

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 ☐ 令和 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	☐ 平成 ☐ 令和 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。
	☐ 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。
買受申出人(法人) 代表者	(陳述書作成日)令和 年 月 日
	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 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
2	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
3	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
4	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

- 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 9 月 18 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

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 10 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 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 18 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 東大阪市御厨栄町三丁目 2 5 9 番地 1

建物の名称 B r i l l i a 小阪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御厨栄町三丁目 2 5 9 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

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 6 2 . 3 5 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 東大阪市御厨栄町三丁目 2 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 4 8 . 1 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東大阪市御厨栄町三丁目 2 5 9 番 4 5

地 目 宅地

地 積 1 6 6 . 4 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 5 3 7 0 1 分の 6 6 0 0



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 6 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

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。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 東大阪市御厨栄町三丁目259番地1

建物の名称 B r i l l i a 小阪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御厨栄町三丁目259番1の602

建物の名称 602

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 62.35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 東大阪市御厨栄町三丁目259番1

地 目 宅地

地 積 1148.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東大阪市御厨栄町三丁目259番45

地 目 宅地

地 積 166.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 253701分の6600



令和8年(ケ)第88号
令和8年4月27日受理
令和 年 月 日提出
8.6.12

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市御厨栄町三丁目 2 5 9 番地 1

建物の名称 B r i l l i a 小阪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御厨栄町三丁目 2 5 9 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

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 6 2 . 3 5 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 東大阪市御厨栄町三丁目 2 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 4 8 . 1 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東大阪市御厨栄町三丁目 2 5 9 番 4 5

地 目 宅地

地 積 1 6 6 . 4 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 5 3 7 0 1 分の 6 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	大阪府東大阪市御厨栄町3丁目4番4－602号 (Brillia小阪)	
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 8,500 円 (月額) 修繕積立金 22,580 円 (月額)	令和8年3月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある
管理費等照会先	(株) 東京建物アメニティサポート	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A (所有者の妻)	
占有状況		□敷地 □車庫 □工場 ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
関係人(■所有者の妻)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		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	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 年 月 日から □令和 年 月 日まで 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 0円 (毎月 日 月分払い) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める	
その他			
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 Aの姓が表示されている。
- 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および2）（以下「目的各土地」という。）の現況について)

- 1 目的各土地を適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量図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 目的各土地は、一体となって目的建物の存在するBrillia小阪というマンションの敷地部分となっている。
- 3 符号1の土地の西側および南側接面道路は、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、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、Brillia小阪という名称の10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、リビングダイニングの内壁クロスに剥がれがあり、和室の障子が破れていたほか、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)

なし

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の妻)	1 本物件は、私と子供が住居として使用しています。所有者である夫は本物件には居住していませんし、帰宅することはありません。本物件に居住するにあたって夫に賃料などは支払っていません。 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 本物件に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。
■所有者	1 本物件には、妻と子が居住しています。賃料の支払いはなく、無償で使用させています。 2 私が本物件を出たのは、令和2年10月頃で、そこからは本物件には戻っていません。
■管理会社担当者	1 回答書に管理費等の記載がなかったということで、回答します。令和8年3月31日時点で、目的建物については管理費等の滞納はありません。管理費等の月額については、管理費が8,500円、修繕積立金が22,580円となります。 2 また、当マンションの駐車場は全部で26台分あり、現在空きはありませんが、駐車場の料金は9,000円～15,000円までの幅があります。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ません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

- 1 所有者は遠方に居住し、住民票も本物件にはなく、帰宅することもないということであるから、目的建物には現居住者であるA（所有者の妻）の独立の占有があると思料し、使用借権に基づき居住しているものと認めた。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、目的建物は、A（所有者の妻）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)

