

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 (印)
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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の申出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) 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の申出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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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(代表者)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 7月 7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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 7月 7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 東大阪市上石切町一丁目1209番地75、1209番地39、1209番地74、1209番地84

建物の名称 石切グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上石切町一丁目1209番75の中2の1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 中2階部分 98.62平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

(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 東大阪市上石切町一丁目1209番75

地 目 山林

地 積 467平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 2

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番39

地 目 山林

地 積 470平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 3

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番74

地 目 山林

地 積 233平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番84

地 目 山林

地 積 233平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 東大阪市上石切町一丁目1209番地75、1209番地39、1209番地74、1209番地84

建物の名称 石切グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上石切町一丁目1209番75の中2の1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 中2階部分 98.62平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

(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 東大阪市上石切町一丁目1209番75

地 目 山林

地 積 467平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 2

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番39

地 目 山林

地 積 47.0平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 3

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番74

地 目 山林

地 積 233平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番84

地 目 山林

地 積 233平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70分の1



令和8年(ヌ)第21号
令和8年2月13日受理
令和 年 月 日提出
8.3.24

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 東大阪市上石切町一丁目1209番地75、1209番地39、1209番地74、1209番地84

建物の名称 石切グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上石切町一丁目1209番75の中2の1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 中2階部分 98.62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 東大阪市上石切町一丁目1209番75

地 目 山林

地 積 467平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番39

地 目 山林

地 積 470平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番74

地 目 山林

地 積 233平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番84

地 目 山林

地 積 233平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府東大阪市上石切町1丁目7番25号-101号室(石切グランドハイツ)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・居宅 <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 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店舗・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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 9,468円(月額) 修繕積立金 12,132円(月額)	令和8年3月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(令和6年6月分～令和8年2月分) 合計 453,600円
管理費等照会先	株式会社カシワバラ・デイズ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～4) <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1～4) <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

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 所有者の姓が記載されている。

(敷地権の目的たる土地(符号1ないし4)(以下「目的各土地」という。)の現況について)

- 1 目的各土地については、法務局に地積測量図の備え付けがないが、目的各土地を適宜概観したところ、概ね形状は公図の、地積は登記記録記載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 目的各土地の登記記録上の地目は山林となっているが、目的各土地は一体となって目的建物の存在する石切グランドハイツというマンションの敷地部分となっている。
- 3 目的各土地の北側および南側接面道路は、建築基準法上の道路である。符号2の土地が東側で接面する道路は、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、テレビ、酒類その他の動産類が残置されている。
- 4 目的建物専有部分を含む一棟の建物は、公簿上は8階建となっているが、現況は1階から6階までの表示しかなく、最上階が6階となっている。本一棟建物は現況の共同住宅に用途変更される前は旅館であり、建築当時の登記簿謄本(閉鎖謄本)では6階建であり、建物図面によると1階、中2階、2階、中3階、3階、4階、5階、6階であったと思われるが、中2階、中3階がそれぞれ2階、4階と表示変更されたことにより現況の8階建登記の表記になったものと思われる。また、登記上の1階部分は共用部分(駐車場)として利用されている。
上記の経緯から、本件専有部分(目的建物)は、石切グランドハイツという名称の8階建てマンションの登記上の2階(専有部分の表記は中2階部分)に位置しているが、現地表記では1階に位置している。
- 5 目的建物については、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 管理費等以外の滞納金として、ロッカー代105,000円(令和6年6月分~令和8年2月分の合計)、ガス代(従量)15,939円(前同)、電気代(人員割)14,718円(前同)、電気代(管理費割)47,184円(前同)、給湯用ガス代(人員割)148,731円(前同)、水道代(人員割)60,212円、端数調整金106円(前同)がある。
- 2 マンション管理会社から上記1のほか、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17台分あり、現在空きは無い。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る。
ロッカー代というのは、居住者が利用するトランクルームの費用であり、建物に付帯しているものではなく、個別の契約が必要なものである。

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

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、所有者が店舗・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

(4枚目)

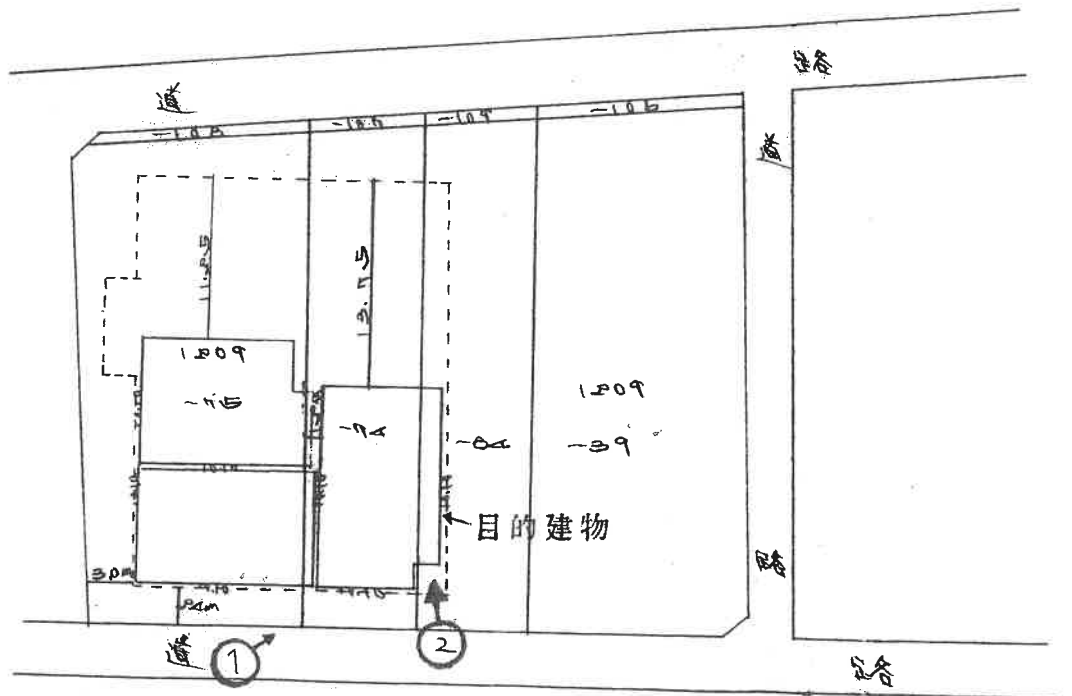
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月16日	執行官室	ライフライン調査、所有者宛照会書送付
令和8年2月17日 11:10 - 11:25	物件所在地	物件および占有調査、居住者宛照会書投函
令和8年2月17日 11:50 - 12:00	東大阪市役所	道路等調査
令和8年2月18日 13:20 - 13:25	中之島図書館	物件等調査
令和8年2月18日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和8年2月24日 11:50 - 11:55	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年3月9日 9:50 - 10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年3月13日 16:20 - 16:30	大阪法務局北出張所	登記記録等調査
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月9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。</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>		

