

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 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
私は、暴力団員等ではありません。			
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人(個人)	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください。(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人が法定代理人である場合(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月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
	☐ 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		
(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月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

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

注 意

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 1月23日 午前 9時30分 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 場 所	令和 8年 2月 6日 午前10時00分 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12月16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	5,620,000 4,496,000	一括	1,130,000	70,740	16,644
1	3,020,000				
2	2,600,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市生野区中川東一丁目
地 番 47番23
地 目 宅地
地 積 74.32平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市生野区中川東一丁目47番地23
家屋 番号 47番23
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 60.97平方メートル
2階 60.28平方メートル
3階 41.71平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫



物 件 明 細 書

令和 7年11月17日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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2】

賃借権(不明)

賃借権の存否(占有権原の存否、占有権原の種別)は不明であるが、最先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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

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 大阪市生野区中川東一丁目

地 番 47番23

地 目 宅地

地 積 74.32平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪市生野区中川東一丁目47番地23

家屋 番号 47番23

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 60.97平方メートル
2階 60.28平方メートル
3階 41.71平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫



令和7年(ケ)第156号
令和7年6月24日受理
令和7年 7月 9日提出
7.9.17

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 | 大阪市生野区中川東一丁目 |
| | 地 番 | 47番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 74.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区中川東一丁目47番地23 |
| | 家屋 番号 | 47番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.97平方メートル
2階 60.28平方メートル
3階 41.71平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大阪市生野区中川東一丁目3番16号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	■宅地一部公衆用道路(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)		
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: 居宅・車庫 ☐ 構 造: ☐ 床面積:		
物件目録にない 附 属 建 物	■ない 種 類: [☐ ある 構 造: [床面積: [		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 □その他の者 ■「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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

(占有関係用 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■有限会社 AKI	□債務者 ■A
占有状況		□敷地 □駐車場 ■民泊施設 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 ■民泊施設 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		□陳述(□ ()) □文書(□ ())	■陳述(■A) ■文書(■回答書)
占有権原		□賃借 □使用借 ■不明	□賃借 □使用借 ■転借
占有開始時期		不明	令和7年2月16日
最初の 契約等	契約日	不明	令和7年2月7日
	期間	不明	令和7年2月16日から ■令和9年2月15日まで2年間 □期間の定めなし
更新の種別		不明	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	不明	
契約等	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 ■その他(有限会社 AKI)
当事者	借主	□占有者 ■その他(有限会社 AKI)	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		不明	毎月 金143,000円 (毎月末日限り 翌月分払) □前払() □相殺()
敷金・保証金		不明	■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 ■民泊事業営業可
その他			使用目的：民泊事業に限る
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 「MonkHotel今里」との記載がされている。
- 2 郵便受けの表示 「ゲストハウスの為居住者なし」との記載がされている。

(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、形状および地積は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地の南側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地の南側の一部が公衆用道路として利用されている。

(目的建物の現況について)

- 1 目的建物は、外観上、東西両隣の建物と接着しており、建物内の形状は概ね間取図（概略図）のとおりであると思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、ベッド等の家財道具類が存在し、民泊施設として利用されている。
- 4 目的建物1階の一部は、車庫として利用されている。
- 5 目的建物は、もともと4戸一棟の連棟式建物の一部であったものが建て替えを経て現状になっていると思われる。
- 6 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

- 1 当職は、令和7年6月25日および同年7月17日、所有者宛にそれぞれ照会書等の文書を送付したが、いずれも同人からは回答がない。
- 2 当職は、令和7年7月17日転貸人宛に照会書等の文書を送付し、同月29日転貸人会社関係者に照会書等の文書を交付し、同年8月22日転貸人会社所在地の郵便受けに照会書等の文書を投函し回答をするよう求めたが、いずれも同人からは回答がない。

