

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(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
陳述	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)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員

注 意

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

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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月23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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月21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12月 5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10月23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）
1～3	97,730,000 78,184,000	一括	19,550,000	818,666	192,258
1	20,270,000				
2	2,570,000				
3	74,890,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目
 地 番 16番9
 地 目 宅地
 地 積 132.08平方メートル

- 2 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目
 地 番 16番10
 地 目 宅地
 地 積 16.68平方メートル

- 3 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目16番地9、16番地10
 家屋 番号 16番9
 種 類 共同住宅・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根12階建
 床 面 積

1階	110.04平方メートル
2階	112.53平方メートル
3階	112.53平方メートル
4階	112.53平方メートル
5階	112.53平方メートル
6階	112.53平方メートル
7階	112.53平方メートル
8階	112.53平方メートル
9階	112.53平方メートル
10階	112.53平方メートル
11階	112.53平方メートル
12階	112.53平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・店舗



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

【物件番号3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件物件につき、令和6年(ケ)第382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 大阪市浪速区敷津西二丁目
 地 番 16番9
 地 目 宅地
 地 積 132.08平方メートル

- 2 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目
 地 番 16番10
 地 目 宅地
 地 積 16.68平方メートル

- 3 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目16番地9、16番地10
 家屋 番号 16番9
 種 類 共同住宅・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根12階建
 床 面 積

1階	110.04平方メートル
2階	112.53平方メートル
3階	112.53平方メートル
4階	112.53平方メートル
5階	112.53平方メートル
6階	112.53平方メートル
7階	112.53平方メートル
8階	112.53平方メートル
9階	112.53平方メートル
10階	112.53平方メートル
11階	112.53平方メートル
12階	112.53平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・店舗



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
1階店舗	A	定めなし	176,000	2,000,000	1,000,000	最先
2A	B	定めなし	62,000			最先
2B	C	定めなし	57,000			最先
4B	D	定めなし	62,000			最先
4C	E	令和7年9月26日	60,000			最先 対抗可
6C	F	定めなし	65,000	500,000	140,000	最先
7A	G	令和8年8月22日	62,000			最先 対抗可
8B	H	定めなし	62,000			最先
9B	I					明渡猶予
10B	J					明渡猶予
11C	K					明渡猶予
12A	L	令和8年2月14日	62,000			最先 対抗可
12B	M					明渡猶予
その他の部分						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						
「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331号
令和 6年10月10日受理
令和 年 月 日提出
7.3.28

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目
 地 番 16番9
 地 目 宅地
 地 積 132.08平方メートル

- 2 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目
 地 番 16番10
 地 目 宅地
 地 積 16.68平方メートル

- 3 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目16番地9、16番地10
 家屋 番号 16番9
 種 類 共同住宅・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根12階建
 床 面 積

1階	110.04平方メートル
2階	112.53平方メートル
3階	112.53平方メートル
4階	112.53平方メートル
5階	112.53平方メートル
6階	112.53平方メートル
7階	112.53平方メートル
8階	112.53平方メートル
9階	112.53平方メートル
10階	112.53平方メートル
11階	112.53平方メートル
12階	112.53平方メートル



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市浪速区敷津西二丁目16番8号 ビジタル湊町8		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） 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 ☐		
占有者および占有状況	☒ 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 ☐ 占有者およ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3		
種類、構造および床面積の概略	☐ 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：共同住宅・店舗 ☐ 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： }		
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居・店舗として使用している ☒ 占有者およ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 支部 平成 年()第 号 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
 （2枚目）

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有	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	
3	☐ 全部 ☒ 1階店舗	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成14.6.21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 176,000円 (消費税込み)	解約時返還金： 1,000,000円
	A		定めなし			☐ 敷 ☒ 保 2,000,000円		
3	☐ 全部 ☒ 2A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成30.9.14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円	共益費：月8,000円 R6.3.22から貸主が株式会社ウィローホールディングス（以下「ウィロー社」という）に変更
	B		定めなし			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 2B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成30.7.13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円	共益費：月8,000円 R6.3.22から貸主がウィロー社に変更
	C		定めなし			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 2C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)					☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 3A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)					☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 3B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)					☐ 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
(3枚目)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 3C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 4A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 4B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成28.1.25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円	共益費：月8,000円
	D		定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 4C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成29.9.27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円	共益費：月8,000円 R6.3.22から貸主がウ ィロー社に変更
	E		自 R6.9.27 至 R7.9.26				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 5A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 5B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 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
(4枚目)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 5C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 6A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 6B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 6C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成10.7.16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円	共益費：月10,000円 解約時返還金： 140,000円 R6.3.22から貸主がウ イロー社に変更
	F		定めなし				☐ 敷 ☒ 保 500,000円	
3	☐ 全部 ☒ 7A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成26.8.23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円	共益費：月8,000円
	G		自 R6.8.23 至 R7.8.22				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 7B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 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
(5枚目)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 7C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 8A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 8B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成25.11.7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円	共益費：月8,000円 R6.3.22から貸主がウ イロー社に変更
	H		定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 8C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 9A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 9B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和3.4.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円	共益費：月8,000円
	I		定めなし				☐ 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
(6枚目)

占有者および占有権原								
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				
3	☐ 全部 ☒ 9C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 10A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 10B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和2.9.25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円	共益費：月20,000円
	J		定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 10C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 11A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 11B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)						☐ 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
(7枚目)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 11C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和3.4.26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円	共益費：月8,000円 R6.3.22から貸主がウ イロー社に変更
	K		定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 12A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成30.2.15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円	共益費：月8,000円 R6.3.22から貸主がウ イロー社に変更
	L		自 R7.2.15 至 R8.2.14				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 12B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和3.10.15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円	共益費：月8,000円 R6.3.22から貸主がウ イロー社に変更
	M		定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 12C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(空室)		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 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

(8枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札等の表示 一番、ビジュアル湊町8の看板
 (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 法務局に地積測量図は備え付けられていないが、公図、建築契約概要書、建物図面および確定整理図を参考に適宜概測したところ、形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。なお、正確には専門家による測量等を要する。
 (2) 目的建物の敷地となっている。
 (3) 南西側接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
 (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 (3) 1階の南西側は焼き鳥店の店舗として、2階ないし12階は共同住宅として使用されており、占有者らが居住している部屋には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
 (4) 1階のエレベーターの北側辺りは、簡易扉により分離された廊下部分が物置として使用されていた。
 (5) 屋上には、塔屋がある。
 (6) 南側に設けられているゴミ置場が隣地にはみ出している可能性があり、1階店舗の看板が道路にはみ出していた。
 (7) 建物内部について管理が行き届いておらず、床面、壁面および設備等につき汚れや破損が見受けられる部屋や新規入居募集にあたって室内清掃が行われていない部屋も多数あった。
 (8) 3A号室は下駄箱の扉が破損しており、4B号室では猫1匹が飼育されていたが動物臭は特に感じられなかった。5C号室は洋室の壁面が一部破損しており、6C号室ではクロスの剥離が複数個所で認められ、8A号室は改装途中だった。9C号室ではバルコニーで出るためのガラス扉にひび割れが生じており、10A号室では建具の一部が傷んでおり、12C号室では床に撓みが感じられた外、クロスにひび割れが認められた。

4 その他の状況について

- (1) 目的建物は、所有者からウィロー社に以下の内容で貸し出されている。

目 的 物	ビジュアル湊町8（一括賃貸借：サブリース）
賃貸借期間	令和6年3月22日から令和9年3月21日
月 額 賃 料	1,650,000円（税込）

ただし、

- ・令和6年3月22日～同年6月30日：フリーレント契約（賃料無償期間）
- ・令和6年7月1日～同年12月31日：月額賃料 540,000円
- ・令和7年1月1日～同年12月31日：月額賃料 950,000円

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
■ 1階店舗賃借人	1 特に不具合はありません。
■ 2A号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 2B号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 4B号室居住者	1 特に不具合はありません。室内で猫1匹を飼育しています。
■ 4C号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 6C号室居住者	1 2年くらい前だと思いますが、流し台のシンクの上に設置されている棚が落ちてきたことがありました。また、天井から電気ソケットなどが落ちてきます。さらに、経年によるのだと思いますが、壁紙やフローリングの床が縮んでいます。 2 回答書に退去時返還金を20万円と記載しましたが、これは14万円の誤記です。
■ 7A号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 8B号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 9B号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 10B号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 11C号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 12A号室居住者	1 奥の洋室ではクロスが剥離しています。それ以外には特に不具合はありません。
■ 12B号室居住者	1 特に不具合はありません。

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
(10枚目)

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、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者および3枚目ないし8枚目に記載の占有者らが、住宅・店舗として使用・占有しているものと認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月15日	なんば市税事務所	家屋等調査
令和6年10月15日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（消防署）
令和6年10月24日 10:20 - 10:30	物件所在地	物件調査、占有確認
令和6年11月1日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年11月1日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和6年11月1日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年1月22日 11:30 - 12:45	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函、占有者（12A、2A）と面談、立入調査（2A）
令和7年1月29日 15:00 - 16:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同・2C、3A、3B、3C、4A、5A、5B、5C、6A、6B、7B、7C、8A、8C、9A、9C、10A、10C、11A、12C）
令和7年2月19日 10:00 - 10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同・8B）、占有者と面談
令和7年2月22日 9:30 - 13:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同・2C、3A、3B、3C、4A、5A、5B、5C、6A、6B、7B、7C、8A、8C、9A、9C、10A、10C、11A、12C）
令和7年3月4日 14:30 - 15:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同・4C、6C、10B）、占有者と面談
（特記事項） ■ 令和7年3月4日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人およ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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

