

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19日  
 大阪地方裁判所岸和田支部  
 裁判所書記官 池 辺 幸

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 7月 3日午前9時00分から 令和 8年 7月10日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 7日 午前 9時50分 場 所 大阪地方裁判所岸和田支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の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あるので, 権限を有する行政庁の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必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 岸和田市門前町三丁目  
地 番 1008番2  
地 目 宅地  
地 積 1340.44平方メートル
  
- 2 所 在 岸和田市門前町三丁目1008番地2  
家屋 番号 1008番2の1  
種 類 共同住宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 181.77平方メートル  
2階 181.77平方メートル
  
- 3 所 在 岸和田市門前町三丁目1008番地2  
家屋 番号 1008番2の2  
種 類 共同住宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 182.59平方メートル  
2階 193.77平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 5月 1日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

賃借権

範囲	全部
賃借人	大東建託パートナーズ株式会社
期限	令和21年8月25日まで
賃料	月額30万0820円
特約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

101号室(駐車場17番)は転借人A、102号室(駐車場1番及び23番)は転借人B、202号室(駐車場18番)は転借人Cがそれぞれ占有している。

【物件番号3】

賃借権

範囲	全部
賃借人	大東建託パートナーズ株式会社
期限	令和21年8月25日まで
賃料	月額30万5890円
特約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

102号室(駐車場6番)は転借人D、103号室は転借人E、201号室(駐車場8番)は転借人F、202号室(駐車場5番)は転借人G、203号室(駐車場9番及び10番)は転借人Hがそれぞれ占有している。





物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 岸和田市門前町三丁目                         |
|   | 地 番   | 1008番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1340.44平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 岸和田市門前町三丁目1008番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 1008番2の1                           |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 181.77平方メートル<br>2階 181.77平方メートル |
| 3 | 所 在   | 岸和田市門前町三丁目1008番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 1008番2の2                           |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 182.59平方メートル<br>2階 193.77平方メートル |



令和 7年(ケ)第 35号  
令和 7年 6月 5日受理  
令和 7年 8月15日提出

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所岸和田支部

執行官 溝端 昭仁

(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   | 岸和田市門前町三丁目                         |
|   | 地 番   | 1008番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1340.44平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 岸和田市門前町三丁目1008番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 1008番2の1                           |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 181.77平方メートル<br>2階 181.77平方メートル |
| 3 | 所 在   | 岸和田市門前町三丁目1008番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 1008番2の2                           |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 182.59平方メートル<br>2階 193.77平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岸和田市門前町3丁目8番1号
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が駐車場として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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
<b>建物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岸和田市門前町3丁目8番2号
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が駐車場として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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
<b>建物</b>	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
1	■駐車場部分 □	□居 □事 □店 □倉 ■他	2009・8・26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 125,125円 □敷 □保 円	旧商号 大東建物管理(株) 賃料は定額賃料と転賃 貸駐車料の95%1台 分の合計
	大東建託パートナーズ(株)		自2009・8・26 至2039・8・25					
1	□全部 ■17番	□居 □事 □店 □倉 ■他	・ ・	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 7,700円 □敷 □保 円	
	A		自 ・ ・ 至 ・ ・					
1	□全部 ■1番・23番	□居 □事 □店 □倉 ■他	・ ・	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 15,400円 □敷 □保 円	
	B		自 ・ ・ 至 ・ ・					
1	□全部 ■18番	□居 □事 □店 □倉 ■他	・ ・	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 7,700円 □敷 □保 円	
	C		自 ・ ・ 至 ・ ・					
1	□全部 ■6番	□居 □事 □店 □倉 ■他	・ ・	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 7,700円 □敷 □保 円	
	D		自 ・ ・ 至 ・ ・					
1	□全部 ■8番	□居 □事 □店 □倉 ■他	・ ・	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 7,700円 □敷 □保 円	
	F		自 ・ ・ 至 ・ ・					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等		
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 5番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 7,700 円	
	G						<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 9番・10番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 15,400 円	
	H						<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
							<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
							<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
							<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 大東建託パートナーズ(株)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2009・8・26 自2009・8・26 至2039・8・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 300,820円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	旧商号 大東建物管理(株)
	A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2019・10・1 自2019・10・1 至2021・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 58,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2019・8・1 自2019・8・1 至2021・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 56,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
	B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	(空家)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	(空家)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2023・9・29 自2023・9・29 至2025・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 61,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,300円
	C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					自 至
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	(空家)								
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	・ ・ ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
3	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 大東建託パートナーズ(株)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2009・8・26 自2009・8・26 至2039・8・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 305,890円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	旧商号 大東建物管理(株)
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101 (空家)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2022・8・31 自2022・8・31 至2024・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 56,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2024・4・14 自2024・4・14 至2026・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,300円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2020・12・1 自2020・12・1 至2022・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 66,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2020・4・29 自2020・4・29 至2022・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 64,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000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	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2013・3・1	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 66,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3,000円
	H	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自2013・3・1 至2015・2・28	<input type="checkbox"/> 他				
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 他				
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 他				
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 他				
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 他				
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 他				