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	1 本物件は、私が有限会社AKIから賃借し、「Monk Hotel 今里」という名称で民泊施設として営業しています。基本的には1階および2階を民泊施設の客室として提供し、3階は備品置場等として利用しています。私が借りる前から民泊施設として利用されていたと聞いています。 2 私が賃貸借契約を締結した有限会社AKIは、所有者の親族の方がやっている会社だと聞いています。私は同社の連絡先を知らないので、仲介不動産屋から連絡を取ってもらおうと思います。 3 本物件の賃料については、賃料保証会社が指定する賃料振替サイトに登録して、私の口座から振替により支払っています。 4 本物件の2階天井にある水染みは、雨漏りではなく、空調設備のドレインによるものと思われます。本物件の3階ベランダの雨除けが破損しています。本物件はペットの利用は不可としています。 5 本物件は、西側および東側の壁がいずれも隣の建物と接着していますが、それによるトラブル等は特段ありません。 提示文書 回答書、建物賃貸借契約書、重要事項説明書
■株式会社ウェアホーム 担当者	1 当社が有限会社AKIとAさんとの賃貸借契約を仲介しました。Aさんからの依頼で私の方で有限会社AKIに連絡をしていますが、連絡はとれていません。 2 上記賃貸借契約を仲介するにあたって、有限会社AKIと所有者間には賃貸借契約があると、有限会社AKIからは聞いています。所有者とは連絡を取っていないので、所有者には有限会社AKIとの間の賃貸借契約のことは確認していません。有限会社AKIは所有者の親族がやっている会社と聞いており、それもあって転貸借ということで仲介しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

物件2については、所有者および転貸人（有限会社AKI）からは何らの回答がなく、その他の調査を尽くしても転貸人の占有権限は判然としないので、転貸人の占有権限は不明とせざるを得ない。

上記のほか、関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、目的建物は転借人Aが、民泊施設として使用、占有しているものと認める。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

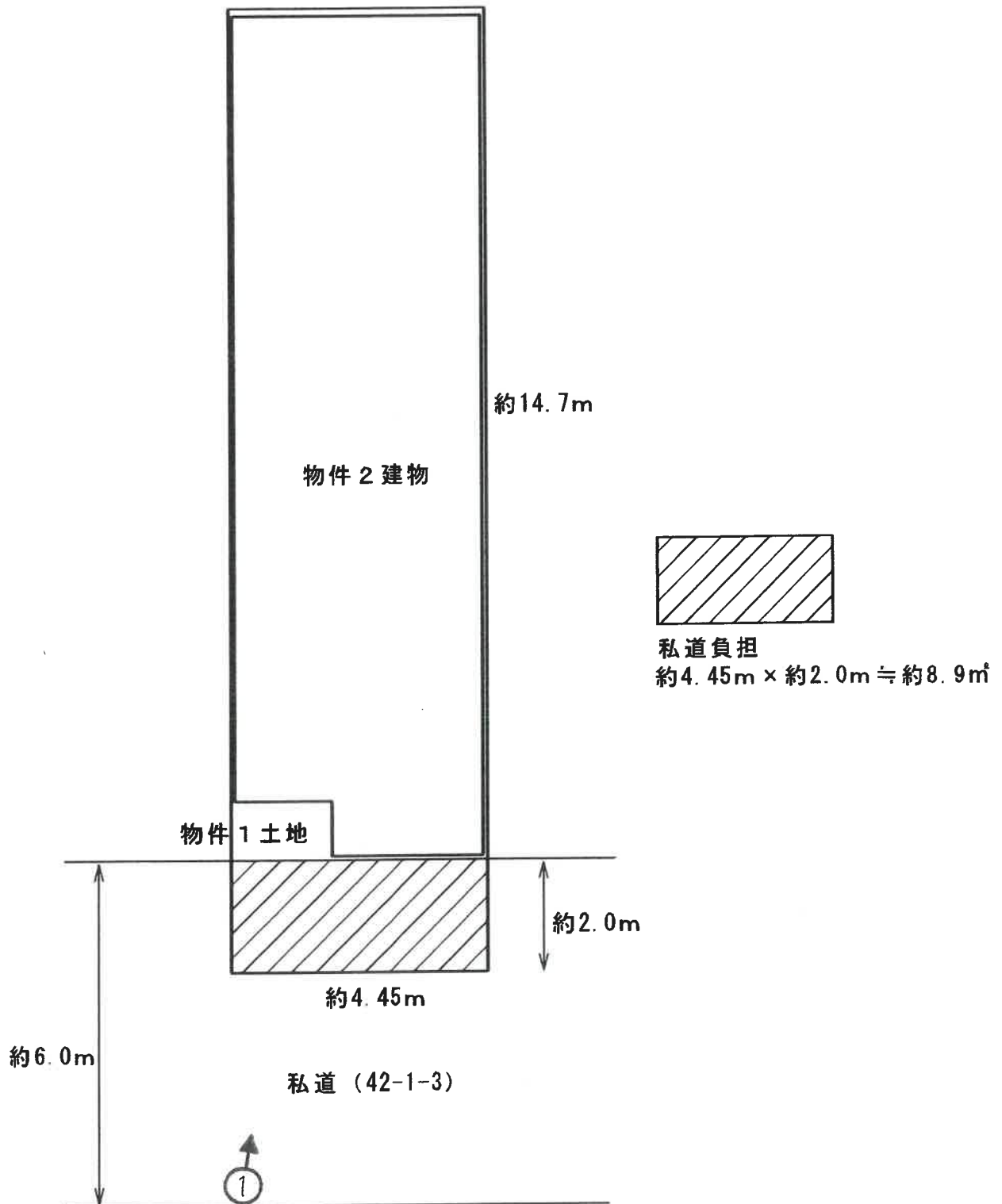
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月25日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和7年6月26日 9:15 - 9:20	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年6月26日 11:00 - 11:05	中之島図書館	物件等調査
令和7年6月26日 11:10 - 11:15	大阪市役所	道路等調査
令和7年6月30日 14:30 - 14:50	なんば市税事務所	物件等調査
令和7年6月30日 15:25 - 15:40	物件所在地	物件および占有調査
令和7年7月3日	執行官室	照会書送付（占有者宛）
令和7年7月16日 15:20 - 16:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、転借人から聴取
令和7年7月17日 13:20 - 13:25	執行官室	仲介業者から聴取（電話）
令和7年7月17日	執行官室	照会書送付（所有者宛、転貸人宛）
令和7年7月29日 10:30 - 10:40	転貸人会社住所（大阪 市生野区新今里5丁 目）	転貸人会社関係者に照会書交付
令和7年8月22日 9:15 - 9:20	大阪 法務局池田出張所	法人登記調査
令和7年8月22日 12:10 - 12:15	転貸人会社住所（大阪 市生野区新今里5丁 目）	照会書投函
令和7年9月4日	執行官室	照会書送付（仲介業者）
(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。		

