

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 木 下 竜 哉

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 河内長野市大矢船西町2599番地6

建物の名称 ロジェ長野448一号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大矢船西町2599番6の1の407

建物の名称 1の407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.54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 河内長野市大矢船西町2599番5

地 目 宅地

地 積 26252.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 河内長野市大矢船西町2599番6

地 目 宅地

地 積 5571.92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 3384022分の7039



物件明細書

令和 8年 2月 6日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木下 竜哉

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。

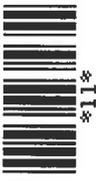
5 その他買受けの参考となる事項

【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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 河内長野市大矢船西町2599番地6

建物の名称 ロジェ長野448一号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大矢船西町2599番6の1の407

建物の名称 1の407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.54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 河内長野市大矢船西町2599番5

地 目 宅地

地 積 26252.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 河内長野市大矢船西町2599番6

地 目 宅地

地 積 5571.92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 3384022分の7039



令和 7年(ケ)第 148号
令和 7年12月 2日受理
令和 年 月 日提出
8.1.13

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 河内長野市大矢船西町2599番地6

建物の名称 ロジェ長野448一号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大矢船西町2599番6の1の407

建物の名称 1の407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.54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 河内長野市大矢船西町2599番5

地 目 宅地

地 積 26252.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 河内長野市大矢船西町2599番6

地 目 宅地

地 積 5571.92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 3384022分の7039



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府河内長野市大矢船西町3番1-407号(ロジェ長野448)	
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"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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 月9200円 修繕積立金 月4900円	令和7年12月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年12月分 計1万4100円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社(関西支店)	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1・2) <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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1・2) <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 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 所有者の営業上の通称（名刺を貼付）
- (2) 郵便受けの表示 なし（掠れて見えず）

2 敷地権の目的たる土地（符号1・2，以下合わせて「本件敷地」，各符号の土地を「本件敷地1」・「本件敷地2」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適宜見分したところ，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「ロジェ長野448」の敷地となっており，本件敷地1に2号棟ないし5号棟及び管理センター（集会所兼管理員室）が存在し，目的建物の所在する1号棟は本件敷地2にある。また，本件敷地1は本件敷地2が北西側でほぼ等高に接する道路より5m位高い擁壁を有しさらにそこから5m位上がった位置に各棟が存在するように見えた。
- (3) 本件敷地1の周囲及び本件敷地2の北西側にて，いずれも幅員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ものの，必要最小限のような程度の動産しか見当たらなかった。
- (3) 洗面台の側面に損傷及びそのシャワーヘッドにひび割れがあり，流し台下の扉が1枚欠損し，LDのフローリングに顕著な摩耗ならびに和室の扉の表面に剥離が見られる。その他壁や床の多少のキズや汚れなど概ね経年相当の劣化，損耗が認められる。

4 その他の状況について

4枚目記載の各関係者の陳述参照

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	<p>1 目的建物には私が住んでおり、ほかに第三者に貸しているような部分はありません。また、表札に貼ってある名刺は私の営業上の通称です。</p> <p>2 洗面台の横に損傷があつてテープで紙を貼って隠していますが、そこからの水漏れなどはありません。ただし、洗面台のシャワーヘッドが壊れていて水を出すとヘッドの部分から漏れてきます。また流し台の下扉が外れてしまつており、その扉はキッチンに置いてあります。</p> <p>3 室内の物は整理しようと大分片付けています。</p>
■マンション管理会社 担当者	<p>1 目的建物の所有者に対しては、管理費及び修繕積立金（2枚目記載）のほかに、自治会費月500円及び駐車場使用料月6000円の支払義務があり、管理費等に関する回答と同じ時点でそれぞれ1か月分の滞納があり、これらの滞納分があれば新所有者に対しても請求することになると思います。ただし、自治会費の支払いについては管理規約上の定めや集会による決議等があるかどうか分かりません。</p> <p>2 駐車場については、目的建物の所有者用として当然付随する区分などはなく、所有者が変われば新たに管理組合に申し込んで契約を締結することで駐車場の使用区分が決まります。</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

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。

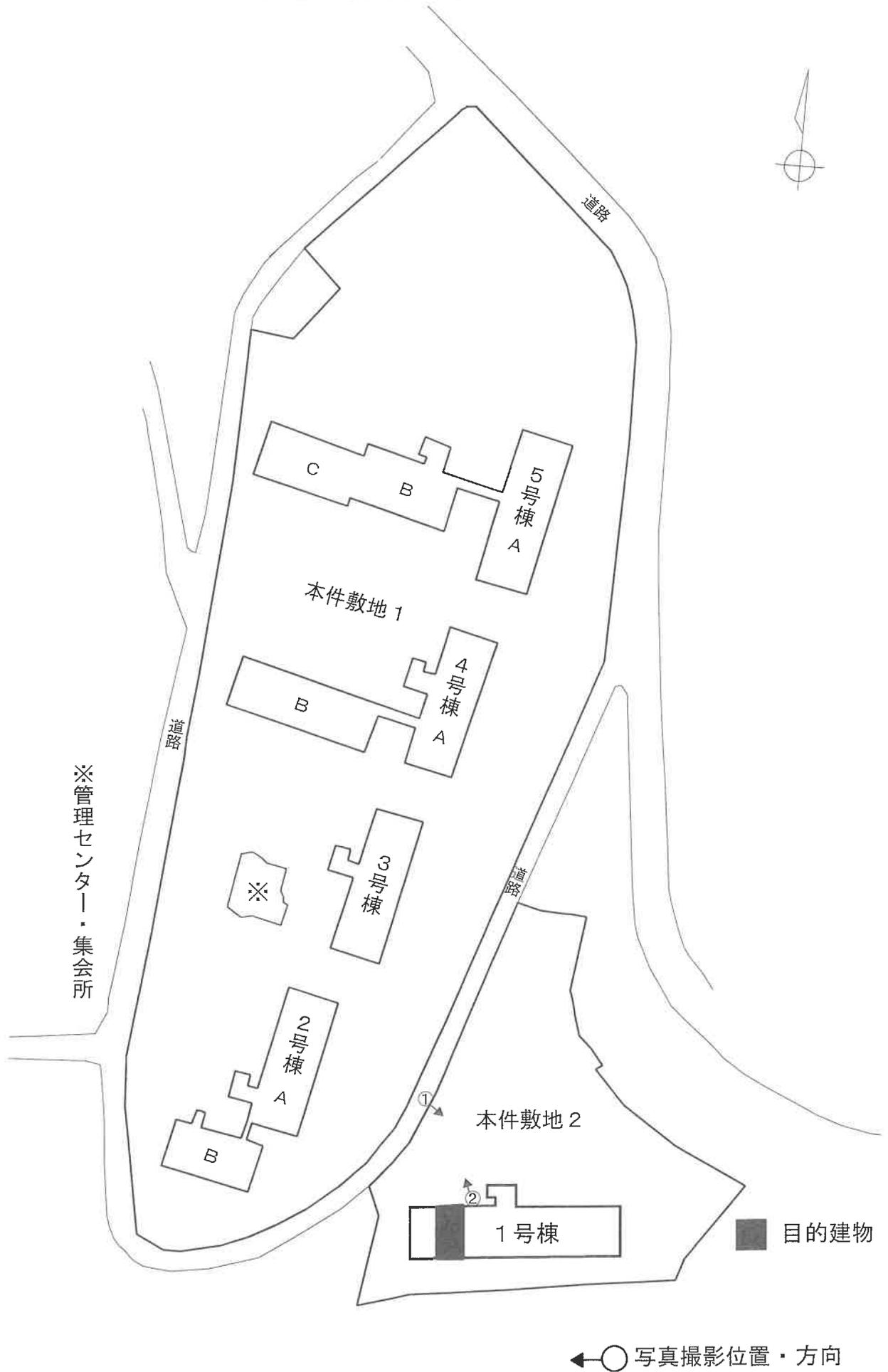
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月 4日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
R7年12月 5日 10:55-11:15	大阪法務局富田林支局	公図等調査
R7年12月11日 11:10-11:30 11:50-11:55	物件所在地 河内長野市役所	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答あり) 道路関係調査
R7年12月12日 16:30-16:40	執行官室	マンション管理会社に電話して事情聴取
R7年12月15日 10:10-10:20	執行官室	所有者から電話を受けて事情聴取
R7年12月19日 17:30-17:35	執行官室	所有者に電話して事情聴取(立入日時調整)
R7年12月25日 9:00-9:30	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 所有者と面談
<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 type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

