

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	<input type="checkbox"/> 平成 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。	
<input type="checkbox"/>	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
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

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な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第7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	<input type="checkbox"/> 平成 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。	
<input type="checkbox"/>	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
	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な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第7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	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

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(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 6月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中 村 和 裕

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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 8年 6月 2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 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609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6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



物件明細書

令和 8年 4月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 中村和裕

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】

Aが占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。

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609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6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



令和7年(ケ)第517号
令和8年1月29日受理
令和 年 月 日提出
8.3.12

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609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6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



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25-609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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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8年1月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 <単独>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者の父・前々所有者)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
関係人(■A)の陳述の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	平成7年頃	
最初の契約等	契約日	平成18年7月頃
	期間	不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	不明
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> A
賃料・支払時期	平成18年7月頃から毎月5万円の月末払い	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(3枚目)

その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 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存在する。
- 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6階部分に位置する。
- 5 目的建物は、居住者によれば平成7年頃にリフォームをしたとのことであるが、内壁クロスのたばこのヤニによるものと思われる黄ばみ等があるほか、リフォーム後の経年相当の劣化、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。
当マンションの駐車場は全部で221台分あるが、現在空きはない。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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の父・ 前々所有者)	<p>1 本物件は、私と家族が住居として使用し、居住しています。</p> <p>2 本物件内で、ペットを飼ったことはありません。</p> <p>3 本物件内で、不具合のある箇所はありません。</p> <p>4 本物件は、平成7年に私が購入した際に間取りを含めてリフォームしました。私はそのときからずっと本物件に居住しています。</p> <p>5 本物件は、平成16年に私から私が代表を務める法人(株式会社ウイッシュ・コーポレーション)に名義を移し、それから平成18年に私の息子に名義を移したのになります。現在は息子の名義になっていますが、住宅ローンに充てる分として、本物件の月額賃料5万円を息子の口座に振り込んでいます。</p> <p>6 家賃の5万円は、数か月分をまとめて息子の口座に振り込むこともありました。その際に息子が住宅ローンの引き落とし口座の管理を怠って、引き落としがされる口座に金額を移し替えなかったことで、何度か引き落としができずに競売になってしまいました。</p> <p>7 息子に名義を移した際に、賃貸借の覚書を作成しましたが、現在手元にはありません。その覚書を作成したときに賃料を毎月5万円と決めました。</p>

(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)

- 1 目的建物の居住者Aは、現所有者の父であり、前所有者法人の代表者であった者であり、前々所有者である。Aおよび現所有者は、賃貸借である旨主張するが、賃貸借契約書等の資料がないこと、賃料5万円は住宅ローンの支払い原資であること、住宅ローンの支払い管理を所有者が怠っていたこと、Aが所有者の父であることなどに鑑みると、Aの賃借権が正常なものであるか疑義がある。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、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、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

(6枚目)

