

陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。
- 入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。
- 陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。
- 陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する口にチェックを入れてください

| 陳述書 (買受申出人(個人) 本人用) | |
|------------------------|---|
| 大阪地方裁判所執行官 殿 | |
| 事件番号 | <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 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)。

※該当する口にチェックを入れてください

| 陳述書 (買受申出人(法人)代表者用) | |
|------------------------|---|
| 大阪地方裁判所執行官 殿 | |
| 事件番号 | <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号 |
| 陳述 | 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。 |
| | 当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受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、全額事項証明等)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)

※該当する口にチェックを入れてください

| 買受申出人(法人)の役員に関する事項 | |
|--|--|
| 1 代表者 | 住所 |
| | (フリガナ) |
| | 氏名 |
| | 性別 <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 6月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 7月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 7月13日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月17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 7月31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 6月19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 大阪市住吉区万代東一丁目
地 番 40番1
地 目 宅地
地 積 667.76平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大阪市住吉区万代東一丁目40番地1
家屋 番号 40番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 321.68平方メートル
2階 321.68平方メートル
3階 321.68平方メートル
4階 321.68平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅・事務所
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

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 木 下 竜 哉

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 (1) 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】

別紙賃借権等目録 (2) 記載のとおり

【物件番号2】

別紙賃借権等目録 (1) 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 大阪市住吉区万代東一丁目
地 番 40番1
地 目 宅地
地 積 667.76平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大阪市住吉区万代東一丁目40番地1
家屋 番号 40番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 321.68平方メートル
2階 321.68平方メートル
3階 321.68平方メートル
4階 321.68平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅・事務所
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



賃借権等目録 (1)

| 範囲 | 賃借人等 | 期限 | 賃料(円/月額) | 保証金・敷金(円) | 返還保証金・敷金(円) | 備考 |
|--|------|-----------|----------|-----------|-------------|--------|
| 101 | C | | | | | 明渡猶予 |
| 102 | D | | | | | 明渡猶予 |
| 103 | E | | | | | 明渡猶予 |
| 104 | 空室 | | | | | 所有者 |
| 105 | 空室 | | | | | 所有者 |
| 106 | 債務者 | | | | | 使用借権 |
| 107 | F | | | | | 明渡猶予 |
| 201 | 空室 | | | | | 所有者 |
| 202 | 空室 | | | | | 所有者 |
| 203 | G | | | | | 明渡猶予 |
| 204 | H | | | | | 明渡猶予 |
| 205 | I | | | | | 明渡猶予 |
| 206 | J | 令和8年9月30日 | 52,000 | 500,000 | 150,000 | 最先・対抗可 |
| 207 | K | | | | | 明渡猶予 |
| 301 | L | | | | | 明渡猶予 |
| 302 | 空室 | | | | | 所有者 |
| 303 | M | | | | | 明渡猶予 |
| 304 | N | | | | | 明渡猶予 |
| 305 | 空室 | | | | | 所有者 |
| 306 | O | 令和9年9月13日 | 52,000 | 550,000 | 200,000 | 最先・対抗可 |
| 307 | P | 令和9年3月31日 | 52,000 | 500,000 | 150,000 | 最先・対抗可 |
| 401 | Q | | | | | 明渡猶予 |
| 402 | R | | | | | 明渡猶予 |
| 403 | S | 令和8年3月31日 | 53,000 | 650,000 | 520,000 | 最先・対抗可 |
| 404 | T | | | | | 明渡猶予 |
| 405 | U | | | | | 明渡猶予 |
| 406 | V | | | | | 明渡猶予 |
| 407 | W | | | | | 差押後 |
| 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 | | | | | | |
| 「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。」 | | | | | | |
| 「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。」 | | | | | | |
| 「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」 | | | | | | |

賃借権等目録(2)

| 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 |
|--|------|----|----------|--------|----------|-----|
| G-1 | 空き | | | | | 所有者 |
| G-2 | G | | | | | 駐車場 |
| G-3 | W | | | | | 駐車場 |
| G-5 | C | | | | | 駐車場 |
| G-6 | L | | | | | 駐車場 |
| G-7 | T | | | | | 駐車場 |
| その余 | | | | | | 所有者 |
| 備考欄について | | | | | | |
| 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。」 | | | | | | |
| 「駐車場」＝「駐車場として利用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。」 | | | | | | |

令和 7年(ケ)第369号
令和 7年11月 5日受理
令和 年 月 日提出
8.2.-2

現況調査報告書 (補正後)

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 大阪市住吉区万代東一丁目
地 番 40番1
地 目 宅地
地 積 667.76平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大阪市住吉区万代東一丁目40番地1
家屋 番号 40番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 321.68平方メートル
2階 321.68平方メートル
3階 321.68平方メートル
4階 321.68平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(占有関係用<多占>)

| 占有者および占有権原 | | | | | | | | |
|------------|-----------------------------|---|--------------------------------------|---|---|---|--|--------------------------|
| 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 | | | | | 特約等 その他の陳述等 執行官の意見 |
| | | | 占有開始 現在の契約 | 占有 権原 | 貸主 | 更新 種別 | 賃料 敷金等 | |
| 2 | 101号室 C | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H23.12.2 自 R 7.12.2 至 R 9.12.1 | <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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |
| 2 | 102号室 D | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H23.7.1 自 R 7.7.1 至 R 9.6.30 | <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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 |
| 2 | 103号室 E | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H30.11.9 自 R 6.11.9 至 R 8.11.8 | <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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |
| 2 | 104号室 (空室) | <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 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| 2 | 105号室 (空室) | <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 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| 2 | 106号室 セラアンドディバ イス株式会社 | <input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H28.3.1 自 至 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |

※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、「■」の箇所のとおり

(占有関係用<多占>)

| 占有者および占有権原 | | | | | | | | |
|------------|------------------------|---|---|---|---|---|---|-----------------------------------|
| 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 | 107号室 ----- F | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H24.10.1 ----- 自 R 6.10.1 至 R 8.9.30 | <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 47,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 |
| 2 | 201号室 ----- (空室) | <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 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| 2 | 202号室 ----- (空室) | <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 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| 2 | 203号室 ----- G | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R6.10.29 ----- 自 R 6.10.29 至 R 8.10.28 | <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 type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |
| 2 | 204号室 ----- H | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R4.2.19 ----- 自 R 6.2.19 至 R 8.2.18 | <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 50,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |
| 2 | 205号室 ----- I | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R5.8.12 ----- 自 R 7.8.12 至 R 9.8.11 | <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 47,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |

※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、「■」の箇所のとおり

(占有関係用<多占>)

| 占有者および占有権原 | | | | | | | | |
|------------|---------------|---|--|---|---|---|---|-------------------------------------|
| 物件番号 | 占有範囲 | 占有状況 | 関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等 | | | | | |
| | 占有者 | | 占有開始 現在の契約 | 占有権原 | 貸主 | 更新種別 | 賃料 敷金等 | 特約等 その他の陳述等 執行官の意見 |
| 2 | 206号室 J | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H10.10.1 自 R 7.10.1 至 R 8.9.30 | <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 52,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 500,000円 | 解約時返還金： 150,000円 共益費：5,000円/月 |
| 2 | 207号室 K | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R7.8.1 自 R 7.8.1 至 R 9.7.31 | <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 52,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |
| 2 | 301号室 L | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H26.11.1 自 R 6.11.1 至 R 8.10.31 | <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 47,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 水道代：実費 |
| 2 | 302号室 (空室) | <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 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| 2 | 303号室 M | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R6.12.26 自 R 6.12.26 至 R 8.12.25 | <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 type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |
| 2 | 304号室 N | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R5.9.13 自 R 7.9.13 至 R 9.9.12 | <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 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |

※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、「■」の箇所のとおり

(5 枚目)

(占有関係用<多占>)

| 占有者および占有権原 | | | | | | | | |
|------------|---------------|---|-------------------------------------|---|---|---|---|--------------------------------------|
| 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 | 305号室 (空室) | <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"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| 2 | 306号室 O | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H7.9.14 自 R 7.9.14 至 R 9.9.13 | <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"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <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 52,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 550,000円 | 解約時返還金: 200,000円 共益費: 5,000円/月 |
| 2 | 307号室 P | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H13.4.1 自 R 7.4.1 至 R 9.3.31 | <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"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <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 52,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 500,000円 | 解約時返還金: 150,000円 共益費: 5,000円/月 |
| 2 | 401号室 Q | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R5.11.3 自 R 7.11.3 至 R 9.11.2 | <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"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <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 47,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費: 5,000円/月 水道代: 実費 |
| 2 | 402号室 R | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R3.10.9 自 R 7.10.9 至 R 9.10.8 | <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"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <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 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費: 5,000円/月 水道代: 実費 |
| 2 | 403号室 S | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H2.9.1 自 R 7.9.1 至 R 8.8.31 | <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"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <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 53,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 650,000円 | 解約時返還金: 520,000円 共益費: 5,000円/月 |

