

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
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。 <input type="checkbox"/> 自己の計算において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、入札が無効となります場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受け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
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。 <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

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、入札が無効となります場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は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	
代表者	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
2	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
3	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
4	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

- 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。
- 役員は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19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 7月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 7月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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31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 目 録

1 所 在 東大阪市日下町四丁目

地 番 1296番1

地 目 宅地

地 積 13361.42平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

2 所 在 東大阪市日下町四丁目

地 番 1296番9

地 目 宅地

地 積 224.21平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

3 所 在 東大阪市日下町四丁目

地 番 1296番10

地 目 宅地

地 積 4.25平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

4 所 在 東大阪市日下町四丁目

物 件 目 録

地 番 1296番11
地 目 宅地
地 積 1.27平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

5 所 在 東大阪市日下町四丁目

地 番 1296番13
地 目 宅地
地 積 1809.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

6 所 在 東大阪市日下町四丁目

地 番 1296番14
地 目 宅地
地 積 402.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

7 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市日下町四丁目1296番地1
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根1
4階建

物件目録

床面積	1階	1749.43平方メートル
	2階	1292.36平方メートル
	3階	1292.36平方メートル
	4階	1292.36平方メートル
	5階	1292.36平方メートル
	6階	1292.36平方メートル
	7階	1292.36平方メートル
	8階	1292.36平方メートル
	9階	1292.36平方メートル
	10階	1292.36平方メートル
	11階	1292.36平方メートル
	12階	1292.36平方メートル
	13階	1217.20平方メートル
	14階	1214.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日下町四丁目1296番1の717

建物の名称 717

種類 居宅

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 7階部分 65.22平方メートル

所有者 亡A相続財産

【物件番号2】

地役権

原因 昭和58年7月26日設定（昭和58年8月25日変更）

目的 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地立入り、通行及び使用の認容並びに建造物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる工作物の設置及び立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 西側送電線路線下両保安線間の土地128・70㎡

要役地 大東市中垣内五丁目746番2

地役権図面第38号

【物件番号5】

地役権

原因 昭和58年7月26日設定（昭和58年8月25日変更）

目的 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地立入り、通行及び使用の認容並びに建造物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる工作物の設置及び立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 東側送電線路線下両保安線間の土地170・20㎡

要役地 大東市中垣内五丁目746番2

地役権図面第39号

【物件番号6】

地役権

原因 昭和58年7月26日設定（昭和58年8月25日変更）

目的 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地立入り、通行及び使用の認容並びに建造物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる工作物の設置及び立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 東側送電線路線下西側保安線より東側の土地8・84㎡

要役地 大東市中垣内五丁目746番2

地役権図面第39号

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番1
地 目 宅地
地 積 13361.42平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

2 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番9
地 目 宅地
地 積 224.21平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

3 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番10
地 目 宅地
地 積 4.25平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

4 所 在 東大阪市日下町四丁目



11

物 件 目 録

地 番 1296番11
地 目 宅地
地 積 1.27平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

5 所 在 東大阪市日下町四丁目

地 番 1296番13

地 目 宅地

地 積 1809.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

6 所 在 東大阪市日下町四丁目

地 番 1296番14

地 目 宅地

地 積 402.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

7 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市日下町四丁目1296番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根1
4階建



11

物 件 目 録

床面積	1階	1749.43	平方メートル
	2階	1292.36	平方メートル
	3階	1292.36	平方メートル
	4階	1292.36	平方メートル
	5階	1292.36	平方メートル
	6階	1292.36	平方メートル
	7階	1292.36	平方メートル
	8階	1292.36	平方メートル
	9階	1292.36	平方メートル
	10階	1292.36	平方メートル
	11階	1292.36	平方メートル
	12階	1292.36	平方メートル
	13階	1217.20	平方メートル
	14階	1214.12	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 日下町四丁目1296番1の717

建物の名称 717

種類 居宅

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 7階部分 65.22平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第361号
令和8年1月26日受理
令和 年 月 日提出
【8.3.10】

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 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番1
地 目 宅地
地 積 13361.42平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780
- 2 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番9
地 目 宅地
地 積 224.21平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780
- 3 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番10
地 目 宅地
地 積 4.25平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780
- 4 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番11
地 目 宅地
地 積 1.27平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780



物件目録

5 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番13
地 目 宅地
地 積 1809.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

6 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番14
地 目 宅地
地 積 402.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

7 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市日下町四丁目1296番地1
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根1
4階建

床面積	1階	1749.43平方メートル
	2階	1292.36平方メートル
	3階	1292.36平方メートル
	4階	1292.36平方メートル
	5階	1292.36平方メートル
	6階	1292.36平方メートル
	7階	1292.36平方メートル
	8階	1292.36平方メートル
	9階	1292.36平方メートル
	10階	1292.36平方メートル
	11階	1292.36平方メートル
	12階	1292.36平方メートル



物 件 目 録

13階 1217. 20平方メートル
14階 1214. 12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日下町四丁目1296番1の717

建物の名称 717

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.22平方メートル

所有者 亡A相続財産



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市日下町4丁目1番42-717号(マンハイムグラン石切)		
建物	物件7		
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が異なる (<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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(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)		
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 6,240円 修繕積立金 7,180円	令和8年2月10日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明	
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		
土地	物件1～6		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、5、6) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2～4) <input type="checkbox"/> (物件)		
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"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」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		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

(2枚目)

「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 なし

(目的土地の現況について)

- 1 目的各土地を適宜概観したところ、形状および地積は概ね地積測量図（物件1は残地計算によるもの）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 物件1、5、6は、一体となって目的建物の存在するマンハイムグラン石切というマンション2棟の敷地部分となっている。物件2ないし4は、一体となって公衆用道路として利用されている。
- 3 物件1の北側接面道路および物件1、5、6の西側接面道路（物件2ないし4を含む。）は、いずれも建築基準法上の道路である。
- 4 マンション敷地北西側および南東側の一部（物件1、2、5、6の各一部）に高压送電線が通っている箇所がある。
- 5 物件1、2、5、6上に以下のとおり地役権が設定されている。

(1) 物件1

(設定日) 昭和58年7月26日

(目的) 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地立入り、通行及び使用の認容並びに建造物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる工作物の設置及び立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

(範囲) 西側送電線路線下両保安線間の土地444・10㎡

(要役地) 大東市中垣内五丁目746番2
地役権図面第37号

(設定日) 昭和58年7月26日

(目的) 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地立入り、通行及び使用の認容並びに建造物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる工作物の設置及び立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

(範囲) 東側送電線路線下両保安線間の土地208・39㎡

(要役地) 大東市中垣内五丁目746番2
地役権図面第37号

(2) 物件2

(設定日) 昭和58年7月26日（昭和58年8月25日変更）

(目的) 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地立入り、通行及び使用の認容並びに建造

物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる工作物の設置及び立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

(範囲) 西側送電線路線下両保安線間の土地 128・70㎡

(要役地) 大東市中垣内五丁目746番2
地役権図面第38号

(3) 物件5

(設定日) 昭和58年7月26日(昭和58年8月25日変更)

(目的) 電線の支持物を除く電線路を設置(張替増強等を含む)すること及びその保守運営のための土地立入り、通行及び使用の認容並びに建造物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる工作物の設置及び立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

(範囲) 東側送電線路線下両保安線間の土地 170・20㎡

(要役地) 大東市中垣内五丁目746番2
地役権図面第39号

(4) 物件6

(設定日) 昭和58年7月26日(昭和58年8月25日変更、平成10年4月2日更正)

(目的) 電線の支持物を除く電線路を設置(張替増強等を含む)すること及びその保守運営のための土地立入り、通行及び使用の認容並びに建造物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる工作物の設置及び立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

