

陳述書の提出等について（注意）

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

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

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

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

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

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)		
大阪地方裁判所執行官 殿		
事件番号	□平成 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。		
□	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	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人が法定代理人である場合(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	□平成 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。	
□	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
	役 員

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 代表者	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	□ 男性 □ 女性
2	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
3	性 別	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
4	氏 名	
	性 別	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日
	住 所	

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 2 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 2 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 10 月 16 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 9 月 2 日午前 9 時から入札期間最終日午 後 4 時 30 分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判 所執行部等合同庁舎 3 階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	68,340,000 54,672,000	一括	13,668,000	1,507,333	330,834
1	13,810,000				
2	6,240,000				
3	6,170,000				
4	42,120,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊中市曽根南町一丁目 |
| | 地 番 | 108 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市曽根南町一丁目 |
| | 地 番 | 108 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.51 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊中市曽根南町一丁目 |
| | 地 番 | 108 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.26 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊中市曽根南町一丁目 108 番地 1、108 番地 10、
108 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 108 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗・事務所・車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 91.20 平方メートル
2 階 92.64 平方メートル
3 階 92.64 平方メートル
4 階 92.64 平方メートル
5 階 63.84 平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

種 類 共同住宅・店舗・事務所

床 面 積 1階 91.20 平方メートル
 2階 92.64 平方メートル
 3階 92.64 平方メートル
 4階 92.64 平方メートル
 5階 約92.64 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 133.20 平方メートル
 2階 112.50 平方メートル
 地下1階 156.70 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

床 面 積 1階 133.20 平方メートル
 2階 112.50 平方メートル
 地下1階 約164.17 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

【物件番号4】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

北東端部分が駐車場として使用されている。株式会社グリップの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件物件につき、令和8年(ケ)第70号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



11

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 | 豊中市曽根南町一丁目 |
| | 地 | 番 | 108番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 221.44平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊中市曽根南町一丁目 |
| | 地 | 番 | 108番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.51平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 豊中市曽根南町一丁目 |
| | 地 | 番 | 108番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 豊中市曽根南町一丁目108番地1、108番地10、
108番地11 |
| | 家屋 | 番号 | 108番1 |
| | 種 | 類 | 共同住宅・店舗・事務所・車庫 |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺5階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 91.20平方メートル |
| | | 2階 | 92.64平方メートル |
| | | 3階 | 92.64平方メートル |
| | | 4階 | 92.64平方メートル |
| | | 5階 | 63.84平方メートル |

(現況)

物 件 目 録

種 類 共同住宅・店舗・事務所

床 面 積	1階	91.20平方メートル
	2階	92.64平方メートル
	3階	92.64平方メートル
	4階	92.64平方メートル
	5階	約92.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	133.20平方メートル
	2階	112.50平方メートル
	地下1階	156.70平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

床 面 積	1階	133.20平方メートル
	2階	112.50平方メートル
	地下1階	約164.17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・敷金(円)	返還金(円)	備考
地下	(空室)					所有者
1F・W1	スマイルブリッジ株式会社	令和9年11月12日	100,000	400,000	400,000	最先、対抗可
1F・W2	A					明渡猶予
1F・E1	株式会社ドリーム・チーム	令和10年7月31日	120,000	120,000	120,000	最先、対抗可
1F・E2	B	定めなし	104,900	1,500,000	500,000	最先
1F・E3	C	令和9年3月31日	81,000	800,000	200,000	最先、対抗可
1F・E4	株式会社グリップ	令和9年12月31日	90,000	90,000	90,000	最先、対抗可
2F・W1・W2	株式会社ドリーム・チーム	令和10年1月26日	140,000	0	0	最先、対抗可
2F・E1・E2	D	令和9年5月31日	150,000	1,400,000	300,000	最先、対抗可
201	E	令和9年12月26日	42,000	0	0	最先、対抗可
202	(空室)					所有者
203	F	令和9年3月30日	49,000	0	0	最先、対抗可
301	G					明渡猶予
302	H					明渡猶予
303	I	令和10年7月22日	43,000	0	0	最先、対抗可
401	(空室)					所有者
402	J					差押後
403	株式会社TOKI MENTAL					明渡猶予
501	K	定めなし	60,000	500,000	150,000	最先
502	L	令和10年3月24日	46,000	0	0	最先、対抗可
503	(空室)					所有者
その余部分						所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「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。」						
※現況調査報告書の記載表現による						

令和8年(ケ)第69号
令和8年3月30日受理
令和 年 月 日提出
【 8.6.16

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 豊中市曽根南町一丁目
 地 番 108 番 1
 地 目 宅地
 地 積 221.44 平方メートル
- 2 所 在 豊中市曽根南町一丁目
 地 番 108 番 10
 地 目 宅地
 地 積 99.51 平方メートル
- 3 所 在 豊中市曽根南町一丁目
 地 番 108 番 11
 地 目 宅地
 地 積 99.26 平方メートル
- 4 所 在 豊中市曽根南町一丁目 108 番地 1、108 番地 10、
 108 番地 11
 家屋 番号 108 番 1
 種 類 共同住宅・店舗・事務所・車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺 5 階建
 床 面 積
 1 階 91.20 平方メートル
 2 階 92.64 平方メートル
 3 階 92.64 平方メートル
 4 階 92.64 平方メートル
 5 階 63.84 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	店舗
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺地下1階付2階建
床 面 積	1階 133.20平方メートル 2階 112.50平方メートル 地下1階 156.70平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	豊中市曾根南町1丁目22-3		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物） ☒種類： ☐構造： ☒床面積： } 「その他の事項」のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅・店舗・事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈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	北東端部分 (駐車場)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R1・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 10,000円 □敷 □保 円	消費税別途加算 駐車場として使用 占有開始日は吸収分割に おける分割会社によるもの
	株式会社 グリップ	自 R8・1・1 至 R9・12・31						
4	地下	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	(空室)	自 ・ ・ 至 ・ ・						
4	1 F ・ W 1	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・11・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 100,000円 □敷 ■保 400,000円	共益費月額10,000円 賃料及び共益費につき消 費税別途加算 保証金返還額400,000円
	スマイルブリッジ 株式会社	自 R7・11・13 至 R9・11・12						
4	1 F ・ W 2	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 100,000円 □敷 □保 円	賃料につき消費税別途加 算
	A	自 R8・6・1 至 R10・5・31						
4	1 F ・ E 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 120,000円 ■敷 □保 120,000円	賃料につき消費税別途加 算 駐輪場として使用 敷金返還額120,000円
	株式会社 ドリーム・チーム	自 R6・8・1 至 R8・7・31						
4	1 F ・ E 2	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 104,900円 □敷 ■保 1,500,000円	賃料につき消費税別途加 算 保証金返還額500,000円
	B	自 定めなし 至						

※ 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	
4	1 F・E 3	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 81,000円	賃料につき消費税別途加算 保証金返還額200,000円	
	C	自 R8・4・1 至 R9・3・31				□敷 ■保 800,000円			
4	1 F・E 4	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 90,000円	水道料金月額3,000円 賃料につき消費税別途加算 敷金返還額90,000円 占有開始日は吸収分割に おける分割会社によるもの	
	株式会社 グリップ	自 R8・1・1 至 R9・12・31				■敷 □保 90,000円			
4	2 F・W1・W2	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・1・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 140,000円	賃料につき消費税別途加算 学習塾として使用	
	株式会社 ドリーム・チーム	自 R8・1・27 至 R10・1・26				□敷 □保 円			
4	2 F・E1・E2	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 150,000円	共益費月額10,000円 賃料及び共益費につき消 費税別途加算 敷金返還額300,000円	
	D	自 R7・6・1 至 R9・5・31				■敷 □保 1,400,000円			
4	201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・12・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 42,000円	共益費月額4,000円 水道料金月額2,000円	
	E	自 R7・12・27 至 R9・12・26				□敷 □保 円			
4	202	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円		
	(空室)	自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	
4	203	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額4,000円 水道料金月額2,000円	
	F	自 R7・3・31 至 R9・3・30							
4	301	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・8・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額5,000円	
	G	自 R7・8・8 至 R9・8・7							
4	302	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・6・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額8,000円	
	H	自 R7・6・6 至 R9・6・5							
4	303	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・7・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	水道料金月額3,000円	
	I	自 R6・7・23 至 R8・7・22							
4	401	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	(空室)	自 ・ ・ 至 ・ ・							
4	402	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・3・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額5,000円	
	J	自 R8・3・23 至 R10・3・22							

※ 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	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
4	403	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・2・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円	共益費月額5,000円 賃料及び共益費につき消 費税別途加算
	株式会社TOKI MENTAL	自 R8・2・16 至 R10・2・15				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	501	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H11・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円	共益費月額4,000円 水道料金月額3,000円 保証金返還額150,000円
	K	自 定めなし 至				☐ 敷 ☒ 保 500,000円		
4	502	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円	共益費月額4,000円 水道料金月額3,000円
	L	自 R8・3・25 至 R10・3・24				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	503	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)	自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 目的土地の現況について
 - (1) 目的土地は一体として、目的建物の敷地として利用されている。
 - (2) 目的土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致した。
 - (3) 目的土地は、建築基準法上の道路（2面）に接面している。
 - (4) 目的土地（物件2）上に電柱が存在する。
- 2 目的建物の現況について
 - (1) 目的建物は、「ハーツアベニュー」という名称の複合施設である。目的建物の東側部分が5階建ての主たる建物であり、西側部分が地下1階・地上2階建ての附属建物である。
 - (2) 目的建物は、増築等により「種類、構造及び床面積の概略」が次のとおりとなっている。増築箇所は、間取略図の網掛け部分である。
 - ア 主たる建物
種類：共同住宅・店舗・事務所
床面積：5階約92.64㎡
 - イ 附属建物
種類：店舗・事務所
床面積：地下1階約164.17㎡
 - (3) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
 - (4) 目的建物は、各居室により状況は異なるが、後記(5)を除き、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。賃借人からは、壁クロスの剥離、建具の歪み等の不具合がある旨、複数の陳述があった。
 - (5) 501号室については、室内に多数の動産類が存在するため、床や壁の状況がほとんど確認できなかった。
- 3 目的物件については、大阪地方裁判所による担保不動産収益執行事件が開始されている。

