

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1, 2

と

物件番号 3～7

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

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	☐ 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。	
☐ 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 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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月以下の拘禁刑又は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	☐ 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。	
☐ 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月以下の拘禁刑又は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 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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 7月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月13日 午前 9時00分から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月26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 9月 8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 7月29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	15,830,000 12,664,000	一括	3,170,000	144,810	39,830
1	7,250,000				
2	8,580,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 箕面市栗生外院二丁目
地 番 443番4
地 目 宅地
地 積 236.57平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 箕面市栗生外院二丁目443番地4
家屋 番号 443番4
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 98.52平方メートル
2階 98.52平方メートル
3階 75.97平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

1 不動産の表示

【物件番号1, 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

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 箕面市栗生外院二丁目
 - 地 番 4 4 3 番 4
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2 3 6 . 5 7 平方メートル
 - (現況)
 - 地 目 宅地一部公衆用道路

- 2 所 在 箕面市栗生外院二丁目 4 4 3 番地 4
 - 家屋 番号 4 4 3 番 4
 - 種 類 共同住宅
 - 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 9 8 . 5 2 平方メートル
 - 2 階 9 8 . 5 2 平方メートル
 - 3 階 7 5 . 9 7 平方メートル



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
101	A					明渡猶予
102	株式会社 TOMONIARU					明渡猶予
201	C	R7.5.15 ～R9.5.14	31,000			最先
202	D	R6.5.30 ～R8.4.29	31,000			最先
203	E					明渡猶予
302	F					明渡猶予
303	G					明渡猶予
その余						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。」						
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か月間明渡しが猶予される。」						

令和 7年(ケ)第 31号
令和 7年 3月 6日受理
令和 年 月 日提出
7.5.22

現況調査報告書

(物件1, 2)

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

(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 箕面市栗生外院二丁目

地 番 4 4 3 番 4

地 目 宅地

地 積 2 3 6 . 5 7 平方メートル

- 2 所 在 箕面市栗生外院二丁目 4 4 3 番地 4

家屋 番号 4 4 3 番 4

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積

1階	9 8 . 5 2 平方メートル
2階	9 8 . 5 2 平方メートル
3階	7 5 . 9 7 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	箕面市栗生外院2丁目16番3号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）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」のとおり		
建物	物件2		
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が異なる（ ☐ 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」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 令和 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

(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				
2	☐ 全部 ☒ 101	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	共益費3,000円
	A		自 R6・11・1 至 R8・10・31	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円	共益費2,000円
	株式会社TOMONIARU		自 R7・3・1 至 R9・2・28	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・7・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円	共益費2,000円
	B		自 R7・3・1 至 R9・2・28	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 103	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き家）		自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 105	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き家）		自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・5・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円	共益費2,000円
	C		自 R7・5・15 至 R9・5・14	☐ 敷 ☐ 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				
2	☐ 全部 ☒ 202	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・5・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円	共益費2,000円
	D		自 R6・5・30 至 R8・4・29	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 203	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・9・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円	共益費2,000円
	E		自 R5・9・28 至 R7・9・27	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 205	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き家）		自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 301	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き家）		自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 302	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・1・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円	共益費2,000円
	F		自 R6・1・30 至 R8・1・29	☐ 敷 ☐ 保 円				
2	☐ 全部 ☒ 303	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・5・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円	共益費2,000円
	G		自 R7・5・11 至 R9・5・10	☐ 敷 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

目的建物等に名称等の表示はない。

2 目的土地の現況について

(1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。

(2) 目的土地は、目的建物の敷地となっているほか一部が公衆用道路となっている。

(3) 目的土地の北西部分に電柱が設置されており、東部分に自転車置場の雨除けが設置されている。自転車置場の雨除けの屋根が道路部分に越境している可能性がある。

(4) 目的土地は、建築基準法42条2項道路に接面している。なお、接道に関する詳細は評価書を参照されたい。

3 目的建物の現況について

(1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。

(2) 目的建物内部は、経年相応の状態であると思われるが、202及び302号室は衣類やゴミ等の動産が大量に存置されているため目視できない部分が多い。

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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
A (101 占有者) G (303 占有者)	借りている部屋を住居として使用しています。 部屋に不具合はありません。 賃貸借契約の内容等は、回答書や契約書のとおりです。
B (102 転借人)	勤務先が借りている部屋を住居として使用しています。勤務先の経営主体が変わったため、借主も変わっていると思います。 部屋に不具合はありません。
株式会社TOMONIARU担当者 (102 賃借人)	102号室を令和7年4月から賃借し、従業員であるBに転貸しています。賃貸借契約と同じ条件で転貸しています。
D (202 占有者)	202号室を借りて住居として使用しています。調査には立ち会えないので、解錠して入ってください。
賃貸管理会社	目的建物の契約書で当社が賃貸人と記載されているのは賃貸人代理の意味で、賃貸人は所有者となります。
	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

