

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)	本人	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

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 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

- 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	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
2	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
3	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
4	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

- 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 18 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 10 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 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 18 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, 2	34,190,000 27,352,000	一括	6,838,000	251,958	66,213
1	14,940,000				
2	19,250,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市旭区新森二丁目 |
| | 地 番 | 4 0 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市旭区新森二丁目 4 0 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 7 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 0 7 平方メートル
2 階 1 1 1 . 5 3 平方メートル
3 階 1 1 1 . 5 3 平方メートル
4 階 1 1 1 . 5 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

【物件番号 2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市旭区新森二丁目 |
| | 地 番 | 4 0 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市旭区新森二丁目 4 0 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 7 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 0 7 平方メートル
2 階 1 1 1. 5 3 平方メートル
3 階 1 1 1. 5 3 平方メートル
4 階 1 1 1. 5 3 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)	敷金(円)	返還敷金(円)	備考
101	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Aが占有している。
102	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Bが占有している。
103	C					明渡猶予
104	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Dが占有している。
105	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Eが占有している。
106	合同会社Yeast					明渡猶予
201	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Fが占有している。
202	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Gが占有している。
203	H	定めなし	22,000	0	0	最先
204	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Iが占有している。
205	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Jが占有している。
206	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Kが占有している。
301	L					差押後
302	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Mが占有している。
303	N					明渡猶予
304	O	定めなし	32,000	0	0	最先
305	P	定めなし	53,000	400,000	150,000	最先
306	合同会社Yeast					明渡猶予 転借人Qが占有している。
401	株式会社CPC					明渡猶予
402	株式会社CPC					明渡猶予
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。」						
「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」						

範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃料(円/月額)	敷金 (円)	返還敷金 (円)	備 考
4 0 3	T					明渡猶予
4 0 4	U					明渡猶予
4 0 5	V					明渡猶予
4 0 6	W	定めなし	35,000	0	0	最先
その余 部分	所有者					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。」						
「使用借権」＝「同人（社）の占有権原は使用借権と認められる。」						

令和8年(ケ)第27号
令和8年3月9日受理
令和 年 月 日提出
i 8.5.29

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 | 大阪市旭区新森二丁目 |
| | 地 番 | 4 0 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市旭区新森二丁目 4 0 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 7 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 0 7 平方メートル
2 階 1 1 1 . 5 3 平方メートル
3 階 1 1 1 . 5 3 平方メートル
4 階 1 1 1 . 5 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市旭区新森2丁目2-17		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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が異なる（ ☐ 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
2	101	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast		自 R7・8・1 至 R9・7・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	101	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	管理費月額17,600円
	A		自 R8・1・29 至 R9・1・28				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast		自 R7・8・1 至 R9・7・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・9・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	管理費月額17,600円
	B		自 R7・9・2 至 R8・9・1				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	103	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 23,000円	共益費月額4,000円 水道料金月額2,000円
	C		自 R7・8・1 至 R9・7・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	104	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast		自 R7・8・1 至 R9・7・31				☐ 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
2	104	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・12・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額7,600円
	D	自 R7・12・26 至 R8・12・25						
2	105	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast	自 R7・8・1 至 R9・7・31						
2	105	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・1・9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額17,600円
	E	自 R8・1・9 至 R9・1・8						
2	106	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast	自 R7・8・1 至 R9・7・31						
2	201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast	自 R7・9・15 至 R9・9・14						
2	201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額17,600円
	F	自 R7・10・2 至 R8・10・1						

※ 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
2	202	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast		自 R7・9・15 至 R9・9・14				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	202	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・8・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	管理費月額17,600円
	G		自 R7・8・20 至 R8・8・19				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	203	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・5・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000円	共益費月額4,000円 水道料金月額2,000円
	H		自 定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	204	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast		自 R8・4・1 至 R10・3・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	204	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	管理費月額17,600円
	I		自 R8・4・2 至 R9・4・1				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	205	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast		自 R7・9・15 至 R9・9・14				☐ 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 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	205	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・12	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	管理費月額17,600円
	J		自 R8・1・12 至 R9・1・11				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	206	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Y e a s t		自 R7・8・31 至 R9・8・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	206	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・1・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	管理費月額17,600円
	K		自 R8・1・30 至 R9・1・29				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	301	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・3・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円	共益費月額2,500円 水道料金月額2,200円 インターネット使用料月 額1,100円
	L		自 R8・3・24 至 R10・3・23				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	302	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Y e a s t		自 R7・9・25 至 R9・9・24				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	302	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	管理費月額17,600円
	M		自 R7・10・2 至 R8・10・1				☐ 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
	占有者		現在の契約				敷金等	
2	303	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・10・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円	共益費月額4,000円 水道料金月額2,000円
	N		自 定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	304	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・8・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円	共益費月額5,000円 水道料金月額2,000円104 号室から移転(R3・3・1)
	O		自 定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	305	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H6・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円	共益費月額4,000円 水道料金月額3,000円 敷金返還額150,000円
	P		自 定めなし 至				☒ 敷 ☐ 保 400,000円	
2	306	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	合同会社 Yeast		自 R7・9・25 至 R9・9・24				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	306	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・18	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☒ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	管理費月額17,600円
	Q		自 R8・3・18 至 R9・3・17				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	401	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円	社宅 入居者R 共益費月額4,000円 水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	株式会社 CPC		自 R6・10・21 至 R8・10・20				☒ 敷 ☐ 保 31,000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
2	402	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円	社宅 入居者S 共益費月額4,000円 水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	株式会社 C P C		自 R6・10・21 至 R8・10・20				☒ 敷 ☐ 保 31,000円	
2	403	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円	共益費月額4,000円 水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	T		自 R7・3・4 至 R9・3・3				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	404	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円	共益費月額4,000円 水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円
	U		自 R7・9・1 至 R9・8・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	405	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	共益費月額2,000円 水道料金月額2,000円
	V		自 定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	406	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・10・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	水道料金月額2,000円 インターネット使用料月 額1,100円 204号室から移転 (R6・4・ 1)
	W		自 定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 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) 目的土地を概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであり、公簿面積と概ね一致した。
- (2) 目的土地は、建築基準法上の道路（2面）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、「大樹ハイツⅡ」という名称の共同住宅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が、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。このうち、303号室では動物によると思われる壁クロスの損傷や動物臭があり、405号室では犬が飼育されていた。
- (4) 目的建物では、立入調査時（令和8年4月21日）において、1階から3階の中央廊下、西側のパイプスペース及び西側の居室の玄関付近を中心に水漏れが見受けられる箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社J&H担当者 (目的建物の管理会社)	1 賃貸借契約のうち貸主が当社となっているものがありますが、賃貸代理という趣旨です。あくまでも貸主は所有者となります。 2 レントロールと契約書で内容が異なるものは、レントロールの誤記となります。 3 合同会社Yeastが12部屋を賃借していますが、これはグループホームとしての利用と認識しています。 4 304号室の借主は、従前、104号室を借りていましたが、令和3年3月1日に今の部屋に移転しています。移転に当たり、新たに書面を作成したようなことはないと思います。 5 目的建物では水漏れが発生しましたが、修理業者において対応済みです。
合同会社Yeast代表者 (賃借人兼転貸人)	1 照会に対する回答名義人である「株式会社おおぞら」は、当社の関連会社で、グループホームでの福祉サービスを担当しています。目的建物の利用状況などについては株式会社おおぞらの担当者が詳しいため同社から回答しました。目的建物の賃貸借契約は、全て当社が行っています。 2 目的建物の106号室を除く各室は、グループホームとして利用しています。入居者との間では、建物の転貸借契約と福祉サービス契約を各別に結んでいます。
O (304号室賃借人)	私は、当初、このマンションの104号室を借りていましたが、104号室の水漏れ工事をするために304号室に移転しました。304号室には令和3年頃に移ったと思いますが、はっきりとは覚えていません。
W (406号室賃借人)	私は、当初、このマンションの204号室を借りていましたが、私の希望により、令和6年から今の部屋に移っています。