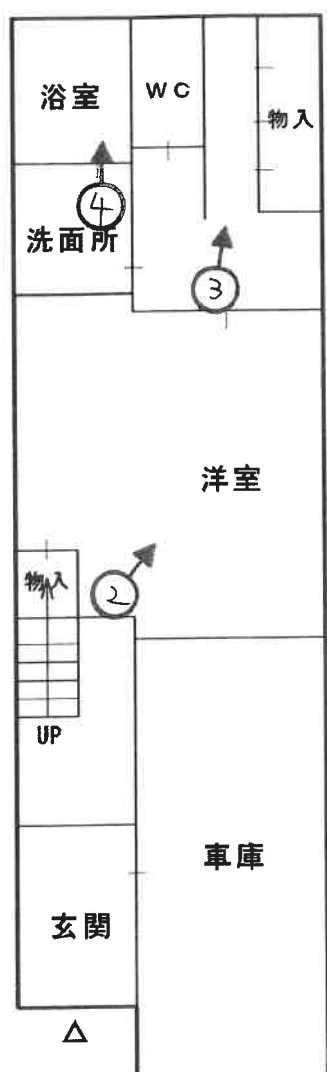
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

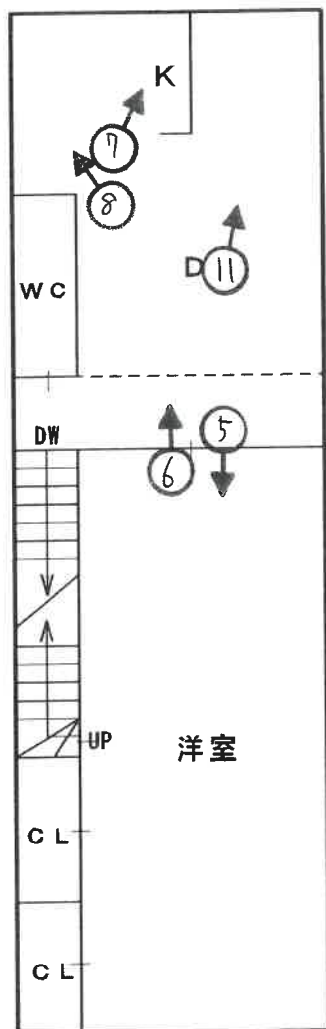
土地建物位置関係図
令和7年(ケ)156号
大阪市生野区中川東1丁目47番地23



