

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) 本人	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、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□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 6 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

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）
1～3	133,110,000 106,488,000	一括	26,630,000	1,283,696	288,462
1	270,000				
2	12,510,000				
3	120,330,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 東大阪市岩田町一丁目 |
| | 地 番 | 32番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市岩田町一丁目 |
| | 地 番 | 32番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市岩田町一丁目32番地12 |
| | 家屋 番号 | 32番12の3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |
| | 床 面 積 | 1階 175.08平方メートル
2階 133.43平方メートル
3階 133.43平方メートル
4階 133.43平方メートル
5階 133.43平方メートル
6階 133.43平方メートル
7階 133.43平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4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1～3】

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1～3】

なし

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】

本件不動産につき、令和4年(ケ)第416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 東大阪市岩田町一丁目
 地 番 32番19
 地 目 公衆用道路
 地 積 39平方メートル

- 2 所 在 東大阪市岩田町一丁目
 地 番 32番12
 地 目 宅地
 地 積 266.35平方メートル

- 3 所 在 東大阪市岩田町一丁目32番地12
 家屋 番号 32番12の3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 床 面 積

1階	175.08平方メートル
2階	133.43平方メートル
3階	133.43平方メートル
4階	133.43平方メートル
5階	133.43平方メートル
6階	133.43平方メートル
7階	133.43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
1階店舗	A					明渡猶予
201	B					明渡猶予
202	C					明渡猶予
203	D					明渡猶予
204	E					明渡猶予
301	F					明渡猶予
302	G					明渡猶予
303	H					明渡猶予
304	I					明渡猶予
401	J					明渡猶予
402	K					明渡猶予
403	L					明渡猶予
404	M					明渡猶予
501	N					明渡猶予
502	O					明渡猶予
503	P					明渡猶予
504	Q					明渡猶予
601	R					明渡猶予
602	S					明渡猶予
603	T					明渡猶予
604	U					明渡猶予
701	V					明渡猶予
702	W					明渡猶予
703	X					明渡猶予
704	Y					明渡猶予
屋上	ソフトバンク株式会社					対抗不可
備考欄について						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「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。」						
「対抗不可」＝「同人(社)の賃借権は、買受人に対抗できない。」						

令和 6年(ケ)第 498号
令和 6年12月10日受理
令和 年 月 日提出
7.3.14

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 吉 野 弘 高

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 東大阪市岩田町一丁目 |
| | 地 番 | 32番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市岩田町一丁目 |
| | 地 番 | 32番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市岩田町一丁目32番地12 |
| | 家屋 番号 | 32番12の3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |
| | 床 面 積 | 1階 175.08平方メートル
2階 133.43平方メートル
3階 133.43平方メートル
4階 133.43平方メートル
5階 133.43平方メートル
6階 133.43平方メートル
7階 133.43平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東大阪市岩田町1丁目10-22		
土地	物件 1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☒ 公衆用道路（物件 1） ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	その他の事項（8枚目）のとおり		
建物	物件 3		
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 種類： ☐ ある 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・店舗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（8枚目）のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			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
3	☐ 全部 ☒ 1階店舗	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 132,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額22,000円 賃料・共益費は消費税 込み 礼金259,200円
	A		定めなし					
3	☐ 全部 ☒ 201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・2・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,300円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人
	B		定めなし					
3	☐ 全部 ☒ 202	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 7・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,300円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人
	C		自 R 7・2・1 至 R 8・1・31					
3	☐ 全部 ☒ 203	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 47,300円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額5,000円 礼金47,000円
	D		定めなし					
3	☐ 全部 ☒ 204	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 2・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,300円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額5,000円 礼金49,000円
	E		定めなし					
3	☐ 全部 ☒ 301	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・3・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,300円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人
	F		定めなし					

※ 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	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
3	☐ 全部 ☒ 302	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・12・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 48,300円	共益費月額5,000円 礼金48,000円
	G		定めなし			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 303	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・3・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,300円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人
	H		定めなし			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 304	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 47,300円	共益費月額5,000円 礼金47,000円
	I		定めなし			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 401	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・3・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 51,300円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人
	J		定めなし			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 402	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・1・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,300円	共益費月額5,000円 礼金49,000円
	K		定めなし			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 403	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・8・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 52,300円	共益費月額5,000円 礼金57,000円
	L		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

(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 現在の契約	占有 権原	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	
3	☐ 全部 ☒ 404	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・12・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,300円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人	
	自 R 6・12・20 至 R 7・12・19		☐ 敷 ☐ 保 円						
3	☐ 全部 ☒ 501	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 2・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 51,300円	共益費月額5,000円 礼金51,000円	
	定めなし		☐ 敷 ☐ 保 円						
3	☐ 全部 ☒ 502	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,300円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人	
	定めなし		☐ 敷 ☐ 保 円						
3	☐ 全部 ☒ 503	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,300円	共益費月額5,000円 礼金49,000円	
	定めなし		☐ 敷 ☐ 保 円						
3	☐ 全部 ☒ 504	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,300円	共益費月額5,000円 礼金49,000円	
	定めなし		☐ 敷 ☐ 保 円						
3	☐ 全部 ☒ 601	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 51,300円	共益費月額5,000円 礼金51,000円	
	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

(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				
3	☐ 全部 ☒ 602	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・4・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,300円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人
	自 R 6・4・29 至 R 7・4・28				☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 603	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・3・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,300円	共益費月額5,000円 礼金50,000円
	定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 604	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 7・1・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,300円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人
	自 R 7・1・17 至 R 8・1・16				☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 701	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・5・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 54,300円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人
	定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 702	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・5・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 53,300円	共益費月額5,000円 礼金58,000円
	定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 703	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・5・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 52,300円	共益費月額5,000円 貸主は収益執行管理人
	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

(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 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 ☒ 704	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・4・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 52,300円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額5,000円 礼金57,000円
	Y		定めなし					
3	☐ 全部 ☒ 屋上	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H31・1・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 82,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	消費税込み
	ソフトバンク 株式会社		自 H31・1・1 至 R10・12・31					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・					

※ 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

(表札等の表示)

目的物件の玄関付近の外壁に「GOOD LIFE 岩田」の表示が存在した。

(目的土地の状況)

- 1、目的土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2、物件1は目的建物北側の道路部分、物件2は目的建物の敷地部分となっている。
- 3、目的土地は概ね公簿のとおりであると思われるが、正確な位置や数量を特定するには専門家による測量を要する。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取図（概略）の記載のとおりである。
- 2、1階部分は店舗として使用されており、2階から7階はワンルームの住居として使用されている。
- 3、目的建物は共同住宅であるが、現時点で空室は存在しない。
- 4、目的建物は、概ね経年相応の状態であった。
- 5、203号室及び402号室では、猫が1匹飼育されていた。
- 6、屋上部分には、ソフトバンク株式会社のアンテナが設置されている。

(接面道路の状況)

- 1、目的建物の北側接面道路（物件1を含む）は、建築基準法42条2項の道路である（評価人より聴取）。
- 2、目的物件の南側接面道路は、建築基準法42条1項1号の道路である（評価人より聴取）。

(その他の事項)

