

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 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)	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

- 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60万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 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) 代表者	(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
	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60万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人) の役員に関する事項	
1 代表者	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月22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11月 6日 午前 9時00分から 令和 8年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月20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12月 4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22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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,000,000 10,400,000		2,600,000	100,238	22,384



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市中心区本町橋27番地3

建物の名称 シャンボール内本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町橋27番3の205

建物の名称 205

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 66.10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 大阪市中心区本町橋27番3

地 目 宅地

地 積 738.97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 491018分の6610



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 4 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

株式会社アクセサリー通りが占有している。同人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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大阪市中心区本町橋 27 番地 3

建物の名称 シヤンボール内本町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本町橋 27 番 3 の 205

建物の名称 205

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 66.10 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 大阪市中心区本町橋 27 番 3

地 目 宅地

地 積 738.97 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 491018 分の 6610



令和 8年(ケ)第 114号
令和 8年 5月20日受理
令和 年 月 日提出
8.8.20

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 松 岡 良 樹

(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 大阪市中央区本町橋27番地3

建物の名称 シャンボール内本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町橋27番3の205

建物の名称 205

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 66.10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 大阪市中央区本町橋27番3

地 目 宅地

地 積 738.97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 491018分の6610



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市中央区本町橋6-21 シャンボール内本町205		
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及び倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 16,550円 修繕積立金 11,400円	令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年5月分～8年5月分計363,350円 ☐ 不明	
管理費等照会先	汐見建物管理株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 [保管開始日 令和 年 月 日]		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社アクセサリー通り	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所及び倉庫 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者の代表者) ■所有者破産管財人の陳述/■提示文書(預金通帳写し)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年月日不詳	
最初の	契約日	令和6年月日不詳	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ■不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 33,000円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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
(3枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札表示 なし
- (2) 郵便受け表示 和光（株）、和光株式会社、アクセサリ一通り、
Aの姓（漢字）
- (3) 集合案内板 和光 株式会社、WAKO & Co., Inc.

2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地（符号1）については、法務局に地積測量図の備え付けがないが、建物図面（各階平面図）を参考に適宜概測したところ形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであり、地積は登記地積のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 敷地権の目的たる土地（符号1）は目的建物の所在するマンション「シヤンボール内本町」の敷地となっている。敷地権の目的たる土地（符号1）の北側接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の床面積は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内には、書類や商品と思われる雑貨が存在し、現に事務所として使用されている。
- (3) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理会社	管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり
■株式会社アクセサリ 一通り代表取締役	令和6年から株式会社アクセサリー一通りが、この場所を借りて雑貨の販売を行っています。賃料は毎月33,000円で、従前は株式会社和光に支払っていましたが、破産管財人が選任された以降は破産管財人に支払っています。契約書は紛失してしまいました。
■所有者破産管財人弁 護士	本物件は、株式会社アクセサリー一通りに賃貸しています。契約書は紛失しており手元にありません。賃料は毎月33,000円で、数年前から貸しています。賃料については、未払分があったため、不払いのままであると賃貸借契約を解除する旨催告をしたところ、全額振り込まれました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

目的建物は所有者破産管財人弁護士が株式会社アクセサリー通りに賃貸しているが契約書は紛失した旨の陳述があり、また、株式会社アクセサリー通り代表取締役も同様の陳述があった。賃料についても双方の陳述は同額の33,000円であり、所有者破産管財人弁護士から、同額の振込がなされている通帳等の写しの提出を得た。

しかし、法人同士の契約であるのに、契約書を紛失している点、賃料が、近隣相場
の5分の1程とあまりに低額であり、管理費や修繕積立金、固定資産税に満たない額
である点など、正常な賃貸借契約であると認めるには大きな疑問が残る。

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

(6枚目)

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28日 18:05-18:10	中之島図書館	物件調査
8年5月29日 13:25-13:40	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函（占有者回答あり）
8年6月1日 9:05-9:10	大阪市役所	道路等調査
8年6月2日	執行官室	管理会社照会（回答あり）
8年6月8日 11:30-11:35	大阪地方法務局北出張所	公図等調査
8年6月8日 13:30-13:45	なんば市税事務所	課税台帳調査
8年6月12日 12:45-13:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
8年6月19日 9:20-9:25	物件所在地	A面談
8年6月29日 13:10-13:15	執行官室	破産管財人弁護士聴取（電話）
8年7月9日 10:00-10:05	大阪地方法務局北出張所	法人調査
(特記事項) ■ 令和8年6月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

