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	

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。

□ 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）		
本人	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

1　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）。
2　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。
3　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。
4　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。
5「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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。

（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

1　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）。
2　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。
3　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。
4　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。
5「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。
6　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。
7　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。
8　**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。**
9　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。
10　**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。**
11　**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

1　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。
2　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。
3　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。
4　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。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　８年（ケ）第　　６７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 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１１月１０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）
1～3	169,870,000 135,896,000	一括	33,974,000	1,894,750	468,043
1	170,000				
2	62,020,000				
3	107,680,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　67号

物　件　目　録

1　所　　在　東大阪市新池島町二丁目

　　地　　番　１３７３番５

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　２５平方メートル

2　所　　在　東大阪市新池島町二丁目

　　地　　番　１３７３番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１５９９．９２平方メートル

3　所　　在　東大阪市新池島町二丁目１３７３番地４

　　家屋　番号　１３７３番４

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　１階　５３９．４６平方メートル
　　２階　５３９．４６平方メートル
　　３階　５３９．４６平方メートル
　　４階　５３９．４６平方メートル
　　５階　５３９．４６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　１

　　種　　類　電気室

　　構　　造　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　１７．０６平方メートル

　　符　　号　２

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

種　　類　　機械室

構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　５．７６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　67号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月15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1～3】
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1，2】
なし
【物件番号3】
別紙賃借権等目録記載のとおり

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件土地の一部が駐車場及び駐輪場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
【物件番号3】
別紙賃借権等目録記載のとおり

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1～3】
本件物件につき、令和8年（ケ）第68号担保不動産収益執行事件が係属している。

《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。

令和　8年（ケ）第　　67号

物　件　目　録

1　所　　在　　東大阪市新池島町二丁目

　　地　　番　　１３７３番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２５平方メートル

2　所　　在　　東大阪市新池島町二丁目

　　地　　番　　１３７３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９９．９２平方メートル

3　所　　在　　東大阪市新池島町二丁目１３７３番地４

　　家屋　番号　　１３７３番４

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　５３９．４６平方メートル
　　２階　５３９．４６平方メートル
　　３階　５３９．４６平方メートル
　　４階　５３９．４６平方メートル
　　５階　５３９．４６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　電気室

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１７．０６平方メートル

　　符　　号　　２

令和　8年（ケ）第　　67号

物　件　目　録

種　　類　　機械室

構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　5．76平方メートル

賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金・保証金（円）	返還金（円）	備考
１０１	A	令和9年4月19日	65,000	なし	なし	最先、対抗可
１０２	B	令和9年8月19日	58,000	なし	なし	最先、対抗可
１０３	（空室）					所有者
１０４	C	定めなし	70,000	300,000	100,000	最先
１０５	D	令和9年9月30日	65,000	なし	なし	最先、対抗可
１０６	E	令和8年12月21日	55,000	なし	なし	最先、対抗可
１０７	F	令和9年5月20日	65,000	なし	なし	最先、対抗可
１０８	G					明渡猶予
２０１	H	令和9年9月30日	65,000	なし	なし	最先、対抗可
２０２	亡Ｉ相続人	定めなし	64,000	100,000	100,000	最先
２０３	J	令和9年8月4日	68,000	68,000	68,000	最先、対抗可
２０４	K	令和9年10月31日	68,000	なし	なし	最先、対抗可
２０５	L	定めなし	70,000	400,000	100,000	最先
２０６	M	令和9年1月19日	67,000	67,000	67,000	最先、対抗可
２０７	N	令和9年10月31日	65,000	なし	なし	最先、対抗可
２０８	O	令和9年8月31日	62,000	なし	なし	最先、対抗可
３０１	P	令和9年2月8日	67,000	なし	なし	最先、対抗可
３０２	Q	令和9年2月19日	67,000	100,000	100,000	最先、対抗可
３０３	R	定めなし	65,000	300,000	100,000	最先

備考欄について
買受人が負担することとなる他人の権利
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」
物件の占有状況等に関する特記事項
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」
「明渡猶予」＝「同人（社）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。」

賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金・保証金(円)	返還金(円)	備考
304	株式会社鴻友建設	令和9年9月30日	64,000	なし	なし	最先、対抗可
305	S	令和9年9月14日	64,000	なし	なし	最先、対抗可
306	T	定めなし	50,000	なし	なし	最先
307	U	定めなし	60,000	100,000	100,000	最先
308	(空室)					所有者
401	V	令和8年12月23日	49,000	なし	なし	最先、対抗可
402	W	定めなし	55,000	なし	なし	最先
403	X					明渡猶予
404	株式会社クックワン					明渡猶予
405	Y	令和9年11月25日	60,000	60,000	60,000	最先、対抗可
406	Z	令和9年5月30日	55,000	なし	なし	最先、対抗可
407	AA	令和9年7月19日	65,000	なし	なし	最先、対抗可
408	AB	令和9年8月19日	67,000	67,000	67,000	最先、対抗可
501	AC	令和9年5月31日	65,000	なし	なし	最先、対抗可
502	AD	定めなし	55,000	300,000	100,000	最先
503	AE	令和9年8月23日	60,000	100,000	100,000	最先、対抗可
504	AF					明渡猶予
505	AG	定めなし	55,000	なし	なし	最先
506	AH	令和9年10月27日	61,000	なし	なし	最先、対抗可

備考欄について
買受人が負担することとなる他人の権利
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」
物件の占有状況等に関する特記事項
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」
「明渡猶予」＝「同人（社）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。」

賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金・保証金（円）	返還金（円）	備考
５０７	ＡＩ	令和9年12月17日	64,000	64,000	64,000	最先、対抗可
５０８	ＡＪ	令和9年9月26日	55,000	55,000	55,000	最先、対抗可
その余部分						所有者

備考欄について
買受人が負担することとなる他人の権利
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」
物件の占有状況等に関する特記事項
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

令和８年（ケ）第６７号
令和８年３月３１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

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　東大阪市新池島町二丁目

　　地　　番　　１３７３番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２５平方メートル

２　所　　在　　東大阪市新池島町二丁目

　　地　　番　　１３７３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９９．９２平方メートル

３　所　　在　　東大阪市新池島町二丁目１３７３番地４

　　家屋　番号　　１３７３番４

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　５３９．４６平方メートル
　　２階　５３９．４６平方メートル
　　３階　５３９．４６平方メートル
　　４階　５３９．４６平方メートル
　　５階　５３９．４６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　電気室

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１７．０６平方メートル

　　符　　号　　２

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

種　　類　　機械室

構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　５．７６平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府東大阪市新池島町２丁目１４番１５号（リアライズ東花園）
土地	物件 １、２
現況地目	■宅地（物件２ ）　■公衆用道路（物件１ ）　□　物件（　）
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
占有者及び占有状況	■土地所有者　■その他の者 土地所有者が物件２上に下記建物を所有し、占有している。 その他の者が各駐車場部分につき、駐車場として利用し、占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件 ３
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 □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 ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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
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）

占有者及び占有権原（賃借人関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	101 A	■居 □事 □店 □倉 □他	R4.4.20 自　R　8.4.20 至　R　9.4.19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（１３番） 駐輪場　440円
3	102 B	■居 □事 □店 □倉 □他	H30.8.20 自　R　7.8.20 至　R　8.8.19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 58,000円 □敷　□保	共益費　5,000円
3	104 C	■居 □事 □店 □倉 □他	H18.2.21 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 70,000円 □敷　■保 300,000円	共益費　4,000円 駐輪場　440円 保証金は返還時に20万円を控除する（返還金は10万円）
3	105 D	■居 □事 □店 □倉 □他	R2.10.1 自　R　7.10.1 至　R　8.9.30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐輪場　880円 ・猫を１匹飼っている。
3	106 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H30.12.22 自　R　7.12.22 至　R　8.12.21	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 55,000円 □敷　□保	共益費　5,000円
3	107 F	■居 □事 □店 □倉 □他	R4.5.21 自　R　8.5.21 至　R　9.5.20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（１７番） 駐輪場　1,980円

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況
占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利
貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者
更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新
賃料　月：毎月　年：毎年
敷金等　敷：敷金　保：保証金

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占 有 者 及 び 占 有 権 原（賃借人関係）

物件番号	占有範囲／占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始／現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料／敷金等	特約等／その他の陳述等／執行官の意見
3	108 G	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.5.25 自　R　8.5.25 至　R 10.5.24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 64,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（１９番）
3	201 H	■居 □事 □店 □倉 □他	R4.10.1 自　R　7.10.1 至　R　8.9.30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（１３） 駐輪場　440円
3	202 亡Ｉ相続人	■居 □事 □店 □倉 □他	H26.1.16 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 64,000円 □敷　■保 100,000円	共益費　4,000円 返還金10万円
3	203 J	■居 □事 □店 □倉 □他	R4.8.5 自　R　7.8.5 至　R　8.8.4	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 68,000円 ■敷　□保 68,000円	共益費　5,000円 駐輪場　1,760円 返還金6万8000円 ・猫を２匹飼っている。
3	204 K	■居 □事 □店 □倉 □他	R4.11.1 自　R　7.11.1 至　R　8.10.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 68,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（３番） 婚姻により現在は夫の姓になった
3	205 L	■居 □事 □店 □倉 □他	H15.7.1 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 70,000円 □敷　■保 400,000円	共益費　4,000円 駐車場　3,056円（２０番） 駐輪場　1,320円 保証金は返還時に30万円を控除する（返還金は10万円）

