

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 ☐ 令和	
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 年 月 日 ☐ 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みです。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(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 ☐ 令和	
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)	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みです。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 口代表者	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
2	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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)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 木 下 竜 哉

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 3.3 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,360,000 6,688,000		1,672,000	53,146	12,321



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市下六万寺町一丁目468番地2

建物の名称 シテイパーク瓢箪山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下六万寺町一丁目468番2の813

建物の名称 813

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 62.76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 東大阪市下六万寺町一丁目468番2

地 目 宅地

地 積 5272.38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 927290分の6276



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 東大阪市下六万寺町一丁目 4 6 8 番地 2

建物の名称 シテイパーク瓢箪山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下六万寺町一丁目 4 6 8 番 2 の 8 1 3

建物の名称 8 1 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 2 . 7 6 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 東大阪市下六万寺町一丁目 4 6 8 番 2

地 目 宅地

地 積 5 2 7 2 . 3 8 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 9 2 7 2 9 0 分の 6 2 7 6



令和8年(ケ)第213号
令和8年7月15日受理
令和 年 月 日提出
8.8.31

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 東大阪市下六万寺町一丁目 4 6 8 番地 2

建物の名称 シテイパーク瓢箪山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下六万寺町一丁目 4 6 8 番 2 の 8 1 3

建物の名称 8 1 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 2 . 7 6 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 東大阪市下六万寺町一丁目 4 6 8 番 2

地 目 宅地

地 積 5 2 7 2 . 3 8 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 9 2 7 2 9 0 分の 6 2 7 6



(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	東大阪市下六万寺町1丁目10番40-813号(シティパーク瓢箪山)	
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 8,480 円 (月額) 修繕積立金 11,940 円 (月額)	令和8年8月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (令和8年4月分～令和8年6月分) 合計 61,260円
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)	
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)

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 所有者の姓が表示されている。
- 2 集合郵便受けの表示 所有者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（合筆前のもの）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シティパーク瓢箪山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東側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地の北東部分に電柱が1本存在する。

(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、シティパーク瓢箪山という名称の10階建てマンションの8階部分に位置する。
- 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、駐車場使用料33,000円（令和8年4月分～同年6月分の合計）、駐輪場使用料300円（前同）、水道使用料3,658円（令和8年8月5日時点）がある。
- 2 マンション管理会社（管理組合）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71台分あり、現在空きはない。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。

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
■所有者	1 本物件は、私と元夫が住居として使用しています。元夫からは賃料などはもらっておらず、無償で居住させています。 2 債務者（株式会社エコ未来）の本店所在地が本物件になっていますが、本物件内に会社の事務所があるわけではなく、登記上この住所になっているにすぎません。 3 本物件で不具合がある箇所は特段ありませんが、強いて言えば、給湯器が古くなっているなので、そのうち交換が必要になるかもしれません。 4 本物件内でペットを飼育したことはありません。

(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 債務者会社の本店所在地が目的建物の住所となっているが、目的建物内に同社の事務所は存在せず、同社の占有を認めるに足りるものは見受けられなかった。
- 2 上記のほか、関係人の陳述、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)

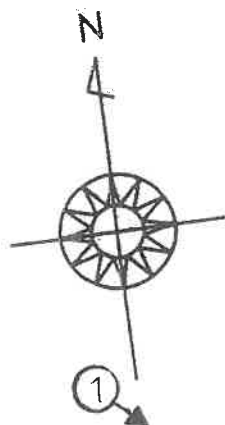
(調査経過用)

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7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7月24日 10:40 - 10:55	東大阪市役所	道路等調査
令和8年7月24日 11:30 - 11:45	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7月28日	執行官室	管理会社宛照会書送付
令和8年7月28日 13:20 - 13:25	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年8月4日 12:50 - 13:25	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者から聴取
(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。 ☐		

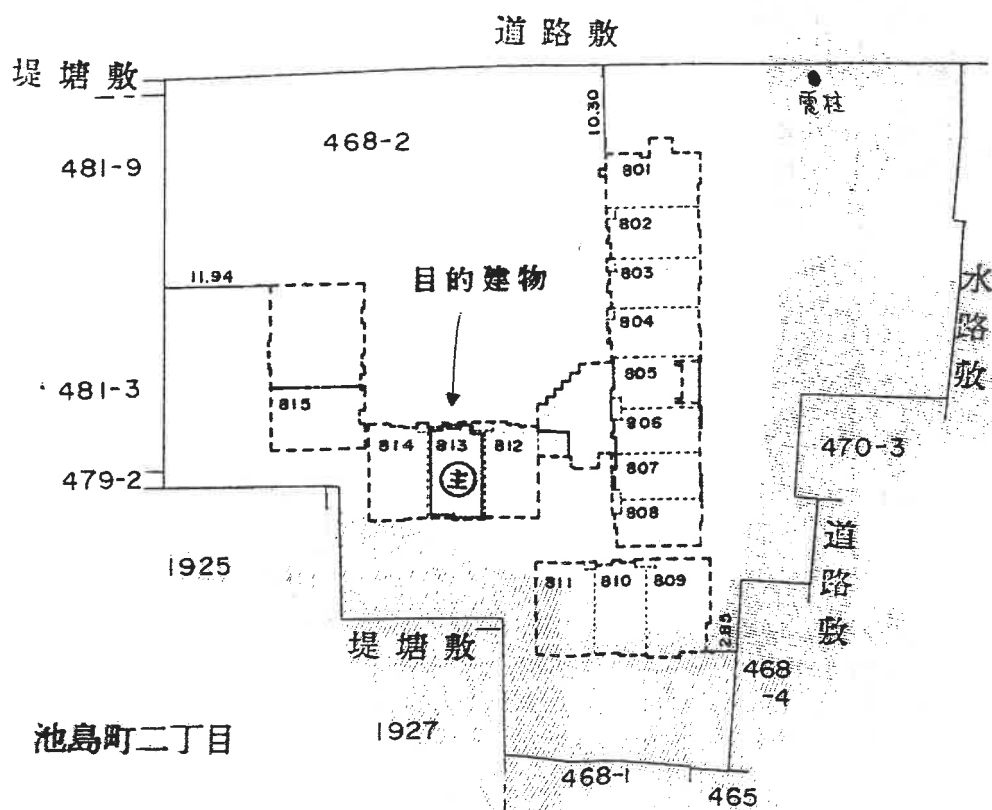
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(←○ 写真撮影位置・方向)

