

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。

※該当する口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)	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 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。
- 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の申出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)の訂正や追記はできません。
- 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)。

※該当する口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)	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す。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)の訂正や追記はできません。
- 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)
※該当する口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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
	住 所
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
	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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 11 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 11 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 9 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 12 月 22 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 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。	



※516※

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	78, 730, 000 62, 984, 000	一括	15, 750, 000	594, 290	149, 512
1	24, 450, 000				
2	54, 280, 000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 大阪市浪速区恵美須西二丁目

地 番 6番15

地 目 宅地

地 積 231.25平方メートル

2 所 在 大阪市浪速区恵美須西二丁目6番地15

家屋 番号 6番15

種 類 共同住宅・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根9階建

床 面 積	1階	148.78平方メートル
	2階	129.75平方メートル
	3階	129.75平方メートル
	4階	129.75平方メートル
	5階	129.75平方メートル
	6階	129.75平方メートル
	7階	63.14平方メートル
	8階	62.59平方メートル
	9階	62.59平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月15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】

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

【物件番号1, 2】

本件物件につき、令和6年(ケ)第385号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市浪速区恵美須西二丁目
 地 番 6 番 15
 地 目 宅地
 地 積 231.25 平方メートル

- 2 所 在 大阪市浪速区恵美須西二丁目 6 番地 15
 家屋 番号 6 番 15
 種 類 共同住宅・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 9 階建
 床 面 積

1 階	148.78 平方メートル
2 階	129.75 平方メートル
3 階	129.75 平方メートル
4 階	129.75 平方メートル
5 階	129.75 平方メートル
6 階	129.75 平方メートル
7 階	63.14 平方メートル
8 階	62.59 平方メートル
9 階	62.59 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
1階事務所部分	株式会社キグネス					明渡猶予
101	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人A
102	B	定めなし	42,000	なし	なし	最先
103	C					非正常
201	D	令和8年3月29日	40,000	なし	なし	最先 対抗可
202	E	令和8年8月31日	40,000	なし	なし	最先 対抗可
203	F	定めなし	49,000	300,000	100,000	最先
204	(空室)					所有者
205	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人G
206	H	令和8年8月31日	40,000	なし	なし	最先
207	バルゴプロパティ株式会社					明渡猶予
208	(空室)					所有者
301	(空室)					所有者
302	I	定めなし	42,000	なし	なし	最先
303	(空室)					所有者
304	(空室)					所有者
305	J	定めなし	43,000	なし	なし	最先
306	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人K
307	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人L

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

「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。」

「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か月間明渡しが猶予される。」

「非正常」＝「同人（社）の賃借権は、正常なものとは認められない。」

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
308	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人M
401	N	定めなし	42,000	なし	なし	最先
403	O	令和8年1月4日	35,000	なし	なし	最先 対抗可
404	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人P
405	Q					明渡猶予
406	R	令和8年8月31日	40,000	なし	なし	最先 対抗可
407	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人S
408	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人T
409	U					明渡猶予
501	V	定めなし	40,000	なし	なし	最先
502	(空室)					所有者
503	W	令和7年12月4日	42,000	なし	なし	最先 対抗可
504	(空室)					所有者
505	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人X
506	Y	令和8年8月31日	39,000	なし	なし	最先 対抗可
507	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人Z
508	AA	令和8年8月31日	40,000	なし	なし	最先 対抗可
601	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人BB
602	CC	令和8年4月29日	35,000	なし	なし	最先 対抗可
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						
「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。」						
「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か月間明渡ししが猶予される。」						

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
603	(空室)					所有者
604	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人DD
605	株式会社プラットホーム					明渡猶予
606	バルゴプロパティ株式会社					明渡猶予
607	E-E	令和8年8月31日	40,000	なし	なし	最先 対抗可
608	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人FF
701	GG	定めなし	40,000	なし	なし	最先
702	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人HH
703	II	定めなし	42,000	250,000	50,000	最先
704	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人JJ
801	(空室)					所有者
802	ムハハ株式会社					明渡猶予
803	KK	定めなし	40,000	なし	なし	最先
804	株式会社キグネス					明渡猶予 転借人LL
901	(空室)					所有者
902	(空室)					所有者
903	(空室)					所有者
904	MM	令和8年8月31日	40,000	なし	なし	最先 対抗可
その余部分						所有者
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						
「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。」						
「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か月間明渡しが猶予される。」						

令和 6年(ケ)第 328号
令和 6年10月10日受理
令和 年 月 日提出
7.3.28

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 | 大阪市浪速区恵美須西二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.25 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市浪速区恵美須西二丁目 6 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 5 |
| | 種 類 | 共同住宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 9 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 148.78 平方メートル
2 階 129.75 平方メートル
3 階 129.75 平方メートル
4 階 129.75 平方メートル
5 階 129.75 平方メートル
6 階 129.75 平方メートル
7 階 63.14 平方メートル
8 階 62.59 平方メートル
9 階 62.59 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市浪速区恵美須西2丁目6-15 ビジタル恵美須13	
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	
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 [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階事務所	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店	R3. 4. 5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 104,500円	共益費5,500円 株式会社キグネスは、貸主が株式会社ウィローホールディングスに変更したことに承諾している
	株式会社キグネス	☐ 倉 ☐ 他	自 R 5. 4. 5 至 R 7. 4. 4	☒ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R4. 1. 31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 38,000円	共益費5,000円
	株式会社キグネス	☐ 倉 ☐ 他	定めなし	☒ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R5. 7. 11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 36,000円	共益費8,000円 株式会社キグネスから転借
	A	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6. 7. 11 至 R 7. 7. 10	☒ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	平成22年頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 42,000円	共益費5,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社ウィローホールディングスに変更
	B	☐ 倉 ☐ 他	定めなし	☒ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	103号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年	物置として使用 「その他の事項」「関係人の陳述等」のとおり 占有権原不明
	C	☐ 倉 ☒ 他	自 不明 至	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H29. 3. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 40,000円	共益費5,000円
	D	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6. 3. 30 至 R 7. 3. 29	☐ 転 ☐ 他	☐ 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	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22. 11. 22	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	E	定めなし						
2	203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成4年頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ☐ 敷 ☒ 保 300,000円	共益費10,000円 返還金10万円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	F	定めなし						
2	204号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室							
2	205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 12. 15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
	株式会社キグネス	定めなし						
2	205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 4. 15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
	G	自 R 6. 4. 15 至 R 7. 4. 14						
2	206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H12. 8. 21	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	H	定めなし						

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	207号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	占有権原等不明 「その他の事項」「関係人 等の陳述」のとおり 社宅として使用していると 思われる。
	バルゴプロパティ 株式会社	自 不明 至						
2	208号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	自 至						
2	301号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	自 至						
2	302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22. 7. 5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費8,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	I	定めなし						
2	303号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	自 至						
2	304号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	自 至						

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	占有	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷 金 等	
2	305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14. 7. 23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	J	定めなし						
2	306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 10. 8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
	株式会社キグネス	定めなし						
2	306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 10. 23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
	K	自 R 6. 10. 23 至 R 7. 10. 22						
2	307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 1. 29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
	株式会社キグネス	自 R 7. 1. 29 至 R 9. 1. 28						
2	307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 1. 29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
	L	自 R 7. 1. 29 至 R 8. 1. 28						
2	308号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 4. 19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
	株式会社キグネス	定めなし						

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	308号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R4. 10. 17	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
	M	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6. 10. 17 至 R 7. 10. 16	☒ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	401号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H23. 4. 26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円	共益費5,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	N	☐ 倉 ☐ 他	定めなし	☒ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	403号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H16. 1. 5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	共益費10,000円
	O	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7. 1. 5 至 R 8. 1. 4	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	404号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R2. 12. 7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	共益費5,000円
	株式会社キグネス	☐ 倉 ☐ 他	定めなし	☒ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	404号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R5. 3. 7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借 R6. 3. 22から原賃貸人が株式 会社ウィローホールディングス に変更した事に承諾
	P	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6. 3. 7 至 R 7. 3. 6	☒ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	405号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R元. 9. 1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	共益費5,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	Q	☐ 倉 ☐ 他	定めなし	☒ 転 ☐ 他	☐ 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	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	406号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19. 3. 13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	R	定めなし						
2	407号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 8. 4	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
	株式会社キグネス	定めなし						
2	407号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 10. 31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
	S	自 R 6. 10. 31 至 R 7. 10. 30						
2	408号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 3. 8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
	株式会社キグネス	定めなし						
2	408号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 10. 31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
	T	自 R 6. 10. 31 至 R 7. 10. 30						
2	409号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1. 9. 1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円 長期不在。動産を残置して 占有。契約は未だ解除され ていない。 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	U	定めなし						

