

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、入札が無効となる場合があります。※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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦	

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す。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□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)	代表者	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す。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□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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦	
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦	
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦	
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦	

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 6月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 6月18日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 2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 7月16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 6月 3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	53,160,000 42,528,000	一括	10,640,000	770,990	165,211
1	19,310,000				
2	33,850,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 豊中市中桜塚三丁目
地 番 89 番 1
地 目 宅地
地 積 200.42 平方メートル
- 2 所 在 豊中市中桜塚三丁目 89 番地 1
家屋 番号 89 番 1
種 類 店舗・教習所・事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建
床 面 積
1 階 99.05 平方メートル
2 階 99.05 平方メートル
3 階 99.05 平方メートル
4 階 46.09 平方メートル
地下 1 階 89.46 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月23日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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。

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
地下1階1号	(空室)					所有者
地下1階2号	A	令和9年8月31日	139,194 (消費税込)	なし	なし	最先, 対抗可
1階部分	B	定めなし	305,500	9,940,000	9,940,000	最先 ※1
2階部分	(空室)					所有者
3階部分	C	定めなし	110,139	なし	なし	最先
4階部分	株式会社ガバイ エンタープライズ	令和7年10月23日	71,500 (共益費及び消費税込)	なし	なし	最先, 対抗可
その余部分						所有者
備考欄について						
※1 所有者とBの間で、月額賃料(共益費及び消費税込)346,500円のうち、30,000円を保証金と毎月相殺する旨の覚書あり。保証金額は、令和3年12月末時点での合意金額である。						
「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。」						

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊中市中桜塚三丁目 |
| | 地 番 | 89番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市中桜塚三丁目89番地1 |
| | 家屋 番号 | 89番1 |
| | 種 類 | 店舗・教習所・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.05平方メートル
2階 99.05平方メートル
3階 99.05平方メートル
4階 46.09平方メートル
地下1階 89.46平方メートル |



令和 6年(ケ)第 566号
令和 7年 3月 5日受理
令和 年 月 日提出
7.4.18

現況調査報告書

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 | 豊中市中桜塚三丁目 |
| | 地 番 | 8 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市中桜塚三丁目 8 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 9 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・教習所・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 0 5 平方メートル
2 階 9 9 . 0 5 平方メートル
3 階 9 9 . 0 5 平方メートル
4 階 4 6 . 0 9 平方メートル
地下 1 階 8 9 . 4 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	豊中市中桜塚3丁目10番6号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（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店舗・教習所・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」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 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 ☒ 地下1階1号	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	.	☐ 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 ☒ 地下1階2号	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	R1・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 139,194円	賃料は消費税込
	A	自 R6・9・1 至 R9・8・31					☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1階	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	S63月日不詳	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 305,500円	共益費9,500円 いずれも消費税別 保証金はR3・12・31時 点の金額 「その他の事項」の とおり
	B	自 . . 至 . .					☐ 敷 ☒ 保 9,940,000円	
2	☐ 全部 ☒ 2階	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店	.	☐ 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 ☒ 3階	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	H25・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 110,139円	契約書の提出なし 契約時の礼金や仲介 手数料の領収証等の 提出あり
	C	自 . . 至 . .					☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 4階	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店	H23・10・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 71,500円	共益費込 賃料は消費税込
	株式会社ガバイエンタ ープライズ	自 R6・10・24 至 R7・10・23					☐ 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

目的建物の北側の看板に「矢沢ビル」の表示がある。なお、住宅地図では豊中中桜塚ビルと併記されている。

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。

(3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

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) 目的建物は、経年相応の状態である。なお、1階及び3階の占有者の陳述によれば、一部雨漏りがする部分があるとのことである。

4 1階の占有者Bにつき契約書の提出がないため契約期間等は不明であるが、提示のあった令和3年12月26日付貸主変更と賃貸借契約地位承継のご通知兼合意書には契約の表示として「平成22年10月1日付締結『建物賃貸借（事業所）』」の記載がある。

3階の占有者Cにつき契約書の提出がないため契約期間等は不明であるが、占有開始時期については3枚目記載のとおり述べ、契約時の領収証等の資料を提出している。また、管理会社代表者も同社が管理を開始したときには既にCは入居していたと述べており、賃貸借契約が存在するものと思料する。

