

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。

※該当する口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
陳述者	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)	本人	住 所	〒
		(フリガナ)	
		氏 名	(印)
		性 別	☐ 男性 ☐ 女性
		生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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)。

※該当する口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
陳述者	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)	代表者	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)

※該当する口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 口代表者	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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 8年 1月14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 8年 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月20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 3月 6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3.3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 1月14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	16,240,000 12,992,000		3,250,000	45,734	19,600



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区鳴野東一丁目2番地3
建物の名称 プレサンスロジェ京橋グランスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴野東一丁目2番3の203
建物の名称 203
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 43.10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 大阪市城東区鳴野東一丁目2番3
地 目 宅地
地 積 2372.64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 461410分の4604



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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】

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 大阪市城東区鳴野東一丁目2番地3

建物の名称 プレサンスロジェ京橋グランスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴野東一丁目2番3の203

建物の名称 203

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 43.10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 大阪市城東区鳴野東一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 2372.64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 461410分の4604



令和 7年(ケ)第 312号
令和 7年 9月 25日受理
令和 年 月 日提出
7.10.23

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 大阪市城東区鳴野東一丁目2番地3

建物の名称 プレサンスロジエ京橋グランスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴野東一丁目2番3の203

建物の名称 203

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 43.10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 大阪市城東区鳴野東一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 2372.64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 461410分の4604



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市城東区鳴野東1丁目1番13-203号 プレサンスロジェ京橋グランスクエア	
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 5,660円 修繕積立金 4,140円	令和7年9月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年10月分～R7年9月分計225,080円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社	
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 なし

集合郵便受け なし

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プレサンスロジェ京橋グランスクエアという名称のマンションの敷地部分となっている。同土地南東部分に電柱が設置されている。

(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) 目的建物内には所有者宛の送り状のついた段ボール箱、衣類や寝具等の動産が存置されている。

(4) 目的建物内で犬1匹が飼育されている。犬の尿が床に残っている状態であり、動物臭が感じられる。

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として自転車置場使用料月額200円があり、滞納額は、令和7年9月29日時点で3,000円（令和5年10月分～令和6年12月分）である。また、遅延損害金32,055円及び管理費等督促費用22,605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
管理会社	管理費等の滞納金に対する遅延損害金や管理費等の督促にかかる弁護士等の費用も目的建物の承継人に承継されます。 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9月25日 10:30 - 10:35	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年9月25日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年9月26日 10:25 - 10:30	京橋市税事務所	課税調査
令和7年9月26日 10:50 - 11:05	物件所在地	物件及び占有確認、管理人と面談
令和7年9月29日 9:30 - 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年9月30日 9:35 - 9:40	中之島図書館	物件確認
令和7年9月30日 9:45 - 9:50	大阪市役所	道路調査
令和7年10月17日 9:00 - 9:30	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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年10月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、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

