

— もうひとつの不動産流通 —



競売情報

閲覧情報

大阪地方裁判所本庁
サンプル号

閲覧開始日：令和 2年12月 9日(水)

売却の日程

入札開始	令和 3年 1月 6日 (水)
入札終了	令和 3年 1月 13日 (水)
開札期日	令和 3年 1月 19日 (火) (午前 9時30分)
売却決定	令和 3年 2月 8日 (月)

次回閲覧開始日：令和2年12月25日

アクセスコード

12334

弊社ホームページで本号に掲載されている
競売物件の開札結果をご確認いただけます

<https://www.mediaestate.biz/>

掲載広告募集中

(株)メディアエステート 担当:新崎(シンザキ)

TEL 06-6453-7908

FAX 06-6453-8619

詳細はお問い合わせください。

本誌は、競売ファイルに収められている、地図、間取図、写真、不動産の概況のほか、付着する権利関係と占有の状況、評価額などの競売物件選びに必須の情報を要約して、一冊にまとめて発行しています。必要な情報を効率的に収集して、物件選びの負担とコストを軽減できるように編集しています。

本の構成【一覧表】

◇公告事件一覧表

本誌に掲載している競売事件を事件番号順に一覧表示しています。

頁	事件番号	物件番号	可能価額	売却内容	おもな所在地
(1)	30ケ 412	1~3	839.2万	マンション	大阪市此花区四貫島1丁目
(2)	30ケ 528	1~4	661.6万	土地	枚方市長尾台3丁目
(3)	30ケ 947	1~4 5	2906.4万 1881.6万	土地建物	大阪市東淀川区井高野3丁目 大阪市鶴見区浜3丁目
(4)	30ケ 950	1,2	384万	土地建物	大阪市平野区加美北3丁目
(5)	30ケ 998	1,2	364万	マンション	箕面市桜井2丁目
(6)	31ケ 30	1,2	1833.6万	土地建物	高槻市日吉台一番町
(7)	31ケ 223	1,2	665.6万	土地建物	豊中市庄内幸町1丁目
(8)	31ケ 287	1	549.6万	マンション	大阪市東成区中道1丁目
(9)	31ケ 30	1,2	147.4万	土地建物	八尾市神崎町2丁目

①売却の日程

期間入札の日程を表示しています。本誌に掲載している農地を除く競売事件はこの日程にそって売却されます。なお、農地物件については、日程が一部異なります。別紙の期間入札予定表をご確認ください。

②頁

競売事件の詳細な内容が掲載されている詳細ページのページ番号を表示しています。

③事件番号

執行裁判所が取り扱う競売事件の番号です。入札や照会のとときに必要となります。

④おもな所在地

当該事件の最初の物件の所在を表示しています。

⑤代表所在

当該事件の最初の物件の所在を表示しています。「おもな所在地」と同一です。

⑥占有状況

当該事件の占有状況を表示しています。物件が複数ある場合は、おもな物件の占有状況のみ表示しています。

◇地域別一覧表/マンション別一覧表

競売事件を地域ごとに並べた一覧表、またマンション物件だけを抽出した一覧表を掲載しています。

頁	代表所在	占有状況	売却内容	事件番号
39	大阪市旭区生江1丁目	所有者が空家状態で占有	居宅	1ケ 525
21	大阪市旭区生江2丁目	所有者が家族と居住して占有	居宅・車庫	1ケ 472
16	大阪市北区中之島5丁目	占有権原不明の重課課長が居宅として居住占有	マンション	1ケ 442
30	大阪市北区豊崎6丁目	賃借人 重課課長が社宅として使用占有	マンション	1ケ 498
1	大阪市此花区四貫島1丁目	転借人及び所有者が占有	マンション	30ケ 41

頁	マンション名/管理会社	占有状況	代表所在
16	ルイ・シヤトレ市之島(株)セイビ大阪	占有権原不明の重課課長が居宅として居住占有	大阪市北区中之島5丁目
30	セレソコート藤田ノーザンシティ 日本ハウズイング(株)	賃借人 重課課長が社宅として使用占有	大阪市北区豊崎6丁目
1	ハイマート市島橋 サントリーホームズコミュニティ(株)	転借人及び所有者が占有	大阪市此花区四貫島1丁目
39	スプラッシュ大阪WEST リアルティマネージメント(株)	転借人 重課課長が居宅として占有	大阪市大正区三軒又四丁目
17	プレミアムコート大正フロント グローバルコミュニティ(株)	賃借人 重課課長が居宅として居住占有	大阪市大正区三軒又四丁目

※巻末の「農地物件情報」には、地域別一覧表/マンション別一覧表は掲載していません

⑦マンション名/管理会社

当該事件のマンション名と管理会社を表示しています。競売ファイルに管理会社の電話番号が記載されている場合は、その電話番号もあわせて表示しています。

本の構成【詳細ページ】

◇概要ページ

競売事件の重要なポイントをまとめています。このページで当該事件の概要を確認します。

競売メディアエステート ☎06-6453-7908 競売情報
www.mediastate.co.jp

30ケ 412

① **【物件目録】**
 1 大阪市此花区西長島1丁目
 宅地 850.37 ㎡ (266.31坪) (持分4094/299113)
 2 一棟の建物の表示
 2 同所併地
 鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋3階建て
 1階 726.56 ㎡/2階 507.50 ㎡
 2階 502.10 ㎡/4階 502.10 ㎡
 3階 448.95 ㎡/5階 346.71 ㎡
 7階 528.33 ㎡/8階 182.91 ㎡(1050.96坪)
 専有部分の建物の表示
 家賃= 建築= 建築= 建築=
 店舗 鉄骨鉄筋コンクリート1階建て
 床面積 1階部分 41.89 ㎡(12.58坪)
 3 一棟の建物の表示(物件 1と同じ)
 専有部分の建物の表示
 家賃= 建築= 102 建築= 102
 店舗 鉄骨鉄筋コンクリート1階建て
 床面積 1階部分 387.85 ㎡(111.27坪)
 所有者 以上1→3

② **【登記簿謄本の概略】**
 差押年月日: 30. 8. 7(物件3)
 申立債権者(申立人)
 所有者
 1) 抵当権(保) 500万 30. 1. 25
 2) 建築 昭和57年8月

③ **【物件明細書】**
 明細書日付: H30.10.17
 <買受人が負担することとなる他人の権利>
 物件(2)につき賃借権あり
 範囲: 南西側約135㎡
 賃借人: 期間: 平成21年11月30日まで
 賃料: 12万円(消費税 共益費込)
 敷金: なし
 特約: 転貸可。契約期間更新に際し、賃借人は買受人に対し、新賃料の1か月相当額

④ **【現況調査報告書】**
 報告書日付: H30.10.23
 転借人及び所有者が占有
 物件(1)の南西側約135㎡につき、転借人
 が店舗として使用占有。
 最初の契約: 平成19年12月1日~5年
 賃料: 15万円(消費税 管理費込)
 敷金: なし
 相手方: その他: 更新料1ヶ月払えば更新可

⑤ **【原簿情報】**
 買受人: 物件1) 及び物件(3) の上記を除く部分は、所有者が空家状態で占有。
 管理費 112,080円、積立金 91,550円
 平成30年7月31日現在 19,712,040円滞納あり
 申立債権者代理人弁護士による上、上記のほか、11,150,131円の滞り戻り資金の滞納があり、新所有者に請求することである。
 管理会社: サンホームズコミュニケーション(株)
 建物名称: ハイマート千鳥橋
 住所表示等: 大阪市此花区西長島1丁目7-6-101, 102号

⑥ **【評価書】**
 評価書日付: H30.10.29
 <交 通> 阪神線千鳥橋駅 南西290m(道路)
 <公法規制> 商業地域(30/400)
 <後面道路> 公道・南東、南西、北西 7.2×7.2×5

30ケ412号 - 101 - (大阪地方裁判所・2-1号)

①事件番号

競売事件の1事件ごとに詳細ページをまとめています。1事件ごとにページ番号と枝番を割振り、1事件の区切りをわかりやすくしています。

②物件目録

原則、競売ファイルの期間入札公告書に記載されている「物件目録」の概要を掲載しています。農地の場合は物件番号に☆が記されています。共有持分についての差押の場合は、「所有者」欄に持分を掲載しています。所有者は、差押当時または債務名義に基づく所有者であるため、登記上の所有者とは異なる場合があります。

③登記簿謄本の概略

登記事項証明書または登記簿謄本の概略を掲載しています。複数の物件が存在する場合は、おもな物件の概略のみ掲載しています。〔申立債権者〕は競売事件の差押に関連する債権者を表示しています。〔債務者〕は申立債権者が権利を有する担保権の債務者を表示しています。当該事件の債務者を特定できない場合は掲載しない場合があります。
 ※登記簿謄本の概略は一部の裁判所のみ掲載しています。

④売却基準価額/租税公課

競売ファイルの期間入札公告書に記載されている物件番号、売却基準価額、買受可能価額、買受申出の保証額と固定資産税、都市計画税を表示しています。民事執行法63条2項1号の申出保証の提供がある場合は、その申出額も表示されています。民事執行規則30条の3により、売却基準価額が変更された場合は、「売却基準価額は執行裁判所により変更された」旨表示しています。

