

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 (法人) 代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年 () 第 号	物件番号
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受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。		
買受申出人 (法人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	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)の記載に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の申出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 (個人) 本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年 () 第 号	物件番号
陳述	私は、暴力団員等ではありません。		
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受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。		
買受申出人 (個人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日		
	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	

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の申出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	
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	
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	
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	

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5人の氏名、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 10 月 6 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 8 年 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 5 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 8 年 11 月 18 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 8 年 10 月 6 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	44,010,000 35,208,000		8,802,000	1,463,874	313,687



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20番地

建物の名称 大阪駅前第1ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目20番の52

建物の名称 2の26

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 113.92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20番

地 目 宅地

地 積 9213.51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2934



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社 A r

期 限 令和 9 年 10 月 31 日

賃 料 64 万 4402 円 (消費税を含む)

敷 金 351 万 4920 円

- ・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。
- ・有限会社協和殖産の賃借権は正常なものとは認められないが、株式会社 A r は、転貸借契約が締結される以前から本件所有者と直接賃貸借契約を締結していた事実が認められる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



※111※

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20番地

建物の名称 大阪駅前第1ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目20番の52

建物の名称 2の26

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 113.92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20番

地 目 宅地

地 積 9213.51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2934



令和8年(ケ)第136号
令和8年5月26日受理
令和 年 月 日提出
8.7.16

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 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区梅田一丁目20番地

建物の名称 大阪駅前第1ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目20番の52

建物の名称 2の26

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 113.92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20番

地 目 宅地

地 積 9213.51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2934



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3-1 2階26号 大阪駅前第1ビル		
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店舗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	☒ 次のとおり 管理費 183,865円 修繕積立金 44,412円	令和8年6月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年4月分～R8年5月分 計5,873,523円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社ザイマックス関西		
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 ☒ 建物図面のとおり		
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1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■有限会社協和殖産	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述(□ ()) ■文書(■賃貸借契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □不明	
占有開始時期		令和7年10月1日	
最初の契約等	契約日	令和7年10月1日	
	期間	令和7年10月1日から ■令和9年9月30日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年10月1日から ■令和9年9月30日まで 2年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
当事者	借主	■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金428,000円 (毎月末日限り 翌月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない [■敷金 □保証金 ■ある 金23,500,000円]	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		賃料には管理費228,000円を含む	
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「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 表札等の表示

- (1) 看板の表示 「A z u r N a i l」
- (2) 集合郵便受けの表示 「A z u r N a i l 大阪駅前第一ビル店」、「(株) A r」
- (3) フロア案内板の表示 「A z u r N a i l 大阪駅前第一ビル店」、「第一画廊」

2 敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

- (1) 本件敷地の形状は、建物図面のとおりである。本件敷地については、法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (2) 本件敷地は、複合ビル「大阪駅前第1ビル」及びその付帯施設等の敷地となっている。
- (3) 本件敷地は、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) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内部には、事業用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりで

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
梅田市税事務所固定資産税課職員	課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。
株式会社A r 従業員	目的建物には、修繕を要するような大きな不具合はないと思います。
株式会社A r 代表者	1 当社は、目的建物を賃借して店舗を営んでいます。令和2年の賃借時点では目的建物は事務所の仕様であったため、当社において店舗に改装しました。 2 目的建物の賃貸借契約は、令和2年に通常の方法により結んだもので、この契約に従い、目的建物を使用してきました。ところが、昨年、有限会社協和殖産の代表者から連絡があり、同社と賃貸借契約を結び直すよう要請され、昨年11月に契約書を交わしました。以後、有限会社協和殖産に対し、賃料を支払っています。賃料を有限会社協和殖産に支払っていることについて、債務者兼所有者からは何らの連絡もありません。 3 有限会社協和殖産の代表者は、契約を結び直す理由を明確には伝えませんが、同社が債務者兼所有者会社の株式を全て保有しており、目的建物は実質的に有限会社協和殖産の所有であるようなことを述べていました。契約の再締結に当たっては、敷金に関する金銭の授受は一切なく、書面のやり取りしか行っていません。
ビル管理会社担当者	1 目的建物については、管理規約等に基づき、管理費等の滞納額に対する延滞金を買受人に請求することができます。令和8年6月5日時点において、この債権額が1,043,508円となっています。回答書に記載した滞納額は、管理費等の滞納額とこの延滞金の合計額となります。 2 目的建物には、令和2年1月15日から株式会社A r が入居しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的建物の賃貸借契約については、次の3通の契約書が提出されている（①及び③につき株式会社A rから、②につき有限会社協和殖産から提出）。

