

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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 27 日から 令和 7 年 9 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の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あるので、権限を有する行政庁の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必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 入札期間の最終日の受付は午後 5 時までです。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松原市一津屋五丁目 4 2 4 番地 7

建物の名称 松原小川園ローレルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一津屋五丁目 4 2 4 番 7 の 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 1 . 9 4 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 松原市一津屋五丁目 4 2 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 1 3 5 . 4 7 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 0 3 8 1 2 分の 6 4 6 0



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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 松原市一津屋五丁目424番地7

建物の名称 松原小川園ローレルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一津屋五丁目424番7の604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 61.94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 松原市一津屋五丁目424番7

地 目 宅地

地 積 3135.47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 503812分の6460



令和 7 年(ケ)第 14 号
令和 7 年 3 月 11 日受理
令和 年 月 日提出
7.4.10

現況調査報告書

(補正後)

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 松原市一津屋五丁目424番地7

建物の名称 松原小川園ローレルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一津屋五丁目424番7の604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 61.94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 松原市一津屋五丁目424番7

地 目 宅地

地 積 3135.47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 503812分の6460



(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	大阪府松原市一津屋5丁目15番4-604号（松原小川園ローレルコート）		
建 物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 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 月1万0320円 修繕積立金 月1万2330円	令和7年3月21日現在 ☐ 滞納はない ■滞納がある 令和6年3月分～7年3月分 計29万4450円 ☐ 不明	
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社（大阪南支店）		
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（概略）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 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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（概略）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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の氏
- (2) 郵便受けの表示 同上

2 敷地権の目的たる土地（符号1，以下「本件敷地」という。）の現況について

- (1) 本件敷地について地積測量図等を参考に概観するとその形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであると思われる。
- (2) 本件敷地は目的建物の所在するマンション「松原小川園ローレルコート」の敷地となっている。
- (3) 北側にて幅員4mを超える建築基準法上の道路に接している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり公簿面積とほぼ一致する。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、テレビ、冷蔵庫、洗濯機等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されている。
- (3) 室内は生活ゴミ、寝具、衣類その他雑多な動産類があちこちに散乱して足の踏み場もない程であるため床や壁の状態が確認できない部分が多かったが、見分し得る範囲内では和室の障子紙に破れがあり、全般に天井や壁の汚れがひどく、特に浴室、洗面、台所等の水回り付近の汚損が顕著であった。総じて管理状態が不良であり経年以上の劣化・損耗があると思われる。

4 その他の状況について

立ち入りの際、室内で寝ている所有者の姿を発見したので、呼び起こして臨場の趣旨を説明したが、所有者は郵便類を見ておらず本件手続についてまったく理解していない様子であった。

以 上

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	目的物件の所有者には管理費及び修繕積立金のほか、①専有部分の水道料金及び②駐輪場使用料が発生しており、①については使用量に応じて月額が変わるものの、管理費等と同じ回答時点で令和6年3月分から同7年1月分の未納があり計2万7769円、②につき令和6年5月分の未納2400円（月額同じ）があります。いずれも管理費等と同じく滞納が残っていれば新所有者にも請求することになります。①及び②の請求根拠となる管理規約等の資料については追って提出します。
■所有者	1 目的建物には私が住んでおり、他にだれかに貸している部分などはありません。 2 目的建物は現在電気が通じていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書および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，占有しているものと認める。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 3月12日 10:15ー10:35	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 3月12日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
R7年 3月13日 15:50ー16:10	物件所在地	物件及び占有調査(応答なし), 照会書等投入
R7年 3月14日 12:40ー12:45	松原市役所	道路関係調査
R7年 3月26日 14:10ー14:20	物件所在地	物件及び占有調査(応答なし), 在宅要請書投入
R7年 4月 2日 9:45ー10:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠), 所有者と面談, 回答書受領
年 月 日 : - :		

(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 2日
目的物件は応答がなく施錠されていたので, 立会人を立ち会わせた上で, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 室内にいた所有者と出会った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

