

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 31 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 19 日から 令和 8 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 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 9 月 17 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 7 月 31 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	9,690,000 7,752,000		1,938,000	88,612	13,382
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪狭山市半田三丁目 3 6 1 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション金剛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 半田三丁目 3 6 1 番 1 の 1 1 1 4

建物の名称 1 1 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 8 3 . 0 8 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 大阪狭山市半田三丁目 3 6 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 0 2 0 . 9 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪狭山市半田三丁目 3 6 1 番 4

地 目 宅地

地 積 6 1 7 . 1 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪狭山市半田三丁目 3 6 1 番 9

地 目 宅地

地 積 2 6 8 . 3 6 平方メートル



物 件 目 録

(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 2355162分の8776

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2355162分の8776

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2355162分の8776



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 3 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 大阪狭山市半田三丁目 3 6 1 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション金剛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 半田三丁目 3 6 1 番 1 の 1 1 1 4

建物の名称 1 1 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 8 3. 0 8 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 大阪狭山市半田三丁目 3 6 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 0 2 0. 9 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪狭山市半田三丁目 3 6 1 番 4

地 目 宅地

地 積 6 1 7. 1 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪狭山市半田三丁目 3 6 1 番 9

地 目 宅地

地 積 2 6 8. 3 6 平方メートル



物 件 目 録

(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 2355162分の8776

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2355162分の8776

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2355162分の8776



令和 8年(ケ)第 15号
令和 8年 3月 3日受理
令和 年 月 日提出
8.4.10

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 大阪狭山市半田三丁目361番地1

建物の名称 ライオンズマンション金剛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 半田三丁目361番1の1114

建物の名称 1114

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 83.08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 大阪狭山市半田三丁目361番1

地 目 宅地

地 積 12020.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪狭山市半田三丁目361番4

地 目 宅地

地 積 617.13平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪狭山市半田三丁目361番9

地 目 宅地

地 積 268.36平方メートル



物 件 目 録

(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 2355162分の8776

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2355162分の8776

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2355162分の8776



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府大阪狭山市半田3丁目361番地の1(1114号)(ライオンズマンション金剛)	
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 月1万3700円 修繕積立金 月2万0100円	令和8年3月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年8月分～8年3月分 計21万6780円 ☐ 不明
管理費等照会先	(株)大京アステージ(大阪南支店)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1～3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号 1～3，以下「本件敷地」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「ライオンズマンション金剛」の敷地となっており，符号 2 の土地は主に駐車場として使用されている。
- (3) 北東側にて符号 3 の土地が幅員 4 m を超える建築基準法上の道路に接しているが，公図等によれば符号 1 の土地と符号 2 の土地との間，及び符号 1 の土地と符号 3 の土地との間に，それぞれ建設省の所有する水路（地番 3 6 1－3 及 3 6 1－7，地目いずれも用悪水路）が介在しているところ，現況では暗渠となっており，評価人によれば同水路の占用許可は受けていないとのことである。その詳細については評価人による評価書を参照されたい。

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，概ね公簿面積と一致する。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり，北東側洋室の片隅にまばらに動産が存在するものの，その他収納部を含めほとんど動産類が見当たらず，現に住居としては使用されていないと思われた。
- (3) LD の壁の巾木部分及び天井と壁のクロスに損傷が見られたほか，特に目立った大きな損傷等は見受けられず，概ね経年相当の劣化，損耗状況にあると認められる。

4 その他の状況について

特になし

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	目的建物には、私が家族と一緒に住んでいましたが、先日転居したので、今はほぼ空き家の状態です。
■マンション管理会社 担当者	1 修繕積立金については、令和8年2月分までが毎月1万2440円でしたが、翌月から現行の金額（3枚目記載）になっています。 2 目的建物の所有者に対しては駐車場使用料月1万円についても管理費等と同じ期間分の滞納（計8万円）があります。これについては特に管理規約や集会決議による定めはありませんが、管理組合としては滞納が残っていれば新所有者に対しても支払いのお話をするつもりです。なお、令和8年4月からは既に駐車場使用を解約済みのため発生することはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書およ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。

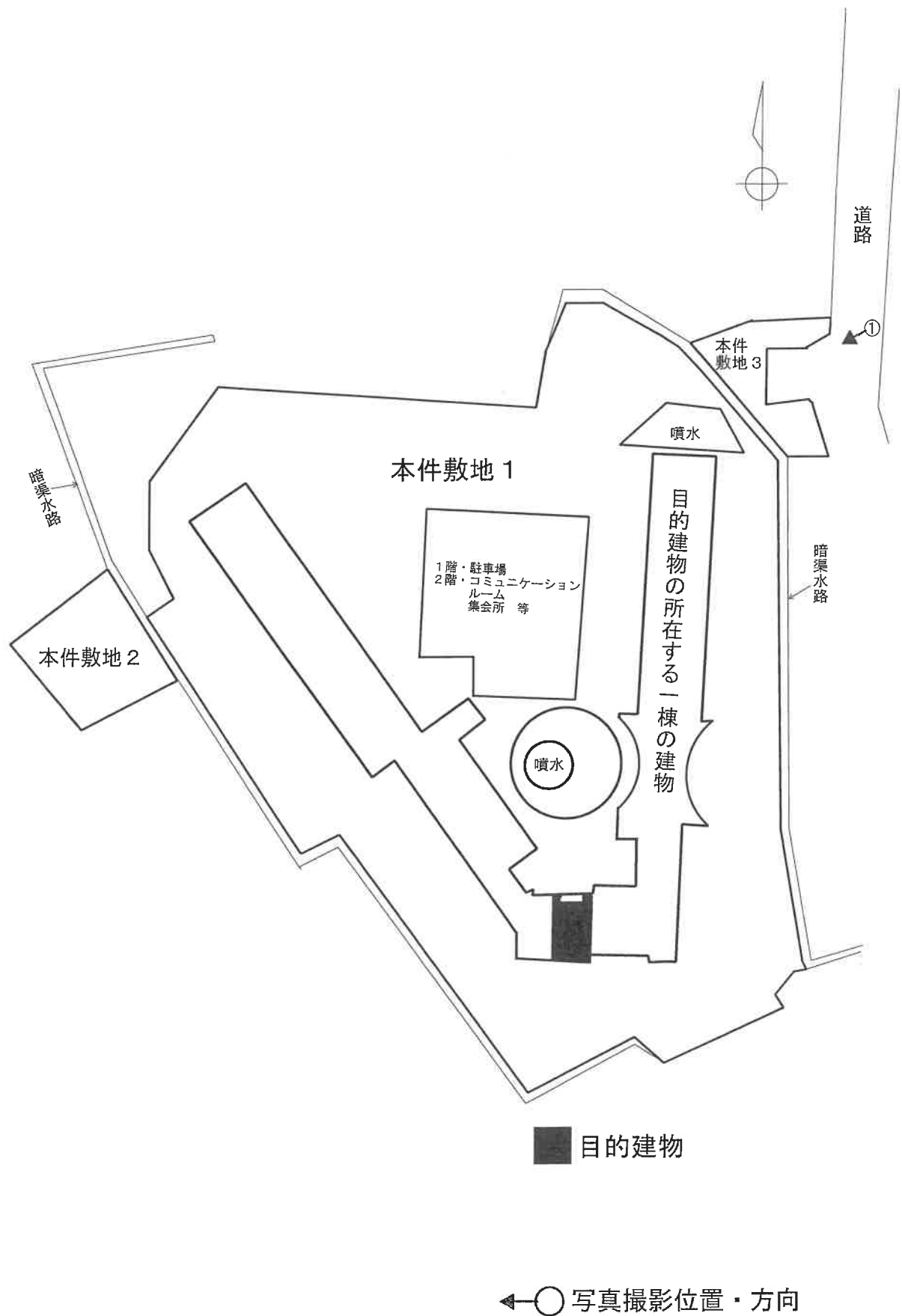
以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 3月 9日 16:30-16:45	大阪法務局堺支局 執行官室	公図等調査 マンション管理会社に照会書送付
R8年 3月10日 12:00-12:10 12:25-12:55	大阪狭山市役所 物件所在地	道路関係調査 物件及び占有調査, 所有者の妻と面談, 照会書等交付 (回答あり)
R8年 3月19日	執行官室	所有者に在宅要請書送付
R8年 3月26日 11:40-11:45	執行官室	マンション管理会社に電話して事情聴取
R8年 3月27日 9:40-10:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 所有者と面談
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。 ☐		