※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、「■」の箇所のとおり

(占有関係用<多占>)

| 占有者および占有権原 | | | | | | | | |
|------------|-------------|---|----------------------------|---|---|---|---|------------------------------------|
| 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 | 404号室 | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | H19.2.20 | <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 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 350,000円 | 解約時返還金： 70,000円 共益費：5,000円/月 |
| | T | | 自 R 7.2.20 至 R 8.2.19 | | | | | |
| 2 | 405号室 | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R7.3.30 | <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 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |
| | U | | 自 R 7.3.30 至 R 9.3.29 | | | | | |
| 2 | 406号室 | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R6.1.14 | <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 45,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |
| | V | | 自 R 8.1.14 至 R 10.1.13 | | | | | |
| 2 | 407号室 | <input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | R7.10.20 | <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 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 共益費：5,000円/月 水道代：実費 |
| | W | | 自 R 7.10.20 至 R 9.10.19 | | | | | |
| 1 | G-1 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 占有状況：駐車場 |
| | (空き区画) | | 自 至 | | | | | |
| 1 | G-2 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | R6.10.29 | <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 type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 11,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | 占有状況：駐車場 |
| | G | | 自 R 6.10.29 至 R 8.10.28 | | | | | |

※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、「■」の箇所のとおり

(7 枚目)

(占有関係用<多占>)

| 占有者および占有権原 | | | | | | | | |
|------------|-------------|--|----------------------------|--|---|---|---|--------------------------|
| 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 | G-3 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 | R7.10.20 | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 11,000円 | 占有状況：駐車場 |
| | W | <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 自 R 7.10.20 至 R 9.10.19 | <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| 1 | G-5 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 | H24.2.1 | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 | <input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10,500円 | 占有状況：駐車場 |
| | C | <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 自 R 8.2.1 至 R 9.1.31 | <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| 1 | G-6 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 | H26.11.1 | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 | <input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10,000円 | 占有状況：駐車場 |
| | L | <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 自 R 6.11.1 至 R 8.10.31 | <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| 1 | G-7 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 | H19.2.20 | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 | <input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 11,550円 | 占有状況：駐車場 |
| | T | <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 自 R 7.2.20 至 R 8.2.19 | <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| | | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 | | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 | |
| | | <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | 自 至 | <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |
| | | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 | | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 | <input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 | |
| | | <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他 | 自 至 | <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 | |

※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、「■」の箇所のとおり

(8 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札・看板等の表示 万代ミユキマンション
- (2) 郵便受けの表示 居住者数名の姓、債務者の商号

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
- (2) 東側は駐車場として使用されており、西側は目的建物の敷地となっている。
- (3) 接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
- (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (3) 占有者らが居住している部屋には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (4) 多くの部屋で壁のクラックや天井・壁紙クロスの剥離が認められた。
- (5) 206号室ではトイレの便器が破損しており、403号室ではガスコンロが取り外されていた。
- (6) 屋上に変電設備が設置されている。
- (7) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。

以上

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■債務者の社長秘書 | <p>1 私は、債務者であるのセラアンドデバイス株式会社（以下「セラアンドデバイス」という）や債務者の代表者が同じように代表者をしている株式会社ベステック（以下「ベステック」という）に関して、両社の代表者であるAから事務処理を任されている者です。</p> <p>2 106号室については、セラアンドデバイスが事務所として使用しています。上述のとおりセラアンドデバイスの代表者はAですから、いわゆるオーナー使用であり、賃貸借契約は締結していませんし、賃料等金銭のやり取りもありません。</p> <p>3 各入居者との契約に関しては、形式上はベステックやセラアンドデバイスの名義で契約しているものがありますが、実質的には同一会社であり、個人と法人が混同した状態にあったので、明確に両社を区別することはしていませんでした。ですから、契約書上は貸主が現在の所有者と異なっても、以前の契約が終了したとの認識は全くなく、実質的にはAやその先代であるAの夫が貸したものであり、いわゆる「貸主代理」の形になると思います。また、ミユキビル株式会社（以下「ミユキビル」という）が貸主になっているものもありますが、これも同様に貸主代理の形だと思えます。ミユキビルはAの夫が代表をしていた会社で、現在は存在しておらず、Aの夫が亡くなって清算したときに本店所在地を移しているため、登記事項証明書は契約書上の住所では取得できないと思います。なお、私もどこに本店所在地を移したとかの詳細は把握していません。</p> <p>4 賃料等については、管理会社である株式会社アパマン情報センターからベステックに毎月きちんと振り込まれています。</p> |
| ■101号室居住者 | 1 壁紙の剥離はありますが、それ以外に特に不具合はありません。回答書に記載したのは同居者で、誰かに貸したりはしていません。 |
| ■102号室居住者 | 1 特に不具合はありません。 |
| ■103号室居住者 | 1 特に不具合はありません。 |
| ■107号室居住者 | 1 天井や壁のクロスが剥がれており、玄関付近の壁にはクラックが入っています。 |
| ■203号室居住者 | 1 床のレール辺りが剥離しています。回答書に記載した家賃などは勘違いによる誤記です。 |
| ■204号室居住者 | 1 特に不具合はありません。回答書に保証金ありと記載したのは、入居時に支払ったハウスクリーニング代を勘違いして書いてしまいました。 |
| ■206号室居住者 | <p>1 収納扉、トイレのドアノブ、便器および襖が壊れています。また、キッチンの排水口や浴室の給湯器も壊れています。さらに、床も全体的に壊れています。</p> <p>2 回答書に退去時返還金を35万円と記載したのは、契約書を読み違えて勘違いしたからです。</p> |
| ■207号室居住者 | <p>1 玄関ドアの開閉が困難です。それ以外に特に不具合はありません。</p> <p>2 回答書に記載した家賃は、安心サポート代を含んだ額です。</p> |
| ■301号室居住者 | 1 壁紙クロスが剥離しています。猫を1匹、室内で飼育しています。 |
| ■303号室居住者 | <p>1 特に不具合はありません。</p> <p>2 回答書に記載した家賃は、安心サポート代とJWF手数料を含んだ額です。</p> |
| ■304号室居住者 | 1 特に不具合はありません。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ 306号室居住者 | 2 入居した当初から従前の賃借人が残っていた冷蔵庫やテレビやソファやベッドなどの家財道具が置かれたままの形で借りており、私が退去するときも残していても構わないと言われています。 |
| ■ 307号室居住者 | 1 この部屋は、かつては会社の寮として使用されており、居抜きで入居しました。和室の室内灯やエアコンなどは入居後に私が備え付けました。 2 排水が悪く、サッシの開閉が困難です。 |
| ■ 401号室居住者 | 1 特に不具合はありません。 2 古い契約書しか手元にありませんが、賃借人がバステックに変わったお知らせは渡されました。 |
| ■ 402号室居住者 | 1 特に不具合はありません。 |
| ■ 403号室居住者 | 1 天井が反っていますし、浴室は黒カビが大量に発生しています。ガスコンロは取り外しており、換気扇も壊れています。 2 家賃については、時期は覚えていませんが入居後に値上げがありました。 |
| ■ 404号室居住者 | 1 トイレの排水が弱いくらいで、特に不具合はありません。 |
| ■ 406号室居住者 | 1 壁紙の剥離はありますが、それ以外に特に不具合はありません。回答書に記載したのは同居者で、誰かに貸したりはしていません。 |
| ■ 407号室居住者 の子 | 1 居住しているのは私の父で、特に不具合はないと聞いています。 |

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

(11枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査および立入調査の結果から、所有者および3枚目ないし8枚目に記載の占有者らが、住宅、事務所もしくは駐車場として使用・占有しているものと認めた。

以上

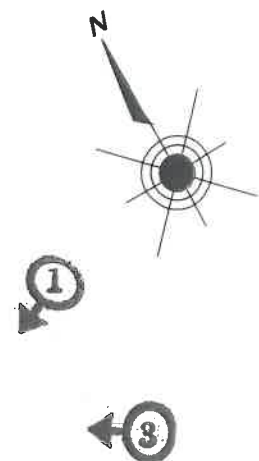
| 調 査 の 経 過 | | |
|---|-----------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和7年11月7日 | 執行官室 | ライフライン調査、照会書送付（所有者×2、消防署） |
| 令和7年11月12日 12:00 - 12:05 | 物件所在地 | 物件調査、占有確認 |
| 令和7年11月12日 12:10 - 12:15 | あべの市税事務所 | 家屋等調査 |
| 令和7年11月20日 9:30 - 9:40 | 大阪法務局北出張所 | 公函等調査 |
| 令和7年11月20日 9:50 - 9:55 | 中之島図書館 | 物件確認 |
| 令和7年11月20日 10:00 - 10:05 | 大阪市役所 | 道路等調査 |
| 令和7年11月26日 13:05 - 14:05 | 物件所在地 | 在宅要請書交付・投函、立入調査、占有者(104、107)と面談 |
| 令和7年12月1日 13:20 - 13:30 | 執行官室 | 占有関係調査（占有者[103]からの電話により聴取） |
| 令和7年12月8日 13:30 - 13:40 | 執行官室 | 占有関係調査（債務者の従業員に電話をして聴取） |
| 令和7年12月13日 9:25 - 10:35 | 物件所在地 | 立入調査（評価人帯同）、占有者（103、304、307、402、404、406）と面談 |
| 令和7年12月17日 14:40 - 17:35 | 物件所在地 | 立入調査（評価人帯同）、占有者（101、102、103、107、203、204、206、207、301、304、306、307、401、402、403、404、406、407）と面談 |
| 令和8年1月7日 9:35 - 9:45 | 物件所在地 | 立入調査（104） |
| <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、立会人およ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17日 目的物件のうち205号室および405号室は、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> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(13枚目)

