

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 ☐ 令和	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。		
	☐ 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。(注意書き参照) 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	(印)	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

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 ☐ 令和	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。		
	☐ 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。(注意書き参照) 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	(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□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 ☐ 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

- 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28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16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月 3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 8年 3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 8年 1月28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。	



※913※

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	12,160,000 9,728,000		2,432,000	51,896	12,362
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区本庄東三丁目34番地1

建物の名称 プレサンス天神橋筋六丁目ヴォワール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本庄東三丁目34番1の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 19.46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 大阪市北区本庄東三丁目34番1

地 目 宅地

地 積 354.81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 140562分の2166



物 件 明 細 書

令和 7年12月18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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 倉敷紡績株式会社

期 限 令和9年3月26日まで

賃 料 月額63,400円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 大阪市北区本庄東三丁目34番地1

建物の名称 プレサンス天神橋筋六丁目ヴォワール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本庄東三丁目34番1の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 19.46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 大阪市北区本庄東三丁目34番1

地 目 宅地

地 積 354.81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 140562分の2166



令和 7年（ケ）第352号
令和 7年10月 7日受理
令和 年 月 日提出
7.10.31

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 大阪市北区本庄東三丁目 3 4 番地 1

建物の名称 プレサンス天神橋筋六丁目ヴォワール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本庄東三丁目 3 4 番 1 の 6 0 6

建物の名称 6 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 19.46 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 大阪市北区本庄東三丁目 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 354.81 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 140562 分の 2166



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市北区本庄東三丁目2番17号 プレサンス天神橋筋六丁目ヴォワール606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 5,740円 修繕積立金 月額 1,300円	令和7年10月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年9月分～令和7年10月分 計 14,080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)

占有者および占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■倉敷紡績株式会社 (以下「倉敷紡績」という)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(賃借人の従業員) ■株式会社プレサンスコーポレーション(以下「プレサンスコーポレーション」という)：家賃回収会社)の担当者)の陳述／■提示文書(転貸借を目的とする定期建物賃貸借契約書、管理委託契約書、地位承継に関する覚書、建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年3月27日	
最初の	契約日	令和3年3月27日	
契約等	期間	令和3年3月27日から ■令和5年3月26日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年3月27日から ■令和9年3月26日まで	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 63,400円 (毎月末日限り翌月分支払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		入居者：A、共益費：月額7,040円、退去時のハウスクリーニング代：30,000円 (税別)	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3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「プレサンス天神橋筋六丁目ヴォワール」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、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されていた。
 - (4) 経年相当の劣化および損耗が認められた。

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。
■市税事務所担当者	1 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。
■A（賃借人の従業員）	1 私は倉敷紡績の従業員で、目的建物は倉敷紡績が借上げ社宅として賃借し、従業員の私が入居して住んでいます。 2 特に不具合はありません。 【提示文書】建物賃貸借契約書、重要事項説明書
■プレサンスコーポレーション担当者（回答書）	1 弊社は、所有者から家賃の回収を委託されている会社です。元々はサブリースの形で弊社が所有者から借りて倉敷紡績と契約をしたのですが、当該サブリース契約が終了するに伴い、賃貸人たる地位が所有者に移転され、現在は所有者と倉敷紡績との直接契約になっています。 2 弊社では、倉敷紡績から受領した賃料から集金代行手数料を差し引いて所有者に支払っています。 【提示文書】転貸借を目的とする定期建物賃貸借契約書、管理委託契約書、地位承継に関する覚書、建物賃貸借契約書 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
(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、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、倉敷紡績が住居として使用・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10月7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10月8日 12:30 - 12:40	梅田市税事務所	家屋等調査
令和7年10月8日 13:05 - 13:15	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年10月10日 9:30 - 9:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年10月10日 9:55 - 10:00	大阪市役所	道路等調査
令和7年10月14日 10:45 - 11:00	執行官室	占有関係調査（賃借人の担当者に電話をして聴取）
令和7年10月22日 15:15 - 15:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A（入居者）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、立会人およ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、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。

