

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	<input type="checkbox"/> 平成 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。 <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
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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、買受申出人が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
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。 <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
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 役員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 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 藤原政徳

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)
1~3	36,480,000 29,184,000	一括	7,300,000	475,703	113,614
1	4,930,000				
2	2,080,000				
3	29,470,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市中央区谷町四丁目
地 番 2番1の35
地 目 宅地
地 積 104.66平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市中央区谷町四丁目
地 番 2番1の66
地 目 宅地
地 積 45.38平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 3 所 在 大阪市中央区谷町四丁目2番地1の35、2番地1の66
家屋 番号 2番1の35
種 類 居宅・事務所・車庫
構 造 鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積 1階 72.82平方メートル
2階 72.82平方メートル
3階 86.78平方メートル
4階 86.78平方メートル
5階 61.44平方メートル
(現況)



物件目録

種類 居宅・事務所・物置・休憩室・洗濯室・作業室

構造 鉄骨造陸屋根一部鋼板葺地下1階付5階建

床面積	地下1階	約32.44平方メートル
	1階	約90.28平方メートル
	2階	約90.28平方メートル
	3階	86.78平方メートル
	4階	86.78平方メートル
	5階	約69.28平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 藤原政徳

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

地下1階部分を株式会社伝播堂が占有している。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。

その余の部分を本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

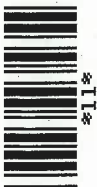
《 注 意 書 》

- 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 大阪府中央区谷町四丁目
地 番 2番1の35
地 目 宅地
地 積 104.66平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪府中央区谷町四丁目
地 番 2番1の66
地 目 宅地
地 積 45.38平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 3 所 在 大阪府中央区谷町四丁目2番地1の35、2番地1の66
家屋 番号 2番1の35
種 類 居宅・事務所・車庫
構 造 鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積 1階 72.82平方メートル
2階 72.82平方メートル
3階 86.78平方メートル
4階 86.78平方メートル
5階 61.44平方メートル
(現況)



物件目録

種類 居宅・事務所・物置・休憩室・洗濯室・作業室

構造 鉄骨造陸屋根一部鋼板葺地下1階付5階建

床面積

地下1階	約32.44平方メートル
1階	約90.28平方メートル
2階	約90.28平方メートル
3階	86.78平方メートル
4階	86.78平方メートル
5階	約69.28平方メートル



令和 5年(ケ) 第329号
令和 5年10月 5日受理
令和 年 月 日提出
5.12.20

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 | 大阪市中央区谷町四丁目 |
| | 地 | 番 | 2番1の35 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.66平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大阪市中央区谷町四丁目 |
| | 地 | 番 | 2番1の66 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 45.38平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大阪市中央区谷町四丁目2番地1の35、2番地1の66 |
| | 家屋 | 番号 | 2番1の35 |
| | 種 | 類 | 居宅・事務所・車庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 72.82平方メートル |
| | | 2階 | 72.82平方メートル |
| | | 3階 | 86.78平方メートル |
| | | 4階 | 86.78平方メートル |
| | | 5階 | 61.44平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市中央区谷町四丁目6番13号 キャドステーションビル		
土地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件1、2) <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3		
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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>種類：居宅・事務所・物置・休憩室・洗濯室・作業室 <input checked="" type="checkbox"/>構造：鉄骨造陸屋根一部鋼板葺地下1階付5階建 <input checked="" type="checkbox"/>床面積：地下1階 約32.44㎡ <li style="padding-left: 20px;">1階 約90.28㎡ <li style="padding-left: 20px;">2階 約90.28㎡ <li style="padding-left: 20px;">5階 約69.28㎡ 		
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住居・事務所・物置・休憩室・洗濯室・作業室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 <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [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3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社伝播堂
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業室
■関係人(■A(所有者：代表者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/■提示文書(建物一時使用賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年7月1日
最初の契約日	令和3年6月28日
契約等期間	令和3年7月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年6月30日まで 1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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月50,000円 <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

(3枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 株式会社楽居、International College
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 法務局に地積測量図の備え付けがないが、消防図面、公図および建物図面を参考に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。
- (2) 目的建物の敷地となっている。
- (3) 北側接面道路（物件1および2の一部を含む）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) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
- (2) 地下1階ならびに1階および2階の建増し部分は、建築当初から存在すると思われる。
- (3) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (4) 1階は事務所、休息室、物置および洗濯室として、2階ないし5階は宿泊施設として、地下1階は作業室として、それぞれ使用されていた。
- (5) 屋上には塔屋が設けられていた。
- (6) 5階の南東側に約7.84㎡の建増し部分が認められた。
- (7) 玄関横の外壁にクラックが認められた。
- (8) 地下1階で天井に雨漏り跡が認められた。
- (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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者：代表者)	<p>1 目的建物は、所有者が1階を事務所などとして使用し、2階から5階までの居宅部分を宿泊施設として使用しています。</p> <p>2 地下1階については、上方講談協会の事務局を担当している株式会社伝播堂に貸しています。賃料は月額50,000円で契約成立時に一括払いをしてもらいましたが、更新後の賃料についてはコロナの関係もあってもらっていません。しかし、景気が好くなれば支払ってもらおうつもりです。</p> <p>3 特に不具合はありません。</p> <p>4 宿泊施設にしている部分の管理は、トラベル・エステート株式会社に任せています。</p>
■ B (管理会社：代表者)	<p>1 私は、目的建物の2階から5階までの宿泊施設として使用されている部分の管理を任されている会社の代表者です。</p> <p>2 1階の外壁にある「International College」という名称で宿泊予約などを受け付けています。</p> <p>3 契約書では契約期間が終了しているようになっていますが、今でも引き続き弊社が管理を任されています。</p>
■ C (占有者の代表者)	<p>1 私は、所有者から目的建物の地下1階を借りている会社の代表者です。</p> <p>2 もともと、所有者が2階から5階で宿泊施設をしていたのですが、コロナの関係で宿泊客が激減して開いていたことから弊社が2階から5階も使わせてもらうことになっていました。ところが、コロナが終息しつつある関係で宿泊客が増えたことから、2階から5階までは所有者に返すこととし、今では地下1階のみを借りているのです。</p> <p>3 賃料については、弊社が所有者から仕事を請け負い、その代価と相殺の形で処理しています。ですから、現実の金銭のやり取りはありません。回答書に「前払いとして500万円」とあるのは、弊社が請け負った仕事の代金総額が500万円で、月々の賃料をその中から差し引く形で相殺しているのです。そのように記載しました。</p> <p>4 地下1階については、弊社が上方落語協会の事務局をしている関係で、嘶家さんにライブ配信を行う場として使用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

増築について

目的建物の5階南東側に約7.84㎡の建増し部分が認められるところ、同部分は目的建物と不可分一体として相互に利用されているものと思われる。よって、同建増し部分および増床部分は、目的建物と附合していると解されるから増築と認めた。

賃借権について

所有者と株式会社伝播堂（以下「伝播堂」という）との間の賃貸借については、契約書上は賃貸借となっているが、伝播堂が請け負った仕事の代金債権と相殺処理をしているため実際には賃料の支払いが全くなされていないことから、通常の賃貸借契約とするには疑義があると解される。

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、所有者が1階ないし5階を住居・事務所・物置・休息室・洗濯室として、株式会社伝播堂が地下1階を作業室として、それぞれ使用・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

