

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(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。		
買受申出人(法人)	☐ 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		
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す。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)の通り、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)の訂正や追記はできません。
- 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(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
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。		
買受申出人(個人)	☐ 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		
本人	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	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す。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通り、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)の訂正や追記はできません。
- 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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 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 10 月 22 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	6,530,000 5,224,000		1,306,000	57,726	13,552
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市日下町四丁目1319番地2

建物の名称 マンハイムクレール石切

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日下町四丁目1319番2の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.16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 東大阪市日下町四丁目1319番2

地 目 宅地

地 積 5759.99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 1104367分の7651



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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

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 東大阪市日下町四丁目1319番地2

建物の名称 マンハイムクレール石切

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日下町四丁目1319番2の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.16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 東大阪市日下町四丁目1319番2

地 目 宅地

地 積 5759.99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 1104367分の7651



令和8年(ケ)第167号
令和8年6月23日受理
令和 年 月 日提出
F 8.8.-3

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 東大阪市日下町四丁目 1319 番地 2

建物の名称 マンハイムクレール石切

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日下町四丁目 1319 番 2 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 73.16 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 東大阪市日下町四丁目 1319 番 2

地 目 宅地

地 積 5759.99 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 1104367 分の 7651



(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		大阪府東大阪市日下町4丁目2番10-207号（マンハイムクレール石切）	
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 ☐ ある 種 類： 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 9,960 円（月額） 修繕積立金 11,520 円（月額）		令和8年6月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある
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	
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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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)

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

(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マンハイムクレール石切というマンションの敷地部分となっている。
- 3 目的土地の北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、マンハイムクレール石切という名称の11階建てマンションの2階部分に位置する。
- 5 目的建物については、大量の動産類により床面が確認できない箇所もあったが、概ね経年相当の劣化、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。
当マンションは、管理規約によりペットの飼育が禁止されている。
- 2 当職が令和8年6月24日所有者宛に照会書を送付したが、何らの回答もなされていない。

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

(3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
■管理会社担当者	1 本物件の駐車場は全部で84台あり、内訳は分譲が16台で、賃貸が68台分あります。 2 回答書の8番で本件所有者が駐車場を所有する旨回答しましたが、本件所有者は、分譲駐車場を所有していないので、誤記になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

- 1 立入調査をしたところ、目的建物内には、所有者宛の郵便物が複数存在し、ガスは閉栓されていたものの電気は使用されている状況であったことから所有者が現に居住しているものと思料する。
- 2 上記のほか、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6月24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6月24日 14:15 - 14:20	中之島図書館	物件等調査
令和8年6月26日 13:05 - 13:25	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6月26日 14:00 - 14:15	東大阪市役所	道路等調査
令和8年6月26日 15:20 - 15:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年6月29日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和8年7月9日 11:50 - 12:00	物件所在地	占有調査、在宅要請文書投函
令和8年7月22日 9:50 - 10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
令和8年7月28日 10:50 - 11:00	執行官室	管理会社担当者から聴取(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8年7月22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

