

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 2

物件番号 3

物件番号 4

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

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、入札が無効となる場合があります。※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 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
☐	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所 〒
	(フリガナ)
	氏 名 (印)
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人が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	☐ 平成 年()第 号 物件番号
陳述者	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	☐ 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人)代表者	法人の所在地 〒
	法人の名称
	代表者氏名 (印)
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、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	
1	住所 〒
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住所 〒
	(フリガナ)
	氏 名
3	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住所 〒
	(フリガナ)
4	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住所 〒

注 意

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7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 8月12日 午前 9時00分から 令和 8年 8月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月25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 9月 7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。	

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）
2	11,980,000 9,584,000		2,396,000	52,460	12,173



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の102

建物の名称 102

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.13平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4

地 目 宅地

地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の550



物 件 明 細 書

令和 8年 5月29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2】

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和8年10月12日まで

賃 料 月額22万3969円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 500万円(返還保証金300万円)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の102

建物の名称 102

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.13平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4

地 目 宅地

地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の550



令和7年(ケ)第407号
令和7年11月27日受理
令和 年 月 日提出
8.3.26

現況調査報告書

(その2)

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目 3 1 番地 4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目 3 1 番 4 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 8 . 1 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目 3 1 番 4

地 目 宅地

地 積 3 4 3 6 . 5 2 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 1 0 万分の 5 5 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市菱屋西五丁目11番32-102号(万葉ハイツ小阪菱屋西)		
建物	物件2		
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店舗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 12,960 円 (月額) 修繕積立金 13,071 円 (月額)	令和7年12月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (令和7年11月分～令和7年12月分) 合計 52,062円	
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社 京阪奈支店		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 〔 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(■B)の陳述の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成6年10月13日	
最初の契約等	契約日	平成6年10月13日	
	期間	平成6年10月13日から ☒ 平成8年10月12日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年10月13日から ☒ 令和8年10月12日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 223,969 円 (賃料 203,609 円 + 消費税 20,360 円の合計) (毎月末日翌月分払い)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金 5,000,000 円) 返還額は、上記保証金から 40 パーセントを差し引いた金額である (3,000,000 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他		管理費 26,031 円を上記賃料と同時期に支払っている。水道料は、2 か月に 1 回支払っている。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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 「高芝鍼灸整骨院」と表示されている。
- 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、公図を参考に適宜概観したところ、形状は概ね土地建物位置関係図の、地積は概ね登記記録記載のとおりであると思われる。ただし、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的土地は目的建物の存在する万葉ハイツ小阪菱屋西というマンションの敷地部分となっている。
- 3 目的土地の東側、西側、南側、北側の各接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。

(目的建物の現況について)

- 1 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物内には、施術台、椅子、事務机等の動産類が存在する。
- 4 目的建物は、万葉ハイツ小阪菱屋西という名称の12階建てマンションの1階部分に位置する。
- 5 目的建物については、内壁クロスの浮き、剥がれが見受けられるほか、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。

管理費等以外に水道料の滞納金（合計2,599円。令和7年11月分から令和7年12月分まで）があり、これは承継人に引き継がれるものである。当マンションは、管理規約によりペットの飼育は禁止されていない。当マンションの駐車場は全て分譲駐車場であり、佐伯興業株式会社が全ての駐車場を所有しているので、駐車場の使用希望者は、同社と賃貸借契約を締結する必要がある。
- 2 当職は、令和7年11月28日所有者あてに照会書を送付したが、所有者からは回答書の返送はない。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 本物件は、私が所有者から賃借し、「高芝鍼灸整骨院」の屋号で整骨院を営業しています。 2 本物件は、もともとは私が勤務していた林田整骨院株式会社が所有者から賃貸していたものですが、私が独立するに際して同社の賃借権を引き継ぐ形で店舗の中身をそのまま買い取り、その後は私個人で整骨院を営業してきました。買い取ったのは平成27年頃で、買い取り額は保証金と同じ500万円です。 3 本物件の内装等は、林田整骨院株式会社時代からのもので、当初リフォームをしたかどうかは分かりません。内壁クロスが浮いたりしていますが、雨漏り等はありません。洗濯機の排水部分が詰まる不具合があったので、令和5年頃に洗濯パンを交換しました。その他は特段の不具合はありません。 4 本物件内でペットを飼育したことはありません。
■ C (所有者前代表取締役)	1 本物件については、当初は林田整骨院株式会社が賃借人でしたが、その賃貸借契約を全て引き継ぐ形でBが現在の賃借人となっています。 2 賃借人の名義変更については、賃貸人（所有者）も承諾の上で変更手続を行っています。全て引き継がれているという認識ですので、保証金の返還先についても現賃借人に引き継がれていると考えています。

