

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番地 1

建物の名称 ファミテイ滝谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須賀二丁目 3 5 5 番 1 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 88.42 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 約 3 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 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番 1

地 目 宅地

地 積 4404.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 49.46 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 富田林市須賀二丁目393番4

地 目 宅地

地 積 156.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 658934分の9302



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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

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 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番地 1

建物の名称 フアミテイ滝谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須賀二丁目 3 5 5 番 1 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 88.42 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 約 3 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 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番 1

地 目 宅地

地 積 4404.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 49.46 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 富田林市須賀二丁目 3 9 3 番 4

地 目 宅地

地 積 1 5 6 . 8 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 5 8 9 3 4 分の 9 3 0 2



令和 8年(ケ)第 47号
令和 8年 5月 7日受理
令和 年 月 日提出
8.5.27

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 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番地 1

建物の名称 フアミテイ滝谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須賀二丁目 3 5 5 番 1 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 88.42 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 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番 1

地 目 宅地

地 積 4404.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 49.46 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 富田林市須賀二丁目 3 9 3 番 4

地 目 宅地

地 積 156.89 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 658934分の9302



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富田林市須賀2丁目33番1号 ファミテイ滝谷405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: 倉庫 構造: 鉄筋コンクリート造1階建 床面積: 約3㎡		
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 12,000 円 修繕積立金 15,810円	令和8年5月12日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和年月分～年月分計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1～3		
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 所有者の姓 (漢字)
- (2) 郵便受け表示 なし

2 敷地権の目的たる土地 (符号 1 ～ 3) の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地 (符号 1 ～ 3) を、地積測量図、建物図面 (各階平面図) 及び公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が、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 敷地権の目的たる土地 (符号 1 ～ 3) は目的建物の所在するマンション「ファミテイ滝谷」の敷地となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地 (符号 1 ～ 3) の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 敷地権の目的たる土地 (符号 1 ～ 3) には電柱が設置されていた。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は間取図 (概略) 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、現に住居として使用されている。
- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (5) 目的建物には、トランクルームが付帯している。
- (6) キッチンにはガスコンロやIHコンロは設置されていなかった。

(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	1 管理費等の滞納状況は3枚目記載のとおりです。 2 目的建物には、トランクルームが付帯しています。
■市担当者	目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。
■所有者	1 目的建物は、5、6年前にリフォームしました。もともと目的建物の設備として存在した有線放送の設備としてのスピーカーは、そのリフォームの際に取り外してしまいました。また、キッチンもリフォームして、現在はガスコンロもIHコンロも設置しておらず、卓上IHコンロで調理しています。 2 目的建物には、私が家族と一緒に住んでいます。 3 目的建物にはトランクルームがついています。これは、私がトランクルームを契約に基づいて借りたものではなく、目的建物の所有者になれば、必然的に付帯されるものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7日 14:19-14:23	執行官室	電話照会（管理会社）
8年5月7日	執行官室	照会文書送付（管理会社）
8年5月8日 12:00-12:20	物件所在地	物件及び占有確認 照会文書投函
8年5月8日 12:35-12:45	すばるホール	道路調査
8年5月8日 12:50-13:15	大阪法務局富田林支局	公図等調査
8年5月8日 13:20-13:45	富田林市役所	課税台帳調査
8年5月20日 17:10-17:25	物件所在地	物件及び占有確認 在宅要請文書投函
8年5月21日 14:58-15:01	執行官室	電話照会（所有者）
8年5月25日 14:40-15:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同） 所有者と面談
8年5月26日 15:11-15:13	執行官室	電話照会（管理会社）
8年5月26日 16:00-16:03	執行官室	電話照会（管理会社）
(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。		

(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)

A4判に縮小

植物図鑑

組員三丁目

富林市大森區355番地1

建築物の存する部分

道路敷

圖面平置各

専有部分の建物表示

圖書編號 405

1,300	× 8,300	=	10,790,000.
0,700	× 1,390	=	0,973,000.
0,700	× 12,360	=	8,652,000.
2,140	× 14,800	=	31,672,000.
0,860	× 15,300	=	13,158,000.
1,300	× 12,875	=	23,175,000.
合計	床面積		88,420 坪