※ 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 建物等の表示

物件2 「ケーマ・ハーモニーⅠ番館」

物件3 「ケーマ・ハーモニーⅡ番館」

各戸には表示はなかった。

### 2 目的土地の現状

(1) 目的土地を概測したところ、概ね公簿どおりと思料される。

(2) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。

(3) 土地建物位置関係図のとおり、駐車場は23台分ある。

(4) 目的土地の南西側に隣地へ出入りできる扉が設置されていた。

同土地の所有者は本件所有者と同一であるが、物件1から分筆された袋地であると思われる。

### 3 目的建物の現状

(1) 目的建物の形状は概ね別紙間取略図のとおり、現況は別紙添付の写真のとおりである。

(2) 物件2、物件3とも1階に3戸、2階に3戸の共同住宅である。

(3) 次のとおり損傷箇所がある。

ア I番館101号室の浴室の温度調整が難しいとのことである。

イ I番館202号室の床に若干撓んでいるところがある。

ウ II番館202号室の床に汚れや壁等に落書きがある。

(4) その他経年相当の損傷がみられる。

(5) I番館201号室は、7月31日には退去済みであった。

### 4 その他

所有者と賃借人会社との間の賃料については、契約書上詳細な規定がある。

(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
賃借人会社担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件の契約開始日及び占有開始日は2009年8月26日である。</li><li>2 所有者への現在の賃料支払額は、賃料収入ご報告書のとおりである。</li><li>3 入居者の賃料は、ご入居状況一覧表のとおりで、共益費は3000円である。 なお、I番館102号室の賃料は56,000円、I番館202号室及びII番館103号室の共益費は3,300円である。</li></ol>

(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
7年6月6日 13:40-14:00	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年6月10日 11:50-12:00	岸和田市役所	道路調査
7年6月12日	当庁	照会書送付
7年6月13日 10:30-10:40	物件所在地	物件及び占有確認
7年7月7日 13:40-13:50	物件所在地	在宅要請書投函
7年7月10日 10:20-10:30	大阪法務局 岸和田支局	商業登記調査
7年7月22日 11:00-11:10	大阪法務局 岸和田支局	商業登記調査
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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、解錠技術者及び立会証人を同行して臨場した。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、証人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

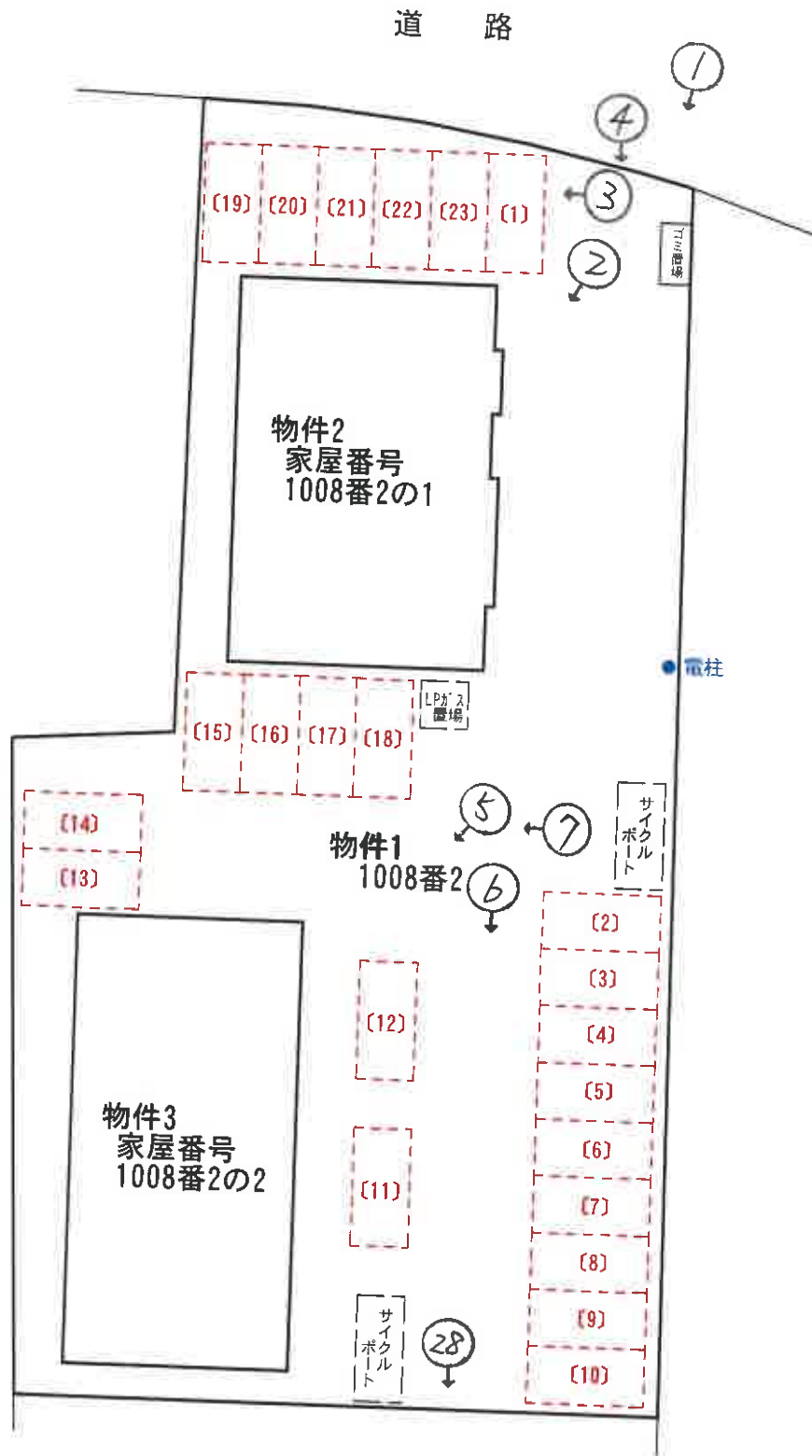
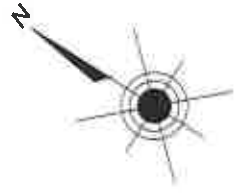
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月30日 10:20-10:35	物件所在地	立入調査(Ⅱ番館201号室)
7年7月31日 9:20-11:00	物件所在地	立入調査・評価人帯同(上記以外の部屋等)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会証人を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月31日 Ⅱ番館202号室は不在であったので証人を立ち合わせ、Ⅰ番館102号室・Ⅱ番館103号室は不在で施錠されていたので証人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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7年（ケ）第35号

◀○ 写真撮影位置方向



(14枚目)

(駐車場番号)