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9月29日

大阪法務局北出事務所

登記官

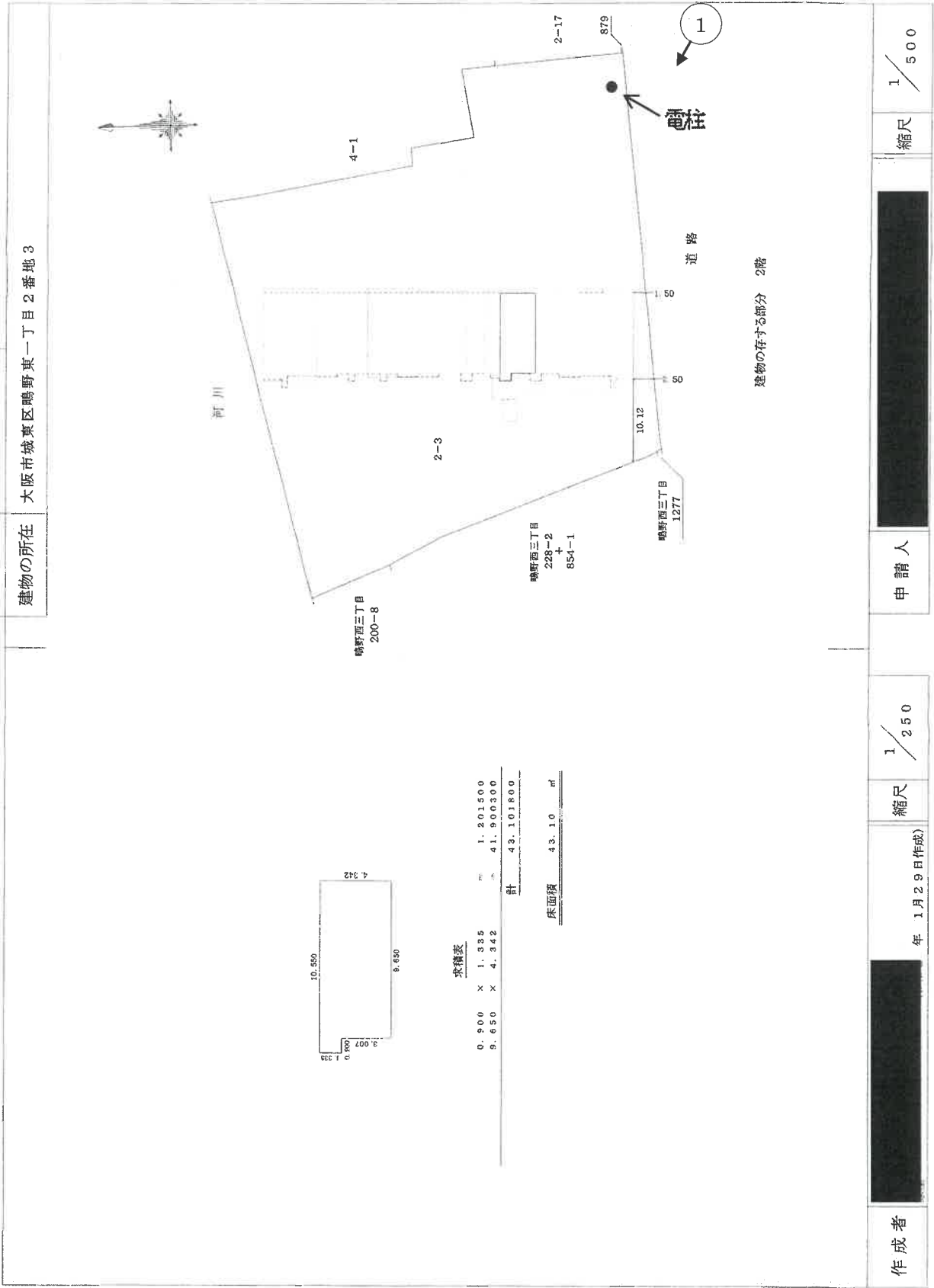
(6枚目)