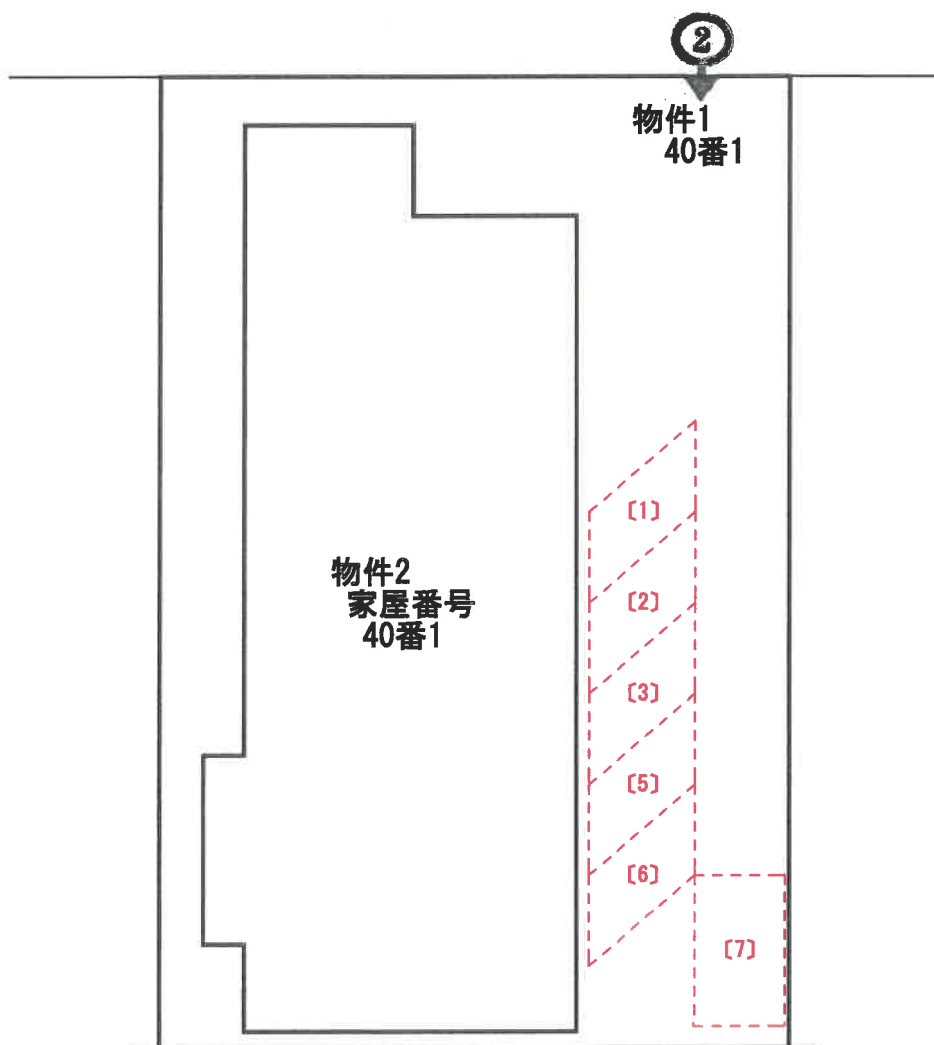
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第369号

←○ 写真撮影位置方向



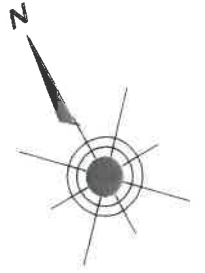
道 路（幅員 約 5.4m）



間取略図

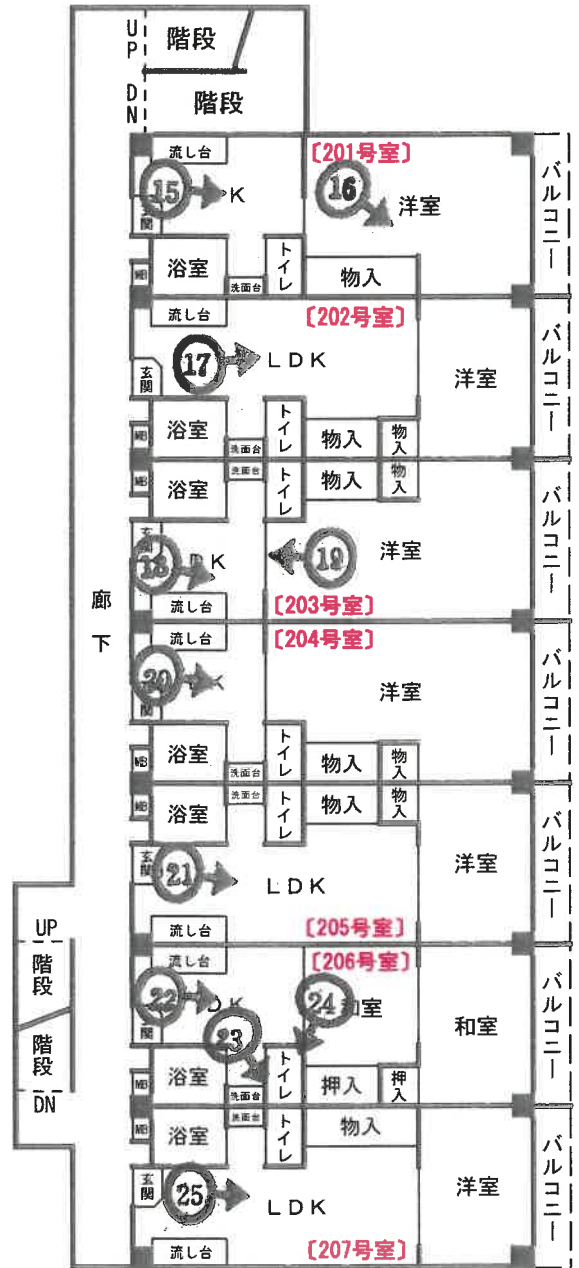
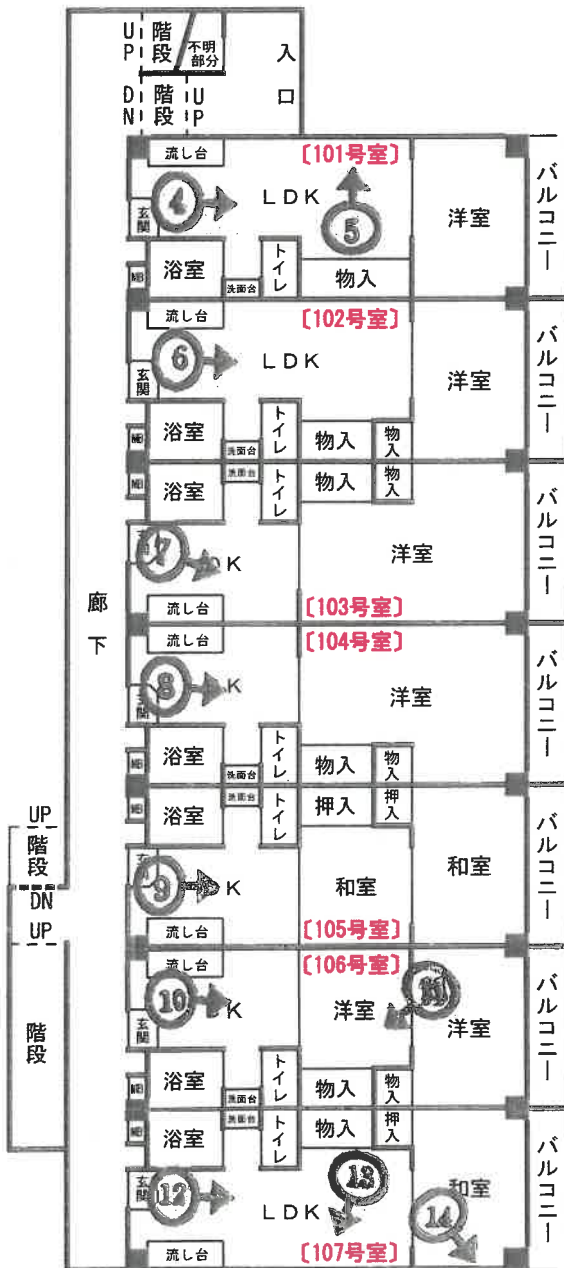
令和7年（ケ）第369号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図

