

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 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 (印)
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <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含みます。)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) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名 (印)
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 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含みます。)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 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、入札が無効となります。
- 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28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 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月 9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3.3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28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 | 大阪市生野区小路二丁目 |
| | 地 番 | 31番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区小路二丁目31番地19 |
| | 家屋 番号 | 31番19 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.15平方メートル |
| | | 2階 87.23平方メートル |
| | | 3階 87.23平方メートル |
| | | 4階 87.23平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし
【物件番号2】
別紙賃借権等目録記載のとおり

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
別紙賃借権等目録記載のとおり

 - 5 その他買受けの参考となる事項
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 | 大阪市生野区小路二丁目 |
| | 地 番 | 31番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区小路二丁目31番地19 |
| | 家屋 番号 | 31番19 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.15平方メートル
2階 87.23平方メートル
3階 87.23平方メートル
4階 87.23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					明渡猶予
103	C					明渡猶予
201	D	R8.3.8 ~R9.3.7	29,000	0	0	最先、対抗可
202	E	R8.2.1 ~R9.1.31	35,000	0	0	最先、対抗可
203	F	R7.3.8 ~R9.3.7	38,000	0	0	最先、対抗可
204	G					明渡猶予
205	H					明渡猶予
301	I					明渡猶予
302	(空室)					所有者
303	J	R7.10.5 ~R8.10.4	40,000	0	0	最先、対抗可
304	K					明渡猶予
305	L	R7.9.1 ~R8.8.31	29,000	0	0	最先、対抗可
401	A					明渡猶予
403	M	R7.6.1 ~R8.5.31	40,000	0	0	最先、対抗可
404	N					明渡猶予
405	O					明渡猶予
406	P					明渡猶予
その余						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 394号
令和 7年11月17日受理
令和 年 8.1.23 日提出

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 | 大阪市生野区小路二丁目 |
| | 地 番 | 31番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市生野区小路二丁目31番地19 |
| | 家屋 番号 | 31番19 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.15平方メートル
2階 87.23平方メートル
3階 87.23平方メートル
4階 87.23平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市生野区小路2丁目18番5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 checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・9・25	<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 30,000円	共益費3,000円 401を含む
	A							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・7・7	<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 30,000円	共益費3,000円
	B							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	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 32,000円	共益費3,000円
	C							
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	H24・3・8	<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 29,000円	共益費4,000円 水道代込
	D							
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	H22・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 35,000円	水道代込
	E							
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	H27・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	■月 □年 38,000円	
	F							

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

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 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
			現在の契約					
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・10・29	<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 32,000円	共益費3,000円
	G		自 . . . 至 . . .			<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・12・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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円	共益費3,000円
	H		自 R6・12・1 至 R8・11・30			<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
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	R7・3・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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円	共益費3,000円
	I		自 R7・3・20 至 R9・3・19			<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
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	. . .	<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	
	所有者(空き家)		自 . . . 至 . . .			<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
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	H25・10・5	<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 40,000円	水道代込
	J		自 R7・10・5 至 R8・10・4			<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円	共益費3,000円
	K		自 R6・11・1 至 R8・10・31			<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

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"/> 305 L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・9・1 自 R7・9・1 至 R8・8・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input 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 type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	101の契約に含まれる。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25・6・1 自 R7・6・1 至 R8・5・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 404 N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・9・20 自 R7・9・20 至 R9・9・19	<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 32,000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"/> 405 O	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・6・20 自 R7・6・20 至 R9・6・19	<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 32,000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"/> 406 P	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・4・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 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000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：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

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「川辺ビル287」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、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっている。同土地北東部分に自動販売機が設置されている。
- (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 廊下や自転車置場等の壁面に複数の亀裂が見られる。

イ 1階自転車置場の天井に水漏れによると思われる損傷が見られる。管理会社担当者及びAの陳述によれば、同自転車置場に隣接する101は、漏水のため使用できないとのことであり、床に近い部分の壁紙に水漏れによると思われる剥離が見られ、床等にブルーシートを敷いている状況である。ほかに、305では数年前に換気扇から水漏れがあったとの陳述がある。