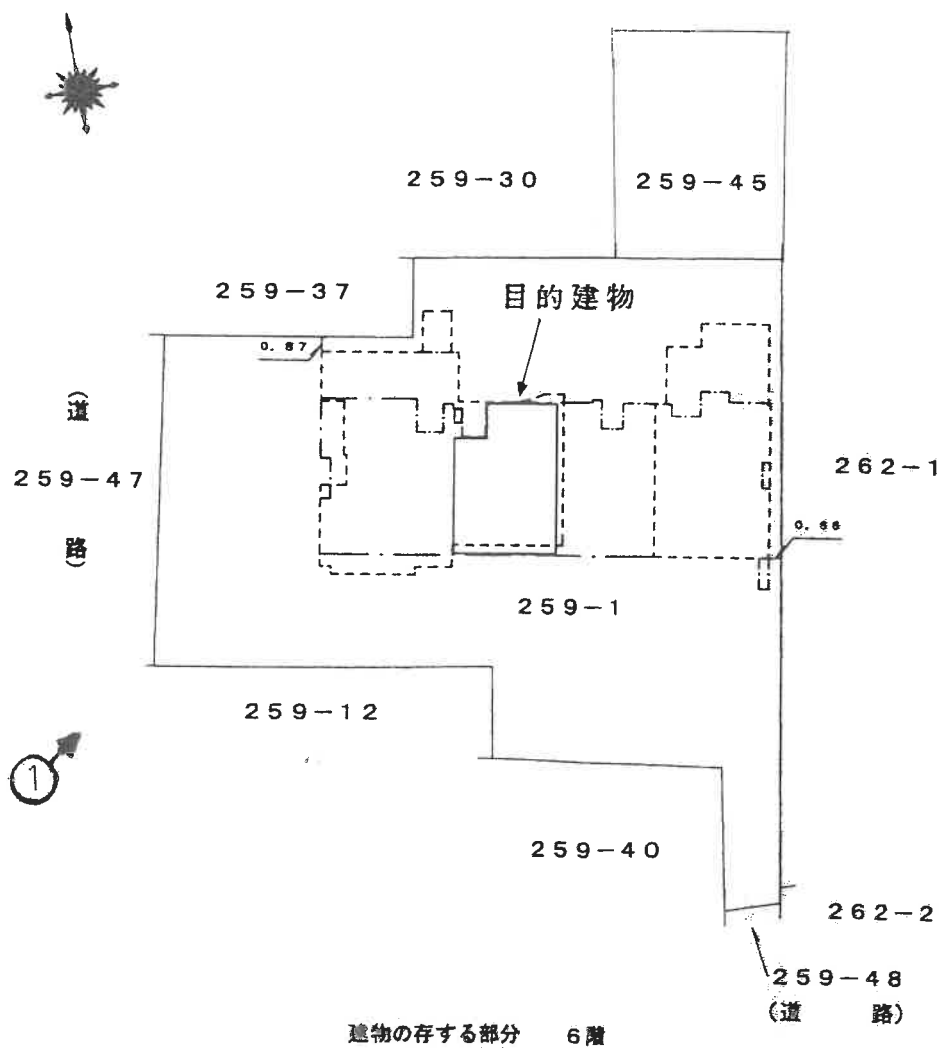
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月27日	執行官室	ライフライン調査、所有者宛照会書送付
令和8年4月28日 12:45 - 12:50	中之島図書館	物件等調査
令和8年4月30日 16:35 - 16:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年5月1日 12:00 - 12:10	東大阪市役所	道路等調査
令和8年5月1日 12:55 - 13:05	物件所在地	物件および占有調査、居住者宛照会書投函
令和8年5月8日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和8年5月21日 10:10 - 10:15	執行官室	管理会社担当者から聴取（電話）
令和8年6月1日 16:15 - 16:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aから聴取
令和8年6月10日 18:40 - 18:45	執行官室	所有者から聴取（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、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)

