

## 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 (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、買受申出人が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 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	
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
1	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(代表者を含む)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 岩 崎 由香利

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   | 大阪市住之江区御崎七丁目   |
|   | 地 番   | 165番6  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 23.33平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市住之江区御崎七丁目   |
|   | 地 番   | 166番3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 61.50平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 大阪市住之江区御崎七丁目   |
|   | 地 番   | 166番22   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6.92平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 大阪市住之江区御崎七丁目166番地3、166番地<br>22   |
|   | 家屋 番号 | 166番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅・物置  |
|   | 構 造   | 鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺5階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 10.00平方メートル<br>2階 49.92平方メートル<br>3階 50.98平方メートル<br>4階 50.98平方メートル<br>5階 50.98平方メートル |



※11※

物 件 目 録

- 5 所 在 大阪市住之江区御崎七丁目  
地 番 166番1  
地 目 宅地  
地 積 52.63平方メートル
- 6 所 在 大阪市住之江区御崎七丁目166番地1  
家屋 番号 166番1の2  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造スレート葺4階建  
床 面 積 1階 41.00平方メートル  
2階 41.00平方メートル  
3階 41.00平方メートル  
4階 41.00平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年10月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 堀 阪 靖 子

---

1. 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～3、5】

なし

【物件番号4、6】

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4、6】

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   | 大阪市住之江区御崎七丁目   |
|   | 地 番   | 165番6  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 23.33平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市住之江区御崎七丁目   |
|   | 地 番   | 166番3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 61.50平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 大阪市住之江区御崎七丁目   |
|   | 地 番   | 166番22   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6.92平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 大阪市住之江区御崎七丁目166番地3、166番地22   |
|   | 家屋 番号 | 166番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅・物置  |
|   | 構 造   | 鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺5階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 10.00平方メートル<br>2階 49.92平方メートル<br>3階 50.98平方メートル<br>4階 50.98平方メートル<br>5階 50.98平方メートル |



物 件 目 録

- 5 所 在 大阪市住之江区御崎七丁目  
地 番 166番1  
地 目 宅地  
地 積 52.63平方メートル
- 6 所 在 大阪市住之江区御崎七丁目166番地1  
家屋 番号 166番1の2  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造スレート葺4階建  
床 面 積 1階 41.00平方メートル  
2階 41.00平方メートル  
3階 41.00平方メートル  
4階 41.00平方メートル





## 賃借権等目録(物件4)

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	A	定めなし	25,000	0	0	最先
102	株式会社ドラル					明渡猶予
103	B	定めなし	43,000	250,000	50,000	最先
201	C	定めなし	30,000	0	0	最先
202	空室					所有者
203	D					明渡猶予
301	E					明渡猶予
302	F					明渡猶予
303	G					明渡猶予
401	H					明渡猶予
402	I					明渡猶予
403	J					明渡猶予

### 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。」

## 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
101	K	定めなし	40,000	250,000	100,000	最先
102	L					明渡猶予
201	株式会社リキ工業					明渡猶予
202	高木工業株式会社					明渡猶予
301	M	定めなし	30,000	0	0	最先
302	N					明渡猶予
401	O	定めなし	28,000	0	0	最先
402	P					明渡猶予
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。」						

令和 6年(ケ)第 140号  
令和 6年 6月 6日受理  
令和 年 月 日提出

6.9.-4

## 現況調査報告書

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<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積       | 大阪市住之江区御崎七丁目<br>165番6<br>宅地<br>23.33平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積       | 大阪市住之江区御崎七丁目<br>166番3<br>宅地<br>61.50平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積       | 大阪市住之江区御崎七丁目<br>166番22<br>宅地<br>6.92平方メートル   |
| 4 | 所<br>家屋<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br>番号<br>類<br>造<br>積 | 大阪市住之江区御崎七丁目166番地3、166番地<br>22<br>166番3<br>共同住宅・物置<br>鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺5階建<br>1階 10.00平方メートル<br>2階 49.92平方メートル<br>3階 50.98平方メートル<br>4階 50.98平方メートル<br>5階 50.98平方メートル |



物件目録

- 5 所 在 大阪市住之江区御崎七丁目  
地 番 166番1  
地 目 宅地  
地 積 52.63平方メートル
- 6 所 在 大阪市住之江区御崎七丁目166番地1  
家屋 番号 166番1の2  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造スレート葺4階建  
床 面 積 1階 41.00平方メートル  
2階 41.00平方メートル  
3階 41.00平方メートル  
4階 41.00平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪市住之江区御崎7丁目1-29 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	その他の事項 (10 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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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 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

( 3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市住之江区御崎7丁目1-29 フォンタルT1		
<b>土地</b>	物件 2・3		
現況地目	■宅地(物件 2・3) □公衆用道路(物件 ) □		
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	その他の事項(10枚目)のとおり		
<b>建物</b>	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を住居・事務所として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	その他の事項(10枚目)のとおり		
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市住之江区御崎7丁目1-27 フォンタルT2		
土地		物件 5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <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)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(10枚目)のとおり		
建物		物件 6	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない    種類: <input type="checkbox"/> ある    構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を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(10枚目)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    平成    年( )第    号 <input type="checkbox"/> ある    [ 保管開始日    平成    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



(占有関係用〈多占〉)

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 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円	共益費月額5,000円 水道代込 円
	A		自 H21・10・25 至 H23・10・24	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・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 type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 22,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円 円
	株式会社ドラル		自 H30・4・1 至 R2・3・31	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H7・2・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 type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円	共益費月額5,000円 水道代込 保証金返還金50,000円 円
	B		自 H19・2・1 至 H21・1・31	<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 250,000円				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・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 type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円	共益費月額5,000円 水道代込 円
	C		自 H24・11・1 至 H26・10・31	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	.	<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	円
	空室		自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・9・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円 円
	D		自 H30・9・20 至 R2・9・19	<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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	<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	H30・4・8	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<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	■月 □年 28,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円
	E		自 H30・4・8 至 R 2・4・7	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 3・3・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<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	■月 □年 33,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円
	F		自 R 3・3・29 至 R 5・3・28	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 2・7・5	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<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	■月 □年 32,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円
	G		自 R 2・7・5 至 R 4・7・4	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 5・5・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<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 27,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円
	H		自 R 5・5・30 至 R 7・5・29	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・12・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<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	■月 □年 35,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円
	I		自 H30・12・26 至 R 2・12・25	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				
4	<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 5・7・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<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 27,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円
	J		自 R 5・7・26 至 R 7・7・25	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：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

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"/> 101	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H11・4・3	<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	共益費月額5,000円 水道代込 保証金返還金100,000円
	K		自 H17・4・3 至 H19・4・2	<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"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 250,000円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・10・27	<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 37,000円	共益費込 水道代月額2,000円
	L		自 H29・10・27 至 R 1・10・26	<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"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 4・7・24	<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 35,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円 社宅として使用
	株式会社リキ工業		自 R 4・7・24 至 R 6・7・23	<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"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 4・4・15	<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 37,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円 社宅として使用
	高木工業株式会社		自 R 4・4・15 至 R 6・4・14	<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"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
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	H29・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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円	共益費月額5,000円 水道代込
	M		自 H29・3・31 至 H31・3・30	<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"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・6・30	<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	共益費なし 水道代月額2,000円
	N		自 H30・6・30 至 R 2・6・29	<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"/> 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<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 28,000円	共益費月額5,000円 水道代込
	自 H26・11・30 至 H28・11・29		<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 5・7・5	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<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 30,000円	共益費月額5,000円 水道代月額2,000円
	自 R 5・7・5 至 R 7・7・4		<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<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	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃	<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"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<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	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃	<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"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<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	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃	<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"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<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	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃	<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"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <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：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

## その他の事項

### (表札等の表示)

物件4建物のエントランス付近に「フォンタルT-1」の表示が、物件6建物のエントランス付近に「フォンタルT-2」の表示が、それぞれ存在した。

### (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、物件1土地は、目的建物（物件4・6）の東側の空地部分となっている。
- 3、物件2・3土地は、一体となって物件4建物の敷地部分となっている。
- 4、物件5土地は、物件6建物の敷地部分となっている。
- 5、目的土地は、北側接面道路より約0.7m～1m低い位置に存在している。
- 6、目的土地は、東側隣接地より約0.8m低い位置に存在している。

### (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、物件4建物の登記上の1階部分は、受水槽室（物置）だけとなっている。
- 4、物件4建物は、登記上の2階部分の部屋番号が101～103、登記上3階部分が201～203、登記上4階部分が301～303、登記上5階部分が401～403となっている。
- 5、物件4建物の102号室は住居仕様で契約上も住居となっているが、室内は事務所として使用している様子であり登記上の本店も置いていることから占有状況を事務所と認めた。
- 6、物件4建物の402号室及び403号室には、梯子式のロフトが存在した。
- 7、物件6建物の各部屋には、梯子式のロフトが備え付けられていた。
- 8、物件6建物の基礎部分が西側道路にはみ出している可能性があるが、現地において境界標等が見当たらなかったため、正確には専門家による測量を要する。