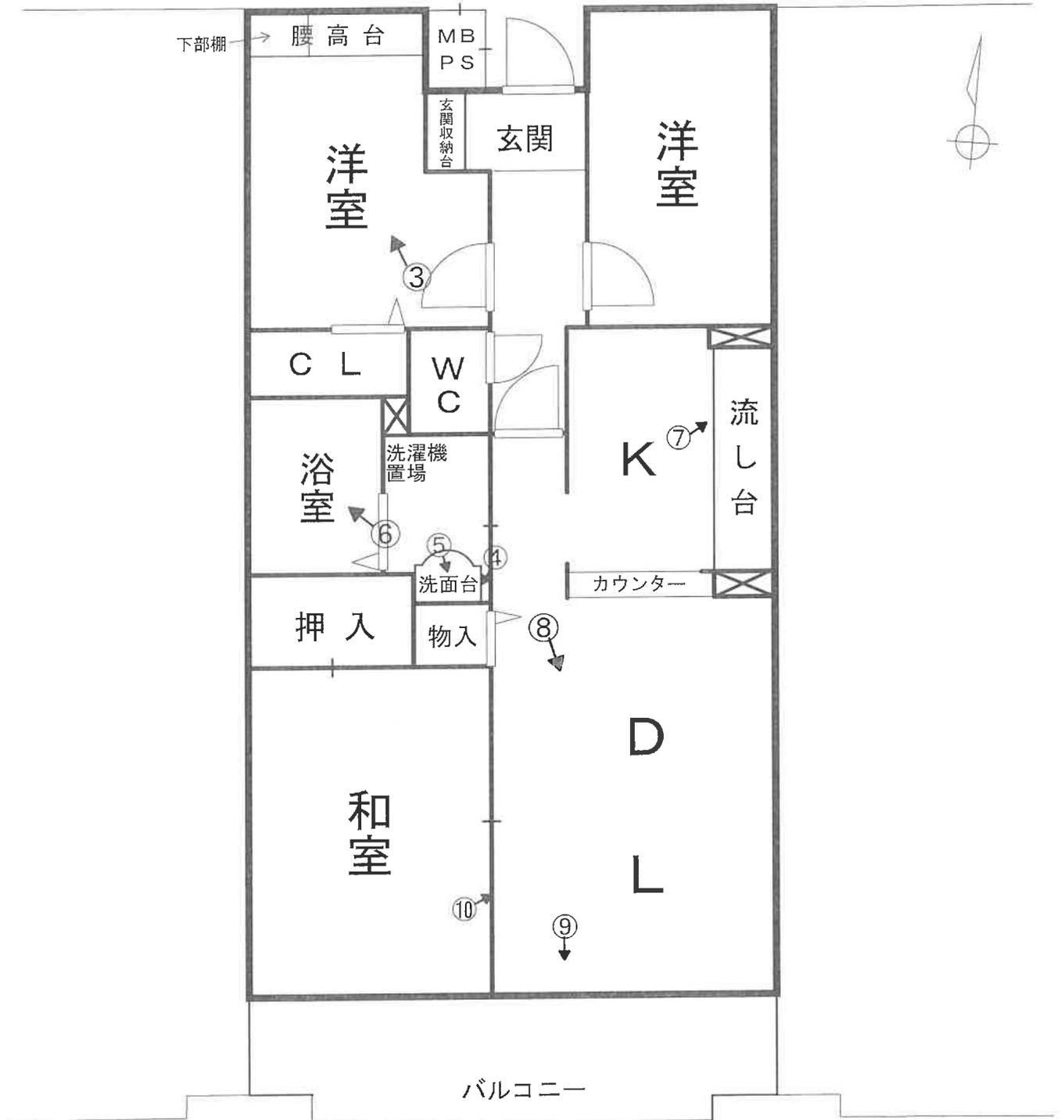
(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）



間取略図

共用廊下



←○写真撮影位置・方向

(8枚目)

目的建物の所在する一棟の建物(1号棟)

①



本件敷地2

(目的建物の所在する1号棟の4階廊下から撮影)



②

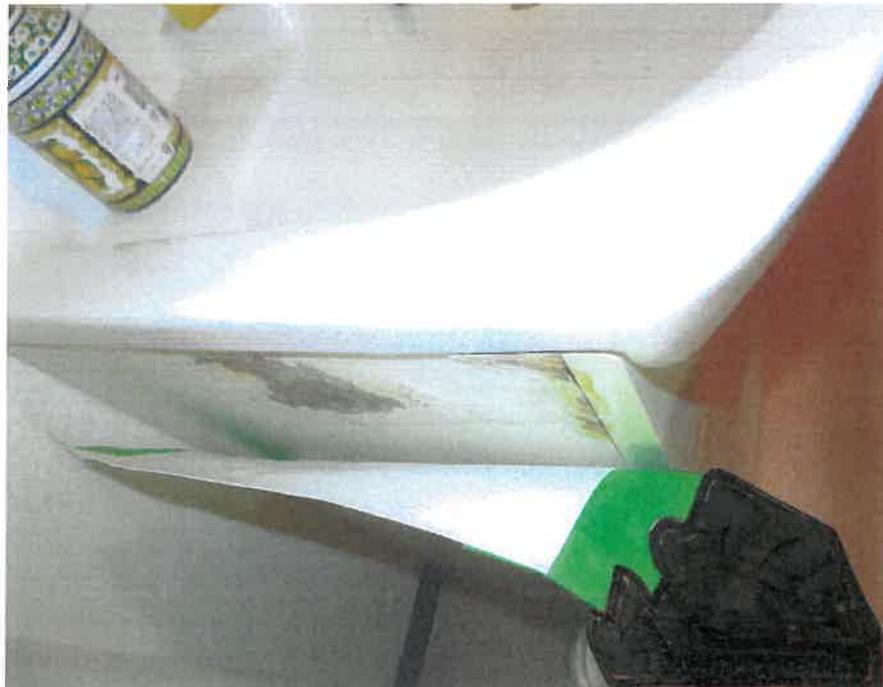
本件敷地1

本件敷地2



③

洗面台側面の損傷



④

(10 枚目)

