

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 17 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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 12 月 4 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 10 月 17 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。	



013

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	4,870,000 3,896,000		980,000	52,535	12,703
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 柏原市旭ヶ丘一丁目 5 8 6 番地 2

建物の名称 ドムール国分旭ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭ヶ丘一丁目 5 8 6 番 2 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 3 . 4 3 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 柏原市旭ヶ丘一丁目 5 8 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 0 2 9 . 0 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏原市旭ヶ丘一丁目 5 8 6 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 3 6 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 1 3 1 8 0 8 分の 6 6 1 5



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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 柏原市旭ヶ丘一丁目586番地2

建物の名称 ドムール国分旭ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭ヶ丘一丁目586番2の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 63.43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 柏原市旭ヶ丘一丁目586番2

地 目 宅地

地 積 1029.04平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏原市旭ヶ丘一丁目586番3

地 目 公衆用道路

地 積 36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 131808分の6615



令和 7年(ケ)第 63号
令和 7年 6月23日受理
令和 年 月 日提出
7.7.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

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 柏原市旭ヶ丘一丁目586番地2

建物の名称 ドムール国分旭ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭ヶ丘一丁目586番2の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 63.43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 柏原市旭ヶ丘一丁目586番2

地 目 宅地

地 積 1029.04平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏原市旭ヶ丘一丁目586番3

地 目 公衆用道路

地 積 36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 131808分の6615



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	柏原市旭ヶ丘一丁目1番22号 ドムール国分旭ヶ丘304	
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 10,100円 修繕積立金 16,540円	令和7年7月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～7年7月分計 319,680円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1及び2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2) ☐ (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及び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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 [支部 平成 年 () 第 号	
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 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 及び 2) の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地 (符号 1 及び 2) 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、形状は概ね建物図面 (各階平面図) 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中符号 1 は目的建物の所在するマンション「ドムール国分旭ヶ丘」の敷地と、符号 2 は通路の底地となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地中符号 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) 目的建物の形状は間取略図とほぼ一致した。
- (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が存在し、現に住居として使用されている。
- (4) 洗面所に設置されたスイッチのパネルが剥落していた。また、キッチン及びキッチン横のそれぞれの床には黒ずみがあり、その周辺の壁紙は剥がれ、やや黒ずんでいた。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 全体的にたばこのにおいを感じた。

(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 管理費等の滞納以外に、次の滞納があります。 水道料 滞納額 21,842円 滞納期間 令和6年8月分から令和7年7月分まで
■所有者	1 目的建物には、家族で住んでいます。 2 以前、キッチン及びキッチン横のそれぞれの床に水がしみ出てきたことがあり、同時に階下の部屋に水が漏れたことがありました。水道修繕の業者にみてもらったところ、浴室の浴槽の下部分が腐食しており、そこから目的建物内の床に水が広がり、キッチン及びキッチン横のそれぞれの床から水がしみ出てきた、また階下への水漏れもこれが原因とのことでした。それをふまえて、階下への水漏れ対策は施したので、現在は階下への水漏れはありません。しかし、目的建物内での浴室からの水漏れは修繕できておらず、現在でも浴室で大量の水を流すと、キッチン及びキッチン横のそれぞれの床から水がしみ出てきます。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述及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

(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
7年6月30日 10:52-10:54	執行官室	電話照会(管理会社)
7年6月30日	執行官室	照会文書送付(管理会社)
7年6月30日 17:10-17:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年7月3日 15:20-15:50	柏原市役所	道路等調査
7年7月4日 16:20-17:00	大阪法務局東大阪支局	公図調査
7年7月11日 8:10-8:25	物件所在地	在宅要請書投函
7年7月14日 8:50-8:51	執行官室	電話照会(所有者)
7年7月14日 13:15-13:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、所有者と面談
(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 を立ち合わせ、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

(6枚目)

登記年月日：昭和63年12月9日

公用

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
令和7年7月4日 大阪府建築審査会

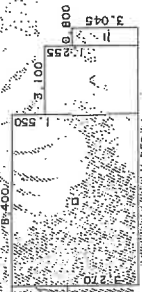
2200810 各階平面図

家屋番号 187丘1丁目586~2~304

建物図面 53.12.9

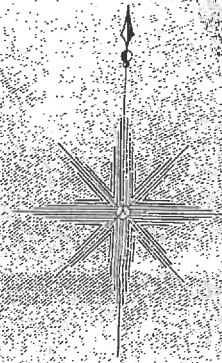
建物の所在 柏原市旭ヶ丘1丁目586番地2

敷地部分



求積表

イ	2,580 X 0.450	=	1,161,000
ロ	5,850 X 7.950	=	46,507,500
ハ	4,300 X 3,100	=	13,330,000
ニ	3,045 X 0.800	=	2,436,000
合計			63,434,500
床面積			63.43 m ²



