

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 ☐ 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)	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(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20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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月18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 8月 1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20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）
1～4	23,840,000 19,072,000	一括	4,770,000	200,432	49,592
1	4,340,000				
2	4,390,000				
3	7,940,000				
4	7,170,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目
 地 番 4 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 54.98 平方メートル

- 2 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目
 地 番 4 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 55.68 平方メートル

- 3 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目 4 番地 1 3
 家屋 番号 4 番 1 3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 40.63 平方メートル
 2 階 39.21 平方メートル
 3 階 39.21 平方メートル
 4 階 39.21 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・共同住宅

- 4 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目 4 番地 1 4
 家屋 番号 4 番 1 4
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	40.63平方メートル
	2階	39.21平方メートル
	3階	39.21平方メートル
	4階	39.21平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

別紙賃借権等目録記載のとおり

店舗部分を所有者が占有している。株式会社せんたくウサギチェーンの占有は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目
 地 番 4 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 54.98 平方メートル

- 2 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目
 地 番 4 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 55.68 平方メートル

- 3 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目 4 番地 1 3
 家屋 番号 4 番 1 3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 40.63 平方メートル
 2 階 39.21 平方メートル
 3 階 39.21 平方メートル
 4 階 39.21 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・共同住宅

- 4 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目 4 番地 1 4
 家屋 番号 4 番 1 4
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	40.63平方メートル
	2階	39.21平方メートル
	3階	39.21平方メートル
	4階	39.21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 0 1	A					明渡猶予
1 0 2	B					明渡猶予
1 0 3	株式会社吉村建築設計事務所					明渡猶予
2 0 1	C					明渡猶予
2 0 2	D					明渡猶予
2 0 5	E					明渡猶予
2 0 6	F					明渡猶予
2 0 7	G					明渡猶予
3 0 2	H					明渡猶予
3 0 3	I					明渡猶予
3 0 5	J					明渡猶予
3 0 6	K					明渡猶予
4 0 1	L					明渡猶予
4 0 2	M					明渡猶予
4 0 3	N					明渡猶予
4 0 5	O					明渡猶予
4 0 6	P					明渡猶予
4 0 7	Q					明渡猶予
その余の部分	所有者					所有者
備考欄について						
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 438号
令和 6年11月14日受理
令和 年 月 日提出
7.3.25

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 大阪市住之江区浜口西二丁目
 地 番 4番13
 地 目 宅地
 地 積 54.98平方メートル
- 2 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目
 地 番 4番14
 地 目 宅地
 地 積 55.68平方メートル
- 3 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目4番地13
 家屋 番号 4番13
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 40.63平方メートル
 2階 39.21平方メートル
 3階 39.21平方メートル
 4階 39.21平方メートル
- 4 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目4番地14
 家屋 番号 4番14
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 40.63平方メートル
 2階 39.21平方メートル
 3階 39.21平方メートル



物 件 目 録

4階 39.21平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市住之江区浜口西2丁目3-17 浜口エコーハイツ		
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下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(9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: 店舗・共同住宅 ☐ 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・住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	その他の事項(9枚目)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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪市住之江区浜口西2丁目3-17 浜口エコーハイツ		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 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（9枚目）のとおり		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	その他の事項（9枚目）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					
3	☐ 全部 ☒ 店舗部分 (株)せんたくウサギ チェーン	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・12・8 自 R6・12・8 至 R7・12・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者と占有者の共同 経営とし売上金の50 パーセントを支払う	
3	☐ 全部 ☒ 101 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・6・10 自 R3・6・10 至 R5・6・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額8,000円 水道代月額2,000円	
4	☐ 全部 ☒ 102 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・7・3 自 R5・7・3 至 R7・7・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
4	☐ 全部 ☒ 103 (株)吉村建築設計事務所	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・8・10 自 R4・8・10 至 R6・8・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円 消費税月額2,800円	
3	☐ 全部 ☒ 201 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・8・1 自 R6・8・1 至 R8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
3	☐ 全部 ☒ 202 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・12・29 自 R6・12・29 至 R8・12・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000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 ☒ 203	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室							自 . . 至 . .	
4	☐ 全部 ☒ 205	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・4・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,800円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
	E		自 R6・4・25 至 R7・4・24				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	☐ 全部 ☒ 206	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
	F		自 R5・3・31 至 R7・3・30				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	☐ 全部 ☒ 207	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・5・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
	G		自 R6・5・27 至 R7・5・26				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 301	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室							自 . . 至 . .	
3	☐ 全部 ☒ 302	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 23,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
	H		自 R3・7・1 至 R5・6・30				☐ 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					賃
3	☐ 全部 ☒ 303	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・8・31	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
	自 R3・8・31 至 R5・8・30		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円					
4	☐ 全部 ☒ 305	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・11・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
	自 R5・11・1 至 R7・10・31		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円					
4	☐ 全部 ☒ 306	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・3・28	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
	自 R5・3・28 至 R7・3・27		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円					
4	☐ 全部 ☒ 307	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	自 ・ ・ 至 ・ ・		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 401	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・16	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
	自 R5・12・16 至 R7・12・15		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 402	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・6・9	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円	
	自 R4・6・9 至 R6・6・8		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 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 権原	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 ☒ 403	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 1・12・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円
	N		自 R6・12・26 至 R7・12・25				☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 405	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・ 7・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円
	O		自 R6・ 7・26 至 R8・ 7・25				☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 406	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・ 4・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円	共益費・水道代込み
	P		自 R5・ 4・ 1 至 R7・ 3・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 407	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・11・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円
	Q		自 R6・11・26 至 R8・11・25				☐ 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