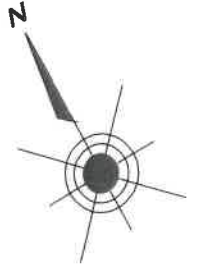
2階平面図



間取略図

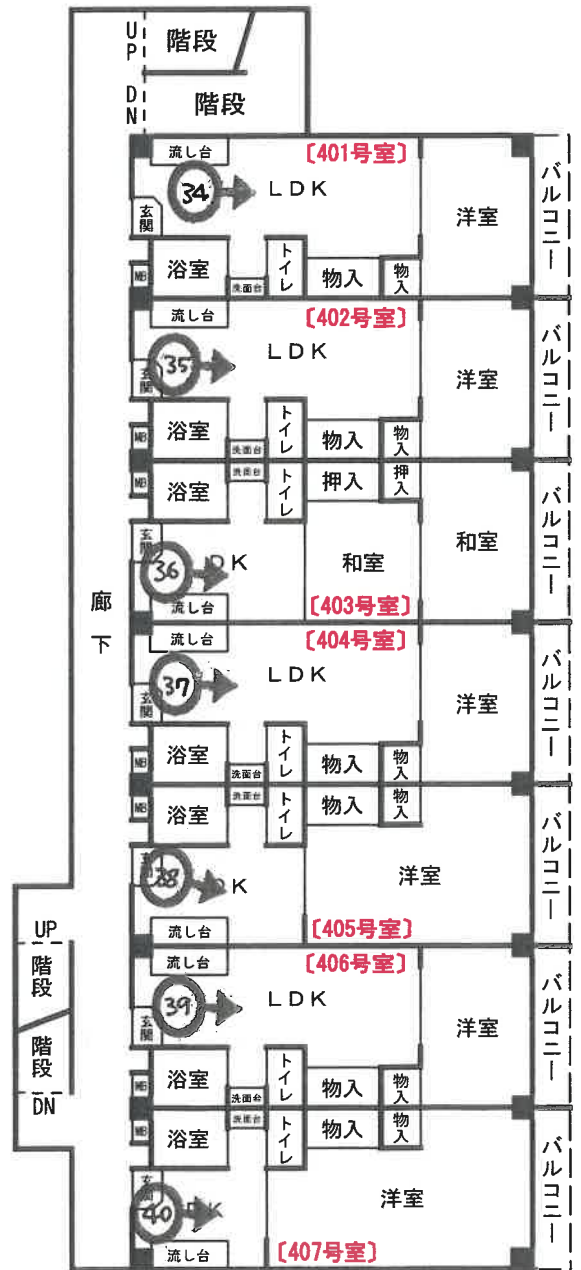
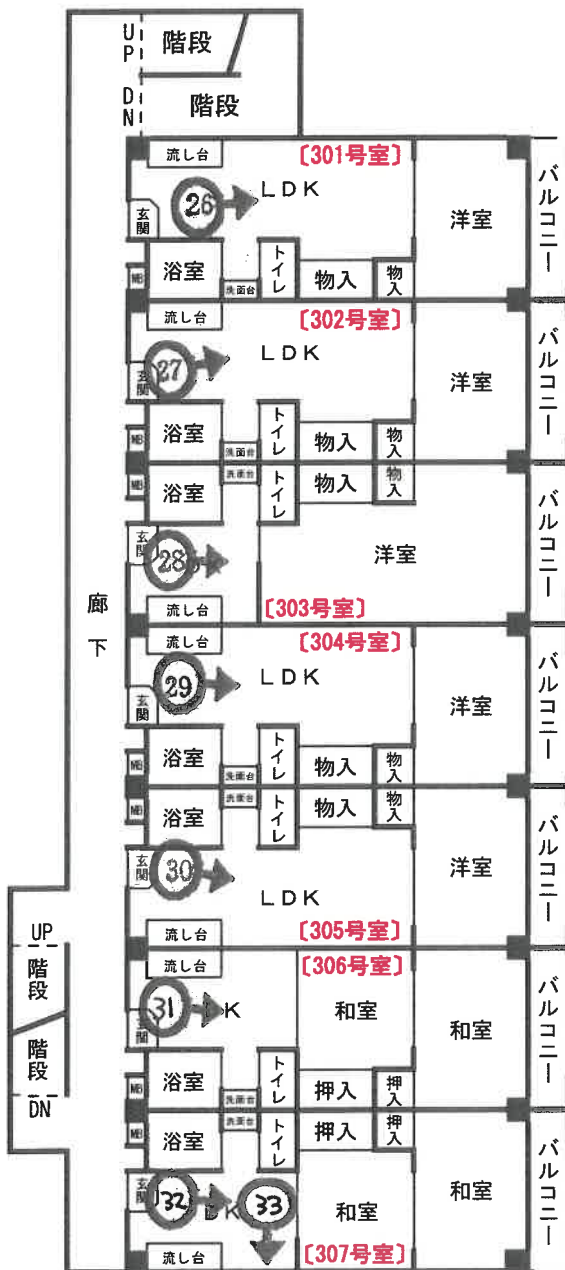
令和7年（ケ）第369号

◀○ 写真撮影位置方向



3階平面図

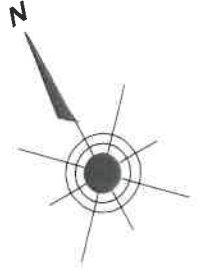
4階平面図



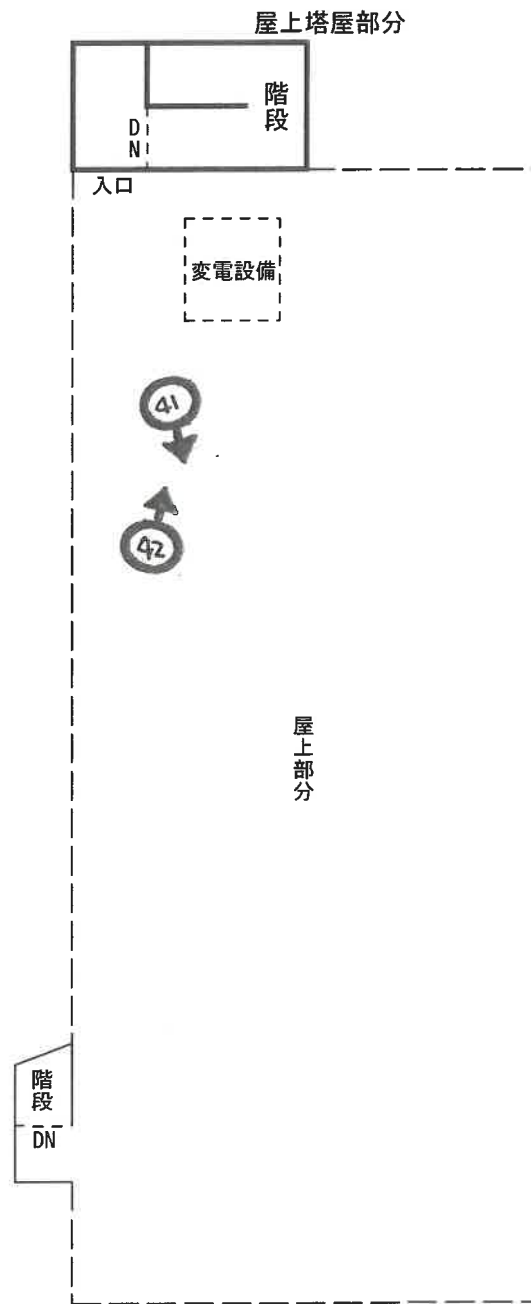
間取略図

令和7年（ケ）第369号

◀○ 写真撮影位置方向



屋上平面図



目的建物



①



②



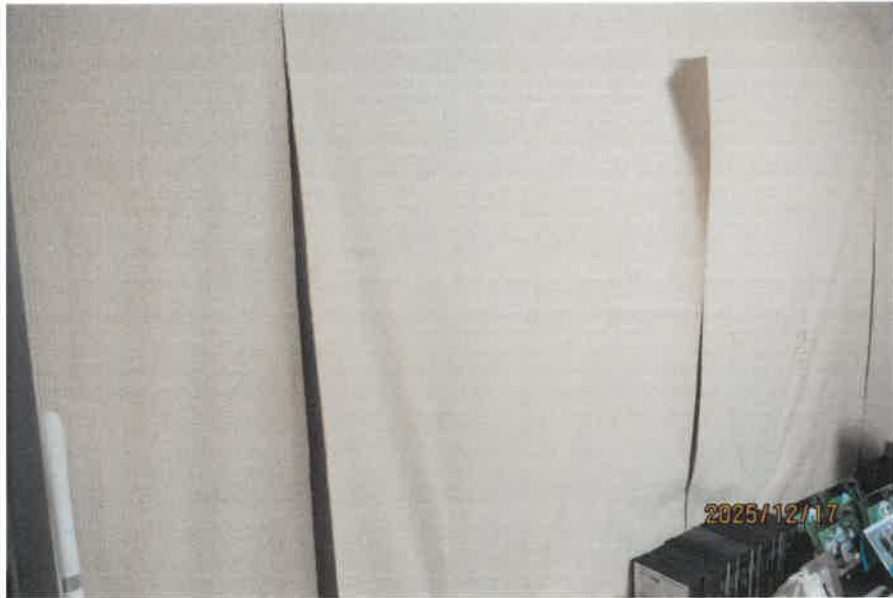
③



④

101号室

(19 枚目)



