

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 14 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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 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 11 月 14 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	2,990,000 2,392,000		600,000	54,574	12,088
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 河内長野市自由ヶ丘1829番地

建物の名称 ライオンズマンション千代田壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 自由ヶ丘1829番の1の802

建物の名称 1-802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 67.45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 河内長野市自由ヶ丘1829番

地 目 宅地

地 積 13405.42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 2348264分の7002



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24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 河内長野市自由ヶ丘 1829 番地

建物の名称 ライオンズマンション千代田壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 自由ヶ丘 1829 番の 1 の 802

建物の名称 1-802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 67.45 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 河内長野市自由ヶ丘 1829 番

地 目 宅地

地 積 13405.42 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 2348264 分の 7002



令和 7 年(ケ)第 78 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 年 月 日提出
7.8.-6

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 河内長野市自由ヶ丘 1829 番地

建物の名称 ライオンズマンション千代田壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 自由ヶ丘 1829 番の 1 の 802

建物の名称 1-802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 67.45 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 河内長野市自由ヶ丘 1829 番

地 目 宅地

地 積 13405.42 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 2348264 分の 7002



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府河内長野市自由ヶ丘1番1-802号(ライオンズマンション千代田壱番館)	
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 ☐ 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 管理費月 9600円 修繕積立金 月1万3440円	令和 7年 7月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年10月分～7年7月分 計23万0400円 ☐ 不明
管理費等照会先	(株)大京アステージ(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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札表示 なし
- (2) 郵便受け表示 なし

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) 本件敷地につき地積測量図等を参考に見分したところ，その形状は概ね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「ライオンズマンション千代田」の敷地となっており，目的建物の所在する一棟の建物である「壺番館」のほかに「弐番館」がある。
- (3) ほぼ西側及び北側にていずれも幅員 4 m 以上の建築基準法上の道路に接している。
- (4) 西側道路からの進入口（北西）付近から下り傾斜になっており，まず弐番館があり，それよりさらに下ったところに壺番館がある。

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) 室内の状況は別紙写真のとおりであり，ペットボトルや洗剤の容器等がまばらに存在するものの，テレビ，冷蔵庫，洗濯機等の大きな家財道具類は見当たらず，次のような状況から相当期間人の出入りがないと認めた。
 - ア 複数回の臨場時にて，電気メーターの数値が変わらず常に無計量であり，ガスは閉栓されたままで，執行官が投入した封書もそのまま残っていた。
 - イ 流し台のシンク，浴槽やトイレなどの水回りが乾ききっていた。
- (3) 北西側洋室のドアや和室の襖等の各建具に損傷が散見され，トイレ（WC）の向かいの物入の扉が開閉しにくいといった不具合があるほか，南西側洋室の出入口付近やその近くのホールの床にきしみ，LDの床面に擦過傷のような損傷及び壁面の汚れなど全般に概ね経年に応じた劣化，損耗が認められた。

4 その他の状況について

執行官は，立入調査後，登記上の所有者以外で何らかの占有権原を主張する者は速やかに書面で届け出るよう催告する文書を，目的建物内に差し置いたが以後何らの申し出もない。

以 上

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，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，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

(4 枚目)