① 令和2年1月6日付け、貸主：株式会社フェニックストラスト（債務者兼所有者）、借主：株式会社A r

② 令和7年10月1日付け、貸主：株式会社フェニックストラスト（債務者兼所有者）、借主：有限会社協和殖産

③ 令和7年11月1日付け、貸主：有限会社協和殖産、借主：株式会社A r

目的建物の占有開始時期について、株式会社A rから①の契約に基づく令和2年1月15日との回答があり、ビル管理会社からも同様の陳述が得られた。

現在の賃貸借契約については、形式的には、②及び③の契約によることとなるが、次の事情を考慮する必要があるものとする。

(1) 株式会社A rから次のような陳述があった。

ア 有限会社協和殖産の代表者において債務者兼所有者を実質的に支配下においている旨の発言があった。

イ ③の契約以降、賃料を債務者兼所有者には支払っていないが、債務者兼所有者からは何らの連絡もない。

(2) ③の契約書に記載の有限会社協和殖産の住所が債務者兼所有者の本店と同一であることが認められる（なお、債務者兼所有者が令和5年に移転する前の本店は、有限会社協和殖産の商業登記上の本店と同一建物であることも認められる。）。

(3) ③の契約は、①の契約が存在している状況で結ばれているが、③の契約について株式会社A rは受け身の立場であった。また、②の契約は、敷金が2350万円と設定されているなど、通常の賃貸借契約とは思われない内容を含んでいる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月26日 13:00-13:05	大阪市役所	道路関係調査
8年 5月26日 13:10-13:15	中之島図書館	物件確認
8年 5月26日 13:20-13:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 5月26日 13:45-14:25	梅田市税事務所	課税関係調査
8年 5月26日 14:30-15:00	物件所在地	物件及び占有確認
8年 5月27日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 5月27日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
8年 5月28日	執行官室	照会書送付（株式会社A r）
8年 6月12日 9:10-9:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、株式会社A r 従業員と面談
8年 6月12日 10:00-10:10	管理会社事務所	平面図等調査
8年 6月12日 13:55-14:25	大阪法務局北出張所	法人調査
8年 6月15日	執行官室	照会書送付（有限会社協和殖産）
8年 6月16日 12:10-12:20	執行官室	株式会社A r 代表者から電話聴取

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

登記年月日：昭和44年5月16日

035992

建物図面

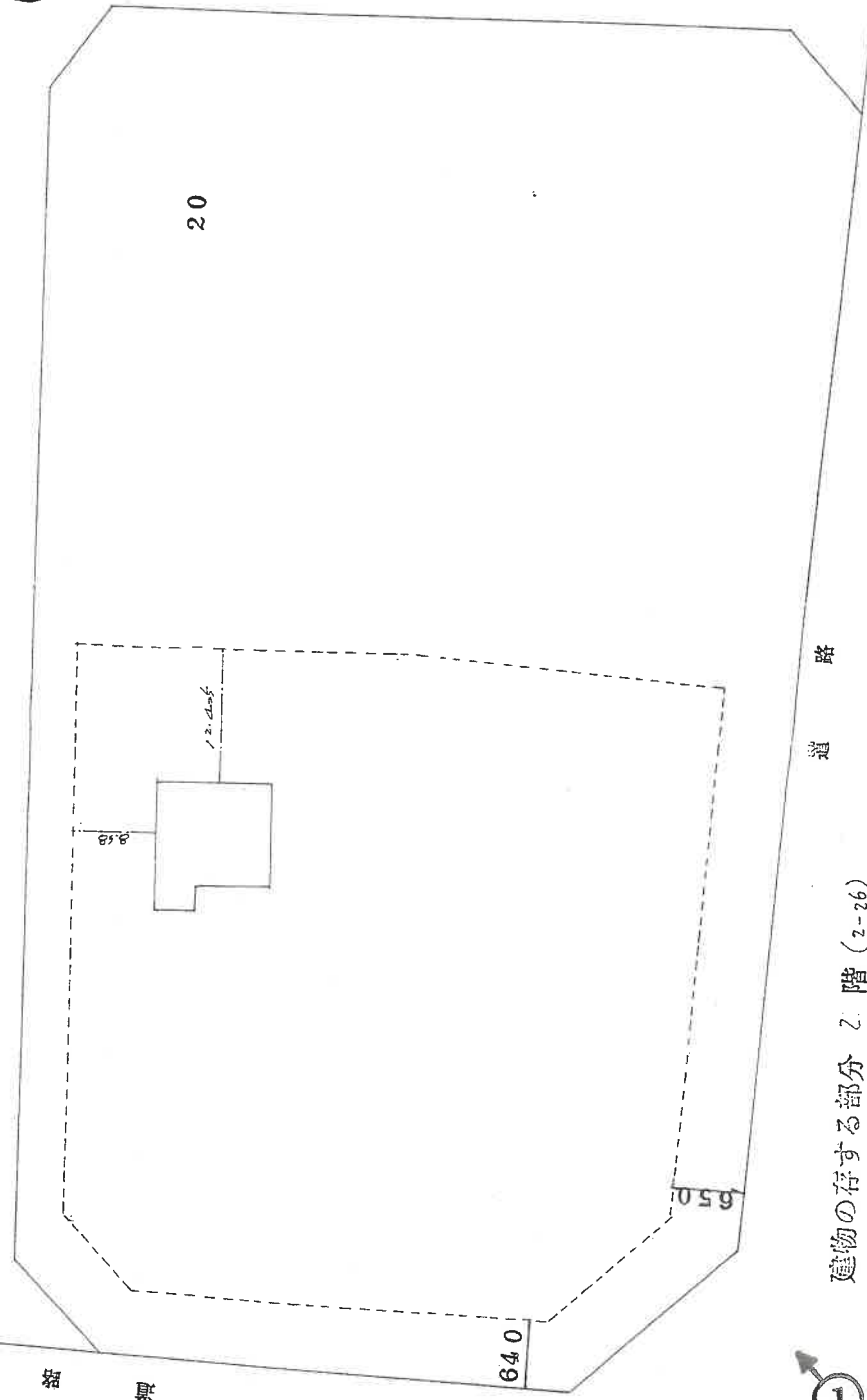
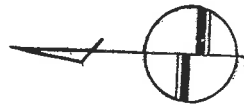
家屋番号	20-52
建物の所在	大阪市北区豊崎崎上4丁目20番地 梅田1丁目