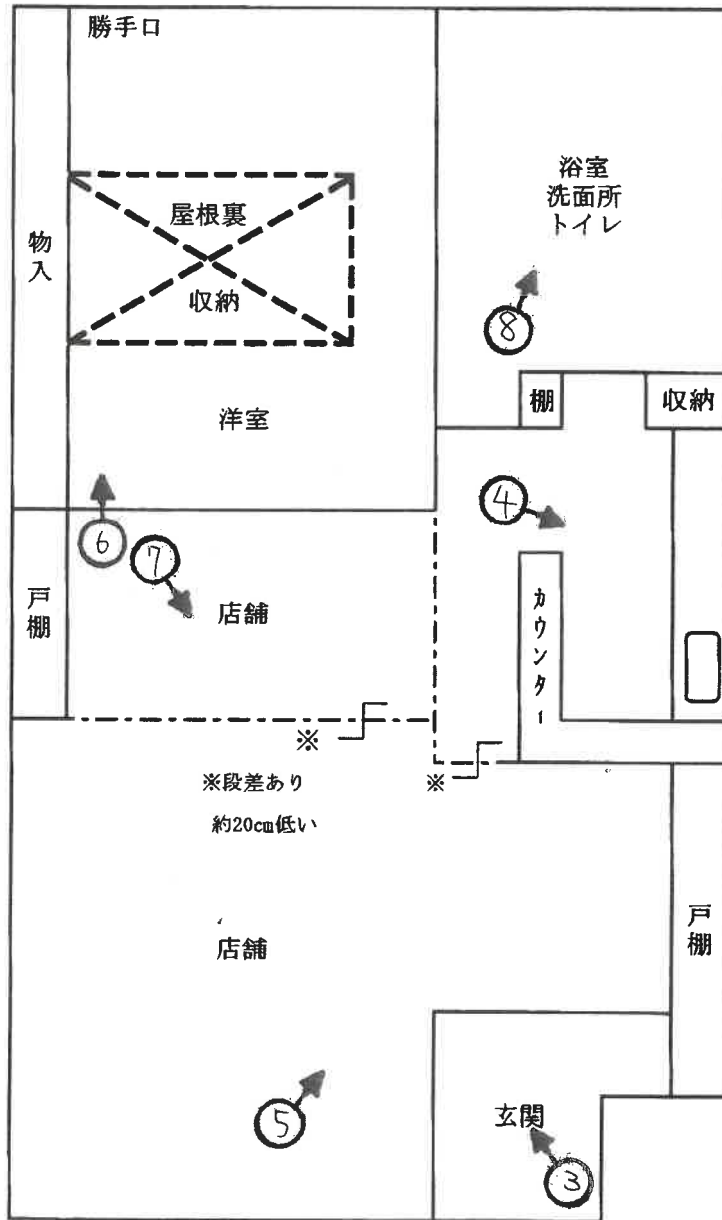
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)





【写真】

①

目的建物の存する1棟のマンション



② 目的建物（101号室）入口玄関部分の状況



③



④



⑤



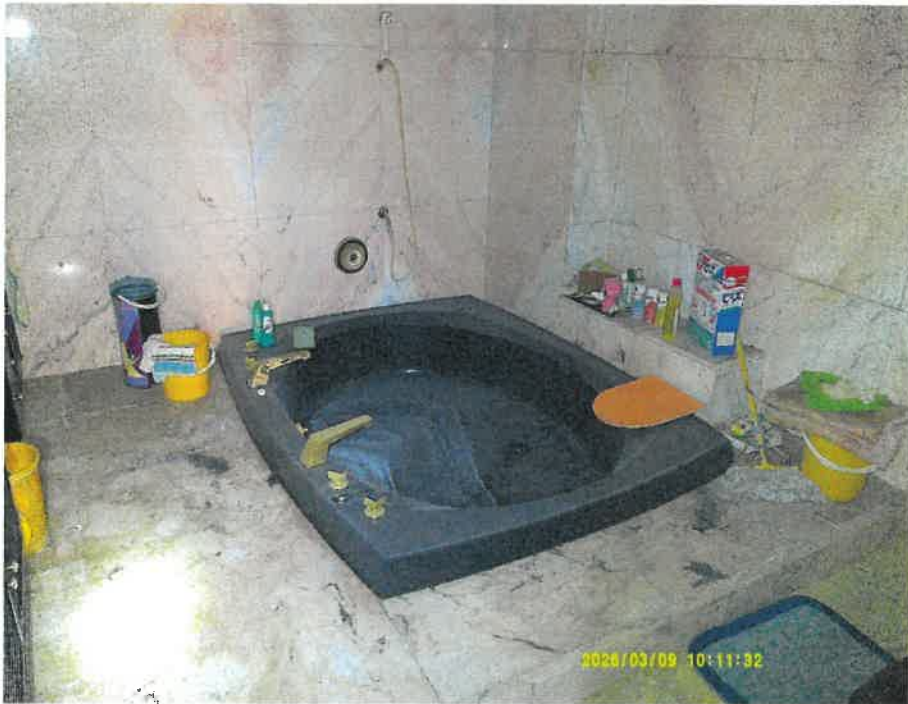
⑥



⑦



⑧



令和8年（ヌ） 第21号

令和8年3月9日 現地調査

令和8年3月20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

森澤 修二

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 3,840,000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	特記事項欄参照
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 目的建物（専有部分）の種類は、公簿上「共同住宅」であるが、現況「店舗・居宅」である。 ○ 敷地権の目的たる土地（符号1・2・3・4）は公簿地目「山林」であるが、現況地目は「宅地」である。 ○ 一棟の建物は、公簿上は8階建となっているが、現況は6階建である。当該一棟建物は現況の共同住宅に用途変更される前は旅館であり、建築当時の登記では6階建であり、建物図面によると1階、中2階、2階、中3階、3階、4階、5階、6階であったと思われる。現況の共同住宅への変更時に、中2階、中3階がそれぞれ2階、4階と表示変更され、現況の8階建登記の表記になったものと思われる。 ○ 上記の経緯から、本件専有部分（目的建物）は、石切グランドハイツという名称の8階建てマンションの登記上の2階（専有部分の表記は中2階部分）に位置している。なお、傾斜地を利用して建築されているため、現地表記では1階に位置している。 ○ 公図、地積測量図及び建物図面等に基づいて現地で概測を行った結果、概測数量と登記地積は概ね一致するものと思われる。 なお、正確な境界、地積を把握する為には専門家による測量等が必要である。 ○ 敷地権の目的である土地は、目的建物の存在する石切グランドハイツという名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。 		