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原（賃借人関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	206 M	■居 □事 □店 □倉 □他	R3.1.20 自　R　8.1.20 至　R　9.1.19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 67,000円 ■敷　□保 67,000円	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（２２番） 駐輪場　1,320円 返還金6万7000円 ・猫を１匹飼っている。
3	207 N	■居 □事 □店 □倉 □他	R1.11.1 自　R　7.11.1 至　R　8.10.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐輪場　440円
3	208 O	■居 □事 □店 □倉 □他	H30.9.1 自　R　7.9.1 至　R　8.8.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 62,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（１２番） 駐輪場　1,650円
3	301 P	■居 □事 □店 □倉 □他	H31.2.9 自　R　8.2.9 至　R　9.2.8	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 67,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（５番）
3	302 Q	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.2.20 自　R　8.2.20 至　R　9.2.19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 67,000円 ■敷　□保 100,000円	共益費　5,000円 返還金10万円
3	303 R	■居 □事 □店 □倉 □他	H17.7.21 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 65,000円 □敷　■保 300,000円	共益費　4,000円 駐輪場　880円 保証金は返還時に20万円を控除する（返還金は10万円）

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況
占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利
貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者
更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新
賃料　月：毎月　年：毎年
敷金等　敷：敷金　保：保証金

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占 有 者 及 び 占 有 権 原（賃借人関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	304 株式会社鴻友建設	■居 □事 □店 □倉 □他	H30.10.1 自　R　7.10.1 至　R　8.9.30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 64,000円 □敷　□保	共益費　5,000円
3	305 S	■居 □事 □店 □倉 □他	H30.9.15 自　R　7.9.15 至　R　8.9.14	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 64,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐輪場　2,530円
3	306 T	■居 □事 □店 □倉 □他	H23.12.26 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 50,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（16番） 駐輪場　220円 ・犬を１匹飼っている。
3	307 U	■居 □事 □店 □倉 □他	H18.1.1 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 60,000円 □敷　■保 100,000円	共益費　4,000円 駐輪場　1,760円 返還金10万円
3	401 V	■居 □事 □店 □倉 □他	R2.12.24 自　R　7.12.24 至　R　8.12.23	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 49,000円 □敷　□保	共益費　11,000円 駐輪場　880円
3	402 W	■居 □事 □店 □倉 □他	H25.3.21 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 55,000円 □敷　□保	共益費　10,000円 駐車場　3,056円（8番） 駐輪場　419円 ・犬を１匹飼っている。

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況
占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利
貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者
更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新
賃料　月：毎月　年：毎年
敷金等　敷：敷金　保：保証金

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原（賃借人関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	403 X	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.7.25 自　R　8.7.25 至　R 10.7.24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐輪場　880円
3	404 株式会社クックワン	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.8.5 自　R　8.8.5 至　R 10.8.4	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐輪場　880円
3	405 Y	■居 □事 □店 □倉 □他	R3.11.26 自　R　7.11.26 至　R　8.11.25	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 60,000円 ■敷　□保 60,000円	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（18番） 駐輪場　1,540円 返還金6万円 ・猫を２匹飼っている。
3	406 Z	■居 □事 □店 □倉 □他	R4.5.31 自　R　8.5.31 至　R　9.5.30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 55,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐輪場　1,320円 ・犬を２匹飼っている。
3	407 ＡＡ	■居 □事 □店 □倉 □他	R3.7.20 自　R　8.7.20 至　R　9.7.19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（6番）
3	408 ＡＢ	■居 □事 □店 □倉 □他	R4.8.20 自　R　8.8.20 至　R　9.8.19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 67,000円 ■敷　□保 67,000円	共益費　5,000円 駐輪場　440円 返還金6万7000円 ・猫を１匹飼っている。

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況
占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利
貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者
更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新
賃料　月：毎月　年：毎年
敷金等　敷：敷金　保：保証金

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原（賃借人関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	501 AC	■居 □事 □店 □倉 □他	R5.6.1 自　R　8.6.1 至　R　9.5.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（14番） 駐輪場　440円
3	502 AD	■居 □事 □店 □倉 □他	H21.6.1 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 55,000円 □敷　■保 300,000円	共益費　9,000円 駐輪場　1,320円 保証金は返還時に20万円を控除する（返還金は10万円）
3	503 AE	■居 □事 □店 □倉 □他	R5.8.24 自　R　8.8.24 至　R　9.8.23	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 60,000円 ■敷　□保 100,000円	共益費　5,000円 駐輪場　880円 返還金10万円 ・猫を１匹飼っている。
3	504 AF	■居 □事 □店 □倉 □他	R6.6.14 自　R　8.6.14 至　R　10.6.13	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 65,000円 ■敷　□保 100,000円	共益費　5,000円 駐輪場　1,540円 返還金10万円 ・猫を１匹飼っている。
3	505 AG	■居 □事 □店 □倉 □他	H21.4.18 自　定めなし 至	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 55,000円 □敷　□保	共益費　4,000円 駐車場　3,056円（11番） 駐輪場　838円
3	506 AH	■居 □事 □店 □倉 □他	H30.10.28 自　R　7.10.28 至　R　8.10.27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 61,000円 □敷　□保	共益費　5,000円 駐車場　4,400円（10番） 駐輪場　440円 ・犬を１匹飼っている。

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占 有 者　及 び　占 有 権 原（賃借人関係）

物件番号	占有範囲 / 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 / 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 / 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	507 ＡＩ	■居 □事 □店 □倉 □他	R2.12.18 自　R　7.12.18 至　R　8.12.17	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 64,000円 ■敷　□保 64,000円	共益費　5,000円 返還金6万4000円 ・猫を２匹飼っている。
3	508 ＡＪ	■居 □事 □店 □倉 □他	R1.9.27 自　R　7.9.27 至　R　8.9.26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 55,000円 ■敷　□保 55,000円	共益費　5,000円 返還金5万5000円
2								
2								
2								
2								

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	駐車場３ K	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	204号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場４ H	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	201号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場５ P	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	301号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場６ ＡＡ	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	407号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場８ W	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 3,056円 □敷　□保	402号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場１０ ＡＨ	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	506号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況
占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利
貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者
更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新
賃料　月：毎月　年：毎年
敷金等　敷：敷金　保：保証金

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	駐車場１１ AG	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 3,056円 □敷　□保	505号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場１２ O	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	208号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場１３ A	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	101号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場１４ AC	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	501号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場１６ T	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	306号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場１７ F	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	107号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場１８ Y	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	405号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況
占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利
貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者
更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新
賃料　月：毎月　年：毎年
敷金等　敷：敷金　保：保証金

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	駐車場１９ G	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	108号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場２０ L	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 3,056円 □敷　□保	205号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる
2	駐車場２２ M	□居 □事 □店 □倉 ■他		□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 4,400円 □敷　□保	206号室の賃借人 建物賃貸借契約に付随ずる

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況
占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利
貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者
更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新
賃料　月：毎月　年：毎年
敷金等　敷：敷金　保：保証金

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

その他の事項

（表札等の表示）

1　表札の表示　　全戸表札の表示なし

2　集合郵便受けの表示　　下記を除き部屋番号のみ表示されている。

・１０４号室：Ｃの姓が表示されている。

・３０３号室：「Ｋ・Ｄ」と表示されている。

・４０３号室：Ｘの姓とＡＫの姓がアルファベットで表示されている。

（目的土地の現況について）

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　物件１は、公衆用道路として利用されており、物件２は、目的建物の敷地となっている。

3　目的土地の南側接面道路（物件１を含む。）および北側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。

4　物件２の南側付近にゴミ置き場が、西側部分に駐輪場（屋根付き）が設置されている。目的建物の北西側、北側および北東側は駐車場として利用されている。

5　物件２の北東側から南東側にかけて、電柱が３本存在し、物件１の西端に電柱が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　目的建物の各部屋内部の状況は別紙添付写真のとおり。

3　目的建物は、１階から５階まで共同住宅として利用されている。

4　目的建物外部および共用部分（廊下、階段等）の壁面にひび割れが散見された。

5　目的建物内部の状況について、特記すべき事項は以下のとおり。

(1)　１階

１０２号室のＬＤＫのドアに拳大の穴が開いていた。

(2)　２階

２０２号室の天井クロスにひび割れが見受けられた。

(3)　３階

３０６号室の襖に動物による引っ掻き傷があり、東側和室の窓側の内壁に雨の吹込みによるものと思われる腐食やクロスの剥がれが見受けられた。

⑷　４階

４０８号室のＬＤＫの内壁クロスに動物による引っ掻き傷が見受けられた。

⑸　５階

５０２号室の西側洋室の内壁クロスに変色が見られ、ＬＤＫの内壁クロスに損傷が見受けられた。

５０５号室の東側和室の内壁にひび割れが見受けられた

⑹　屋上

屋上には、無線基地局のアンテナ機器が設置されていた。

⑺　共用部分

５０５号室と５０６号室の階段の踊り場の上方に屋上に上がるための梯子が存在する。

⑻　附属建物

附属建物１は関西電力の管理する電気室であり、附属建物２は合併処理制御盤および機械類が存在する機械室であった。

（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

関　係　人　の　陳　述　等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■３０４号室居住者	１　私は株式会社鴻友建設の従業員で、同社の社宅としてここに居住しています。家賃は会社が負担しており、私は水道料のみ負担しています。
■４０４号室居住者	１　私達は株式会社クックワンの従業員で、同社の社宅としてここに居住しています。家賃は会社が払っていると思いますが、詳しいことは分かりません。私達の給料からも毎月会社に家賃として払っている分があります。
■３０３号室居住者	１　この部屋は、当初は、私の息子が代表者をしていた有限会社デイズ名義で借りていたのですが、その後息子が亡くなってしまい、それを機に私個人名義で借りることに切り替えました。切り替えた時期は正確には覚えていませんが、息子が亡くなったのが平成３１年２月なので、その年の内に切り替えたと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1　１階１０３号室と３階３０８号室は空室となっており、この２室については建物所有者が占有しているものと認めた。３０４号室および４０４号室は、現居住者はいずれも占有補助者であると認定し、賃借人である各法人がそれぞれ占有しているものと認めた。

2　関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、各占有者は上記１および「占有者および占有権限」記載のとおりと思料する。

