

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 ☐ 令和	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 年 月 日 ☐ 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月以下の懲役又は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 ☐ 令和	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月以下の懲役又は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	☐ 男性 ☐ 女性	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	

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 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 島 井 弘 二

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 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 5月13日 午前 9時30分 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 場 所	令和 7年 5月27日 午前10時00分 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 4月11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, 2	140, 510, 000 112, 408, 000	一括	28, 110, 000	1, 332, 488	285, 533
1	47, 910, 000				
2	92, 600, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市中央区内平野町一丁目
 - 地 番 24番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 141.68平方メートル

- 2 所 在 大阪市中央区内平野町一丁目24番地
 - 家屋 番号 24番
 - 種 類 事務所・居宅・物置・車庫
 - 構 造 鉄骨造陸屋根10階建
 - 床 面 積

1階	70.71平方メートル
2階	70.99平方メートル
3階	70.99平方メートル
4階	70.99平方メートル
5階	70.99平方メートル
6階	70.99平方メートル
7階	65.26平方メートル
8階	59.06平方メートル
9階	40.44平方メートル
10階	5.10平方メートル

- (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 駐車場
 - 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 - 床 面 積 40.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 佐藤 正 一

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2の主である建物部分】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2の主である建物部分】

別紙賃借権等目録記載のとおり

【物件番号2の附属建物部分】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件物件につき、令和6年(ケ)第260号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市中央区内平野町一丁目
 - 地 番 24番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 141.68平方メートル

- 2 所 在 大阪市中央区内平野町一丁目24番地
 - 家屋 番号 24番
 - 種 類 事務所・居宅・物置・車庫
 - 構 造 鉄骨造陸屋根10階建
 - 床 面 積

1階	70.71平方メートル
2階	70.99平方メートル
3階	70.99平方メートル
4階	70.99平方メートル
5階	70.99平方メートル
6階	70.99平方メートル
7階	65.26平方メートル
8階	59.06平方メートル
9階	40.44平方メートル
10階	5.10平方メートル

- (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 駐車場
 - 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 - 床 面 積 40.19平方メートル



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期 限	賃料(円/月額)税抜き	保証金(円)	返還保証金(円)	備 考
1階						所有者
2階	株式会社7ARC	自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日	90,000			最先 対抗可
3階	東陽商事株式会社	自 令和7年3月1日 至 令和8年2月28日	200,000			最先 対抗可
4階	A					明渡猶予
5階	株式会社FUNア カウンティング・ パートナーズ	自 令和6年3月28日 至 令和7年3月27日	149,200			最先 対抗可
6階	株式会社FUNア カウンティング・ パートナーズ	自 令和6年3月28日 至 令和7年3月27日	149,200			最先 対抗可
7階						所有者
8・9 階	B	自 令和6年3月27日 至 令和7年3月26日	150,000			最先 対抗可
10階						所有者

備考欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「差押後」＝「同人(社)の賃借権は差押えに後れる。」

「仮差後」＝「同人(社)の賃借権は仮差押えに後れる。」

「滞差後」＝「同人(社)の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」

「明渡猶予」＝「同人(社)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。」

「差押後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」

「仮差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」

「滞差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」

「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」

令和 6年(ケ)第 259号
令和 6年 9月 9日受理
令和 年 月 日提出
6.11.21

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 所 在 大阪市中央区内平野町一丁目
 - 地 番 24 番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 141.68 平方メートル

- 2 所 在 大阪市中央区内平野町一丁目 24 番地
 - 家屋 番号 24 番
 - 種 類 事務所・居宅・物置・車庫
 - 構 造 鉄骨造陸屋根 10 階建
 - 床 面 積

1 階	70.71 平方メートル
2 階	70.99 平方メートル
3 階	70.99 平方メートル
4 階	70.99 平方メートル
5 階	70.99 平方メートル
6 階	70.99 平方メートル
7 階	65.26 平方メートル
8 階	59.06 平方メートル
9 階	40.44 平方メートル
10 階	5.10 平方メートル

(附属建物)

 - 符 号 1
 - 種 類 駐車場
 - 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 - 床 面 積 40.19 平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		大阪府中央区平野町一丁目3-4 TOYO 大手前ビル	
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 物件（ ）		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物		物件2	
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が異なる（ ☐ 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事務所、居宅、物置、車庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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		
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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	7階 所有者	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	営業しておらず、事務用機器、棚等の多数の動産類が長期間残置されている状態。
2	8階・9階 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 3. 27 自 R 6. 3. 27 至 R 7. 3. 26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 150,000円 ☐ 敷 ☐ 保	駐輪場2台まで賃料に含む 水道料金は家主が検針 共益費無し 室内エアコンの修理等は借主負担
2	10階 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	物置・エレベーター機械室等
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原(立体駐車場[附属建物]使用者一覧表)

駐車場 番号	占有者	賃料月額(円) ※消費税込	備考
1,3,6,17,18	空車		
2,22,23,24,25	株式会社エース	126,500	賃料は5台分
4	一般社団法人標コンサルティング	25,300	
5	C	25,300	
7,9,10,11	影近設備工業株式会社	101,200	賃料は4台分
8	D	25,300	
12,13	トヨシマ住宅資材販売株式会社	50,600	賃料は2台分
14,21,27,28	ヤマト株式会社	101,200	賃料は4台分
15	株式会社アソシエイツ	25,300	
16,26	株式会社ONE	50,600	賃料は2台分
19	E	25,300	
20,30	株式会社FUNアカウンティング・パートナーズ	右記のとおり	賃料は主たる建物(5階及び6階) の賃料に含まれている
29	エコ電気サービス株式会社	25,300	
※駐車場1区画あたりの月額賃料は25,300円(税込)			

その他の事項

1 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図(略図)のとおりであり、地積は概ね公簿どおりであると思われる。
- (2) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物入り口には「TOYO 大手前ビル」との表記があり、建物西側の外壁には目的建物の旧名称「CENTER POINT」の表示がある。
- (2) 目的建物の形状は、概ね間取図(概略図)のとおりである。
- (3) 目的建物1階は附属建物である立体駐車場(30台駐車可能)への進入路として利用されており、管理人室、物入、ハロンボンベ室等として使用されている。また1階には目的建物使用者用の駐輪スペースも存在した。2階から7階は事務所テナント用、8階及び9階は居住用メゾネット、10階は物置・エレベーター機械室等となっている。5階と6階及び8階と9階は室内の内階段で往来できるようになっている。
- (4) 目的建物入り口のオートロックは故障している。
- (5) 目的建物に設置されているエレベーターは2階から8階までとなっており、9階及び10階にはエレベーターホールへの出入り口はない。1階から2階へ上がるには階段を、9階・10階・屋上へ行くには外階段を利用するしかない。
- (6) 目的建物4階の集合表示、玄関扉及び郵便受けのプレートには、現在の占有者ではなく、従前の占有者だった会社の名称が表示されている。
- (7) 目的建物の状況は別添写真のとおりであり、目的建物には経年相当の劣化、損耗が認められる。