ウ 302の浴室の扉にひび割れがある。

エ 406のバルコニー側の窓ガラスにひび割れがある。

オ インターホンが鳴らないと思われる部屋が複数あり、エアコンの不調等を述べる占有者が複数いる。

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
管理会社担当者 (電話聴取)	Aは、101を賃借していましたが漏水で使用できなくなったので401に移ってもらっています。101に荷物を置いており両方を使用している状態ですが、賃料等の条件は101の契約のとおりです。
A	当初、101を賃借していましたが、漏水のため401に移りました。ただし、101に荷物を置いており、両方を使用しています。賃料等は最初の契約のとおりです。
D	201を賃借して居住しています。
E	202を賃借して居住しています。インターホンが鳴りません。
F、I、J、O	部屋（占有部分）を賃借して居住しています。契約内容は、管理会社が提出した契約書のとおりです。
K	304を賃借して居住しています。照明が点灯しない不具合があります。
L	305を賃借して居住しています。新型コロナウイルスが流行る前のことですが、換気扇から水漏れがすることがありました。点検してもらいましたが、原因は分かりませんでした。あと、エアコンのカバーが外れやすいです。
M (電話聴取)	403を賃借して居住しています。立入調査には立ち会えませんので、解錠して調査してもらって差支えありません。
P	406を賃借して居住しています。窓ガラスにひび割れがあります。
	以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月17日	執行官室	所有者照会、ライフライン調査(郵便)
令和7年11月17日 11:20 - 11:25	執行官室	生野消防署照会(電話)
令和7年11月18日	執行官室	生野消防署照会(郵送)
令和7年11月18日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年11月18日 9:20 - 9:25	中之島図書館	物件確認
令和7年11月18日 9:30 - 9:35	大阪市役所	道路調査
令和7年11月20日 10:00 - 10:45	物件所在地	物件及び占有確認 管理会社から聴取(電話)
令和7年11月20日 11:10 - 11:20	なんば市税事務所	課税調査
<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、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 15:30 - 15:40	執行官室	Aの知人から聴取(電話)
令和7年12月1日 10:30 - 10:40	執行官室	Dから聴取(電話)
令和7年12月5日 12:35 - 12:40	港区弁天付近	Kの知人から聴取(電話)
令和7年12月8日 10:45 - 10:50	執行官室	Lから聴取(電話)
令和7年12月8日 10:50 - 10:55	執行官室	Eから聴取(電話)
令和7年12月9日 14:30 - 14:40	執行官室	管理会社から聴取(電話)
令和7年12月11日 10:20 - 10:45	物件所在地	在宅要請書投函
令和7年12月15日 11:40 - 11:45	執行官室	M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12月26日 8:25 - 10:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同) A、D、E、F、I、J、K、L、O、Pと 面談
<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12月26日 目的物件(102、103、204、205、403、404)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。目的物件(301、303)は、技術者が解錠に着手したところ在宅者が解錠した。</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

令和7年(ケ)第394号

土地建物位置関係図



市道(42-1-1)

幅員約6.4m

物件1(土地31番19)

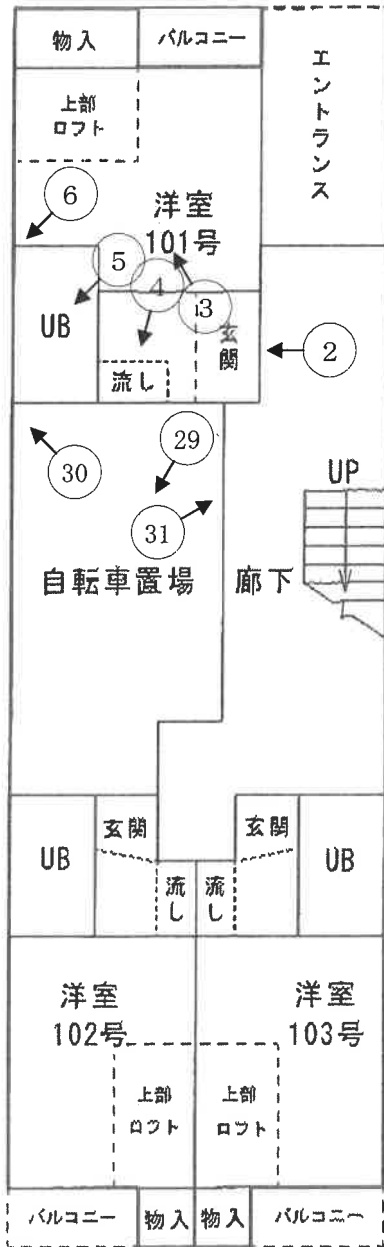
物件2(建物31番19)