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	501号室 V	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20. 10. 29 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円
2	502号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	503号室 W	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15. 12. 5 自 R 6. 12. 5 至 R 7. 12. 4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費3,000円
2	504号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	505号室 株式会社キグネス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 3. 8 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
2	505号室 X	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 7. 11 自 R 6. 7. 11 至 R 7. 7. 10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借

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	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	506号室 Y	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30. 9. 14 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費1,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
2	507号室 株式会社キグネス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 4. 6 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
2	507号室 Z	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 4. 6 自 R 6. 4. 6 至 R 7. 4. 5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借 R6. 3. 22から原賃貸人が株式 会社ウィローホールディン グスに変更した事に承諾
2	508号室 A A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13. 10. 18 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円
2	601号室 株式会社キグネス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 6. 28 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
2	601号室 B B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 6. 28 自 R 6. 6. 28 至 R 7. 6. 27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借

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	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	602号室 C C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H16. 4. 30 自 R 6. 4. 30 至 R 7. 4. 29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円 長期不在。動産を残置して 占有。契約は未だ解除され ていない。
2	603号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	604号室 株式会社キグネス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 2. 25 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
2	604号室 D D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 2. 25 自 R 7. 2. 25 至 R 8. 2. 24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
2	605号室 株式会社プラット ホーム	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 3. 26 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更 「関係人の陳述等」のとおり
2	606号室 バルゴプロパティ 株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 自 不明 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	占有権原等不明 社宅として使用していると 思われる。 占有補助者：NN

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	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	607号室 E E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25. 7. 23 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
2	608号室 株式会社キグネス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 2. 9 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
2	608号室 F F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 2. 9 自 R 7. 2. 9 至 R 8. 2. 8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
2	701号室 G G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H11. 2. 24 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費10,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
2	702号室 株式会社キグネス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 2. 4 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 33,800円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
2	702号室 H H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 2. 4 自 R 7. 2. 4 至 R 8. 2. 3	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借 R6. 3. 22から原賃貸人が株式 会社ウィローホールディン グスに変更した事に承諾

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	703号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20.5.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☒ 保 250,000円	共益費5,000円 返還金5万円 R6.3.22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	I I		定めなし					
2	704号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.12.9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
	株式会社キグネス		自 R 6.12.9 至 R 8.12.8					
2	704号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.12.9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
	J J		自 R 6.12.9 至 R 7.12.8					
2	801号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 34,600円 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室		自 至					
2	802号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3.2.15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 33,800円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 社宅として使用していると思 われる。 占有補助者：〇〇
	ムハハ株式会社		定めなし					
2	803号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29.5.14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
	K K		定めなし					

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	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	804号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 3. 29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円
	株式会社キグネス	定めなし						
2	804号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 6. 14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 株式会社キグネスから転借
	LL	自 R 6. 6. 14 至 R 7. 6. 13						
2	901号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	自 至						
2	902号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	自 至						
2	903号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	自 至						
2	904号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15. 2. 14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費5,000円 R6. 3. 22から貸主が株式会社 ウィローホールディングス に変更
	MM	定めなし						

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（物件1）の現況について

- (1) 目的土地について法務局備付の地積測量図は存在しなかったが適宜概測したところ、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、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) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。
- (3) 目的土地は目的建物の敷地として利用されている。

2 目的建物（物件2）の現況について

- (1) 目的建物入り口には「デジタル恵美須 13」との表記がある。
- (2) 目的建物の形状は概ね間取略図のとおりであり、1戸の事務所及び55戸の住居が存在する。なお、1階の階段口の扉に「コインランドリー室」の表記があるが、洗濯機や乾燥機等は設置されていない。
- (3) 目的建物の状況は添付写真のとおり。
- (4) 目的建物には、壁面や床面等の汚損や剥離・床の撓み・壁面の陥没・ガラスのひび割れ等がみられる貸室、建具の不具合がある貸室、清掃が行われていない貸室等が見受けられた。
- (5) 409・602号室には動産が残置されており、室内の状況等から長期不在であると認められた。
- (6) 目的建物1階東側に電気室（変電設備）が、屋上に塔屋及びエレベーター機械室がある。
- (7) 上記のほか、目的建物には経年相当の劣化、損耗が認められた。

3 その他

- (1) 所有者と株式会社ウィローホールディングスとの間で一括借り上げの賃貸借契約（サブリース契約）が締結されている（月額賃料1,850,000円（税込））。なお当該サブリース契約には特約条項として、家賃等の支払免責期間及び特別家賃期間が定められている（2025年12月31日まで月額賃料1,000,000円（税込））。
- (2) 101・205・306・307・308・404・407・408・505・507・601・604・608・702・704・804号室については、1階事務所を占有している株式会社キグネスが転貸している。
- (3) 103号室についてはCが、207号室及び606号室については管理会社（バルゴプロパティ株式会社）が賃借している旨の管理会社従業員の陳述を得たが、賃貸借関係を証する書類が提示されることはなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(15 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
■管理会社従業員	(1) 409 号室及び 602 号室については、長期不在と思われますが、賃貸借契約はいまだ解除されておられません。 (2) 103 号室は C (所有者会社代表) が、207 号室及び 606 号室は弊社が賃借しています。
■なんば市税事務所 担当職員	目的建物の床面積が登記面積と課税面積で異なっているのは、課税面積には塔屋の面積が含まれているためです。
■株式会社キグネス 従業員	事務所入り口に「ライブラホーム株式会社」という表示もありますが、当社代表が代表をつとめている会社であり、単に表札を掲示しているだけです。
■株式会社プラット ホーム従業員	605 号室については、法人や個人の方と定期建物賃貸借契約を交わして貸し出しています。
■ F (203 号室賃借人)	平成 4 年頃から住んでいます。
■ G G (701 号室賃借人)	平成 11 年頃から住んでいます。
■ H H (703 号室賃借人)	10 年以上住んでいます。
■ E, I, N, R, Y, A A (202・302・401・406・506・508 号室の賃借人)	賃料は、オリックス債権回収株式会社に支払っています。

(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、ライフライン調査及び立入調査の結果から、目的建物は、3～14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

(17 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月10日	執行官室	消防図面請求
6年10月10日 9:25-9:30	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
6年10月17日 12:05-12:10	中之島図書館	物件確認
6年10月17日 13:10-13:15	大阪市役所	道路調査
6年10月18日 11:00-11:05	なんば市税事務所	課税関係調査
6年10月18日 11:50-12:00	物件所在地	物件および占有確認
6年12月18日	執行官室	ライフライン調査
7年1月27日 12:00-14:30	物件所在地	物件および占有確認、照会文書等投函、株式会社キグネス従業員と面談

(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 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。

☐ 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

(18 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2月17日 15:55-16:10	物件所在地	物件及び占有確認、株式会社キグネス従業員と面談・聴取
7年2月18日 13:10-15:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、管理会社従業員・株式会社キグネス従業員・E・F・G・J・K・L・N・P・R・S・T・X・Y・Z・AA・BB・DD・F・F・GG・HH・JJ・LLと面談・聴取
7年2月25日 9:15-10:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A・B・D・H・I・M・O・V・W・I・I・KK・MMと面談・聴取
7年3月4日 16:10-16:15	執務場所	株式会社プラットホームに架電・聴取
7年3月4日	執行官室	照会文書送付（株式会社プラットホーム、ムハハ株式会社宛）
(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2月25日（103, 207, 405, 409, 602, 605, 606, 607, 802 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(19 枚目)

登記年月日：昭和63年3月29日

公用

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6年10月11日

大阪法務局北大阪支局

登記官

(20枚目)

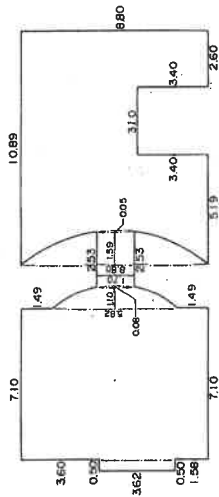
請求番号：34-6

(1/2)

307933

各階平面図

1 階平面図

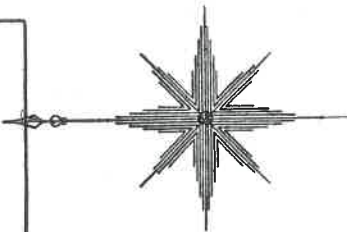
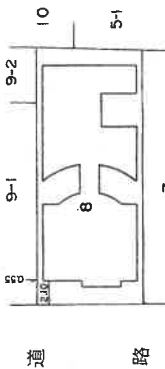


求 積

3.62 X 0.50 = 1.8100
8.80 X 7.10 = 62.4800
5.82 X 1.10 X 2/3 = 4.2680
2.53 X 1.70 = 4.3010
-11.70 X 0.08 X 2/3 = -0.0906
1.70 X 0.05 X 2/3 = 0.0566
10.89 X 8.80 = 95.8320
-13.10 X 3.40 = -10.5400
-18.80 X 1.59 X 2/3 = -9.3280
合 計 148.7890
1 階床面積 148.78 m²

