

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 物件番号
陳述者	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 (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の申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
陳述者	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 (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の申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 □代表者	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 29 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 7 年 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 26 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 7 年 9 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 7 年 7 月 29 日午前 9 時から入札期間最終日午後 4 時 30 分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎 3 階物件明細閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市高井田元町二丁目1313番地9

建物の名称 永和グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目1313番9の704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.05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 東大阪市高井田元町二丁目1313番9

地 目 宅地

地 積 1933.90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 566397分の6552



物 件 明 細 書

令和 7年 6月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 東大阪市高井田元町二丁目1313番地9

建物の名称 永和グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目1313番9の704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.05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 東大阪市高井田元町二丁目1313番9

地 目 宅地

地 積 1933.90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 566397分の6552



令和 6年(ケ)第 417号
令和 7年 2月 21日受理
令和 年 月 日提出
7.5.28

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 東大阪市高井田元町二丁目 1 3 1 3 番地 9

建物の名称 永和グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目 1 3 1 3 番 9 の 7 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 3 . 0 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東大阪市高井田元町二丁目 1 3 1 3 番 9

地 目 宅地

地 積 1 9 3 3 . 9 0 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 5 6 6 3 9 7 分の 6 5 5 2



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東大阪市高井田元町2丁目9番11号 永和グランドハイツ704		
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (相続財産清算人) ☐ 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 7,490円 修繕積立金 12,060円	令和7年3月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年4月分～令和7年3月分 計 447,630円 ☐ 不明	
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社		
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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札表示 前所有者の姓 (漢字)
- (2) 郵便受け表示 なし

2 敷地権の目的たる土地 (符号1) の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地 (符号1) を、地積測量図、建物図面 (各階平面図) 及び公図を参考に概観すると、形状は概ね土地建物位置関係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) 敷地権の目的たる土地 (符号1) は目的建物の所在するマンション「永和グランドハイツ」の敷地となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地 (符号1) の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には家財道具、日常生活用品等の動産は存在しないことや目的建物には住人がいない旨の管理人及び相続財産清算人の陳述の存在から、目的建物は空き家と思料される。
- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

- (1) 物件目録記載の不動産の前所有者の死亡事由について
布施警察署に照会を行ったところ、死亡日時は推定で令和5年3月7日頃、死亡場所は目的建物内、死亡原因は不自然死とは認められないとの回答を得た。
- (2) 物件目録記載の不動産の物的損傷の有無について
前所有者の死亡を原因とする物的損傷は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■マンション管理会社	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり 2 管理費以外に、令和7年3月7日時点で、以下の費用の滞納があります。 水道使用料 滞納期間 令和5年4月～令和7年2月 32,674円 弁護士費用 130,000円 訴訟費用 1,220,000円
■市担当者	目的建物の課税対象床面積と登記上面積の面積が異なっているのは、共用部分を含めて課税しているためです。
■相続財産清算人	1 目的建物は私が管理しています。 2 目的建物には誰も住んでいません。 3 令和7年6月21日からマンション全体の配管工事をする事となっており、目的建物のトイレの壁をはがすことを予定しています。その後は、壁紙を新しく張りなおすので、現状よりも見た目はきれいになると思います。
■マンション管理人	目的建物内で前所有者が死亡と聞いています。現在は誰も住んでいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は相続財産清算人によって職務上管理され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