⑤

101号室

壁紙が剥離している状況



⑥

102号室



⑦

103号室



⑧

104号室



⑨

105号室



⑩

106号室



11

106号室



12

107号室

⑬



107号室

壁紙が剥離している状況

⑭



107号室

壁にクラックが入っている状況

(24 枚目)



15

201号室



16

201号室



①7

202号室



①8

203号室



①9

203号室

レールが剥離している状況



②0

204号室

(27 枚目)



21

205号室



22

206号室



②③

206号室 キッチンの排水口が壊れている状況



②④

206号室 襖が剥離している状況



25

207号室



26

301号室



27

302号室



28

303号室



29

304号室



30

305号室



31

306号室



32

307号室



33

307号室 壁紙クロスが剥離している状況



34

401号室



35

402号室



36

403号室



37

404号室



38

405号室



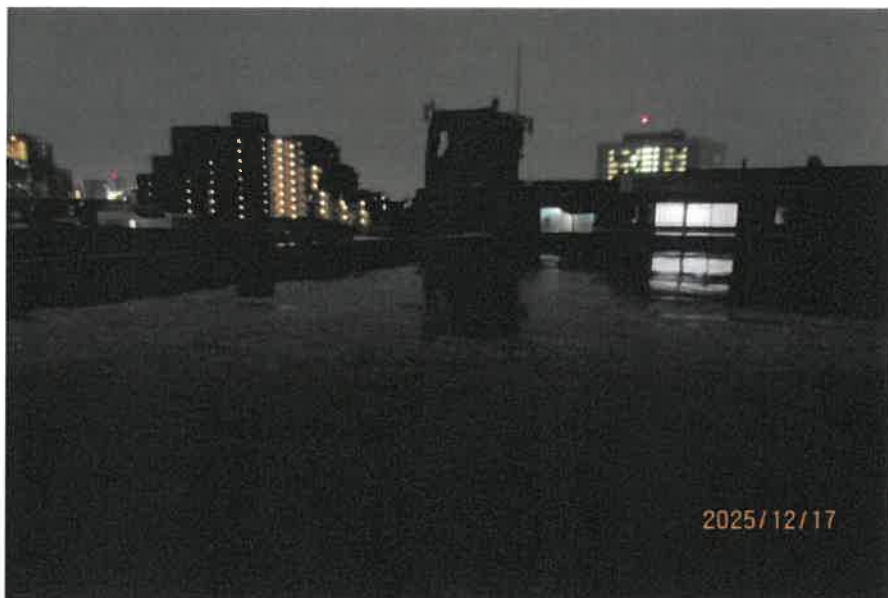
39

406号室



40

407号室



41

屋上



42

令和7年（ケ） 第369号
令和7年12月13日 現地調査
令和7年12月17日 現地調査
令和8年3月18日 評価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書 (補正後)
(土地付建物, 収益物件)

評価人 不動産鑑定士

八木正美

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一括価格 | |
| 金 82,940,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 | 金 39,380,000円 |
| 物件2 | 金 43,560,000円 |

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| | 所 在 等 | 登 記 | 現 況 |
|----|---|------------|------------|
| 1 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 2 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| 1 | 目的土地について建物図面及び地積測量図を参考に概測したところ、その形状は土地建物位置関係図のとおり、地積は概ね公簿どおりであると思われる。 | | |
| 2 | 建物図面と現況は概ね一致した。 | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

| | | |
|--|---|---------------------------|
| 位置・交通 | 大阪メトロ御堂筋線 西田辺駅 南西方 道路距離 約950m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 中低層の共同住宅や戸建住宅等が混在する住宅地域 | |
| 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 | 200% |
| | 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 | 667.76㎡ |
| | 形状 | ほぼ長方形 |
| | 間口・奥行 | 間口約20.8m・奥行約32m |
| | 高低差等 | 前面道路とは概ね等高接面 |
| 接面道路の状況 | 北東側 | 幅員約5.4m市道(建築基準法42条1項1号道路) |
| | 接道状況 | 中間画地 |
| 土地の利用状況等 | 現況 | 共同住宅(一部住戸は事務所として使用) |
| | 北東側 | 道路 |
| | 北西側 | 戸建住宅 |
| | 南東側 | 共同住宅 |
| | 南西側 | 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 | 目的土地の旧土地台帳からは個人の所有者名、畑、宅地の地目の履歴が確認された。また、過去の住宅地図によると目的建物建築以前は空地、建材置場、共同住宅の表示であった。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。 | |
| 特記事項 | 特になし。 | |

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

| | | |
|--------------------------|--|---------------------------|
| 区 分 | 主である建物 | |
| 建築時期及び 経済的残存耐 用年数等 | 建築年月日 | (登記記載) 昭和49年5月8日新築 |
| | 経過年数 | 約52年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 屋 根 | 陸屋根 |
| | 外 壁 | 吹付 |
| | 内 壁 | クロス貼等 |
| | 天 井 | クロス貼等 |
| | 床 | クッションフロア等 |
| | 設 備 | 電気、給排水設備 |
| 床面積（現況） | 延 1,286.72㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。 | |
| 現況用途等 | 階 層 | 4階建 |
| | 現況用途 | 共同住宅 |
| | 間取り | 1DK、1LDK、2DKタイプ 各階7戸 計28戸 |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 | |
| 特 記 事 項 | <p>① 建築確認（有）、検査済証（無）</p> <p>② 各戸の維持管理状況等についての占有者の陳述は現況調査報告書参照。</p> <p>③ 築後多年を経過しており、全体的に老朽化が著しく、多数の住戸で壁のクラックやクロスの剥離が認められた。</p> <p>④ 屋上に変電設備が存在し、PCBが使用されている可能性は否定できない。なお、PCB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 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</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 | 266,000 | 1.00 | 667.76 | 0.90 | 159,862,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪住吉-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 281,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.5/100 & \times 100/103 & \times 100/104 & = 266,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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) |
|-------|------|------|------|----------|
| 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 |

◇地域格差：

| 街路 | 接近 | 環境 | 行政 | 総合 (相乗積) |
|------|------|------|------|----------|
| 1.00 | 0.99 | 1.05 | 1.00 | 1.04 |

イ 個別格差：

| 接面 | 規模 | 形状 | その他 | 総合 (相乗積) |
|------|------|------|------|----------|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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 | 270,000 | 1286.72 | 0.03 | 10,422,000 |

ウ 現価率

| | |
|-----------|------|
| 経過年数 | 約52年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約0年 |
| 観察減価 | 35% |
| 残価率 | 5% |

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.35)$$

$$= 0.03$$

※観察減価は維持管理状況及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

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

① 土地利用権等価格

| 物件 番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|----------|-------|--|
| | | イ | | |
| 1 | 159,862,000 | 0.50 | 法定地上権 | 79,931,000 |

② 積算価格

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算(円) (2①ウ) イ | 積算価格 (円) (ア+イ) ウ | 構成比 (%) (小数点1位まで, 端数調整) |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 1 | 159,862,000 | - 79,931,000 | 79,931,000 | 46.9 |
| 2 | 10,422,000 | + 79,931,000 | 90,353,000 | 53.1 |
| 積算価格 (合計) | | | 170,284,000 | 100.0 |

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要

| | | | |
|------|----------------------|-------------|-----------------------|
| 物件概要 | 用途：共同住宅 | | 空室率 |
| | 賃貸戸数 28戸 | 入居戸数 21戸 | 25.0% |
| 家賃 | 月額支払賃料 1,193,136円 | | 年額支払賃料 14,317,632円 |
| 保証金 | 保証金総額 1,090,000円 | | 要返還保証金 1,020,000円 |
| | 対支払家賃月額 約0.9ヵ月 | | 対支払家賃月数 約0.9ヵ月 |

空室率：評価時点において25%(空室戸数7戸÷賃貸戸数28戸)である。

なお、所有者代表者の法人使用分(無償使用)は空室扱いとしている。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