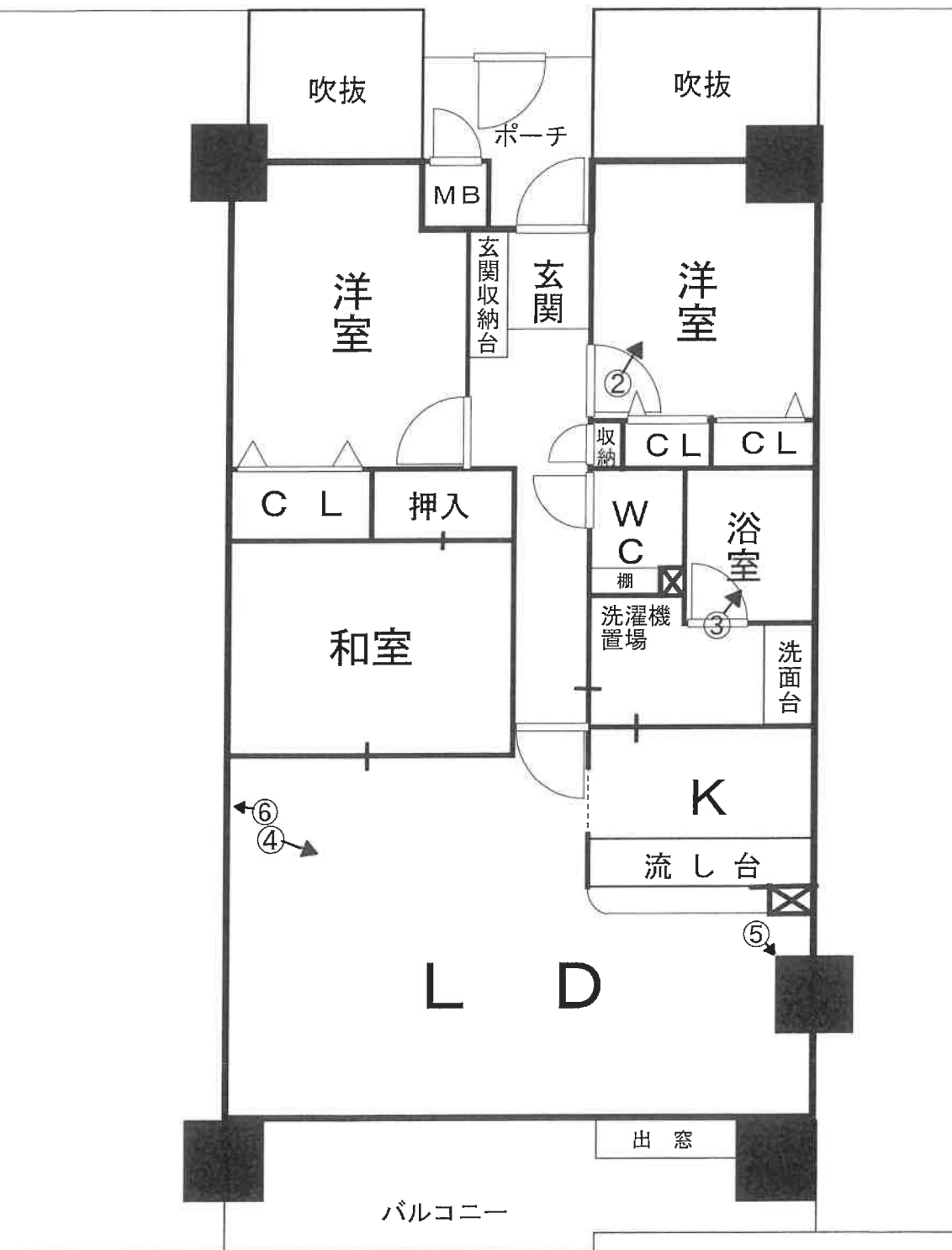
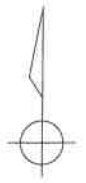
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



