

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 3 1 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 8 月 1 9 日から 令和 8 年 8 月 2 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 7 月 3 1 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	7,830,000 6,264,000		1,566,000	96,061	22,474



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市向陽台四丁目 1 番地 2

建物の名称 セントポリア金剛東 G 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向陽台四丁目 1 番 2 の 7 の 3 0 5

建物の名称 G-305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 79.46 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 富田林市向陽台四丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 25380.56 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 3036593 分の 8401



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 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】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 富田林市向陽台四丁目 1 番地 2

建物の名称 セントポリア金剛東 G 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向陽台四丁目 1 番 2 の 7 の 3 0 5

建物の名称 G-305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 79.46 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 富田林市向陽台四丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 25380.56 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 3036593 分の 8401



令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 2 月 1 0 日受理
令和 年 月 日提出
8. 3. - 6

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉 村 博 正

(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 富田林市向陽台四丁目 1 番地 2

建物の名称 セントポリア金剛東 G 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向陽台四丁目 1 番 2 の 7 の 3 0 5

建物の名称 G-305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 79.46 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 富田林市向陽台四丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 25380.56 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 3036593 分の 8401



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	大阪府富田林市向陽台四丁目1番7-305号（セントポリア金剛東G棟）	
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	☒ 以下のとおり 管理費 10,750円 修繕積立金 11,760円 円 円 円	令和8年2月25日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	セントポリア金剛東管理組合	
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年2月28日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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) 表札の表示はない。
- (2) 1階集合郵便受けに表示はない。
- (3) 1階の各室案内表示板には、所有者の姓の漢字表記がある。

2 目的土地（符号1）の状況等

- (1) 目的土地（符号1）は、目的建物が所在するマンション「セントポリア金剛東7番館」を含む、1番館～9番館の敷地及び駐車場等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われる。
- (3) 目的土地（符号1）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、マンション「セントポリア金剛東7番館」の305号であり、登記事項証明書の記載によると平成9年2月20日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物は、北東側洋室の天井に水浸みと思われる黒いシミがあるほか特に目立った損傷等は見受けられず、経年相応である。
- (3) 目的建物は、立入調査時の状況及び関係人の陳述等から、占有者が住居として使用しているものと認めた。

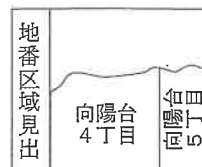
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 占有者A (所有者の元妻)	(1) 所有者は、私の元夫ですが、ここには私と家族が住んでいます。 (2) 私が住むに当たっては、所有者である元夫との間に契約書はありません。 (3) 元夫は別の所に住んでいます、連絡は取れません。 (4) 目的建物には不具合などありません。
☒ 管理組合担当者	(1) 当マンションは、全戸数367戸で、賃貸用駐車場設備が367台分あり、月額駐車料金は、8,000円～15,000円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月12日 16:10-16:20	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和8年2月17日 11:35-11:45	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答あり), 写真撮影
令和8年2月17日	執行官室	所有者に照会書送付(回答なし), 管理会社に照会書送付(回答あり)
令和8年2月26日 10:30-10:55	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求 部 分	所 在	富田林市向陽台四丁目				地 番	1番2	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	
種 類	街区基本調査成果図							
作成 年月日	平成19年8月				備 付 年月日 (原図)	補 記 事 項		
						地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更 して出力しています		

A 4 半に縮小



-38720.125

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	向陽台 4丁目	台田 5丁目
	向陽台 3丁目	台田 2丁目

請求部	所在	富田林市向陽台四丁目				地番	1番2			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年8月				備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

A4判に縮小

登記年月日：平成6年3月16日

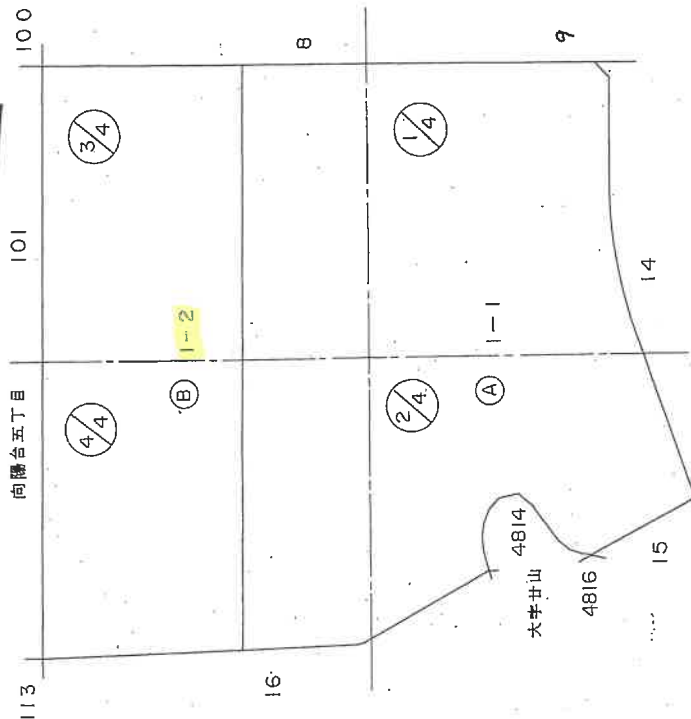
0080501

前 / 後 新

地 番 1-1, 1-2

土地の所在 富田林市向陽台四丁目

土地所在図
地積測量図



作製者

申請人

縮尺

1/2500

(平成6年3月16日作製)

A4判に縮小

(9 枚目)

