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	

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 □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す。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）。**

※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）。**

（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

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　　１９５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	49,690,000 39,752,000	一括	9,938,000	241,414	80,753
1	330,000				
2	17,170,000				
3	11,960,000				
4	20,230,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊中市上野西二丁目

　　地　　番　　４５５番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　５０平方メートル

２　所　　在　　豊中市上野西二丁目

　　地　　番　　４５５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５４．８４平方メートル

３　所　　在　　豊中市上野西二丁目４５５番地１

　　家屋　番号　　４５５番１の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８５．０５平方メートル
　　２階　８５．０５平方メートル

４　所　　在　　豊中市上野西二丁目４５５番地１

　　家屋　番号　　４５５番１の３

　　種　　類　　共同住宅・車庫

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４５．８０平方メートル
　　２階　１４５．８０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　１９５号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月　9日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　高　崎　幸　次

1　不動産の表示
【物件番号１～４】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１，２】
なし
【物件番号３】
別紙賃借権等目録（１）記載のとおり
【物件番号４】
別紙賃借権等目録（２）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（１）記載のとおり
【物件番号４】
別紙賃借権等目録（２）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　　１９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊中市上野西二丁目

　　地　　番　　４５５番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　５０平方メートル

２　所　　在　　豊中市上野西二丁目

　　地　　番　　４５５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５４．８４平方メートル

３　所　　在　　豊中市上野西二丁目４５５番地１

　　家屋　番号　　４５５番１の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８５．０５平方メートル
　　２階　８５．０５平方メートル

４　所　　在　　豊中市上野西二丁目４５５番地１

　　家屋　番号　　４５５番１の３

　　種　　類　　共同住宅・車庫

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４５．８０平方メートル
　　２階　１４５．８０平方メートル

賃借権等目録（1）

範囲（号室）	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金（円）	返還金（円）	備考
１０３	C	令和10年4月7日	52,000	なし	なし	最先、対抗可
１０５	D					明渡猶予
２０５	H					明渡猶予
２０６	I	令和10年11月14日	53,000	なし	なし	最先、対抗可
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。」

賃借権等目録（2）

範囲（号室）	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金（円）	返還金（円）	備考
１０１	A	令和10年11月22日	63,000	なし	なし	最先、対抗可
１０２	B					明渡猶予
２０１	E	令和9年2月28日	75,000	700,000	300,000	最先、対抗可
２０２	F					明渡猶予
２０３	G	令和9年6月29日	57,000	なし	なし	最先、対抗可
１階南側部分	（駐車場部分）					対抗不可
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。」
「対抗不可」＝「使用者の占有権原は買受人に対抗できない。」

令和８年(ケ)第１９５号
令和８年６月２９日受理
令和　年　月　日提出
8.9.11

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

令和　8年（ケ）第　　１９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊中市上野西二丁目

　　地　　番　　４５５番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　５０平方メートル

２　所　　在　　豊中市上野西二丁目

　　地　　番　　４５５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５４．８４平方メートル

３　所　　在　　豊中市上野西二丁目４５５番地１

　　家屋　番号　　４５５番１の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８５．０５平方メートル
　　２階　８５．０５平方メートル

４　所　　在　　豊中市上野西二丁目４５５番地１

　　家屋　番号　　４５５番１の３

　　種　　類　　共同住宅・車庫

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４５．８０平方メートル
　　２階　１４５．８０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊中市上野西２丁目１３－３
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件２） ■公衆用道路（物件１） □　　（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（破産管財人）　□その他の者 上記の者が本土地（物件２）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３，４
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□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（破産管財人）　■その他の者 上記の者が本建物を共同住宅（住居）・車庫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　等 執行官の意見
4	101 A	■居 □事 □店 □倉 □他	H28・11・23 自　R6・11・23 至　R8・11・22	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 63,000円 □敷　□保 円	共益費月額3,000円
4	102 B	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・1・20 自　R7・1・20 至　R9・1・19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 81,000円 ■敷　□保 81,000円	共益費月額5,000円
3	103 C	■居 □事 □店 □倉 □他	H28・4・8 自　R8・4・8 至　R10・4・7	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 52,000円 □敷　□保 円	共益費月額3,000円
3	105 D	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・5・20 自　R7・5・20 至　R9・5・19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 78,000円 □敷　□保 円	共益費月額5,000円
4	201 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H11・3・1 自　R7・3・1 至　R9・2・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 75,000円 ■敷　□保 700,000円	共益費月額3,000円 敷金返還額300,000円
4	202 F	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・3・10 自　R8・3・10 至　R10・3・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 78,000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
4	203 G	■居 □事 □店 □倉 □他	H25・6・30 自　R7・6・30 至　R9・6・29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 57,000円 □敷　□保 円	共益費月額3,000円
3	205 H	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・7・1 自　R8・7・1 至　R10・6・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 53,000円 □敷　□保 円	共益費月額3,000円
3	206 I	■居 □事 □店 □倉 □他	H26・11・15 自　R6・11・15 至　R8・11・14	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 53,000円 □敷　□保 円	共益費月額3,000円
4	駐車場 区画１ I	□居 □事 □店 □倉 ■他	R4・1・11 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 13,200円 □敷　□保 円	賃料には消費税1,200円を含む。
4	駐車場 区画２ （空庫）	□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	
4	駐車場 区画３ （空庫）	□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（物件１）の現況について

⑴　目的土地は、建築基準法（４２条２項）上の道路の一部である。

⑵　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。目的土地は、概ね、東側が高く、西側が低い傾斜地となっている。

⑶　目的土地上に電柱が存在する。

2　目的土地（物件２）の現況について

⑴　目的土地は、目的建物及びその付帯施設等の敷地として利用されている。

⑵　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。目的土地付近は、東側が高い地勢にあるため、東西側の隣地との間に高低差があるほか、目的土地内でも１．６メートル程度の高低差が見受けられる。

⑶　目的土地は、建築基準法上の道路（物件１）に接面している。

⑷　目的土地上の北側部分にサイクルポートが存在する。

3　目的建物の現況について

⑴　目的建物は、「ハピネス豊中」という名称の共同住宅である。目的建物（物件４）の１階南側部分は車庫として利用されている。

⑵　形状は、概ね間取略図のとおりである。

⑶　目的建物は、各居室により状況は異なるが、以下の点を除き、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。

ア　２０１号室については、動産類が多数存在するため、床や壁の状況を確認できていない箇所がある。

イ　２０３号室の廊下からダイニング付近の床にたわみがあるほか、壁の損傷が見受けられた。

ウ　２０６号室の和室の天井にカビが見受けられたほか、天井板がずれている状況が確認された。また、ユニットバスの壁が損傷しており、錆状のものが付着していた。

エ　動物（犬、猫）を飼育している居室が複数あったが、特段の動物臭は感じられなかった。

オ　車庫の北東部分において、天井に水漏れ跡が見受けられ、床面に水たまりができていた。

カ　複数の賃借人から、窓ガラスのひび割れ、換気扇の不作動といった設備等に対する不具合がある旨の陳述があった。

（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
債務者兼所有者 （破産管財人）	目的物件の管理は、従前の管理会社が行っているものと思います。当職は、賃貸借契約関係は把握していません。
株式会社Ｊ＆Ｈ担当者 （管理会社）	提出したレントロールに１０２号室と２０１号室の敷金がない旨を記載していますが、契約書に記載のとおり敷金があります。
Ｉ （２０６号室賃借人）	平成３０年の地震の際に、和室の天井板が外れた、ダイニングの壁クロスに亀裂が生じた、ユニットバスの壁に損傷が生じたなどの被害がありましたが、現在も修繕されていない状態です。

（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
8年 6月29日 14：30－14：35	中之島図書館	物件確認
8年 6月29日 14：45－15：00	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 6月30日 13：00－13：30	豊中市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
8年 6月30日 13：45－14：00	物件所在地	物件及び占有確認
8年 6月30日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
8年 6月30日 16：50－16：55	執行官室	債務者兼所有者（破産管財人）から電話聴取
8年 7月 3日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 7月 3日	執行官室	援助請求書送付（豊中市消防局）
8年 7月23日 9：50－10：15	物件所在地	占有確認、賃借人らと面談、照会書投函
8年 8月 8日 9：45－10：40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、賃借人らと面談
8年 8月24日 13：50－14：40	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８年８月２４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。