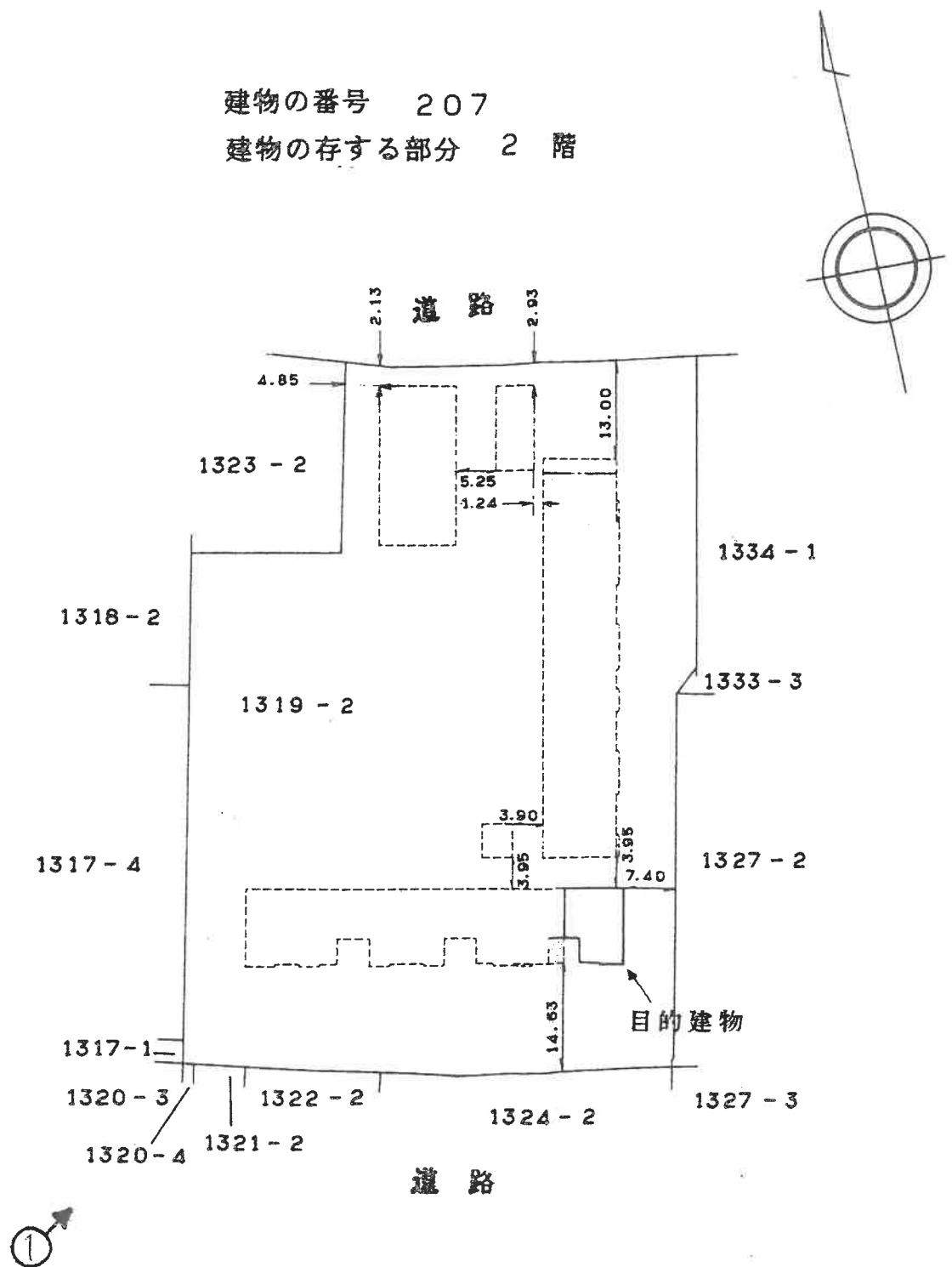
(6枚目)

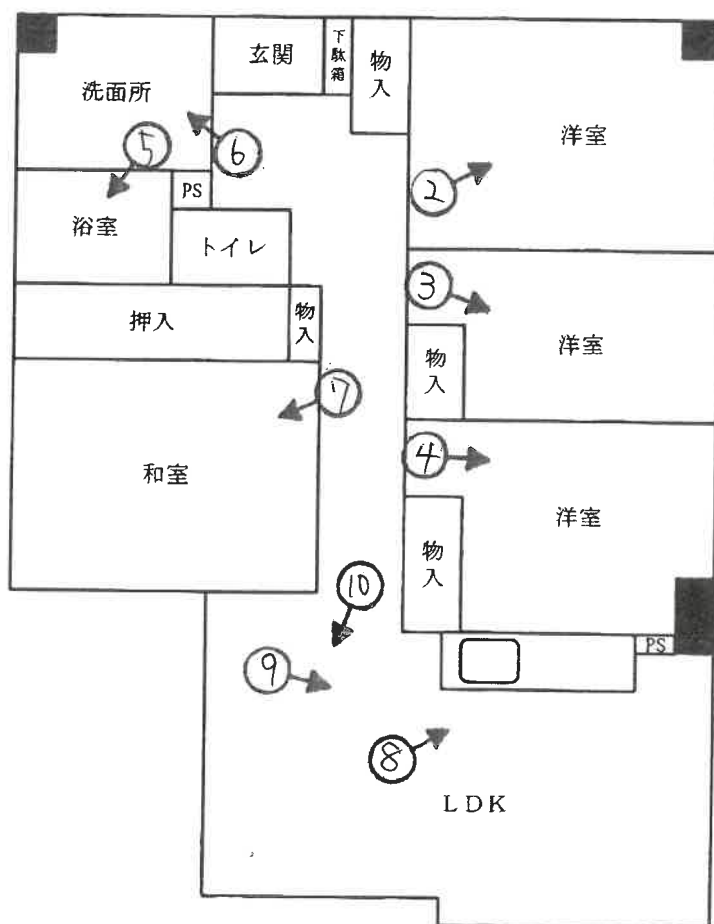
土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)