(←○写真撮影位置・方向)

A4判に縮小



建物図面図

家屋番号	120番の2
建物の所在	大阪市浪速区恵美須町2丁目120番地 (仮換地 東部工区恵美須町附近16ゾーンク符号8)

家屋番号	6-13
建物の所在	大阪市浪速区 恵美須町2丁目 6番地/5

作製者
土地家

年月日
製作日

縮尺
1/250m



申請人

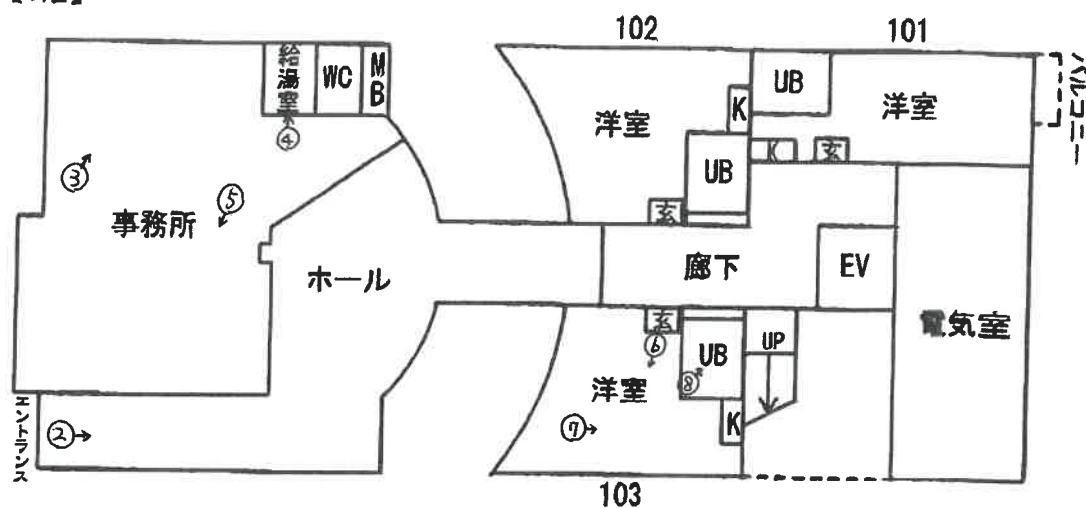
縮尺
1/500m

(大阪土地家屋調査士会)

