

陳述書の提出等について（注意）

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

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

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

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

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

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) <input type="checkbox"/> 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) 本人	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 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/> 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) <input type="checkbox"/> この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	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 口代表者	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
2	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	
3	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	
4	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

- 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 8年 4月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 4月24日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月13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 8年 5月26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 8年 4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 | 大阪市港区夕風一丁目 |
| | 地 番 | 11番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市港区夕風一丁目11番地29 |
| | 家屋 番号 | 11番29 |
| | 種 類 | 車庫・物置・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.65平方メートル
2階 49.30平方メートル
3階 49.30平方メートル
4階 49.30平方メートル
5階 49.30平方メートル
6階 24.36平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安達正彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市港区夕風一丁目 |
| | 地 番 | 11番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市港区夕風一丁目11番地29 |
| | 家屋 番号 | 11番29 |
| | 種 類 | 車庫・物置・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.65平方メートル
2階 49.30平方メートル
3階 49.30平方メートル
4階 49.30平方メートル
5階 49.30平方メートル
6階 24.36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	所有者					
201	A	令和8年4月28日	29,000			最先、対抗可
202	B					明渡猶予
203	ササカブレーティング株式会社					明渡猶予 転借人C
301	D	定めなし	48,000	300,000	300,000	最先
302	E	令和8年6月9日	43,000			最先、対抗可
303	株式会社イーエフ・エス					明渡猶予 転借人F
401	G	令和8年4月26日	39,000	200,000		最先、対抗可
402	所有者					
403	H	令和9年4月19日	29,000	100,000		最先、対抗可
501	所有者					
502	I					明渡猶予
503	株式会社未樹グループ	令和8年5月11日	29,000			最先、対抗可 転借人J

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か月間明渡しを猶予される。」

「**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 383号
令和 7年11月 4日受理
令和 年 月 日提出
7.12.19

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市港区夕凧一丁目 |
| | 地 番 | 11番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市港区夕凧一丁目11番地29 |
| | 家屋 番号 | 11番29 |
| | 種 類 | 車庫・物置・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.65平方メートル
2階 49.30平方メートル
3階 49.30平方メートル
4階 49.30平方メートル
5階 49.30平方メートル
6階 24.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市港区夕風1丁目11番19号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を車庫・物置・共同住宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き家)							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21・4・29 自 R7・4・29 至 R8・4・28	<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 29,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	A							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・1・13 自 . . 至 . .	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
	B							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・7・28 自 R7・7・28 至 R9・7・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 type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
	ササカプレーティング株式会社							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・7・28 自 R7・7・28 至 R9・7・27	<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 type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
	C							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H4・12・1 自 . . 至 . .	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 48,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 300,000円	共益費5,000円 保証金返還金 300,000円
	D							

※ 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：借借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H13・6・10	<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 43,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費込
	E		自 R7・6・10 至 R8・6・9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・7・21	<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 26,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
	株式会社イーエフ・ エス		自 R7・7・21 至 R9・7・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・7・21	<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 type="checkbox"/> 務 <input checked="" 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 26,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
	F		自 R7・7・21 至 R9・7・20	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H13・4・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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 39,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 200,000円	共益費込 保証金返還金なし
	G		自 R7・4・27 至 R8・4・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	.	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き家)		自 . 至 .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17・4・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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 100,000円	共益費込 保証金返還金なし
	H		自 R7・4・20 至 R9・4・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				

※ 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：借借人 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		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501 所有者（空き家）	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・8・1 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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 503 株式会社未樹グループ	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・5・11 自 R7・5・11 至 R8・5・11	<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 29,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	特約として、入居者の入替えが可能である。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 503 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・5・11 自 R7・5・11 至 R8・5・11	<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 type="checkbox"/> 務 <input checked="" 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 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 6階物置 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

目的建物の1階出入り口上部に「ドエル朝潮」の表示がある。

2 目的土地の現況について

(1) 目的土地の形状は、法務局に地積測量図が備え置かれておらず、換地確定図等に基づき現地を概測したところ土地建物位置関係図のとおりであるが、正確には専門家による測量を要する。

