

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) 本人	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 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 ☐ 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
	役 員

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
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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10月23日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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, 2	94,030,000 75,224,000	一括	18,810,000	633,817	135,818
1	34,950,000				
2	59,080,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市中央区高津三丁目 |
| | 地 番 | 19番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市中央区高津三丁目19番地1 |
| | 家屋 番号 | 19番1の2 |
| | 種 類 | 駐車場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.80平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約87.5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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1】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

なお、「範囲」欄の番号は駐車場番号である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙賃借権等目録の「範囲」欄記載の駐車場番号部分について、同目録記載のとおり

その余の部分は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2】

本件建物につき、令和6年(ケ)第378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。



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市中央区高津三丁目
地 番 19 番 1
地 目 宅地
地 積 168.09 平方メートル
- 2 所 在 大阪市中央区高津三丁目 19 番地 1
家屋 番号 19 番 1 の 2
種 類 駐車場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 80.80 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 87.5 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)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
3	A					明渡猶予
10	B	令和8年4月9日	18,000	18,000		最先、対抗可
11	C					差押後
12	C					差押後
14	D					明渡猶予
15	E					明渡猶予
16	F					明渡猶予
18	G					明渡猶予
20	H					明渡猶予
21	I					明渡猶予
25	J					明渡猶予
32	K					明渡猶予
35	L					明渡猶予
37	M					明渡猶予
38	N					明渡猶予
40	オスピドサービス合同会社					明渡猶予
42	スリーエステクノ株式会社					明渡猶予
43	スリーエステクノ株式会社					明渡猶予
44	スリーエステクノ株式会社					明渡猶予
49	スリーエステクノ株式会社					明渡猶予
58	有限会社丸万すし店					明渡猶予
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。」						

賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
						「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 334号
令和 6年10月10日受理
令和 年 月 日提出
7.3.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 吉 野 弘 高

(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 | 大阪市中央区高津三丁目 |
| | 地 番 | 19番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市中央区高津三丁目19番地1 |
| | 家屋 番号 | 19番1の2 |
| | 種 類 | 駐車場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.80平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府中央区高津3丁目14-7 ビジタル高津パーキング		
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（4枚目）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：約87.5㎡		
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駐車場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（4枚目）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（駐車場使用者一覧表）

駐車場 番号	契約者	契約日	契約期間	賃料月額(円)	保証金(円)
3	A	令和 4年 8月31日	令和 4年 8月31日から 令和 6年 8月30日まで	16,500(消費税込)	
10	B	平成31年 4月10日	平成31年 4月10日から 令和 2年 4月 9日まで	18,000(消費税別)	18,000
11	C	令和 6年 9月26日	令和 6年10月 1日から 令和 8年 9月30日まで	18,000(消費税別)	18,000
12	C	令和 6年 9月26日	令和 6年 3月22日から 令和 6年12月17日まで	18,000(消費税別)	18,000
14	D	令和 2年 7月 5日	令和 2年 7月22日から 令和 4年 7月21日まで	18,000(消費税別)	18,000
15	E		令和 1年 9月 1日から 令和 2年 8月31日まで	17,130(消費税別)	
16	F	令和 3年 2月 1日	令和 3年 2月 3日から 令和 5年 2月 2日まで	15,000(消費税別)	15,000
18	G		令和 1年10月 1日から 令和 3年 9月 9日まで	18,000(消費税込)	
20	H	令和 3年 6月15日	令和 3年 6月15日から 令和 5年 6月14日まで	15,000(消費税別)	15,000
21	I		令和 3年 6月11日から 令和 5年 6月10日まで	15,000(消費税別)	15,000
25	J	令和 1年 8月 5日	令和 1年 9月 1日から 令和 2年 8月31日まで	18,000(消費税別)	
32	K		令和 3年 3月19日から 令和 5年 3月18日まで	15,000(消費税別)	15,000
35	L		令和 4年 6月 5日から 令和 6年 6月 4日まで	15,000(消費税別)	
37	M	令和 1年 9月11日	令和 1年 9月 1日から 令和 2年 8月31日まで	18,000(消費税別)	
38	N	令和 1年 8月 7日	令和 1年 9月 1日から 令和 2年 8月31日まで	17,130(消費税別)	100,000
40	オスビトサ ービス(合)		令和 1年 9月 1日から 令和 2年 8月31日まで	18,000(消費税別)	
42	スリーエステ ク(株)	令和 1年 8月 1日	令和 1年 9月 1日から 令和 2年 8月31日まで	18,000(消費税別)	
43	スリーエステ ク(株)	令和 1年 8月 1日	令和 1年 9月 1日から 令和 2年 8月31日まで	17,130(消費税別)	
44	スリーエステ ク(株)	令和 1年 8月 1日	令和 1年 9月 1日から 令和 2年 8月31日まで	17,130(消費税別)	
49	スリーエステ ク(株)	令和 4年 3月30日	令和 4年 4月 1日から 令和 6年 3月31日まで	15,000(消費税別)	15,000
58	(有)丸万 すし店		令和 1年 9月 1日から 令和 2年 8月31日まで	18,000(消費税別)	

