

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 月 5 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 9 月 18 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	5,930,000 4,744,000		1,186,000	52,005	11,993
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 柏原市平野一丁目 22 番地 3

建物の名称 アルテール柏原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野一丁目 22 番 3 の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.20 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 柏原市平野一丁目 22 番 3

地 目 宅地

地 積 1667.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏原市平野一丁目 21 番 11

地 目 宅地

地 積 64.38 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 10 万分の 2029



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 2029



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 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 柏原市平野一丁目 22 番地 3

建物の名称 アルテール柏原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野一丁目 22 番 3 の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.20 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 柏原市平野一丁目 22 番 3

地 目 宅地

地 積 1667.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏原市平野一丁目 21 番 11

地 目 宅地

地 積 64.38 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 10 万分の 2029



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 2029



令和 8 年(ケ)第 4 9 号
令和 8 年 5 月 8 日受理
令和 年 月 日提出
8. 6. 10

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 園 久 典

(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 柏原市平野一丁目 22 番地 3

建物の名称 アルテール柏原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野一丁目 22 番 3 の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.20 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 柏原市平野一丁目 22 番 3

地 目 宅地

地 積 1667.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏原市平野一丁目 21 番 11

地 目 宅地

地 積 64.38 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 10 万分の 2029



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2029



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	柏原市平野1丁目3-5アルテール柏原506号		
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 8,820円 修繕積立金 16,120円	令和8年5月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年3月分～R8年5月分 計 327,995円 ☐ 不明	
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
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	☒ 宅地 (符号1・2) ☐ 公衆用道路 (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・2) ☐ 賃借権 (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 平成 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 (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) マンション名「アルテール柏原」の表示が存在する。
- (2) 表札の表示はない。郵便受けには所有者の姓（漢字）の表示がある。

2 敷地権の目的たる土地（符号1・2、以下「本件敷地」という）の現況について

- (1) 本件敷地は目的建物の所在する一棟の建物及びその附帯施設等の敷地として使用されている。
- (2) 本件敷地について、地積測量図等を参考に概観すると、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。
- (3) 本件敷地は建築基準法上の道路と接面している。詳細は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、概ね別紙間取図(概略)のとおりである。
- (2) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (3) 北西側洋室の内壁クロスの剥離がみられたほか、目的建物には経年相応の劣化、損耗が認められた。

4 その他

所有者から書面による回答は得られたが、直接の聞き取り・面談はできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社	[回答書の要旨（令和8年5月12日時点）] 1、管理費・修繕積立金の滞納額は、3枚目記載のとおりであり、そのほかに買受人に引き継がれるものとして、水道料金計23,431円、町会費計3,600円（月額240円）がある（水道料金及び町会費の滞納期間は令和7年3月～令和8年5月分）。 2、当マンションには賃貸駐車場が22台分ある（月額駐車料金12,000円、現在空き無し）。 3、当マンションにおけるペット飼育及び民泊は、管理規約等により禁止されている。

(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

提示文書及び立入調査の結果等から、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

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月8日	執行官室	照会文書送付（管理会社宛）
8年5月15日 9:05-9:30	大阪法務局 東大阪支局	公図等調査
8年5月15日 10:10-10:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年5月15日 11:25-11:35	柏原市役所	道路等調査
8年6月5日 13:10-13:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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。

