

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述	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
	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人が法定代理人がある場合(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をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
<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)	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、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
2	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
	住所
	(フリガナ)
	氏名
3	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
	住所
	(フリガナ)
4	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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
	住所

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員は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 8年 3月10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 8年 3月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月14日 午前 9時30分 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 4月27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 8年 3月10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 目 録

- 1 所 在 茨木市西中条町
地 番 236番1
地 目 宅地
地 積 564.77平方メートル
- 2 所 在 茨木市西中条町236番地1
家屋 番号 236番1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・合金メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 365.51平方メートル
2階 370.04平方メートル
3階 302.84平方メートル
- (現況)
種 類 店舗・事務所・倉庫
- (未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 約6.18平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月27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1】

本件土地の一部が駐輪場として使用されている。株式会社駐輪サービス及び使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

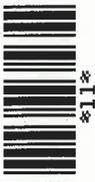
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物につき、101号室と102号室は壁が撤去されて一体で利用されている。

《 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 茨木市西中条町
地 番 236番1
地 目 宅地
地 積 564.77平方メートル
- 2 所 在 茨木市西中条町236番地1
家屋 番号 236番1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・合金メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 365.51平方メートル
2階 370.04平方メートル
3階 302.84平方メートル
- (現況)
種 類 店舗・事務所・倉庫
- (未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 約6.18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
100	株式会社アーク スマイル					明渡猶予
101	株式会社ブイエ イト	定めなし	268,830	9,450,000	7,560,000	最先
102	株式会社ブイエ イト					明渡猶予
103	A					明渡猶予
104	株式会社アーク スマイル					明渡猶予
105	S. H. N株式会 社					明渡猶予 転借人B
200	A					明渡猶予
201	C					明渡猶予
202	株式会社Next Message					明渡猶予
203	株式会社ビッグ バン					明渡猶予
204	株式会社アーク スマイル					明渡猶予
205	株式会社アーク スマイル					明渡猶予
301	株式会社アーク スマイル					明渡猶予
302	株式会社アーク スマイル					明渡猶予
303	株式会社アーク スマイル					明渡猶予
304	株式会社アーク スマイル					明渡猶予
1階南 西の倉 庫部分	使用者ら					対抗不可
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。」						
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。」						
「対抗不可」＝「使用者らの占有権原は、買受人に対抗できない。」						

令和7年(ケ)第370号
令和7年11月6日受理
令和 年 月 日提出
7.12.23

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 茨木市西中条町
地 番 236番1
地 目 宅地
地 積 564.77平方メートル
- 2 所 在 茨木市西中条町236番地1
家屋 番号 236番1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・合金メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 365.51平方メートル
2階 370.04平方メートル
3階 302.84平方メートル



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
1	目的土地北側 約59㎡	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H24・10・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 9,524円	賃料及び管理費・共益費 は税抜の金額。以下同 じ。
	株式会社 駐輪サービス	自 R7・10・1 至 R8・9・30				□敷 □保 円		
2	100号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・2・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 10,000円	
	株式会社 アークスマイル	自 R7・2・1 至 R9・1・31				□敷 □保 円		
2	101号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S63・11・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 268,830円	保証金の解約時控除額 1,890,000円 管理費月額8,520円
	株式会社 ブイエイト	自 定めなし 至				□敷 ■保 9,450,000円		
2	102号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・8・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 242,455円	
	株式会社 ブイエイト	自 R6・9・1 至 R8・8・31				■敷 □保 800,000円		
2	103号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・5・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 210,000円	
	A	自 R7・5・1 至 R9・4・30				□敷 □保 円		
2	104号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・1・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 199,650円	共益費月額8,020円
	株式会社 アークスマイル	自 R7・1・1 至 R8・12・31				□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

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	105号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・9・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 150,000円	
	S.H.N 株式会社		自 R7・9・1 至 R9・8・31				■敷 □保 500,000円	
2	105号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・10・1	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 210,000円	管理費月額10,000円
	B		自 R7・10・1 至 R9・9・30				□敷 □保 円	
2	200号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・5・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 30,000円	
	A		自 R7・5・1 至 R9・4・30				□敷 □保 円	
2	201号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・9・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 242,230円	保証金の解約時控除額 2,500,000円 管理費月額10,000円
	C		自 R6・9・1 至 R8・8・31				□敷 ■保 5,000,000円	
2	202号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・9・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 125,000円	
	株式会社Next Message		自 R6・9・27 至 R8・9・26				□敷 □保 円	
2	203号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・5・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	■月 □年 125,000円	
	株式会社 ビッグバン		自 R7・5・20 至 R9・5・19				□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居室	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 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	204号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・8・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 80,000円	
	株式会社 アークスマイル	<input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 R6・8・1 至 R8・7・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"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	205号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・1・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 20,000円	
	株式会社 アークスマイル	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R7・1・1 至 R8・12・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"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	301号室 302号室 303号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・8・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 295,300円	保証金の解約時控除額 650,000円 共益費月額20,000円 賃料は契約書に記載の金額 (内訳：301号室 142,900円、302号室及び 303号室各76,200円)
	株式会社 アークスマイル	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R6・8・1 至 R8・7・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"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 1,600,000円	
2	304号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H26・8・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 80,000円	
	株式会社 アークスマイル	<input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 R6・8・1 至 R8・7・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"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input 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"/> 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"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input 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"/> 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"/> 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 目的土地の現況について

- (1) 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するものと思われるが、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地と西側道路との間には高低差があり、目的土地よりも1.7メートル程度高くなっている部分がある。また、目的土地内にも高低差が見受けられる。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地の北端に債務者兼所有者が所有するプレハブ小屋（動産）が設置されており、同小屋は、トンカチ母ちゃん合同会社に賃貸されている。この小屋は、道路に一部はみ出している。

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、「ハタセV i ビル」という名称のテナントビルであり、店舗・事務所・倉庫等となっている。
- (2) 形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。
- (3) 目的建物は、雨漏り箇所が散見されるほか、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。特に、塔屋部分の雨漏りと2階廊下部分の窓枠からの水の浸入跡が目立つ。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