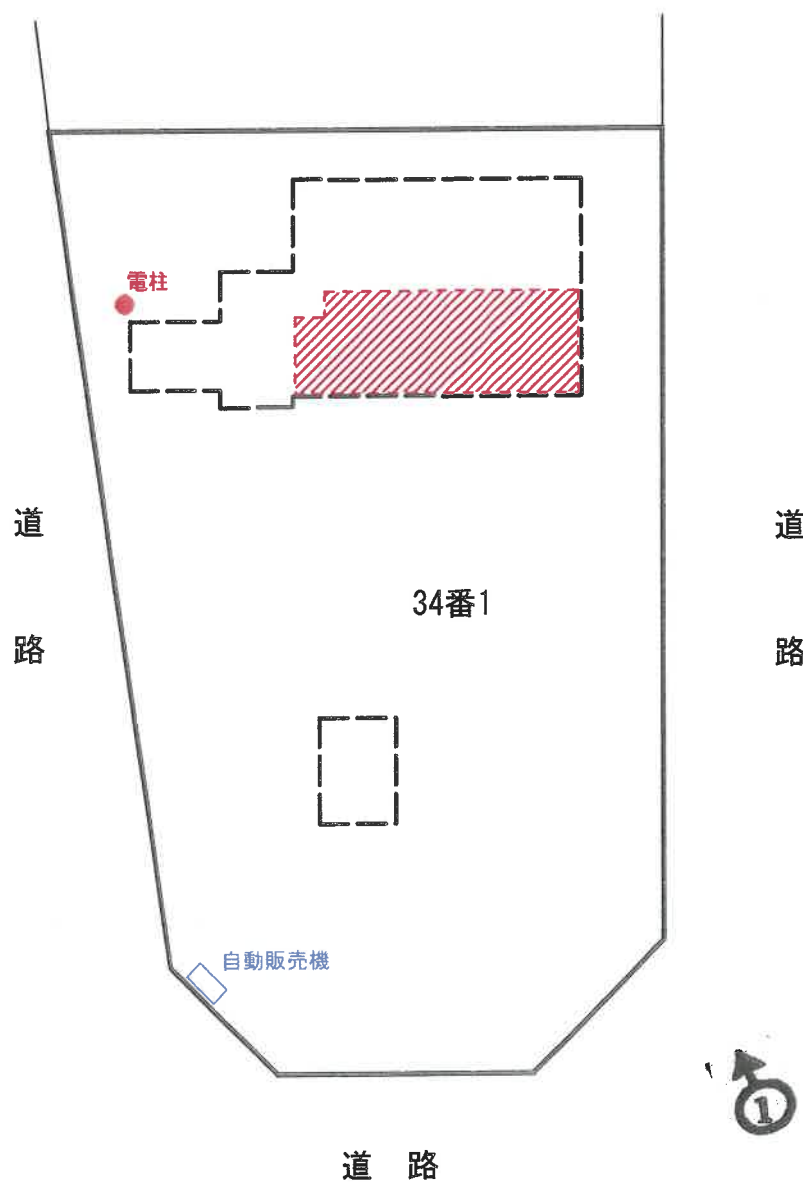
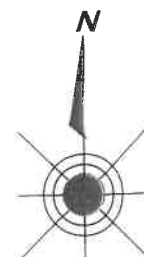
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第352号

