

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。

※該当する口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) 本人	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

- 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す。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)。

※該当する口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) 代表者	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す。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)

※該当する口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

- 1 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。
- 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 役員全員の氏名、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11月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 9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	日 時 場 所 令和 7年12月22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11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	152, 270, 000 121, 816, 000	一括	30, 460, 000	2, 556, 144	547, 745
1	40, 660, 000				
2	111, 610, 000				



物件目録

- 1 所在地 大阪市浪速区戎本町一丁目
 地番 7番1
 地目 宅地
 地積 245.65平方メートル

- 2 所在地 大阪市浪速区戎本町一丁目7番地1
 家屋番号 7番1
 種類 事務所
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
 床面積

1階	142.17平方メートル
2階	119.19平方メートル
3階	137.04平方メートル
4階	137.04平方メートル
5階	137.04平方メートル
6階	137.04平方メートル
7階	137.04平方メートル
8階	137.04平方メートル
9階	137.04平方メートル
10階	137.04平方メートル
11階	137.04平方メートル
12階	137.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 | 所 在 | 大阪市浪速区戎本町一丁目 | |
| | 地 番 | 7 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 245.65 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大阪市浪速区戎本町一丁目 7 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 | |
| | 種 類 | 事務所 | |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 142.17 平方メートル |
| | | 2 階 | 119.19 平方メートル |
| | | 3 階 | 137.04 平方メートル |
| | | 4 階 | 137.04 平方メートル |
| | | 5 階 | 137.04 平方メートル |
| | | 6 階 | 137.04 平方メートル |
| | | 7 階 | 137.04 平方メートル |
| | | 8 階 | 137.04 平方メートル |
| | | 9 階 | 137.04 平方メートル |
| | | 10 階 | 137.04 平方メートル |
| | | 11 階 | 137.04 平方メートル |
| | | 12 階 | 137.04 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
101	株式会社キグネス					明渡猶予
401	品怡株式会社					明渡猶予
402	第一商事株式会社					差押後
501	富和株式会社					明渡猶予
502	株式会社佳和					明渡猶予
701・702	第一商事株式会社					差押後
801	有限会社一弘建設	定めなし	79,851	200,000	0	最先
902	株式会社ログ					明渡猶予
1001	株式会社キグネス					明渡猶予
1002	ライブラホーム株式会社					明渡猶予
その他の部分	所有者					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336号

現況調査追加報告書

大阪地方裁判所第14民事部 裁判官 殿

令和 7 年 10 月 8 日

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

当庁令和6年(ケ)第336号について、現況調査報告書は提出済みですが、次のとおり追加で報告します。

また、提出済みの現況調査報告書の3枚目及び4枚目を別紙のとおり訂正します。

調査日時：令和7年10月8日午前10時30分から午前10時35分

調査場所：執行官室

調査方法：株式会社ウィローホールディングス及びバルゴプロパティ株式会社代表者より電話で聴取

要 旨

目的建物の402及び701、702について賃貸借契約書の貸主が株式会社ウィローホールディングスとなっていますが、正しくは所有者である明治株式会社です。

上記の契約を締結する頃に目的建物全部を対象とするサブリース契約を締結する予定があったため、予め株式会社ウィローホールディングスを貸主として契約書を作成していました。

サブリース契約の話はなくなりましたが、賃貸借契約書の作り直しなどをしていないため貸主を株式会社ウィローホールディングスとする契約書のままになっています。

以 上

(占有関係用〈多占〉)

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
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 165,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費・消費税込
	株式会社キグネス	☐ 倉 ☐ 他	定めなし	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 201	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 301・302	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 401	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 121,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費22,000円 各消費税込
	品怡株式会社	☐ 倉 ☐ 他	自 R6・5・31 至 R8・5・30	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 402	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 88,000円 ☒ 敷 ☐ 保 200,000円	共益費22,000円 各消費税込 返還敷金200,000円
	第一商事株式会社	☐ 倉 ☐ 他	自 R6・10・1 至 R8・9・30	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 501	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 98,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費22,000円 各消費税込
	富和株式会社	☐ 倉 ☐ 他	自 R6・12・1 至 R8・11・30	☐ 転 ☐ 他				

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

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					
2	☐ 全部 ☒ 502	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費20,000円 各消費税込	
	株式会社佳和		自 R6・11・1 至 R8・10・31						
2	☐ 全部 ☒ 601	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	所有者		自 至	・ ・ ・ ・					
2	☐ 全部 ☒ 701・702	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 253,000円 ☒ 敷 ☐ 保 500,000円	共益費22,000円 各消費税込 返還敷金500,000円	
	第一商事株式会社		自 R6・10・1 至 R8・9・30						
2	☐ 全部 ☒ 801	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 79,851円 ☐ 敷 ☒ 保 200,000円	共益費21,560円 各消費税込 返還保証金なし	
	有限会社一弘建設		定めなし						
2	☐ 全部 ☒ 802	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	所有者		自 至	・ ・ ・ ・					
2	☐ 全部 ☒ 901	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	所有者		自 至	・ ・ ・ ・					

※ 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

令和 6年(ケ)第 336号
令和 6年10月10日受理
令和 年 月 日提出
7.3.14

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 | 所 在 | 大阪市浪速区戎本町一丁目 |
| | 地 番 | 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5. 6 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市浪速区戎本町一丁目 7 番地・1 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 2. 1 7平方メートル
2 階 1 1 9. 1 9平方メートル
3 階 1 3 7. 0 4平方メートル
4 階 1 3 7. 0 4平方メートル
5 階 1 3 7. 0 4平方メートル
6 階 1 3 7. 0 4平方メートル
7 階 1 3 7. 0 4平方メートル
8 階 1 3 7. 0 4平方メートル
9 階 1 3 7. 0 4平方メートル
1 0 階 1 3 7. 0 4平方メートル
1 1 階 1 3 7. 0 4平方メートル
1 2 階 1 3 7. 0 4平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市浪速区戎本町1丁目9番21号 トヨタミビル		
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

(占有関係用〈多占〉)

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				
2	☐ 全部 ☒ 101	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 165,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費・消費税込
	株式会社キグネス	☐ 倉 ☐ 他	定めなし	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 201	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 至 ・ ・ ・ ・	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 301・302	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 至 ・ ・ ・ ・	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 401	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 121,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費22,000円 各消費税込
	品怡株式会社	☐ 倉 ☐ 他	自 R6・5・31 至 R8・5・30	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 402	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 88,000円 ☒ 敷 ☐ 保 200,000円	共益費22,000円 各消費税込 返還敷金200,000円 貸主：株式会社ウィ ローホールディング ス
	第一商事株式会社	☐ 倉 ☐ 他	自 R6・10・1 至 R8・9・30	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 501	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 98,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費22,000円 各消費税込
	富和株式会社	☐ 倉 ☐ 他	自 R6・12・1 至 R8・11・30	☐ 転 ☐ 他				

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

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				
2	☐ 全部 ☒ 502	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費20,000円 各消費税込
	株式会社佳和	☐ 倉 ☐ 他	自 R6・11・1 至 R8・10・31	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 601	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 701・702	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 253,000円 ☒ 敷 ☐ 保 500,000円	共益費22,000円 各消費税込 返還敷金500,000円 貸主：株式会社ウィ ローホールディングス
	第一商事株式会社	☐ 倉 ☐ 他	自 R6・10・1 至 R8・9・30	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 801	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 79,851円 ☐ 敷 ☒ 保 200,000円	共益費21,560円 各消費税込 返還保証金なし
	有限会社一弘建設	☐ 倉 ☐ 他	定めなし	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 802	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				
2	☐ 全部 ☒ 901	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 転 ☐ 他				

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

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 現在の契約	占有 権原	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	
2	☐ 全部 ☒ 902	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・12・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000円	共益費22,000円 各消費税込 返還敷金120,000円	
	株式会社ログ		自 R6・12・13 至 R8・12・12				☒ 敷 ☐ 保 120,000円		
2	☐ 全部 ☒ 1001	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 88,000 円	共益費・消費税込	
	株式会社キグネス		自 R6・4・1 至 R8・3・31				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 1002	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 77,000 円	共益費・消費税込	
	ライブラホーム株式 会社		自 R6・4・1 至 R8・3・31				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 11階	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 12階	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		

※ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

目的建物の玄関上部に「TOYOTOMI BLD」の表示がある。

2 目的土地の現況について

(1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。

(2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。

(3) 目的土地は、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) 目的建物は、経年相応の状態である。

(3) 目的建物の301及び901の扉に法人名の表札があるがいずれも空室である。

4 目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、塔屋部分を含んでいるからである。

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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
所有者担当者	賃貸借契約の管理は、管理会社に任せており詳しいことは分かりません。
管理会社担当者	賃貸借契約書で貸主欄に貸主代理としてバルゴプロパティ株式会社が記載されているものは、所有者の代理ということです。
801占有者社員	801につき日本内海商事株式会社も使用していますが、同社が占有する部分や使用料の取り決めなどはなく、実際に使用料の授受もありません。なお、賃料は供託しています。
402・701・702占有者社員	402及び701、702を事務所として使用しています。最初は402を借りて、その後、7階も借りるようになりました。
501占有者代表者	501を事務所として使用しています。
401、502、902、1001、1002占有者各社員	占有部分を事務所として使用しています。賃貸借契約については分かりません。
	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6年10月11日 9:00 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年10月18日 9:10 - 9:25	大阪市役所	道路調査
令和6年10月18日	執行官室	消防図面調査（郵送）
令和6年10月18日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和6年10月18日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和6年10月24日 10:55 - 11:05	物件所在地	物件確認
令和6年10月24日 11:45 - 12:00	なんば市税事務所	課税調査
令和6年10月24日 9:50 - 9:55	大阪法務局北出張所	登記事項証明書調査

(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1月28日 10:05 - 11:30	物件所在地	物件及び占有確認 占有者社員等から聴取 照会書交付・投函
令和7年1月29日 11:00 - 11:10	執行官室	801占有者社員から聴取（電話）
令和7年2月12日 14:30 - 16:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同) 占有者社員等から聴取
令和7年2月19日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和7年2月26日 11:00 - 11:05	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和7年3月5日 11:00 - 11:05	執行官室	管理会社に照会（電話）

(特記事項)

☒ 令和7年2月12日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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。

