

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
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 ☐ 令和	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。		
	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 高 崎 幸 次

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 場 所	令和 7年 8月 6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 8月20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 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	53,800,000 43,040,000		10,760,000	1,286,020	275,575



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区梅田一丁目3番地

建物の名称 大阪駅前第3ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目3番24の8

建物の名称 24の8

種 類 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 24階部分 186.74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 大阪市北区梅田一丁目3番

地 目 宅地

地 積 10341.96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 100万分の1567



物 件 目 録

共有者	A	持分12分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分12分の1
共有者	D	持分12分の1
共有者	E	持分12分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分12分の1
共有者	JRM株式会社	持分12分の5



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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】

・西側部分（「2408」）

賃借権

賃借人 テイヨー株式会社

期 限 令和7年11月26日

賃 料 月額19万5000円（消費税込み）

保証金 100万円

特 約 解約時、保証金52万5000円引き返還

上記賃借権は最先の賃借権である。

期限後の更新は買受人に対抗できる。

・その余部分

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

東側部分（「2408-2」）

株式会社金沢カントリー倶楽部、東新株式会社、クレバー株式会社、株式会社マルマンが占有している。同人らの占有権原は不明だが、占有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】

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 大阪市北区梅田一丁目 3 番地

建物の名称 大阪駅前第 3 ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目 3 番 24 の 8

建物の名称 24 の 8

種 類 事務所

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 24 階部分 186.74 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 大阪市北区梅田一丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 10341.96 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 100 万分の 1567



11

物 件 目 録

共有者	A	持分12分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分12分の1
共有者	D	持分12分の1
共有者	E	持分12分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分12分の1
共有者	JRM株式会社	持分12分の5



令和 6年(ケ)第 285号
令和 7年 2月 5日受理
令和 年 月 日提出
7.3.27

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 大阪市北区梅田一丁目 3 番地

建物の名称 大阪駅前第 3 ビル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 梅田一丁目 3 番 24 の 8

建物の名称 24 の 8

種 類 事務所

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 24 階部分 186.74 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 大阪市北区梅田一丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 10341.96 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 100 万分の 1567



物 件 目 録

共有者	A	持分 1 2 分の 1
共有者	B	持分 1 2 分の 1
共有者	C	持分 1 2 分の 1
共有者	D	持分 1 2 分の 1
共有者	E	持分 1 2 分の 1
共有者	F	持分 1 2 分の 1
共有者	G	持分 1 2 分の 1
共有者	J RM株式会社	持分 1 2 分の 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市北区梅田1丁目1番3号 大阪駅前第3ビル2408		
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事務所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 225,955円 修繕積立金 18,674円	令和 7年 2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年10月分～令和7年2月分 計10,515,313円 ☐ 不明	
管理費等照会先	大阪駅前第3ビル管理者 区分所有者協議会		
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 ☐ 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

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 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
1	☐ 全部 ☒ 2408 テイヨー株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・11・27 自 R6・11・27 至 R7・11・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 195,000円 ☐ 敷 ☒ 保 1,000,000円	・共益費105,000円 ・賃料及び共益費に消費税込 ・保証金に対する解約時控除金 525,000円(消費税込)	
1	☐ 全部 ☒ 2408-2 東新株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原不明。	
1	☐ 全部 ☒ 2408-2 クレバー株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原不明。	
1	☐ 全部 ☒ 2408-2 株式会社金沢カントリー倶楽部	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原不明。	
1	☐ 全部 ☒ 2408-2 株式会社マルマン	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原不明。	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札表示 2408には「テイヨー株式会社」の表示が、2408-2には「東新株式会社 クレバー株式会社 株式会社金沢カントリー倶楽部 株式会社マルマン」の表示が存在した。
- (2) 郵便受け表示 2408には「テイヨー(株)」の表示が、2408-2には「東新株式会社 クレバー株式会社 金沢カントリー倶楽部大阪営業所 株式会社マルマン (旧パークスレント)」の表示が存在した。

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(符号1)については法務局に地積測量図の備付けがないが、公図及び建物図面を参考に概観すると形状は土地建物位置関係図とほぼ一致した。
- (2) 敷地権の目的たる土地(符号1)は目的建物の所在する大阪駅前第3ビルの敷地となっている。敷地権の目的たる土地(符号1)の接面道路は、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) 目的建物の床面積は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内には南北に壁が設置され、部屋が二部屋になっていた。それらの中には、事務用品等の動産が存在し、現に事務所として使用されている。
- (3) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

当職は、令和7年2月28日、目的建物を訪問し、2408-2の占有者宛に照会書等の文書を投函したが、同人からは回答がない。

(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
■マンション管理組合	1 管理費等の滞納状況は3枚目記載のとおりです。 2 管理費等以外の費用の令和7年2月28日時点の滞納額は次のとおりです。また、管理費等及び以下の費用については、別途遅延損害金が発生しています。 光熱費 滞納期間 令和3年9月～令和7年1月まで 滞納額 77,956円
■テイヨー株式会社の被用者	1 弊社はHから2408を賃借していました。現在は、HからDに契約当事者が変更されています。 2 弊社がHから2408を賃借したときは、2408は2408-2との間の壁しかありませんでした。会議室や物入の壁は、賃借する際に、弊社で設置したものです。
■A	目的建物に私は居住していませんし、また、第三者に賃借しているという認識もありません（当職への回答文書より）。
■B	目的建物は、株式会社金沢カントリー倶楽部に賃借していると思いますが、私は詳細がわかりません。Dが一人でこの契約を管理しているので、Dに聞いてください（当職への回答文書より）。
■C	Dが目的建物の賃貸借契約を管理しており、私は詳細はわかりません（当職への回答文書より）。
■D	テイヨー株式会社には月30万円（税込）で賃貸しています。2408-2の占有者とは契約はしておらず、その占有者は無権原で2408-2を占有しています。テイヨー株式会社は、Hが目的建物を所有していた時代から借りてくれています。
■F	私は目的建物には住んでいません（当職への回答文書より）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