3 その他

当職は、令和6年9月11日及び同月18日に、債務者兼所有者会社の本店所在地である目的物件7階玄関扉に照会書等の文書を差し置いたが、連絡はない。

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
■西宮管財株式会社代表者（従前の管理会社）	1、当社は債務者兼所有者会社の本店所在地である目的建物7階フロアを間借りしておりましたが、現在退去作業中であり事務所としては使用していません。まだ当社の荷物が残っておりますが、現在少しずつ搬出しているところです。 2、債務者兼所有者会社とは全く連絡が取れない状況です。 3、1階の駐輪スペースについて、駐輪場使用料は発生していません。
■株式会社7ARC（2階占有者）従業員	特に不具合等はありません。
■東陽商事株式会社（3階占有者、目的物件の前所有者）代表者	賃料を入金していませんが、これは当社には所有者兼債務者会社に対する債権があり、その債権をもって賃料と相殺している形になっているためです。
■A（4階占有者）	1、物置として使用していますが、現在退去することを検討しています。 2、集合表示、玄関扉、郵便受け等には、前に4階を占有していた会社名が表示されていますが、表示変更を怠っているだけで、私とは何の関係もありません。
■株式会社FUNアカウンティング・パートナーズ（5階、6階占有者、目的物件の元所有者）代表者	5階と6階をつなぐ内階段は入居前から存在し、当社には退去時の原状回復義務はありません。
■B（8階及び9階占有者）の妻	1、目的建物の8階と9階を、家族で住居して使用しています。 2、特に不具合等はありません。 3、賃料は消費税込みの金額です。水道代は月ごとに賃料とは別に支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 9 月 1 0 日 11:15-11:25	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
6 年 9 月 1 0 日	執行官室	消防図面調査、ライフライン調査
6 年 9 月 1 1 日 9:05-9:10	中之島図書館	物件確認
6 年 9 月 1 1 日 13:15-13:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会書等差置き・投函
6 年 9 月 1 3 日 15:55-16:05	なんば市税事務所	課税関係調査
6 年 9 月 1 8 日 14:10-14:30	物件所在地	物件及び占有調査、回答書等差置き・投函
6 年 9 月 1 9 日 10:30-10:45	大阪市役所	道路および建築計画概要書調査
6 年 9 月 1 9 日 11:30-11:40	執務場所	管理会社担当者より入電、聴取

(特記事項)

☐令和 年 月 日
目的物件は不在が予想されたので、立会人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

(8 枚目)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 0 月 4 日 11:20-11:30	大阪法務局 北大阪支局	法人登記調査
6 年 1 0 月 1 0 日 14:20-14:30	物件所在地	在宅要請書手交、6 階占有会社従業員と面談
6 年 1 0 月 2 4 日 9:20-11:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、3 階占有会社代表者と面談
6 年 1 0 月 2 5 日 12:50-14:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、2 階占有会社従業員・A・5 階及び 6 階占有会社従業員・B の妻と面談

(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

(9 枚目)

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。
(大阪法務局管轄)

令和6年9月10日 大阪法務局北大阪支局

大阪法務局北大阪支局

藥師品 四

(10 枚目)

請求番号：7-2

登記年月日：昭和63年8月19日

504654 各階平面図

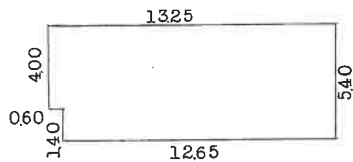
家	24
---	----

24

建物の所在 大阪市東区内平野町一丁目24番地
大阪市中央区

大阪府東区内平野町一丁目24番地
大阪府中央区

1階

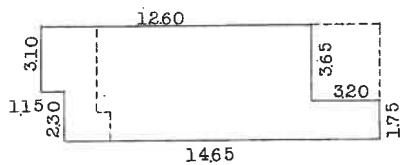


求積

$$\begin{array}{r} 13.25 \times 400 = 530000 \\ 12.65 \times 140 = 177100 \\ \hline 707100 \end{array}$$

床面積 70.71 m^2

2階～6階（各階同型）



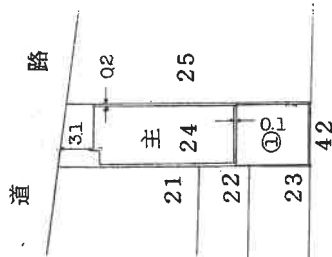
求積

$$\begin{array}{r} 1.15 \times 310 = 35650 \\ 1.145 \times 540 = 618300 \\ \hline 320 \times 175 = 56000 \\ \hline 709950 \end{array}$$

床面積 70.99m²

(←○ 写真撮影位置・方向)

A 4 判に縮小



土庫

作製者

昭和63年 8月 17日(作製)

1/250

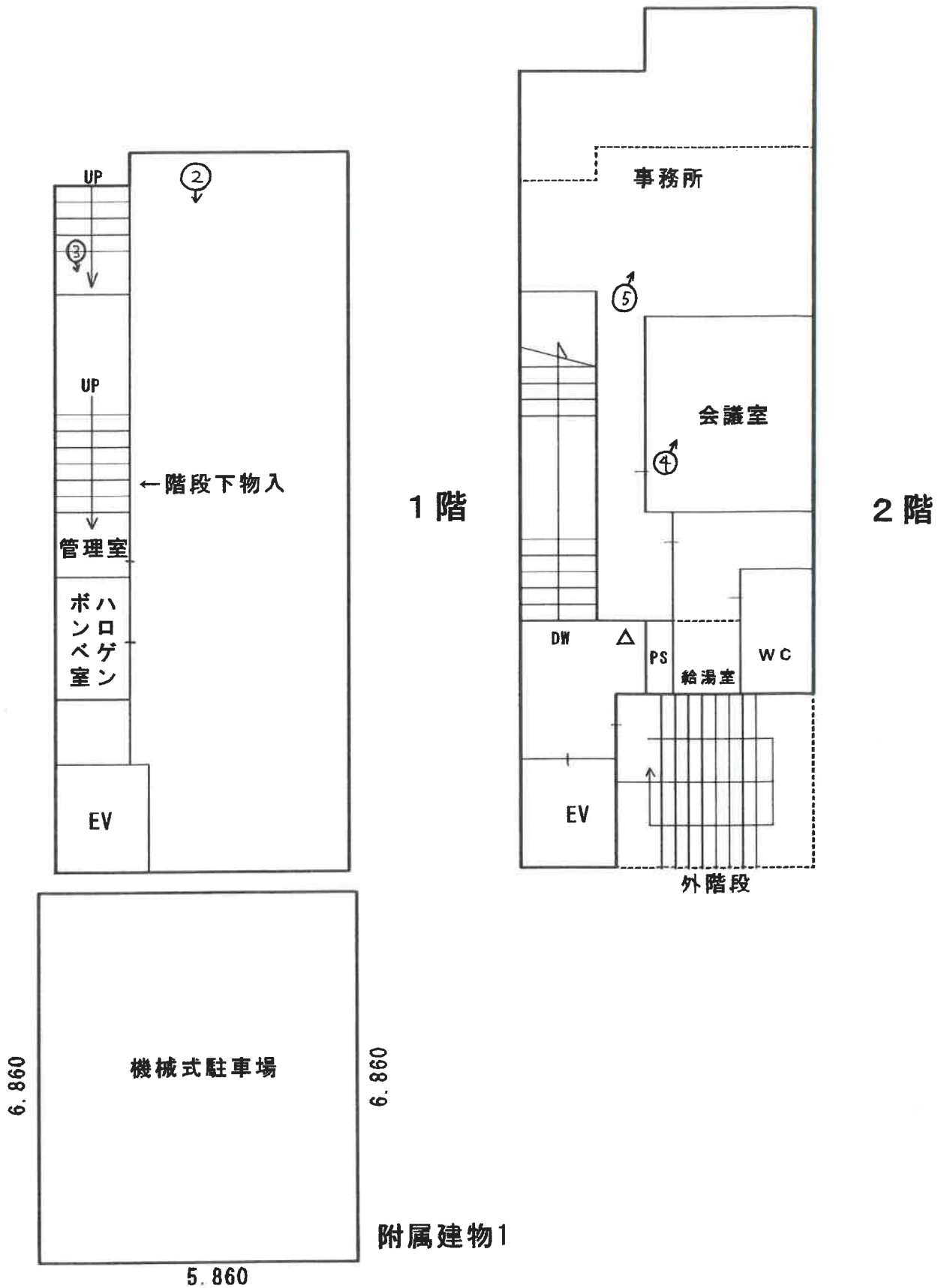
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(大阪土地家屋調査士会)