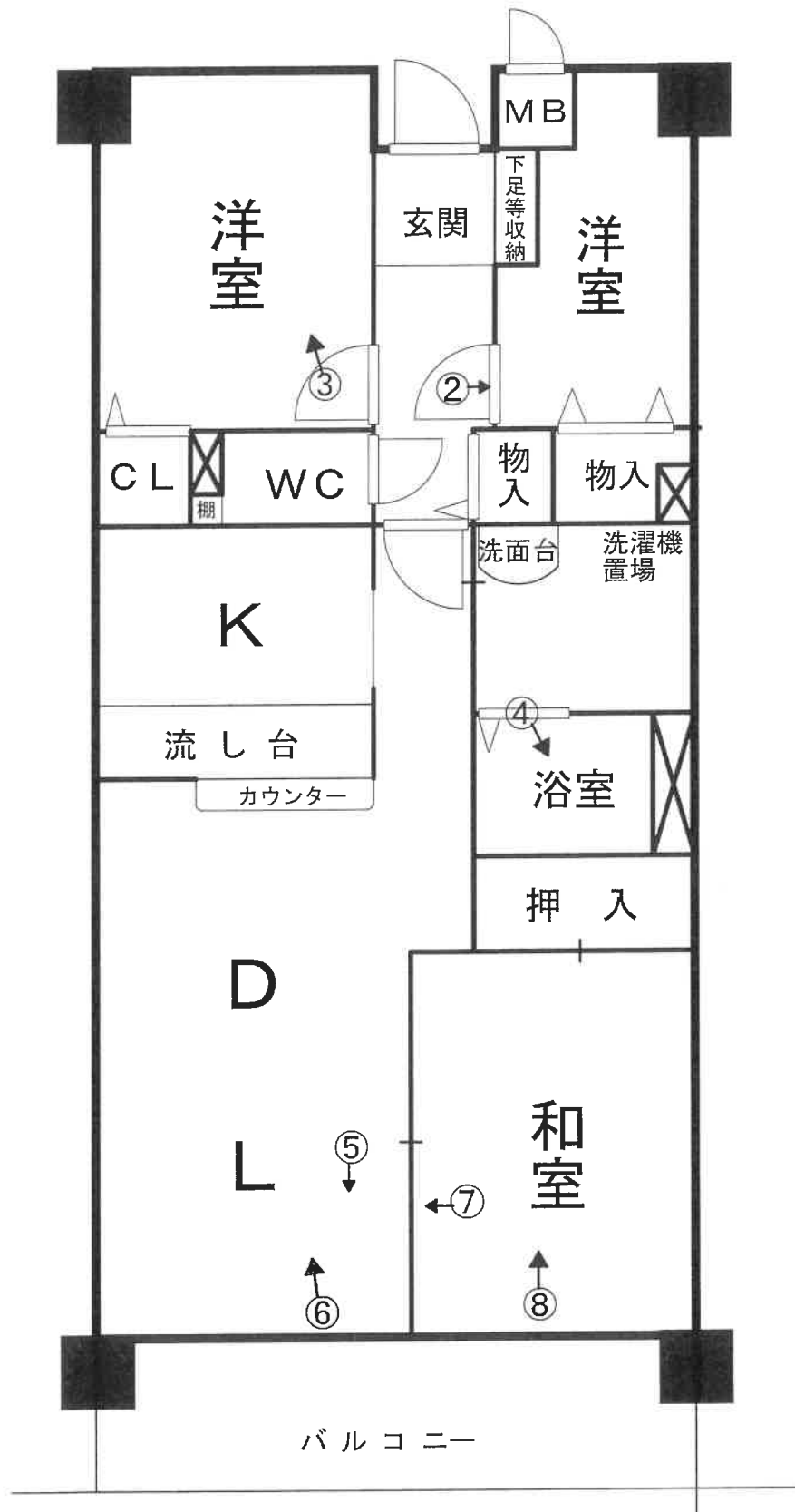
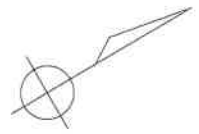
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月10日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
R7年 7月15日 11:45-12:00	大阪法務局富田林支局	公図等調査
R7年 7月15日 12:35-12:40	河内長野市役所	道路関係調査
R7年 7月15日 13:05-13:25	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし)
R7年 7月23日 11:45-11:50	物件所在地	占有調査(不在), 在宅要請書投入
R7年 7月31日 13:20-14:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
年 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 7月31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。 ☐ 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）



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(喜番館)



①

ドアにある損傷



②



③



④

(9 枚目)

床(フローリング)の損傷



⑤



⑥

襖の損傷



⑦



⑧

令和7年（ケ） 第78号

令和7年7月31日 現地調査

令和7年8月18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 2,990,000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	(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。
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共用部分(廊下、エントランス、エレベーター等)の面積を按分した面積である(河内長野市固定資産税課の聴聞による)。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	南海高野線 「滝谷」 駅 南西方 道路距離 1.5km (別添「位置図」参照) バス停「茱萸木8丁目」 停留所 南方 道路距離 約450m	
付近の状況	マンション、事業所、戸建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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条
	その他の規制	第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域、都市計画道路※1、土砂災害警戒区域※2、土砂災害特別警戒区域※2
画地条件	規模	13,405.42㎡ (登記面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約200m(西側)・奥行約140m
	高低差等	本件敷地内は西側道路に概ね等高～約10m低く接面し、西から東へ下る傾斜地となっている。
接面道路の状況	西側	幅員約6.7～8m舗装府道(法42-1-1号道路)に等高～約10m低く接面。
	北側	幅員約5.3m舗装私道(法42-1-2道路)に概ね等高に接面。(車止めあり)
	接道状況	二方路地
土地の利用状況等	現況	本件土地は、専有部分の存する一棟の建物「ライオンズマンション千代田壱番館」(15階建の共同住宅)のほかに、「ライオンズマンション千代田弐番館」の敷地となっている。
	東側	共同住宅等
	西側	道路
	南側	駐車場等
	北側	一般住宅等
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、土地の開鎖謄本、昭和46年、昭和56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	※1 都市計画道路「大阪河内長野線」(計画幅員約25m 計画決定のみ)が、本件土地に存する壱番館と弐番館の建物の間を南北に縦断する形で指定されている。 ※2 本件土地のうち、西側の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション千代田壱番館	
建物の用途	共同住宅 総戸数135戸（居宅135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1年1月10日新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル貼等
	その他	—
設 備 等	エレベーター1基、駐車場（敷地外を含み全体で203台、現在敷地外に29台空きあり）（月額7,000～10,000円/台）、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ライオンズマンション千代田管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： （株）大京アステージ 大阪南支店 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(令和7年1月31日現在) 462,232,659円 ・建築計画概要書あり。検査済証あり。 ・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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階 (802号室) 開口部の方位：南東向き	
床 面 積	67.45㎡	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス等
	床	畳、合板、CFシート等
	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	経年相応の損傷、老朽化がみられる。管理の状態は普通程度である。	
管 理 費 等	管理費	9,600 円(月額)
	修繕積立金	13,440 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和7年7月22日現在) 230,400 円
専有部分の 利用状況等	所有者が空家の状態で占有。	
特 記 事 項	・北西側洋室の建具にへこみ、和室建具の襖に破れが見受けられた。 また廊下収納の扉の閉まりが悪い。その他室内の壁、床に経年相応の 汚れや傷が見られた。	

