

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	☐ 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60万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 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	(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60万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

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

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11月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年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 場 所	令和 7年12月 9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 7年12月22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。	



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)
1～4	31,290,000 25,032,000	一括	6,260,000	309,742	89,384
1	7,300,000				
2	2,230,000				
3	3,330,000				
4	18,430,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 吹田市内本町一丁目
 地 番 2788番3
 地 目 宅地
 地 積 157.61平方メートル
- 2 所 在 吹田市内本町一丁目
 地 番 2788番16
 地 目 宅地
 地 積 48.03平方メートル
- 3 所 在 吹田市内本町一丁目
 地 番 2788番18
 地 目 宅地
 地 積 71.62平方メートル
- 4 所 在 吹田市内本町一丁目2788番地3、2788番地16
 家屋 番号 2788番3
 種 類 店舗・居宅・寄宿舍
 構 造 鉄骨造スレート葺5階建
 床 面 積

1階	116.23平方メートル
2階	116.64平方メートル
3階	116.64平方メートル
4階	116.64平方メートル
5階	116.64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 葉 山 史 菜

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

【物件番号4】

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4】

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

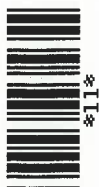
【物件番号4】

本件建物につき、令和5年(ケ)第470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。



物件目録

- 1 所 在 吹田市内本町一丁目
 地 番 2788番3
 地 目 宅地
 地 積 157.61平方メートル
- 2 所 在 吹田市内本町一丁目
 地 番 2788番16
 地 目 宅地
 地 積 48.03平方メートル
- 3 所 在 吹田市内本町一丁目
 地 番 2788番18
 地 目 宅地
 地 積 71.62平方メートル
- 4 所 在 吹田市内本町一丁目2788番地3、2788番地16
 家屋 番号 2788番3
 種 類 店舗・居宅・寄宿舍
 構 造 鉄骨造スレート葺5階建
 床 面 積
 1階 116.23平方メートル
 2階 116.64平方メートル
 3階 116.64平方メートル
 4階 116.64平方メートル
 5階 116.64平方メートル



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
101	A					明渡猶予
102	B	定めなし	88,000	240,000	160,000	最先
103	株式会社 R a - t e l					明渡猶予
401	C					明渡猶予
510	D					明渡猶予
その余 の部分						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						
「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」						
「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「差押後」＝「同人(社)の賃借権は差押えに後れる。」						
「仮差後」＝「同人(社)の賃借権は仮差押えに後れる。」						
「滞差後」＝「同人(社)の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」						
「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」						
「差押後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」						
「仮差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」						
「滞差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」						
「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」						
「非正常」＝「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」						

令和7年(ケ)第210号
令和7年7月30日受理
令和 年 月 日提出
7.9.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 吹田市内本町一丁目
地 番 2788 番 3
地 目 宅地
地 積 157.61 平方メートル
- 2 所 在 吹田市内本町一丁目
地 番 2788 番 16
地 目 宅地
地 積 48.03 平方メートル
- 3 所 在 吹田市内本町一丁目
地 番 2788 番 18
地 目 宅地
地 積 71.62 平方メートル
- 4 所 在 吹田市内本町一丁目 2788 番地 3、2788 番地 16
家屋 番号 2788 番 3
種 類 店舗・居宅・寄宿舍
構 造 鉄骨造スレート葺 5 階建
床 面 積
1 階 116.23 平方メートル
2 階 116.64 平方メートル
3 階 116.64 平方メートル
4 階 116.64 平方メートル
5 階 116.64 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	吹田市内本町1丁目23-10 スペースグリーン吹田		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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4		
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗・住居・寄宿舍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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		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
4	101号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 92,400円	電気代・水道代月額 5,000円
	A	自 R6・10・1 至 R8・9・30				☐ 敷 ☒ 保 277,200円		
4	102号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・3・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 88,000円	保証金の解約時控除金 80,000円
	B	自 定めなし 至				☐ 敷 ☒ 保 240,000円		
4	103号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 91,300円	水道料金月額3,000円
	株式会社 R a - t e l	自 定めなし 至				☒ 敷 ☐ 保 83,000円		
4	401号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	共益費月額10,000円
	C	自 定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	510号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	共益費月額10,000円
	D	自 定めなし 至				☒ 敷 ☐ 保 45,000円		
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 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 目的土地の現況について

- (1) 目的土地（物件1～3）は一体として、目的建物の敷地となっている。
- (2) 目的土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致した。目的土地のうち、物件1及び2については、法務局に地積測量図の備え置きがない。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地（物件3）上に物置3台が存在するが、設置状況、構造等から、建物ではなく動産であると判断した。

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、「スペースグリーン吹田」という名称の複合ビルとなっており、1階が店舗（3スペース）及び物置、2階から5階がシェアハウス（2階が居住者用の共用スペース、3階から5階が概ね居室）となっている。
- (2) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (3) 目的建物は、各居室により状況は異なるが、概ね経年相当の劣化、損耗が認められるほか、クロスの剥離、壁の亀裂、窓ガラスのひび割れ、流し台の水漏れ跡等が確認された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
担保不動産収益執行事件の管理人	1 目的建物は、1階の3店舗、401号室及び510号室を賃貸していますが、その余の居室は空室の状態です。 2 目的建物の下水管は、トイレが逆流するなど、修繕が必要な状態ですが、抜本的な修繕にどのくらいの費用が掛かるのか、そもそも修繕が可能であるのか分からない状態です。
有限会社スマイル管理サービス担当者 (目的建物の管理会社)	1 目的建物の下水管は、構造的な問題から流れが悪い状況にあり、定期的に清掃をして対応しています。 2 目的建物の2階共用部分の家電等や3階から5階の各居室のベッド、机、椅子等の備品は、所有者において備え付けているものです。
A (101号室賃借人)	1 101号室内の内装、什器備品等は全て私が整えたものです。 2 照会回答書に占有開始日や契約日を令和3年と記載しているのは、令和2年の誤記です。
B (102号室賃借人)	1 102号室内の外装、内装、什器備品等は全て私が整えたものです。 2 提出した建物賃貸借契約書には賃貸人として「株式会社総合環境」との記載がありますが、当時、目的建物の前々所有者、前所有者の担当者と株式会社総合環境の代表者のいずれとも交流があり、その中で契約書が交わされたことからこのような記載となっているものです。あくまでも目的建物の当時の所有者から賃借しているもので、転賃借ではありません。その後、現在の所有者になってからも、この契約は引き継がれています。 3 提出した建物賃貸借契約書には賃料が月額8万円と記載されていますが、現在は、消費税を含めて月額88,000円を支払っています。 4 102号室の北側付近に生えている樹木が外装に接触して、外装部分が脱落しているため、樹木の伐採を希望しています。
株式会社Ra-tel従業員 (103号室賃借人会社)	103号室内の内装、什器備品等は全て当社で整えたものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 1日 10:30-10:50	吹田市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
7年 8月 1日 11:00-11:10	物件所在地	物件及び占有確認
7年 8月 1日 13:15-13:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年 8月 1日 13:35-13:40	中之島図書館	物件確認
7年 8月 1日	執行官室	援助請求申請書送付（吹田市消防本部南消防署）
7年 8月 1日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
7年 8月 4日 11:45-12:00	執行官室	担保不動産収益執行事件の管理人と面談
7年 8月 7日 13:15-13:30	大阪法務局北大阪支局	法人調査
7年 8月19日 10:25-10:30	吹田市消防本部南消防署	図面調査
7年 8月19日 10:35-11:20	物件所在地	物件及び占有確認、賃借人Dと面談、照会書投函
7年 8月28日 14:40-14:50	物件所在地	在宅要請
7年 9月 9日 13:50-16:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談

(特記事項)

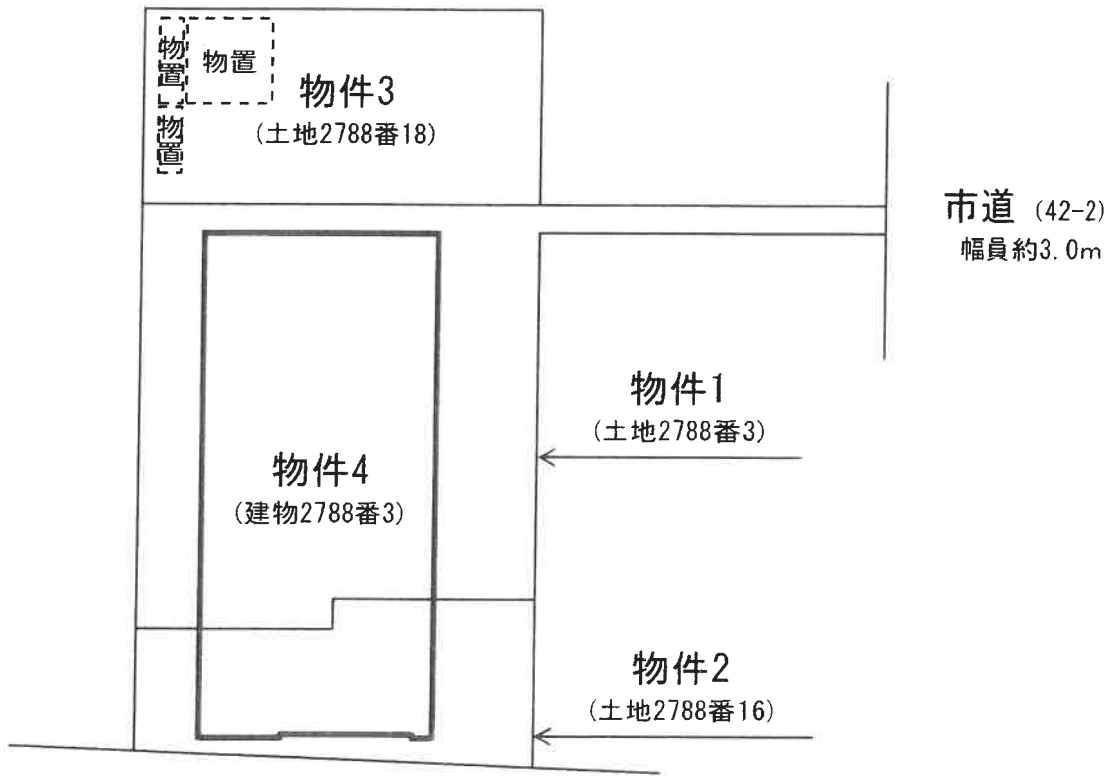
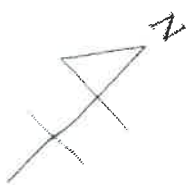
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年9月9日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて室内に立ち入った。（2階共用スペース、401号室）

