

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。

※該当する口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
	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)。

※該当する口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 <input type="checkbox"/> 令和 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)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)

※該当する口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名の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 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 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	75,760,000 60,608,000	一括	15,160,000	1,300,827	370,220
1	31,410,000				
2	44,350,000				

備考



物件目録

1 所在 池田市畑一丁目
地番 613番
地目 宅地
地積 1806.26平方メートル

2 所在 池田市畑一丁目613番地、614番地4、1712番地1

家屋番号 613番

種類 共同住宅

構造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建

床面積 1階 257.50平方メートル
2階 257.50平方メートル
3階 128.75平方メートル

(現況)

床面積 1階 約263.30平方メートル
2階 257.50平方メートル
3階 128.75平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 共同住宅

構造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建

床面積 1階 193.13平方メートル
2階 193.13平方メートル
3階 128.75平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床面積	1階	約196.03平方メートル
	2階	193.13平方メートル
	3階	128.75平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月 6日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている部分について、使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件物件につき、令和6年(ケ)第321号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
 - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 池田市畑一丁目
地 番 613番
地 目 宅地
地 積 1806.26平方メートル

2 所 在 池田市畑一丁目613番地、614番地4、1712番地1

家屋 番号 613番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建

床 面 積 1階 257.50平方メートル
2階 257.50平方メートル
3階 128.75平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約263.30平方メートル
2階 257.50平方メートル
3階 128.75平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建

床 面 積 1階 193.13平方メートル
2階 193.13平方メートル
3階 128.75平方メートル

(現況)



11

物 件 目 録

床面積	1階	約196.03平方メートル
	2階	193.13平方メートル
	3階	128.75平方メートル



賃借権等目録

範囲(号室)	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金・敷金(円)	返還保証金・敷金(円)	備考
S105	A	令和7年5月11日	※ 105,000	600,000	150,000	※共益費及び2台分の駐車場代を含む 最先, 対抗可
S106	B	令和8年3月26日	75,000	50,000	50,000	最先, 対抗可
S107	(空室)					所有者
S108	青木運輸倉庫株式会社	令和7年3月5日	※ 90,000	500,000	50,000	※消費税を含む 最先, 対抗可
S205	C	定めなし	※ 85,000	0	0	※1台分の駐車場代を含む 最先
S206	(空室)					所有者
S207	D	不明	※ 75,000	不明	不明	※共益費を含む 最先
S208	(空室)					所有者
S306	(空室)					所有者
S307	E					明渡猶予
N101	株式会社ナーセラ					明渡猶予
N102	(空室)					所有者
N103	(空室)					所有者
N201	F	令和7年10月30日	77,000	0	0	最先, 対抗可
N202	G					明渡猶予
N203	(空室)					所有者
N301	H					明渡猶予
N302	I	令和8年10月31日	75,000	50,000	50,000	最先, 対抗可
その余部分						所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
、「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡ししが猶予される。」						

令和 6年(ケ)第 320号
令和 6年 9月 24日受理
令和 年 月 日提出
6.12.16

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 池田市畑一丁目
地 番 613番
地 目 宅地
地 積 1806.26平方メートル
- 2 所 在 池田市畑一丁目613番地、614番地4、1712番地1
家屋 番号 613番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 257.50平方メートル
2階 257.50平方メートル
3階 128.75平方メートル
- (附属建物)
符 号 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 193.13平方メートル
2階 193.13平方メートル
3階 128.75平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	池田市畑1丁目18番16号		
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"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有し、その他の者が駐車場として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「駐車場使用者一覧」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2		
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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 主たる建物 1階 約263.3㎡ 附属建物 1階 約196.03㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

駐車場使用者一覧

区画 (号・番)	占有者	月額賃料 (円)	備考
1	所有者		
2			
3			
5			
6	C	家賃に含む	
7	B	10,000	
8	A	家賃に含む	当初は部屋の賃貸借契約とは別契約であり、駐車場の保証金36,000円(8番と15番の合計)を支払い済み。駐車場に関する解約時返戻金は24,000円。
9	青木運輸倉庫株式会社	10,000	消費税込
10	青木運輸倉庫株式会社		
11	所有者		
12	G	8,500	
13	所有者		
14			
15	A	家賃に含む	当初は部屋の賃貸借契約とは別契約であり、駐車場の保証金36,000円(8番と15番の合計)を支払い済み。駐車場に関する解約時返戻金は24,000円。
16	所有者		
17	E	10,000	
18	所有者		
19	H	11,000	
20	株式会社ナーセラ	8,800	消費税込

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S105 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H11・5・12 自 R5・5・12 至 R7・5・11	<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 105,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 600,000円	・家賃に2台分の駐車場(8番と15番)賃料を含む ・家賃に共益費5,000円を含む ・解約時に保証金から45万円を控除して返還
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S106 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・3・23 自 R6・3・27 至 R8・3・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 75,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S107 所有者(空き室)	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S108 青木運輸倉庫株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17・3・6 自 R5・3・6 至 R7・3・5	<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 type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 90,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 500,000円	・解約時に保証金から45万円を控除して返還 ・家賃は消費税込
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S205 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・1・20 定めなし	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 85,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・家賃に1台分の駐車場(6番)賃料を含む ・駐車場と部屋はセットで賃貸借契約を締結しており、駐車場だけを解約することはできない。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S206 所有者(空き室)	<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	

※ 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
(4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					
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S207 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・12・18 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 75,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・家賃に共益費を含む ・契約書が存在しない ため、詳細不明
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S208 所有者(空き室)	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S306 所有者(空き室)	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> S307 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・15 自 R6・4・15 至 R8・4・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 76,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・家賃に共益費5,000円 を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> N101 株式会社ナーセラ	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・11 自 R6・4・15 至 R8・4・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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 82,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・家賃は消費税込 ・家賃に共益費5,500 円を含む ・介護事業目的での賃 借
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> N102 所有者(空き家)	<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	

※ 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
(5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						
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> N103 所有者(空き室)	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> N201 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R5・10・31 至 R7・10・30	H27・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 77,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> N202 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R5・5・22 至 R7・5・21	R3・5・22	<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 79,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・家賃に共益費5,000円を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> N203 所有者(空き室)	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> N301 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R5・10・20 至 R7・10・19	R5・10・20	<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 79,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・家賃に共益費5,000円を含む ・更新料が10,000円必要
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> N302 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 R6・11・1 至 R8・10・31	H22・11・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 75,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

目的建物に「アルカディアヒルズ」の表示が存在する。

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は土地建物位置関係図と概ね一致していると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地は、土地建物位置関係図に記載のとおり、その土地内での高低差及び隣地との高低差がある。
- (5) 目的土地の西側には自動販売機が一台設置されていた。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内の占有者が使用する部分には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されている。それ以外の部分は、動産はほぼ存在せず、所有者によって、住居（空き家）として占有されている。
- (4) 目的建物には以下の損傷箇所が存在する。
 - ア S105号室 出窓の天井が剥落している。
 - イ S207号室 動産が多く、壁も床も確認できず。
 - ウ N201号室 北側洋室は動産が多く、壁も床も確認できず。
 - エ 屋根の建材と推測される動産が地面に落ちていた。
 - オ 窓ガラスや建具のガラスが割れている箇所が数カ所存在した。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

目的土地及び目的建物についての担保不動産収益執行事件が係属している。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	洋室の出窓の天井の板が落ちています。原因はわかりません。
■ J	1 私は青木運輸倉庫株式会社の社員であり、S 108号室に居住しています。当該株式会社に家賃は支払っていません。 2 室内で煙草を吸います。
■ E	目的建物には不具合は感じていません。
■ 株式会社ナーセラの 従業員	1 目的建物は、事務所として使用しています。 2 不具合は感じていません。
■ H	シャワーの湯は出ますが、湯張りや追い炊きができません。
■ I	目的建物には不具合は感じていません。
■ D	駐車場の契約はしていません。
■ B	1 マンションの屋根の一部が剥落しているように思います。 2 大雨の際に、テラスに直上の階から大量の雨水が落ちてきます。雨樋が詰まっているのではないかと思います。
■ 管理会社の従業員	雨樋に砂が溜まっていると思います。
■ 青木運輸倉庫株式会 社の従業員	Jから家賃に相当する金員は受け取っていません。

(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、目的建物は4枚目～6枚目記載の占有者らが、賃借権に基づいて、住居として使用、占有しているものと認める。また、駐車場は、3枚目記載の占有者らが、賃借権に基づいて、駐車場として使用している。

