

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	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
私は、暴力団員等ではありません。			
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐	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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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の申出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。
- 10 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。
- 11 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 ☐ 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。		
	☐	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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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の申出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。
- 10 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。
- 11 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

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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 8 月 12 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 9 月 29 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 8 月 12 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。	



513

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）
1～3	65,650,000 52,520,000	一括	13,130,000	338,426	84,042
1	7,880,000				
2	7,550,000				
3	50,220,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市東成区神路四丁目 |
| | 地 番 | 17 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.65 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東成区神路四丁目 |
| | 地 番 | 17 番 25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.57 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市東成区神路四丁目 17 番地 25、17 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 17 番 25 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 7 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 103.99 平方メートル
2 階 106.00 平方メートル
3 階 106.00 平方メートル
4 階 106.00 平方メートル
5 階 106.00 平方メートル
6 階 106.00 平方メートル
7 階 21.19 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

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3】

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 大阪市東成区神路四丁目
 地 番 17 番 8
 地 目 宅地
 地 積 66.65 平方メートル

- 2 所 在 大阪市東成区神路四丁目
 地 番 17 番 25
 地 目 宅地
 地 積 63.57 平方メートル

- 3 所 在 大阪市東成区神路四丁目 17 番地 25、17 番地 8
 家屋 番号 17 番 25 の 2
 種 類 店舗・事務所・共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 7 階建
 床 面 積

1 階	103.99 平方メートル
2 階	106.00 平方メートル
3 階	106.00 平方メートル
4 階	106.00 平方メートル
5 階	106.00 平方メートル
6 階	106.00 平方メートル
7 階	21.19 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
1階店舗	A					明渡猶予
102	株式会社M&S					明渡猶予
103	C					明渡猶予
201	株式会社八まいル					明渡猶予
202	D	定めなし	42,000	50,000	0	最先
203	E	定めなし	46,000	0	0	最先
205	F					明渡猶予
301	駿誠合同会社					明渡猶予
302	G					明渡猶予
303	H					明渡猶予
305	I					明渡猶予
306	J					明渡猶予
401	K					明渡猶予
403	L					明渡猶予
405	M					明渡猶予
406	N					差押後

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

「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。」

「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

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
407	大阪美術設計印刷合同会社					明渡猶予
501	O					明渡猶予
502	P					明渡猶予
503	Q					明渡猶予
505	R	定めなし	47,000	0	0	最先
506	S					明渡猶予
601	T	定めなし	38,500	0	0	最先
602	U	定めなし	50,000	350,000	100,000	最先
603	V	定めなし	45,000	0	0	最先
605	X	定めなし	53,000	150,000	0	最先 ただし、契約書上の賃借人はW
606	Y					明渡猶予
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

「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。」

「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16号
令和8年2月24日受理
令和 年 月 日提出
8.5.25

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 大阪市東成区神路四丁目
 地 番 17 番 8
 地 目 宅地
 地 積 66.65 平方メートル

- 2 所 在 大阪市東成区神路四丁目
 地 番 17 番 25
 地 目 宅地
 地 積 63.57 平方メートル

- 3 所 在 大阪市東成区神路四丁目 17 番地 25、17 番地 8
 家屋 番号 17 番 25 の 2
 種 類 店舗・事務所・共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 7 階建
 床 面 積

1 階	103.99 平方メートル
2 階	106.00 平方メートル
3 階	106.00 平方メートル
4 階	106.00 平方メートル
5 階	106.00 平方メートル
6 階	106.00 平方メートル
7 階	21.19 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市東成区神路4丁目12-28		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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3		
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：		
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店舗・事務所・共同住宅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 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	☐ 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 等 執行官の意見
3	1階店舗	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 71,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,500円 水道料金月額3,000円
	A	自 R7・8・1 至 R9・7・31						
3	102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,200円 ☐ 敷 ☐ 保 円	グループホーム 入居者 B 管理費月額5,500円 水道料金月額2,000円
	株式会社 M&S	自 R7・8・1 至 R9・7・31						
3	103	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・2・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	C	自 R8・2・20 至 R10・2・19						
3	201	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,500円 水道料金月額3,000円
	株式会社 八まいル	自 R6・11・1 至 R8・10・31						
3	202	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・9・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☒ 保 50,000円	管理費月額4,000円 保証料返還額0円
	D	自 定めなし 至						
3	203	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・3・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	E	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	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					
3	205	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	F	自 R7・12・17 至 R9・12・16						
3	301	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・2・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,200円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,500円 水道料金月額2,000円
	駿誠 合同会社	自 R8・2・3 至 R10・2・2						
3	302	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	G	自 R7・10・24 至 R9・10・23						
3	303	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・5・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	H	自 R7・5・28 至 R9・5・27						
3	305	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・10・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	I	自 R7・10・13 至 R9・10・12						
3	306	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	J	自 R8・2・1 至 R10・1・31						

※ 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
3	401	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	K	自 R7・8・1 至 R9・7・31						
3	403	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	L	自 R7・4・15 至 R9・4・14						
3	405	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・2・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	M	自 R8・2・21 至 R10・2・20						
3	406	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・2・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	N	自 R8・2・24 至 R10・2・23						
3	407	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,300円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,500円 水道料金月額2,000円
	大阪美術設計 印刷合同会社	自 R6・11・1 至 R8・10・31						
3	501	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	O	自 R8・3・28 至 R10・3・27						

※ 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
3	502	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,500円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	P	自 R7・3・15 至 R9・3・14				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	503	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・7・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	管理費月額2,000円 水道料金月額2,000円
	Q	自 R7・7・15 至 R9・7・14				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	505	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H18・10・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円	
	R	自 定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	506	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・11・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円	管理費月額5,000円 水道料金月額2,000円
	S	自 R7・11・27 至 R9・11・26				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	601	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 38,500円	水道料金月額1,500円
	T	自 定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	602	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H4・3・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円	管理費月額5,000円 保証金返還額100,000円
	U	自 定めなし 至				☐ 敷 ☒ 保 350,000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：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 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
3	603	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	V	自 至	定めなし					
3	605	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H1・8・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ☐ 敷 ☒ 保 150,000円	契約書上の借主W 管理費月額5,000円 保証金返還額0円 「執行官の意見」のとおり
	X	自 至	定めなし					
3	606	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	水道料金月額2,000円
	Y	自 至	R6・9・20 R8・9・19					
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		自 至	・ ・ ・ ・					
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		自 至	・ ・ ・ ・					
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		自 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

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、目的建物の敷地となっている。
- (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。ただし、法務局への地積測量図の備え置きについて、目的土地（物件1）は残地計算したものしか存在せず、目的土地（物件2）は備え置きがないため、正確には専門家による測量等を要する。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、「JPアパートメント新深江」という名称の店舗・事務所・共同住宅が所在するマンション1棟である。
- (2) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (3) 目的建物は、各居室により状況は異なる（入居期間が長いほど損傷等の程度が高い傾向にある）が、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。

(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
J P 株式会社担当者 (目的建物の管理会社)	1 目的建物のレントロールと契約書とで内容が違う部分は、以下の点を除いて契約書の内容が正しいものです。 2 賃貸借契約の更新については、契約書には明記されていませんが、当社が契約に関与した案件については、2年ごとの自動更新という取扱いをしています。 3 事業用で賃貸している部屋については、レントロールで家賃及び共益費を税抜金額で記載しています。 4 605号室の借主はWと認識しています。Xとの間に賃貸借契約を結んでいるという認識はありません。
X (605号室占有者)	1 605号室には契約期間当初から私が住んでいます。契約書上の借主であるWは住んでいません。 2 当初、605号室にはWが居住する予定で契約を結びましたが、急遽、Wが住めなくなり、友人である私が住むこととなりました。このとき、当時の所有者には了解を得ていましたが、特に契約書などの書面は交わしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

605号室の占有について

605号室の実際の占有者はXであるところ、契約書上ではWが借主となっている。また、賃料等の支払もW名義で行われており、目的建物の管理会社担当者は、605号室はWに貸しているとの認識を示している。この点、占有者Xは、平成元年の入居時において、Xが借主になることの了解を得ている旨を陳述しており、立入調査の結果、605号室をXが占有していると認められること、Xの住民登録が平成元年から605号室にあることが認められる。以上を総合考慮して、605号室は、Xが「占有者及び占有権原」記載のとおり占有しているものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月25日 12：30－12：45	大阪法務局北出張所	公函等調査
8年 2月25日 13：05－13：10	中之島図書館	物件確認
8年 2月25日 13：20－13：45	大阪市役所	道路及び建築確認関係調査
8年 2月25日 14：10－14：40	なんば市税事務所	課税関係調査
8年 2月26日 10：00－10：20	物件所在地	物件及び占有確認
8年 2月26日	執行官室	援助請求申請書送付（東成消防署）
8年 2月26日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
8年 2月26日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
8年 2月26日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 3月12日 12：10－13：10	物件所在地	占有確認、賃借人らと面談、照会書投函
8年 4月 1日 13：50－15：00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月 2日	執行官室	照会書送付（賃借人株式会社M&S）
8年 4月 2日 13：30－14：00	東成区役所	占有者調査
8年 4月 3日 15：55－16：10	大阪法務局北出張所	法人調査
8年 4月11日 9：55－10：45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談
8年 4月13日 13：45－14：00	目的建物の管理会社事務所	占有関係調査
8年 4月14日 10：00－10：50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談
8年 4月21日 15：30－15：40	物件所在地	在宅要請（203号室、不在）、照会書投函
8年 4月21日 15：50－16：30	東成区役所	占有者調査
8年 4月24日 16：50－17：10	物件所在地	立入調査、賃借人Eと面談

(特記事項)