(その他の事項用)

その他の事項

(目的土地の状況)

- 1、敷地権の目的である土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2、目的土地は、目的建物の敷地部分となっている。
- 3、目的土地の南東部分には、飲料水の自動販売機が1台存在した。
- 4、目的土地の北東部分に管理人室及び便所が存在したが、置いてあるだけのもので動産と認定した。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね平面図の記載のとおりである。
- 2、目的建物は、経年相応に老朽化が進んでいる状態であった。
- 3、目的建物は、機械式のタワー駐車場となっている。
- 4、目的建物の南東部分に約1.4㎡、南西部分に5.3㎡の増築部分が存在した。
- 5、南東部分にある外階段を上がった目的建物の東側部分に、変電設備が存在した。
- 6、3枚目の使用者一覧表に記載のないパレットは、空パレットとなっている。
- 7、目的建物に関して以下のとおりの一括賃貸借契約書（サブリース契約）が存在する。

貸主 所有者

借主 株式会社ウィローホールディングス

期間 令和6年3月22日から令和9年3月21日

賃料 月額805,000円（税込）

特別賃料期間 令和6年3月22日～令和6年6月30日 賃料無償期間

令和6年7月1日～令和6年12月31日 月額賃料70,000円（税込）

令和7年1月1日～令和7年12月31日 月額賃料450,000円（税込）

(接面道路の状況)

目的物件の東側接面道路は、建築基準法42条1項1号の道路である。

(その他の事項)

目的物件については、担保不動産収益執行事件が係属している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社	目的建物の契約関係は、契約書に記載のとおりです