執 行 官 の 意 見

201号室及び302号室について、回答書等の提出及び電話連絡、調査の立会のいずれもなかったが、室内に占有者宛ての郵便物等のほか生活用品等が存置されていること、ライフライン調査の結果から各占有者が占有しているものと思料する。なお、占有権原は、管理会社から提出された契約書のとおり賃借権であると思料する。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月6日	執行官室	所有者照会（郵送） ライフライン調査
令和7年3月7日 12:05 - 12:20	箕面市役所	課税等調査
令和7年3月7日 13:35 - 14:10	物件所在地	物件及び占有確認 Aと面談 照会書投函
令和7年3月7日 15:40 - 15:45	執行官室	物件管理会社に聴取（電話）
令和7年3月7日 15:50 - 15:55	執行官室	賃貸管理会社に聴取（電話）
令和7年3月10日 9:15 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年3月10日 9:40 - 9:45	中之島図書館	物件確認
令和7年3月25日 13:20 - 13:35	物件所在地	在宅要請書投函
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月26日 11:45 - 11:50	執行官室	Bから聴取(電話)
令和7年4月7日 16:05 - 16:25	執行官室	所有者代理人から聴取(電話)
令和7年4月8日 15:55 - 16:00	執行官室	Dから聴取(電話)
令和7年4月11日 10:20 - 11:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同) A及びB、Gと面談
令和7年4月14日 11:10 - 11:20	執行官室	株式会社 TOMONIARU から聴取(電話)
令和7年4月16日 9:20 - 9:25	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和7年4月15日	執行官室	管理会社に鍵返還(郵送)

(特記事項)

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

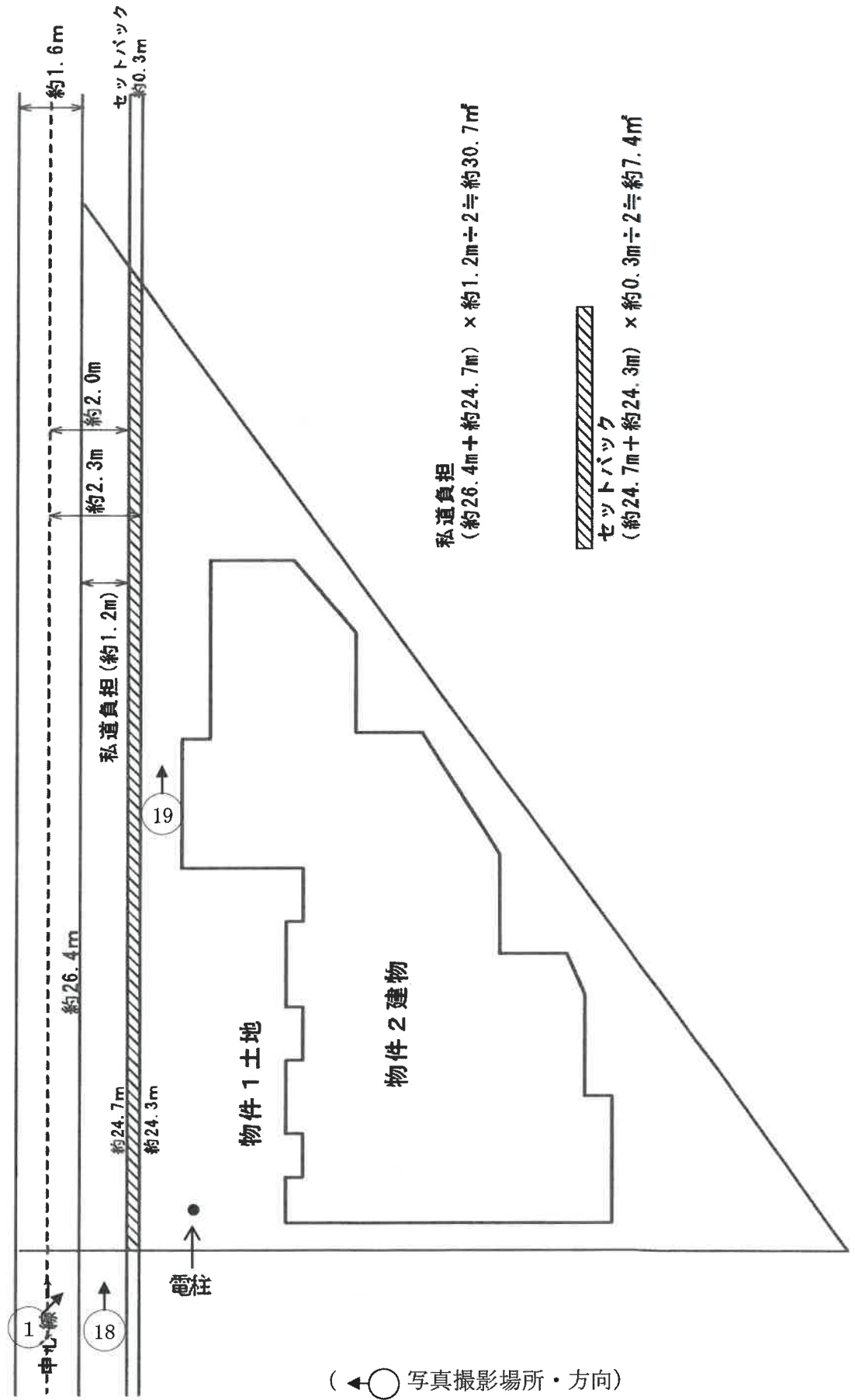
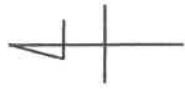
■ 令和7年4月11日
目的物件(201、202、203、302)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