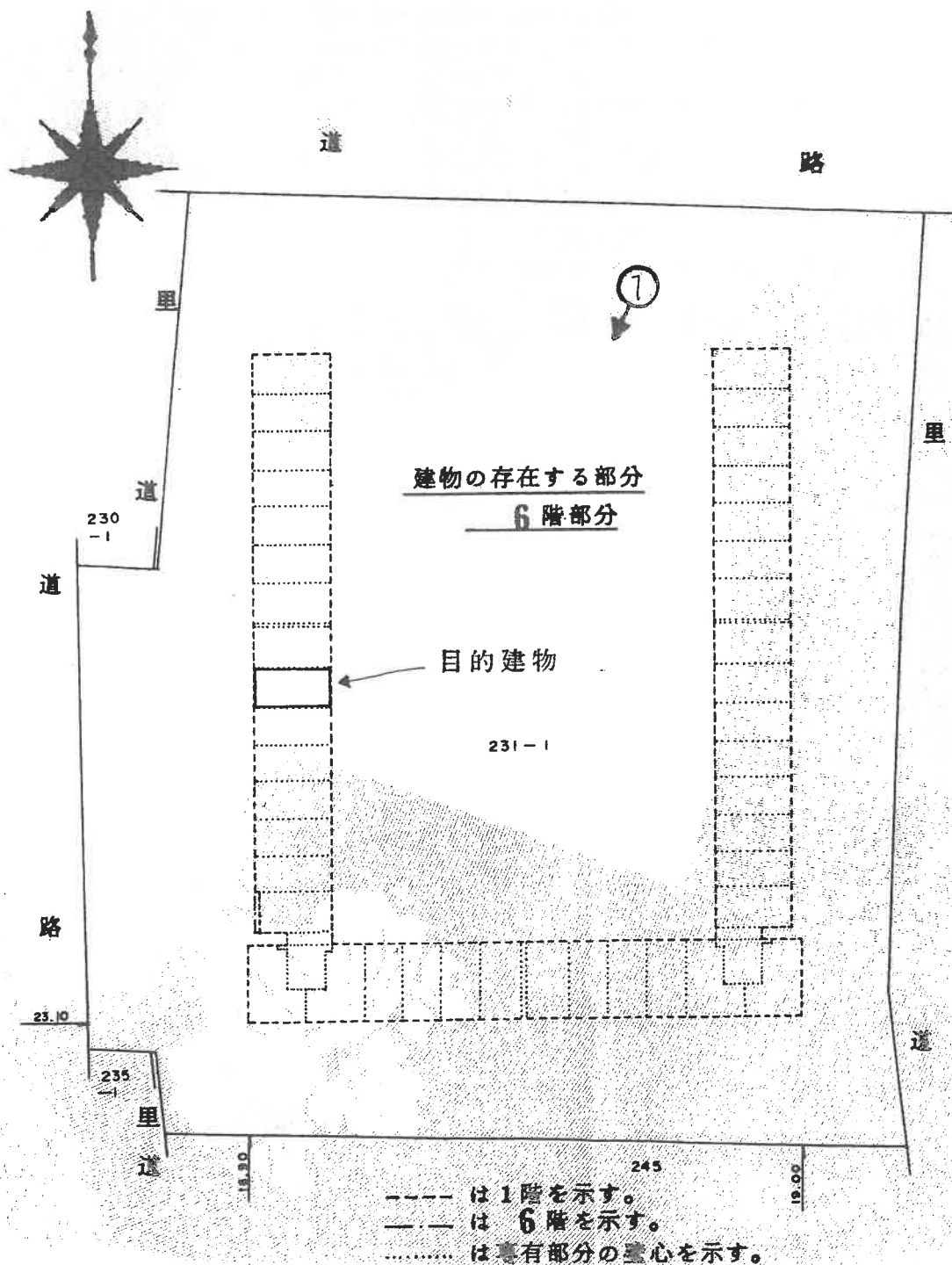
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月30日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和8年1月30日 12:20 - 12:30	東大阪市役所	道路等調査
令和8年2月3日 10:50 - 11:05	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和8年2月4日	執行官室	管理費等照会書送付（管理会社宛）
令和8年2月10日 13:50 - 13:55	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年2月10日 14:00 - 14:05	中之島図書館	物件等調査
令和8年2月27日 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aから聴取
令和8年3月5日 13:20 - 13:30	大阪法務局北出張所	法人登記調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

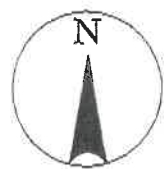
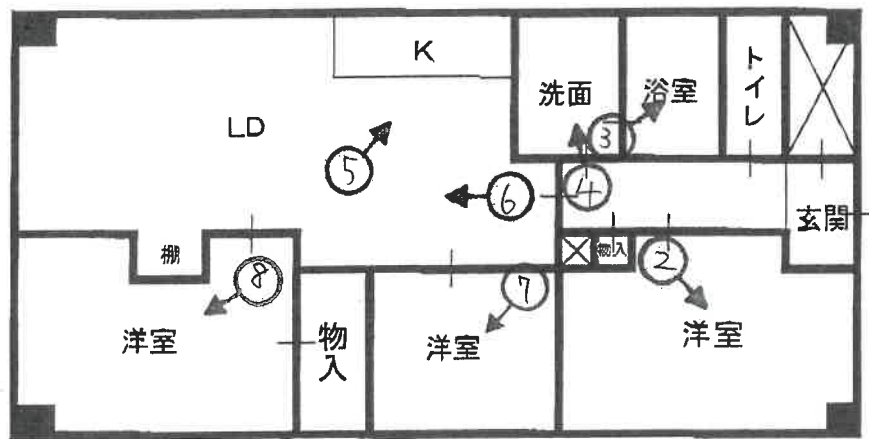
(7枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