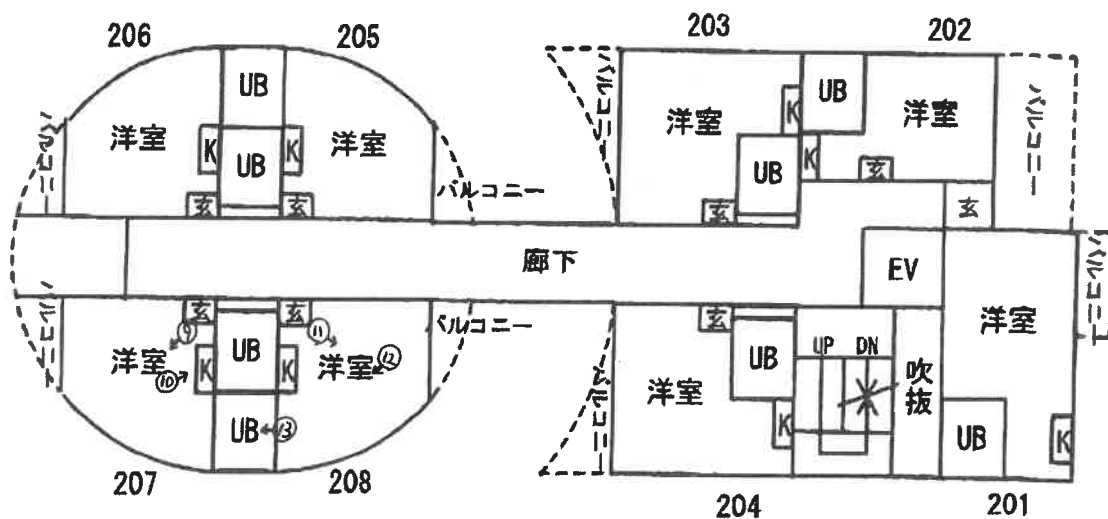
間取略図



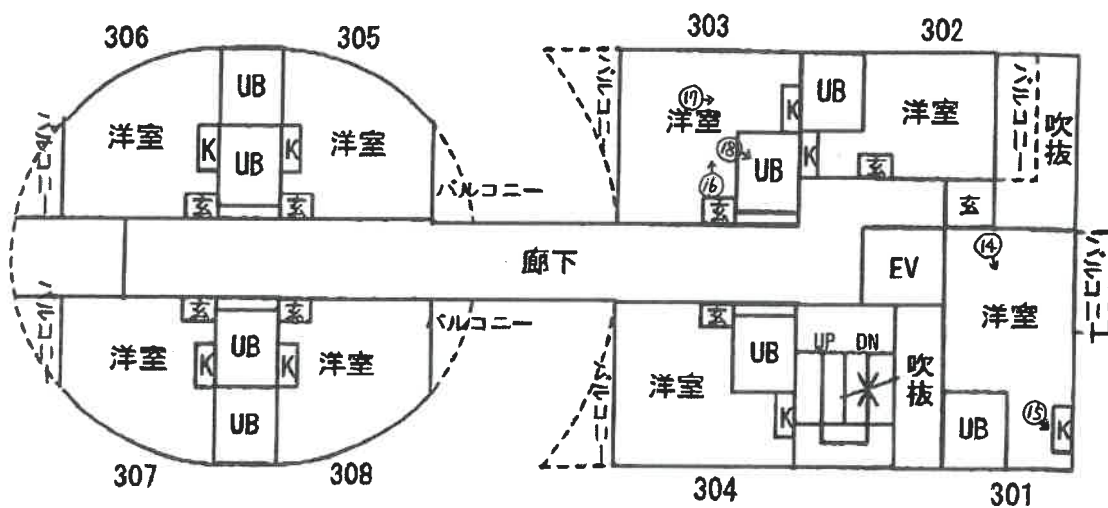
【1階】



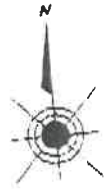
【2階】



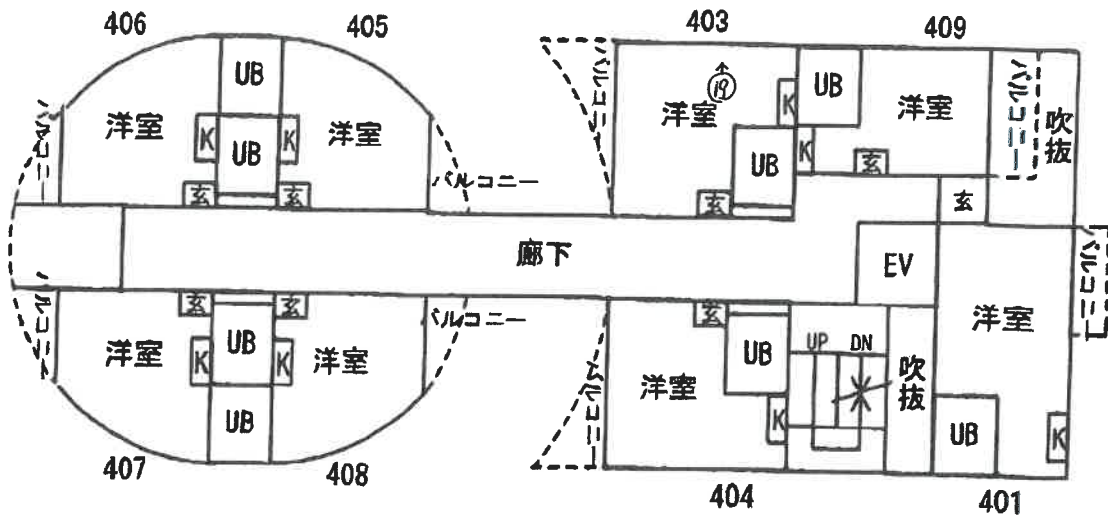
【3階】



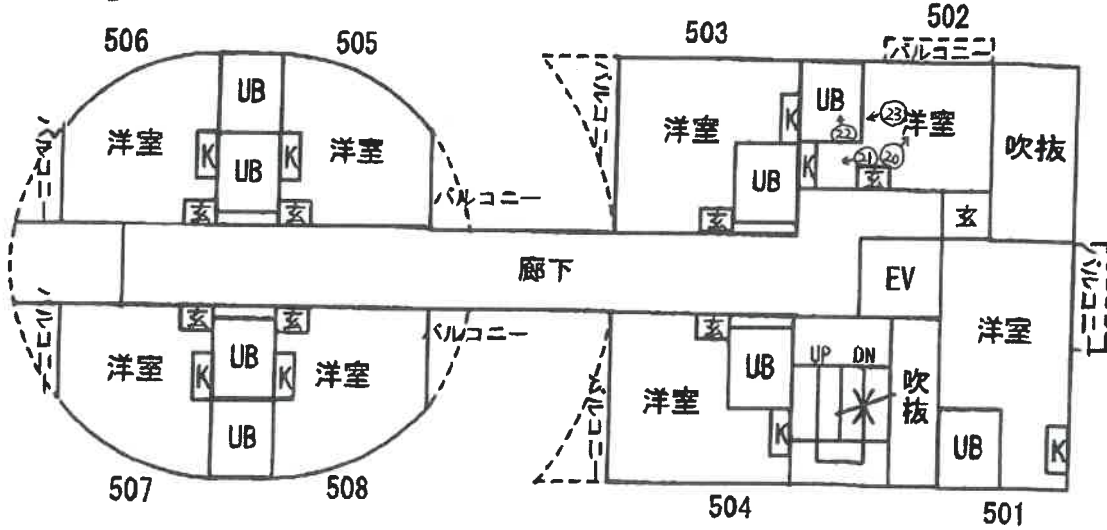
間取略図



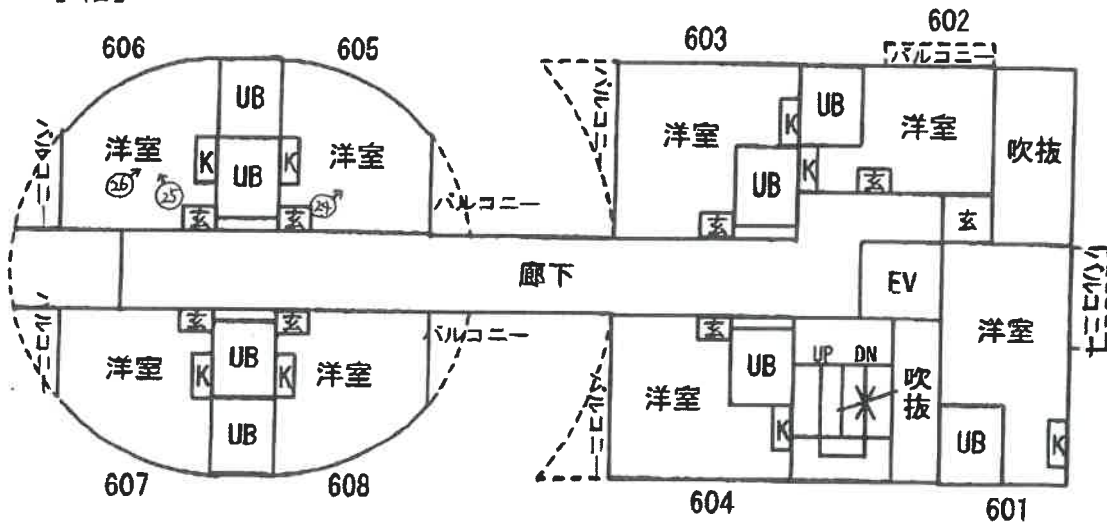
【4階】



【5階】



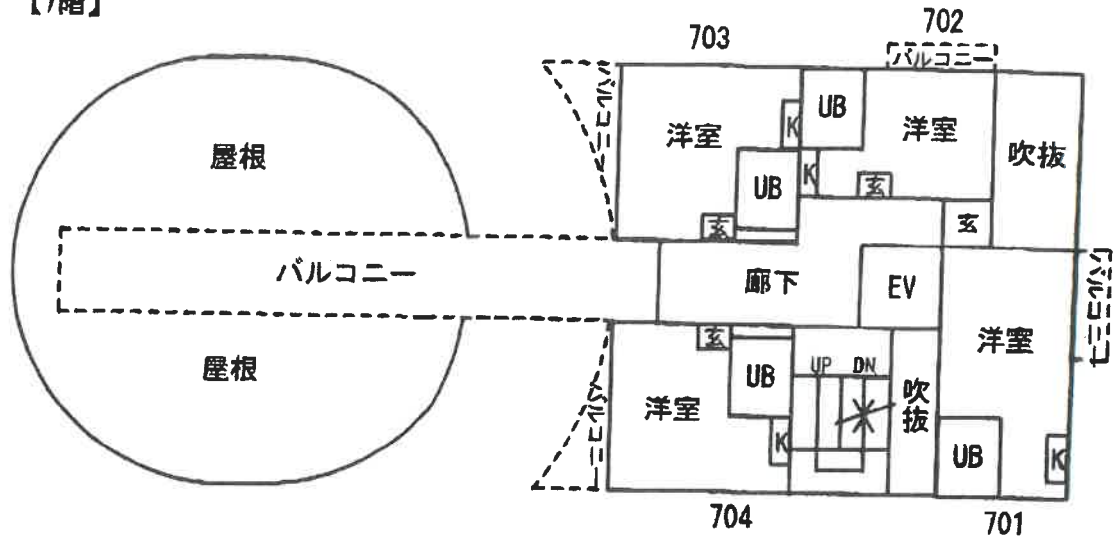
【6階】



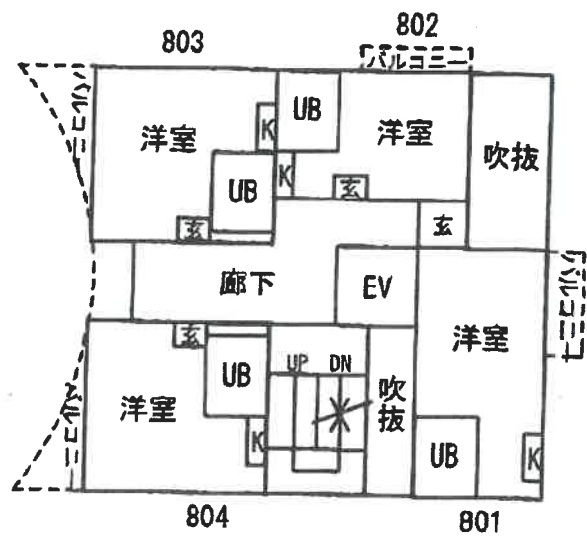
間取略図



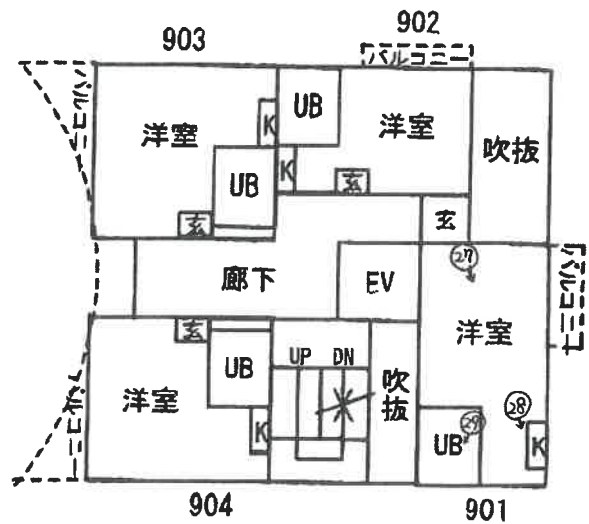
【7階】



【8階】

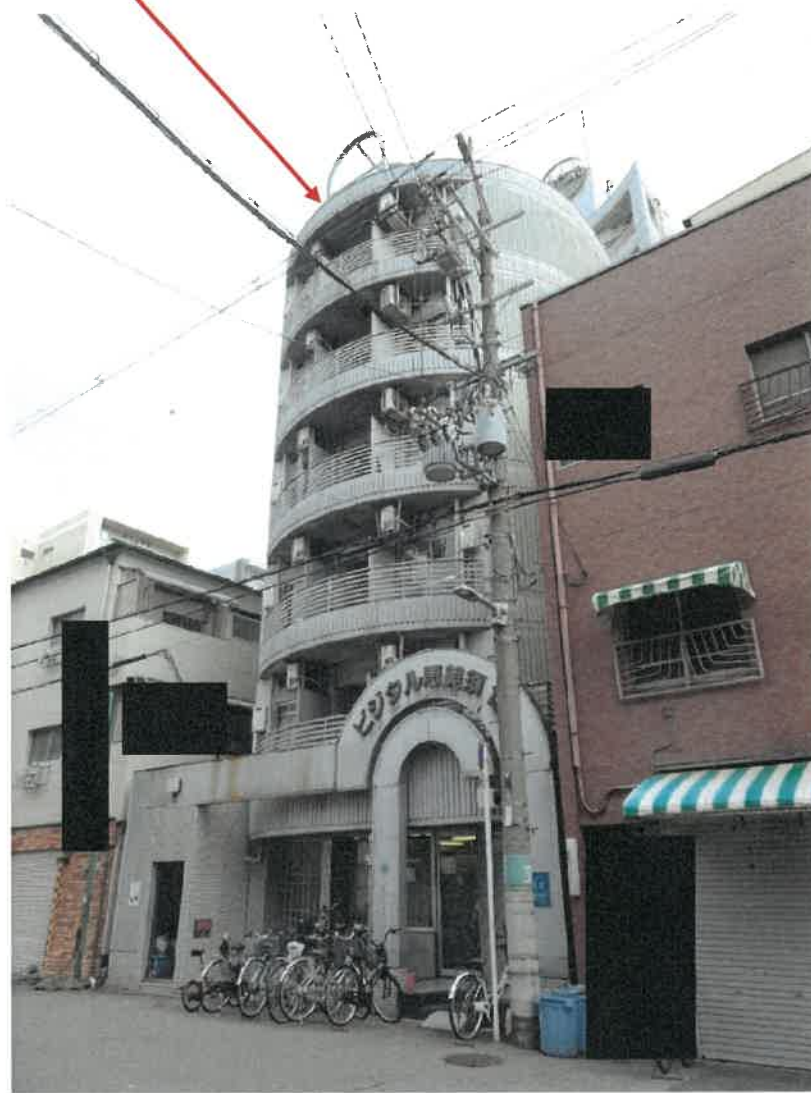


【9階】



【目的建物】

1



2



【 1 階店舗】



3



4



5



6



7



8

【207 号室】



9



10

【208 号室】



11



12



13

【301 号室】



14



15

【303 号室】



16

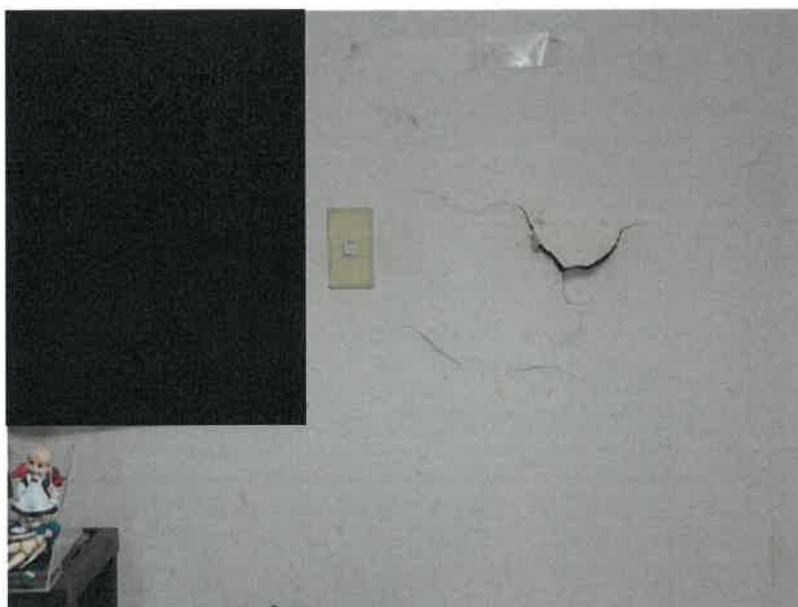


17



18

【403 号室】（壁面の損傷）



19

【502 号室】



20



21



22

(壁面の陥没)



23

(31 枚目)

【605 号室】



24

【606 号室】



25



26

【901 号室】



27



28



29

【屋上】（機械室）



30

令和6年（ケ） 第328号
令和7年2月18日 現地調査
令和7年2月25日 現地調査
令和7年4月15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

八木正美

第1 評価額

一括価格	
金 78,730,000円	
内訳価格	
物件1	金 24,450,000円
物件2	金 54,280,000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

	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	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	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	目的土地について建物図面及び整理確定図を参考に概測したところ、その形状は土地建物位置関係図のとおり、地積は概ね公簿どおりであると思われる。		
2	建物図面と現況は概ね一致した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	大阪メトロ堺筋線 恵美須町駅 南西方 道路距離 約240m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、事務所、事業所等が混在する商業地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	駐車場整備地区(都心部地区)	
画地条件	規模	231.25㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約9.8m・奥行約23.5m	
	高低差等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約11m市道(建築基準法42条1項1号道路)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	共同住宅、事務所	
	東側	駐車場、一般住宅	
	西側	道路	
	南側	共同住宅	
	北側	店舗等	
供給処理施設	上水道	あり	左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳からは個人の所有者名、宅地の地目の履歴が確認された。また、過去の住宅地図によると目的建物建築以前は車庫、物置等の表示であった。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。		
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3月24日新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	クッションフロア等
	設 備	電気、給排水設備、オートロック等
床面積（現況）	延 985.85㎡ 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	9階建
	現況用途	共同住宅・事務所
	間取り	ワンルームタイプ55戸、事務所1戸（間取略図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 建築確認（有）、検査済証（有） ② 各戸の維持管理状況等についての占有者の陳述は現況調査報告書参照。 ③ 目的建物は壁面や床面の汚損や剥離、床の撓み、壁面の陥没、ガラスのひび割れ、建具の不具合等が認められる貸室が見受けられた。 ④ 目的建物について、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。	

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	380,000	1.00	231.25	0.90	79,088,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪浪速5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $365,000\text{円}/\text{㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/100 = 380,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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

イ 個別格差：	接面	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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)