5 所有者に対し、照会書を送付しているが回答はない。

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
管理会社代表者	目的建物の管理を行っていました。目的建物に関する賃貸借契約書等は所有者の事務所にあるはずですが、こちらで持ち出すことはできません。Cは、当社が管理を始めた令和3年12月には入居していました。
A	占有部分を飲食店として使用しています。不具合はありません。 契約内容は契約書のとおりで、共益費については別途支払うような契約はありません。賃料は、差押命令に基づいて支払っています。
B	1階部分を目的建物が建った当初から借りて美容室として使用しています。保証金は、当初、1700万円でしたが、現在の所有者と、令和3年12月末時点で994万円であると確認し、賃料305,500円のうち毎月3万円を保証金と相殺するよう合意しました。現在、賃料及び共益費(消費税込)として316,500円を支払っています。 賃料について、建築年数等を考えると割高になっていると思うので、減額してもらいたいと考えています。 目的建物の不具合としてトイレの天井から水漏れすることがあります。
C	3階部分を借りて学習塾として使用しています。 契約書が見当たらないので、契約内容の詳細は分かりません。入居時期が分かる資料を探してみます。
学習塾講師	3階の南東側の教室の天井の点検口から雨漏りがしたことがあり、令和6年6月頃に修繕してもらいましたが、その後、少し北側の換気口から雨漏りがするようになり、その少し北側のクロスが少し剥がれてきています。ほかに、南西側の教室の南側付近の床の壁際に水が浸みており、巾木が一部剥がれています。
株式会社ガバイ・エンタープライズ代表者	4階部分を借りて事務所として使用しています。 目的建物に不具合はありません。 なお、目的建物の入居者で最も古いのは1階の美容室だと思います。当社が賃借したときには入居されていました。

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5日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和7年3月6日 13:10 - 13:15	執行官室	豊中消防署に照会（電話）
令和7年3月6日	執行官室	豊中消防署に照会（郵便） ライフライン調査
令和7年3月7日 10:05 - 10:10	豊中市役所	課税等調査
令和7年3月7日 10:20 - 10:55	物件所在地	物件及び占有確認、 Aの父、Bの使用人、株式会社ガバイ・エンタープライズ社員と面談
令和7年3月10日 9:00 - 9:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年3月10日 9:30 - 9:35	中之島図書館	物件確認
令和7年3月11日 14:00 - 14:05	執行官室	Aから聴取（電話）
(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21日 15:10 - 15:20	執行官室	管理会社代表者から聴取
令和7年3月28日 9:25 - 10:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同、地下1階、2階、4階) Aの父、Bの使用人と面談
令和7年3月28日 13:00 - 14:05	物件所在地	立入調査(評価人帯同、1階、3階) B、Cの使用人と面談
令和7年4月1日 13:25 - 13:35	執行官室	Cから聴取(電話)
令和7年4月3日 9:00 - 9:10	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和7年4月9日 13:00 - 13:05	執行官室	管理会社から聴取(電話)

(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。

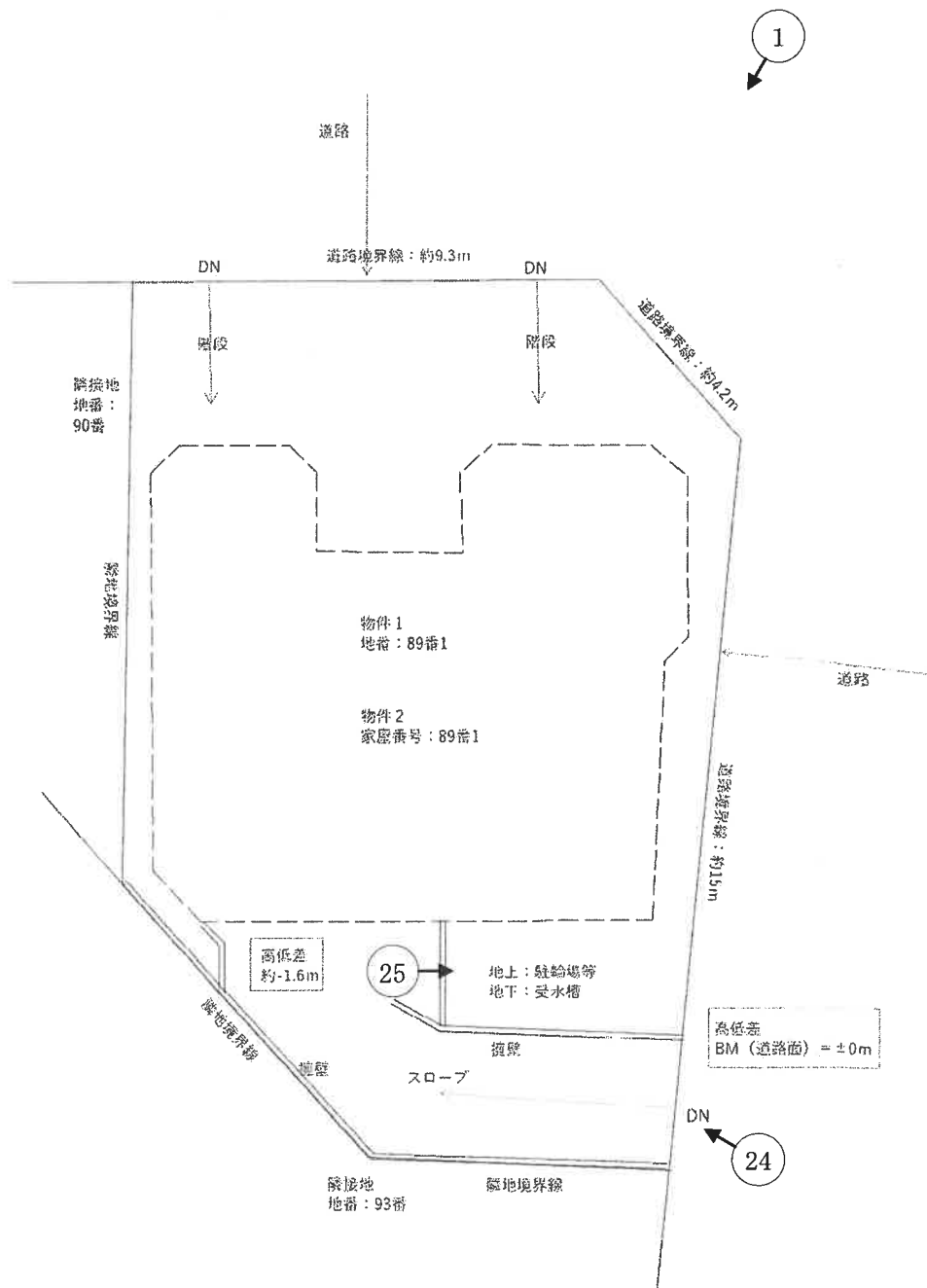
☒ 令和7年3月28日
目的物件(地下1階2号)は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