(2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。

(3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

(1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

(2) 目的建物内部は、次のとおりである。なお、多数の動産により目視できない部分がある部屋が複数ある。

ア 廊下や階段室の壁面に多数の亀裂が見られる。

イ 202、301、402、403 天井の外壁側の角部分に雨漏り又は水漏れによると思われる天井の一部崩落や壁紙の剥離、変色が見られる。

ウ 301、402、403、501、503 壁紙の着色や剥離、床の汚損が見られる。

エ 302、401 入居者から室内にネズミが侵入しているとの陳述がある。

オ 402 給湯器が設置されていない。

(3) 1階車庫のシャッターは電動である。

4 所有者に照会書を送付したが回答や連絡はない。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<p>当社は、目的建物の管理を行っています。</p> <p>203、303、502の賃貸借契約書で当社が賃貸人として記載されていますが、これは代理の趣旨です。当社が賃借して転貸しているということではありません。</p>
A	<p>201を賃借して住居として使用しています。</p> <p>照明器具の調子が悪いところがあります。</p>
ササカプレーティング株式会社担当者	<p>203を賃借して従業員であるCに使用させています。Cが使用するにあたって契約書は作成していませんが、当社が賃借しているのと同じ条件で使用させており、賃料等もCが全額を負担しています。</p>
D	<p>301を賃借して住居として使用しています。</p> <p>天井から水漏れする部分があると窓ガラスが以前の台風で物が当たってヒビが入っています。部屋でタバコを吸っています。</p>
E	<p>302を賃借して住居として使用しています。</p> <p>部屋にネズミが出て困っています。キッチンの壁も腐食しているのとIHコンロが故障しています。</p>
株式会社イーエフ・エス代表者	<p>303を賃借して従業員であるFに使用させています。Fが使用するにあたって契約書は作成していませんが、当社が賃借しているのと同じ条件で使用させており、賃料等もFが全額を負担しています。</p>
G	<p>401を賃借して住居として使用しています。</p> <p>部屋にネズミが出て困っています。浴室のダクトから入ってきているようです。また、以前、上階から水漏れがありましたが、これは修繕してもらっています。</p>
H	<p>403を賃借して住居として使用しています。</p> <p>部屋の角の壁紙が剥離しており、水漏れが原因だと思います。また、インターホンが鳴らないし、集合郵便受けのロックがかからない状態になっています。壁紙の着色はタバコを吸うからです。</p>
I	<p>502を賃借していますが、時々寝泊りする程度の使用状況です。</p>
株式会社末樹グループ代表者	<p>503を賃借して従業員であるJに使用させています。当社が賃借しているのと同じ条件で使用させており、賃料等もJが負担しています。</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
令和7年11月4日	執行官室	ライフライン調査
令和7年11月5日 10:05 - 10:15	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年11月5日 10:50 - 10:55	大阪市役所	道路調査
令和7年11月5日 11:40 - 11:45	執行官室	港消防署から聴取(電話)
令和7年11月7日 13:00 - 13:05	港消防署	平面図調査
令和7年11月7日 13:10 - 13:15	弁天町市税事務所	課税調査
令和7年11月7日 13:35 - 14:00	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年11月10日 10:20 - 10:25	執行官室	Dから聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月10日 10:50 - 10:55	執行官室	Gから聴取(電話)
令和7年11月10日 12:25 - 12:35	執行官室	Hから聴取(電話)
令和7年11月11日 10:25 - 10:30	執行官室	株式会社イーエフ・エスから聴取 (電話)
令和7年11月17日 13:45 - 13:50	執行官室	ササカプレーティング株式会社から聴取 (電話)
令和7年11月17日	執行官室	ササカプレーティング株式会社照会 (郵便)
令和7年11月18日 14:45 - 14:50	執行官室	株式会社未樹グループ照会(電話)
令和7年11月19日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和7年11月19日 13:45 - 14:05	物件所在地	在宅要請書投函 株式会社未樹グループ宛照会書投函
<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、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>		

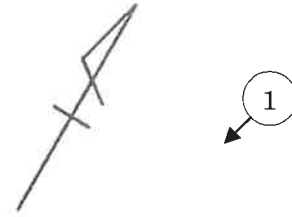
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月27日 16:10 - 16:20	執行官室	Aから聴取(電話)
令和7年11月28日 8:50 - 10:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同) A、ササカブレーティング株式会社担 当者、D、E、G、Hと面談
令和7年12月1日 10:25 - 10:30	執行官室	Iから聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、技術者に解錠させて建物内に立ち入った(202、303、502)。目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った(503)。</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>		

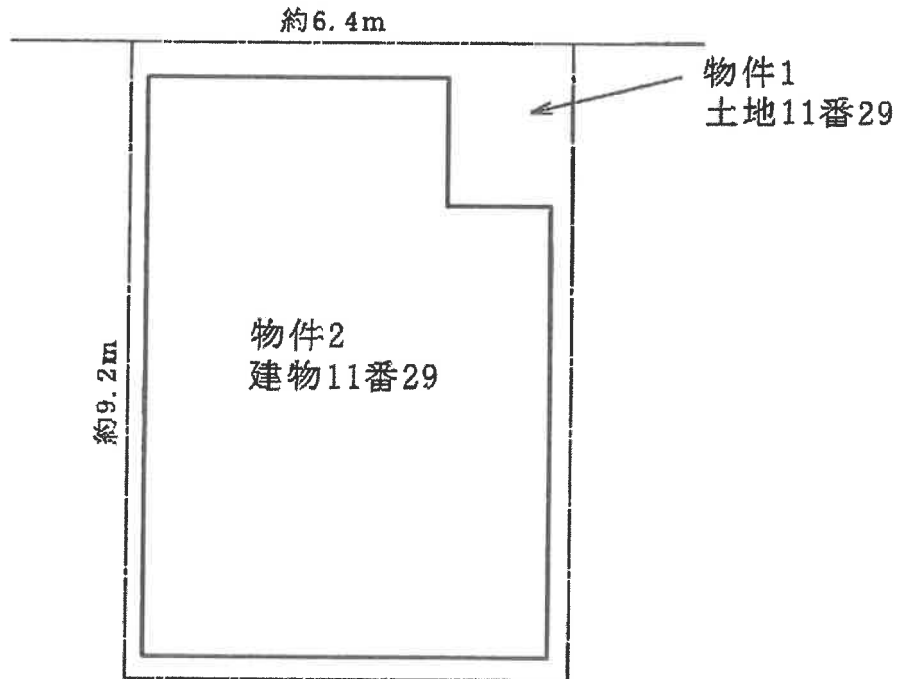
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）383号