### (接面道路の状況)

- 1、物件4建物の北側接面道路は、建築基準法42条1項1号の道路である。
- 2、目的建物（物件4・6）の西側接面道路は、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
■所有者	目的建物の管理等については、管理会社に任せています。
■管理会社	目的建物の占有関係については、契約書及びレントロールのとおりです。
■物件4占有者 (101.103.201.301.303. 401.402.403)	1、目的建物は、私が賃借して住んでいます。 2、契約関係は契約書のとおりです。
■物件6占有者 (101.102.301.302.401. 402)	1、目的建物は、私が賃借して住んでいます。 2、契約関係は契約書のとおりです。
■物件6占有者 (202)	目的建物は、会社が賃借して社員である私が住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、関係人の陳述及び立入調査の結果から3～9枚目に記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 6月 5日 15:20-15:30	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年 6月10日 11:55-12:05	物件所在地	目的物件外観調査
6年 6月11日 : - :	執行官室	所有者に照会書送付
6年 6月12日 10:35-10:40	大阪市役所	道路関係調査
6年 6月20日 12:35-12:40	執行官室	所有者より電話聴取
6年 6月28日 14:00-14:15	管理会社	占有関係資料受領
6年 7月 4日 : - :	執行官室	住之江消防署に援助請求書送付
<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

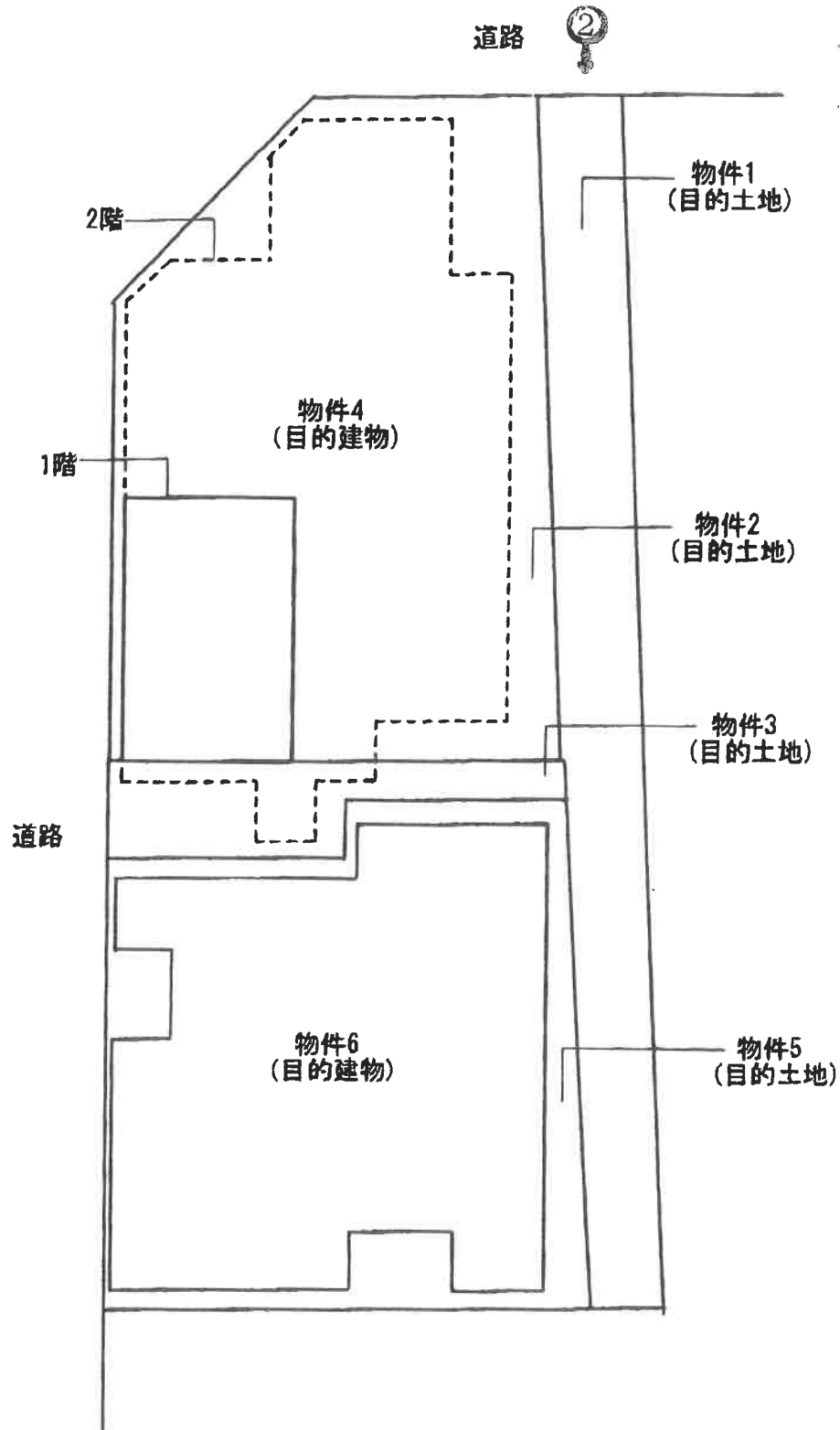
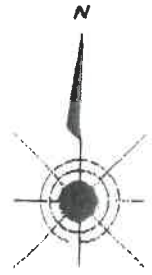


調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 7月10日 11:05-11:45	物件所在地	目的物件立入調査 (物件4 (201, 202, 403), 物件6 (101))、評価人帯同、占有者より事情聴取、照会書投入
6年 7月16日 11:45-12:10	物件所在地	目的物件立入調査 (物件4 (101), 物件6 (102))、占有者より事情聴取
6年 7月27日 9:45-10:30	物件所在地	目的物件立入調査 (物件4 (103, 301, 303, 401), 物件6 (202, 302, 401)) 評価人帯同、占有者より事情聴取、照会書投入
6年 7月31日 10:00-10:20	物件所在地	目的物件立入調査 (物件6 (301, 402))、占有者より事情聴取、
6年 8月 6日 12:10-12:20	物件所在地	占有者不在につき中止
6年 8月22日 13:50-14:20	物件所在地	目的物件立入調査 (物件4 (402), 物件4 (102, 203, 302) 解錠, 物件6 (201) 解錠)、占有者より事情聴取
6年 8月27日 16:00-16:10	大阪法務局北出張所	商業登記調査
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 8月22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 (物件4 (102, 203, 302), 物件6 (201))。</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>		

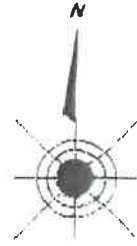
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

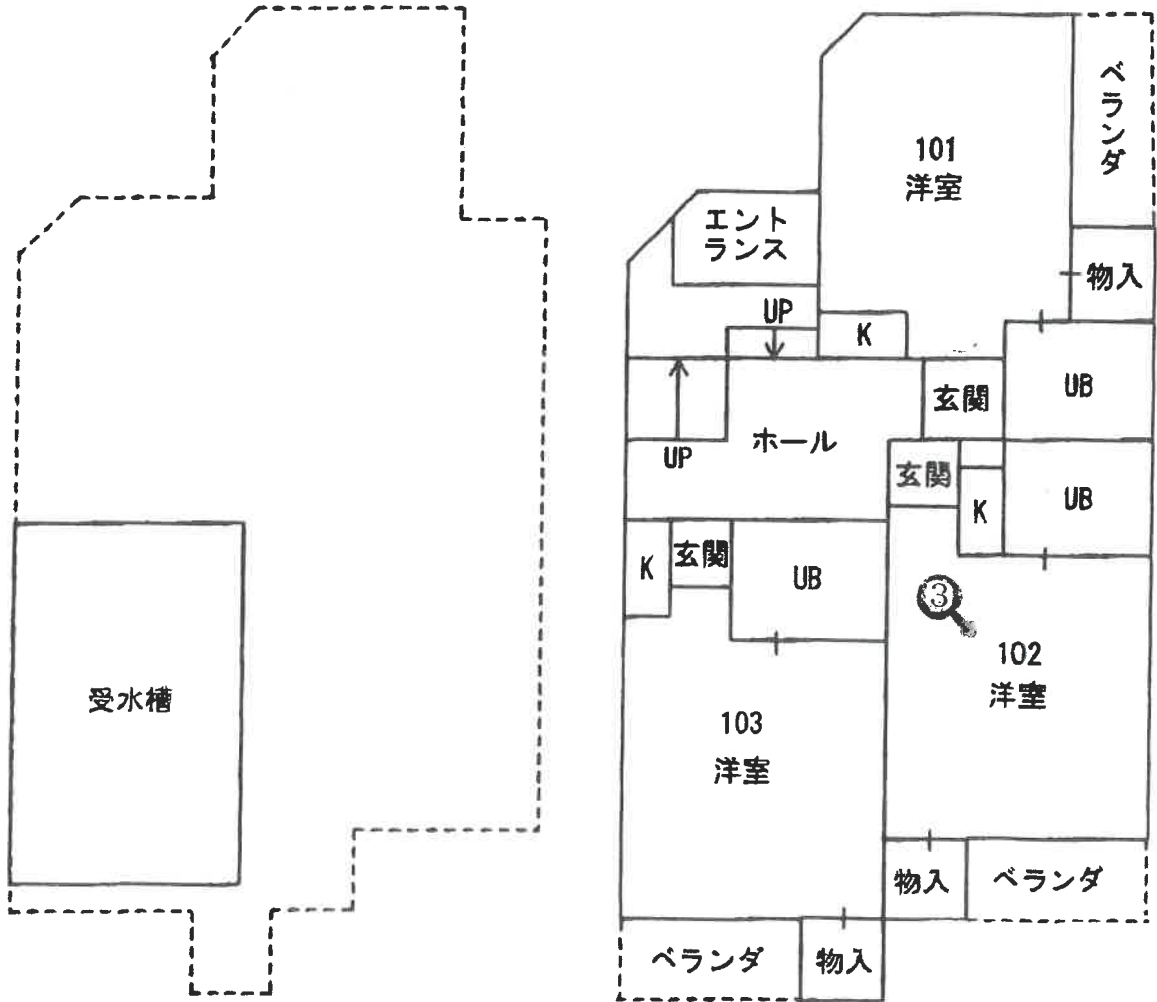
(←○写真撮影場所・方向)



