

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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所 (フリガナ)
	氏名 (印)
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第7号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
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。	
<input type="checkbox"/> 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)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名 (印)
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第7号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員5名以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

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 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月13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 場 所	令和 6年 5月24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 6年 4月11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 目 録

1 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番9
地 目 宅地
地 積 42.42平方メートル

所有者 A

2 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番10
地 目 宅地
地 積 190.35平方メートル

所有者 A

3 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番11
地 目 宅地
地 積 284.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番12
地 目 宅地
地 積 334.43平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 東大阪市宝持一丁目250番地5

家屋 番号 250番5

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 139.73平方メートル
2階 147.68平方メートル
3階 147.68平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約159.83平方メートル
2階 147.68平方メートル
3階 147.68平方メートル

所有者 A

6 所 在 東大阪市宝持一丁目250番地11

家屋 番号 250番11

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積 1階 18.38平方メートル
2階 229.39平方メートル
3階 198.96平方メートル
4階 198.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件目録

7 所 在 東大阪市宝持一丁目280番地1

家屋 番号 280番1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 112.62平方メートル
2階 112.62平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

床 面 積 1階 約129.62平方メートル
2階 約133.32平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 3月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Q及びRが占有している。同人らの占有権限は使用借権と認められる。同人ら所有の売却対象外建物(未登記)の一部が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

本件土地上の駐車スペース2区画は駐車場として使用されている。使用者らの占有権限は、買受人に対抗できない。

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6及び7】

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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番9
地 目 宅地
地 積 42.42平方メートル

所有者 A

2 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番10
地 目 宅地
地 積 190.35平方メートル

所有者 A

3 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番11
地 目 宅地
地 積 284.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番12
地 目 宅地
地 積 334.43平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 東大阪市宝持一丁目250番地5

家屋 番号 250番5

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 139.73平方メートル
2階 147.68平方メートル
3階 147.68平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約159.83平方メートル
2階 147.68平方メートル
3階 147.68平方メートル

所有者 A

6 所 在 東大阪市宝持一丁目250番地11

家屋 番号 250番11

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積 1階 18.38平方メートル
2階 229.39平方メートル
3階 198.96平方メートル
4階 198.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



11

物 件 目 録

7 所 在 東大阪市宝持一丁目280番地1

家屋 番号 280番1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 112.62平方メートル
2階 112.62平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

床 面 積 1階 約129.62平方メートル
2階 約133.32平方メートル

所有者 A



賃借権等目録

[物件6]

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
301	C					明渡猶予
305	D					明渡猶予
307	E					明渡猶予
308	F					明渡猶予
310	G					※1
402	H					明渡猶予
403	I					明渡猶予
405	J					明渡猶予
406	K					明渡猶予
407	L					明渡猶予
410	M					明渡猶予
その余の部分	所有者					所有者

備考欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「差押後」＝「同人(社)の賃借権は差押えに後れる。」

「仮差後」＝「同人(社)の賃借権は仮差押えに後れる。」

「滞差後」＝「同人(社)の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」

「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」

「差押後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」

「仮差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」

「滞差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」

「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」

「※1」＝「同人の賃借権が抵当権に後れるか否かは不明であるが、代金納付日から6か月間明渡し給予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。」

令和 5年(ケ)第 345号
令和 5年10月25日受理
令和 年 月 日提出
6.1.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番9
地 目 宅地
地 積 42.42平方メートル

所有者 A

2 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番10
地 目 宅地
地 積 190.35平方メートル

所有者 A

3 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番11
地 目 宅地
地 積 284.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番12
地 目 宅地
地 積 334.43平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 東大阪市宝持一丁目250番地5

家屋 番号 250番5

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 139.73平方メートル
2階 147.68平方メートル
3階 147.68平方メートル

所有者 A

6 所 在 東大阪市宝持一丁目250番地11

家屋 番号 250番11

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積 1階 18.38平方メートル
2階 229.39平方メートル
3階 198.96平方メートル
4階 198.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 東大阪市宝持一丁目280番地1

家屋 番号 280番1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 112.62平方メートル
2階 112.62平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東大阪市宝持1丁目2番4号付近
土地	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"/> 農地（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「執行官の意見」欄参照
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="text-align: right; margin-right: 20px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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、「

(4枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東大阪市宝持1丁目1番19号														
土 地	物件4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <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 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、占有している <input 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														
建 物	物件5														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗・居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約159.83㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗及び住居として使用している <input 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	東大阪市宝持1丁目250番9
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	鉄筋コンクリート造 (外観からの判断)
床面積 (概略)	約102.9m ² (物件1上に越境している部分 (3階建) のみの面積)
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (Q及びR (納税義務者)) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> . 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	目的外建物の東側一部

(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1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物の所有者
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅
■関係人(0及びP)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	不明
最初の契約日	不明
契約等期間	不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	無料 <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等						
	占有者		占有開始	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		
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側 G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明 自 不明 至 不明	<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 125,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 不明	・契約書無し。平成21年1月15日付の賃料の確認書が存在する。 ・物件7の消防設備が設置されるまでの間、家賃が105,000円とする当事者の合意有。	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階中央及び1階増築部分の客室 所有者(空き店舗)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" 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		
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階西側 エージェント株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・1 自 H30・4・1 至 H32・3・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 110,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 0円	物件7の消防設備が設置されるまでの間、家賃が90,000円とする当事者の合意有。	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階事務所 N	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・11・1 自 R5・11・1 至 定め無し	<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 90,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 不明		
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階厨房及び物置 所有者(空き物置)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" 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
(10枚目)

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
	3		<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明 自 不明 至 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" 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
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階駐車場のいずれ か一区画 エージェント株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明 自 H30・4・1 至 H31・3・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 15,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階駐車場のいずれ か一区画 N	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明 自 R5・11・1 至 期間の定無	<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 事務所賃料に 含む <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	
	<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
(11枚目)

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
	6		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・3・26 自 H31・3・26 至 R3・3・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 checked="" type="checkbox"/> 法
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302 空き室(所有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" 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	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303 空き室(所有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" 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	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・3・18 自 H23・3・18 至 H24・3・17	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 33,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費 0円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306 空き室(所有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" 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	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 307	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・9・15 自 H23・9・15 至 H24・9・14	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費 0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：借借人 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
 (12枚目)

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					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 308 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・11・1 自 H29・11・1 至 R1・10・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 35,000円 □敷 □保 円	共益費 0円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 310 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明 自 不明 至 不明	<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	■月 □年 35,000円 □敷 □保 円	賃貸借契約書無し。平成22年5月5日付の賃料の確認書が存在する。
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401 空き室 (所有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" 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	□月 □年 円 □敷 □保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・8・4 自 H28・8・4 至 不明	<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	■月 □年 38,000円 □敷 □保 円	共益費 0円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・2・22 自 H23・2・22 至 H25・2・21	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 35,000円 □敷 □保 円	共益費 0円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 405 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・9・1 自 H29・9・1 至 R1・8・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 35,000円 □敷 □保 円	共益費 0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
(13枚目)

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	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 406	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・3・17	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円	共益費 0円
	自 H30・3・17 至 R2・3・16		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 407	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・3・1	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円	共益費 0円
	自 R2・3・1 至 R4・2・28		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 408 空き室(所有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input checked="" 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	
	自 ・ ・ 至 ・ ・		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 410	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・4・26	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円	共益費 0円
	自 R2・4・25 至 R4・4・24		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階店舗 空き店舗(所有者)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input checked="" 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	
	自 ・ ・ 至 ・ ・		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円					
6	<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	
	自 ・ ・ 至 ・ ・		<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
 (14枚目)

その他の事項

1 物件 1

(1) 目的土地の現況について

ア 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。

イ 目的土地は件外建物の敷地となっている。

ウ 目的土地は、建築基準法上の道路には面していない。

エ 目的土地には目的外建物が建てられているが、その建物の1階部分は目的土地上に限って、壁が設けられておらず自動車可以通过することができる。

(2) 目的外建物の現況について

ア 目的外建物は未登記であり、所有者は不明であるが、納税義務者は、Q及びRである。

イ 1階に店舗があり、2階以上は共同住宅になっている。

2 物件 2 及び物件 7

(1) 表札等の表示

目的建物の1階東の端の店舗には「串御前」の表示が存在し、西の端の店舗には「鶏笑」の表示が存在する。また、2階にあがる階段の入り口の郵便受けには、Nの氏名が平仮名で表示されている。

(2) 目的土地の現況について

ア 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。

イ 目的土地は目的建物の敷地となっている。

ウ 目的土地は、建築基準法上の道路に接道している。

(3) 目的建物の現況について

ア 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。

イ 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。

ウ 目的建物1階の東側の店舗（串御前の表示のある店舗）のトイレの天井はカビのような黒ずみがあると同時に、天井の壁紙がはがれている。当該建物1階の中央の店舗には、その店舗から入ることができる増築部分が存在する。また、当該建物の北側には北側から入ることができる増築部分が存在し、この増築部分には、小荷物専用昇降機が設置されている。この小荷物専用昇降機が作動するか否かは不明である。

エ 目的建物2階には、物件6内の階段を上り、目的建物2階の増築部分を通ることによってアクセスすることができる。増築部分のホールと目的建物2階とのつなぎ目には、雨漏りあとと思われるしみが存在する。

オ 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

カ 目的建物に設置された看板が道路に越境している可能性が高い。

3 物件 3 及び物件 6

(1) 表札等の表示

目的建物に「さまりあ館」の表示が存在する。

(2) 目的土地の現況について

ア 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- イ 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- ウ 目的土地は、建築基準法上の道路に接道していない。
- (3) 目的建物の現況について
 - ア 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
 - イ 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
 - ウ 目的建物 3 階及び 4 階の共用部分には、ひび割れや雨漏りあとと思われるしみが散見された。306 の東側の壁には雨漏りあとと思われるしみが存在した。
 - エ 目的建物 2 階は、店舗として使用できるスペースがあり、東側の天井を中心に雨漏りあとと思われるしみが散見される。2 階北側のトイレ付近の天井は一部が剥がれ落ちている。
 - オ 目的建物 2 階と物件 7 の 2 階は、増築部分によって行き来することができる。
 - カ 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- 4 物件 4 及び物件 5
 - (1) 表札等の表示
 - 目的建物に表札等は存在しなかった。
 - (2) 目的土地の現況について
 - ア 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
 - イ 目的土地は目的建物の敷地となっている。
 - ウ 目的土地は、建築基準法上の道路に接道していない。
 - エ 目的土地の西側には電柱が存在する。
 - (3) 目的建物の現況について
 - ア 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
 - イ 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
 - ウ 目的建物 1 階は、店舗として利用されており、南側及び西側に増築部分が存在する。南側の壁と、南側の増築部分には、雨漏りあとと思われるしみが存在する。
 - エ 目的建物 2 階及び 3 階は住居として使用されている。3 階のキッチンには現在、改修中であった。全体的に床にたわみを感じられた。
 - オ 目的建物には、3 階から上ることができる屋根裏収納庫が存在した。
 - カ 目的建物は全体的に、内外ともにひび割れが散見された。
 - キ 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(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
<p>■P (A及びBの子供)</p>	<p>1 目的外建物は、Aの兄弟の持ち物であり、物件1の使用料はもらっていません。代わりに、250番8の土地の一部を通行することを認めてもらっています。</p> <p>2 物件7に設置した小荷物専用昇降機は現在も使用できるかはわかりません。</p> <p>3 物件6の1階部分は駐車場及び駐輪場として使用しています。エージェント株式会社とNが一区画ずつ駐車場として使用していますが、その場所は特に決めておらず、物件5の喫茶店を訪れる客も停めるため、空いている区画に停めてもらうようにしています。Nが支払っている事務所の賃料には、この駐車場一区画分が含まれています。</p> <p>4 物件6の2階では、以前飲食店を運営していましたが、いまは閉めました。この2階の天井は、雨漏りがけっこうあります。</p> <p>5 物件5の3階のキッチンの排水管が詰まってしまい、現在修理工事中です。</p> <p>6 物件7の東側の店舗（Gが占有）と西側の店舗（エージェント株式会社が占有）のそれぞれの家賃は、令和5年9月分から、本来の額から2万円減額しています。これは、これらの建物の消防設備の不備の指摘を消防署から受けて、消防署によってその旨の張り紙をされ、これによるそれぞれの店に迷惑をかけていることに対するお詫びの意味合いです。</p> <p>7 和寧文化社とは法人ではありません。</p> <p>8 Gとの間では、居宅と店舗に関して、ともに契約書はありません。</p> <p>9 Aは、現在、目的建物には住んでいません。</p>
<p>■G</p>	<p>1 賃借している物件7の店舗ですが、排水管がよく詰まります。</p> <p>2 店舗のトイレの天井から雨漏りがあります。</p>
<p>■D</p>	<p>305の部屋のエアコンの上の天井から雨漏りがあり、現在も雨の時は漏るので、タオルやビニールをひいて対処しています。</p>
<p>■E</p>	<p>307では一時期、天井から大量の水漏れがありましたが、いまは止まっています。</p>
<p>■O (目的外建物の納税義務者の親族)</p>	<p>目的外建物は、私の父が所有していますが、物件1の利用にあたり、A、B及び私の父との間でこういった取り決めがなされたのか、全くわかりません。物件1の利用にあたり、A及びBに金銭は支払っていません。</p>
<p>■東大阪市役所固定資産税担当</p>	<p>目的外建物の納税義務者は、Q及びRです。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、物件1は目的外建物の所有者が目的外建物の敷地として使用、占有しているものと認める。

物件3、6及び7は、10枚目～14枚目記載の者が住居、店舗、事務所及び駐車場として使用、占有しているものと認める。

物件5は、所有者が、店舗及び住居として使用、占有しているものと認める。

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

(18枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月27日 13:20-13:30	東大阪市役所	道路等調査
5年10月27日 15:40-16:30	物件所在地	物件及び占有確認、Pと面談
5年10月30日 8:55-9:00	大阪法務局北出張所	公図等調査
5年10月31日 9:00-9:05	中之島図書館	物件確認
5年11月1日	執行官室	照会文書送付 (P宛)
5年11月10日	執行官室	照会文書送付 (東大阪市西消防署宛)
5年11月17日 15:15-16:50	物件所在地	物件及び占有確認、Pと面談
<p>(特記事項)</p> <p><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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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
5年12月1日 13:10-15:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)(305、303、308、410、408、401、306、302、物件7の1階東側店舗、310) P、D、F、M及びGと面談
5年12月4日 10:05-10:15	大阪法務局北出張所	法人調査
5年12月15日 8:45-9:00	大阪法務局東大阪支局	目的外建物の調査
5年12月15日 9:15-12:05	物件所在地	立入調査(評価人帯同)(物件7の1階西側店舗、物件5の2階及び3階、307、402、403、405、406、407、301、物件6の2階、物件7の2階西側、物件7の2階事務所、物件7の1階中央店舗、物件5の1階) エージェント株式会社の代表者、B、P、E、H、I、J、K及びLと面談
5年12月27日 13:00-13:20	東大阪市役所	目的外建物の所有者の調査
5年12月28日	執行官室	照会文書送付(目的外建物の所有者宛)
6年1月9日 13:10-13:20	執行官室	電話照会(0から入電)
<p>(特記事項)</p> <p><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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月15日 目的物件(物件6の301)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(20枚目)