家賃は共益費込の額を採用した。

家賃には駐車場収入(税抜)を含む。

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) |
| 14,317,632 | 1.00 | 12% | 0.90 | 107,382,000 |

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料を採用した。

イ 家賃等補正：築年、品等、立地条件等の類似物件との比較では家賃水準及び空室率ともに同程度と認められることから補正は要しない。

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同種収益物件の平均的な取引利回りを標準として対象物件の個別性を考慮して12%を採用した。

エ その他補正：設備更新費用、修繕費用、美装工事等の費用が見込まれること等を考慮して90%の補正を行った。

Ⅲ 評価額の決定

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

| 物件 番号 | 調整後の 合計価格 (円) ア | 構成比 イ | 市場性 修正 ウ | 競売市場 修正 エ | その他の控除 減価(敷金等) (円) オ | 評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ) |
|-----------|--------------------------|----------|----------------|-----------------|-------------------------------|---|
| 1 | 126,253,000 | 46.9% | 0.95 | 0.70 | | 39,380,000 |
| 2 | | 53.1% | 0.95 | 0.70 | 1,020,000 | 43,560,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 82,940,000 |

ア 調整の理由

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

| | 試算価格(円) | ウェイト付 |
|--------|-------------|-------|
| 積算価格 | 170,284,000 | 30% |
| 収益価格 | 107,382,000 | 70% |
| 調整後の価格 | 126,253,000 | |

ウ 市場性修正

アスベスト含有建材が使用されている可能性を考慮して0.95と決定した。

エ 競売市場修正

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

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪住吉-14

- 所 在 : 大阪市住吉区万代東2丁目27番3外「万代東2-2-9」
- 価 格 : 281,000円/㎡
- 位 置 : 大阪メトロ御堂筋線「西田辺」駅 南西方約1100m (道路距離)
- 価格時点 : 令和8年1月1日
- 地 積 : 249㎡
- 供給処理施設 : 水道・ガス・下水
- 接面街路 : 南西 5.5m 市道
- 用途指定等 : 第1種住居地域, 準防火地域
建蔽率80%・容積率200%
- 地域の概要 : 中規模一般住宅が多い比較的閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

- 物件1 : 98,120,000円
- 物件2 : 48,322,000円

第7 附属資料

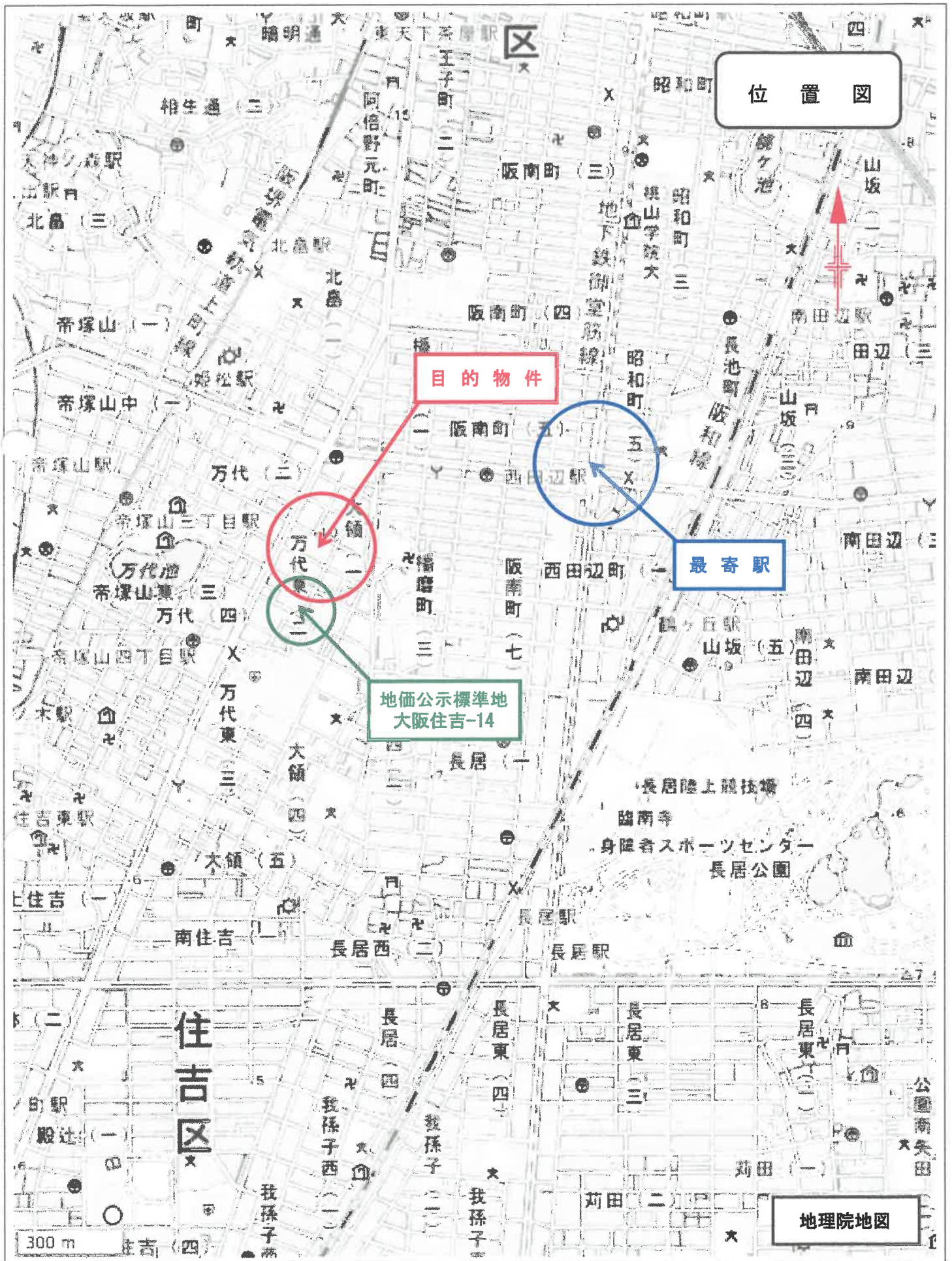
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