# 間取略図 (物件4)



(←○写真撮影場所・方向)

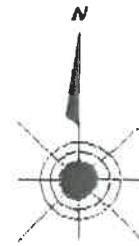


1階

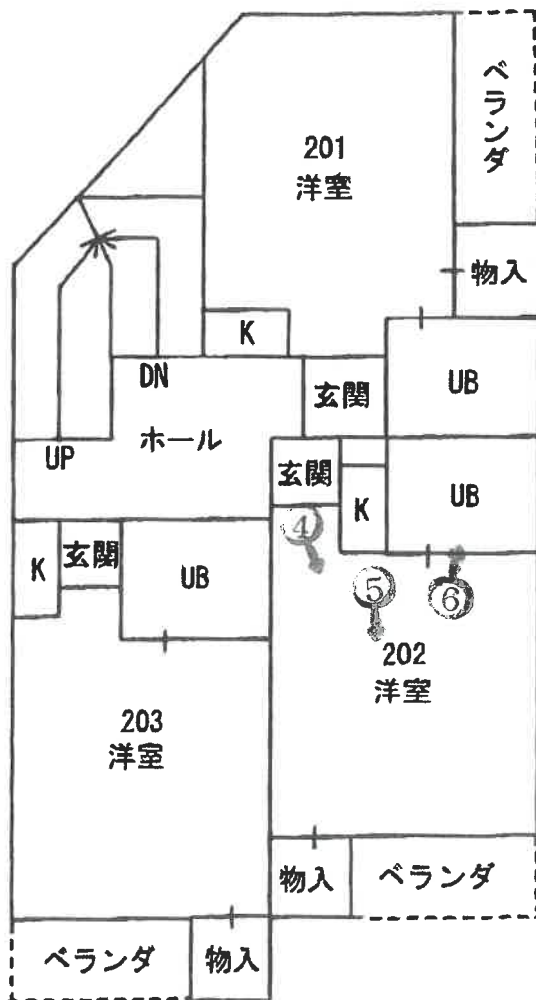
2階

# 間取略図

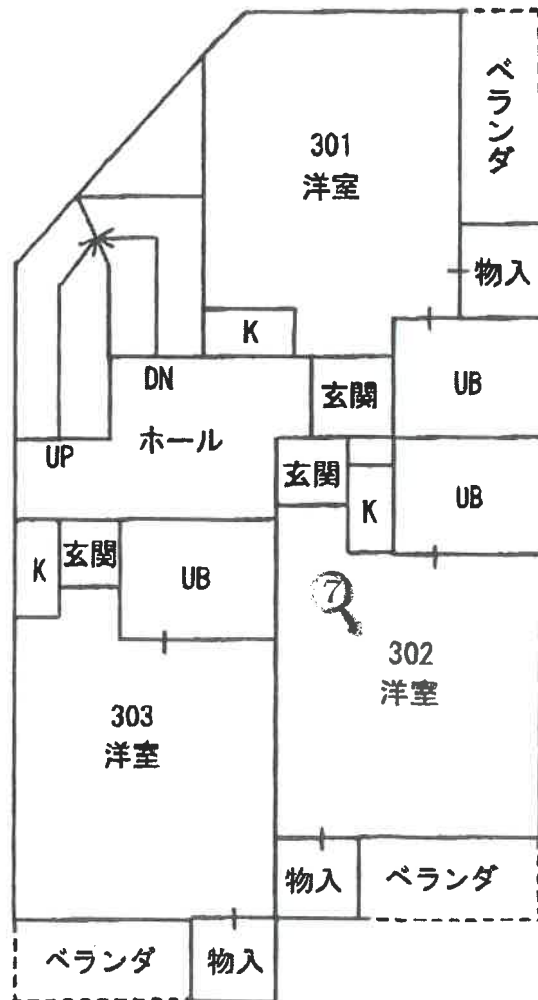
(物件4)



(←○写真撮影場所・方向)



3階

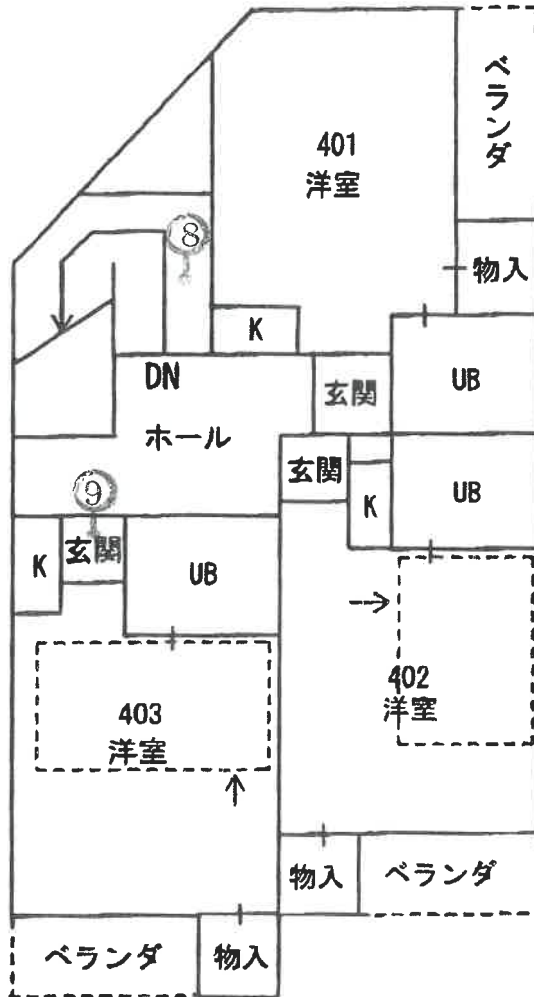
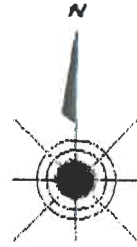


4階

# 間取略図

(物件4)

(+○写真撮影場所・方向)

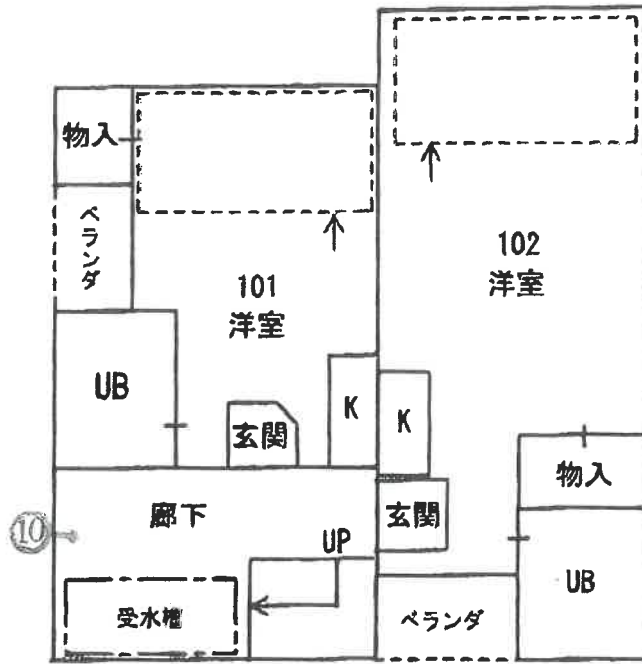
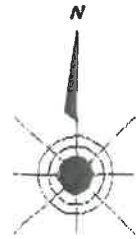