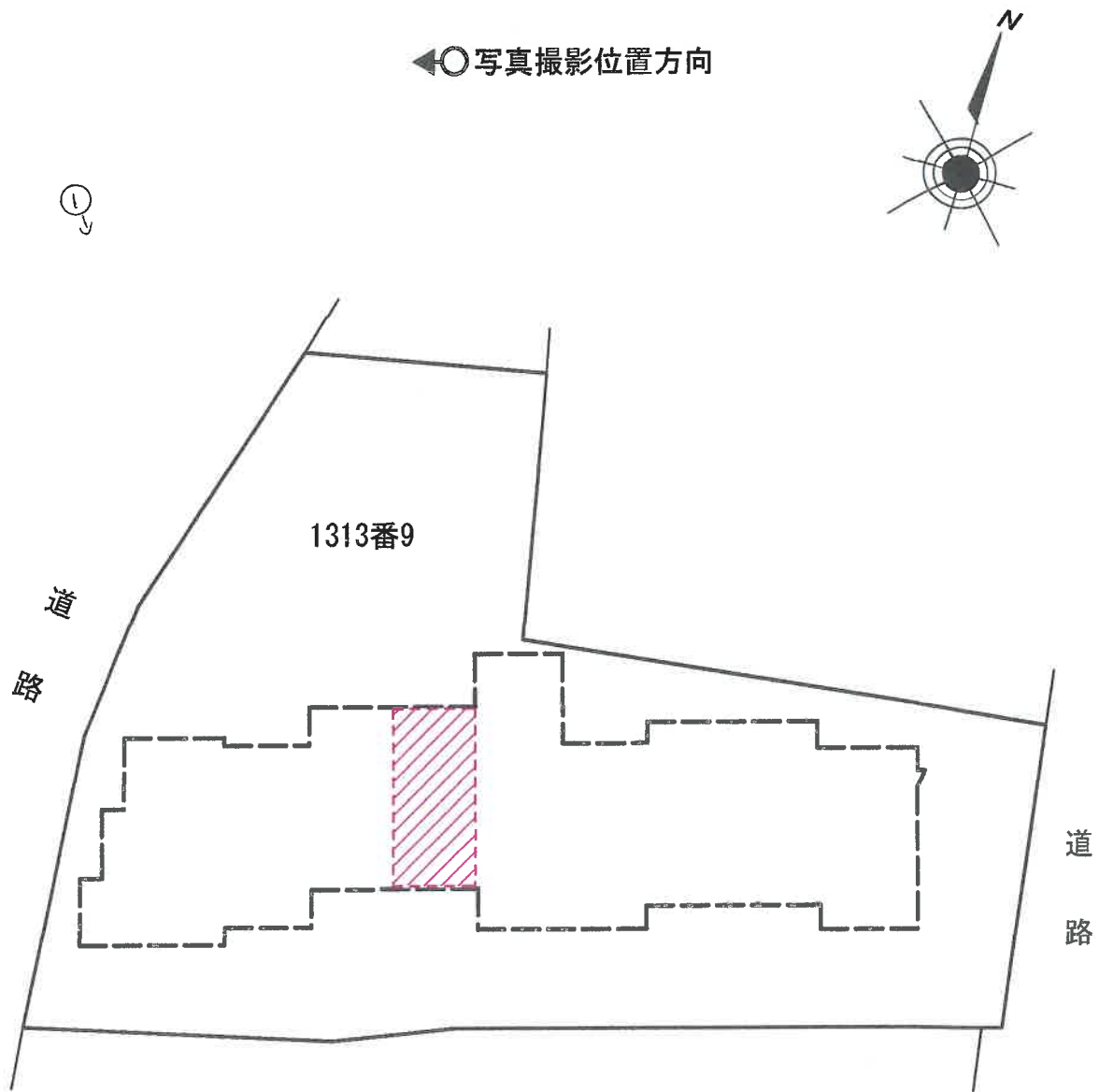
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月21日 10:10-10:20	中之島図書館	物件確認
7年2月21日 11:05-11:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年2月25日 11:15-11:30	物件所在地	物件及び占有確認、マンション管理人と面談
7年2月27日	執行官室	照会文書送付（管理会社）
7年2月28日	執行官室	照会文書送付（布施警察署）
7年2月28日 13:03-13:15	執行官室	電話照会（布施警察署）
7年3月3日 14:05-14:30	東大阪市役所	道路等調査
7年3月6日 13:05-13:16	執行官室	電話照会（相続財産清算人）
7年3月7日 15:32-15:39	執行官室	電話照会（相続財産清算人）
7年4月7日 11:00-11:25	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）
7年4月23日 14:48-14:51	執行官室	電話照会（相続財産清算人）
(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 7年 4月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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

令和6年（ケ）第417号



目的専有部分 家屋番号 高井田元町二丁目1313番9の704（建物の存する部分 7階）

一棟の建物（1階部分）

間取略図

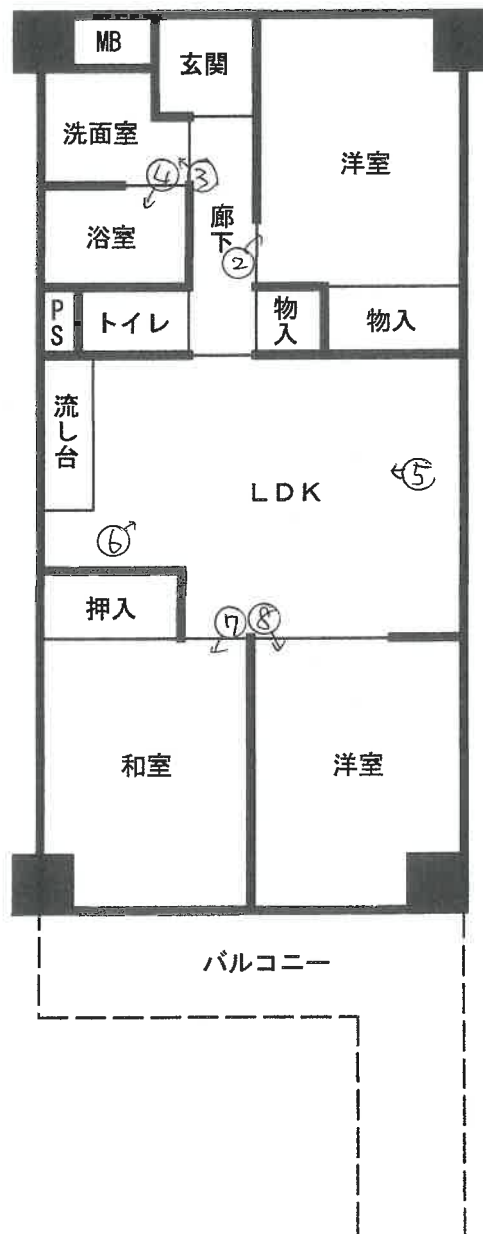
令和6年（ケ）第417号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図