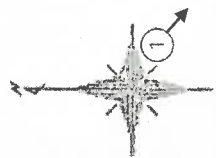
公用

登記年月日：昭和57年3月18日

（本図面に記載されている内容を証明し、説明せよ。）
（本図面に記載されている内容を証明し、説明せよ。）
令和8年6月8日 大分県建設局 出納係

525355 各階平面図

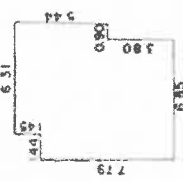
本町橋
大分県中津市
大分県中津市東区内本町橋第27番地3
各階平面図
525355



建物の存在する部分と壁

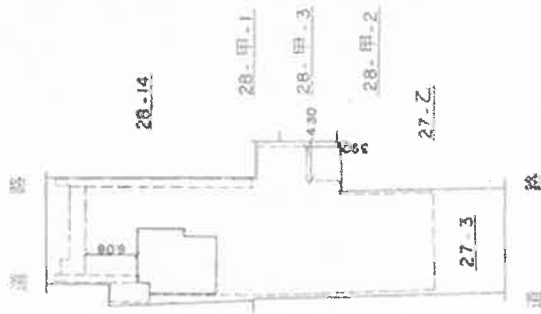
建物の番号 206号

単有部分の建物



A 4 判に縮小

(←写真撮影場所・方向)

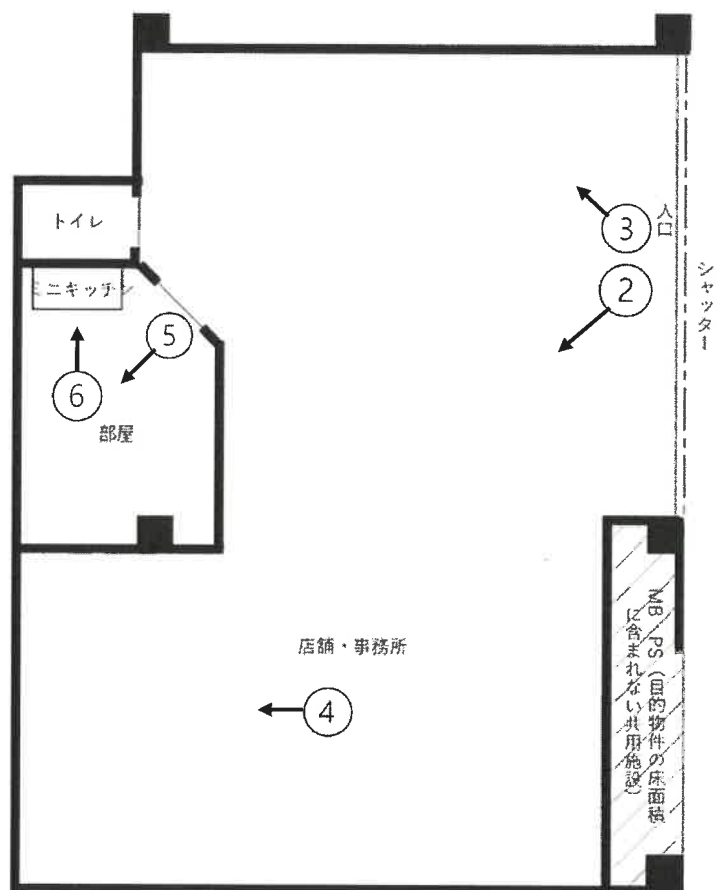


6.31X	1.45	0.1495
0.80X	3.79	3.5810
0.85X	7.79	33.3615
	34	66.1020
		66.10

作製者	縮尺	縮尺
	1/250	1/500
申請人		



令和8年（ケ）第114号 間取略図



(←写真撮影場所・方向)

目的建物の所在
する一棟の建物

①



②



(10枚目)

③



④



⑤



⑥



(12枚目)

令和8年（ケ） 第114号
令和8年6月12日 現地調査
令和8年7月6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

池木 俊博

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 13, 000, 000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	■登記面積と課税床面積の相違について 固定資産公課証明書（家屋）記載の課税床面積は法定共用部分の按分面積を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量（＝内法面積）を採用する。		