■ 令和8年4月14日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年4月14日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、合鍵で解錠して建物内に立ち入った（201, 301, 305, 401, 506, 602号室）。

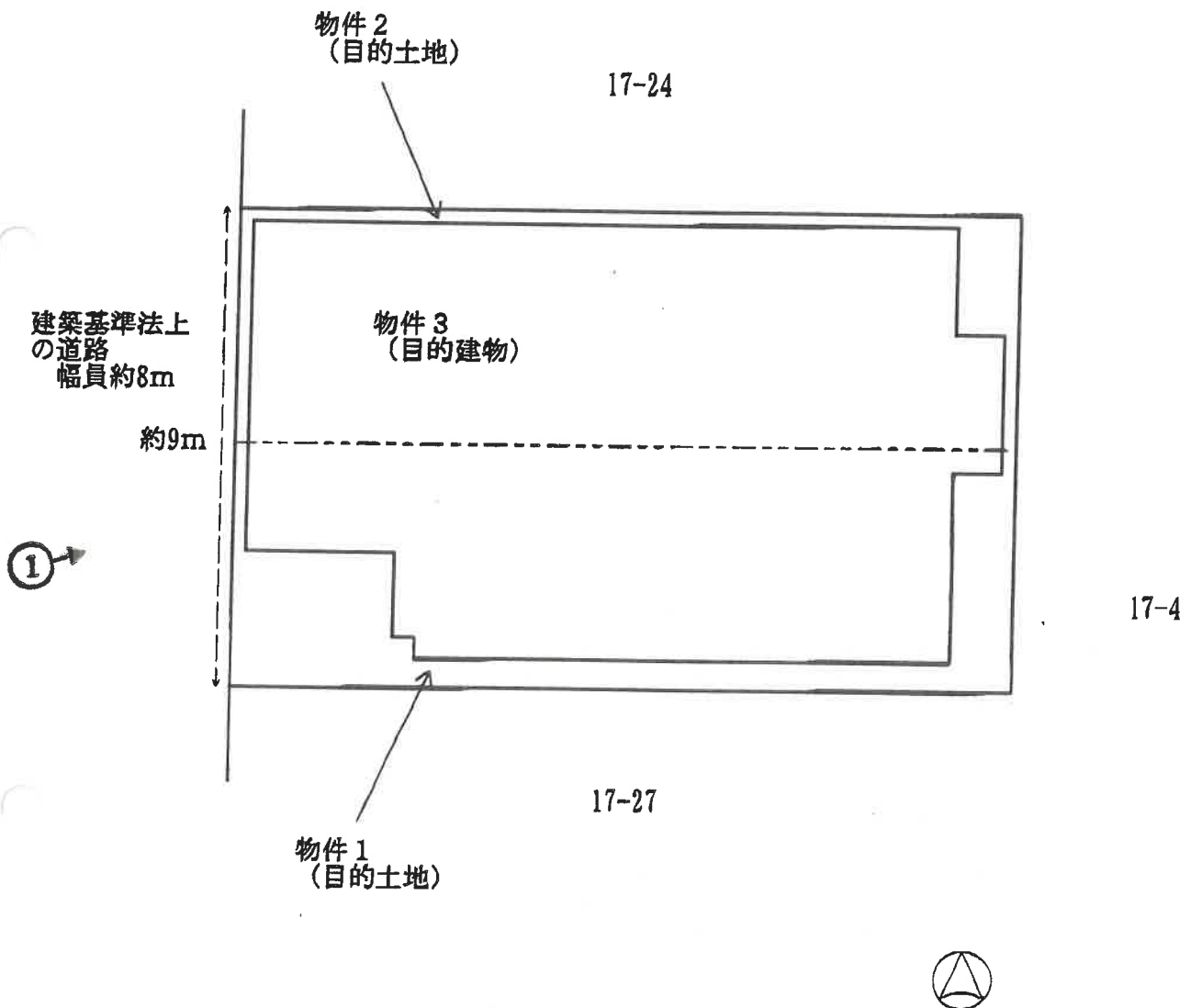
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【土地建物位置関係図】

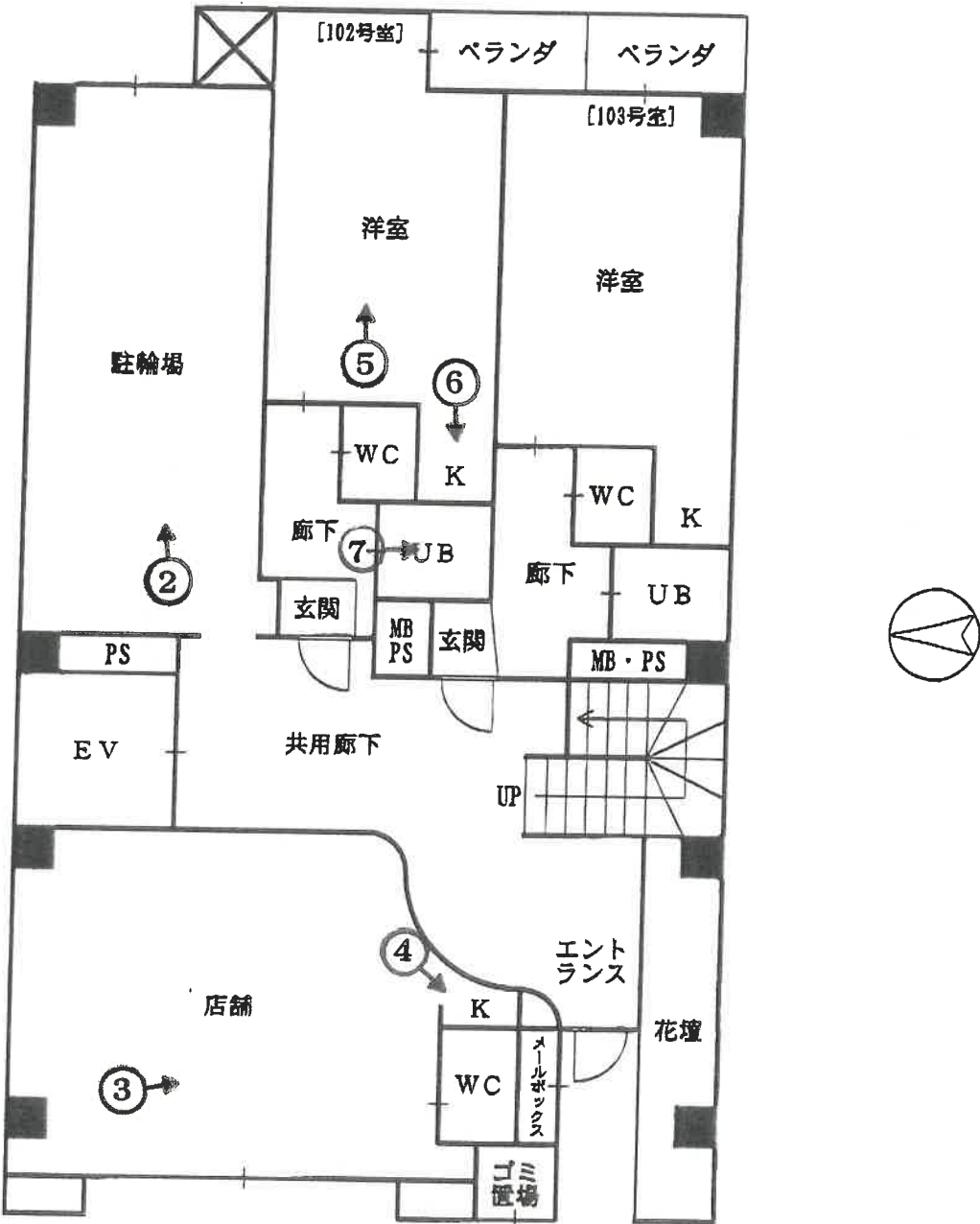
令和8年(ケ)第16号



(●○写真撮影場所・方向)

【間取略図：1階】

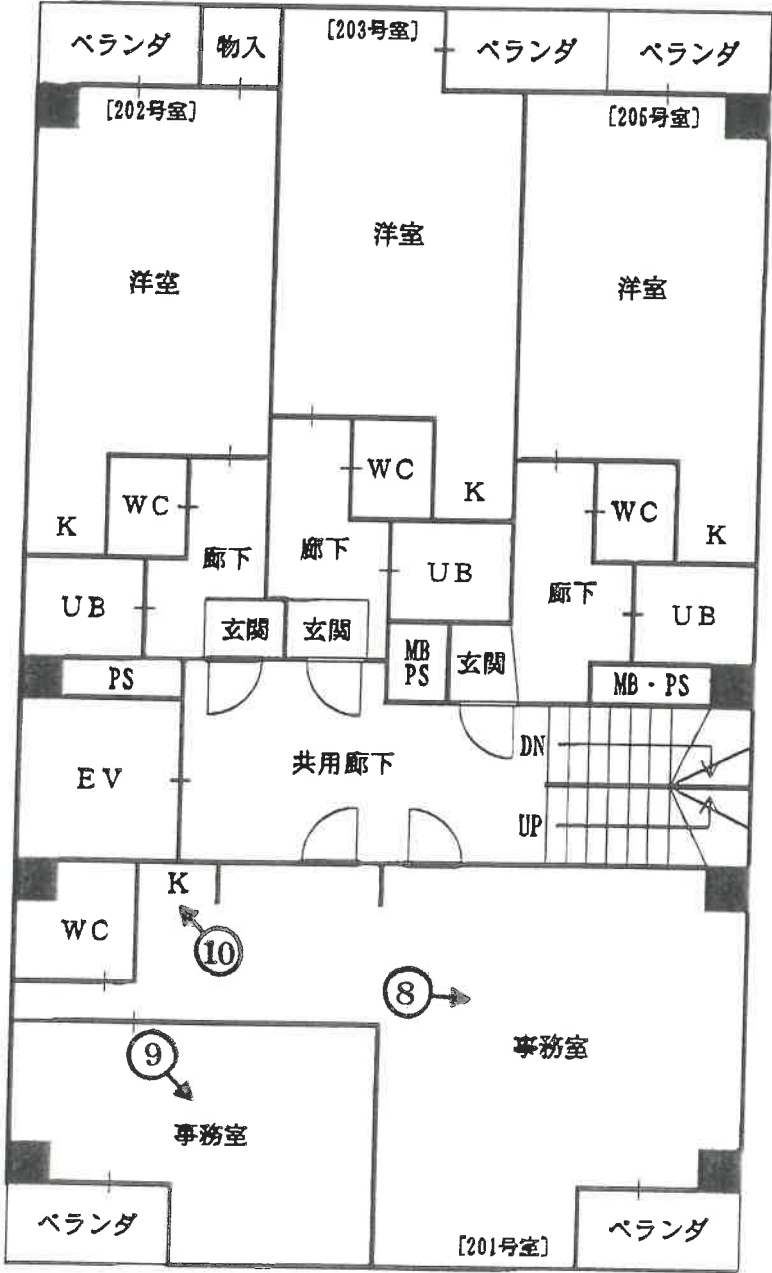
令和8年(ケ)第16号



(←○写真撮影場所・方向)

