

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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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	
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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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	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

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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 9月 3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 7年 9月18日 午前 9時00分から 令和 7年 9月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 3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 7年10月17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 7年 9月 3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	10,920,000 8,736,000		2,190,000	54,029	12,235
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市天王寺区上汐三丁目 6 番地 7

建物の名称 プレサンス上町台クレスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上汐三丁目 6 番 7 の 1304

建物の名称 1304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 19.44 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 大阪市天王寺区上汐三丁目 6 番 7

地 目 宅地

地 積 262.44 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 154882 分の 2132



物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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】

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 大阪市天王寺区上汐三丁目6番地7

建物の名称 プレサンス上町台クレスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上汐三丁目6番7の1304

建物の名称 1304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 19.44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 大阪市天王寺区上汐三丁目6番7

地 目 宅地

地 積 262.44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 154882分の2132



令和 7年（ケ）第159号
令和 7年 6月20日受理
令和 年 7.7.15 日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

（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 大阪市天王寺区上汐三丁目6番地7

建物の名称 プレサンス上町台クレスト

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上汐三丁目6番7の1304

建物の名称 1304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 19.44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 大阪市天王寺区上汐三丁目6番7

地 目 宅地

地 積 262.44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 154882分の2132



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市天王寺区上汐三丁目6番6号 プレサンス上町台クレスト1304号室		
建物	物件1		
種類、構造および床面積の概略	☒ 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 種類: ☐ ある [構造: 床面積:		
占有者および占有状況	☒ 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 ☐ 占有者および占有権原のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 月額 6,290円 修繕積立金 月額 2,130円	令和7年6月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年6月分 計 8,420円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社プレサンスコミュニティ		
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	☒ 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 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [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
(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札表示 なし
- (2) 郵便受け表示 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について

- (1) 目的建物が所在するマンション「プレサンス上町台クレスト」の敷地となっている。
- (2) 接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
- (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (3) 建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が全く存在せず、長期にわたって人が出入りした形跡が窺われないことから、空き家と思われた。
- (4) 経年相当の劣化および損耗が認められた。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和7年6月20日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

以 上

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	1 管理費等の滞納状況は、2枚目記載のとおりです。
■管理受託会社（回答書）	1 弊社は、所有者から委託を受けて家賃の回収等の業務を行っています。 2 目的建物は、現在、空き家で入居者はいません。 【提示文書】管理委託契約書(写)
■市税事務所担当者	1 目的建物の課税対象床面積と登記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。
	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
(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

提示文書、管理受託会社からの回答書および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居（空き家）として使用・占有しているものと認めた。

以 上

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6月20日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、マンション管理会社、サブリース会社）
令和7年6月23日 9:00 — 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年6月24日 9:30 — 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年6月24日 9:50 — 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年6月24日 10:05 — 10:10	大阪市役所	道路等調査
令和7年6月25日 10:20 — 10:35	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年7月9日 14:40 — 15:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月9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。