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

(9枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月26日 9:35-9:45	中之島図書館	物件確認
6年9月26日 10:10-10:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年9月27日 11:50-13:00	物件所在地	物件及び占有確認、Iの親族、株式会社ナーセラの従業員及びFと面談
6年9月30日 8:53-9:03	執行官室	電話照会（青木運輸倉庫株式会社に架電）
6年9月30日 10:41-10:45	執行官室	電話照会（Fの親族から入電）
6年9月30日 13:36-13:43	執行官室	電話照会（Aに架電）
6年10月1日 15:30-15:55	執行官室	電話照会（Dから入電）
6年10月1日 17:12-17:16	執行官室	電話照会（青木運輸倉庫株式会社に架電）
6年10月2日	執行官室	照会文書送付（管理会社）
6年10月2日 13:20-13:30	執行官室	電話照会（Bから入電）
6年10月3日 10:00-10:10	大阪法務局北出張所	法人調査
<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>		

(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)

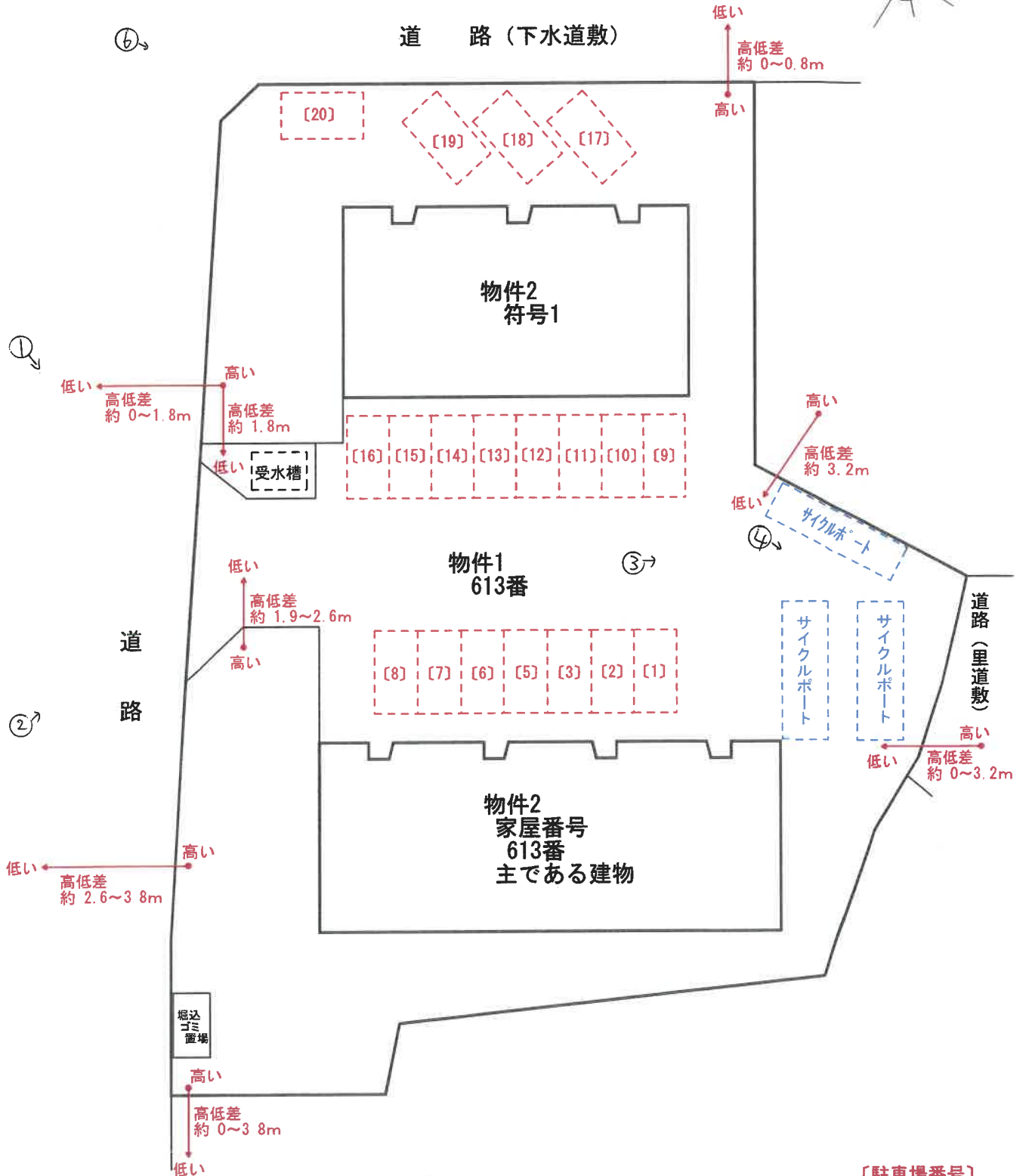
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月3日 13:05-13:08	執行官室	電話照会 (Bから入電)
6年10月8日 11:52-11:55	執行官室	電話照会 (青木運輸倉庫株式会社に架電)
6年10月8日 11:56-11:58	執行官室	電話照会 (Eに架電)
6年10月9日 10:45-11:15	大阪法務局北出張所	法人調査
6年10月15日 11:46-11:50	執行官室	電話照会 (Fの親族に架電)
6年10月30日 8:10-11:00	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、占有者 (H、F、Iの親族、J、株式会社ナーセラの従業員、A、Cの親族、Eの親族及びG) と面談
6年10月30日 11:10-11:25	池田市役所	道路等調査
6年11月8日 13:25-14:30	物件所在地	解錠による立入調査 (評価人帯同、S207号室、倉庫3カ所及びポンプ室)、占有者 (B及びBの親族と面談)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月 8日 目的物件 (S207) 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。倉庫及びポンプ室は、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第320号