(範囲) 東側送電線路線下西側保安線より東側の土地 8・84㎡

(要役地) 大東市中垣内五丁目746番2
地役権図面第39号

(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、動産類はほとんど見受けられなかった。
- 4 目的建物は、マンハイムグラン石切という名称の14階建てマンションの7階部分に位置する。
- 5 目的建物については、内壁および室内ドアに拳大の穴が開いている箇所が複数見受けられるほか、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。
当マンションの駐車場は全部で224台分あり、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が禁止されていない。

以上

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

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、所有者が住居（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

(5枚目)

(調査経過用)

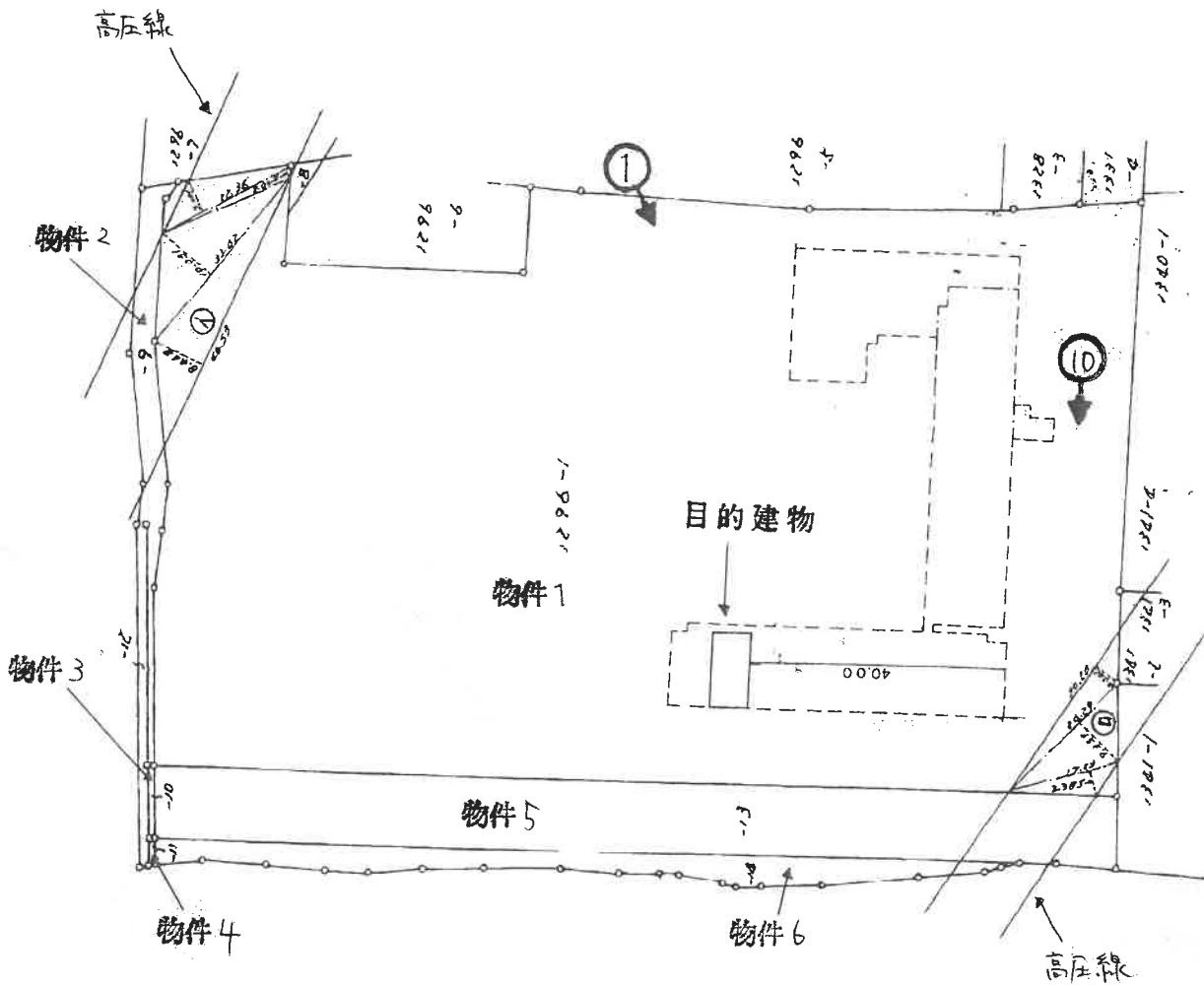
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月28日	執行官室	ライフライン調査
令和8年1月30日 12:10 - 12:20	東大阪市役所	道路等調査
令和8年1月30日 15:05 - 15:20	物件所在地	物件および占有調査、居住者宛照会書投函
令和8年2月3日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和8年2月6日 9:30 - 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年2月6日 9:55 - 10:00	中之島図書館	物件等調査
令和8年2月17日 9:40 - 10:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

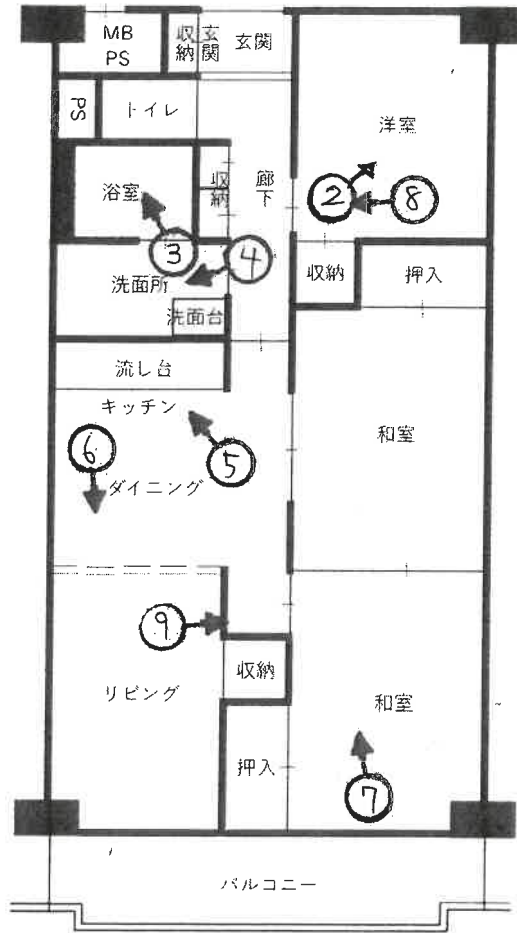
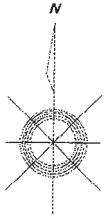
(6枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



【令和7年（ケ）第361号】



【写真】

①

目的建物の存する1棟のマンション



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 北側洋室の扉の破損状況

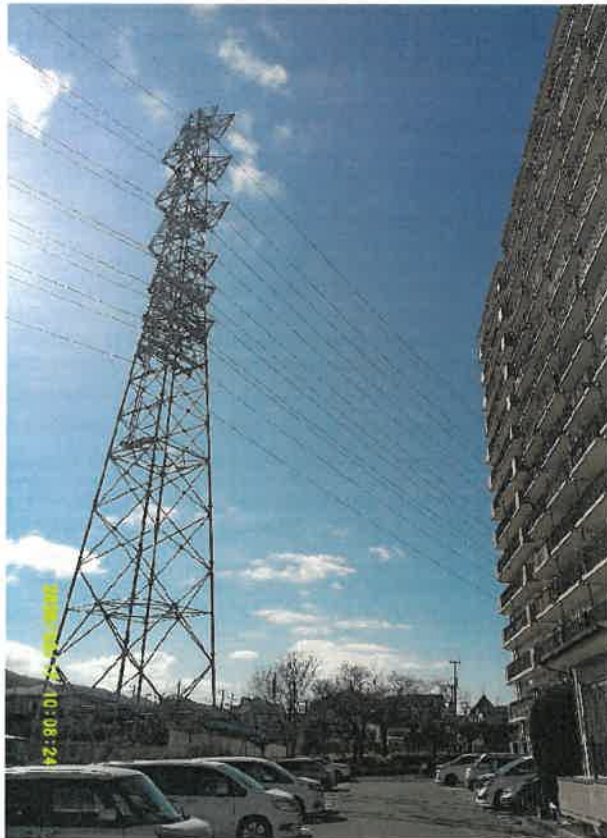


(12 枚目)

