

期間入札の公告

令和 8年 3月13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 8年 4月 1日から 令和 8年 4月 9日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月16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 4月30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 8年 3月13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 富田林市桜ヶ丘町579番地11

建物の名称 ダイアパレス金剛東桜ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘町579番11の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.48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 富田林市桜ヶ丘町579番11

地 目 宅地

地 積 2891.78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 492635分の8347



物件明細書

令和 8年 1月26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。

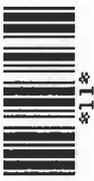
5 その他買受けの参考となる事項

【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 富田林市桜ヶ丘町579番地11

建物の名称 ダイアパレス金剛東桜ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘町579番11の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.48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 富田林市桜ヶ丘町579番11

地 目 宅地

地 積 2891.78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 492635分の8347



令和 7年(ケ)第 131号
令和 7年11月 6日受理
令和 年 月 日提出
7.12.-9

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 富田林市桜ヶ丘町579番地11

建物の名称 ダイアパレス金剛東桜ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘町579番11の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.48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 富田林市桜ヶ丘町579番11

地 目 宅地

地 積 2891.78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 492635分の8347



| | | |
|-----------------|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 富田林市桜ヶ丘町2番55号 ダイアパレス金剛東桜ヶ丘903号室 | |
| 建物 | 物件1 | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 10,680円 修繕積立金 20,120円 | 令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年10月分～同年11月分 計61,600円 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先 | 株式会社東急コミュニティー | |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 | |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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) マンションエントランスの室名札表示 所有者の姓
目的建物入り口の表札表示 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）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（符号1）は目的建物の所在するマンション「ダイアパレス金剛東桜ヶ丘」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。
- (4) 敷地権の目的たる土地（符号1）には電柱が設置されていた。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は間取図（概略）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わずかに残されていたが、以下の理由で空き家と思料される。

ア マンション管理人の、目的建物は空き家と聞いているという陳述の存在

イ 所有者の子の、目的建物には誰も住んでいない旨の回答書の存在

- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (5) 目的建物のLDの床にわずかに傷があり、また、壁にひび割れが存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 | 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり |
| ■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。 |
| ■所有者の子 | 目的建物には誰も住んでいません。 |
| ■マンションの管理人 | 目的建物は、長期間、誰も住んでいないと聞いています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

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（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

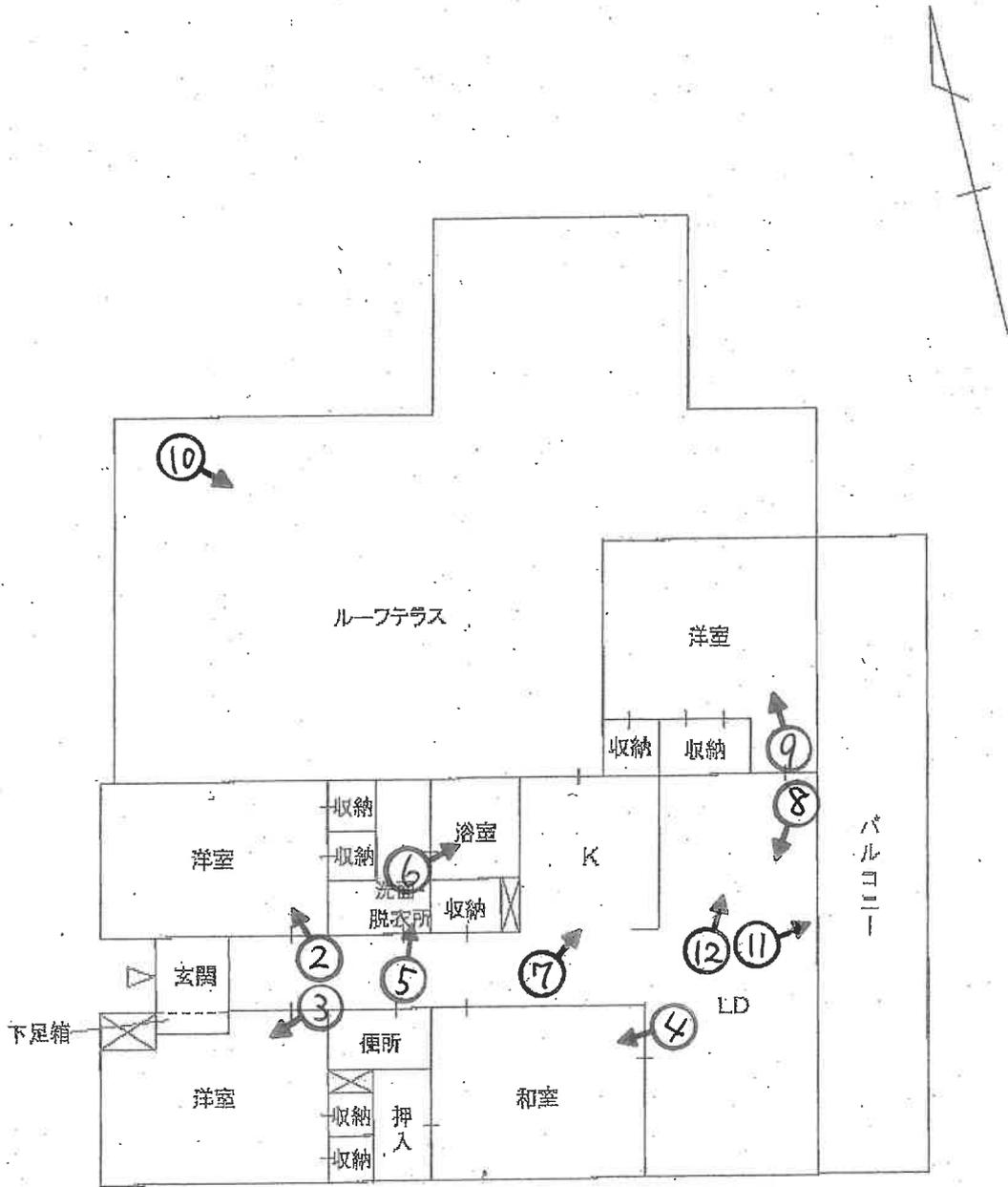
(5枚目)

| 調査の経過 | | |
|--|------------|-------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年11月11日 | 執行官室 | 照会文書送付（管理会社） |
| 7年11月11日 16:35-16:39 | 執行官室 | 電話照会（管理会社に架電） |
| 7年11月13日 13:00-13:15 | 富田林市すばるホール | 道路調査 |
| 7年11月13日 13:25-13:40 | 物件所在地 | 物件及び占有確認、照会文書投函、マンションの管理人と面談 |
| 7年11月13日 14:05-14:30 | 富田林市役所 | 課税台帳調査 |
| 7年11月13日 14:55-15:10 | 大阪法務局富田林支局 | 公図等調査 |
| 7年11月19日 | 執行官室 | 照会文書送付（所有者） |
| 7年11月28日 13:45-14:30 | 物件所在地 | 解錠による立入調査（評価人帯同）、マンションの管理人と面談 |
| 7年12月3日 12:56-12:58 | 執行官室 | 電話照会（所有者の子） |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月28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。</p> | | |