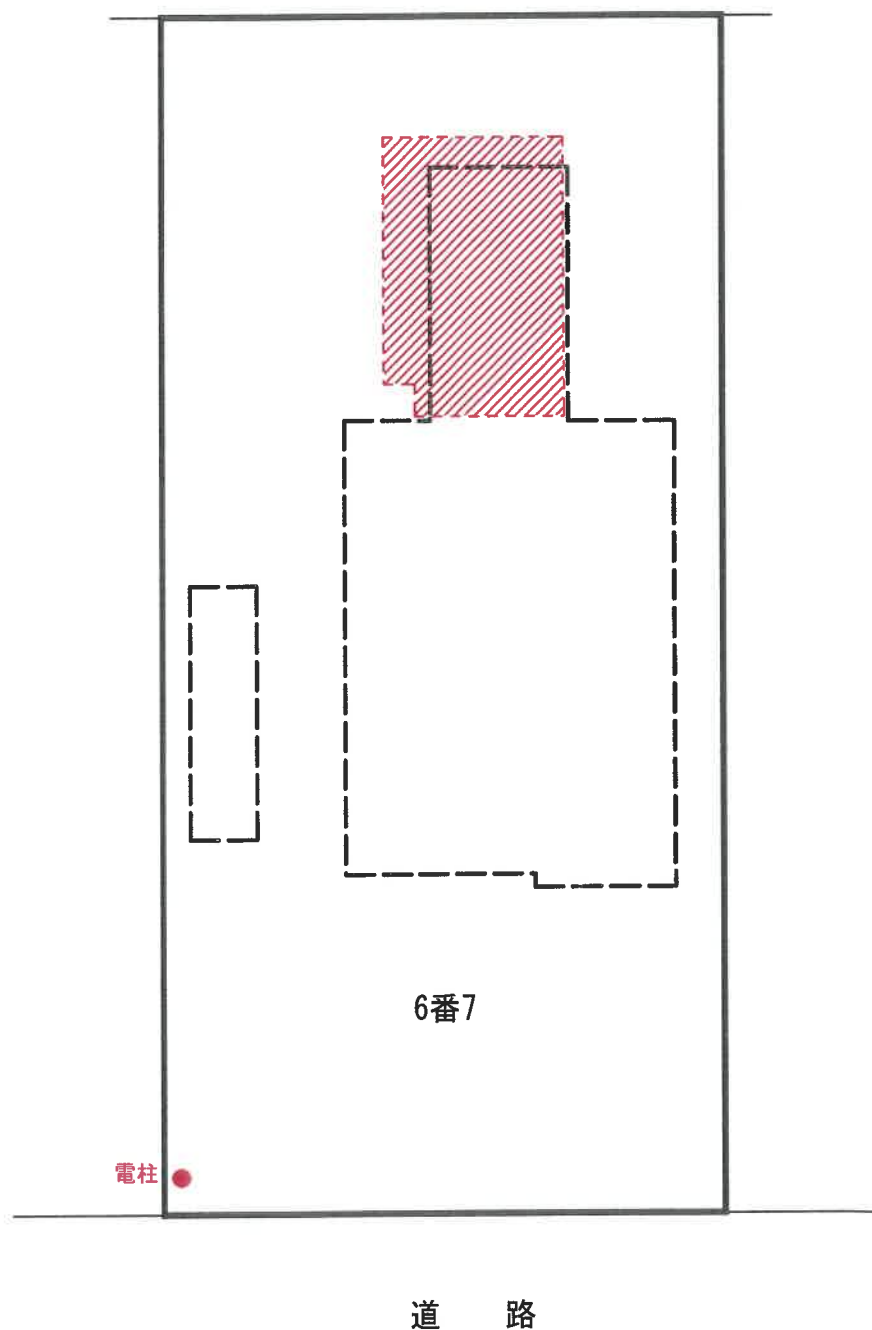
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第159号