写真撮影場所・方向

A4判に縮小

道路

586~2

574

574

400

建物の所在部分 3 画

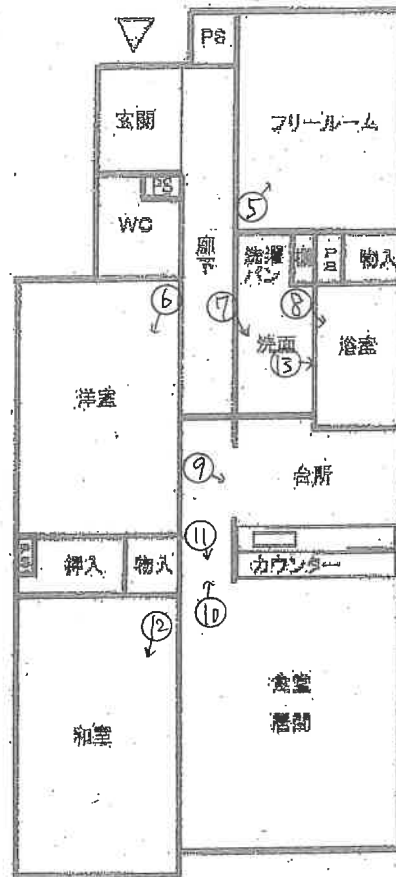
500

縮尺 1/250

生計

自作

間取略図



①目的建物が含まれるマンション



②目的建物が含まれるマンション



③符号 2



④通路負担部分



⑤



⑥

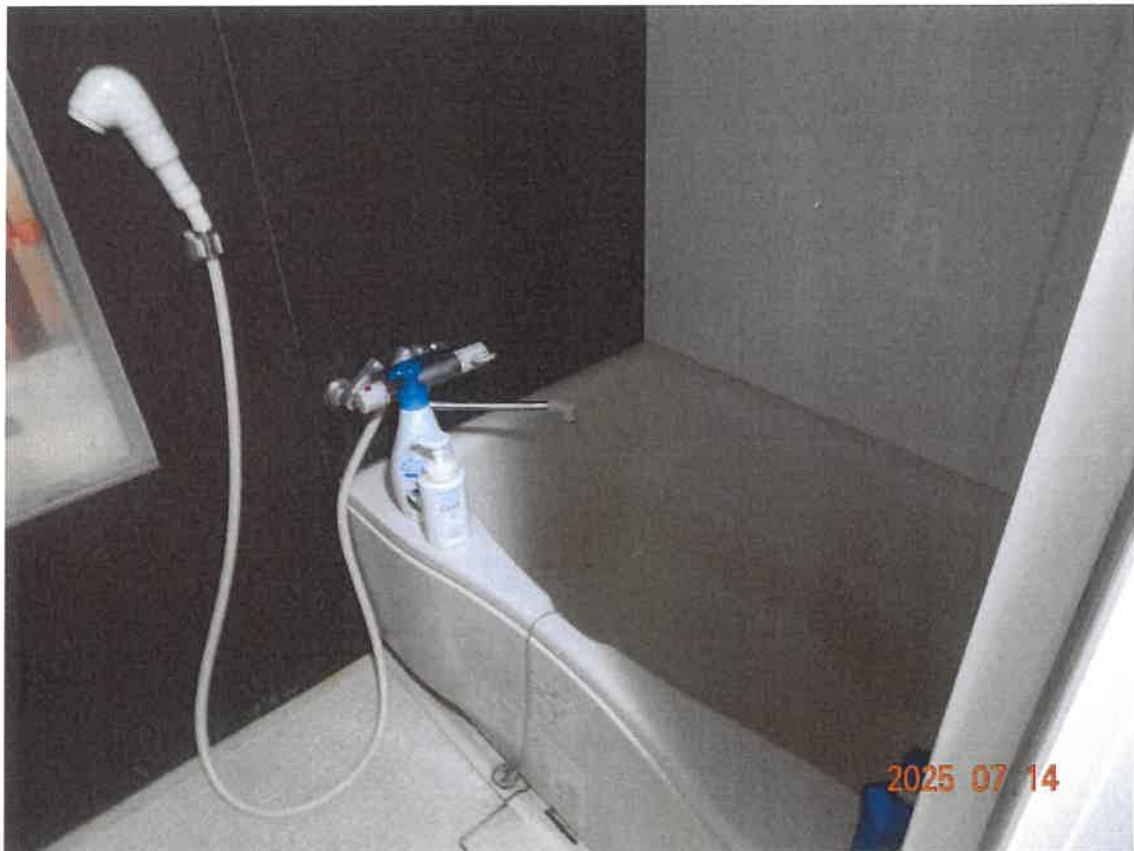


(// 枚目)

⑦



⑧



(2 枚目)

⑨



⑩床の黒ずみと壁紙のめくれ



⑪



⑫



(14 枚目)

⑬スイッチの損傷



令和7年（ケ） 第63号
令和7年7月14日 現地調査
令和7年8月5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

高橋 智美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 4,870,000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	同左
番号	特 記 事 項		
1	・敷地権の目的である土地の符号1, 2の形状は、概ね地積測量図のとおりである。		

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	近鉄大阪線 河内国分駅 ほぼ南西方 道路距離 約560m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと思料する。	
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	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	外壁後退1m、高さ制限10m、高度地区第1種、北側斜線、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地「玉手山遺跡」区域内
画地条件	規模	1,065.04㎡ (登記面積) (符号1及び符号2の土地の合計)
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約16m(西側)・奥行約28m
	高低差等	①建物の敷地(符号1の土地)内は西方から東方へと急こう配の下り傾斜となっている。西側接面道路に面する建物のエントランス部分が1棟の建物の三階となっている。 ②目的土地のうち、建物の敷地(符号1の土地)は南側接面道路の一部を構成する土地(符号2の土地)より約0.8m低い。 ③目的土地は、東側隣接地より約1.1～3.5m高い。
接面道路の状況	西側	幅員約5.9m～7.9m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	南側	幅員約2.2m舗装私道(非該当道路)。本件目的土地のうち、符号2の土地が当該道路の一部を構成している。西方から東方へ下り傾斜である。
	接道状況	・西側道路は概ね等高接面。南側は前記高低差等のとおり。 ・二方路地
土地の利用状況等	現況	5階建の共同住宅の敷地(符号1の土地)及び南側道路の一部(符号2の土地)
	東側	駐車場、未利用地
	西側	市道、一般住宅
	南側	道路
	北側	一般住宅
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、土地の閉鎖謄本、昭和45年の住宅地図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正式な(専門)調査を要する。	