◇添付資料

競売ファイルからの引用部分が、当社の編集システム上対応できない書式や広範囲である場合に、該当部分の写しを添付資料として掲載しています。

競売メディアエステート ☎06-6453-7908 競売情報
www.mediastate.co.jp

30ケ412

⑦ **【売却履歴(掲載号/買受可能価額/結果)】**
 31-6号 / 1497.6万 / 入札なし
 31-15号 / 1048.8万 / 入札なし

【現況調査報告書より】

その他の事項	その他の事項
1 表札等の表示 (1) 店舗表示 (建物・「競売」・「競売」) 2 目的物の現況について (1) 目的建物(物件2・3)の所有権は同一に帰属している。 (2) 目的建物(物件2)の北側の境界線は、目的建物(物件2)と目的建物(物件3)で4区画(北東側・中央部北側・中央部南側・南西側)の店舗として利用されている。これらの区画は、目的建物(物件2)と目的建物(物件3)の北側境界線と同一となっており103号、目的建物(物件3)の中央部南側と103号、目的建物(物件3)の中央部北側と101号号として賃貸されている。なお、目的建物(物件3)の南側には賃借人がおり、賃借人はなされていない(賃借人の借主はなし、契約書に103号と記載されている以上、上記の番号と異なる)。 (3) 102号はレストラン「」であったが現在、空き家である。北側のシャッターが設置されているが、内部が壊れており外へは出ない。北側のシャッターと内部の空間が空いていると思われるが、シャッターを閉鎖せず内部を確認できなかった。 (4) 103号は、店舗「」であったが現在、空き家である。 (5) 101号は、ラーメン店「」であったが現在、空き家である。 (6) 目的建物(物件3)の南側の、店舗「」であり賃借人がなされている。なお、当該店舗は「」と所有権者である「」との間で平成	24年5月1日に賃借権が移転されている。賃借人は、現在の所有者である「」との間で平成29年12月1日に賃借権移転が締結され、「」との間で同日、転貸借契約が締結されている。 (7) 101号と102号との間の狭い空間にドアがあり、相互に往來が出来る。 (8) 目的建物の現況の状況は、現状が認められる。 4 その他の状況について(債権者代理人より提出された「建築物定期借借契約書」) (1) 目的建物(物件3)の南西側の北側のシャッターであったが、破損状態でない状態が確認されており、シャッターを内部へ外側面に設置している状態である。破損状態はシャッターが壊れ、外側面から破損の恐れがあり更正が必要である。 (2) 目的建物(物件3)の南西側の南側の103号の南側の外壁に破損状態でない外壁に設置されている。外壁等破損で破損の恐れがあり更正が必要である。 (3) 目的建物(物件2)と103号の南側の南側の破損が認められており、破損の恐れがある。 (4) 目的建物(物件2)の北側の内装が損壊されている。 以上

30ケ412号 - 102 - (大阪地方裁判所・2-1号)

⑤物件明細書

競売ファイルの「物件明細書」は、書記官が現況調査報告書、評価書その他の資料を検討し、買受人が引き受ける権利内容を認識しておく必要がある重要な書面とされています。したがって本誌では、原則、そのすべての内容を掲載しています。編集システム上対応できない書式や記載内容が多い場合は、「別紙のとおり」として添付資料として掲載することがあります。

⑥現況調査報告書

競売ファイルの「現況調査報告書」を要約しています。本誌では、おもに物件の占有者および占有状況、借地権の内容、賃貸借の内容、地代や管理費等の額や滞納の状況などを掲載しています。編集システム上対応できない書式や記載内容が多い場合は、「別紙のとおり」として添付資料として掲載することがあります。なお、競売ファイルに収められている補充書や補正書等の追加資料についても、上記基準にそって掲載しています。

⑦評価書

競売ファイルの「評価書」を要約しています。本誌では、おもに交通、用途地域、建ぺい率、容積率、後面道路の状況などを掲載しています。その他の物件の状況については、競売ファイルの該当部分を添付資料として掲載しています。評価額の算出過程における増減事情や算出過程自体は掲載していません。なお、競売ファイルに収められている補充書や補正書等の追加資料についても、上記基準にそって掲載しています。

◇添付資料（評価書抜粋）

目的物件の位置・環境について、競売ファイルの「評価書」に掲載されているページを抜粋し、写しを添付資料として掲載しています。

競売メディアエステート 06-6453-7908

競売情報

競売番号: 307412号

競売日: 10/3

所在地: (大阪地方裁判所・2-1号)

競売物件の概要

1. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

2. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

3. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

4. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

5. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

6. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

7. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

8. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

9. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

10. 本競売物件は、競売開始前より、競売開始後においても、競売開始前と同様の用途で利用されている。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。競売開始後、競売開始前と同様の用途で利用されるものとする。

◇図面ページ

競売事件の写真（外観、内部、台所など）、土地建物位置関係図、間取図、地図などを競売ファイルから抜粋して、掲載しています。

競売メディアエステート 06-6453-7908



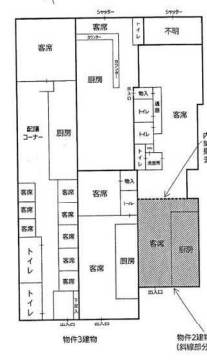
競売情報

競売番号: 307412号

競売日: 10/3

所在地: (大阪地方裁判所・2-1号)

物件番号 (1)~(3)

1 - 図

307412号

⑧売却履歴

当社独自の付加情報です。過去に当該競売事件が期間入札に付されたときの情報（掲載号/買受可能価額/結果）を表示しています。

⑨該当地域の売却事例

当社独自の付加情報です。過去に当該競売事件のおもな所在地で売却に付された事件の情報（可能価額/入札件数/競落価格/掲載号）を表示しています。

⑩図面ページ

建物の写真については、おもに外観、内部、台所を掲載し、建物位置関係図（または建物図面）、間取図を掲載しています。土地のみが売却される競売事件の場合は、対象となる土地の写真、公図を掲載しています。これらの図面は、競売ファイルの現況調査報告書または評価書から抜粋しています。

<農地物件情報について>

農地物件の買受を希望するときは、原則として、市町村の農業委員会等が発行する買受適格証明書が必要です。買受適格証明書の取得には一定の手続きを要するため、非農地物件に先行して閲覧開始日が設定されている場合があります。

<商品上の表記について>

- ・編集システム上使用できない文字については、類似の文字を使用している場合があります。
- ・令和元年度の事件番号の表記について、裁判所では「令和元年ケ（またはヌ）第〇〇号」と記載していますが、本誌では編集システムの都合により「1ケ（またはヌ）〇〇」と表記しています。

<利用上の注意>

- ・本誌に掲載している内容は、編集時点からその後、状況が変わっている場合があります。
- ・市町村合併や市名変更等により、所在地が一致しない場合があります。
- ・商品到着までに取上等がおこなわれる場合があります。
- ・本誌に掲載している登記簿謄本の概略は、当社が登記事項証明書を取得した時点の内容です。その後、登記の内容が変更されている可能性があります。また、登記手続き中などの理由により、登記情報の確認ができない場合等、本誌に登記簿謄本の概略を掲載できない場合があります。

大阪地方裁判所 期間入札予定表

号数	閲覧開始日	入札開始日	入札終了日	開札期日	売却許可決定日	特別売却開始日	特別売却終了日	代金納付期限通知(予定)	代金納付期限(予定)
3-1号	12/9(水)	1/6(水)	1/13(水)	1/19(火)	2/8(月)	2/3(水)	2/9(火)	2/17(水)	3/23(火)
3-2号	12/25(金)	1/15(金)	1/21(木)	1/27(水)	2/4(木)	2/10(水)	2/15(月)	2/16(火)	3/12(金)
3-3号	1/19(火)	2/2(火)	2/8(月)	2/15(月)	2/24(水)	3/3(水)	3/5(金)	3/5(金)	3/29(月)
3-4号	2/5(金)	2/24(水)	3/2(火)	3/8(月)	3/16(火)	3/23(火)	3/25(木)	3/25(木)	4/23(金)
3-5号	3/2(火)	3/16(火)	3/22(月)	3/26(金)	4/5(月)	4/9(金)	4/13(火)	4/14(水)	5/13(木)
3-6号	3/23(火)	4/6(火)	4/12(月)	4/16(金)	4/26(月)	5/7(金)	5/11(火)	5/10(月)	6/7(月)
3-7号	4/1(木)	4/15(木)	4/21(水)	4/27(火)	5/11(火)	5/13(木)	5/17(月)	5/20(木)	6/18(金)
3-8号	4/22(木)	5/6(木)	5/12(水)	5/18(火)	5/26(水)	6/2(水)	6/4(金)	6/4(金)	7/5(月)
3-9号	5/14(金)	5/28(金)	6/3(木)	6/9(水)	6/17(木)	6/24(木)	6/28(月)	6/28(月)	7/26(月)
3-10号	6/1(火)	6/15(火)	6/21(月)	6/25(金)	7/5(月)	7/13(火)	7/15(木)	7/14(水)	8/12(木)
3-11号	6/15(火)	6/29(火)	7/5(月)	7/9(金)	7/20(火)	7/26(月)	7/28(水)	7/29(木)	8/30(月)
3-12号	6/29(火)	7/13(火)	7/19(月)	7/27(火)	8/4(水)	8/12(木)	8/16(月)	8/13(金)	9/13(月)
3-13号	7/13(火)	7/28(水)	8/3(火)	8/10(火)	8/18(水)	8/23(月)	8/25(水)	8/27(金)	9/27(月)
3-14号	7/28(水)	8/12(木)	8/18(水)	8/24(火)	9/1(水)	9/7(火)	9/9(木)	9/10(金)	10/11(月)
3-15号	8/12(木)	8/27(金)	9/2(木)	9/8(水)	9/16(木)	9/22(水)	9/27(月)	9/28(火)	10/25(月)
3-16号	8/27(金)	9/14(火)	9/21(火)	9/28(火)	10/6(水)	10/13(水)	10/15(金)	10/15(金)	11/15(月)
3-17号	9/14(火)	9/28(火)	10/4(月)	10/8(金)	10/19(火)	10/25(月)	10/27(水)	10/28(木)	11/29(月)
3-18号	10/1(金)	10/15(金)	10/21(木)	10/27(水)	11/5(金)	11/11(木)	11/15(月)	11/16(火)	12/13(月)
3-19号	10/14(木)	10/28(木)	11/4(木)	11/10(水)	11/18(木)	11/24(水)	11/26(金)	11/29(月)	12/24(金)
3-20号	11/8(月)	11/22(月)	11/29(月)	12/3(金)	12/13(月)	12/21(火)	12/23(木)	12/22(水)	1/21(木)
3-21号	11/29(月)	12/13(月)	12/17(金)	12/23(木)	1/6(木)	1/11(火)	1/13(木)	1/17(月)	2/14(日)

