

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(個人) 本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	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	(印)	
	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)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。			
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐ 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)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項			
1 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 4 月 30 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 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 10 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 4 月 30 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	25,440,000 20,352,000	一括	5,090,000	460,157	121,961
1	10,120,000				
2	15,320,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市都島区都島本通四丁目
地 番 19番5
地 目 宅地
地 積 310.82平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 大阪市都島区都島本通四丁目19番地
家屋 番号 19番の5
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 169.22平方メートル
2階 166.42平方メートル
3階 166.42平方メートル
4階 166.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 3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

【物件番号1, 2】

本件不動産につき、令和5年(ケ)第479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 | 大阪市都島区都島本通四丁目 | |
| | 地 番 | 19番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 310.82平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 | |
| 2 | 所 在 | 大阪市都島区都島本通四丁目19番地 | |
| | 家屋 番号 | 19番の5 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 169.22平方メートル |
| | | 2階 | 166.42平方メートル |
| | | 3階 | 166.42平方メートル |
| | | 4階 | 166.42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
102	A	R7.2.1～R9.1.31	37,000	250,000	50,000	最先 対抗可
105	B	R6.8.5～R7.8.4	34,000			最先 対抗可
106	C	R7.3.15～R9.3.14	42,000			最先 対抗可
201	D	R6.5.2～R7.5.1	38,000			最先 対抗可
205	I					不明
307	E	定めなし				明渡猶予
403	F	定めなし	45,000			最先
405	G	定めなし				明渡猶予
101, 103 107, 202 203, 206 207, 301 302, 303 305, 306 401, 406 407, 408						所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
「不明」＝「賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。」						
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 6年(ケ) 第298号
令和 6年 9月 2日受理
令和 年 月 日提出
6.11.21

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 | 大阪市都島区都島本通四丁目 |
| | 地 番 | 19 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 310.82 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市都島区都島本通四丁目 19 番地 |
| | 家屋 番号 | 19 番の 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 169.22 平方メートル
2 階 166.42 平方メートル
3 階 166.42 平方メートル
4 階 166.42 平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市都島区都島本通四丁目14番11号 グローリーハイツ	
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2	
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	
2	☐ 全部 ☒ 101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	
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成17.2.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円	共益費：月6,000円 水道料金：月2,500円 ゴミ収集代：月500円 解約時返還金： 50,000円
	A		自 R5.2.1 至 R7.1.31				☐ 敷 ☒ 保 250,000円	
2	☐ 全部 ☒ 103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	
2	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成25.8.16頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円	共益費：月6,000円 水道料金：月2,500円 ゴミ収集代：月500円
	B		自 R6.8.5 至 R7.8.4				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 106号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成29.3.15頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円	共益費：月6,000円 水道料金：月2,000円
	C		自 R5.3.15 至 R7.3.14				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 107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	賃主	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
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19.5.2	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 38,000円	共 益 費：月6,000円 水道料金：月2,500円 ゴミ収集代：月500円
	自 R6.5.2 至 R7.5.1		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 203室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☒ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 207号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 至		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 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
賃主	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	
2	☐ 全部 ☒ 301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	
2	☐ 全部 ☒ 302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	
2	☐ 全部 ☒ 303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	
2	☐ 全部 ☒ 305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	
2	☐ 全部 ☒ 306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	
2	☐ 全部 ☒ 307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和2.9.16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円	管理費：月6,000円 水道料金：月2,200円 24時間安心サポート： 月2,200円 事務手数料：月880円
	E		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

(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		
2	☐ 全部 ☒ 401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		
2	☐ 全部 ☒ 403号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成16年頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円	家賃には水道代を含む。	
	F		定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 405号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.6.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円	管理費：月6,000円 水道料金：月2,200円 24時間安心サポート： 月2,200円	
	G		定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 406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		
2	☐ 全部 ☒ 407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		
2	☐ 全部 ☒ 408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

(6枚目)

占有者および占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☐	☐ 全部 ■106号室
占有者		☐ 債務者 ☐	☐ 債務者 ■H
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述および提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐)	■陳述(■C(賃借人)、H(転使用借人)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■転使用借
占有開始時期		年 月 日	令和3年頃
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(C(賃借人))
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 執行官の意見のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 執行官の意見のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札等の表示 グローリーハイツの看板
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
 - (2) 東側で道路の一部となっている外、その余の部分は目的建物の敷地となっている。
 - (3) 西側接面道路は建築基準法上の道路であるが、東側接面道路は建築基準法上の道路に該当しない。
 - (4) 北側において、隣地所有者の簡易工作物（物置等）が目的土地内に越境している可能性がある。
- 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) 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する。
 - (4) エレベーターは故障により稼働しておらず、修理もしくは交換するには莫大な費用を要すると思われる。ちなみに、収益執行事件におけるエレベーター修理に関する見積書によれば、エレベーター自体が古く、交換部品が既にないため修理ではなくエレベーター自体を新しいものに取り換える必要があると思われ、その場合は概算で2090万円の費用が見込まれるとのことである。
 - (5) 屋上には、塔屋がある。
 - (6) 各部屋で随所に破損等をしている箇所が認められた。
 - (7) 107号室については、警察に照会したところ、平成25年6月29日に同室で居住者が遺体で発見されたとの回答があった。
 - (8) 205号室については、解錠のうえ立ち入ったところ1が居住していることが認められたが、同人からは照会に対する回答も連絡もないことから、賃料等については不明である。
 - (9) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は、令和6年9月2日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
 - (2) 目的建物について、当庁に担保不動産収益執行事件が係属（令和5年(ケ)第479号）している。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (102号室居住者)	1 特に不具合はありません。
■ B (105号室居住者)	1 特に不具合はありません。
■ C (106号室賃借人)	1 私は106号室を借りており、当初は息子のHと暮らしていたのですが、令和3年頃に私が転居し、以後はHが一人で住んでいます。 2 Hとは親子で誰も住んでいないと不用心だからとの理由で住んでくれているので、106号室についてHとの間で賃料など金銭の授受はありません。 3 賃料については、所有者への支払先が不明だったため支払っていませんでしたが、管理人にはきちんと支払っています。 4 部屋の床が抜けています。そのせいかは分かりませんが、ムカデ等の虫が出てきます。また、流し台の水道栓が故障しています。
■ D (201号室居住者)	1 特に不具合はありません。
■ E (307号室居住者)	1 この部屋はエレベーターがある建物だから契約したので、所有者が2年以上エレベーターを利用できない状態にしたままであるから、このままの状態では賃料全額は払えないし、払うとしても減額して欲しいです。 2 上記の理由から、エレベーターを修理してくれるまでの賃料額について所有者と交渉していたが、途中から音信不通となったので所有者へは賃料を支払っていませんでした。管理人に対しても、エレベーターを直してくれないのであれば、支払うことは出来ません。 3 特に不具合はありません。
■ F (403号室居住者)	1 この部屋はエレベーターがある建物だから契約したので、所有者が2年以上エレベーターを利用できない状態にしたままであるから、賃料は減額して欲しいです。 2 特に不具合はありません。 3 今から10年くらい前、このマンションの107号室で自殺か何かがあったみたいで、警察が規制線を貼ったりしたことがありました。
■ G (405号室居住者)	1 この部屋はエレベーターがある建物だから契約したので、所有者が2年以上エレベーターを利用できない状態にしたままであるから、賃料は減額して欲しいです。 2 換気扇が壊れていますが、それ以外に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
(9枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、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7枚目に記載の占有者らが、住宅として使用・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9月2日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、消防署）
令和6年9月4日 12:25 — 12:35	京橋市税事務所	家屋等調査
令和6年9月4日 12:55 — 13:05	物件所在地	物件調査、占有確認
令和6年9月11日 9:30 — 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和6年9月11日 9:50 — 10:00	大阪市役所	道路等調査
令和6年9月25日 9:55 — 10:25	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和6年10月19日 9:25 — 11:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者（102号室、105号室、106号室、201号室、307号室、403号室、405号室）と面談
令和6年10月23日	執行官室	照会書送付（警察署）※速達