- 1 関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物中2408は4枚目記載の占有者（テイヨー株式会社）が、2408-2は4枚目記載の占有者（東新株式会社、クレバー株式会社、株式会社金沢カントリー倶楽部及び株式会社マルマン）が、それぞれ事務所として使用、占有しているものと認める。
- 2 占有権原は、2408については、賃貸借契約に基づくものであるが、2408-2については、不明である。

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

(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
7年2月10日 13:00-13:40	物件所在地	物件及び占有確認、テイヨー株式会社の被用者と面談
7年2月10日 13:40-13:50	大阪市北区梅田1丁目 (管理組合)	占有調査
7年2月12日 9:30-9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年2月28日	執行官室	照会文書送付(所有者ら)
7年2月28日 17:20-17:35	物件所在地	物件及び占有確認
7年2月28日 18:00-18:20	梅田市税事務所	課税台帳調査
7年3月6日 9:00-9:05	梅田市税事務所	課税台帳調査
7年3月6日 9:20-9:30	物件所在地	物件及び占有確認
7年3月6日 16:34-16:36	執行官室	電話照会(テイヨー株式会社に架電)
7年3月7日 9:45-10:00	大阪市役所	道路等調査
7年3月7日 10:10-10:15	大阪法務局北出張所	法人調査
7年3月11日 13:36-13:38	執行官室	電話照会(テイヨー株式会社に架電)
7年3月11日 14:19-14:30	執行官室	電話照会(Dから入電)
7年3月14日 13:00-13:50	物件所在地	解錠による立入調査(評価人帯同)、テイヨー株式会社の被用者と面談
(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。		

(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
7年3月18日 10:00ー10:40	大阪法務局北出張所	法人調査
(特記事項) ■ 令和 7年 3月14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(2408—2)。		

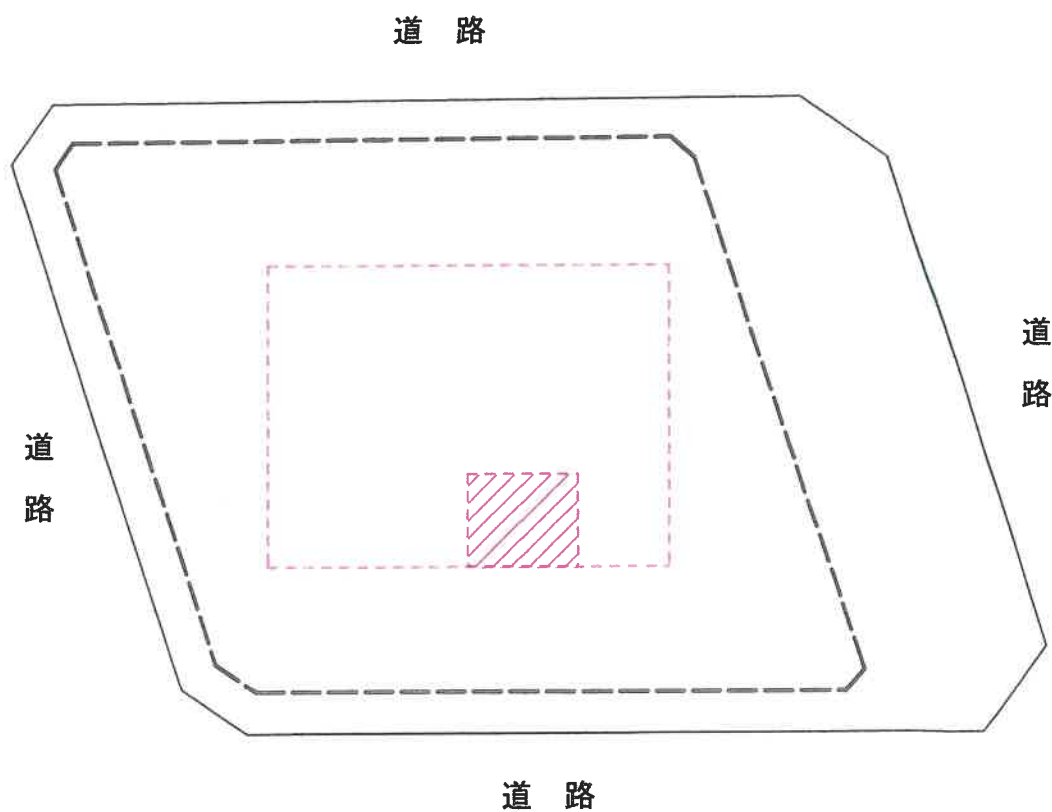
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第285号