44.5.16

1/2

製作年月日	昭和44年3月15日
製作者	

申請人



①

建物の存する部分 2階 (2-26)

道路

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

(←○写真撮影場所・方向)

(日調連 13)

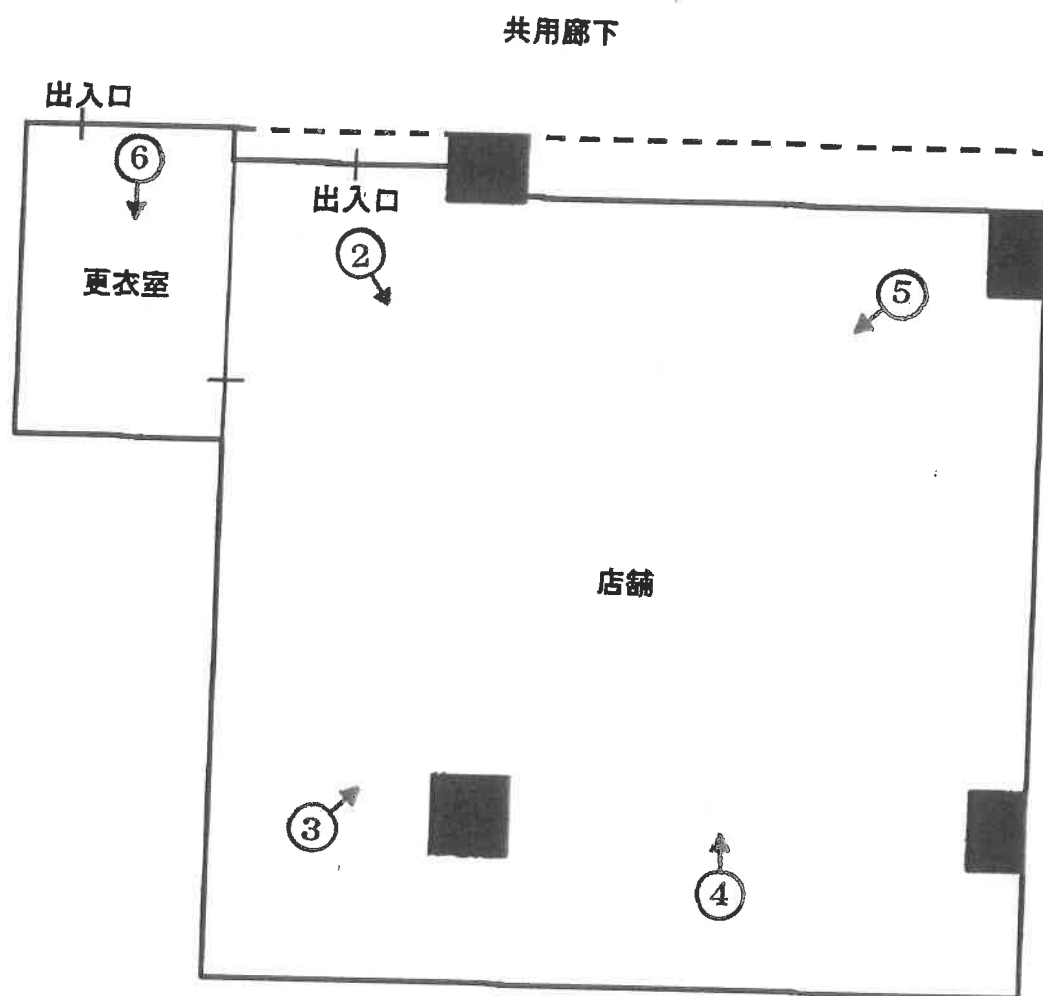
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月26日