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 石切駅 南方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、一般住宅のほか、ホテルや駐車場等も見られる住宅地域		
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	第1種低層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	150%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地(神並古墳群) 土砂災害警戒区域 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	1,403㎡ (登記面積)	
	形状	略長方形	
	間口・奥行	間口約40m(南側)・奥行約30~34m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面 概ね東方から西方へ下る地勢となっている。	
接面道路の状況	南側	幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	東側	幅員約3.3~4m舗装市道(建築基準法第42条2項道路)	
	北側	幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	接道状況	三方路	
土地の利用状況等	現況	8階建の共同住宅の敷地	
	東側	市道	
	西側	駐車場	
	南側	市道	
	北側	市道	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは会社、個人の所有者名、山林の地目が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は駐車場、白地等の表示が確認された。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。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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	石切グランドハイツ	
建物の用途	共同住宅 総戸数63戸（居宅63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44年12月15日新築
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	約0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	モルタル吹付、タイル貼 等
	その他	—
設備等	エレベーター、駐車場（17台（R8.3.4時点、空きなし）、月額4,500～9,000円）、貸ロッカー（24個（R8.3.4時点、空きあり）、月額800～3,000円）、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 石切グランドハイツ管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社カシワバラ・デイズ 管理形態： 日勤（月～金 8：30～16：30）	
管理の状況	普通程度	
特記事項	○修繕積立金：83,160,392円（令和8年1月31日現在） ○建築確認（有）、検査済証（有） ○管理会社によると現在のところ直近にて大規模改修計画は予定されていないとのことであった。 ○目的建物について、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) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	中2階 (101号室) 開口部の方位：南向き (バルコニーなし)	
床 面 積	98.62㎡	
間 取 り	店舗・洋室×1室 (屋根裏収納あり) (別添「間取略図」参照)	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	カーペット等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気、給排水設備、衛生設備等 等
	その他	—
保守管理 の 状 態	普通程度	
管 理 費 等	管理費	9,468 円(月額)
	修繕積立金	12,132 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和8年3月4日現在) 453,600 円(令和6年6月分～令和8年2月分) 管理費等以外の滞納金として、ロッカー代105,000円 (令和6年6月分～令和8年2月分の合計)、ガス代 (従量) 15,939円 (前同)、電気代 (人員割) 14,718円 (前同)、電気代 (管理費割) 47,184円 (前同)、給湯用ガス代 (人員割) 148,731円 (前同)、水道代 (人員割) 60,212円、端数調整金106円 (前同) がある。
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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 経年相応の劣化、汚損等が見受けられた。 ○ 目的建物には大量の動産類があり、目視による確認ができなかった箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。 ○ 設備機器等の稼働の状況は未確認である。 ○ ペット飼育は管理規約等により禁止されている。 ○ 民泊は管理規約等により禁止されている。 ○ 目的建物は登記上「共同住宅」であるが、現況「店舗・居宅」となっている。 ○ 第1種低層住居専用地域に指定されているため、店舗の建築は原則不可である。なお、床面積50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満の店舗 (兼用住宅含む) であれば建築可能であるが、飲食店、喫茶店、理髪店、学習塾など、日用品の販売や地域住民向けの小規模な業種に限られる。 ○ 目的建物は、店舗部分が延べ面積の2分の1を超える可能性があること等から、現況のままでは、店舗営業ができない可能性があることに注意を要する。 	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
350,000	98.62	0.04	1,381,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約56年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}56\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、維持管理状況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)
109,000	1.05	1,403	1.00	$\frac{1}{70}$	2,294,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 東大阪-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $145,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/102 \times 100/131 = 109,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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)
1.02 方位(東)+2	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.99 幅員-1	1.02 駅距離+2	1.30 居住環境等+30	1.00	1.31

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.05 三方路+5	1.00	1.00	1.00	1.05

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地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。

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)
1,381,000	2,294,000	0.95	3,491,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.05 中2階/8階建+5	1.00	1.00	0.90 間取り-10	0.95

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)
82,000	0.95	98.62	7,682,000

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1丁目	東大阪市旭町
構造	RC造	SRC造
階	4F/8F	2F/12F
面積	約77㎡	約72㎡
建築時期	平成5年8月	昭和54年8月
取引時点	令和6年12月	令和7年7月
取引形態	一般	一般
事例価格	128,000円/㎡	151,000円/㎡
その他	4LDK	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	128,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{145}$	79,000
②	151,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{135}$	84,000
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/㎡) 82,000	

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 8.5%	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)
227 千円 (4.3%)	759 千円	9.5%	7,989 千円	399 千円	7,590 千円	0.66505	5,048 千円 (95.7%)	5,275 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。

オ 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	918	918	918	918	918
	共益費収入	259	259	259	259	259
	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	1,177	1,177	1,177	1,177	1,177
	空室損失	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,118	1,118	1,118	1,118	1,118
イ 支出	維持管理費	114	114	114	114	114
	修繕費	146	146	146	146	146
	公租公課	96	96	96	96	96
	損害保険料	3	3	3	3	3
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	359	359	359	359	359
	資本的支出	3,000	0	0	0	0
	総費用合計	3,359	359	359	359	359
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	31%	31%	31%	31%	31%	31%
エ 有効純収益	△ 2,241	759	759	759	759	759
オ 複利現価率 (割引率8.5%)	0.92166	0.84946	0.78291	0.72157	0.66505	
カ 有効純収益の現価	△ 2,065	645	594	548	505	

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	3,491,000	1.00	3,491,000
② 比準価格	7,682,000	1.00	7,682,000
③ 収益価格			5,275,000
④ 調整後の価格	7,022,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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
7,022,000	0.85	0.70	0.92	0	3,840,000

イ 市場性修正： アスベスト含有建材の使用の可能性を考慮した。

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当該滞納管理費等であることを考慮したうえで、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-18

所 在	:	東大阪市東石切町4丁目1641番13 「東石切町4-7-1」
価 格	:	145,000円／㎡
位 置	:	近鉄奈良線 石切駅 西方 500m
価格時点	:	令和8年1月1日
地 積	:	130㎡
供給処理施設	:	水道, ガス, 下水
接面街路	:	東 5.0m 市道
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%) 準防火地域
地域の概要	:	中規模住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (家屋)	:	5,398,246円
土地の符号 1	:	27,060,315円 (持分 1/70)
土地の符号 2	:	27,234,150円 (持分 1/70)
土地の符号 3	:	13,501,185円 (持分 1/70)
土地の符号 4	:	13,501,185円 (持分 1/70)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取略図