2	350,000	985.85	0.14	48,307,000

ウ 現価率

経過年数 約37年

経済的残存耐用年数 約8年

観察減価 35%

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8年 / (経過年数37年 + 経済的残存耐用年数8年) } × (1 - 0.35)

= 0.14

※観察減価は維持管理状況及び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	79,088,000	0.50	法定地上権	39,544,000

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, 端数調整)
1	79,088,000	－ 39,544,000	39,544,000	31.0
2	48,307,000	＋ 39,544,000	87,851,000	69.0
積算価格 (合計)			127,395,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要

物件概要	用途：共同住宅・事務所		空室率
	賃貸戸数 56戸	入居戸数 41戸	26.8%
家賃	月額支払賃料 1,870,000円		年額支払賃料 22,440,000円
保証金	保証金総額 150,000円		要返還保証金 150,000円
	対支払家賃月額 約0.1ヵ月		対支払家賃月数 約0.1ヵ月

本件はサブリースによる一棟貸であるが、多数の占有者が所有者と直接の賃貸借契約を締結していた事実が認められ、同人らの賃借権の過半が最先の賃借権であること及びその余の占有状況を考慮し、賃貸条件を上記のとおりとした。

空室率：評価時点において26.8%（空室戸数15戸÷賃貸戸数56戸）である。

なお、契約条件や家賃の授受等が不明な住戸は空室扱いとしている。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

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。

家賃は共益費込の額を採用した。

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）
22,440,000	0.90	13%	0.80	124,283,000

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を採用した。

イ 家賃等補正：長期入居者の賃料が高水準であり、減額改定の可能性があること、及び現下の賃貸市況、築年数等を考慮して90%の補正を行った。

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同種収益物件の平均的な取引利回りを標準として対象物件の個別性を考慮して13%を採用した。

エ その他補正：設備更新費用、修繕費用、美装工事等の費用が見込まれること等を考慮して80%の補正を行った。

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(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	125,217,000	31.0%	0.90	0.70		24,450,000
2		69.0%	0.90	0.70	150,000	54,280,000
一括価格 (合計)						78,730,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に30%、収益価格に70%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	127,395,000	30%
収益価格	124,283,000	70%
調整後の価格	125,217,000	

ウ 市場性修正

一括サブリース契約が介在していることや契約関係が不明な住戸等が存在していることによる市場性の減退を考慮して0.9と決定した。

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した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪浪速5-5

所 在 : 大阪市浪速区恵美須西2丁目6番20「恵美須西2-6-11」
価 格 : 365,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ堺筋線「恵美須町」駅 南西方約170m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 95㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 北 11m 市道
用途指定等 : 商業地域, 準防火地域
建蔽率80%・容積率400%
地域の概要 : 店舗併用住宅、マンション等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 44,330,000円
物件2 : 35,061,000円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 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 | 大阪市浪速区恵美須西二丁目 | |
| | 地 番 | 6番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 231.25平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大阪市浪速区恵美須西二丁目6番地15 | |
| | 家屋 番号 | 6番15 | |
| | 種 類 | 共同住宅・事務所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根9階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 148.78平方メートル |
| | | 2階 | 129.75平方メートル |
| | | 3階 | 129.75平方メートル |
| | | 4階 | 129.75平方メートル |
| | | 5階 | 129.75平方メートル |
| | | 6階 | 129.75平方メートル |
| | | 7階 | 63.14平方メートル |
| | | 8階 | 62.59平方メートル |
| | | 9階 | 62.59平方メートル |



