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　年　月　日 □西暦

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　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 □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 □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 □平成　年　月　日 □西暦

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（ヌ）第　　157号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月19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12月　8日　午前　9時00分から 令和　8年12月15日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時	令和　8年12月21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　9年　1月　8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11月19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	2,440,000 1,952,000		488,000	35,264	9,183
備考					

令和　8年（ヌ）第　　１５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　東大阪市岩田町六丁目４１２番地３

建物の名称　　プレジデント東大阪第三棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　岩田町六丁目４１２番３の１０３

建物の名称　　３－４０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　６０．７４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　東大阪市岩田町六丁目４１２番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７５５６．９７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　１０万分の５７８

令和　8年（ヌ）第　　157号

物　件　明　細　書

令和　8年10月20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】
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。

令和　８年（ヌ）第　　１５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　東大阪市岩田町六丁目４１２番地３

建物の名称　　プレジデント東大阪第三棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　岩田町六丁目４１２番３の１０３

建物の名称　　３－４０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　６０．７４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　東大阪市岩田町六丁目４１２番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７５５６．９７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　１０万分の５７８

令和８年(ヌ)第１５７号
令和８年７月１０日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.8.10

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（ヌ）第　　１５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　東大阪市岩田町六丁目４１２番地３

建物の名称　　プレジデント東大阪第三棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　岩田町六丁目４１２番３の１０３

建物の名称　　３－４０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　６０．７４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　東大阪市岩田町六丁目４１２番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７５５６．９７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　１０万分の５７８

（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	大阪府東大阪市岩田町６丁目６番３－４０５号（プレジデント東大阪）	
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（空き家）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　4,300 円（月額） 修繕積立金　11,500 円（月額）	令和８年７月２２日現在 □滞納はない ■滞納がある（令和6年9月分～令和8年7月分） 合計 359,698円
管理費等照会先	プレジデント東大阪管理組合	
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

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合筆前の地番４１２番３の地積測量図（残地計算によるもの。）および同４１２番８の地積測量図の地積を合計した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プレジデント東大阪というマンションの１ないし４棟の敷地となっている。

3　目的土地の南側接面道路は、建築基準法上の道路である。目的土地の東側および西側の里道敷は建築基準法上の道路ではない。

（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残置されていた。

4　目的建物は、プレジデント東大阪第三棟という名称の５階建てマンションの４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218,500円（令和６年９月分～令和８年７月分の合計）、水道料金28,768円（令和６年１０月分～令和８年６月分の合計）、違約金521,000円（令和８年７月２２日時点）、遅延損害金73,293円（前同）がある。

2　マンション管理組合から上記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５８台分あり、現在空きがある。当マンションは、管理規約によりペットの飼育が禁止されている。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

（目的物件の占有関係）

１　目的建物は、電気の契約が継続され、ガスも停止されていないが、所有者の住民票上の住所は別の場所にあること、玄関ドア内部の取っ手には埃が積もっており、長期間使用していないと思われること、室内にあった所有者宛のガスの明細書は２０２４年７月分であったことなどに鑑みると、所有者は、目的建物に居住していないものと思われる。また、所有者以外の者の占有を推認させるものは、目的建物内に見当たらなかった。

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（空き家）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

（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10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14日 15：30　－15：50	東大阪市役所	道路等調査
令和８年７月14日 16：05　－16：20	物件所在地	物件および占有調査
令和８年７月15日	執行官室	管理組合宛照会書送付
令和８年７月22日 14：05　－14：10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和８年７月27日 10：05　－10：30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

（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２７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。

