

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 ☐ 令和
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。	
☐ 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、買受申出人が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 ☐ 令和
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。	
☐ 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□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5人の氏名、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10月 7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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11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11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 7年10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	10,760,000 8,608,000		2,160,000	44,527	10,338
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区中津七丁目28番地11

建物の名称 プレサンス梅田北オール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津七丁目28番11の912

建物の名称 912

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 20.24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 大阪市北区中津七丁目28番11

地 目 宅地

地 積 708.88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 212784分の2262



物 件 明 細 書

令和 7年 8月26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

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 大阪市北区中津七丁目28番地11

建物の名称 プレサンス梅田北オール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津七丁目28番11の912

建物の名称 912

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 20.24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 大阪市北区中津七丁目28番11

地 目 宅地

地 積 708.88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 212784分の2262



令和 7年（ケ）第143号
令和 7年 6月 2日受理
令和 年 月 日提出
7.6.26

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 大阪市北区中津七丁目28番地11

建物の名称 プレサンス梅田北オール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津七丁目28番11の912

建物の名称 912

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 20.24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 大阪市北区中津七丁目28番11

地 目 宅地

地 積 708.88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 212784分の2262



不 動 産 の 表 示	物件目録のとおり
住 居 表 示	大阪市北区中津七丁目6番25号 プレサンス梅田北オール912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 6,330円 修繕積立金 月額 2,490円 令和7年6月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年6月分 計 8,820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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年3月21日	
最初の	契約日	令和7年3月21日	
契約等	期間	令和7年3月21日から ■令和8年3月20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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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 66,180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		共益費：8,820円/月 ハウスクリーニング代金：30,000円/退去時(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「プレサンス梅田北オール」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、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。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和7年6月2日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

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
■目的建物のマンション管理会社（回答書）	1 管理費等の滞納状況は、2枚目記載のとおりです。
■管理受託会社（回答書）	1 弊社は、所有者から委託を受けて家賃の回収等の業務を行っています。Aとの間の賃貸借契約は、その一環として貸主代理の形式により締結しました。 【提示文書】建物賃貸借契約書(写)
■共用部分のマンション管理会社（回答書）	1 弊社は目的建物が所在するマンションの共用部分の管理を行っているだけで、各部屋の管理費等については別の会社が管理しています。
■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（占有者）	1 目的建物は、私が暮らしています。 2 特に不具合はありません。 3 回答書には敷金・保証金があると記載していますが、これは礼金のことを勘違いして記載してしまいました。また、賃料の前払いがあるとも記載していますが、これは入居時に支払った初期費用のことです。 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
(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、マンション管理会社からの回答書および立入調査の結果から、目的建物は、占有者が住居として使用・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6月2日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（マンション管理会社、サブリース会社、所有者）
令和7年6月3日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年6月3日 9:55 - 10:00	大阪市役所	道路等調査
令和7年6月4日 11:55 - 12:10	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年6月4日 12:15 - 12:25	梅田市税事務所	家屋等調査
令和7年6月5日 14:10 - 14:20	執行官室	占有関係調査（Aからの電話により聴取）
令和7年6月10日	執行官室	照会書送付（マンション管理会社）
令和7年6月18日 11:25 - 11:40	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。

