

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、入札が無効となる場合があります。**※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
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	代表者 法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

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人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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 7年 3月26日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 9日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 4月22日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 7年 3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 | 大阪市住吉区墨江一丁目 |
| | 地 番 | 25番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.81平方メートル |
| 2. | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目 |
| | 地 番 | 25番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.39平方メートル |
| 3. | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目25番地8、25番地42 |
| | 家屋 番号 | 25番8 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.09平方メートル
2階 78.89平方メートル
3階 78.89平方メートル
4階 78.89平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

-
- 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3】
別紙賃借権等目録記載のとおり

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 | 大阪市住吉区墨江一丁目 |
| | 地 番 | 25番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目 |
| | 地 番 | 25番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.39平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目25番地8、25番地42 |
| | 家屋 番号 | 25番8 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.09平方メートル |
| | | 2階 78.89平方メートル |
| | | 3階 78.89平方メートル |
| | | 4階 78.89平方メートル |



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
101号室	A	R5.5.1~R7.4.30	77,000	400,000	200,000	最先
102号室	空室					所有者
201号室	空室					所有者
202号室	B					明渡猶予
203号室	C					明渡猶予
204号室	D					明渡猶予
301号室	株式会社ウイル テック	R6.8.11~R7.8.10	40,000			最先
302号室	E					明渡猶予
303号室	F					明渡猶予
304号室	G	R7.2.1~R8.1.31	40,000			最先
401号室	H					明渡猶予
402号室	I					明渡猶予
403号室	J					明渡猶予
404号室	K	R6.7.2~R7.7.1	40,000			最先
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か月間明渡しは猶予される。」						
「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。」						

令和 6年(ケ)第 347号
令和 6年10月 7日受理
令和 年 月 日提出
6.12.16

現況調査報告書(補正後)

大阪地方裁判所

執行官 吉野弘高

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目 |
| | 地 番 | 25番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目 |
| | 地 番 | 25番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.39平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目25番地8、25番地42 |
| | 家屋 番号 | 25番8 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.09平方メートル
2階 78.89平方メートル
3階 78.89平方メートル
4階 78.89平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪市住吉区墨江1丁目2-10 墨江728ハイツ														
土 地	物件 1・2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <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(6枚目)のとおり														
建 物	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 <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居、店舗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(6枚目)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

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 type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店	R 1・5・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 77,000円	共益費月額11,000円 保証金返還金200,000円
	A	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R 5・5・1 至 R 7・4・30	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 400,000円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	空室	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	空室	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店	R 6・9・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 39,000円	共益費月額10,000円
	B	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R 6・9・25 至 R 8・9・24	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店	R 6・5・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 39,000円	共益費月額10,000円
	C	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R 6・5・16 至 R 8・5・15	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店	R 5・1・6	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円	共益費月額10,000円 礼金30,000円
	D	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R 5・1・7 至 R 7・1・6	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他		<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 type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301 株式会社 ウイルテック	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 2・8・11 自 R 6・8・11 至 R 7・8・10	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額10,000円 社宅として使用 R7年1月末退去予定
	E	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R 6・6・29 至 R 8・6・29	<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 39,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 4・11・1 自 R 4・11・1 至 R 6・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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額10,000円
	G	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・2・1 自 R 6・2・1 至 R 7・1・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 4・4・29 自 . . 至 . .	<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 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額10,000円 令和6年4月15日に202 号室から401号室に変更 礼金30,000円
	I	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 5・10・25 自 R 5・10・26 至 R 7・10・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 39,000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 type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 6・1・6	<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 39,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額10,000円 居住者は契約者の子 礼金30,000円
	J		自 R 6・1・6 至 R 8・1・5					
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 404	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 1・7・2	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月額10,000円 更新料毎年10,000円 占有者11月10日死亡
	K		自 R 6・7・2 至 R 7・7・1					
	<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	
			自 ・ ・ 至 ・ ・					
	<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	
			自 ・ ・ 至 ・ ・					
	<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	
			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

その他の事項

(表札等の表示)

目的建物のエントランス付近に「墨江728ハイツ」という看板が存在した。

(目的土地の状況)

- 1、目的土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2、目的土地は、一体となって目的建物の敷地部分となっている。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取略図の記載のとおりである。
- 2、目的建物内は、概ね経年相応の状態であった。
- 3、102号室の窓ガラスは、損傷部分が存在した。
- 4、301号室は令和7年1月末で退去予定とのことである。
- 5、404号室占有者は、11月10日に病院で亡くなったとのことである。

(接面道路の状況)

