

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 野 田 優 子

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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	3,390,000 2,712,000		680,000	89,061	0
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市大字嬉 1 番地 1

建物の名称 サンロード汐の宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字嬉1番1の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 84.63平方メートル

(附属建物)

符号 1

種 類 物 置

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 2.57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 富田林市大字嬉 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4759.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富田林市大字横山125番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 365.28平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526889分の9028

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526889分の299



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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 富田林市大字嬉 1 番地 1

建物の名称 サンロード汐の宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字嬉1番1の505

建物名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 84.63平方メートル

(附属建物)

符号 1

種 類 物 置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 2.57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 富田林市大字嬉 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4759.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富田林市大字横山125番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 365.28平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526889分の9028

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526889分の299



令和 7 年(ケ)第 4 1 号
令和 7 年 4 月 8 日受理
令和 年 月 日提出
7.5.20

現況調査報告書

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 富田林市大字嬉 1 番地 1

建物の名称 サンロード汐の宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字嬉 1 番 1 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 4 . 6 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 . 5 7 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 富田林市大字嬉 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 7 5 9 . 9 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富田林市大字横山 1 2 5 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 365.28 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526889 分の 9028

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526889 分の 299



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府富田林市大字嬉1番地1(505) サンロード汐の宮	
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 ☐ 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 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1万4750円 修繕積立金 月2万5190円	令和7年4月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年10月分～7年4月分 計64万9500円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1・2	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☒ 雑種地(符号2)	
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(符号1) ☒ 不明(符号2)	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1・2) ☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 所有者の氏

2 敷地権の目的たる土地（符号１・２）の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地（符号１・２，以下「本件敷地１」，「本件敷地２」という。）については法務局に地積測量図の備付けがなく，本件敷地１につき合筆前の地積測量図及び建物図面等（以下「各資料」という。）を参考に概観したところ，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が，東側に設置されたフェンスで囲まれた部分の形状が必ずしも各資料と一致せず，本件敷地１の範囲が同フェンスのさらに東側まで及んでいる可能性があるが，当該部分は傾斜した山林で立入り不能なため詳細は不明である。

また，本件敷地２については，建物図面にもその形状の記載がなく，公図等に基づきおよそその位置方向を見分すると，やはり傾斜した山林のような状態で近くまで立ち入ることができず，その位置関係や範囲は判然としない。

以上，本件敷地（１・２）については正確には専門家による測量等を要する。

- (2) 本件敷地１については西側から東側にかけて上り傾斜になっており，山の斜面のような所に，目的建物の所在するマンション「サンロード汐の宮」が建っている。

また，本件敷地２については，上記２(1)後段に記載のとおり山林に当たる可能性もあるがその詳細は不明であるため，固定資産税の課税上の現況地目に合わせて雑種地とする。

- (3) 本件敷地１は北西側にて幅員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) 室内にはテレビ，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) 次のような不具合がみられる上，所有者から６枚目記載のとおり不具合に関する陳述があるほか，概ね経年相当の劣化・損耗が認められる。

ア 壁や建具につき、随所に落書きが多々散見され、所々に陥没又は剥離したような損傷がある。

イ LDの床に数か所隆起した所がある。

ウ 流し台下の収納部の扉につき、開くと外れそうになる部分がいくつかある。

4 その他の状況について

目的建物の所在する一棟の建物にある共用のエレベーターは、西側にあるエントランス付近から東に向けてロープウェイのように斜めに上階に上がっていく構造になっている。

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
■所有者	1 目的建物には私が家族と住んでおり、ほかに他人に貸している部分などはありません。 2 トイレの換気扇がスイッチを入れても作動しません。また、LD部分の照明も1か所電灯を交換しても点灯しなくなっています。 3 LDの床の一部にこぶのように盛り上がっている部分が数か所あるのを最近になって気づきました。その付近にプロジェクターを置いていたことがあり、その機器が結構熱を発していたのでそれが原因かなと思ったりしましたが、実際の所よく分かりません。 4 目的建物は気候が暖かくなるとムカデやクモなどの虫が室内によく入ってきますので、玄関前に防虫剤を撒いています。
■マンション管理会社 担当者	1 目的建物の所有者に対しては、管理費及び修繕積立金のほか、①駐車場使用料、②来客者用駐車場使用料及び③自治会費の滞納があります。 2 ①及び②については管理規約に定めがあるものであり、①については令和6年7月分まで敷地内の駐車場を使用していたところ以後は発生しておらず、その滞納額は13万1890円になります。②は一時的な使用分であり5900円の滞納があります。 3 ③については、管理規約等による定めは見当たりませんが、当マンションの入居者全員が毎月500円を支払うことになっており、その滞納分は令和5年9月から同7年4月分まで1万円になります。管理組合としては③についても新所有者に請求することになると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

- 4 管理費、修繕積立金及び上記（管理規約上は③の記載なし）の滞納分については、管理規約に基づき年14%の割合による遅延損害金を支払うべきことになっており、管理費等と同じ回答時点で③も含み計算した遅延損害金の総額は8万4323円になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書および立入調査の結果から，目的建物は所有者が家族とともに住居として使用，占有しているものと認める。

以 上

(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
R7年 4月 9日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
R7年 4月11日 13:15－13:35	物件所在地	物件及び占有調査(不在)，照会書等投入
R7年 4月11日 14:30－15:00	大阪法務局富田林支局	公図等調査
R7年 4月11日 15:10－15:15	富田林市役所	道路関係調査
R7年 4月14日 14:35－14:40	執行官室	着信を受け所有者の夫に電話して事情聴取
R7年 4月25日 11:20－11:30	執行官室	マンション管理会社に電話して事情聴取
R7年 4月30日	執行官室	所有者に在宅要請書送付
R7年 5月13日 10:55－11:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同)，所有者と面談，回答書受領