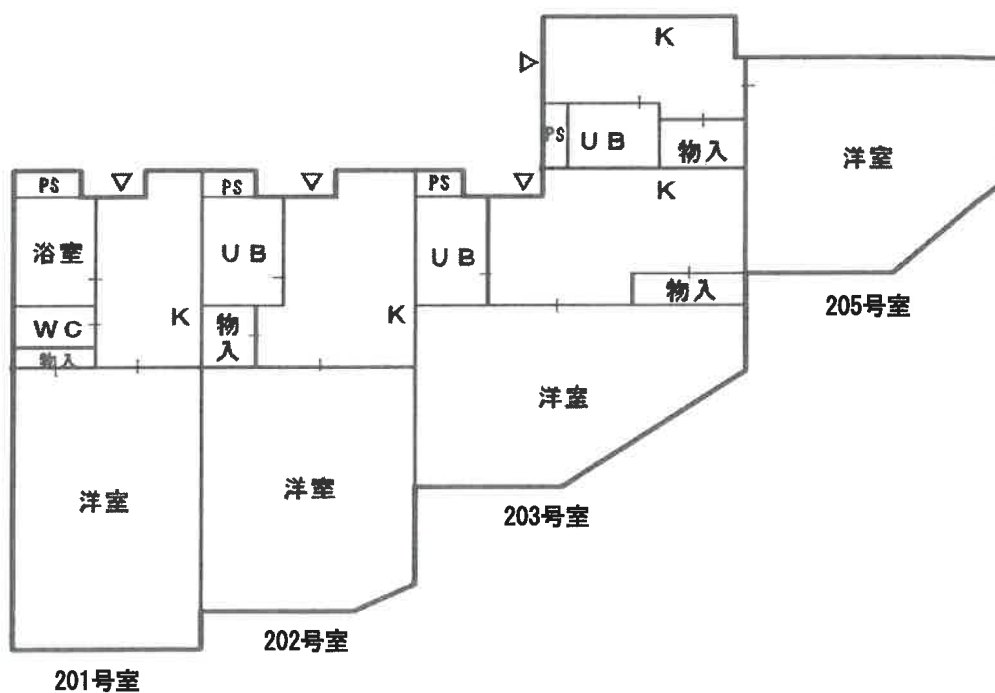
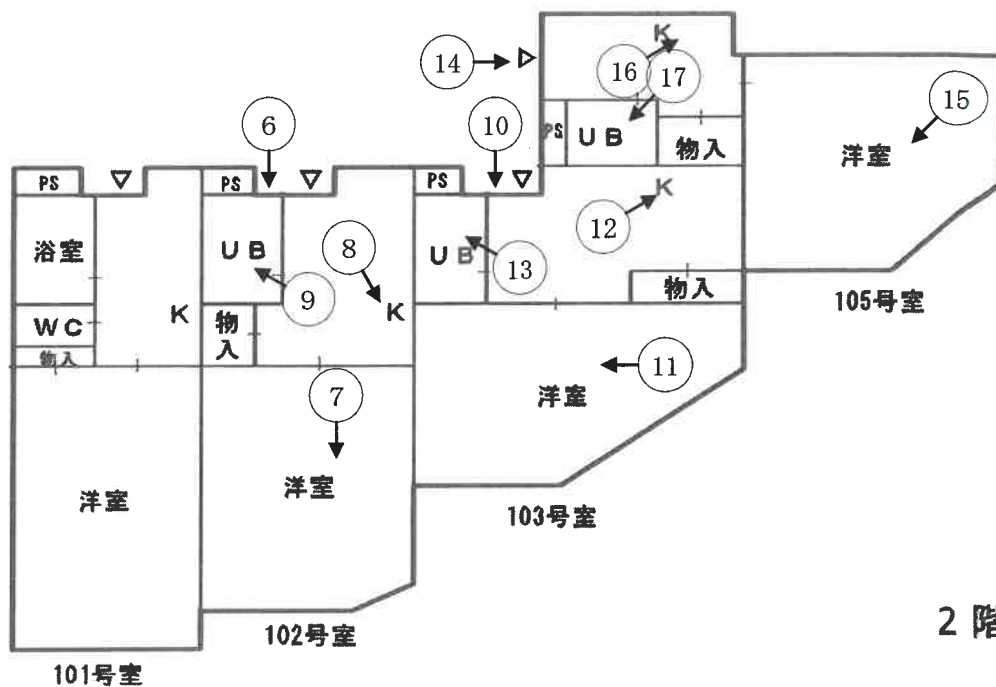
R7年(ケ)31号①
土地建物位置関係図