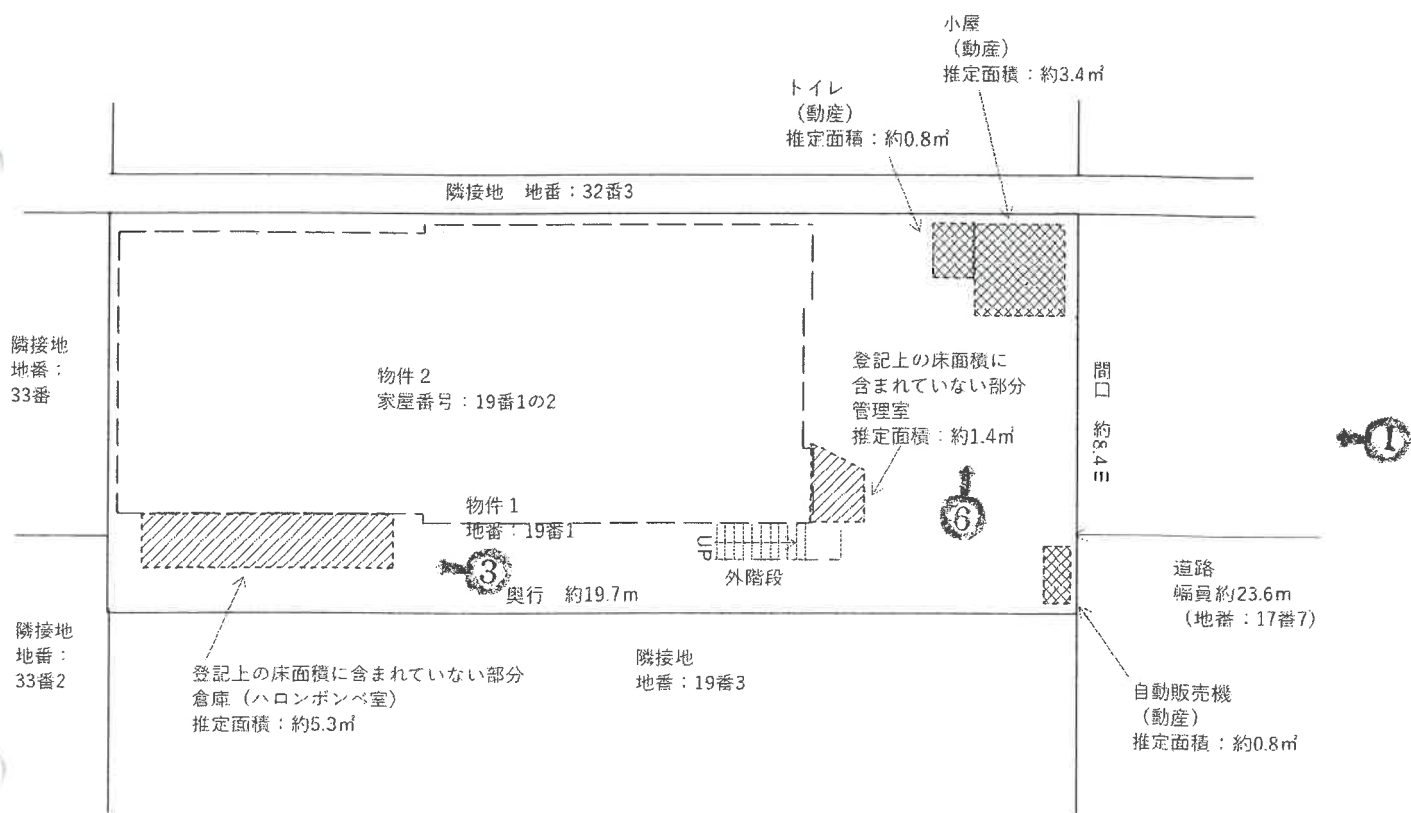
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり (調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月10日 14：50－15：00	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年10月10日 15：40－15：45	大阪市役所	道路関係調査
6年10月15日 14：00－14：10	物件所在地	目的物件外観調査
6年11月13日 ： ー ：	執行官室	消防署に援助請求
7年 3月18日 10：25－10：30	大阪法務局	商業登記調査
7年 3月19日 11：40－12：10	物件所在地	目的物件立入調査、評価人帯同
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
(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。 ☐		