建物図面図

各階平面図

家屋番号
鴨野東一丁目2番3の
203

建物の所在
大阪府城東区鴨野東一丁目2番地3

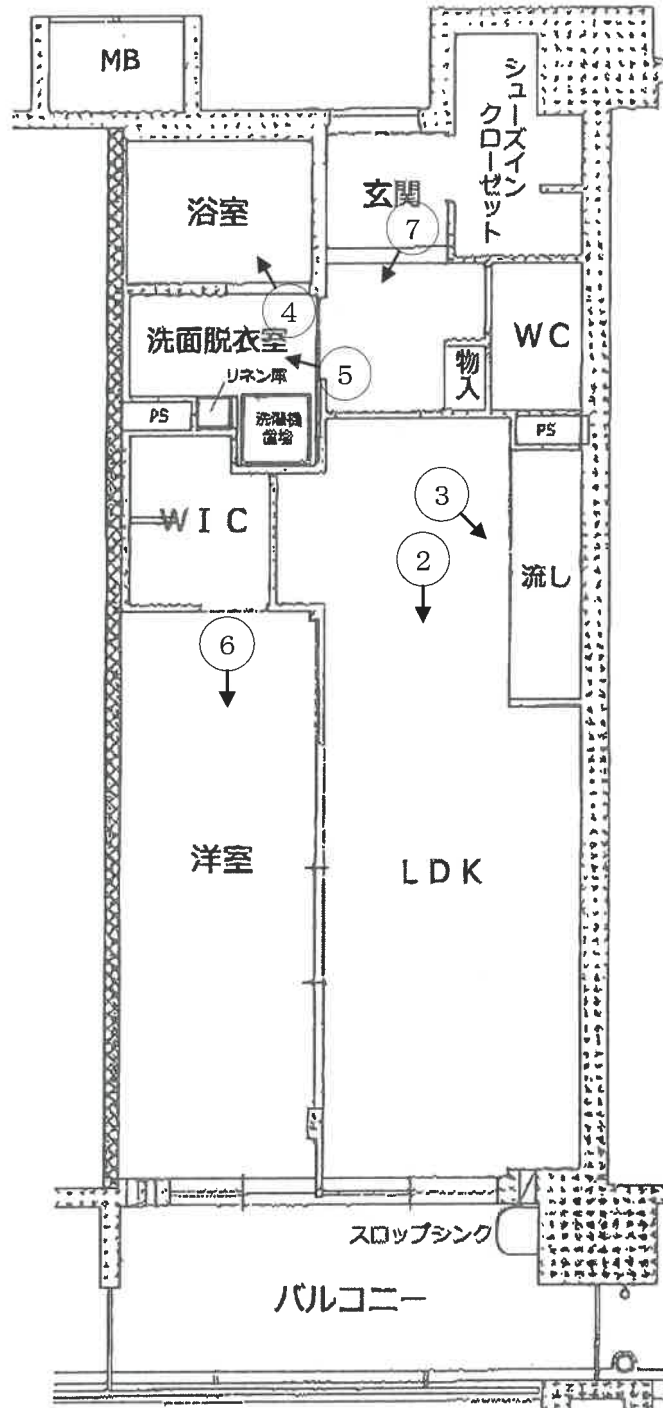


(←○写真撮影場所・方向)

A 4版に縮小

令和7年（ケ）第312号

間取略図



(←○ 写真撮影場所・方向)



1

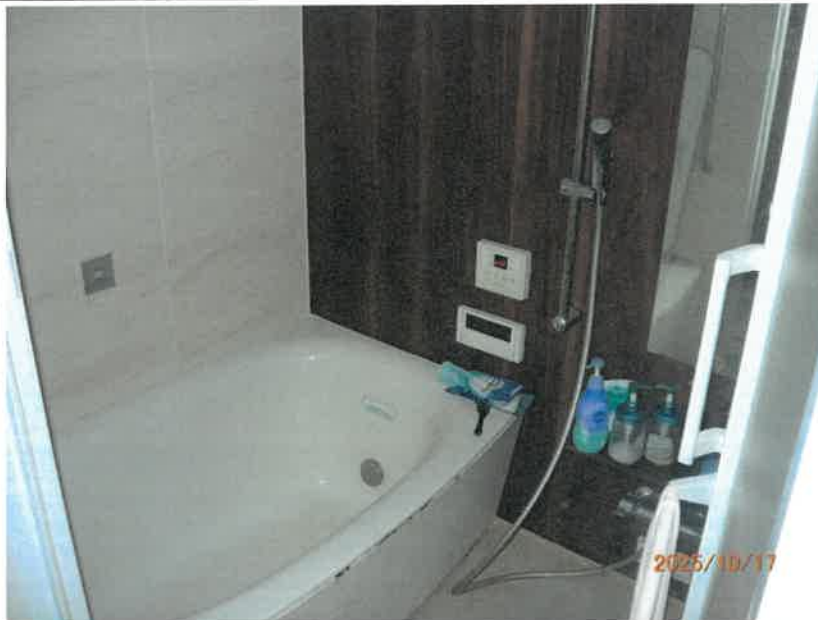
目的建物が所在する
一棟の建物



2



3

	4
	5
	6



7

令和7年（ケ） 第312号

令和7年10月17日 現地調査

令和7年10月21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

北谷 奈穂子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 16,240,000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		
	特にない		