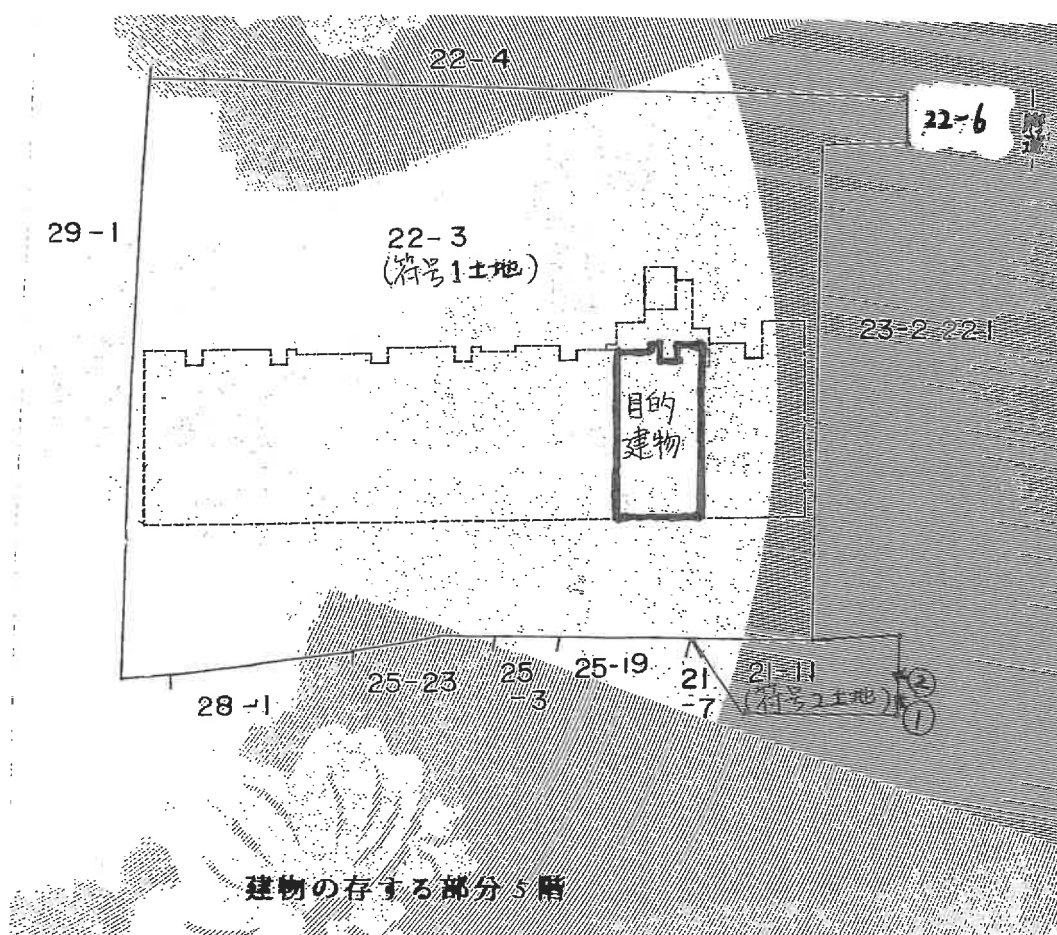
☒ 令和8年6月5日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

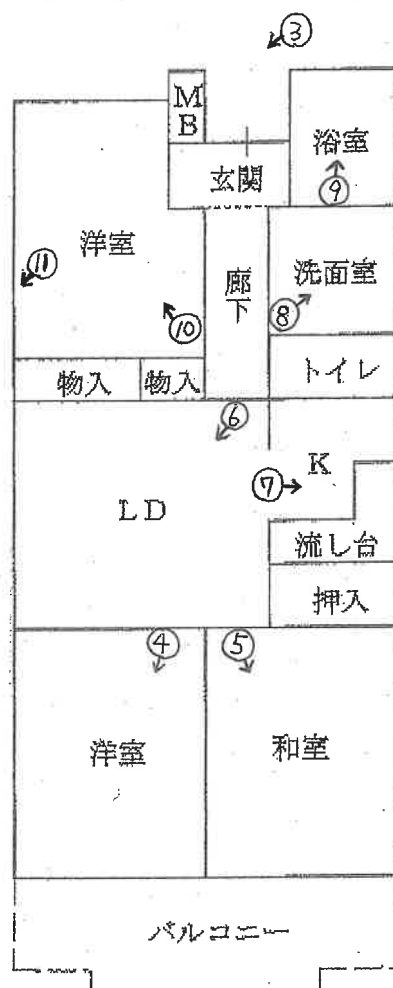
土地建物位置関係図(概略)



←○写真撮影位置・方向

間取図（概略）

令和8年（ケ）第49号



1 目的建物の所在するマンション



2



3



4



(// 枚目)

5



6



(12 枚目)

7



8



(13 枚目)

9



10



(14 枚目)

11 内壁クロスの剥離



令和8年（ケ）第49号
令和8年6月5日現地調査
令和8年7月2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