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	67.45	0.21	3,683,000

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)
61,000	0.76	13,405.42	0.90	$\frac{7,002}{2,348,264}$	1,668,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 河内長野－18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/102 \times 100/109 = 61,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
1.02 方位	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.96 幅員	1.03	1.10	1.00	1.09

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	0.97 不整形	0.85 敷地内高低差	0.76

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)
3,683,000	1,668,000	1.00	5,351,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00 8階/15階建	1.00 南東向・中間住戸	1.00	1.00	1.00

（基準戸：8階、南東向き中間住戸）

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)
70,000	1.00	67.45	4,722,000

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	河内長野市向野町	河内長野市大矢船西町
構 造	RC造	RC造
階	4F/8F	4F/11F
面 積	約69㎡	約66㎡
建築時期	平成2年3月	平成6年2月
取引時点	令和6年6月	令和6年12月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	91,000円/㎡	61,000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	91,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{110}$	68,000
B	61,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{95}$	72,000
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/㎡) 70,000	

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)	
1,050 千円 (25.1%)	370 千円	8.0%	4,625 千円	231 千円	4,394 千円	0.71299	3,133 千円 (74.9%)	4,183 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	696	696	696	696	696	696
	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	756	756	756	756	756	756
	空室損失	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	718	718	718	718	718	718
イ 支出	維持管理費	115	115	115	115	115	115
	修繕費	161	161	161	161	161	161
	公租公課	67	67	67	67	67	67
	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	348	348	348	348	348	348
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	848	348	348	348	348	348
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		-130	370	370	370	370	370
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		-121	323	302	282	264	

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	5,351,000	1.00	5,351,000
② 比 準 価 格	4,722,000	1.00	4,722,000
③ 収 益 価 格			4,183,000
④ 調整後の価格	4,794,000		

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×エーオ
4,794,000	1.00	0.70	0.89	0	2,990,000

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 河内長野－18

所 在 : 河内長野市松ヶ丘西町1583番59
価 格 : 68,500円／㎡
位 置 : 南海高野線 滝谷駅 南西方 1km
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 127㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東4.0m 市道
用途指定等 : 第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (家屋) : 3,766,803円
土地の符号 1 : 264,435,314円 (持分 : 7,002／2,348,264)

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 河内長野市自由ヶ丘1829番地

建物の名称 ライオンズマンション千代田壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 自由ヶ丘1829番の1の802

建物の名称 1-802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 67.45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 河内長野市自由ヶ丘1829番