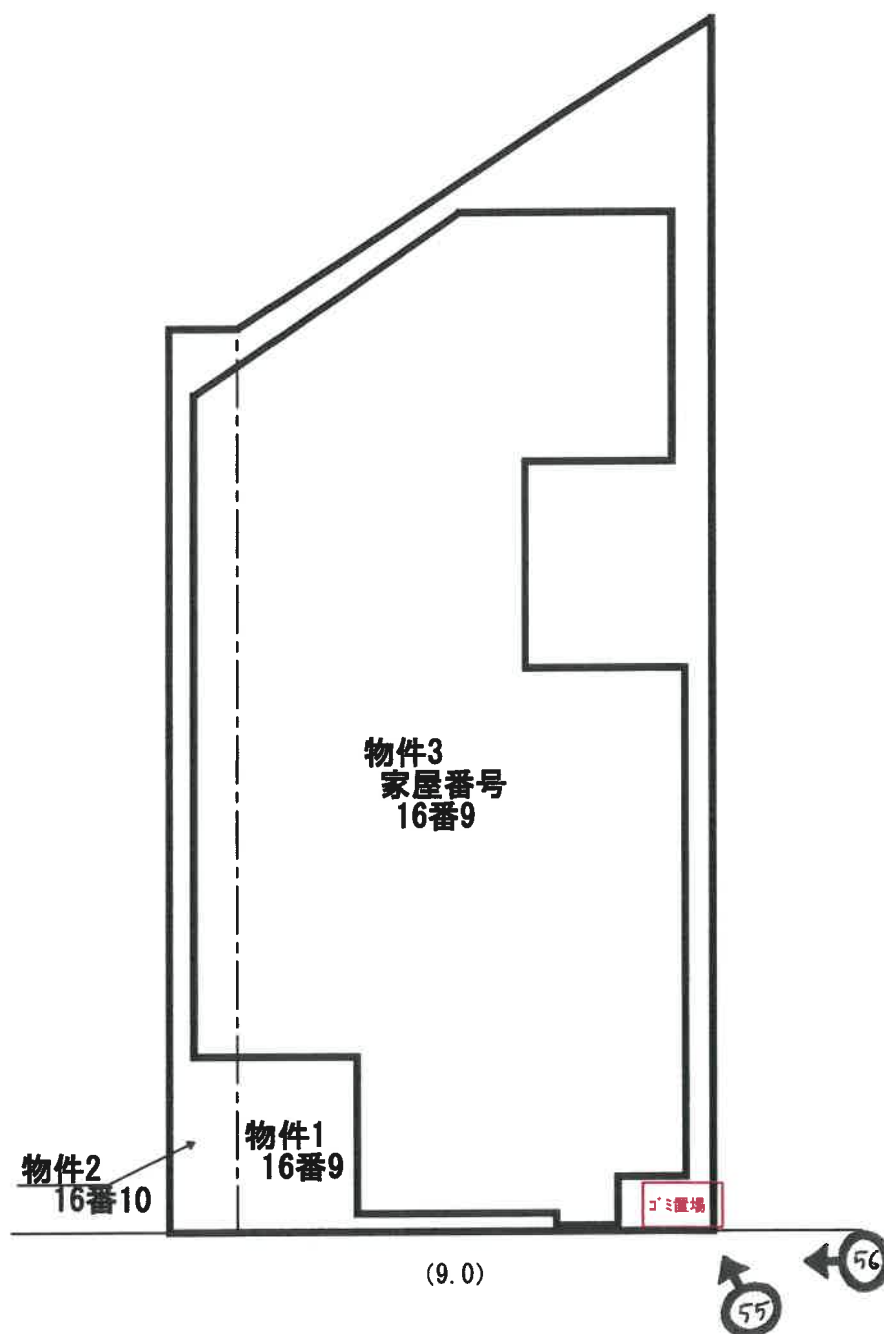
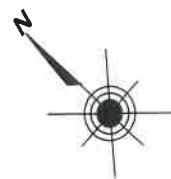
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（12枚目）

土地建物位置関係図

令和6年（ㄗ）第331号

呼5854

◀○ 写真撮影位置方向



道 路（幅員 約 27m）

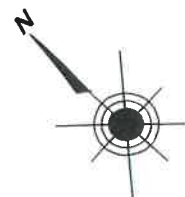
（ 13 枚目）

（単位：約m）

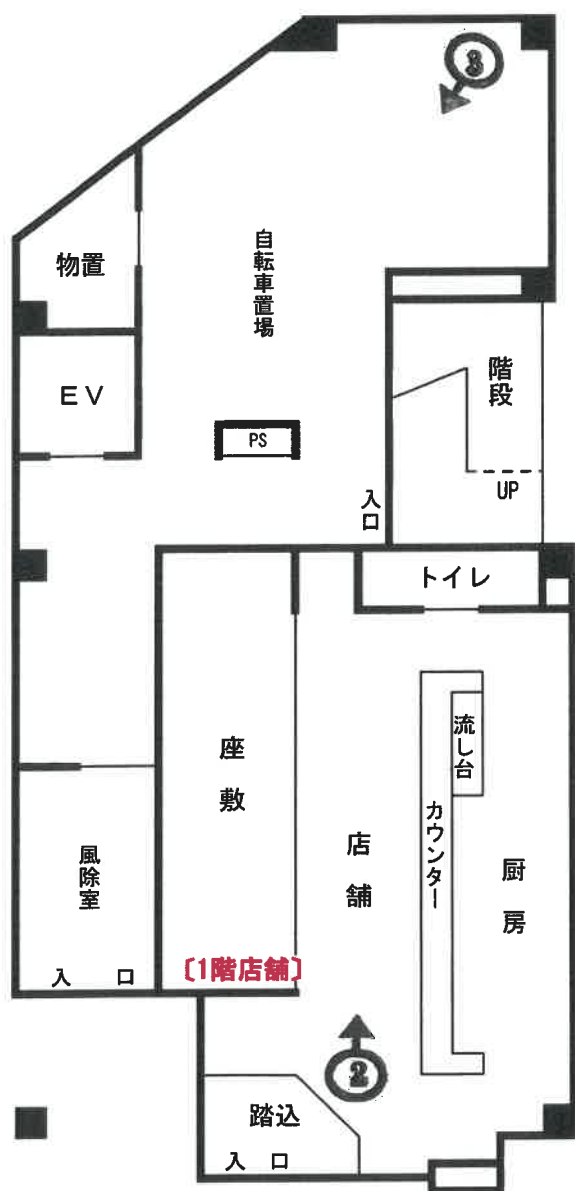
間取略図

令和6年（ケ）第331号

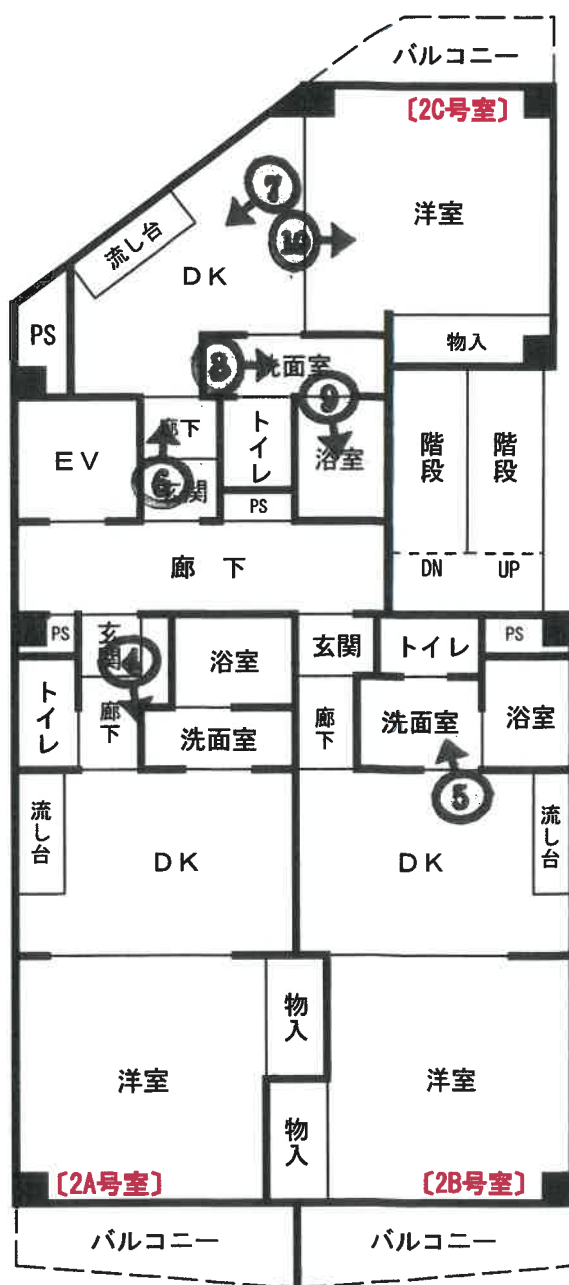
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