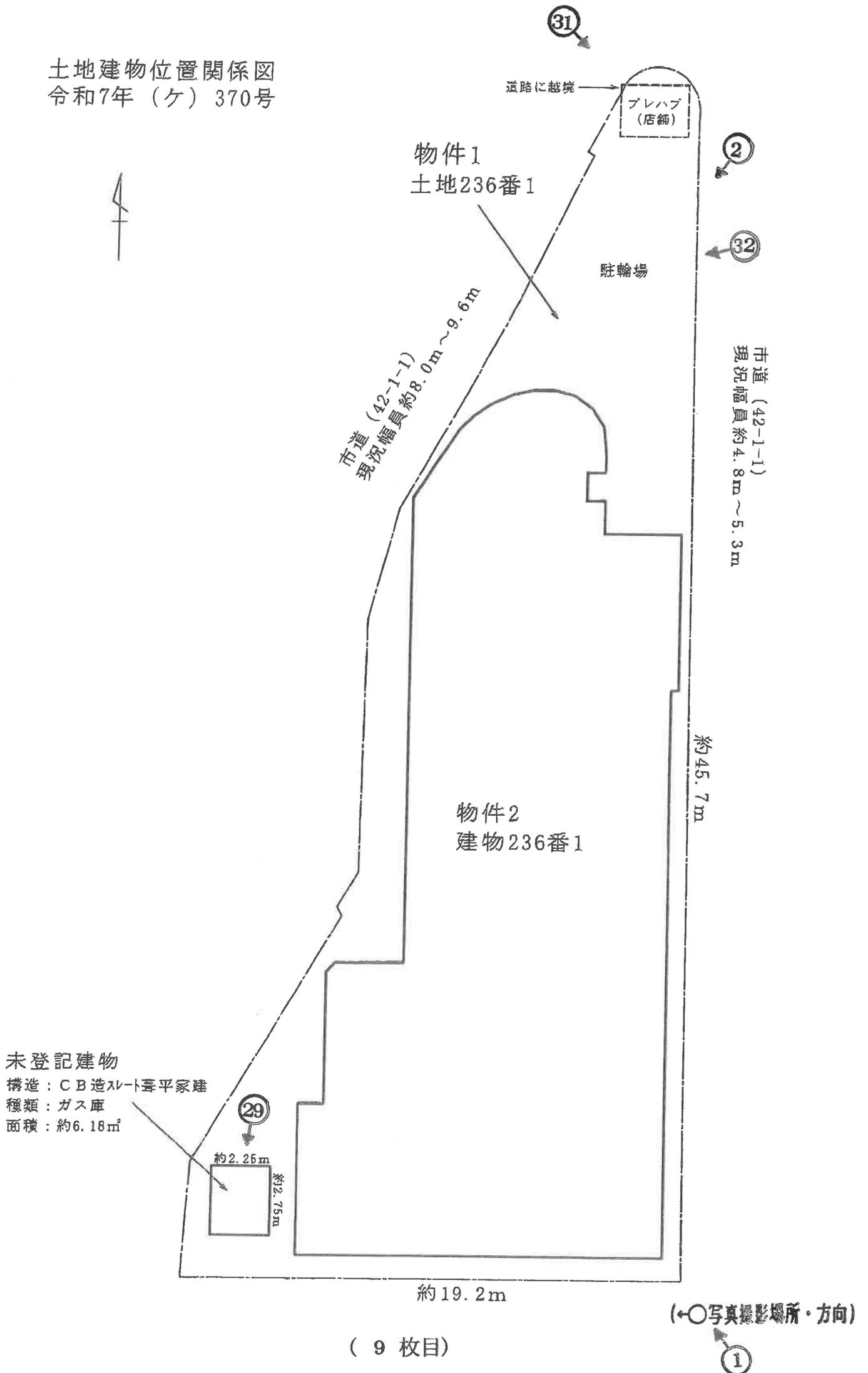
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者会社担当者	<p>1 105号室の転貸借については、債務者兼所有者において承諾済みです。</p> <p>2 レントロールには、102号室の保証金を500万円と記載しましたが、これは誤記であり、契約書どおり敷金80万円となります。</p>
株式会社ディー・シーカンパニー担当者 (目的物件の管理会社)	<p>1 目的物件にかかる賃貸借契約については、契約書の文言に関わらず、全て2年ごとの自動更新で運用しています。</p> <p>2 目的物件の賃料については、当時の消費税率で設定していたものを現在の税額で設定しなおしているため、契約書の金額と異なる部屋があります(目的土地の北側部分、100号室及び205号室)。</p> <p>3 レントロールに記載の301ないし303号室の賃料は、平成18年の契約書(借主の代表者が個人で契約していたもの)の金額となっており、実際にこの金額で支払いを受けています。</p> <p>4 目的建物の南西部分にあるブロック造の倉庫は、契約書では明記されていませんが、101ないし104号室に付帯して貸し出しているものです。</p> <p>5 賃料及び管理費・共益費のほかに、バイク置場使用料、物置使用料及びごみ処分費を定額で支払ってもらっている部屋があります。</p> <p>6 目的建物の2階及び3階部分の外壁に入居者が看板を設置していますが、これらの設置に当たり、債務者兼所有者において許可をしています。</p> <p>7 1階南側の玄関ホールに警報装置が設置されていますが、何らかの不具合があるようです。</p>
株式会社ブイエイト代表者 (101及び102号室の賃借人)	<p>1 従前は、店舗の北側に当たる101号室のみを借りていましたが、令和6年に南側の102号室を賃借し、壁を撤去して、一体にした上で使用しています。このときに、目的建物の南西部分にあるブロック造の倉庫2室も壁を撤去して、1室にしています。</p> <p>2 101号室の契約は、特段の契約更新をしていないし、自動更新の条項もないので、法定更新されていると考えています。</p>
占有者C (201号室賃借人)	<p>1 201号室は、従前、有限会社ブルームが店舗として使用していましたが、私が営業を引き継ぎ、平成30年から賃借しています。</p> <p>2 契約書に記載はありませんが、契約の更新は、2年ごとの自動更新となっています。</p>
株式会社アークスマイル代表者 (100, 104, 204, 205及び301ないし304号室賃借人)	<p>301号室ないし303号室については、契約書よりも高い請求を受けている状態ですが、特段の合意等はないので、契約書の金額が正当だと思えます。照会回答書に302号室の賃料を月額8万円と記載したのは、実際に払っている金額を誤記したものです。</p>
株式会社NextMessage担当者 (202号室賃借人)	<p>照会回答書に202号室の一部を使用している旨を記載しましたが、全部を使用していると回答すべきでした。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月 6日 14:15-14:30	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年11月 6日 14:50-14:55	中之島図書館	物件確認
7年11月 7日 10:50-11:10	茨木市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
7年11月 7日 11:35-11:40	茨木市消防本部	函面調査
7年11月 7日 11:50-12:20	物件所在地	物件及び占有確認
7年11月10日 13:30-13:45	大阪法務局北出張所	登記調査
7年11月10日	執行官室	照会書送付(関西電力送配電)
7年11月10日	執行官室	照会書送付(債務者兼所有者)
7年11月19日 9:00-10:30	物件所在地	物件及び占有確認、賃借人らと面談、照会書投函
7年12月 3日 8:00-11:00 12:30-13:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、賃借人らと面談
7年12月 8日 12:45-13:00	大阪法務局北出張所	法人調査
<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 type="checkbox"/> 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。</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

土地建物位置関係図
令和7年(ケ)370号

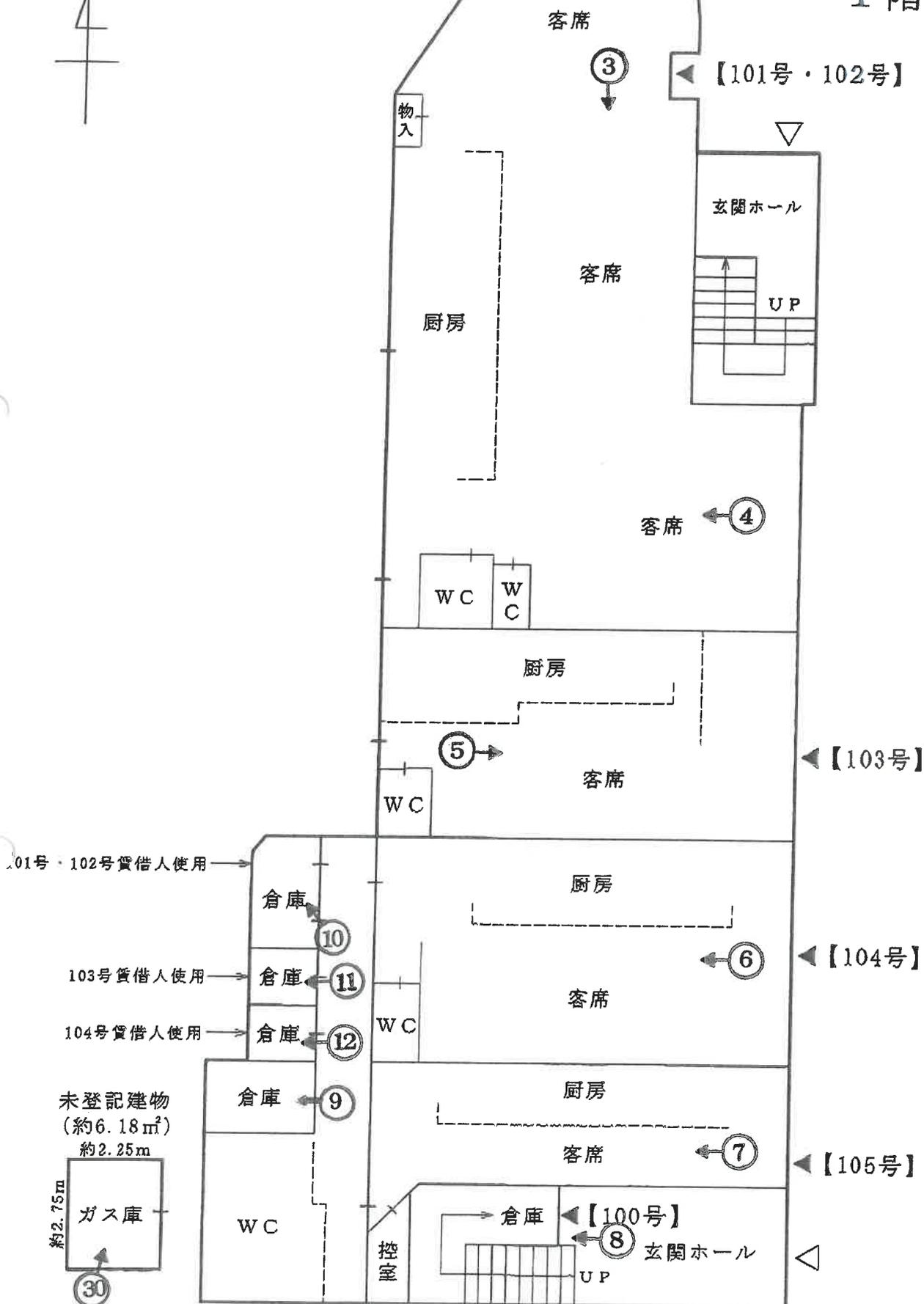


間取図 (概略図)