【間取略図：2階】

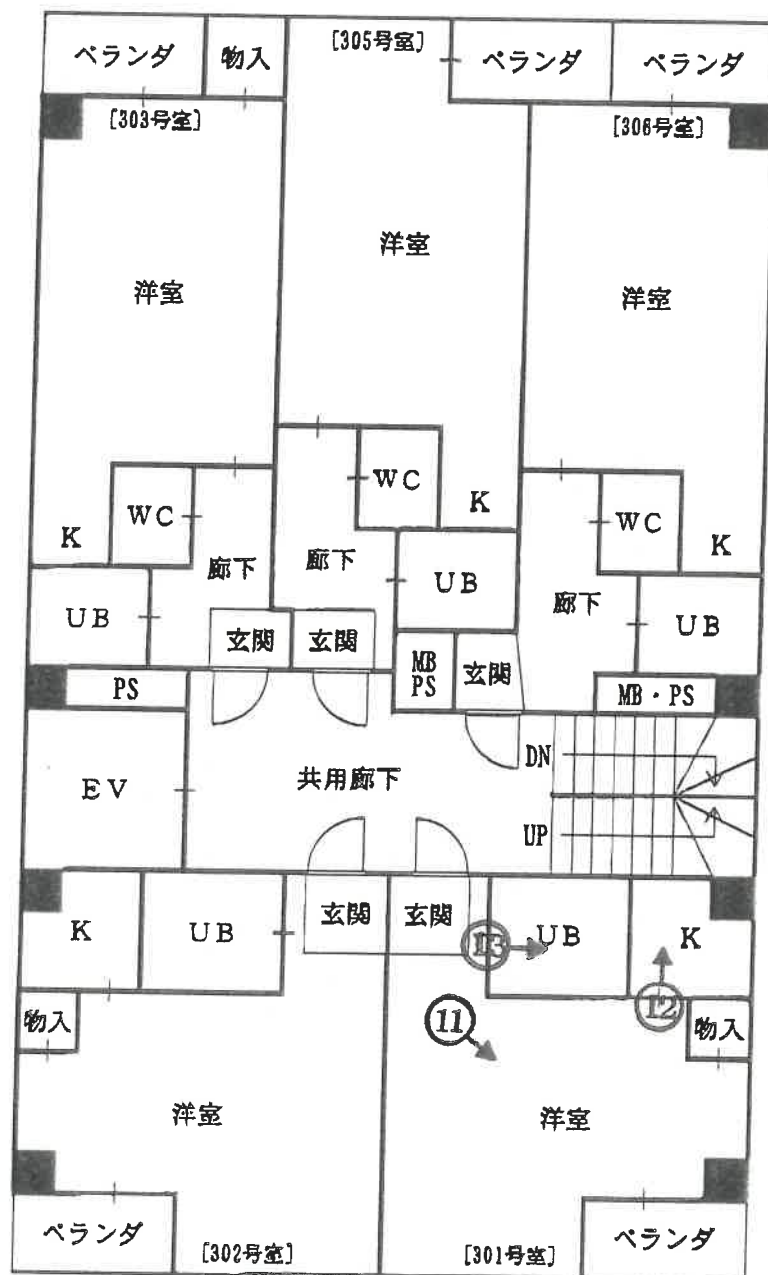
令和8年(ケ)第16号



(←○写真撮影場所・方向)

【間取略図：3階】

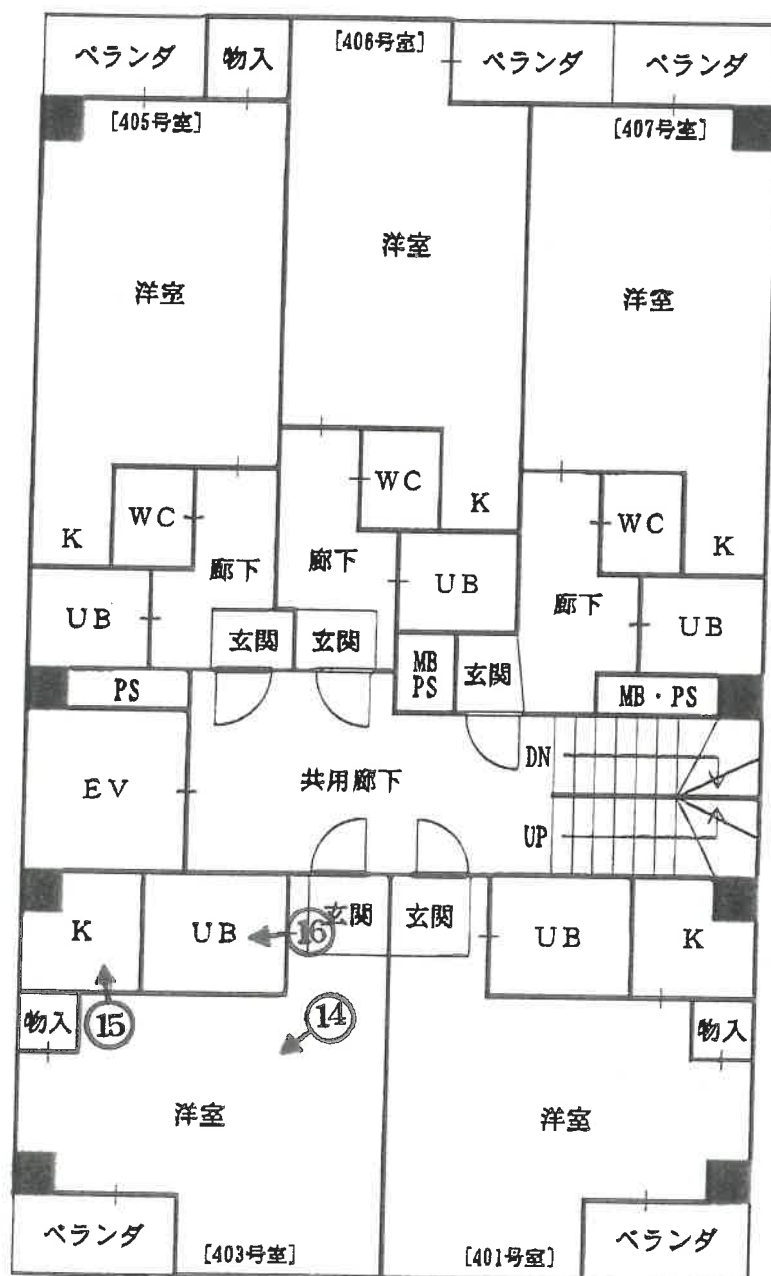
令和8年(ケ)第16号



(←○写真撮影場所・方向)