間取図（概略図）
令和7年（ケ）31号①



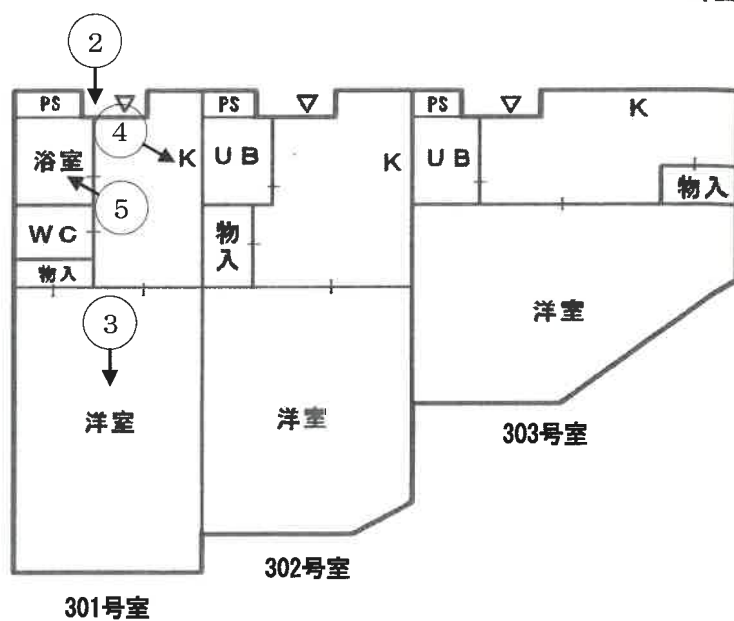
1 階



(←○ 写真撮影場所・方向)

間取図（概略図）
令和7年（ケ）31号①

3階



(←○ 写真撮影場所・方向)

	1 ← 目的建物
	2
	3

	4
	5
	6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1
	1 2

	1 3
	1 4
	1 5

	1 6
	1 7
	1 8 道路負担部分付近



1 9

令和 7年（ケ）第31号①

令和 7年 4月11日 現地調査

令和 7年 5月15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 ）

〔物件1, 2〕

評価人 不動産鑑定士

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 15,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 7,250,000 円
物件2	金 8,580,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地積	物件目録記載のとおり	物件目録と地積測量図並びに現地概測数量は概ね一致した。その他については下記特記事項記載のとおり。
2	所在地 家屋番号 種類・構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	(1) 目的土地の形状及び数量は、概ね地積測量図のとおりと確認した。なお、目的土地の北側の一部は、接面する道路の一部を負担している。現地概測の結果、私道負担面積は約30.7㎡と確認したが、正確には専門家による測量等を要する。 (2) 目的土地の北側道路は、建築基準法第42条2項道路であり、目的土地については既に道路中心線から2mのセットバック済みである。但し、箕面市の現在の条例に基づき、建物の建替等の際には、道路中心線から2.3mのセットバックが必要となっており、目的土地については、さらにセットバックが必要となる可能性が高い。その際のセットバック面積は、概測により、約7.4㎡と確認した。		
2	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	北大阪急行電鉄線「箕面萱野」駅の北東方約2,000m（道路距離） 阪急バス「外院」停留所の南東方約110m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，狭隘街路も見られるが，概ね普通である。最寄駅までは距離が有るが，徒歩圏内にスーパーマーケット等も存することから，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	建築基準法第22条	
	そ の 他 規 制	第3種高度地区，日影規制，宅地造成工事規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域），居住環境保全地区地区計画	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 205.87㎡	
	形 状	不整形地	
	間 口 ・ 奥 行	間口約24.7m，奥行約17.0m（西辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	北 側	幅員約3.8m～4.0m舗装私道（建築基準法第42条2項）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況 （ 宅 地 部 分 ）	現 況	共同住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 溝敷	西： 住宅
		南： 溝敷	北： 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，通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。旧土地台帳，閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人間，法人で所有権移転された後，平成26年に現債務者兼所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和37年以降の過去の住宅地図による確認では，当時は空地であり，昭和63年に現在の建物が建築された。目的土地に係る過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特 記 事 項	(1) 目的土地の北西部に電柱が設置されている。また，東部には自転車置場の雨除けが設置されている。 (2) 北側道路は東側で幅員が約1.3m程度と狭隘になっており，東方への車両の通り抜けは困難である。 (3) 前面道路に都市ガス管の埋設はあるが，目的土地内への引込はない。 (4) その他については，2頁特記事項記載のとおり。		