(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)

間取図 (概略)



①目的建物が含まれるマンション



②



③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(// 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪LDの壁のひび割れ



⑫LDの床のきず



令和7年（ケ）第131号
令和7年11月28日 現地調査
令和7年12月24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 7,060,000 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。 |
| 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 | 近鉄長野線「川西」駅 北西方 道路距離 約920m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 共同住宅や一般住宅がみられる住宅地域。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2種中高層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他の規制 | 宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域) |
| 画地条件 | 規模 | 2891.78㎡ |
| | 形状 | やや不整形 |
| | 間口・奥行 | 間口約10m(北東側)・奥行約62m |
| | 高低差等 | 一部に傾斜地と段差がある |
| 接面道路の状況 | 北東側 | 幅員約7.2～13m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 | 9階建の共同住宅の敷地 |
| | 北東側 | 道路ほか |
| | 東側 | 住宅 |
| | 南西側 | 空地 |
| | 西側 | 空地 |
| 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、通常のコスト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46年・58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 | <ul style="list-style-type: none"> ・電柱がある。 ・西方及び南西方隣接地と高低差(目的土地が低い)があり、一部に傾斜と段差がある。 | |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | | |
|--------------------------|---|------------------|--|
| マンション名 | ダイアパレス金剛東桜ヶ丘 | | |
| 建物の用途 | 共同住宅 (総戸数 70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8年11月25日 新築 | |
| | 経過年数 | 約29年 | |
| | 経済的残存耐用年数 | 約21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 | アスファルト露出防水 | |
| | 外壁 | 45二丁掛タイル・吹付タイルほか | |
| 設備等 | エレベーター1基, オートロック, 駐車場(40台:月額9,000円～10,000円) | | |
| 建物の品等 | 普通程度 | | |
| 管理の形態等 | 管理組合: 有, 名称: ダイアパレス金剛東桜ヶ丘管理組合 管理方式: 委託 管理会社: 株式会社東急コミュニティー 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: 210,273,265 円(令和7年10月31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 | 9階部分 (903号室) 開口部の方位: 南東向き (角部屋) | |
| 床 面 積 | 80.48㎡ (登記面積) | |
| 間 取 り | 4LDK | |
| 仕 様 | 天 井 | ビニールクロスほか |
| | 床 | タタミ・フローリングほか |
| | 内 壁 | ビニールクロスほか |
| | 設 備 | 浴室暖房乾燥機(作動状況は不明) |
| | そ の 他 | 特になし |
| 保守管理の状態 | 普通程度 | |
| 管 理 費 等 | 管 理 費 | 10,680 円(月額) |
| | 修繕積立金 | 20,120 円(月額) |
| | 滞 納 額 | 61,600円(令和7年10月31日現在) |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 所有者が空家の状態で占有している。 | |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・LDの床と内壁に損傷箇所がある。 ・ルーフテラスにスチール物置が設置されている。 ・経年相応の汚損や損傷が見られる。 | |

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/m ²) ア | 専有面積 (m ²) 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 | 80.48 | 0.31 | 8,732,000 |

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

| | |
|-----------|------|
| 経過年数 | 約29年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約21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21年 / (経過年数29年 + 経済的残存耐用年数21年))} × (観察減価1-0.3) = 0.31

※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) |
|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|--|
| 71,600 | 0.83 | 2,891.78 | 0.90 | $\frac{8,347}{492,635}$ | 2,621,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 94 & \times & \doteq 71,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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) |
|------|------|------|------|---------|
| 0.97 | 1.02 | 0.95 | 1.00 | 0.94 |

イ 個別格差:

| 接面・方位 | 規模 | 形状等 | 傾斜・段差 | 総合(相乗積) |
|-------|------|------|-------|---------|
| 1.00 | 0.90 | 0.97 | 0.95 | 0.83 |

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) |
|------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 8,732,000 | 2,621,000 | 1.09 | 12,375,000 |

ウ 個別格差:

| ※1階層 | 位置 | 品等程度 | その他 | 総合(相乗積) |
|------|------|------|------|---------|
| 1.04 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.09 |

※1階層 : 9階 1.04
(基準戸:5F、南東 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) |
|------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 117,000 | 1.09 | 80.48 | 10,264,000 |

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 | 富田林市桜ヶ丘町 | 富田林市桜ヶ丘町 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| 階 | 5階/9階 | 8階/14階 |
| 面積 | 約76㎡ | 約70㎡ |
| 建築時期 | 平成8年11月 | 平成9年3月 |
| 取引時点 | 令和6年9月 | 令和7年6月 |
| 取引形態 | 売買成約 | 売買成約 |
| 事例価格 | 124,000円/㎡ | 152,000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 | 124,000 | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{108}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | 115,000 |
| ② | 152,000 | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{103}$ | $\frac{100}{118}$ | $\frac{100}{105}$ | 119,000 |
| 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/㎡) 117,000 |

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ため、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 7.0% | 正味復帰価値現価 ク(カ×キ) | |
| ア | イ | ウ | エ(イ÷ウ) | オ | カ(エーオ) | キ | ク(カ×キ) | ケ(ア+ク) |
| 2,212 千円 (30.1%) | 608 千円 | 8.0% | 7,600 千円 | 380 千円 | 7,220 千円 | 0.71299 | 5,148 千円 (69.9%) | 7,360 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 | 1,056 | 1,056 | 1,056 | 1,056 | 1,056 | 1,056 |
| 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 | 1,152 | 1,152 | 1,152 | 1,152 | 1,152 | 1,152 |
| 空室損失 | △ 58 | △ 58 | △ 58 | △ 58 | △ 58 | △ 58 |
| 貸倒損失 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 有効総収益 | 1,094 | 1,094 | 1,094 | 1,094 | 1,094 | 1,094 |
| イ 支出 | | | | | | |
| 維持管理費 | 128 | 128 | 128 | 128 | 128 | 128 |
| 修繕費 | 241 | 241 | 241 | 241 | 241 | 241 |
| 公租公課 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |
| 損害保険料 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| その他 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 運営支出合計 | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 |
| 資本的支出 | 300 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 総費用合計 | 786 | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 |
| ウ 経費率 (運営支出/可能総収益) | 42% | 42% | 42% | 42% | 42% | 42% |
| エ 有効純収益 | 308 | 608 | 608 | 608 | 608 | 608 |
| 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 | 288 | 531 | 496 | 464 | 433 | |

