

## 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、入札が無効となる場合があります。※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	<input type="checkbox"/> 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。	
<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、入札ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 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。	
<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)	代表者 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、入札ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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 <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、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名以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 役員5名以上の場合は、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 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 福 井 愛 子

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 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13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 6年 5月24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 6年 4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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	117, 100, 000 93, 680, 000	一括	23, 420, 000	995, 828	245, 910
1	32, 610, 000				
2	84, 490, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 大阪市北区本庄西三丁目

地 番 1番3

地 目 宅地

地 積 190.01平方メートル

共有者 A 持分302824477分の31791448  
 共有者 B 持分302824477分の63582895  
 共有者 C 持分302824477分の48492896  
 共有者 D 持分302824477分の63582895  
 共有者 E 持分302824477分の63582895  
 共有者 F 持分302824477分の31791448

2 所 在 大阪市北区本庄西三丁目1番地3

家屋 番号 1番3の2

種 類 車庫・共同住宅・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 134.19平方メートル  
 2階 115.02平方メートル  
 3階 115.02平方メートル  
 4階 115.02平方メートル  
 5階 115.02平方メートル  
 6階 115.02平方メートル  
 7階 110.51平方メートル

(現況)

種 類 病院・共同住宅・居宅・倉庫

床 面 積 1階 約145.95平方メートル  
 2階 115.02平方メートル  
 3階 115.02平方メートル  
 4階 115.02平方メートル



物 件 目 録

5階 115.02平方メートル  
6階 115.02平方メートル  
7階 約109.10平方メートル

共有者 A 持分302824477分の31791448  
共有者 B 持分302824477分の63582895  
共有者 C 持分302824477分の48492896  
共有者 D 持分302824477分の63582895  
共有者 E 持分302824477分の63582895  
共有者 F 持分302824477分の31791448



## 物件明細書

令和 6年 2月22日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 福井 愛子

---

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 大阪市北区本庄西三丁目

地 番 1番3

地 目 宅地

地 積 190.01平方メートル

共有者 A 持分302824477分の31791448

共有者 B 持分302824477分の63582895

共有者 C 持分302824477分の48492896

共有者 D 持分302824477分の63582895

共有者 E 持分302824477分の63582895

共有者 F 持分302824477分の31791448

2 所 在 大阪市北区本庄西三丁目1番地3

家屋 番号 1番3の2

種 類 車庫・共同住宅・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 134.19平方メートル

2階 115.02平方メートル

3階 115.02平方メートル

4階 115.02平方メートル

5階 115.02平方メートル

6階 115.02平方メートル

7階 110.51平方メートル

(現況)

種 類 病院・共同住宅・居宅・倉庫

床 面 積 1階 約145.95平方メートル

2階 115.02平方メートル

3階 115.02平方メートル

4階 115.02平方メートル



物 件 目 録

5階 115.02平方メートル  
6階 115.02平方メートル  
7階 約109.10平方メートル

共有者 A 持分302824477分の31791448  
共有者 B 持分302824477分の63582895  
共有者 C 持分302824477分の48492896  
共有者 D 持分302824477分の63582895  
共有者 E 持分302824477分の63582895  
共有者 F 持分302824477分の31791448





## 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
1階	株式会社セブン シーズ					明渡猶予 ※1
201 号室	株式会社セブン シーズ					明渡猶予 ※1
202 号室	H					差押後
203 号室	I					明渡猶予
301 号室	J					明渡猶予
302 号室	K	定めなし	68,000	500,000	200,000	抵当権設定後
303 号室	C	定めなし	55,000	0	0	※2
401 号室	L					明渡猶予
402 号室	M					明渡猶予
403 号室	N					明渡猶予
501 号室	O					明渡猶予
502 号室	P					明渡猶予
503 号室	Q					明渡猶予
601 号室	R					明渡猶予
602 号室	S					明渡猶予
603 号室	T					明渡猶予
7階	B					※3
その余 の部分	共有者ら					共有者ら

**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

「共有者ら」＝「本件共有者らが占有している。」

「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。」

## 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
						「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か月間明渡しは猶予される。」
						「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。」
						※1 「転使用借人Gが占有している。」
						※2 「賃借権の存否は不明であるが、抵当権設定後の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。」
						※3 「本件共有者Bが占有している。」

令和 5年(ケ)第344号  
令和 5年10月30日受理  
令和 年 月 日提出  
6.1.17

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 大阪市北区本庄西三丁目
- 地 番 1番3
- 地 目 宅地
- 地 積 190.01平方メートル
- 共有者 A 持分302824477分の31791448
- 共有者 B 持分302824477分の63582895
- 共有者 C 持分302824477分の48492896
- 共有者 D 持分302824477分の63582895
- 共有者 E 持分302824477分の63582895
- 共有者 F 持分302824477分の31791448
- 2 所 在 大阪市北区本庄西三丁目1番地3
- 家屋 番号 1番3の2
- 種 類 車庫・共同住宅・居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
- 床 面 積
- |    |              |
|----|--------------|
| 1階 | 134.19平方メートル |
| 2階 | 115.02平方メートル |
| 3階 | 115.02平方メートル |
| 4階 | 115.02平方メートル |
| 5階 | 115.02平方メートル |
| 6階 | 115.02平方メートル |
| 7階 | 110.51平方メートル |
- 共有者 A 持分302824477分の31791448
- 共有者 B 持分302824477分の63582895
- 共有者 C 持分302824477分の48492896
- 共有者 D 持分302824477分の63582895
- 共有者 E 持分302824477分の63582895
- 共有者 F 持分302824477分の31791448



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市北区本庄西三丁目1番6号 ゴールデンマンション		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、構造および床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 病院・共同住宅・居宅・倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約145.95㎡ 7階 約109.10㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない   種類:   [   ] <input type="checkbox"/> ある   構造:   [   ] 床面積:   [   ]		
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を病院・共同住宅・住居・倉庫として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない   [   地方裁判所   支部   平成   年( )第   号 <input type="checkbox"/> ある   [   保管開始日   平成   年   月   日		
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

## 占有者および占有権原

物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等						
	占有者	占有 状況	占有開始	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	
			現在の契約						
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成22.8.1	<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 330,000円	解約時返還金： 1,500,000円	
	株式会社セブンシース		自 H22.8.1 至 H27.7.31				□敷 ■保 2,500,000円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成22.8.1	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円		
	G		自 至				□敷 □保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成24.2.1	<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 67,000円	共益費：月3,000円 解約時返還金： 50,000円	
	株式会社セブンシース		自 H24.2.1 至 H26.1.31				□敷 ■保 200,000円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成24.2.1	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円		
	G		自 至				□敷 □保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和5.11.19	<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 58,000円	共益費：月9,000円	
	H		自 R5.11.19 至 R7.11.18				□敷 □保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和2.10.22	<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 68,000円	共益費：月9,000円	
	I		自 R2.9.30 至 R4.9.29				□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  
(3枚目)

占有者および占有権原								
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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成26.11.1	<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 60,000円	共益費：月7,000円
	J		自 H26.11.1 至 H28.10.31				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成10.12.28	<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 68,000円	共益費：月7,000円 解約時返還金： 200,000円
	K		自 H10.12.28 至 H11.12.27				<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 500,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成15.12.8	<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 55,000円	共益費：月5,000円
	C		自 H15.12.8 至 H17.12.7				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成27.11.11	<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 61,000円	共益費：月7,000円
	L		自 H27.11.21 至 H29.11.20				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成21.9.20	<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 65,000円	共益費：月5,000円 解約時返還金：なし
	M		自 H21.9.20 至 H23.9.19				<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 300,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成26.8.1	<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 68,000円	共益費：月7,000円
	N		自 H26.8.1 至 H28.7.31				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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  
(4枚目)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
	占有者		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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成22.11.1	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 67,000円	共益費：月5,000円 解約時返還金： 50,000円
	O		自 H22.11.1 至 H24.10.31				<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 300,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和2.2.1	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000円	共益費：月8,000円
	P		自 R2.2.1 至 R4.1.31				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 503号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成29.10.20	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 67,000円	共益費：月9,000円
	Q		自 H29.10.20 至 R1.10.19				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 601号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成26.7.30	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000円	共益費：月8,000円
	R		自 H26.7.30 至 H27.7.29				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 602号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成20.9.13	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 65,000円	共益費：月5,000円
	S		自 H20.9.13 至 H22.9.12				<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 300,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 603号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成29.9.29	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 68,000円	共益費：月9,000円
	T		自 H29.9.29 至 R1.9.28				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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

(5枚目)



## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札等の表示      ゴールデンマンション、城北公園通り動物病院の表示  
(2) 郵便受けの表示      なし

### 2 目的土地の現況について

- (1) 法務局には地積測量図が備え付けられていないが、適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。なお、正確には専門家による測量等を要する。  
(2) 目的建物の敷地となっている。  
(3) 南側および西側の接面道路は、いずれも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) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。  
(2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。  
(3) 占有者らが居住している部屋には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。  
(4) 1階は動物病院として使用されていた。  
(5) 1階の南西隅は倉庫として使用されていた。  
(6) 屋上には、塔屋が設けられている。  
(7) 1階は、11.76㎡ほど登記面積より床面積が大きかった。なお、これは実測面積と登記面積の差であり、どの部分が登記よりも増えているのかは不明である。建築当初から現況どおりに建てられたと思われる。  
(8) 7階南側で、1.41㎡ほど建物図面より床面積が少なかった。建築当初より少なかったものと思われる。  
(9) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

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)	陳述内容等
■G (1階および201号室占有者)	<p>1 私は、1階で「城北公園通り動物病院」という動物病院を経営しています。賃借名義人は会社となっていますが、その代表者は私の母親で、遠方に住んでいることもあって実質的には私が経営しているのです。</p> <p>2 1階はもともと駐車場だったのですが、借りるに際して、6000万円ほど掛けて動物病院に改装しました。退去するときは私の費用で元の状態に戻すことになっています。</p> <p>3 201号室は、荷物置場として使用しています。特に不具合はありません。</p>
■H (202号室占有者)	<p>1 浴室の床が少し剥離しています。</p> <p>2 それ以外は特に不具合はありません。</p>
■I (203号室占有者)	<p>1 契約上は娘の名義で借りていますが、実際には私たち夫婦が借りて暮らしています。</p> <p>2 部屋が幹線道路に面しているため、粉塵などが酷く窓が開けられません。</p>
■J (301号室占有者)	<p>1 特に不具合はありません。</p>
■K (302号室占有者)	<p>1 とくときトイレの水が止まらなくなります。また、換気扇が故障していますし、水回りについてパッキンが劣化しているためか水漏れをすることがあります。</p>
■C (303号室占有者)	<p>1 特に不具合はありません。</p>
■L (401号室占有者)	<p>1 特に不具合はありません。</p>
■M (402号室占有者)	<p>1 たまにトイレの水が流れっぱなしになることがあります。また、ベランダの雨樋から水の跳ね返りが酷いです。</p> <p>2 それ以外に特に不具合はありません。</p>
■N (403号室占有者)	<p>1 特に不具合はありません。</p>
■O (501号室占有者)	<p>1 特に不具合はありません。</p>
■P (502号室占有者)	<p>1 特に不具合はありません。</p>
■Q (503号室占有者)	<p>1 特に不具合はありません。</p>
■R (601号室占有者)	<p>1 インターホンが故障しています。</p> <p>2 それ以外に特に不具合はありません。</p>
■S (602号室占有者)	<p>1 特に不具合はありません。</p>
■T (603号室占有者)	<p>1 トイレの水の音がずっとしているような気がします。</p> <p>2 それ以外に特に不具合はありません。</p>
■B (7階占有者)	<p>1 私は、目的建物の共有者の一人で、7階で暮らしています。</p> <p>2 他の共有者との間で賃貸借契約は結んでいませんし、賃料など金銭のやり取りもありません。</p> <p>3 特に不具合はありません。</p>

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

(7枚目)

## 執行官の意見

### 床面積について

目的建物1階は11.76㎡ほど登記床面積より大きく、7階は1.41㎡ほど登記床面積より小さい。法務局に建物図面は備え付けられているが、もともと1階は外壁等がない駐車場で後に占有者が動物病院を開業するために外壁等を設置しているために実測した面積が登記床面積と齟齬しているに過ぎないと認めた。また、7階については、建物図面はあるものの、増築した形跡が認められないことから、建築当初から現況のように建てられたものと認めた。

### 目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者および3枚目ないし5枚目に記載の占有者らが、病院・共同住宅・住居・倉庫として使用・占有しているものと認めた。

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

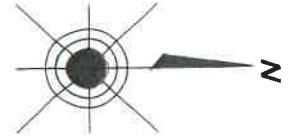
(8枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月30日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（消防署）
令和5年11月1日 17:00 - 17:15	物件所在地	物件および占有確認
令和5年11月2日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和5年11月7日 9:30 - 9:45	大阪法務局北出張所	公函等調査、物件確認
令和5年11月7日 10:30 - 10:45	大阪市役所	道路等調査
令和5年11月8日 11:35 - 11:50	梅田市税事務所	家屋等調査
令和5年11月18日 9:30 - 10:30	物件所在地	在宅要請書投函
令和5年11月21日	執行官室	事務連絡送付（所有者）
令和5年12月20日 14:00 - 15:40	物件所在地	立入調査、占有者と面談
令和5年12月23日 9:30 - 10:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者・占有者と面談
令和5年12月28日 9:30 - 9:45	大阪法務局北出張所	占有関係調査
(特記事項) <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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 <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。 <input type="checkbox"/> 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  
(9枚目)