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

（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３日	執行官室	照会書送付（所有者宛）
令和８年４月６日 12：30－12：55	物件所在地	管理会社調査、物件等調査
令和８年４月６日 14：50　－15：00	東大阪市役所	道路等調査
令和８年４月７日 13：45　－13：50	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年４月22日 14：25　－14：35	東大阪市東消防署	消防図面調査
令和８年４月28日 15：10　－15：20	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和８年５月18日 9：15　－12：10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、各入居者から聴取
令和８年５月20日 12：55　－16：50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、各入居者から聴取
令和８年５月22日 12：55　－16：40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、各入居者から聴取
令和８年５月30日 11：45　－12：10	物件所在地	立入調査、408号室入居者から聴取
令和８年６月15日 9：50　－10：00	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和８年６月26日 15：15　－15：20	大阪法務局北出張所	法人登記調査（事件中で取得できなかった分の再請求）

（特記事項）

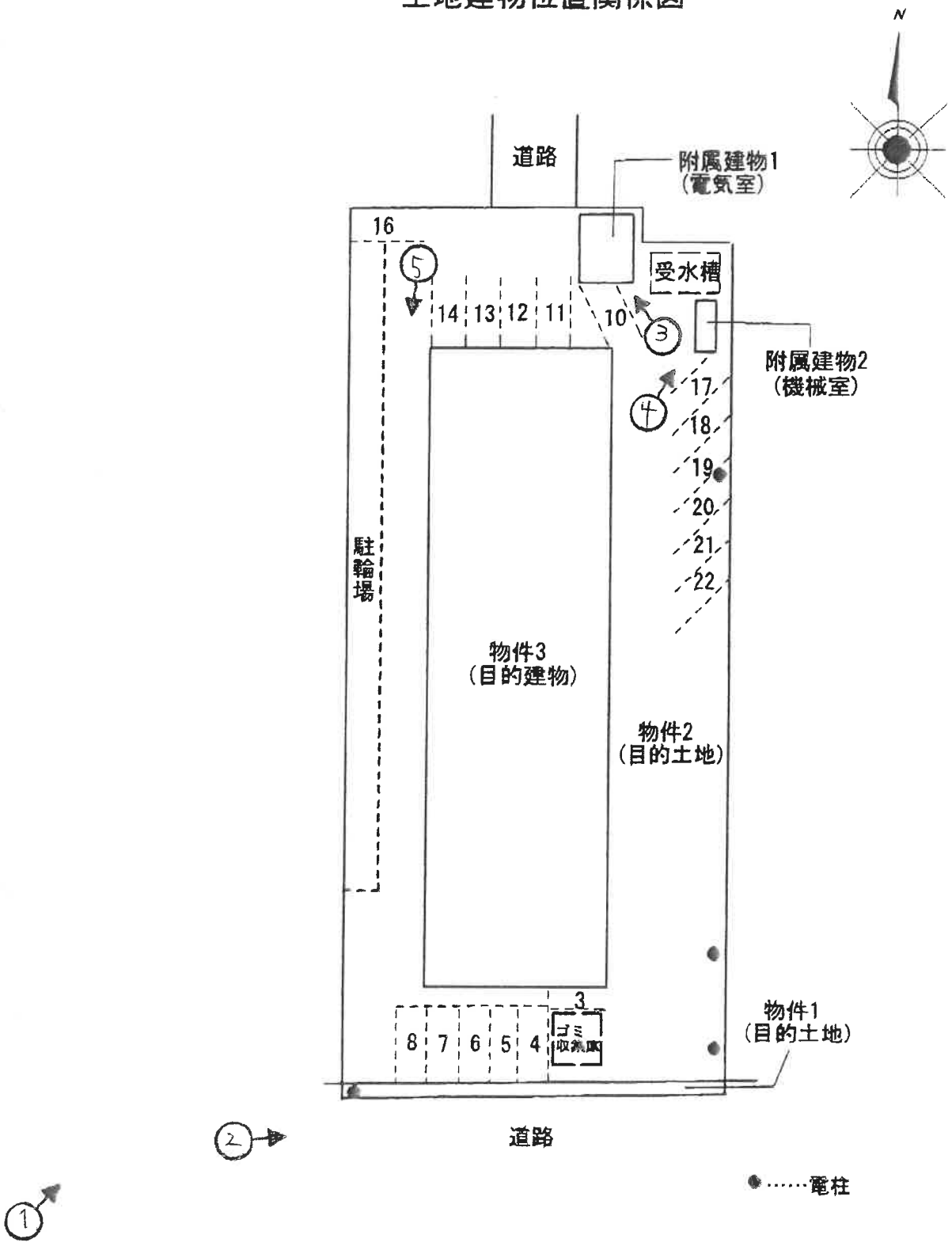
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年５月２２日
目的物件において、不在だった部屋および施錠されていた部屋については、立会人を立ち会わせ（302）、技術者に解錠させて（302、電気室、屋上）専有部分内に立ち入った。

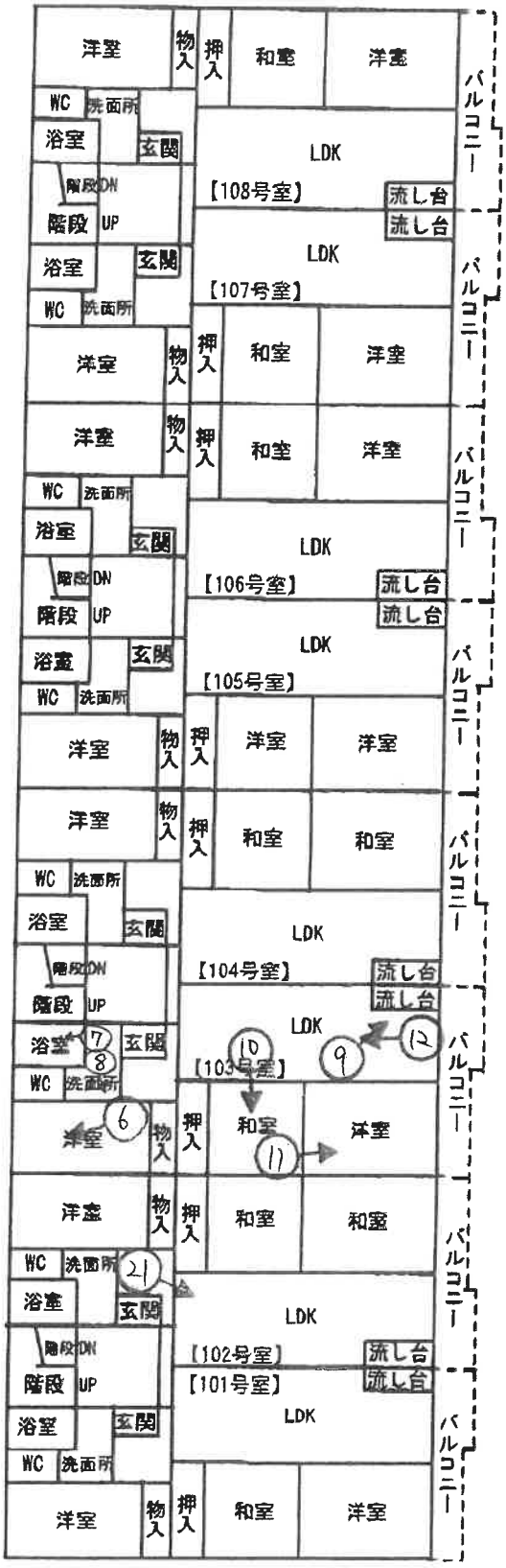
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

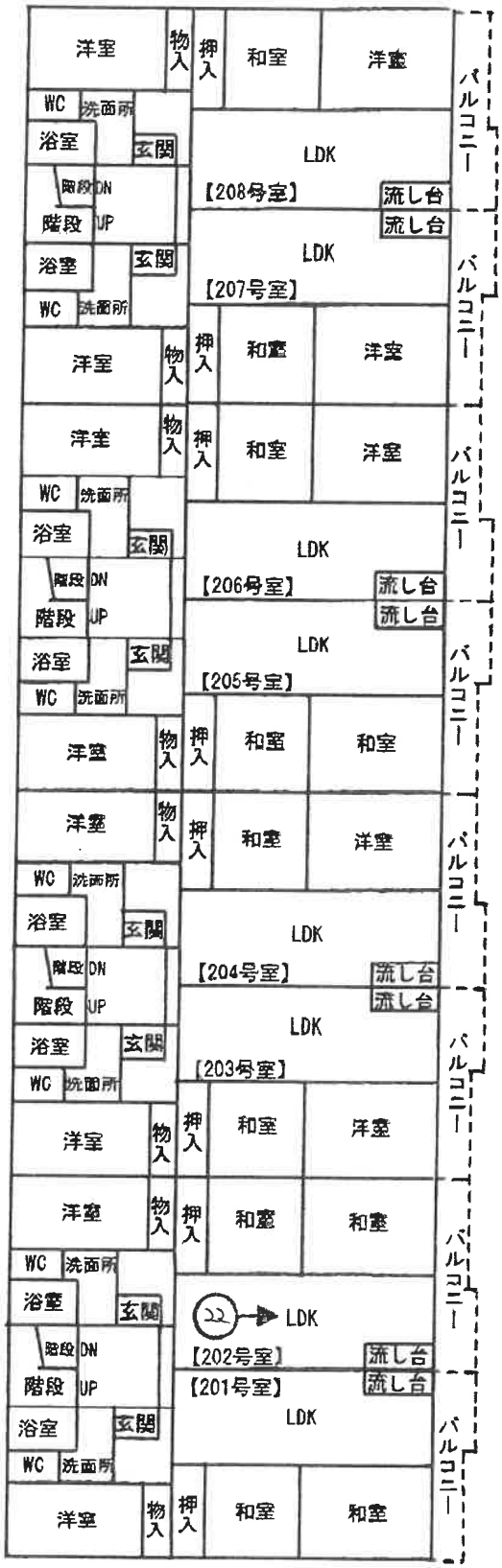

N
道路
附属建物1
(電気室)
16
5
受水槽
14
13
12
11
10
3
附属建物2
(機械室)
4
17
18
19
20
21
22
駐輪場
物件3
(目的建物)
物件2
(目的土地)
3
8
7
6
5
4
ゴミ収集所
物件1
(目的土地)
2
道路
……電柱
1