紅 豆 粥

これは図面と記録

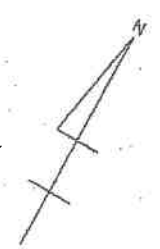
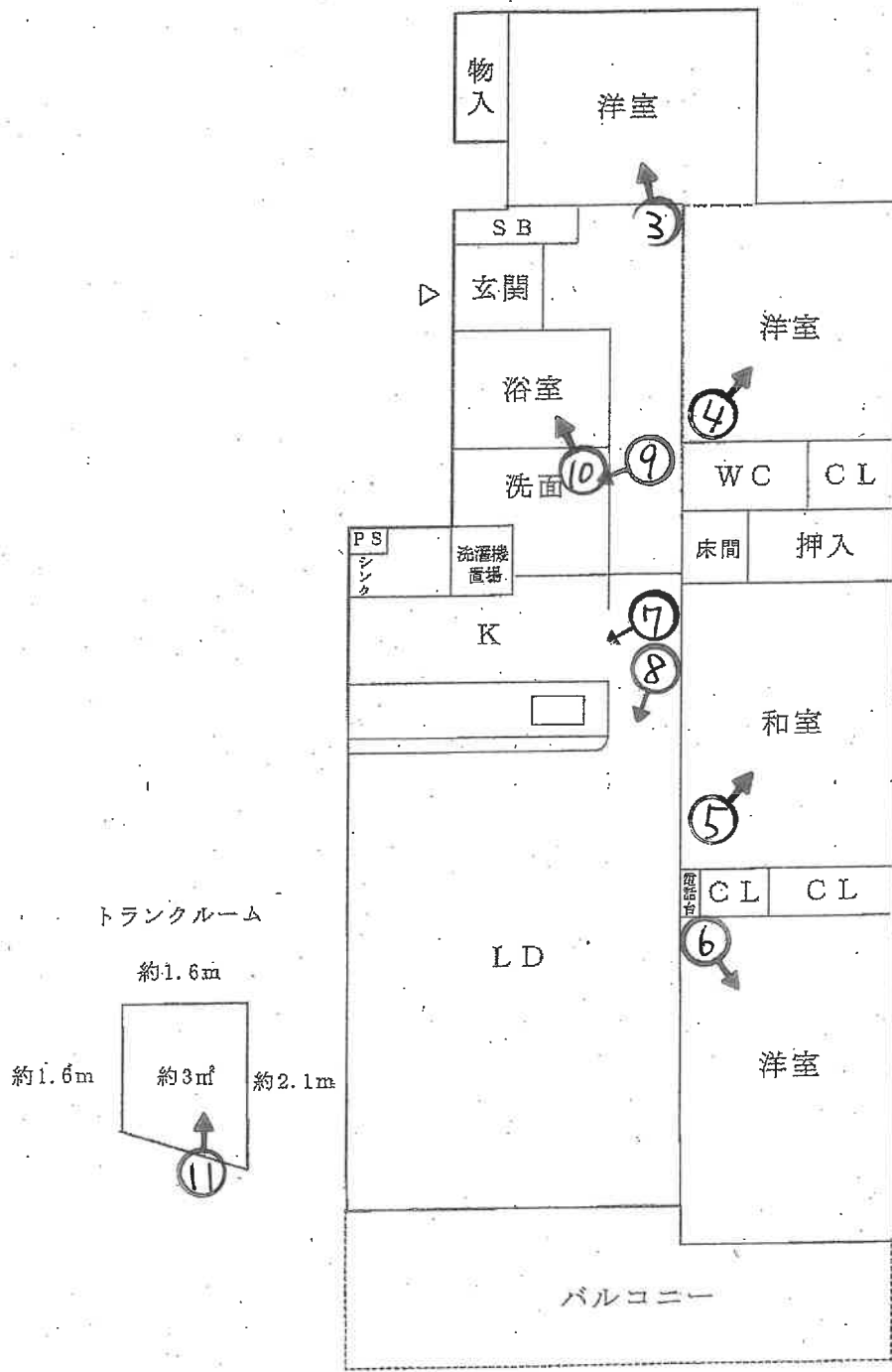
(大阪法務局富田林支局管轄)

令和8年3月12日

福岡法務局

業

間取図 (概略)



令和 8 年 (ケ) 第 47 号 事件

①目的建物が含まれるマンション



②目的建物が含まれるマンション



③



④



(11 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



(13 枚目)

