

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
私は、暴力団員等ではありません。			
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人(個人) 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月以下の拘禁刑又は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月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項			
1 代表者	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月19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 8年 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月23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 8年 4月 6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 8年 2月19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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,080,000 5,664,000		1,416,000	47,844	11,110



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の518

建物の名称 518

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.01平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4

地 目 宅地

地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の506

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の518

建物の名称 518

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.01平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4

地 目 宅地

地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の506

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ヌ)第140号
令和7年9月30日受理
令和 年 月 日提出
7.10.29

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の518

建物の名称 518

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.01平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4

地 目 宅地

地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の506

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府東大阪市菱屋西五丁目11番32-518号(万葉ハイツ小阪菱屋西)	
建 物	物件1	
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	☒ 建物共有者A ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 7,920 円 (月額) 修繕積立金 7,974 円 (月額)	令和7年10月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (令和元年7月分～令和7年10月分) 合計 1,198,362円
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社 京阪奈支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 なし
- 2 集合郵便受けの表示 所有者らの姓が表示されている。

(敷地権の目的たる土地（符号1）（以下「目的土地」という。）の現況について）

- 1 目的土地は、法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図を参考に適宜概観したところ、形状は概ね土地建物位置関係図の、地積は概ね登記記録記載のとおりであると思われる。ただし、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存在する万葉ハイツ小阪菱屋西というマンションの敷地部分となっている。
- 3 目的土地の東側、西側、南側、北側の各接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。

(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と思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- 4 目的建物は、万葉ハイツ小阪菱屋西という名称の12階建てマンションの5階部分に位置する。
- 5 目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて按分して課税しているからである。
- 6 目的建物については、玄関の壁に破損があり、リビングの床に剥がれている箇所が散見されるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

- 1 マンション管理会社から、以下のとおり回答があった。
管理費等以外に水道料の滞納金（合計150,244円。令和元年7月分から令和7年9月分まで）があり、これは承継人に引き継がれるものである。当マンションの駐車場は全て分譲駐車場である。当マンションは、管理規約によりペットの飼育は禁止されていない。
- 2 当職は、令和7年10月1日共有者AおよびBあてにそれぞれ照会書を送付したが、Aからは何らの回答がなく、B宛の郵便物は「宛所に尋ねあたらず」により返戻された。

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

(3枚目)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

管理会社の回答書、ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は、共有者Aが住居として使用し、占有しているものと認める。

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

(4枚目)

(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
令和7年10月1日	執行官室	ライフライン調査、所有者宛照会書送付
令和7年10月2日 9:15 - 9:25	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年10月2日 11:10 - 11:30	物件所在地	物件および占有調査、居住者宛照会書投函
令和7年10月2日 11:50 - 12:00	東大阪市役所	道路等調査
令和7年10月3日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和7年10月8日 11:00 - 11:05	中之島図書館	物件等調査
令和7年10月10日 14:30 - 14:40	物件所在地	占有調査、在宅要請文書投函
令和7年10月24日 15:05 - 15:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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10月24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。

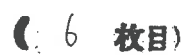
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

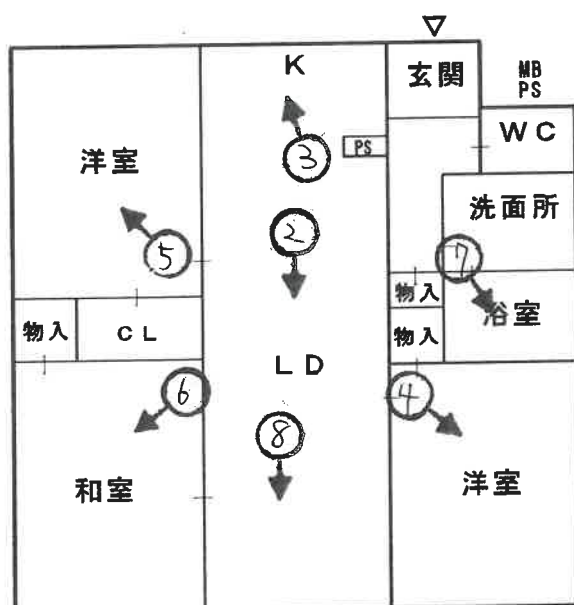
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(←○写真撮影位置・方向)



