

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。
(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 年 月 日 <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	<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。
(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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <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 年 月 日 <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 年 月 日 <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 年 月 日 <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5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 中 村 和 裕

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 大阪市都島区片町一丁目1番地1

建物の名称 エスリード大阪城北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片町一丁目1番1の602

建物の名称 602

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 17.49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 大阪市都島区片町一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 276.88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 97677分の1928



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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

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 大阪市都島区片町一丁目1番地1

建物の名称 エスリード大阪城北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片町一丁目1番1の602

建物の名称 602

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 17.49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 大阪市都島区片町一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 276.88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 97677分の1928



令和 6年(ケ)第 493号
令和 7年 8月 6日受理
令和 年 月 日提出
7.9.26

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 大阪市都島区片町一丁目1番地1

建物の名称 エスリード大阪城北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片町一丁目1番1の602

建物の名称 602

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 17.49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 大阪市都島区片町一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 276.88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 97677分の1928



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市都島区片町1丁目2番20-602号 エスリード大阪城北	
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"> 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 8,000円 修繕積立金 4,800円	令和7年8月18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	エスリード建物管理株式会社	
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	<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 type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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"> 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 type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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) ■賃貸管理会社担当者)の陳述/■提示文書(重要事項説明書)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3年4月10日
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 令和3年4月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年4月9日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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4月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年4月9日まで 2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42,000円 (毎月 27日限り 翌月分支払) <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	共益費月額8,000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
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エスリード大阪城北という名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。同土地南西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として水道使用料月額2,000円があり、令和7年8月18日時点で滞納額が26,000円である。

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
A (占有者)	目的建物を賃借して居住しています。 目的建物の不具合として、キッチンのIHコンロがあります。入居時から使えないと聞いており、自分で購入したIHコンロを使用しています。 賃料の支払について通帳では毎月27日に引き落とされています。
賃貸管理会社	当社は、目的建物の賃貸管理を行っています。サブリースではありません。 賃貸借契約書が見つからないので、回答書のみを提出しています。 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