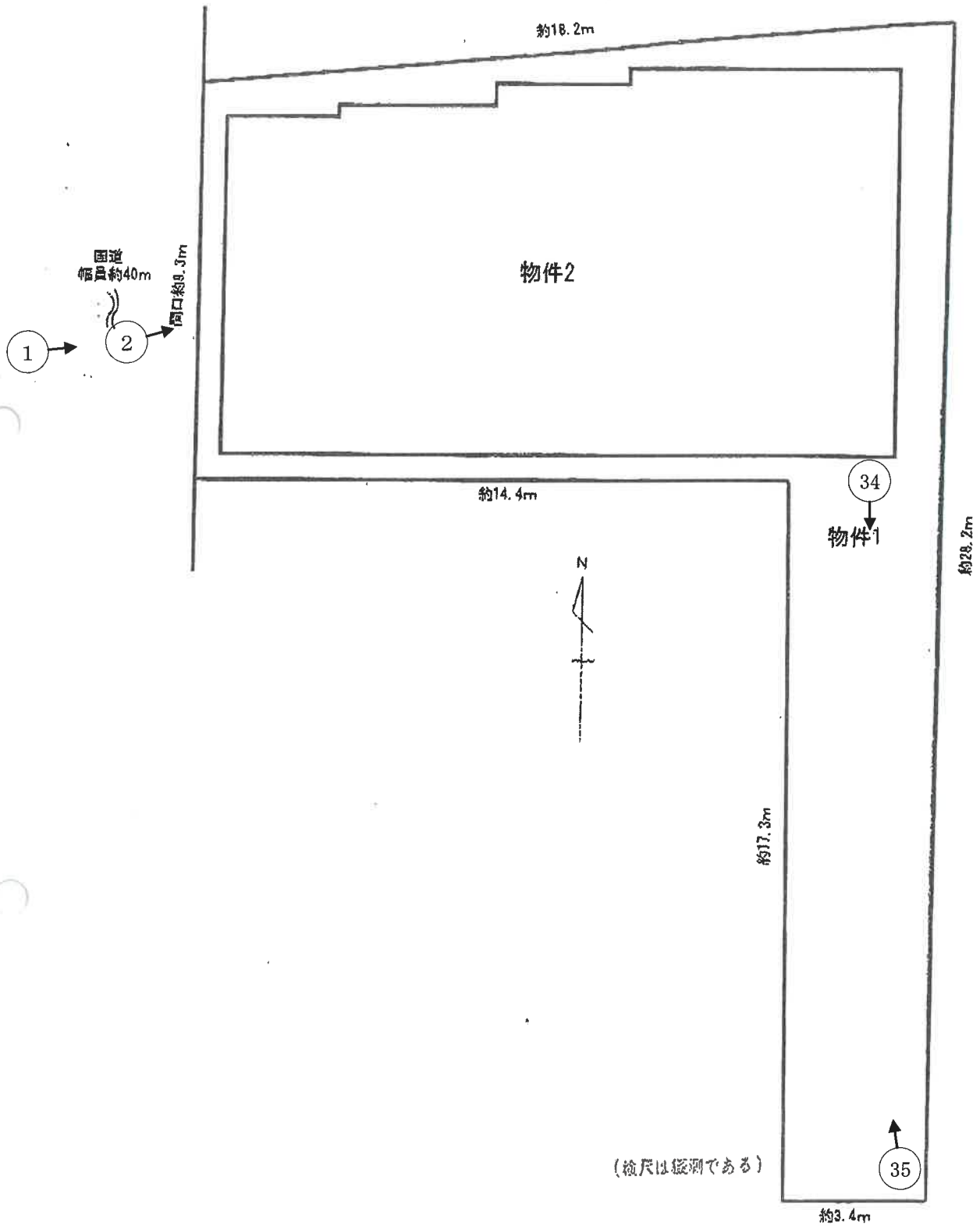
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

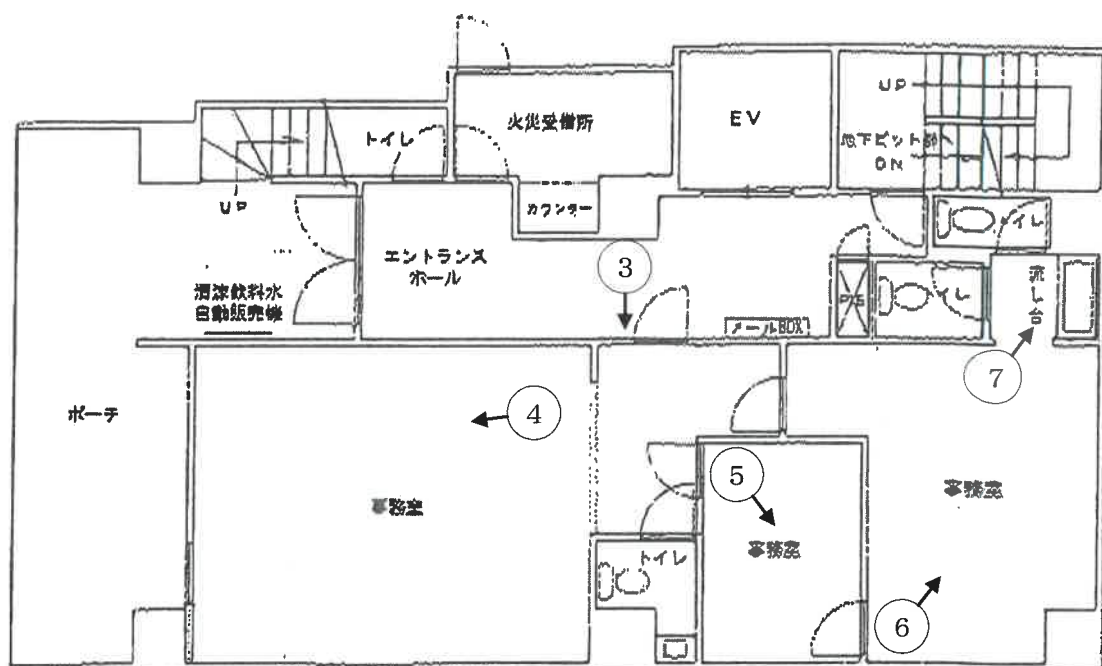
土地建物位置関係図 (略図)

※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による調査が必要です。

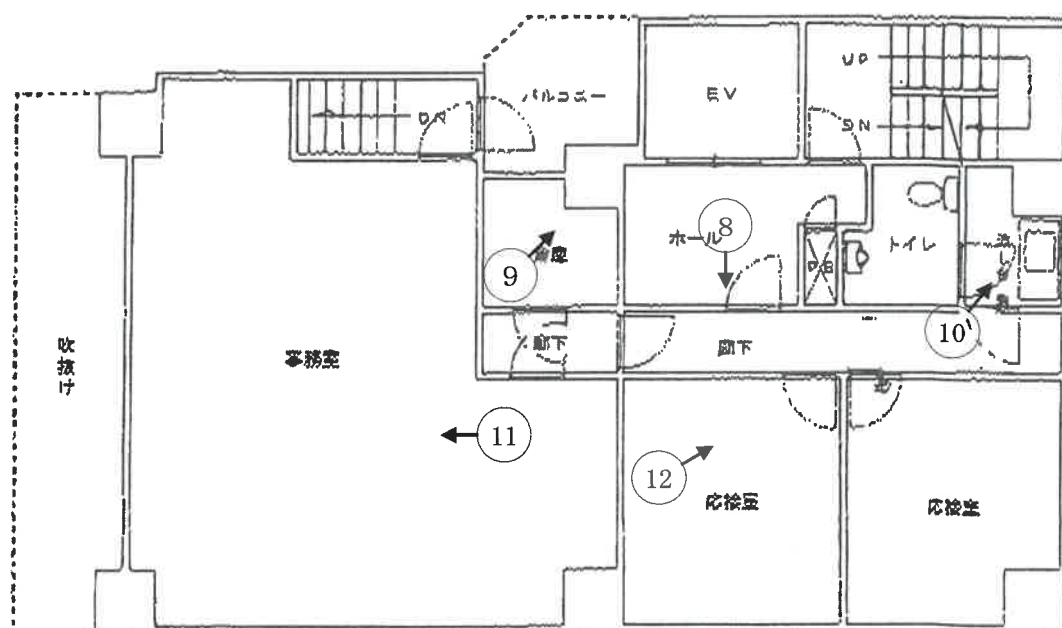


(←○ 写真撮影場所・方向)

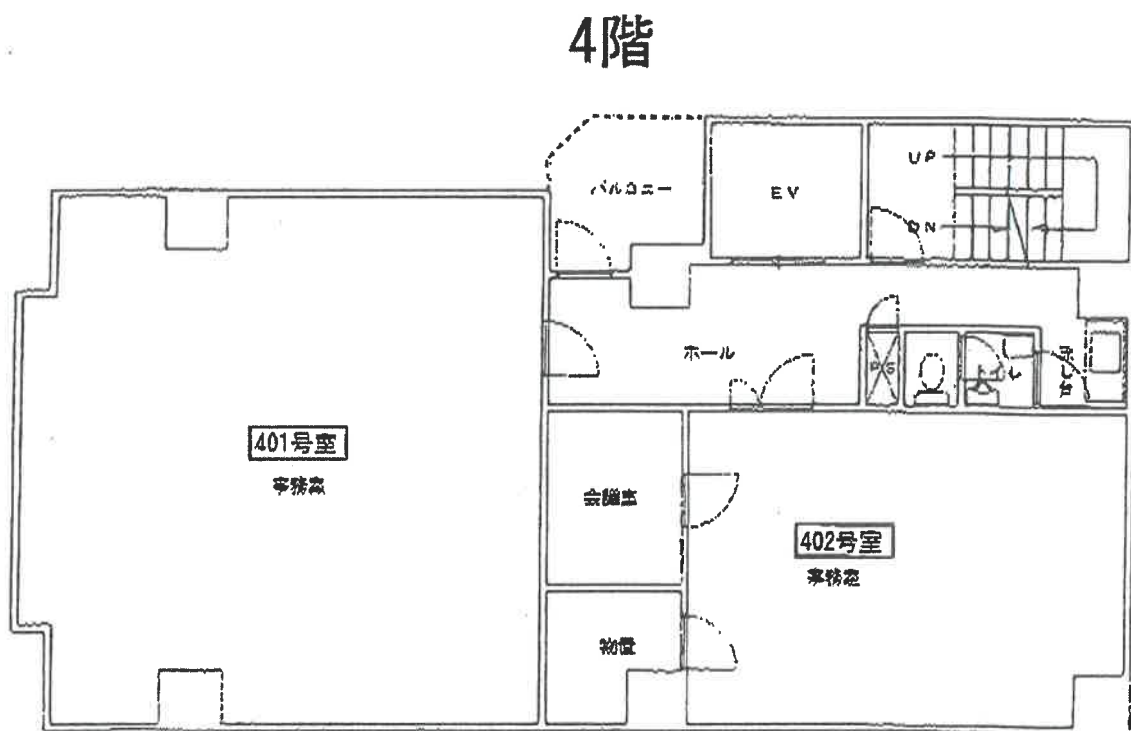
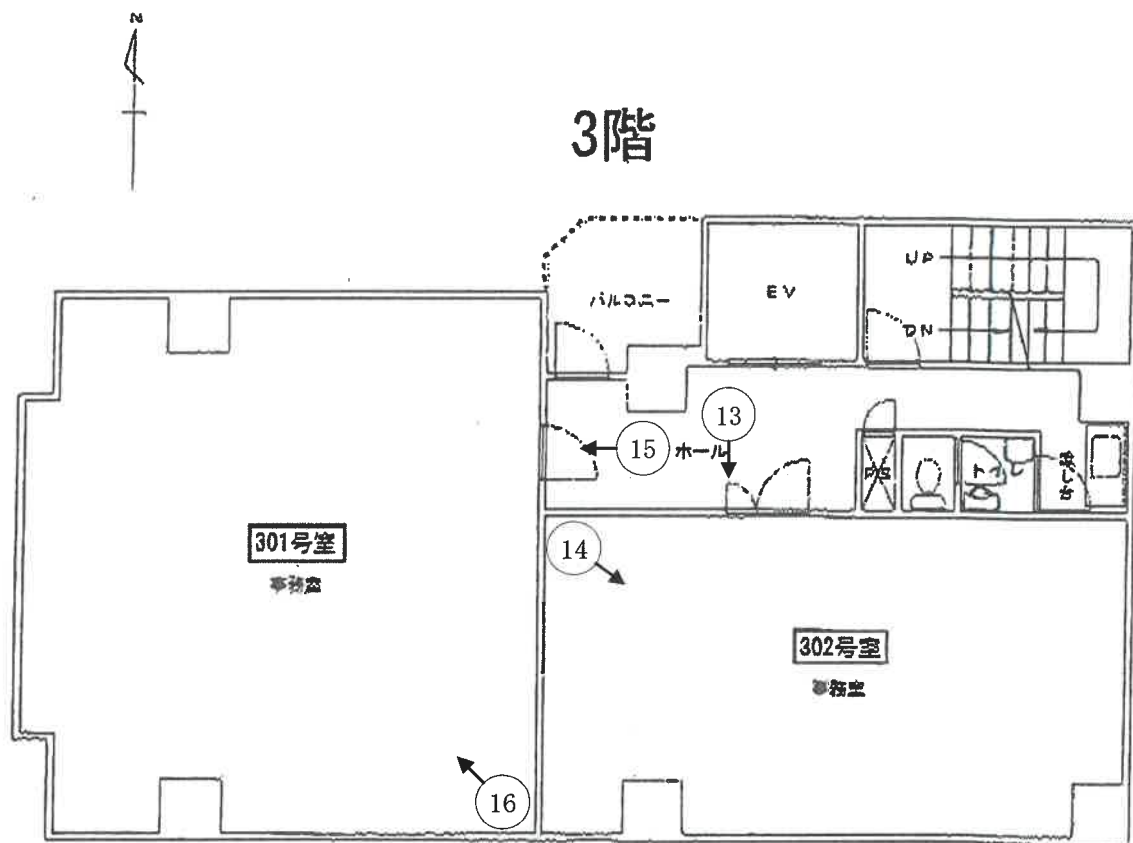
1階