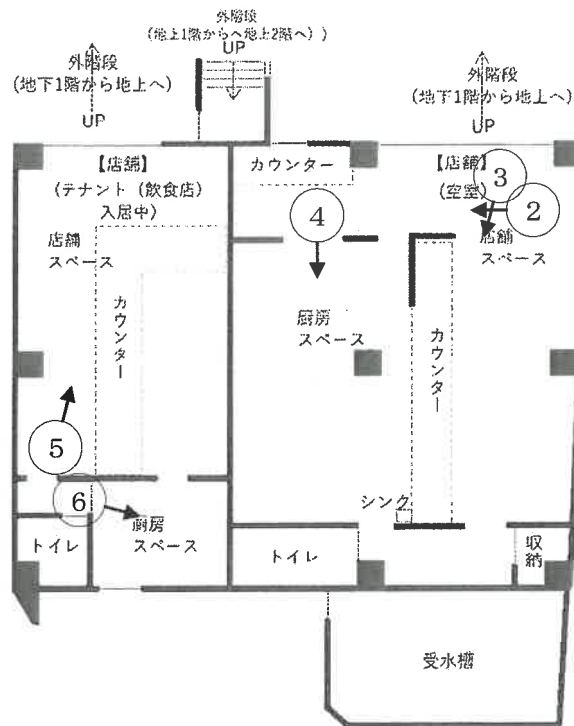
土地建物位置関係図



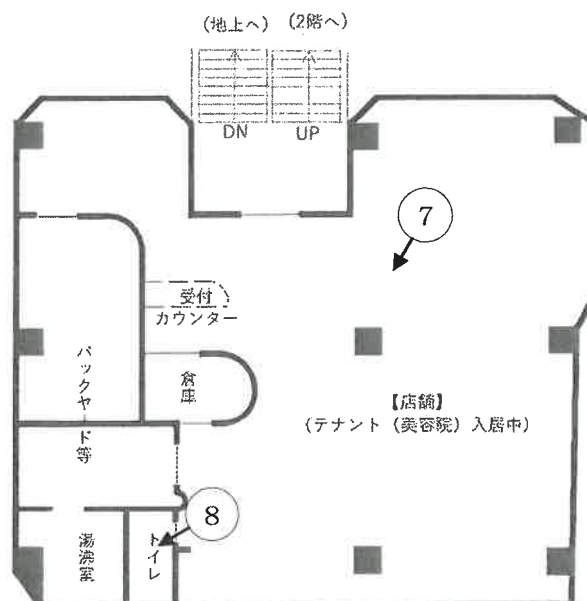
(←○ 写真撮影場所・方向)