地 目 宅地

地 積 13405.42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 2348264分の7002



位置図

最寄駅方向

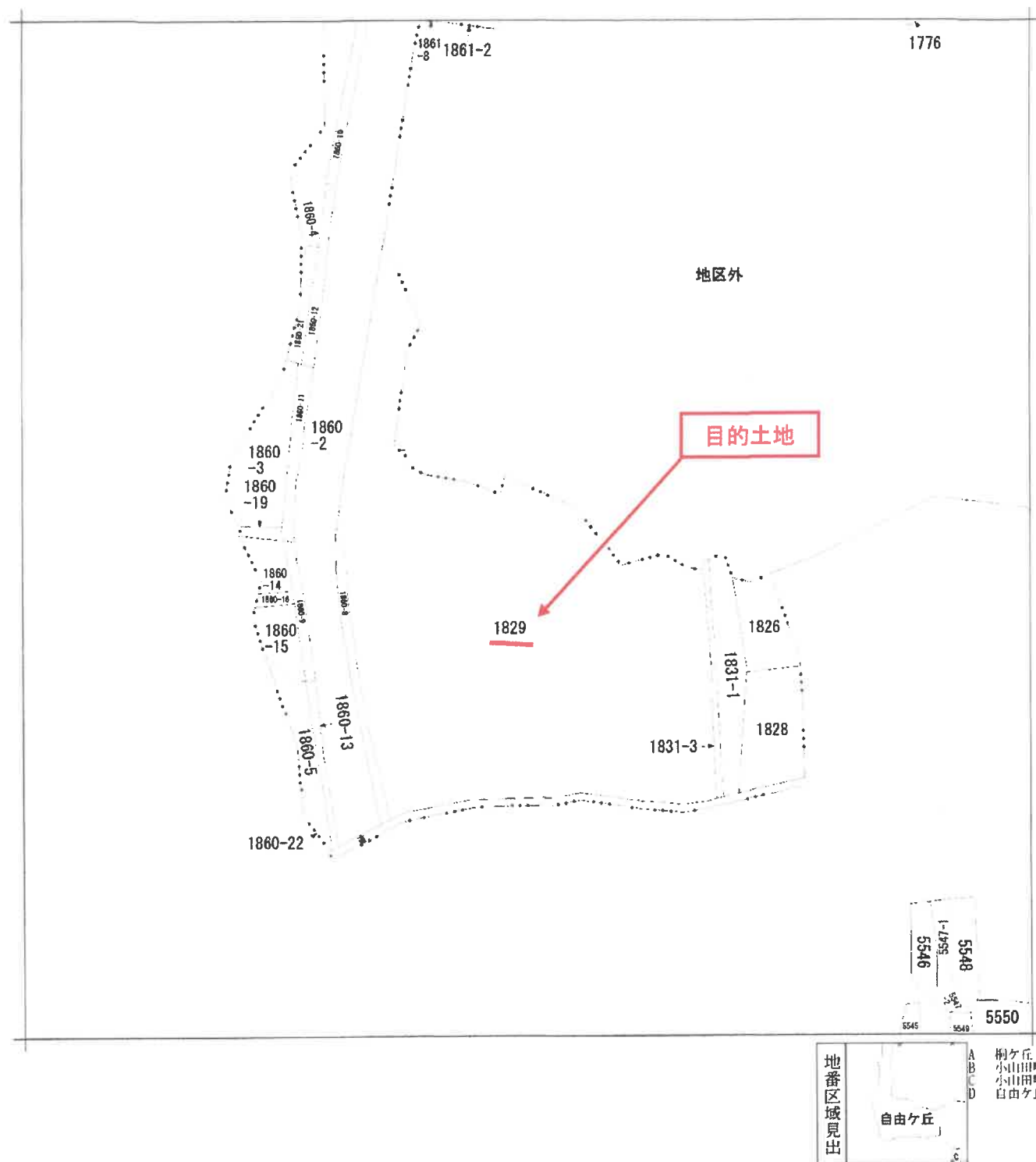
公示地

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

公 図 (写)



請求部分	所在	河内長野市自由ヶ丘				地番	1829番			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系又は記号		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	方位不明	

0160701

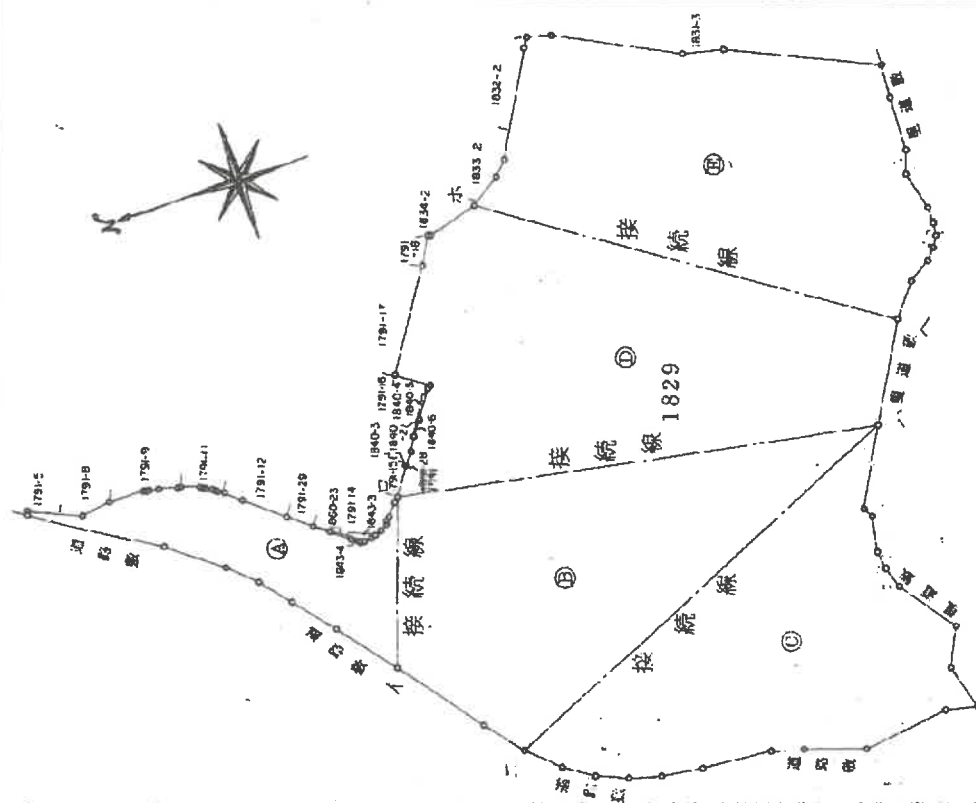
前・後・新

1829

地積測量區

(土地所在图) 6/6.20

河内長野市~~米戸町~~ (A)(B)(C)(D)(E) 自由ヶ丘



1829

(A) 889.556130 m²
 (B) 2893.6677865 m²
 (C) 2694.0420015 m²
 (D) 3631.288464 m²
 (E) 3288.8711755 m²