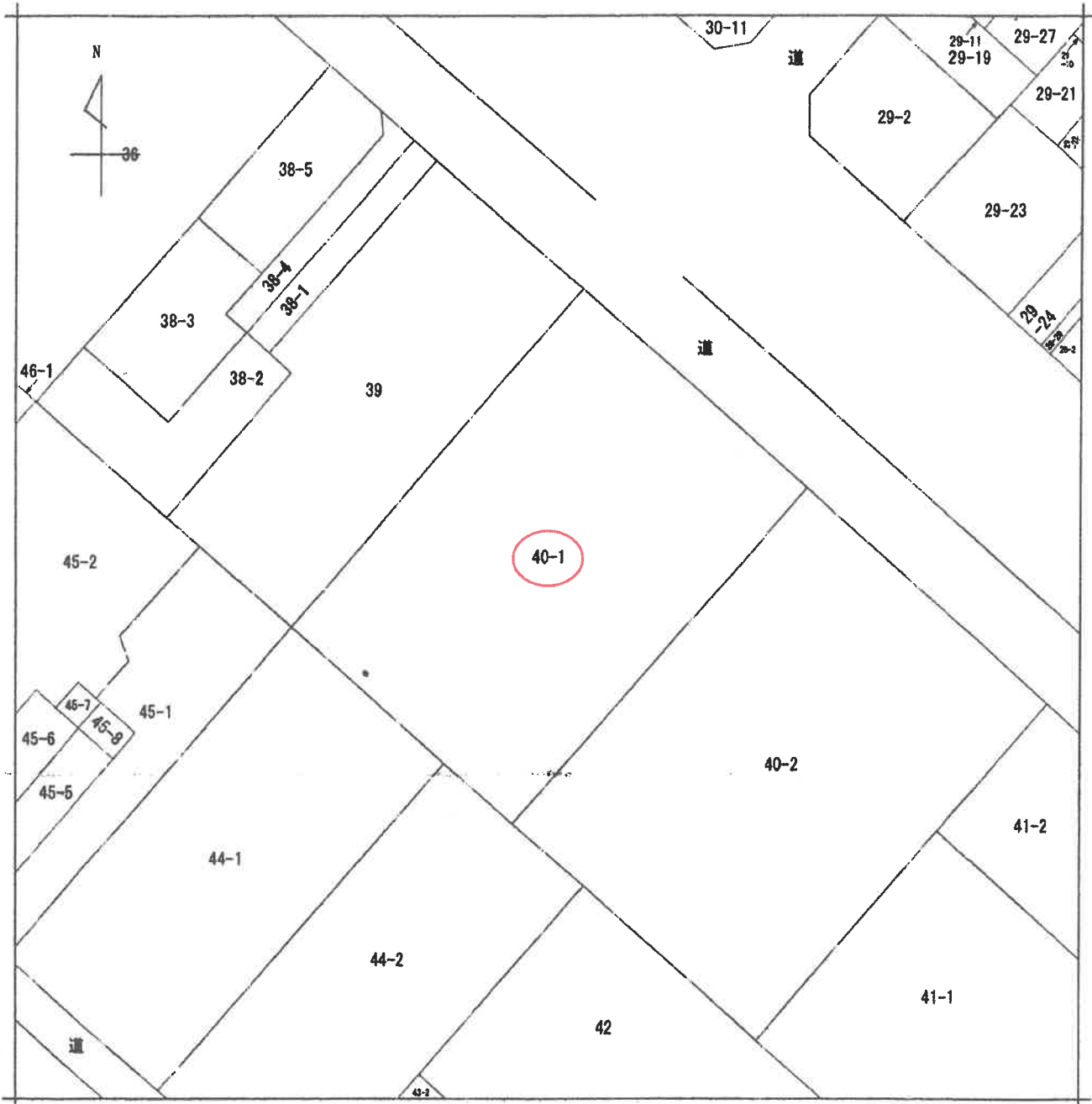
以 上

物 件 目 録

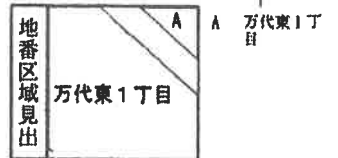
- 1 所 在 大阪市住吉区万代東一丁目
地 番 40番1
地 目 宅地
地 積 667.76平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大阪市住吉区万代東一丁目40番地1
家屋 番号 40番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 321.68平方メートル
2階 321.68平方メートル
3階 321.68平方メートル
4階 321.68平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1







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



| | | | | | | | |
|-------|------|--------------|-----------|----|----------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 大阪市住吉区万代東一丁目 | | 地番 | 40番1 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月8日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

地図整理番号：M63383
(1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和46年8月12日

045573

新 和 後・新

地 積 測 量 図

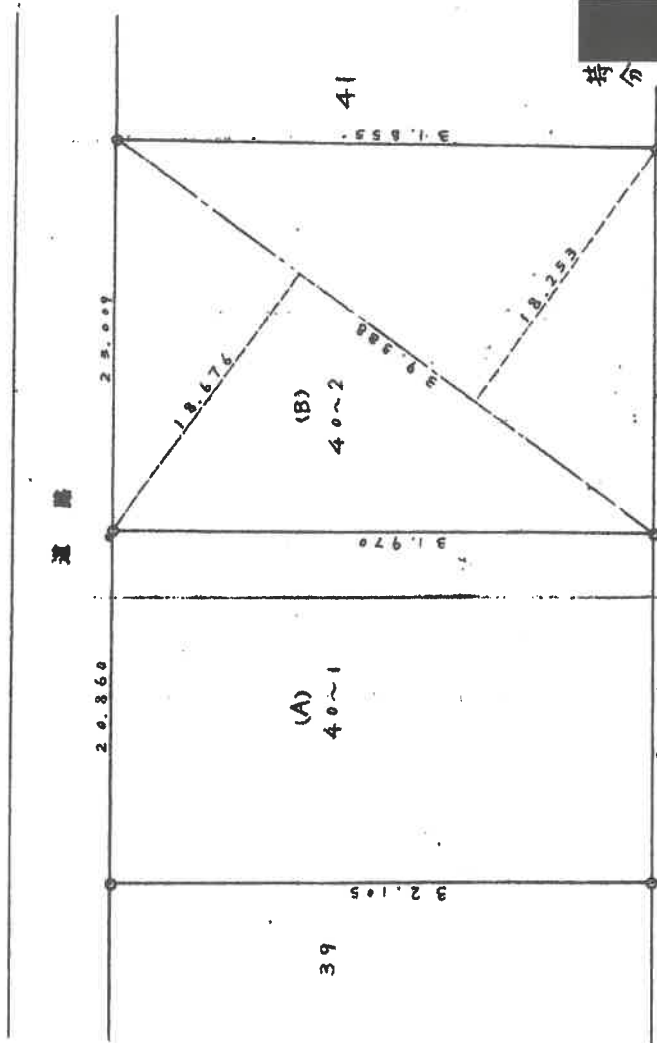
地 番 40~1, 40~2

土地の所在 大阪市住吉区万代東2丁目

万代東一丁目

46.8.12

| | |
|-----------|------------------|
| 作 製 年 月 日 | 昭和 46 年 8 月 10 日 |
| 作 製 者 | |



持分 参分の志

持分 参分の志

求 積 表

| 地 番 符 号 | 底 辺 長 | 高 度 | 積 算 積 |
|----------|--------|-------|-----------|
| 40~2 (B) | 59.988 | 3.276 | 1727.2797 |

| | | | |
|----------|-----------------------|------------------------|----------|
| 40~1 (A) | 1395.04m ² | 727.2797m ² | 667.7603 |
|----------|-----------------------|------------------------|----------|

(日 測 量 9)

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

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。

令和7年7月8日

大阪法務局 国土審判部

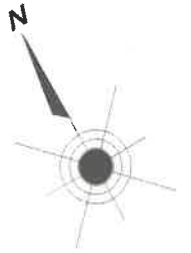
登記官

地図整理番号：M63384

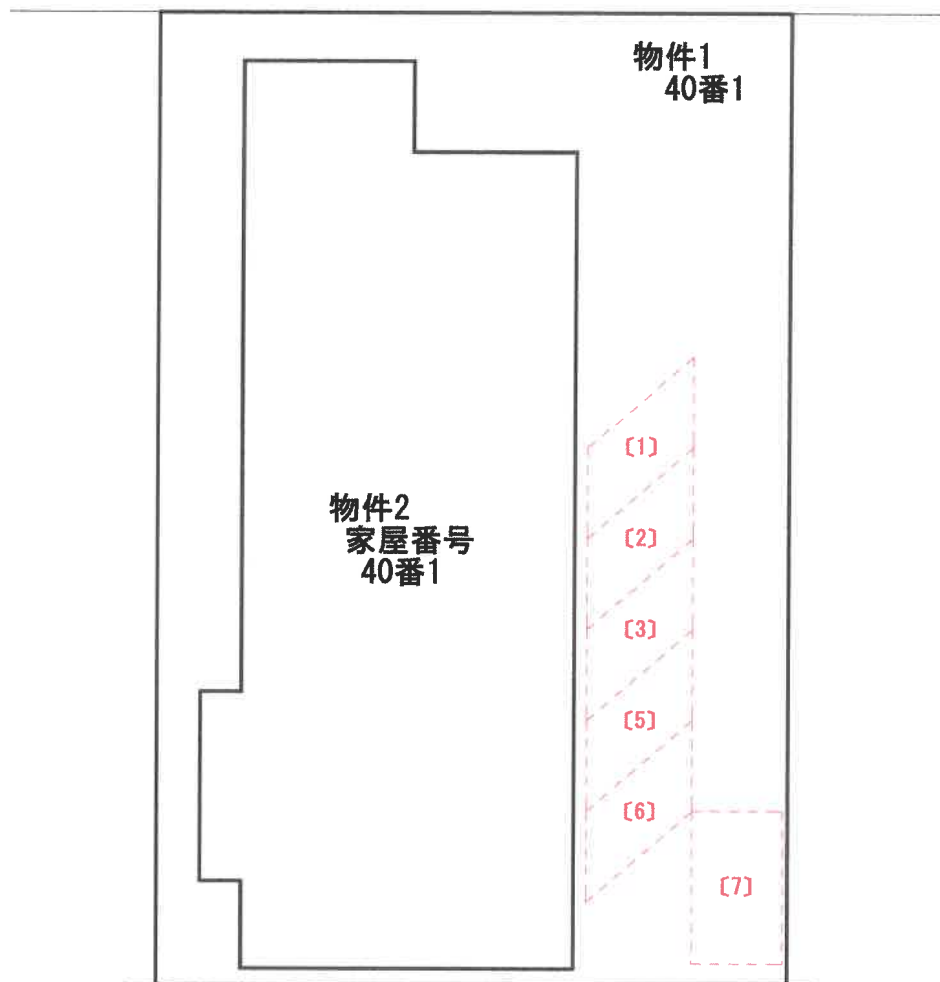
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第369号



道 路（幅員 約 5.4m）



〔駐車場番号〕

登記年月日：昭和49年12月13日

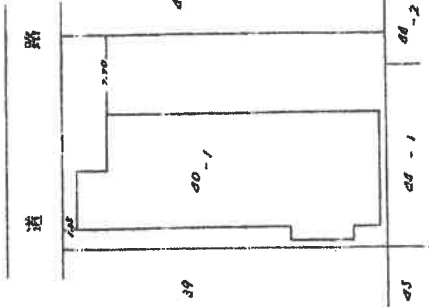
237147

建築物各階平面図

S49.12.13

| | |
|-------------|------------------|
| 家屋番号 | 40-1 |
| 建物の所在 | 大阪市住吉区万代子目40番地の1 |
| 1、2、3、4階 同型 | |