間 取 略 図

【地下1階】



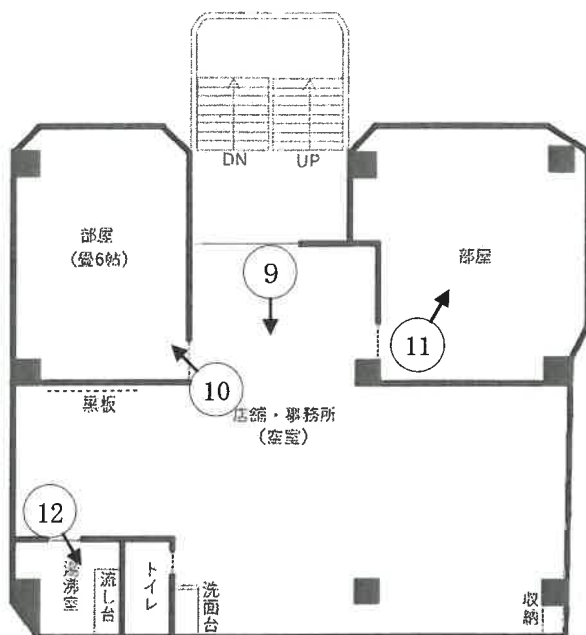
【1階】



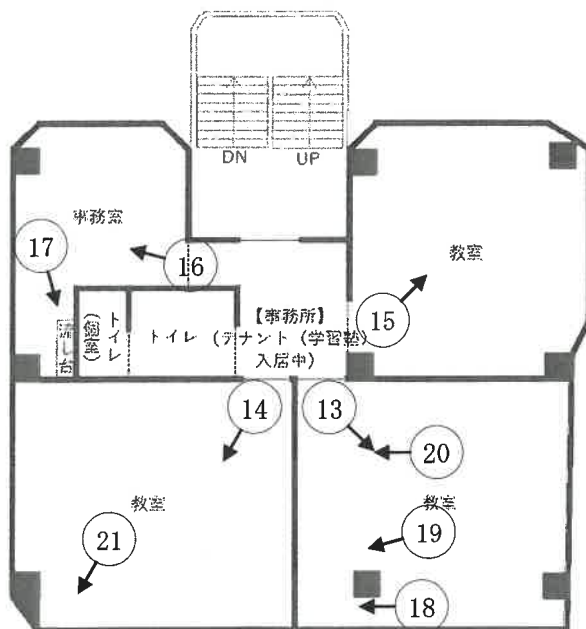
(← ○ 写真撮影場所・方向)



【2階】



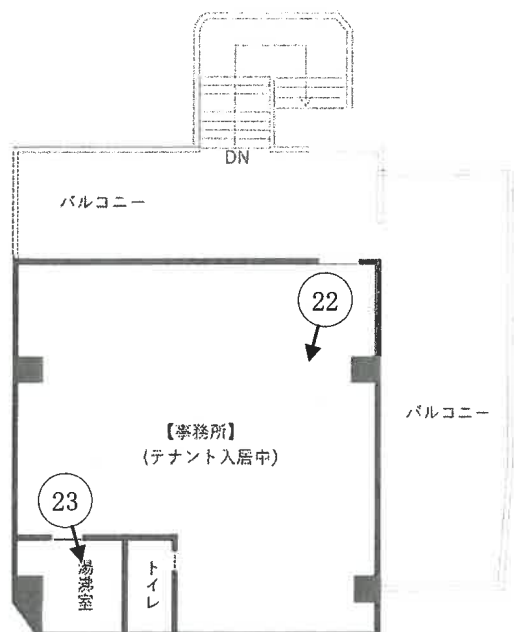
【3階】



(←○ 写真撮影場所・方向)



【4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

	1 9
	2 0
	2 1

 A photograph of an interior room, likely an office or storage area. It features a desk with various items on it, including a laptop and some papers. In the background, there are shelves filled with boxes and a television mounted on a stand. A window is visible on the left side. The date stamp '2025/ 3/28' is visible in the bottom right corner of the photo.	2 2
 A photograph of a kitchen sink area. The sink is stainless steel and has a faucet. There are various items on the counter, including a dish rack, a bottle of dish soap, and some other small objects. The date stamp '2025/ 3/28' is visible in the bottom right corner of the photo.	2 3
 A photograph of an outdoor area, possibly a courtyard or a parking area. It shows a concrete wall, a bicycle parked against it, and a motorcycle parked nearby. The date stamp '2025/ 3/28' is visible in the bottom right corner of the photo.	2 4



2 5

令和6年（ケ） 第566号

令和7年3月28日 現地調査

令和7年4月14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

池木 俊博

第1 評価額

一括価格	
金 53, 160, 000円	
内訳価格	
物件1	金 19, 310, 000円
物件2	金 33, 850, 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	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	(1) 物件1の地積について 目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、土地全部事項証明書（地積測量図）と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。		
2	(1) 物件2の種類について 物件2の種類は登記上、「店舗・教習所・事務所」と記載されているが、現況は「店舗・事務所」である。 (2) 物件2の床面積について 現地で概測を行った結果、法務局備付の建物図面と現況とは、その形状及び床面積ともに概ね一致することを確認した。正確な床面積を確定するには専門家の測量が必要である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	阪急宝塚本線 岡町駅 東方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	官公庁施設、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	
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	第一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条区域
	その他の規制	・第2種高度地区 ・立地適正化計画（居住誘導区域：一般型居住誘導区域/都市機能誘導区域：豊中駅・岡町駅周辺区域） ・屋外広告物許可・禁止地域（重点制限区域） ・日影規制（4m/4h-2.5h） ・宅地造成等工事規制区域（市内全域） ・周知の埋蔵文化財包蔵地（桜塚古墳群） ・水害ハザードマップ 内水氾濫 浸水想定区域図（想定最大規模）浸水深：0.1m
画地条件	規模	200.42m ² （公簿数量）
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約9.3m・奥行約18m（いずれも概測）
	高低差等	目的建物1階の地盤面（GL）は道路面より約1.5m高く設定されており、北側及び東側の一部、南側の一部の地下1階部分がドライエリア又は階段及びスロープとなっている。
接面道路の状況	北側	幅員約9m舗装道路（建築基準法42条1項1号道路）
	東側	幅員約6m舗装道路（建築基準法42条1項1号道路）
	接道状況	等高接面・角地
土地の利用状況等	現況	地下1階付4階建店舗兼事務所ビルの敷地
	東側	道路
	西側	駐車場、共同住宅等
	南側	共同住宅の専用通路
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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	敷地北東部にテナント板が存在している。	