2 建物の概況及び利用状況（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	昭和63年6月4日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約37年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル吹付 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気，給排水設備，ユニットバス，キッチン等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 273.01㎡	
	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	3階建
	現 況 用 途	共同住宅（11室）
	間 取 り	1 K ※別添「間取図（概略）」記載のとおり。
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	103号室，105号室，205号室，301号室は債務者兼所有者が空家の状態で占有しており，その他の居室については賃借人が占有している。詳細については，現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 目的建物は，1階及び2階に4室，3階に3室の計11室（いずれも1 Kタイプ）から成る共同住宅である。 (2) 貸室内は，概ね経年相応の老朽化と見られたが，202号室及び302号室については，動産やゴミ類が山積しており，確認できていない部分がある。 (3) 対象建物について，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。 (4) 建築確認あり，検査済証なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1の内 (宅地部分)	104,000	0.83	205.87	0.90	15,994,000
1の内 (私道部分)	104,000	0.05 私道価値率	30.70		160,000
合計					16,154,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査 箕面(府)-2

$$\text{基準価格} \quad 155,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 102}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{104} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{146} = \text{標準画地価格} \quad 104,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.05	0.99	1.40	1.00	1.00	1.00	1.46

イ 個別格差 : (宅地部分)

	規模	間口狭小	高低差	方位	形状	セットバック	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.98	0.83

(私道)

0.05

※私道部分の現況利用状況、道路の種別等を考慮して査定。

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	200,000	273.01	0.03	1,638,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{0} / (\frac{\text{※2}}{0} + \frac{\text{※3}}{37}) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.40}) = 0.03$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 37年

※4 : 観察減価率 40%

(維持管理状況にやや劣る点を考慮して、観察減価率を上記のとおり判定した。)

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，下記の通り積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物 件 番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
1の内 (宅地部分)	15,994,000	法定地上権	0.50	7,997,000

(2) 積算価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) 〔1 (1) オ・1 (2) エ〕 ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) 〔2 (1) ウ〕 イ	評価額 千円未満四捨五入 (円) ア＋イ＝ウ	構成比 (%) (小数点第1位まで)
1	15,994,000	△ 7,997,000	7,997,000	44.9
	160,000	—	160,000	0.9
土地合計			8,157,000	45.8
2	1,638,000	＋ 7,997,000	9,635,000	54.2
積 算 価 格 (合 計)			17,792,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸借条件の概要（令和7年4月現在）

物件概要	用 途：共同住宅（11室）		空室率
	賃貸戸数 11戸	入居戸数 7戸	
家 賃	月額支払賃料 211,000円/月		年額支払賃料 2,532,000円
その他収入	月額支払賃料 0円/月		年額支払賃料 0円
敷 金 保 証 金	敷金・保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月数 0ヵ月		対支払家賃月数 0ヵ月

空 室 率：空室戸数/賃貸戸数（居室数）

家 賃：現況調査報告書記載の額による。家賃は共益費を含む。要返還敷金・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が、本件ではなし。

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 （実際支払賃料） （円） 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） ア×イ÷ウ×エ＝オ
2,532,000	1.30	0.12	0.90	24,687,000

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃補正：現在空室部分の入居可能性、将来の増額可能性等を総合的に考慮して、上記のとおり補正した。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、目的建物の老朽化の程度、維持管理状況等を考慮して12.0％を採用した。