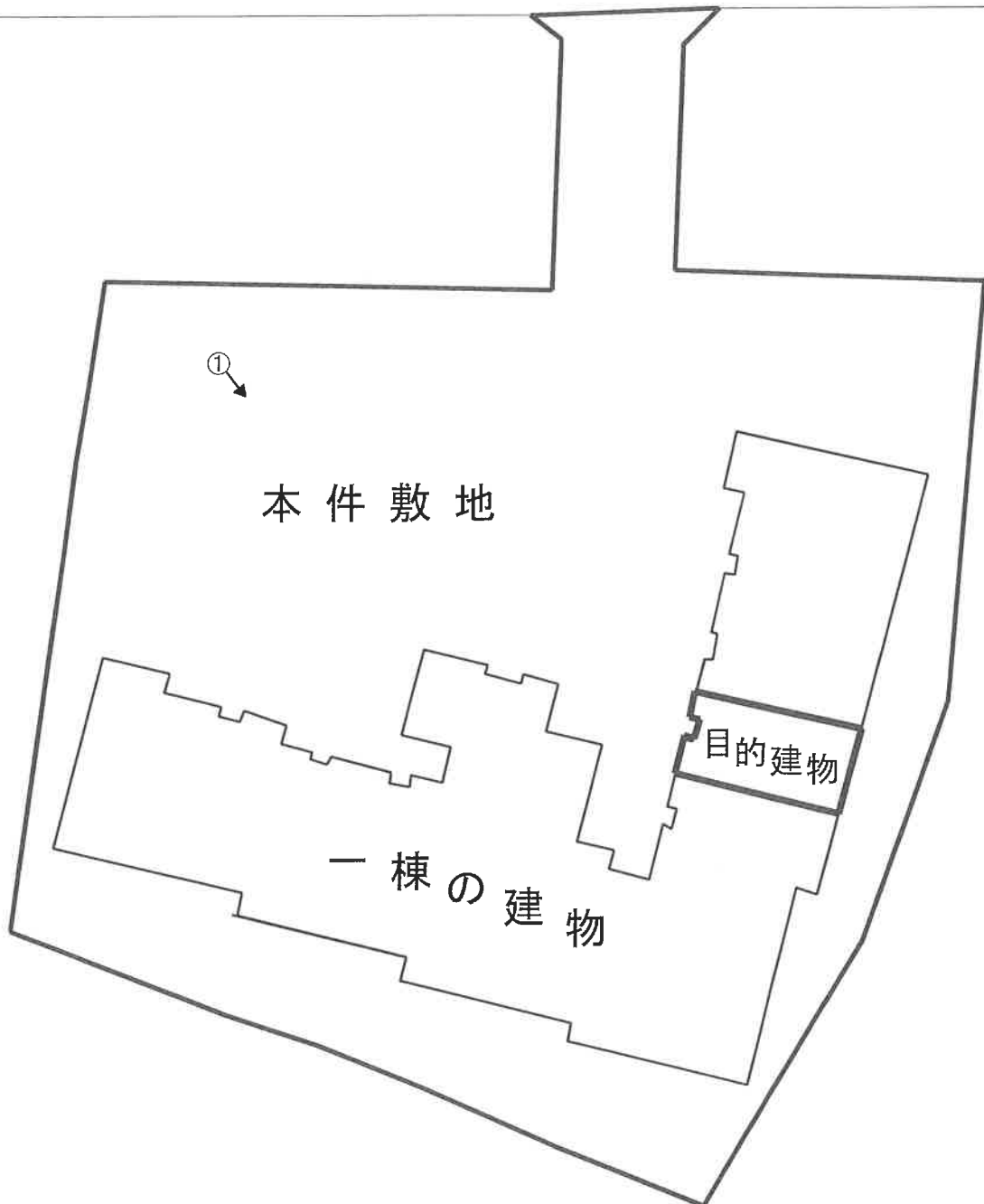
☐

(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（概略）

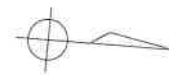


道 路

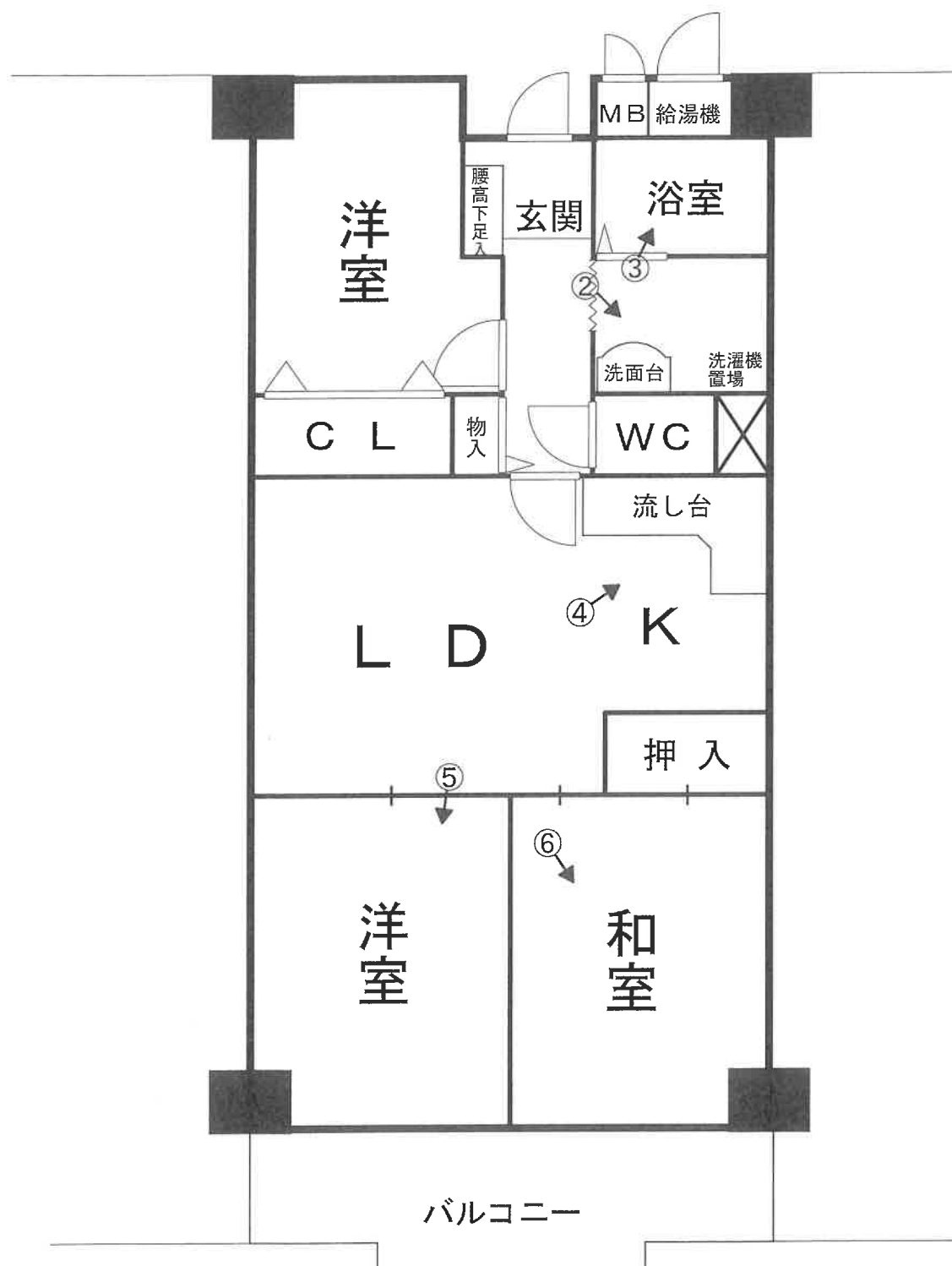


←○写真撮影位置・方向

間 取 略 図



共用廊下



←○写真撮影位置・方向

目的建物の所在する一棟の建物



①



②



③



④



⑤



障子紙の破れ

⑥

令和7年（ケ）第14号
令和7年4月2日現地調査
令和7年5月1日評価

大阪地方裁判所 堺支部 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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 2,860,000 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	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記面積(＝内法面積)を用いる。 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は集会所等の共用部分の面積を含めた面積である。本件では、建物再調達原価に共用部分の価値を含めて考慮することとし、評価数量は公簿数量を採用した。		