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市上石切町一丁目1209番地75、1209番地39、1209番地74、1209番地84

建物の名称 石切グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上石切町一丁目1209番75の中2の1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 中2階部分 98.62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 東大阪市上石切町一丁目1209番75

地 目 山林

地 積 467平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番39

地 目 山林

地 積 470平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番74

地 目 山林

地 積 233平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 東大阪市上石切町一丁目1209番84

地 目 山林

地 積 233平方メートル

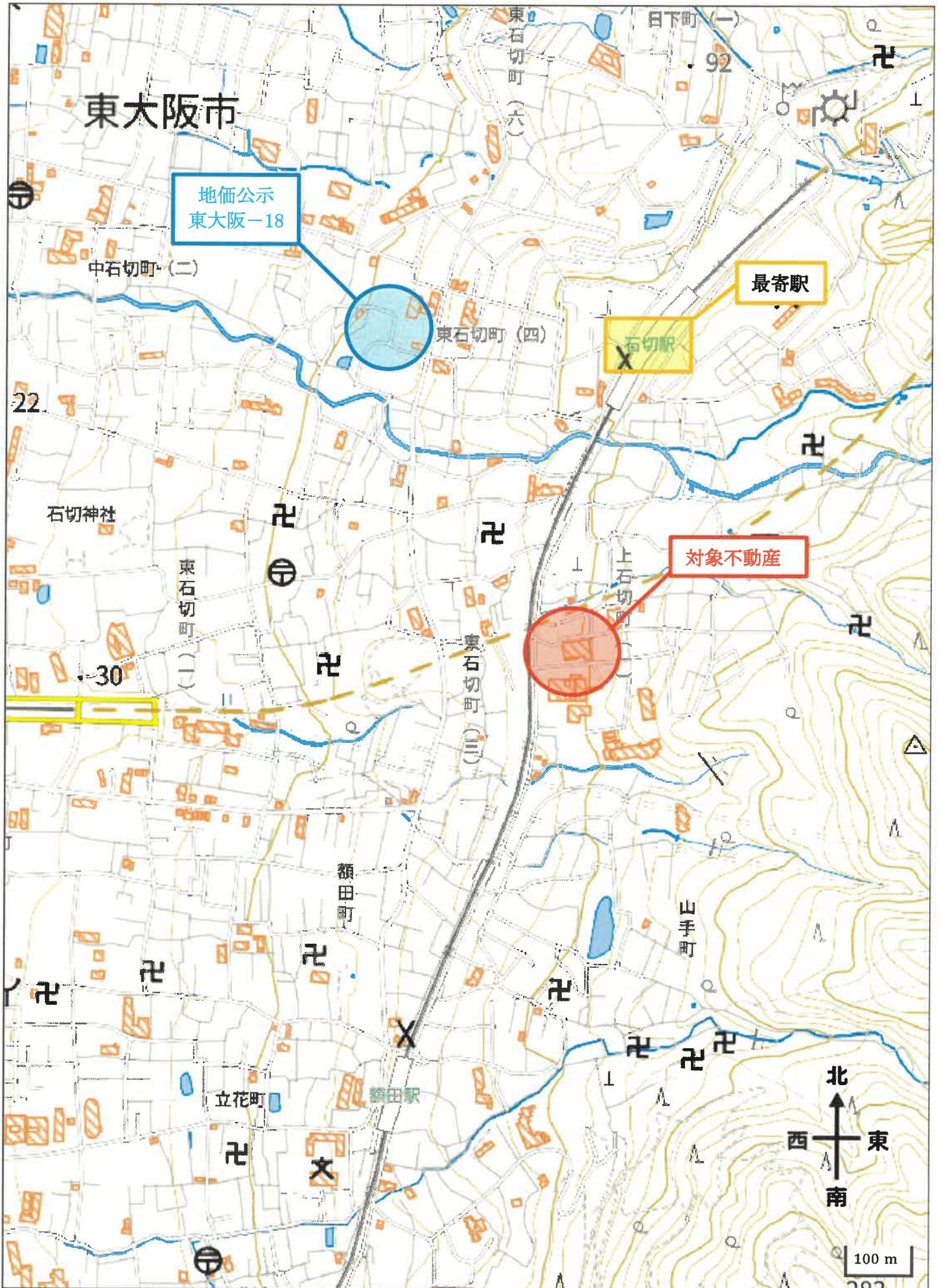
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

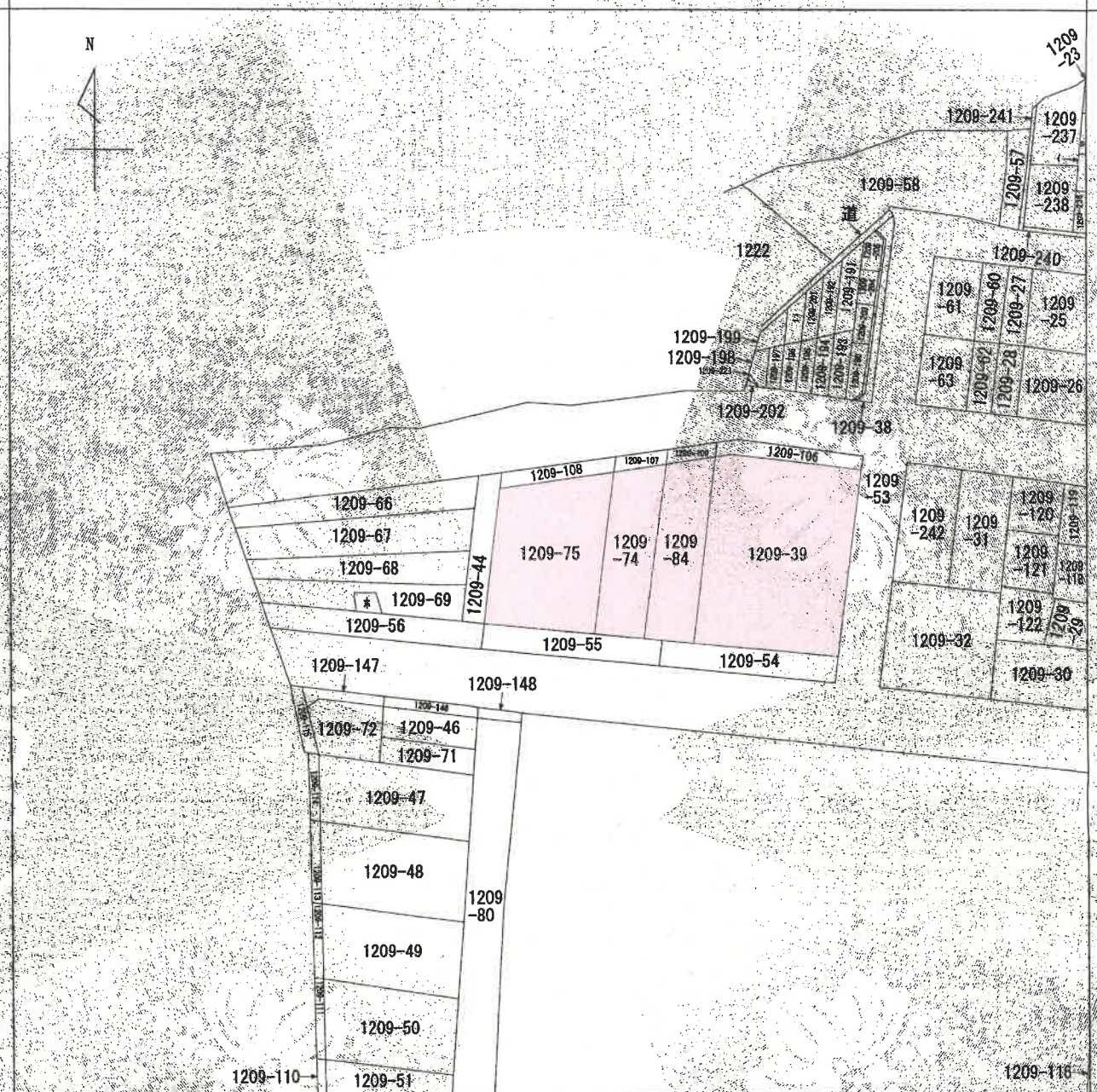
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70分の1