←○写真撮影位置方向



目的専有部分 家屋 番号 本庄東三丁目34番1の606

建物の名称 606（建物の存する部分 6階）

一棟の建物（1階部分）

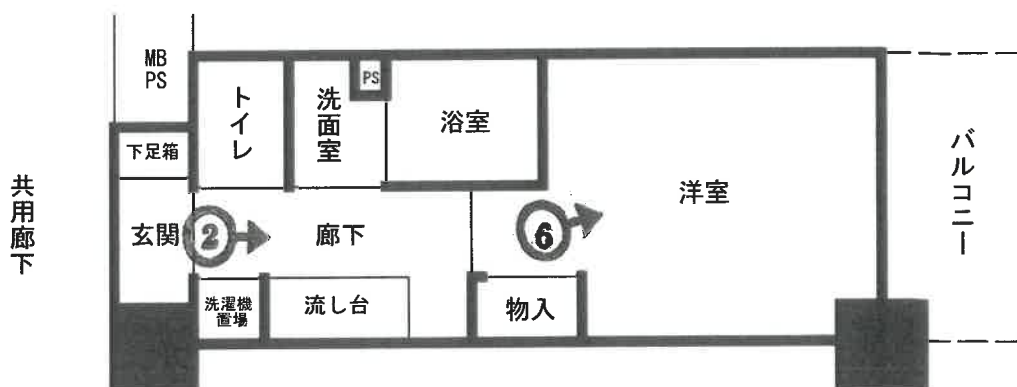
間取略図

令和7年（ケ）第352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

洗面室の状況



④

浴室の状況



⑤

流し台の状況



⑥

令和7年（ケ） 第352号

令和7年10月22日 現地調査

令和7年10月24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

池木 俊博

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 12,160,000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		
1	■登記面積と課税床面積の相違について 固定資産課税証明書記載の課税床面積は法定共用部分の按分面積を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量（＝内法面積）を採用する。		

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

位置・交通	大阪メトロ堺筋線外 天神橋筋六丁目駅 北方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの地域	
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	400%
	防火規制	防火地域/準防火地域
	その他の規制	都市景観：基本届出区域（一般区域）、宅地造成等工事規制区域、水害ハザードマップ 浸水想定区域図 淀川が氾濫した場合（浸水想定深さ）：0.5m～3.0m、高潮氾濫が発生した場合（同）：0.5m～3.0m未満、内水氾濫した場合（同）0.1m～0.3m未満（敷地一部）
画地条件	規模	354.81m ²
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約21.4m・奥行約16.3m（最大奥行）
	高低差等	各道路面とほぼ等高に接面・平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約27.2m舗装府道（建築基準法第42条1項1号道路）
	南側	幅員約11m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	西側	幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	接道状況	三方路地
土地の利用状況等	現況	10階建の共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	道路
	南側	道路
	北側	事務所・店舗・共同住宅
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	目的土地に関連する登記簿等及び過去の住宅地図による調査結果から、目的土地の一部において事業所等の敷地として利用されていた地歴を確認した。また、ガソリンスタンドに近接している。目的土地に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。 目的土地に関して、土壌汚染の可能性は不明であり、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	とくになし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス天神橋筋六丁目ヴォワール	
建物の用途	共同住宅 総戸数63戸（居宅63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3年2月19日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約45年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根（外断熱アスファルト露出防水等）
	外 壁	45二丁掛タイル、御影石、吹付タイル
	その他	－
設 備 等	エレベーター、駐車場3台（賃貸駐車場：月額23,000～24,000円/台・現在空きは無）、バイク置場、ミニバイク置場、駐輪場、オートロック、メールボックス、宅配ボックス、ゴミ置場、管理事務室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： プレサンス天神橋筋六丁目ヴォワール管理組合 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	普通程度	
特 記 事 項	・ 建築時点及び構造等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は低い。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。 ・ 修繕積立金（令和6年7月31日現在）：10,204,607円。 ・ 建築計画概要書等により建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。 ・ 管理会社からの回答書によると、直近における修繕計画があるものの、時期・概要については未定との回答となっている。 ・ 管理会社からの回答によると、ペット飼育は禁止されている。 ・ 管理会社からの回答によると、民泊営業は禁止されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6階 (606号室) 開口部の方位：東向き（中間住戸）	
床 面 積	19.46㎡ (登記面積) 21.66㎡ (壁芯面積・左記は住居専有面積)	
間 取 り	1 K	
仕 様	天 井	ビニルクロス貼
	床	フローリング、CFシート
	内 壁	ビニルクロス貼
	設 備	キッチン、浴室、洗面台等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	保守管理状況については普通程度であり、概ね経年相応の劣化が認められる。	
管 理 費 等	管理費	5,740 円 (月額)
	修繕積立金	1,300 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年10月10日現在)
	(管理費)	11,480 円 (令和7年9月分～令和7年10月分)
	(修繕積立金)	2,600 円 (令和7年9月分～令和7年10月分)
	計	14,080 円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	(1) 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	
393,000	19.46	0.81	6,195,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約5年