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	大阪メトロ今里筋線 鳴野駅 北西方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、住宅、事業所等が混在する地域	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	北側の一部が河川保全区域内となる
画地条件	規模	2,372.64㎡ (登記面積)
	形状	概ね整形
	間口・奥行	間口約48.3m(南側)・奥行約52.5m
	高低差等	概ね等高
接面道路の状況	南側	幅員約5.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	概ね等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	11階建の共同住宅の敷地
	東側	事業所、住宅等
	西側	J R線路敷き
	南側	市道
	北側	河川
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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・法人の所有者名及び宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和35年頃にはすでに小規模住宅・工場の敷地として利用されていたが、昭和39年頃には工場の跡地はアパート・銭湯・一般住宅となり、平成7年頃には銭湯・一般住宅の一部が駐車場となった。さらに平成29年頃にはJ Rの作業所・駐車場・共同住宅の敷地となり、その後令和2年に目的建物が建築され、現在に至る。現在、対象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、対象地を含め周辺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い。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。しかしながら、目的土地及び周辺土地の利用履歴から、土壌汚染の可能性は排除できないと判断した。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	目的土地西側にJRおおさか東線・学研都市線の線路が存し、相応の騒音がある。 目的土地内に電柱が一本存在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンスロジェ京橋グランスクエア	
建物の用途	共同住宅 総戸数80戸（居宅80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） 令和2年1月31日新築	
	経過年数 約6年	
	経済的残存耐用年数 約39年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	屋 根	陸屋根（仕様不明）
	外 壁	タイル貼等
	その他	－
設 備 等	エレベーター1基、駐車場47台（月額4,500円～15,000円 現在空きあり）、駐輪場、バイク置場、宅配ボックス、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： プレサンスロジェ京橋グランスクエア管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 日本住宅管理株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金(令和7年4月30日現在) 50,315,557 円 ・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低い。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る。 ・検査済証あり ・改修計画は現在ない。	

(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 (203号室) 開口部の方位：東向き (中間住戸)	
床 面 積	43.10㎡	
間 取 り	1LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	劣る。犬一匹が飼育されており、動物臭、排泄物臭がある。経年相応の損傷、劣化が存する。	
管 理 費 等	管理費	5,660 円(月額)
	修繕積立金	4,140 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年9月29日現在) 225,080 円(令和5年10月～令和7年9月分)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・管理会社によれば、上記管理費、修繕積立金のほかに、自転車置場使用料3,000円 (月額：200円) の滞納がある。管理組合によれば、管理規約に基づき遅延損害金及び督促に係る費用が買受人に承継されるとのこと。 ・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) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
350,000	43.10	0.61	9,202,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約6年

経済的残存耐用年数 約39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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 39\text{年} / (\text{経過年数} 6\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 39\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.61\end{aligned}$$

※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)
203,000	1.03	2,372.64	0.99	$\frac{4,604}{461,410}$	4,901,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪城東-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $243,000\text{円}/\text{㎡} \times 107.5/100 \times 100/100 \times 100/129 = 203,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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	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	1.30	1.00	1.29

最寄駅距離-2 居住環境等+30
最寄駅性格+1

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	0.99	1.03

方位（南）+4 河川保全区域を含む

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)
9,202,000	4,901,000	0.96	13,539,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
0.98	1.00	1.00	0.98	0.96

2階/11階建 東向・中間住戸 保守管理状況等

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)
545,000	0.96	43.10	22,550,000

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	大阪市城東区鳴野東1丁目	大阪市城東区鳴野西5丁目
構 造	RC造	SRC造
階	5F/11F	5F/15F
面 積	約59㎡	約63㎡
建築時期	令和2年1月	平成16年7月
取引時点	令和4年1月	令和4年10月
取引形態	競売	競売
事例価格	538,000円/㎡	490,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(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	538,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	560,000
②	490,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{84}$	530,000
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/㎡)	545,000