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和6年10月19日
目的物件（101号室、103号室、202号室、203号室、205号室、206号室、207号室、302号室、303号室、305号室、306号室、401号室、406号室、407号室、408号室）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6年10月19日
107号室および301号室は開錠のうえ建物内に立ち入った。

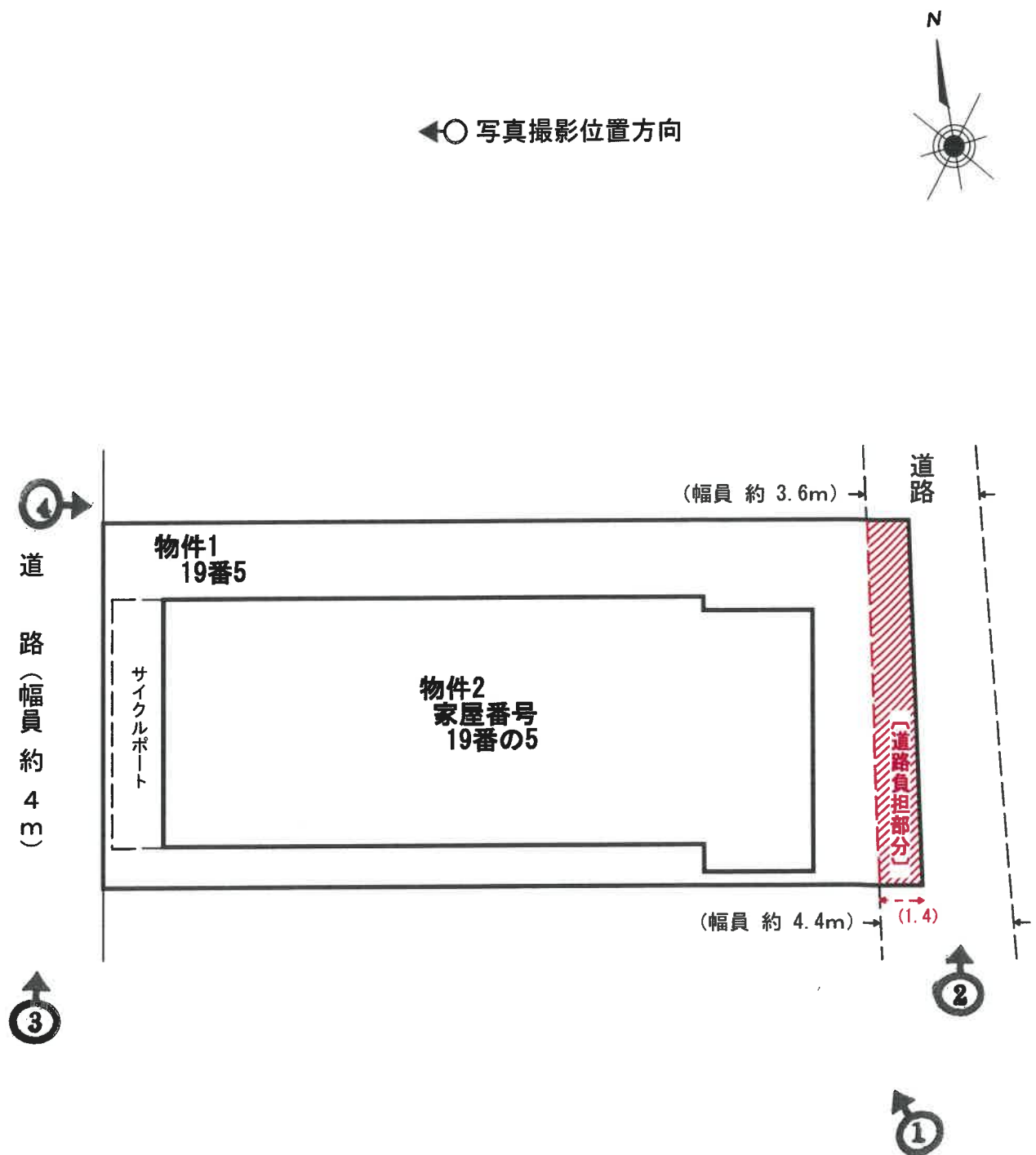
■ 令和6年10月19日
307号室は、応答がなかったので解錠に着手したところ、居住者が在宅したので臨場した趣旨を説明して建物内に立ち入った。

☐ 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
(11枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第298号