大阪法務局北出張所

登記官

間取略図



令和8年（ケ）136号

（○写真撮影場所・方向）



①

目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥

令和8年（ケ） 第136号
令和8年6月12日 現地調査
令和8年7月10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

藤原 学

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 44,010,000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)		下記「特記事項」参照。	
	所 在	物件目録記載のとおり		
	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			
番 号	特 記 事 項			
1	1 目的建物について、管轄法務局備付けの建物図面等を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。 2 目的建物の課税床面積（203.57㎡）は登記床面積（113.92㎡）より大きい、大阪市税事務所への聴取及び確認によると、共用部分を各専有部分の持分割合により按分して加算しているとのことである。 3 管轄法務局に地積測量図の備付けはないが、本件敷地（敷地権の目的である土地）について、建物図面及び住宅地図等を基に現地を概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。 4 本件敷地は、地下6階付12階建店舗兼事務所ビル等の敷地として利用されている。			

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	J R 東西線 北新地駅 北方 道路距離 約50m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	高層の店舗，店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地域。今後も現状の環境を維持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	1000%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域，高度地区（最低限第1種），駐車場整備地区（都心部地区），市街地再開発事業（大阪駅前市街地改造事業）
画地条件	規模	9,213.51㎡（登記面積）
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	南側間口約130m・奥行約70～77m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南側	幅員約40.0m舗装国道（建築基準法第42条1項1号道路）
	東側	幅員20.0m舗装市道（同法第42条1項1号道路）
	西側	幅員約29.0m舗装市道（同法第42条1項1号道路）
	北側	幅員約40.0m舗装市道（同法第42条1項1号道路）
	接道状況	四方路，概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	地下6階付12階建店舗兼事務所ビルの敷地
	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
	(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当該施設の本管（以下，「施設管」という。）が通っており，通常の費用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	本件敷地の登記事項証明書（現在）からは，個人・法人等の所有者名，宅地の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図（昭和39年頃～）によると，本件敷地は多数の小規模店舗等の敷地，その後昭和44年頃に目的建物の所在する一棟の建物が建築され現在に至る。いま現在，目的物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また，本件敷地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。なお，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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大阪駅前第1ビル	
建物の用途	店舗兼事務所ビル 総戸数302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44年4月16日新築
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	約3年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付12階建	
仕 様	屋 根	不詳
	外 壁	カーテンウォール等
	その他	ー
設 備 等	エレベータ, 駐車場146台分 (月額40,000円 (屋根なし) ・同45,000円 (屋根あり) ; 令和8年6月5日頃現在空きあり) 等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 : 大阪駅前第1ビル運営協議会 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社ザイマックス関西 管理形態 : 常駐	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	ア 修繕積立金 (令和7年3月31日現在) 39,610,463円 イ 計画通知 (履歴あり) ・検査済証 (履歴あり) ウ 令和8年6月5日頃の管理会社回答書によると, 直近における修繕計画があるとのことである。 エ 管理規約等により, ペット飼育及び民泊は禁止されている。 オ 同管理会社回答書によると, 目的建物の所在する一棟の建物の共用部分には吹付材料及び仕上材 (成形板) の調査確認済のアスベストを使用している箇所が一部存在するとのことである。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (2階26号) 開口部の方位：－（フロア中央部）	
床 面 積	113.92㎡ (登記面積)	
間 取 り	店舗	
仕 様	天 井	石膏ボード等
	床	タイル等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	特になし
	その他	－
保 守 管 理 の 状 態	普通。全体的に概ね経年相当の劣化，損耗が認められる。	
管 理 費 等	管理費	183,865 円(月額)
	修繕積立金	44,412 円(月額)
	滞 納 額	あり（令和8年6月5日現在） 5,873,523 円（令和6年4月分～令和8年5月分）
専有部分の 利用状況等	占有については「現況調査報告書記載」のとおり。	
特 記 事 項	設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
300,000	113.92	0.07	2,392,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約57年

経済的残存耐用年数 約3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3年 / (経過年数57年 + 経済的残存耐用年数3年) } × (1 - 0.3)

≒ 0.07

※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

本件敷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	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
11,600,000	1.09	9,213.51	0.70	$\frac{2,934}{1,000,000}$	239,259,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪北5-29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,600,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.6/100 \times 100/114 \times 100/150 \div 11,600,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
1.08 三方路+8	1.00	1.00	1.06 容積率+6	1.14

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.97 系統△3	1.03 駅距離+3	1.50	1.00	1.50

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.10 四方路+10	1.00	0.99 ほぼ台形△1	1.00	1.09

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ((ア+イ)×ウ)
2,392,000	239,259,000	0.90	217,486,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00 2階/地下6階付12階建	0.90 フロア中央部	1.00	1.00	0.90

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)
705,000	0.90	113.92	72,282,000