洗面台のシャワーヘッドのひび割れによる水漏れ



⑤



⑥

流し台下の扉の欠損



⑦



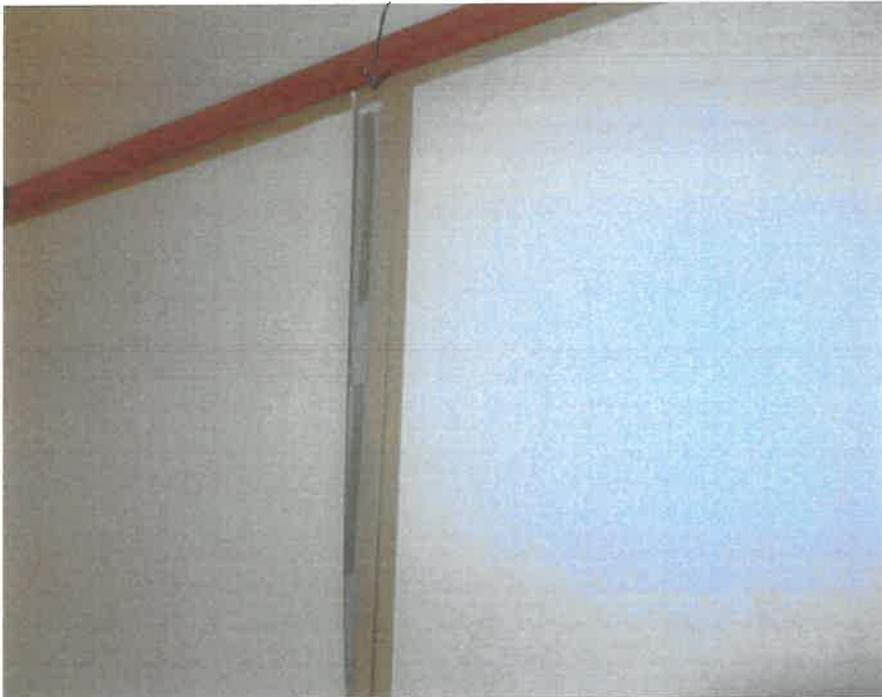
⑧

床のフローリングの摩耗



⑨

和室扉表面の剥離



⑩

令和7年(ケ)第148号
令和7年12月25日現地調査
令和8年1月26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

緒 方 正 弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 2,570,000 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	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地権の目的である土地について、地積測量図等を参考に適宜見分したところ、その形状等は概ね地積測量図と一致するものと思われる。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 ・一棟の建物には共用部分が存し、担当課での聴取によれば、固定資産公課証明書記載の目的建物の課税上の現況床面積(72.71㎡)は、共用部分の面積按分を含むとのことであった。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「三日市町」駅 南西方 道路距離 約3.5km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「大矢船西町」停留所 南東方 道路距離 約450m	
付近の状況	共同住宅等が建ち並び、背後に山林が広がる住宅地域。今後、格別の変動要因はないので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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法22条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 第2種高度地区, 日影規制(4h/2.5h), 立地適正化計画(居住誘導区域外), 敷地最低限度80㎡
面地条件 (規模以外は符号2について記載)	規模	31824.67㎡ (符号1と符号2の合計)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約89m(北西側)・奥行(南東方向)約78m
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況 (符号2について記載)	北西側	幅員約5.4m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高～約5m低く接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等 (符号2について記載)	現況	7階建共同住宅等の敷地として利用されている。
	北側	公園・山林ほか
	東側	山林ほか
	北西側	道路ほか
	南側	山林ほか
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
<small>(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。</small>		

<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>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56年・同63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。なお土壌汚染の有無, 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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地権の目的たる土地は, 目的建物の所在するマンション「ロジェ長野448」の敷地となっており, 符号1に2号棟ないし5号棟及び管理センター(集会所兼管理員室)が存在し, 符号2には目的建物が所在する1号棟が存在する。また, 符号1は符号2が北西側で接する道路よりも5m位高い擁壁を有し, さらにそこから5m位上がった位置に各棟が存在するように見えた。 ・符号1の周囲には, 約5.4m～約11.7m市道(42-1-1)が存する。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば, 符号2付近は土砂災害(急傾斜地の崩壊)による危険性が指摘されている。なお, 符号2付近には土砂災害(特別)警戒区域(区域番号;K21605100及びK21605130等)の指定がある。各種ハザードマップ等の記載については随時追加変更の可能性があることから, 買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロジェ長野448一号棟	
建物の用途	共同住宅 全棟合計の総戸数：448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6年2月18日 新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 約8年	
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺7階建	
仕様	屋根	ルーフィング葺
	外壁	吹付タイル・タイル貼ほか
設備等	エレベーター1基, 集会所, 駐車場(全体で330台, 6,000円～9,000円/月, うち空き46台あり, 管理会社の回答書による)ほか	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合：有, 名称：ロジェ長野448団地管理組合 管理方式：委託 管理会社：大成有楽不動産株式会社(関西支店) 管理人室 の勤務形態：常駐(管理会社の回答書による。) 態	
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金：425,537,591円(令和7年11月30日現在, 管理会社の回答書による) ・一棟の建物は建築計画概要書はないが, 計画通知台帳に当該建物の建築確認と推定される記載があった(完了検査済)。 ・管理会社の回答書等によると, ①直近における修繕計画; 無, ②管理規約等によるペット飼育の可否; 否, ③管理規約等による民泊の可否; 否である。 ・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	4階 (407号室) 開口部の方位: 南向き (中間住戸)	
床 面 積	65.54㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー 南側 面積不明	
仕 様	天 井	クロスほか
	床	フローリング・畳ほか
	内 壁	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	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	9,200 円(月額)
	修繕積立金	4,900 円(月額)
	滞 納 額	14,100円(令和7年12月9日現在, 管理会社の回答書による。)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社からの回答によれば, 所有者は管理費及び修繕積立金のほかに自治会費(月額500円)及び駐車場使用料(月額6,000円)の支払い義務があり, 管理費等に関する回答と同じ時点でそれぞれ1か月分の滞納があり, これらの滞納分があれば新所有者に対して請求することになるとのことである。買受にあたっては, 管理会社の回答の詳細について, 現況調査報告書の内容を確認されたい。 ・目的建物は, 洗面台の側面に損傷及びそのシャワーヘッドにひび割れがあり, 流し台の下扉が1枚欠損し, LDのフローリング及びバルコニーへの出入り口付近の敷居に顕著な摩耗があり, 和室の扉の表面に剥離があり, その他壁や床の多少の汚損など概ね経年相応の建物の劣化・老朽化が見受けられる。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また, 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には家財道具・仏壇等の動産類が存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 	

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	65.54	0.22	4,326,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約32年
経済的残存耐用年数	約8年
観察減価	10%
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8年 / (経過年数32年 + 経済的残存耐用年数8年))} × (観察減価1-0.1) ÷ 0.22

※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)
22,900	0.68	31,824.67	0.85	$\frac{7,039}{3,384,022}$	876,000

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-27

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,500 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/101 \times 100/126 \div 22,900 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

接面・方位 : 方位1.01

◇地域格差 :

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	1.05	1.20	1.00	1.26

環境:周辺の地勢等を考慮した。

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.00	0.80	0.85	1.00	0.68

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 築年数や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%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)
4,326,000	876,000	0.90	4,682,000

ウ 個別格差:

階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
1.00	1.00	1.00	0.90	0.90

その他 : 室内の状況0.90
 (基準戸:4F, 南向き中間住戸=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)
62,000	0.90	65.54	3,657,000

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	河内長野市大矢船西町	河内長野市大矢船西町
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	8階/11階	4階/7階
面積	約59㎡	約66㎡
建築時期	平成7年3月	平成6年2月
取引時点	令和7年8月	令和6年12月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	68,000円/㎡	61,000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	68,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	64,000
②	61,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	60,000
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/㎡) 62,000