(6 枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



備考

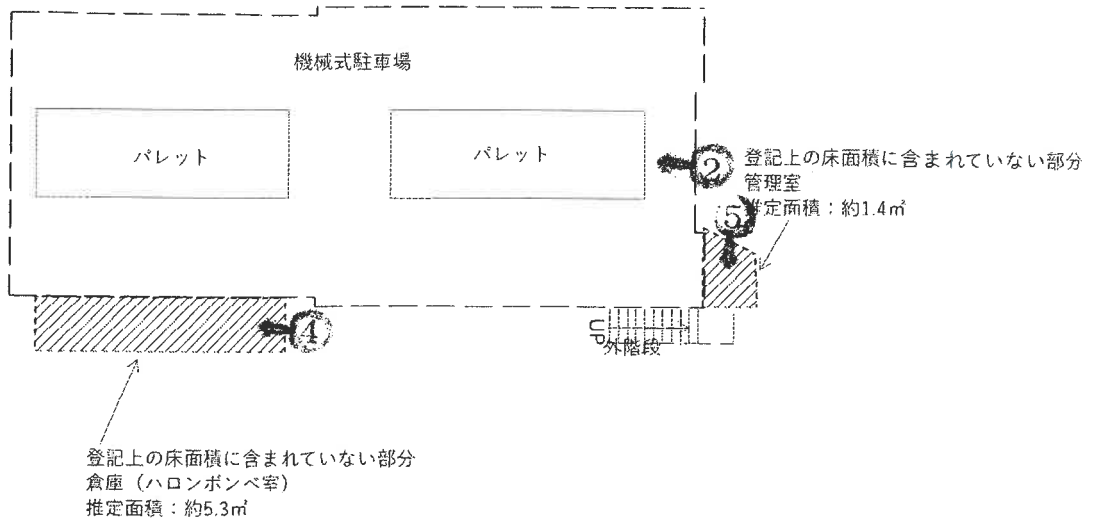
-  登記上の床面積に含まれていない部分
-  動産

間取略図

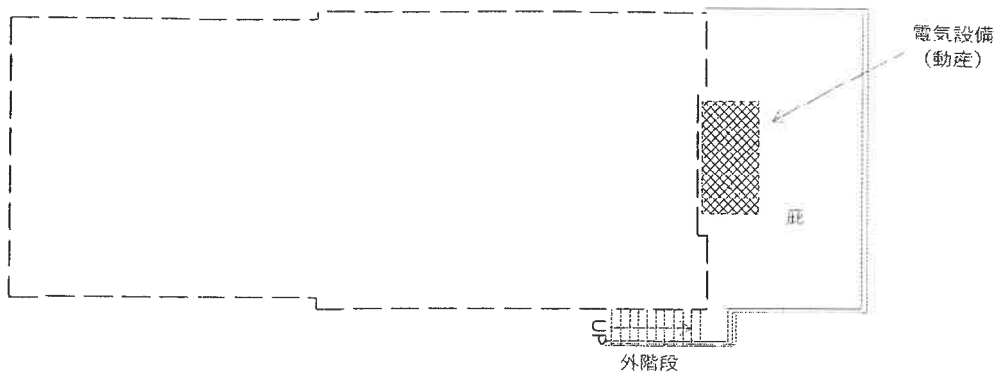
(○写真撮影場所・方向)



【1階】



【2階】



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥

令和6年（ケ） 第334号

令和7年3月19日 現地調査

令和7年4月1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)

評価人 不動産鑑定士

池木 俊博

第1 評価額

一括価格	
金 94,030,000円	
内訳価格	
物件1	金 34,950,000円
物件2	金 59,080,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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の内訳価格は物件2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の内訳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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	■地積について 目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、公図による位置、形状及び土地全部事項証明書記載の地積と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。		
2	■床面積について 現地で概測を行った結果、法務局備付の建物図面に比べて、現況は、南東部分に管理人室（約1.4㎡）及び南西部分に倉庫（ハロンボンベ室）（約5.3㎡）が存在しており、登記数量80.80㎡に対して、現況数量は約87.5㎡となっている。なお、正確な床面積を確定するには専門家の測量が必要である。 ■目的土地上の動産について (1) 目的土地の南東部分に、飲料水の自動販売機（推定面積：約0.8㎡）が1台存在した。 (2) 目的土地の北東部分に管理人室（推定面積：約3.4㎡）及び便所（推定面積：約0.8㎡）が存在したが、土地への定着性の点から「動産」と認定した。		

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（物件1）

位置・交通	大阪メトロ堺筋線外 日本橋駅 南東方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗ビル、立体駐車場、共同住宅等が混在する商業地域	
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
	その他の規制	・大阪市交通バリアフリー重点整備地区（日本橋地区、上本町・谷町九丁目地区） ・都市景観（都心景観形成区域） ・水害ハザードマップ（マップナビおおさか） 浸水想定深さ（高潮氾濫した場合）：0.5m～3.0m未満
画地条件	規模	168.09m ² （公簿数量）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約8.4m・奥行約19.7m
