

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
陳述者	私は、暴力団員等ではありません。
陳述者	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 (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 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。
陳述者	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 (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. □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
3. □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
4. □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

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 7年 7月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 8月20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 7月 8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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,190,000 8,152,000		2,040,000	47,668	10,985



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市都島区都島南通二丁目186番地2

建物の名称 レジューラルアッシュ京橋CROSSⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都島南通二丁目186番2の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 20.51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 大阪市都島区都島南通二丁目186番2

地 目 宅地

地 積 333.30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 97980分の2285



物 件 明 細 書

令和 7年 6月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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

【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 大阪市都島区都島南通二丁目186番地2

建物の名称 レジューラルアッシュ京橋CROSS II

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都島南通二丁目186番2の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 20.51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 大阪市都島区都島南通二丁目186番2

地 目 宅地

地 積 333.30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 97980分の2285



令和 7 年(ケ)第 4 1 号
令和 7 年 3 月 2 5 日受理
令和 年 月 日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 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 大阪市都島区都島南通二丁目 1 8 6 番地 2

建物の名称 レジューラルアッシュ京橋CROSSⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都島南通二丁目 1 8 6 番 2 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 0 . 5 1 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 大阪市都島区都島南通二丁目 1 8 6 番 2

地 目 宅地

地 積 3 3 3 . 3 0 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 9 7 9 8 0 分の 2 2 8 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市都島区都島南通2丁目7-13 レジューラルアッシュ京橋CROSS II 403号室		
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	☒ 下記のとおり 管理費 8,450円 修繕積立金 1,260円	令和7年3月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年4月分～R7年3月分 計116,520円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社ホームズ建物管理		
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)		
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) ☐ 賃借権(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 平成 年() 第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(■A)の陳述／■提示文書(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6年11月16日	
最初の契約等	契約日	令和6年11月7日	
	期間	令和6年11月16日から ☒ 令和8年11月15日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 金60,000円 (毎月27日までに翌月分を支払う) ☐ 前払 (円) ☐ 相殺 (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 ☒ 譲渡・転貸禁止	
その他		共益費月額8,000円、ペット飼育不可および民泊不可。	
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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) マンション名「Resiur-H KYOBASHI CROSS II」の表示が存在する。
- (2) 表札及び郵便受け表示 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1、以下「本件敷地」という）の現況について

- (1) 本件敷地は、目的建物の所在する一棟の建物及びその附帯施設の敷地として使用されている。
- (2) 本件敷地について、地積測量図等を参考に概観すると、その形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、地積は公簿に概ね一致と思われる。
- (3) 本件敷地は建築基準法上の道路と接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね別紙間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (3) 目的建物には、経年相応の劣化、損耗が認められた。

4 その他

当職は、所有者の住民票上の住所宛に照会文書等を送付したが、所有者からの連絡は一切ない。

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)

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	[提示書類] 課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で割ったものを含んでいるため、公簿面積と異なっている。
■管理会社	[提出文書（回答書）の要旨] 1、管理費・修繕積立金の滞納額は、2枚目記載のとおり。 2、目的建物の所在するマンションには、賃貸駐車場（1台分）がある（駐車料金月額20,000円、令和7年3月28日現在駐車場は空いていない）。 3、当マンションにおけるペット飼育は、管理規約等により禁止されていない。 4、当マンションにおける民泊は、管理規約等により禁止されている。
■A	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、目的建物に特に不具合はありません。

(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
7年3月25日 14:35-14:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函（Aより回答あり）
7年3月25日 16:55-17:00	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年3月25日	執行官室	所有者宛および管理会社宛照会文書送付（物件管理会社からのみ回答あり）
7年3月26日 10:55-11:00	中之島図書館	物件確認
7年3月28日 14:05-14:15	京橋市税事務所	課税関係調査
7年3月28日 14:40-14:45	大阪市役所	道路調査
7年4月14日 13:45-14:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A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、立会人及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 を立ち会わせ、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