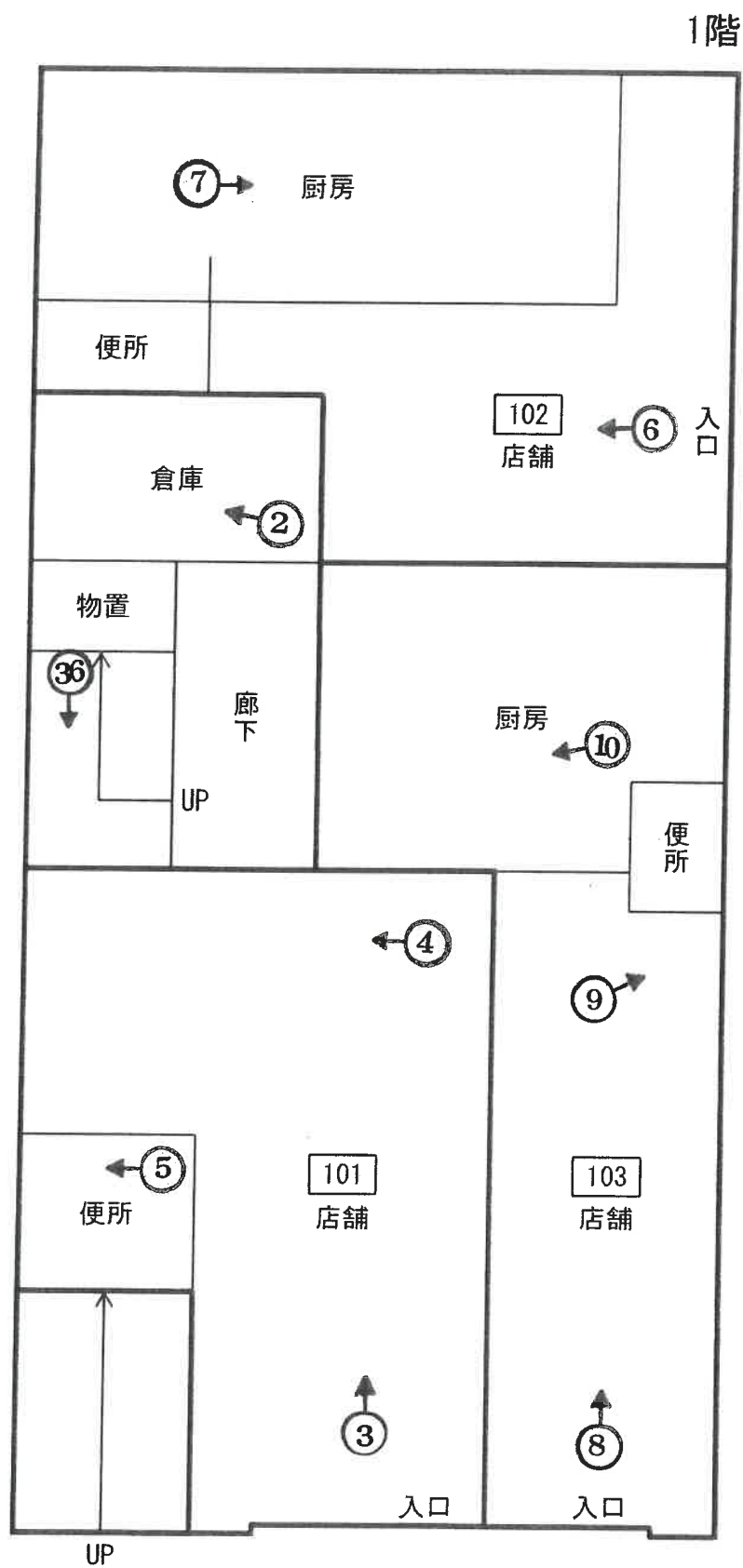
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

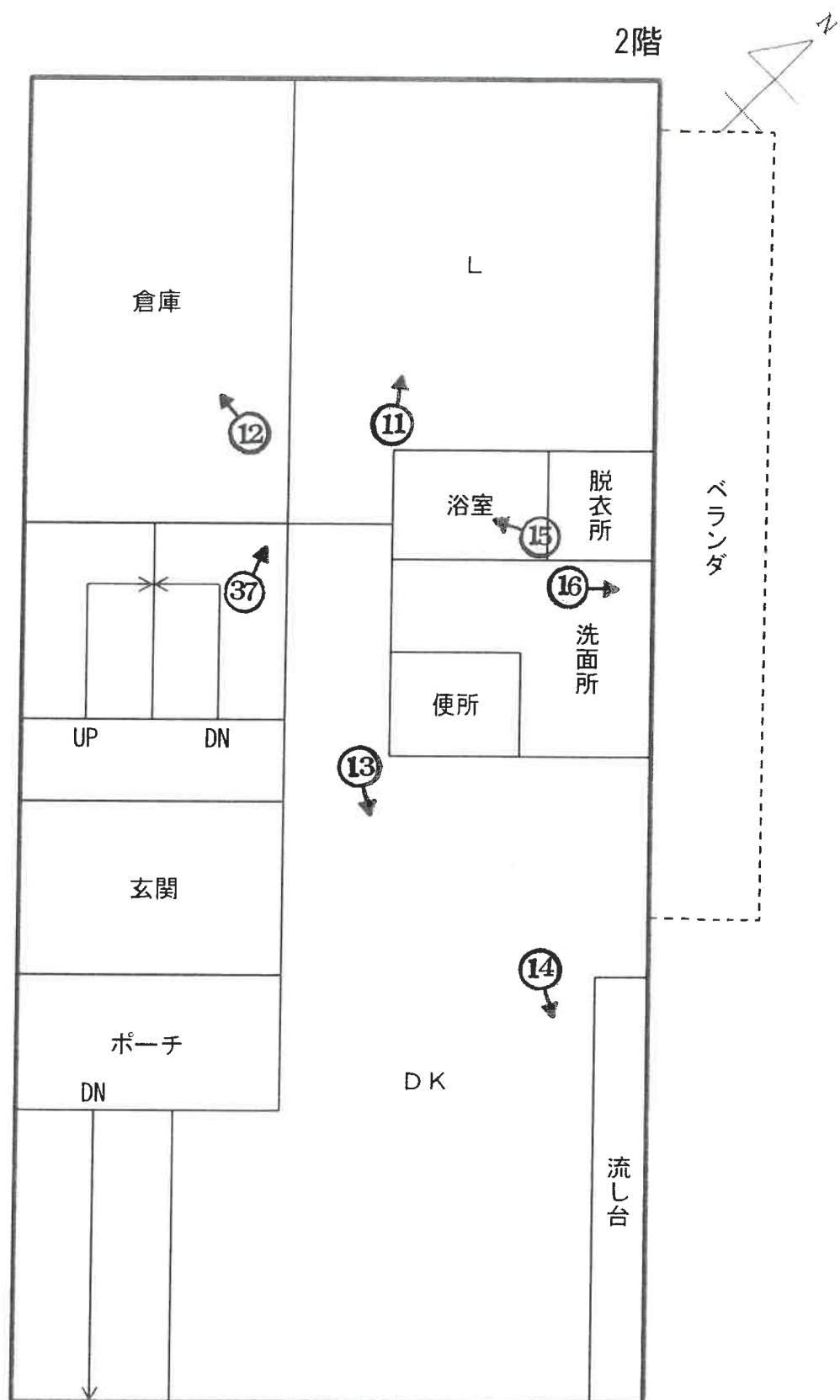
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(←○写真撮影場所・方向)