共用廊下



①目的建物が含まれるマンション



②



③



④

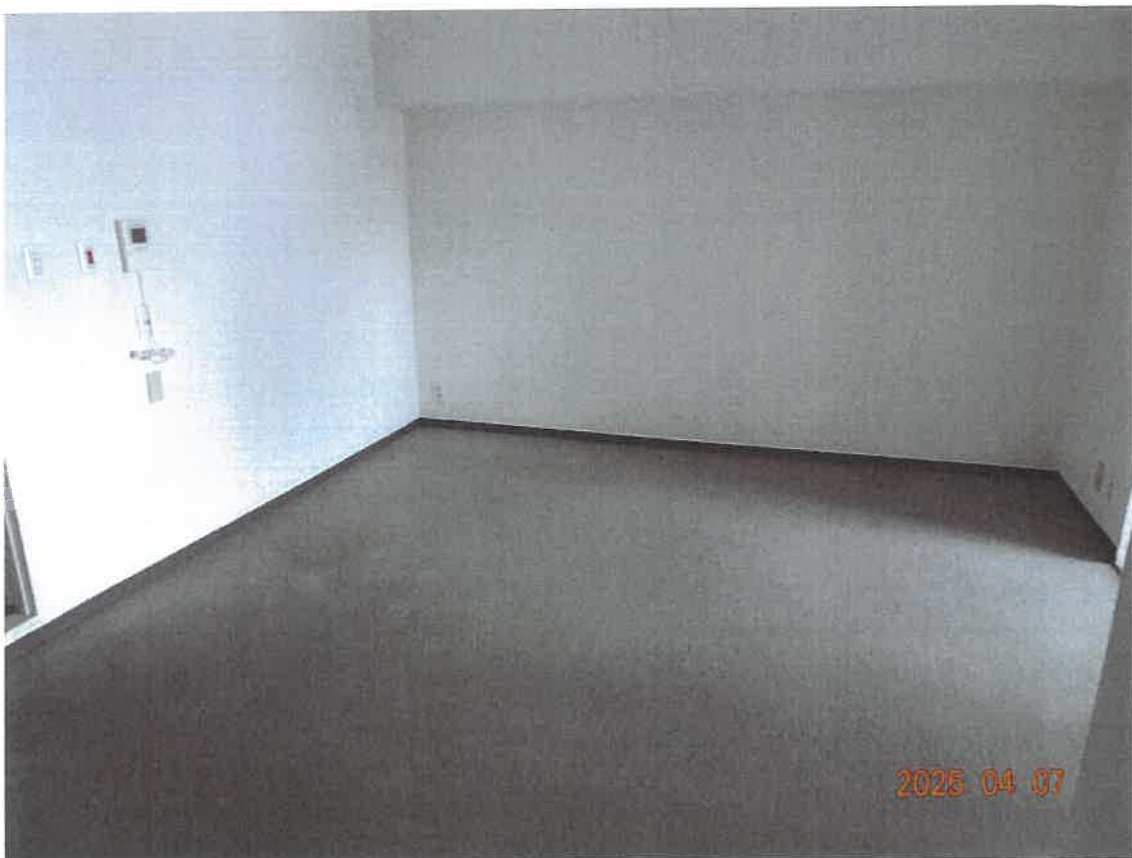


(10 枚目)