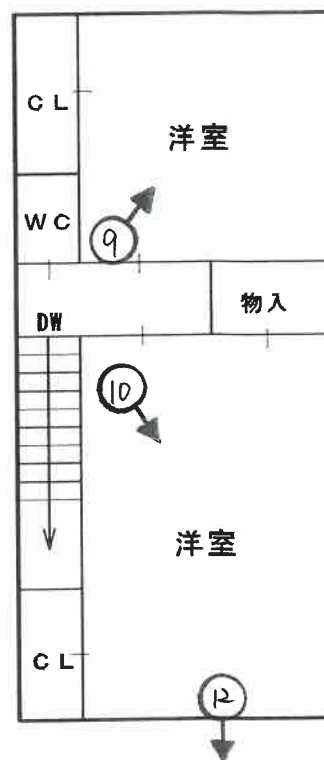
間取図（概略図）
 令和7年（ケ）156号
 大阪市生野区中川東1丁目47番地23
 H9新築／木造ストレートぶき3階建／住宅



1 階



2 階



3 階

【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪ 2階天井の水染み



⑫ 3階ベランダの雨よけの破損箇所



令和 7年 (ケ) 第156号
令和 7年 7月16日 現地調査
令和 7年 8月19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

正 井 智 子

第1 評価額

一括価格	
金 5,620,000 円	
内訳価格	
物件1	金 3,020,000 円
物件2	金 2,600,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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は考慮していない。
- 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 地目積	物件目録記載のとおり	物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
2	所在 家屋番号 種類・構造 床面積	物件目録記載のとおり	物件目録と建物図面並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	目的土地の南側の一部は、接面する南側道路を私道負担している。現地での概測の結果、私道負担面積は以下のとおりと確認した。 私道負担面積： 約4.45m×約2.0＝約8.9㎡		
2	(1) 目的建物は、元々4戸一棟の連棟式建物の一部であったものが、建替えを経て現状になっているものと思料される。現状においても東側及び西側の隣接地上建物とは壁面が接着しているが、このことによる隣接建物所有者間でのトラブル等はないとのことである。 (2) 目的建物の1階の一部は、車庫として使用されていることから現況種類を「居宅・車庫」と判定した。但し、目的建物は実査時点において、一般住宅ではなく、特区民泊施設として使用されていた。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	近鉄大阪線「今里」駅の南方約850m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅，事業所等が建ち並ぶ地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，狭隘街路も見られるが，概ね普通である。最寄駅までは徒歩圏に在り，最寄駅周辺及び附近幹線道路沿道に商業施設等も存することから，日常生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	準工業地域	
	建 ぺ い 率	80 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	日影規制，宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 65.42㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.45m，奥行約14.7m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	南 側	幅員約6.0m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 住宅 南： 道路	西： 住宅 北： 住宅
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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より個人，法人間で所有権移転され，平成19年に現債務者兼所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，昭和35年当時から昭和39年頃までは複数の工場（そのうち，化学工業の記載あり）の敷地として，昭和49年頃からは住宅の敷地として利用され，平成9年に現在の建物が建築されたと推認される。現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，過去に工場の敷地として使用されていた履歴並びに建物の建築年次等からは土壌汚染の有無及び内容について完全には否定できず，確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特 記 事 項	・ 間口奥行は，地積測量図並びに現地概測による。		

2 建物の概況及び利用状況（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	平成9年12月日不詳 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気，給排水設備，ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 162.96㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅（民泊施設）・車庫
	間 取 り	4DK＋車庫
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者以外の者が民泊施設として占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 2階ダイニング天井に水染みが認められた。占有者からの聴取等により、空調設備ドレイン等によるものと思料される。 (2) 3階バルコニーに設置された雨除けが破損していた。 (3) 2階北側の洋室の入口ドアが建付が悪くやや開きにくい状況であった。 (4) その他については概ね経年相応の老朽化と判断され、維持管理状況は普通であった。 (5) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (6) 建築確認あり，検査済証なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1の内 (宅地部分)	161,000	1.04	65.42	0.90	9,859,000
1の内 (私道部分)	161,000	0.10 私道価値率	8.90		143,000
合計					10,002,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 大阪生野一12

$$\text{標準価格} \quad 172,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 102}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{101} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{108} \div \text{標準画地価格} \quad 161,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01

地域格差	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.01	0.97	1.10	1.00	1.00	1.00	1.08

個別格差	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

ウ 地 積 : 宅地部分：(登記数量)－(私道部分面積)，私道部分：現地概測数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	200,000	162.96	0.04	1,304,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + \left(1 - \frac{\text{※1}}{0.05} \right) \times \frac{\text{※2}}{0} \div \left(\frac{\text{※2}}{0} + \frac{\text{※3}}{28} \right) \right] \times \left(1 - \frac{\text{※4}}{0.30} \right) \div 0.04$$