(←○ 写真撮影位置・方向)

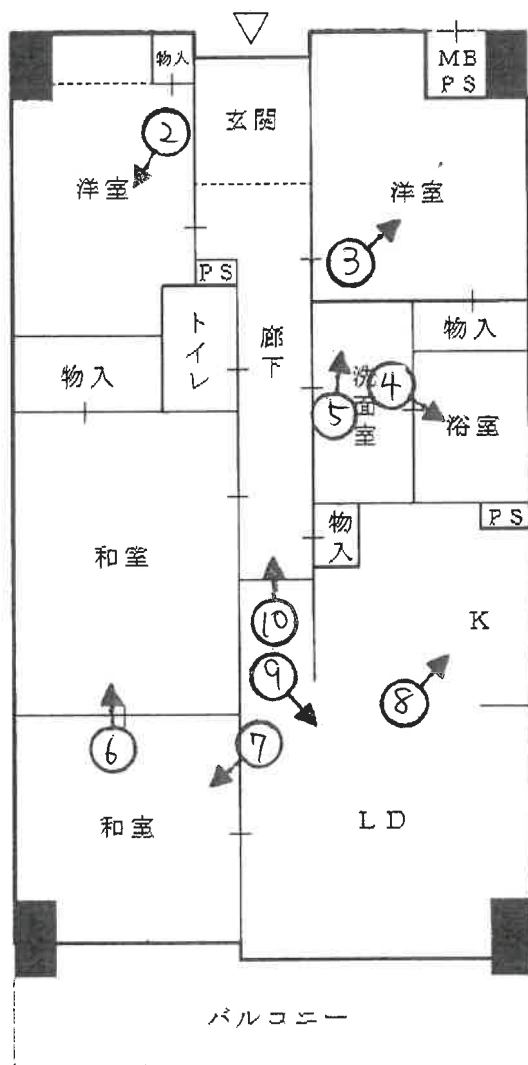
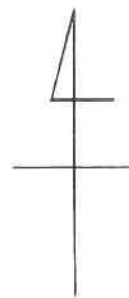


目的 建物の存する部分8階



間取図（概略図）

令和8年（ケ）213号



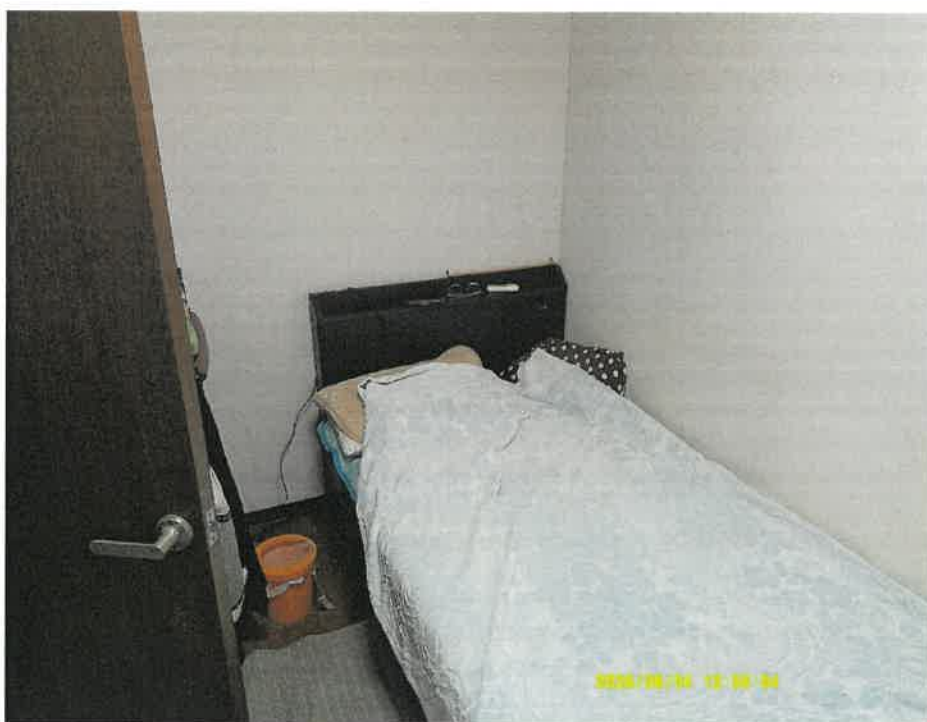
【写真】

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213号

令和 8年 8月 4日 現地調査

令和 8年 8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

小 笠 裕 也

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 8,360,000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、民事執行法第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