目的物件の南側接面道路は、建築基準法42条1項1号の道路である。

(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
■占有者 (101. 202. 203. 204. 302. 304. 401. 402号室)	1、目的建物の各部屋は、私が住居として使用しています。 2、契約関係は、契約書のとおりです。
■占有補助者 (301)	301号室は社宅として会社が契約しており、私が住居として使用しています。
■占有者の子 (403)	403号室は母が契約しており、私が住居として使用しています。
■管理会社	1、目的物件の契約関係は、契約書記載のとおりです。 2、301号室については、令和7年1月末で退去の予定です。 3、404号室居住者は、11月10日に病院で亡くなったということです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月 7日 10:00-10:10	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年10月 7日 10:30-10:40	大阪市役所	道路関係調査
6年10月 9日 12:05-12:15	物件所在地	目的物件外観調査
6年10月10日 : - :	執行官室	所有者に照会書送付
6年10月23日 : - :	執行官室	消防署に援助請求書送付
6年10月30日 11:15-12:05	物件所在地	目的物件立入調査(101, 302, 401)、評価人帯同、占有者より事情聴取、照会書投入
6年10月31日 9:50-10:00	執行官室	管理会社より電話聴取
6年11月 7日 16:10-16:40	管理会社	管理会社より事情聴取
<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 を立ち合わせ、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

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月 9日 9 : 50 - 10 : 50	物件所在地	目的物件立入調査(102, 202, 203, 301, 304, 402, 403)、評価人帯同、占有者より事情聴取、照会書投入
6年11月15日 9 : 20 - 9 : 30	大阪法務局北出張所	商業登記調査
6年11月21日 14 : 55 - 15 : 15	物件所在地	目的物件立入調査(201, 204)、評価人帯同、占有者より事情聴取、照会書投入
6年12月 9日 15 : 40 - 16 : 00	管理会社	占有関係資料調査
6年12月10日 12 : 35 - 12 : 50	物件所在地	目的物件立入調査(303解錠, 404)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