5階

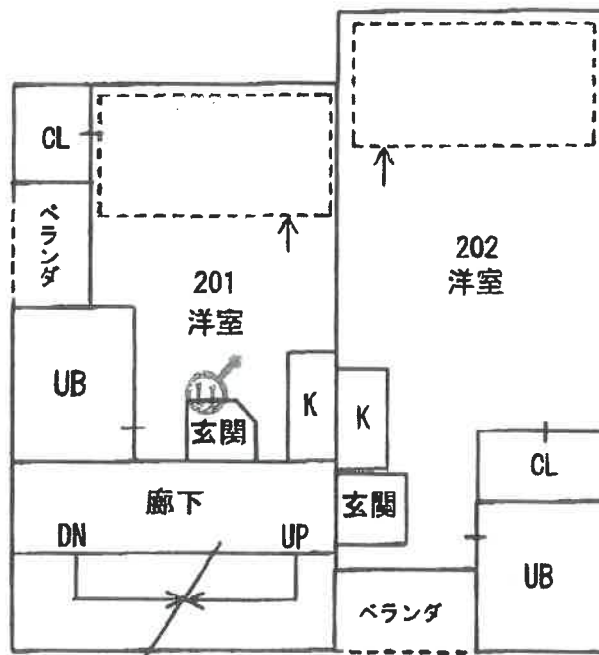
.....ロフト

# 間取略図 (物件6)

(←○写真撮影場所・方向)



1階



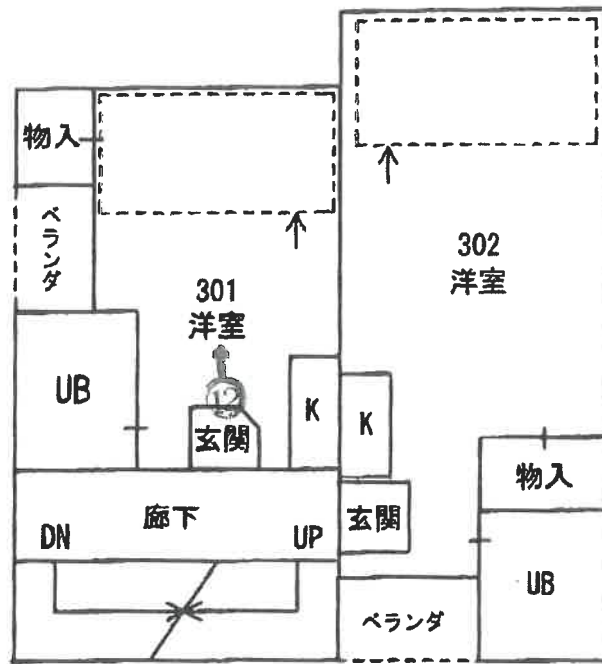
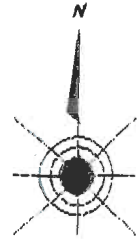
2階

-----ロフト

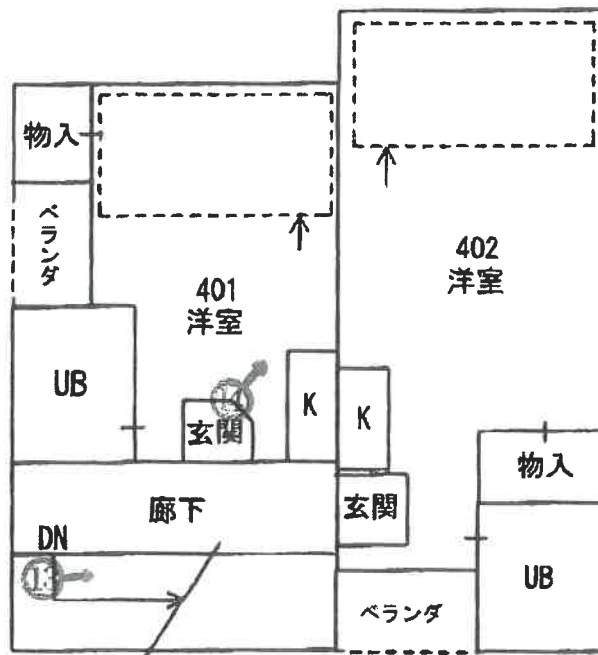
# 間取略図

(物件6)

(←○写真撮影場所・方向)



3階



4階

.....ロフト



①



②

物件1付近

( 21 枚目 )





③



④



⑤



⑥





⑨



⑩



⑪



⑫



13



14

令和6年（ケ） 第140号  
令和6年7月10日 現地調査  
令和6年7月27日 現地調査  
令和6年9月13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 32,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,520,000円
物件2	金 4,170,000円
物件3	金 480,000円
物件4	金 11,580,000円
物件5	金 3,550,000円
物件6	金 8,850,000円

- 1 一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。  
物件5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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, 2, 3, 5	所在地 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
4, 6	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, 2, 3, 5	<p>① 目的土地の形状について地積測量図を参考に概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は公簿とほぼ一致するものと思われる。</p> <p>ただし、物件6の基礎部分が西側道路にはみだしている可能性があるが、現地において境界標等が見当たらなかったため、正確には専門家による測量を要する。</p> <p>② 物件1は物件4及び物件6の東側に位置し、現況は空地である。</p> <p>③ 物件2及び物件3は物件4の敷地として、物件5は物件6の敷地としてそれぞれ利用されている。</p>		
4, 6	建物図面と現況は概ね一致した。		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 5）

位置・交通	南海本線 住ノ江駅 西方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模の戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域	
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種住居地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
画地条件	防火規制	準防火地域
	規模	144.38㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口(北側)約7.5m・奥行約18.3m
接面道路の状況	高低差等	北側道路より約0.7m～約1m低く、北側道路は物件4の2階のエントランスと概ね等高。西側道路とは概ね等高。また東側隣接地より約0.8m低い。
	北側	幅員約11m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	西側	幅員約6m市道(建築基準法42条1項1号道路)
土地の利用状況等	接道状況	角地
	現況	共同住宅
	東側	共同住宅
	西側	道路
	南側	空地
供給処理施設	北側	道路
	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の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。		
左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。		
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳からは合資会社、個人の所有者名、田、宅地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個人名の表示であった。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	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 昭和63年8月31日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼等
	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
床面積（現況）	延 212.86㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	5階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	1Kタイプ12戸(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 建築確認（有）、検査済証（無）</p> <p>② 目的建物の登記上の1階は受水槽室(物置)のみであり、登記上の2階部分の部屋番号が101～103、同3階部分が201～203、同4階部分が301～303、同5階部分が401～403となっている。</p> <p>③ 102号室は現況事務所として利用されている様子であった。他は全て住居として利用されていた。</p> <p>④ 402号室及び403号室には梯子式のロフトが存在した。</p> <p>⑤ 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63年8月25日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼等
	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
床面積（現況）	延 164.00㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	1Kタイプ8戸(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 建築確認（有）、検査済証（無）</p> <p>② 全室に梯子式のロフトが存在した。</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, 2, 3, 5 (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	220,000	1.06	23.33	—	5,441,000
2	220,000	1.06	61.50	0.90	12,908,000
3	220,000	1.06	6.92	0.90	1,452,000
5	220,000	1.06	52.63	0.90	11,046,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 住之江(府)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 213,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.1/100 & \times 100/104 & \times 100/94 & = 220,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位(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)
	0.95	0.99	1.00	1.00	0.94

イ 個別格差：	接面・方位(角地)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

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。(物件2, 3, 5)

② 物件4・6 (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)
4	300,000	212.86	0.17	10,856,000
6	300,000	164.00	0.17	8,364,000

ウ 現価率

経過年数	約36年
経済的残存耐用年数	約9年
観察減価	30%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / (\text{経過年数}36\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}9\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.17 \end{aligned}$$

※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、物件2, 3, 5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)	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)
	ア	イ		ウ (ア×イ)
2	12,908,000	0.50	法定地上権	6,454,000
3	1,452,000	0.50	法定地上権	726,000
5	11,046,000	0.50	法定地上権	5,523,000
合計				12,703,000

### 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	5,441,000	—	5,441,000	10.9
2	12,908,000	— 6,454,000	6,454,000	12.9
3	1,452,000	— 726,000	726,000	1.5
4	10,856,000	+ 7,177,000	18,033,000	36.0
5	11,046,000	— 5,523,000	5,523,000	11.0
6	8,364,000	+ 5,526,000	13,890,000	27.7
積算価格 (合計)			50,067,000	100.0

※物件4及び物件6への土地利用権等価格の加算は建物延床面積の割合に応じて下記のとおり按分した。

物件 番号	延床面積 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)	土地利用権等価格 の加算 (円)
4	212.86	56.5	7,177,000
6	164.00	43.5	5,526,000
合計	376.86	100.0	12,703,000

## 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 20戸	入居戸数 19戸	5.0%
家賃	月額支払賃料 592,000円		年額支払賃料 7,104,000円
保証金	保証金総額 150,000円		要返還保証金 150,000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5%（空室戸数1戸÷賃貸戸数20戸）である。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

家賃は共益費及び水道代を含まない。なお、賃貸借契約上、家賃に共益費及び水道が含まれている場合、当該住戸は共益費相当額（月額5,000円）及び水道代相当額（月額2,000円）を家賃から控除した額を採用している。

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）
7,104,000	0.90	12%	0.90	47,952,000

