

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 年()第 号 ☐ 令和	
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 年()第 号 ☐ 令和
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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日) 令和 年 月 日
	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
	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	18,040,000 14,432,000	一括	3,608,000	189,018	44,634
1	7,360,000				
2	10,680,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市東淀川区瑞光一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.52 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区瑞光一丁目 23 番地 22 |
| | 家屋 番号 | 23 番 22 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.20 平方メートル
2 階 61.09 平方メートル
3 階 59.58 平方メートル
4 階 61.07 平方メートル
5 階 55.31 平方メートル |

(現況)

- | | |
|-------|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階 60.20 平方メートル |
| | 2 階 61.09 平方メートル |
| | 3 階 59.58 平方メートル |
| | 4 階 61.07 平方メートル |
| | 5 階 約 56.81 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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 | 大阪市東淀川区瑞光一丁目 | |
| | 地 番 | 23番22 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 80.52平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区瑞光一丁目23番地22 | |
| | 家屋 番号 | 23番22 | |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 60.20平方メートル |
| | | 2階 | 61.09平方メートル |
| | | 3階 | 59.58平方メートル |
| | | 4階 | 61.07平方メートル |
| | | 5階 | 55.31平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 60.20平方メートル |
| | | 2階 | 61.09平方メートル |
| | | 3階 | 59.58平方メートル |
| | | 4階 | 61.07平方メートル |
| | | 5階 | 約56.81平方メートル |



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
101号	A					使用借権
102号	B					明渡猶予
201号	東淀川区薬剤師 会ことC	令和9年10月31日	65,000	400,000	0	抵当権設定後 対抗不可
202号	有限会社近藤塾					明渡猶予
301号	(空室)					
302号	D					明渡猶予
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

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「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117号
令和8年4月24日受理
令和 年 月 日提出
8.6.12

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 | 大阪市東淀川区瑞光一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区瑞光一丁目 2 3 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 3 番 2 2 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 2 0 平方メートル
2 階 6 1 . 0 9 平方メートル
3 階 5 9 . 5 8 平方メートル
4 階 6 1 . 0 7 平方メートル
5 階 5 5 . 3 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市東淀川区瑞光1丁目14-10		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：5階約56.81㎡		
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・住居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 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	101号	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	20年位前	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	A	自 定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 円			
2	102号	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 126,000円	保証金返還額300,000円 賃料には共益費を含む	
	B	自 R8・4・1 至 R10・3・31				☐ 敷 ☒ 保 1,800,000円			
2	201号	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円	保証金返還額0円 賃料には共益費、水道料 金を含む	
	東淀川区 薬剤師会 ことC	自 R7・11・1 至 R9・10・31				☐ 敷 ☒ 保 400,000円			
2	202号	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・2・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	占有現状は学習塾 賃料には共益費、水道料 金を含む	
	有限会社 近藤塾	自 R7・2・12 至 R9・2・11				☐ 敷 ☐ 保 円			
2	301号	☐ 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			
2	302号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	共益費月額3,000円 水道料金月額2,000円	
	D	自 R8・3・15 至 R10・3・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

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。ただし、法務局へ備え付けられた地積測量図は残地計算したものしか存在しないため、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（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、「天野ビル」という名称の店舗・事務所・共同住宅・住居が所在する建物1棟である。1階ないし3階が賃貸用物件、4階及び5階が債務者兼所有者の住居となっている。
- (2) 形状は、概ね間取略図のとおりである。5階に増築部分がある。
- (3) 目的建物は、雨漏り跡が見受けられるなど、劣化が進んでいる箇所が散見される。
- (4) 目的建物の4階南東側は、目的建物の南東側に隣接する建物（件外建物、家屋番号：瑞光1丁目2番14）の屋上に設置されている件外建物の4階と接着している（目的建物と件外建物4階の廊下部分は、壁が存在しない部分がある。また、目的建物から件外建物4階の洋室部分への通路が設置されている。）。件外建物は、この接着している部分を含めて4階建として登記されているものの、件外建物下階から件外建物の4階に直接に行き来することはできず、専ら目的建物の4階から出入りするような構造となっている。
- (5) 目的建物の5階東側和室に設置されているベランダ及びその上部の庇は南東側隣地にはみ出している。一方、上記(4)の件外建物の廊下部分は、目的土地にはみ出している。

(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	1 目的建物のうち、4階及び5階は私の自宅となっています。 2 目的建物の1階及び2階はテナントビル、3階は共同住宅となっており、上記1の1階南側店舗（101号）及び301号（空室）以外は賃貸中です。 3 1階南側の店舗（101号）は、20年位前から、私の配偶者Aが経営する洋服店として使用されています。同店舗を使用するに当たり、Aとの間には特段の契約はありませんし、賃料を受領しているようなこともありません。 4 従前、3階は301号から303号の3室でしたが、302号と303号を一体として302号に改修しています。 5 件外建物は、私の子Eの所有となります。20年以上前に目的建物と件外建物4階をつなぐ形で建築したものです。 6 目的建物の5階のシャワー室は、十四、五年前に増築したものです。 7 目的建物の5階南西部分で雨漏りが発生しており、修繕できていない状況です。
E (債務者兼所有者の子)	目的建物の南東側の隣接建物は、私の所有となります。目的建物の4階と接している部分は、この件外建物の4階部分に当たり、登記もしています。
東淀川区薬剤師会担当者 (201号賃借人)	当会は法人ではないため、会長が契約の当事者となります。
有限会社近藤塾の講師 (202号賃借人)	202号室の南東角付近の壁及び北西角付近の天井に雨漏り跡のようなものがありますが、5年以上、雨漏りが発生したような場面を見たことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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24日 15:05-15:10	中之島図書館	物件確認
8年 4月24日 15:35-15:50	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 4月27日 13:25-13:45	大阪市役所	道路及び建築確認関係調査
8年 4月27日 13:55-14:20	梅田市税事務所	課税関係調査
8年 4月27日 15:00-15:20	物件所在地	物件及び占有確認
8年 4月27日	執行官室	照会書送付(関西電力送配電)
8年 5月 8日 15:15-15:45	物件所在地	占有確認、債務者兼所有者及び賃借人らと面談、不在の部屋につき照会書投函
8年 5月14日 14:40-14:45	大阪法務局北出張所	法人調査
8年 5月28日 14:40-15:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、債務者兼所有者及びDと面談
8年 5月29日 14:00-14:15	大阪法務局北出張所	登記等調査(件外建物)

(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28日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。(302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

登記年月日：昭和63年5月23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。
令和8年4月27日 大阪法務局北出張所 登記官

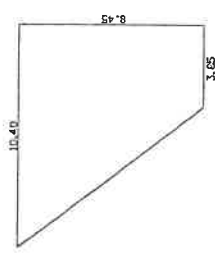
(7 枚目)