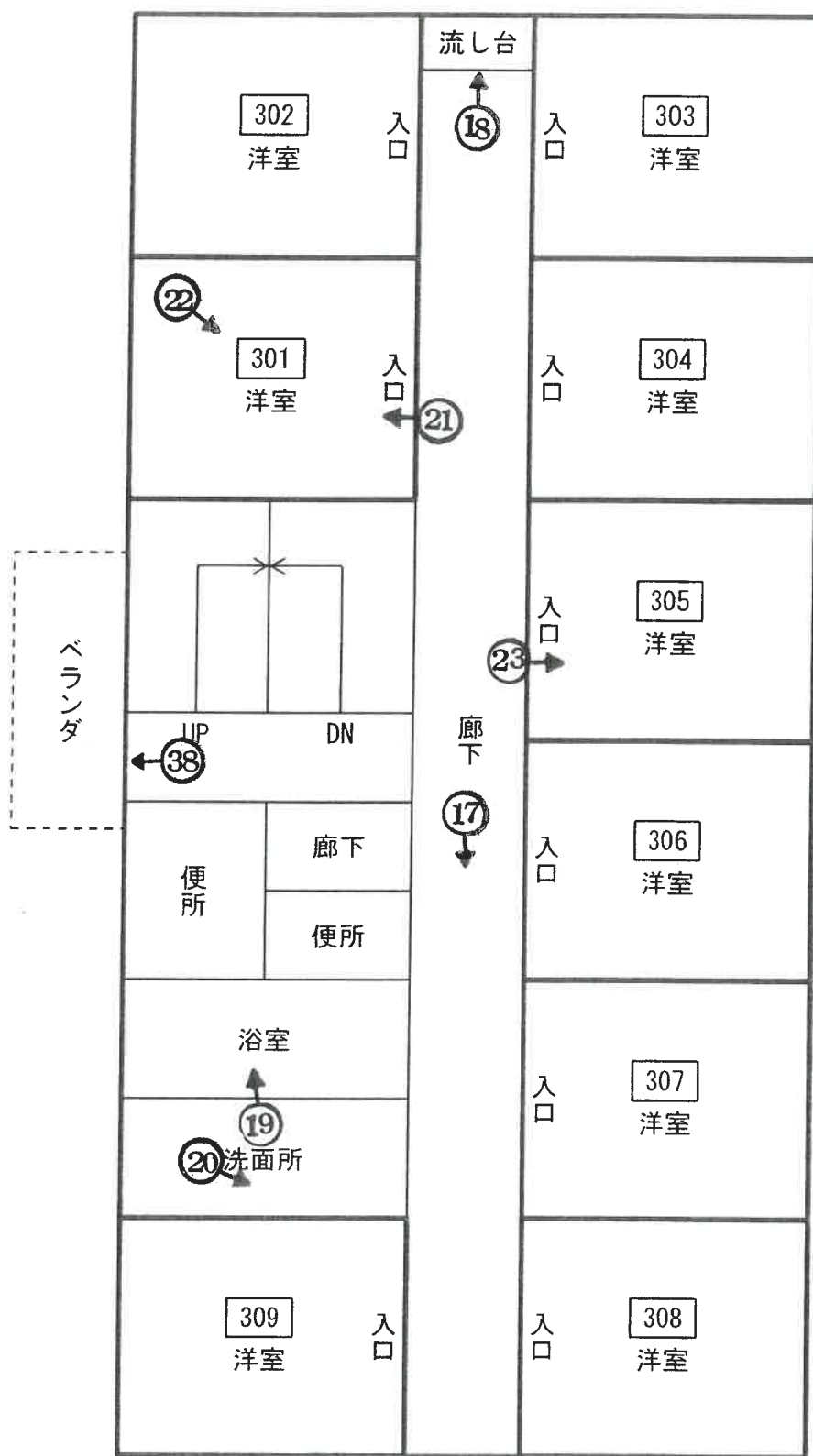
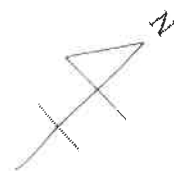


(←○写真撮影場所・方向)



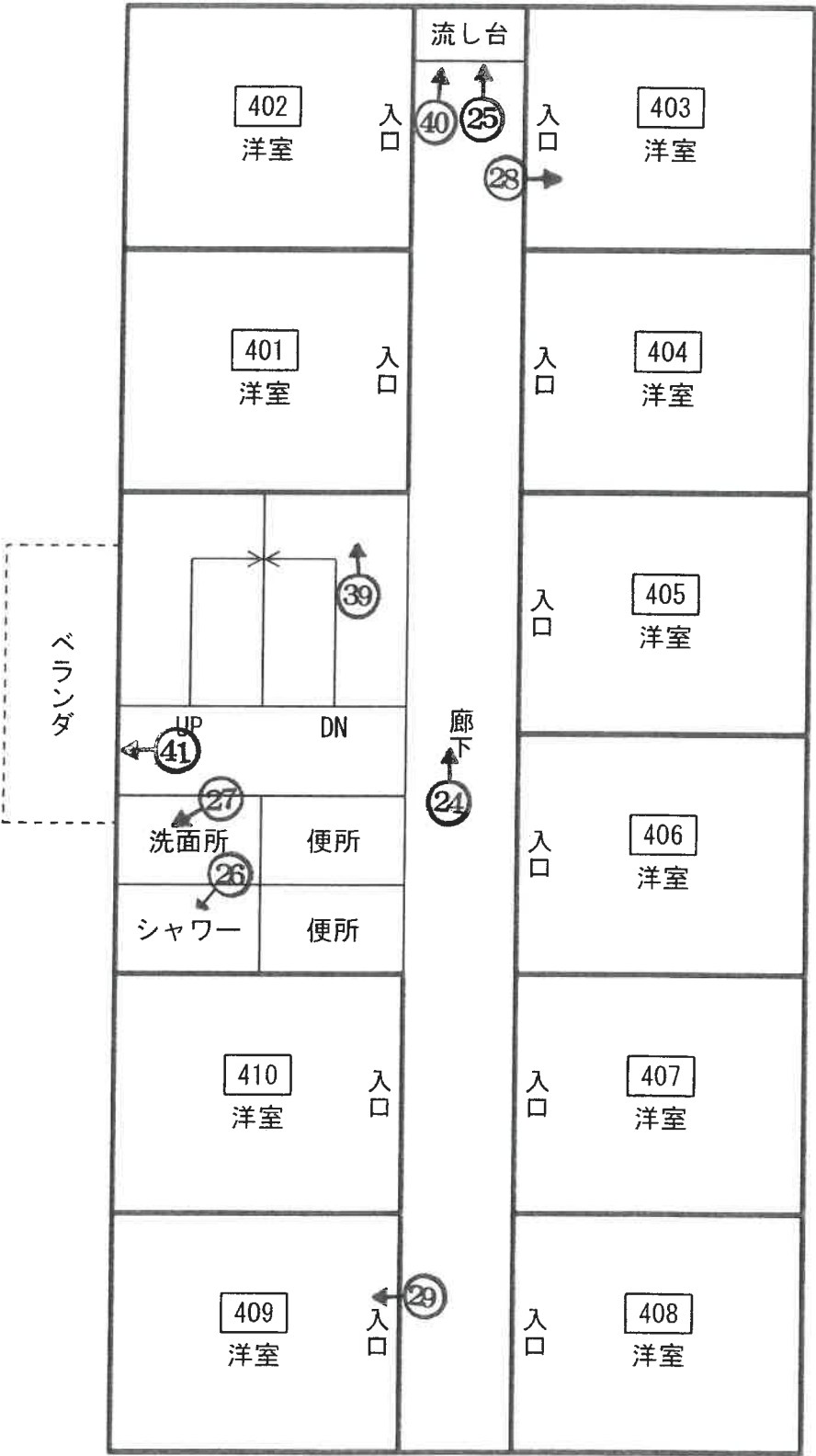
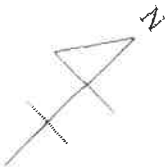
(←○写真撮影場所・方向)

3階

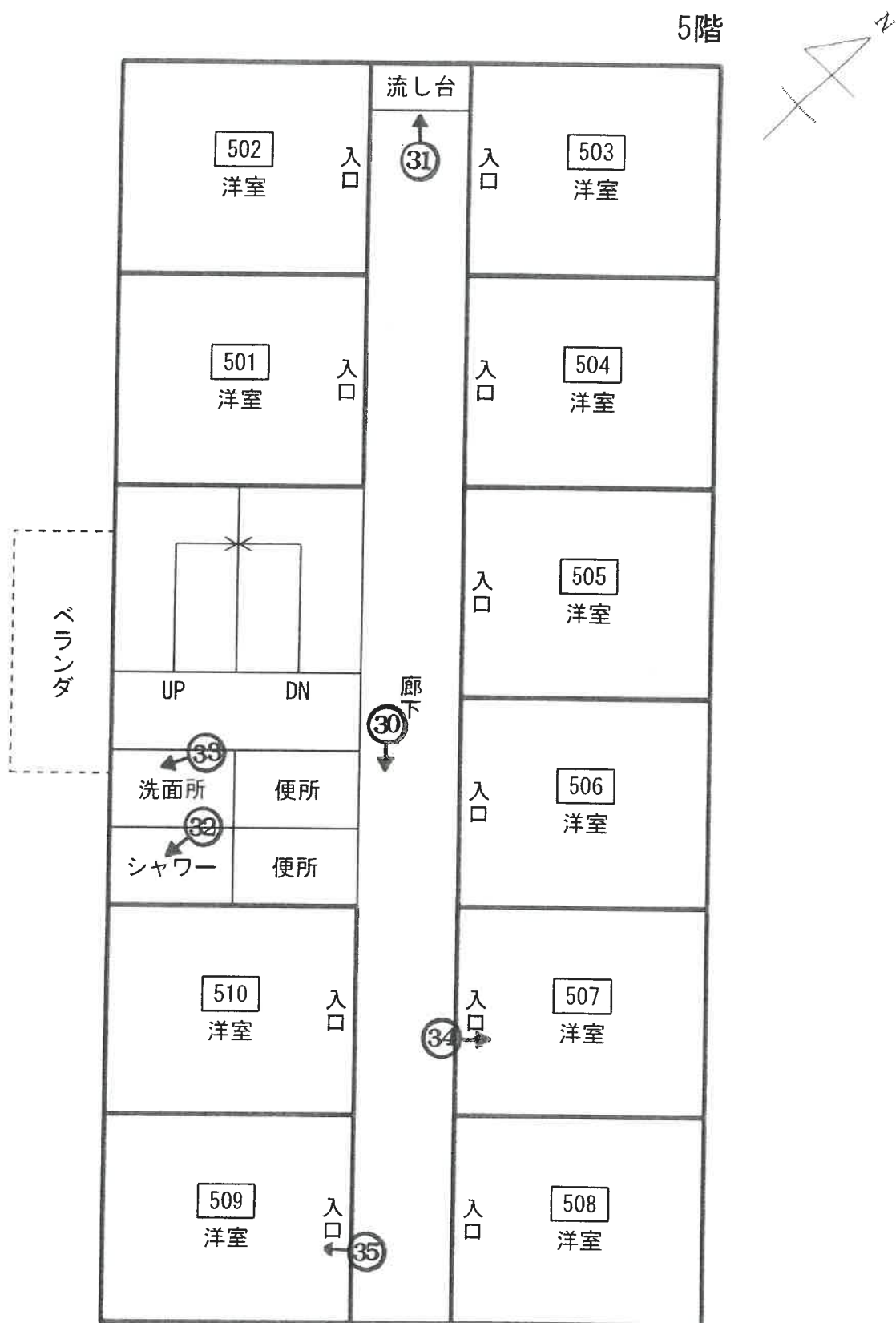


(←○写真撮影場所・方向)