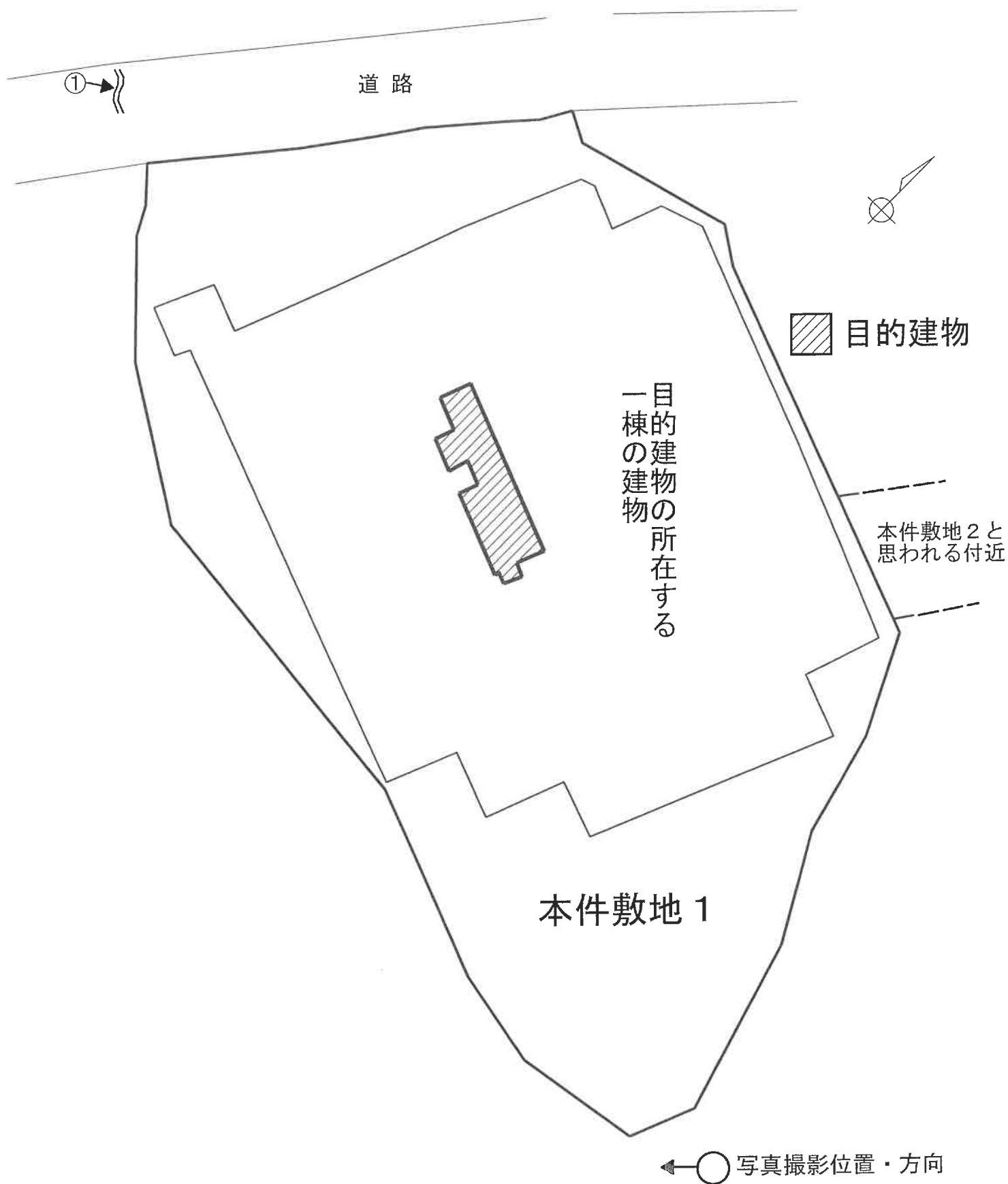
(特記事項)

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

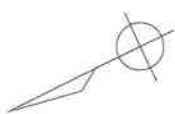
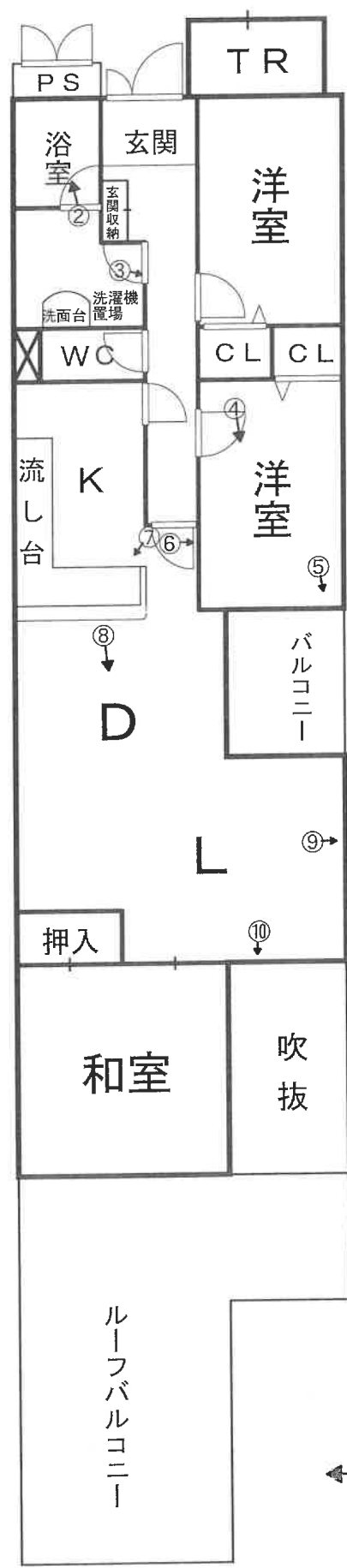
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

土地建物位置関係図（概略）



間 取 略 図



←○写真撮影位置・方向

目的建物の所在する一棟の建物



①



②

ドアの損傷



③



④

壁の落書き



⑤

ドアにある落書き



⑥

開くと外れるという流し台下収納部の扉



⑦

落書き



⑧

壁の損傷

フローリングの下から隆起している所



⑨

壁の損傷(3か所)



⑩

令和7年（ケ） 第41号
令和7年5月13日 現地調査
令和7年5月21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

持 田 泰 輔

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,390,000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	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・敷地権の目的である土地（符号1）の形状等について、建物が存する範囲については合筆前の地積測量図及び建物図面等により概ね一致することを確認したが、東側の現況山林と推測される部分については現地踏査が出来なかったため、位置や範囲等の詳細は不明である。また、目的土地（符号2）については、公図等に基づきおよそその位置方向を見分すると、傾斜した山林であるものと思われる、現地踏査を行うことができず、その位置関係や範囲は判然としない。以上より、本件敷地（符号1、2）については正確には専門家による測量等を要する。なお、目的土地（符号2）については、上記のとおり山林に当たる可能性もあるがその詳細は不明であるため、固定資産税の課税上の現況地目に合わせて雑種地とした。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 ・固定資産公課証明書記載の目的建物の課税床面積は共用部分の面積按分を含むため、課税床面積と登記床面積との間には相違がある。本件では、建物再調達原価にこれら共用部分の価値を含めて考慮することとし、評価数量は登記床面積を採用した。		

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	近鉄長野線「汐ノ宮」駅 南東方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅の中に駐車場も見られる住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、日影規制 (4h/2.5h)
画地条件	規模	5,125.25㎡ (登記面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約42m(北西側)・奥行約105m(東側へ最長)
	高低差等	西側から東方へ上り傾斜
接面道路の状況	北西側	幅員約5.4m舗装市道(建築基準法第42条2項道路)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	地下1階付9階建の共同住宅の敷地
	東側	山林
	西側	道路
	南側	一般住宅・山林
	北側	一般住宅・山林
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし(公共浄化槽あり)
	(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36年・同46年・同58年の住宅地図の資料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(目的物件は水質汚濁防止法上の特定施設(し尿処理施設)としての届出が確認されたが、事業所等に係る有害物質使用に関するものではない)。但し、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	・目的土地は北側で里道(現況幅員約1.5m)に接する。 ・目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「嶽山古墳群」に指定されている。目的建物の建築時に届出が行われ、発掘調査の指示がなされているが、調査結果等の履歴が存しないことを富田林市への聴取により確認した。 ・目的土地の近隣は土砂災害や洪水に関する警戒区域等に指定されている。 ・敷地権の目的である土地の形状等について、現況山林部分と推測される符号1の一部及び符号2(雑種地)については現地踏査が出来なかったため、その位置関係や範囲は判然としない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンロード汐の宮	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 59戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 (登記記載)	平成2年7月26日新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水の上保護モルタル塗
	外 壁	吹付タイル、一部タイル貼等
	その他	ー
設 備 等	オートロック、エレベーター1基（ロープウェイの様に西側から東側へ斜めに上がっていく構造）、駐車場25台（月額10,000円～12,000円）、バイク置場、駐輪場、LPガス、浄化槽等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： サンロード汐の宮管理組合 管理方式： 管理組合方式 管理会社： グローバルコミュニティ株式会社 管理形態： 日勤（月曜日から土曜日9：00～15：00）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金(令和7年3月31日現在) 81,601,596円 ・完了検査：済 ・改修計画：2029年に大規模修繕工事を予定 ・ペット飼育：不可 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材の使用可能性は否定できないものと考えられる。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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階 (505号室) 開口部の方位：北西向き（中間住戸、南西側隣は階段）	
床 面 積	87.20㎡ (附属建物である物置2.57㎡を含む)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気、空調、給排水設備等
	その他	—
保 守 管 理 の 状 態	以下の不具合が見られるほか、概ね経年相応の劣化・損耗が認められる。 ・壁や建具につき、随所に落書きが多数散見され、所々に陥没又は剥離したような損傷がある。 ・LDの床に数ヶ所隆起した部分がある。 ・流し台下の収納部の扉につき、開くと外れそうになる部分がいくつかある。 その他、所有者の陳述によると、トイレ換気扇の動作不良やLD部分の照明も1箇所不点灯とのことである（その他の陳述を含め、詳細は、現況調査報告書のとおり）。	
管 理 費 等	管理費	14,750 円(月額)
	修繕積立金	25,190 円(月額)
	滞 納 額	あり（令和7年4月3日現在） 649,500 円(令和5年10月～令和7年4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	・現況調査報告書及び回答書によると、上記管理費等のほかに①駐車場使用料、②来客者用駐車場使用料及び③自治会費の滞納がある。①について令和5年9月から令和6年7月分までの滞納額は131,890円、②は一時的な使用分であり滞納額は5,900円、③は令和5年9月から令和7年4月分までの滞納額が10,000円である。また、管理費等を含むこれらの滞納額に対する遅延損害金は84,323円である。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・設備等の正確な所有関係やリース関係等是不詳である。	