そ の 他 の 事 項

(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土地は物件3建物の敷地部分となっており、物件2土地は物件4建物の敷地部分となっている。
- 3、物件1土地の南西部分には、飲料水の自動販売機が1台存在した。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取略図の記載のとおりである。
- 2、物件3建物と物件4建物は、一体となって浜口エコーハイツという名称の共同住宅となっている。
- 3、物件3建物1階南西部分はコインランドリーの店舗として使用されており、その他の建物部分は住戸として使用されている。
- 4、目的建物内は、概ね経年相応に老朽化が進んだ状態であった。
- 5、305号室の内壁には、損傷部分が存在した。
- 6、307号室は空家であるが、室内はかなり荒れた状態となっていた。
- 7、目的建物の南側部分において、東側隣接建物との間及び西側隣接建物との間には、侵入防止用の柵が設置されていた。

(接面道路の状況)

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。

(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
■各居室占有者	1、目的建物は、私が住居として使用しています。 2、契約内容は、契約書に記載のとおりです。
■管理会社	1、各居室の契約関係は、契約書のとおりです。 2、301号室は退去して空家になっています。

(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11月15日 9 : 30 - 9 : 40	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年11月15日 9 : 50 - 10 : 00	大阪市役所	道路関係調査
6年11月20日 11 : 15 - 11 : 30	物件所在地	目的物件外観調査
6年11月21日 : - :	執行官室	所有者に照会書送付、消防署に援助請求、ライフライン調査
7年 1月21日 9 : 50 - 9 : 55	管理会社	鍵借用、占有関係資料入手
7年 1月21日 10 : 25 - 10 : 55	物件所在地	目的物件立入調査(201, 203, 307)、評価人帯同、通知書投入、占有者より事情聴取
7年 1月21日 13 : 30 - 13 : 35	管理会社	鍵返還
7年 1月21日 13 : 40 - 13 : 55	大阪法務局	商業登記調査
(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 1月21日 目的物件は空家で施錠されていたので、管理会社から借りた鍵を用いて開錠のうえ建物内に立ち入った(203, 307)。 ☐ 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
7年 1月27日 11:00-11:25	物件所在地	目的物件立入調査(102, 305, 406)、評価人帯同、占有者より事情聴取
7年 2月 1日 11:20-11:55	物件所在地	目的物件立入調査(103, 205, 303, 401)、評価人帯同、通知書投入、占有者より事情聴取
7年 2月 3日 : - :	執行官室	占有者に照会書送付
7年 2月14日 9:50-10:10	物件所在地	目的物件立入調査(403)、評価人帯同、占有者より事情聴
7年 2月28日 11:30-11:45	管理会社	鍵借用
7年 2月28日 12:20-12:45	物件所在地	目的物件立入調査(101, 206, 207, 301, 302, 306, 402, 405, 407)、評価人帯同、占有者より事情聴
7年 2月28日 13:35-13:45	管理会社	鍵返還
7年 3月19日 13:00-13:05	管理会社	鍵借用

(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 2月28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、管理会社から借りた鍵を用いて開錠のうえ建物内に立ち入った(101, 206, 207, 301, 306, 402, 405, 407)。