令和 6年12月10日

目的物件(303)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

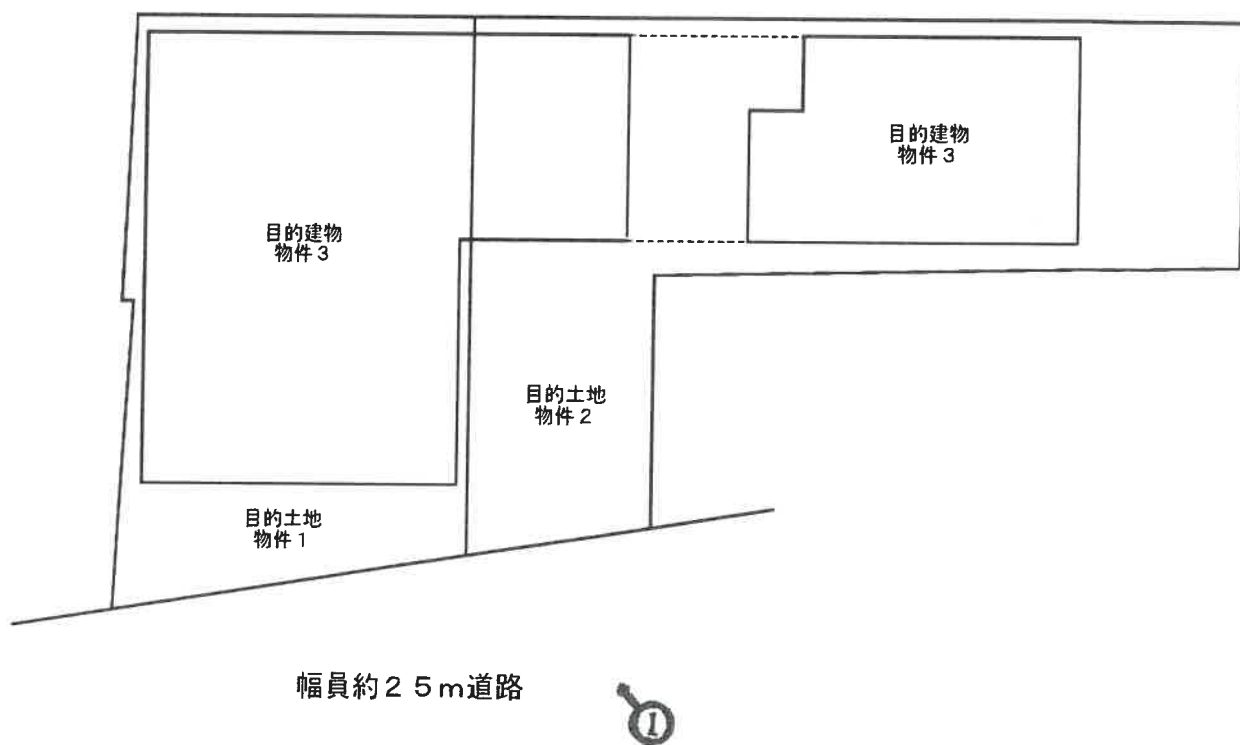
令和 6年12月10日

目的物件(404)は不在であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

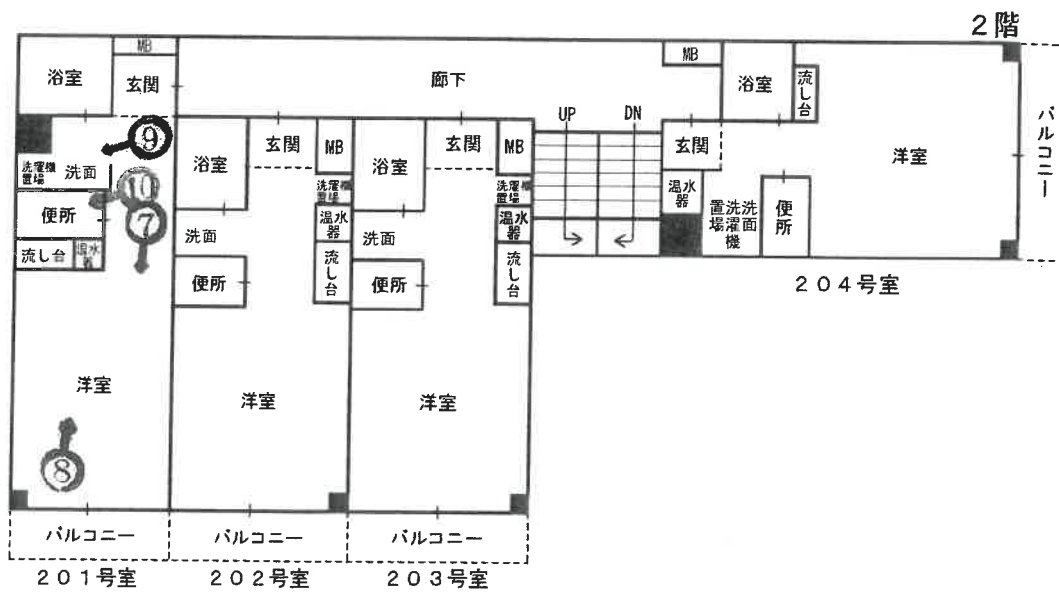
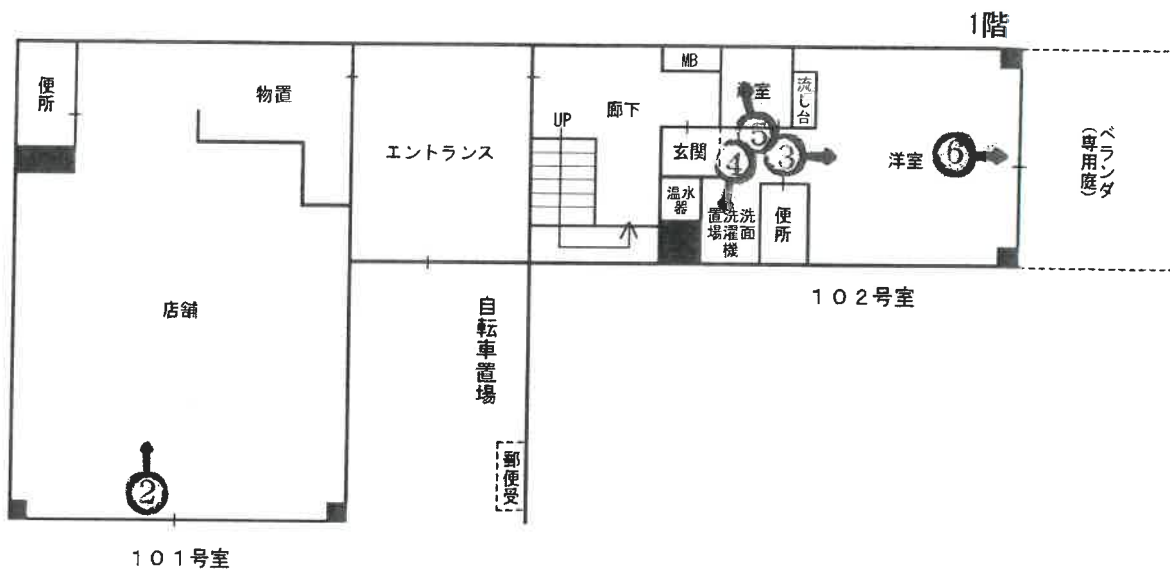
土地建物位置関係図

(←○写真撮影場所・方向)