⑤



⑥



(1 / 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

令和6年（ケ） 第417号

令和7年4月7日 現地調査

令和7年5月7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

中 野 聡

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 11,170,000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 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
—	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	近鉄奈良線 河内永和駅 北東方 道路距離 約150m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗付共同住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が混在する地域	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%・300%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	1,933.90㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約49m(西側)・奥行約65m
	高低差等	ほぼ等高
接面道路の状況	西側	幅員約11m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	東側	幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項5号道路)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	地上11階建の店舗付共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	道路
	南側	事務所等
	北側	共同住宅等
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、担当部局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	土壌汚染の可能性の有無について、土地の閉鎖登記簿謄本、過去の住宅地図等からの土地利用履歴調査を行ったところ、汚染物質を使用していた形跡は認められなかった。価格形成への影響は少ないと考えられるが、詳細は不明である。確実な情報を得るには、専門家による土壌調査等を要する。	
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	永和グランドハイツ	
建物の用途	共同住宅・店舗 (総戸数 87戸) ※うち店舗は3戸	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	昭和55年1月24日新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造・陸屋根・11階建	
仕 様 (分譲時資料より)	屋 根	アスファルト防水等
	外 壁	吹付タイル等
	その他	駐車場は16台(月額15,500～16,800円/台)。調査日現在 空きなし。
設 備 等	エレベーター, 駐輪場, メールボックス等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: 永和グランドハイツ 管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 近鉄住宅管理株式会社 管理形態: 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金: 73,687,710円(令和6年3月31日現在) ・令和7年5月から共用部排水管更新工事を予定しているとのこと(管理会社からの回答による。) ・建築確認あり、検査済証あり。 ・目視の限度において、有害物質(アスベスト含有建材等)の使用の有無等は不明。建築年・構造等よりその使用可能性を否定できない(詳細は専門機関による調査を要す。)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	7 階 (704号室) 開口部の方位：南側	
床 面 積	63.05㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス貼等
	床	カーペット, 畳等
	内 壁	クロス貼等
	設 備	ユニットバス, キッチン等
	その他	—
保守管理の状態	壁面・床等に変色、疵等が見られた。概ね経年相当の劣化であると推察される。	
管 理 費 等	管 理 費	7,490 円(月額)
	修繕積立金	12,060 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年3月7日現在) 170,250 円(管理費) 令和5年4月分 ~ 令和7年3月分 277,380 円(修繕積立金) 令和5年4月分 ~ 令和7年3月分
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	・設備機器の動作については未確認。 ・上記滞納額のほか、水道使用料の滞納、弁護士費用、訴訟費用があるとのこと。 ・分譲時資料の天井仕様においてパーライト吹付(アスベスト含有可能性あり。)の記載あり。 ・課税面積(67.48㎡)は、登記面積(63.05㎡)に共用部分が加算されているとのこと。	

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)
345,000	63.05	0.21	4,568,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約10年

観察減価 5%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 45\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.21\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、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)
381,000	0.97	1,933.90	0.97	$\frac{6,552}{566,397}$	8,020,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 東大阪-42

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $342,000\text{円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/104 \times 100/87 = 381,000\text{円/㎡}$

◇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	1.00	1.00	1.00	1.04

※ 二方路

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.98	0.99	0.90	1.00	0.87

イ 個別格差：	接面・方位※1	規模	形状	その他※2	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	0.97	0.97	0.97

※1 二方路

※2 基準容積率

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

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)
4,568,000	8,020,000	1.00	12,588,000

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

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
317,000	1.00	63.05	19,987,000

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	東大阪市高井田元町2丁目	東大阪市下小阪2丁目
構 造	SRC造	RC造
階	7F/11F	7F/10F
面 積	約65㎡	約71㎡
建築時期	昭和55年1月	昭和55年2月
取引時点	令和5年11月	令和6年6月
取引形態	売買	売買
事例価格	351,000円/㎡	281,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	351,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	319,000
②	281,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	315,000
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/㎡) 317,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。

Ⅲ DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

5年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 6.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
3,230 千円 (27.6%)	834 千円	7.0%	11,914 千円	596 千円	11,318 千円	0.74726	8,457 千円 (72.4%)	11,687 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	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	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	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
イ 支出	維持管理費	90	90	90	90	90	90
	修繕費	145	145	145	145	145	145
	公租公課	58	58	58	58	58	58
	損害保険料	13	13	13	13	13	13
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	306	306	306	306	306	306
	資本的支出	300	0	0	0	0	
総費用合計		606	306	306	306	306	306
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		26%	26%	26%	26%	26%	26%
エ 有効純収益		534	834	834	834	834	834
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		504	742	700	661	623	

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20%、比準価格に70%、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	12,588,000	1.00	12,588,000
② 比 準 価 格	19,987,000	1.00	19,987,000
③ 収 益 価 格			11,687,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	17,677,000		

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
17,677,000	0.95	0.70	0.95	0	11,170,000

イ 市場性修正：アスベスト含有建材使用の可能性等による需要減退を考慮した。

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)：本件の場合は不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 東大阪-42