令和7年 (ケ) 370号



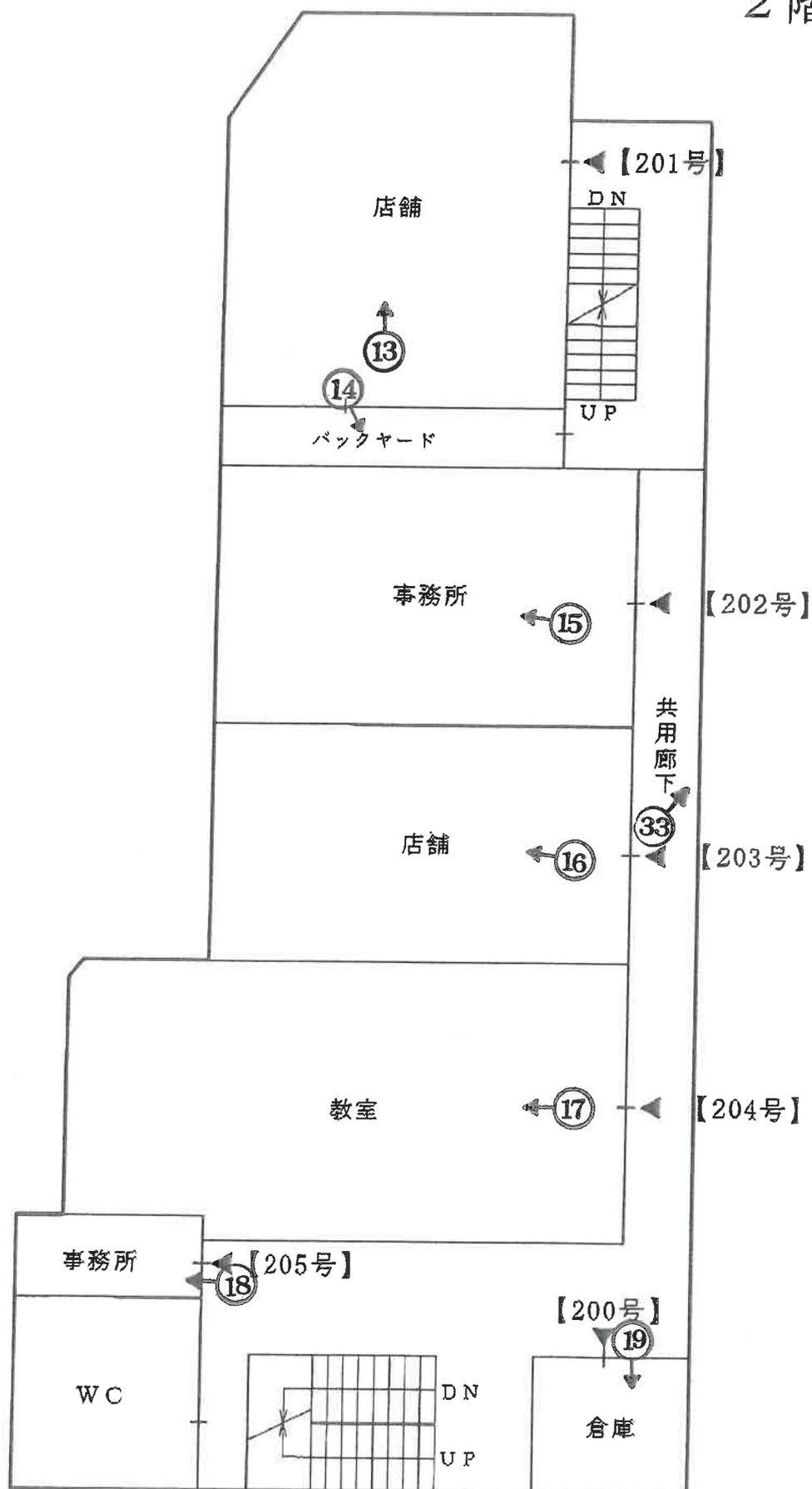
1階



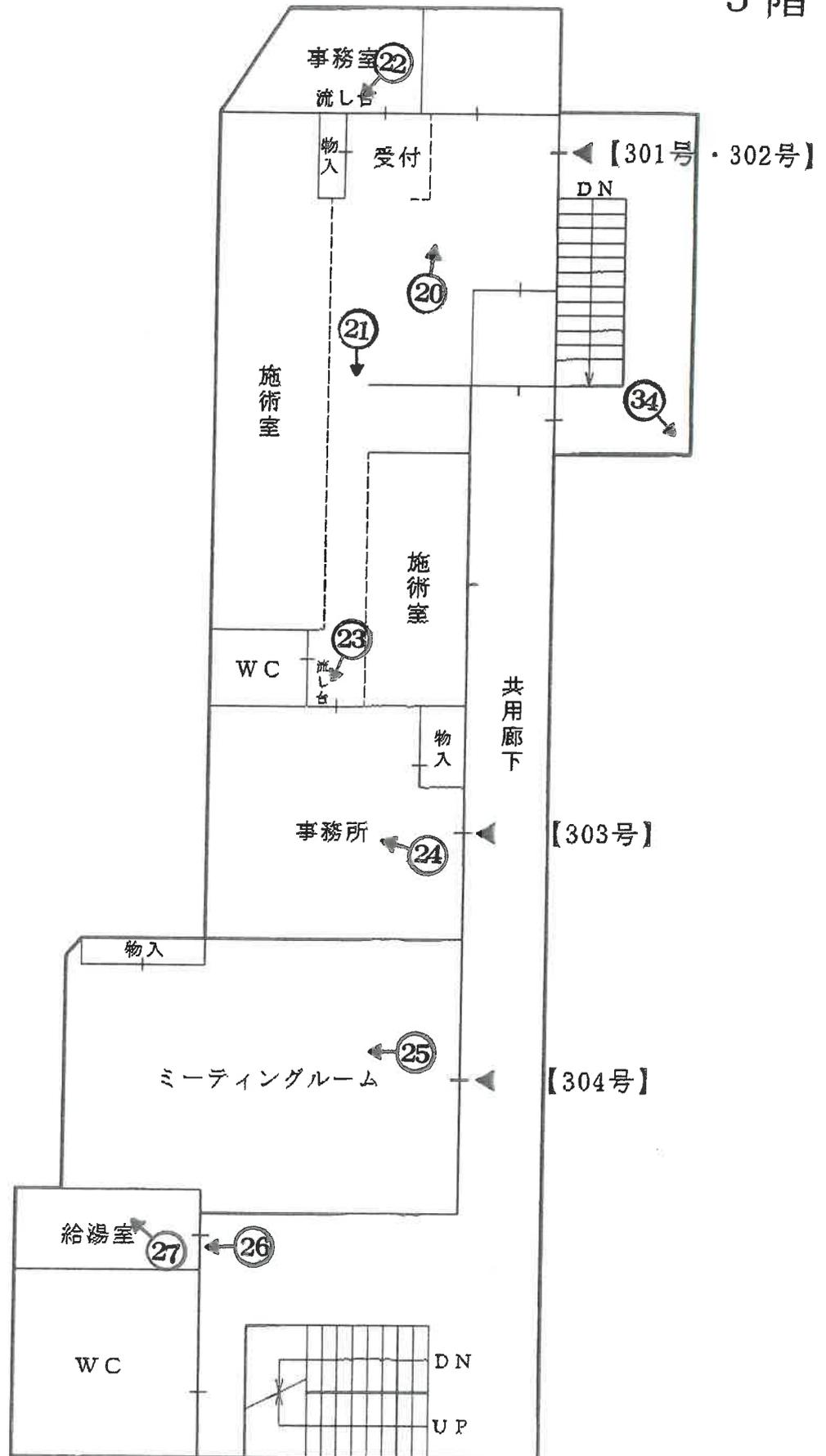
(←○写真撮影場所・方向)

(10枚目)