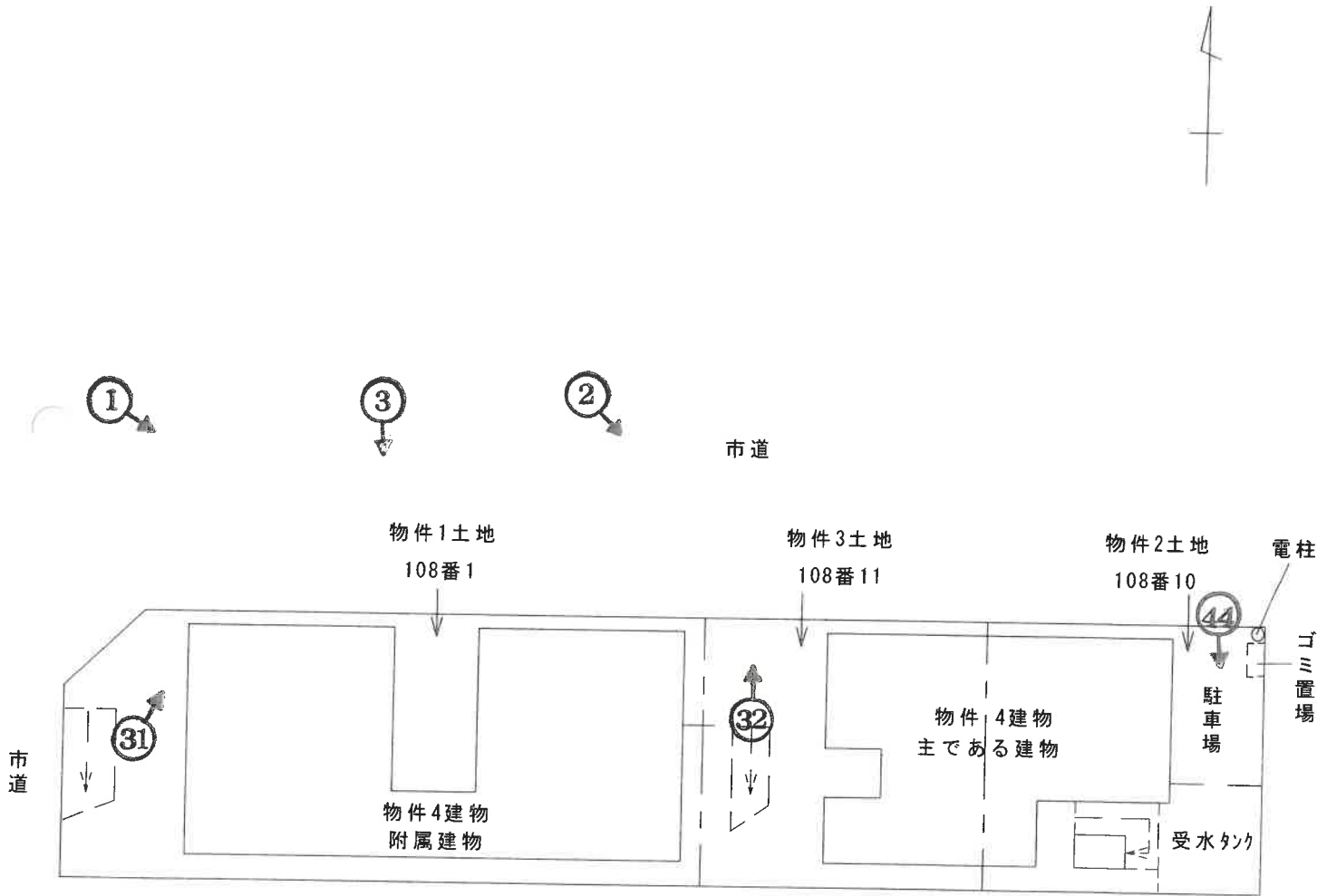
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
債務者兼所有者会社担当者	1 株式会社グリップには「1F・E4」の建物のほか、目的土地の北東端部分（目的建物（主たる建物）と目的建物の東側にある建物の間のスペース）を賃貸しています。契約書上は、目的建物の共益費として月額1万円が記載されていますが、実際には駐車場の賃料として月額1万円を受領しているものです。 2 賃貸借契約の更新について、レントロールには2年ごとの自動更新を前提とした記載をしていますが、実際には契約書どおりに更新されています。
B (1F・E2賃借人)	賃借している店舗部分は、当初、私が借りていましたが、平成29年に私の子が経営することとなったため、賃貸借契約を結び直しました。しかし、令和2年頃に再び私が経営することとなったため、賃借人を私とする契約に戻しましたが、この際には契約書までは作成し直しませんでした。契約書の作成の有無に関わらず、賃借人が変わること異なる契約をしたものと考えています。
株式会社グリップ従業員 (1F・E4及び駐車場賃借人)	当社は、「1F・E4」の建物とその東側の目的土地を駐車場として借りています。「1F・E4」の建物は、従前は車庫でしたが、現在は店舗となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月31日 9:00-9:20	豊中市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
8年 3月31日 10:30-10:35	中之島図書館	物件確認
8年 3月31日 10:40-10:55	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 3月31日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
8年 4月 1日 10:10-10:30	物件所在地	物件及び占有確認
8年 4月 2日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
8年 5月12日 14:05-15:15	物件所在地	物件及び占有確認、賃借人らと面談、不在室につき照会書投函
8年 5月18日 13:30-13:45	大阪法務局北出張所	法人調査
8年 5月22日 14:45-16:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談
8年 5月23日 9:40-10:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談
8年 5月27日 14:00-15:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談
8年 6月 4日 15:50-16:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人と面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和8年5月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ合鍵で解錠して建物内に立ち入った。 (403号室) ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

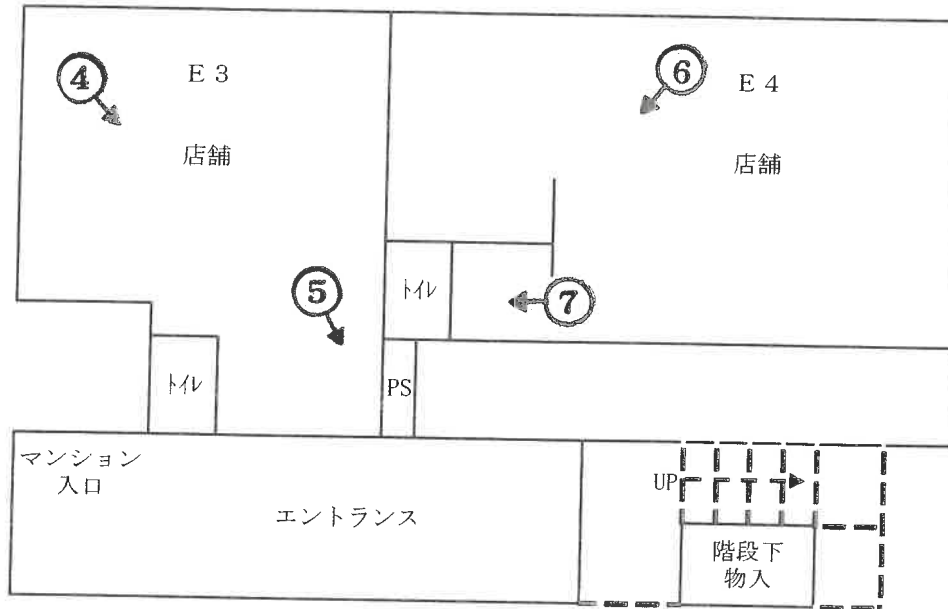


(←○写真撮影場所・方向)