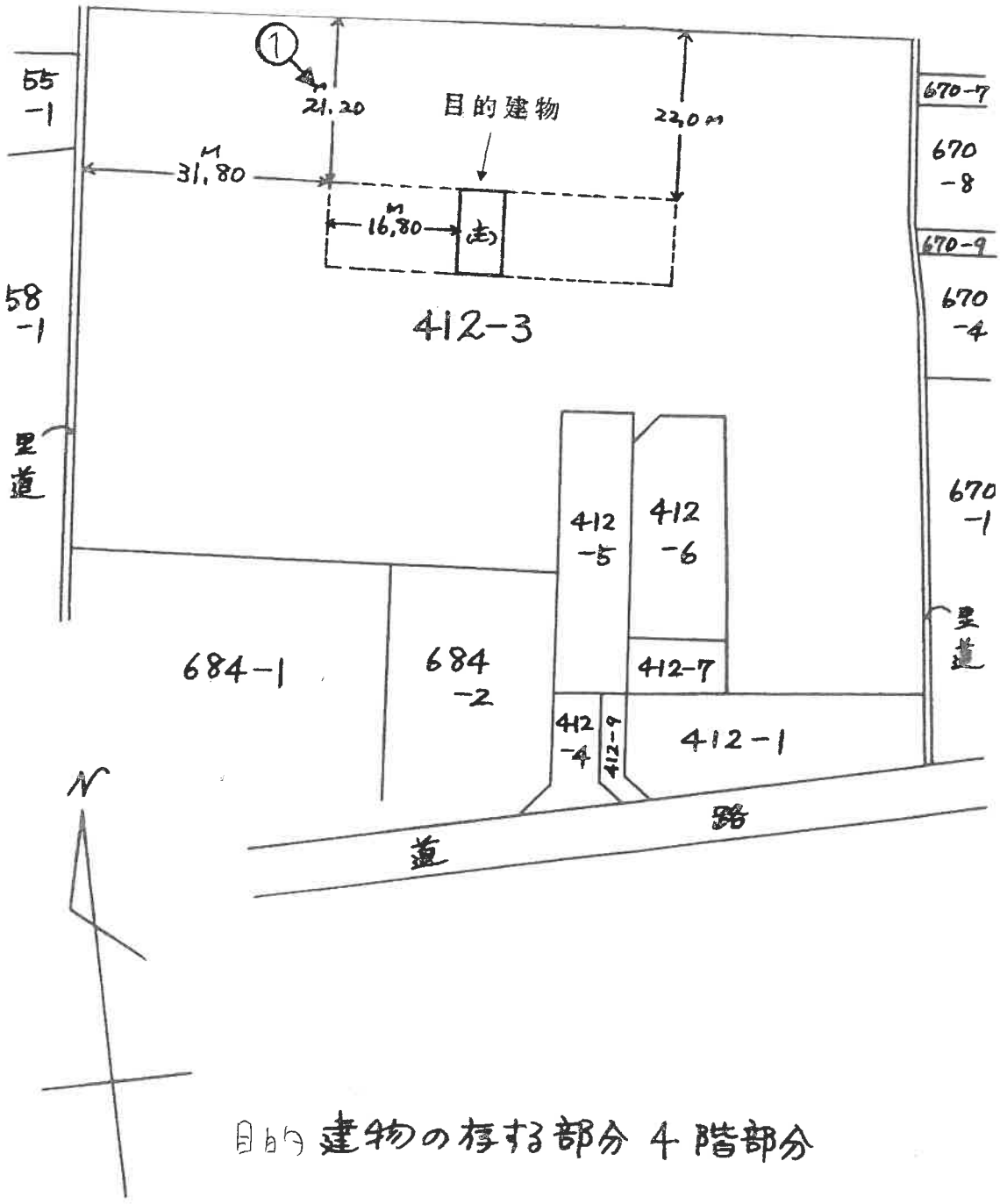
□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（５枚目）

土地・建物位置関係図

(←○ 写真撮影位置・方向)

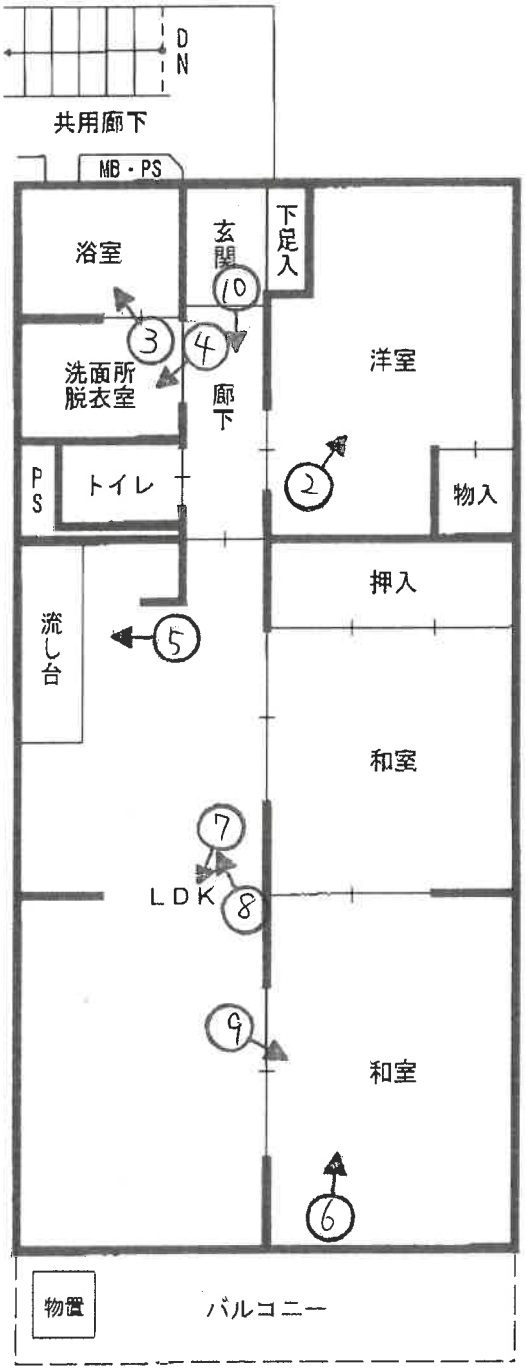


目的 建物の存する部分 4階部分

R8ヌ157

間取略図





（ 7 枚目）

【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　（ヌ）　第　157　号
令和8年7月27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

（敷地権（所有権）付マンション）

評価人　不動産鑑定士

髙橋　洋子

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 2,440,000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	特記事項参照