令和3年1月現在

特別売却は農地のみ実施されます。

大阪地方裁判所
サンプル号

通巻 937号

〈次回閲覧予定 12月 25日〉

売却の日程	
閲覧開始	令和 2年12月 9日(水)
入札期間	自 令和 3年 1月 6日(水)
	至 令和 3年 1月13日(水)
開札時刻	期日 令和 3年 1月19日(火)
	午前 9時30分
売却決定	令和 3年 2月 8日(月)

頁	事件番号	物件番号	可能価額	売却内容	おもな所在地
(1)	92ケ 950	1	856.8万	マンション	枚方市天之川町
(2)	92ケ1137	1~3	511.2万	土地建物	大阪市西成区天下茶屋東1丁目
(3)	92ケ1152	1~4	6614.4万	土地建物	大阪市旭区中宮2丁目
(4)	92ケ2450	1	688万	マンション	吹田市檜切山
(5)	92ケ2850	1,2	1101.6万	土地建物	摂津市東別府4丁目

本商品はサンプル版です。掲載している事件は実在しません。

地域別一覧表

頁	代表所在	占有状況	売却内容	事件番号	物件番号	可能価額	保証額
3	大阪市旭区中宮2丁目	所有者及び各賃借人が占有	共同住宅・ 店舗・居宅、他	92ケ 1152	1～4	6614.4	1654
2	大阪市西成区天下茶屋東1丁目	所有者が家族と居住して占有	居宅・車庫	92ケ 1137	1～3	511.2	128
4	吹田市樫切山	所有者が空家状態で占有	マンション	92ケ 2450	1	688	172
5	摂津市東別府4丁目	所有者が空家状態で占有	居宅	92ケ 2850	1,2	1101.6	276
1	枚方市天之川町	所有者が居宅として占有	マンション	92ケ 950	1	856.8	215

マンション別一覧表

頁	マンション名/管理会社	占有状況	代表所在	事件番号	物件番号	可能価額
4	日興千里台スカイタウン 日本ハウス(株)	所有者が空家状態で占有	吹田市檜切山	92ヶ 2450	1	688
1	ローレルコート枚方天之川第2 住宅管理(株)	所有者が居宅として占有	枚方市天之川町	92ヶ 950	1	856.8

92ケ 950**【物件目録】**

- 1 一棟の建物の表示
枚方市天之川町101番地1
建番=ローレルコート枚方天之川第2
専有部分の建物の表示
家番=101番1の1902 建番=1902
居宅 鉄筋コンクリート造1階建
19階部分 76.87 m² (23.25坪)
敷地権の表示
総地積 (符号1)3900.82 m²
種類=所有権 割合=8005/748583

【登記簿謄本の概略】

- 差押年月日: R2. 3. 5 (物件1)
申立債権者: 住宅ローン保証(株)
所有者: 宮田大介
債務者: 所有者
1) 抵当権 2450万 H20. 5. 26 申立人
建築 平成19年2月

物件番号: 1
基準価額: 1071万円
可能価額: 856万8000円
保証額: 215万円

【租税公課等】

- 固定資産税(H31年度) 117,194円
都市計画税(H31年度) 27,051円

【物件明細書】

- 明細書日付: R2.10. 2
〈買受人が負担することとなる他人の権利〉
なし
〈売却により成立する法定地上権の概要〉
なし
〈物件の占有状況等に関する特記事項〉
物件(1)
本件所有者が占有している。
〈その他買受の参考となる事項〉
物件(1)
管理費等の滞納あり。

【現況調査報告書】

- 報告書日付: R2. 6. 25
所有者が居宅として占有

管理費 8,130円、積立金 10,160円
令和2年4月30日現在 60,032円滞納あり

管理会社: 住宅管理(株)

(管理会社の回答)

上記以外に専用利用料(945円/月) 2,835円、水道料 6,810円、自治会費(300円/月) 900円、遅延損害金 1,954円の滞納があり、これらは所有者の特定承継人に引き継がれる。

当マンションではペット飼育が認められている。

住居表示等: 枚方市天之川町2-61-1902

【評価書】

評価書日付: R2. 6. 30
〈交通〉京阪線枚方市駅 北770m(道路)
〈公法規制〉2住(60/200)
〈接面道路〉接道・西、東二方路 17.4×6.4m
建築 平成19年2月

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 (符号1)

番号	特記事項	位置・交通	付近の状況	主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	画地条件	接面道路	土地の利用状況及び隣地の状況等	供給処理施設	土壌汚染等	特記事項				
1	固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量(=内法面積)を採用する。	京阪本線「枚方市」駅 北方 約770m (道路距離) (別添位置図参照)	幹線道路沿道に、中高層共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まで概ね徒歩圏にあり、最寄駅周辺には各種商業施設も多く配されていることから、日常生活利便性は概ね普通である。今後、特段の変動要因は無く、当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(第3種)、日影規制	西側 東側 接道状況	幅員約17.4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 幅員約6.4mの舗装道路(建築基準法第42条1項1号) 二方路	現況 東側 西側 南側 北側	19階建共同住宅 道路、公園等 道路 共同住宅、公園等 共同住宅	上水道 ガス配管 下水道	あり あり (但し、目的土地(敷地権の目的である土地)内への引込はない。) 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。	土壌汚染の可能性について調査したところ、まず対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、明治年代より複数の個人及び法人の間で所有権移転された後、平成17年に現マンション開発業者が取得のうえ、現マンション建設が行われた。昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では、平成19年に現在の建物が建築される以前は、空地又は所有者法人の工場・営業所等であったものと推定される。過去及び現在の利用状況並びに現マンションの建築年次等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され、ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な(専門)調査を要する。	(1)上記間口、奥行は地積測量図及び現地概測に基づく。 (2)敷地権の目的である土地の南部の一部は、自主管理公園として使用されている。 (3)敷地権の目的である土地は、西側道路に対して概ね等高に接しており、東側道路に対しては、約0.5m高位に接している。 (4)敷地権の目的である土地の西側の一部は、都市計画道路「京都森口線」(計画幅員22m)の範囲に含まれている。なお、当該道路は計画決定段階である。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ローレルコート枚方天之川第2	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：95戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成19年2月26日 新築
	経過年数	約13年
	経済的残存耐用年数	約37年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根19階建	
仕様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	外断熱アスファルト防水の上、砂付ルーフィングシルバークート仕上げ等
	外壁	磁器室50二丁掛タイル貼、一部吹付タイル等
設備・外構等	エレベーター	有 (9人乗・2基)
	駐車場	95台 (月額1,000円/台～6,000円/台) 現在、空きあり。
	その他設備等	管理員室、集会室、ゴミ置場、バイク置場、テレビ共聴アンテナ、オートロック、宅配ボックス ほか
建物の品等	ファミリータイプのマンションとして普通程度	
管理の形態等	管理組合	有、名称：ローレルコート枚方天之川第2管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	住宅管理株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和2年4月30日 現在 34,645,821円	
特記事項	(1) 管理会社からの回答によれば、2019年9月～2020年2月において大規模修繕工事を完了したとのことである。 (2) 建築確認 (有り)、検査済 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	19階部分 (1902号室)	
	開口部の方位： 南向き (中間住戸)	
現況床面積	76.87㎡ (登記面積)	
間取り	3LDK (バルコニー有)	
仕様	天井	クロス貼等
	床	フローリング、タタミ等
	内壁	クロス貼等
	設備 その他	ユニットバス、システムキッチン等 特になし
維持管理の状況	やや劣る	
管理費等	令和2年4月30日 現在	
		月額 滞納額
	管理費	8,130円 29,552円 (令和2年2月分～令和2年5月分)
	修繕積立金	10,160円 30,480円 (令和2年3月分～令和2年5月分)
合計	18,290円 60,032円	
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が居宅として占有している。	
特記事項	(1) 管理会社によれば、上記管理費及び修繕積立金のほか、以下の徴収金及び滞納額があるとのことである。 ・専用利用料 (945円/月) の滞納額2,835円 (令和2年3月分～同年5月分) ・水道料の滞納額6,810円 (令和2年2月分～同年4月分) ・自治会費 (300円/月) の滞納額900円 (令和2年2月分～同年5月分) ・上記に係る遅延損害金 1,954円 (令和2年2月分～同年4月分)	
	(2) 室内は大きな破損箇所等は見受けられなかった。 なお、居住者によれば、水回り等の故障はなく、近隣とのトラブル等もない、とのことである。	
	(3) 北西側洋室の内壁に、家具が擦れたことによるクロスの損傷が見られた。	
	(4) 本件マンションは、オール電化である。	

地価公示標準地〔枚方5-10〕

所在	大阪府枚方市養父西町115番7（養父西町22-3）
価格	148,000円/㎡
位置	京阪本線「牧野」駅の北東方 道路距離約950mに位置する。
価格時点	令和2年1月1日
地積	346㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接面街路	南側19.3m 舗装市道に接面, 一方路
用途指定等	第1種住居地域（建蔽率60%・容積率200%）, 準防火
地域の概要	小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