本件物件は大阪地方裁判所の担保不動産収益執行事件が係属しており、大阪地方裁判所執行官が収益執行管理人として管理している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■1階店舗占有者従業員	1、1階店舗は、契約者が店舗として使用しています。 2、契約関係は契約書に記載のとおりです。
■203占有者	1、203号室は、私が住居として使用しています。 2、契約関係は契約書に記載のとおりです。 3、私は、契約時と姓が変わっています。 4、室内では猫を1匹飼っています。
■304占有者の子	1、304号室は、私が住居として使用しています。 2、契約関係は契約書に記載のとおりで、契約者は父です。
■402占有者	1、402号室は、私が住居として使用しています。 2、契約関係は契約書に記載のとおりです。 3、室内では猫を1匹飼っています。
■上記以外の占有者	1、(各部屋は各占有者が)住居として使用しています。 2、契約関係は契約書に記載のとおりです。

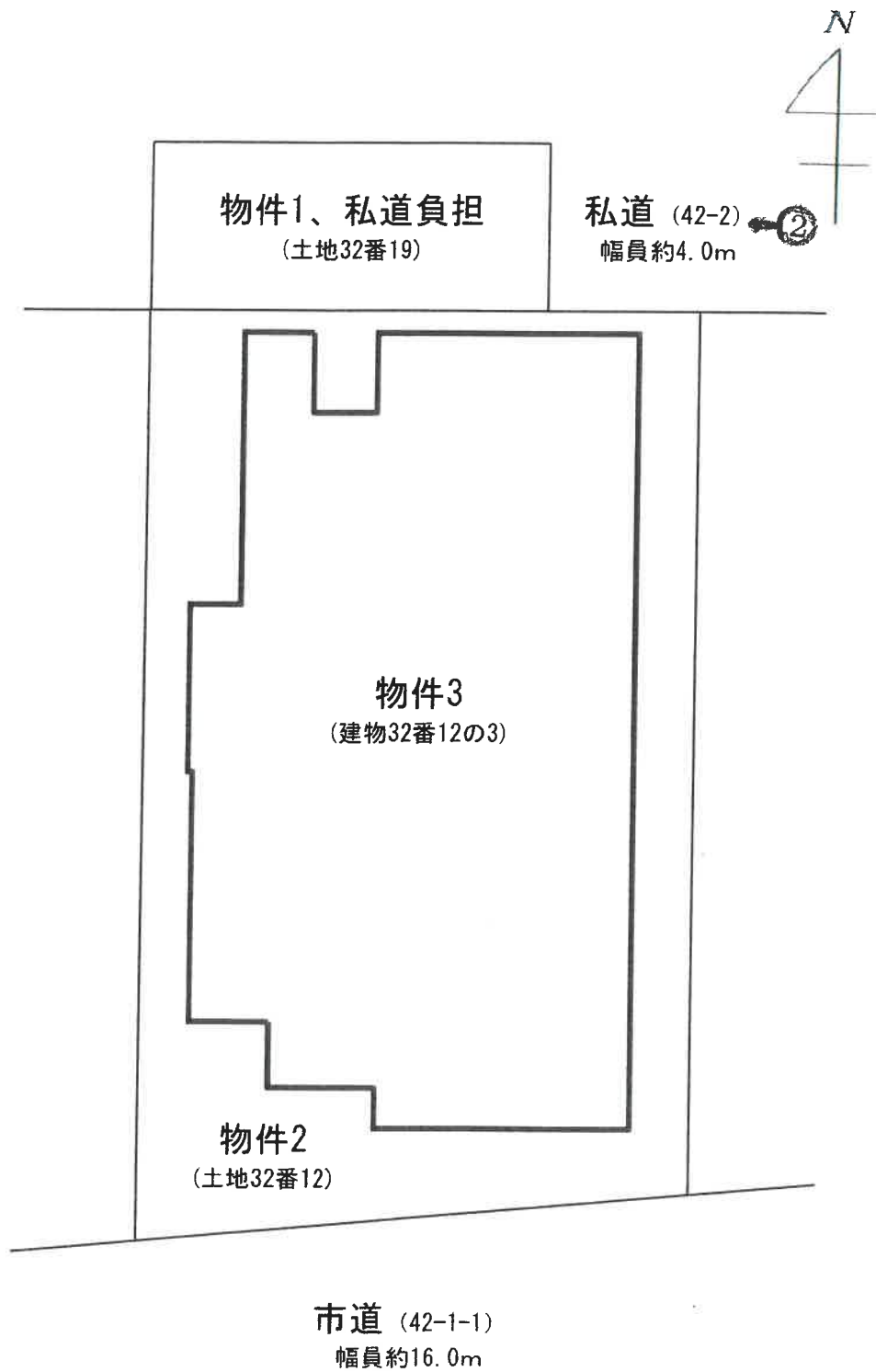
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月12日 10:15-10:25	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
7年 1月 8日 10:15-11:00	物件所在地	目的物件立入調査(1階店舗, 201, 202, 604, 703)、評価人 帯同、占有者より事情聴取、通知書投入
7年 1月17日 12:50-13:20	物件所在地	目的物件立入調査(402, 604)、評価人帯同、占有者より 事情聴取
7年 1月25日 9:25-10:30	物件所在地	目的物件立入調査(203, 204, 302, 303, 403, 404, 501, 503, 504, 601, 602, 603)、評価人帯同、占有者より事情聴 取、通知書投入
7年 1月29日 14:55-15:10	物件所在地	目的物件立入調査(702)、評価人帯同、占有者より事情 聴取
7年 1月31日 9:50-10:05	物件所在地	目的物件立入調査(401)、占有者より事情聴取
7年 2月 1日 9:20- 9:35	物件所在地	目的物件立入調査(202, 304)、評価人帯同、占有者よ り事情聴取
7年 3月 3日 10:45-11:05	物件所在地	目的物件立入調査(301, 502, 701, 704)、評価人帯同、 占有者より事情聴取
(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 3日 目的物件(301, 502, 701)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、収益執行管理人が所持 する鍵を用いて開錠のうえ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)