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：長期入居者の賃料が高水準であり、減額改定の可能性があること、及び現下の賃貸市況、築年数等を考慮して90%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	48,587,000	10.9%	0.95	0.70		3,520,000
2		12.9%	0.95	0.70		4,170,000
3		1.5%	0.95	0.70		480,000
4		36.0%	0.95	0.70	50,000	11,580,000
5		11.0%	0.95	0.70		3,550,000
6		27.7%	0.95	0.70	100,000	8,850,000
一括価格 (合計)						32,150,000

#### 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30%、収益価格に70%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	50,067,000	30%
収益価格	47,952,000	70%
調整後の価格	48,587,000	

#### 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と判定した。

#### 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

本件の場合不要。



## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査 住之江(府)-3

所 在 : 大阪市住之江区御崎5丁目126番3「御崎5-14-9」  
価 格 : 213,000円/㎡  
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線「住之江公園」駅 南東方約750m (道路距離)  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 95㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面街路 : 南 6m 市道  
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域, 準防火地域  
建蔽率60%・容積率200%  
地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	:	2,131,000円
物件2	:	8,626,000円
物件3	:	970,000円
物件4	:	6,675,000円
物件5	:	5,965,000円
物件6	:	5,143,000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
- 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   | 大阪市住之江区御崎七丁目   |
|   | 地 番   | 165番6  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 23.33平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大阪市住之江区御崎七丁目   |
|   | 地 番   | 166番3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 61.50平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 大阪市住之江区御崎七丁目   |
|   | 地 番   | 166番22   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6.92平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 大阪市住之江区御崎七丁目166番地3、166番地22   |
|   | 家屋 番号 | 166番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅・物置  |
|   | 構 造   | 鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺5階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 10.00平方メートル<br>2階 49.92平方メートル<br>3階 50.98平方メートル<br>4階 50.98平方メートル<br>5階 50.98平方メートル |



物 件 目 録

- 5 所 在 大阪市住之江区御崎七丁目  
地 番 166番1  
地 目 宅地  
地 積 52.63平方メートル
- 6 所 在 大阪市住之江区御崎七丁目166番地1  
家屋 番号 166番1の2  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造スレート葺4階建  
床 面 積 1階 41.00平方メートル  
2階 41.00平方メートル  
3階 41.00平方メートル  
4階 41.00平方メートル



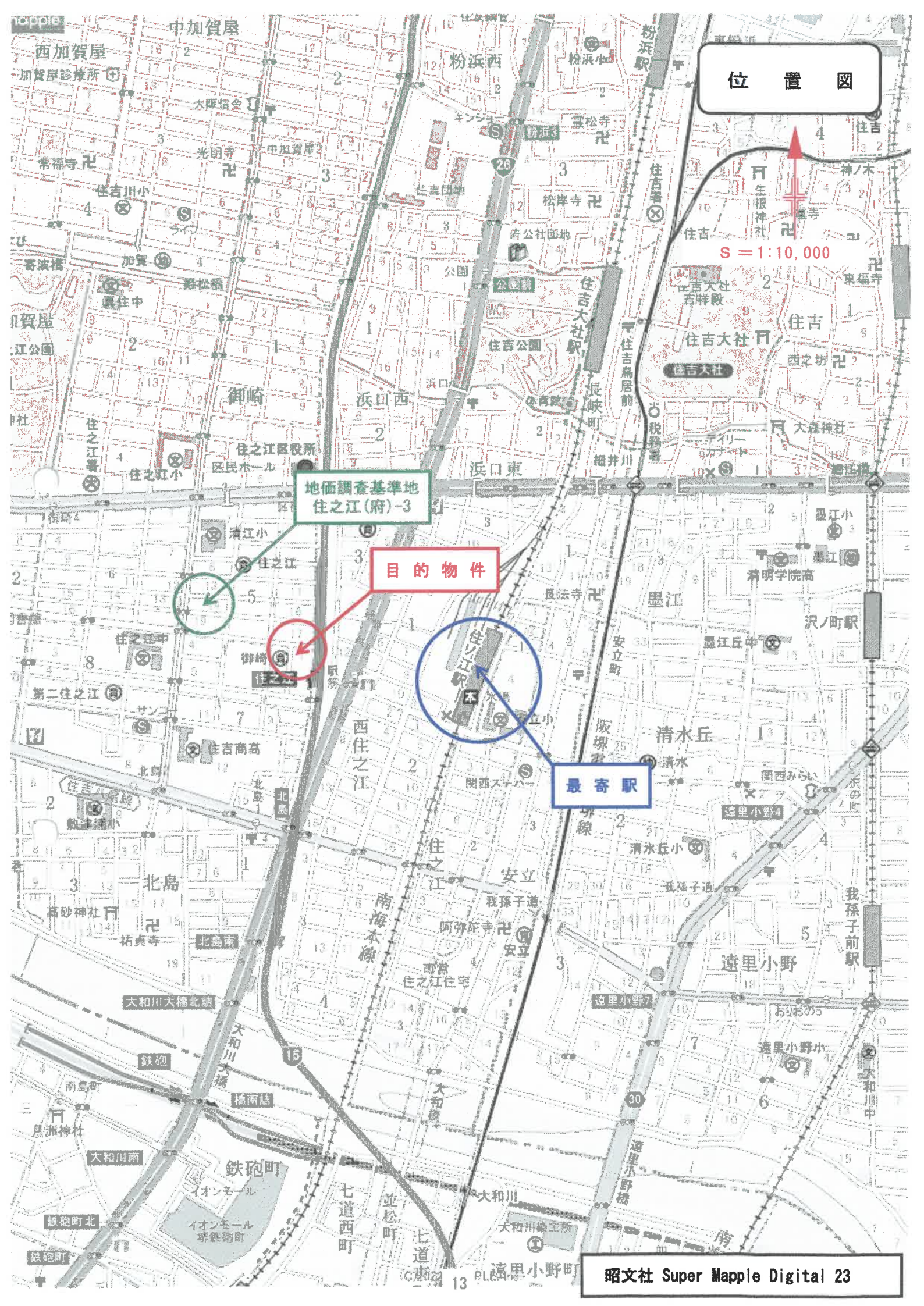
位置図

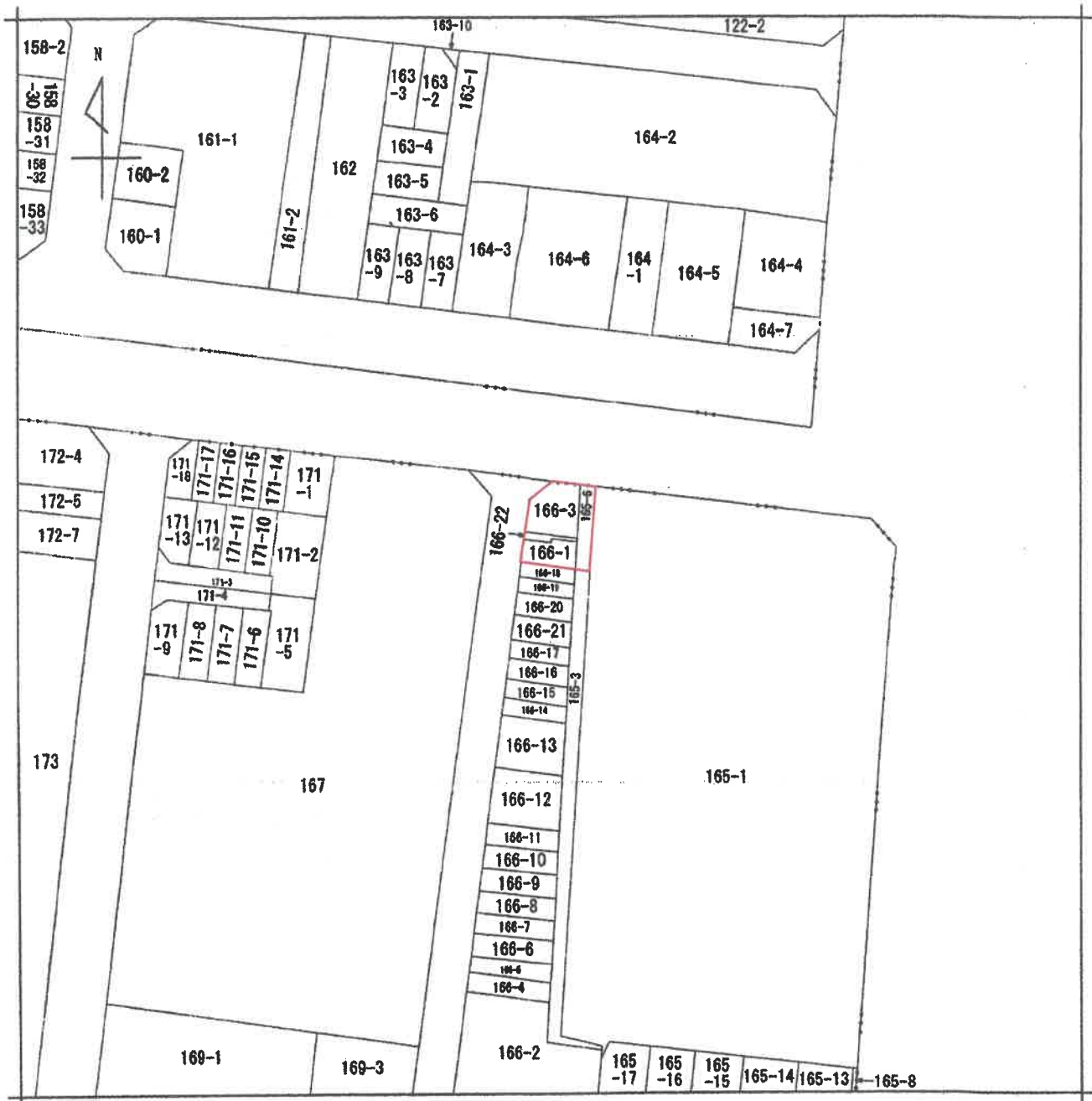
S = 1:10,000

地価調査基準地  
住之江(府)-3

目的物件

最寄駅





(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。

地番区域見出  
御崎6丁目  
御崎7丁目

請求部分	所在 大阪市住之江区御崎七丁目			地番	166番1			
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4月10日