間取図 (概略図)
 令和7年 (又) 140号
 東大阪市菱屋西5丁目31番地4 万葉ハイツ小阪菱屋西518
 S59新築 / 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 / 居宅



【写真】

①



目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 床板の剥がれの状況



令和7年（ヌ）第140号

令和 7年10月24日 現地調査

令和 7年10月31日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
〔 敷地権（所有権）付マンション 〕

評価人 不動産鑑定士

正 井 智 子

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 7,080,000円

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、民事執行法第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

番号	所 在 等	内 容	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	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。		

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）

位置・交通	近鉄奈良線「河内小阪」駅 北西方 約370m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	中高層共同住宅，一般住宅，店舗等が混在する地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まで徒歩圏に存し，周辺には各種物販店舗等も存することから，日常の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。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	宅地造成工事等規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域・都市機能誘導区域）
画地条件	規模	3,436.52㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約20m（東側），奥行約73m（南北最大）
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	東側	幅員約18.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	北側	幅員約5.3mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	西側	幅員約5.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	南側	幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	等高接面・四方路
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況	12階建共同住宅・店舗・会館
	東側	道路，店舗・事務所ビル
	西側	共同住宅，住宅 等
	南側	道路，公園 等
	北側	道路，共同住宅 等
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，通常のコスト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	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，昭和初期より複数の個人が所有し，昭和20年代に現マンション建築主の法人が取得し，昭和59年に現マンションが建築され，順次敷地権として所有権移転され，現在に至る。また，昭和34年以降の過去の住宅地図による確認では，当時より店舗，事務所，工場等の敷地として使用され，昭和59年に現在の建物が建築されたと推認される。現在の利用状況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，過去に工場の敷地として使用されていた履歴並びに建物の建築年次等からは土壌汚染の有無及び内容について完全には否定できず，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	・ 上記間口，奥行は図上概測並びに現地概測に基づく。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	万葉ハイツ小阪菱屋西	
建物の用途	共同住宅・店舗・会館（総戸数：178戸（その他，店舗4室，会館1室））	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和59年11月10日 新築
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約9年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕 様	基本構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋 根	アスファルト外断熱防水 等
	外 壁	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	3台（全て分譲駐車場）
	その他設備等	管理人室，会館，ゴミ置場，バイク置場，テレビ共聴アンテナ ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有， 名称：万葉ハイツ小阪菱屋西管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本住宅管理(株)
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和6年11月30日 現在 266,504,544円	
特 記 事 項	(1) 対象建物について、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。 (2) 管理規約上，ペット飼育可，民泊不可のマンションである。 (3) 建築確認（有り），検査済（有り）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階部分 (518号室) 開口部の方位： 南向き (角部屋(南・西))		
現況床面積	62.01㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK (バルコニー有)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等	
	床	フローリング, タタミ 等	
	内 壁	ビニールクロス貼 等	
	設 備	ユニットバス, システムキッチン 等	
	そ の 他	特にない	
維持管理の状態	普通		
管理費等	令和7年10月15日 現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,920円	594,000円 (令和1年8月分 ～ 令和7年10月分)
	修繕積立金	7,974円	604,362円 (令和1年7月分 ～ 令和7年10月分)
	合 計	15,894円	1,198,362円
専有部分の 利用状況等	共有者が居宅として占有している。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	(1) 玄関の内壁に破損があり, リビングの床には剥がれ, シミ等の損傷が認められた。 (2) 管理会社によれば, 上記管理費・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。 ・水道料滞納額 (滞納額：150,244円) 令和1年7月～令和7年9月		

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、次のとおり試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
350,000	62.01	0.15	3,256,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約41年

経済的残存耐用年数 約9年

観察減価率 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%＋(1－5%)×経済的残存耐用年数約9年／(経過年数41年＋経済的残存耐用年数約9年)}
×(1－30%) ≒ 0.15

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ=(ア×イ×ウ×エ×オ)
277,000	0.95	3,436.52	0.95	506/100,000	4,347,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：東大阪-42

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 342,000\text{円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/104 & \times 100/121 & \rightleftharpoons 277,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：	方位	形状	二方路	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.04	1.00	1.04

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.93	1.00	1.30	1.00	1.21

イ 個別格差：	方位	不整形	四方路	その他	総合 (相乗積)
	1.00	0.90	1.05	1.00	0.95

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 本件の場合、建付減価は△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合 (登記記載の通り) 506 / 100,000