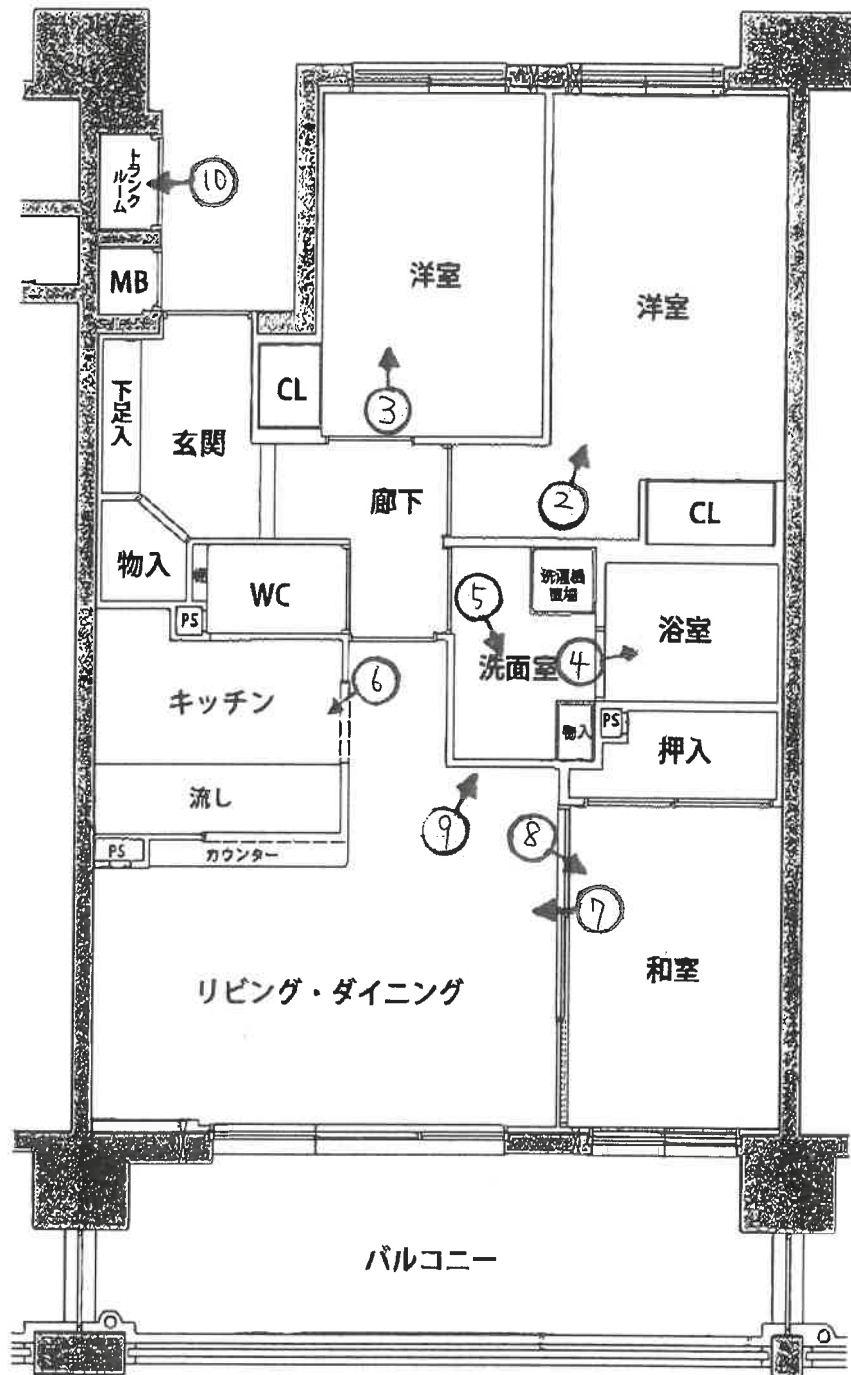
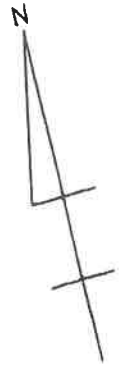
土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



令和8年（ケ）第88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 リビングダイニングの内壁クロス状況



⑩ トランクルーム



令和8年（ケ） 第88号
令和8年6月1日 現地調査
令和8年6月8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

北谷 奈穂子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 14,920,000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き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		
—	特にない		

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 北東方 道路距離 約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域	
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	宅地造成工事等規制区域
画地条件	規模	1,314.54㎡ (登記面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約21.7m(西側)・奥行約41m
	高低差等	概ね等高
接面道路の状況	西側	幅員約5.6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)
	南側	幅員約6.8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	概ね等高接面・二方路
土地の利用状況等	現況	10階建の共同住宅の敷地
	東側	共同住宅
	西側	市道、一般住宅
	南側	市道、一般住宅
	北側	一般住宅
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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・製作会社・不動産会社の所有者名及び田・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると昭和34年頃は住宅・工場の敷地及び空地であった。その後も工場の敷地を経て、平成17年に目的建物が建築され、現在に至る。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、対象地を含め周辺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。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。しかしながら、目的土地及び周辺土地の利用履歴から、土壌汚染の可能性は排除できないと判断した。なお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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	Brillia小阪	
建物の用途	共同住宅 総戸数36戸（居宅36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17年7月19日新築
	経過年数	約21年
	経済的残存耐 用年数	約19年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	屋 根	外断熱アスファルト露出防水
	外 壁	タイル貼、一部吹付タイル
	その他	－
設 備 等	エレベーター1基、駐車場26台（月額9,000円～15,000円 現在空きなし）、駐輪場、バイク置場、宅配ボックス、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： Brillia小阪管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社東京建物アメニティサポート 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金(令和8年3月31日現在) 51,576,061 円 ・目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 ・検査済証あり ・大規模修繕の予定あり（2030年を予定）。	

(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 (602号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	62.35㎡	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ
	その他	床暖房、トランクルーム
保 守 管 理 の 状 態	普通程度。経年相応の損傷、劣化が存する。和室の障子紙に破損が見られた。	
管 理 費 等	管理費	8,500 円(月額)
	修繕積立金	22,580 円(月額)
	滞 納 額	なし (令和8年3月31日現在)
専有部分の 利用状況等	詳細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、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	62.35	0.35	7,638,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約21年

経済的残存耐用年数 約19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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 19\text{年} / (\text{経過年数} 21\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 19\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.35\end{aligned}$$

※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)
242,000	0.97	1,314.54	0.98	$\frac{6,600}{253,701}$	7,867,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $372,000\text{円/㎡} \times 103.7/100 \times 100/104 \times 100/153 = 242,000\text{円/㎡}$