◀○ 写真撮影位置方向

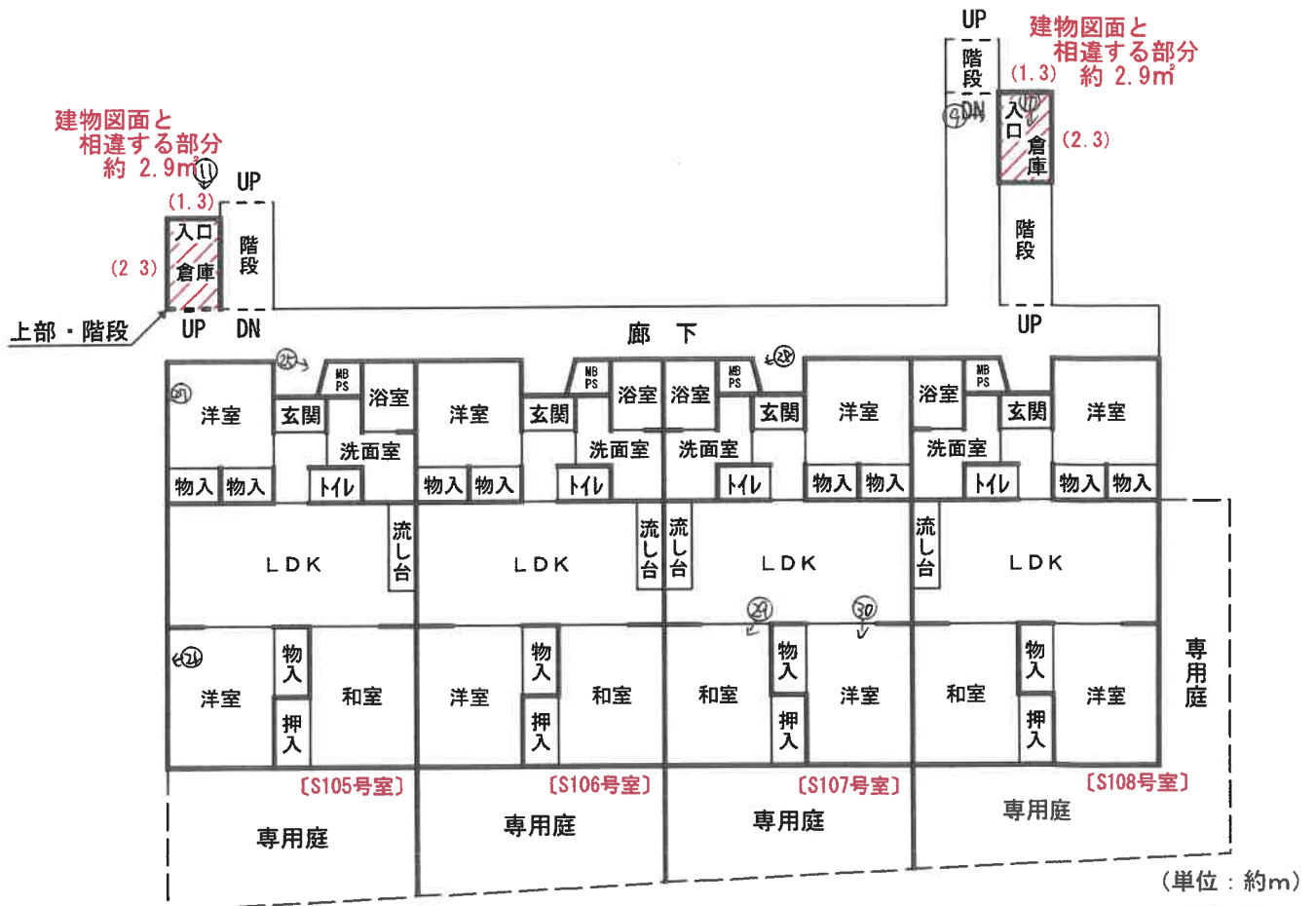
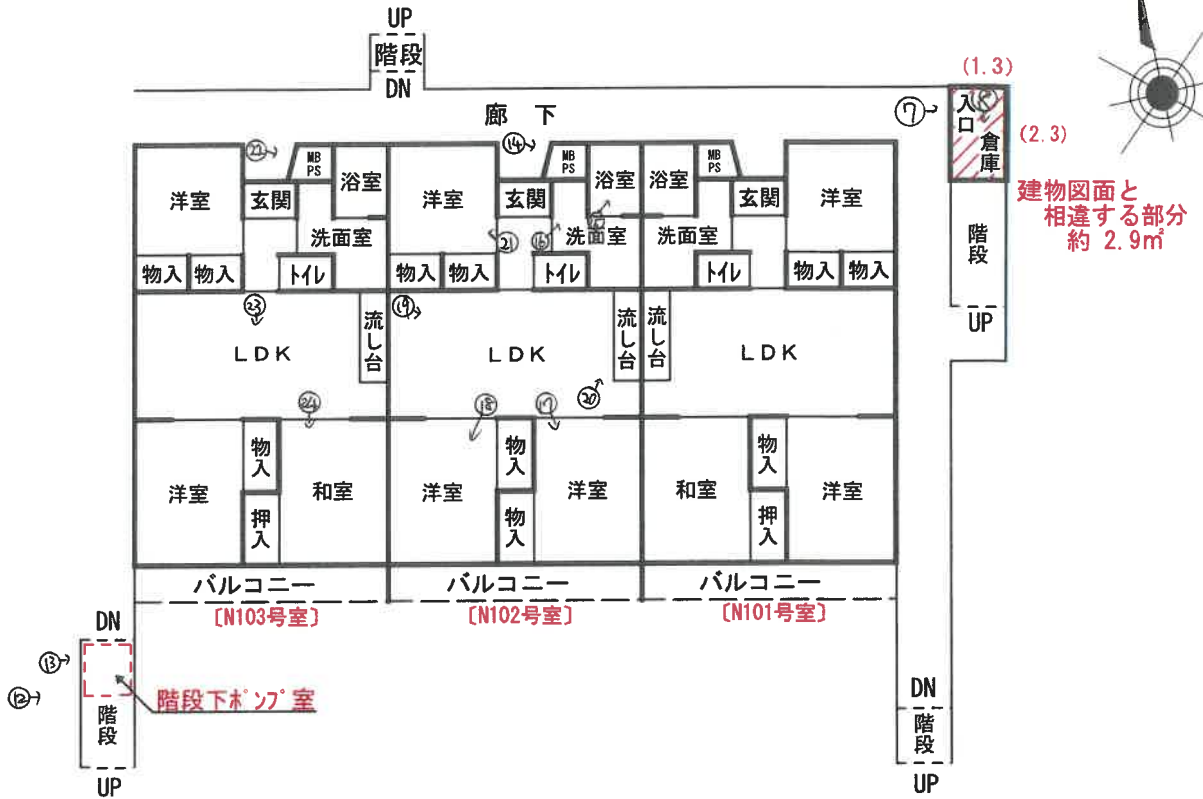
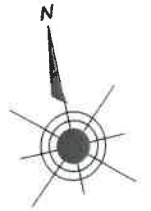


