

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 <input type="checkbox"/> 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。			
<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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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、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 <input type="checkbox"/> 令和	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

- 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、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			
□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	
□役員	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	
□役員	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

- 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 役員は、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 6月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 6月18日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 2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 7年 7月16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 6月 3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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	15,700,000 12,560,000	一括	3,140,000	69,390	23,061
1	6,030,000				
2	9,670,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 豊中市若竹町一丁目                          |
|   | 地 番   | 2568番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 173.20平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 豊中市若竹町一丁目2568番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 2568番4                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 113.02平方メートル<br>2階 113.02平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 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, 2】

なし

---

---

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   | 豊中市若竹町一丁目                          |
|   | 地 番   | 2568番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 173.20平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 豊中市若竹町一丁目2568番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 2568番4                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 113.02平方メートル<br>2階 113.02平方メートル |



## 賃借権等目録

範囲 (号室)	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
101	(空室)					所有者
102	A					明渡猶予
103	B					明渡猶予
105	C					明渡猶予
106	D					明渡猶予
201	E					明渡猶予
202	(空室)					所有者
203	(空室)					所有者
205	F					明渡猶予
206	G					明渡猶予
その余部分						所有者
備考欄について						
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。」						
「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。」						

令和 6年(ケ)第 222号  
令和 6年10月23日受理  
令和 年 月 日提出  
**6.11.29**

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白井克典

(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 豊中市若竹町一丁目  
地 番 2568番4  
地 目 宅地  
地 積 173.20平方メートル
- 2 所 在 豊中市若竹町一丁目2568番地4  
家屋 番号 2568番4  
種 類 共同住宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 113.02平方メートル  
2階 113.02平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊中市若竹町1丁目18番5号
<b>土 地</b>	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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<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"/> 「占有者及び占有権原」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
<b>建 物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<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として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き家)	自 至	.. ..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・12・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃貸人：H
	A	自 至	R4・12・1 R6・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H20・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	B	自 至	R6・1・31 R7・1・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約書・回答書の提出がないため詳細は不明。なお、目的物を「101」とする契約書の提示があった。
	C	自 至	.. ..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・11・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃貸人：H
	D	自 至	R6・11・1 R8・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約書・回答書の提出なし
	E	自 至	.. ..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <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

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	占有	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	権原				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者 (空き家)							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者 (空き家)							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約書・回答書の提出がないため詳細は不明
	F							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・1・17 自 R5・1・17 至 R7・1・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃貸人：H
	G							
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <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

その他の事項

1 表札等の表示

「サンパレスTAKEKO」の表示があるが、文字が判読しにくい状態である。

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、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) 目的土地の東側隣地と約3.8メートルの高低差がある（目的土地が低位）。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物の各部屋はいずれも1Kタイプであり、1階及び2階の縦割りで同じ造りとなっている。
- (3) 目的建物のうち、105号室及び201号室は喫煙による壁紙の変色が見られ、203号室には多数の動産が残置されている。各部屋は、いずれも経年相応の状態である。
- (4) 101号室及び202号室は、室内に一切の動産が存置されておらず、203号室は、ケーブルやラック等の動産があるのみで衣類や寝具等の生活用品が存置されていないことから、生活実態が認められない。その他の部屋は、いずれも衣類や家電製品等の動産が存置され、生活実態が認められる。