 $\frac{1}{2}$

間取図（概略図）
令和6年（ケ）259号



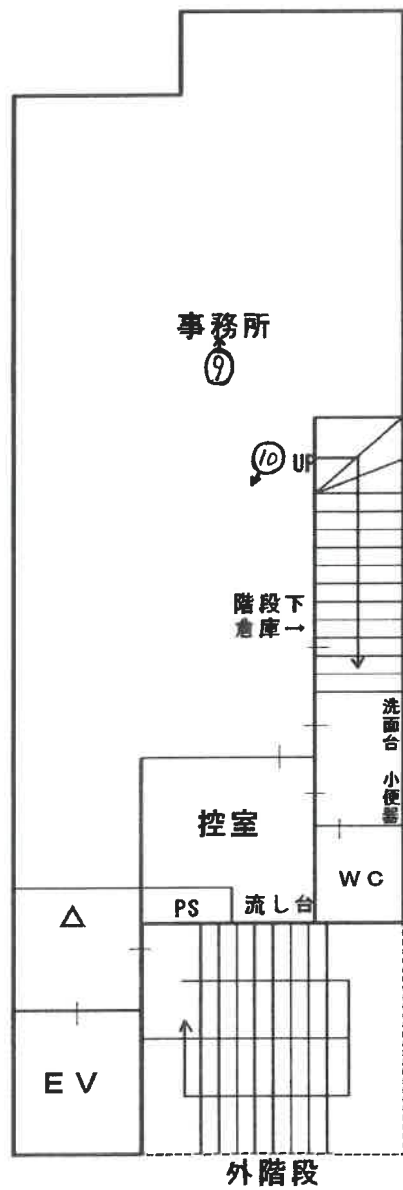
(←○写真撮影位置・方向)

3 階

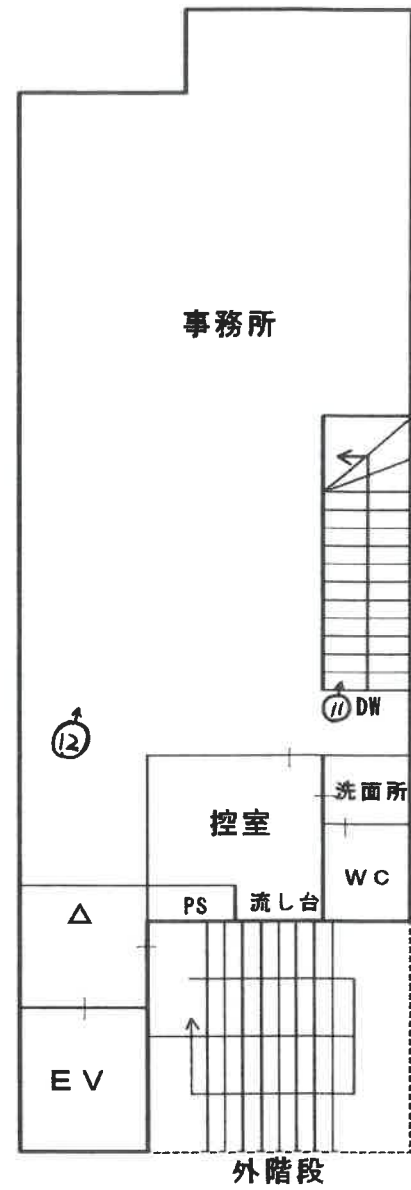
4階

(←○ 写真撮影位置・方向)

間取図（概略図）
令和6年（ケ）259号



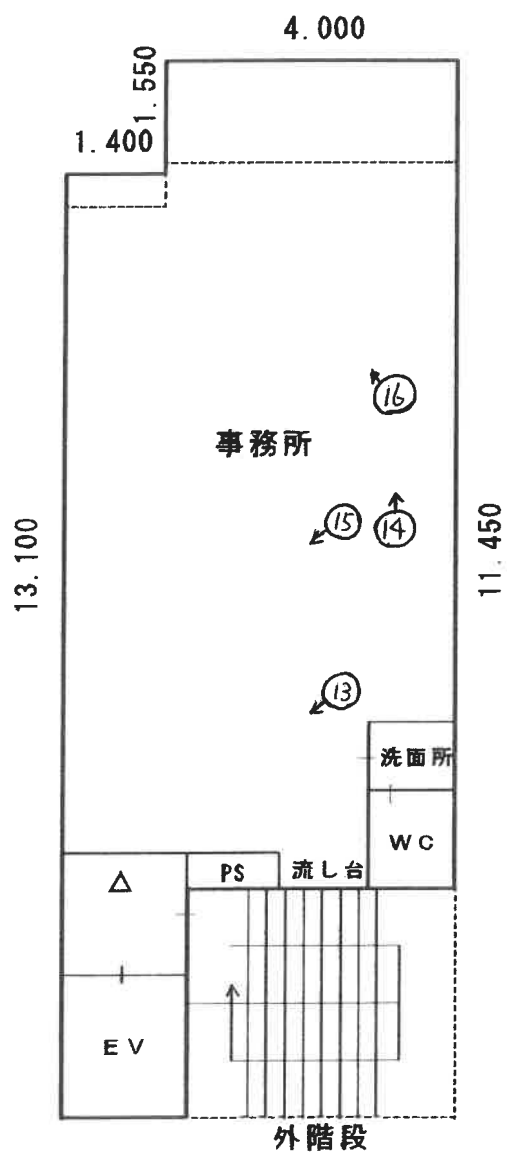
5階



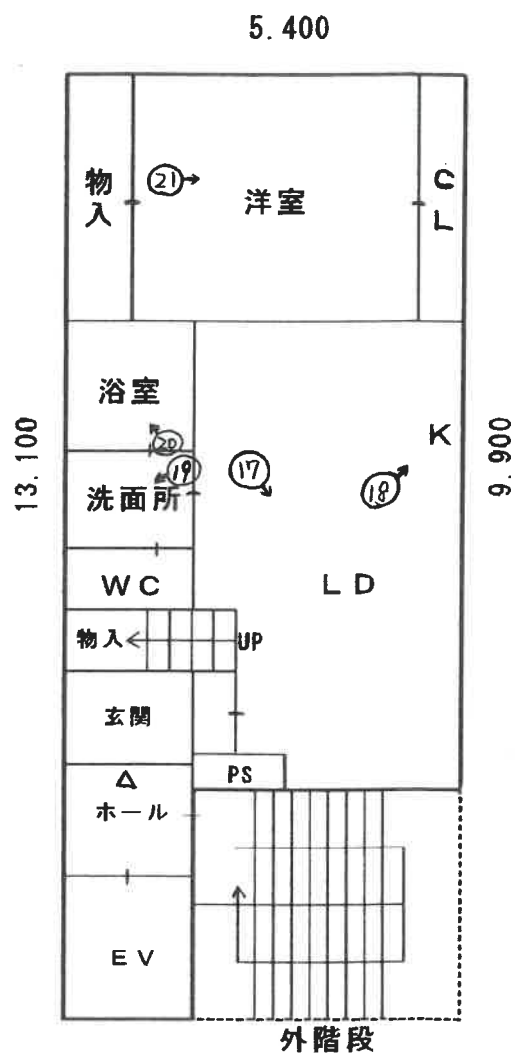
6階

(←○写真撮影位置・方向)