固定資産税評価額（平成31年度）

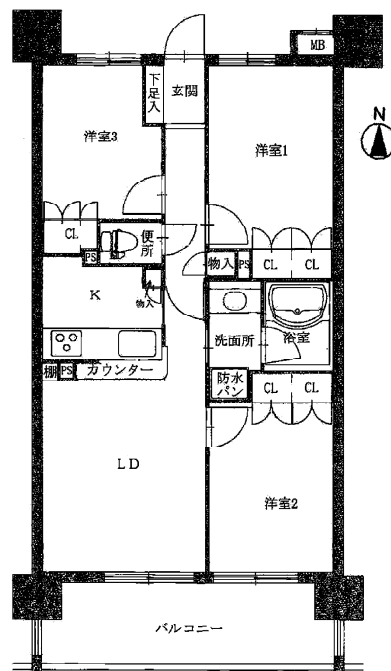
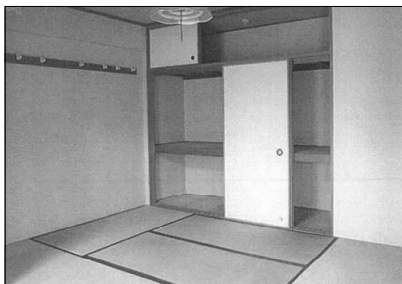
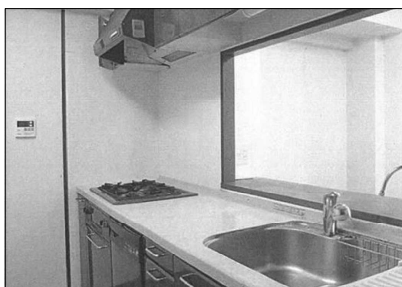
物件1 : 4,169,520円
: 7,782,818円（建物：専有部分）

枚方市天之川町

該当地域の売却事例

代表所在 事件番号 マンション名	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競落価格 売却履歴
------------------------	--------------	--------------	--------------

事例なし



92ケ1137**【物件目録】**

- 1 大阪市西成区天下茶屋東1丁目25番1
公衆用道路 201 m² (60.80坪) (持分1/15)
- 2 同所25番2
宅地 63.82 m² (19.30坪)
- 3 同所25番地2
家番=25番2
居宅・車庫 木造スレト葺3階建
1階 49.68 m²/2階 46.37 m²
3階 36.43 m²(40.07坪)
所有者 以上1~3 松井彩香

【登記簿謄本の概略】

差押年月日：R2. 3. 27(物件3)
申立債権者：(株)住宅金融支援
所有者：松井彩香
債務者：所有者
3) 抵当権 3177万 H20. 2. 18 申立人
建築 平成6年10月

物件番号：1~3
基準価額： 639万円
可能価額： 511万2000円
保証額： 128万円

【租税公課等】

固定資産税(R1年度) 51,083円
都市計画税(R1年度) 13,393円

【物件明細書】

明細書日付：R2.10. 5
〈買受人が負担することとなる他人の権利〉
なし

〈売却により成立する法定地上権の概要〉
なし

〈物件の占有状況等に関する特記事項〉
物件(3)
本件所有者が占有している。

〈その他買受の参考となる事項〉
なし

【現況調査報告書】

報告書日付：R2. 7. 3
所有者が家族と居住して占有

住居表示等：大阪市西成区天下茶屋東1丁目5-2

【評価書】

評価書日付：R2. 7. 1
〈交通〉大阪メトロ線阿倍野駅 西750m(道路)
〈公法規制〉1住(80/300)
〈接面道路〉私道・南西 4m
建築 平成6年10月

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1,2)

位置・交通	大阪メトロ谷町線 阿倍野駅 西方 道路距離 約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、長屋住宅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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 80% 300% 準防火地域 特になし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 高低差等	63.82㎡ (物件2) 長方形 間口約4.2m 奥行約15.1m ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側 接道状況	幅員約4m私道 (建築基準法上第42条2項道路) 中間画地、ほぼ等高
土地の利用状況等	現況 北西側 北東側 南東側 南西側	居宅・車庫 居宅 居宅 居宅 道路
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり (処理区域内)
<small>(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。</small>		
土壌汚染等	対象不動産を含め周辺の建物に法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。 閉鎖簿本によると個人及び法人の所有者名の履歴が確認された。 過去の住宅地図によると、目的土地は平成2年、昭和50年、昭和38年ともに住宅の敷地であったと推定される。 但し、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・物件1、2を概測した結果、物件2は概ね公簿面積通りであったが、物件1は約10%の縄伸びが認められる。 但し、物件1の地積測量図は寸法の記載されていない残地であり、また、境界鉄も一部しかなく概測困難な箇所もあるので正確な数量、境界の確定に当たっては専門家による測量を要する。 ・物件1地上に電柱が存する。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 平成6年10月25日新築 約26年 約4年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 ガス、電気、給排水設備等 特になし
床面積 (現況)	延 132.48㎡ ほぼ登記数量と同じである。	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	3階建 居宅 2LDK+納戸
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	・債務者兼所有者が家族とともに居住して占有している。	
特記事項	・屋根にソーラーパネルが存するが、使用できないとのことである。 ・3階の洋室の上に屋根裏収納庫が存する。 ・キッチンのガスコンロは大阪ガスからリースしているとのことである。 ・前所有者が飼育していた大型犬によると思われる損傷箇所が床、柱等に見られる。 ・1階の洋室及び2階の和室に雨漏り跡が見られる。 ・3階南側の洋室の壁にクラックが見られる。 ・目的建物と東側建物との間には塀があり、東側建物所有者が設置したと聞いているとのことである。 ・建築確認(有)、検査済証(無)	

地価調査 西成(府)-2

所在 : 大阪市西成区天下茶屋1丁目6番5「天下茶屋1-16-11」

価格 : 161,000円/㎡

位置 : 南海本線 天下茶屋駅 北東方 約750m (道路距離)

価格時点 : 令和1年7月1日

地積 : 188㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 南 6m 私道

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 : 小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

固定資産税評価額 (令和元年度)

物件1 : 0円

物件2 : 4,895,000円

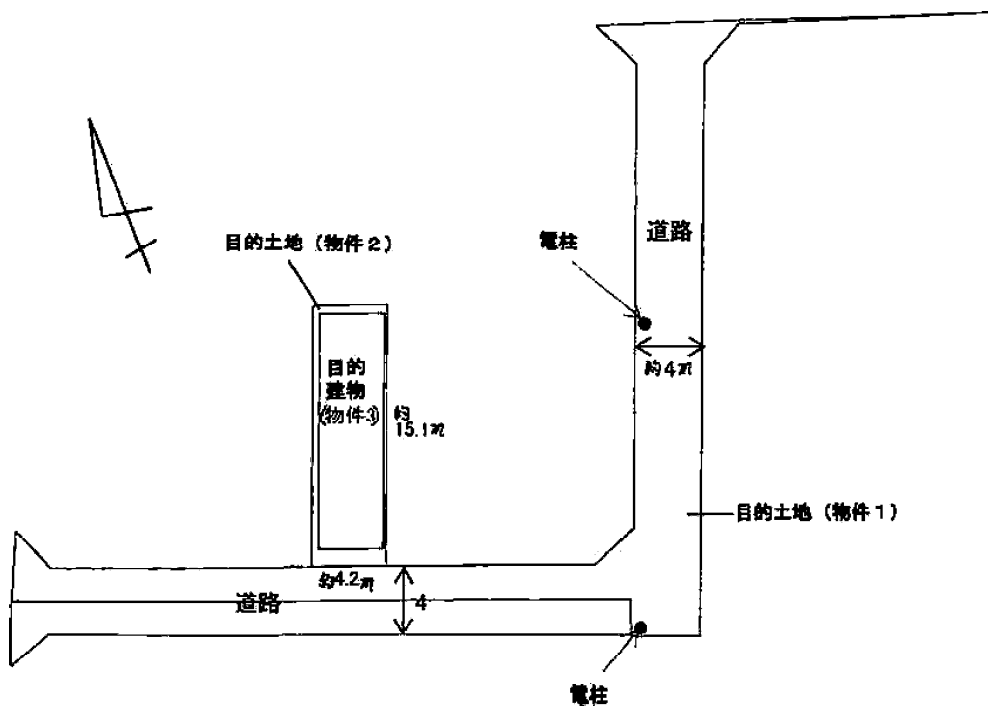
物件3 : 2,833,000円

大阪市西成区天下茶屋東1丁目

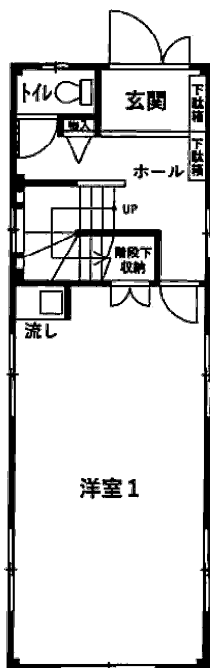
該当地域の売却事例

代表所在 事件番号	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競落価格 売却履歴
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 91(ケ) 1947	土地建物 1.2	901万円 15件	2341万9000円 (競落: 91-16号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 91(ケ) 1423	土地建物 1~3	1012万円 5件	2590万円 (競落: 91-5号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 85(ケ) 2023	土地建物 1.2	701万円 4件	1578万8000円 (競落: 85-26号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 84(ケ) 2133	土地建物 1~3	763万円 13件	1600万円 (競落: 85-16号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 83(ケ) 2668	土地 1.2	184万円 0件	(不売: 85-3号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 83(ケ) 2668	土地 1.2	229万円 0件	(不売: 84-23号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 84(ケ) 691	土地建物 1.2	705万円 2件	1020万8951円 (競落: 84-22号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 83(ケ) 1491	土地建物 1.2	897万円 4件	932万円 (競落: 84-14号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 83(ケ) 2668	土地 1.2	327万円 0件	(不売: 84-13号)

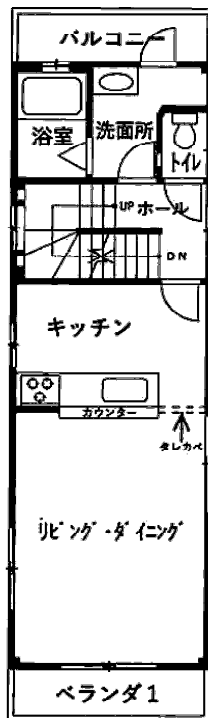




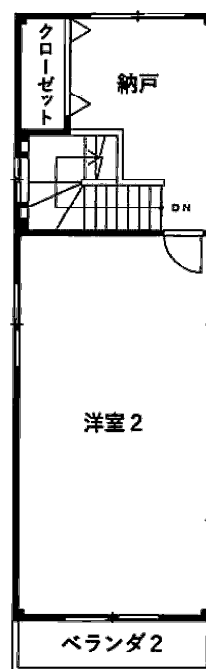
1階



2階



3階



92ケ1152

【物件目録】

- 1 大阪市旭区中宮2丁目35番1
宅地 175.03 m² (52.94坪)
 - 2 同所35番2
宅地 57.78 m² (17.47坪)
 - 3 同所35番13
宅地 33.66 m² (10.18坪)
- 所有者 以上1~3 新井麻衣
- 4 同所35番地1、35番地2、35番地13
家番=35番1
共同住宅・倉庫・店舗・居宅・事務所 鉄骨・鉄筋コン
リート造陸屋根地下1階付4階建
(現況、共同住宅・店舗・居宅・事務所・車庫)
1階 208.78 m²/2階 200.23 m²
3階 200.23 m²/4階 191.47 m²
地下1階 198.72 m²(302.32坪)
- 所有者 (株)モリモト恒産