4階



(●○写真撮影場所・方向)



(←○写真撮影場所・方向)



①

目的建物



②

1階倉庫



③

101号室



④

101号室



⑤

101号室



⑥

102号室



⑦

102号室



⑧

103号室



⑨

103号室



⑩

103号室



⑪

2階リビング（共用部分）



⑫

2階倉庫（共用部分）



⑬

2階ダイニング
キッチン（共用部分）



⑭

2階流し台（共用部分）



⑮

2階浴室（共用部分）



⑯

2階洗面台（共用部分）



⑰

3階廊下



⑮

3階流し台



⑯

3階浴室



⑰

3階洗面台



②①

301号室



②②

301号室



②③

305号室



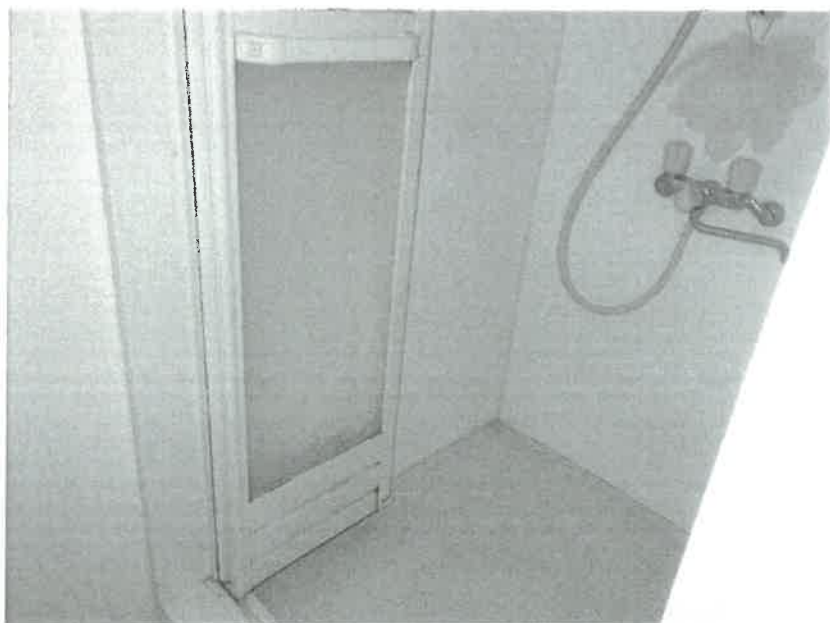
②④

4 階廊下



②⑤

4 階流し台



②⑥

4 階シャワー室



②7

4階洗面台



②8

403号室



②9

409号室



③⑩

5階廊下



③⑪

5階流し台



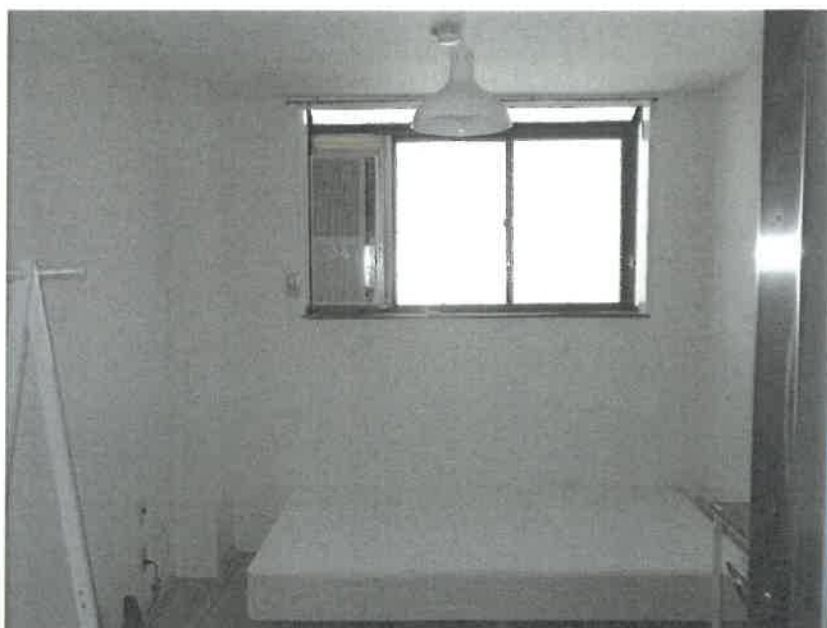
③⑫

5階シャワー室



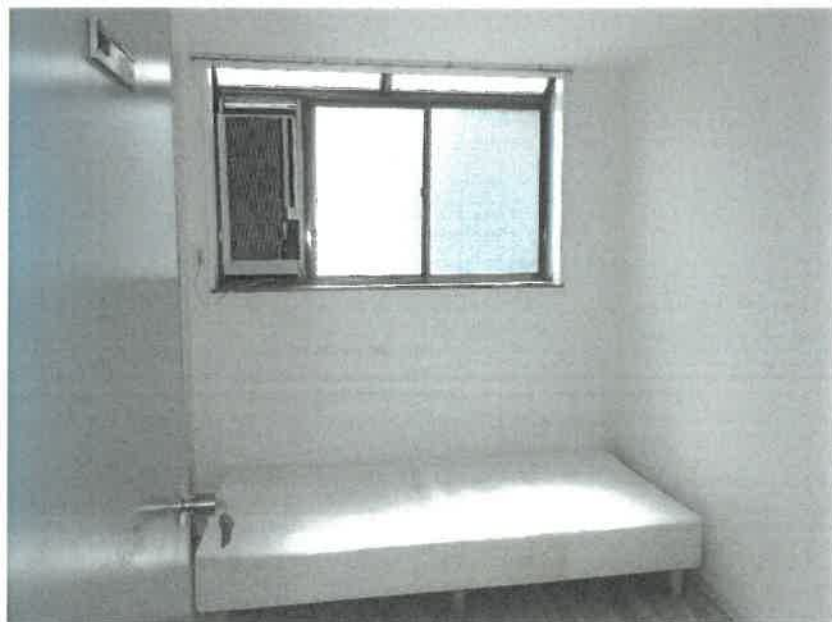
③③

5階洗面台



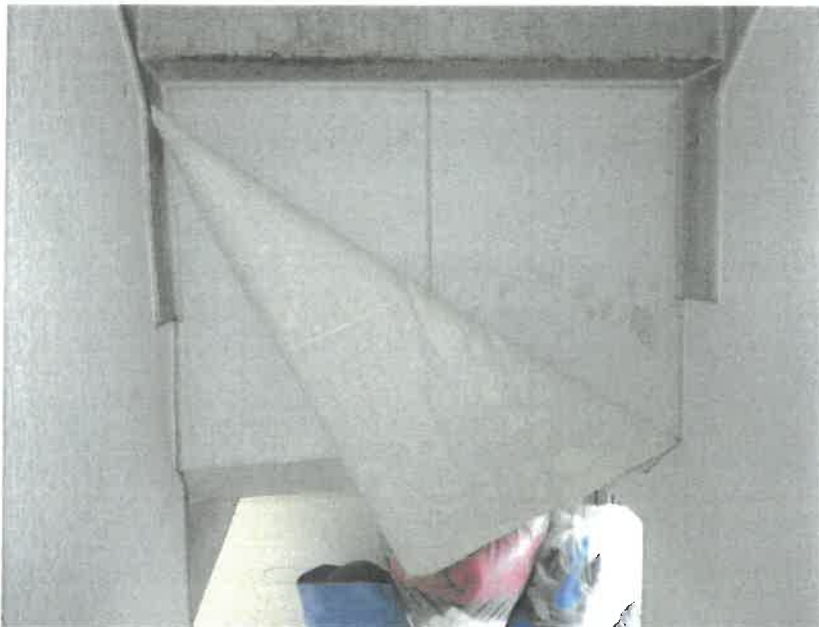
③④

507号室



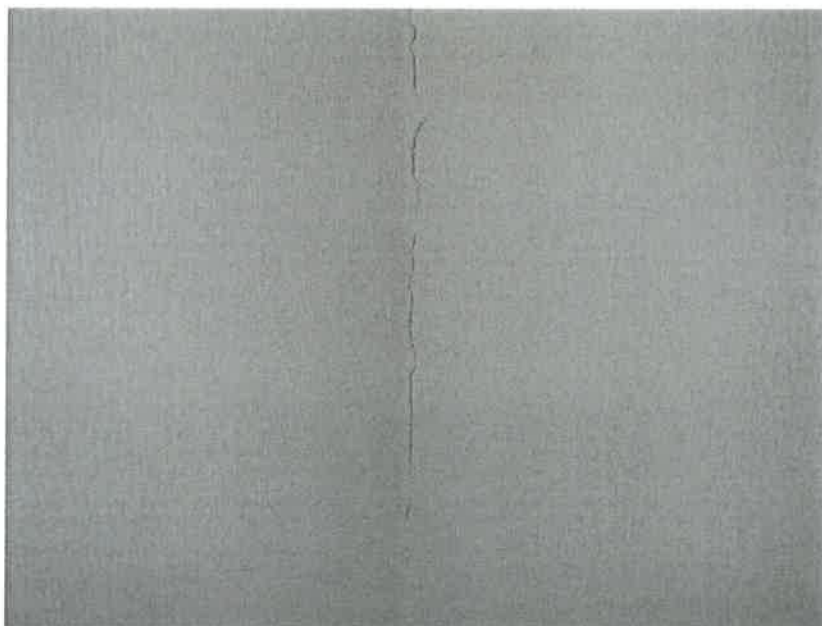
③⑤

509号室



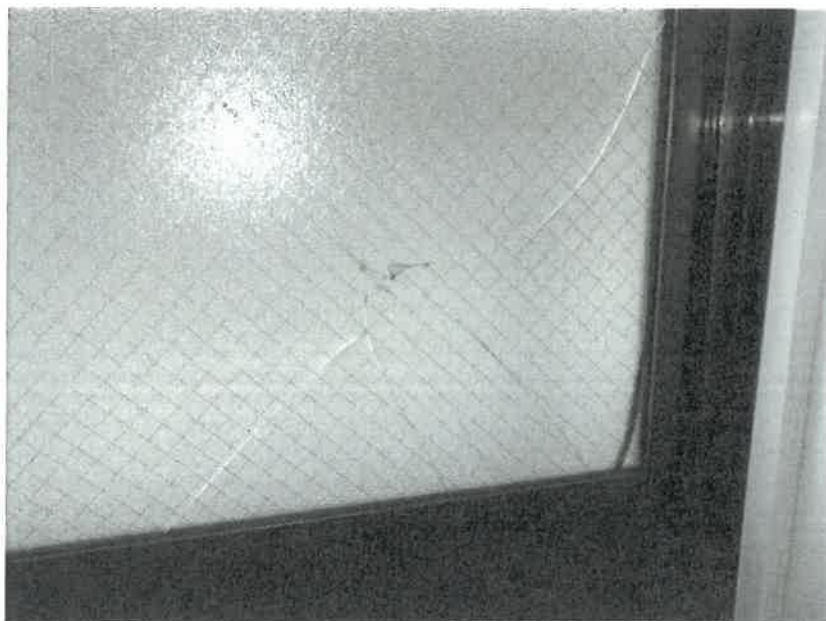
③⑥

1階階段下部分の
クロスの剥離状況



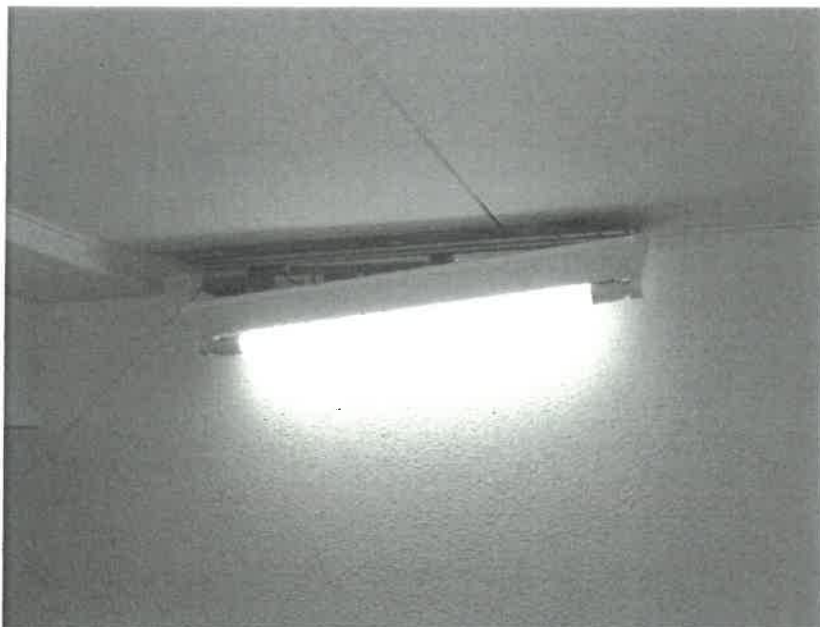
③⑦

階段部分（2階と
1階の間）の壁ク
ラック状況



③⑧

3階ベランダ出入
口ドアの窓のひび
割れ状況



③⑨

階段部分（3階と
4階との間）の照
明の設置状況



④⑩

4階流し台の水漏
れ跡の状況



④⑪

4階ベランダ出入
口ドアの窓のひび
割れ状況

令和7年（ケ） 第210号

令和7年9月9日 現地調査

令和7年9月11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

下農 博之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 31,290,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7,300,000円
物件 2	金 2,230,000円
物件 3	金 3,330,000円
物件 4	金 18,430,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1～3	・現地調査の結果、概測数量と登記数量が概ね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、物件1、2の地積測量図が作成されておらず、物件3の地積測量図が古いことから（平成17年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。		
4	・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1～3）

位置・交通	阪急千里線 吹田駅 南東方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	府道沿いに店舗，マンション等が建ち並ぶ商業地域	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	25m第四種高度地区，宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	277.26m ²
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約12.0m，奥行約23.2m（南西辺）
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南東側	幅員約22.0m舗装府道（建築基準法42条1項1号道路）
	北東側	幅員約3.0m舗装市道（建築基準法42条2項道路）
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	5階建店舗兼共同住宅の敷地
	南東側	府道
	南西側	公共施設
	北東側	事務所ビル
	北西側	戸建住宅
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，通常費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	物件1の閉鎖謄本等からは，昭和42年以降個人，法人，現所有者等の所有者名，及び当初より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると，昭和35年頃は，住宅であったと思われる。吹田市等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。なお，土壌汚染の有無及び内容について，確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）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4）

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	昭和61年1月15日新築（登記記載）
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付仕上等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス，石膏ボード等
	床	フローリング，クッションフロア等
	設 備	電気，給排水，衛生，システムキッチン等（共用）
	その他	エレベーターなし，オートロックあり等
床面積 （現況）	延 582.79㎡ 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	5階建
	現況用途	店舗兼共同住宅
	間取り	1階は店舗3室，2階は共用部分，3階は居宅9室，4～5階はそれぞれ居宅10室（居宅は全てワンルーム）
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，外壁，及び内壁クロスの剥離，ガラスのひび割れ，流し台の水漏れ跡等，随所に，損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特記事項	・ 目的土地西部に，物置3台があるが，動産と判断した。 ・ 管理会社によれば，汚水が詰まり，便所の水が流れにくくなり易いとのことである。 ・ 建築計画概要書あり，検査済証なし ・ 設備等の稼動の状況を，確認したものではない。 ・ 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。	