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 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 6.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
4,924 千円 (28.2%)	1,236 千円	7.0%	17,657 千円	883 千円	16,774 千円	0.74726	12,535 千円 (71.8%)	17,459 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
	共益費収入	68	68	68	68	68
	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	1,508	1,508	1,508	1,508	1,508
	空室損失	△ 75	△ 75	△ 75	△ 75	△ 75
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,433	1,433	1,433	1,433	1,433
イ 支出	維持管理費	68	68	68	68	68
	修繕費	50	50	50	50	50
	公租公課	65	65	65	65	65
	損害保険料	14	14	14	14	14
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	197	197	197	197	197
	資本的支出	300	0	0	0	
	総費用合計	497	197	197	197	197
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	13%	13%	13%	13%	13%	13%
エ 有効純収益	936	1,236	1,236	1,236	1,236	1,236
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価	883	1,100	1,038	979	924	

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	13,539,000	1.00	13,539,000
② 比 準 価 格	22,550,000	1.00	22,550,000
③ 収 益 価 格			17,459,000
④ 調整後の価格	21,140,000		

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
21,140,000	0.98	0.80	0.98	0	16,240,000

イ 市場性修正： 土壌汚染が存する可能性を否定できないこと等を考慮した。

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： 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。

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 大阪城東-12

所 在 : 大阪市城東区永田2丁目48番1「永田2-10-18」
価 格 : 243,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ中央線 深江橋駅 北方 約740m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 693㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 6m 市道
用途指定等 : 準工業地域（建ぺい率60%, 容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : マンション、住宅、事業所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和7年度）

物件1（家屋） : 5,796,000円
土地の符号 1 : 221,723,000円（持分：4,604／461,410）

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 間取略図

以 上
(No. 25-34)

附 属 資 料

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区鳴野東一丁目2番地3

建物の名称 プレサンスロジエ京橋グランスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴野東一丁目2番3の203

建物の名称 203

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 43.10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 大阪市城東区鳴野東一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 2372.64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 461410分の4604



4





(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。



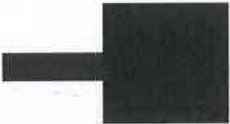
請求部	所 在	大阪府城東区鳴野東一丁目				地 番	2番3			
出力縮	縮尺不明	精 度		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

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。

令和7年7月17日
大阪法務局

地図整理番号：M47438
(1/1)

