

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 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
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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
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
	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 代表者	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住所
	(フリガナ)
	氏名
3	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住所
	(フリガナ)
4	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	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(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 9月 2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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10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10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 9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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,210,000 5,768,000		1,442,000	66,534	15,206



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市南荘町 7 9 番地 1

建物の名称 デ・リード枚岡グリーンビュー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南荘町 7 9 番 1 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 2 . 0 8 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 東大阪市南荘町 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 3 3 . 7 7 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 4 2 6 7 4 6 0 0 分の 5 5 2 6 0 0



物 件 明 細 書

令和 8年 7月24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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市南荘町 7 9 番地 1

建物の名称 デ・リード枚岡グリーンビュー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南荘町 7 9 番 1 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 2 . 0 8 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 東大阪市南荘町 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 3 3 . 7 7 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 4 2 6 7 4 6 0 0 分の 5 5 2 6 0 0



令和8年(ケ)第25号
令和8年4月23日受理
令和 年 月 日提出
8.6.-8

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 東大阪市南荘町 7 9 番地 1

建物の名称 デ・リード枚岡グリーンビュー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南荘町 7 9 番 1 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 2 . 0 8 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 東大阪市南荘町 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 3 3 . 7 7 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 4 2 6 7 4 6 0 0 分の 5 5 2 6 0 0



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大阪府東大阪市南荘町12番31-603号 (デ・リード枚岡グリーンビュー)		
建 物	物件1		
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない 附属建物	☒ ない 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :		
占有者及び 占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管 理 費 7,200 円 (月額) 修繕積立金 13,260 円 (月額)	令和8年5月8日現在	☒ 滞納はない ☐ 滞納がある
管理費等照会先	株式会社デ・リード		
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(☒ Aの妻の陳述／提示文書 (重要事項説明書) ☒ 破産管財人の提出文書 (回答書、賃貸借契約書))の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成26年10月16日	
最初の 契約等	契約日	平成26年9月27日	
	期間	平成26年10月16日から ☒ 平成28年10月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和6年10月16日から ☒ 令和8年10月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 70,000 円 (毎月 27 日 翌月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 30,000 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他		共益費 8,000 円	
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 なし
- 2 集合郵便受けの表示 Aの姓が表示されている。

(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、地積測量図が存在しないが、公図を参考に適宜概測したところ、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デ・リード枚岡グリーンビューというマンションの敷地部分となっている。
- 3 目的土地の南側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地は東側隣地と比して約1.3メートル低位である。
- 5 目的土地の南東角および南西角に各1本電柱が存在する。

(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、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、デ・リード枚岡グリーンビューという名称の9階建てマンションの6階部分に位置する。
- 5 目的建物については、内壁クロスにひび割れが見受けられたほか、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57台分あり、現在空きがある。当マンションは、管理規約によりペットの飼育が禁止されている。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A（賃借人）の妻	1 本物件は、夫Aと私達家族が住居として使用しています。 夫が賃借人となって、所有者から借りて住んでいます。 2 本物件の一部を誰かに貸したりなどはしていません。 3 本物件内で、特段の不具合箇所はありません。 4 本物件内でペットを飼育したことはありません。
■ 管理会社賃貸部門担当者	1 本物件の契約書の賃貸人代理欄に「株式会社セレコーポレーション」とありますが、当該法人から当社が事業を承継して現在に至ります。 2 当社は、サブリースではなく、あくまで賃貸人である所有者の代理人という立場で契約をしています。本物件の管理も当社が行っています。
■ 破産管財人弁護士	1 本物件は、Aが賃借しているが、現在実際に居住しているかまでは把握していない。 2 本物件については、財団放棄をするか否かは現時点では未定である。

(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)