# 土地建物位置関係図

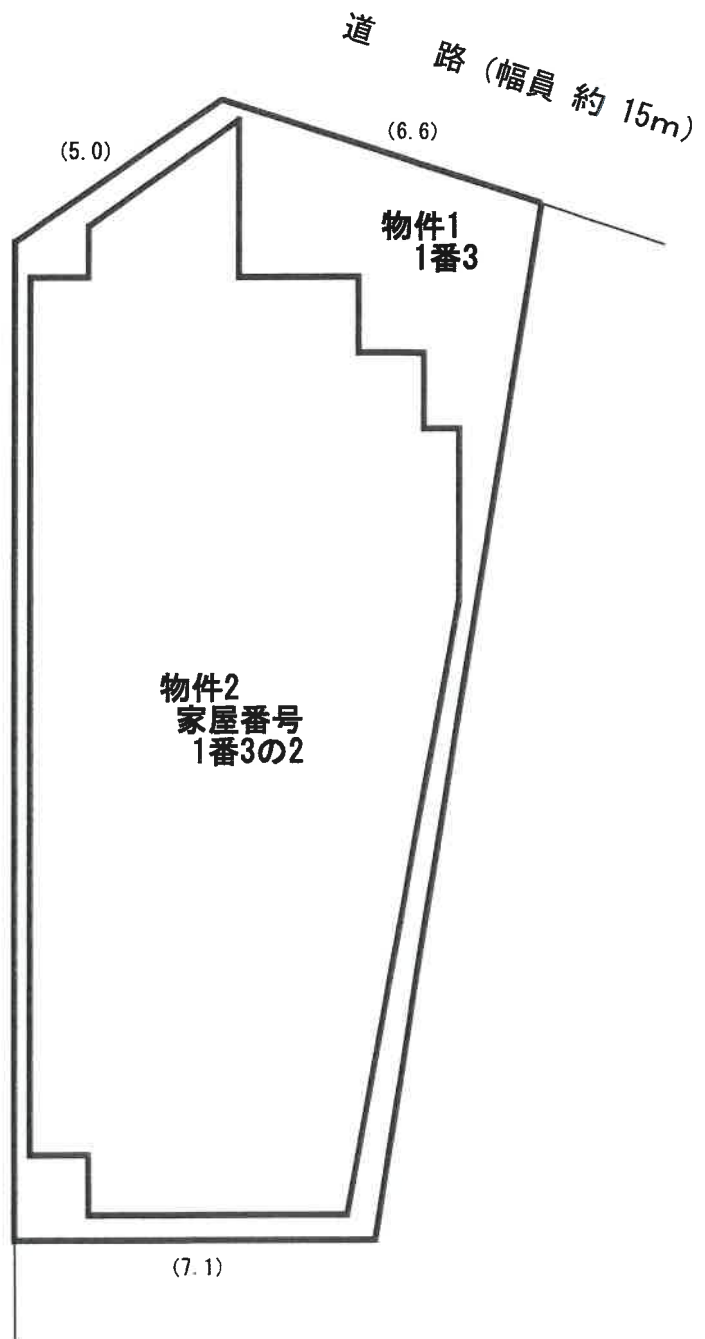
令和5年（ケ）第344号



←○写真撮影位置方向



道  
路  
（幅員約25m）

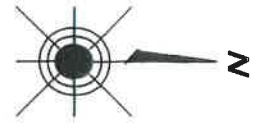


（ 10 枚目）

（単位：約m）

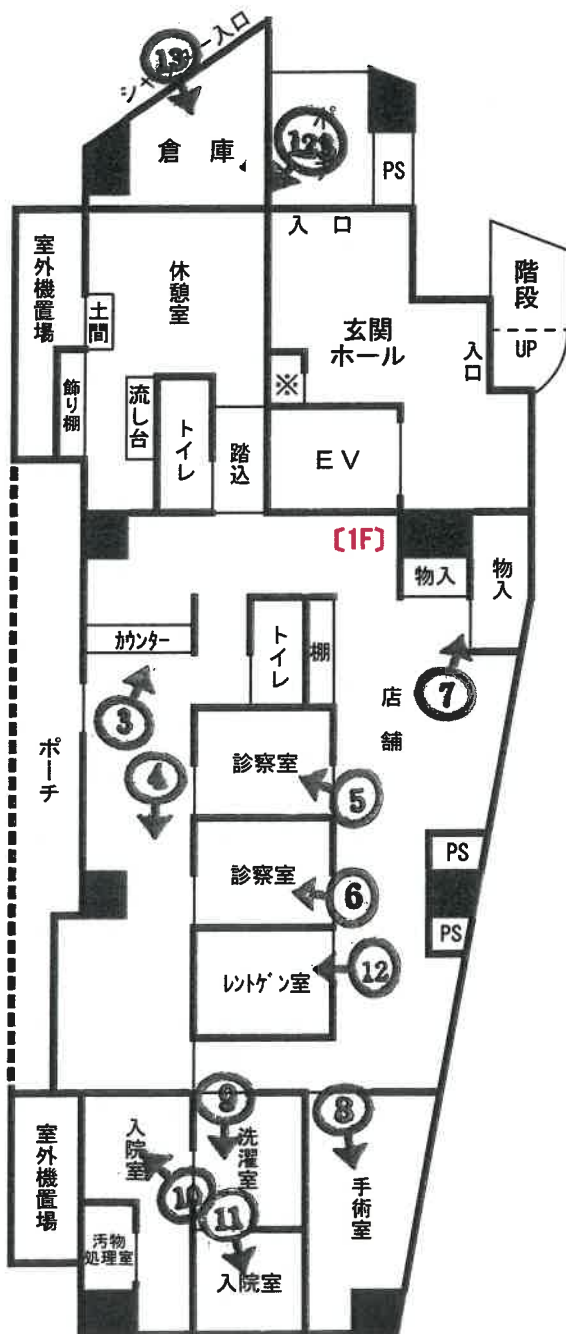
# 間取略図

令和5年（ケ）第344号

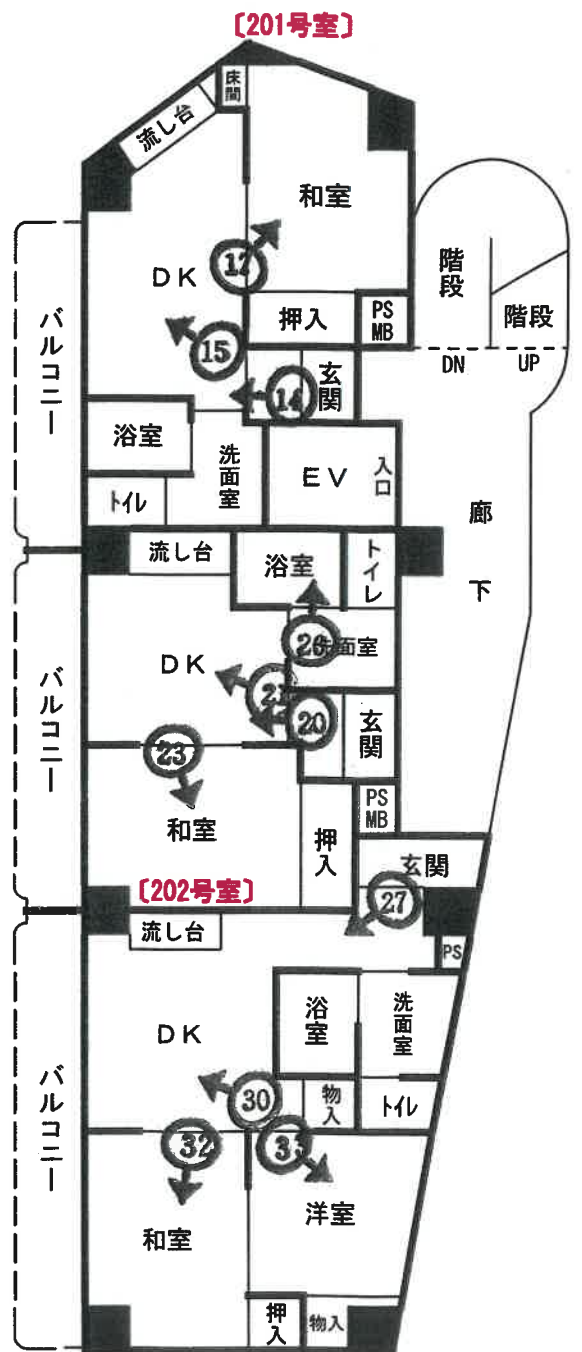


◀ ○ 写真撮影位置方向

1階平面図  
(現況床面積 約 145.95㎡)



2階平面図



※ 地下 受水槽置場 入口

( 11 枚目)

【部屋番号】

# 間取略図

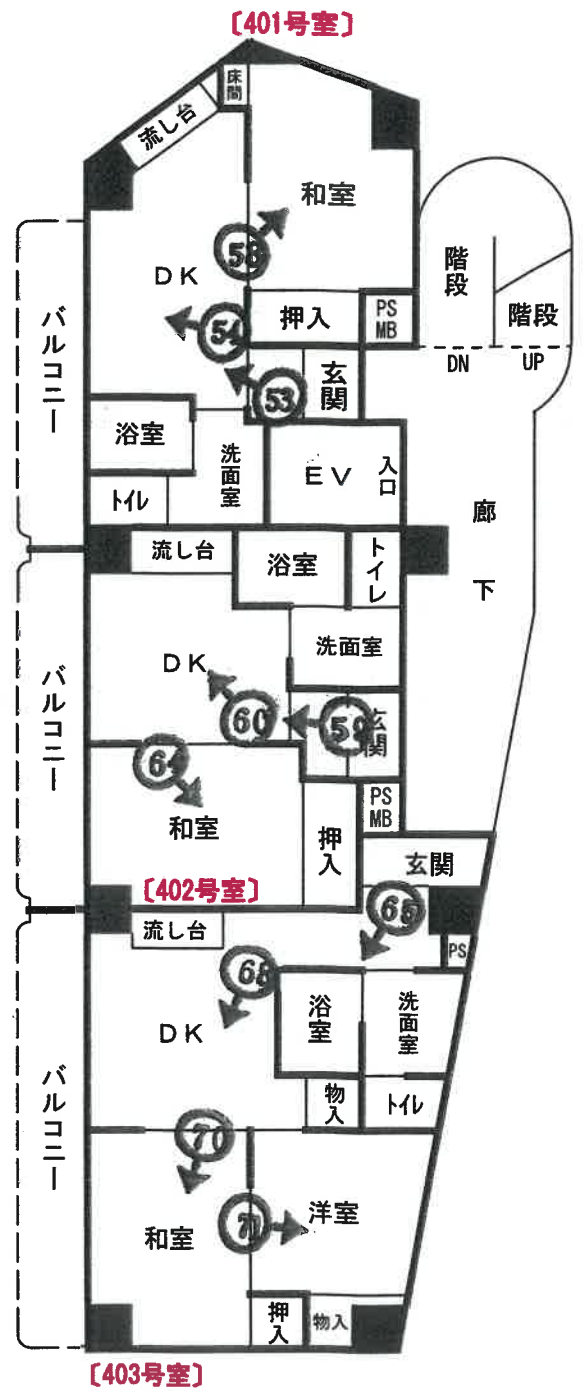
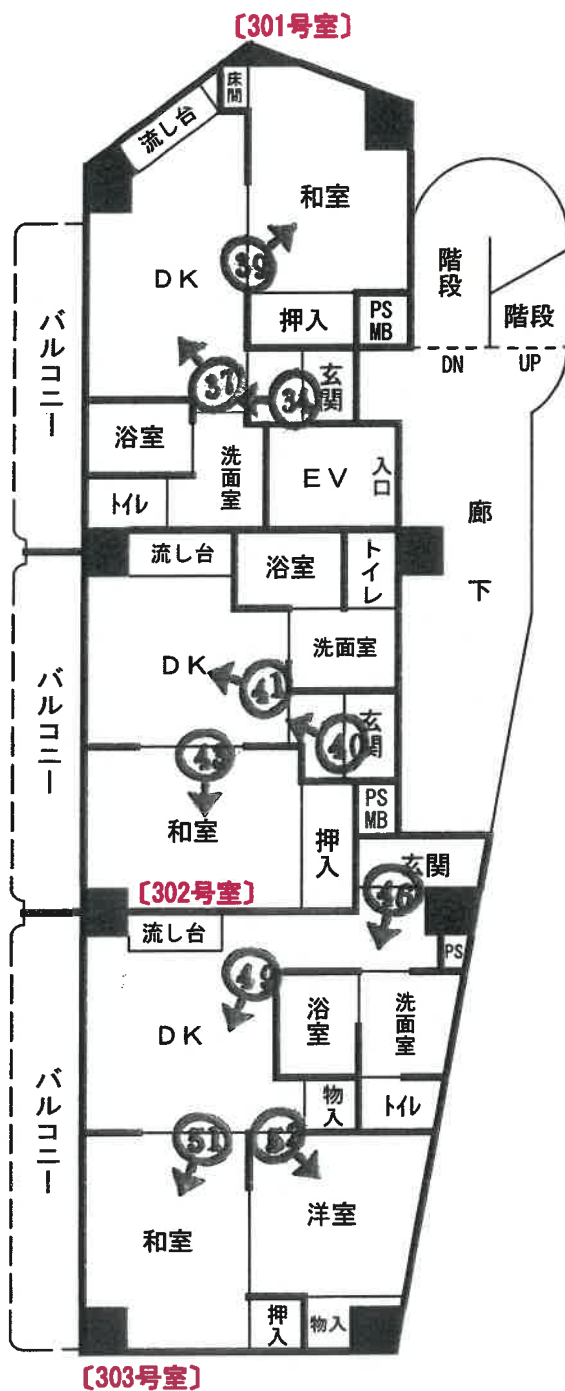
令和5年（ケ）第344号