間取略図

令和5年（ケ）第345号

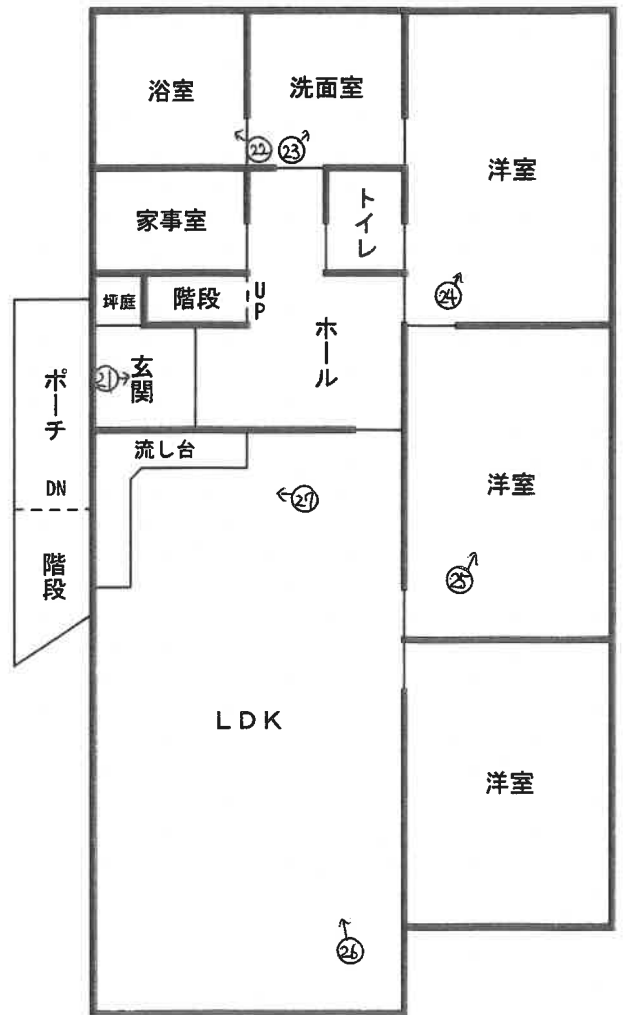
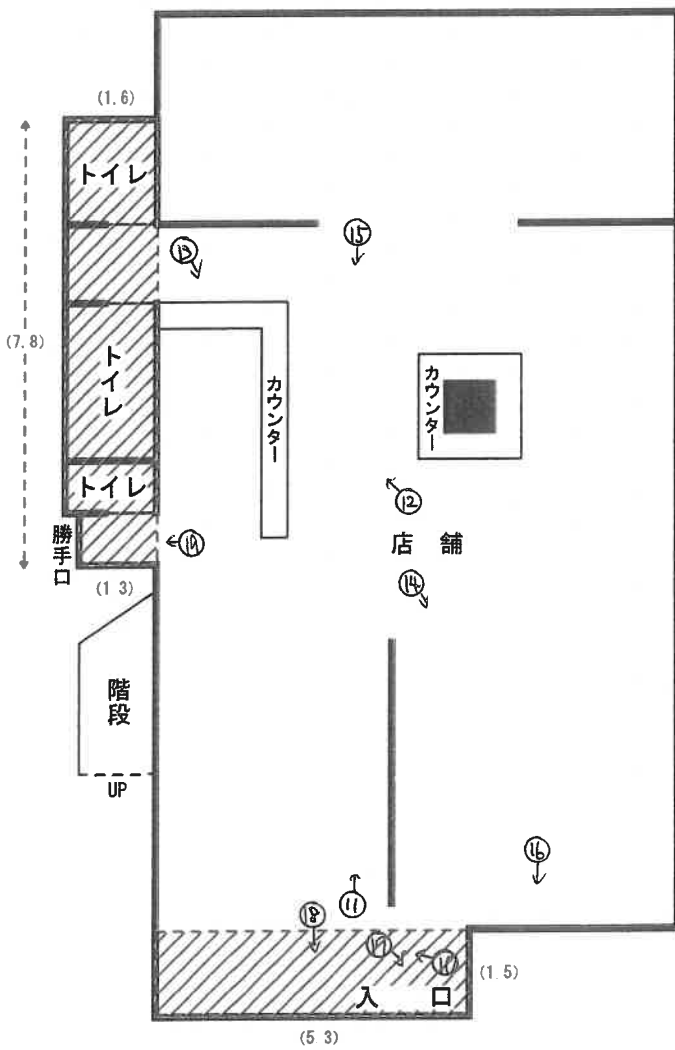
物件5 家屋番号 250番5

◀○写真撮影位置方向



1階平面図

2階平面図



▨ 増築部分 約 20.1㎡ (2ヶ所合計)

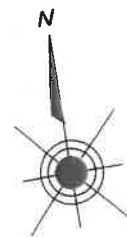
(単位：約m)

間取略図

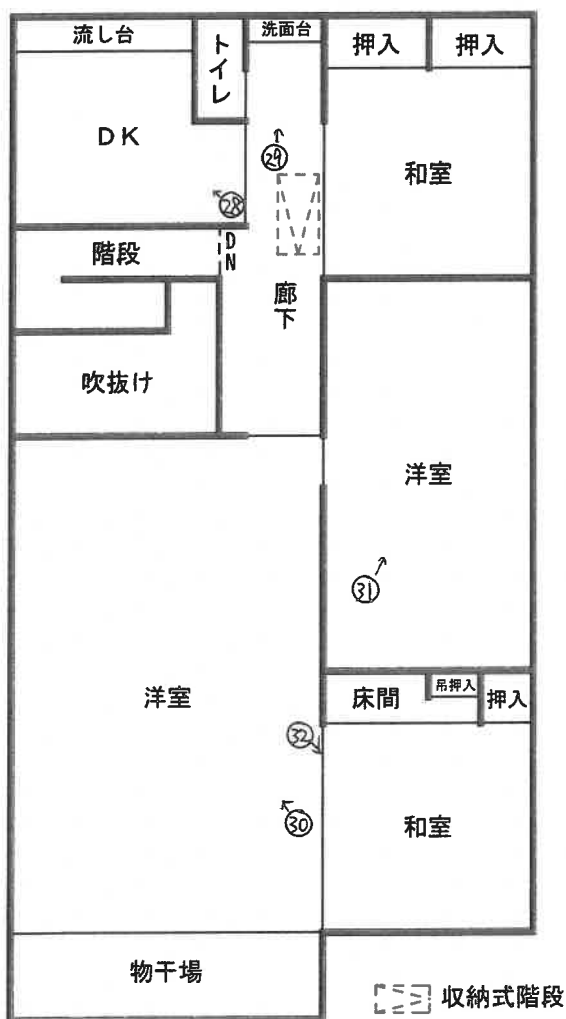
令和5年（ケ）第345号

物件5 家屋番号 250番5

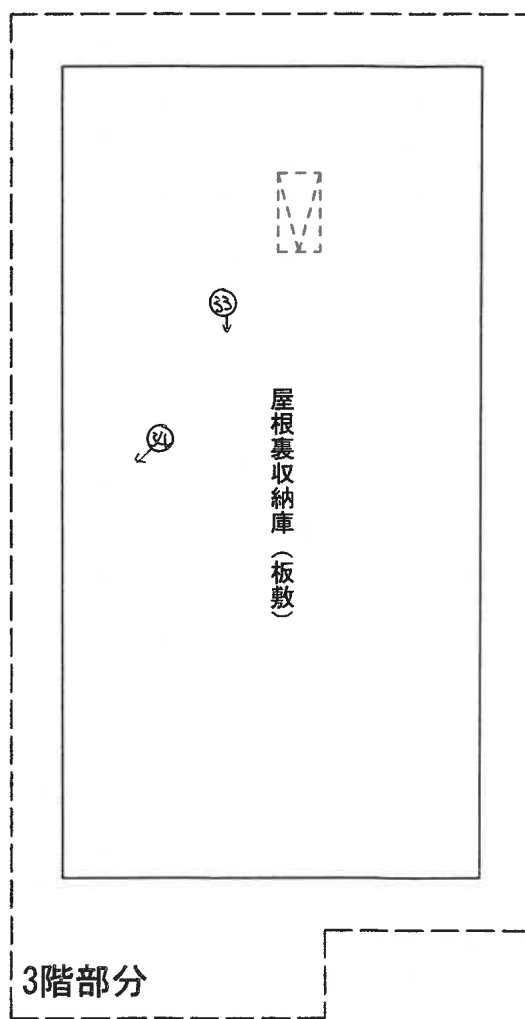
◀○ 写真撮影位置方向



3階平面図



屋根裏収納庫 平面図



間取略図

令和5年（ケ）第345号

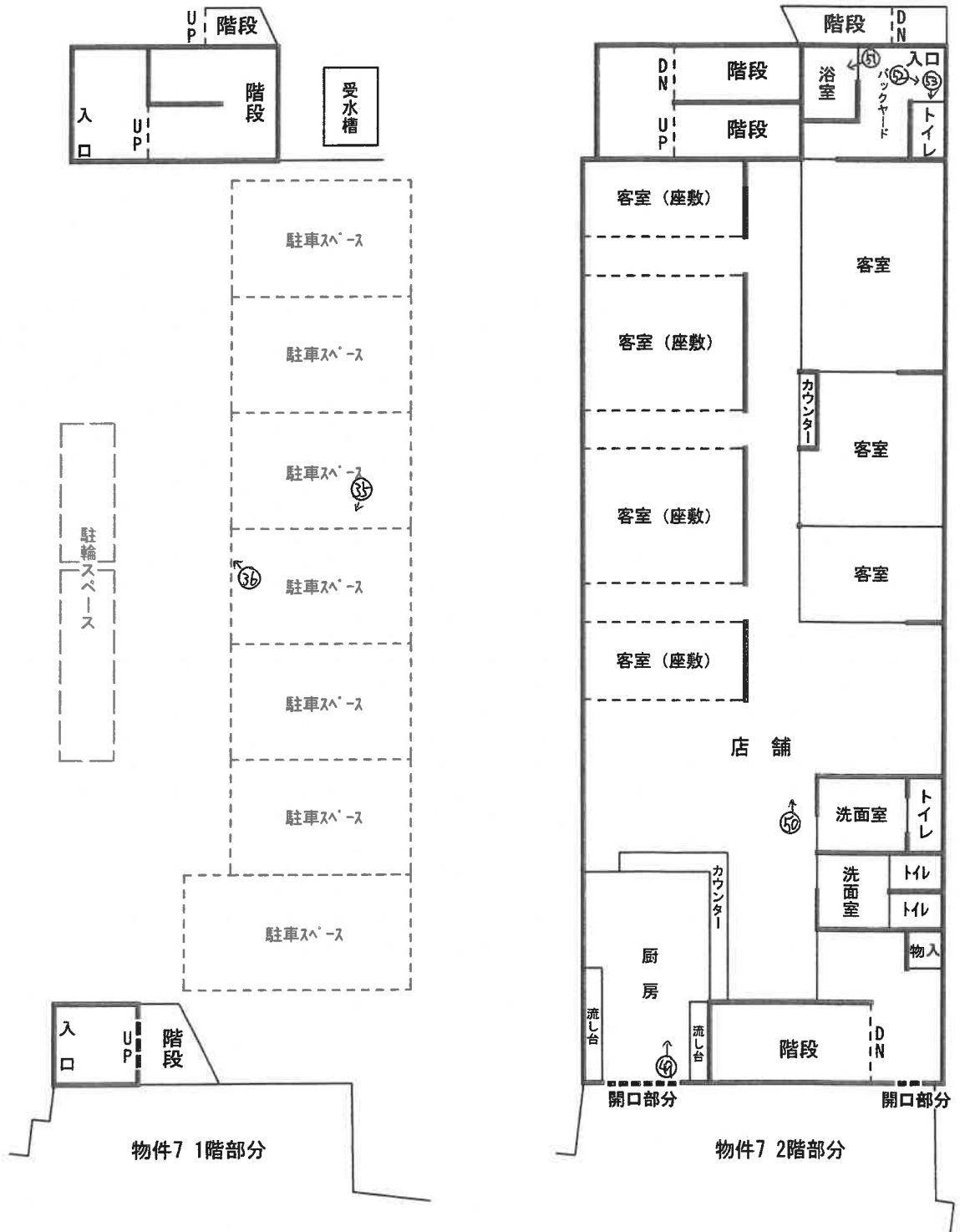
物件6 家屋番号 250番11

←○写真撮影位置方向



1階平面図

2階平面図

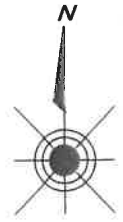


間取略図

令和5年（ケ）第345号

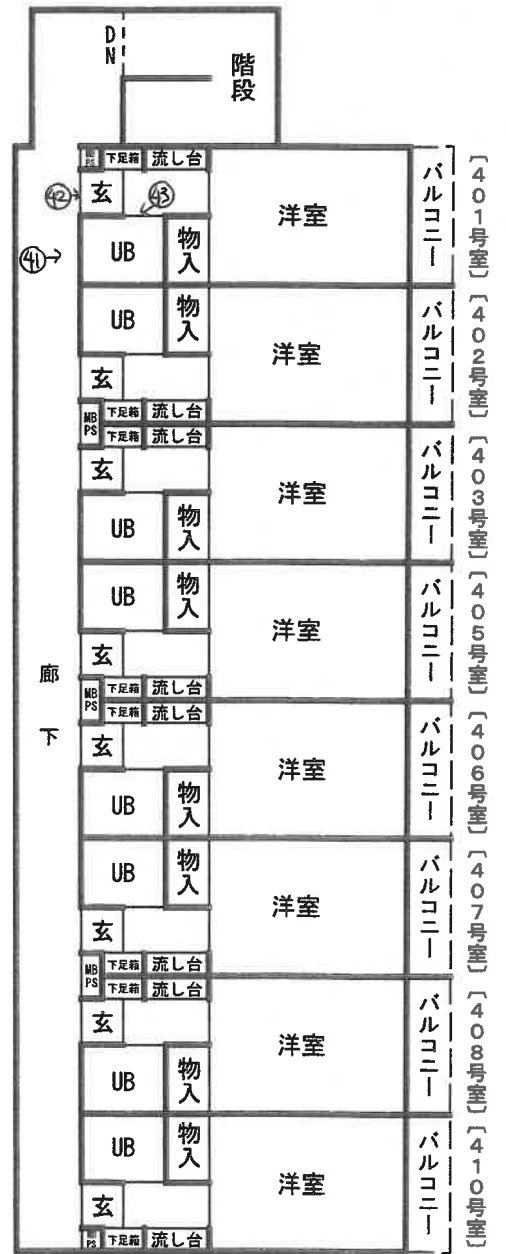
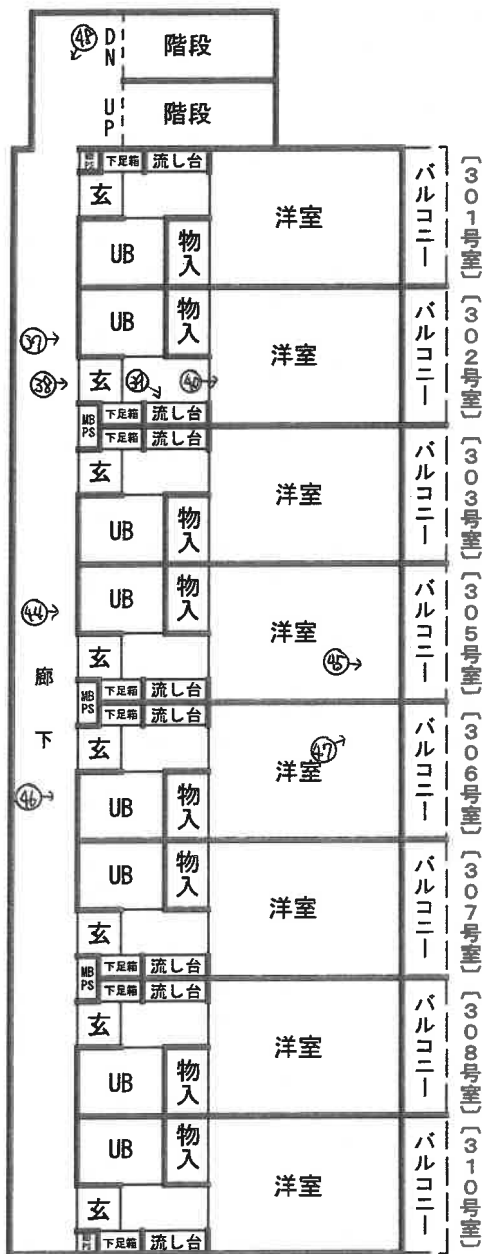
物件6 家屋番号 250番11

←○写真撮影位置方向



3階平面図

4階平面図



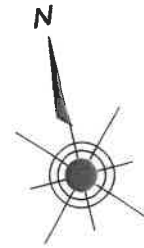
[部屋番号]
(単位：約m)