◀○ 写真撮影位置方向



目的専有部分 家屋 番号 上汐三丁目6番7の1304

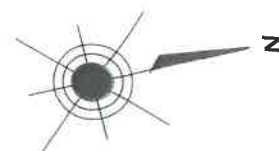
建物の名称 1304（建物の存する部分 13階）

（ 7 枚目） 一棟の建物（1階部分）

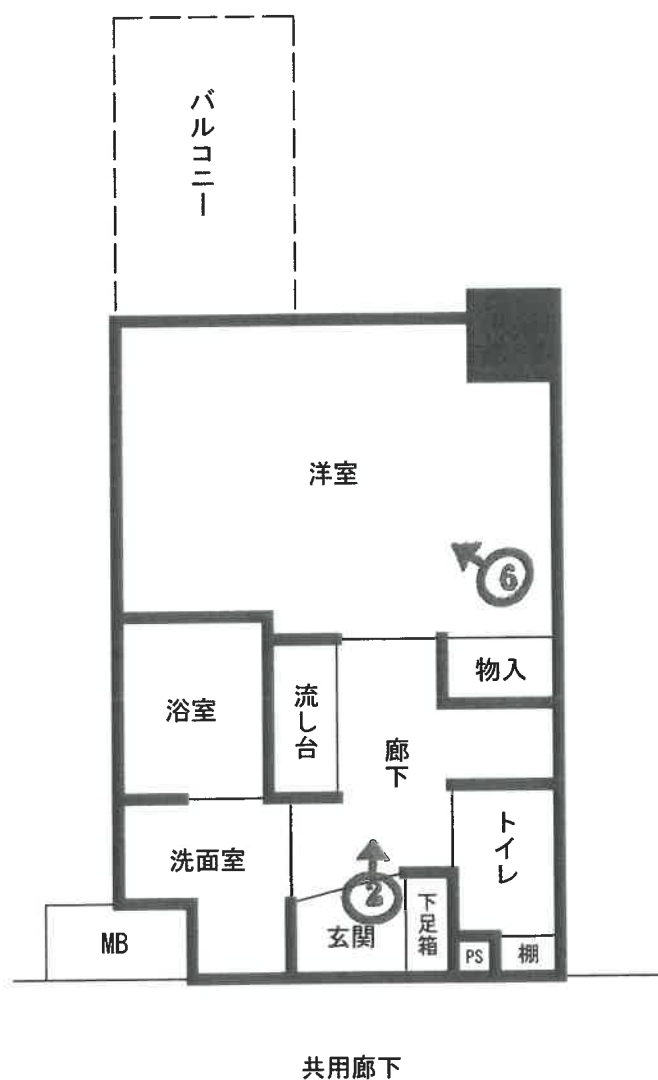
間取略図

令和7年（ケ）第159号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



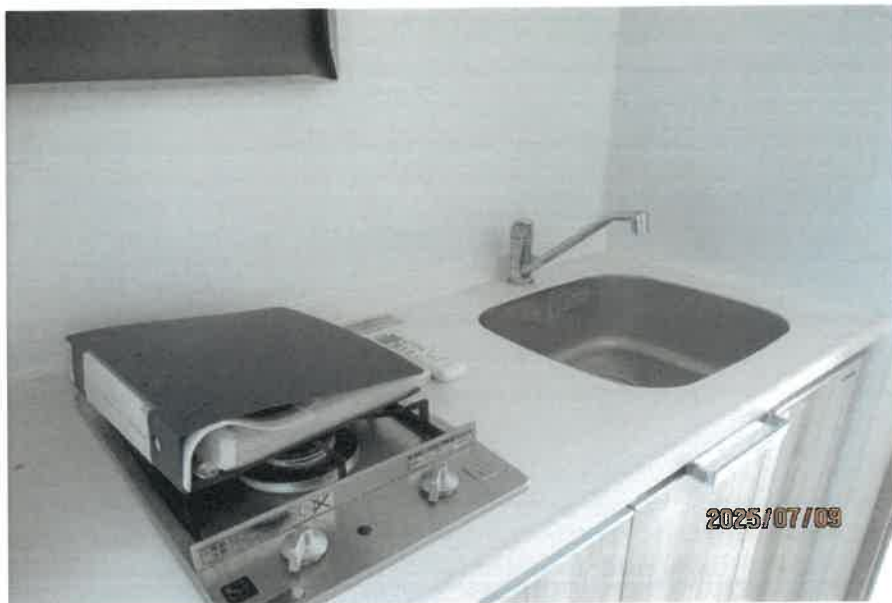
目的建物が所在するマンション



①



②



③

流し台の状況



④

洗面室の状況



⑤

浴室の状況



⑥

令和7年（ケ）第159号

令和 7年 7月 9日 現地調査

令和 7年 7月11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 笠 裕 也

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 10,920,000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、民事執行法第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

番号	所 在 等	内 容	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	・ 固定資産公課証明書記載の課税床面積（26.62㎡）は、共用部分の共有持分を含めた面積であり、登記数量（19.44㎡）と異なる。		

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 (符号1)