◀○写真撮影位置方向

3階平面図

4階平面図



# 間取略図

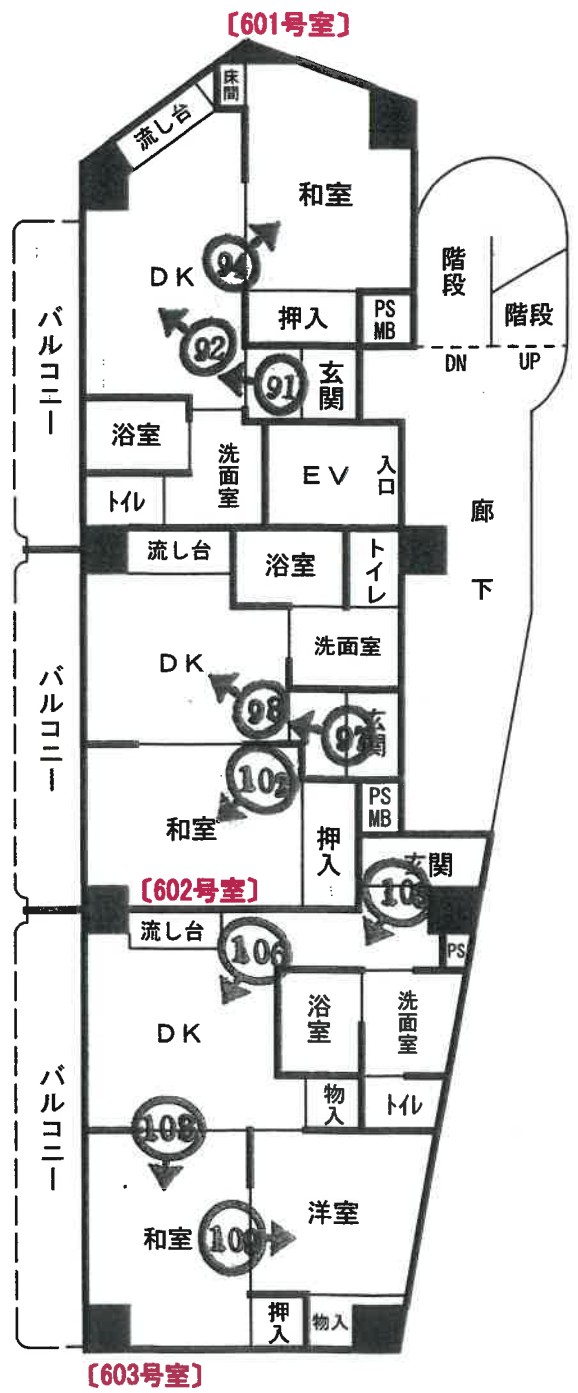
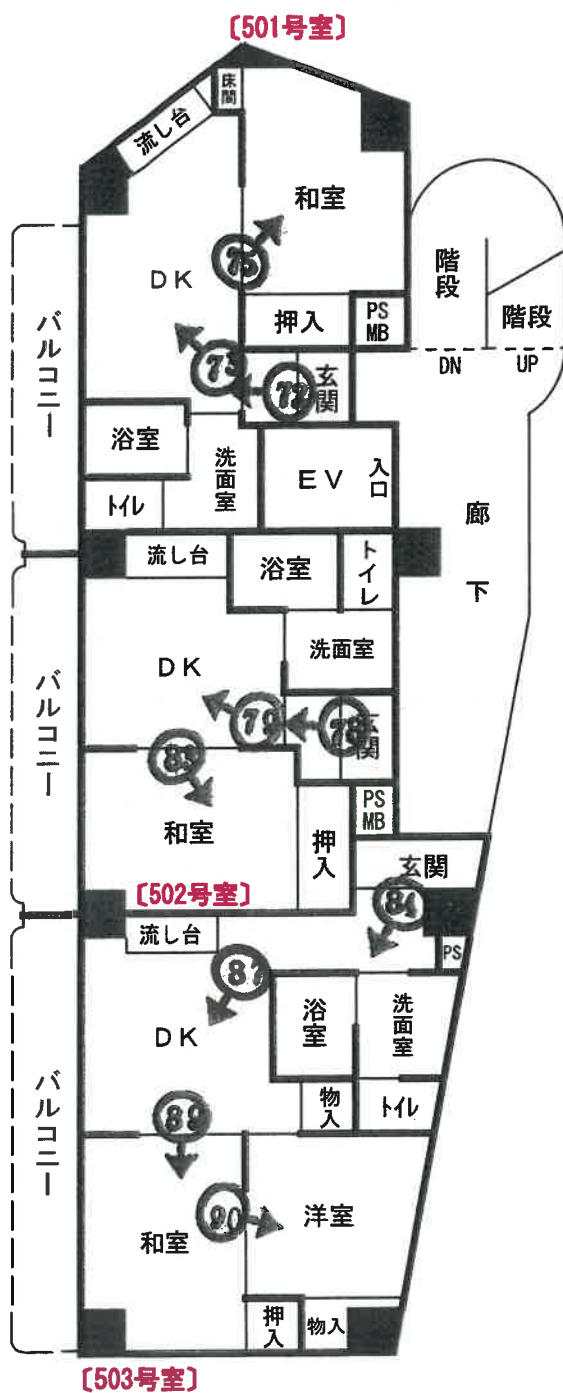
令和5年（ケ）第344号



◀○写真撮影位置方向

5階平面図

6階平面図





# 間取略図

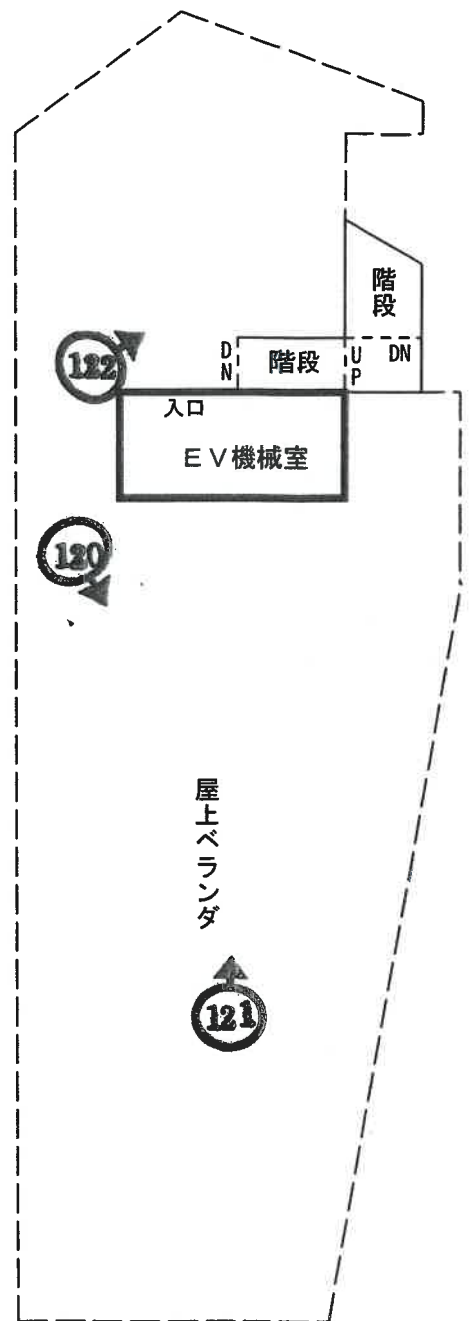
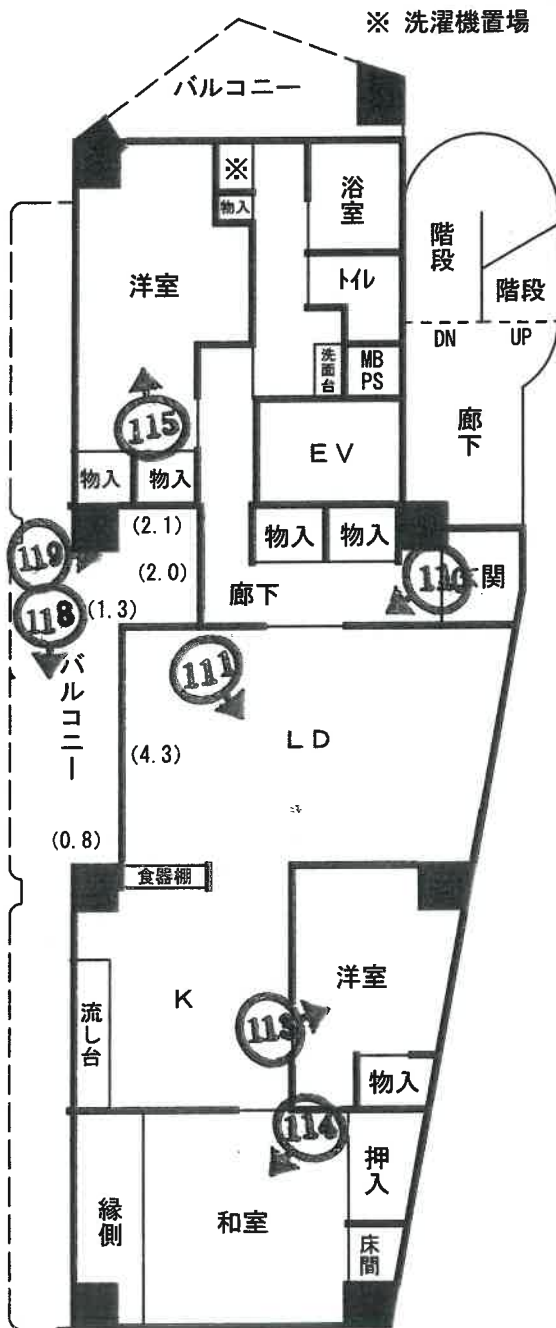
令和5年（ケ）第344号

◀○写真撮影位置方向



7階平面図  
(現況床面積 約 109.1㎡)

屋上平面図



[7階]

( 14 枚目)

[部屋番号]

目的建物



①

目的建物



②



③



④



⑤



⑥

( 17 枚目 )

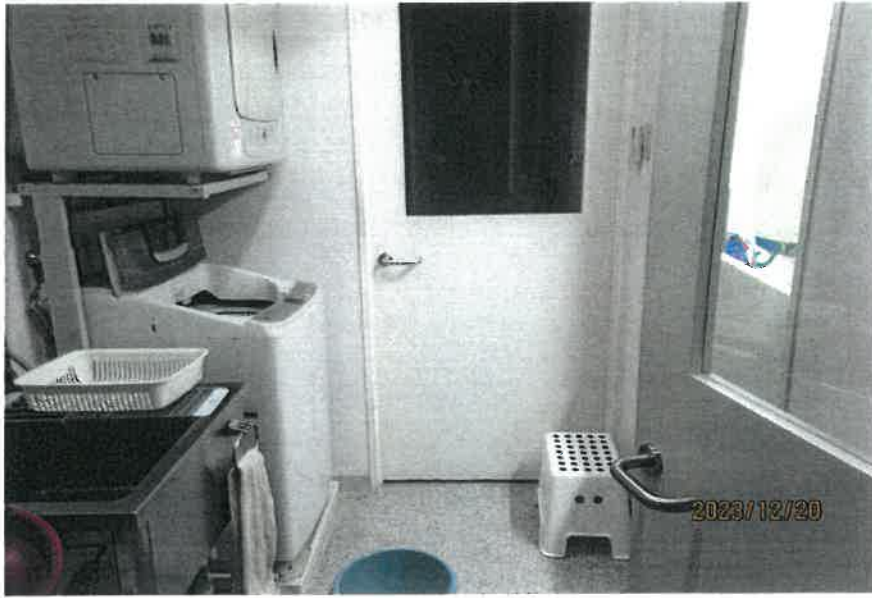
⑦



⑧



( 18 枚目 )