⑨ リビングの壁の破損状況



⑩ 敷地南東側の高圧線の状況



令和7年（ケ） 第361号
令和8年2月17日 現地調査
令和8年3月9日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地共有持分付マンション)

評価人 不動産鑑定士

池木 俊博

第1 評価額

一括価格	
金 5,540,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,380,000円
物件2	金 10,000円
物件3	金 10,000円
物件4	金 10,000円
物件5	金 190,000円
物件6	金 40,000円
物件7	金 3,900,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、5、6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1 乃至 6	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
7	(一棟の建物の表示) 所在 構造 建物の名称 床面積 (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	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特記事項		
2 ・ 3 ・ 4	<p>■物件2・物件3・物件4の地目について</p> <p>固定資産税公租公課証明書によると、物件1乃至物件6の全体面積15,804.05㎡のうち、物件2(地番:1296番9・地積:224.21㎡)、物件3(地番:1296番10・地積:4.25㎡)及び物件4(地番:1296番11・地積:1.27㎡)の現況地目が「道路」となっている。現地調査の結果及び東大阪市役所での調査結果から、当該部分は道路負担部分であることを確認した。したがって、現況地目は、公衆用道路となる。</p>		
1 ・ 2 ・ 5 ・ 6	<p>■地役権の設定</p> <p>物件1(地番:1296番1)、物件2(地番:1296番9)、物件5(地番:1296番13)、物件6(地番:1296番14)には、電線の支持物を除く電線路を設置(張替増強等を含む)すること及びその保守運営のための土地立入り、通行及び使用の認容並びに建造物の築造、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる工作物の設置及び立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止を目的とした地役権(要役地:大東市中垣内五丁目746番2)が設定されている。範囲等は「第7 附属資料」を参照。</p>		
7	<p>■床面積についての備考</p> <p>固定資産課税証明書記載の課税床面積は共用部分の按分面積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。</p>		

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乃至物件6）

位置・交通	近鉄けいはんな線 新石切駅 北方 道路距離 約1.4km 最寄バス停 近鉄バス 南日下停留所 南西方 道路距離 約80m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	高層の共同住宅等が建ち並ぶ共同住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・立地適正化計画(居住誘導区域：外、都市機能誘導区域：外) ・宅地造成等工事規制区域 ・洪水リスク情報 寝屋川流域洪水リスク表示図 浸水想定：0.5m未満(一部0.5m～1.0m未満)、ため池浸水想定区域図 浸水想定：0.5m未満(一部0.5m～1.0m未満)
画地条件	規模	15,804.05㎡(有効宅地：15,574.32㎡、道路負担：229.73㎡)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約110m(北側)・奥行約110m(中央付近)
	高低差等	北側道路面とほぼ等高に接面、敷地南西端付近では建物地盤面が西側道路から約1.4m高い。ほぼ平坦地。
接面道路の状況	北側	幅員約9m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	西側	幅員約4m～4.7m舗装市道(建築基準法第42条2項道路)
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	14階建の店舗付共同住宅の敷地
	東側	駐車場、畑等
	南側	里道を介在して、戸建住宅等
	西側	道路
	北側	道路、公園
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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から、工業系の事業所として利用されていた地歴を確認した。目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はないものの、過去の土地利用履歴から土壌汚染の可能性を完全に否定できない。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	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可あり(開発許可番号：東大阪指令開第82-A-13号) ・前述のとおり地役権が、敷地の南東部及び北西部に設定されている。 ・西側接面道路の一部が目的土地の道路負担部分になっている。 ・敷地南側で予定されていた都市計画道路は平成18年に廃止となっている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マンハイムグラン石切	
建物の用途	共同住宅・店舗 総戸数477戸 ※目的専有部分はⅠ期 (Ⅰ期：247戸、Ⅱ期：224戸、店舗：6区画)	
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58年7月6日新築
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	約7年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等
	その他	-
設 備 等	駐車場224台（賃貸駐車場：月額8,000円・現在空きは無）、メールコーナー、エレベーター、管理人室、集会室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： マンハイムグラン石切管理組合 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	
特 記 事 項	①建築時期及び建物構造から、アスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。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建築確認、検査済証あり ③修繕積立金：507,844,866円(令和7年3月31日現在) ④管理組合からの回答書によると、直近における修繕計画があり、鉄部塗装工事を令和7年9月～令和8年4月の期間で実施中とのことである。 ⑤管理組合からの回答書によると、管理規約等によりペット飼育は禁止されていない。 ⑥管理組合からの回答書によると、管理規約等により民泊営業は禁止されている。	

(2) 専有部分の概要 (物件7)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階 (717号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	65.22㎡ (登記記録) 67.80㎡ (壁芯面積・住戸専有面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング貼、カーペット、畳等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	浴室、洗面台、キッチン流し台、トイレ等
	その他	とくになし
保守管理の状態	保守管理状況についてはやや劣る。内装材や設備関係が劣化しており、相応の修繕改修工事が必要であると判断した。	
管 理 費 等	管 理 費	6,240 円 (月額)
	修繕積立金	7,180 円 (月額)
	滞 納 額	なし (令和8年2月10日現在)
専有部分の 利用状況等	占有については現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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、土地共有持分価格を加算して、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/m ²)	専有面積 (m ²)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ (ア×イ×ウ)
363,000	65.22	0.15	3,551,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約43年

経済的残存耐用年数 約7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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / (\text{経過年数}43\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}7\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.15 \end{aligned}$$

※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 土地共有持分価格

土地共有持分の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地共有持分割合 オ	土地共有持分価格(円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	121,000	0.89	13,361.42	0.90	$\frac{6,780}{3,034,588}$	2,893,000
2	121,000	0.05	224.21	—	$\frac{6,780}{3,034,588}$	3,000
3	121,000	0.05	4.25	—	$\frac{6,780}{3,034,588}$	57
4	121,000	0.05	1.27	—	$\frac{6,780}{3,034,588}$	17
5	121,000	0.89	1,809.95	0.90	$\frac{6,780}{3,034,588}$	392,000
6	121,000	0.89	402.95	0.90	$\frac{6,780}{3,034,588}$	87,000
計	—	—	15,804.05	—	—	3,375,074

※1 道路負担部分である物件2、物件3、物件4の個別格差を0.05と判断した。

※2 道路負担部分である物件3及び物件4については、構成比算定のため円単位で表示した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-20

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.9/100 & \times & 100/101 & \times & 100/84 & = & 121,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
	方位+1				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.95	1.00	0.90	0.98	0.84
	幅員等-5		周辺利用状況等-10		容積率-2

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.03	0.90	0.98	0.98	0.89
	角地+3	地積過大-10	不整形-2	地役権-2	

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 土地共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

土地共有持分付建物の価格

土地共有持分価格 (円) ア	建物価格 (円) イ	個別格差 ウ	土地共有持分付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア+イ) × ウ
3,375,074	3,551,000	0.72	4,987,000

ウ 個別格差：

※ 階層	※ 位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.03	1.00	1.00	0.70	0.72
※ 階層	： 7階/14階	1.03		
※ 位置	： 中間住戸	1.00		
※ その他	： 保守管理状態	0.70		