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1～3（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	260,000	0.91	157.61	0.80	29,832,000
2	260,000	0.91	48.03	0.80	9,091,000
3	260,000	0.91	71.62	0.80	13,556,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 吹田5-12

公示価格等 305,000円/㎡ × 時点修正 103.2/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/121 ÷ 標準画地価格 260,000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：	接面・方位	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	1.01	1.20	1.00	1.21

最寄駅距離+1 周辺利用+20

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	0.90	1.00	0.91

二方路+1

不整形-10

セットバック0

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4（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)
4	200,000	582.79	0.10	11,656,000

ウ 現価率

経過年数 約40年

経済的残存耐用年数 約5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5年 / (経過年数40年 + 経済的残存耐用年数5年) } × (1 - 0.35)

= 0.1

※) 観察減価は、維持管理の状況、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て、積算価格を下記のとおり求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	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)
	ア	イ		
1	29,832,000	0.50	法定地上権	14,916,000
2	9,091,000	0.50	法定地上権	4,546,000
3	13,556,000	0.50	法定地上権	6,778,000
合計				26,240,000

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	29,832,000	－ 14,916,000	14,916,000	23.2
2	9,091,000	－ 4,546,000	4,545,000	7.1
3	13,556,000	－ 6,778,000	6,778,000	10.6
4	11,656,000	＋ 26,240,000	37,896,000	59.1
積算価格 (合計)			64,135,000	100.0

※) 構成比の合計を100.0にするため、四捨五入の影響が最も大きい物件1の構成比を、切り下げた。

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年9月9日現在）

物件概要	用途：店舗兼共同住宅		空室率
	賃貸戸数 32戸	入居戸数 5戸	66.4%
家賃	月額支払賃料 328,700円		年額支払賃料 3,944,400円
保証金	保証金総額 645,200円		要返還保証金 160,000円
	対支払家賃月額 約2.0ヵ月		対支払家賃月数 約0.5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：現況調査報告書の額による。但し、確認できる消費税は、控除した。
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）	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格（円） （千円未満四捨五入）
ア	イ	ウ	エ	オ（ $ア \times イ \div ウ \times エ$ ）
3,944,400	1.00	9.0%	1.00	43,827,000

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：本件の場合、家賃等補正は、行わなかった。

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とし、当該物件の個別性を勘案して、9.0%を採用した。

エ その他補正：本件の場合、その他の補正は、行わなかった。

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	49,919,000	23.2%	0.90	0.70		7,300,000
2		7.1%	0.90	0.70		2,230,000
3		10.6%	0.90	0.70		3,330,000
4		59.1%	0.90	0.70	160,000	18,430,000
一括価格 (合計)						31,290,000

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	64,135,000	30%
収益価格	43,827,000	70%
調整後の価格	49,919,000	

ウ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないため

エ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮の上、競売市場修正率を0.70と決定した。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を、控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示 吹田5-12

所 在 : 吹田市内本町1丁目2722番8外「内本町1-11-14」
価 格 : 305,000円/㎡
位 置 : 阪急千里線 吹田駅 南東方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 275㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西 24.0m 国道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%), 準防火地域
地域の概要 : 店舗, 事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 26,163,260円
物件2 : 7,972,980円
物件3 : 11,888,920円
物件4 : 14,453,774円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