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭





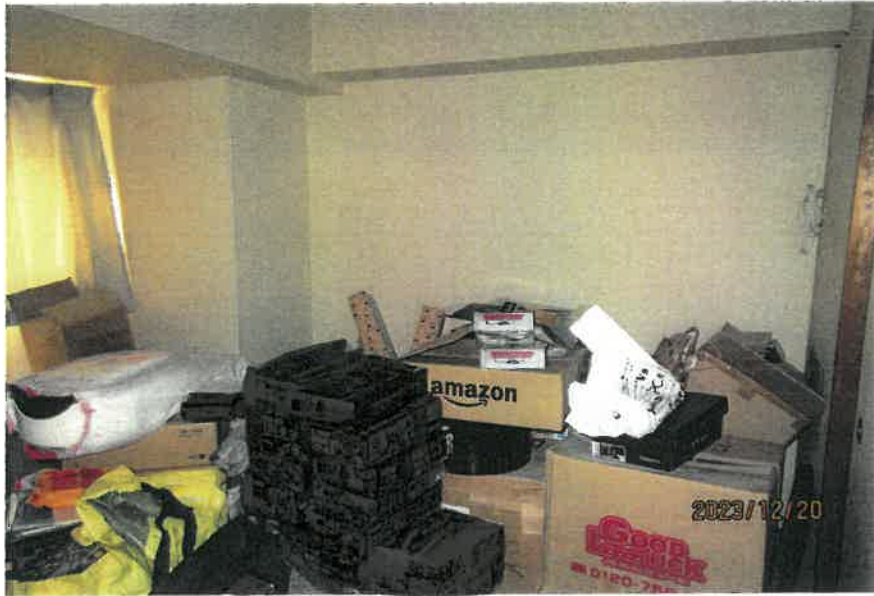
⑮



⑯

201号室：キッチンの状況

( 22 枚目 )



①7



①8

201号室：洗面室の状況

( 23 枚目 )



19

201号室：浴室の状況



20



②1



②2

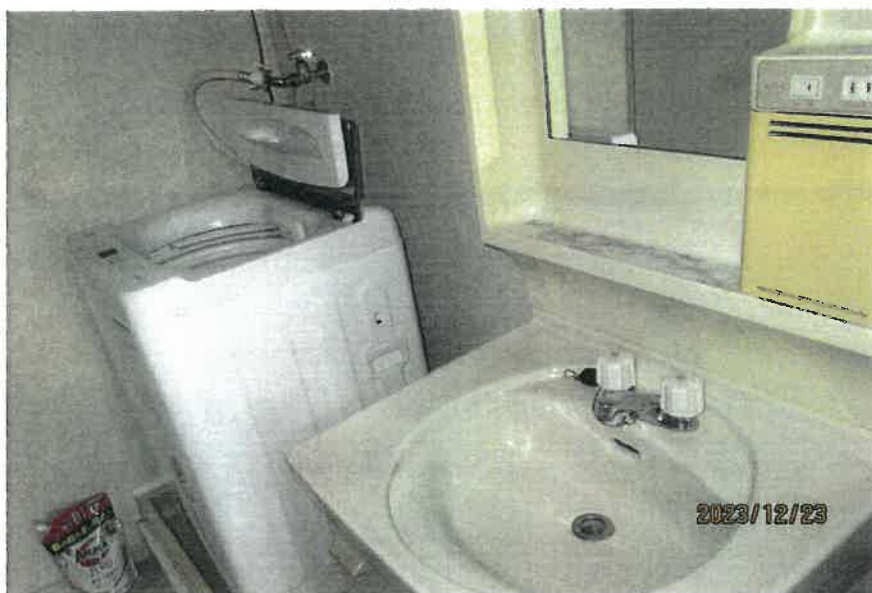
202号室：キッチンの状況

( 25 枚目 )

23



24



202号室：洗面室の状況

( 26 枚目 )

25



202号室：浴室の状況

26



床が傷んでいる状況

( 27 枚目 )



27



28

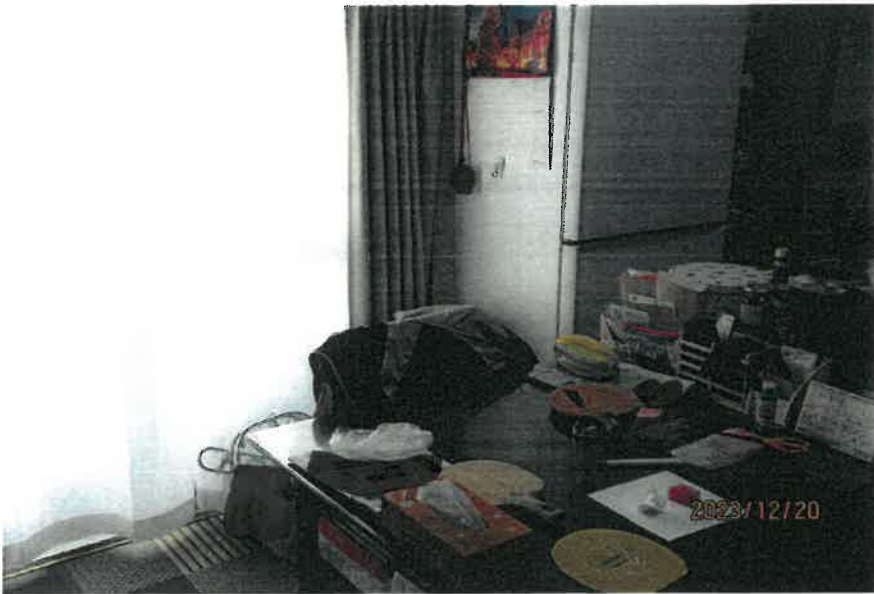
203号室：洗面室の状況

( 28 枚目 )



29

203号室：浴室の状況



30





31

203号室：キッチンの状況



32



33

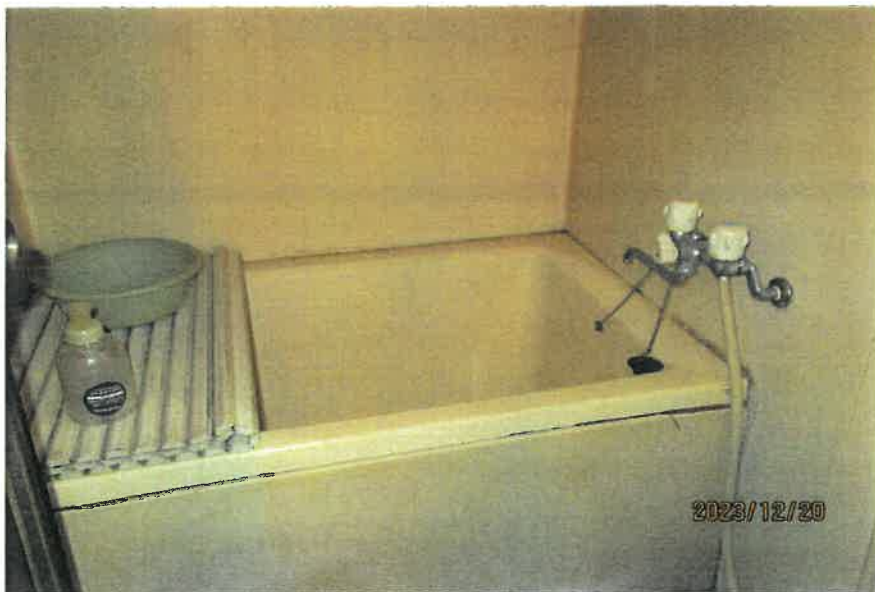


34



35

301号室：洗面室の状況



36

301号室：浴室の状況

( 32 枚目 )



37



38

301号室：キッチンの状況



39



40



41



42

302号室：キッチンの状況

( 35 枚目 )

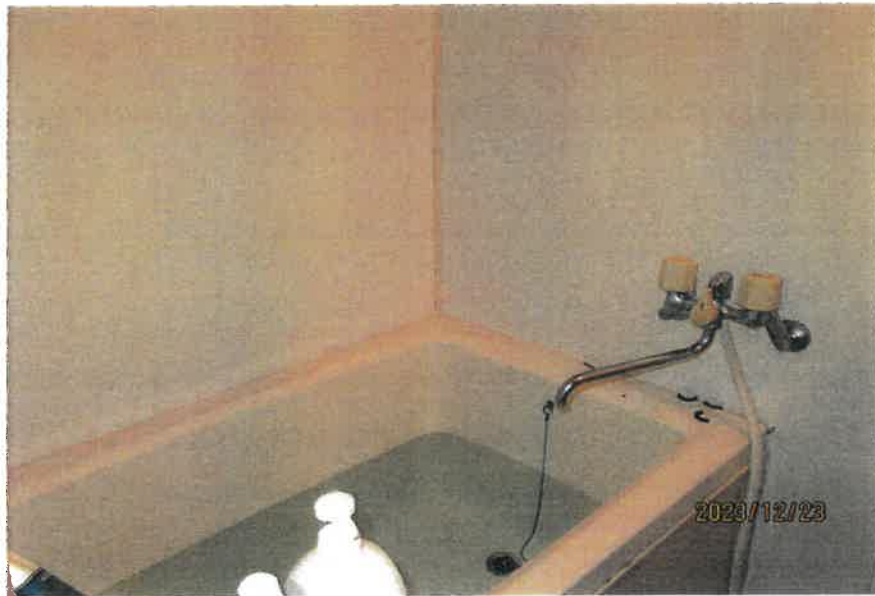


④3



④4

302号室：洗面室の状況



45

302号室：浴室の状況



46





47

303号室：洗面室の状況



48

303号室：浴室の状況



49



50

303号室：キッチンの状況



51

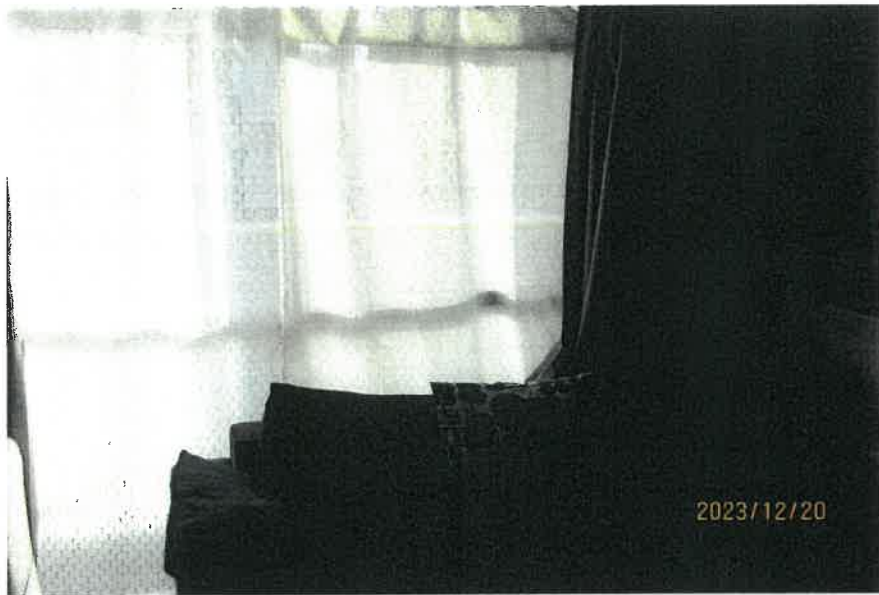


52

( 40 枚目 )



53



54

( 41 枚目 )



55

401号室：洗面室の状況



56

401号室：浴室の状況

( 42 枚目 )