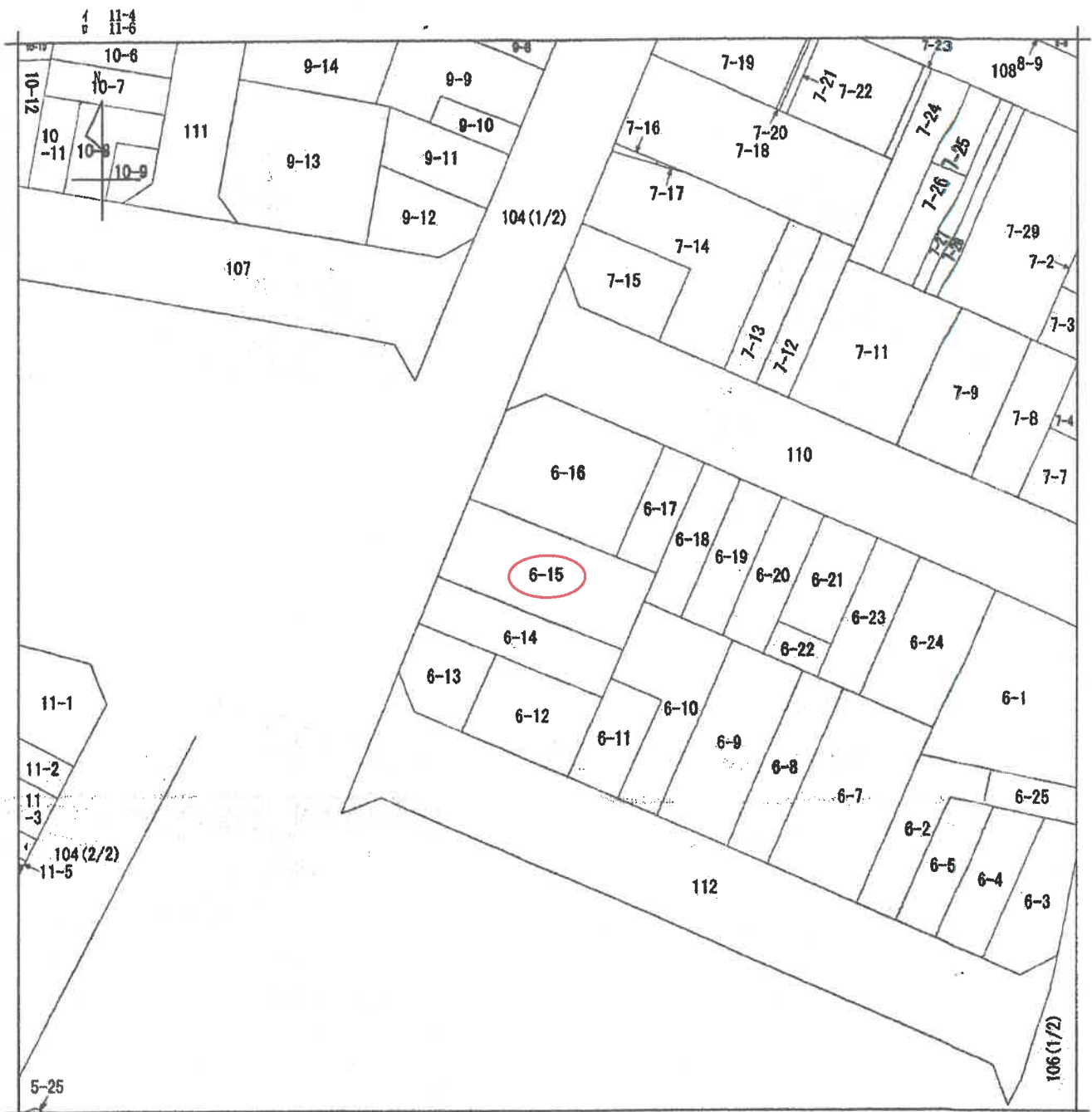
位置図

S = 1:5,000

最寄駅

目的物件

地価公示標準地
大阪浪速5-5



(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略略を記載した図面です。



恵美須西2丁目

請求部	所在	大阪市浪速区恵美須西二丁目				地番	6番15			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年3月31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。

(大阪法務局管轄)

令和6年7月3日

東京法務局品川出張所

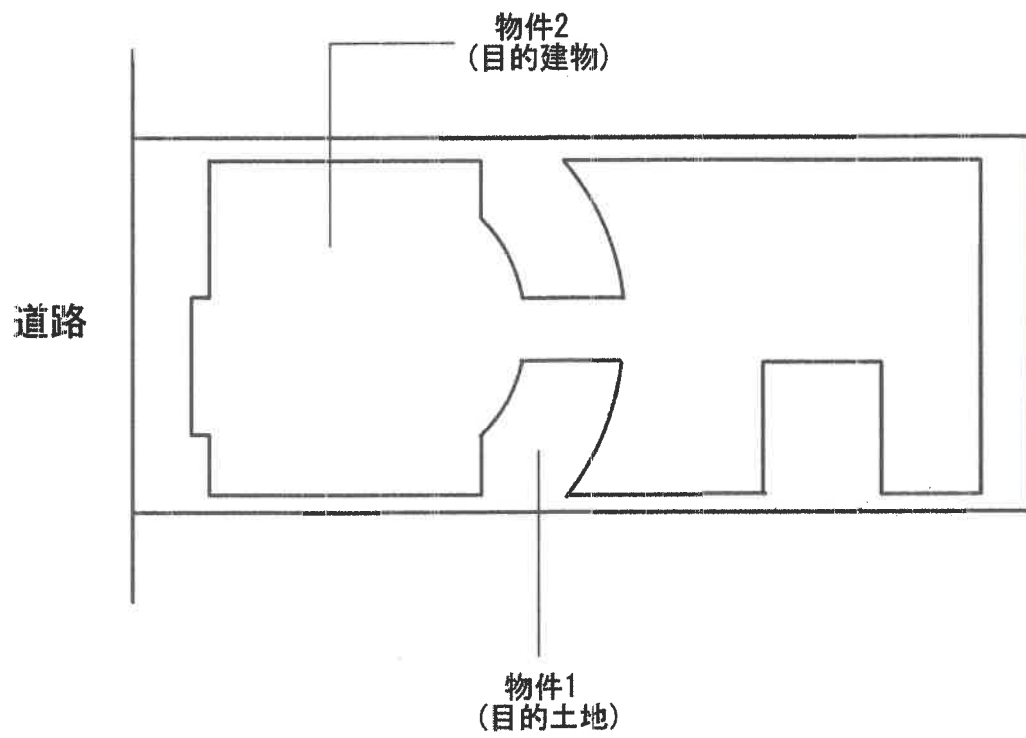
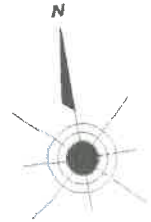
登記官

請求番号：27-12

(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



登記年月日：昭和63年3月29日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局登録)

令和6年7月3日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：27-13

(1/2)

307933

各階平面図

563,329

家屋番号

120番の2

建物の所在

大阪五島地区第一種市街地再開発事業（仮換地）東部工業地帯再開発計画16ゾーンの8（登録第8号）

建物図面図

1/2

各階平面図

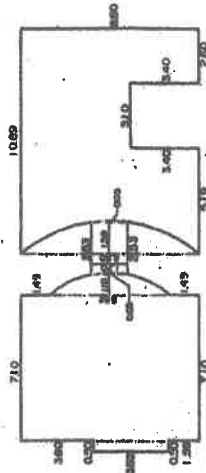
家屋番号

6-15

建物の所在

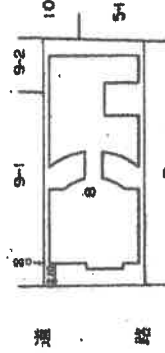
大阪市浪速区 豊美原2丁目 6番地15

1階平面図



求積

$3.62 \times 0.50 = 1.8100$
 $8.80 \times 7.10 = 62.4800$
 $5.82 \times 1.10 \times 2/3 = 4.2680$
 $2.53 \times 1.70 = 4.3010$
 $-11.70 \times 0.08 \times 2/3 = -0.0906$
 $1.70 \times 0.05 \times 2/3 = 0.0566$
 $10.89 \times 8.80 = 95.8320$
 $-13.10 \times 3.40 = -10.5400$
 $-18.80 \times 1.59 \times 2/3 = -9.3280$
合計 148.7890
1階床面積 148.78 m²



