

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	☐ 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) 本人	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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
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。	
(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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 西暦

注 意

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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 7年11月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 7年12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24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 1月14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 7年11月20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, 2	39,870,000 31,896,000	一括	7,980,000	262,133	68,085
1	11,010,000				
2	28,860,000				



物 件 目 録

1 所 在 守口市日向町

地 番 2番14

地 目 宅地

地 積 161.12平方メートル

2 所 在 守口市日向町2番地14

家屋 番号 2番14

種 類 車庫・共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積
 1階 102.06平方メートル
 2階 102.06平方メートル
 3階 89.91平方メートル
 4階 89.85平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・事務所

床 面 積
 1階 約106.11平方メートル
 2階 102.06平方メートル
 3階 89.91平方メートル
 4階 89.85平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 所 在 守口市日向町
地 番 2番14
地 目 宅地
地 積 161.12平方メートル
- 2 所 在 守口市日向町2番地14
家屋 番号 2番14
種 類 車庫・共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 89.91平方メートル
4階 89.85平方メートル

(現況)

- 種 類 共同住宅・事務所
床 面 積 1階 約106.11平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 89.91平方メートル
4階 89.85平方メートル



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
1階北西側事務所	株式会社ハイジ	令和9年7月31日	45,000	50,000	50,000	最先・対抗可
1階南西側事務所	株式会社メディ フォームニシダ	定めなし	65,000	300,000	100,000	最先
201	ミナ・コリーグ 株式会社					明渡猶予
203	A					明渡猶予
205	B					明渡猶予
301	C					明渡猶予
302	D					明渡猶予
303	E					明渡猶予
401	株式会社N I S プランナー					明渡猶予
402	S Tファシリ ティ株式会社					明渡猶予
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」						
「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「差押後」＝「同人(社)の賃借権は差押えに後れる。」						
「仮差後」＝「同人(社)の賃借権は仮差押えに後れる。」						
「滞差後」＝「同人(社)の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」						
「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。」						
「差押後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」						
「仮差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」						
「滞差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」						
「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」						
「非正常」＝「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」						

令和 7年(ケ)第 248号
令和 7年 7月 29日受理
令和 年 月 日提出
7.9.16

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 典

(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 | 守口市日向町 |
| | 地 番 | 2番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守口市日向町2番地14 |
| | 家屋 番号 | 2番14 |
| | 種 類 | 車庫・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 89.91平方メートル
4階 89.85平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	守口市日向町1-3JPアパートメント守口			
土地	物件1			
現況地目	■宅地(物件1) □			
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			
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ 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：共同住宅・事務所 □構造： ■床面積：1階 約106.11㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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共同住宅・事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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 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	1階北西側事務所	☐ 居 ☒ 事	H23. 8. 1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 45,000円	賃料税込 共益費5,000円(税込) 返還金5万円
	株式会社ハイジ	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R 7. 8. 1 至 R 9. 7. 31	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 50,000円	
2	1階南西側事務所	☐ 居 ☒ 事	H19. 3. 1	☐ 所 ☒ 賃	☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円	共益費5,000円 返還金10万円
	株式会社メディ フォームニシダ	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	定めなし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☐ 敷 ☒ 保 300,000円	
2	201号室	☒ 居 ☐ 事	R6. 3. 1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円	社宅として使用 実際は占有者の従業員が居 住 管理費5,000円
	ミナ・コリーグ 株式会社	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R 6. 3. 1 至 R 8. 2. 28	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☐ 敷 ☐ 保	
2	203号室	☒ 居 ☐ 事	R4. 2. 28	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 73,000円	
	A	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R 6. 2. 28 至 R 8. 2. 27	☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 借 ☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 50,000円	
2	205号室	☒ 居 ☐ 事	R6. 3. 20	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円	管理費5,000円
	B	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R 6. 3. 20 至 R 8. 3. 19	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 50,000円	
2	301号室	☒ 居 ☐ 事	R7. 3. 25	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円	部屋番号表示なし 管理費4,000円
	C	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R 7. 3. 25 至 R 9. 3. 24	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☐ 敷 ☐ 保	

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、「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	302号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30. 7. 8 自 R 6. 7. 8 至 R 8. 7. 7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ☐ 敷 ☐ 保	部屋番号表示欠け
2	303号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27. 10. 10 自 R 5. 10. 10 至 R 7. 10. 9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☐ 敷 ☐ 保	部屋番号表示なし 共益費5,000円
2	401号室 株式会社N I S プランナー	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 4. 26 自 R 6. 4. 26 至 R 8. 4. 25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,600円 ☐ 敷 ☐ 保	部屋番号表示なし 賃料税込 管理費5,500円(税込) 占有会社は会社法第472条第1項により 解散しているが、代表の陳述によ れば、現在継続登記の手続中とのこ とである。
2	402号室 S Tファシリティ 株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 6. 29 自 R 7. 6. 29 至 R 9. 6. 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 93,500円 ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	部屋番号表示なし 賃料税込 管理費5,500円(税込) 法人の表示があるが住居と して使用されている。
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

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，「☒」の箇所のとおり

その他の事項

1 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を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り、地積は概ね公簿どおりであると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
- (2) 目的土地は建築基準法上の道路に接面している。