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	複利現価率 割引率 9.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
584 千円 (26.1%)	268 千円	10.0%	2,680 千円	134 千円	2,546 千円	0.64993	1,655 千円 (73.9%)	2,239 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	540	540	540	540	540	540
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	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	540	540	540	540	540	540
	空室損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	513	513	513	513	513	513
イ 支出	維持管理費	110	110	110	110	110	110
	修繕費	59	59	59	59	59	59
	公租公課	71	71	71	71	71	71
	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	245	245	245	245	245	245
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	745	245	245	245	245	245
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		45%	45%	45%	45%	45%	45%
エ 有効純収益		-232	268	268	268	268	268
オ 複利現価率(割引率9.0%)		0.91743	0.84168	0.77218	0.70843	0.64993	
カ 有効純収益の現価		-213	226	207	190	174	

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30%、比準価格に60%、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	4,682,000	1.00	4,682,000
② 比準価格	3,657,000	1.00	3,657,000
③ 収益価格			2,239,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	3,823,000		

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
3,823,000	1.00	0.70	0.96	0	2,570,000

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【河内長野－27】

所 在 : 河内長野市加賀田771番8
価 格 : 29,500円/㎡
位 置 : 南海高野線「三日市町」駅 南方 約2.2km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 103㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 西5.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模戸建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)

土地(符号1)	258,563,334 円(敷地全体: 持分	7039/3384022))
土地(符号2)	64,500,545 円(敷地全体: 持分	7039/3384022))
建物	4,031,497 円(建物: 専有部分, 固定資産公課証明書では, 現況 床面積72.71㎡とされている。)		

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地所在図・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 河内長野市大矢船西町2599番地6

建物の名称 ロジェ長野448一号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大矢船西町2599番6の1の407

建物の名称 1の407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.54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 河内長野市大矢船西町2599番5

地 目 宅地

地 積 26252.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 河内長野市大矢船西町2599番6

地 目 宅地

地 積 5571.92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 3384022分の7039

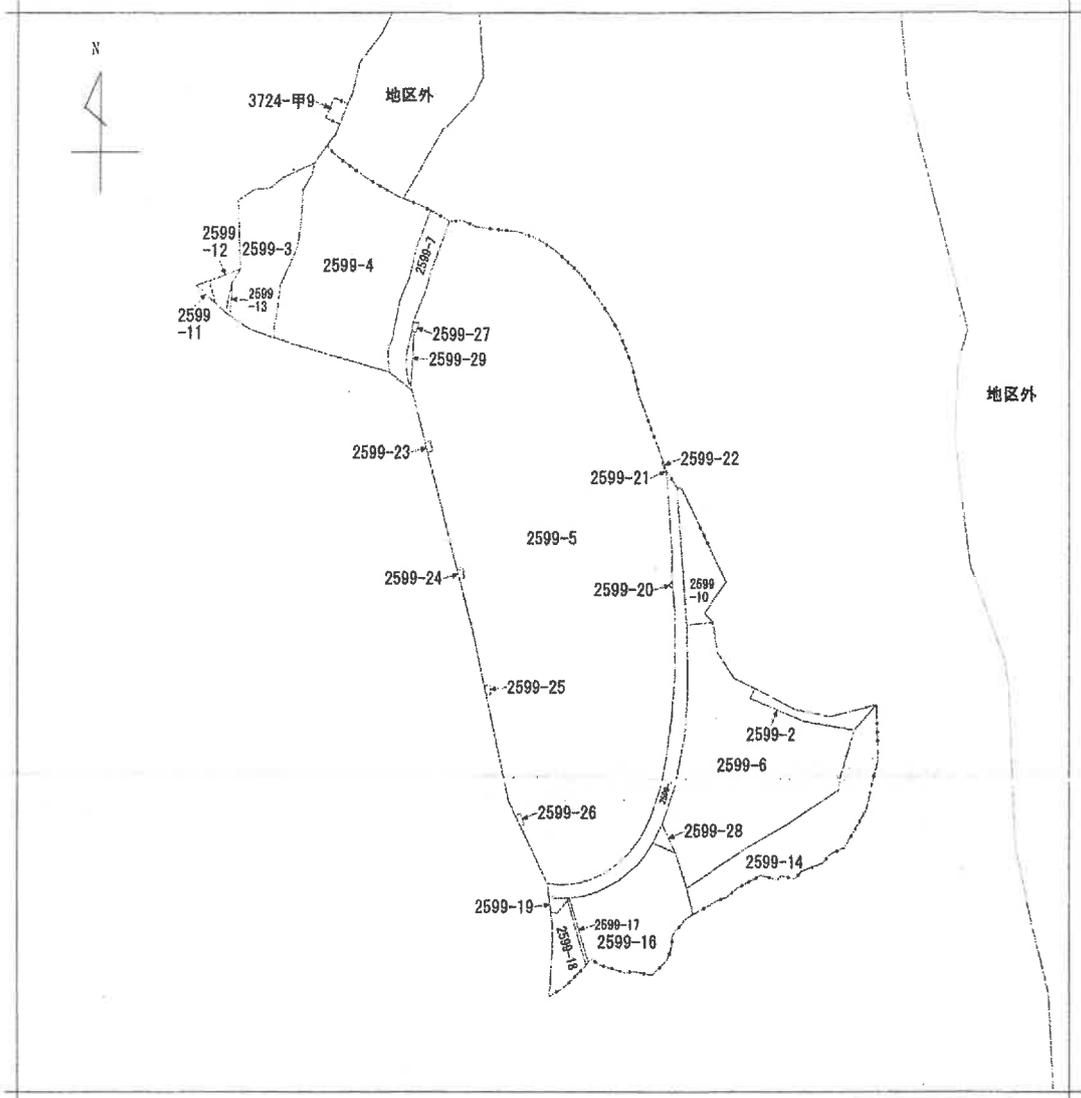




位置図

地理院地図

公 図 写



(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 大矢船西町

請求部	所在 河内長野市大矢船西町				地番	2599番5			
出力尺	縮尺不明	精度分	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				備付年月日 (原図)			補事項		

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10月30日
大阪法務局富田林支局
地図整理番号：M23689 登記官
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年2月21日

0149460

前
2549-5

後
新

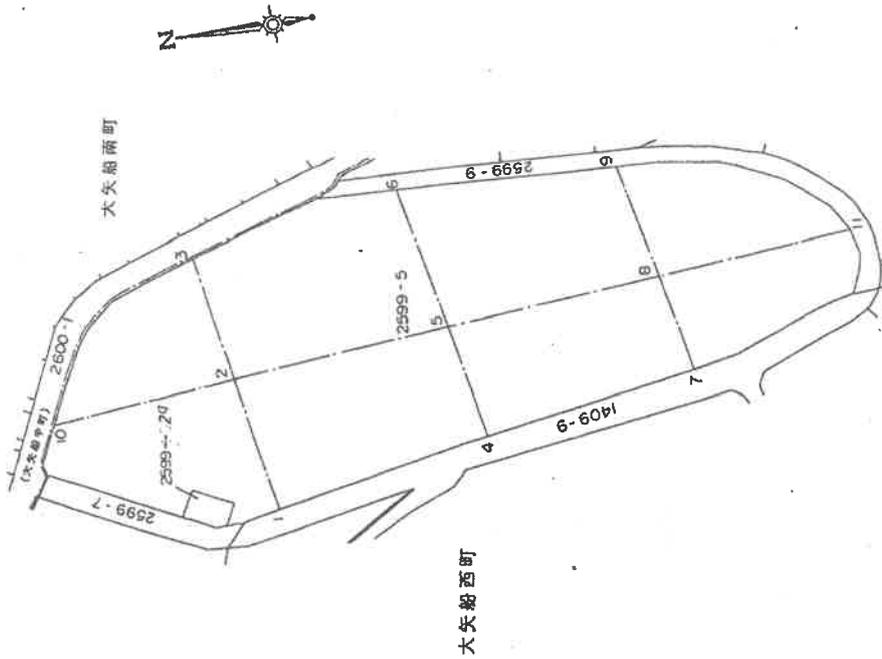
地番
2599-5-1-29

土地の所在
河内長野市大矢船西町

土地所在図
地積測量図

1/6

H6.2.21



製作者

申請人

縮尺

1/2000

(大阪土地家屋調査士会)

