

## 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	<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。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 住所 〒 (フリガナ) 氏名 (印) 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、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のみです。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の申出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60万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。
買受申出人(法人)	(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 (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

- 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みです。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60万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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
	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
	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
	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

- 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(代表者を含む)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 8年 5月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

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 8年 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 8年 6月24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 8年 5月13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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市浪速区幸町二丁目10番地28

建物の名称 ウインザーハイム難波

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町二丁目10番28の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 59.40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 大阪市浪速区幸町二丁目10番28

地 目 宅地

地 積 828.53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 345160分の5940



## 物件明細書

令和 8年 4月 1日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

---

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

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 大阪市浪速区幸町二丁目10番地28  
建物の名称 ウインザーハイム難波

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町二丁目10番28の1004  
建物の名称 1004  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 10階部分 59.40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 大阪市浪速区幸町二丁目10番28  
地 目 宅地  
地 積 828.53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 345160分の5940



令和 7年(ケ)第 472号  
令和 8年 1月 8日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.2.25**

## 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 大阪市浪速区幸町二丁目10番地28

建物の名称 ウインザーハイム難波

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町二丁目10番28の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 59.40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 大阪市浪速区幸町二丁目10番28

地 目 宅地

地 積 828.53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 345160分の5940



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市浪速区幸町2丁目3番33-1004号 ウィンザーハイム難波	
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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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"/> 次のとおり 管理費 11,570円 修繕積立金 15,630円	令和8年1月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年10月分～R8年1月分 計435,200円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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) <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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <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 [ 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)	<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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■提示文書(Aの回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年4月1日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	令和7年4月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金120,000円 (毎月1日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>目的建物内には衣類や寝具等の動産が存置されており、生活実態が認められる。</p> <p>Aの占有権原である賃借権について、契約書が作成されていないが知人間の賃貸借であること、管理人が集合郵便受けの表示と異なるAが居住していることを認識していること、ライフライン調査の結果によればA名義で契約されていることなどから、特に疑義はないものと思料する。</p> <p>以上から、目的建物は、Aが賃借権に基づき住居として使用するものと思料する。</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

その他の事項

- 1 表札等の表示  
表札 なし  
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ウインザーハム難波という名称のマンション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、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が次のとおりある。滞納額は、令和8年1月13日時点のものである。
  - (1) 町内会費 月額180円 滞納額2,880円
  - (2) 協力費 月額2,000円 滞納額32,000円
  - (3) 遅延金 53,595円

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8年1月8日 15:15 - 15:20	執行官室	管理会社照会 (電話)
令和8年1月8日	執行官室	管理会社照会、所有者照会、ライフライン調査 (郵送)
令和8年1月14日 9:20 - 9:25	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和8年1月14日 9:30 - 9:35	中之島図書館	物件確認
令和8年1月14日 9:40 - 9:45	大阪市役所	道路調査
令和8年1月15日 15:00 - 15:15	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年1月15日 15:35 - 15:40	なんば市税事務所	課税調査
令和8年1月26日 13:30 - 13:40	執行官室	Aから聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月9日 8:30 - 9:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、Aと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

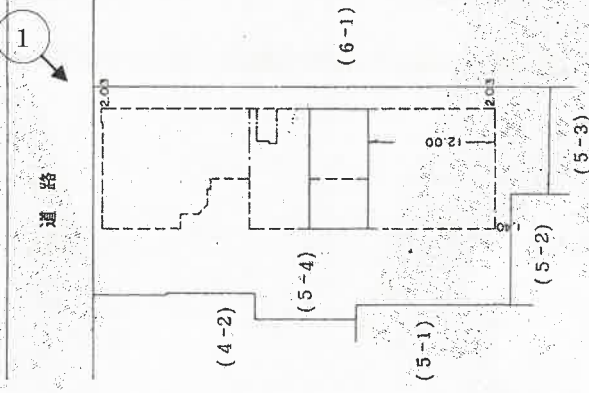
登記年月日：昭和58年6月11日

SSP. 6. 11.