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物には、「JP アパートメント守口」の表示がある。
- (2) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおり。
- (3) 1階ホール西側に扉があるが、駐輪場側は壁となっており、往来できない。
- (4) 駐輪場にはコインランドリースペースがある（乾燥機及び洗濯機各2台）。
- (5) 登記上は「共同住宅・車庫」となっているが、現況は「共同住宅・事務所」であり、車庫は存在しない。
- (6) 1階北西側事務所の北西部に建増し部分（トイレ）があり、目的建物と接合して一体利用されていることから、増築と認めた（別紙間取略図参照）。
- (7) 3階及び4階の各室には部屋番号表示がない（302号室及び303号室は占有者による簡易的な表示がなされていた）。
- (8) 郵便受けが実際の部屋数より多く存在する（存在しない部屋番号の郵便受けが存在する）。
- (9) 1階南西側事務所のトイレ床面に劣化がみられた。401号室の天井にシミがある。
- (10) 目的建物の状況は別添写真のとおりであり、経年相当の劣化、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 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社	1, 現在目的建物に空室はありません(令和7年7月31日時点)。 2, 401号室は家賃滞納があります。 3, 1階北西側事務所(株式会社ハイジ)及び205号室の賃貸借契約書は見当たりませんでした。
■201号室入居者 (占有会社の従業員)	私はミナ・コリーグ株式会社の従業員です。会社が賃借している社宅です。
■401号室占有会社 代表取締役	1, 天井にシミがあり、徐々にシミが濃くなってきていますが、現在のところ雨漏りはしていません。 2, 401号室は事務所としてのみ使用しており居住はしていません。本店所在地は別住所だったのですが、知らないうちに解散登記されており、現在会社を復活させるための手続きをしています。それに伴い本店所在地も目的建物所在地(日向町1-3)に変更する予定です。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、立入調査の結果等から、目的建物は、3～4枚目に記載の占有者らが、共同住宅・事務所として使用・占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
7 年 8 月 1 日 17:10-17:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書等投函、(株)メディフォームニシダ代表と面談
7 年 8 月 2 5 日 11:00-11:20	物件所在地	在宅要請書投函
7 年 8 月 2 6 日 15:45-17:05	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、(株)ハイジ従業員・(株)メディフォームニシダ代表・201 号室居住者 (ミナ・コリーグ(株)従業員)・C・ST ファシリティ(株)代表・B と面談
7 年 8 月 2 7 日 16:20-17:55	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、E の母・A・(株)NIS プランナー代表と面談
7 年 8 月 2 8 日 10:20-10:25	管理会社所在地	占有資料調査

(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 7 年 8 月 2 7 日 (302 号室)
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、解錠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。

☐

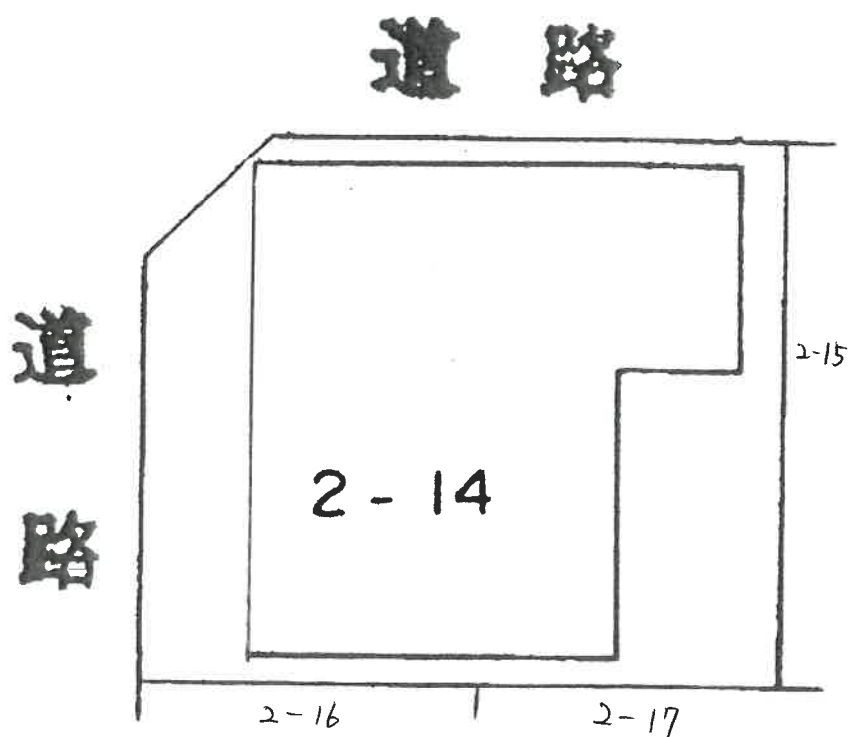
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