番号	所 在 等	内 容	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	・ 固定資産公課証明書記載の課税床面積（68.28㎡）は，共用部分の共有持分を含めた面積であり，登記面積（62.76㎡）と異なる。		

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 (符号1)

位置・交通	近鉄奈良線「瓢箪山」駅 南西方 約1,500m（道路距離） 近鉄バス 「下六万寺一丁目」停留所の西方約440m（道路距離） （別添位置図参照）		
付近の状況	共同住宅，事業所，一般住宅等が混在する地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。		
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	東側都市計画道路境界から25m超西 第1種中高層住居専用地域	東側都市計画道路境界から25mまで 準住居地域
	建 ぺ い 率	60%	60%
	容 積 率	200%	200%
	防 火 規 制	準防火地域	
	その他の規制	日影規制，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域」	
画地条件	規 模	5,272.38㎡	
	形 状	不整形地	
	間口・奥行	間口約90m，奥行約73m	
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	北 側	幅員約10.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	東 側	幅員約4.3mの舗装市道（建築基準法第42条2項）	
	接道状況	等高接面・二方路	
土地の利用状況等	現 況	10階建共同住宅	
	東 側	道路，水路 等	
	西 側	住宅	
	南 側	住宅	
	北 側	道路	
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，明治時代より複数の個人及び法人の間で所有権移転された後，平成3年に現建物の敷地となっている。また，昭和37年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，主として一般住宅等の敷地として使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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	・ 敷地権の目的である土地の北東部に，電柱が存する。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シテイパーク瓢箪山	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：155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3年2月27日 新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル 等
	そ の 他	特になし
設 備 等	エレベーター	有 (9人乗・2基)
	駐 車 場	71台 11,000円/月 現在, 空きなし。
	そ の 他	管理事務室, ゴミ置場, 駐輪場, スポーツ広場 ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：シテイパーク瓢箪山管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和8年6月30日 現在 220,659,119円	
特 記 事 項	(1) 管理会社の回答によれば, 直近における修繕計画はないとのことである。 (2) 対象建物について, 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, アスベスト等を含有する吹付け材, 耐火被覆材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形板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。 (3) 建築確認 (有り), 検査済証 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階部分 (813号室) 開口部の方位： 南向き (中間住戸)	
床 面 積	62.76㎡ (登記面積)	
間 取 り	4 L D K (バルコニー有)	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	CFシート, フローリング, 畳 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	浴室, キッチン 等
	そ の 他	特にない
保守管理の状態	普通	
管理費等	令和8年8月5日 現在	
	月額	滞納額
	管 理 費	8,480円 25,440円
	修繕積立金	11,940円 35,820円
	合 計	20,420円 61,260円
(令和8年4月分 ~ 令和8年6月分)		
その他, 以下の管理会社からの徴収金及び滞納額がある。		
・ 駐車場使用料 (11,000円/月) の滞納額33,000円 (令和8年4月~令和8年6月分まで)		
・ 駐輪場使用料 (100円/月) の滞納額300円 (令和8年4月~令和8年6月分まで)		
・ 水道使用料3,658円 (令和8年8月5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	(1) 室内は, 概ね経年相応の劣化, 損耗が認められる。 (2) 設備等の動作確認は行っていない。	

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) ア×イ×ウ＝エ
350,000	62.76	0.28	6,150,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約36年

経済的残存耐用年数 約14年

観察減価率 10% ※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。

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%＋(1－5%)×経済的残存耐用年数約14年／(経過年数36年＋経済的残存耐用年数約14年)}
×(1－10%) ≒ 0.28

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)
103,000	0.92	5,272.38	0.95	6,276/927,290	3,212,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示：東大阪-34

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 91,400\text{円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/104 \times 100/85 \div 103,000\text{円/㎡}$$

◇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 (南)	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：	街路 ※1	接近 ※2	環境 ※3	行政	総合（相乗積）
	0.98	0.96	0.90	1.00	0.85

※1 街路幅員を考慮

※2 最寄駅接近性を考慮

※3 周辺利用状況を考慮

イ 個別格差：	接面・方位※1	規模	形状※2	その他	総合（相乗積）
	1.02 (二方路)	1.00	0.90 (不整形地)	1.00	0.92

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合、△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：（登記記載の通り） 6,276 / 927,290

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)
6,150,000	3,212,000	1.05	9,830,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

・ 8F/10F

・ 中間住戸

・ 南向き

(基準戸： 3F南向き中間住戸)

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)
200,000	1.05	62.76	13,180,000