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

物件番号	土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	2,893,000	0.40	1,157,000
5	392,000	0.40	157,000
6	87,000	0.40	35,000
計	3,372,000	—	1,349,000

* 道路負担部分を除く

② 各物件の積算価格の構成比

物件番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ (ア+イ)	構成比 (*)
1	2,893,000	-1,157,000	1,736,000	25.06470%
2	3,000	±0	3,000	0.04331%
3	57	±0	57	0.00082%
4	17	±0	17	0.00025%
5	392,000	-157,000	235,000	3.39298%
6	87,000	-35,000	52,000	0.75079%
7	3,551,000	+1,349,000	4,900,000	70.74715%
合 計			6,926,074	100%

* 構成比については小数点第7位を四捨五入して算出した。

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)
185,000	0.72	65.22	8,687,000

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	東大阪市日下町4丁目	東大阪市日下町4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	11F/11F	10F/11F
面積	約62㎡	約71㎡
建築時期	昭和61年11月	昭和61年11月
取引時点	令和7年5月	令和6年11月
取引形態	一般	一般
事例価格	193,000円/㎡	226,000円/㎡
その他	3LDK	4LDK

(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	193,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	182,000
②	226,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{119}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	188,000
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。						基準階の比準価格 (円/㎡) 185,000	
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。							

イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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 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 5.5%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エ-オ)	キ	ク (カ×キ)	
-422 千円 - (7.1%)	567 千円	6.5%	8,723 千円	436 千円	8,287 千円	0.76513	6,341 千円 (107.1%)	5,919 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	780	780	780	780	780
	共益費収入	60	60	60	60	60
	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	840	840	840	840	840
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	798	798	798	798	798
イ 支出	維持管理費	75	75	75	75	75
	修繕費	86	86	86	86	86
	公租公課	65	65	65	65	65
	損害保険料	5	5	5	5	5
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	231	231	231	231	231
	資本的支出	3,000	0	0	0	0
総費用合計	3,231	231	231	231	231	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	28%	28%	28%	28%	28%	
エ 有効純収益	-2,433	567	567	567	567	
オ 複利現価率 (割引率5.5%)	0.94787	0.89845	0.85161	0.80722	0.76513	
カ 有効純収益の現価	-2,306	509	483	458	434	

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。

積算価格 (円)	比準価格 (円)	収益価格 (円)	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入)
4,987,000	8,687,000	5,919,000	8,040,000

2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件	各物件に対する割付				
1	8,040,000円	×	0.2506470	≒	2,015,000円
2	8,040,000円	×	0.0004331	≒	3,000円
3	8,040,000円	×	0.0000082	≒	66円
4	8,040,000円	×	0.0000025	≒	20円
5	8,040,000円	×	0.0339298	≒	273,000円
6	8,040,000円	×	0.0075079	≒	60,000円
7	8,040,000円	×	0.7074715	≒	5,688,000円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 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	割付後の 価格(円) ア	占有減価 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	2,015,000		0.98	0.70			1,380,000
2*	3,000		0.98	0.70			10,000
3*	66		0.98	0.70			10,000
4*	20		0.98	0.70			10,000
5	273,000		0.98	0.70			190,000
6	60,000		0.98	0.70			40,000
7	5,688,000	1.00	0.98	0.70	1.00	0	3,900,000
一括価格(合計)							5,540,000

*物件2乃至物件4の評価額は競売評価実務上の備忘価額である。

イ 占有減価：本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

ウ 市場性修正：過去の土地利用履歴（▲1%）及びアスベスト建材使用の可能性（▲1%）を考慮して、市場性修正を（総合：総和）▲2%（0.98）と査定した。

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：5ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

カ その他の控除減価（敷金等）：本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価公示 東大阪-20

所 在 : 東大阪市日下町3丁目1413番48外「日下町3-3-29」
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 北東方約1.5km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 約4m 私道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中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 : 804,036,809円 (土地: 共有持分6,780/3,034,588)
物件2 : 非課税
物件3 : 非課税
物件4 : 非課税
物件5 : 108,915,551円 (土地: 共有持分6,780/3,034,588)
物件6 : 24,247,919円 (土地: 共有持分6,780/3,034,588)
物件7 : 3,408,975円 (家屋: 左記は本件専有部分)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 地役権図面 (写)
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番1
地 目 宅地
地 積 13361.42平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

- 2 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番9
地 目 宅地
地 積 224.21平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

- 3 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番10
地 目 宅地
地 積 4.25平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

- 4 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番11
地 目 宅地
地 積 1.27平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780



物 件 目 録

5 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番13
地 目 宅地
地 積 1809.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

6 所 在 東大阪市日下町四丁目
地 番 1296番14
地 目 宅地
地 積 402.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3034588分の6780

7 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市日下町四丁目1296番地1
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根1
4階建

床 面 積

1階	1749.43平方メートル
2階	1292.36平方メートル
3階	1292.36平方メートル
4階	1292.36平方メートル
5階	1292.36平方メートル
6階	1292.36平方メートル
7階	1292.36平方メートル
8階	1292.36平方メートル
9階	1292.36平方メートル
10階	1292.36平方メートル
11階	1292.36平方メートル
12階	1292.36平方メートル



物 件 目 録

13階 1217.20平方メートル
14階 1214.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日下町四丁目1296番1の717

建物の名称 717

種 類 居宅

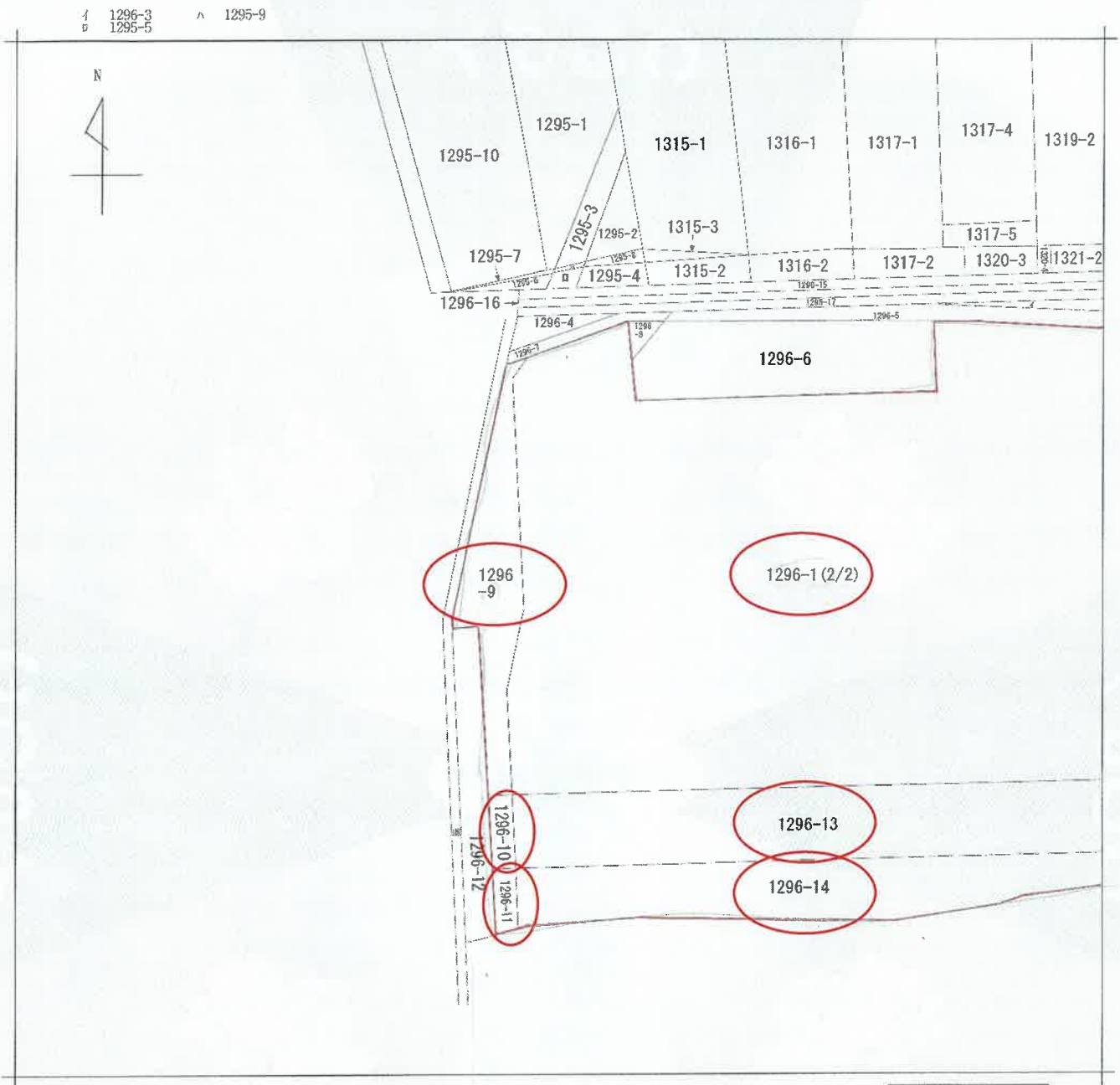
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.22平方メートル