※1 : 残価率 5.0%
 ※2 : 経済的残存耐用年数 0年
 ※3 : 経過年数 約 28年
 ※4 : 観察減価率 30%

2 評価額の決定

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
1の内 (宅地部分)	9,859,000	法定地上権 0.50	4,930,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) カ] 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	9,859,000	△4,930,000		0.85	0.70		2,930,000
	143,000	—		0.85	0.70		90,000
	目録1土地合計						3,020,000
2	1,304,000	+4,930,000	0.70	0.85	0.70	0	2,600,000
一括価格(合計)							5,620,000

ウ 占有減価

裁判所と協議の結果、本件建物には転貸者の占有権原が最先の賃借権である可能性が否定できないと判断したことから、控除すべき借家権割合としては、賃借人の建物利用形態、賃借権の残存期間等を考慮して、敷地利用権付建物価格の30%が相当と判断した。

エ 市場性修正率

本件建物は、民泊事業許可を得た宿泊施設として使用されている特殊性及び転貸者（現占有者）の占有権原が不明である点、並びに土壤汚染の可能性が完全には否定できない点等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

オ 競売市場修正率

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）

本件の場合は不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪生野-12]

所 在	大阪府大阪市生野区中川5丁目74番3「中川5-12-2」
価 格	172,000 円/㎡
位 置	近鉄大阪線 今里駅の南西方 約1,100m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	83 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	北側 幅員約6.3m市道 中間画地
用 途 指 定 等	準工業地域 (建ぺい率80%・容積率200%) 準防火地域
地 域 の 概 況	一般住宅と中小規模工場等が混在する住宅地域。

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	5,943,000 円
物 件 2	2,494,000 円