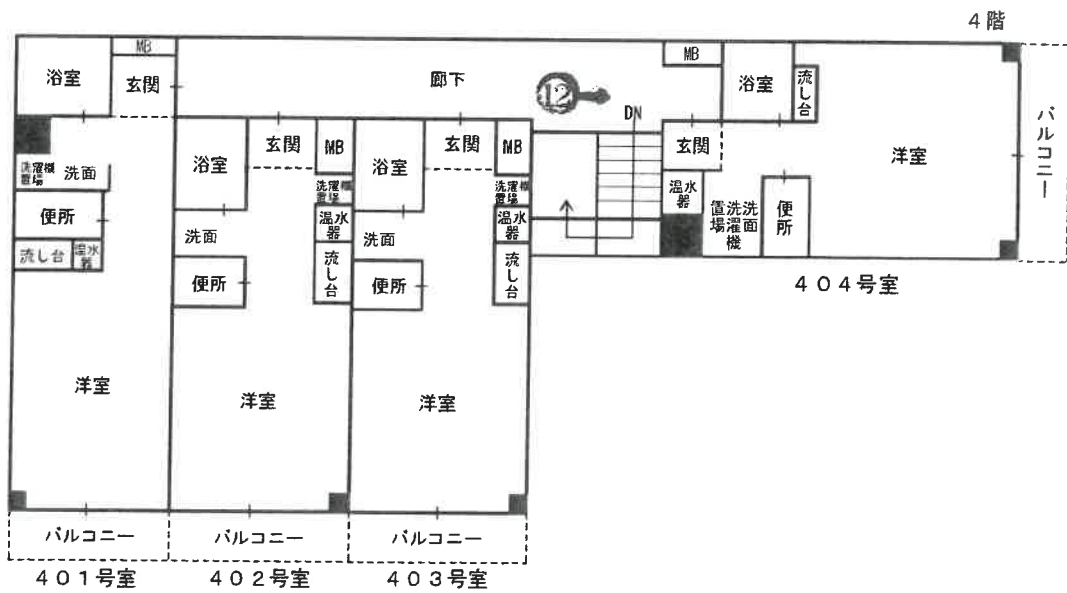
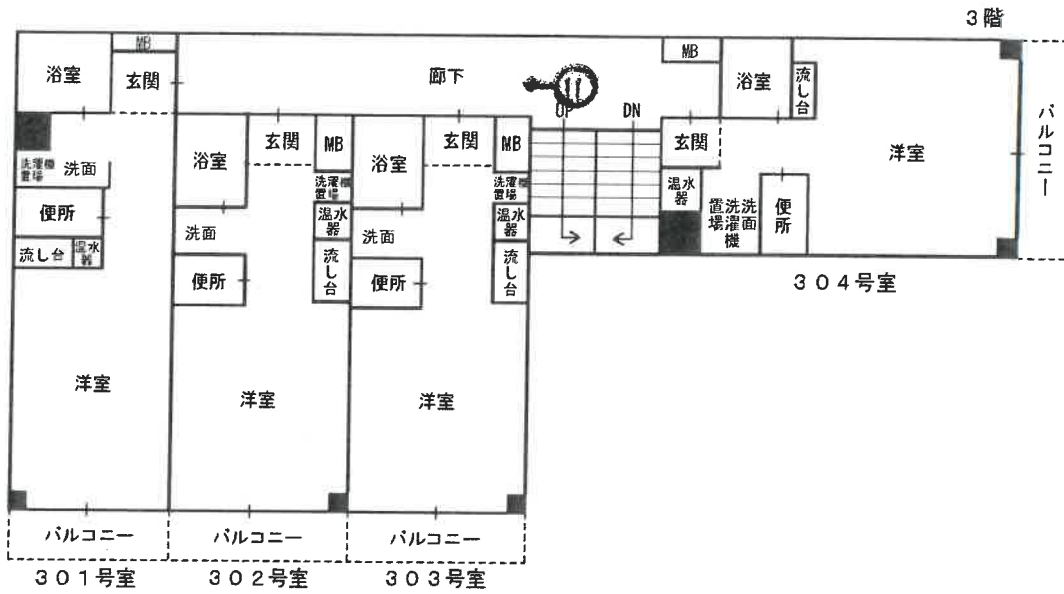
間取略図

(←○写真撮影場所・方向)



間取略図

(←○写真撮影場所・方向)



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9



10



令和6年（ケ） 第347号
令和6年10月30日 外 現地調査
令和7年1月5日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地付建物, 収益物件)