所有者 亡A相続財産







(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	東大阪市日下町四丁目				地番	1296番1		
出力縮尺	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。

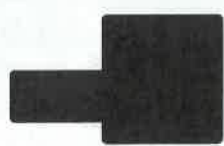
(大阪法務局東大阪支局管轄)

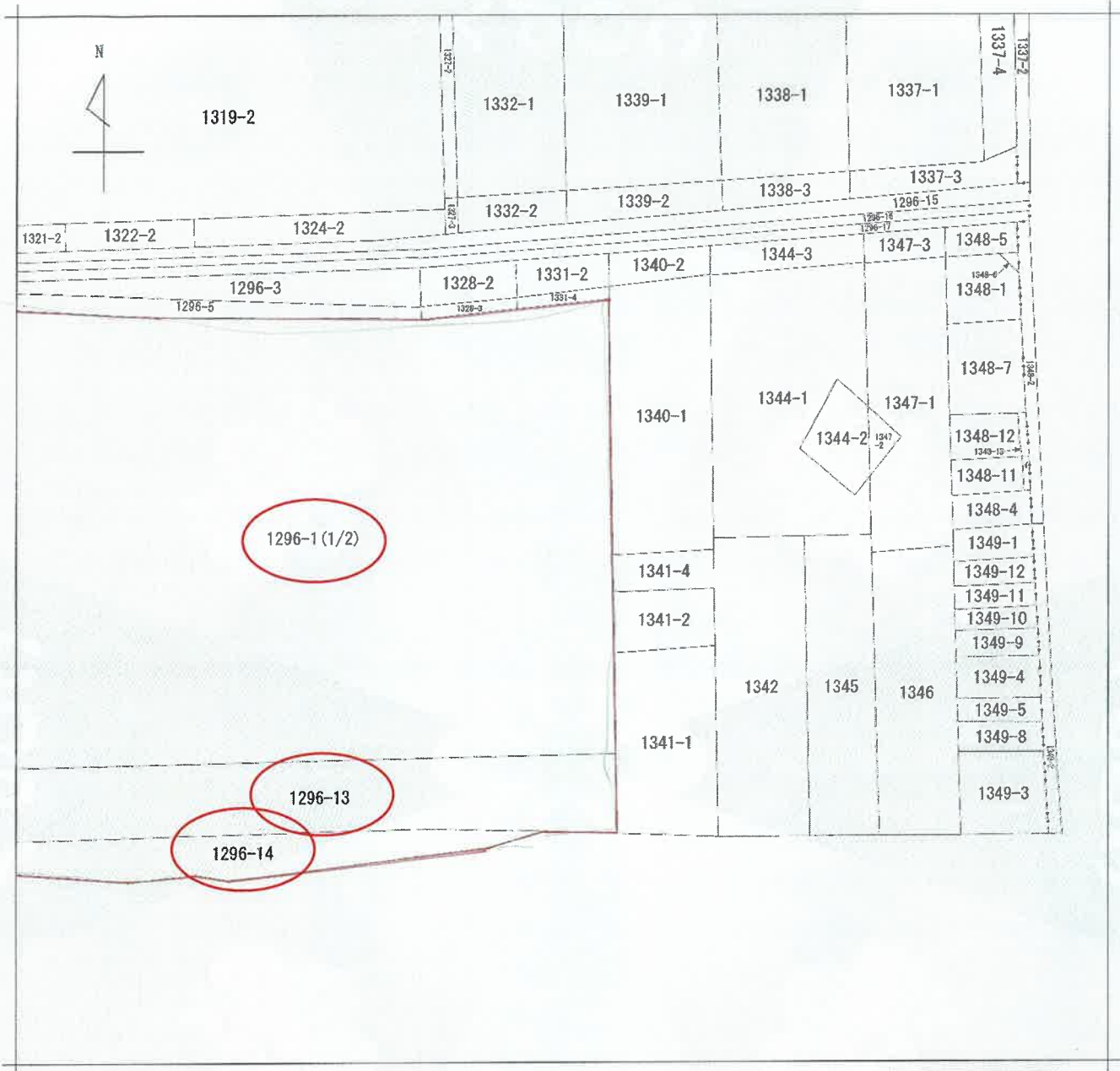
令和7年7月1日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：21-1
(1/2)





(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
 日下町
 3丁目
 日下町4丁目
 日下町
 3丁目

請求部分	所在		東大阪市日下町四丁目		地番	1296番1		
出力尺	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	

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1日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：21-1

(2/2)