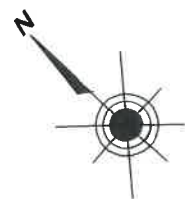
2階平面図



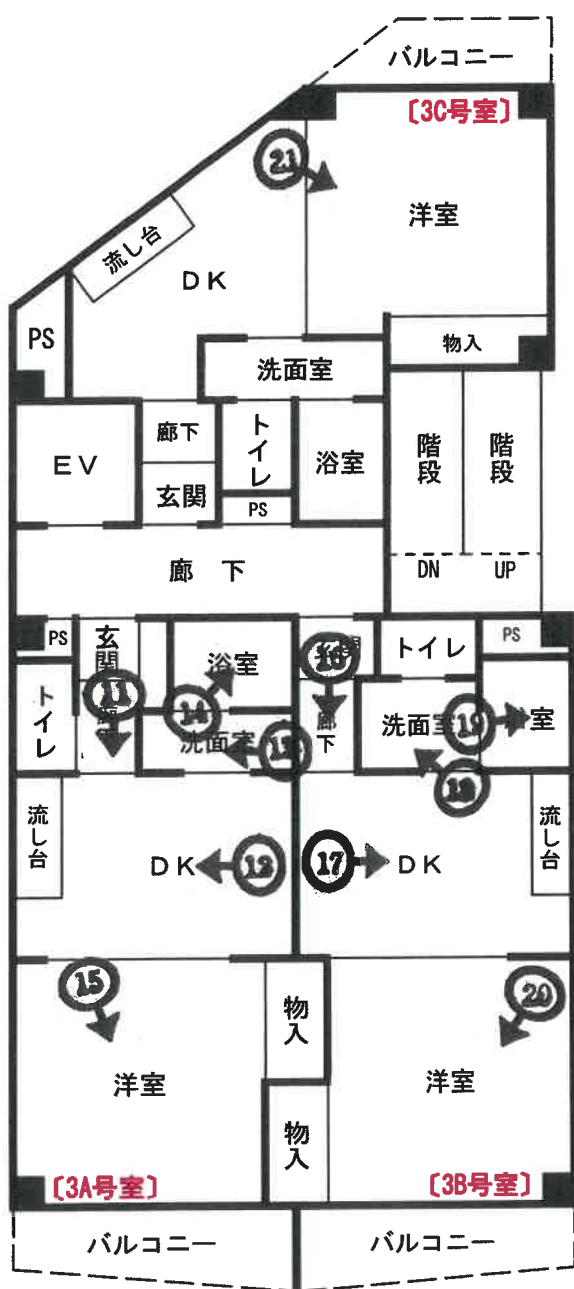
間取略図

令和6年（ケ）第331号

←○ 写真撮影位置方向



3階平面図



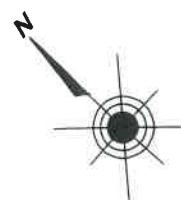
4階平面図



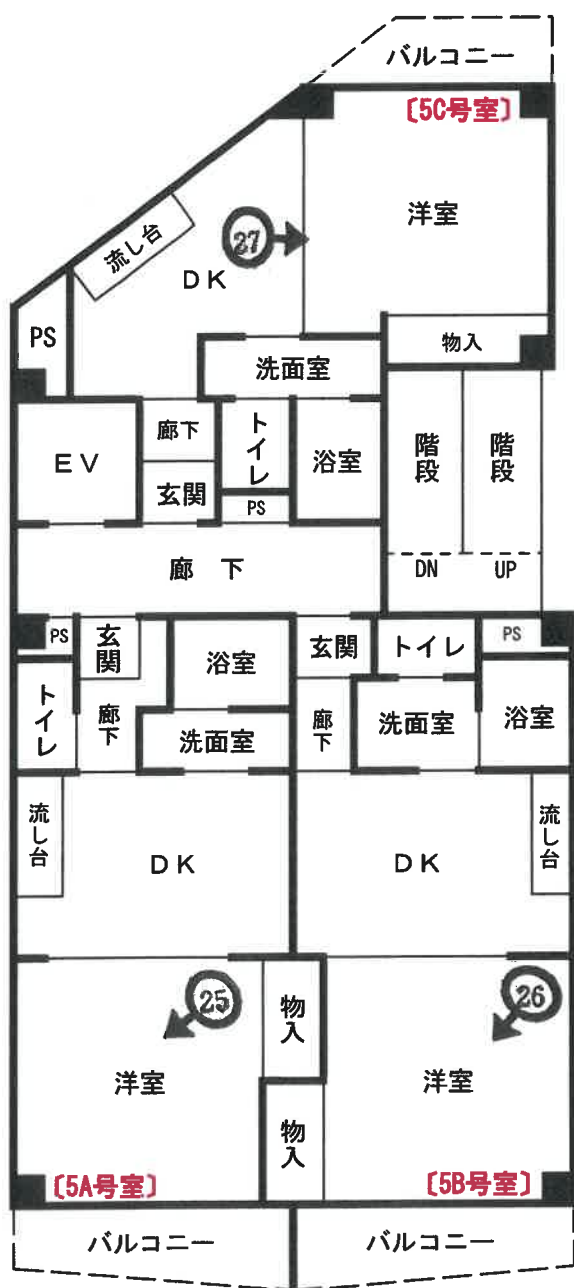
間取略図

令和6年（ケ）第331号

←○ 写真撮影位置方向



5階平面図



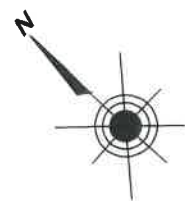
6階平面図



間取略図

令和6年（ケ）第331号

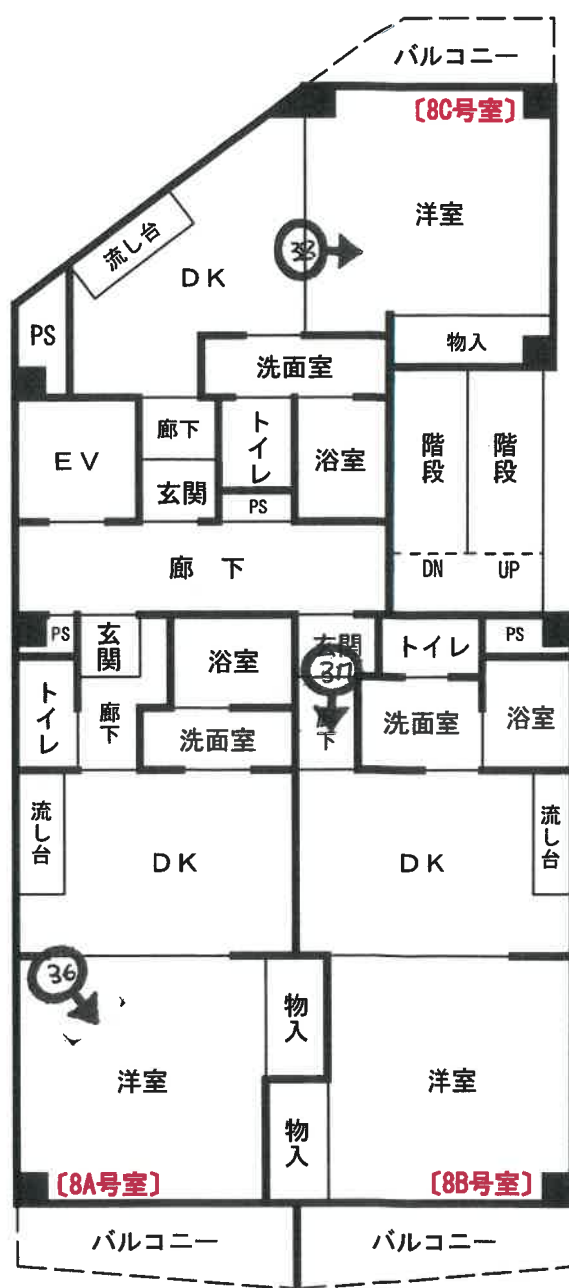
←○ 写真撮影位置方向



7階平面図



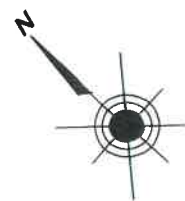
8階平面図



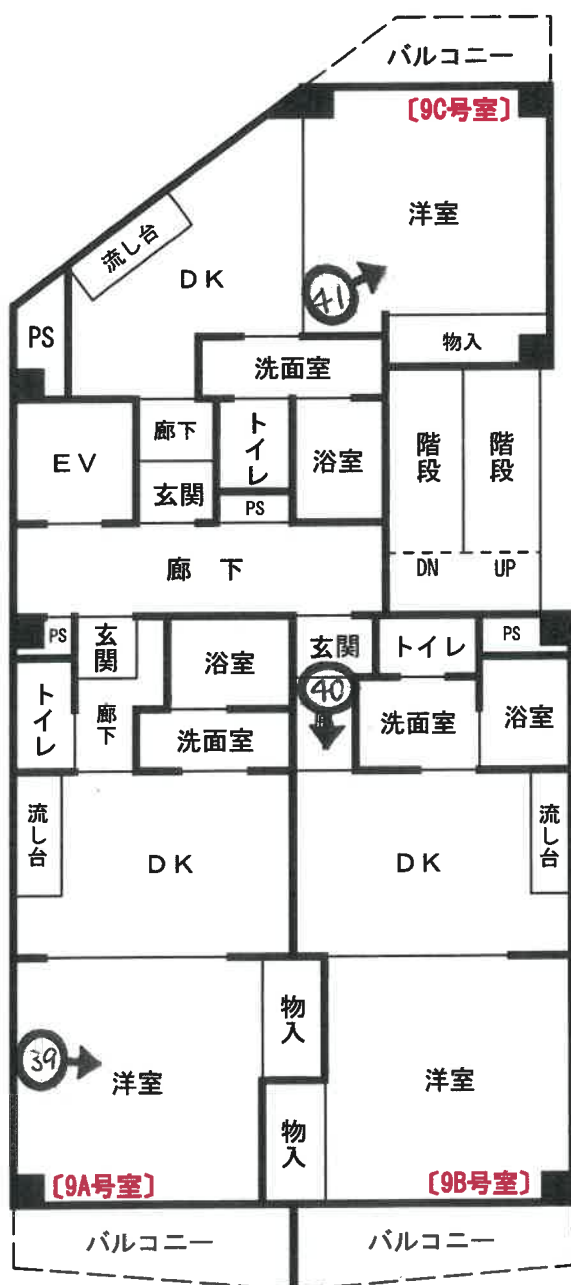