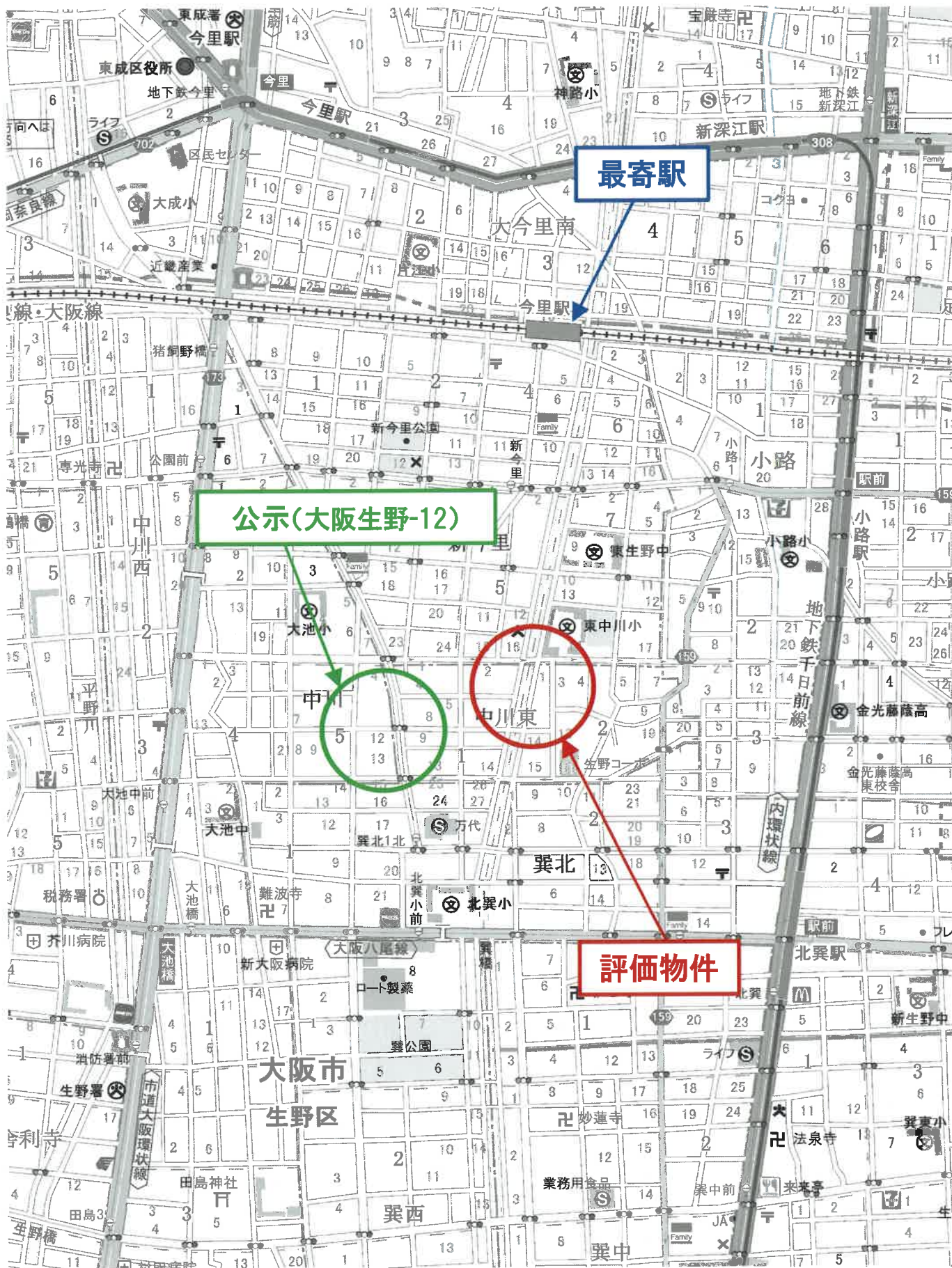
第7 附属資料

- 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 土地建物位置関係図
- 6 間取図 (概略)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市生野区中川東一丁目 |
| | 地 番 | 47番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 74.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区中川東一丁目47番地23 |
| | 家屋 番号 | 47番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.97平方メートル
2階 60.28平方メートル
3階 41.71平方メートル |



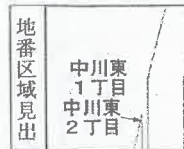


S=1:10,000

位置図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 中川東 2丁目

請求部	所在	大阪市生野区中川東一丁目			地番	47番23		
出力縮	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年4月15日

福岡法務局

請求番号：61-1
(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

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。
(大阪法務局大王寺出張所蔵稿)
令和7年4月15日 福岡法務局

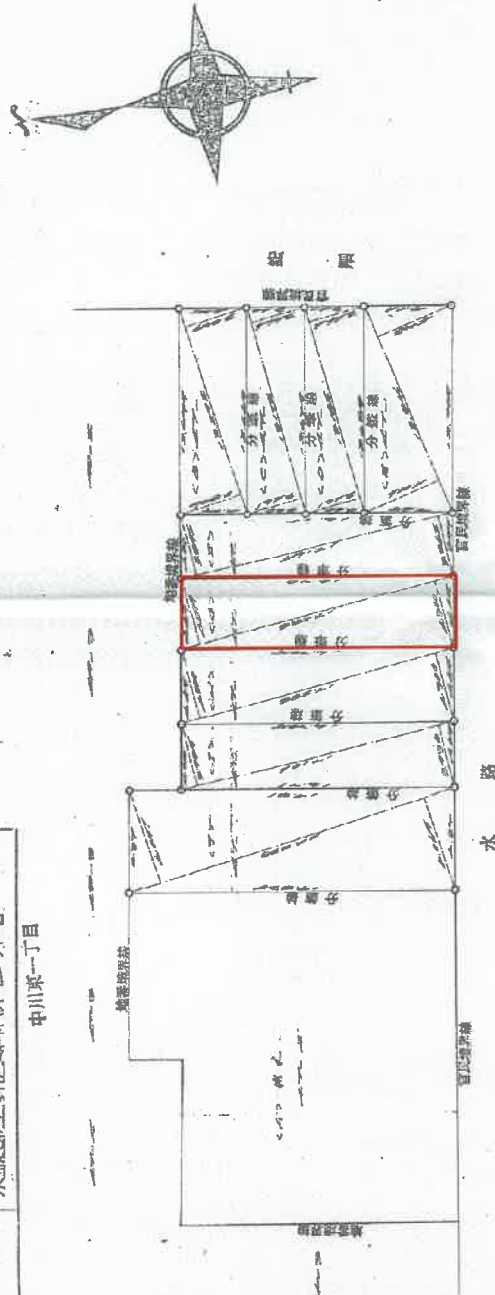
相關法務局

請求番号: 61-2

22694

[illegible]

中川東一丁目



水 · 路

求積表

記号	底辺	垂線	倍	面積
$\frac{1}{2}ab$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$	$\frac{1}{2}ab$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$	$\frac{1}{2}ab$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$	$\frac{1}{2}ab$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$	$\frac{1}{2}ab$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$ $\frac{1}{2} \times 10 \times 8$
合	合	合	合	合
2	2	2	2	2

記 号	底 辺	垂 線	倍 面 積
22	合	計 除	
23	合	計 除	
24	合	計 除	
25	合	計 除	
26	合	計 除	

単位メートル

1/1300

A4版に縮小

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。
(大阪法務局天王寺出張所留稿)
令和7年4月15日 福岡法務局