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	東大阪市友井4丁目	東大阪市若江北町2丁目
構 造	RC造	RC造
階	3F/6F	8F/10F
面 積	約65㎡	約51㎡
建築時期	平成9年1月	昭和61年9月
取引時点	令和6年5月	令和7年3月
取引形態	競売	一般売買
事例価格	186,000円/㎡	229,000円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(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	186,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{90}$	191,000
②	229,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	208,000
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/㎡)	200,000

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	復帰価値現価							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	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,820 千円 (27.8%)	558 千円	8.0%	6,975 千円	349 千円	6,626 千円	0.71299	4,724 千円 (72.2%)	6,544 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	924	924	924	924	924	924
	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	924	924	924	924	924	924
	空室損失	△ 46	△ 46	△ 46	△ 46	△ 46	△ 46
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	878	878	878	878	878	878
イ 支出	維持管理費	102	102	102	102	102	102
	修繕費	143	143	143	143	143	143
	公租公課	65	65	65	65	65	65
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	320	320	320	320	320	320
	資本的支出	500	0	0	0	0	0
	総費用合計	820	320	320	320	320	320
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		58	558	558	558	558	558
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		54	487	455	426	398	

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	9,830,000	1.00	9,830,000
② 比 準 価 格	13,180,000	1.00	13,180,000
③ 収 益 価 格	6,544,000	—	6,544,000
調整後の価格 （千円未満四捨五入）	12,181,000		

イ 占有減価：

本件の場合は不要であり、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
12,181,000	1.00	0.70	0.98	0	8,360,000

イ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

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）

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 地価公示標準地 [東大阪-34]

所 在	大阪府東大阪市池島町1丁目2057番11（池島町1-5-10）
価 格	91,400円／㎡
位 置	近鉄奈良線「瓢箪山」駅の南西方 道路距離約1,900mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	91㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接 面 街 路	南側7.8m 舗装道路に接面，中間画地
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域（建蔽率60％・容積率200％），準防火
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 : 275,940,552円（土地符号1：持分6,276/927,290）
: 3,484,942円（建物：専有部分）

第7 附属資料の表示

- 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 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 東大阪市下六万寺町一丁目468番地2

建物の名称 シテイパーク瓢箪山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下六万寺町一丁目468番2の813

建物の名称 813

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 62.76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 東大阪市下六万寺町一丁目468番2