間取略図

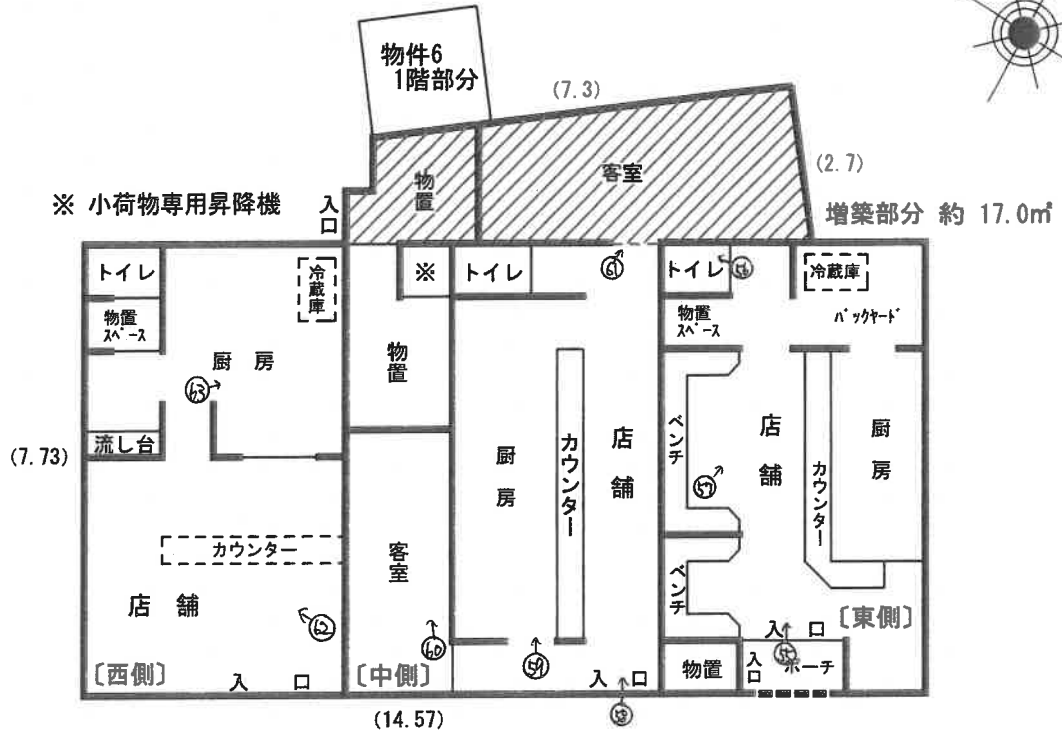
令和5年（ケ）第345号

物件7 家屋番号 280番1

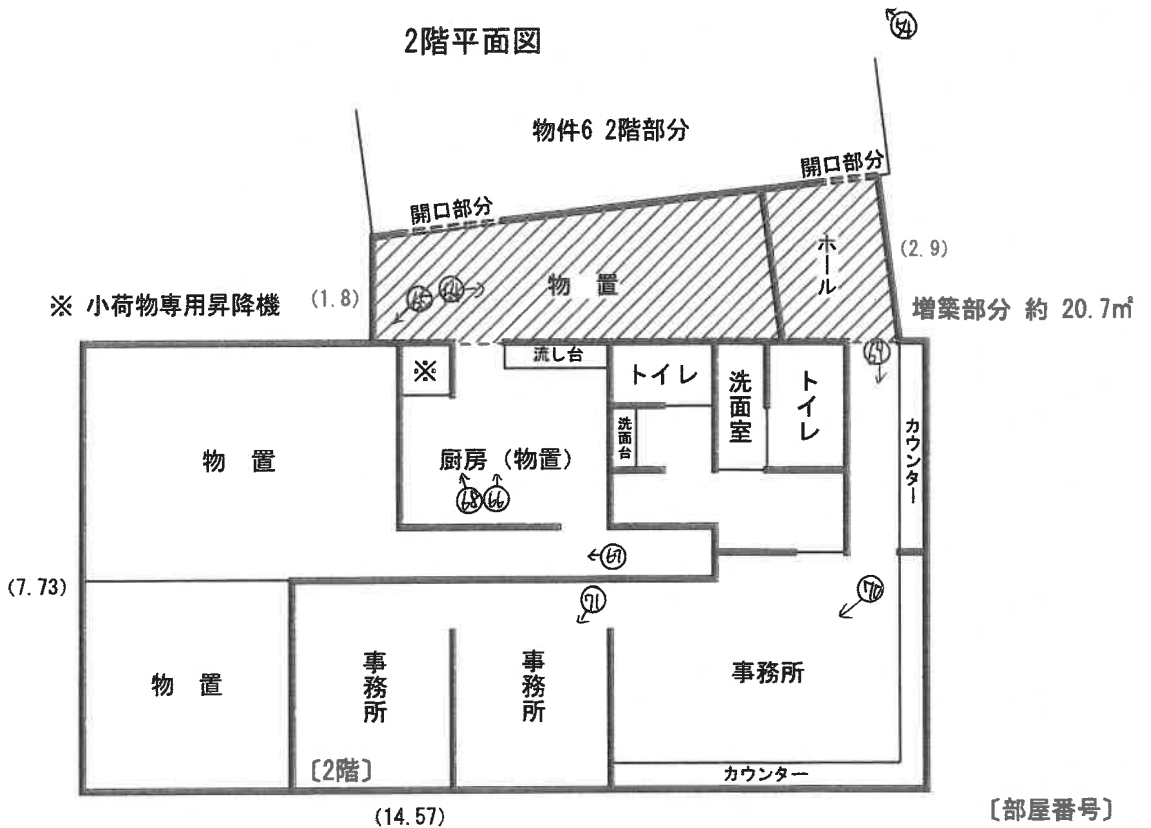
◀ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



【部屋番号】

(単位：約m)

① 物件 1



② 物件 1 物件 4



③目的外建物 物件2



④物件2 物件7



⑤



⑥増築部分 物件5



(29 枚目)

⑦ 目的外物件

物件 6

増築部分



⑧ 物件 5

物件 6

目的外建物



⑨目的外建物



⑩増築部分（物件5）



⑪



⑫



(32 枚目)

13



14



15



16 雨漏りのあとと思われるしみ



(34 枚目)

⑰雨漏りのあとと思われるしみ



⑱壁の亀裂



(35 枚目)

⑱ 増築部分（物件5）



⑳



㉑



㉒



(37 枚目)

23



24



(38 枚目)

25



26



(39 枚目)

㉗



㉘



(40 枚目)

29



30



(41 枚目)

31



32



(42 枚目)

33



34



(43 枚目)

35

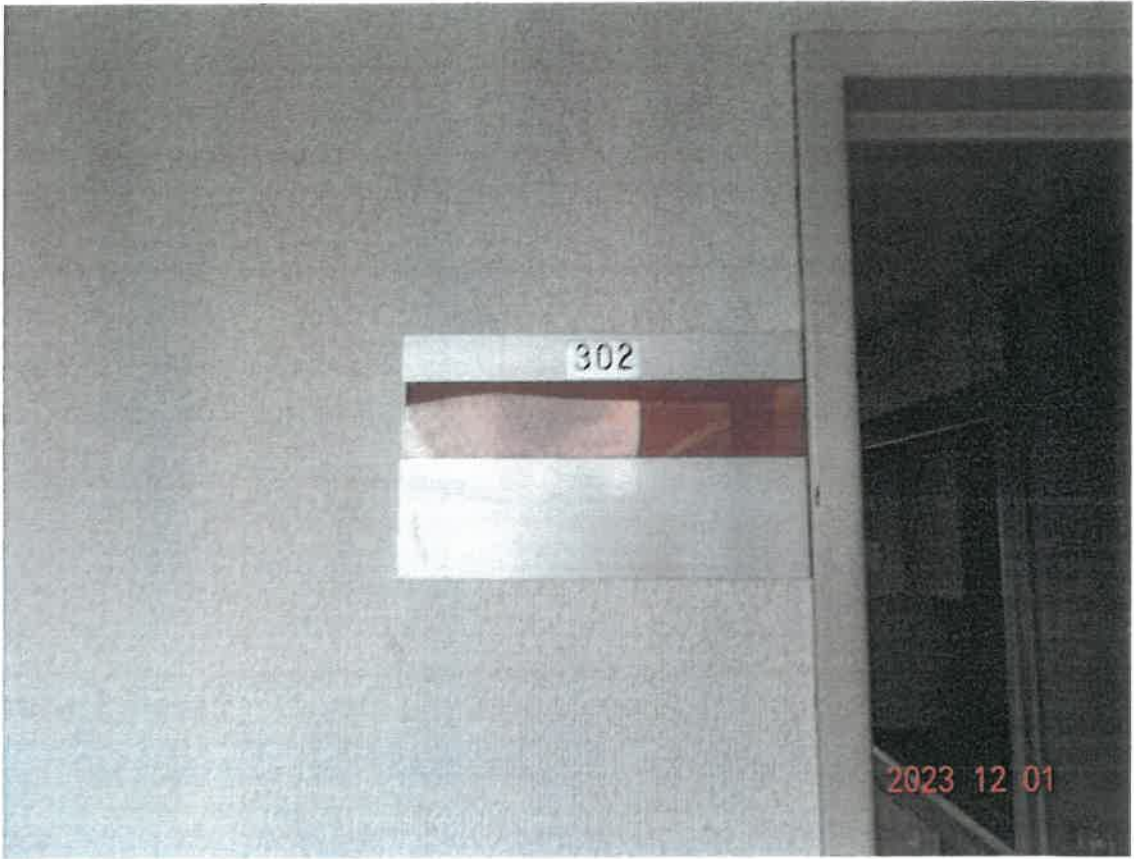


36



(44 枚目)

37



38



(45 枚目)

39

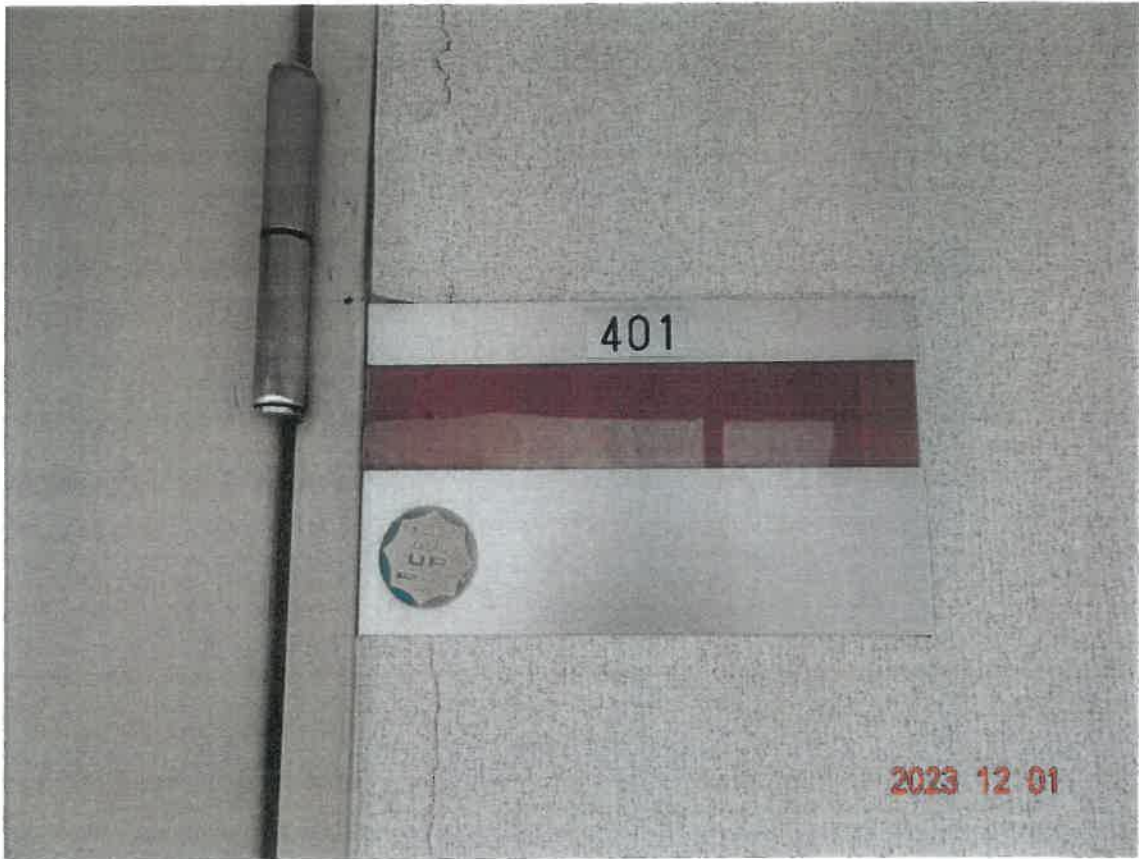


40



(46 枚目)

④



④

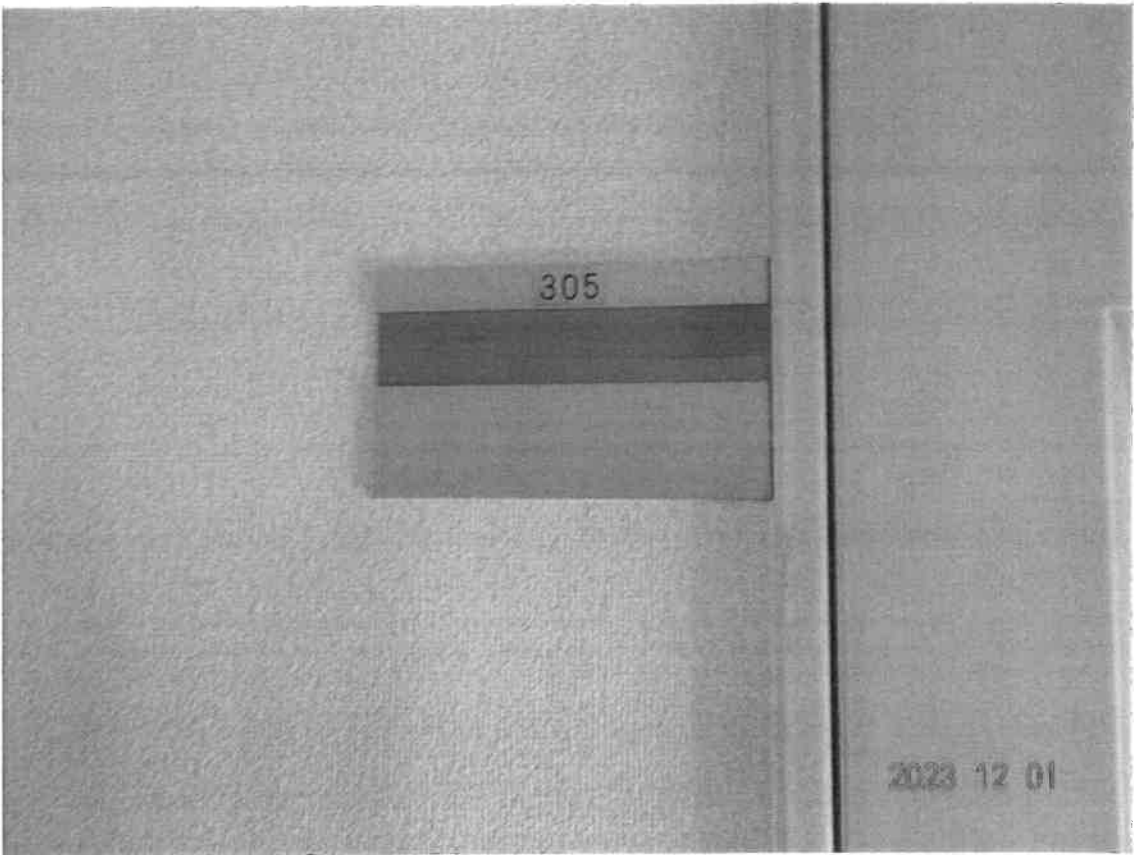


(47 枚目)