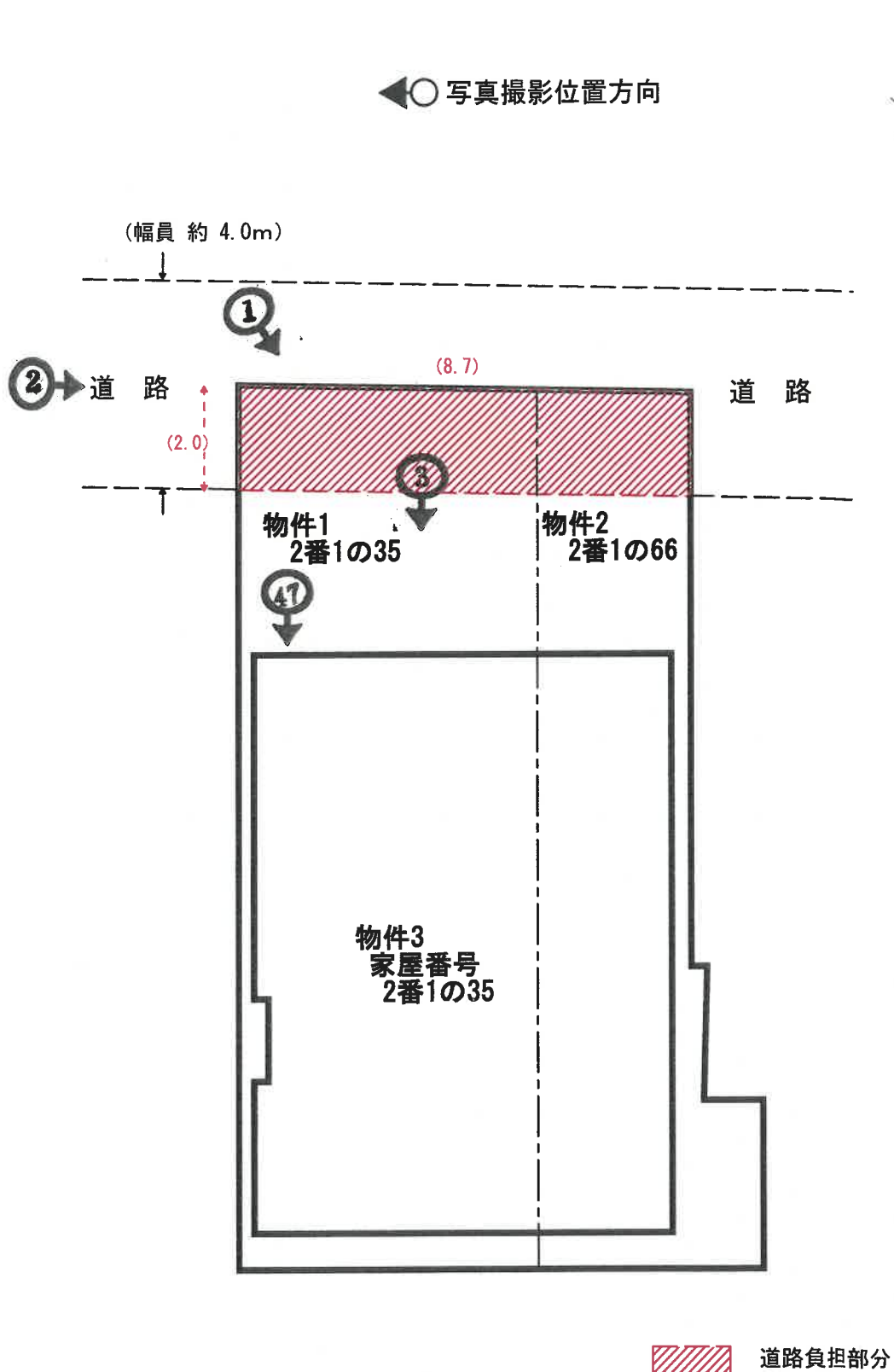
(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月6日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者・消防署）
令和5年10月10日 11:30 - 11:50	物件所在地	物件および占有確認
令和5年10月10日 12:05 - 12:20	なんば市税事務所	家屋等調査
令和5年10月11日 17:45 - 18:00	執行官室	占有関係調査（管理会社の担当者から電話で聴取）
令和5年10月13日 9:30 - 9:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和5年10月13日 10:00 - 10:15	中之島図書館	物件確認
令和5年10月13日 10:30 - 10:45	大阪市役所	道路等調査
令和5年11月1日 15:35 - 16:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の代表者・管理会社の代表者と面談
令和5年11月7日	執行官室	照会書送付（賃借人）
令和5年11月8日 12:00 - 12:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和5年11月9日 9:30 - 9:45	大阪法務局北出張所	占有関係調査
令和5年12月13日 14:25 - 14:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和5年12月18日 9:30 - 9:45	大阪法務局北出張所	占有関係調査
<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、立会人およ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>		

(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)