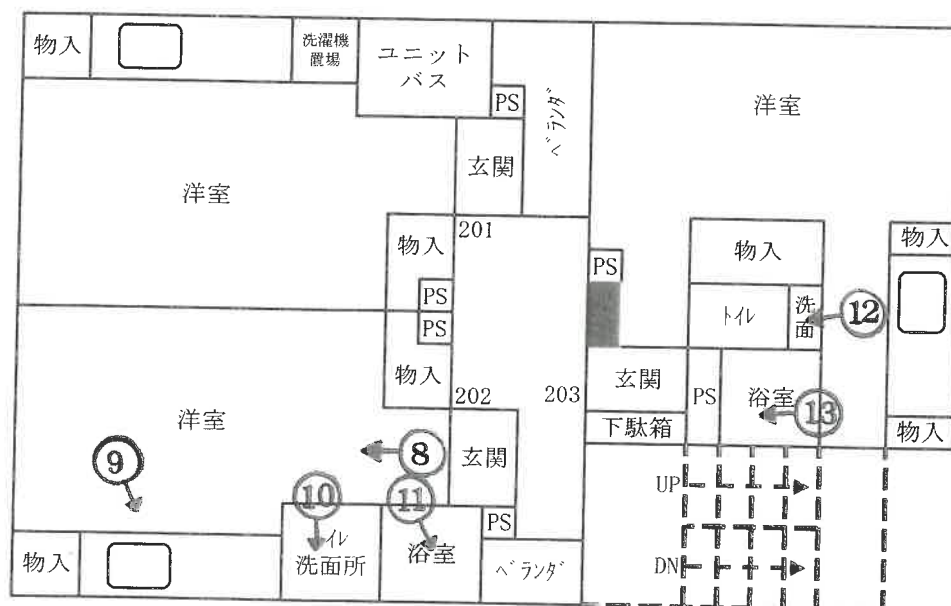


主である建物

1階



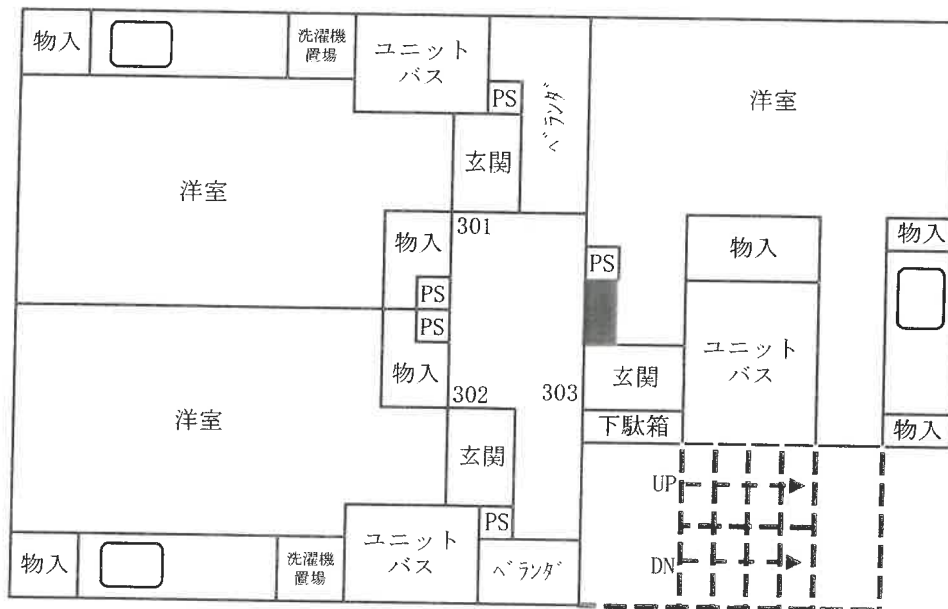
2階



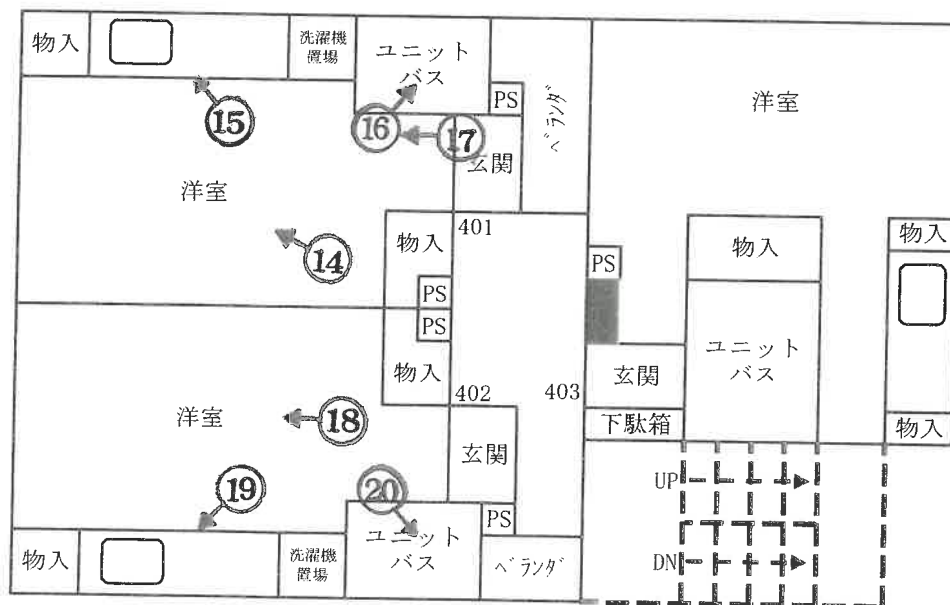
(○写真撮影場所・方向)



3階



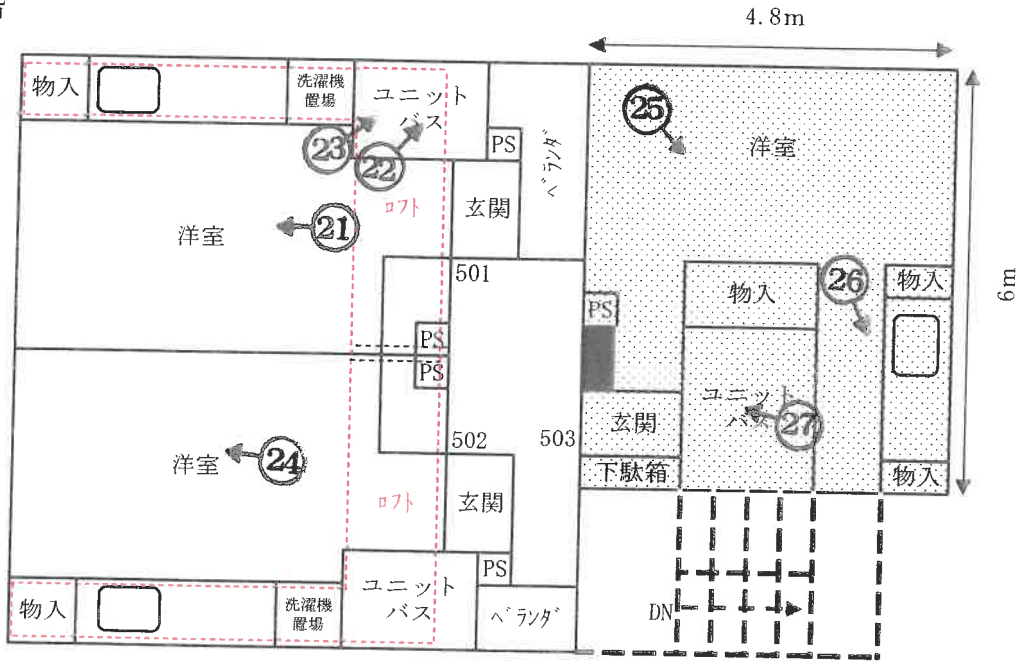
4階



(○写真撮影場所・方向)



5階



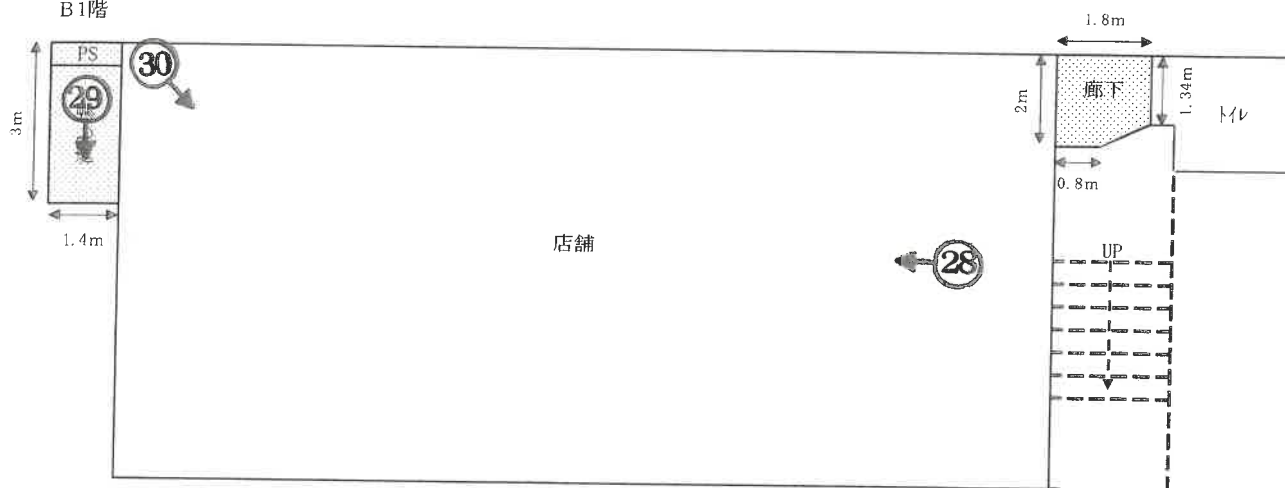
5階：92.64㎡

(←○写真撮影場所・方向)

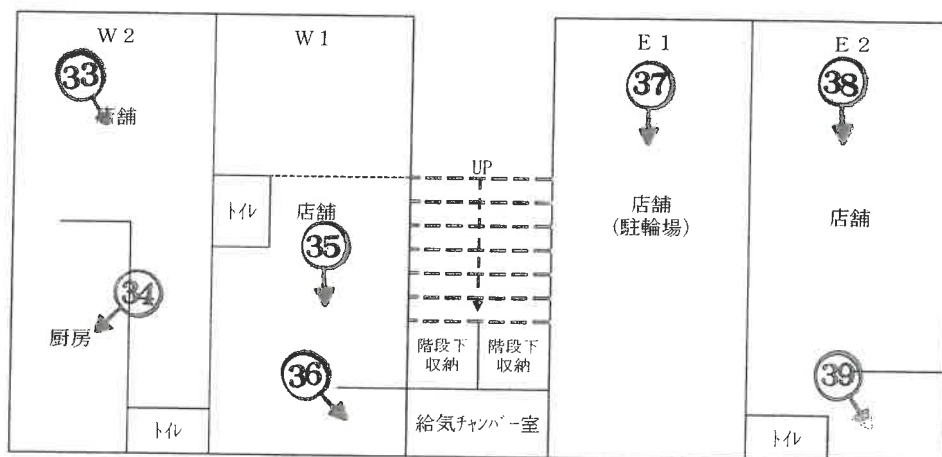


附属建物

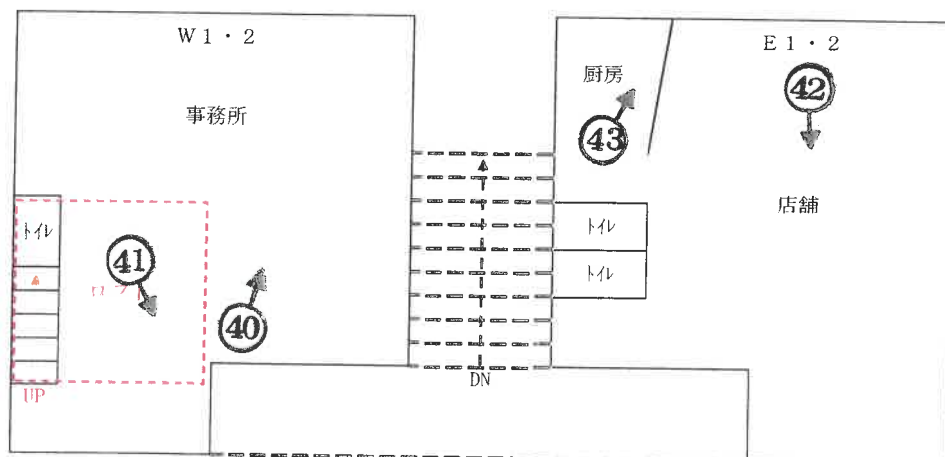
B1階



1階



2階



地下1階：約164.17㎡

(○写真撮影場所・方向)