⑨



⑩



(14 枚目)

⑪ トランクルーム



令和8年（ケ）第47号
令和8年5月25日 現地調査
令和8年6月8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 4,290,000 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	・敷地権の目的たる土地は符号1～3が一体となって、共同住宅の敷地及び駐車場等として利用されている。 ・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて確認したところ、敷地権の目的たる土地符号1～3は概ね登記面積通りの地積、形状は地積測量図通りと認められる。 ・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。 ・物件目録にない附属建物としてトランクルームがあり、現地概測数量を採用した(詳細は後述)。		

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「滝谷」駅 北東方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地のなかに中小規模一般住宅や共同住宅が見られる地域。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	市街化調整区域
	用 途 地 域	なし
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、法22条区域、日影(4,2.5)
画 地 条 件	規 模	4611.29㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約20.5m(南西側)・奥行(最長)約80m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南西 側	幅員約5.5m舗装府道(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況 等	現 況	5階建の共同住宅等の敷地
	南西 側	道路
	南東 側	農地
	北東 側	山林
	北西 側	農地・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36年、同46年、同58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低いと考えられる。なお土壤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	・敷地権の目的たる土地は符号1～3が一体となって、共同住宅の敷地及び駐車場等として利用されている。 ・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて確認したところ、敷地権の目的たる土地符号1～3は概ね登記面積通りの地積、形状は地積測量図通りと認められる。ただし筆界が明確でないため、正確には専門家による測量を要する。 ・敷地権の目的たる土地のうち符号1と3の間には公図上、水路と里道がある。現地にて確認したところ、これらの水路等を占有して敷地の一部として利用している。担当課によれば原則として水路等の占有許可について5年に1度の更新を要する。詳細は担当課に確認されたい。 ・敷地権の目的たる土地の上に電柱がある。 ・敷地権の目的たる土地を含む一帯は市街化調整区域に指定されている。担当課によれば線引き時に旧建物を建築しており、本件目的専有部分を含む全体建物は、旧建物の建て替えというかたちで建築されたと思われる。同一用途、同一規模であれば許可なしで建て替え可能と思われるが、建て替え時の状況によっては開発許可を要する場合があるとのことである。詳細は担当課に確認されたい。
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミティ滝谷	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 73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3年9月25日 新築
	経過年数	約35 年
	経済的残存耐用年数	約15 年
構 造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕 様	屋 根	ルーフィング葺・アスファルト防水
	外 壁	タイル貼・吹付タイル
設 備 等	トランクルーム, 有線チューナー, 駐車場50台(6,000~8,500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: ファミティ・滝谷管理組合 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 日本住宅管理(株) 管理形態 : 管理人日勤	
管 理 の 状 況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金: 61,894,882 円(令和7年11月30日現在) ・大規模修繕の履歴及び予定の概略は以下のとおり。 【履歴】 3年前に大規模修繕を実施済み、EVは今年更新済み 【予定】 当面予定なし ・完了検査を受けている。 ・一棟の建物としては経年相応の減価と認められる。 ・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。 ・各階の中央付近にトランクルームが設置されており、専有部分とセットで取引されている。	

(2) 専有部分の概要

<405号室>

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (405号室) 開口部の方位: 南東向き (中間住戸)	
床 面 積	88.42㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス・化粧ボードほか
	床	フローリング・畳ほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	浴室乾燥機、食洗器
	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	12,000 円(月額)
	修繕積立金	15,810 円(月額)
	滞 納 額	な し(令和8年5月12日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が家族とともに住居として占有している。	
特 記 事 項	・目的専有部分は築後約35年経過している。居住者によれば5～6年前にリフォームしたとのことで、目的専有部分内には特に目立つ損傷等はなく、概ね経年相応の減価と考えられる。ただしキッチンにはガスコンロもIHクッキングヒーターも設置されておらず、居住者は卓上用クッキングヒーターを利用している。また有線チューナーが設置されているが、リフォーム時にスピーカーを取り外したため現在は聴くことができないとのことである。	

<トランクルーム>

構 造	鉄筋コンクリート造1階建倉庫
位 置	4階と5階の間付近
床 面 積	約3㎡ (現地概測面積)
保守管理の状態	普通程度
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者がトランクルームとして占有している。
特 記 事 項	築後約35年経過しており、内外ともに大きな損傷等はなく、経年相応の減価と考えられる。