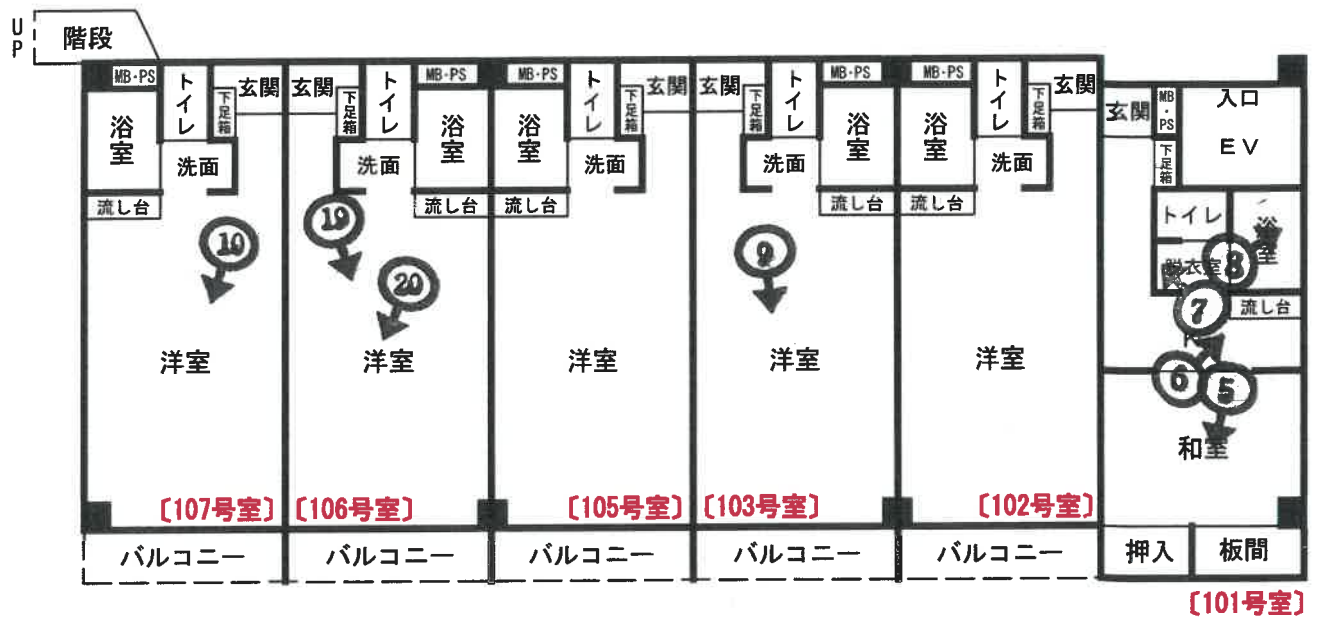
間取略図

令和6年（ケ）第298号

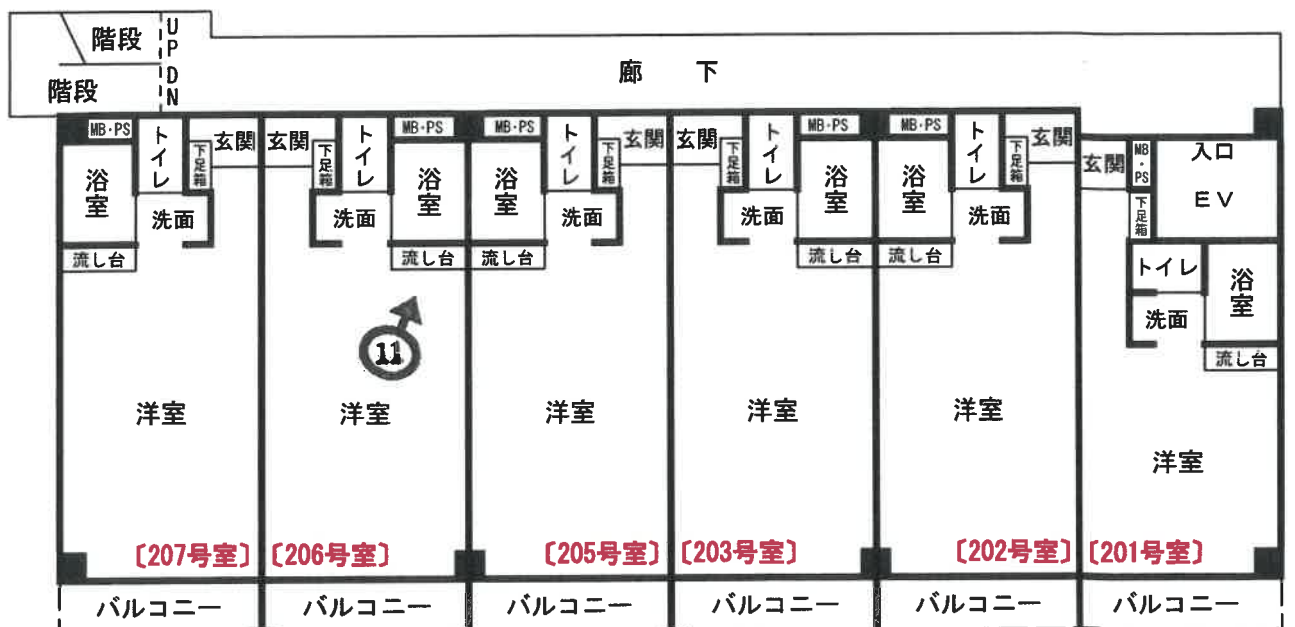
◀○写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