2階



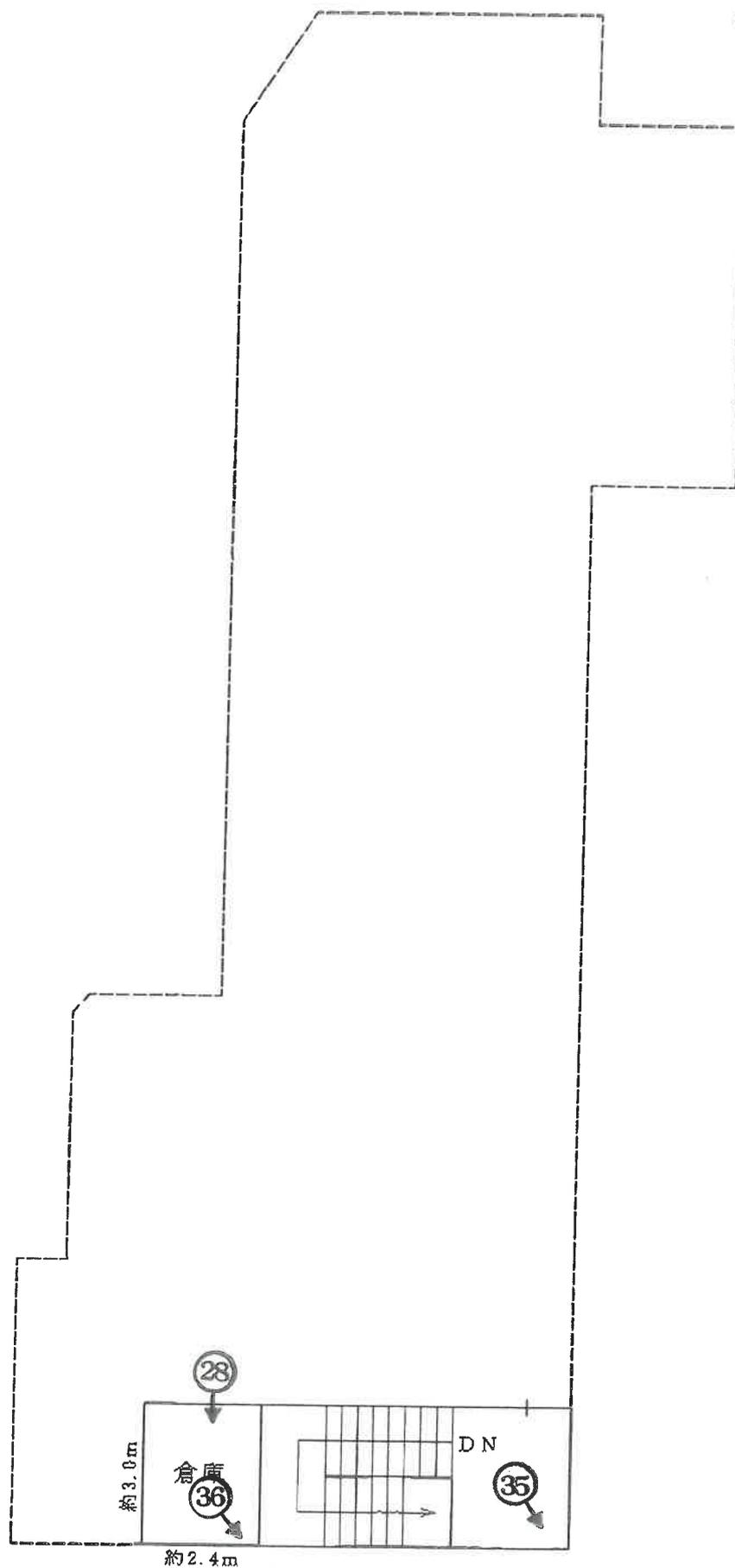
(←○写真撮影場所・方向)



(←○写真撮影場所・方向)

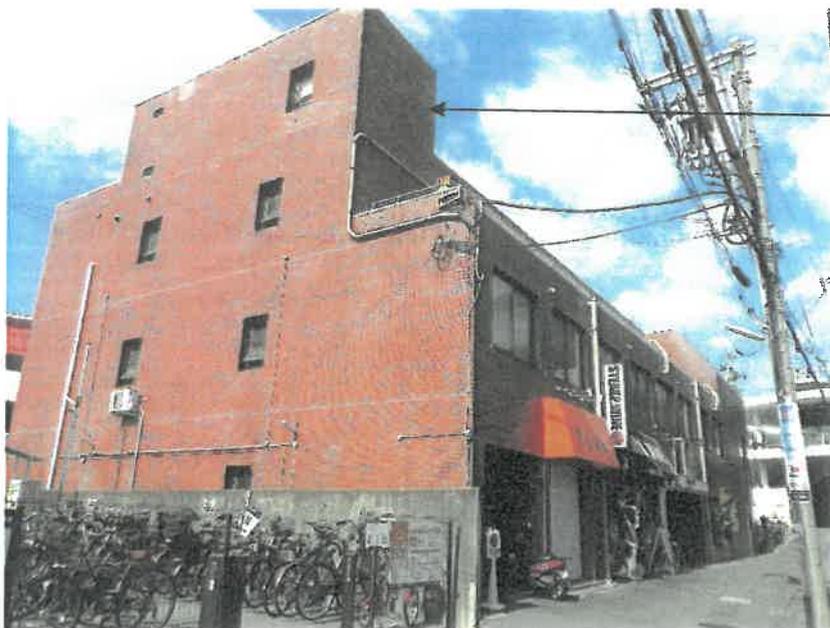
間取図 (概略図)
令和7年 (ケ) 370号

屋上階



(←○写真撮影場所・方向)

(13 枚目)