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 | 12,375,000 | 1.00 | 12,375,000 |
| ② 比準価格 | 10,264,000 | 1.00 | 10,264,000 |
| ③ 収益価格 | | | 7,360,000 |
| ④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入) | 10,396,000 | | |

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 |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 10,396,000 | 1.00 | 0.70 | 0.97 | 0 | 7,060,000 |

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 地価公示【富田林一7】

所 在 : 富田林市桜ヶ丘町234番21「桜ヶ丘町6-21」
価 格 : 68,000円/m²
位 置 : 近鉄長野線「川西」駅 北西方 約700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 183m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西4m私道
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 : 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

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 土地 符号1 | 111,454,984 円 (土地: 8,347 / 492,635) |
| 建物 | 5,787,795 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 富田林市桜ヶ丘町579番地11

建物の名称 ダイアパレス金剛東桜ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘町579番11の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 80.48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 富田林市桜ヶ丘町579番11

地 目 宅地

地 積 2891.78平方メートル

(敷地権の表示)

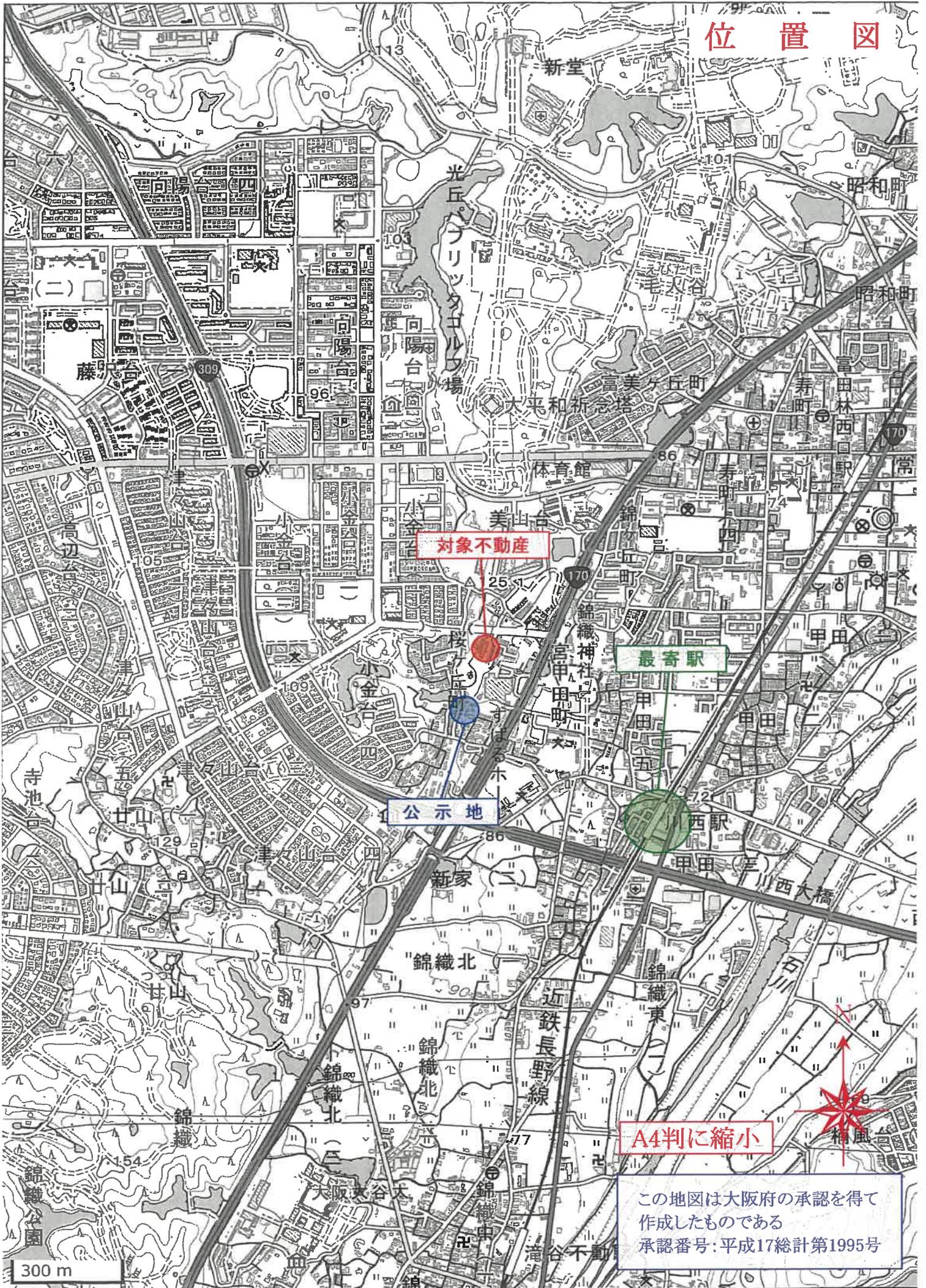
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 492635分の8347