(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)

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

- 1 本物件の当初の契約者は、林田整骨院株式会社であり、現賃借人Bは、同社の従業員であったが、同社の賃借権を買い取り本物件で整骨院を営業していた。Bが賃借権を買い取る際に新たな賃貸借契約を締結するのではなく、従前の賃貸借契約の名義変更という形をとっており、当初の賃貸借契約が継続していると認められるので、占有開始時期は、当初の契約の平成6年10月13日であると認めた。
- 2 上記のほか、使用者の回答書、管理会社の回答書、立入調査の結果から、目的建物は、賃借人Bが店舗として使用し、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28日	執行官室	ライフライン調査、所有者宛照会書送付
令和7年12月1日 10:20 - 10:25	東大阪市役所	道路等調査
令和7年12月3日 11:55 - 12:00	物件所在地	物件および占有調査、使用者宛照会書交付
令和7年12月3日 16:30 - 16:35	中之島図書館	物件等調査
令和7年12月4日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和7年12月4日 9:15 - 9:20	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年12月24日 13:25 - 13:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Bから聴取
令和8年2月19日 11:15 - 11:20	執行官室	Cから聴取（電話）

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

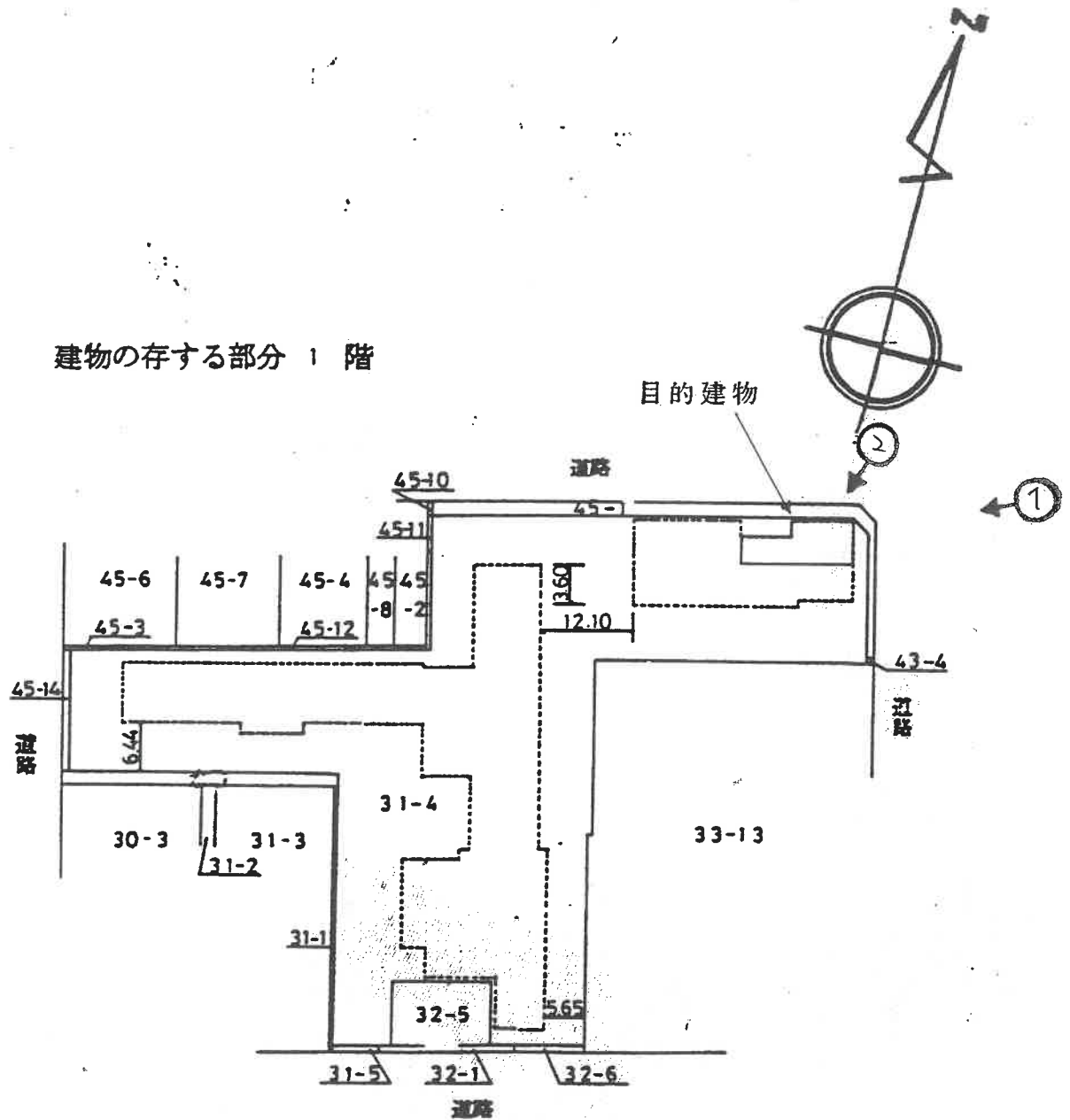
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)