349351 各階平面図

建物図面 各階平面図 1/2
63.5.23

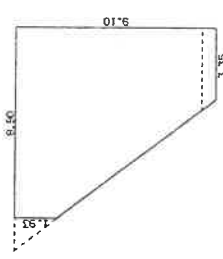
家屋番号	23番22
建物の所在	大阪市東淀川区瑞光1丁目23番地22

1 階



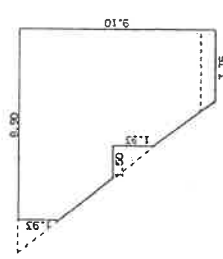
寸法積算表	
10.40 X 8.45 =	87.8800
-5.55 X 8.45/2 =	-27.67375
合計	60.20625
床面積	60.20 ㎡

2 階

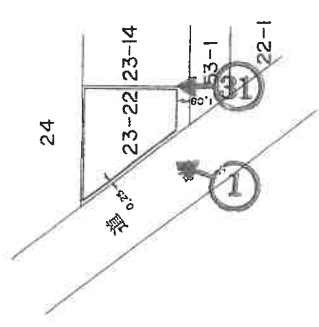
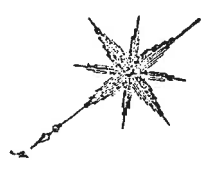


寸法積算表	
8.40 X 1.93 =	17.1770
3.35 X 7.17 =	24.0195
5.55 X 7.17/2 =	19.89675
合計	61.09325
床面積	61.09 ㎡

3 階



寸法積算表	
8.40 X 1.93 =	17.1770
6.94 X 2.52 =	17.4888
5.44 X 1.93 =	10.4952
3.35 X 2.72 =	9.1120
1.95 X 2.52/2 =	2.4656
2.09 X 2.72/2 =	2.8424
合計	59.5890
床面積	59.58 ㎡



(○写真撮影場所・方向)

A4判に縮小

作製者

63年 5月 12日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

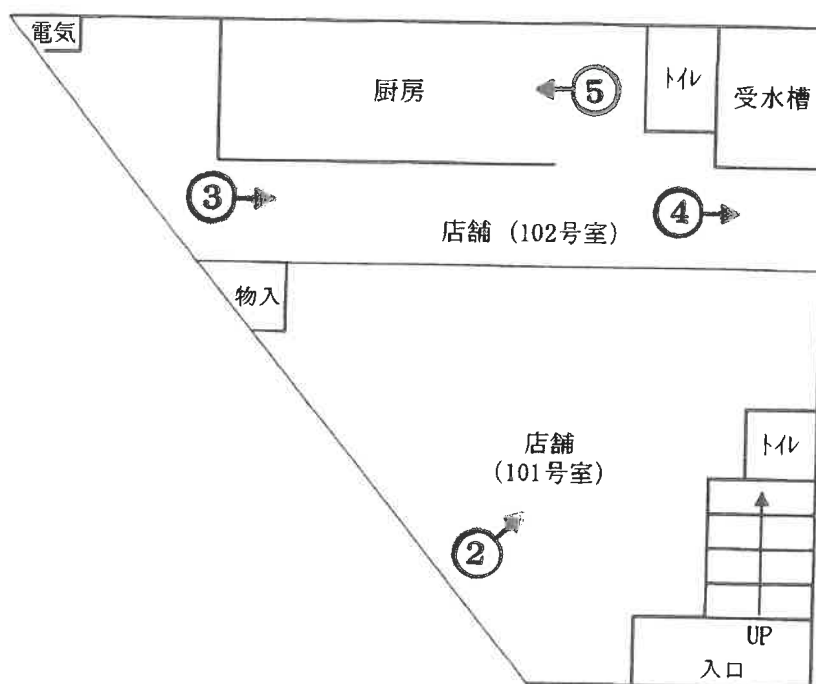
(大阪土地家屋調査士会)