☐ 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

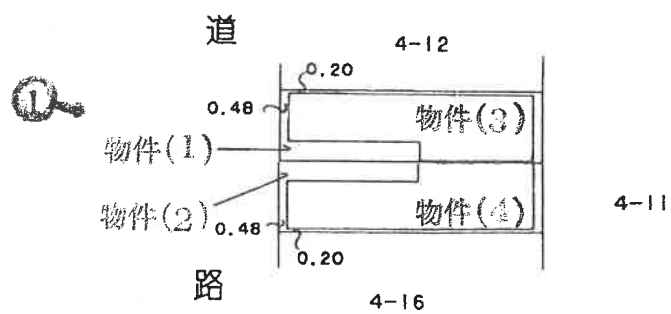
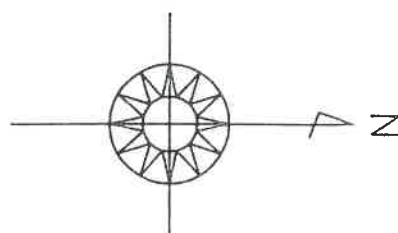
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月19日 14：00－14：15	物件所在地	目的物件立入調査(1階ポンプ室, 202)、評価人帯同
7年 3月19日 14：55－15：00	管理会社	鍵返還
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
(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19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った(202)。 ☒ 令和 7年 3月19日 目的物件は施錠されていたので、管理会社から借りた鍵を用いて開錠のうえ建物内に立ち入った(1階ポンプ室)。		

(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

(←○写真撮影位置・方向)



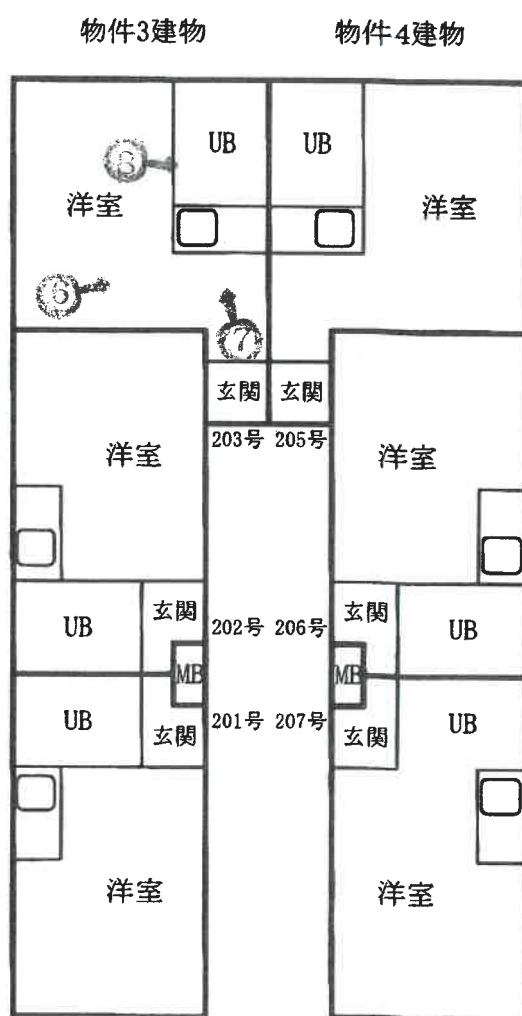
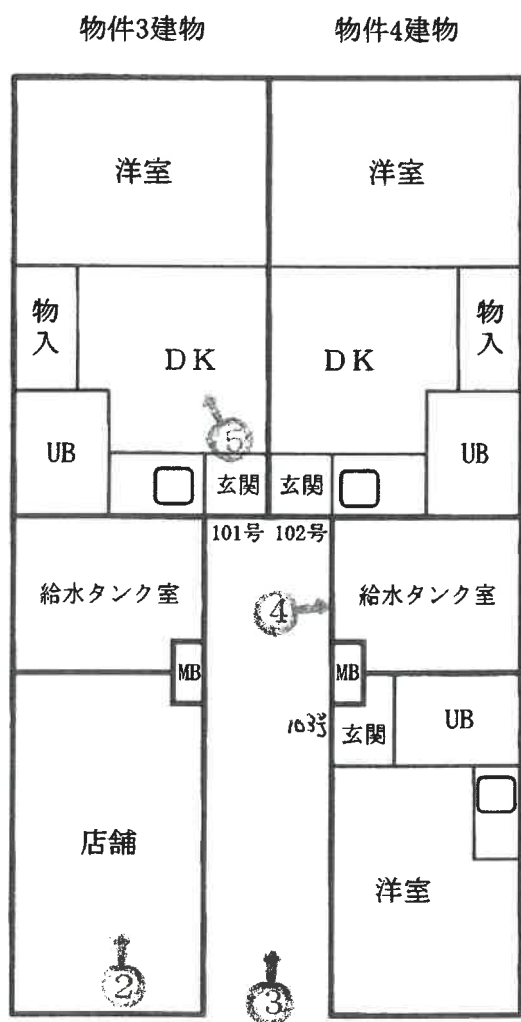
間取略図