Σ 13405.4255575 m²

昭和 61 年 5 月 29 日作製

土地家屋調査士

中 國 人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

A4 判に縮小

0160702

1829

地積測量図 2/6

土地の所在

積求④

10.492 x 0.932 =	9.778544
26.909 x 2.333 =	62.778697
16.843 x 4.230 =	71.245890
13.726 x 5.788 =	79.446088
11.426 x 6.606 =	6.1924156
11.346 x 6.630 =	7.147980
11.271 x 1.815 =	45.958665
11.690 x 3.522 =	20.1472180
18.040 x 8.123 =	146.539920
18.040 x 0.449 =	8.0999666
18.025 x 3.180 =	57.319500
16.381 x 0.546 =	8.944026
16.155 x 0.569 =	9.192195
15.906 x 1.080 =	17.178480
15.440 x 0.614 =	9.480160
15.191 x 0.553 =	8.400623
14.950 x 1.105 =	15.19750
14.480 x 3.416 =	49.463680
15.274 x 8.120 =	124.024880
15.274 x 6.133 =	93.675442
14.987 x 4.790 =	71.789730
16.713 x 2.818 =	47.097234
16.713 x 6.839 =	114.300207
16.332 x 3.826 =	62.486232
17.143 x 1.510 =	25.885930
17.143 x 0.131 =	2.245733
17.363 x 9.448 =	164.045624
25.456 x 8.944 =	227.679464
25.486 x 0.911 =	23.217746
25.765 x 1.395 =	35.942175
26.195 x 0.995 =	26.064025
26.895 x 0.970 =	26.088150
28.136 x 1.186 =	33.369296
28.618 x 0.364 =	10.415952
29.662 x 0.536 =	15.898632
32.127 x 1.018 =	32.703286
33.227 x 0.364 =	12.094628