位置・交通	大阪メトロ谷町線「谷町九丁目」駅 南東方 約350m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	共同住宅、事務所ビル等が多い地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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、都心景観形成区域、大阪市交通バリアフリー重点整備地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地「上本町遺跡」
画地条件	規模	262.44㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約11.1m、奥行約23.7m
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	東側	幅員約11.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	15階建共同住宅
	東側	道路
	西側	共同住宅
	南側	店舗付共同住宅
	北側	事務所
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、通常のコスト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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず、対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。対象土地は平成8年に区画整理法による換地処分が行われており詳細は不明であるが、閉鎖登記簿等による確認では、複数個人の所有権履歴が確認され、不動産開発業者の所有を経て、平成30年に現建物の敷地となっている。また、昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、駐車場等として利用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、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	・ 敷地権の目的である土地の南東部に、電気引込柱が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス上町台クレスト	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：70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30年1月5日 新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約42年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼, 吹付タイル 等
	そ の 他	特になし
設 備 等	エレベーター	有 (9人乗・1基)
	駐 車 場	なし
	そ の 他	管理事務室, ゴミ置場, 自転車置場, 宅配ボックス, オートロック ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：プレサンス上町台クレスト管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社プレサンスコミュニティ
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和6年11月30日 現在 16,159,694円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば, 直近における修繕計画はあるが時期未定とのことである。 (2) 対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果, アスベスト等を含有する吹付け材, 耐火被覆材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形板等にアスベスト等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。 (3) 建築確認 (有り), 検査済証 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	13階部分 (1304号室) 開口部の方位： 西向き (角部屋)		
床 面 積	19.44㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 K (バルコニー有)		
仕 様	天 井	クロス	
	床	フローリング 等	
	内 壁	クロス 等	
	設 備	浴室, キッチン 等	
	そ の 他	特にない	
保守管理の状態	普通		
管理費等	令和7年6月24日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,290円	6,290円 (令和7年6月分)
	修繕積立金	2,130円	2,130円 (令和7年6月分)
	合 計	8,420円	8,420円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載の通り		
特 記 事 項	(1) 室内は概ね経年相応の老朽化と判断した。		
	(2) 設備等の動作確認は行っていない。		

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) ア×イ×ウ＝エ
350,000	19.44	0.76	5,171,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約8年

経済的残存耐用年数 約42年

観察減価率 10% ※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。

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%＋(1－5%)×経済的残存耐用年数約42年／(経過年数8年＋経済的残存耐用年数約42年)}
×(1－10%) ≒ 0.76

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)
865,000	1.00	262.44	0.95	2,132/154,882	2,969,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査：天王寺(府)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $1,090,000\text{円}/\text{㎡} \times 107.5/100 \times 100/105 \times 100/129 \div 865,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 1.05 (角地)	規模 1.00	形状 1.00	その他 1.00	総合 (相乗積) 1.05
---------	-----------------------	------------	------------	-------------	------------------

◇地域格差：	街路 ※1 1.05	接近 ※2 1.02	環境 ※3 1.20	行政 1.00	総合 (相乗積) 1.29
--------	---------------	---------------	---------------	------------	------------------

※1 街路幅員を考慮

※2 最寄駅接近性を考慮

※3 周辺利用状況を考慮

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

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合、△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：(登記記載の通り) 2,132 / 154,882

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)
5,171,000	2,969,000	1.05	8,547,000

ウ 個別格差：	階層 1.05	位置 1.00	品等程度 1.00	その他 1.00	総合 (相乗積) 1.05
---------	------------	------------	--------------	-------------	------------------

・ 13F/15F

・ 角部屋

・ 西向き

(基準戸：3F西向き角部屋)

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)
794,000	1.05	19.44	16,207,000

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	大阪市天王寺区上汐3丁目	大阪市浪速区日本橋東2丁目
構 造	RC造	RC造
階	12F/15F	9F/11F
面 積	約20㎡	約20㎡
建築時期	平成30年1月	令和2年1月
取引時点	令和6年4月	令和6年10月
取引形態	一般売買	競売
事例価格	811,400円/㎡	831,000円/㎡
その他	1K	1K

(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	811,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	773,000
②	831,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	815,000
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/㎡)	794,000