間取略図



【写真】

- ① 目的建物が存する1棟のマンション



- ②



③



④



⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第517号
令和8年2月27日 現地調査
令和8年2月27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

小林 敬一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,340,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 9,340,000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 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	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
番号	特記事項		
1	特になし		

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940m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	府道2号大阪中央環状線沿いにある中高層共同住宅や店舗等が混在する路線商業地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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)	範囲	大阪中央環状線から東側50mまでの範囲	左記以外の範囲
	都市計画区分	市街化区域	同左
	用途地域	近隣商業地域	第1種住居地域
	建ぺい率	80%	60%
	容積率	400%	200%
	防火規制	防火地域	準防火地域
その他の規制	埋蔵文化財「西岩田遺跡」包蔵地内、宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域：(仮称)瓜生堂駅周辺エリア、居住誘導区域 水害ハザードマップ浸水想定区域、景観計画区域		
画地条件	規模	14,809.97㎡	
	形状	ほぼ整形	
	間口・奥行	間口(西側)約70m, 奥行約120m	
	高低差等	概ね等高接面	
接面道路の状況	西側	幅員約120m 府道2号大阪中央環状線 (建築基準法第42条1項1号)	
	北側	幅員約6.9m 市道 岩田13号線 (建築基準法第42条1項1号)	
	東側	幅員約4.3m 道路 (建築基準法上の道路ではない)	
	接道状況	三方路	
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地	
	東側	道路	
	西側	道路、店舗、農地、共同住宅等	
	南側	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(処理区域内)	
	(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	目的土地の閉鎖登記簿からは鉄道会社等の法人の所有者名、田・雑種地の登記地目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空地等であったと見られる。 目的土地上の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。また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査機関による調査を要する。		
特記事項	◇法定容積率について 本件土地が跨る各基準容積率の区域における面積の按分計算。 ◇西側道路について 都市計画道路の事業中であり、2033年度中頃に完了予定。 ◇東側道路について 車止めが設置されており、自動車が通行できないようになっていた。 ◇用途地域等の変更予定について 令和8年4月1日から用途地域等の変更が予定されている。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	八戸ノ里ニユースカイハイツ 共同住宅 [総戸数 529 戸]	
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)	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16年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタルリシン吹付 等
	その他	-
設 備 等	駐車場；約221台（空き無） エレベーター、宅配BOX、管理人室 等	
建物の品等	概ね普通品等	
管理の形態等	管理組合： 有 [名称： 八戸ノ里ニユ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	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<p>◇修繕積立金： 689,059,286円（ 令和7年12月31日 現在）</p> <p>◇主な大規模修繕計画 特になし</p> <p>◇アスベストの使用可能性</p> <p>専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。しかし、法的規制前に建築された建物である為、使用可能性は否定できない。</p> <p>当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。</p> <p>◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)される前に建築確認を取得した建物である。</p> <p>◇建築確認申請手続きに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 有 <p>◇その他 特になし</p>	

(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	6階 (609号室) 中間部屋 開口部の方位：西向き	
床 面 積	62.02m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	合板、クロス、化粧板 等
	床	フローリング、カーペット 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	なし
保守管理の状態	概ね普通程度 ※内壁クロスのヤニによるものと見られる黄ばみ等 概ね経年相応の損耗が見られた。	
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	なし (令和8年1月31日 現在)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

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	専有面積等 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
350,000	62.02	0.27	5,861,000

イ 専有面積等：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16年
観察減価	10%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経過年数}44\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}16\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.27 \end{aligned}$$

※観察減価は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 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
225,000	1.07	14,809.97	1.00	$\frac{62,020}{34,427,020}$	1.00	6,423,000
合 計						6,423,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 東大阪(府)5-9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 184,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/105 & \times & 100/78 & = & 225,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	0.99	0.75	1.05	0.78

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.07	1.00	1.00	1.00	1.07

※接面・方位：三方路 1.07

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。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