間取略図

令和6年(ケ)第320号

1階平面図

◀◀ 写真撮影位置方向

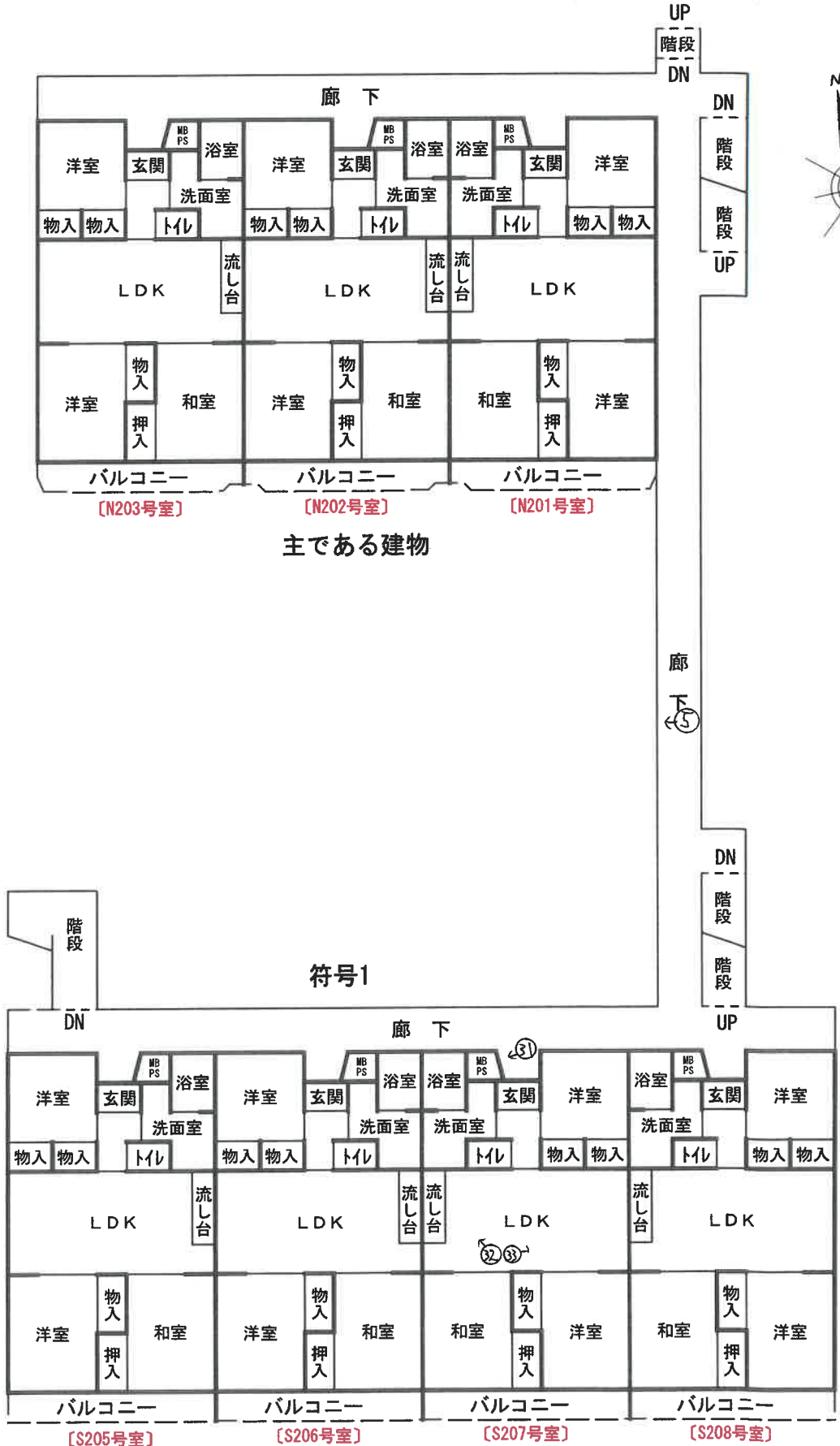


間取略図

令和6年（ケ）第320号

2階平面図

◀○ 写真撮影位置方向

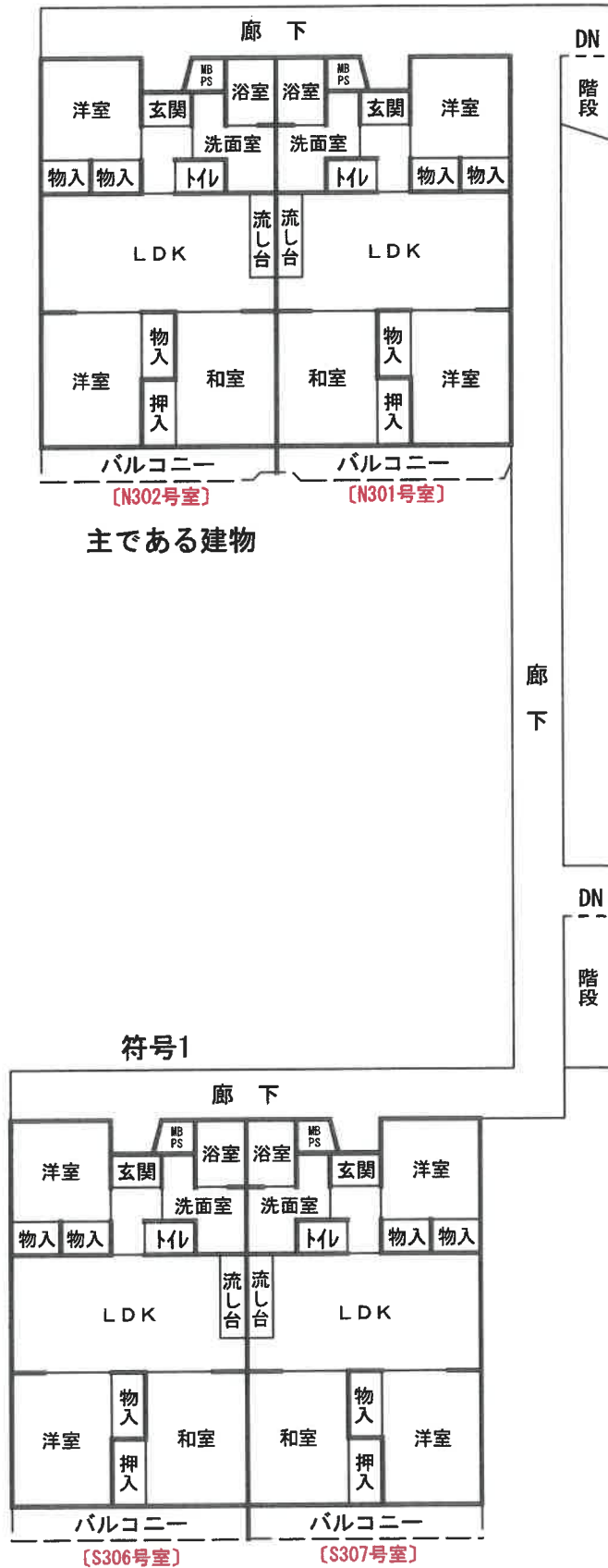


間取略図

令和6年（ケ）第320号

3階平面図

◀○ 写真撮影位置方向



主である建物

符号1

① 目的建物



② 目的建物



③



④



(17 枚目)

⑤



⑥



(18 枚目)

⑦



⑧



2024 11 08

(19 枚目)

⑨



⑩



(20 枚目)

⑪



⑫



(2 | 枚目)

13



14



(22 枚目)

⑮



⑯



(23 枚目)

17



18



(29 枚目)

19



20



(25 枚目)

㉑



㉒



(26 枚目)

24



24



(27 枚目)

㉔



㉕ 出窓の天井の損傷箇所



(28 枚目)

㉗ 出窓の天井の損傷箇所



㉘



29



30



(30 枚目)

31



32



(3 (枚目)



令和6年（ケ） 第320号
令和6年10月30日 現地調査
令和6年11月8日 現地調査
令和6年12月23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

八木正美

第1 評価額

一括価格	
金 75,760,000円	
内訳価格	
物件1	金 31,410,000円
物件2	金 44,350,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。ただし、正確には隣接土地所有者らの立ち会いのもと境界確定の上、専門家による測量を要する。		
2	主である建物及び附属建物ともに、1階に法務局備付建物図面と相違する部分があり、1階床面積は主である建物が約263.3㎡、附属建物が約196.03㎡であった。(当該部分の位置及び形状は間取略図参照。)		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	阪急宝塚線 石橋阪大前駅 北方 道路距離 約2,200m (別添「位置図」参照) 阪急バス 石澄停留所 西方 道路距離 約350m	
付近の状況	一般住宅のほかに共同住宅も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	法22条区域
その他の規制	宅地造成等工事等規制区域、第1種高度地区、絶対高さ10m、北側外壁後退(道路に面する部分を除く)10m	
画地条件	規模	1,806.26㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約53m・奥行(北辺)約27m
	高低差等	土地建物位置関係図参照。
接面道路の状況	西側	幅員約6.3m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	北側	幅員約4m道路(建築基準法上の道路ではない)
	東側	幅員約3.4m里道敷(建築基準法上の道路ではない)
	接道状況	三方路
土地の利用状況等	現況	共同住宅
	東側	戸建住宅、里道敷
	西側	道路
	南側	墓地、戸建住宅
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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	目的土地の旧土地台帳からは寺院、農林省、個人の所有者名、畑の地目の履歴が確認された。また、過去の住宅地図によると目的建物建築以前は白地、ガレージの表示であった。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。	
特記事項	目的土地の西側に飲料水の自動販売機1台が設置されていた。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 平成7年2月23日新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	クッションフロア、フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 約649.55㎡ 1階に法務局備付建物図面と相違する部分があり、現況床面積は公簿床面積を上回っている。(2ページ特記事項参照。)	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	3LDKタイプ 10戸
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。 屋根材が劣化しており、剥離箇所が見受けられた。また外壁クラックが散見された。各住戸の保守管理状況及び居住者の陳述については現況調査報告書を参照されたい。	
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 建築確認（有）、検査済証（有） 建築主：住宅・都市整備公団（現・UR都市機構）</p> <p>② 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>	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	附属建物(符号1)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(特記事項参照)平成7年2月23日新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	クッションフロア、フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積 (現況)	延 約517.91㎡ 1階に法務局備付建物図面と相違する部分があり、現況床面積は公簿床面積を上回っている。(2ページ特記事項参照。)	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	3LDKタイプ 8戸
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。 屋根材が劣化しており、剥離箇所が見受けられた。また外壁クラックが散見された。各住戸の保守管理状況及び居住者の陳述については現況調査報告書を参照されたい。	
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 登記上、新築年月日の記載はないが、建築確認及び検査済証を主である建物と一体として取得していることから、新築年月日は主である建物と同日とした。</p> <p>② 建築確認 (有)、検査済証 (有) 建築主：住宅・都市整備公団(現・UR都市機構)</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>	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	158,000	0.81	1806.26	0.90	208,049,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 池田-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $147,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.4/100 \times 100/104 \times 100/91 = 158,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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・方位(南)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.98	0.98	0.95	1.00	0.91

イ 個別格差：	接面(三方路)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	0.80	0.97	1.00	0.81

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2(主建物)	220,000	約649.55	0.17	24,293,000
2(附属建物)	220,000	約517.91	0.17	19,370,000
合計				43,663,000

ウ 現価率 (共通)

経過年数 約30年
 経済的残存耐用年数 約10年
 観察減価 40%
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数10年 / (経過年数30年 + 経済的残存耐用年数10年) } × (1 - 0.4)

= 0.17

※観察減価は維持管理状況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	208,049,000	0.50	法定地上権	104,025,000

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	208,049,000	－ 104,025,000	104,024,000
2	43,663,000	＋ 104,025,000	147,688,000	58.7
積算価格 (合計)			251,712,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要

物件概要	用途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数 18戸	入居戸数 11戸	38.9%
家賃	月額支払賃料 936,273円		年額支払賃料 11,235,276円
保証金	保証金総額 300,000円		要返還保証金 300,000円
	対支払家賃月額 約0.3ヵ月		対支払家賃月数 約0.3ヵ月

空室率： 評価時点において38.9%(空室戸数7戸÷賃貸戸数18戸)である。

家賃・保証金： 現況調査報告書記載の額による。

家賃には駐車場料金を含んでいる。

保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
11,235,276	0.95	12%	0.90	80,051,000

ア 年額支払賃料： 「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料を採用した。

イ 家賃等補正： 目的建物の品等・築年等より同種建物と比較してやや競争力に劣ること及び現下の賃貸市況等を勘案し、95%の補正を行った。

ウ 粗利回り： 対象物件の属する地域及び類似地域における同種収益物件の平均的な取引利回りを標準として対象物件の個別性を考慮して12%を採用した。

エ その他補正： 設備更新費用、修繕費用、美装工事等の費用が見込まれること等を考慮して90%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	114,383,000	41.3%	0.95	0.70		31,410,000
2		58.7%	0.95	0.70	300,000	44,350,000
一括価格 (合計)						75,760,000