登記年月日：平成6年3月16日

0080502

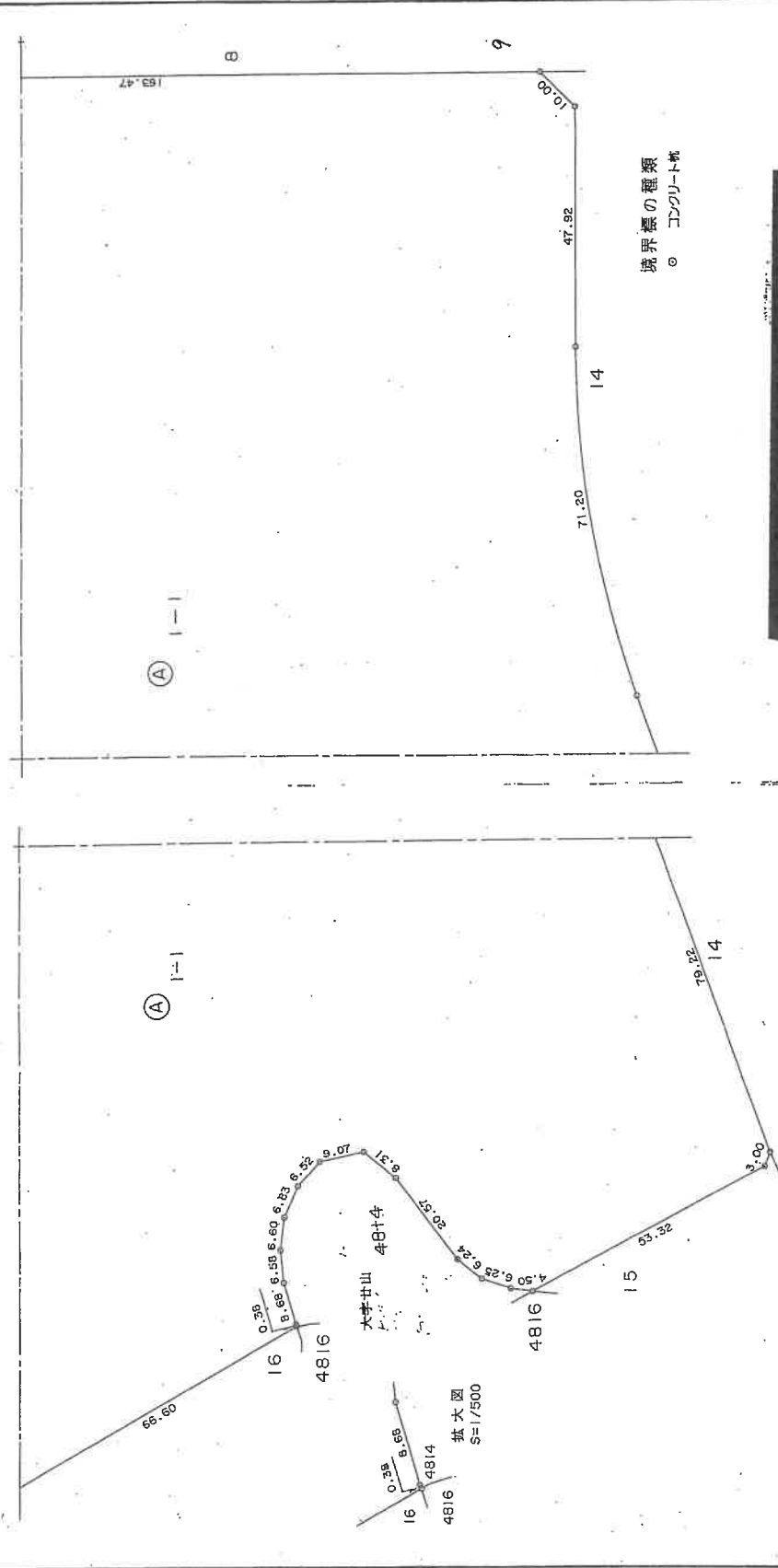
地積測量図 2/4

地番 1-1, 1-2

土地の所在 富田林市向陽台四丁目

2/4

1/4



作製者

申請人

縮尺

1/1000

平成 6 年 3 月 16 日(作製)

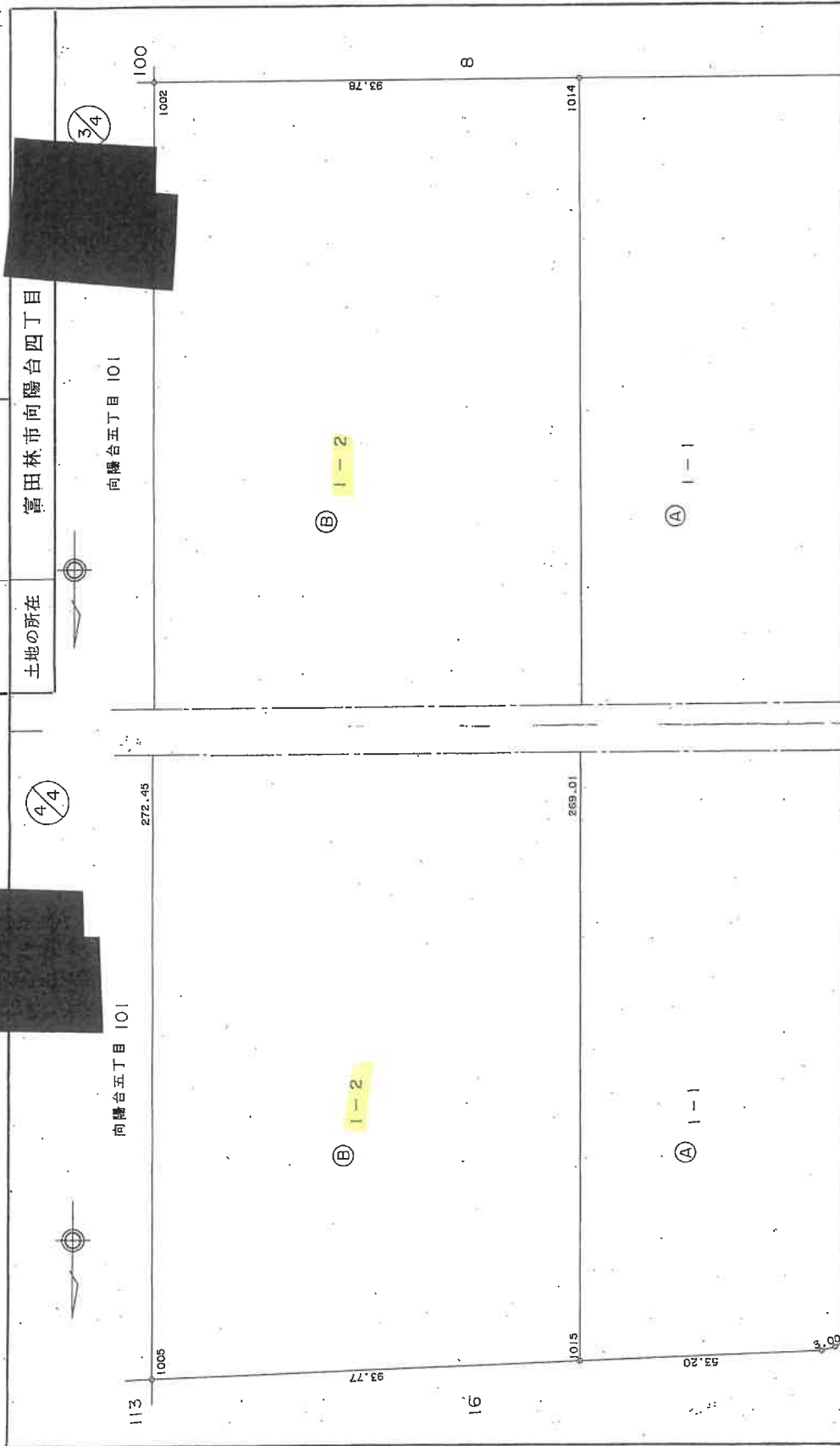
A4判に縮小

0080503

地積測量図

3/4

地番	1-1, 1-2
土地の所在	富田林市向陽台四丁目



境界線の種類
コンクリート杭

申請人	縮尺	1/1000
-----	----	--------

作製者
(平成6年3月16日作成)