令和7年4月15日

福岡法務局

附錄

34235

各階平面図

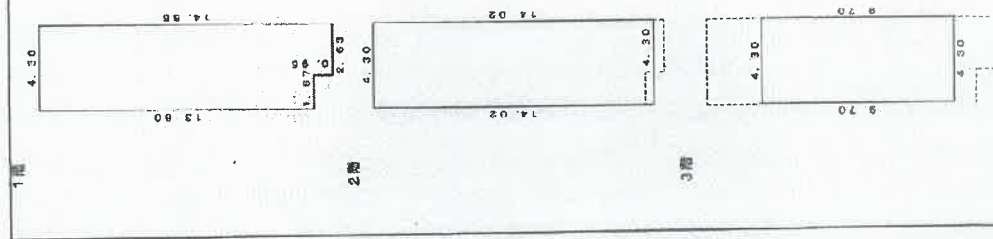
平成19年11月-2日 登記

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

家屋番号 47-23

建物の所在
大阪市生野区中川東一丁目47番地23

協和



我 預 求

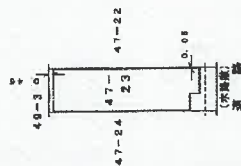
4.30	x	13.90	=	58.4800
2.53	x	0.95	=	2.4055
合 计				60.9785
床面積				60.97m ²