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	251,712,000	20%
収益価格	80,051,000	80%
調整後の価格	114,383,000	

ウ 市場性修正

アスベスト含有建材が使用されている可能性を考慮して市場性修正率を0.95と決定した。

エ 競売市場修正

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

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 池田-16

所 在 : 池田市畑3丁目779番2「畑3-3-7」
価 格 : 147,000円/㎡
位 置 : 阪急宝塚線「石橋阪大前」駅 北方約2600m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南 6m 私道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
建蔽率50%・容積率100%
地域の概要 : 一般住宅のほかに共同住宅も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 182,943,400円
物件2 : 62,425,800円 (主である建物及び附属建物の合計)

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 池田市畑一丁目
地 番 613番
地 目 宅地
地 積 1806.26平方メートル
- 2 所 在 池田市畑一丁目613番地、614番地4、1712番地1
家屋 番号 613番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 257.50平方メートル
2階 257.50平方メートル
3階 128.75平方メートル
- (附属建物)
符 号 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 193.13平方メートル
2階 193.13平方メートル
3階 128.75平方メートル



位置図

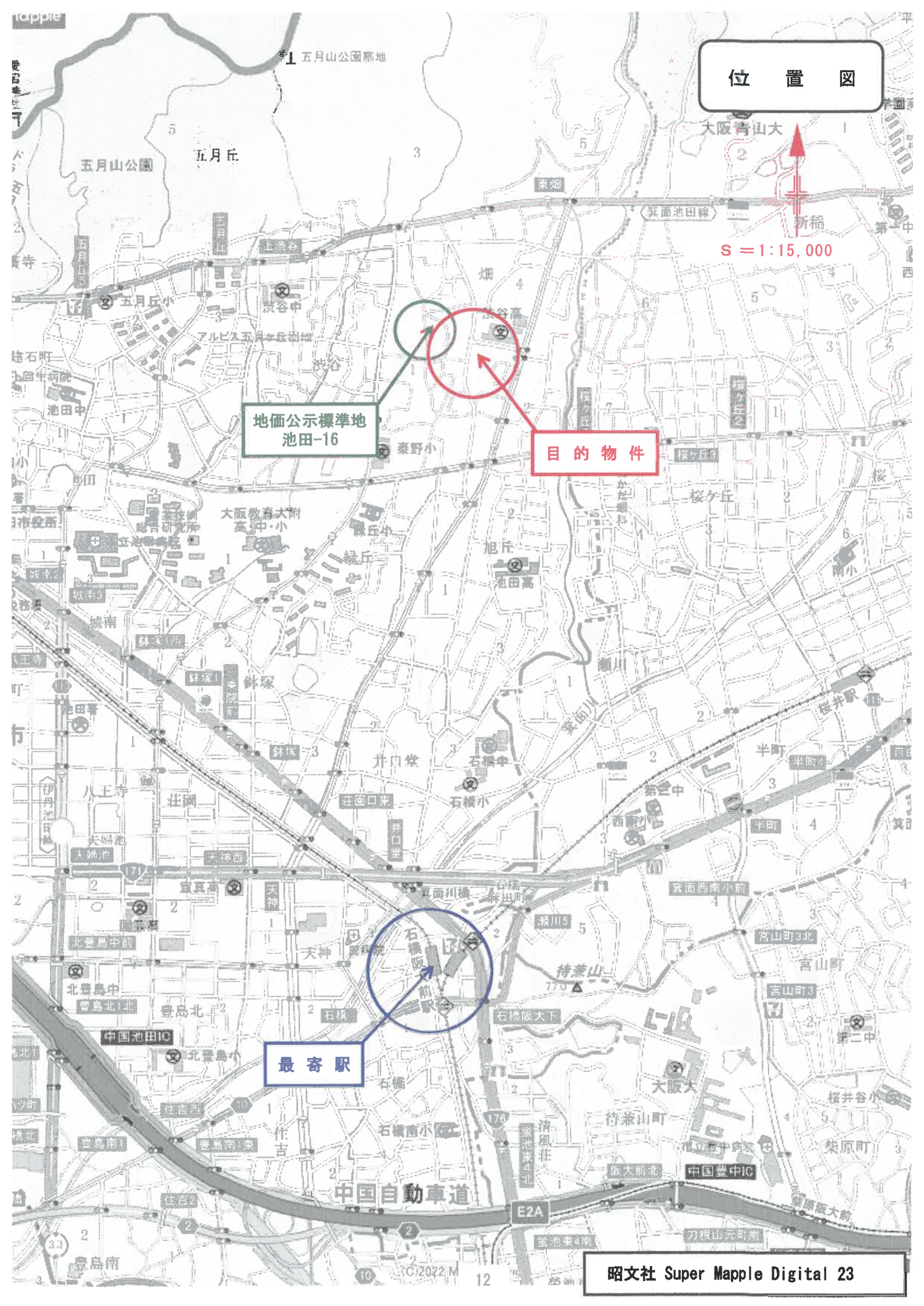
S = 1:15,000

地価公示標準地
池田-16

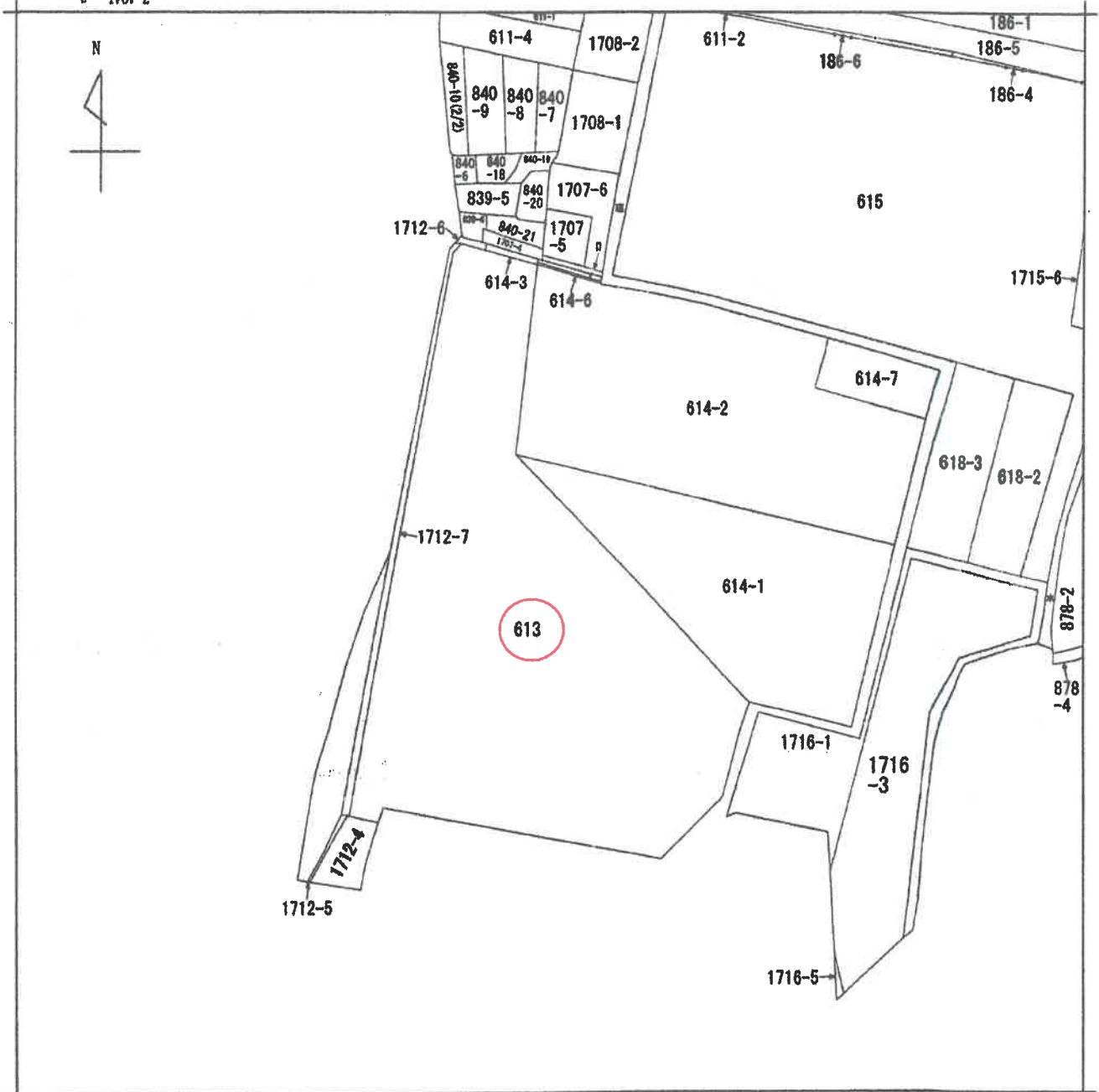
目的物件

最寄駅

中国自動車道



614-5
1707-2



(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	池田市畑一丁目			地番	613番		
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	明治19年12月			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。