	高低差等	東側道路とほぼ等高に接面、平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約23.6m市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	機械式立体駐車場の敷地
	東側	道路
	西側	店舗兼共同住宅
	南側	店舗兼共同住宅
	北側	店舗ビル
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	目的土地に関連する土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者、宅地の地目が確認された。昭和34年及び昭和45年の住宅地図に「自動車会社の営業所」、昭和60年の住宅地図に「白煉瓦(株)営業部」の記載が見受けられ、その後、目的建物が建築されて現在に至っている。現在、対象物件が所在する街区に法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。現地調査及びヒアリングから特段の情報は得られなかった。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	前述のとおり、物件1（目的土地）上に、物件2の建物のほか、飲料水の自動販売機、管理人室、便所の各動産が存在している。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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	(登記記載) 昭和63年10月8日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	鋼板等
	天 井	鋼板等
	床	金属製
	設 備	電気等
	その他	建物東側（道路側）の庇の上に、変電設備が存在する。
床面積（現況）	延 約87.5㎡ 登記数量80.80㎡に比して、南東部分に管理人室（約1.4㎡）及び南西部分に倉庫（ハロンボンベ室）（約5.3㎡）が存在しており、現況数量は上記のとおりである。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	機械式立体駐車場
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の老朽化が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	(1) 建築計画概要書により建築確認申請及び検査済証の交付を確認できた。 (2) アスベスト建材の使用の有無等については不明であり、アスベスト建材の使用の有無等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (3) 設備等の稼動の状況を確認したものではない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	957,000	1.00	168.09	0.80	128,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 天王寺(府)5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $1,090,000\text{円/㎡} \times 105.1/100 \times 100/105 \times 100/114 \div 957,000\text{円/㎡}$