←○ 写真撮影位置方向



目的専有部分 家屋 番号 梅田一丁目3番24の8

建物の名称 24の8（建物の存する部分 24階）

一棟の建物（1階部分）

一棟の建物（24階部分）

間取略図

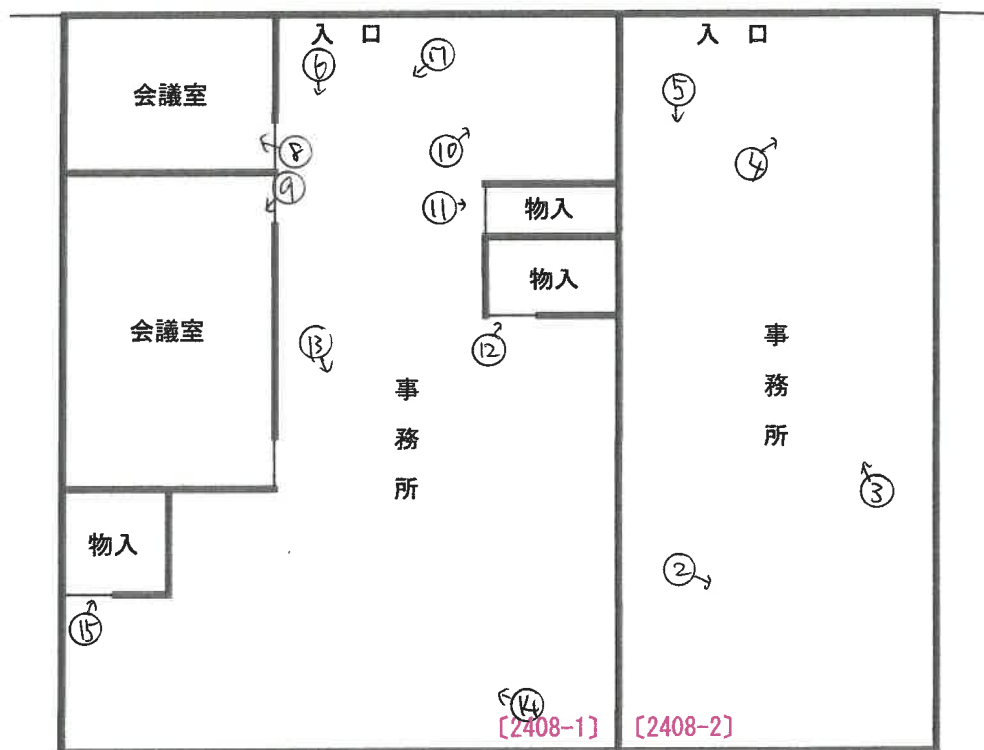
令和6年（ケ）第285号

◀○写真撮影位置方向



建物平面図

共用廊下



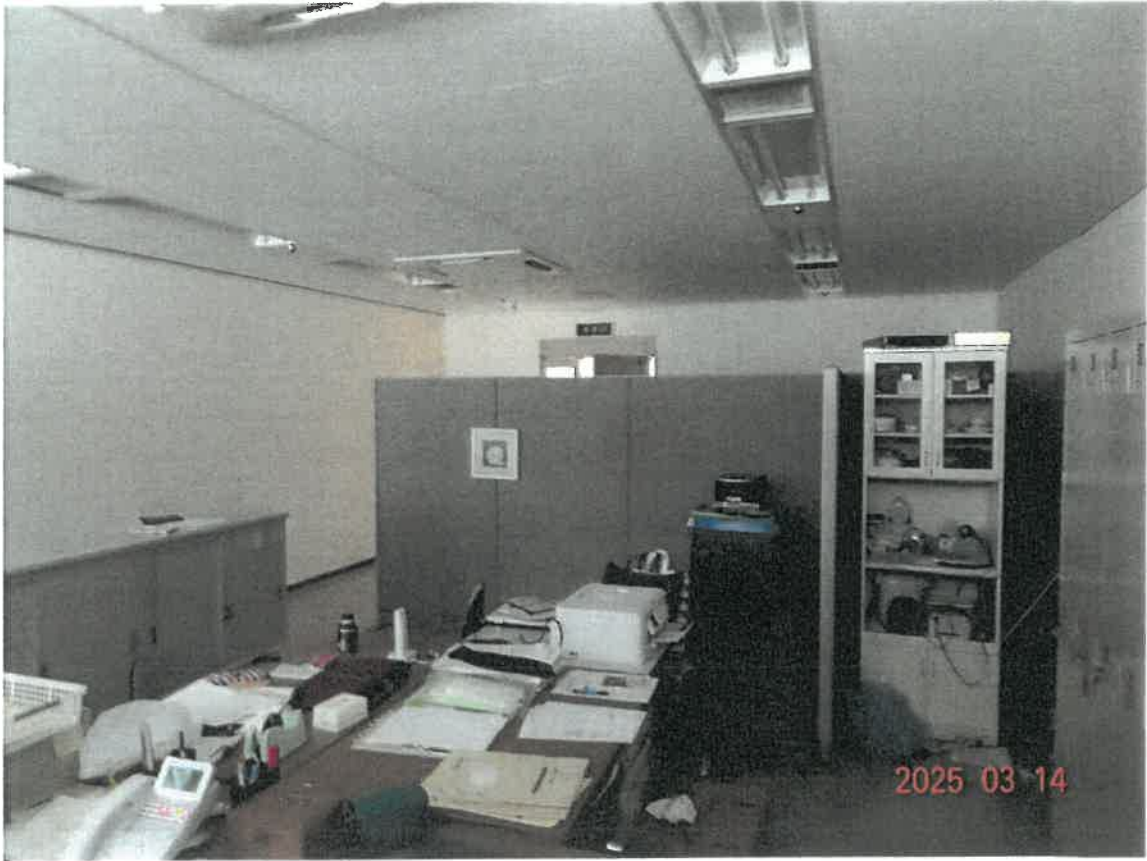
①目的建物が含まれる建物



②



③



④



(13 枚目)

⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧

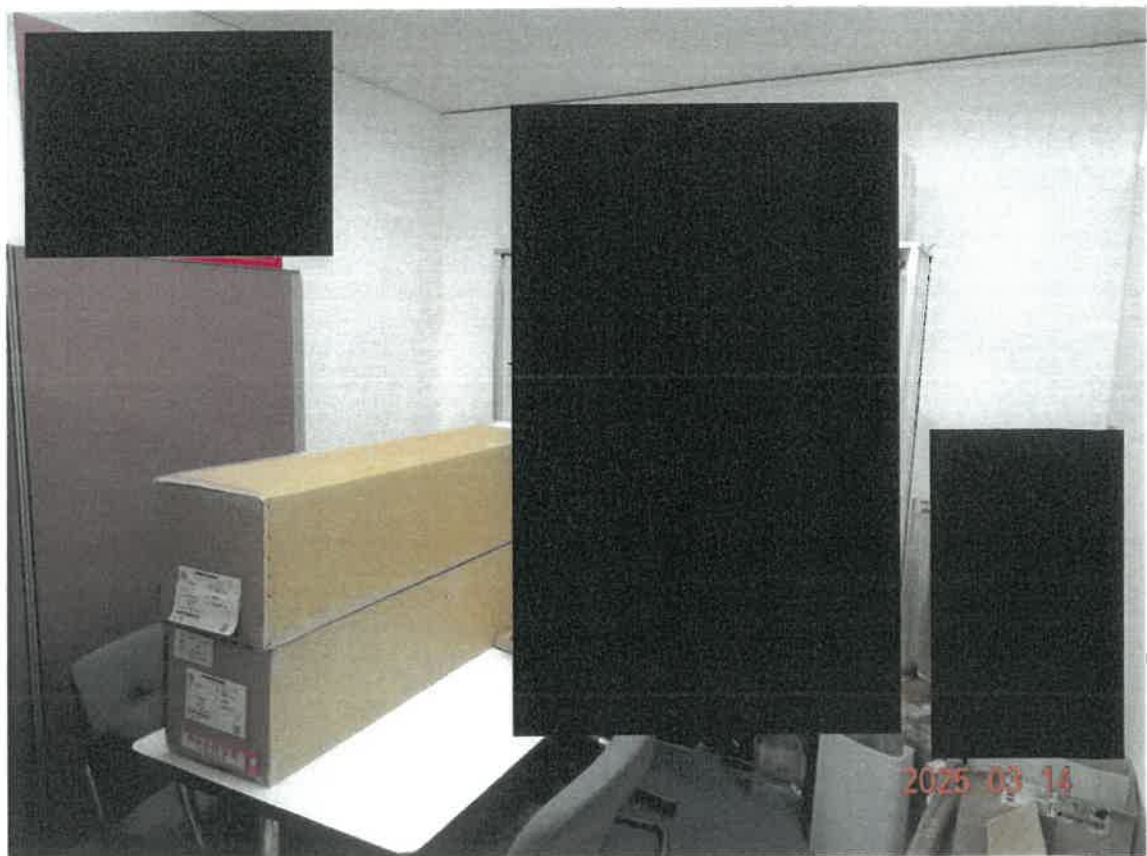


(15 枚目)

⑨



⑩



(16 枚目)