建物の番号 207

建物の存する部分 2 階





【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



⑩



令和8年（ケ） 第167号

令和8年7月22日 現地調査

令和8年7月31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 6,530,000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	○ 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マンハイムクレール石切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	近鉄けいはんな線 新石切駅 北方 道路距離 約1,500m 近鉄バス 南日下バス停 西方 道路距離 約180m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅のほか、戸建住宅、スーパー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	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	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	5,759.99㎡ (登記面積)	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約65.5m(南側)・奥行約95m	
	高低差等	接面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約8.5m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
	北側	幅員約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)	
	接道状況	二方路	
土地の利用状況等	現況	11階建の共同住宅の敷地	
	東側	スーパー、事務所等	
	西側	戸建住宅、駐車場等	
	南側	市道	
	北側	市道等	
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	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。目的土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・会社の所有者名が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は伸線圧延工業所等の表示が確認されたことから土壌汚染の可能性を否定できない。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	○ 特になし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マンハイムクレール石切	
建物の用途	共同住宅	総戸数172戸（居宅172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61年11月7日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約10年
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル等
	その他	－
設 備 等	エレベーター、駐車場84台（うち分譲駐車場16台） 賃貸駐車場利用料：月額8,000円・9,000円 駐輪場、バイク置場、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： マンハイムクレール石切管理組合 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： 常駐	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	○ 修繕積立金：232,633,820円（令和8年5月31日現在） ○ 建築確認（有）、検査済証（有） ○ 管理会社によると2026年2月から大規模改修が行われており、現場調査時点も改修工事が行われていた。 ○ 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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (207号室) 開口部の方位：二面採光（南向き・東向き）、角部屋	
床 面 積	73.16㎡	
間 取 り	4 L D K	
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	ユニットバス、システムキッチン 等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	普通	
管 理 費 等	管理費	9,960 円(月額)
	修繕積立金	11,520 円(月額)
	滞 納 額	なし（令和8年6月30日現在）
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	○概ね経年相応の汚れ、損耗等が見受けられた。 ○目的建物には多数の動産類があり、目視による確認ができなかった箇所もあり、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。 ○設備機器等の稼動の状況は未確認である。	

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/㎡) 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	73.16	0.17	4,353,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約40年

経済的残存耐用年数 約10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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 40\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.17\end{aligned}$$

※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)
110,000	1.00	5,759.99	1.00	$\frac{7,651}{1,104,367}$	4,390,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 東大阪-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $103,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/92 = 110,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
1.01 方位(西)+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.95 幅員等-5	1.00	0.97 居住環境等-3	1.00	0.92

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03 二方路+3	1.00	0.97 不整形-3	1.00	1.00

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)
4,353,000	4,390,000	1.01	8,830,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.98 2階/11階建	1.03 方位(南)±0 角部屋+3	1.00	1.00	1.01

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)
145,000	1.01	73.16	10,714,000

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	東大阪市日下町3丁目
構 造	RC造	RC造
階	4F/8F	6F/11F
面 積	約77㎡	約60㎡
建築時期	平成5年8月	昭和63年2月
取引時点	令和6年12月	令和6年5月
取引形態	一般	一般
事例価格	128,000円/㎡	179,000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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{103}$	145,000
②	179,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{105}$	145,000
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/㎡)	145,000

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	複利 現価率 割引率 7.0%	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)
2,329 千円 (25.7%)	796 千円	8.0%	9,950 千円	498 千円	9,452 千円	0.71299	6,739 千円 (74.3%)	9,068 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	936	936	936	936	936	936
	共益費収入	258	258	258	258	258	258
	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	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194
	空室損失	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,134	1,134	1,134	1,134	1,134	1,134
イ 支出	維持管理費	120	120	120	120	120	120
	修繕費	138	138	138	138	138	138
	公租公課	71	71	71	71	71	71
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	338	338	338	338	338	338
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
	総費用合計	1,338	338	338	338	338	338
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		28%	28%	28%	28%	28%	28%
エ 有効純収益		△ 204	796	796	796	796	796
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		△ 191	695	650	607	568	

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	8,830,000	1.00	8,830,000
② 比 準 価 格	10,714,000	1.00	10,714,000
③ 収 益 価 格	—		9,068,000
④ 調整後の価格	10,361,000		