2階



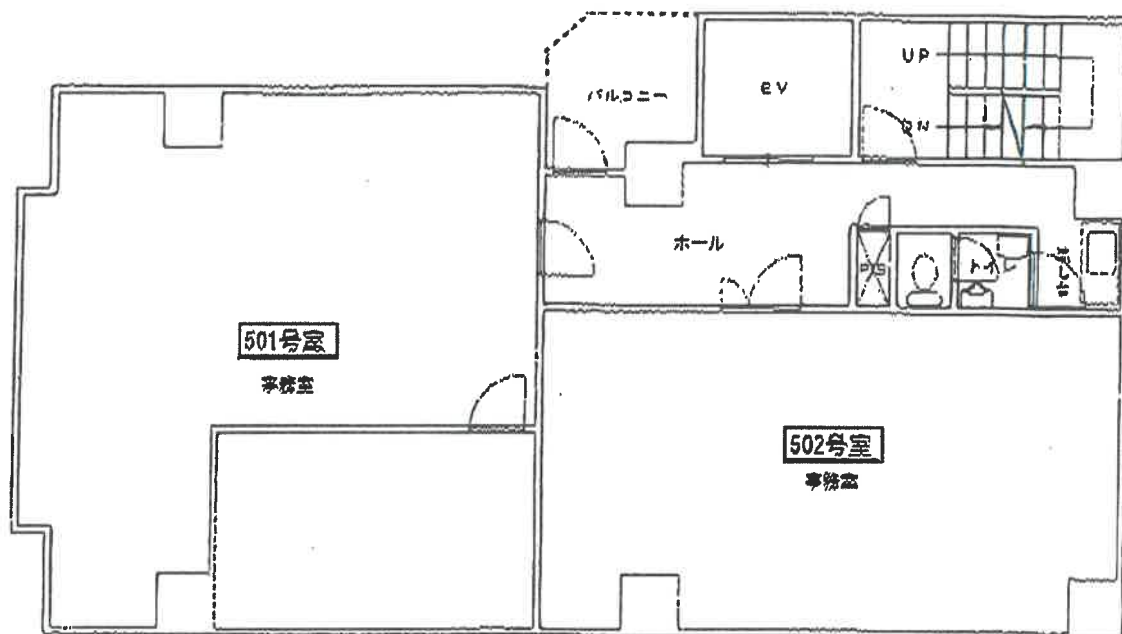
(◀○ 写真撮影場所・方向)



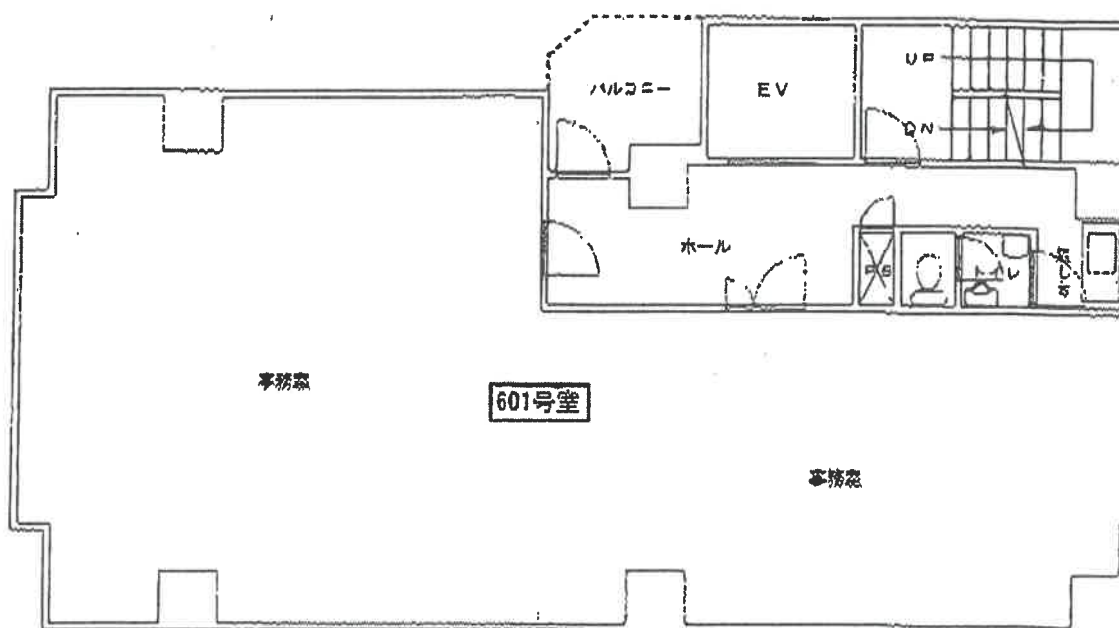
(← ○ 写真撮影場所・方向)



5階



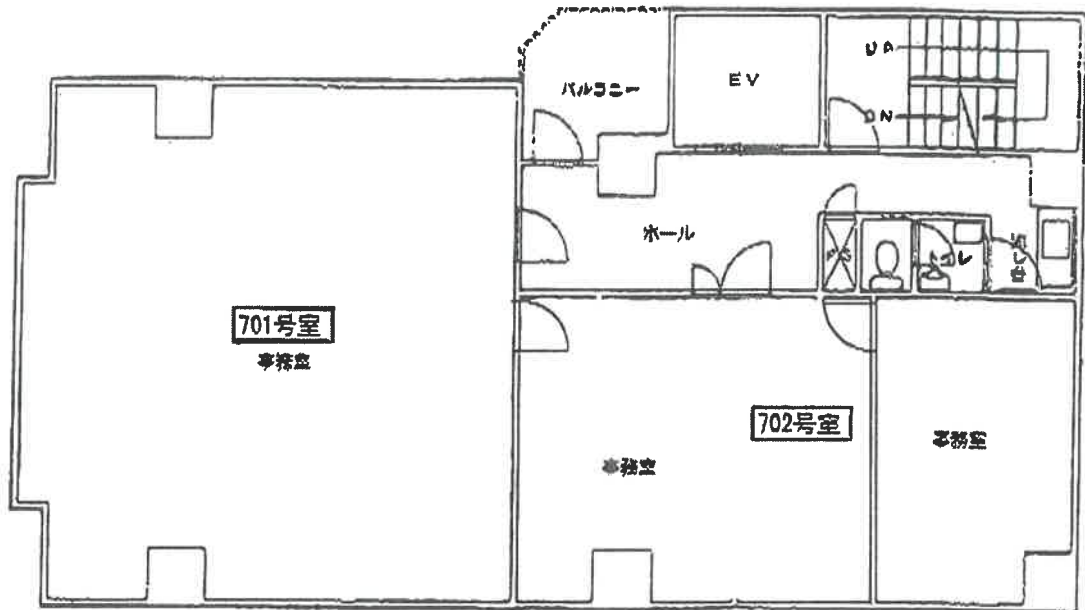
6階



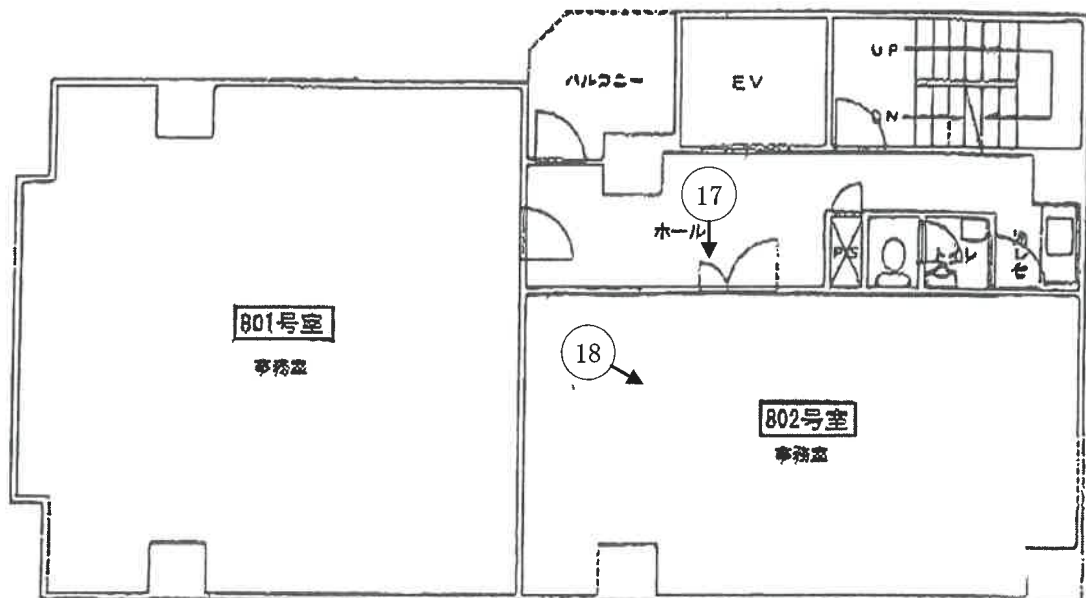
(← ○ 写真撮影場所・方向)