カ 敷地権の種類： 所有権

3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) ×ウ)
ア	イ	ウ	
6,423,000	5,861,000	1.01	12,407,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※ 階層： 6階 1.01
 位置： 西向き・中間部屋 1.00
 品等程度： 概ね標準的 1.00
 その他： 特になし 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)
215,000	1.01	62.02	13,468,000

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	東大阪市西岩田二丁目	東大阪市西岩田二丁目
構造	SRC造	SRC造
階	13F / 14F	14F / 14F
面積	約79㎡	約64㎡
建築時期	昭和57年6月	昭和57年6月
取引時点	令和7年4月	令和7年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	215,572円/㎡	303,313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)
①	215,572	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	205,000
②	303,313	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{135}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	225,000
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/㎡) 215,000	

イ 個別格差

前記 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

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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もので、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 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 4.5%	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)
1,023 千円 (7.7%)	887 千円	5.5%	16,127 千円	806 千円	15,321 千円	0.80245	12,294 千円 (92.3%)	13,317 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	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
	共益費収入	120	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	空室損失	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
イ 支出	維持管理費	81	81	81	81	81
	修繕費	100	100	100	100	100
	公租公課	60	60	60	60	60
	損害保険料	12	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	253	253	253	253	253
	資本的支出	3,000	0	0	0	0
総費用合計	3,253	253	253	253	253	
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	21%	21%	21%	21%	21%	21%
エ 有効純収益	-2,113	887	887	887	887	887
オ 複利現価率 (割引率4.5%)	0.95694	0.91573	0.87630	0.83856	0.80245	
カ 有効純収益の現価	-2,022	812	777	744	712	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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	12,407,000	1.00	12,407,000
② 比準価格	13,468,000	1.00	13,468,000
③ 収益価格	13,317,000	—	13,317,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)			13,347,000

イ 占有減価：

本件の場合減価不要。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	13,347,000	1 / 1	1.00	0.70	1.00	0	9,340,000
一括価格(合計)							9,340,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

エ 競売市場修正：

「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：

本件の場合不要と判定。

カ 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 地価調査 東大阪(府)5-9
所在 : 東大阪市新家三丁目29番3 「新家3-5-24」
価格 : 184,000円/㎡
位置 : OsakaMetro中央線 長田駅 南東方 約1,000m (道路距離)
価格時点 : 令和 7 年7月1日
地積 : 495㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 120 m 府道, 南側道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80% 容積率 400%)、防火地域
地域の概要 : 店舗、事務所等が多い幹線道路沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年)

- 物件1 : 3,009,064円 (建物:専有部分)
: 1,485,395,561円 (全体評価額、持分62,020/34,427,020)

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

(鑑第 R08 - 005)

以 上

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609

建物の名称 609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6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