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1丁目	大阪市北区梅田1丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	2F/12F (B6付)	2F/12F (B6付)
面 積	約82㎡	約88㎡
建築時期	昭和44年4月	昭和44年4月
取引時点	令和7年10月	令和7年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	652,000円／㎡	757,000円／㎡
その他	-	-

(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)
A	652,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	652,000
B	757,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	757,000
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／㎡)	705,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（Ⅰ3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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ため、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 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 3.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
11,962 千円 (18.3%)	2,612 千円	4.0%	65,300 千円	3,265 千円	62,035 千円	0.86261	53,512 千円 (81.7%)	65,474 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。

オ 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	7,733	7,733	7,733	7,733	7,733	7,733
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	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	7,733	7,733	7,733	7,733	7,733	7,733
	空室損失	△ 387	△ 387	△ 387	△ 387	△ 387	△ 387
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	7,346	7,346	7,346	7,346	7,346	7,346
イ 支出	維持管理費	2,206	2,206	2,206	2,206	2,206	2,206
	修繕費	533	533	533	533	533	533
	公租公課	1,778	1,778	1,778	1,778	1,778	1,778
	損害保険料	217	217	217	217	217	217
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	4,734	4,734	4,734	4,734	4,734	4,734
	資本的支出	0	0	0	0	0	0
	総費用合計	4,734	4,734	4,734	4,734	4,734	4,734
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		61%	61%	61%	61%	61%	61%
エ 有効純収益		2,612	2,612	2,612	2,612	2,612	2,612
オ 複利現価率 (割引率3.0%)		0.97087	0.94260	0.91514	0.88849	0.86261	0.83713
カ 有効純収益の現価		2,536	2,462	2,390	2,321	2,253	2,185

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、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%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	217,486,000	0.95	206,612,000
② 比 準 価 格	72,282,000	0.95	68,668,000
③ 収 益 価 格			65,474,000
④ 調整後の価格	82,143,000		

イ 占有減価：

本件の場合、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を0.95と判定した。

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。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
82,143,000	0.95	0.70	0.87	3,514,920	44,010,000

イ 市場性修正：アスベスト含有建材使用の可能性を考慮した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ その他の控除減価(敷金等)：敷金を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪北5-29

所 在 : 大阪市北区梅田1丁目2番「梅田1-8-17」
価 格 : 19,600,000円／㎡
位 置 : JR大阪環状線 大阪駅 南方 近接
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 2,397㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面街路 : 北西 60.0m 市道, 三方路
用途指定等 : 市街化区域・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7年度)

物件1 : 54,461,739,000円(土地符号1: うち持分2,934/1,000,000)
: 8,688,000円(建物: 専有部分)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取略図

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20番地

建物の名称 大阪駅前第1ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目20番の52

建物の名称 2の26

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 113.92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20番

地 目 宅地

地 積 9213.51平方メートル

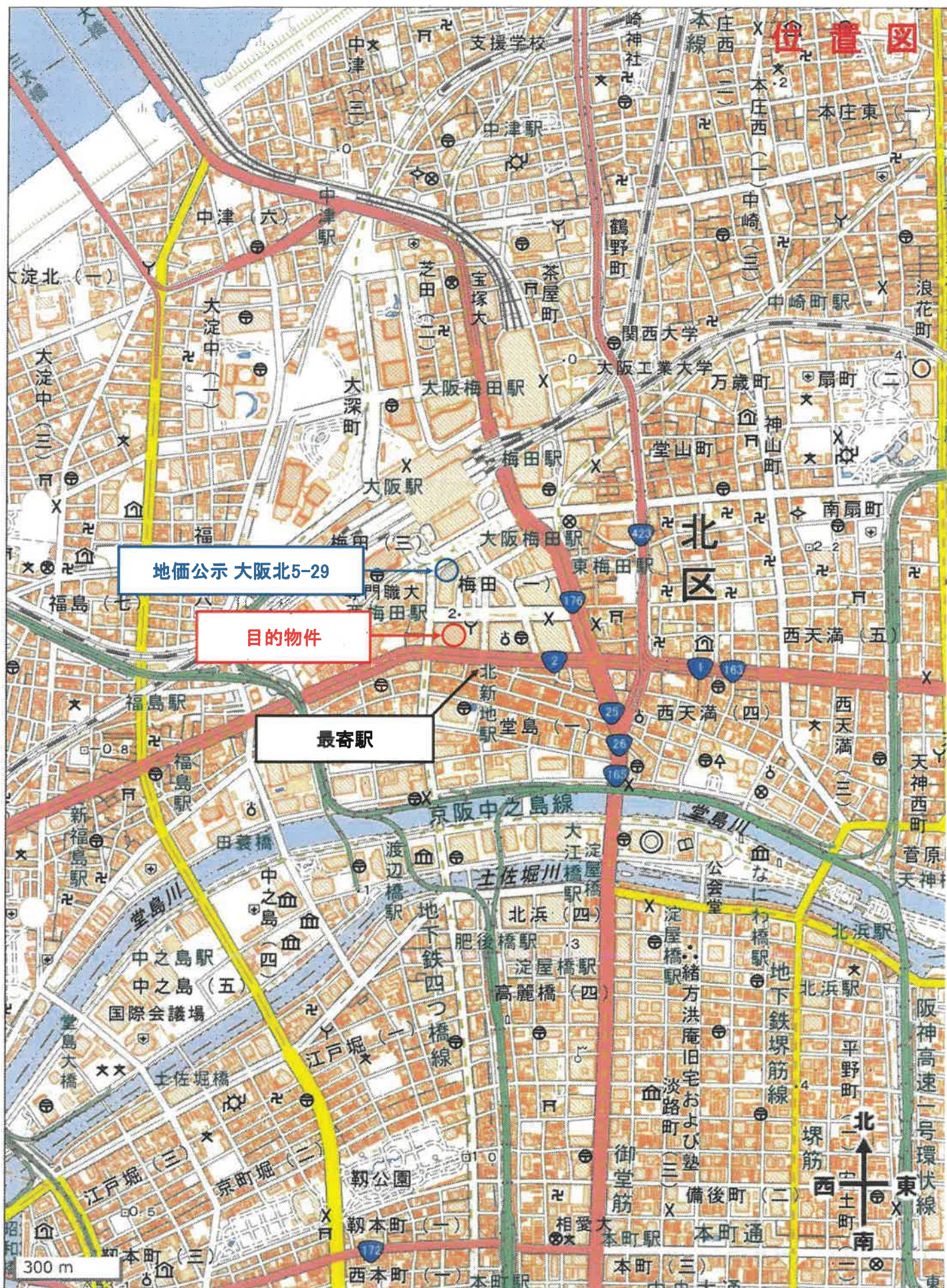
(敷地権の表示)