43

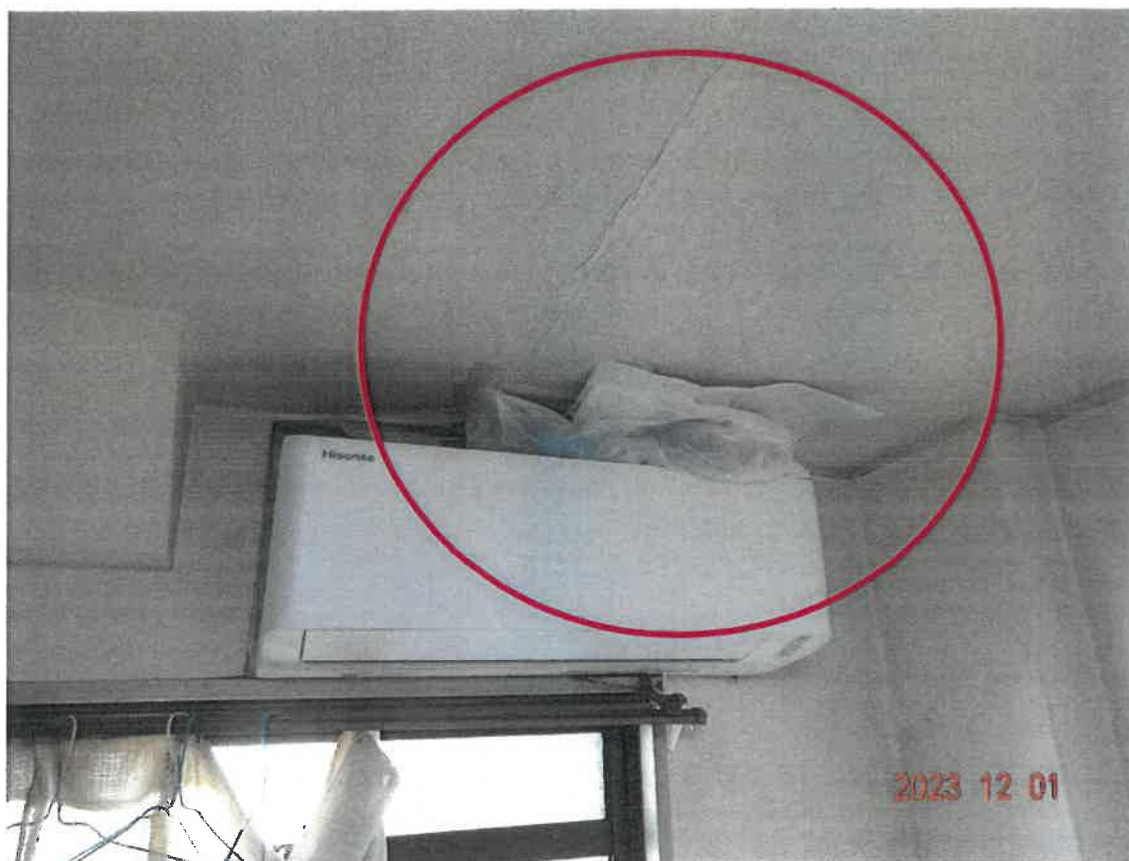


44

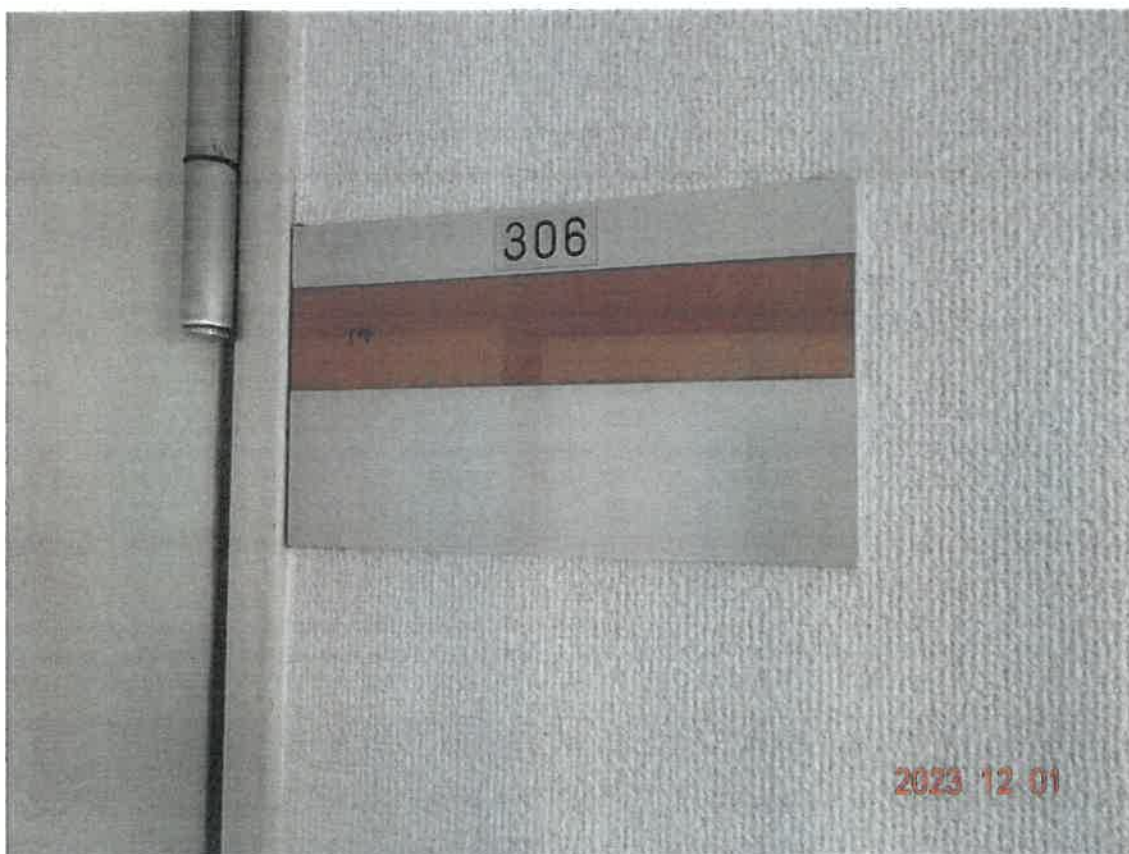


(48 枚目)

④⑤ 雨漏りあとと思われるしみ

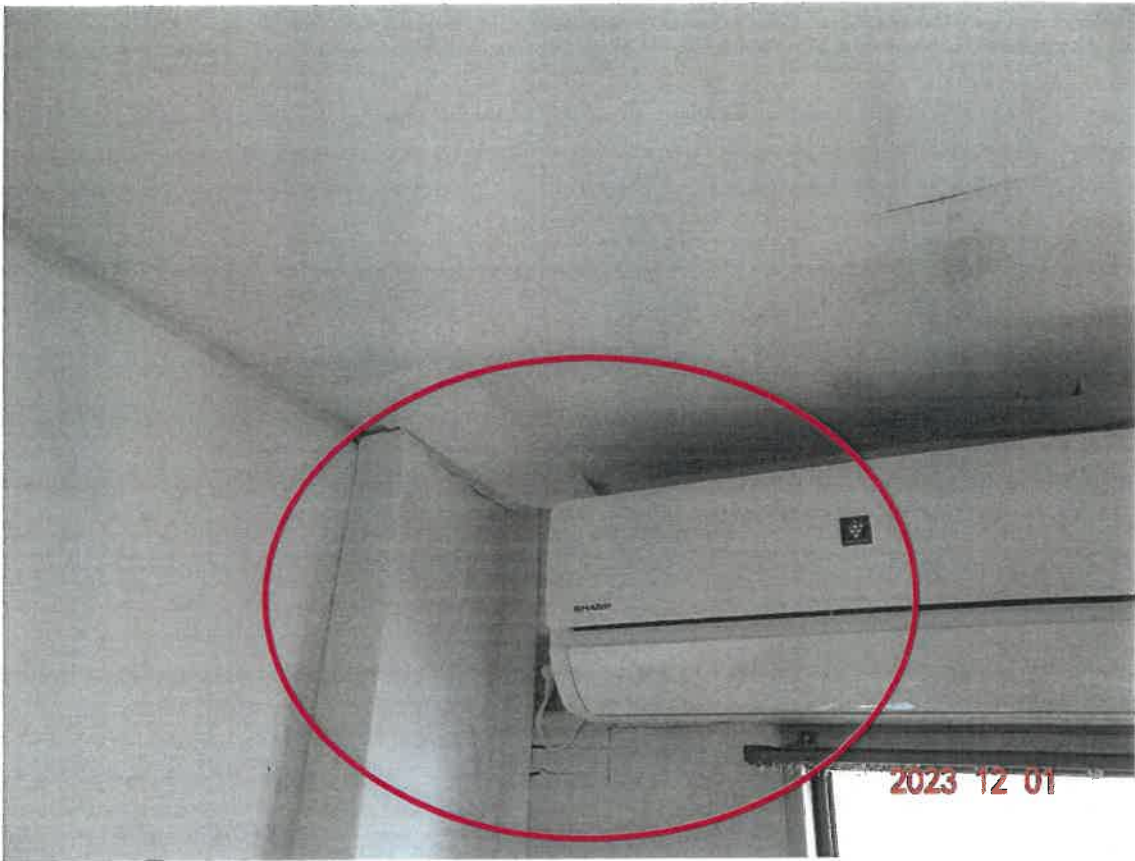


④⑥



(49 枚目)

④⑦ 雨漏りのあとと思われるしみ



④⑧ ひび割れ



(50 枚目)

49

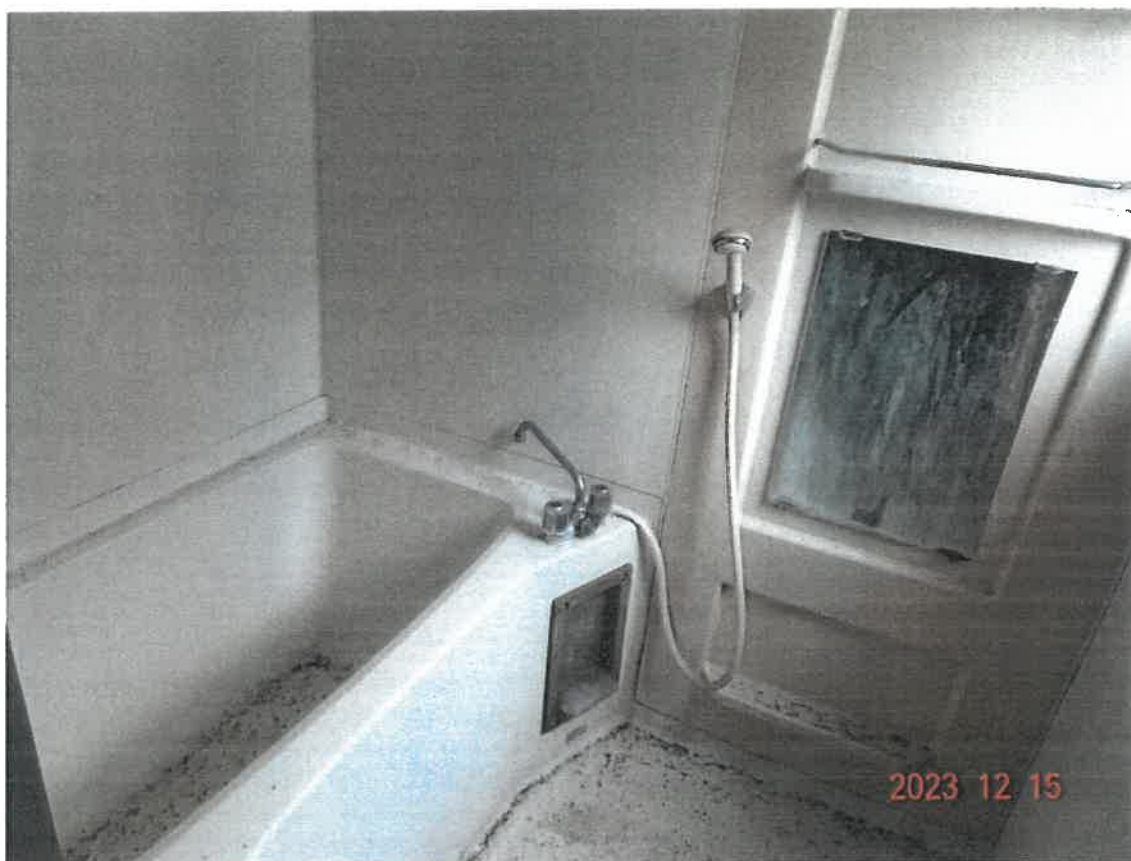


50

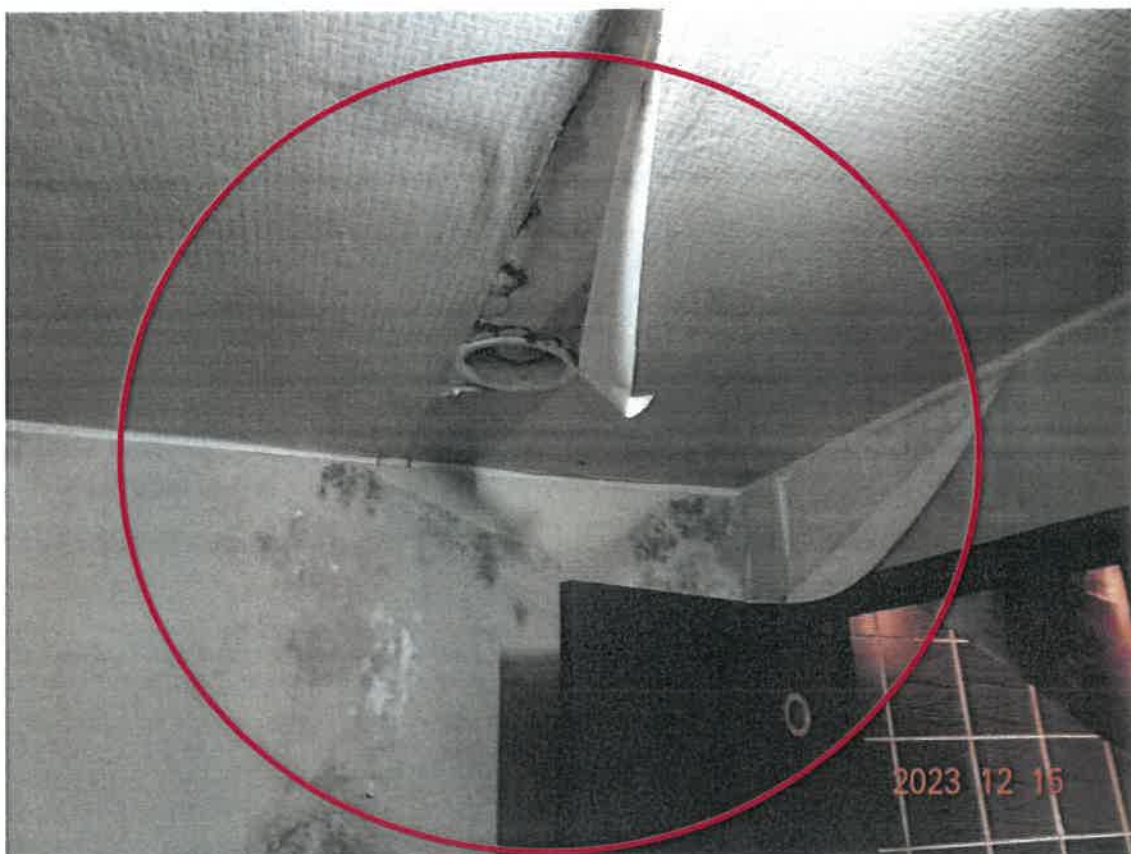


(51 枚目)

⑤1



⑤2 雨漏りあとと思われるしみと天井の損傷箇所



(52 枚目)

⑤③ 雨漏りによると思われる天井の損傷



⑤④



55



56 雨漏りのあとと思われる天井



(54 枚目)