土地建物位置関係図



①

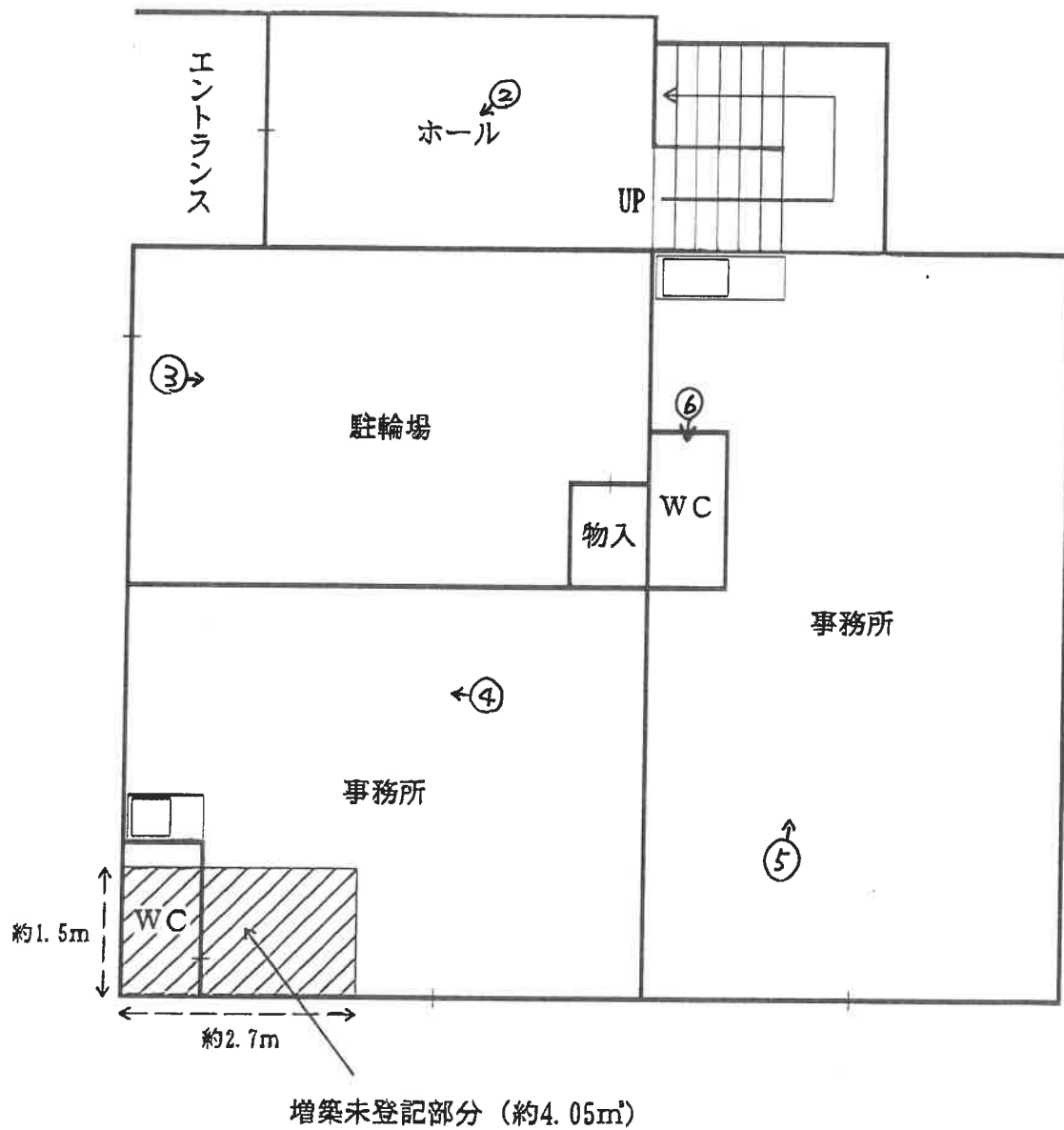


←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

【間取略図：1階】

令和7年(ケ)第248号



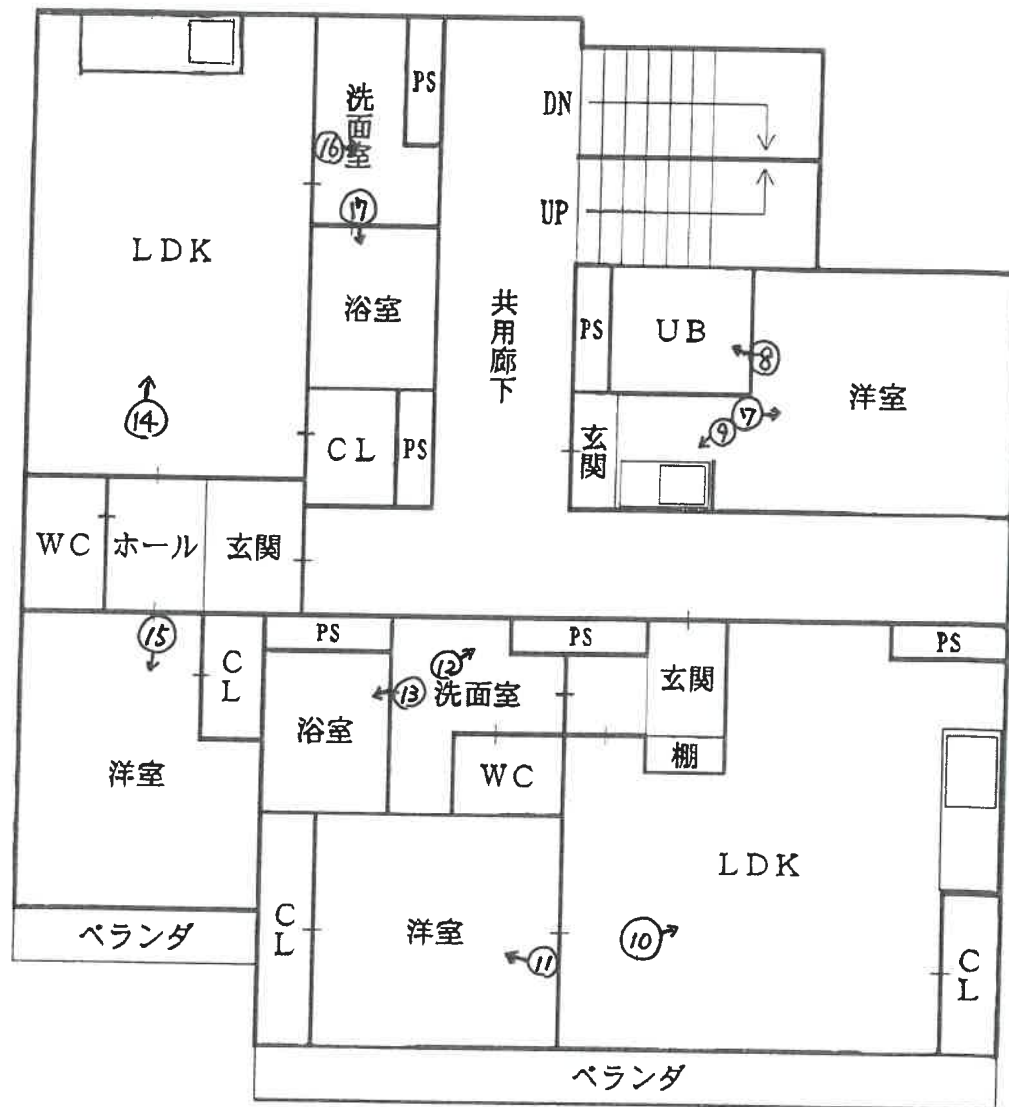
(検尺は概測である)

(←○写真撮影位置・方向)

(// 枚目)