市道（42-1-1）
現況幅員約11.0m

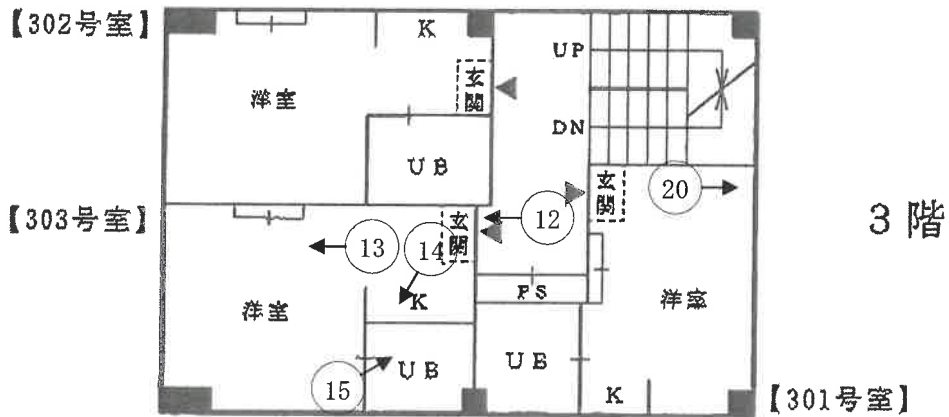
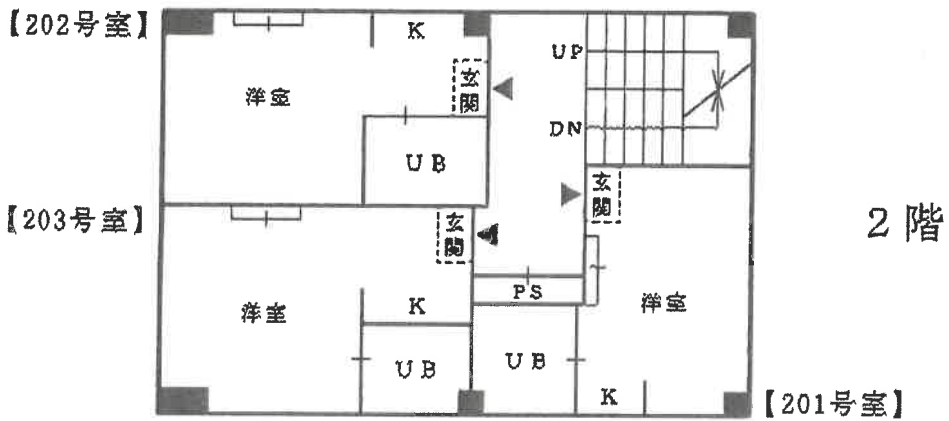
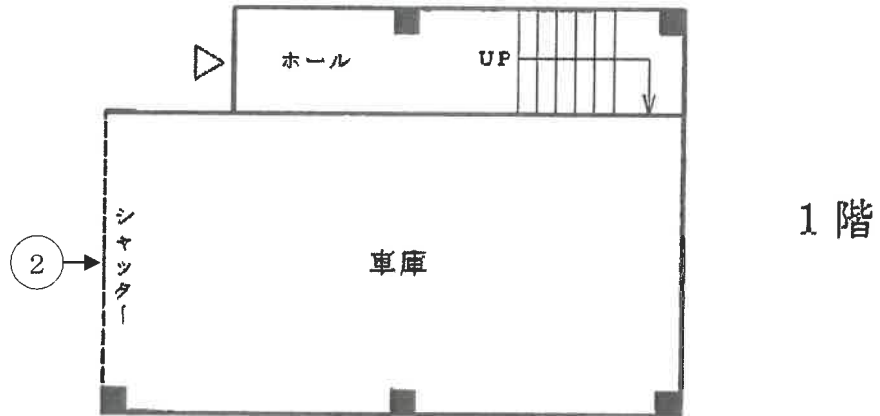


(←○ 写真撮影場所・方向)