(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10日 12:15-12:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 3月10日 13:20-13:25	中之島図書館	物件確認
8年 3月10日 13:35-13:45	大阪市役所	道路及び建築確認関係調査
8年 3月10日 14:10-14:20	京橋市税事務所	課税関係調査
8年 3月10日	執行官室	照会書送付(関西電力送配電)
8年 3月11日 12:00-12:20	物件所在地	物件及び占有確認
8年 3月12日	執行官室	照会書送付(債務者兼所有者)
8年 3月13日	執行官室	照会書送付(管理会社)
8年 3月26日 13:00-13:35	物件所在地	占有確認、賃借人らと面談、照会書投函
8年 3月27日	執行官室	照会書送付(合同会社 y e a s t)
8年 4月 3日 16:10-16:25	大阪法務局北出張所	法人調査

(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

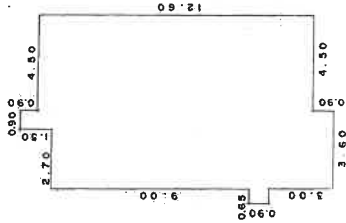
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月21日 13:40-14:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談
8年 4月21日	執行官室	照会書送付（株式会社CPC）
8年 4月25日 9:50-10:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談
8年 5月12日 9:45-10:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談
8年 5月19日 10:20-10:30	物件所在地	立入調査、賃借人と面談
(特記事項) ■ 令和8年5月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(404号室) 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、技術者に解錠を試みさせたが、解錠することができなかった。(406号室) ■ 令和8年5月19日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。(406号室) ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

各階平面図

16270

1階



平米床面積*米

12.600 × 4.500 = 56.700000
14.400 × 0.900 = 12.960000
12.900 × 2.700 = 34.830000
0.900 × 0.650 = 0.585000
計 105.075000
105.07 m²

1階

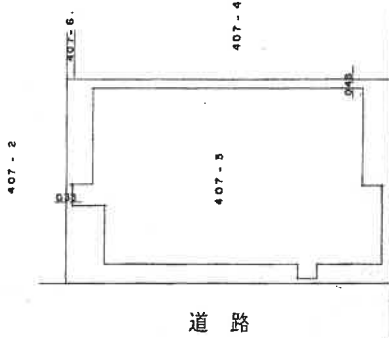
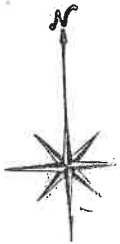
平米床面積*米

12.600 × 4.500 = 56.700000
14.400 × 3.600 = 51.840000
0.900 × 0.650 = 0.585000
2.800 × 0.650 = 1.820000
計 111.530000
111.53 m²

2階
3階
4階

A 4判に縮小

(○写真撮影場所・方向)



道路



家屋番号 407番5

建物の所在 大阪市旭区新森2丁目407番地5

建物図面

H1.1.23

申請人

縮尺 1/250

作成 元年 1 月 21 日(作製)