土地の符号 1

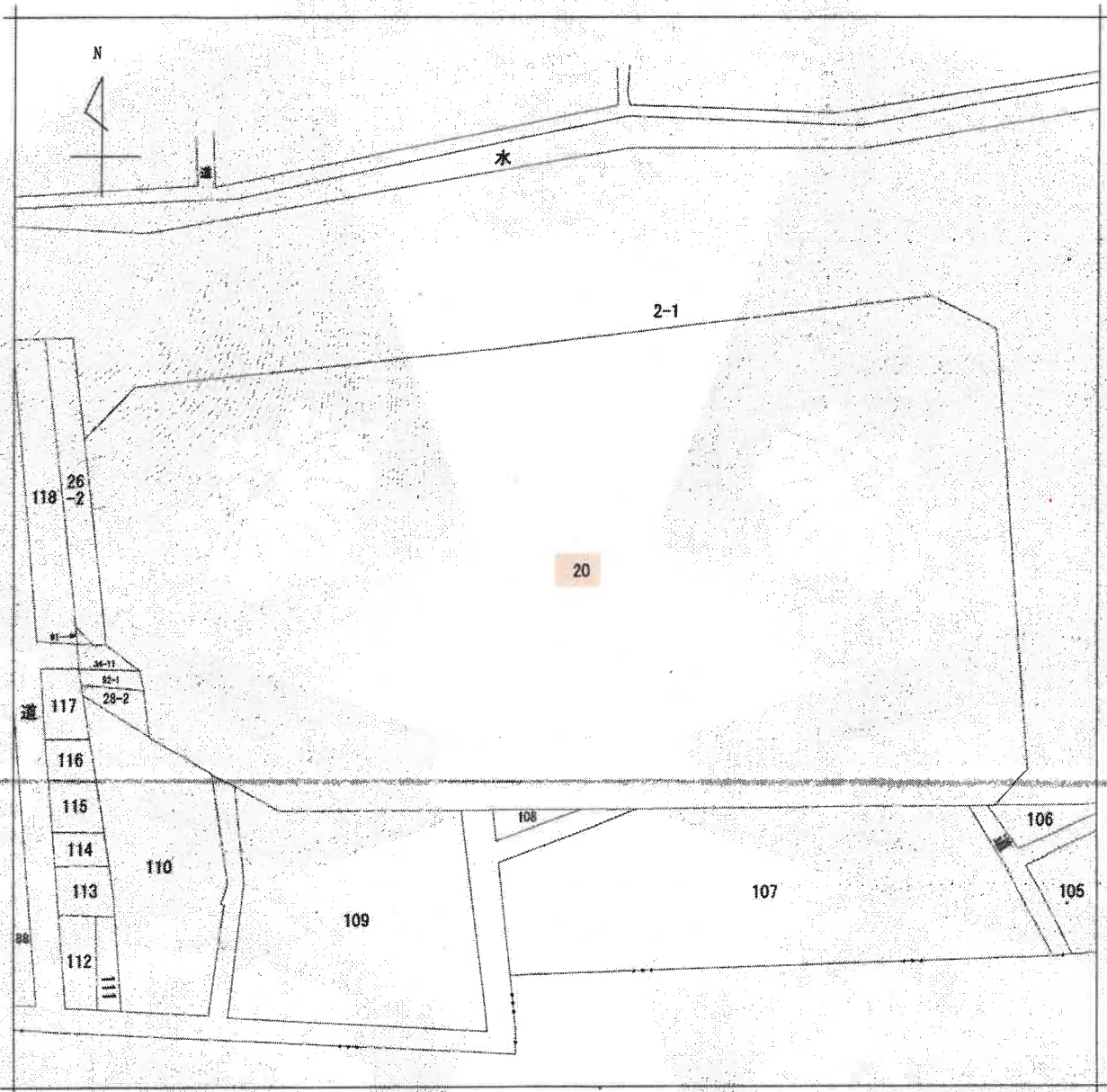
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の2934