①

目的建物全体



②

目的建物（主たる建物）



③

目的建物（附属建物）



④
E 3



⑤
E 3



⑥
E 4



⑦
E 4



⑧
202号

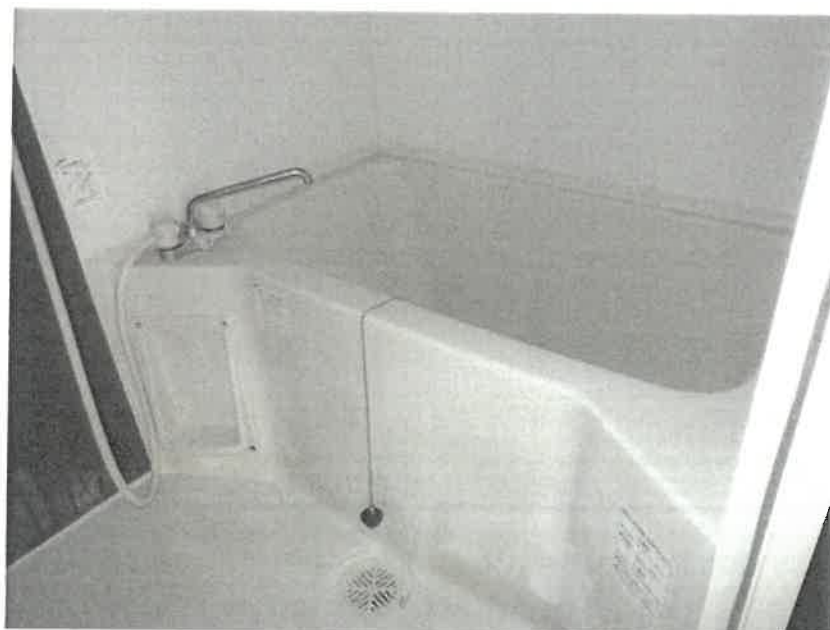


⑨
202号



⑩

202号



⑪

202号



⑫

203号



⑬

203号



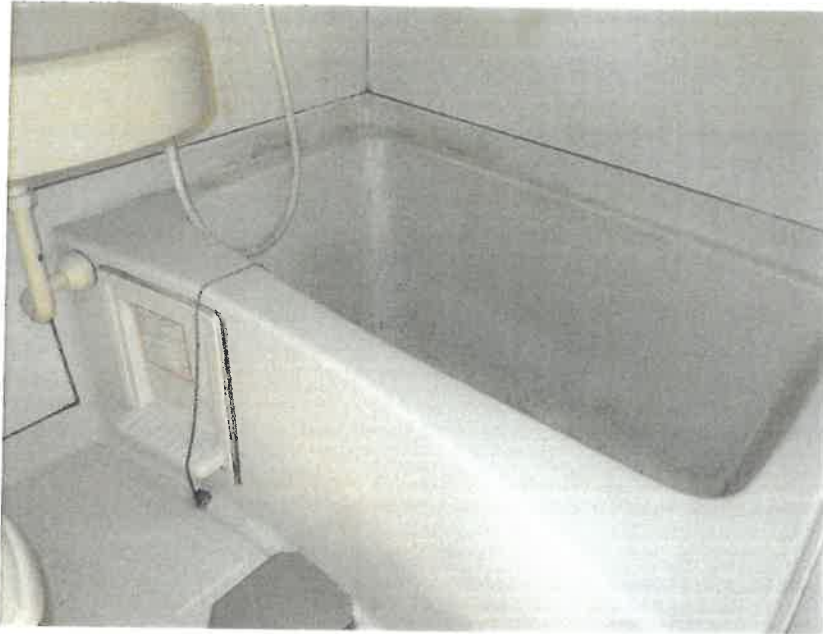
⑭

401号



⑮

401号



①⑥

401号



①⑦

401号
床の損傷



①⑧

402号



①9

402号



②0

402号



②1

501号



②②

501号



②③

501号
上部収納箇所



②④

502号



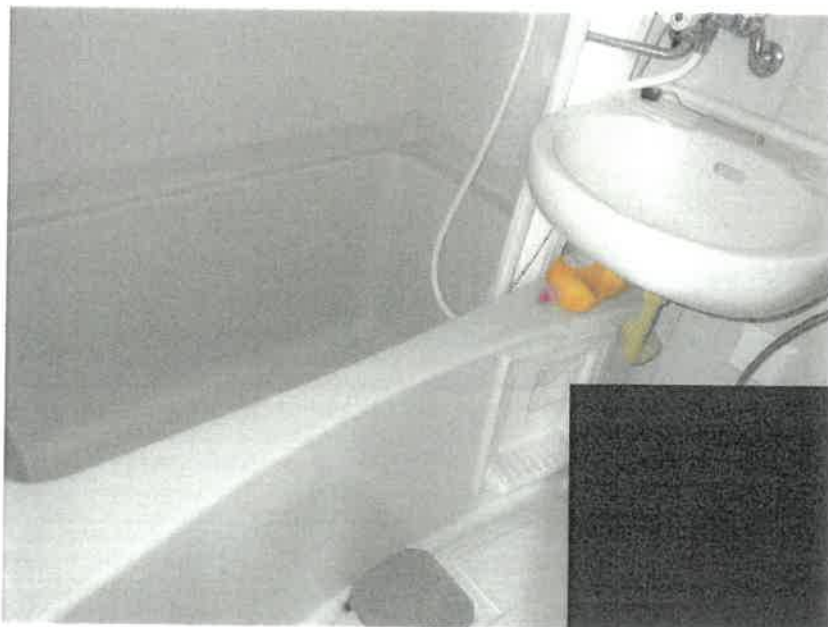
②5

503号



②6

503号



②7

503号



②⑧

B 1 階



②⑨

B 1 階



③⑩

B 1 階



③①

B 1 階
増築部分



③②

B 1 階
増築部分



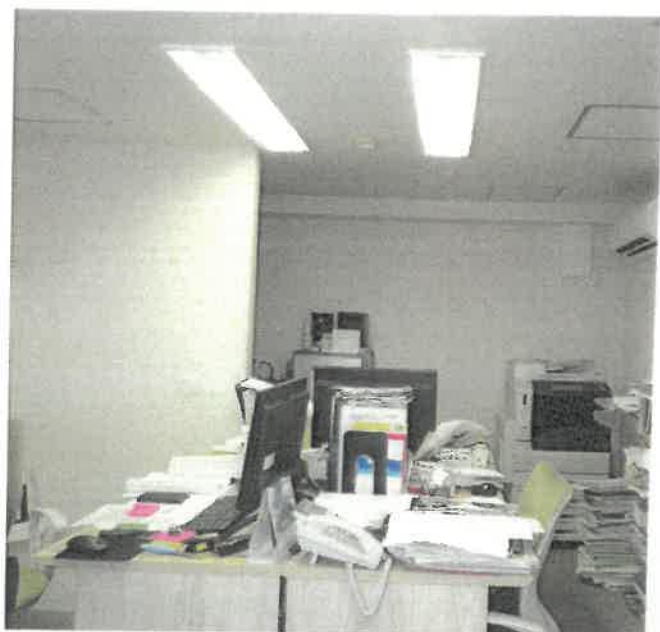
③③

1 階 W 2



③④

1階 W2



③⑤

1階 W1



③⑥

1階 W1



③7

1階 E 1



③8

1階 E 2



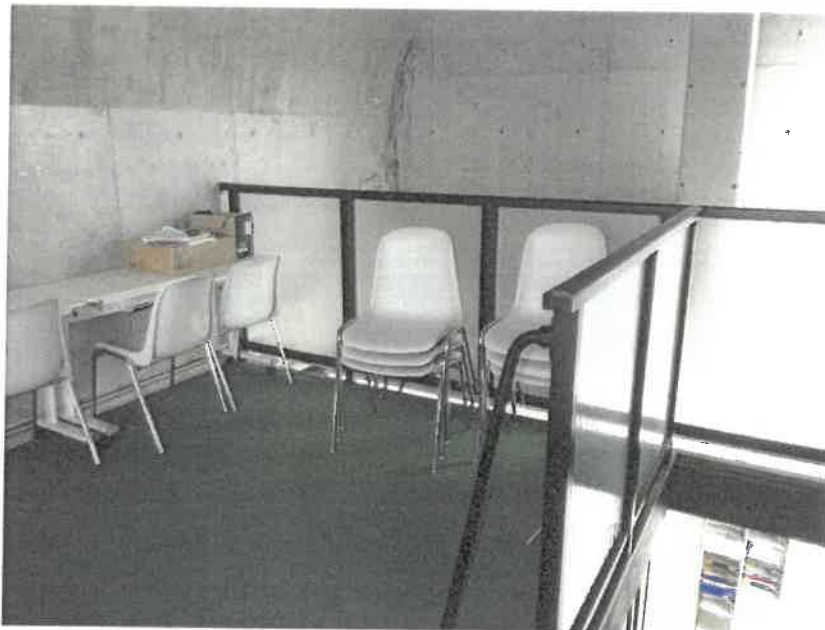
③9

1階 E 2



④0

2階 W1・2



④1

2階 W1・2
ロフト部分



④2

2階 E1・2



④3

2階 E1・2



④4

駐車場

令和8年（ケ） 第69号
令和8年5月22日ほか 現地調査
令和8年6月21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