間取略図

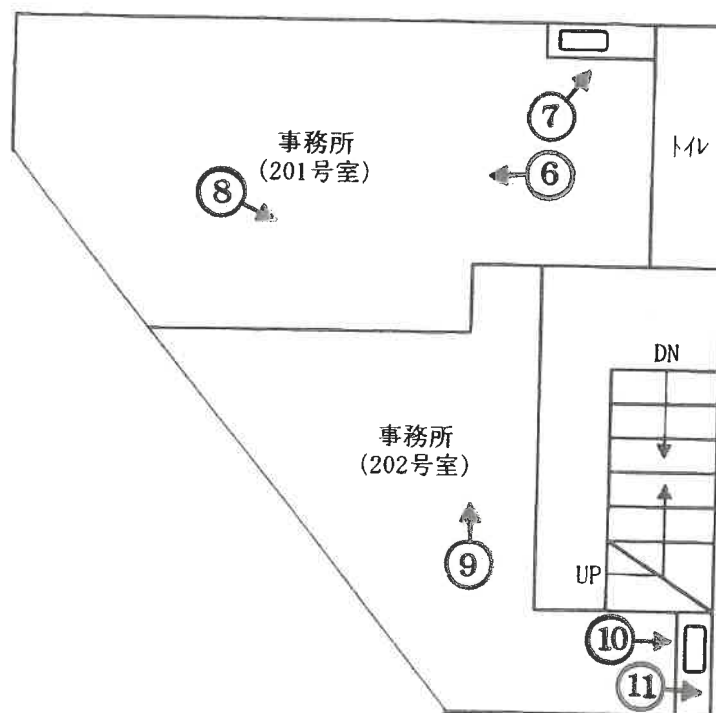
令和8年（ケ）第117号



1階

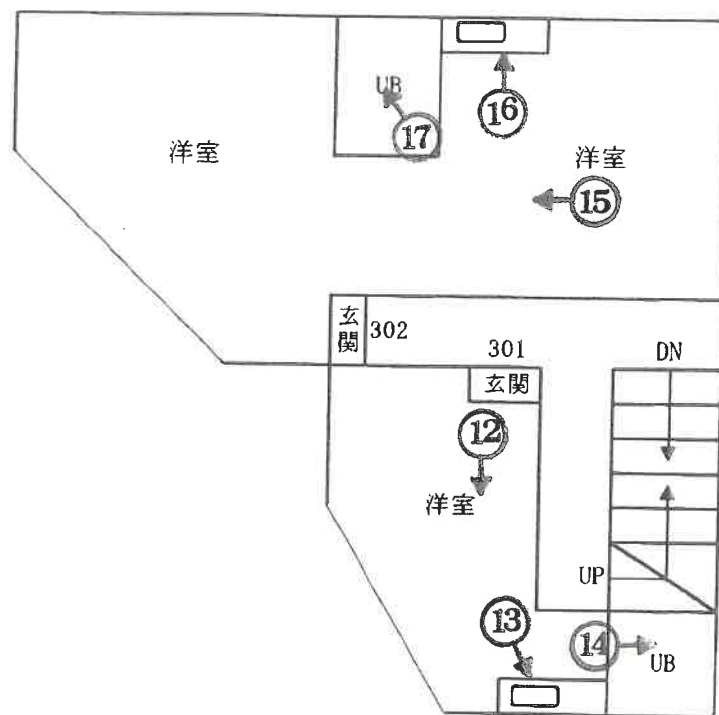


2階

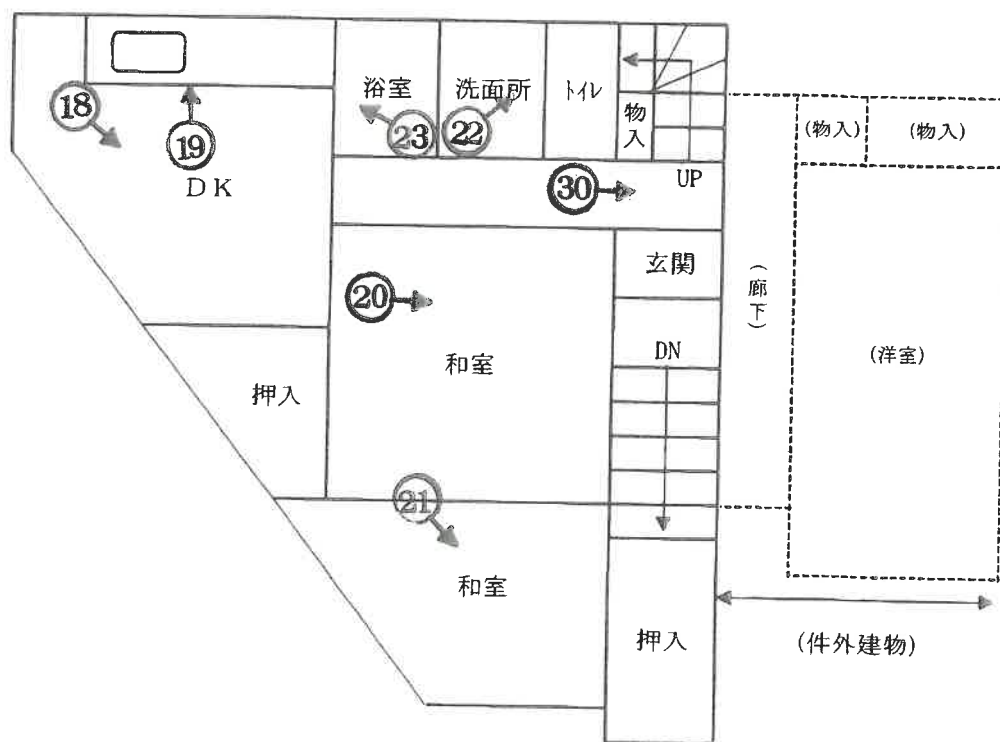


(←○写真撮影場所・方向)

3階

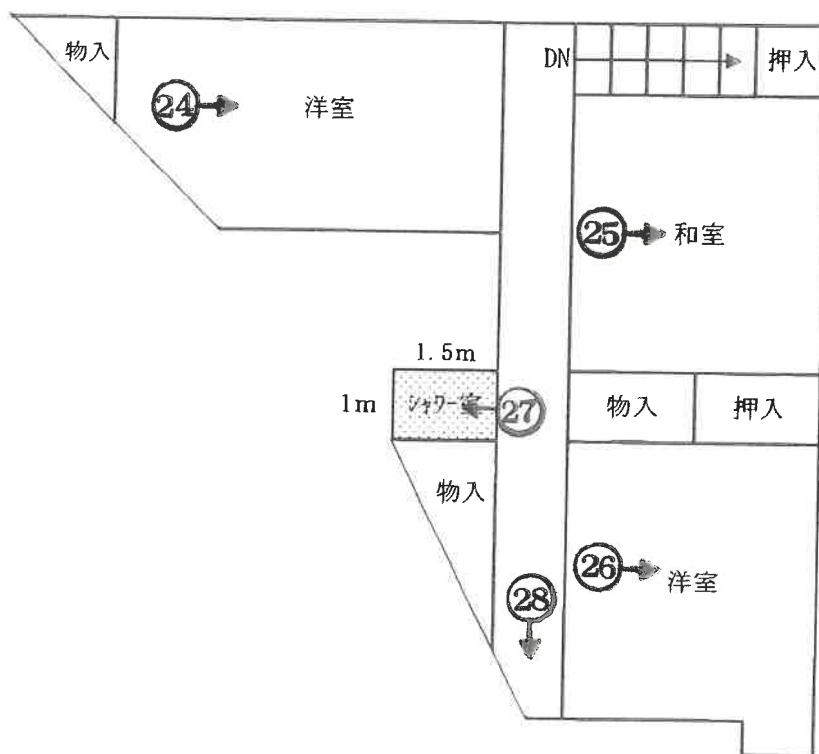


4階



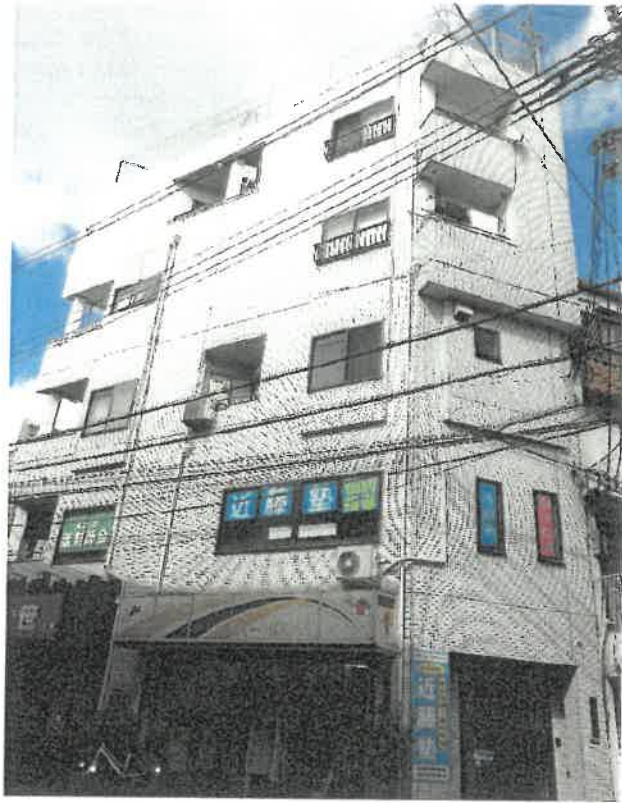
(←○写真撮影場所・方向)