エ その他補正：建物の補修工事の必要性を考慮のうえ、上記のとおり補正を施した。

Ⅲ 評価額の決定

I, II より次のとおり調整後の価額を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに必要に応じて市場性修正率等を乗じ、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比 (%)	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 控除減価 (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	22,619,000	45.8	1.00	0.70		7,250,000
2		54.2	1.00	0.70	0	8,580,000
一 括 価 格 (合 計)						15,830,000

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%のウエイトづけを施して端数を整理のうえ調整した。

	試算価格 (円)	ウエイト付
積算価格	17,792,000	30%
収益価格	24,687,000	70%
調整後の価格	22,619,000	

ウ 市場性修正率

本件の場合には不要と判断した。

エ 競売市場修正率

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、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、なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [箕面(府)-2]

所 在	箕面市栗生外院4丁目7番74「栗生外院4-22-20」
価 格	155,000 円/㎡
位 置	北大阪急行電鉄線 箕面萱野駅の北東方 約2,300m(道路距離)
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	198 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	南側 幅員約6.6m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%・容積率100%) 高度地区
地 域 の 概 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1	17,600,808 円
物 件 2	7,410,150 円

第7 附属資料

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

物 件 目 録

- 1 所 在 箕面市栗生外院二丁目
 地 番 443番4
 地 目 宅地
 地 積 236.57平方メートル

- 2 所 在 箕面市栗生外院二丁目443番地4
 家屋 番号 443番4
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 98.52平方メートル
 2階 98.52平方メートル
 3階 75.97平方メートル

