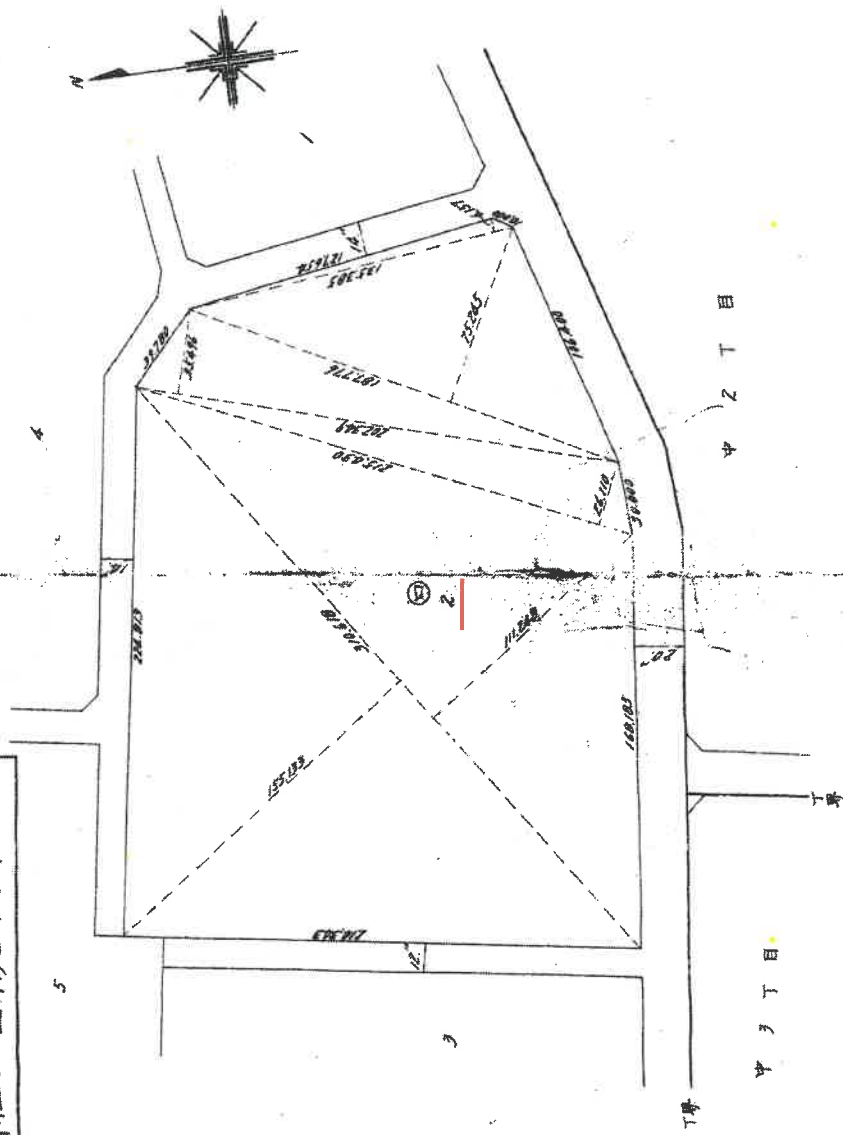
大坂市住之江区南港中4丁目

50.2.14

作製年月日
昭和 年 月 日
作製者

申請人

申請人



② $130610 \times (155123 + 111240) + 215430 \times 26.10 + 202349 \times 30.46 + 181776 \times 25.245 + 135385 \times 6.157 \div 2 = 552564807$

縮尺 1/2000

(日本土地家屋調査士会連合会)

