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（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	㊞
		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す。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（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	

陳述		私は、暴力団員等ではありません。
		私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	□	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	㊞
		性　別	□ 男性　□ 女性
		生年月日	□昭和 □平成　年　月　日 □西暦

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

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。**

令和　８年（ケ）第　　１３８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 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１１月１９日午前９時から入札期間最終日午後４時３０分まで物件明細書，現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎３階物件明細閲覧室に備え置きます。		

物件番号	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	15, 930, 000 12, 744, 000	一括	3, 186, 000	112, 165	31, 312
1	7, 140, 000				
2	8, 790, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市城東区中央一丁目

　　地　　番　　１２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．４１平方メートル

２　所　　在　　大阪市城東区中央一丁目１２番地１

　　家屋　番号　　１２番１の６

　　種　　類　　事務所・共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　４４．５３平方メートル
　　２階　　４４．５３平方メートル
　　３階　　４４．５３平方メートル
　　４階　　４４．５３平方メートル

（現況）

　　種　　類　　店舗・事務所・共同住宅

　　床　面　積　　１階　　約４５．６３平方メートル
　　２階　　４４．５３平方メートル
　　３階　　４４．５３平方メートル
　　４階　　４４．５３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　138号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　7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1，2】
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。

令和　８年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市城東区中央一丁目

　　地　　番　　１２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．４１平方メートル

２　所　　在　　大阪市城東区中央一丁目１２番地１

　　家屋　番号　　１２番１の６

　　種　　類　　事務所・共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　４４．５３平方メートル
　　２階　　４４．５３平方メートル
　　３階　　４４．５３平方メートル
　　４階　　４４．５３平方メートル

（現況）

　　種　　類　　店舗・事務所・共同住宅

　　床　面　積　　１階　　約４５．６３平方メートル
　　２階　　４４．５３平方メートル
　　３階　　４４．５３平方メートル
　　４階　　４４．５３平方メートル

賃借権等目録

範囲（号室）	賃借人等	期限	賃料（円/月額）	保証金（円）	返還保証金（円）	備考
１０１	A					明渡猶予
１０３	B	令和9年4月24日	42,000	なし	なし	最先、対抗可
２０１	C					明渡猶予
２０２	D	定めなし	45,000	300,000	50,000	最先
２０３	（空室）					所有者
３０１	澤田貿易合同会社					明渡猶予
３０２	F					明渡猶予
３０３	G	定めなし	42,000	なし	なし	最先
４０１	H					明渡猶予
４０２	I					明渡猶予
４０３	（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。」
「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。」

令和８年(ケ)第１３８号
令和８年６月８日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.9.14

現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　村　山　誠　治

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市城東区中央一丁目

　　地　　番　　１２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．４１平方メートル

２　所　　在　　大阪市城東区中央一丁目１２番地１

　　家屋　番号　　１２番１の６

　　種　　類　　事務所・共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　４４．５３平方メートル
　　２階　　４４．５３平方メートル
　　３階　　４４．５３平方メートル
　　４階　　４４．５３平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市城東区中央１丁目４番４号　リバーヒル蒲生
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：店舗・事務所・共同住宅 □構　造： ■床面積：１階　４５．６３㎡
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	101号室 A	□居 ■事 ■店 □倉 □他	H29・2・1 自 R7・2・1 至 R9・1・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 55,000円 □敷 □保 円	共益費月額5,000円
2	103号室 B	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・4・25 自 R8・4・25 至 R9・4・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 42,000円 □敷 □保 円	
2	201号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・6・10 自 R7・6・10 至 R9・6・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 35,000円 □敷 □保 円	
2	202号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	H11・12・17 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 45,000円 □敷 ■保 300,000円	共益費月額3,000円 水道費月額2,000円 保証金解約引き 250,000円
2	203号室 空き家（所有者）	□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	
2	301号室 澤田貿易合同会社 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・5・8 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 円	共益費月額5,000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
2	302号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・3・10 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 円	共益費月額5,000円
2	303号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	H18・3・23 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 42,000円 □敷 □保 円	
2	401号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・3・31 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 円	共益費月額5,000円
2	402号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・3・10 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 円	共益費月額5,000円
2	403号室 空き家（所有者）	□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	
	□全部 □	□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　表札等の表示

マンション名の表示　リバーヒル蒲生

2　目的土地の現況について

(1)　目的土地は、目的建物の存在するリバーヒル蒲生という名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。

(2)　目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3　目的建物の現況について

(1)　目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

(2)　目的建物外部の状況は、タイルの剥落及び共用外階段の損傷が確認できた。（写真２及び３参照）

(3)　目的建物内部の状況は、１０１号室に増築部分の存在（写真７参照）、２０２号室にバルコニーのガラスにクラック、エアコン上部のクロスの剥離、壁面に穴、キッチンシンクの補修の存在（写真１２ないし１５参照）、２０３号室にバルコニーのガラスにクラックの存在（写真１７参照）、３０２号室に壁面にへこみの存在（写真２２参照）が確認できたほか、経年相応の状態である。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
管理会社	目的建物一棟の入居者のうち、家賃の支払いが遅れている入居者が数名いるが、滞納額は大きくなく、滞納分も含めて毎月支払っているため、問題はない。
E	私は澤田貿易合同会社の関係者です。 この部屋を住居として使用しています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月8日	執行官室	ライフライン調査
令和8年6月9日 9:35 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年6月9日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和8年6月9日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路調査
令和8年6月9日 10:25 - 10:30	京橋市税事務所	課税調査
令和8年6月9日 10:35 - 10:45	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年6月11日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和8年6月23日 11:00 - 11:50	物件所在地	占有確認