所 在 : 東大阪市小阪1丁目217番3 「小阪1-10-35」
価 格 : 342,000円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線 河内小阪駅 北東方 約270m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,501㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南: 約7.8m市道, 背面道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%), 防火地域
地域の概要 : 中高層マンション等が建ち並ぶ地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 276,518,691円 (土地の符号1:1313番9, 持分:6552/566397)
2,779,028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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東大阪市高井田元町二丁目1313番地9

建物の名称 永和グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井田元町二丁目1313番9の704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.05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 東大阪市高井田元町二丁目1313番9

地 目 宅地

地 積 1933.90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

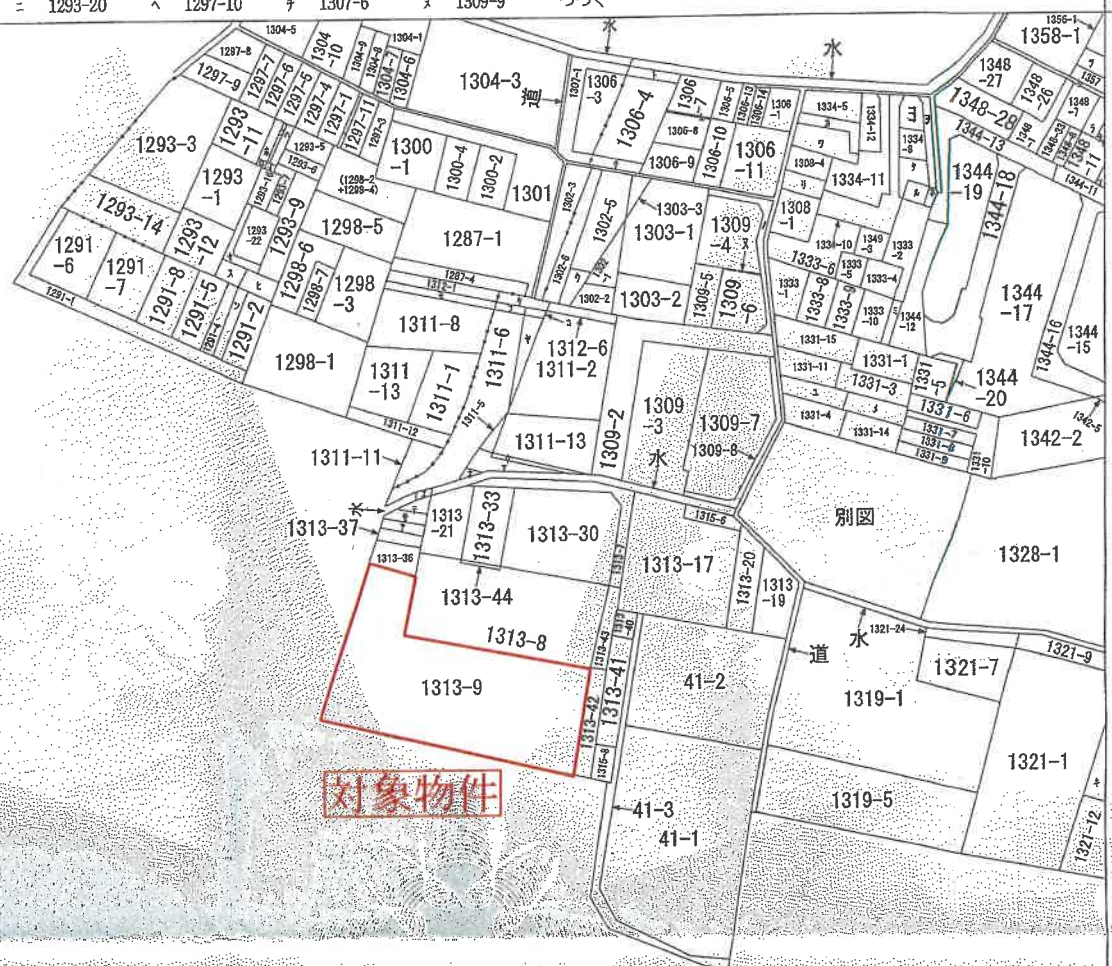
敷地権の割合 566397分の6552



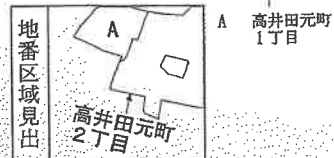
The map shows the Higashi-Naniwa area in Osaka, Japan. A red circle highlights the 'Higashi-Naniwa Station' (東難波駅) area, which is the focus of the text. The map includes labels for various districts such as Higashi-Naniwa, Naniwa, and Abeno. It also shows major roads like the Naniwa River and the Naniwa Expressway. The map is oriented with North at the top.