(+○写真撮影場所・方向)



1階

2階

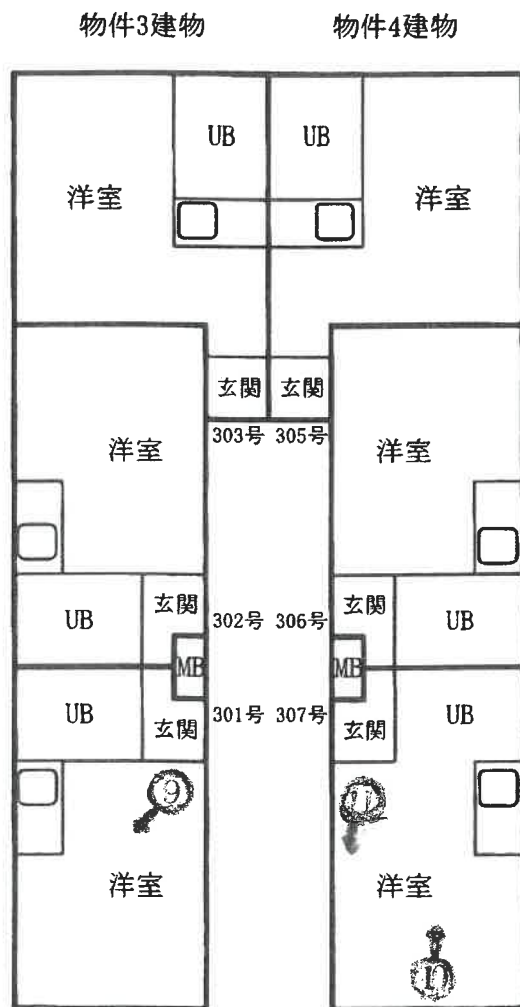


間取略図

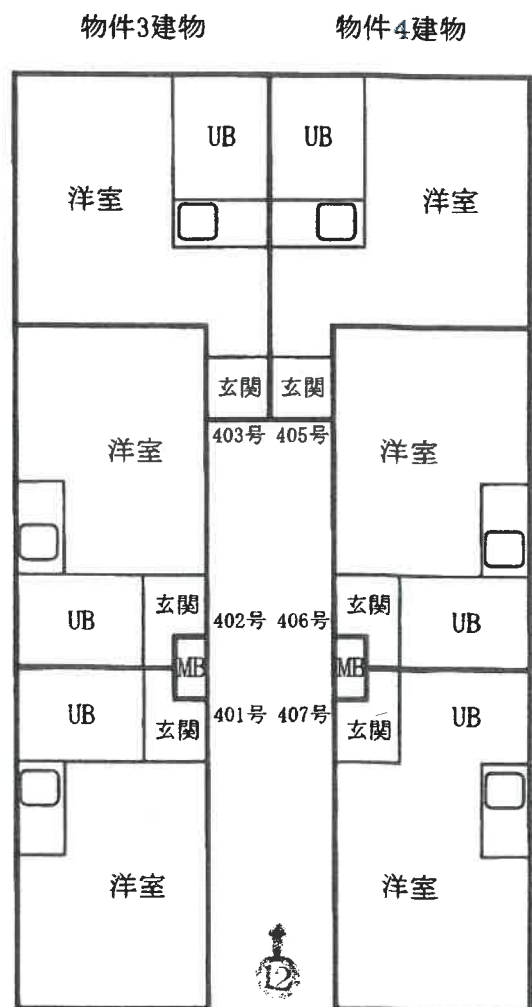
(←) 写真撮影場所・方向



3階



4階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和6年（ケ） 第438号
令和7年3月19日外 現地調査
令和7年3月26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