間取略図


洋室
物入
押入
和室
洋室
バルコニー
WC
洗面所
浴室
玄関
LDK
【108号室】
流し台
階段DN
階段UP
【107号室】
【106号室】
【105号室】
【104号室】
【103号室】
【102号室】
【101号室】
7
8
6
10
9
12
11
21

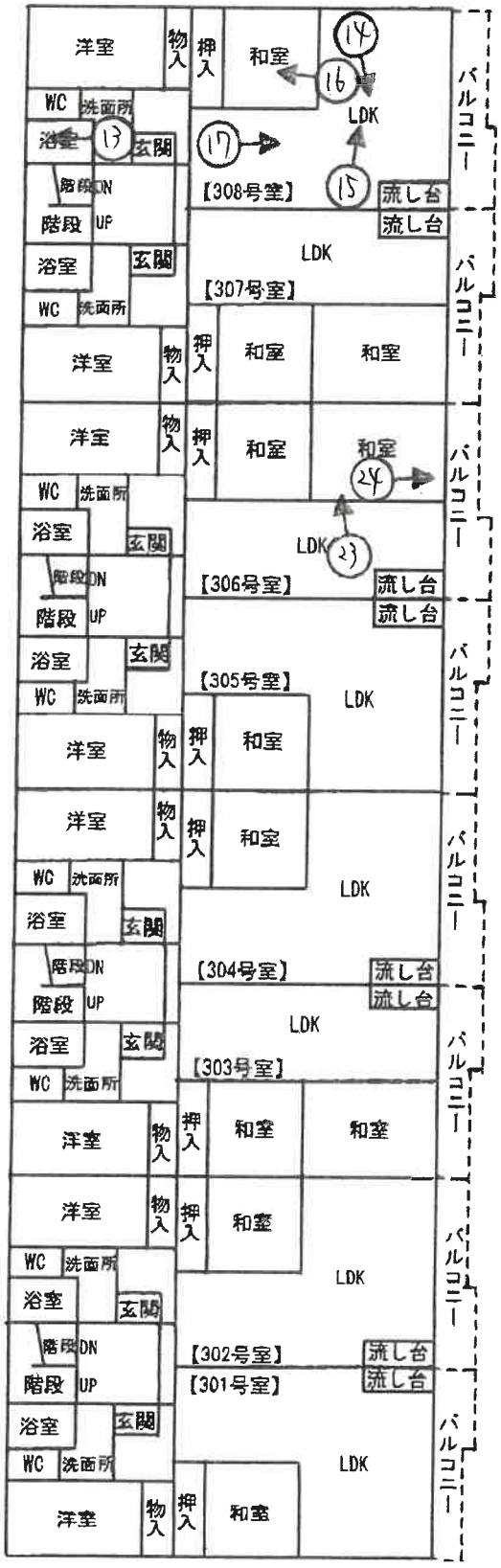
1階

間取略図


洋室
物入
押入
和室
洋室
バルコニー
WC
洗面所
浴室
玄関
LDK
【208号室】
流し台
階段DN
階段UP
【207号室】
【206号室】
【205号室】
【204号室】
【203号室】
【202号室】
【201号室】

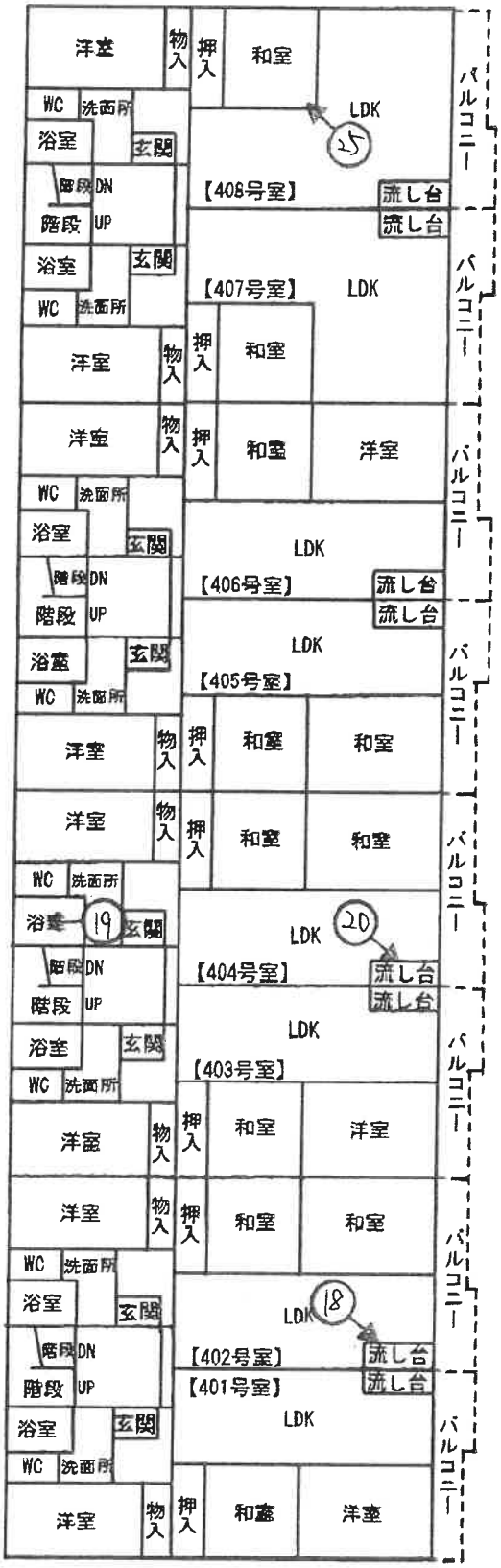
2階

間取略図


洋室
物入
押入
和室
WC
洗面所
浴室
玄関
階段DN
階段UP
LDK
【308号室】
流し台
【307号室】
【306号室】
【305号室】
【304号室】
【303号室】
【302号室】
【301号室】
バルコニー
14
15
16
17
23
24

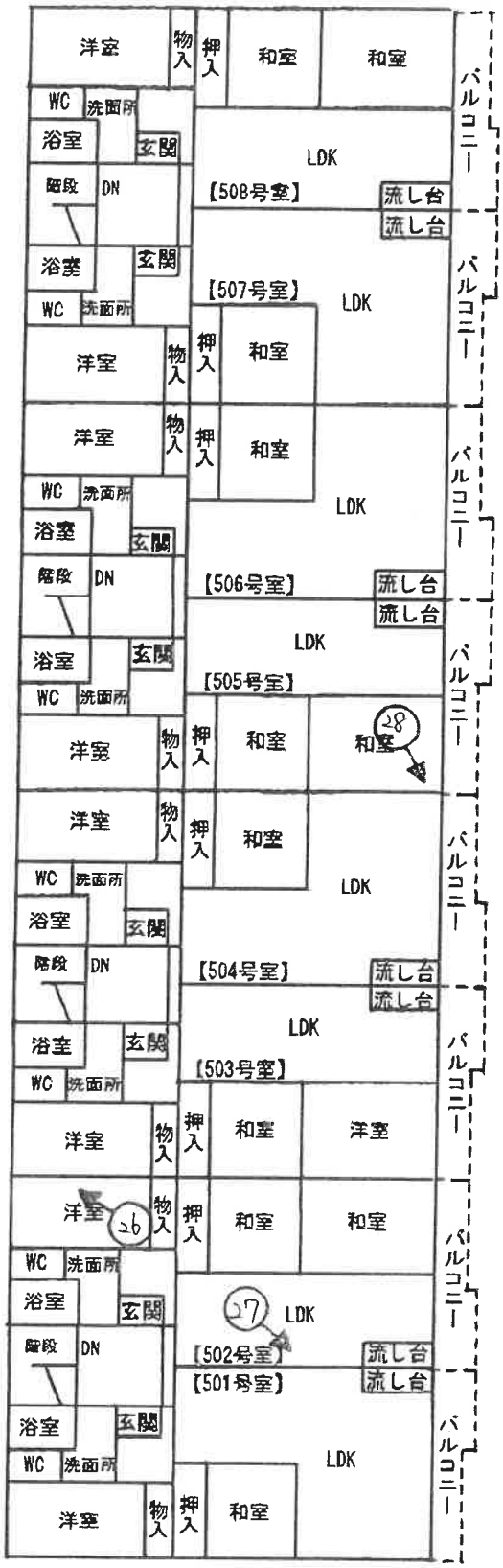
3階

間取略図


洋室
物入
押入
和室
LDK
⑮
バルコニー
WC
洗面所
浴室
玄関
階段DN
階段UP
【408号室】
流し台
【407号室】
【406号室】
【405号室】
【404号室】
【403号室】
【402号室】
【401号室】
⑲
⑳
⑱

4階

間取略図


洋室
物入
押入
和室
和室
バルコニー
WC
洗面所
浴室
玄関
LDK
階段
DN
【508号室】
流し台
流し台
浴室
玄関
【507号室】
LDK
WC
洗面所
洋室
物入
押入
和室
洋室
物入
押入
和室
WC
洗面所
浴室
玄関
LDK
階段
DN
【506号室】
流し台
流し台
浴室
玄関
LDK
WC
洗面所
【505号室】
洋室
物入
押入
和室
和室
28
洋室
物入
押入
和室
WC
洗面所
浴室
玄関
LDK
階段
DN
【504号室】
流し台
流し台
浴室
玄関
LDK
WC
洗面所
【503号室】
洋室
物入
押入
和室
洋室
洋室
26
物入
押入
和室
和室
WC
洗面所
浴室
玄関
27
LDK
階段
DN
【502号室】
流し台
【501号室】
流し台
浴室
玄関
LDK
WC
洗面所
洋室
物入
押入
和室