绪方正弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 5,930,000 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	・敷地権の目的である土地(符号1, 2)の形状等は、地積測量図と概ね一致した。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 ・平成27年10月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	近鉄大阪線「堅下」駅 北東方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅や戸建住宅を主として事業所等も散見される住宅地域。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2種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、第2種高度地区、日影規制(4h/2.5h)、景観計画区域
画 地 条 件	規 模	1731.85㎡
	形 状	やや不整形(東側接面道路への間口がやや狭い)
	間 口 ・ 奥 行	間口合計約9.4m(東側)・奥行約49.3m(北側)
	高 低 差 等	概ね平坦
接面道路の状況	東 側	幅員約12m舗装国道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北 側	幅員約3.2m舗装道路(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面。
	接道状況	角地
土地の利用状況 等	現 況	7階建共同住宅等の敷地として利用されている。
	東 側	道路・緑地ほか
	西 側	放置自転車等返還所及びその通路ほか
	南 側	住宅ほか
	北 側	道路ほか
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 壤 汚 染 等	土壤汚染対策法等, 特定施設に係る公的資料調査, 土地の閉鎖登記簿, 昭和37年・同45年・同61年の住宅地図の資料調査による限りにおいては, 土壤汚染の可能性は確認できなかったが, 昭和45年・同61年の住宅地図では敷地権の目的である土地の西側付近に工場が存在していたことから, 周辺の工場・事業所からの「もらい汚染」等の土壤汚染の可能性を完全には否定できない。なお土壤汚染の有無, 内容について確実な情報を得るには, 土壤汚染調査会社による調査を要する。
特記事項	・埋蔵文化財包蔵地(大県遺跡)に指定されており, 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, 買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・敷地権の目的である土地の東側の大部分は目的外土地(外観上, 緑地に見える)に接しているため, 東側道路に接面する間口は北端で約3.4m, 南端で約6.0mとなっている。 ・担当課によれば, 北側道路は里道・水路・市有地により構成されているとのことであった。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば, 目的土地付近は①洪水浸水想定区域(0.5m～3.0m)内, ②土砂災害警戒区域(土石流)内の記載があり, 大阪府により土砂災害警戒区域(番号; D22100060, 名称; 宮山溪)に指定されているなど, 災害リスクが認められる。各種ハザードマップ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。

以 下 余 白

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルテール柏原		
建物の用途	居宅 総戸数 43 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5年11月19日 新築 経過年数 約33 年 経済的残存耐用年数 約17 年		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
仕 様	屋 根	塗膜防水	
	外 壁	タイルなど	
設 備 等	エレベーター, オートロック, 駐車場(22台分, 月額12,000円, 現在 空き無し, 管理会社の回答書(以下, 「回答書」という)による。)ほか		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合 : 有, 名称: アルテール柏原管理組合 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管理形態 : 管理人日勤(勤務日;月～金, 勤務時間9:00～17: 00, 土, 勤務時間9:00～12:00, 「回答書」による。)		
管 理 の 状 況	普通程度		
特 記 事 項	・修繕積立金: 40,481,867 円(令和8年5月12日現在, 「回答書」 による。) ・一棟の建物は建築確認を受けており, 完了検査済である。 ・「回答書」によれば, 改修計画は無, 管理規約等によるペットの飼 育の可否は否, 管理規約等による民泊の可否は否, との記載が あった。 ・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	5階 (506号室) 開口部の方位: 南向き (中間住戸)	
床 面 積	58.2㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー 南側 約8.46㎡	
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	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	8,820 円(月額)
	修繕積立金	16,120 円(月額)
	滞 納 額	327,995円(令和8年5月12日現在,「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	・「回答書」によると,目的建物にかかる管理費・修繕積立金以外の徴収金で滞納額が買受人(新所有者)に引き継がれるものとして,令和8年5月12日時点で,水道料金計23,431円,町会費計3,600円(月額240円)がある。 ・目的建物の床面積にはメーターボックス部分が含まれる。 ・北西側洋室の内壁クロスの剥離が認められるなど,目的建物には経年相応の劣化・老朽化が認められた。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており,損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・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。	

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)
350,000	58.20	0.34	6,926,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約33年
経済的残存耐用年数	約17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17年／(経過年数33年＋経済的残存耐用年数17年))}×(観察減価1-0.1)≒0.34

※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)
101,000	0.79	1,731.85	0.90	$\frac{2,029}{100,000}$	2,523,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$80,500 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 77 \div 101,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位;方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.90	1.01	0.85	1.00	0.77

環境;敷地権の目的である土地は公示地と比較して住環境等に優るが、土砂災害警戒区域内に存する。0.85

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	0.85	0.92	1.00	0.79

接面・方位;規模が大きいので方位補正不要1.00, 角地1.01(相乗積)

形状;東側接面道路への間口がやや狭い点も考慮0.92

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-10%が適切と判断した。

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格(円) (千円未満四捨五入) エ((ア+イ)×ウ)
6,926,000	2,523,000	1.01	9,543,000

ウ 個別格差:	階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

階層 : 高層階 1.01

(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)
163,000	1.01	58.20	9,581,000

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	柏原市平野1丁目	柏原市平野1丁目
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	5階／7階	4階／7階
面 積	約71㎡	約69㎡
建築時期	平成5年11月	平成5年11月
取引時点	令和7年2月	令和6年2月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	169,000円／㎡	166,000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	169,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	162,000
②	166,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	163,000
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/㎡)
							163,000