(← ○ 写真撮影場所・方向)

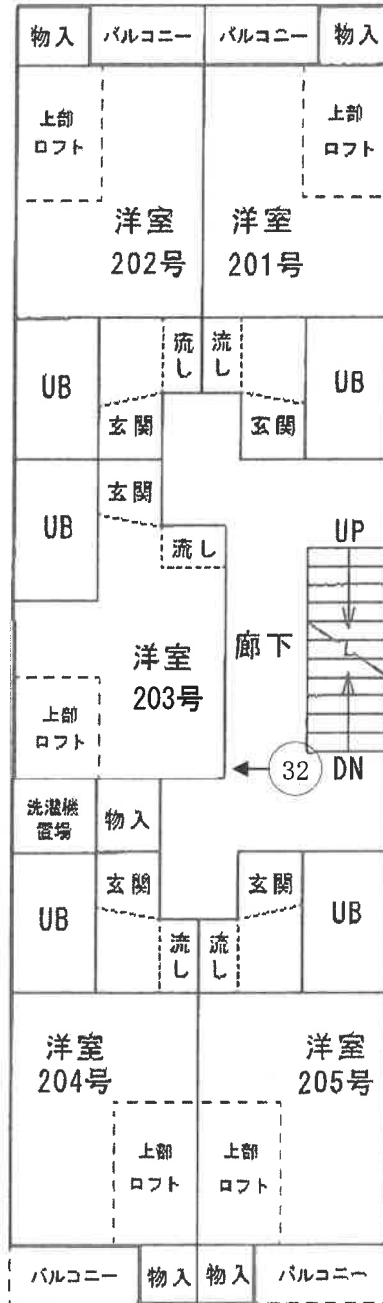
間取略図



1F



2F

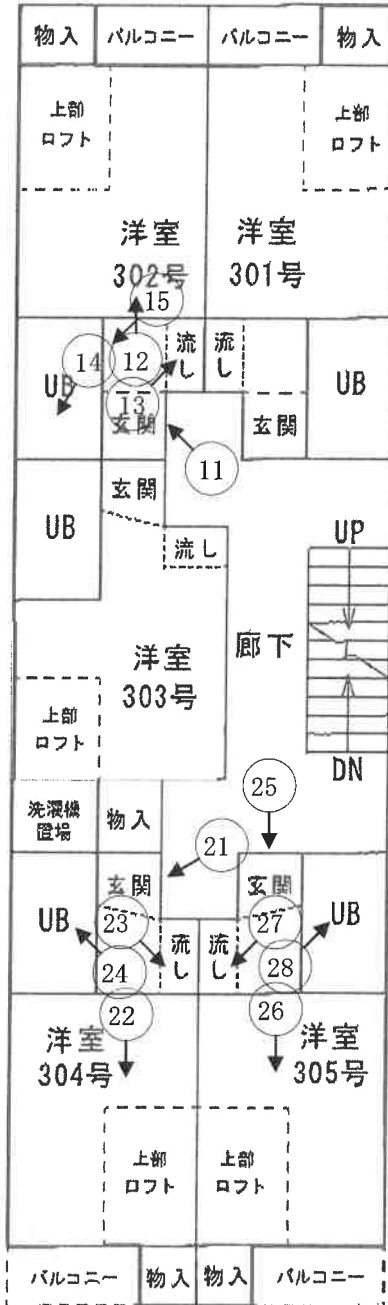


(←○ 写真撮影場所・方向)