森澤 修二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 68,340,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 13,810,000円
物件 2	金 6,240,000円
物件 3	金 6,170,000円
物件 4	金 42,120,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2及び3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1 2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左 特記事項欄参照
4 (主である建物)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	種類：共同住宅・店舗・事務所 床面積：5階 約92.64㎡ その他、同左 特記事項欄参照
4 (附属建物)	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	種類：店舗・事務所 床面積：地下1階 約164.17㎡ その他、同左 特記事項欄参照
番号	特 記 事 項		
1 2 3	○物件1、2及び3土地は、物件4建物の敷地として使用されている。 ○公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。		
4 (主である建物)	○ 物件4主である建物の種類は、公簿上「共同住宅・店舗・事務所・車庫」であるが、現況「共同住宅・店舗・事務所」である。 ○ 物件4主である建物の5階東側部分において約28.8㎡の増築が認められた。 (別添「間取略図」参照。増築箇所は、間取略図の網掛け部分である。)		
4 (附属建物)	○ 物件4附属建物の種類は、公簿上「店舗」であるが、現況「店舗・事務所」である。 ○ 物件4附属建物の地下1階西側部分において約4.2㎡、地下1階東側部分において約3.27㎡の増築が認められた。 (別添「間取略図」参照。増築箇所は、間取略図の網掛け部分である。)		

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、2、3）

位置・交通	阪急宝塚本線 曾根駅 南西 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	店舗付共同住宅、併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	第1種住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	法22条指定区域	
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地（豊島北遺跡）	
		宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	420.21㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口約40.5m（北側）・奥行約9.8m	
	高低差等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	北側	幅員約11m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
	西側	幅員約10m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
	接道状況	角地	
土地の利用状況等	現況	5階建 共同住宅・店舗・事務所等の敷地	
	東側	店舗付共同住宅	
	西側	市道	
	南側	一般住宅、店舗付共同住宅等	
	北側	市道	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	ガス配管	あり	
	下水道	あり	
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土壌汚染等	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・会社の所有者名、田・雑種地・宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は店舗・白地等の表示が確認された。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。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	○物件2土地北東側に電柱が存した。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）平成4年5月27日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根・銅板葺
	外 壁	モルタル打ち放し等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等
	その他	－
床面積（登記）	延 461.76㎡ （5階東側部分において約28.8㎡の増築あり）	
現況用途等	階 層	5階建
	現況用途	共同住宅・店舗・事務所
	間取り	1階：店舗×2室 2～5階：1K×3室 （別添「間取略図」参照）
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	○経年相応の汚れ等が見受けられた。 ○賃借人より、壁クロスの剥離、建具の歪み等の不具合がある旨の陳述が複数あった。 ○501号室については、室内に多数の動産類が存在したため、床や壁の状況をほとんど確認することができなかつた。目視できなかつた箇所に損傷等が存する可能性がある。 ○設備機器等の稼働の状況は未確認である。 ○建築確認（有）、検査済証（有） ○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。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（主である建物と同じと推定される） 平成4年5月27日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根・銅板葺
	外 壁	モルタル打ち放し等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	Pタイル、タイルカーペット、フローリング等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等
	その他	—
床面積（登記）	延 409.87㎡ （B1階西側部分において約4.2㎡、B1階東側部分において約3.27㎡の増築あり）	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	店舗・事務所
	間取り	1階：店舗×4室 2階：事務所×1室、店舗×1室 B1階：店舗×1室 （別添「間取略図」参照）
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	○経年相応の汚れ等が見受けられた。 ○設備機器等の稼働の状況は未確認である。 ○建築確認（有）、検査済証（有） ○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。	

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、2、3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	262,000	1.05	221.44	0.80	48,735,000
2	262,000	1.05	99.51	0.80	21,900,000
3	262,000	1.05	99.26	0.80	21,845,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊中-5

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 224,000\text{円/㎡} & \times 102.3/100 & \times 100/104 & \times 100/84 & \div 262,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

方位(東)+2
二方路+2

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.94	0.99	0.90	1.00	0.84

幅員等-6 駅距離-1 利用状況等-10

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

角地+5

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
4(主である建物)	250,000	約 461.76	0.12	13,853,000
4(附属建物)	350,000	約 409.87	0.12	17,215,000
合計				31,068,000

ウ 現価率（主である建物）

経過年数 約34年
 経済的残存耐用年数 約6年
 観察減価 40%
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / (\text{経過年数} 34\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状況、中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

ウ 現価率（附属建物）

経過年数 約34年
 経済的残存耐用年数 約6年
 観察減価 40%
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / (\text{経過年数} 34\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理状況、中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	48,735,000	0.50	法定地上権	24,368,000
2	21,900,000	0.50	法定地上権	10,950,000
3	21,845,000	0.50	法定地上権	10,923,000
合計				46,241,000

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	48,735,000	－ 24,368,000	24,367,000	19.7
2	21,900,000	－ 10,950,000	10,950,000	8.9
3	21,845,000	－ 10,923,000	10,922,000	8.8
4	31,068,000	＋ 46,241,000	77,309,000	62.6
積算価格 (合計)			123,548,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和8年6月4日現在）

物件概要	用途：共同住宅・店舗・事務所		空室率
	賃貸戸数 21戸	入居戸数 17戸	19.0%
家賃	月額支払賃料（駐車場1台分を含む） 1,321,900円		年額支払賃料 15,862,800円
保証金	保証金総額 4,810,000円		要返還保証金 1,760,000円
	対支払家賃月額 約3.6ヵ月		対支払家賃月数 約1.3ヵ月

空室率：空室戸数を賃貸戸数で除した率。当該空室率は地域の標準的な空室率と比較してやや高位であると思料される。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の金額に基づく。
家賃は原則として共益費、消費税を含まない。
保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。
要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （想定支払賃料） 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） オ（ア×イ÷ウ×エ）
15,862,800	1.00	13%	0.80	97,617,000

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：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13%を採用した。

エ その他補正：20%程度の建物補修・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	105,396,000	19.7%	0.95	0.70		13,810,000
2		8.9%	0.95	0.70		6,240,000
3		8.8%	0.95	0.70		6,170,000
4		62.6%	0.95	0.70	1,760,000	42,120,000
一括価格 (合計)						68,340,000

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	123,548,000	30%
収益価格	97,617,000	70%
調整後の価格	105,396,000	

ウ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用の可能性があることを考慮した。

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する。

第6 参考価格資料

1 地価公示 豊中-5

所 在 : 豊中市曾根南町2丁目155番11 「曾根南町2-3-27」
価 格 : 224,000円／㎡
位 置 : 阪急宝塚本線 曾根駅 南西方 約570m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 161㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 5.5m 市道、背面道
用途指定等 : 第1種住居地域
(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模住宅のほかマンションも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 37,445,282円
物件2 : 15,693,423円
物件3 : 15,653,996円
物件4 : 70,799,920円

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊中市曾根南町一丁目 |
| | 地 番 | 108 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市曾根南町一丁目 |
| | 地 番 | 108 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.51 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊中市曾根南町一丁目 |
| | 地 番 | 108 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.26 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 豊中市曾根南町一丁目 108 番地 1、108 番地 10、
108 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 108 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗・事務所・車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 91.20 平方メートル
2 階 92.64 平方メートル
3 階 92.64 平方メートル
4 階 92.64 平方メートル
5 階 63.84 平方メートル |

(附属建物)