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 8.5%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,572 千円 (31.4%)	516 千円	9.5%	5,432 千円	272 千円	5,160 千円	0.66505	3,432 千円 (68.6%)	5,004 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、目的物件の築年数等も考慮し、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	936	936	936	936	936	936
	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	936	936	936	936	936	936
	空室損失	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	889	889	889	889	889	889
イ 支出	維持管理費	106	106	106	106	106	106
	修繕費	193	193	193	193	193	193
	公租公課	64	64	64	64	64	64
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	373	373	373	373	373	373
	資本的支出	500	0	0	0	0	
総費用合計		873	373	373	373	373	373
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		40%	40%	40%	40%	40%	40%
エ 有効純収益		16	516	516	516	516	516
オ 複利現価率 (割引率8.5%)		0.92166	0.84946	0.78291	0.72157	0.66505	
カ 有効純収益の現価		15	438	404	372	343	

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	9,543,000	1.00	9,543,000
② 比 準 価 格	9,581,000	1.00	9,581,000
③ 収 益 価 格			5,004,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	9,112,000		

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
9,112,000	1.00	0.70	0.93	0	5,930,000

イ 市場性修正

本件の場合不要。なお、敷地権の目的である土地の土壤汚染の可能性を完全には否定できない点にご留意いただきたい。

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・修繕積立金の滞納相当額を割合的に控除した。なお、買受にあたっては、その他の水道料金、町会費の支払義務についても検討していただきたい。

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【柏原－8】

所 在 : 柏原市大県4丁目172番1「大県4-10-25」
価 格 : 80,500円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「堅下」駅 東方 約480m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 171㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 南3.5m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%), 準
防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地(符号1)	83,797,037 円(敷地全体:持分	2,029 /	100,000)
土地(符号2)	404,950 円(敷地全体:持分	2,029 /	100,000)
建物	3,425,635 円(専有部分)		

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 柏原市平野一丁目 22 番地 3

建物の名称 アルテール柏原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野一丁目 22 番 3 の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.20 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 柏原市平野一丁目 22 番 3

地 目 宅地

地 積 1667.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 柏原市平野一丁目 21 番 11

地 目 宅地

地 積 64.38 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 10 万分の 2029



物 件 目 録

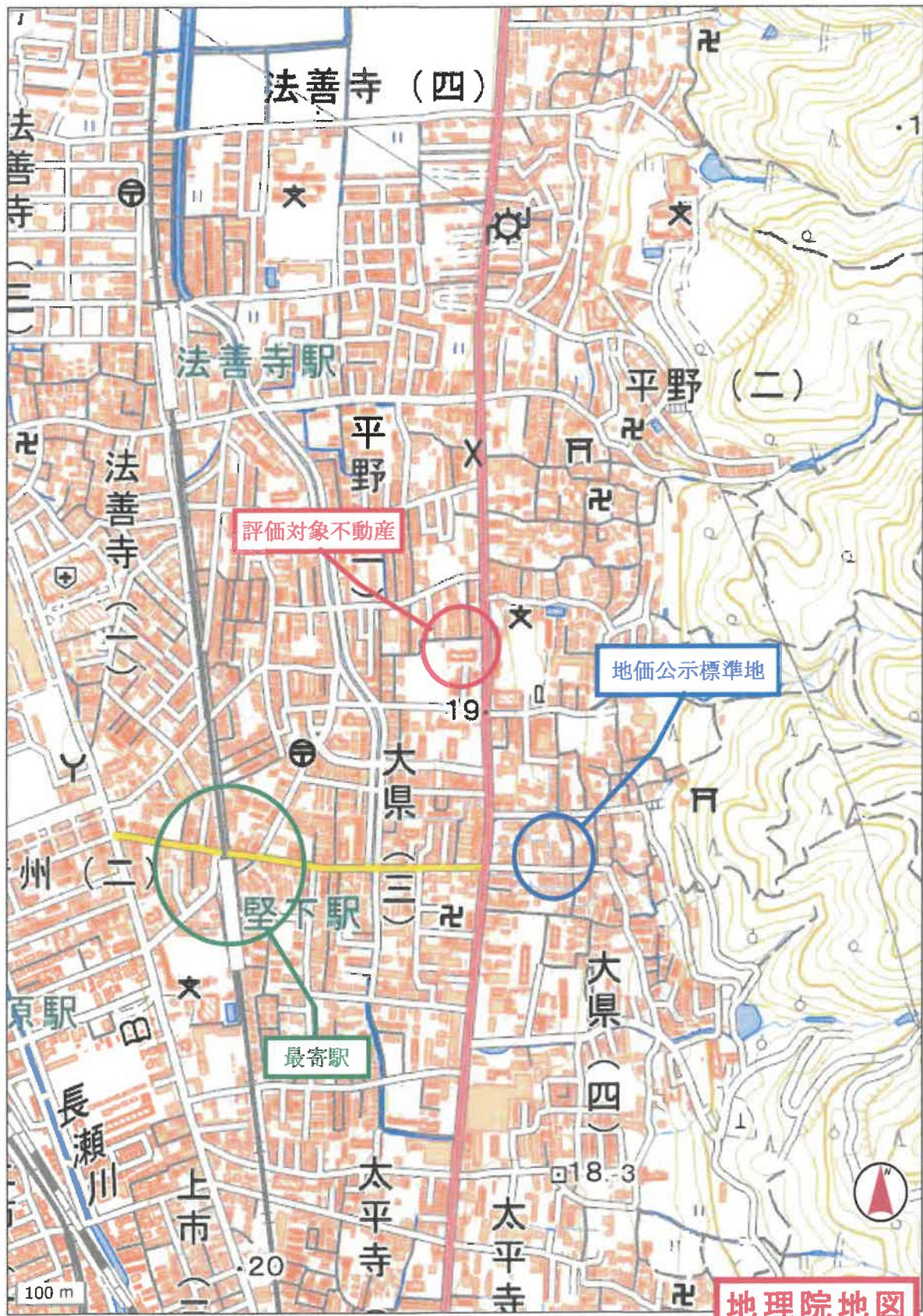
土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