◇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	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04 二方路+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)
1.01 幅員+1	1.05 最寄駅距離+5	1.20 居住環境等+20	1.20 許容容積率+20	1.53

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02 二方路+2	1.00	0.95 不整形-5	1.00	0.97

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)
7,638,000	7,867,000	1.00	15,505,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00 6階/10階建	1.00 南向・中間住戸	1.00	1.00	1.00

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
398,000	1.00	62.35	24,815,000

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	東大阪市長堂3丁目	東大阪市長堂1丁目
構 造	RC造	RC造
階	9F/15F	4F/9F
面 積	約62㎡	約68㎡
建築時期	平成17年2月	平成19年2月
取引時点	令和6年2月	令和1年10月
取引形態	競売	競売
事例価格	430,200円/㎡	330,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	430,200	$\frac{100}{98}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	459,000
②	330,000	$\frac{100}{99}$	$\frac{107}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	336,000
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/㎡)	398,000

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	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	売却価格×5%	カ(エーオ)	割引率 7.0%	ク(カ×キ)	
ア				オ		キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
3,192 千円 (30.8%)	847 千円	8.0%	10,588 千円	529 千円	10,059 千円	0.71299	7,172 千円 (69.2%)	10,364 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	102	102	102	102	102
	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	1,422	1,422	1,422	1,422	1,422
	空室損失	△ 71	△ 71	△ 71	△ 71	△ 71
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,351	1,351	1,351	1,351	1,351
イ 支出	維持管理費	102	102	102	102	102
	修繕費	271	271	271	271	271
	公租公課	115	115	115	115	115
	損害保険料	16	16	16	16	16
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	504	504	504	504	504
	資本的支出	300	0	0	0	0
	総費用合計	804	504	504	504	504
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	35%	35%	35%	35%	35%	35%
エ 有効純収益	547	847	847	847	847	847
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	0.66800
カ 有効純収益の現価	511	740	691	646	604	564

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	15,505,000	1.00	15,505,000
② 比 準 価 格	24,815,000	1.00	24,815,000
③ 収 益 価 格			10,364,000
④ 調整後の価格	22,439,000		

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、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
22,439,000	0.95	0.70	1.00	0	14,920,000

イ 市場性修正： 土壌汚染の存する可能性、アスベスト含有形成材の使用可能性が存することを考慮して減価を行った。

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 : 372,000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8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 7.8m 市道、背面道
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1 (家屋) : 6,035,724円
土地の符号 1 : 121,194,491円 (持分: 6,600/253,701)
土地の符号 2 : 17,568,350円 (持分: 6,600/253,701)

第7 附属資料

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

以 上
(No. 26-21)

附 属 資 料

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市御厨栄町三丁目259番地1

建物の名称 B r i l l i a 小阪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御厨栄町三丁目259番1の602

建物の名称 602

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 62.35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 東大阪市御厨栄町三丁目259番1