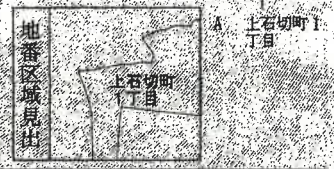




イ 1209-235 △ 1209-220 ☆ 1209-70
 □ 1209-234 = 1209-200



(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す。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	東大阪市上石切町一丁目		地番	1209番75	
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
作成年月日				備考年月日(原図)	補記事項	種別
						旧土地台帳附属地区

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8年1月13日
 大阪法務局



地図整理番号: M50130 登記官

登記年月日：昭和44年7月11日

5032089

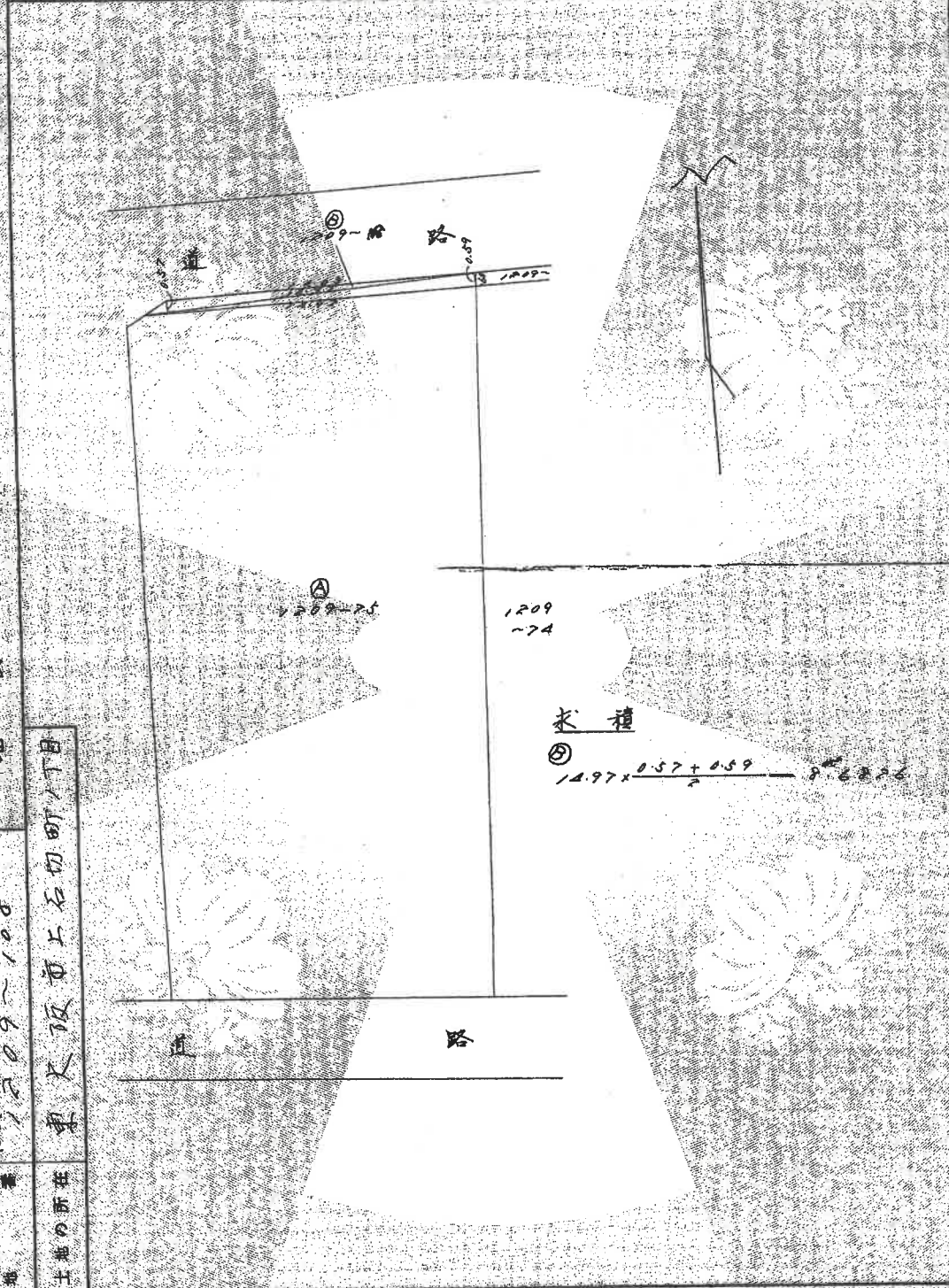