地図上の1センチは 約 100 メートル

イ 1293-13 ハ 1293-19 ホ 1293-21 ト 1307-5 リ 1308-3 ル 1333-12
ロ 1293-18 ニ 1293-20 ヘ 1297-10 チ 1307-6 ス 1309-9 ヲ つづく



(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 分	所 在	東大阪市高井田元町二丁目				地 番	1313番9			
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 事 記 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6年8月23日
大阪法務局東大阪支局
登記官

地図整理番号：M41947
(1/2)

登記年月日：昭和54年2月27日

積測量図 1/3

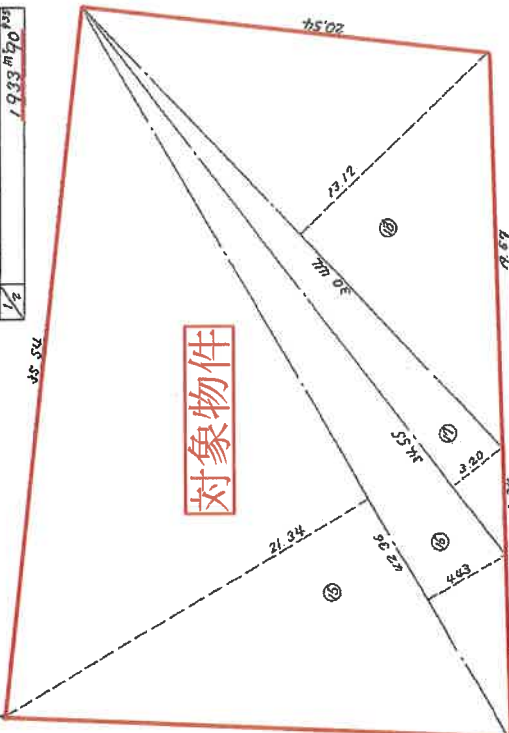
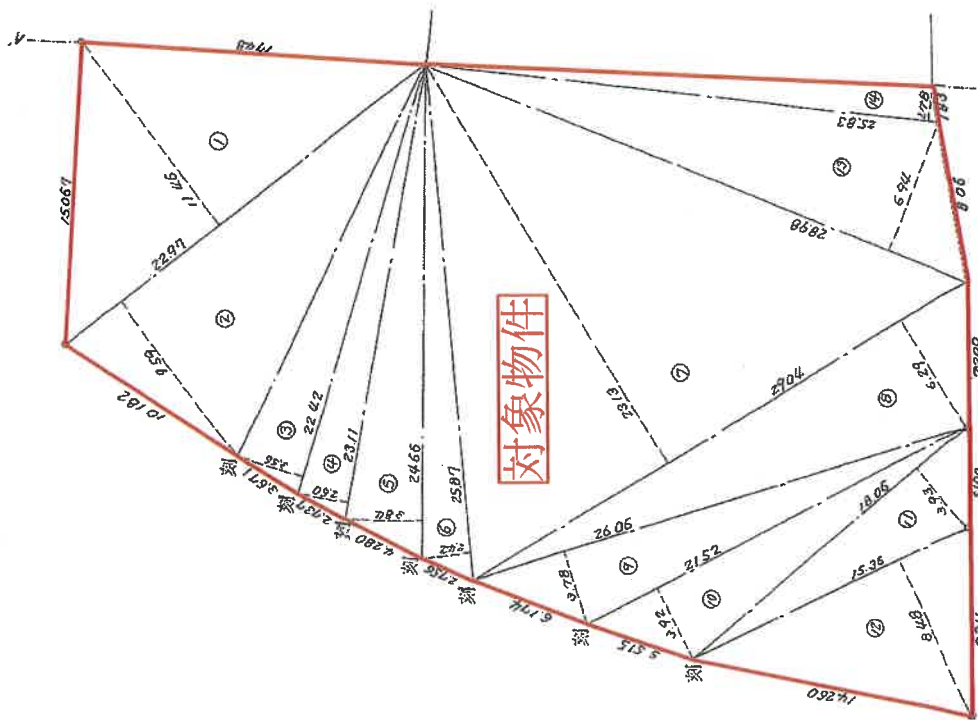
前・後・新 1212-9

地番 1313-9

土地の所在 東大阪市高井田元町2丁目

3028484

1313-9			
1	22.97	11.46	263.2362
2	22.97	9.59	220.2823
3	22.42	3.56	79.8152
4	23.11	2.60	60.0860
5	24.66	3.84	94.6744
6	25.87	2.42	62.6054
7	24.04	23.13	671.6552
8	29.04	6.29	182.6616
9	26.06	3.78	98.5068
10	21.52	3.92	84.3584
11	18.06	8.48	139.2528
12	20.98	6.94	146.1212
13	25.83	1.78	45.9774
14	42.36	21.34	903.9624
15	42.36	4.43	187.6548
16	34.55	3.20	110.5600
17	30.44	13.12	399.3728
18			386.78187
計			1933.74055