7階



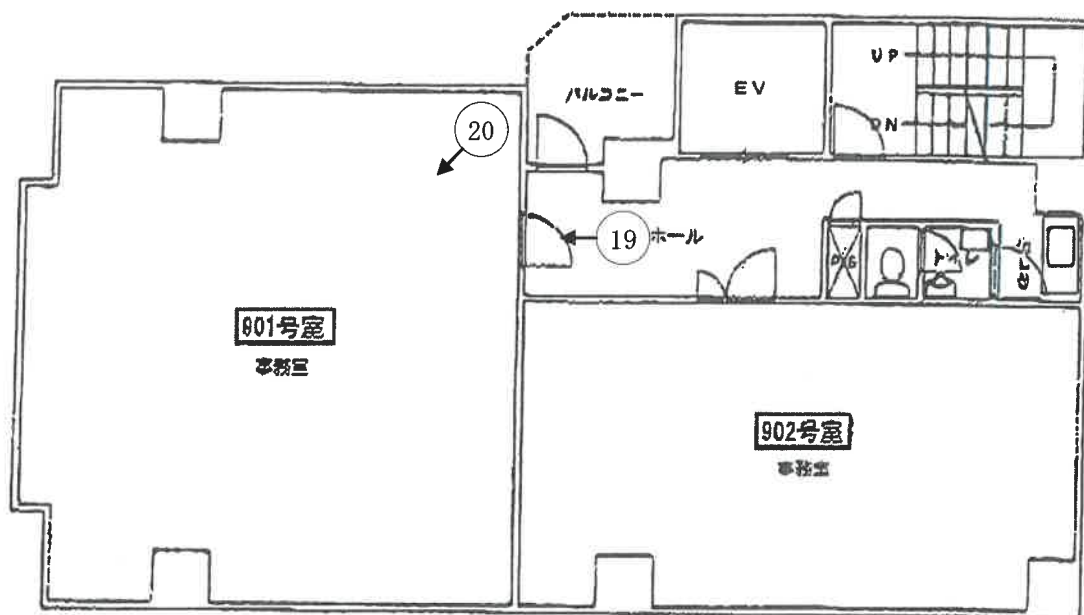
8階



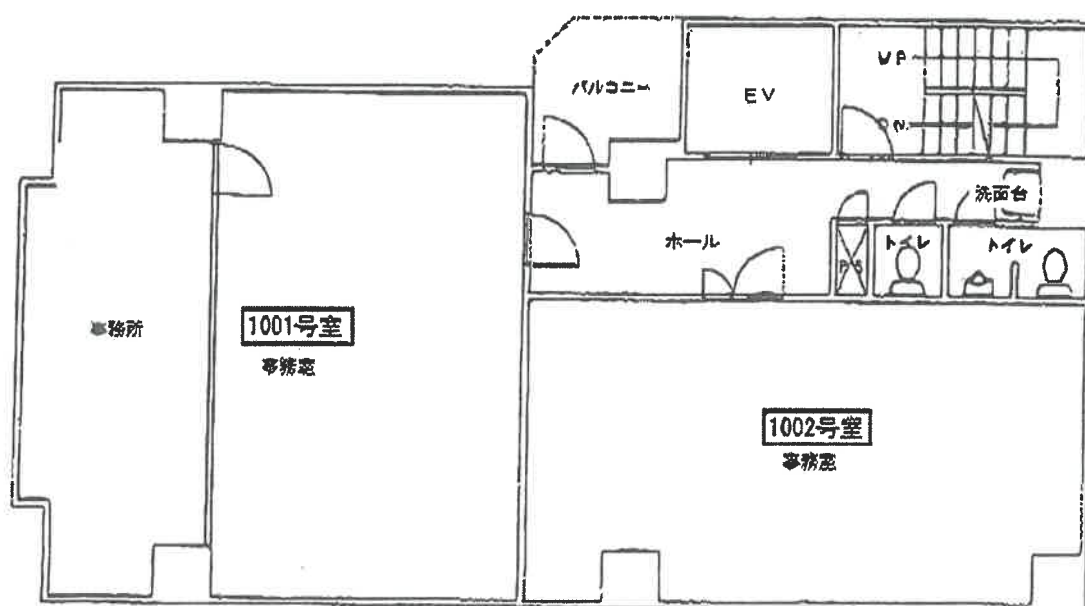
(←○ 写真撮影場所・方向)



9階



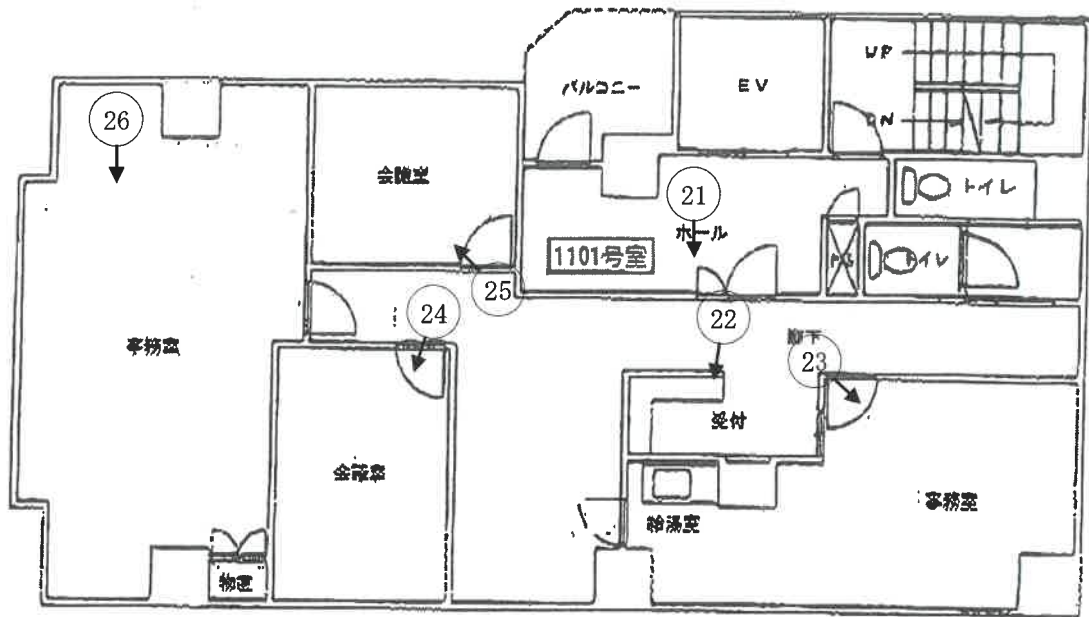
10階



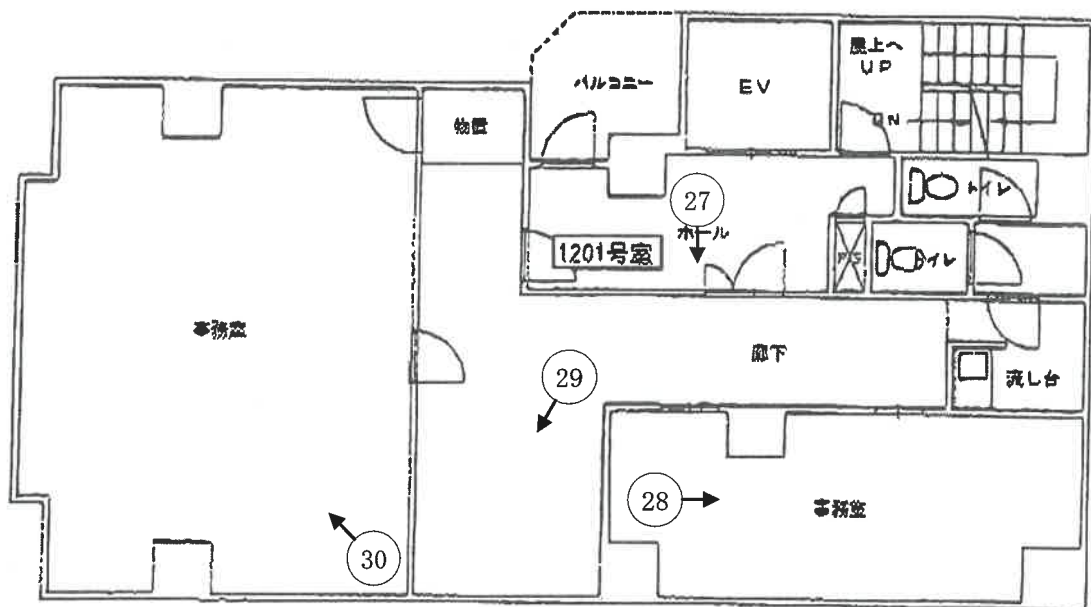
(← ○ 写真撮影場所・方向)



11階

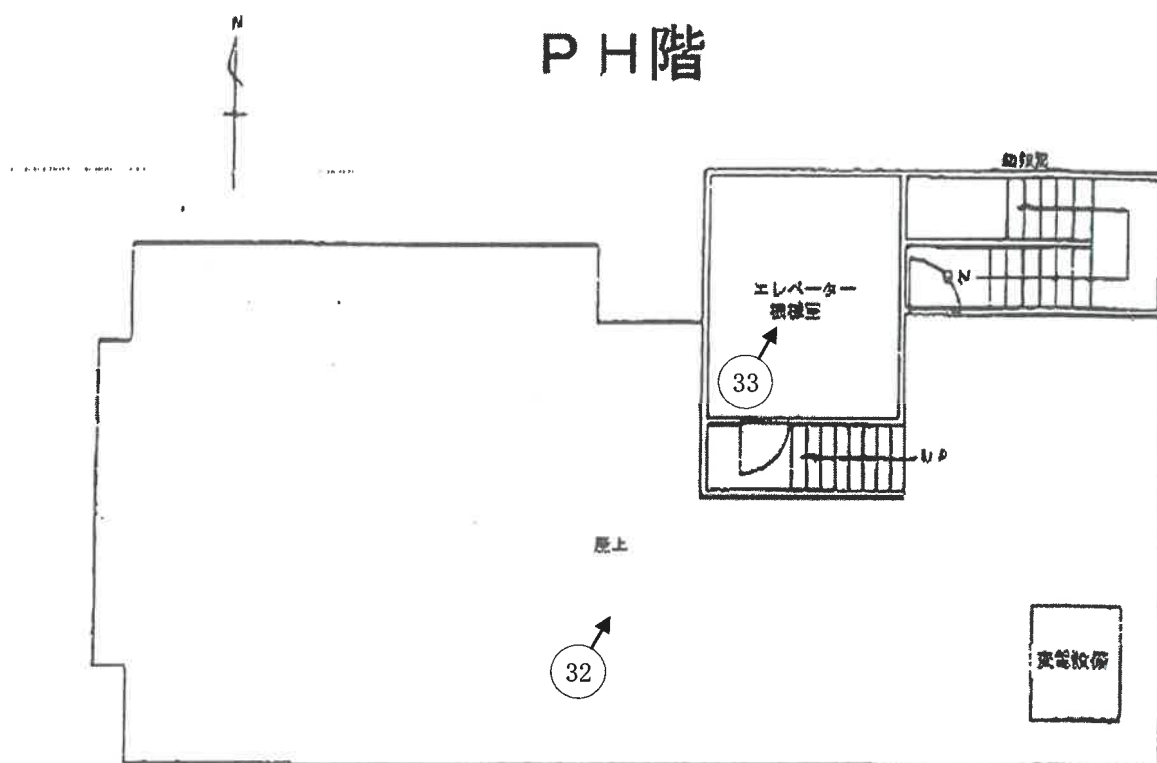


12階

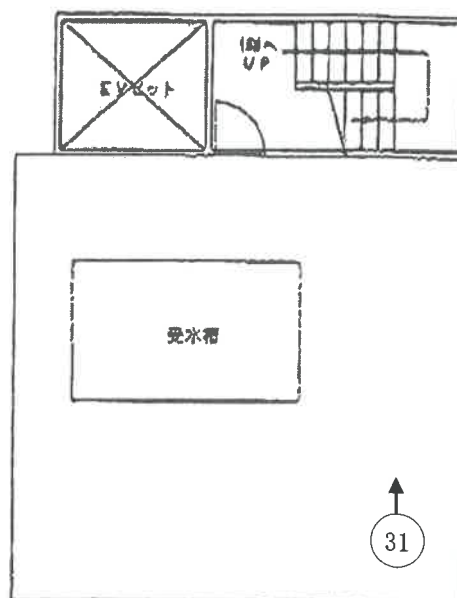


(←○ 写真撮影場所・方向)