# 間取略図

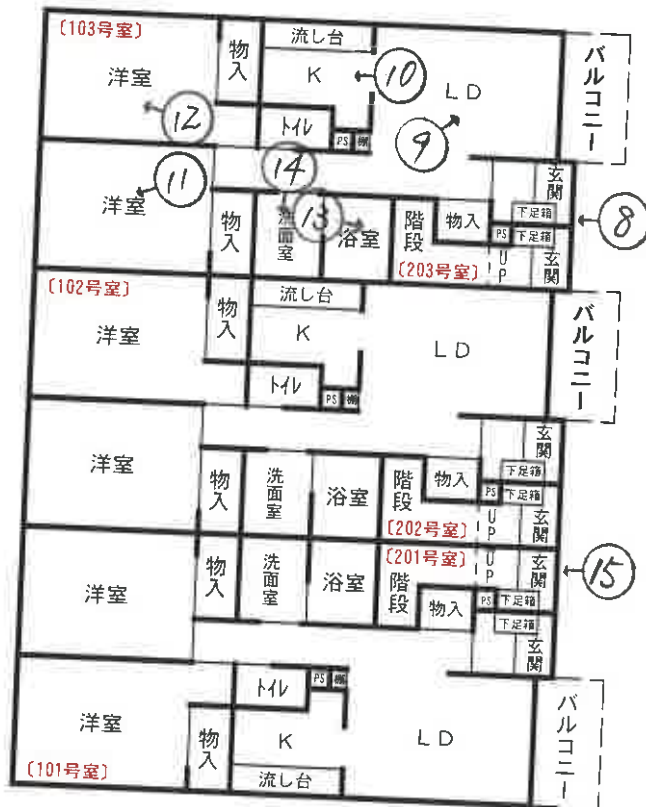
令和7年（ケ）第35号

物件2 家屋番号 1008番2の1

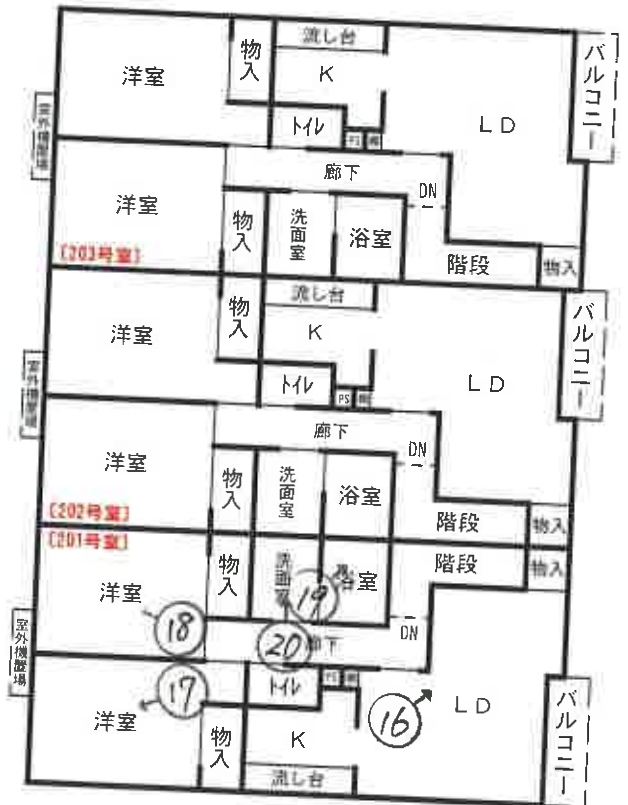


←○ 写真撮影位置方向

1階平面図



2階平面図

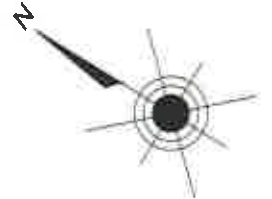


# 間取略図

令和7年（ケ）第35号

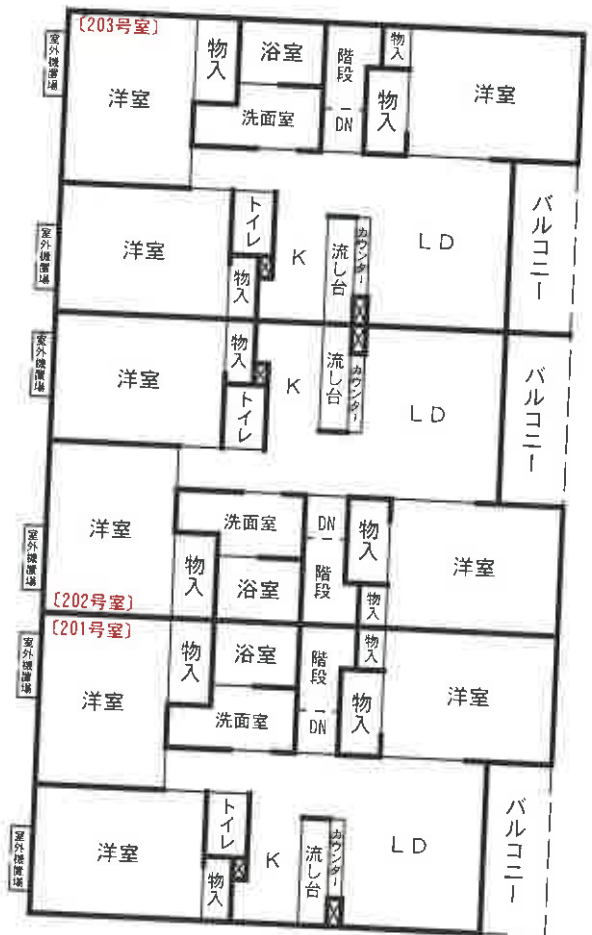
物件3 家屋番号 1008番2の2

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図

2階平面図



(16枚目)