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	大阪メトロ堺筋線外 堺筋本町駅 東方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗兼事務所ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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	800%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区(都心部地区)、都市景観：都心景観形成区域、屋外広告物規制図(阪神高速道路禁止地域)(敷地南西部の一部のみ)、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地「大坂城跡」、水害ハザードマップ 浸水想定区域図 高潮氾濫が発生した場合：0.5m未満
画地条件	規模	738.97㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約12.5m・奥行約52m
	高低差等	各道路面とほぼ等高に接面・平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約21.8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	南側	幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況	二方路地
土地の利用状況等	現況	14階建の共同住宅の敷地
	東側	店舗兼事務所ビル、ホテル等
	西側	事務所ビル、倉庫
	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該当施設の本管(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	目的土地に関連する登記簿等及び過去の住宅地図による調査結果から、目的土地の一部を構成する区画において「商店」「ビル」のほか「工業所」の記載がある地歴を確認した。なお、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において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。目的土地に関して、土壌汚染の可能性は不明であり、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	とくになし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シヤンボール内本町	
建物の用途	共同住宅 総戸数120戸（店舗：6室、事務所：4室、居宅110室）	
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56年10月21日新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	その他	－
設 備 等	エレベーター、駐車場10台（賃貸駐車場：月額15,000円/台～25,000円/台・現在空きは有）、メールボックス、ゴミ処理室、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： シヤンボール内本町管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 汐見建物管理株式会社 管理形態： 日勤（月～金）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・ 建築時点及び構造等から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。 ・ 修繕積立金（令和8年4月30日現在）：83,427,887円。 ・ 建築計画概要書等により建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。 ・ 管理会社からの回答書によると、直近の修繕計画はない（平成30年1月に大規模修繕工事を実施済みのため）。 ・ 管理会社からの回答書によると、管理規約等によりペット飼育は禁止されている。 ・ 管理会社からの回答書によると、管理規約等により民泊営業は禁止されている。	

(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 (205号室) 開口部の方位：西向き (中間住戸)	
床 面 積	66.10㎡ (登記面積) 70.73㎡ (壁芯面積)	
間 取 り	店舗・事務所区画	
仕 様	天 井	ボード等
	床	Pタイル等
	内 壁	クロス等
	設 備	トイレ、ミニキッチン
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	保守管理状況については普通程度であり、概ね経年相応の劣化、損耗が認められる。	
管 理 費 等	管理費	16,550 円 (月額)
	修繕積立金	11,400 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和8年5月31日現在)
	管理費	215,150 円 (令和7年5月分～令和8年5月分)
	修繕積立金	148,200 円 (令和7年5月分～令和8年5月分)
	計	363,350 円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり、賃借人が占有している。	
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	
454,000	66.10	0.12	3,601,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約5年

観察減価 20%

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5年／(経過年数45年＋
経済的残存耐用年数5年)}×(1－0.2)

≒ 0.12

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
2, 150, 000	1. 02	738. 97	0. 95	$\frac{6, 610}{491, 018}$	20, 725, 000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪中央5-27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2, 000, 000\text{円}/\text{㎡} \times 106. 5/100 \times 100/100 \times 100/99 = 2, 150, 000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
1. 00	1. 04	0. 95	1. 00	0. 99

駅距離+4 周辺利用状況-5

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1. 03	1. 00	0. 99	1. 00	1. 02

二方路+3 形状-1

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

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)
3, 601, 000	20, 725, 000	1. 00	24, 326, 000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1. 00	1. 00	1. 00	1. 00	1. 00

2階/14階建

Ⅱ 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
370, 000	1. 00	66. 10	24, 457, 000

ア 基準階の基準価格

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㎡あたりの基準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	大阪府中央区内本町2丁目	大阪府天王寺区味原町
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	3F/10F	4F/11F
面 積	約50㎡	約55㎡
建築時期	昭和59年2月	平成5年3月
取引時点	令和5年12月	令和4年2月
取引形態	一般	一般
事例価格	305, 000円/㎡	334, 000円/㎡
その他	事務所	店舗・事務所

(基準表)

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	305, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	361, 000
B	334, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{110}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{116}$	378, 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						基準階の基準価格 (円/㎡)	370, 000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況は本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正するべきと認められるので、一部補正を行っ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ので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格	複利 現価率 割引率 7.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	イ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
4,284 千円 (31.3%)	1,113 千円	8.0%	13,913 千円	696 千円	13,217 千円	0.71299	9,424 千円 (68.7%)	13,708 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

キ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
	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	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
	空室損失	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596	1,596
イ 支出	維持管理費	199	199	199	199	199	199
	修繕費	137	137	137	137	137	137
	公租公課	123	123	123	123	123	123
	損害保険料	24	24	24	24	24	24
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	483	483	483	483	483	483
	資本的支出	300	0	0	0	0	
総費用合計		783	483	483	483	483	483
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		29%	29%	29%	29%	29%	29%
エ 有効純収益		813	1,113	1,113	1,113	1,113	1,113
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		760	972	909	849	794	

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50%、収益価格に40%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	24,326,000	1.00	24,326,000
② 比 準 価 格	24,457,000	1.00	24,457,000
③ 収 益 価 格			13,708,000
④ 調整後の価格	20,144,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

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て、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
20,144,000	0.96	0.70	0.96	0	13,000,000

イ 市場性修正： 周知の埋蔵文化財包蔵地に係る減価要因（0.99）及びアスベスト建材使用の可能性（0.97）等を勘案して査定した。

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： 代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ その他の控除減価 (敷金等)： 本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪中央5-27