評価人 不動産鑑定士

谷 勝博

第1 評価額

一括価格	
金 40,630,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,740,000円
物件2	金 3,390,000円
物件3	金 34,500,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2の内訳価格は物件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・2	所在地 地番 地積	物件目録記載のとおり	同左
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・2	<p>現地計測と地積測量図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、現地では一部境界標等がなく隣接地等との境界が不明であることや、隣接建物が密集しており南側接道部の辺長以外の計測が出来なかったこと、検尺が概測であること等から、正確な現況把握及び地積・範囲等の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。</p>		
3	<p>登記数量及び建物図面と現況は概ね一致した。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位置・交通	南海高野線 住吉東駅 南西方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに店舗・店舗併用住宅・共同住宅・戸建住宅等が混在する地域。将来的にも現状のまま推移すると思われる。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	南側道路より北へ10mの範囲は防火地域、10m以北は準防火地域
その他の規制	特別用途地区（中高層会住居専用地区・第2種）、南側道路は都市計画道路「敷津長吉線」であるが、事業完了している。	
画地条件	規模	140.20㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口9.9m・奥行約10.8m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南側	幅員約25m国道(建築基準法42条1項1号道路)
	接道状況	等高接面・中間画地
土地の利用状況等	現況	物件3の敷地
	東側	共同住宅
	西側	戸建住宅
	南側	道路
	北側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり (処理区域内)
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	目的土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人・法人・不動産会社の所有者名、宅地の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築前は店舗・住宅等の敷地であったものと思われる。なお土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	特に無し。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）平成26年9月25日新築
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	ALC板等
	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・給排水設備等
	その他	自転車置場・オートロック等
床面積（現況）	延 310.76㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途 間取り等	共同住宅・店舗 1階～4階：1階は店舗1室、1R1室、2～4階は1Rが各4 室で合計14室 間取図詳細は間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>① 目視した限りにおいてアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかった。詳細に関しては専門機関による調査を要する。</p> <p>② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>③ 102号室の窓ガラスに割れ等の損傷が見られた。また共用部分の階段・通路の手摺等に錆び等の汚損が見られた。その他、建物全体に経年相当の汚損が見られた。</p> <p>④ 建築確認（有）、検査済証（有）</p> <p>⑤ 上記の他は2ページ記載の特記事項参照。</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, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	240,000	0.70	62.81	0.90	9,497,000
2	240,000	0.70	77.39	0.90	11,701,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 住吉(府)5-1

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

$$236,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 240,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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	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	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：

接面	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.00	0.70	1.00	0.70

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3 (建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
3	220,000	310.76	0.62	42,388,000

ウ 現価率

経過年数 約10年

経済的残存耐用年数 約25年

観察減価 15%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / (\text{経過年数}10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - 0.15)$$

$$= 0.62$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改修等の必要性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 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	9,497,000	0.55	法定地上権	5,223,000
2	11,701,000	0.55	法定地上権	6,436,000

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	9,497,000	－ 5,223,000	4,274,000
2	11,701,000	－ 6,436,000	5,265,000	8.3
3	42,388,000	11,659,000	54,047,000	85.0
積算価格 (合計)			63,586,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和6年12月12日現在）

物件概要	用途：共同住宅・店舗		空室率
	賃貸戸数 店舗1室・住居13室	入居戸数 店舗1室・住居11室	店舗0% 住居約15%
家賃	月額支払賃料 500,000円		年額支払賃料 6,000,000円
保証金	保証金総額 400,000円		要返還保証金 200,000円
	対支払家賃月額 約0.8ヵ月		対支払家賃月数 約0.4ヵ月

空室率：空室率の査定に当たっては、現行貸室部屋数合計/可能貸室部屋数合計によって算定した。（用途別）

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

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。

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）	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）
6,000,000	1.00	10%	0.95	57,000,000

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：家賃水準としては概ね標準的で、空室率も標準的であるので補正は要しない。

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同種収益物件の平均的な取引利回りを標準に10%を採用した。

エ その他補正：建物全体及び一部の貸室について補修・改修が必要となる可能性があること等を勘案し▲5%の補正を行った。

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	58,317,000	6.7%	1.00	0.70		2,740,000
2		8.3%	1.00	0.70		3,390,000
3		85.0%	1.00	0.70	200,000	34,500,000
一括価格 (合計)						40,630,000

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	63,586,000	20%
収益価格	57,000,000	80%
調整後の価格	58,317,000	

ウ 市場性修正

本件の場合不要と判断した。

エ 競売市場修正

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

オ その他の控除減価

要返還保証金を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価調査 住吉（府）5-1

所 在 : 大阪市住吉区墨江2丁目41番12「墨江2-5-56」
価 格 : 236,000円/m²
位 置 : 南海高野線「沢ノ町」駅 北西方約540m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 193m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 北25m国道
用途指定等 : 商業地域、防火地域
建蔽率80%・容積率400%
地域の概要 : 中低層の店舗、共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	:	9,274,000円
物件2	:	11,427,000円
物件3	:	27,057,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目 |
| | 地 番 | 25番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目 |
| | 地 番 | 25番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.39平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪市住吉区墨江一丁目25番地8、25番地42 |
| | 家屋 番号 | 25番8 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.09平方メートル
2階 78.89平方メートル
3階 78.89平方メートル
4階 78.89平方メートル |



位置図



対象不動産

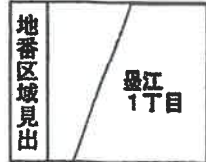
地価調査基準地
住吉(府)5-1

最寄駅

昭文社スーパーマップル・デ
ジタル23 (縮尺1/10,000)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大阪市住吉区墨江一丁目			地番	25番8		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

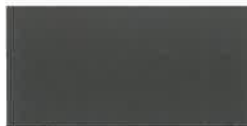
(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和6年7月26日

大阪法務局北大阪支局

整理番号: H24799-1

登記官



登録年月日：平成24年1月12日

地積測量図

地番 25-8、-42
土地の所在 大阪市住吉区盛江一丁目

求積表

地番	①25-8	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
133	107.292	102.586	-0.660	-784.950200	
141	100.642	101.440	7.222	729.104000	
142	07.422	110.208	10.822	1038.101976	
122	102.000	112.264	2.245	240.897000	
140	103.228	112.264	-3.640	-397.228221	
139	108.088	108.416	-4.264	-448.095232	
138	104.924	108.200	-6.432	-670.082002	
			合計	-125.822903	
			合計面積	92.9114916	
			合計地積	92.91	