地理院地図



(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。



請求 部 分	所 在	大阪市北区梅田一丁目				地 番	20番		
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 分	座標系 番号又は 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8年3月10日

大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和44年5月16日

035991

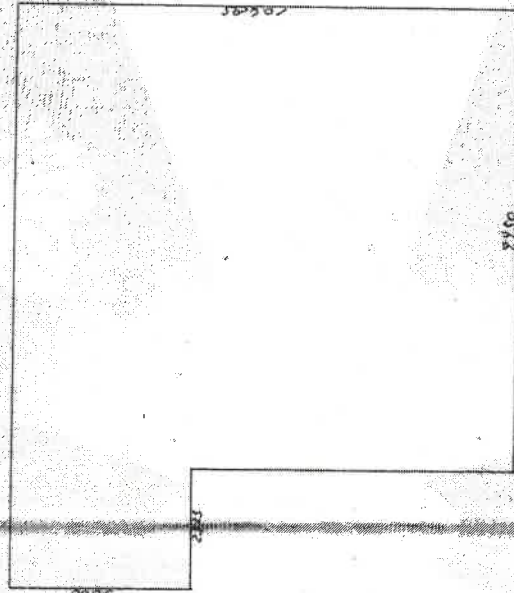
建 物 平 面 図

44.5.16

家屋番号	23-52
建物の所在	大阪府北区曽根崎上4丁目20番地

旗田1丁目

作製年月日	昭和44年5月16日
作製者	



北

3000	×	2.23	=	6690
10685	×	8.95	=	95520.25
			+	112219.25

112.22 m²

縮尺	1/100
----	-------

(1/2)