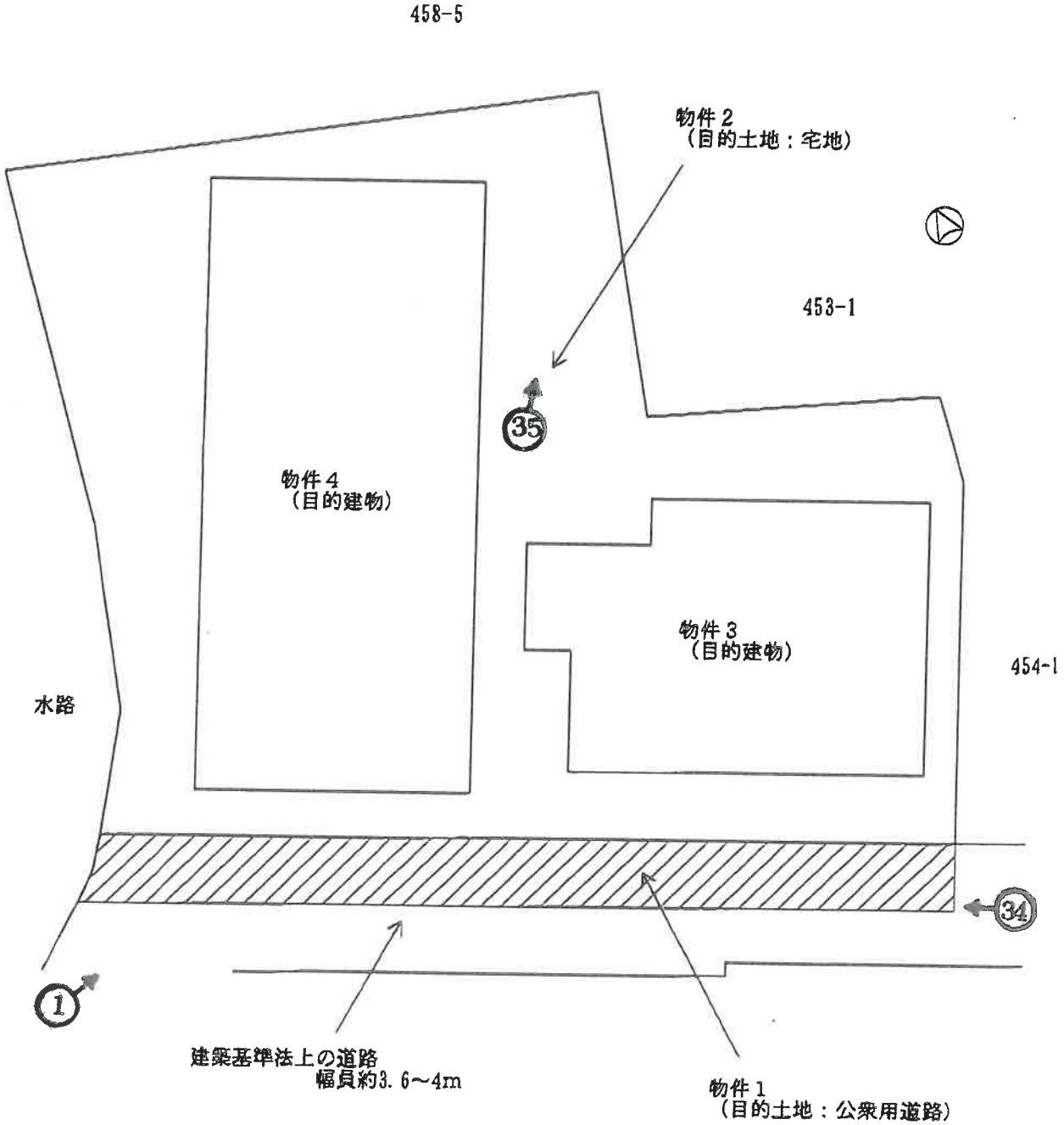
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

【土地建物位置関係図】

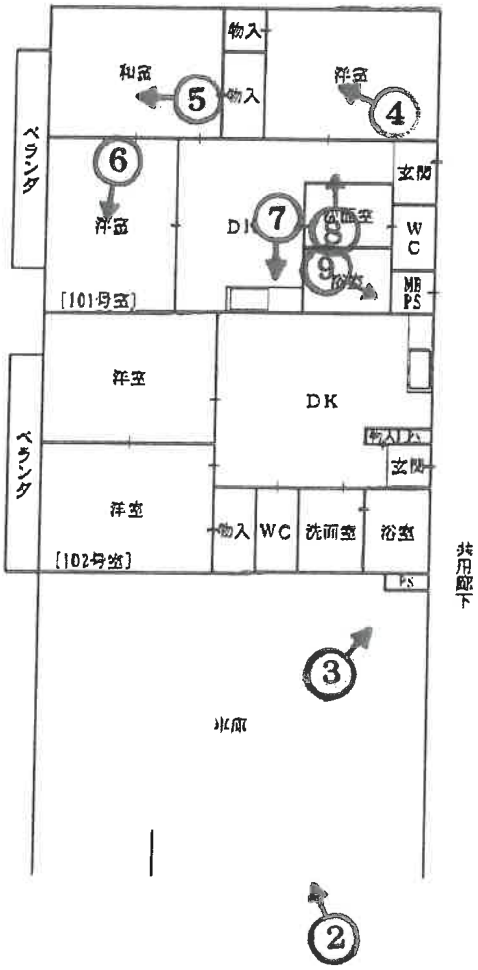
令和8年(ケ)第195号



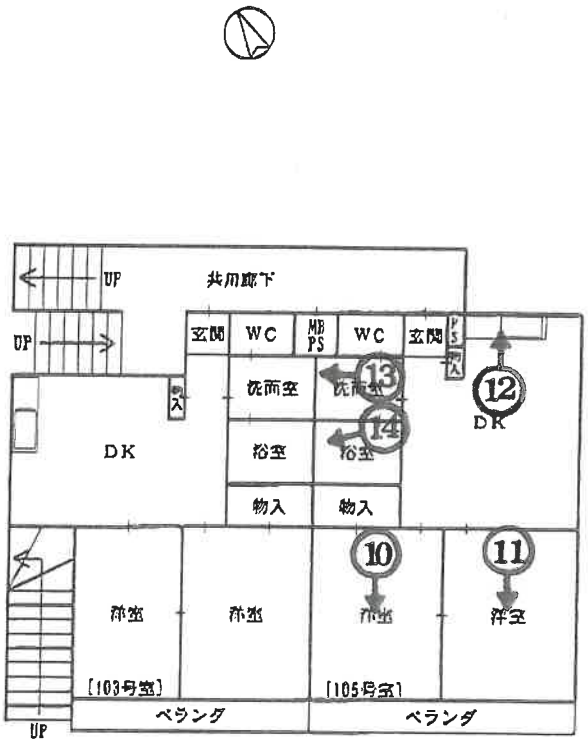
(←○写真撮影場所・方向)