申請人

作製者

昭和54年2月17日作製

縮尺 1/250

(北)

(西)

登記年月日：昭和54年2月27日

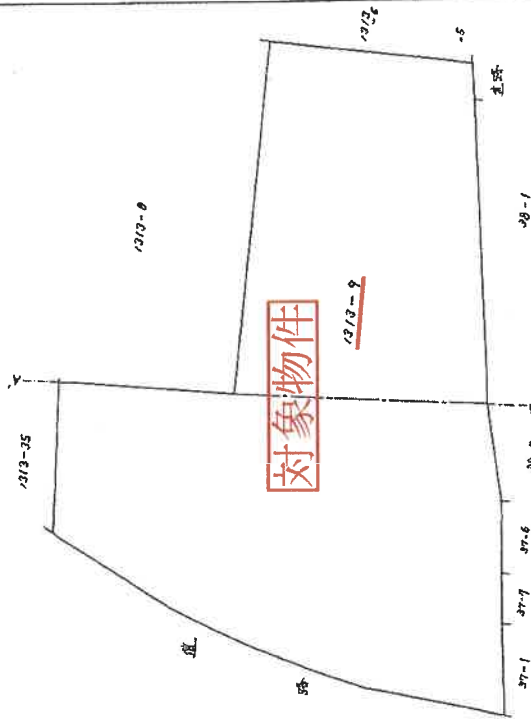
3028486

積測量図

地番 1313-9

土地の所在
東大阪市高井田町2丁目
東大阪市高井田元町2丁目

全図



(北方向)



縮尺 1/500

申請人

昭和54年2月10日作製

(日本工芸会建築士会認定製図士)

作製者

(日製測量)

(3/3)

各階平面圖

4060260

高井田元町2丁目

面
区
物
建

55.46.2

方諸題案

高井田 1313番 9-704

建設物の所在
大阪府高井田/3/3番地9
東大阪市内元町2番地

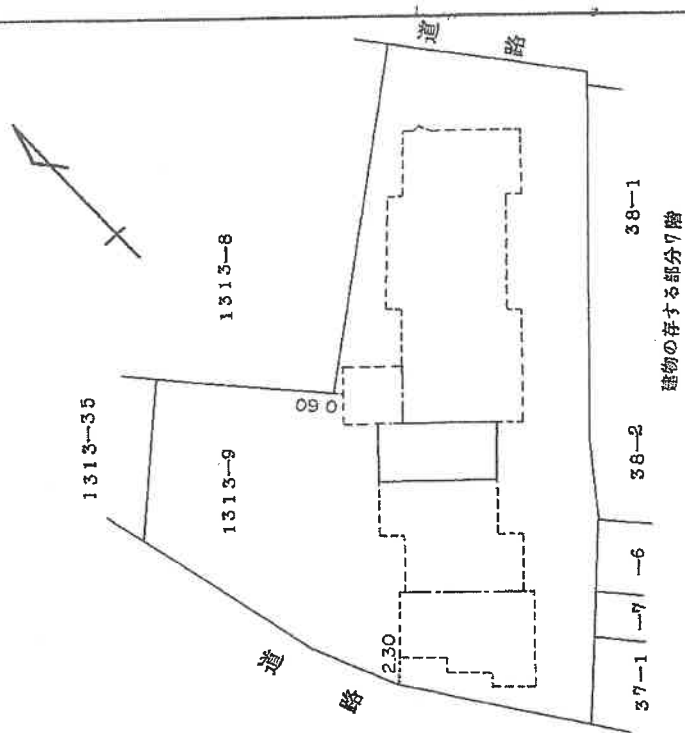
專有部分
7 賭部分

対象物件

A rectangle with side lengths 11.57 and 5.45.