特 記 事 項	・目的土地は西側の一部（間口約16m）及び南側（間口約32.4m）で接面する二方路地である。南側接面道路は建築基準法上非該当道路（43条但し書き道路）である。 ・目的土地の西側のうち北方は上記の通り、間口約16mにわたり西側接面道路に面し、南方の約17.3mは西側道路と南側道路とを繋ぐ通路として利用されている。 ・目的土地のうち、符号2の土地は南側道路（スロープと階段含む）の一部を形成しており、登記・固定資産公課証明書ともに地目は「公衆用道路」である。 ・目的土地の北東部分に駐車場及び駐輪場がある。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「玉手山遺跡」に指定されている。土木工事等の際には60日前までに届け出が必要であり、詳細は担当課に確認が必要である。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ドムール国分旭ヶ丘	
建物の用途	共同住宅 総戸数19戸（居宅19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63年11月22日新築 経過年数 約37年 経済的残存耐用年数 約13年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	その他	ー
設 備 等	エレベーター無し、オートロック、駐車場6台（月額8,000円 現在空きなし）、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ドムール国分旭ヶ丘管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 日本住宅管理(株)京阪奈支店 管理形態： 管理人室なし（電話で連絡）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金(令和6年12月31日現在) 30,661,223円 ・建築計画概要書あり。検査済証あり。 ・改修計画は現在なし。 ・本件建物について、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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (304号室) 開口部の方位：南向き	
床 面 積	63.43㎡	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス等
	床	畳、ジュータン等
	内 壁	クロス等
	設 備	ユニットバス, システムキッチン 等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	経年相応以上の損傷、劣化が存する。保守管理の状態は劣る。	
管 理 費 等	管理費	10,100 円(月額)
	修繕積立金	16,540 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和7年7月2日現在) 319,680 円(令和6年8月分～令和7年7月分)
専有部分の 利用状況等	所有者が占有している。	
特 記 事 項	・管理会社によれば、上記管理費、修繕積立金のほかに、水道料金21,842円(令和6年8月分～令和7年7月分まで)の滞納がある。 ・目的専有部分は築後約37年経過している。現在居住中であり、目的建物内には家財道具、生活用品等の動産が存在する。 ・台所の床がカビで黒ずんでおり、その周辺の壁紙は剥がれ、やや黒ずんでいた。所有者の聴聞によると、以前に生じた風呂の水漏れの影響で風呂に隣接する当該台所の床がかびた、また、目的建物内の水漏れは修繕できておらず、大量の水を流すと台所に水が染み出る、とのことである(現況調査報告書参照)。 ・その他全般的に床・壁・天井に汚れ、変色(たばこのヤニ)、剥がれが見られた。	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
260,000	63.43	0.21	3,463,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約37年