間取図（概略図）
令和7年（ケ）383号



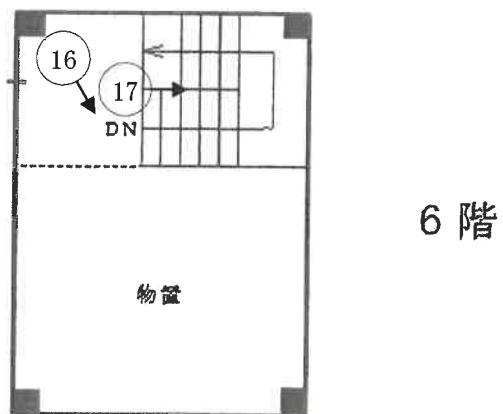
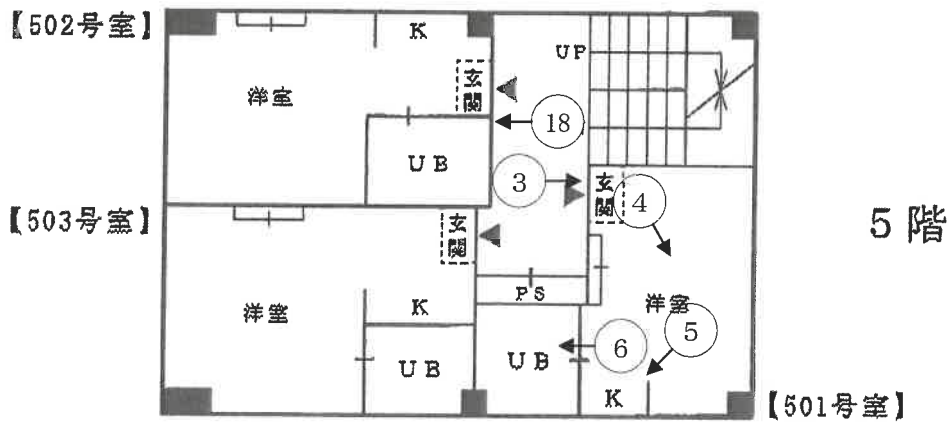
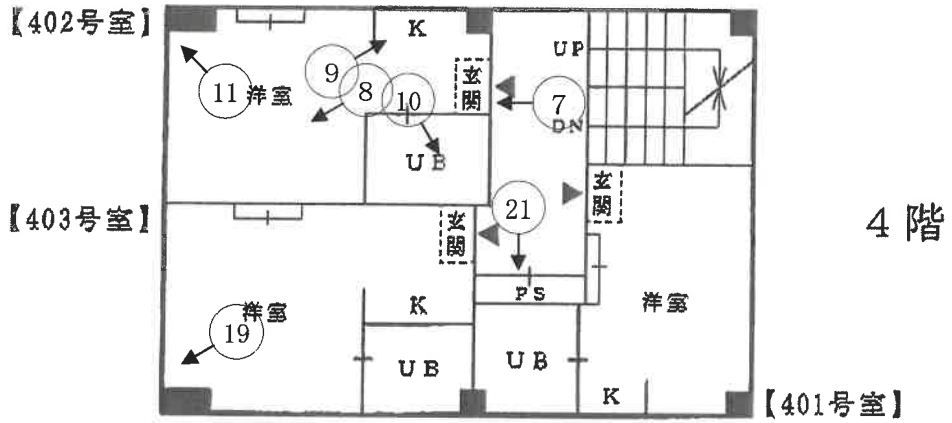
※UB→ユニットバス



(←○ 写真撮影場所・方向)

間取図 (概略図)

令和7年 (ケ) 383号



(←○ 写真撮影場所・方向)

	<p>1</p> <p>目的建物</p>
	<p>2</p>
	<p>3</p>



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5



16



17



18

	<p>19 403</p>
	<p>20 301</p>
	<p>21 給湯器の設置個所</p>

令和 7年（ケ）第383号
令和 7年11月28日 現地調査
令和 7年12月19日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

（ 土地付建物，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 19,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 7,220,000 円
物件2	金 11,880,000 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 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none"> 目的土地の位置、形状については、区画整理図面、建物図面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	特にない。		

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	大阪メトロ中央線「朝潮橋」駅の北東方約480m (道路距離) (別添位置図 参照)		
付近の状況	共同住宅、店舗兼住宅等が多く見られる地域。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	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	準防火地域	
	その他規制	臨海景観形成区域、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	58.31㎡	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約6.4m, 奥行約9.2m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北西側	幅員約11.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	物件2建物の敷地	
	隣地の状況	北東：店舗付共同住宅 南東：住宅	北西：道路 南西：店舗付共同住宅
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、通常のコスト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。登記簿等による確認では、平成4年に土地区画整理法による換地処分により付番された土地で詳細は不明であるが、平成4年当時からは個人、法人の所有履歴が認められた。なお、現建物は平成3年に建築されている。また、昭和39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、主として駐車場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	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	平成3年3月31日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約35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	モルタル 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	CFシート 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 267.21㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は概ね同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	6 階建
	現 況 用 途	車庫・物置・共同住宅
	間 取 り	1R × 12室+1階車庫+6階物置
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) 借借人による家財道具・動産類が存し、確認できていない箇所も多いが、建物内部については、概ね間取図（概略図）のとおりである。また、現地にて目視確認し得た範囲における建物内部の状況については、概ね以下のとおりであり、管理が十分になされていない可能性がある。</p> <p>◇1階 特記事項特になし（電動シャッターあり）</p> <p>◇2階 【201号室】天井照明カバー破損 【202号室】北側壁面に雨漏りの可能性あり</p> <p>◇3階 【301号室】南側壁面に雨漏り箇所が存し、天井が破損していた。また、クロスはく離、窓ガラスひび割れが確認された。 【302号室】北西側壁面のクロスがはく離していた。また、借借人によると「室内にネズミが侵入することが多い」とのことである。 【303号室】西側壁面のクロスにシミが見られた。</p>	