経済的残存耐用年数 約45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。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×経済的残存耐用年数45年／(経過年数5年＋
経済的残存耐用年数45年)}×(1－0.1)

≒ 0.81

※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)
1,040,000	1.07	354.81	0.95	$\frac{2,166}{140,562}$	5,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北（府）5-6

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 1,300,000\text{円/㎡} & \times 104.7/100 & \times 100/105 & \times 100/125 & = 1,040,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.05 角地+5	1.00	1.00	1.00	1.05

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.03 駅距離+3	1.10 周辺利用状況+10	1.10 容積率+10	1.25

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.07 三方路+7	1.00	1.00	1.00	1.07

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)
6,195,000	5,780,000	1.02	12,215,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.02 6階/10階建	1.00 東向 中間住戸	1.00	1.00	1.02

Ⅱ 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
813, 000	1. 02	19. 46	16, 137, 000

ア 基準階の基準価格

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㎡あたりの基準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	大阪市北区本庄東2丁目	大阪市北区本庄東3丁目
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	4F/9F	3F/10F
面 積	約21㎡	約20㎡
建築時期	令和3年3月	平成29年1月
取引時点	令和6年9月	令和6年1月
取引形態	一般	一般
事例価格	763, 000円/㎡	821, 000円/㎡
その他	1 K	—

(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	763, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	804, 000
B	821, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	821, 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						基準階の基準価格 (円/㎡)	813, 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ため、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 5.0%	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)
2,684 千円 (25.2%)	642 千円	6.0%	10,700 千円	535 千円	10,165 千円	0.78353	7,965 千円 (74.8%)	10,649 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	761	761	761	761	761	761
	共益費収入	84	84	84	84	84	84
	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	845	845	845	845	845	845
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	803	803	803	803	803	803
イ 支出	維持管理費	69	69	69	69	69	69
	修繕費	16	16	16	16	16	16
	公租公課	64	64	64	64	64	64
	損害保険料	12	12	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	161	161	161	161	161	161
	資本的支出	100	0	0	0	0	
	総費用合計	261	161	161	161	161	161
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		19%	19%	19%	19%	19%	19%
エ 有効純収益		542	642	642	642	642	642
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		516	582	555	528	503	

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	12, 215, 000	1. 00	12, 215, 000
② 比 準 価 格	16, 137, 000	1. 00	16, 137, 000
③ 収 益 価 格	—————		10, 649, 000
④ 調整後の価格	15, 196, 000		

イ 占有減価：

本件の場合、最先順位の抵当権に対抗できる賃借権が付着しているが、占有減価は不要であると判断した。

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て、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
15, 196, 000	1. 00	0. 80	1. 00	0	12, 160, 000

イ 市場性修正： 本件では不要と判断した。

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： 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 地価調査 北（府）5-6

所 在 : 大阪市北区本庄東2丁目2番1「本庄東2-2-2」
価 格 : 1,300,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ堺筋線外 天神橋筋六丁目駅 北方 約250m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 137㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東 27.3m 府道、南西側道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80％、容積率600％）、防火地域
地域の概要 : 中高層のマンション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 : 180,676,000円（土地符号1・・持分2,166／140,562）
: 3,292,000円（家屋：専有部分）

第7 附属資料

- 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区本庄東三丁目34番地1

建物の名称 プレサンス天神橋筋六丁目ヴォワール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本庄東三丁目34番1の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 19.46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 大阪市北区本庄東三丁目34番1