5階



5階：約56.81㎡

(○写真撮影場所・方向)



①

目的建物が所在する一棟の建物



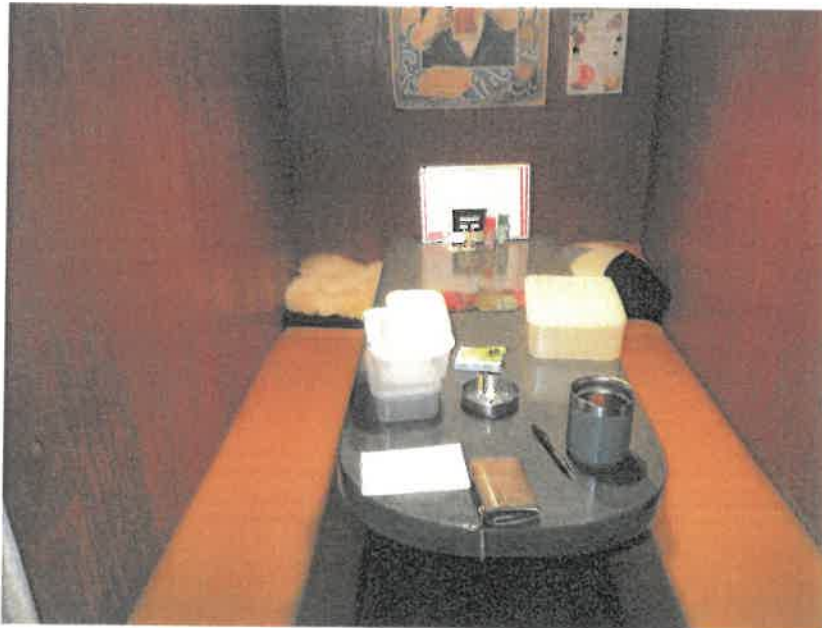
②

101号室



③

102号室



④

102号室



⑤

102号室



⑥

201号室



⑦

201号室



⑧

201号室
床材の損傷



⑨

202号室



⑩

202号室



⑪

202号室
壁クロスの損傷



⑫

301号室



⑬

301号室



⑭

301号室



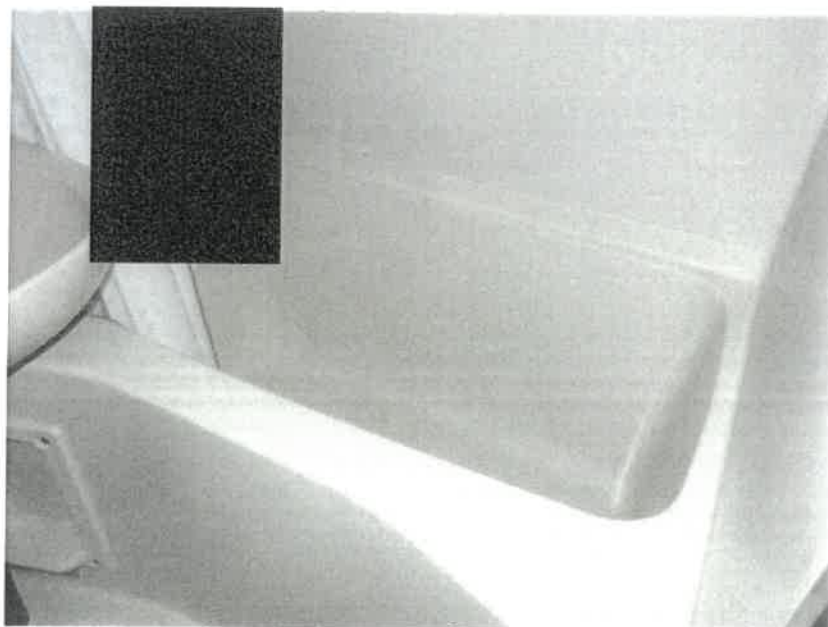
⑮

302号室



⑯

302号室



⑰

302号室



①8

4 階



①9

4 階



②0

4 階





②1

4 階



②2

4 階



②3

4 階



②4

5階



②5

5階



②6

5階



②7

5階



②8

5階
雨漏り箇所



②9

屋上



③0

4 階

件外建物の洋室部分の入口

件外建物の廊下部分



③1

件外建物

南東側隣接建物

目的建物

令和8年（ケ） 第117号

令和8年5月28日 現地調査

令和8年6月12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 18,040,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7,360,000円
物件 2	金 10,680,000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	床面積：5階 約56.81㎡ その他、同左 特記事項欄参照
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	○ 物件2建物は、1階ないし3階が賃貸用物件、4階及び5階が居宅となっている。 ○ 物件2建物の4階南東側は、物件2建物の南東側に隣接する建物（件外建物、家屋番号：瑞光1丁目23番14）の屋上に設置されている件外建物の4階と接着している。 ○ 物件2建物と件外建物4階の廊下部分は、壁が存在しない部分がある。また、目的建物から外建物4階の洋室部分への通路が設置されている。 ○ 件外建物は、この接着している部分を含めて4階建として登記されているものの、件外建物下階から件外建物の4階に直接に行き来することはできず、専ら物件2建物の4階から出入りするような構造となっている。 ○ 物件2建物の5階和室に設置されているベランダ及びその上部の庇は南東側隣地にはみ出している。一方、件外建物の廊下部分は、目的土地にはみ出している。		

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）

位置・交通	阪急京都本線 上新庄駅 東 道路距離 約100m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	飲食店、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		
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	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	80.52㎡	
	形状	略台形	
	間口・奥行	間口約12.5m（西側）・奥行約3.5～11m	
	高低差等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約5.5m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
	南西側	幅員約3.5m舗装道路（建築基準法42条2項）	
	接道状況	角地	
土地の利用状況等	現況	5階建 店舗付共同住宅等の敷地	
	西側	市道	
	北西側	事務所	
	南東側	併用住宅	
	南西側	私道	
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、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、対象地を含め周囲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	○ 南西側接面道路は幅員約3.5m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5月17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	モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	石膏ボード、ビニールクロス、板張り等
	床	フローリング・タイルカーペット、畳等
	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 約298.75㎡ （5階において約1.5㎡の増築あり）	
現況用途等	階 層	5階建
	現況用途	店舗・事務所・共同住宅・居宅
	間取り	（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	○ 雨漏り跡やクロスの損傷が見受けられるなど、劣化が進んでいる箇所が散見された。 ○ 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。 ○ その他、2頁特記事項欄参照	

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	281,000	0.97	80.52	0.80	17,558,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪東淀川5-3