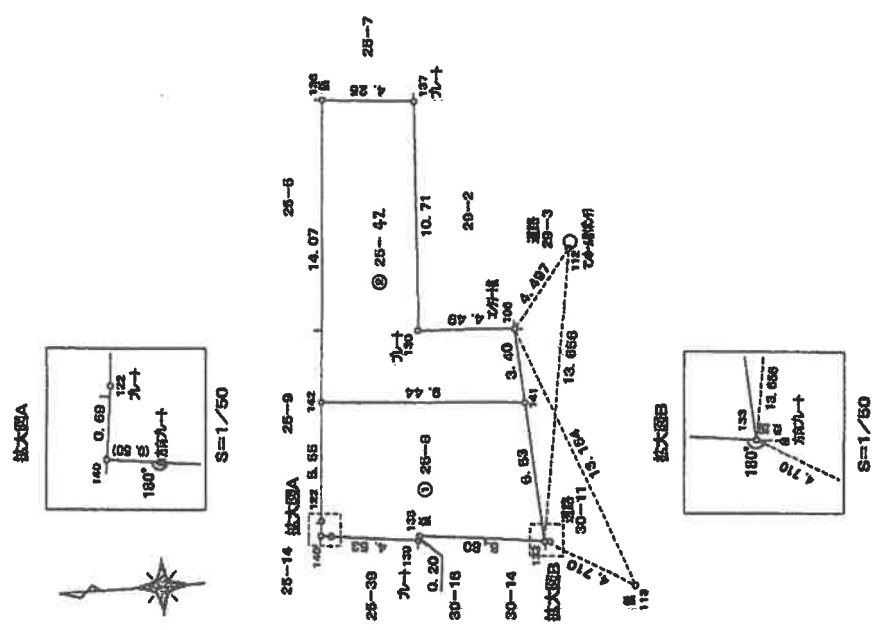
地番	②25-42	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
141	100.942	101.440	-0.674	-99.6418708	
106	97.024	100.536	2.207	214.022608	
130	96.036	104.597	0.428	41.103408	
137	86.008	101.068	0.104	8.944032	
136	84.368	104.597	0.140	11.811552	
142	97.442	110.208	-3.651	-354.016842	
			合計	-184.704984	
			合計面積	77.3974770	
			合計地積	77.39	

総合計面積 140.208965 m²

引込点一覧表

引込点	X座標	Y座標
112	95.028	99.944
113	110.702	99.801

平成23年12月8日 測量



作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(平成23年12月12日作成)

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和6年7月26日 大阪法務局 北大阪支局

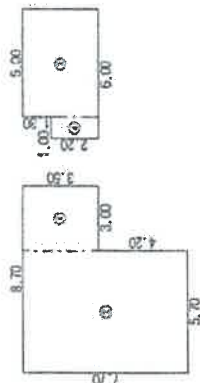
登記官

建物図面各階平面図

家屋番号 25-8
 建物の所在 大阪市住吉区豊江一丁目25番地8、25番地42

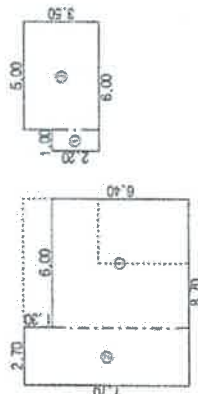
各階平面図

1階

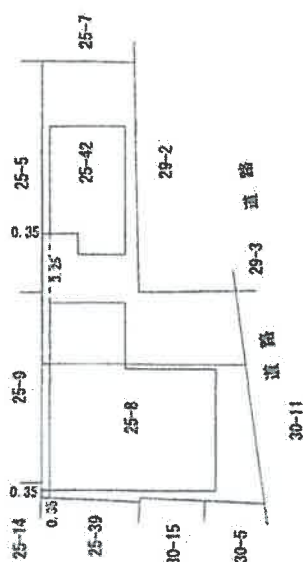


求積量	床面積
① 3.00 × 3.50 =	10.5000
② 5.70 × 7.70 =	43.8900
③ 5.00 × 3.50 =	17.5000
④ 1.00 × 2.20 =	2.2000
合計	74.0900
床面積	74.09 m²

2階～4階
 (各階同型)



求積量	床面積
① 6.00 × 6.40 =	38.4000
② 2.70 × 7.70 =	20.7900
③ 5.00 × 3.50 =	17.5000
④ 1.00 × 2.20 =	2.2000
合計	78.8900
床面積	78.89 m²



登記年月日：平成26年10月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局天王寺出張所管轄)
 令和6年7月26日 大阪法務局北大阪支局