（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
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
令和8年6月23日 15:30 - 15:35	執行官室	Bと電話
令和8年7月8日 12:40 - 13:05	物件所在地	在宅要請
令和8年7月15日 9:35 - 9:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測、写真撮影、Dと面談
令和8年7月16日 9:30 - 12:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、概測、写真撮影、B、E、Gと面談
令和8年8月13日 13:00 - 13:05	大阪法務局北出張所	澤田貿易合同会社の法人登記簿取得

（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７月１６日
目的物件のうち、１０１（シャッターのみ）、２０１、２０３、３０２、４０１、４０２、４０３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。１０１につき、管理会社に合鍵を借り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

A４版に縮小

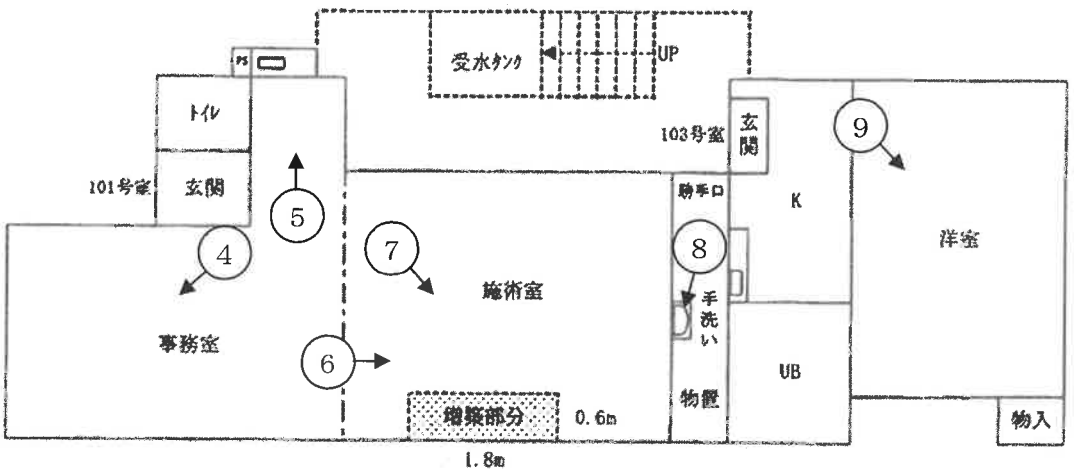
（◀◯写真撮影場所・方向）

間取略図

令和8年（ケ）第138号



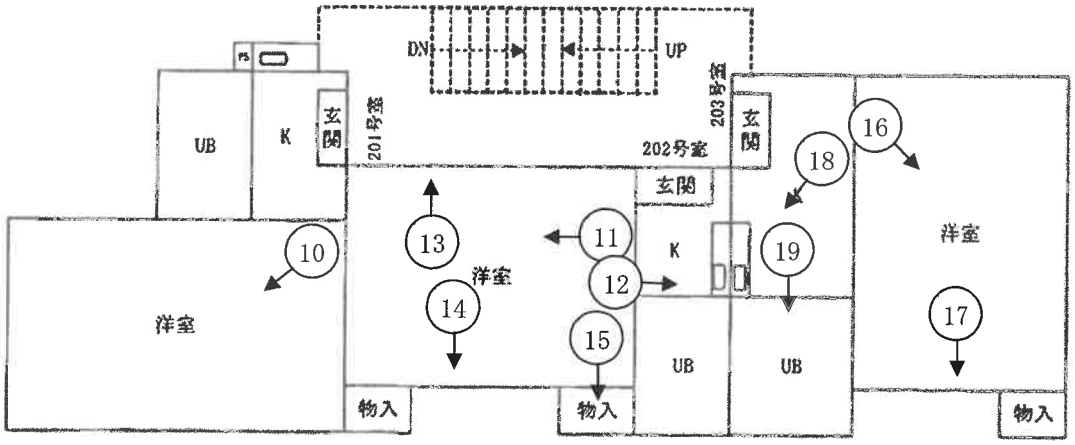
1階



1階増築面積：約1.1㎡

1階床面積：約45.63㎡

2階



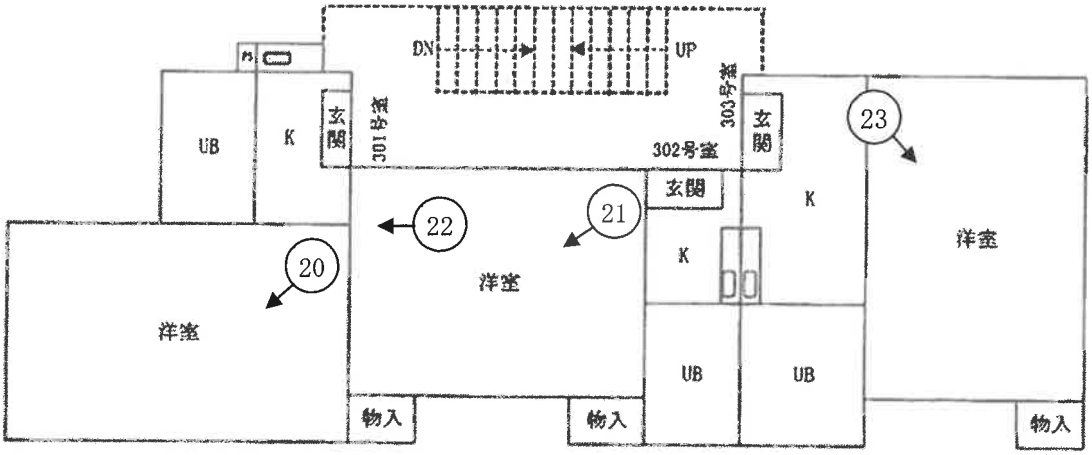
（◯← 写真撮影場所・方向）

間取略図

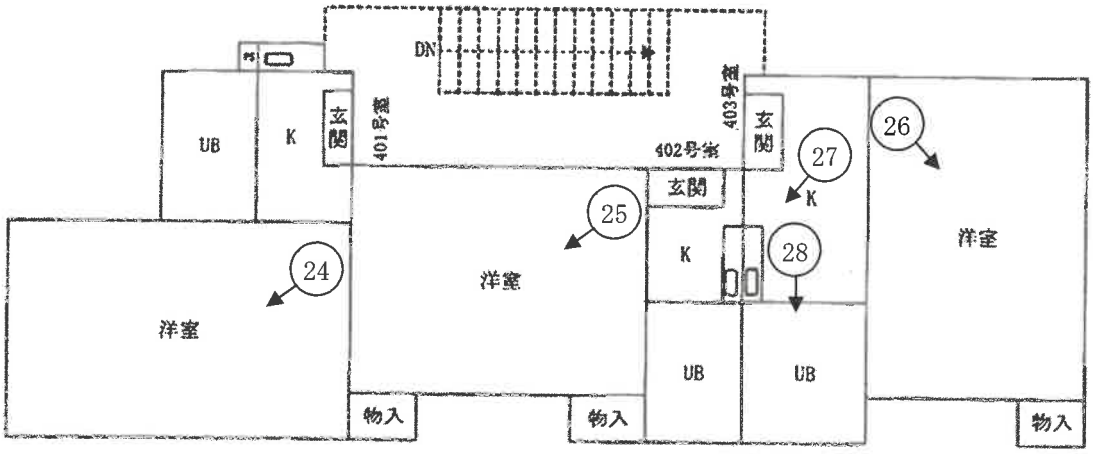
令和8年（ケ）第138号



3階



4階



（◀◯写真撮影場所・方向）

	1 目的建物が所在する 一棟の建物
	2
	3

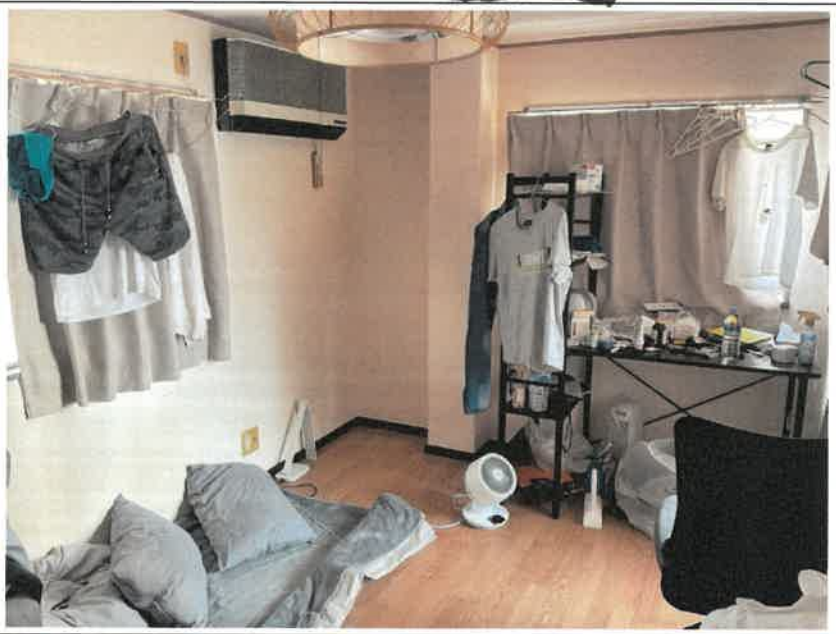
	4 １０１
	5 １０１
	6 １０１

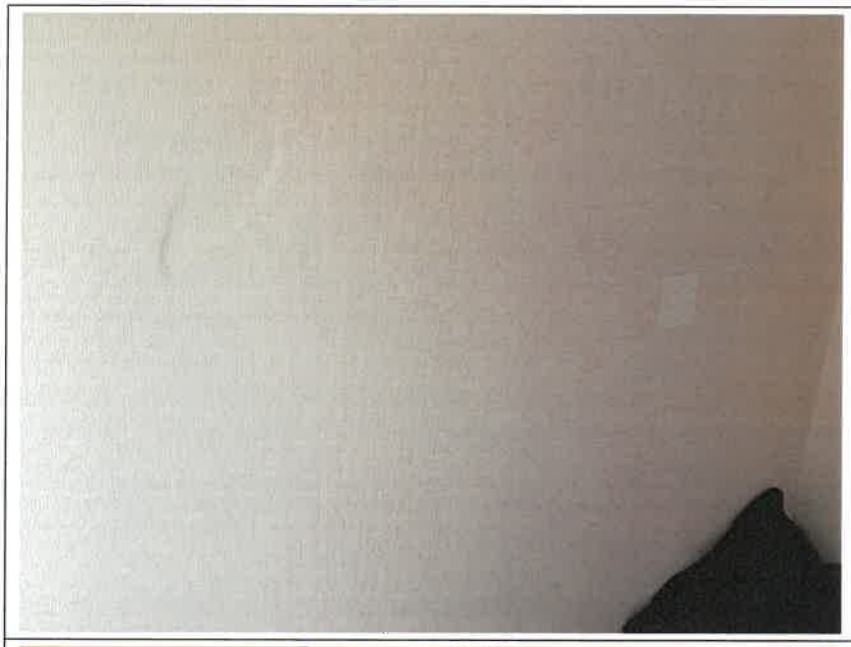
	7 １０１ 増築部分
	8 １０１
	9 １０３

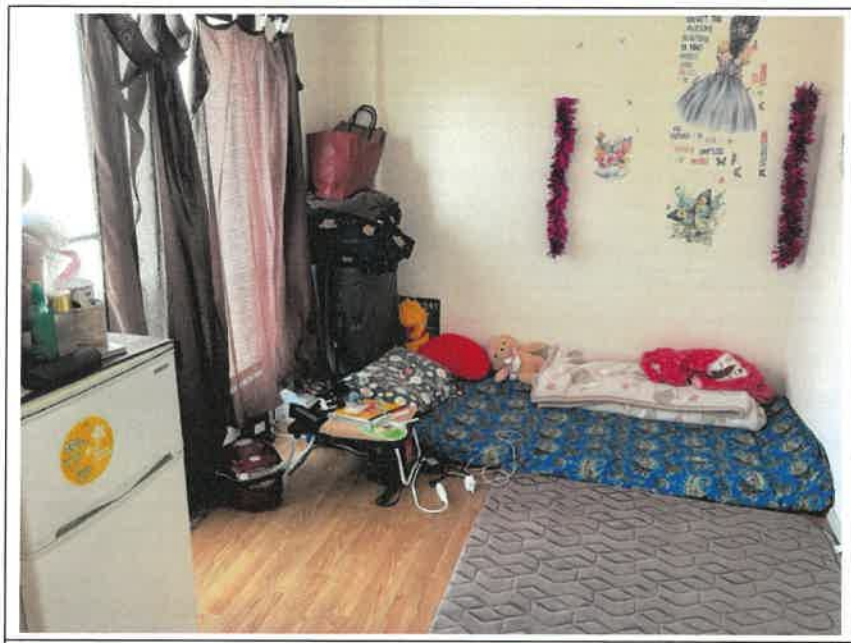
	１０ ２０１
	１１ ２０２
	１２ ２０２

	１３ ２０２
	１４ ２０２
	１５ ２０２

	１６ ２０３
	１７ ２０３
	１８ ２０３

	１９ ２０３
	２０ ３０１
	２１ ３０２

	２２ ３０２
	２３ ３０３
	２４ ４０１

	２５ ４０２
	２６ ４０３
	２７ ４０３



２８

４０３

令和8年　（ケ）　第138号
令和8年7月15日ほか　現地調査
令和8年7月26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 15,930,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　7,140,000円