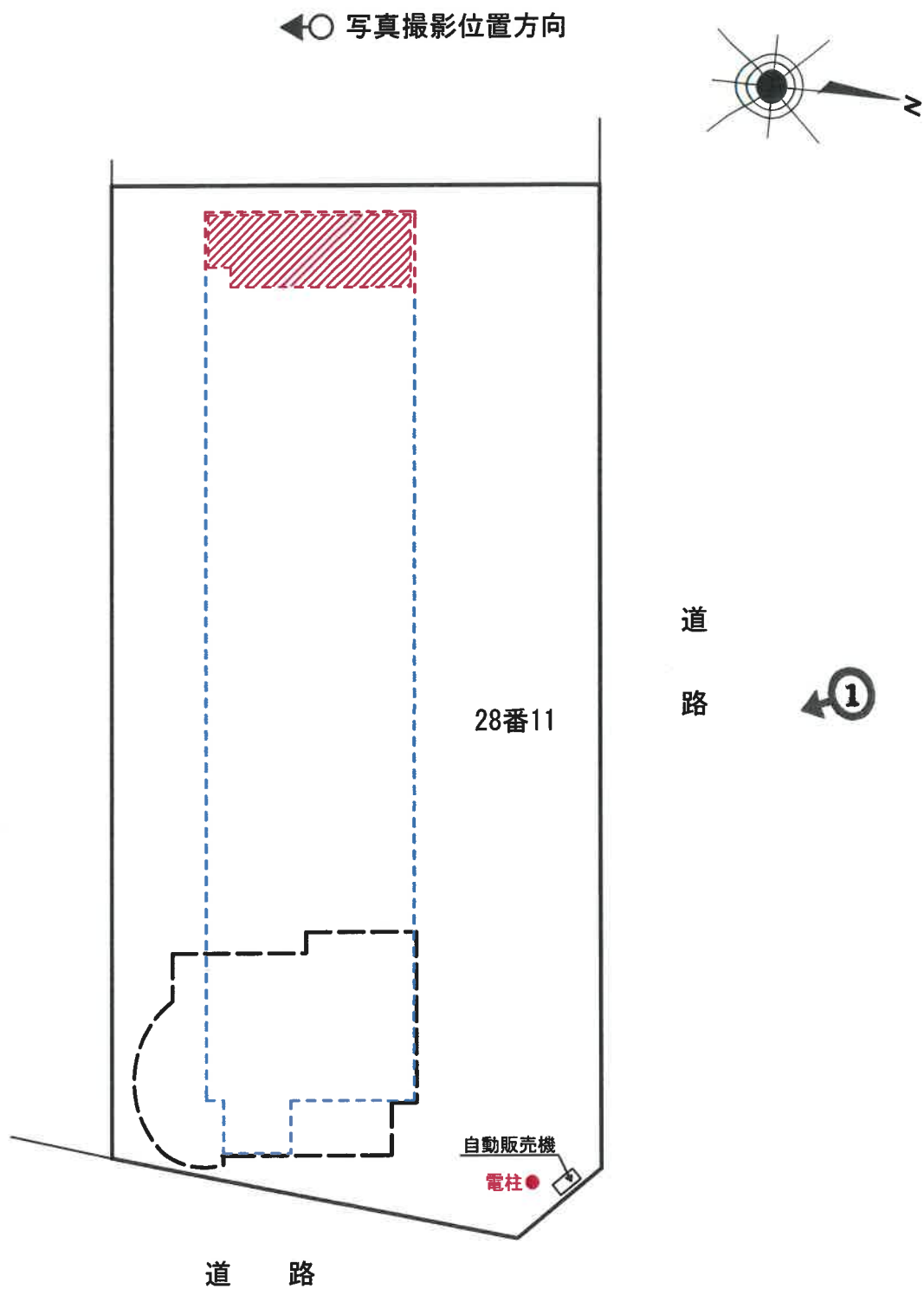
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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143号



目的専有部分 家屋 番号 中津七丁目28番11の912

建物の名称 912（建物の存する部分 9階）

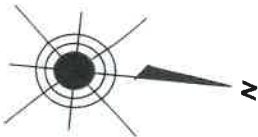
一棟の建物 （1階部分）

一棟の建物 （9階部分）

（ 8 枚目）

間取略図

令和7年（ケ）第143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



流し台の状況

④



洗面室の状況



⑤

浴室の状況



⑥

令和7年（ケ）第143号

令和 7年 6月18日 現地調査

令和 7年 6月27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

小 笠 裕 也

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 10,760,000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、民事執行法第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

番号	所 在 等	内 容	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	固定資産公課証明書記載の課税床面積（23.88㎡）は、共用部分の共有持分を含めた面積であり，登記数量（20.24㎡）と異なる。		

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 (符号1)