(大阪法務局袖田出張所管轄)

令和6年7月4日

大阪法務局

地図整理番号：M41298

登記官



A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年9月23日

地積測量図

地番 613

土地の所在 池田市畑一丁目

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座標
613	KDG1	543.327	473.490	991.991650	887b-1
	KD2	542.332	470.752	-1817.973472	887b-1
	KD3	539.466	469.332	-12374.903211	887b-1
	KD4	516.905	457.800	-17208.504040	887b-1
	KD5	501.883	450.873	-9774.024994	887b-1
	KD6	494.257	447.624	-5422.517139	887b-1
	K1	489.789	458.299	-826.565551	887b-1
	K2	493.138	450.560	-1599.883120	887b-1
	K3	486.317	453.274	-260.484566	887b-1
	K4	492.699	468.789	4444.588377	887b-1
	K5	495.410	492.427	3178.618285	887b-1
	K6	496.064	495.412	4025.222500	887b-1
	K7	503.535	498.671	7268.129625	887b-1
	K13	513.629	490.468	14232.340800	887b-1
	KD3	532.855	498.858	13265.561440	887b-1
	KD2	540.237	480.753	6130.596016	座
			倍面積	3612.530683	
			面積	1806.2653415	
			座積	1806.26	座
			円積	546.39	座

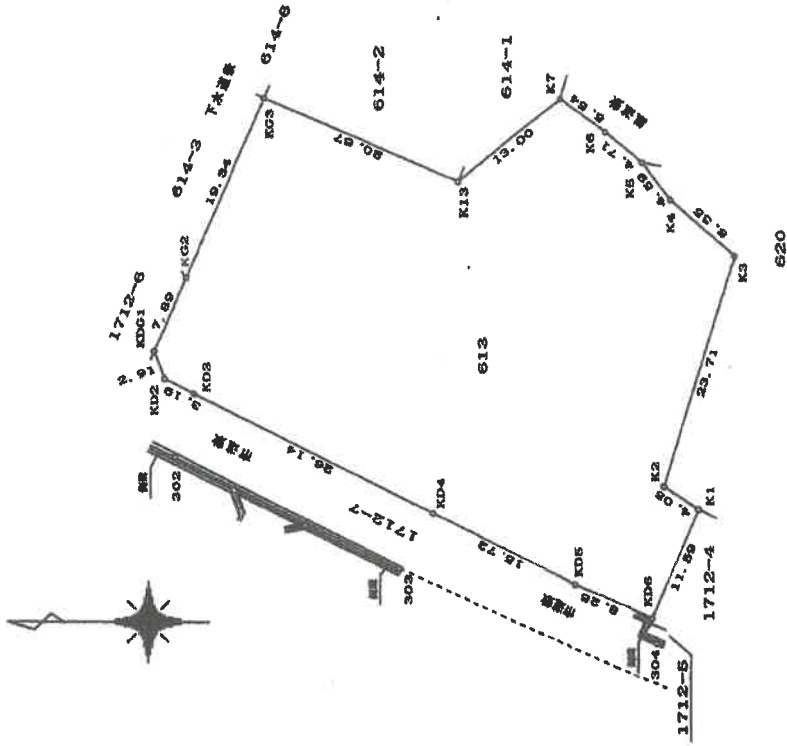
(単位)X,Y 単位:0.0001m (座標)座積 単位:0.0001m²

引照点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	座積
302	541.292	座	463.165	座	
303	519.287	座	452.463	座	
304	493.630	座	445.178	座	

引照点間距離表

境界点	引照点	距離	座積
302	303	304	
KD2	7.657	29.420	54.931
KD4	25.872	6.354	25.520
KD6	49.507	25.464	2.438



縮尺 1/500

作成者

28 年 9 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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

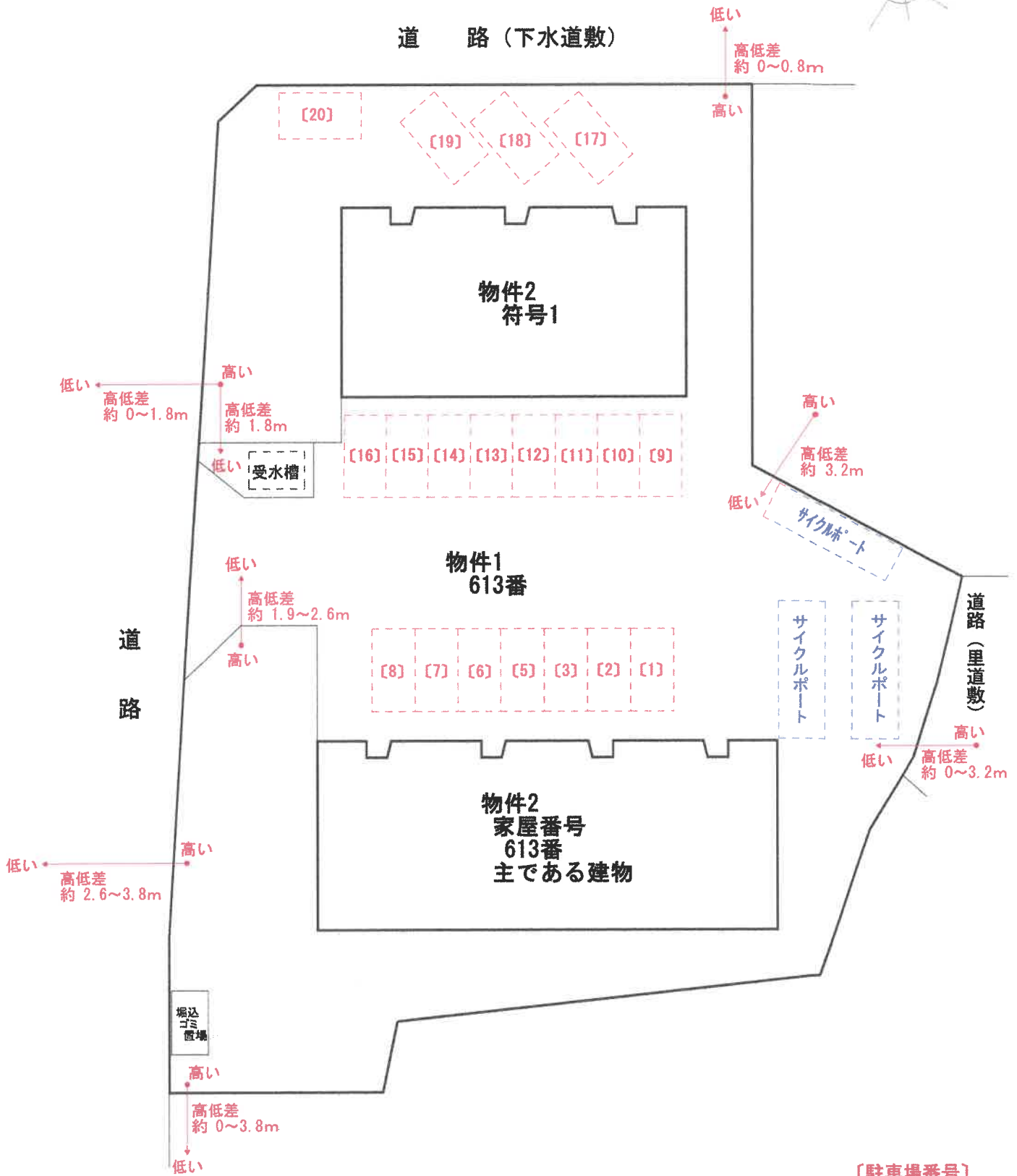
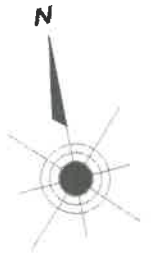
令和6年7月4日 大阪法務局