位置図



対象不動産

公示地

最寄駅

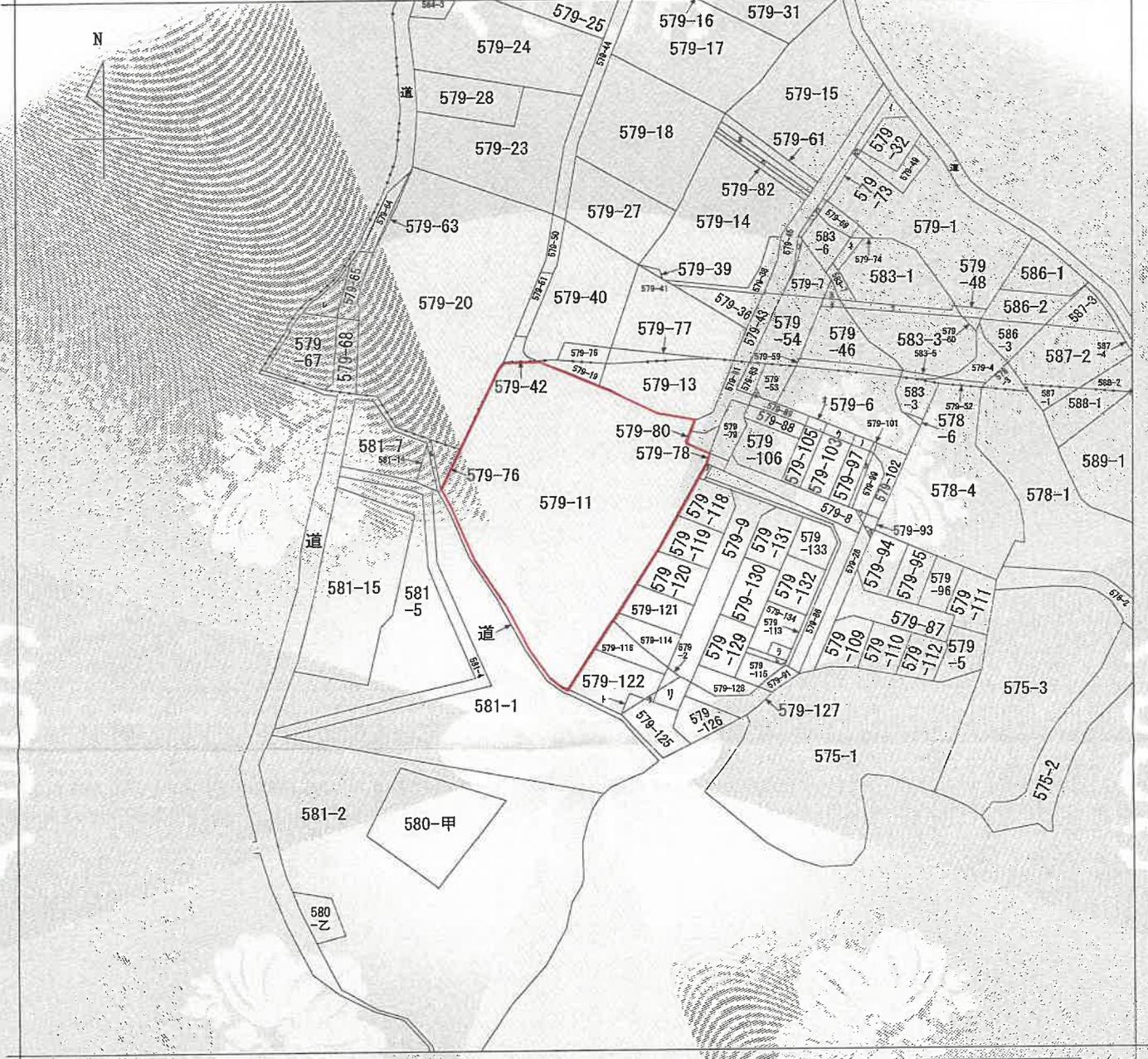
A4判に縮小

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

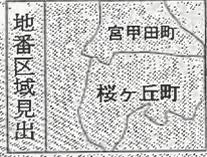
300 m

公 図 写

イ 579-71 ハ 579-75 ホ 579-62 ト 579-123 ニ 579-34 ホ 579-85
 579-72 ニ 583-8 ヘ 579-80 テ 579-124 ノ 579-77 ヌ 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 | 所在 | 富田林市桜ヶ丘町 | | 地番 | 579番11 | | |
| 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 | 昭和57年11月20日 | | 備付年月日(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。

(大阪法務局富田林支局管轄)
 令和7年9月18日
 福岡法務局

地図整理番号：M77123
 (1/2)

登記官



月日：平成7年7月31日

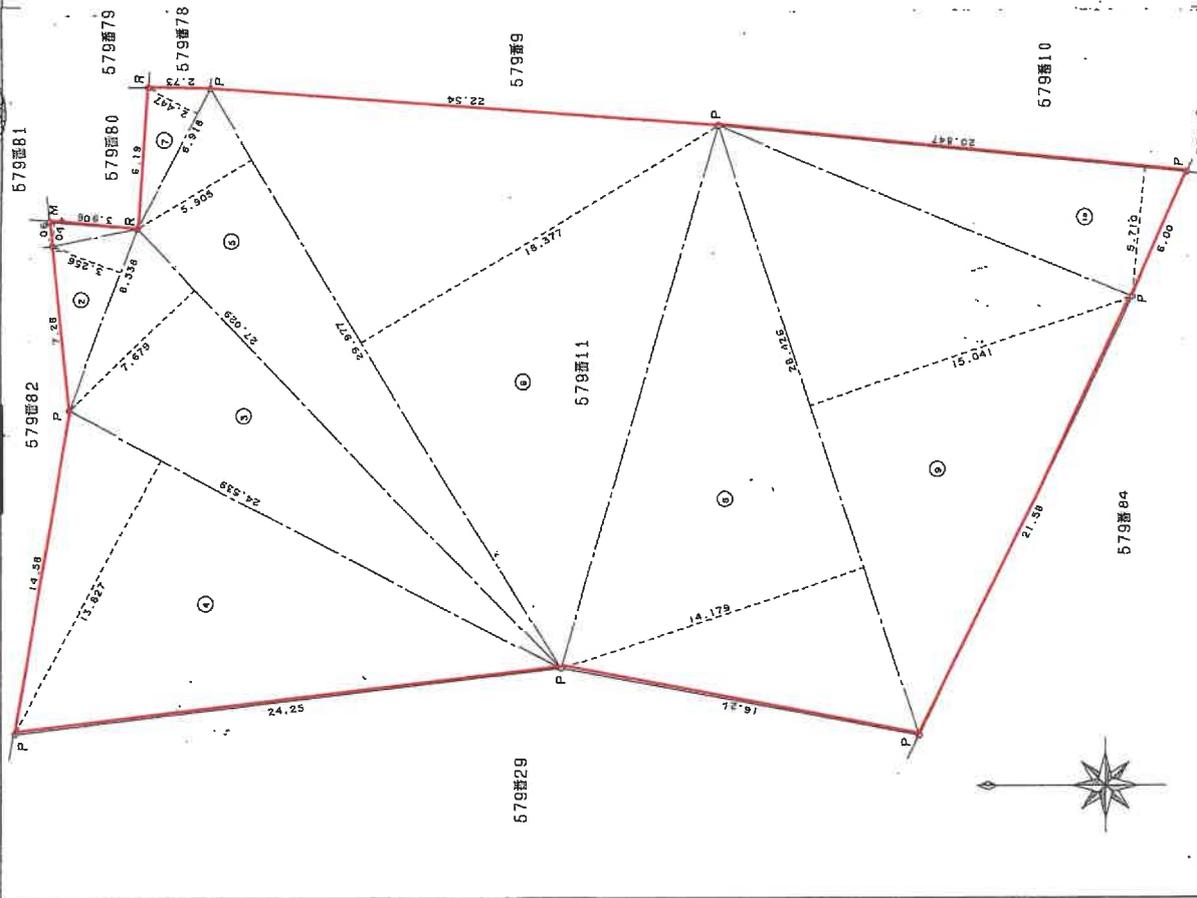
0082613

前・後・新

地番 579番11

地積測量図 H7.7.31/

土地の所在 富田林市桜ヶ丘町



三斜求積表

| 地番 | A579-11 | | |
|-----|---------|--------|--------------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
| 1 | 3.906 | 1.044 | 4.077864 |
| 2 | 8.538 | 3.256 | 27.789728 |
| 3 | 27.029 | 7.679 | 207.585691 |
| 4 | 24.539 | 13.827 | 339.300753 |
| 5 | 29.977 | 5.905 | 177.014185 |
| 6 | 29.977 | 18.377 | 550.887329 |
| 7 | 6.918 | 2.447 | 16.928346 |
| 8 | 28.426 | 14.179 | 403.052254 |
| 9 | 28.426 | 15.041 | 427.555466 |
| 10 | 20.847 | 5.710 | 119.056370 |
| | | 倍面積 | 2273.207986 |
| | | 面積 | 1136.6039930 |
| | | 地積 | 1136.60 |