間取略図

令和6年（ケ）第331号

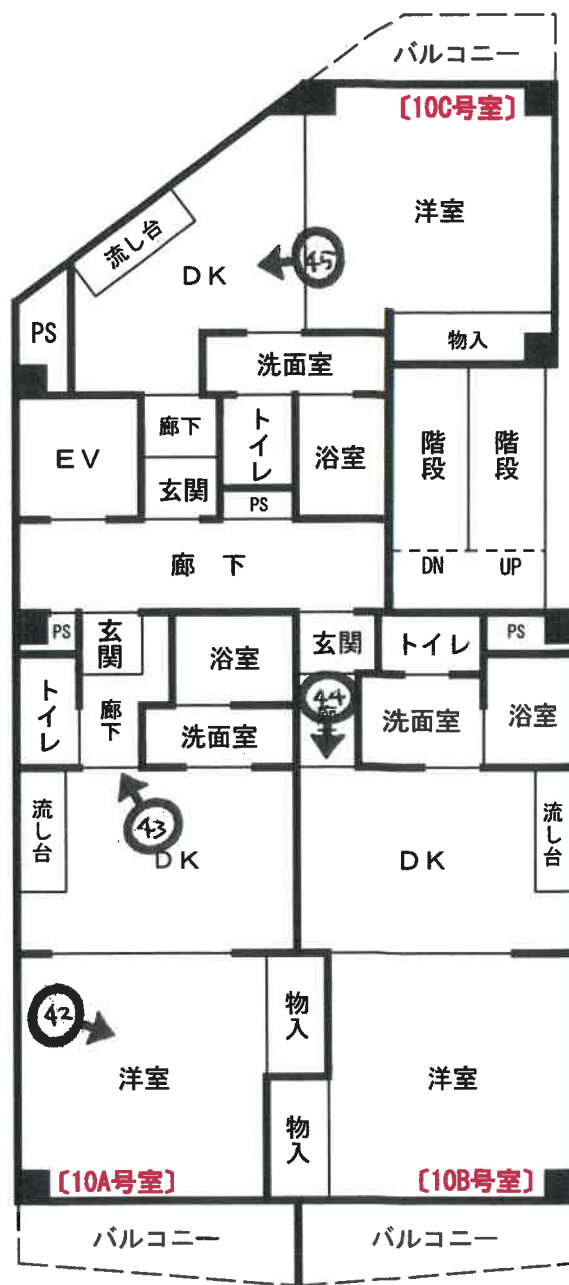
◀○ 写真撮影位置方向



9階平面図



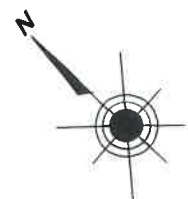
10階平面図



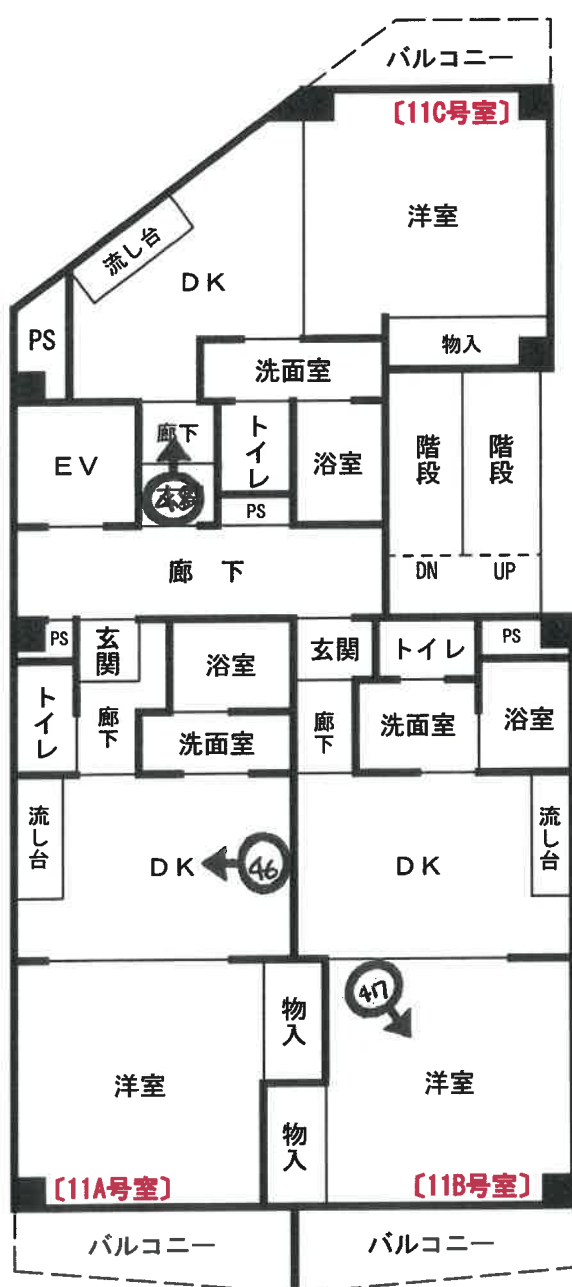
間取略図

令和6年（ケ）第331号

◀○ 写真撮影位置方向



11階平面図



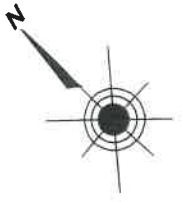
12階平面図



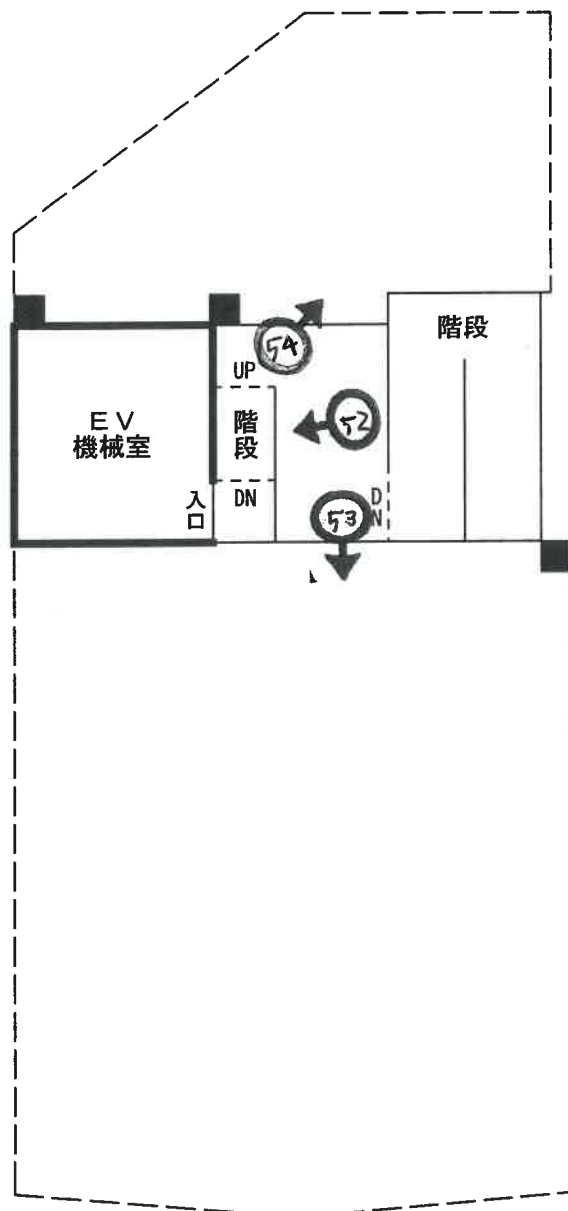
間取略図

令和6年（ケ）第331号

←○ 写真撮影位置方向



屋上平面图



目的建物



①



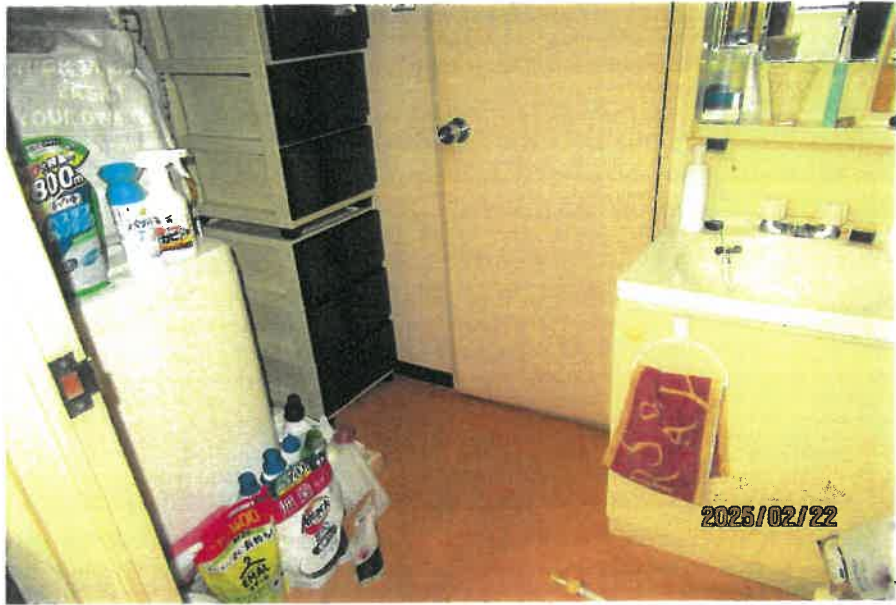
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