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	建築年月日	(登記記載) 昭和63年5月6日新築 平成年月日不詳増築
経済的残存耐用年数等	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	塗装等
	天 井	吸音板等
	床	タイルカーペット等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	とくになし
床面積（登記）	延 432.70㎡ 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	地下1階付4階建
	現況用途	地下1階：店舗（西側は飲食テナントが入居中、東側は空室） 1階：店舗（美容院テナントが入居中） 2階：店舗・事務所（空室） 3階：事務所（学習塾テナントが入居中） 4階：事務所（テナント入居中）
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相応の劣化、損耗が認められる。近時において、大規模な修繕更新工事が実施されていないと推定され、一部貸室内で雨漏りの可能性が見受けられた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。	
特 記 事 項	(1) 建築基準法令による処分等の概要書によると、建築確認済証の交付を確認できたが、検査済証の交付は確認できなかった。 (2) 目的建物は地下1階の駐車場が店舗へと用途転換されており、基準容積率を超過している可能性がある。 (3) 地下1階東側店舗及び2階店舗・事務所の空室部分はスケルトンの状態ではなく、間仕切壁、カウンター（地下1階東側店舗）等が設置されている。 (4) 目視による調査ではアスベスト含有の吹付材等を確認できなかったが、詳細は不明である。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。 (5) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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（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	375,000	1.04	200.42	0.90	70,347,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊中-47

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 315,000\text{円/㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/100 & \times 100/85 & \asymp 375,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.97	0.97	0.90	1.00	0.85
	幅員等-3	駅距離-3	周辺利用状況-10		

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.05	1.00	0.99	1.00	1.04
	角地+5		形状-1		

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	333,000	432.70	0.15	21,613,000

ウ 現価率

経過年数 約37年

経済的残存耐用年数 約13年

観察減価 50%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 13\text{年} / (\text{経過年数} 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 13\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \asymp 0.15$$

※観察減価は建築基準法不適合の可能性、中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	70,347,000	0.60	法定地上権	42,208,000

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	70,347,000	－ 42,208,000	28,139,000	30.6
2	21,613,000	＋ 42,208,000	63,821,000	69.4
積算価格 (合計)			91,960,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年3月28日現在）

物件概要	用途： 店舗、事務所		空 室 率
	賃貸戸数 6戸	入居戸数 4戸	35.5%
家 賃	月額支払賃料 589,679円		年額支払賃料 7,076,148円
保 証 金	保証金総額 9,940,000円		要返還保証金 9,940,000円
	対支払家賃月額 約16.9ヵ月		対支払家賃月数 約16.9ヵ月

空 室 率： 空室率については、現に賃貸に供している部分について、間取略図に基づき推定した専有面積による比率を用いた。

家賃・保証金：

- ・現況調査報告書記載の額に基づく。
- ・現在の家賃に関して、1階は共益費別途となっているが、その余は共益費込の賃料と推定される。本件では、1階を除く賃貸部分について、その月額賃料から共益費相当額を控除した。
- ・看板掲出料、水道光熱費収入等のその他収入に関しては、上記月額支払賃料に含んでいない。
- ・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。
- ・保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

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）
7,076,148	1.30	9.0%	0.90	91,990,000

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： 目的物件の立地条件、個別性等を踏まえた市場競争力を勘案した結果、現況の賃料水準は、全体として、やや低位の水準にあり、また、現況の空室率は高位であることを勘案して、家賃等補正を上記のとおり査定した。

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とし、当該物件の個別性を勘案して9%を採用した。

エ その他補正： 修繕更新費用、建築基準法不適合の可能性等を考慮して、その他補正を上記のとおり査定した。

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	91,981,000	30.6%	0.98	0.70		19,310,000
2		69.4%	0.98	0.70	9,940,000	33,850,000
一括価格 (合計)						53,160,000

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	91,960,000	30%
収益価格	91,990,000	70%
調整後の価格	91,981,000	

ウ 市場性修正

建築年次からアスベスト含有建材の使用可能性があること(▲1%)、目的土地が周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていること(▲1%)を考慮し、市場性修正を(総合：総和)▲2%と査定した

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 豊中-47

所 在 : 豊中市中桜塚4丁目58番「中桜塚4-9-8」
価 格 : 315,000円/㎡
位 置 : 阪急宝塚本線 岡町駅 東方 約900m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 224㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北6m 市道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 49,537,410円
物件2 : 25,348,301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 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