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	復帰価値現価							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	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,697 千円 (25.2%)	645 千円	6.0%	10,750 千円	538 千円	10,212 千円	0.78353	8,001 千円 (74.8%)	10,698 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	864	864	864	864	864	864
	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	864	864	864	864	864	864
	空室損失	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	821	821	821	821	821	821
イ 支出	維持管理費	75	75	75	75	75	75
	修繕費	26	26	26	26	26	26
	公租公課	66	66	66	66	66	66
	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	176	176	176	176	176	176
	資本的支出	100	0	0	0	0	0
	総費用合計	276	176	176	176	176	176
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		20%	20%	20%	20%	20%	20%
エ 有効純収益		545	645	645	645	645	645
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		519	585	557	531	505	

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60%、収益価格に30%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	8,547,000	1.00	8,547,000
② 比 準 価 格	16,207,000	1.00	16,207,000
③ 収 益 価 格	10,698,000	—	10,698,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	13,788,000		

イ 占有減価：

本件の場合は不要であり、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
13,788,000	1.00	0.80	0.99	0	10,920,000

イ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

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

控除減価率は、滞納管理費及び修繕積立金額（5ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の（ア×イ×ウ）の額に対する割合である。

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 地価調査基準地 [天王寺(府)5-1]

所 在	大阪府大阪市天王寺区生玉町53番4 (生玉町3-10)
価 格	1,090,000円/㎡
位 置	大阪メトロ谷町線「谷町九丁目」駅の南方 道路距離約270mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	330㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	東側40.0m 舗装府道に接面, 角地
用 途 指 定 等	商業地域 (建蔽率80%・容積率600%), 防火
地 域 の 概 要	中層の事務所, 店舗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 : 97,365,000円 (土地: 2,132/154,882)
: 3,640,000円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料の表示

- 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 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大阪市天王寺区上汐三丁目 6 番地 7

建物の名称 プレサンス上町台クレスト

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上汐三丁目 6 番 7 の 1304

建物の名称 1304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 19.44 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 大阪市天王寺区上汐三丁目 6 番 7

地 目 宅地

地 積 262.44 平方メートル

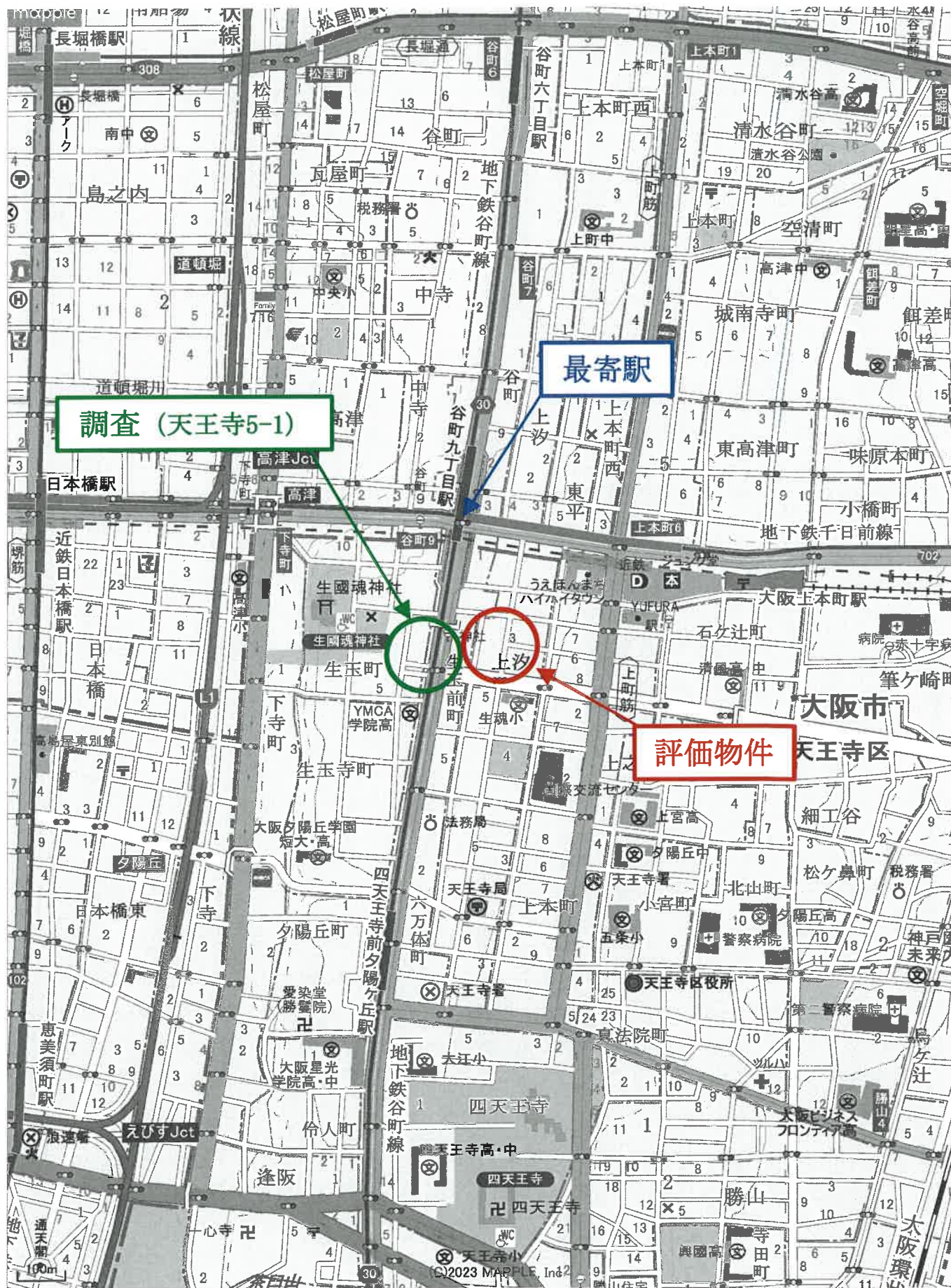
（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