【間取略図：１階】

令和８年（ケ）第１９５号



物件４：101号室・102号室・車庫

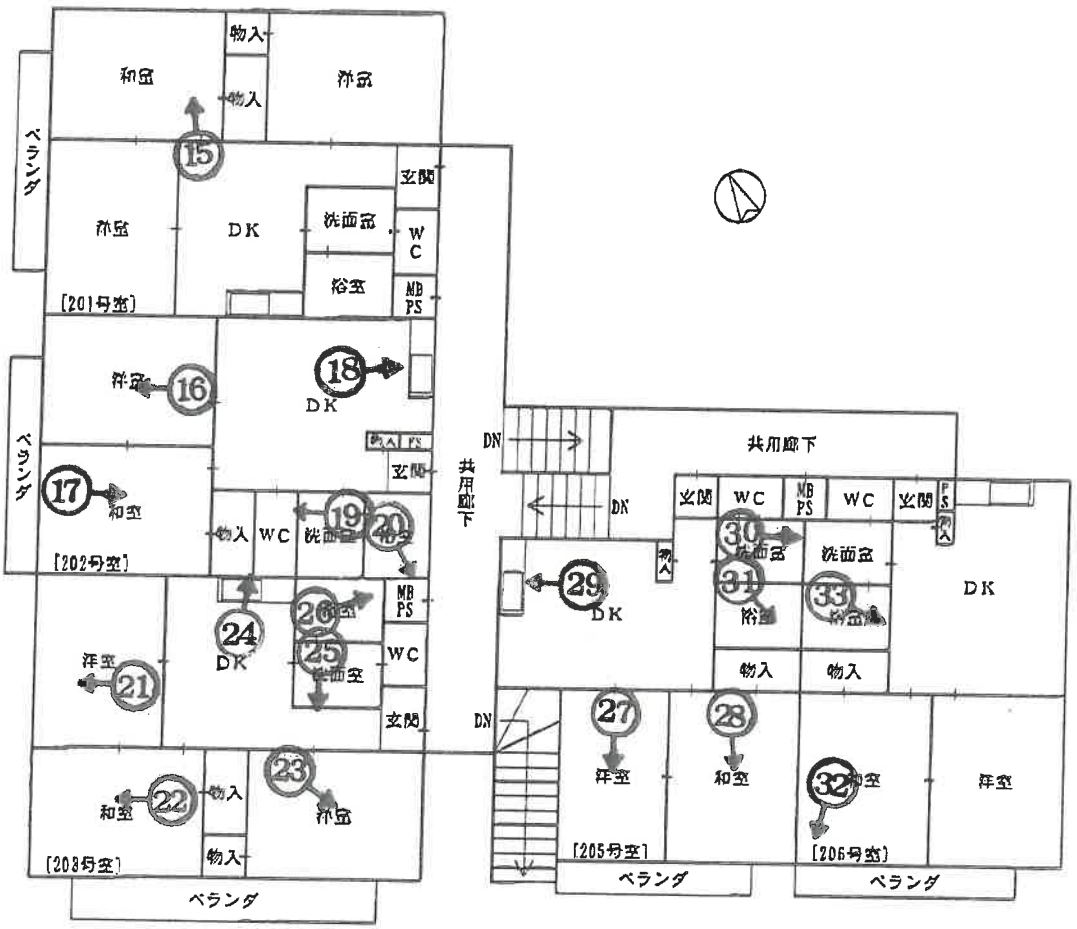


物件３：103号室・105号室

（←○写真撮影場所・方向）

【間取略図：２階】

令和８年（ケ）第１９５号



物件４：201号室・202号室・203号室　　物件３：205号室・206号室

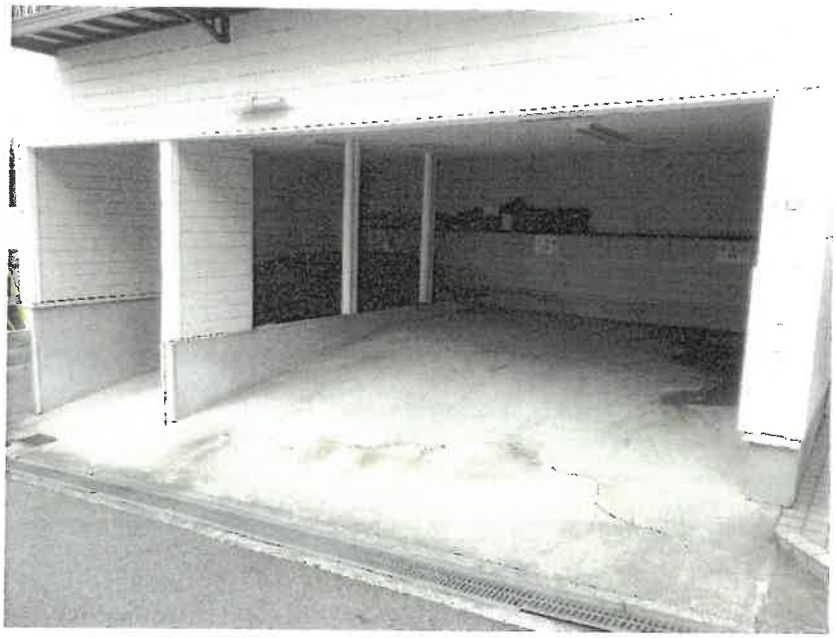
（←○写真撮影場所・方向）



①

目的建物（物件３）

目的建物（物件４）



②

目的建物（物件４）の車庫部分

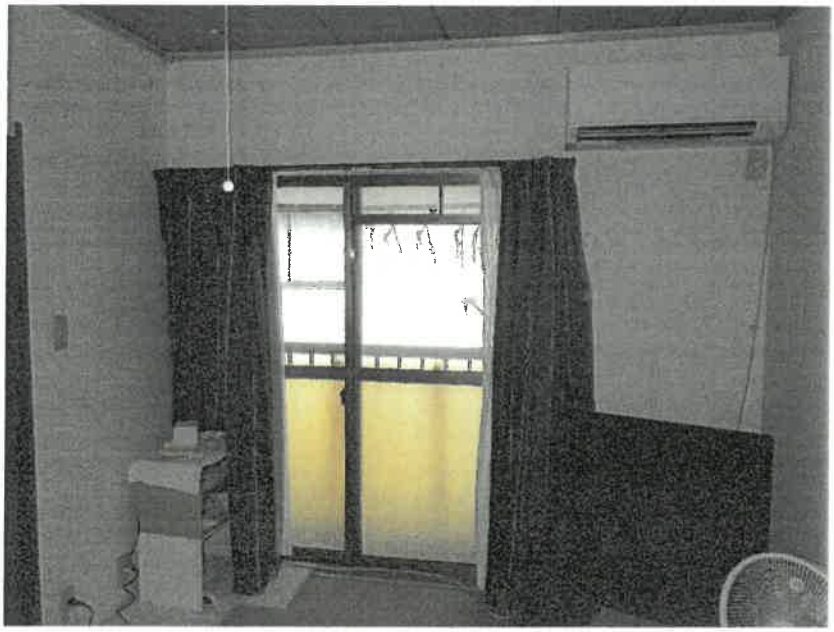


③

水漏れ跡



④
１０１号室



⑤
１０１号室



⑥
１０１号室



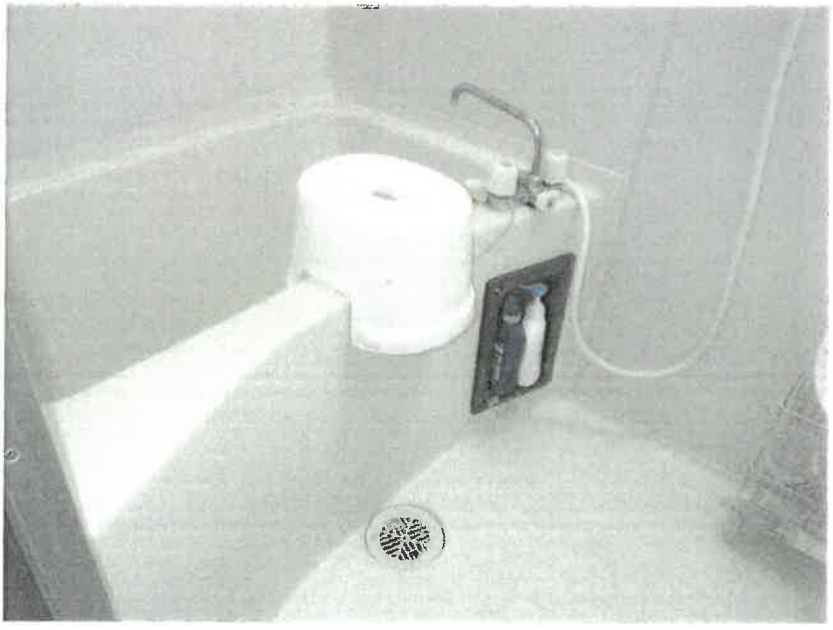
⑦

１０１号室



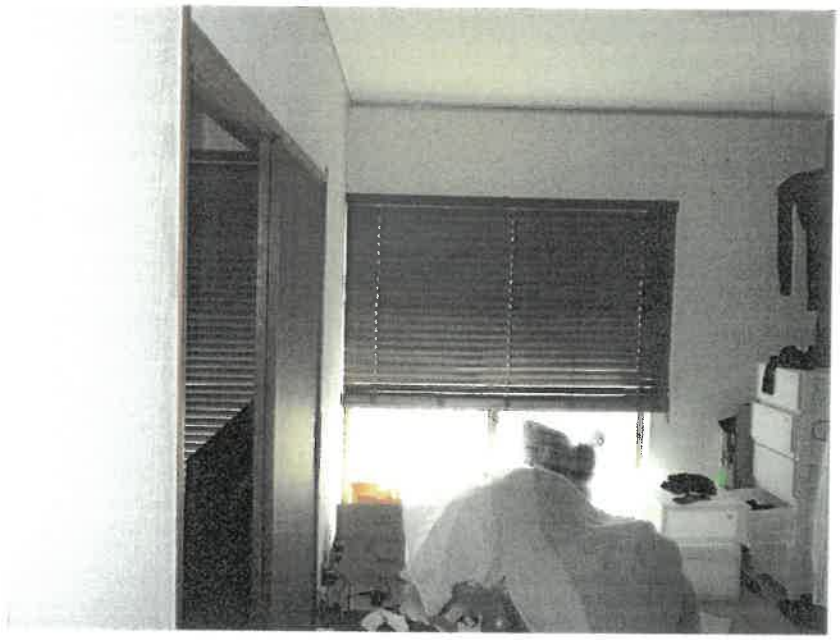
⑧

１０１号室



⑨

１０１号室



⑩

１０５号室



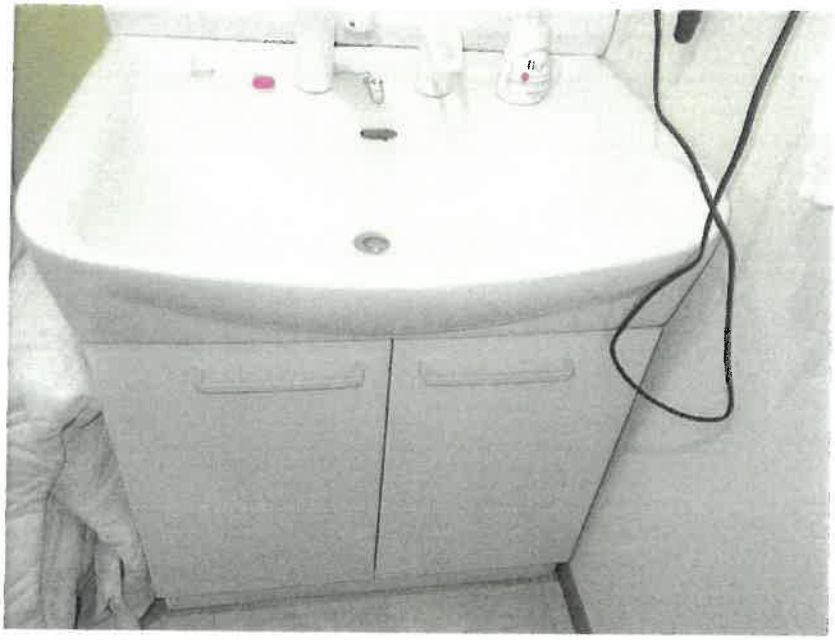
⑪

１０５号室

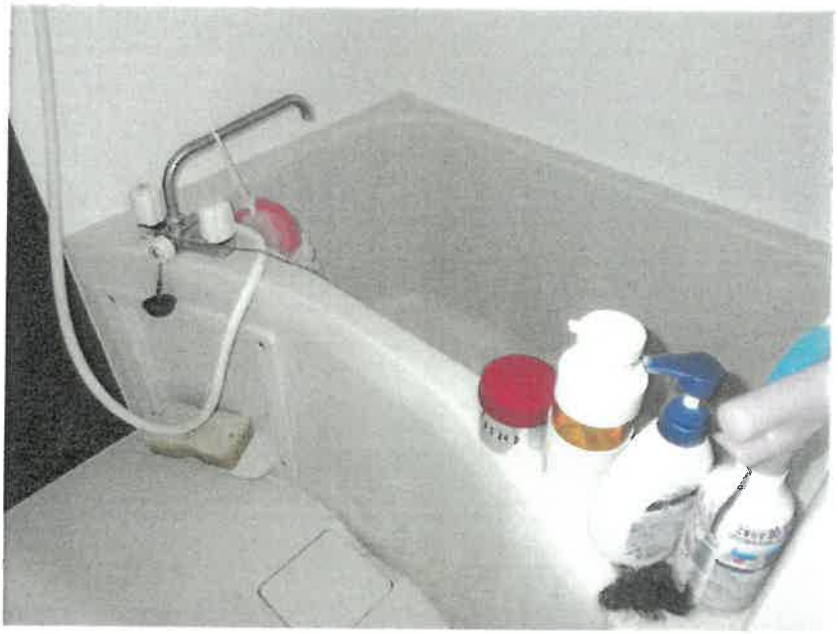


⑫

１０５号室



⑬
１０５号室