求積表

4.30 x 14.02 =	60.2860
床面積	60.28㎡

表 續

4, 30 × 2, 70 mm	41	7100
床面積	41	71m ²



作成者

尺 縮



人證畢

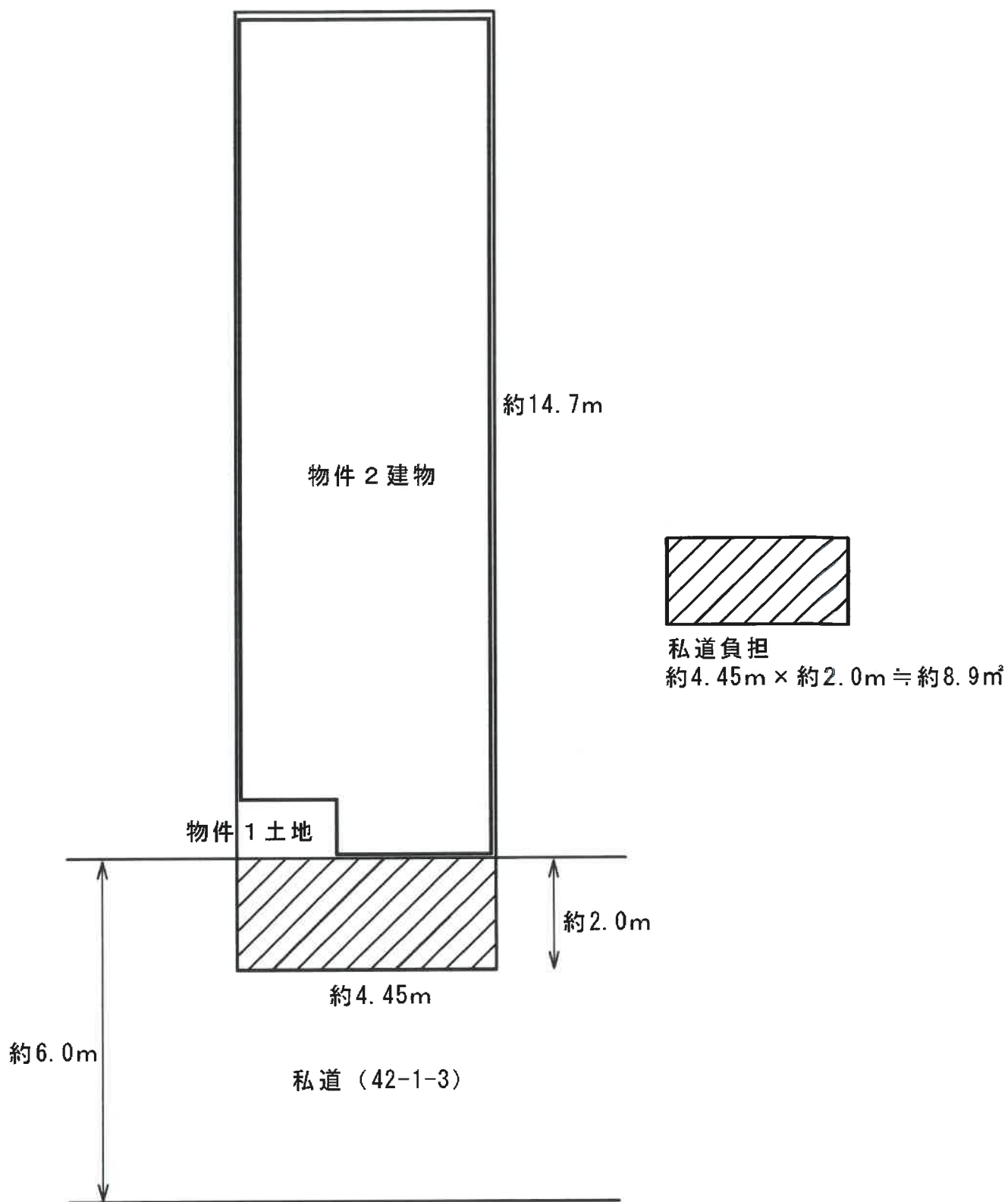
縮尺

1/500

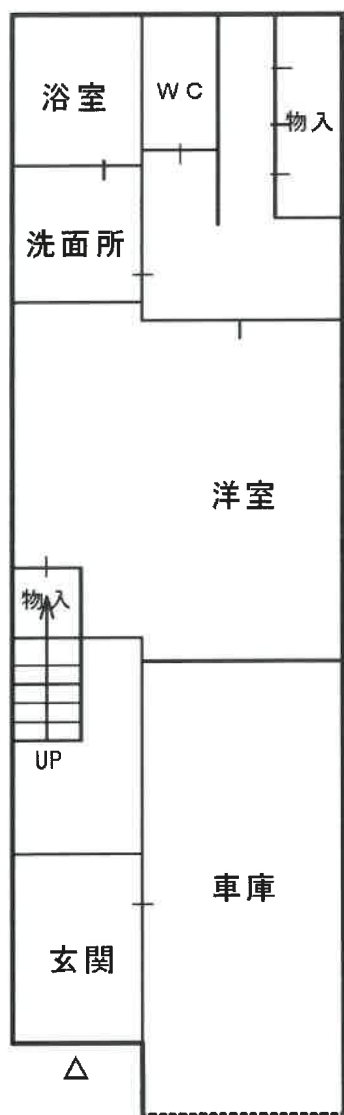
1991年11月2日作成)

(大阪土地家屋調査士会)

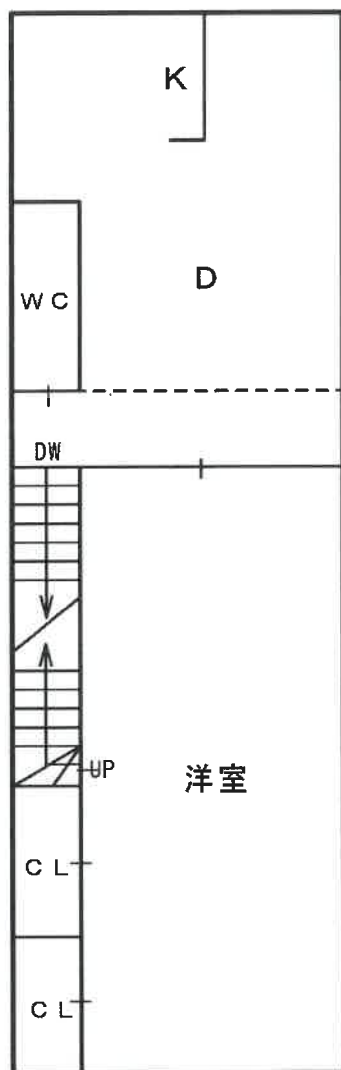
請求番号：61-3



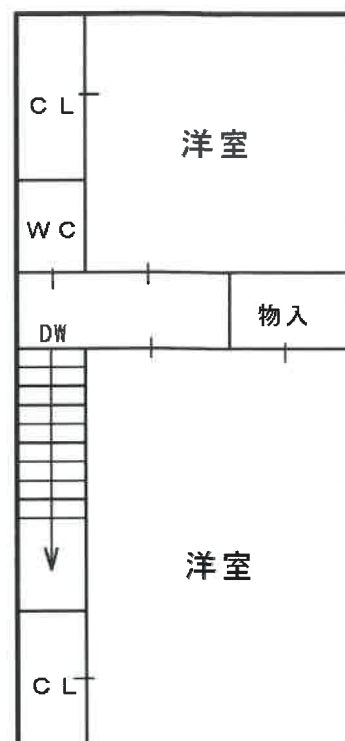
土地建物位置関係図



1 階



2 階



3 階



間取図(概略)