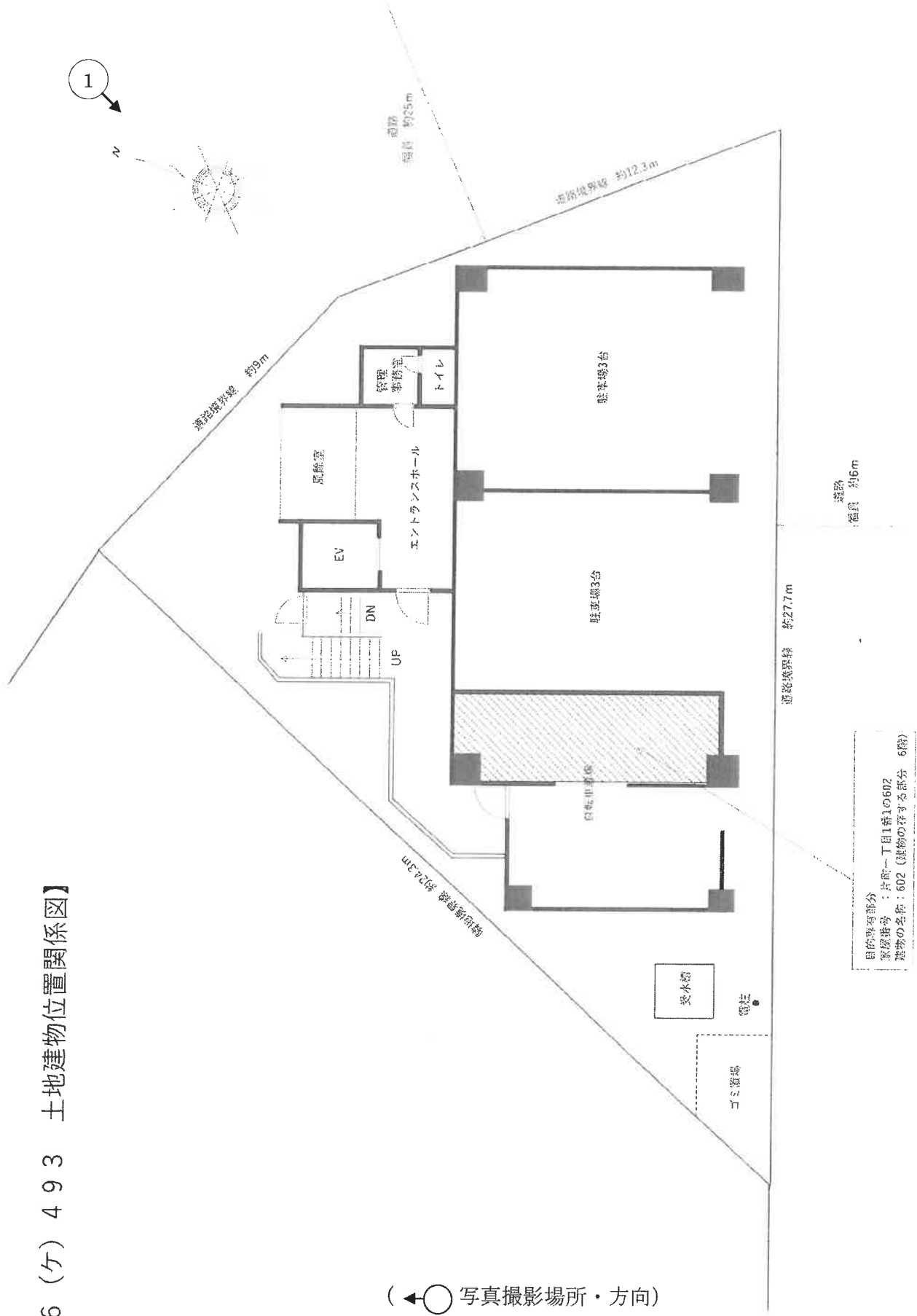
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月7日 10:20 - 10:25	執行官室	管理会社照会 (電話)
令和7年8月7日	執行官室	管理会社照会、ライフライン調査 (各郵送)
令和7年8月12日 9:10 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年8月12日 9:25 - 9:30	大阪市役所	道路調査
令和7年8月13日 10:15 - 10:20	京橋市税事務所	課税等調査
令和7年8月13日 10:20 - 10:35	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年8月13日 12:55 - 13:05	執行官室	Aから聴取 (電話)
令和7年8月14日 9:25 - 9:30	大阪法務局北出張所	地積測量図調査
<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

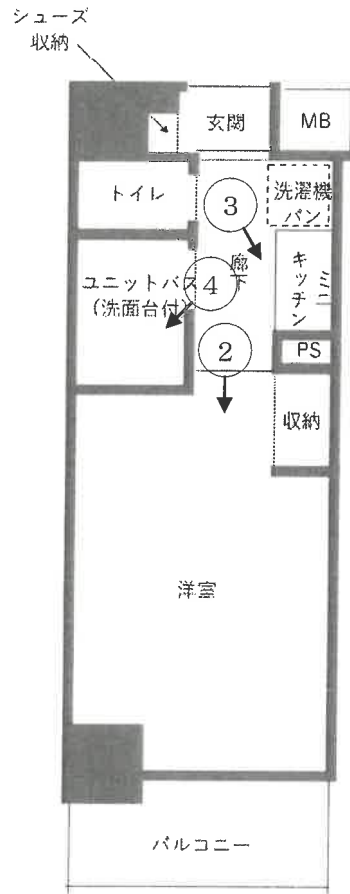
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月1日 9:20 - 9:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同) Aと面談
令和7年9月1日 11:00 - 11:10	執行官室	賃貸管理会社照会(電話)
令和7年9月1日	執行官室	賃貸管理会社照会(郵送)
令和7年9月16日 14:10 - 14:15	執行官室	賃貸管理会社から聴取(電話)
令和7年9月24日 15:10 - 15:15	執行官室	Aから聴取(電話)
令和7年9月24日 15:15 - 15:20	執行官室	賃貸管理会社から聴取(電話)
令和7年9月25日 11:15 - 11:20	執行官室	賃貸管理会社から聴取(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