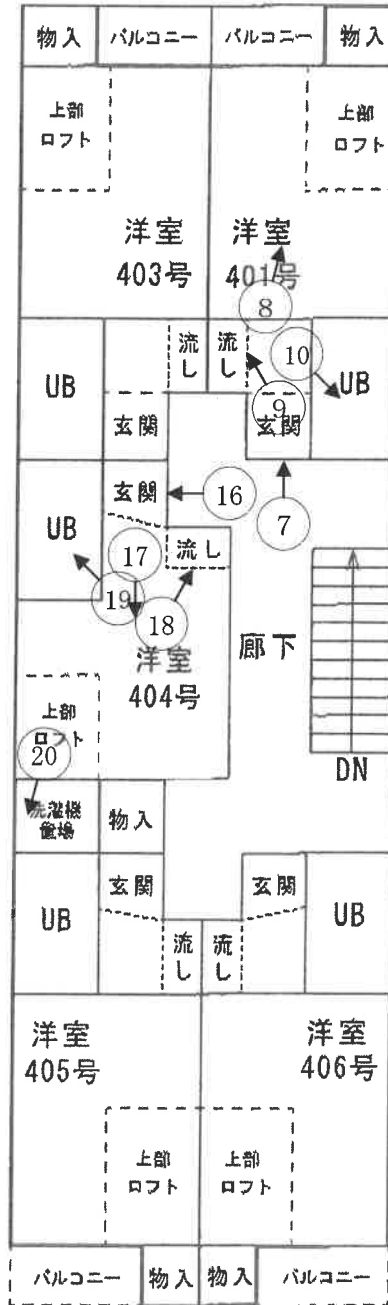
間取略図



3F



4F



(←○ 写真撮影場所・方向)



1

目的建物 p



2



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5



16



17



18



19



20



21



2 2



2 3



2 4



2 5



2 6



2 7



28



29



30



3 1



3 2

令和7年（ケ） 第394号

令和7年12月26日 現地調査

令和8年1月9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

北谷 奈穂子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 33,590,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7,690,000円
物件 2	金 25,900,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
—	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	大阪メトロ千日前線 小路駅 南西方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅のほか作業所等も見られる地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	117.84m ²
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約6.2m・奥行約19m
	高低差等	概ね等高に接面
接面道路の状況	北側	幅員約6.4m舗装市道（建築基準法42条1項1号）
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	東側	共同住宅
	西側	作業所
	南側	一般住宅
	北側	市道
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（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。</small>	
土壌汚染等	<p>目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・不動産会社等の所有者名及び田・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和35年頃にはすでに住宅等の敷地として利用されており、一部「金属工業」の表記も見られた。その後も平成元年に目的建物が建築されるまでは、工場や事業所等の敷地であった。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。しかしながら、目的土地及び周辺土地の利用履歴から、土壌汚染の可能性は排除できないと判断した。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。</p>	
特記事項	敷地北側に飲料水の自動販売機が一台設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 平成1年6月10日新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼り等
	内 壁	ビニールクロス、吹付仕上げ等
	天 井	ビニールクロス等
	床	クッションフロア、塩ビシート、フローリング等
	設 備	電気、ガス、給排水
	その他	オートロック・駐輪場あり エレベーター・管理人室・宅配ロッカーなし
床面積（現況）	延 345.84㎡	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	1Kタイプ18戸
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	<p>やや劣る。経年相応の劣化、損傷及び汚れが存する。1階自転車置場の天井に水漏れによると思われる剥がれ、共用廊下や上記自転車置場の壁面、外壁に亀裂が見られる。また、現在101号室については漏水のため使用できない状態となっている（漏水による壁紙の剥離があり、床はブルーシートが敷かれている）。その他、各居室部分の状況については現況調査報告書のその他事項及び関係人の陳述等を参照のこと。</p>	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築計画概要書はあるが、検査済証なし。 ・ 設備等の稼働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る。 	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	176,000	1.00	117.84	0.95	19,703,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪生野-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 225,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 104.7/100 & \times 100/104 & \times 100/129 & \doteq 176,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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	その他	総合（相乗積）
1.04 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01 幅員+1	0.98 最寄駅距離-2	1.30 居住環境等+30	1.00	1.29

イ 個別格差：

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

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、完了検査未了等を考慮した。

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	200,000	345.84	0.15	10,375,000

