

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。

※該当する口を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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	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。			
<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
	生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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)。

※該当する口を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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	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。			
<input type="checkbox"/>	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		
(陳述書作成日)令和 年 月 日			
買受申出人(法人)	法人の所在地	〒 -	
	法人の名称		
	代表者氏名	(印)	
	役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」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)

※該当する口を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 口代表者	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
	生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
2	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
	生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
3	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
	生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
4	住所	〒 -	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
	生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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(代表者を含む)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 8年 4月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 8年 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月27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 8年 6月 9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 8年 4月28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。	



物件目録

1 所 在	大阪市北区西天満四丁目16番地		
家屋 番号	16番の2		
種 類	事務所・倉庫		
構 造	鉄骨造陸屋根5階建		
床 面 積	1階	179.55	平方メートル
	2階	186.20	平方メートル
	3階	186.20	平方メートル
	4階	186.20	平方メートル
	5階	187.09	平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月24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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番16番、地積234.01平方メートル、所有者株式会社キモト司）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号16番及び25番3）の登記が存在する。

《 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 大阪市北区西天満四丁目16番地
- 家屋 番号 16番の2
- 種 類 事務所・倉庫
- 構 造 鉄骨造陸屋根5階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 179.55平方メートル |
| 2階 | 186.20平方メートル |
| 3階 | 186.20平方メートル |
| 4階 | 186.20平方メートル |
| 5階 | 187.09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
201	弁護士法人西村・塚崎法律事務所					明渡猶予
302	弁護士法人西村・塚崎法律事務所					明渡猶予
401	A					明渡猶予
403	B					明渡猶予
503	株式会社ソーシャルライフ					明渡猶予
その余の部分	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7年(ケ)第346号
令和7年10月7日受理
令和 年 月 日提出
7.11.21

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 大阪市北区西天満四丁目16番地
- 家屋 番号 16番の2
- 種 類 事務所・倉庫
- 構 造 鉄骨造陸屋根5階建
- 床 面 積
- | | | |
|----|--------|--------|
| 1階 | 179.55 | 平方メートル |
| 2階 | 186.20 | 平方メートル |
| 3階 | 186.20 | 平方メートル |
| 4階 | 186.20 | 平方メートル |
| 5階 | 187.09 | 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市北区西天満4丁目10-19
建 物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (破産管財人) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日 </div>
専 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 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
1	201号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・6・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 415,270円	賃料は、201号室と302号室の合計額
	弁護士法人西村・塚崎法律事務所	自 R7・6・1 至 R9・5・31	□敷 □保 円					
1	302号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・6・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 円	明渡し時の原状回復不要
	弁護士法人西村・塚崎法律事務所	自 R7・6・1 至 R9・5・31	□敷 □保 円					
1	401号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・3・18	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 187,000円	
	A	自 至 定めなし	□敷 ■保 1,000,000円					
1	403号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・1・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 116,380円	
	B	自 至 定めなし	■敷 ■保 800,000円					
1	503号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・7・22	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 116,380円	
	株式会社ソーシャルライフ	自 至 定めなし	■敷 □保 105,800円					
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所 在	大阪市北区西天満4丁目
地 番	16番
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	234.01平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社キモト司)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人(■株式会社キモト司(目的外土地所有者)、■神谷株式会社)の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約証書等)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和26年2月1日
最初の契約等	契約日 昭和26年2月1日
契約等	期間 昭和26年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和46年1月31日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成28年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和28年8月31日まで 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金65万円 (毎月5日限り 当月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	担保権が実行された場合、適正な名義書換料を受領することを条件として、建物取得者に賃借権を認める。
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 目的外土地の現況について

- (1) 目的外土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致するものと思われる。ただし、目的外土地については、法務局に地積測量図の備え置きがないため、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的外土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (3) 目的外土地を所在とする目的建物以外の建物が2棟登記されているが、実際には、いずれも目的外土地には存在しない。

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、「神谷ビル」という名称のテナントビルであり、概ね1階部分が倉庫、2階から5階部分が事務所となっている。
- (2) 形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。
- (3) 目的建物は、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。また、1階の南西部の柱には亀裂が、5階の天井には雨漏り跡が見受けられる。
- (4) 目的建物の2階及び3階の部屋番号は、報告書での表記は、目的建物内での実際の表示に合わせている（2階は、契約書では201ないし203号室と表記されているが、報告書では2階全体で201号室と表記した。3階の南側部分は、契約書では303号室と表記されているが、報告書では302号室と表記した。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
神谷株式会社代表者	<p>1 目的外土地の賃貸借契約の更新については、当時、役員ではなかったため、何も知りません。目的外土地の賃貸借契約について、目的外土地の所有者から返還を受けるような金員はありませんし、地代の前払いをしているようなこともありません。</p> <p>2 目的建物の1階南西部にある柱の亀裂は、阪神淡路大震災の際に生じたものです。5階の雨漏りは、昨年の大雨の際に生じたものですが、既に補修済みです。</p>
株式会社キモト司代表者 (目的外土地所有者)	目的外土地の賃貸借契約期間は、昭和61年9月1日から30年間でしたが、この満了時には何らの合意もしていないため、法定更新していることとなります。
弁護士法人西村・塚崎 法律事務所代表者 (201及び302号室賃借人)	室内の仕切り壁等の造作は、賃借人において行ったものです。
A (401号室賃借人)	<p>1 昭和63年から現在の403号室を賃借していましたが、平成26年に契約を結びなおし、現在の401号室に移転しました。</p> <p>2 当初の契約期間が満了した時点において、更新について特段の合意をしたことはありません。</p>
B (403号室賃借人)	<p>1 当初の契約期間が満了した時点において、更新について特段の合意をしたことはありません。</p> <p>2 403号室は、仕切りのない一室の状態だったと聞いていますが、現状では、前入居者が造作した壁をそのまま利用しています。</p> <p>3 令和6年8月に南側の排煙装置が故障し、排煙窓が開きっ放しの状態になるため、結束バンドで固定している状態です。</p>
株式会社ソーシャルライフ担当者 (503号室賃借人)	<p>1 当初の契約期間が満了した時点において、更新について特段の合意をしたことはありません。</p> <p>2 賃料が契約書では月額114,264円となっていますが、現在は消費税率を10パーセントで計算した金額で支払っています。</p>

(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
7年10月 7日 13:30-13:50	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年10月 7日 14:00-14:10	大阪市役所	道路及び建築確認関係調査
7年10月 7日 14:20-14:45	梅田市税事務所	課税関係調査
7年10月 7日 14:55-15:15	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月 7日	執行官室	援助請求申請書送付(大阪消防局北消防署)
7年10月 8日 15:00-15:25	物件所在地	物件及び占有確認、在室者と面談、照会書投函
7年10月 8日	執行官室	照会書送付(目的外土地所有者)
7年10月10日 16:00-16:15	大阪法務局北出張所	登記等調査
7年10月15日	執行官室	照会書送付(賃借人株式会社ソーシャルライフ)
7年10月16日 15:00-15:15	大阪法務局北出張所	法人調査
7年10月16日 15:30-15:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、賃借人と面談
7年10月22日 10:30-11:55	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、賃借人らと面談
7年10月23日 15:00-15:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、神谷株式会社代表者及び破産管財人と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

①

土地建物位置関係図
令和7年(ケ)346号



市道(42-1-1)
現況幅員約7.2m

約7.8m

目的建物が存する土地
(目的外土地/地番:16番)

