

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
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
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

注 意

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 「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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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
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)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	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

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 「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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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
2	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住 所
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住 所

注 意

1. 買受申出人が法人の場合には、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。
2. 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。
3. 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。
4. 役員が5人以上の場合には、本用紙を複数枚用いてください。
5. 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23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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月21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12月 5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23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	17,320,000 13,856,000		3,470,000	73,687	16,430



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市福島区海老江八丁目 15 番地 8

建物の名称 プレサンス大阪福島シエル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海老江八丁目 15 番 8 の 1305

建物の名称 1305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 33.85 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 大阪市福島区海老江八丁目 15 番 8

地 目 宅地

地 積 1158.22 平方メートル

土地の符号 1

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 337668 分の 3667



物 件 明 細 書

令和 7年 9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】

本件所有者が占有している。

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 大阪市福島区海老江八丁目 15 番地 8

建物の名称 プレサンス大阪福島シエル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海老江八丁目 15 番 8 の 1305

建物の名称 1305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 33.85 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 大阪市福島区海老江八丁目 15 番 8

地 目 宅地

地 積 1158.22 平方メートル

土地の符号 1

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 337668 分の 3667



令和 7年(ケ)第 96号
令和 7年 6月 11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 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 大阪市福島区海老江八丁目15番地8

建物の名称 プレサンス大阪福島シエル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海老江八丁目15番8の1305

建物の名称 1305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 33.85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 大阪市福島区海老江八丁目15番8

地 目 宅地

地 積 1158.22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 337668分の3667



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		大阪市福島区海老江8丁目9番3-1305号 プレサンス大阪福島シエル	
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（空き家）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	☒ 次のとおり 管 理 費 7,330円 修繕積立金 3,300円		令和7年6月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年6月分 計10,630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	☒ 宅地一部公衆用道路（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 ☐ ある 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）	☒ 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

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プレサンス大阪福島シエルという名称のマンション及び付帯施設の敷地並びに一部公衆用道路となっている。なお、同土地の東部分に電柱が、南東部分に自動販売機が設置されている。
 - (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) 目的建物内には動産は存置されていない。
- 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 課税証明書（家屋）に記載のある外1棟は、集塵庫である。
- 6 所有者に対し、照会書を住所地に郵送し、目的物件の集合郵便受けに照会書を投函したが、何ら連絡等はない。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
賃貸管理会社担当者	目的建物について、所有者から委託を受けて賃貸管理を行っています。 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

執行官の意見

目的建物内に動産が存置されていないこと、集合郵便受けにチラシ等が大量に滞留していること、ライフライン調査の結果、賃貸管理会社の回答から、目的建物は、空き家であると思料する。

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

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12日 10:40 - 10:45	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年6月12日 10:40 - 10:45	執行官室	賃貸管理会社照会（電話）
令和7年6月12日	執行官室	管理会社照会（郵送） 賃貸管理会社照会（郵送） 所有者照会（郵送） ライフライン調査（郵送）
令和7年6月13日 11:10 - 11:20	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年6月13日 11:25 - 11:30	大阪市役所	道路調査
令和7年6月13日 13:25 - 13:30	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年6月16日 9:00 - 9:20	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年6月20日 11:40 - 11:45	執行官室	賃貸管理会社に聴取（電話）
（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、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

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25日 9:10 - 9:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同)

(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7年6月25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。