公示価格等 388,000円/㎡ × 時点修正 103.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/143 ÷ 標準画地価格 281,000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	環境	行政	総合（相乗積）
	1.05	1.02	1.30	1.03	1.43
	幅員等+5	駅距離+2	繁華性等+30	容積率等+3	

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.03	1.00	0.95	0.99	0.97
	角地+3		略台形-5	道路後退要-1	

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	約298.75	0.06	3,944,000

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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数2年 / (経過年数38年 + 経済的残存耐用年数2年) } × (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	17,558,000	0.50	法定地上権	8,779,000

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	17,558,000	－ 8,779,000	8,779,000	40.8
2	3,944,000	＋ 8,779,000	12,723,000	59.2
積算価格 (合計)			21,502,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和8年5月28日現在）

物件概要	用途： 店舗・事務所・共同住宅・居宅		空 室 率
	賃貸戸数 6戸	入居戸数 5戸（うち1戸使用貸借）	16.7%
家 賃	月額支払賃料 261,000円		年額支払賃料 3,132,000円
保 証 金	保証金総額 2,200,000円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 約8.4ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

空 室 率： 当該空室率は地域の標準的な空室率と概ね同程度であると判断した。

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。
但し、一部共益費等込みの賃料を採用している。
保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。
要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

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）
5,232,000	1.00	13%	0.90	36,222,000

ア 年額支払賃料： 本件においては「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料を基礎としつつ、使用貸借・自用部分（101号室・居宅）については想定賃料を査定した。

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： 10%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	31,806,000	40.8%	0.81	0.70		7,360,000
2		59.2%	0.81	0.70	0	10,680,000
一括価格 (合計)						18,040,000

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	21,502,000	30%
収益価格	36,222,000	70%
調整後の価格	31,806,000	

ウ 市場性修正

本件については、以下の減価要因を考慮して、市場性修正を率を0.81（相乗積）と判定した。

- ① アスベスト含有建材の使用の可能性があること（0.90）
- ② 件外建物の4階部分が目的建物と接着し、当該4階部分へは目的建物からしか出入りできない構造となっていること（0.90）

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 大阪東淀川5-3

所 在 : 大阪市東淀川区瑞光1丁目2番2外 「瑞光1-2-3」
価 格 : 388,000円／㎡
位 置 : 阪急京都本線 上新庄駅 南方 約60m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 15.0m 市道
用途指定等 : 商業地域
(建ぺい率80%, 容積率400%)
準防火地域
地域の概要 : 中層の店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 11,015,000円
物件2 : 10,277,000円

第7 附属資料

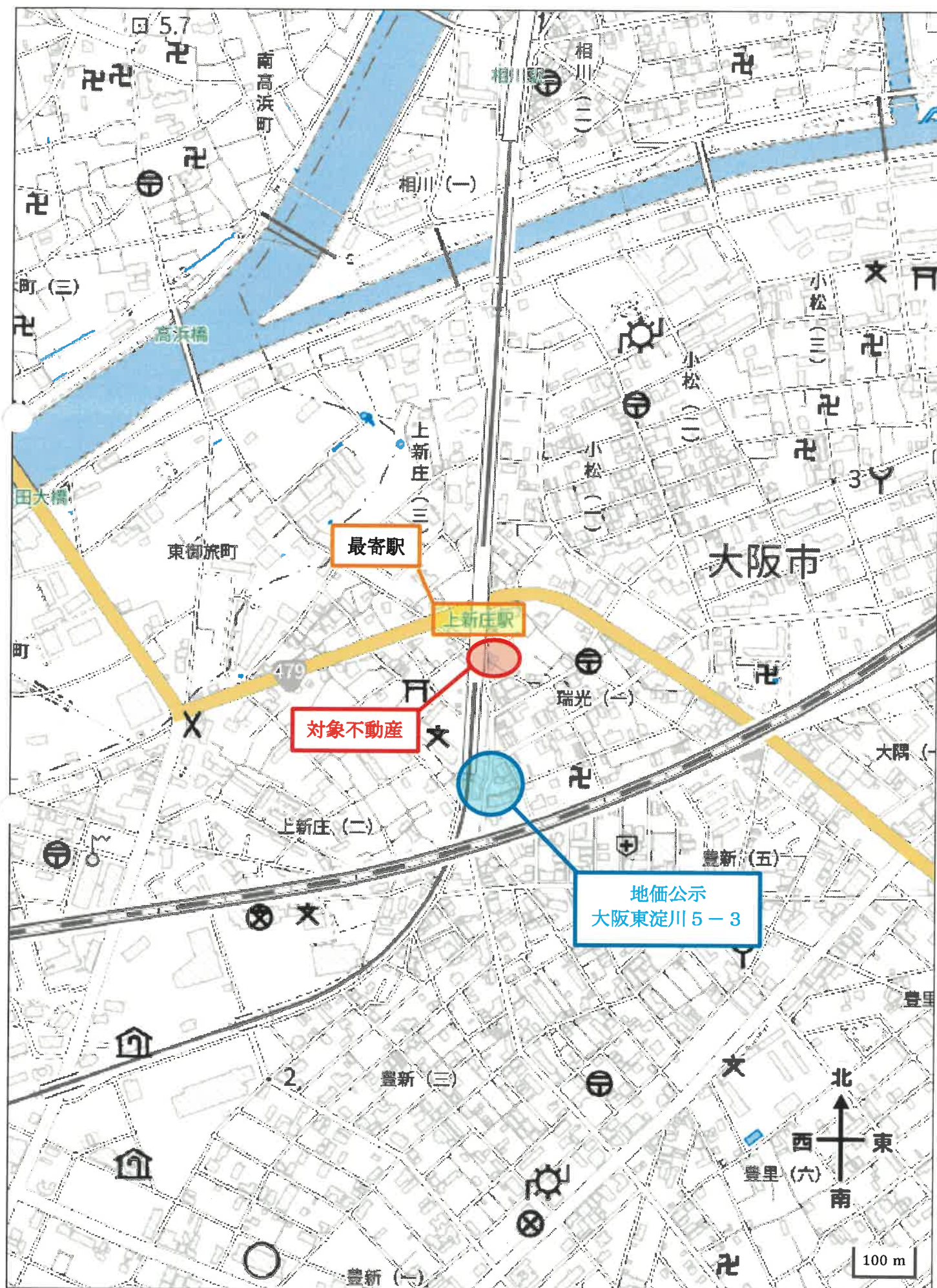
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