3 敷地権付建物の積算価格

敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差率 (階層・位置・品等) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=((ア+イ)×ウ)
3,256,000	4,347,000	1.05	7,983,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	5F/12F	1.01	(基準戸：3F南向き中間住戸)
・位置別格差率	角部屋 (南・西)	1.04	
・その他	方位	1.00	
	その他	1.00	
	(相乗積)	1.05	

Ⅱ. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=(ア×イ×ウ)
194, 000	1. 05	62. 01	12, 631, 000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	東大阪市西岩田2丁目	東大阪市鴻池町2丁目
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	14F/14F	7F/10F
面 積	約67㎡	約68㎡
建築時期	昭和57年6月	昭和55年5月
取引時点	令和5年7月	令和6年4月
取引形態	競売	競売
事例価格	197, 000円/㎡	139, 100円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円／㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円／㎡) (千円未満四捨五入)
A	197, 000	100 100	112 100	100 107	100 103	100 103	194, 000
B	139, 100	100 100	108 100	100 102	100 78	100 98	193, 000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在している特殊事情等を考慮した。						㎡当たり比準価格※ (円／㎡)	
時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。							
標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮した。						194, 000	
地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。							
建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮した。							

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 純収益 現価の合計	復帰価値現価							DCF法 による 収益価格
	6年目 (標準) 純収益	最終 還元利回り	5年目期末 売却価格	売却費用	復帰価格	複利現価率	復帰価値 現価	
				売却価格×5%		割引率 7.0%		
ア	イ	ウ	エ=イ÷ウ	オ	カ=エ-オ	キ	ク=カ×キ	ケ=ア+ク
2,401 千円 (30.2%)	654 千円	8.0%	8,175 千円	409 千円	7,766 千円	0.71299	5,537 千円 (69.8%)	7,938 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

キ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

〔単位：千円〕

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目(標準)
ア 収入	支払賃料	960	960	960	960	960	960
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	960	960	960	960
	空室損失	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	912	912	912	912	912	912
イ 支出	維持管理費	95	95	95	95	95	95
	修繕費	96	96	96	96	96	96
	公租公課	59	59	59	59	59	59
	損害保険料	8	8	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	258	258	258	258	258	258
	資本的支出	300	0	0	0	0	0
	総費用合計	558	258	258	258	258	258
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		27%	27%	27%	27%	27%	27%
エ 有効純収益		354	654	654	654	654	654
オ 複利現価率 割引率 7.0%		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		331	571	534	499	466	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に60%、収益価格に30%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前の試算価格 (円) ア	占有に伴う減価 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	7,983,000	1.00	7,983,000
② 比 準 価 格	12,631,000	1.00	12,631,000
③ 収 益 価 格	7,938,000	—	7,938,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	10,758,000		

イ 占有に伴う減価

本件の場合は不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
10,758,000	0.98	0.70	0.96	0	7,080,000

イ 市場性修正

敷地権の目的である土地の過去の利用状況、現在の周辺利用状況等より土壌汚染の可能性が完全には否定できない点を考慮して、市場性修正率を上記のとおり判定した。

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価

控除減価率は、滞納管理費及び修繕積立金額（5ページ記載のとおり）を基に、本件請求が滞納管理費である点等を考慮した額に予想滞納額を加算した額の（ア×イ×ウ）の額に対する割合である。

オ その他の控除減価（敷金等）

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件については該当なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [東大阪-42]

所 在	大阪府東大阪市小阪1丁目217番3 (小阪1-10-35)
価 格	342,000円/㎡
位 置	近鉄奈良線「河内小阪」駅の北東方 道路距離約270mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	1,501㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	南側7.8m 舗装市道に接面, 二方路
用 途 指 定 等	商業地域 (建蔽率80%・容積率400%), 防火
地 域 の 概 要	中高層マンション等が建ち並ぶ地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 339,136,412円 (土地符号1 : 506/100,000)
: 3,131,560円 (建物 : 専有部分)

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の518

建物の名称 518

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.01平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4