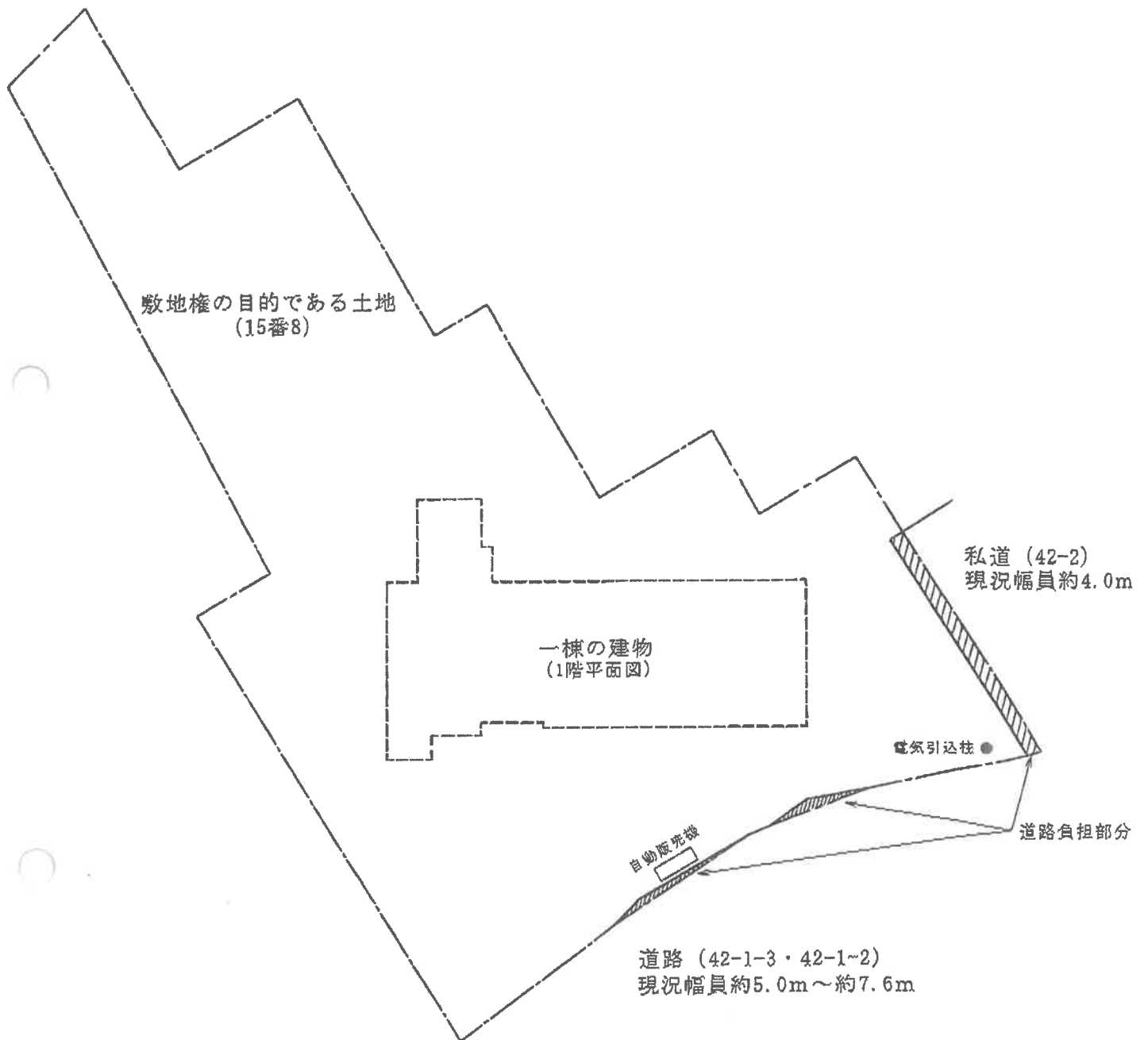
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

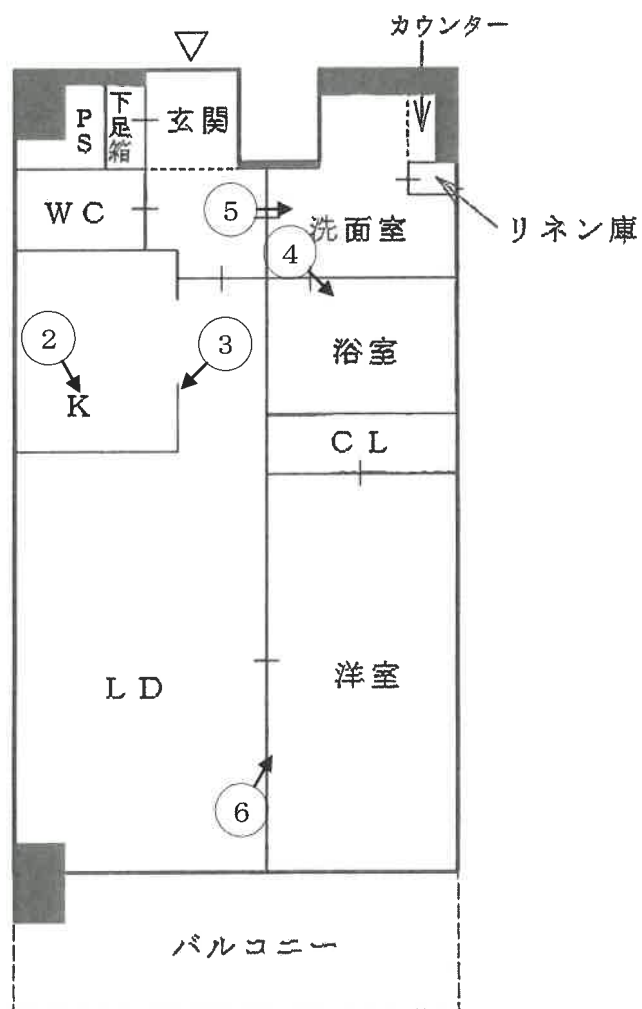
令和7年（ケ）96号



(← 写真撮影場所・方向)