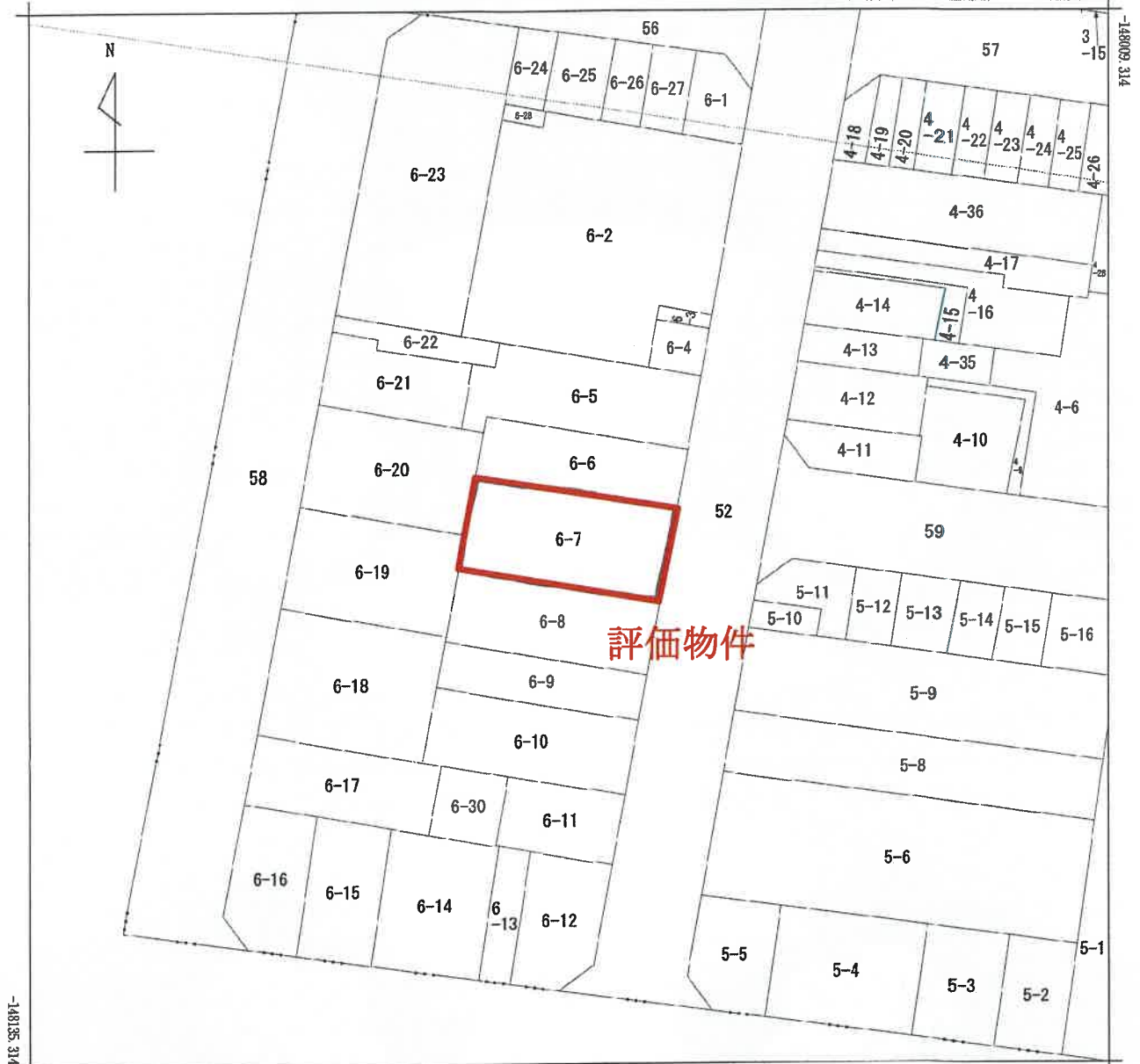
敷地権の割合 154882 分の 2132





S=1:10,000

位置図



-44377.617

(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

上汐3丁目

請求部	所 在	大阪市天王寺区上汐三丁目				地 番	6番7			
出力縮	1/500	精 度 区 分	中二	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 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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年4月7日

東京法務局豊島出張所

請求番号：49-1

登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：平成28年4月11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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年4月7日 東京法務局豊島出張所 登記官

A4版に縮小

地 番		6-7		地 積 測 量 図	
土地の所在		大阪市天王寺区上沙三丁目			
測量年月日	平成28年3月16日	座 標 系	第VI系		

地 番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 線
6-7	101	〽	-148068.971	-44302.589		
	126	〽	-148064.705	-44325.868	23.65	101-126
	127	〽	-148076.679	-44327.845	11.09	126-127
	102	〽	-148079.887	-44304.555	23.66	127-102
	101	〽	-148068.971	-44302.589	11.09	102-101