番号	特　記　事　項
1	１．敷地権の目的である土地 (1) 敷地権の目的である土地は，プレジデント東大阪1～4棟で構成される4棟の建物及びその附帯施設の敷地として利用されており，目的建物は3棟の4階に存している。 (2) 合筆後の地積測量図が備え付けられていないため，建物図面等を基に現地概観したところ，現況と登記は概ね符合するものと思われる。 (3) 敷地権の目的である土地が東側で接する里道敷は，北側部分は舗装されており，敷地権の目的である土地との間に出入口が設けられているが，北側部分以外は未舗装で雑草等が繁茂している。 (4) 敷地権の目的である土地が西側で接する里道敷は舗装されており，敷地権の目的である土地との間に出入口（自動車は通行不可）が設けられている。 (5) 上記 (3)，(4) の各里道敷は，建築基準法上の道路ではない。 ２．目的建物 建物図面を基に現地概測したところ，現況と登記は概ね符合するものと思われる。

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等

位置・交通	近鉄奈良線　若江岩田駅　北西方　道路距離　約900m 近鉄けいはんな線　荒本駅　ほぼ南方　道路距離　約1,400m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅，戸建住宅を中心に駐車場も見られる住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず，当面現況を維持するものと予測する。	
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	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域，居住誘導区域等
画地条件	規模	7,556.97㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口（南）：約9.6m・奥行（南北長）：約50～85m
	高低差等	接面道路とは略等高。敷地内に若干の高低差があり，北側の駐車場部分が建物敷地部分より高位である。
接面道路の状況	南側	幅員約9.6m市道（岩田22号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	東側	道路，里道敷を介して住宅及び駐車場等
	西側	公園，里道敷を介して住宅及び駐車場等
	南側	道路，公園，住宅等
	北側	住宅等
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	旧住宅地図によると，昭和37年から昭和51年まで白地であり，建物等の敷地として利用された形跡は認められなかった。現在，目的土地及びその周辺には，有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の区域指定等は存しないが，土壌汚染の有無及びその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調査を要する。	
特記事項	1. 東側及び西側で接する里道敷は建築基準法上の道路に該当しないため，画地条件を中間画地と判定した。 2. 防災関連情報（洪水，土砂災害，ため池，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	プレジデント東大阪第三棟	
建物の用途	居宅　　（1～4棟の総戸数173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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和51年9月20日新築 約50年 約5年
構　　造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕　　様	屋　根	陸屋根
	外　壁	吹付等
	その他	特になし
設　備　等	・エレベーター：　なし ・駐車場：　58台（空きあり） 月額駐車料金は57台分が9,500円，1台分が8,500円 ・駐輪場，バイク置場等：あり ・オートロック，宅配ボックス：なし	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合：　有，名称：プレジデント東大阪管理組合 管理方式：　委託管理 管理会社：　株式会社ライフポート西洋 管理形態：　日勤	
管理の状況	普通	
特記事項	1. 修繕積立金（令和8年6月30日現在）　：　145,771,816円 2. 大規模修繕の予定：　無し（令和6年12月に実施済） 3. 確認済証（有）・検査済証（有） 4. 一棟の建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果，アスベスト等を含有する吹付材が使用されている可能性があるが，詳細については，専門調査機関の分析を要する。 5. 一棟の建物は，管理規約等により，ペットの飼育が禁止されている。 6. 一棟の建物は，管理規約等により，民泊が禁止されている。	

（2）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	4階／5階建　　（ 405号室） 開口部の方位：　南向き　　（中間住戸）	
床 面 積	60.74㎡	
間 取 り	３ＬＤＫ	
仕　　様	天　井	吹付，杉柾プリントボード等
	床	フローリング，畳，カーペット，クッションフロア等
	内　壁	ビニールクロス，砂壁等
	設　備	電気設備，給湯設備，給排水設備等
	その他	特になし
保守管理の状態	経年による汚損，劣化が認められた。	
管 理 費 等	管理費	4,300円（月額）
	修繕積立金	11,500円（月額）
	滞　納　額	あり　（令和8年7月22日現在） 359,698円
専有部分の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。	
特 記 事 項	１．目的建物のバルコニーに物置が置かれている。 ２．上記管理費等の滞納額以外に下記の滞納額等が存するので，注意を要する。 ・駐車場使用料滞納額218,500円（月額9,500円） ・水道料金滞納額28,768円 ・違約金521,000円 ・確定遅延損害金73,293円	

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)
250,000	60.74	0.10	1,519,000

イ　専有面積：登記面積による。

ウ　現価率

経過年数	約50年
経済的残存耐用年数	約5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約5年／（経過年数約50年＋経済的残存耐用年数約5年）｝×（１－0.3）

＝0.10

※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。

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）
141,000	0.81	7,556.97	0.80	578／100,000	3,991,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　東大阪－47

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
145,000円／㎡	× 100.5/100	× 100/100	× 100/103	＝ 141,000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・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路（※1）	接近（※2）	環境（※3）	行政	総合（相乗積）
0.95	0.99	1.10	1.00	1.03