【間取略図：4階】

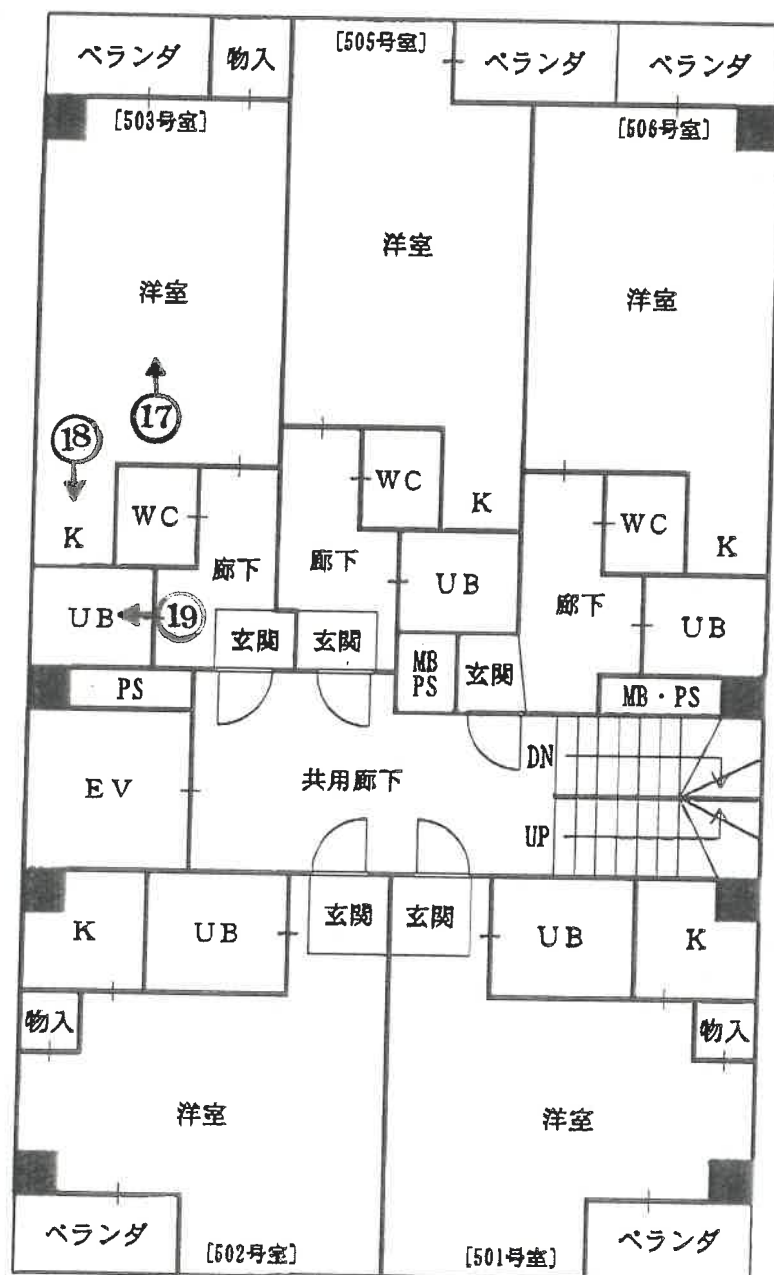
令和8年(ケ)第16号



(+○写真撮影場所・方向)

【間取略図：5階】

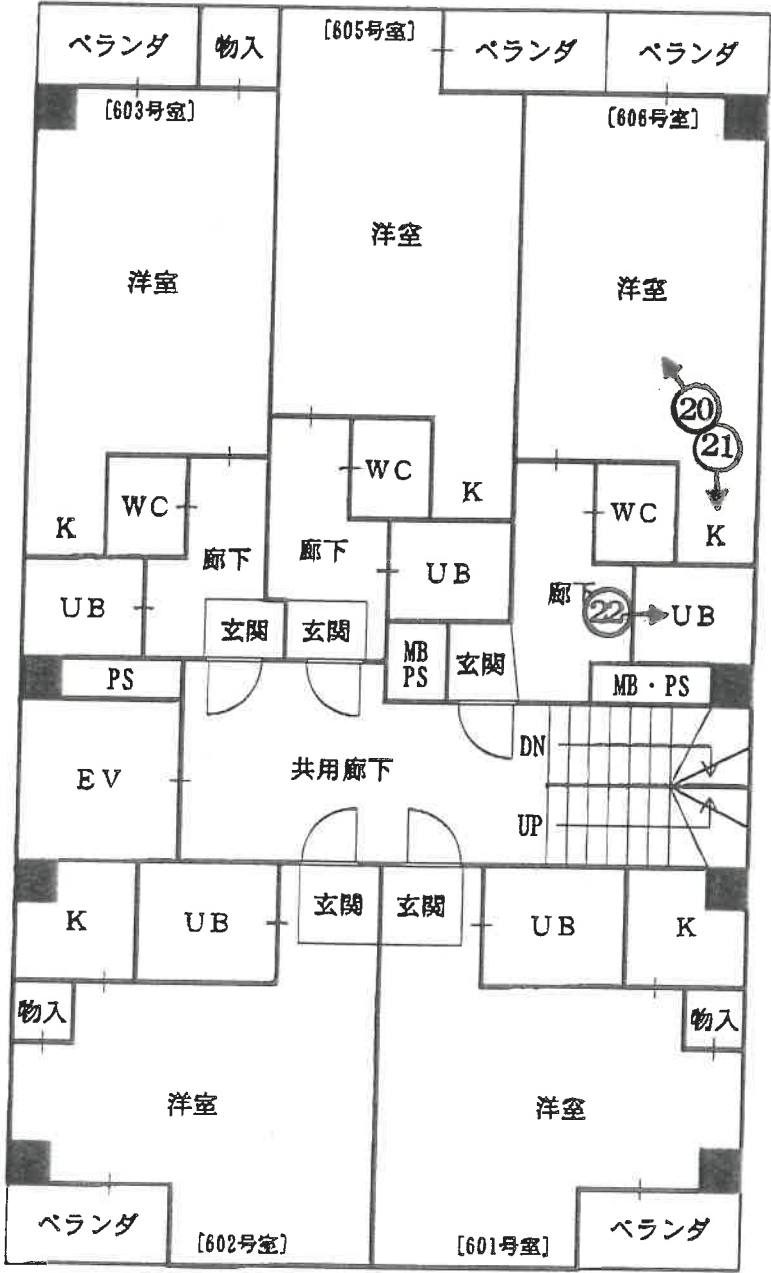
令和8年(ケ)第16号



(←○写真撮影場所・方向)

【間取略図：6階】

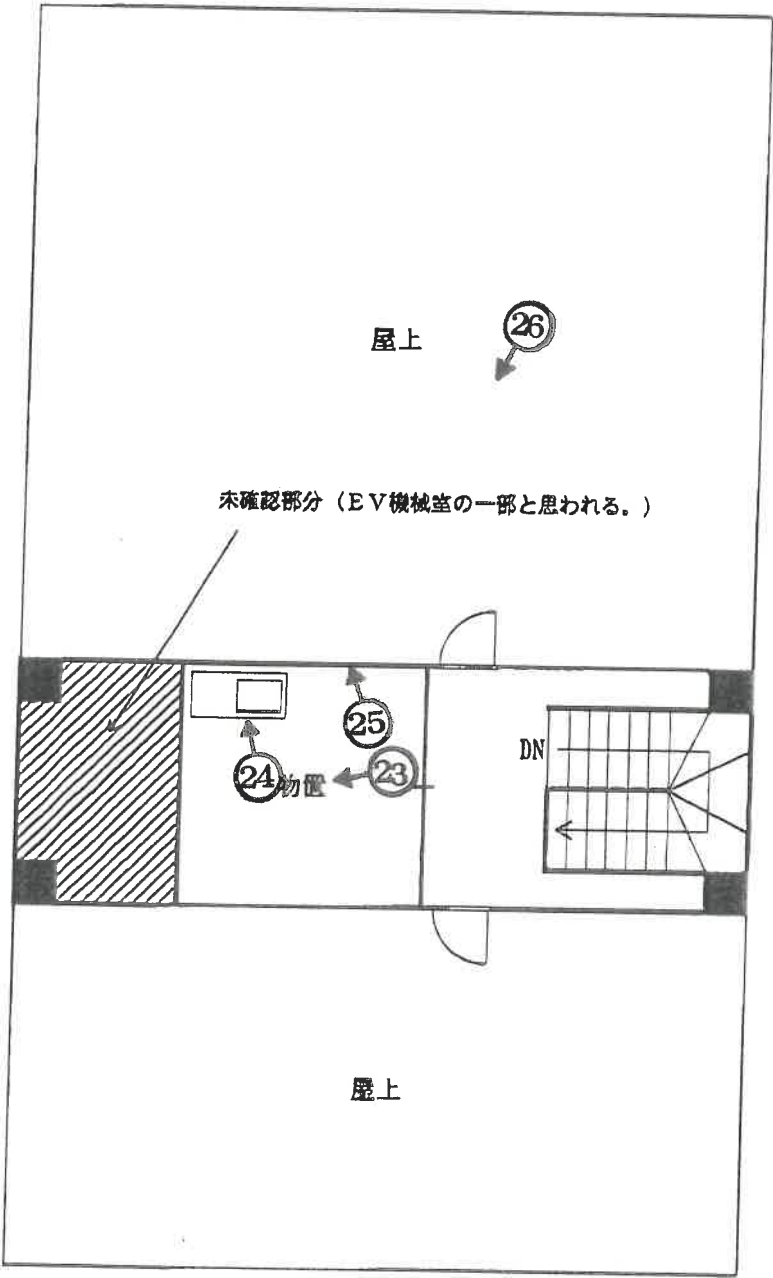
令和8年(ケ)第16号



(○写真撮影場所・方向)

【間取略図：7階】

令和8年(ケ)第16号



(←○写真撮影場所・方向)