間取図（概略図）
令和6年（ケ）259号



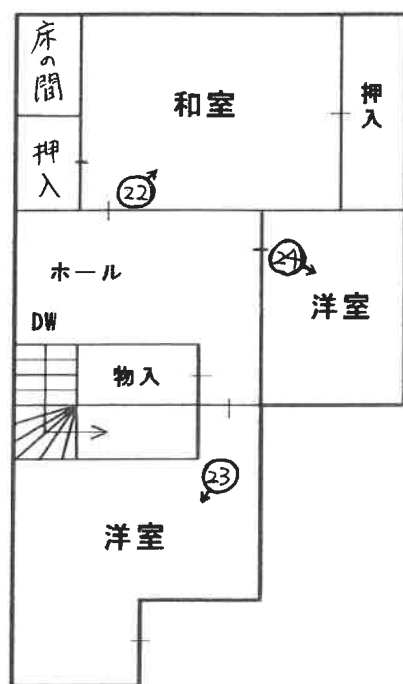
7階



8階

(←○写真撮影位置・方向)

間取図（概略図）
令和6年（ケ）259号



9階



10階

↑
25

1 目的建物



【1階】

2



(16 枚目)

(2 階へ至る階段)

3



【 2 階】

4



(17 枚目)

5



【3階】

6



(18 枚目)

7



【4階】

8



(19 枚目)

【5階】

9



10



(20 枚目)

(5 階と 6 階をつなぐ内階段) 11



【 6 階 】 12



(2) 枚目

【7階】

13



14



(22 枚目)

15



16



(23 枚目)

【 8 階】

17



18

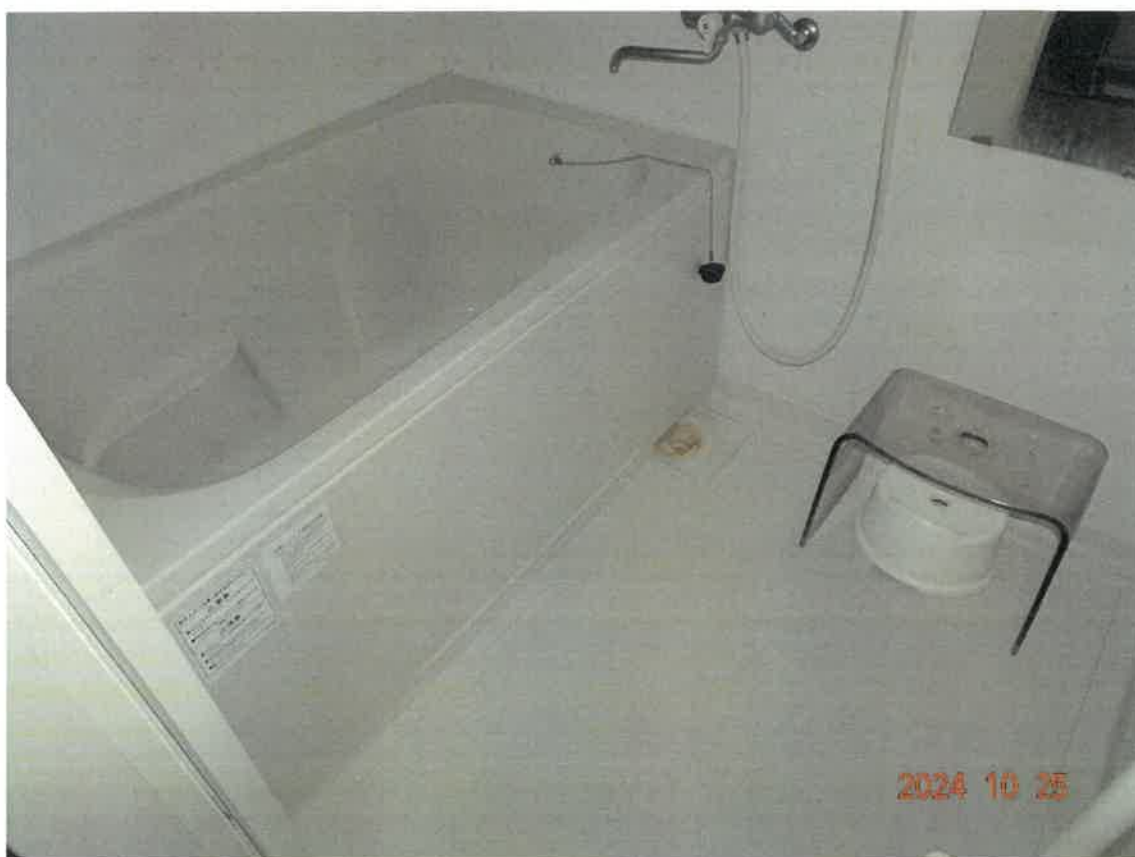


(24 枚目)

19



20



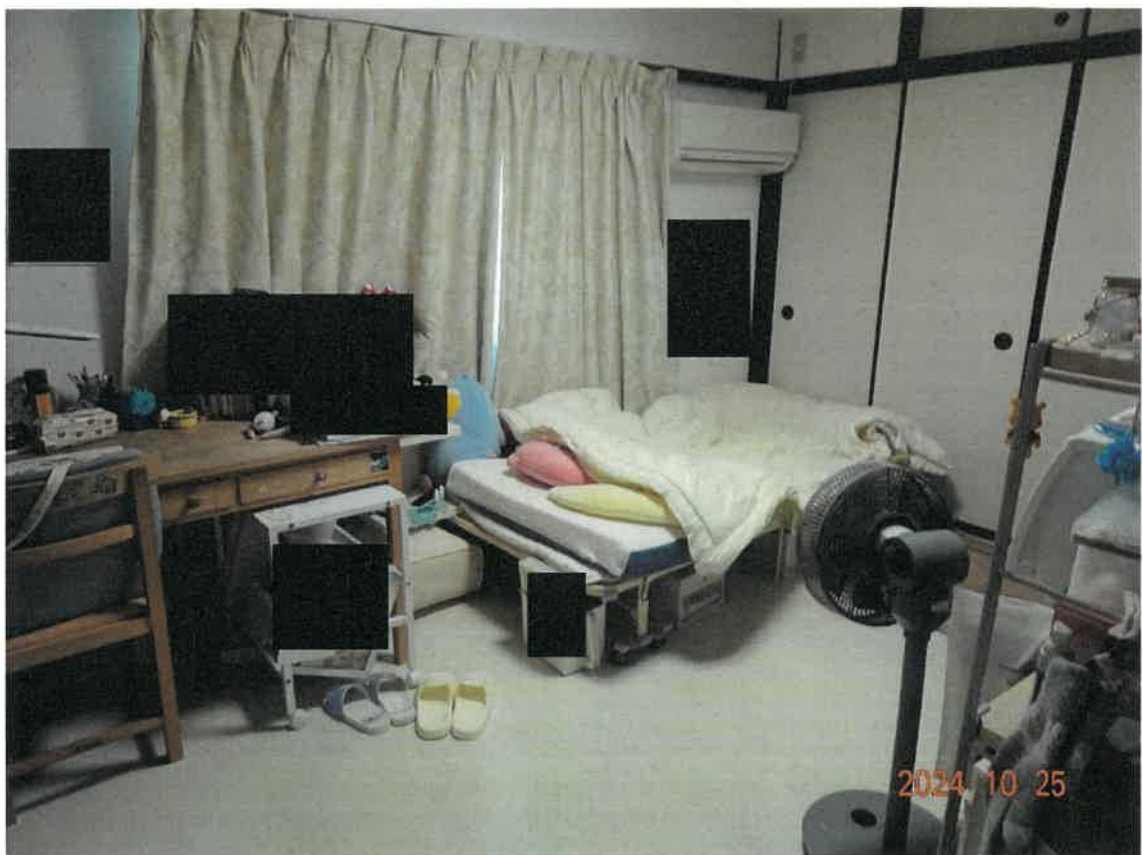
(25 枚目)