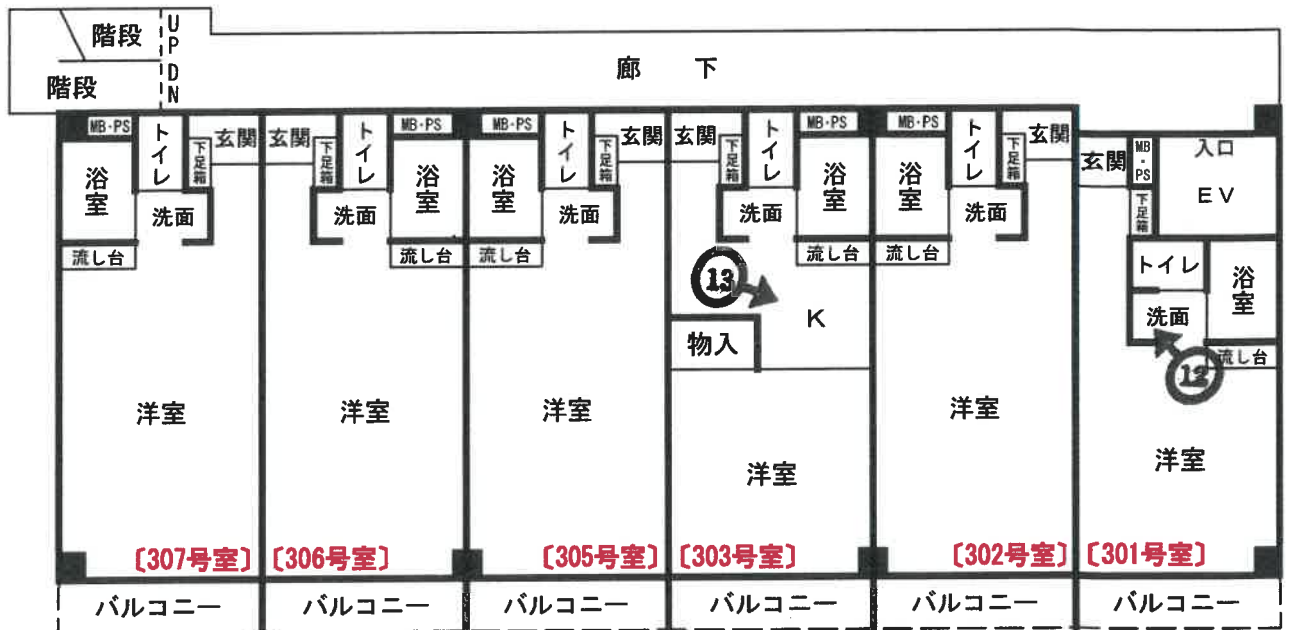
間取略図

令和6年（ケ）第298号

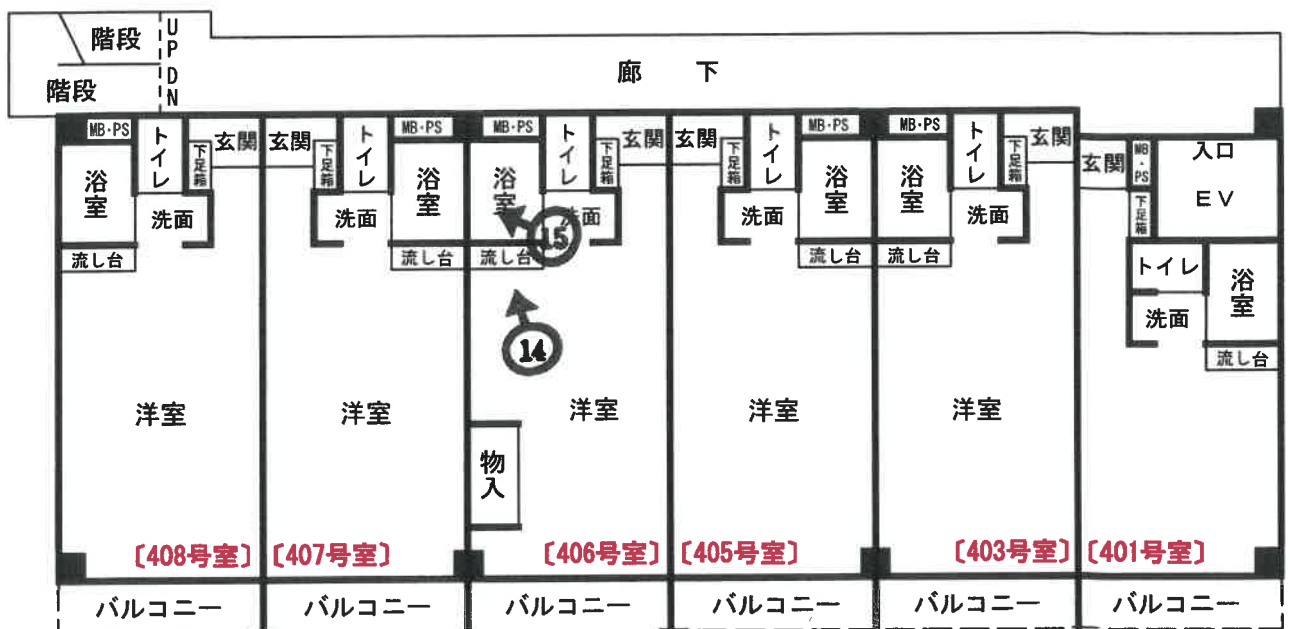
◀○ 写真撮影位置方向



3階平面図



4階平面図



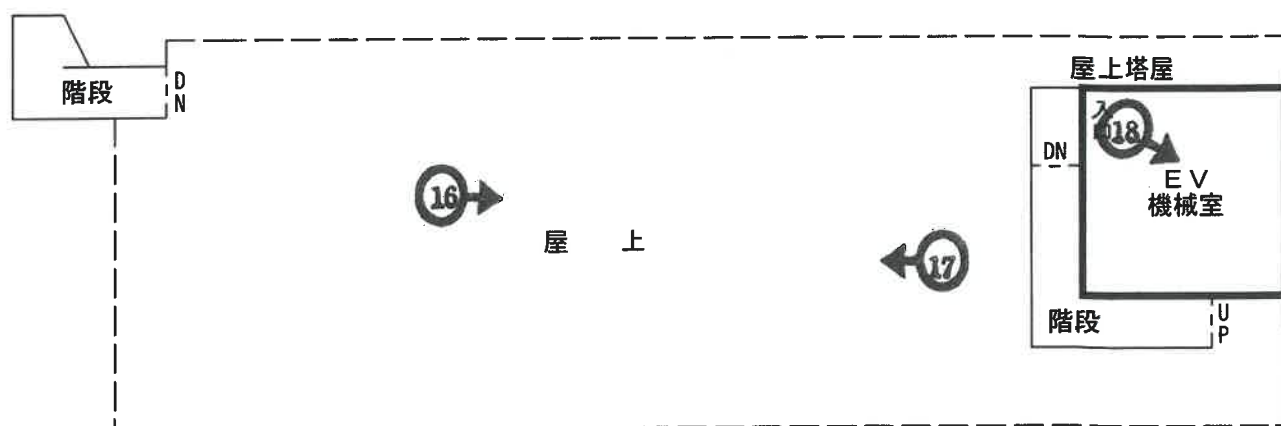
間取略図

令和6年（ケ）第298号

◀○ 写真撮影位置方向



屋上平面図



目的建物



①



②

道路負担部分



③



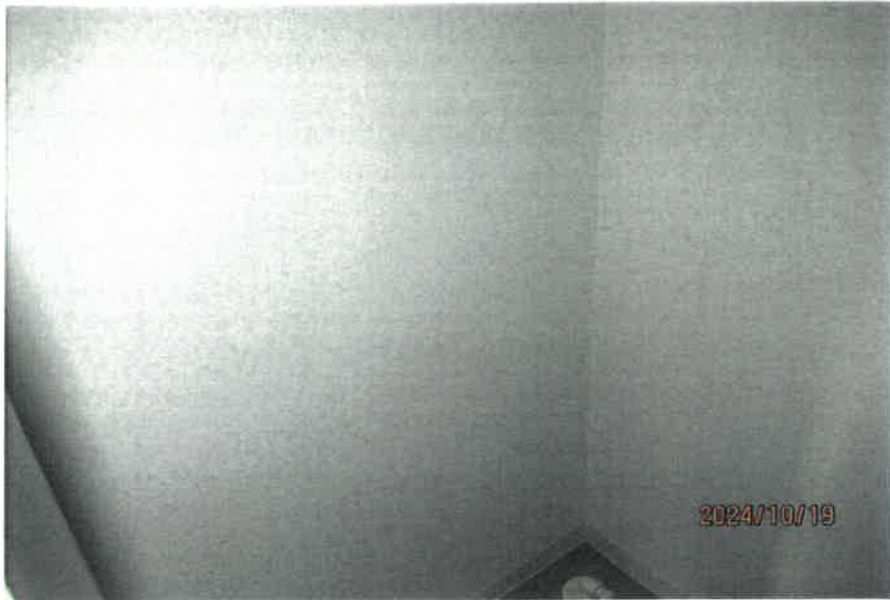
④



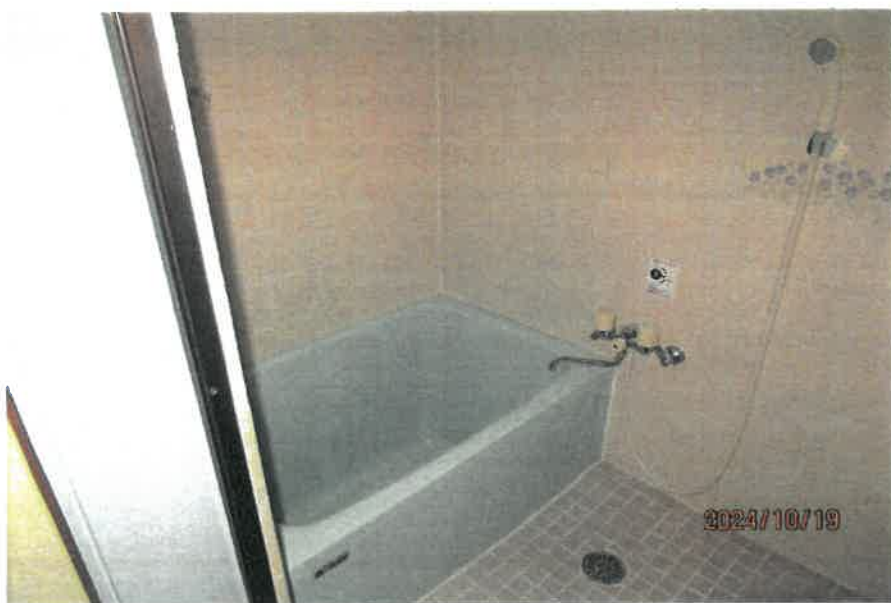
⑤



⑥



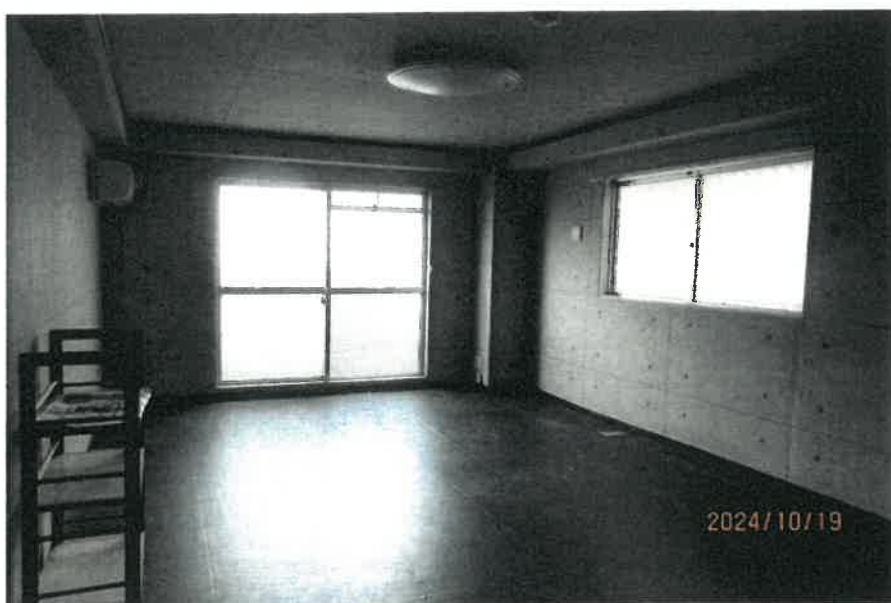
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