物件1
建物16番の2

約29.5m

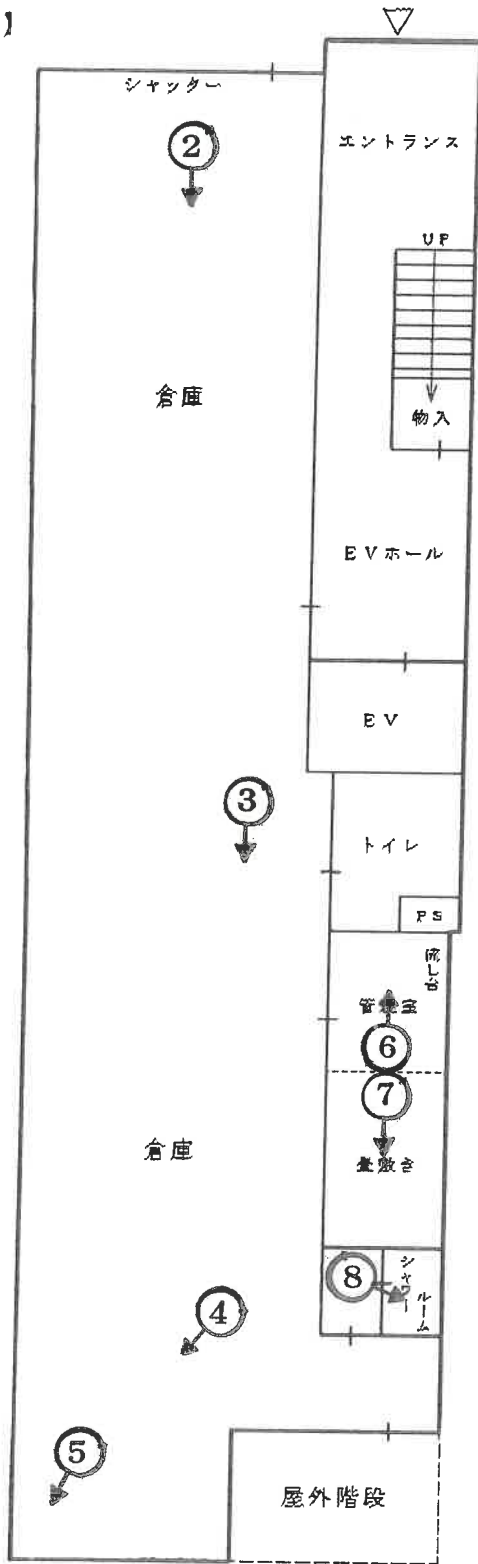
屋外階段

(←○写真撮影場所・方向)

間取図 (概略図)
令和7年 (ケ) 346号

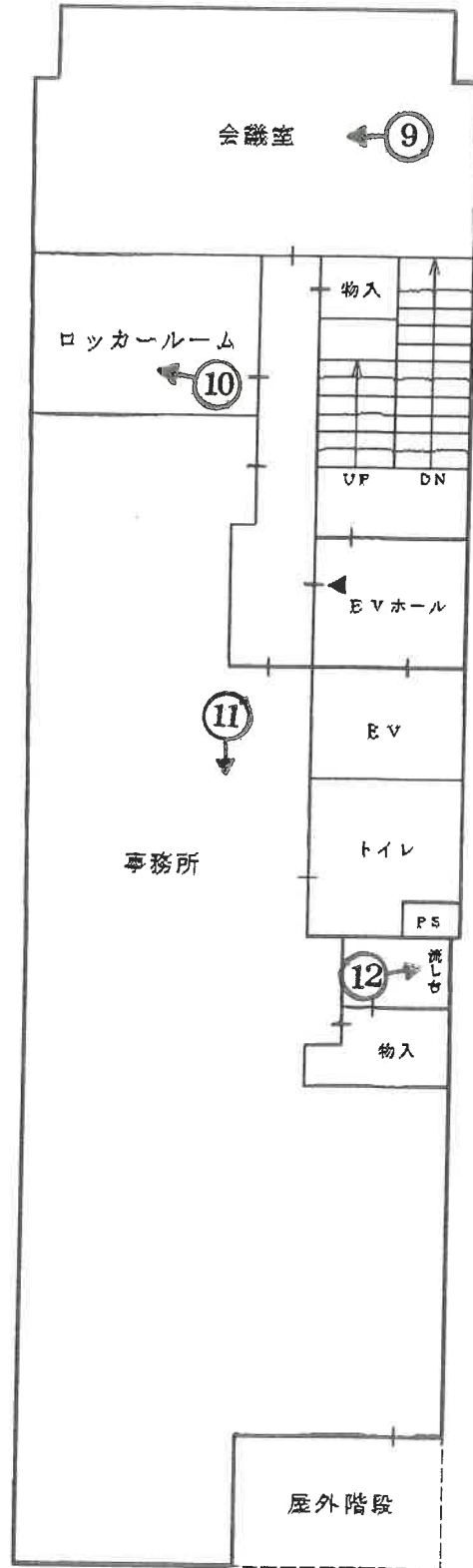


【101号】



1階

【201号】

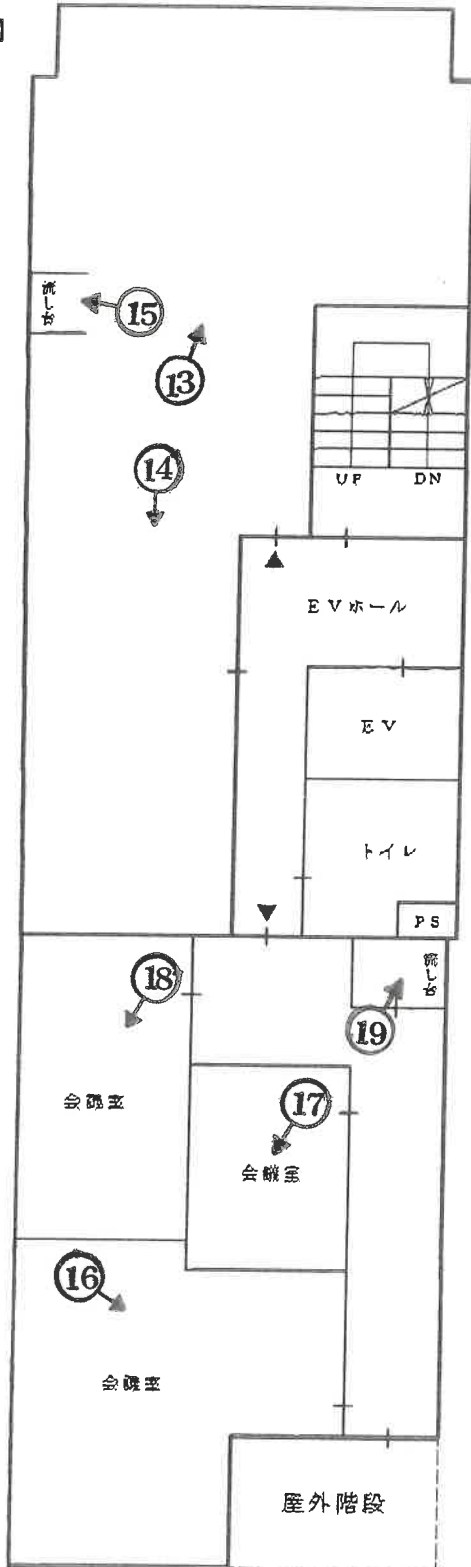


2階

(←○写真撮影場所・方向)