間 取 略 図



←○写真撮影位置・方向

目的建物の所在する一棟の建物



①



②



③



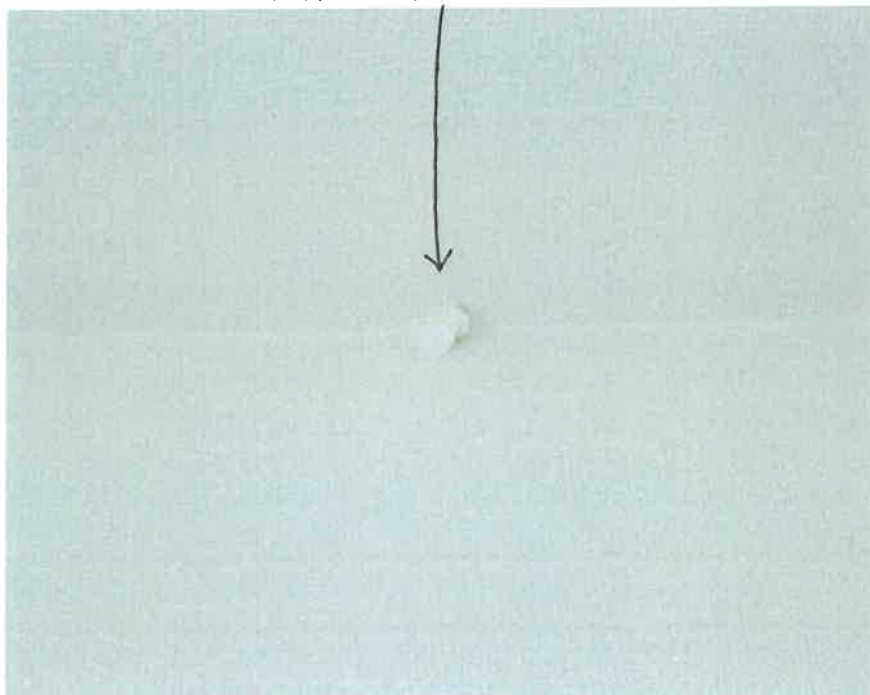
④

巾木部分の損傷



⑤

天井と壁の間のクロス損傷



⑥

令和8年（ケ） 第 15 号

令和8年3月27日 現地調査

令和8年4月13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

持 田 泰 輔

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 9,690,000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	- 適宜概測したところ、敷地権の目的である土地（符号1, 2, 3）の形状等は地積測量図と概ね一致した。但し、境界標が一部確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 - 敷地権の目的である土地（符号1, 2, 3）は、「ライオンズマンション金剛」の敷地として一体となって確認申請がなされており、符号2の土地は主に駐車場として使用されている。 - 符号3の土地が建築基準法上の道路に接道しているが、各土地（符号1, 2, 3）の間にそれぞれ建設省が所有する水路（地番361番3及び361番7、地目はいずれも用悪水路）が介在している。現況では暗渠となっており、各土地（符号1, 2, 3）は一棟の建物の敷地及び駐車場等として一体的に使用されている。 - 建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 - 固定資産公課証明書記載の目的建物の課税床面積は共用部分の面積按分を含むため、課税床面積と登記床面積との間には相違がある。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、評価数量は登記床面積を採用した。		

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」駅西方道路距離約900m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅や一般住宅，駐車場が見られる住宅地域	
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	第二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(4h/2.5h)、屋外広告物(許可区域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	12,906.45㎡(登記面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約25.6m(符号3:東側)・奥行約145.0m(最長)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約9.0m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	地下1階付13階建の共同住宅及び駐車場等の敷地
	東側	道路，水路・道路を介して駐車場
	南西側	水路を介して中学校，共同住宅
	南東側	駐車場，畑
	北側	公園，池，一般住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査，土地の閉鎖登記簿，昭和48年及び同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確認できなかった。但し、土壌汚染の有無及び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	・敷地権の目的である各土地(符号1,2,3)の間に介在する水路について、占用許可を取得していないことを大阪狭山市の担当部署より確認した。 ・敷地権の目的である各土地(符号1,2,3)は周知の埋蔵文化財包蔵地「半田遺跡」に該当する。土木工事等を行う場合には、その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお、試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため、買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション金剛	
建物の用途	共同住宅（総戸数 278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4年8月7日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約16年	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建	
仕様	屋根	アスファルト防水
	外壁	タイル貼り外
	その他	ー
設備等	エレベーター, オートロック, 賃貸用駐車場195台(月額10,000円～12,000円)等	
建物の品等	同種の物件としては普通	
管理の形態等	管理組合: ライオンズマンション金剛管理組合 管理方式: 管理組合方式 管理会社: 株式会社大京アステージ 管理形態: 日勤(月曜日・土曜日8:30～17:00、火曜日～金曜日8:00～19:00等)	
管理の状況	普通程度	
特記事項	・修繕積立金(令和7年8月31日現在) 447,885,564円 ・確認申請及び完了検査: 済 ・改修計画: 無 ・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の使用可能性は否定できないものと考えられる。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	11階 (1114号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	83.08㎡ (登記面積)	
間 取 り	3 L D K	
仕 様	天 井	クロス
	床	フローリング、畳等
	内 壁	クロス
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	LDの壁の巾木部分及び天井と壁のクロスに損傷が見られたほか、特に目立った大きな損傷等は見受けられず、概ね経年相当の劣化、損耗状況にあると認められる。	
管 理 費 等	管 理 費	13,700 円(月額)
	修繕積立金	20,100 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和8年3月24日現在) 216,780 円(令和7年8月分～令和8年3月分)
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	・ 現況調査報告書によると、上記管理費等のほかに月額10,000円の駐車場使用料 (80,000円) が滞納となっている。なお、令和8年4月からは既に解約済のため同使用料の発生はない。 ・ 修繕積立金については、令和8年3月分から上記金額に変更されているが、従前は月額12,440円である。 ・ 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・ 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。	

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)
400,000	83.08	0.32	10,634,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約34年

経済的残存耐用年数 約16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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年} / (\text{経過年数} 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 16\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \approx 0.32$$

※観察減価は目的建物の現状や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)
89,700	0.77	12,906.45	0.85	$\frac{8,776}{2,355,162}$	2,823,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪狭山-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $77,900\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/86 \approx 89,700\text{円/㎡}$

◇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 方位	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 幅員	0.96 最寄駅距離	0.92	1.00	0.86

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 規模大	0.97 不整形	0.99 水路介在	0.77

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物の現状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)
10,634,000	2,823,000	1.07	14,399,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.05 11階/6階(基準階)	1.02 南向き1.02 中間住戸1.00	1.00	1.00	1.07

(基準戸：6階、東向きの標準的な中間住戸を想定)

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)
183,000	1.07	83.08	16,268,000

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	大阪狭山市半田3丁目	大阪狭山市半田3丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	5F/13F・B1F	4F/13F・B1F
面 積	約67㎡	約67㎡
建築時期	平成4年8月	平成4年8月
取引時点	令和6年7月	令和6年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	185,000円/㎡	177,000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	185,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	185,000
②	177,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	181,000
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/㎡) 183,000	