【間取略図：2階】

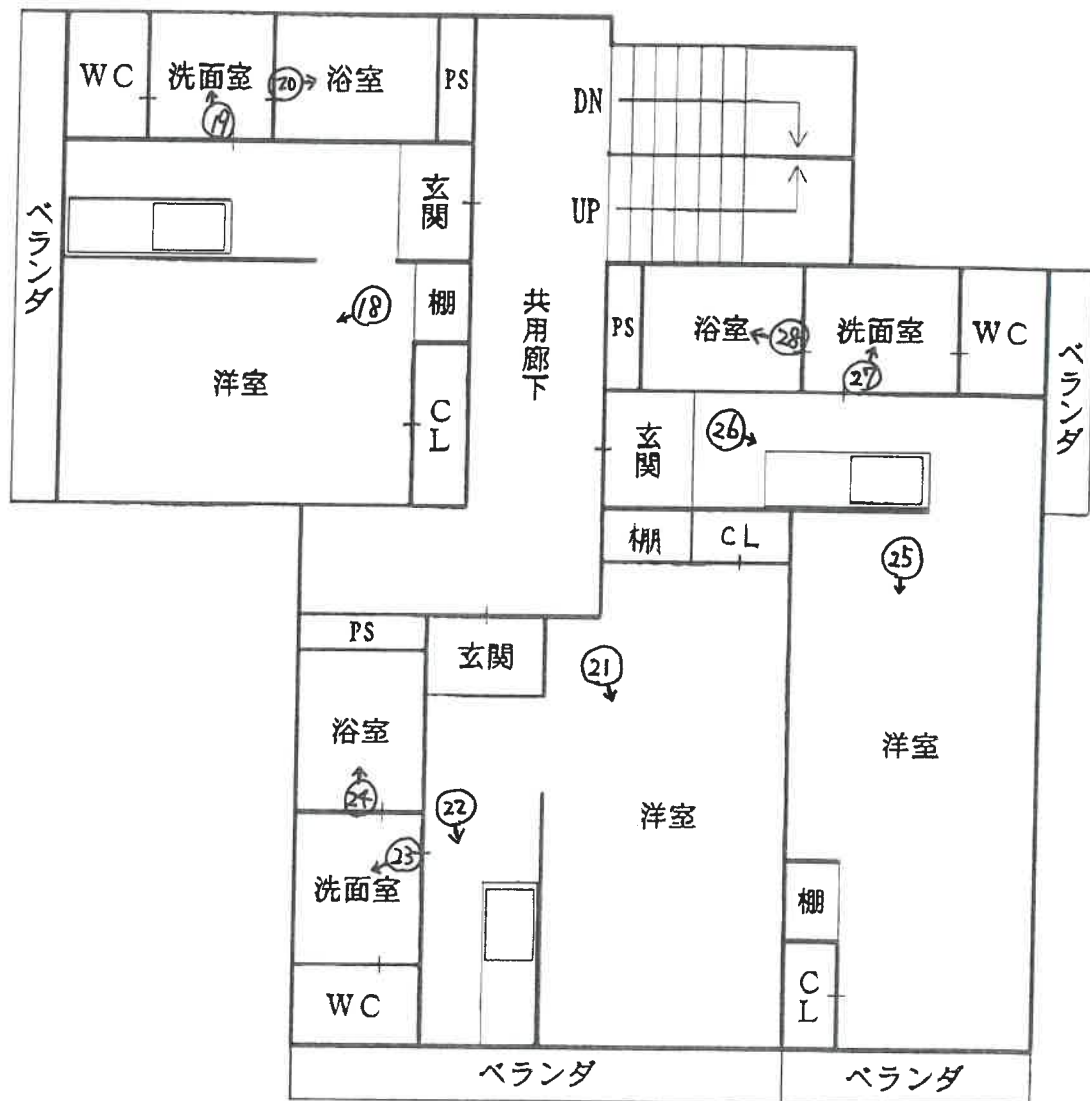
令和7年(ケ)第248号



(←○写真撮影位置・方向)

【間取略図：3階】

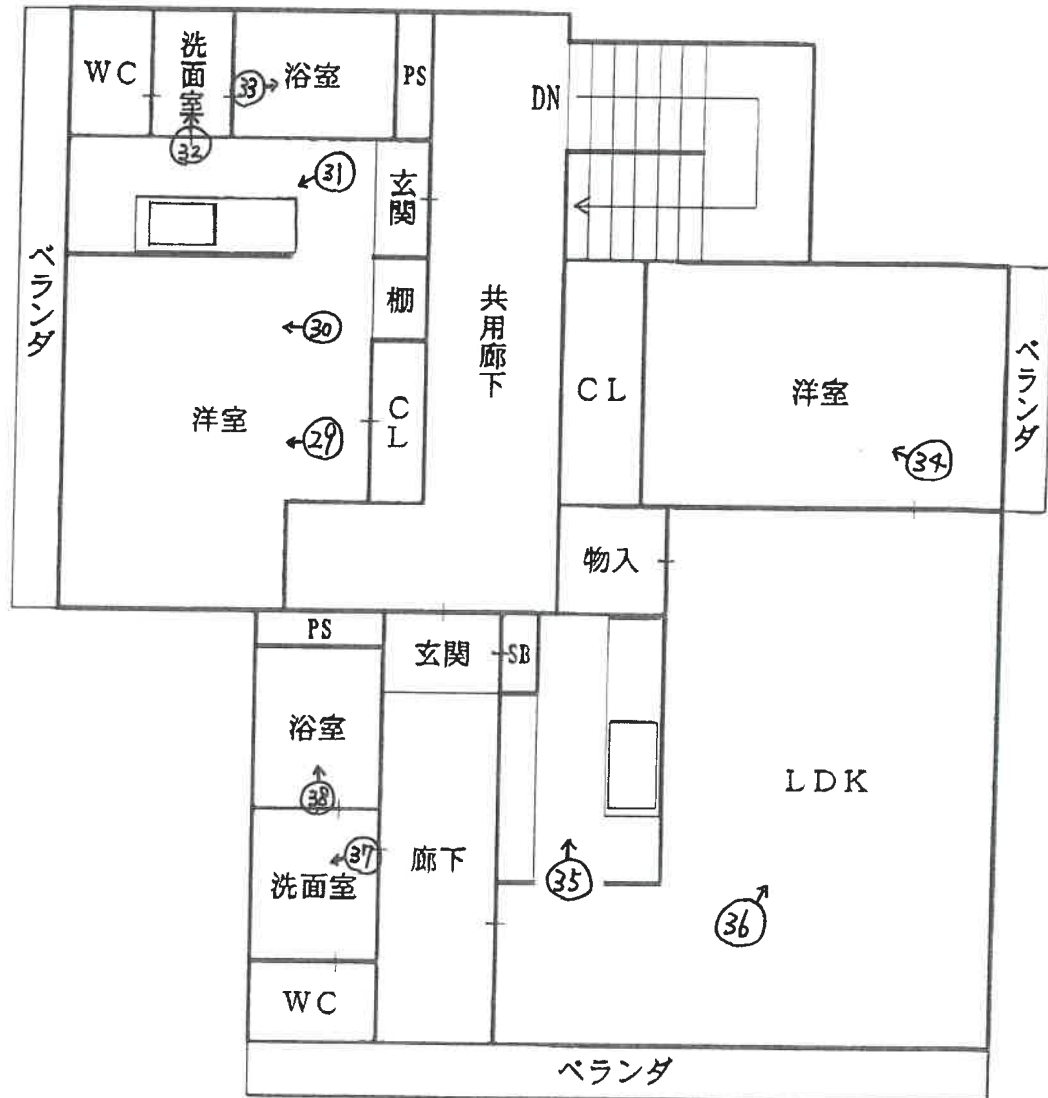
令和7年(ケ)第248号



(←○写真撮影位置・方向)