関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、目的建物は、賃借人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4月27日	執行官室	ライフライン調査、破産管財人宛照会書送付
令和8年4月28日 12:55 - 13:00	中之島図書館	物件等調査
令和8年4月28日 13:40 - 14:00	東大阪市役所	道路等調査
令和8年4月28日 14:45 - 15:00	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4月30日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和8年5月13日 11:05 - 11:15	執行官室	管理会社担当者から聴取
令和8年5月13日 16:30 - 16:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年5月18日 14:15 - 14:20	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和8年5月25日 9:45 - 10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aの妻から聴取

(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、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。

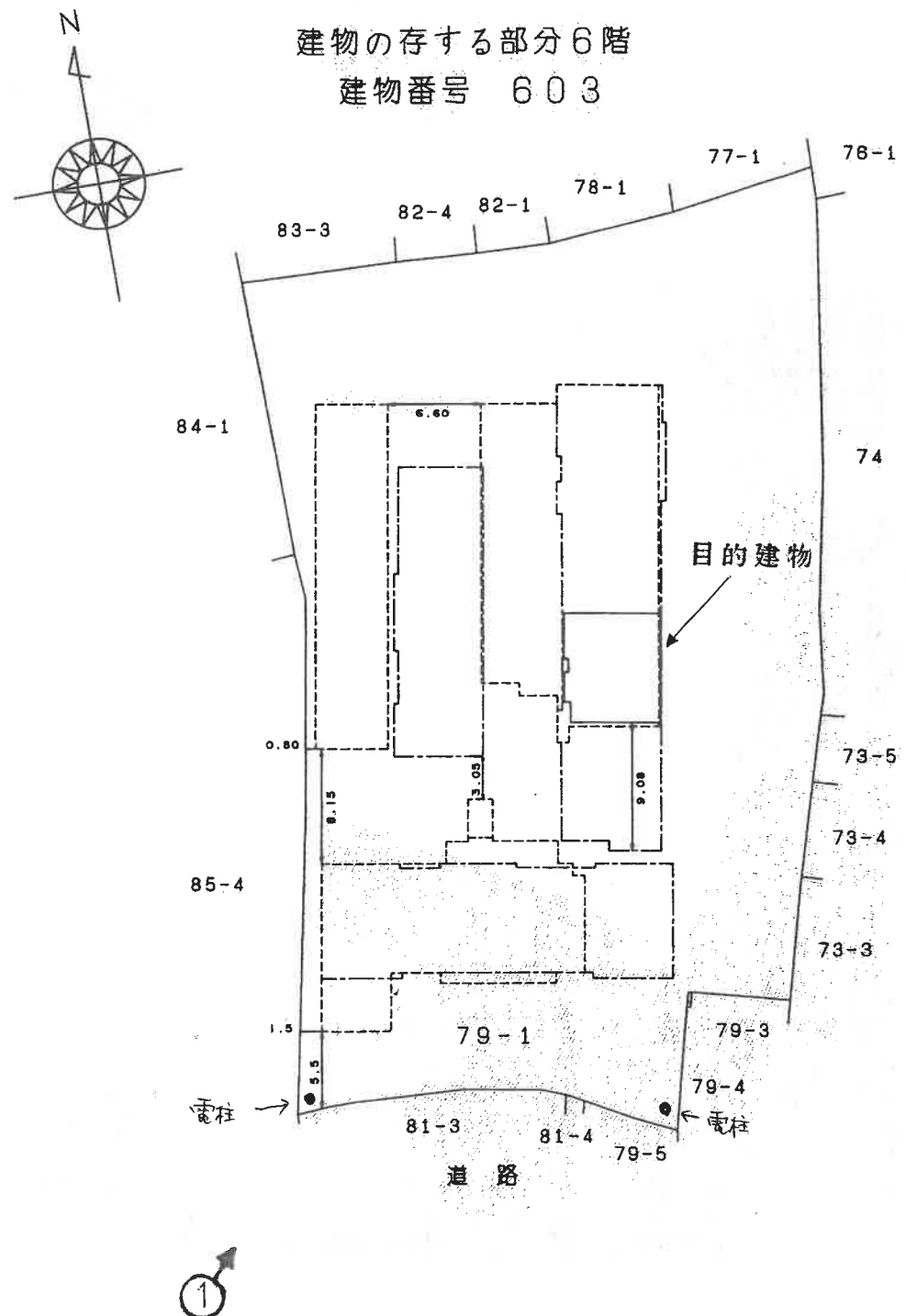
☐

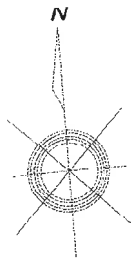
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

