

## 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
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。
(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 <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、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	<input type="checkbox"/> 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。	
<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。
(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	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
2	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
3	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
4	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 7月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 7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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市都島区都島北通二丁目335番地1

建物の名称 朝日プラザ都島本通パサージュ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都島北通二丁目335番1の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 26.83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 大阪市都島区都島北通二丁目335番1

地 目 宅地

地 積 436.45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 90196分の2683



## 物件明細書

令和 8年 5月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木下 竜哉

---

---

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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社グランバンク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

なし

### 《 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 大阪市都島区都島北通二丁目335番地1

建物の名称 朝日プラザ都島本通パサージュ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都島北通二丁目335番1の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 26.83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 大阪市都島区都島北通二丁目335番1

地 目 宅地

地 積 436.45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 90196分の2683



令和8年(ケ)第24号  
令和8年3月4日受理  
令和 年 月 日提出  
8.3.26

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 大阪市都島区都島北通二丁目335番地1  
建物の名称 朝日プラザ都島本通パサージュ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都島北通二丁目335番1の506  
建物の名称 506  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 26.83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 大阪市都島区都島北通二丁目335番1  
地 目 宅地  
地 積 436.45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 90196分の2683



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市都島区都島北通2丁目15-12-506 朝日プラザ都島本通パサージュ	
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が異なる ( <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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 11,710円 修繕積立金 12,100円	令和8年3月10日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ビルサービス株式会社	
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	<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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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"/> 株式会社グランバンク	
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	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(株式会社グランバンク(賃借人兼転貸人)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年6月29日	
最初の 契約等	契約日	令和5年6月29日
	期間	令和5年6月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和7年6月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年6月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月金44,950円 (毎月10日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	共益費月額8,000円、水道代月額2,000円	
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 type="checkbox"/> 「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

## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 表示なし
- (2) 集合郵便受けの表示 表示なし
- (3) 集合案内板の表示 表示なし

### 2 敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

- (1) 本件敷地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。
- (2) 本件敷地は、マンション「朝日プラザ都島本通パサージュ」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 本件敷地には、駐車場8台分が存在する。
- (4) 本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (5) 本件敷地上に電柱及び自動販売機が存在する。

### 3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(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
京橋市税事務所固定資産税課職員  A (転借人)	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。  目的建物には修繕を要するような大きな不具合はないと思います

(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
8年 3月 5日 13:10-13:25	大阪法務局北出張所	公函等調査
8年 3月 5日 13:30-13:35	大阪市役所	道路関係調査
8年 3月 5日 15:40-16:10	京橋市税事務所	課税関係調査
8年 3月 6日 12:40-13:10	物件所在地	物件及び占有確認(不在)、照会書投函
8年 3月 6日	執行官室	照会書送付(管理会社)
8年 3月 6日	執行官室	照会書送付(債務者兼所有者)
8年 3月 6日	執行官室	照会書送付(賃借人兼転貸人)
8年 3月 6日	執行官室	照会書送付(関西電力送配電)
8年 3月23日 13:00-13:15	大阪法務局北出張所	法人調査
8年 3月23日 15:10-15:30	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、転借人Aと面談
(特記事項) <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。  <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、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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。

令和8年3月5日

大阪法務局北出張所

登記官

(7枚目)

各階平面図

454775

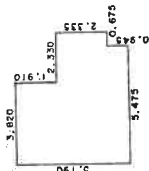
家屋番号 都島北通2丁目335番1の506

建物の所在 大阪市都島区都島北通2丁目335番地1

建物図面 01.11.29

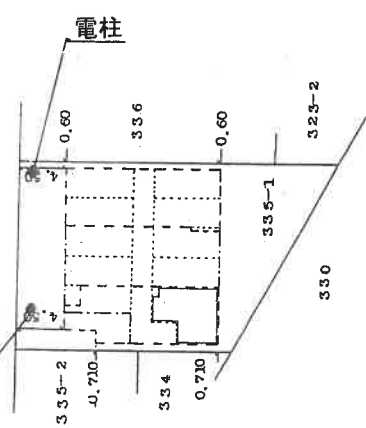
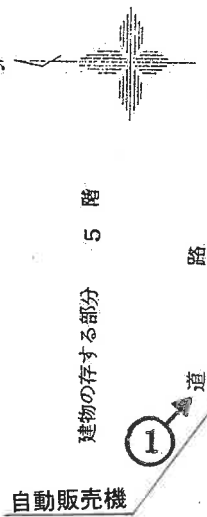
専有部分の建物の表示