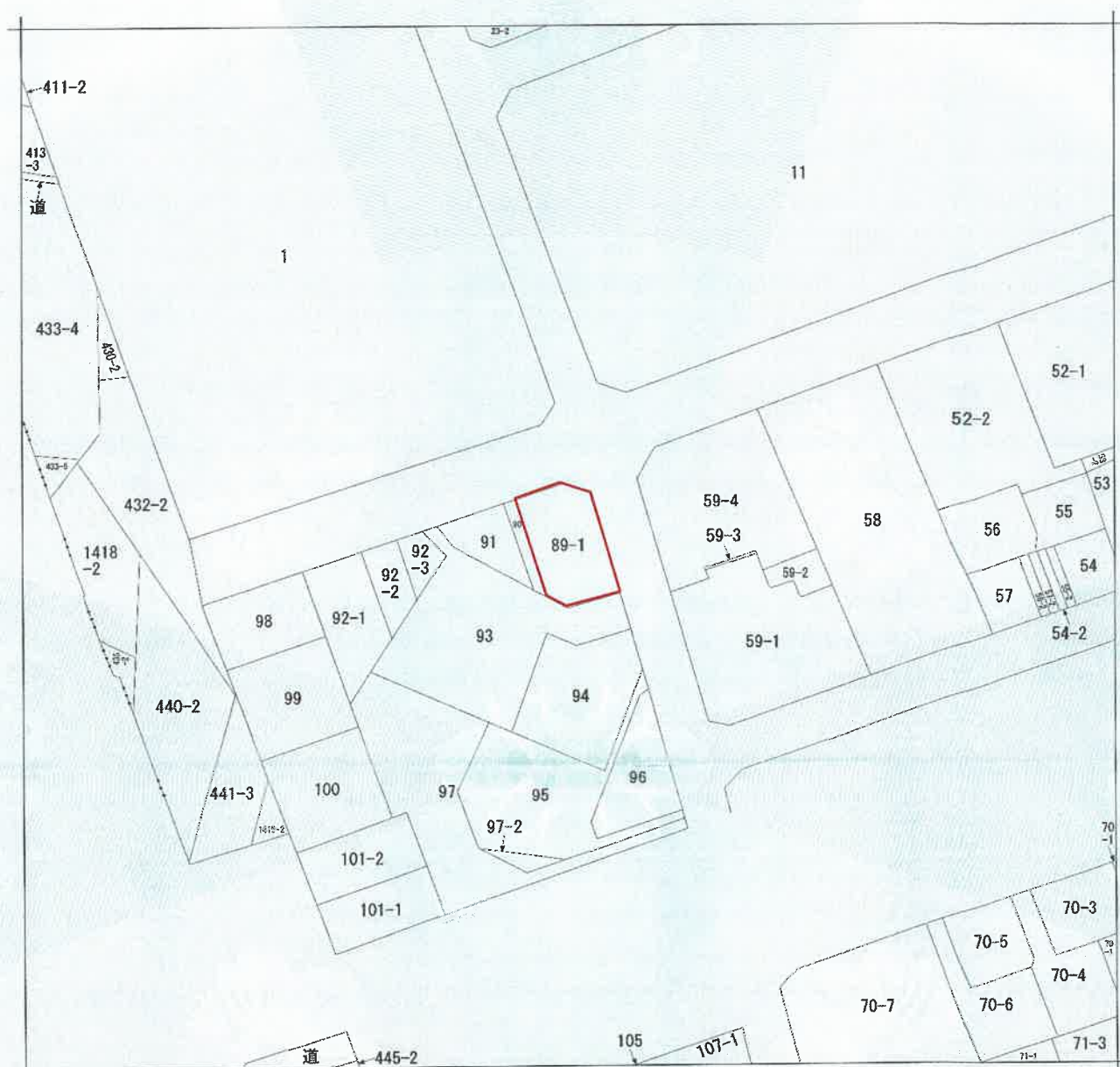
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊中市中桜塚三丁目 |
| | 地 番 | 89番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市中桜塚三丁目89番地1 |
| | 家屋 番号 | 89番1 |
| | 種 類 | 店舗・教習所・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.05平方メートル
2階 99.05平方メートル
3階 99.05平方メートル
4階 46.09平方メートル
地下1階 89.46平方メートル |





縮尺: 約10000分の1



(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				豊中市中桜塚三丁目		地 番	89番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明		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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項	方位不明	

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6年11月25日

東京法務局

地図整理番号：M81226

(1/1)

登記官



A4サイズに縮小

登記年月日：昭和44年3月27日

前 9 佳

48 1-68

地 著

89-1, 89-2

四

區重

豐中市中樓塚3丁目

733588

49.3.27

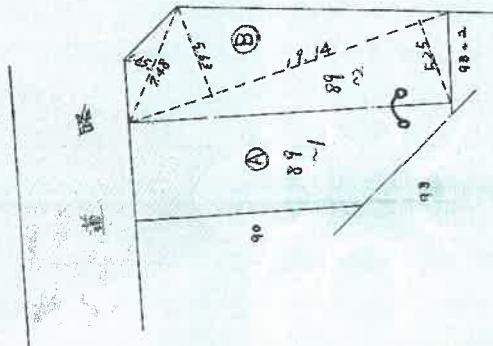
作 製 年 月 日

昭和四十四年 参 月 廿 日

作者

人請串

附 錄 二 六



未 稷 ⑧

$$\begin{array}{r} 89 \sim x \\ 7.48 \\ 19.14 \end{array} \quad \begin{array}{r} x \quad 1.65 \\ x \quad (-.63 + 5.25) \end{array} = \begin{array}{r} 12.3420 \\ 208.2432 \\ \hline 220.5852 \\ \hline 110.2926 \end{array}$$