【6 (ケ) 4 9 3 土地建物位置関係図】



【6 (ケ) 4 9 3 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

令和6年（ケ） 第493号

令和7年9月1日 現地調査

令和7年9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 5,860,000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	下記「特記事項」参照
番号	特記事項		
1	<p>■敷地権の目的である土地の地積について</p> <p>法務局での調査では、目的土地の地積を把握できる地積測量図を確認できなかった。建築計画概要書による敷地面積は268.67㎡となっており、公簿数量276.88㎡に比べて約3%小さいが、現況概測により道路境界の辺長を確認したところ、建築計画概要書の位置、形状、規模と概ね一致することを確認した。本件評価においては、公簿数量を採用のうえ、当該要因を土地の個別的要因として評価に反映する。</p> <p>なお、あくまでも限定された範囲内における調査のため、詳細を把握するためには別途専門家による測量が必要である。</p> <p>■専有部分の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。</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	J R 東西線 (別添「位置図」参照)	大阪城北詰駅 南東方 道路距離 約90m
付近の状況	中高層の店舗付共同住宅、共同住宅等が混在する商業地域	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	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：都心景観形成区域、大阪城景観配慮ゾーン、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未満、寝屋川水系が氾濫した場合（同）：0.5m未満（一部0.5m～1.0m）、高潮氾濫（同）：0.5m未満（一部0.5～3.0m未満）	
画地条件	規模	276.88㎡（公簿数量）
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約21.4m（北東側）・奥行約25m（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	北東側	幅員約25m舗装府道等（建築基準法第42条1項1号道路）
	南側	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	ほぼ等高接面・角地
土地の利用状況等	現況	10階建の共同住宅の敷地
	北東側	道路
	南側	道路
	北西側	自転車置場
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	目的土地等の登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査を行ったところ、現況建物の建築前はガソリンスタンド等として利用されていた地歴を確認した。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。詳細については不明であるが、過去の地歴から目的土地に関して土壌汚染の可能性を否定できない。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	※目的土地の南西部に電柱が1本設置されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスリード大阪城北	
建物の用途	共同住宅 総戸数51戸（居宅51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10年4月11日新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23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（アスファルト防水外断熱仕様）
	外壁	磁器質タイル貼・吹付タイル
	その他	—
設備等	エレベーター、駐車場4台（月額23,000円/台（敷金46,000円/台）・現在空きは無）、駐輪場、オートロック、メールボックス、ゴミ置場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： エスリード大阪城北管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： エスリード建物管理株式会社 管理形態： 日勤（火・木・金 9：00～12：00）	
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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り、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7年5月31日現在）：16,793,391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できた。 ・管理会社からの回答によると、直近における修繕計画は、平成27年12月に実施済であり、以降は長期修繕計画書とマンションの状態をみて、都度理事会で協議する形であるとのことである。 	

(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 (602号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床面積	17.49㎡ (登記面積) 19.28㎡ (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	フローリング貼、クッションフロア等
	内壁	ビニルクロス貼
	設備	システムキッチン、浴室、洗面化粧台等
	その他	—
保守管理の状況	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	8,000円(月額)
	修繕積立金	4,800円(月額)
	滞納額	なし(令和7年8月18日現在)
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照。	
特記事項	(1) 管理会社によれば、令和7年8月18日時点で下記の滞納額がある。 水道使用料：月額2,000円 ：滞納額26,000円(令和6年8月～令和7年8月分) (2) 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	
363,000	17.49	0.39	2,476,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約27年

経済的残存耐用年数 約23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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数23年 / (経過年数27年 + 経済的残存耐用年数23年) } × (1 - 0.2)

≒ 0.39

※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)
619,000	0.97	276.88	0.95	$\frac{1,928}{97,677}$	3,117,000

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5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$606,000\text{円}/\text{m}^2 \times 107.2/100 \times 100/105 \times 100/100 = 619,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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）
1.05 二方路+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	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05 角地+5	1.00	0.95 不整形-5	0.97 縄縮みの可能性-3	0.97

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)
2,476,000	3,117,000	1.02	5,705,000

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 南向 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)
532,000	1.02	17.49	9,491,000

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	大阪市都島区片町一丁目	大阪市都島区片町一丁目
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	9F/10F	3F/11F
面積	約17㎡	約20㎡
建築時期	平成10年4月	平成13年7月
取引時点	令和6年10月	令和6年11月
取引形態	一般	一般
事例価格	525,000円/㎡	787,000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	525,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	505,000
B	787,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{121}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{111}$	558,000
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/㎡) 532,000	