15

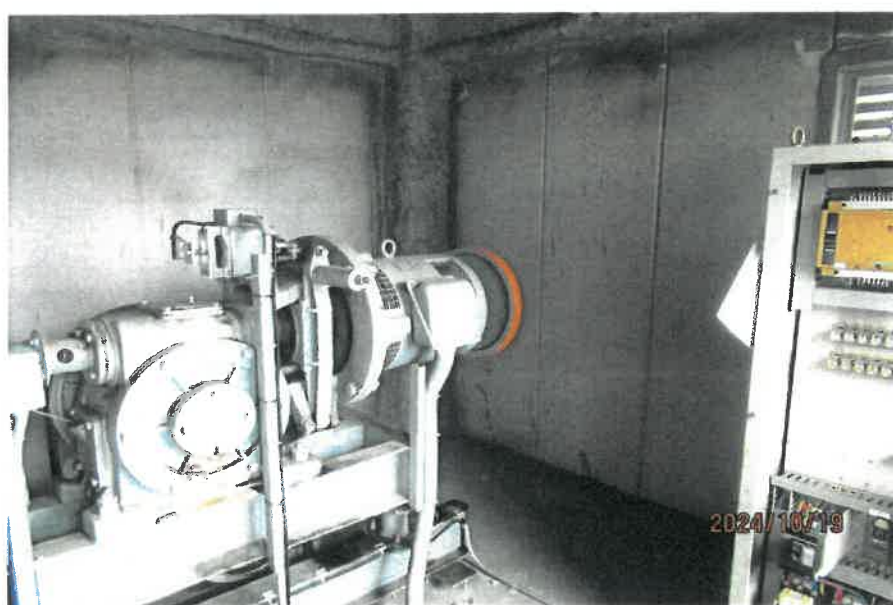


16

①7



①8





①9



②0

床が撓んでいる状況

(25 枚目)

令和6年（ケ） 第298号
令和6年10月19日 現地調査
令和7年2月4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

中野 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,440,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 10,120,000円
物件 2	金 15,320,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況				
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり				
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左				
番号	特 記 事 項						
1	現地等での概測数量と登記数量は概ね符合するものと思われる。 現況道路となっている部分がある。 概測面積は下記の通り。 <table><tr><td>宅地部分</td><td>道路部分</td></tr><tr><td>約294.30㎡</td><td>約16.52㎡</td></tr></table> 現地での概測のため、確定的な数量に関しては専門家による調査等を要する。			宅地部分	道路部分	約294.30㎡	約16.52㎡
宅地部分	道路部分						
約294.30㎡	約16.52㎡						

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 野江内代駅 南西方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅、共同住宅等が混在する地域	
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	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	—
画地条件 (宅地部分)	規模	約294.30㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約11m(西側)・奥行約25m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	西側	幅員約4m私道(建築基準法第42条2項道路)
	東側	幅員約3.6～4.4m道路(建築基準法上の道路に該当しない)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	道路
	南側	駐車場
	北側	一般住宅
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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、汚染物質を使用していた形跡は認められなかった。なお、確実な情報を得るには、専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	・実効容積率は、前面道路の幅員により制限を受ける。 ・西側の道路は、民地で構成されている。 ・東側の道路は、市有地と民地で構成されている。 ・対象物件は、セットバック済みと思われる。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）平成2年2月20日新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C版等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	ボード張・合板等
	床	畳・合成樹脂等
	設 備	電気，ガス，給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 668.48㎡ 増築なし	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	1Rを中心に、24戸で構成されている。
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	外壁に亀裂、汚れあり。内部は汚れ、変色、亀裂、損傷等が見られる部屋があった。保守状況は劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・設備機器の動作については未確認。 ・建築確認あり、検査済証なし。 ・目視の限度において、有害物質（アスベスト含有建材等）使用の有無は不明。建築年・構造等からそのリスクを否定できない（詳細は専門機関による調査を要す。）。 ・エレベーターは故障している。 ・屋上部分に塔屋あり。 ・課税上の床面積は、690.98㎡となっている。 ・平成25年頃に1階部分で事故があったとのこと。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1(宅地)	242,000	1.01	約294.30	0.70	50,353,000
1(道路)	242,000	0.05	約16.52	—	200,000
				計	50,553,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪都島-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $340,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.2/100 \times 100/104 \times 100/142 = 242,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 接道方位：南

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.02	1.01	1.35	1.02	1.42

イ 個別格差：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 二方路

現況道路部分については宅地還元の可能性を考量して価値率を5%と判定した。

ウ 地積：概測数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（本件では、建物品等に伴う土地効用の著しい低下を考慮した。）

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	200,000	668.48	0.10	13,370,000

ウ 現価率

経過年数 約35年
 経済的残存耐用年数 約5年
 観察減価 40%
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数5年 / (経過年数35年 + 経済的残存耐用年数5年) } × (1 - 0.4)

= 0.10

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、内・外部の保守状況、設備の劣化状況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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1 (宅地部分)	50,353,000	0.50	法定地上権	25,177,000

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	50,553,000	－ 25,177,000	25,376,000	39.7
2	13,370,000	＋ 25,177,000	38,547,000	60.3
積算価格 (合計)			63,923,000	100

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和6年10月19日現在）

物件概要	用途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数 24戸	入居戸数 7戸	71%
家賃	月額支払賃料 284,000円		年額支払賃料 3,408,000円
保証金	保証金総額 250,000円		要返還保証金 50,000円
	対支払家賃月数 0.9ヵ月		対支払家賃月数 0.2ヵ月

空室率：地域の標準的な空室率より相当高い。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

家賃は原則として共益費を含まない（共益費込みの家賃の場合は、当該家賃額を計上。）。

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）
3,408,000	0.95	9%	0.95	34,175,000

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正：経年劣化による需要減退に伴う賃料減額の可能性を考慮した。

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参考に、9%を採用した。

エ その他補正：修繕の必要性、経済的残存耐用年数等を考慮した。

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	52, 024, 000	39. 7%	0. 70	0. 70		10, 120, 000
2		60. 3%	0. 70	0. 70	50, 000	15, 320, 000
一括価格 (合計)						25, 440, 000

ア 調整の理由

建物の仕様、賃借人の属性、賃料の安定性等を考慮した結果、積算価格に60%、収益価格に40%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	63,923,000	60%
収益価格	34,175,000	40%
調整後の価格	52,024,000	

ウ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性、建物品等による需要減退の可能性を考慮した。

エ 競売市場修正

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

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪都島-8

所 在 : 大阪市都島区都島本通4丁目174番 「都島本通4-11-29」
価 格 : 340,000円／m²
位 置 : 大阪メトロ谷町線 都島駅 南東方約580m
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 194m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南5.5m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率80%, 容積率300%), 準防火地域
地域の概要 : 一般住宅、マンション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 : 47,865,000円
物件2 : 25,083,000円