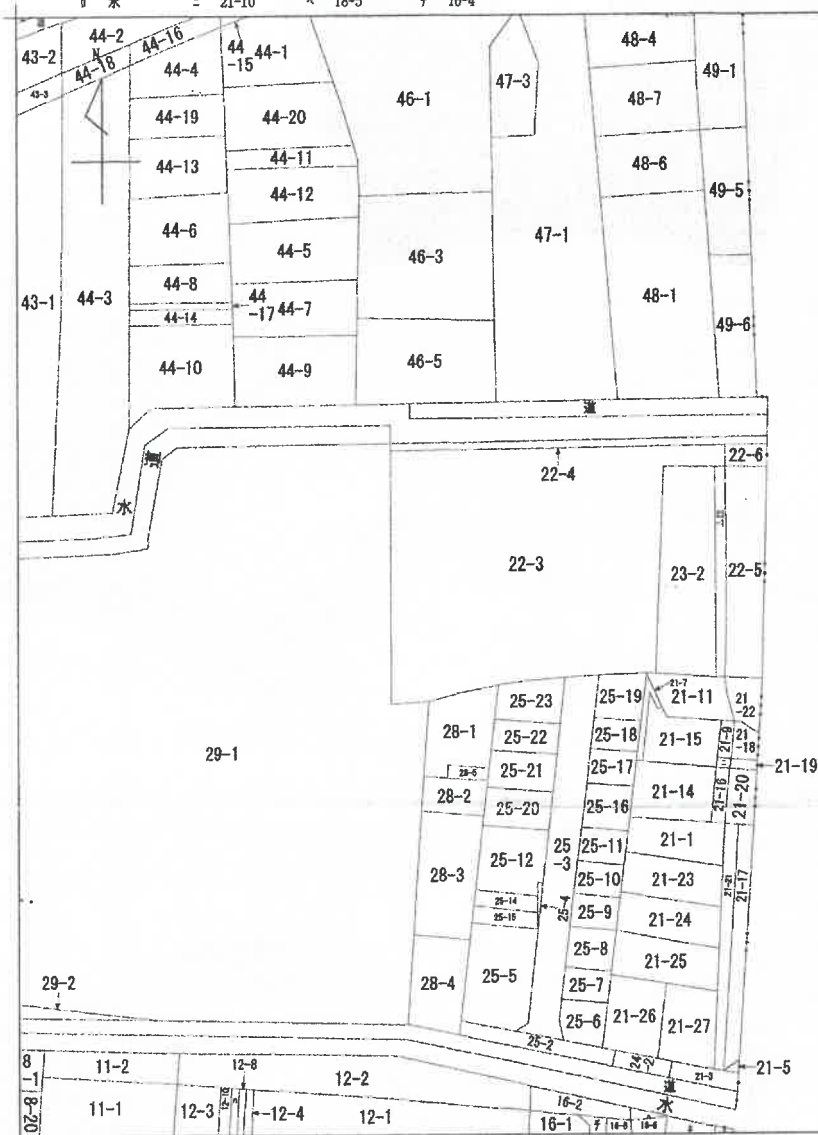
敷地権の割合 10万分の2029



位 置 図



イ	48-3	ハ	12-9	ホ	1045-1	ト	1045-2
ロ	ホ	ニ	21-10	ヘ	18-5	チ	16-4



(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

平野1丁目

A 大泉4丁目

請求部	所在	柏原市平野一丁目					地番	22番3		
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系又は 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					備考 年月日 (原図)				備考 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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和8年3月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成23年11月25日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(大阪法務局東大阪支局登録)
令和8年3月5日 東大阪法務局登録出典所