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)
350,000	87.20	0.21	6,409,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約10年

観察減価 20%

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10年 / (経過年数35年 + 経済的残存耐用年数10年) } × (1 - 0.2)

≒ 0.21

※観察減価は目的建物の現状や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)
25,600	0.44	5,125.25	0.90	$\frac{9,327}{526,889}$	920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富田林-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/79 \div 25,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.97 幅員	0.90 最寄駅距離	0.90	1.00	0.79

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	0.70 規模大	0.97 不整形	0.65 傾斜 一部山林・雑種地	0.44

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物の現状や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)
6,409,000	920,000	0.95	6,963,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00 5階/5階（基準戸）	1.00 北西向・中間住戸	1.00	0.95 保守管理の状態に劣る	0.95

（基準戸：5階、北西向きの標準的な中間住戸を想定）

Ⅱ 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
77,000	0.95	87.20	6,379,000

ア 基準階の基準価格

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㎡あたりの基準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	富田林市向陽台3丁目	河内長野市上田町
構 造	RC造	SRC造
階	3F/5F	11F/14F
面 積	約62㎡	約68㎡
建築時期	平成2年3月	平成10年2月
取引時点	令和6年9月	令和6年4月
取引形態	競売	競売
事例価格	128,000円/㎡	99,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(基準表)

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	128,000	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{150}$	$\frac{100}{105}$	79,000
②	99,000	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{117}$	$\frac{100}{110}$	74,000
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						基準階の基準価格 (円/㎡)	
						77,000	

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 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)
1,977 千円 (33.4%)	611 千円	10.0%	6,110 千円	306 千円	5,804 千円	0.68058	3,950 千円 (66.6%)	5,927 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	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152
	共益費収入	96	96	96	96	96	96
	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	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248	1,248
	空室損失	△ 62	△ 62	△ 62	△ 62	△ 62	△ 62
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,186	1,186	1,186	1,186	1,186	1,186
イ 支出	維持管理費	177	177	177	177	177	177
	修繕費	302	302	302	302	302	302
	公租公課	89	89	89	89	89	89
	損害保険料	7	7	7	7	7	7
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	575	575	575	575	575	575
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	1,075	575	575	575	575	575
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		46%	46%	46%	46%	46%	46%
エ 有効純収益		111	611	611	611	611	611
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		103	524	485	449	416	

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	6,963,000	1.00	6,963,000
② 比 準 価 格	6,379,000	1.00	6,379,000
③ 収 益 価 格			5,927,000
④ 調整後の価格	6,451,000		

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
6,451,000	0.95	0.70	0.79	0	3,390,000

イ 市場性修正：

土地符号1の一部及び符号2の位置関係や範囲が判然としないこと、及びアスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.95と判断した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ その他の控除減価(敷金等)：本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価公示 富田林-14

所 在 : 富田林市大字佐備406番1
価 格 : 20,400円／㎡
位 置 : 近鉄長野線「富田林」駅 南方 2.9km
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 648㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北 3.4m 市道
用途指定等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和6年度）

物件1（家屋） : 6,239,301円（専有部分及び附属建物）
土地の符号 1 : 41,402,219円（全体敷地、持分：9,327/526,889）
土地の符号 2 : 7,670円（全体敷地、持分：9,327/526,889）

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 建物図面・各階平面図（写）
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市大字嬉 1 番地 1

建物の名称 サンロード汐の宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字嬉 1 番 1 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 4 . 6 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 . 5 7 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 富田林市大字嬉 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 7 5 9 . 9 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富田林市大字横山 1 2 5 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 365.28平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526889分の9028

土地の符号 1・2

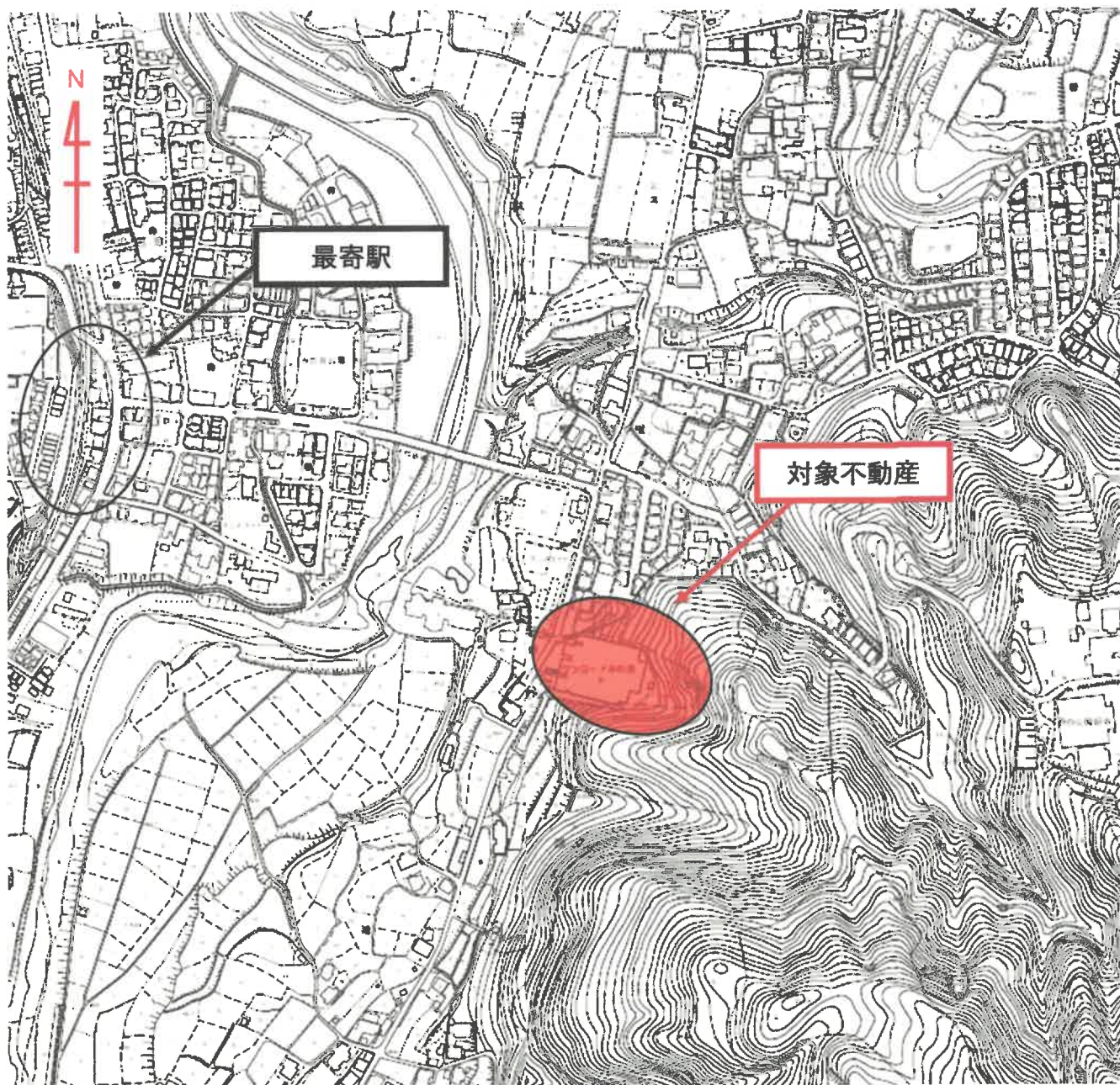
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526889分の299