平成6年2月15日作製

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10月30日 大阪法務局富田林支局 登記官

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成6年2月21日

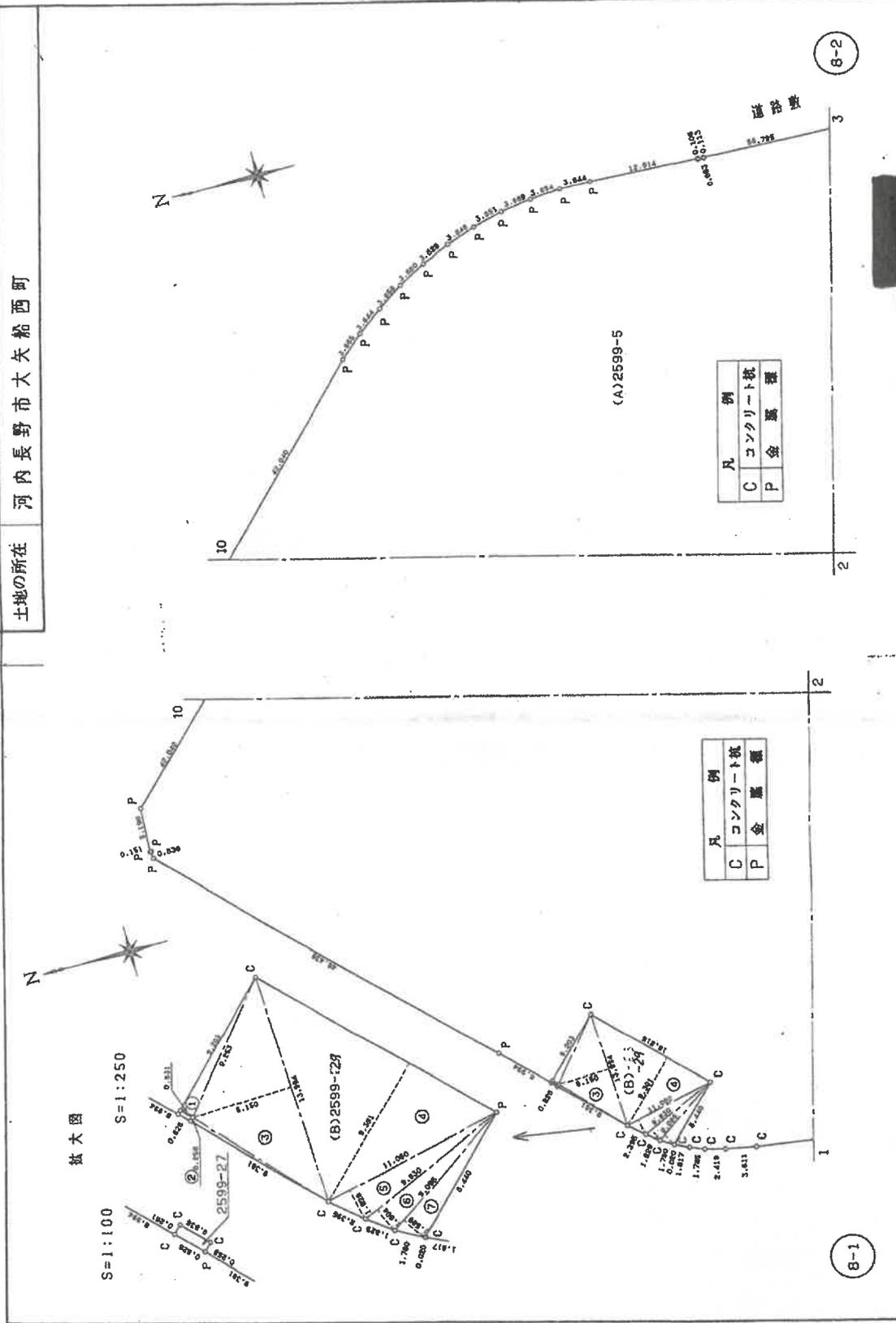
0149461

地番 2599-5,-29

土地の所在 河内長野市大矢船西町

地積測量図

2/6



凡例	
C	コンクリート杭
P	金釘

凡例	
C	コンクリート杭
P	金釘

拡大図

S=1:100

S=1:250

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10月30日

大阪法務局富田林支局

登記簿

製作者

土地測量士

平成6年2月15日(制作)

申請人

縮尺

1/250

(大阪土地測量士会)