地図整理番号：M61474

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1月30日 大坂地務局天王寺出張所

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和57年9月13日

186194

各階平面図

昭和57年9月13日

建物図面
各階平面図

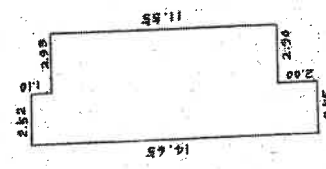
家屋番号 南港中4丁目2番
22の1418

建物の所在 大阪市住之江区南港中4丁目2番地

専有部分の建物の表示

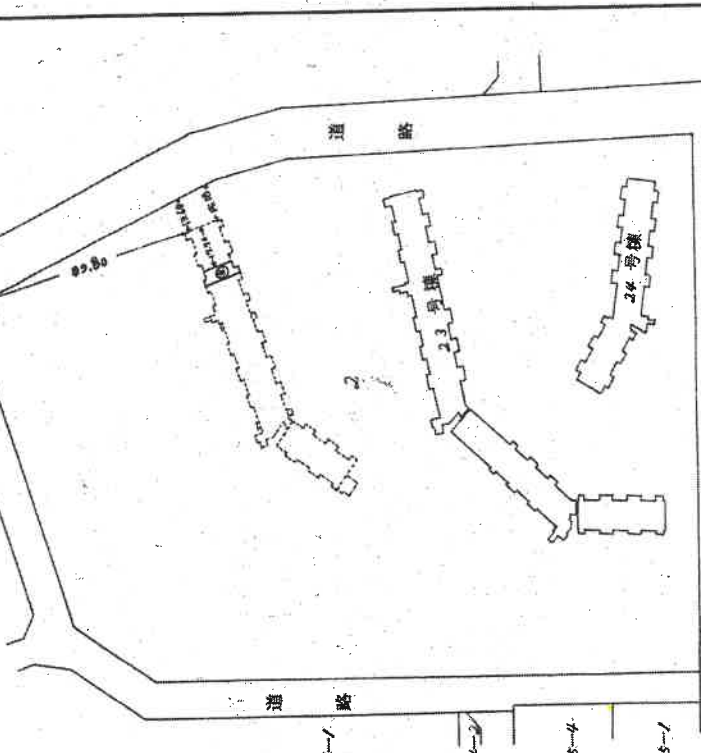
建物の番号 22号棟 1418号

建物の存する部分 1/4 階



求積表

25.2	×	1.10	=	277.20
54.5	×	1.55	=	629.475
25.5	×	2.00	=	51.000
				708.195



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

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1月30日 大阪法務局天下寺出張所

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面写

登記年月日：昭和57年9月13日

186202

各階平面圖

2-22-1403 ~ 2-22-1421

香港中環皇后大道中44號

大坂市住之江区南港中4丁目2番地

建各階平面圖 57.9.13

力 / 翻

ノ棟の建物

隨力！

求積表

B 11809370

H 4330620

16139990

著作

天鑑

中 國 人

縮尺

1000%

地図整理番号：M61475 (2/3)

中国整理番号：M61475

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和57年9月13日

186204

建各階平面圖 57.9.13

各階平面圖

第5頁上力中環關

中華書局

大阪市の住之江区南港中4丁目2番地

2-22-22-208 2-22-221, 2-22-308 2-22-321, 2-22-508 2-22-521,
2-22-608 2-22-621, 2-22-808 2-22-821, 2-22-908 2-22-921
2-22-1108 2-22-1121, 2-22-1208 2-22-1221, 2-22-1408 2-22-1421

棟の建物

2階
3階
5階
6階
8階
9階
/ 1階
/ 2階
/ 4階

同型

(B)

求積表 (B)

267	×	110	=	29370		
534	×	110	×	5	=	293700
432	×	110	×	2	=	95040
320	×	200	=	64000		
270	×	200	×	3	=	162000
540	×	200	×	5	=	540000
325	×	200	=	65000		
1170	×	8448	=	9884160		
850	×	1170	×	0.5	=	497250
280	×	245	=	180600		
050	×	070	×	0.5	=	01750
				<u>11809370</u>		