57

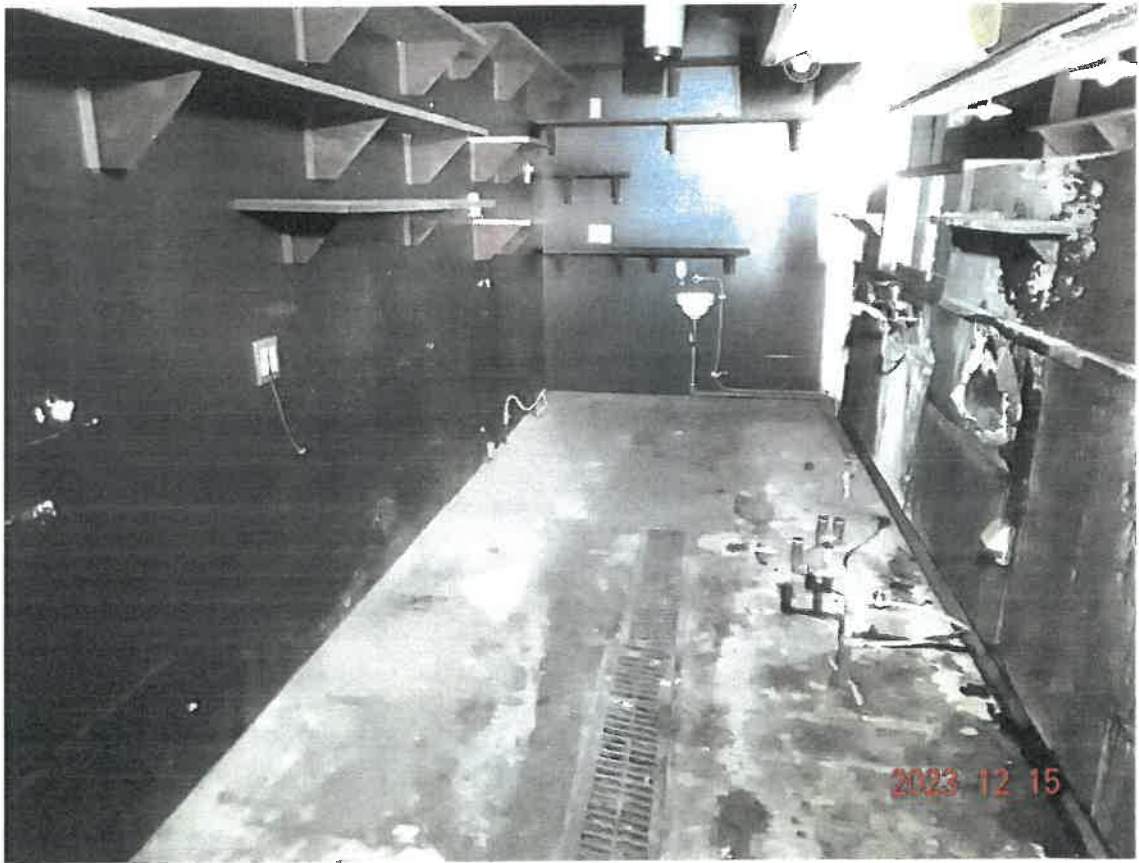


58

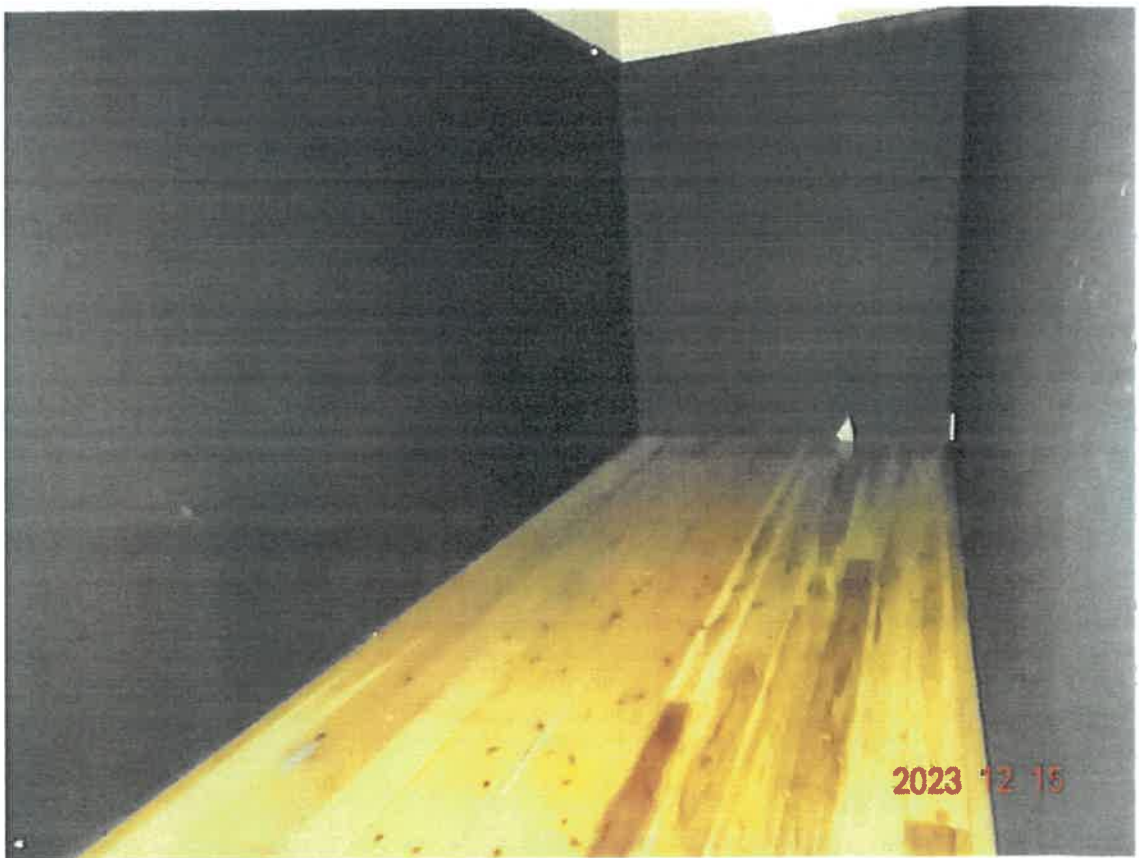


(55 枚目)

59



60



(56 枚目)

⑥1 増築部分（物件7の一階）



⑥2



63



64 増築部分（物件7の二階）



(58 枚目)

⑥5 増築部分（物件7の二階）の雨漏りのあとと思われる部分



⑥6



⑥7



⑥8 小荷物専用昇降機



(60 枚目)

69



70



(61 枚目)

⑦



(62 枚目)

令和5年(ケ)第345号
令和6年3月13日

大阪地方裁判所第14民事部
裁判官 殿

大阪地方裁判所
執行官 峯 畑 仁 彰

現況調査報告書(補正)

債権者 あおぞら債権回収株式会社

債務者兼所有者 A, B

上記当事者間の担保不動産競売申立事件について、既に提出した現況調査報告書中、追記すべき事項がでてきましたので下記のとおり補正し、報告します。

記

1 補正事項

- (1) 現況調査報告書の土地建物位置関係図中「50番6」を「250番6」に補正する。

以上

令和5年（ケ） 第345号

令和5年12月1日 現地調査

令和5年12月15日 現地調査

令和6年2月26日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書 (補正後)

(土地付建物、収益物件外)

評価人 不動産鑑定士

池木 俊博

第1 評価額

一括価格	
金 65,260,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,150,000円
物件2	金 5,650,000円
物件3	金 8,670,000円
物件4	金 7,530,000円
物件5	金 12,620,000円
物件6	金 19,300,000円
物件7	金 9,340,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件7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の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件2乃至物件4の内訳価格は物件5乃至物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5乃至物件7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き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乃至4	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
5乃至7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1乃至4	<p>(1) 地積について 地積測量図等を基に現地で概測した結果、その概測数量は登記数量と概ね一致したため登記数量を採用する。なお、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。</p> <p>(2) 目的外建物について 目的土地である物件1（地番：250番9）には下記の目的外建物が存在する。 ・未登記 ・所在：東大阪市宝持1丁目250番地7、250番地8、250番地9 ・構造：不詳3階建 ・築年：不詳 ・用途：1階 店舗、2階及び3階 共同住宅、床面積：不詳 ・所有者：不詳（目的土地の所有者の親族と推定） 土地賃貸借契約等は締結されておらず、当該目的外建物の敷地利用権の詳細については不明であるが、親族間による使用貸借と推定される。</p> <p>(3) 通行のための隣接地利用について 現況、南側公道から目的建物5（家屋番号：250番5）及び目的建物6（家屋番号：250番11）へ自動車等で通行するための通路として、目的外土地（地番：250番8）の一部を利用している。当該土地利用に関して通行承諾に関する書面がなく、詳細は不明である。関係者へのヒアリングによると、目的外土地（地番：250番8）の所有者は、上記（2）目的外建物の所有者と同一であり、目的外建物の土地利用を無償とする代わりに、当該目的外土地（地番：250番8）の通行を認めてもらっているとのことである。</p>		

番号	特記事項																				
5	<p>(1) 種類について 建物全部事項証明書記載の種類は「居宅・倉庫」となっているが、現況の種類は「店舗・居宅」である。</p> <p>(2) 床面積について（増築について） 建物の1階の南側及び西側において増築部分が存在することを確認した。登記面積と現況面積との相違は下記のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="437 510 1473 719"> <thead> <tr> <th></th> <th>現況面積</th> <th>登記面積</th> <th>相違面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>約159.83㎡</td> <td>139.73㎡</td> <td>約20.10㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>約147.68㎡</td> <td>147.68㎡</td> <td>約0.00㎡</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>約147.68㎡</td> <td>147.68㎡</td> <td>約0.00㎡</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約455.19㎡</td> <td>435.09㎡</td> <td>約20.10㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。（以下、増築面積に関しては同じ）</p>		現況面積	登記面積	相違面積	1階	約159.83㎡	139.73㎡	約20.10㎡	2階	約147.68㎡	147.68㎡	約0.00㎡	3階	約147.68㎡	147.68㎡	約0.00㎡	合計	約455.19㎡	435.09㎡	約20.10㎡
	現況面積	登記面積	相違面積																		
1階	約159.83㎡	139.73㎡	約20.10㎡																		
2階	約147.68㎡	147.68㎡	約0.00㎡																		
3階	約147.68㎡	147.68㎡	約0.00㎡																		
合計	約455.19㎡	435.09㎡	約20.10㎡																		
6	<p>(1) 評価対象の所有権持分について 評価対象は目的物件の共有者Aの持分2分の1及び共有者Bの持分2分の1であり、合計すると目的建物の所有権全部である。</p> <p>(2) 物件7（家屋番号：280番1）の増築部分との結合について 物件6（家屋番号：250番11）の南側の1階及び2階において、南側で隣接する物件7（家屋番号：280番1）の増築部分と結合している。</p>																				
7	<p>(1) 建物全部事項証明書記載の建物所在地について 物件7（家屋番号：280番1）の建物全部事項証明書記載の建物所在である土地「東大阪市東持1丁目280番1」は、昭和62年3月12日に「同所250番5」と合筆し閉鎖され、その後、250番5の土地は昭和62年3月12日付で本件目的土地を含む8筆に分筆されている。</p> <p>(2) 種類について 建物全部事項証明書記載の種類は「店舗・居宅」となっているが、現況の種類は「店舗・事務所」である。</p> <p>(3) 床面積について（増築について） 建物の1階及び2階の一部が増築されていることを確認した。登記面積と現況面積との相違は下記のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="437 1697 1473 1861"> <thead> <tr> <th></th> <th>現況面積</th> <th>登記面積</th> <th>相違面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>約129.62㎡</td> <td>112.62㎡</td> <td>約17.0㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>約133.32㎡</td> <td>112.62㎡</td> <td>約20.7㎡</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約262.94㎡</td> <td>225.24㎡</td> <td>約37.7㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記増築部分は、物件6と結合している。</p>		現況面積	登記面積	相違面積	1階	約129.62㎡	112.62㎡	約17.0㎡	2階	約133.32㎡	112.62㎡	約20.7㎡	合計	約262.94㎡	225.24㎡	約37.7㎡				
	現況面積	登記面積	相違面積																		
1階	約129.62㎡	112.62㎡	約17.0㎡																		
2階	約133.32㎡	112.62㎡	約20.7㎡																		
合計	約262.94㎡	225.24㎡	約37.7㎡																		

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乃至物件4）

位置・交通	近鉄奈良線 河内小阪駅 南東方 道路距離 約1.1km 最寄バス停 大阪バス 宝持停留所 西方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗、店舗兼共同住宅、一般住宅等が混在する路線商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	南側接面道路の境界から25m以内
		南側接面道路の境界から25m超
	建ぺい率	60%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 目的土地の基準容積率は指定容積率300%の範囲と同200%の範囲の加重平均値となる。 ・ 日影規制 (4m平面、5h-3h・容積率200%の区域) ・ 立地適正化計画 (居住誘導区域) ・ 水害ハザードマップ 寝屋川流域における洪水リスク：浸水想定0.5m未満 	
画地条件	規模	851.50㎡ (物件1乃至物件4の合計)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約16m・奥行約51m
	高低差等	概ね等高に接面
接面道路の状況	南側	幅員約16m舗装府道 (建築基準法42条1項1号)
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	店舗・事務所・共同住宅・居宅等の敷地
	東側	一般住宅等
	西側	店舗併用住宅・店舗兼共同住宅・一般住宅
	南側	市道
	北側	一般住宅、通路
供給処理施設	上水道	あり (特記事項参照)
	ガス配管	不明 (特記事項参照)
	下水道	あり (特記事項参照)
	<p>(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。</p>	
土壌汚染等	<p>目的土地及び分筆前の土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人名の所有者、宅地・畑の地目が確認された。昭和38年以降の過去の住宅地図によると、昭和51年以前の住宅地図で目的土地において「鉄工所」等の記載が見受けられた。現在、目的物件が所在する街区に法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。過去の土地利用履歴から、目的土地について土壌汚染の可能性を否定できない。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。</p>	

特記事項	<p>①目的土地1（地番：250番9，公簿数量：42.42㎡）には、未登記の目的外建物が目的土地1上に越境する形で存在している。</p> <p>②現況は、南側公道に接面する目的土地2（地番：250番10）の間口の大半を塞ぐ形で、目的建物7（家屋番号：280番1）が建築されている。したがって、車両等の通行に際しては、目的土地2（地番：250番10）の西側隣接地（地番：250番8）を通行し、前記目的土地1（地番：250番9）の1階部分の通路を経由して、敷地北側の目的建物5（家屋番号：250番5）及び目的建物6（家屋番号：250番11）の駐車場へアクセスする形となっている。</p> <p>ヒアリングによると、目的土地2（地番：250番10）の西側隣接地（地番：250番8）の所有者と、目的土地1（地番：250番9）上に存する目的外建物の所有者は同一人であり、当該所有者と目的土地1（地番：250番9）等の所有者とが親族関係にあるため、当該土地利用について親族関係による使用貸借であると推定される。</p> <p>目的土地1乃至目的土地4が第三者の所有となった場合には、現況の利用状況を継続するために、目的土地2（地番：250番10）の西側隣接地（地番：250番8）の所有者及び目的土地1（地番：250番9）上に存する目的外建物の所有者との間で、土地利用に関する協議が必要となる。</p> <p>③目的土地4（地番：250番12）の西側に電柱が存在する。</p> <p>④目的土地2（地番：250番10）上の目的建物7（家屋番号：280番1）の看板等が、南側接面道路（公道）に越境している。</p> <p>⑤敷地北側の目的土地4の北側に所在する通路は、建築基準法上の道路でない。</p> <p>⑥上水道の引込について、物件5（家屋番号：250番5）及び物件6（家屋番号：250番11）への給水管が、件外地を経由して供給されている可能性がある。</p> <p>⑦都市ガスの施設管は南側接面道路（府道）の目的土地側に設置されていない。西側市道（小阪34号線）から件外地を経由して本件敷地へ供給されている可能性がある。</p> <p>⑧下水道の引込については、南側接面道路（府道）に埋設管があり、当所から引き込まれていると推定されるが、敷地内の埋設管の経路については確認できなかった。</p>
------	---

2-1 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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58年1月31日新築
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼り、モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス、吹付仕上げ等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、カーペット敷等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約455.19m ² 前記のとおり建物1階（店舗部分）の南側及び西側に増築部分があり、現況数量は登記数量と異なる。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	店舗・居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	保守管理状況は普通程度。経年相当の劣化及び損耗が認められた。1階南側の壁と、南側の増築部分には雨漏り跡と思われる染みが見受けられた。2階及び3階において全体的に床のたわみが感じられたほか、建物の各所で内外ともにひび割れが散見された。また、3階キッチンの排水管の不具合のため、現在修理工事中である。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。1階：店舗（喫茶店）、2階及び3階が居宅として利用されている。いずれも自用である。	
特 記 事 項	<p>①建築確認（有）、検査済証（無） 建築計画概要書によると、本物件の接道は、当時親族の所有地であった件外地（現在の地番：250番6外）を経由して西側市道（小阪34号線）に接道する形で、建築確認申請を行っている。</p> <p>②設備機器の作動の状況は未確認である。</p> <p>③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。</p> <p>④3階から上がることができる屋根裏収納庫が存在する。</p>	