〔部屋番号〕



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



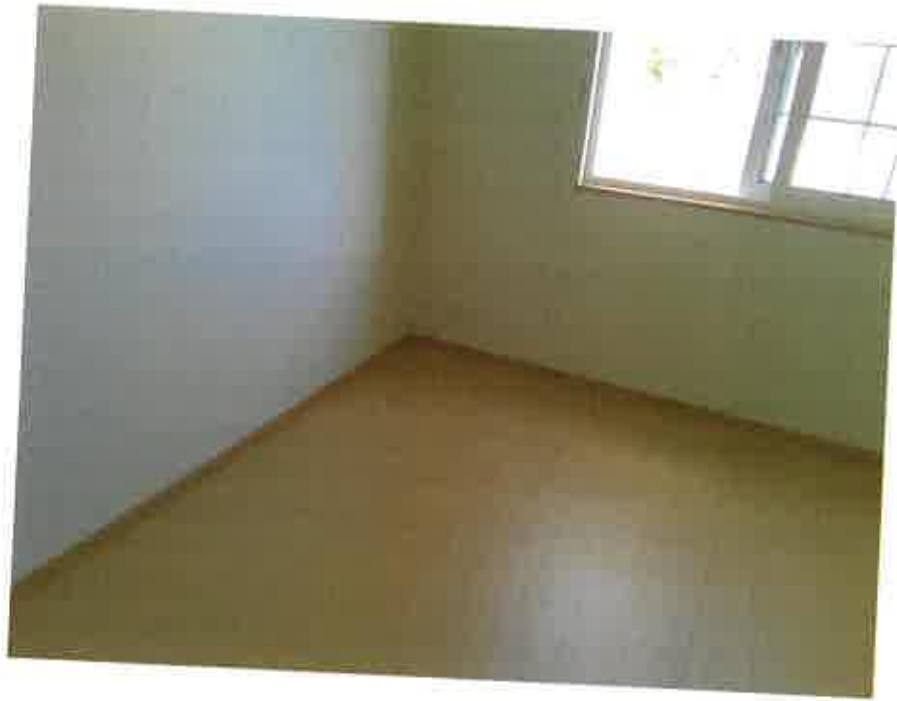
⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

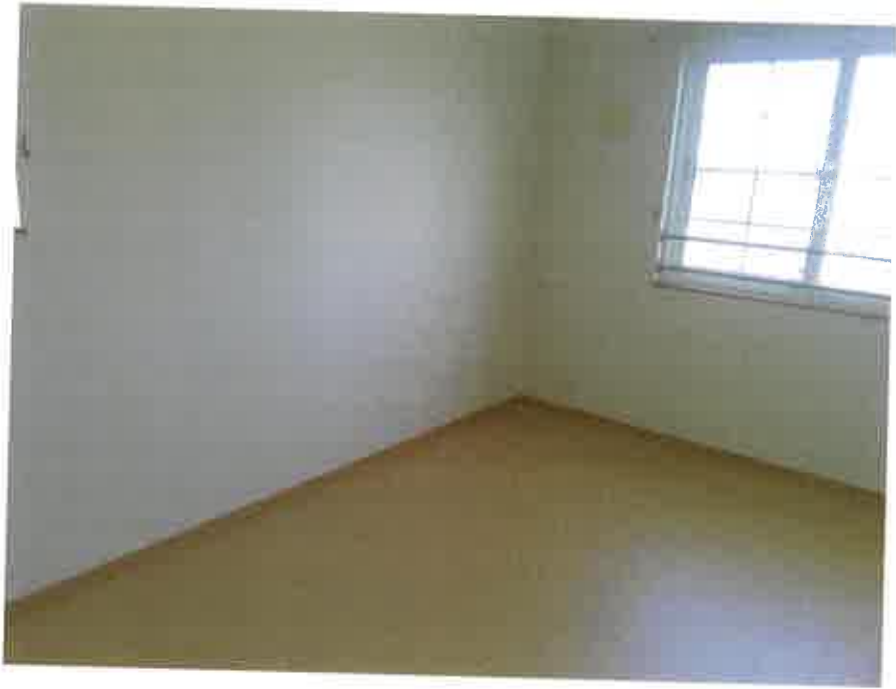


15



16

( 24 枚日 )



①7



①8



19



20



21



22



23



24

( 28 枚目 )



25



26



27



28

( 30 枚目 )

令和7年（ケ） 第35号  
令和7年7月31日 現地調査  
令和8年3月9日 評 価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

# 評 価 書

(土地付建物、収益物件)

評価人 不動産鑑定士

来島 裕

## 第1 評価額

一括価格	
金 40,390,000円	
内訳価格	
物件1	金 11,060,000円
物件2	金 14,320,000円
物件3	金 15,010,000円

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

## 第2 評価の条件

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

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2・3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1（目的土地）については、登記記録及び法務局備付の公図、地積測量図等を基に実地調査し、位置、規模、形状等、概ね符合することを確認した。</li> <li>・目的土地の南西側に目的外土地（地番1008番7の土地）へ出入りできる扉が設置されている。目的土地と係る隣地の所有者は同一人であり、本件においては、目的物件の競売により、隣地の目的外土地が無道路になることから、目的土地については囲繞地通行権主張のリスクが否めない。</li> </ul>		
2・3	物件2・3（目的建物）については、登記記録及び法務局備付の建物図面等を基に実地調査し、用途、構造、規模等、概ね符合することを確認した。		

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）

位置・交通	J R 阪和線 東岸和田駅 南東方 道路距離 約2,600m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 神須屋停留所 北東方 道路距離 約1,000m	
付近の状況	共同住宅が立地するほか、事業所等も見られる地域	
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	高度地区第2種、日影規制(4-2.5時間/4m)宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	規模	1,340.44㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約21.3m・奥行約54m(間口中央部)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北東側	幅員約7~7.2m舗装市道(建築基準法42-1-1)
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	北東側	道路
	北西側	球場
	南東側	畑
	南西側	畑(登記)
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(前面道路の北西方にあり)
	下水道	あり
<small>(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施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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。</small>		
土壌汚染等	不動産鑑定士による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す明らかな端緒は認められなかった。但し、周辺には過去から事業所が存しており、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前頁の特記事項参照。</li> <li>・目的土地に駐車場23台、サイクルポート、電柱あり。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2・3）