土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第329号



間取略図

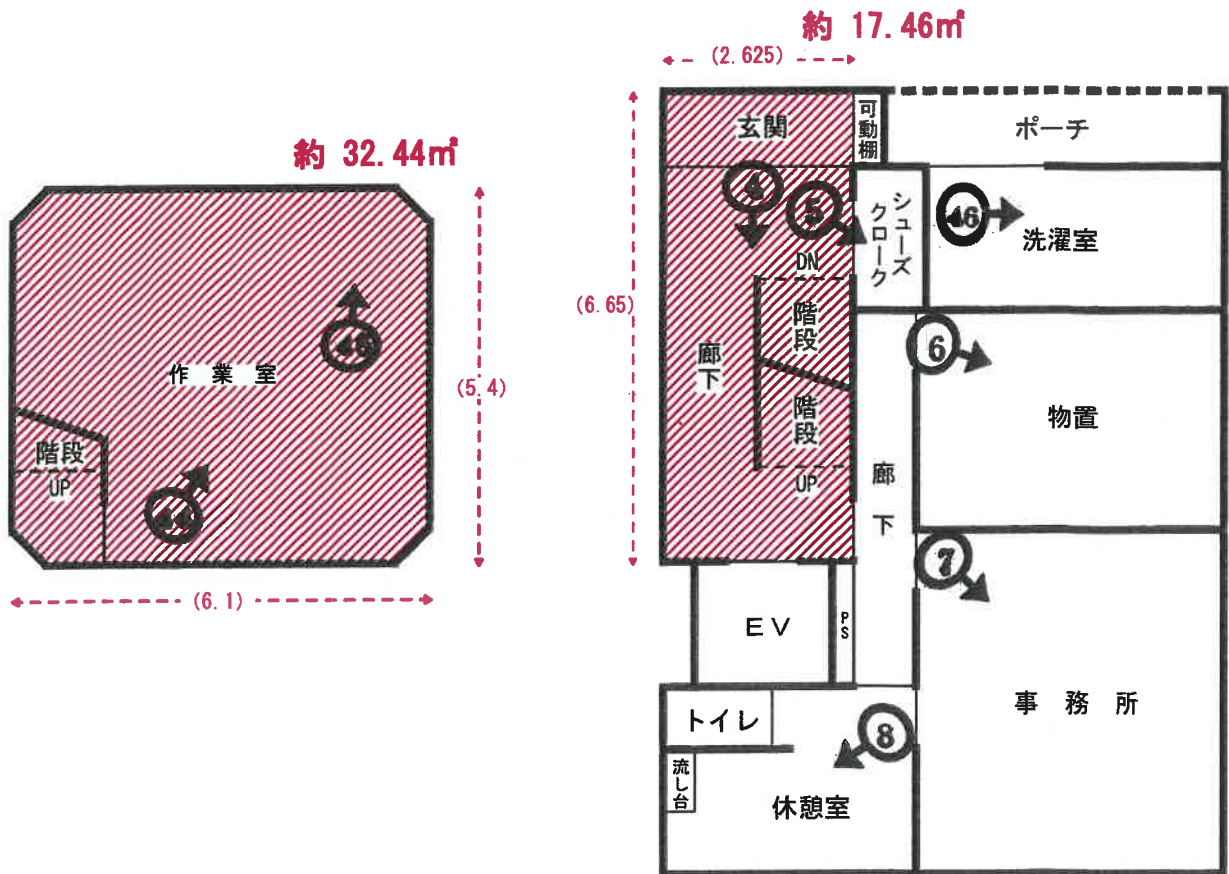
令和5年（ケ）第329号

◀○ 写真撮影位置方向



地下1階平面図

1階平面図



 建築当初から存在すると思われる部分

間取略図

令和5年（ケ）第329号

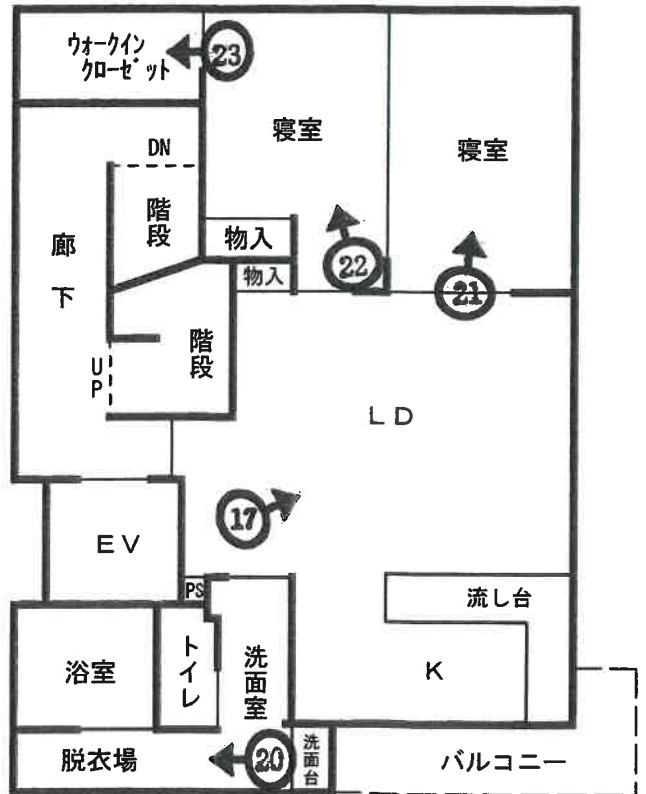
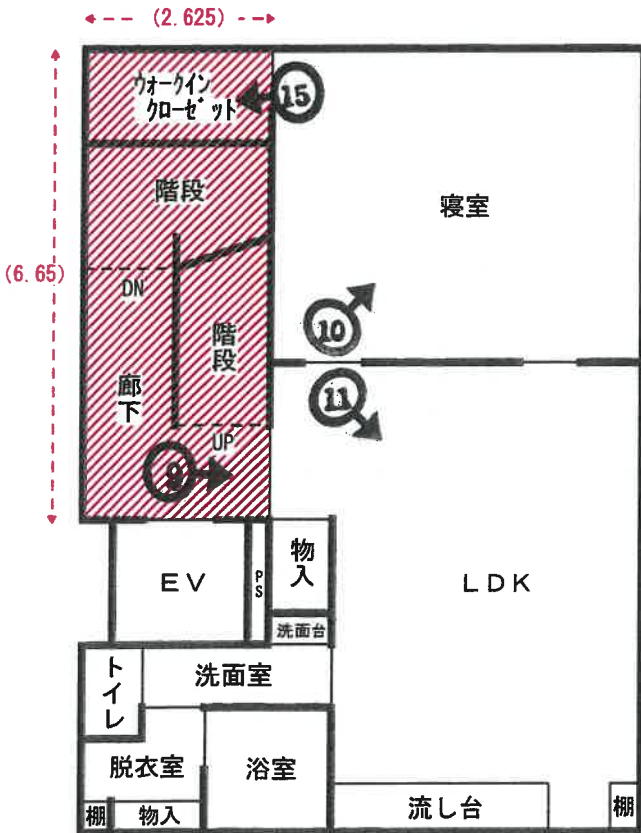
◀○ 写真撮影位置方向



2階平面図

3階平面図

約 17.46㎡



建築当初から存在すると思われる部分

間取略図

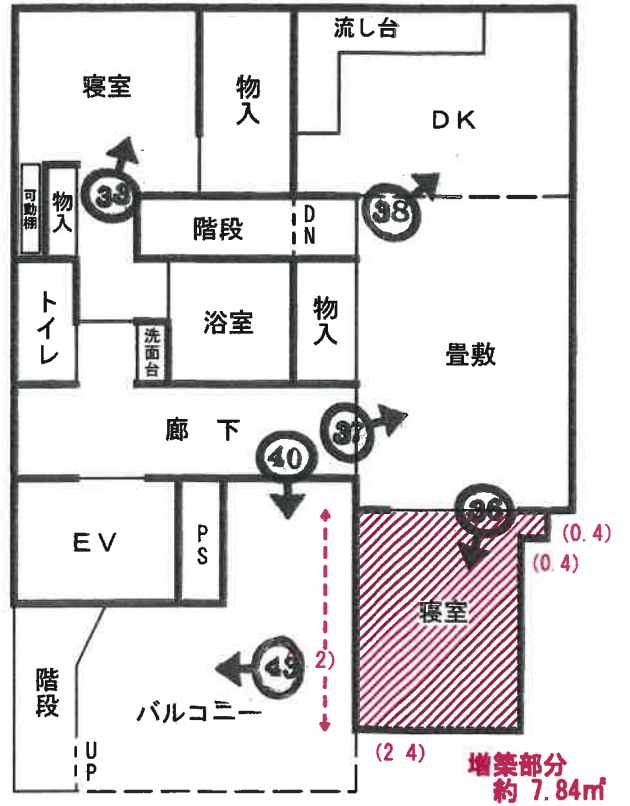
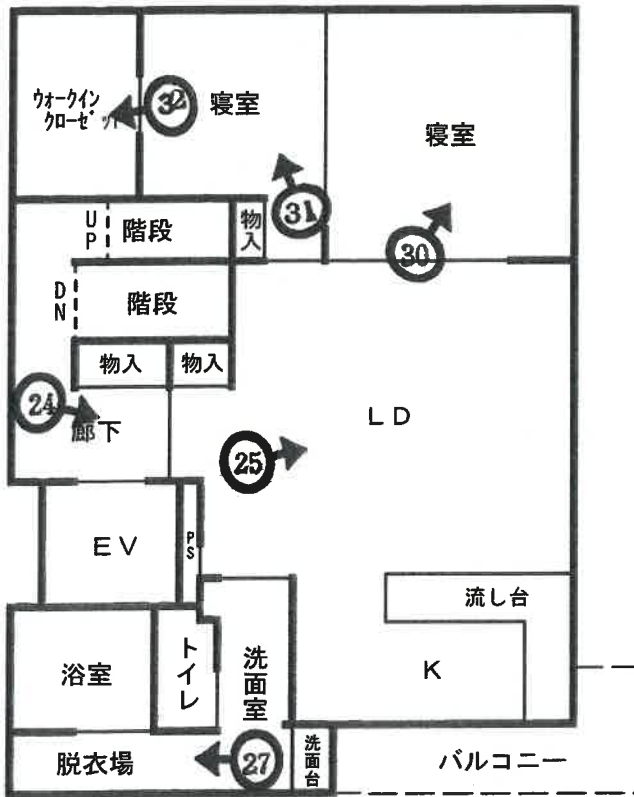
令和5年（ケ）第329号

←○ 写真撮影位置方向



4階平面図

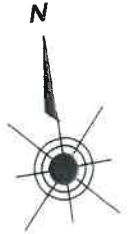
5階平面図



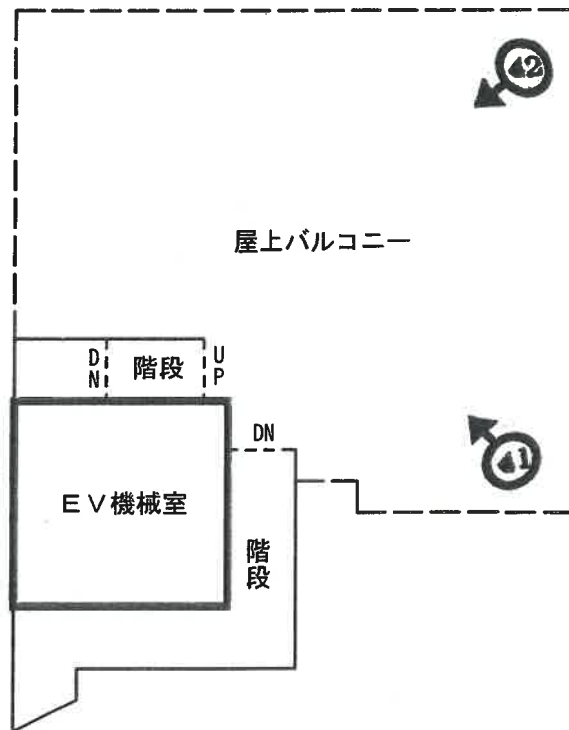
間取略図

令和5年（ケ）第329号

◀○ 写真撮影位置方向



屋上平面図



目的建物



①



②

道路負担部分



③



④



⑤



⑥

(15 枚目)