縮尺

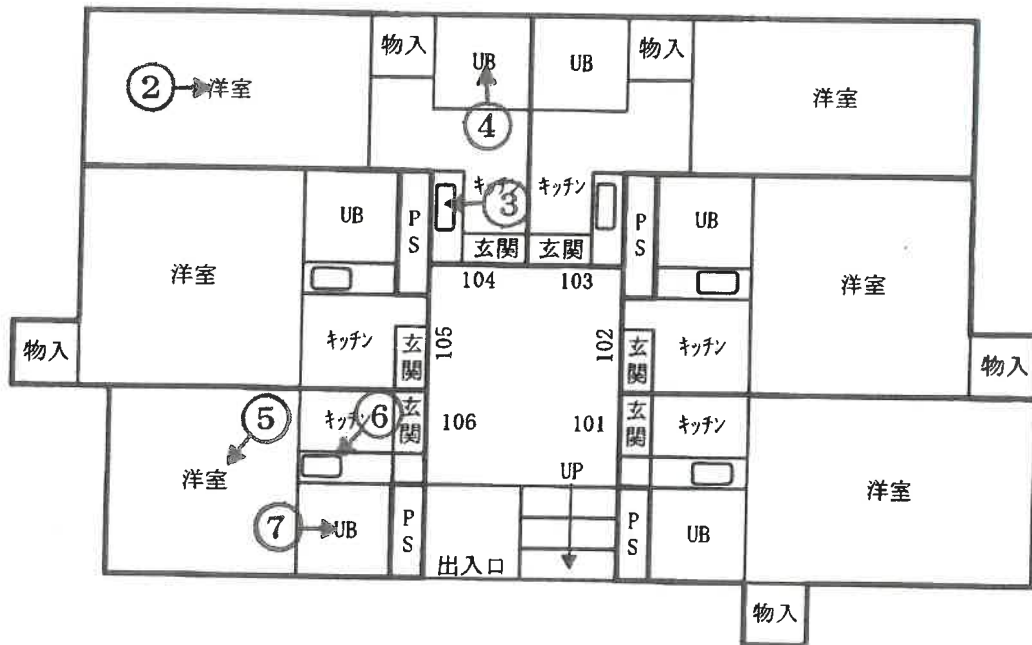
1/250

間取略図

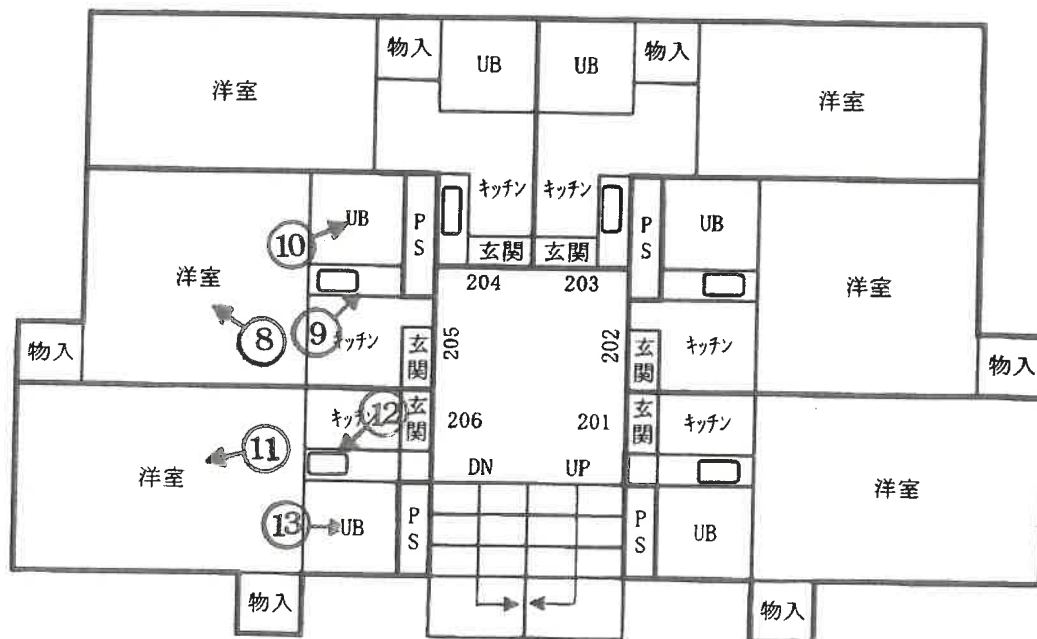
令和8年（ケ）第27号



1階



2階



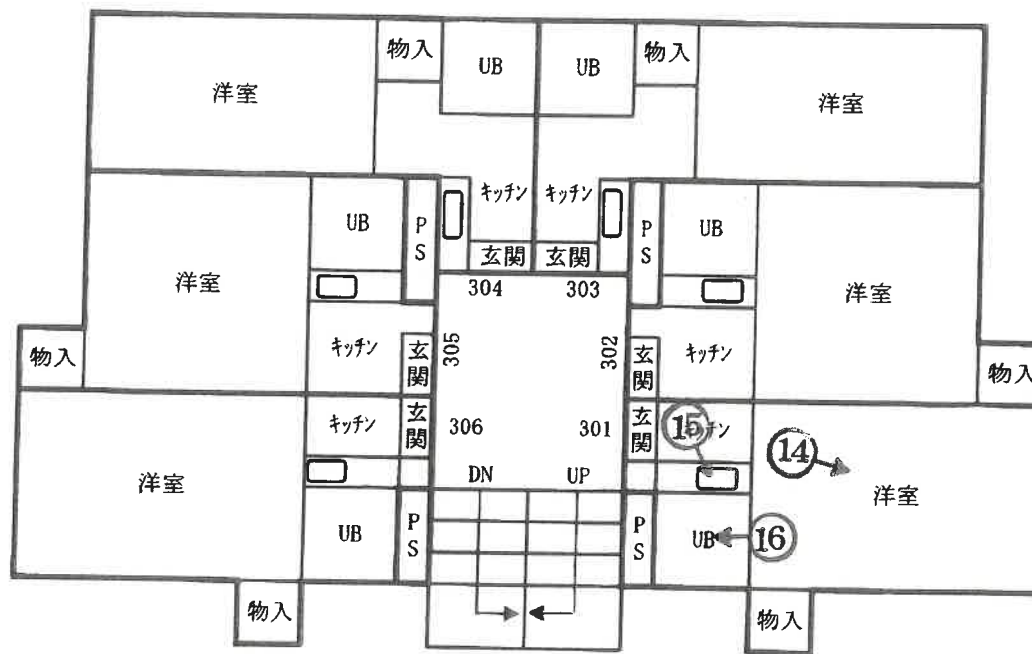
(←○写真撮影場所・方向)