（※1）幅員　（※2）駅距離　（※3）周辺状況

イ 個別格差：

接面・方位	規模（※4）	形状（※5）	その他	総合（相乗積）
1.00	0.90	0.90	1.00	0.81

（※4）規模過大　（※5）不整形

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応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）
1,519,000	3,991,000	0.90	4,959,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
0.90	1.00	1.00	1.00	0.90

階　　層：4階／5階建
位　　置：南向き，中間住戸
品等程度：普通
そ の 他：特になし

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）
81,300	0.90	60.74	4,444,000

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	東大阪市岩田町6丁目	東大阪市岩田町6丁目
構　造	ＲＣ造	ＲＣ造
階	1Ｆ／5Ｆ建	4Ｆ／5Ｆ建
面　積	約65㎡	約65㎡
建築時期	昭和51年9月	昭和51年9月
取引時点	令和8年1月	令和7年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	101,000円／㎡	64,900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	101,000	100／100	100／100	100／121	100／100	100／100	83,500
②	64,900	100／100	101／100	100／83	100／100	100／100	79,000

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／㎡） 81,300

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（Ｉ３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	復帰価格	複利現価率	正味復帰価値現価	
				売却価格×5%		割引率 9.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
736 千円 (15.3%)	661 千円	10.0%	6,610 千円	331 千円	6,279 千円	0.64993	4,081 千円 (84.7%)	4,817 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に，対象不動産の個別性を勘案して査定した。

《 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	895	895	895	895	895	895
	共益費収入	52	52	52	52	52	52
	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	947	947	947	947	947	947
	空室損失	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	900	900	900	900	900	900
イ 支出	維持管理費	52	52	52	52	52	52
	修繕費	138	138	138	138	138	138
	公租公課	44	44	44	44	44	44
	損害保険料	5	5	5	5	5	5
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	239	239	239	239	239	239
	資本的支出	2,000	0	0	0	0	
	総費用合計	2,239	239	239	239	239	239
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		25%	25%	25%	25%	25%	25%
エ 有効純収益		-1,339	661	661	661	661	661
オ 複利現価率 （割引率9.0%）		0.91743	0.84168	0.77218	0.70843	0.64993	
カ 有効純収益の現価		-1,228	556	510	468	430	

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	4,959,000	1.00	4,959,000
② 比 準 価 格	4,444,000	1.00	4,444,000
③ 収 益 価 格	――――――		4,817,000
④ 調整後の価格	4,533,000		

イ　占有減価：本件の場合は減価不要と判定した。

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×エーオ
4,533,000	0.80	0.70	0.96	0	2,440,000

イ　市場性修正：アスベスト含有建材の使用可能性が高い点を考慮し，市場性修正率を0.80　と判定した。

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：本件では，請求債権が当該滞納管理費等であることを考慮した上で，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)：本件の場合は減価不要と判定した。

第６　参考価格資料

１ 地価公示　東大阪－47

所　　在 ： 東大阪市西岩田4丁目336番14「西岩田4-2-11」

価　　格 ： 145,000円／㎡

位　　置 ： 近鉄奈良線　若江岩田駅　北西方　約1,000m（道路距離）

価格時点 ： 令和8年1月1日

地　　積 ： 74㎡

供給処理施設 ： ガス，水道，下水

接面街路 ： 北側4.7m市道

用途指定等 ： 第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%），準防火地域

地域の概要 ： 小規模一般住宅が建ち並ぶ地域

２ 固定資産税評価額　　（令和８年度）

物件１　　：　　563,145,404円　（持分578／100,000）

1,976,448円　（建物：専有部分）

第７　附属資料

１　受命物件の位置図

２　公図写

３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

５　間取略図

以　上

令和　8年（ヌ）第　　１５７号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　東大阪市岩田町六丁目４１２番地３

建物の名称　　プレジデント東大阪第三棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　岩田町六丁目４１２番3の１０３

建物の名称　　３－４０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　６０．７４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　東大阪市岩田町六丁目４１２番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７５５６．９７平方メートル