ウ 現価率

経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約8年
観察減価	30%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年} / (\text{経過年数} 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.15$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
1	19,703,000	0.65	法定地上権	12,807,000

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	19,703,000	- 12,807,000	6,896,000	22.9
2	10,375,000	+ 12,807,000	23,182,000	77.1
積算価格 (合計)			30,078,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年12月26日現在）

物件概要	用途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数 18戸	入居戸数 16戸	13.4%
家賃	月額支払賃料 515,000円		年額支払賃料 6,180,000円
保証金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 約0.0ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

空室率：空室率については、現に賃貸に供している部分について、間取略図に基づき推定した専用面積による比率を用いた。当該空室率は地域の標準的な空室率と比較して概ね標準的であると判断した。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額に基づく。なお、一部共益費込みの住戸については、推定共益費相当額を控除して求めた。本件では保証金の授受はない。

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）	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×イ÷ウ×エ）
6,180,000	1.00	10%	0.90	55,620,000

ア 年額支払賃料：本件は賃貸物件であるため、賃貸に供している部分については「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料を採用した。

イ 家賃等補正：空室率は地域の標準的な水準であることから、本件においては家賃補正は不要と判断した。

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10%を採用した。

エ その他補正：10%の建物補修・設備更新費用を見込んで補正を行った。

Ⅲ 評価額の決定

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

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	50,512,000	22.9%	0.95	0.70		7,690,000
2		77.1%	0.95	0.70	0	25,900,000
一括価格 (合計)						33,590,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に20%、収益価格に80%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	30,078,000	20%
収益価格	55,620,000	80%
調整後の価格	50,512,000	

ウ 市場性修正

建築年次及び構造から、アスベスト含有成形材使用の可能性が存することから、上記の市場性修正を行った。

エ 競売市場修正

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

オ その他の控除減価

本件では不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪生野-7

所 在 : 大阪市生野区新今里1丁目148番3「新今里1-16-20」
価 格 : 225,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 今里駅 南西方 約580m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 7.2m 市道
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 : 店舗併用住宅、マンション等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 11,851,000円
物件2 : 12,552,000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
(No. 26-1)

附 属 資 料

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市生野区小路二丁目
地 番 31番19
地 目 宅地
地 積 117.84平方メートル
- 2 所 在 大阪市生野区小路二丁目31番地19
家屋 番号 31番19
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 84.15平方メートル
2階 87.23平方メートル
3階 87.23平方メートル
4階 87.23平方メートル



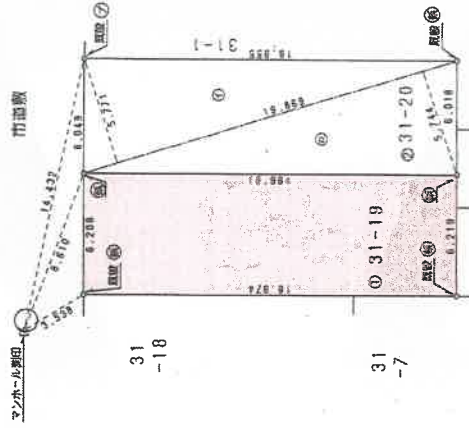


登記年月日：平成1年6月13日

13512

前 31-19 後・新 地積測量図

地番 31-19, 31-20
土地の所在 大阪市生野区小路2丁目



求積表

地番 ① 31-20			
符号	区画	高さ	区画積
イ	19.869	5.771	114.663999
ロ	19.869	5.744	114.127536
		合計	228.791535
		面積	114.3957675
		地積	114.39 m ²

地番 ① 31-19			
公積	区画	面積	地積
232.243528	114.3957675	117.847605	117.84 m ²

凡例 単位 m
 ① 金属製
 ② 金属製

元.6.13

地積測量図

A4判に縮小

縮尺 1/250
(大阪土地家屋調査士会)

申請人

平成 元年 月 日 (印)