5階

【写真】

①



目的建物

②

物件２



物件１

③ 附属建物１（電気室）



④ 附属建物２（機械室）



⑤ 駐輪場



⑥ １０３号室



⑦　１０３号室



⑧　１０３号室



⑨　１０３号室



⑩　１０３号室



⑪　１０３号室



⑫　１０３号室



⑬　３０８号室



⑭　３０８号室



⑮　３０８号室



⑯　３０８号室



⑰　３０８号室



⑱　４０２号室



⑲　４０４号室



⑳　４０４号室



㉑　１０２号室（LDKドアの破損状況）



㉒　２０２号室（天井のクロスのひび割れの状況）



㉓　３０６号室（ふすまの破損状況）



㉔　３０６号室（北東側和室の内壁の状況）



㉕　４０８号室（LDK内壁クロスのきずの状況）



㉖　５０２号室（内壁クロスの変色の状況）



㉗　５０２号室（内壁クロスの剥がれ、破れの状況）



㉘　５０５号室（東側和室の内壁のひび割れ）



令和8年　（ケ）　第67号
令和8年5月18日　現地調査
令和8年5月20日　現地調査
令和8年5月22日　現地調査
令和8年8月27日　評　価

大阪地方裁判所　第１４民事部　御中

評　　価　　書

（土地付建物，収益物件）

評価人　不動産鑑定士

八木正美

第１　評価額

一　括　価　格	
金 169,870,000円	
内　訳　価　格	
物件1	金　　170,000円
物件2	金　62,020,000円
物件3	金　107,680,000円

１　一括価格は，物件1～3の各不動産について，一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は，配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

	所在等	登記	現況
1･2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1･2	目的土地について地積測量図を参考に概測したところ、その形状・地積は概ね地積測量図のとおりであると思われる.		
3	建物図面と現況は概ね一致した。		

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（物件1･2）

位置・交通	近鉄奈良線　東花園駅　南東方　道路距離　約850m （別添「位置図」参照）		
付近の状況	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
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１種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
画地条件	規模	宅地部分	1,599.92㎡　（物件2）
		道路部分	25㎡　（物件1）
	（宅地部分）		
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約26m・奥行約62m	
	高低差等	前面道路とは概ね等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約5.2m道路（建築基準法42条2項道路）	
	北側	幅員約6m私道（建築基準法42条1項5号道路）	
	接道状況	等高接面・二方路	
土地の利用状況等 （宅地部分）	現況	共同住宅	
	東側	戸建住宅	
	西側	共同住宅	
	南側	道路	
	北側	戸建住宅、駐車場、道路	
供給処理施設	上水道	あり	左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳からは個人の所有者名、田の地目の履歴が確認された。また、過去の住宅地図によると目的建物建築以前は駐車場、工務店作業場、白地の表示であった。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。		
特記事項	南側道路は、物件1、里道、水路、堤塘敷及び対面地の負担部分から構成されている。		

2　建物の概況及び利用状況等（物件3）

区　　分	主である建物	
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62年11月9日新築 経過年数　約39年 経済的残存耐用年数　約6年	
仕　　様	構　造	鉄筋コンクリート造
	屋　根	陸屋根
	外　壁	吹付等
	内　壁	クロス貼等
	天　井	クロス貼等
	床	クッションフロア、畳等
	設　備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 2,720.12㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階　層	5階建
	現況用途	共同住宅
	間取り	2LDK…9戸、3LDK…31戸（間取略図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	① 建築確認（有）、検査済証（有） ② 上記床面積には附属建物符号1（電気室、17.06㎡）及び符号2（機械室、5.76㎡）を含む。 ③ 附属建物符号1は関西電力が管理する変電施設であった。 ④ 建物の屋上には携帯電話の無線基地局のアンテナが存在した。 ⑤ 目的建物の外壁及び共用部分（廊下、階段塘）の壁面にひび割れが認められた。なお、特記すべき室内の状況については現況調査報告書参照。 ⑥ 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。	

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格の試算

１　基礎となる価格

①　物件1･2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）オ（ア×イ×ウ×エ）
1	143,000	0.10	25	—	358,000
2	143,000	1.05	1599.92	0.90	216,205,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　東大阪-22

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
144,000円／㎡	× 100.5/100	× 100/102	× 100/99	＝ 143,000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（東）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.99	1.00	1.00	1.00	0.99

イ 個別格差：　【物件1】　公衆用道路であることから0.1と判定した。

【物件2】

接面（二方路）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②　物件3（建物）

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。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）エ（ア×イ×ウ）
3	250,000	2,720.12	0.12	81,604,000

ウ 現価率

経過年数	約39年
経済的残存耐用年数	約6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。

現価率＝｛残価率5%＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数6年／（経過年数39年＋経済的残存耐用年数6年）｝×（１－0.3）

＝ 0.12

※観察減価は維持管理状況及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2　積算価格の査定

前記により求めた価格に，土地については土地利用権等価格を控除し，建物については土地利用権等価格を加算し，下記のとおり積算価格を求めた。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ウ（ア×イ）
2	216,205,000	0.50	法定地上権	108,103,000

②　積算価格

物件番号	基礎となる価格（円） （1①オ，1②エ） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） （2①ウ） イ	積算価格（円） （ア＋イ） ウ	構成比（%） （小数点1位まで，端数調整）
1	358,000	－	358,000	0.1
2	216,205,000	－ 108,103,000	108,102,000	36.3
3	81,604,000	＋ 108,103,000	189,707,000	63.6
積算価格（合計）			298,167,000	100.0

Ⅱ　収益価格の試算

1　賃貸条件の概要

物件概要	用途　：　共同住宅		空　室　率
	賃貸戸数 40戸	入居戸数 38戸	5.0%
家　賃	月額支払賃料 2,658,677円		年額支払賃料 31,904,124円
保 証 金	保証金総額 1,181,000円		要返還保証金 981,000円
	対支払家賃月額 約0.4ヵ月		対支払家賃月数 約0.4ヵ月

空　室　率　：　評価時点において5%(空室戸数2戸÷賃貸戸数40戸)である。

家賃・保証金：　現況調査報告書記載の額による。
家賃には共益費、駐車場使用料(税抜)及び駐輪場使用料(税抜)を含む。
保証金は，権利金，礼金等返還されない一時金を含まない。
要返還保証金は，買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2　収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補　正 イ	粗利回り ウ	その他 補　正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
31,904,124	1.00	13%	0.90	220,875,000

ア 年額支払賃料　：「１賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料を採用した。

イ 家賃等補正　：築年、品等、立地条件等の類似物件との比較では家賃水準及び空室率ともに同程度と認められることから補正は要しない。

ウ 粗利回り　：対象物件の属する地域及び類似地域における同種収益物件の平均的な取引利回りを標準として対象物件の個別性を考慮して13%を採用した。

エ その他補正　：設備更新費用、修繕費用、美装工事等の費用が見込まれること等を考慮して90%の補正を行った。

Ⅲ　評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し，調整後の価格を求め，これに各物件の積算価格の構成比を乗じて，さらに市場性修正及び競売市場修正を施し，その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件番号	調整後の合計価格（円） ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除減価(敷金等)（円） オ	評価額（円）（万円未満四捨五入） カ（ア×イ×ウ×エ－オ）
1	244,063,000	0.1%	1.00	0.70		170,000
2		36.3%	1.00	0.70		62,020,000
3		63.6%	1.00	0.70	981,000	107,680,000
一括価格（合計）						169,870,000

ア　調整の理由

収益物件であることを考慮した結果，収益価格を重視し，積算価格に30%，収益価格に70%のウェイト付けを施して，端数を整理の上，調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	298,167,000	30%
収益価格	220,875,000	70%
調整後の価格	244,063,000	

ウ　市場性修正

本件の場合不要と判断した。

エ　競売市場修正

第２の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮の上，競売市場修正率を0.70と決定した。

オ　その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除した。

第６　参考価格資料

１　地価公示　東大阪-22

所　　在	：	東大阪市新池島町2丁目1377番17「新池島町２－１５」
価　　格	：	144,000円／㎡
位　　置	：	近鉄奈良線「東花園」駅 南東方約850m（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	117㎡
供給処理施設	：	水道・ガス・下水
接面街路	：	東　4m　市道
用途指定等	：	第1種中高層住居専用地域，　準防火地域 建蔽率60％・容積率200％
地域の概要	：	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	：	0円
物件2	：	124,052,997円
物件3	：	114,665,238円

第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図
４　土地建物位置関係図
５　建物図面・各階平面図写
６　間取略図

以　上

令和　8年（ケ）第　　67号

物　件　目　録

1　所　　在　　東大阪市新池島町二丁目

　　地　　番　　１３７３番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２５平方メートル

2　所　　在　　東大阪市新池島町二丁目

　　地　　番　　１３７３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９９．９２平方メートル

3　所　　在　　東大阪市新池島町二丁目１３７３番地４

　　家屋　番号　　１３７３番４

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　５３９．４６平方メートル
　　２階　５３９．４６平方メートル
　　３階　５３９．４６平方メートル
　　４階　５３９．４６平方メートル
　　５階　５３９．４６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　電気室