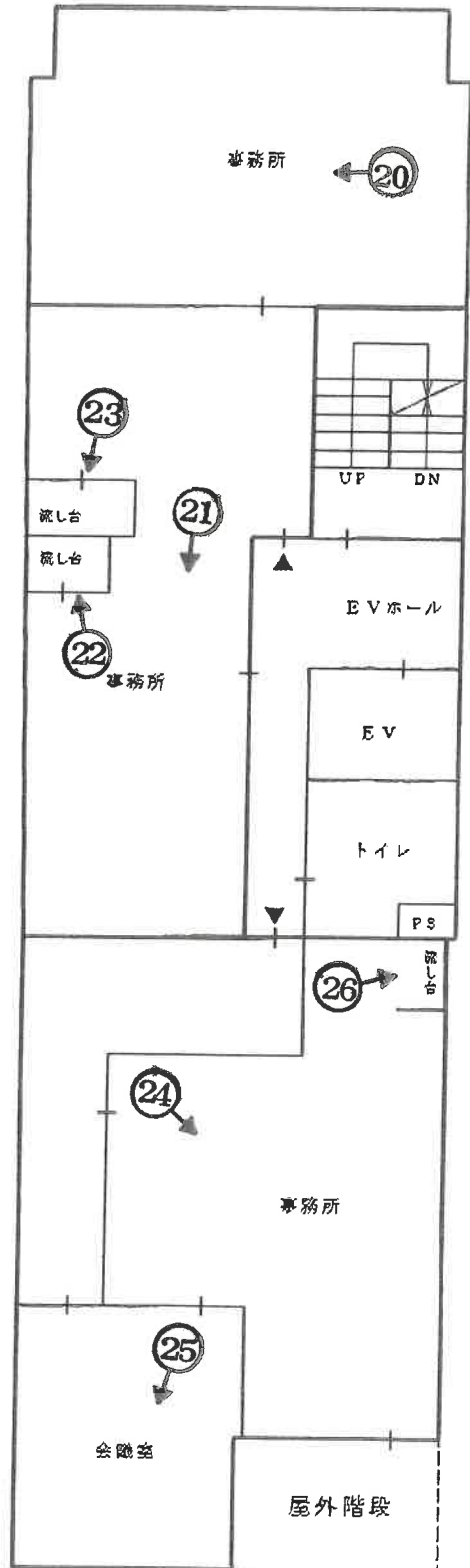
間取図 (概略図)
令和7年 (ケ) 346号

【301号】



3階

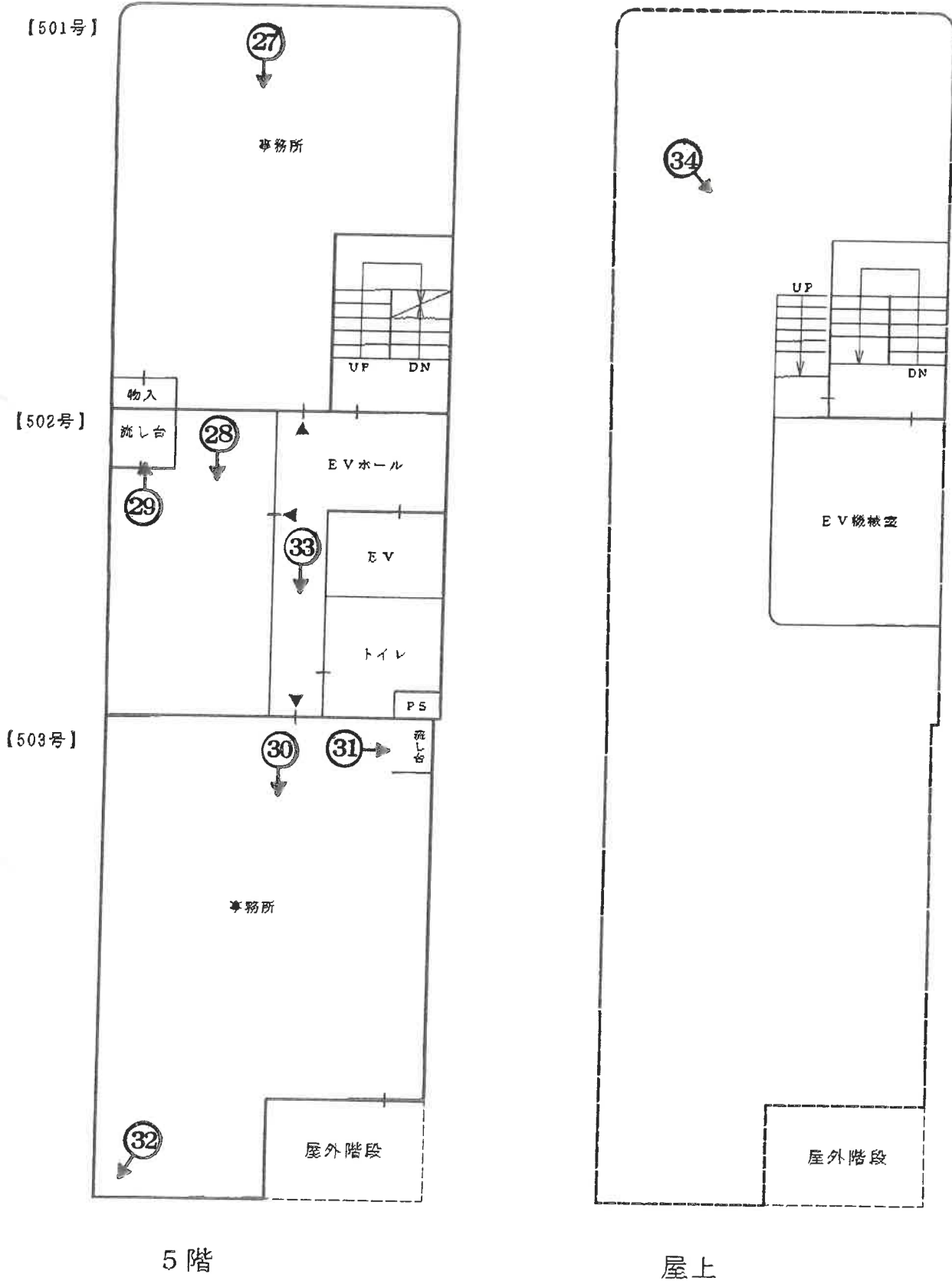
【401号】



4階

(←○写真撮影場所・方向)