(6枚目)

登記年月日：平成29年9月15日

公用

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第4号)

令和7年3月26日

大阪法務局北大阪支局

登記官

(7枚目)

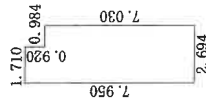
請求番号：4-3

(3/3)

各階平面図 建築物図面

家屋番号
都島南通二丁目
186番2の403

建築物の所在
大阪市都島区都島南通二丁目186番地2



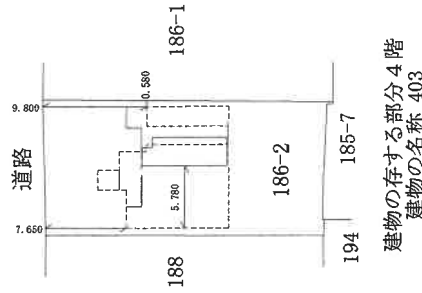
求積表

1.710 × 7.950 = 13.594500
0.984 × 7.030 = 6.917520

合計 20.512020
床面積 20.51 m²

(←○写真撮影位置・方向)

A4判に縮小



作製者

9月1日(作製)

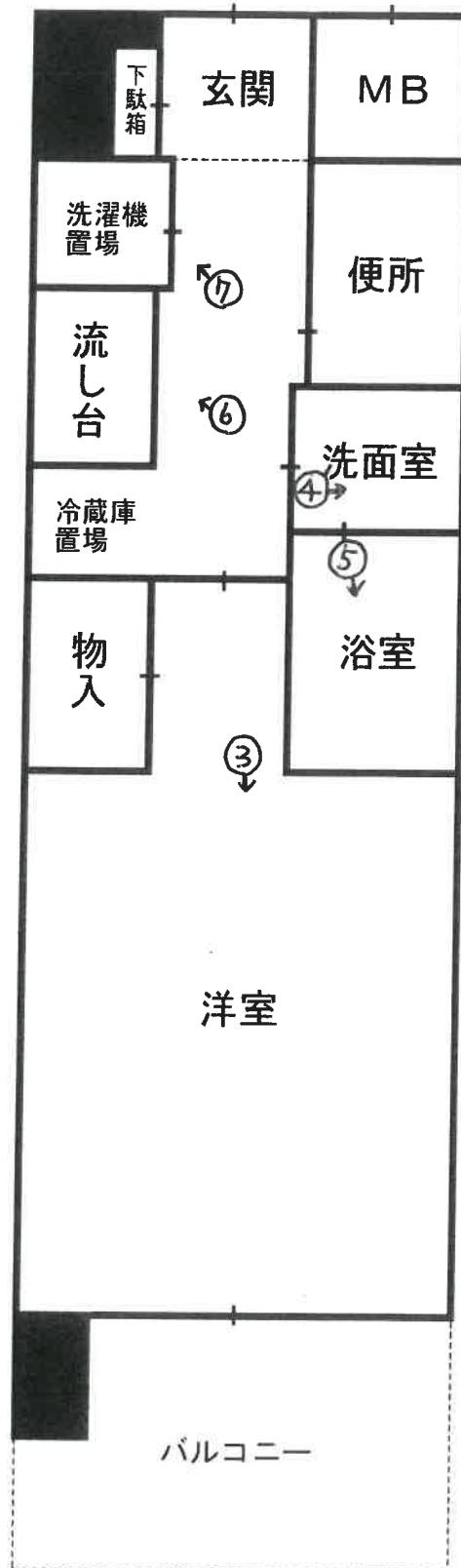
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取略図

②→



(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物の所在するマンション



2



3



(10 枚目)

4



5



(// 枚目)

6



7



(12 枚目)

令和7年（ケ） 第41号
令和7年4月14日 現地調査
令和7年4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