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)
405号室	270,000	88.42	0.27	6,446,000
トランクルーム	170,000	3.00	0.08	41,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

	405号室	トランクルーム
経過年数	約35年	約35年
経済的残存耐用年数	約15年	約5年
観察減価	20%	50%
残価率	5%	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。

<405号室> 現価率 = { 残価率5% + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数15年 / (経過年数35年 + 経済的残存耐用年数15年)) } × (観察減価1-0.2) ÷ 0.27

<トランクルーム> 現価率 = { 残価率5% + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数5年 / (経過年数35年 + 経済的残存耐用年数5年)) } × (観察減価1-0.5) ÷ 0.08

※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。

トランクルームについては市場流通性の低さを反映して50%とした。

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)
405号室	47,000	0.79	4,611.29	0.85	$\frac{9,302}{658,934}$	2,054,000

地価公示 富田林一2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $69,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/148 \approx 47,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	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)
	0.99	0.96	1.30	1.20	1.48

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	0.80	0.99	0.79

※その他: 里道・水路の占有許可の必要性

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)
405号室	6,446,000	2,054,000	0.98	8,330,000
トランクルーム	41,000		1.00	41,000

ウ 個別格差: 405号室	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合(相乗積)
	0.98	1.00	1.00	1.00	0.98

※1 階層 : 4階

※2 南東向中間住戸

※3 その他: 特になし

(基準戸: 5F、南東向中間住戸=1.00)

トランクルーム 標準的±0

Ⅱ 比準価格の試算＜405号室＞

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)
75,000	0.98	88.42	6,499,000

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	富田林市須賀1丁目	河内長野市自由ヶ丘
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	5階／8階	8階／15階
面 積	約67㎡	約67㎡
建築時期	平成7年2月	平成1年1月
取引時点	令和4年10月	令和 7年12月
取引形態	競落	競落
事例価格	143,000円／㎡	47,500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	143,000	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{153}$	$\frac{100}{113}$	85,000
B	47,500	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{76}$	$\frac{100}{104}$	65,000
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/㎡)
							75,000

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＜405号室＞

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 8.5%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
1,072 千円 (32.0%)	342 千円	9.5%	3,600 千円	180 千円	3,420 千円	0.66505	2,274 千円 (68.0%)	3,346 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に、物件の特性を反映して8.5%と査定した。

《 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	780	780	780	780	780	780
	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	816	816	816	816	816	816
	空室損失	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	775	775	775	775	775	775
イ 支出	維持管理費	144	144	144	144	144	144
	修繕費	190	190	190	190	190	190
	公租公課	91	91	91	91	91	91
	損害保険料	8	8	8	8	8	8
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	433	433	433	433	433	433
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	733	433	433	433	433	433
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		53%	53%	53%	53%	53%	53%
エ 有効純収益		42	342	342	342	342	342
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		39	291	268	247	227	

Ⅳ 評価額の決定

1 試算価格の調整<405号室>

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	8,330,000	1.00	8,330,000
② 比 準 価 格	6,499,000	1.00	6,499,000
③ 収 益 価 格			3,346,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	6,550,000		

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
405号室	6,550,000	0.93	0.70	1.00	0	4,260,000
トランクルーム	41,000	0.93	0.70	1.00	0	30,000
計						4,290,000

イ 市場性修正

市街化調整区域に存すること、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等を考慮した。

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

本件の場合不要

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【富田林－2】

所 在 : 富田林市須賀1丁目179番80
価 格 : 69,800円/㎡
位 置 : 南海高野線「滝谷」駅 ほぼ東方 約920m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 131㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東4.7m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地

符号1	93,878,081 円 (敷地権の目的たる土地全体)
符号2	1,054,091 円 (敷地権の目的たる土地全体)
符号3	3,343,639 円 (敷地権の目的たる土地全体)

建物	6,274,107 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(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 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番地 1

建物の名称 ファミテイ滝谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須賀二丁目 3 5 5 番 1 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 88.42 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 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番 1

地 目 宅地

地 積 4404.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富田林市須賀二丁目 3 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 49.46 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 富田林市須賀二丁目 3 9 3 番 4