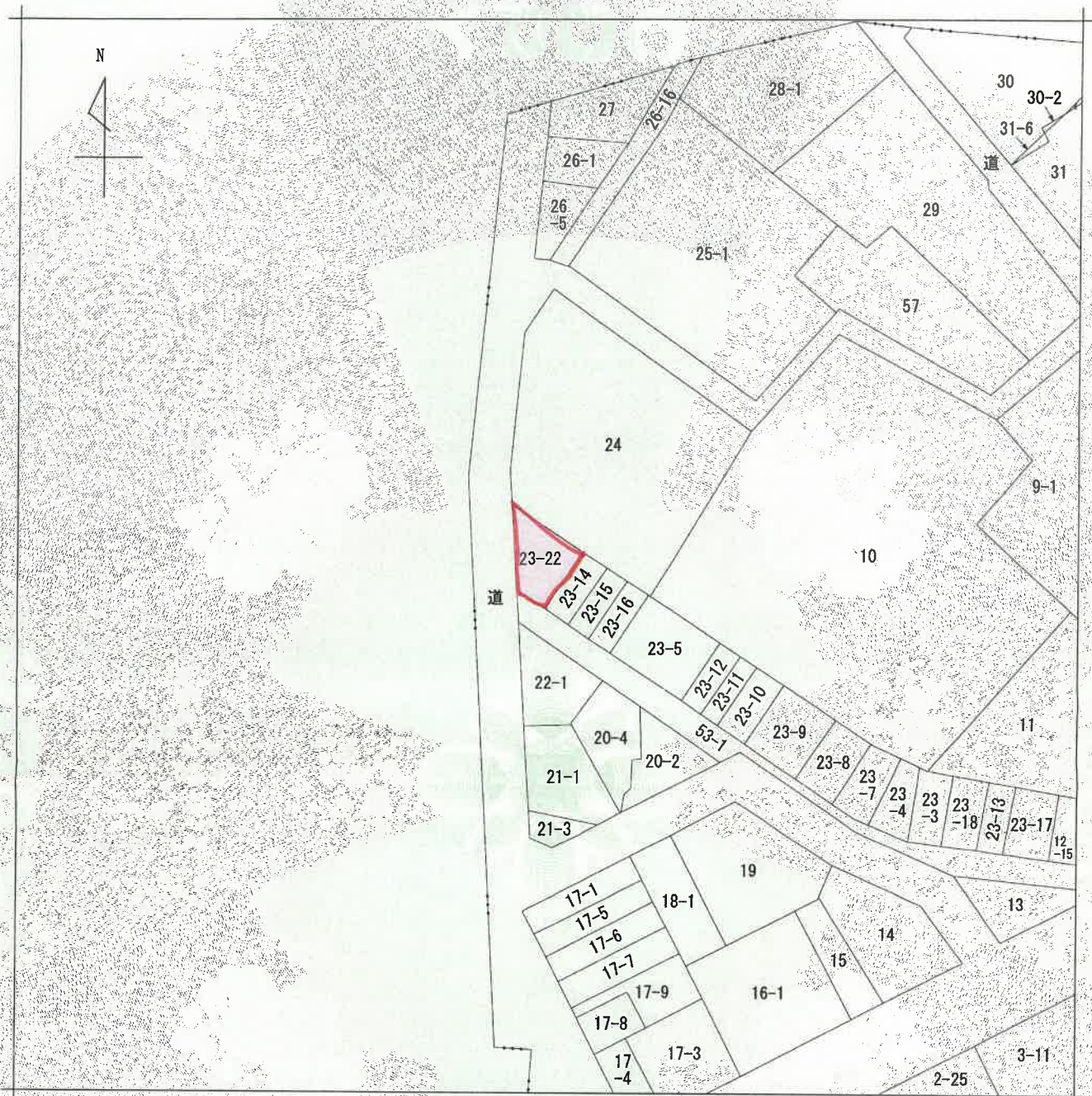
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市東淀川区瑞光一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.52 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市東淀川区瑞光一丁目 23 番地 22 |
| | 家屋 番号 | 23 番 22 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.20 平方メートル
2 階 61.09 平方メートル
3 階 59.58 平方メートル
4 階 61.07 平方メートル
5 階 55.31 平方メートル |







(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	大阪市東淀川区瑞光一丁目				地番	23番22			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月5日

大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：47-1
(1/1)

登記年月日：昭和54年9月13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。
令和8年3月5日 大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：47-2

307.004

求積表

(B) 23-14	$\frac{10.60 \times (23.555 + 23.562)}{2}$	= 37.796
地積		37.73 (㎡)
(C) 23-15	$\frac{10.50 \times (23.371 + 23.651)}{2}$	= 35.36925
地積		35.36 (㎡)
(D) 23-16	$\frac{10.04 \times (4.111 + 3.972)}{2}$	= 41.41088
地積		41.41 (㎡)
(A) 23-17	$\frac{195.04 \times (114.51613 + 80.52387)}{2}$	= 80.52387
地積		80.52 (㎡)

地番

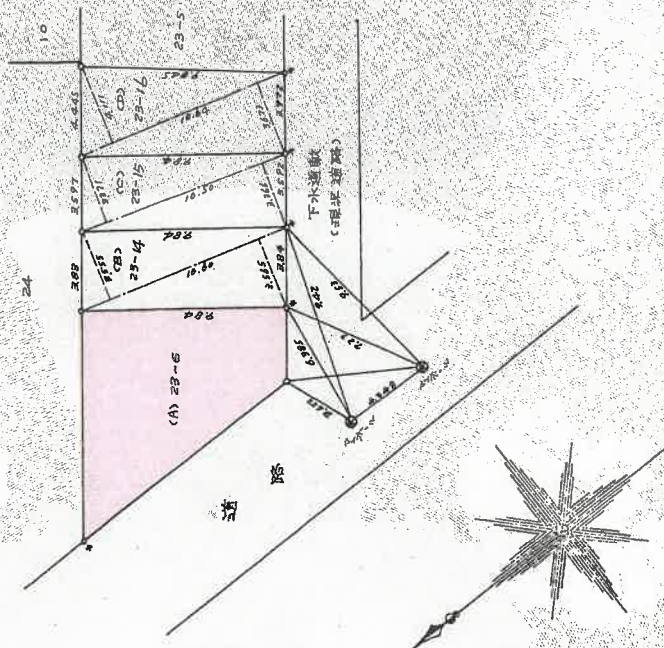
23角6-14~16

土地の所在

大阪市東淀川区最勝町

瑞光丁目 前 23-6-14~16 新 23-22-14~16
地積測量図

昭和54.9.13



縮尺 1/250

申請人

昭和54年9月7日作成

作製者

縮尺 1/250

(大阪土地測量士会)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年5月23日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年3月5日 大阪支務局北出張所

登記官

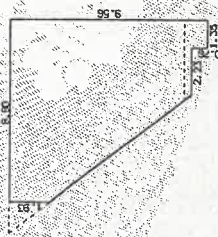
請求番号：47-3

(1/2)

