

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 濱 田 和 大

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 5月13日から 令和 8年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月11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 4月24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 大阪狭山市東茱萸木一丁目532番地1

建物の名称 狭山スカイハイツ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東茱萸木一丁目532番1の818

建物の名称 818号

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 66.13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 大阪狭山市東茱萸木一丁目532番1

地 目 宅地

地 積 8044.90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 1562893分の6613



## 物件明細書

令和 8年 2月20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 大阪狭山市東茱萸木一丁目532番地1

建物の名称 狭山スカイハイツ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東茱萸木一丁目532番1の818

建物の名称 818号

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 66.13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 大阪狭山市東茱萸木一丁目532番1

地 目 宅地

地 積 8044.90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 1562893分の6613



令和 7年(ケ)第 132号  
令和 7年12月11日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.1.22**

## 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 大阪狭山市東茱萸木一丁目532番地1

建物の名称 狭山スカイハイツ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東茱萸木一丁目532番1の818

建物の名称 818号

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 66.13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 大阪狭山市東茱萸木一丁目532番1

地 目 宅地

地 積 8044.90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 1562893分の6613



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪狭山市東菜萁木1丁目532番地1 狭山スカイハイツ818号	
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"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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 5,480円 修繕積立金 12,210円	令和7年12月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年4月分～令和7年12月分 計 364,640円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号</li> <li>[ 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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) 表札表示                      なし
- (2) 郵便受け表示                前所有者の姓（漢字）及びA

### 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）については法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図、土地所在図及び建物図面（各階平面図）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。
- (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「狭山スカイハイツ」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。

### 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は間取図とほぼ一致した。
- (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たが、以下の理由で、空き家と思料される。

ア 郵便受けが広告等でいっぱいになっていること

イ 管理人の、目的建物には居住者がいない旨の陳述の存在

ウ 目的建物内のクロゼットなどが空になっており、引っ越しの形跡が伺われること

- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

### 4 その他の状況について

当職は、令和7年12月15日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、宛所なしとして送達されなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■市税担当者	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。
■マンション管理人	目的建物には誰も住んでいません。
■住民票発行担当者	Aの名字と住所だけでは、公用であってもAの住民票の発行はできません。

(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、提示文書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

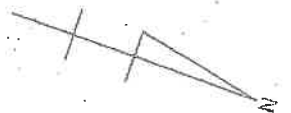
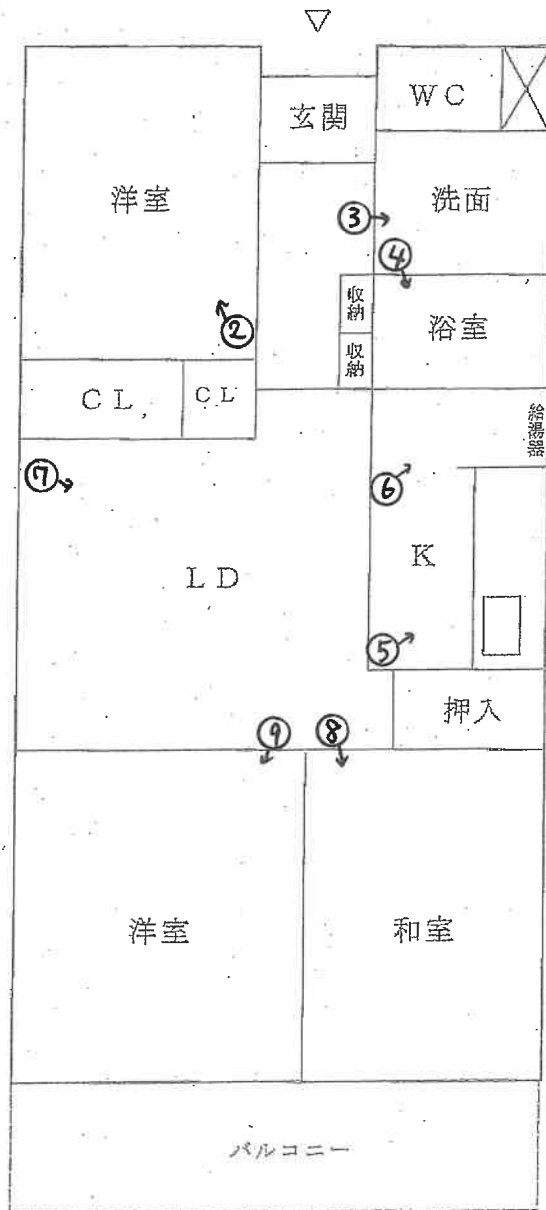
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月12日 12:00-12:10	大阪法務局堺支局	公函等調査
7年12月15日	執行官室	照会文書送付(所有者)
7年12月16日 9:00-9:30	大阪狭山市役所	道路等調査
7年12月16日 11:00-11:25	物件所在地	物件及び占有確認、マンション管理人と面談、照会文書投函
7年12月18日	執行官室	照会文書送付(管理会社)
8年1月6日 13:40-14:20	物件所在地	解錠による立入調査(評価人帯同)
8年1月19日 13:30-13:33	執行官室	電話照会(大阪狭山市役所)
年 月 日 : - :		
<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 8年 1月 6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> <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