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。

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 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	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,912 千円 (31.9%)	733 千円	8.0%	9,163 千円	458 千円	8,705 千円	0.71299	6,207 千円 (68.1%)	9,119 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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出	維持管理費	164	164	164	164	164	164
	修繕費	241	241	241	241	241	241
	公租公課	102	102	102	102	102	102
	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	521	521	521	521	521	521
	資本的支出	100	0	0	0	0	
	総費用合計	621	521	521	521	521	521
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		39%	39%	39%	39%	39%	39%
エ 有効純収益		633	733	733	733	733	733
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		592	640	598	559	523	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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	14,399,000	1.00	14,399,000
② 比 準 価 格	16,268,000	1.00	16,268,000
③ 収 益 価 格	—		9,119,000
④ 調整後の価格	15,179,000		

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
15,179,000	0.95	0.70	0.96	0	9,690,000

イ 市場性修正：①水路の占用許可を取得していないこと、②周知の埋蔵文化財包蔵地に該当すること、③アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.95と判断した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：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 大阪狭山-4

所 在 : 大阪狭山市茱萸木5丁目633番
価 格 : 77,900円/㎡
位 置 : 南海高野線「金剛」駅 南西方 約1,400m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 251㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 北東 4.5m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中規模住宅が多い、古くからの既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 542,674,218円 (土地の符号1…全体持分)
: 27,859,716円 (土地の符号2…全体持分)
: 12,114,843円 (土地の符号3…全体持分)
: 5,967,702円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料

- 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 大阪狭山市半田三丁目361番地1

建物の名称 ライオンズマンション金剛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 半田三丁目361番1の1114

建物の名称 1114

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 83.08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 大阪狭山市半田三丁目361番1

地 目 宅地

地 積 12020.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪狭山市半田三丁目361番4

地 目 宅地

地 積 617.13平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪狭山市半田三丁目361番9

地 目 宅地

地 積 268.36平方メートル



物 件 目 録

(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 2355162分の8776

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2355162分の8776

土地の符号 3

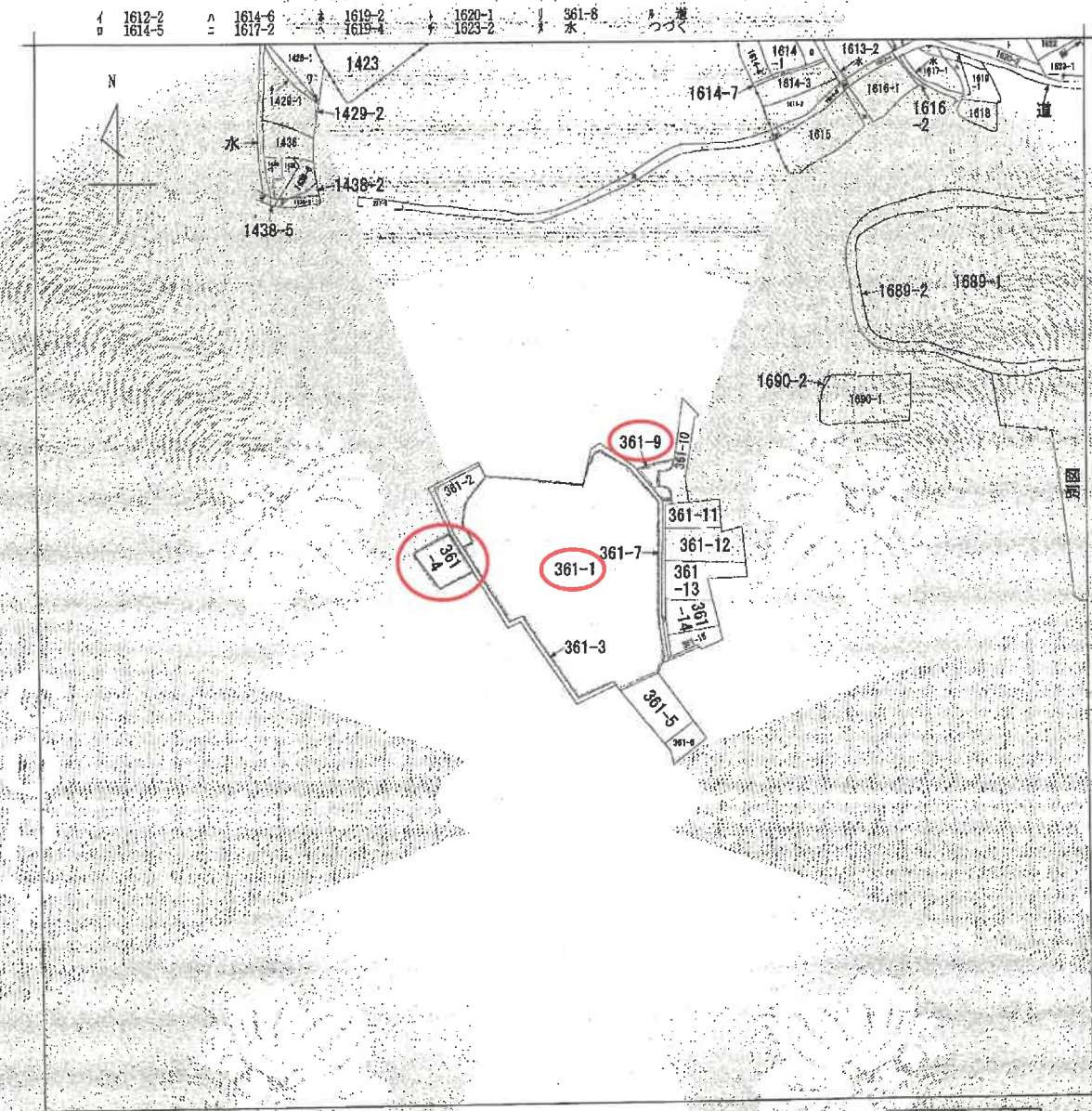
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2355162分の8776



【位置図】





(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 半田4丁目
B 半田4丁目
C 半田4丁目
D 半田4丁目
E 半田4丁目

請求 部分	所 在 大阪狭山市半田三丁目				地 番 361番1			
出力 形式	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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和8年1月27日

大阪法務局

地図整理番号: M50401

(1/2)

登記官

A4 判に縮小

7 1428-3
7 1428-4
2 1436-7

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(大阪府警局堺支局書信)