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

位 置 ・ 交 通	近鉄南大阪線「恵我ノ荘」駅 北東方 道路距離 約1000m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多くマンションも見られる住宅地域。今後も当分の間現状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	第3種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域、河川保全地域
画 地 条 件	規 模	3135.47㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.7m(北側)・奥行約80m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	北 側	幅員約5.9m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	6階建の共同住宅の敷地
	東 側	河川
	西 側	住宅等
	南 側	住宅
	北 側	道路・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(処理区域内)
	(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	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和42年・52年・61年の住宅地図、地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	松原小川園ローレルコート	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 74戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 (登記記載) 昭和56年2月13日 新築 経過年数 約44 年 経済的残存耐用年数 約6 年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕 様	屋 根	露出アスファルト防水
	外 壁	吹付タイル
設 備 等	エレベーター1基, 駐車場(25台, 9,000円/月)	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管 理 組 合 : 有, 名称: 松原小川園ローレルコート管理組合 管 理 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 近鉄住宅管理株式会社 管理形態 : 管理人日勤	
管 理 の 状 況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金: 86,276,454 円(令和7年2月28日現在) 一棟の建物は建築確認を受けており, 検査済証も取得している。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6階 (604号室) 開口部の方位: 東向き (中間住戸)	
床 面 積	61.94㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	床	タタミほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	10,320 円(月額)
	修繕積立金	12,330 円(月額)
	滞 納 額	294,450円(令和7年3月21日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・床面や内壁、トイレ、浴室等、全般的に汚損が著しい。 ・和室の障子紙が破れている。 ・動産やゴミ等が散乱し、床面の状態が確認できない部分が多い。 ・経年相応以上の損傷や汚損、劣化がみられる。 ・水道料の滞納が27,769円ある。 ・駐輪場料金の滞納が2,400円ある。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
300,000	61.94	0.11	2,044,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約44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44年＋経済的残存耐用年数6年))}×(観察減価1-0.3)≒0.11

※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)
88,800	0.86	3,135.47	0.90	$\frac{6,460}{503,812}$	2,763,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松原(府)ー2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 96,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/107 & \times & \div 88,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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	接道	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.01	1.01	1.05	1.00	1.07
イ 個別格差:	接面・方位	規模	不整形	0	総合(相乗積)
	1.00	0.90	0.95	1.00	0.86

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、－10%が適切と判断した。

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)
2,044,000	2,763,000	0.82	3,942,000

ウ 個別格差:	※1 階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	0.80	1.00	0.82

※1 階層 : 6階 1.03
(基準戸:3F、東向き中間住戸=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) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
106,000	0.82	61.94	5,384,000

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	松原市西野々1丁目	松原市天美我堂1丁目
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	3階／9階	2階／14階
面 積	約72㎡	約57㎡
建築時期	昭和55年7月	昭和59年8月
取引時点	令和 6年7月	令和7年3月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	118,000円／㎡	123,000円／㎡
そ の 他	ファミリータイプ	ファミリータイプ

(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	118,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	108,000
②	123,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{118}$	$\frac{100}{102}$	104,000
事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮 時 点 修 正：近隣地域等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/㎡)
							106,000

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もので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

(付記事項)

1 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

2 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

《 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 8.0%	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)
685 千円 (16.8%)	473 千円	9.0%	5,256 千円	263 千円	4,993 千円	0.68058	3,398 千円 (83.2%)	4,083 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	780	780	780	780	780	780
	共益費収入	60	60	60	60	60	60
	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	840	840	840	840	840	840
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	798	798	798	798	798	798
イ 支出	維持管理費	124	124	124	124	124	124
	修繕費	148	148	148	148	148	148
	公租公課	49	49	49	49	49	49
	損害保険料	4	4	4	4	4	4
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	325	325	325	325	325	325
	資本的支出	1,300	0	0	0	0	
	総費用合計	1,625	325	325	325	325	325
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		39%	39%	39%	39%	39%	39%
エ 有効純収益		-827	473	473	473	473	473
オ 複利現価率(割引率8.0%)		0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	
カ 有効純収益の現価		-766	406	375	348	322	