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
10,361,000	0.90	0.70	1.00	0	6,530,000

イ 市場性修正： 土壌汚染の可能性を否定できないこと（0.95）、アスベスト含有建材の使用の可能性があると（0.95）を考慮した（相乗積）。

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-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 : 103,000円/㎡
位 置 : 近鉄けいはんな線 新石切駅 北東方 1,500m
価格時点 : 令和8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 4.0m 私道
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 (家屋) : 3,729,041円
土地の符号 1 : 341,521,327円 (持分: 7,651/1,104,367)

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 東大阪市日下町四丁目1319番地2

建物の名称 マンハイムクレール石切

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日下町四丁目1319番2の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.16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 東大阪市日下町四丁目1319番2

地 目 宅地

地 積 5759.99平方メートル

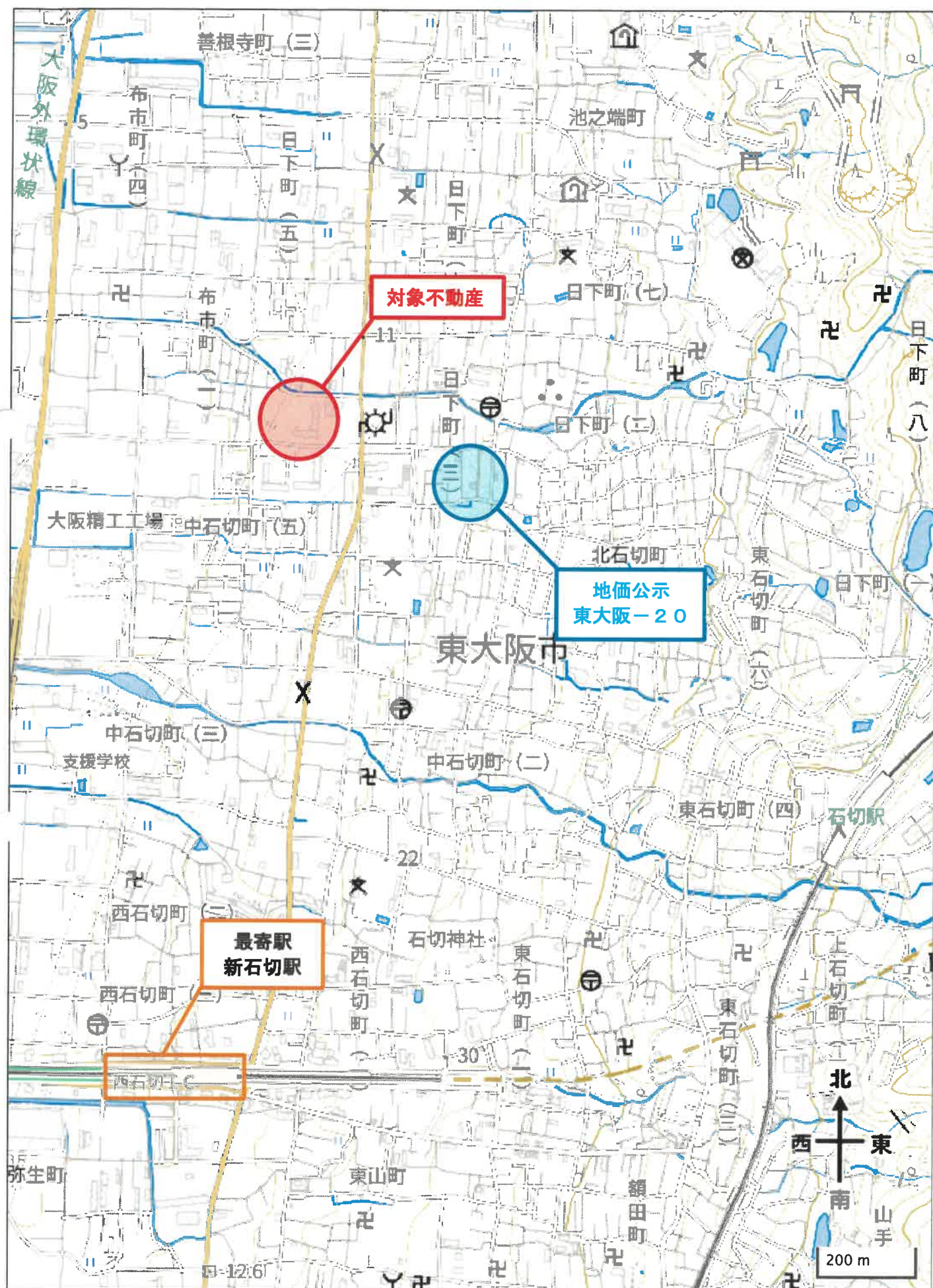
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1104367分の7651