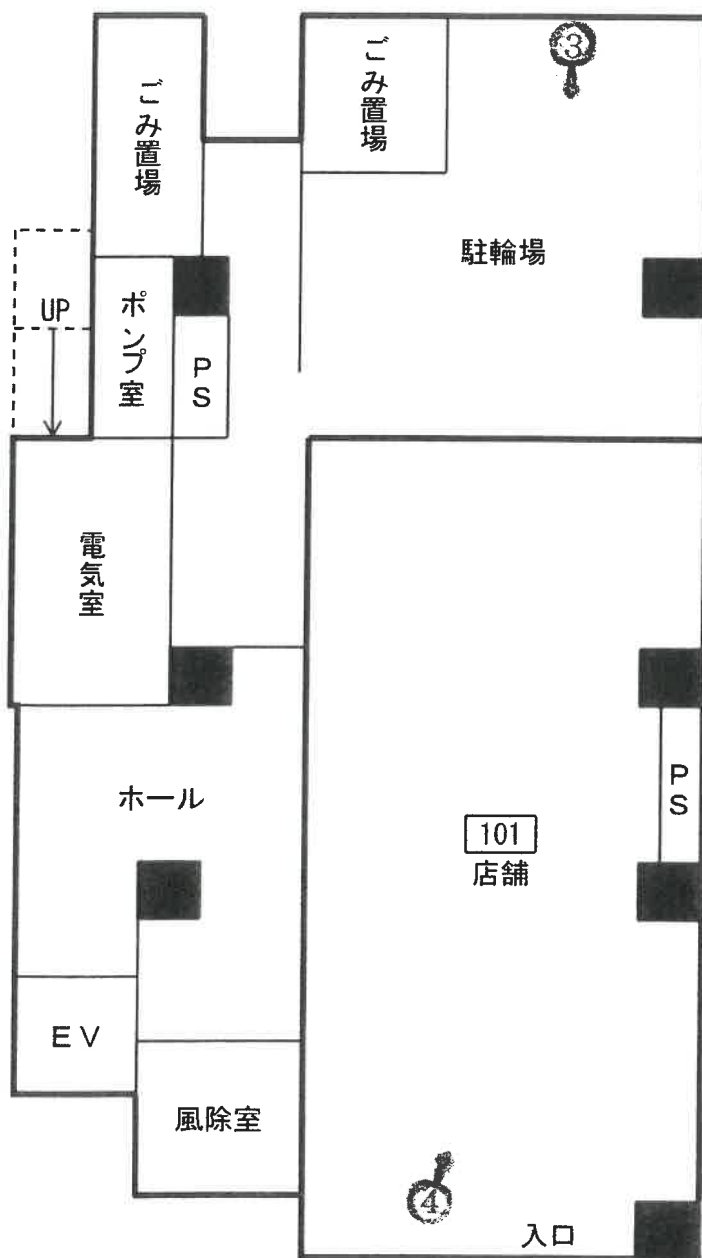
間取略図

(←○写真撮影場所・方向)

N



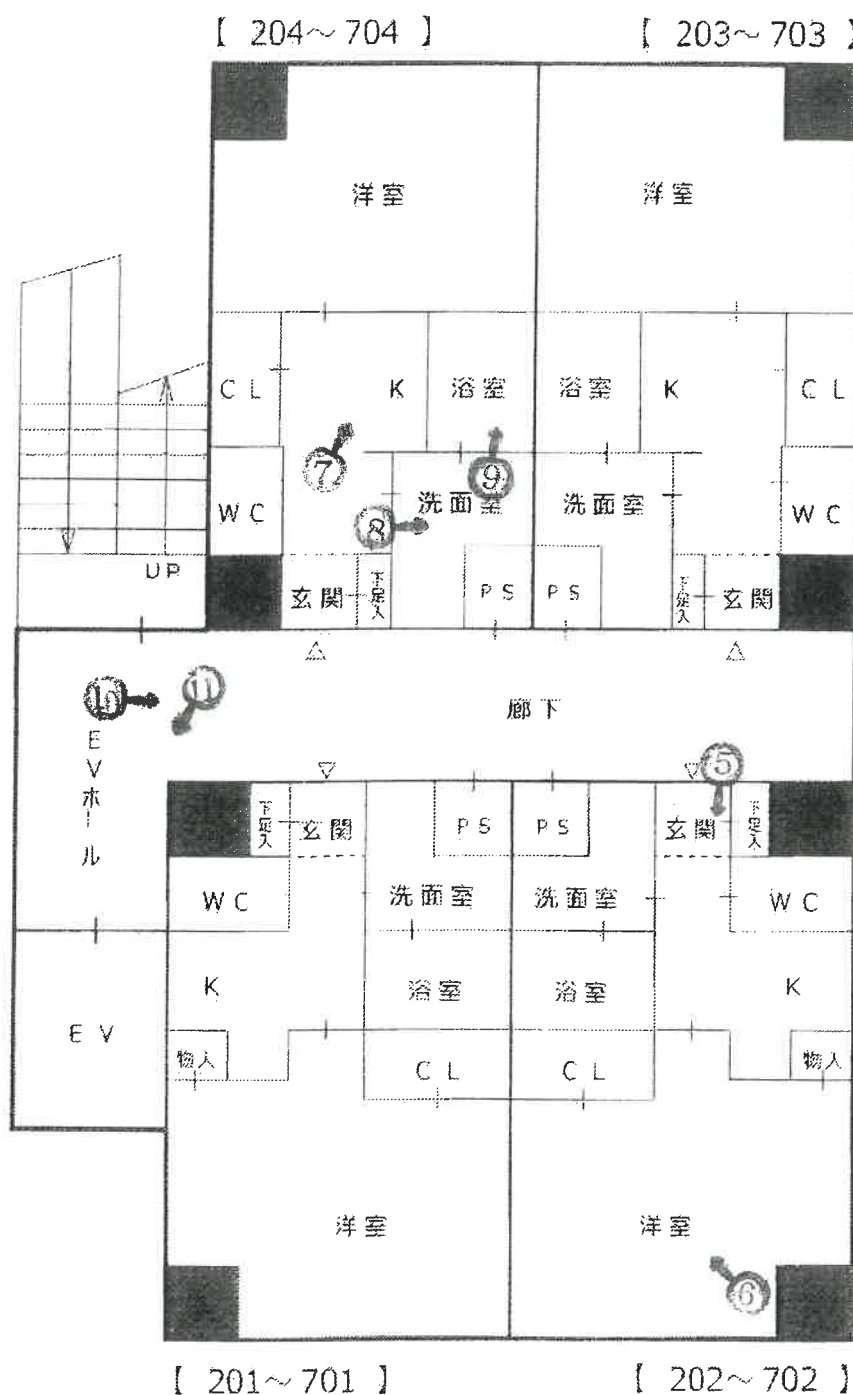
1階



間取略図

(←○写真撮影場所・方向)

N



2 階～7 階
(同 型)