登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第320号



【駐車場番号】

登記年月日：平成7年4月20日

各階平

7.4.20

家屋番号

613

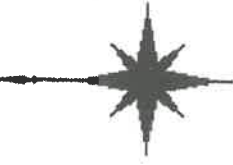
建物の所在

池田市船1丁目613番地

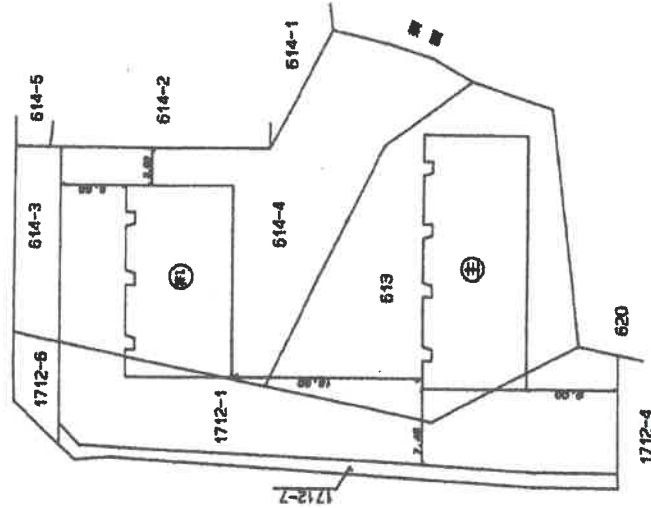
建各

4番地

面図 1/3



323409



委託者

縮尺

1/500

作製者

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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年7月4日 大阪法務局

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年4月20日

これは図面に記録されている内容を説明した平面である。
(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年7月4日 大阪法務局

登記官

7.4.20

家屋番号 613

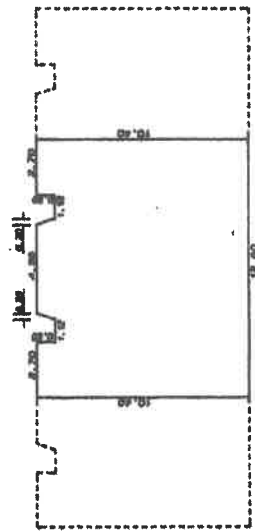
建築物の所在 池田市畑1丁目613番地、614.17

建築物各階

323410

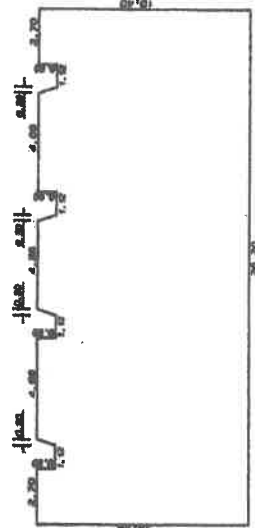
主たる建築物 3階

主たる建築物 1~2階各階同型



3階 面積計算表

2.70 x 10.40 =	28.0800
1.12 x 9.50 =	10.6400
0.30 x 10.40 =	3.1200
(9.50 + 10.40) / 2 =	2.9850
4.88 x 10.40 =	50.7520
1.12 x 9.50 =	10.6400
0.30 x 10.40 =	3.1200
(9.50 + 10.40) / 2 =	2.9850
4.36 x 10.40 =	45.3440
0.30 x 10.40 =	3.1200
(10.40 + 9.50) / 2 =	2.9850
1.12 x 9.50 =	10.6400
0.30 x 10.40 =	3.1200
(10.40 + 9.50) / 2 =	2.9850
1.12 x 9.50 =	10.6400
2.70 x 10.40 =	28.0800
床面積	128.7540



1~2階 各階同型 面積計算表

2.70 x 10.40 =	28.0800
1.12 x 9.50 =	10.6400
0.30 x 10.40 =	3.1200
(9.50 + 10.40) / 2 =	2.9850
4.88 x 10.40 =	50.7520
1.12 x 9.50 =	10.6400
0.30 x 10.40 =	3.1200
(9.50 + 10.40) / 2 =	2.9850
4.36 x 10.40 =	45.3440
0.30 x 10.40 =	3.1200
(10.40 + 9.50) / 2 =	2.9850
1.12 x 9.50 =	10.6400
0.30 x 10.40 =	3.1200
(10.40 + 9.50) / 2 =	2.9850
1.12 x 9.50 =	10.6400
2.70 x 10.40 =	28.0800
床面積	257.5080

作製者

7年父月△△日(作製)

縮尺

1/250

委託者

250

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年4月20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。
(大阪法務局油田出張所管轄)
令和6年7月4日 大阪法務局

登記官

7.4.20

3/3

各 平面図

家屋番号 613

建物の所在 油田市知1丁目613番地。番地4.171

323411

附属建物(符1) 3 階

面積計算表

2.70 x 10.40 =	28.0800
1.12 x 9.50 =	10.6400
0.30 x	
(9.50 + 10.40) / 2 =	2.9850
4.36 x 10.40 =	45.3440
0.30 x	
(10.40 + 9.50) / 2 =	2.9850
1.12 x 9.50 =	10.6400
2.70 x 10.40 =	28.0800
面積計	128.7540
	128.75 ㎡

附属建物(符1) 1~2階各階平面

面積計算表

2.70 x 10.40 =	28.0800
1.12 x 9.50 =	10.6400
0.30 x	
(9.50 + 10.40) / 2 =	2.9850
4.88 x 10.40 =	50.7520
1.12 x 9.50 =	10.6400
0.30 x	
(9.50 + 10.40) / 2 =	2.9850
4.36 x 10.40 =	45.3440
0.30 x	
(10.40 + 9.50) / 2 =	2.9850
1.12 x 9.50 =	10.6400
2.70 x 10.40 =	28.0800
面積計	193.1310
	193.13 ㎡