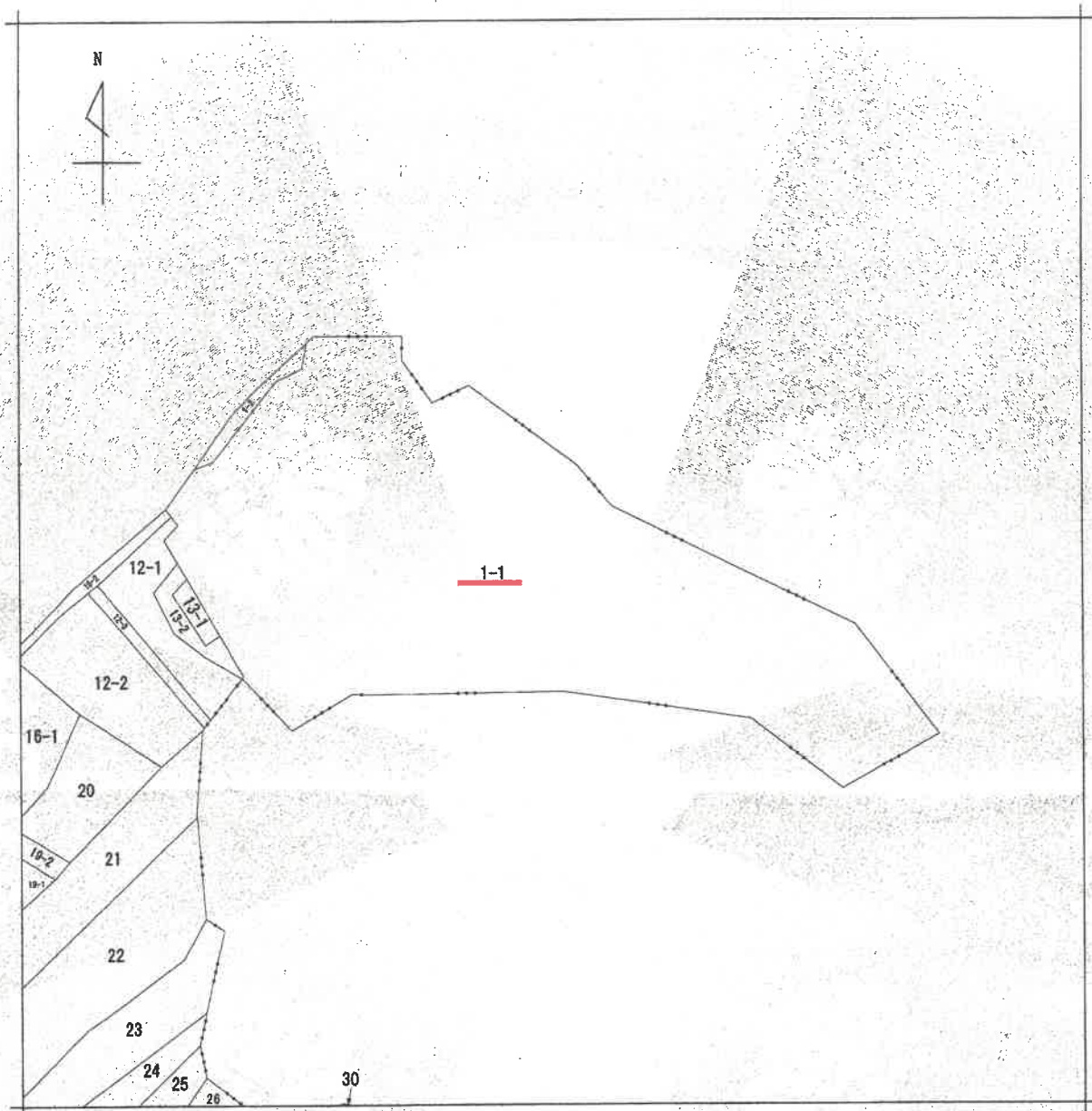
【位置図】





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



(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。



A 大字域

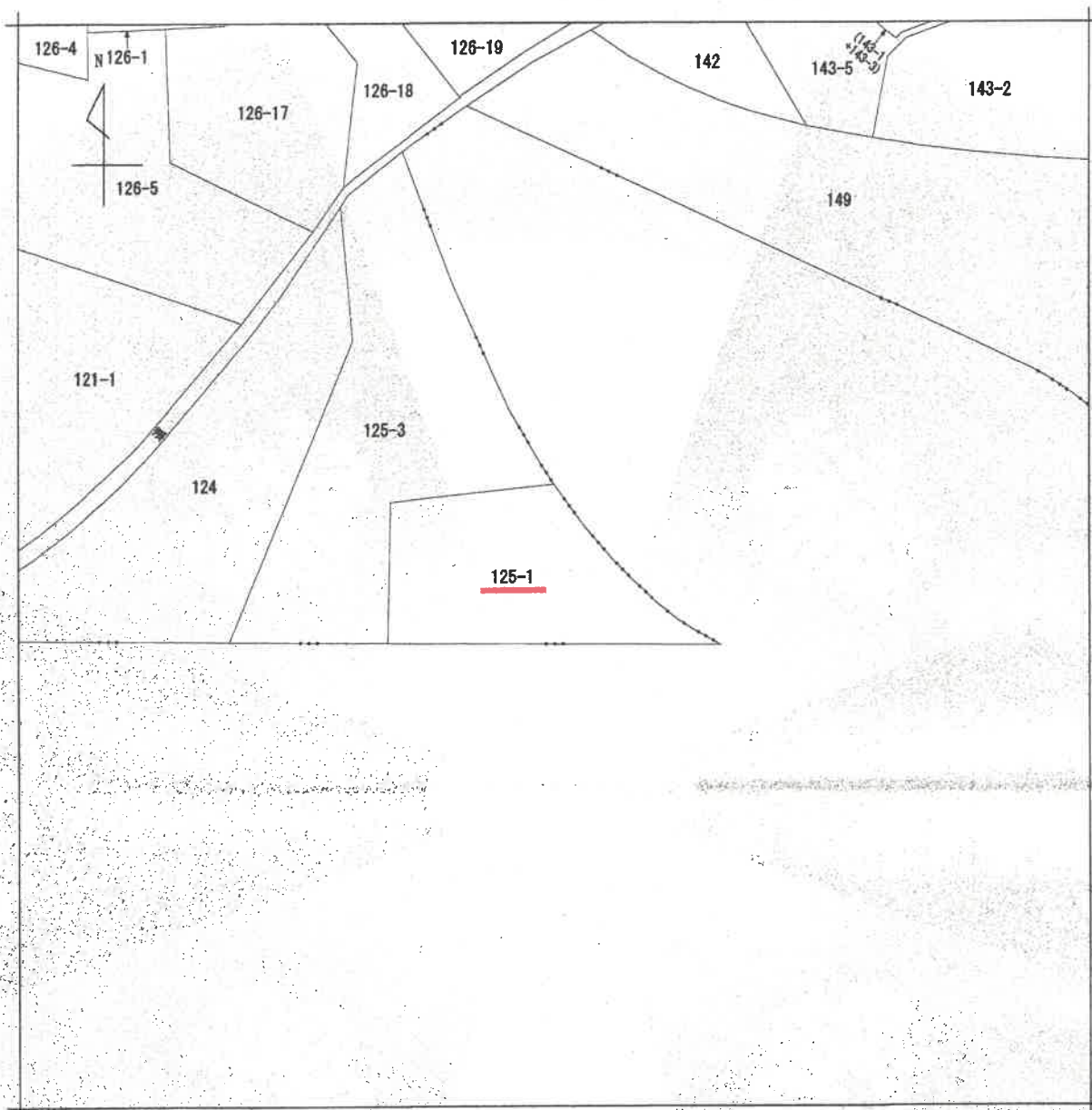
請求部	所在	富田林市大字郷				地番	1番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月28日
大阪法務局富田林支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