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25%、比準価格に50%、収益価格に25%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	3,942,000	1.00	3,942,000
② 比 準 価 格	5,384,000	1.00	5,384,000
③ 収 益 価 格			4,083,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	4,698,000		

イ 占有減価：

本件の場合不要

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
4,698,000	1.00	0.70	0.87	0	2,860,000

イ 市場性修正

本件の場合不要

ウ 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うえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

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)

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価調査【松原(府)－2】

所 在 : 松原市一津屋1丁目144番20「一津屋1-12-13」
価 格 : 96,000円／m²
位 置 : 近鉄南大阪線「恵我ノ荘」駅 北西方 約900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 218m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西6.4m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 周辺に府営住宅が見られる中規模住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1

土地 符号1	149,329,894 円 (土地: 6,460 / 503,812)
建物	2,514,210 円 (建物: 専有部分)

第7 付属資料の表示

- 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 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松原市一津屋五丁目 4 2 4 番地 7

建物の名称 松原小川園ローレルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一津屋五丁目 4 2 4 番 7 の 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 1 . 9 4 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 松原市一津屋五丁目 4 2 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 1 3 5 . 4 7 平方メートル

(敷地権の表示)

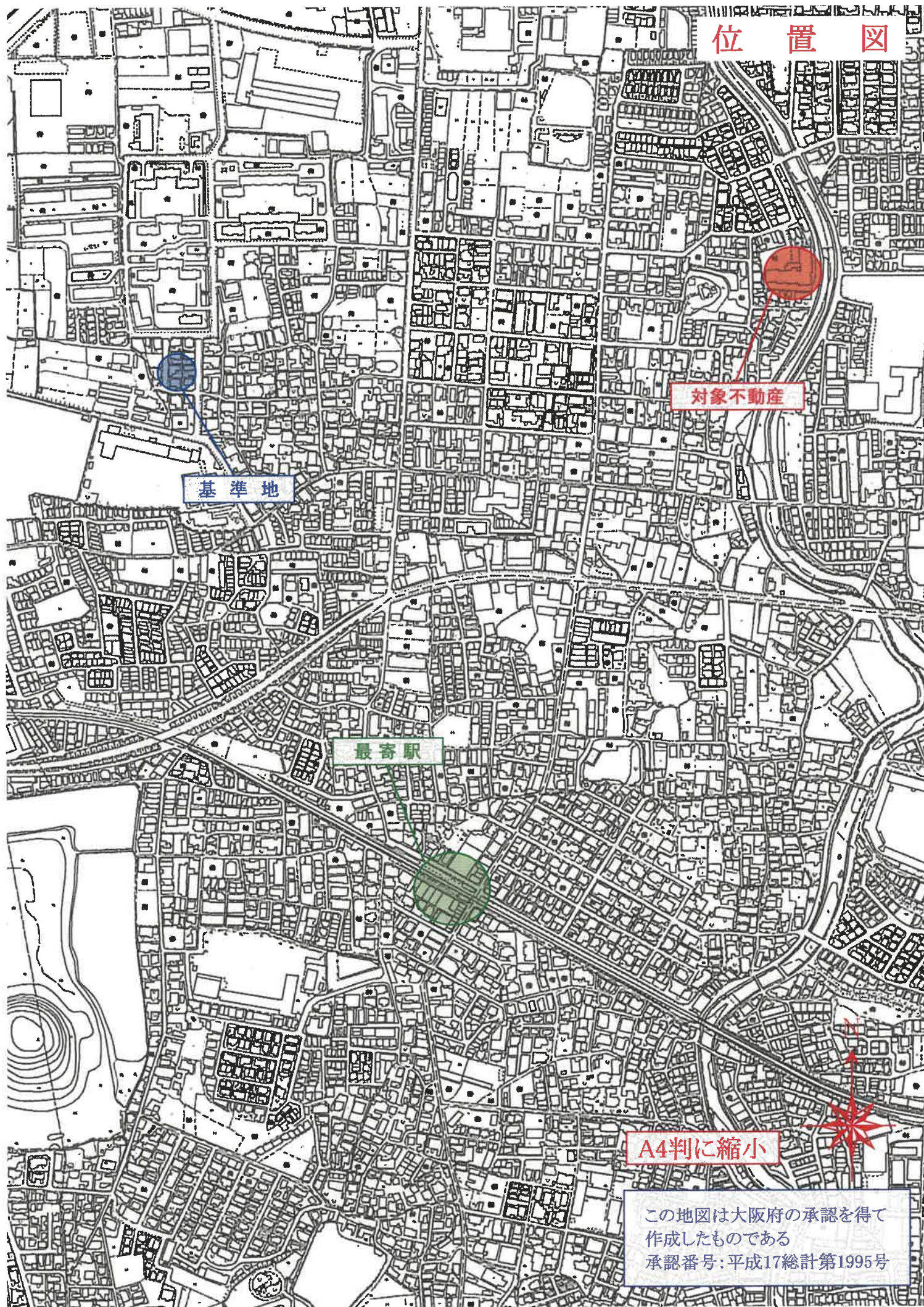
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 0 3 8 1 2 分の 6 4 6 0