<p>特記事項</p>	<p>◇4階 【401号室】 賃借人によると「室内にネズミが侵入することが多い」とのことである。 【402号室】 北側壁面，天井に雨漏りと思われる箇所が存し，天井が破損していた。また，クロスのはく離が確認された。 【403号室】 クロスのはく離が確認された。</p> <p>◇5階 【501号室】 物入の扉が破損していた。 【503号室】 床が破損し，クロスに汚損が見られた。</p> <p>◇6階 物置と階段室として使用されている。</p> <p>(2) 建物内部からの確認により，建物北西側（道路側）壁面，南東側壁面に雨漏り箇所が複数箇所存する可能性が高い。</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）</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	293,000	1.01	58.31	0.90	15,530,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価調査 港(府)-3

$$\begin{array}{c} \text{基準価格} \\ 300,000 \text{ 円/㎡} \end{array} \times \frac{\text{時点修正} \ 102.7}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \ 100}{101} \times \frac{\text{地域格差} \ 100}{104} \approx \begin{array}{c} \text{標準画地価格} \\ 293,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

◇ 地域格差 :	街路※1	接近※2	環境※3	行政※4	将来	その他	相乗積
	0.97	0.98	1.15	0.95	1.00	1.00	1.04

※1: 街路幅員を考慮

※2: 駅接近性 (▲5) 及び駅性格 (+3) を考慮

※3: 周辺利用状況等を考慮

※4: 容積率を考慮

イ 個別格差 :	接面・方位※	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

※: 方位 (北西)

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)	250,000	267.21	0.08	5,344,000

ウ 現価率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約5年

観察減価 50%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.08 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、建物内部の状況、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	土地利用権等割合		土地利用権価格
	(円) ア	イ		(円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	15,530,000	法定地上権	0.50	7,765,000

(2) 積算価格

物 件 番 号	基礎となる価格	土地利用権等価格の 控除及び加算	積算価格	構成比
	(円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	(円) [2 (1) ウ] イ	(円) (ア+イ) ウ	(%) (小数点第1位まで)
1	15,530,000	△ 7,765,000	7,765,000	37.2
2	5,344,000	+ 7,765,000	13,109,000	62.8
積 算 価 格 (合 計)			20,874,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃貸借条件の概要 (令和7年11月現在)

物件概要	用途：車庫・物置・共同住宅		空室率 16.7%
	賃貸戸数※ 12戸	入居戸数※ 10戸	
家賃	月額支払賃料 337,000円/月		年額支払賃料 4,044,000円
敷金 保証金	敷金・保証金総額 600,000円		要返還保証金 300,000円
	対支払家賃月数 約 1.8ヵ月		対支払家賃月数 約 0.9ヵ月

※賃貸戸数及び入居戸数は、住居部分（2階～5階）を記載した。
その他、貸室として1階車庫部分が存する。なお、6階物置部分は賃貸を想定しない。

空室率：空室戸数（2室）/賃貸戸数（住居12室）

家賃
敷金・保証金：現況調査報告書記載の額に基づく。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む。
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
4,044,000	1.00	11.0%	0.85	31,249,000

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：現在空室部分の入居可能性、現況賃料水準等を考慮し、本件は補正不要と判定した。
なお、6階物置部分の賃貸は想定していない。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、目的建物の老朽化の程度、維持管理状況等を考慮して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

I, IIより次のとおり調整後の価額を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに必要に応じて市場性修正率等乗じ、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

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	29,174,000	37.2	0.95	0.70		7,220,000
2		62.8	0.95	0.70	300,000	11,880,000
一括価格(合計)						19,100,000

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	20,874,000	20%
収益価格	31,249,000	80%
調整後の価格	29,174,000	

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 地価調査基準地 [港(府)-3]

所 在	大阪府大阪市港区磯路3丁目17番16「磯路3-17-16」
価 格	300,000 円/m ²
位 置	JR大阪環状線 弁天町駅の南西方 約950m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	79 m ²
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北東側 幅員約8.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種住居地域 (建ぺい率80%・容積率300%) 準防火地域
地 域 の 概 要	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	9,546,000 円
物 件 2	9,888,000 円