◇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）
	1.05 角地+5	1.00	1.00 形状±0	1.00	1.05

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.01 幅員+1	1.03 駅距離+3	1.10 周辺利用状況+10	1.00	1.14

イ 個別格差：	接面・方位	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：市場性が劣る地上建物が存在することによる減価を考慮した。

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	2,800,000	約87.5	0.04	9,800,000

ウ 現価率

経過年数 約36年
 経済的残存耐用年数 約0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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数36年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.3)
 $\div 0.04$

※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 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	128,690,000	0.60	法定地上権	77,214,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) ×ウ×エ×オーカ]
1	128,690,000	－ 77,214,000		0.97	0.70		34,950,000
2	9,800,000	＋ 77,214,000	1.00	0.97	0.70	0	59,080,000
一括価格 (合計)							94,030,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材が使用されている市場性減価を▲3% (0.97) と査定した。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ 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 地価調査 天王寺(府) 5-1

所 在 : 大阪市天王寺区生玉町53番4「生玉町3-10」
価 格 : 1,090,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線外 谷町九丁目駅 南方 約270m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 40m 府道、南 側道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率600%)、防火地域
地域の概要 : 中層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 59,167,000円
物件2 : 10,300,000円

第7 附属資料

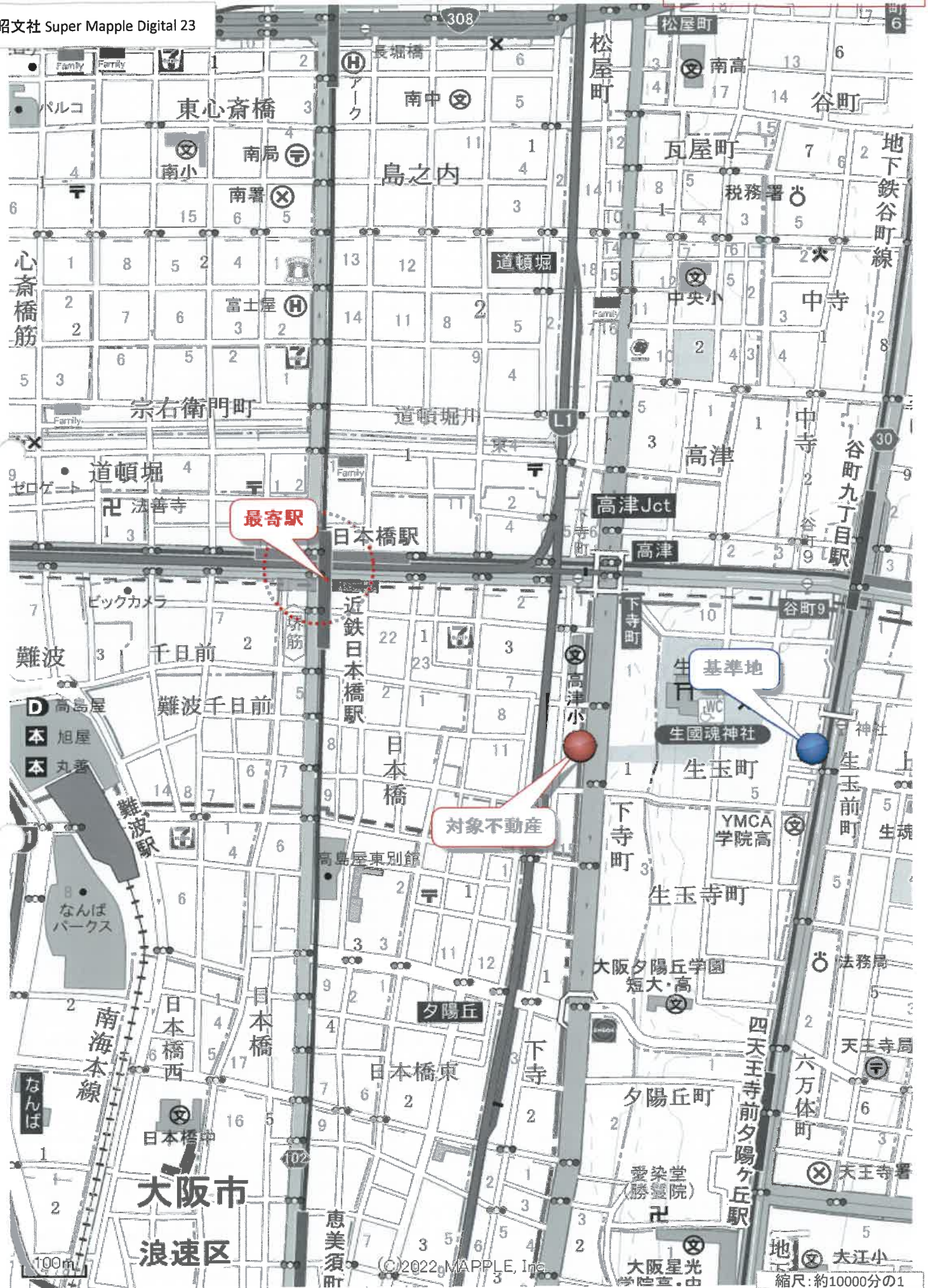
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