登記年月日：昭和57年12月17日

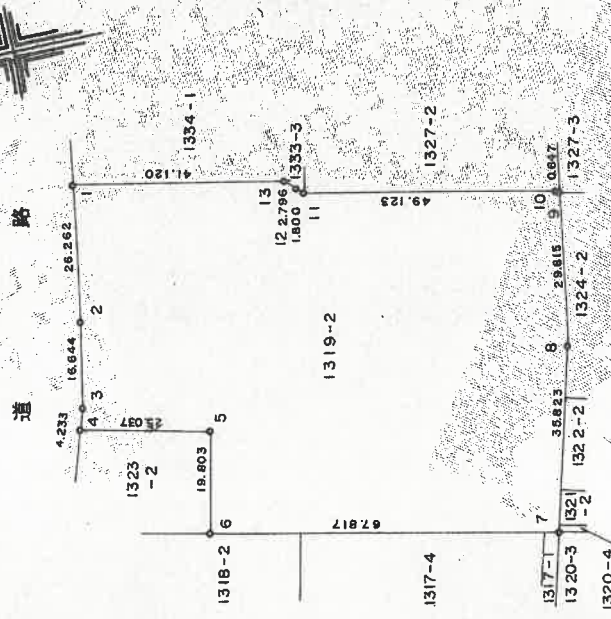
地積測量図

5055563

地番 1319-2

土地の所在 東大阪市日下町4丁目

557.12.17



1319	NO	区画	X	Y	面積	用途
1	(新)		252.199	143.672	26.262	1-
2	(新)		250.332	117.463	16.644	2-
3	(新)		249.697	100.840	4.233	3-
4	(新)		249.746	96.607	25.037	4-
5	(石杭)		224.710	96.856	19.803	5-
6	(石杭)		224.359	77.056	67.817	6-
7	(石杭)		156.548	77.934	35.823	7-
8	(石杭)		155.576	113.744	29.815	8-
9	(石杭)		157.359	143.506	0.647	9-
10	(石杭)		157.997	143.612	49.123	10-
11	(石杭)		207.115	142.878	1.800	11-
12	(石杭)		208.788	143.543	2.796	12-
13	(石杭)		211.104	145.109	41.120	13-
1	(新)		252.199	143.672		1-

1319-2A 11519.988581
5759.994290 5759.99

* 5759.992 JEC M-2880 7000インチ(3-5756
* 3759 A = 1/2 (X2-X1) (Y2+Y1)