①
目的建物



②
1階駐輪場



③

1階店舗



④

1階店舗



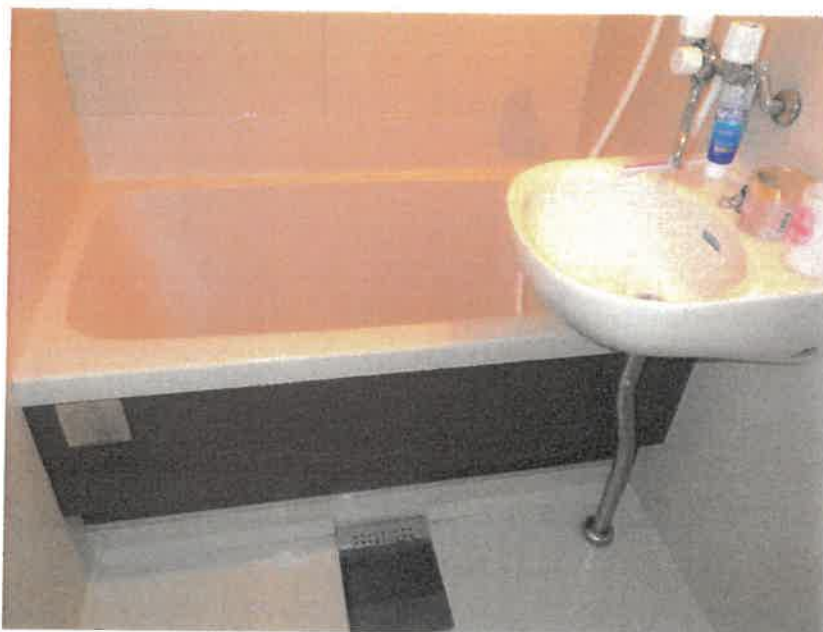
⑤

102号室



⑥

102号室



⑦

102号室



⑧

201号室



⑨

201号室



⑩

201号室



⑪

301号室



⑫

301号室



⑬

301号室



⑭

403号室



⑮

403号室



⑯

403号室



⑰

503号室



①⑧

503号室



①⑨

503号室



②⑩

606号室



②1

606号室



②2

606号室



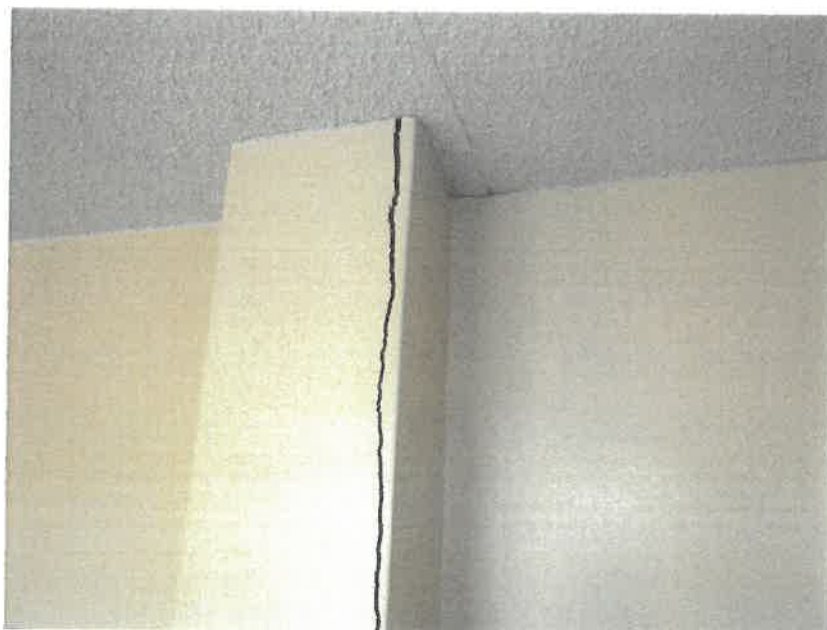
②3

7階物置



②④

7 階物置



②⑤

7 階物置の柱の亀裂



②⑥

7 階及び7 階上部
のE V機械室部分

令和8年（ケ） 第16号
令和8年4月1日 外 現地調査
令和8年5月6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

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 65,650,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7,880,000円
物件 2	金 7,550,000円
物件 3	金 50,220,000円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
3	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		
1～3	・ 目的土地について、法務局備付の地積測量図（物件1）、固定資産地籍図、建物図面及び建築計画概要書を基に現地概測等したところ、現況と登記数量は概ね一致した。但し、物件1の地積測量図は残地計算であること及び物件2は地積測量図が存しないことから、正確には専門家による調査、測量等が必要である。なお、物件1及び物件2は物件3（目的建物）の敷地となっている。 ・ 物件3（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測等したところ、現況と登記数量は概ね一致した。 ・ 目的建物は、容積率が超過している可能性が有る。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。		

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）

位置・交通	大阪メトロ千日前線 新深江駅 北方 道路距離 約140m (別添「受命物件の位置図」参照)	
付近の状況	店舗付共同住宅や一般住宅等が建ち並ぶ住・商混在地域	
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	準工業地域
	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	130.22m ²
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約9m・奥行約14.5m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側	幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面
土地の利用状況等	現況	店舗・事務所・共同住宅
	北側	一般住宅
	東側	共同住宅
	南側	店舗付共同住宅
	西側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常の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。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性の有無について、過去の住宅地図によると目的土地について鉄工所の敷地として利用されていたと思われることから、汚染の可能性が認められる。 但し、土壌汚染の有無及びその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調査を要する。	
特記事項	・物件1の南側は、一部、商業地域（80％、400％）に指定されていると思われるが、正確には専門家による調査、測量等が必要である。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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62年2月10日新築
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル、吹付タイル等
	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、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 655.18㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	7階建
	現況用途	店舗・事務所・共同住宅
	間取り	1階：店舗・賃貸住宅 2室（単身者タイプ） 2階：事務所・賃貸住宅 3室（単身者タイプ） 3階～6階：賃貸住宅 5室（単身者タイプ）※ 7階：物置 計27室（物置除く） ※ 301号室及び407号室は、事務所利用である。
品 等	普通程度	
保守管理の状態	普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・検査済証無し ・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の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・2（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	323,000	1.01	66.65	0.95	20,656,000
2	323,000	1.01	63.57	0.95	19,702,000
合計			130.22		40,358,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪東成-4

公示価格等 286,000円/㎡ × 時点修正 102.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/91 = 標準画地価格 323,000円/㎡

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近 ※1	環境 ※2	行政	総合（相乗積）
	1.00	0.96	0.95	1.00	0.91

※1：最寄駅への接近性 ※2：利用状況

イ 個別格差：

接面・方位 ※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 西向き

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3（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)
3	240,000	655.18	0.18	28,304,000

ウ 現価率

経過年数 約39年

経済的残存耐用年数 約11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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数11年 / (経過年数39年 + 経済的残存耐用年数11年) } × (1 - 0.3)

= 0.18

※ 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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	20,656,000	0.60	法定地上権	12,394,000
2	19,702,000	0.60	法定地上権	11,821,000

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	20,656,000	－ 12,394,000	8,262,000	12.0
2	19,702,000	－ 11,821,000	7,881,000	11.5
3	28,304,000	＋ 24,215,000	52,519,000	76.5
積算価格 (合計)			68,662,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和8年4月25日現在）

物件概要	用途：店舗・事務所・共同住宅		空室率
	賃貸戸数 27戸	入居戸数 27戸	0%
家賃	月額支払賃料 1,063,000円		年額支払賃料 12,756,000円
保証金	保証金総額 100,000円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 約0.1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、標準的な空室率より低いと思われる。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。
家賃には、共益費を含まない。
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） （実際支払賃料） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
12,756,000	0.95	9.5%	1.00	127,560,000

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正：家賃水準としては概ね標準的である。但し、空室率が0%であることから、標準的な空室率を考慮し、補正を行った。

ウ 粗利回り：目的物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、目的物件の特性等を考慮の上、9.5%を採用した。

エ その他補正：本件の場合、その他の補正の必要はないものと判断した。

Ⅲ 評価額の決定

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

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	115,780,000	12.0%	0.81	0.70		7,880,000
2		11.5%	0.81	0.70		7,550,000
3		76.5%	0.81	0.70	0	50,220,000
一括価格 (合計)						65,650,000

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	68,662,000	20%
収益価格	127,560,000	80%
調整後の価格	115,780,000	

ウ 市場性修正

土壌汚染リスク (0.95)、容積率による違反建築物の可能性 (0.90) 並びに築年及び構造からアスベスト使用の可能性が認められる点 (0.95) を考慮し、市場性修正を行った (相乗積)。

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

本件の場合不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪東成-4

所 在 : 大阪市東成区深江南2丁目41番2 「深江南2-10-3」
価 格 : 286,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ千日前線 新深江駅 北東方 約560m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北 8m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率80%、容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 一般住宅に共同住宅等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 : 11,797,000円
物件2 : 11,251,000円
物件3 : 20,332,000円