A4判に縮小

0080504

地積測量図 4/4

地番	1-1, 1-2
土地の所在	富田林市向陽台四丁目

座標求積表

地番	① 1-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	値
測点						
1002		2537.180	2213.341	603053.528883		272.454
1005		2809.634	2213.312	595383.141312		93.775
1015		2806.181	2119.601	-577512.847263		269.010
1014		2537.171	2119.556	-570162.683556		93.785
			倍面積	50761.139376		
			倍面積	25380.5696880		
			地積	25380.56	m ²	

残地番	① 1-1					
公簿	69542.2600	総計	25380.5696880			
		残地	44161.6903120			
		地積	44161.69	m ²		

作製者	申請人	縮尺
		1/

(平成 6 年 3 月 16 日作製)

A4判に縮小

0590219

各階平面図

H9.3.11
向陽台4丁目1番2
の7の305

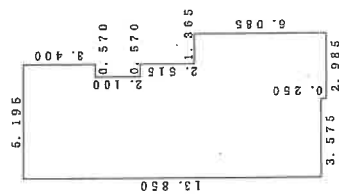
建物図面

家屋番号

建物の所在

富田林市向陽台4丁目1番地2

建物番号 G-305



求積表

3.400 × 5.195 =	17.663000
2.100 × 4.625 =	9.712500
2.515 × 5.195 =	13.065425
5.835 × 6.560 =	38.277600
0.250 × 2.985 =	0.746250

合計 79.464775
床面積 79.48 m²

16 道路

113

向陽台五丁目

道路

1-1

1-2



I棟

8 100 道路

建物の存する部分3階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1500

A4用紙に縮小

登記年月日：平成9年3月11日

公用

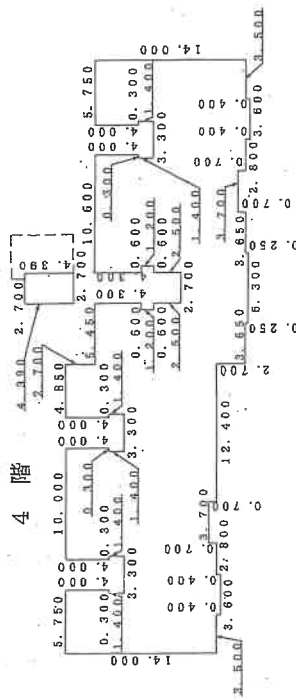
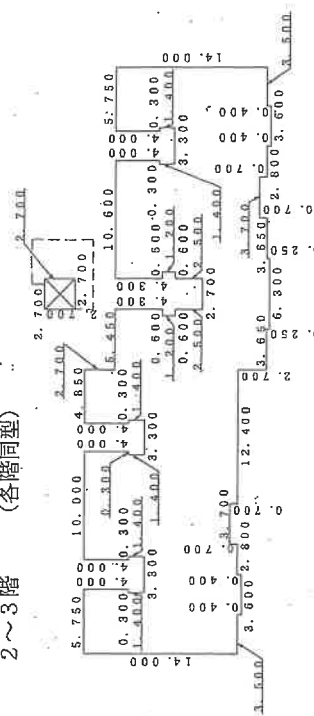
各階平面図 0590196

建物平面図 2/3

家屋番号

2～3階 (各階同型)

建物の所在 富田林市向陽台4丁目1番地2



求積表

14.000 X	3.500	=	49.000000
14.400 X	1.950	=	28.080000
4.000 X	0.300	=	1.200000
9.000 X	1.650	=	14.850000
3.600 X	1.650	=	14.190000
4.000 X	0.300	=	1.200000
14.000 X	1.150	=	16.100000
13.300 X	3.700	=	49.210000
14.000 X	4.550	=	63.700000
4.000 X	0.300	=	1.200000
8.600 X	3.300	=	28.380000
4.000 X	0.300	=	1.200000
14.000 X	4.550	=	63.700000
14.000 X	3.650	=	51.100000
14.250 X	1.200	=	17.100000
8.750 X	0.600	=	5.250000
4.300 X	0.600	=	2.580000
6.250 X	2.700	=	16.875000
4.300 X	0.600	=	2.580000
8.750 X	0.600	=	5.250000
14.250 X	1.200	=	17.100000
14.000 X	3.650	=	51.100000
13.300 X	3.700	=	49.210000
14.000 X	1.150	=	16.100000
4.000 X	0.300	=	1.200000
8.600 X	1.650	=	14.190000
9.000 X	1.650	=	14.850000
4.000 X	0.300	=	1.200000
14.400 X	1.950	=	28.080000
14.000 X	3.500	=	49.000000
2.700 X	2.700	=	7.290000
			-7.290000
合計			674.775000
床面積			674.77 m ²

求積表

14.000 X	3.500	=	49.000000
14.400 X	1.950	=	28.080000
4.000 X	0.300	=	1.200000
9.000 X	1.650	=	14.850000
8.600 X	1.650	=	14.190000
4.000 X	0.300	=	1.200000
14.000 X	1.150	=	16.100000
13.300 X	3.700	=	49.210000
14.000 X	4.550	=	63.700000
4.000 X	0.300	=	1.200000
8.600 X	3.300	=	28.380000
4.000 X	0.300	=	1.200000
14.000 X	4.550	=	63.700000
14.000 X	3.650	=	51.100000
14.250 X	1.200	=	17.100000
8.750 X	0.600	=	5.250000
4.300 X	0.600	=	2.580000
6.250 X	2.700	=	16.875000
4.300 X	0.600	=	2.580000
8.750 X	0.600	=	5.250000
14.250 X	1.200	=	17.100000
14.000 X	3.650	=	51.100000
13.300 X	3.700	=	49.210000
14.000 X	1.150	=	16.100000
4.000 X	0.300	=	1.200000
8.600 X	1.650	=	14.190000
9.000 X	1.650	=	14.850000
4.000 X	0.300	=	1.200000
14.400 X	1.950	=	28.080000
14.000 X	3.500	=	49.000000
4.390 X	2.700	=	11.863000
合計			686.628000
床面積			586.62 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/500

A4判に縮小

各階平面圖 0590197

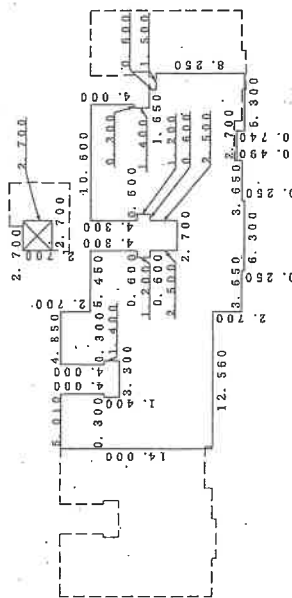
0590197

面圖
面圖
物階
建各

 $\frac{3}{3}$

富田林市向陽台4丁目1番地2

5. 進出



求積表

2.700	×	4.850	=	13.095000
4.400	×	5.010	=	20.040000
1.300	×	10.300	=	13.390000
4.000	×	16.600	=	42.400000
1.400	×	10.000	=	14.000000
1.400	×	4.710	=	6.594000
1.600	×	18.010	=	28.816000
0.300	×	10.300	=	3.090000
1.100	×	9.700	=	10.670000
1.200	×	17.410	=	20.892000
0.100	×	11.350	=	1.135000
0.500	×	11.950	=	5.975000
2.500	×	18.010	=	45.025000
2.000	×	13.450	=	26.900000
3.300	×	34.160	=	112.728000
2.210	×	21.600	=	47.736000
0.490	×	13.600	=	6.664000
0.740	×	5.300	=	3.922000
0.250	×	6.300	=	1.575000
2.700	×	2.700	=	7.290000
2.700	×	2.700	=	-7.290000