地図整理番号：M23690

(2/6)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年2月21日

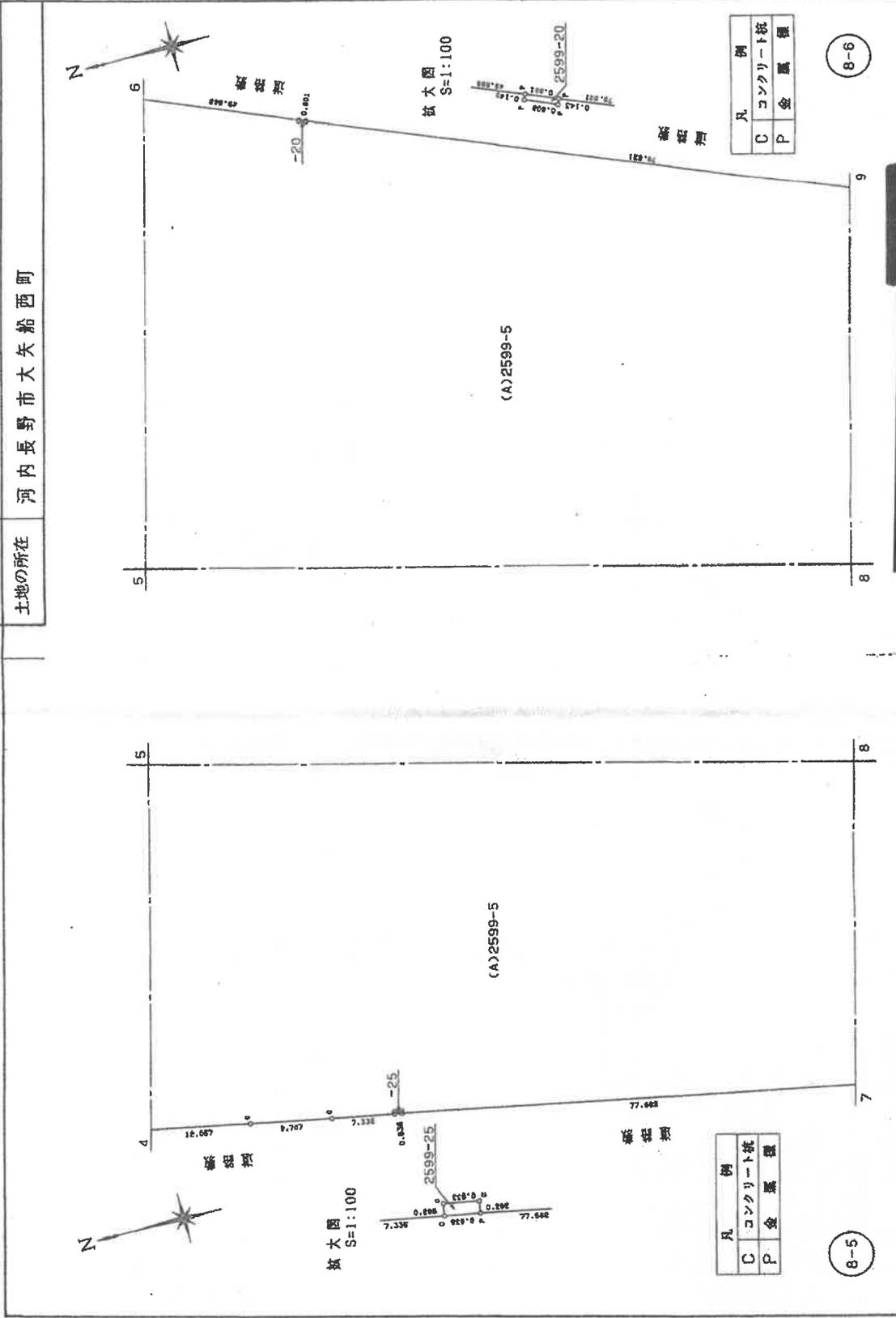
4/6

0149463

地積測量図

地番 2599-5-1-29

土地の所在 河内長野市大矢船西町



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

8-6

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]

6年2月15日作製

8-5

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10月30日 大阪法務局富田林支局

登記官 [Redacted]

地図整理番号：M23690

(4/6)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年2月21日

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10月30日 大阪府務局富田林支局

登記官

地図整理番号：M23660

(5/6)

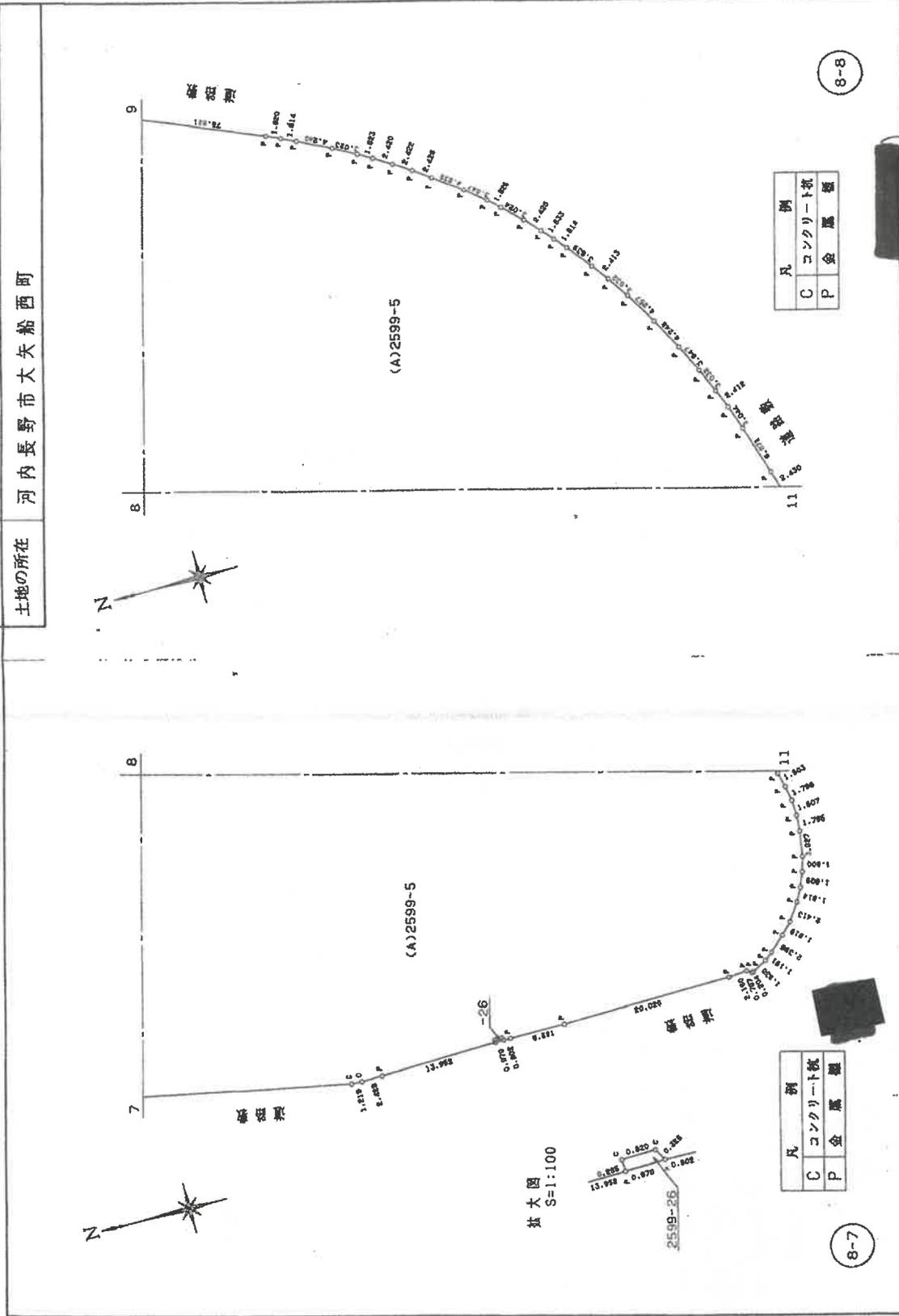
0149464

地番 2599-5-29

土地の所在 河内長野市大矢船西町

地積測量図

5/6



製作者 土地整理株式会社

申請人 [Redacted] 6年2月15日作製



申請人 [Redacted]

箱 1 / 尺 250

(大阪土地整理株式会社)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年2月21日

0149465

%

地積測量図

地番 2599-5-4329

土地の所在 河内長野市大矢船西町

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B)2599-5-4329 1	9.253 X	0.831 =	7.689243	
2	9.381 X	0.258 =	2.420298	
3	13.994 X	6.150 =	86.063100	
4	16.216 X	9.391 =	152.284456	
5	11.060 X	1.928 =	21.323680	
6	9.830 X	1.604 =	15.767320	
7	9.095 X	1.589 =	14.451955	
合計		300.000052		
(A)2599-5	面積	150.0000260 m ²		150.00 m ²
	公積	26402.75861 m ²		
	総計	150.0000260 m ²		
	積算	26252.7585840 m ²		26252.75 m ²

*使用測量名 JEC GEO STATION システム

作製者 土地整理調査士

平成6年2月15日(印)

申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

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10月30日 大阪法務局豊田林支局 登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成6年2月9日