5. 45X11, 57=63, 0565

床面積 63.05 m²



作者

(昭和55年1月24日作製)

$$\frac{1}{250}$$

箱尺

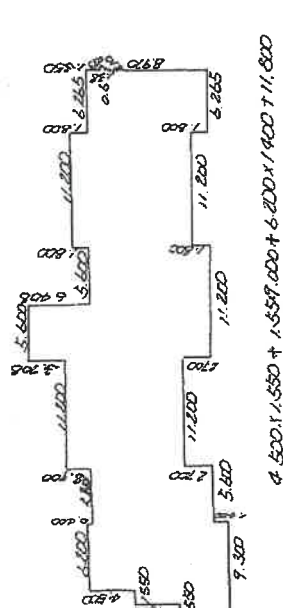
申 諸 人

縮尺

005

糖の建築物の床面積

陸床面積



$$4,500 \times 1,550 + 1,559,000 + 6,200 \times 1,400 + 11,800$$

$$11700 + 11200 \times 11700 \times 3 + 5.6 \times 6408$$

$+ 6200 \times 0.400 = 599.1498$

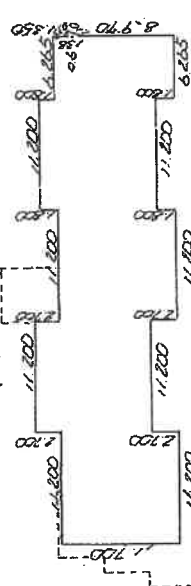
$$6.945 \times 11,700 + 138 \times 0.600 \times \frac{1}{2} = 73.7145$$

$$5991498 + 737145 = 6728643$$

行面積 272 畝 m^2

2階、3階、4階、5階、6階床面積

(各階同列)

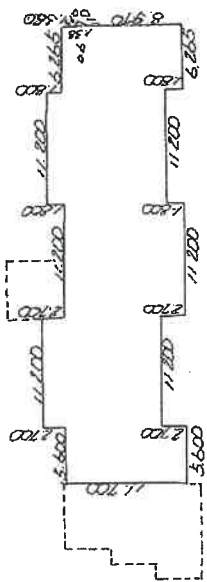


$$11700 \times 11700 \times 4 + 11700 \times 4 = 5974605$$

$$1.380 \times 0.600 \times 1/2 = 0.414$$

$$597.9605 + 0.414 = 597.8795$$

連創種. 59787 m²



$11,200 \times 11,700 \times 3 + 6,245 \times 11,700$

$$+ 5.600 \times 11\,700 = 531\,800$$

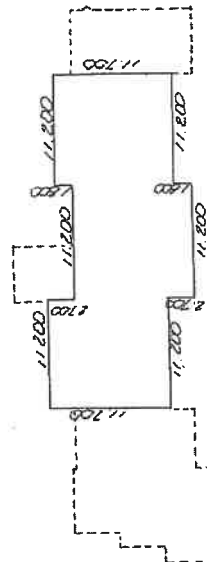
$$1.38 \times 0.600 \times 10^6 = 0.812$$

$$531.9405 + 0.014 = 532.3545$$

集約値 532.35 m²

8階、9階、10階、11階床面積

(各階同型)



$$11,200 \times 11,700 \times 3 = 393.12$$

蘇田價 393.12元

作者

（昭和）日 月 年

$$\frac{1}{500}$$

英尺

人 跡 申

張

~~各階平面図~~
4060201

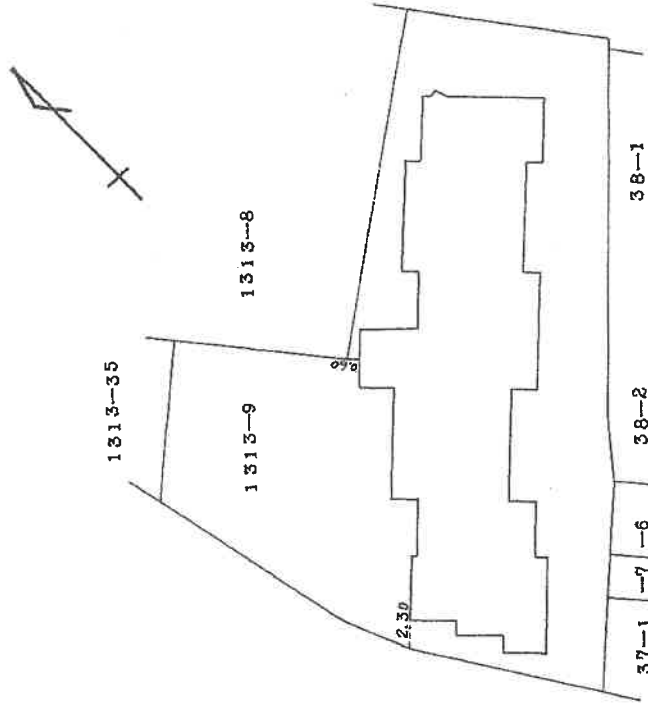
高庄田元町2丁目

家屋番号 ~~高津田ノノノノ~~ 一棟

建設物の所在

面
图
物
建

55,2.1



作者

(昭和55年1月24日作成)

尺蠖

申 騎 人

尺蠖

500

間取略図

令和6年（ケ）第417号



建物平面図

共用廊下