間取略図

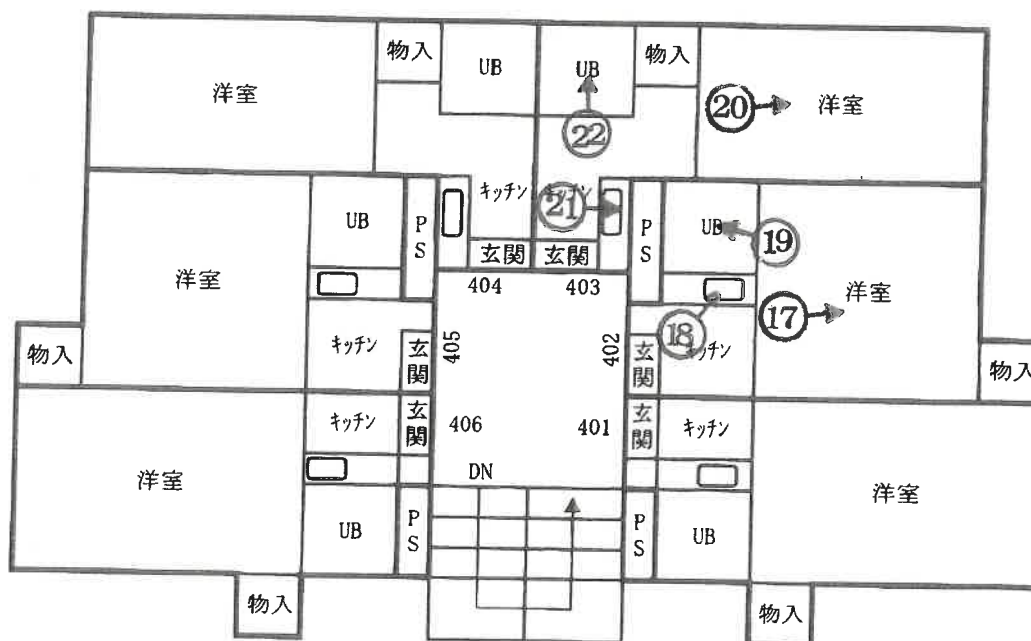
令和8年（ケ）第27号



3階



4階



(→○写真撮影場所・方向)