(参考)
※登記面積不算入



地下ピット部



(← ○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物
	2
	3

	4
	5
	6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1
	1 2

	1 3
	1 4
	1 5

	1 6
	1 7
	1 8

	1 9
	2 0
	2 1

	2 2 1 1 階
	2 3
	2 4

	2 5
	2 6
	2 7 1 2階

	2 8
	2 9
	3 0

	3 1 地下
	3 2
	3 3

	3 4
	3 5

令和 6 年 (ケ) 第336号
令和7年2月12日 現地調査
令和7年3月25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

小 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 152,270,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 40,660,000円
物件 2	金 111,610,000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	概ね物件目録記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	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		
2	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（物件1）

位置・交通	OsakaMetro御堂筋線・四つ橋線 大国町 駅 略南方 道路距離 約140m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道26号沿道の中高層事務所ビルや共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移していくものと思料される。	
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	600%
	防火規制	防火地域
画地条件	その他の規制	駐車場整備地区：都心部 大阪市交通バリアフリー重点 整備地区：新今宮地区 水害ハザードマップ浸水想定区域、都心景観形成区域
	規模	245.65m ²
	形状	不整形
間口・奥行	間口（西側）	約 9.3 m
	奥行	約 18.2 m
高低差等	概ね等高接面。	
接面道路の状況	西側	幅員約 40 m 国道 26号 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	事務所の敷地
	北側	店舗付共同住宅 等
	東側	住宅、事務所 等
	南側	共同住宅
	西側	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）
土壌汚染等	(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。	
	目的土地の閉鎖登記簿からは法人・個人の所有者名、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等の敷地であったと見られる。	
	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。	
特記事項	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。	
	特になし	

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) 平成2年5月6日 新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	石貼、モルタルリシン吹付 等
	内 壁	塗壁、クロス 等
	天 井	化粧板 等
	床	Pタイル、タイルカーペット、フローリング 等
	設 備	E V、流し台、トイレ 等
	その他	塔屋、機械室、地下ピット 等
床面積（現況）	延 1,631.76㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	1 2 階建
	現況用途	事務所
	間取り	1階：事務所、火災受信所 等 2～12階：事務所
品 等	中位品等	
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※概ね経年相応の損耗が見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇アスベストの使用可能性 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)された後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； 建築計画概要書の記載内容と現況建物が異なっている。 ・ 検査済証； 無 ◇その他 ・ 設置物に関する事項 1階入口に、清涼飲料水の自動販売機が設置されていた。 ・ 建物図面・各階平面図について 本件建物にかかる建物図面・各階平面図について、建物の辺長に一部誤りが見られた。 ・ 附属施設に関する事項 屋上に塔屋と機械室があった。 地下にピットがあり、受水槽が設置されていた。 いずれも人貨滞留性が認められないため、登記面積には算入されていない。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	647,000	0.90	245.65	0.90	128,738,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪浪速5-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $692,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/108 = 647,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.90	1.00	1.20	1.00	1.08

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	0.90	1.00	0.90

※形状：不整形 0.90

ウ 地積： 登記数量に基づく。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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 [主である建物]	300,000	1631.76	0.23	112,591,000

ウ 現価率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約15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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 15\text{年} / (\text{経過年数} 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 15\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.23$$

※観察減価は、維持管理の状態や中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

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、下記のとお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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	128,738,000	0.50	法定地上権	64,369,000
合計				64,369,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点第1位まで)
1	128,738,000	-64,369,000	64,369,000	26.7%
2	112,591,000	+64,369,000	176,960,000	73.3%
積算価格 (合計)			241,329,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年3月17日 現在）

物件概要	用途： 事務所		空 室 率
	賃貸戸数 19戸	入居戸数 11戸	約 52%
家 賃	月額支払賃料 1,000,773円		年額支払賃料 12,009,276円
保 証 金	保証金総額 820,000円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月数 約0.8ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

空 室 率： 自用の割合が多いため、周辺の類似物件と比較して、高い空室率と認められる。なお、空室率は面積割合等を参考に査定した。

家賃・保証金： 現況調査報告書記載の額による。

家賃は原則として共益費を含まない。

保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

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（円） （実際支払賃料） 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） オ（ア×イ÷ウ×エ）
12,009,276	2.00	12%	1.00	200,155,000

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 家賃等補正： 対象不動産の個別性及び周辺類似物件の家賃水準等を考慮し、上記の補正率を採用した。

ウ 粗利回り： 対象不動産の個別性及び周辺類似物件の取引利回りの標準的水準等を特に考慮し、上記のとおり査定した。

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定した。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	持分割合 ※収益価格算定時に 持分に応じた収入のみを計上の場合 ここでは持分割合計上しない 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) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	228,977,000	26.7%	1 / 1	0.95	0.70	-	40,660,000
2		73.3%	1 / 1	0.95	0.70	0	111,610,000
一括価格 (合計)							152,270,000

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70%、収益価格に30%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	241,329,000	70%
収益価格	200,155,000	30%
調整後の価格	228,977,000	

エ 市場性修正

アスベスト使用可能性や検査済証の発行されていない高額収益物件による市場性を特に考慮して、上記のとおり判定した。

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上、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪浪速5-9

所 在 : 大阪市浪速区戎本町一丁目3番3 「戎本町1-6-22」

価 格 : 692,000円/㎡

位 置 : OsakaMetro御堂筋線・四つ橋線 大国町 駅 南東方 約150m (道路距離)

価格時点 : 令和 7 年1月1日

地 積 : 146㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 北東 27 m 国道

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 : 中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 65,563,000円

物件2 : 147,703,000円

第7 附属資料

1 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

6 間取略図

(鑑第 R06 - 040)

以 上

物 件 目 録

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-------------------|---|--|-----|-------------------|-----|-------------------|-----|-------------------|-----|-------------------|-----|-------------------|-----|-------------------|-----|-------------------|-----|-------------------|-----|-------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市浪速区戎本町一丁目 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 番 | 7 番 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 目 | 宅地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 積 | 2 4 5. 6 5 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 所 在 | 大阪市浪速区戎本町一丁目 7 番地 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 種 類 | 事務所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床 面 積 | <table border="0"> <tr><td>1 階</td><td>1 4 2. 1 7 平方メートル</td></tr> <tr><td>2 階</td><td>1 1 9. 1 9 平方メートル</td></tr> <tr><td>3 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> <tr><td>4 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> <tr><td>5 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> <tr><td>6 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> <tr><td>7 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> <tr><td>8 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> <tr><td>9 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> <tr><td>1 0 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> <tr><td>1 1 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> <tr><td>1 2 階</td><td>1 3 7. 0 4 平方メートル</td></tr> </table> | | 1 階 | 1 4 2. 1 7 平方メートル | 2 階 | 1 1 9. 1 9 平方メートル | 3 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | 4 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | 5 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | 6 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | 7 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | 8 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | 9 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | 1 0 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | 1 1 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | 1 2 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル |
| 1 階 | 1 4 2. 1 7 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 階 | 1 1 9. 1 9 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 0 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 1 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 2 階 | 1 3 7. 0 4 平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

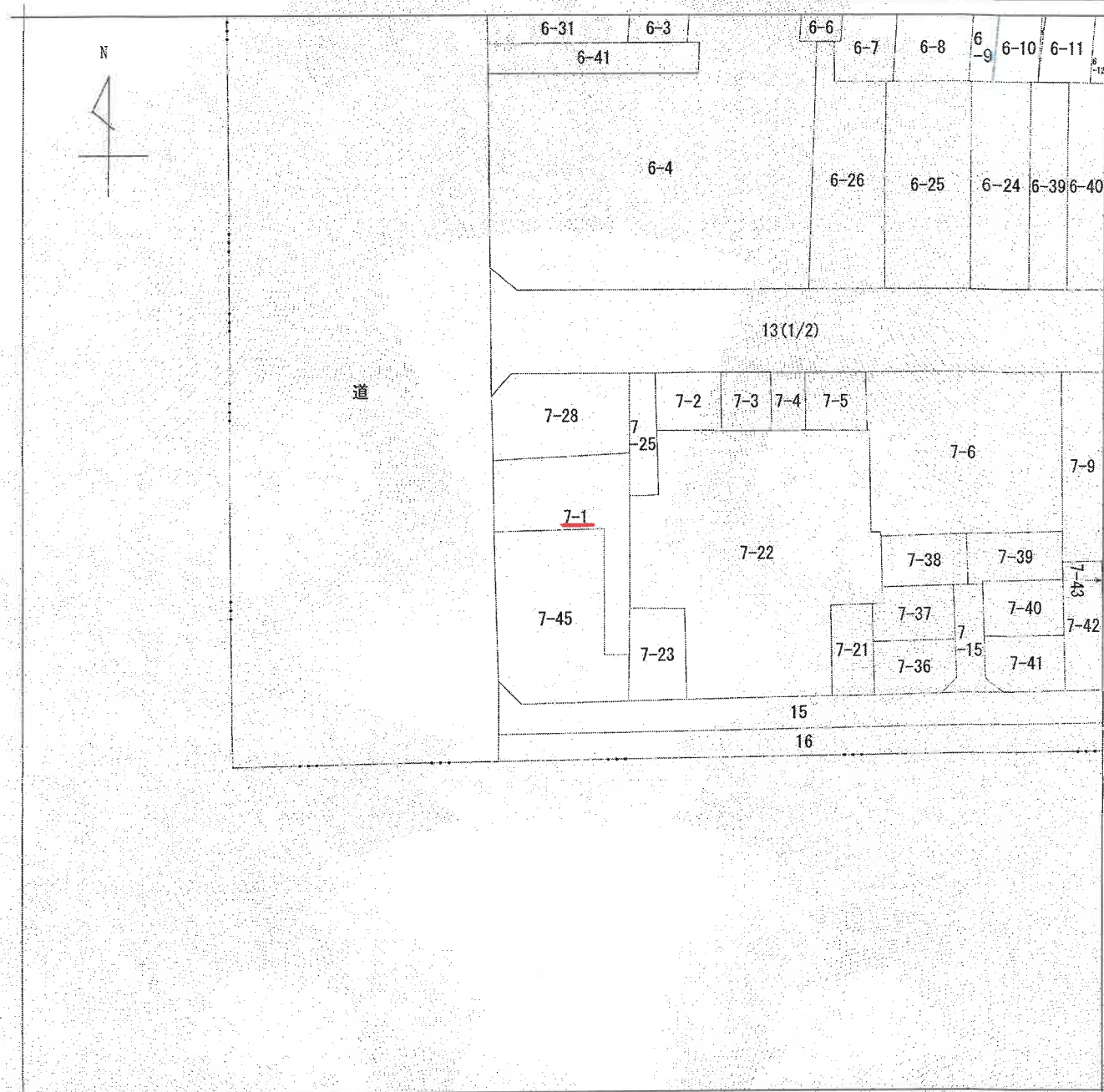


位置図



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。

地番区域見出し
戎本町
1丁目

請 求 部 分	所 在 大阪市浪速区戎本町一丁目					地 番 7番1				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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 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。

(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：27-1

(1/1)

登記年月日：平成28年6月23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。

(大阪法務局管轄)