4 105号室占有者Cから提示のあった賃貸借契約書の概要は次のとおり。現在、Cが占有する部屋番号と相違するものである。

目的物：サンパレスTAKEKO 101号室

契約期間：平成20年1月27日から平成21年1月26日まで1年間

賃料：月額35,000円

貸主：所有者

5 Bから提出された契約書記載の貸主の電話番号に複数回電話したが電話に出ることはなかった。

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
A (占有者)	102号室は、私が住居として使用しています。 賃料の支払先が分からないので供託しています。
B (占有者)	103号室は、私が住居として使用しています。 貸主である契約時の所有者が亡くなってから賃料の振込口座が使用できなくなったので亡所有者の連絡先に問い合わせましたが、何も対応してもらえませんでした。目的建物の管理も行われていないので、万が一火災等があったときなど不安があります。 賃料は途中まで供託していましたが、事情により全部取り戻しました。 ある時からテレビが見られなくなったので調べたところ、共用部の電気料金を支払っていないため電気供給が停止されたことが原因だとわかり、私が代わりに支払っています。請求できるものなら請求したいと思っています。
C (占有者)	105号室は、私が住居として使用しています。 住み始めた時期等は契約書にあるとおりに思います。
D (占有者) の母	106号室は、私の子であるDが住居として使用しています。 賃料の供託はしていませんが、支払えるようにはしています。
E (占有者)	201号室は、私が住居として使用しています。 賃貸借契約のことは分かりませんし、契約書も手元にありません。
G (占有者)	206号室は、私が住居として使用しています。 賃料の供託はしていません。

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

## 執行官の意見

- 1 101号室及び202号室、203号室は、衣類や寝具等の生活用品の存置がなく、ライフライン調査の結果も契約廃止となっていることから空き家と思料する。
  
- 2 105号室につきCと面談したところ、契約内容は提示された賃貸借契約書のとおりと述べるのみであった。ライフライン調査の結果では、105号室は平成24年1月18日付でCが契約者となっており、供給会社選択制度が導入される以前の契約であることからCが105号室へ入居する際に締結した供給契約であると推測される。そうすると、Cから提示のあった賃貸借契約書は、「105」を「101」と誤記したのではなく、当初、Cが目的建物の101号室に入居したときのものであると思料され、現在占有する105号室の占有権原については賃貸借契約書等の資料の提出がないものとして不明とする。仮に、提示された契約書が部屋番号を誤ったものであったとしても、契約期間の始期は最先の抵当権設定日に遅れるものである。
  
- 3 205号室につき占有者から照会に対する応答はないが、部屋の中には衣類等の生活用品が存置され、F宛の郵便物が複数されている。また、ライフライン調査によってもF名義での契約が確認できたことから、占有者はFであると思料する。ただし、占有権原については不明である。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月24日 9:45 - 9:50	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和6年10月24日 10:05 - 10:10	中之島図書館	物件確認
令和6年10月29日 14:30 - 14:50	豊中市役所	課税等調査
令和6年10月29日 16:20 - 16:25	執行官室	豊中市消防局予防課に照会(電話)
令和6年10月31日 12:35 - 12:50	物件所在地	物件確認
令和6年11月11日	執行官室	ライフライン調査
令和6年11月11日 16:05 - 16:25	物件所在地	占有確認、照会書投函、103、201占有者等と面談
令和6年11月12日 17:00	執行官室	貸主の電話番号に電話(応答せず)
(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、立会人及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、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。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月15日 12:00	執行官室	貸主の電話番号に電話（応答せず）
令和6年11月15日 17:00	執行官室	貸主の電話番号に電話（応答せず）
令和6年11月18日 10:30 - 11:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同) A、Bの子、C、Dの母、E、Gと面談
令和6年11月21日 10:15	執行官室	貸主の電話番号に電話（応答せず）
令和6年11月21日 10:25 - 10:35	執行官室	債権者代理人に聴取（電話）
令和6年11月27日 16:30 - 16:35	執行官室	債権者代理人に聴取（電話）
<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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月18日 目的物件（101、202、203）は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。目的物件（105）は施錠されていたので、証人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところCが在室していた。目的物件（205）は不在だったので、証人を立ち合わせて立ち入った。</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> <p><input type="checkbox"/></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

47.3.18

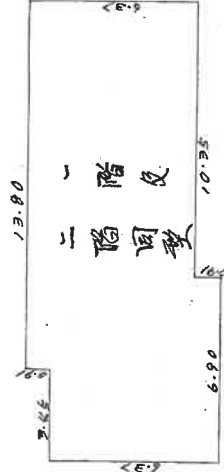
作製年月日 昭和47年3月8日	作者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	

(公文堂印刷社)

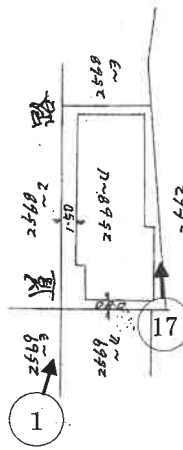
建築物平面図

264976

家屋番号	2568番々 /
建物の所在	豊中市若竹町1丁目2568番地々々 /



$13.80 \times 10.91 = 150.580$   
 $17.25 \times 15.46 = 266.850$   
 $6.90 \times 10.91 = 75.279$   
 113.0220