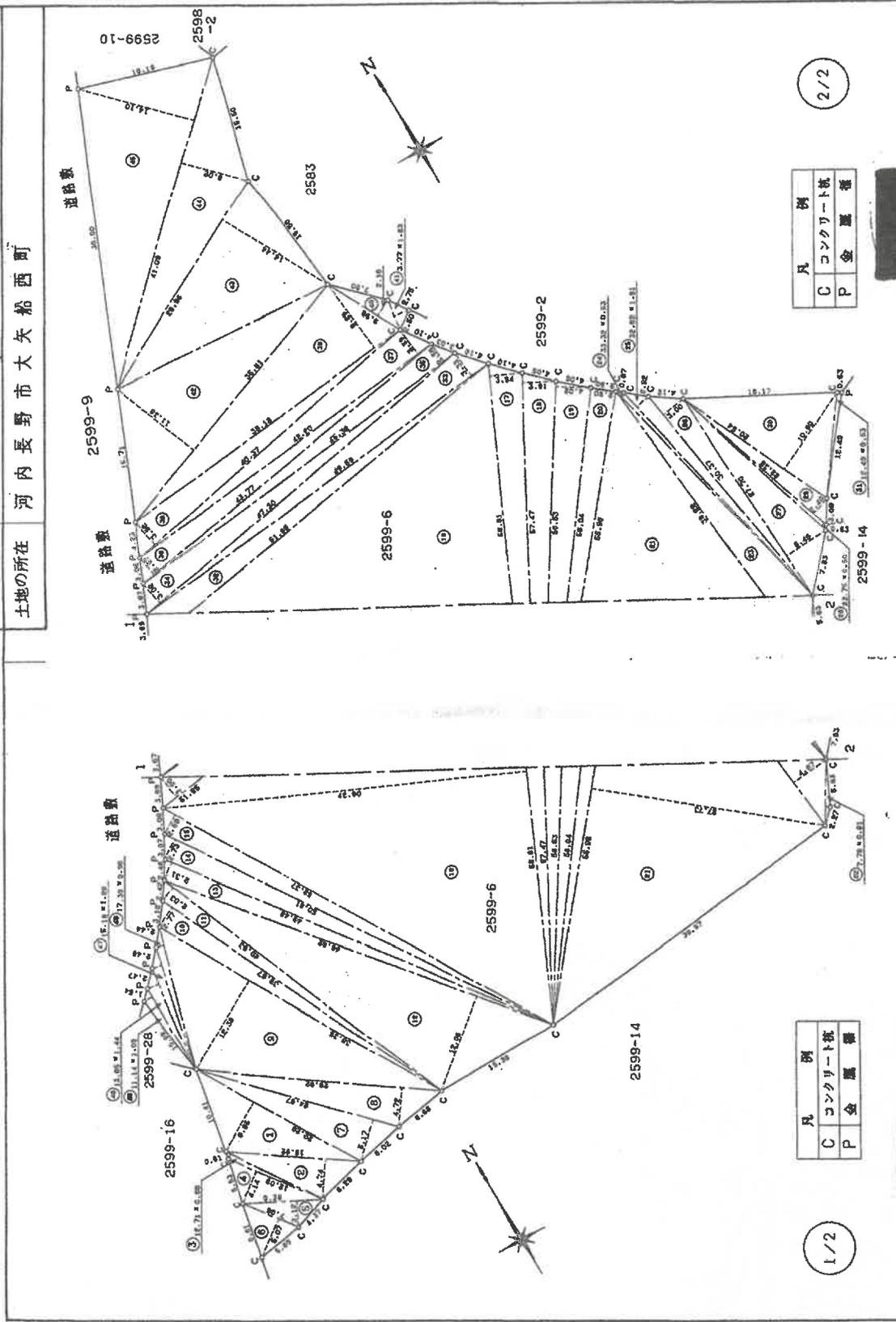
9149A40

新 後

地積測量図

地番 2599-6
 土地の所在 河内長野市大矢船西町

1/2 H 6 2 9



凡 例	
C	コンクリート杭
P	金 屬 釘

1/2

縮尺 1/500 (大阪土地家屋調査士会)

申請人



6 年 1 月 2 9 日 (製)

製作者 土地家屋調査士

凡 例	
C	コンクリート杭
P	金 屬 釘

1/2

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11月4日 大阪法務局富田林支局 登記官

地図整理番号：M23714 (1/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年2月9日

0149441

地番 2599-6

地積測量図

土地の所在 河内長野市大矢船西町

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積	面積	地積
2599-6 1	22.20 X	6.85 =	152.0700		
2	15.92 X	4.74 =	75.4608		
3	12.71 X	0.86 =	8.3886		
4	12.08 X	4.14 =	50.0626		
5	9.39 X	3.12 =	29.2968		
6	7.05 X	6.07 =	35.7942		
7	24.67 X	5.17 =	127.5439		
8	28.92 X	4.72 =	136.5024		
9	38.35 X	12.38 =	474.7730		
10	39.67 X	2.77 =	109.8859		
11	40.93 X	2.03 =	83.0879		
12	48.62 X	12.06 =	586.3572		
13	49.48 X	2.31 =	114.2988		
14	50.81 X	2.73 =	138.7113		
15	52.37 X	2.59 =	135.6383		
16	58.81 X	42.90 =	2522.9490		
17	58.81 X	3.84 =	225.8304		
18	57.47 X	3.91 =	224.7077		
19	56.53 X	4.02 =	227.2606		
20	56.04 X	2.90 =	162.5160		
21	55.96 X	27.73 =	1551.7708		
22	7.78 X	0.61 =	4.7458		
23	39.22 X	4.67 =	183.1574		
24	33.32 X	0.53 =	17.6596		
25	32.62 X	1.81 =	59.0422		
26	30.37 X	3.00 =	91.1100		
27	27.70 X	5.46 =	151.2420		
28	22.75 X	0.50 =	11.3750		
29	22.35 X	2.40 =	53.6400		
30	20.54 X	10.90 =	223.8860		
31	12.49 X	0.53 =	6.6197		
32	51.65 X	3.00 =	154.9500		
33	49.59 X	3.33 =	165.1347		
34	47.30 X	3.02 =	142.8460		
35	45.32 X	2.56 =	116.0192		

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積	面積	地積
36	43.77 X	2.57 =	112.4889		
37	42.20 X	3.59 =	151.4980		
38	40.37 X	3.52 =	142.1024		
39	38.18 X	9.29 =	354.6922		
40	9.98 X	2.16 =	21.5136		
41	3.77 X	1.83 =	6.8991		
42	35.81 X	11.38 =	407.5178		
43	28.96 X	14.44 =	418.1624		
44	41.09 X	8.02 =	329.5418		
45	41.09 X	14.10 =	579.3690		
46	17.39 X	0.96 =	16.6944		
47	15.18 X	1.20 =	18.2160		
48	13.05 X	1.44 =	18.7920		
49	11.14 X	1.08 =	12.0312		
合計					5571.92630 ㎡
面積					5571.92 ㎡

*使用隣地名 JEC GEO STATION システム

製作者 土塚洋平

6年1月29日作製

申請人

縮尺 1/1

(大阪土地測量士会)

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11月4日 大阪法務局菅田林支局 登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M23714 (2/2)