⑭
１０５号室



⑮
２０１号室



⑯
２０２号室



⑰
２０２号室

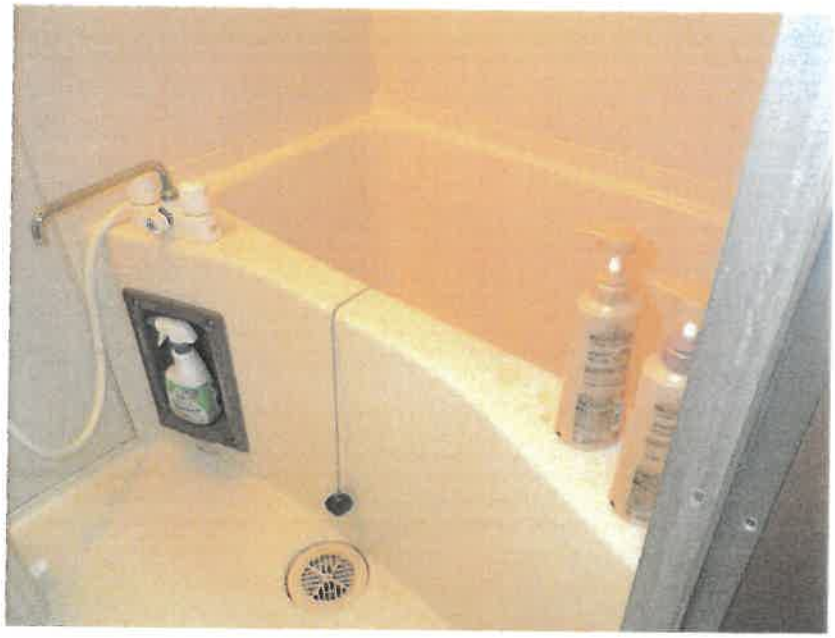


⑱
２０２号室



⑲

２０２号室



⑳

２０２号室



㉑

２０３号室



㉒
２０３号室



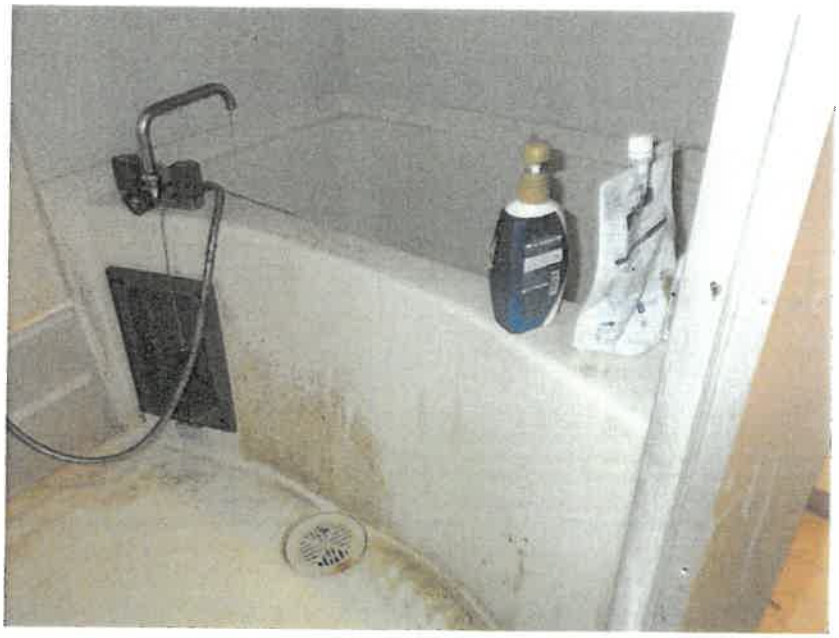
㉓
２０３号室



㉔
２０３号室



㉕
２０３号室



㉖
２０３号室



㉗
２０５号室



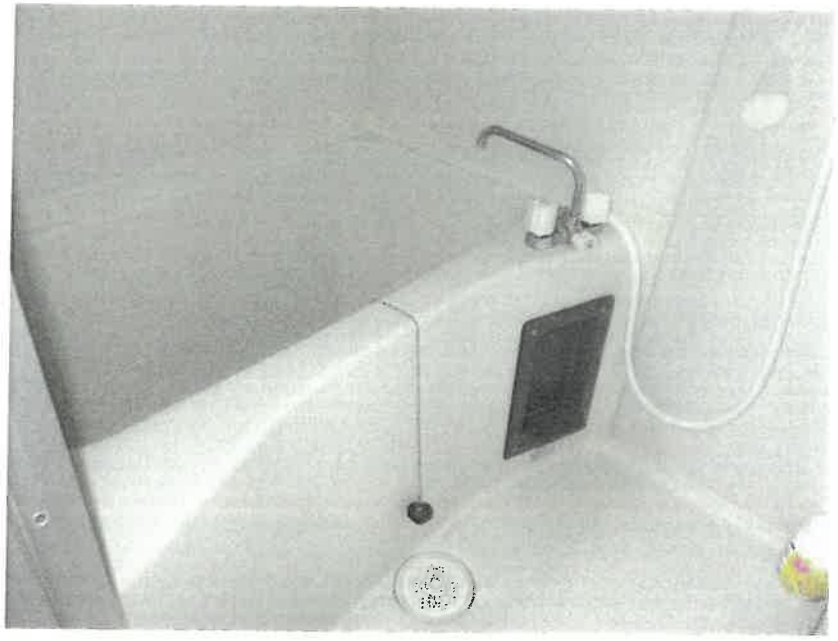
㉘
２０５号室



㉙
２０５号室



㉚
２０５号室



㉛

２０５号室



㉜

２０６号室

天井のカビ



㉝

２０６号室

ユニットバス壁の
損傷



㉞

目的土地（物件１）



㉟

目的土地（物件２）上のサイクルポート

令和8年（ケ）　第195号
令和8年8月8日 外　現地調査
令和8年9月27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 49,690,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　330,000円
物件２	金　17,170,000円
物件３	金　11,960,000円
物件４	金　20,230,000円