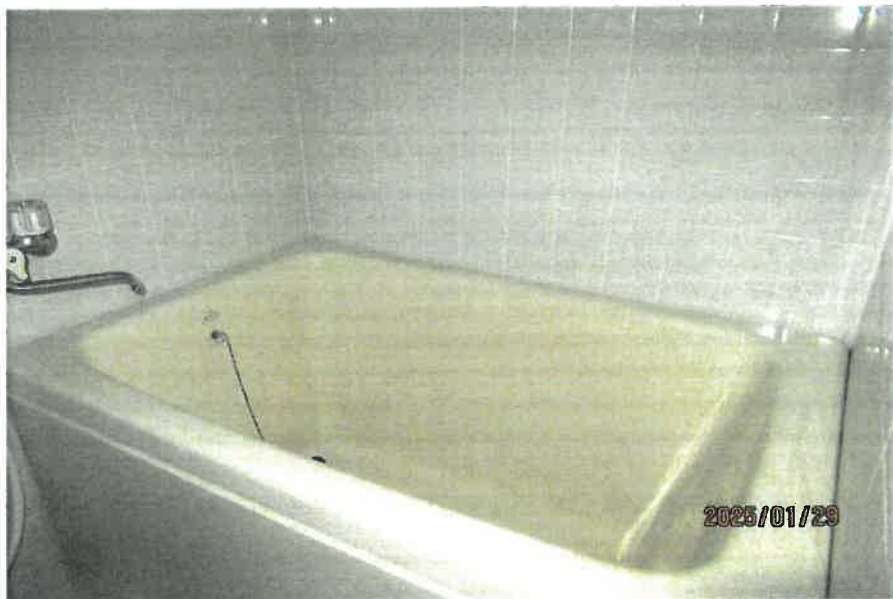
⑪



⑫



⑬



⑭



15



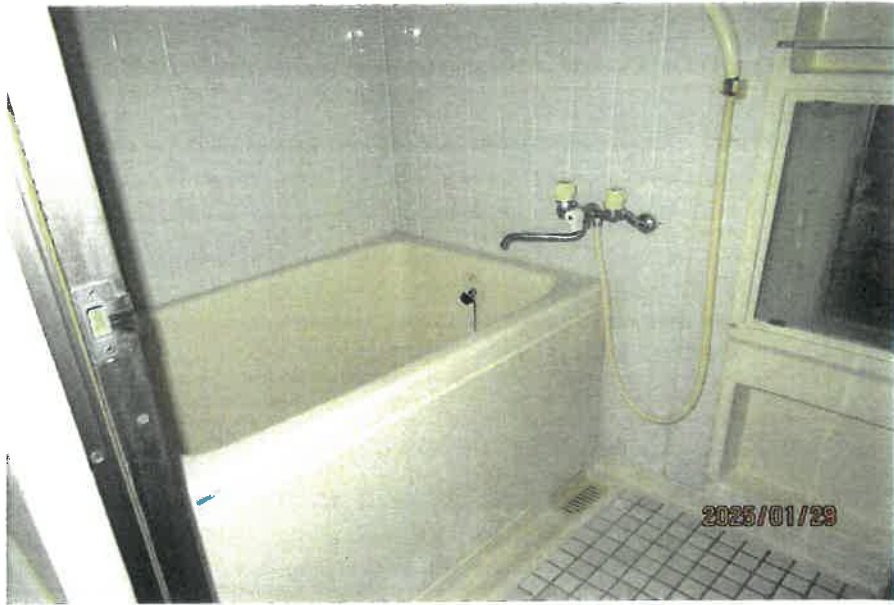
16



17



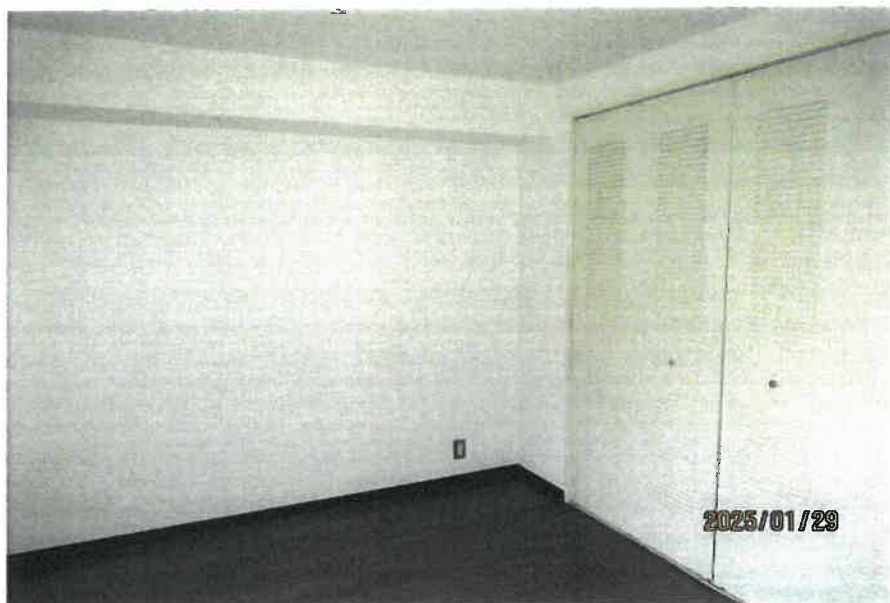
18



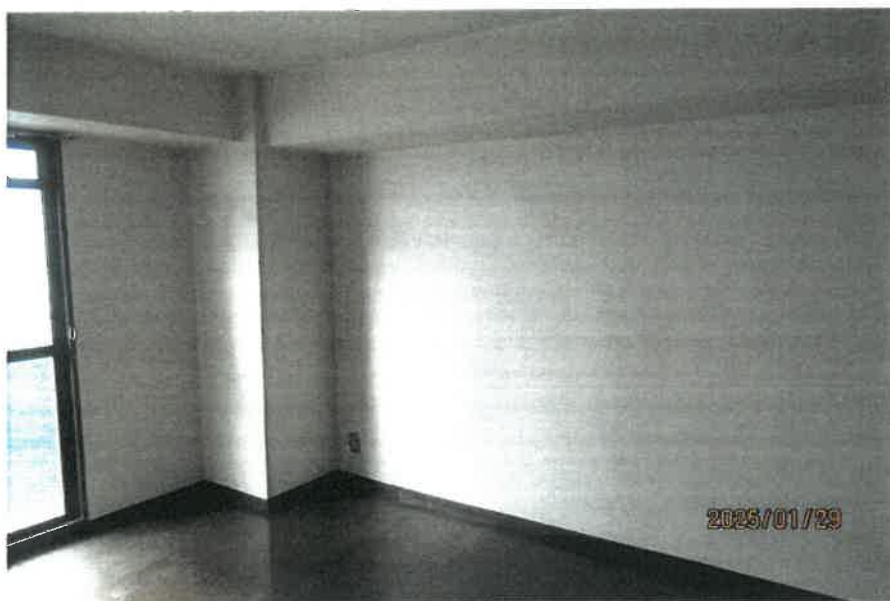
①9



②0



21



22



23



24



25



26



27



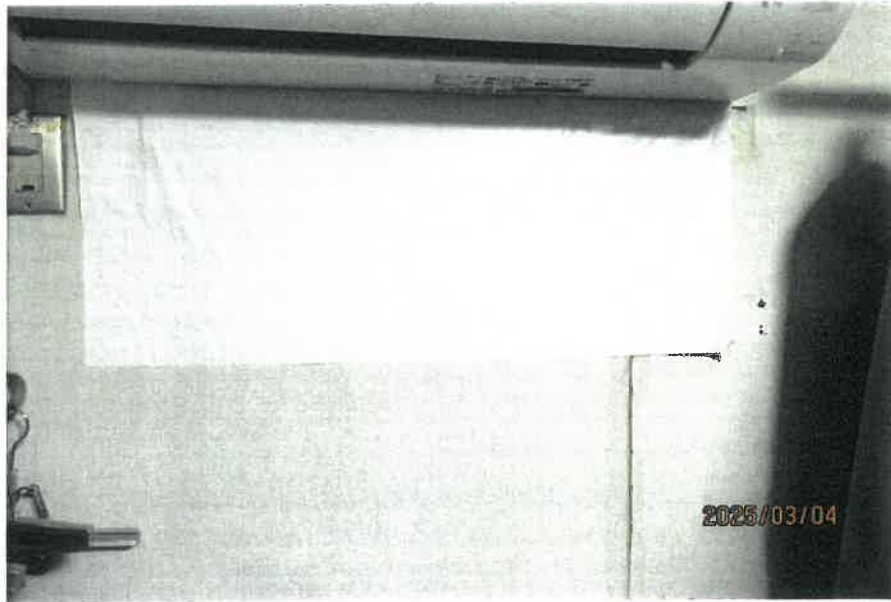
28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40

(40 枚目)



④1



④2

(41 枚目)



43



44



45



46

(43 枚目)