令和8年1月27日 大阪府警局

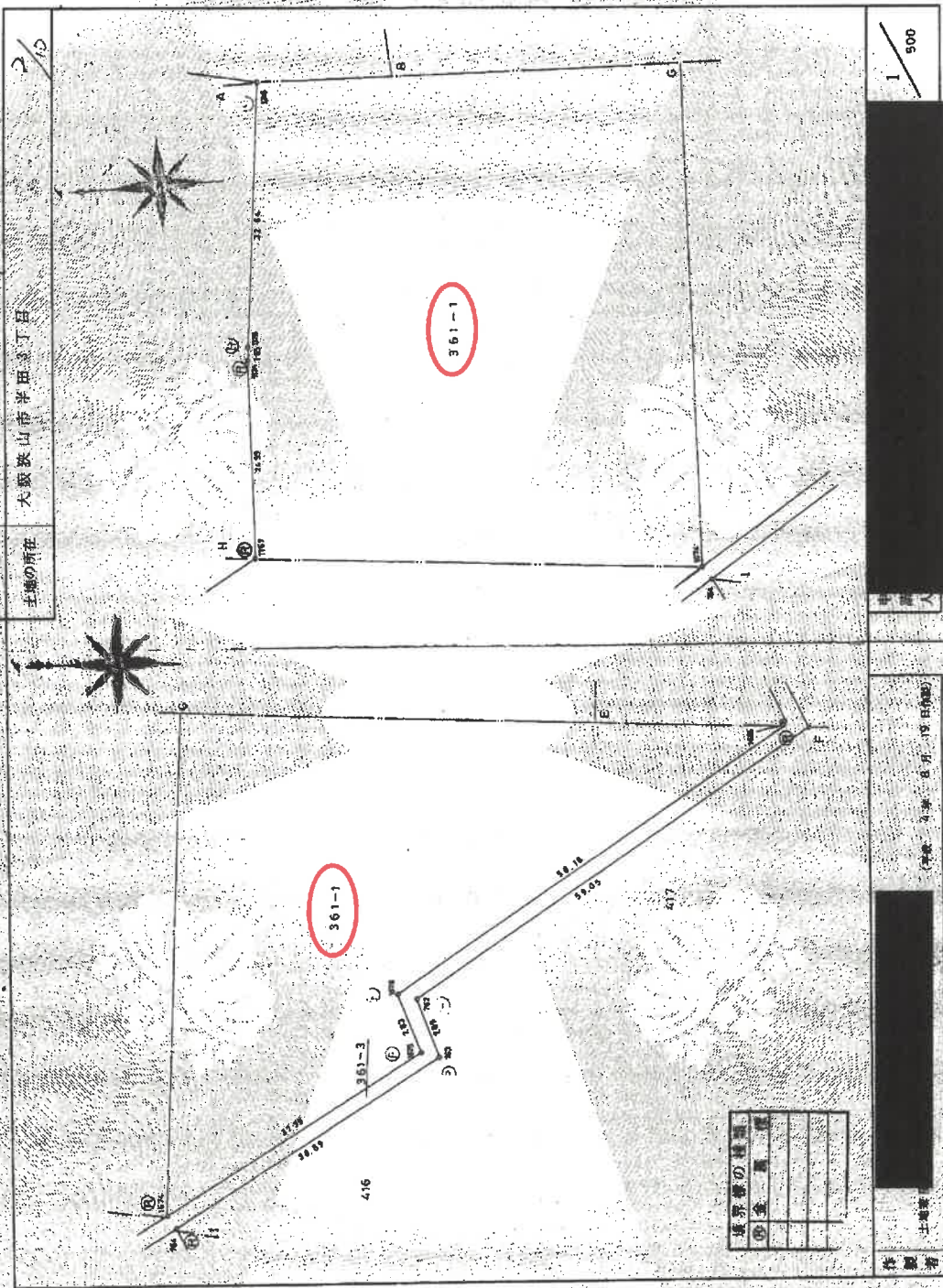
இந்த மூலக்கூறு

239402 地槽测量图

附

3.6 1.1 ~ 1.5

大坂狭山市半田3丁目



地圖整理番号：M50402

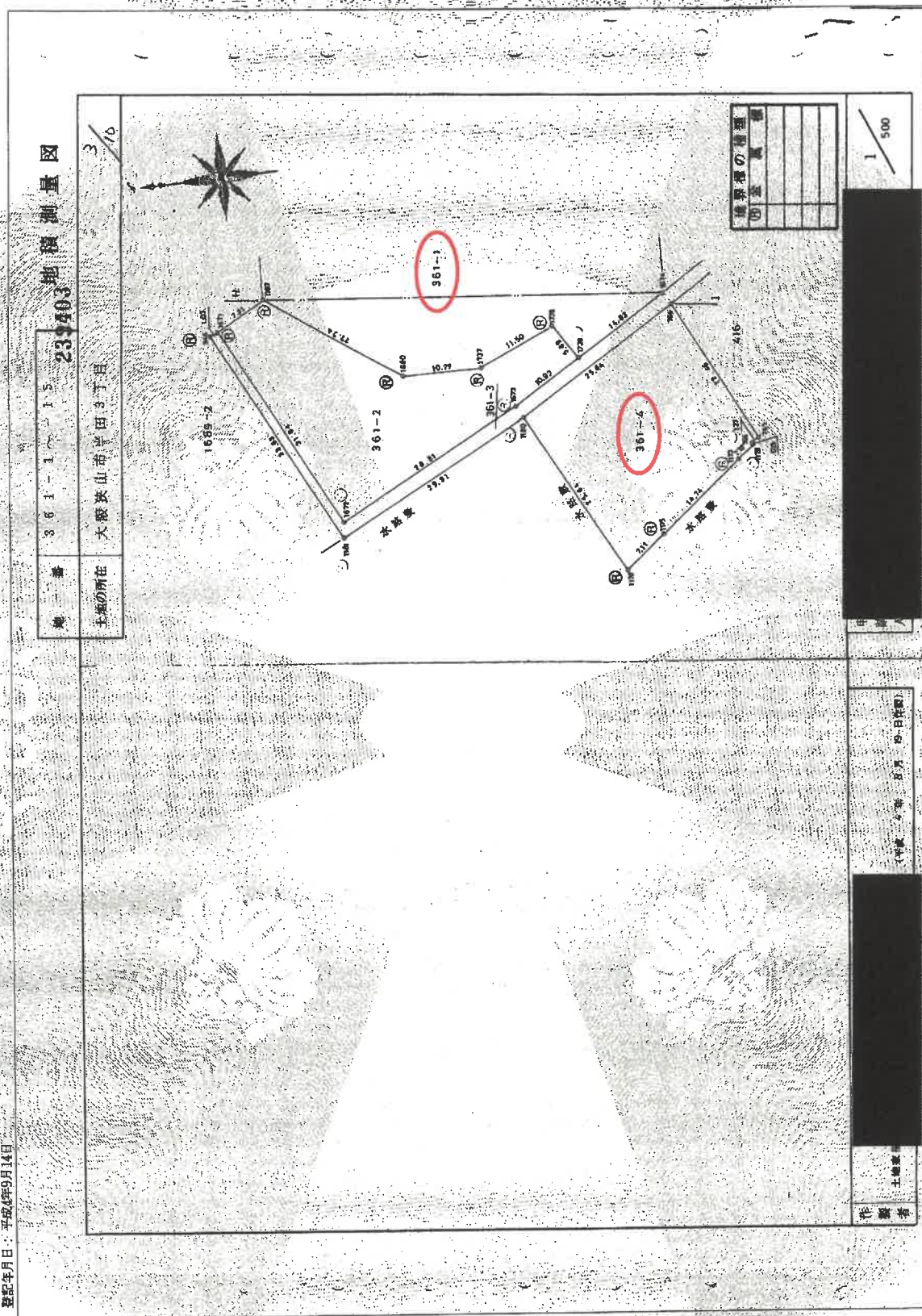
$$(OF/2)$$

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。
(大阪法務局堺支局管轄)
令和8年1月27日 大阪法務局