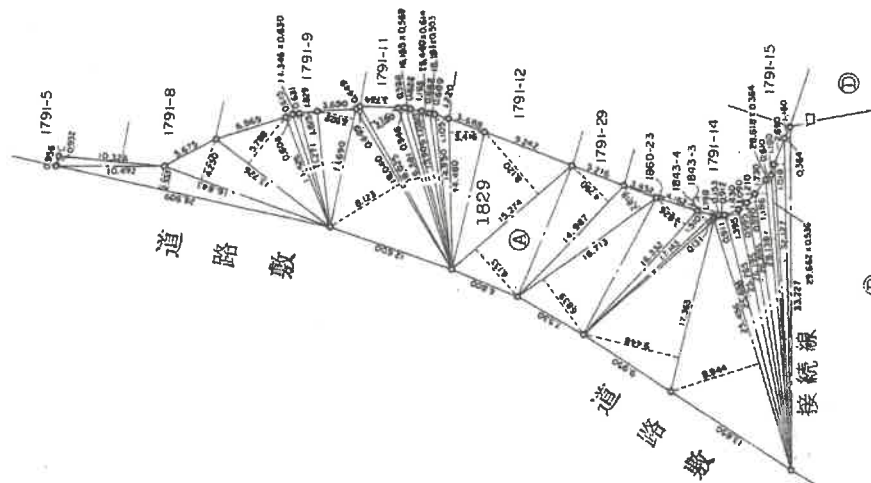
合計	1779.11260
1/2	889.556130 m²

十、中國人民銀行

(昭和) 六年 五月 二日 製作

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$



C:コンクリート杭
その他は全点金属板

A4 判に縮小

0160703

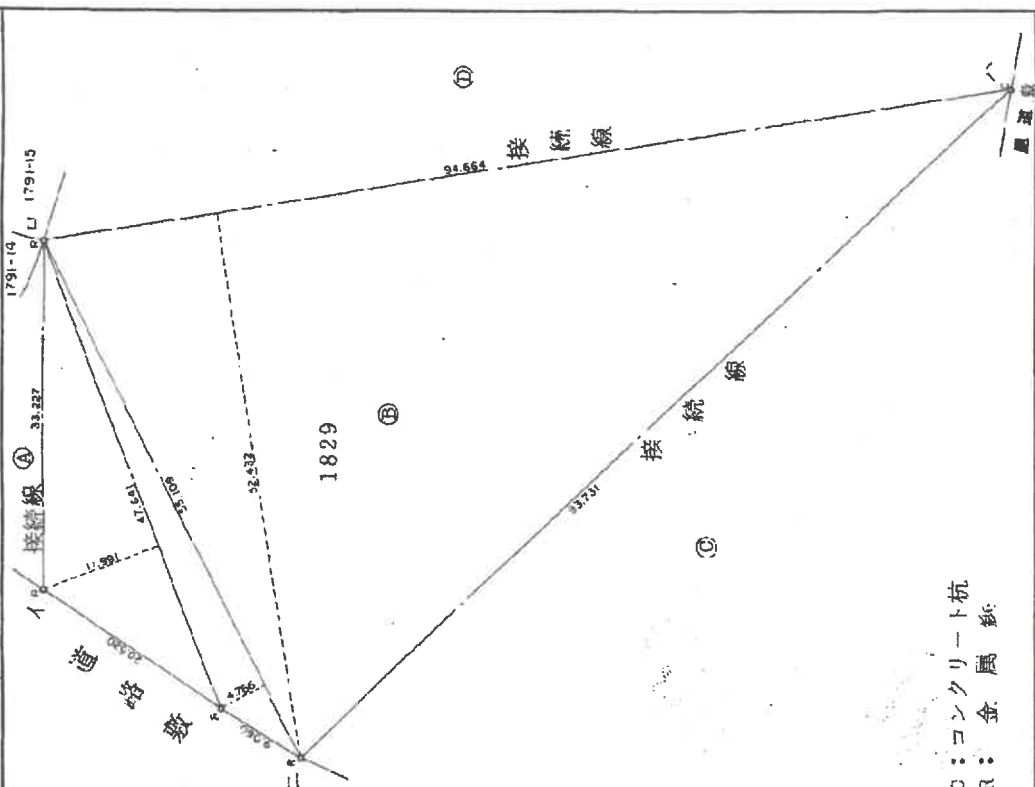
地積測量図 3/6

地番	1829	地積測量図 3/6
土地の所在	河内長野市、 木戸町 自由ヶ丘 ③	

⑤ 求積

$$\begin{aligned} 47.641 \times 11.991 &= 571.263231 \\ 55.109 \times 4.766 &= 262.649494 \\ 94.664 \times 52.432 &= 4963.422848 \end{aligned}$$

合計 5797.335573

1 / 2 2835.6677855 m²

C: コンクリート杭
R: 金属杭

申請人

士 查 閱 實 地

(昭和61年5月29日作製)

縮尺 $\frac{1}{500}$

A4 判に縮小

登記年月日：昭和61年6月20日

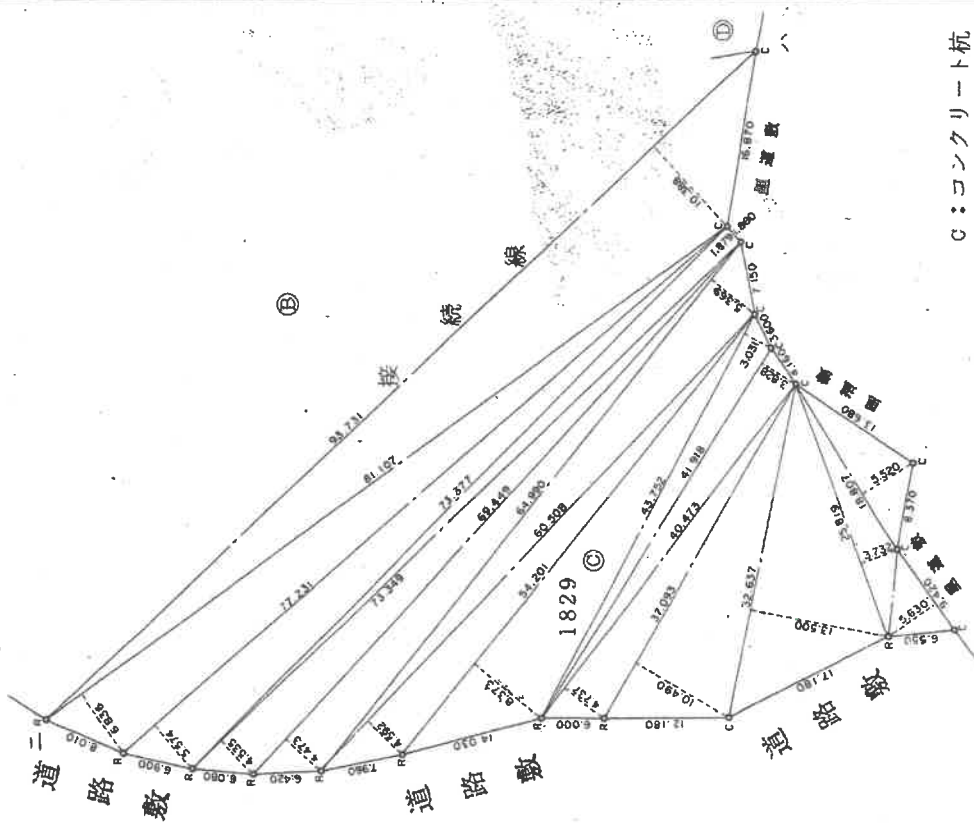
0160704

地積測量図 4/6

地番	1829
土地の所在	河内長野市永戸町自由ヶ丘

◎ 求積

93.731 x 10.388 = 973.677628
81.107 x 6.836 = 554.447452
77.231 x 5.574 = 430.485594
73.377 x 1.879 = 137.875383
73.349 x 4.535 = 332.637715
69.449 x 4.473 = 310.645377
64.990 x 5.369 = 348.931310
60.508 x 4.592 = 277.852736
54.201 x 8.373 = 453.824973
43.752 x 3.031 = 132.612312
41.918 x 3.828 = 160.462104
40.473 x 4.737 = 191.720601
37.093 x 10.490 = 389.105570
32.637 x 13.500 = 440.599500
25.819 x 3.732 = 96.356508
18.807 x 5.520 = 103.814640
9.420 x 5.630 = 53.034600
合計 5388.084003
1 / 2 2694.0420015