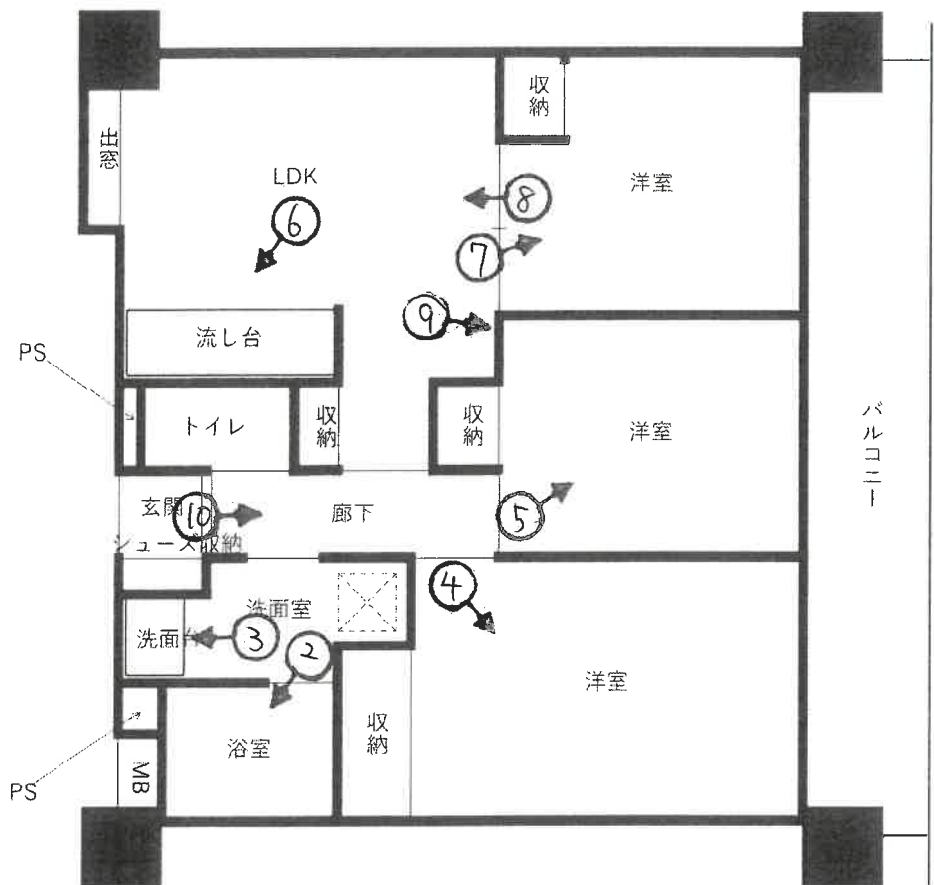
土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)





令和8年(ケ)第25号 間取略図



【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



⑨ 内壁クロスのひび割れ



⑩



令和8年（ケ） 第25号

令和8年5月25日 現地調査

令和8年6月4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

池木 俊博

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 7, 210, 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	同左
番号	特 記 事 項		
1	■登記面積と課税床面積の相違について 固定資産課税台帳証明書（家屋）記載の課税床面積は法定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。		