総計 1136.6039930

7.9.11
579-12.29.82.84
2/10筆

| 境界標の種類 | 記号 |
|---------|-----|
| 合成樹脂杭 | (P) |
| 金風標 | (R) |
| コンクリート杭 | (C) |
| 刻印 | (M) |
| 鉄 | (N) |

作製者

日作製)

申請人

縮尺

1 / 260

A4判に縮小

| | | |
|-----------|-----|-----|
| 作製年月日 | 作製者 | 申請人 |
| 昭和46年6月/日 | | |

前・後・新
地番 579-12
土地の所在 富田林市大字甲田 桜ヶ丘町



求積表

| | |
|-----|--------------------------|
| 1 | 27.10 x 12.22 = 331.1620 |
| 2 | 27.10 x 1.27 = 305.4170 |
| 3 | 14.06 x 0.40 = 5.6240 |
| 計 | 642.2030 |
| 1/2 | 321.1015 |

7.9.-1
579-11 1/2合坪

(日本土地家屋調査士会連合会合用紙)

縮尺 1/300

(日 標 理 9)

地図に準ずる図面については、不動産登記法第14条第1項の規定による地図ではないので、土地の位置・範囲・形状等が現地と符合しないものもあります。

所在・地番 (☑ 図面記載のとおり)

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 大阪府富田林市 | <input type="checkbox"/> 大阪府南河内郡河南町 |
| <input type="checkbox"/> 大阪府羽曳野市 | <input type="checkbox"/> 大阪府南河内郡太子町 |
| <input type="checkbox"/> 大阪府藤井寺市 | <input type="checkbox"/> 大阪府南河内郡早稲赤阪村 |
| <input type="checkbox"/> 大阪府河内長野市 | |

縮尺 1/250, 1/500, 1/600, 1/1000, 1/1200, 不明, 図面記載のとおり

方位 不明

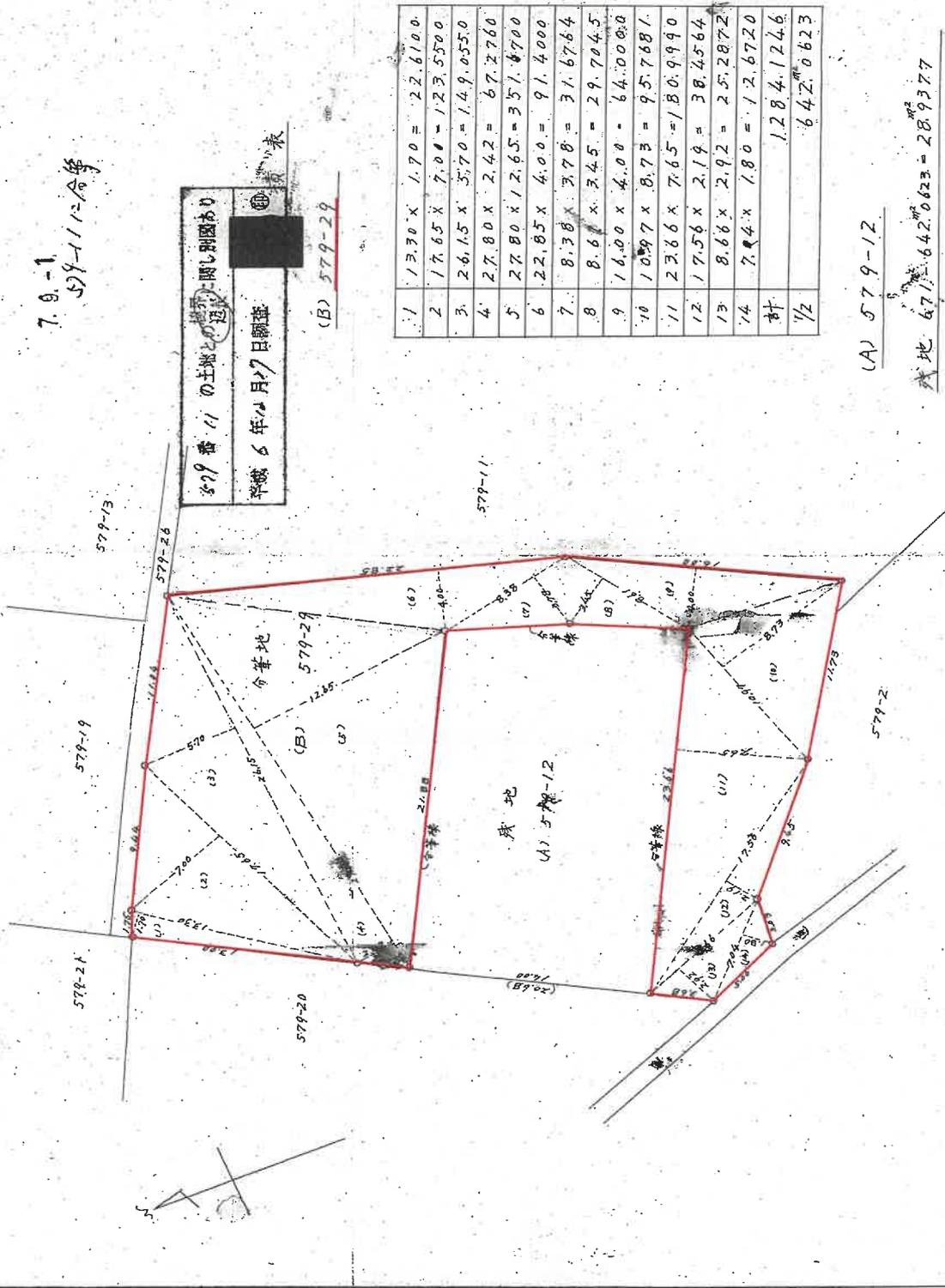
複写機により作成

| | | | |
|-------|-----------|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和46年5月4日 | 申請人 | |
| 作製者 | | 申請人 | |