建 各 階 平 面

作業者

縮尺 1/250

年 月 日

嘱托者

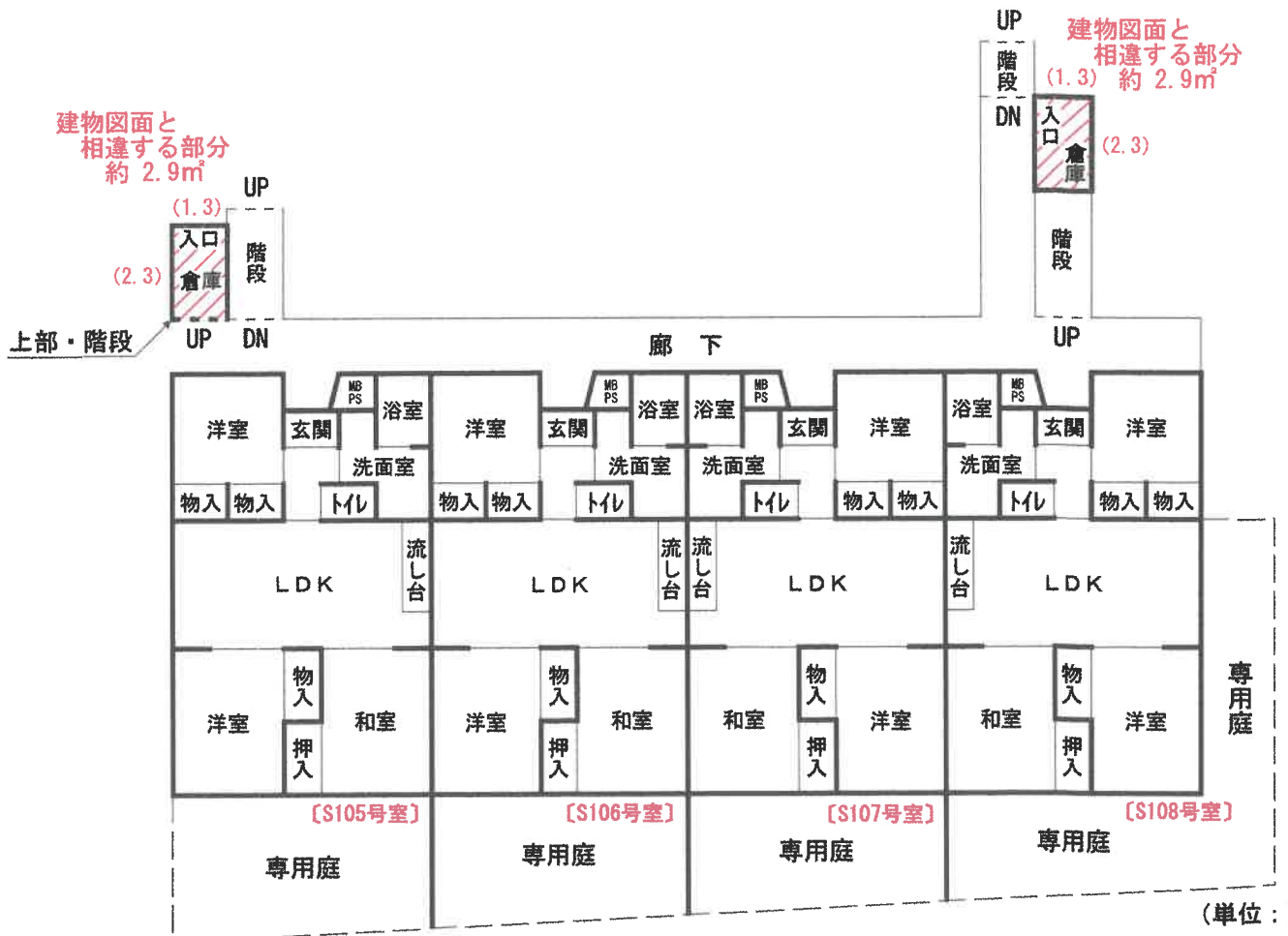
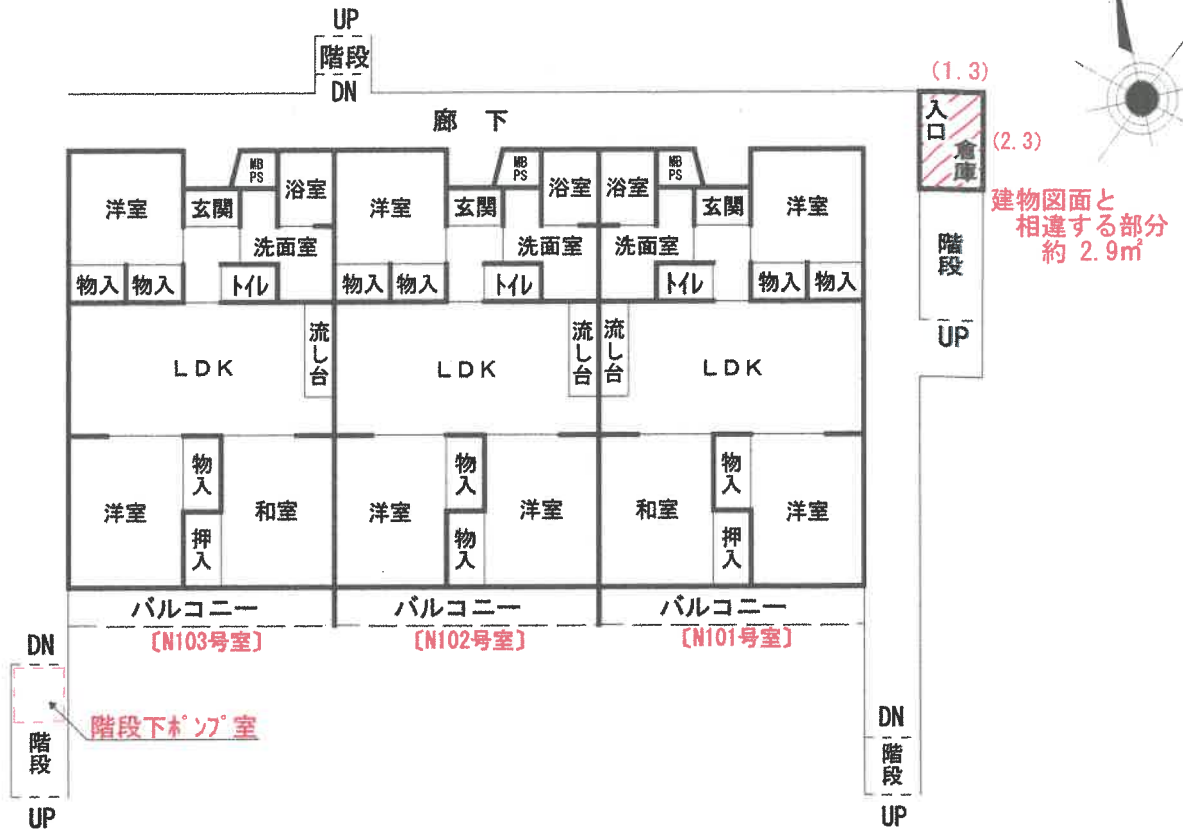
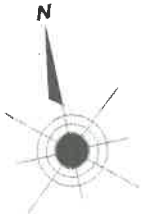
50

A3をA4に縮小

間取略図

令和6年（ケ）第320号

1階平面図

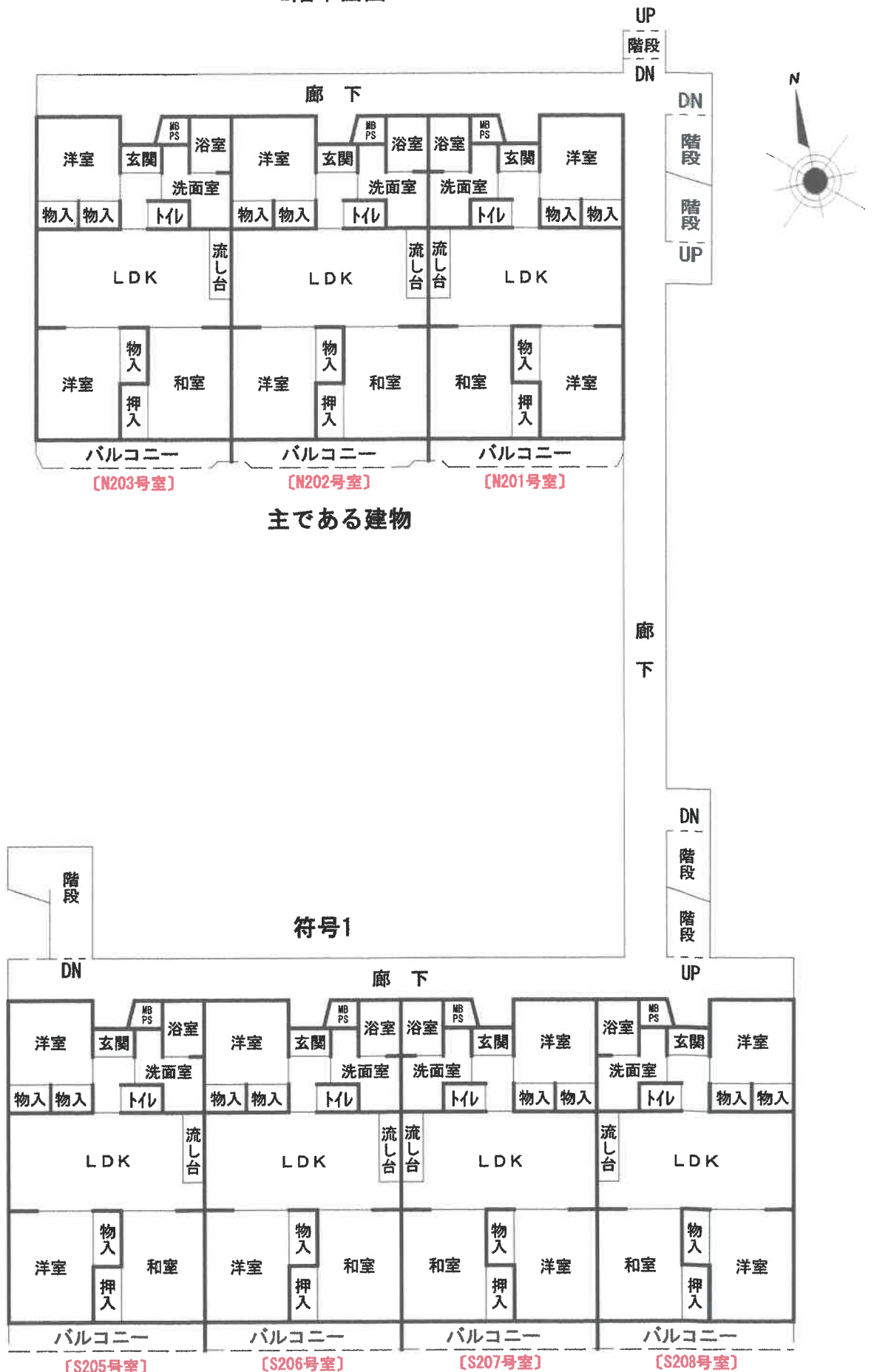


(単位：約m)
[部屋番号]

間取略図

令和6年（ケ）第320号

2階平面図



間取略図

令和6年（ケ）第320号

3階平面図