⑪



⑫

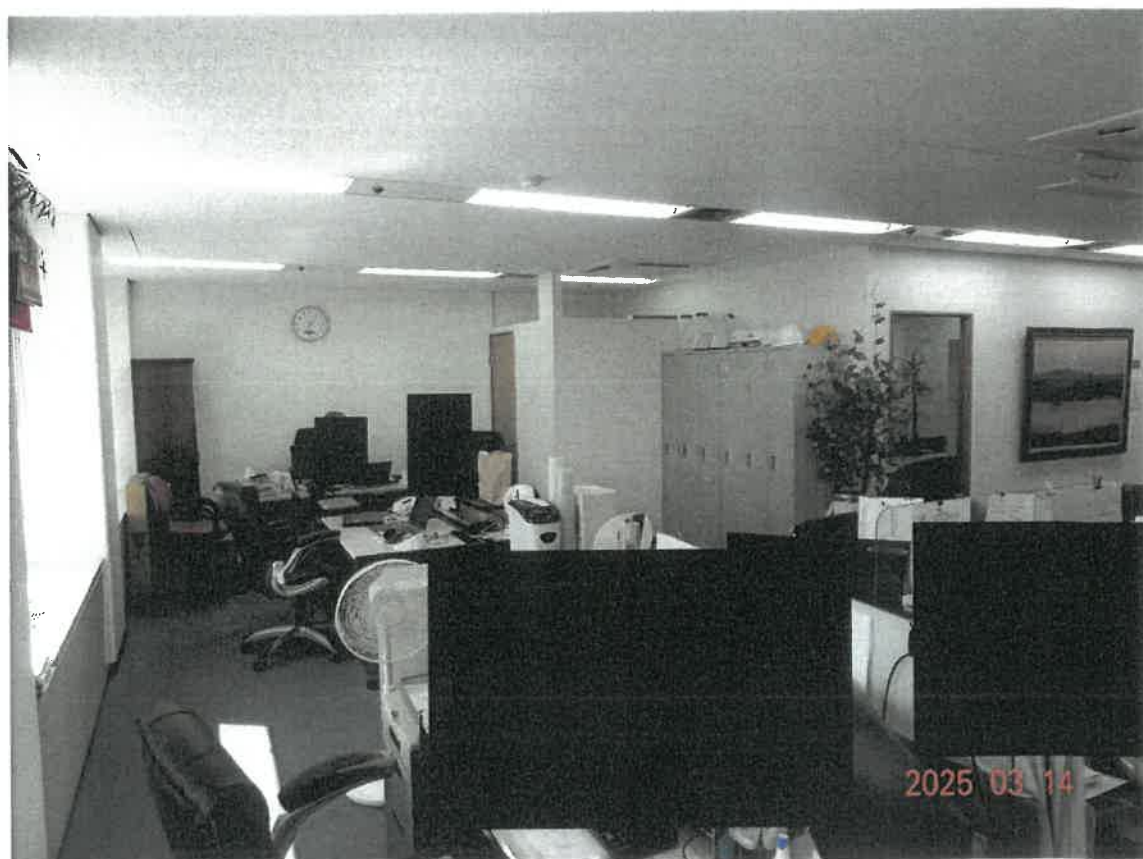


(17 枚目)

13



14



(18 枚目)

⑮



令和 6 年 (ケ) 第285号
令和7年3月14日 現地調査
令和7年3月28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 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 53,800,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 53,800,000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	概ね物件目録記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	特になし		

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	JR東西線 北新地 駅 北東方 道路距離 約50m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	高層店舗付事務所ビルが集積する高度商業地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと見料される。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	1000%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	最低限第1種高度地区、駐車場整備地区：都心部 特定都市緊急整備地域：大阪駅周辺、水害ハザードマップ浸水想定区域 大阪市交通バリアフリー重点整備 地区：梅田地区
画地条件	規模	10,341.96㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(東側)約 95 m, 奥行 約 115 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	東側	幅員約 43 m 国道 176号 (建築基準法第42条1項1号)
	西側	幅員約 20 m 市道 元樋之筋線 (建築基準法第42条1項1号)
	南側	幅員約 40 m 国道 2号 (建築基準法第42条1項1号)
	北側	幅員約 40 m 市道 北消防署横通線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	四方路
土地の利用状況等	現況	事務所・店舗の敷地
	東側	道路
	西側	道路
	南側	道路
	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(処理区域内)
	(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	目的土地の閉鎖登記簿からは個人・地方公共団体等の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的土地は店舗、事務所、住宅の敷地や駐車場等であったと見られる。 目的土地上の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。また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査機関による調査を要する。	
特記事項	◇利用状況について 敷地東側一部が、公開空地となっていた。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	大阪駅前第3ビル	
	事務所・店舗 [総戸数 762 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) 昭和54年9月13日 新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約4年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造地下4階付34階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタルリシン吹付 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；約90台（空き無） エレベーター 等	
建物の品等	概ね普通品等	
管理の形態等	管理組合：	有 [名称：大阪駅前第3ビル管理者 区分所有者協議会]
	管理方式：	自主管理
	管理会社：	-
	管理形態：	日勤
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	◇修繕積立金：	0円 （ 令和6年9月30日 現在）
	◇主な大規模修繕計画	2021.04～2025.05頃 受変電設備改修工事。
	◇アスベストの使用可能性	
	専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。しかし、法的規制前に建築された建物である為、使用可能性は否定できない。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。	
	◇耐震性に関する事項	
	新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)される前に建築確認を取得した建物である。	
	◇建築確認申請手続きに関する事項	
	・ 確認申請；	済
	・ 検査済証；	有
	◇その他	
	地下で“梅田地下街”に接続している。 道路上空をまたぐ形で渡り廊下が設置され、隣接建物と行き来できるようになっていた。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造 1 階建	
位 置	24階 (24の8号) 中間部屋 開口部： バルコニー無し	
床 面 積	186.74m ² (登記面積)	
間 取 り	事務所×2 ※壁が設置され、2室に区分されていた。	
仕 様	天 井	化粧板 等
	床	タイルカーペット、Pタイル 等
	内 壁	クロス、塗壁 等
	設 備	ビルトイン空調 等
	その他	なし
保守管理の状態	概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。	
管 理 費 等	管 理 費	225,955 円 (月額)
	修繕積立金	18,674 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年2月28日 現在) 10,515,313 円 (令和3年10月 ~ 令和7年2月 分)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

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	専有面積等 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
400,000	186.74	0.09	6,723,000

イ 専有面積等：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約46年
経済的残存耐用年数	約4年
観察減価	30%
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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 4\text{年} / (\text{経過年数} 46\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 4\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.09\end{aligned}$$

※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 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
12,500,000	1.17	10,341.96	1.00	$\frac{1,567}{1,000,000}$	1.00	237,011,000
合 計						237,011,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 北(府)5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,700,000\text{円/㎡} & \times & 100.2/100 & \times & 100/114 & \times & 100/132 & = & 12,500,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.08	1.06	1.00	1.00	1.14

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.10	1.00	1.20	1.00	1.32

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.10	1.06	1.00	1.00	1.17

※接面・方位：四方路 1.10

規模：規模による市場性 1.06

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応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。