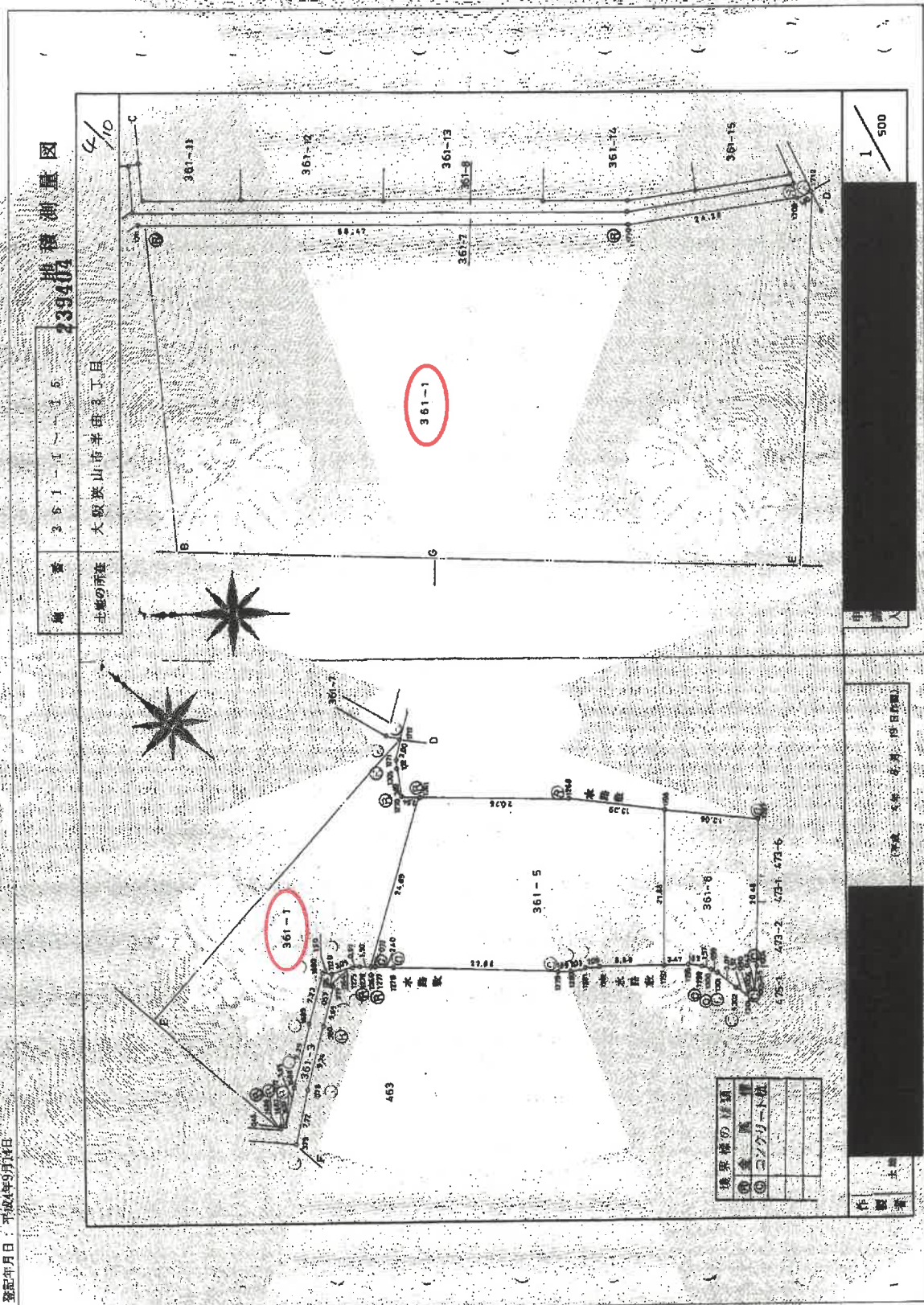
令和8年1月27日 大阪法務局

2004年12月

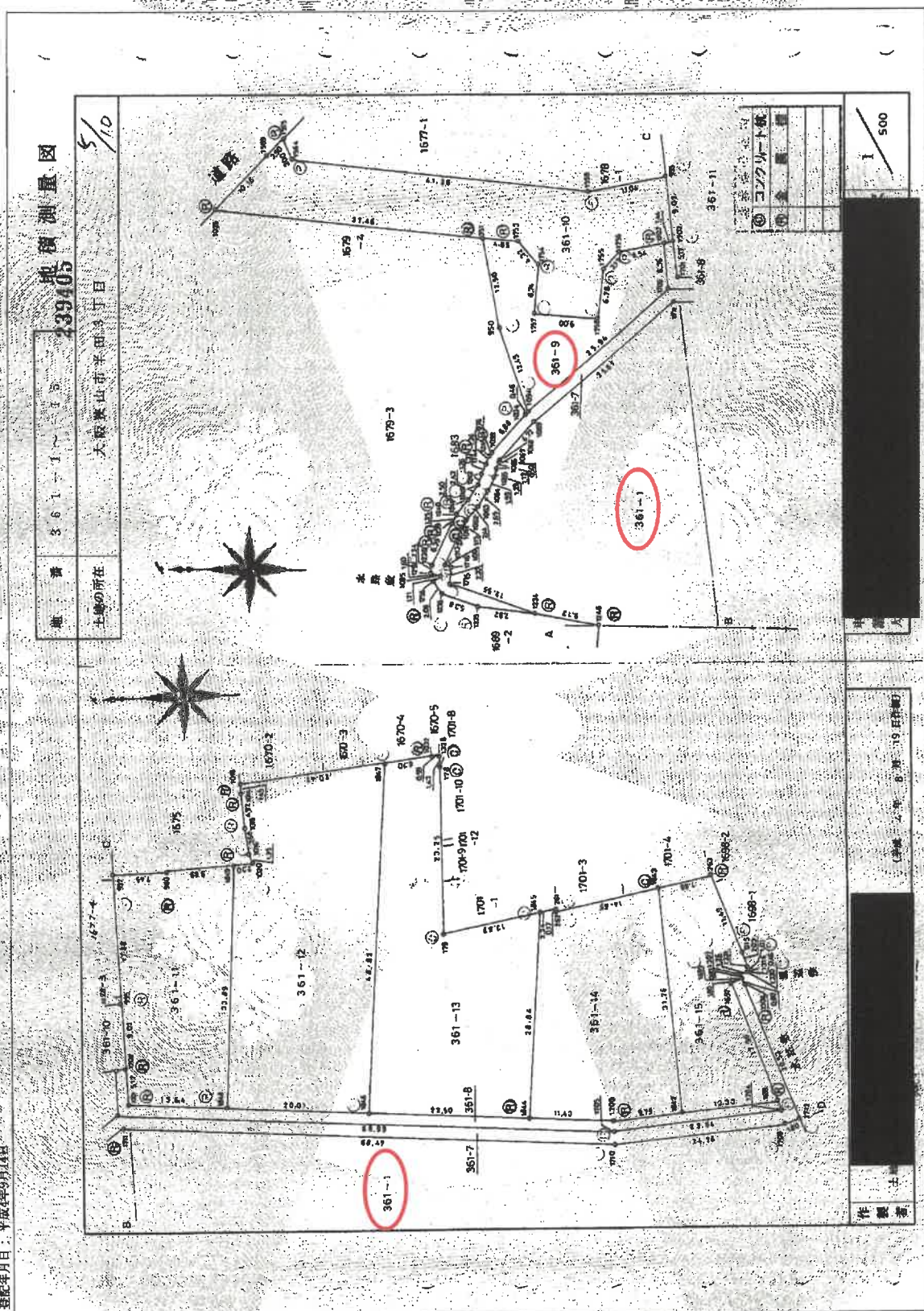
地图整理番号：M50402



登記年月日：平成4年9月14日



地圖整理番号: M50402



A4 判に縮小

これは図面に記載した土地の位置と面積を示す。
(大阪府測量局発行)

令和 8 年 1 月 27 日 大阪府測量局

登記官

地図管理番号: M0402

(6/10)

登記年月日: 平成4年9月14日

地積測量図

233406

地番 361-1-1-1-3

大阪府大阪市平野区 3丁目

土地の所在

361-1			
No.	地番	Y	辺長 点間 No.
1716	112.502	55.602	1.00.1713
1715	117.753	53.279	2.33.1716
1234	106.106	48.823	12.55.1715
1246	97.184	46.673	3.13.1234
1126	100.925	13.248	32.64.1246
1124	101.936	12.589	1.05.1126
併面積	24041.925406	面積	13020.9827030

381-2			
No.	地番	Y	辺長 点間 No.
1167	102.545	-11.954	22.84.1680
1671	109.442	-15.823	7.31.1167
1672	95.801	-44.155	31.34.1671
1673	69.515	-31.301	28.31.1672
1739	60.128	-25.700	10.43.1673
1738	63.147	-20.838	53.39.1739
1737	73.673	-25.280	11.50.1738
1680	84.448	-25.063	10.37.1737
併面積	1300.338168	面積	650.1645840

361-1			
No.	地番	Y	辺長 点間 No.
1167	102.545	-11.954	24.55.1124
1680	84.448	-25.063	22.34.1167
1737	73.673	-25.280	10.77.1680
1738	63.147	-20.838	11.50.1737
1739	60.128	-25.700	5.89.1738