区 分	物件2 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21年8月14日新築
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 363.54㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	ファミリー（2LDK×6戸）計6戸
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。概ね経年相応の劣化等と認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全戸1階玄関（間取略図参照）</li> <li>・ 101号室の浴室の温度調整が難しいとのこと。</li> <li>・ 202号室の床に若干撓んでいる箇所あり。</li> <li>・ 建築確認あり、検査済証あり。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	

区 分	物件3 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21年8月14日新築
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	垂鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積 (現況)	延 376.36㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	ファミリー (2LDK×3戸、3LDK×3戸) 計6戸
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。概ね経年相応の劣化等と認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全戸1階玄関 (間取略図参照)</li> <li>・202号室の床に汚れ、内壁等に落書きあり。</li> <li>・建築確認あり、検査済証あり。</li> <li>・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。</li> </ul>	

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	45,900	0.93	1,340.44	0.90	51,497,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岸和田-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 80,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.2/100 & \times 100/100 & \times 100/178 & \equiv 45,900\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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)
1.00	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)
0.98 <small>幅員等△2</small>	1.04 <small>最寄駅距離等+4</small>	1.75	1.00	1.78

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.00	0.98	0.95 <small>囲繞地通行権 主張リスク△5</small>	0.93

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・3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	180,000	363.54	0.32	20,940,000
3	180,000	376.36	0.32	21,678,000
合計		739.90		42,618,000

ウ 現価率

<物件2>

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約13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13年 / (経過年数17年 + 経済的残存耐用年数13年)} × (1 - 0.3)

= 0.32

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

<物件3>

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約13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13年 / (経過年数17年 + 経済的残存耐用年数13年)} × (1 - 0.3)

= 0.32

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

## 2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)  ア	土地利用権等割合  イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		0.50	法定地上権	
1	51,497,000	0.50	法定地上権	25,749,000

上記土地利用権等価格を物件2・3の建築面積の比率で按分し、物件2・3に加算する土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

物件 番号	建築面積 (㎡)  エ (合計オ)	建築面積の比率  カ (エ÷オ)	土地利用権等価格 の合計 (円)  キ (①ウ)	各物件に加算する 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ク (カ×キ)
2	181.77	0.4840	25,749,000	12,463,000
3	193.77	0.5160		13,286,000
合計	375.54	1.0000		25,749,000

### 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	51,497,000	- 25,749,000	25,748,000
2	20,940,000	+ 12,463,000	33,403,000	35.5
3	21,678,000	+ 13,286,000	34,964,000	37.2
積算価格 (合計)			94,115,000	≒100.0

## II 収益価格の試算

### 1 賃貸条件の概要（令和7年7月31日現在）

物件概要	用途：共同住宅		空室率 0.0%
	賃貸戸数 12戸	入居戸数 12戸	
家賃	月額支払賃料 720,460円		年額支払賃料 8,645,520円
保証金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 約0.0ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

空室率： 現況、転貸借を目的とする一括賃貸借契約が締結されている。エンドテナントの稼働状況については、特に物件2の空室率及び駐車場の空車率が高い状況にある（現況調査報告書参照）。

家賃・保証金： 現況調査報告書に基づく。  
月額支払賃料は、物件2（月額300,820円）、物件3（月額305,890円）、駐車場（月額税抜113,750円）の合計。  
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）
8,645,520	0.85	12%	1.00	61,239,000

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： 現況のマスターリース賃料は、空室率、サブリース事業者の賃貸経営に係るコスト、利潤等を勘案すると高位にあり、家賃等補正を行った。

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12%を採用した。

エ その他補正： 本件の場合、その他補正の必要はないものと判断した。

### Ⅲ 評価額の決定

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

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	67,814,000	27.4%	0.85	0.70		11,060,000
2		35.5%	0.85	0.70		14,320,000
3		37.2%	0.85	0.70	0	15,010,000
一括価格(合計)						40,390,000

#### 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	94,115,000	20%
収益価格	61,239,000	80%
調整後の価格	67,814,000	

#### ウ 市場性修正

本件においては、囲繞地通行権主張のリスク及び市場性の減退を考慮して、市場性修正率を0.85と決定した。

#### 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。本件は要返還保証金等なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 岸和田-12

- 所 在 : 岸和田市畑町4丁目64番8「畑町4-6-3」  
価 格 : 80,800円/㎡  
位 置 : JR阪和線 東岸和田駅 南東方 約1.3km (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 106㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北4.7m市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
準防火地域  
地域の概要 : 小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