計面積			524.988836	m ²		
面積			262.4444180	m ²		262.44 m ²
坪数			78.3894			

*公 式 $A=1/2 \Sigma (X_2-Y_1) - (Y_1+Y_2)$

点 番	X	Y
① (4-15-10813)	-148068.971	-44302.589
② (4-15-10814)	-148064.705	-44325.868
③ (4-15-10815)	-148076.679	-44327.845
④ (4-15-10816)	-148079.887	-44304.555
⑤ (4-15-10817)	-148068.971	-44302.589

NO	点 名	X	Y
①	4-15-10818	-148068.142	-44296.855
②	3-15-00008	-148010.565	-44286.482
③	4-15-10815	-148000.007	-44335.965
④	4-15-10822	-148121.029	-44361.724
⑤	4-15-10823	-148128.660	-44307.750

(誤差=0.999924)

境界点	引点	距離
1	5	61.491
101	1	5.784
102	1	59.912
	5	14.044
	5	48.878

境界線の種類	記号
コンクリート	①
金属プレート	②
土	③

--

--

1 / 250

地積測量図 (写)

登記年月日：平成30年1月22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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和2年4月7日 東京法務局豊島出張所

登記官

A4版に縮小

建物図面 (写)

各階平面図		建物図面	
家屋番号	上汐三丁目6番7の1304	縮尺	1/500
建物の所在	大阪府天王寺区上汐三丁目6番地7	申請人	
作成者		縮尺	1/250
平成30年1月11日作成			