【間取略図：4階】

令和7年(ケ)第248号



(←○写真撮影位置・方向)

(14枚目)

1 目的建物



2 (反対(駐輪場)側が壁のため出入り不可)



(15 枚目)

【1 階駐輪場】

3



【1 階北西側事務所】

4



【1 階南西側事務所】

5



(16 枚目)

6 トイレ床面の劣化



【201号室】

7



8



(17 枚目)

9



【203 号室】

10



11



(18 枚目)

12



13



【205 号室】

14



(19 枚目)

15



16



17



(20 枚目)

【301 号室】

18



19



20



(2) 枚目)



24



【303 号室】

25



26



(23 枚目)

27



28



【401 号室】

29



(24 枚目)

30 天井のシミ



31



32



33



【402 号室】

34



35



(26 枚目)

36



37



38



(27 枚目)

令和7年（ケ） 第248号
令和7年8月26日・27日 現地調査
令和7年9月16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

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 39,870,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 11,010,000円
物件 2	金 28,860,000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	同左
2	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 ※ 種類及び床面積については、特記事項参照。
番号	特 記 事 項		
1・2	・物件1（目的土地）について、法務局備付の地積測量図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。但し、当該地積測量図は残地計算であることから、正確には専門家による調査、測量等が必要である。物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。 ・物件2（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、1階は現況と登記数量が異なり約106.11㎡（増築未登記部分：約4.05㎡）である（間取略図参照）。 ・目的建物の種類は、現況、事務所・共同住宅である。 ・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。 ・1階南西側事務所のトイレの床面に劣化が認められた。 ・401号室の天井にシミが認められた。 ・駐輪場内には、コインランドリーのスペースがある（洗濯機及び乾燥機各2台）。		

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	京阪本線 守口市駅 北東方 (別添「受命物件の位置図」参照)		道路距離 約630m
付近の状況	共同住宅及び一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
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	第2種住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	161.12㎡	
	形状	ほぼ整形	
	間口・奥行	間口約9.3m（北西側）・奥行約13.7m	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	北西側	幅員約7.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北東側	幅員約5.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	角地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	事務所・共同住宅	
	北東側	道路	
	南東側	共同住宅	
	南西側	一般住宅	
	北西側	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	土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。 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。		
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）昭和63年12月16日新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼、吹付タイル等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	Pタイル、フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	E V無し
床面積（現況）	延 約387.93㎡ 登記数量と現況は異なっている。 1階に増築未登記部分が認められる（約4.05㎡）。	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	事務所・共同住宅
	間取り	1階：事務所 2室 2階：住宅 3室（単身者1室、ファミリー2室） 3階：住宅 3室（単身者3室） 4階：事務所 1室、住宅 1室（ファミリー1室） 計10室
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	・検査済証有り ・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

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	233,000	1.06	161.12	0.95	37,804,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 守口-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 225,000\text{円/㎡} & \times & 104.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & = & 233,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 北西向き

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：

	接面・方位 ※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

※ 角地（北西及び北東向き）

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	約387.93	0.21	17,108,000

ウ 現価率

経過年数 約37年

経済的残存耐用年数 約13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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 13\text{年} / (\text{経過年数} 37\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 13\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.21 \end{aligned}$$

※ 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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	37,804,000	0.60	法定地上権	22,682,000

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	37,804,000	－ 22,682,000	15,122,000	27.5
2	17,108,000	＋ 22,682,000	39,790,000	72.5
積算価格 (合計)			54,912,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年9月9日現在）

物件概要	用途：事務所(3室)・共同住宅(7室)		空室率
	賃貸戸数 10室	入居戸数 10室	0%
家賃	月額支払賃料 576,090円		年額支払賃料 6,913,080円
保証金	保証金総額 300,000円		要返還保証金 150,000円
	対支払家賃月額 約0.5ヵ月		対支払家賃月数 約0.3ヵ月

空室率：空室率については、標準的な空室率より低いと思われる。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。
家賃には、共益費を含んでいる（支払賃料と共益費の区別が困難な契約があるため）。
保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。
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。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
6,913,080	0.95	10.0%	1.00	65,674,000

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正：家賃水準としては概ね標準的である。但し、空室率については標準的な空室率を考慮し、補正を行った。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、10%を採用した。

エ その他補正：本件の場合、その他の補正の必要はないものと判断した。

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 (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エーオ)
1	63,522,000	27.5%	0.90	0.70		11,010,000
2		72.5%	0.90	0.70	150,000	28,860,000
一括価格 (合計)						39,870,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に20%、収益価格に80%のウェイト付けを施して、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	54,912,000	20%
収益価格	65,674,000	80%
調整後の価格	63,522,000	

ウ 市場性修正

違反建築物の可能性を考慮した。

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 地価公示 守口-3

所 在 : 大阪府守口市日向町14番2 「日向町2-1」

価 格 : 225,000円/㎡

位 置 : 京阪本線 守口市駅 北東方 約600m (道路距離)

価格時点 : 令和7年1月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 北西 6.3m市道

用途指定等 : 第2種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域

地域の概要 : 中小規模住宅の中に共同住宅も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 23,829,648円