各階平面図

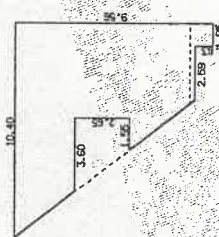
349350

4階



床面積	17.1770
8.90 X 1.93 =	17.1770
3.58 X 6.87 =	24.5946
1.95 X 1.0260	1.0260
5.32 X 6.8725 =	18.2742
合計	61.0718
床面積	61.07 ㎡

5階



床面積	30.1800
10.40 X 2.90 =	30.1800
6.10 X 3.18 =	19.3980
1.05 X 0.83 =	0.8715
-2.25 X 2.90/2 =	-3.2625
-2.46 X 3.18/2 =	-3.9114
合計	55.3131
床面積	55.31 ㎡

建物図面
各階平面図

家屋番号
23番22

建物の所在
大阪市東淀川区瑞光1丁目23番地22

63.5.23

昭和六参年五月貳

作製者

3年 5月 12日(作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(大阪士地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年5月23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。
令和8年3月5日 大阪法務局北出事務所

登記証

請求番号：47-3
(2/2)

349351 各階平面図

建物図面 1/2 各階平面図 63,5,23

家屋番号 23番22

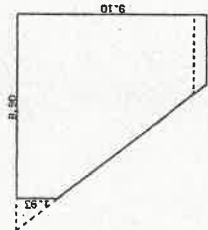
建物の所在 大阪市東淀川区瑞光1丁目23番地22

1階



床面積表	
10.40 X 8.45 =	87.8800
- 8.45 X 1.85 =	-27.5725
合計	60.3075
床面積	60.20 ㎡

2階

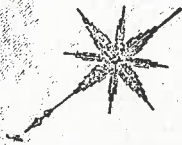
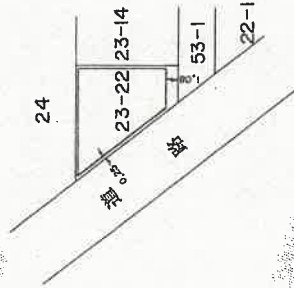


床面積表	
8.90 X 1.95 =	17.1770
5.94 X 2.52 =	17.4888
5.44 X 1.95 =	10.4952
3.35 X 2.72 =	9.1120
1.85 X 2.92 =	2.4656
2.03 X 2.72 =	2.8424
合計	59.5890
床面積	59.58 ㎡

3階



床面積表	
8.90 X 1.95 =	17.1770
5.94 X 2.52 =	17.4888
5.44 X 1.95 =	10.4952
3.35 X 2.72 =	9.1120
1.85 X 2.92 =	2.4656
2.03 X 2.72 =	2.8424
合計	59.5890
床面積	59.58 ㎡



作製者

3年 5月 12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

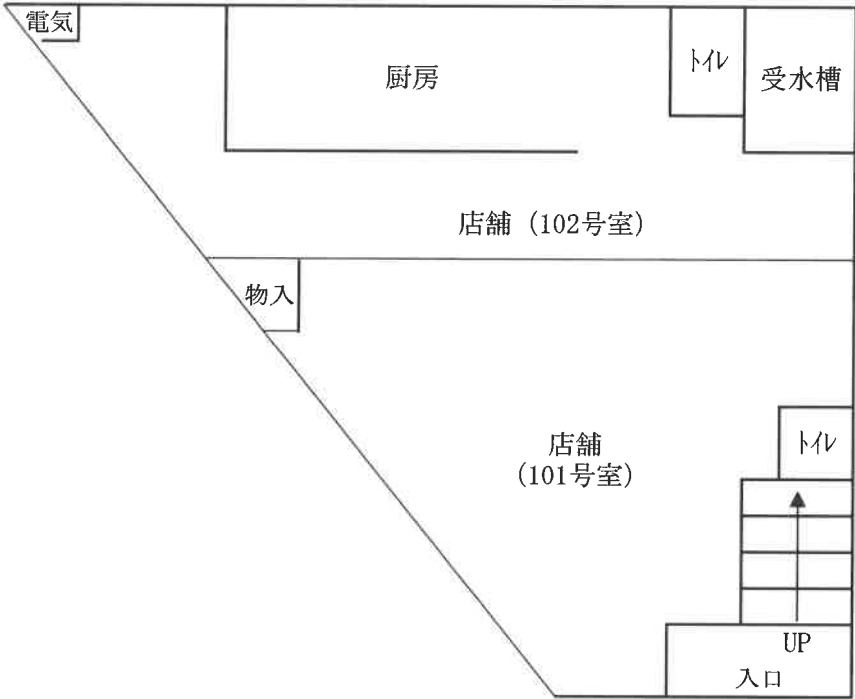
縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