第7 附属資料

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

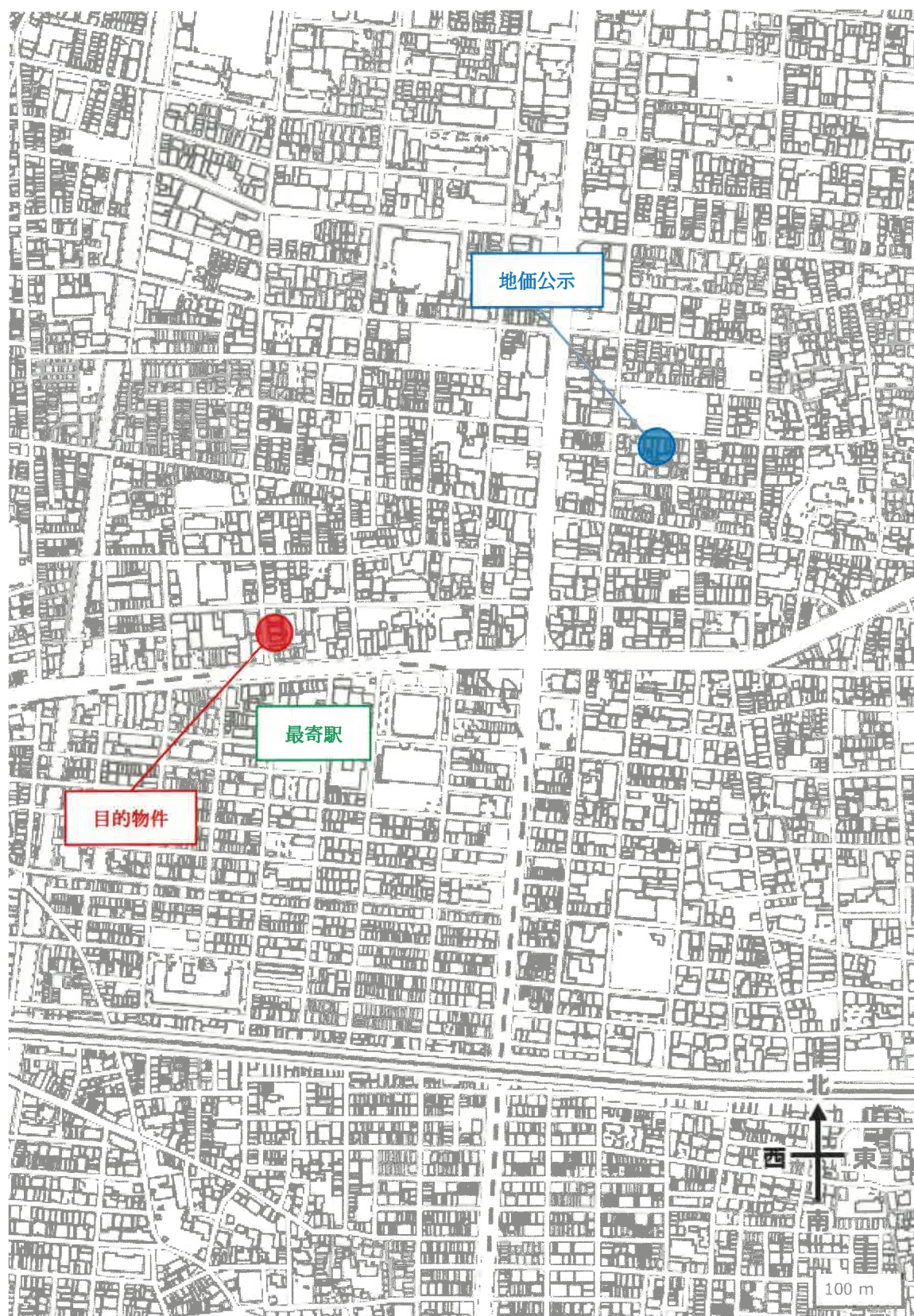
以 上

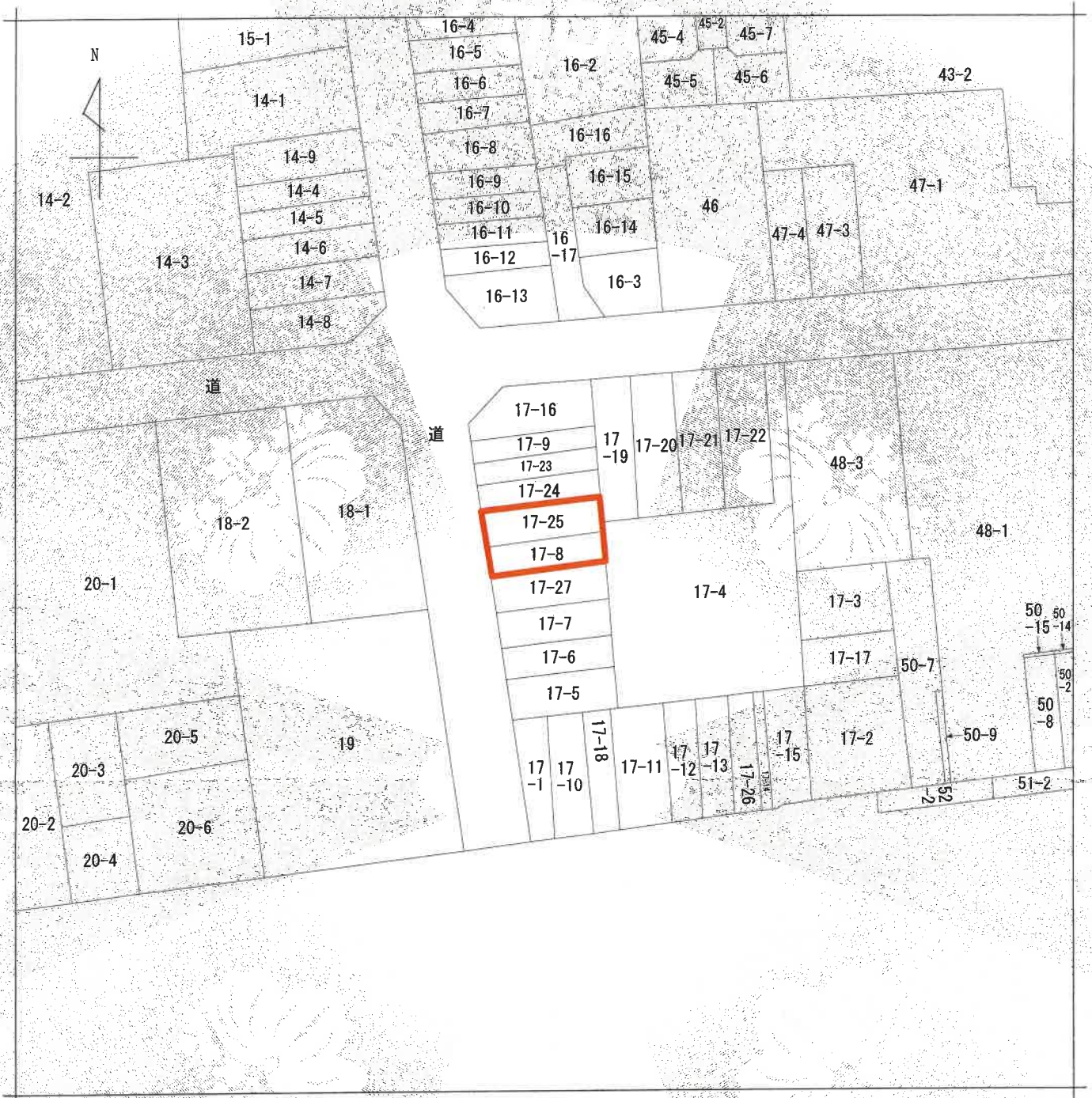
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市東成区神路四丁目 |
| | 地 番 | 17 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.65 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東成区神路四丁目 |
| | 地 番 | 17 番 25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.57 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市東成区神路四丁目 17 番地 25、17 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 17 番 25 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 7 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 103.99 平方メートル
2 階 106.00 平方メートル
3 階 106.00 平方メートル
4 階 106.00 平方メートル
5 階 106.00 平方メートル
6 階 106.00 平方メートル
7 階 21.19 平方メートル |



【受命物件の位置図】





(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
神路4丁目

請求部	所在	大阪市東成区神路四丁目				地番	17番8			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和8年1月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M34671

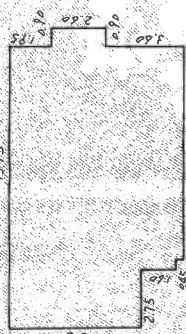
129792 各階平面図

面
区
物
建

17番25-2

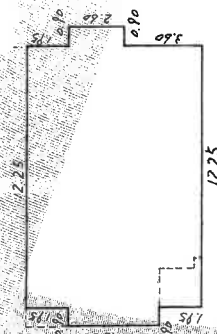
家屋番号

大坂市東成区神路4丁目17番25、同番地8



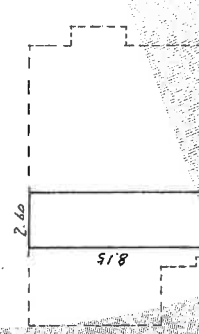
$$\begin{array}{r} 2.60 \times 0.90 = 2.3400 \\ 8.15 \times 9.95 = 81.0925 \\ 7.80 \times 0.45 = 3.5100 \\ 2.75 \times 6.20 = 17.0500 \end{array}$$

2 ~ 6 階

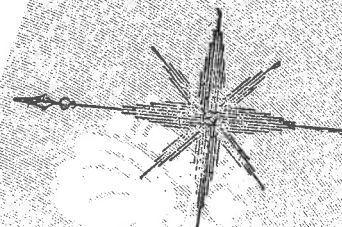
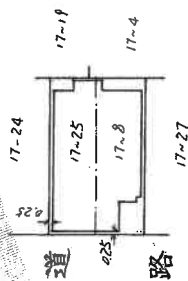


2.60	X 0.90	=	2.3400
8.15	X 12.25	=	99.8375
4.25	X 0.90	=	3.8250
			<計> 106.0025

7階



$$8.15 \times 2.60 = 21.1900$$



作者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

10

縮尺

1

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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