物件２	金　　8,790,000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：1階　約45.63㎡ 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建物の 1階南側部分において約1.1㎡の増築が認められ、1階床面積は約45.63㎡となっている。 （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）

位置・交通	大阪メトロ長堀鶴見緑地線・今里筋線　　蒲生四丁目駅 北西方　道路距離 約450m （別添「位置図」参照）		
付近の状況	共同住宅、小規模一般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	準工業地域	
	建ぺい率	60%	
	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	74.41㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口約13.5m（北側）・奥行約5.5m	
	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6m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
	西側	幅員約6m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 事務所・共同住宅の敷地	
	東側	事務所	
	西側	市道	
	南側	一般住宅	
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・会社等の所有者名、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事業所・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	○特になし		

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日　（登記記載）昭和63年9月26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、ＡＬＣ版等
	内　壁	ビニールクロス等
	天　井	ビニールクロス等
	床	ビニールクロス等
	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 179.22㎡　（1階南側部分において約1.1㎡の増築あり）	
現況用途等	階　層	4階建
	現況用途	事務所・共同住宅
	間取り	1階：事務所、1Ｋ×1室 2～4階：1Ｋ×3室 （別添「間取略図」参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	○外壁のタイルの一部が剥落していた。 ○共用外階段の一部が損傷していた。 ○202号室においてバルコニーのガラスにクラック、エアコン上部のクロスの剥離、内壁に穴、キッチンシンクの補修の存在が見受けられた。 ○203号室においてバルコニーのガラスにクラックの存在が見受けられた。 ○302号室において内壁に凹みの存在が見受けられた。 ○その他、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。 ○設備機器等の稼動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	401,000	0.98	74.41	0.80	23,393,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪城東-17