谷 勝博

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10,190,000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	① 現況と合筆前の地積測量図等との確認・照合の結果、敷地権の目的である土地の規模・形状等は概ね一致した。 ② 課税床面積 (25.72㎡) が登記床面積 (20.51㎡) より大きい、市税事務所聴聞によると、共用部分を各所有者の持分で按分した面積を加算しているとのことである。		

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	京阪本線 京橋駅 北方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層マンション・戸建住宅・事業所等が混在する地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
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1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	—
画地条件	規模	333.30㎡ …持分2,285/97,980
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約12.7m・奥行約26m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北側	幅員約5.4m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	マンションの敷地
	東側	戸建住宅
	西側	マンション
	南側	戸建住宅
	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
	(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	敷地権の目的である土地の分筆前土地の閉鎖登記簿によると、個人個人の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現マンション建築以前は戸建住宅等の敷地であったと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。但し、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調査を要する。	
特記事項	特に無し。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レジュールアッシュ京橋CROSS II	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 40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29年9月5日新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約37年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出断熱防水
	外 壁	タイル貼、吹付タイル
	その他	ー
設 備 等	駐輪場等	
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合： 有， 名称：レジュールアッシュ京橋クロス II 管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社ホームズ建物管理 管理形態： マンション管理会社回答書に記載がないが、巡回管理と思われる。	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	修繕積立金：13,634,146円(令和6年10月31日現在) 検査済証有 駐車場1台(空き無し、令和7年3月28日現在)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	4階 (403号室) 開口部の方位：南向き 中間住戸	
床 面 積	20.51㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	キッチン・洗面室・浴室等
	その他	—
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理費	8,450 円(月額)
	修繕積立金	1,260 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年3月28日現在) 管理費101,400円 (令和6年4月分～令和7年3月分)、修繕積立金15,120円 (令和6年4月分～令和7年3月分) 116,520 円
	その他滞納額	—
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	① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて室内にはアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかった。詳細に関しては専門機関による調査を要する。 ③ 室内全体に経年相応の汚損が見られた。	

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) エ(ア×イ×ウ)
360,000	20.51	0.79	5,833,000

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37年

観察減価 5%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 37\text{年} / (\text{経過年数} 8\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 37\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.79\end{aligned}$$

※観察減価は現況建物の状態等、補修・改装等の必要性等及び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)
339,000	1.00	333.30	1.00	$\frac{2,285}{97,980}$	2,635,000

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

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 353,000\text{円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/104 & \times 100/102 & = 339,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 (南)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	0.97	1.05	1.00	1.02

イ 個別格差：

接面・方位 (北)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

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)
5,833,000	2,635,000	0.99	8,383,000

ウ 個別格差：

※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合 (相乗積)
0.99	1.00	1.00	1.00	0.99

※1 階層	：	11階建の4階部分	0.99
※2 位置	：	中間住戸	1.00
※3 その他	：	南向き	1.00

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)
689,000	0.99	20.51	13,990,000

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	都島区	都島区
構 造	RC造	RC造
階	8F/11F	3F/12F
面 積	約23㎡	約23㎡
建築時期	平成31年2月	平成29年8月
取引時点	令和7年3月	令和6年2月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	752,000円/㎡	676,000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)
①	752,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{102}$	688,000
②	676,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	690,000
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/㎡) 689,000	

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ので、必ずしも想定 of 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)
2,372 千円 (24.4%)	592 千円	6.0%	9,867 千円	493 千円	9,374 千円	0.78353	7,345 千円 (75.6%)	9,717 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	720	720	720	720	720	720
	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	816	816	816	816	816	816
	空室損失	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	775	775	775	775	775	775
イ 支出	維持管理費	101	101	101	101	101	101
	修繕費	15	15	15	15	15	15
	公租公課	59	59	59	59	59	59
	損害保険料	8	8	8	8	8	8
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	183	183	183	183	183	183
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	383	183	183	183	183	183
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益		392	592	592	592	592	592
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		373	537	511	487	464	