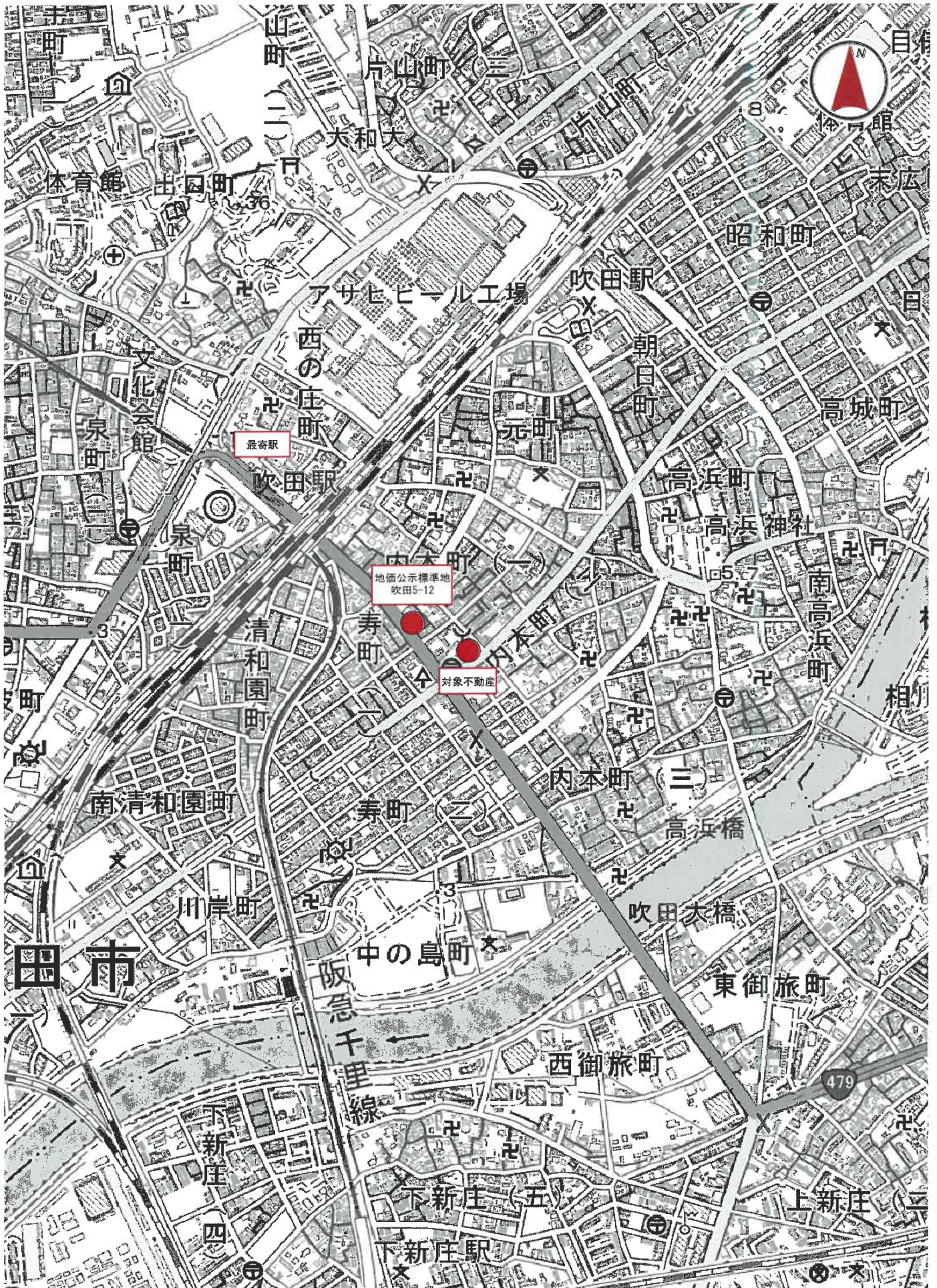
以 上

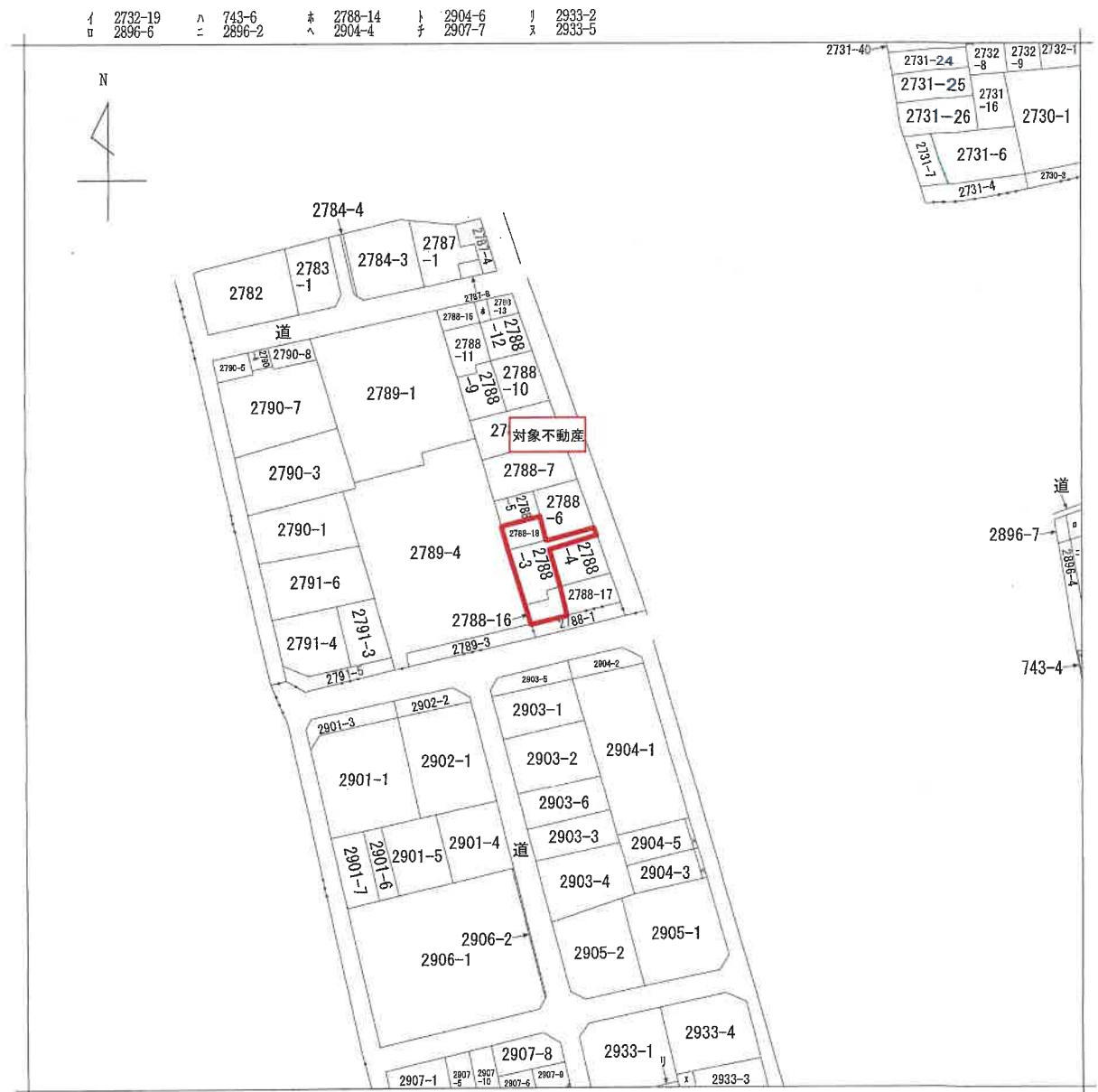
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 吹田市内本町一丁目 |
| | 地 番 | 2788番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吹田市内本町一丁目 |
| | 地 番 | 2788番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 吹田市内本町一丁目 |
| | 地 番 | 2788番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 吹田市内本町一丁目2788番地3、2788番地16 |
| | 家屋 番号 | 2788番3 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.23平方メートル
2階 116.64平方メートル
3階 116.64平方メートル
4階 116.64平方メートル
5階 116.64平方メートル |

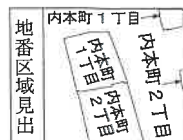


附 属 資 料





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



請求部	所在	吹田市内本町一丁目				地番	2788番3		
出力縮尺	縮尺不明	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	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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年5月8日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M07343

登記官

(1/1)



登記年月日：平成17年7月15日

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。
 (大阪法務局北大阪支庁管轄)
 令和7年5月8日 大阪法務局北出産所 登記官

地積測量図

前 2788-5 後 2788-5、2788-18

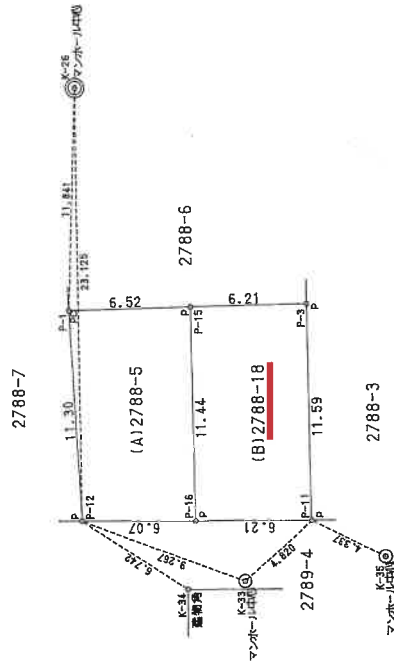
地番 2788-5-18

土地の所在 吹田市内本町1丁目

座標求積表

地番	(A) 2788-5	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
測点名					
P-16		-138143.450	-43500.236	12.558	-1734805.570679
P-15		-138135.993	-43491.560	4.387	-606002.601291
P-1		-138131.077	-43495.849	-12.558	1734650.064956
P-12		-138138.787	-43504.118	-4.387	606014.858559
				面積	143.248437
				面積	71.6242184
				面積	71.62 m ²