登記証

請求番号：2-3

地積測量図

地番 22-3、-6

土地の所在 梅原市平野一丁目

座標求積表

地番 ① 22-3			座標		
No.	Xn	Yn	No.	Xn	Yn
BK018R2	-156159.801	-33834.024			
BK018R2	-156159.873	-33834.160			
BK018R2	-156159.402	-33834.167			
BK017R2	-156158.411	-33834.228			
K 241	-156158.682	-33831.808			
K 227-1	-156159.157	-33833.529			
K 240	-156158.775	-33833.804			
K 238	-156158.303	-33833.409			
K 237	-156158.049	-33832.755			
K 236	-156154.936	-33832.087			
Y12-1	-156154.807	-33834.697			
K 234	-156154.849	-33836.378			
K 232	-156154.344	-33838.673			
K 233	-156152.033	-33839.432			
積算	3334.960938	1667.476469			
倍率		1667.47			

地番 ② 22-6			座標		
No.	Xn	Yn	No.	Xn	Yn
BK017R2	-156158.411	-33834.228			
BK017R2	-156158.402	-33834.167			
BK018R2	-156158.673	-33834.150			
BK018R2	-156158.801	-33834.024			
K 225	-156158.516	-33827.403			
K 224-1	-156158.307	-33827.476			
積算	44.174639	22.0872695			
倍率		22.08			

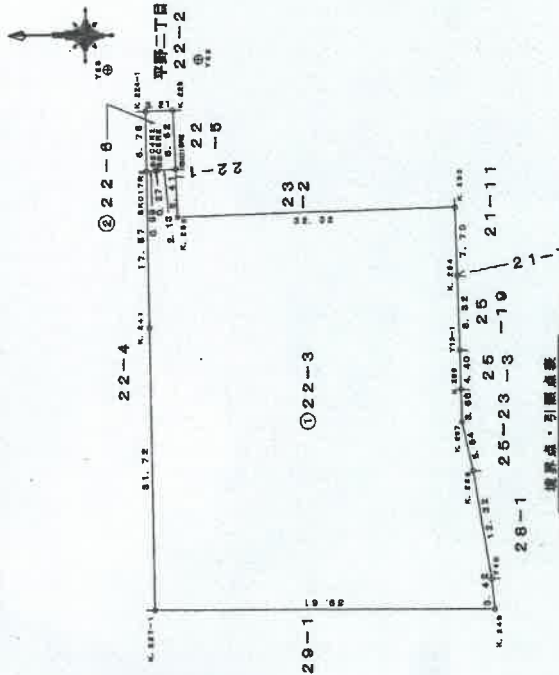
合計 1889.6627385m

座標リスト

点名	X座標	Y座標	座標
Y26	-156154.096	-33822.824	マンホール中心
Y29	-156154.516	-33821.768	マンホール中心

測点名	測点名	点間距離
K. 224-1	Y26	6.318
K. 224-1	Y29	5.435
K. 225	Y28	5.770
K. 225	Y29	6.385
BK018R2	Y28	12.548
BK018R2	Y29	13.413
BK018R2	Y26	12.051
BK018R2	Y29	13.200
BK018R2	Y28	13.028
BK018R2	Y29	12.554
K. 241	Y28	29.351
K. 241	Y29	30.599
BK017R2	Y28	12.214
BK017R2	Y29	13.976

境界点・引線測量



測量年月日 平成23年5月25日

作成者



申請人

(平成 23 年 11 月 24 日作成)

縮尺 1/500

(大阪法務局東大阪支局)

A4判に縮小

登記年月日：平成23年11月25日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(大阪法務局蔵大坂支庁記録)
令和8年3月5日 東京法務局蔵出所

登記官

請求番号：2-4

地積測量図

地番 21-11、-22
土地の所在 柏原市平野一丁目

座標求積表

地番 ㉑ 21-11			
No.	面積	Xn	Yn
BK020R2	既設全面積	-166199.928	-33833.044
B5-6R2	既設全面積	-166195.820	-33833.014
BK019R2	既設全面積	-166193.892	-33833.020
K 232	既設プレート	-166194.344	-33833.673
K 234	既設プレート	-166194.649	-33846.378
K 245-1	既設プレート	-166187.926	-33844.220
K 246	既設プレート	-166189.641	-33843.125
K 245-1	既設プレート	-166199.891	-33834.360
積算	128.772194	面積	84.3860970
		地積	84.38