間取図 (概略)



令和7年(ケ)第132号事件

①目的建物が含まれるマンション



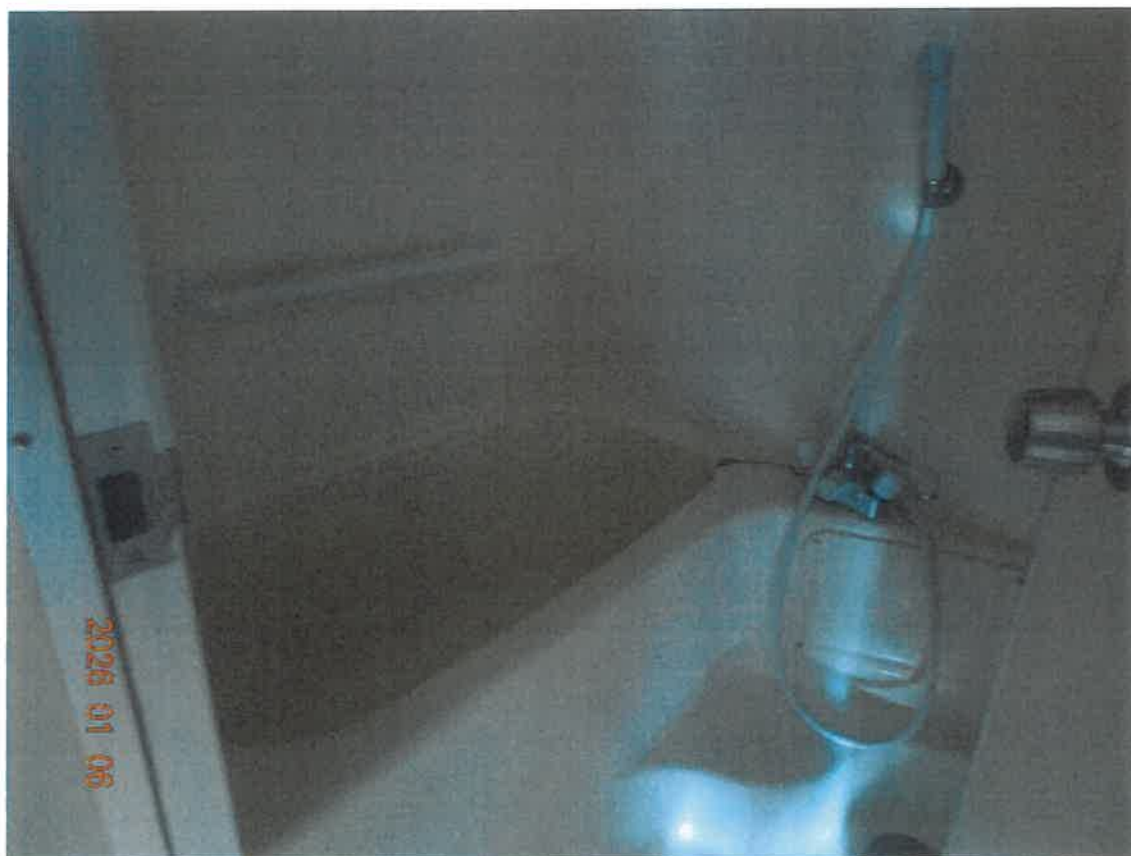
②



③



④



( 10 枚目)

⑤



⑥



( 1 / 枚目 )

⑦



⑧



( 12 枚目 )

⑨



( 13 枚目)

令和7年（ケ）第132号  
令和8年1月6日現地調査  
令和8年1月23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