⑦



⑧



9



10

(17 枚目)

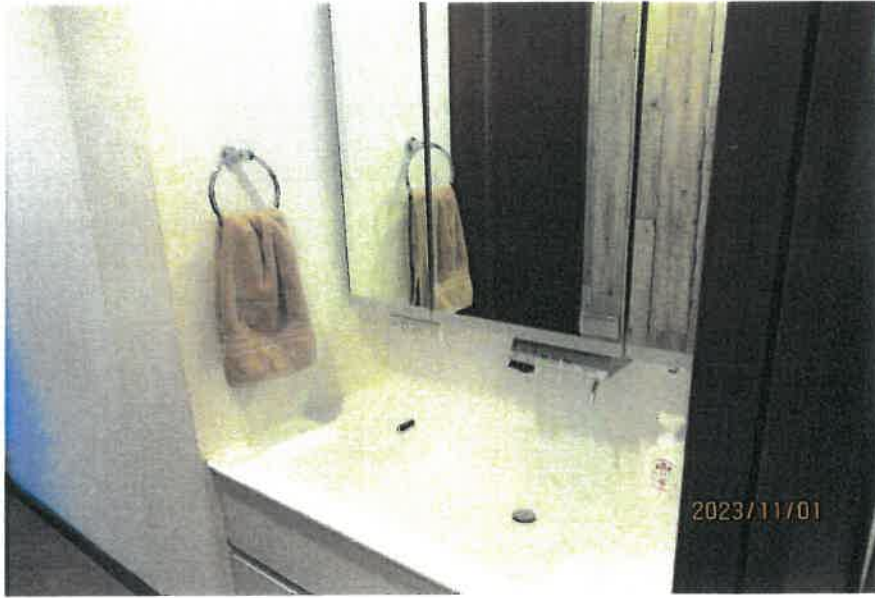


⑪



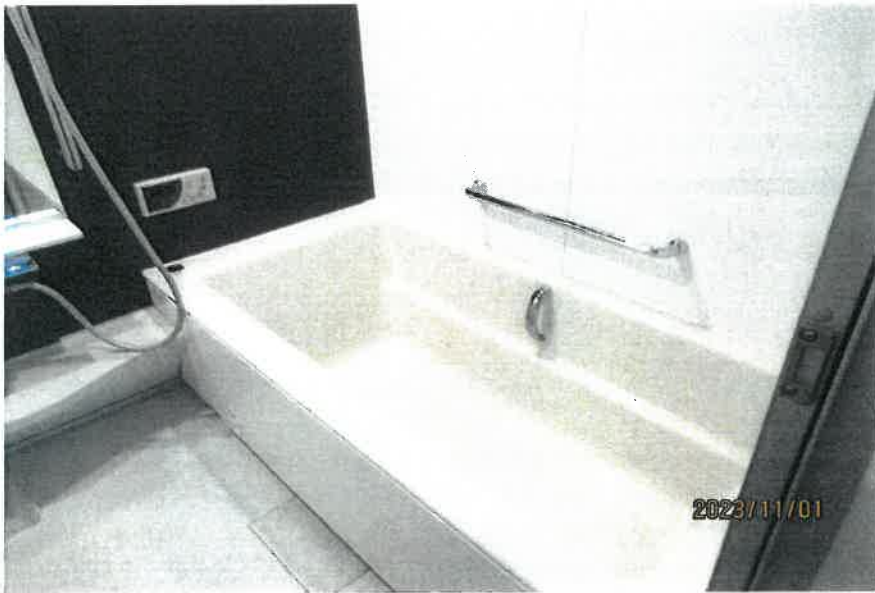
⑫

2階：キッチンの状況



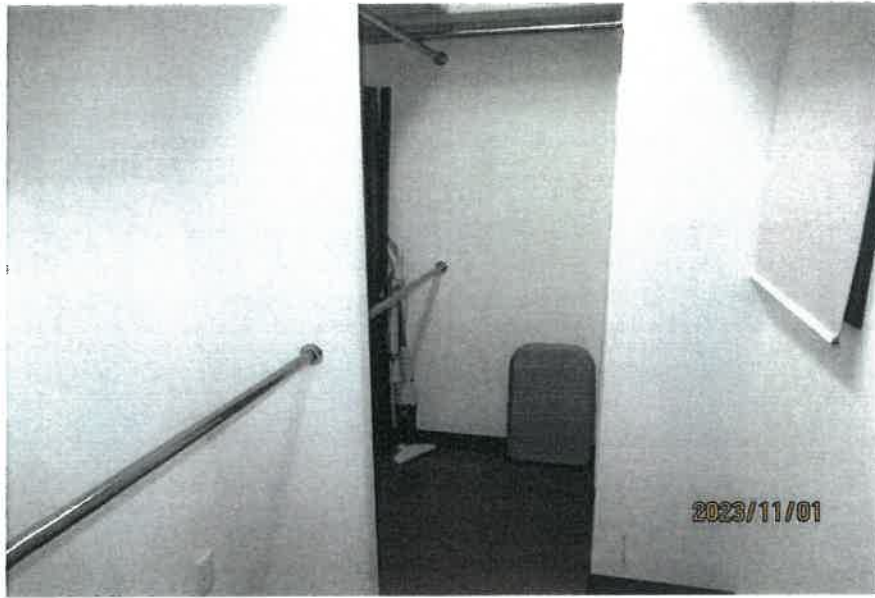
⑬

2階：洗面室の状況



⑭

2階：浴室の状況



⑮



⑯

3階：キッチンの状況

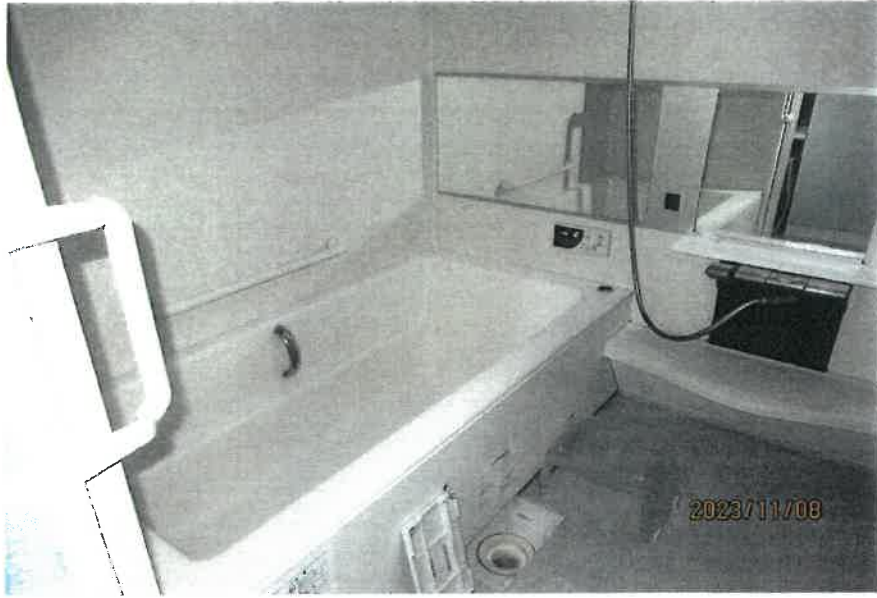


17



18

3階：洗面室の状況



19

3階：浴室の状況



20

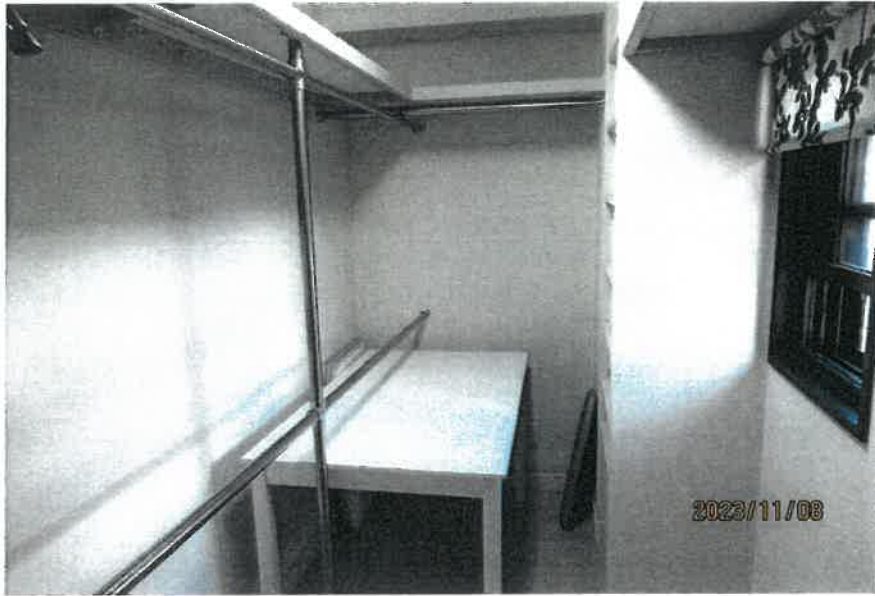


②1



②2

(23 枚目)