地 目 宅地

地 積 354.81平方メートル

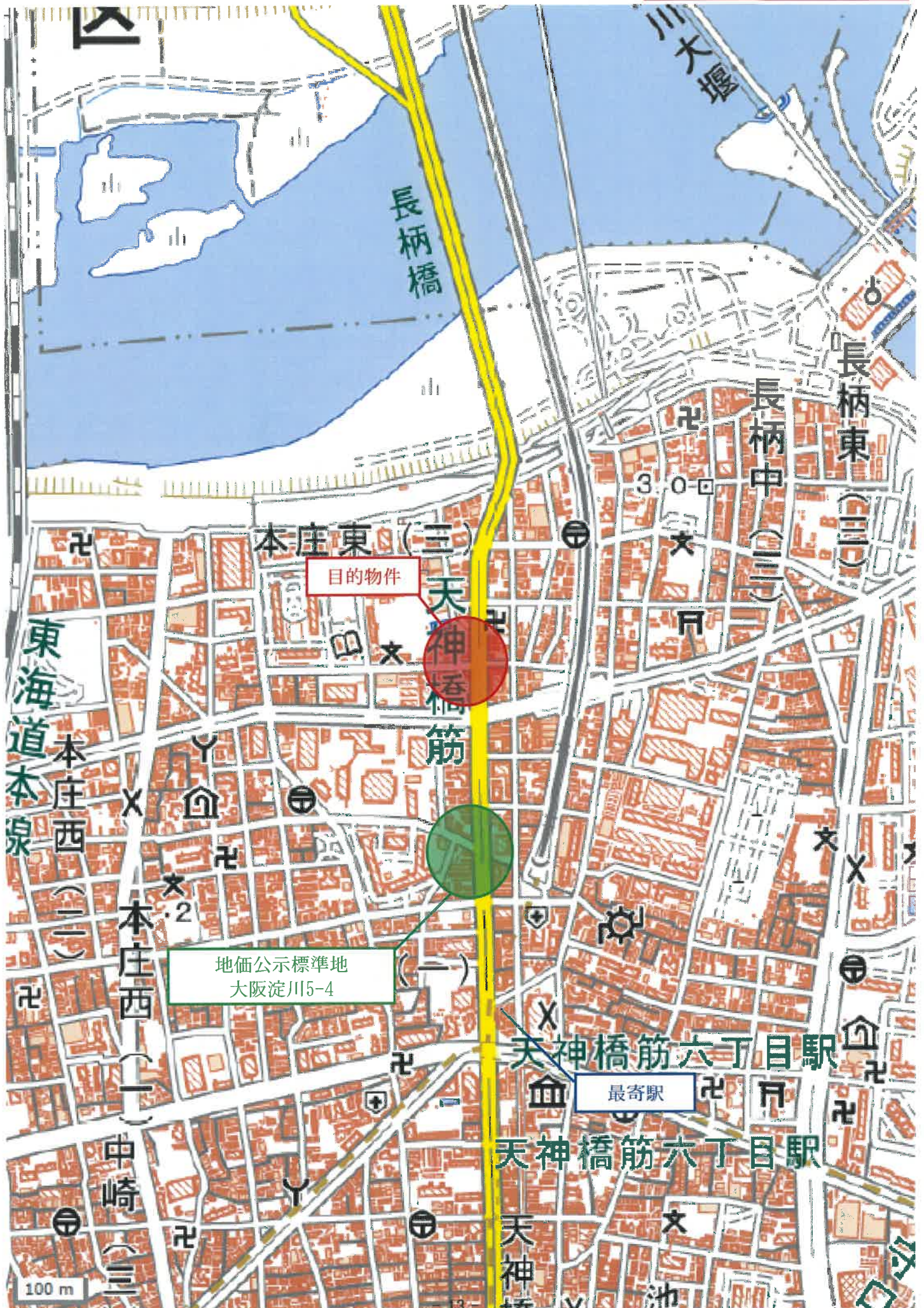
(敷地権の表示)