合計	424.647000
床面積	424.64 m ²

随工下坑

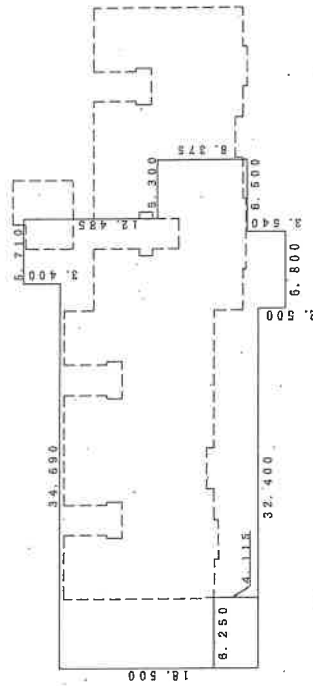


表 積 求

$$\begin{array}{r} 3.400 \times 5.710 = 19.414000 \\ 9.085 \times 40.400 = 367.034000 \\ 8.375 \times 45.700 = 382.737500 \\ 1.040 \times 39.200 = 40.768000 \\ 2.500 \times 6.800 = 17.000000 \end{array}$$

合計	826.953500
床面積	826.95 m ²

作者

人
體
母

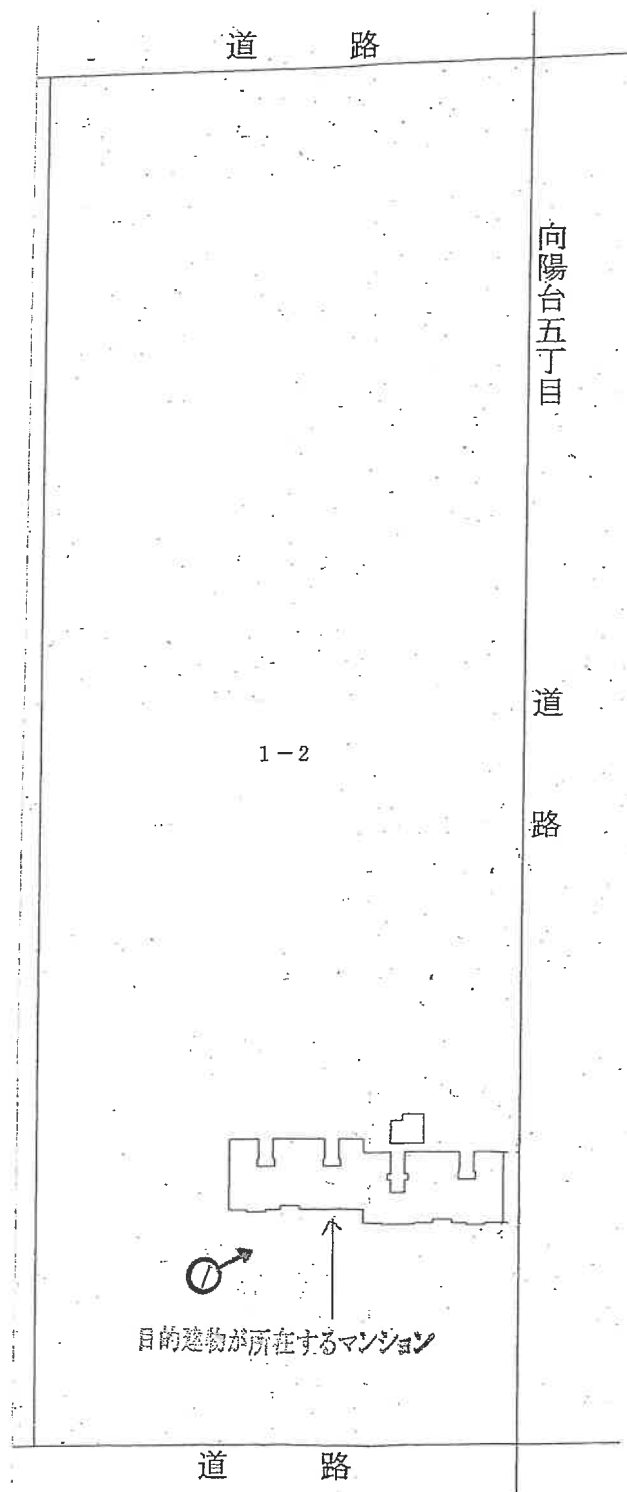
縮尺

縮尺 $\frac{1}{500}$

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

A 4 判に縮小

写真撮影位置方向図

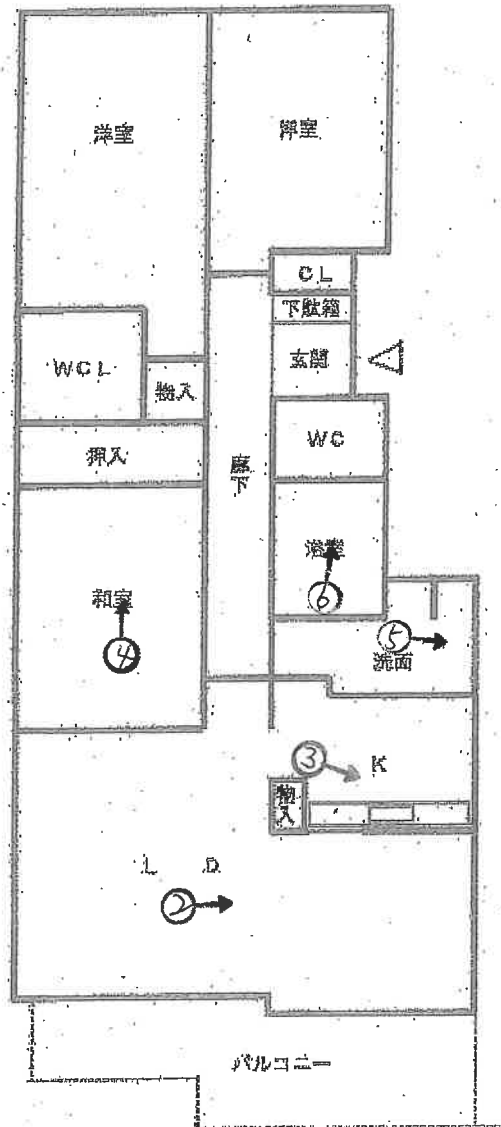


(←○写真撮影場所・方向)