作製者

月 日 作成

縮尺

1/250m



申請人

縮尺

1/500m

(大阪土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年3月29日

これは図面に記載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6年7月3日

東京法務局品川出張所

登記官

307934

各階平面図

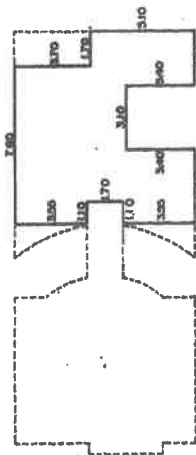
563.3.2-9

建築物図面

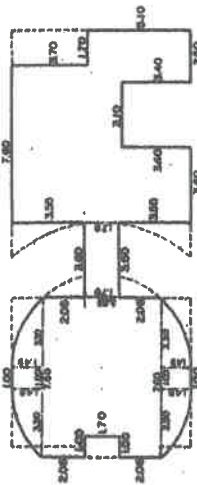
家屋番号
1-2-0 第 92 号

建築物の所在
大阪市浪速区恵美町1-2-0 番地
(東横ビル 東部土地建物管理株式会社 6 番地 8)

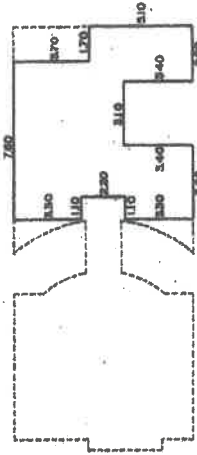
7 階平面図



2 ～ 6 階平面図



8・9 階平面図



家屋番号

建築物の所在

6-15

大阪市浪速区 恵美町2-77 6 番地 15

申請人



1/250m

縮 小

1/250m

縮 小

1/250m

縮 小

1/250m

縮 小

1/250m

縮 小

1/250m

縮 小

1/250m

縮 小

1/250m

(大阪土地建物株式会社)

(2/2)