1674	47.389	-18.100	14.83.1739
1675	15.577	1.593	37.39.1674
1676	18.259	8.921	7.83.1675
1686	-29.974	41.459	58.18.1676
1688	-28.706	41.857	0.48.1686
1687	-30.308	42.262	0.72.1683
1688	-27.682	47.269	5.65.1687
1689	-23.732	55.788	9.39.1688
1690	-20.714	62.363	7.23.1689
1120	-21.904	62.909	1.30.1690
1275	-23.562	65.478	3.05.1120
1276	-24.292	66.125	0.97.1275
1360	-25.419	87.123	1.50.1276
1381	-15.953	89.027	24.69.1360
1270	-13.873	88.290	2.64.1381
1305	-10.942	90.652	3.88.1270
1271	10.019	91.658	1.22.1305
1712	-8.323	94.411	2.99.1271
1709	-7.178	93.696	1.80.1712
1710	10.835	90.430	24.23.1709
1711	85.355	91.407	58.47.1710
1669	105.321	75.357	25.61.1711
1068	109.980	70.516	6.72.1069
1067	110.297	70.085	0.53.1068
1066	110.817	69.087	1.12.1067
1065	111.241	67.859	1.24.1066
1064	112.092	66.063	1.38.1065
1063	113.515	63.835	2.05.1064
1062	115.226	62.349	2.44.1063
1061	115.812	61.060	3.14.1062
1713	118.448	55.425	5.77.1061

(平成 4 年 8 月 19 日現在)

作成者

土地所有

A4 判に縮小

これは図面に記載されている内容を説明した書面である
(大阪法務局印)

令和8年1月27日 大阪法務局

登記官

地図登録番号: M50402 (8/10)