縮尺 1/500 1/200

登記年月日：昭和47年3月18日

(←○写真撮影場所・方向)

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。  
(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年10月24日

大阪法務局北出張所

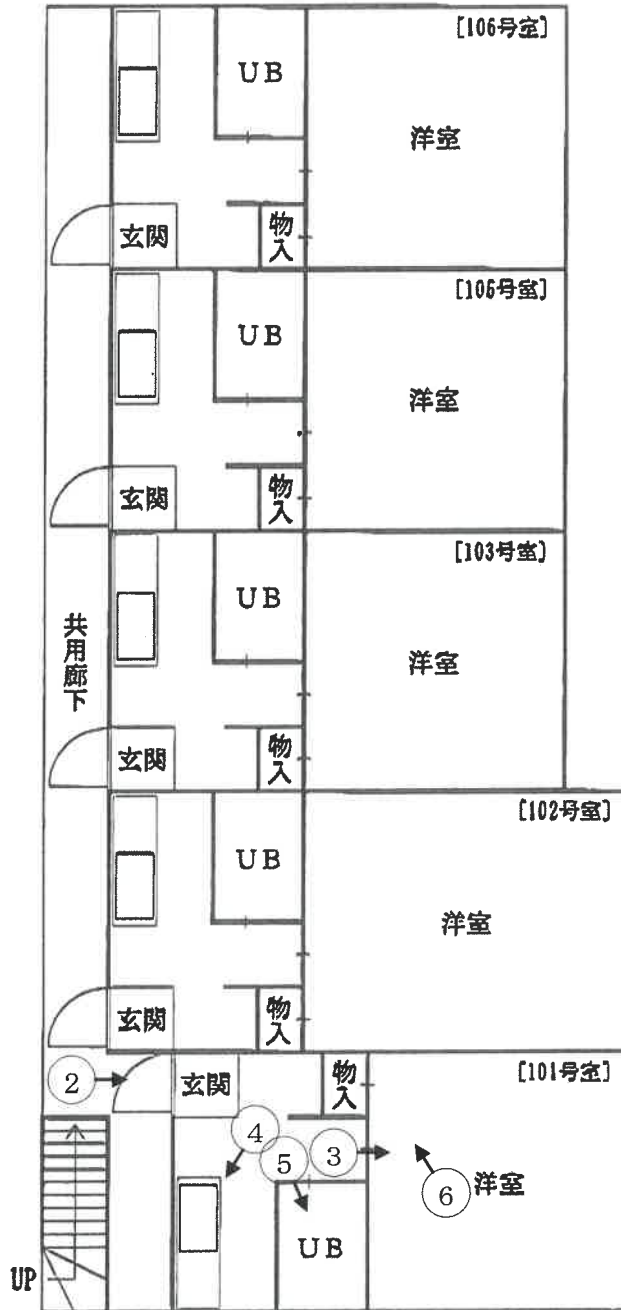
登記官

公用

請求番号：25-3

【間取略図：1階】

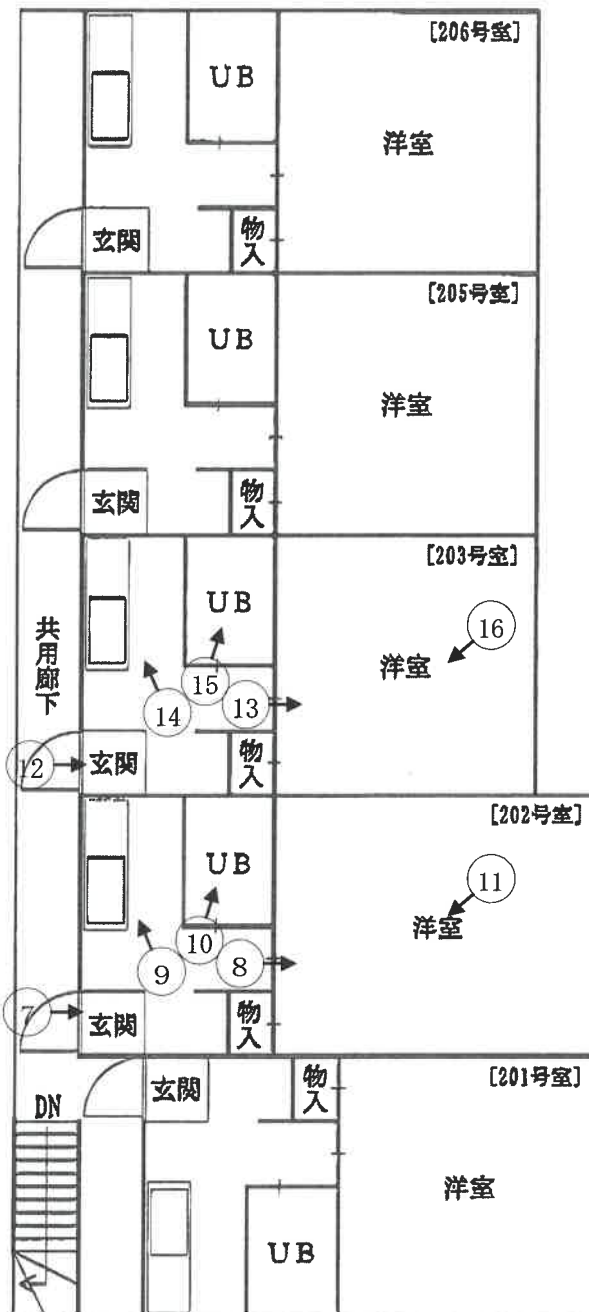
令和6年(ケ)第222号



( ←○ 写真撮影場所・方向 )

# 【間取略図：2階】

令和6年(ケ)第222号



( ← ○ 写真撮影場所・方向 )



1

目的建物



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12





1 3



1 4



1 5



16



17

令和6年（ケ） 第222号  
令和6年11月18日 現地調査  
令和7年3月22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 15,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 6,030,000円
物件2	金 9,670,000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 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
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。</li> <li>・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、現況と登記数量は概ね一致した。</li> <li>・目的建物は、建ぺい率超過による違反建築物の可能性がある。</li> <li>・105号室及び201号室は、喫煙による壁紙の変色が認められた。</li> <li>・203号室には、多数の動産が残置されていた。</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	北大阪急行電鉄線 緑地公園駅 南西方 道路距離 約1.2km (別添「受命物件の位置図」参照)	
	阪急バス 若北会館停留所 北西方 道路距離 約320m	
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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、日影規制
画地条件	規模	173.20m <sup>2</sup>
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約19m・奥行約8.4~9.9m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側	幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条1項5号）
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	北東側	一般住宅
	南東側	一般住宅
	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
<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。</small>		
土壌汚染等	<p>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。</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	東側隣接地とは、約3.8mの高低差が有る（目的土地が低位）。	

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46年2月4日新築
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディングボード等
	内 壁	ビニールクロス、タイル等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 226.04㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	1階：賃貸住宅 5室（単身者タイプ） 2階：賃貸住宅 5室（単身者タイプ） 計10室
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
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"> <li>・EV無し</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。</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	184,000	1.01	173.20	0.80	25,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊中-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $206,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/101 \times 100/112 = 184,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位 <sup>※</sup>	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 西向き

◇地域格差：	街路 <sup>※1</sup>	接近 <sup>※2</sup>	環境 <sup>※3</sup>	行政	総合（相乗積）
	0.99	1.03	1.10	1.00	1.12

※1：道路種類 ※2：最寄駅接近性 ※3：居住環境

イ 個別格差：

	接面・方位 <sup>※</sup>	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

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	160,000	226.04	0.03	1,085,000

ウ 現価率

経過年数 約54年

経済的残存耐用年数 約6年

観察減価 80%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数6年 / (経過年数54年 + 経済的残存耐用年数6年)} × (1 - 0.8)

= 0.03

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び本件においては保守管理の状態に劣る点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	25,750,000	0.60	法定地上権	15,450,000