【登記簿謄本の概略】

差押年月日：R2. 3. 30(物件4)
申立債権者：(株)ブルー
所有者：(株)モリモト恒産
債務者：所有者
1) 根抵当権 42000万 H1. 6. 29 申立人
建築 平成1年6月、増築 平成1年

物件番号：1~4
基準価額：8268万円
可能価額：6614万4000円
保証額：1654万円

【租税公課等】

固定資産税(R1年度) 1,586,796円
都市計画税(R1年度) 349,957円

【物件明細書】

明細書日付：R2.10.22
〈買受人が負担することとなる他人の権利〉
なし
〈売却により成立する法定地上権の概要〉
なし
〈物件の占有状況等に関する特記事項〉
物件(4)
別紙賃借権等目録記載のとおり
〈その他買受の参考となる事項〉
なし

【現況調査報告書】

報告書日付：R2. 6. 22
所有者及び各賃借人が占有

地下1階部分を賃借人(株)ティーケイが事務所等として占有。

最初の契約：平成24年9月24日~2年(法定更新)
賃料：100,000円/月
敷金：200,000円
その他：共益費 5,000円
電気代等 9,000円

301号室を賃借人 吉岡真由美が居宅として占有。

最初の契約：平成21年5月4日~2年(法定更新)
賃料：25,000円/月
敷金：なし
その他：共益費 5,000円

その余の部分を所有者が空室の状態に占有。

住居表示等：大阪市旭区中宮2丁目20-1

【評価書】

評価書日付：R2. 6. 23
〈交通〉大阪メトロ線千林大宮駅 西700m(道路)
〈公法規制〉1住(80/200)
〈接面道路〉公道・北、西角地 8×7m
建築 平成1年6月

【物件明細書より】

【現況調査報告書より】

賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金(円)	近隣保証金(円)	備考
地下1階	(株)ティーケー	平成24年9月24日から2年				明渡猶予
1階						所有者
2階 店舗1室及び事務所2室						所有者
3階 事務所、308号室及び隣接する部屋						所有者
301	吉岡真由美	平成21年5月4日から2年				明渡猶予
302						所有者
303						所有者
304						所有者
305						所有者
306						所有者
307						所有者
4階全部						所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「抵当権設定後」=「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」						
「対抗不可」=「期限後の更新は買受人に対抗できない。」						
「最先」=「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」=「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」=「本件所有者が占有している。」						
「差押後」=「同人(社)の賃借権は差押えに後れる。」						
「仮差後」=「同人(社)の賃借権は仮差押えに後れる。」						
「滞差後」=「同人(社)の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」						
「明渡猶予」=「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。」						
「差押後期限経過」=「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」						
「仮差後期限経過」=「同人(社)の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」						
「滞差後期限経過」=「同人(社)の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」						
「使用借権」=「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」						
「非正常」=「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」						

その他の事項

- 3 目的建物の現況について
- (3) 目的建物において、天井からの水漏れ、天井の穴、床の損傷・剥がれ、壁の穴(補修あり)、内壁の損傷、その他各所に損傷が認められた。また、1階貯水槽からの水漏れが認められた。
 - (4) 2階事務所へはホール入口及び事務所入口(いずれも施錠されている)を通過して出入り可能である。また、3階北側事務所、308号室及び同室北側の部屋(部屋番号無し)の計3室が一体となっていた(内壁が取り外されていた)。また、4階居室の出入用ドアが2箇所ある。
 - (5) 目的建物屋上に設置されていた構築物(2棟と思われる)を除去した形跡が認められた。
 - (6) 目的建物の各階に、荷物用エレベーターが設置されていた。稼働については確認出来なかった。
 - (7) 301号室賃借人は306号室にて賃貸借契約をしていたものの、室内の水漏れ等があり、所有者から口頭の承諾を得て、平成29年1月より301号室に居住しているとのことである(賃料等の変更はない)。
 - (8) 目的建物は管理状態が悪く、経年以上の劣化、損耗が認められる。

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1~3)

位置・交通	大阪メトロ谷町線 千林大宮駅 西方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、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	屋外広告物規制「阪神高速道路禁止地域」
画地条件	規模	266.47㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約13.4m・奥行約16.9m (いずれも概測)
	高低差等	概ね等高に接面
接面道路の状況	北側	幅員約8.0m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
	西側	幅員約7.0m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
	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階建共同住宅・店舗・居宅等の敷地
	東側	共同住宅
	西側	市道
	南側	保育所
	北側	市道
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(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。</small>	
土壌汚染等	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・大蔵省等の所有者名及び田、宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和35年頃にはすでに小規模住宅の敷地として利用されていた。その後、昭和63年頃にモータープールと住宅の敷地となり、平成1年に目的建物が建築され、現在に至る。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、対象地を含め周囲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。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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4)

区分	主である建物	
建築時期及び	建築年月日	(登記記載)平成1年6月22日新築 平成1年10月31日増築
経済的残存耐	経過年数	約31年
用年数等	経済的残存耐用年数	約14年
仕様	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼り等
	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、畳、塩化ビニルタイル等
	設備	電気、ガス、給排水
	その他	荷物用エレベーター1基
床面積(登記)	延 999.43㎡ 未登記の増築はなく、登記と現況数量は概ね同じである。	
現況用途等	階層	地下1階付4階建
	現況用途	共同住宅・店舗・居宅・事務所・車庫
	間取り	共同住宅はワンルームタイプ7戸
品等	普通	
保守管理の状態	劣る。必要な保守管理が行われておらず、経年を超える劣化、損傷が確認された。屋内では雨漏り跡、壁や天井、床材の破損、壁紙の剥がれ、ガラスの割れ、その他汚損が多数みられる。敷地東側に設置された貯水槽が破損して相当量の水漏れがあり、各戸とも給水に支障があるとみられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認あり(新築時のみ)、検査済証なし。 ・屋上に設置されていた構築物(プレハブ2棟とみられる)を除去した形跡が認められる。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 	

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要 (令和2年6月1日・6月5日現在)

物件概要	用途：共同住宅・店舗・居宅・事務所・車庫		空室率
	賃貸戸数 13戸 (区画割が不明確)	入居戸数 2戸	77.6%
家賃	月額支払賃料 125,000円		年額支払賃料 1,500,000円
保証金	保証金総額 200,000円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 約1.6ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

地価公示 大阪旭-5

所在：大阪市旭区中宮二丁目145番20「中宮2-13-15」
 価格：201,000円/㎡
 位置：大阪メトロ谷町線 千林大宮駅 西方 約780m (道路距離)
 価格時点：令和2年1月1日
 地積：105㎡
 供給処理施設：水道、ガス、下水
 接面街路：東8m市道
 用途指定等：第一種住居地域 (建ぺい率80%、容積率200%)、準防火地域
 地域の概要：中小規模一般住宅のほか店舗も見られる住宅地域

空室率：空室率については、間取略図に基づき推定した専用面積による比率を用いた。当該空室率は地域の標準的な空室率と比較して著しく高位であると判断した。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額に基づく。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。家賃は原則として共益費を含まない。保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

固定資産税評価額 (令和元年度)