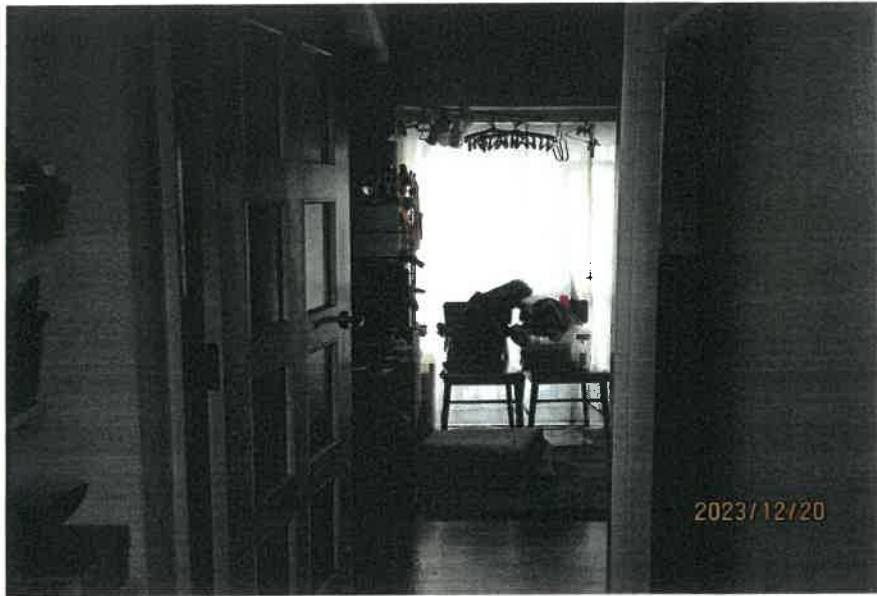
57

401号室：キッチンの状況



58

59



60





61

402号室：キッチンの状況



62

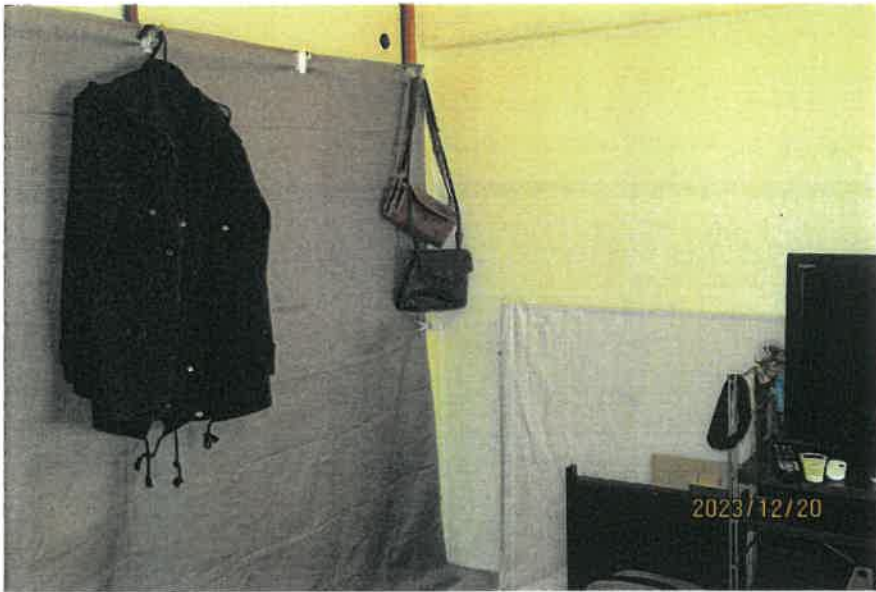
402号室：洗面室の状況





63

402号室：浴室の状況

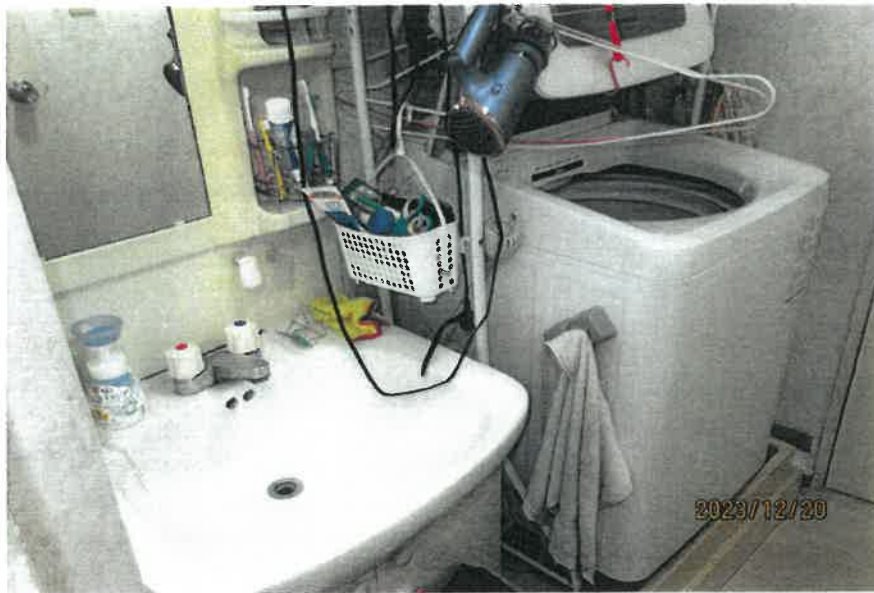


64

65



66



403号室：洗面室の状況

( 47 枚目 )



67

403号室：洗面室の状況



68



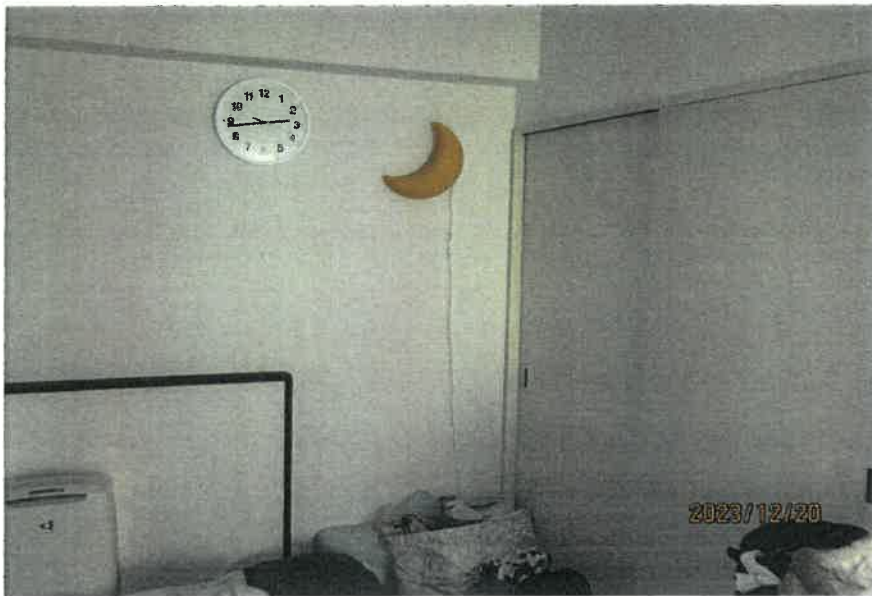
69

403号室：キッチンの状況



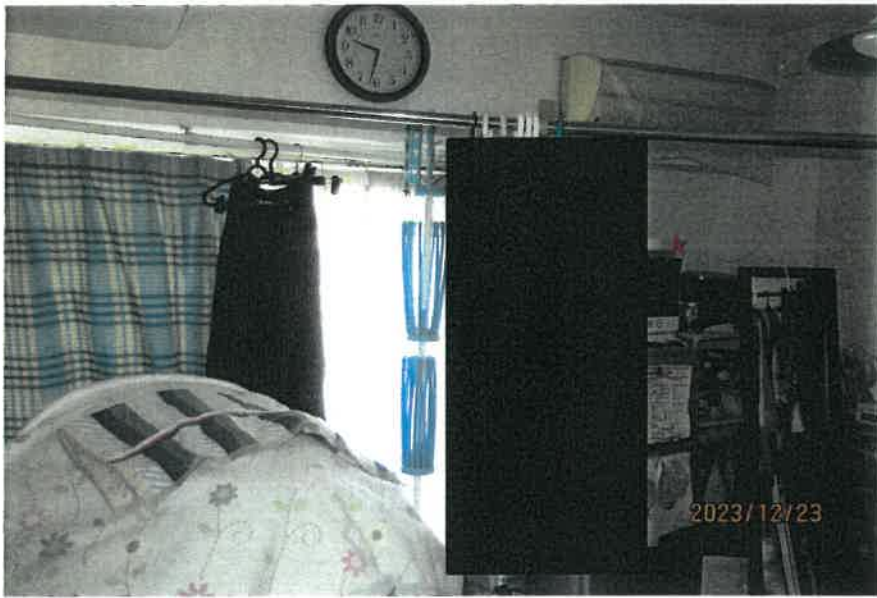
70

71



72





73



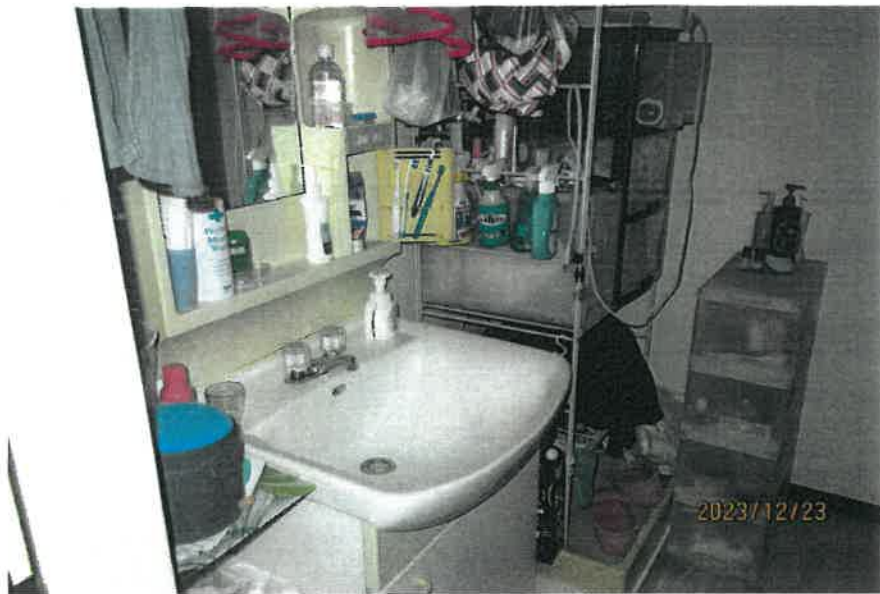
74

501号室：キッチンの状況

( 51 枚目 )



75



76

501号室：洗面室の状況

( 52 枚目 )



77

501号室：浴室の状況



78



79

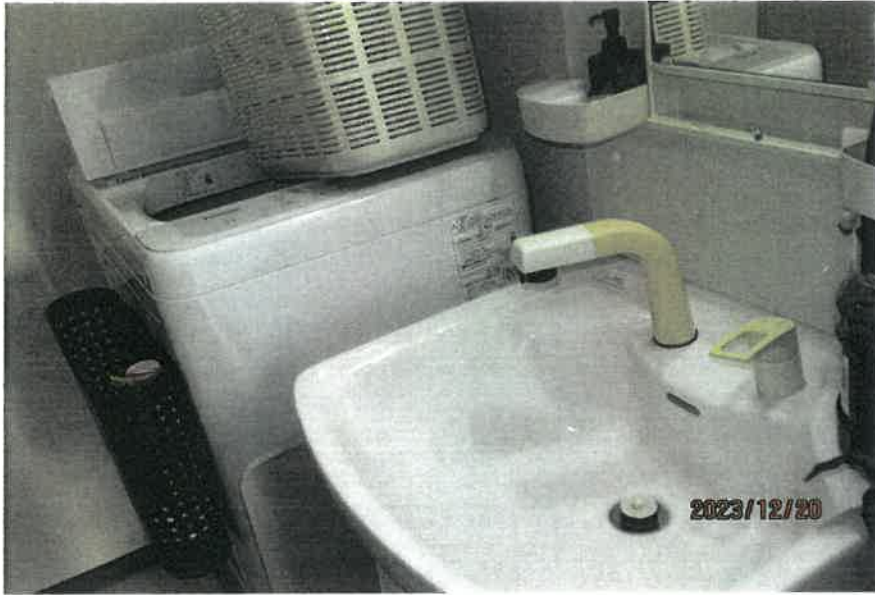


80



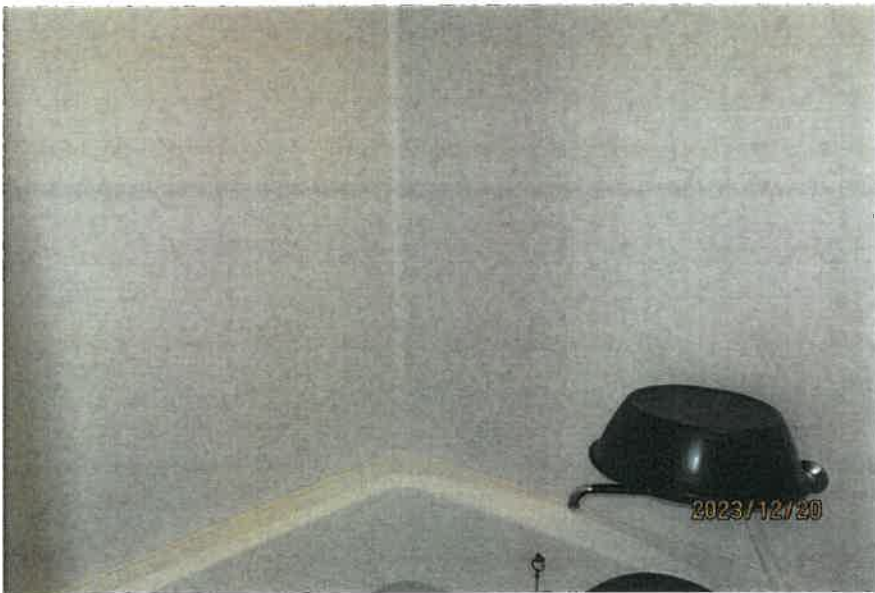
502号室：キッチンの状況

( 54 枚目 )



81

502号室：洗面室の状況



82

502号室：浴室の状況



83



84

( 56 枚目 )