21



【9階】

22



(26 枚目)

23



24



(27 枚目)



令和 6年（ケ）第259号

令和 6年10月24日 現地調査

令和 6年10月25日 現地調査

令和 6年12月27日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

（ 土地付建物，収益物件 ）

評価人 不動産鑑定士

正 井 智 子

第1 評価額

一括価格	
金 140,510,000 円	
内訳価格	
物件1	金 47,910,000 円
物件2	金 92,600,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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は考慮していない。
- 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	所在地 地番 地目 積	物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 家屋番号 種類・構造 床面積	物件目録記載のとおり	物件目録と建物図面並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	特にない。		
2	目的建物の登記数量と固定資産税課税数量には差異がある。この点につき、市税事務所にて確認したところ、課税数量には主である建物及び附属建物の合計に塔屋面積（9.37㎡）が含まれているとのことであった。本件評価においては、塔屋部分の価値は再調達原価等の査定において考慮することとし、評価数量は登記数量を採用する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	大阪メトロ谷町線「天満橋」駅の南西方約380m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中高層事務所ビル，共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。最寄駅までは徒歩圏に在り，近隣地域周辺には官公署施設や各種店舗等が存することから，日常の業務利便性及び生活利便性は概ね良好である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
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	商業地域	
	建 ぺ い 率	80 %	
	容 積 率	600 %	
	防 火 規 制	防火地域	
	そ の 他 規 制	宅地造成工事規制区域候補区域，都心景観形成区域	
画 地 条 件	規 模	141.68㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.8m，奥行約24.0m	
	高 低 差 等	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13.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	高層事務所等	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 事務所ビル 南： 共同住宅	西： 事務所ビル 北： 道路
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	都市ガス	
	下 水 道	公共下水処理区域	
	（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，通常のコスト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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人，法人間で所有権移転された後，令和4年に現債務者兼所有者が所有権取得した。また，昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では，昭和38年当時から昭和63年に現在の建物が建築されるまで，事務所，店舗等の敷地として使用されていたものと推認される。目的土地に係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低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	・ 目的土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地「大阪城跡」に指定されている。なお，担当課での調査の結果，過去に試掘履歴は確認されなかった。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

①主である建物

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	昭和63年7月25日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	ウレタン防水
	外 壁	タイル貼 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	タイルカーペット 等
	設 備	電気，給排水設備，変電設備，受水槽 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 595.52㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	10階建
	現 況 用 途	事務所・居宅・物置
	間 取 り	-
品 等	中位	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	賃借人等が事務所，居宅等として占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 1階は立体駐車場（附属建物）の進入路，管理室，物入，ハロゲンボンベ室等として使用されていたほか，駐輪場として使用されていた。 (2) 1階から2階へは，階段のみの利用となっており，EVは2階から8階までとなっている。 (3) 2階乃至6階は事務所として，賃借人が占有している。なお，5階及び6階は内部階段で往来できる仕様となっている。 (4) 7階は，債務者兼所有者及び本物件の管理会社が事務所として占有している。現在は空家となっているが，室内には事務用機器，動産類が多数残置されていた。 (5) 8階乃至9階は居宅として，賃借人が占有している。8階及び9階は内部階段で往来できるメゾネット仕様となっているが，9階は外階段にのみ通じており，EVホールへの出入口はない。 (6) 10階は，物置及び塔屋（EV機械室）となっている。 (7) 9階・10階・屋上へ行くには外階段を利用するほかない。 (8) 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。 (9) 建築確認有り，検査済証無し。	

②附属建物

区 分	附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	昭和63年7月25日 新築 (登記記載/主である建物に準ずる)
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	設 備	電気 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	現 況	延 40.19㎡
	増 築 の 有 無	増築はなく、登記と現況数量は同じである。
現 況 用 途 等	階 層	1 階建
	現 況 用 途	車庫
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	評価時点現在、賃借人等が車庫として占有している。詳細は現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	附属建物は、全30台収容の機械式立体駐車場である。制限最大寸法・重量は以下のとおりである。 車長4,700mm, 車幅1,700mm, 車高1,500mm, 重量1,500kg	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	1,244,000	1.00	141.68	0.90	158,625,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 大阪中央-5-6

$$\text{標準価格} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{100} = \text{標準画地価格}$$

$$1,200,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{114}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{110} \approx 1,244,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

地域格差	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.02	0.98	1.10	1.00	1.00	1.00	1.10

個別格差	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件2（建物）

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	240,000	595.52	0.17	24,297,000
2 (附属建物)	2,000,000	40.19	0.04	3,215,000
合計				27,512,000

ウ 建物現価率

《主である建物》

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{9} \div (\frac{\text{※2}}{9} + \frac{\text{※3}}{36}) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \approx 0.17$$

※1	: 残価率	5.0%
※2	: 経済的残存耐用年数	約 9年
※3	: 経過年数	約 36年
※4	: 観察減価率	30%

《附属建物》

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times (\frac{\text{※2}}{0} \div (0 + \frac{\text{※3}}{36})) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \approx 0.04$$

※1	: 残価率	5.0%
※2	: 経済的残存耐用年数	0年
※3	: 経過年数	約 36年
※4	: 観察減価率	30%

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記の通り積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物 件 番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
1	158,625,000	法定地上権	0.60	95,175,000

イ 敷地利用権割合

本件においては、本件土地上に本件建物のための法定地上権が成立するものと判断される。よって、本件土地の所在する地域の特性並びに本件建物の構造・種類等を総合的に勘案して、本件における法定地上権割合を60％と判断した。

(2) 積算価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) 〔1 (1) オ・1 (2) エ〕 ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) 〔2 (1) ウ〕 イ	評価額 千円未満四捨五入 (円) ア＋イ＝ウ	構成比 (％) (小数点第1位まで)
1	158,625,000	△ 95,175,000	63,450,000	34.1
2	27,512,000	＋ 95,175,000	122,687,000	65.9
積 算 価 格 (合 計)			186,137,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸借条件の概要（令和6年11月現在）

物件概要	用 途：事務所・居宅・物置・車庫		空室率
	賃貸戸数 7戸	入居戸数 6戸	
家 賃	月額支払賃料 908,400円/月		年額支払賃料 10,900,800円
その他収入	月額支払賃料 529,000円/月		年額支払賃料 6,348,000円
敷 金 保 証 金	敷金・保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月数 0ヵ月		対支払家賃月数 0ヵ月