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-オ)	複利現価率 割引率 5.0%	正味復帰価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,429 千円 (23.5%)	374 千円	6.0%	6,233 千円	312 千円	5,921 千円	0.78353	4,639 千円 (76.5%)	6,068 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	504	504	504	504	504	504
共益費収入	96	96	96	96	96	96
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	600	600	600	600	600	600
空室損失	△ 30	△ 30	△ 30	△ 30	△ 30	△ 30
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	570	570	570	570	570	570
イ 支出						
維持管理費	96	96	96	96	96	96
修繕費	58	58	58	58	58	58
公租公課	36	36	36	36	36	36
損害保険料	6	6	6	6	6	6
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	196	196	196	196	196	196
資本的支出	200	0	0	0	0	0
総費用合計	396	196	196	196	196	196
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	33%	33%	33%	33%	33%	33%
エ 有効純収益	174	374	374	374	374	374
オ 複利現価率 (割引率5.0%)	0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	0.74500
カ 有効純収益の現価	166	339	323	308	293	279

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40%、収益価格に50%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	5,705,000	1.00	5,705,000
② 比準価格	9,491,000	1.00	9,491,000
③ 収益価格			6,068,000
④ 調整後の価格	7,401,000		

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
7,401,000	0.99	0.80	1.00	0	5,860,000

イ 市場性修正： 過去の土地利用履歴による土壌汚染リスクを考慮した。

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： 5ページ記載のとおり、本物件においては滞納管理費等相当額の減価を不要と判断した。

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 大阪都島5-2

所 在 : 大阪市都島区片町1丁目3番50「片町1-2-8」
価 格 : 606,000円/㎡
位 置 : JR東西線 大阪城北詰駅 南方 約70m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 309㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北 27m 府道、背面道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、防火地域
地域の概要 : 高層の店舗兼共同住宅が多い駅に近い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (家屋) : 1,842,000円
土地の符号 1 : 73,626,000円 (持分 : 1,928/97,677)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図
- 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 大阪市都島区片町一丁目1番地1

建物の名称 エスリード大阪城北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片町一丁目1番1の602

建物の名称 602

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 17.49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 大阪市都島区片町一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 276.88平方メートル