23



24

(24 枚目)



25



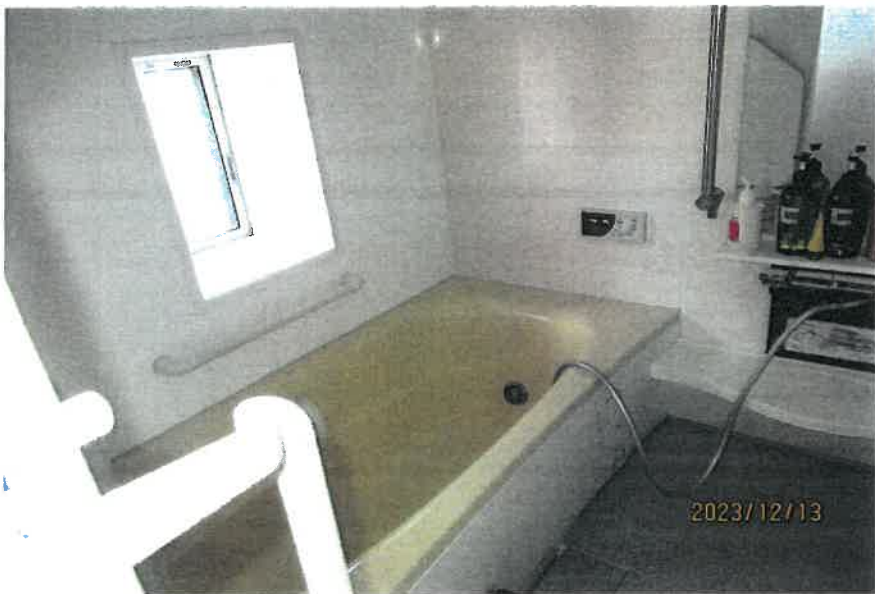
26

4階：洗面室の状況

(25 枚目)



27



28

4階：浴室の状況

(26 枚目)



29

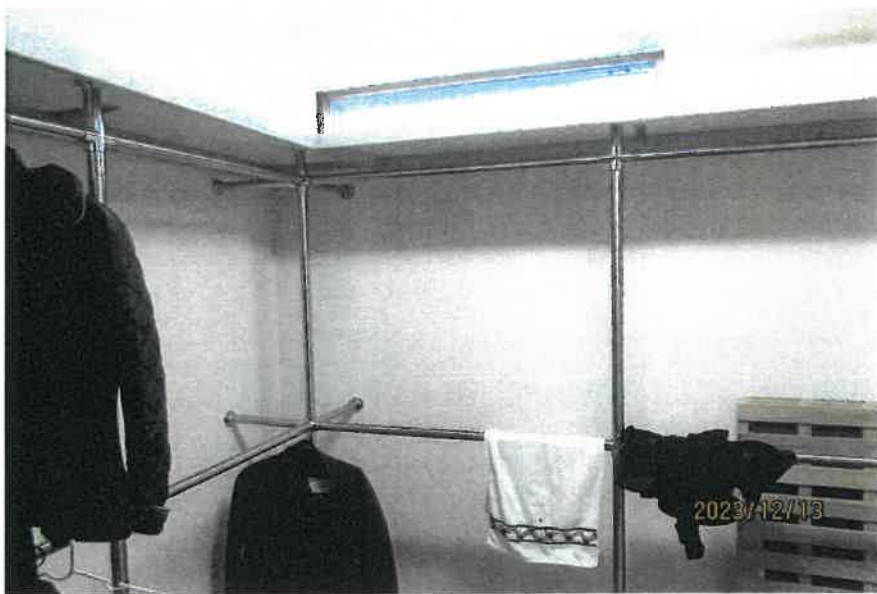
4階：キッチンの状況



30



31

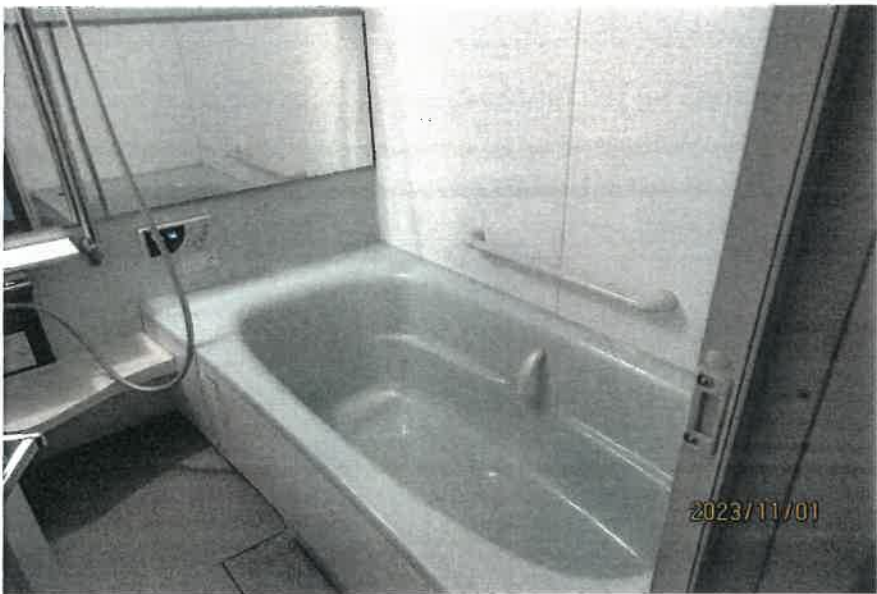


32

33



34



5階：浴室の状況



35

5階：洗面室の状況



36



37



38



39

5階：キッチンの状況



40

41



42





43



44



45

雨漏り跡の状況



46

④7



外壁にクラックが入っている状況

令和5年（ケ） 第329号
令和5年11月1日 外 現地調査
令和6年2月7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)

評価人 不動産鑑定士

立入健一郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 36,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,930,000円
物件2	金 2,080,000円
物件3	金 29,470,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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, 2	所在地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左 ※ 地目は、宅地一部公衆用道路である。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左 ※ 種類、構造及び床面積については、特記事項参照。
番号	特記事項		
1～3	<p>・物件1（目的土地）及び物件2（目的土地）について、法務局備付の地積測量図が存しないことから、法務局備付の建物図面、建築計画概要書及び大阪府中央消防署備付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。なお、物件1及び物件2の北側部分は舗装私道の一部を構成しており、現地概測したところ物件1の約11.2㎡が、物件2の約6.2㎡が道路負担部分と考えられる。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。物件1及び物件2の宅地部分は物件3（目的建物）の敷地となっている。</p> <p>・物件3（目的建物）の種類は、居宅・事務所・物置・休憩室・洗濯室・作業室である。構造は、鉄骨造陸屋根一部鋼板葺地下1階付5階建である。物件3（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、地下1階、1階、2階及び5階は現況と登記数量が異なっている。地下1階は登記が無く、その面積は約32.44㎡、1階の面積は約90.28㎡（未登記部分：約17.46㎡）、2階の面積は約90.28㎡（未登記部分：約17.46㎡）、5階の面積は約69.28㎡（未登記部分：約7.84㎡）である（間取略図参照）。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。なお、地下1階、1階及び2階の未登記部分は、建築当初から存在したと思われ、5階の未登記部分は増築と思われる。</p> <p>・目的建物の屋上には、塔屋が存している。</p> <p>・目的建物は、容積率超過による違反建築物の可能性がある。</p>		