物件1：26,093,000円
 物件2：8,613,000円
 物件3：5,018,000円
 物件4：96,175,000円

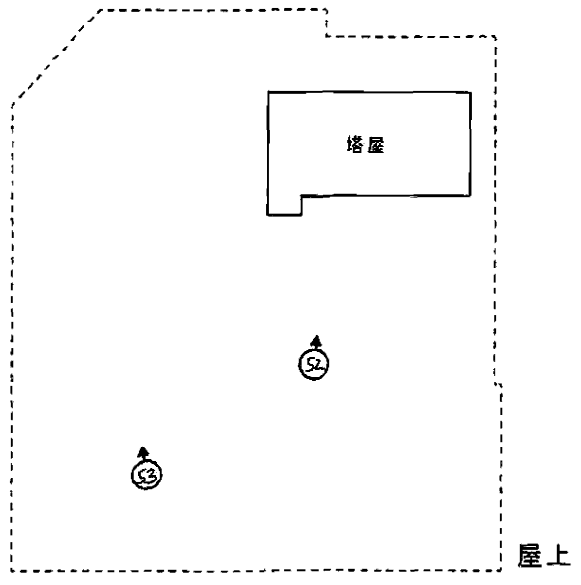
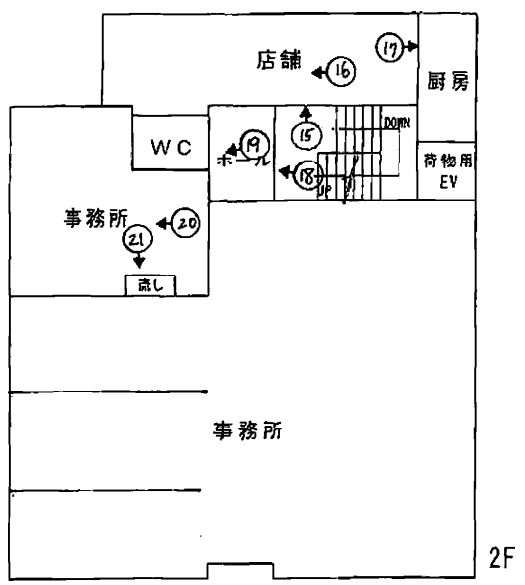
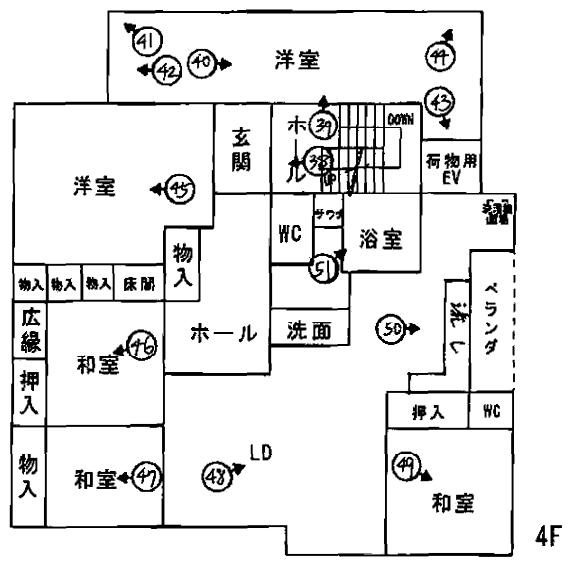
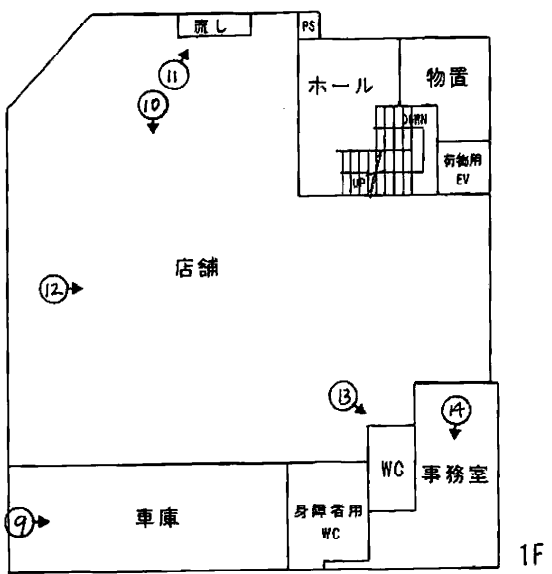
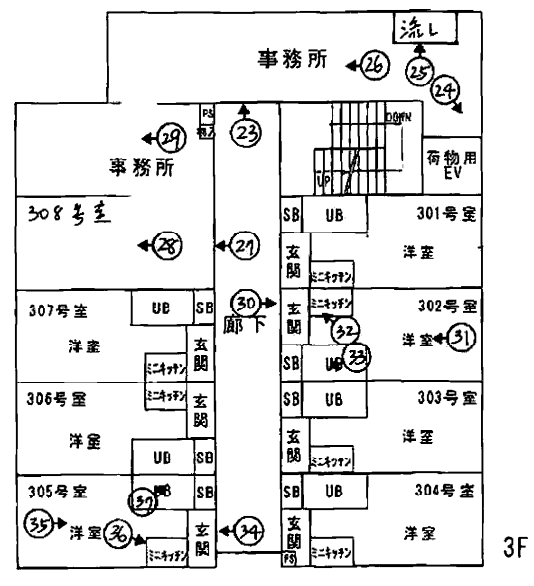
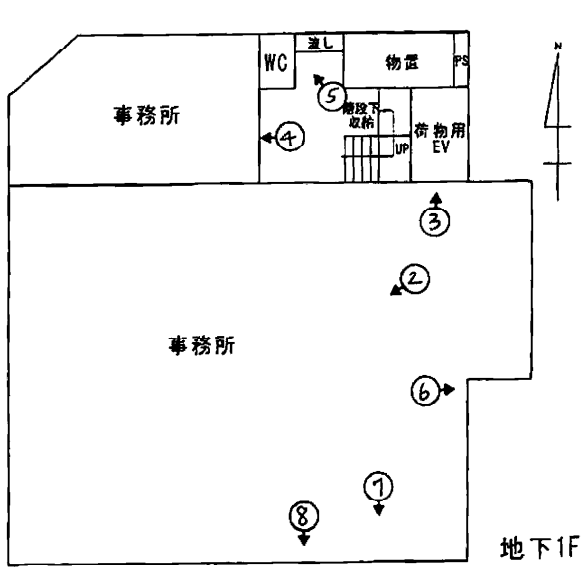
ウ 市場性修正

建築年次及び構造から、飛散性アスベストやアスベスト含有成形材使用の可能性が存することから、上記の市場性修正を行った。

大阪市旭区中宮2丁目

該当地域の売却事例

代表所在 事件番号	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競売価格 売却履歴
大阪市旭区中宮2丁目 87(ヌ) 645	建物 1, 2	28万円 6件	50万円 (競落: 27-16号)
大阪市旭区中宮2丁目 86(ケ) 821	土地建物 1, 2	686万円 0件	(取下: 86-24号)
大阪市旭区中宮2丁目 79(ケ) 2321	土地 1, 2	2546万円 3件	2649万9000円 (競落: 81- 2号)
大阪市旭区中宮2丁目 79(ケ) 2741	土地建物 1~3	328万円 6件	626万3413円 (競落: 79-26号)
大阪市旭区中宮2丁目 78(ケ) 2107	土地建物 1, 2	4845万円 0件	(取下: 79-12号)
大阪市旭区中宮2丁目 78(ケ) 37	建物 1	97万円 14件	814万1100円 (競落: 79- 5号)



92ケ2450

管理会社：日本ハウス(株)

住居表示等：吹田市樫切山20-3030号

【物件目録】

- 1 一棟の建物の表示
吹田市樫切山337番地1
建番=日興千里山スカイタウン
専有部分の建物の表示
家番=337番1の3030 建番=3030号
居宅 鉄筋コンクリート造1階建
3階部分 60.49 m² (18.29坪)
敷地権の表示
総地積 (符号1)19489.34 m²
種類=所有権 割合=1701/100万

【評価書】

評価書日付：R2. 9. 3
〈交通〉モノレール線万博記念公園駅 南東1.6 km(道路)
〈公法規制〉1住・1中高(60/200)
〈接面道路〉接道・四方路 7×22×7×11~22m
建築 昭和51年7月

【登記簿謄本の概略】

差押年月日：R2. 7. 14(物件1)
申立債権者：住宅ローン保証(株)
所有者：藤原哲也
債務者：所有者
1) 抵当権 1000万 H14. 5. 23 申立人
建築 昭和51年7月

物件番号：1

基準価額： 860万円
可能価額： 688万円
保証額： 172万円

【租税公課等】

固定資産税(R2年度) 51,377円
都市計画税(R2年度) 12,930円

【物件明細書】

明細書日付：R2. 10. 7
〈買受人が負担することとなる他人の権利〉
なし
〈売却により成立する法定地上権の概要〉
なし
〈物件の占有状況等に関する特記事項〉
物件(1)
本件所有者が占有している。
〈その他買受の参考となる事項〉
物件(1)
管理費等の滞納あり。

【現況調査報告書】

報告書日付：R2. 8. 26
所有者が空家状態で占有

管理費 6,430円、積立金 6,619円
令和2年6月30日現在 156,588円滞納あり

92ケ2450号

- 4の1 -

(大阪地方裁判所・サンプル号)

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

位置・交通	大阪モノレール線 万博記念公園駅 南東方 道路距離 約1,600m 阪急バス 山田樫切山停留所 南東方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ千里万博公園横の住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
		西側道路境界より25m内 西側道路境界より25m超
	用途地域	第1種住居地域 第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	第三種高度地区(25m)、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	19,489.34㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	北側間口約200m・奥行約110m
	高低差等	南側地盤面が高くなっている(約7mの高低差)
接面道路の状況	東側	幅員約7m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	西側	幅員約22m舗装府道(建築基準法第42条1項1号道路)
	南側	幅員約7m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	北側	幅員約11~22m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況	ほぼ等高接面・四方路
土地の利用状況等	現況	店舗・共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	店舗等の敷地、道路
	南側	店舗等の敷地、道路
	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 公共下水処理区域
	<small>(注)供給処理施設における「あり」とは、市役所、大阪ガス、関係者の聴取によって対象物件の前面道路に該当施設の管(以下、「施設管」という。)が通っていると聴取できた場合をいう。「なし」とは、対象物件の前面道路に施設管が配置されていないと聴取できた場合をいう。「不明」とは、有無を明確に聴取できなかった場合をいう。なおいずれの場合も敷設の実際の有無や稼働並びに当該施設のための権利設定や金銭の授受を確認したものでない。</small>	
土壌汚染等	土地の閉鎖登記からは個人所有者名、不動産会社名が主として確認された。また畑、宅地の登記地目を確認している。過去の住宅地図によると対象地の周辺地には診療所、製作場等の利用履歴が観察された。また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現在ない。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。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。土壌汚染の有無及び内容に関して詳細には土壌調査を要する。	
特記事項	敷地権の目的たる土地は、目的建物を含む一棟の建物(C棟)および別棟(A,B,D,E,S棟)等の敷地として使用されている。本頁関連調査事項は役所等での聴取、調査をもとにしており書類によって回答を得たものではないので実際の建築や開発等に於ける場合等、正確には改めて調査及び協議をすべきである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日興千里台スカイタウン	
建物の用途	居宅 (他の館で店舗利用あり。全館総戸数508戸)	
建築時期及び	建築年月日	(登記記載) 昭和51年7月21日新築
経済的残存耐	経過年数	約44年
用年数等	経済的残存耐用年数	約6年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル等
	その他	260台収容駐車場 13,000円/月など(現在、空きなし)
設備等	エレベーター1基	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合	有, 名称: 日興千里台スカイタウン管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本ハウス株式会社
	管理形態	常勤
管理の状況	普通程度	
特記事項	修繕積立金	: 662,130,662円(令和2年6月30日現在)
	回答照会時点では、大規模修繕の予定なし。	
	建築計画概要書、検査済証ともにあり。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位置	3階 (C館3030号) 主な開口部の方位: 南向き (一面)	
床面積	60.49㎡ (登記面積)	
間取り	3DK	
仕様	天井	ビニルクロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	内壁	ビニルクロス等
	設備	台所、風呂、トイレ
	その他	なし
保守管理の状態	普通程度	
管理費等	管理費	6,430 円(月額)
	修繕積立金	6,619 円(月額)
	滞納額	あり(令和2年6月30日現在) 156,588 円
専有部分の利用状況等	所有者が居宅として占有している(空家)。	
特記事項	室内は、概ね経年による老朽化と汚損が認められたほか、北側洋室及び脱衣室の壁面に黒カビ等による汚損、DKのフローリング床に損傷箇所、南西側和室壁面クロスの破損箇所、南東側和室の襖に破損等が認められた。また、インターホンが取り外されている設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