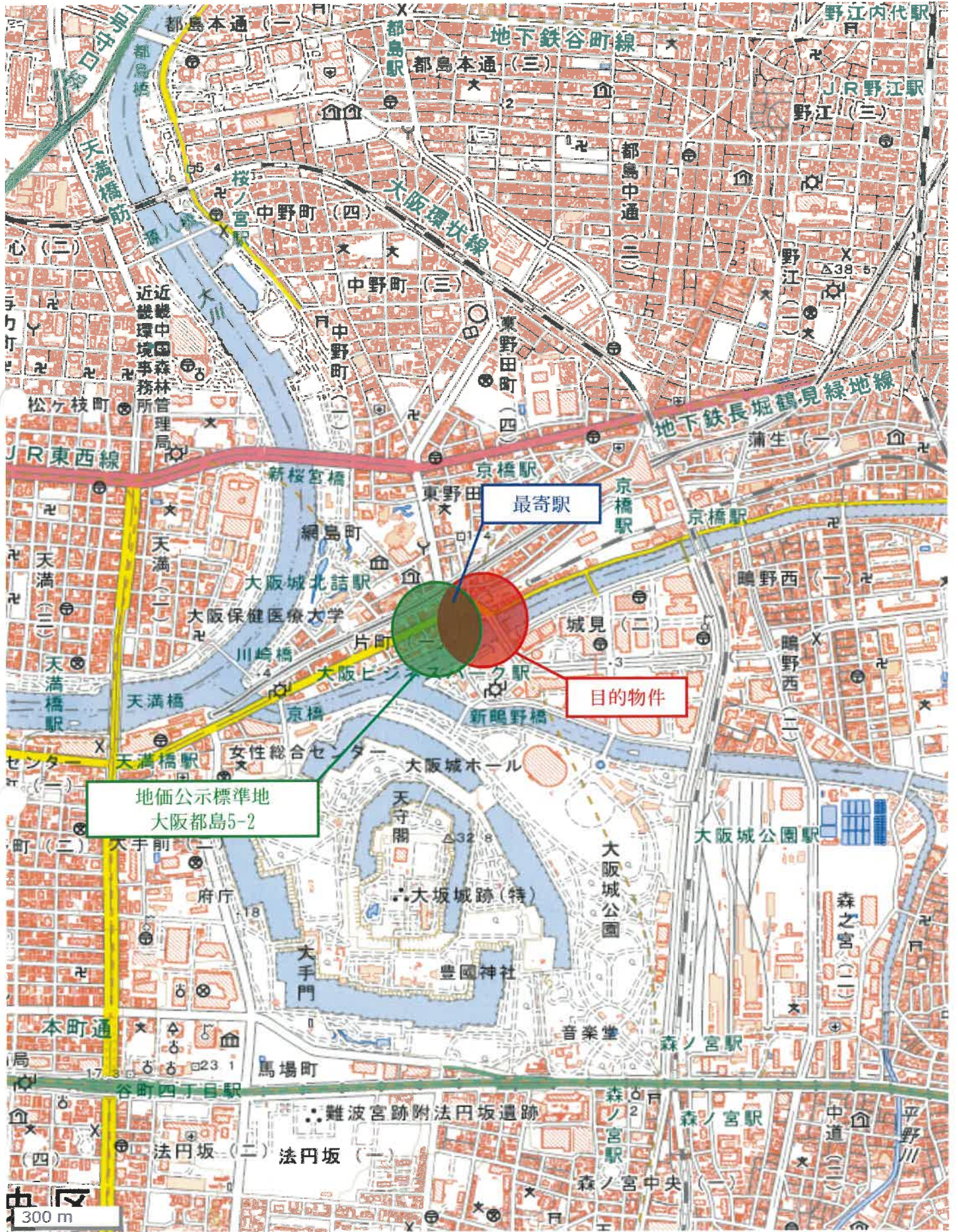
(敷地権の表示)

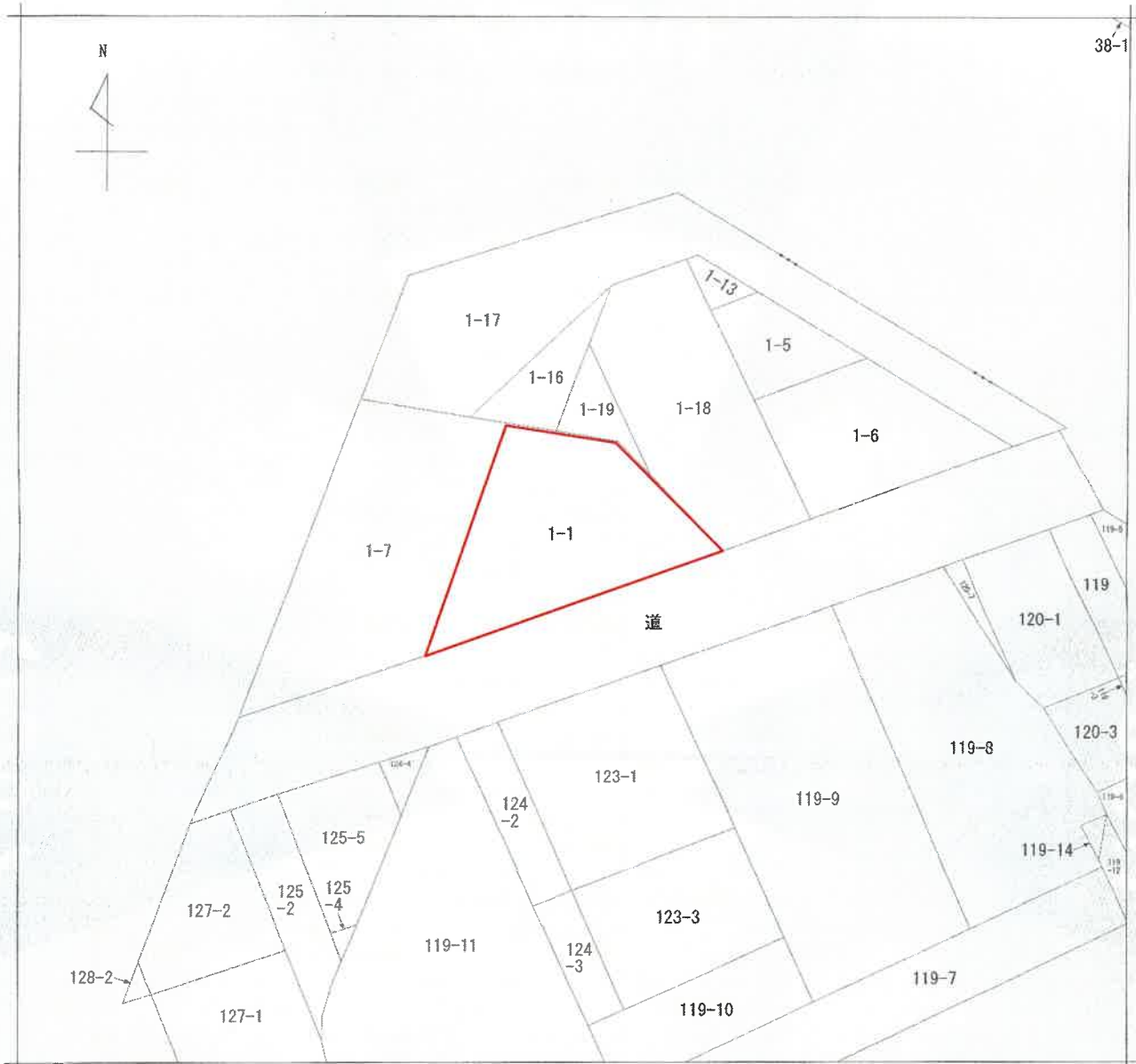
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