地 目 宅地

地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

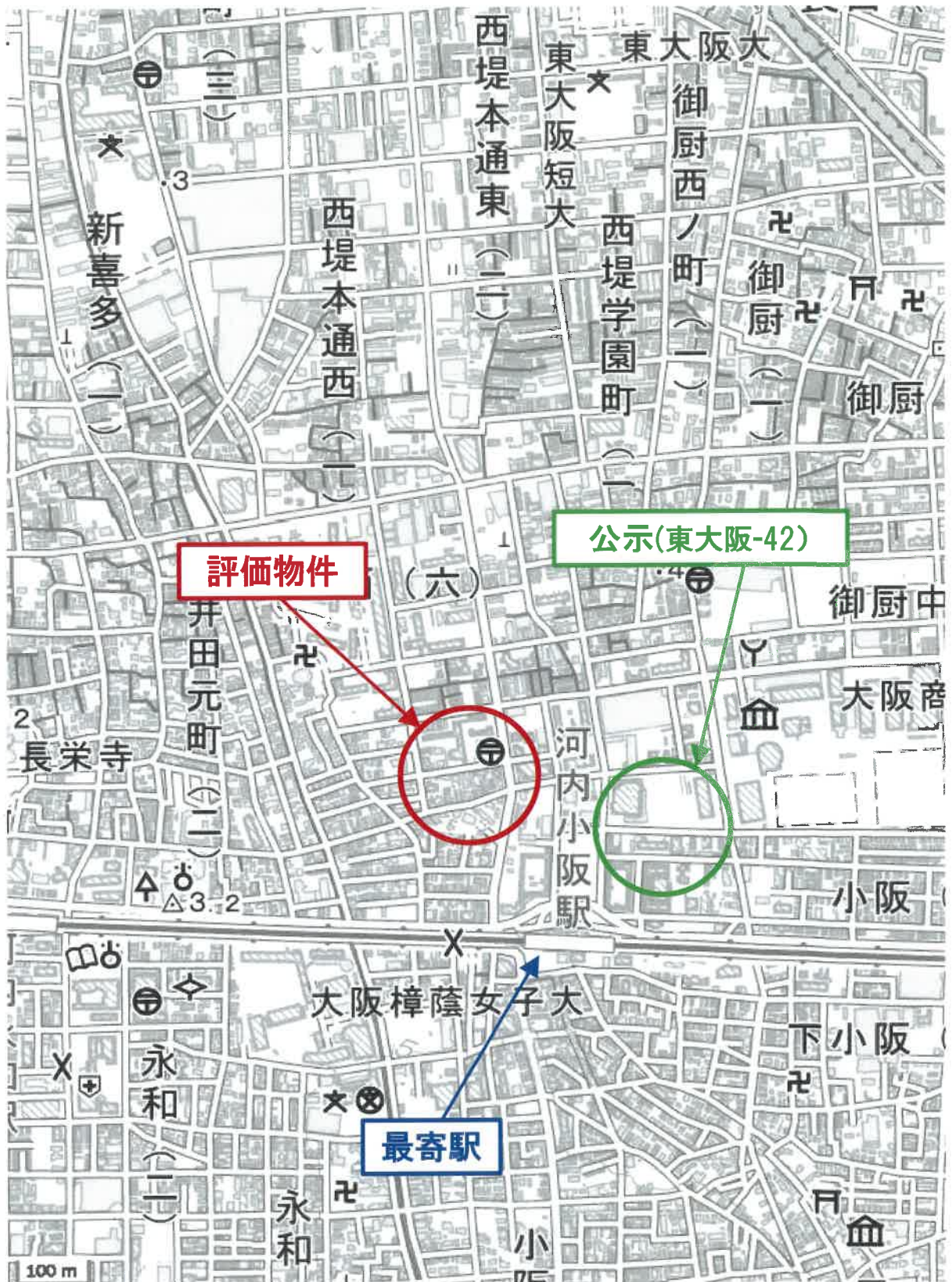
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の506