経済的残存耐用年数 約13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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 13\text{年} / (\text{経過年数} 37\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 13\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.21\end{aligned}$$

※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)
90,800	0.75	1,065.04	0.90	$\frac{6,615}{131,808}$	3,276,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 柏原-14

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 103,000\text{円/㎡} & \times 99.0/100 & \times 100/104 & \times 100/108 & = 90,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04 方位	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98 幅員	1.00	1.10	1.00	1.08

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02 二方路	0.90	0.99 やや不整形	0.82 敷地内高低差△ 15 南側道路角相入	0.75

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地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)
3,463,000	3,276,000	0.90	6,065,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00 3階/5階建	1.00 南向・中間住戸	1.00	0.90 管理の状況 (水漏 未修繕含む)	0.90

(基準戸：3階、南向き中間住戸)

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)
148,000	0.90	63.43	8,449,000

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	A	B
所 在	柏原市玉手町	羽曳野市古市四丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	4F/14F	5F/14F
面 積	約68㎡	約63㎡
建築時期	昭和61年7月	平成11年2月
取引時点	令和6年12月	令和6年11月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	146,000円/㎡	256,000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)
A	146,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	145,000
B	256,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{140}$	$\frac{100}{120}$	151,000
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/㎡)	
							148,000

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。

《 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	複利 現価率 割引率 7.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
738 千円 (14.3%)	522 千円	8.0%	6,525 千円	326 千円	6,199 千円	0.71299	4,420 千円 (85.7%)	5,158 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	840	840	840	840	840	840
	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	960	960	960	960	960	960
	空室損失	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	912	912	912	912	912	912
イ 支出	維持管理費	121	121	121	121	121	121
	修繕費	198	198	198	198	198	198
	公租公課	65	65	65	65	65	65
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	390	390	390	390	390	390
	資本的支出	1,500	0	0	0	0	
	総費用合計	1,890	390	390	390	390	390
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		41%	41%	41%	41%	41%	41%
エ 有効純収益		-978	522	522	522	522	522
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		-914	456	426	398	372	

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	6,065,000	1.00	6,065,000
② 比 準 価 格	8,449,000	1.00	8,449,000
③ 収 益 価 格	—————		5,158,000
④ 調整後の価格	7,643,000		

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
7,643,000	1.00	0.70	0.91	0	4,870,000

イ 市場性修正：本件では不要と判断した。

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：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 柏原－14

所 在 : 柏原市片山町14番42
価 格 : 103,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線 河内国分駅 北西方 550m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南4.3m 市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)
地域の概要 : 中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 (家屋) : 3,270,531円
土地の符号 1 : 57,632,497円 (持分: 6,615/131,808)
土地の符号 2 : 0円 (持分: 6,615/131,808) (公衆用道路)

第7 附属資料

- 1 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 柏原市旭ヶ丘一丁目586番地2

建物の名称 ドムール国分旭ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭ヶ丘一丁目586番2の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 63.43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 柏原市旭ヶ丘一丁目586番2