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 枚岡駅 北西方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	高層共同住宅、戸建住宅、作業所等が混在する住宅地域	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・居住誘導区域（立地適正化計画） ・東大阪市景観計画区域 ・宅地造成等工事規制区域 ・水害ハザードマップ ため池浸水想定区域図(豊浦山池)：0.5m未満 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(鬼塚遺跡、暗峠越奈良街道) ※東大阪市役所にて発掘調査済であることを確認した。
画地条件	規模	2,233.77㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約27m・奥行約60m（中央付近）
	高低差等	道路面とほぼ等高に接面・平坦地。北側隣接地は目的土地より約1.3m高い。
接面道路の状況	南側	幅員約6.2m～約6.6m舗装市道（建築基準法第42条1項2号道路）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	9階建の共同住宅の敷地
	東側	戸建住宅
	西側	作業所、戸建住宅等
	南側	道路
	北側	工場、戸建住宅
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等及び過去の住宅地図による調査結果から、目的建物の建築前は建設会社・住宅・運送会社等として利用されてきた地歴を確認した。過去の住宅地図によると、周辺では、工業系と住居系が混在した土地利用が長期間に亘り見受けられることから、土壌汚染の可能性を完全には否定できない。なお、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。目的土地に関して、土壌汚染の可能性は不明であり、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	敷地南西部と南東部に電柱が設置されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	デ・リード枚岡グリーンビュー	
建物の用途	共同住宅 総戸数68戸（居宅68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）	平成11年9月21日新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	その他	－
設 備 等	エレベーター、駐車場57台（内、分譲駐車場：17台、賃貸駐車場：40台 月額駐車料金8,000～12,000円/台・現在空きあり）、バイク置場、駐輪場、オートロック、メールボックス、宅配ボックス、ゴミ置場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： デ・リード枚岡グリーンビュー管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社デ・リード 管理形態： 日勤（月・火・水・木）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・建築時点及び構造等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は不明である。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。 ・修繕積立金（令和7年10月31日現在）：88,896,952円。 ・建築計画概要書等により建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。 ・管理会社からの回答書によると、直近に実施予定の修繕工事はない（令和8年3月に実施済みのため） ・管理会社からの回答によると、ペット飼育は禁止されている。 ・管理会社からの回答によると、民泊営業は禁止されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6階 (603号室) 開口部の方位：東向き（中間住戸）	
床 面 積	52.08㎡ (登記面積) 55.26㎡ (壁芯面積・左記は住居専有面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニルクロス貼
	床	フローリング、カーペット敷、シート等
	内 壁	ビニルクロス貼
	設 備	キッチン、浴室、洗面化粧台、洗濯機置場等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	保守管理状況については普通程度であり、概ね経年相応の劣化、損耗が認められる。	
管 理 費 等	管理費	7,200 円 (月額)
	修繕積立金	13,260 円 (月額)
	滞 納 額	なし (令和8年5月8日現在)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書参照。抵当権に劣後する賃借人が占有している。(建物明渡猶予制度の適用あり)	
特 記 事 項	(1) 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、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	
393,000	52.08	0.44	9,006,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約27年

経済的残存耐用年数 約23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。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×経済的残存耐用年数23年／(経過年数27年＋
経済的残存耐用年数23年)}×(1－0.1)

≒ 0.44

※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)
117,000	0.89	2,233.77	0.95	$\frac{552,600}{42,674,600}$	2,861,000

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) -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

$118,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/97 = 117,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
1.04 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98 幅員-2	1.01 駅距離+1	1.00	0.98 容積率-2	0.97

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00	0.90 規模大-10	0.99 形状-1	1.00	0.89

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)
9,006,000	2,861,000	1.04	12,342,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.04 6階/9階建	1.00 東向 中間住戸	1.00	1.00	1.04