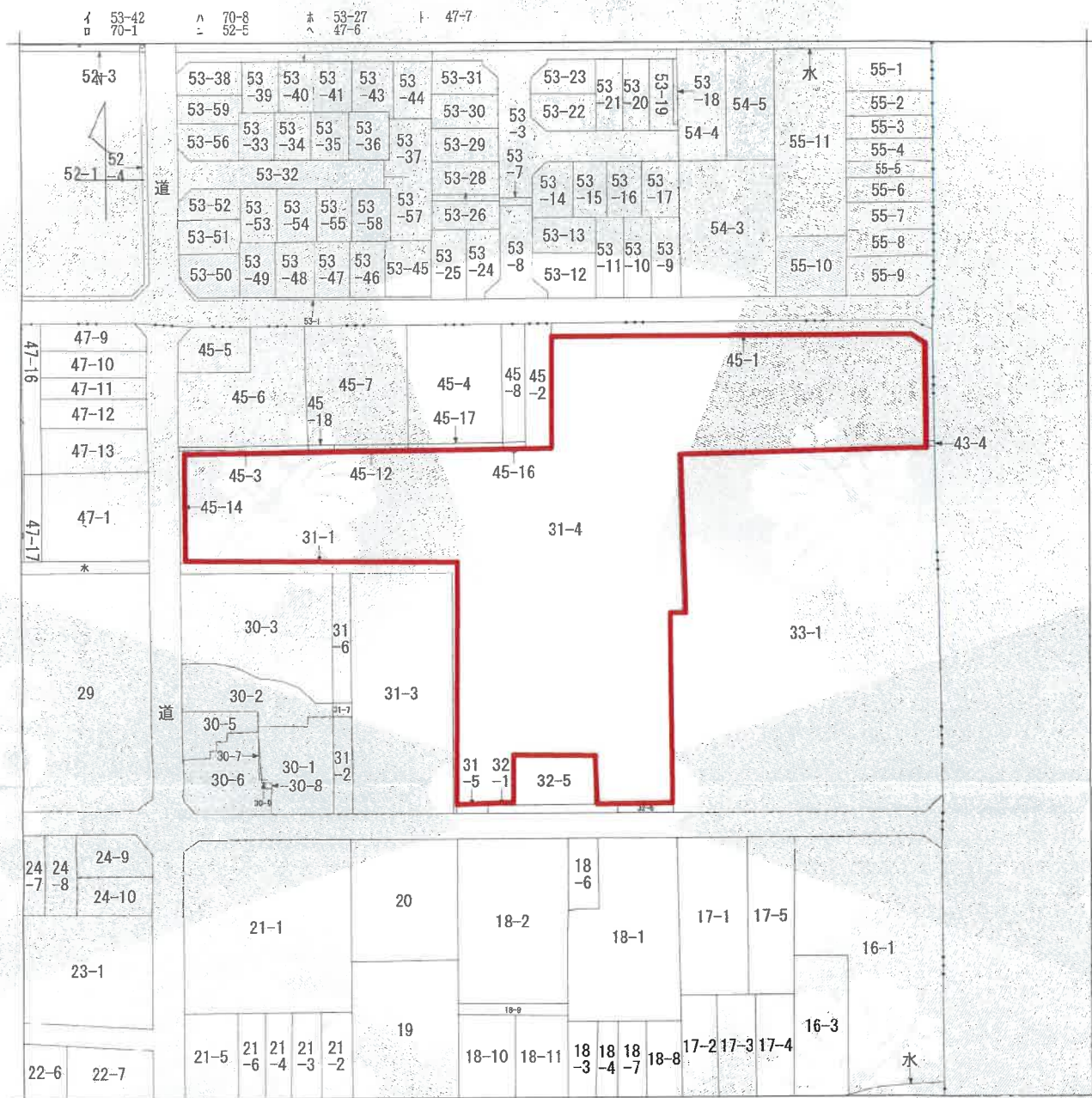
共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1





位置図



(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。

地番区域見出
菱屋西6丁目
菱屋西5丁目

請求部	所在	東大阪市菱屋西五丁目				地番	31番4			
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	その他
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7年7月10日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号: 51-1

(1/1)