地 目 宅地

地 積 1029.04平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏原市旭ヶ丘一丁目586番3

地 目 公衆用道路

地 積 36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 131808分の6615



位置図

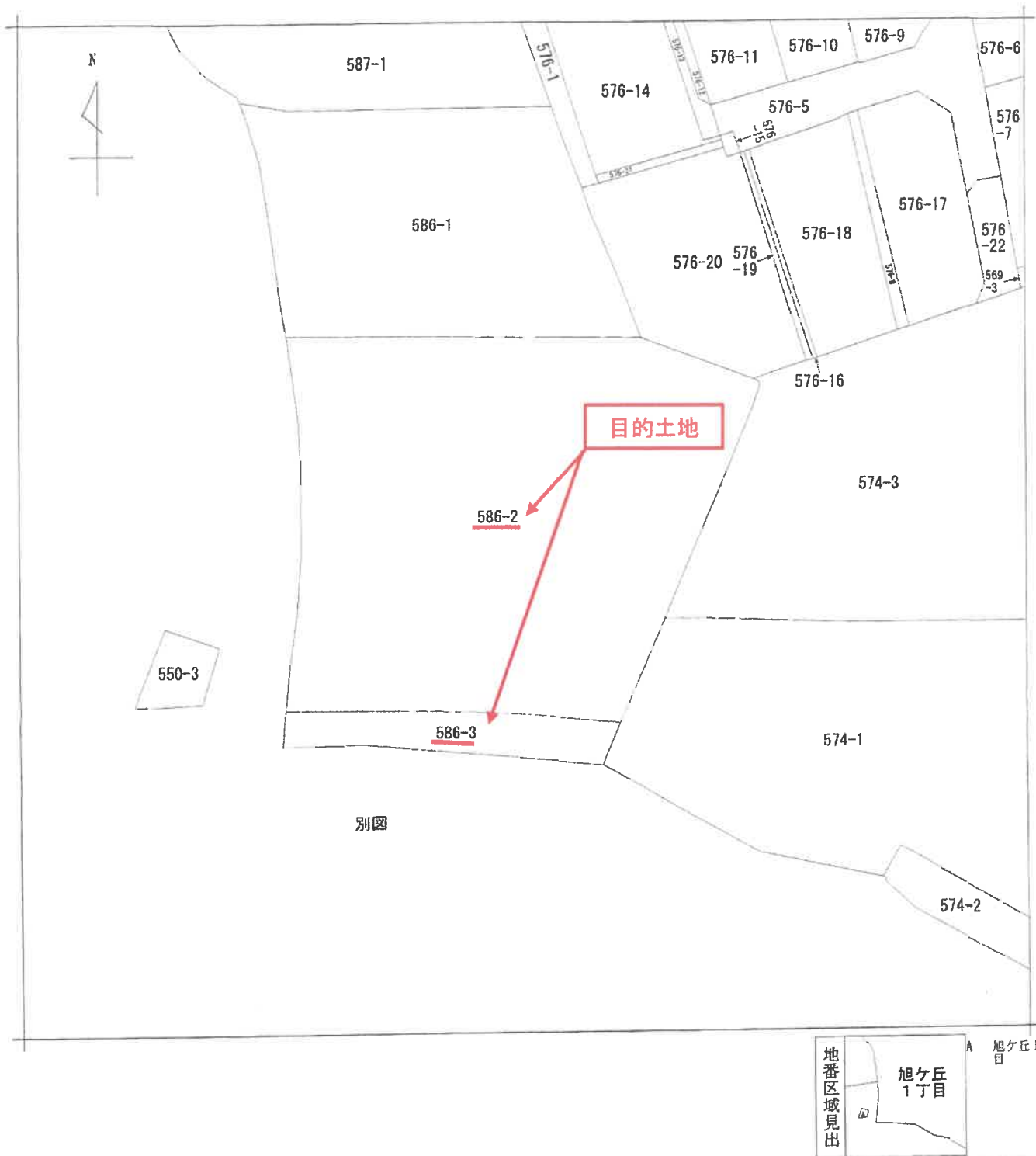
公示地

最寄駅

対象不動産

A4 判に縮小

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



請求部分	所在	柏原市旭ヶ丘一丁目				地番	586番2			
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				備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和63年5月23日