位置図



対象不動産

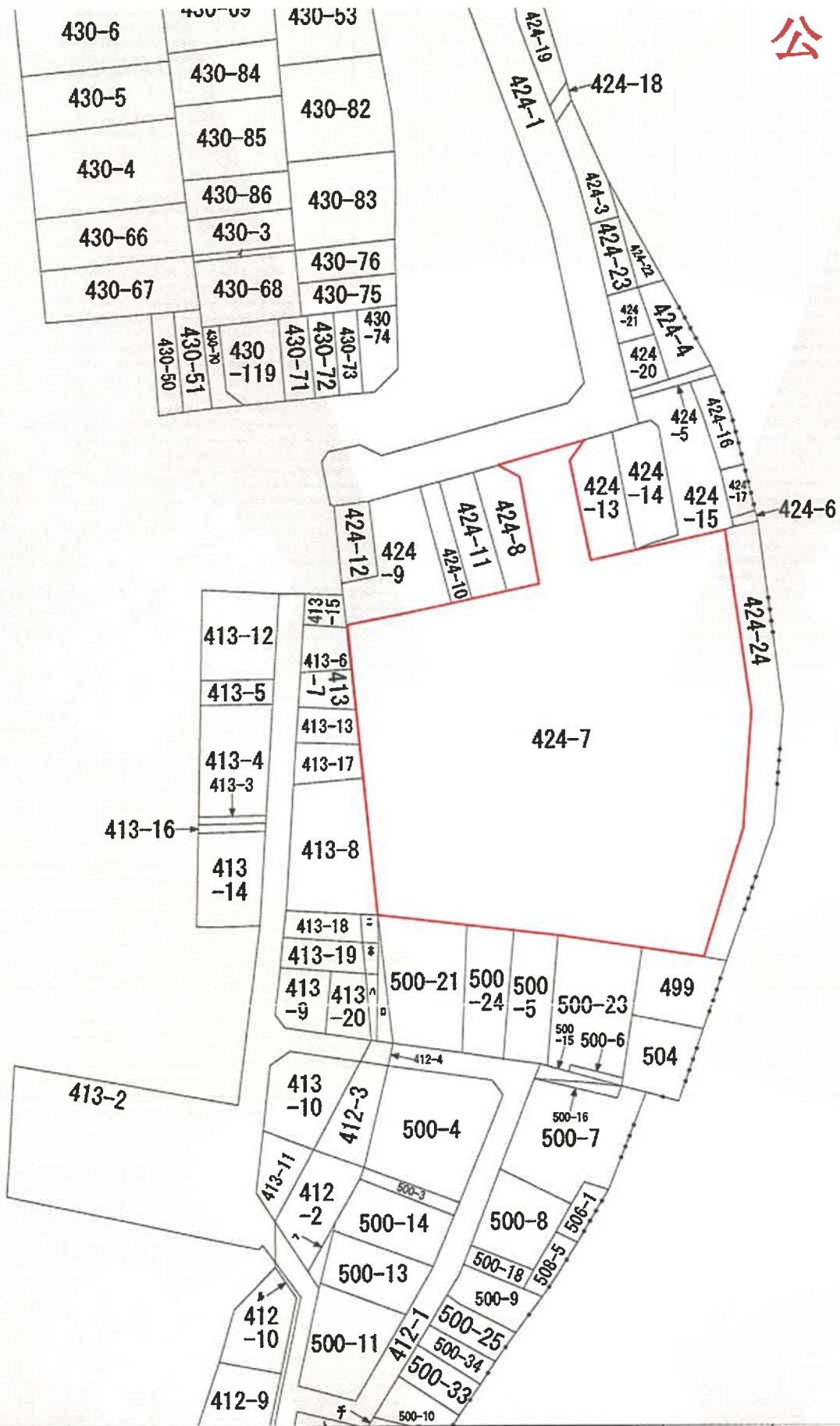
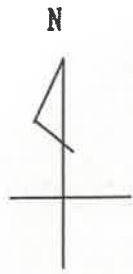
基準地