前 田 陽 子

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,220,000 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"> <li>・敷地権の目的たる土地は、11階建共同住宅等の敷地として利用されている。法務局には敷地権の目的たる土地の地積測量図が備え付けられておらず、残地計算のみである。残地計算の地積測量図や建物図面等をもとに現地にて敷地権の目的たる土地を確認の結果、概ね登記面積通りの地積、残地の地積測量図等通りの形状と認められる。ただし正確には、関係者立会いのうえ専門家による測量を要する。</li> <li>・目的専有部分の固定資産公課証明書記載の課税床面積は、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。</li> </ul>		

#### 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「金剛」駅 南西方 道路距離 約1200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いにマンションや店舗、営業所、戸建住宅等が混在して建ち並ぶ地域。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2種住居地域(都市計画道路境界より25m以内)
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	都市計画道路境界から25m超:第2種中高層住居専用地域(60,200)、準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	8044.90㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約7.7m(南西(一部)側)・奥行(最長)約115m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	南西(一部)側	幅員約7.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南東(一部)側	幅員約4m舗装市所有道路+水路(法上の道路か否か未判定)に約1m高く接面。
	接道状況	二方路地
土地の利用状況等	現況	11階建の共同住宅等の敷地
	南西側	道路
	南東側	公園・道路
	北東側	住宅
	北西側	住宅
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48年、同59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低いと考えられる。なお土壌汚染の有無及び程度は専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地権の目的たる土地は11階建共同住宅等の敷地として利用されている。法務局には残地計算の地積測量図があるのみであるが、現地にて敷地権の目的たる土地を確認の結果、概ね登記面積通りの地積、残地の地積測量図等の通りの形状と認められる。ただし正確には、関係者立会いのうえ専門家による測量を要する。</li><li>・敷地権の目的たる土地は、南西側で国道310号線を拡幅する都市計画道路「大阪河内長野線」に面している。担当課によれば、当該都市計画道路は計画決定のみで事業決定時期は未定とのことである。このため敷地権の目的たる土地は現況、幅員約7.7m市道を介して国道にアクセスする状態になっている。</li></ul>
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	狭山スカイハイツ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 231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56年7月15日 新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根	陸屋根・アスファルト防水
	外壁	吹付タイル等
設備等	集会室, 駐車場121台(7,000円), エレベーター2基	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：有, 名称：狭山スカイハイツ管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：(株)長谷工コミュニティ 管理形態：管理人日勤	
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金：274,610,314円(令和7年8月31日現在)</li> <li>・大規模修繕の履歴及び予定の概略は以下のとおり。</li> <li>【履歴】不明</li> <li>【予定】令和8年2月～7月に共用排水縦管更新工事予定</li> <li>・完了検査を受けている。</li> <li>・一棟の建物としては経年相応の減価と認められる。</li> <li>・一棟の建物について、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。</li> <li>・一棟の建物はオートロックではない。</li> </ul>	

(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 (818号室) 開口部の方位: 東向き (中間住戸)	
床 面 積	66.13㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス・板貼ほか
	床	フローリング・畳ほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	5,480 円(月額)
	修繕積立金	12,210 円(月額)
	滞 納 額	364,640円 (令和7年12月10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	<p>・目的専有部分は築後約45年経過している。内壁クロス全体に若干の汚れがみられるほか、浴室がバリアフリーでないなど機能的に劣る面はあるが、特に大きな損傷等は認められず、概ね経年相応の減価と考えられる。</p>	

## 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)
250,000	66.13	0.16	2,645,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約45年
経済的残存耐用年数	約10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10年 / (経過年数45年 + 経済的残存耐用年数10年))} × (観察減価1-0.3) ≈ 0.16

※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)
135,000	0.90	8,044.90	0.85	6,613 1,562,893	3,515,000

地価公示 大阪狭山5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $132,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 135,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	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)
	1.02	1.00	0.99	1.00	1.01

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90

※二方路の効用はないと判断した

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、-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)
2,645,000	3,515,000	1.03	6,345,000

ウ 個別格差:	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

※1 階層 : 8階 ※2 東向中間住戸

※3 その他: 特になし

(基準戸: 5F、東向中間住戸=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)
84,000	1.03	66.13	5,722,000

### 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	大阪狭山市西山台	大阪狭山市今熊7丁目
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	6階/8階	15階/17階
面 積	約57㎡	約69㎡
建築時期	昭和51年11月	昭和61年12月
取引時点	令和7年4月	令和6年9月
取引形態	競落	競落
事例価格	43,700円/㎡	76,600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)
A	43,700	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{75}$	$\frac{100}{77}$	82,000
B	76,600	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{107}$	85,000
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							基準階の 比準価格 (円/㎡)
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							84,000
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							

### イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差(13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 8.0%	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)
1,012 千円 (24.3%)	439 千円	9.0%	4,878 千円	244 千円	4,634 千円	0.68058	3,154 千円 (75.7%)	4,166 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	720	720	720	720	720	720
共益費収入	36	36	36	36	36	36
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	66	66	66	66	66	66
修繕費	147	147	147	147	147	147
公租公課	60	60	60	60	60	60
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	279	279	279	279	279	279
資本的支出	800	0	0	0	0	
総費用合計	1,079	279	279	279	279	279
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	37%	37%	37%	37%	37%	37%
エ 有効純収益	-361	439	439	439	439	439
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	-334	376	348	323	299	

#### 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	6,345,000	1.00	6,345,000
② 比準価格	5,722,000	1.00	5,722,000
③ 収益価格	—		4,166,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	5,691,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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
5,691,000	0.93	0.70	0.87	0	3,220,000

イ 市場性修正

本件建物についてアスベスト使用の可能性を否定できないこと、オートロックでないことを考慮した。

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して競売市場修正率を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【大阪狭山5-2】

所 在 : 大阪狭山市茱萸木2丁目451番1  
価 格 : 132,000円/㎡  
位 置 : 南海高野線「金剛」駅 南西方 約1300m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 912㎡  
供給処理施設 : 水道, 下水  
接 面 街 路 : 南西9.8m国道  
用途指定等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域  
地域の概要 : 国道沿いに物販や飲食店等が多い路線商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地

符号1 596,738,502 円 (敷地権の目的たる土地全体)

建物 3,272,409 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(参考、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 大阪狭山市東茱萸木一丁目532番地1

建物の名称 狭山スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東茱萸木一丁目532番1の818

建物の名称 818号

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 66.13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 大阪狭山市東茱萸木一丁目532番1

地 目 宅地

地 積 8044.90平方メートル

(敷地権の表示)

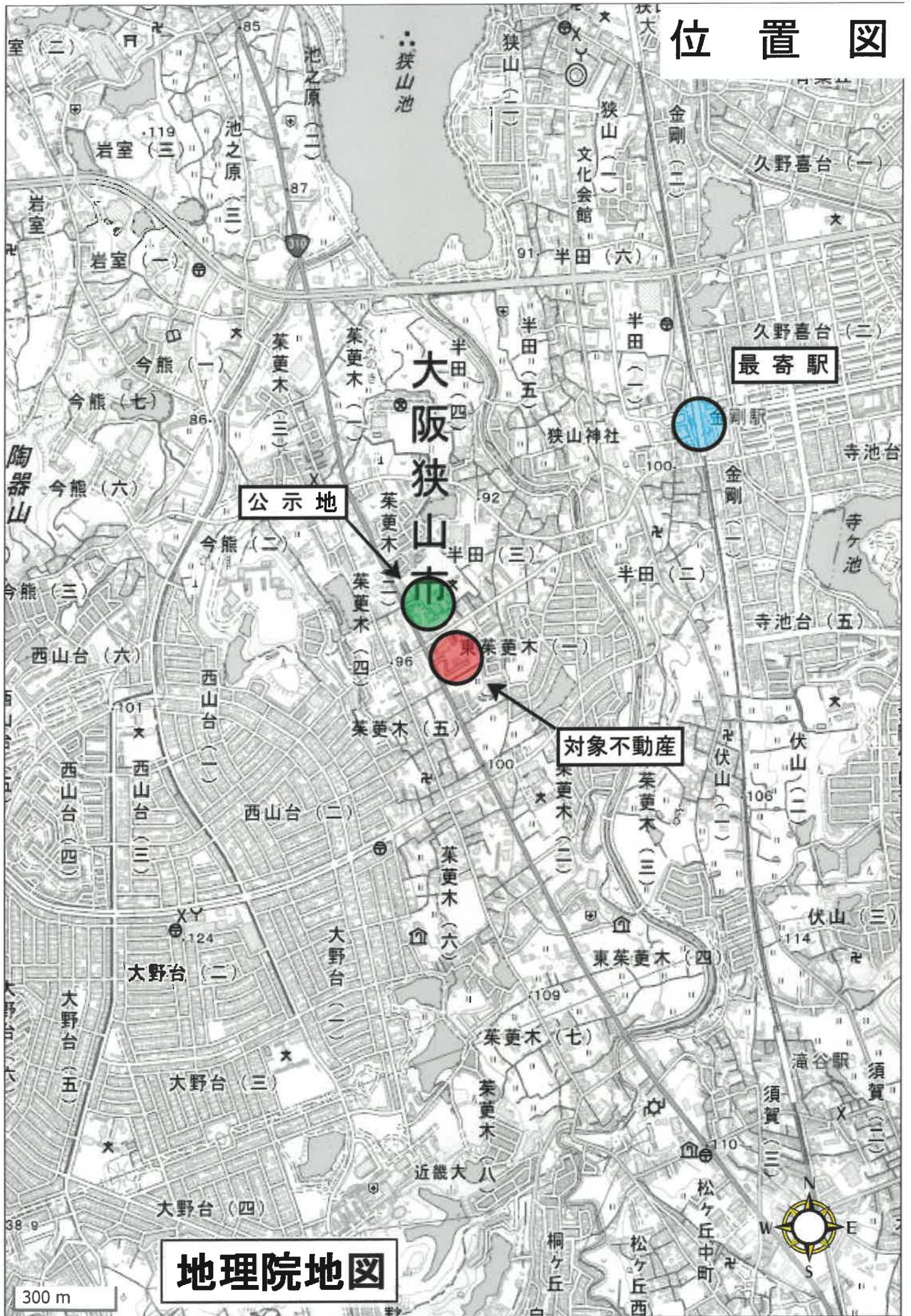
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1562893分の6613