A4 判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	富田林市大字横山				地番	125番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	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					備考 年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月13日
大阪法務局富田林支局

地図整理番号：M22280

登記官

(1/1)

A4 判に縮小

【建物図面・各階平面図(写)】

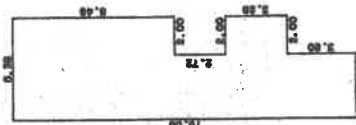
登記年月日：平成28年8月14日

各階平面図

0578472

専有建物

(主)



求積表

8.48 X 5.38	=	45.6224
2.72 X 3.38	=	9.1936
3.28 X 5.38	=	17.6464
3.60 X 3.38	=	12.1680
合計		84.6304
床面積		84.63 ㎡

(附1)



求積表

1.18 X 2.18	=	2.5724
床面積		2.57 ㎡

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月13日 大阪府葛城郡田井本支局

A4判に縮小

登記官

地図整理番号：W22281 (1/13)

H28.8.14

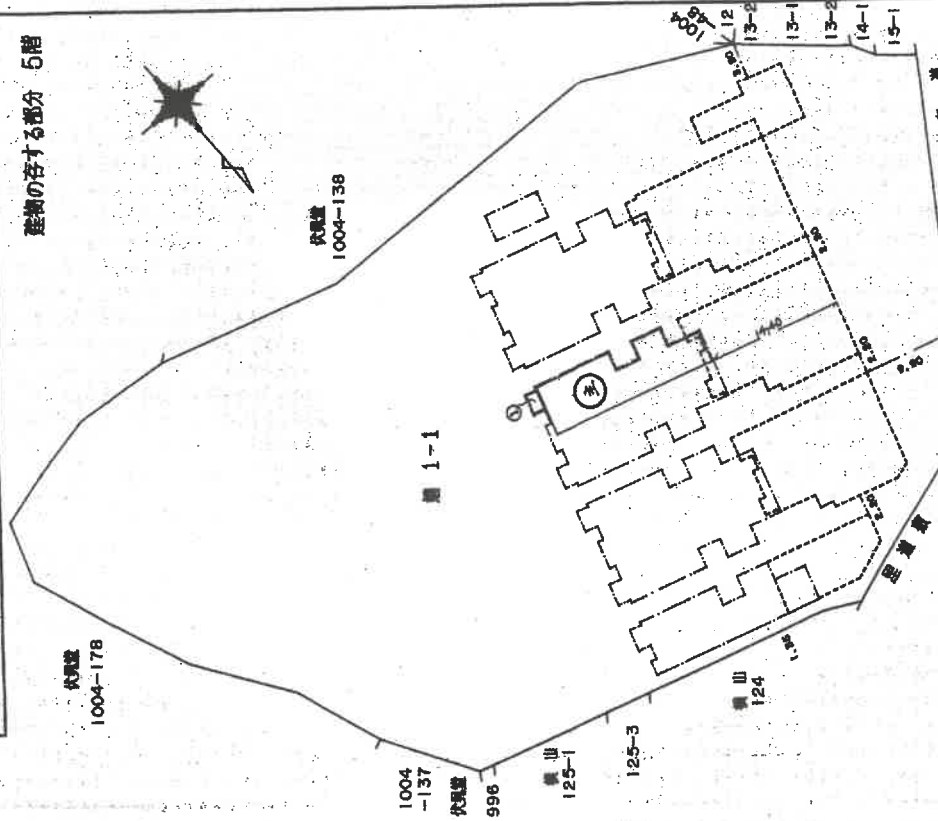
建物図面 各階平面図

大字 葛城郡

家屋番号 1-1-305

建物の所在 葛田林市大字 葛城郡 1番地 1

建物の存する部分 5階



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2年8月10日作成

作成者

登記年月日：平成28年8月14日

0578434

各階図

建物
名称

雷田林市大字第1番地1

家屋番号

建物の所在

代地
1004-178

代地
1004-138

1-1

1004-137
代地

996

横山
125-1

125-3

横山
124

1004-138

12

13-2

13-1

13-2

14-1

15-1

市道

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

年 8 月 10 日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年2月13日 大田区役所雷田林支局 登記官

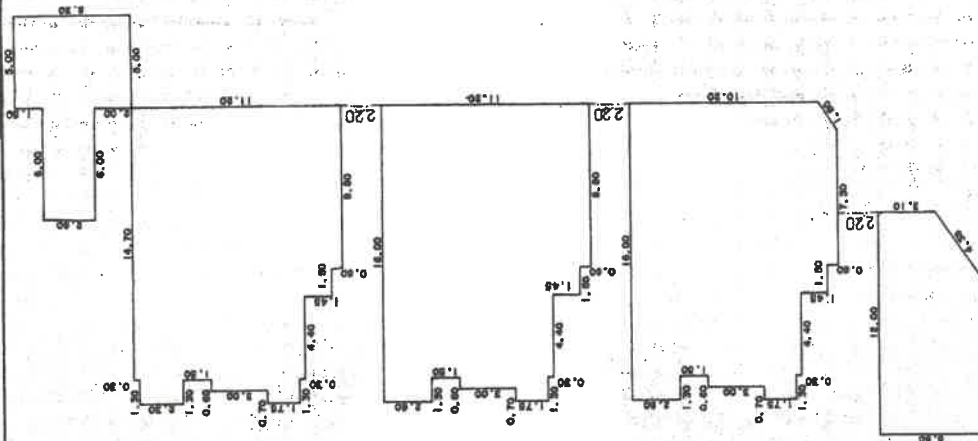
A4判に縮小

登記年月日：平成2年8月14日

0578426

各階平面図

一階の建物
1 階



求積表	
(5.60 + 5.60 x 8.40	= 47.0400
3.60 x 3.60 x 1/2	= 15.6600
2.60 x 1.30	= 3.3800
1.75 x 0.70	= 1.2250
4.75 x 0.60	= 2.8500
9.15 x 4.40	= 40.2600
10.60 x 1.50	= 15.9000
11.20 x 7.30	= 81.7600
(11.20 + 10.20 x 1.50 x 1/2	= 16.0500
2.60 x 1.30	= 3.3800
1.75 x 0.70	= 1.2250
4.75 x 0.60	= 2.8500
9.15 x 4.40	= 40.2600
10.60 x 1.50	= 15.9000
11.20 x 8.80	= 98.5600
2.30 x 1.30	= 2.9900
1.75 x 0.70	= 1.2250
4.75 x 0.60	= 2.8500
9.15 x 4.40	= 40.2600
10.60 x 1.50	= 15.9000
11.20 x 8.80	= 98.5600
2.60 x 6.00	= 16.8000
6.30 x 5.00	= 31.5000
合計	566.3850
原簿額	556.38 ㎡