第7 附属資料

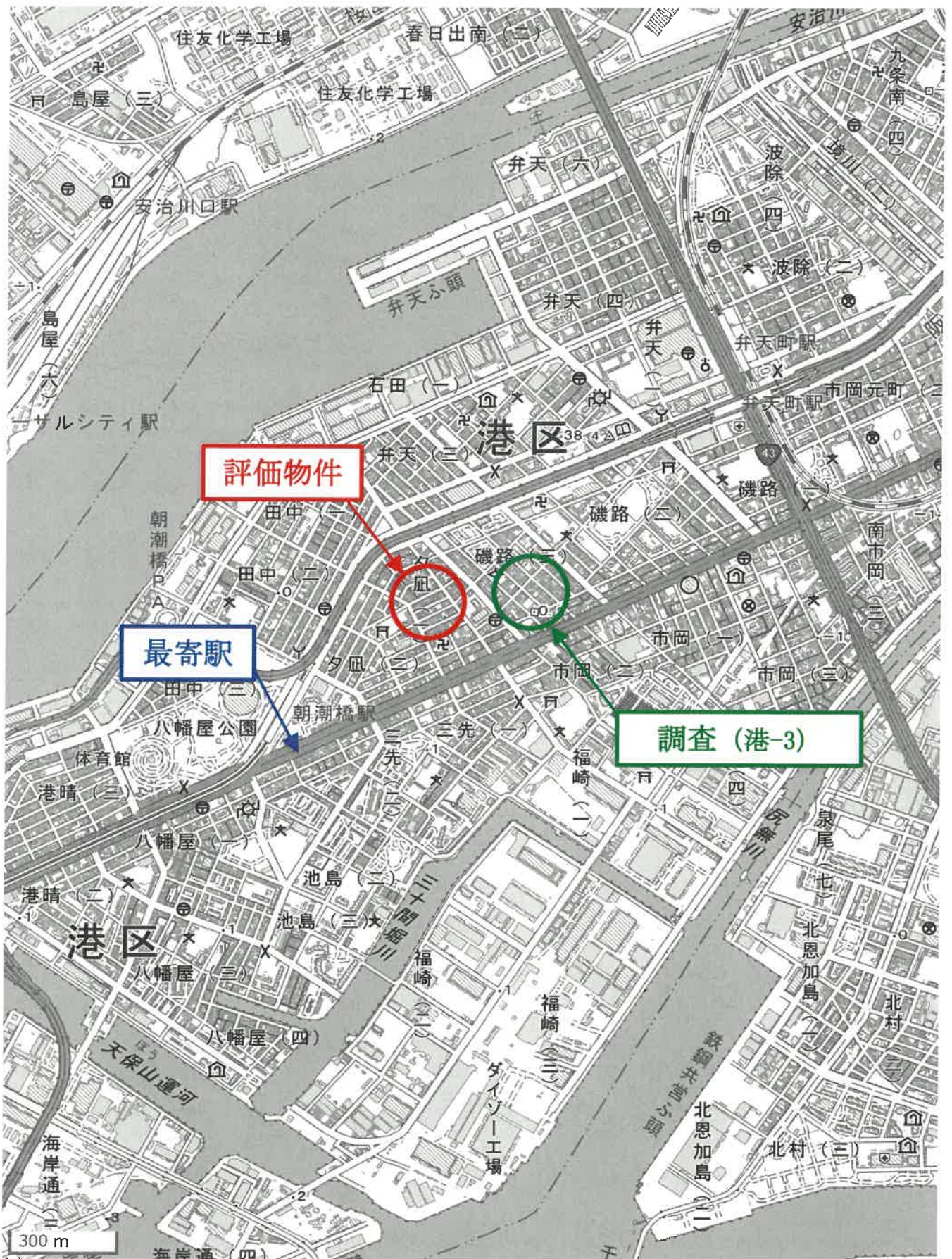
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市港区夕風一丁目
地 番 11番29
地 目 宅地
地 積 58.31平方メートル
- 2 所 在 大阪市港区夕風一丁目11番地29
家屋 番号 11番29
種 類 車庫・物置・共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺6階建
床 面 積 1階 45.65平方メートル
2階 49.30平方メートル
3階 49.30平方メートル
4階 49.30平方メートル
5階 49.30平方メートル
6階 24.36平方メートル





地理院地図
位置図



-50184.818 (座標値種別：測量成果)
 (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。

地番区域見出
 夕風1丁目
 夕風2丁目

請求部	所在	大阪市港区夕風一丁目		地番	11番29				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成18年7月			備付年月日(原図)	平成21年9月25日		補事項		

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。

(大阪法務局北出張所管轄)

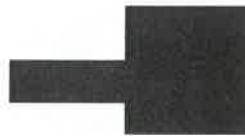
令和7年9月2日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M57576

登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：平成30年4月15日

934286

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 50-2-12-11-37

建物の所在 大阪市港区東田中町6丁目60番地2-1 夕風1丁目
-(仮換地・市立運動場附近104デブロッック符号8-1)