作製者

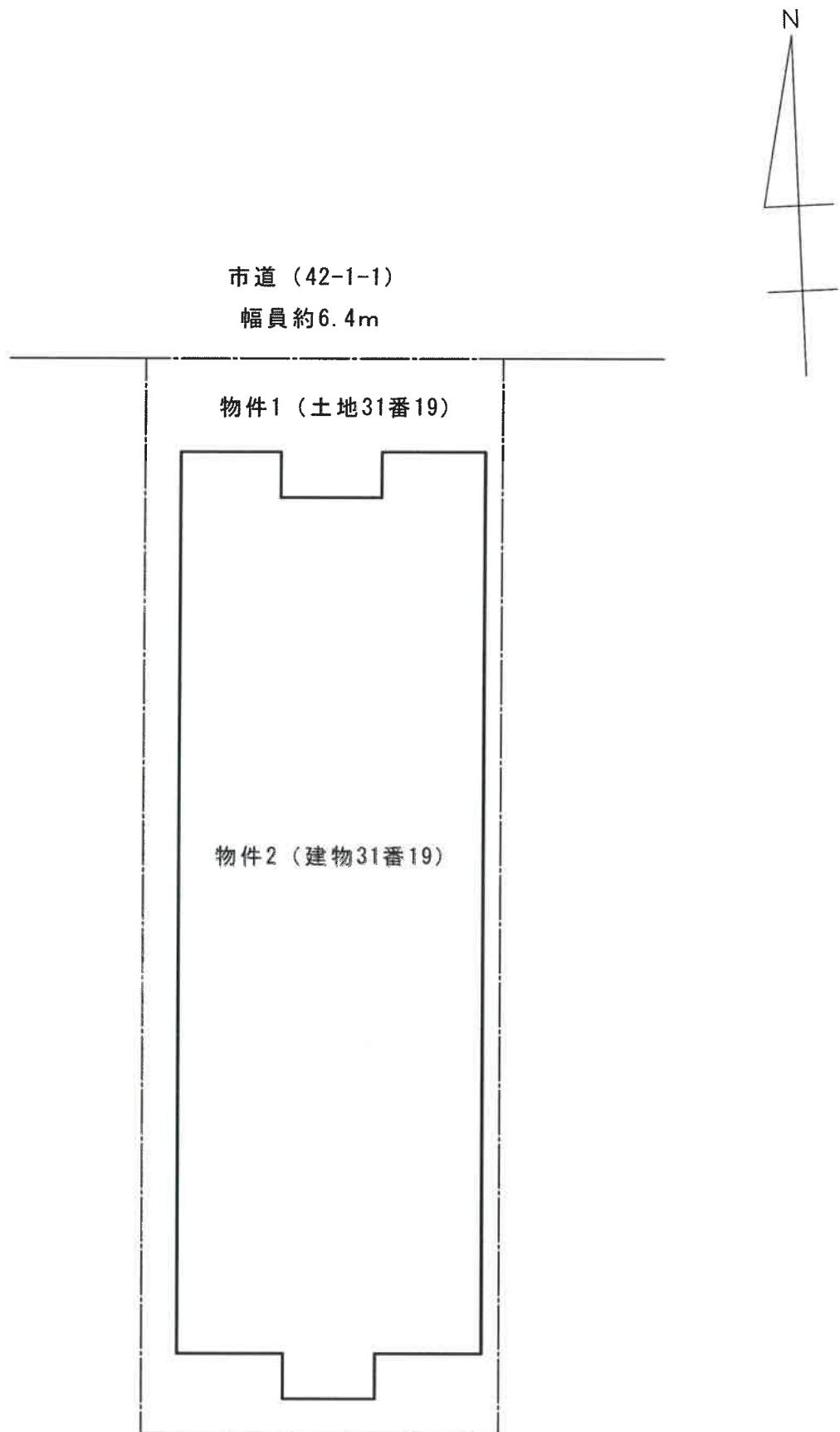
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局大正寺出張所管轄)