登記官

作成者

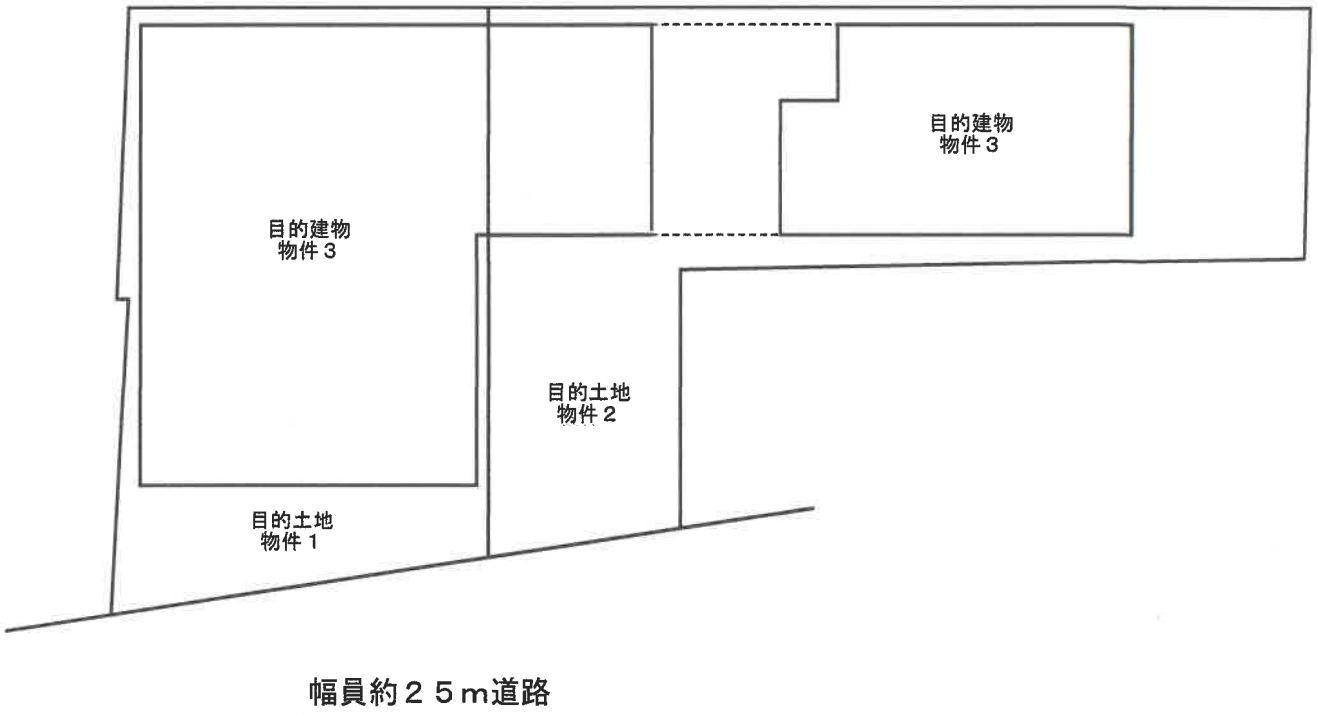
申請人

縮尺 1/250

年 9 月 21 日作成

(大阪土地家屋調査士会)

