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	

陳述		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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合（未成年者の親権者など）は、買受申出人（個人）法定代理人用の用紙を用いてください。
4　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。
5「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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	

陳述		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

1　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）。
2　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。
3　本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
4　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。
5「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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

1　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。
2　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。
3　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。
4　役員が５人以上の場合は、本用紙を複数枚使用してください。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　７年（ヌ）第　　２２６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　４月２８日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　山　田　真　寛

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　５月１４日　午前　９時００分から 令和　８年　５月２１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月２７日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年　６月　９日　午前１０時００分 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　４月２８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。

516

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	9,220,000 7,376,000		1,844,000	48,368	11,702
備考					

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　東大阪市西岩田二丁目２３１番地１

建物の名称　八戸ノ里ニュースカイハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　西岩田二丁目２３１番１の８０５

建物の名称　８０５

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　８階部分　６２．０２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　東大阪市西岩田二丁目２３１番１

地　　　目　宅地

地　　　積　１４８０９．９７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　３４４２７０２０分の６２０２０

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　　226号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月25日
大阪地方裁判所第14民事部
裁判所書記官　塙　阪　靖　子

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】
本件所有者らが占有している。

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。

11

物　件　目　録

1　（一棟の建物の表示）

所　　　在　東大阪市西岩田二丁目２３１番地１

建物の名称　八戸ノ里ニュースカイハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　西岩田二丁目２３１番1の８０５

建物の名称　８０５

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　８階部分　６２．０２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　東大阪市西岩田二丁目２３１番１

地　　　目　宅地

地　　　積　１４８０９．９７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　３４４２７０２０分の６２０２０

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２２６号
令和７年１１月１８日受理
令和　　年　　月　　日提出
7.12.17

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

令和　7年（ヌ）第　　226号

物　件　目　録

1 （一棟の建物の表示）

所　　　在　東大阪市西岩田二丁目２３１番地１

建物の名称　八戸ノ里ニュースカイハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　西岩田二丁目２３１番１の８０５

建物の名称　８０５

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　８階部分　６２．０２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　東大阪市西岩田二丁目２３１番１

地　　　目　宅地

地　　　積　１４８０９．９７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　３４４２７０２０分の６２０２０

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	大阪府東大阪市西岩田二丁目７番２５－８０５号八戸ノ里ニュースカイハイツ）
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　6,760 円（月額） 修繕積立金　8,370円（月額） 令和７年１１月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある（令和元年8月分～令和7年11月分） 合計 1,149,880円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ　大阪支店
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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　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　　　　　　　前所有者の姓が表示されている。

2　集合郵便受けの表示　　　なし

（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、公図を参考に目的土地を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上の数値のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。

2　目的土地は目的建物の存在する八戸ノ里ニュースカイハイツというマンションの敷地部分となっている。

3　目的土地の北側および西側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。目的土地の東側接面道路は、建築基準法上の道路ではない。

（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残置されている。目的建物内でペットを飼育していた形跡が見受けられた。

4　目的建物は、八戸ノ里ニュースカイハイツという名称の１４階建てマンションの８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（東大阪市役所担当者より聴取）。

6　目的建物は、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。

管理費等以外の滞納金はない。当マンションの駐車場は現在空きがある。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。

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

執行官の意見

（目的物件の占有関係）

ライフライン調査、回答書、立入調査の結果から、目的建物は、所有者らが住居（空き家）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

（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11月25日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和７年11月26日 10：25　−10：30	中之島図書館	物件等調査
令和７年11月26日 11：10　−11：20	東大阪市役所	道路等調査
令和７年11月26日 11：35　−11：55	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和７年11月27日 15：35　−15：40	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和７年11月28日	執行官室	管理費等照会書送付（管理会社宛）
令和７年12月3日 9：50　−10：15	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１２月３日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