建物番号 506



求積表

5.190 X 3.820	=	19.825800
3.280 X 1.655	=	5.428400
2.335 X 0.675	=	1.576125
合計		26.830325
床面積		26.83 ㎡



A4判に縮小

(写真撮影場所・方向)

- 1階部分を示す
- 5階部分を示す
- 専有部分の建物の壁芯を示す

作製

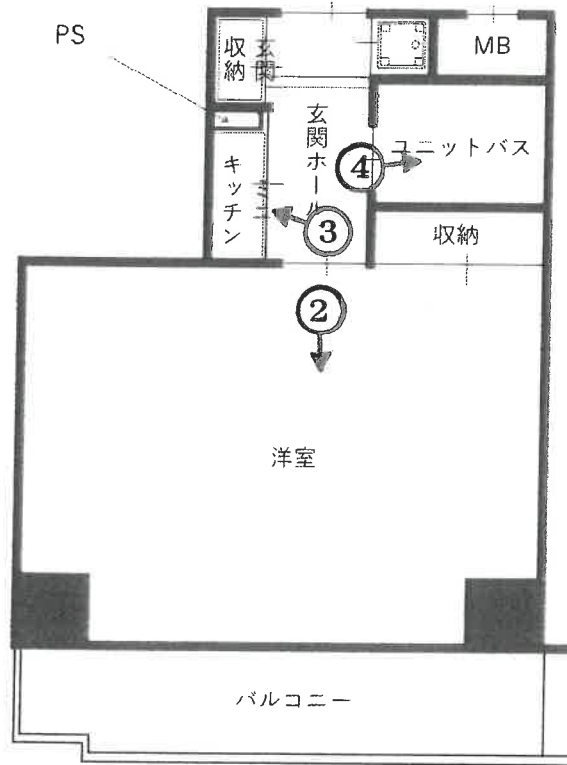
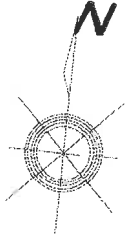
(平成1年11月26日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

【令和8年(ケ)第24号】

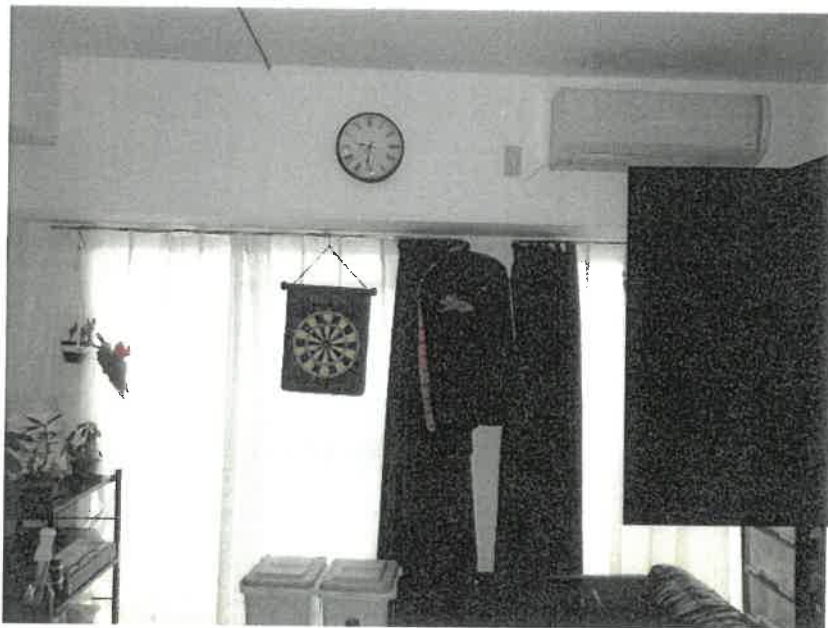


(←○写真撮影場所・方向)