物件2 : 14,752,257円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 間取略図

以 上

物 件 目 録

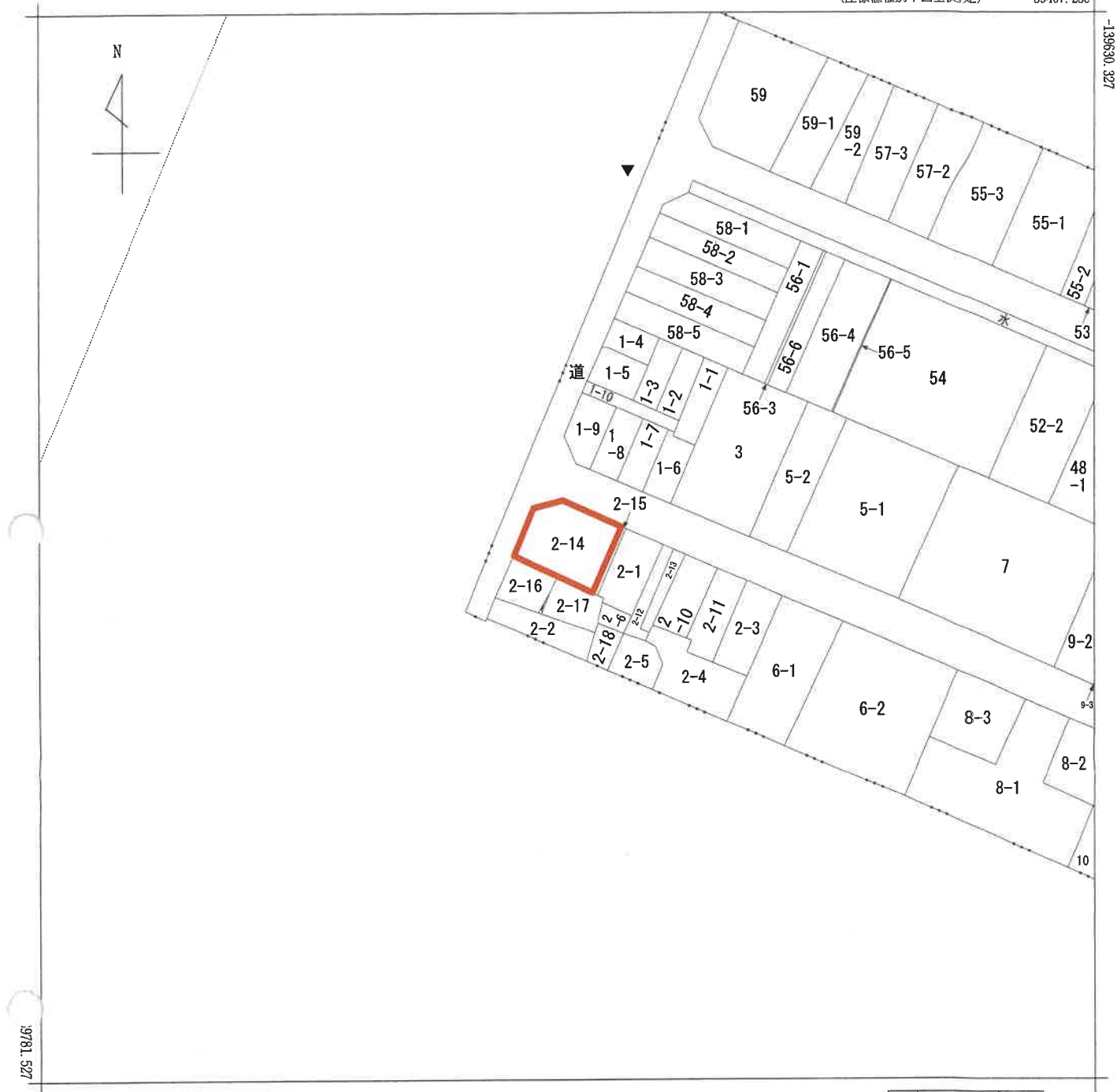
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 守口市日向町 |
| | 地 番 | 2番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.12平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 守口市日向町2番地14 |
| | 家屋 番号 | 2番14 |
| | 種 類 | 車庫・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 89.91平方メートル
4階 89.85平方メートル |

【受命物件の位置図】



イ 2-19

(座標値種別：図上測定) -39467. 238



(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	所在	守口市日向町				地番	2番14			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（大阪法務局守口出張所管轄）

令和7年6月9日

横浜地方法務局神奈川出張所

請求番号：14-1

登記官

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和7年6月9日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

- 13 -

3300007

新2-14.2-15

守口市日向町

土地の所在

作者

人體

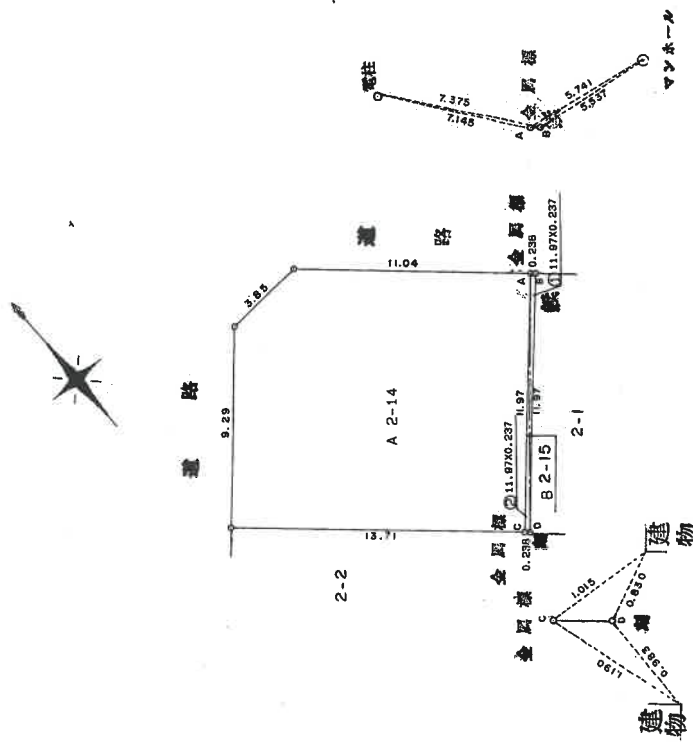
(昭和63年12月19日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

A 3からA 4に縮小

地番		B 2-15			
番号	底辺	高さ	価	面	積
1	11.97	0.237	2.83689		
2	11.97	0.237	2.83689		
合計		5.67378			
面積		2.836890			

地番	A 2-14
公簿	163.962915
總計	2.8368900
殘地	161.1260250



登記年月日：平成1年8月11日

6300016

各階平面図

建築物図面

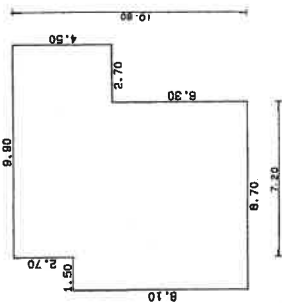
各階平面図 H1.8.1

家屋番号

2-18

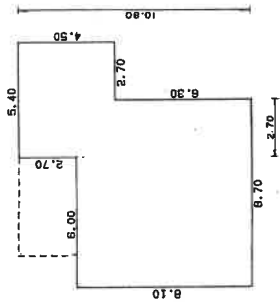
建物の所在

守口市日向町2番地14



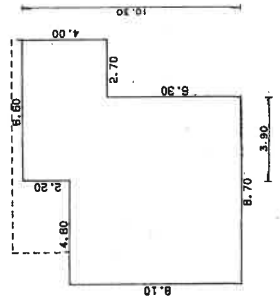
主1階2階 求積表

6.10 X	1.50	=	12.1500
10.80 X	7.20	=	77.7600
4.50 X	2.70	=	12.1500
合計			102.0600
床面積			102.06 m ²



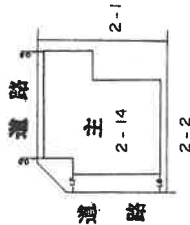
主3階 求積表

6.10 X	6.00	=	48.6000
10.80 X	2.70	=	29.1600
4.50 X	2.70	=	12.1500
合計			89.9100
床面積			89.91 m ²



主4階 求積表

6.10 X	4.80	=	36.8800
10.80 X	3.90	=	40.1700
4.00 X	2.70	=	10.8000
合計			89.8500
床面積			89.85 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(大阪法務局守口出張所管轄)