登記官



図面所在地

2番3

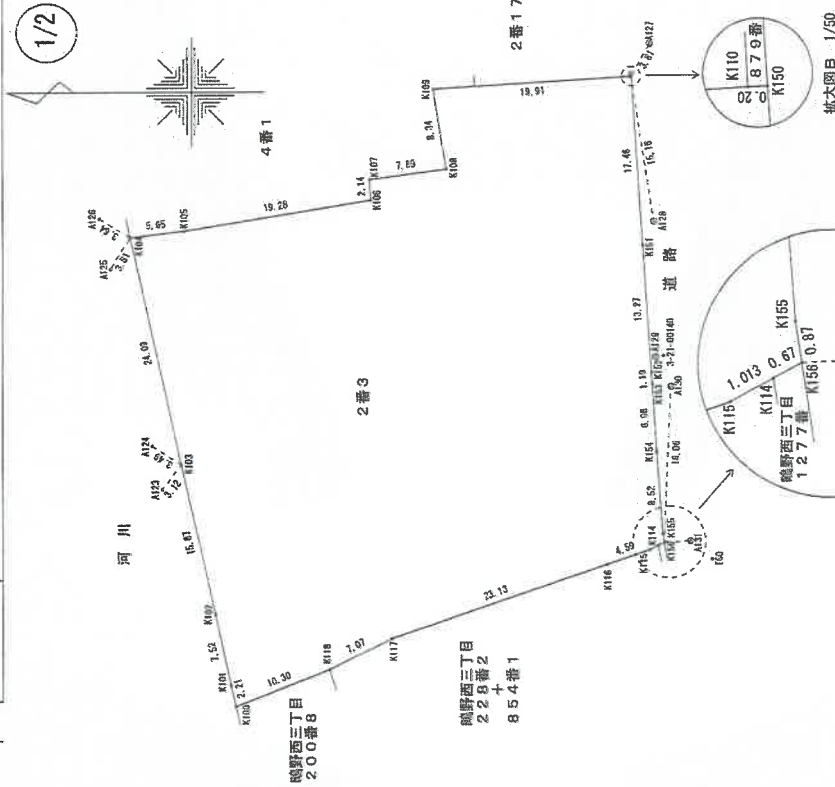
大阪府城東区鶴野東一丁目

地番

土地の所在

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界線の種類
2-3	K100	-144553.567	-41844.090	-421746.583110	
	K101	-144553.089	-41841.930	-88160.948510	
	K102	-144551.460	-41834.579	-211766.638888	
	K103	-144548.027	-41819.079	-361525.937855	
	K104	-144542.815	-41795.553	16676.425647	金属プレート
	K105	-144548.426	-41794.894	1029909.777948	コンクリート杭
	K106	-144567.457	-41791.810	789907.000810	コンクリート杭
	K107	-144567.327	-41789.671	321738.677029	コンクリート杭
	K108	-144575.156	-41788.634	272837.991386	コンクリート杭
	K109	-144573.856	-41780.394	776279.720520	コンクリート杭
	K110	-144593.736	-41779.175	839009.392350	金属プレート
	K150	-144593.938	-41779.168	56443.655968	コンクリート杭
	K151	-144595.087	-41796.595	84470.918495	金属プレート
	K152	-144595.959	-41809.838	39468.487072	
	K153	-144596.031	-41811.025	20696.457375	金属プレート
	K154	-144596.454	-41817.992	43448.893688	金属プレート
	K155	-144597.070	-41826.494	31202.564524	金属プレート
	K156	-144597.200	-41827.358	-19240.584680	金属プレート
	K114	-144596.610	-41827.677	-61904.361960	金属プレート
	K115	-144595.720	-41828.159	-218719.443411	キザミ
	K116	-144591.381	-41829.658	-1085560.572678	石杭
	K117	-144589.529	-41837.238	-1180353.995694	
	K118	-144563.168	-41840.345	-667855.586890	
			倍面積	-4745.288974	
			面積	2372.644870	m
			地積	2372.64	m



作製者

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号: M47439

(1/2)

令和7年7月17日 大阪府地籍部

登記官

登記年月日：平成30年4月3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。
令和7年7月17日 大阪法務局

登記官

図
所
在
地
積
測
量
図

地番 2番3

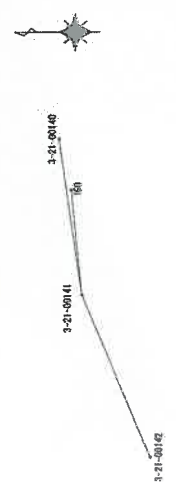
土地の所在 大阪市城東区鶴野東一丁目

2/2

引照点 座標リスト

点番	点名	X座標	Y座標	点属性
181 A123		-144546.125	-41821.563	金属錐
182 A124		-144545.100	-41817.165	金属錐
183 A125		-144540.910	-41798.854	金属錐
184 A126		-144539.718	-41793.642	金属錐
185 A127		-144595.831	-41775.857	マンホール中心
186 A128		-144596.242	-41794.153	マンホール中心
187 A129		-144596.360	-41808.200	マンホール中心
188 A130		-144597.923	-41811.312	マンホール中心
189 A131		-144599.915	-41827.253	マンホール中心
197 T60		-144602.165	-41829.160	金属錐

基準点網図 縮尺1/2000



測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI系
測量年月日	平成29年12月20日

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	縮尺係数
3-21-00140	-144597.183	-41808.131	0.999922
3-21-00141	-144606.606	-41872.445	0.999922
3-21-00142	-144634.697	-41939.824	0.999922