地積測量図

前後

| | |
|-------|----------------|
| 地番 | 579-12, 579-29 |
| 土地の所在 | 富田林市大字甲 桜ヶ丘町 |



| | | |
|-----|-----------------|-----------|
| 1 | 13.30 x 1.70 = | 22.6100 |
| 2 | 17.65 x 7.00 = | 123.5500 |
| 3 | 26.15 x 5.70 = | 149.0550 |
| 4 | 27.80 x 2.42 = | 67.2760 |
| 5 | 22.80 x 12.65 = | 351.6700 |
| 6 | 22.85 x 4.00 = | 91.4000 |
| 7 | 8.38 x 3.78 = | 31.6764 |
| 8 | 8.67 x 3.45 = | 29.7045 |
| 9 | 16.00 x 4.00 = | 64.0000 |
| 10 | 10.97 x 8.73 = | 95.7681 |
| 11 | 23.66 x 7.65 = | 180.9990 |
| 12 | 17.56 x 2.19 = | 38.4564 |
| 13 | 8.66 x 2.92 = | 25.2872 |
| 14 | 7.44 x 1.80 = | 12.6720 |
| 計 | | 1284.1246 |
| 1/2 | | 642.0623 |

(A) 579-12
 地積 671.642.0623 = 28.9377

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日調連9)

別に準ずる図面については、不動産登記法第14条第1項の規定による地図ではないので、土地の位置・範囲・形状等が現地と符合しないものもあります。

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| 在・地番 (図面記載のとおり) | |
| 大阪府富田林市 | <input type="checkbox"/> 大阪府南河内郡河南町 |
| 大阪府羽曳野市 | <input type="checkbox"/> 大阪府南河内郡太子町 |
| 大阪府藤井寺市 | <input type="checkbox"/> 大阪府南河内郡千早赤阪村 |
| 大阪府河内長野市 | |

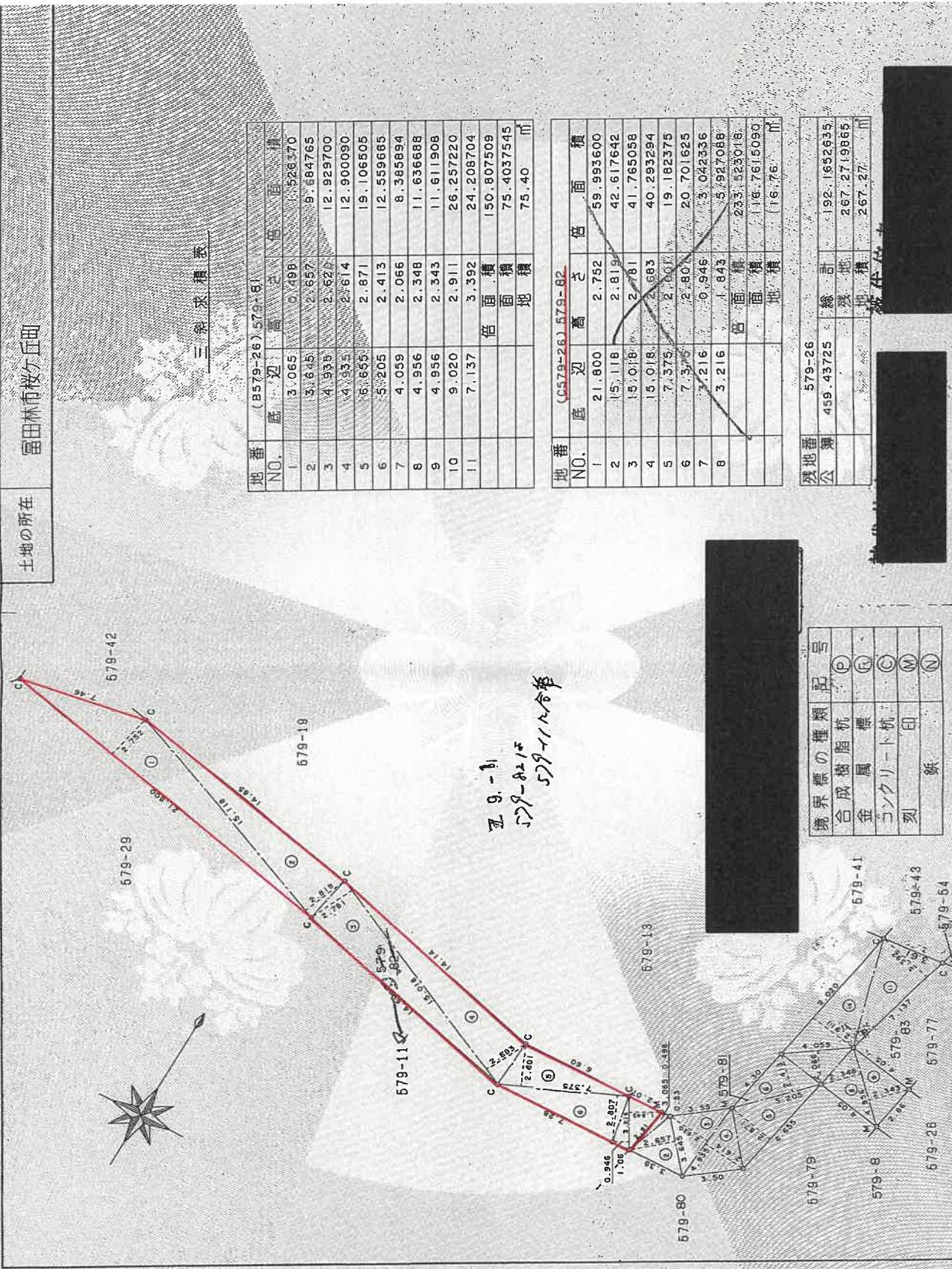
縮尺 1/250, 1/500, 1/600, 1/1000, 1/1200, 不明, 図面記載のとおり

A4判に縮小

地積測量図

地番 679番26 679番81 679番82
土地の所在 雷田林市桜ヶ丘町

0082633



三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
|-----------|-------|-------|------------|
| 1 | 3.065 | 0.499 | 1.528370 |
| 2 | 3.645 | 2.657 | 9.684765 |
| 3 | 4.935 | 2.622 | 12.929700 |
| 4 | 4.335 | 2.614 | 12.900090 |
| 5 | 6.855 | 2.871 | 19.106505 |
| 6 | 5.205 | 2.413 | 12.559665 |
| 7 | 4.059 | 2.066 | 8.385894 |
| 8 | 4.956 | 2.348 | 11.636688 |
| 9 | 4.956 | 2.343 | 11.611908 |
| 10 | 9.020 | 2.911 | 26.257220 |
| 11 | 7.137 | 3.392 | 24.208704 |
| 倍面積 | | | 150.807509 |
| 面積 | | | 75.4037545 |
| 地積 | | | 75.40 ㎡ |