↑

11809370

製作

縮尺

1

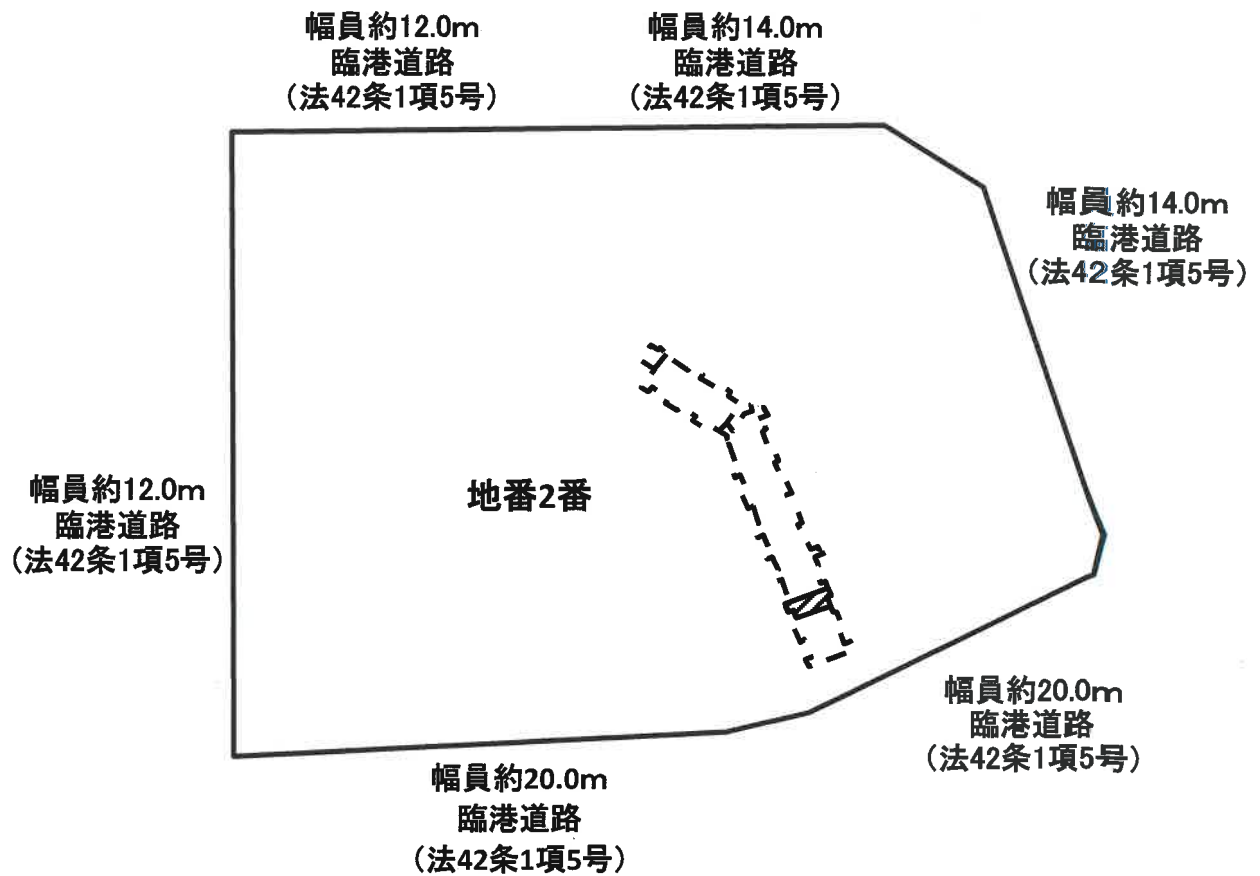
人 體

縮尺

图整理番号: M61475 (3/3)

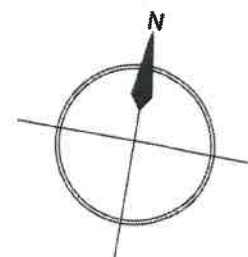
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



 目的専有部分 家屋番号 南港中四丁目2番22の1418 建物の名称 1418

 一棟の建物(14階部分)



令和7年(ケ)第43号

間 取 略 図