空 室 率：（主である建物）空室面積/賃貸面積

家 賃：現況調査報告書記載の額による。なお、家賃は税抜きにて計算し、共益費を含む。但し、本件について、要返還敷金・保証金はない。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (実際支払賃料) (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) $ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
17,248,800	1.20	0.10	1.00	206,986,000

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃補正：現在空室部分の入居可能性、将来の増額可能性等を総合的に考慮して、上記のとおり補正した。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、目的建物の老朽化の程度、維持管理状況等を考慮して10.0%を採用した。

エ その他補正：本件の場合、その他の補正の必要はないものと判断した。

Ⅲ 評価額の決定

I, IIより次のとおり調整後の価額を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに必要に応じて市場性修正率等乗じ、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比 (%)	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 控除減価 (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	200,731,000	34.1	1.00	0.70		47,910,000
2		65.9	1.00	0.70	0	92,600,000
一 括 価 格 (合 計)						140,510,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に30%、収益価格に70%のウェイトづけを施して端数を整理のうえ調整した。

	試算価格 (円)	ウェイト付
積算価格	186,137,000	30%
収益価格	206,986,000	70%
調整後の価格	200,731,000	

ウ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

エ 競売市場修正率

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率を0.70と決定した。

オ その他の控除減価

本件の場合、なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪中央-5-6]

所 在	大阪市中央区大手通2丁目59番「大手通2-1-5」
価 格	1,200,000 円/m ²
位 置	大阪メトロ谷町線 谷町四丁目駅の北西方 約560m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	174 m ²
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	南側 幅員約15.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	商業地域 (建ぺい率80%・容積率600%) 防火地域
地 域 の 概 況	中高層の共同住宅, 事務所等が多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	81,769,000 円
物 件 2	50,847,000 円

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 間取図 (概略)

物 件 目 録

1 所 在 大阪市中心区内平野町一丁目
 地 番 24 番
 地 目 宅地
 地 積 141.68 平方メートル

2 所 在 大阪市中心区内平野町一丁目 24 番地
 家屋 番号 24 番
 種 類 事務所・居宅・物置・車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 10 階建
 床 面 積
 1 階 70.71 平方メートル
 2 階 70.99 平方メートル
 3 階 70.99 平方メートル
 4 階 70.99 平方メートル
 5 階 70.99 平方メートル
 6 階 70.99 平方メートル
 7 階 65.26 平方メートル
 8 階 59.06 平方メートル
 9 階 40.44 平方メートル
 10 階 5.10 平方メートル

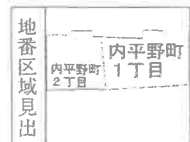
(附属建物)

符 号 1
 種 類 駐車場
 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 床 面 積 40.19 平方メートル





(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 部 分	所 在 大阪市中央区内平野町一丁目					地 番 24番				
出 縮 力 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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 日 (原図)				補 記 項 事	

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。

(大阪法務局管轄)

令和6年6月13日

大阪法務局天王寺出張所

請求番号：27-1
(1/1)

登記官



A4版に縮小

登記年月日：昭和63年8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。
(大阪法務局管轄)
令和6年6月13日 大阪法務局天王寺出張所

登記者

大谷邦彦

請求番号：27-2

(1/2)

504654

各階平面図

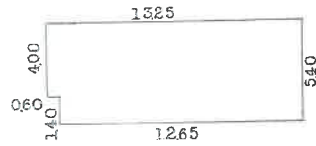
家屋番号 24

建物図面 1/2

各階平面図 63.8.19

建物の所在 大阪市東区 内平野町一丁目24番地

1階

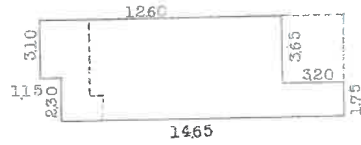


求積

$1325 \times 400 = 530000$
 $1265 \times 140 = 177100$
707100

床面積 70.71㎡

2階～6階 (各階同型)

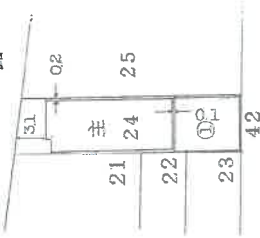


求積

$1115 \times 310 = 35650$
 $1145 \times 540 = 618300$
 $320 \times 175 = 56000$
709950