測量地積函

前番 1209-75、14、新

1209-75、09、10、8

土地の所在 東大阪府市上石切町丁目

昭和44年7月11日	作成者	申請人
44.7.11		



縮尺 1/200

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8年1月13日 大阪法務局 登記官

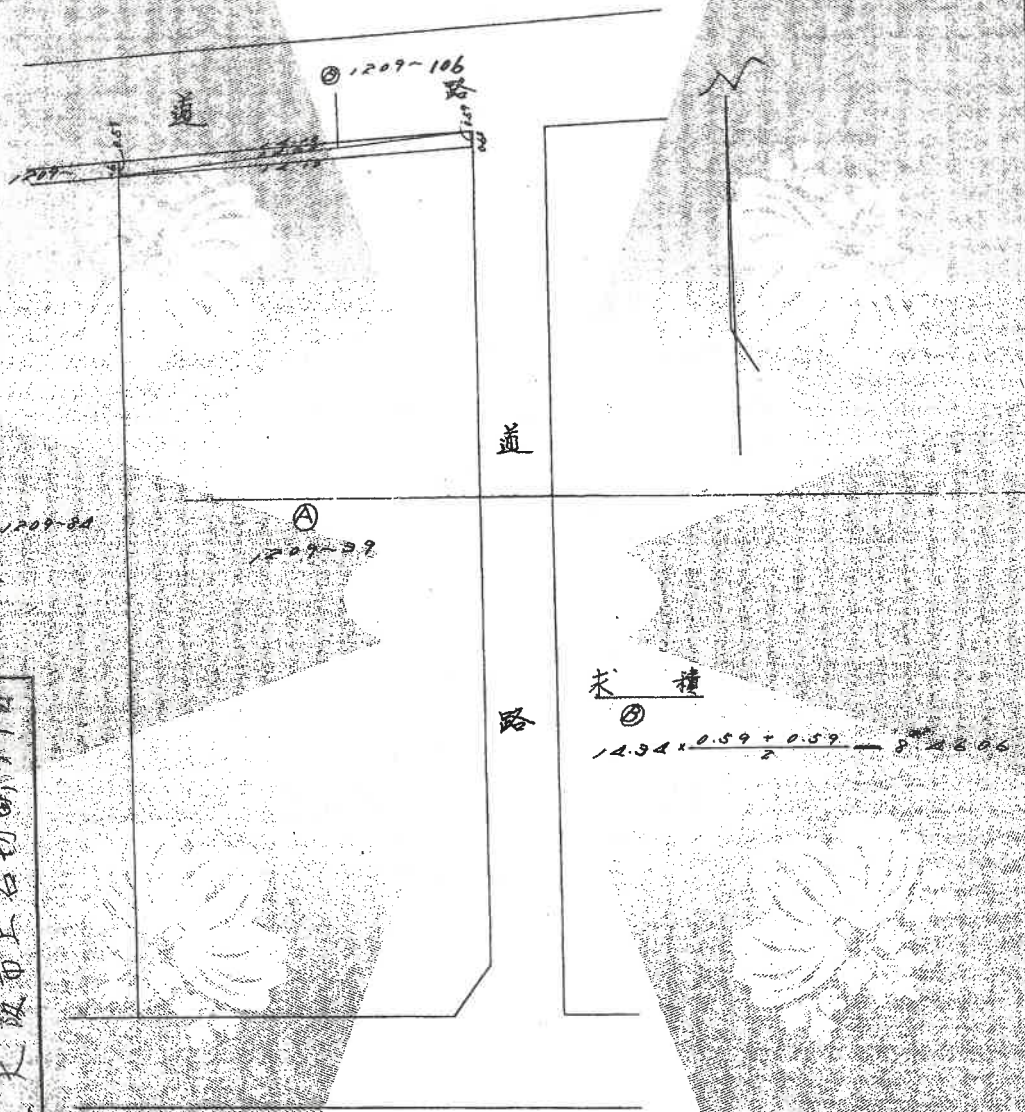
地図整理番号：M50125

44 7-11

作製年月日	作製者	申請人
昭和44年7月9日		

5032087
測量図

土地の所在
東大阪市上石切町1丁目
番地
120939-106



縮尺 1/200

登記年月日：昭和44年7月11日

これは図面に記載されている図案を証明した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和8年1月13日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：150127