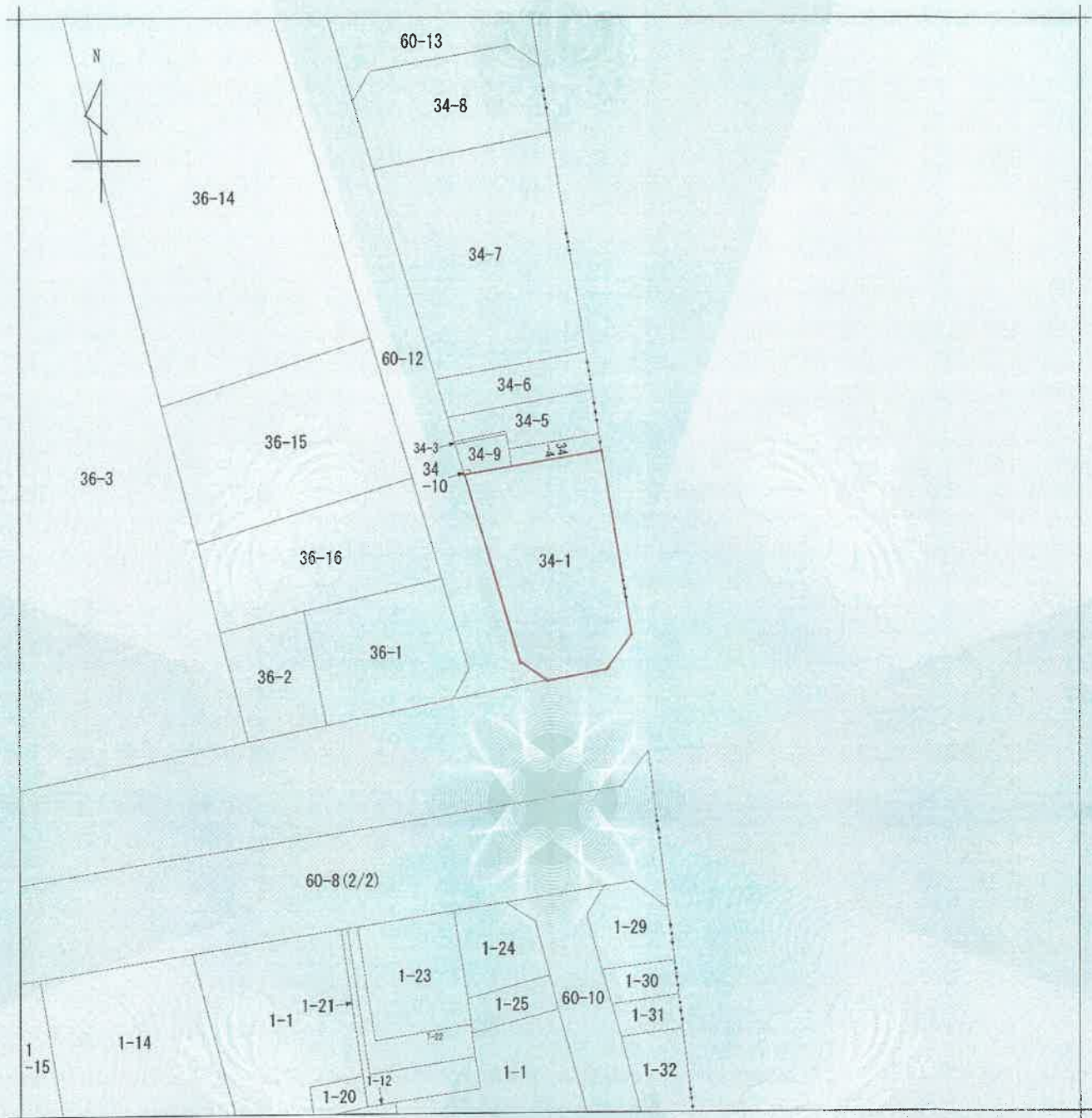
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