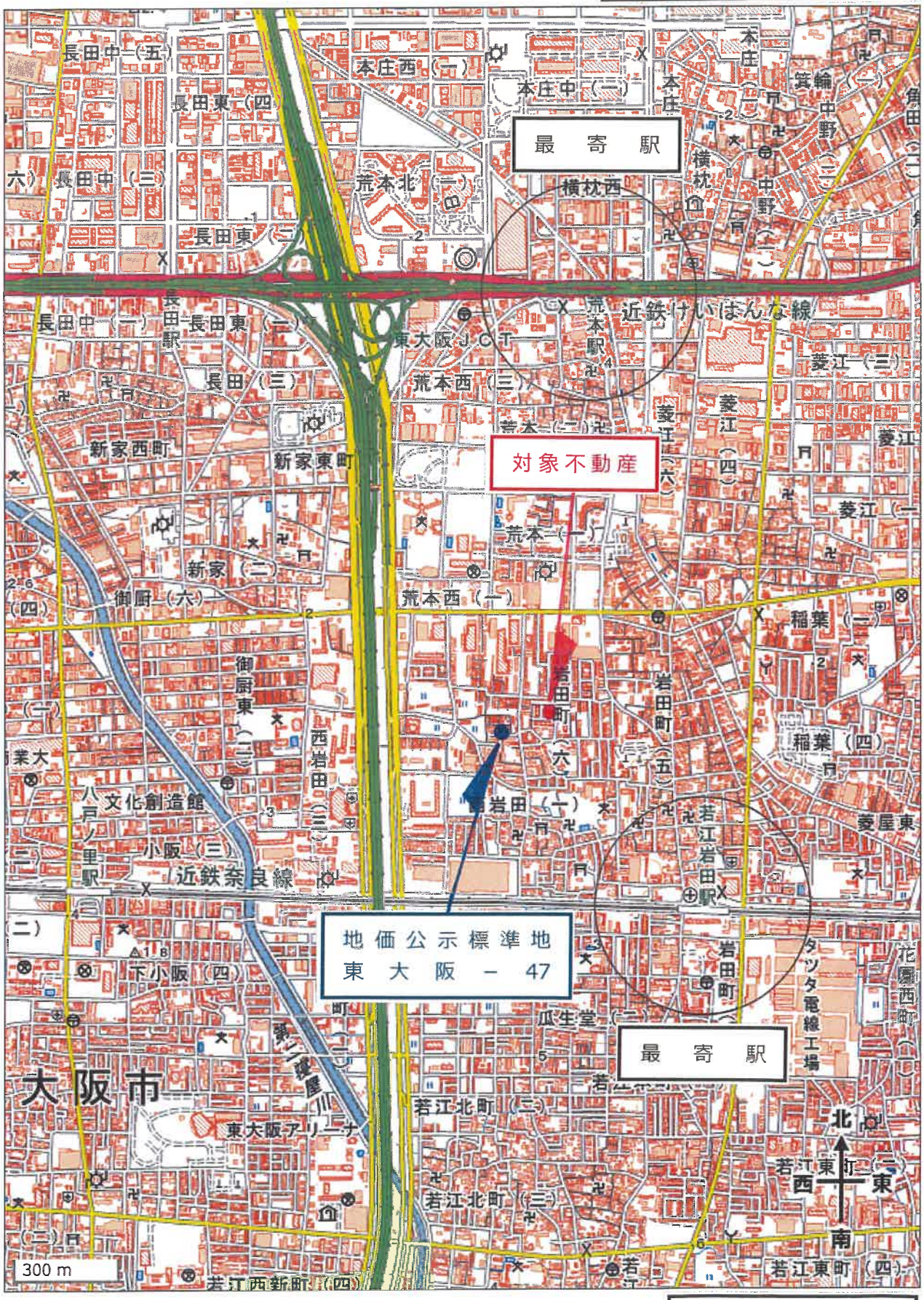
（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