地番 ㉒ 21-22			
No.	面積	Xn	Yn
BK019R2	既設全面積	-166193.892	-33833.020
B5-6R2	既設全面積	-166195.820	-33833.014
BK020R2	既設全面積	-166199.928	-33833.044
K 245	既設プレート	-166200.009	-33830.213
K 243-1	既設プレート	-166203.115	-33827.314
K 242	既設プレート	-166201.936	-33827.261
K 231	既設プレート	-166193.411	-33827.011
積算	84.344681	面積	42.1723406
		地積	42.17

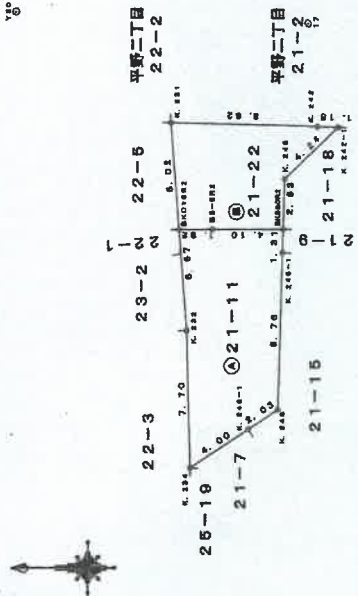
合計 108.5584375㎡

座標リスト

点名	X座標	Y座標	面積
17	-166201.976	-33821.534	別冊表 (既設全面積)
18	-166214.786	-33821.238	別冊表 (既設プレート)
Y30	-166184.464	-33820.821	別冊表 (既設プレート)

境界点・引張点表

測量点	測量点名	点間距離
K 242-1	17	6.036
K 242-1	18	12.158
K 231	17	9.666
K 231	Y30	10.880
K 245-1	17	12.912
K 245-1	18	19.861
BK019R2	17	13.709
BK019R2	Y30	16.418



測量年月日 平成23年5月25日

作成者

（平成23年11月24日作成）

申請人

縮尺 1/250

(大阪法務局蔵大坂支庁記録)

A4判に縮小

登記年月日：平成23年11月25日

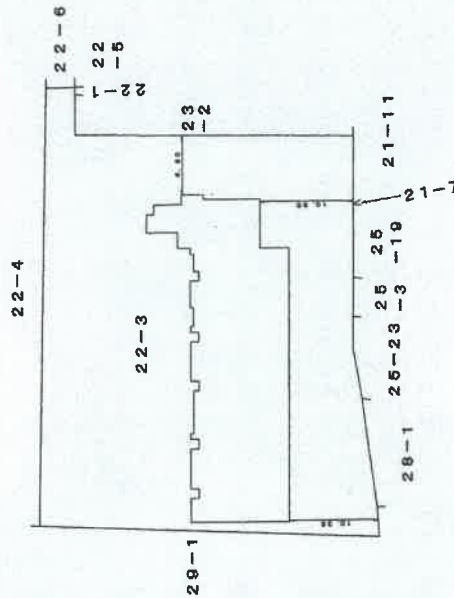
これは図面に記載されている図説を証明した書面である。
(大阪法務局東大阪支店蔵書)
令和8年3月5日 東京法務局蔵書出張所

登記書

建物図面
各階平面図

家屋番号	一棟
建物の所在	柏原市平野一丁目22番地3

一棟の建物



作成者



申請人

縮 1 / 尺

23年 11月 24日(作成)

縮 1 / 500 尺

(大阪土地建物調査士会)

請求番号：2-5 (1/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成23年11月25日

これは図面に記載されている内容を縮小した平面である。

(大阪法務局東大阪支局書庫)

令和8年3月5日

東京法務局書庫出庫所

登記簿

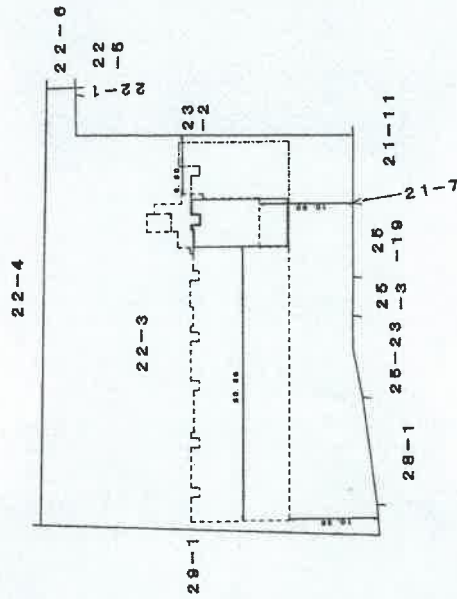
請求番号：2-5
(2/2)