- 3 所 在 箕面市栗生間谷西七丁目
 地 番 2148番2
 地 目 宅地
 地 積 13.22平方メートル

- 4 所 在 箕面市栗生間谷西七丁目
 地 番 2149番2
 地 目 宅地
 地 積 39.62平方メートル

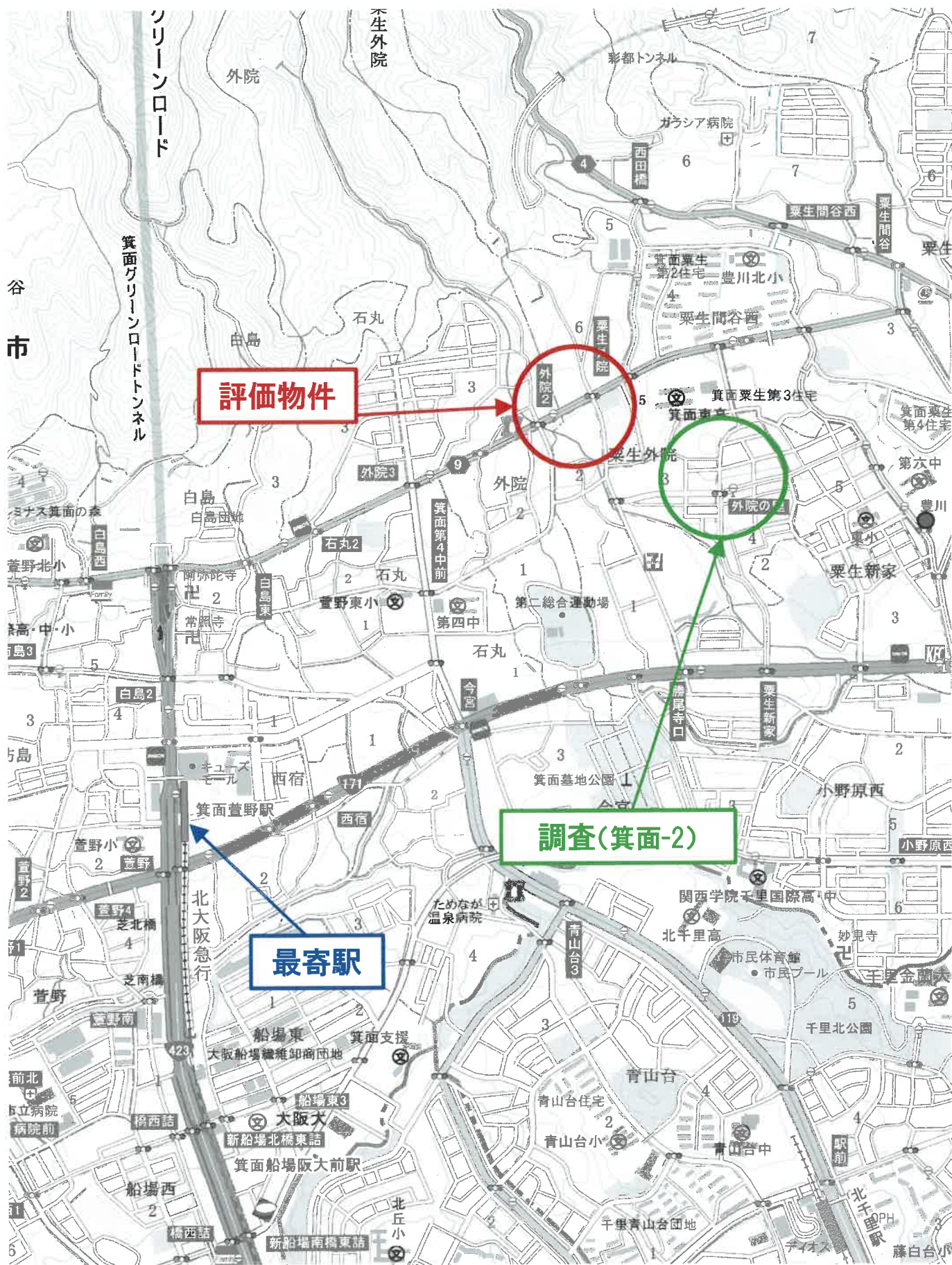
- 5 所 在 箕面市栗生間谷西七丁目
 地 番 2149番4



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	1 2 1. 9 1 平方メートル
6 所	在	箕面市栗生間谷西七丁目
地	番	2 1 4 9 番 5
地	目	宅地
地	積	3 6. 3 6 平方メートル
7 所	在	箕面市栗生間谷西七丁目 2 1 4 9 番地 4、2 1 4 9 番地 2、2 1 4 9 番地 5
家屋	番号	2 1 4 9 番 4
種	類	共同住宅・店舗
構	造	鉄骨造スレート葺 2 階建
床	面 積	1 階 1 1 8. 9 2 平方メートル 2 階 1 0 1. 2 0 平方メートル





S=1:15,000

位置図



(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	箕面市粟生外院二丁目				地番	443番4			
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9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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和7年1月22日

東京法務局

請求番号：7-1
(1/2)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和62年1月20日

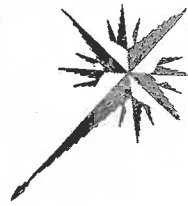
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局池田出張所寄贈)
令和7年1月22日 東京法務局

地積測量図

地番 443-3, 443-4, 62-1-20

土地の所在 美面市 大学東生外院 栗生外院2丁目

900452



三斜求積表

地番 符号	443-4	高さ	積
1	31.666	1.628	51.583914
2	29.287	5.648	165.412976
3	25.741	5.578	143.609039
4	14.601	7.708	112.544508
		合計	473.150437
		面積	236.575218
		地積	236.57

443-3計算式

$$480.4880 - 236.5752 = 243.9128 \text{ m}^2$$

作製者 土地家図調査士	申請人	縮尺 1/250
----------------	-----	-------------

月 20 日 (作成)

(大阪土地家図調査士会)

請求番号：7-2

登記年月日：昭和63年6月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局池田出張所発給)
令和7年1月22日 東京法務局

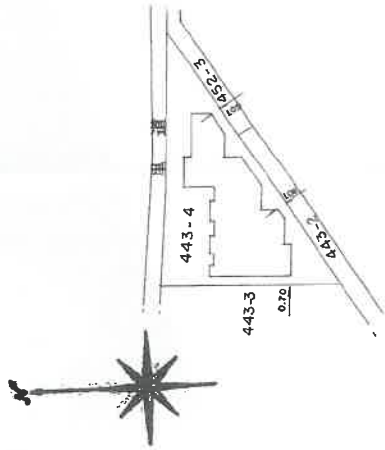
A4版に縮小

各階平面図
建物図面
1/2 各階平面

家屋番号 443-4
建物の所在 箕面市大字栗生外院443番地4

401663 栗生外院2丁目

63.6.14



作製者

6月11日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家産調査士会)

請求番号：7-3

(1/2)

登記号

建物図面(写)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局池田出張所管轄)
令和7年1月22日 東京法務局

東京法務局

產品部

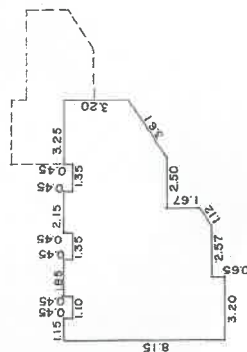
請求番号：7-3

- 16 -

建物図面(写)

69.6.14

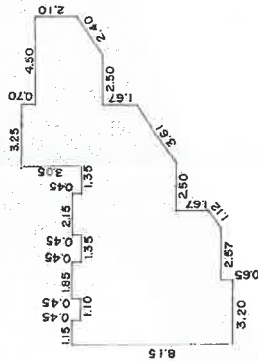
4016C4
1階、2階
(各階同型)