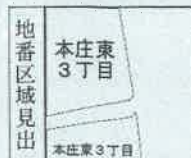
敷地権の割合 140562分の2166







(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	大阪市北区本庄東三丁目				地 番	34番1			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		率 標 系 又 番 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年8月4日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M85184

(1/1)

登記年月日：令和1年8月9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。
 (大阪法務局北出張所(寄贈))
 令和7年8月4日 重吉法務用品出張所

図面

土地積算

34番1

地番

土地の所在
 大阪市北区本庄東三丁目

測量点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) / Y_n$	距離
K4	-142352.386	-44854.967	498742.378073	11.138
K1	-142363.429	-44853.514	1005167.248740	11.464
12-3	-142374.796	-44852.019	626806.965525	4.000
12-4	-142377.404	-44848.986	111080.933322	6.701
12-5	-142377.273	-44842.286	-165602.562198	5.000
12-6	-142373.711	-44838.777	-616667.700381	10.191
K2	-142363.520	-44838.733	-959593.724933	11.210
K3	-142352.310	-44838.684	-499733.907656	16.283
積算面積				709.635792
地積				354.81
				m

点名	X座標	Y座標	座標値
M30	-142341.464	-44860.642	住宅外構部分
M31	-142376.700	-44855.286	住宅外構部分
M32	-142380.556	-44853.857	住宅外構部分
M33	-142380.762	-44850.051	住宅外構部分
M34	-142381.652	-44838.035	消防栓外構部分
M35	-142375.431	-44833.715	排水溝外構部分
M36	-142343.946	-44837.571	住宅外構部分

基準点網図 縮尺1:2000



測量年月日 令和1年8月2日

作製者

中調人

縮尺 1/250

地図管理番号：485185

A4サイズに縮小

これは國面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年8月4日 東京法務局品川出張所

面
圖
物
建

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	大阪市北区本庄東三丁目34番地1

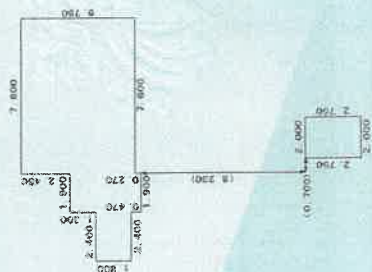
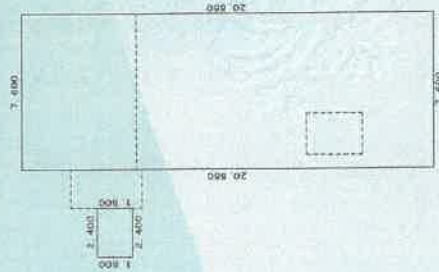


表 續

2,400	1,500	4,320,000
3,570	1,900	6,783,000
7,600	6,750	43,700,000
2,000	2,750	5,500,000
		60,303,000
		50 20 分



求積表

7,000	×	20,550	=	156,180,000
2,400	×	1,900	=	4,520,000
				160,500,000
				160,500,000

令和3年2月18日作成)

1 / 250
縮尺

中 人

總 行

$$\frac{1}{500}$$

98158M : 各系派系区附

$$\overline{(1/2)}$$

A4サイズに縮小

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。
(大阪法務局北出事務所蔵)
宣和7年8月4日 東京法務局品川出張所

面
圖
物
建

家屋番号 本庄東三丁目34番1の606

運輸の所在 大阪市北区本庄三丁目34番地1



表 積 求

0.785	=	2.000	=	1.570000
6.606	=	2.685	=	17.695525
計				19.405525
換算値				19.46 m



(産物の存する部分 6篇)

作 成 者

編 尺

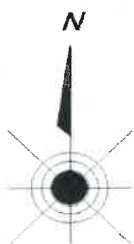
申請人

箱 1/500

唐和3年2月18日作成

ISBN 7-309-04451-9 : M85186

 $(\mathbb{Z}/2)$



建物平面図