1-1-001 1-1-301~1-1-307
1-1-001~1-1-108 1-1-401~1-1-407
1-1-301~1-1-507 1-1-501~1-1-507
家屋番号 1-1-001~1-1-007
1-1-301~1-1-307
1-1-401~1-1-407
1-1-501~1-1-507
建物 各階
雷田林市大字廻1番地1

これは図面に記載されている内容を示した書面である。
令和7年2月13日 大阪法務局雷田林支局

登記官

地図整理番号：W22281

(3/13)

作製者

年 8 月 10 日(水)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

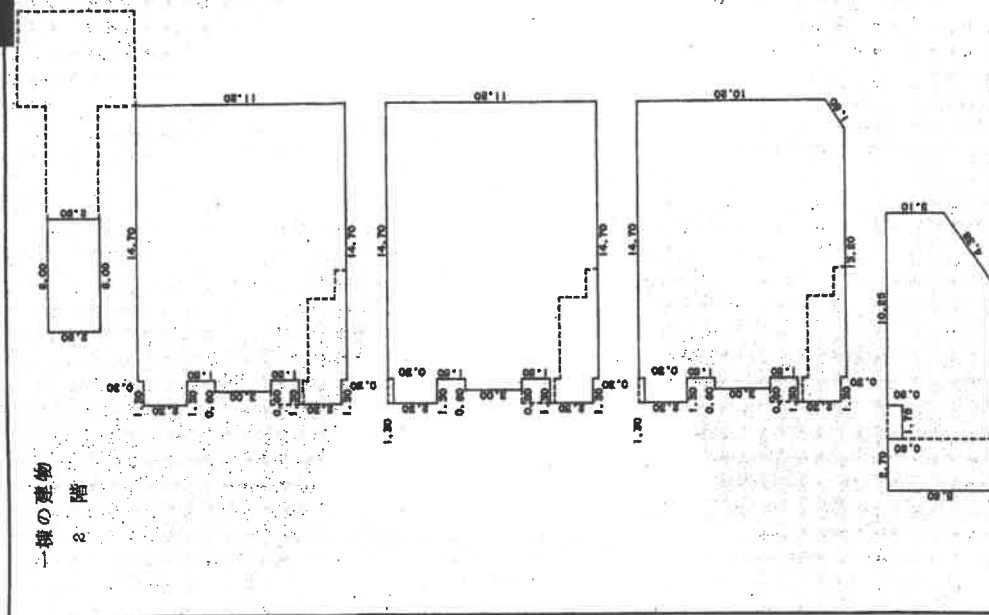
A4 判に縮小

登記年月日：平成2年8月14日

0578427

各階平面図

一棟の建物
2 階



求積表		
5.60 X 2.70	=	15.1200
4.80 X 1.75	=	8.4000
5.60 X 6.65	=	37.2400
(5.60 + 3.10 X 3.60 X 1/2	=	15.6600
2.30 X 1.30	=	2.9900
2.30 X 1.30	=	2.9900
3.00 X 0.80	=	1.9000
11.20 X 13.20	=	147.8400
(11.20 + 10.20 X 1.50 X 1/2	=	16.0500
2.30 X 1.30	=	2.9900
2.30 X 1.30	=	2.9900
3.00 X 0.80	=	1.9000
11.20 X 14.70	=	164.8400
2.30 X 1.30	=	2.9900
3.00 X 0.80	=	1.9000
11.20 X 14.70	=	164.8400
2.80 X 6.00	=	16.8000
合計		809.7300
床面積		809.73 ㎡

家庭番号

建物の所在

富田林市大字堀1番地1

番図

建物各階

作業者

2年8月10日(木)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 大田建設富田林支店

登記官

地図整理番号：E22281 (4/13)

A4判に縮小

これは図面に記憶されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 大阪法務局富田林支局

登記官

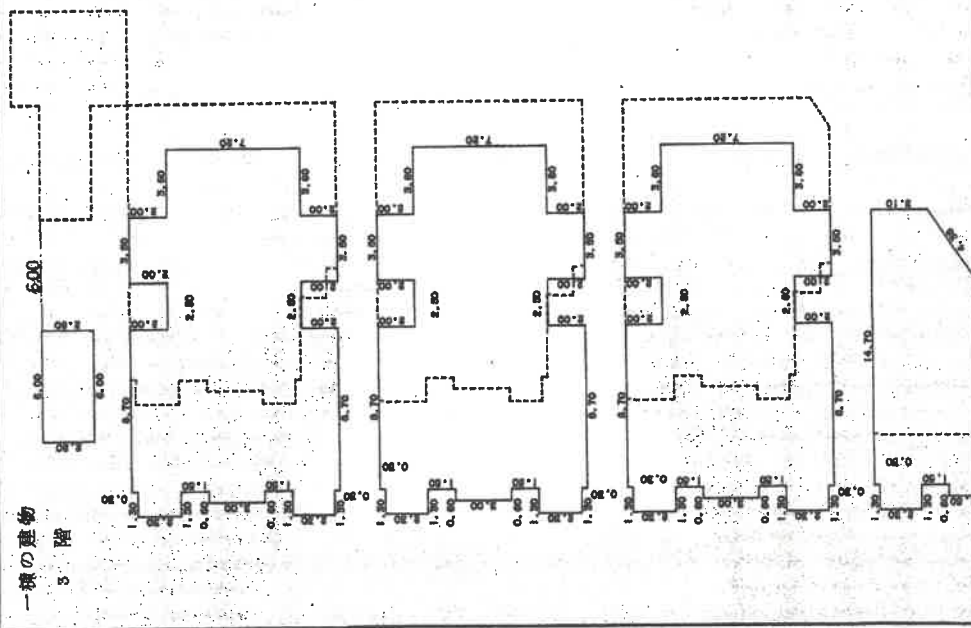
地圖整理番号: V22281

0578428 各階平面図

0578428

一棟の建物

五



又體表

	2.30	X	1.30	=	2.9900
	1.50	X	0.60	=	0.9000
	5.60	X	1.10	=	62.1800
[5.60 +	3.10	X	3.60 X 1/2	=	15.6600
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	3.00	X	0.60	=	1.8000
	11.20	X	8.70	=	97.4400
	7.20	X	2.50	=	18.0000
	11.20	X	3.50	=	39.2000
	7.20	X	3.60	=	25.9200
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	3.00	X	0.60	=	1.8000
	11.20	X	8.70	=	97.4400
	7.20	X	2.50	=	18.0000
	11.20	X	3.50	=	39.2000
	7.20	X	3.60	=	25.9200
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	3.00	X	0.60	=	1.8000
	11.20	X	8.70	=	97.4400
	7.20	X	2.50	=	18.0000
	11.20	X	3.50	=	39.2000
	7.20	X	3.60	=	25.9200
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	3.00	X	0.60	=	1.8000
	11.20	X	8.70	=	97.4400
	7.20	X	2.50	=	18.0000
	11.20	X	3.50	=	39.2000
	7.20	X	3.60	=	25.9200
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	3.00	X	0.60	=	1.8000
	11.20	X	8.70	=	97.4400
	7.20	X	2.50	=	18.0000
	11.20	X	3.50	=	39.2000
	7.20	X	3.60	=	25.9200
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	2.30	X	1.30	=	2.9900
	3.00	X	0.60	=	1.8000