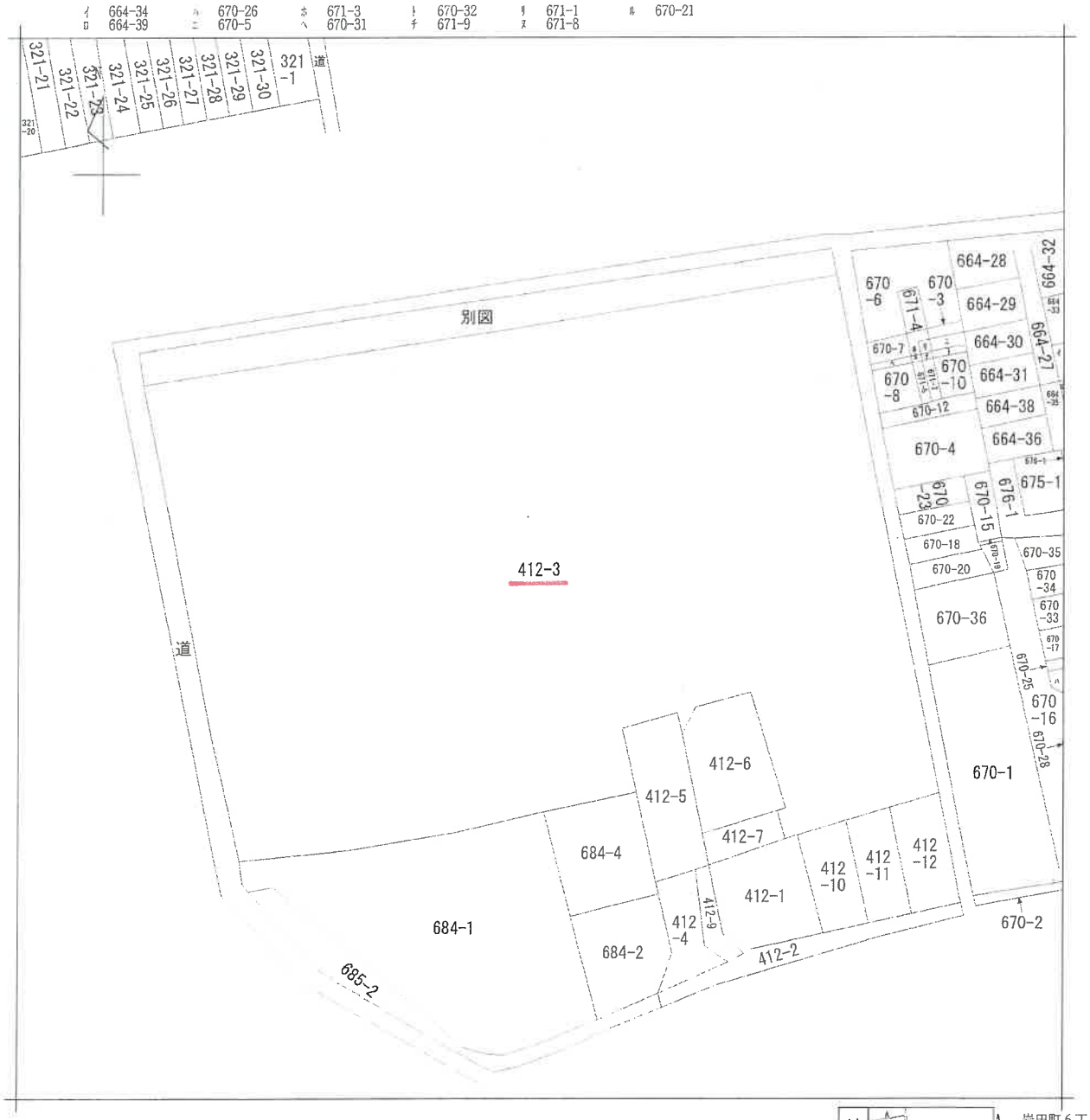
敷地権の割合　１０万分の５７８

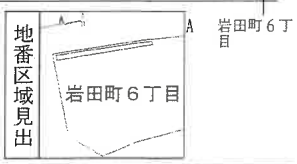
位　置　図


最　寄　駅
対象不動産
地価公示標準地
東大阪－47
最　寄　駅
近鉄けいはんな線
近鉄奈良線
大阪市
東大阪ジャンクション
荒本駅
長田駅
新家西町
新家東町
御厨東
西岩田
岩田町
若江岩田駅
若江北町
若江西新町
若江東町
菱江
稲葉
荒本
荒本北
荒本西
本庄西
本庄中
本庄
横枕
横枕西
中野
長田中
長田東
新家
御厨
小阪
八戸ノ里駅
文化創造館
東大阪アリーナ
菱屋東
瓜生堂
タツタ電線工場
花園西町
北
東
南
西
300 m

地理院地図

表示年月日：２０２６／０７／１５





請求部分	所在	東大阪市岩田町六丁目				地番	412番3		
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			

(1/1)

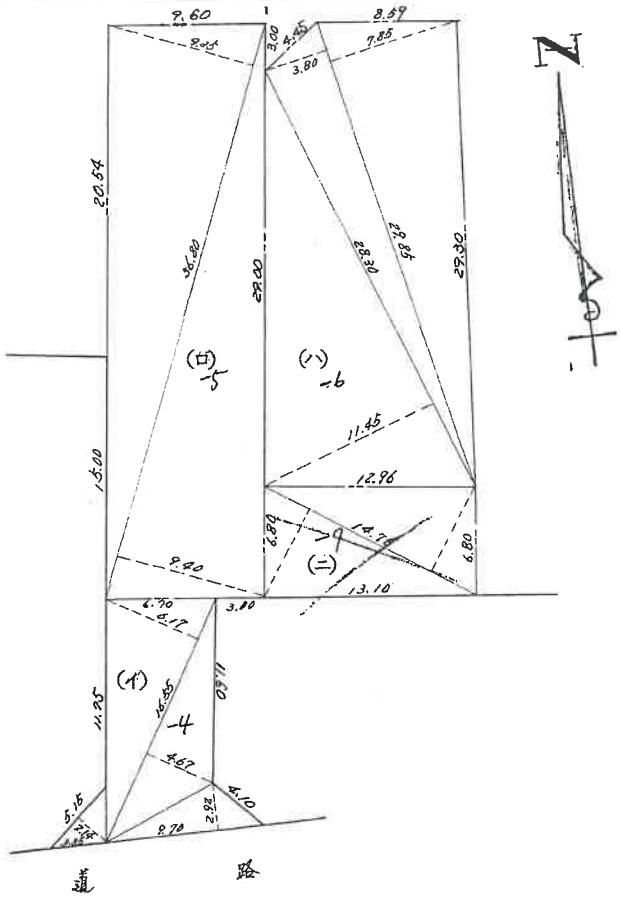
公　図　写
（原図縮小）

前 412-3. 後 新 412-3～-7

地積測量図

5022046

地番	412-3 (イ) 412-4 (ハ) 412-6 (ロ) 412-5 ~~(ニ) 412-7~~ 8
土地の所在	東大阪市岩田町６丁目４１２－３



(イ) 求積表

412-4

16.55	× 6.17	=	102.1135
16.55	× 4.67	=	77.2885
9.70	× 2.92	=	28.3240
5.15	× 2.14	=	11.0210
合計			218.7470
½			109.3735
面積			109㎡37

(ロ) 求積表

412-5

36.80	× 9.35	=	344.0800
36.80	× 9.40	=	345.9200
合計			690.0000
½			345.0000
面積			345㎡00