A4サイズに縮小

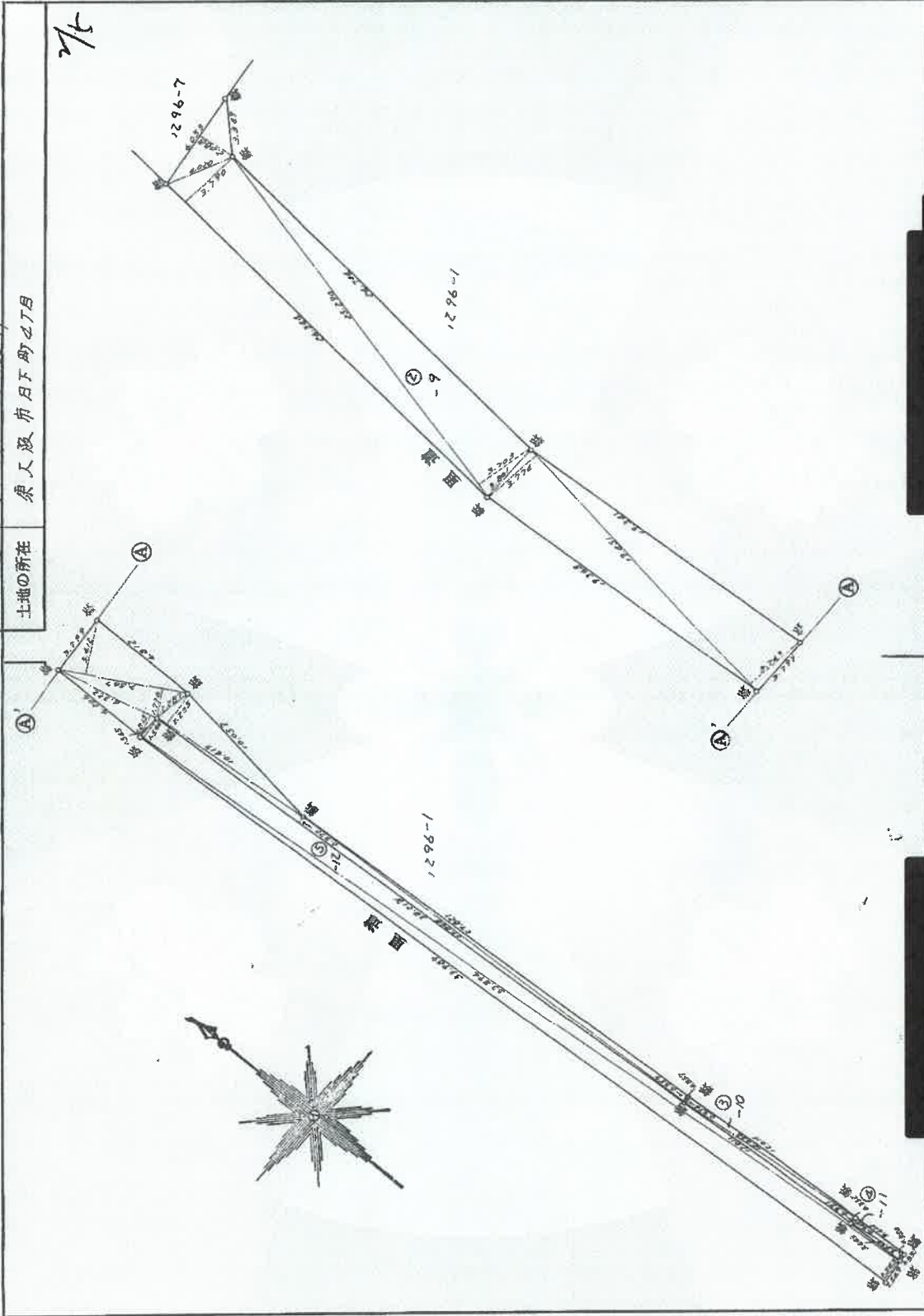
登記年月日：昭和58年8月25日

5055544

地積測量図

1296-1
1296-9 -10
-11. -12. -13. -14

土地の所在
泉入浪市日下町乙1号



製作者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
1296年6月25日(作製)		

(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。
(大阪法務局兼大阪支局管轄)

令和7年7月1日 大阪法務局北出張所

登記官



請求番号：21-2 (2/5)

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和58年8月25日

5055546

地積測量図

地番 1296-9
土地の所在 東大阪市日下町4丁目

②

1296-9			
0.370	38.217		14.190597
2.505	70.479		22.932097
1.515	6.322		18.377830
1.270	7.397		15.813208
3.268	19.451		23.408074
3.783	25.890		23.668870
3.790	26.344		22.843760
2.088	6.055		12.838664
	半計		228.229275
	1/2		228.229275

224.21 M²

4/5

1296-10

③ 1/2 X (0.356 + 0.351) X 12.032 = 4.253312

4.25 M²

1296-11

④

0.349	3.634		1.248566
0.350	3.643		1.275050
	半計		2.523616
	1/2		1.271658

1.27 M²

1296-12

⑤

1.545	53.989		83.413005
1.548	53.874		83.212336
	半計		166.625341
	1/2		83.3126705

83.31 M²

1296-13

⑥

2.770	14.429		14.009510
2.889	14.997		14.400051
12.001	157.354		1874.399354
11.910	137.282		1435.028820
	半計		3609.917235
	1/2		1809.9586175

1809.95 M²

作製者

土地家屋調査士

昭和58年7月25日(印)

申請人

相尺

(大阪土地家屋調査士会)

これは図面に記載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1日

大阪法務局北出整所

登記官

請求番号：21-2 (4/5)

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和58年8月25日

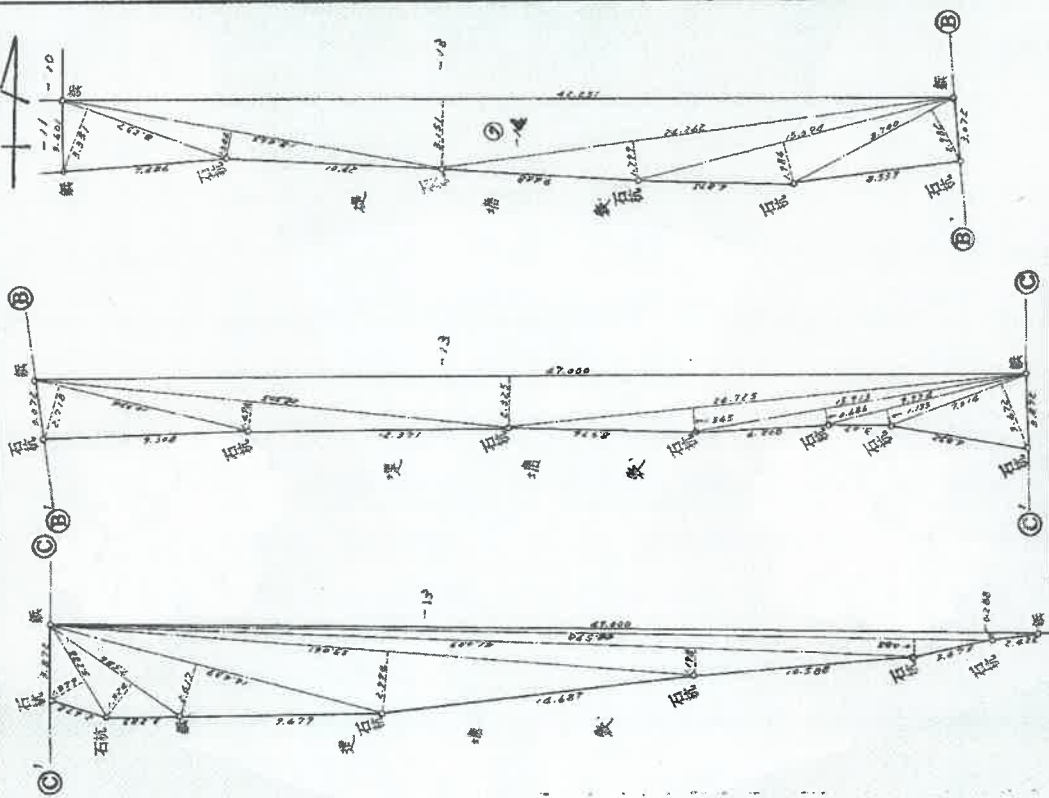
5055547

地番 1296-1-1~14

地積測量図

土地の所在 東区役所目下町4丁目

5/5



8.740	2.774	2.740	2.740
12.552	2.725	2.725	2.725
16.425	2.700	2.700	2.700
8.237	2.700	2.700	2.700
7.014	2.700	2.700	2.700
2.774	2.700	2.700	2.700
2.725	2.700	2.700	2.700
47.000	2.700	2.700	2.700
22.505	2.700	2.700	2.700
10.300	2.700	2.700	2.700
42.336	2.700	2.700	2.700
9.006	2.700	2.700	2.700
1.438	2.700	2.700	2.700
5.286	2.700	2.700	2.700
合計			402.95

402.95 M²

作業者 土地測量士	申請人	縮尺 1/250
(昭和58年) 月 日(自作)		(大阪土地測量士会)

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店管理)
 令和7年7月1日 大阪法務局北出張所 登記官

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和58年8月25日 地役権図面番号： 37

5250473

地役権図面

1296番1

承役地番
承役地所在

1296番1
泉人阪市日下町4丁目

①

55.36	X	5.006	112.05836
55.32	X	10.031	142.89888
53.42	X	10.031	335.23602
46.53			392.07602
		合計	888.20930
		1/2	444.10465