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１７．０６平方メートル

　　符　　号　　２

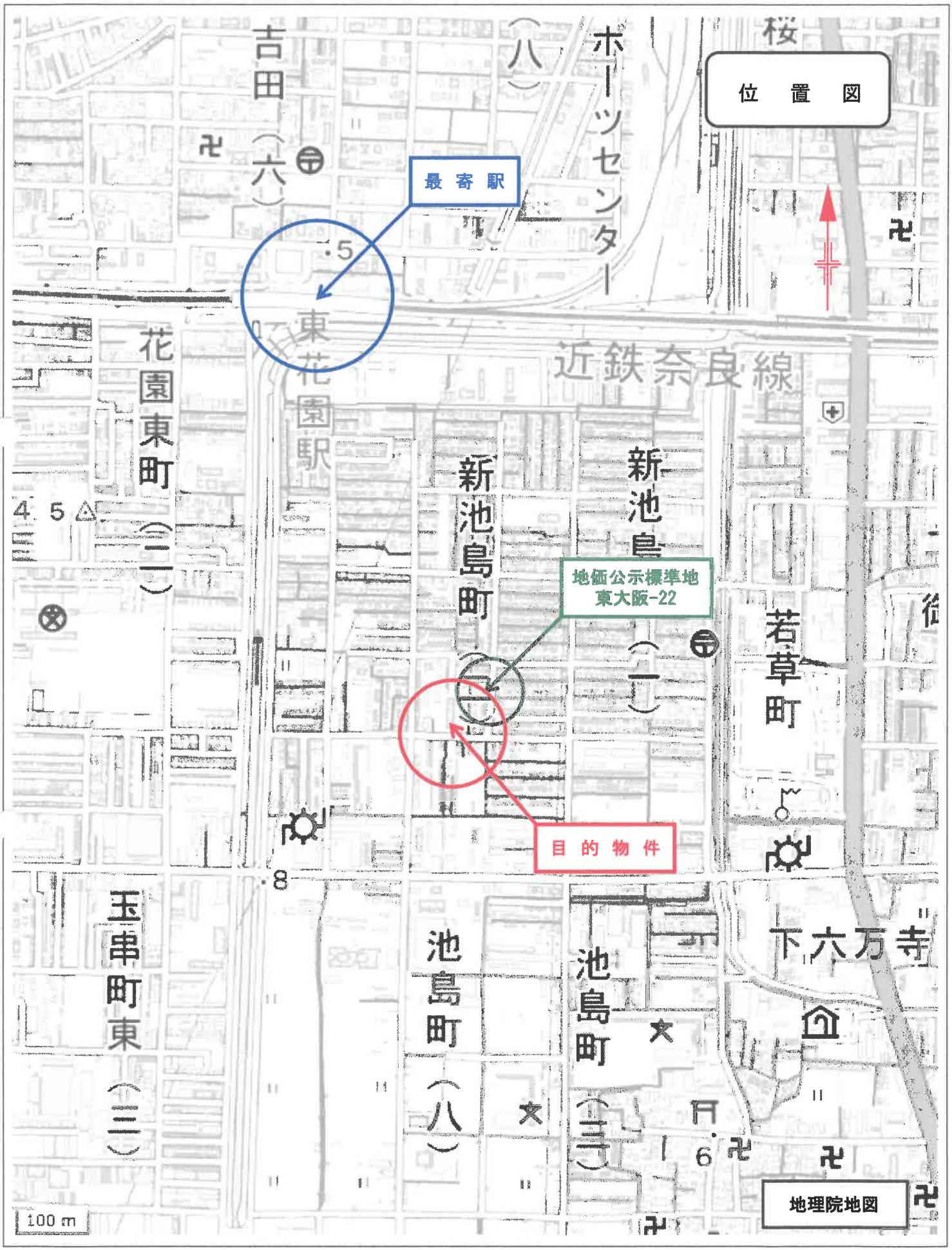
令和　8年（ケ）第　　67号

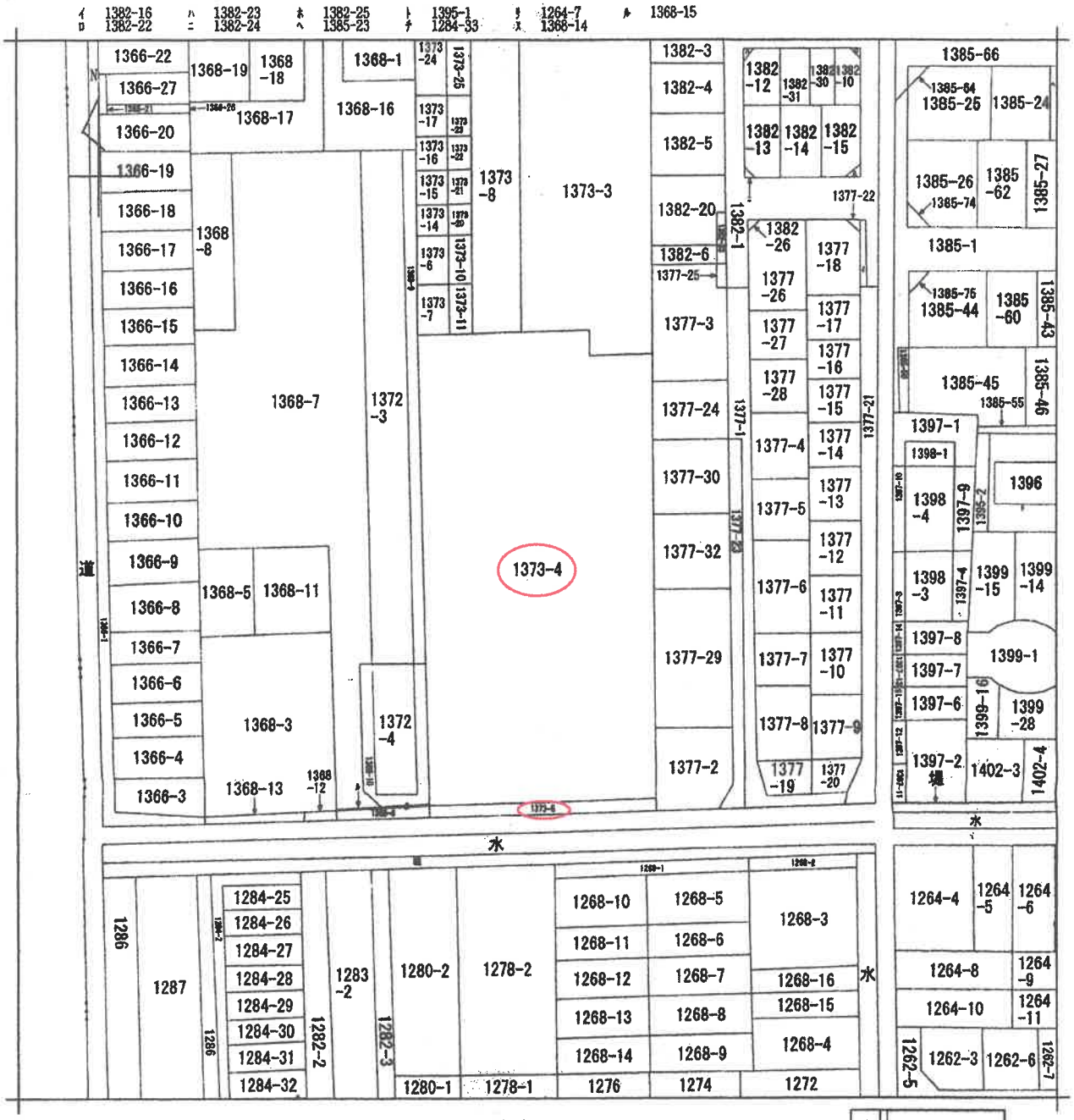
物　件　目　録

種　　類　　機械室

構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　5．76平方メートル


位置図
最寄駅
地価公示標準地
東大阪-22
目的物件
吉田（六）
ポーツセンター
（八）
桜
東花園駅
近鉄奈良線
花園東町（二）
新池島町
新池島
若草町
池島町（八）
池島町（三）
下六万寺
玉串町東（三）
100 m
地理院地図



(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。

地番区域見出 新池島町2丁目

請求部分	所在	東大阪市新池島町二丁目			地番	1373番4			
出力縮尺	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2月4日

大阪法務局天王寺出張所

登記官 [redacted]

請求番号：6-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和61年11月26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2月4日　大阪法務局天王寺出張所
登記官

5076027

前1393-1 後・新

地積測量図

地番	1392-1，-3～-5
土地の所在	東大阪市新池島町2丁目

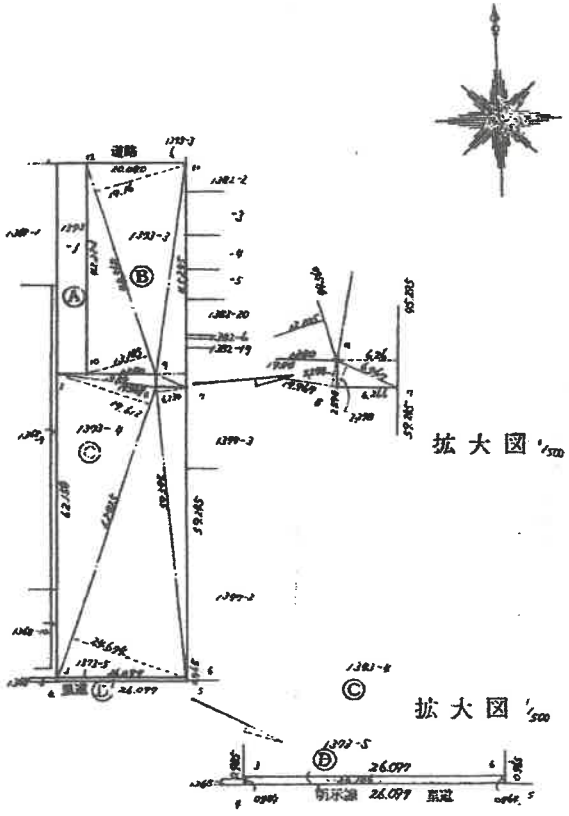
61.11.26

求積

					㎡
Ⓑ	42.560	×	13.105	=	557.9588
	42.560	×	19.160	=	853.7696
	45.295	×	6.260	=	283.5467
	6.769	×	2.378	=	16.091926
計					1737.367026
½					868.683513
Ⓒ	19.967	×	2.547	=	50.855949
	62.725	×	19.612	=	1230.1627
	62.725	×	24.694	=	1547.67665
	59.574	×	6.230	=	371.14602
計					3199.841319
½					1599.9206595
Ⓓ	26.106	×	0.984	=	25.688304
	26.106	×	0.964	=	25.166184
計					50.854488
½					25.427244

Ⓐ	26108.50 − 2494.03	14.65 =	1167.835835

境界	境界標の種類
4. 5.	鉄．
1. 2. 3. 6. 7. 8. 9.	鋲ミ．鉄ペンキ．
10. 11. 12.	〃



作製者 [redacted]　印（昭和 61年 11月 20日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000.