2-2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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62年6月3日新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼り、吹付等
	内 壁	ビニールクロス、吹付仕上げ等
	天 井	ビニールクロス、合板、ボード等
	床	フローリング、板張り等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（登記）	延 645.69㎡ 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	店舗・共同住宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	2階は閉鎖中の店舗であり、保守管理状態は劣る。2階の天井の一部において雨漏り跡が見られるほか、北側のトイレ付近の天井は一部剥がれ落ちている。3階及び4階の共同住宅部分について、保守管理状態はやや劣る。共用部分でひび割れや雨漏りあとと思われる染みが見受けられた。また、専有部分の一部で雨漏り跡が見受けられたほか、ヒアリングによると3階専有部分の一部で水漏れもあったとのことである。全体的に経年相当の劣化、汚損等が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。目的建物の1階は駐車場及び出入口等、2階は店舗（閉鎖中）等、3階及び4階は共同住宅として利用されている。	
特 記 事 項	<p>①建築確認（有）、検査済証（無） 建築計画概要書によると、目的土地2（地番：250番10）上の目的建物7（家屋番号：280番1）を除却建家として、南側公道に接道する形で建築確認申請を行っており、現況と相違している。</p> <p>②設備機器の作動の状況は未確認である。</p> <p>③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。</p> <p>④目的建物の2階と物件7の2階は、増築部分によって行き来することができる。</p>	

2-3 建物の概況及び利用状況等 (物件7)

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50年7月25日新築
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	ボード、ビニールクロス等
	天 井	板張り、ビニールクロス等
	床	タイル、板張り、フローリング等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	小荷物専用エレベーターが増築部分に設置。
床面積 (現況)	延 約262.94㎡ 前記のとおり建物の増築があり、現況数量は登記数量と異なる。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	店舗・事務所
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	保守管理状態はやや劣る。1階東側の店舗部分トイレの天井にカビのような黒ずみが見受けられ、天井の壁紙が剥がれ落ちている。増築部分のホールと目的建物2階との接続部分には、雨漏りあとと思われる染みが見受けられた。経年相当の劣化、汚損が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。1階は貸店舗 (3区画)、2階は事務所、物置、厨房等となっている。	
特 記 事 項	<p>①建築確認 (有)、検査済証 (無)</p> <p>②設備機器の作動の状況は未確認である。</p> <p>③目的建物について、建築時期・屋根・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。</p> <p>④目的建物の2階には、物件6内の階段を上り、目的建物2階の増築部分を通ることによってアクセスできる。</p> <p>⑤目的建物の1階に消防法による命令の公告 (屋内消火栓設備の設置命令) の張り紙が見受けられ、現在、1階東側店舗及び西側店舗に対して当該消防法不適合に起因する家賃の減額措置 (本来の額から月額20,000円の減額) を行っている。</p>	

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乃至物件4（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	191,000	0.72	42.42	0.90	5,250,000
2	191,000	0.72	190.35	0.90	23,559,000
3	191,000	0.72	284.30	0.90	35,187,000
4	191,000	0.72	334.43	0.90	41,392,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪5-16

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$189,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 191,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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）
1.00	1.01	1.00	0.98	0.99

駅距離+1 ※ 容積率-2

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	0.90	0.80	1.00	0.72

規模大-10 不整形-20

※ 公示地の基準容積率300%に対して、目的土地は容積率300%の範囲と同200%の範囲との加重平均値となるため、当該容積率格差を考慮した。

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5乃至物件7（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)
5	212,000	455.19	0.03	2,895,000
6	227,000	645.69	0.07	10,260,000
7	182,000	262.94	0.03	1,436,000

ウ 現価率	(物件5)	(物件6)	(物件7)
経過年数	約41年	約37年	約48年
経済的残存耐用年数	約0年	約3年	約0年
観察減価	40%	40%	40%
残価率	5%	5%	5%

【物件5】

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}41\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$\cong 0.03$$

【物件6】

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / (\text{経過年数}37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}3\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$\cong 0.07$$

【物件7】

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$\cong 0.03$$

※観察減価は現況建物の遵法性リスク及び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) 【物件1】の積算価格

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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
1	5,250,000	0.10	場所的利益	525,000
				525,000

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
1	5,250,000	- 525,000	4,725,000

(2) 【物件2】及び【物件7】の積算価格

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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
2	23,559,000	0.60	法定地上権	14,135,000
				14,135,000

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)
2	23,559,000	- 14,135,000	9,424,000	37.7
7	1,436,000	+ 14,135,000	15,571,000	62.3
積算価格 (合計)			24,995,000	100.0

(3) 【物件3】及び【物件6】の積算価格

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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
3	35,187,000	0.60	法定地上権	21,112,000
				21,112,000

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)
3	35,187,000	－ 21,112,000	14,075,000	31.0
6	10,260,000	＋ 21,112,000	31,372,000	69.0
積算価格 (合計)			45,447,000	100.0

(4) 【物件4】及び【物件5】の積算価格

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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
4	41,392,000	0.60	法定地上権	24,835,000
				24,835,000

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
4	41,392,000	－ 24,835,000	16,557,000
5	2,895,000	＋ 24,835,000	27,730,000
積算価格 (合計)			44,287,000

II 収益価格の試算

(1) 【物件2及び物件7】の収益価格

1 賃貸条件の概要（令和5年12月15日現在）

物件概要	用途： 店舗・居宅		空室率
	賃貸戸数 4戸	入居戸数 3戸	35.6%
家賃	月額支払賃料 303,636円		年額支払賃料 3,643,632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： 空室率については、現に賃貸に供している部分について、間取略図に基づき推定した専有面積による比率を用いた。当該空室率は地域の標準的な空室率と比較して高位であると判断した。

家賃・保証金： 現況調査報告書記載の額に基づく。
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。
家賃は原則として共益費を含まない。保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

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）
3,643,632	1.40	12%	0.90	38,258,000

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： 空室部分の賃料等を考慮した。

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12%を採用した。

エ その他補正： 10%程度の建物補修・設備更新費用を見込んで補正を行った。

(2) 【物件3及び物件6】の収益価格

1 賃貸条件の概要（令和5年12月15日現在）

物件概要	用途： 店舗・居宅		空室率
	賃貸戸数 17戸	入居戸数 11戸	
家賃	月額支払賃料 401,000円		年額支払賃料 4,812,000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： 空室率については、現に賃貸に供している部分について、間取略図に基づき推定した専有面積による比率を用いた。当該空室率は地域の標準的な空室率と比較して高位であると判断した。

家賃・保証金： 現況調査報告書記載の額に基づく。（駐車場料金を含む）
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。
家賃は原則として共益費を含まない。保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

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）	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格（円） （千円未満四捨五入）
ア	イ	ウ	エ	オ（ア×イ÷ウ×エ）
4,812,000	2.00	12%	0.90	72,180,000

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： 空室部分の賃料等を考慮した。

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12%を採用した。

エ その他補正： 10%程度の建物補修・設備更新費用を見込んで補正を行った。

Ⅲ 評価額の決定

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

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	4,725,000	-	0.65	0.70		2,150,000
2	32,953,000	37.7%	0.65	0.70		5,650,000
7		62.3%	0.65	0.70	0	9,340,000
3	61,487,000	31.0%	0.65	0.70		8,670,000
6		69.0%	0.65	0.70	0	19,300,000
4	16,557,000	-	0.65	0.70		7,530,000
5	27,730,000	-	0.65	0.70		12,620,000
一括価格 (合計)						65,260,000

ア 調整の理由

【物件1】並びに【物件4】及び【物件5】は自用物件であるため、積算価格を採用した。

【物件2】及び【物件7】並びに【物件3】及び【物件6】は収益物件であるため、収益価格をやや重視し、積算価格に40%、収益価格に60%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

なお、収益物件の上記イ（構成比）は、【物件2】及び【物件7】、【物件3】及び【物件6】のそれぞれの物件について積算価格による構成比を採用した。

【物件2】及び【物件7】の調整後の価格

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	24,995,000	40%
収益価格	38,258,000	60%
調整後の価格	32,953,000	

【物件3】及び【物件6】の調整後の価格

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	45,447,000	40%
収益価格	72,180,000	60%
調整後の価格	61,487,000	

ウ 市場性修正

本件では、目的外建物による越境物及び敷地南西方における通行のための隣接地利用等に関する市場性の減退（▲25%）、アスベスト含有建材の使用可能性（▲5%）、土壌汚染の可能性（▲5%）を考慮して、市場性修正を（総合：総和）▲35%と査定した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示 東大阪5-16

所 在 : 東大阪市中小阪1丁目36番3 「中小阪1-8-18」
価 格 : 189,000円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線河内小阪駅 南方 約960m (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地 積 : 293㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南16m府道
用途指定等 : 準住居地域 (建ぺい率60%, 容積率300%)、準防火地域
地域の概要 : 店舗、店舗兼共同住宅等が混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 4,772,165円
物件2 : 21,413,994円
物件3 : 31,983,181円
物件4 : 37,622,706円
物件5 : 8,201,011円
物件6 : 18,116,124円
物件7 : 3,324,091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)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番9
地 目 宅地
地 積 42.42平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番10
地 目 宅地
地 積 190.35平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番11
地 目 宅地
地 積 284.30平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 東大阪市宝持一丁目
地 番 250番12
地 目 宅地
地 積 334.43平方メートル
所有者 A



物件目録

5 所 在 東大阪市宝持一丁目250番地5

家屋 番号 250番5

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 139.73平方メートル
2階 147.68平方メートル
3階 147.68平方メートル

所有者 A

6 所 在 東大阪市宝持一丁目250番地11

家屋 番号 250番11

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積 1階 18.38平方メートル
2階 229.39平方メートル
3階 198.96平方メートル
4階 198.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 東大阪市宝持一丁目280番地1

家屋 番号 280番1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 112.62平方メートル
2階 112.62平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

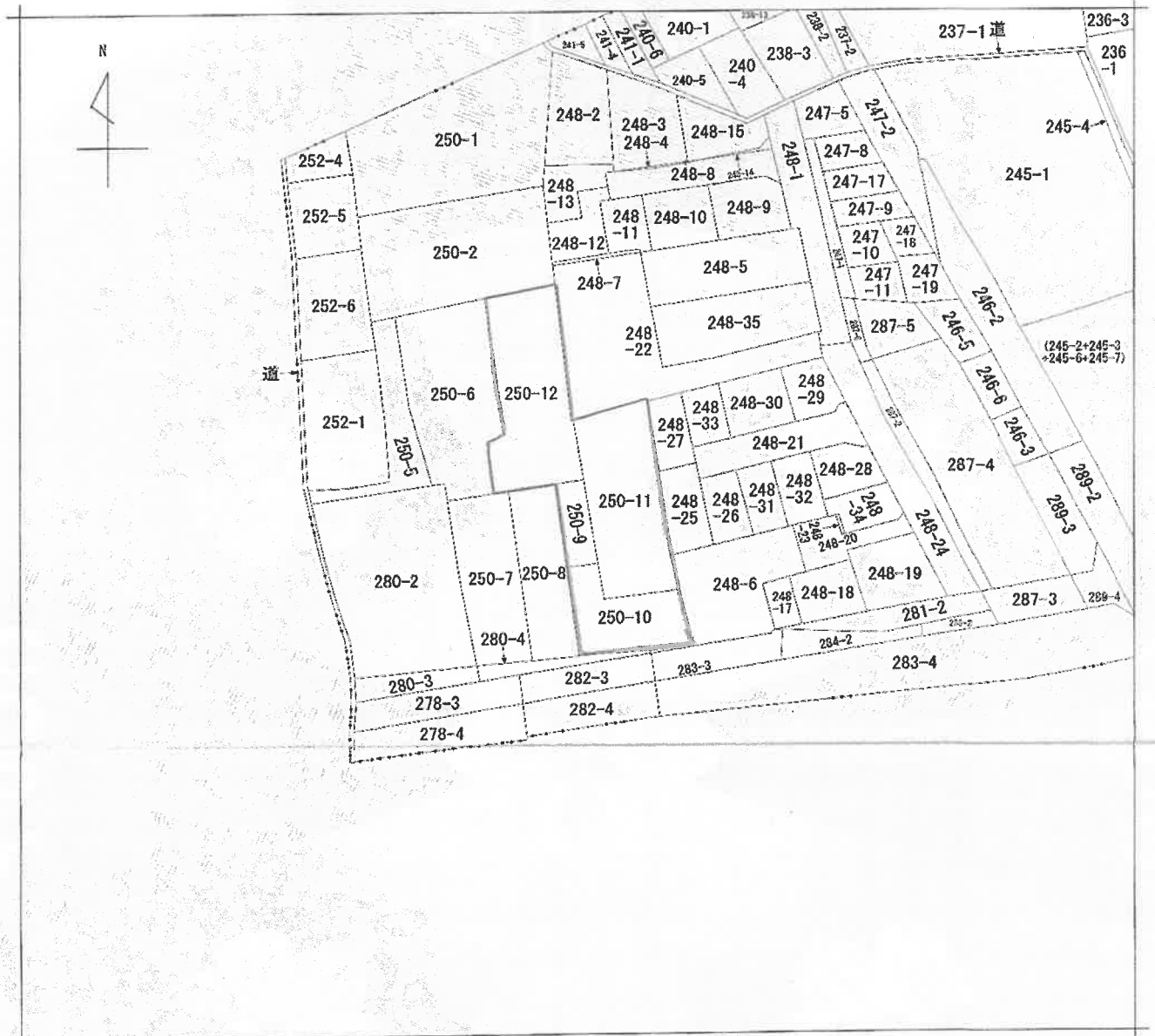


受命物件の位置図

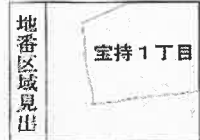
昭文社 Super Mapple Digital 23



1 248-16



(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 東大阪市宝持一丁目			地番	250番9		
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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和5年8月21日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号: M49433

(1/1)

従前の公図（写）

地図番号: 室積10-8

所在: 大阪府 東大阪市 室積

新所出: 中小敷4丁目・上小敷3丁目

縮尺: 1割

図力縮尺: 不明



1/1

図影ファイル名: 室積10-8

分割枚数: 1

A3サイズを縮小

登記年月日：昭和62年3月12日

3038693

地積測量図 2/2

地番	250-5-6-7-8-9-10-11-12
土地の所在	東大阪市空持1丁目

求積表

250-6	$20.34 \times (12.57 + 6.39) \times \frac{1}{2} = 192.8232$
	$17.64 \times 2.53 \times \frac{1}{2} = 22.3146$
	$12.86 \times 7.08 \times \frac{1}{2} = 45.5244$
	$10.70 \times 1.84 \times \frac{1}{2} = 9.8440$
	$10.74 \times (5.31 + 2.10) \times \frac{1}{2} = 39.7917$
	計 310.2979
250-7	$26.36 \times (9.00 + 8.85) \times \frac{1}{2} = 235.2630$
250-8	$26.11 \times (7.98 + 7.93) \times \frac{1}{2} = 207.8356$
250-9	$10.31 \times (3.83 + 4.40) \times \frac{1}{2} = 42.42565$
250-10	$16.68 \times (4.81 + 2.35) \times \frac{1}{2} = 59.7144$
	$18.61 \times (5.54 + 8.50) \times \frac{1}{2} = 130.6422$
	計 190.3566
250-11	$30.48 \times (8.34 + 8.96) \times \frac{1}{2} = 263.6520$
	$10.90 \times 3.79 \times \frac{1}{2} = 20.6555$
	計 284.3075
250-12	$21.65 \times (9.29 + 8.06) \times \frac{1}{2} = 187.9005$
	$18.96 \times (4.84 + 9.72) \times \frac{1}{2} = 136.1328$
	$8.97 \times 2.32 \times \frac{1}{2} = 10.4052$
	計 334.4385
250-5	$250-6$ 計 $1,604.92475$
	$1677.51 - 1,604.92475 = 72.58925$