地 目 宅地

地 積 1148.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東大阪市御厨栄町三丁目259番45

地 目 宅地

地 積 166.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

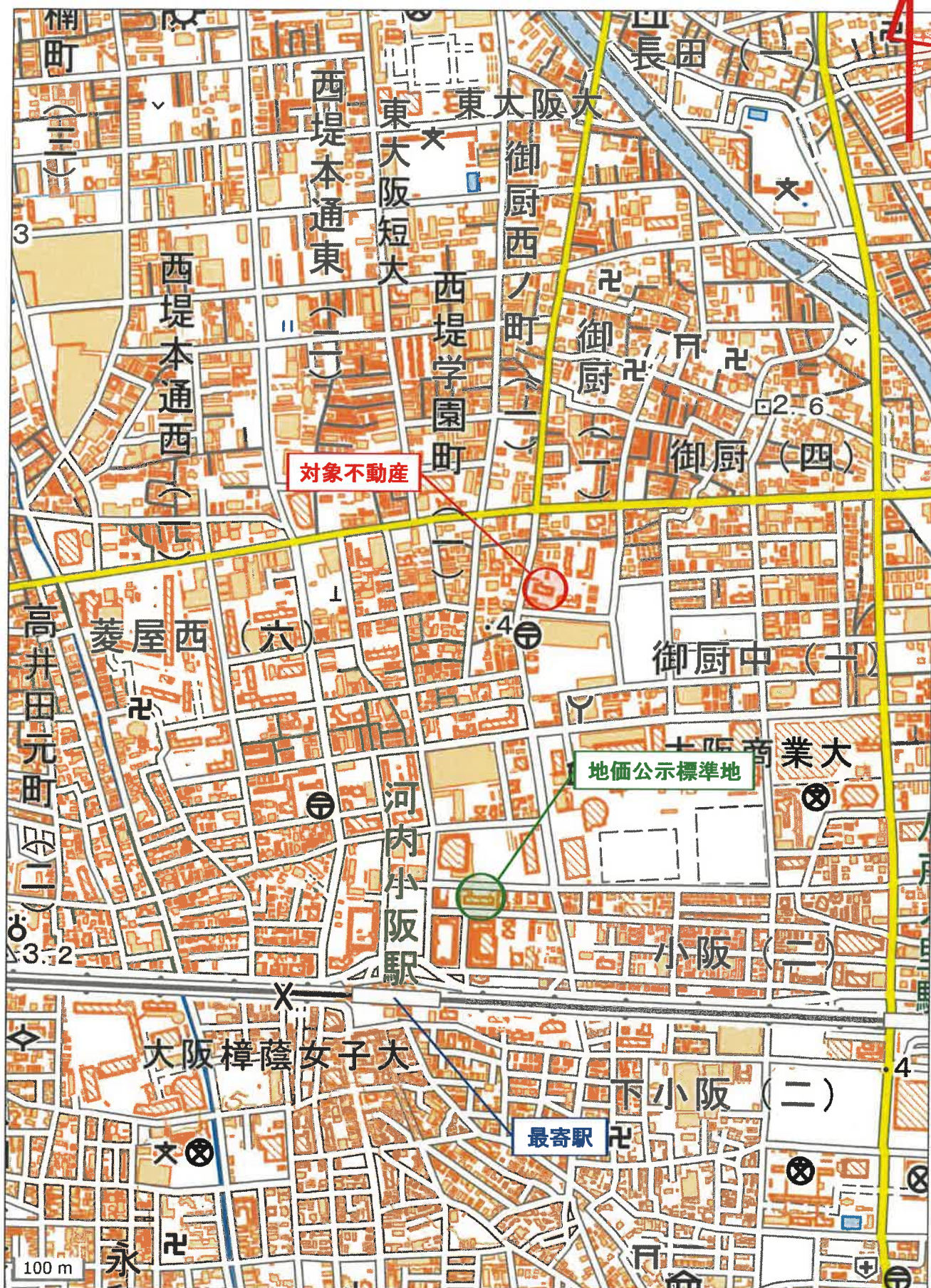
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 253701分の6600