①

目的建物



②

104号



③

104号



④

104号



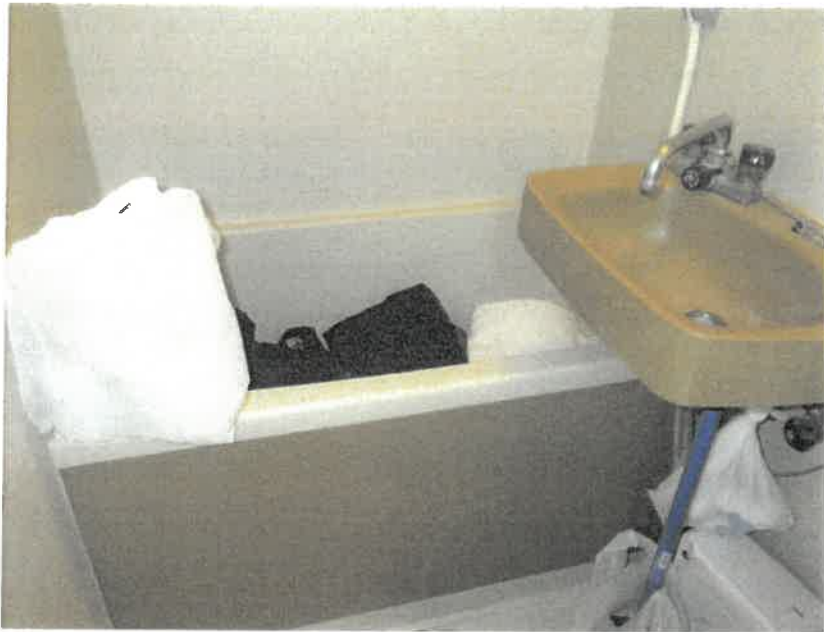
⑤

106号



⑥

106号



⑦

106号



⑧

205号



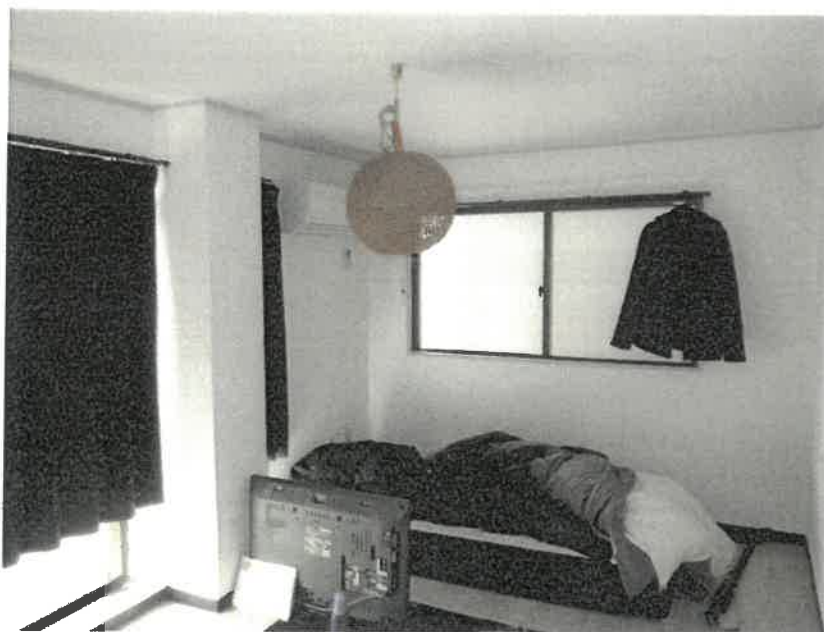
⑨

205号



⑩

205号



⑪

206号



⑫

206号



⑬

206号



⑭

301号



⑮

301号



①⑥

301号



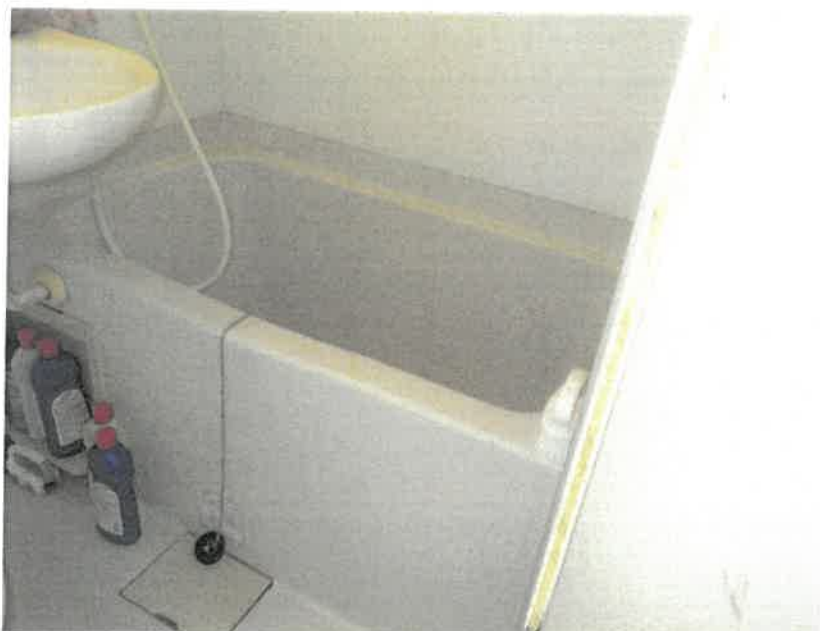
①⑦

402号



①⑧

402号



①9

402号



②0

403号



②1

403号



②②

403号

令和8年（ケ） 第27号
令和8年4月21日ほか 現地調査
令和8年5月20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 34,190,000円	
内訳価格	
物件1	金 14,940,000円
物件2	金 19,250,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左 特記事項欄参照
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	○物件1土地は、物件2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。		
2	○ 特になし		

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	京阪本線 森小路駅 南 道路距離 約200m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
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2種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	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	145.50㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口約15.3m（南側）・奥行約9.5m	
	高低差等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約3.7m舗装私道（建築基準法42条2項）	
	東側	幅員約5.4m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	4階建 共同住宅の敷地	
	東側	市道	
	西側	一般住宅	
	南側	私道	
	北側	一般住宅	
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の所有者名、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一般住宅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	○南側接面道路は幅員約3.7mの42条2項道路であり、目的建物には検査済証がない為、再建築等に際して更なる道路後退が必要になる可能性がある。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）昭和63年3月20日新築
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	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	特になし
床面積（登記）	延 439.66㎡	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	各階：1K×6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	○立入調査時（令和8年4月21日）において、1階から3階の中央廊下、西側のパイプスペース及び西側の居室の玄関付近を中心に水漏れが見受けられた。 なお、管理会社からは上記水漏れについて修理業者において対応済みである旨の陳述を得た。 ○303号室において動物臭が感じられたほか、引っ掻き傷が散見された。なお、現在、ペットは飼育していない旨の陳述を得た。 ○405号室において犬を飼育していた。 ○各室の状況は異なるが、概ね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（無） ○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（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	283,000	1.05	145.50	0.90	38,912,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪旭-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 329,000\text{円/㎡} & \times 102.7/100 & \times 100/104 & \times 100/115 & \div 283,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 方位(南)+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01 幅員等+1	0.99 駅距離-1	1.15 住環境等+15	1.00	1.15

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.07 方位(南)+4 角地+3	1.00	1.00	0.98 道路後退要-2	1.05

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	220,000	439.66	0.06	5,804,000

ウ 現価率

経過年数	約38年
経済的残存耐用年数	約2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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / (\text{経過年数} 38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.06$$

※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	38,912,000	0.50	法定地上権	19,456,000

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	38,912,000	－ 19,456,000	19,456,000	43.5
2	5,804,000	＋ 19,456,000	25,260,000	56.5
積算価格 (合計)			44,716,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和8年5月19日現在）

物件概要	用途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数 24戸	入居戸数 24戸	0.0%
家賃	月額支払賃料 795,000円		年額支払賃料 9,540,000円
保証金	保証金総額 462,000円		要返還保証金 150,000円
	対支払家賃月額 約0.6ヵ月		対支払家賃月数 約0.2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低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）
9,540,000	1.00	13%	0.80	58,708,000

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×エーオ)
1	54, 510, 000	43. 5%	0. 90	0. 70		14, 940, 000
2		56. 5%	0. 90	0. 70	150, 000	19, 250, 000
一括価格 (合計)						34, 190, 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	44,716,000	30%
収益価格	58,708,000	70%
調整後の価格	54,510,000	

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 大阪旭-1

所 在 : 大阪市旭区新森4丁目81番3 「新森4-21-22」
価 格 : 329,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ今里筋線 新森古市駅 北西方 約330m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 149㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 6.0m 市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 24,444,000円
物件 2 : 13,923,000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 間取略図