建物各階平面図

家屋番号	幸町2丁目 25番7の94
建物の所在	大阪市浪速区幸町通3丁目25番地 (仮換地 浪速工区 第67ブロック)

原有部分の建物  
建物の存する部分10階



縮尺 1/500(M)

申請人

縮尺 1/250(M)

縮尺

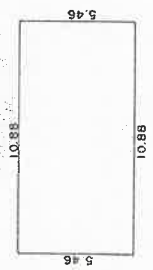
2月20日(作製)

作製者

各階平面図

306712

階番号	幸町2丁目 10-20A-1004
建物の所在	大阪市浪速区 幸町2丁目 10番地20



10.88 × 5.46 = 59.4048 m<sup>2</sup>

( ← 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。

(大阪法務局管轄)

令和8年1月14日

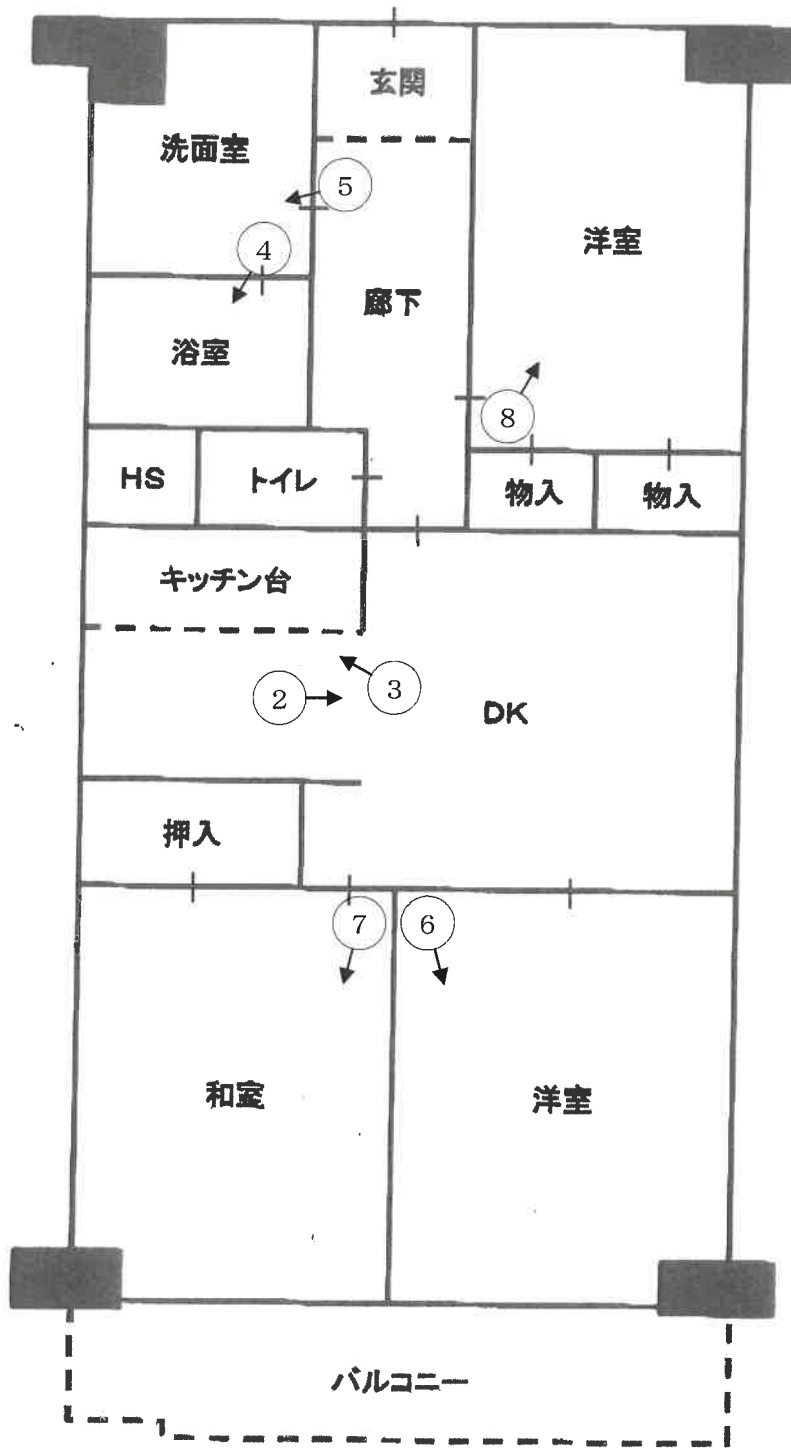
大阪法務局北出張所

登記官

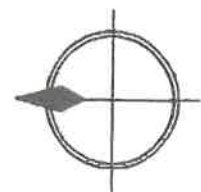
公用




請求番号：12-2

# 間取略図



( ←○ 写真撮影場所・方向 )