①

目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④

令和8年（ケ） 第24号

令和8年3月23日 現地調査

令和8年3月26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 6,780,000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	<p>■登記面積と課税床面積の相違について</p> <p>固定資産課税台帳証明書（家屋）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。</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	大阪メトロ谷町線 都島駅 北東方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	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、寝屋川水系が氾濫した場合（同）：1.0m～2.0m未満、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）0.2m～1.0m未満	
画地条件	規模	436.45㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約17.5m・奥行約30m（最大奥行）
	高低差等	道路面とほぼ等高に接面・平坦地
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
土地の利用状況等	現況	7階建の共同住宅の敷地
	東側	共同住宅
	西側	併用住宅
	南西側	公園
	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、目的土地の一部を構成する小区画において印刷所の記載がある地歴を確認した。なお、目的土地が所在する街区に関して、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	(1) 南西側隣接地は市有地となっており、未舗装の公園として利用されている。 (2) 目的物件の敷地内に電柱と飲料自動販売機が存在する。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ都島本通パサージュ	
建物の用途	共同住宅 総戸数55戸（居宅55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1年11月9日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート塗装等
	その他	－
設 備 等	エレベーター、駐車場8台（賃貸駐車場：料金不明・現在空きは無）、駐輪場、オートロック、メールボックス、宅配ボックス、ゴミ置場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 朝日プラザ都島本通パサージュ管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 日本ビルサービス株式会社 管理形態： 巡回	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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不明である。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。</li> <li>・ 修繕積立金（令和8年1月31日現在）：54,210,013円。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 管理会社からの回答書によると、直近における修繕計画はない。</li> <li>・ 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。（一部例外有）</li> <li>・ 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。</li> </ul>	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階 (506号室) 開口部の方位：南・西向き (角住戸)	
床 面 積	26.83m <sup>2</sup> (登記面積) 29.59m <sup>2</sup> (壁芯面積・左記は住居専有面積)	
間 取 り	1K	
仕 様	天 井	ビニルクロス貼
	床	シート等
	内 壁	ビニルクロス貼
	設 備	ミニキッチン、ユニットバス、洗濯機置場等
	その他	—
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、損耗が認められる。	
管 理 費 等	管理費	11,710 円 (月額)
	修繕積立金	12,100 円 (月額)
	滞 納 額	なし (令和8年3月10日現在)
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)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
393,000	26.83	0.28	2,952,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約36年

経済的残存耐用年数 約14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14年 / (経過年数36年 + 経済的残存耐用年数14年)} × (1 - 0.1)

≒ 0.28

※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)
399,000	0.99	436.45	0.95	$\frac{2,683}{90,196}$	4,872,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪都島-3

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$406,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.2/100 \times 100/100 \times 100/104 = 399,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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)
0.97 幅員-3	1.02 駅距離+2	1.05 周辺利用状況+5	1.00	1.04

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	0.99 形状-1	1.00	0.99

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)
2,952,000	4,872,000	1.04	8,137,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.03 5階/7階建	1.01 南・西向 中間住戸	1.00	1.00	1.04

## 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)
327,000	1.04	26.83	9,124,000

### 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	大阪市都島区都島北通2丁目	大阪市都島区都島北通2丁目
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	3F/7F	5F/7F
面積	約15㎡	約15㎡
建築時期	平成1年11月	平成1年11月
取引時点	令和7年8月	令和6年10月
取引形態	一般	一般
事例価格	278,000円/㎡	341,000円/㎡
その他	1 K	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	278,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	323,000
B	341,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	331,000
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/㎡)  327,000	

### 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るが、その賃貸状況は本来の収益性からやや乖離しており、標準的水準へと補正するべきと認められるので、一部補正を行っ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	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-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,515 千円 (23.7%)	394 千円	6.0%	6,567 千円	328 千円	6,239 千円	0.78353	4,888 千円 (76.3%)	6,403 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	684	684	684	684	684
	共益費収入	96	96	96	96	96
	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	780	780	780	780	780
	空室損失	△ 39	△ 39	△ 39	△ 39	△ 39
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	741	741	741	741	741
イ 支出	維持管理費	141	141	141	141	141
	修繕費	145	145	145	145	145
	公租公課	53	53	53	53	53
	損害保険料	8	8	8	8	8
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	347	347	347	347	347
	資本的支出	200	0	0	0	0
総費用合計	547	347	347	347	347	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	44%	44%	44%	44%	44%	
エ 有効純収益	194	394	394	394	394	
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	185	357	340	324	309	

#### 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70%、収益価格に20%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	8,137,000	1.00	8,137,000
② 比準価格	9,124,000	1.00	9,124,000
③ 収益価格			6,403,000
④ 調整後の価格	8,481,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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
8,481,000	1.00	0.80	1.00	0	6,780,000

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： 5 ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

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 大阪都島-3

所 在 : 大阪市都島区都島北通2丁目157番「都島北通2-8-10」  
価 格 : 406,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 大阪メトロ谷町線 野江内代駅 西方 約550m  
価格時点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 142m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 北 5.5m 市道  
用途指定等 : 第一種住居地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域  
地域の概要 : 中小規模住宅が多く、店舗等の混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 96,101,000円 (土地符号1・持分2,683/90,196)  
: 2,563,000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 大阪市都島区都島北通二丁目335番地1