１　一括価格は，物件1・2・3・4の各不動産について，一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は，配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件2の内訳価格は物件3及び物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること，目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。

２　評価は，目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり，調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は，原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は，民事執行法５８条４項に定める場合を除いて，公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
１・２	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
３・４	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
１～４	・物件1（目的土地）及び物件2（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。物件1は、公衆用道路として、物件2は、物件3及び物件4の敷地となっている。 ・物件3（目的建物）及び物件4（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したところ、現況と登記数量は概ね一致した。 ・物件3は、物件2の東側部分、物件4は物件2の西側部分に位置している（土地建物位置関係図 参照）。 ・物件1は、東側が高く西側が低い傾斜地となっている。また、西側部分に電柱が存している。 ・物件2の北側部分にサイクルポートが設置されている。 ・102号室（物件4）では猫が、205号室（物件3）では犬が飼育されていた。 ・201号室（物件4）は、大量の動産が存在したため、床や壁の状態を確認することが出来ない箇所があった。 ・203号室（物件4）は、ダイニング付近の床に撓みが、また、内壁に損傷が見られた。 ・206号室（物件3）は、和室の天井にカビが、また、天井板のずれも見られた。浴室の壁が損傷しており、錆が付着していた。

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	阪急宝塚本線　豊中駅　北東方　道路距離　約1.3km （別添「受命物件の位置図」参照） 阪急バス　春日橋停留所　東方　道路距離　約420m	
付近の状況	共同住宅及び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	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	－
	その他の規制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	504.84㎡　（内、私道負担部分50㎡：物件1）
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約25m・奥行約13.3～19.7m
	高低差等	概ね中央部分を境に高低差有り（東側約1.6m高位）
接面道路の状況	南西側	幅員約3.6～4m舗装私道（建築基準法第42条第2項）
	接道状況	中間画地、ほぼ等高～約1.6m高位接面
土地の利用状況等	現況	物件3：共同住宅　物件4：共同住宅・車庫
	北東側	一般住宅
	南東側	一般住宅
	南西側	道路
	北西側	水路
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、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。 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	上記、形状、間口・奥行及び高低差は宅地部分（物件2）についてである。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件３・４）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日　　（登記記載）平成1年4月8日新築 経過年数　　約37年 経済的残存耐用年数　　約8年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	スレート葺
	外　壁	サイディングボード等
	内　壁	ビニールクロス等
	天　井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設　備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 461.70㎡　　（物件3：170.10㎡　物件4：291.60㎡） 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	2階建
	現況用途	物件3：共同住宅　物件4：共同住宅・車庫
	間取り	1階：賃貸住宅 4室（ファミリータイプ） 2階：賃貸住宅 5室（ファミリータイプ） 計9室（間取略図参照）
品　　等	やや劣る	
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	・検査済証無し。 ・建築基準法上は、一棟の建物として建築確認を受けている。 ・車庫（物件4）の北東部分、天井に水漏れ跡が、床面（土間コンクリート）に水たまりが見られた。 ・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（私道）	216,000	0.05	50.00	－	540,000
2（宅地）	216,000	0.90	454.84	0.80	70,737,000
合計			504.84		71,277,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊中-26

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
213,000円／㎡	× 102.5/100	× 100/100	× 100/101	＝ 216,000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）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 道路種類

イ 個別格差：

	標準画地価格に対して
私道部分	0.05

	接面・方位	規模※1	形状※2	その他	総合（相乗積）
宅地部分	1.00	0.95	0.95	1.00	0.90

※1：地積過大　※2：不整形

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・４（建物）

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

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）エ（ア×イ×ウ）
3	200,000	170.10	0.12	4,082,000
4	200,000	291.60	0.12	6,998,000

ウ 現価率

経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約8年
観察減価	45%
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8年／（経過年数37年＋経済的残存耐用年数8年）｝×（１－0.45）

＝ 0.12

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び本件においては保守管理の状態にやや劣る点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）
2	70,737,000	0.60	法定地上権	42,442,000

※ 私道部分（物件1）を除く

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3位まで）
1	540,000	± 0	540,000	0.656
2	70,737,000	－ 42,442,000	28,295,000	34.357
3	4,082,000	＋ 15,619,000	19,701,000	23.921
4	6,998,000	＋ 26,823,000	33,821,000	41.066
積算価格（合計）			82,357,000	100.000

※物件3及び物件4への土地利用権等価格の加算は、建物の価格比率により配分した（物件3：36.8%、物件4：63.2%）。

Ⅱ　収益価格の試算

1　賃貸条件の概要（令和8年8月30日現在）

物件概要	用途　：共同住宅		空　室　率
	賃貸戸数 9戸	入居戸数 9戸	0%
家　賃	月額支払賃料 590,000円		年額支払賃料 7,080,000円
保 証 金	保証金総額 781,000円		要返還保証金 300,000円
	対支払家賃月額 約1.3ヵ月		対支払家賃月数 約0.5ヵ月

空　室　率　：　空室率については、満室稼働のため、標準的な空室率より低い。

家賃・保証金：　現況調査報告書記載の額による。
家賃には、共益費を含んでいない。
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）
7,080,000	1.00	10.0%	0.97	68,676,000

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　：入居者の入替に伴う近年の賃料水準及び長期入居者の賃料が低水準であり増額改定の可能性がある点、一方で、空室率の発生も考慮したうえで、1.00を採用した。

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に、10％を採用した。

エ その他補正　：保守管理の状態にやや劣り、修繕等の必要性が認められることから、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（円） オ	評価額（円）（万円未満四捨五入） カ（ア×イ×ウ×エ－オ）
1	71,412,000	0.656%	1.00	0.70		330,000
2		34.357%	1.00	0.70		17,170,000
3		23.921%	1.00	0.70	0	11,960,000
4		41.066%	1.00	0.70	300,000	20,230,000
一括価格（合計）						49,690,000

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	82,357,000	20%
収益価格	68,676,000	80%
調整後の価格	71,412,000	

ウ　市場性修正

本件の場合不要と判断した。

エ　競売市場修正

第２の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮の上，競売市場修正率を0.70と決定した。

オ　その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

第６　参考価格資料

１ 地価公示 豊中-26

所　　在　：大阪府豊中市刀根山2丁目184番 「刀根山2-6-16」
価　　格　：213,000円／㎡
位　　置　：阪急宝塚本線 豊中駅 北方 1.3km（道路距離）
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：245㎡
供給処理施設　：水道、ガス、下水
接面街路　：北 4m市道
用途指定等　：第1種低層住居専用地域（建ぺい率60％、容積率150％）
地域の概要　：中規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

２ 固定資産税評価額 （令和8年度）

物件１　：　0円　（公衆用道路：非課税）
物件２　：　58,046,680円
物件３　：　2,869,893円
物件４　：　4,699,600円

第７　附属資料

１ 受命物件の位置図
２ 公図（写）
３ 地積測量図（写）
４ 建物図面・各階平面図（写）
５ 土地建物位置関係図
６ 間取略図

以　上

令和　8年（ケ）第　　１９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊中市上野西二丁目

　　地　　番　　４５５番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　５０平方メートル

２　所　　在　　豊中市上野西二丁目

　　地　　番　　４５５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５４．８４平方メートル

３　所　　在　　豊中市上野西二丁目４５５番地１

　　家屋　番号　　４５５番１の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８５．０５平方メートル
　　２階　８５．０５平方メートル