令和6年7月3日

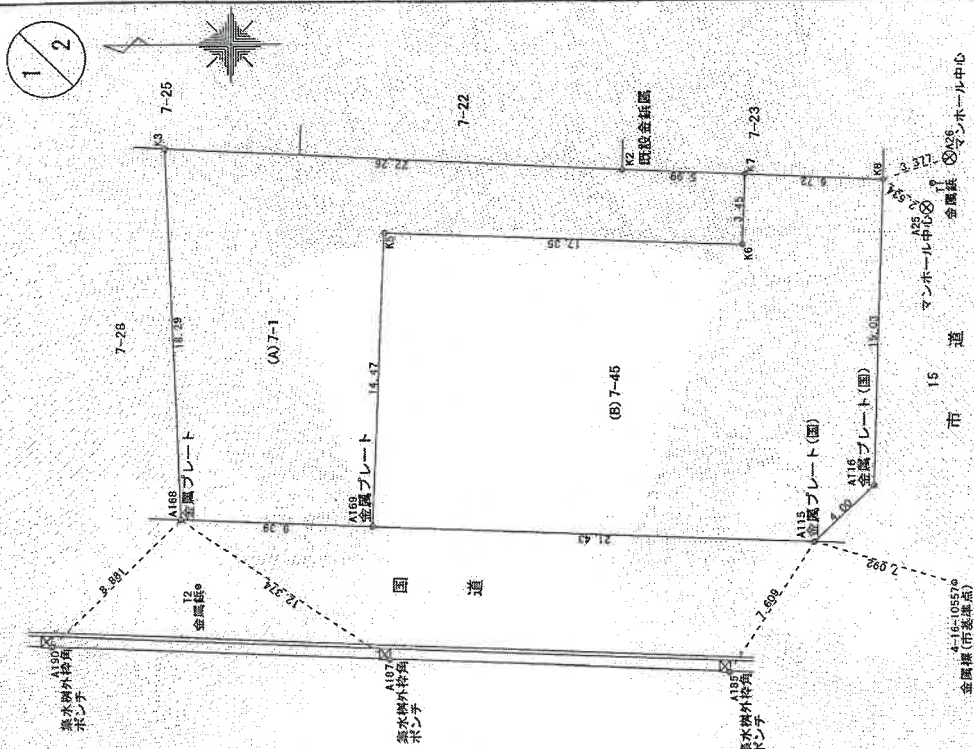
東京法務局品川出張所

登記官

地積測量図

地番 7番1、7番45

土地の所在 大阪市浪速区戎本町一丁目



平成28年 6月 3日測量

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

座標求積表

地番	(A) 7-1	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
K3	-149220.652	-45996.209	-987998.569320	18.29	
A168	-149221.403	-46014.493	-466264.857569	9.39	
A169	-149230.785	-46014.882	-459366.567006	14.47	
K5	-149231.386	-46000.422	-825385.571946	17.35	
K6	-149248.728	-46001.140	-804375.934040	3.45	
K7	-149248.872	-45997.688	-268896.486360	5.99	
K2	-149242.883	-45997.398	-1298046.571560	22.26	
倍面積			491.303321		
地積			245.65		m ²

地番	(B) 7-45	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
K5	-149231.386	-46000.422	-825385.571946	14.47	
A169	-149230.785	-46014.882	-957707.739066	21.43	
A115	-149252.199	-46015.769	-1120161.864767	4.00	
A116	-149255.128	-46013.044	-156122.258292	15.03	
K8	-149255.592	-45998.015	-287763.581840	6.72	
K7	-149248.872	-45997.688	-315728.130432	3.45	
K6	-149248.728	-46001.140	-804375.934040	17.35	
		倍面積	738.643867		
		地積	369.3219335		
		面積	369.32	m ²	

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	名	補
A25	-149257.704	-45999.417	マンホール中心	
A26	-149258.809	-45996.985	マンホール中心	
A185	-149248.074	-46022.164	築水樹外角ポーチ	
A187	-149231.615	-46021.482	築水樹外角ポーチ	
A190	-149215.134	-46020.784	築水樹外角ポーチ	
4-16-10557	-149258.983	-46017.637	金調標(市営標点)	
T1	-149257.994	-45998.227	金調標	
T2	-149222.262	-46017.802	金調標	

申請人

作成者

登記年月日：平成28年6月23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。

(大阪法務局管轄)

令和6年7月3日

東京法務局品川出張所

登記官

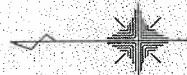
A4サイズに縮小

地積測量図

地番	7番1、7番45
土地の所在	大阪市浪速区戎本町一丁目



基準点網図



既知点等の名称及び座標値 (世界測地系) (第VI系) 縮尺係数=0.999975			
既知点等の名称	X座標	Y座標	Y座標
4-16-10546 (金属標)	-149202.577	-46015.489	
4-16-10557 (金属標)	-149258.983	-46017.837	
4-16-10558 (金属標)	-149263.101	-45884.259	

(平成27年 3月20日 基準点測量)

申請人



作成者

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成2年10月15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7月3日 東京法務局品川出張所

登記官

300256

各階平面図

家屋番号

7-1

建物の所在

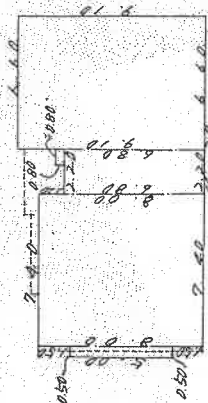
大阪市浪速区戎本町1丁目7番地1

建物図面

各階平面図

2/2

3階～12階
(各階同型)



求積表

0.50	X	5.00	=	2.5000
7.40	X	8.00	=	59.2000
0.80	X	0.40	=	0.3200
2.20	X	6.80	=	14.9600
6.60	X	9.10	=	60.0600

床面積 137.0400
合計 137.04 ㎡

作製者

縮尺

1/250M

申請人



縮尺

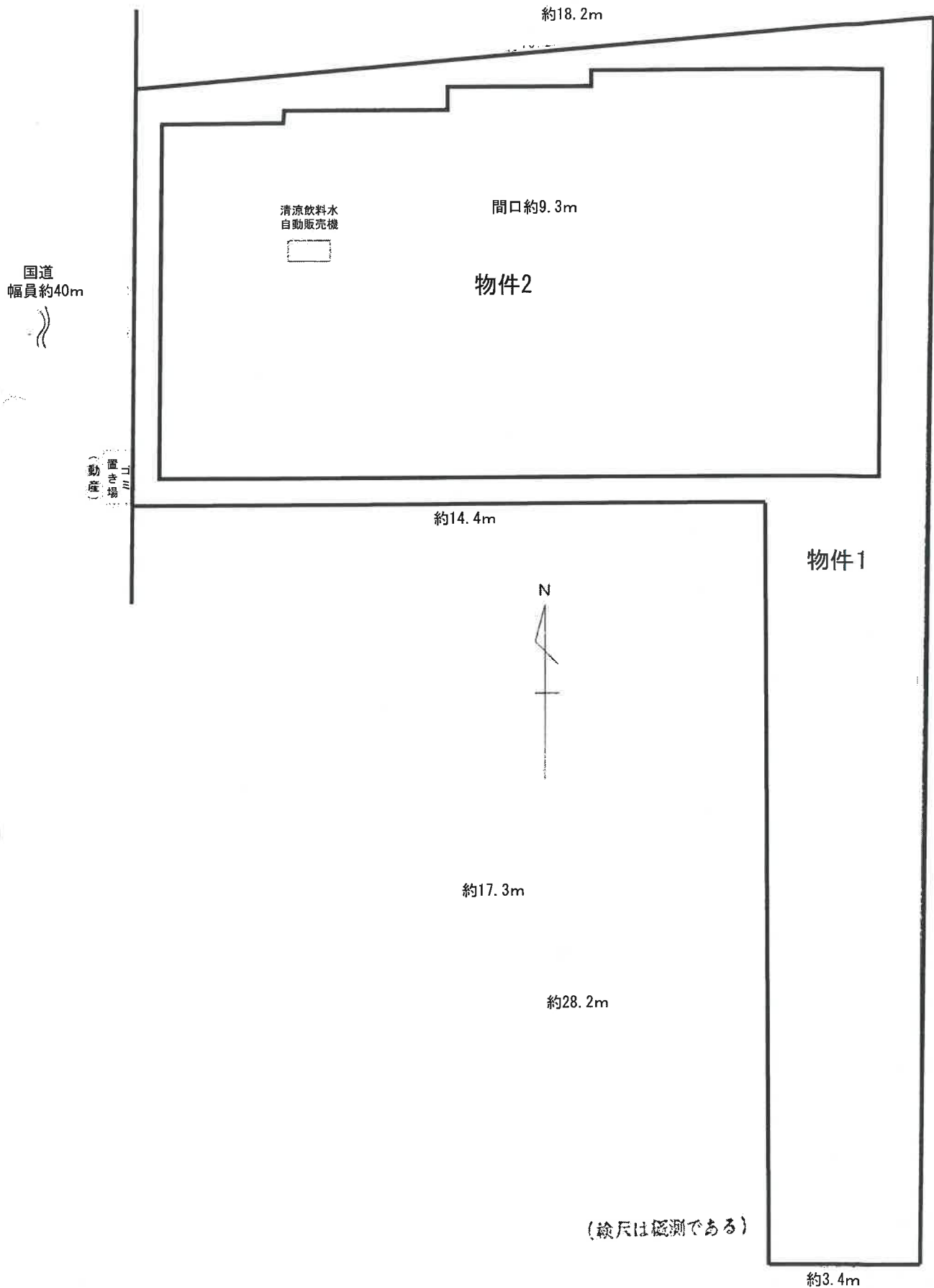
1/250M

大阪土地家屋調査士会

A4サイズに縮小

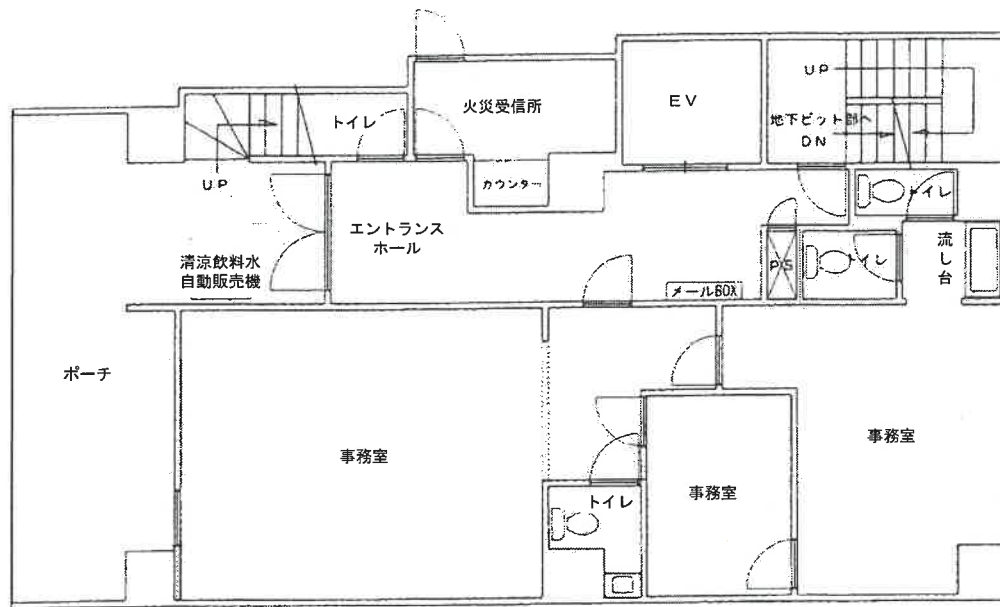
土地建物位置関係図 (略図)