H3.4.15

3.4.19



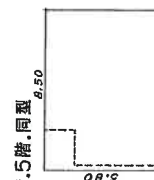
1 階

$4.300 \times 1.850 = 7.955000$
 $5.800 \times 6.500 = 37.700000$
 計 45.655000



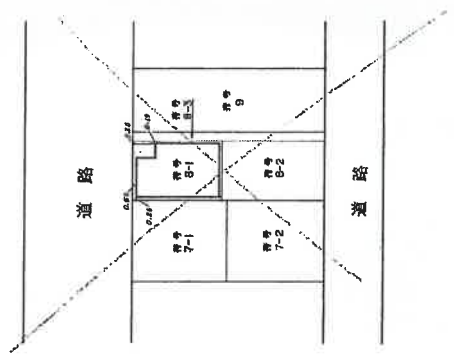
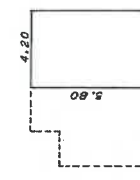
2階.3階.4階.5階.同型

$5.800 \times 8.500 = 49.300000$
 計 49.300000



6階

$5.800 \times 4.200 = 24.360000$
 計 24.360000



(ブロック第104号)

縮尺 1/500

申請人

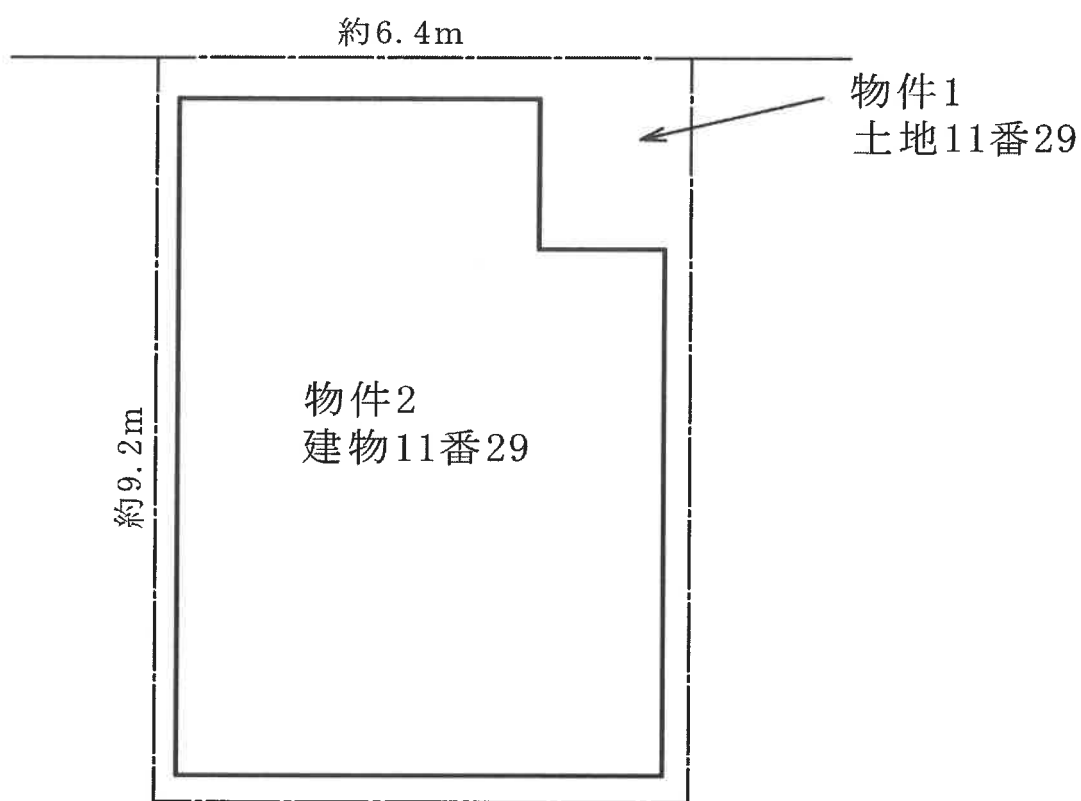
1/250

作製者

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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年9月2日 東京法務局新宿出張所 登記官