４　所　　在　　豊中市上野西二丁目４５５番地１

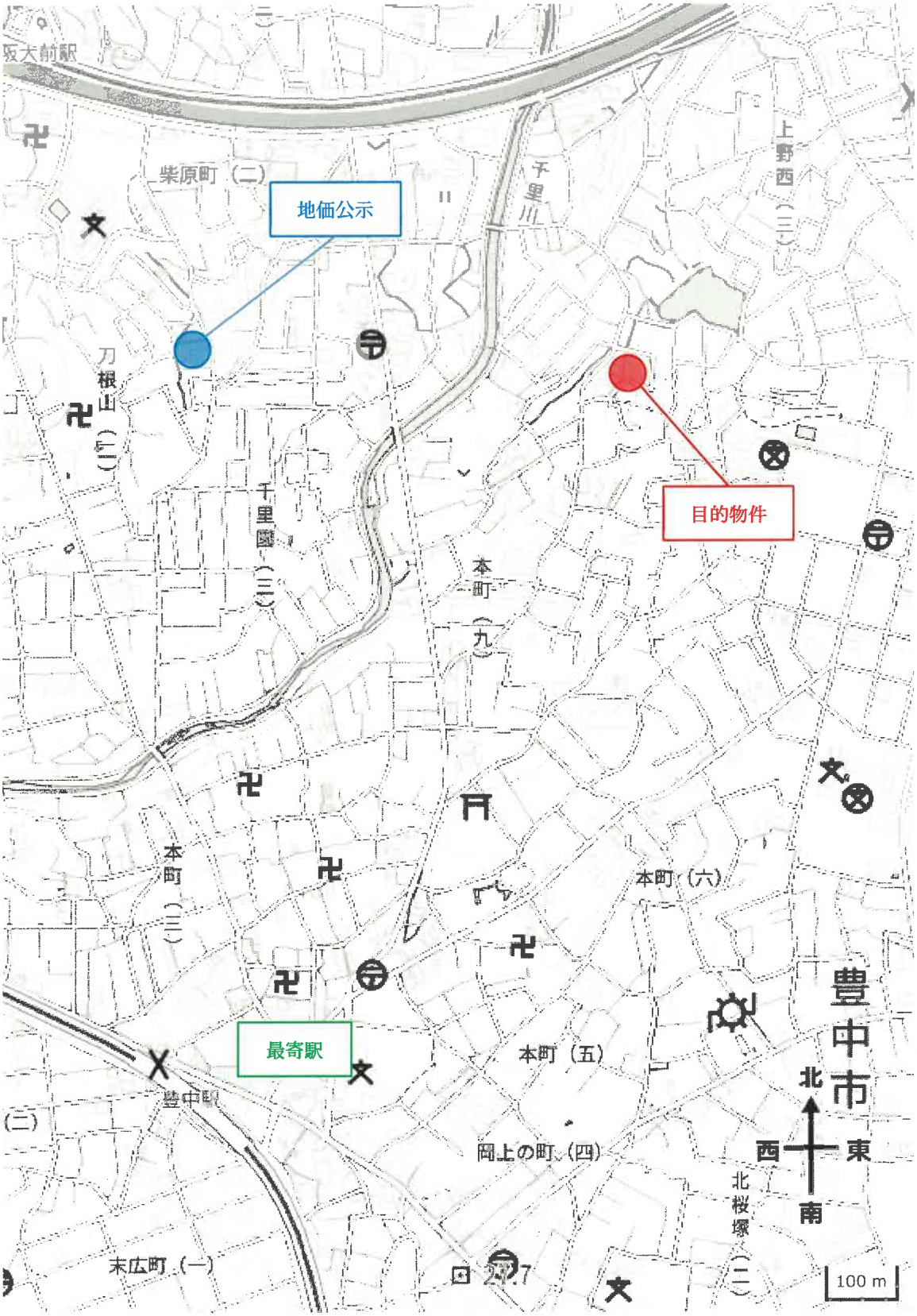
　　家屋　番号　　４５５番１の３

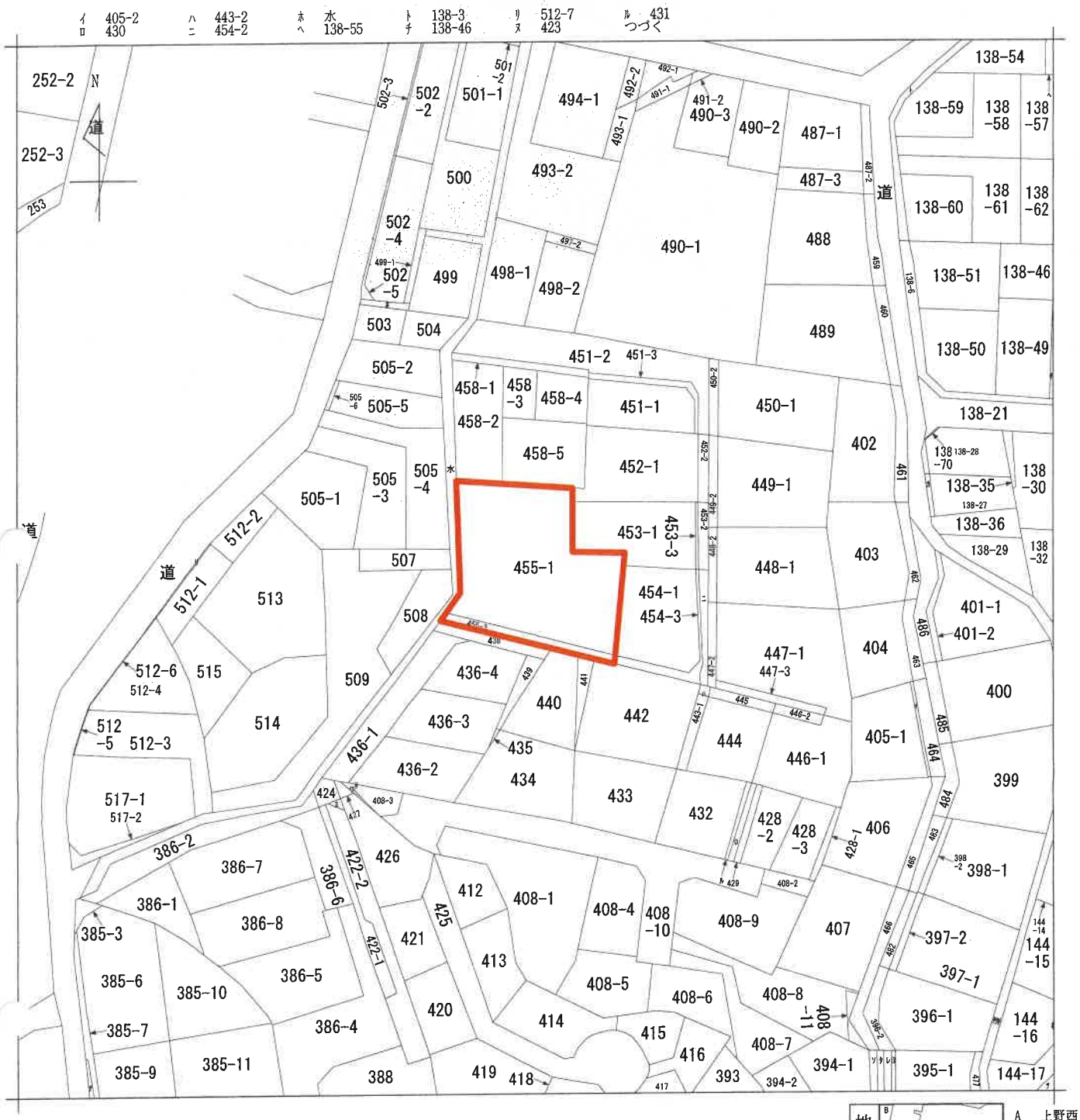
　　種　　類　　共同住宅・車庫

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４５．８０平方メートル
　　２階　１４５．８０平方メートル

【受命物件の位置図】


地価公示
目的物件
最寄駅
柴原町（二）
千里川
上野西（三）
刀根山（二）
千里園（三）
本町（九）
本町（三）
本町（六）
本町（五）
岡上の町（四）
北桜塚（二）
末広町（一）
豊中町
豊中市
北
西
東
南
100 m



（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	豊中市上野西二丁目				地番	455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。

（大阪法務局池田出張所管轄）

令和8年5月1日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/2)

登記年月日：平成19年4月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年5月1日　東京法務局豊島出張所
登記官