G:コンクリート杭
R: 金 属 釘

申請人	縮尺	1 / 500
-----	----	---------

(昭和 61 年 5 月 29 日作成)

土地家屋調査士

A4 判に縮小

地積測量図 5/6

墨地

1829

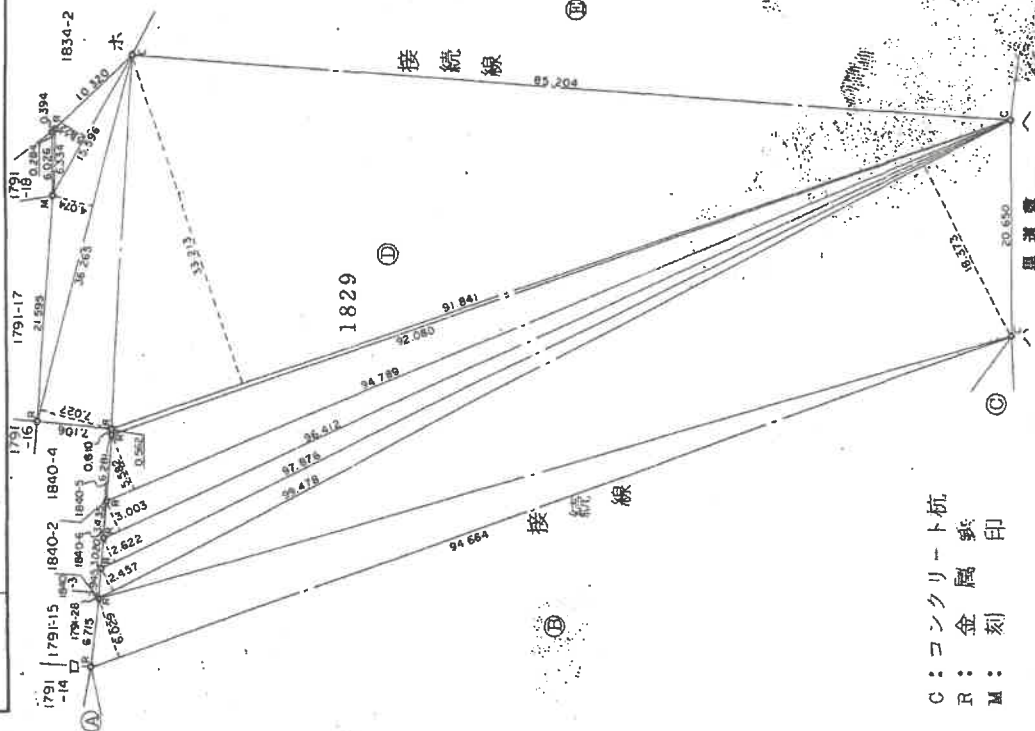
河内長野市木戸町自由ヶ丘



積求

94.664	×	6.029	=	570.729256
99.478	×	18.373	=	1827.703294
97.476	×	2.457	=	244.417446
99.878	×	2.622	=	263.630872
96.412	×	3.003	=	289.525236
94.789	×	5.582	=	529.112198
92.080	×	0.562	=	51.743960
91.841	×	33.213	=	3050.315133
36.265	×	7.027	=	254.834155
36.265	×	4.074	=	147.743610
15.596	×	2.822	=	44.013912
6.334	×	0.284	=	1.799856

合計	7268.576928
----	-------------

1 / 2 3634.288464 m²

C: コクリート杭
R: 金屬板
M: 刻印

申請人

土地家屋調査士

(昭和61年5月29日作製)