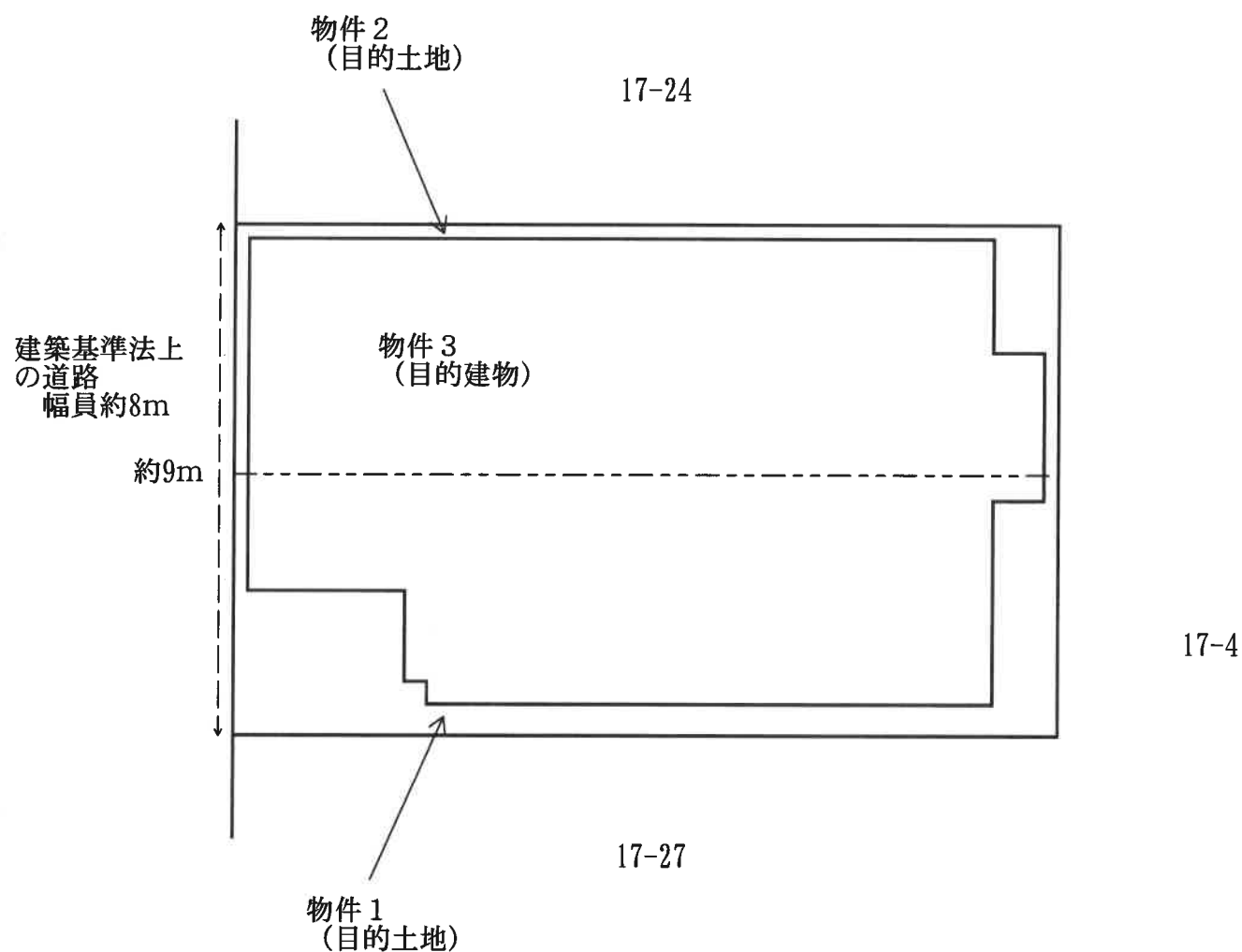
令和8年1月5日

東京法務局豊島出張所

藥品部

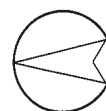
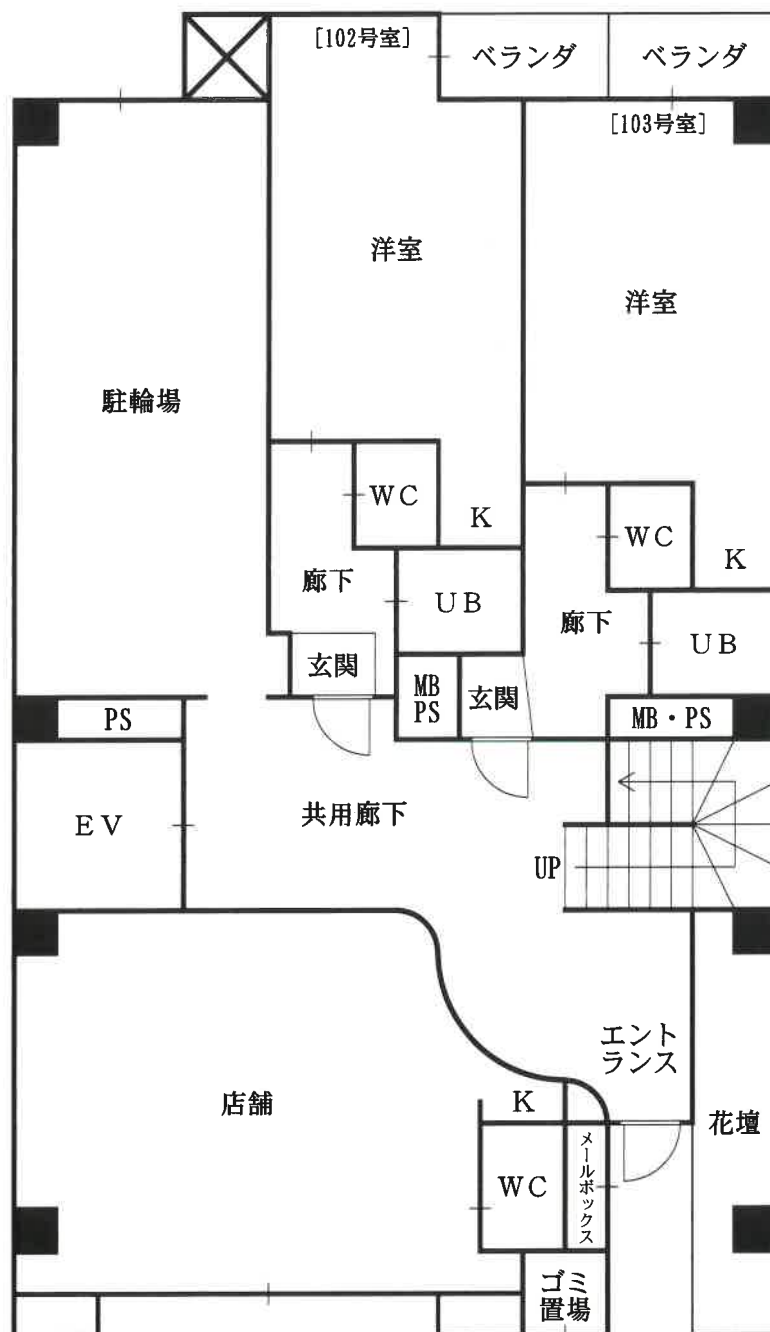
【土地建物位置関係図】