森澤 修二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 23,840,000円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	4,340,000円
物件 2	金	4,390,000円
物件 3	金	7,940,000円
物件 4	金	7,170,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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。
物件2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3 4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1 2	○物件1土地は、物件3建物の敷地として使用されている。 ○物件2土地は、物件4建物の敷地として使用されている。 ○公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。		
3 4	○ 物件3建物と物件4建物は、それぞれ独立した建物として登記されているが、現況両建物は結合して一体の建物として利用されている。		

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、2）

位置・交通	南海本線 住吉大社駅 南西方 道路距離 約730m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
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	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地（浜口遺跡） 宅地造成等工事規制区域（令和7年4月1日以降）	
画地条件	規模	110.66㎡	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口約7.7m（南側）・奥行約14.5m	
	高低差等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約8m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	4階建 共同住宅の敷地	
	東側	一般住宅	
	西側	一般住宅	
	南側	市道	
	北側	一般住宅	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人、会社の所有者名、宅地の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は一般住宅等の表示が確認された。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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土地の南西端と物件2土地の南東端に侵入防止目的の柵が設置されていた。 ○物件1土地の南部分に、自動販売機が1台存した。		

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	（登記記載）平成3年8月11日新築
	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	A L C 版、タイル貼等
	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、ガス、給排水
	その他	－
床面積（登記）	延 158.26㎡	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	店舗付共同住宅
	間取り	1階:1DK×1室、店舗（コインランドリー） 2階:ワンルーム×3室 3階:ワンルーム×3室 4階:ワンルーム×3室 （別添「間取略図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	○目的建物について、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。 ○建築確認（有）、検査済証（無） ○設備機器等の稼動の状況は未確認である。 ○築後約34年経過しており、経年相応の汚れ等が見受けられた。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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3年8月11日新築
	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	A L C版、タイル貼等
	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、ガス、給排水
	その他	－
床面積（登記）	延 158.26㎡	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	1階：1DK×1室、ワンルーム×1室 2階：ワンルーム×3室 3階：ワンルーム×3室 4階：ワンルーム×3室 （別添「間取略図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	○目的建物について、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。 ○建築確認（有）、検査済証（無） ○設備機器等の稼動の状況は未確認である。 ○築後約34年経過しており、経年相応の汚れ等が見受けられた。 ○305号室の内壁に損傷箇所が存した。 ○307号室は空家であるが、室内はかなり荒れた状態となっていた。	

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	211,000	1.04	54.98	0.90	10,858,000
2	211,000	1.04	55.68	0.90	10,997,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 住之江(府)-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 226,000\text{円/㎡} & \times 102.0/100 & \times 100/104 & \times 100/105 & \div 211,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

方位(南)+4

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05

住環境等+5

イ 個別格差：	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

方位(南)+4

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	220,000	158.26	0.13	4,526,000

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 30%

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6年 / (経過年数34年 + 経済的残存耐用年数6年)} × (1 - 0.3)

= 0.13

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持管理状況等を考慮して査定した。

③ 物件4（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)
4	220,000	158.26	0.10	3,482,000

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 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。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数6年 / (経過年数34年 + 経済的残存耐用年数6年)} × (1 - 0.5)

= 0.1

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持管理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	10,858,000	0.50	法定地上権	5,429,000
2	10,997,000	0.50	法定地上権	5,499,000

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	10,858,000	－ 5,429,000	5,429,000	18.2
2	10,997,000	－ 5,499,000	5,498,000	18.4
3	4,526,000	＋ 5,429,000	9,955,000	33.3
4	3,482,000	＋ 5,499,000	8,981,000	30.1
積算価格 (合計)			29,863,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年3月19日現在）

物件概要	用途： 店舗付共同住宅		空 室 率
	賃貸戸数 22戸	入居戸数 19戸	13.6%
家 賃	月額支払賃料 472,800円		年額支払賃料 5,673,600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： 空室戸数を賃貸戸数で除した率。当該空室率は地域の標準的な空室率と概ね同程度であると判断した。

家賃・保証金： 現況調査報告書記載の金額に基づく。但し、1階店舗は歩合賃料の為、不算入である。
家賃は原則として共益費、消費税を含まない（共益費込みの家賃設定がされている住戸については、共益費相当額を査定・控除して計所した）。
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） （想定支払賃料） 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）
5,673,600	1.05	13%	0.90	41,243,000