A3をA4に縮小

44.7.11

作製年月日	作製者	申請人
昭和四十四年七月十一日		

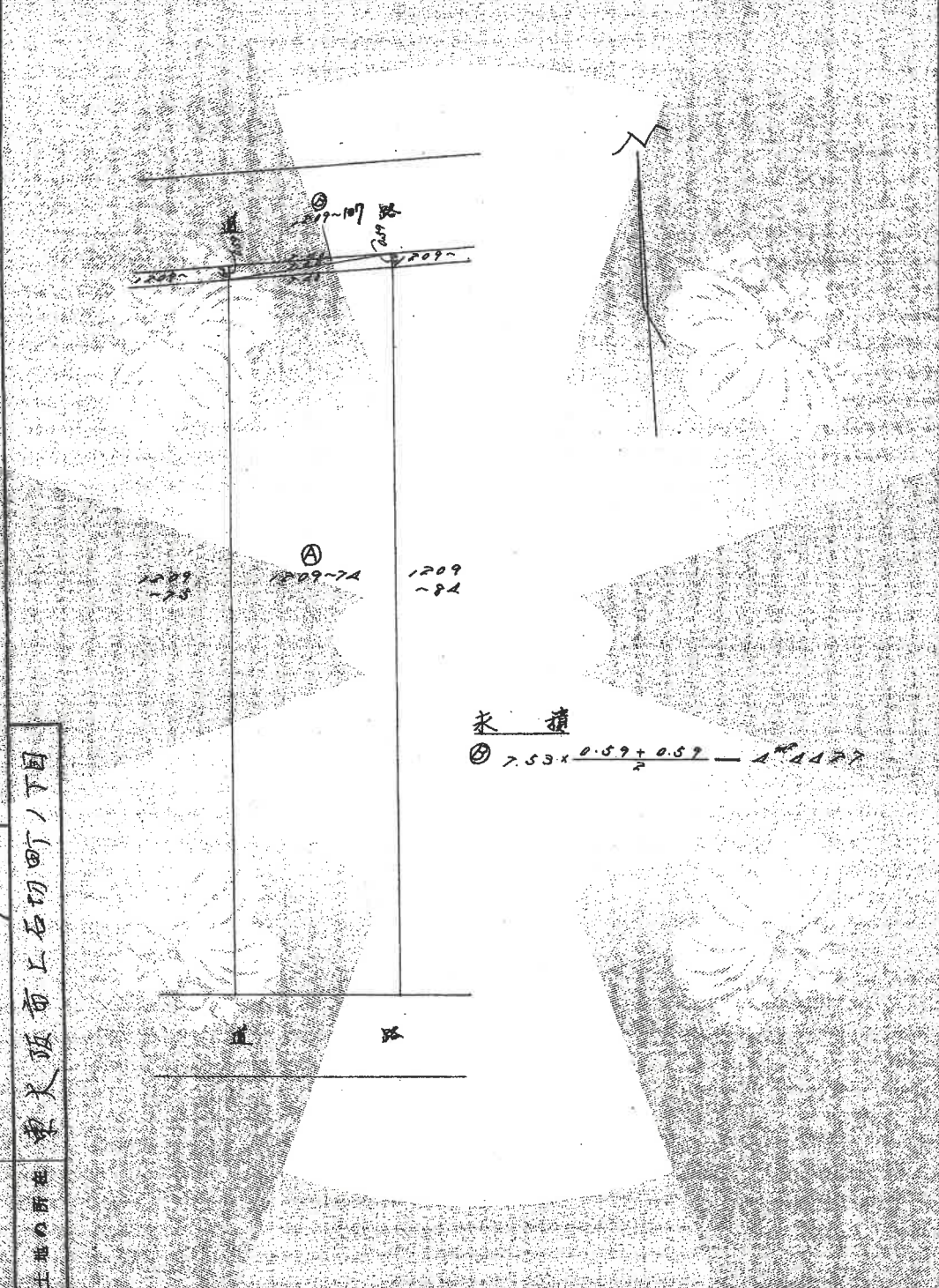
5032088

地積測量図

新1209-141 修正

1209-74 0.9~1.07

土地の所在 東大阪市上石切町1丁目



縮尺 1/200

登記年月日：昭和44年7月11日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和8年1月13日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：M50128

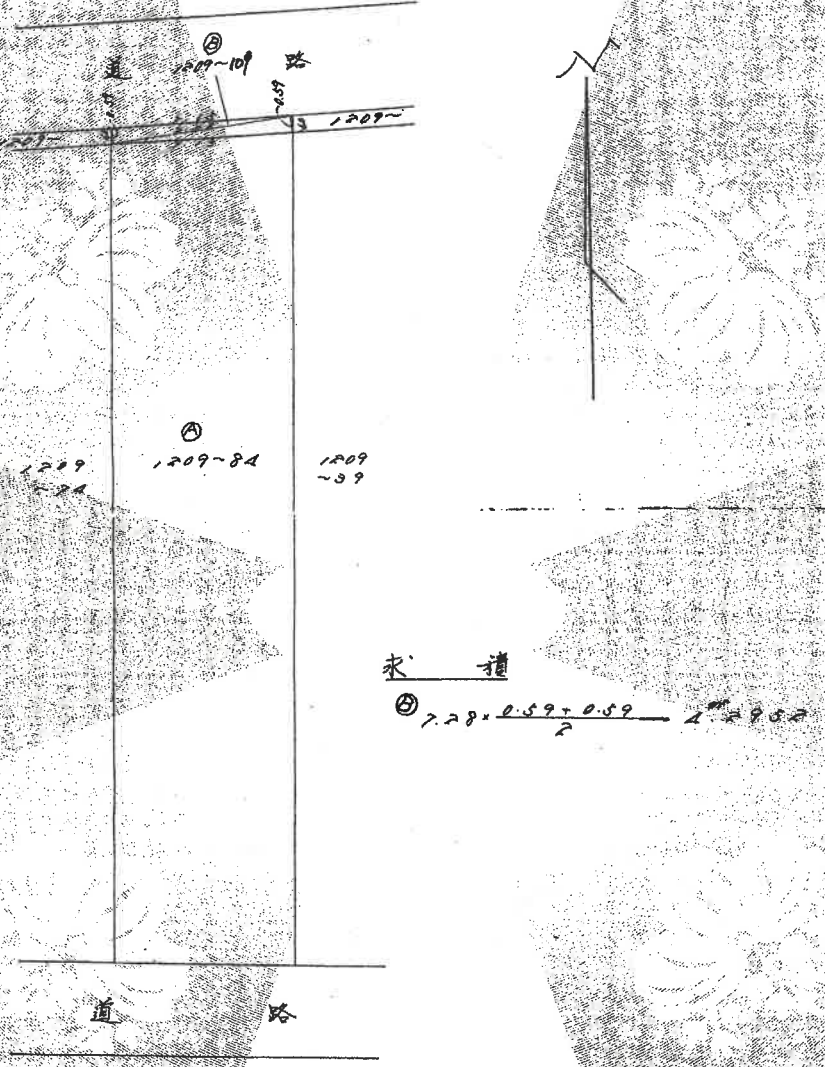
44-7-11

作製年月日	作製者
昭和44年7月8日	申請人

測量図

5032030

番	109-84
土地の所在	東大阪市石切町1丁目



求 積

$$\textcircled{2} \frac{7.28 \times 0.59 + 0.59}{2} = 4.2952$$

縮尺	1/200
----	-------

登記年月日：昭和44年7月11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庁管轄)