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
|-----------|--------|-------|-------------|
| 1 | 21.800 | 2.752 | 59.993600 |
| 2 | 15.118 | 2.819 | 42.617642 |
| 3 | 15.018 | 2.781 | 41.785058 |
| 4 | 15.018 | 2.883 | 40.293294 |
| 5 | 7.375 | 2.707 | 19.182375 |
| 6 | 7.375 | 2.807 | 20.701625 |
| 7 | 3.216 | 0.946 | 3.042336 |
| 8 | 3.216 | 1.643 | 5.1927088 |
| 倍面積 | | | 233.523016 |
| 面積 | | | 116.7615090 |
| 地積 | | | (16.76) ㎡ |

| 地番 | 579-26 |
|----|-------------|
| 公積 | 459.43725 |
| 総計 | 192.1632635 |
| 面積 | 267.2719865 |
| 地積 | 267.27 ㎡ |

| 境界標の種類 | 記号 |
|---------|-----|
| 合成樹盾杭 | (P) |
| 金属標 | (R) |
| コンクリート杭 | (C) |
| 列印 | (M) |
| 鉄釘 | (N) |

申請人 [Redacted]

縮尺 1/2

製作者 [Redacted]

月 13 日(製)

A4判に縮小

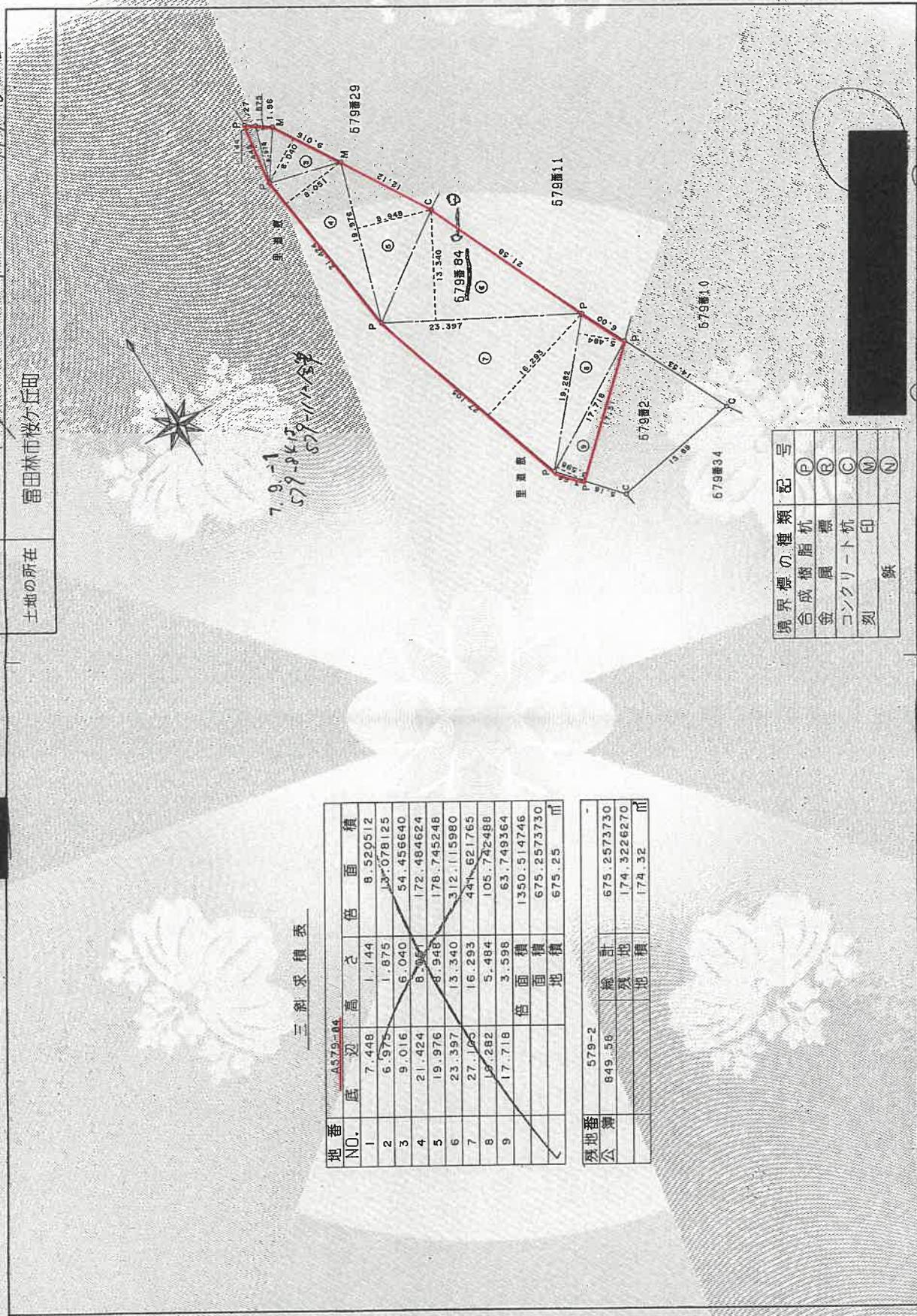
0082635

前 579-2 後 新 579-2 579-11
 579-84
 579番2 579番84

地積測量図

47.6.22

土地の所在
 富田林市桜ヶ丘町



三斜求積表

| 地番 NO. | 底 辺 | 高さ | 倍 面 積 |
|-----------|--------|--------|-------------|
| 1 | 7.448 | 1.144 | 8.520512 |
| 2 | 6.975 | 1.875 | 13.078125 |
| 3 | 9.016 | 6.040 | 54.456640 |
| 4 | 21.424 | 8.051 | 172.484624 |
| 5 | 19.976 | 8.948 | 178.745248 |
| 6 | 23.397 | 13.340 | 312.115980 |
| 7 | 27.165 | 16.293 | 441.621765 |
| 8 | 15.282 | 5.484 | 105.782488 |
| 9 | 17.718 | 3.598 | 63.749364 |
| 倍面積 | | | 1350.514746 |
| 公積 | | | 675.2573730 |
| 残地積 | | | 174.326270 |
| 地積 | | | 174.32 |

| 境界標の種類 | 記号 |
|---------|-----|
| 合成樹盾杭 | (P) |
| 金属標 | (R) |
| コンクリート杭 | (C) |
| 刻印 | (M) |
| 鉄 | (N) |

申請人 [Redacted]

製作者 [Redacted]

月 11 日(作製)