令和7年6月9日

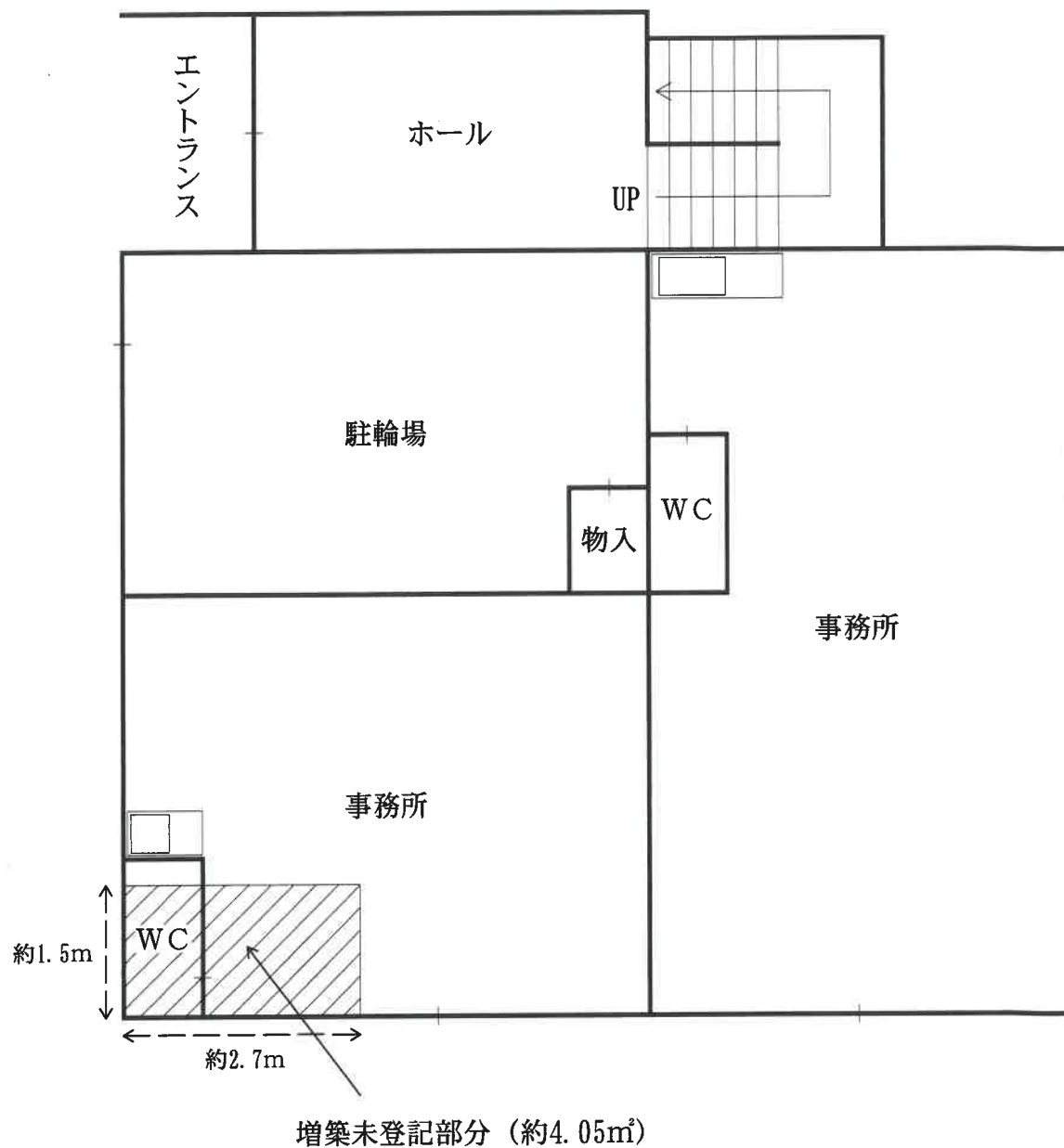
横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：14-3