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
408,000円／㎡	× 106.2/100	× 100/102	× 100/106	≒ 401,000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）
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
二方路+2				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.02	1.01	1.03	1.00	1.06
幅員等+2	駅距離+1	住環境等+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	1.00	0.98
方位（西）+1 角地+2		間口奥行-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 179.22	0.07	2,760,000

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	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2年／（経過年数38年＋経済的残存耐用年数2年）｝×（１－0.3）

＝ 0.07

※観察減価は維持管理状況、設備の状況、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	23,393,000	0.50	法定地上権	11,697,000

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	23,393,000	－ 11,697,000	11,696,000	44.7
2	2,760,000	＋ 11,697,000	14,457,000	55.3
積算価格（合計）			26,153,000	100.0

Ⅱ　収益価格の試算

1　賃貸条件の概要（令和8年7月16日現在）

物件概要	用途　：　事務所・共同住宅		空　室　率
	賃貸戸数 11戸	入居戸数 9戸	18.2%
家　賃	月額支払賃料 339,000円		年額支払賃料 4,068,000円
保 証 金	保証金総額 300,000円		要返還保証金 50,000円
	対支払家賃月額 約0.9ヵ月		対支払家賃月数 約0.1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同程度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）
4,068,000	1.00	13%	0.80	25,034,000

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	25,370,000	44.7%	0.90	0.70		7,140,000
2		55.3%	0.90	0.70	50,000	8,790,000
一括価格（合計）						15,930,000