間取図 (概略図)
令和7年 (ケ) 346号





①
目的建物



②
1階倉庫



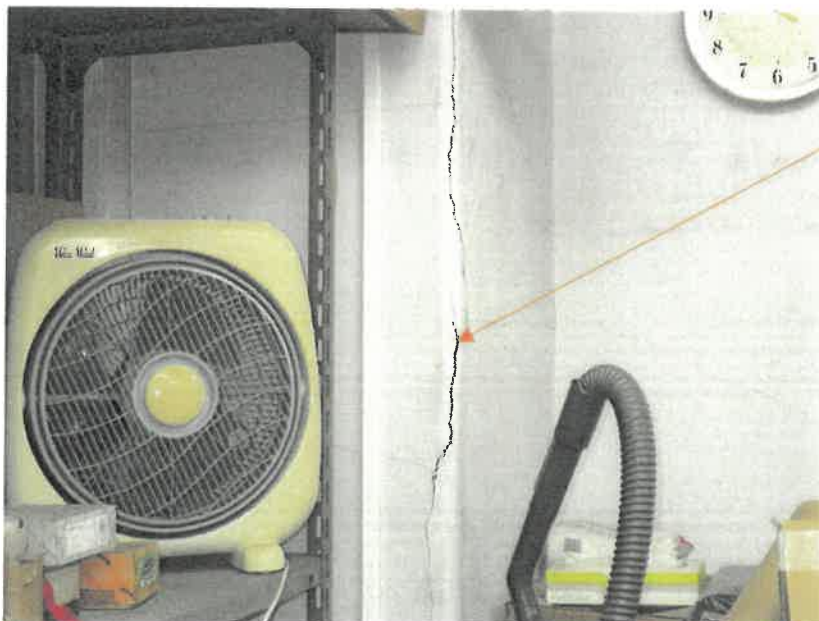
③

1階倉庫



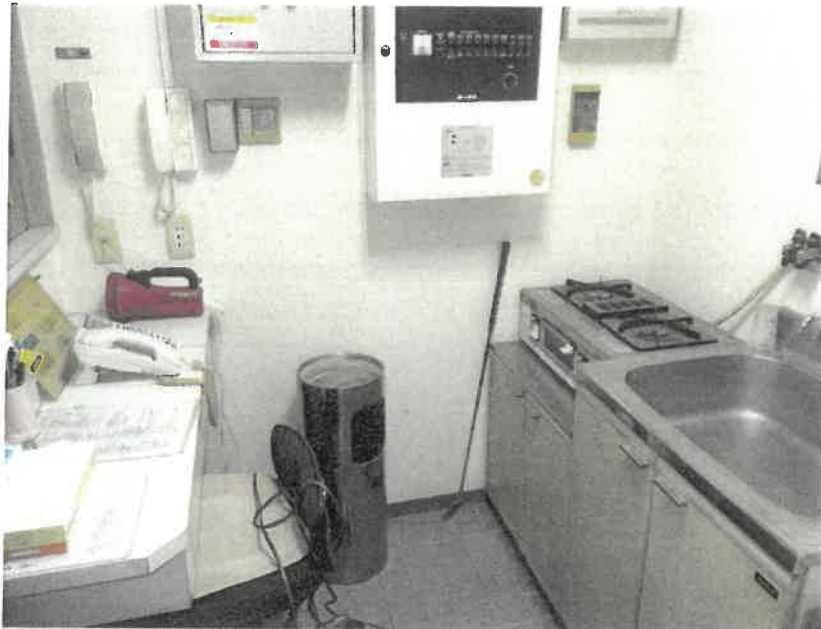
④

1階倉庫



⑤

柱の亀裂の状況



⑥

1階管理室



⑦

1階管理室の畳敷き部分



⑧

1階シャワールーム



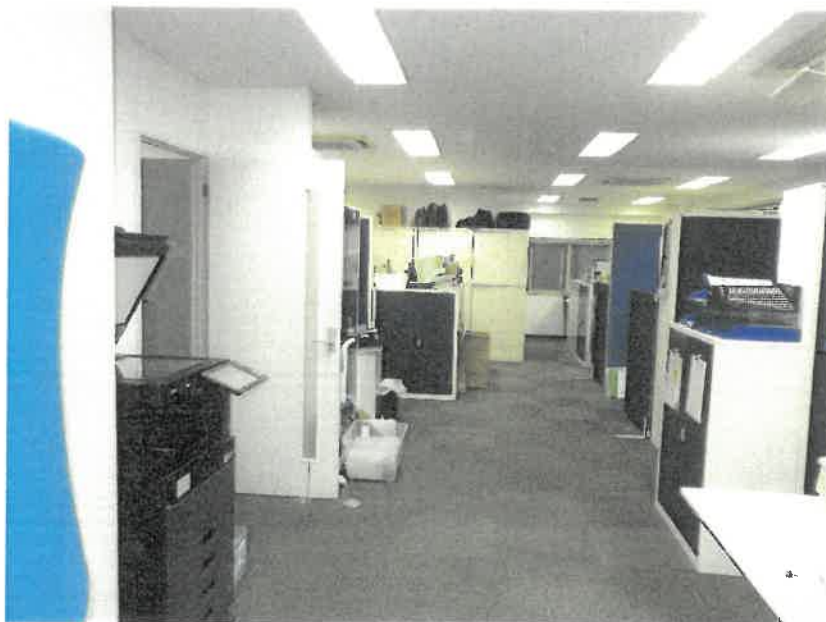
⑨

2階会議室



⑩

2階ロッカールーム



⑪

2階事務所



⑫

2階流し台



⑬

301号室



⑭

301号室



⑮

301号室
流し台



⑯

302号室
会議室



⑰

302号室
会議室



⑱

302号室
会議室



⑲

302号室
流し台



⑳

401号室
事務所



②1

401号室
事務所



②2

401号室
流し台



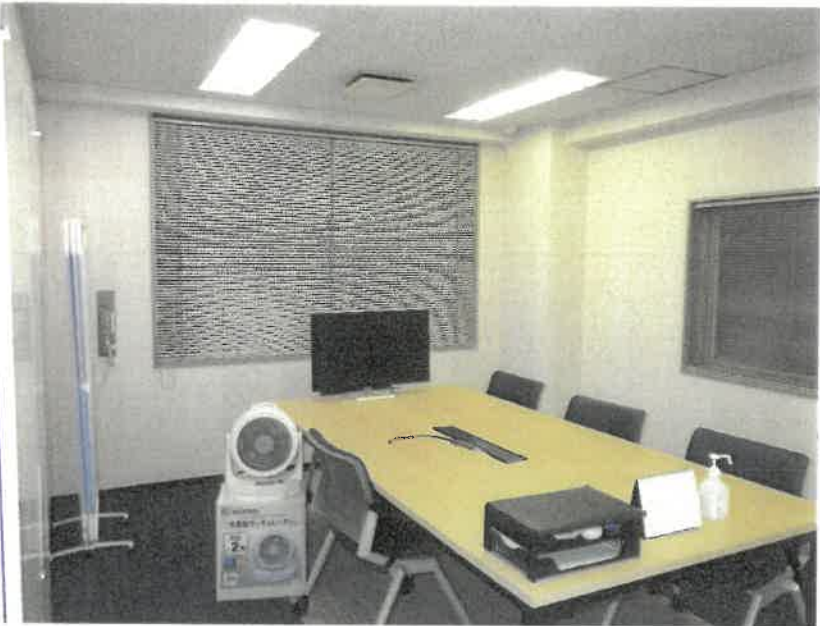
②3

401号室
流し台



②④

403号室
事務所



②⑤

403号室
会議室



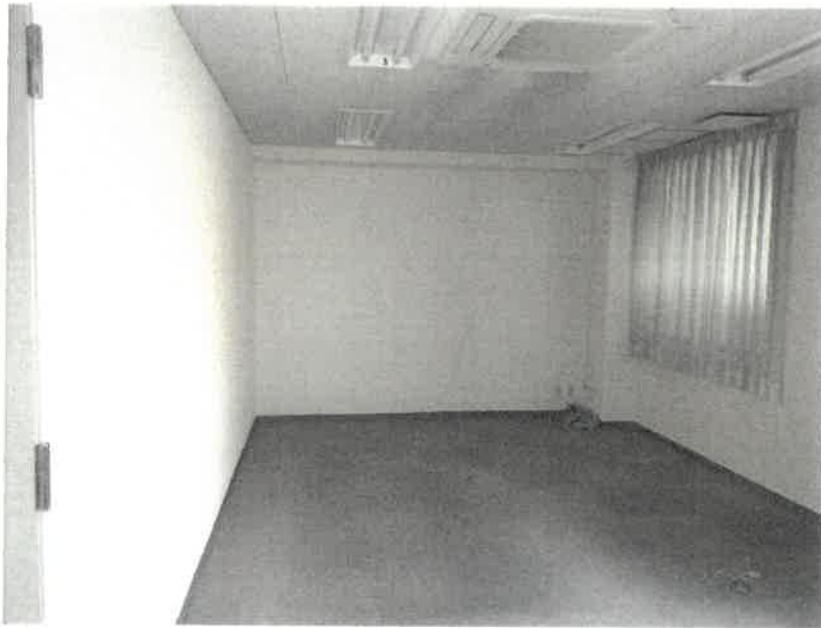
②⑥

403号室
流し台



②⑦

501号室



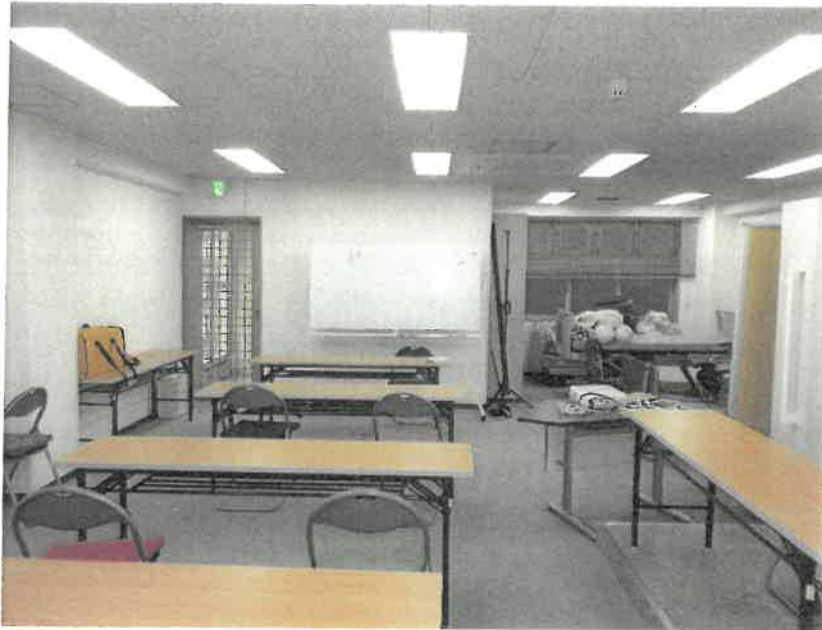
②⑧

502号室



②⑨

502号室
流し台



③0

503号室



③1

503号室
流し台



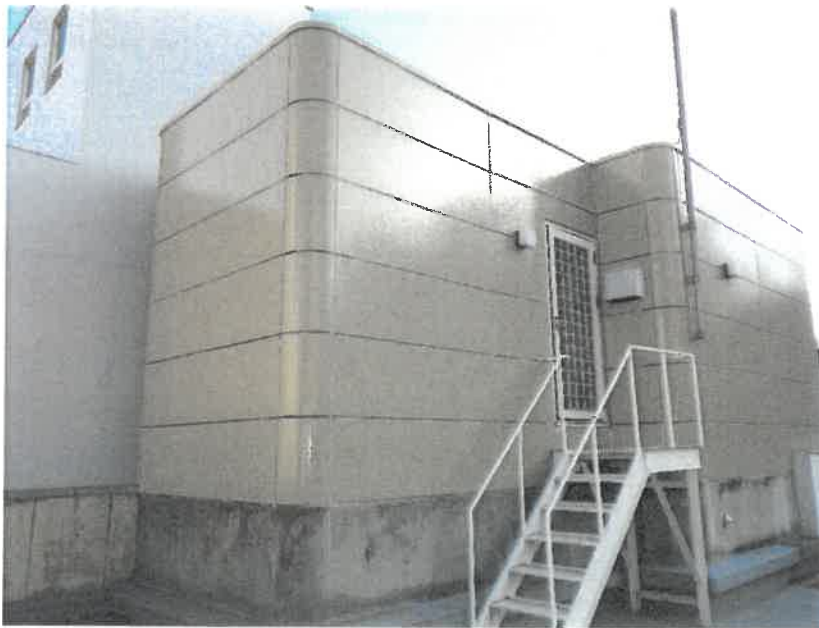
③2

503号室
天井の雨漏り跡



③③

5階廊下の天井の
雨漏り跡



③④

屋上の塔屋部分

令和 7年（ケ）第346号

令和 7年10月16日 現地調査

令和 7年10月22日 現地調査

令和 7年10月23日 現地調査

令和 7年11月21日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

（ 借地権付建物，収益物件 ）

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評価額

物件1	金 66,540,000 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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	<p>(1) 土地賃貸借契約書記載の契約数量と、登記数量ならびに現地概測数量は概ね一致した。また、形状については、建物図面、現地調査等から概ね土地建物位置関係図のとおりと確定した。 ただし、正確な位置、形状、数量等については専門家による調査、測量等を要する。</p> <p>(2) 課税数量 (948.46㎡) と登記数量 (925.24㎡) の差23.22㎡は、屋上塔屋部分の面積とのことである (梅田市税事務所での聴取)。 また、課税種類は「事務所・車庫」となっており、現況・登記 (事務所・倉庫) と異なる。</p> <p>(3) 目的建物が存する土地 (目的外土地/地番：西天満4丁目16番) を所在とする目的建物以外の建物登記が2棟存するが、いずれも目的外土地には存在しない。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等（借地部分）

位置・交通	大阪メトロ谷町線「東梅田」駅の南東方約590m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。今後、地域に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	400%	
	防火規制	防火地域	
	その他規制	駐車場整備地区「都心部地区」、都市再生緊急整備地域、都心景観形成区域、大阪市交通バリアフリー重点整備地区、宅地造成等工事規制区域	
画地条件 （借地部分）	規模	234.01㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約7.8m、奥行約29.5m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北側	幅員約7.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等 （借地部分）	現況	物件1建物（事務所・倉庫）	
	隣地の状況	東：事務所等 南：事務所等	西：事務所等 北：道路
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、目的建物が存する土地は形質変更時要届出区域等には該当せず、目的建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿による確認では、明治時代より複数の個人の所有履歴が認められ、平成24年に現在の所有者法人に所有権移転されている。また、昭和36年以降の過去の住宅地図による確認では、昭和62年に現在の建物が建築される以前も、事務所等として利用されていたものと推認される。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るが、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	特になし。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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62年7月22日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約38年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	石貼り 等