# 位置図



# 公図写

イ 475-3    ハ 476-13    ホ 479-1    ト 507-3    ニ 508-3    ホ 512-1  
 D 476-1    ニ 477-1    ヘ 507-2    チ 507-4    ネ 509-2    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。

地番区域見出し

茶葉木 2丁目

茶葉木 1丁目

茶葉木 3丁目

茶葉木 4丁目

茶葉木 5丁目

茶葉木 6丁目

茶葉木 7丁目

茶葉木 8丁目

茶葉木 9丁目

茶葉木 10丁目

茶葉木 11丁目

茶葉木 12丁目

茶葉木 13丁目

茶葉木 14丁目

茶葉木 15丁目

茶葉木 16丁目

茶葉木 17丁目

茶葉木 18丁目

茶葉木 19丁目

茶葉木 20丁目

茶葉木 21丁目

茶葉木 22丁目

茶葉木 23丁目

茶葉木 24丁目

茶葉木 25丁目

茶葉木 26丁目

茶葉木 27丁目

茶葉木 28丁目

茶葉木 29丁目

茶葉木 30丁目

茶葉木 31丁目

茶葉木 32丁目

茶葉木 33丁目

茶葉木 34丁目

茶葉木 35丁目

茶葉木 36丁目

茶葉木 37丁目

茶葉木 38丁目

茶葉木 39丁目

茶葉木 40丁目

茶葉木 41丁目

茶葉木 42丁目

茶葉木 43丁目

茶葉木 44丁目

茶葉木 45丁目

茶葉木 46丁目

茶葉木 47丁目

茶葉木 48丁目

茶葉木 49丁目

茶葉木 50丁目

茶葉木 51丁目

茶葉木 52丁目

茶葉木 53丁目

茶葉木 54丁目

茶葉木 55丁目

茶葉木 56丁目

茶葉木 57丁目

茶葉木 58丁目

茶葉木 59丁目

茶葉木 60丁目

茶葉木 61丁目

茶葉木 62丁目

茶葉木 63丁目

茶葉木 64丁目

茶葉木 65丁目

茶葉木 66丁目

茶葉木 67丁目

茶葉木 68丁目

茶葉木 69丁目

茶葉木 70丁目

茶葉木 71丁目

茶葉木 72丁目

茶葉木 73丁目

茶葉木 74丁目

茶葉木 75丁目

茶葉木 76丁目

茶葉木 77丁目

茶葉木 78丁目

茶葉木 79丁目

茶葉木 80丁目

茶葉木 81丁目

茶葉木 82丁目

茶葉木 83丁目

茶葉木 84丁目

茶葉木 85丁目

茶葉木 86丁目

茶葉木 87丁目

茶葉木 88丁目

茶葉木 89丁目

茶葉木 90丁目

茶葉木 91丁目

茶葉木 92丁目

茶葉木 93丁目

茶葉木 94丁目

茶葉木 95丁目

茶葉木 96丁目

茶葉木 97丁目

茶葉木 98丁目

茶葉木 99丁目

茶葉木 100丁目

請求部	所在	大阪狭山市東茶葉木一丁目			地番	532番1		
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				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。