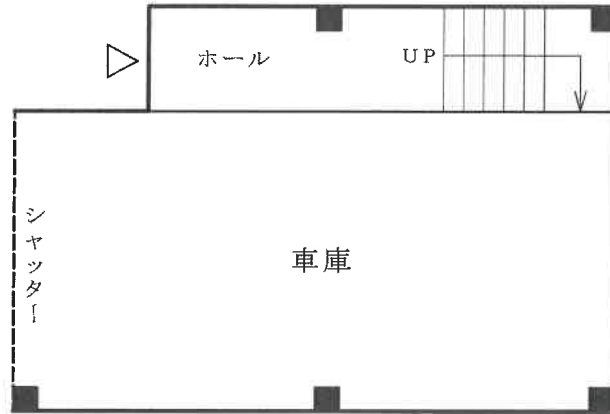
地図管理番号：M57577

市道 (42-1-1)
現況幅員約11.0m



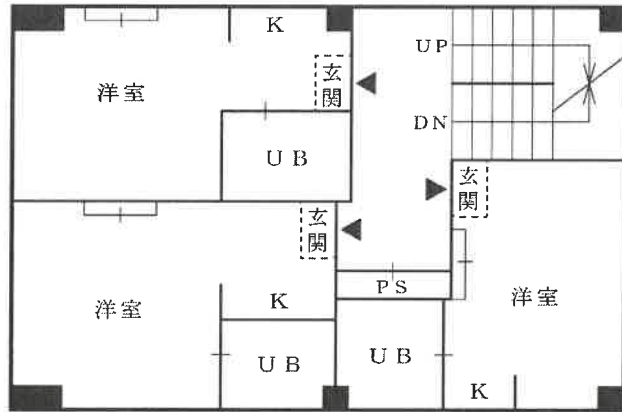
土地建物位置関係図

※UB→ユニットバス



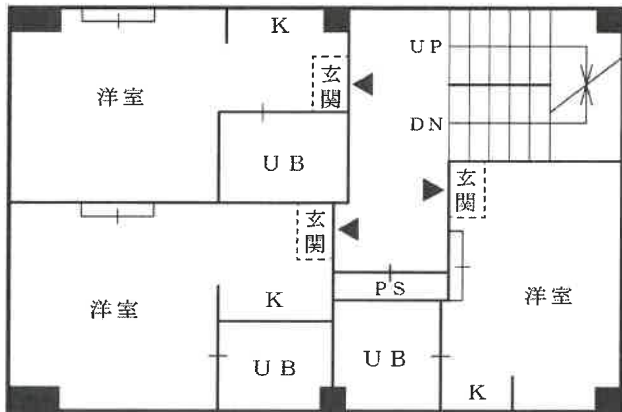
1階

【202号室】



2階

【302号室】

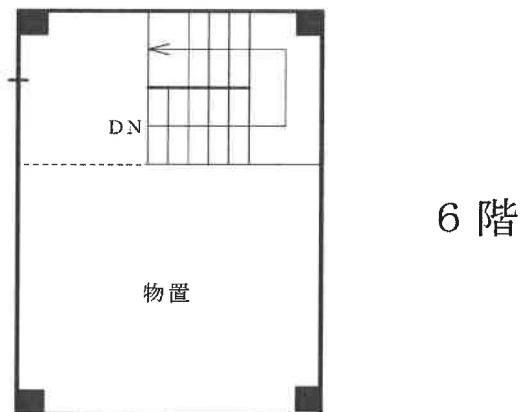
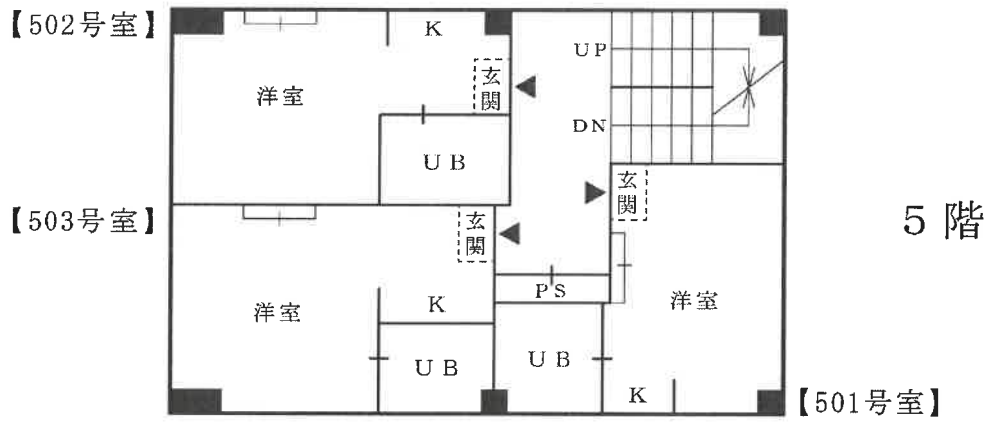
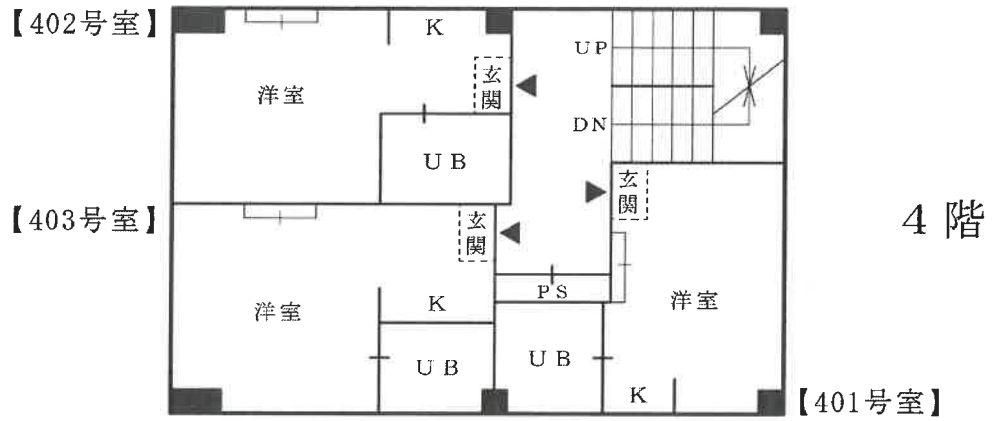


3階

【301号室】



間取図 (概略)



間取図 (概略)