東京法務局



整理番号: H12127-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年3月22日

024744

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
 (大阪法務局天王寺出張所管轄)  
 令和6年4月10日 東京法務局 登記官

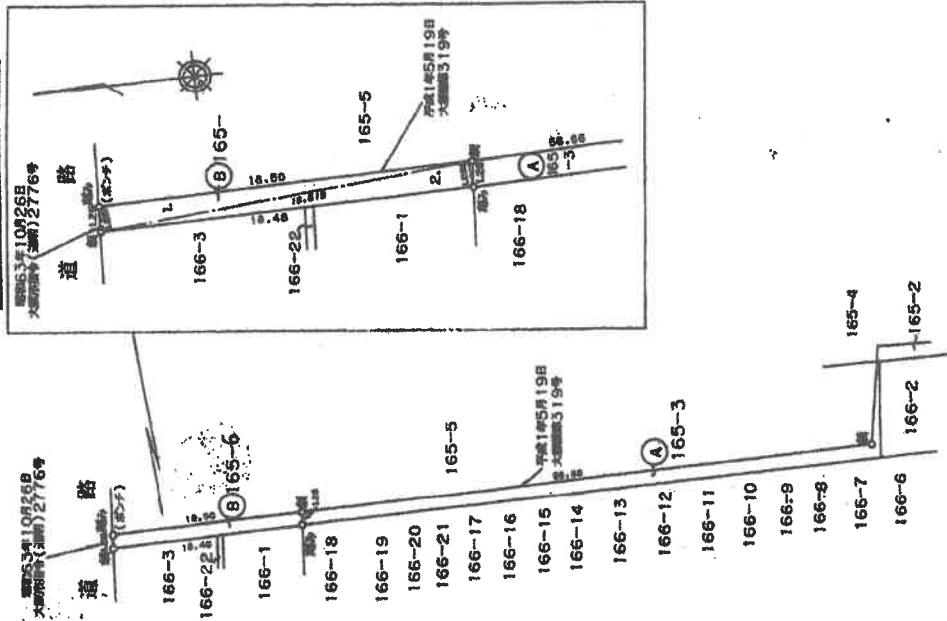
土地積測量図

前165-3 後動  
 ①165-3  
 ②165-6

土地の所在  
 大阪市住之江区御崎7丁目

2322

基本図 縮尺 250分の1



面積計算

地番 NO.	底辺	高さ	積面積	地積
① 165-3	1	18.619	1.251	23.272369
	2	18.619	1.256	23.385464
		積面積	46.677833	
		積面積	23.3387165	23.33 ㎡
② 165-6	公積	131.0787	23.3387165	107.75 ㎡
		積面積	107.757835	

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成  
 2年2月28日作製

整理番号：H12131-1

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年9月26日

024746

前住所

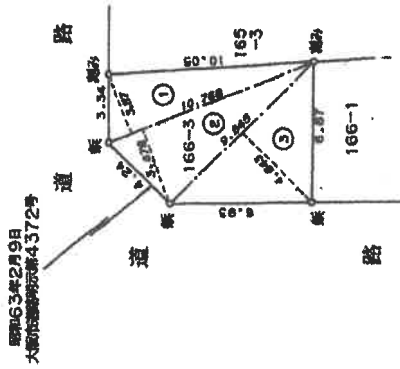
地番 166番3

土地積測量図 63.9.26

土地の所在 大阪市住之江区御崎7丁目

面積計算

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
166-3				
1	10.768	3.117	33.563856	
2	10.768	3.878	41.756304	
3	9.845	4.843	47.677335	
		倍積	123.001495	
		面積	61.5007475	61.50 m <sup>2</sup>



製作者

申請人

縮尺 1/250

和 63 年 9 月 24 日 (作製)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
(大阪府法務局天王寺地籍所管轄)

令和6年4月10日 東京地籍局

登記官

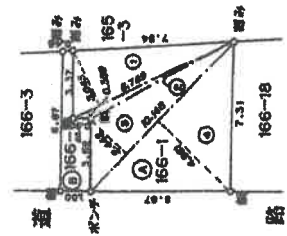
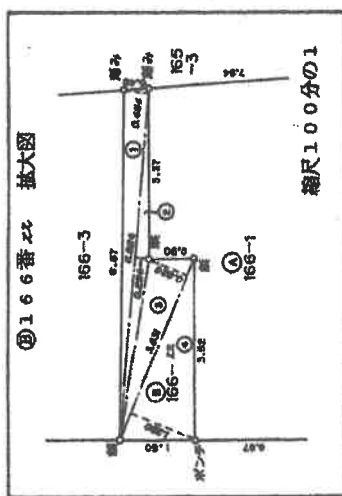
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年9月26日

024747

新166/1 登記  
 土地積測量図 63.9.26  
 所在地 大塚市住之江区御崎7丁目

地番  
 ① 166番1  
 ② 166番22



地番 NO.	底辺	高さ	面積計算		地積
			側面積	底面積	
① 166-1	1	8.789	3.043	26.744927	52.63 m <sup>2</sup>
	2	8.789	0.389	3.418921	
	3	10.146	2.442	24.776532	
	4	10.146	4.961	50.334304	
			地積	105.274686	
			面積	52.6373430	
② 166-22	1	6.924	0.484	3.351216	6.92 m <sup>2</sup>
	2	6.924	0.294	2.035656	
	3	3.831	0.828	3.172068	
	4	3.831	1.380	5.266780	
			地積	13.845720	
			面積	6.9228400	

製作者	申請人	縮尺
		1/250
63年9月24日(作製)		