①
目的建物



②
目的建物



③
101, 102号
室



④

101, 102号
室



⑤

103号室



⑥

104号室



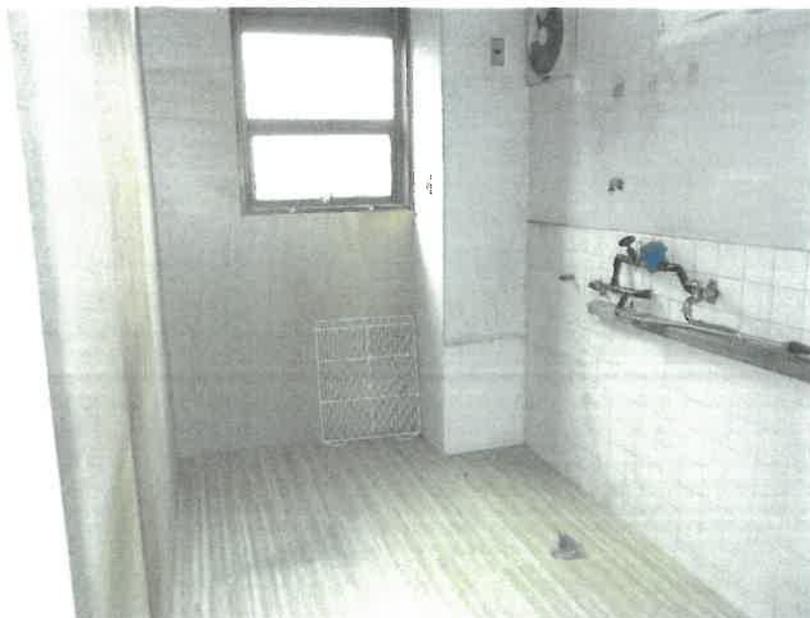
⑦

105号室



⑧

100号室



⑨

バックヤード（南端）



⑩

バックヤード（1
01, 102号室
分）



⑪

バックヤード（1
03号室分）



⑫

バックヤード（1
04号室分）



⑬

201号室



⑭

201号室



⑮

202号室



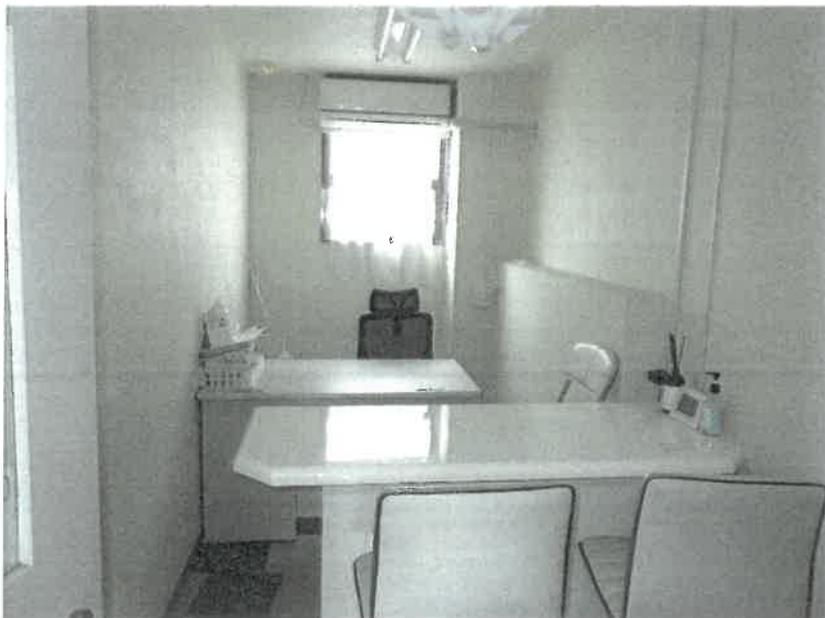
①6

203号室



①7

204号室



①8

205号室



①9

200号室



②0

301, 302号
室



②1

301, 302号
室



②②

301, 302号
室



②③

301, 302号
室



②④

303号室



②5

304号室



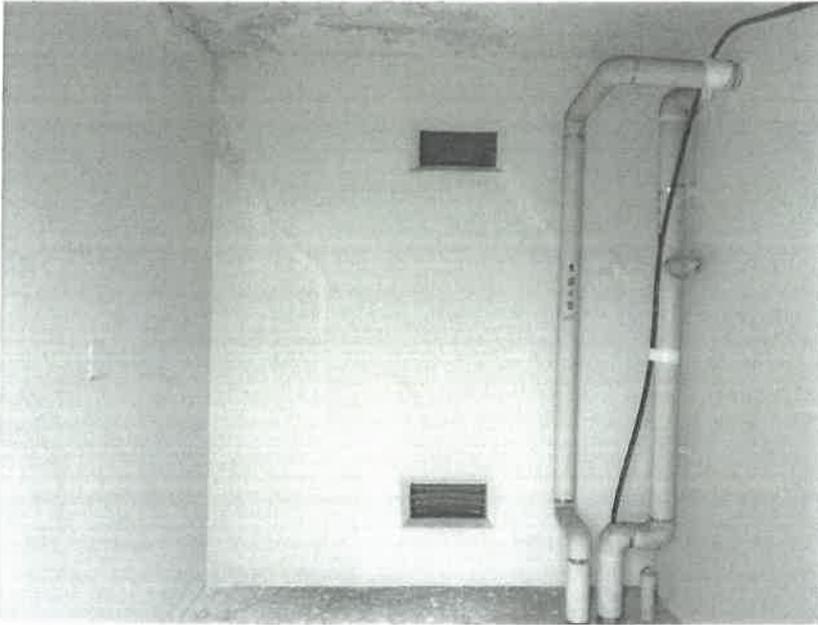
②6

共用部分



②7

共用部分



②⑧

屋上塔屋部分



②⑨

未登記附属建物



③⑩

未登記附属建物



③1

プレハブ店舗



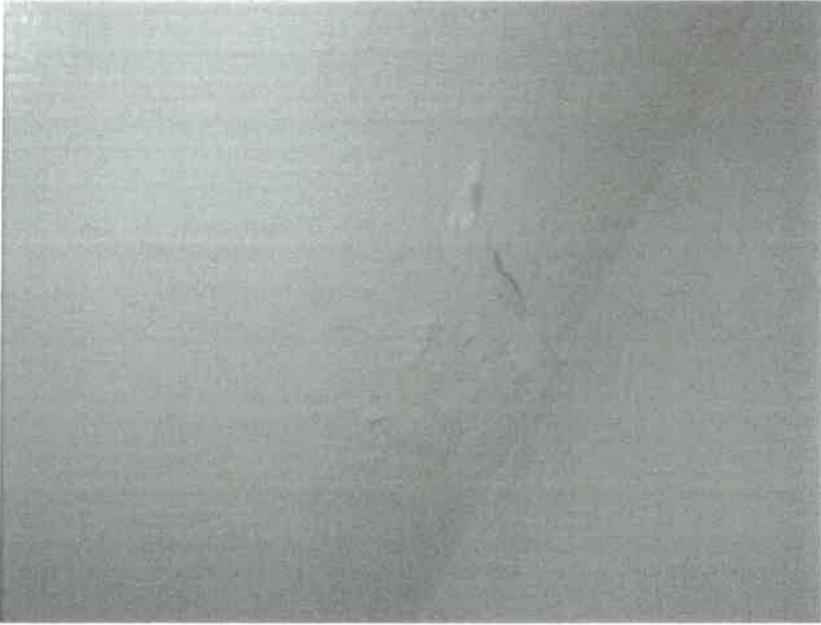
③2

駐輪場



③3

2階廊下の壁の損傷



③4

3階廊下の雨漏り跡



③5

塔屋部分の雨漏り跡



③6

塔屋部分の雨漏り跡

令和 7年（ケ）第370号
令和 7年12月 3日 現地調査
令和 7年12月24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

小 笠 裕 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 115,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 58,490,000 円
物件2	金 57,080,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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 番 地 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 番 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none"> 目的土地の位置、形状については、地積測量図並びに現地調査等から概ね土地建物位置関係図のとおりと確定した。また、地積については概ね登記数量と一致するものと思われる。 ただし、詳細については専門家による調査、測量等を要する。 		
2	<p>(1) 登記上の種類は「店舗・事務所」であるが、倉庫として使用されている箇所も存するため、主たる現況種類は「店舗・事務所・倉庫」とした。 なお、教室として使用されていた貸室もある。</p> <p>(2) 課税面積 (1,044.57㎡) と登記面積 (1,038.39㎡) の差6.18㎡は、南西端付近に存する未登記附属建物 (ガス庫) の面積とのものである。 上記内容を参考に現地調査を行い、以下の未登記建物が存することを確認した。 【未登記附属建物】 種 類：倉庫 (ガス庫) 構 造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：約6.18㎡ (≒約2.75m×約2.25m) → 課税面積と一致</p> <p>(3) 屋上に塔屋 (倉庫等) が存する。</p>		

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	JR東海道本線「茨木」駅の南東方約100m (道路距離) (別添位置図 参照)		
付近の状況	店舗付共同住宅、店舗、事務所等が多く見られる駅接近に優れる地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	北側駅ロータリー (都市施設) から25m超南	北側駅ロータリー (都市施設) から25mまで
		第2種住居地域	商業地域
	建ぺい率	60 %	80 %
	容積率	200 %	400 %
	防火規制	準防火地域	防火地域
	その他規制	高度地区「第7種・第3種」、屋外広告物許可区域「第3種・第2種」、非自家用広告物等禁止区域、宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画「居住誘導区域・都市機能誘導区域」、景観計画区域「まちなみ景観区域」、景観形成地区「にぎわい景観形成地区」	
画地条件	規模	564.77㎡	
	形状	不整形地	
	間口・奥行	間口約45.7m (東辺)、奥行約19.2m (南辺)	
	高低差等	東側道路に対し概ね等高に接面している。その他、下記特記事項記載のとおり。	
接面道路の状況	東側	幅員約4.8m～5.3m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)	
	北西～西側	幅員約8.0m～9.6m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)	
	接道状況	角地	
土地の利用状況等	現況	物件2建物の敷地	
	隣地の状況	東：道路	西：道路
		南：駐車場	北西：道路
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	あり	
	下水道	あり	
		(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、「施設管」という。) が通っており、通常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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず、対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿による確認では、明治時代より複数の個人間での所有権移転の記載が認められ、昭和54年に現建物の敷地となった後、不動産業者等が所有している。また、昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、主として戸建住宅、店舗、営業所等の敷地として使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、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	<p>(1) 北西～西側道路との間には、北側一部分を除き最大約1.7mの高低差（目的土地が低位）があり、境界付近にはガードレールが設置されており、現況は出入りができない。また、敷地内高低差も生じている。</p> <p>(2) 目的土地の南西端付近に未登記附属建物（ガス庫）が存する。また、北角付近にプレハブ型の店舗が設置されており、当該プレハブが道路に一部越境しているものと思われる（土地建物位置関係図参照）。 そのほか、目的土地の北部は、駐輪場として使用されていた。</p> <p>(3) 目的土地は前記のとおり、異なる2つの用途地域に跨って存する。なお、過半が第2種住居地域内に存し、机上概測計算による基準容積率は、約276%である。 ただし、詳細については専門家による調査等を要する。</p>
---------	---

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	昭和54年5月25日 新築 （登記記載）
	増築年月日	平成16年5月21日 増築 （登記記載）
	経過年数	約47年 （新築時より）
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・木造
	屋 根	陸屋根・合金メッキ鋼板葺
	外 壁	タイル貼 等
	内 壁	クロス, 塗り壁 等
	天 井	クロス, 化粧石膏ボード 等
	床	CFシート, フロアタイル 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 1,038.39㎡	
	増築はなく, 登記と現況数量は概ね同じである。 ただし, 2頁特記事項記載のとおり, 未登記建物が存する。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	店舗・事務所・倉庫
	間 取 り	—
品 等	中位	
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	<p>(1) 屋上防水シートに劣化が見られ, 屋上塔屋部分, 3階北側階段付近等に雨漏りが生じているものと思われる。また, 2階共用廊下の内側壁材が腐食していたほか, 壁面の劣化は各所に見られ, 建物は老朽化が進行している。 なお, 公課証明書及び現地確認より, 未登記附属建物についても主である建物と同時期に建築されたものと思われ, 経年相応の老朽化が進行している。</p> <p>(2) エレベーターは設置されていない。</p> <p>(3) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(4) 対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>(5) 建築確認（有り）, 検査済み（無し） なお, 平成16年の1階北側増築時の確認申請履歴は確認できなかった。</p>	

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	390,000	0.90	564.77	0.90	178,411,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

○地価公示 茨木5-7

$$\text{標準価格} \quad 410,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 105.6}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{111} \div \text{標準画地価格} \quad 390,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正	接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

地域格差	街路※1	接近※2	環境※3	行政※4	将来	その他	相乗積
	1.05	0.95	1.05	1.06	1.00	1.00	1.11

※1: 街路幅員を考慮

※2: 駅接近性を考慮

※3: 周辺利用状況等を考慮

※4: 基準容積率(公示地: 400%・目的土地: 約276%)を考慮

個別格差	接面・方位※1	規模	形状※2	高低差※3	行政	その他	相乗積
	1.05	1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	0.90

※1: 角地を考慮

※2: 不整形を考慮

※3: 対接面道路・敷地内高低差を考慮

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	300,000	1,038.39	0.03	9,346,000
2 (附属建物)	120,000	6.18	0.03	22,000
合計				9,368,000