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)
198, 000	1. 04	52. 08	10, 724, 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	A	B
所 在	東大阪市南荘町	東大阪市南荘町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	8F/9F	8F/9F
面 積	約52㎡	約61㎡
建築時期	平成11年9月	平成9年3月
取引時点	令和5年1月	令和7年6月
取引形態	一般	一般
事例価格	217, 000円/㎡	173, 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)
A	217, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	205, 000
B	173, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	190, 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/㎡)	198, 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 カ(エーオ)	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(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,159 千円 (26.0%)	550 千円	6.5%	8,462 千円	423 千円	8,039 千円	0.76513	6,151 千円 (74.0%)	8,310 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	936	936	936	936	936	936
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	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	936	936	936	936	936	936
	空室損失	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	889	889	889	889	889	889
イ 支出	維持管理費	86	86	86	86	86	86
	修繕費	159	159	159	159	159	159
	公租公課	82	82	82	82	82	82
	損害保険料	12	12	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	339	339	339	339	339	339
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	539	339	339	339	339	339
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		36%	36%	36%	36%	36%	36%
エ 有効純収益		350	550	550	550	550	550
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		332	494	468	444	421	

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70%、収益価格に20%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	12,342,000	1.00	12,342,000
② 比 準 価 格	10,724,000	1.00	10,724,000
③ 収 益 価 格			8,310,000
④ 調整後の価格	10,403,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して、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
10,403,000	0.99	0.70	1.00	0	7,210,000

イ 市場性修正： 過去の土地履歴による市場性低下 (0.99) 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： 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。

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 地価調査 東大阪（府）-18

所 在 : 東大阪市東山町1047番「東山町13-29」
価 格 : 118,000円/㎡
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 南東方 約600m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 380㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南 4m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅のほか、工場等も見られる地域

2 固定資産税評価額 （令和7年度）

物件1 : 146,653,701円（土地符号1：持分552,600/42,674,600）
: 4,436,018円（家屋：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 東大阪市南荘町79番地1

建物の名称 デ・リード枚岡グリーンビュー

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南荘町79番1の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 52.08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 東大阪市南荘町79番1

地 目 宅地

地 積 2233.77平方メートル

（敷地権の表示）

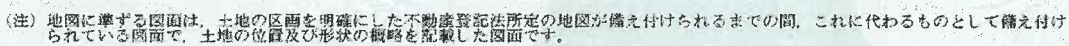
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4267460.0分の552600







地畚區域見出

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。

令和8年1月5日

登記官

(1/1)

登記年月日：平成11年10月13日

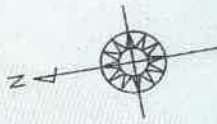
6178501

各階平面図

建物図面

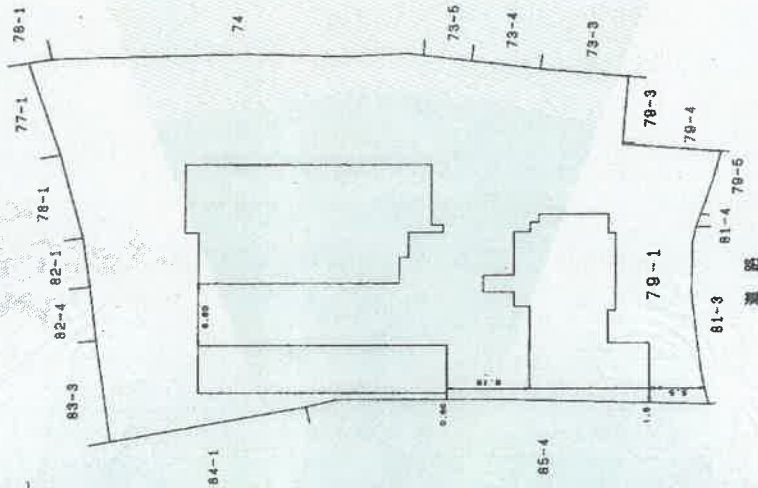
家屋番号
建物の所在
東大阪市南荘町79番地1

79-1、79-1-101～79-1-121
79-1-201～79-1-209
79-1-301～79-1-310
79-1-401～79-1-410
79-1-501～79-1-510
79-1-601～79-1-609
79-1-701～79-1-709
79-1-801～79-1-807
79-1-901～79-1-906