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を採用した。

イ 家賃等補正： 本件においては1階店舗の歩合賃料を考慮して、家賃補正を行った。

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13%を採用した。

エ その他補正： 10%程度の建物補修・設備更新費用を見込んで補正を行った。

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×エーオ)
1	37, 829, 000	18. 2%	0. 90	0. 70		4, 340, 000
2		18. 4%	0. 90	0. 70		4, 390, 000
3		33. 3%	0. 90	0. 70	0	7, 940, 000
4		30. 1%	0. 90	0. 70	0	7, 170, 000
一括価格 (合計)						23, 840, 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	29,863,000	30%
収益価格	41,243,000	70%
調整後の価格	37,829,000	

ウ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用の可能性があることを考慮した。

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

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 住之江(府)-2

所 在 : 大阪市住之江区浜口西2丁目6番4外 「浜口西2-8-9」
価 格 : 226,000円/㎡
位 置 : 南海本線 住吉大社駅 南西方 約800m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 108㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 8.0m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域
(建ぺい率80%, 容積率200%)
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 : 6,602,000円
物件2 : 6,686,000円
物件3 : 6,051,000円
物件4 : 6,051,000円

第7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目
 地 番 4番13
 地 目 宅地
 地 積 54.98平方メートル

- 2 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目
 地 番 4番14
 地 目 宅地
 地 積 55.68平方メートル

- 3 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目4番地13
 家屋 番号 4番13
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 40.63平方メートル
 2階 39.21平方メートル
 3階 39.21平方メートル
 4階 39.21平方メートル

- 4 所 在 大阪市住之江区浜口西二丁目4番地14
 家屋 番号 4番14
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 40.63平方メートル
 2階 39.21平方メートル
 3階 39.21平方メートル



物 件 目 録

4階 39.21平方メートル



受命物件の位置図

地価調査 住之江(府)ー2

対象不動産

最寄駅

住吉大社 駅

住吉大社

昭文社 スーパーマップル・デジタル24

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和45年9月24日

022103

845.9.24

前4-2、後4-2, 4-9~4-14 新4-16, 4-9~4-14

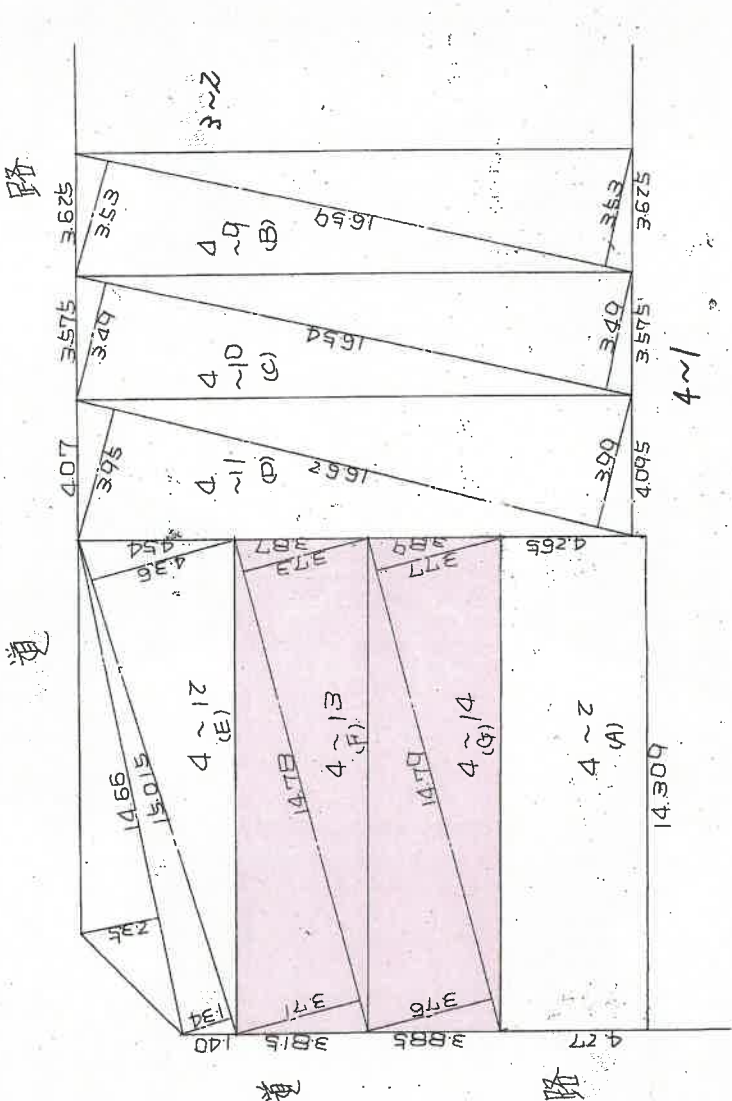
深口西2丁目

地積測量図

(2-1)