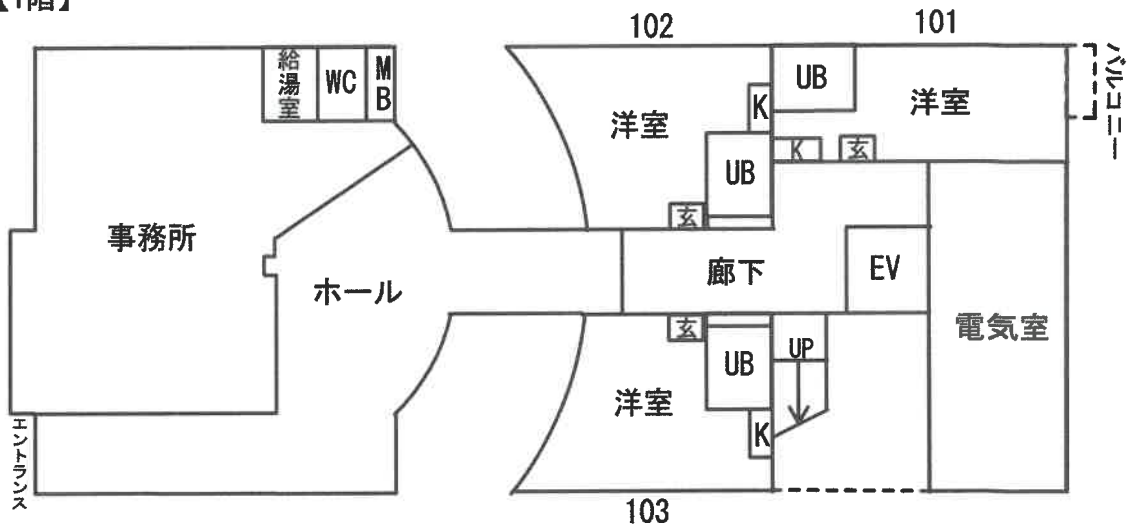
請求番号：27-13

A3をA4に縮小

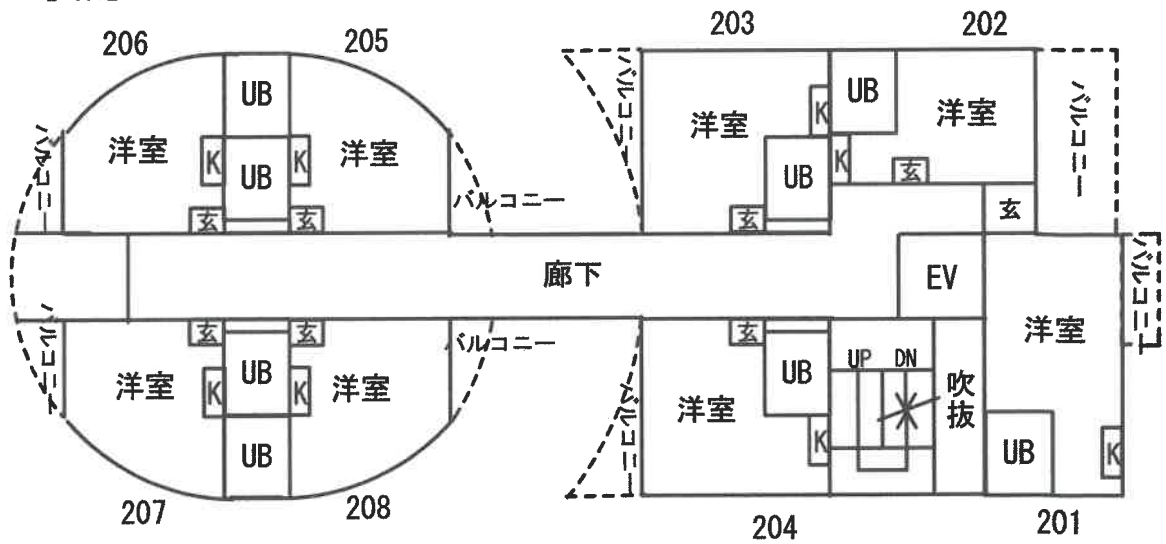
間取略図



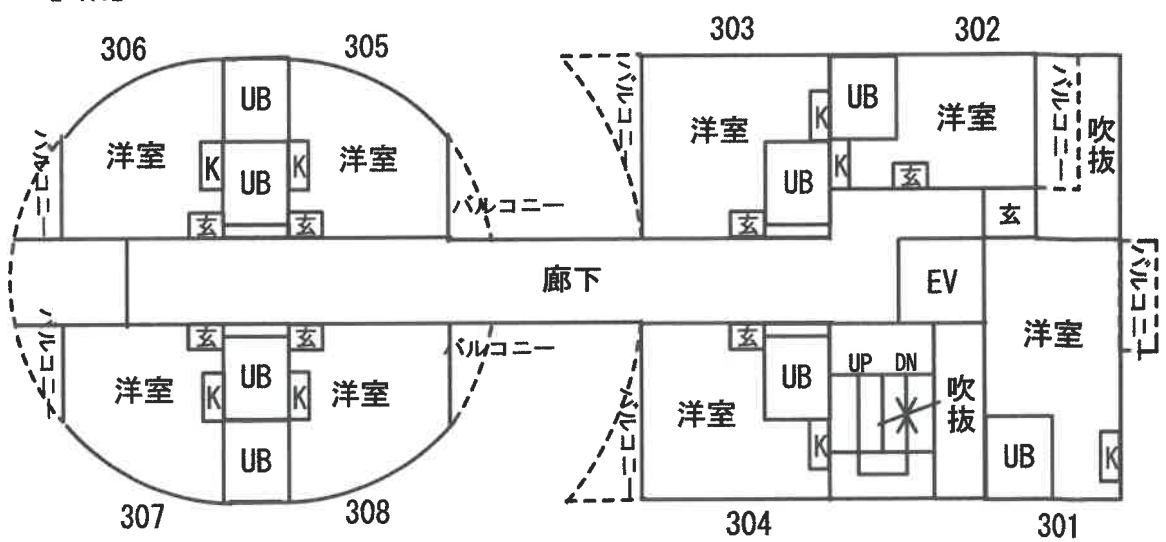
【1階】



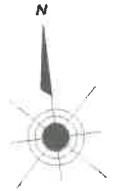
【2階】



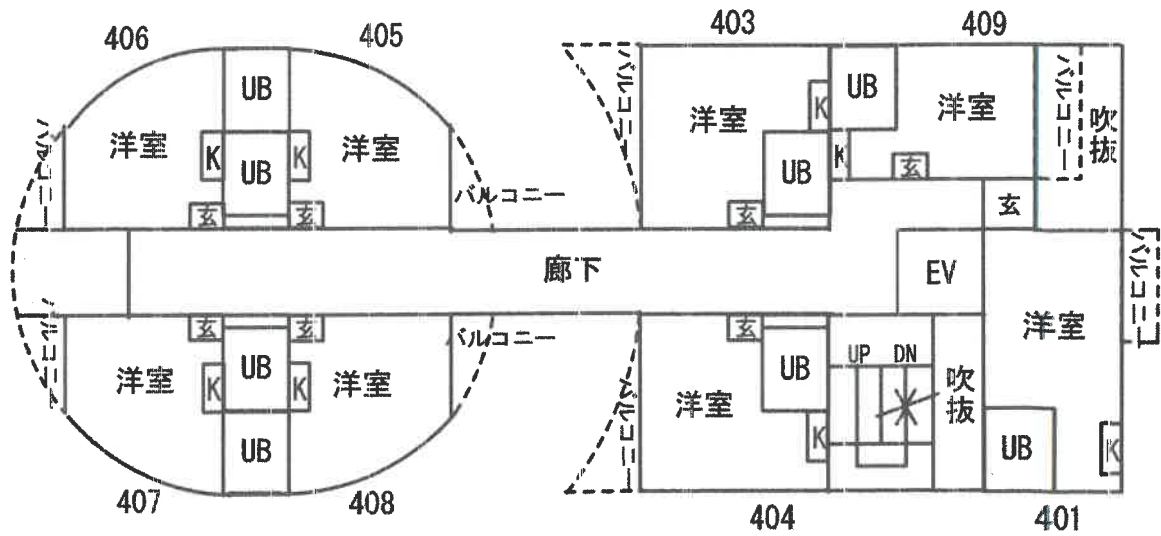
【3階】



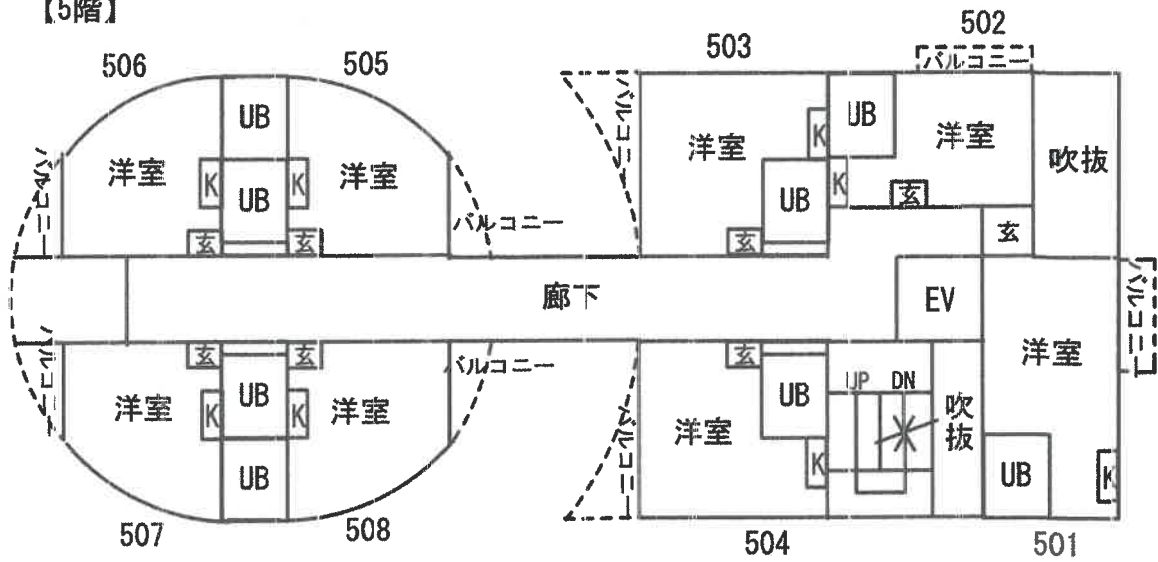
間取略図



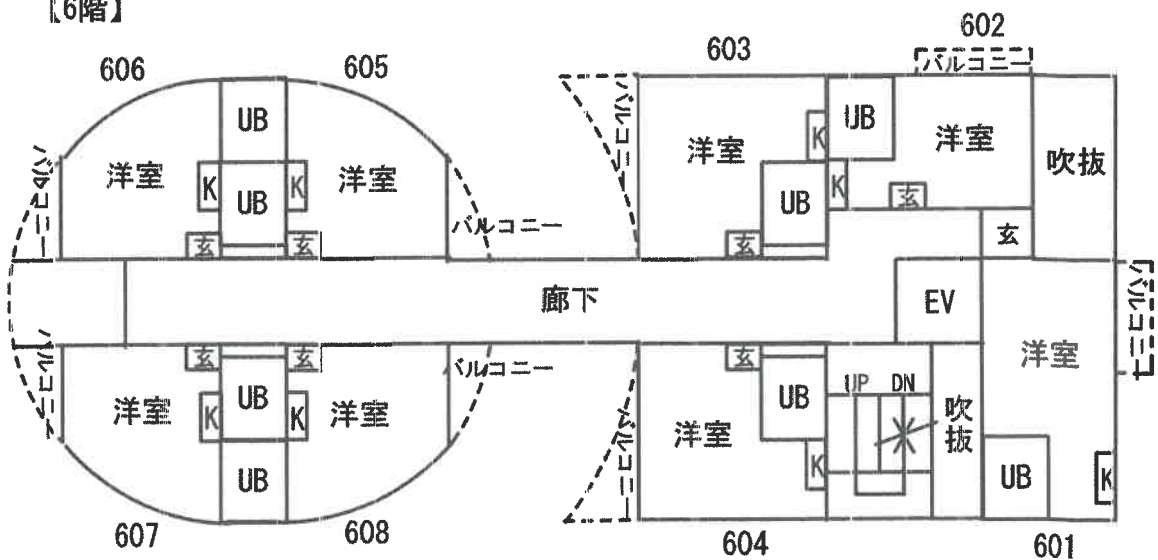
【4階】



【5階】



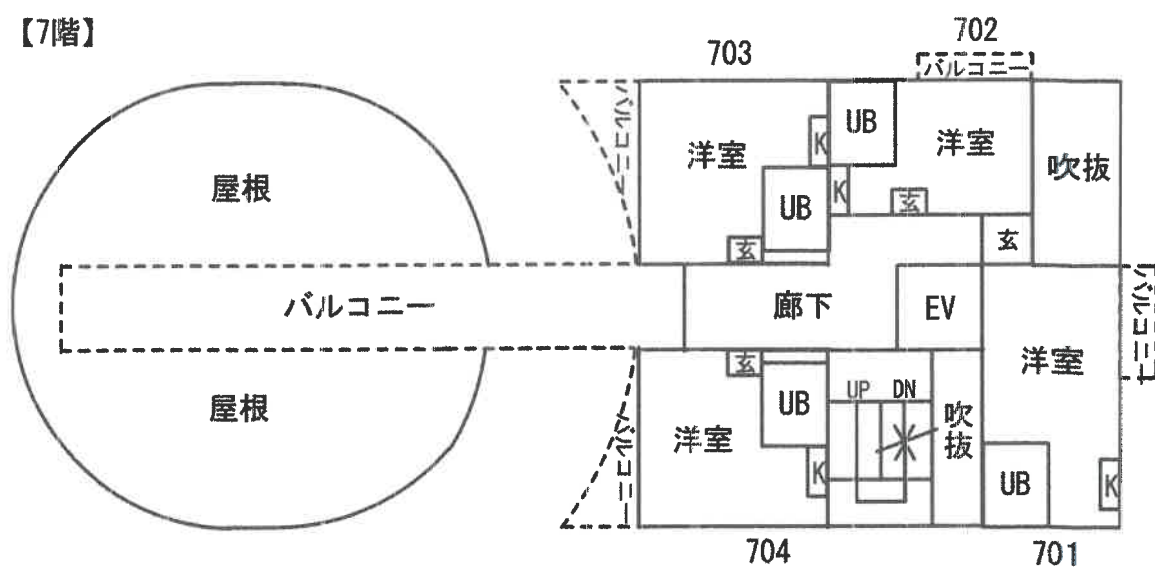
【6階】



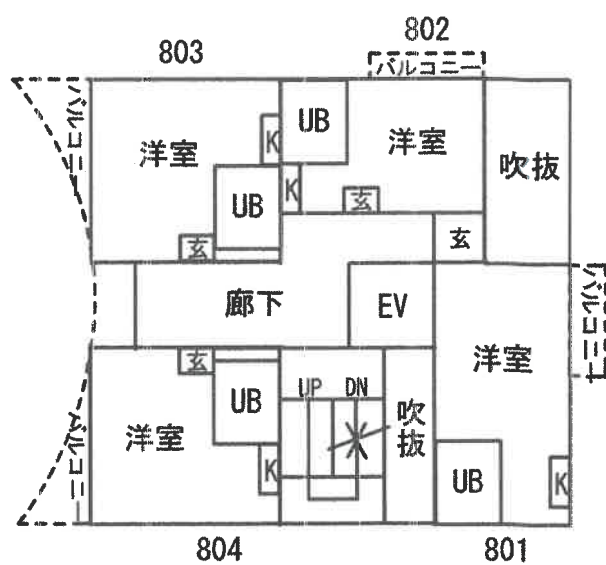
間取略図



【7階】



【8階】



【9階】