### 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	25,750,000	- 15,450,000	10,300,000
2	1,085,000	+ 15,450,000	16,535,000	61.6
積算価格 (合計)			26,835,000	100.00

## II 収益価格の試算

### 1 賃貸条件の概要（令和6年11月28日現在）

物件概要※	用途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数 10戸	入居戸数 7戸	約30%
家賃	月額支払賃料 120,000円		年額支払賃料 1,440,000円
保証金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 約0.0ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

空室率：空室率については、標準的な空室率より高いと思われる。

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。  
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）
1,440,000	2.00	12.0%	0.95	22,800,000

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、105号室、201号室及び205号室については契約内容が不明であることから、標準的な家賃水準を想定し、さらに空室率の改善等を考慮し、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、12%を採用した。

エ その他補正：維持管理の状態に劣り、修繕等の必要性が認められることから、補正を行った。

### 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×オ)
1	23,607,000	38.4%	0.95	0.70		6,030,000
2		61.6%	0.95	0.70	0	9,670,000
一括価格 (合計)						15,700,000

#### 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	26,835,000	20%
収益価格	22,800,000	80%
調整後の価格	23,607,000	

#### 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

本件の場合不要である。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 豊中-18

所 在 : 大阪府豊中市北条町1丁目43番8 「北条町1-19-26」  
価 格 : 206,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪急宝塚本線 服部天神駅 北東方 約950m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 133m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 西 4m私道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 16,384,720円  
物件2 : 2,225,680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

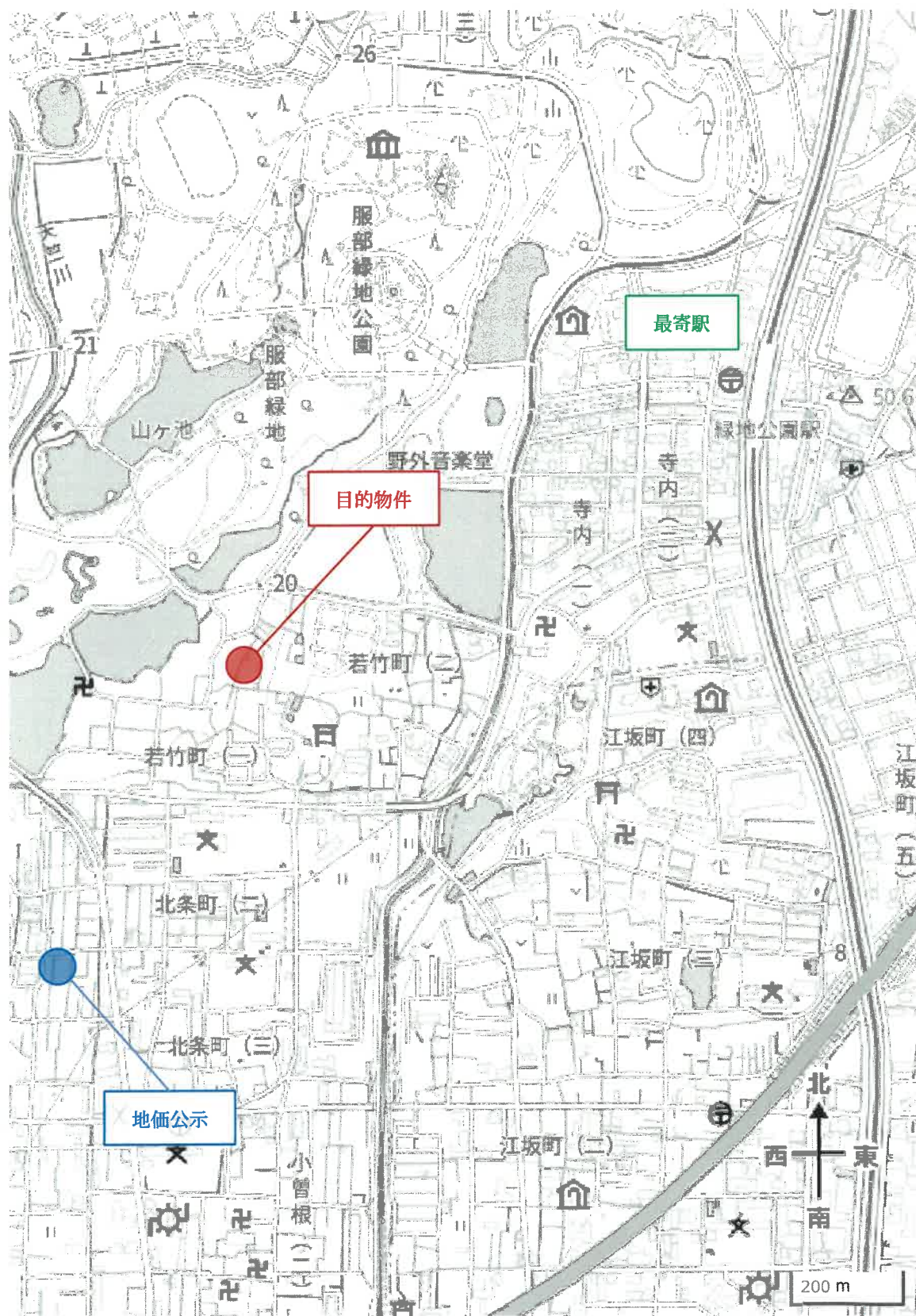
以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 豊中市若竹町一丁目                          |
|   | 地 番   | 2568番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 173.20平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 豊中市若竹町一丁目2568番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 2568番4                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 113.02平方メートル<br>2階 113.02平方メートル |