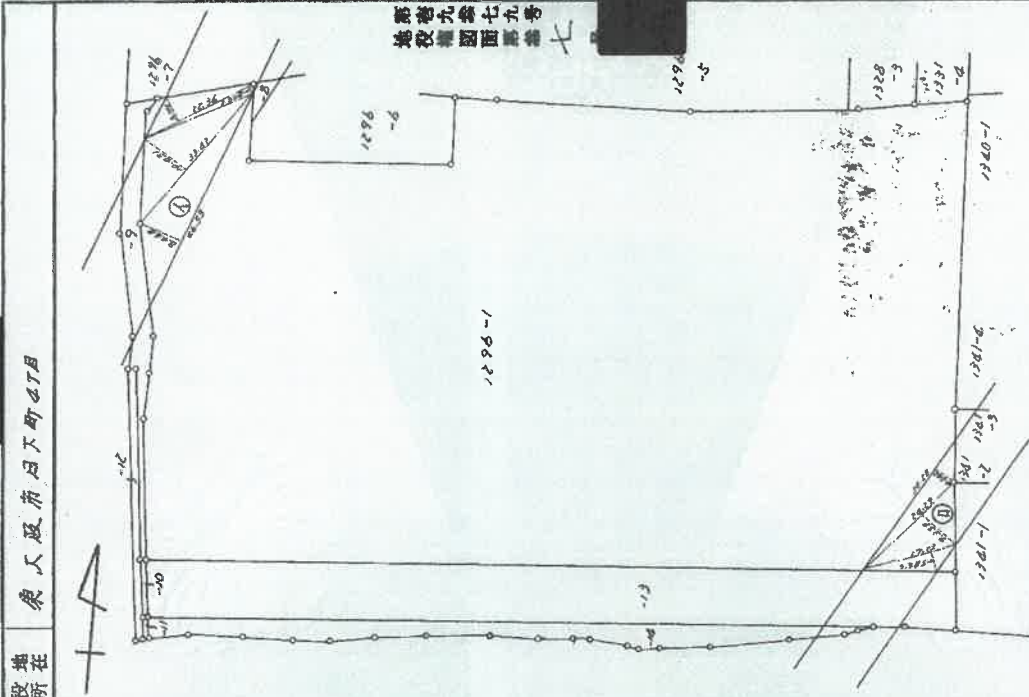
444.10M²

②

50.50	X	5.355	121.15840
51.53	X	3.985	222.33011
			58.32355
		合計	402.39206
		1/2	208.39103

208.39M²

地役権者



昭和五十八年八月二十五日
地役権図面番七

地役権者

申請人

昭和 年 月 日作成

縮尺 1/1000

(大匠士地家屋調査士会)

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。
令和8年2月19日 大阪法務局東大阪支高

登記号

請求番号：4-3

登記年月日：昭和58年8月25日 地役権図面番号： 38

5250474

地役権図面

1296-9

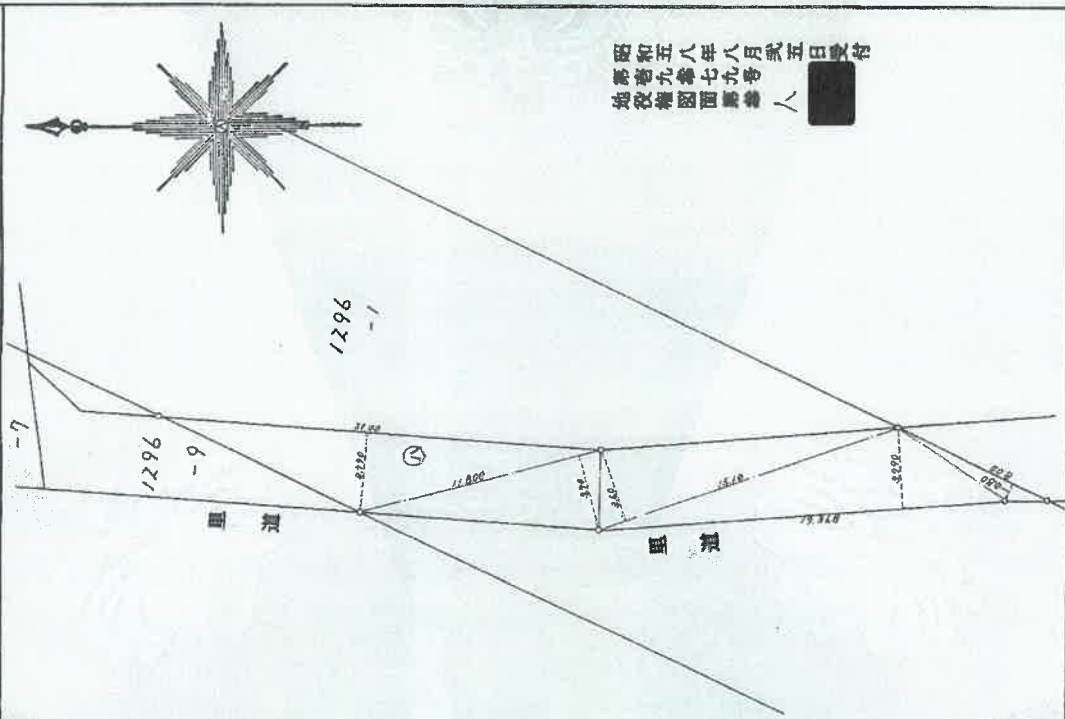
京大阪市日下町4丁目

承役地の
所在地

①	1296-9				
	3,790	x	21.00	=	79,590.0
	3,700	x	11.80	=	43,660.0
	3,600	x	15.10	=	54,360.0
	3,790	x	19.368	=	73,404.72
	0,800	x	8.00	=	6,400.0
					257,418.72
					128,709.36