縮尺 1 / 500

各階平面図

0592483

家屋番号

建物の所在

富田林市桜ヶ丘町579番地11

建

面

8/9

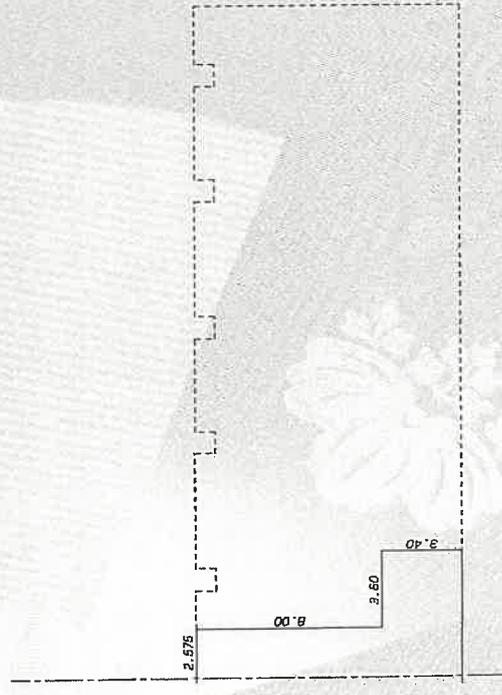
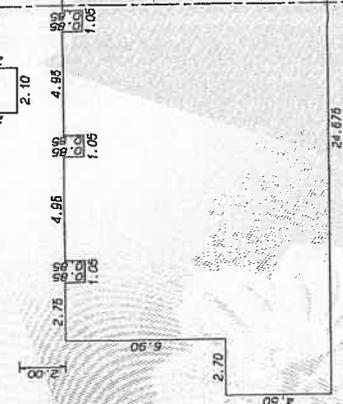
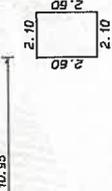
一棟の建物 9階

一棟の建物 9階

面積計算表

| | |
|------------------|-----------------------------|
| 2.700 x 4.500 = | 12.1500000 |
| 2.750 x 11.400 = | 31.3500000 |
| 1.050 x 10.550 = | 11.0775000 |
| 4.950 x 11.400 = | 56.4300000 |
| 1.050 x 10.550 = | 11.0775000 |
| 4.950 x 11.400 = | 56.4300000 |
| 1.050 x 10.550 = | 11.0775000 |
| 2.575 x 11.400 = | 29.3550000 |
| 3.500 x 3.400 = | 12.2400000 |
| 2.100 x 2.500 = | 5.4500000 |
| 床面積 | 236.647500 |
| | 236.64 m² |

10.95



作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/250

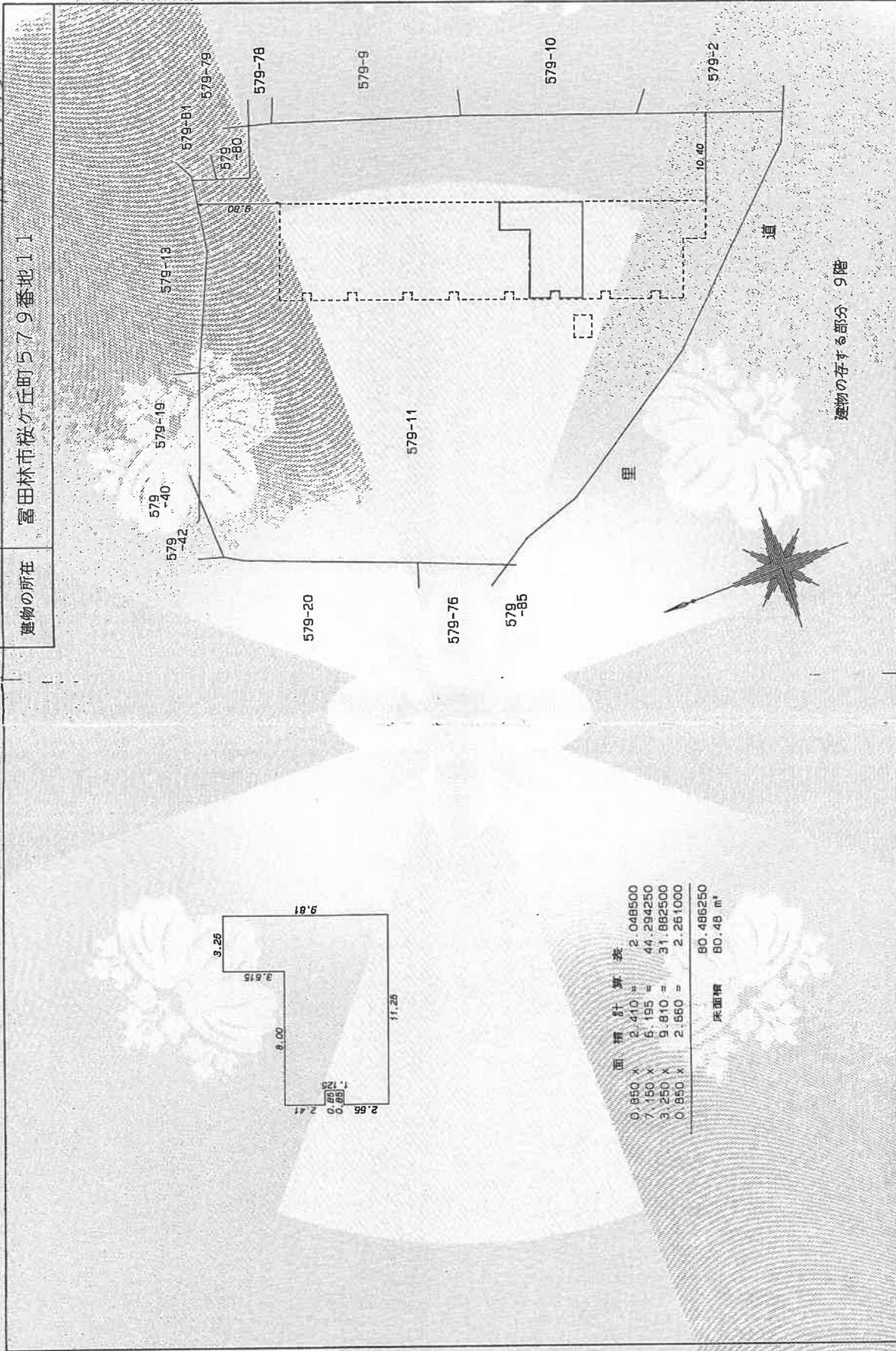
A4判に縮小

各階平面図 0592557

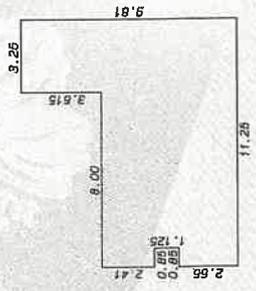
建物図面 170.12.13

家屋番号 桜ヶ丘町579番
11の903

建物の所在 富田林市桜ヶ丘町579番地11



建物の存する部分 9階



面積計算表

| | | |
|---------|---------|----------------------|
| 0.850 x | 2.410 = | 2.048500 |
| 7.150 x | 6.155 = | 44.294250 |
| 3.250 x | 9.810 = | 31.882500 |
| 0.850 x | 2.860 = | 2.261000 |
| 床面積 | | 80.486250 |
| | | 80.48 m ² |

| | | |
|-----|----------|----------|
| 製作者 | 縮尺 1/250 | 縮尺 1/500 |
| 申請人 | 27 日作製 | |

A4判に縮小

間取図(概略)