目的建物



①



②





⑤



⑥



⑦



⑧



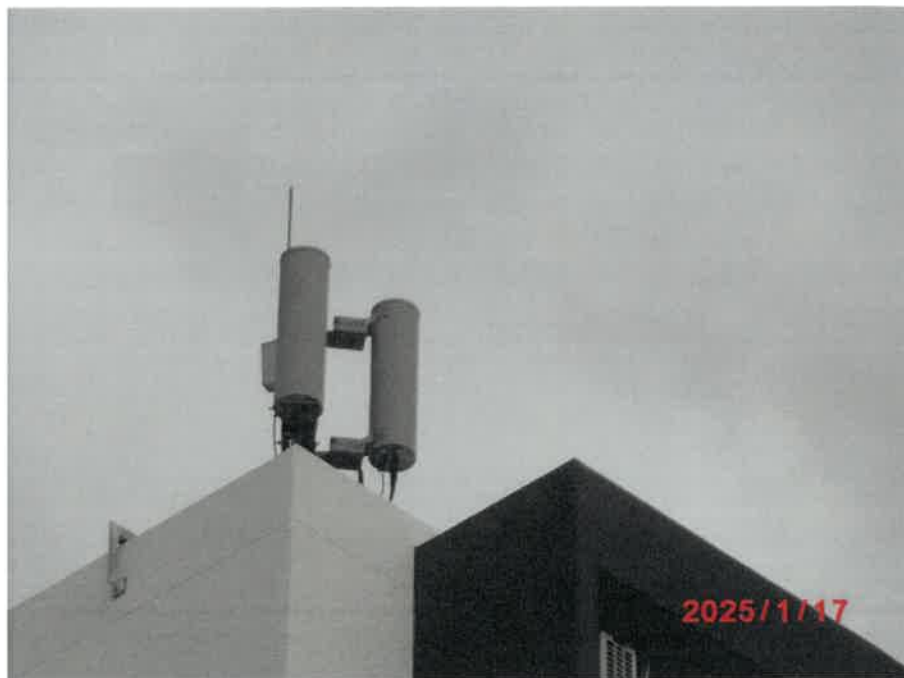
9



10



⑪



⑫

屋上のアンテナ

令和6年（ケ） 第498号

令和7年3月3日 現地調査

令和7年3月17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

下農 博之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 133,110,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 270,000円
物件 2	金 12,510,000円
物件 3	金 120,330,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は、物件3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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1, 2	・現地調査の結果、物件1の全部を、私道負担と判定した。 ・概測数量と登記数量が概ね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、物件1の地積測量図が作成されておらず、物件2の地積測量図が合筆前であることから、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。		
3	・建物図面と現況は、概ね一致した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位置・交通	近鉄奈良線 若江岩田駅 北東方 道路距離 約250m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	駅前に店舗，住宅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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	266.35㎡ (外私道負担39㎡)
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約12.1m，奥行約22.3m (西辺)
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約16.0m舗装市道 (建築基準法42条1項1号道路)
	北側	幅員約4.0m舗装私道 (建築基準法42条2項道路)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	7階建共同住宅の敷地
	東側	事務所
	西側	店舗
	南側	市道
	北側	私道
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	物件2の閉鎖謄本等からは，昭和26年以降個人，法人，現所有者等の所有者名，及び当初田，昭和43年より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると，昭和37年頃は，未利用であったと思われる。東大阪市等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。なお，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	特になし	

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29年8月21日新築（登記記載）
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約42年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付仕上等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生、ミニキッチン等
	その他	エレベーター1基、オートロックあり等
床面積 (現況)	延 975.66㎡ 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	7階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	1階は店舗1室、2～7階はそれぞれ居宅4室（1K）
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には、全体的に、汚損、劣化等があり、部分的に、損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特記事項	・猫を飼育する居室が2室ある。 ・屋上に、携帯電話会社のアンテナが設置されており、対価として、月額75千円（税抜）を受領している。 ・建築計画概要書あり、検査済証あり ・設備等の稼働の状況を、確認したものではない。 ・目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は、否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については、専門調査機関による分析調査を要す。	

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	162,000	0.05	39.00	—	316,000
2	162,000	1.01	266.35	0.95	41,401,000

※) 私道負担部分の個別格差を、0.05と判断した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 東大阪(府)5-4

公示価格等 255,000円/㎡ × 時点修正 100.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/159 ÷ 標準画地価格 162,000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	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

二方路±0

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	1.02	1.50	1.04	1.59

最寄駅距離+1 周辺利用+50 基準容積+4
最寄駅性格+1

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+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	240,000	975.66	0.76	177,960,000

ウ 現価率

経過年数 約8年

経済的残存耐用年数 約42年

観察減価 10%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 42\text{年} / (\text{経過年数} 8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 42\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.76 \end{aligned}$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、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て、積算価格を下記のとおり求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
	ア	イ		
2	41,401,000	0.50	法定地上権	20,701,000

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	316,000	—	316,000	0.2
2	41,401,000	— 20,701,000	20,700,000	9.4
3	177,960,000	+ 20,701,000	198,661,000	90.4
積算価格 (合計)			219,677,000	100.0

※) 構成比の合計を100.0にするため、四捨五入の影響が最も大きい物件1の構成比を、切り上げた。

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年3月13日現在）

物件概要	用途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数 25戸	入居戸数 25戸	0.0%
家賃	月額支払賃料 1,331,200円		年額支払賃料 15,974,400円
保証金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 約0.0ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

空室率：空室率については、標準的な空室率より低いと思われる。

家賃・保証金：現況調査報告書の額による。
家賃は、原則として、共益費を含まない。また、1階店舗の賃料に含まれる消費税12千円、屋上のアンテナ設置に対する賃料82,500円は、当該家賃に計上していない。
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）	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格（円） （千円未満四捨五入）
ア	イ	ウ	エ	オ（ア×イ÷ウ×エ）
15,974,400	1.00	9.0%	1.00	177,493,000

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：空室率が標準より低いと思われるが、家賃水準が概ね標準的であり、家賃等補正は行わなかった。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域、及び類似地域における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、9.0%を採用した。

エ その他補正：本件の場合、その他の補正は、行わなかった。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて、積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して、評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	190,148,000	0.2%	1.00	0.70		270,000
2		9.4%	1.00	0.70		12,510,000
3		90.4%	1.00	0.70	0	120,330,000
一括価格 (合計)						133,110,000

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	219,677,000	30%
収益価格	177,493,000	70%
調整後の価格	190,148,000	

ウ 市場性修正

本件の場合不要

エ 競売市場修正

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

オ その他の控除減価

本物件においては、特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価調査 東大阪(府)5-4

所 在 : 東大阪市吉田7丁目99番3外「吉田7-1-9」
価 格 : 255,000円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線 東花園駅 北東方 約140m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 545㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 16.0m 市道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%), 防火地域
地域の概要 : 中高層の店舗併用ビル等が見られる駅前商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 0円
物件2 : 30,650,226円
物件3 : 87,231,809円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