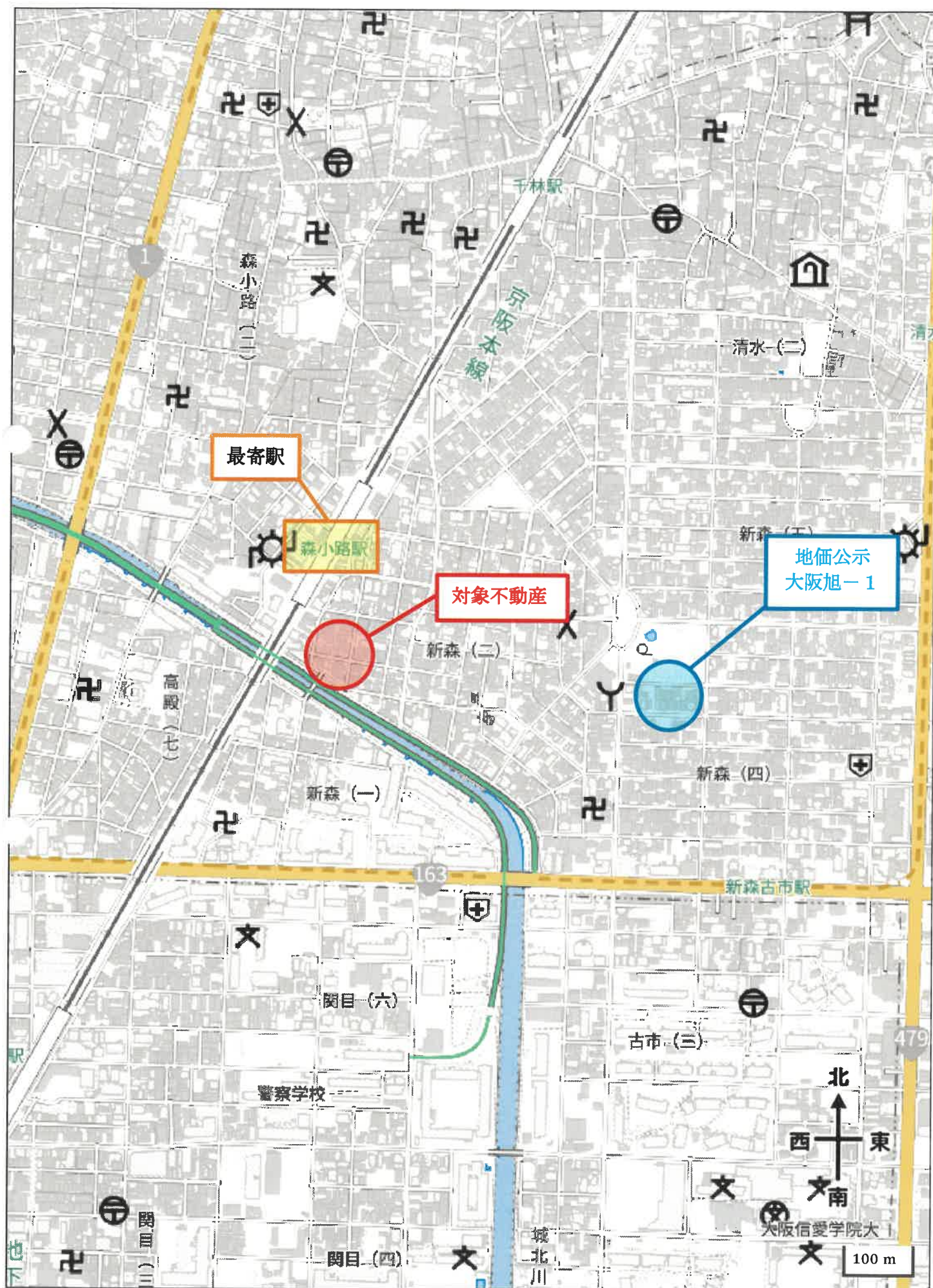
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市旭区新森二丁目
 - 地 番 4 0 7 番 5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 4 5. 5 0 平方メートル

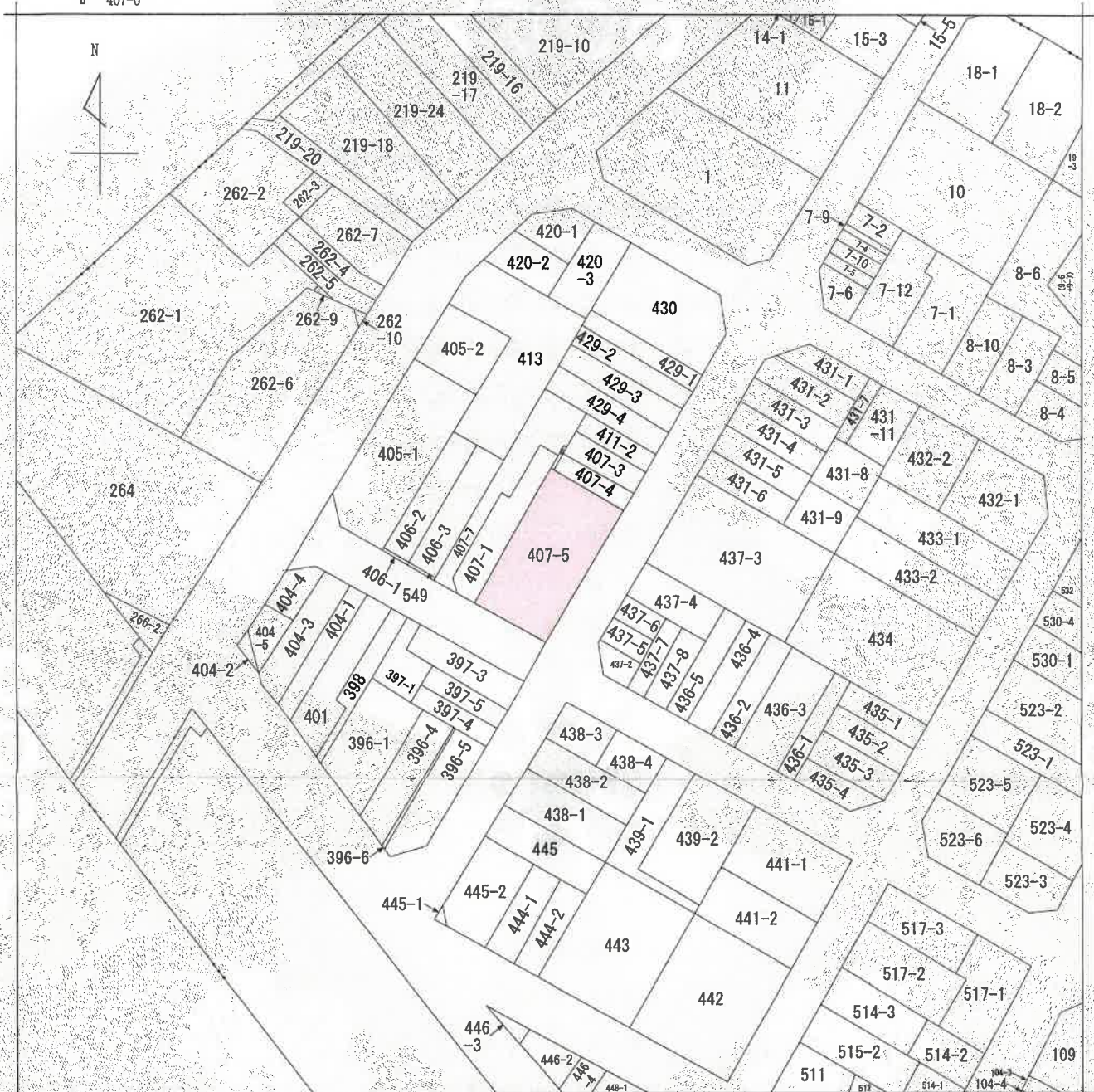
- 2 所 在 大阪市旭区新森二丁目 4 0 7 番地 5
 - 家屋 番号 4 0 7 番 5
 - 種 類 共同住宅
 - 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 1 0 5. 0 7 平方メートル
 - 2 階 1 1 1. 5 3 平方メートル
 - 3 階 1 1 1. 5 3 平方メートル
 - 4 階 1 1 1. 5 3 平方メートル