間取図（概略図）

令和7年（ケ）96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
	5
	6

令和7年（ケ）第96号

令和 7年 6月25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 17,320,000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	下記特記事項 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	(1) 敷地権の目的である土地の地目は「宅地」であるが、南東側及び北東側道路の一部を負担しており現況地目は「宅地一部公衆用道路」である。 なお、道路負担面積は、地積測量図、開発申請時の「土地利用計画図」、建築計画概要書等をもとに現地確認を行い、登記数量(1,158.22㎡)と建築確認申請数量(1,143.85㎡)との差、約14.37㎡と査定した。 (2) 固定資産公課証明書記載の課税床面積(41.39㎡)は、共用部分の共有持分を含めた面積であり、登記数量(33.85㎡)と異なる。また、構造欄記載の「外1棟」は、集塵庫である旨を、市税事務所で聴取した。		

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	阪神本線「淀川」駅 東方 約460m (道路距離) JR東西線「海老江」駅 北西方 約470m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅のほか、事業所、工場等も混在する地域。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	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特別用途地区(中高層階住居専用地区)第1種、密集住宅市街地整備に関する情報(対策地区)、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (宅地部分)	規模	約 1,143.85㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約36m, 奥行約56m
	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	南東側	幅員約5.0m～7.6mの舗装道路(建築基準法第42条1項3号／一部42条1項2号)
	北東側	幅員約4.0mの舗装私道(建築基準法第42条2項)
	接道状況	等高接面・角地
土地の利用 状況等	現況	15階建共同住宅
	北東側	住宅、道路等
	北西側	事業所、工場等
	南東側	道路
	南西側	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。閉鎖登記簿等による確認では、複数の個人間等で所有権移転された後、昭和32年頃に「太陽染工機」という法人の所有履歴が確認され、その後、不動産業者の所有を経て平成30年に現建物の敷地となっている。昭和36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、上記所有法人の記載が見られたほか、周辺においても工場等の利用が多く確認された。また、現在でも周辺には工場等も存する。過去及び現在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南東部に自動販売機、東端付近に電気引込柱が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス大阪福島シエル	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：124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30年1月5日 新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼, 吹付タイル 等
	そ の 他	特になし
設 備 等	エレベーター	有 (9人乗・2基)
	駐 車 場	24台 9,000円/月～15,000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：プレサンス大阪福島シエル管理組合
	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10月31日 現在 41,002,393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	13階部分 (1305号室) 開口部の方位： 南東向き (中間住戸)		
床 面 積	33.85㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 L D 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16日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	7,330円	7,330円 (令和7年6月分)
	修繕積立金	3,300円	3,300円 (令和7年6月分)
	合 計	10,630円	10,630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	33.85	0.78	9,241,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約7年

経済的残存耐用年数 約43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43年／(経過年数7年＋経済的残存耐用年数約43年)}
×(1－10%) ≒ 0.78

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)
宅地	266,000	0.86	1,143.85	0.95	3,667/337,668	2,700,000
道路	266,000	0.10	14.37	-	3,667/337,668	4,000
合 計						2,704,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：大阪福島-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $318,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.2/100 \times 100/101 \times 100/122 \div 266,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

(方位 (北西))

◇地域格差：	街路 ※1	接近	環境 ※2	行政 ※3	総合 (相乗積)
	0.97	1.00	1.30	0.97	1.22

※1 街路幅員を考慮

※2 周辺利用状況を考慮

※3 基準容積率 (地価公示地/大阪福島-3：240%) を考慮

イ 個別格差：(宅地部分)

	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	0.95	0.90	1.00	0.86

(角地)

(規模大)

(不整形)

(道路部分)

0.10 ※道路負担部分の現況利用状況等を考慮して査定。

ウ 地 積：宅地部分：(登記数量)－(道路部分面積)，道路部分：登記数量と建築確認申請数量との差

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) 3,667 / 337,668

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)
9,241,000	2,704,000	1.05	12,542,000

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

・ 13F/15F

・ 中間住戸

・ 南東向き

(基準戸：3F南東向き中間住戸)

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)
776,000	1.05	33.85	27,581,000

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	大阪市福島区海老江8丁目	大阪市福島区海老江8丁目
構 造	RC造	RC造
階	13F/15F	8F/15F
面 積	約44㎡	約23㎡
建築時期	平成30年1月	平成30年1月
取引時点	令和5年9月	令和6年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	777,000円/㎡	858,700円/㎡
その他	2LDK	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	777,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	777,000
②	858,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	774,000
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、規模等を考慮 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/㎡)	776,000