最寄駅

A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

公図写



請求部	所在	松原市一津屋五丁目				地番	424番7	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧
作成年月日	備付年月日			補事項				

325829
地積測量図

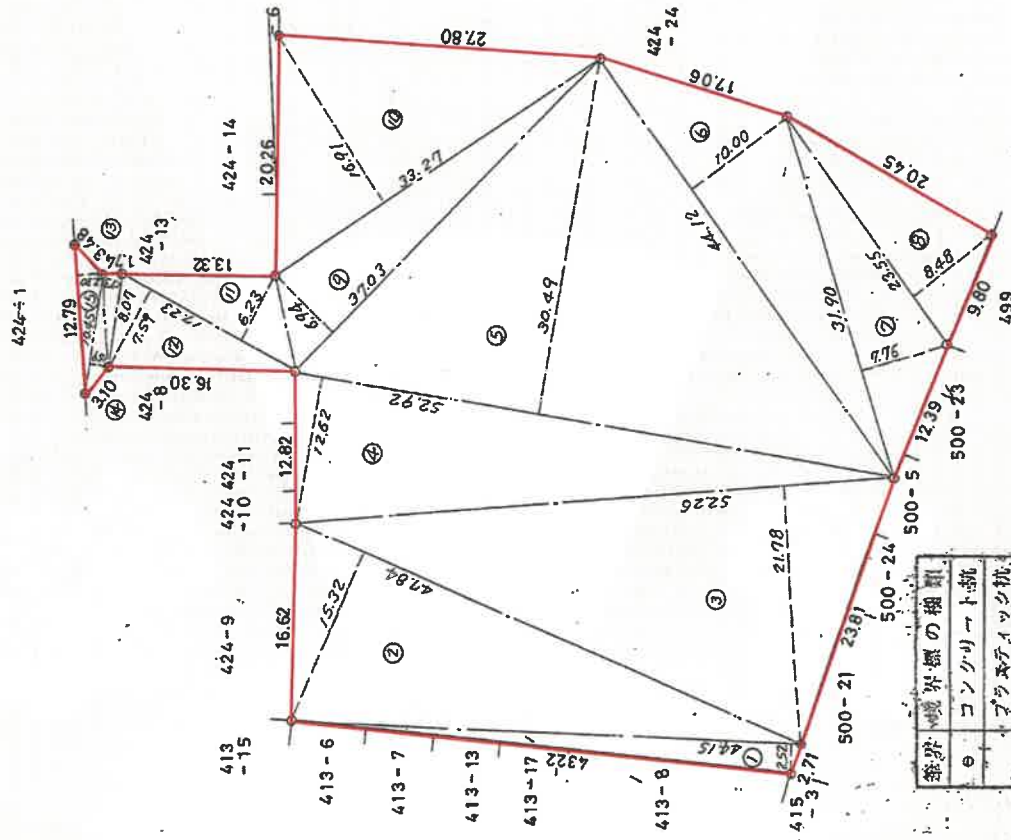
番 424-7

土地の所在 松原市津屋5丁目

前424-7後・新424-7

55.8.6

1	4415	2.52	111.2580
2	47184	15.32	732.9088
3	5226	21.78	1138.2228
4	52122	12.62	667.8504
5	52122	30.49	1613.5308
6	4412	10.00	441.2000
7	31190	71.76	2247.5440
8	23155	8.48	199.7040
9	37103	6.94	256.9882
10	33127	16.91	562.5957
11	17123	61.23	1071.3429
12	17123	71.59	1301.7757
13	8107	1.73	131.9611
14	10145	1.69	17.6605
15	12179	2.30	29.4170
計			6270.9599
平米			3135 ¹ 47