令和8年(ケ)第3号

(17 枚目)

間 取 図 (概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和8年(ケ)第3号

(18枚目)

目的建物が所在するマンション



①



②



③



④



5



6

令和8年（ケ） 第3号

令和8年2月26日 現地調査

令和8年3月31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 7,830,000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	・敷地権の目的である土地は、セントポリア金剛東G棟（地上5階地下1階建共同住宅、本件専有部分の存する1棟の建物）を含むセントポリア金剛東A棟からI棟の9棟の敷地として利用されている。 ・固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分（駐車場、電気室、ポンプ室、ゴミ置場、駐輪場等）の面積を按分した面積である（富田林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 「金剛」 駅 北東方 道路距離 2.9km (別添「位置図」参照) バス停「向陽台3丁目」停留所 北東方 道路距離 約200m		
付近の状況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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	日影規制、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	25,380.56㎡ (登記面積)	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約93m(南側)・奥行約272m	
	高低差等	やや傾斜地	
接面道路の状況	南側	幅員約18m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	東側	幅員約5.8m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。歩行者専用道路である。	
	北側	幅員約8m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	西側	幅員約5.8m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	接道状況	四方路地	
土地の利用状況等	現況	セントポリア金剛東G棟(地上5階地下1階建共同住宅、本件専有部分の存する1棟の建物)を含むセントポリア金剛東A棟からI棟の9棟の敷地として利用されている。	
	東側	歩行者専用道路	
	西側	道路、公園	
	南側	道路	
	北側	道路	
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、通常で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土壌汚染等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖謄本、昭和58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	北側道路は都市計画道路「狭山河南線」(計画幅員25m)に指定されているが、計画決定のみである。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントポリア金剛東G棟	
建物の用途	共同住宅 総戸数37戸（居宅37戸） なお、セントポリア金剛東A棟からI棟の9棟全体の総戸数は367戸（居宅367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9年2月20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瓦葺地下1階付5階建	
仕 様	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付タイル貼等
	その他	ー
設 備 等	エレベーター1基、オートロック、駐車場（セントポリア金剛東全体で367台）（月額8,000円～15,000円）	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： セントポリア金剛東管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社環研 管理形態： 管理人常勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・セントポリア金剛東管理組合からの聴取によると、以下である。 ○修繕積立金(令和8年1月31日現在) 1,287,416,921円 ○大規模修繕工事の予定あり（令和9年1月中頃～同年12月中頃） ・一棟の建物にはエレベーターが1基設置され、停止階は地下1階、地上1階、4階である。 ・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	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (305号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	79.46㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー南側	
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	普通	
管 理 費 等	管理費	10,750 円(月額)
	修繕積立金	11,760 円(月額)
	滞 納 額	なし(令和8年2月25日現在)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・目的専有部分は居住中であり、室内には家財道具や生活動産が多数存する。北東側洋室の天井に水染みらしき黒ずみがある。その他特段の損傷等は無く、保守管理の状態は普通である。 ・目的専有部分は築後約29年が経過しているが、その間、水廻りや内装について改装していると目視から考えられるが、いつ頃にどのような改装を行ったか等詳細は不明である。現況調査報告書の写真を参照。	

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)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
260,000	79.46	0.36	7,437,000

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 20%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年} / (\text{経過年数} 29\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.36\end{aligned}$$

※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)
106,000	0.95	25,380.56	0.90	$\frac{8,401}{3,036,593}$	6,364,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-9

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 111,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/106 = 106,000\text{円/㎡}$$

◇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)
	0.98	1.00	1.10	0.98	1.06
	系統連続性		容積率		

イ 個別格差：	接面・方位	地積過大	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.06	0.90	1.00	1.00	0.95
	四方路	規模大			

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)
7,437,000	6,364,000	1.05	14,491,000

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	1.05	1.05
	3階/5階建	南向・中間住戸		※	

(基準戸：4階、南向き中間住戸)

※エレベーター停止階でないこと△5、近年改装がなされていると考えられること+10

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)
131,000	1.05	79.46	10,930,000

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	富田林市向陽台4丁目	富田林市向陽台3丁目
構 造	RC造	RC造
階	5F/5F	3F/8F
面 積	約77㎡	約84㎡
建築時期	平成8年7月	平成4年2月
取引時点	令和7年3月	令和7年10月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	129,000円/㎡	149,000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)
①	129,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	126,000
②	149,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	135,000
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/㎡) 131,000	

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)	
1,993 千円 (31.6%)	509 千円	8.0%	6,363 千円	318 千円	6,045 千円	0.71299	4,310 千円 (68.4%)	6,303 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	840	840	840	840	840	840
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	960	960	960	960
	空室損失	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	912	912	912	912	912	912
イ 支出	維持管理費	129	129	129	129	129	129
	修繕費	141	141	141	141	141	141
	公租公課	119	119	119	119	119	119
	損害保険料	14	14	14	14	14	14
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	403	403	403	403	403	403
	資本的支出	100	0	0	0	0	
	総費用合計	503	403	403	403	403	403
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		409	509	509	509	509	509
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		382	445	415	388	363	

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	14,491,000	1.00	14,491,000
② 比 準 価 格	10,930,000	1.00	10,930,000
③ 収 益 価 格			6,303,000
④ 調整後の価格	11,180,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
11,180,000	1.00	0.70	1.00	0	7,830,000

イ 市場性修正：本件の場合不要。

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

：5頁記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

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 富田林一9

所 在 : 富田林市向陽台2丁目265「向陽台2-14-23」
価 格 : 111,000円/㎡
位 置 : 南海高野線 金剛駅 北東方 3km
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北6.0m 市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (家屋) : 6,231,508円 (建物:専有部分)
土地の符号 1 : 1,366,413,208円 (持分: 8,401/3,036,593)

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 富田林市向陽台四丁目 1 番地 2

建物の名称 セントポリア金剛東G棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向陽台四丁目 1 番 2 の 7 の 3 0 5

建物の名称 G-305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 79.46 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 富田林市向陽台四丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 25380.56 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