	<p>1</p> <p>目的建物が所在する 一棟の建物</p>
	<p>2</p>
	<p>3</p>



4



5



6



7



8

令和7年（ケ） 第472号

令和8年2月9日 現地調査

令和8年2月10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 14,000,000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)	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
	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			
番号	特記事項		
1	<p>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。</p> <p>2 目的建物の課税床面積 (68.80㎡) は登記床面積 (59.40㎡) 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。</p> <p>3 目的土地 (敷地権の目的である土地) について、管轄法務局備付けの公 図 (縮尺表記あり) 及び整理確定図 (湊町工区第67ブロック符号5-4) を 基に現地を概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。</p> <p>4 目的土地は、12階建店舗付共同住宅の敷地として利用されている。</p>		

#### 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	大阪メトロ千日前線 桜川駅 北方 道路距離 約160m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の共同住宅，事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。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	都心部地区（駐車場整備地区），宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	828.53㎡（登記面積）
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約19.0m・奥行約43.2m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北側	幅員約8.0m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，概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	12階建店舗付共同住宅の敷地
	東側	共同住宅
	西側	共同住宅
	南側	事務所付共同住宅
	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
	<small>(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。</small>	
土壌汚染等	目的土地の登記事項証明書（現在）からは、法人・個人の所有者名・宅地の地目の来歴，平成3年4月1日に土地区画整理法による換地処分が行われたことが確認された。過去の住宅地図（昭和36年頃～）によると，目的土地は事業所等として利用されていた模様で，その後昭和56年頃に目的建物の所在する一棟の建物が建築され現在に至る。なお，目的土地又はその周辺には過去に工場が存在していたことから，目的土地についてもらい汚染を含めた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	ウインザーハイム難波	
建物の用途	共同住宅 総戸数57戸（居宅56室・店舗1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56年3月11日新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕 様	屋 根	不詳
	外 壁	吹付等
	その他	—
設 備 等	エレベータ，バルコニー，駐車場9台分（うち分譲6台分；賃貸 月額駐車料金20,000円；令和8年1月21日現在空きなし）等	
建物の品等	やや低位	
管理の形態等	管理組合：ウインザーハイム難波管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ 管理形態：日勤（月・火・木・金・土：9～17時）	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	ア 修繕積立金（令和7年4月30日現在） 58,981,053円 イ 建築確認（有）・検査済証（有） ウ 令和8年1月21日付管理会社回答書によると，直近において排水管改修工事（令和8年2～3月）の修繕計画が存在するとのことである。 エ 管理規約等により，ペット飼育は禁止されていないが，民泊は禁止されている。 オ 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	10階 (1004号室) 開口部の方位：西向き (中間住戸)	
床 面 積	59.40㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK (洋室2室・和室1室)	
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	-
保 守 管 理 の 状 態	普通。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	11,570 円(月額)
	修繕積立金	15,630 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和8年1月13日現在) 435,200 円 (令和6年10月分~令和8年1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	<p>ア 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>イ 令和8年1月13日時点において, 上記管理費等以外に所有者が負担するものとして, (ア) 町内会費 (月額180円) の滞納額2,880円, (イ) 協力費 (月額2,000円) の滞納額32,000円, (ウ) 遅延金53,595円が存在する。</p>	

## 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)
300,000	59.40	0.12	2,138,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約45年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価	20%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 45\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &\doteq 0.12 \end{aligned}$$

※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)
576,000	0.98	828.53	0.85	$\frac{5,940}{345,160}$	6,841,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪浪速5-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $682,000\text{円}/\text{m}^2 \times 119.9/100 \times 100/100 \times 100/142 \approx 576,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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)
1.00	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)
1.07 幅員+7	0.99 駅距離△1	1.40	0.96 基準容積率△4	1.42