カ 敷地権の種類： 所有権

3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
237,011,000	6,723,000	1.00	243,734,000

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

※ 階層： 24階 1.00

位置： バルコニー無し・中間部屋 1.00

品等程度： 概ね標準的 1.00

その他： 特になし 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)
778,000	1.00	186.74	145,284,000

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	大阪市北区梅田一丁目	大阪市北区梅田一丁目
構 造	S R C ・ S 造	S R C ・ S 造
階	11 F / 34 F + B 4	24 F / 34 F + B 4
面 積	約44㎡	約217㎡
建築時期	昭和54年9月	昭和54年9月
取引時点	令和6年6月	令和5年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	773,254円/㎡	782,545円/㎡
その他	事務所	事務所

(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	773,254	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	773,000
②	782,545	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	783,000
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/㎡)	778,000

イ 個別格差

前記 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

現行の賃貸条件を所与とし、周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を勘案し、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	複利 現価率 割引率 4.0%	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)
9,852 千円 (22.2%)	2,213 千円	5.0%	44,260 千円	2213 千円	42,047 千円	0.82193	34,560 千円 (77.8%)	44,412 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	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
	共益費収入	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	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	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320
	空室損失	△ 366	△ 366	△ 366	△ 366	△ 366	△ 366
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	6,954	6,954	6,954	6,954	6,954	6,954
イ 支出	維持管理費	2,711	2,711	2,711	2,711	2,711	2,711
	修繕費	224	224	224	224	224	224
	公租公課	1,562	1,562	1,562	1,562	1,562	1,562
	損害保険料	244	244	244	244	244	244
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	4,741	4,741	4,741	4,741	4,741	4,741
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	4,741	4,741	4,741	4,741	4,741	4,741
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		65%	65%	65%	65%	65%	65%
エ 有効純収益		2,213	2,213	2,213	2,213	2,213	2,213
オ 複利現価率 (割引率4.0%)		0.96154	0.92456	0.88900	0.85480	0.82193	
カ 有効純収益の現価		2,128	2,046	1,967	1,892	1,819	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、積算価格に5%、比準価格に80%、収益価格に15%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	243,734,000	1.00	243,734,000
② 比 準 価 格	145,284,000	1.00	145,284,000
③ 収 益 価 格	44,412,000	—	44,412,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	135,076,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	135,076,000	1 / 1	0.70	0.70	0.82	475,000	53,800,000
一括価格（合計）							53,800,000

ウ 市場性修正：

高額物件の市場性を特に考慮し、上記のとおり判定した。

エ 競売市場修正：

「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 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。

カ その他の控除減価(敷金等)：

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価調査 北(府)5-1

所 在 : 大阪市北区梅田一丁目2番 「梅田1-8-17」
価 格 : 18,700,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線 大阪 駅 南方 近接
価格時点 : 令和 6 年7月1日
地 積 : 2,397㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西 60 m 市道、三方路
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 容積率 1000%)、防火地域
地域の概要 : 高層の店舗、事務所ビルが集まる中心的商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 40,208,000円
: 60,793,064,000円 (敷地全体、持分1,567/1,000,000)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

(鑑第 R07 - 008)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区梅田一丁目 3 番地

建物の名称 大阪駅前第 3 ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目 3 番 24 の 8

建物の名称 24 の 8

種 類 事務所

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 24 階部分 186.74 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 大阪市北区梅田一丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 10341.96 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 100 万分の 1567