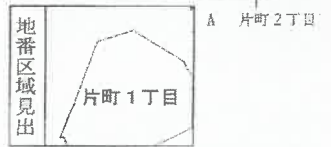
敷地権の割合 97677分の1928







(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。



請求分	所在 大阪市都島区片町一丁目				地番	1番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和6年10月24日

東京法務局台東出張所

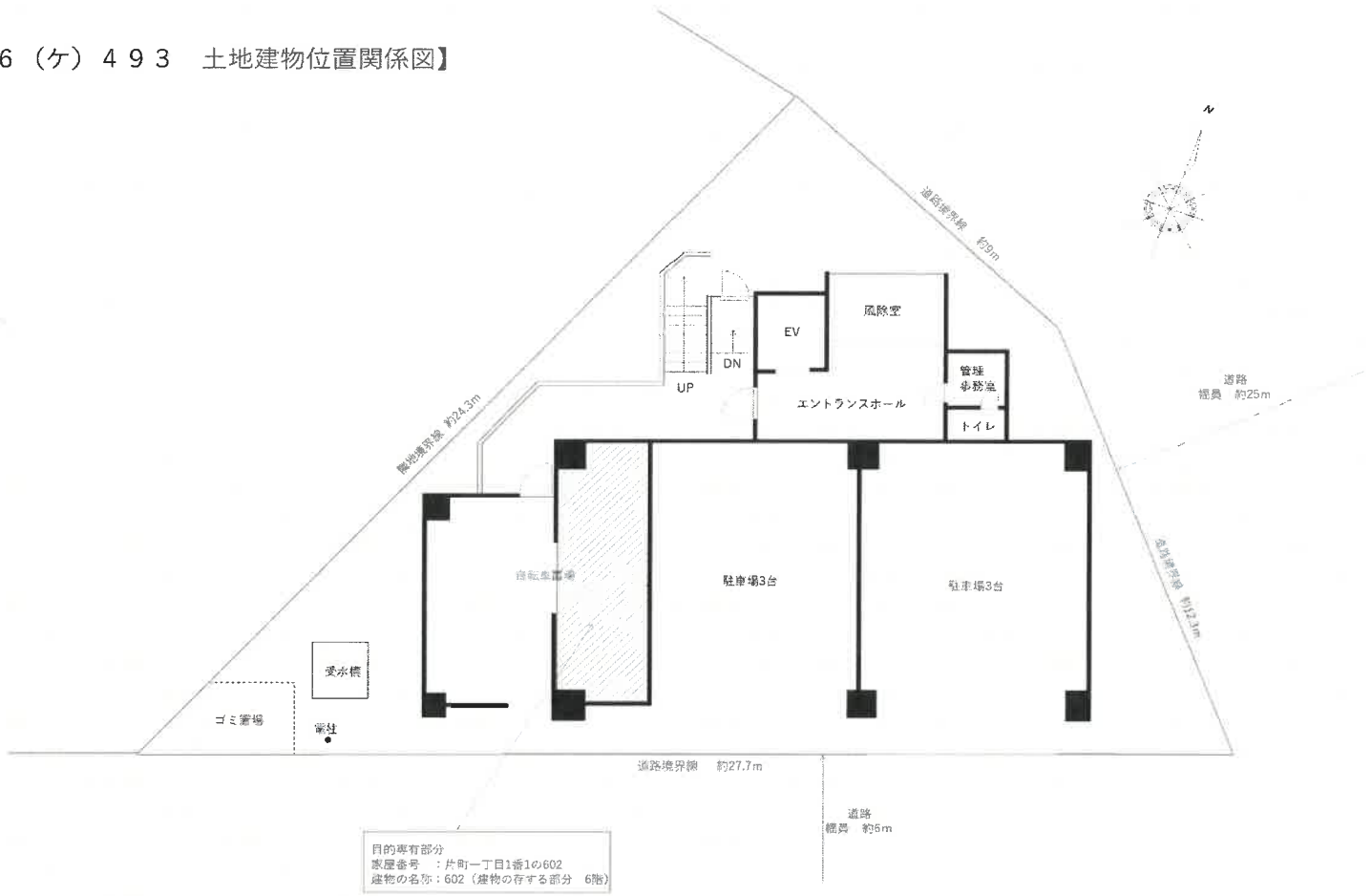
地図整理番号：M07060

登記官

(1/1)



【6 (ケ) 4 9 3 土地建物位置関係図】



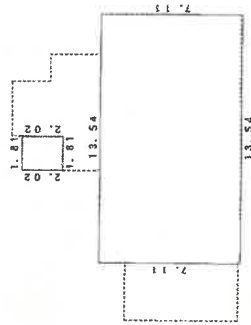
登記年月日：平成10年4月14日

各階平面図

432997

1-1-80/1-1-805
1-1-90/1-1-905
1-1-100/1-1-1005

8~10階 (各階同型)



求積表

7.11 X 13.54m	96.2694
2.02 X 1.81m	3.6562
合計	99.9256
床面積	99.92m ²

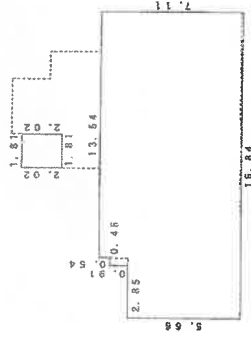
建物図面

一棟図

1P、4、14
大阪市都島区片町1丁目1番地1

1-1-40/1-1-406
1-1-50/1-1-506
1-1-60/1-1-606
1-1-70/1-1-706

4~7階 (各階同型)



求積表

5.66 X 2.85m	16.1310
6.97 X 0.45m	2.9865
7.11 X 13.54m	96.2694
2.02 X 1.81m	3.6562
合計	119.0131
床面積	119.01m ²

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。
(大阪法務局北出張所(管轄))
令和6年10月24日 東京法務局台東出張所 登記官

登記官

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M07062

(1/2)

登記年月日：平成10年4月14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。
 (大阪法務局北出登録管轄)

令和6年10月24日 東京法務局台東出張所

登記簿

各階平面図

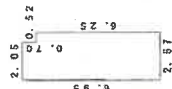
432968

建物図面

家屋番号	片町1丁目 1番1の602
建物の所在	大阪市都島区片町1丁目1番地1

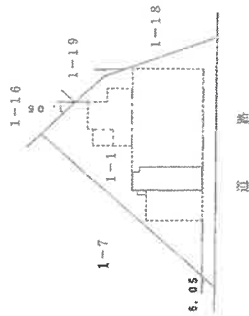
104.14

建物の存する部分 6階部分
 建物の番号 602



求積表

6.25 x 0.52m	3.2500
8.95 x 2.05m	14.2475
合計	17.4975
床面積	17.49㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