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	26,153,000	30%
収益価格	25,034,000	70%
調整後の価格	25,370,000	

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 大阪城東-17

所　　在	：	大阪市城東区中央2丁目12番1 「中央2-9-19」
価　　格	：	408,000円／㎡
位　　置	：	大阪メトロ長堀鶴見緑地線・今里筋線　　蒲生四丁目駅 北西方　約390ｍ（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	717㎡
供給処理施設	：	水道，ガス，下水
接面街路	：	南 8.0m 市道
		背面道
用途指定等	：	準工業地域
		（建ぺい率60%，容積率300%）
		準防火地域
地域の概要	：	中高層の共同住宅を中心とする住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和7年度）

物件１	：	14,555,000円
物件２	：	5,586,000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

令和　8年（ケ）第　　１３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪市城東区中央一丁目

　　地　　番　　１２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．４１平方メートル

２　所　　在　　大阪市城東区中央一丁目１２番地１

　　家屋　番号　　１２番１の６

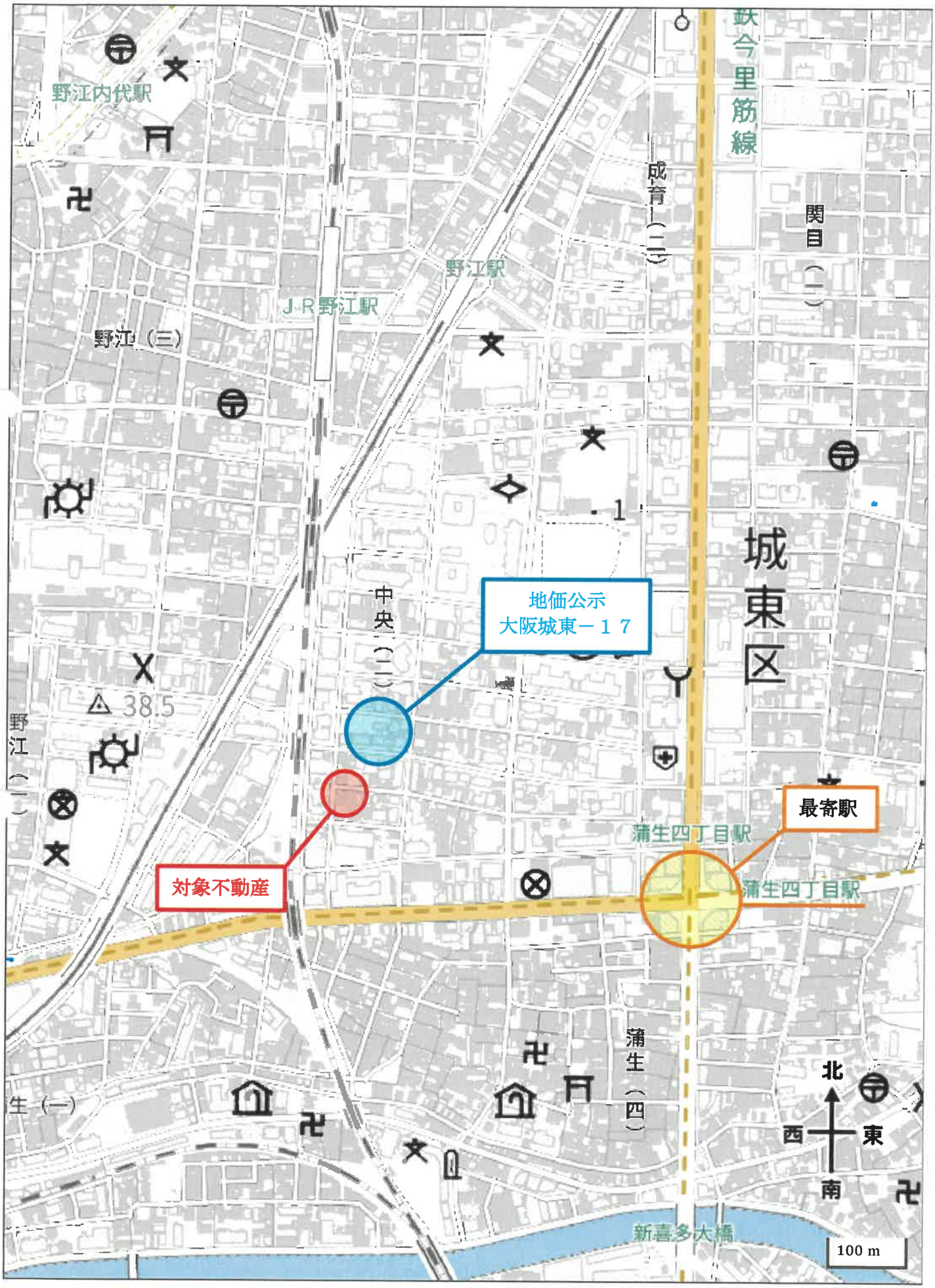
　　種　　類　　事務所・共同住宅

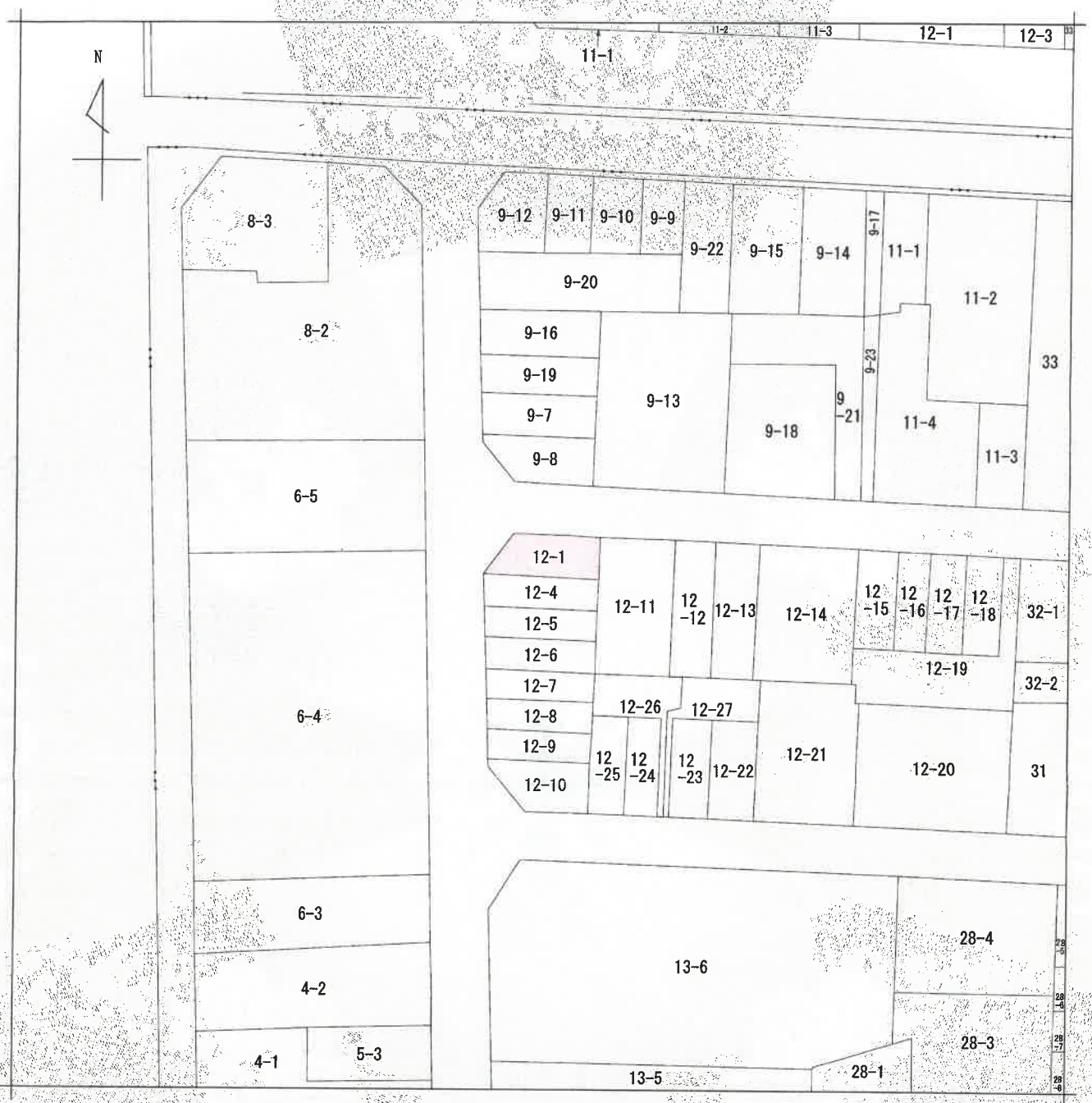
　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　４４．５３平方メートル
　　２階　　４４．５３平方メートル
　　３階　　４４．５３平方メートル
　　４階　　４４．５３平方メートル

地理院地図
Vector

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。

請求部分	所在	大阪市城東区中央一丁目			地番	12番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（大阪法務局管轄）

令和8年3月18日

東京法務局豊島出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M35170

(1/1)

Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：昭和45年8月4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。
（大阪法務局管轄）
令和8年3月18日　東京法務局豊島出張所　登記官

地積測量図

地番	12-1
土地の所在	大阪市城東区