物 件 目 録

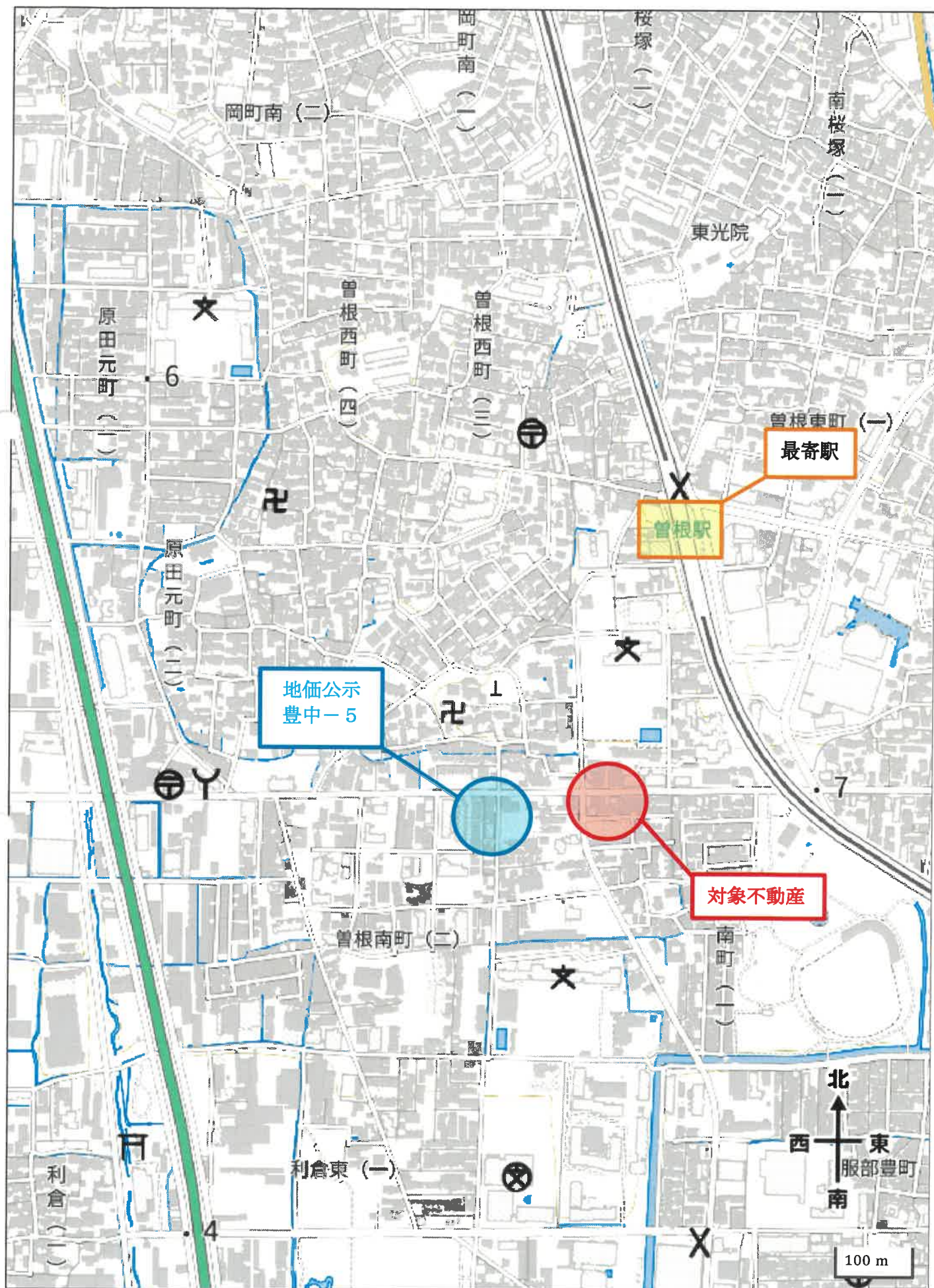
符 号 1

種 類 店舗

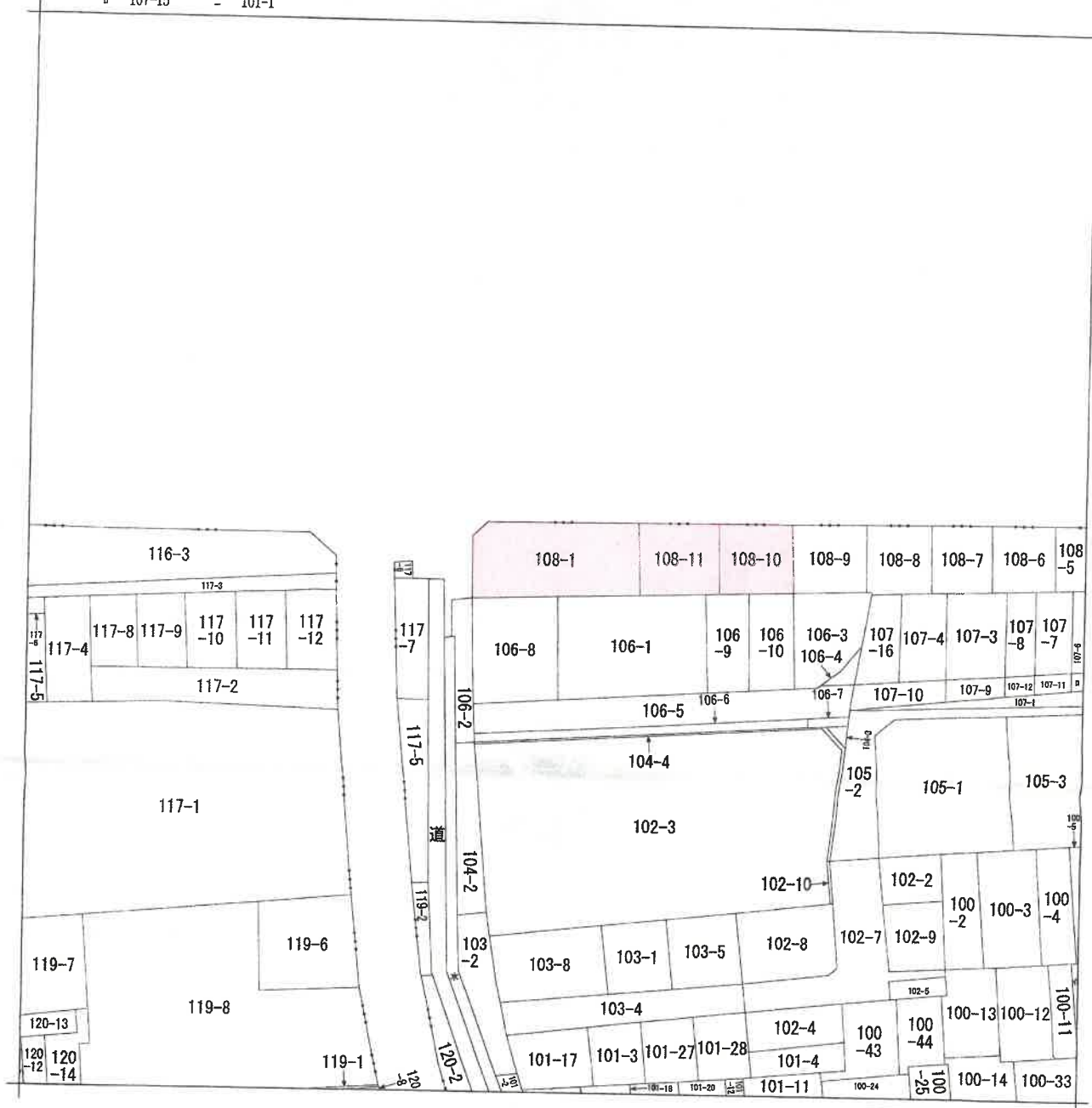
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	133.20平方メートル
	2階	112.50平方メートル
	地下1階	156.70平方メートル





イ 100-10 ハ 120-11 ホ 101-19
ロ 107-15 ニ 101-1



(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。

地番区域見出し
豊中市
曽根南町
1丁目

請求部	所在	豊中市曽根南町一丁目			地番	108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	方位不明

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。
(大阪法務局池田出張所管轄)

令和8年2月4日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号: 8-1

(1/1)

登記年月日：平成4年8月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和8年2月4日

大阪法務局天王寺出張所

登記者

請求番号：8-2

マ3-1
57-1
4.8.10

地積測量図

地番 108-1

土地の所在 豊中市豊根南町一丁目

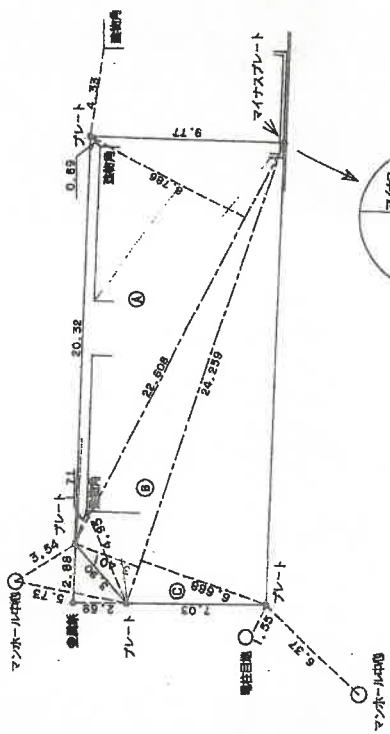
727630

平成 四年八月拾日

三 割 求 積 表

地番 ①	108-1	NO.	座 標	高 さ	延 面積
A		22.608		8.786	198.633888
B		24.259		3.401	82.504859
C		24.259		6.668	161.759012
				延 面積	442.897759
				延 面積	221.4488795
				延 面積	221.44
				延 面積	221.4488795

輪 計



作製者

書 17 号

成 4 年 7 月 29 日 (作製)

申請人

縮 尺

1 / 250

(大阪土地家屋調査士会)

昭和五拾年九月貳貳日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和8年2月4日 大阪法務局天王寺出張所

產品部

請求番号：8-4

(田 綱 連 9)

 $\frac{1}{500}M$

(日本土地家屋調査士会連合会(紙用))

108-1

係計

番

108-1-4-5-6-7-8
-9-10-11

地

積

測

量

50.9.22

土地の所在

豊中市曾根南町丁目

727629

市道

市道

108-11 求積表

(1)	14100	×	706	=	9952600
(2)	14100	×	702	=	9882000
計					19852800
1/2					9926400
面積					9926400

(1) 8

(1)	9570	×	041	=	392370
(2)	13730	×	724	=	9940520
(3)	14150	×	042	=	594300
(4)	14150	×	710	=	10046500
計					20973690
1/2					10486845
面積					10486845

(1) 5

(1)	14742	×	747	=	11012274
(2)	14742	×	734	=	10820628
計					21832902
1/2					10916451
面積					10916451

(1) 4

(1)	12350	×	547	=	6755450
(2)	14630	×	279	=	4081770
(3)	14630	×	732	=	10709160
計					21546380
1/2					10773190
面積					10773190

(1) 3

(1)	14540	×	733	=	10657820
(2)	14540	×	728	=	10587120
計					21244940
1/2					10622470
面積					10622470

(1) 108-1

108.2578			
109.1645			
107.7319			
106.2147			
104.8684			
99.8778			
99.5178	</		

登記年月日：平成4年6月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和8年2月4日

大阪法務局天王寺出張所

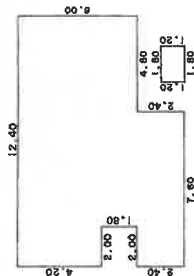
登記省

請求番号：8-3

(1/2)

各階平面図

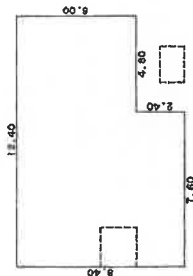
(主) 1 階



求積表

4.20 X 12.40	=	52.0800
1.80 X 10.40	=	18.7200
2.40 X 7.60	=	18.2400
1.20 X 1.80	=	2.1600
合計		91.2000
床面積		91.20 m ²

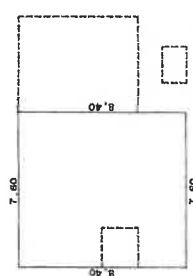
(主) 2階～4階 (各階同型)



求積表

8.40 X 7.60	=	63.8400
6.00 X 4.80	=	28.8000
合計		92.6400
床面積		92.64 m ²

(主) 5 階



求積表

8.40 X 7.60	=	63.8400
床面積		63.84 m ²

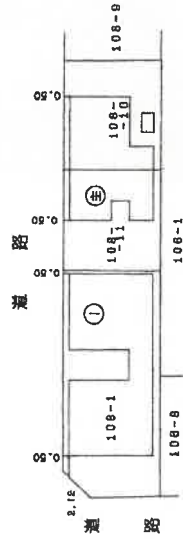
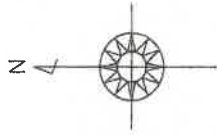
建物図面 各階平面図

家屋番号 108番1

建物の所在 豊中市普根南町1丁目108番地1, 108番地10, 108番地11

167833

平成 四年六月廿六日



作製者

年 6 月 23 日 (作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成4年6月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局池田出張所管轄)
令和8年2月4日 大阪法務局天下井出事務所

登記号

請求番号：8-3

(2/2)

建築物図面 各階平面図 (2-2)