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1，2）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 谷町四丁目駅 南方 道路距離 約180m (別添「受命物件の位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の外、店舗等も見られる住宅地域	
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	駐車場整備地区、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	150.04m ²
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約8.7m・奥行約15m(宅地部分)
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側	幅員約4m私道(建築基準法第42条2項)
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅・事務所・物置・休憩室・洗濯室・作業室
	北側	道路
	東側	事務所ビル
	南側	寺院・一般住宅
	西側	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>土壌汚染の可能性の有無について、過去の住宅地図によると、隣接地に工場が立地していたと思われることから、もらい汚染の可能性が認められる。</p> <p>但し、土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。</p>	
特記事項	前面道路の東端は、階段となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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9年10月16日新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根一部鋼板葺
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、クッションフロアー、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	E V有り
床面積（現況）	延 約455.84m ² 登記数量と現況は異なっている。地下1階が約32.44m ² 、1階が約90.28m ² 、2階が約90.28m ² 、5階が約69.28m ² である。	
現況用途等	階 層	地下1階付5階建
	現況用途	居宅・事務所・物置・休憩室・洗濯室・作業室
	間取り	間取略図参照
品 等	普通程度	
保守管理の状態	普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検査済証有り。 ・ 地下1階の天井に雨漏り跡が認められた。 ・ 玄関横の外壁にクラックが認められた。 ・ 地下1階は作業室として、1階は事務所、休憩室、物置及び洗濯室として、2階から5階は宿泊施設として、使用されていた。 ・ 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の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。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1 (宅地)	344,000	0.98	約93.46	0.90	28,357,000
1 (私道)	344,000	0.05	約11.2	—	193,000
2 (宅地)	344,000	0.98	約39.18	0.90	11,888,000
2 (私道)	344,000	0.05	約6.2	—	107,000
合計			150.04		40,545,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 中央-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 460,000\text{円}/\text{㎡} & \times 102.1/100 & \times 100/102 & \times 100/134 & = 344,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※ 東向き

◇地域格差：	街路 ※ ¹	接近 ※ ²	環境 ※ ³	行政 ※ ⁴	総合 (相乗積)
	1.06	0.96	1.20	1.10	1.34

※¹: 幅員・連続性・道路種類 ※²: 最寄駅接近性 ※³: 利用状況 ※⁴: 容積率

イ 個別格差：

	接面・方位	規模	形状 ※	その他	総合 (相乗積)
宅地部分	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98

※ やや不整形

	標準画地価格に対して
私道部分	0.05

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等を考慮した。

② 物件3 (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)
3	180,000	約455.84	0.29	23,795,000

ウ 現価率

経過年数 約26年

経済的残存耐用年数 約14年

観察減価 25%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年} / (\text{経過年数} 26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年}) \} \times (1 - 0.25)$$

$$= 0.29$$

※ 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 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	28,357,000	0.70	法定地上権	19,850,000
2	11,888,000	0.70	法定地上権	8,322,000

※ 私道部分を除く

② 内訳価格及び一括価格

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	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) ×ウ ×エ×オ×カ]
1	28,550,000	- 19,850,000		0.81	0.70		4,930,000
2	11,995,000	- 8,322,000		0.81	0.70		2,080,000
3	23,795,000	+ 28,172,000	1.00	0.81	0.70	0	29,470,000
一括価格 (合計)							36,480,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

土壤汚染リスク (0.95)、築年及び構造等からのアスベストの可能性 (0.95) 並びに違反建築物の可能性 (0.90) を考慮し、市場性修正を行った (相乗積)。

オ 競売市場修正

「第2 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うえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 中央-1

所 在 : 大阪府中央区上町1丁目27番6 「上町1-27-5」
価 格 : 460,000円/m²
位 置 : 大阪メトロ谷町線 谷町六丁目駅 東方 約530m (道路距離)
価格時点 : 令和5年7月1日
地 積 : 99m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東 6m市道
用途指定等 : 第2種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
準防火地域
地域の概要 : 一般住宅、事務所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 25,327,000円
物件2 : 10,981,000円
物件3 : 25,014,000円

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 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市中央区谷町四丁目 |
| | 地 番 | 2番1の35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市中央区谷町四丁目 |
| | 地 番 | 2番1の66 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.38平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市中央区谷町四丁目2番地1の35、2番地1の66 |
| | 家屋 番号 | 2番1の35 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.82平方メートル
2階 72.82平方メートル
3階 86.78平方メートル
4階 86.78平方メートル
5階 61.44平方メートル |

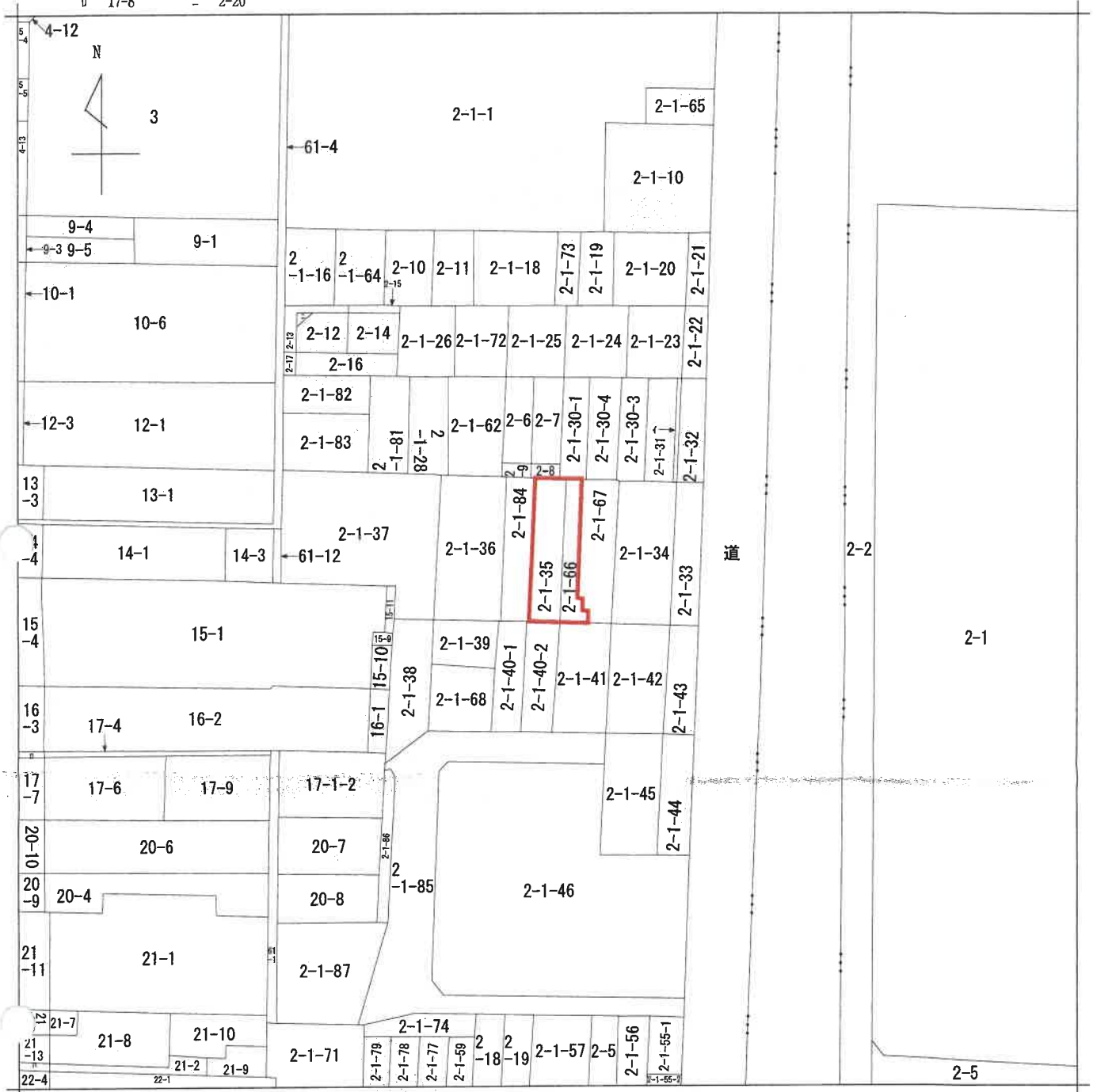


【受命物件の位置図】



地図上の1センチは約50メートル

イ 2-1-88 ハ 21-12
 17-8 ニ 2-20



(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	谷町4丁目	法円板2丁目
--------	-------	--------