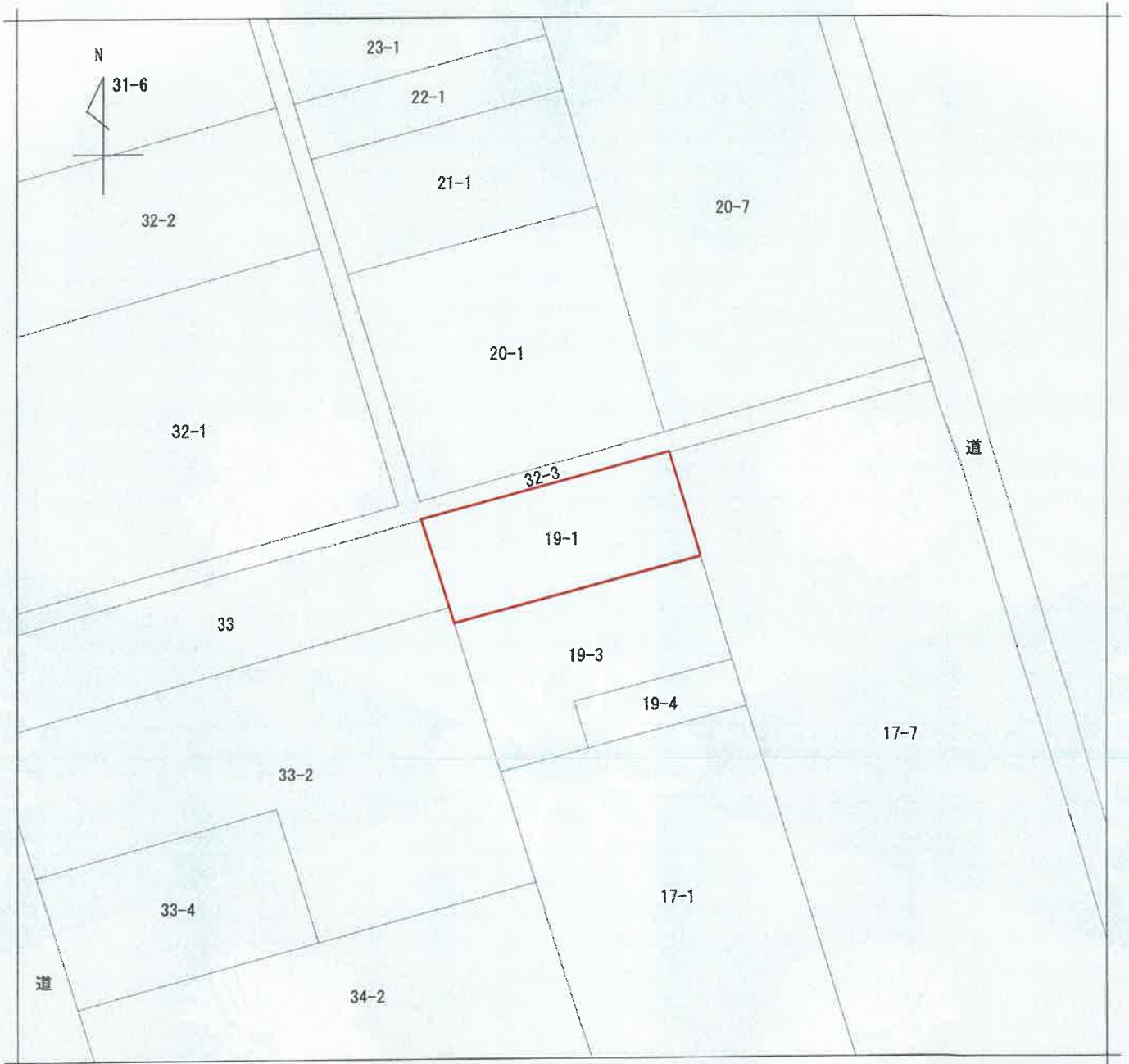
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪府中央区高津三丁目 |
| | 地 番 | 19番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府中央区高津三丁目19番地1 |
| | 家屋 番号 | 19番1の2 |
| | 種 類 | 駐車場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.80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。