合 計	663.5300
床 面 積	663.53 m ²

隋 各 建

家庭番号

富田林市大字 1 番地 1

作製者

年 8 月 10 日作

船尺 $\frac{1}{250}$

申請人

精尺

登記年月日：平成2年8月14日

0578429

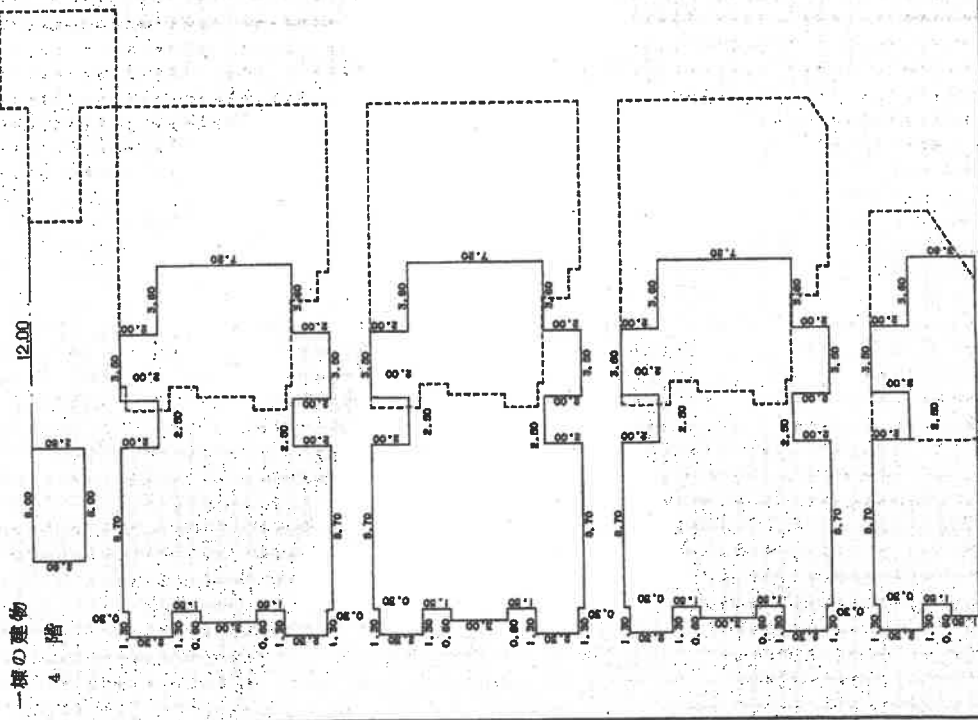
各階平面図

図面

建 各階

家屋番号

建物のある 雷田林市大寺端1番地1



求積表	
2.30 X 1.30	2.9900
1.50 X 0.80	0.9000
5.60 X 6.70	48.7200
3.60 X 2.50	9.0000
5.60 X 3.50	19.6000
3.60 X 3.60	12.9600
2.30 X 1.30	2.9900
2.30 X 1.30	2.9900
3.00 X 0.60	1.8000
11.20 X 8.70	97.4400
7.20 X 2.50	18.0000
11.20 X 3.50	39.2000
7.20 X 3.60	25.9200
2.30 X 1.30	2.9900
3.00 X 0.60	1.8000
11.20 X 8.70	97.4400
7.20 X 2.50	18.0000
11.20 X 3.50	39.2000
7.20 X 3.60	25.9200
2.30 X 1.30	2.9900
3.00 X 0.60	1.8000
11.20 X 8.70	97.4400
7.20 X 2.50	18.0000
11.20 X 3.50	39.2000
7.20 X 3.60	25.9200
2.80 X 6.00	16.8000
合計	675.9900
床面積	675.99 m ²

縮尺

申請人

縮尺 1/250

平成2年8月10日(作)

作製者

地図整理番号：W22281 (6/13)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 大阪府建設局雷田林支局

登記官

A4判に縮小

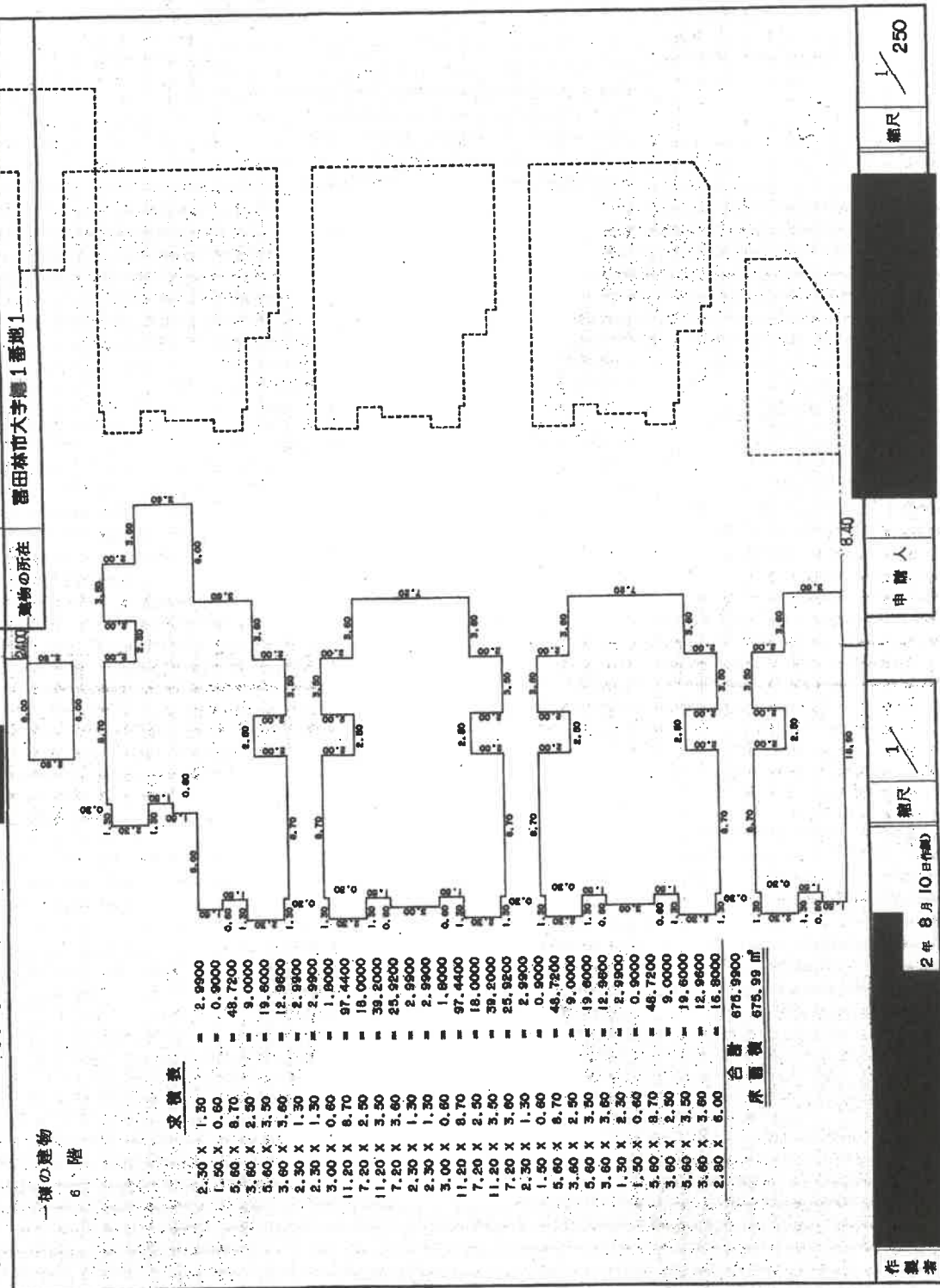
A4 判に縮小

登記年月日：平成2年8月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年 2月13日 大阪府豊前市田井及局 登記官