建物の存する部分 1 階

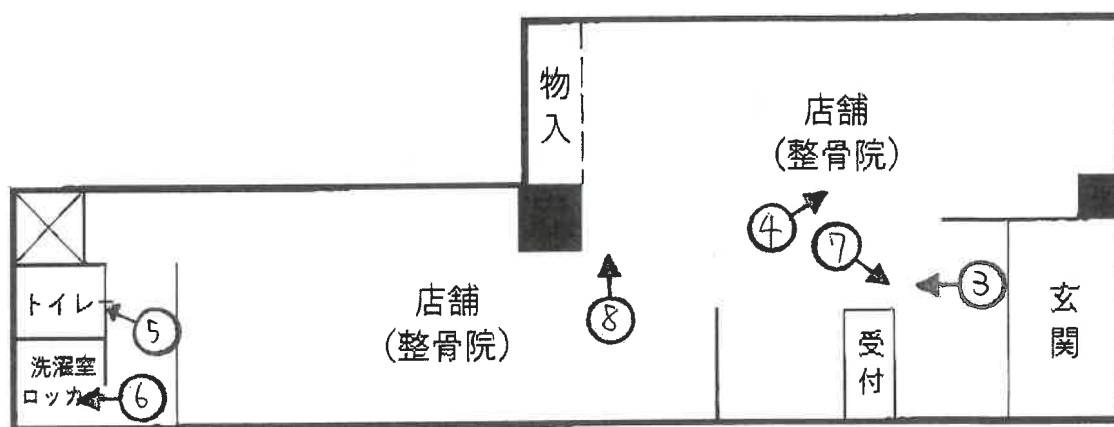


R7ケ407

間取略図



物件 2
(建物の名称 1 0 2)



【写真】

①



目的建物の存する 1
棟のマンション

②



目的建物

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 内壁クロスの浮きの状況



令和7年（ケ）第407号
令和7年12月24日 現地調査
令和8年3月12日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(物件2・敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

高橋 洋子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 2	金 11,980,000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
2	(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	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2	1. 敷地権の目的である土地 (1) 地積測量図が備え付けられていないため、建物図面等を基に現地概観したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われるが、正確には専門家による測量を要する。 (2) 敷地権の目的である土地は、目的建物（対象専有部分）が存する一棟の建物及びその附帯施設の敷地として利用されている。 2. 目的建物（対象専有部分） 建物図面を基に現地概観したところ、現況と登記は概ね符合した。		