作製者

平成30年1月23日作成

申請人

縮尺 1/

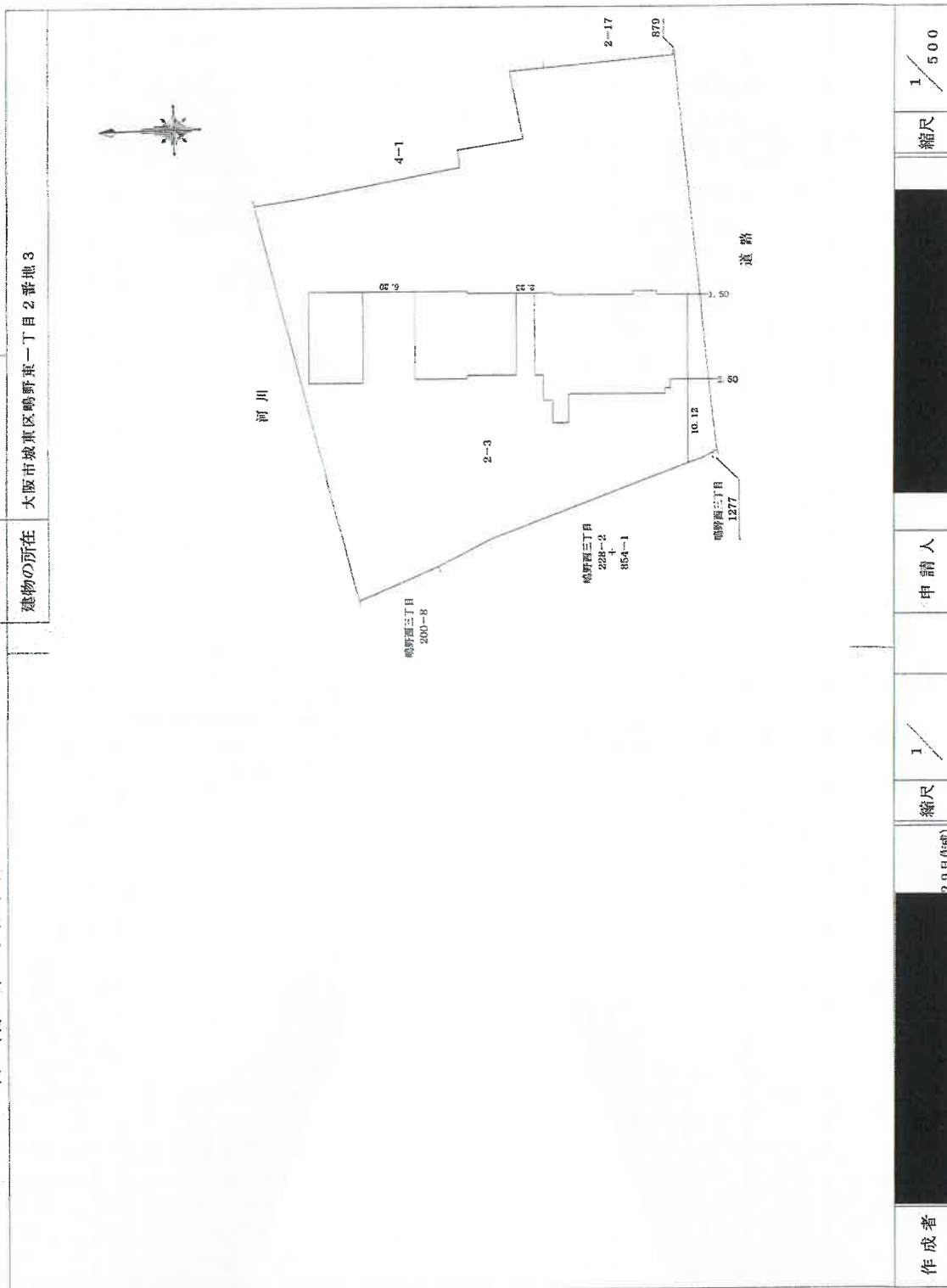
地図整理番号：M47439 (2/2)

建物図面

各階平面図

家屋番号
---棟の建物

建物の所在
大阪市城東区嶋野東一丁目2番地3



作成者

29日(作成)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和2年2月26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。
令和7年7月17日 大阪米務局

登記官

地図整理番号：M47440

(1/4)