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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	復帰価格	複利現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ 売却価格×5%	カ(エーオ)	割引率 5.0% キ	ク(カ×キ)	
ア 4,435 千円 (25.5%)	イ 1,046 千円	ウ 6.0%	エ(イ÷ウ) 17,433 千円	オ 872 千円	カ(エーオ) 16,561 千円	キ 0.78353	ク(カ×キ) 12,976 千円 (74.5%)	ケ(ア+ク) 17,411 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	1,344	1,344	1,344	1,344	1,344	1,344
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	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	1,344	1,344	1,344	1,344	1,344	1,344
	空室損失	△ 67	△ 67	△ 67	△ 67	△ 67	△ 67
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277
イ 支出	維持管理費	88	88	88	88	88	88
	修繕費	40	40	40	40	40	40
	公租公課	90	90	90	90	90	90
	損害保険料	13	13	13	13	13	13
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	231	231	231	231	231	231
	資本的支出	100	0	0	0	0	0
	総費用合計	331	231	231	231	231	231
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		17%	17%	17%	17%	17%	17%
エ 有効純収益		946	1,046	1,046	1,046	1,046	1,046
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		901	949	904	861	820	

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	12,542,000	1.00	12,542,000
② 比 準 価 格	27,581,000	1.00	27,581,000
③ 収 益 価 格	17,411,000	—	17,411,000
調整後の価格 （千円未満四捨五入）	23,026,000		

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
23,026,000	0.95	0.80	0.99	0	17,320,000

イ 市場性修正率

敷地権の目的である土地の過去及び現在の周辺の利用状況等より土壌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 [大阪福島-3]

所 在	大阪府大阪市福島区海老江4丁目190番2（海老江4-5-14）
価 格	318,000円／㎡
位 置	JR東西線「海老江」駅の北方 道路距離約500mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	142㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接 面 街 路	北西側4.0m 舗装市道に接面，中間画地
用 途 指 定 等	第2種住居地域（建蔽率80％・容積率300％），準防火
地 域 の 概 要	中小規模住宅，作業場等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1 : 117,895,000円（土地：3,667/337,668）
 : 5,050,000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 大阪市福島区海老江八丁目 15 番地 8

建物の名称 プレサンス大阪福島シエル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海老江八丁目 15 番 8 の 1305

建物の名称 1305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 33.85 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 大阪市福島区海老江八丁目 15 番 8

地 目 宅地

地 積 1158.22 平方メートル

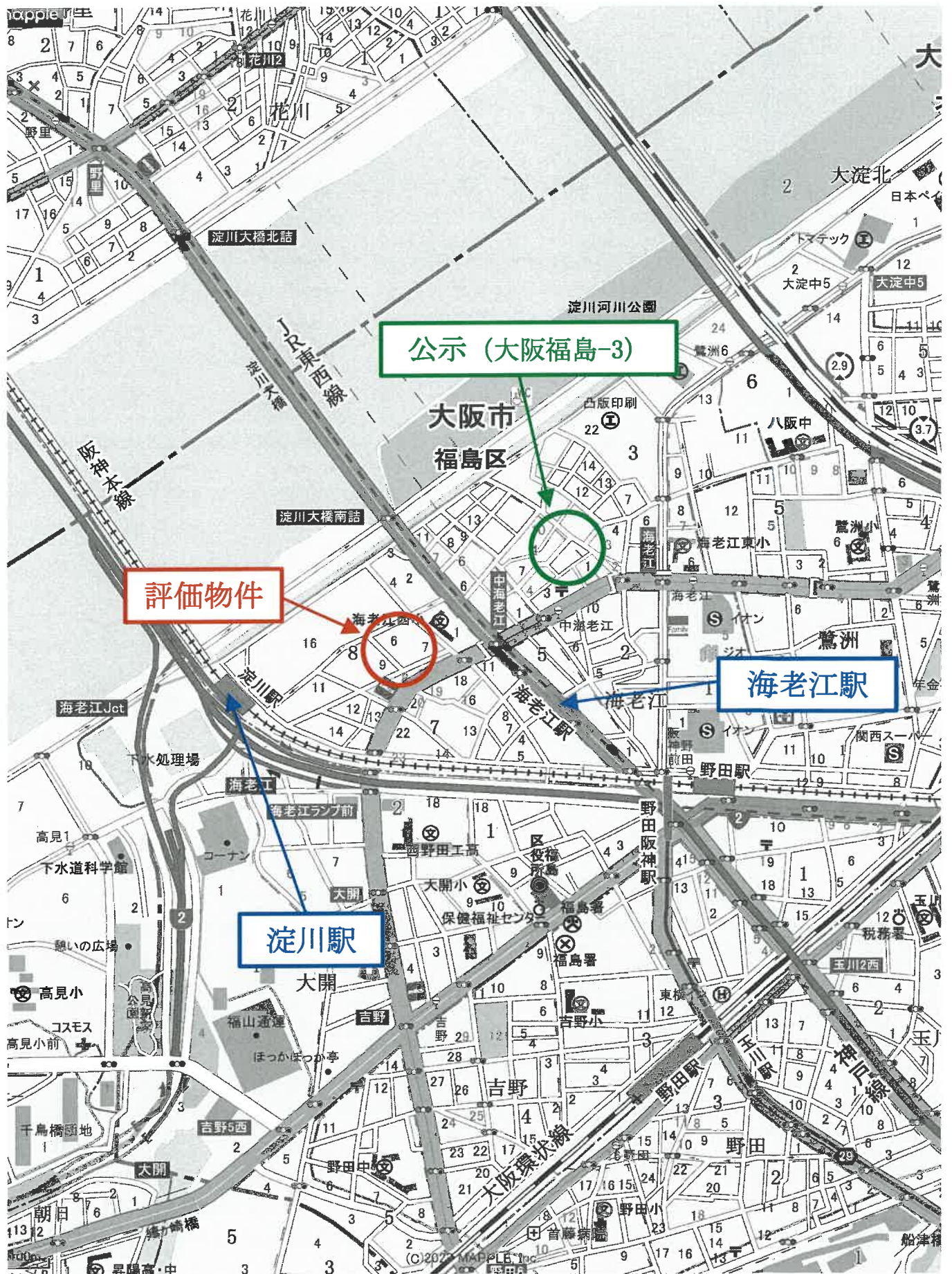
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 337668 分の 3667