地価公示 吹田-22

所在 : 吹田市佐井寺南が丘513番6 「佐井寺南が丘13-28」
 価格 : 207,000円/㎡
 位置 : 阪急千里線 千里山駅 東方 約1,400m (道路距離)
 価格時点 : 令和2年1月1日
 地積 : 1,052㎡
 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
 接面街路 : 南東6m市道、三方路
 用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
 地域の概要 : 中高層のマンションが多い区画整理済の住宅地域

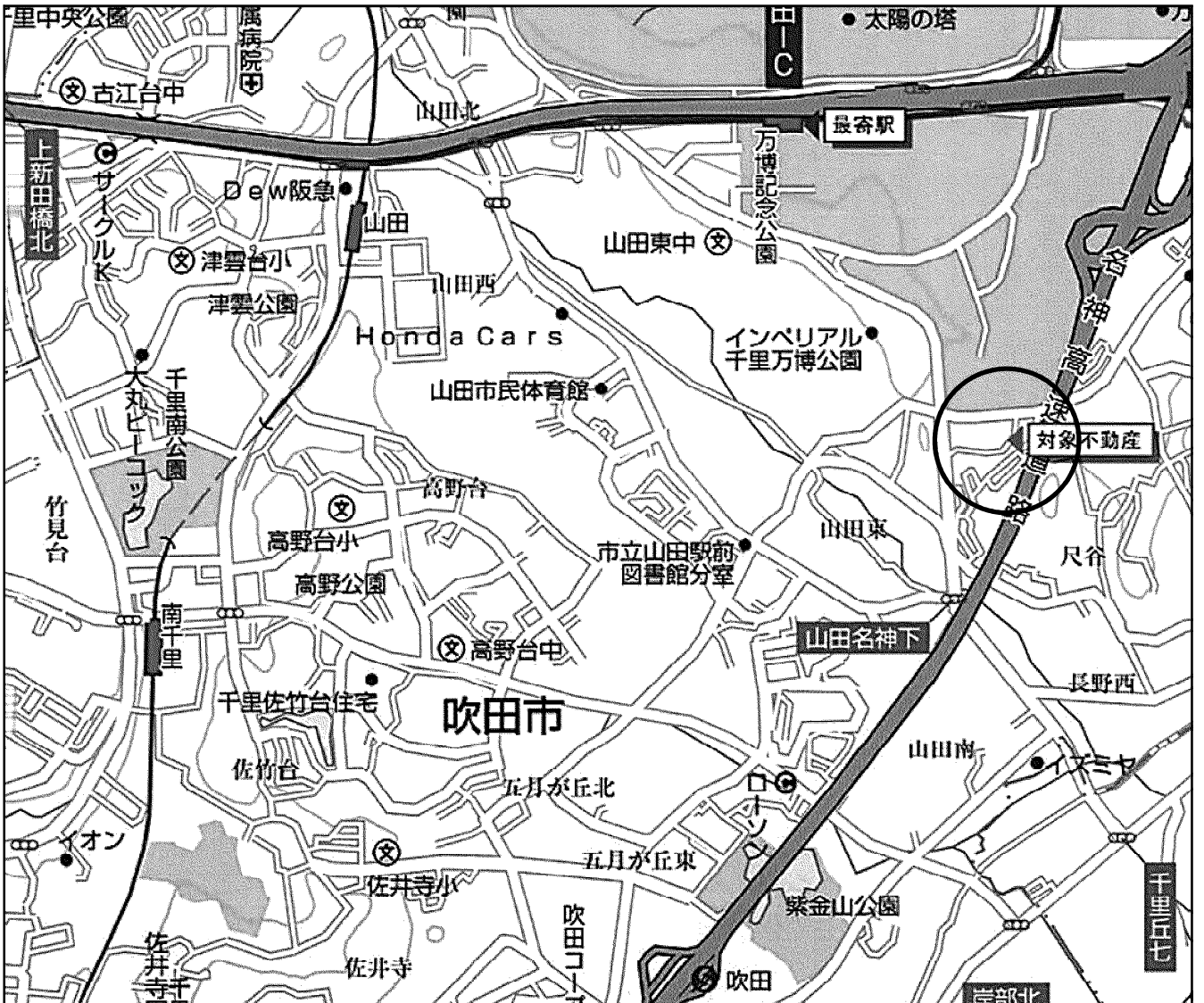
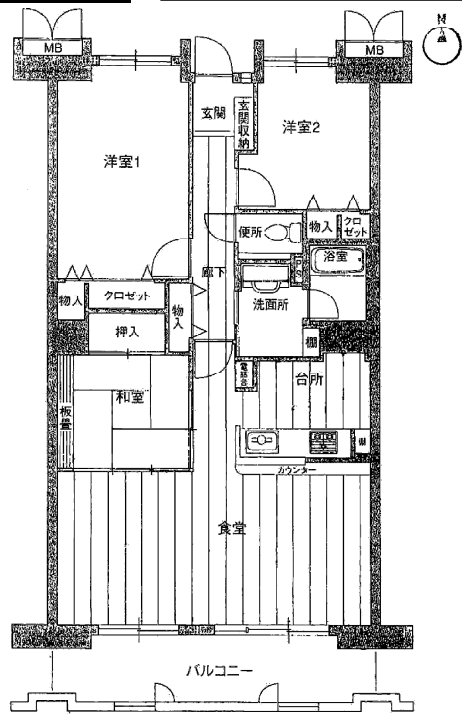
固定資産税評価額 (令和2年度)

物件1 : 2,271,395,426円 (土地: 1701/1000000)
 : 3,048,570円 (建物)

吹田市榎切山

該当地域の売却事例

代表所在 事件番号 マンション名	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競落価格 売却履歴
吹田市榎切山 84(ケ) 1320	マンション 1	439万円 4件	821万1800円 (競落: 85-1号)
日興千里台D館 吹田市榎切山 82(ケ) 2321	マンション 1	332万円 13件	723万8800円 (競落: 83-18号)
日興千里台B館 吹田市榎切山 81(ケ) 2311	マンション 1	377万円 17件	883万8000円 (競落: 81-29号)
日興千里台E館			



92ケ2850

<交通>阪急線正雀駅 南東1.7km(道路)
<公法規制>1住(60/200)
<接面道路>公道・西 6.8m
建築 平成26年12月

【物件目録】

- 1 摂津市東別府4丁目241番2
宅地 82.66 m² (25.00坪)
- 2 同所同番地
家番=241番2
居宅 木造スレト葺2階建
1階 48.60 m²/2階 45.36 m²(28.42坪)

【登記簿謄本の概略】

差押年月日：R2. 6.18(物件2)
申立債権者：関西保証(株)
所有者：坂本明
債務者：所有者
1) 抵当権 3550万 H26.12.25 申立人
建築 平成26年12月

物件番号：1, 2
基準価額：1377万円
可能価額：1101万6000円
保証額：276万円

【租税公課等】

固定資産税(R2年度) 103,155円
都市計画税(R2年度) 26,072円

【物件明細書】

明細書日付：R2.10.15
<買受人が負担することとなる他人の権利>
なし

<売却により成立する法定地上権の概要>
なし

<物件の占有状況等に関する特記事項>
物件(2)
本件所有者が占有している。

<その他買受の参考となる事項>
なし

【現況調査報告書】

報告書日付：R2. 7.29
所有者が空家状態で占有

<所有者の陳述>
本件建物には一度も居住していない。

住居表示等：摂津市東別府4丁目30-42

【評価書】

評価書日付：R2. 8. 4

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	阪急京都線 正雀駅 南東方 道路距離 約1.7km 近鉄バス 別府停留所 南東方 道路距離 約250m (別添「位置図」参照)
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶスーパー背後の住宅地域。特別な変動要因もなく、現況を維持するものと予測する。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 第一種住居地域
	建蔽率 60%
	容積率 200%
	防火規制 準防火地域
その他の規制 /	
画地条件	規模 82.66㎡
	形状 ほぼ長方形
	間口・奥行 間口約6.6m (西側)・奥行約12.5m
	高低差等 等高
接面道路の状況	西側 幅員約6.8m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況 中間画地
土地の利用状況等	現況 居宅
	東側 住宅
	西側 道路
	南側 住宅
	北側 住宅
供給処理施設	上水道 あり
	ガス配管 あり
	下水道 あり (処理区域内)
<small>(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、夜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。</small>	
土壌汚染等	閉鎖登記簿及び古い住宅地図等で、土壌汚染を疑わせるような記載は見られなかった。大阪府庁等で確認すると、対象地には有害物質使用特定施設は無いとの回答であった。なお、土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。
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26年12月18日新築
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕様	構造	木造
	屋根	スレートぶき
	外壁	ボード等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	フローリング等
	設備	キッチン、洗面室、浴室、トイレ等
	その他	/
床面積 (現況)	延 93.96㎡ 前記のとおり増築等はなく、現況数量は登記と同様である。	
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品等	普通	
保守管理の状態	室内は経年相応の損傷が見られるほか、2階ホールの天井にクラックが認められる程度あり、また目的建物取得時より一度も居住したことがないと聴取され、保守管理状態は普通程度である。	
建物の利用状況	債務者兼所有者及び所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	○目的建物は、検査済証の交付がある建築物である。 ○設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