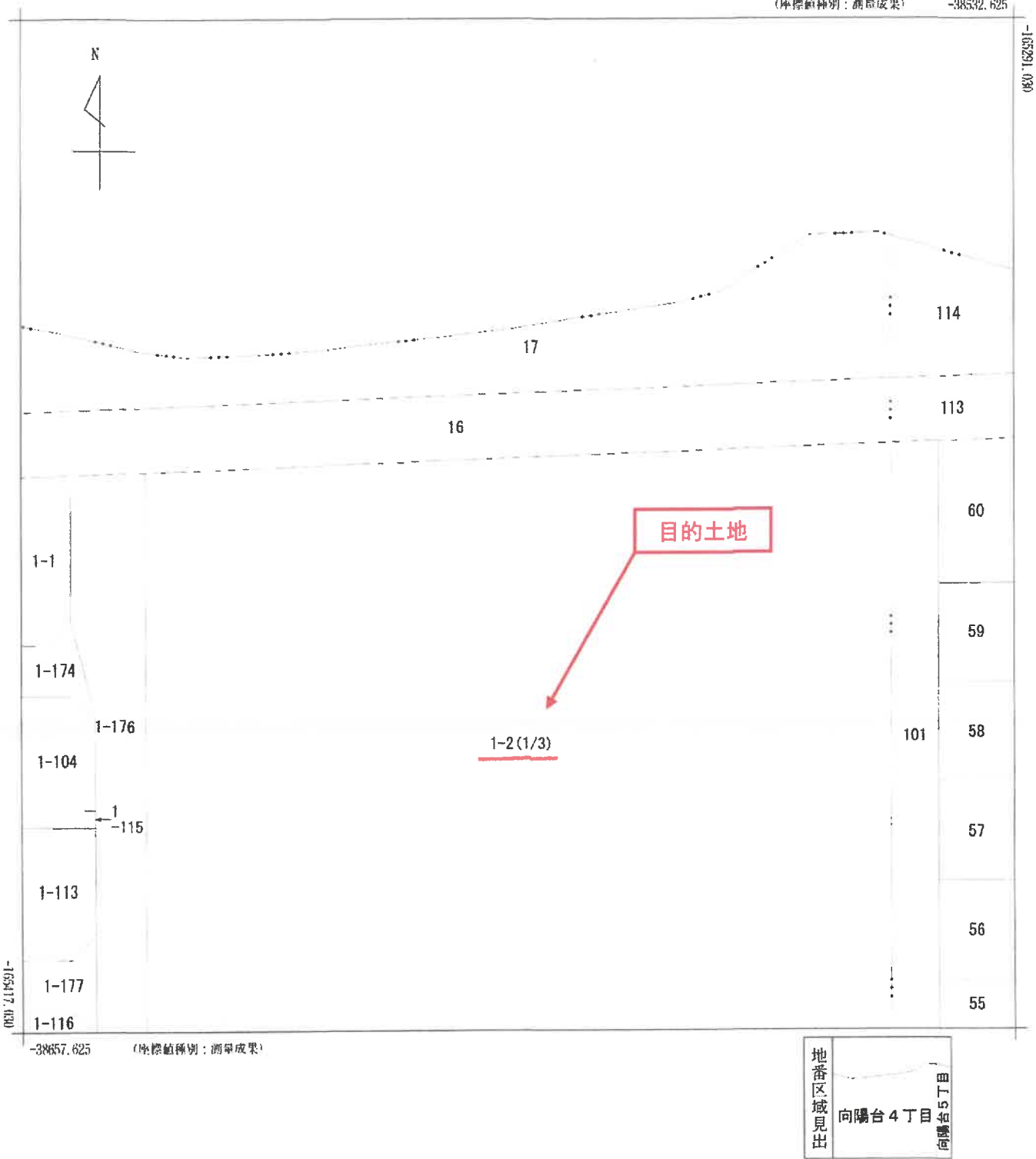
敷地権の割合 3036593分の8401



位置図



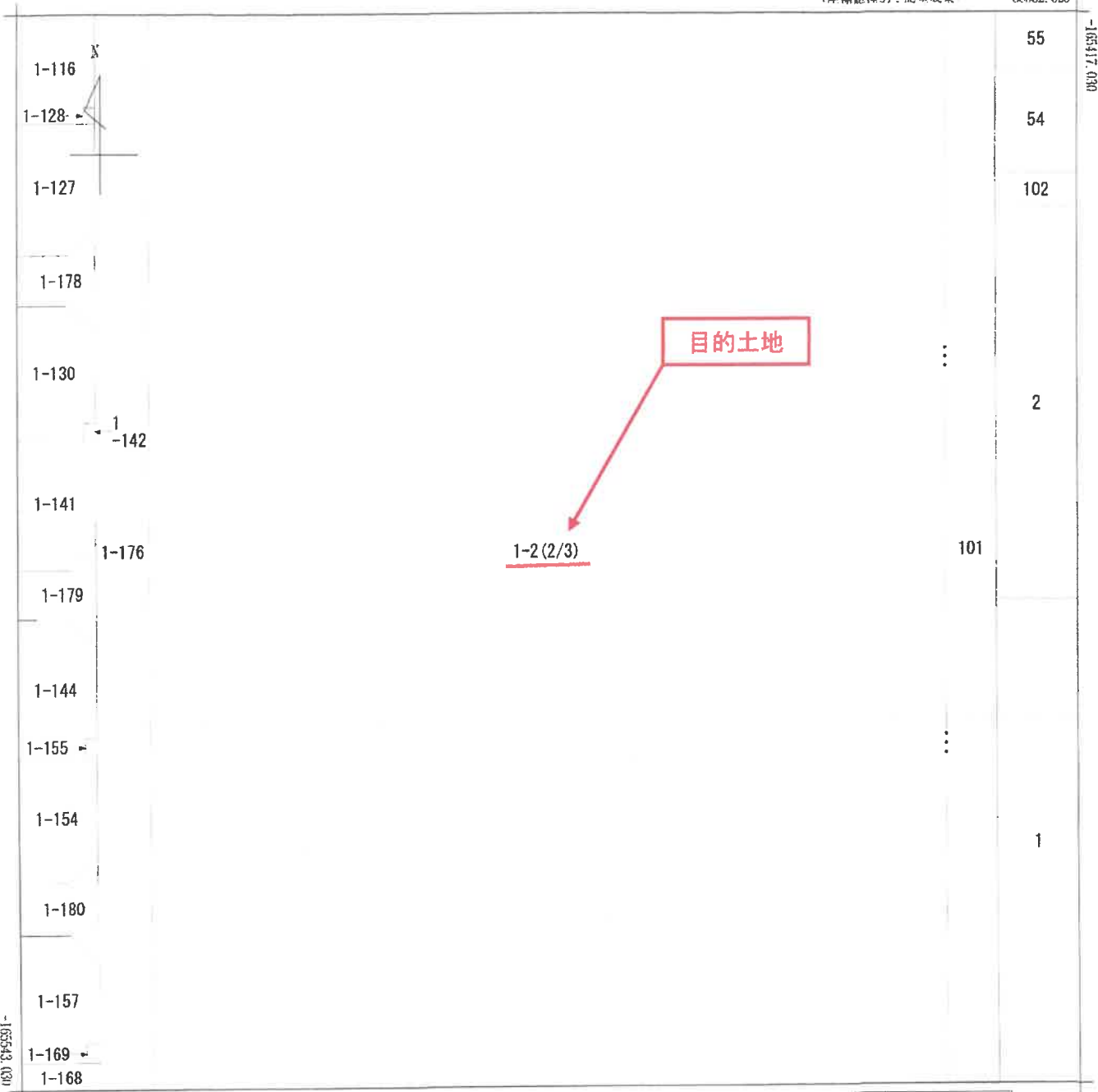
(座標値種別：測量成果) -38532.625



請 求 部	所 在	富田林市向陽台四丁目				地 番	1番2			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年8月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