建物の名称 朝日プラザ都島本通パサージュ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都島北通二丁目335番1の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 26.83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 大阪市都島区都島北通二丁目335番1

地 目 宅地

地 積 436.45平方メートル

### (敷地権の表示)

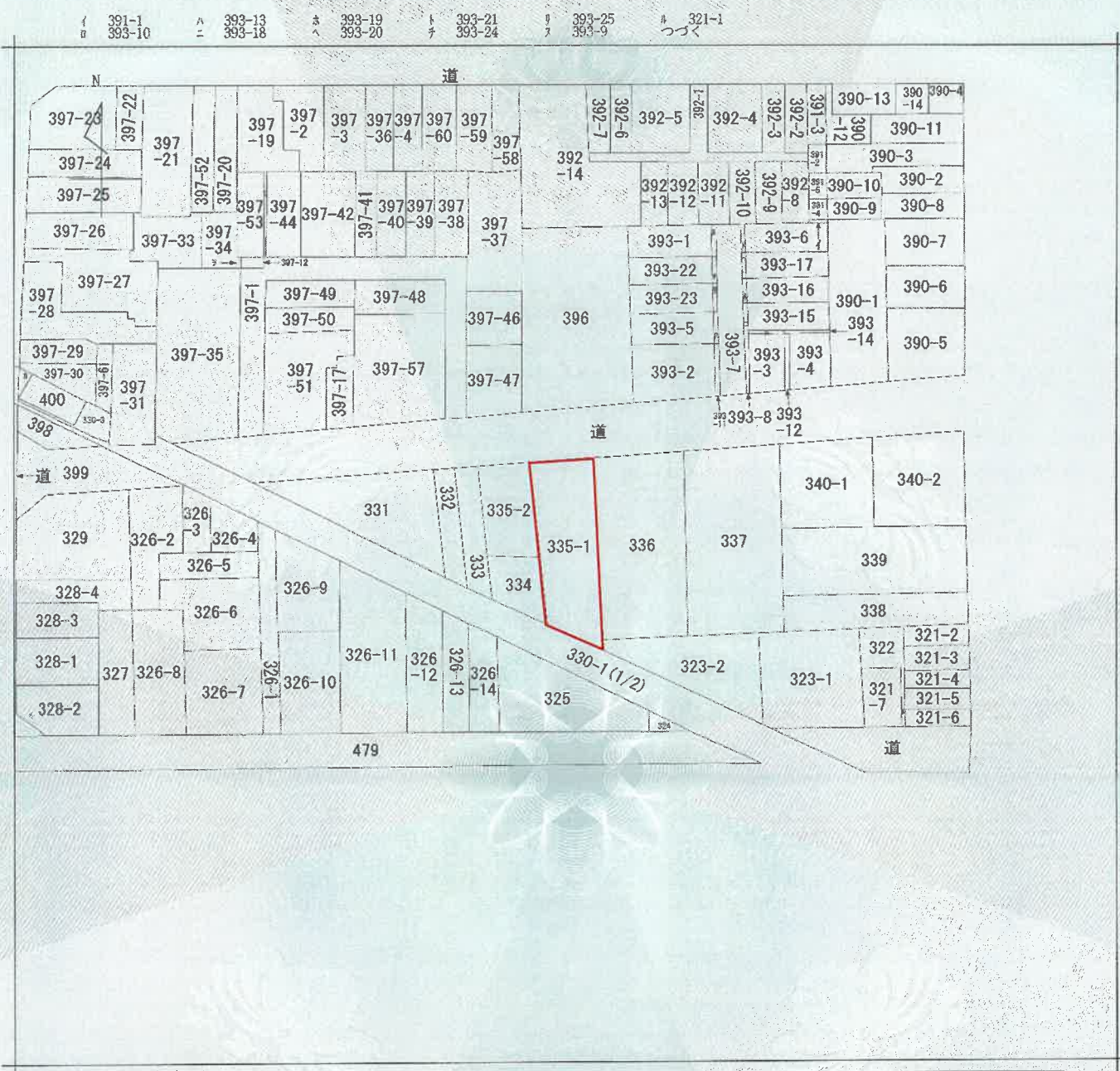
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 90196分の2683







(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  
都島北通  
2丁目

請求部	所在	大阪市都島区都島北通二丁目		地番	335番1		
出方	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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12月23日  
大阪法務局北出張所  
登記官

請求番号：23-1  
(1/2)