【受命物件の位置図】





2567-30  
 2567-31  
 2567-32  
 2567-33  
 2567-34  
 2567-35  
 2567-36  
 2567-37  
 2567-38  
 2567-28  
 2567-41  
 2567-42  
 2568-6  
 2615-4  
 2615-9  
 2662-15  
 2662-6  
 2572-2(1/2)  
 2572-2(2/2)

COPY



COPY

COPY



COPY



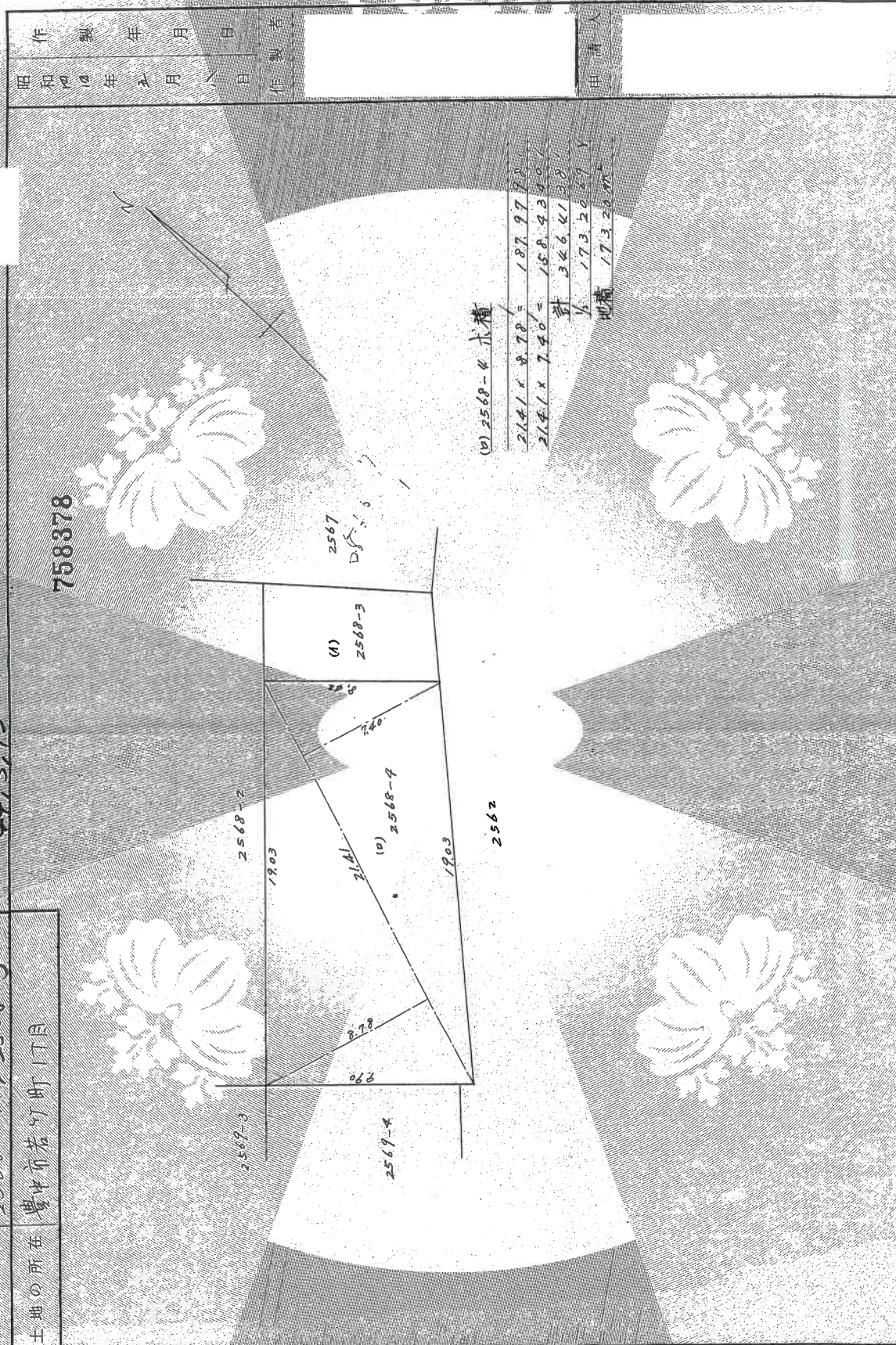
登記年月日 昭和44年5月13日

前2568-3, 後2568-3, 2568-4, 2568-3

地番	2568-4, 2568-3
土地の所在	豊中市若右町1丁目

測量図 積地 44,5,13

758378



(B) 2568-4 求積

2141 x 8.78 =	187.9778