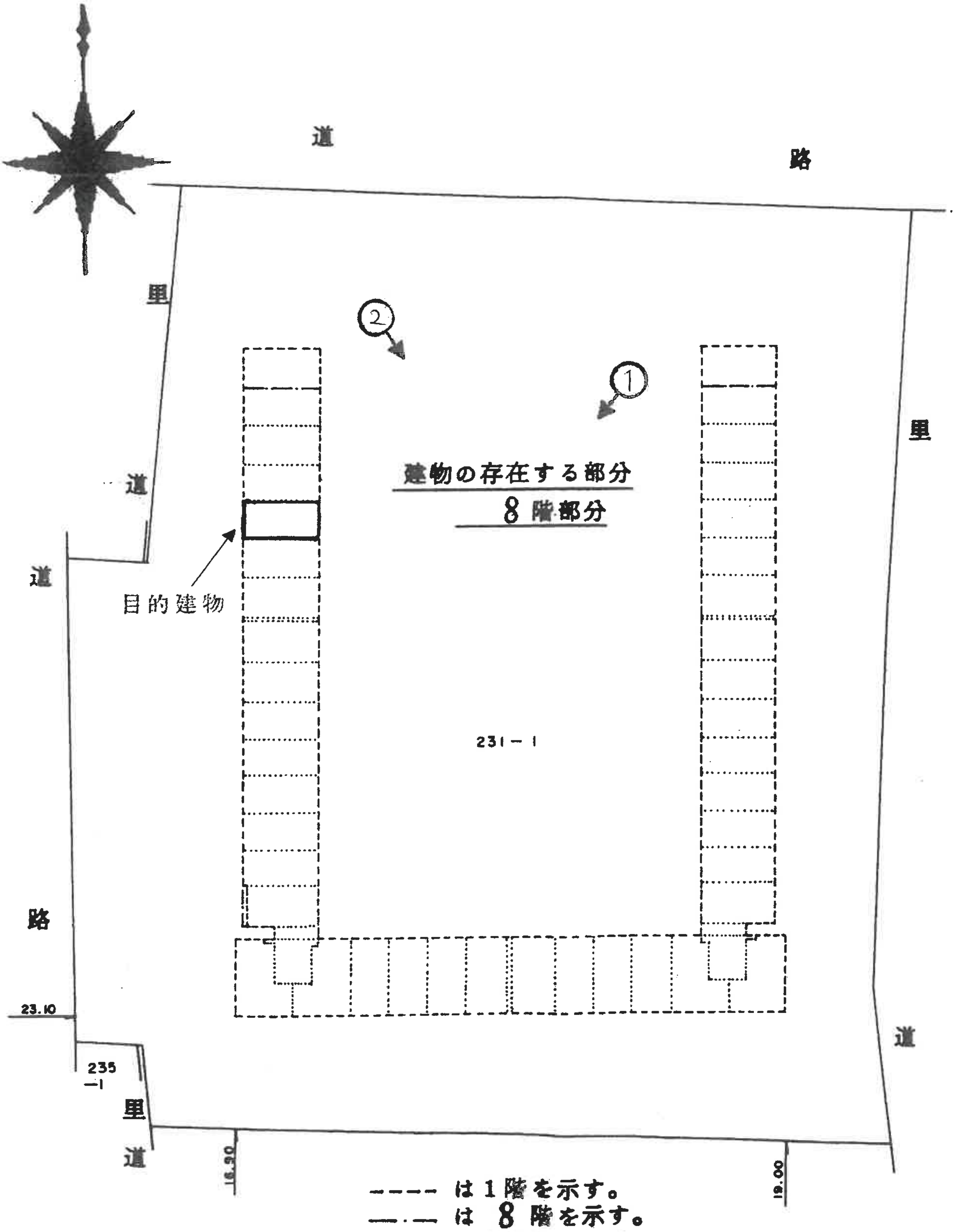
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地・建物位置関係図

(←○ 写真撮影位置・方向)