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	平野一丁目 22番3の506
建物の所在	柏原市平野一丁目22番地3

区分した建物



建物の存する部分5階

作成者

23年11月24日作成

縮尺 1/



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成5年12月9日

これは図面に記載されている内容を確認した複写である。
(大阪府建設局 東大阪支局 管理課)
令和8年3月5日 東大阪府建設局 建設出図所 登記官

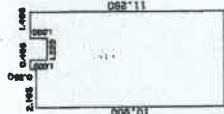
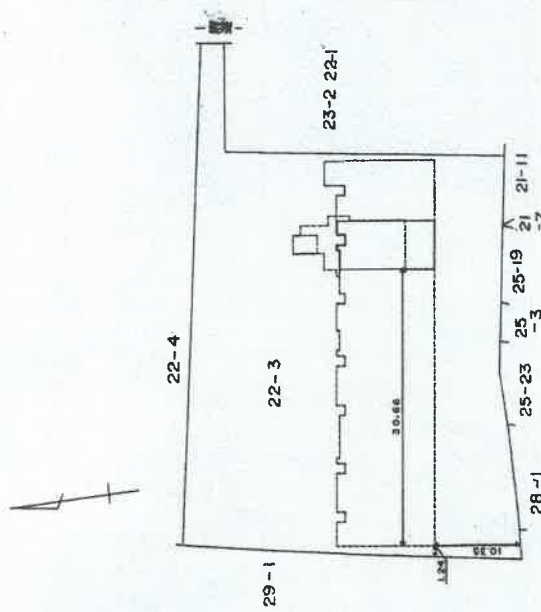
2223390

区分各階平面図

5.12.9

建物階平面図

登録番号
22番3の506
建物の所在
柏原市平塚/丁目22番地3



求積表

2.185 × 10.900 =	23.586500
0.485 × 11.250 =	5.456250
1.225 × 10.250 =	12.566250
1.485 × 11.250 =	16.706250
合計	58.204750
面積換算	58.20

建物の存する部分5階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：2-6

(1/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成5年12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。
(大阪府役所東大阪支局登録)
令和8年3月5日 東大阪府役所東大阪支局 出資所 登記官

2223358

7 階
/棟の建物 各階平面図

/棟の建物

家屋番号

建築物図面図

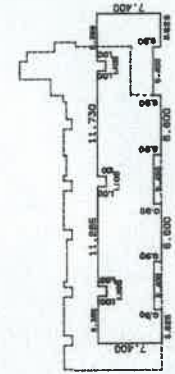
5.12.9

2/2

建築物の所在 柏原市平野 / 丁目2番地3

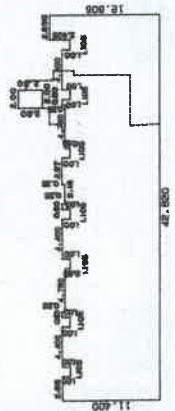
7 階

2階～6階特型



求積表

7.885 x 7.400 = 58.345000	計 4256.800000 ㎡
1.560 x 6.500 = 10.140000	
1.105 x 6.500 = 7.182500	
2.735 x 7.400 = 20.345000	
6.800 x 6.500 = 44.200000	
1.950 x 6.500 = 12.675000	
2.335 x 6.500 = 15.177500	
6.600 x 7.400 = 48.840000	
2.735 x 6.500 = 17.777500	
1.105 x 6.500 = 7.182500	
1.560 x 6.500 = 10.140000	
3.685 x 7.400 = 27.279000	



求積表

2.680 x 11.400 = 30.552000	計 485.680475 ㎡
1.105 x 10.400 = 11.492000	
4.400 x 11.400 = 50.160000	
1.105 x 10.400 = 11.492000	
0.600 x 11.400 = 6.840000	
1.105 x 10.400 = 11.492000	
4.400 x 11.400 = 50.160000	
1.105 x 10.400 = 11.492000	
0.600 x 11.400 = 6.840000	
2.180 x 11.060 = 24.082800	
1.105 x 10.400 = 11.492000	
1.105 x 11.060 = 12.221300	
0.600 x 11.400 = 6.840000	
1.106 x 10.400 = 11.492000	
1.106 x 10.400 = 11.492000	
2.688 x 12.608 = 34.004478	
2.000 x 2.600 = 5.200000	

作製者

縮尺 1/500

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

請求番号：2-6 (2/2)

A4判に縮小

間取図（概略）

令和8年（ケ）第49号