	内 壁	クロス, 塗り壁 等
	天 井	化粧石膏ボード 等
	床	石貼り, タイル貼り, カーペット 等
	設 備	電気, 給排水設備 等
	そ の 他	無し
床面積（現況）	延 925.24㎡	
	なし（2頁特記事項記載のとおり）	
現 況 用 途 等	階 層	5階建
	現 況 用 途	事務所・倉庫
	間 取 り	1階：倉庫 2～5階：事務所
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>(1) 目的建物は、主として1階が倉庫、2階～5階が事務所として使用されている。</p> <p>(2) 目的建物は、概ね経年相応の劣化、損耗が認められる。また、1階南西部の柱にひび割れが見られ、5階天井部分には雨漏り跡が確認された。</p> <p>(3) 建物内部の状況につき、403号の建物賃借人によると「貸室南側の排煙装置が故障しており、排煙窓が開きっ放しの状態になるため、結束バンドで固定している。」とのことである。</p> <p>(4) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(5) 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、アスベスト含有建材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。</p> <p>(6) 建築確認（あり）、検査済（あり）</p>	

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) 目的外土地（借地部分）

目的外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)
目的外土地	1,366,000	1.00	234.01	0.90	287,692,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 大阪北5-8

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

$$1,220,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{109.7}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} \div 1,366,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

接面・方位	規模	形状(不整形)	高低差	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

街路※	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98

※：街路幅員を考慮

接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差 : 接面・方位 規模 形状 高低差 行政 その他 相乗積

ウ 地積 : 契約数量を採用した。

エ 建付減価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件1（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)
1 (主である建物)	250,000	925.24	0.06	13,879,000

ウ 現価率

経過年数	約38年
経済的残存耐用年数	約2年
観察減価	40% ※
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / (\text{経過年数}38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}2\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.06$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、ひび割れ、雨漏りの可能性、その他建物内部の状況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 番 号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権価格
	(円) ア	イ		(円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
目的外土地	287,692,000	借地権	0.50	143,846,000

(2) 積算価格

物 番 号	基礎となる価格	土地利用権等価格の 控除及び加算	積算価格
	(円) [1 (2) エ] ア	(円) [2 (1) ウ] イ	(円) (ア+イ) ウ
1	13,879,000	+ 143,846,000	157,725,000

II 収益価格の試算

1 賃貸借条件の概要（令和7年10月現在）

物件概要	用途：事務所・倉庫		空室率
	賃貸戸数 ※ 9戸	入居戸数 ※ 5戸	
家賃	月額支払賃料 835,030円/月		年額支払賃料 10,020,360円
敷金 保証金	敷金・保証金総額 1,905,800円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月数 約 2.3ヵ月		対支払家賃月数 0ヵ月