地番	(B) 2788-18	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
測点名					
P-15		-138135.993	-43491.560	-12.760	1762615.270679
P-16		-138143.450	-43500.236	-4.704	649826.835840
P-11		-138148.244	-43496.264	12.760	-1762771.593440
P-3		-138140.680	-43487.476	4.704	-649813.758720
				面積	143.245640
				面積	71.622820
				面積	71.62 m ²



N 例
 PC=プロセッサ
 P=並列機

縮尺 1/250

作製者

申請人

5015197

地図整理番号：M07346

登記年月日：昭和61年2月19日

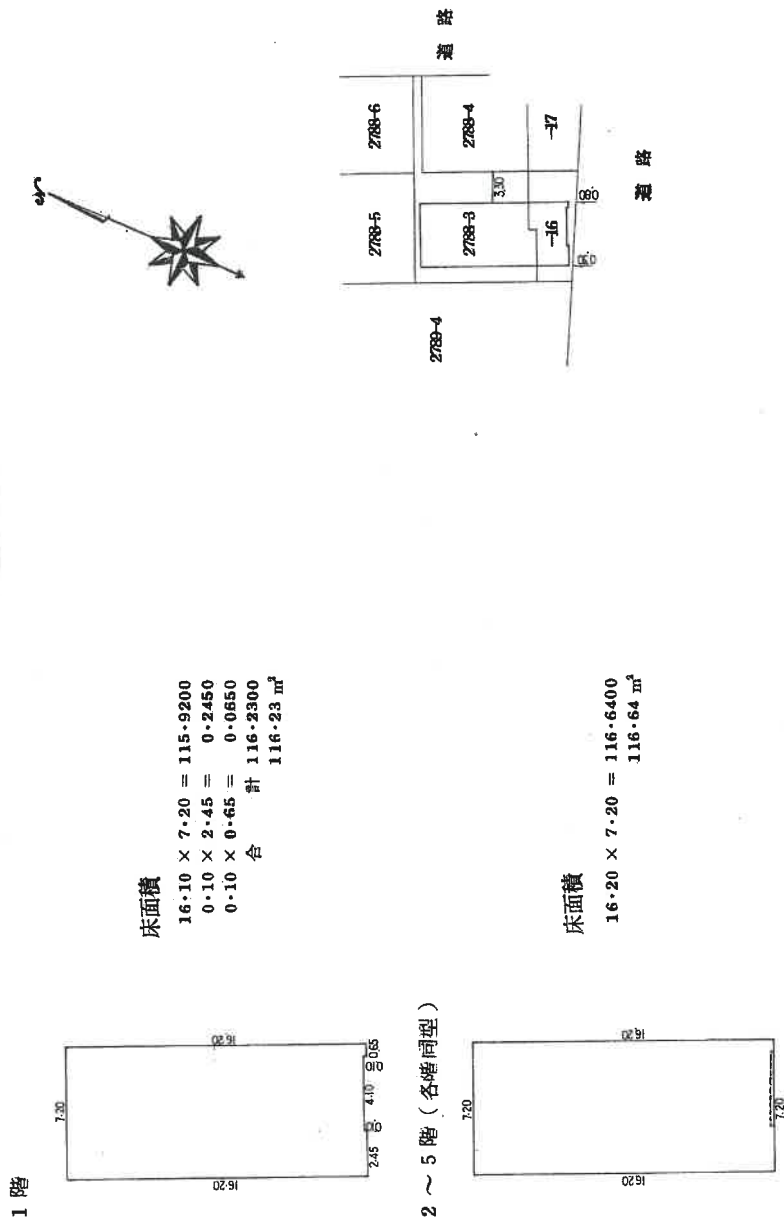
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北大阪支局登録)
令和7年5月8日 大阪法務局北出張所

登記官

地図整理番号：M07347

各階平面図 建物図面 4.2.1.9

家屋番号	2788-3
建物の所在	吹田市内本町1丁目2788番地3，2788番地16

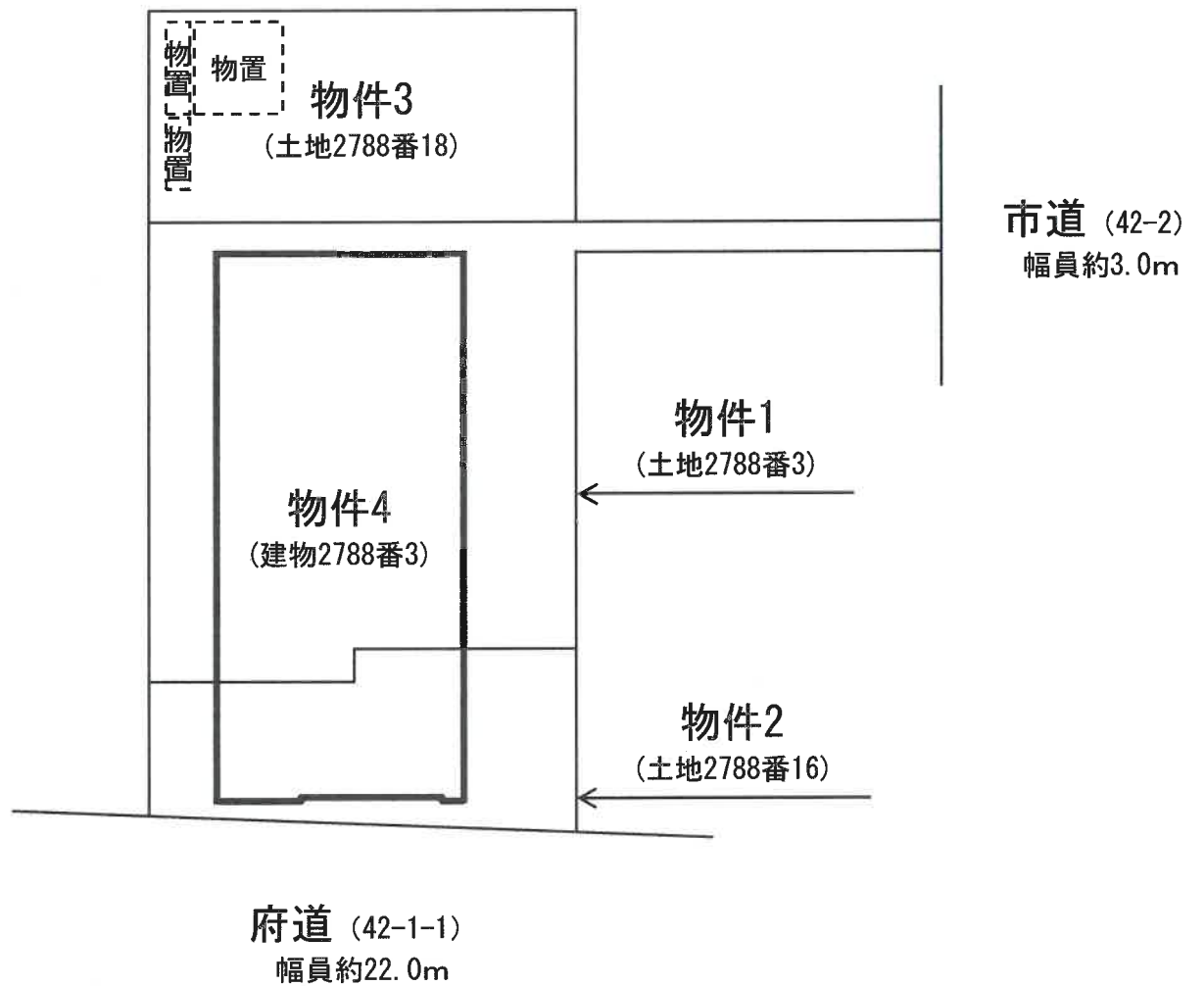
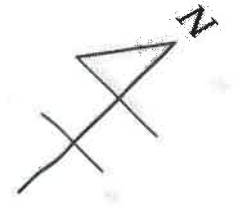


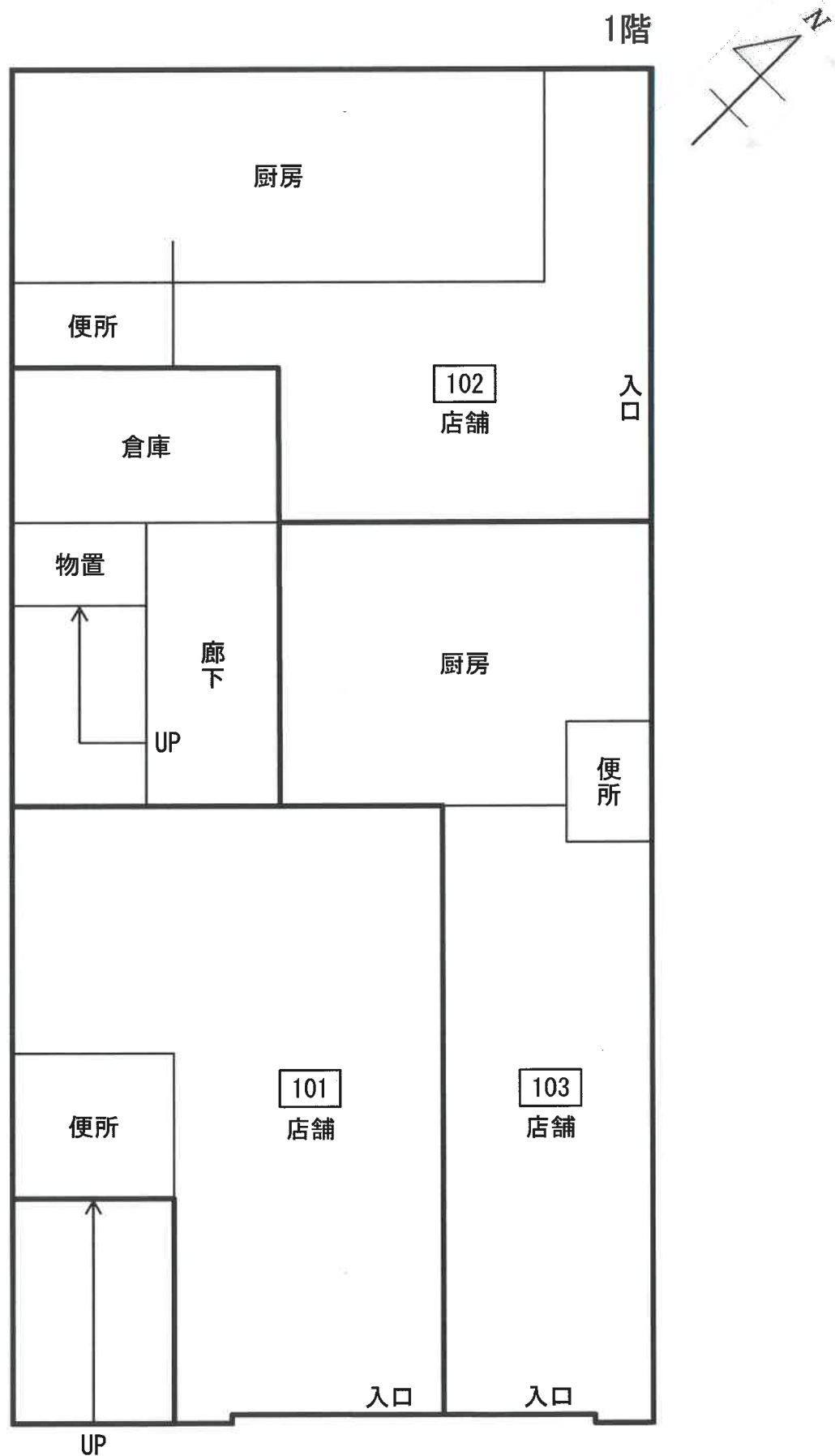
床面積
 $16.10 \times 7.20 = 115.9200$
 $0.10 \times 2.45 = 0.2450$
 $0.10 \times 0.65 = 0.0650$
合 計 116.2300
 116.23 m^2