1200883

前 586 後新 586-1 ~ 586-3

地 番 586-1、-2、-3 地積測量図 563.5.23

土地の所在 柏原市旭ヶ丘1丁目

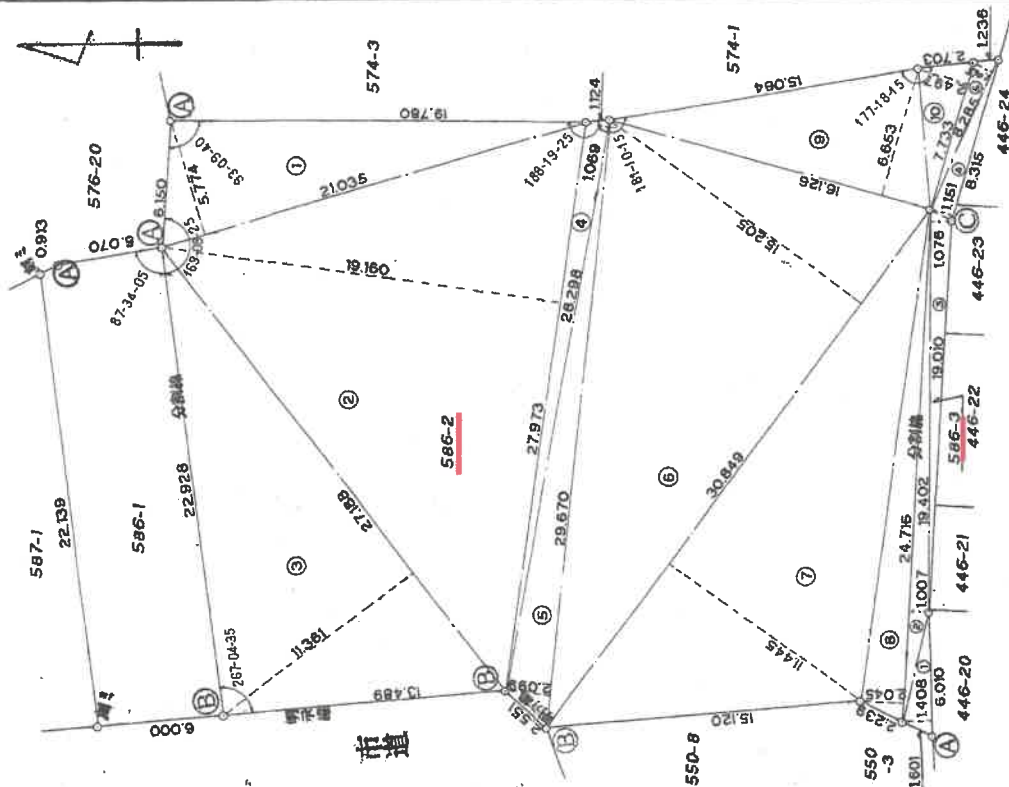
三斜求積表

地番	586-2	底辺	高さ	積
1		21.035	5.774	121.456090
2		27.973	19.160	535.962680
3		27.188	11.361	308.892868
4		28.298	1.069	30.250562
5		29.670	2.089	62.277330
6		30.849	15.205	469.059045
7		30.849	11.445	353.066805
8		24.716	2.045	50.544220
9		16.126	6.653	107.286278
10		7.733	2.487	19.309301
		合計	2058.095179	
		面積	1029.0475895	
		地積	1029㎡	

地番 符号	586-3			積
1	底辺	高さ		8.462080
2	6.010	1.408		8.462080
3	24.716	1.007		24.889012
4	19.402	1.076		20.876552
5	8.315	1.151		9.570565
	8.285	1.065		8.823525
		合計		72.621734
		面積		36.310867
		地積		36㎡

地番	586-1	公算	公算
		1200.0090	
		総計	1065.3584565
		地積	134.6415435
		地積	134㎡

途 界	境界線の種類
A	コンクリート板
B	プレート
C	プラスチック板



作製者

土地家屋調査士

(昭和63年4月29日作製)



申請人



縮尺

1/250M

(大原土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：昭和63年12月9日

2200810各階平面図

家屋番号
旭ヶ丘1丁目586~2~304

建物図面
3.12.9

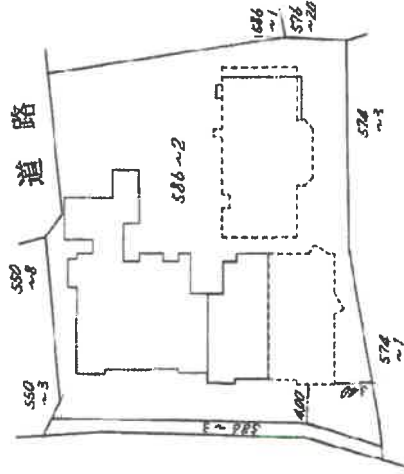
建物の所在
柏原市旭ヶ丘1丁目586番地2

専有部分



求積表

イ	2,580 X 0.450	=	1,161,000
ロ	5,850 X 7,950	=	46,507,500
ハ	4,300 X 3,100	=	13,330,000
ニ	3,045 X 0.900	=	2,740,500
合計			63,439,000
床面積			63.43 ㎡