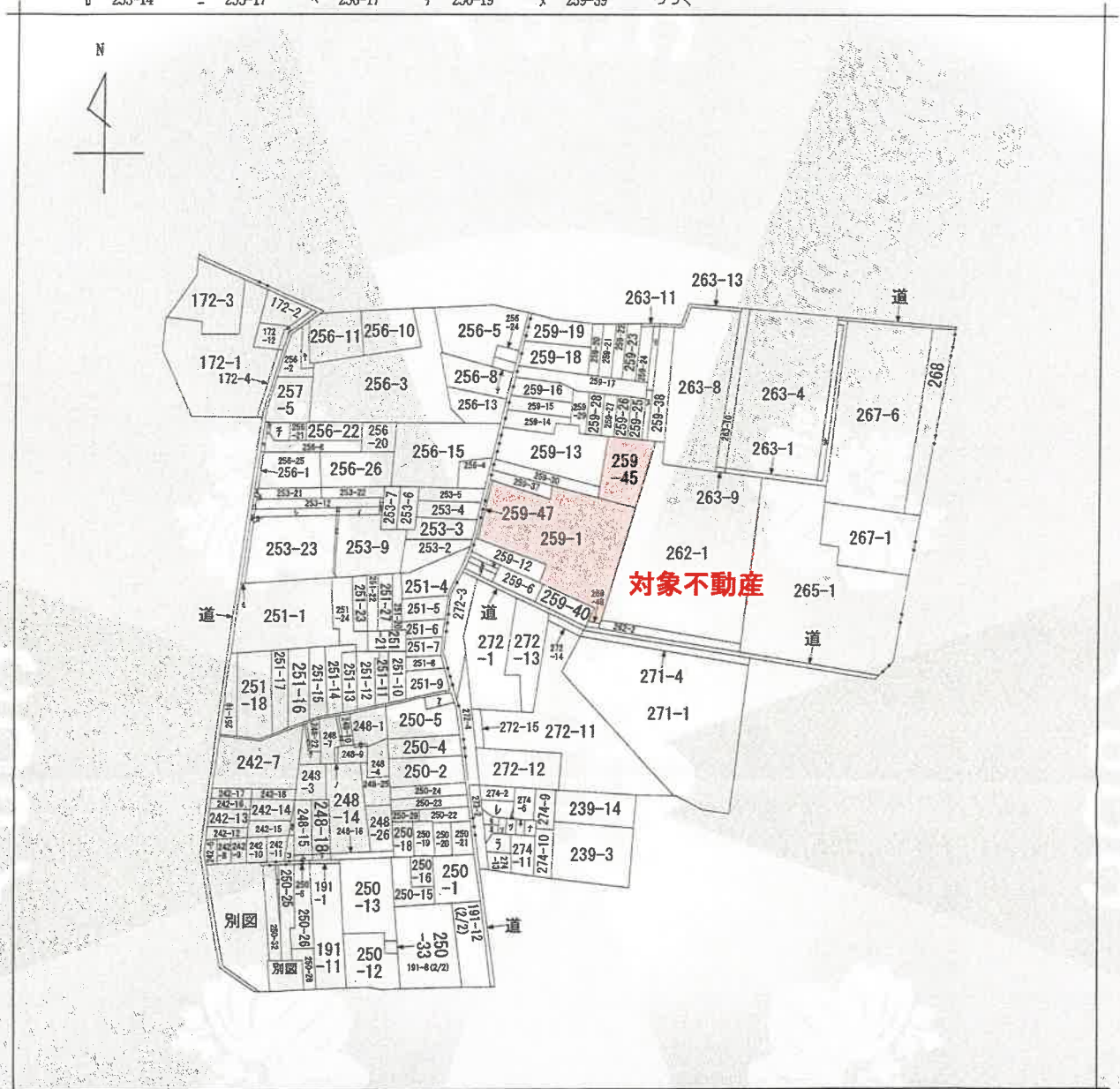


地理院地図

GSI Maps



イ 253-11 ハ 253-16 ホ 253-19 ト 256-18 ニ 259-33 ホ 259-42
ロ 253-14 ヒ 253-17 ヘ 256-17 チ 256-19 ノ 259-39 ヲ 259-42



(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。



A 御厨栄町3丁目

請求部	所在	東大阪市御厨栄町三丁目				地番	259番1			
出力縮	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8年1月30日

東京法務局中野出張所

請求番号: 46-1

登記官

(1/2)

登記年月日：平成16年6月8日

3040812

地積測量図

角259-1 後新 259-1-47

地番 259-1
259-47、-48

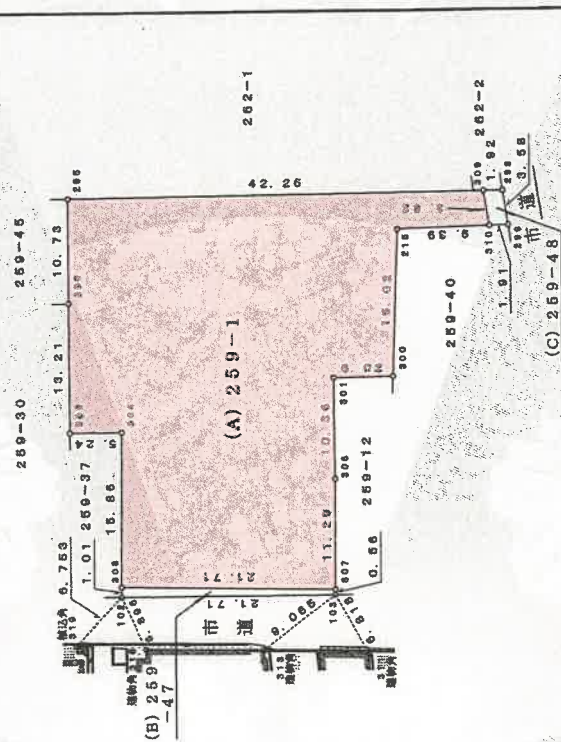
土地の所在 東大阪市御厨栄町3丁目

座標求積表

地番	(A) 259-1					
N	O	標	識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$ $Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
308		金属	標	119.796	60.380	-21.809 -1304.751420
307		金属	標	98.089	59.855	-21.763 -1302.624365
306		金属	標	98.033	71.150	0.021 1.494150
301		金属	標	98.110	81.515	-5.844 -484.525160
300		金属	標	92.059	81.659	-6.528 -532.482432
215		金属	標	91.582	96.581	-9.899 -956.05319
310		金属	標	82.190	96.819	-8.806 -852.491295
309		金属	標	82.777	100.392	42.854 4302.198768
295		コンクリート	低	125.044	100.205	42.236 4232.456790
296		金属	標	125.015	89.474	-0.105 -9.394770
303		コンクリート	杭	124.939	76.293	-6.317 -405.490371
304		金属	標	119.698	76.242	-5.143 -392.112506
					倍面積	2286.223970
					面積	1148.11
					坪	347.3038

地番	(B) 259-47					
N	O	標	識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$ $Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
307		金属	標	98.089	59.855	21.704 1299.092920
308		金属	標	119.796	60.380	21.713 1311.030940
102		金属	標	119.802	59.363	-21.704 -1288.414552
103		金属	標	98.092	59.293	-21.713 -1287.428909
					倍面積	34.280398
					面積	17.1401955
					坪	17.14
					坪	5.1849