A4版に縮小



登記年月日：昭和59年12月8日

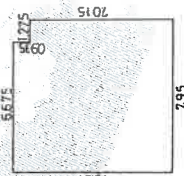
各階平面図

4078630

家屋番号	菱屋西5丁目 31-4-518
建物の所在	東大阪市菱屋西5丁目31番地4

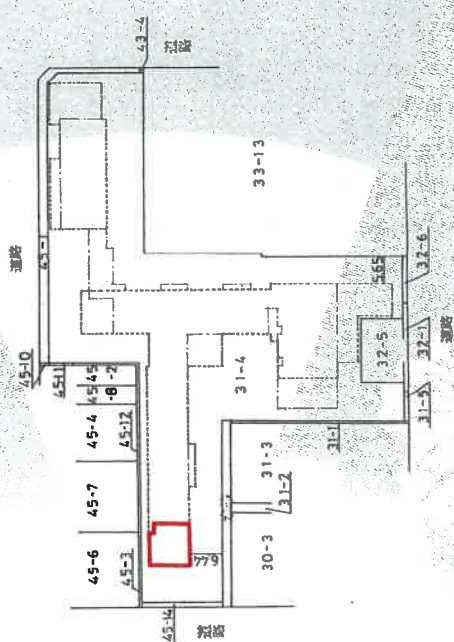
建物図面

59.12822.178



$$\begin{aligned} 6675 \times 0.935 &= 6241.125 \\ 795 \times 7.015 &= 5576.9250 \\ &62010375m^2 \end{aligned}$$

建物の存する部分 5 階



製作者

11月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年7月10日 大阪法務局北出基所

登記官

請求番号：53-1

(1/2)

登記年月日：昭和59年12月8日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(大阪法務局 東大阪支庁管轄)
令和7年7月10日 大阪法務局 北出事務所 登記官

各階平面図

4078603

家屋番号

丁目

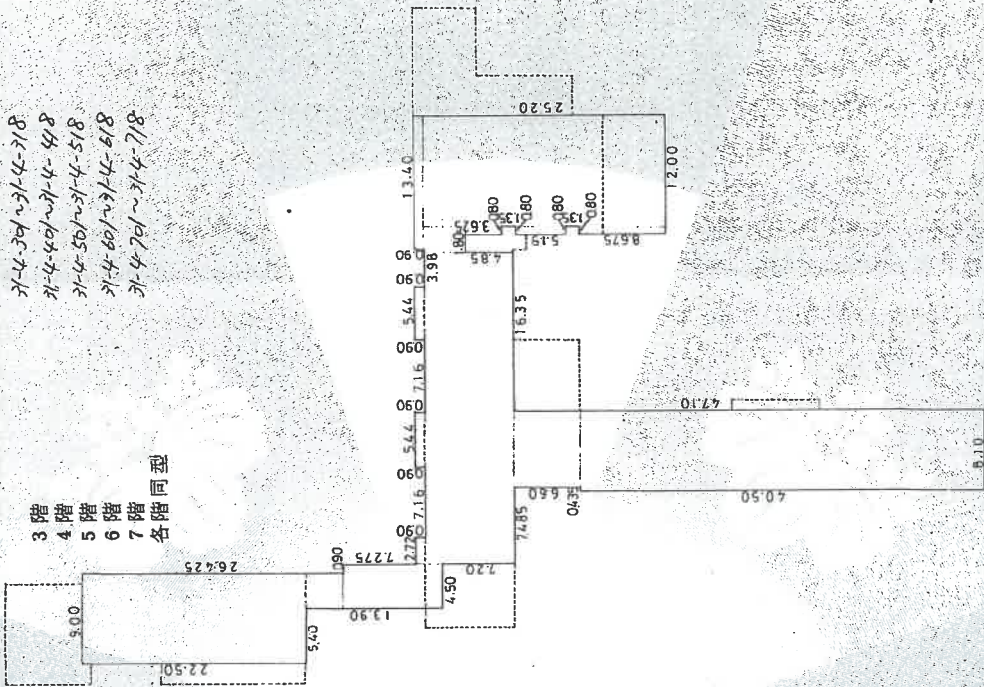
建物の所在 東大阪市夢屋西5丁目31番地4

建物図面 3/6
59.12.8

3階 31-4-301~31-4-318
4階 31-4-401~31-4-418
5階 31-4-501~31-4-518
6階 31-4-601~31-4-618
7階 31-4-701~31-4-718
各階同型

3階～7階

9.00 × 22.50 = 2025000
3.60 × 39.25 = 141300
4.50 × 99.75 = 448875
2.72 × 0.90 = 244800
0.90 × 5.44 = 489600
0.90 × 5.44 = 489600
0.90 × 13.40 = 120600
11.20 × 24.30 = 2721600
0.80 × 86.75 = 69400
0.80 × 5.15 = 41200
0.80 × 36.25 = 29000
2.60 × 4.15 = 107900
8.10 × 40.50 = 3280500
6.60 × 7.665 = 505890
3150' × 900' = 2835000
12448665㎡