11.10.13

一棟の建物図面



作成者

縮尺
11年10月2日作製



申請人

縮尺
1/500

(大阪土地家屋調査士会)

地図整理番号：M80850

(1/3)

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登録)
令和8年1月5日 東大阪法務局

登記年月日 平成11年10月13日

6178570 各階平面図

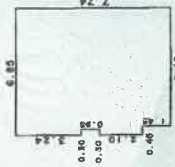
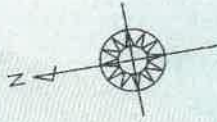
建物図面 各階平面図

家屋番号
南荘町
79番地の803

建物の所在
東大阪市南荘町79番地1

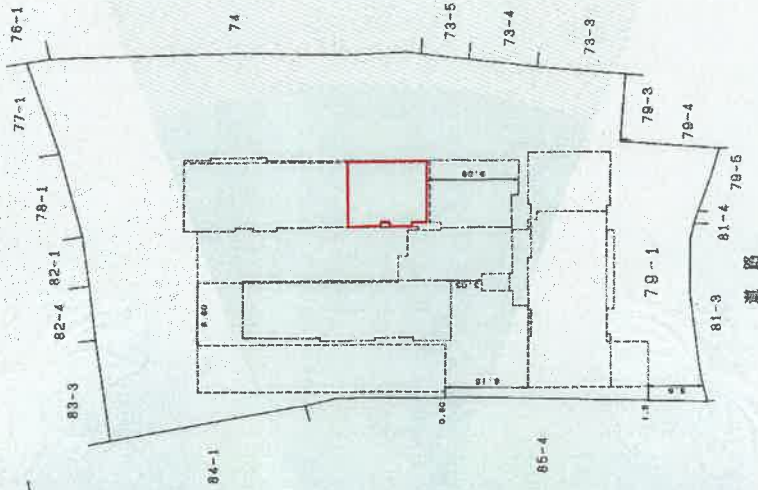
1.1.10.13

建物の存する部分6階
建物番号 603



収積表

2.10 X 0.30	=	0.6300
3.24 X 0.30	=	0.9720
6.29 X 0.15	=	0.9435
7.74 X 6.40	=	49.5360
合 計		52.0815
床面積		52.08 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成11年10月2日作成

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。
(大阪法務局東大區支店管轄)
令和8年1月5日 備置法務局

登記簿

地図管理番号: N80850 (2/3)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成11年10月13日

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寄贈)
令和8年1月5日 延岡法務局

6178505 各階平面図

79-1-601 ~ 79-1-609

建物図面 各階平面図

4/6

家屋番号

建物の所在
東大阪市南荘町79番地1

一棟の各階平面図 6 階

11.10.13

求積表

0.30 X 5.30	=	1.5900
0.30 X 5.50	=	1.6500
0.30 X 5.50	=	1.6500
7.50 X 24.90	=	186.7500
0.40 X 5.67	=	2.2680
0.40 X 5.67	=	2.2680
2.70 X 1.80	=	4.8600
3.75 X 0.30	=	1.1250
5.45 X 0.30	=	1.6350
20.80 X 6.00	=	123.0000
2.30 X 0.30	=	0.6900
2.30 X 0.30	=	0.6900
5.19 X 0.30	=	1.5450
9.25 X 0.05	=	0.4625
9.25 X 0.05	=	0.4625
32.40 X 3.35	=	108.9400
33.10 X 3.70	=	122.4700
8.50 X 0.10	=	0.8500
5.60 X 0.25	=	1.4000
合 計		563.9460
合 床 面 積		563.94 ㎡

作製者

年 10 月 2 日 (印刷)

縮 1 / 尺

申請人



縮 1 / 250 尺

(大阪土地家屋調査士会)

地図監理番号：M80850

(3/3)

A4サイズに縮小