2141 x 7.40 =	158.4340
計	346.4118
1/2	173.2059
地積	173.2059

製作年月日  
昭和44年5月13日

製作者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

A3からA4に縮小

昭和44年5月13日

これは図面に記録されている内容を証明し書面である。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年5月20日

大阪法務局北大阪支局

登記官

COPY

縮尺 1/2000 m

(大阪土地家屋調査士会 第9支部・豊中建築士会作製)

請求番号: 10-1

登記年月日：昭和47年3月18日

建各階平面図

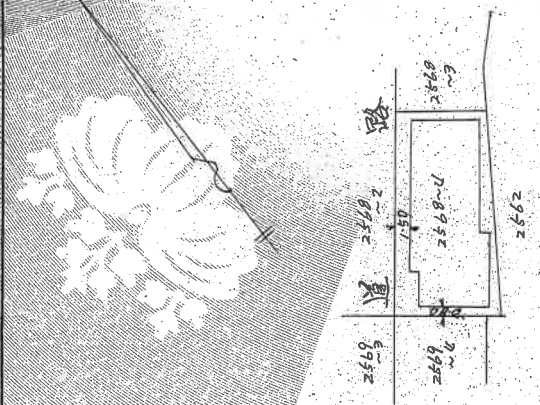
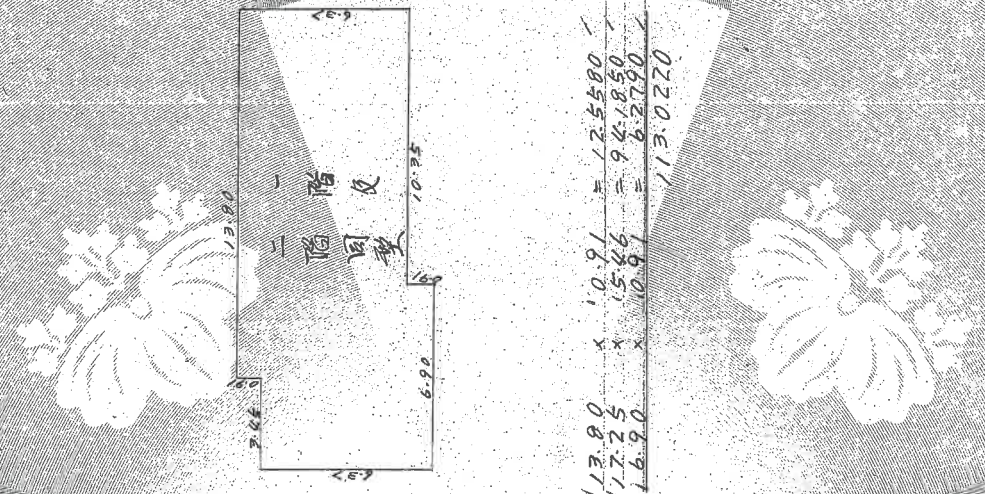
家屋番号	2568番
建物の所在	豊中市花田町1丁目2568番地