建物図面

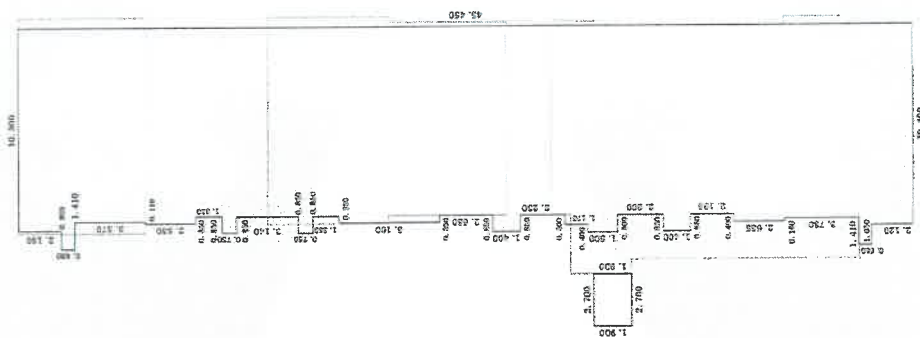
各階平面図

一棟の建物

家屋番号

建物の所在
大阪府東区鶴野東一丁目2番地3

2階～11階(各階同形)



表積表

0.400	×	2.830	=	1.301800
0.540	×	8.830	=	2.143200
9.800	×	45.450	=	446.410000
0.900	×	0.950	=	0.817500
0.110	×	2.530	=	0.278300
0.850	×	0.750	=	0.637500
0.850	×	0.750	=	0.637500
0.850	×	5.100	=	1.852500
0.850	×	1.400	=	1.190000
0.850	×	2.470	=	1.333000
0.400	×	1.500	=	0.600000
2.700	×	1.900	=	3.130000
0.850	×	1.400	=	1.190000
0.400	×	2.655	=	1.062000
0.240	×	3.780	=	0.907800
1.050	×	0.550	=	0.582500
0.800	×	2.770	=	1.002000
計				466.888800

床面積 466.86 m²

1/

縮尺

申請人

1/250

縮尺

29日作成

作成者

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
令和7年7月17日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：M47440 (3/4)

登記年月日：令和2年2月26日

令和7年7月17日 大阪法務局

登記者

地図整理番号：M47440

(4/4)

建物図面
各階平面図

家屋番号
203
鷺野東一丁目2番3の

建物の所在
大阪府城東区鷺野東一丁目2番地3

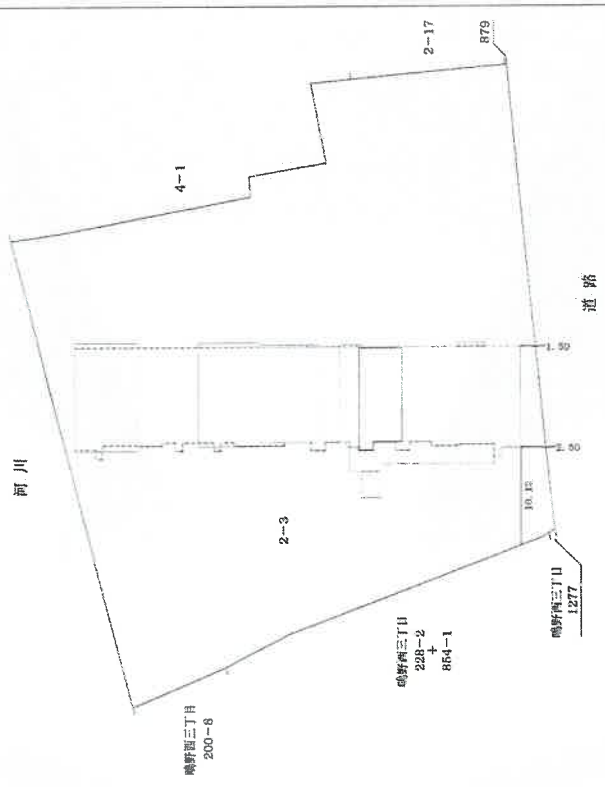
各階平面図



床面積

0.900	×	1.335	=	1.201500
9.650	×	4.342	=	41.900300
計			43.101800	

床面積 43.10 m²



建物の存する部分 2階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