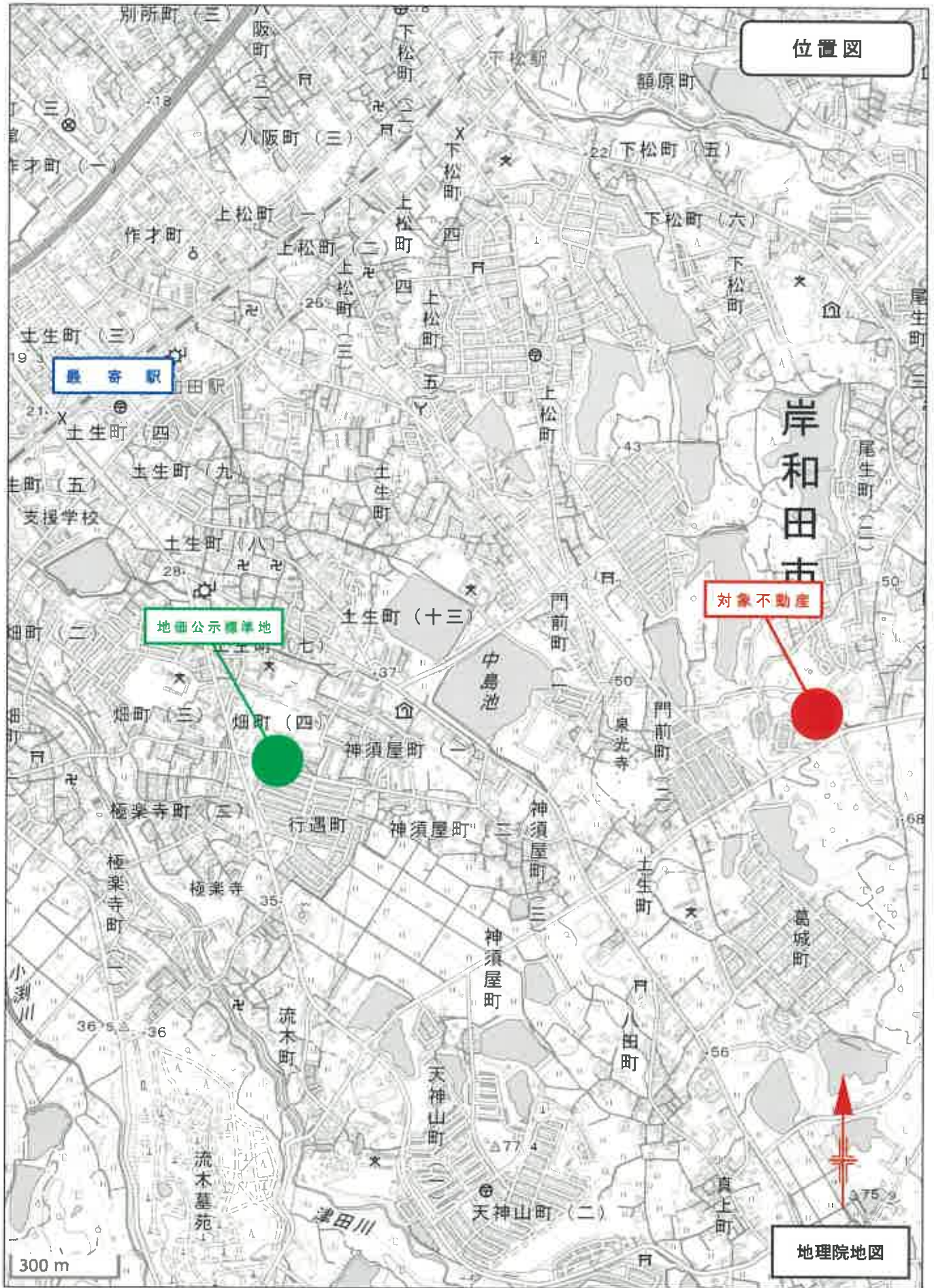
- 物件1 : 37,556,447円  
物件2 : 12,377,086円  
物件3 : 12,678,792円

## 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







# 土地積測量図

地番 1008-2-7

土地の所在 岸和田市上松町

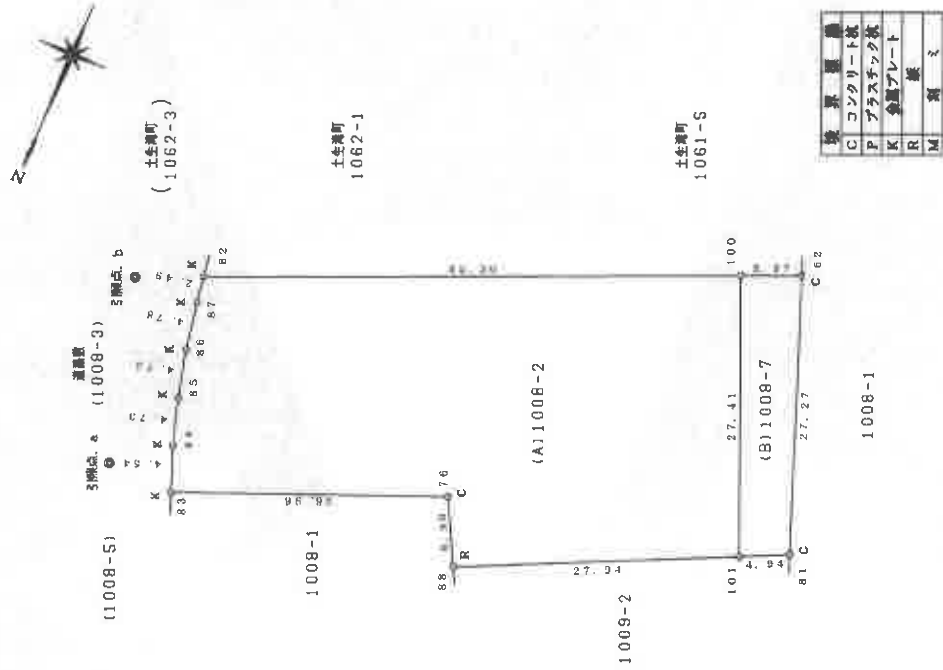
### 座標求積表

地番	(A) 1008-2			
	NO	X	Y	面積
101	84.166	40.008	-37.125	-1485.287000
100	58.976	50.819	-4.417	-224.367823
82	79.749	98.824	23.236	2296.274484
87	82.212	98.447	7.165	705.372755
86	86.914	97.583	9.294	906.938402
85	91.506	96.443	9.111	878.682173
84	96.025	95.044	8.757	832.300308
83	100.263	93.414	-6.035	-563.753490
76	89.990	68.486	-4.162	-285.028732
88	96.101	65.271	-5.824	-380.138304
倍面積				2650.61053
面積				1340.405265
(B) 1008-7				
NO	X	Y	面積	
81	82.054	35.597	-27.563	-979.509331
62	56.603	46.336	-23.078	-1046.241130
100	58.976	50.819	27.563	1400.724097
101	84.166	40.008	23.078	923.504624
倍面積				298.281260
面積				149.1406300
総計				1489.5811566