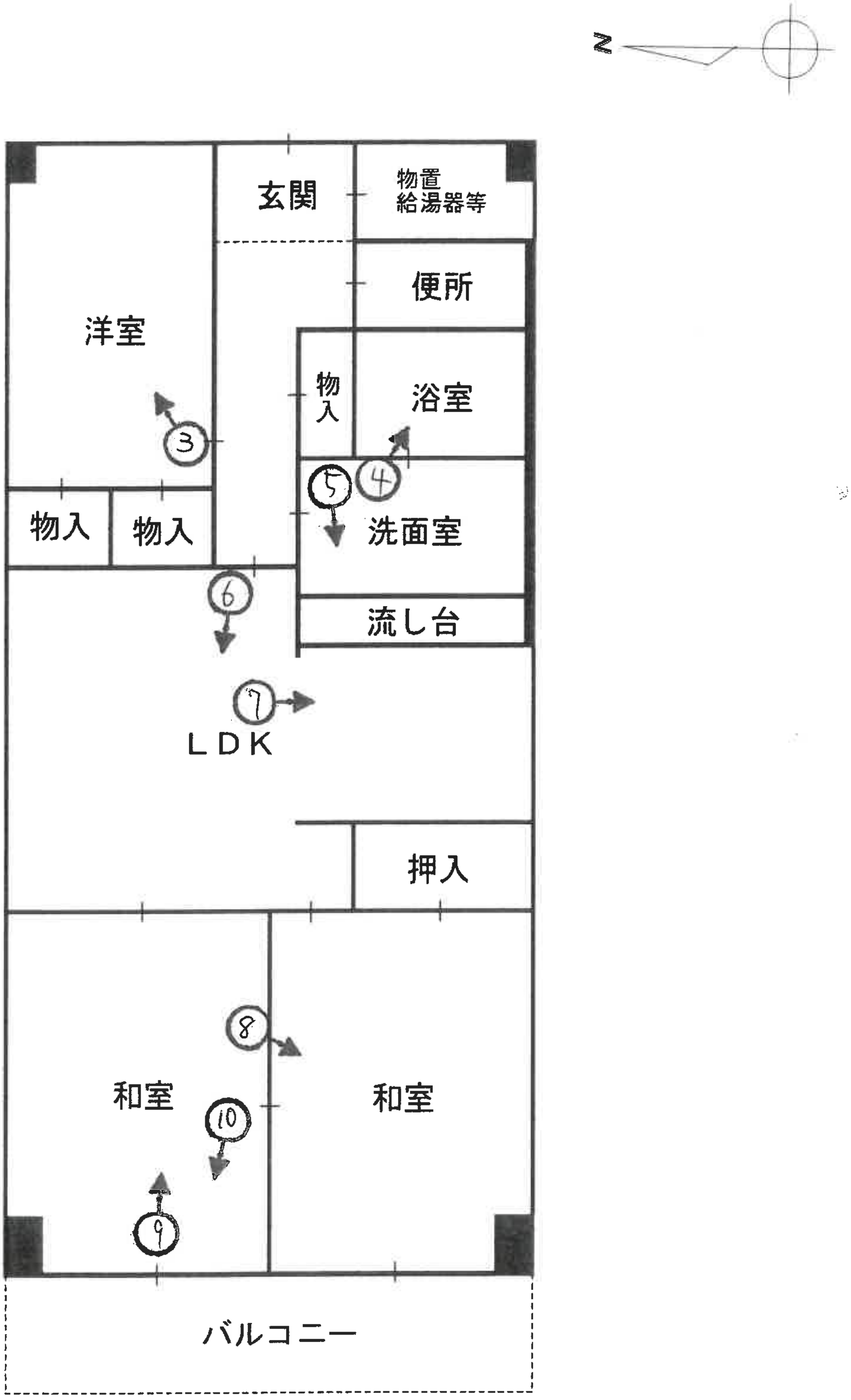


- - - - は 1 階を示す。

—·— は 8 階を示す。

……… は専有部分の壁心を示す。

間取略図


N
玄関
物置
給湯器等
便所
洋室
物入
浴室
洗面室
物入
物入
流し台
ＬＤＫ
押入
和室
和室
バルコニー
3
4
5
6
7
8
9
10

【写真】

①　　　　目的建物の存する一棟のマンション（東側）

②

目的建物の存する一棟のマンション（西側）

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

令和7年　（ヌ）　第226号
令和7年12月3日　現地調査
令和7年12月16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

谷　勝博

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 9,220,000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	(一棟の建物の表示)		
	所在	物件目録記載のとおり	同左
	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		

番号	特記事項
1	① 現況と公図・建物図面敷地図等との確認・照合の結果、敷地権の目的である土地の規模・形状等は概ね一致した。 ② 課税床面積（68.12㎡）が登記床面積（62.02㎡）より大きいが、東大阪市役所聴聞によると、共用部分を各専有部分の床面積で按分して加算しているとのことである。