家屋番号 108番1

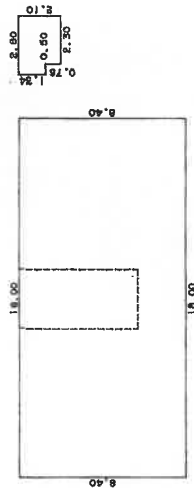
建築物の所在 豊中市警根南町1丁目108番地1, 108番地10, 108番地11

平成 四年六月廿六日

167834

各階平面図

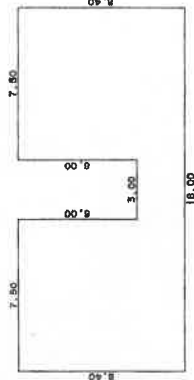
(符1) 地下1階



求積表

8.40 X 18.00 = 151.2000
1.34 X 0.50 = 0.6700
2.10 X 2.30 = 4.8300
合 計 156.7000
床面積 156.70 m²

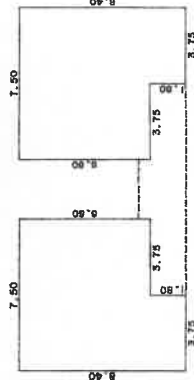
(符1) 1階



求積表

8.40 X 7.50 = 63.0000
2.40 X 3.00 = 7.2000
8.40 X 7.50 = 63.0000
合 計 133.2000
床面積 133.20 m²

(符1) 2階



求積表

8.40 X 3.75 = 31.5000
6.80 X 3.75 = 24.7500
6.60 X 3.75 = 24.7500
8.40 X 3.75 = 31.5000
合 計 112.5000
床面積 112.50 m²

作製者

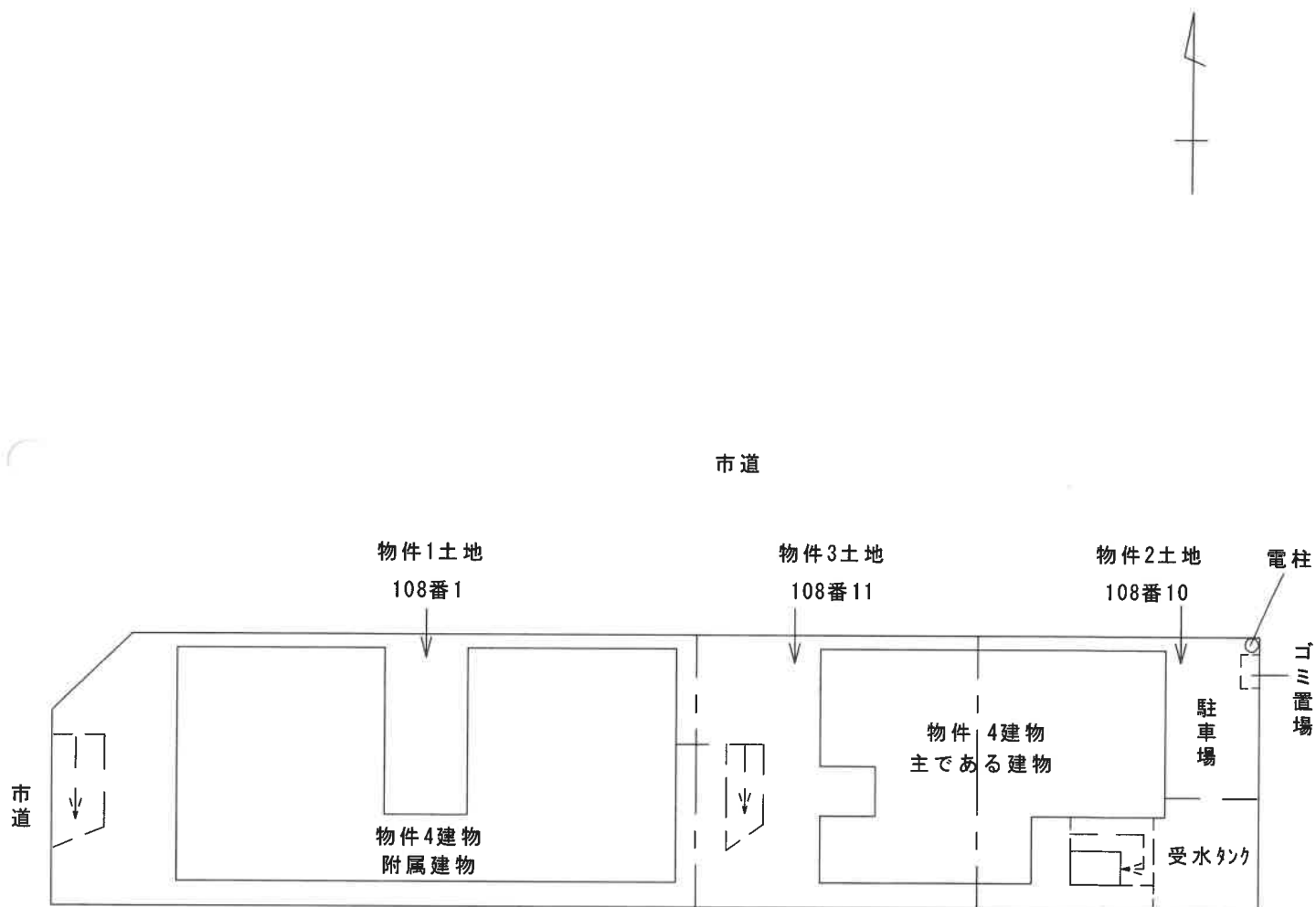
縮 尺 1/250



申請人

縮 尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)