中央1丁目

1/2

作製年月日　昭和四五年五月貳九日

作製者

申請人

昭和四五年八月四日

縮尺　1/300

地図整理番号：M35171　(1/2)

A3をA4に縮小

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3月18日
東京法務局豊島出張所
登記官
[redacted]

登記年月日：昭和45年8月4日

152117

地積測量図

地番	12-1
土地の所在	大阪市城東区[redacted]

中央1丁目

求積表

イ		12.30 × 5.00 = 61.5000		
(12-1)		14.20 × (2.70 + 3.45) = 87.3300		
		148.8300	½ 74.4150	= 74.41
ロ	-4	14.40 × (3.70 + 3.70) = 106.5600	½ 53.2800	= 53.28
ハ	-5	14.40 × (3.70 + 3.70) = 106.5600	½ 53.2800	= 53.28
ニ	-6	14.45 × (4.20 + 4.20) = 121.3800	½ 60.6900	= 60.69
ホ	-7	14.50 × (4.50 + 4.50) = 130.5000	½ 65.2500	= 65.25
ヘ	-8	14.30 × (4.40 + 4.50) = 127.2700	½ 63.6350	= 63.63
ト	-9	14.30 × (4.50 + 4.40) = 127.2700	½ 63.6350	= 63.63
チ	-10	14.50 × (5.20 + 2.20) = 107.3000		
		13.80 × 2.32 = 32.0160		
		139.3160	½ 69.6580	= 69.65
リ	-11	20.60 × (8.80 + 8.50) = 362.5600	½ 181.2800	= 181.28
ヌ	-12	18.60 × (4.90 + 4.90) = 182.2800	½ 91.1400	= 91.14
ル	-13	18.60 × (4.80 + 4.80) = 178.5600	½ 89.2800	= 89.28
ヲ	-14	21.13 × (9.30 + 9.30) = 393.0180	½ 196.5090	= 196.50
ワ	-15	14.00 × (4.60 + 4.60) = 128.8000	½ 64.4000	= 64.40
カ	-16	13.80 × (4.10 + 4.20) = 114.5400	½ 57.2700	= 57.27
ヨ	-17	13.80 × (4.10 + 4.20) = 114.5400	½ 57.2700	= 57.27
タ	-18	13.80 × (4.20 + 4.20) = 115.9200	½ 57.9600	= 57.96
レ	-19	13.35 × 2.30 = 30.7050		
		19.95 × 2.40 = 47.8800		
		20.00 × 6.80 = 136.0000		
		18.90 × 6.60 = 124.7400		
		5.00 × (0.50 + 0.30) = 5.0000		
		344.3.25	½ 172.1625	= 172.16