作製者

昭和57年11月15日作成

申請人

縮尺 1/1000

登記測量設計事務所 56.12.1.000

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3月9日 大阪法務局東大阪支局

登記官

請求番号：34-2

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3月9日 大阪法務局東大阪支局

$$\frac{(1/3)}{}$$

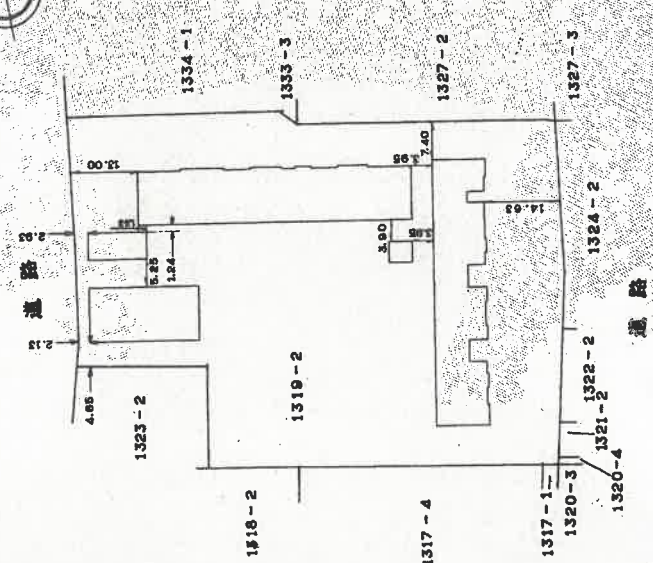
家醫番号

6-

面圖 面圖 物 平 隨 建 各

東大阪市日下町4丁目1319番地2

棟の建物



1319 - 2 - 101	1319 - 2 - 201	1319 - 2 - 301	1319 - 2 - 401
Σ	Σ	Σ	Σ
1319 - 2 - 107	1319 - 2 - 216	1319 - 2 - 316	1319 - 2 - 416
1319 - 2 - 109			
Σ			
1319 - 2 - 125			
1319 - 2 - 501	1319 - 2 - 601	1319 - 2 - 701	1319 - 2 - 801
Σ	Σ	Σ	Σ
1319 - 2 - 516	1319 - 2 - 616	1319 - 2 - 716	1319 - 2 - 816
1319 - 2 - 901	1319 - 2 - 1001	1319 - 2 - 1101	
Σ	Σ	Σ	
1319 - 2 - 916	1319 - 2 - 1016	1319 - 2 - 1116	

作者

縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

登記年月日：昭和61年12月1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。
令和8年3月9日 大阪法務局 東大阪支局 登記官

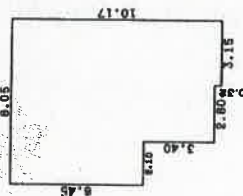
各 階 平 面 図 6080033

建 物 図 面 図 建 物 各 階 平 面 図

家 屋 番 号 日 下 町 4 丁 目 1319 番 地 207

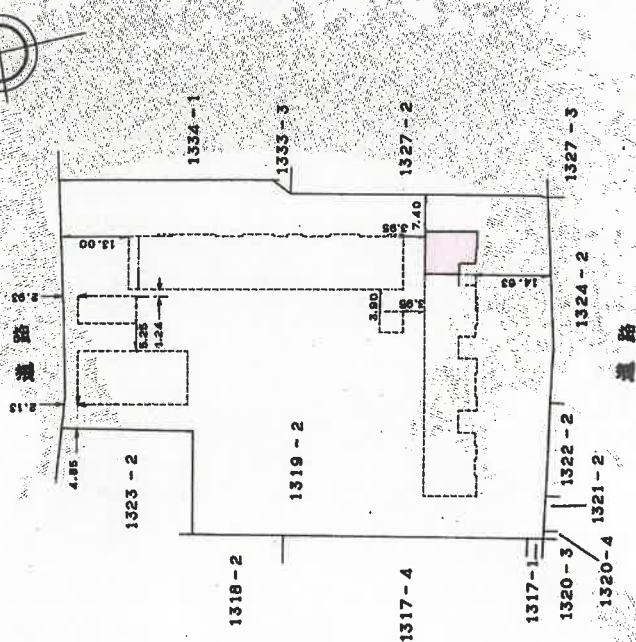
建物の所在 東大阪市日下町4丁目1319番地2

建物の番号 207
建物の存する部分 2 階



求 積 表

2.10 x 6.45	=	13.54500
2.60 x 9.05	=	23.63000
3.15 x 10.17	=	32.03550
合 計		73.16050
床面積		73.16 m ²



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

縮 尺 1/1000

登記年月日：昭和61年12月1日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年3月9日 大阪府府東大阪支局

登記官

請求番号：34-3

(3/3)

各階平面図 6080003

家屋番号 (棟)

建物の所在 東大阪市日下町4丁目1319番地2

1 棟の建物
2 階～11階 (各階同型)

1319-2-201	1319-2-301	1319-2-401	1319-2-501
1319-2-216	1319-2-316	1319-2-416	1319-2-516
1319-2-601	1319-2-701	1319-2-801	1319-2-901
1319-2-616	1319-2-716	1319-2-816	1319-2-916

求積表

4.00 × 10.32	=	41.28000
3.20 × 10.00	=	32.00000
2.70 × 10.32	=	27.86400
2.30 × 10.00	=	23.00000
4.20 × 6.60	=	27.72000
2.70 × 10.32	=	27.86400
4.60 × 10.00	=	46.00000
2.70 × 10.32	=	27.86400
4.20 × 6.60	=	27.72000
2.30 × 10.00	=	23.00000
5.20 × 10.32	=	53.66400
2.20 × 10.00	=	22.00000
4.20 × 6.60	=	27.72000
3.80 × 10.90	=	41.42000
3.30 × 10.32	=	33.95600
4.00 × 4.50	=	18.00000
10.15 × 51.20	=	519.65000
0.38 × 11.20	=	4.25600
0.38 × 9.00	=	3.42000
0.38 × 2.80	=	1.06400
0.38 × 3.00	=	1.14000
合計		1016.4200
床面積		1016.42 m ²

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

建物平面図