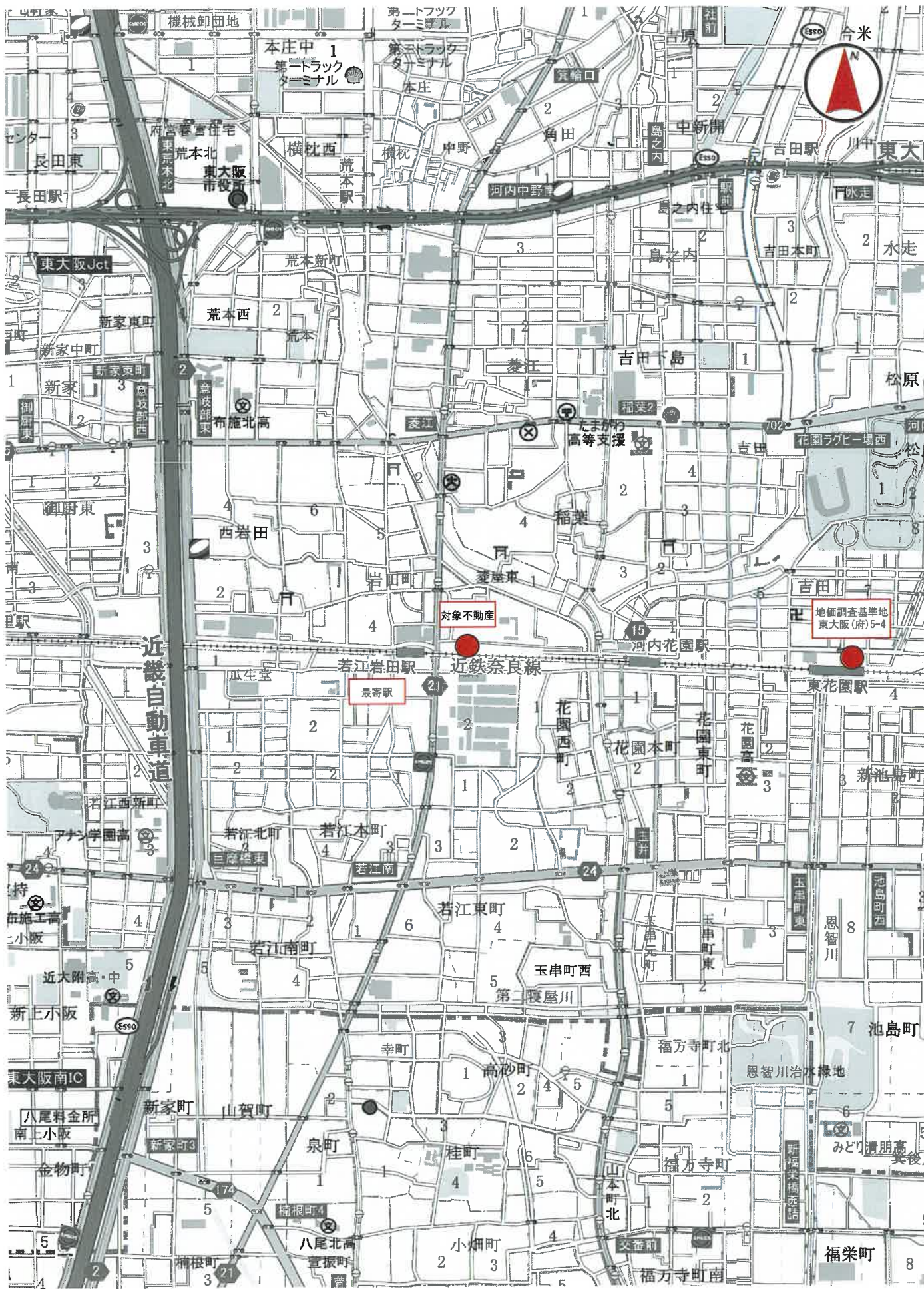
以 上

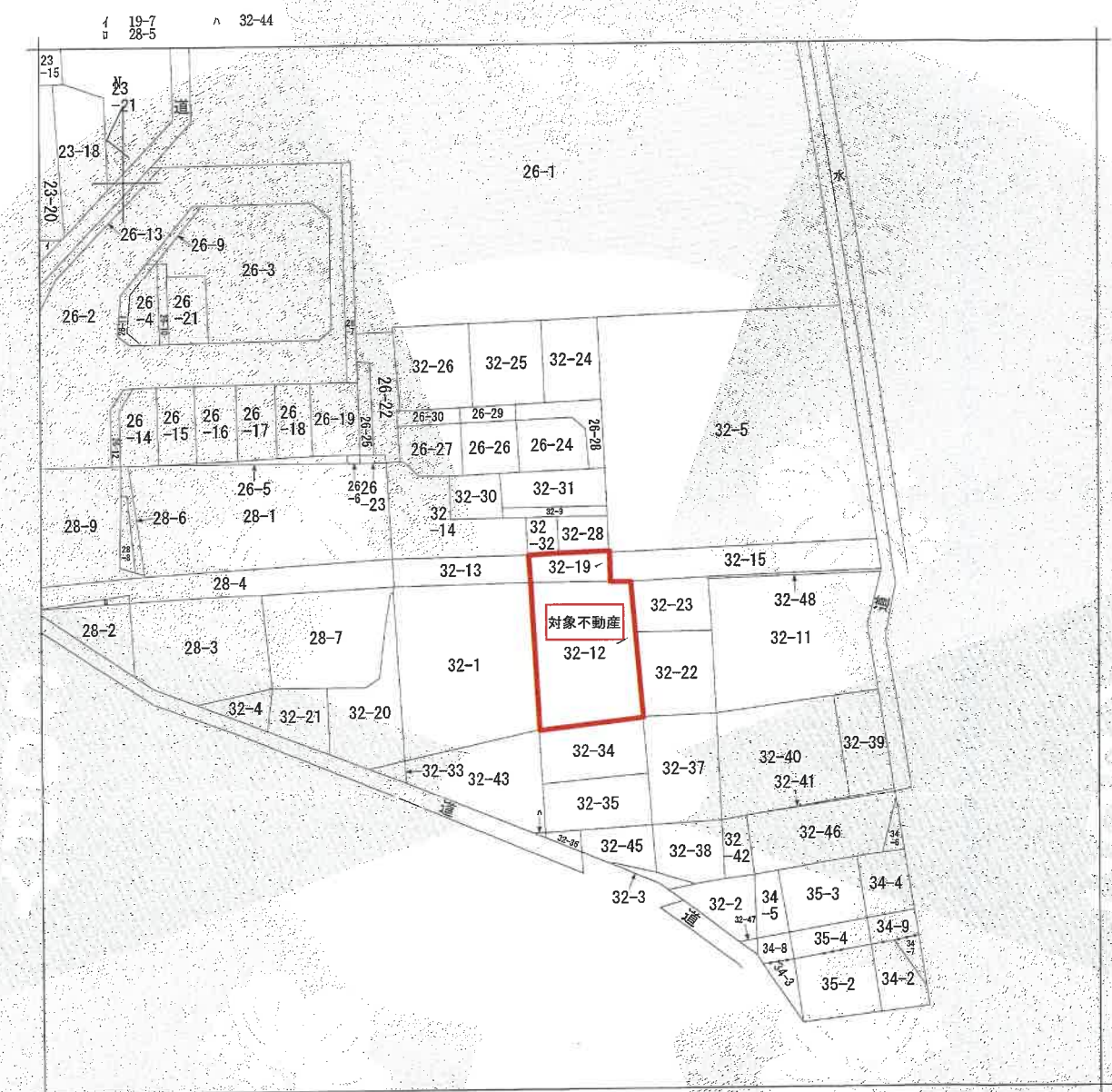
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 東大阪市岩田町一丁目 |
| | 地 番 | 32番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市岩田町一丁目 |
| | 地 番 | 32番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市岩田町一丁目32番地12 |
| | 家屋 番号 | 32番12の3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |
| | 床 面 積 | 1階 175.08平方メートル
2階 133.43平方メートル
3階 133.43平方メートル
4階 133.43平方メートル
5階 133.43平方メートル
6階 133.43平方メートル
7階 133.43平方メートル |



附 属 資 料





(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	東大阪市岩田町一丁目				地番	32番19			
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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和6年10月15日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49625

登記官

(1/1)



登記年月日：平成24年6月27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。
 (大阪法務局申取書管理用)
 令和6年10月15日 東京法務局申出事務所 登記官