第7 附属資料

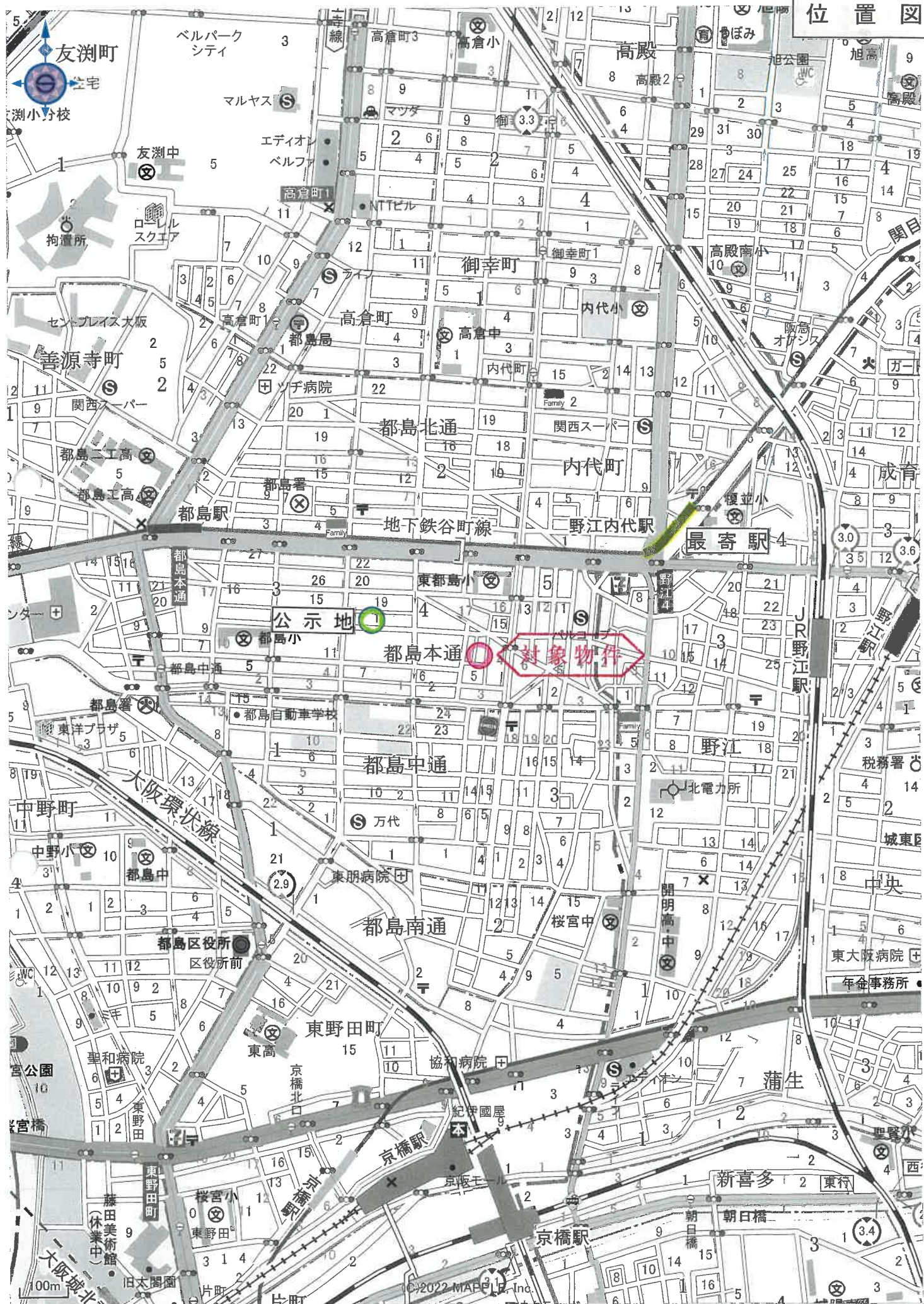
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市都島区都島本通四丁目 |
| | 地 番 | 19番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 310.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市都島区都島本通四丁目19番地 |
| | 家屋 番号 | 19番の5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 169.22平方メートル
2階 166.42平方メートル
3階 166.42平方メートル
4階 166.42平方メートル |







通本島都
4丁目

請 求 部 分	所 在	大阪市都島区都島本通四丁目				地 番	19番5		
出 力 尺 寸	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項	

令和6年7月2日
大阪法務局北出張所
0881 登記官

登記年月日：平成6年5月23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。
令和6年7月2日 大阪法務局北出事務所

登記官

平成6年五月貳拾日

404903

前19-1 後・新

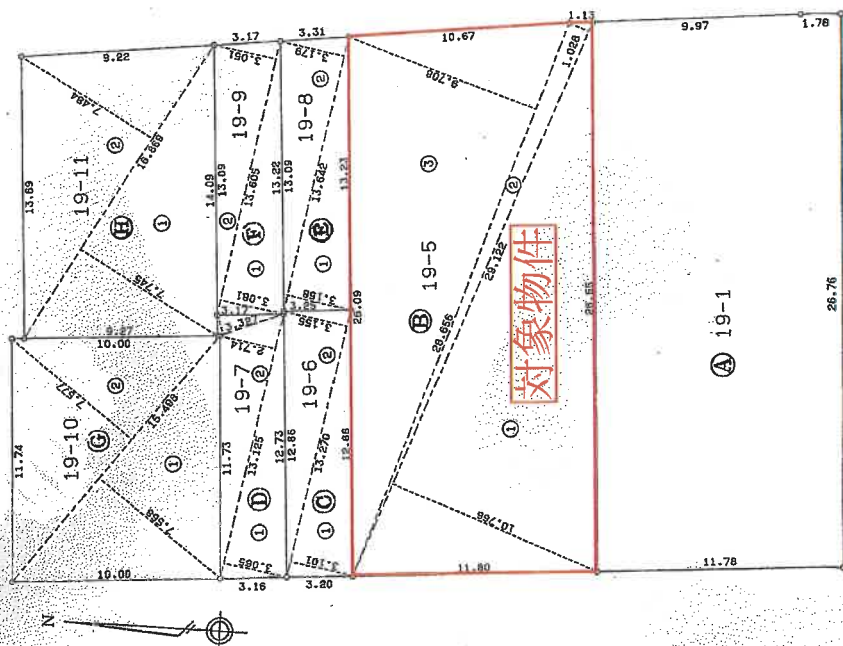
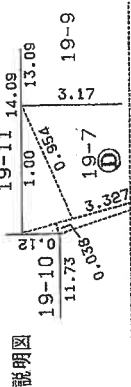
6-5-23
地積測量図 1/2

地番 ④ 19-1 ③ 19-5 ② 19-11
土地の所在 大阪市都島区都島本通4丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
19-5	1	29.122 X	10.766 =	313.527452	
	2	29.122 X	1.028 =	29.937416	
③	3	28.656 X	9.708 =	278.192448	
	合計		621.657316		310.82 m ²
	面積		310.8266580 m ²		
	坪数		94.0256		
19-6	1	13.270 X	3.101 =	41.150270	
	2	13.270 X	3.155 =	41.868650	
②	合計		83.017120		41.50 m ²
	面積		41.5085600 m ²		
	坪数		12.5563		
19-7	1	13.125 X	3.065 =	40.228125	
	2	13.125 X	2.714 =	35.621250	
①	3	3.327 X	0.036 =	0.126426	
	4	3.327 X	0.954 =	3.173958	
	合計		79.149759		39.57 m ²
	面積		39.5748795 m ²		
	坪数		11.9714		
19-8	1	13.642 X	3.158 =	43.081436	
	2	13.642 X	3.179 =	43.367918	
②	合計		86.449354		43.22 m ²
	面積		43.2246770 m ²		
	坪数		13.0754		
19-9	1	13.605 X	3.081 =	41.917005	
	2	13.605 X	3.051 =	41.508855	
②	合計		83.425860		41.71 m ²
	面積		41.7129300 m ²		
	坪数		12.6181		
19-10	1	15.498 X	7.568 =	117.288864	
	2	15.498 X	7.577 =	117.428346	
⑤	合計		234.717210		117.35 m ²
	面積		117.3586050 m ²		
	坪数		35.5009		
19-11	1	16.869 X	7.745 =	130.650405	
	2	16.869 X	7.484 =	126.247596	
⑤	合計		256.898001		128.44 m ²
	面積		128.4490005 m ²		
	坪数		39.8558		
19-1	合計		1027.5236310 m ²		
④	総計		722.6573100 m ²		304.86 m ²
	残地		304.8663210 m ²		
	坪数		92.2220		

*使用線種名 JEC GEO STATION システム



作製者

申請人

縮尺 1/250

平成6年5月18日作成

地図整理番号：M00882

(2/2)

登記年月日：平成2年2月23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。
令和6年7月2日 大阪法務局北出事務所