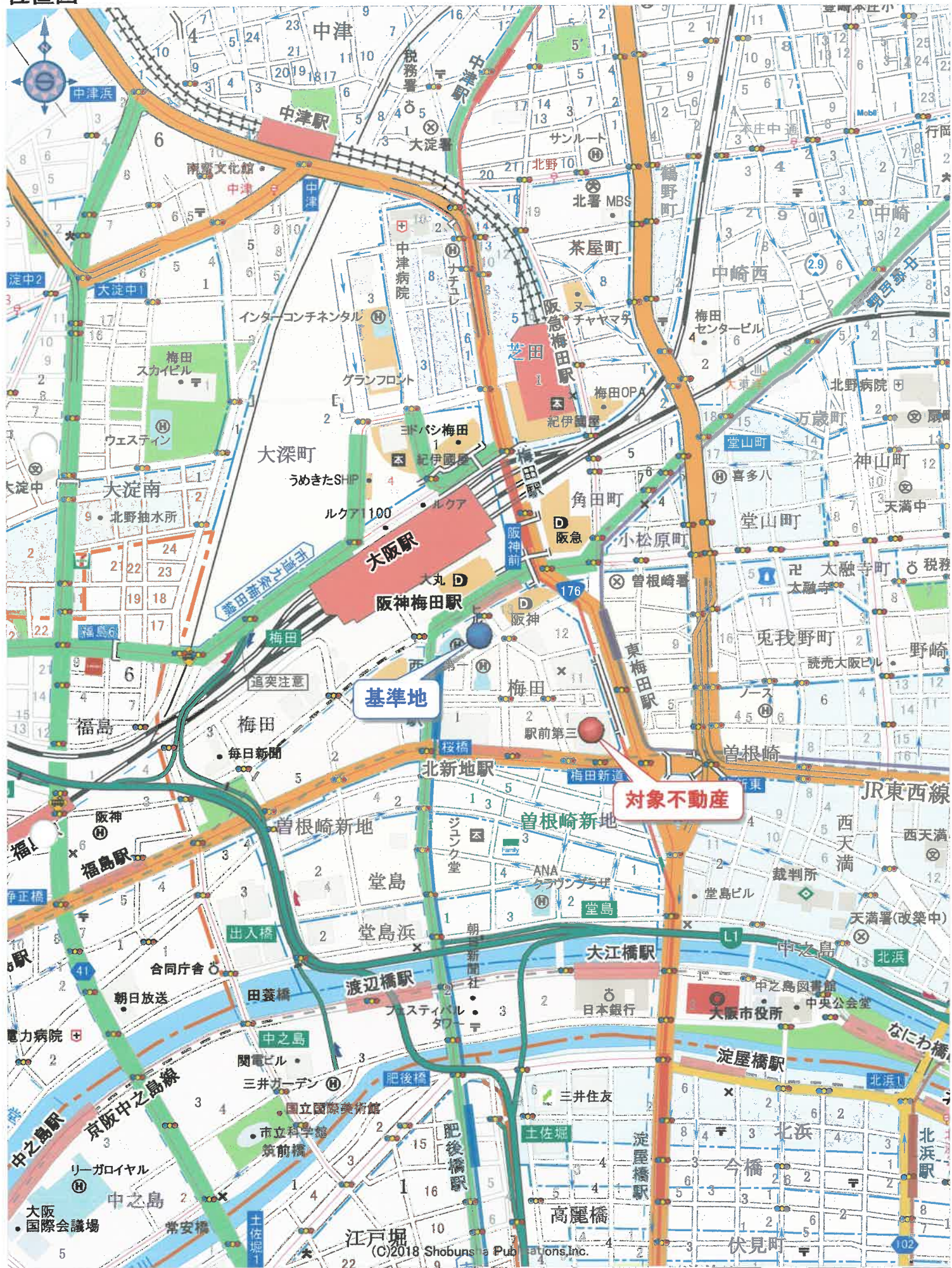


物 件 目 録

共有者	A	持分 12分の1
共有者	B	持分 12分の1
共有者	C	持分 12分の1
共有者	D	持分 12分の1
共有者	E	持分 12分の1
共有者	F	持分 12分の1
共有者	G	持分 12分の1
共有者	JRM株式会社	持分 12分の5