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	8,383,000	1.00	8,383,000
② 比 準 価 格	13,990,000	1.00	13,990,000
③ 収 益 価 格			9,717,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	13,002,000		

イ 占有減価：

本件の場合、抵当権に劣後する賃借権であり、また賃料水準も標準的であることから、当該権利に基づく占有減価修正率を1.00と判定した。

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
13,002,000	1.00	0.80	0.98	0	10,190,000

イ 市場性修正：本件では不要と判定した。

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)：本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪都島-5

所 在 : 大阪市都島区都島中通2丁目101番「都島中通2-11-17」
価 格 : 353,000円／㎡
位 置 : 京阪本線 京橋駅 北方 約1,000m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南5.5m市道
用途指定等 : 第1種住居地域（建ぺい率80%, 容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 一般住宅のほかにマンションが見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 67,168,000円 (土地符号1:持分2285/97980)
: 3,148,000円 (建物:専有部分)

第7 附属資料

- 1 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市都島区都島南通二丁目186番地2

建物の名称 レジューラルアッシュ京橋CROSSⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 都島南通二丁目186番2の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 20.51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 大阪市都島区都島南通二丁目186番2

地 目 宅地

地 積 333.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

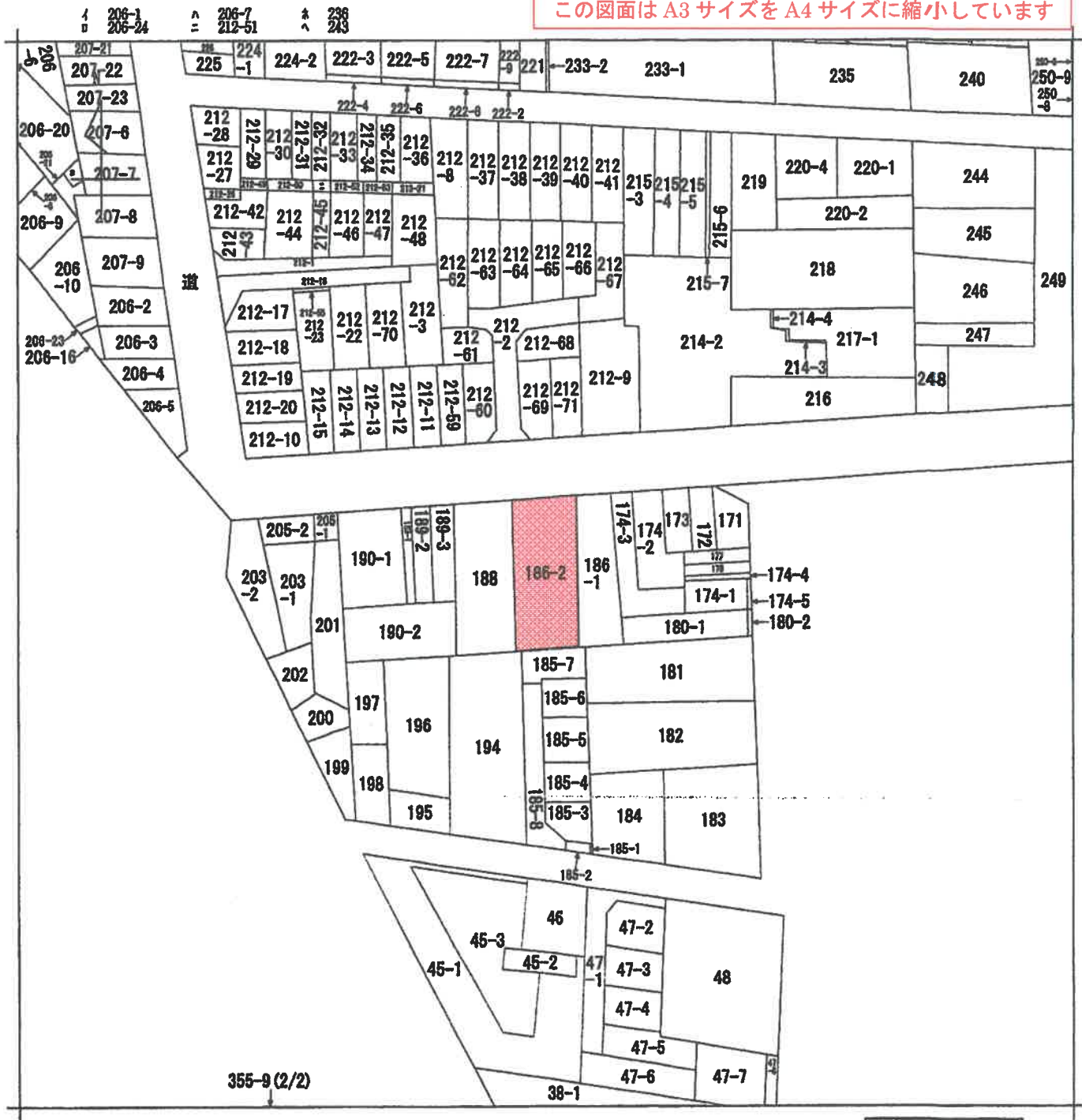
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 97980分の2285