床面積 70.99㎡

道路



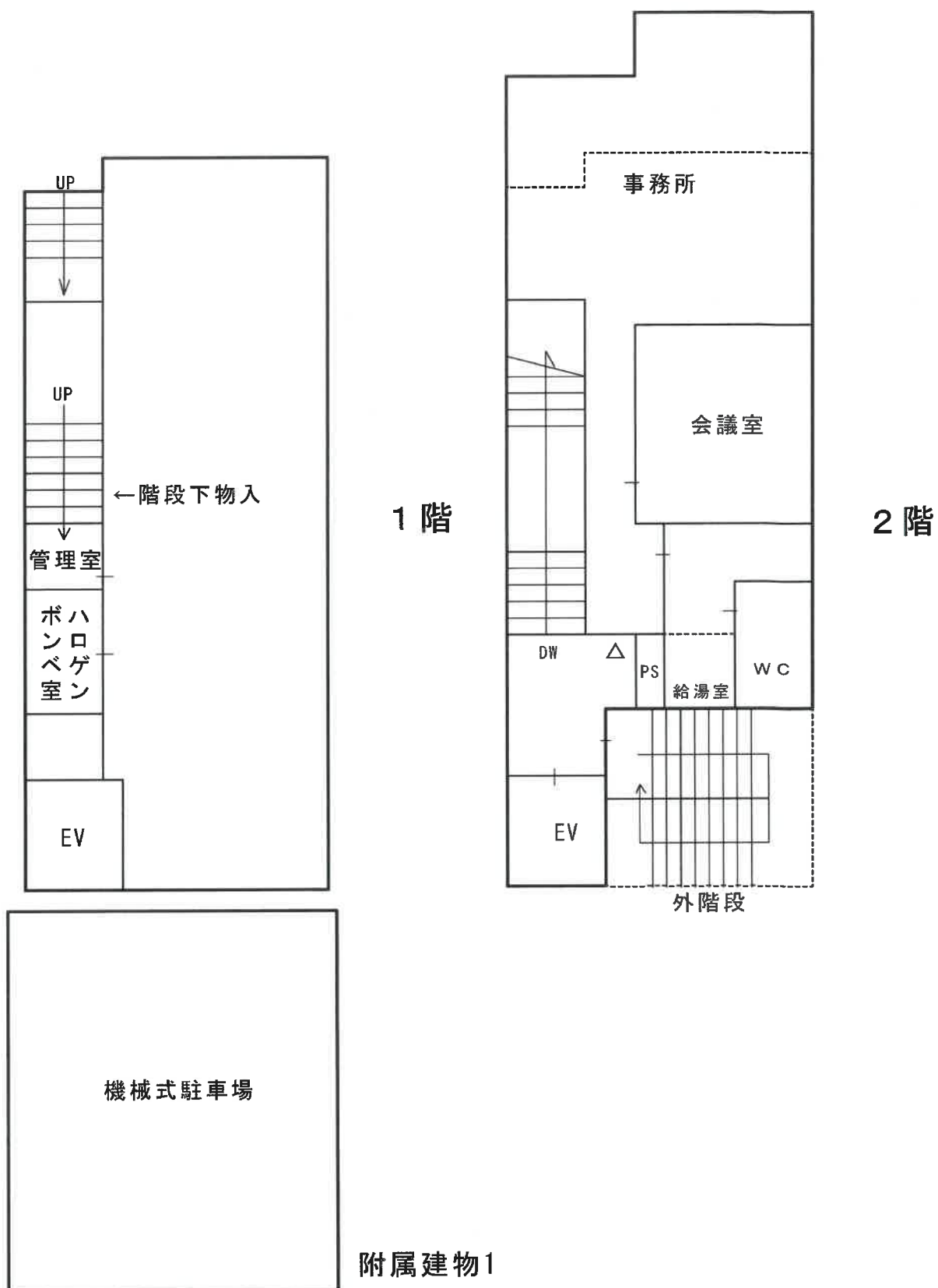
作製者

縮尺 1/250

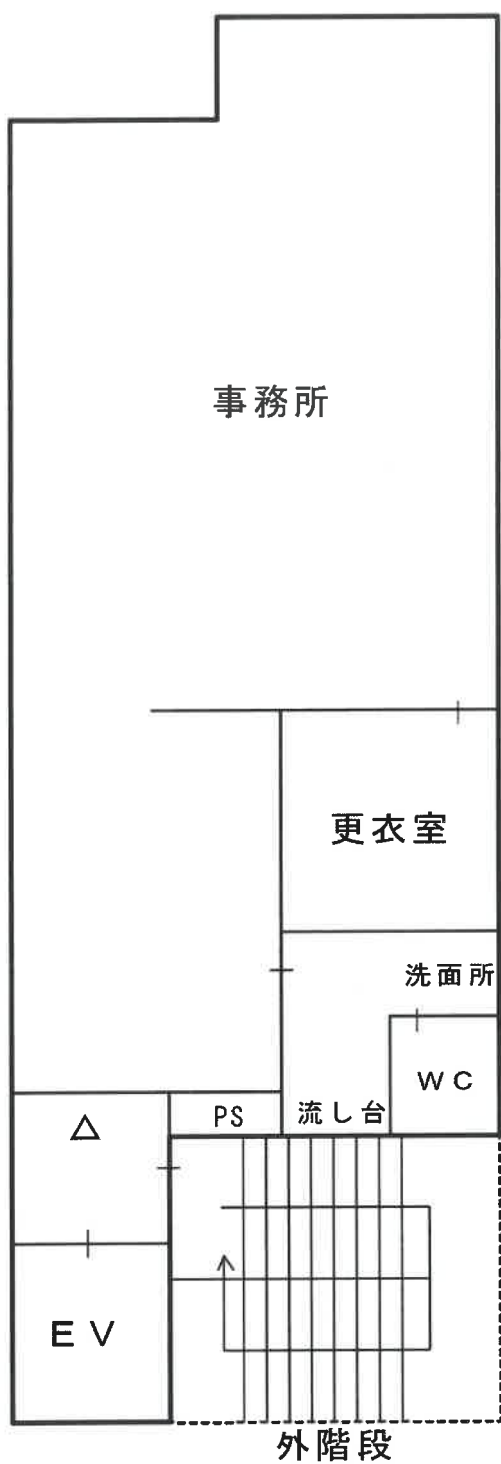
申辦人

縮尺 1/500

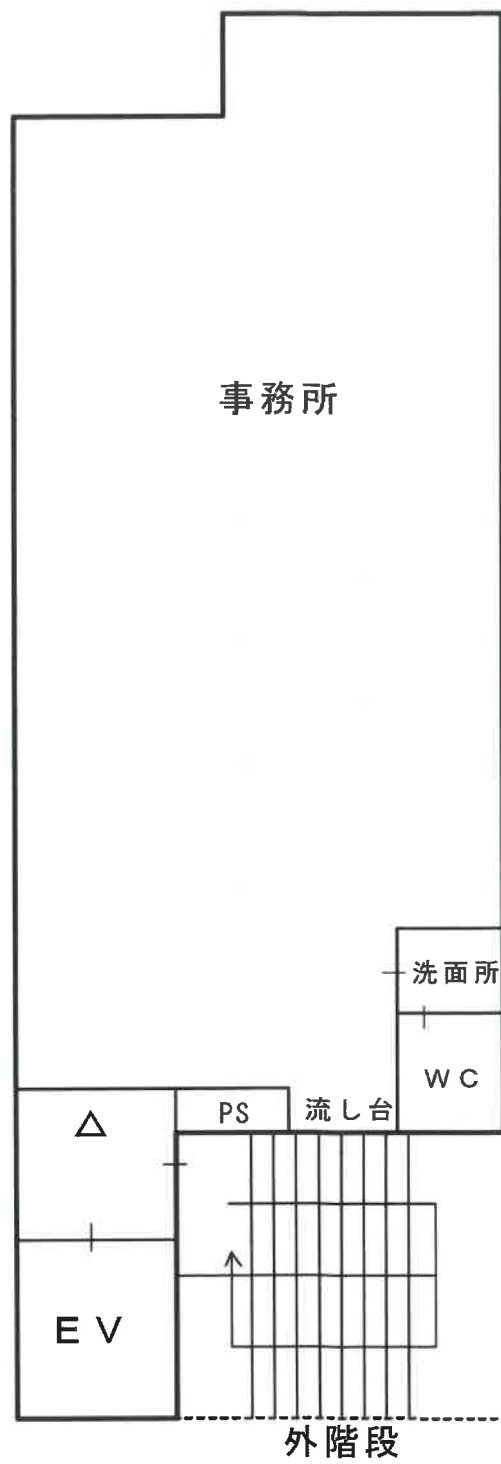
(大阪土地家屋調査士会)



間取図(概略)