地番区域見出
高津3丁目

請求部	所在	大阪府中央区高津三丁目				地番	19番1			
出力縮尺	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。

(大阪法務局管轄)

令和6年7月3日

東京法務局品川出張所

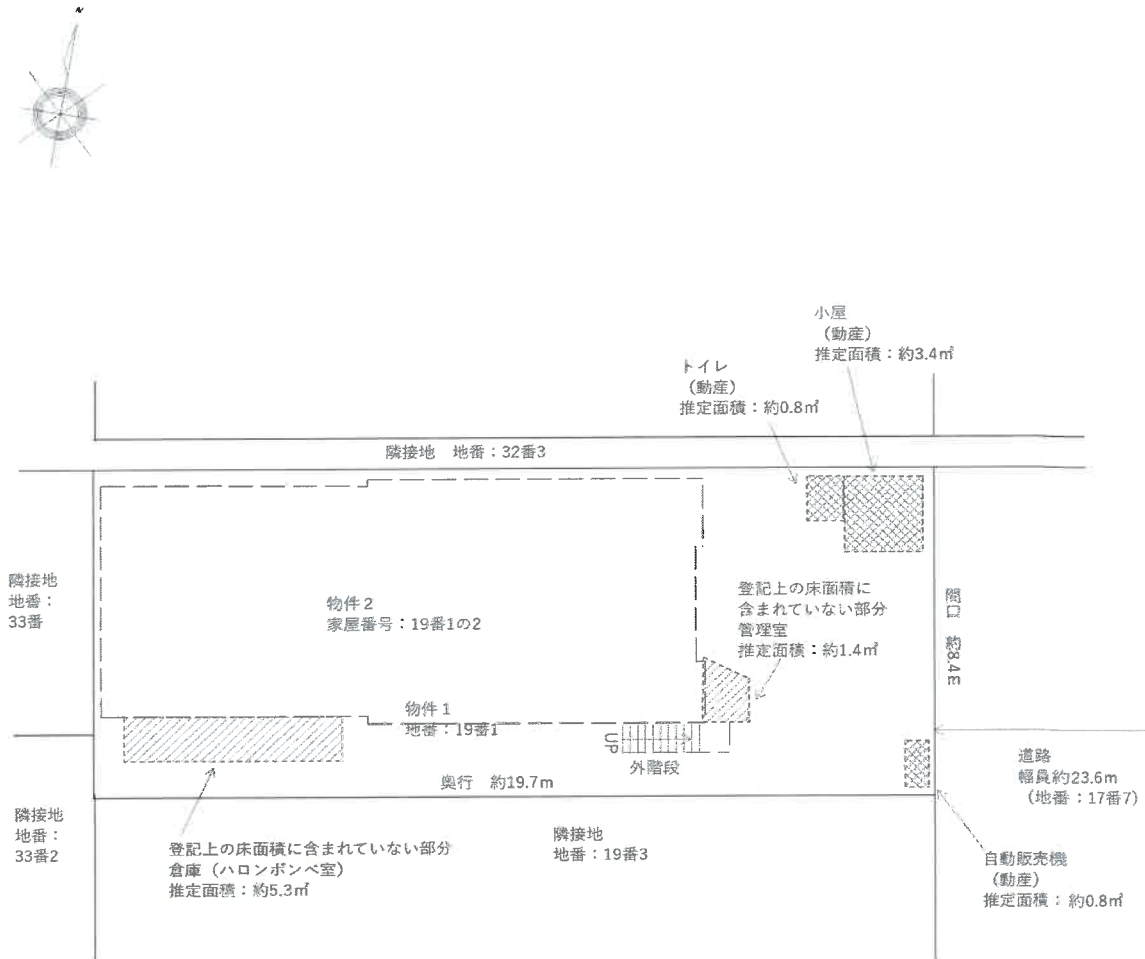
登記官

請求番号：29-6

(1/1)

A4サイズに縮小

土地建物位置関係図



備考

- 登記上の床面積に
含まれていない部分
- 動産

登記年月日：昭和63年10月13日

539169

各階平面図

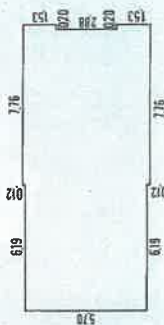
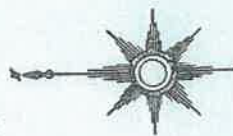
19-1-2

家屋番号

建物の所在 大阪府高津区高津3丁目19番地1

中央区

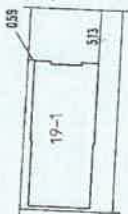
建物図面



求積表

$776 \times 0.12 = 09312$
 $1395 \times 1.41 = 196695$
 $1375 \times 2.88 = 396000$
 $1395 \times 1.41 = 196695$
 $776 \times 0.12 = 09312$

合計 803014
床面積 8080 m²



33

33-2

33-5

道 17-7 路

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 昭和 63 年 10 月 11 日

申請人

縮尺 1/250

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。

（大阪法務局管轄）

令和 6 年 7 月 3 日

東京法務局品川出張所

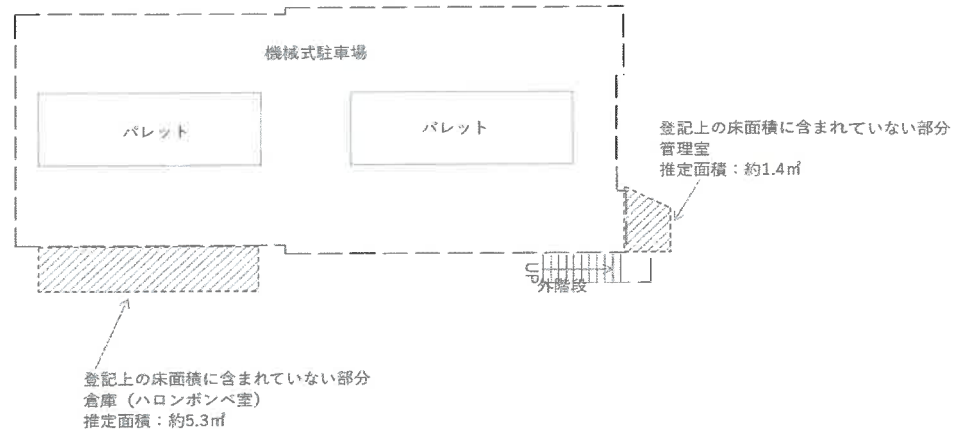
登記官

請求番号：29-7

A4サイズに縮小



【平面図】



（庇部分）