令和8年(ケ)第16号



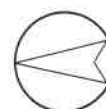
【間取略図：1階】

令和8年(ケ)第16号



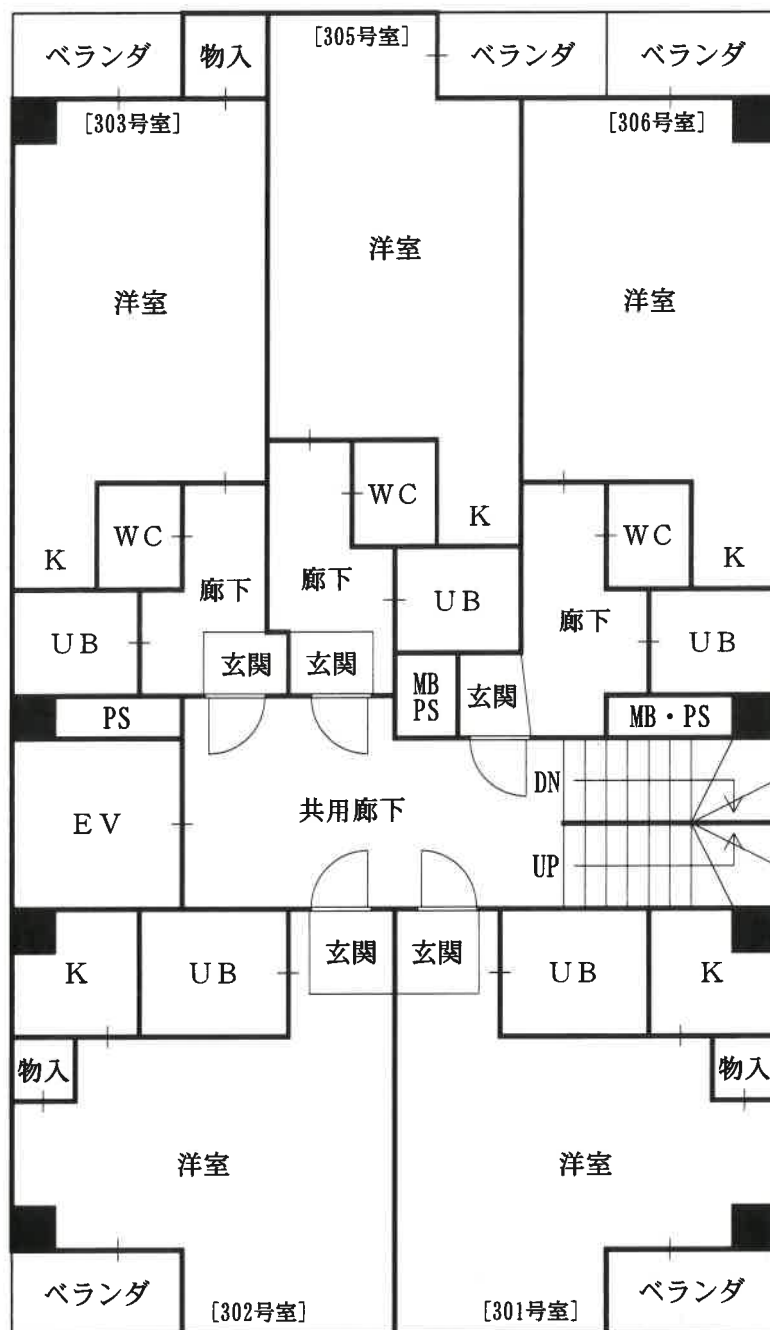
【間取略図：2階】

令和8年(ケ)第16号



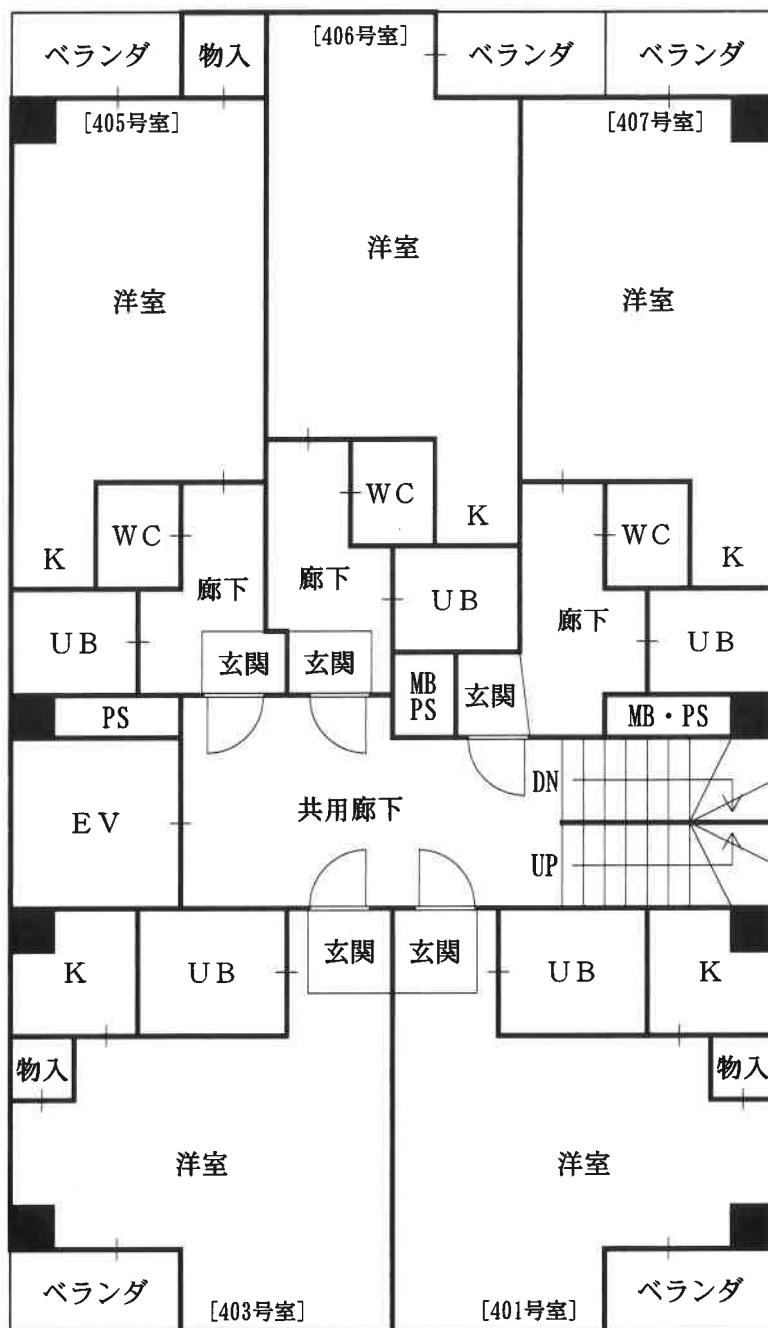
【間取略図：3階】

令和8年(ケ)第16号



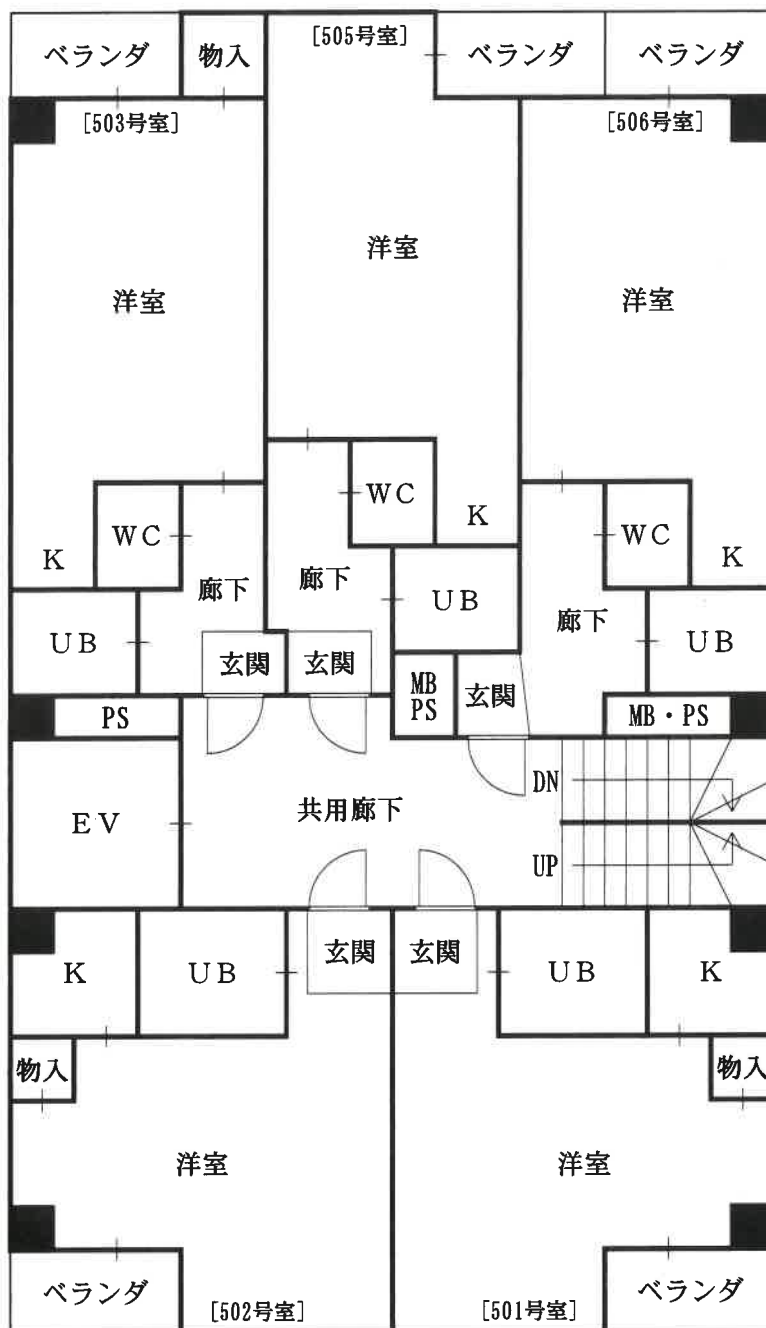
【間取略図：4階】

令和8年(ケ)第16号



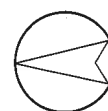
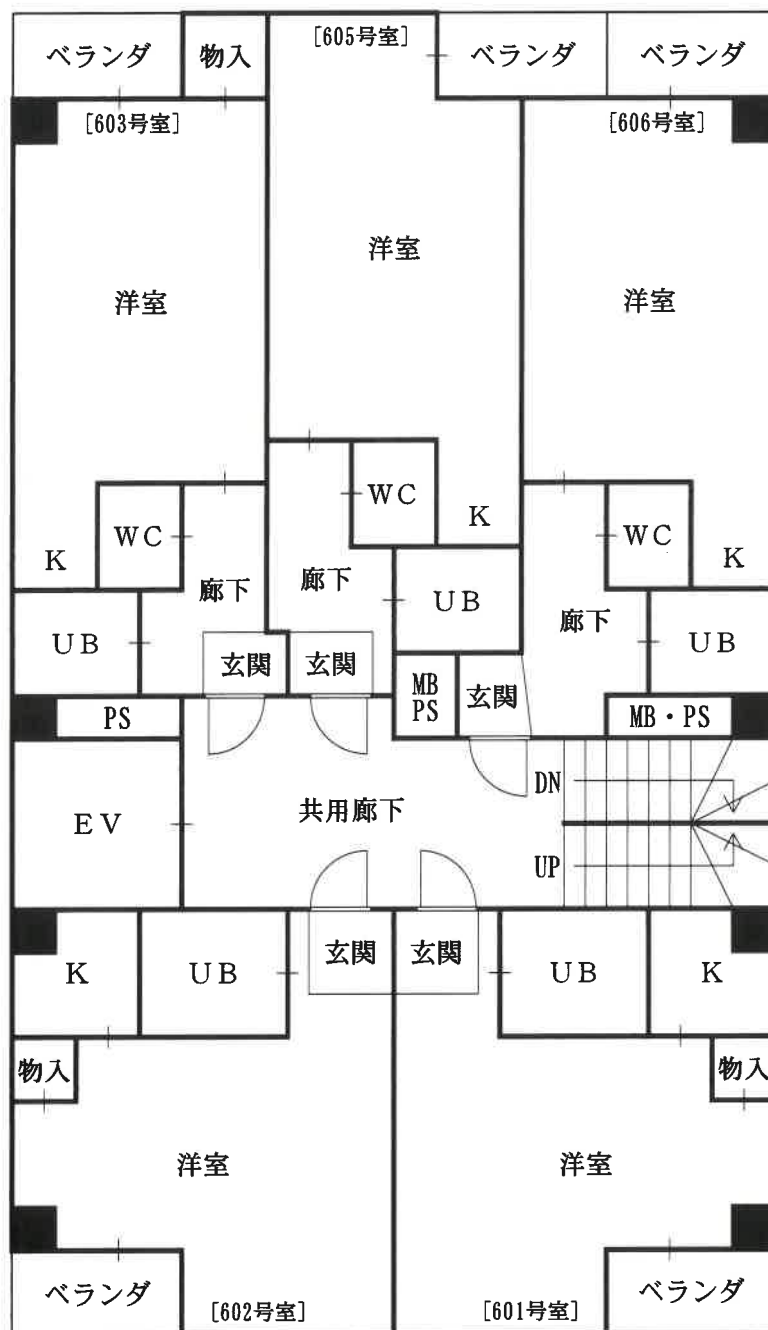
【間取略図：5階】

令和8年(ケ)第16号



【間取略図：6階】

令和8年(ケ)第16号



【間取略図：7階】

令和8年(ケ)第16号