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	0.98 やや不整形△2	1.00	0.98

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)
2,138,000	6,841,000	1.02	9,159,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.02 10階/12階建	1.00 西向き中間住戸	1.00	1.00	1.02

## 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)
352,000	1.02	59.40	21,327,000

### 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	大阪市浪速区幸町1丁目	大阪市浪速区幸町1丁目
構造	SRC造	SRC造
階	11F/14F	8F/13F
面積	約76㎡	約51㎡
建築時期	昭和55年1月	昭和56年12月
取引時点	令和7年5月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	357,000円/㎡	415,000円/㎡
その他	3LDK	2DK

#### (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	357,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{103}$	320,000
B	415,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{103}$	384,000
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/㎡)  352,000	

### 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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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 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)
3,944 千円 (32.6%)	962 千円	8.0%	12,025 千円	601 千円	11,424 千円	0.71299	8,145 千円 (67.4%)	12,089 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	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368
イ 支出						
維持管理費	139	139	139	139	139	139
修繕費	188	188	188	188	188	188
公租公課	70	70	70	70	70	70
損害保険料	9	9	9	9	9	9
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	406	406	406	406	406	406
資本的支出	0	0	0	0	0	
総費用合計	406	406	406	406	406	406
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	28%	28%	28%	28%	28%	28%
エ 有効純収益	962	962	962	962	962	962
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	899	840	785	734	686	

#### 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	9,159,000	1.00	9,159,000
② 比準価格	21,327,000	1.00	21,327,000
③ 収益価格			12,089,000
④ 調整後の価格	19,186,000		

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
19,186,000	0.95	0.80	0.96	0	14,000,000

イ 市場性修正：土壌汚染の存在の可能性を考慮して、市場性修正を上記のとおり行った。

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：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 大阪浪速5-10

所 在 : 大阪市浪速区桜川2丁目11番18「桜川2-11-20」  
価 格 : 682,000円/㎡  
位 置 : 阪神なんば線 桜川駅 南方 260m  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 299㎡  
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水  
接面街路 : 西 22.0m 市道, 中間画地  
用途指定等 : 市街化区域・準工業地域(建ぺい率60% 容積率40%), 防火地域  
地域の概要 : 中高層の事務所, 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7年度)

物件1 : 257,979,000円(土地符号1: うち持分5,940/345,160)  
: 3,400,000円(建物: 専有部分)

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取略図

以 上

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市浪速区幸町二丁目10番地28

建物の名称 ウィンザーハイム難波

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町二丁目10番28の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 59.40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 大阪市浪速区幸町二丁目10番28

地 目 宅地

地 積 828.53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 345160分の5940





地理院地図



-46899.824 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し  
幸町2丁目

請求部	所在	大阪市浪速区幸町二丁目			地番	10番28		
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VI	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22年3月23日		備付年月日 (原図)	平成22年3月23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。

令和7年11月20日  
大阪法務局

地図整理番号：M49446  
(1/1)

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58年6月11日

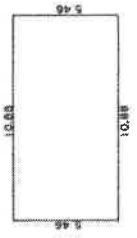
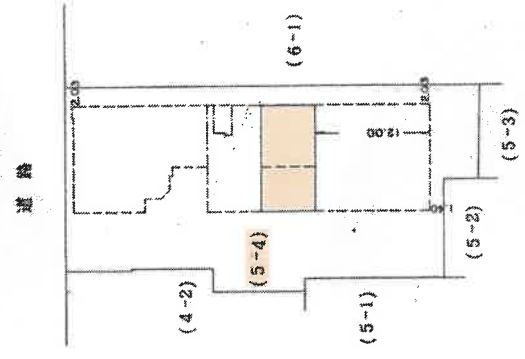
306712

各階平面図

原簿番 幸町2丁目 10-20-1004  
 建物の所在 大阪市淀川区幸町2丁目 10番地-20

家屋番号 幸町2丁目 25番-004  
 建物の所在 大阪市淀川区幸町2丁目 25番-004 (仮称地 黒野工区 第67-1番)