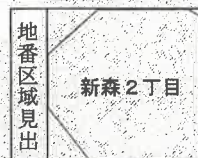


イ 14-2
ロ 407-6

ハ 406-4



(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	大阪市旭区新森二丁目				地 番	407番5			
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 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。

(大阪法務局管轄)

令和8年1月13日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M34732

(1/1)



登記年月日：昭和62年4月14日

（大阪法務局管轄）
令和8年1月13日

東京法務局豊島出張所

登記目

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。

52064

前407-1 後新

地番 407-1407-5
407-6

土地の所在 大阪市旭区新泰2丁目

62.4.14

地積測量図

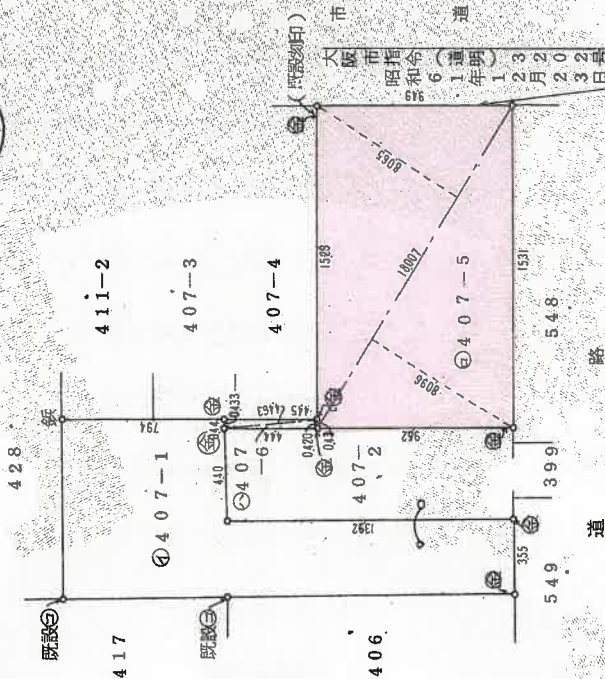


三斜求積表

地番	(□) 407-5	底辺	高さ	倍面積
NO.		18.007	8.085	145.228455
		18.007	8.086	145.784872
			倍面積	291.011127
			面積	145.5055635
			地積	145.50 m ²

地番	(△) 407-6	底辺	高さ	倍面積
NO.		4.463	0.433	1.932479
		4.463	0.420	1.874460
			倍面積	3.806939
			面積	1.9034695
			地積	1.90 m ²

残地番	(イ) 407-1	公簿	248.9381355	総計	147.4090330
				残地積	101.5291025
				地積	101.52 m ²



③-コンクリート
④-金属

作製者

年 4 月 14 日 (作成)

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成1年1月23日

各階平面図

16270

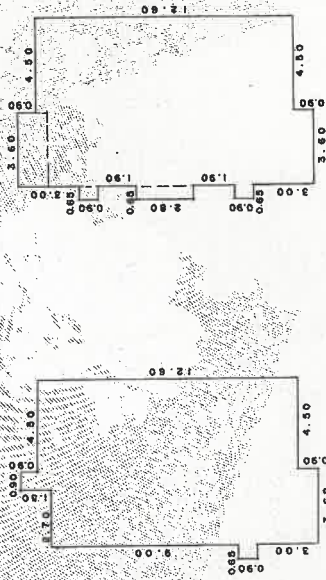
建物図面

H1.1.23

家屋番号 407番5

建物の所在 大阪市旭区新森2丁目407番地5

2階・3階・4階
(各階同型)

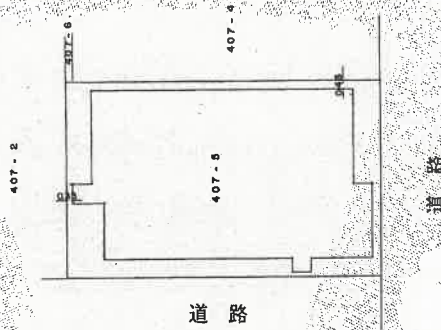


床面積**

1階	12.600 × 4.500 = 56.700000
	14.400 × 0.900 = 12.960000
	12.800 × 2.700 = 34.560000
	0.900 × 0.650 = 0.585000
計	105.075000 m²

床面積**

2階	12.600 × 4.500 = 56.700000
3階	14.400 × 3.800 = 54.720000
4階	0.900 × 0.650 = 0.585000
	2.800 × 0.650 = 1.820000
計	113.825000 m²



作成者

年 1 月 2 1 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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。

(大阪法務局管轄)