12870M²

地役権者



昭和五十八年八月二十五日受付
地役権図面第七九号
人

申請人

地役権者

昭和 年 月 日作製
縮尺 1/250

(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。
令和8年2月19日 大阪法務局東大阪支局

登記官

請求番号：4-4

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和58年8月25日 地役権図面番号： 39

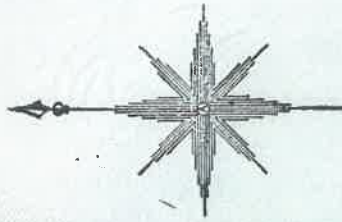
5250475

地役権図面

1296-13, -14

承役地の所在
大阪府東淀川4丁目

承役地の所在
大阪府東淀川4丁目



⊖ 1296-13

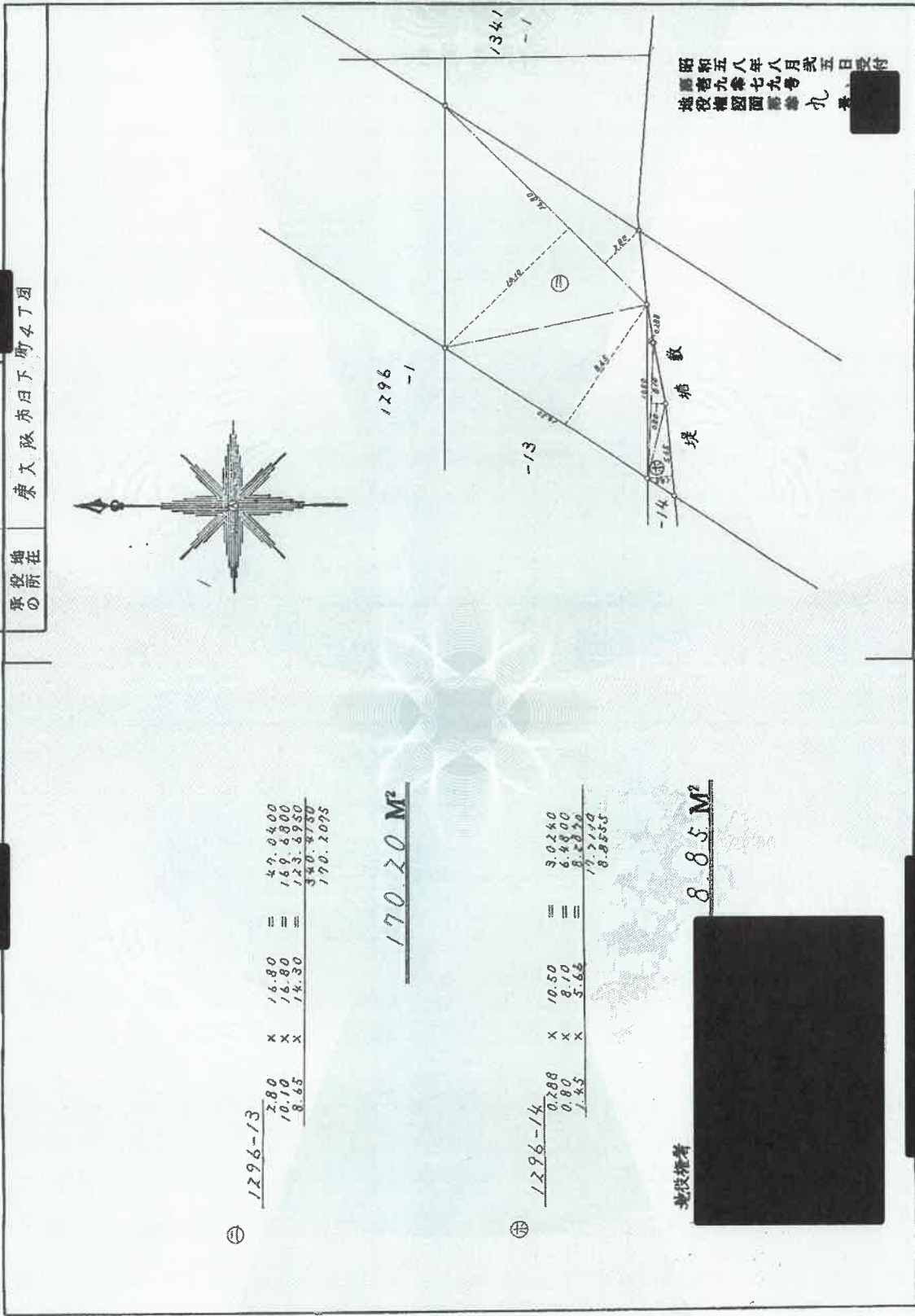
2.80	x	16.80	=	47.0400
10.10	x	16.80	=	169.6800
8.65	x	14.30	=	123.6950
				340.4150
				170.2075

170.20 M²

⊕ 1296-14

0.788	x	10.50	=	8.2740
0.80	x	8.10	=	6.4800
1.43	x	5.66	=	8.0938
				17.2478
				8.6239

8.62 M²



昭和五十八年八月二十五日交付
地役権図面番号九番

縮尺 1/250

昭和 年 月 日作製

地役権者

申請人

(大阪士紳会)

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。
令和8年2月19日 大阪法務局東淀川支局 登記官

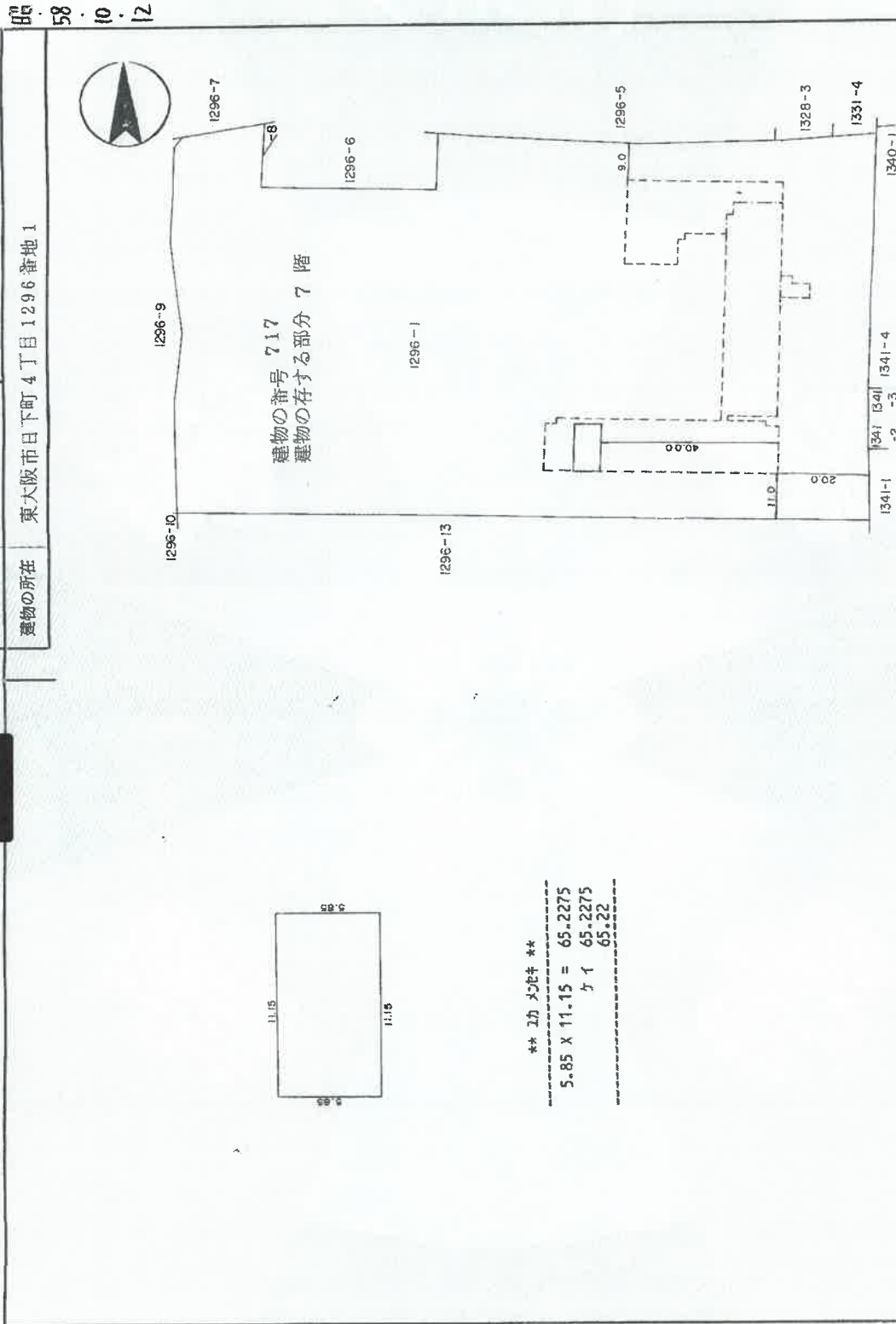
A4サイズに縮小

登記年月日：昭和58年10月12日

6078630 各階平面図

家屋番号 1296-1-717
 建物番号 1296-1-717
 建物の所在 東大阪市日下町4丁目1296番地1

建物図面
 各階平面図



** 功 効 地 坪 **

5.85 X 11.15 = 65.2275
 方 1 65.2275
 65.22

作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/1000
申請人	日付 昭和58年7月6日	(大阪士地家屋調査士会)

これは図面に記載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1日

大阪法務局北出整所

登記官

請求番号：21-3