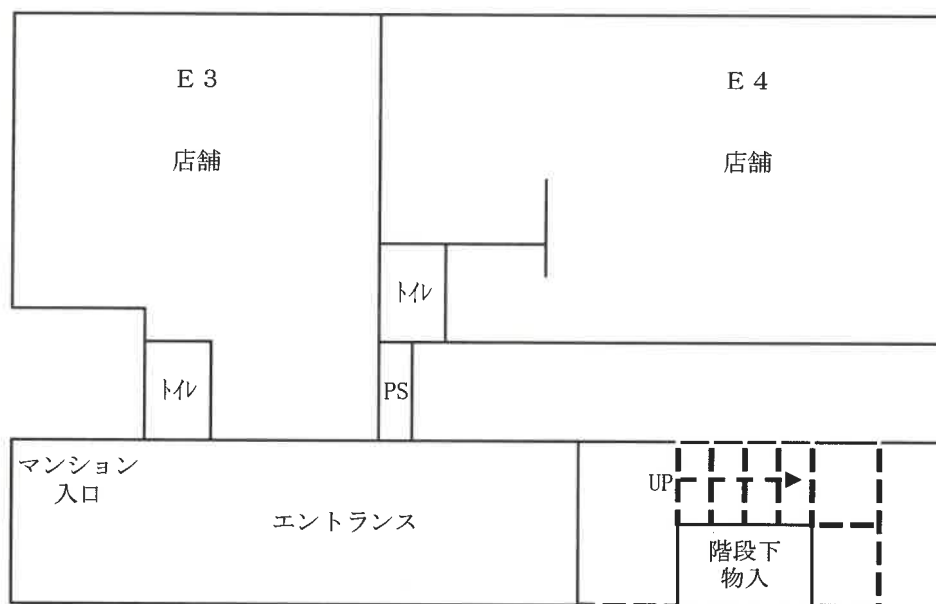
間取略図

令和8年（ケ）第69号

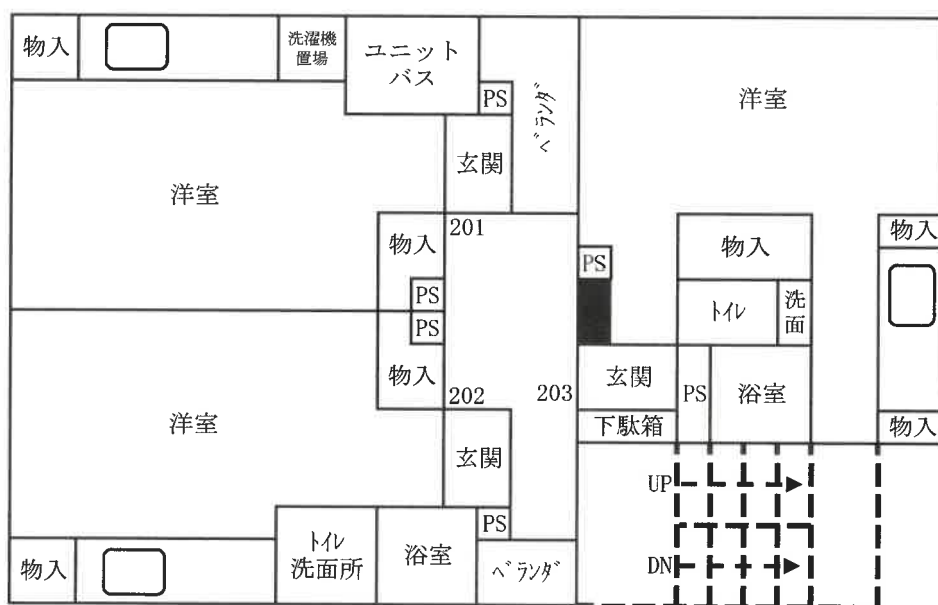


主である建物

1階



2階

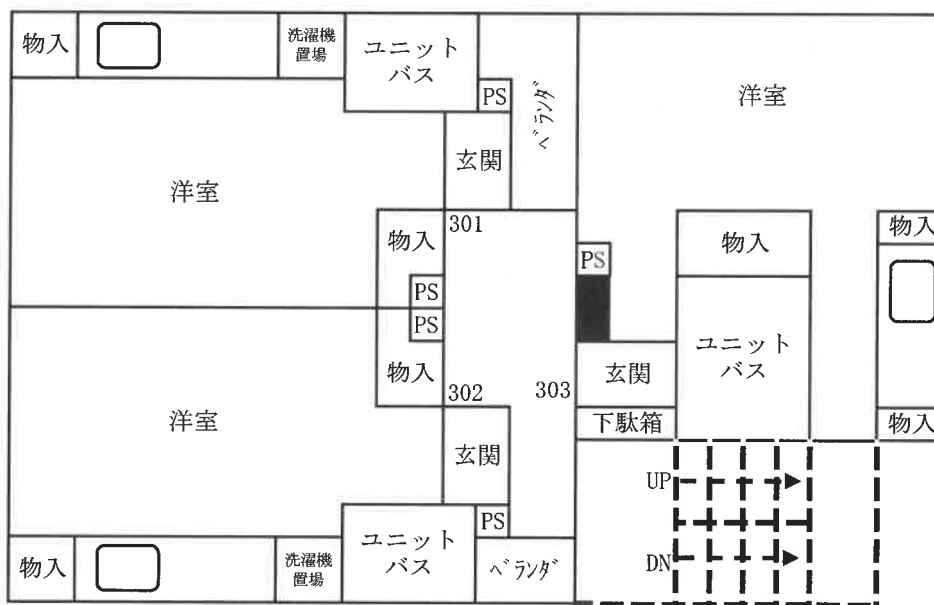


間取略図

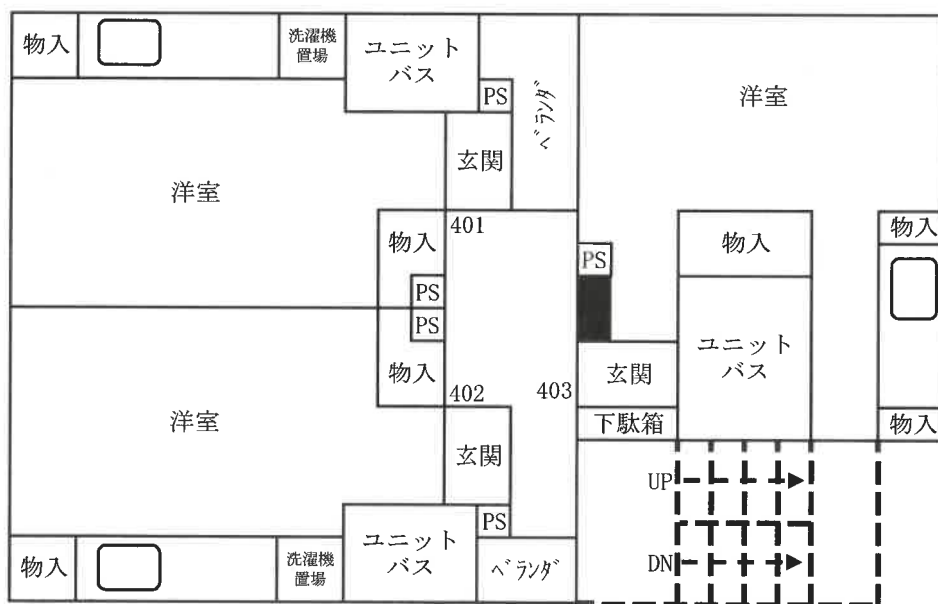
令和8年（ケ）第69号



3階



4階

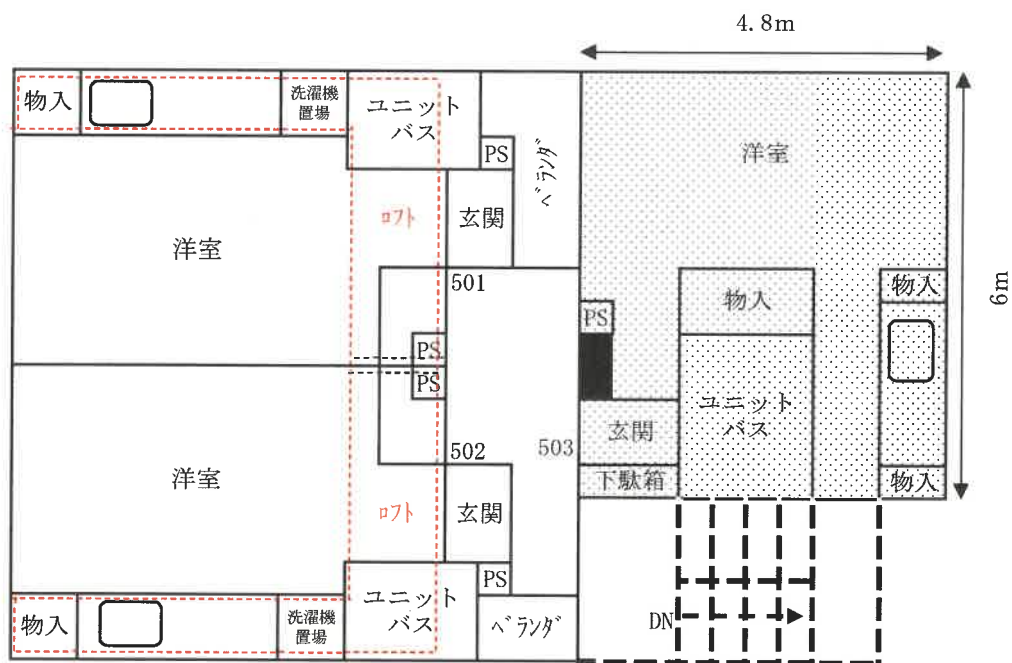


間取略図

令和8年（ケ）第69号



5階



5階 : 92.64m²

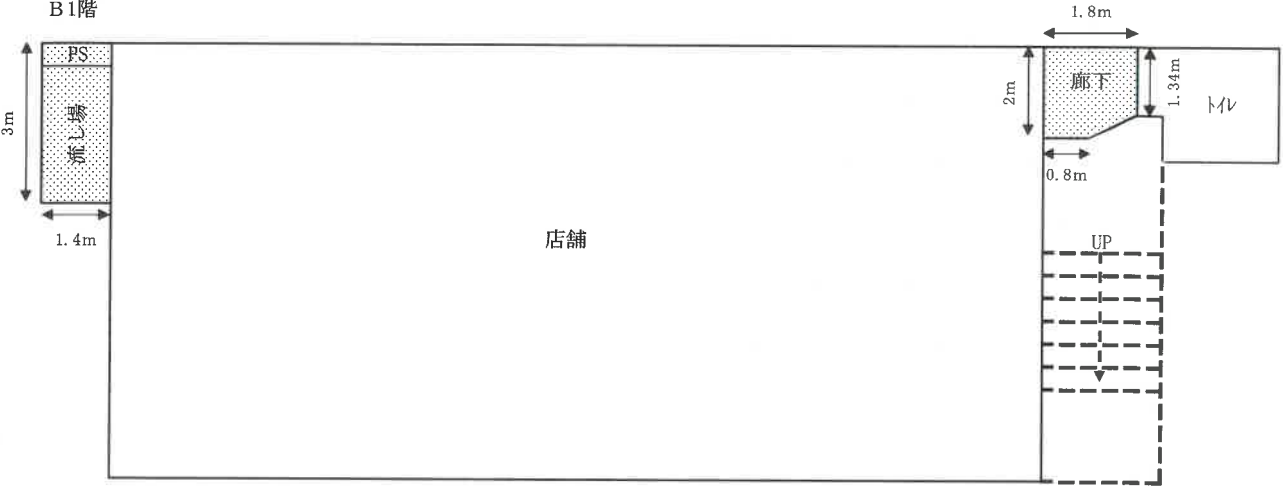
間取略図

令和8年（ケ）第69号

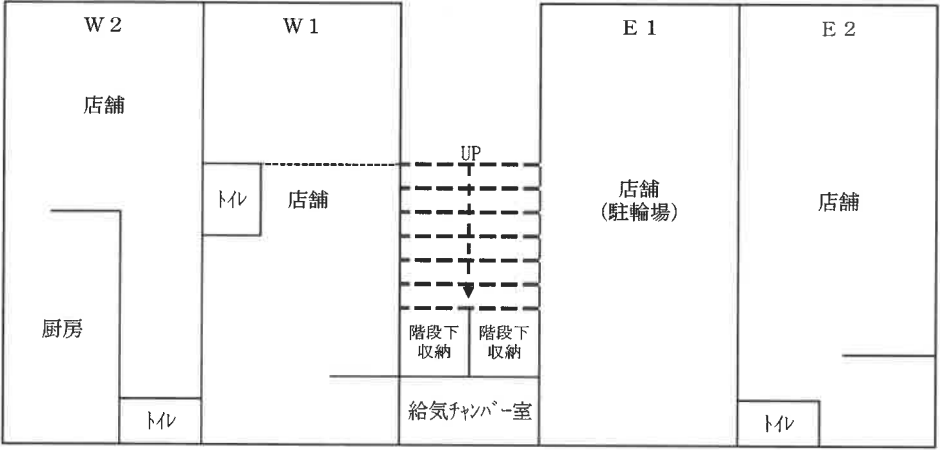


附属建物

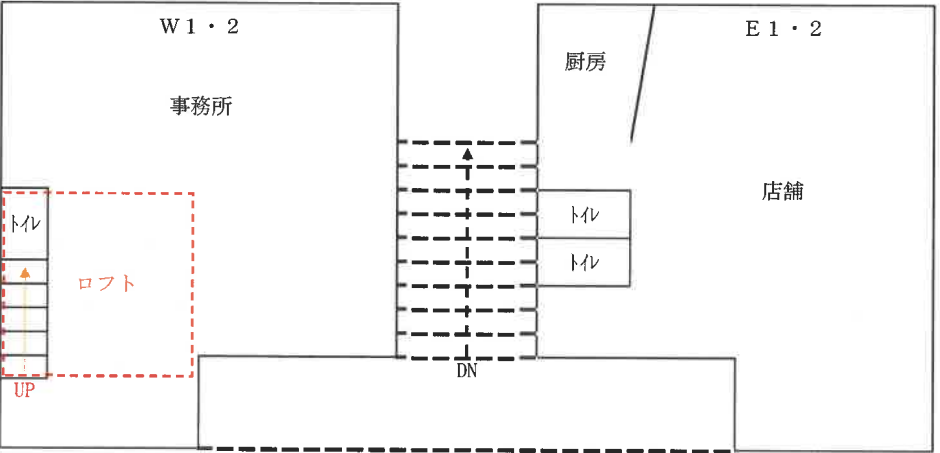
B1階



1階



2階



地下1階：約164.17㎡