公 図 (写)

(座標値種別：測量成果) -38532.625



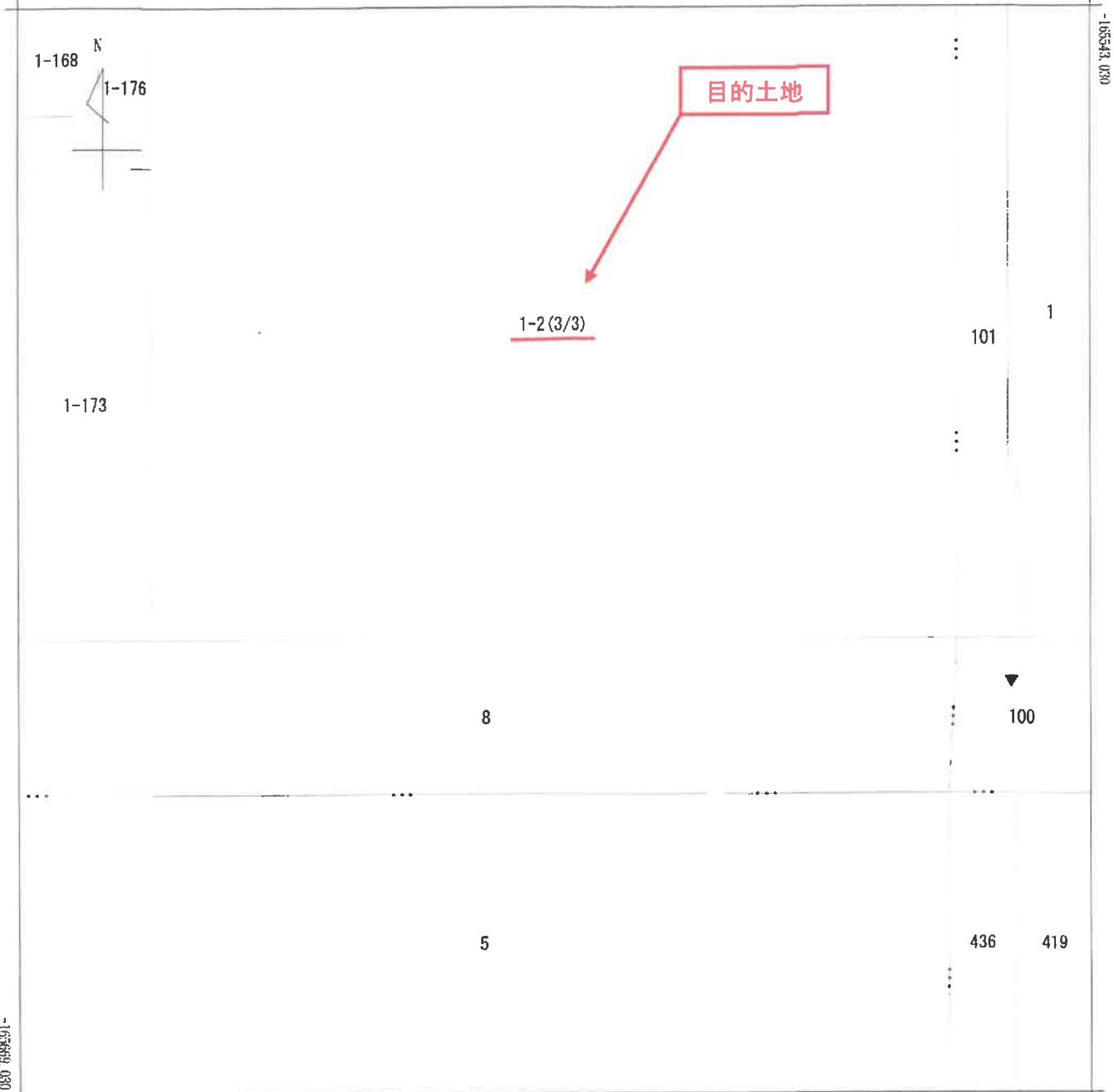
-38657.625 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
向陽台4丁目
向陽台5丁目

請求部	所在	富田林市向陽台四丁目				地番	1番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	中二	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年8月			備付年月日(原図)			補記事項			

A4 判に縮小

(座標値種別：測量成果) -38532.625



-38657.625 (座標値種別：測量成果)

地 番 区 域 見 出	向陽台4丁目	向陽台5丁目	向陽台2丁目
	向陽台3丁目		

請 求 部 分	所 在	富田林市向陽台四丁目				地 番	1番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年8月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

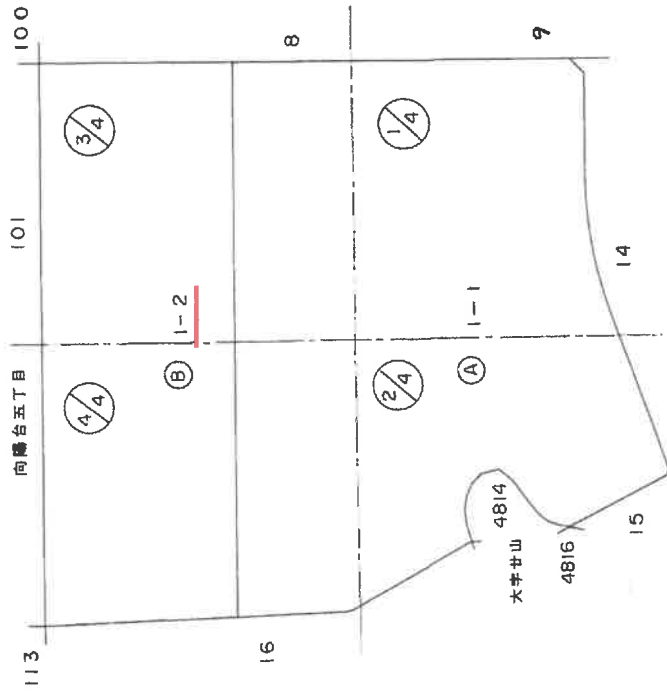
登記年月日：平成6年3月16日

0080501

土地所在図
地積測量図

前 後 新
地 番 1-1, 1-2

土地の所在
富田林市向陽台四丁目



作製者

申請人

縮尺

1/2500

(平成6年3月16日作製)

A4判に縮小

登記年月日：平成6年3月16日

0080503

地積測量図 3/4

地 番

1-1, 1-2

土地の所在

富田林市向陽台四丁目



向陽台五丁目 101

3/4

4/4



向陽台五丁目 101

1005

113

272.45

1005

1002

向陽台五丁目 101

1002

93.77

1015

93.78

向陽台五丁目 101

93.78

289.01

1015

1014

向陽台五丁目 101

1014

93.20

1015

93.20

向陽台五丁目 101

93.20

4.00

1015

4.00

向陽台五丁目 101

4.00

16

1015

16

向陽台五丁目 101

16

8

1015

8

向陽台五丁目 101

8

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

1015

1015

1015

向陽台五丁目 101

1015

A4 判に縮小

作製者

[Redacted]

(平成 6 年 3 月 16 日作製)

申請人

[Redacted]

縮尺 1/1000

境界線の種類
○ コンクリート製

0080504

地 基	1-1, 1-2
1. 地基土质	1. 地基土质
2. 地基承载力	2. 地基承载力
3. 地基沉降	3. 地基沉降
4. 地基稳定性	4. 地基稳定性
5. 地基处理	5. 地基处理
6. 地基加固	6. 地基加固
7. 地基监测	7. 地基监测
8. 地基设计	8. 地基设计
9. 地基施工	9. 地基施工
10. 地基验收	10. 地基验收

土地の所在

地積測量圖

77.