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和8年3月10日 大阪府府北出雲所

登記簿

請求番号：2-2

A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面写

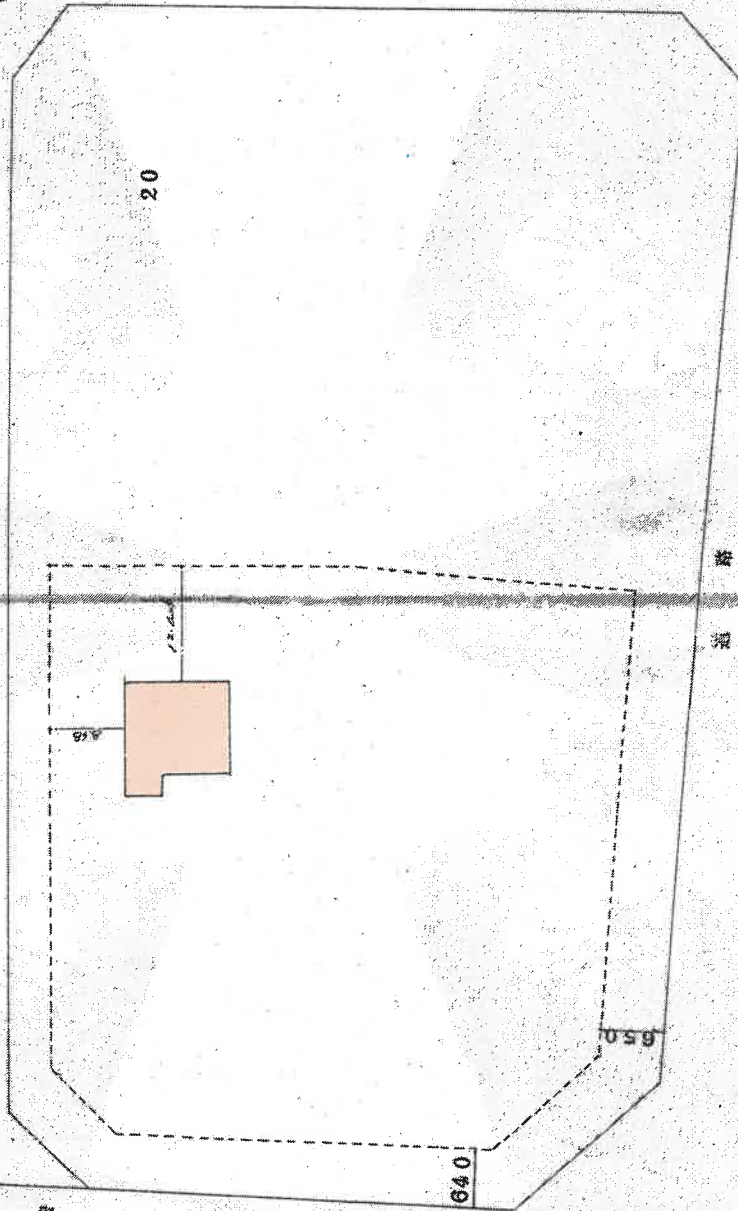
登記年月日：昭和44年5月16日

035992

家屋番号	20-52
建物の所在	大阪市北区豊崎5丁目20番地 梅田1丁目

44.5.16
1/2

作製年月日	昭和44年3月15日
作製者	申請人



(日 測 量 法)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

(2/2)

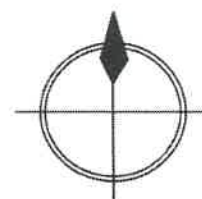
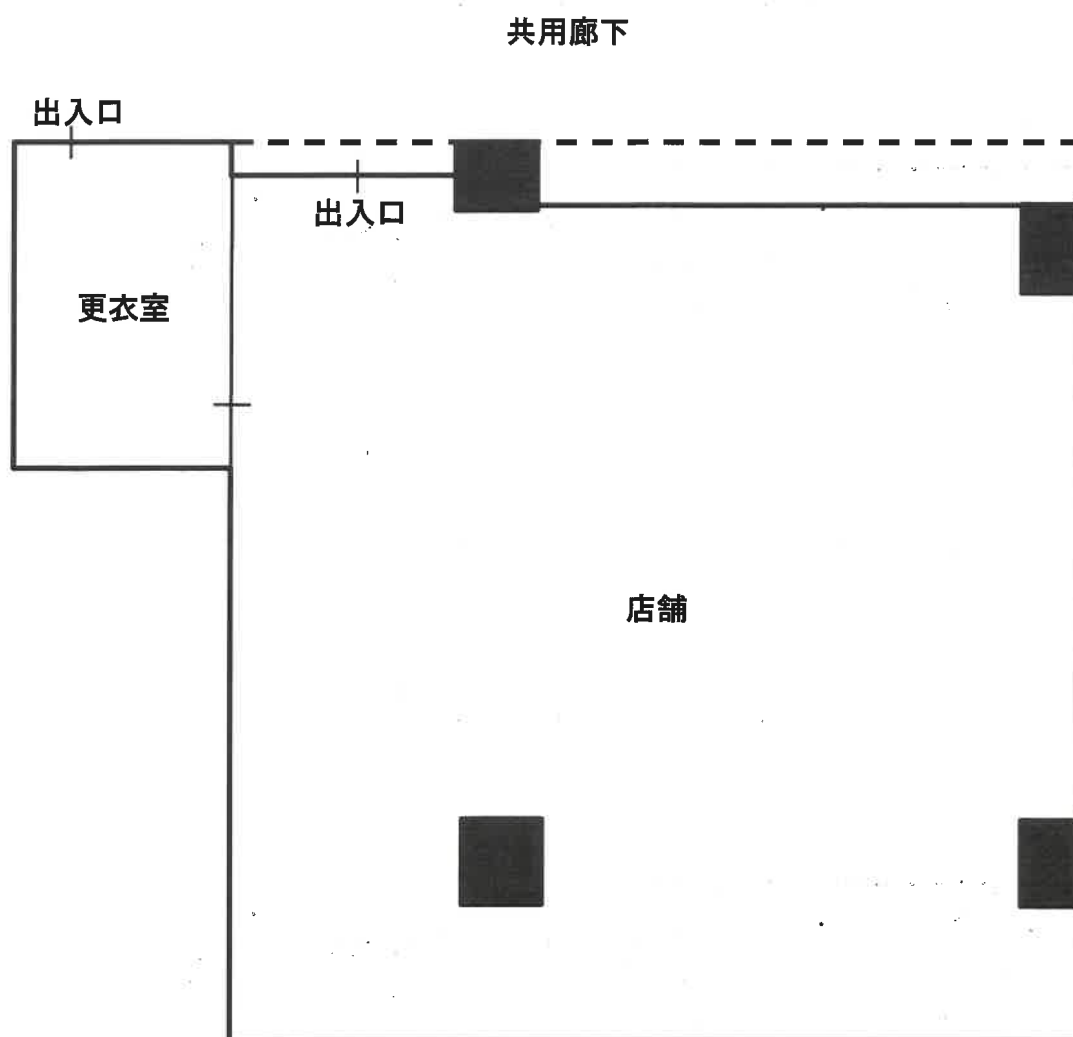
図本番号：2-2

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
昭和44年3月10日 大阪法務局北出事務所

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

間 取 略 図



令和8年（ケ）136号