0578431

各階平面図

図
階
建
各建物番号
豊田林市大字堀1番地1

0578433

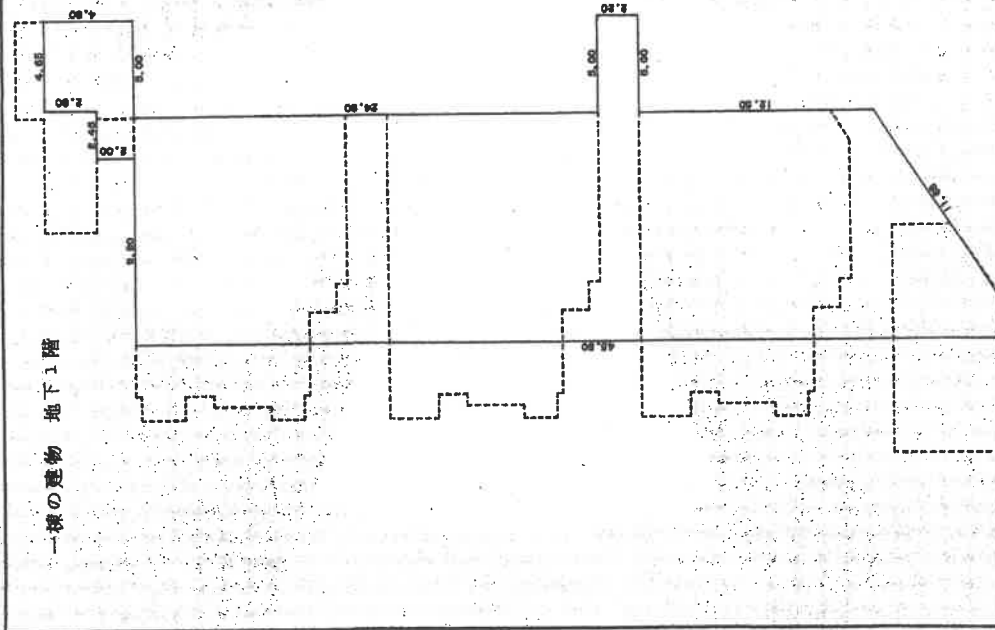
各階平面図

圖
各階

中華書局

田林市大子建一第壹

一棟の建物 地下1階



發賣表	
2.80 X 4.85	= 13.0800
2.00 X 7.10	= 14.2000
5.80 X 2.30	= 105.3400
45.80 X 39.308 X 9.70 X 1/2	= 412.7350
2.80 X 5.00	= 11.0000
合計	556.2950
床面積	556.29 ㎡

作者

$\frac{1}{250}$ 英尺

申請人

糖尺

2年 8月 10日(作)

地圖整理番号: W22281 (10/13)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 大阪法務局富田林支局

登記官

A4 判に縮小

登記年月日：平成2年8月14日

0578437 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在 諸田林市大字廻1番地1

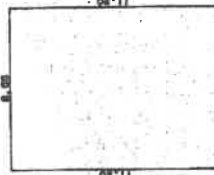
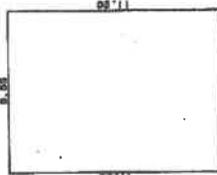
一棟の建物

9 階

44.70

9.45

9.45



44.70

9.45



作成者

2年 8月10日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 大阪法務局 諸田林支局

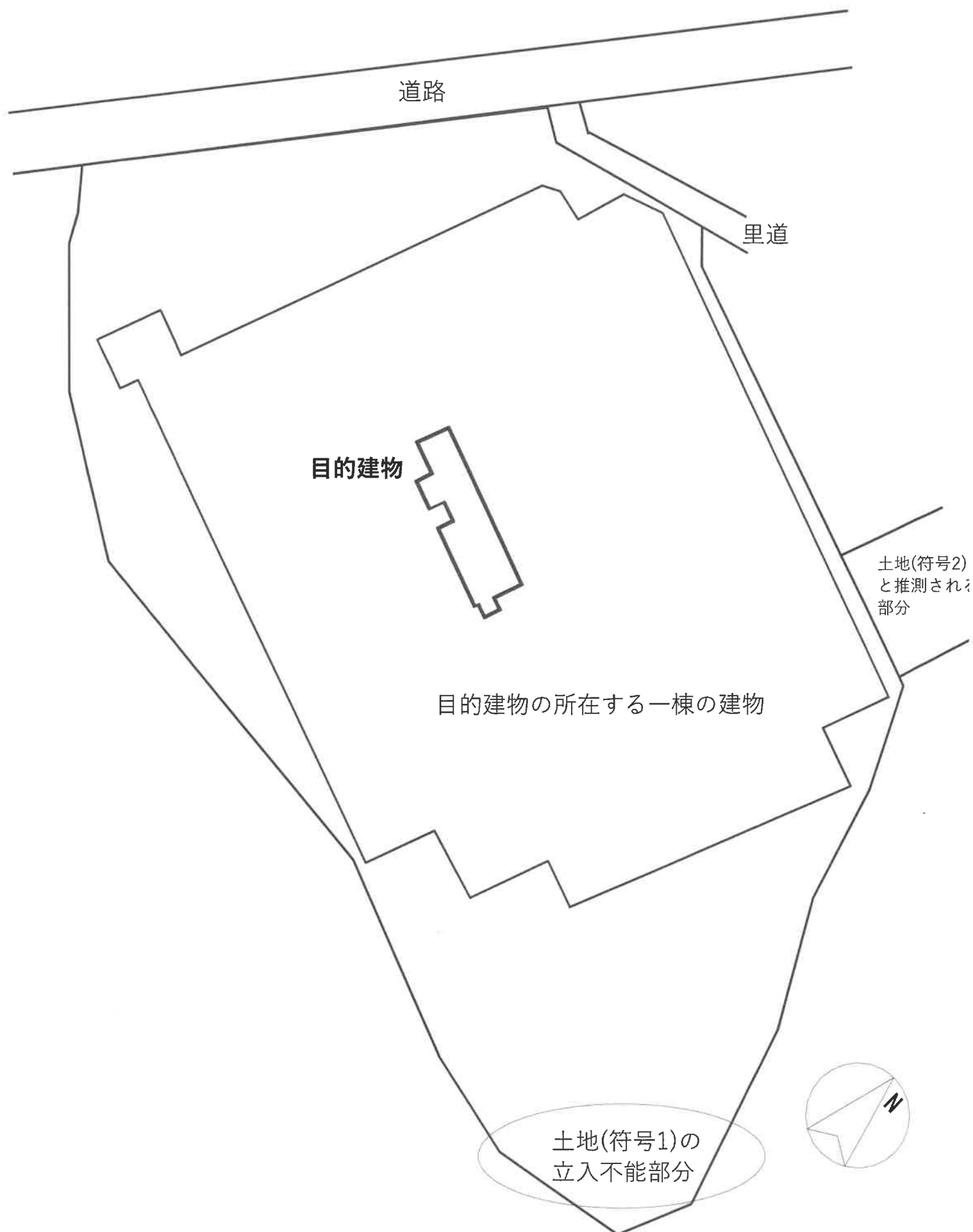
登記官

地図整理番号：M22281

(13/13)

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第41号



間取図（概略）
令和7年（ケ）第41号