登記年月日：平成6年3月9日

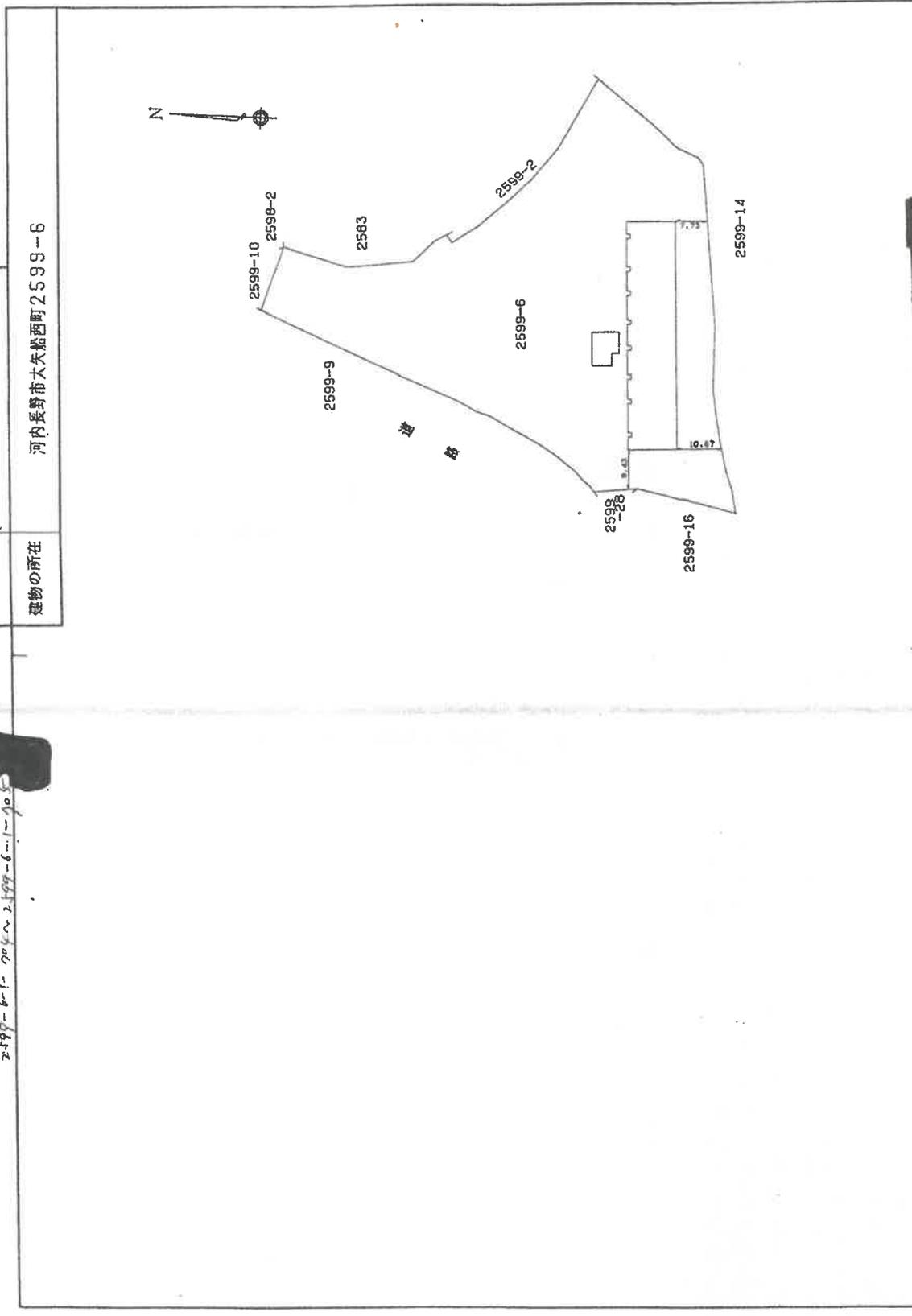
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月30日 大阪法務局富田林文局 登記官

建物図面
H.6.3.9.2-1

家屋番号 (ロシ工農野女48 / 客棟)
2599-6-1-201 ~ 2599-6-1-208
2599-6-1-301 ~ 2599-6-1-308
2599-6-1-101 ~ 2599-6-1-108

各階平面図
0667101
2599-6-1-401 ~ 2599-6-1-408
2599-6-1-501 ~ 2599-6-1-508
2599-6-1-603 ~ 2599-6-1-606
2599-6-1-704 ~ 2599-6-1-708

建物の所在
河内長野市大夫松西町2599-6



作製者	縮尺 1/1000
申請人	縮尺 1/1000
6年3月5日(作製)	

地図整理番号：M23693

(1/3)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年3月9日

各階平面図 0667133

3b
1-407

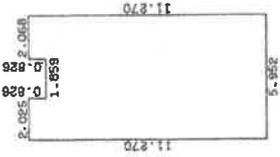
家屋番号 大矢船西町2599-6-1-407

建物の所在 河内長野市大矢船西町2599-6



一棟の建物の番号
0211長野448 1号棟
建物の存する部分 4 階部分
建物の番号 1-407

区分した建物



求積表

0.826 x 2.068 =	1.709168
0.826 x 2.025 =	1.672650
10.444 x 5.952 =	62.162888
合計	65.543506
床面積	65.54 ㎡



製作者

平成 6 年 3 月 5 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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 10 月 30 日 大阪法務局富田林支局

登記官

地図整理番号：W23693

(2/3)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年3月9日

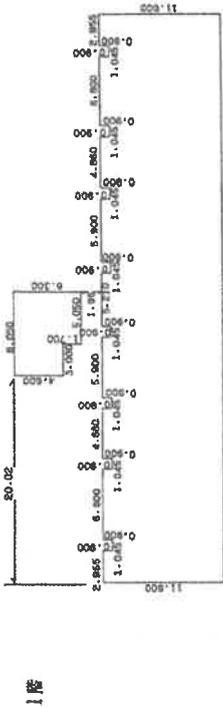
各階平面図 0667102

建物図面 2-2

家屋番号 ロジエ長野448 / 号棟

建物の所在 河内長野市大矢松西町2599-6

一棟の建物



求積表

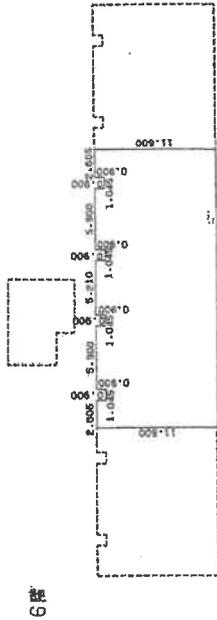
0.900 x 2.955 =	2.659500
0.900 x 6.800 =	6.120000
0.900 x 4.860 =	4.374000
0.900 x 5.900 =	5.310000
0.900 x 5.210 =	4.689000
0.900 x 5.900 =	5.310000
0.900 x 4.860 =	4.374000
0.900 x 6.800 =	6.120000
0.900 x 2.955 =	2.659500
10.700 x 54.600 =	584.220000
4.600 x 8.050 =	37.030000
1.700 x 5.050 =	8.585000
合計	671.451000
床面積	671.45 m ²

2.3.4.5階 (各階別型)



求積表

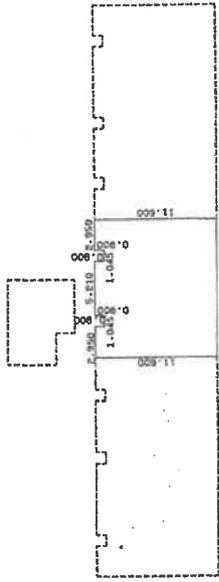
0.900 x 2.955 =	2.659500
0.900 x 6.800 =	6.120000
0.900 x 4.860 =	4.374000
0.900 x 5.900 =	5.310000
0.900 x 5.210 =	4.689000
0.900 x 5.900 =	5.310000
0.900 x 4.860 =	4.374000
0.900 x 6.800 =	6.120000
0.900 x 2.955 =	2.659500
10.700 x 54.600 =	584.220000
4.600 x 8.050 =	37.030000
1.700 x 5.050 =	8.585000
合計	625.636000
床面積	625.63 m ²



求積表

0.900 x 2.905 =	2.614500
0.900 x 5.210 =	4.689000
0.900 x 5.210 =	4.689000
0.900 x 2.905 =	2.614500
10.700 x 26.480 =	282.480000
合計	302.478000
床面積	302.478 m ²

7階



求積表

0.900 x 2.950 =	2.655000
0.900 x 5.210 =	4.689000
0.900 x 2.950 =	2.655000
10.700 x 13.200 =	141.240000
合計	151.239000
床面積	151.23 m ²

製作者

平成6年3月5日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した断面である。
令和7年10月30日 大阪法務局富田支局 登記官

間取図 (概略)

令和7年(ケ)第148号