地積測量図

地番 32-12
 土地の所在 東大阪市岩田町一丁目

座標求積表

地番 32-12		合 計			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離	
K7	74.512	88.158	-1920.522030	12.09	
K8	75.049	100.237	1491.025375	14.35	
K9	89.397	100.854	1446.546922	3.40	
K2	89.392	97.452	686.646792	7.04	
K6	96.433	97.756	727.500152	8.99	
K5	96.834	88.769	-1945.905249	22.33	
		倍面積	485.293962		
		面積	242.6469910		
		地積	242.64	m	
		埋積	73.40		
			242.6469910		

引照点表

基準点名		X座標		Y座標		距離	種類	
M1	100.828	89.203	マンホール中心					
M2	101.393	98.508	マンホール中心					
M3	96.974	101.422	マンホール中心					
測点名		X座標		Y座標		基準点名	距離	角度
K7	74.512	88.158	M1	26.336	182-16-75			
			M2	28.804	201-03-38			
			M3	26.086	210-33-41			
K8	75.049	100.237	M1	28.041	156-49-42			
			M2	26.400	176-14-42			
			M3	21.957	183-05-38			
K9	89.387	100.854	M1	16.329	134-28-44			
			M2	12.232	168-56-36			
			M3	7.608	184-16-54			
K2	89.392	97.452	M1	14.101	144-11-49			
			M2	12.047	185-01-39			
			M3	8.559	207-38-02			
K6	96.433	97.756	M1	9.616	117-11-48			
			M2	5.016	188-37-73			
			M3	3.705	261-36-01			
K5	96.834	88.769	M1	4.017	186-12-05			
			M2	10.753	244-54-49			
			M3	12.553	269-21-47			

平成24年6月6日測量

境界線の種類	種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属プレート
④	金属杭
⑤	マンホール中心

縮尺 1/250

申請人

作成者

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M49627

登記年月日：平成24年6月27日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
 (大阪法務局真大坂支店管轄)
 令和6年11月14日 東京法務局提出場所

登記官

地図整理番号：M50024

地積測量図

地番	32-16
土地の所在	東大阪市岩田町一丁目

座標求積表

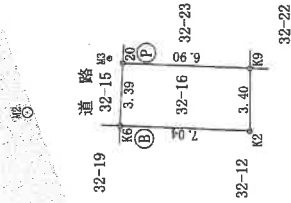
地番	座標	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _n	Y _n	距離
K2		89.392	97.452	-686.646792	3.40	
K9		89.387	100.854	694.884060	6.90	
20		96.282	101.151	712.709946	3.39	
K6		96.433	97.756	-673.538840	7.04	
			借面積	47.408374		
			面積	23.7041670		
			地積	23.70		
			坪数	7.17		

引張点表

基準点名		X座標	Y座標	標高	
M1		100.828	89.203	マンホール中心	
M2		101.393	98.508	マンホール中心	
M3		96.974	101.422	マンホール中心	
測点名	X座標	Y座標	基準点名	距離	角度
K2	89.392	97.452	M1	14.101	144-11-49
			M2	12.047	185-01-39
			M3	8.559	207-38-02
K9	89.387	100.854	M1	16.329	134-28-44
			M2	12.232	169-56-46
			M3	7.608	184-16-54
			M1	12.783	110-49-59
20	96.282	101.151	M2	5.794	152-39-33
			M3	0.743	201-23-35
			M1	9.616	117-11-48
K6	96.433	97.756	M2	5.016	188-37-13
			M3	3.715	261-38-01

平成24年6月6日測量

境界線の種類	種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属プレート
④	金属板
⑤	マンホール中心



縮尺 1/250

(大阪土地測量士会)

申請人

作成者

登記年月日：平成29年8月22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。
(大阪法務局重実(仮)倉庫型)
令和6年10月15日 東京法務局提出部所

登記官

地図整理番号：M45628

各階平面図

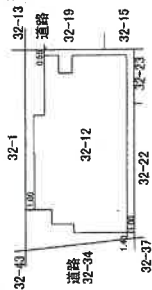
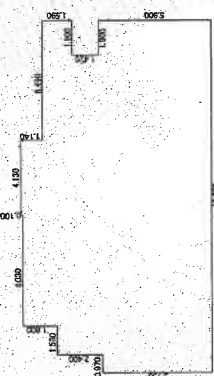
家屋番号 32番12号3



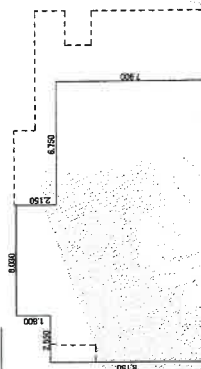
建物図面

建物の所在 東大阪市岩田町一丁目32番地12

1階



2階~7階各階同型



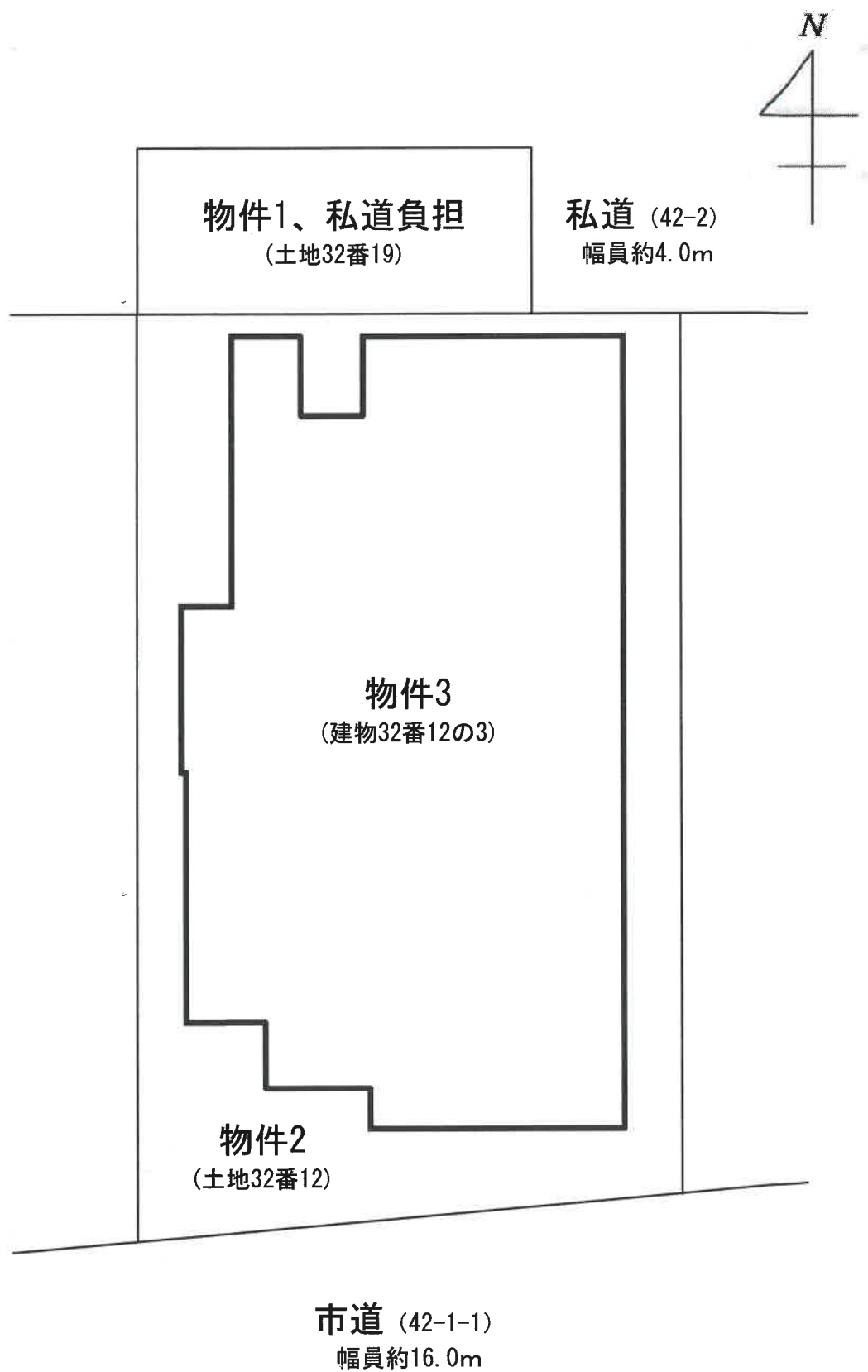
(※あくまで概算)