S=1:10,000

位置図



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 海老江 7丁目
B 海老江 7丁目
C 海老江 7丁目

請求部	所在	大阪市福島区海老江八丁目				地番	15番8			
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2月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 2-1

(1/2)



公図 (写)

A4版に縮小

7 76-28
7 76-29
カ 76-8
ヨ 76-9
タ (6-5+6-4)
レ 107-11
ノ 53-3
7 11-68
ネ 11-61
ナ 15-1
ラ 18-7
ム 18-15
ウ 58-4
ノ 53-15

請求番号：2-1
(2/2)

A4版に縮小



公図 (写)

地積測量図

15番8, 15番16

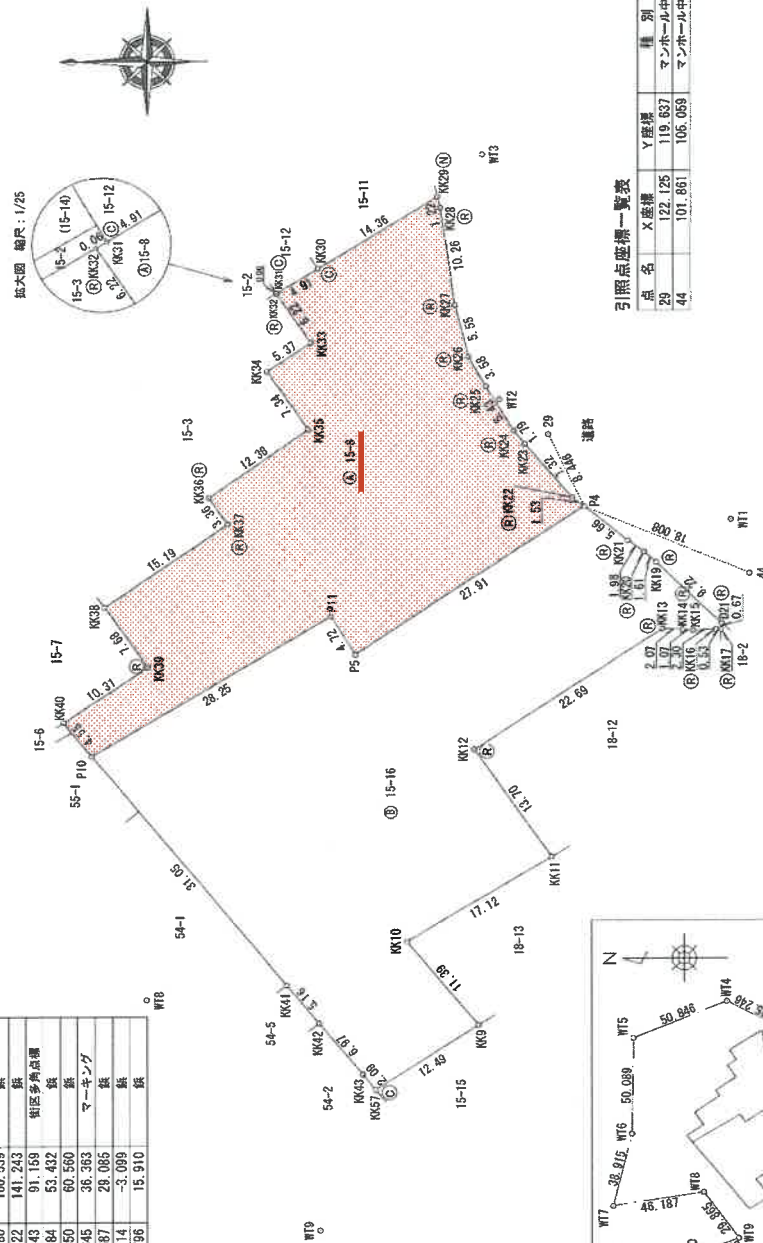
番地

土地の所在

多角点座標一覽表

点 名	入校数	卒業数	建設	建 別
WT1	103,781	103,781	110,695	新 築
WT2	127,001	127,001	123,256	新 築
WT3	128,777	128,777	148,900	マ－キング
WT4	151,180	160,539	160,539	新 築
WT5	198,222	141,243	141,243	新 築
WT6	198,943	91,169	91,169	街区再開発
WT7	208,484	53,432	53,432	新 築
WT8	162,850	60,560	60,560	新 築
WT9	164,345	36,363	36,363	マ－キング
WT10	163,687	29,085	29,085	新 築
WT11	150,114	-3,099	-3,099	新 築
WT12	109,796			新 築

1/2



引照点座標一覽表

点 名	X座標	Y座標	種 別
29	122.125	119.637	マンホール中心
44	101.861	106.059	マンホール中心

境界標の種類	記号
金屬標	Ⓜ
コンクリート杭	Ⓒ
紙	Ⓝ

作成者

申請人

(平成28年2月1日作成)

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成28年2月2日

A4版に縮小

地積測量図

15番3, 15番16

地番

土地の所在 大阪市福島区海老江八丁目

2/2

求積表

⑤ 15-4					
地番	Xn	Yn	Yr-1-Yn-1	Yr-(Yr-1-Yn-1)	
P10	168.330	66.007	11.067	1862.90810	
P11	144.137	100.602	10.592	1820.903824	
P5	14.701	96.553	11.422	1616.308822	
P4	118.467	112.024	16.431	1846.531777	
K22	119.654	112.993	6.555	784.451824	
K23	124.393	118.580	6.895	870.225444	
K24	125.503	119.585	6.025	766.165700	
K25	126.365	124.605	7.767	901.019655	
K26	130.682	127.753	8.638	1110.379662	