求積表

4.865 x 3.607	=	17.549055
0.635 x 2.990	=	1.898650
計		19.446705
床面積		19.44 m ²

(建物の存する部分 13階)

登記年月日：平成30年1月22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。
(士陸法務局天王寺出張所発行)
令和7年4月7日 東京法務局豊島出張所

A4版に縮小

各階平面図

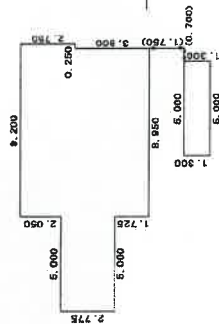
建物図面

家屋番号

一様の建物

建物の所在
大阪市天王寺区上沙三丁目6番地7

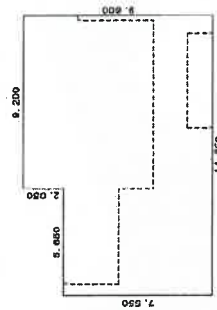
1階



求積表

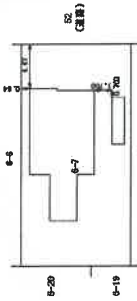
5.000 x 2.775	=	13.875000
8.950 x 6.550	=	58.622500
0.250 x 2.750	=	0.687500
5.000 x 1.300	=	6.500000
計		79.685000
床面積		79.68 ㎡

2階ないし15階 (各階同型)



求積表

5.650 x 7.550	=	42.657500
8.200 x 6.550	=	53.710000
計		130.977500
床面積		130.97 ㎡



作成者

平成30年1月11日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

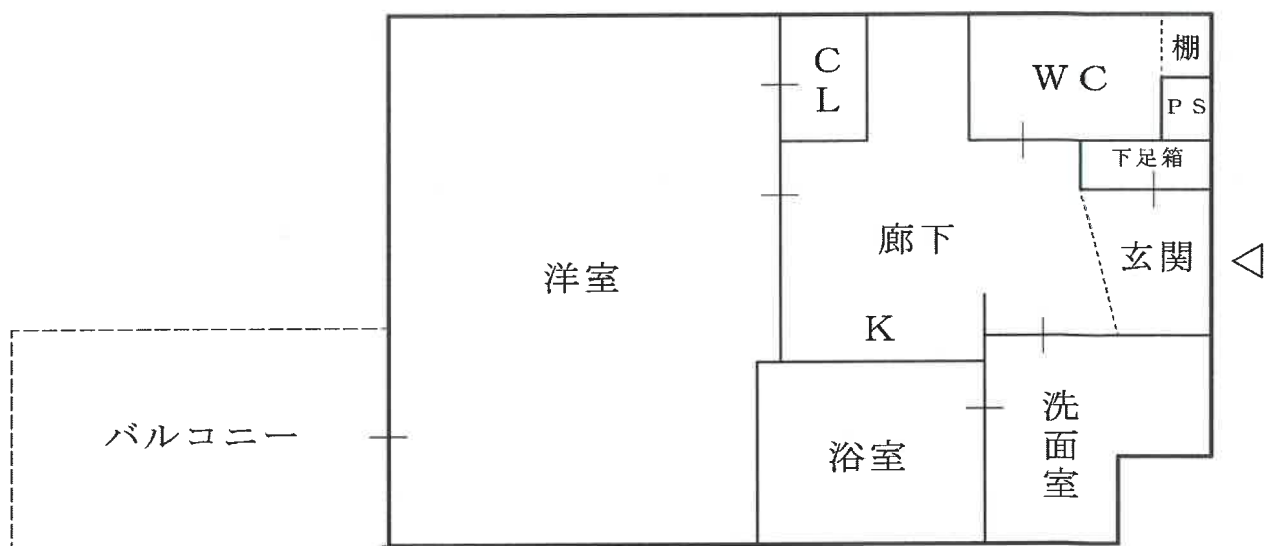
1/500

登記官

請求番号：49-3

(2/2)

建物図面 (写)



間取図 (概略)