（一社）大阪府土地家屋調査士会

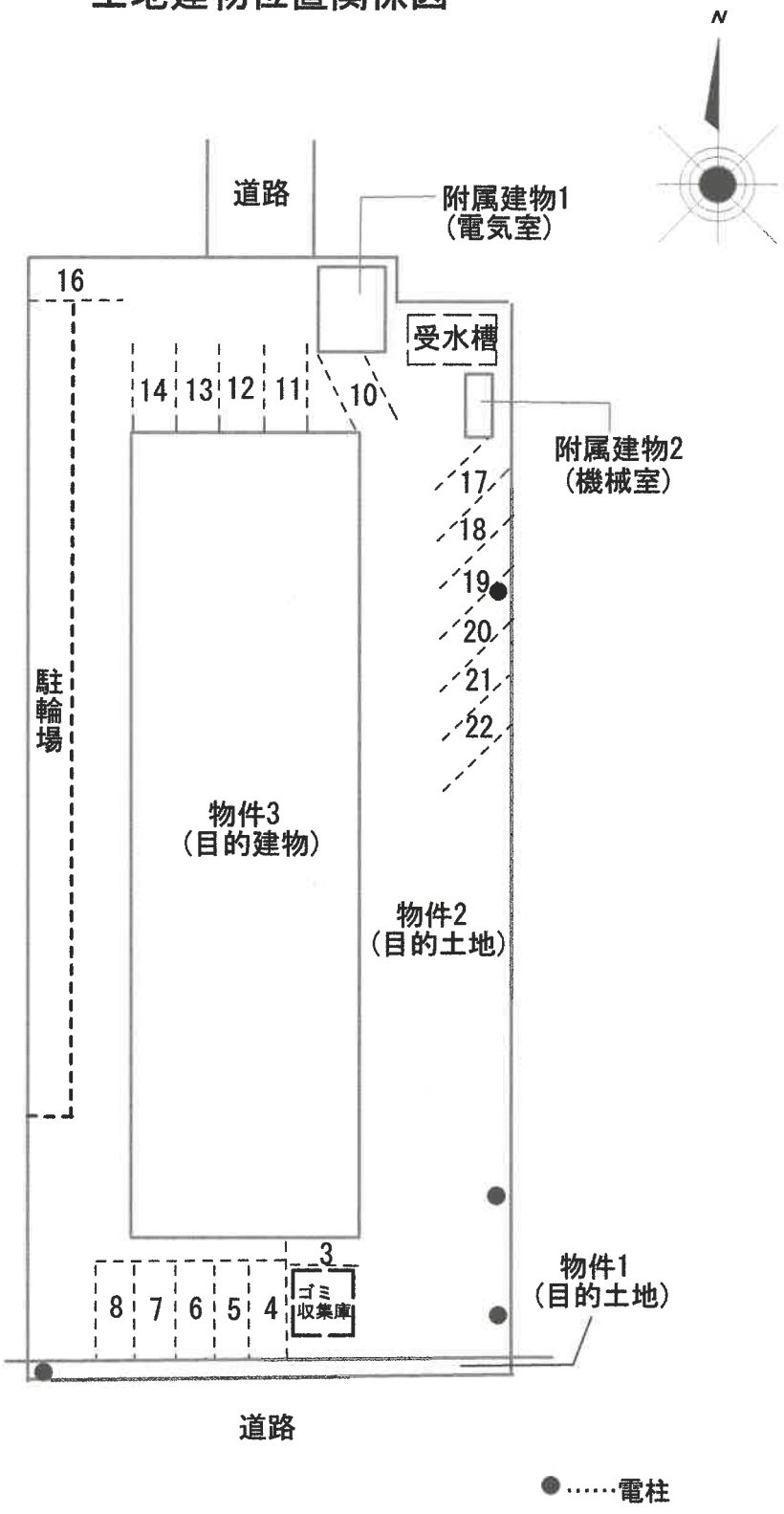
[redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：6-2

14

土地建物位置関係図


N
道路
附属建物1
（電気室）
16
受水槽
14
13
12
11
10
附属建物2
（機械室）
17
18
19
20
21
22
駐輪場
物件3
（目的建物）
物件2
（目的土地）
3
8
7
6
5
4
ゴミ収集庫
物件1
（目的土地）
道路
●……電柱

登記年月日：昭和62年12月9日

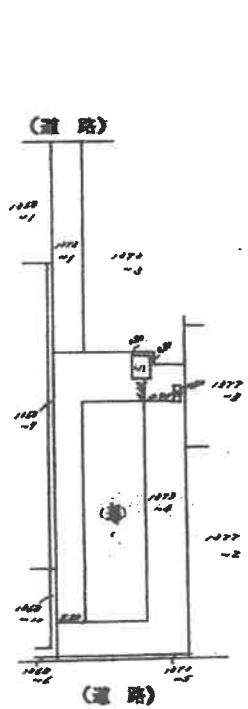
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局東大阪支局管轄）
令和8年2月4日　大阪法務局天王寺出張所
登記官

6109176 各階平面図

家屋番号	1073-4
建物の所在	東大阪市新池島町２丁目1073-4

建物図面
各階平面図

1/2
昭62.12.9



作製者 [redacted]　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/1000

A3をA4に縮小

請求番号：6-3

(1/2)

登記年月日：昭和62年12月9日

建物図面

各階平面図

家屋番号	1373－4
建物の所在	東大阪市新池島町3丁目1373番4

6109177 各階平面図

主たる建物

1～5階部分

求積

附（1）

求積

附（2）

求積

作製年

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

(2/2)

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。

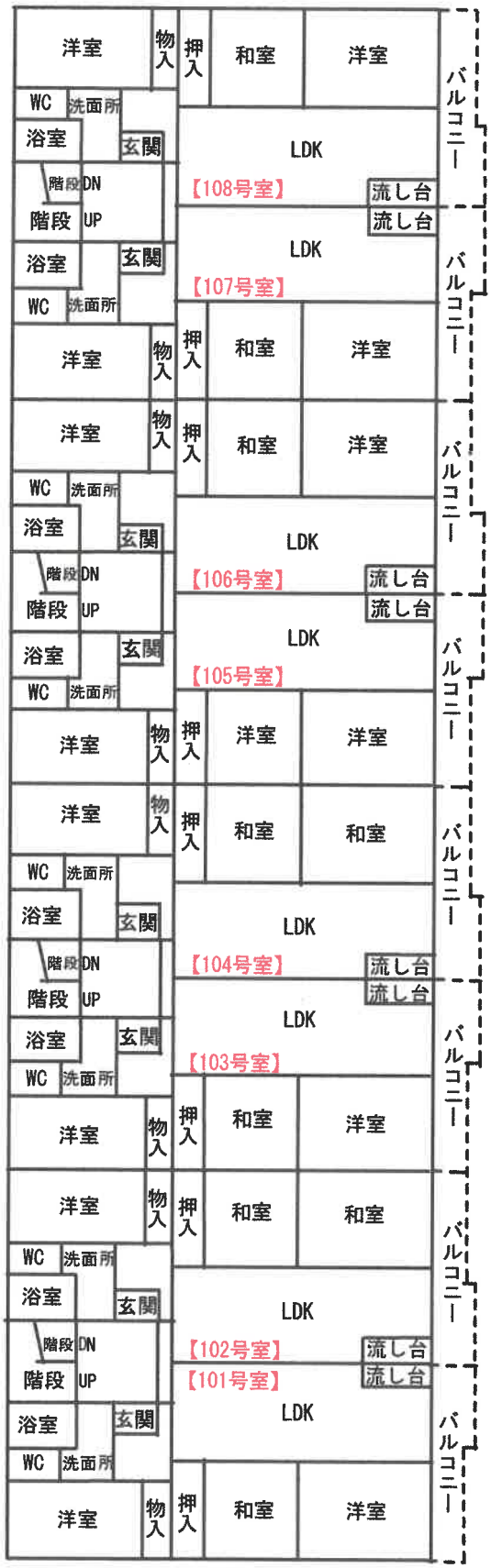
（大阪法務局東大阪支局登録）

令和8年2月4日　大阪法務局東大阪支局出張所　登記官

請求番号：6-3

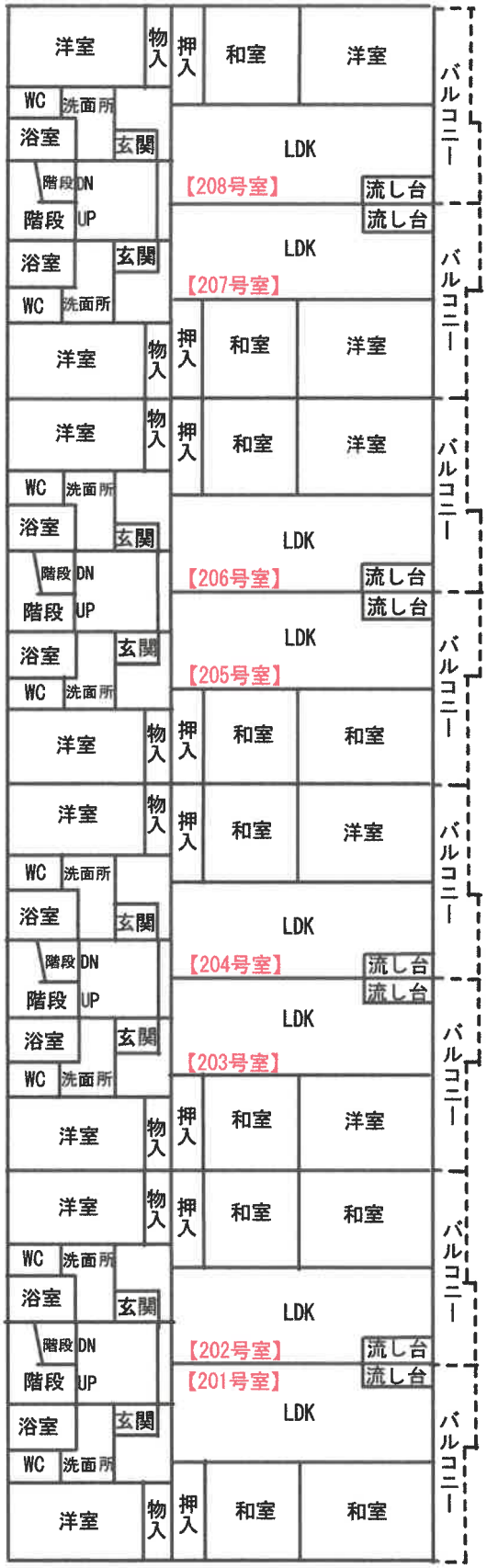
A3をA4に縮小

間取略図


洋室
物入
押入
和室
洋室
バルコニー
WC
洗面所
浴室
玄関
LDK
【108号室】
流し台
階段
DN
階段
UP
【107号室】
【106号室】
【105号室】
【104号室】
【103号室】
【102号室】
【101号室】