※当図面はあくまで現況に基づく略図です。
詳細については、別途専門家による調査が必要です。

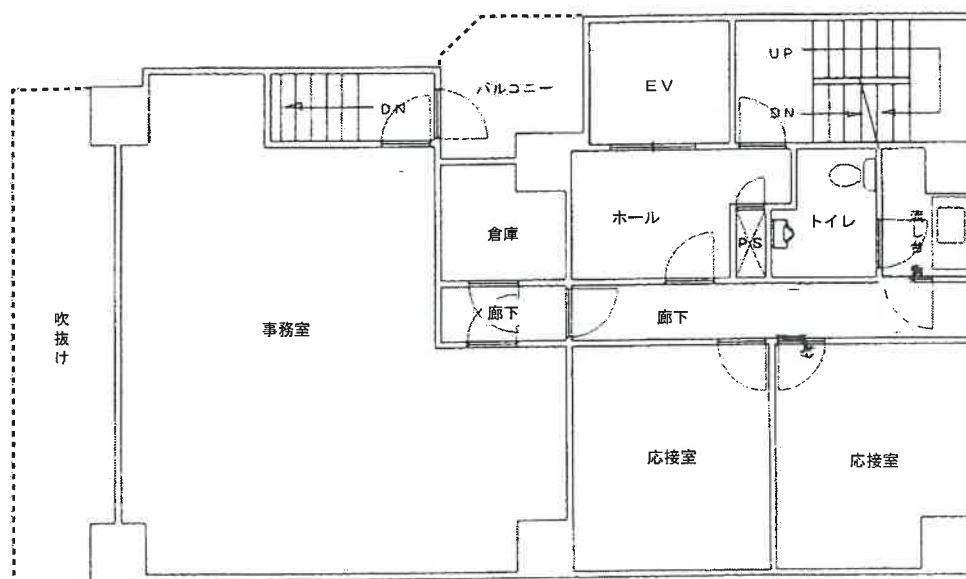


間取略図

1階

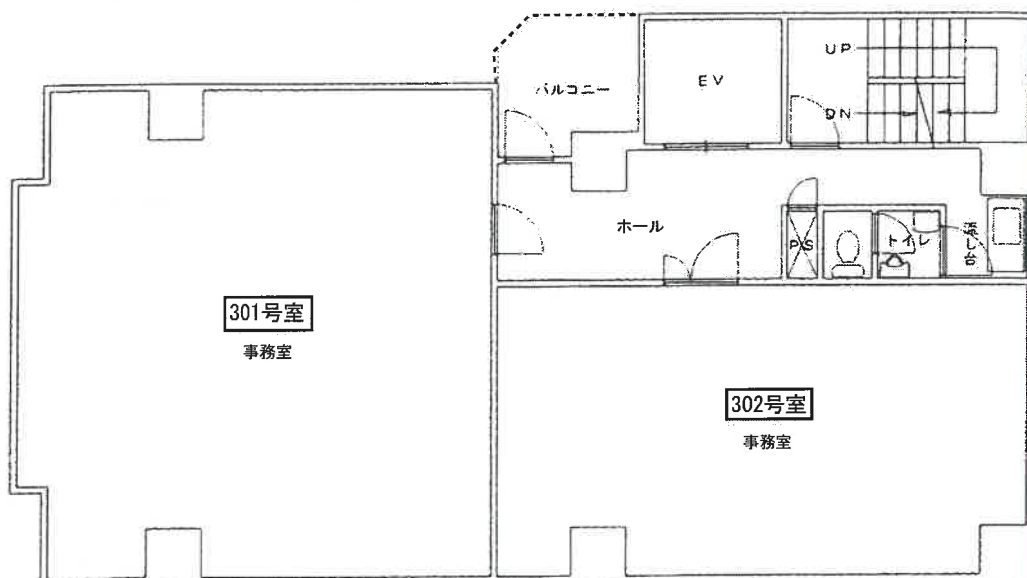


2階

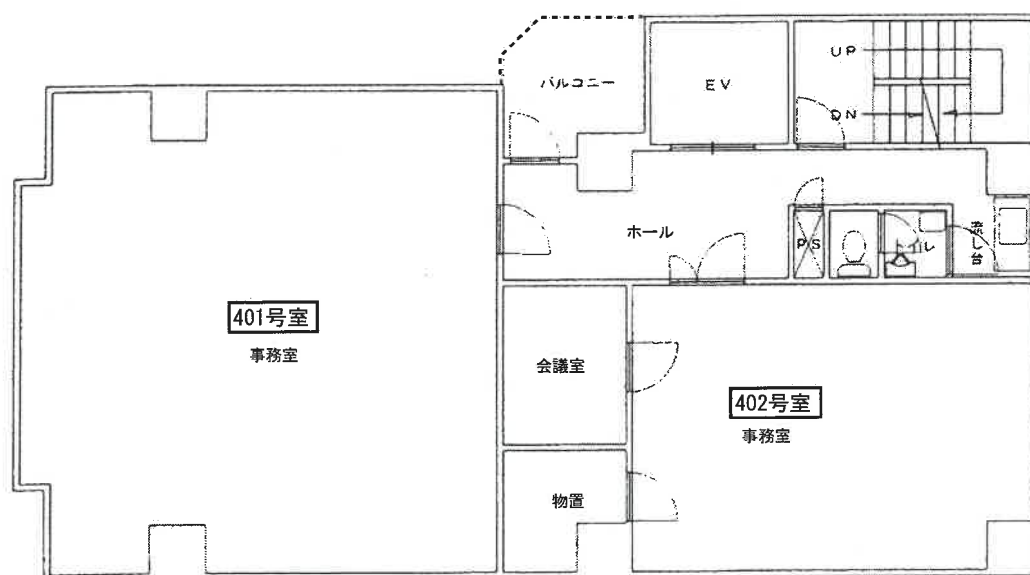


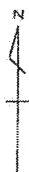


3階

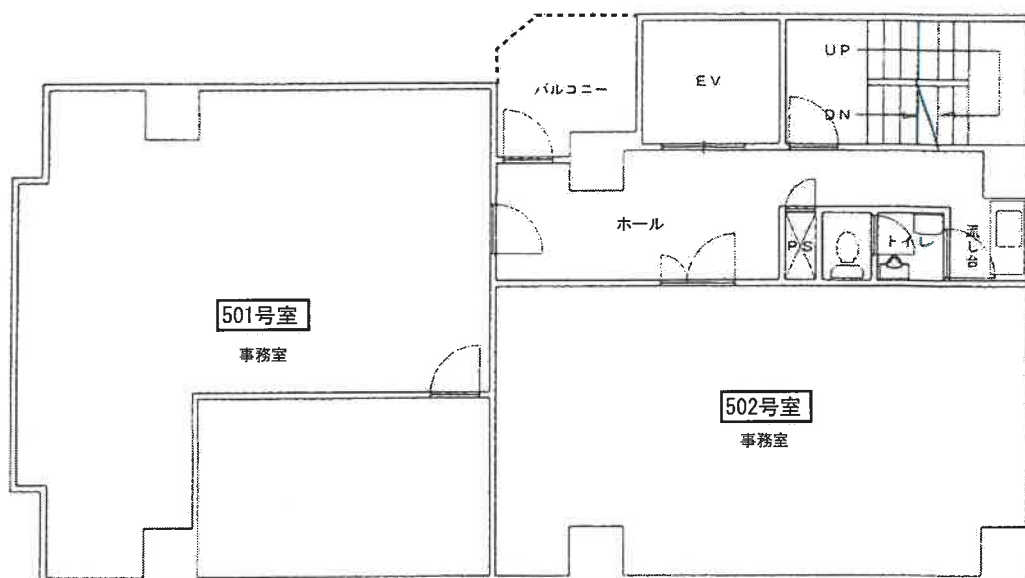


4階

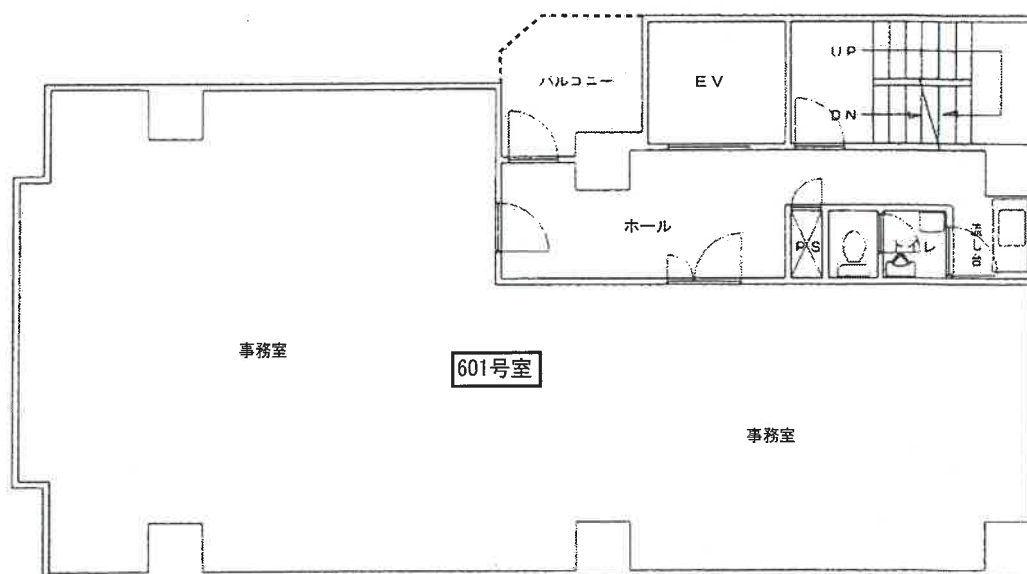




5階