82.3.12

縮尺 1/

申請人

昭和62年2月24日作成

作製者

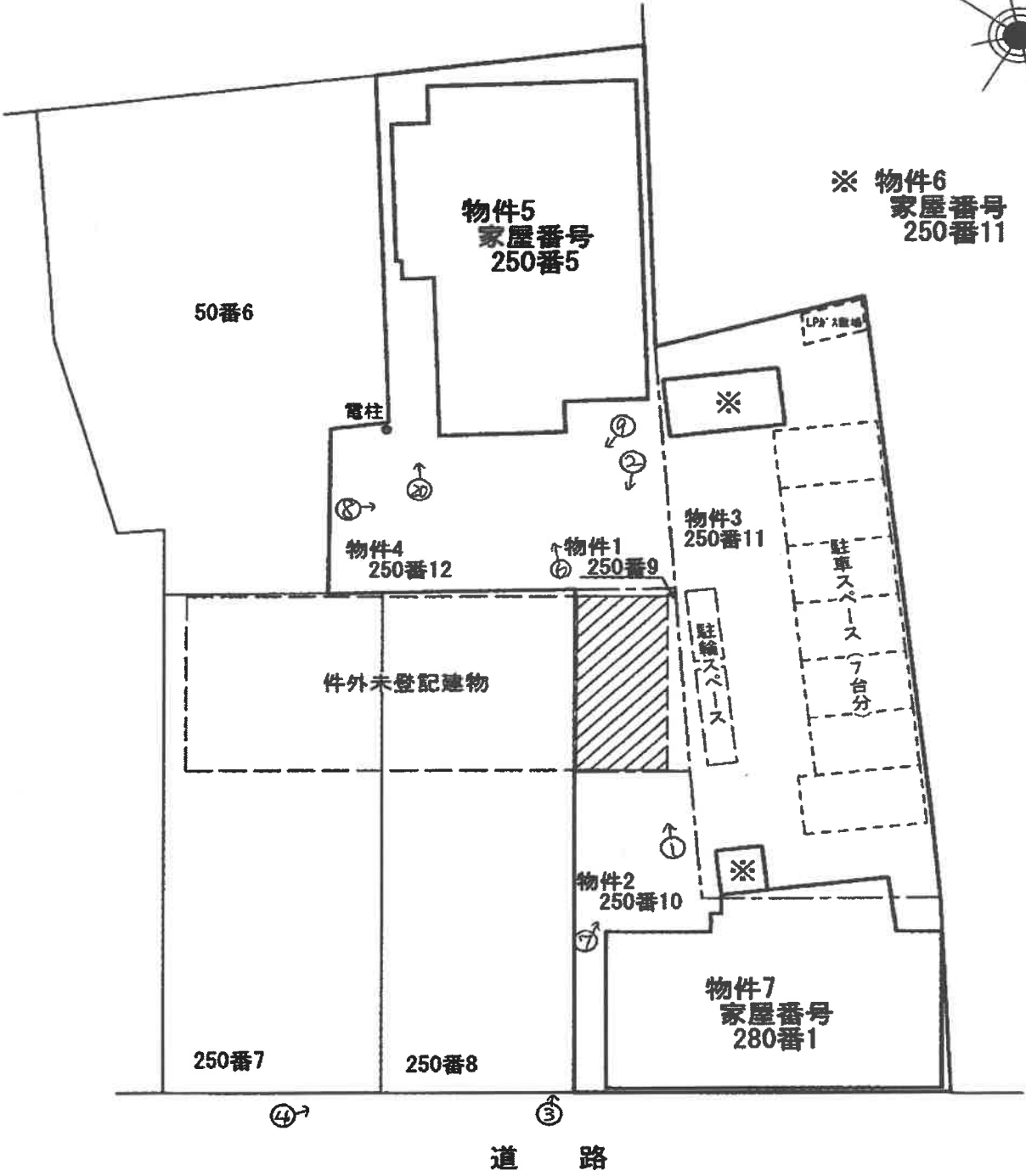
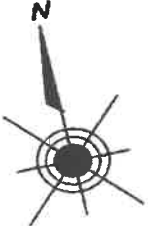
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和5年8月21日

東京法務局新堀出張所

登記官



※ 物件6
家屋番号
250番11

件外未登記建物

▨ 件外未登記建物越境部分
(単位：約m)

登記年月日：昭和58年2月18日

建物図面

250番5

家屋番号

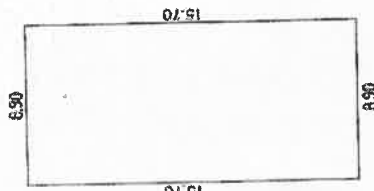
東大阪市宝持1丁目250番地5

建物の所在

各階平面図

4082110

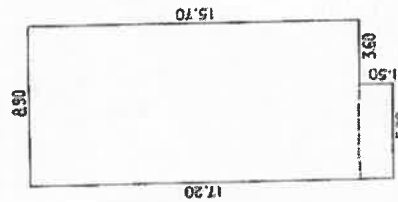
1階



$15.70 \times 8.90 = 139.7300$

1階床面積 139.73 ㎡

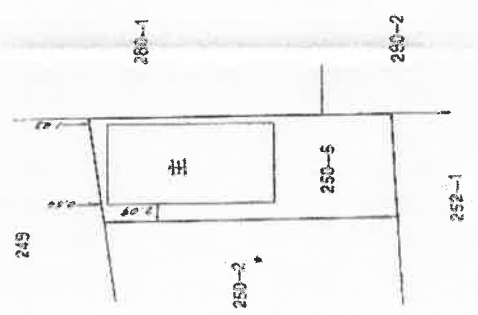
2階、3階各階同型



$15.70 \times 8.90 = 139.7300$
 $1.50 \times 5.50 = 7.9500$

合計 = 147.6800

2階、3階床面積 147.68 ㎡



昭和五十八年八月八日

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面と同等とされているものを写した図面であり、
(大阪法務局東大支局管轄)
令和5年8月21日 東大阪市建築出雲所

地区整理番号：R59435

登記年月日：昭和62年6月10日

これは図面に記載されている内容を証明し本書面である。
 (大阪法務局東大阪支局管轄)
 令和5年8月21日 東京法務局豊田支所 登記官

建物図面
各階平面図

4082112

家屋番号 26-11
 建物の所在 東大阪市宝持1丁目250番地II

1 階

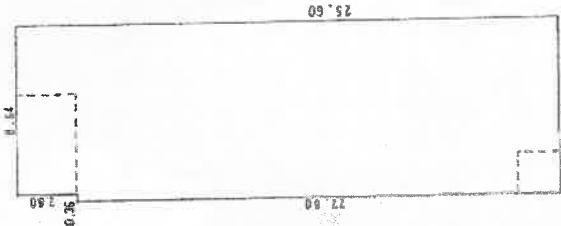


求積

$$\begin{aligned} 5.10 \times 2.80 &= 14.2800 \\ 2.05 \times 2.00 &= 4.1000 \\ \text{計} &= 18.3800 \end{aligned}$$

床面積 18.38 ㎡

2 階

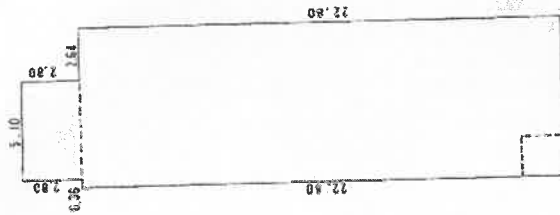


求積

$$\begin{aligned} 8.64 \times 2.80 &= 24.1920 \\ 9.00 \times 22.80 &= 205.2000 \\ \text{計} &= 229.3920 \end{aligned}$$

床面積 229.39 ㎡

3階、4階
 (各階同型) S=1/250

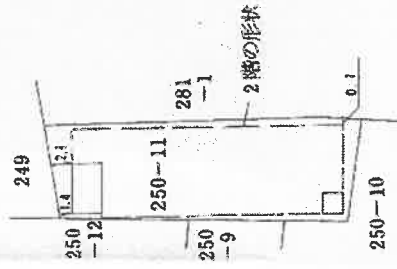


求積

$$\begin{aligned} 5.10 \times 2.80 &= 14.2800 \\ 8.10 \times 22.80 &= 184.6800 \\ \text{計} &= 198.9600 \end{aligned}$$

床面積 198.96 ㎡

6
 02.01.10



作製者 土屋謙二

縮尺 1/250
 62年6月6日(作製)

縮尺 1/500
 土屋謙二(士)

地図整理番号：M09436

登記年月日：昭和51年6月5日

4082116

建築物階平面図

§51.6.5

家屋番号	280~1
建物の所在	宝持1丁目 東大阪市 宝持1丁目 280番地の1

作製年月日	昭和51年6月4日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted] 痛 [Redacted]



1 階



求積表

$$14.57 \times 7.73 = 112.6261 \text{ M}^2$$

床面積 112.62

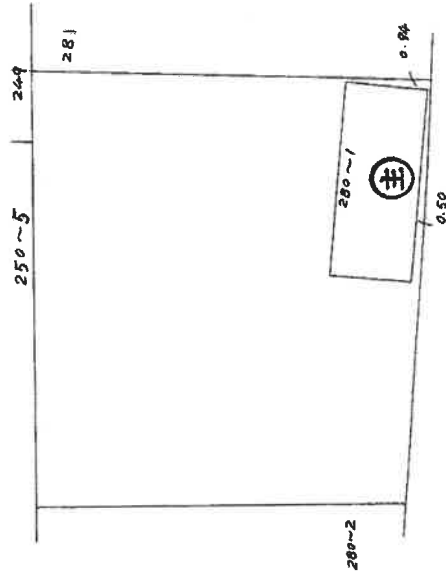
2 階



求積表

$$14.57 \times 7.73 = 112.6261$$

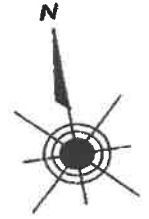
床面積 112.62



縮尺	1/200	M
	1/500	M

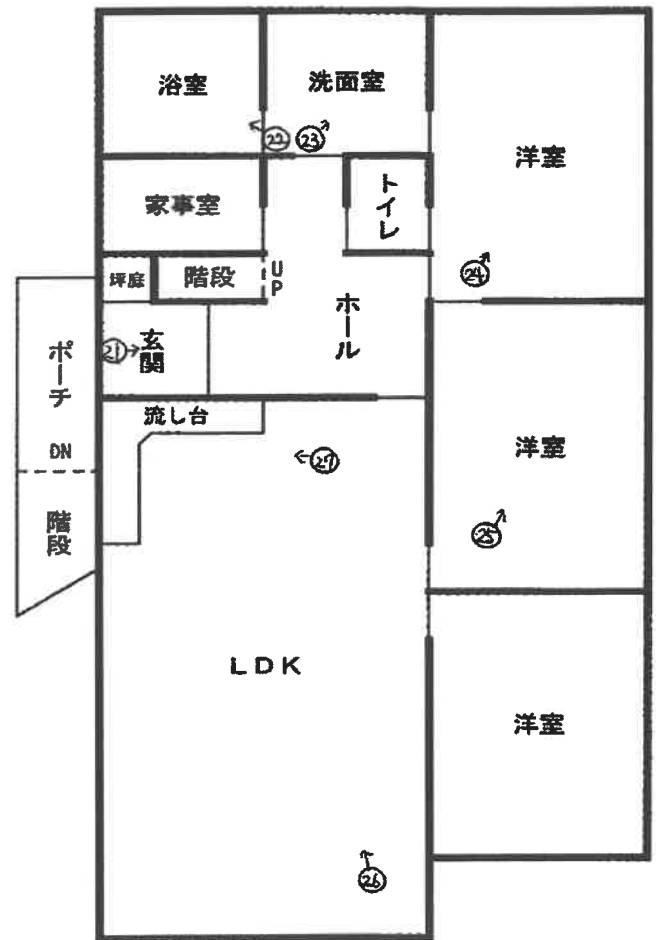
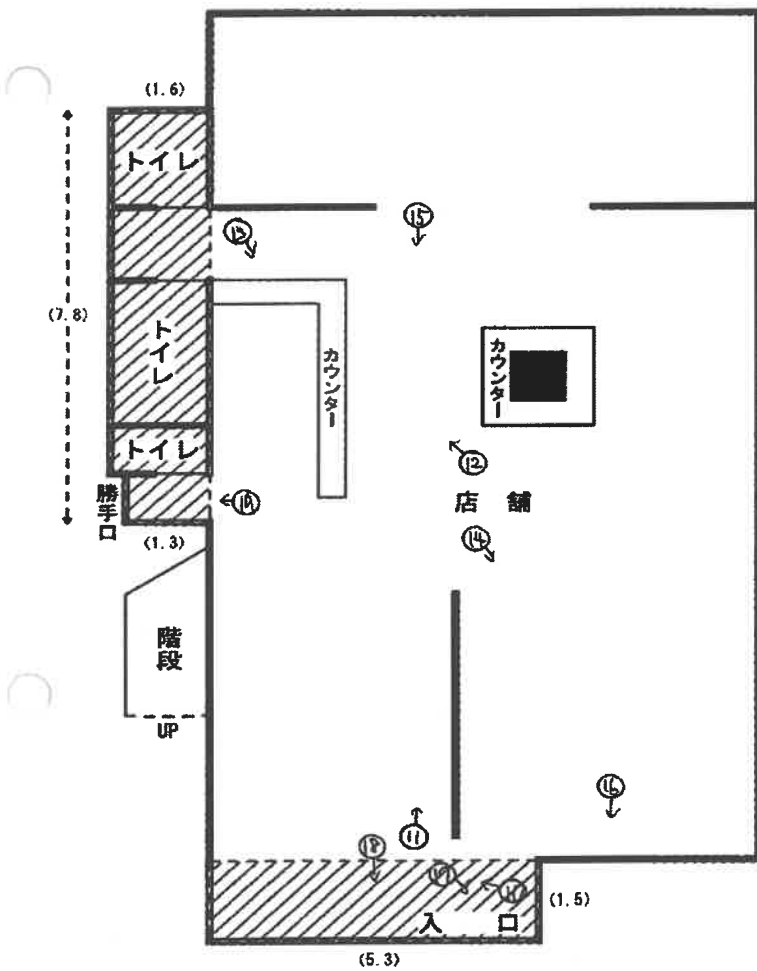
申請人

物件5 家屋番号 250番5



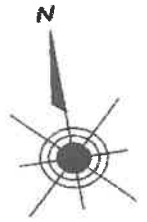
1階平面図

2階平面図

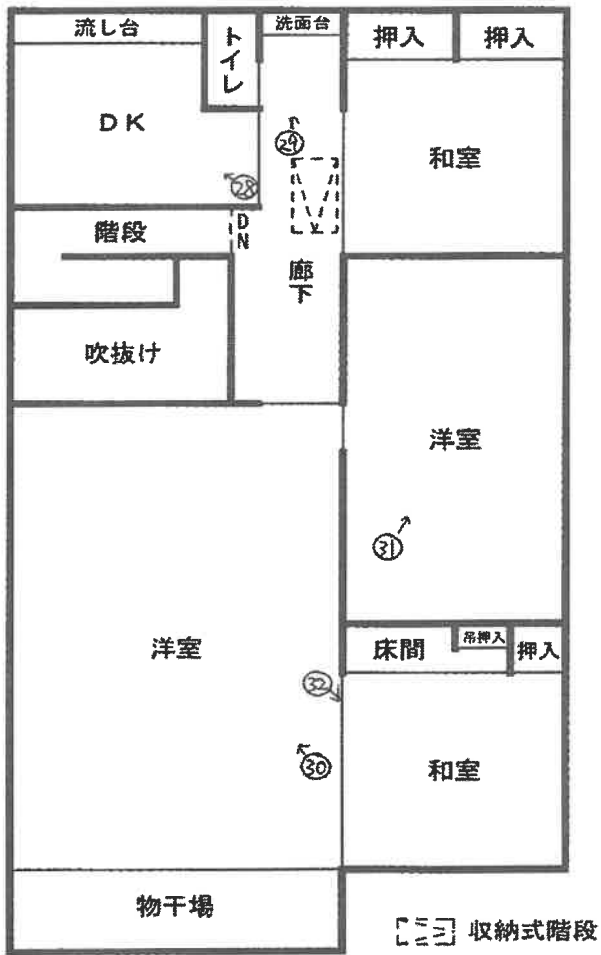


▨ 増築部分 約 20.1㎡ (2ヶ所合計)

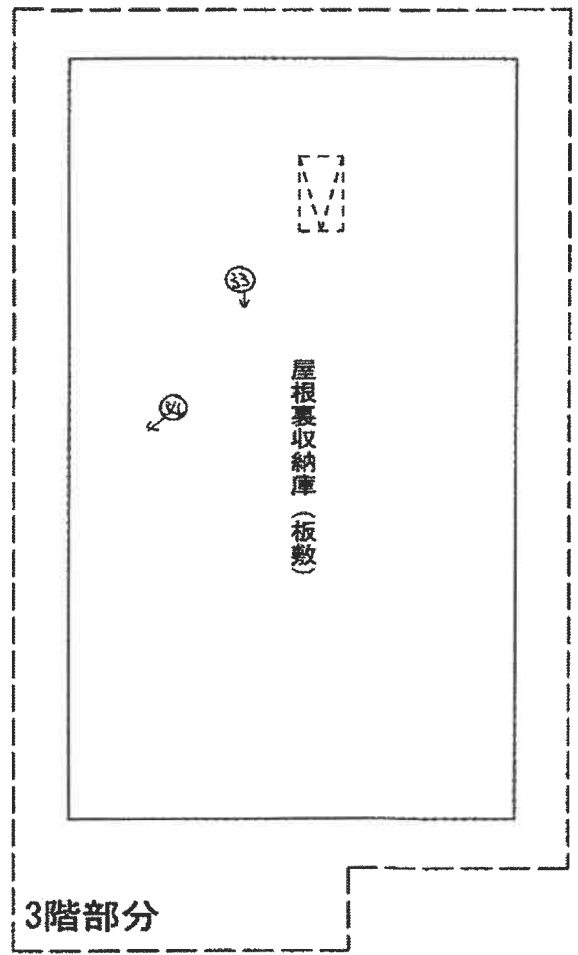
(単位：約m)