求積表

ソ	-20	26.19 × (13.00 + 13.00) = 680.9400	½ 340.4700	= 340.47
ツ	-21	11.40 × (2.10 + 2.10) = 47.8800		
		21.40 × (9.80 + 9.80) = 415.1600		
		463.0400	½ 231.5200	= 231.52
ネ	-22	14.60 × (4.60 + 4.60) = 134.3200	½ 67.1600	= 67.16
ナ	-23	14.40 × (4.30 + 4.30) = 123.8400	½ 61.9200	= 61.92
ラ	-24	14.40 × (4.50 + 4.50) = 129.6000	½ 64.8000	= 64.80
ム	-25	14.40 × (4.60 + 4.60) = 132.4800	½ 66.2400	= 66.24
ウ	-26	19.6 × (4.60 + 0.90) = 74.8000		
		19.20 × 0.80 = 10.5600		
		11.80 × 5.70 = 67.2600		
		10.40 × 0.70 = 7.2800		
		13.60 × 0.80 = 10.8800		
		14.40 × 0.80 = 11.5200		
		182.3000	½ 91.1500	= 91.15
ノ	-27	20.30 × (4.90 + 3.90) = 90.6400		
		14.40 × 1.40 = 13.1600		
		19.50 × 0.70 = 10.500		
		14.40 × 0.70 = 10.0800		
		13.70 × 0.80 = 10.9600		
		125.8900	½ 62.9450	= 62.94

計 2457.28㎡ [redacted]

作製年月日 昭和四五年五月貳九日

作製者 [redacted]

昭和五年八月日

申請人 [redacted]

縮尺 1/

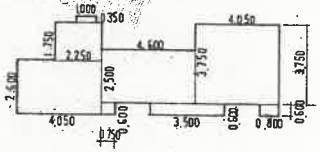
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年10月6日

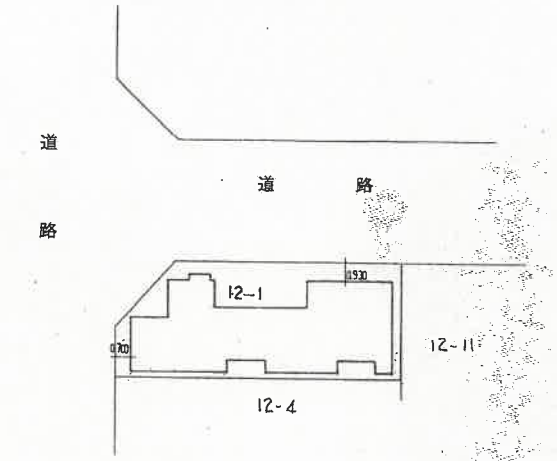
123868　各階平面図

家屋番号	12～1－6
建物の所在	大阪市城東区中央１丁目１２番地の１

建物図面 63.10.6
各階平面図



1階　2階　3　階　4階同型平面図



1階　2階　3階　4階同型床面積

4.05	× 3.75	＝	15.1875
2.50	× 4.60	＝	11.50
1.75	× 2.25	＝	3.9375
2.60	× 4.05	＝	10.53
0.35	× 1.00	＝	0.35
0.75	× 0.60	＝	0.45
3.50	× 0.60	＝	2.10
0.60	× 0.80	＝	0.48
		計	44.535㎡

作製者　[redacted]　9月26日作製　縮尺 1/250

申請人　[redacted]　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3月18日　東京法務局豊島出張所
登記官　[redacted]