(大阪土地家屋調査士会 第9支部・豊中建築士会作成)

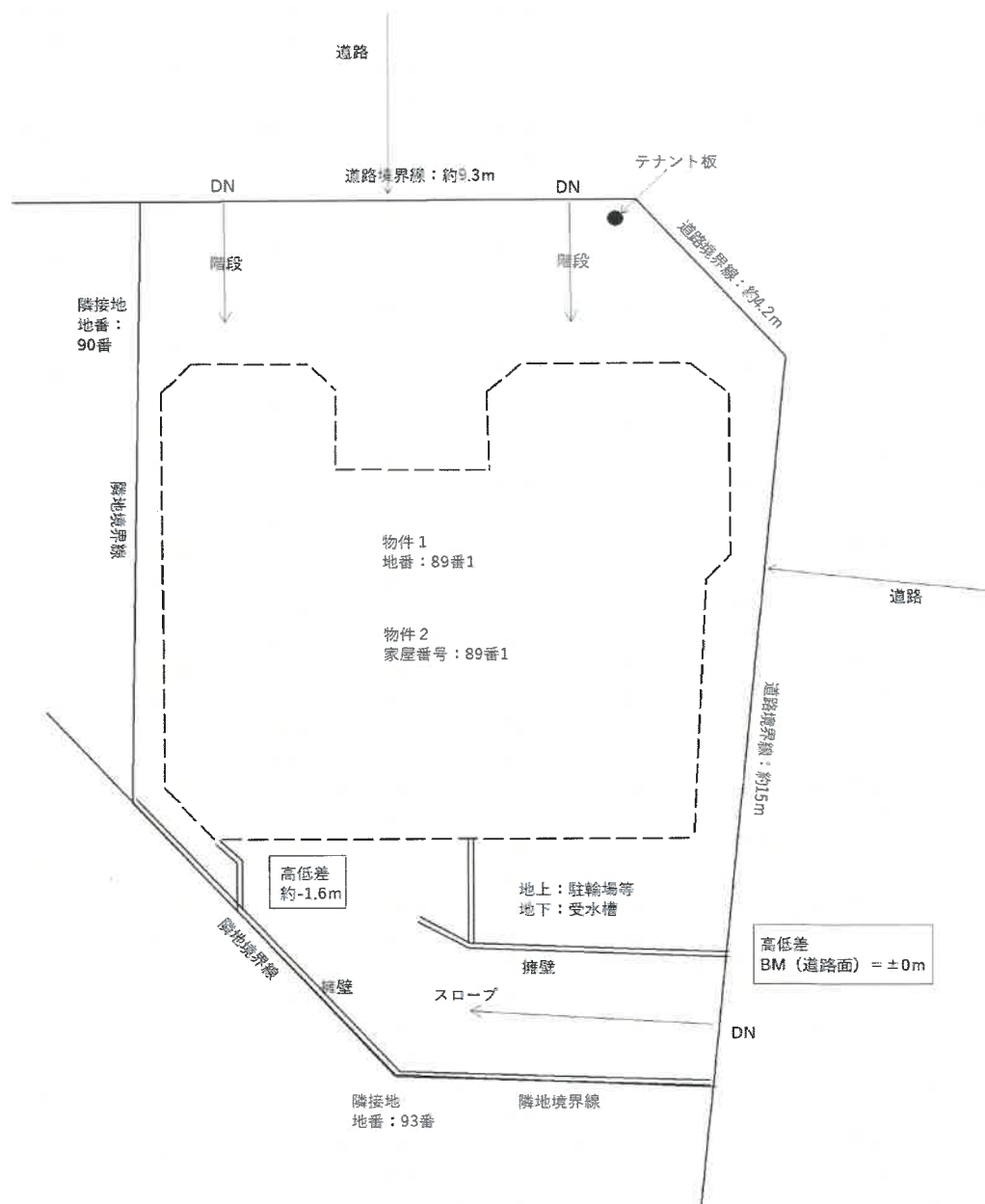
縮	凡	1/300m
---	---	--------

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6年11月25日 東京法務局

张品仙

地圖整理番号:M81227

A4サイズに縮小



登記年月日：平成28年2月12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管轄）
令和6年11月25日 東京法務局