地 目 宅地

地 積 5272.38平方メートル

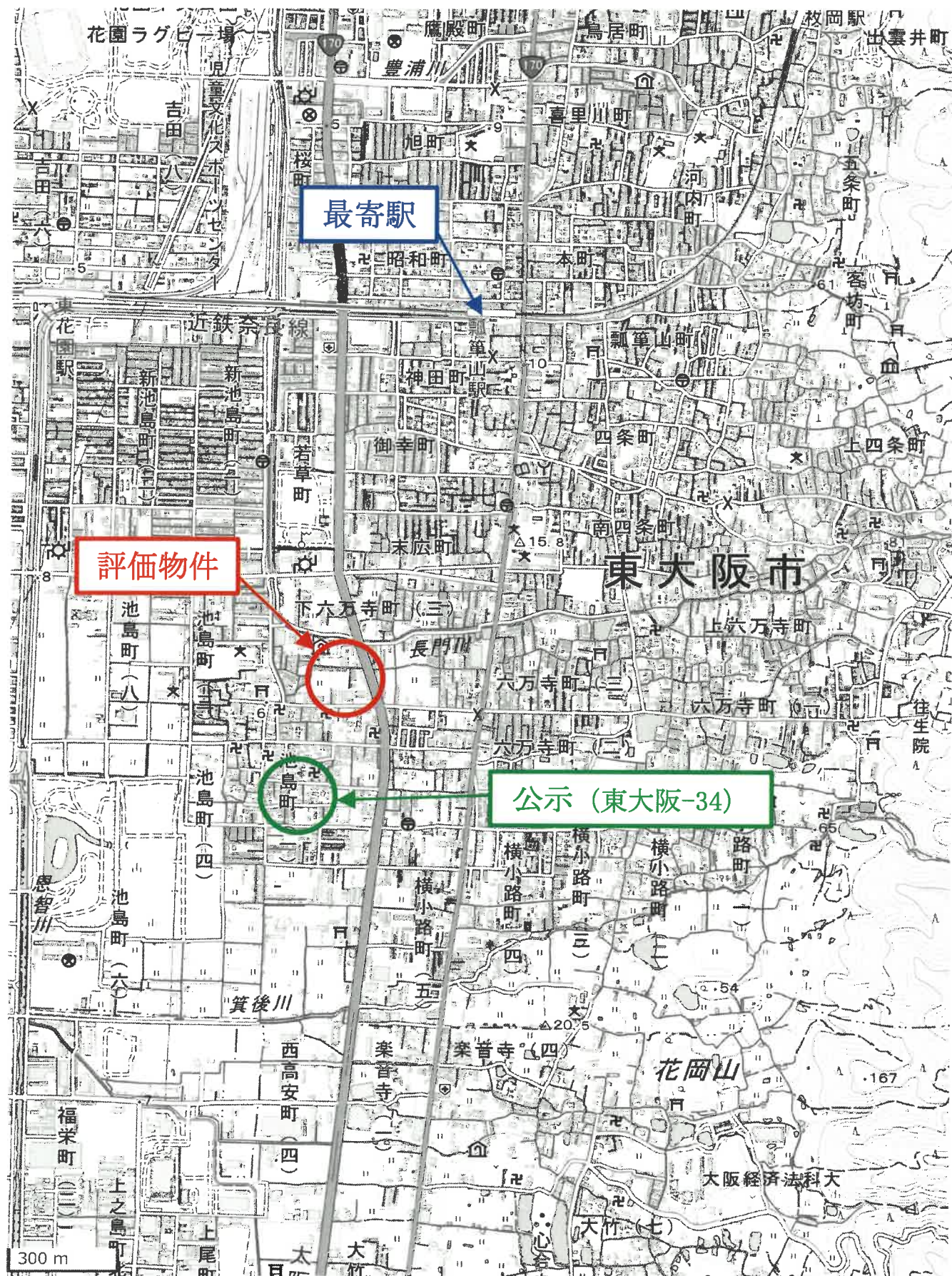
（敷地権の表示）

土地の符号 1

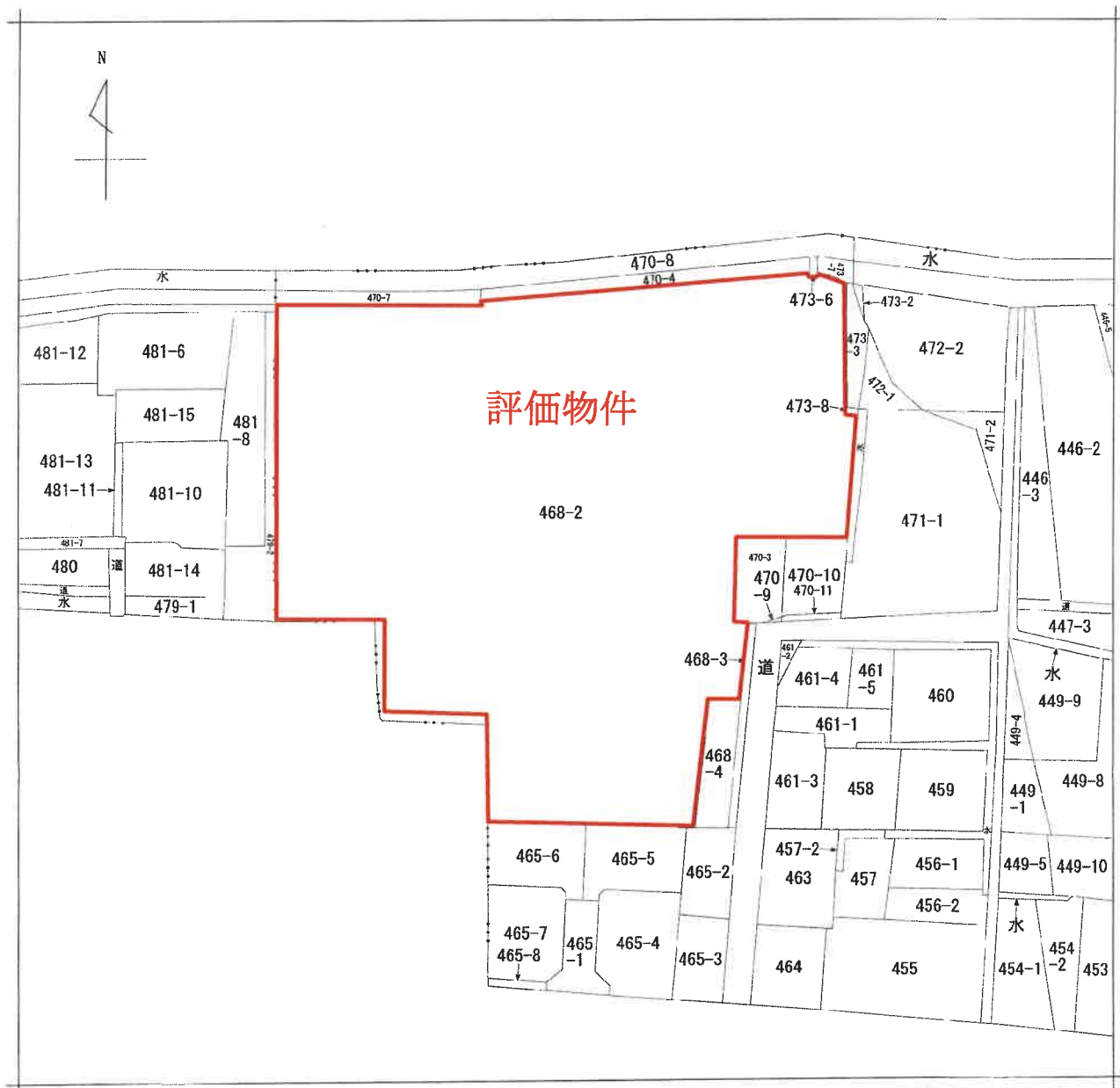
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 927290分の6276