第４　目的物件の位置・環境等

1　土地の概況及び利用状況等

位置・交通	近鉄奈良線　　若江岩田駅　北西方　道路距離　約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層マンション・戸建住宅・駐車場等が混在する地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
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	第1種住居地域　※下記特記事項参照
	建ぺい率	60%　※下記特記事項参照
	容積率	200%　※下記特記事項参照
	防火規制	準防火地域　※下記特記事項参照
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地「西岩田遺跡」、立地適正化計画(居住誘導区域)、都市機能誘導区域(瓜生堂駅周辺エリア・仮称)、西側道路は都市計画道路「大阪中央環状線」
画地条件	規模	14,809.97㎡ …持分62,020/34,427,020
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約70m・奥行約120m(西側を間口として記載)
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	西側	幅員約120m府道(建築基準法第42条1項1号道路)
	北側	幅員約6.9m市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	東側	幅員約5m道路(建築基準法上の道路ではない)
	接道状況	等高接面・三方路
土地の利用状況等	現況	マンションの敷地
	東側	道路
	西側	道路・事業所・農地等
	南側	戸建住宅・事務所等
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下，「施設管」という。)が通っており，通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	敷地権の目的である土地の閉鎖登記簿によると、個人・法人の所有者名、田・雑種地・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現建物建築以前は地図上に詳細な記載が無く不明であるが農地等であったものと思われ、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。但し、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調査を要する。	
特記事項	敷地権の目的である土地の西側部分(西側道路より50mの範囲)は近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)防火地域である。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

<table>
<tr><td>マンション名</td><td colspan="2">八戸ノ里ニュースカイハイツ</td></tr>
<tr><td>建物の用途</td><td colspan="2">共同住宅　　　　　（総戸数.529戸）</td></tr>
<tr><td>建築時期及び経済的残存耐用年数等</td><td colspan="2">建築年月日　　　　（登記記載）昭和57年6月1日新築
経過年数　　　　　　約44年
経済的残存耐用年数　　約6年</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建</td></tr>
<tr><td rowspan="3">仕　　様</td><td>屋　根</td><td>コンクリート金こて押えの上非歩行アスファルト防水</td></tr>
<tr><td>外　壁</td><td>吹付タイル</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>－</td></tr>
<tr><td>設　備　等</td><td colspan="2">駐車場、駐輪場、エレベーター等</td></tr>
<tr><td>建物の品等</td><td colspan="2">使用資材、建物の品等とも普通</td></tr>
<tr><td>管理の形態等</td><td colspan="2">管理組合：　有，　名称：八戸ノ里ニュースカイハイツ管理組合
管理方式：　委託管理
管理会社：　株式会社長谷工コミュニティ
管理形態：　日勤</td></tr>
<tr><td>管理の状況</td><td colspan="2">普通</td></tr>
<tr><td>特 記 事 項</td><td colspan="2">修繕積立金：679,766,866円(令和7年10月31日現在)
マンション管理会社回答書によると、改修計画等の予定無しとのことである。
検査済証有
駐車場空き有り…令和7年12月13日現在</td></tr>
</table>

（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	8階　　　（ 805号室 ） 開口部の方位：西向き 中間住戸	
床 面 積	62.02㎡　　　（登記面積）	
間 取 り	３ＬＤＫ	
仕　　様	天　井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳等
	内　壁	ビニールクロス貼等
	設　備	キッチン・洗面所・浴室等
	その他	―
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管理費	6,760 円(月額)
	修繕積立金	8,370 円(月額)
	滞　納　額	あり （令和7年11月30日現在） 1,149,880 円　管理費513,760円（令和元年8月分～令和7年11月分）、修繕積立金636,120円（令和元年8月分～令和7年11月分）
	その他滞納額	―
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 目視した限りにおいて室内にはアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかった。なお、詳細については専門会社による調査を要する。 ② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ③ 室内にて動物が飼育されていた痕跡があった。その他、室内全体の床、壁クロス等に経年相当の汚損が見られた。 ④ 室内に家電・家具・生活用品等の動産類が多数残置されていた。	

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，積算価格を試算した。

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） エ(ア×イ×ウ)
320,000	62.02	0.13	2,580,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約44年
経済的残存耐用年数	約6年
観察減価	20%
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44年＋経済的残存耐用年数6年）｝×（１－0.2）

＝ 0.13

※観察減価は現況建物の状態等、補修・改装等の必要性等及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

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（㎡）ウ	建付減価 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)
156,000	0.91	14,809.97	1.00	62,020 / 34,427,020	3,787,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-47

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
144,000円／㎡	× 100.7/100	× 100/100	× 100/93	＝ 156,000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（北）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政（容積率等）	総合（相乗積）
0.96	1.01	1.00	0.96	0.93

イ 個別格差：

接面（三方路）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.07	0.85	1.00	1.00	0.91

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3　積算価格（敷地権付建物の積算価格）

建物価格（円）ア	敷地権価格（円）イ	個別格差（階層・位置・品等）ウ	積算価格（円）（千円未満四捨五入）エ((ア＋イ)×ウ)
2,580,000	3,787,000	1.01	6,431,000

ウ 個別格差：

※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※1 階層	：	14階建の8階部分	1.01
※2 位置	：	中間住戸	1.00
※3 その他	：	西向き	1.00