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理)  
 令和6年4月10日 東京法務局

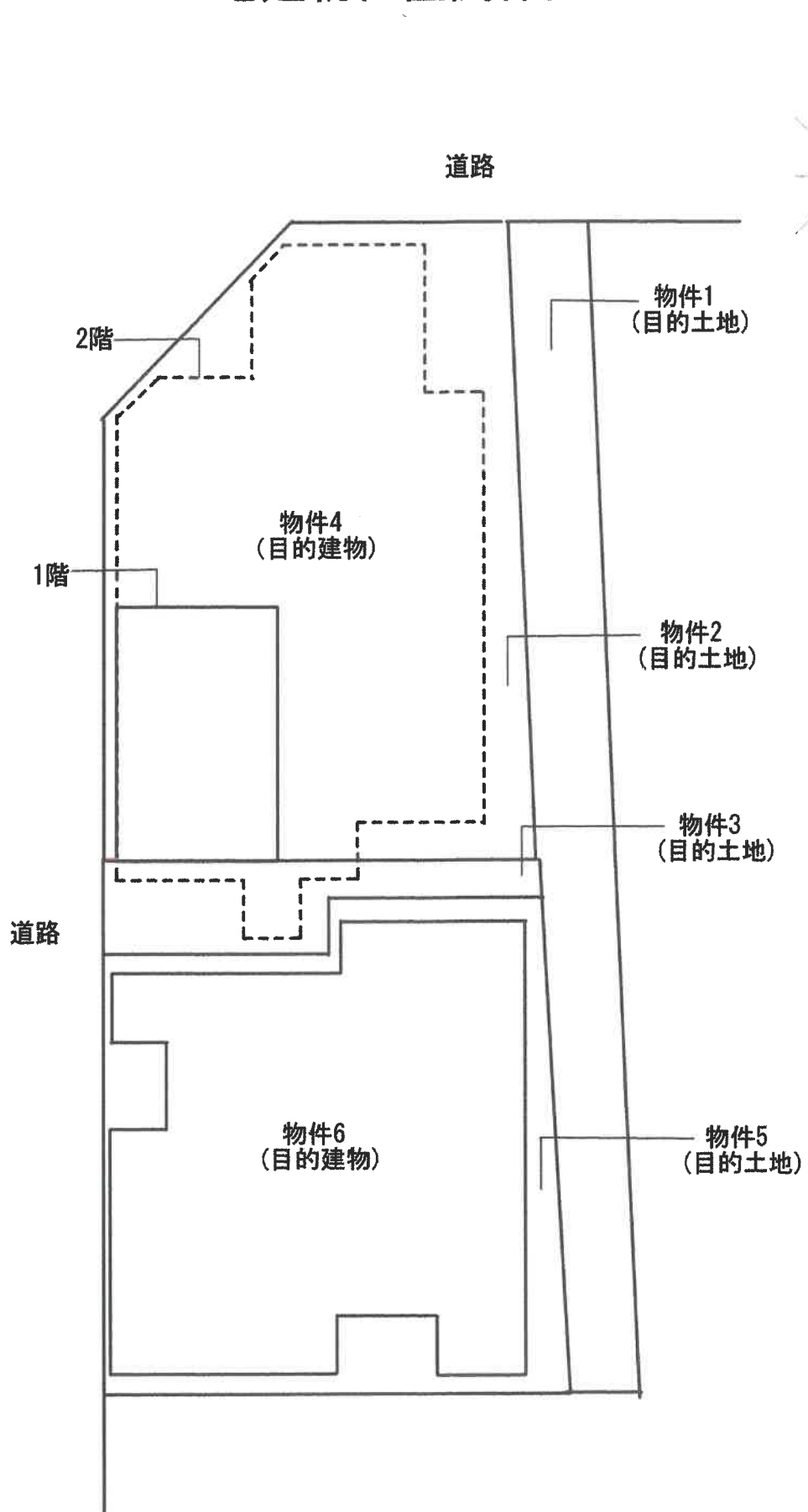
登記官

整理番号：H12134-2

A3をA4に縮小



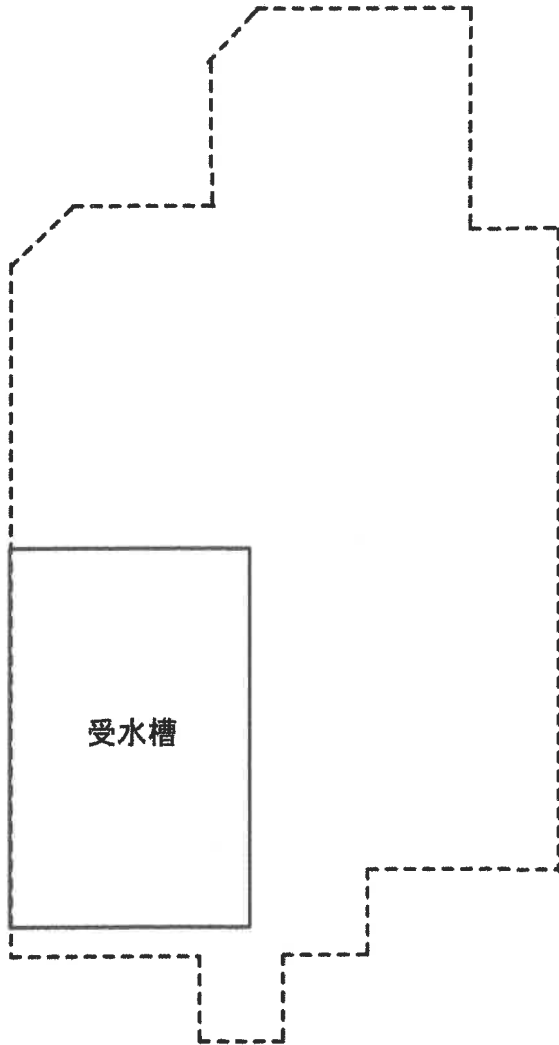
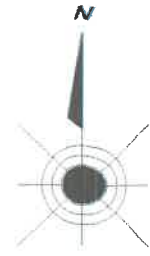
# 土地建物位置關係圖



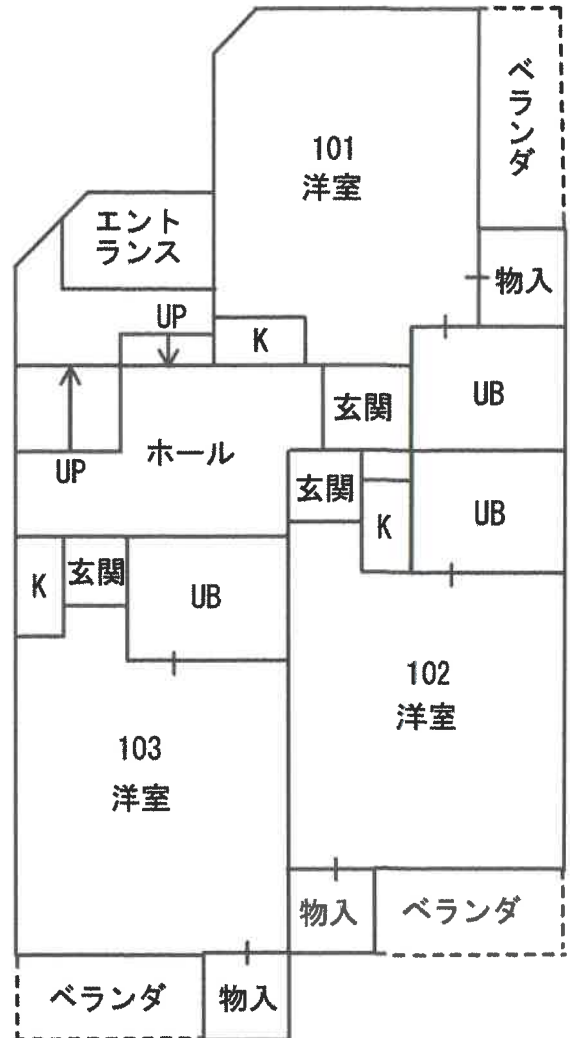




# 間取略図 (物件4)

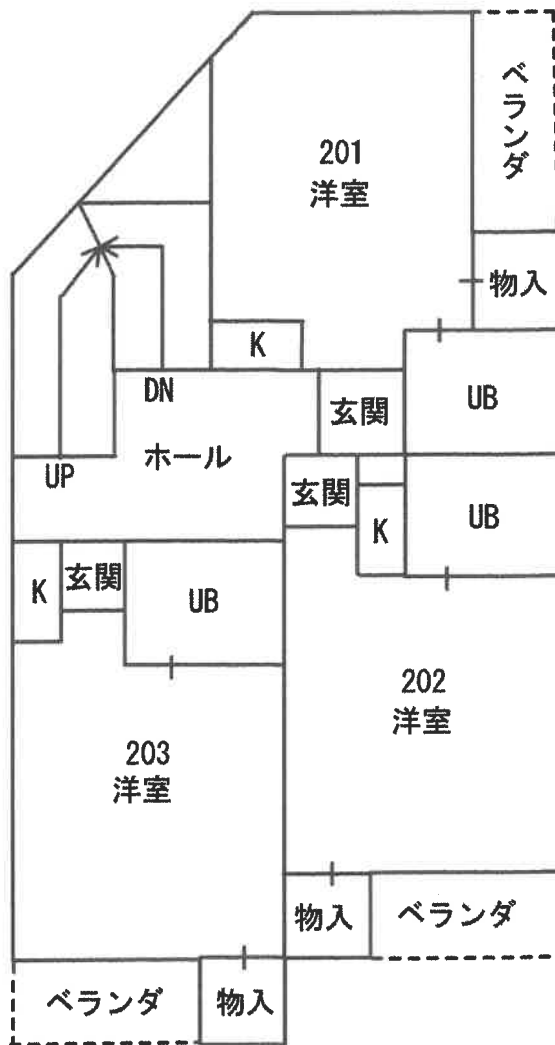
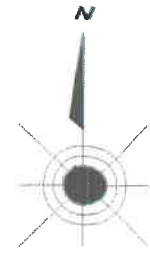