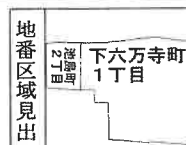




地理院地図
位置図



(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。



請求部	所在	東大阪市下六万寺町一丁目				地番	468番2			
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。

令和8年5月18日
大阪法務局東大阪支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：平成3年3月11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5月18日 大阪法務局東大阪支局 登記官

A4版に縮小

6100638

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

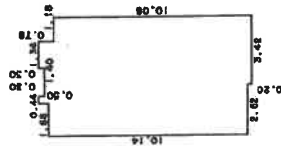
家 屋 番 号
下六万寺町1丁目
468番2の 813

建物の所在
東大阪市下六万寺町1丁目468番地2



建物番号 813

建物の存する部分8階



求 積 表

10.14 X 1.18	= 17.0352
0.44 X 0.44	= 4.6816
0.34 X 0.50	= 5.1700
0.54 X 0.90	= 9.4860
0.84 X 1.34	= 14.5256
0.06 X 1.18	= 11.8708
合 計	62.7692
床 面 積	62.78 m ²



作 製 者

申 請 入

縮 尺

1/250

縮 尺

1/1000

請求番号：22 2

(1/5)

建物図面 (写)

登記年月日：平成3年3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。
令和8年5月18日 大阪法務局東大阪支局 登記官

A4版に縮小

6100504

各 階 平 面 図

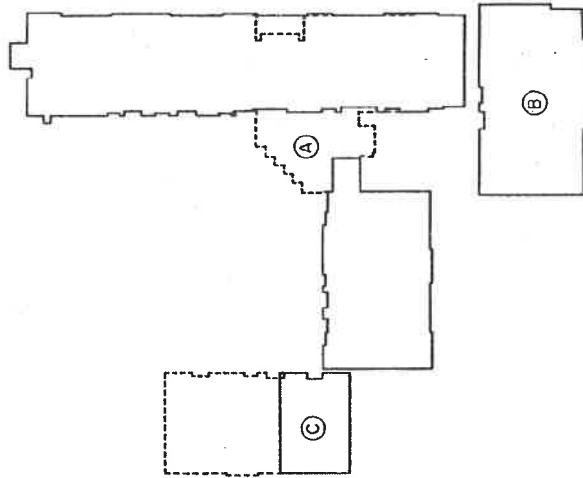
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	下六万寺町1丁目 468番2の
建物の所在	東大阪市下六万寺町1丁目468番地2

468-2-601 ~ 468-2-615
468-2-701 ~ 468-2-715 全 図
468-2-801 ~ 468-2-815
468-2-901 ~ 468-2-915 (各階同型)
6階. 7階. 8階. 9階

求 積 表

④	673.8080
⑤	213.8860
⑥	74.4420
合 計	962.1360
床 面 積	962.13



作 製 者

縮 尺

1/500

申 請 人

縮 尺

1/500

請求番号：22-2

(2/5)

建物図面 (写)

登記年月日：平成3年3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。
令和8年5月18日 大阪法務局東大阪支局 登記官

A4版に縮小

6100507

各階平面図

建物図面

7/9

家屋番号
下六万寺町1丁目
468番2の

建物の所在
東大阪市下六万寺町1丁目468番地2

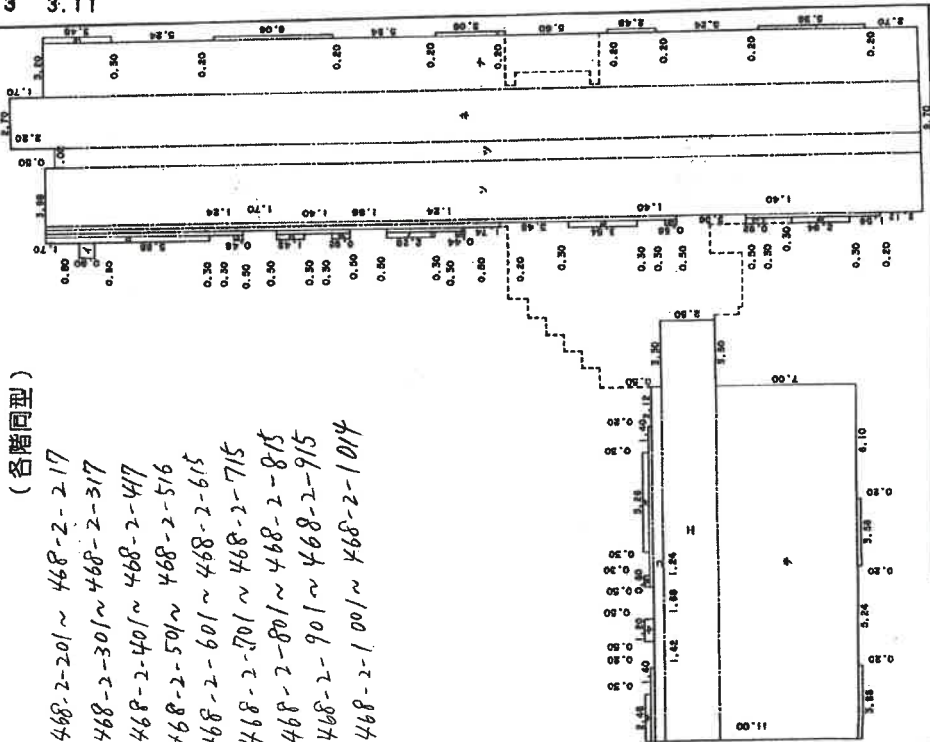
① 2階. 3階. 4階 5階 6階. 7階. 8階. 9階 10階

(各階同型)