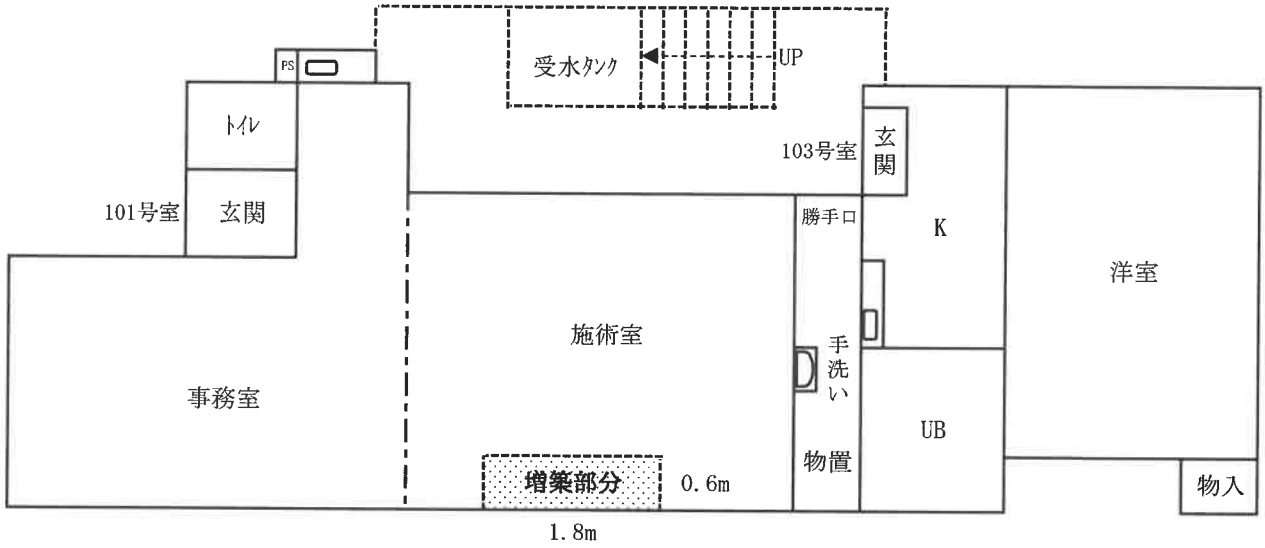
地図整理番号：M35172

A3をA4に縮小

間取略図

令和8年（ケ）第138号

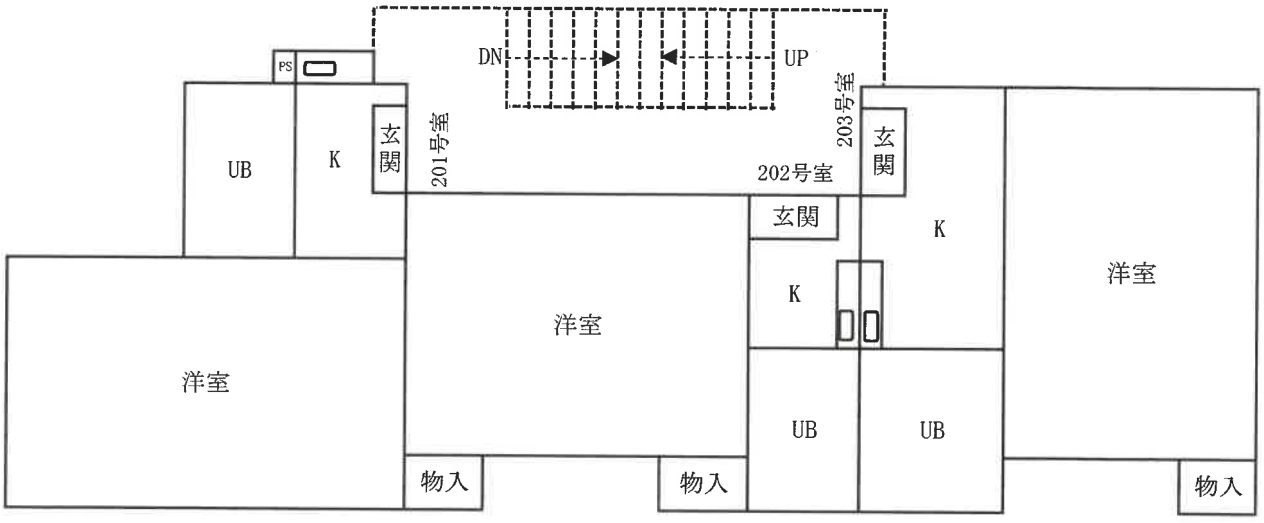
1階



1階増築面積：約1.1㎡

1階床面積：約45.63㎡

2階

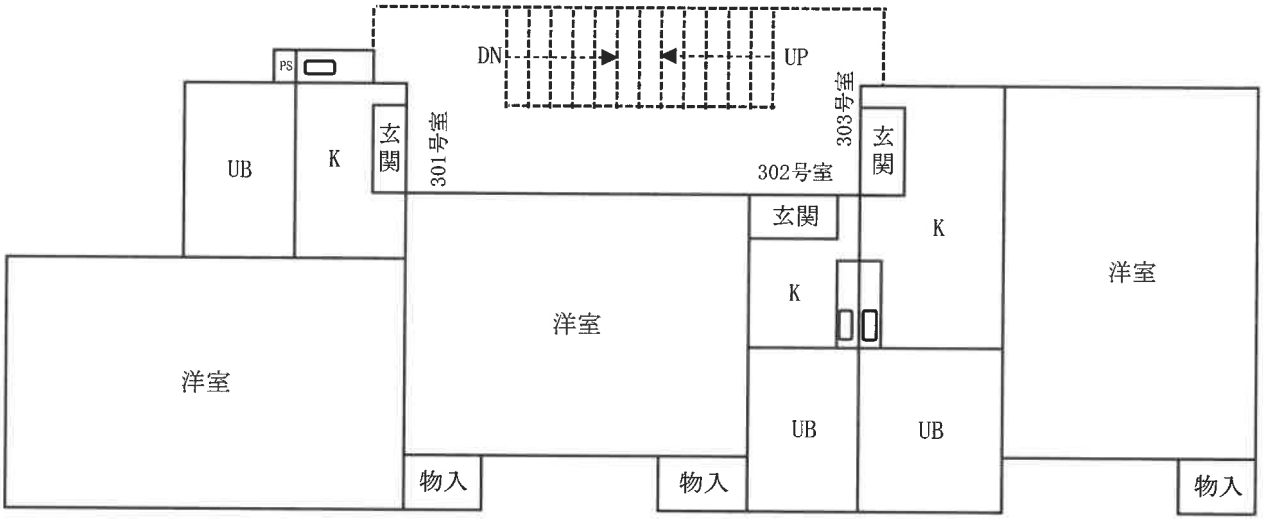


間取略図

令和8年（ケ）第138号



3階



4階