85

503号室：洗面室の状況



86

503号室：浴室の状況



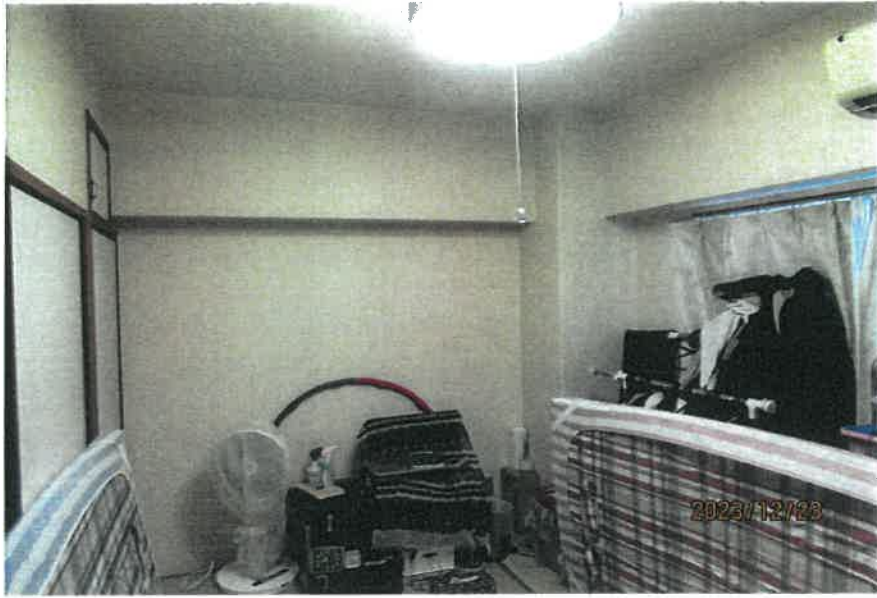
87



88

503語室：キッチンの状況

( 58 枚目 )



89



90



91



92

( 60 枚目 )



93

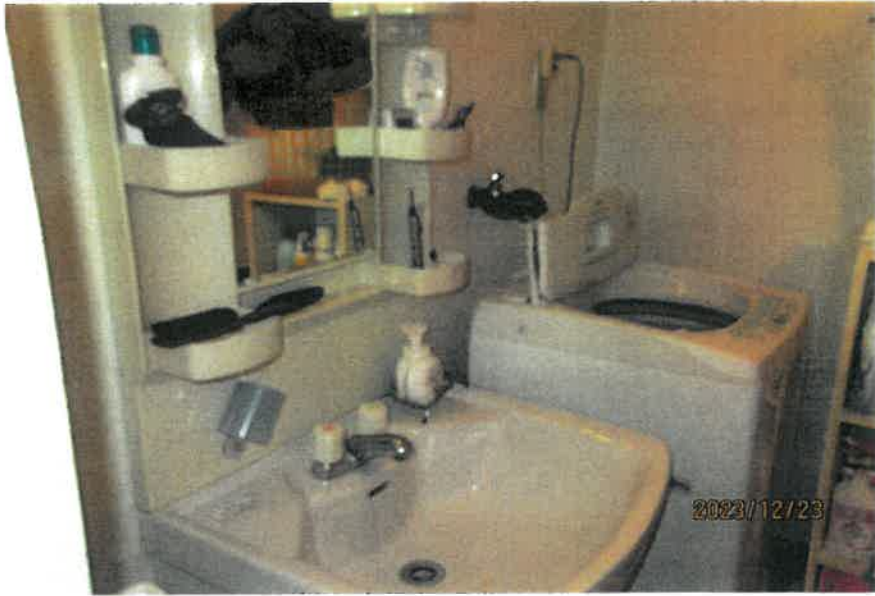
601号室：キッチンの状況



94

( 61 枚目 )





95

601号室：洗面室の状況



96

601号室：浴室の状況

( 62 枚目 )



97



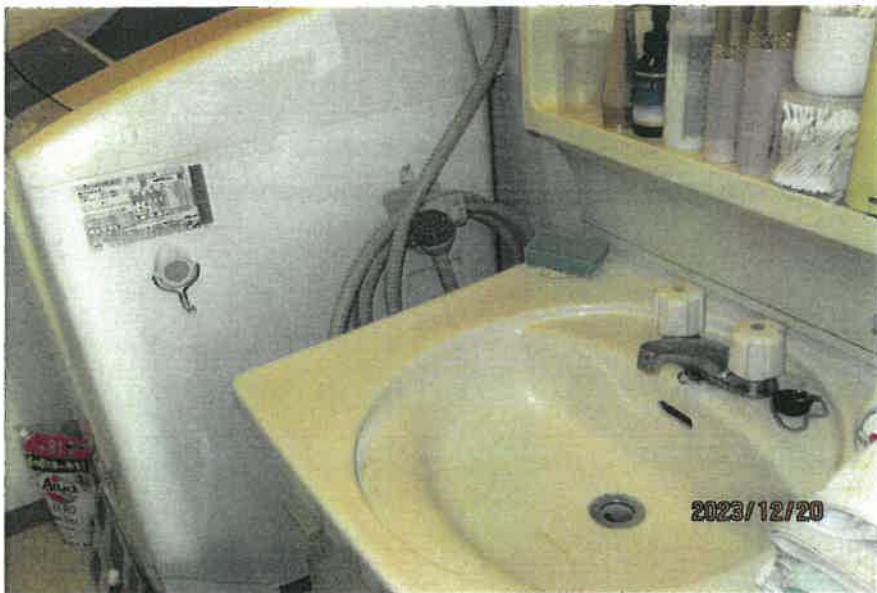
98

99

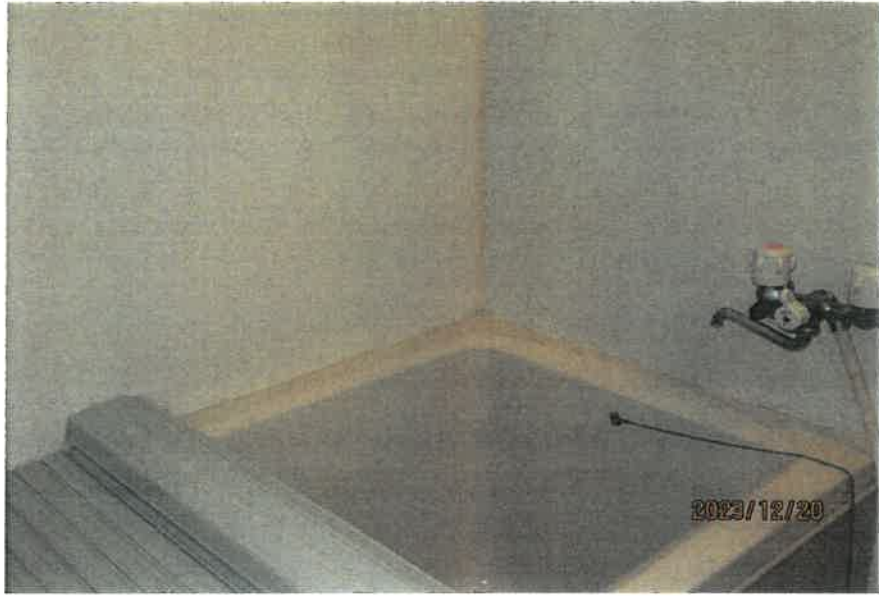


602号室：キッチンの状況

100



602号室：洗面室の状況



101

602号室：浴室の状況



102



103

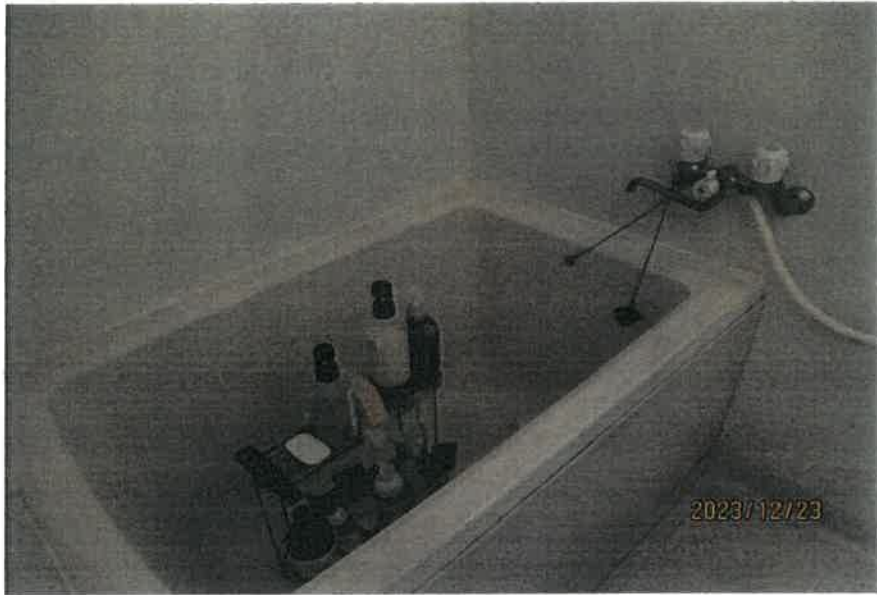


104

603号室：洗面室の状況

( 66 枚目 )

105



603号室：浴室の状況

106



( 67 枚目 )



107

603号室：キッチンの状況



108



109



110





111



112

7階：キッチンの状況



113



114

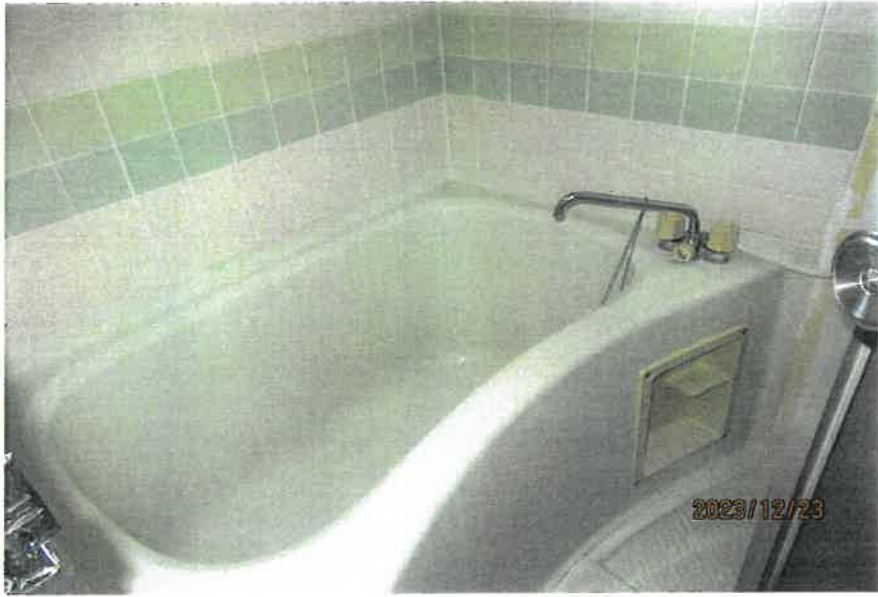


115



116

7階：洗面室の状況



117

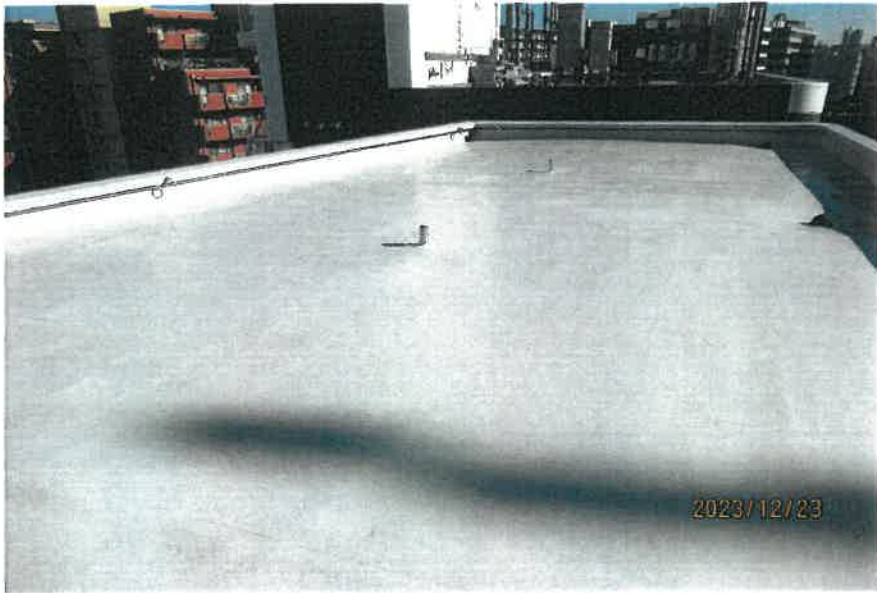
7階：浴室の状況



118



119



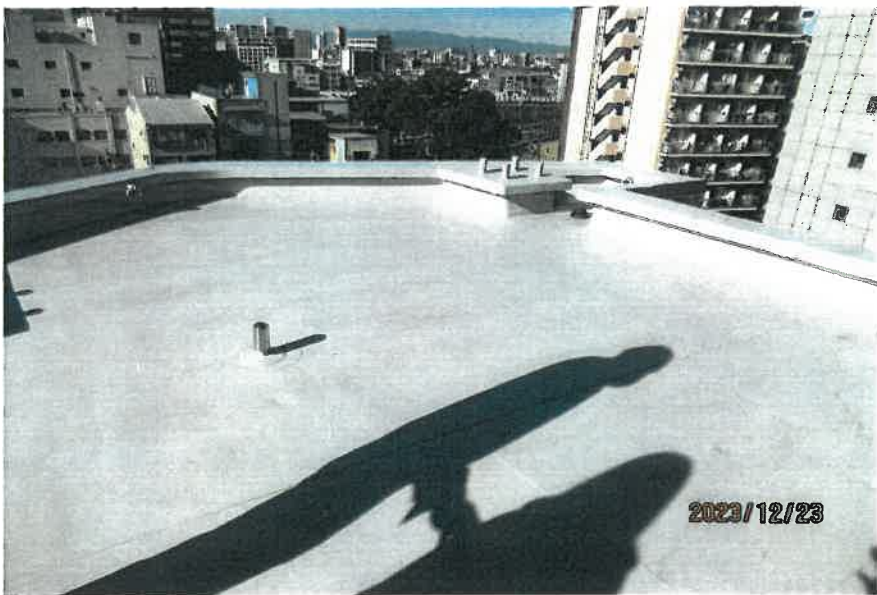
120

( 74 枚目 )