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)
231,000	1.01	62.02	14,470,000

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	①	②
所　在	東大阪市	東大阪市
構　造	RC造	RC造
階	1F／14F	9F／14F
面　積	約64㎡	約67㎡
建築時期	昭和57年6月	昭和57年6月
取引時点	令和6年1月	令和7年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	238,000円／㎡	231,000円／㎡
その他	２ＬＤＫ	２ＬＤＫ

(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)
①	238,000	100/100	102/100	100/94	100/100	100/110	235,000
②	231,000	100/100	100/100	100/102	100/100	100/100	226,000

事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮 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 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 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	基準階の比準価格 (円／㎡) 231,000

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（Ｉ３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ので，必ずしも想定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年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末有効純収益	最終還元利回り	5年目期末売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格	複利現価率 割引率 8.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
3,556 千円 (33.0%)	1,007 千円	9.0%	11,189 千円	559 千円	10,630 千円	0.68058	7,235 千円 (67.0%)	10,791 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
ア 収入	支払賃料	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出	維持管理費	81	81	81	81	81	81
	修繕費	100	100	100	100	100	100
	公租公課	60	60	60	60	60	60
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	247	247	247	247	247	247
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	747	247	247	247	247	247
ウ 経費率 （運営支出／可能総収益）		19%	19%	19%	19%	19%	19%
エ 有効純収益		507	1,007	1,007	1,007	1,007	1,007
オ 複利現価率 （割引率8.0%）		0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	
カ 有効純収益の現価		469	863	799	740	685	

Ⅳ　評価額の決定

1　試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

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80%，収益価格に10%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	占有減価 イ	試算価格(円) (千円未満四捨五入) ウ＝ア×イ
① 積 算 価 格	6,431,000	1.00	6,431,000
② 比 準 価 格	14,470,000	1.00	14,470,000
③ 収 益 価 格	――――		10,791,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	13,298,000		

イ　占有減価：

本件の場合は減価不要であり，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
13,298,000	1.00	0.70	0.99	0	9,220,000

イ　市場性修正：本件では不要と判定した。

ウ　競売市場修正：「第２　評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ　滞納管理費等相当額の減価：本件では、請求債権が滞納管理費等であることを考慮した上で、代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ　その他の控除減価(敷金等)：本件の場合不要。

第６　参考価格資料

１ 地価公示 東大阪-47

所　　在	：	東大阪市西岩田4丁目336番14「西岩田4-2-11」
価　　格	：	144,000円／㎡
位　　置	：	近鉄奈良線 若江岩田駅 北西方 約1,000m
価格時点	：	令和7年1月1日
地　　積	：	74㎡
供給処理施設	：	水道，ガス，下水
接面街路	：	北4.7m市道
用途指定等	：	第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）、準防火地域
地域の概要	：	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

２ 固定資産税評価額　　（令和7年度）

物件１	：	1,485,395,561円	（土地符号1：持分62020/34427020）
	：	3,009,064円	（建物：専有部分）

第７　附属資料

１ 位置図

２ 公図写

３ 建物図面・各階平面図写

４ 間取略図

令和　７年（ヌ）第　　２２６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　東大阪市西岩田二丁目２３１番地１

建物の名称　八戸ノ里ニュースカイハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　西岩田二丁目２３１番１の８０５

建物の名称　８０５

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　８階部分　６２．０２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　東大阪市西岩田二丁目２３１番１