縮尺

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

A4 判に縮小

登記年月日: 昭和61年6月20日

0160706

地積測量図 6/6

地番

1829

土地の所在

河内長野市木戸野 自由ヶ丘

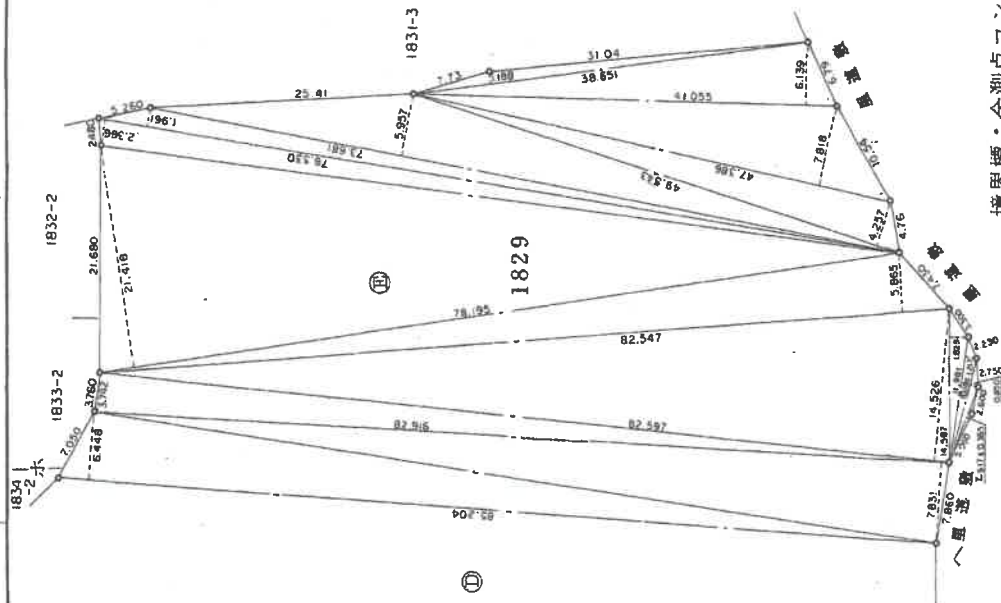
⑮

⑮ 求積

85.204 x 6.448 = 549.395392
82.916 x 7.831 = 649.315196
82.916 x 3.742 = 310.271672
82.597 x 14.526 = 1199.804022
14.587 x 1.829 = 26.679623
11.981 x 1.217 = 14.580877
10.184 x 0.850 = 8.656400
7.617 x 0.385 = 2.932545
82.547 x 5.865 = 484.138155
78.195 x 21.418 = 1674.780510
78.530 x 2.366 = 185.801980
78.530 x 1.961 = 153.997330
73.681 x 5.957 = 438.917717
49.343 x 4.257 = 210.053151
47.386 x 7.818 = 370.463748
41.055 x 6.139 = 252.036645
38.651 x 1.188 = 45.917388

合計 6577.742351

1/2 3288.8711755 m²



A4判に縮小

土地家屋調査士

(昭和 61 年 5 月 29 日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日: 平成17年1月17日

各階平面図

0679915

建物図面

収容番号 木戸町1829番

1-802

建物の所在 河内長野市木戸町1829番地

自由ヶ丘

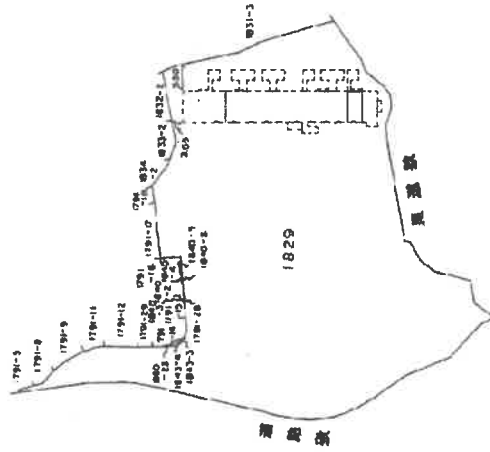
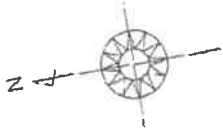
建物の存する部分8階

建物番号 1-802



求積表

2.640 X 0.700	-	1.848000
1.875 X 0.700	=	1.312500
5.680 X 11.320	=	64.297600
合計		67.45800
床面積		67.45 m ²



申請人

縮尺 1/250

和 63 年 12 月 7 日(作製)

縮尺

1/2000

A4 判に縮小

登記年月日: 平成17年1月17日

各階平面図

0679826

建物図面

6/13

家番番号

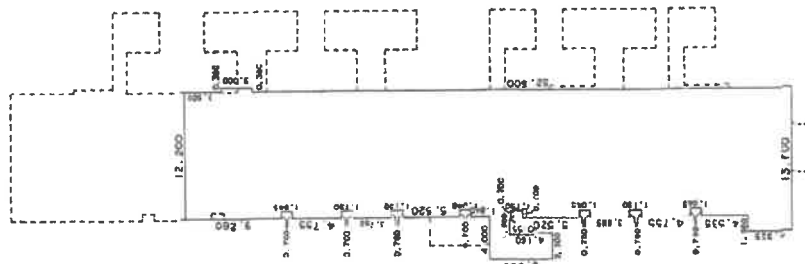
建物の所在

河内長野市木戸町1829番地

自由ヶ丘

ライオンズマンション千代田 有番館

8 階



求積表

6.05C X 2.500	=	15.125000
1.89C X 1.500	=	2.835000
4.325 X 1.500	=	6.487500
9.260 X 0.700	=	6.482000
4.755 X 0.700	=	3.328500
3.780 X 0.700	=	2.646000
5.520 X 0.700	=	3.864000
3.885 X 0.700	=	2.719500
5.520 X 0.700	=	3.864000
3.885 X 0.700	=	2.719500
4.755 X 0.700	=	3.328500
8.860 X 0.700	=	6.202000
59.000 X 11.500	=	678.500000
3.000 X 0.360	=	1.080000

合計 739.181500
床面積 739.18 m²

申請人

縮尺

1/

縮尺 1/500

昭和 63 年 12 月 7 日作成

A4 判に縮小

間 取 略 図