登記官

地図整理番号：M00883

458622 各階平面図

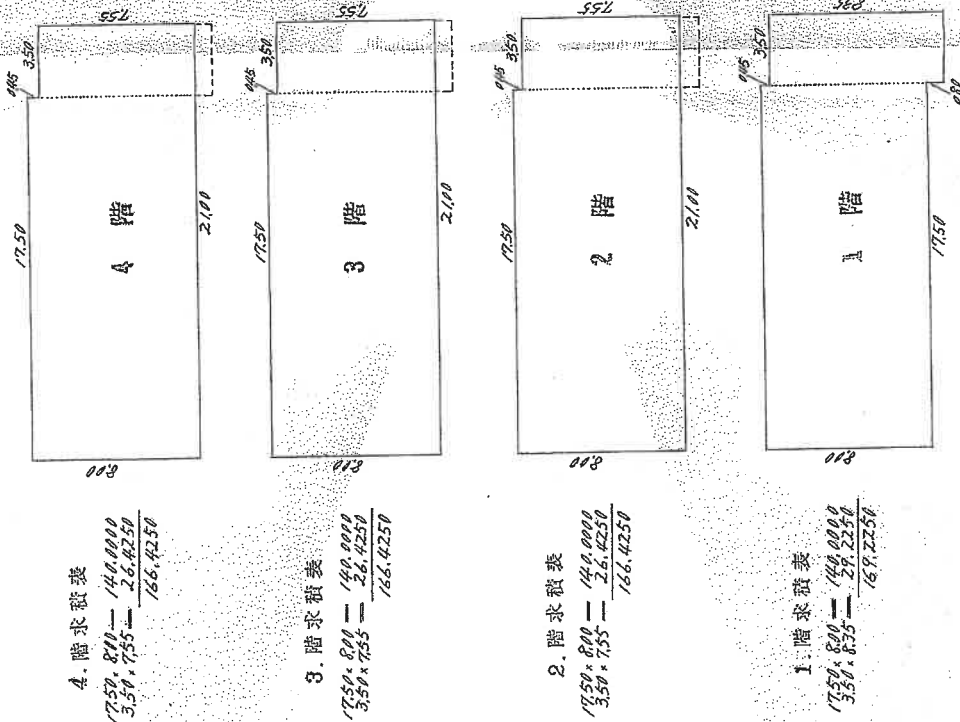
建物図面 各階平面図

家屋番号

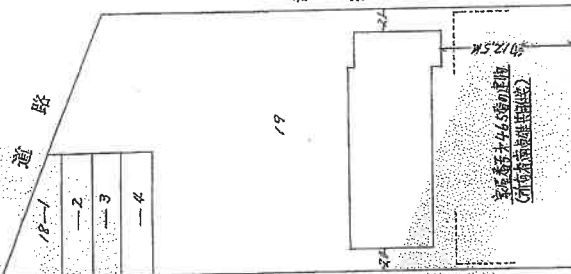
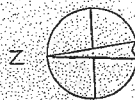
19-5

建物の所在

大阪府大阪市都島区本通4丁目19



対象物件



作製者

2024年2月20日作成

縮尺 1/250

申請人

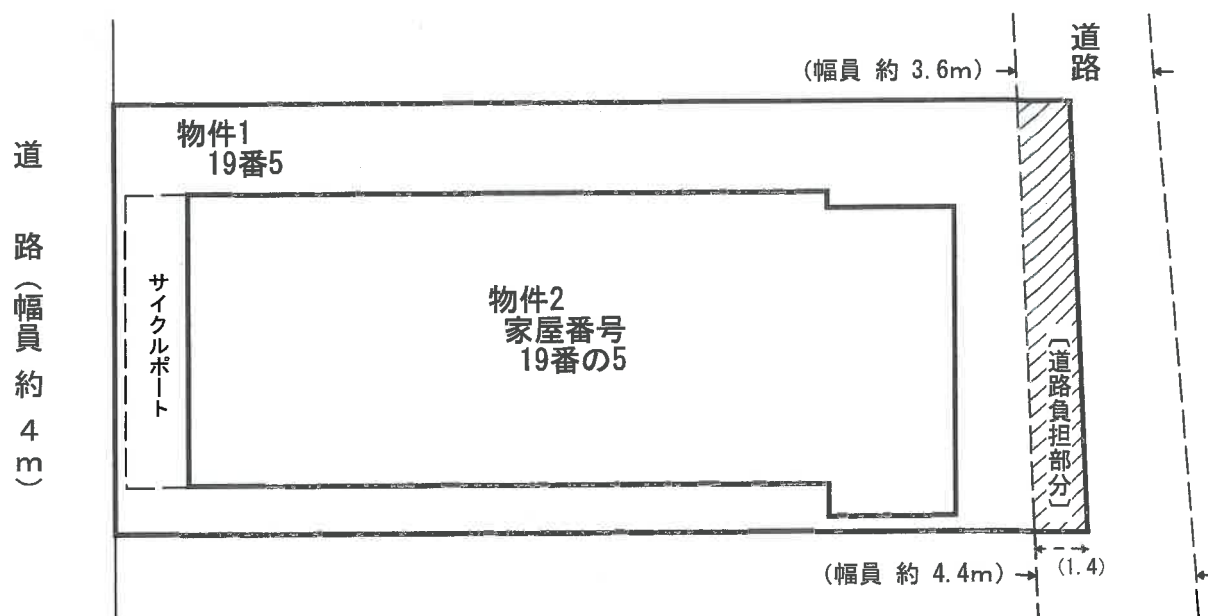
縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

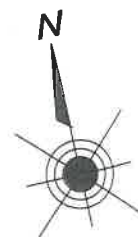
土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第298号