468-2-201 ~ 468-2-217
468-2-301 ~ 468-2-317
468-2-401 ~ 468-2-417
468-2-501 ~ 468-2-516
468-2-601 ~ 468-2-615
468-2-701 ~ 468-2-715
468-2-801 ~ 468-2-815
468-2-901 ~ 468-2-915
468-2-1001 ~ 468-2-1014

求積表

イ	0.80 X 0.80	=	0.6400
ロ	8.38 X 0.30	=	2.5140
ハ	0.48 X 0.30	=	0.1440
ニ	1.42 X 0.30	=	0.4260
ホ	0.92 X 0.30	=	0.2760
ヘ	2.28 X 0.30	=	0.6840
ト	0.44 X 0.30	=	0.1320
チ	10.10 X 0.20	=	2.0200
リ	3.74 X 0.20	=	0.7480
ヌ	3.96 X 0.20	=	0.7920
ル	3.54 X 0.30	=	1.0620
ヲ	0.58 X 0.30	=	0.1740
ワ	0.92 X 0.30	=	0.2760
カ	2.84 X 0.30	=	0.8520
キ	25.10 X 0.20	=	5.0200
ク	32.10 X 0.20	=	6.4200
ケ	6.72 X 0.20	=	1.3440
コ	44.50 X 3.08	=	137.0600
セ	44.00 X 1.02	=	44.8800
ソ	46.20 X 2.70	=	124.7400
タ	44.50 X 2.90	=	129.0500
チ	3.48 X 0.30	=	1.0440
ツ	6.06 X 0.20	=	1.2120
テ	3.08 X 0.20	=	0.6160
ト	2.48 X 0.20	=	0.4960
ナ	5.36 X 0.20	=	1.0720
ネ	0.30 X 2.48	=	0.7440
ノ	0.20 X 3.88	=	0.7760
ハ	0.50 X 1.20	=	0.6000
ヘ	0.30 X 0.60	=	0.1800
ト	0.30 X 5.26	=	1.5780
ニ	0.20 X 8.50	=	1.7000
ホ	0.50 X 18.80	=	9.4000
ヘ	2.80 X 22.30	=	62.4400
ト	7.00 X 18.80	=	131.6000
ワ	0.20 X 3.88	=	0.7760
カ	0.20 X 3.58	=	0.7160
合計			673.8080
外面積			673.80 m ²



作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

請求番号：22-2

(3/5)

建物図面 (写)

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5月18日 大阪法務局東大阪支局

請求審番号：22-2

建物図面 (写)

$$\overline{(4/5)}$$

各階平面圖

面圖
物階
建各

面圖
平
面

89

家屋番号	下六万寺町1丁目 468番2の
------	--------------------

東大阪市下六万寺町1丁目468番地2

$\begin{array}{l} 468-2-10 \sim 468-2-104 \\ 468-2-209 \sim 468-2-121 \\ 468-2-210 \sim 468-2-217 \\ 468-2-301 \sim 468-2-317 \\ 468-2-401 \sim 468-2-417 \\ 468-2-501 \sim 468-2-516 \\ 468-2-601 \sim 468-2-615 \\ 468-2-701 \sim 468-2-715 \\ 468-2-801 \sim 468-2-815 \\ 468-2-901 \sim 468-2-915 \\ 468-2-1001 \sim 468-2-1014 \end{array}$

468-2-101~ 468-2-104
468-2-109~ 468-2-121
468-2-201~ 468-2-217
468-2-301~ 468-2-317
468-2-401~ 468-2-417.

1階. 2階. 3階.
(各階同型)

④

Symbol	Relative Frequency
i	0.19
a	0.10
n	0.08
e	0.12
t	0.09
o	0.08
s	0.06
r	0.05
l	0.04
d	0.03

表 續

イ	2.78 X	10.60	=	29.4680
ロ	1.65 X	10.30	=	16.9950
ハ	1.77 X	10.60	=	18.7620
ニ	1.77 X	10.80	=	19.1160
ホ	1.35 X	10.50	=	14.1750
ヘ	0.06 X	10.80	=	0.6480
ト	0.90 X	10.60	=	9.5400
チ	1.72 X	10.10	=	17.3720
リ	2.37 X	10.60	=	25.1220
ル	1.55 X	10.00	=	15.5000
レ	2.78 X	10.60	=	29.4680

合計	196.1660
床面積	196.16 m ²

表續六

イ	10.80	x	7.00	=	74.2000
ロ	10.20	x	1.85	=	18.9750
ハ	10.70	x	0.75	=	8.1320
ニ	10.90	x	0.15	=	1.7440
ホ	10.60	x	1.60	=	16.9600
ヘ	10.90	x	1.42	=	15.4780
ト	11.20	x	3.75	=	42.0000
チ	10.40	x	3.15	=	32.7600
リ	7.28	x	0.50	=	3.6400