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 河内小阪駅 北方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗付共同住宅，店舗等が建ち並ぶ地域。地域に特段の変動要因は認められず，当面現況を維持するものと予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	3,436.52㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口(東)：約21m・奥行(東西長)：最大約110m
	高低差等	略等高
接面道路の状況	東側	幅員約18m市道(意岐部西21号線，建築基準法第42条第1項第1号)
	西側	幅員約4.3m市道(意岐部西20号線，建築基準法第42条第1項第1号)
	南側	幅員約4m市道(意岐部西40号線，建築基準法第42条第1項第1号)
	北側	幅員約4.9m市道(意岐部西35号線，建築基準法第42条第1項第1号)
	接道状況	準四方路
土地の利用状況等	現況	店舗付共同住宅の敷地
	東側	道路，店舗付共同住宅等
	西側	道路，住宅，公園，空地等
	南側	道路，公園，店舗付共同住宅等
	北側	道路，共同住宅，空地等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下，「施設管」という。)が通っており，通常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	旧住宅地図によると，昭和38年～昭和56年は工場，店舗等の敷地として利用されていた形跡が認められた。現在，目的土地及びその周辺には，土壌汚染対策法上の区域指定等は存しないが，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，土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	防災関連情報(洪水，土砂災害，液状化，避難所等)については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	万葉ハイツ小阪菱屋西	
建物の用途	居宅・店舗等 (居宅178戸, 店舗4戸, その他4戸, 総戸数186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59年11月10日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約14年	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等
	その他	特になし
設 備 等	・エレベーター：2基 (9人乗) ・駐車場：管理会社によると, 当マンションの駐車場は全て分譲駐車場とのことである。 ・駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称： 万葉ハイツ小阪菱屋西管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 日本住宅管理株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	概ね普通	
特 記 事 項	1. 修繕積立金 (令和6年11月30日現在) : 266, 504, 544円 2. 大規模修繕の予定 : 2026年8月頃に大規模修繕工事予定 3. 確認済証 : 有 (昭和58年8月10日, 第913号) 4. 検査済証 : 有 (昭和59年12月7日, 第179号) 5. 一棟の建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ 現地調査を行った結果, アスベスト等を含有する吹付材, 耐火 被膜材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形版等 にアスベスト等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。 5. 一棟の建物は, 管理規約等により民泊が禁止されている。 6. 一棟の建物は, 管理規約等によりペットの飼育は禁止されてい ない。	

(2) 専有部分の概要

種 類	店舗	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1階／12階建 (102号室) 開口部の方位： 東・北向き (角住戸)	
床 面 積	68.13㎡ (登記面積)	
間 取 り	壁等の間仕切りはなく，施術スペース，事務スペース等が配置されている外，南西端部分にロッカー・洗濯室が存する。	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	クッションフロア，タイルカーペット等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気設備，給湯設備，給排水設備等
	その他	特になし
保守管理の状態	概ね経年相応であるが，内壁クロスの剥離や浮きが認められた。 なお，賃借人によると，洗濯機の排水部分が詰まる不具合が生じ，賃借人負担で洗濯パンを交換したとのことであるが，排水管の状態については不明とのことである。	
管 理 費 等	管理費	12,960円 (月額)
	修繕積立金	13,071円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年12月10日現在) 52,062円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり，賃借権に基づく賃借人が存する。	
特 記 事 項	目的建物 (対象専有部分) には，上記管理費及び修繕積立金の滞納額以外に下記の滞納額が存するので，注意を要する。 ・水道料滞納額2,599円	

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)
350,000	68.13	0.20	4,769,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約41年

経済的残存耐用年数 約14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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 14 \text{年} / (\text{経過年数} \text{約} 41 \text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 14 \text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.20\end{aligned}$$

※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	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
356,000	1.03	3,436.52	1.00	$\frac{550}{100,000}$	6,931,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪－42

$$342,000\text{円/㎡} \times 102.9/100 \times 100/104 \times 100/95 = 356,000\text{円/㎡}$$

◇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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

(※1) 二方路

◇地域格差：	街路 (※2)	接近 (※3)	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.94	1.01	1.00	1.00	0.95

(※2) 幅員

(※3) 駅距離

イ 個別格差：	接面・方位 (※4)	規模	形状 (※5)	その他	総合 (相乗積)
	1.06	1.00	0.97	1.00	1.03

(※4) 準四方路

(※5) 不整形

ウ 地積：登記数量を採用した。

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。

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)
4,769,000	6,931,000	1.31	15,327,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.20	1.09	1.00	1.00	1.31

階 層：1階/12階建
位 置：東・北向き，角住戸
品等程度：普通
そ の 他：特になし

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)
258,000	1.31	68.13	23,027,000

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	東大阪市菱屋西5丁目	東大阪市菱屋西5丁目
構 造	S R C 造	S R C 造
階	1 1 F / 1 2 F 建	8 F / 1 2 F 建
面 積	約80㎡	約65㎡
建築時期	昭和59年11月	昭和59年11月
取引時点	令和7年11月	令和6年11月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	266,000円／㎡	256,000円／㎡
その他	3 L D K	3 L D K