座標点	X	Y
座標点 a	84	6.353
座標点 b	87	17.856

引張点	X	Y
引張点 a	84	6.353
引張点 b	87	17.856

(a, b=断)



作製者

申請人

縮尺

500

(平成 21 年 2 月 3 日作製)

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。

(大阪法務局岸和田支店管轄)

令和 7 年 4 月 11 日

大阪法務局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成21年8月18日

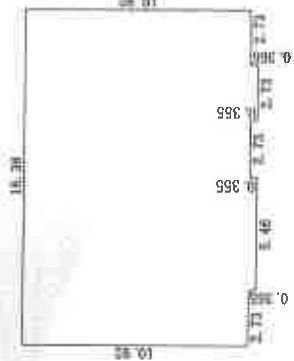
次頁に図面に關する変更内容を示す。

# 各階平面図

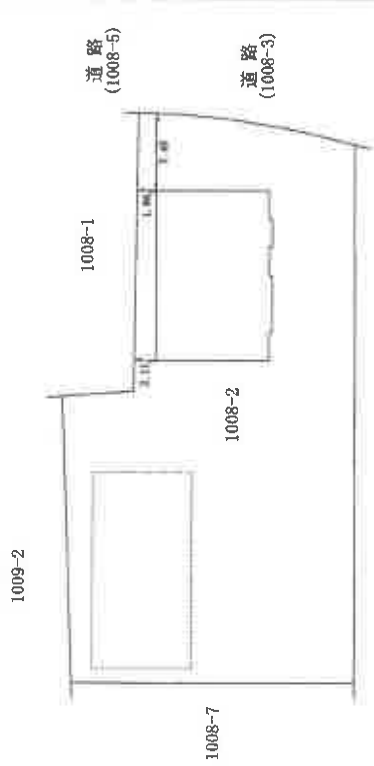
# 建物図面各階平面図

家屋番号	1008番2の1
建物の所在	岸和田市上松町 1008番地2

1階・2階  
(各階同型)



求積表	
5.46 × 0.355	= 1.93830
2.73 × 0.355	= 0.96915
16.38 × 10.92	= 178.86960
合計	181.77705
床面積 1階	181.77 m <sup>2</sup>
2階	181.77 m <sup>2</sup>



作成者

8月 6日(作成)

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

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。  
(大阪法務局岸和田支庁管轄)

令和7年4月11日 大阪法務局

登記官

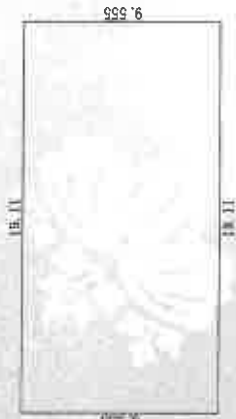
# 各階平面図

# 建物図面各階平面図

家屋番号 1008番2の2

建物の所在 岸和田市上松町 1008番地2

1階



求積表

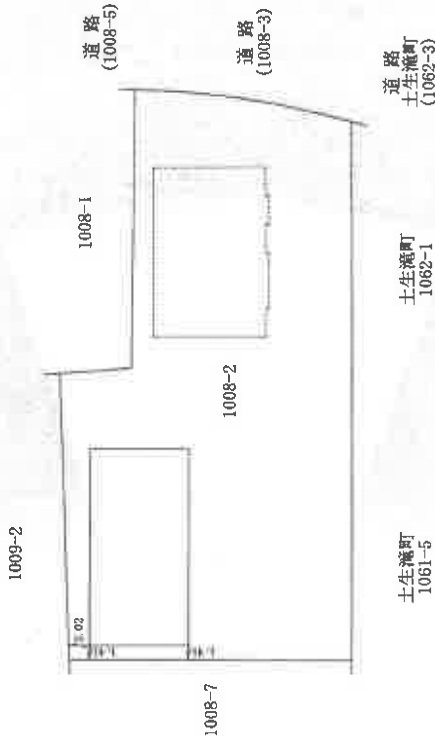
$19.11 \times 9.655 = 182.59605$   
 合計 182.59605  
 床面積 182.59 ㎡

2階



求積表

$5.46 \times 1.365 = 7.45290$   
 $2.73 \times 1.365 = 3.72645$   
 $19.11 \times 9.655 = 182.59605$   
 合計 193.77540  
 床面積 193.77 ㎡



作成者

縮尺 1/250  
日作成

縮尺 1/500

申請人

(大阪土地家屋調査士会)

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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年4月11日