前 455-1　後 新 455-1、455-3

19.4.11

地積測量図

地番	455-1、455-3
土地の所在	豊中市上野西二丁目

平成19年4月11日登記

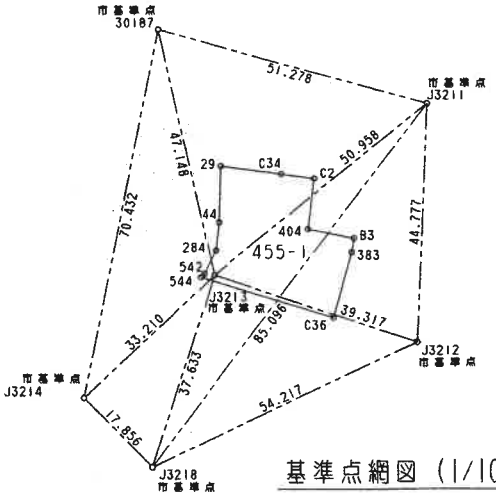
703624

1/2

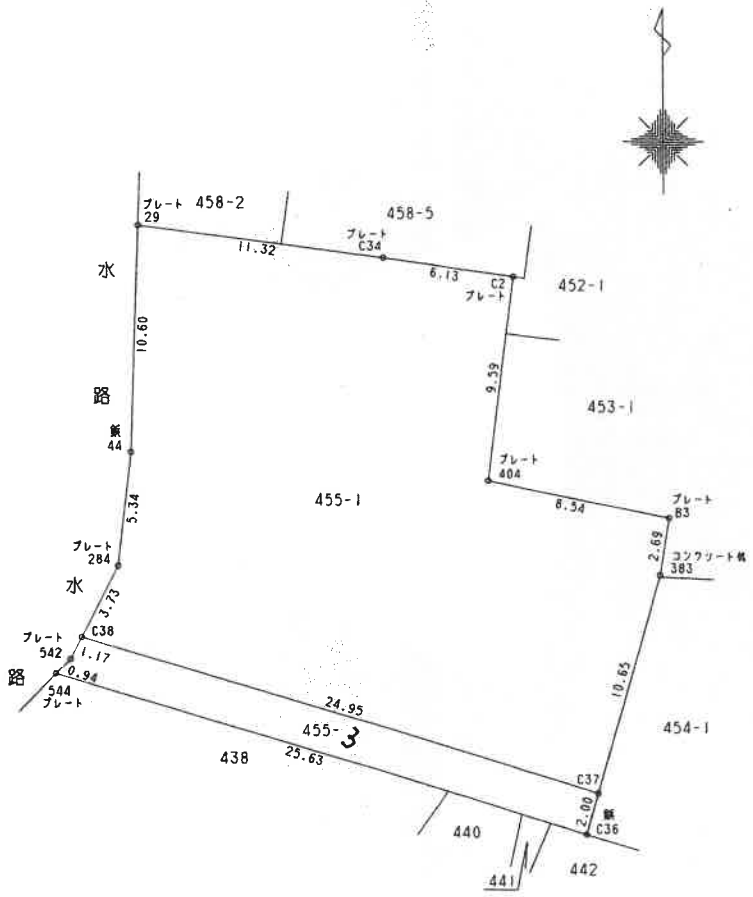
座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	境界標の種類
J3211	-133371.200	-48668.093	市基準点
J3212	-133415.929	-48670.173	市基準点
J3213	-133403.529	-48707.483	市基準点
J3214	-133426.485	-48731.481	市基準点
J3218	-133439.331	-48719.079	市基準点
30187	-133357.456	-48717.495	市基準点

＊この座標は世界測地系である。



基準点網図（1/1000）



作製者

平成19年3月30日作製

申請人

縮尺 1/250

A3からA4に縮小

請求番号：2-2

(1/2)

登記年月日：平成19年4月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年5月1日　東京法務局豊島出張所
登記官

前 455-1 後新 455-1,-3

19.4.11

地番	455-1、455-3
土地の所在	豊中市上野西二丁目

地積測量図

2/2

703625

座標求積表

地番	① 455-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C38	-133402.241	-48708.902	515535.018768	24.95
C37	-133409.498	-48685.031	-146201.148093	10.65
383	-133399.238	-48682.173	-628924.992987	2.69
83	-133396.579	-48681.749	-212009.016895	8.54
404	-133394.883	-48690.127	-545767.633543	9.59
C2	-133385.370	-48688.908	-504660.531420	6.13
C34	-133384.518	-48694.984	-114822.772272	11.32
29	-133383.012	-48706.204	442836.806768	10.60
44	-133393.610	-48706.582	774532.066964	5.34
284	-133398.914	-48707.205	420391.886355	3.73
		倍面積	909.683645	
		面積	454.8418225	
		地積	454.84 ㎡	
		坪数	137.58	

地番	② 455-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C37	-133409.498	-48685.031	-447123.324704	24.95
C38	-133402.241	-48708.902	-302433.572518	1.17
542	-133403.289	-48709.436	84169.905408	0.94
544	-133403.969	-48710.093	396305.316648	25.63
C36	-133411.425	-48685.567	269182.499943	2.00
		倍面積	100.824777	
		面積	50.4123885	
		地積	50.41 ㎡	
		坪数	15.24	
		合計	505.2542110	

＊この座標は世界測地系である。

作製者

（平成19年3月30日作製）

申請人

縮尺 1/

A3からA4に縮小

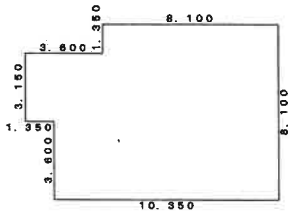
登記年月日：平成29年10月19日

各階平面図

家屋番号	455番1の2
建物の所在	豊中市上野西２丁目４５５番地１

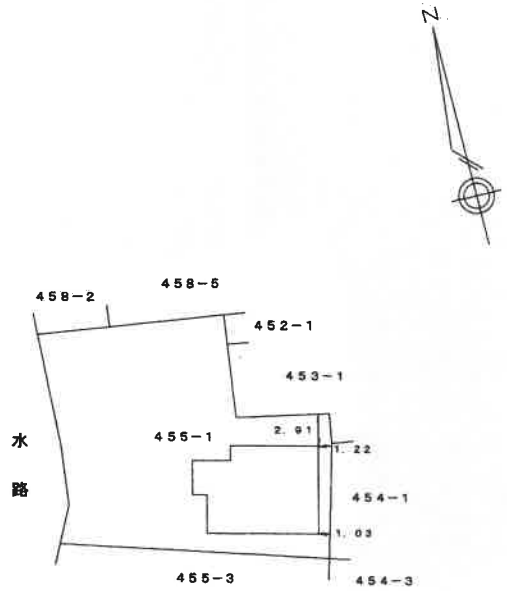
建物図面

1～2階　（各階同形階）



求積表

8.100	× 8.100	=	65.610000
6.750	× 2.250	=	15.187500
3.150	× 1.350	=	4.252500
	合計		85.050000
	床面積		85.05㎡



作成者	0号 （平成２９年１０月１７日 作成）	縮尺	1／250	申請人		縮尺	1／500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（大阪法務局池田出張所管轄）

令和８年５月１日　東京法務局豊島出張所

登記官

A３からA４に縮小

請求番号：2-3

登記年月日：平成29年10月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（大阪法務局池田出張所管轄）

令和８年５月１日　東京法務局豊島出張所

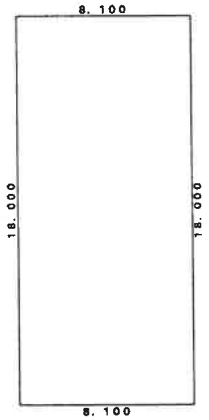
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	455番1の3
建物の所在	豊中市上野西２丁目４５５番地１