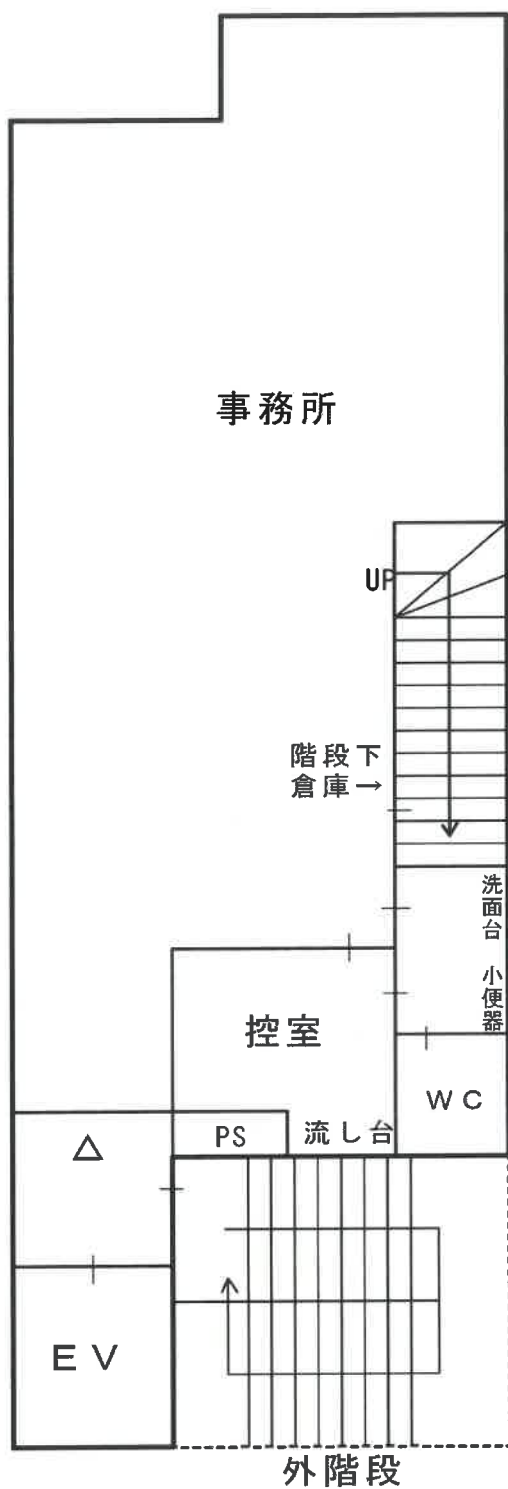
3階



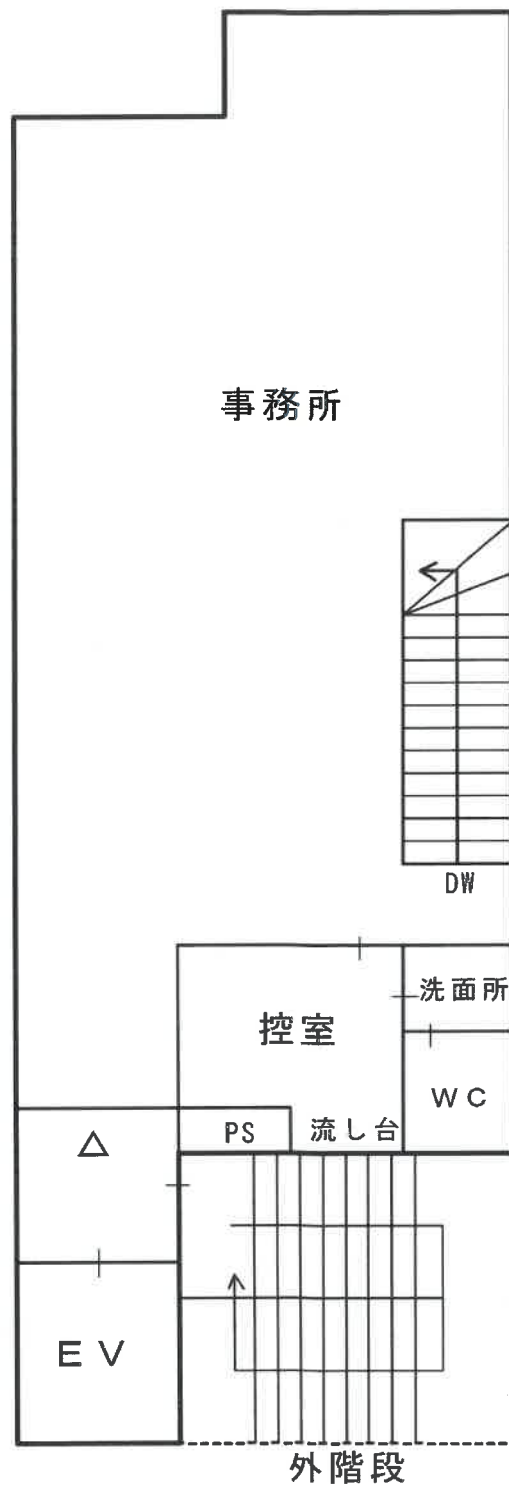
4階



間取図(概略)



5階



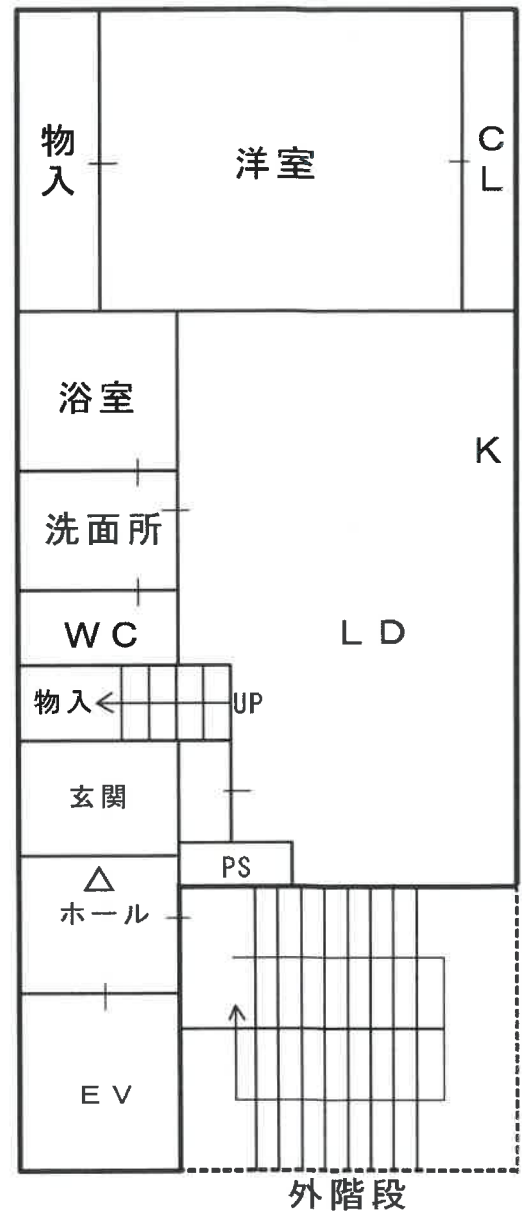
6階



間取図(概略)



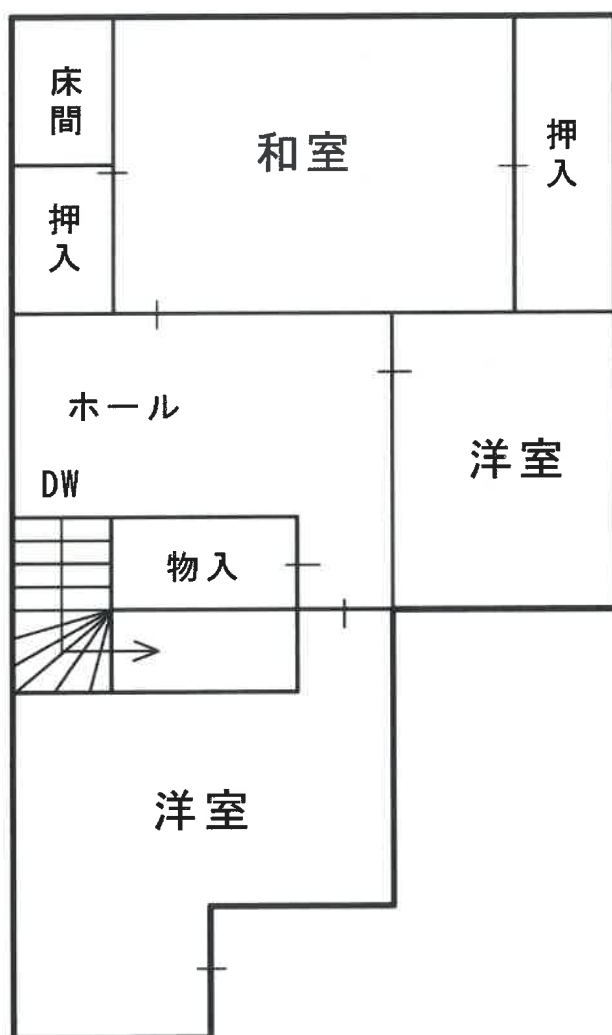
7階



8階



間取図(概略)



9階



10階



間取図(概略)