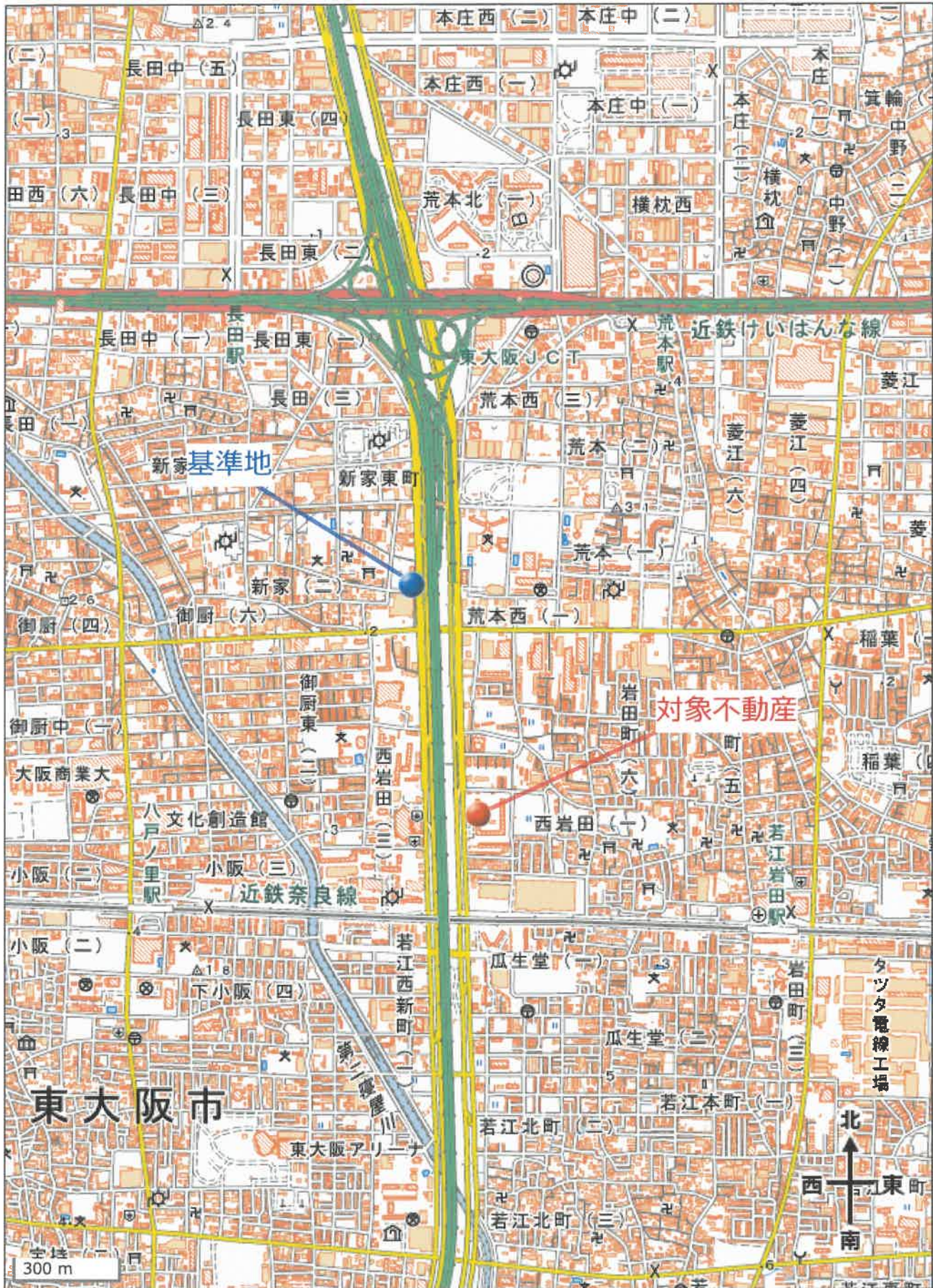
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

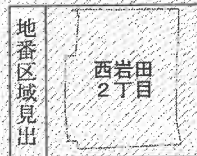
敷地権の割合 34427020分の62020







(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所在	東大阪市西岩田二丁目			地番	231番1		
出縮 力尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年12月3日

東京法務局

請求番号：68-1

登記官



昭 57 9 . 1

建物図面
各階平面図

家屋番号
西岩田2丁目 231-1-1 609

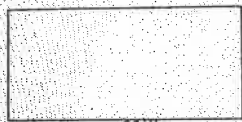
建物の所在
東大阪市 西岩田2丁目 231番地1

各階平面図

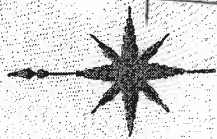
6191052

建物番号 609

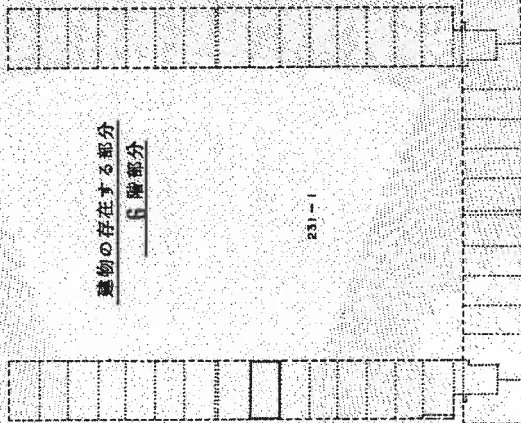
専有部分の建物表示



5.45 x 11.88 = 62.0210 m²



建物の存在する部分
6階部分



--- は1階を示す。
- - - は6階を示す。
..... は専有部分の中心を示す。

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者
土地調査士

登記年月日：昭和57年9月1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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年12月4日 東京法務局

登記簿

間取略図