令和 7 年 0 月 18 日 東京法務局豊島出張所

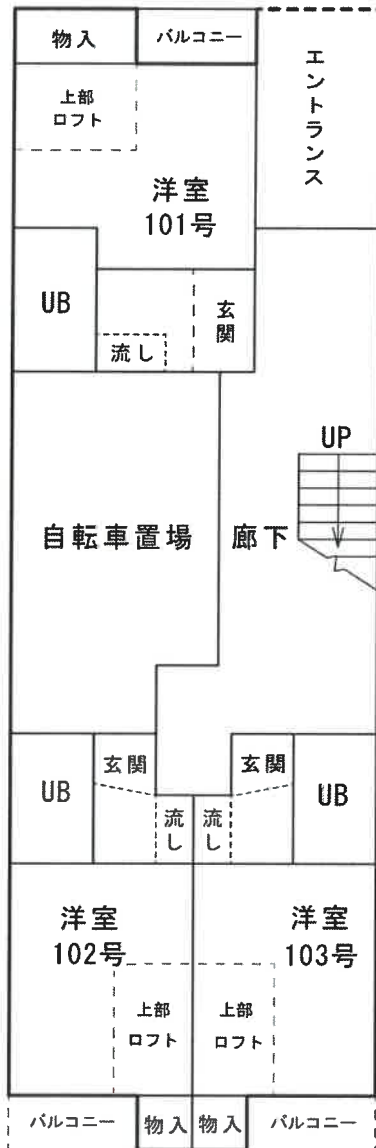
登記官

附属資料No.5 土地建物位置関係図

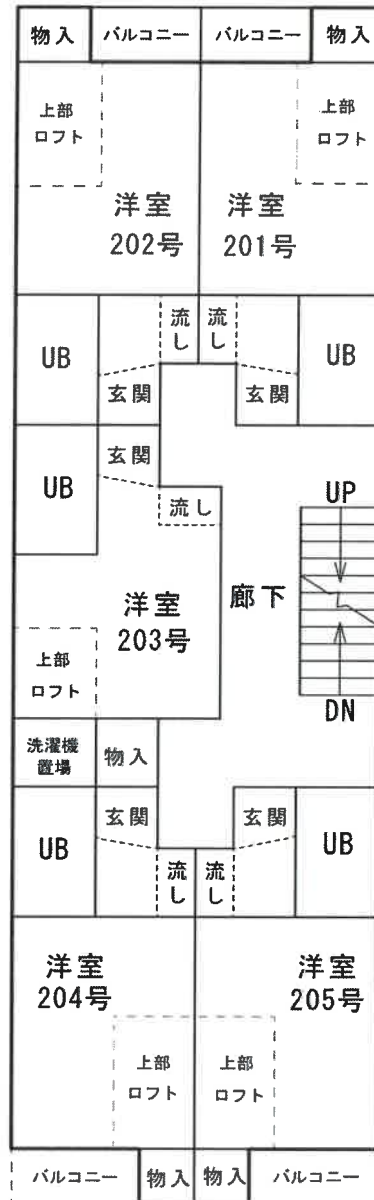




1F

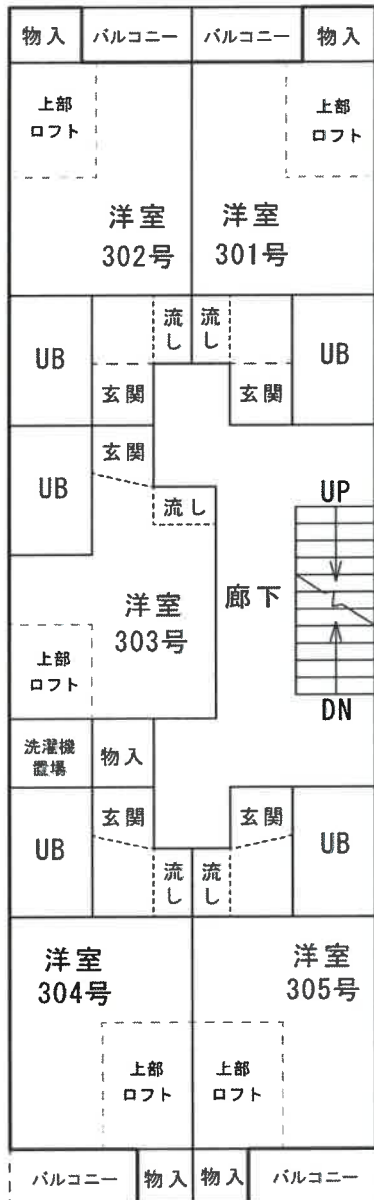


2F





3F



4F