位置・交通	阪急宝塚本線「中津」駅 西方 約600m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	事務所、事業所、共同住宅等が混在する地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	708.88㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約38m (北側)，奥行約18.2m
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	北側	幅員約8.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	東側	幅員約8.8mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	等高接面・角地
土地の利用状況等	現況	9階建共同住宅
	東側	道路
	西側	住宅
	南側	事務所
	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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず、対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿による確認では、昭和初期より複数の個人及び法人の間で所有権移転された後、不動産業者の所有を経て、平成29年に現建物の敷地となった。また、昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、小規模住宅、事業所等として使用されていたものと推認され、周囲では「工場・鉄工所」等の記載も見られた。過去の利用状況等からは土壌汚染の可能性は否定できず、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	・ 敷地権の目的である土地の北東部及び北西部に電気引込柱が存し、北東端に自動販売機が設置されていた。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス梅田北オール	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：96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11月6日 新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約42年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼 等
	そ の 他	特になし
設 備 等	エレベーター	有 (9人乗・1基)
	駐 車 場	9台 17,000円/月 現在, 空きなし。
	そ の 他	管理事務室, ゴミ置場, 駐輪場, 宅配ボックス, オート ロック ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：プレサンス梅田北オール管理組合
	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	
修繕積立金	令和6年11月30日 現在 27,580,782円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば, 直近における修繕計画はあるが時期未定とのことである。 (2) 対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果, アスベスト等を含有する吹付け材, 耐火被覆材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。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。 (3) 建築確認 (有り), 検査済証 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	9階部分 (912号室) 開口部の方位： 北向き (角部屋)		
床 面 積	20.24㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 K (バルコニー有)		
仕 様	天 井	クロス 等	
	床	フローリング 等	
	内 壁	クロス 等	
	設 備	浴室, キッチン 等	
	そ の 他	特にない	
保守管理の状態	普通		
管理費等	令和7年6月11日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,330円	6,330円 (令和7年6月分)
	修繕積立金	2,490円	2,490円 (令和7年6月分)
	合 計	8,820円	8,820円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載の通り		
特 記 事 項	(1) 室内は概ね経年相応の老朽化と判断した。		
	(2) 設備等の動作確認は行っていない。		

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
350,000	20.24	0.76	5,384,000

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42年

観察減価率 10% ※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。

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 - 5%) × 経済的残存耐用年数約42年 / (経過年数8年 + 経済的残存耐用年数約42年) }
× (1 - 10%) = 0.76

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)
371,000	1.03	708.88	0.95	2,262/212,784	2,736,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：大阪北-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $418,000\text{円/㎡} \times 103.6/100 \times 100/107 \times 100/109 \div 371,000\text{円/㎡}$

◇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)
	1.07	1.00	1.00	1.00	1.07

方位 (+4)
角地 (+3)

◇地域格差：	街路 ※1	接近 ※2	環境 ※3	行政	総合 (相乗積)
	0.98	1.06	1.05	1.00	1.09

※1 街路幅員を考慮

※2 最寄駅接近性を考慮

※3 周辺利用状況を考慮

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

(角地)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合、△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：(登記記載の通り) 2,262 / 212,784

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)
5,384,000	2,736,000	1.08	8,770,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.05	1.03	1.00	1.00	1.08

・ 9F/9F

・ 角部屋

・ 北向き

(基準戸：3F北向き中間住戸)

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)
739,000	1.08	20.24	16,154,000

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	大阪市北区中津4丁目	大阪市北区中津6丁目
構 造	RC造	RC造
階	5F/10F	3F/11F
面 積	約18㎡	約19㎡
建築時期	平成28年8月	平成30年7月
取引時点	令和6年11月	令和6年2月
取引形態	競売	競売
事例価格	862,600円/㎡	783,500円/㎡
その他	1K	1K

(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	862,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{105}$	760,000
②	783,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	717,000
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/㎡)	739,000

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	復帰価値現価							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	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,966 千円 (25.9%)	685 千円	6.0%	11,417 千円	571 千円	10,846 千円	0.78353	8,498 千円 (74.1%)	11,464 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	794	794	794	794	794	794
	共益費収入	106	106	106	106	106	106
	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	900	900	900	900	900	900
	空室損失	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	855	855	855	855	855	855
イ 支出	維持管理費	76	76	76	76	76	76
	修繕費	30	30	30	30	30	30
	公租公課	55	55	55	55	55	55
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	170	170	170	170	170	170
	資本的支出	0	0	0	0	0	0
	総費用合計	170	170	170	170	170	170
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		685	685	685	685	685	685
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		652	621	592	564	537	