47



48



49



50



51



52



53



54



55



56

令和 6年（ケ）第331号

令和 7年 1月29日 現地調査

令和 7年 2月19日 現地調査

令和 7年 2月22日 現地調査

令和 7年 3月 4日 現地調査

令和 7年 4月 9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

小 笠 裕 也

第1 評価額

一括価格	
金 97,730,000 円	
内訳価格	
物件1	金 20,270,000 円
物件2	金 2,570,000 円
物件3	金 74,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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, 2の土地の内訳価格は物件3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3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1, 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 管轄法務局に地積測量図の備え付けは無い。 目的土地の位置、形状については、区画整理画定図及び現地調査等から概ね土地建物位置関係図のとおりと確定した。 また、地積については概ね登記数量と一致するものと思われる。 ただし、詳細については専門家による調査、測量等を要する。 (2) 物件1・物件2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。		
3	(1) 登記上の種類は「共同住宅・事務所」であるが、事務所部分はなく現況種類は「共同住宅・店舗」である。 (2) 固定資産評価証明書記載の床面積は1,359.48㎡であり、登記数量1,347.87㎡より11.61㎡多い。 当該登記との差の11.61㎡は、塔屋部分の面積であることをななば市税事務所にて確認した。		

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）

位 置 ・ 交 通	大阪環状線「今宮」駅の北方約400m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	店舗付共同住宅，事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。今後，地域に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	商業地域	
	建 ぺ い 率	80 %	
	容 積 率	600 %	
	防 火 規 制	防火地域	
	そ の 他 規 制	駐車場整備地区，都心景観形成区域	
画 地 条 件	規 模	148.76㎡	
	形 状	不整形地	
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.0m，奥行約20.0m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南 西 側	幅員約27.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等	現 況	物件3建物の敷地	
	隣 地 の 状 況	北 東 ： 駐 車 場 等	北 西 ： 共 同 住 宅
		南 東 ： 共 同 住 宅	南 西 ： 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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。区画整理法による換地処分がなされており詳細は不明であるが，閉鎖登記簿等による確認では，昭和初期より複数の個人，法人が所有していたと推認され，平成3年に現建物の敷地となった。また，昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，主として事業所，住宅等の敷地として利用されていたものと推認される。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るが，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	・ 物件1土地の南側に存するゴミ置場の壁が，南東側隣接土地に越境している可能性がある。 また，1階店舗の看板が道路に越境している可能性が高い。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	平成3年9月29日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約34年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	CFシート・フロアタイル 等
	設 備	電気，給排水設備 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 1,347.87㎡	
	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	1 2 階建
	現 況 用 途	店舗・共同住宅
	間 取 り	1DK × 33室＋店舗1室
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	(1) 建物内部については，管理が十分になされていない可能性があり，床面，壁面，設備等について汚れや破損が見られる貸室や，賃借人募集にあたっての室内清掃等が行われていない貸室も多く見られた。 その他，現地確認等から建物内部の状況について，主だった事項は概ね以下のとおりである。 1階：店舗，エントランスホール，自転車置場等として使用されている。 【南側】賃借人により飲食店舗として使用されている。 なお，店舗看板が南西側道路に越境している可能性が高い。 2階～12階：各階の貸室は，概ね同型であり，1DKタイプが33室（各階3室）存する。 【3A号室】下駄箱の扉が破損していた。 【4B号室】猫が一匹飼育されていた。	

特記事項	【5C号室】洋室の壁面が一部破損していた。 【6C号室】クロスのはく離が複数箇所見られた。その他、賃借人より以下の聴取を得た。 ・照明器具の重みで天井が下がってくるので、大きな照明器具は付けられない。 ・2年ほど前にキッチン上部の吊戸棚が落ちてきた。 【8A号室】壁紙、床材が剥がされ、建具も取り外されており、改装途中と思われる。その他、バルコニーに出るガラス扉にひびが入っていた。 【9C号室】バルコニーに出るガラス扉にひびが入っていた。また、洗面室上部の天井に水漏れが原因と思われる壁紙の剥離、腐食が見られた。 【10A号室】建具に一部破損が見られた。 【12C号室】床に撓みを感じられた。また、クロスにひび割れが見られた。 (2) 設備等についての作動確認は行っていない。 (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（有り）、検査済み（無し） ただし、延べ面積、用途等、確認申請内容について現況と一致しない部分が多く、詳細は不明である。 なお、現況は許容される容積率を超過している可能性が高い。
-------------	--

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 物件 1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	519,000	0.95	132.08	0.90	58,610,000
2	519,000	0.95	16.68	0.90	7,402,000
合計					66,012,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 大阪浪速5-7

$$\text{標準価格} \quad 519,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 104.0}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{104} = \text{標準画地価格} \quad 519,000 \text{ 円/㎡}$$

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

◇ 地域格差 :	街路※1	接近※2	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.02	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04

※1: 街路幅員を考慮

※2: 駅接近性を考慮

イ 個別格差 :	接面・方位	規模	形状※	高低差	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95

※ 不整形地を考慮

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件 3 (建物)

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

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ= (ア×イ×ウ)
3 (主である建物)	300,000	1,347.87	0.12	48,523,000

ウ 現 価 率

経過年数 約34年

経済的残存耐用年数 約6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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / (\text{経過年数} 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、室内の状況、設備の旧式化、許容される容積率超過の可能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 イ		土地利用権価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	58,610,000	法定地上権	0.60	35,166,000
2	7,402,000	法定地上権	0.60	4,441,000
土地利用権価格 合計				39,607,000

(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	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点第1位まで)
1	58,610,000	△ 35,166,000	23,444,000	20.5
2	7,402,000	△ 4,441,000	2,961,000	2.6
土地合計			26,405,000	23.1
3	48,523,000	+ 39,607,000	88,130,000	76.9
積 算 価 格 (合 計)			114,535,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸借条件の概要 (令和7年3月現在)

物件概要	用 途：店舗・共同住宅		空室率
	賃貸戸数 34戸	入居戸数 13戸	
家 賃	月額支払賃料 871,000円/月		年額支払賃料 10,452,000円
敷 金 保 証 金	保証金総額 1,140,000円		要返還保証金 1,140,000円
	対支払家賃月数 約 1.3ヵ月		対支払家賃月数 約 1.3ヵ月

本件はサブリースによる一棟貸とのことであるが、複数の占有者が所有者と直接の賃貸借契約を締結していた事実が認められ、同人らの賃借権が最先の賃借権である貸室が存すること及びその他の占有状況等を考慮し、賃貸条件を上記のとおりとした。
なお、1階店舗部分の賃料については、現行消費税率による税抜き賃料を採用した。

空 室 率：空室戸数/賃貸戸数（居室+店舗）

家 賃：現況調査報告書記載の額に基づく。
敷金・保証金：家賃は原則として共益費を含まない。
保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。
要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） 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
10,452,000	1.60	10.0%	0.94	157,198,000

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：現況の空室率は高位にあり、空室部分の入居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、当該物件の個別性を勘案して10.0%を採用した。

エ その他補正：建物補修・設備更新費用工事の必要性等を考慮のうえ、上記のとおり補正を施した。

Ⅲ 評価額の決定

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 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円 未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	148,665,000	20.5	0.95	0.70		20,270,000
2		2.6	0.95	0.70		2,570,000
3		76.9	0.95	0.70	1,140,000	74,890,000
一 括 価 格 (合 計)						97,730,000

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%のウェイトづけを施して、端数を整理のうえ調整した。

	試算価格 (円)	ウェイト付
積算価格	114,535,000	20%
収益価格	157,198,000	80%
調整後の価格	148,665,000	

ウ 市場性修正

アスベスト使用の可能性が完全には否定できない点等を考慮して上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場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

要返還保証金等の実額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪浪速5-7]

所 在	大阪府大阪市浪速区塩草2丁目4番14「塩草2-4-18」
価 格	519,000 円/㎡
位 置	JR大阪環状線 芦原橋駅の北東方 約250m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	290 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	西側 幅員約40.0m府道 中間画地
用 途 指 定 等	商業地域 (建ぺい率80%・容積率600%) 防火地域
地 域 の 概 要	店舗, 営業所, マンション等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	34,737,000 円
物 件 2	4,386,000 円
物 件 3	52,866,000 円