121



122



( 75 枚目 )



令和5年（ケ） 第344号  
令和5年12月23日 現地調査  
令和6年1月12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

北谷 奈穂子



## 第1 評価額

一括価格	
金 117,100,000円	
内訳価格	
物件1	金 32,610,000円
物件2	金 84,490,000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	地積については特記事項のとおり
2	所在家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	種類、床面積については特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積について、地積測量図の備付がなく正確な地積を確定するには専門家の測量が必要であるが、建物図面、建築計画概要書等を基に現地で概測した結果、その概測数量は登記数量と概ね一致したため登記数量を採用する。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・種類について、登記記録では車庫・共同住宅・居宅となっているが、現況では病院・共同住宅・居宅・倉庫として利用されている。</li> <li>・1階南側で約11.76㎡の増築がみられた。このため、1階の床面積は約145.95㎡となる。</li> <li>・7階南側で約1.41㎡ほど建物図面より床面積が小さいことが判明した（建築当初からとみられる）。このため、7階の床面積は約109.10㎡となる。</li> </ul>		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 天神橋筋六丁目駅 北西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、店舗、事務所ビル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	400%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	-
画地条件	規模	190.01㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約20.8m・奥行約6.8m
	高低差等	概ね等高に接面
接面道路の状況	南側	幅員約25m舗装市道（建築基準法42条1項1号）
	西側	幅員約15m舗装市道（建築基準法42条1項1号）
	接道状況	等高接面・角地
土地の利用状況等	現況	7階建病院・居宅・共同住宅・倉庫の敷地
	東側	共同住宅
	西側	市道
	南側	市道
	北側	一般住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
<small>(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。</small>		
土壌汚染等	<p>目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・一般法人の所有者名及び畑・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和35年頃にはすでに店舗の敷地として利用されており、その後も平成3年に目的建物が建築されるまでは事務所や店舗等の敷地であった。現在、対象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、対象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。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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。</p>	
特記事項	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3年2月28日新築
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼り等
	内 壁	ビニールクロス、吹付仕上げ等
	天 井	ビニールクロス等
	床	クッションフロア、畳、フローリング等
	設 備	電気、ガス、給排水
	その他	エレベーター1基
床面積（現況）	延 830.15㎡	
現況用途等	階 層	7階建
	現況用途	病院・共同住宅・居宅・倉庫
	間取り	共同住宅は1DKタイプ10戸、2DKタイプ5戸、居宅は3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通程度。経年相応の劣化、損傷及び汚れが存する。6～7年前に大規模修繕（屋上防水、鉄部の塗装、外壁補修、共用廊下のシート貼替等）、4年ほど前に給水ポンプの更新が行われている旨聴取した。また、エレベーターの点検、修繕も適時行われているとのこと。各賃貸部分の状況については現況調査報告書・関係人の陳述等を参照のこと。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・検査済証なし。</li> <li>・1階はもともと駐車場・駐輪場であったところ、店舗に用途変更されているが変更確認申請は行われていないとみられる。</li> <li>・設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> <li>・目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。</li> </ul>	

## 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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	740,000	1.05	190.01	0.95	140,256,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 北 (府) 5-4

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 866,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 104.2/100 & \times 100/100 & \times 100/122 & \doteq 740,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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	1.06	1.15	1.00	1.22

最寄駅距離+6      繁華性等+15

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

角地+5

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、完了検査未了等を考慮した。

##### 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	210,000	830.15	0.21	36,610,000

ウ 現価率

経過年数	約33年
経済的残存耐用年数	約12年
観察減価	30%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年} / (\text{経過年数} 33\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.21$$

※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 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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
			イ	
1	140,256,000	0.65	法定地上権	91,166,000

### 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1位まで)
	1	140,256,000	－ 91,166,000	49,090,000
2	36,610,000	＋ 91,166,000	127,776,000	72.2
積算価格 (合計)			176,866,000	100.0

## II 収益価格の試算

### 1 賃貸条件の概要（令和5年12月23日現在）

物件概要	用途：病院・共同住宅・居宅・倉庫		空室率
	賃貸戸数 16戸	入居戸数 16戸	0.0%
家賃	月額支払賃料 1,255,000円		年額支払賃料 15,060,000円
保証金	保証金総額 4,100,000円		要返還保証金 200,000円
	対支払家賃月額 約3.3ヵ月		対支払家賃月数 約0.2ヵ月

空室率：空室率については、現に賃貸に供している部分（自用部分を除く）について、間取略図に基づき推定した専用面積による比率を用いた。当該空室率は地域の標準的な空室率と比較して低位であると判断した。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額に基づく。  
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。  
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。

### 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+自用部分は 想定）	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格（円） （千円未満四捨五入）
ア	イ	ウ	エ	オ（ア×イ÷ウ×エ）
17,100,000	1.00	10%	1.00	171,000,000

ア 年額支払賃料：本件は自用・賃貸混在物件であるため、賃貸に供している部分については「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料を採用し、自用部分については賃貸市場を分析の上想定支払賃料を査定して計上した。

イ 家賃等補正：現況は満室稼働しており、空室率は地域の標準より低位にあることから、本件においては家賃補正は不要と判断した。

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とし、当該物件の個別性を勘案して10%を採用した。

エ その他補正：特に不要と判断した。

### 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	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	172,760,000	27.8%	0.97	0.70		32,610,000
2		72.2%	0.97	0.70	200,000	84,490,000
一括価格 (合計)						117,100,000

#### 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30%、収益価格に70%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	176,866,000	30%
収益価格	171,000,000	70%
調整後の価格	172,760,000	

#### ウ 市場性修正

建築年次及び構造から、アスベスト含有成形材使用の可能性が存することから、上記の市場性修正を行った。

#### エ 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。

#### オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。



## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査 北（府）5-4

所 在 : 大阪市北区中崎3丁目56番4「中崎3-4-25」  
価 格 : 866,000円/㎡  
位 置 : 大阪メトロ谷町線 中崎町駅 北方 約230m（道路距離）  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 396㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 東 15m 市道  
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%, 容積率400%）、準防火地域  
地域の概要 : 中高層の事務所、店舗付マンション等が混在する商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 : 82,709,000円  
物件2 : 60,291,000円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 建物図面
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上  
(No. 23-47)