筆界	境界線の種類
e	コンクリート杭
e	ブラステイル杭
e	金杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

家屋番号 津屋町424番7-604

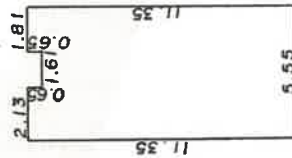
建物の所在 松原市津屋町424番地7

一津屋5丁目

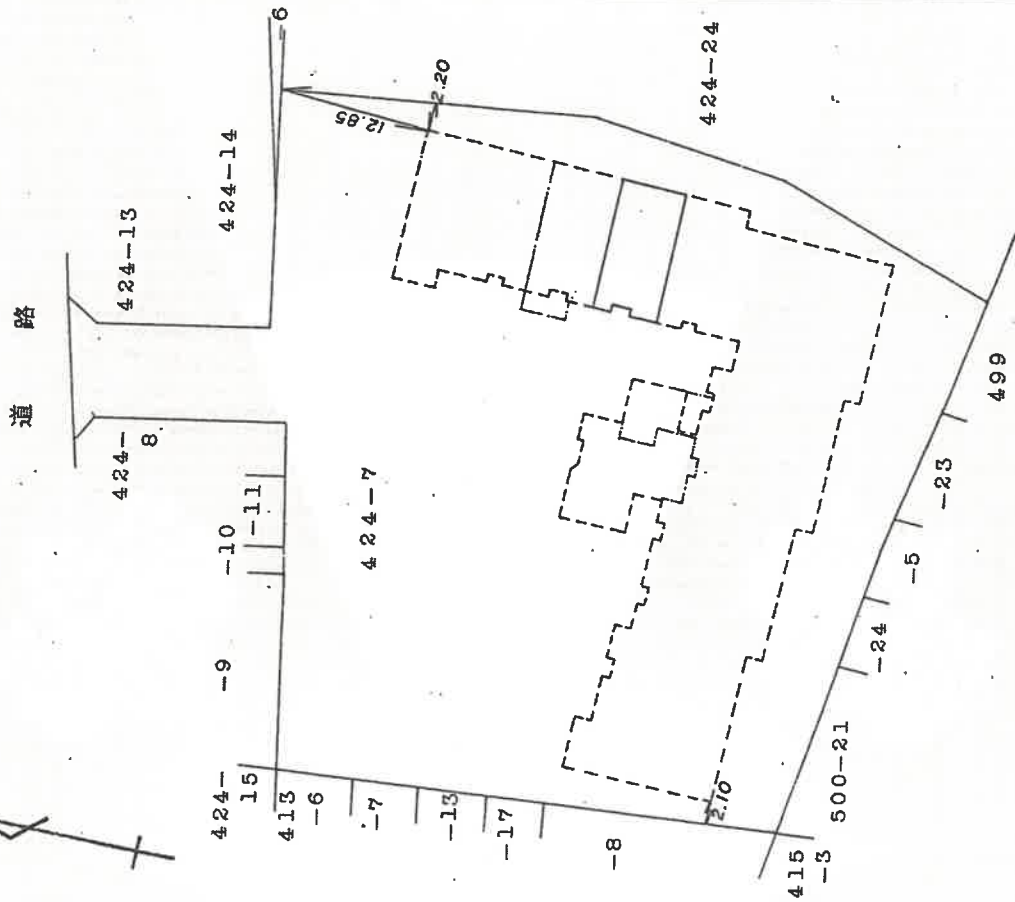
56.11.5

専有部分の建物

建物の存する部分 6階



求積			
2.13	11.35	24.1755	
1.81	11.35	20.5435	
1.61	10.70	17.2270	
床面積		61.9460	
		61.94	m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

間 取 図 (概 略)