412-6

(ハ) 求積表

29.85	× 7.85	=	234.3225
29.85	× 3.80	=	113.4300
28.30	× 11.45	=	324.0350
合計			671.7875
½			335.89375
面積			335㎡89

(ニ) 求積表

412-87

14.76	× 5.99	=	88.4124
14.76	× 5.97	=	88.1172
合計			176.5296
½			88.2648
面積			88㎡26

縮尺	1/300

作製年月日	昭和五拾年弐九日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

(弘文堂印刷納)

1/2 50.7.30

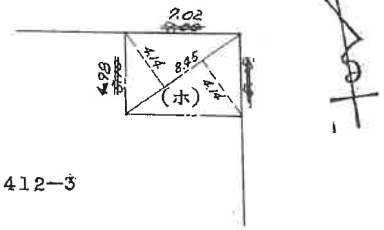
地積測量図写（原図縮小）

表示年月日：2026/07/15

地積測量図

5022047

地番	412－3，412－8 (ホ)－4～7
土地の所在	東大阪市岩田町６丁目





（ホ）　求　積　表

p12-8

8.45	× 4.14	＝	34.9830
8.45	× 4.14	＝	34.9830
合　計			69.9660
½			34.9830
面　積			34㎡98

残地（412－3）

8435.51－913.51505 ＝ 7521.99495

面積　7521㎡99

縮尺	1/300

作製年月日	昭和昭和弐拾年七月弐九日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

(弘文堂印刷納)

地積測量図写（原図縮小）

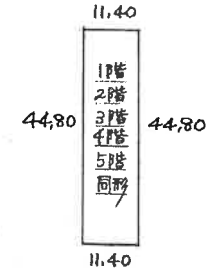
表示年月日：2016/07/15

412-3-79 ～ 412-3-114　6023579

建物図面
各階平面図

家屋番号	岩田町6丁目412番3の79（一棟）
建物の所在	東大阪市岩田町6丁目412番地の3

一棟の建物



（1階、2階、3階、4階、5階 共通）

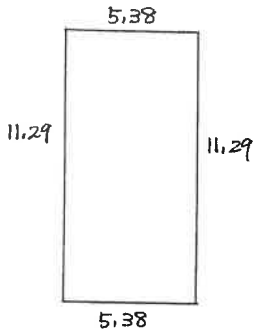
44.80 × 11.40 ＝ 510.72㎡

床面積 510.72㎡

縮尺 1/1000

専有部分の建物

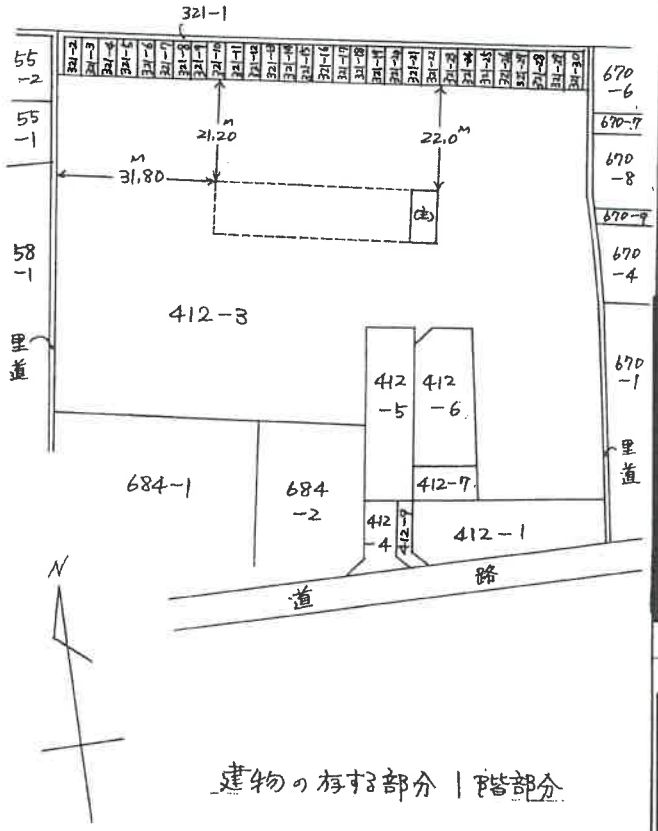
建物の番号 3-101



11.29 × 5.38 ＝ 60.7402

床面積 60.74㎡

縮尺 1/200



建物の存する部分 1階部分

縮尺 1/1000

縮尺	1/1000	1/200	1/1000

昭和五壱年八月拾五日　作製年月日

作製者

申請人

51.10.1

1

N

101

（弘文堂印刷納）

1/2)