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60%、収益価格に30%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	8,770,000	1.00	8,770,000
② 比 準 価 格	16,154,000	1.00	16,154,000
③ 収 益 価 格	11,464,000	—	11,464,000
調整後の価格 （千円未満四捨五入）	14,009,000		

イ 占有減価：

本件の場合は不要であり、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
14,009,000	0.97	0.80	0.99	0	10,760,000

イ 市場性修正率

敷地権の目的である土地周辺の過去の利用状況等より、土壤汚染の可能性が完全には否定できない点を考慮して、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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

控除減価率は、滞納管理費及び修繕積立金額（5 ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の（ア×イ×ウ）の額に対する割合である。

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 地価公示標準地 [大阪北-5]

所 在	大阪府大阪市北区中津6丁目5番1 (中津6-4-18)
価 格	418,000円/㎡
位 置	阪急宝塚本線「中津」駅の南西方 道路距離約300mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	255㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南側6.0m 舗装市道に接面, 角地
用 途 指 定 等	準工業地域 (建蔽率60%・容積率300%), 準防火
地 域 の 概 要	中規模住宅に事業所等も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 149,892,000円 (土地: 2,262/212,784)
: 2,915,000円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料の表示

- 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 土地建物位置関係図 (概略)
- 6 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区中津七丁目28番地11

建物の名称 プレサンス梅田北オール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津七丁目28番11の912

建物の名称 912

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 20.24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 大阪市北区中津七丁目28番11

地 目 宅地

地 積 708.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

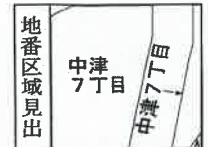
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 212784分の2262





(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。



A 中津6丁目

請求部	所在	大阪府北区中津七丁目				地番	28番11			
出力縮尺	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3月24日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M83689

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：平成28年12月8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。
(大阪法務局北出張所(管轄))
令和7年3月24日 東京法務局品川出張所

A4版に縮小

地積測量図

地番

28-11

土地の所在
大阪市北区中津七丁目

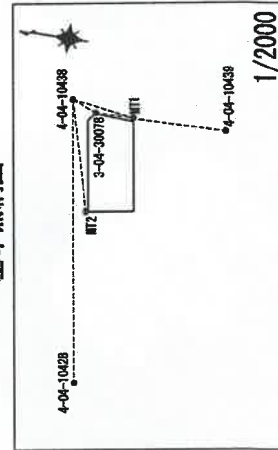
座標求積表

地番	28-11	面積	X	Y	辺長
K1	全面積	-142994.313	-46816.269	4.00	
K2	全面積	-142991.660	-46818.263	38.03	
K3	全面積	-142997.888	-46856.760	18.17	
K4	全面積	-143016.824	-46853.794	37.35	
K5	全面積	-143009.697	-46816.949	15.39	
借面積		1417.771289			
借地積		708.8856445			
地積		708.88			m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備
S1	-143010.615	-46808.372			鉄
S2	-143000.519	-46907.895			鉄
S3	-142983.986	-46821.380			鉄
S4	-142988.887	-46950.250			鉄
S5	-142990.381	-46956.298			鉄
M1	-143009.477	-46915.578			鉄
M2	-142985.601	-46956.958			鉄
3-04-30078	-142984.285	-46915.809			大阪市建設局
4-04-10428	-143003.391	-47027.509			大阪市建設局
4-04-10438	-142984.128	-46911.653			大阪市建設局
4-04-10439	-143046.247	-46914.869			大阪市建設局

基準点網図



測地系	世界測地系
座標系	UTM
測尺係数	0.999927
測量年月日	平成28年5月14日

4-04-10439

作成者

(平成 28 年 12 月 2 日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記官

地図整理番号：N83690

地積測量図 (写)

登記年月日：平成29年11月17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。

(大阪府葛城郡北山出張所 署)