この図面は A3 サイズを A4 サイズに縮小しています



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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。



A 都島南通 2丁目
B 都島南通 2丁目

請求部	所在	大阪市都島区都島南通二丁目			地番	186番2		
出力縮	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7年1月23日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M83194

(1/1)

地積測量図

地番 186-1-2-3

土地の所在 大阪府都島区都島南通二丁目

測量表

地番① 186-1	NO.	Xa	Ya	Y ₀₀₁ - Y ₀₋₁	X ₀ - (Y ₀₀₁ - Y ₀₋₁)
	1	98.809	109.018	0.760	74.106780
	2	74.260	93.631	-6.707	-439.439750
	3	71.913	93.871	-4.317	-310.413421
	4	72.750	90.310	-3.516	-401.239000
	5	73.178	83.355	3.867	231.015926
	6	98.872	93.787	11.213	1370.399456
	合計				323.324901
	合計面積				166.603305
	合計換算				166.60
	合計				50.41

地番② 186-2	NO.	Xa	Ya	Y ₀₀₁ - Y ₀₋₁	X ₀ - (Y ₀₀₁ - Y ₀₋₁)
	1	98.872	93.787	0.801	26.39792
	2	74.178	88.355	-5.600	-409.138800
	3	73.217	88.187	-0.843	-3.148321
	4	72.820	85.312	-3.726	-235.821408
	5	74.804	81.451	-5.894	-440.187496
	6	78.178	82.418	3.493	228.766654
	7	101.934	87.434	11.309	1727.518868
	合計				323.311007
	合計面積				166.600526
	合計換算				166.60
	合計				50.41

地番③ 186-3	NO.	Xa	Ya	Y ₀₀₁ - Y ₀₋₁	X ₀ - (Y ₀₀₁ - Y ₀₋₁)
	1	100.934	87.434	1.218	122.834810
	2	76.178	82.418	-5.601	-426.532688
	3	76.220	81.833	-4.719	-356.138250
	4	78.237	77.829	-6.181	-316.746897
	5	78.080	72.663	-1.532	-118.534560
	6	78.424	76.167	3.531	271.381853
	7	101.997	81.208	11.327	1153.393229
	合計				323.324023
	合計面積				166.642018
	合計換算				166.64
	合計				50.40