建物の存する部分 3 階

申請人

縮尺 1/250

昭和63年12月6日作成

地籍調査

縮尺 1/500

A4判に縮小

各階平面図

2200794

建物図面

63.12.24

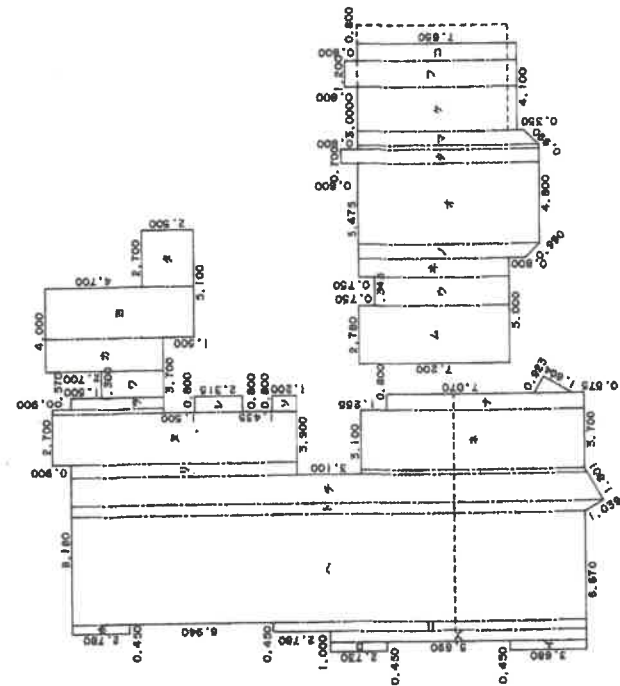
586-2-301-586-2-306

家番番号

柏原市旭ヶ丘1丁目586番地2

建物の所在

3 階



求積表

イ	3.680	X	0.450	=	1.656000
ロ	2.730	X	0.450	=	1.228500
ハ	12.300	X	0.550	=	6.765000
ニ	15.080	X	0.450	=	6.786000
ホ	2.780	X	0.450	=	1.251000
ヘ	24.800	X	0.520	=	12.896000
ト	{24.800 + 25.700}	X	0.520 X 1/2	=	13.130000
チ	{25.700 + 24.915}	X	1.360 X 1/2	=	34.418200
リ	10.950	X	0.630	=	6.898500
ヌ	11.850	X	2.470	=	29.289500
ル	5.400	X	0.230	=	1.242000
ヲ	4.500	X	0.570	=	2.565000
ワ	3.000	X	1.300	=	3.900000
カ	5.700	X	1.600	=	9.120000
タ	7.200	X	2.400	=	17.280000
コ	2.500	X	2.700	=	6.750000
セ	2.315	X	0.800	=	1.852000
ソ	1.200	X	0.800	=	0.960000
ツ	{10.865 + 10.750}	X	0.200 X 1/2	=	2.161500
ナ	10.750	X	2.900	=	31.175000
ネ	9.495	X	0.800	=	7.596000
ノ	1.850	X	0.800 X 1/2	=	0.740000
ハ	7.200	X	2.780	=	20.016000
フ	6.450	X	1.345	=	8.675250
ク	7.200	X	0.875	=	6.300000
ケ	{ 8.000 + 8.700}	X	0.700 X 1/2	=	5.845000
コ	8.700	X	3.900	=	33.930000
ク	9.500	X	0.700	=	6.650000
ヤ	8.700	X	0.200	=	1.740000
ヲ	{ 8.700 + 8.000}	X	0.700 X 1/2	=	5.845000
ケ	7.650	X	2.100	=	16.065000
フ	8.250	X	1.200	=	9.900000
コ	7.650	X	0.800	=	6.120000
合計 437.286450					
床面積 437.28 ㎡					

申請人

縮尺 1/250

昭和 63 年 12 月 6 日作成

士田藤雄士
監製

A4 判に縮小

間 取 略 図