特有部分の建物  
 建物の存する部分の階



$10.88 \times 5.46 = 59.4048 \text{ m}^2$

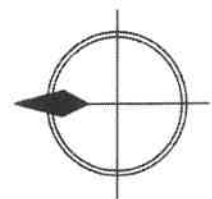
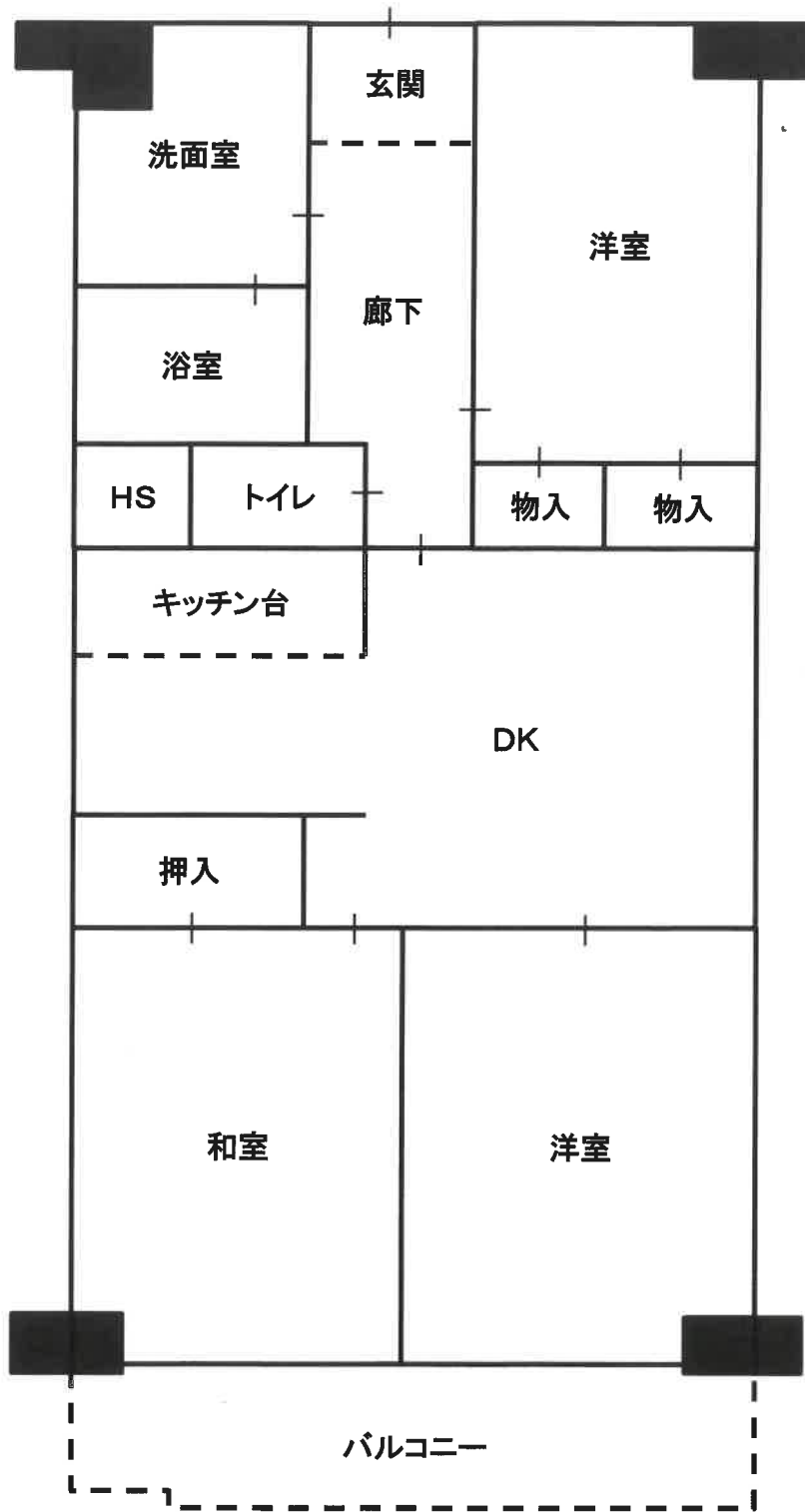
作製者	縮尺	申請人
	1/250(M)	
	昭和58年2月20日(作製)	
		500(M)

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。  
 昭和58年11月20日 大阪法務局 登記官

地図整理番号：M49445

A3サイズをA4サイズに縮小

# 間取略図



令和7年(ケ)472号