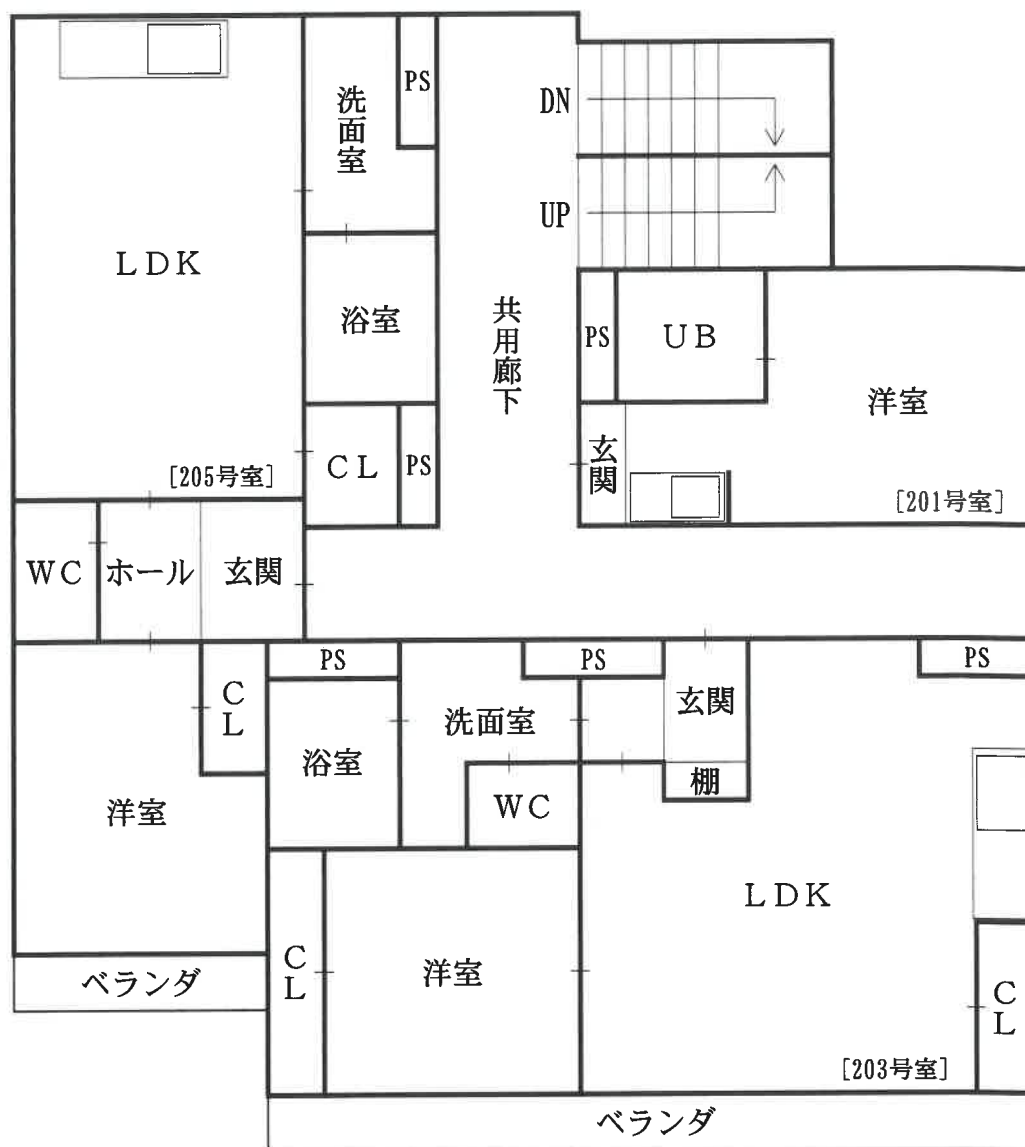
【間取略図：1階】

令和7年(ケ)第248号



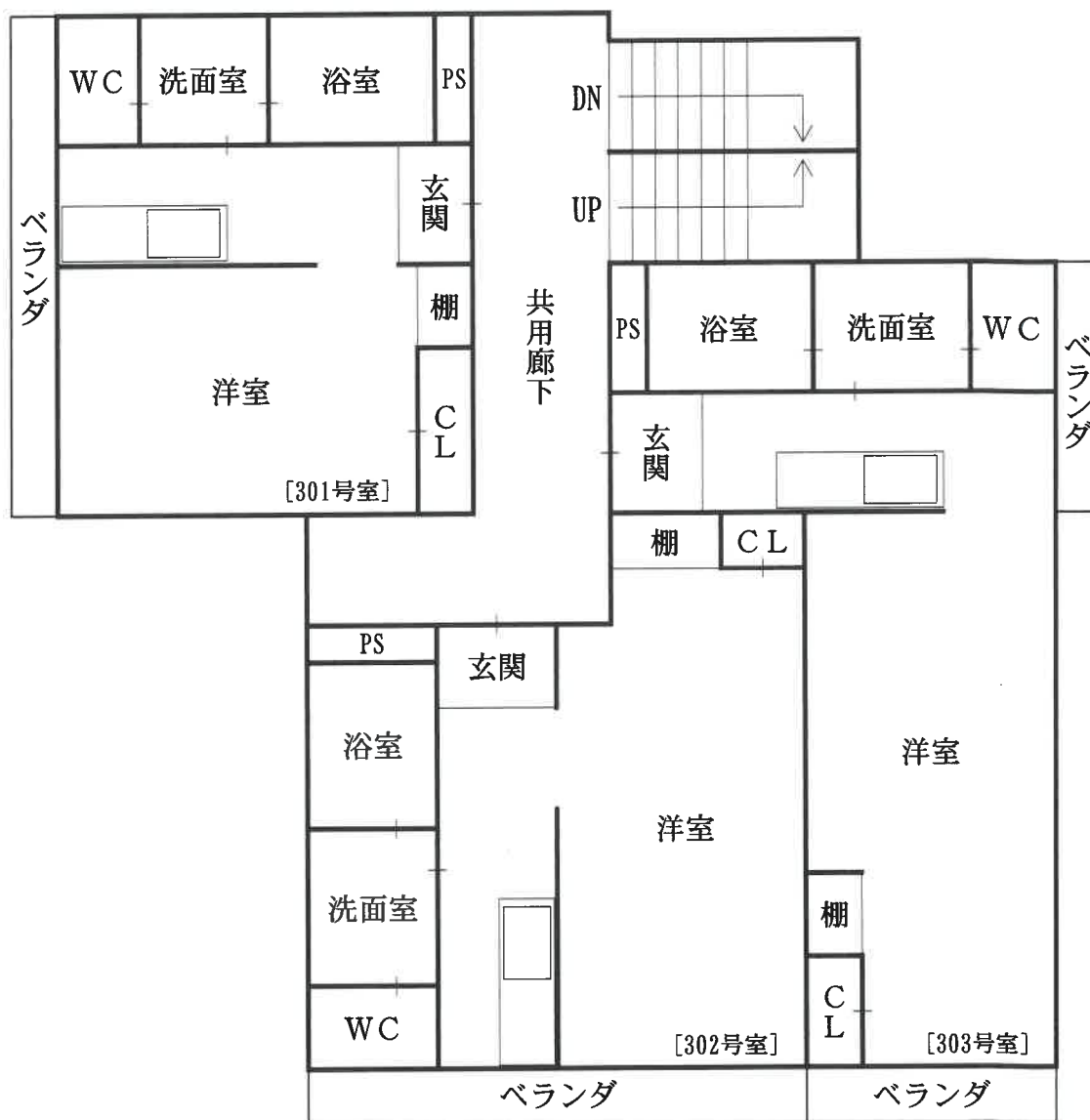
【間取略図：2階】

令和7年(ケ)第248号



【間取略図：3階】

令和7年(ケ)第248号



【間取略図：4階】

令和7年(ケ)第248号