第7 附属資料

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

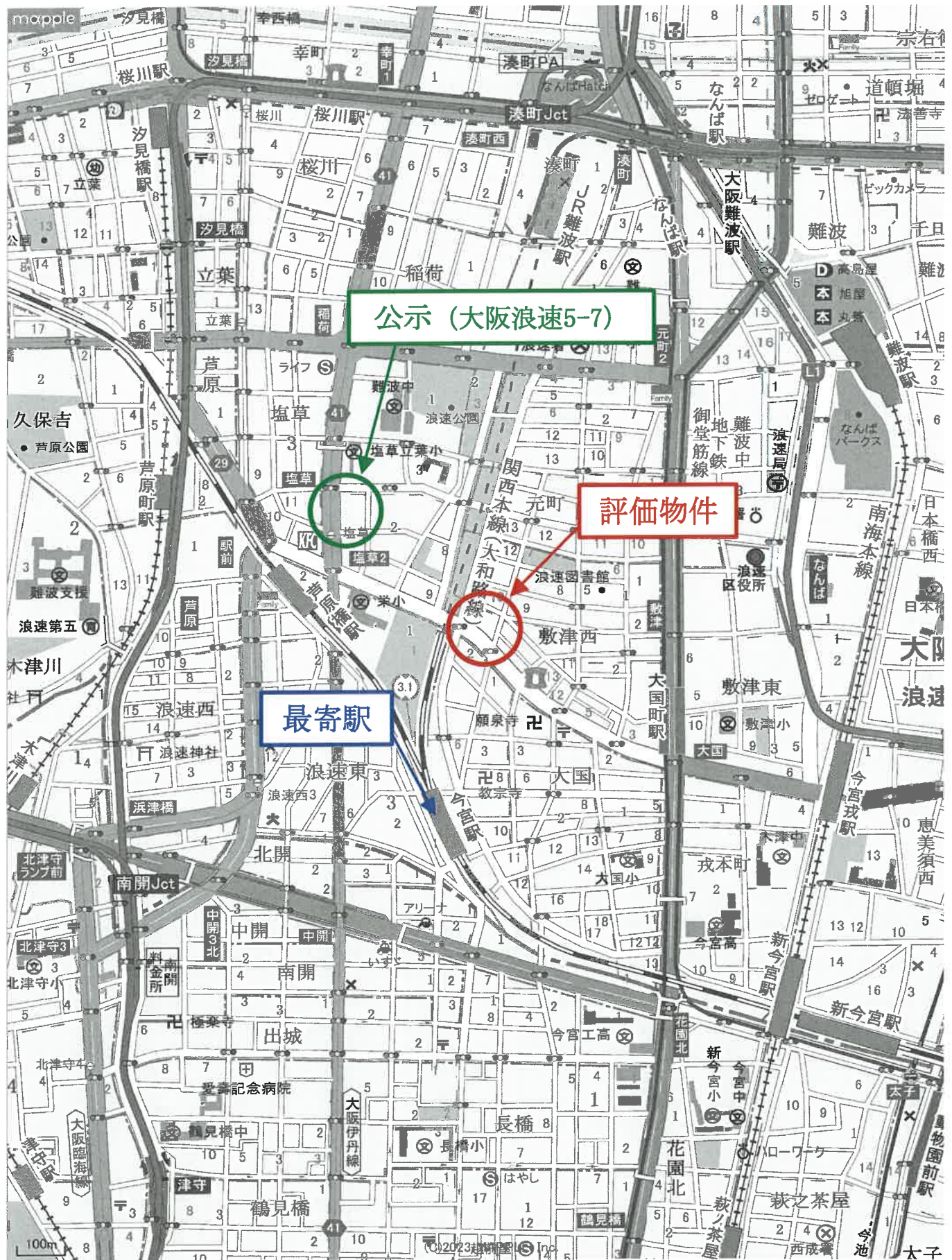
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目
 地 番 16番9
 地 目 宅地
 地 積 132.08平方メートル
- 2 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目
 地 番 16番10
 地 目 宅地
 地 積 16.68平方メートル
- 3 所 在 大阪市浪速区敷津西二丁目16番地9、16番地10
 家屋 番号 16番9
 種 類 共同住宅・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根12階建
 床 面 積

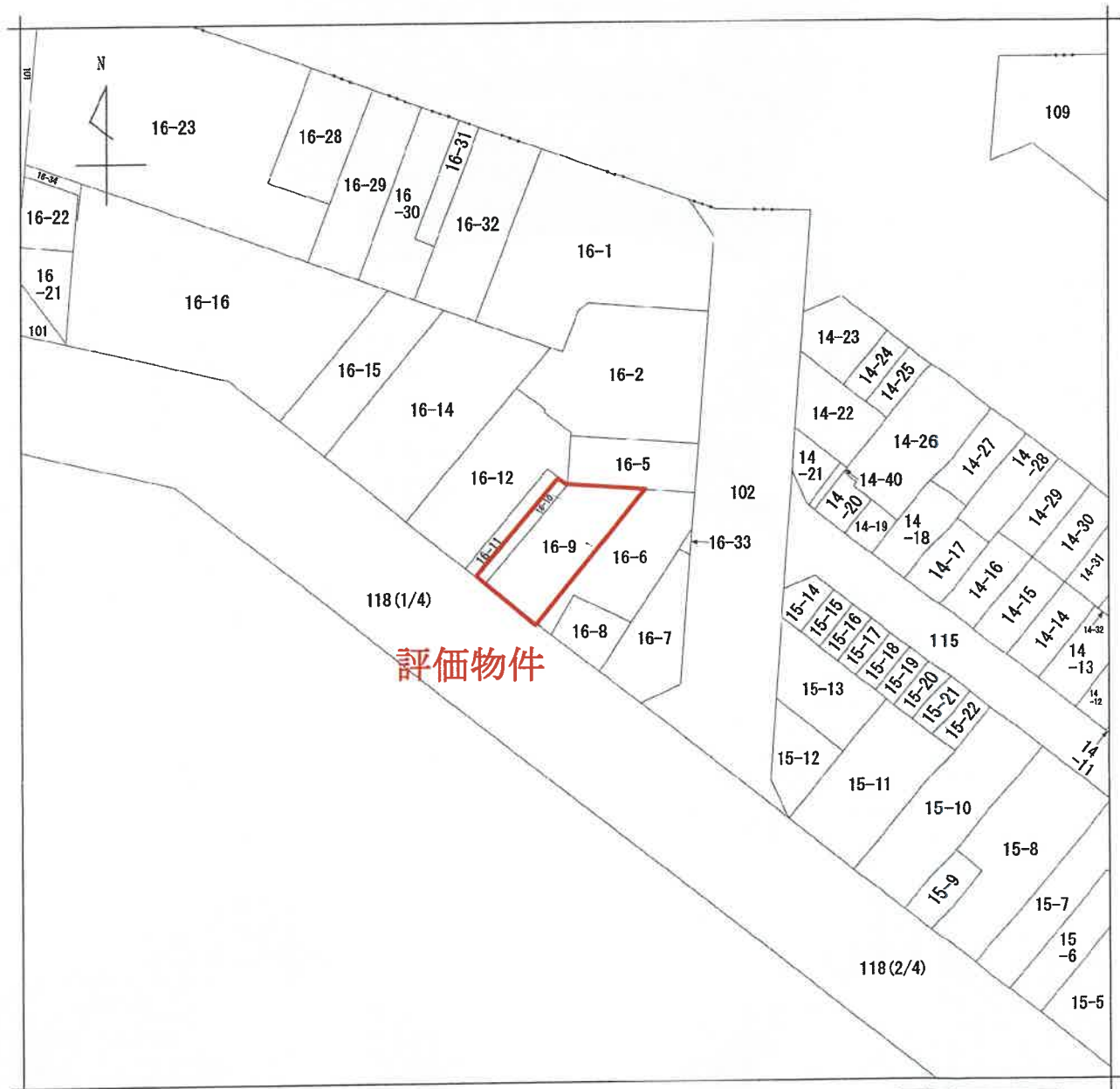
1階	110.04平方メートル
2階	112.53平方メートル
3階	112.53平方メートル
4階	112.53平方メートル
5階	112.53平方メートル
6階	112.53平方メートル
7階	112.53平方メートル
8階	112.53平方メートル
9階	112.53平方メートル
10階	112.53平方メートル
11階	112.53平方メートル
12階	112.53平方メートル





S=1:10,000

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	大阪市浪速区敷津西二丁目				地番	16番9、			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年3月31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。

(大阪法務局管轄)

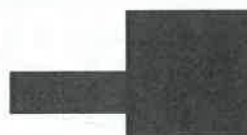
令和6年7月3日

東京法務局品川出張所

請求番号：27-18

登記官

(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：平成3年9月30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。

(大阪法務局印)

令和6年7月3日

東京法務局品川出張所

登記官

A4版に縮小

建物図面 (写)

310877

各階平面図

43.9.30

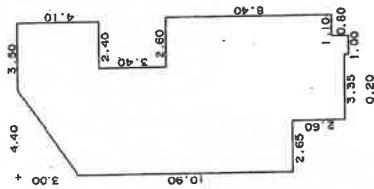
建物図面
各階平面図

16番9

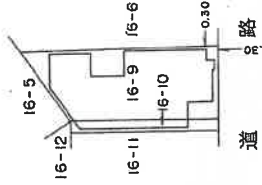
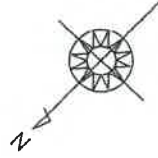
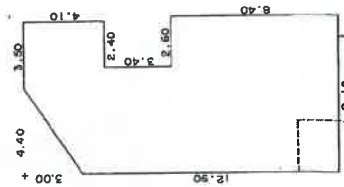
家屋番号

建物の所在
大阪市浪速区敷津西2丁目16番地9・16番地10

1 階



2階～12階
(各階同型)