K27	13.443	133.141	15.545	2043.359160	
K28	132.923	143.293	11.367	1596.289975	
K29	133.214	144.483	-6.302	-836.314628	
K30	143.465	138.885	-10.055	-1485.560530	
K3	149.655	134.433	-2.597	-386.560035	
K32	149.719	134.393	-5.167	-775.361570	
K33	146.183	129.285	-6.157	-1194.455516	
K34	150.625	126.242	-8.083	-1337.575600	
K35	146.461	120.185	-13.205	-1934.439666	
K36	156.073	113.036	-9.886	-1541.909884	
K37	154.615	110.390	-11.411	-1784.323176	
K38	167.699	101.635	-14.888	-2591.821120	
K39	162.890	95.332	-12.093	-1946.367100	
K40	17.207	89.555	-9.325	-2316.453467	
合計面積				1156.22	m ²

⑤ 15-16					
地番	Xn	Yn	Yr-1-Yn-1	Yr-(Yr-1-Yn-1)	
K57	139.547	50.570	5.132	716.658404	
K9	129.132	57.722	15.510	2002.837320	
K10	136.426	66.480	17.602	2401.370452	
K11	12.766	75.324	20.117	2449.556622	
K12	129.561	66.597	23.649	3089.902039	
K13	110.668	99.173	12.486	1392.907328	
K14	108.593	99.093	-0.173	-18.736589	
K15	107.519	99.100	0.031	3.330089	
K16	105.220	59.124	0.102	13.730440	
K17	104.688	99.102	0.647	67.720186	
K21	104.539	99.771	7.683	739.052537	
K19	11.284	106.165	7.497	834.286146	
K20	112.469	107.268	2.282	266.632258	
K21	114.570	108.447	4.756	542.516920	
P4	118.467	112.024	-11.888	-1408.335886	
P5	14.701	96.559	-11.422	-1619.538822	
P11	144.137	100.602	-10.552	-1522.938624	
P10	168.330	96.007	-38.661	-6507.806130	
K41	148.710	6.641	-28.044	-4173.432240	
K42	145.418	57.563	-9.351	-1359.823716	
K43	140.513	52.590	-6.983	-896.824106	
合計				-3092.840345	
合計面積				1546.4201729	m ²

総合計面積

2704.649030 m²

新築年月日
建築業
平成23年1月18日
任意

作成者

申請人

(平成28年2月1日作成)