(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	266,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	256,000
②	256,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	259,000
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／㎡)	258,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 8.5%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
8,662 千円 (37.2%)	2,198 千円	9.5%	23,137 千円	1,157 千円	21,980 千円	0.66505	14,618 千円 (62.8%)	23,280 千円 (100.0%)

ア・イ： 分析期間中のキャッシュフロー表参照。なお、共益費収入については、賃貸借契約書に消費税の取扱いが記載されていないが、消費税込みの金額と推定されることから、消費税を含まない金額に補正の上、計上した。

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に、対象不動産の個別性を勘案して査定した。

《 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	2,443	2,443	2,443	2,443	2,443	2,443
	共益費収入	284	284	284	284	284	284
	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	2,727	2,727	2,727	2,727	2,727	2,727
	空室損失	△ 136	△ 136	△ 136	△ 136	△ 136	△ 136
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	2,591	2,591	2,591	2,591	2,591	2,591
イ 支出	維持管理費	156	156	156	156	156	156
	修繕費	157	157	157	157	157	157
	公租公課	65	65	65	65	65	65
	損害保険料	15	15	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	393	393	393	393	393	393
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	393	393	393	393	393	393
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		14%	14%	14%	14%	14%	14%
エ 有効純収益		2,198	2,198	2,198	2,198	2,198	2,198
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		2,026	1,867	1,721	1,586	1,462	

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	15,327,000	1.00	15,327,000
② 比 準 価 格	23,027,000	1.00	23,027,000
③ 収 益 価 格			23,280,000
④ 調整後の価格	22,282,000		

イ 占有減価：目的物件には、最先順位の根抵当権に優先する賃借権が付着しているが、賃料水準等より、占有減価不要と判定した。

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
22,282,000	0.97	0.70	0.99	3,000,000	11,980,000

イ 市場性修正：土地の使用履歴より、土壤汚染の可能性を完全に排除することが困難である点を考慮し、市場性修正率を 0.97 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：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)：現況調査報告書記載のとおり、保証金の60%を返還額として控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 東大阪－42

所 在 : 東大阪市小阪1丁目217番3「小阪1-10-35」
価 格 : 342,000円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線 河内小阪駅 北東方 約270m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,501㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南側7.8m市道
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%), 防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層マンション等が建ち並ぶ地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件2 : 339,136,412円 (土地: 持分550/100,000)
3,436,295円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 47.33平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4

地 目 宅地

地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の383

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の102

建物の名称 102

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.13平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4

地 目 宅地

地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の550

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4

建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の103

建物の名称 103



物 件 目 録

種 類 店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 38.07平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
 所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4
 地 目 宅地
 地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
 敷地権の種類 所有権
 敷地権の割合 10万分の308

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市菱屋西五丁目31番地4
 建物の名称 万葉ハイツ小阪菱屋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱屋西五丁目31番4の104
 建物の名称 104
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 37.80平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市菱屋西五丁目31番4

地 目 宅地

地 積 3436.52平方メートル

(敷地権の表示)