地価公示 摂津-6

所在 : 摂津市東別府5丁目282番22 「東別府5-1-18-1」
価格 : 151,000円/㎡
位置 : 阪急京都線「正雀」駅の南東方約1.8km (道路距離)
価格時点 : 令和2年1月1日
地積 : 70㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北4.5m私道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

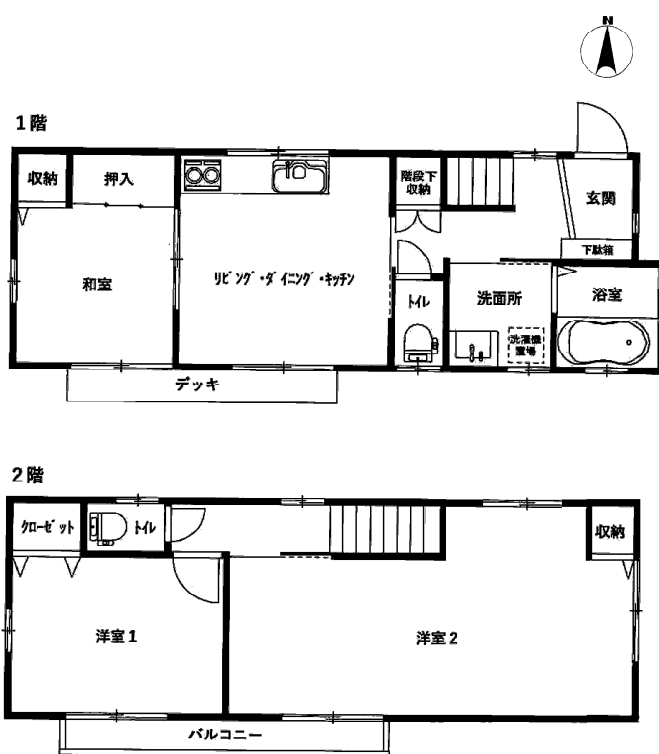
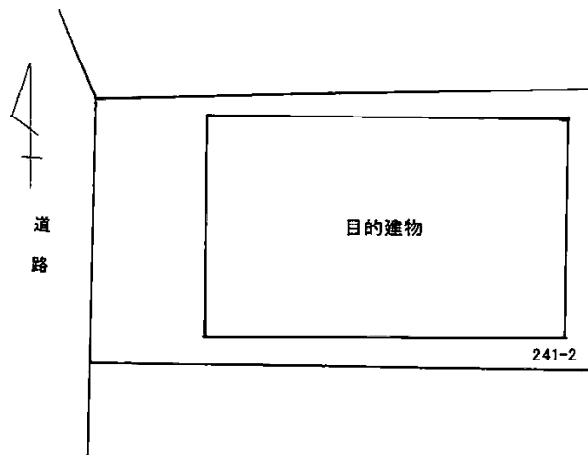
固定資産税評価額 (令和2年度)

物件1 : 7,937,839円
物件2 : 6,045,315円

摂津市東別府4丁目

該当地域の売却事例

代表所在 事件番号	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競落価格 売却履歴
摂津市東別府4丁目 90(ケ) 828	土地建物 1.2	761万円 4件	1626万円 (競落:91-6号)
摂津市東別府4丁目 88(ケ) 1180	土地建物 1.2	947万円 9件	1896万円 (競落:89-9号)
摂津市東別府4丁目 88(ヌ) 114	土地建物 1.2	357万円 1件	367万6001円 (競落:88-9号)
摂津市東別府4丁目 84(ヌ) 198	土地建物 1.2	914万円 0件	914万円 (取下:85-5号)
摂津市東別府4丁目 83(ケ) 994	土地建物 1.2	884万円 4件	1616万9999円 (競落:83-25号)



(令和2年4月現在)

管轄裁判所／電話番号	管轄地域
岐阜地方裁判所本庁 058-262-5121(代表)	岐阜市／各務原市／羽島郡／羽島市／瑞穂市／本巣市／本巣郡北方町／山県市／美濃市／関市／ 下呂市金山町／郡上市／大垣市／海津市／養老郡養老町／不破郡／安八郡／揖斐郡
名古屋地方裁判所本庁 052-203-1611(代表)	名古屋市／豊明市／日進市／長久手市／愛知郡東郷町／尾張旭市／瀬戸市／春日井市／小牧市／ 清須市／北名古屋市／西春日井郡豊山町／津島市／愛西市／弥富市／海部郡／半田市／常滑市／ 東海市／大府市／知多市／知多郡／あま市
名古屋地方裁判所一宮支部 0586-73-3101(庶務係)	一宮市／犬山市／丹羽郡／江南市／岩倉市／稲沢市
名古屋地方裁判所岡崎支部 0564-51-4522(庶務係)	岡崎市／額田郡幸田町／安城市／西尾市／碧南市／高浜市／刈谷市／知立市／豊田市／みよし市
名古屋地方裁判所豊橋支部 0532-52-3142(庶務係)	豊橋市／豊川市／蒲郡市／新城市／北設楽郡／田原市
津地方裁判所本庁 059-226-4172(地裁総務課)	津市／鈴鹿市／亀山市／松阪市／多気郡／度会郡大紀町／尾鷲市／熊野市／北牟婁郡紀北町／ 南牟婁郡
津地方裁判所四日市支部 059-352-7151(代表)	四日市市／桑名市／桑名郡木曾岬町／いなべ市／員弁郡東員町／三重郡
大津地方裁判所本庁 077-503-8137(不動産競売係)	大津市／高島市／草津市／守山市／栗東市／野洲市／甲賀市／湖南市
京都地方裁判所本庁 075-231-3236(執行官室)	京都市／向日市／長岡京市／乙訓郡大山崎町／宇治市／八幡市／久世郡久御山町／城陽市／ 京田辺市／南丹市／綴喜郡／相楽郡／亀岡市／船井郡京丹波町／木津川市
大阪地方裁判所本庁 06-4807-6434(執行官室)	大阪市／吹田市／豊中市／池田市／箕面市／豊能郡／茨木市／摂津市／高槻市／三島郡島本町／ 守口市／門真市／寝屋川市／枚方市／交野市／四條畷市／大東市／東大阪市／八尾市
大阪地方裁判所堺支部 072-223-7001(代表)	堺市／高石市／松原市／藤井寺市／柏原市／羽曳野市／大阪狭山市／南河内郡／富田林市／ 河内長野市
大阪地方裁判所岸和田支部 072-441-2400(代表)	岸和田市／泉大津市／泉北郡忠岡町／和泉市／貝塚市／泉南郡／泉佐野市／泉南市／阪南市
神戸地方裁判所本庁 078-341-7521(代表)	神戸市／明石市／三田市／三木市／洲本市／淡路市／南あわじ市
神戸地方裁判所尼崎支部 06-6438-3781(代表)	尼崎市／芦屋市／西宮市／伊丹市／宝塚市／川西市／川辺郡猪名川町／丹波市／丹波篠山市
神戸地方裁判所姫路支部 079-223-2721(代表)	姫路市／高砂市／加古川市／加古郡／神崎郡／相生市／赤穂郡上郡町／赤穂市／朝来市生野町／ たつの市／揖保郡太子町／佐用郡佐用町／宍粟市／西脇市／小野市／加西市／加東市／ 多可郡多可町
奈良地方裁判所本庁 0742-22-7092(執行官室)	奈良市／生駒市／大和郡山市／生駒郡／天理市／桜井市／山辺郡山添村
奈良地方裁判所葛城支部 0745-53-1012(代表)	葛城市／大和高田市／御所市／磯城郡／橿原市／高市郡／香芝市／宇陀市／北葛城郡／宇陀郡／ 吉野郡／五條市
和歌山地方裁判所本庁 073-428-9990(執行官室)	和歌山市／紀の川市／岩出市／海南市／海草郡紀美野町／有田市／有田郡／橋本市／伊都郡
和歌山地方裁判所田辺支部 0739-22-8450(執行官室)	田辺市（本宮町除く）／日高郡みなべ町／西牟婁郡／東牟婁郡(串本町・古座川町のみ)
岡山地方裁判所本庁 086-222-6771(代表)	岡山市／倉敷市／玉野市／備前市／和気郡和気町／瀬戸内市／赤磐市／加賀郡吉備中央町／ 高梁市／真庭市（旧上房郡北房町のみ）／都窪郡早島町／浅口市／浅口郡里庄町／総社市／ 井原市／笠岡市／小田郡矢掛町／新見市

※市町村合併等で一部変更されている場合がございますのでご了承ください。

本商品のご利用にあたって

物件を入札または売買する場合は、本商品の情報のみで判断せず、かならずご自身で裁判所の競売ファイルの確認および物件調査をおこなってください。
関係者のプライバシーに十分ご配慮ください。

免責事項

当社は次の各号について、当社サービス利用規約および各商品利用規約により、一切の責任を負いません。

- 掲載内容をもとに物件を入札または売買したことにより被った損害または損失
- 掲載内容の誤りまたは掲載しなかったことにより被った損害または損失
- 掲載内容と実際の物件の状況が異なることにより被った損失

閲覧情報

印刷・製本 株式会社メディアエステート

発行人 早坂智美

発行所 株式会社メディアエステート
<https://www.mediaestate.biz/>
〒553-0003 大阪市福島区福島7-16-4
Tel:06-6453-7908 Fax:06-6453-8619

©2024 Media Estate Co., Ltd.

発送日より3日以上経過しても商品が届かない場合は、当社までお問い合わせください。なお、発送日は当社Webサイトでご確認いただけます。

落丁・乱丁は当社送料負担にてお取替えいたします。

本商品は、著作権上の保護を受けています。当社に無断で本誌を複写・複製・加工及び第三者へ使用許可ならびに譲渡することはできません。これらの行為を無断で行った場合、商品の送付を中止することがあります。また、損害賠償を請求することがあります。