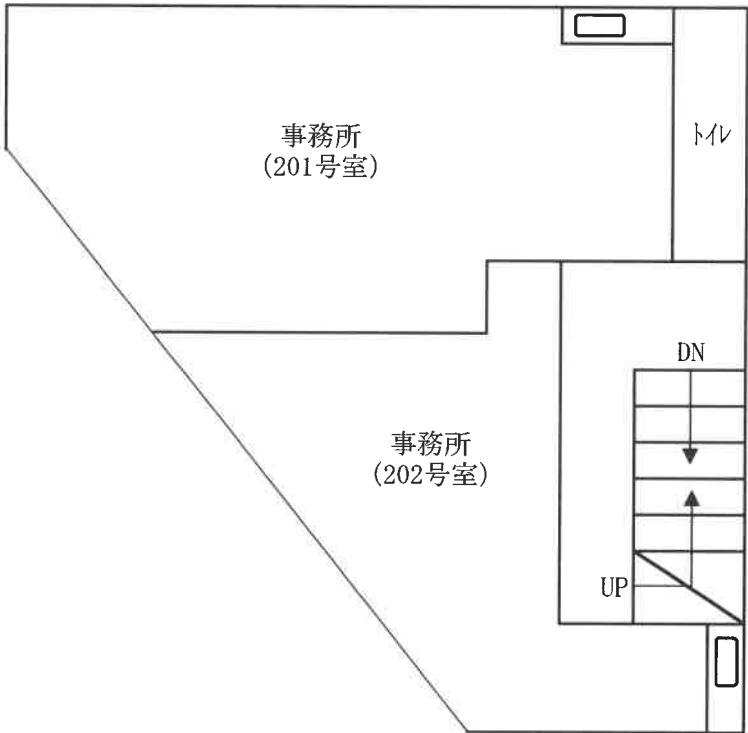
昭和六十二年五月式 参



1階

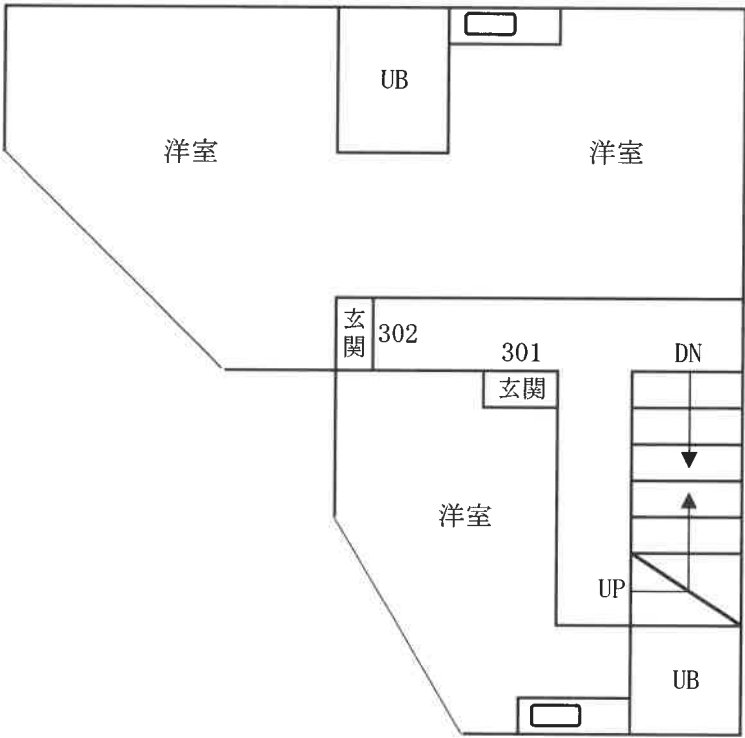


2階

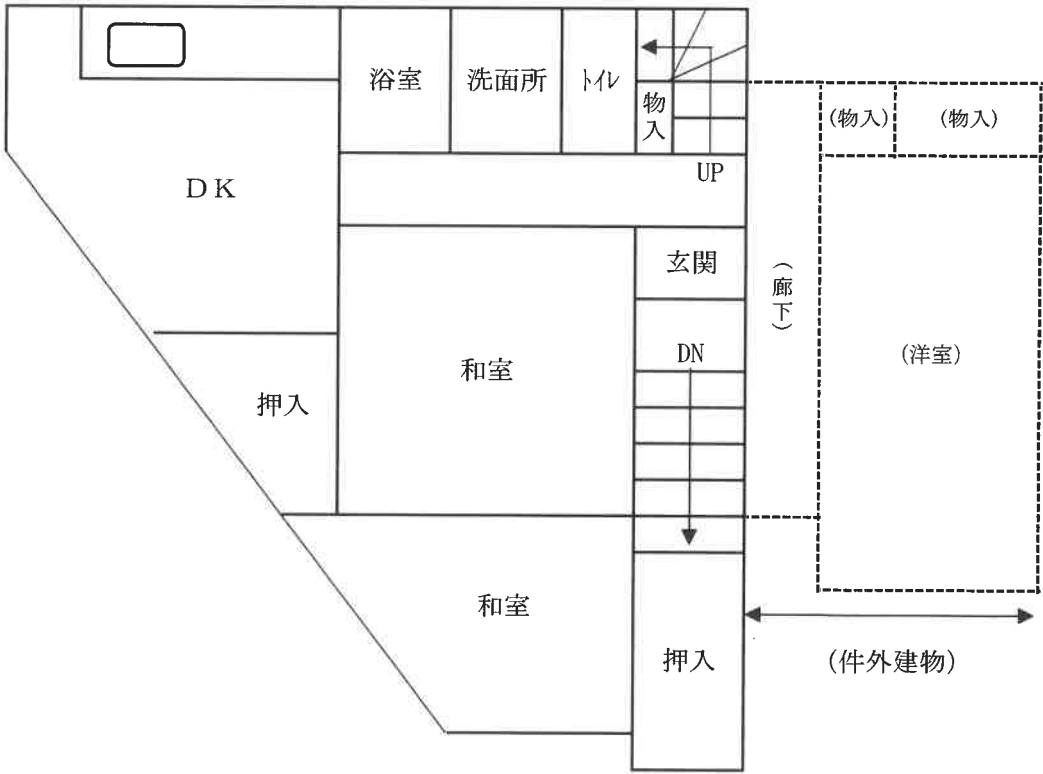


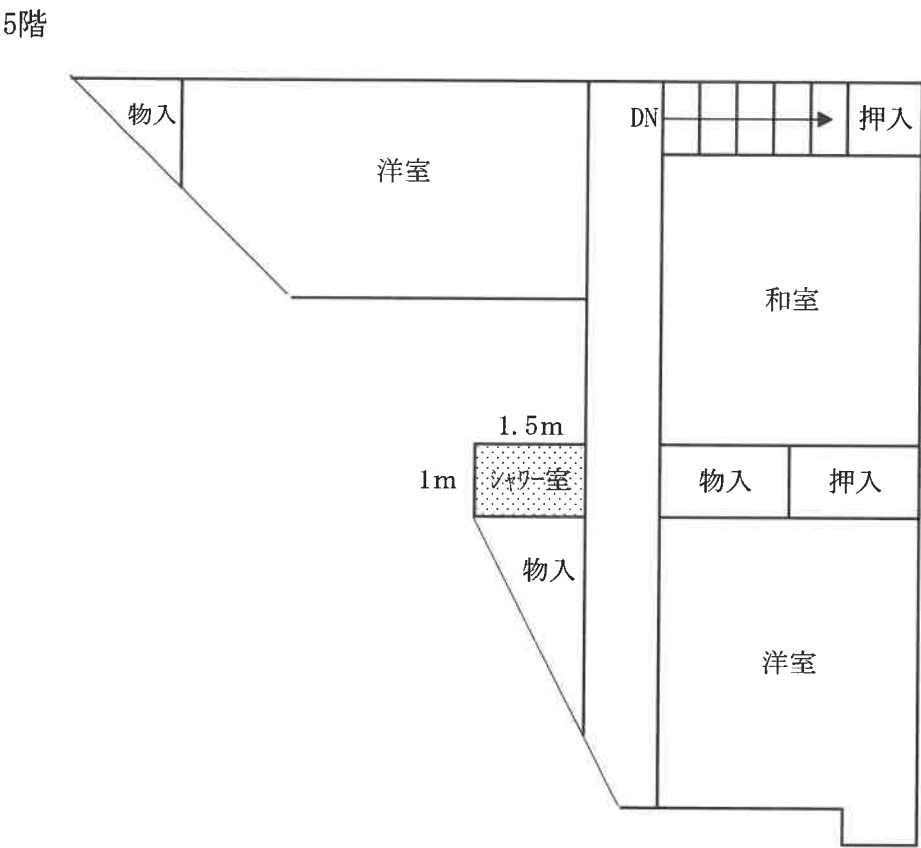


3階



4階





5階：約56.81㎡