令和7年3月24日

東京法務局品川出張所

登記官

A4版に縮小

建物図面 (写)

建物図面

各階平面図

家屋番号

大阪府北區中津七丁目28番地11

建物の所在

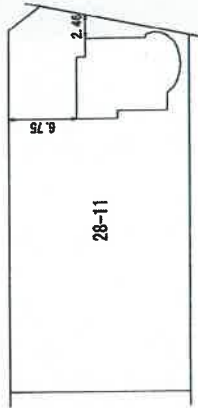


道 路

44

道 路

36



28-28

28-11

28-31

作成者

11月15日作成

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

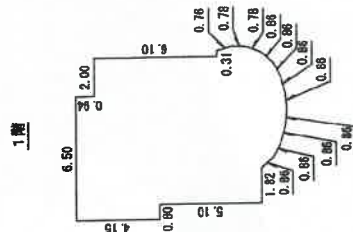
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年3月24日 東京法務局品川出張所

各階平面圖

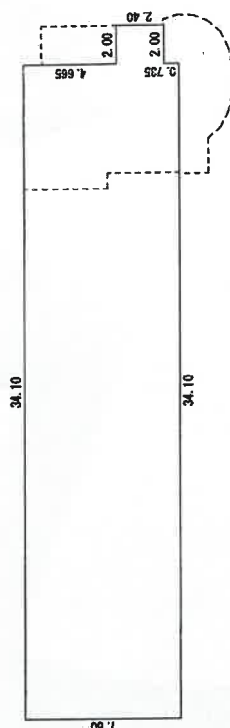
鳴鶴園

建物の所在
大阪市北区中津七丁目28番地11

圖面平階各



2階～9階(各階同型)



熱 障 害

[illegible]

求 價 表		
34.10 ×	7.80	= 265.98000
2.00 ×	2.40	= 4.80000
		計 270.78000

床面積 270.78 m²

床面積 79.27㎡

作成者

11月15日(作威)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成29年11月17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審判)

令和7年3月24日

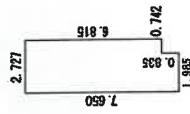
東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号
中津七丁目
28番11の912