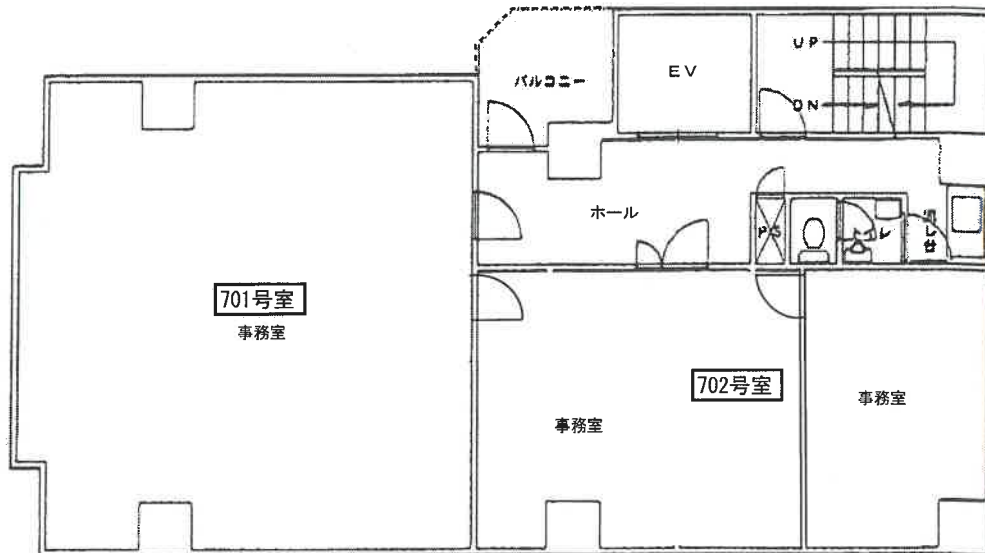


6階

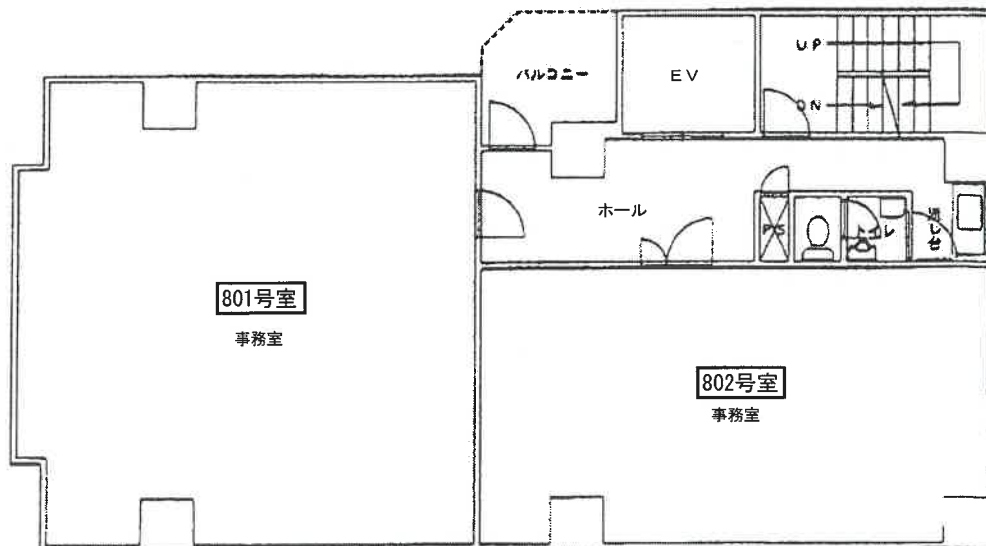




7階

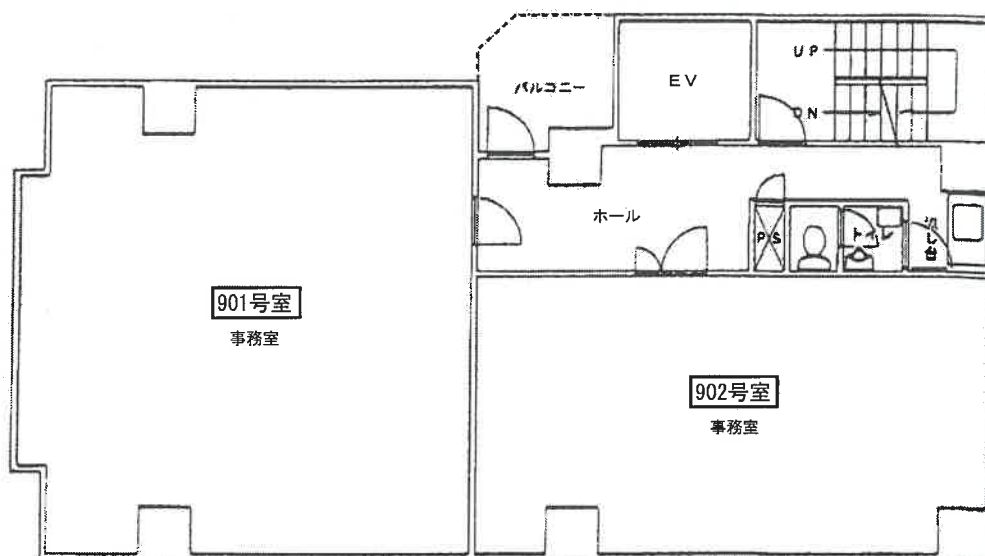


8階

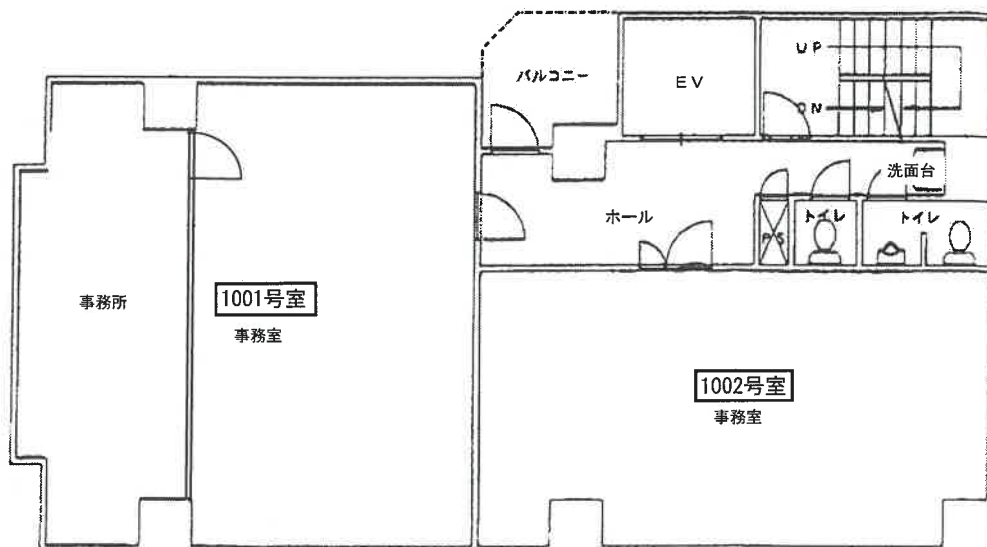




9階

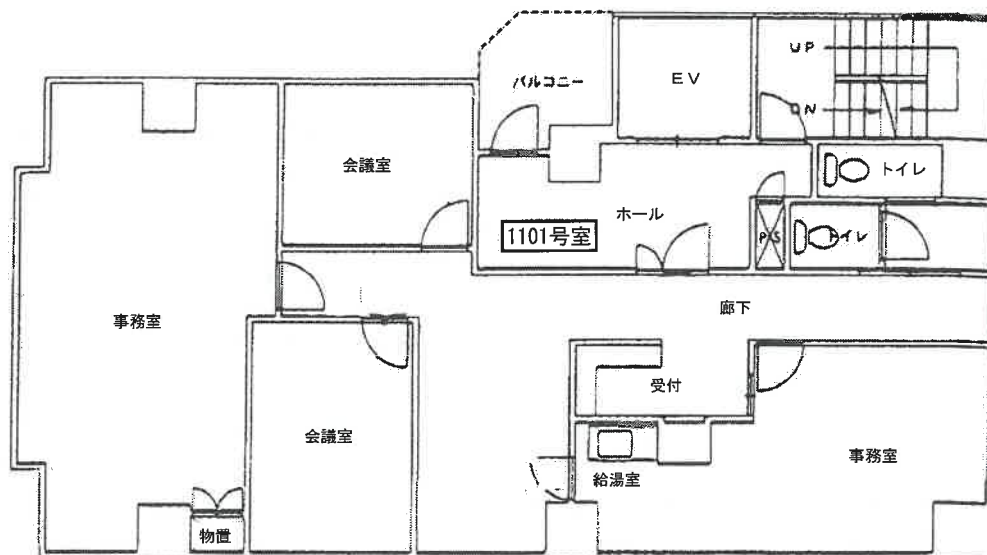


10階

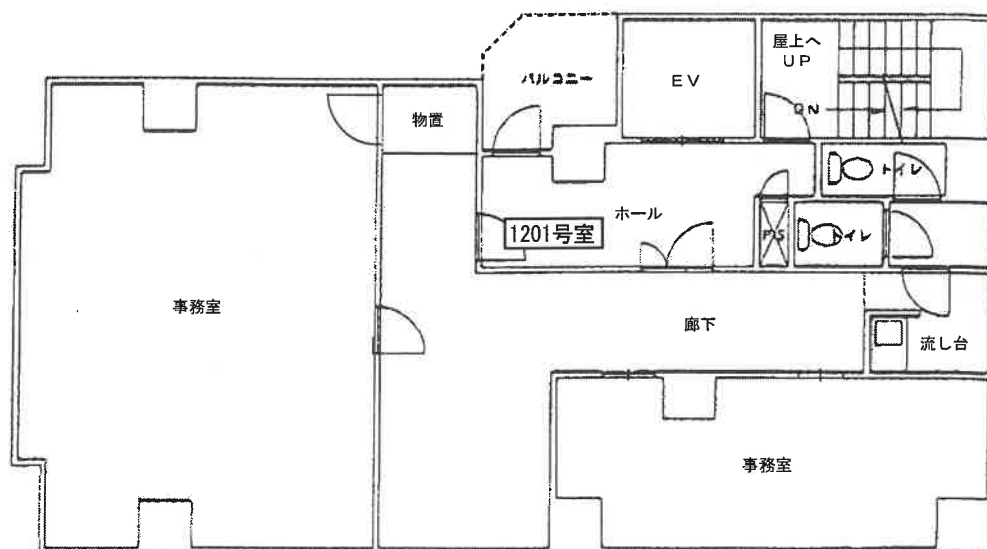




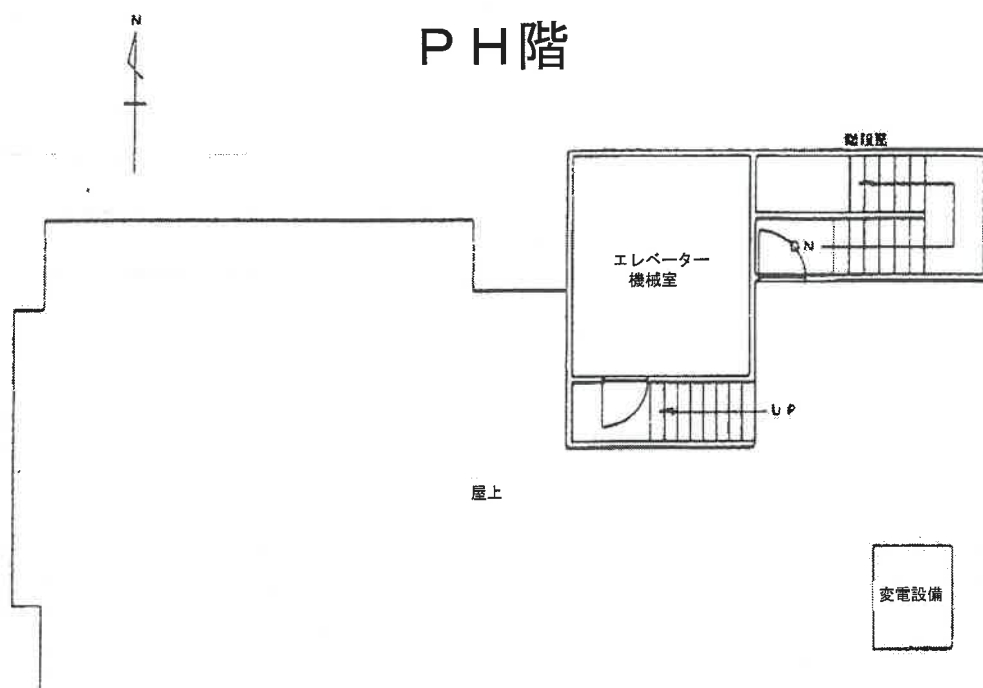
11階



12階



(参考)
※登記面積不算入



地下ピット部