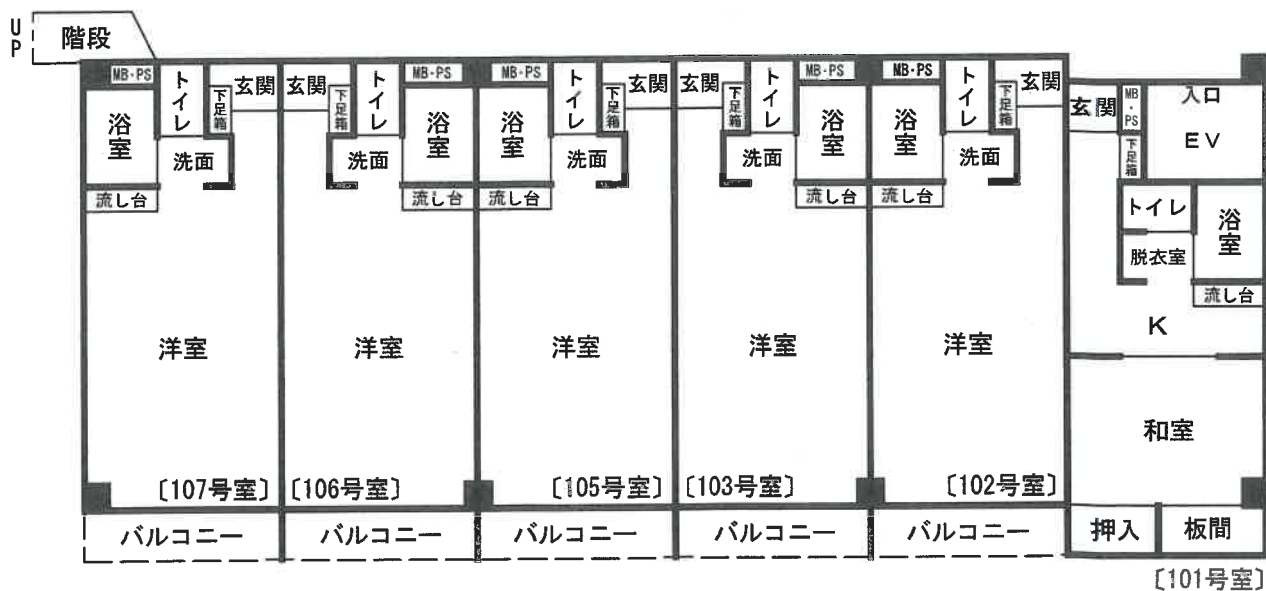


間取略図

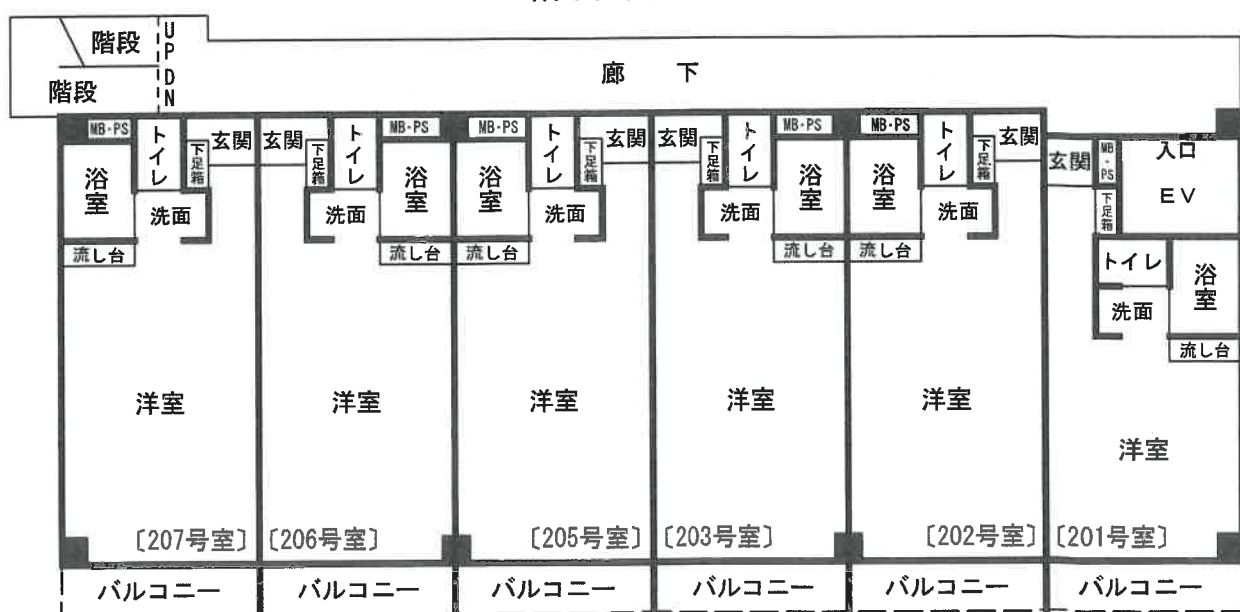
令和6年（ケ）第298号



1階平面図



2階平面図



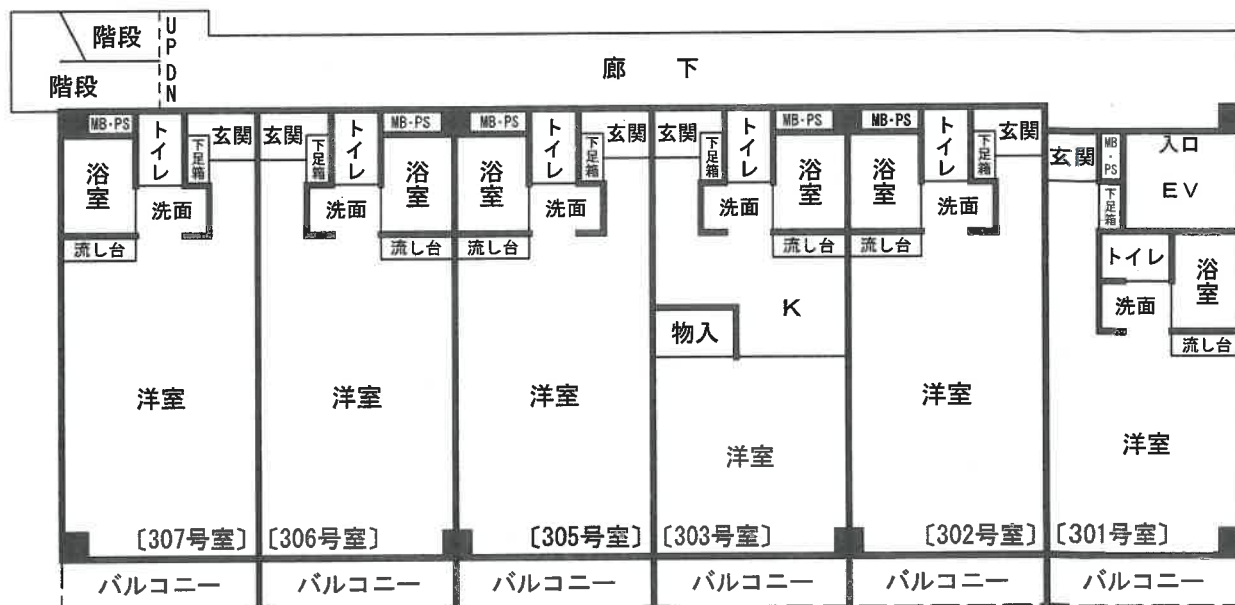
〔部屋番号〕

間取略図

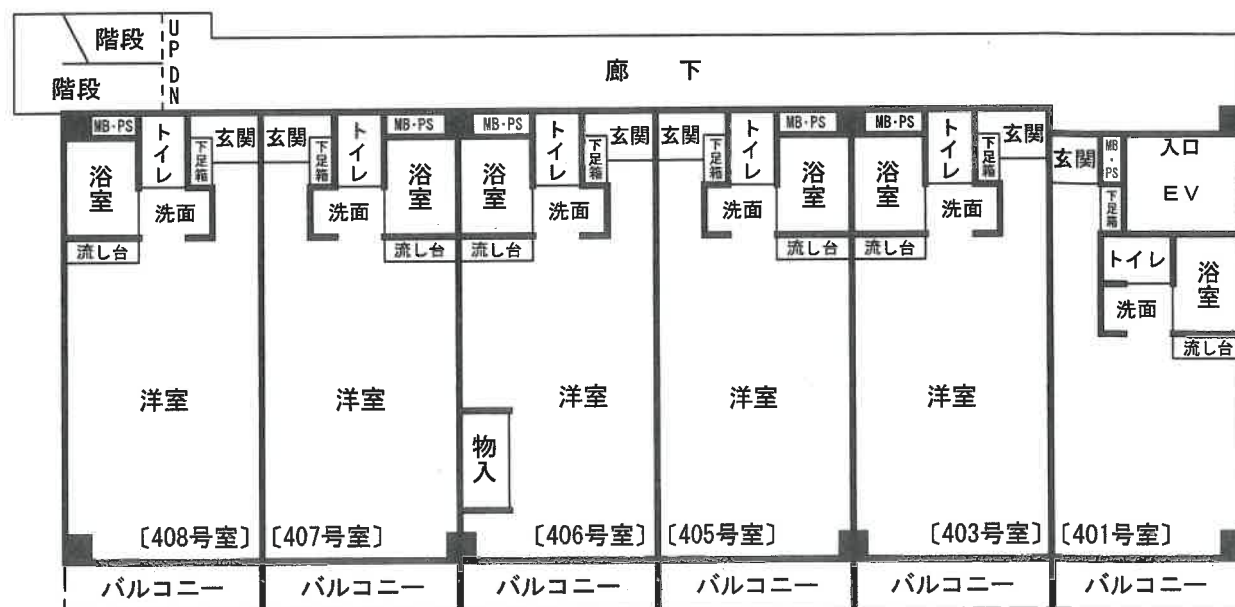
令和6年（ケ）第298号



3階平面図



4階平面図



[部屋番号]

間取略図

令和6年（ケ）第298号



屋上平面図