請求部	所在	大阪市中央区谷町四丁目		地番	2番1の35	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項
						種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局管轄)

令和5年8月22日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号: 36-1

(1/1)

登記年月日：平成9年10月16日

建物図面 各階平面図

516616 各階平面図

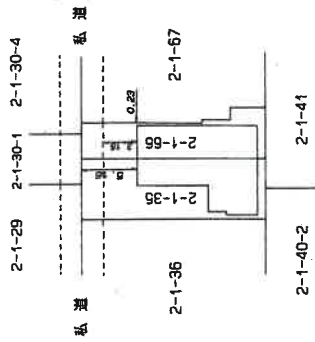
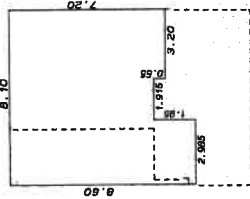
家屋番号 2番1の35

建物の所在 大阪市中央区谷町4丁目2番地1の35・2番地1の66

9.10.16

5階 面積計算表

2.985 x	8.600 =	25.671000
1.915 x	6.650 =	12.734750
3.200 x	7.200 =	23.040000
床面積		61.445750
		61.44 m ²



A3からA4に縮小

申請人



縮尺 1/250

9年10月16日(作製)

作製者

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局管轄)

令和5年8月22日

大阪法務局北出事務所

登記官

登記年月日：平成9年10月16日

建物図面各階平面図

9.10.16

A3からA4に縮小

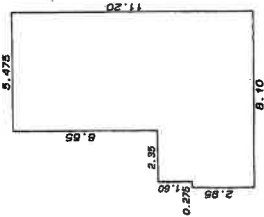
家屋番号 2番1の35

建物の所在 大阪市中央区谷町4丁目2番地1の35・2番地1の66

516617 各階平面図

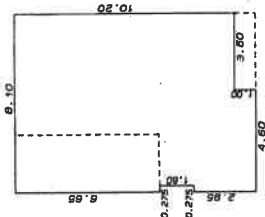
1階 面積計算表

0.275 x 2.950 =	0.811250
2.350 x 4.550 =	10.692500
5.475 x 11.200 =	61.320000
72.823750	
床面積	72.82 m ²



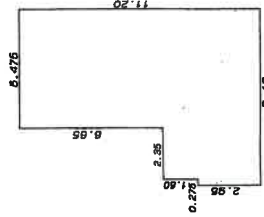
3階 面積計算表

0.275 x 2.950 =	0.811250
0.275 x 6.650 =	1.828750
4.325 x 11.200 =	48.440000
3.500 x 10.200 =	35.700000
86.780000	
床面積	86.78 m ²



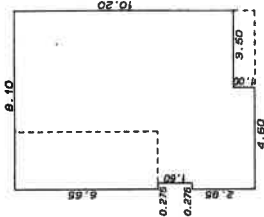
2階 面積計算表

0.275 x 2.950 =	0.811250
2.350 x 4.550 =	10.692500
5.475 x 11.200 =	61.320000
72.823750	
床面積	72.82 m ²



4階 面積計算表

0.275 x 2.950 =	0.811250
0.275 x 6.650 =	1.828750
4.325 x 11.200 =	48.440000
3.500 x 10.200 =	35.700000
86.780000	
床面積	86.78 m ²



申請人



縮尺 1/250

9年10月16日(作製)

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局管轄)

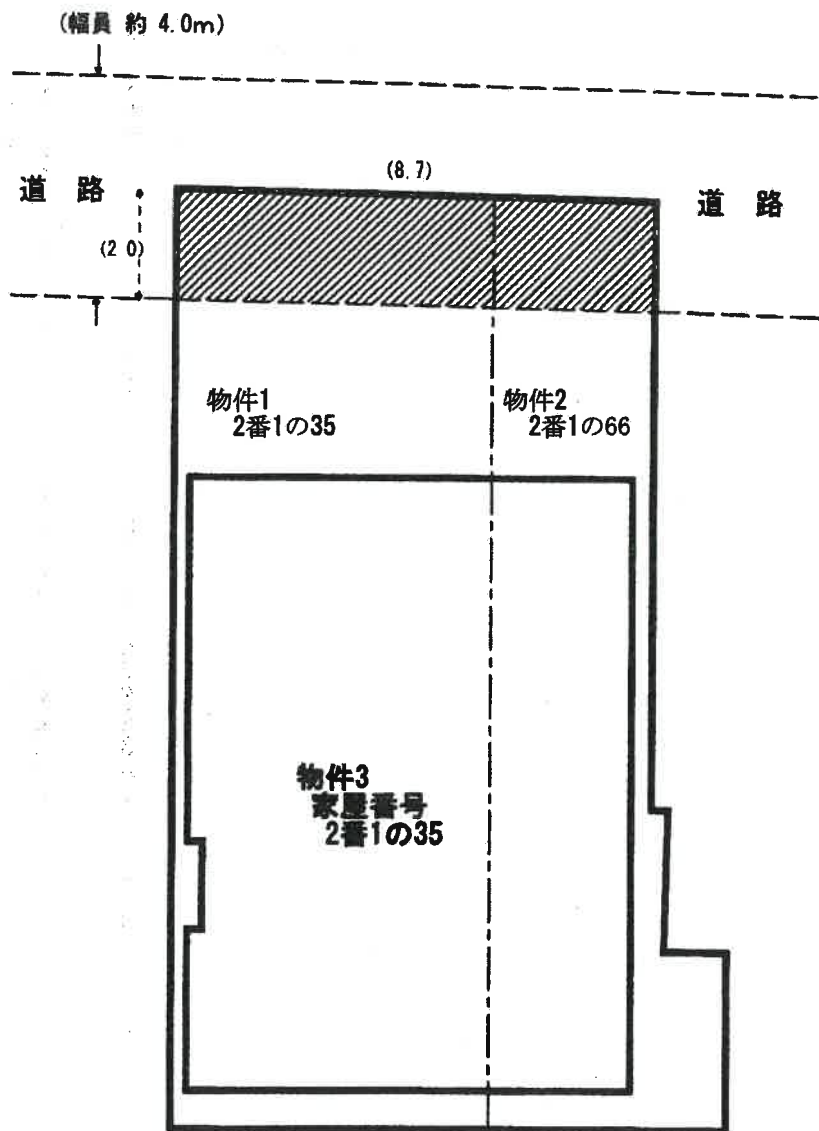
令和5年8月22日

大阪法務局北出事務所

登記官

土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第329号



 道路負担部分

(単位：約m)