ラ 397-54  
リ 397-45  
ル 401

請求番号：23-1  
(2/2)

A4サイズに縮小

昭和六参年九月五日

前・後・新 地積測量図

地番 335-1

土地の所在 大阪府都島区都島北通2丁目

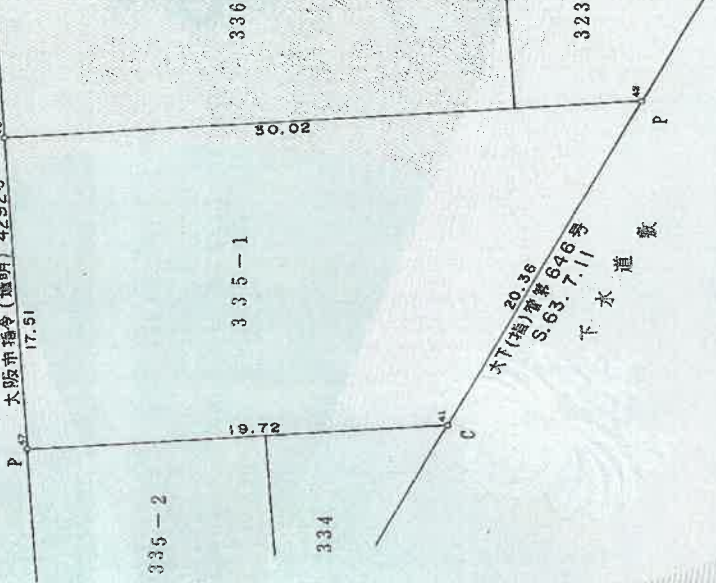
403904

登記年月日：昭和63年9月5日



道 路 (幅員 8 m)

昭和63年8月11日(明)大阪府令(建規)第301号  
S.62.3.26  
大阪府令(建規) 4292号 P



地番	335-1				
No.	種	X座標	Y座標	辺長	点間No.
41	C	179.708	200.150	19.7247	
42	P	176.650	218.391	20.3941	
43	P	200.603	216.310	30.0242	
47	P	199.387	198.839	17.5148	
	積	872.80340			
	面	436.454740			
	積	436.45			
	坪	132.927			

境界線の種類  
C = コンクリート杭  
P = 金属アレート

縮尺 1/250

(大阪土地改良調査士会)

申請人



昭和63年8月6日(印)

製作者

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12月23日 大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：23-2

登記年月日：平成11年11月29日

各階平面図

棟名

建物図面

01.11.29

家屋番号

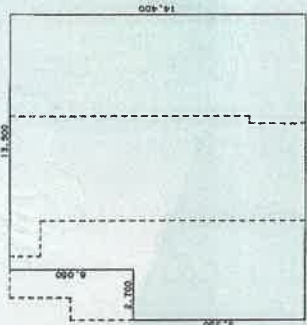
大阪府東区都島北通2丁目335番地1

建物の所在

454816

1棟の建物の表示

4階・5階・6階  
(各階同型)



求積表

8,350 X 2,700	=	22,545,000
14,400 X 3,500	=	50,400,000
<b>合計</b>		<b>216,945,000</b>
床面積		216.94㎡

製作者

昭和11年11月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

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。  
令和7年12月23日 大阪法務局北出事務所

登記官

(1/2)

請求番号：23-3

登記年月日：平成1年11月29日

各階平面図

454775

建物図面  
01.11.29

家屋番号  
都島北通2丁目335番1の506

建物の所在  
大阪市都島区都島北通2丁目335番地1

専有部分の建物の表示

建物番号 506

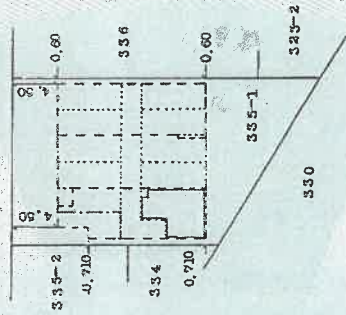


求積表

5.190 X 3.820	=	19.825600
3.280 X 1.655	=	5.428400
2.335 X 0.675	=	1.576125
<b>合計</b>		<b>26.830325</b>
<b>床面積</b>		<b>26.83 ㎡</b>

建物の存する部分 5 階

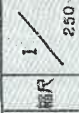
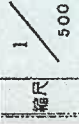
道路



1 階部分を示す

5 階部分を示す

専有部分の建物の態を示す



作成者  
申請人  
(平成1年11月26日作製)

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12月28日 大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：23-3 (2/2)