3階平面図



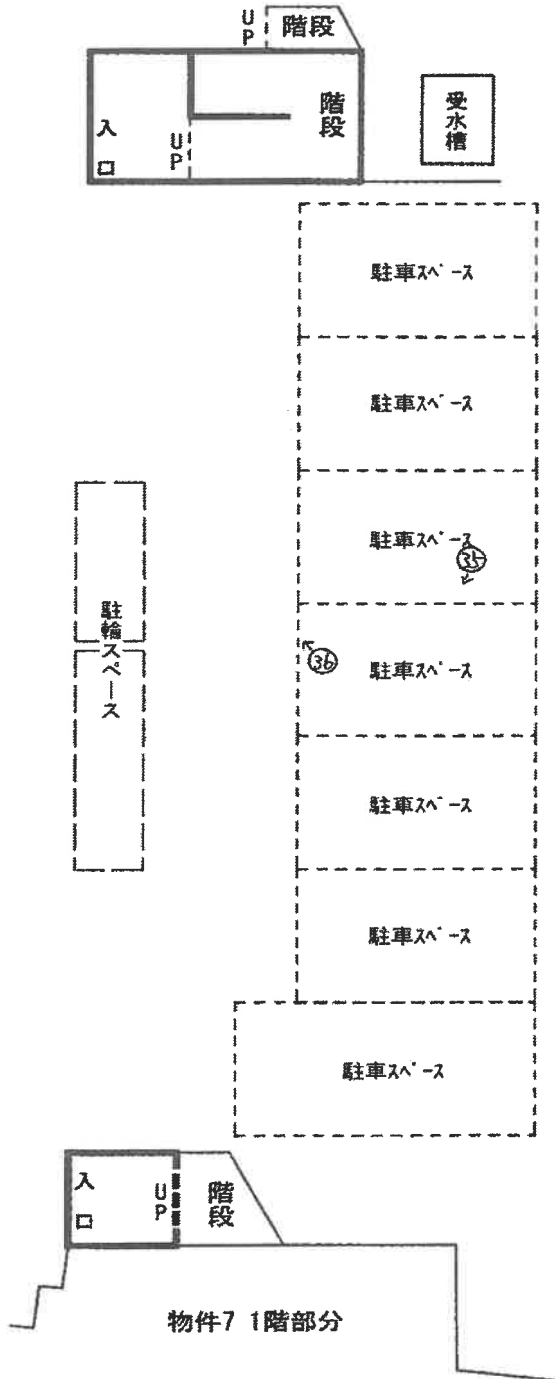
屋根裏収納庫 平面図



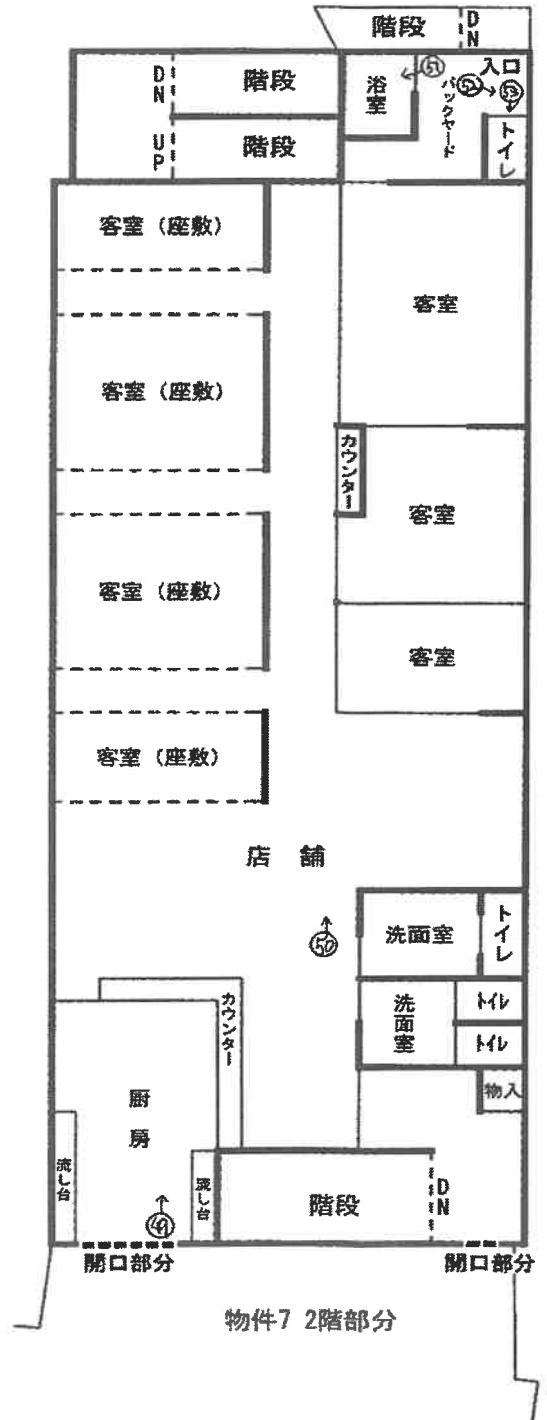
物件6 家屋番号 250番11



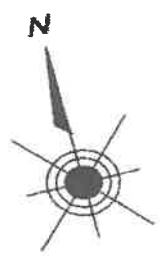
1階平面図



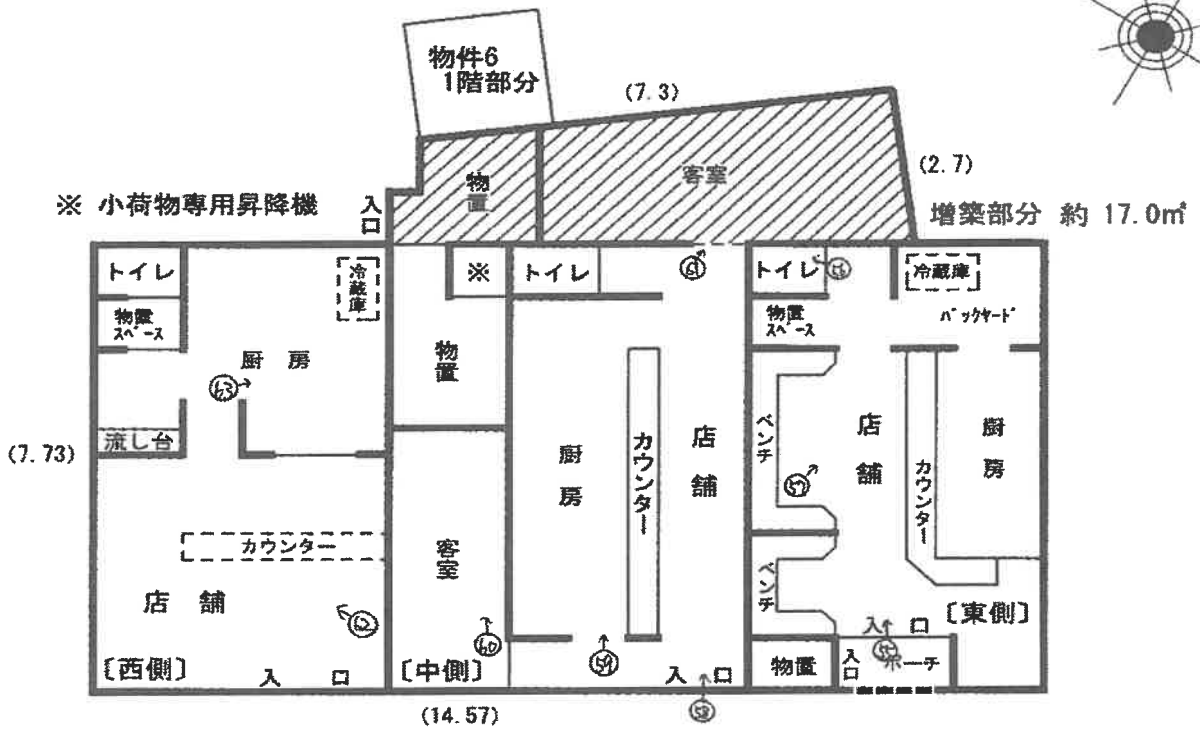
2階平面図



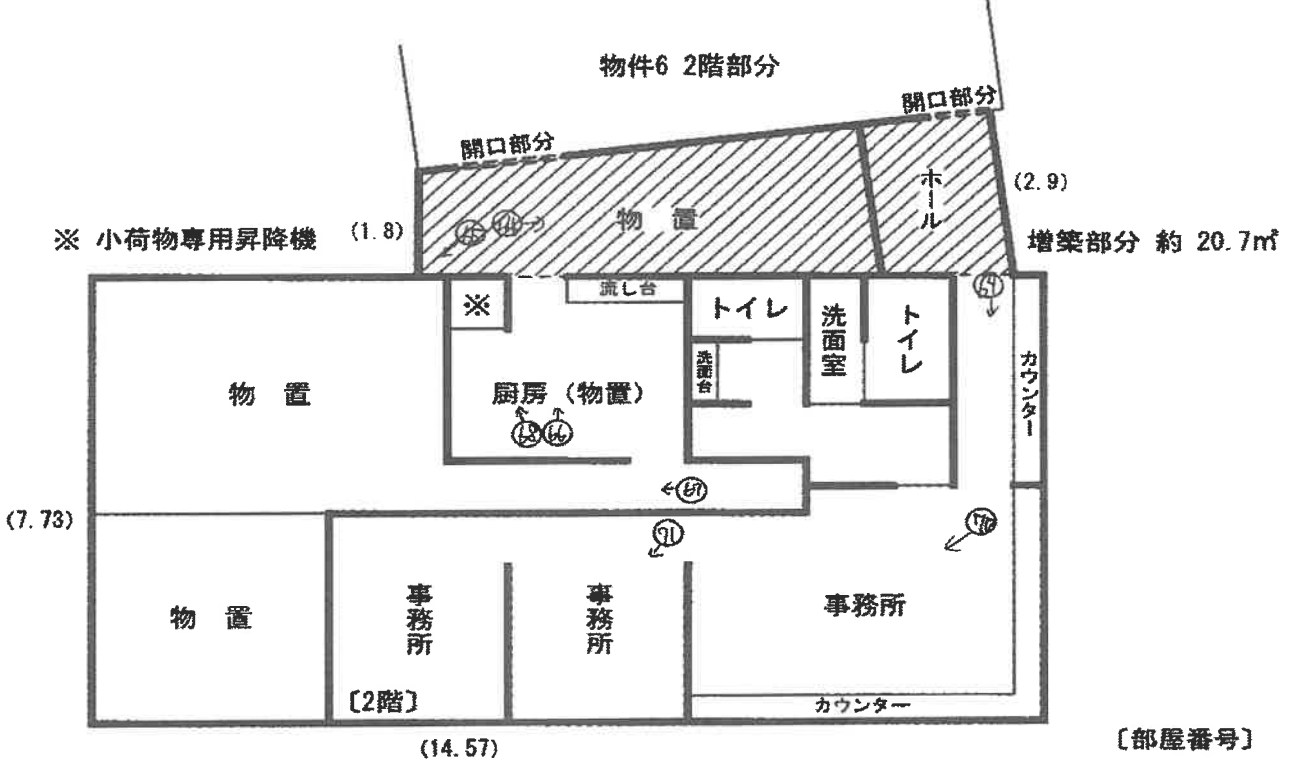
物件7 家屋番号 280番1



1階平面図



2階平面図



[部屋番号]
(単位: 約m)

令和 5 年 (ケ) 第 345 号
令和 6 年 3 月 13 日

大阪地方裁判所第 14 民事部 御中

評価書補正書

評価人 不動産鑑定士
池木 俊博

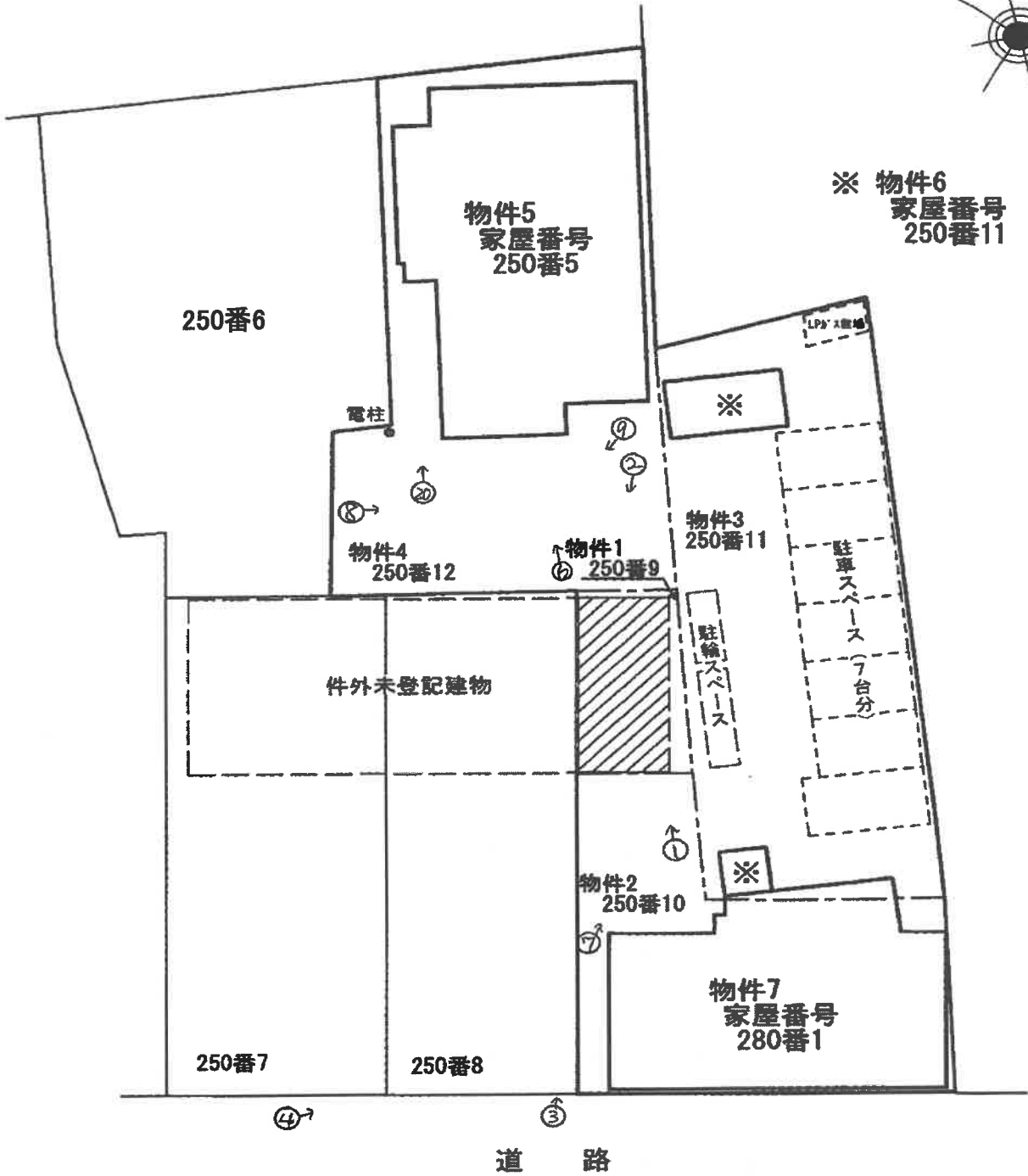
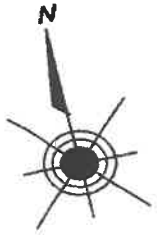
頭書の評価書について、下記事項の補正を求められましたので、本書をもってご報告いたします。

記

【一】補正事項

P26 土地建物位置関係図 北西隣接地の地番 50 番 6→250 番 6

以 上



▨ 件外未登記建物越境部分
(単位：約m)