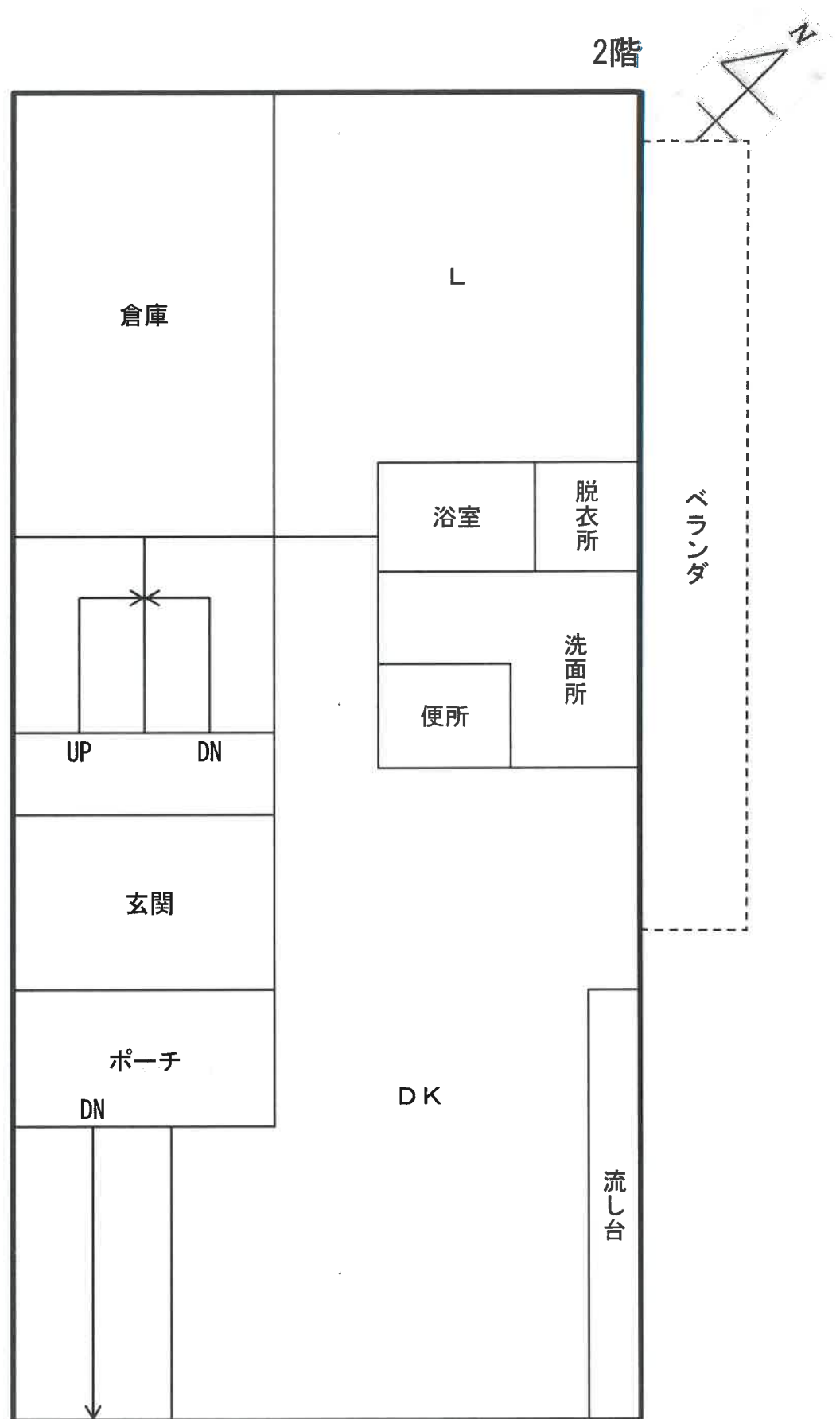
床面積
 $16.20 \times 7.20 = 116.6400$
 116.64 m^2

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

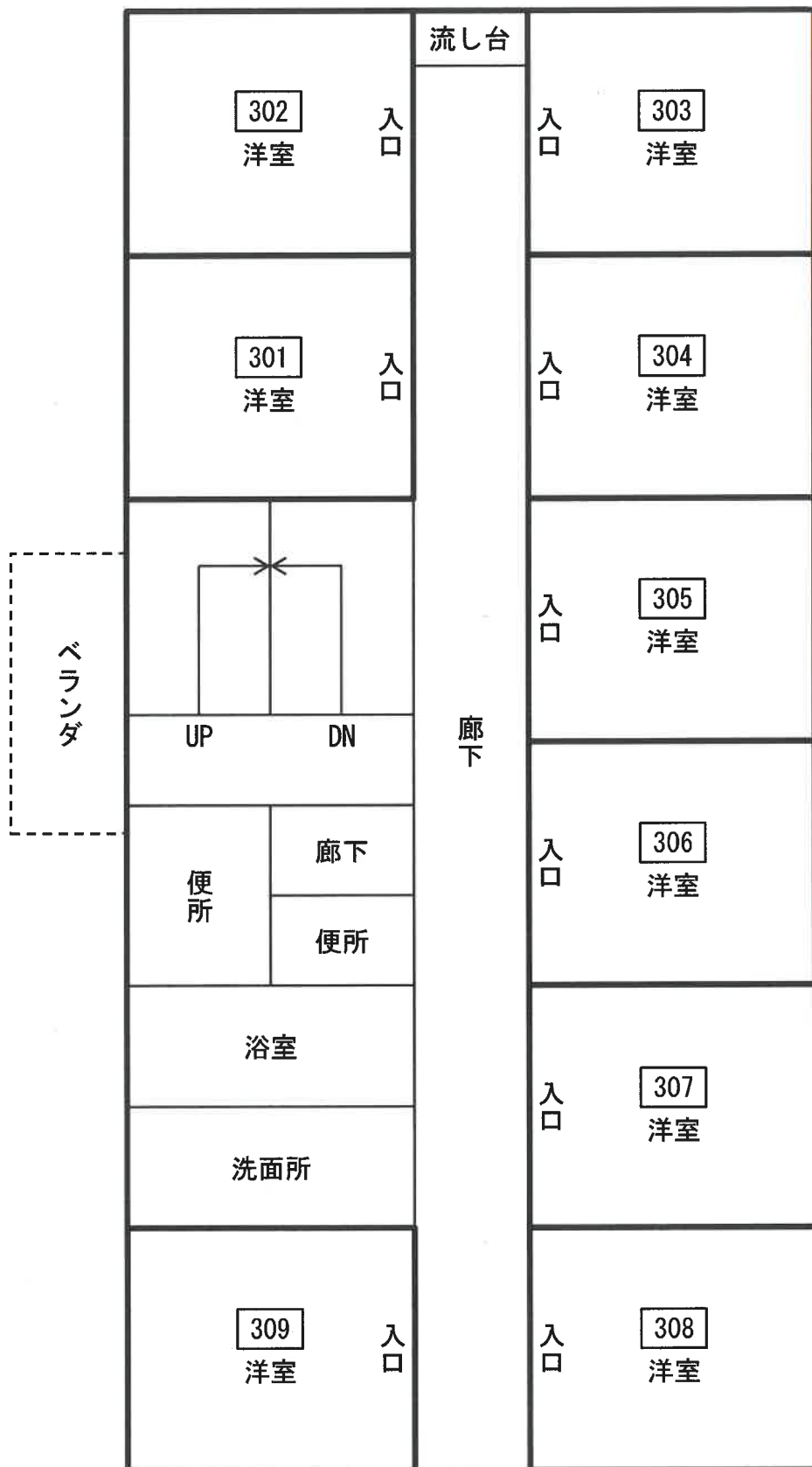
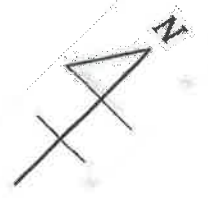
5015956







3階



4階