物 件 目 録

1 所 在 大阪市北区本庄西三丁目

地 番 1番3

地 目 宅地

地 積 190.01平方メートル

共有者 A 持分302824477分の31791448

共有者 B 持分302824477分の63582895

共有者 C 持分302824477分の48492896

共有者 D 持分302824477分の63582895

共有者 E 持分302824477分の63582895

共有者 F 持分302824477分の31791448

2 所 在 大阪市北区本庄西三丁目1番地3

家屋 番号 1番3の2

種 類 車庫・共同住宅・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 134.19平方メートル

2階 115.02平方メートル

3階 115.02平方メートル

4階 115.02平方メートル

5階 115.02平方メートル

6階 115.02平方メートル

7階 110.51平方メートル

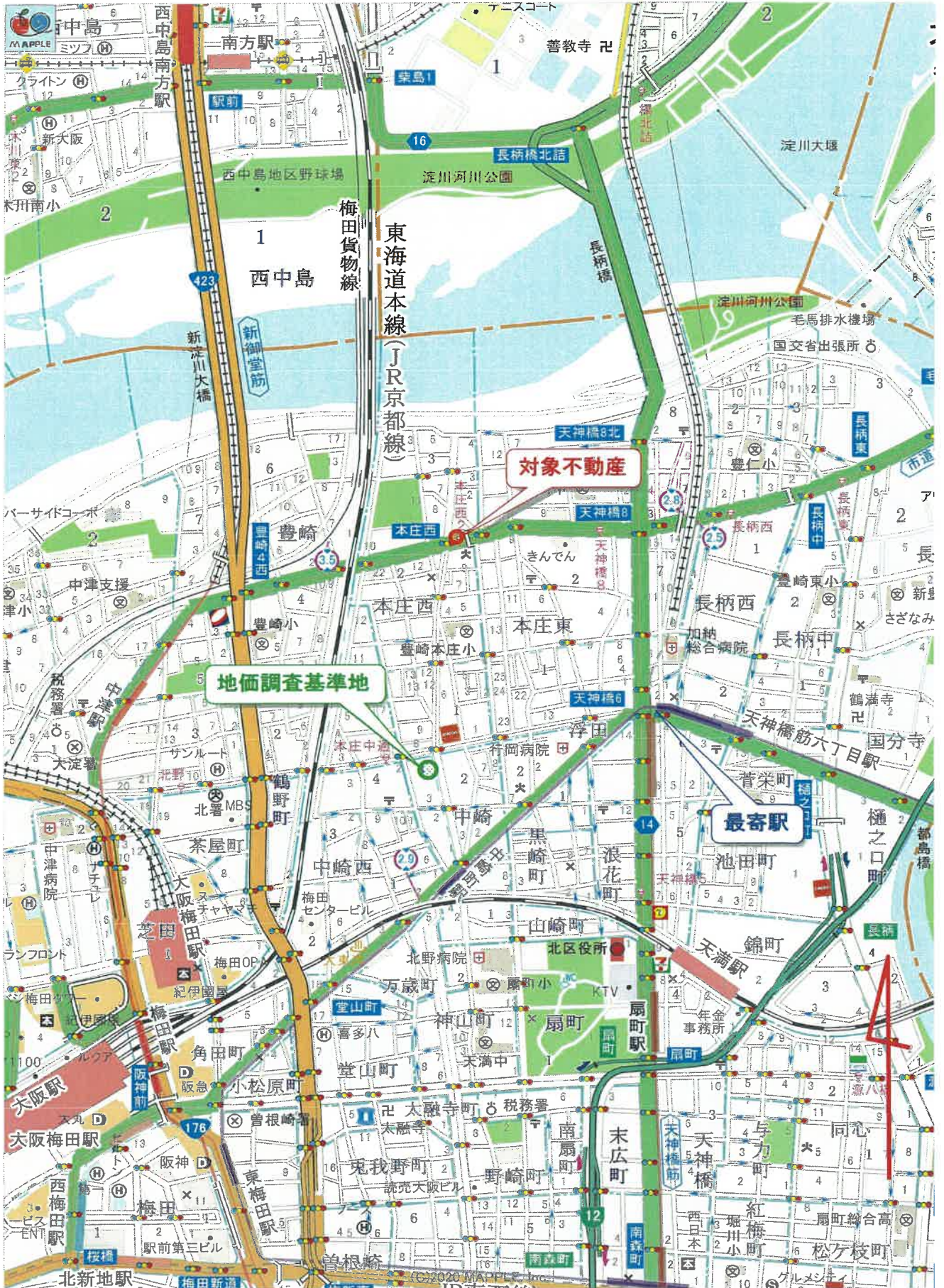


物 件 目 録

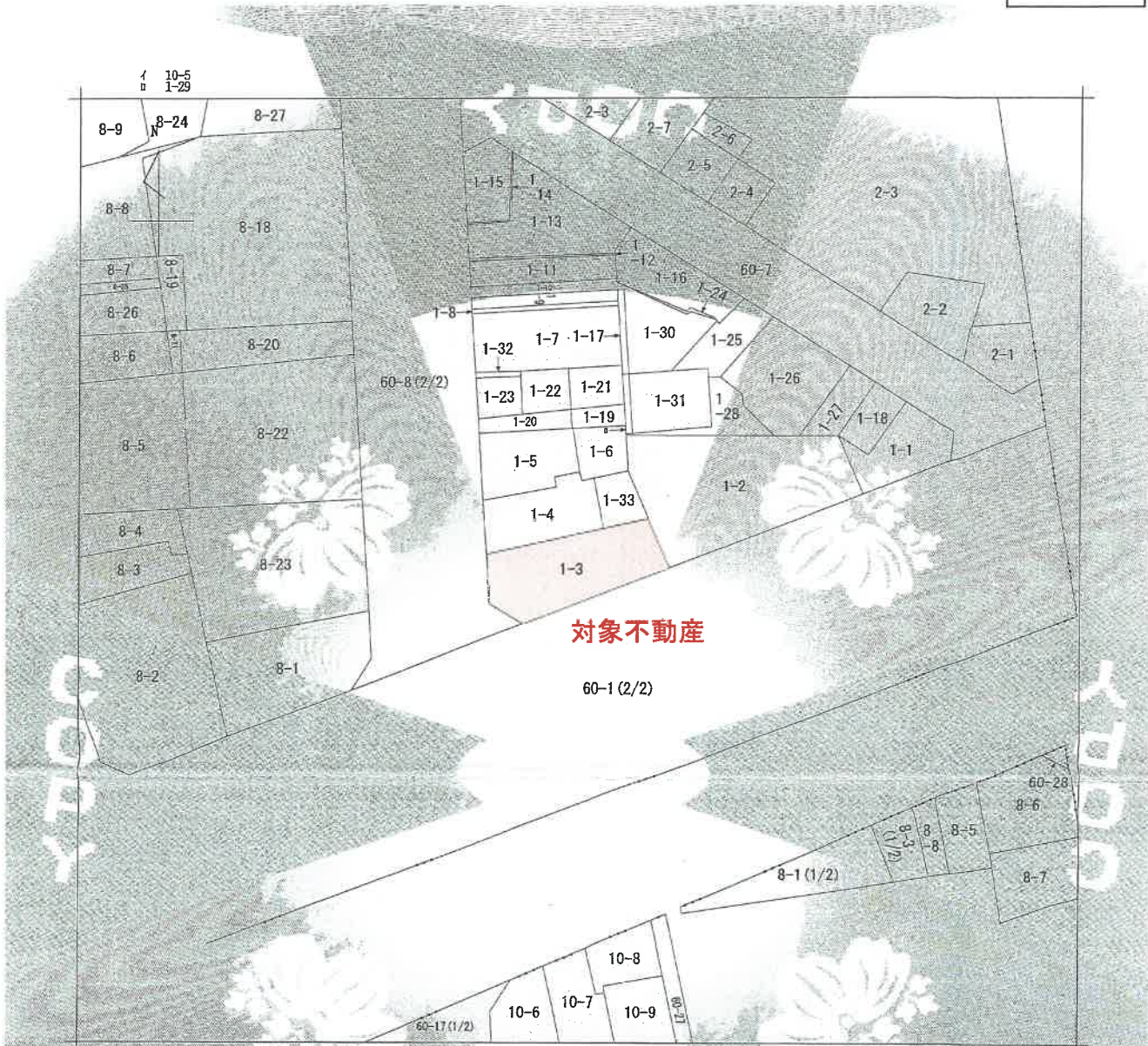
共有者	A	持分302824477分の31791448
共有者	B	持分302824477分の63582895
共有者	C	持分302824477分の48492896
共有者	D	持分302824477分の63582895
共有者	E	持分302824477分の63582895
共有者	F	持分302824477分の31791448



## 附 属 資 料



スーパーマッフルデジタル21



(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。



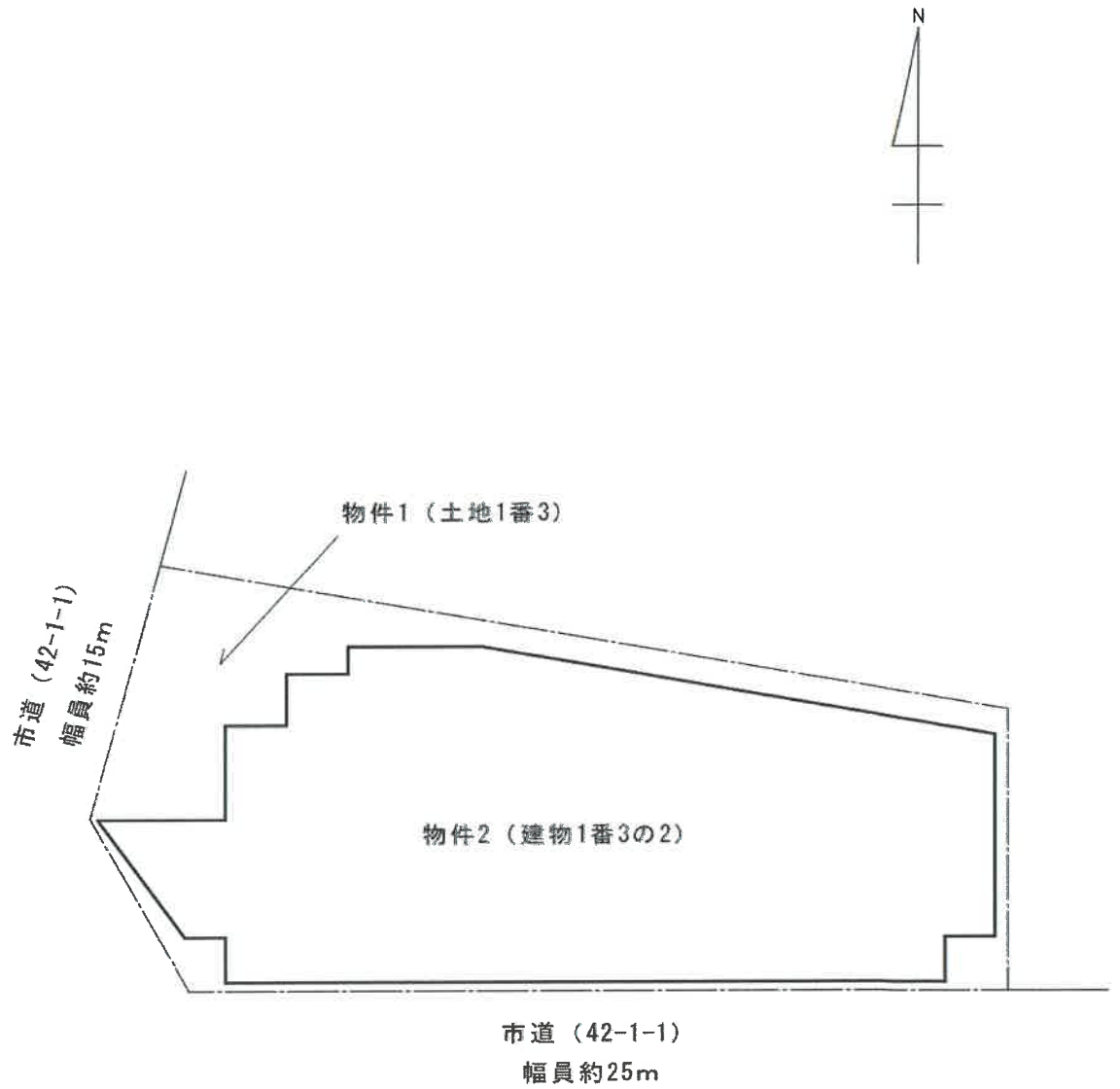
請求部分	所在 大阪市北区本庄西三丁目			地番	1番3
出縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	
作成年月日	昭和59年10月31日	備付年月日(原因)		分類	地図に準ずる図面
				種類	土地区画整理所在図
				補記事項	

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。

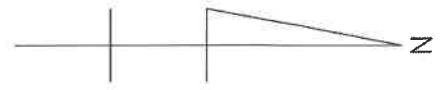
令和5年9月14日  
大阪法務局北出張所  
請求番号：35-1  
(1/1)  
登記官



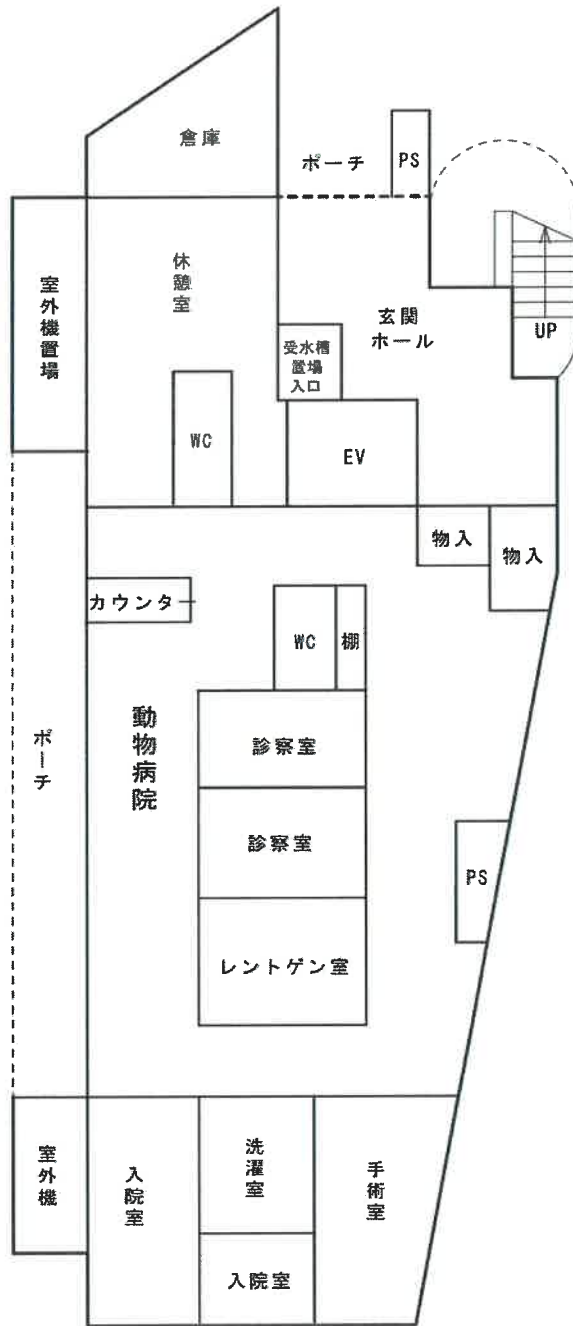
附属資料No.4 土地建物位置関係図

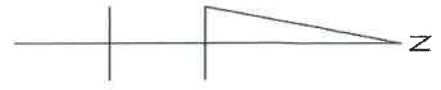




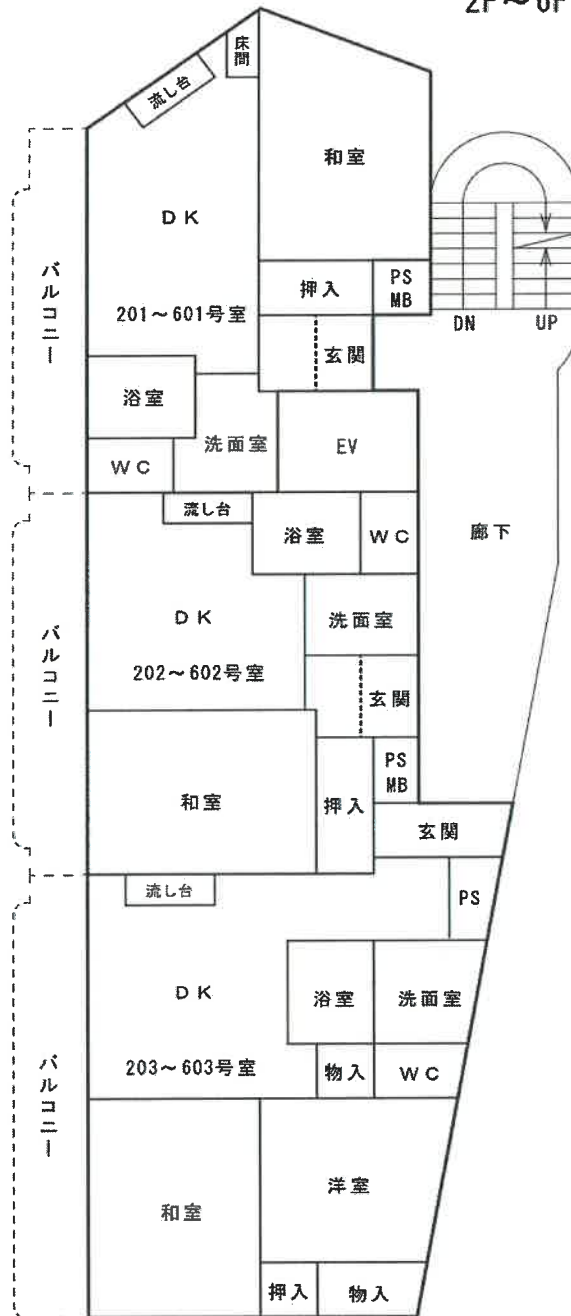


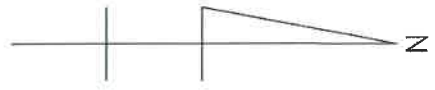
1F





2F～6F同型





7F