作成者

縮尺 1/250

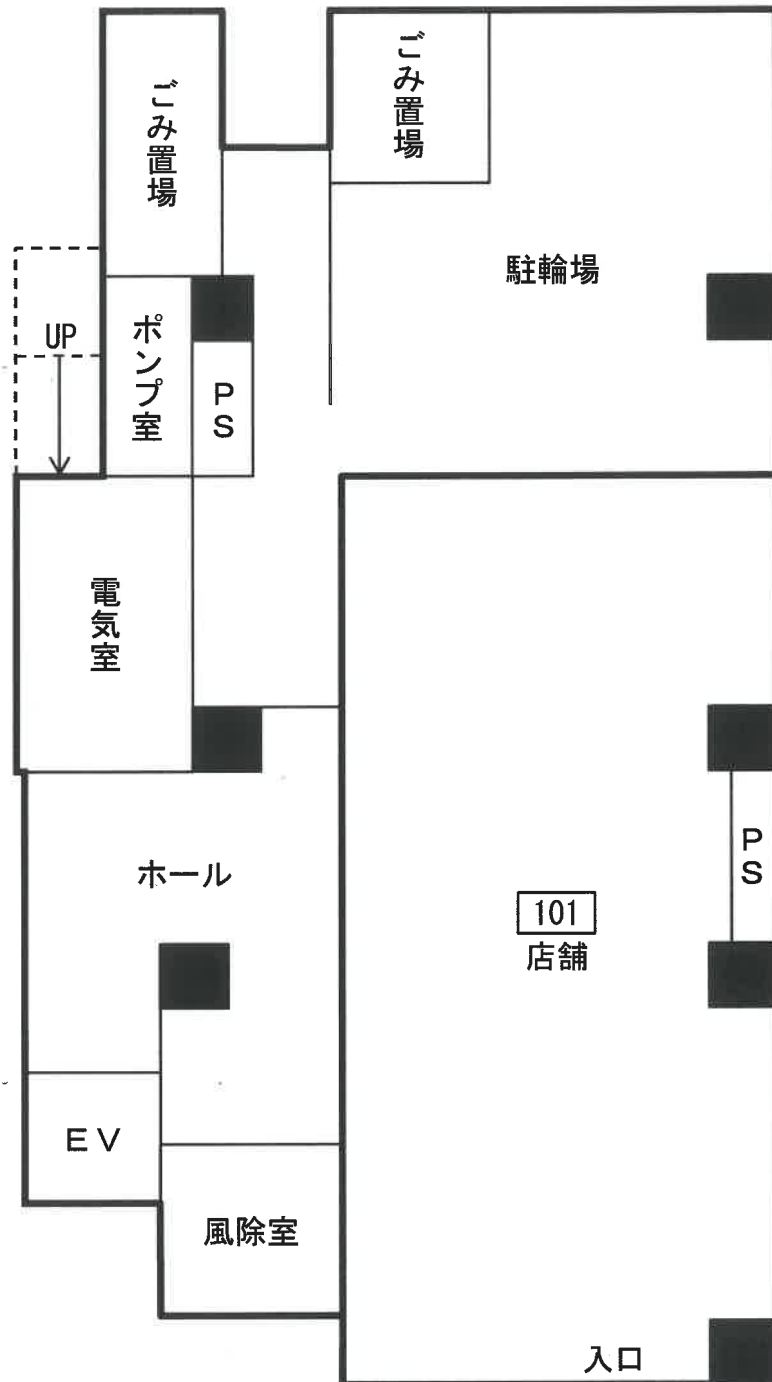
申請人

縮尺 1/500





1階



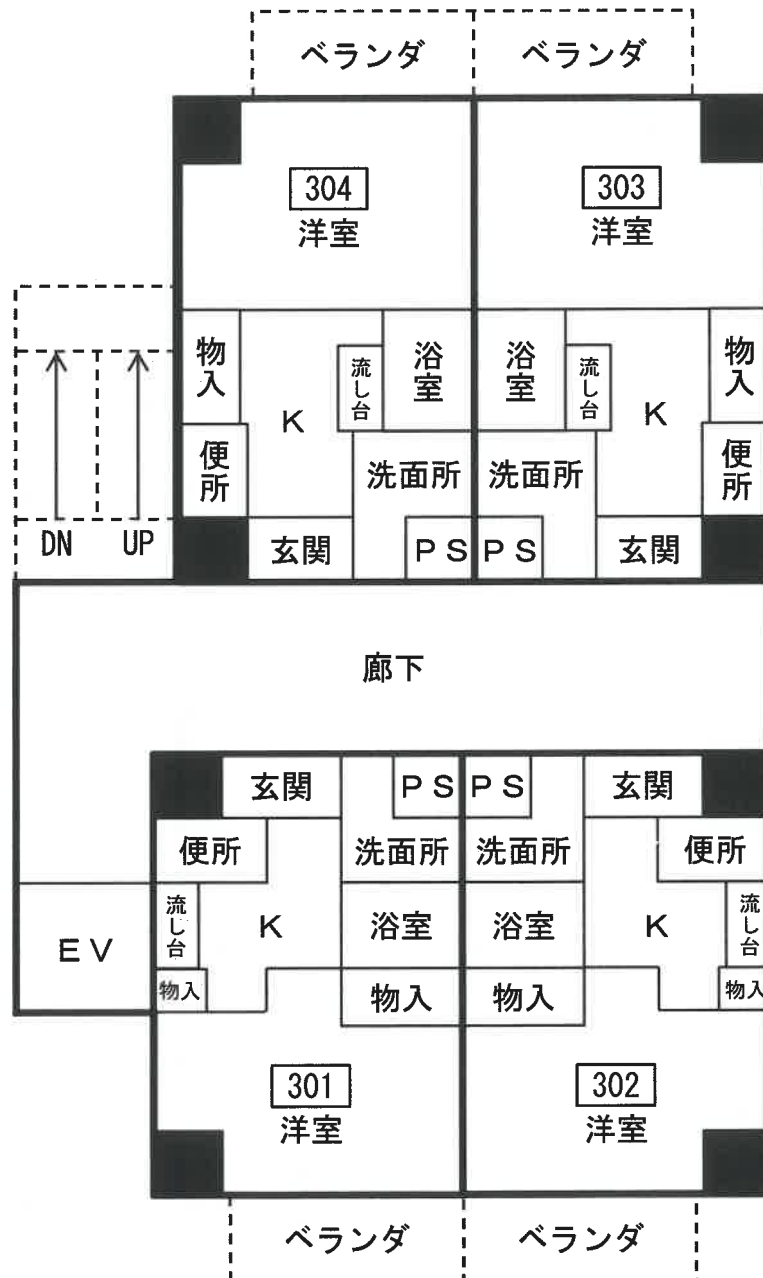