ウ 現価率

〈主である建物・附属建物〉

経過年数 約47年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、建物の状況(雨漏り等)、設備の旧式化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		土地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	178,411,000	法定地上権	0.50	89,206,000

(2) 積算価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) [2 (1) ウ] イ	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点第1位まで)
1	178,411,000	△ 89,206,000	89,205,000	47.5
2	9,368,000	+ 89,206,000	98,574,000	52.5
積 算 価 格 (合 計)			187,779,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃貸借条件の概要 (令和7年12月現在)

物件概要	用途：店舗・事務所・倉庫		空室率 0.0%
	賃貸戸数※ 14戸	入居戸数※ 14戸	
家賃	月額支払賃料 2,078,465円/月		年額支払賃料 24,941,580円
その他収入 (駐輪場)	月額支払賃料 9,524円/月		年額支払賃料 114,288円
敷金 保証金	敷金・保証金総額 17,350,000円		要返還保証金 7,560,000円
	対支払家賃月数 約 8.3ヵ月		対支払家賃月数 約 3.6ヵ月

※賃貸戸数及び入居戸数は、現況賃借人利用形態に基づき記載した。

1階：5室（101号と102号は1室とした）2階：6室 3階：3室（301号と302号は1室とした）
詳細は、間取図（概略）参照

なお、1階倉庫（現況未使用部分）及び屋上階倉庫（塔屋）部分は賃貸を想定しない。

空室率：空室戸数（0室）/賃貸戸数（1～3階：全14室）

家賃：現況調査報告書記載の額に基づく。

敷金・保証金：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。家賃は原則として共益費を含まない。敷金・保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

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） ア×イ÷ウ×エ÷オ
25,055,868	0.90	11.0%	0.90	184,502,000

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 家賃補正：現況の空室率は地域の標準より低位にある。したがって、空室リスク等を考慮し、上記のとおり補正した。

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11.0%を採用した。

エ その他補正：建物補修・設備更新費用工事の必要性等を考慮のうえ、上記のとおり補正を施した。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	185,157,000	47.5	0.95	0.70		58,490,000
2		52.5	0.95	0.70	7,560,000	57,080,000
一 括 価 格 (合 計)						115,570,000

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%のウェイトづけを施して端数を整理のうえ調整した。

	試算価格 (円)	ウェイト付
積算価格	187,779,000	20%
収益価格	184,502,000	80%
調整後の価格	185,157,000	

ウ 市場性修正率

アスベスト使用の可能性が完全には否定できない点等を考慮して上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、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 地価公示標準地 [茨木5-7]

所 在	大阪府茨木市駅前1丁目304番6「駅前1-8-19」
価 格	410,000 円/m ²
位 置	JR東海道本線 茨木駅の東方 約330m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	213 m ²
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南側 幅員約16.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	近隣商業地域 (建ぺい率80%・容積率40%) 防火地域
地 域 の 概 要	店舗兼住宅, 一般住宅等が混在する普通商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	105,363,491 円	
物 件 2	60,357,185 円	※未登記附属建物 (61,756円) 含む

第7 附属資料

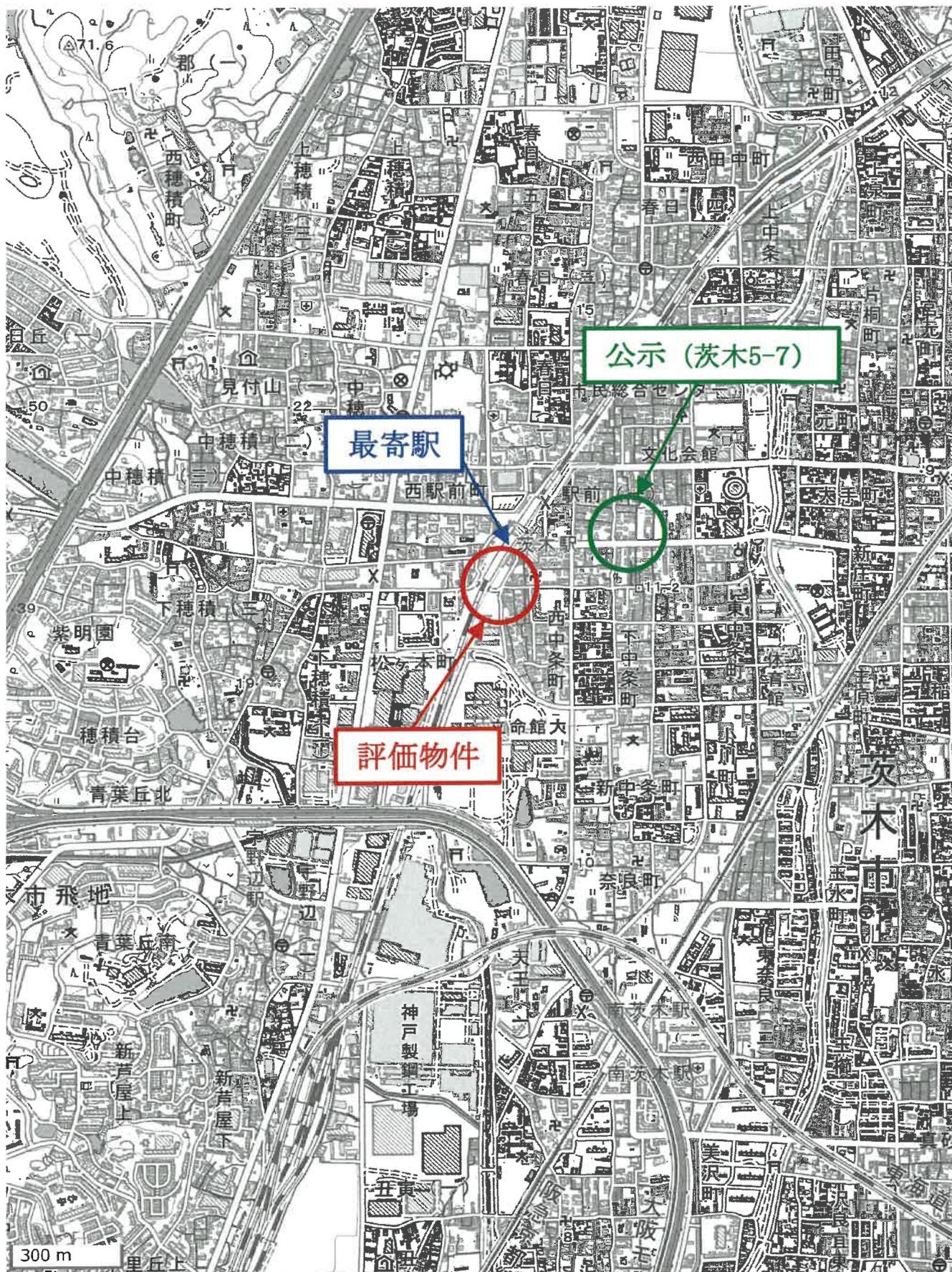
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 茨木市西中条町 |
| | 地 番 | 236番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 564.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市西中条町236番地1 |
| | 家屋 番号 | 236番1 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・合金メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 365.51平方メートル
2階 370.04平方メートル
3階 302.84平方メートル |





地理院地図
位置図



-40104.127

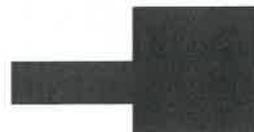
(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	茨木市西中条町				地番	236番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成29年1月25日			備付年月日(原図)	平成29年3月8日			補記事項		