求積表

0.45	X	1.15	-	0.55
0.45	X	1.85	-	0.85
0.45	X	1.15	-	0.85
0.45	X	3.25	-	1.35
2.70	X	2.20	/	1.50
12.10	X	2.01	/	2.50
20.67	X	16.70	/	1.90
1.11	X	9.62	/	2.00
6.70	X	3.20	/	2.00
0.65	X	3.20	/	2.00

床	高面	計價
		75.9717 m ²
		75.97



求 精 表

[illegible]

床	98.5240
合面	98.52
計積	98.52 m ²

申請人

1/250

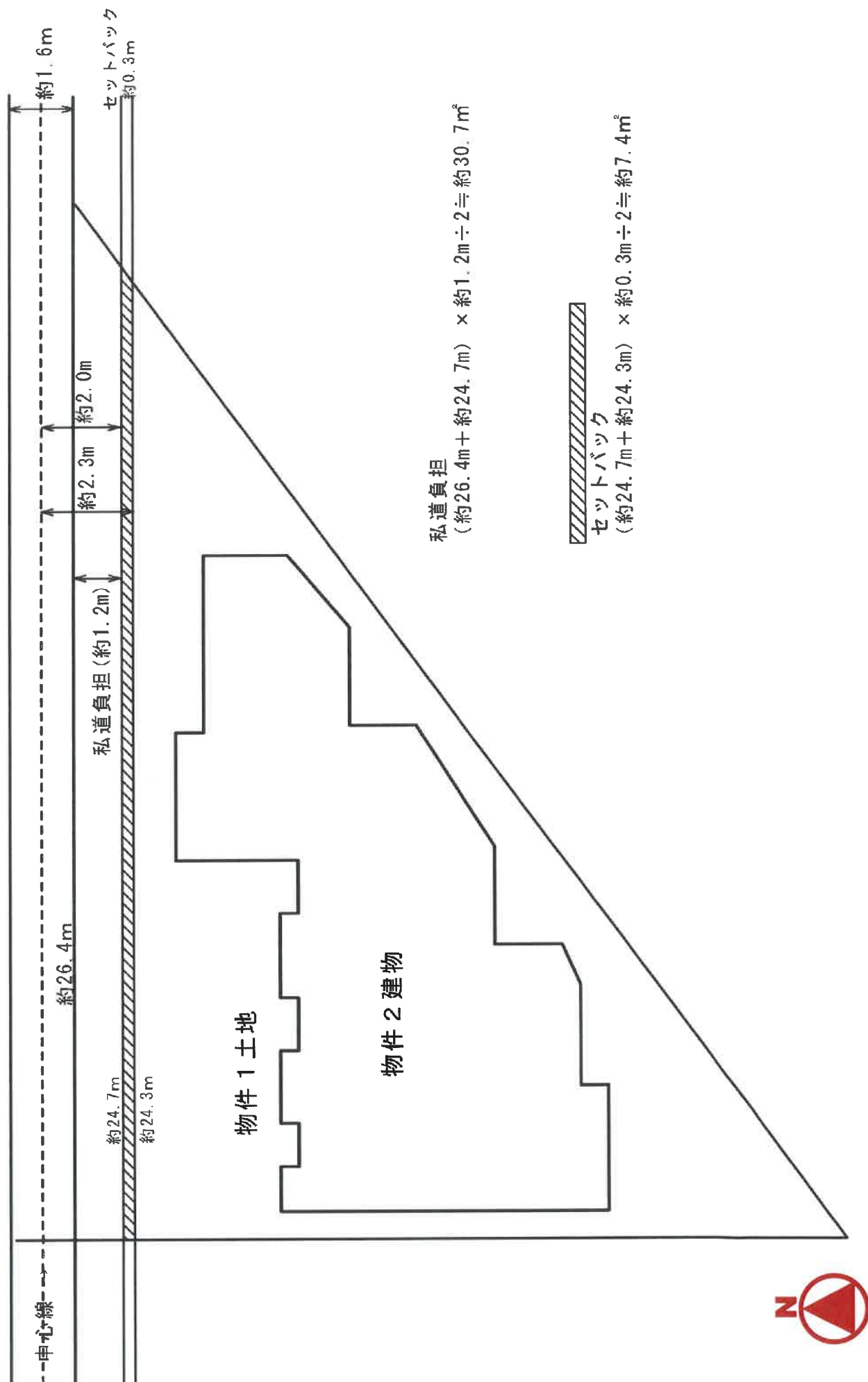
尺 籍

6月11日(作製)

尺 縮

1/250

(大阪土地家屋調査士会)



土地建物位置関係図