地番	4-16
土地の所在	大阪府大阪市東淀川区深口西2丁目

大阪市住之江区深口西2丁目



作製年月日	昭和45年9月10日
作製者	
申請人	

(実文蓋印)

縮尺	1/150
----	-------

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年9月18日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M78170 (1/2)

登記年月日：昭和45年9月24日

022104

西之口浜
(2-2)

地積測量図

地番	4-2, 4-9 ~ 4-14
土地の所在	大阪府大阪市東淀川区西之口浜

大阪市住之江区浜口西2丁目

4-9(8)	16.59	x	3.53	=	58.5627
	16.59	x	3.53	=	58.5627
				計	117.1254
				1/2	58.5627
4-10(9)	16.54	x	3.49	=	57.7246
	16.54	x	3.49	=	57.7246
				計	115.4492
				1/2	57.7246
4-11(10)	16.62	x	3.95	=	65.6490
	16.62	x	3.99	=	66.3138
				計	131.9628
				1/2	65.9814
4-12(5)	14.66	x	2.35	=	34.4510
	15.015	x	1.34	=	20.1201
	15.015	x	4.36	=	65.4654
				計	120.0365
				1/2	60.01825
4-13(7)	14.78	x	3.71	=	54.8338
	14.78	x	3.73	=	55.1294
				計	109.9632
				1/2	54.9816
4-14(6)	14.79	x	3.76	=	55.6104
	14.79	x	3.77	=	55.7583
				計	111.3687
				1/2	55.68435
4-2(4)	414.67	x	1352.9528	=	61.7172

縮尺 1/

(本文裏面)

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和6年9月18日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M78170

(2/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年8月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(大阪法務局天王寺出張所発)

令和6年9月18日 東京法務局

令和6年9月18日 東京法務局

登記官

地区图整理番号: M78173

A3をA4に縮小

170837 各階平面図

面
区
物
建

4:38.20

4番13

粵番屋家

大阪市住之江区浜口西2丁目4番地13

-3.8.20

1 陸



求積表

2.58 X	7.10	=	18.3180
3.60 X	6.20	=	22.3200
合計			40.6380
床面積			40.63 m ²

2階・3階・4階
(各階同型)



求積表

2.58 X	8.50	=	21.9300
3.60 X	4.80	=	17.2800
合計			39.2100
床面積			39.21㎡

作者

12 日作製)