※賃貸戸数・入居戸数：現況区画割を前提とする戸数を記載した。

空室率：空室面積/賃貸可能面積
※現況区画割（間取図参照）を前提とする概測面積に基づく

家賃：現況調査報告書記載の額に基づく。
敷金・保証金：要返還敷金・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。家賃は原則として共益費を含む。

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） ア×イ÷ウ×エ÷オ
10,020,360	1.40	10.5%	0.94	125,589,000

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、目的建物の類型、老朽化の程度、維持管理状況等を考慮して10.5%を採用した。

エ その他補正：建物補修・設備更新費用工事の必要性等を考慮のうえ、上記のとおり補正を施した。

Ⅲ 評価額の決定

I, IIより次のとおり調整後の価格を求め、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して、競売市場を前提とした評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) エ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウーエ
1	132,016,000	0.72	0.70	0	66,540,000

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20%、収益価格に80%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	157,725,000	20%
収益価格	125,589,000	80%
調整後の価格	132,016,000	

イ 市場性修正率

目的物件が築古の借地権付建物であること（▲25）、アスベスト含有建材の使用可能性（▲3）等により、市場性の減退が認められると判断し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

ウ 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。

エ その他の控除減価

本件の場合、なし。

第6 借地権の態様

所在等	所在：大阪市北区西天満四丁目 地番：16番 地目：宅地 地積：234.01㎡
敷地占有権原	借地権(賃借権)
占有開始時期	昭和26年2月1日
契約日	昭和26年2月1日
契約期間	昭和26年2月1日から昭和46年1月31日までの20年間
更新の種別	法定更新
現在の契約等	平成28年9月1日から令和28年8月31日までの30年間
契約当事者	貸主：土地所有者 借主：建物所有者
地代・支払時期	毎月 650,000円 (支払時期：毎月5日限り当月分支払)
地代前払	ない
敷金保証金等	ない
特約等	担保権が実行された場合、適正な名義書換料を受領することを条件として、建物取得者に賃借権を認める。
地代滞納	ない
契約解除	ない
訴訟提起等	ない
特記事項	ない

第7 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪北5-8]

所 在	大阪府大阪市北区西天満4丁目48番7「西天満4-12-2」
価 格	1,220,000 円/㎡
位 置	大阪メトロ谷町線 東梅田駅の南東方 約550m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	232 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南側 幅員約6.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	商業地域 (建ぺい率80%・容積率400%)
地 域 の 概 要	中高層の店舗, 事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	59,586,000 円
-------	--------------

第8 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市北区西天満四丁目16番地
- 家屋 番号 16番の2
- 種 類 事務所・倉庫
- 構 造 鉄骨造陸屋根5階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 179.55平方メートル |
| 2階 | 186.20平方メートル |
| 3階 | 186.20平方メートル |
| 4階 | 186.20平方メートル |
| 5階 | 187.09平方メートル |





地理院地図
位置図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
西天満4丁目

請求部	所在	大阪市北区西天満四丁目				地番	16番		
出力縮尺	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。

(大阪法務局北出張所管轄)

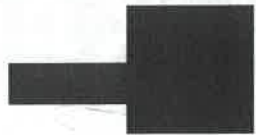
令和7年8月19日

大阪法務局

地図整理番号：M47908

登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和62年10月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出産産課建築)

令和7年8月19日 大阪法務局

登記官

A4版に縮小

建物図面 (写)

075057 各階平面図

家屋番号 16-2

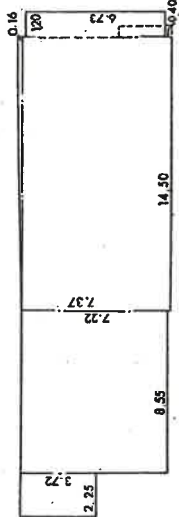
建物の所在 大阪市北区西天満4丁目1番地

建物各階平面図 1/2
全10之

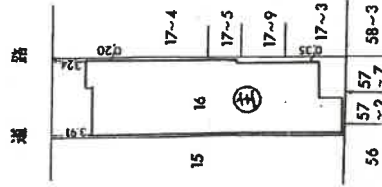
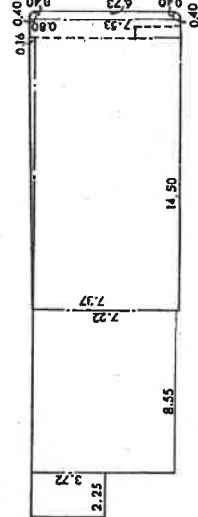
1階



2階~4階同型



5階



作製者

(昭和62年9月10日作成)

縮尺 1/2.50

申請人

縮尺

1/5.00

地図整理番号：M47909

(2/2)

和六式年拾月式

登記年月日：昭和62年10月2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。
(大阪法務局半生登録部製)
令和7年8月19日 大阪法務局

A4版に縮小

建築物各階平面図 2/2
16-2
16-2
建築物の所在 大阪市北区西天満4丁目1番地

075056 各階平面図

1階計算式

2.25×3.72= 8.370
8.55×7.22= 61.731
14.50×7.37= 106.865
0.55×2.60= 1.430
14.50×0.16÷2= 1.160
179.556
床面積 179m²55

5階計算式

2.25×3.72= 8.3700
8.55×7.22= 61.7310
14.50×7.37= 106.8650
0.80×7.53= 6.0240
14.50×0.16÷2= 1.1600
0.40×6.73= 2.6920
0.40×0.40×3.14÷4= 0.1256
0.40×0.40×3.14÷4= 0.1256
187.0932
床面積 187m²09

2階～4階計算式

2.25×3.72= 8.370
8.55×7.22= 61.731
14.50×7.37= 106.865
1.20×6.73= 8.076
14.50×0.16÷2= 1.160
186.202
床面積 186m²20