地番	(C) 259-48					
N	O	標	識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$ $Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
299		金属	標	80.276	96.867	-1.334 -129.220678
298		金属	標	80.856	100.401	2.501 251.102901
309		金属	標	82.777	100.392	1.334 133.922928
310		金属	標	82.190	96.819	-2.501 -242.144319
					倍面積	13.660932
					面積	6.8304800
					坪	6.83
					坪	2.0562



点名	X	Y
311	84.768	53.329
313	105.314	53.814
318	117.331	54.009
319	124.428	54.442

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

16年6月1日(試)

作製者

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30日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：46-2

A4判に縮小

圖量測地

61, 2, 14

卷 209-30 新 259-30-45

地

45

東大阪市御厨柴町3丁目

東大阪市道

259-37

259-13

*** ザンシヤ キユウセキヒヨウ ***

子ハシ	NO	子ハシ	分ガ	ハシ	子ハシ
259	①	18.492	8.395	155.240340	166.43
-45	②	18.492	8.199	151.615908	
	③	15.327	1.697	26.009919	
			5 1	332.866167	
			1/2	166.4330835	
			ツルヤ	50.3460	
259			コウホ	222.031521	
-30			ソウヤ	166.4330835	
			ツルヤ	55.5984375	55.59
			ツルヤ	16.8185	

* ショカシユ JEC M-2880 プロセッシングTM タイプ- システム

申請人

(昭和61年2月7日作製)

250

作製者

3040809

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30日

東京法務局中野出張所

總品如

各階平面圖

4086281

一棟	房屋番號
----	------

東大阪市御厨柴町三丁目25番地1

1001-001

—棟の建物図面

—棟の建物の名称 Brilliab阪

1/2

259-30 259-45

259-37

(b)(7)(C)

259-47

282-1

259-1

259-12

259-40

202-2

259-48 (運 路)

作者

縮尺

申請人

民權

 $\frac{1}{500}$

請求番号：46-3

(1/3)