作製者

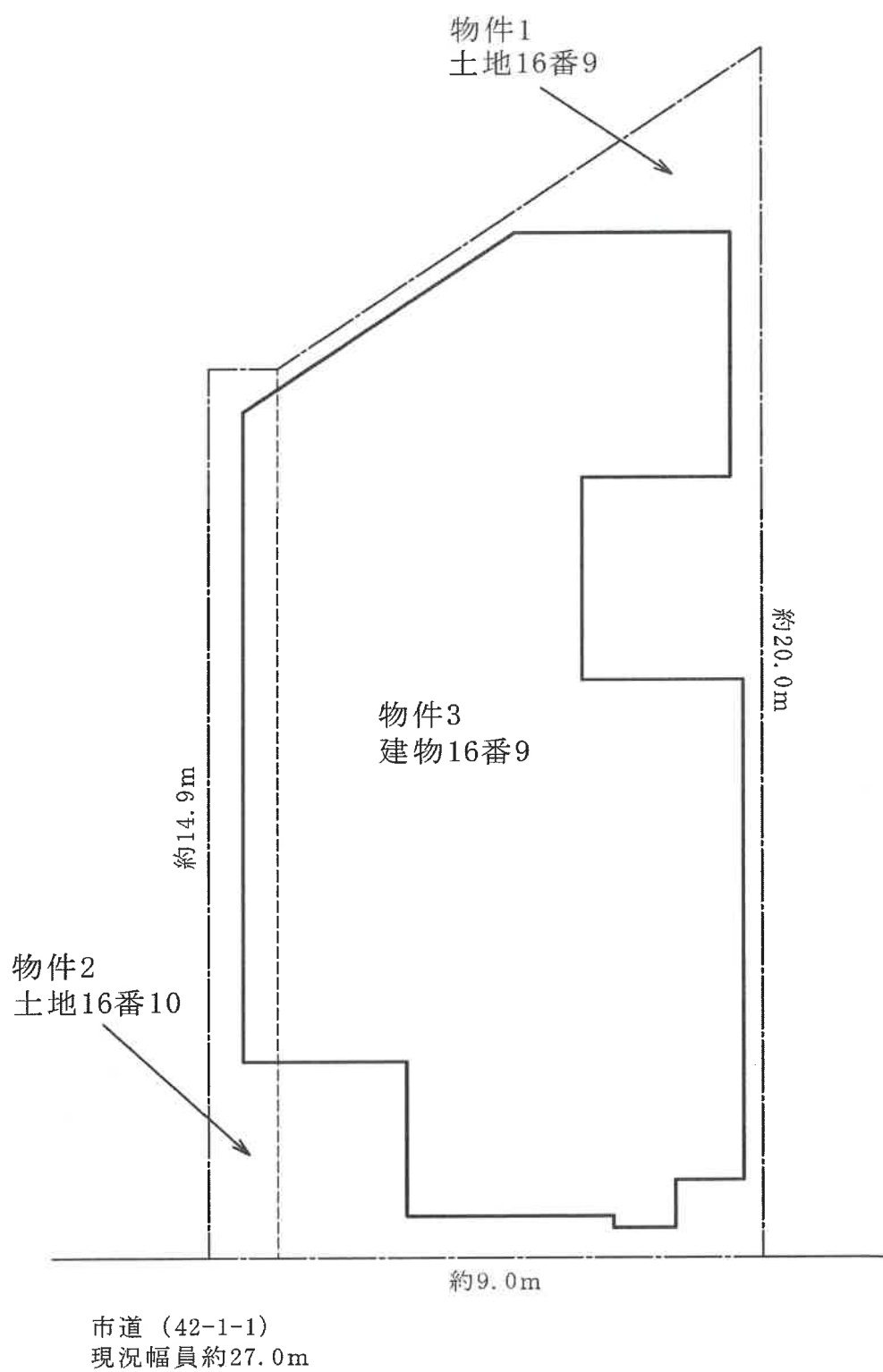
縮尺 1/250



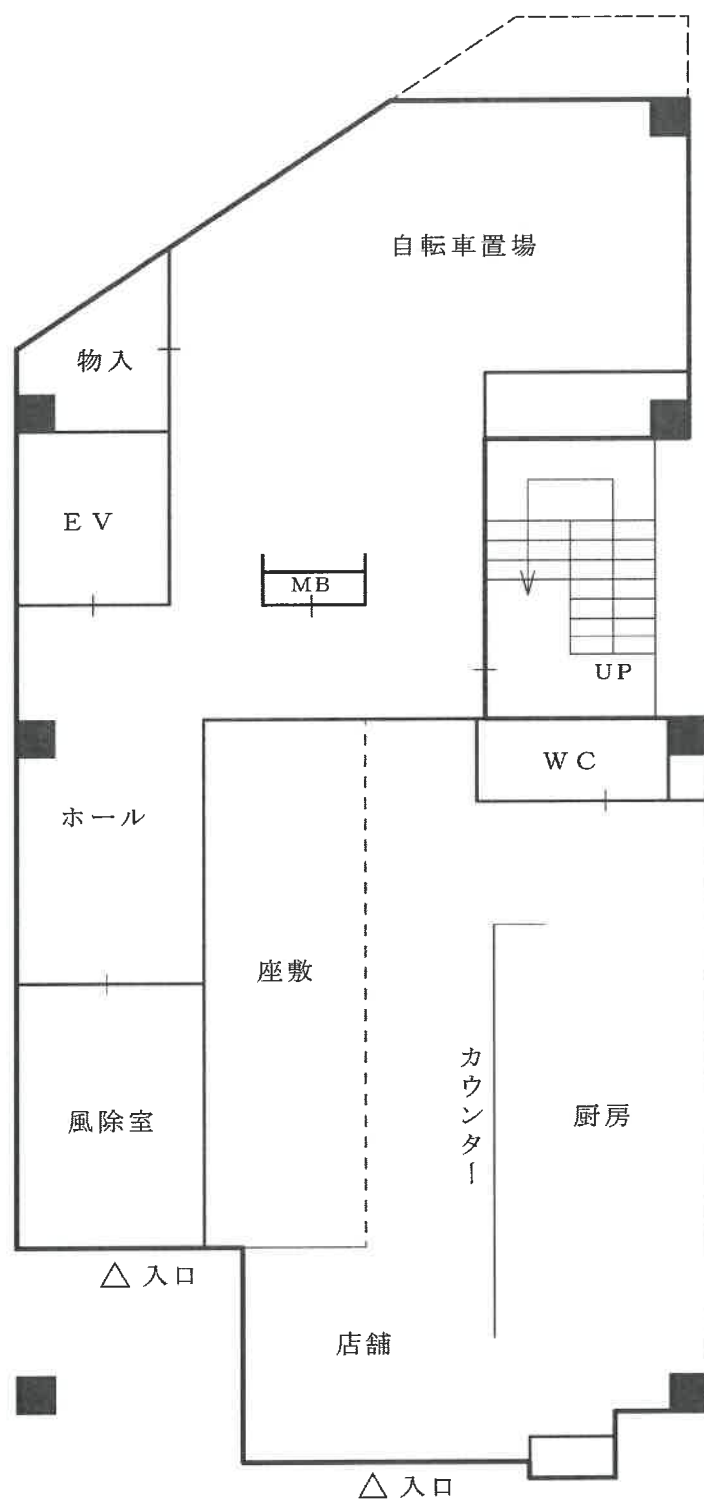
縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号：27-19



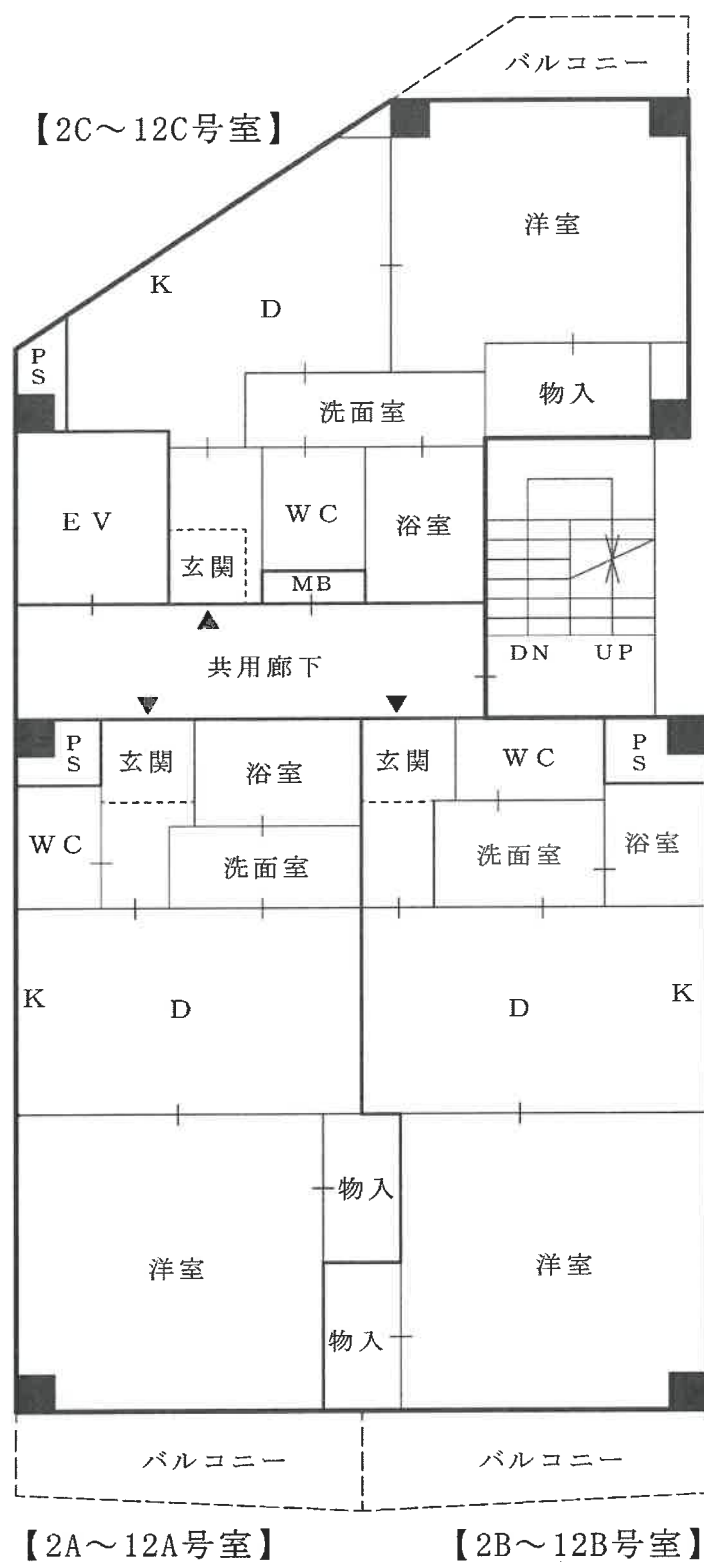
土地建物位置関係図



1 階



間取図 (概略)



【2階～12階】
(同型)



間取図 (概略)