1階

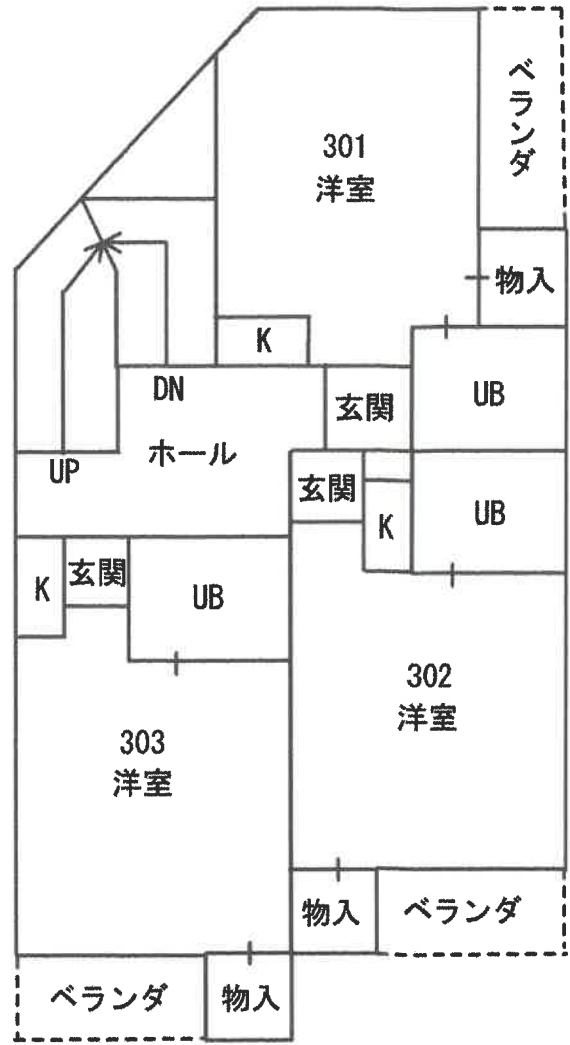


2階

# 間取略図 (物件4)

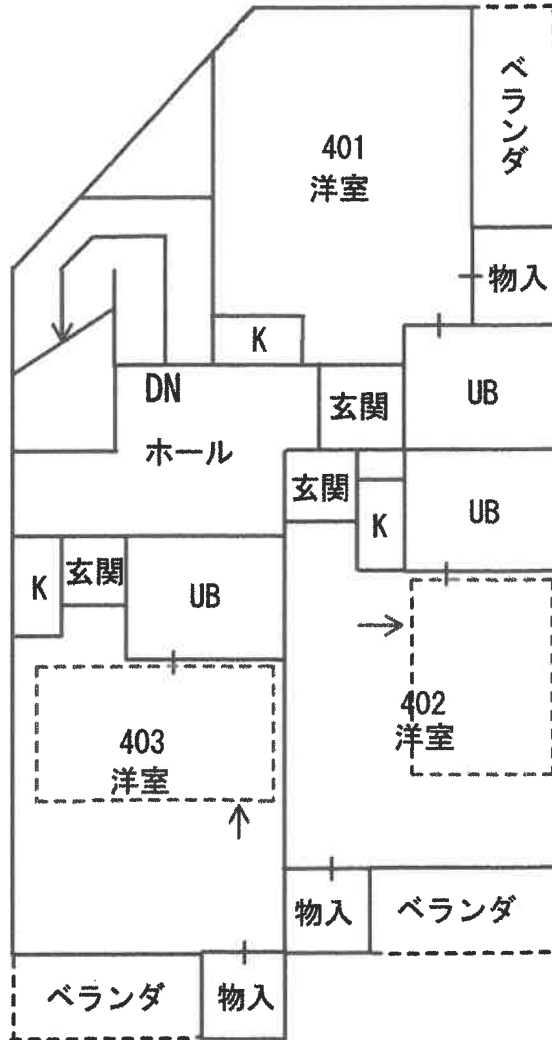
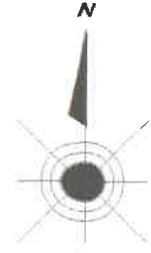


3階



4階

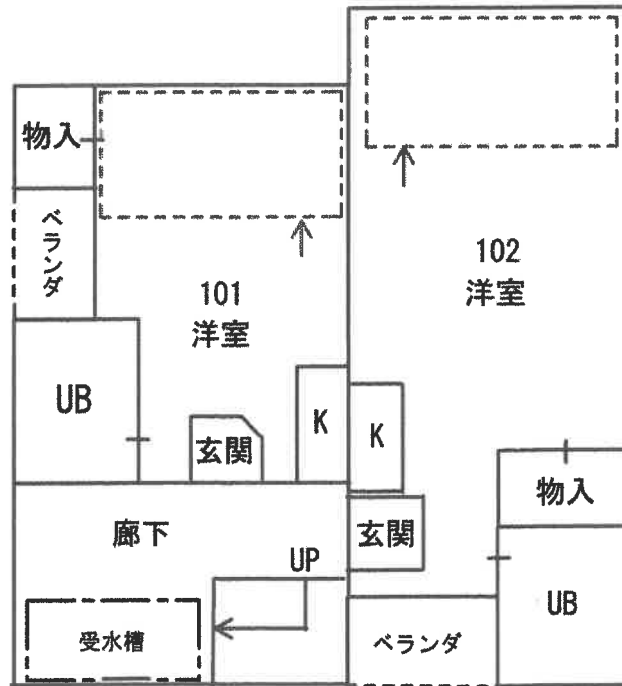
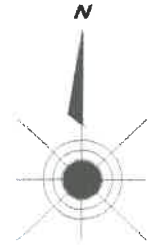
# 間取略図 (物件4)



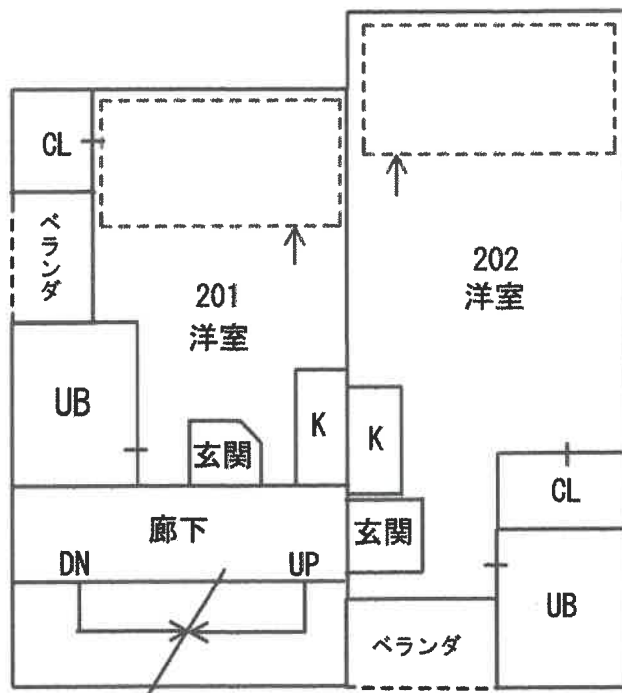
5階

.....ロフト

# 間取略図 (物件6)



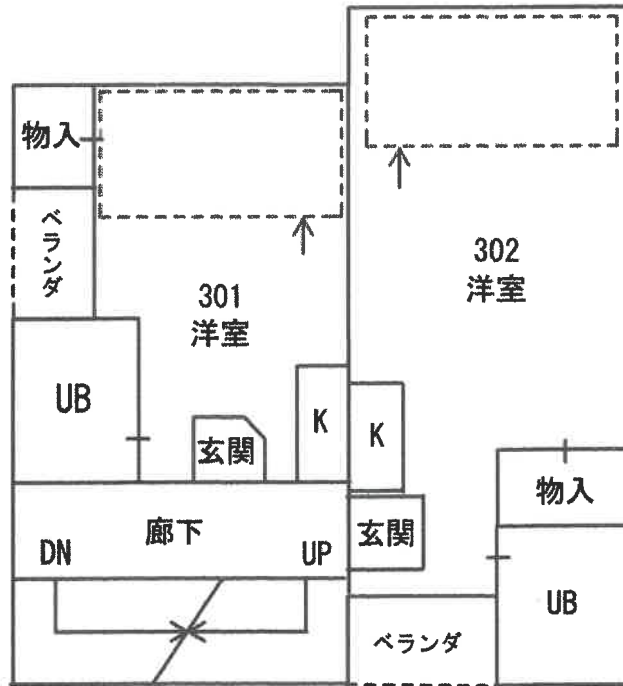
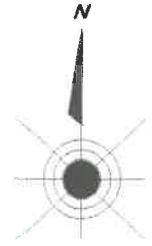
1階



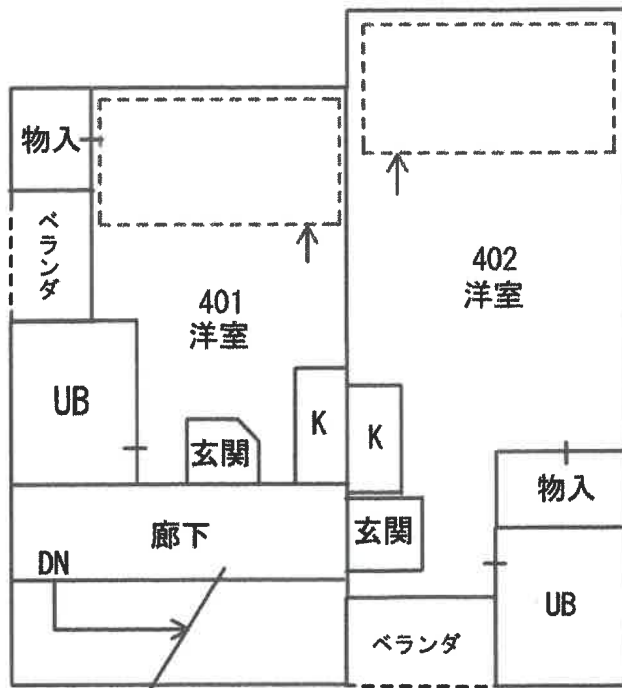
2階

.....ロフト

# 間取略図 (物件6)



3階



4階

.....ロフト