登記年月日: 平成14年9月14日

地籍測量図

書 351-1-1-15

23408

大阪東区市平田3丁目

土地の所在

361-7			
No.	面積	X	辺長
1234	106.106	48.622	7.33
1235	53.374	53.754	12.35
1236	2.331715	55.022	2.33
1237	112.502	55.325	1.00
1238	112.448	55.325	3.77
1239	112.812	61.060	1.14
1240	115.236	62.949	2.44
1241	113.615	63.885	2.55
1242	112.097	66.068	1.98
1243	111.241	67.858	1.98
1244	110.317	69.087	1.98
1245	110.237	70.085	1.12
1246	109.980	70.516	0.53
1247	105.321	75.367	6.72
1248	85.355	91.407	25.61
1249	18.885	90.430	88.47
1250	7.176	93.639	24.23
1251	-8.828	94.411	1.80
1252	0.670	113.266	20.53
1253	-0.853	113.990	0.80
1254	1.299	113.275	1.80
1255	-5.838	96.766	17.96
1256	-8.483	98.411	1.49
1257	16.993	92.232	23.64
1258	35.035	93.217	88.99
1259	106.087	76.832	25.94
1260	106.437	76.512	0.46
1261	111.707	71.543	6.88
1262	111.658	70.933	0.78
1263	112.281	69.721	1.36
1264	112.724	68.466	1.32
1265	113.485	66.876	1.76
1266	114.877	64.873	2.43
1267	115.328	62.993	2.50
1268	117.218	61.626	1.55
1269	120.877	58.105	8.59
1270	120.473	54.527	1.24

361-7			
No.	面積	X	辺長
1285	118.865	54.411	1.69
1286	118.081	53.754	1.21
1287	118.861	52.023	2.06
1288	113.455	49.794	5.38
1289	622.682346	面	積
1290	面	積	211.34

361-8			
No.	面積	X	辺長
1699	5.838	96.766	1.49
1700	17.081	93.674	23.12
1701	34.868	94.639	87.59
1702	85.137	99.784	5.17
1703	36.591	99.558	1.44
1704	35.985	93.217	6.33
1705	15.933	92.232	68.98
1706	6.433	95.411	23.64
1707	280.826285	面	積
1708	面	積	140.41

361-9			
No.	面積	X	辺長
1094	106.087	76.822	12.35
1095	35.985	93.217	25.94
1096	86.561	99.558	8.56
1097	93.017	98.432	6.34
1098	95.130	96.476	3.17
1099	95.838	89.415	6.78
1100	104.823	86.314	8.90
1101	104.149	87.026	6.74
1102	105.323	100.425	4.92
1103	111.824	101.084	4.55
1104	109.743	88.734	12.50
1105	539.733625	面	積
1106	面	積	268.387

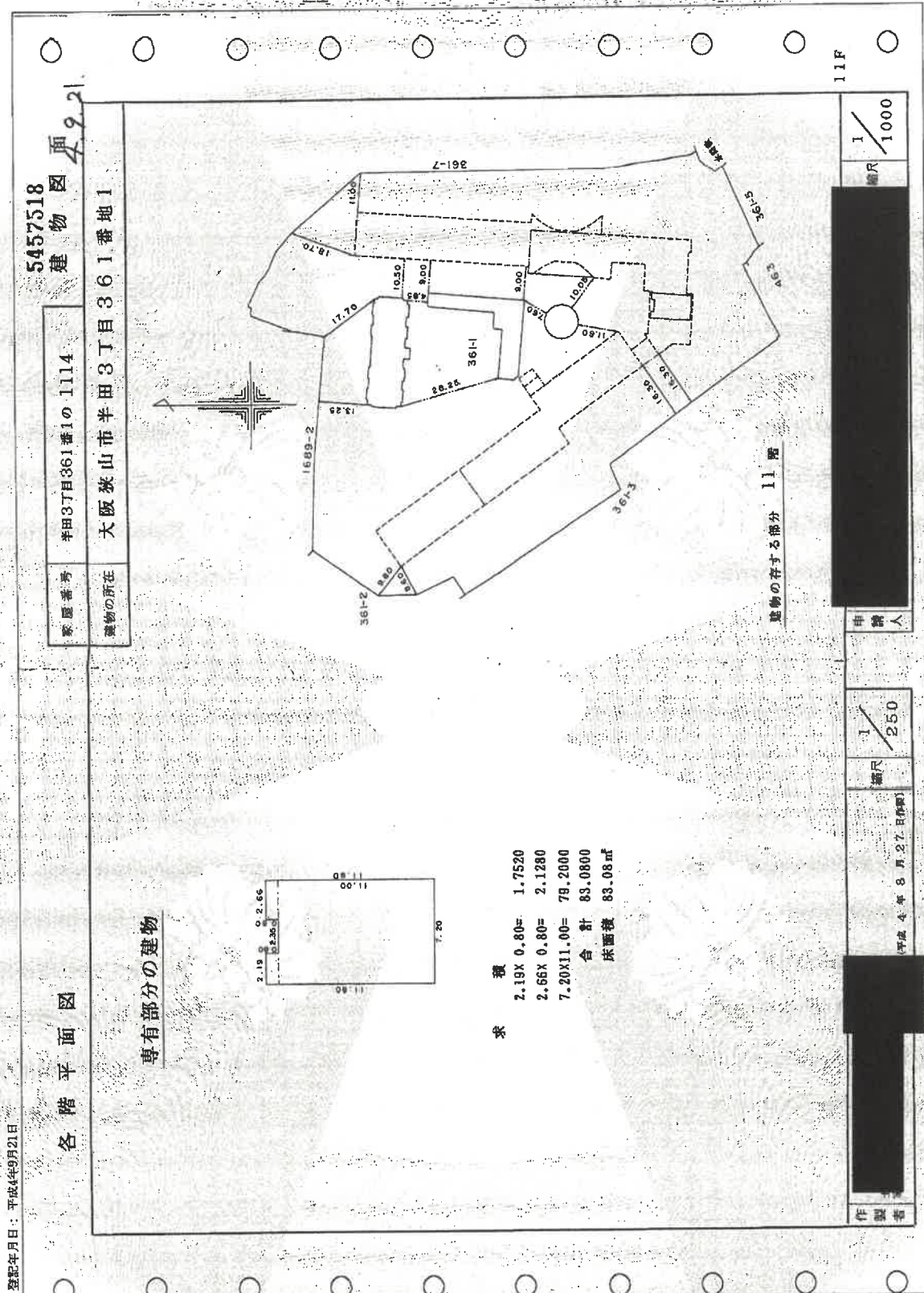
作製者

(西暦) 年 月 日 (旧暦)

土地家

1

【建物図面・各階平面図(写)】



これは図面に記載された内容を確認した図面である。

(大阪狭山市庁作成)

令和8年1月27日

大阪狭山市

建築部

A4 判に縮小

間取図（概略）

令和 8 年（ケ）第 1 5 号

11階