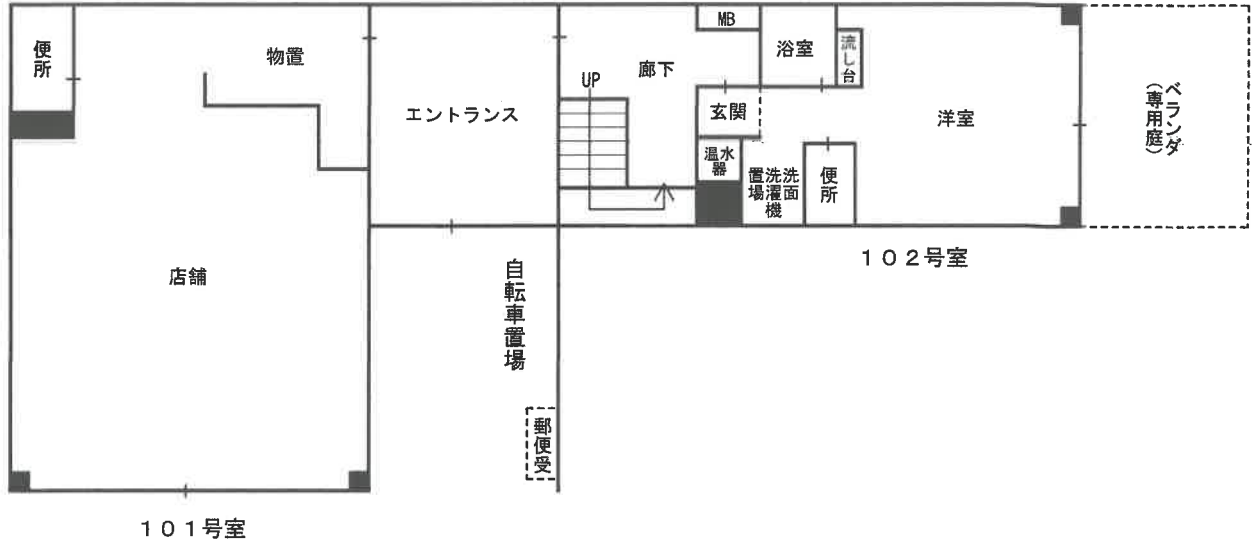
土地建物位置關係圖



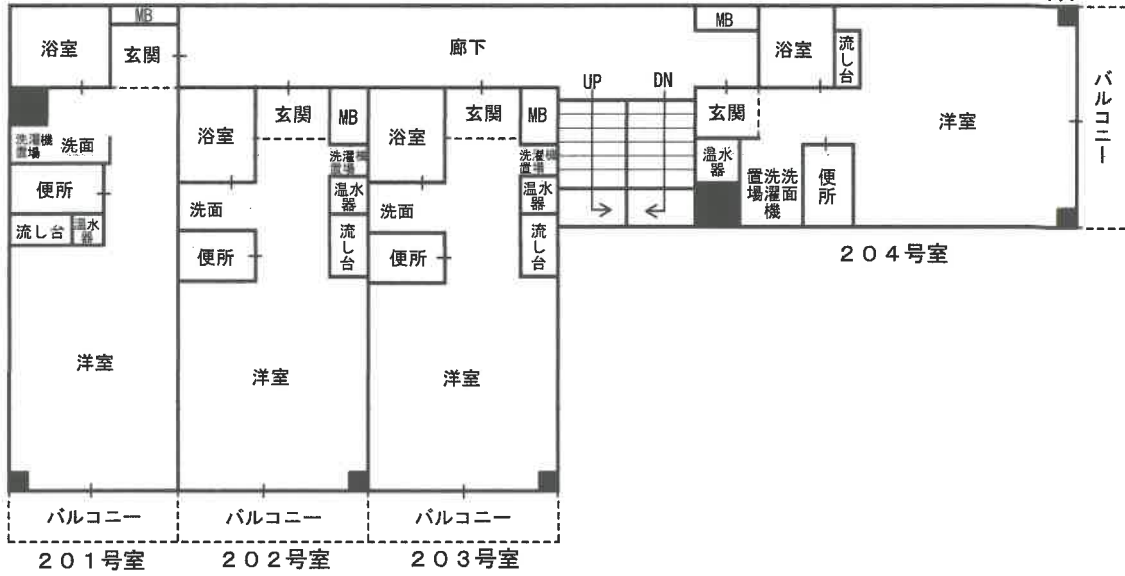
間取略図



1階



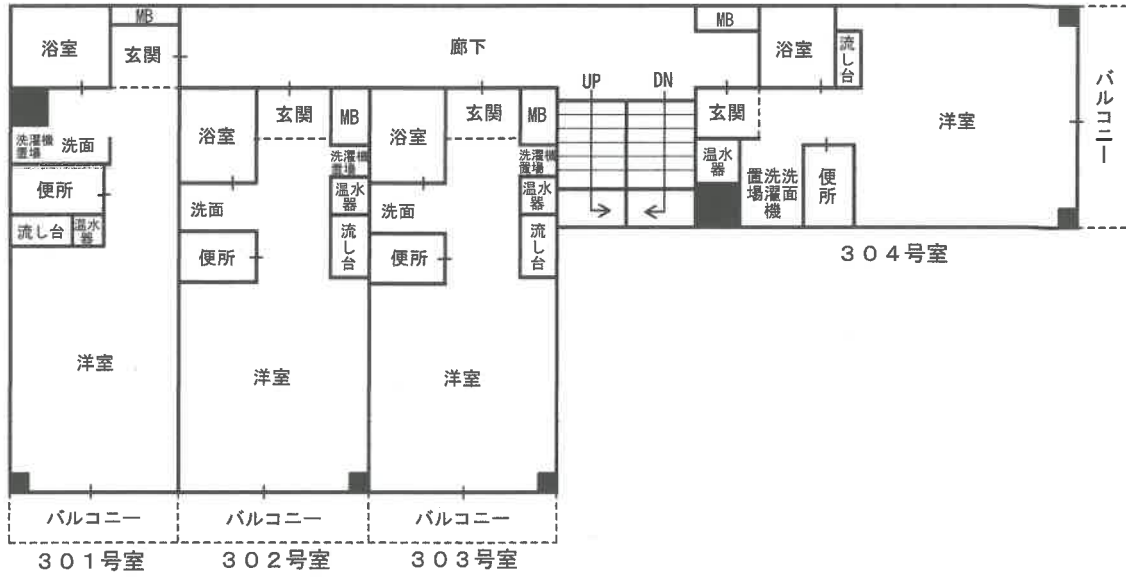
2階



間取略図



3階



4階