加東一丁目



床面積

| | | | |
|---------|-------|---|-------------------------|
| 11.00 X | 26.95 | = | 296.4500 |
| 1.85 X | 6.25 | = | 8.4375 |
| 5.60 X | 3.00 | = | 16.8000 |
| | | | 321.6875 m ² |

縮尺 1/200 1/500

| | |
|-------------------|-------|
| 昭和 49 年 12 月 30 日 | 作製年月日 |
| 持分者名氏 | 持分者名氏 |

(本文裏面)

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。
令和7年7月8日 大阪法務局 天守出張所

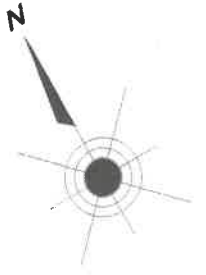
登記官

地図整理番号：M63385

A3をA4に縮小

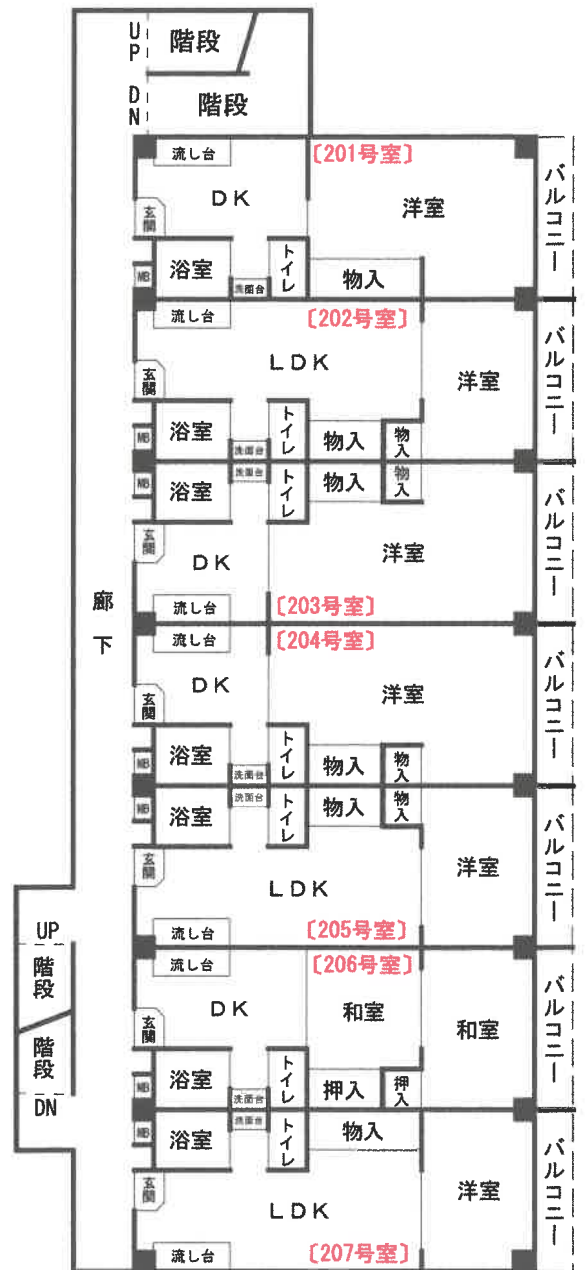
間取略図

令和7年（ケ）第369号



1階平面図

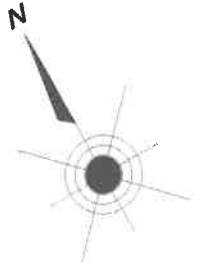
2階平面図



〔部屋番号〕

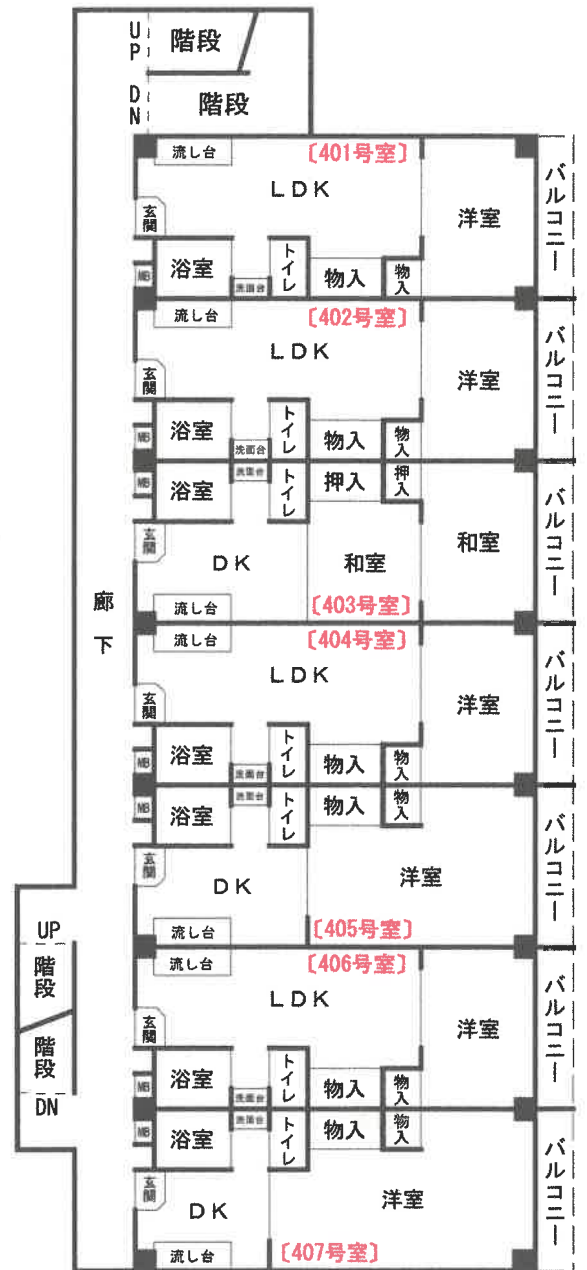
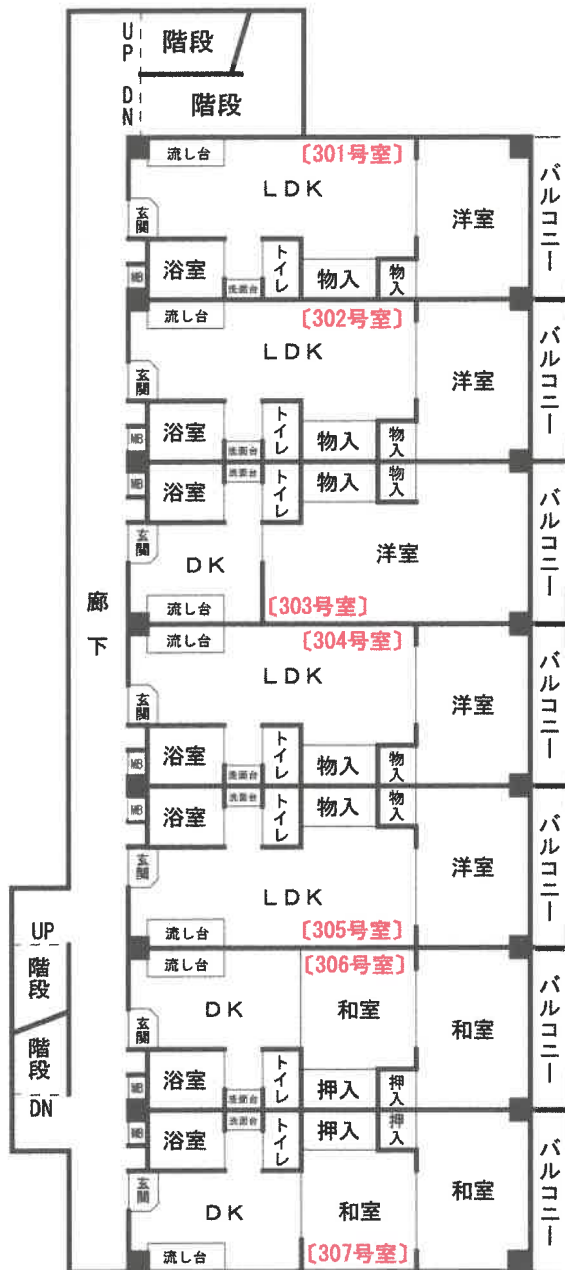
間取略図

令和7年（ケ）第369号



3階平面図

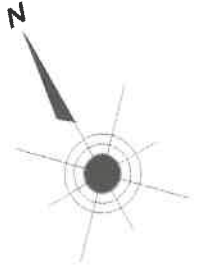
4階平面図



【部屋番号】

間取略図

令和7年（ケ）第369号



屋上平面図