縮尺 1/250

申請人

氏姓

500



道 0.48 路

間取略図

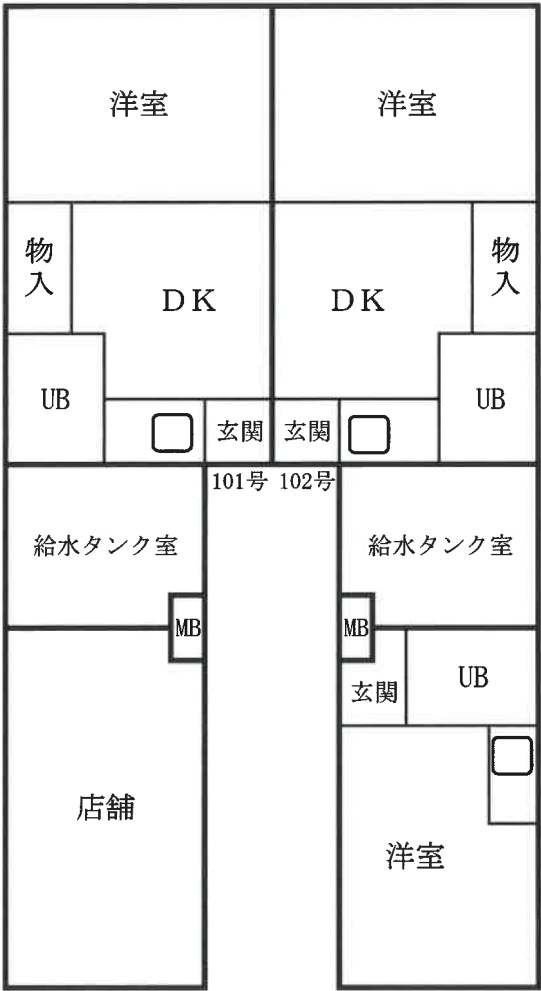
令和6年（ケ） 第438号



1階

物件3建物

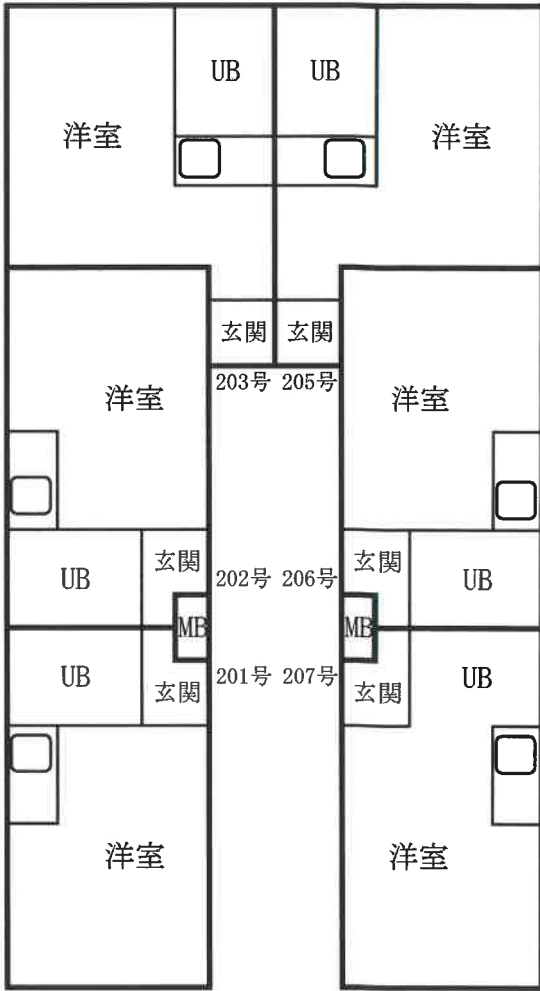
物件4建物



2階

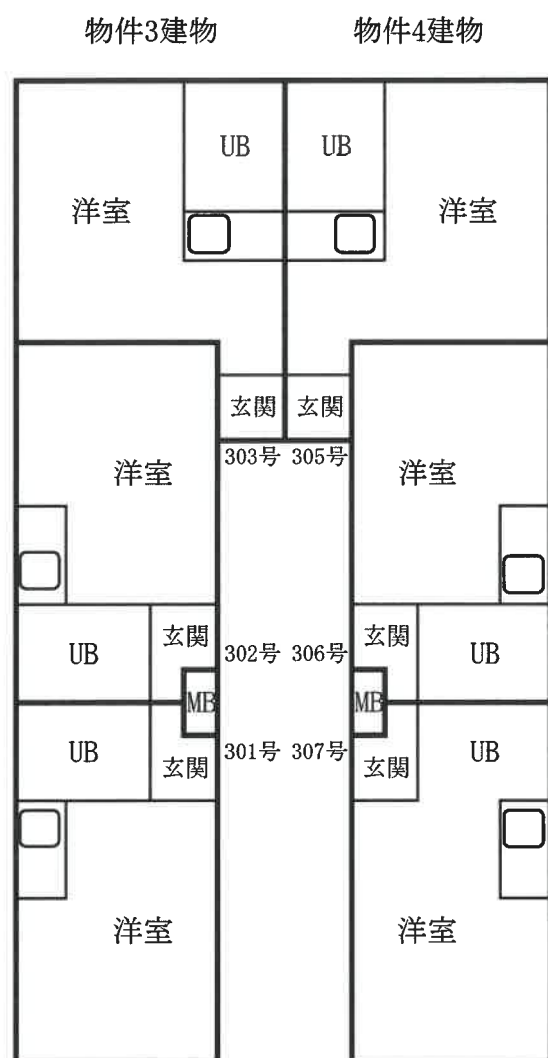
物件3建物

物件4建物





3階



4階