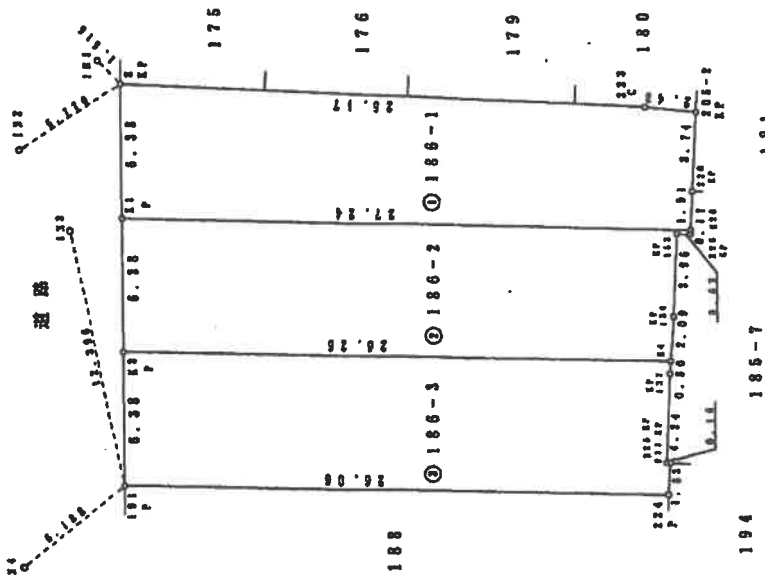
合計面積 499.9650230 m²

測量	面積
① 186-1	166.6624806 m ²
② 186-2	166.6005265 m ²
③ 186-3	166.6420140 m ²

引継点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
151	99.899	101.310	前次測量点
152	104.117	91.114	前次測量点
153	102.418	91.192	マンホールボックス
154	107.417	73.217	電柱目録ボックス

合筆前地積測量図



凡例
P 全測量
EP 既設全測量
C 既設コンクリート杭



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

作成者

(平成21年1月29日作成)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(大阪法務局北出登録所発)

令和7年1月23日

東京法務局北出登録所

登記官

[illegible]

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号

大阪市都島区都島南通二丁目186番地2

建物の所在

都島南通二丁目186番2の101~103

都島南通二丁目186番2の101~103
 " 201~204
 " 301~304
 " 401~404
 " 501~504
 " 601~604
 " 701~704
 " 801~804
 " 901~904
 " 1001~1004
 " 1101~1104

一棟の建物 1 階

求 型 表

0.635 × 7.600	=	4.826000
1.750 × 10.150	=	17.762500
1.800 × 12.200	=	21.960000
3.600 × 9.500	=	34.200000
1.850 × 7.600	=	14.060000

合 計	92.808500
床面積	92.80 m ²

作 製 考

平成 28 年 8 月 1 日 図 186

縮 尺 1/250

中 部 人

中 部 人

縮 尺 1/500

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管轄)

令和7年1月23日

東京法務局品川出張所

知照

登記年月日：平成29年9月15日

面 圖 物 製

中 華 國 誌

面 圖 平 陸 名

[illegible]

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。

(大阪法務局北出支所管轄)

令和7年1月23日

東京法務局品川出張所

要聞

登記年月日：平成29年9月15日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年1月23日

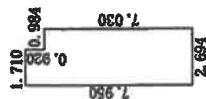
東京法務局豊洲出張所

登記官

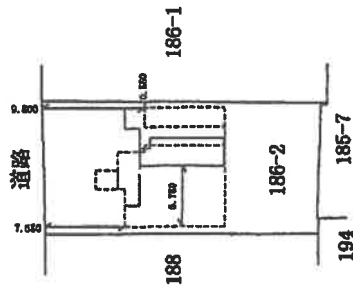
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号
都島南通二丁目
186番2の403

建物の所在
大阪府都島区都島南通二丁目186番地2



求 積 表	
1.710×7.950	$= 13.594500$
0.984×7.030	$= 6.917520$
合 計 床面積	20.512020 m^2



建物の存する部分4階
建物の名称 403

作 業 者

申 請 人

縮 尺
1 / 250

縮 尺
1 / 500

(平成29年 9 月 1 日現在)

間取略図