令和7年9月10日  
 大阪法務局堺支局

地図整理番号：M67034  
 (1/2)

登記官

A 4判に縮小

登記年月日：昭和56年6月19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9月10日 大阪法務局堺支局 登記官

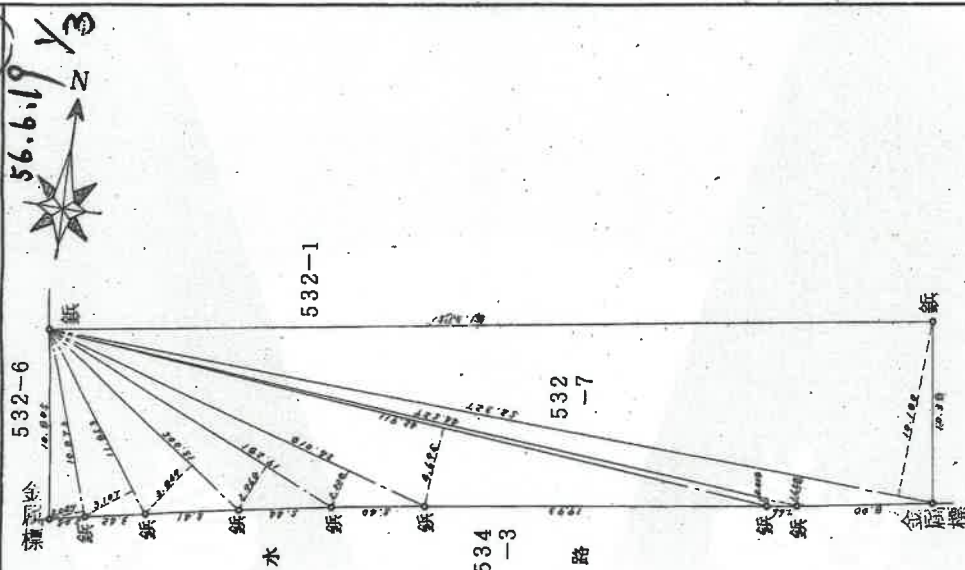
241239 地積測量図

532番1, 532番3  
 乃至 532番7

南河内郡狭山町大字東木 東菜美木1丁目

土地の所在

新 532 後・新 532-1, 532-3 ~ 532-7



\*\* 方位角 距離 (単位: 分) \*\*

測点 NO	方位角	距離	方位角	距離
1	10.873	2.047	22.257031	
2	11.853	3.107	36.827271	
3	15.005	3.849	57.754245	
4	19.281	2.968	57.226008	
5	24.018	2.308	55.433544	
6	42.911	4.696	201.510056	
7	44.527	0.408	18.167016	
8	52.327	1.658	86.758166	
9	52.327	10.180	532.688860	
			54	1068.622197
			1/2	534.311098
			534.31	
			534.31	
			161.6291	

\* 方位角 JEC M-2880 プログラムによる

532 -1  
 コウボ 93186611  
 ソウケイ 1273760355  
 ザンチ 8044900745  
 チセキ 804490

申請人

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/300

(昭和56年6月8日作成)

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年6月19日

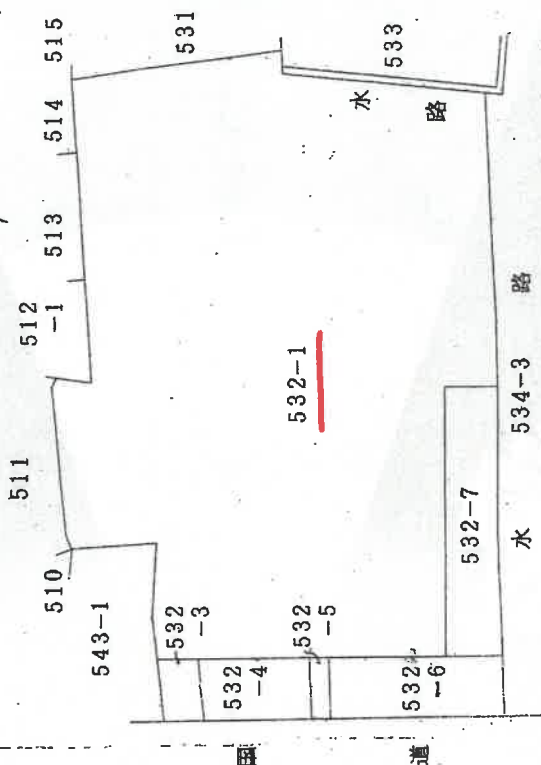
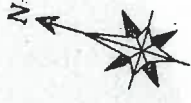
これは図面に記されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月10日 大阪法務局堺支局 登記官