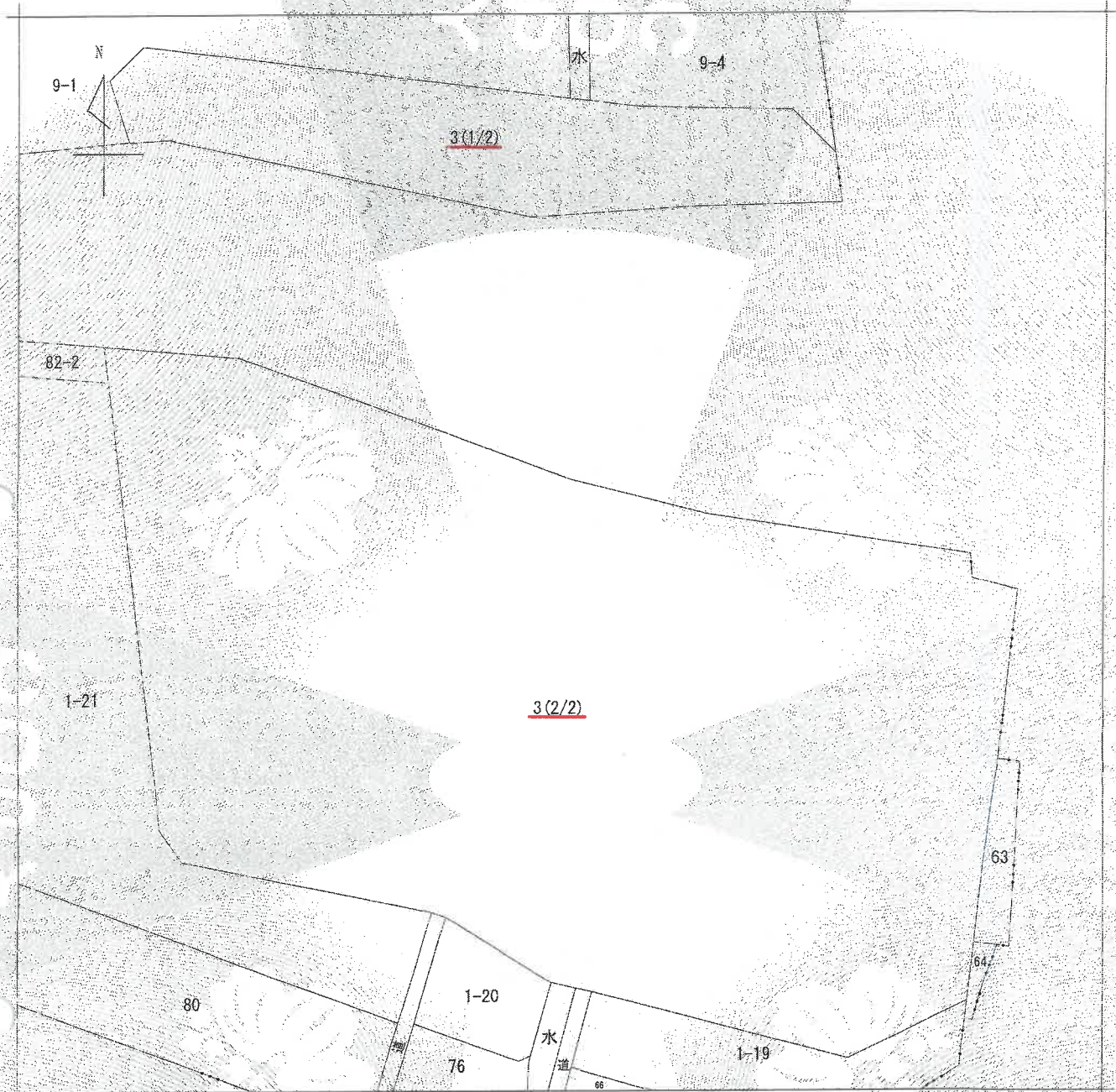


位置図

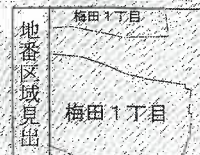


1 : 10,000 相当

A4サイズに縮小



(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 区分	所在	大阪市北区梅田一丁目				地番	3番			
出力 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 その他
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。

令和6年7月9日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：40-1
(1/1)

登記年月日：昭和54年9月13日

033349

各階平面図

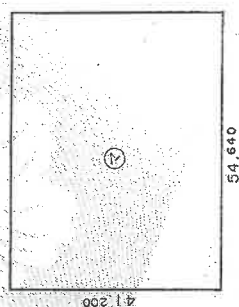
家屋番号 梅田1丁目3番

建物図面 5.4.9.13

建物の所在 大阪府北区梅田1丁目3番地

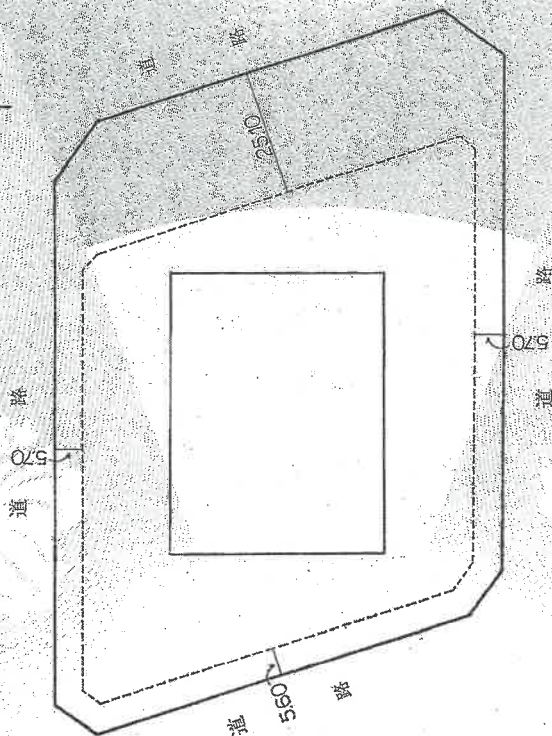
建物の存する部分 24 階 ㊦

3-24-1 ~ 3-24-3
3-24-5 ~ 3-24-8
3-24-10



㊦ $54,640 \times 41,200 = 2,251,168$

$2,251,168$



作製者

縮尺

1/1000

申請人

縮尺

1/1000

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。
令和6年7月9日 大阪法務局北出支所

登記官

登記年月日：昭和54年9月13日

033728 各階平面図

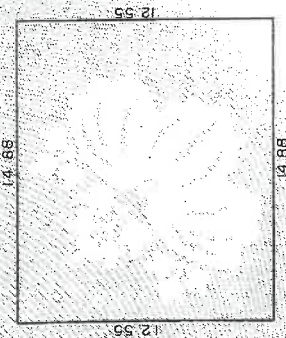
家屋番号 梅田1丁目3番 24の8

建物の所在 大阪府北区梅田1丁目3番地

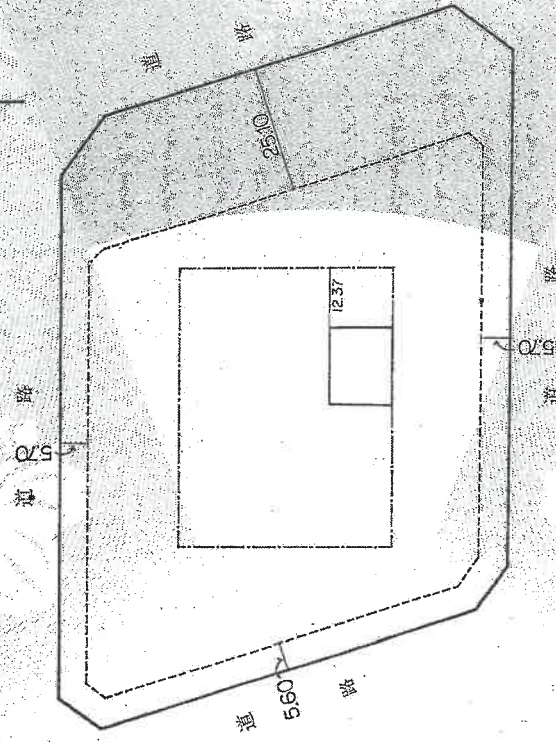
建物図面

54.9.13.

建物の存する部分 24 階24の8



12.55 x 14.88 = 186.7440
186m²74



作製者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 1000

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。
 令和6年7月9日 大阪府北区出番所

登記官

(2/2)

請求番号：40-2

間取略図