申請人

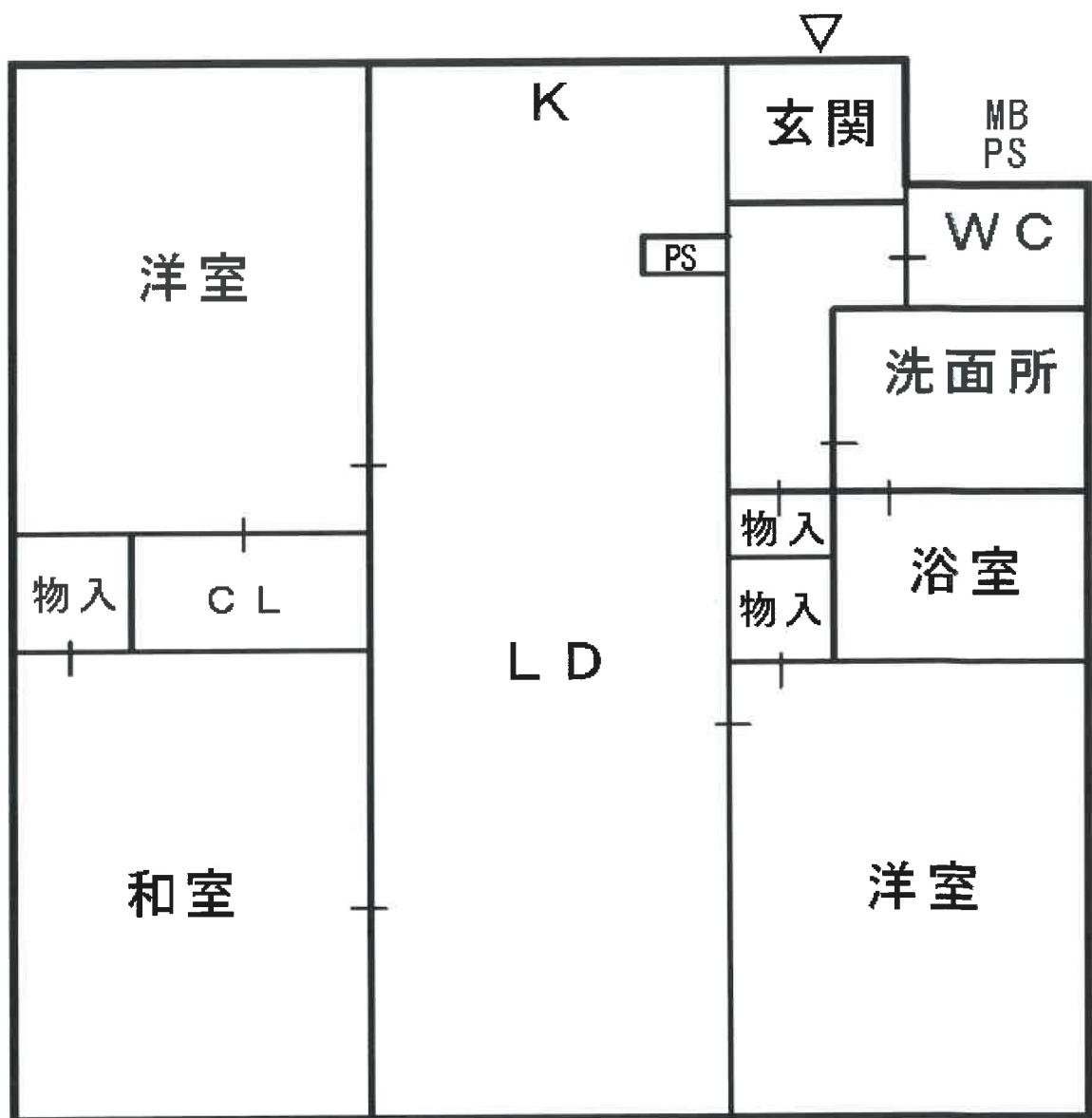
縮尺

9年11月12日(作製)

縮尺 1/500

請求番号：53-1

(2/2)



間取図(概略)