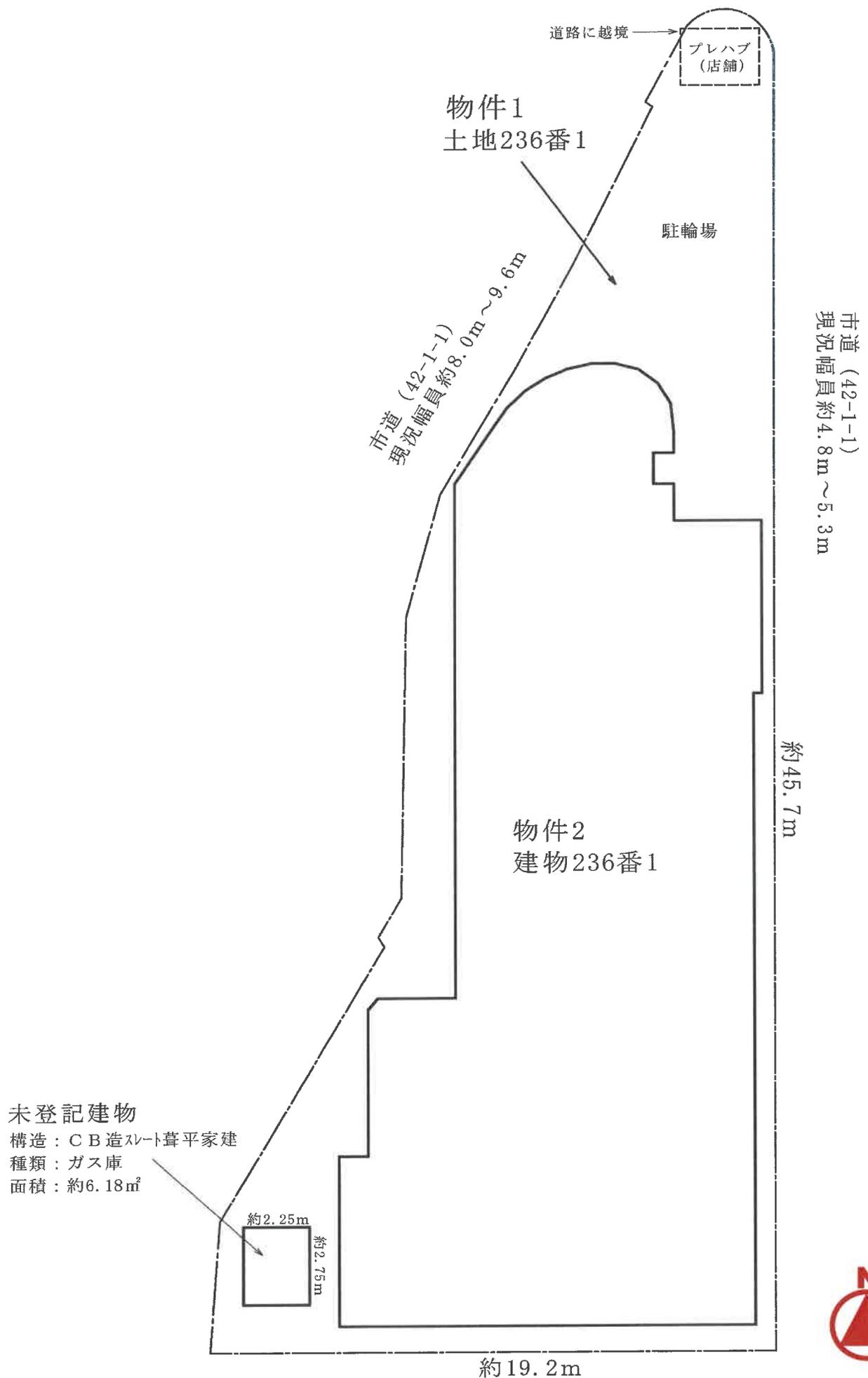
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月8日
 大阪法務局北大阪支局
 地図整理番号：M47182
 (1/1)
 登記官



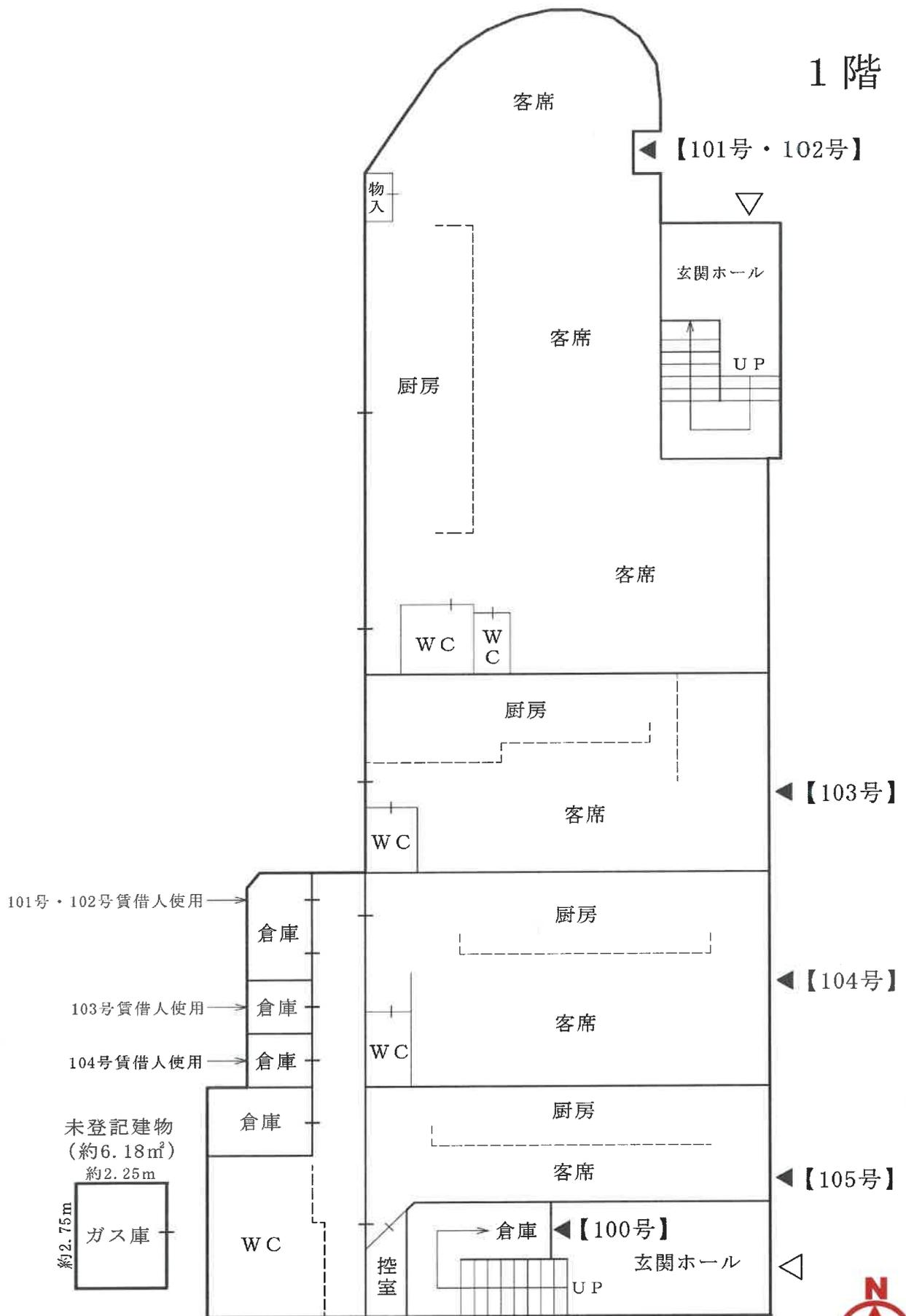
公図 (写)