昭和六十二年拾月貳

作製者

縮尺 1/

申請人

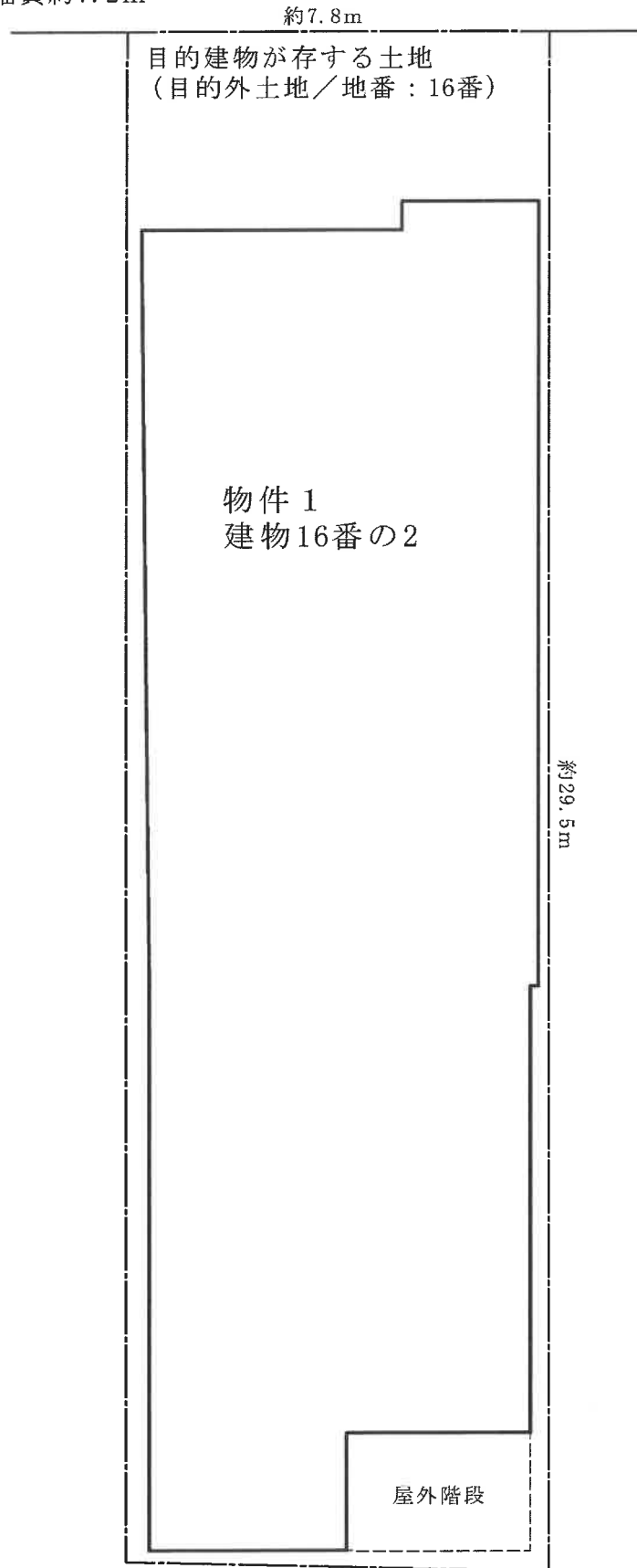
縮尺 1/

登記官

地図整理番号：M47909 (1/2)

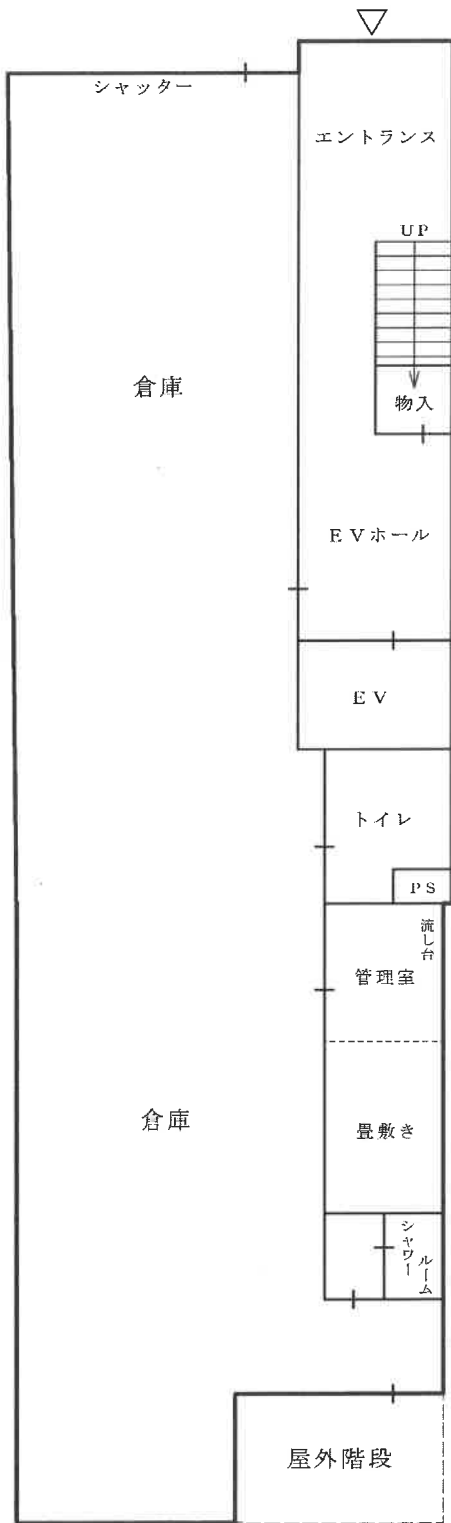
建築物図面 (写)