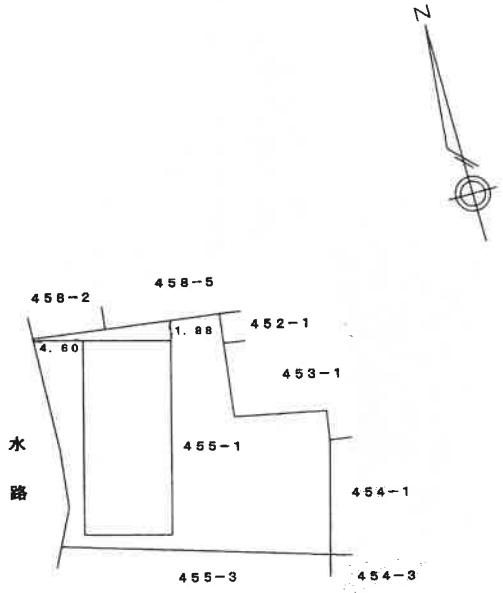
1～2階　（各階同形階）



求積表

18.000 × 8.100 = 145.800000

床面積　145.80㎡



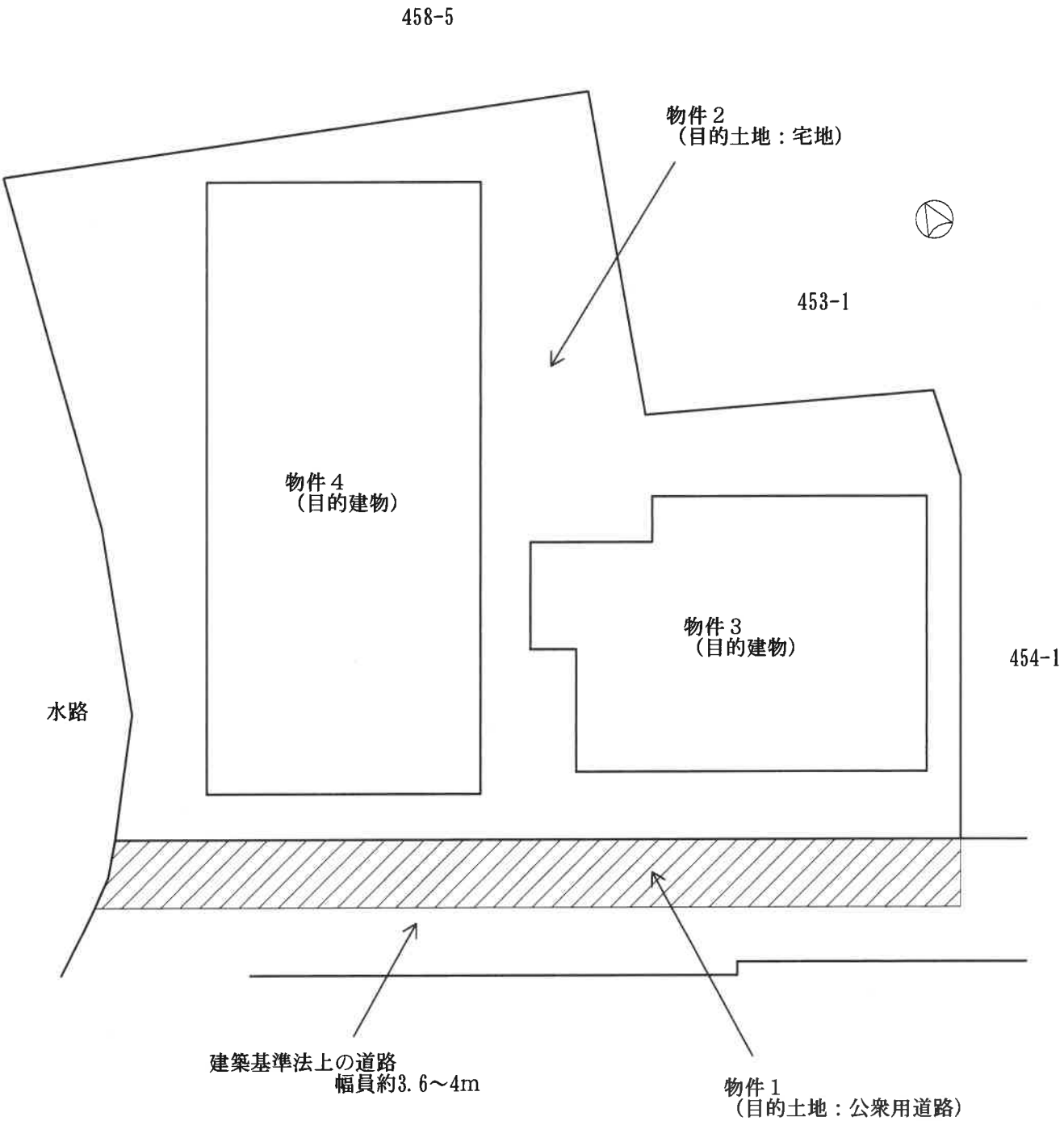
作成者	)号 平成29年10月17日 作成）	縮尺	1／250	申請人		縮尺	1／500

A３からA４に縮小

請求番号：2-4

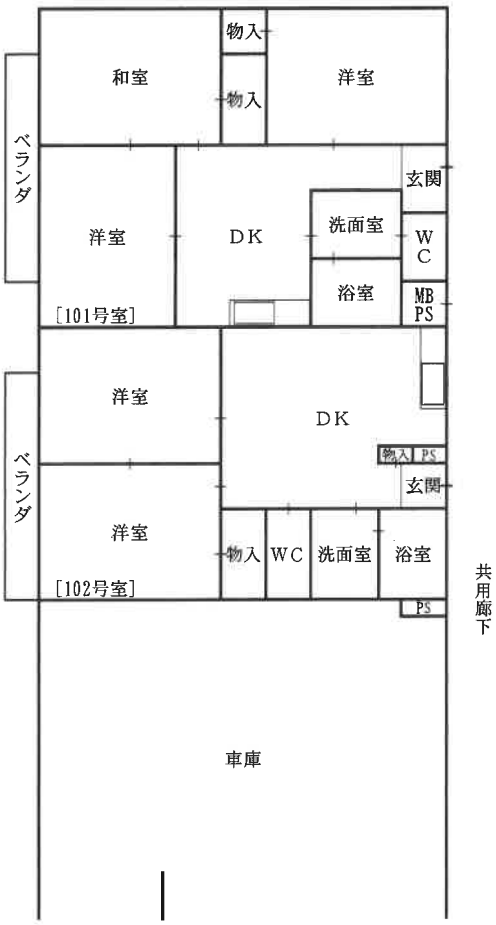
【土地建物位置関係図】

令和8年(ケ)第195号

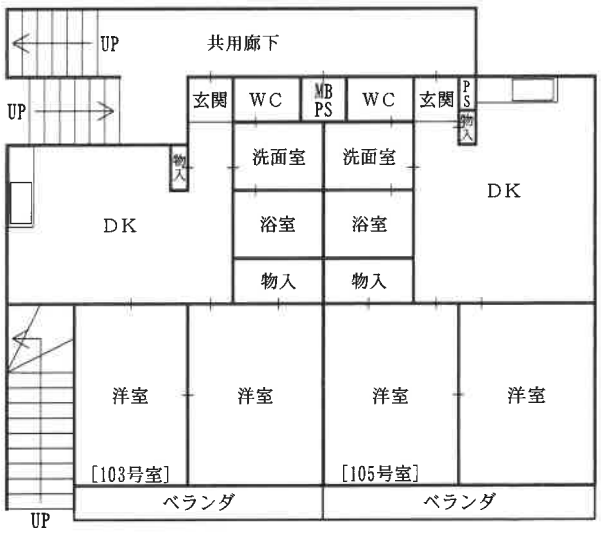


【間取略図：１階】

令和８年（ケ）第１９５号



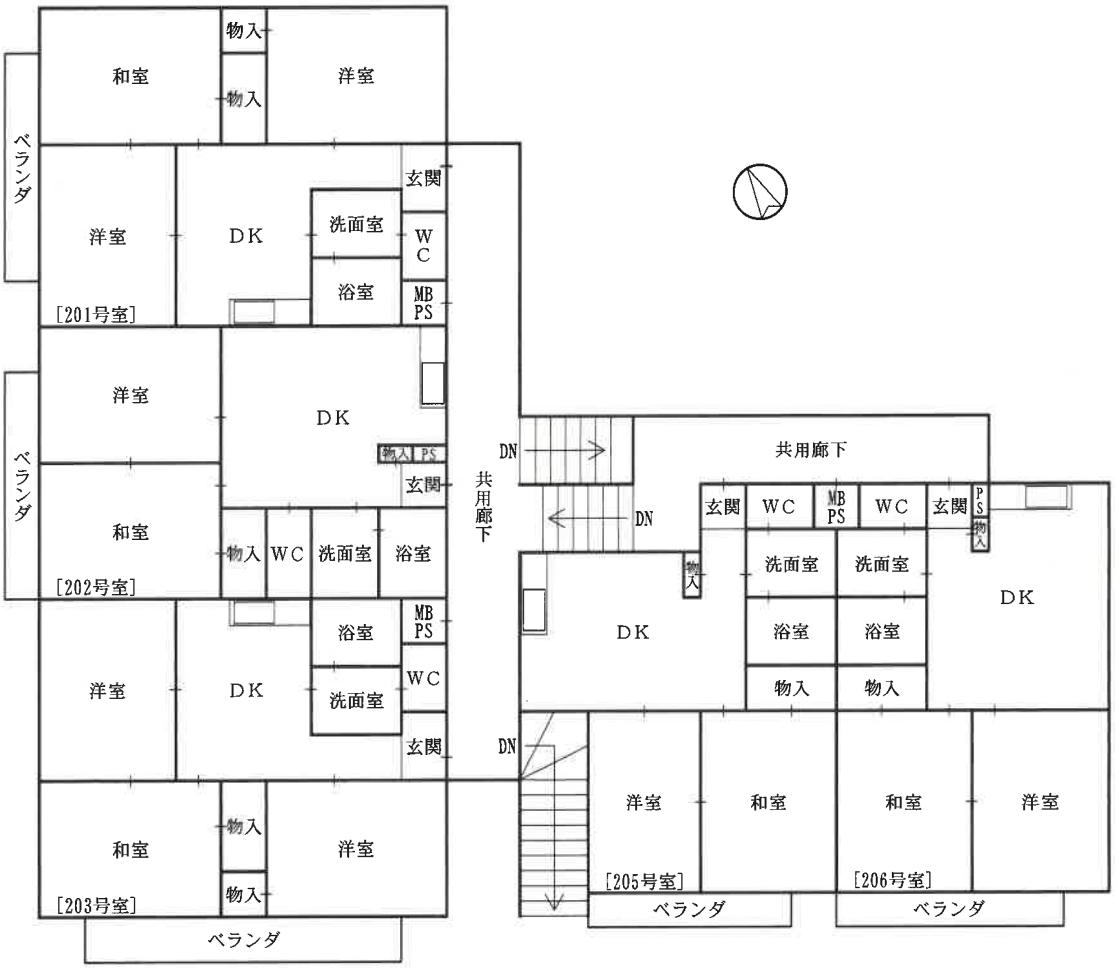
物件４：101号室・102号室・車庫



物件３：103号室・105号室

【間取略図：２階】

令和８年（ケ）第１９５号



物件４：201号室・202号室・203号室　　物件３：205号室・206号室