A4版に縮小



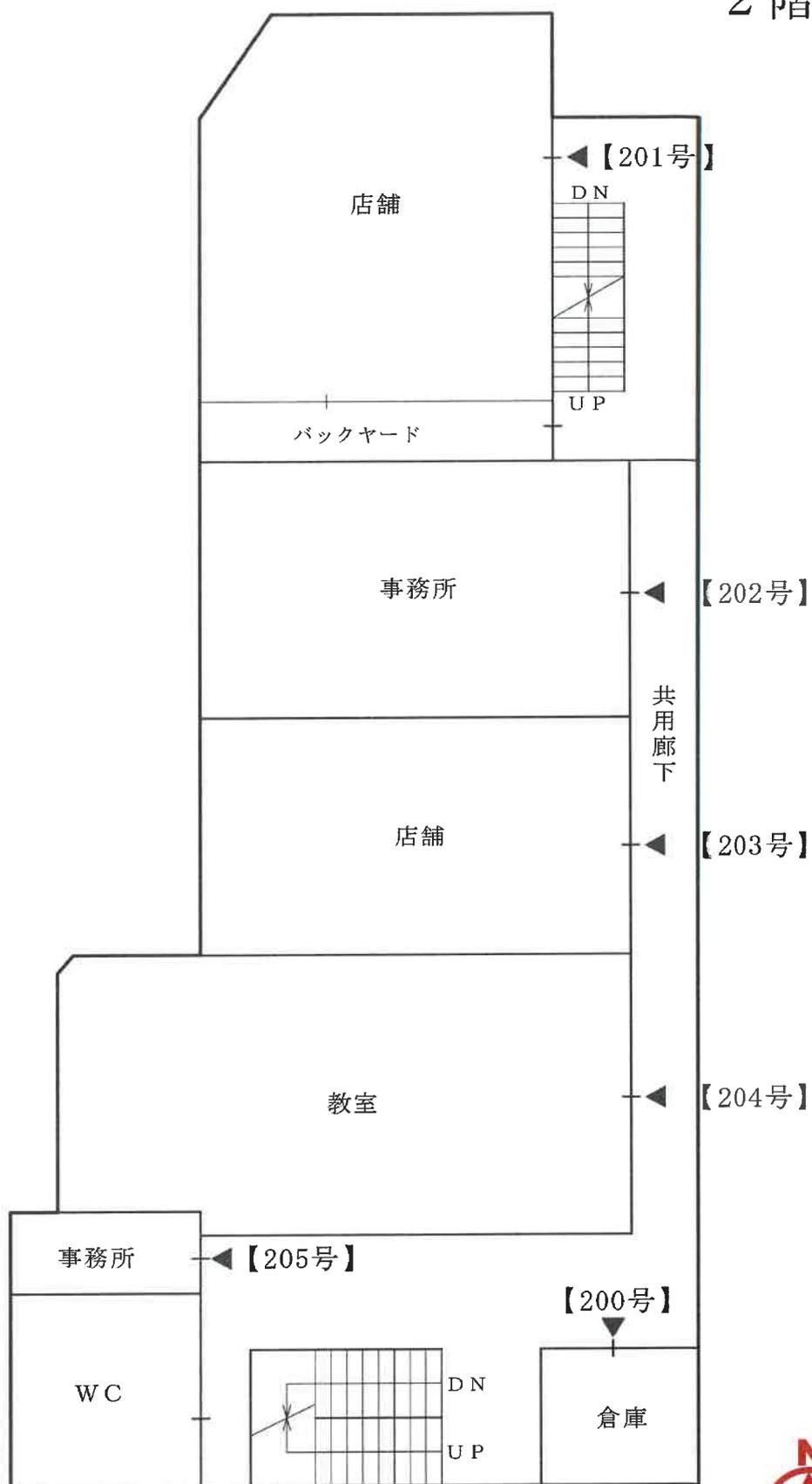
土地建物位置関係図

1階



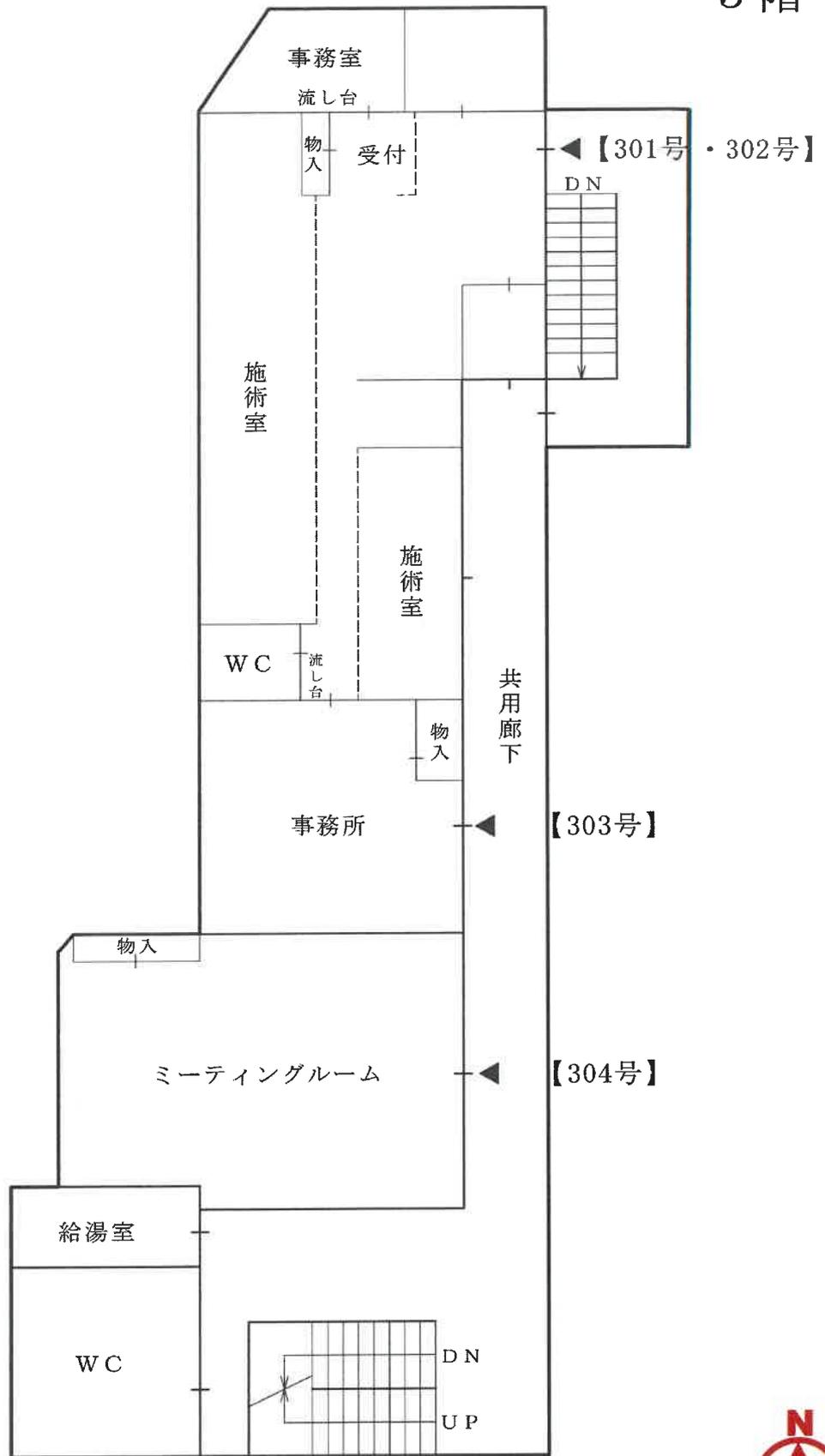
間取図 (概略)

2階



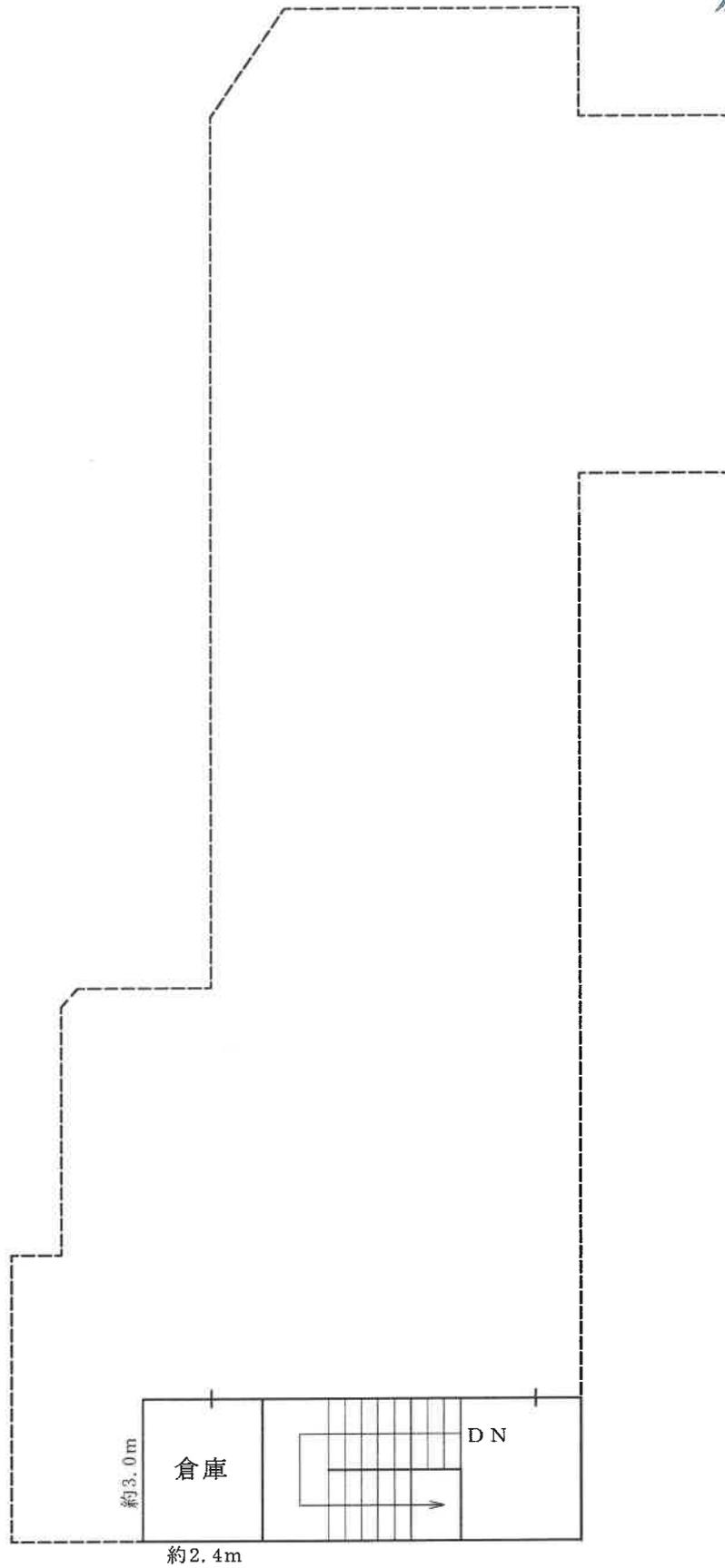
間取図 (概略)

3階



間取図 (概略)

屋上階



間取図 (概略)