地　　　目　宅地

地　　　積　１４８０９．９７平方メートル

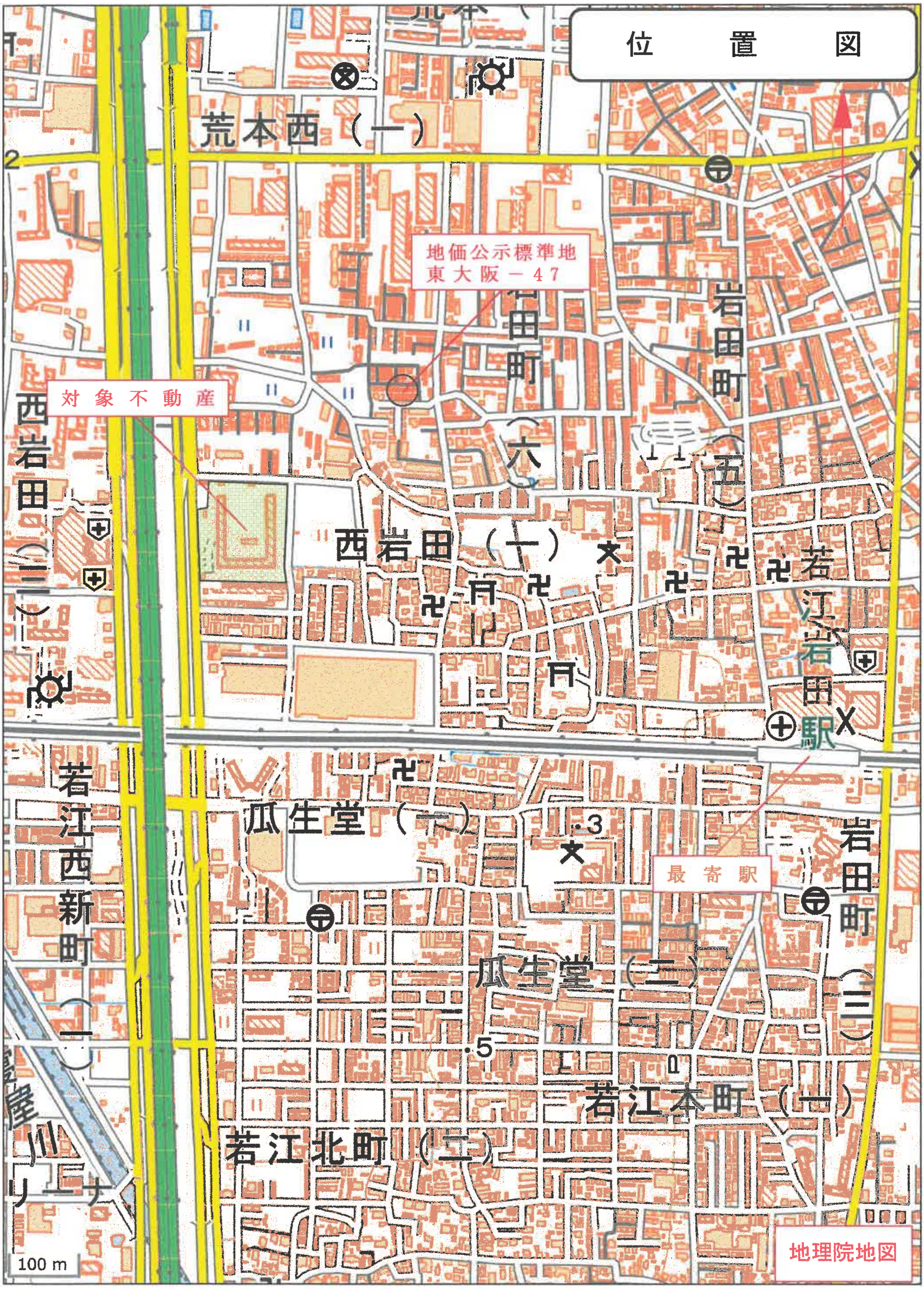
（敷地権の表示）

土地の符号　１

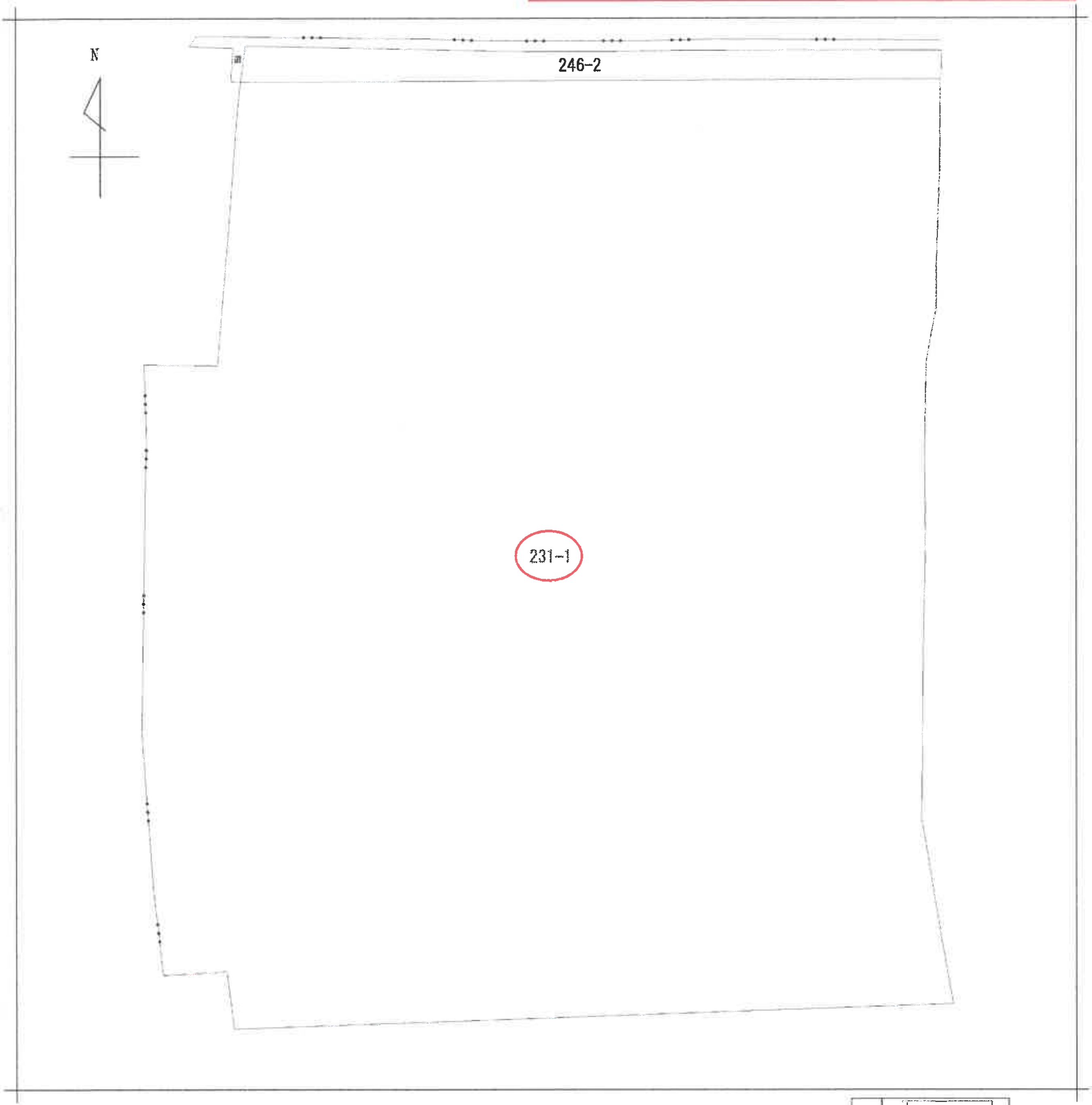
敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３４４２７０２０分の６２０２０

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１


位　置　図
荒本西（一）
地価公示標準地
東大阪－47
岩田町
岩田町（六）
岩田町（五）
対象不動産
西岩田（三）
西岩田（一）
若江岩田
駅
瓜生堂（一）
最寄駅
岩田町（三）
若江西新町（一）
瓜生堂（二）
若江本町（一）
若江北町（二）
100 m
地理院地図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



地番区域見出

請求部分	所在	東大阪市西岩田二丁目				地番	231番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項					