264976

193.18

作製年月日	昭和47年3月8日	申請人	
-------	-----------	-----	--

(原文書由前納)



縮尺 1/500 1/200

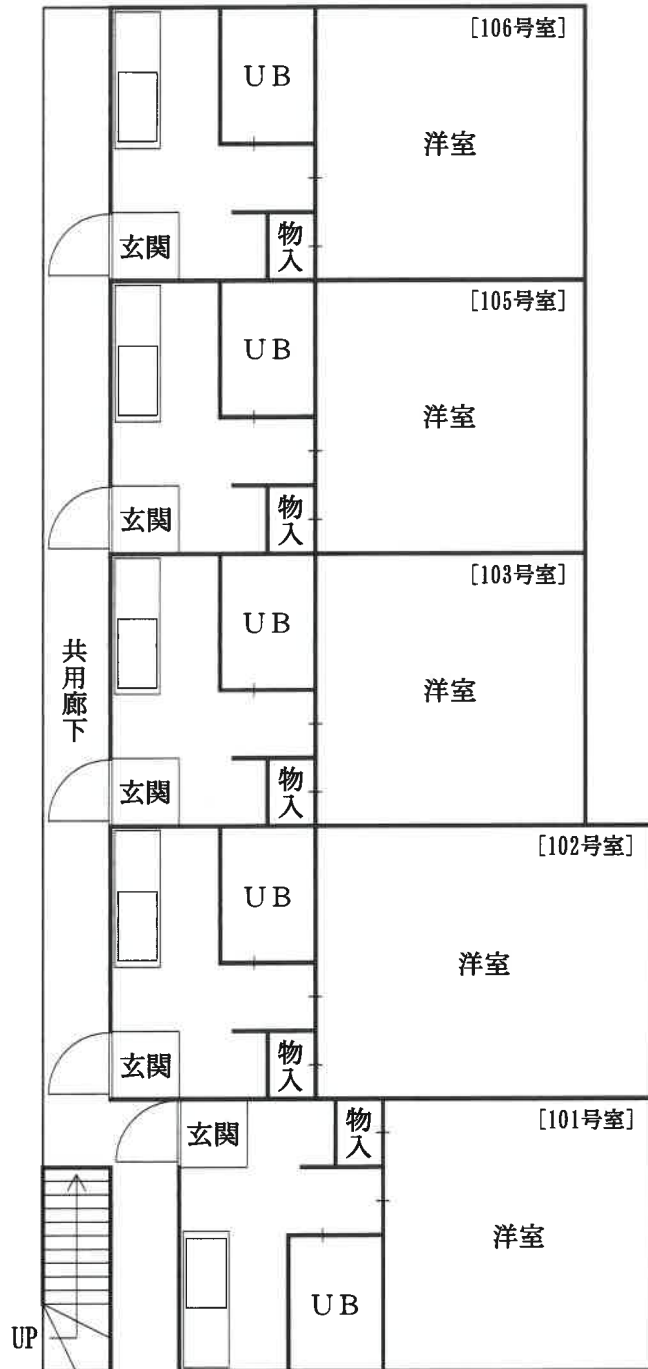
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (大阪法務局池田出張所書體)  
 令和6年5月20日 大阪法務局北大阪支局

COPY

登記簿

【間取略図：1階】

令和6年(ケ)第222号



# 【間取略図：2階】

令和6年(ケ)第222号