建物の所在
大阪府北区中津七丁目28番地11

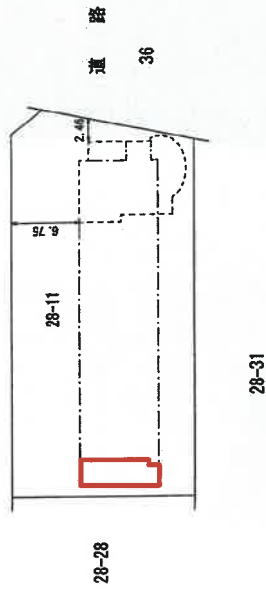


求積表

2.727 x 6.815	=	18.584505
1.985 x 0.935	=	1.857475
計		20.441980

床面積 20.24 m²

道 路
44



建物の存する部分 9階

作成者

11月15日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

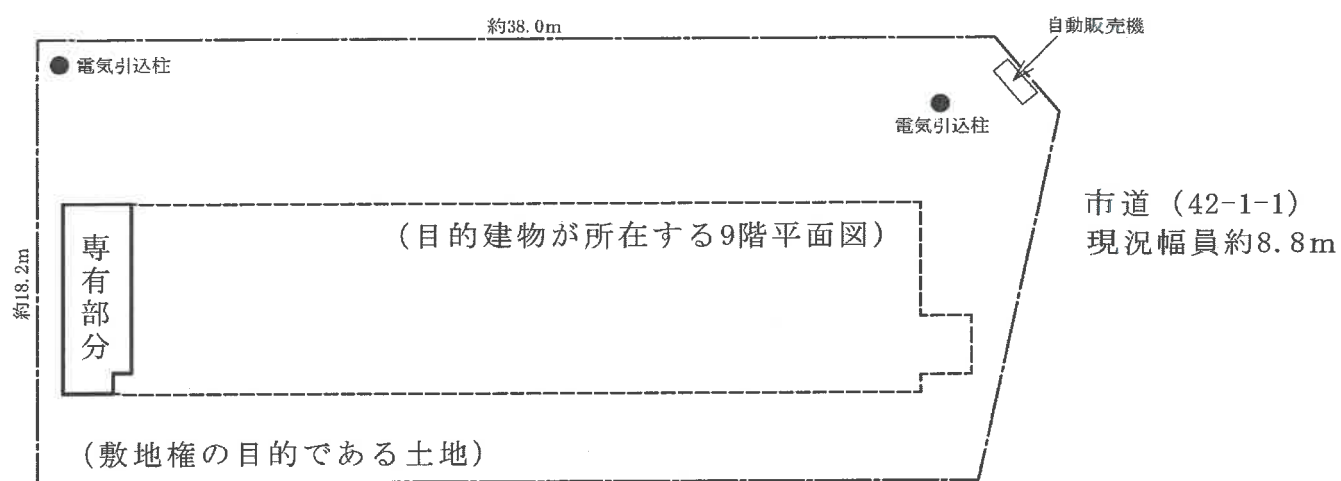
地図整理番号：M83691

(3/3)

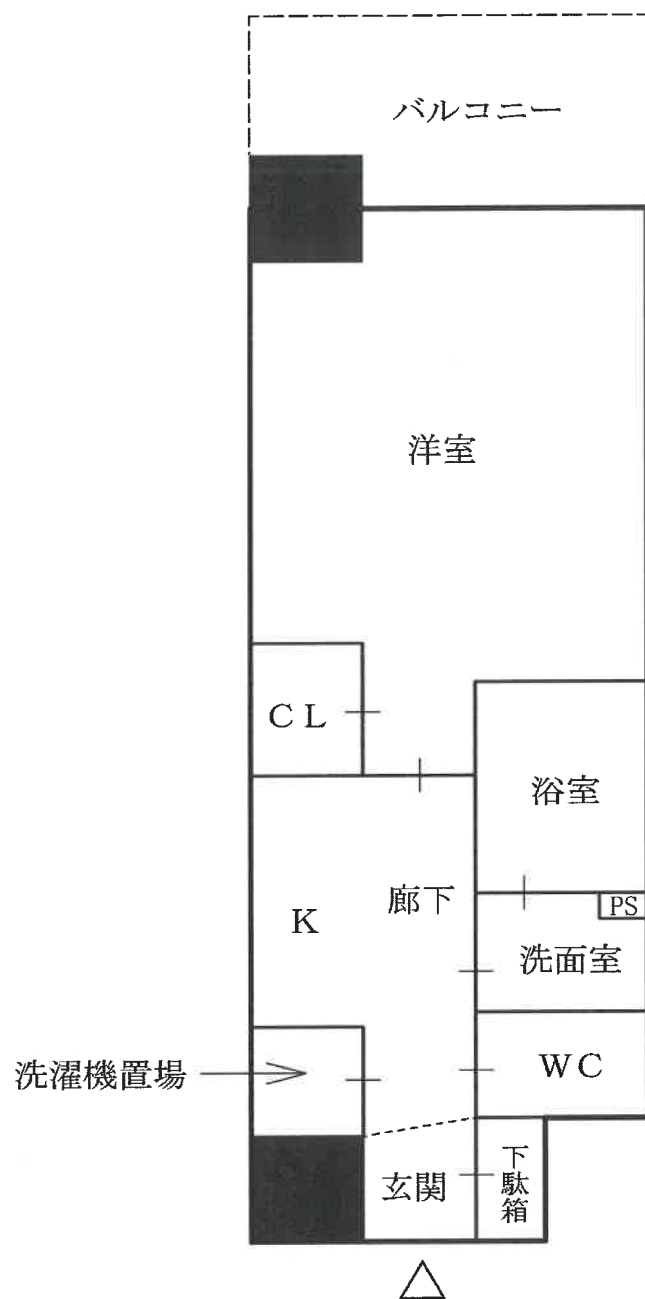
A4版に縮小

建物図面 (写)

市道（42-1-1）
現況幅員約8.0m



土地建物位置関係図



間取図（概略）