建物図面・各階平面図写（原図縮小）

表示年月日：2026/07/15

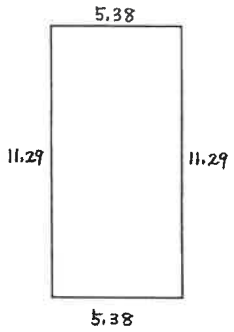
6023603

建物図面
各階平面図

家屋番号	岩田町6丁目412番3の103
建物の所在	東大阪市岩田町6丁目412番地の3

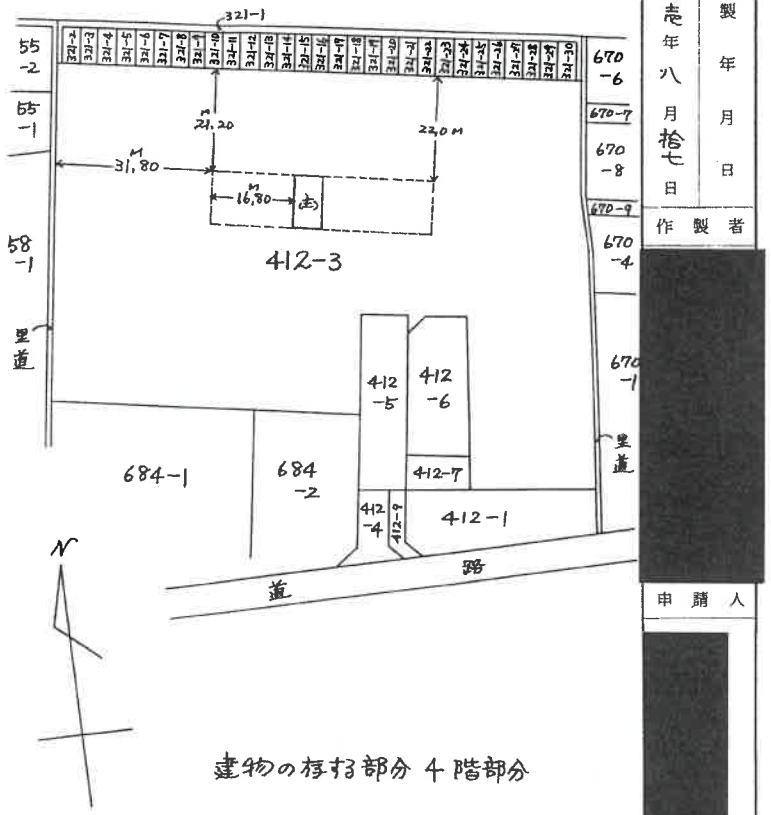
専有部分の建物

建物の番号 3-405



11.29 × 5.38 ＝ 60.7402

床面積 60.74 ㎡



建物の存する部分 4階部分

縮尺	1/200	1/1000

作製年月日	昭和五拾年八月拾七日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

51.10.-1

(弘文堂

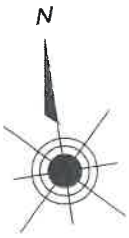
(2/2)

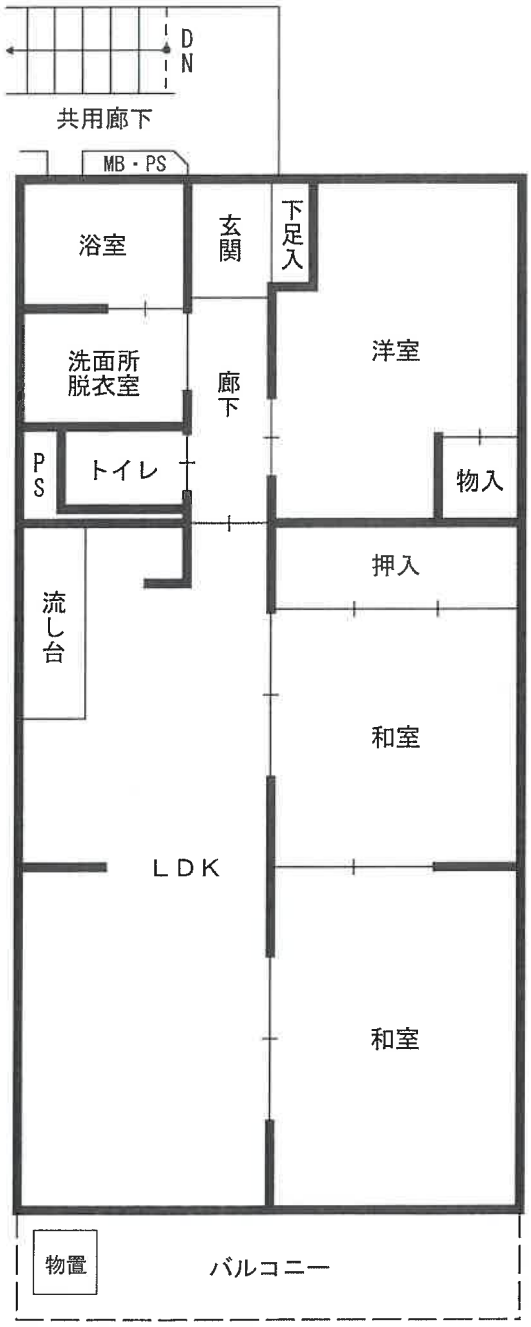
建物図面・各階平面図写（原図縮小）

表示年月日：2026/07/15

R8ヌ157

間取略図


N


D
N
共用廊下
MB・PS
浴室
玄関
下足入
洋室
洗面所
脱衣室
廊下
PS
トイレ
物入
押入
流し台
和室
LDK
和室
物置
バルコニー