2階





3階



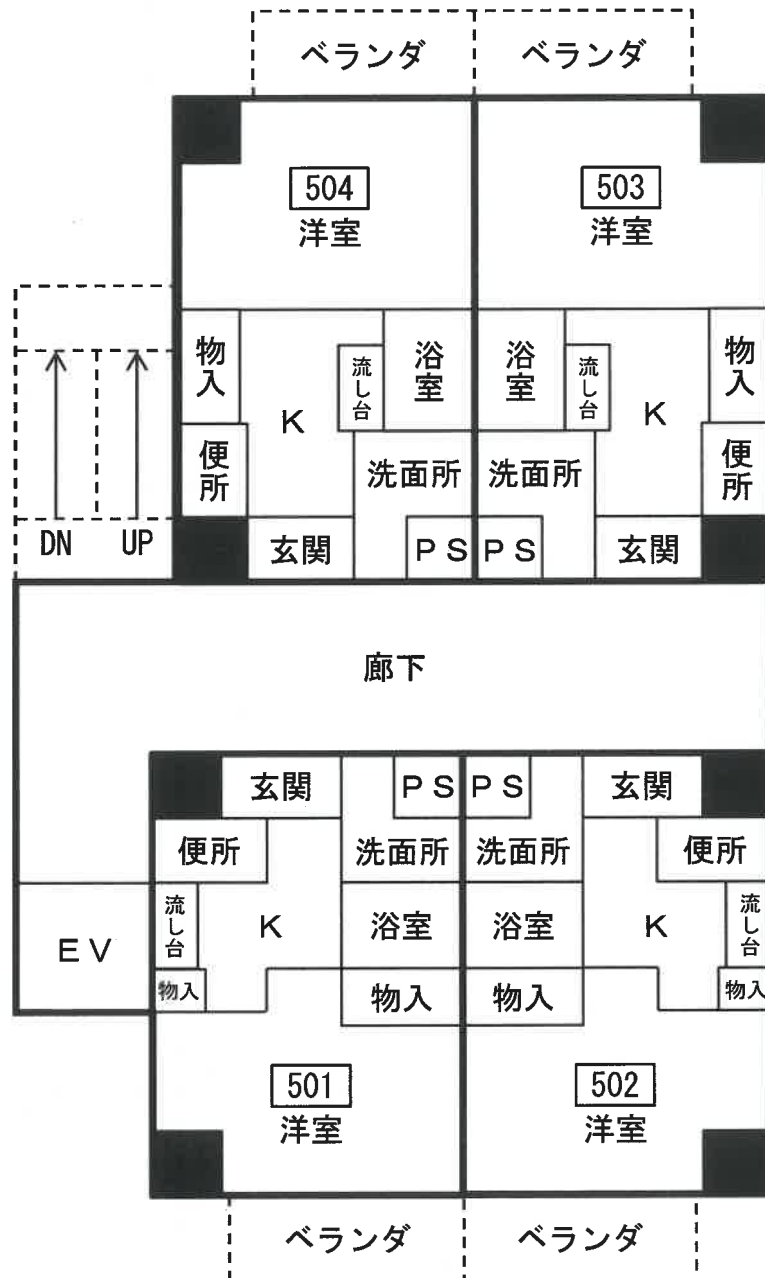


4階



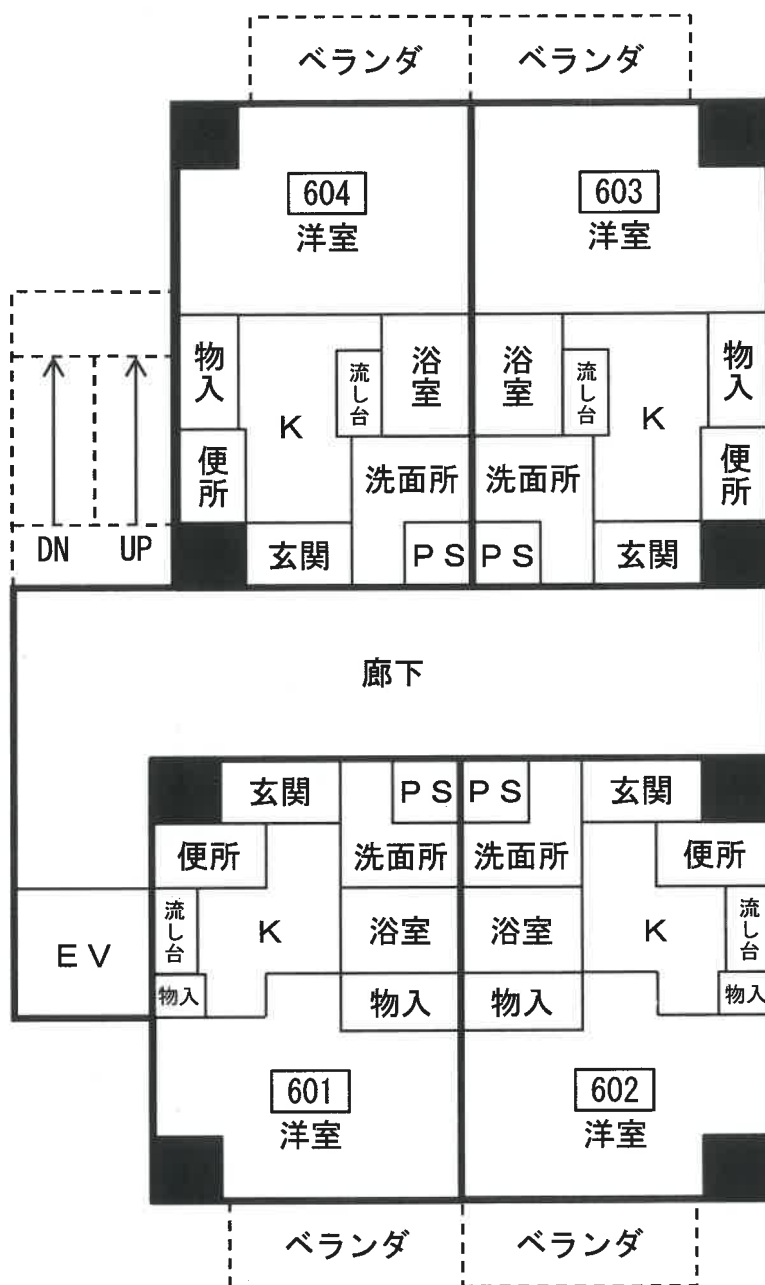


5階





6階





7階