縮尺

1/

地積測量図 (写)

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2月18日 東京法務局中野出張所

A4版に縮小

登記官

[illegible]

建物図面 (写)

登記年月日：平成30年1月19日

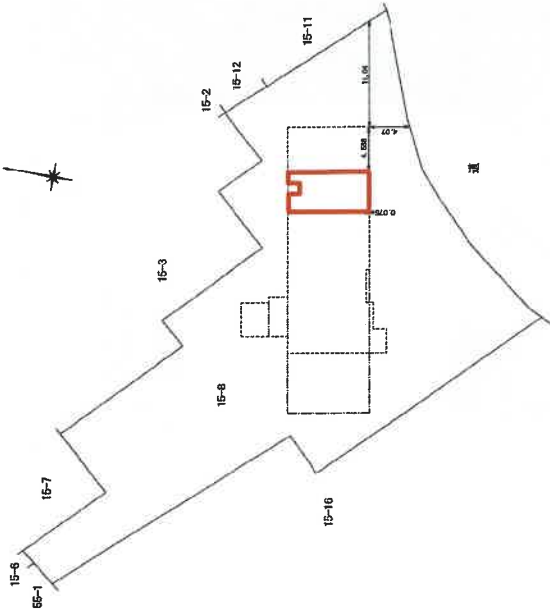
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出養所管轄)
令和7年2月18日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：2-2

各階平面図 建物図面

家屋番号	海老江八丁目15番8の1305
建物の所在	大阪府福島区海老江八丁目15番地8



(建物の存する部分 13階)



求 積 表

0.935×2.115	$=$	1.977525
4.342×7.065	$=$	30.676230
0.935×1.282	$=$	1.198670
計		33.852425
底面積		33.85 m^2