登記官

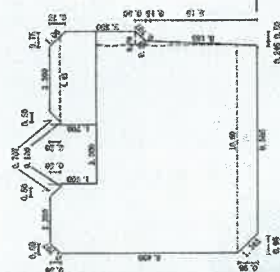
地図帳理番号：M81228

建物図面
各階平面図

家屋番号	89番1
建物の所在	豊中市中桜塚三丁目89番地1

各階平面図

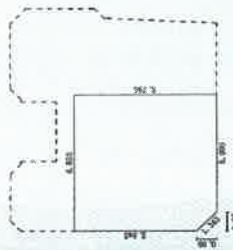
1・2・3階



求積表

$(3.300 + 4.300) \times 0.500 / 2$	=	1.900000
$(4.450 + 9.845) \times 0.245 / 2$	=	1.7511375
$(9.845 + 9.850) \times 0.005 / 2$	=	0.0492375
3.300×9.850	=	32.505000
$(9.850 + 9.350) \times 0.500 / 2$	=	4.800000
0.150×9.350	=	1.402500
3.000×7.650	=	22.950000
0.150×9.350	=	1.402500
$(9.350 + 9.850) \times 0.500 / 2$	=	4.800000
1.900×9.850	=	18.715000
$(9.850 + 9.400) \times 0.450 / 2$	=	4.331250
$(9.400 + 8.400) \times 0.500 / 2$	=	4.450000
合計		99.056250
床面積		99.056 m ²

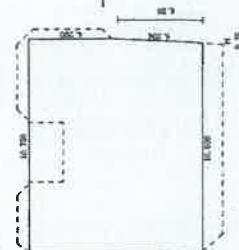
4階



求積表

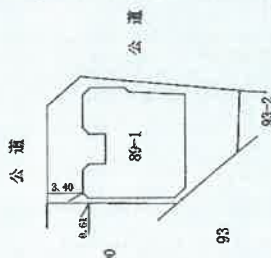
5.900×6.795	=	40.090500
$(6.795 + 5.845) \times 0.950 / 2$	=	6.004000
合計		46.094500
床面積		46.09 m ²

地下1階



求積表

10.500×8.400	=	88.200000
$(8.400 + 4.200) \times 0.200 / 2$	=	1.260000
合計		89.460000
床面積		89.46 m ²



作成者

2月9日作成



申請人

縮尺

1/500

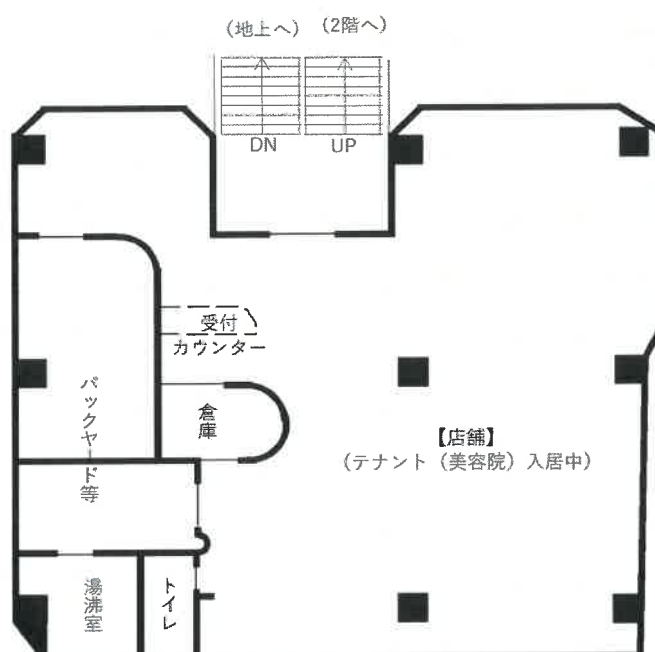
（大阪土地家屋調査士会）



【地下1階】



【1階】

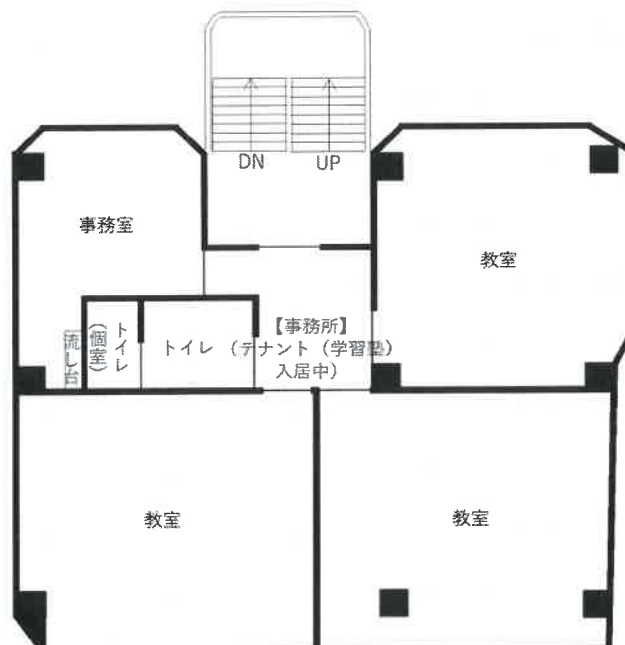




【2階】



【3階】





【4階】