令和8年1月13日 大阪法務局

登記官

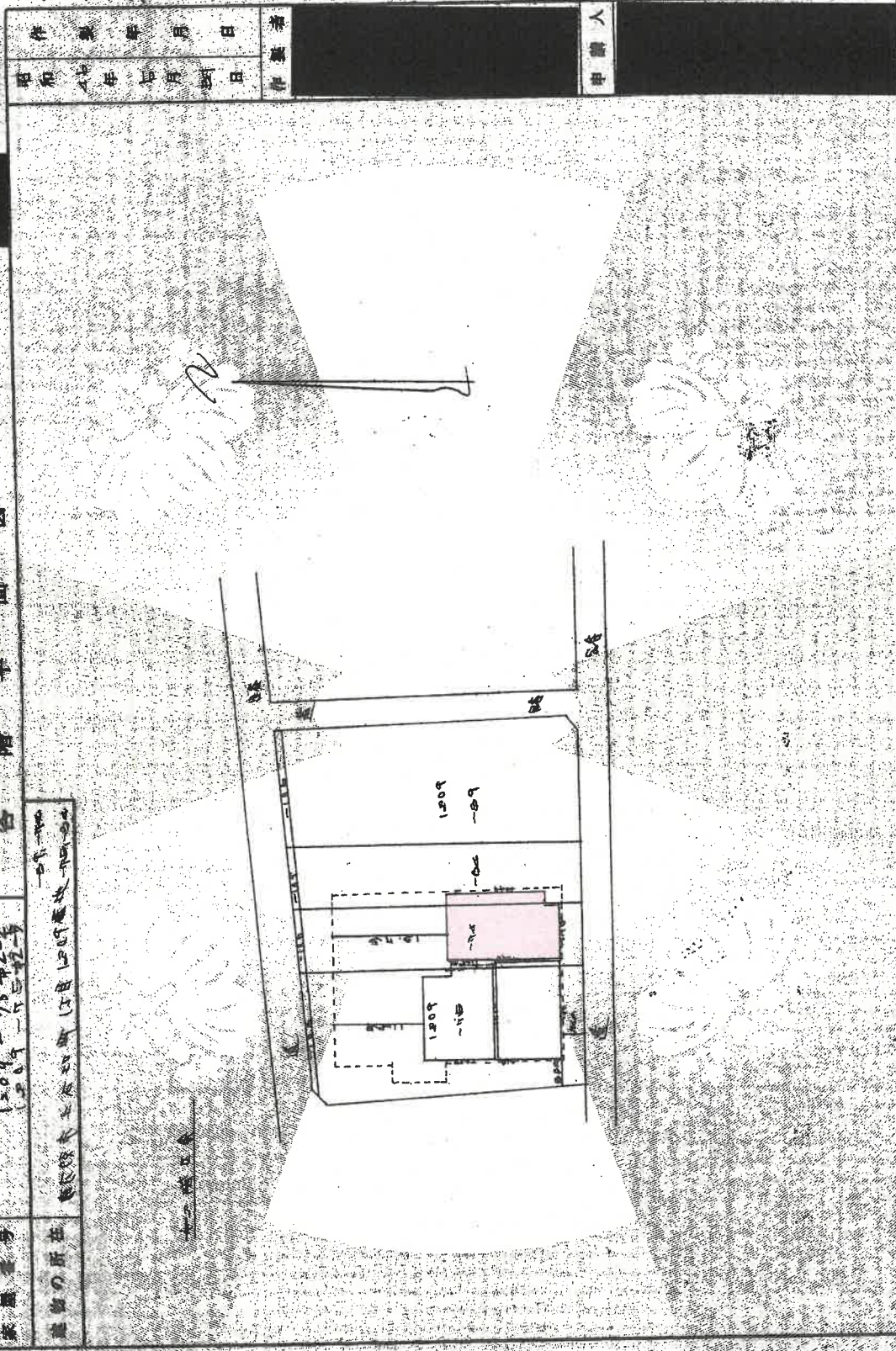
地図整理番号：N50129

登記年月日：昭和46年6月21日

6047604

家屋番号	1209-15-12-1 1209-15-12-2
建物の所在	大阪府大阪市東区15丁目12番地12-1

建各階平面図



縮尺 1/500

作成年月日	昭和46年7月21日	作成者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

1/2 46.6 21

大阪府東区

43

地図整理番号：H50131 (1/2)

これは図面に記録されている内容を基にした書面である
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和8年1月13日 大阪法務局 登記係

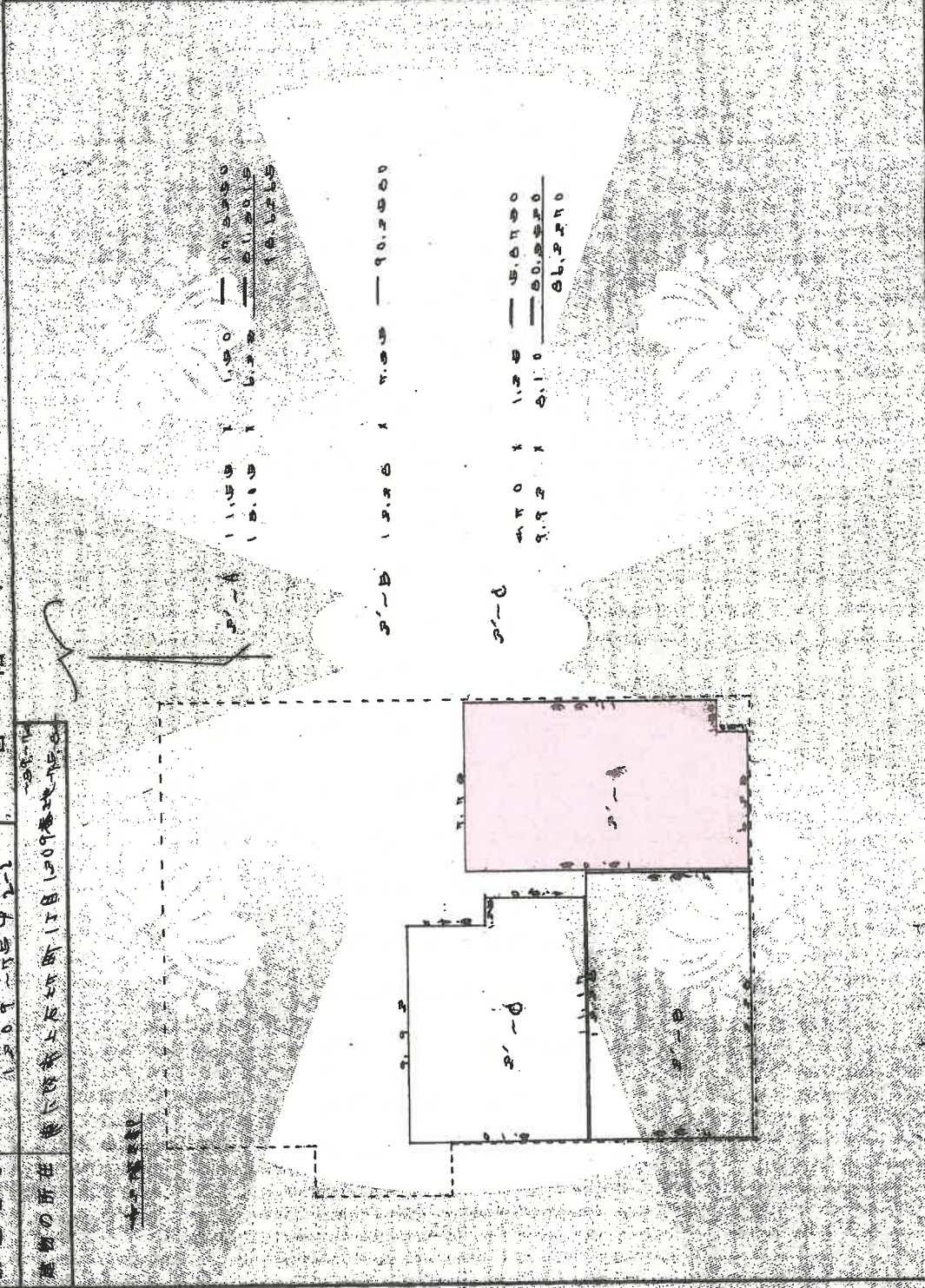
登記年月日：昭和46年6月21日

6047605

建物平面図

家屋番号	1209-55中2-2
建物の所在	大阪府大阪市東区新1丁目100番地150

昭和46年6月21日	作業者	申請人
------------	-----	-----



縮尺	1/500
----	-------

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8年1月13日 大阪法務局 登記官

地図整理番号：M50131