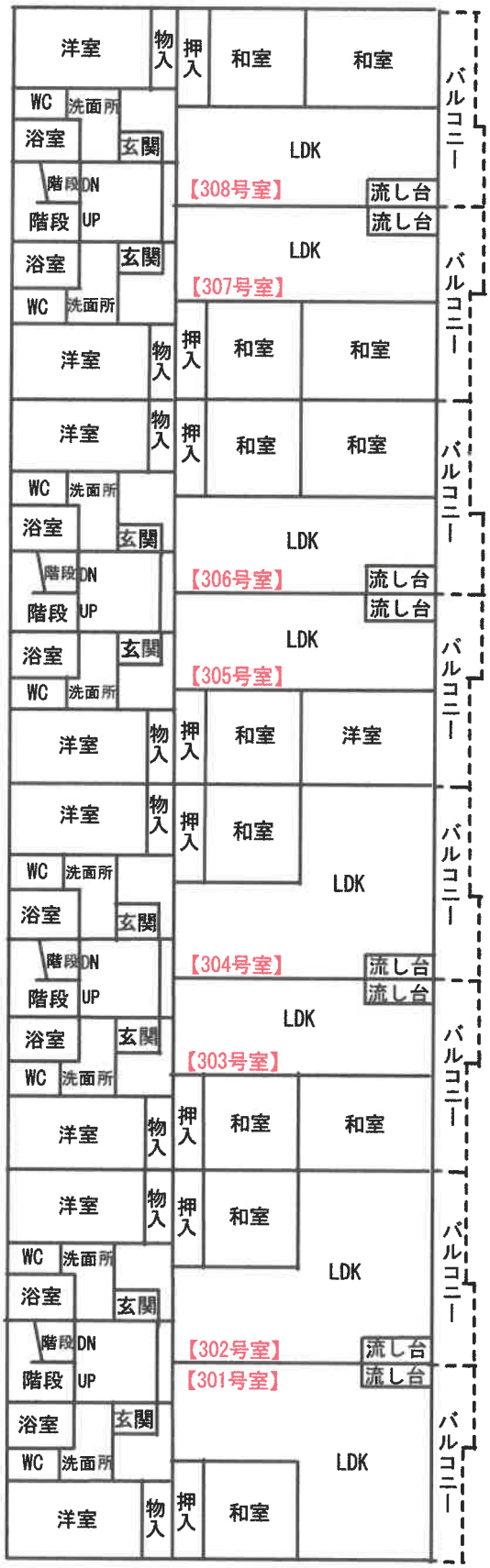
1階

間取略図


洋室
物入
押入
和室
洋室
バルコニー
WC
洗面所
浴室
玄関
LDK
【208号室】
流し台
階段 DN
階段 UP
【207号室】
【206号室】
【205号室】
和室
【204号室】
【203号室】
【202号室】
【201号室】

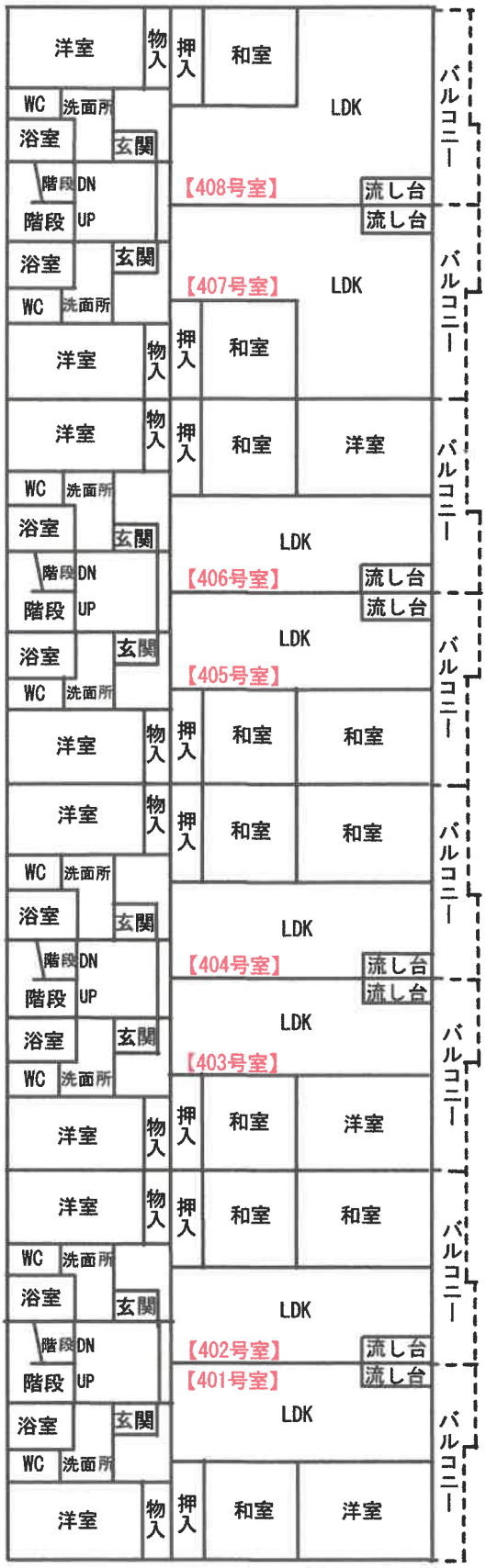
2階

間取略図


洋室
物入
押入
和室
和室
バルコニー
WC
洗面所
浴室
玄関
LDK
階段DN
階段UP
【308号室】
流し台
流し台
【307号室】
【306号室】
【305号室】
【304号室】
【303号室】
【302号室】
【301号室】

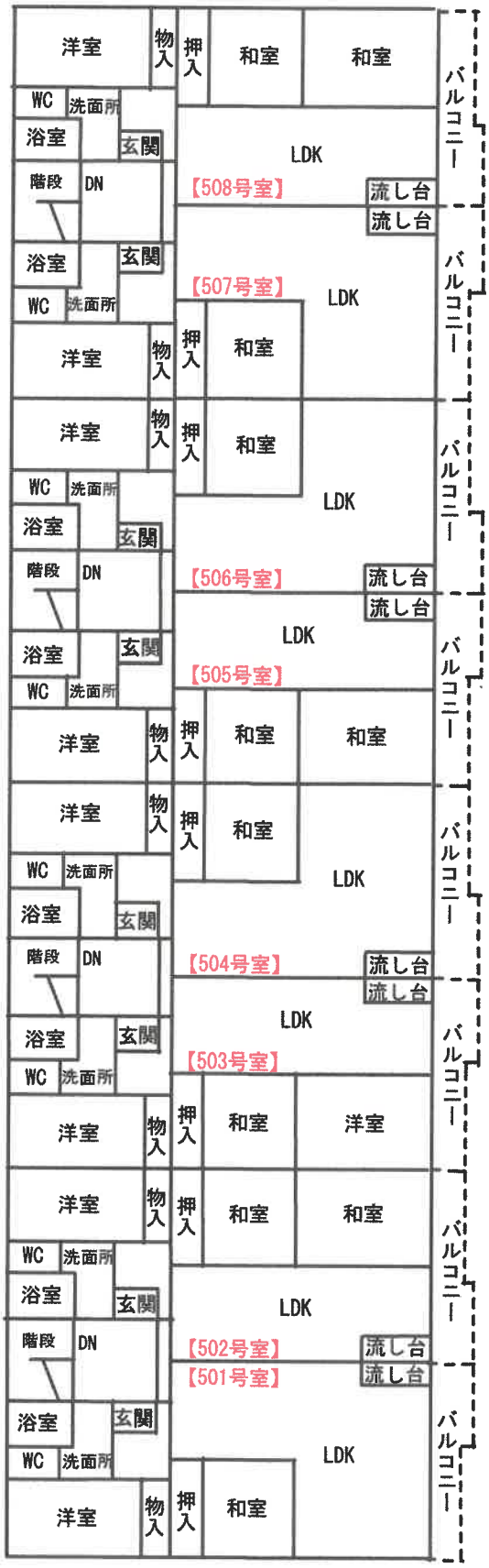
3階

間取略図


洋室
物入
押入
和室
LDK
バルコニー
WC
洗面所
浴室
玄関
階段
DN
UP
【408号室】
流し台
【407号室】
【406号室】
【405号室】
【404号室】
【403号室】
【402号室】
【401号室】

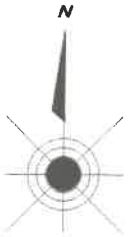
4階

間取略図


洋室
物入
押入
和室
和室
バルコニー
WC
洗面所
浴室
玄関
LDK
階段
DN
【508号室】
流し台
流し台
【507号室】
【506号室】
【505号室】
【504号室】
【503号室】
洋室
【502号室】
【501号室】

5階

間取略図



電気室



附属建物(符号1)

機械室



附属建物(符号2)