令和 8 年 1 月 13 日

東京法務局 登録出賃所

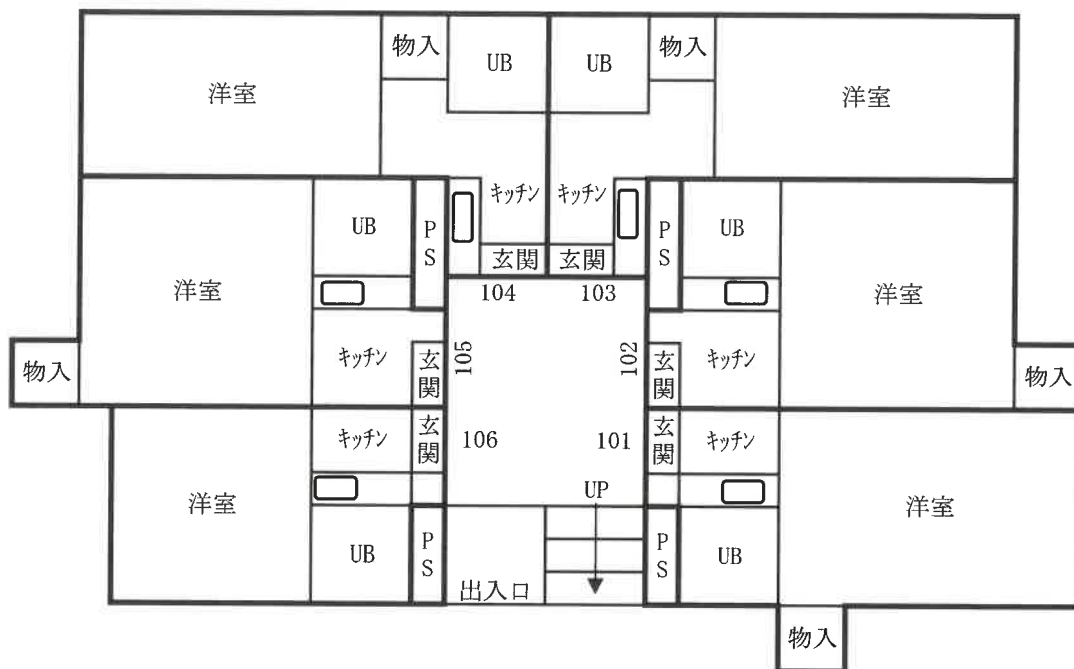
登記官

間取略図

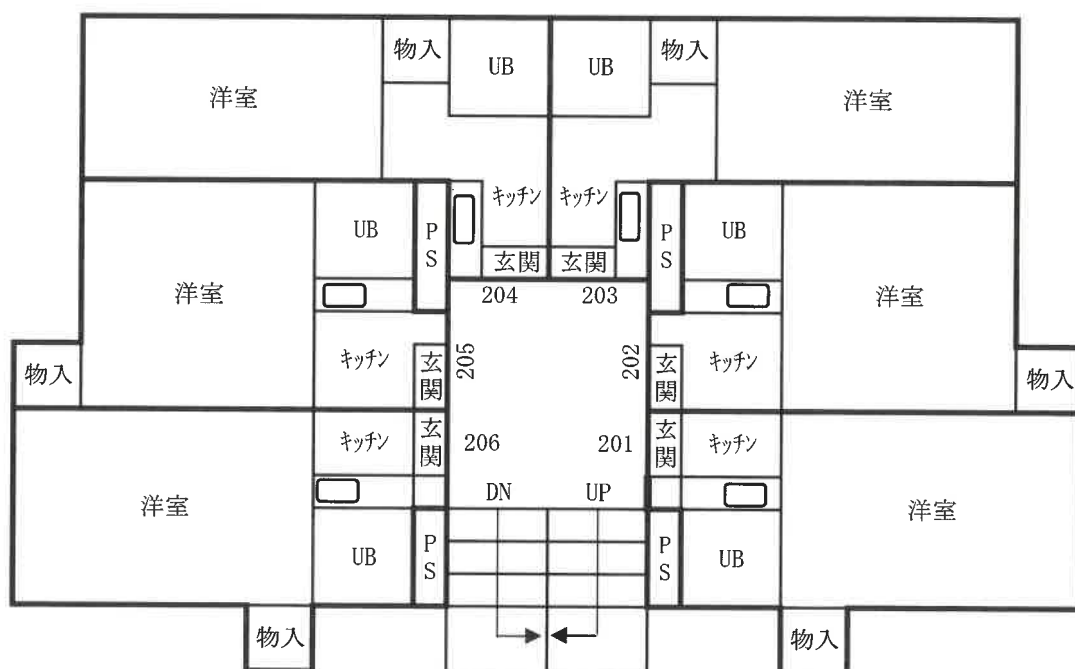
令和8年（ケ）第27号



1階



2階

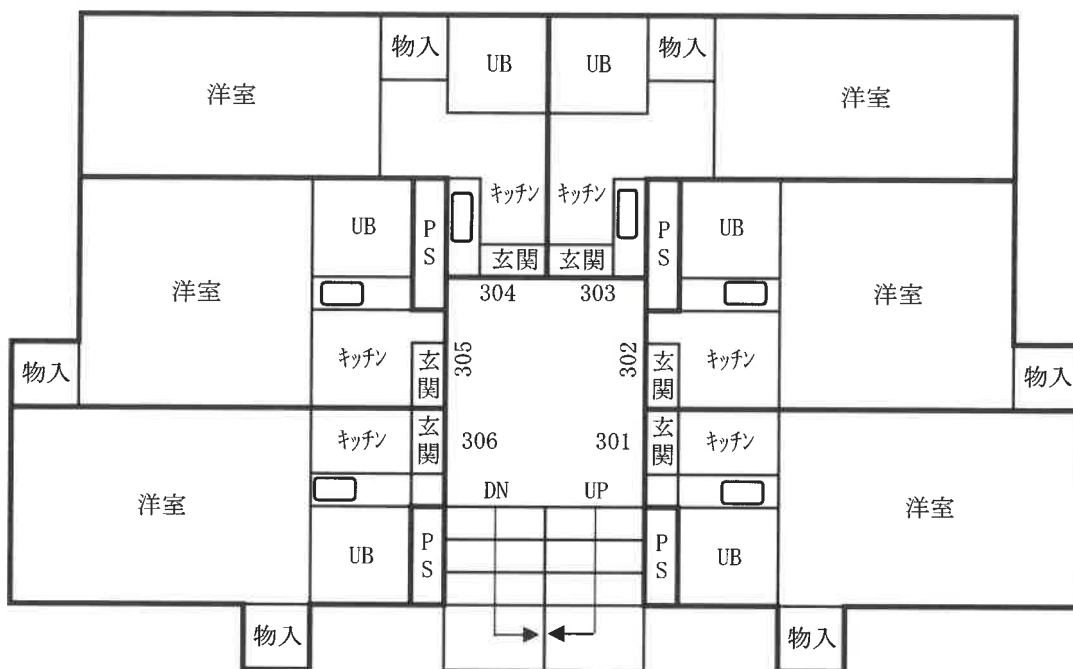


間取略図

令和8年（ケ）第27号



3階



4階