所 在 : 大阪市中心区内本町1丁目12番「内本町1-2-6」
価 格 : 2,000,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ谷町線 谷町四丁目駅 西方 約100m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 288㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北 21.8m 市道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80％、容積率800％）、防火地域
地域の概要 : 中高層の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 : 561,367,000円 (土地符号1・・持分6,610/4,910,018)
: 3,545,000円 (家屋：専有部分)

第7 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大阪市中心区本町橋 2 7 番地 3

建物の名称 シャンボール内本町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本町橋 2 7 番 3 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 6 6 . 1 0 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 大阪市中心区本町橋 2 7 番 3

地 目 宅地

地 積 7 3 8 . 9 7 平方メートル

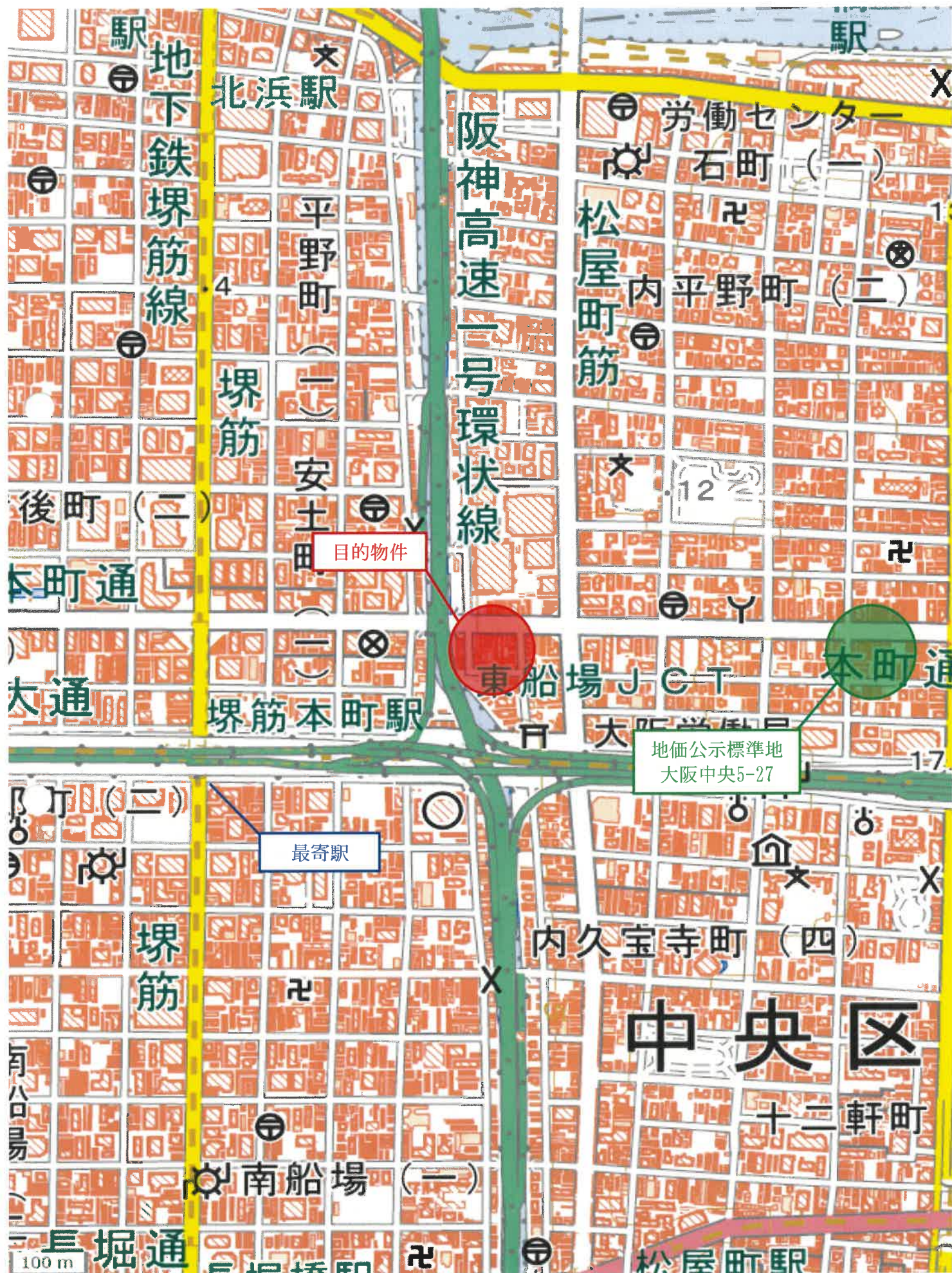
（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 9 1 0 1 8 分の 6 6 1 0







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2月5日

實記錄





令和8年（ケ）第114号 間取略図