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30日

東京法務局中野出張所

產品

登記年月日：平成17年8月12日

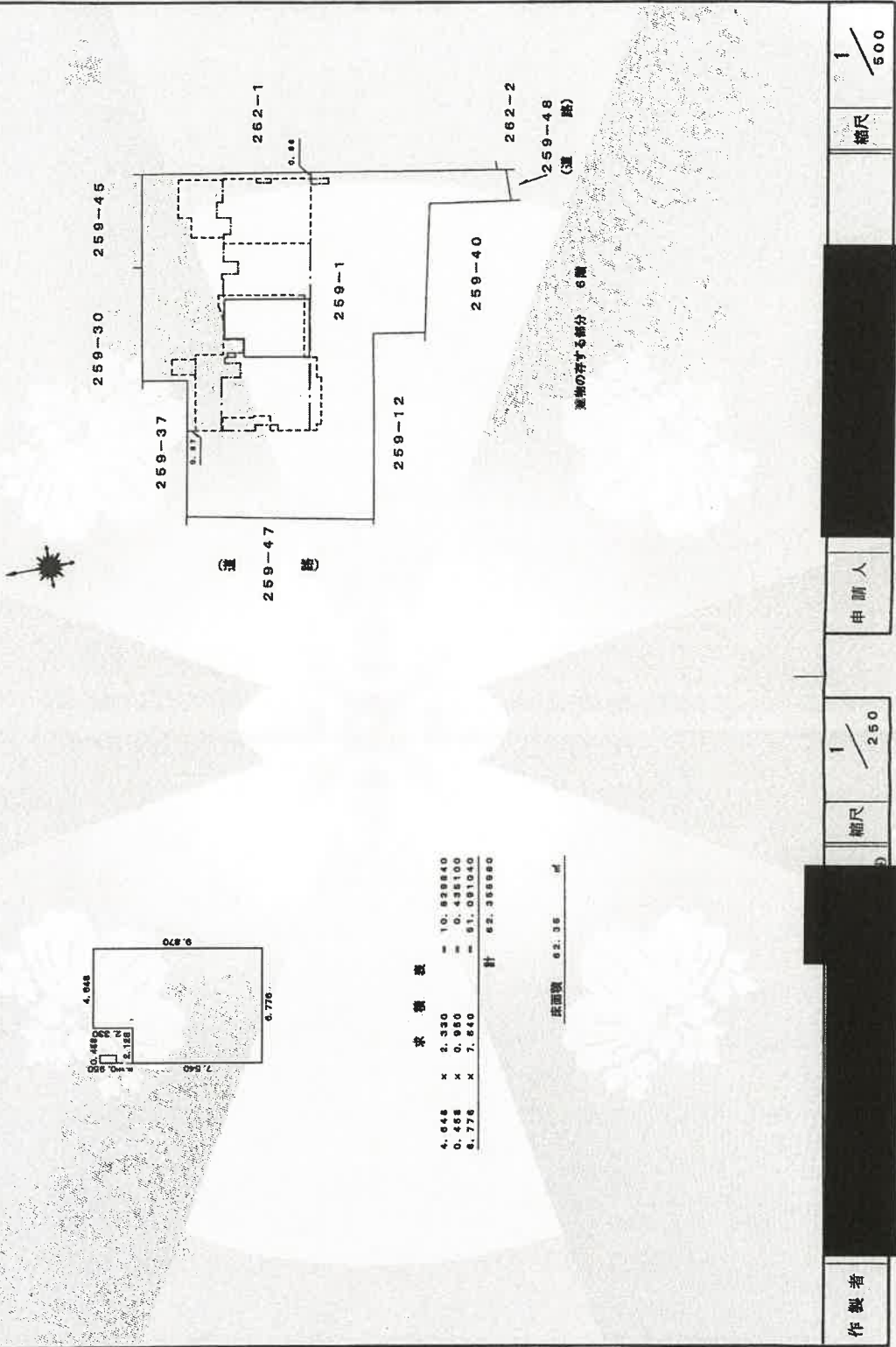
4086305

各階平面図

家屋番号 御厨栄町三丁目259番1の802

建物図面 7.8.12

建物の所在 東大阪市御厨栄町三丁目259番地1



縮尺 1/500

縮尺

申請人

縮尺 1/250

縮尺

作製者

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30日 東大阪法務局中野出張所

登記官

(2/3)

請求番号：46-3

A4判に縮小

登記年月日：平成17年8月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和8年1月30日 東京法務局中野出張所

令和8年1月30日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 46-3 (3/3)

各階平面圖

建筑物图面

種

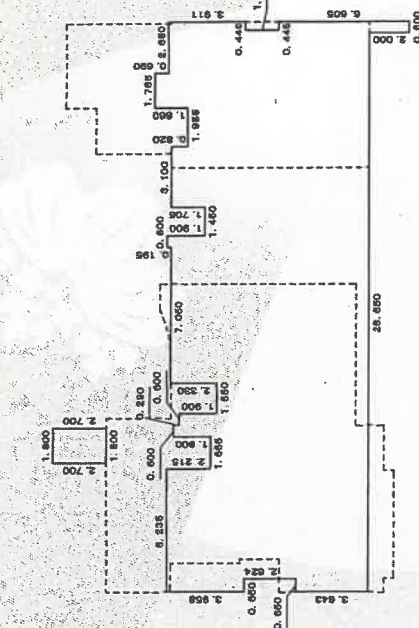
町番屋敷

17.8.12

東大阪市御厨栄町三丁目259番地1

[illegible]

2期~10期(各期要説)

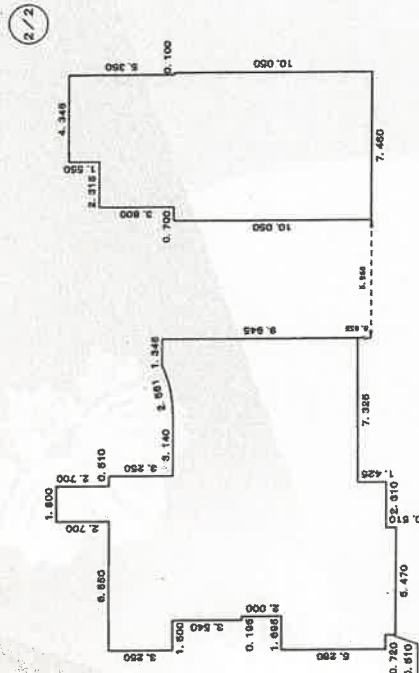


林 强 兵

6.236	x	2.316	=	13.610826
9.100	x	0.390	=	3.589000
9.250	x	3.943	=	106.57780
0.680	x	1.483	=	0.944480
8.188	x	4.077	=	114.787938
1.800	x	2.700	=	4.860000
1.200	x	1.610	=	1.932000
0.600	x	0.790	=	0.174000
7.500	x	1.708	=	13.043880
8.600	x	0.826	=	7.120160
0.600	x	0.198	=	0.025000
9.900	x	0.898	=	0.117000
3.100	x	0.820	=	8.407800
4.456	x	0.970	=	2.642000
1.788	x	0.980	=	4.311850
0.600	x	2.000	=	1.217850
0.458	x	1.431	=	0.580795
0.448	x	0.952	=	0.428000
			=	880.234788

床面積 200.20 m²

床面積 200.20



林
林
林

[illegible]

床面積 206.73 m²

床面積 206.73

著者製

縮尺

申請人

縮尺