大阪法務局

登記官

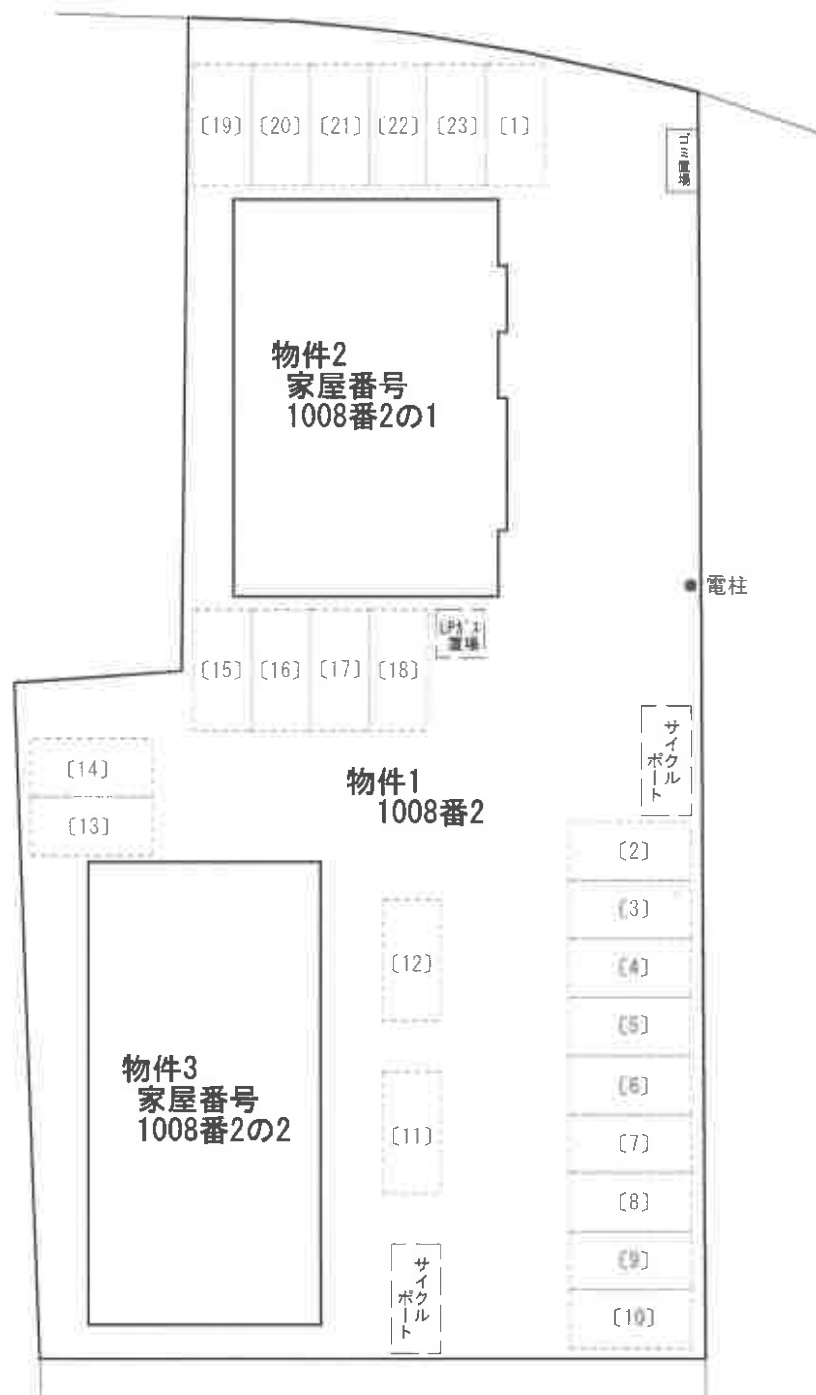
A4判に縮小

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第35号



道 路



〔駐車場番号〕

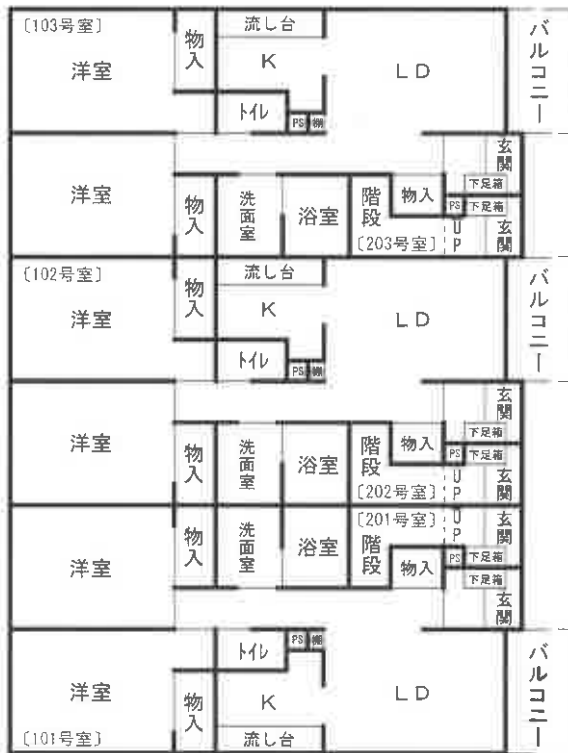
# 間取略図

令和7年（ケ）第35号

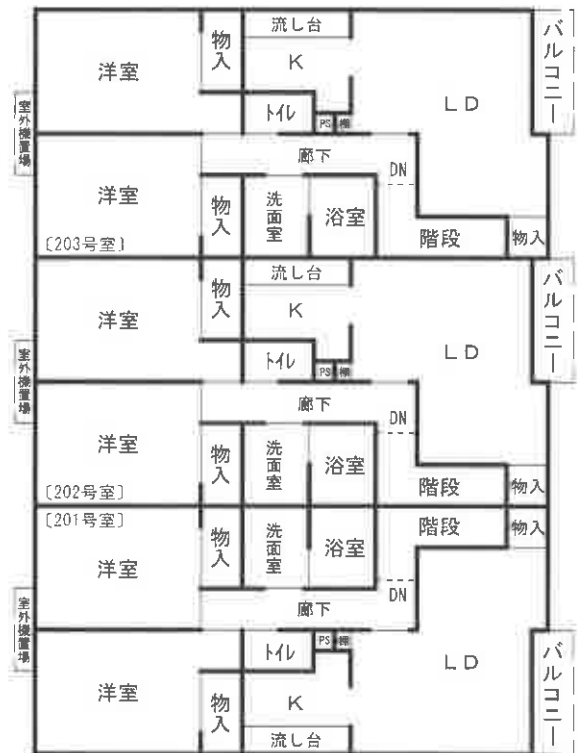
物件2 家屋番号 1008番2の1



1階平面図



2階平面図



[部屋番号]

# 間取略図

令和7年（ケ）第35号

物件3 家屋番号 1008番2の2



1階平面図

2階平面図