合計	213.8860
床面積	213.88 m ²

作者

人請母

250

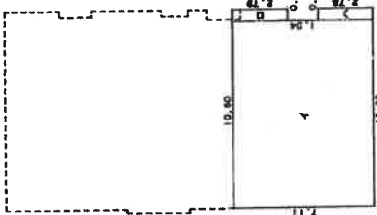
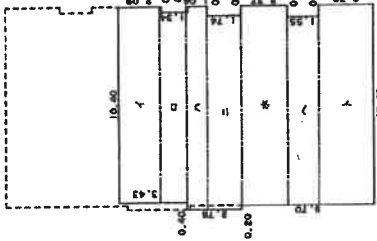
縮尺 250

登記年月日：平成3年3月11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5月18日 大阪法務局東大阪支局

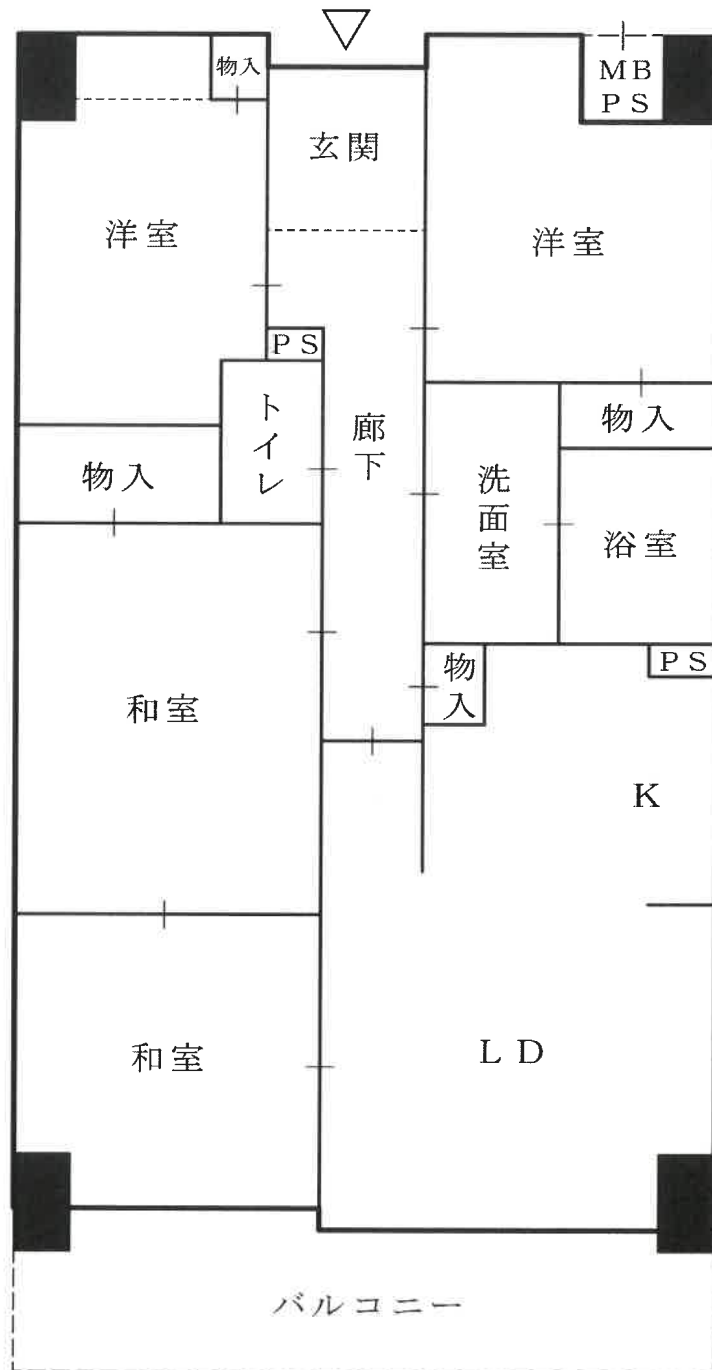
登記号

請求番号：22-2
(5/5)

6100509		各階平面図		建物図面		各階平面図	
家屋番号	下六万寺町1丁目 468番2の	建物の所在				東大阪市下六万寺町1丁目468番地2	
468-2-601~468-2-615 468-2-701~468-2-715 468-2-801~468-2-815 468-2-901~468-2-915		468-2-501~468-2-516					
6階、7階、8階、9階 (各階同型)		5階					
							
求積表		求積表					
イ 7.11 X 10.00 = 71.1000		イ 2.09 X 10.40 = 21.7360					
ロ 2.79 X 0.60 = 1.6740		ロ 1.34 X 10.10 = 13.5340					
ハ 2.78 X 0.60 = 1.6680		ハ 1.04 X 10.80 = 11.2320					
合計 74.4420		合計 25.1220					
床面積 74.44 ㎡		床面積 25.12 ㎡					
作製者		申請人		縮尺		1/250	

A4版に縮小

建物図面 (写)



間取図 (概略)