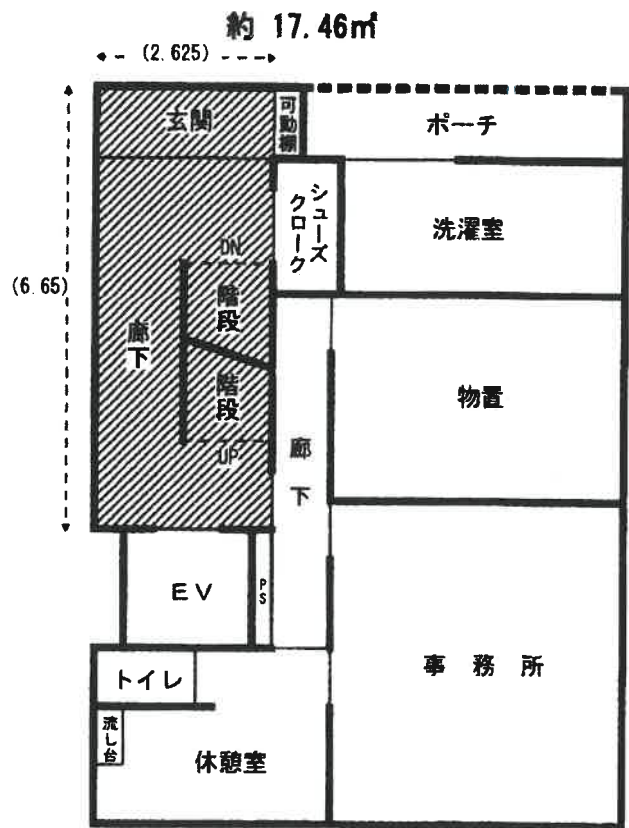
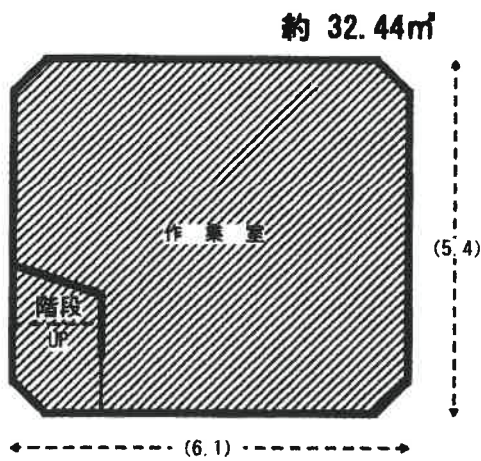
間取略図

令和5年（ケ）第329号



地下1階平面図

1階平面図



建築当初から存在すると思われる部分

(単位：約m)

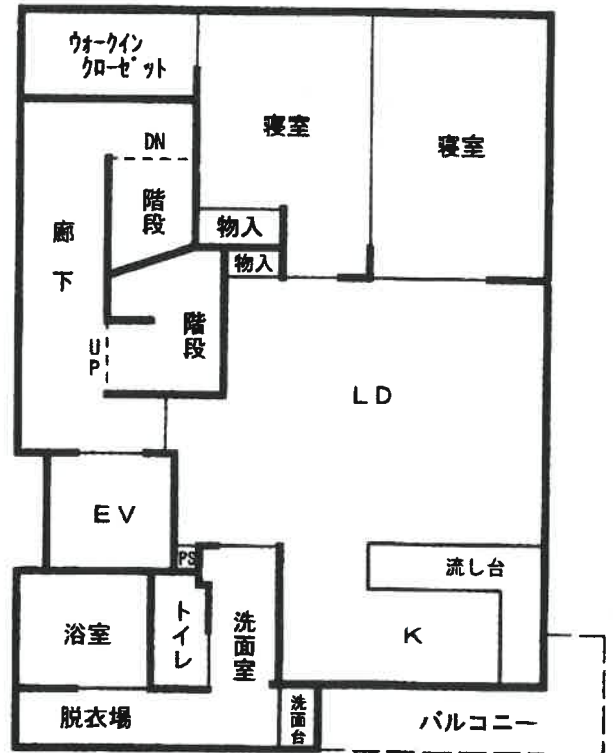
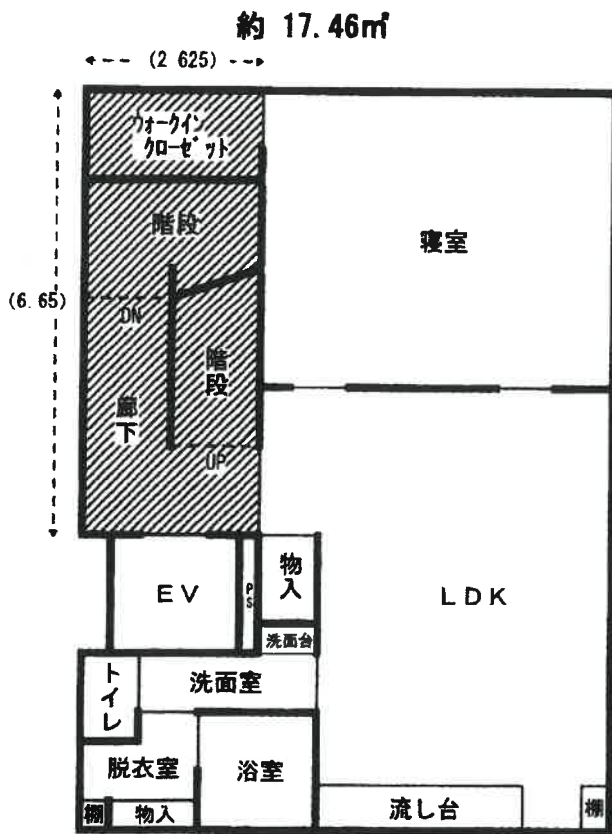
間取略図

令和5年（ケ）第329号



2階平面図

3階平面図



建築当初から存在すると思われる部分

(単位：約m)

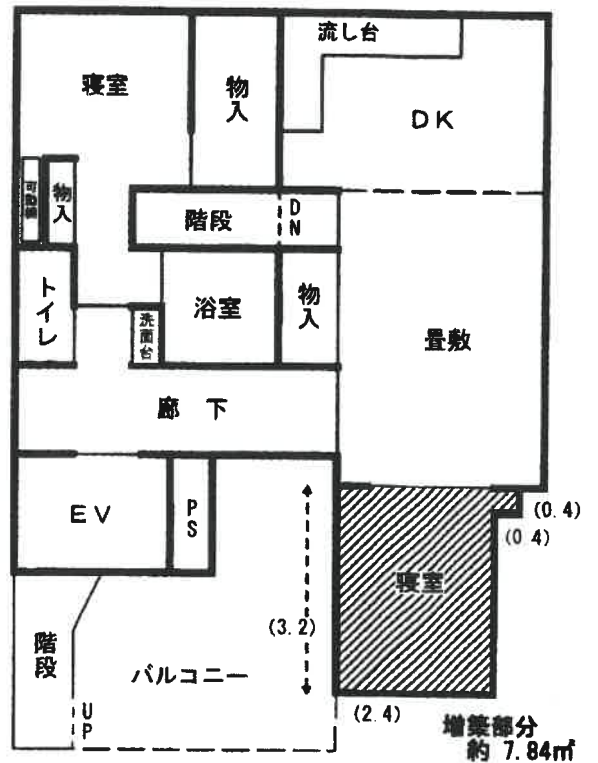
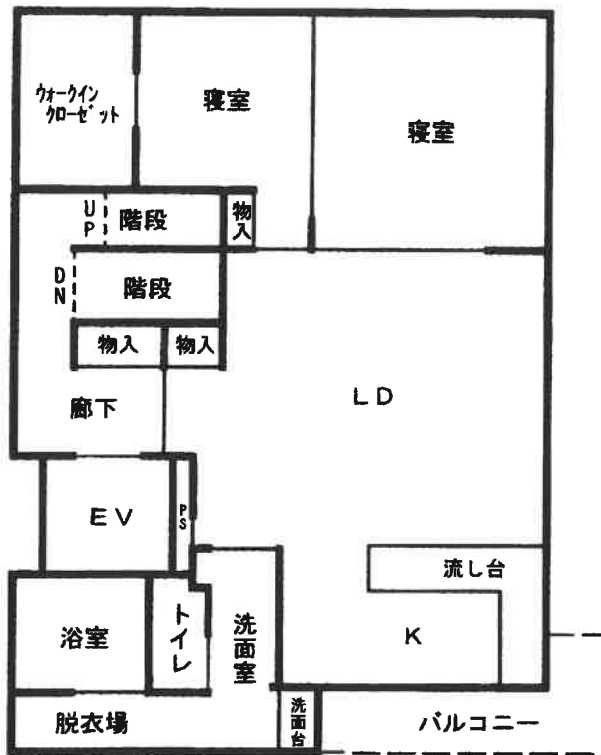
間取略図

令和5年（ケ）第329号



4階平面図

5階平面図



(単位：約m)

間取略図

令和5年（ケ）第329号



屋上平面図