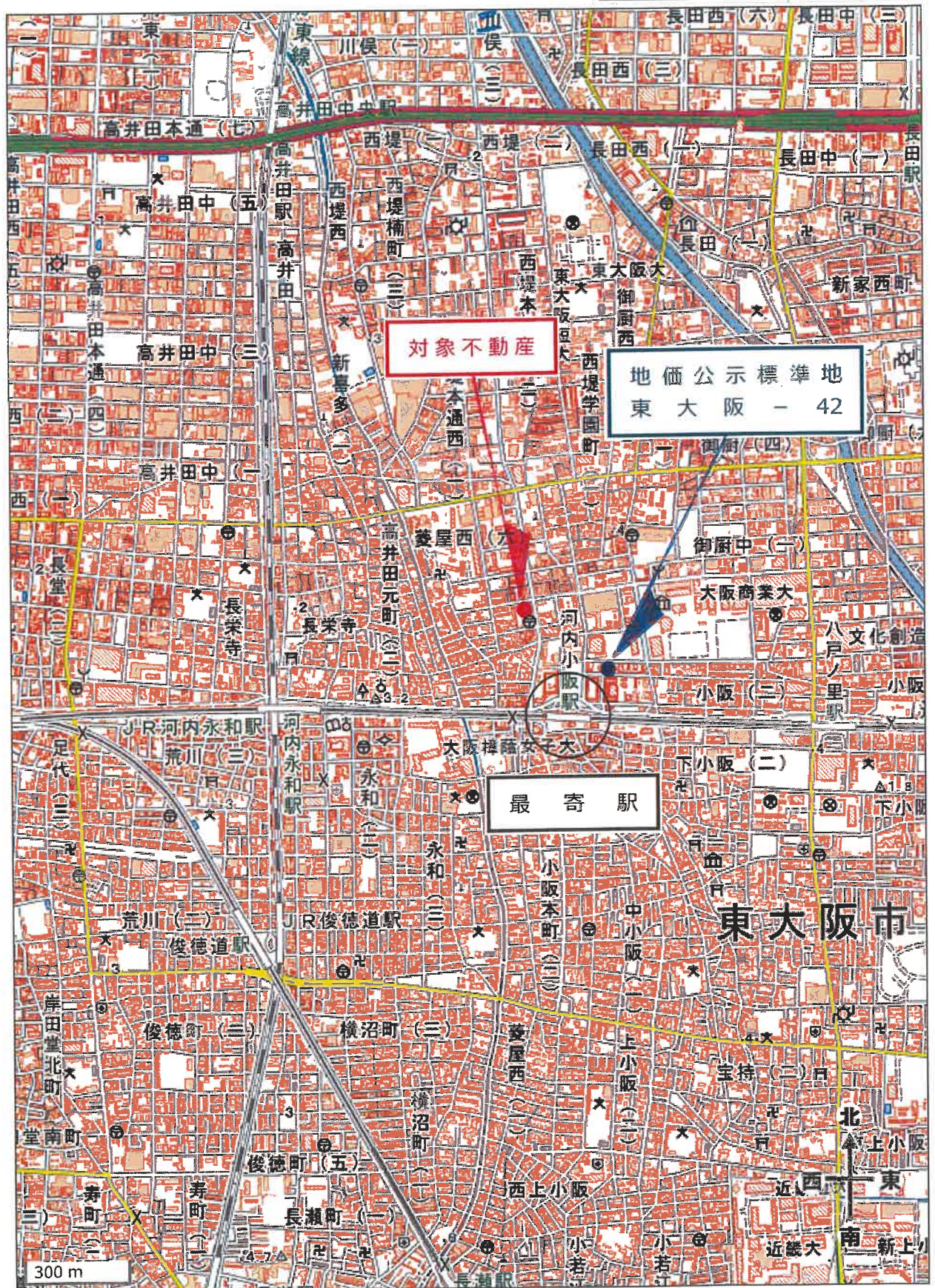
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の308