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和57年8月17日

~~建物図面~~ 各階平面図

家屋番号	
建物の所在	東大阪市西岩田２丁目231番地1

6190502

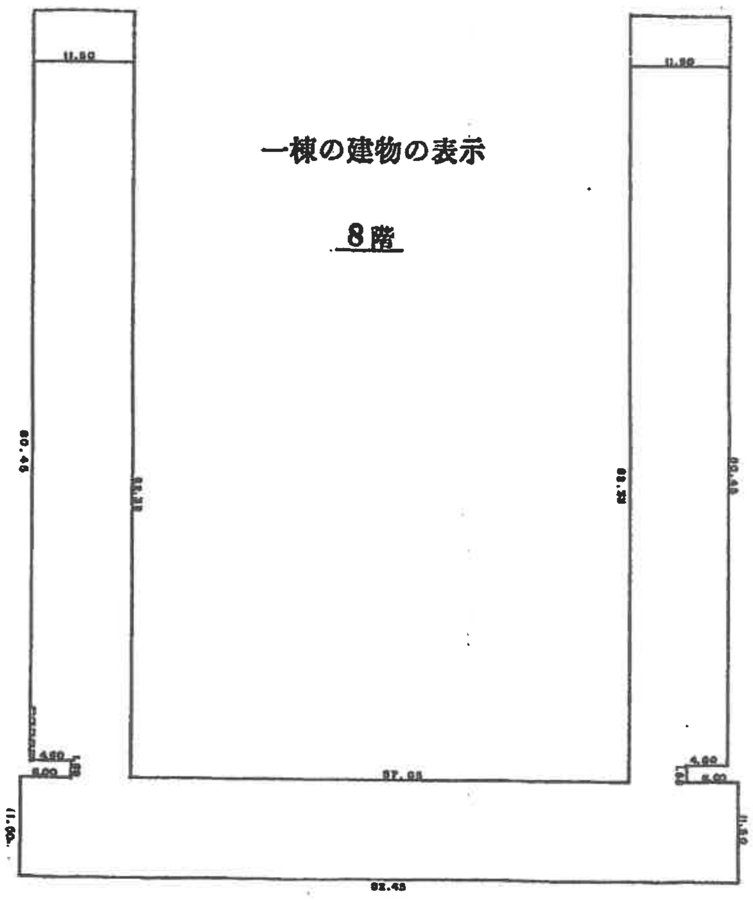
~~各階平面図~~

231－1－802

～

231－1－841

```
** ユカ メンセキ **
------------------------
80.45X 11.50=925.1750
 1.88X  6.70= 12.5960
11.50X 82.45=948.1750
 1.88X  6.70= 12.5960
80.45X 11.50=925.1750
         ケイ2823.7170
            2823.71
------------------------
```



作製者	[redacted] 57年 7月 1 5日作製	縮尺	1/	申請人	㊞	縮尺	1/600

(大阪土地家屋調査士会)

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10月８日
大阪法務局
登記官 [redacted]

請求番号：23-4

登記年月日：昭和59年6月29日

6191131

各階平面図

[redacted]

建物図面 各階平面図

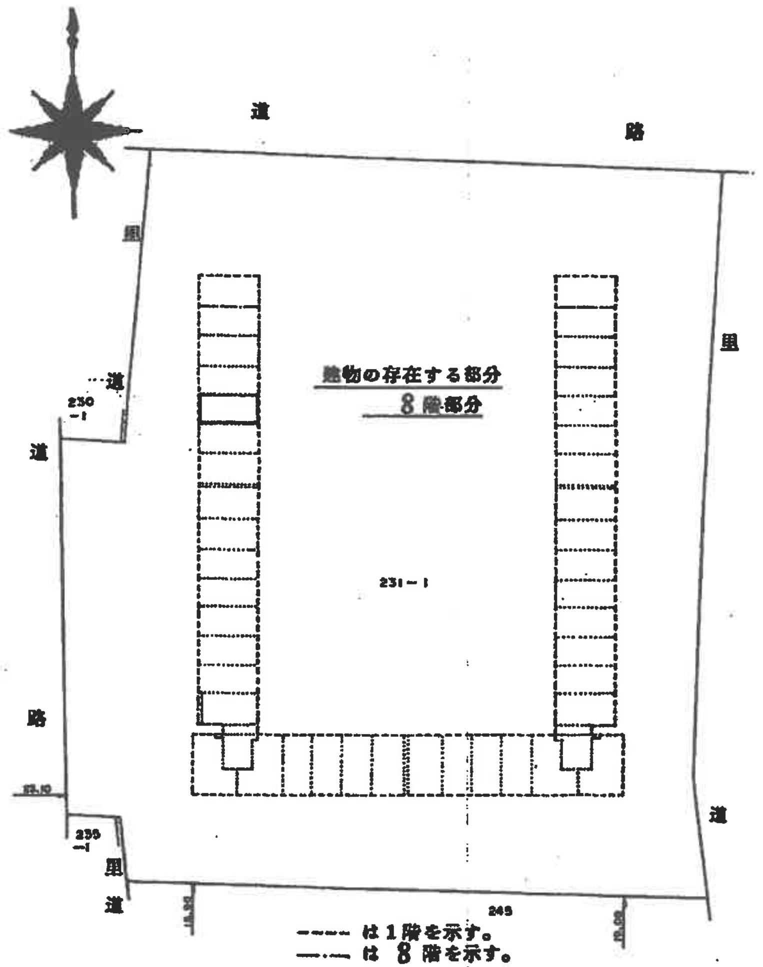
家屋番号	西岩田2丁目 231−1− 805
建物の所在	東大阪市　西岩田2丁目　231番地1

昭.59.6.9

専有部分の建物表示

建物番号　805

5.45 × 11.38 = 62.0210 ㎡



------ は1階を示す。
—・— は 8 階を示す。
………… は専有部分の建心を示す。

作製者	[redacted] 年 6 月 2 日作成	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

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10月8日
大阪法務局
登記官

[redacted]

請求番号：23-3

間取略図