教 師 學 生

地 番 測 点	① 1-2		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	量
	Xn	1-2				
1002	2537.180		2213.341	603053.526883		272.454
1005	2809.634		2213.312	593383.141312		93.775
1015	2806.181		2119.601	-577512.847263		269.010
1014	2537.171		2119.556	-570162.683556		93.785
		总 和		50761.159376		
		面 积		25380.569680		
		地 积		25380.56		

英地番	69542.2600	建 計	25380.5696880
公 典		築 地	44161.6903120
		悅 郷	44161.6903120

作者

(平成 6 年 3 月 16 日作製)

人中

尺蠖

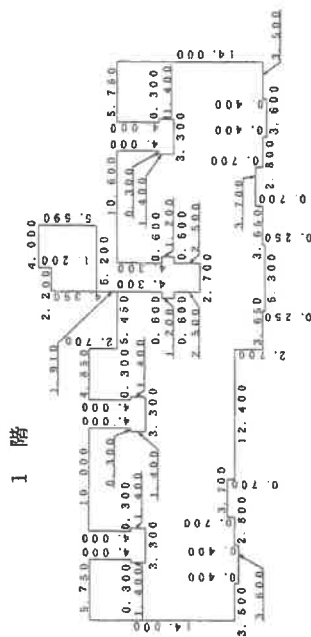
A4 判に縮小

1-2-7-1
1-2-7-101~1-2-7-108
1-2-7-301~1-2-7-308
1-2-7-401~1-2-7-408

家屋番号	1-2-7-503. 1-3-3-507
	19.3.11

建各階平面圖

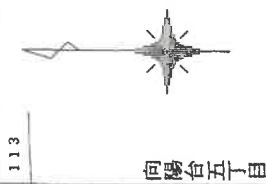
富田林市向陽台4丁目1番地2



求積表

[illegible]

合計	706.793000
床面積	706.79 m ²



道路

11-2

1-1

棟

道路	8	100
----	---	-----

土地家題調查士

(平成 15 年)

氏縮

人請申

縮尺

A4 判に縮小

28

建各 物平 面圖 面圖

哥番鹽家

富田林市向陽台4丁目1番地2

2~3階 (各階同型)

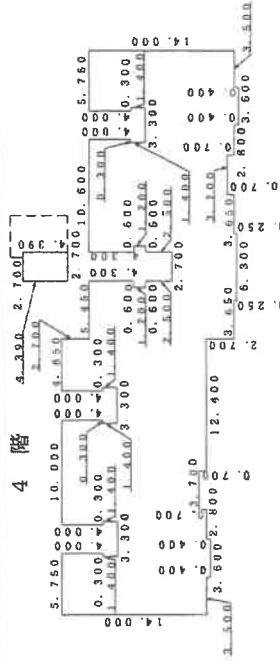
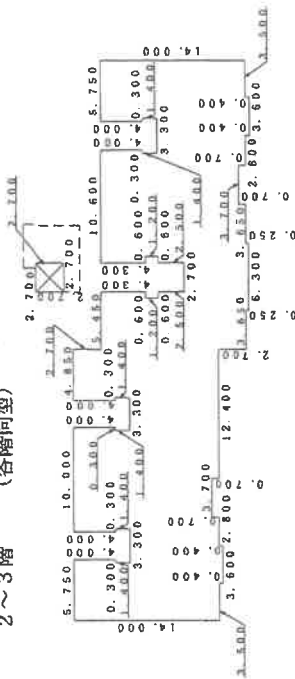


表 續 末

14.000	×	3.500	=	49.000000
14.400	×	1.950	=	28.080000
4.400	×	0.300	=	1.200000
9.000	×	1.650	=	14.850000
8.600	×	1.650	=	14.190000
4.400	×	0.300	=	1.200000
14.000	×	1.150	=	16.100000
13.300	×	3.700	=	49.210000
14.000	×	4.550	=	63.700000
4.400	×	0.300	=	1.200000
8.600	×	3.300	=	28.380000
4.400	×	0.300	=	1.200000
14.000	×	4.550	=	63.700000
14.000	×	3.650	=	51.100000
14.250	×	1.200	=	17.100000
8.750	×	0.600	=	5.250000
4.300	×	0.600	=	2.580000
6.250	×	2.700	=	16.875000
4.300	×	0.600	=	2.580000
8.750	×	0.600	=	5.250000
14.250	×	1.200	=	17.100000
14.000	×	3.650	=	51.100000
13.300	×	3.700	=	49.210000
14.000	×	1.150	=	16.100000
4.400	×	0.300	=	1.200000
8.600	×	1.650	=	14.190000
9.000	×	1.650	=	14.850000
4.400	×	0.300	=	1.200000
14.400	×	1.950	=	28.080000
14.000	×	3.500	=	49.000000
2.700	×	2.700	=	7.290000
2.700	×	2.700	=	7.290000

合 計	674.775000
床面積	674.77 m ²

者 土地政策調查士

平成 9 年 (制作)

報名

006

人請申

尺蠖

005

A4 判に縮小

區
面
平
階
各

49. 3. 11

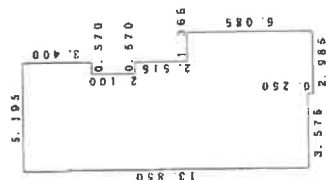
家屋番号
向陽台4丁目1番2
の7の305

面	面
圖	圖
物	平
建	階
各	各

富田林市向陽台4丁目1番地2

道	路	113
---	---	-----

建筑物番号 G-305



求 積 表

3	40	x	5	195	=	17	563000
2	100	x	4	625	=	9	712500
2	515	x	5	195	=	13	065425
5	835	x	6	560	=	38	277500
0	250	x	2	985	=	0	745250

合計	79.464775
床面積	79.46 m ²

者 土地家園調查士

(平) 成

250
—
1

人請毋

建築物の存する部分3階

001	8	留
100		家

22

1500

A4 判に縮小

間 取 略 図