241241 土地所在図  
地積測量図

地番 532番1,532番3  
乃至532番7

土地の所在 南河内郡淡山町大字茶芝本 真菜栗木1丁目

3/3



作製者 土地家屋調査士  
(昭和56年6月8日作製)

申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年8月26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9月10日 大阪法務局堺支局 登記官

各階平面図

家屋番号

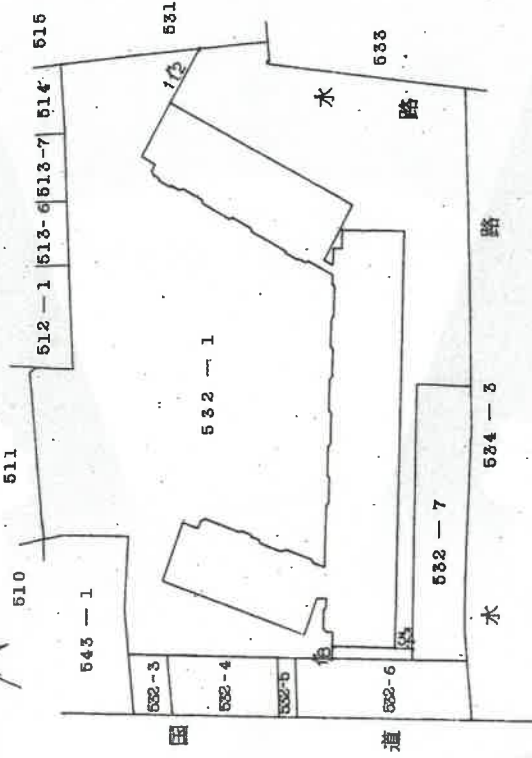
- 532-1-101 ~ 532-1-103
- 532-1-106 ~ 532-1-124
- 532-1-201 ~ 532-1-224
- 532-1-301 ~ 532-1-324
- 532-1-401 ~ 532-1-424
- 532-1-501 ~ 532-1-524
- 532-1-601 ~ 532-1-623
- 532-1-701 ~ 532-1-722
- 532-1-801 ~ 532-1-820
- 532-1-902 ~ 532-1-919
- 532-1-1003 ~ 532-1-1018
- 532-1-1104 ~ 532-1-1105
- 532-1-1107 ~ 532-1-1117

5459707

建物図面

南河内郡津島町大字美芝水532番地1  
大阪狭山市 美芝水/丁目

56.8.26/19  
一棟の建物



製作者  
土井 隆士

縮尺 1/1000  
(昭和56.8.24 日作製)

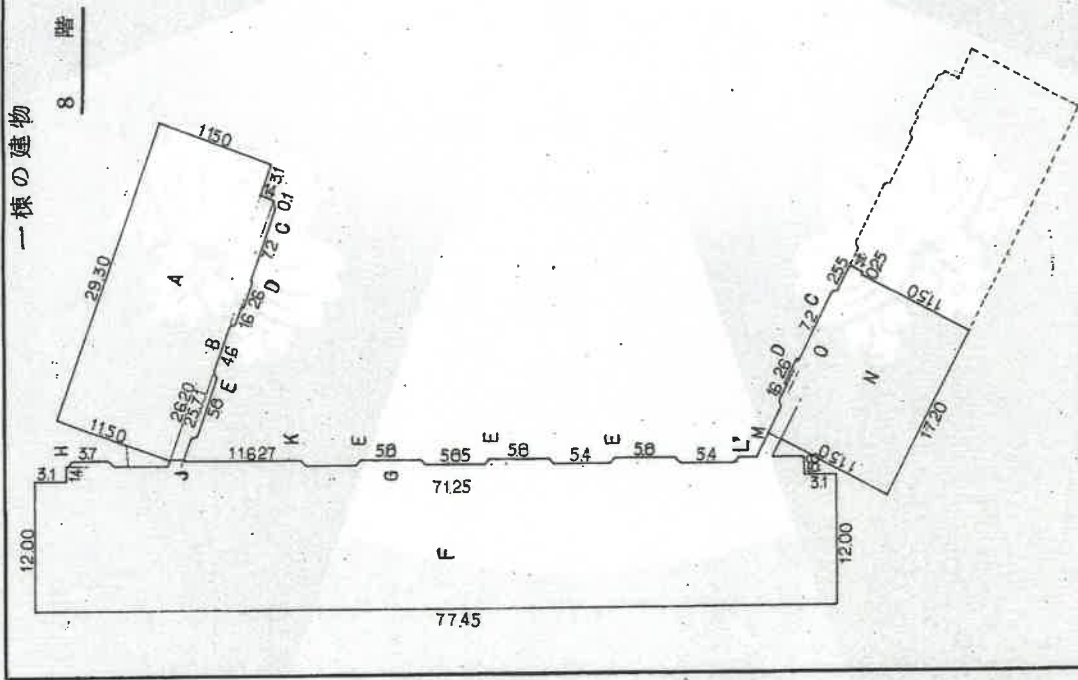
申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年8月26日