市道（42-1-1）
現況幅員約7.2m



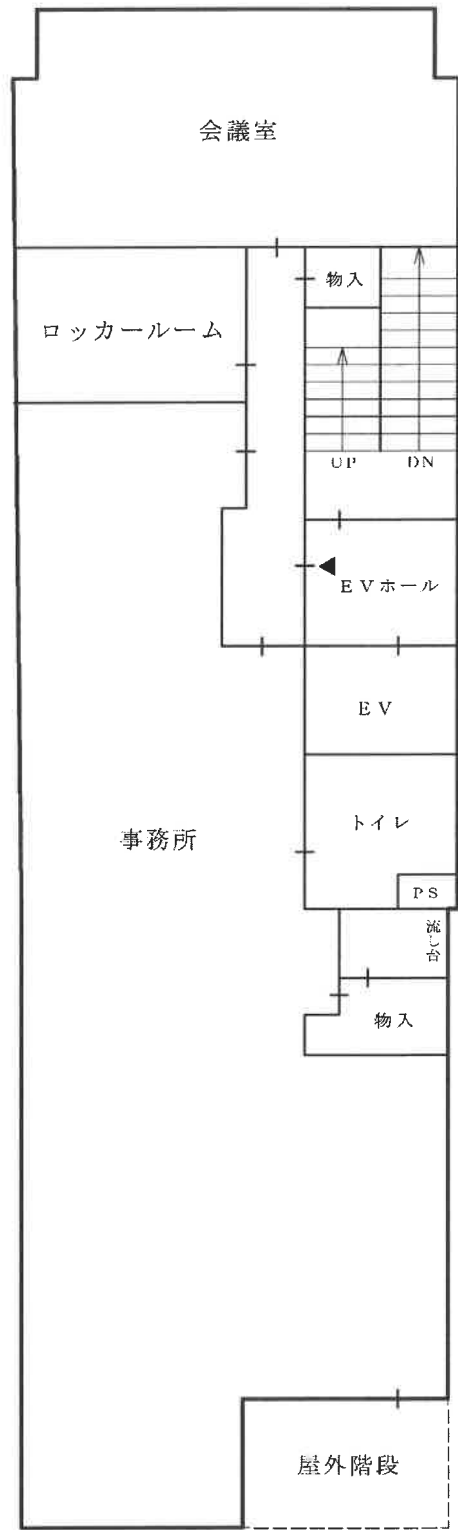
土地建物位置関係図

【101号】



1階

【201号】

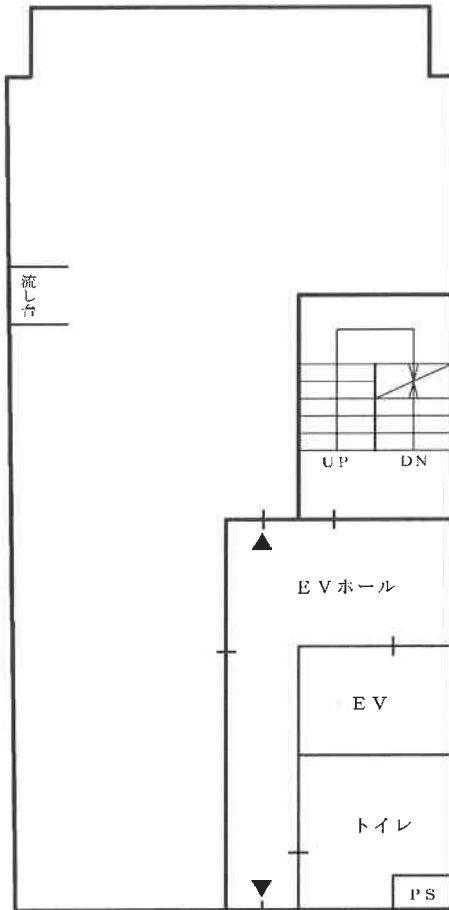


2階

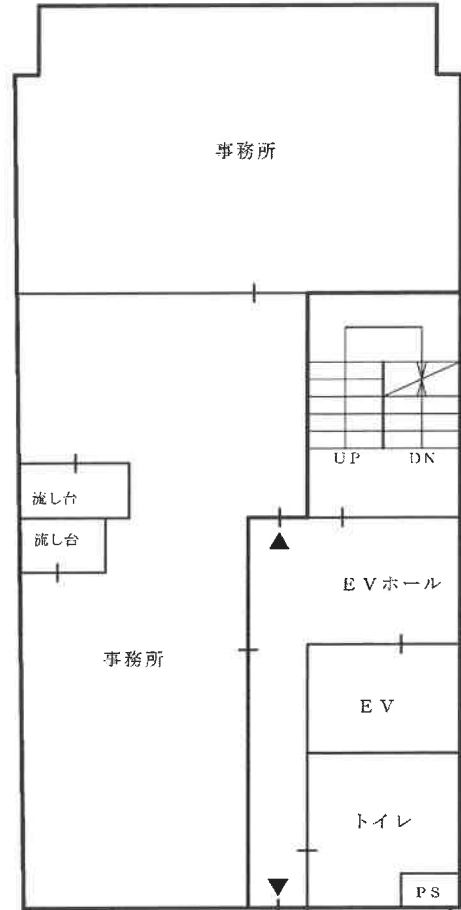


間取図 (概略)

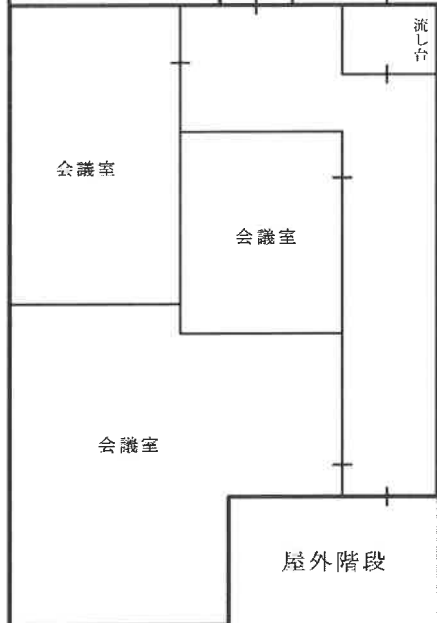
【301号】



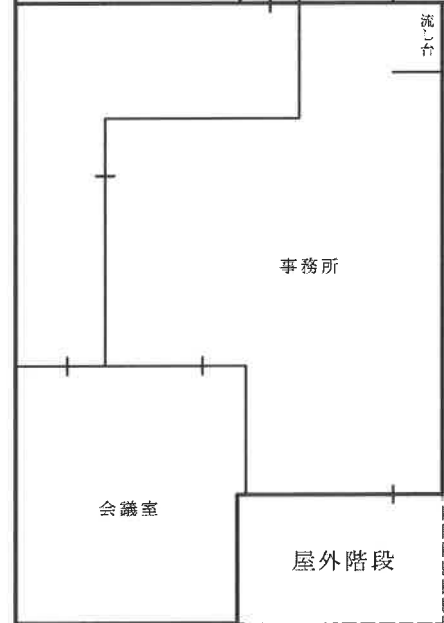
【401号】



【302号】



【403号】



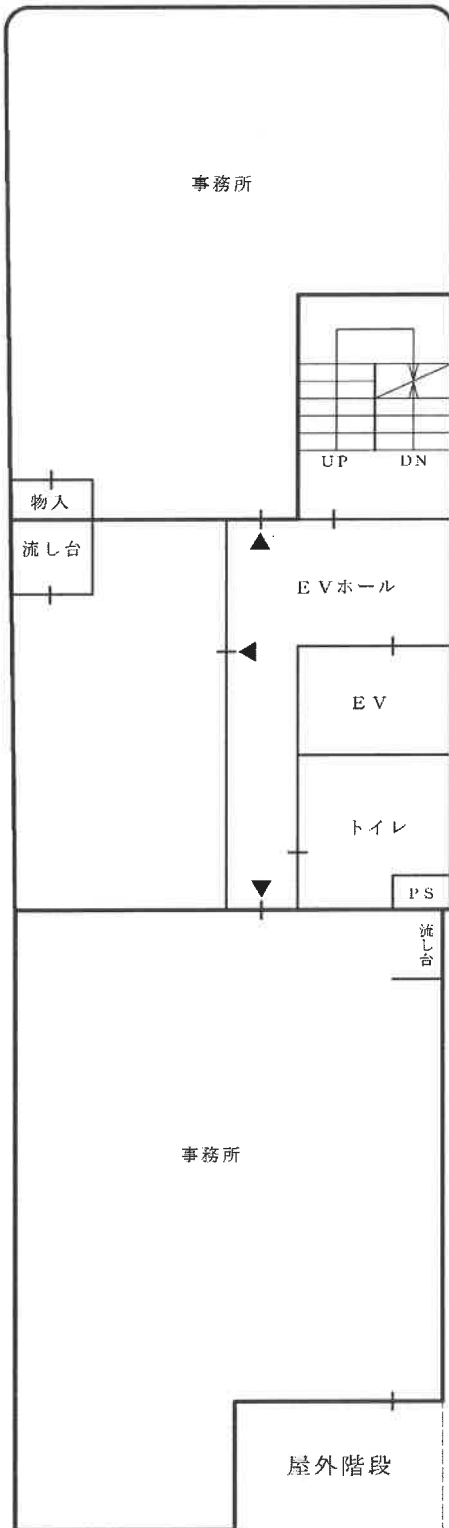
3階

4階

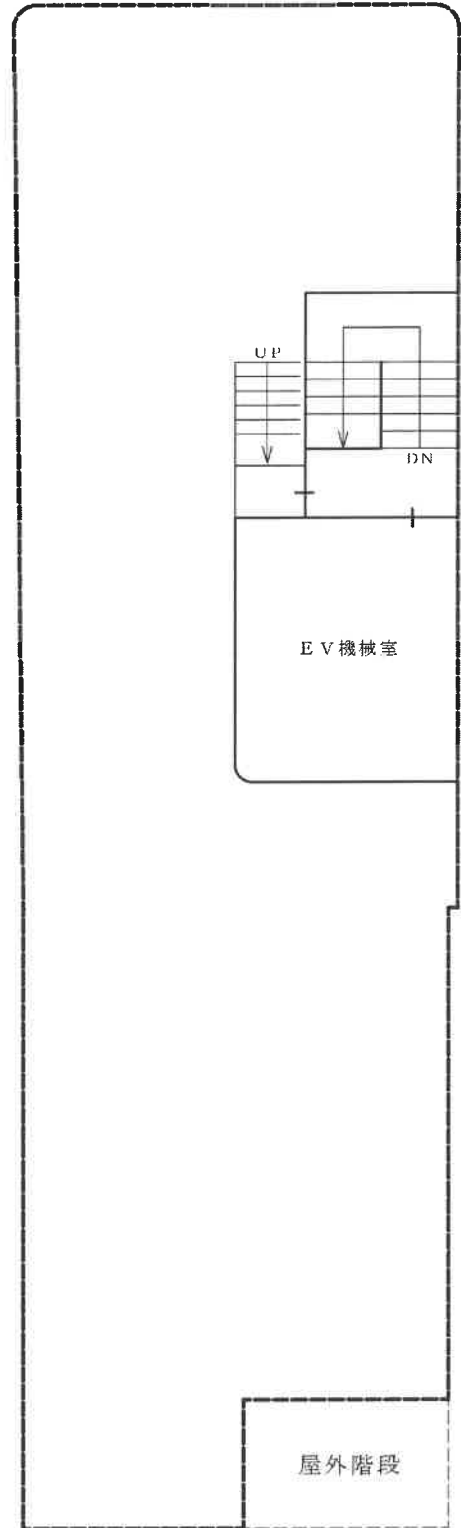


間取図 (概略)

【501号】



5階



屋上



間取図 (概略)