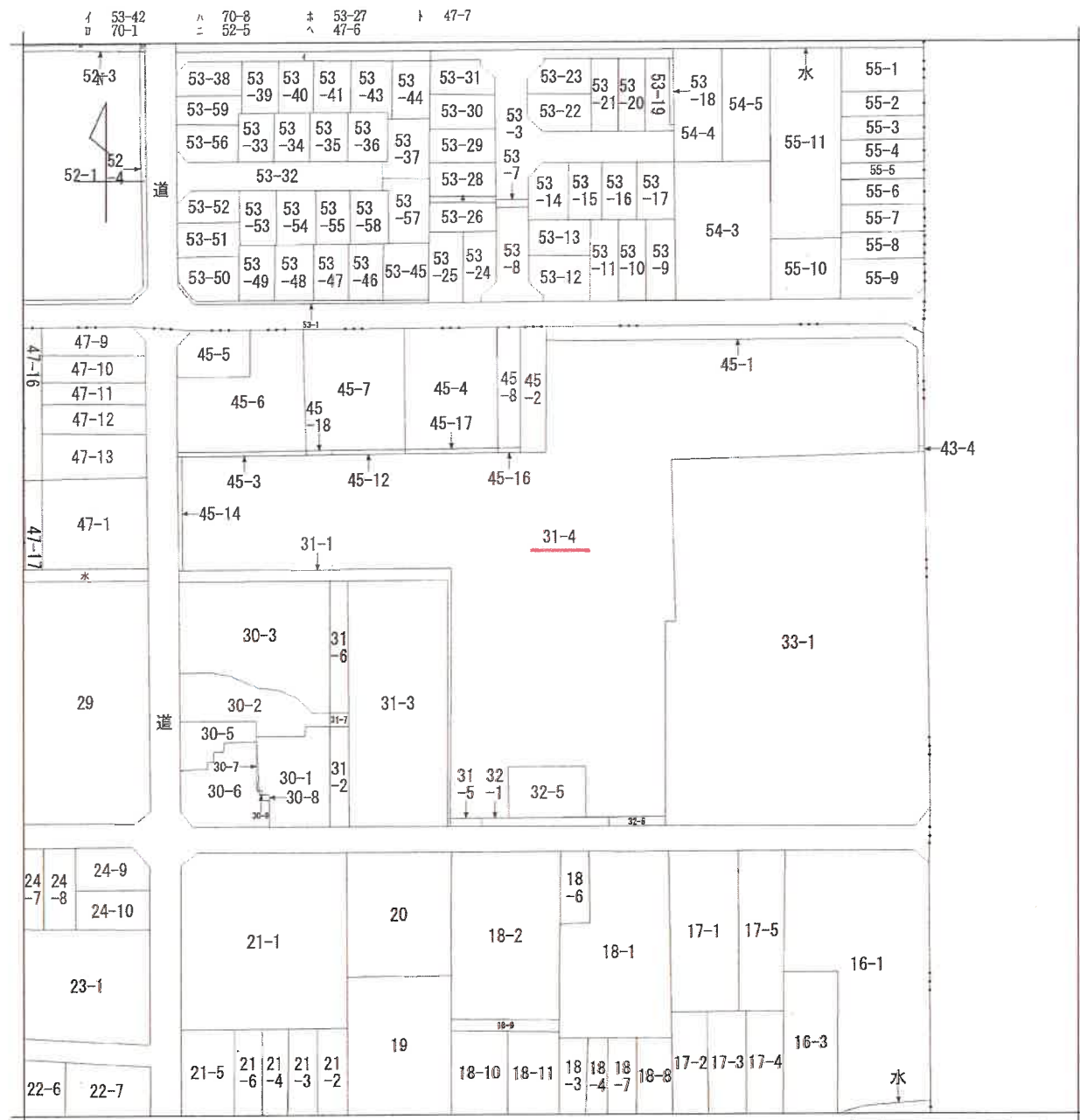


位置図



地理院地図

表示年月日：2025/12/02



地番区域見出
菱屋西6丁目
菱屋西5丁目

請求部	所在	東大阪市菱屋西五丁目				地番	31番4			
出力尺	縮尺不明	精度	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	その他	
作成年月日				備考 付年月日 (原図)				補記事項		

公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日：昭和59年12月8日

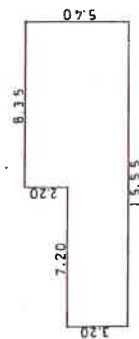
各階平面図

4078608

建物図面

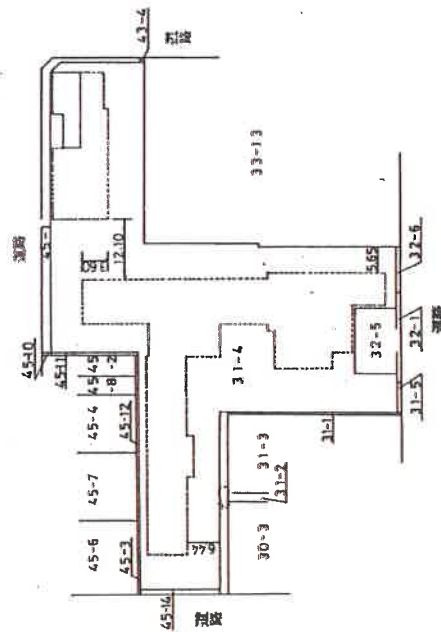
59.12.8-

家屋番号	愛鷹西5丁目31-4-102
建物の所在	東大阪市愛鷹西5丁目31番地4



$$\begin{aligned} 8.35 \times 5.40 &= 45.09 \\ 7.20 \times 3.20 &= 23.04 \\ &= 68.13m^2 \end{aligned}$$

建物の存する部分 階



作製者

士造師正士

年11月12(制作)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

建物図面・各階平面図写
(物件2・原図縮小)

R7ケ407

間取略図



物件 2
(建物の名称 1 0 2)