各階平面図



建物図面

家屋番号  
5459712

建物の所在  
青河内郡保田町大字差斐一本532番地1  
大塚区山手 東葉裏木ノ丁目

56.8.26.6/9

求積表

A	29.30	X	11.50	=	336.95
B	(25.71 + 26.20) X 1.4 ÷ 2			=	36.337
C	(11.40 + 12.20) X 0.4 ÷ 2 X 2			=	9.44
D	2.60 X 0.20 X 2			=	1.04
E	(5.80 + 6.60) X 0.4 ÷ 2 X 4			=	9.92
F	77.45 X 12.00			=	929.40
G	71.25 X 1.40			=	99.75
H	(3.70 + 4.50) X 0.4 ÷ 2			=	1.64
J	0.43 X 1.483			=	0.63769
K	(11.627 + 12.167) X 0.4 ÷ 2			=	4.7588
L	(6.00 + 6.40) X 0.4 ÷ 2			=	2.48
S	(0.18 + 0.40) X 0.3 ÷ 2			=	0.087
M	(1.70 + 2.423) X 1.4 ÷ 2			=	2.8861
N	17.20 X 11.50			=	197.80
O	17.45 X 1.40			=	24.43
床面積					1657.55659 (㎡)

家屋番号

532-1-801 ~ 532-1-820

作製者

士地師 森田 謙一

(昭和56年8月24日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

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9月10日 大阪法務局第10支局

登記官

地図管理番号：M67037

登記年月日：昭和56年9月2日

各階平面図

家屋番号 菜菔木582番1の818

建物の所在 南河内郡箕田町大塚菜菔木582番地1  
大阪府東大阪市

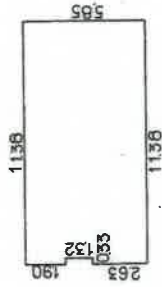
5459896

建物図面

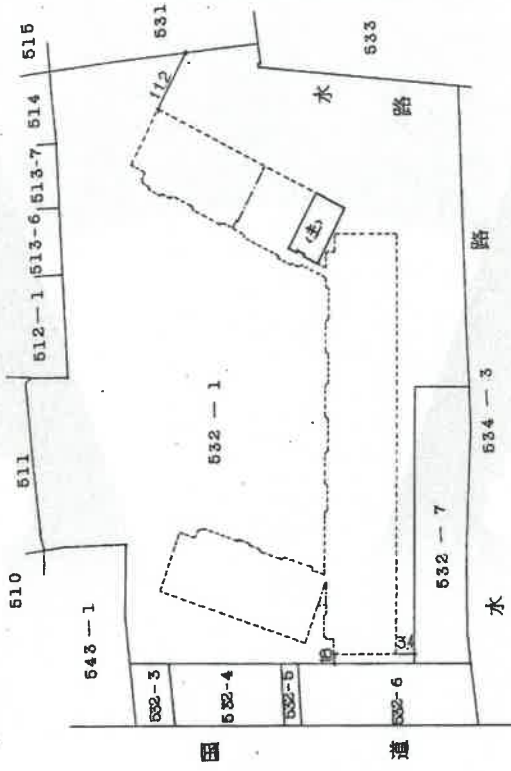
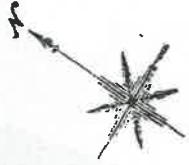
56.9.2

専有部分の建物

建物の存する部分 8階  
建物の番号 818号



$11.38 \times 5.65 = 66.573$   
 $1.32 \times 0.33 = 0.4356$   
 床面積 66.1374 (㎡)



製作者 土田洋士

縮尺 1/250  
(昭和56年9月1日作成)

申請人



縮尺 1/1000

A4判に縮小

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9月10日 大阪法務局堺支局 登記官

間取図（概略）