作成者

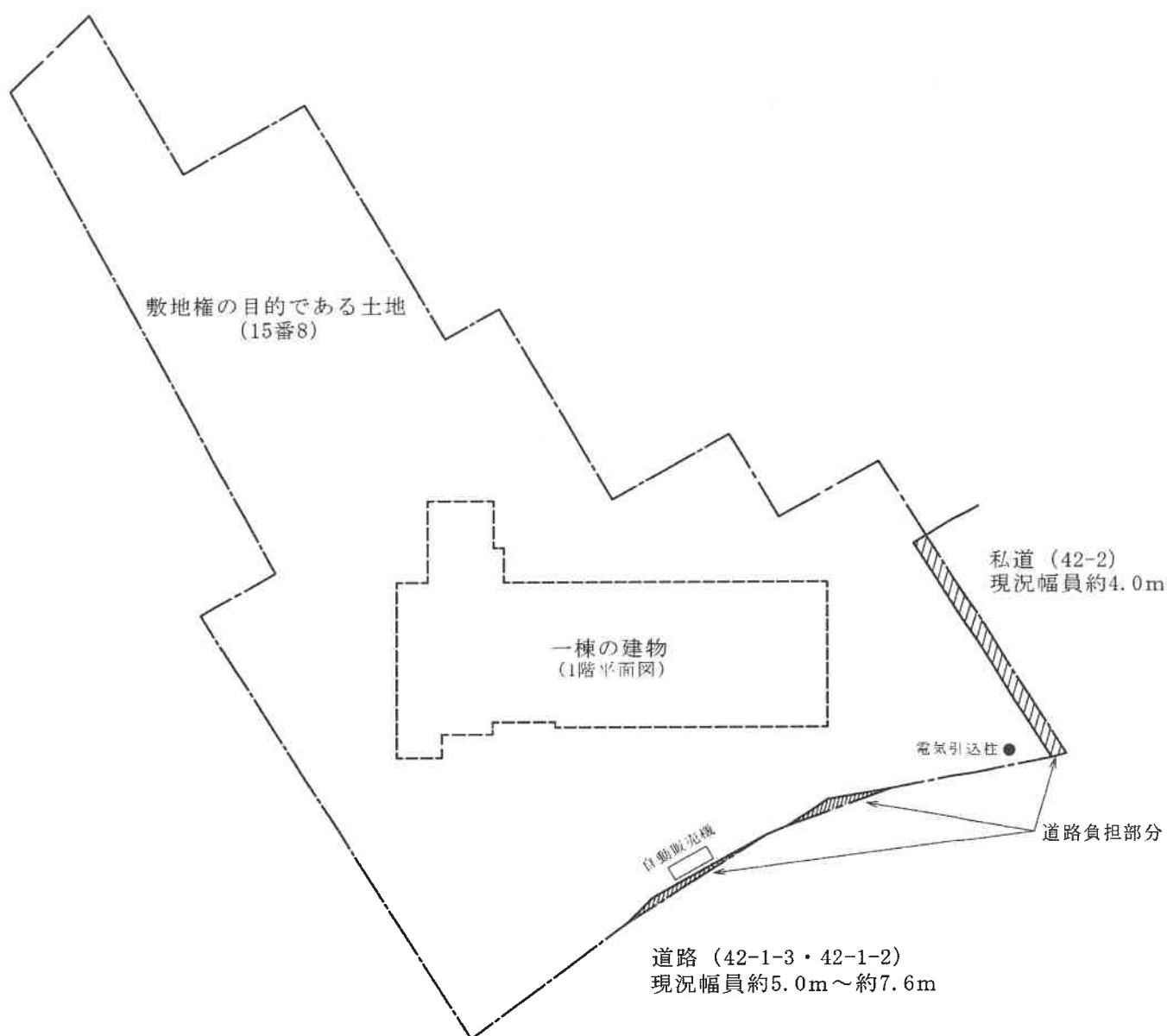
平成30年1月9日作成

縮 尺 1/250

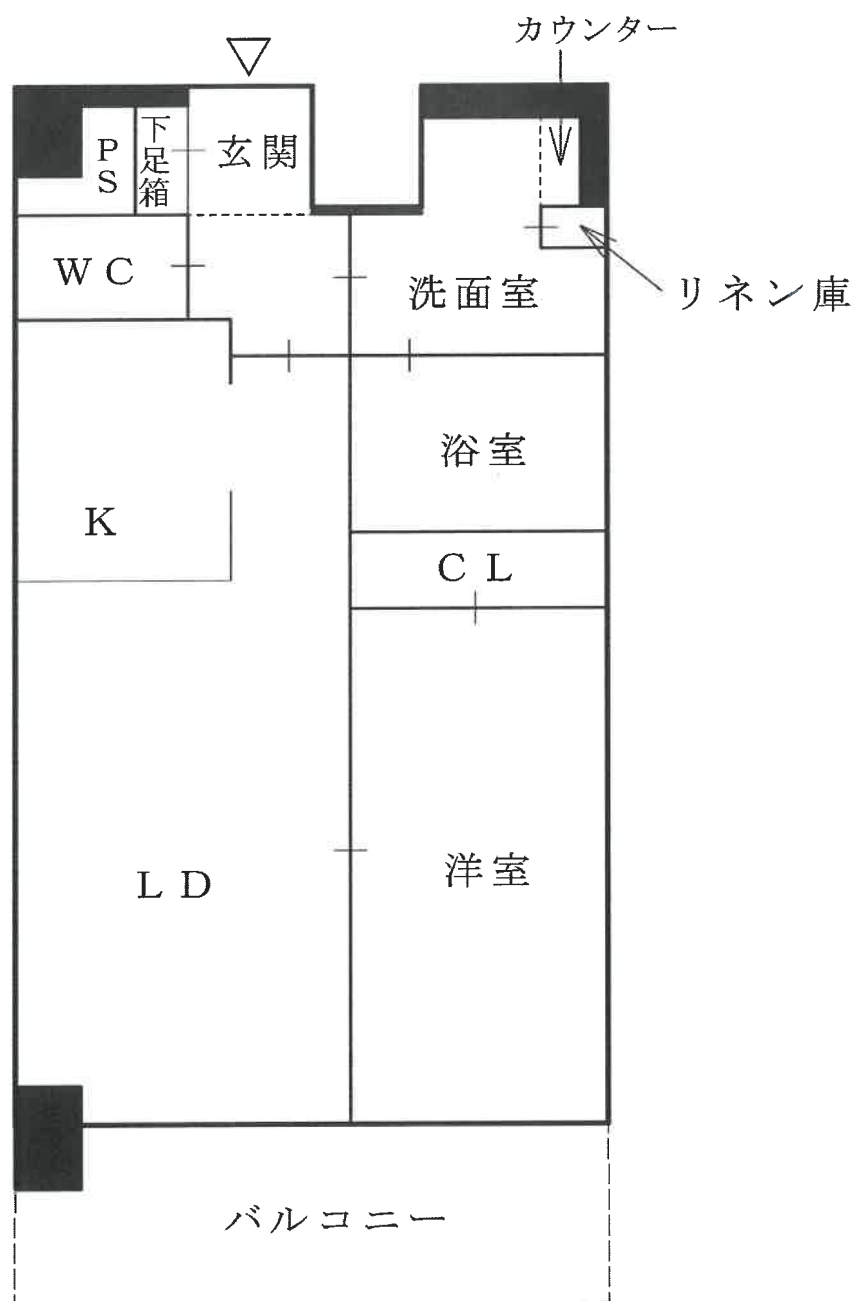
申請人

縮 尺

1/500



土地建物位置関係図



間取図 (概略)