地 目 宅地

地 積 156.89 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

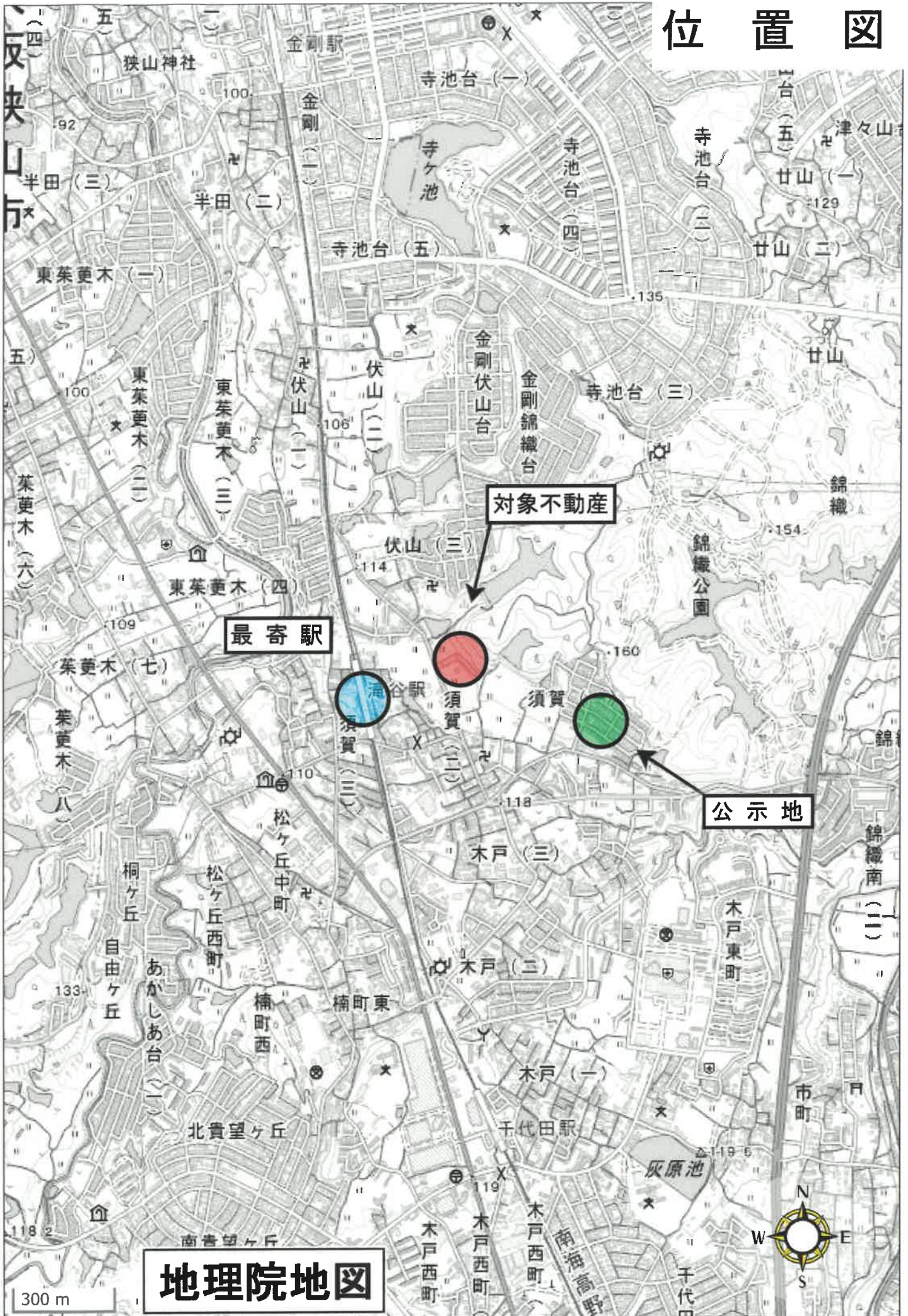
土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 658934分の9302

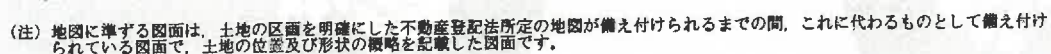


位置図



地理院地図

イ 248-3	ハ 318-2	ホ 水	ト 340-2
ロ 307	ニ 300	ヘ 338-4	チ 342-11

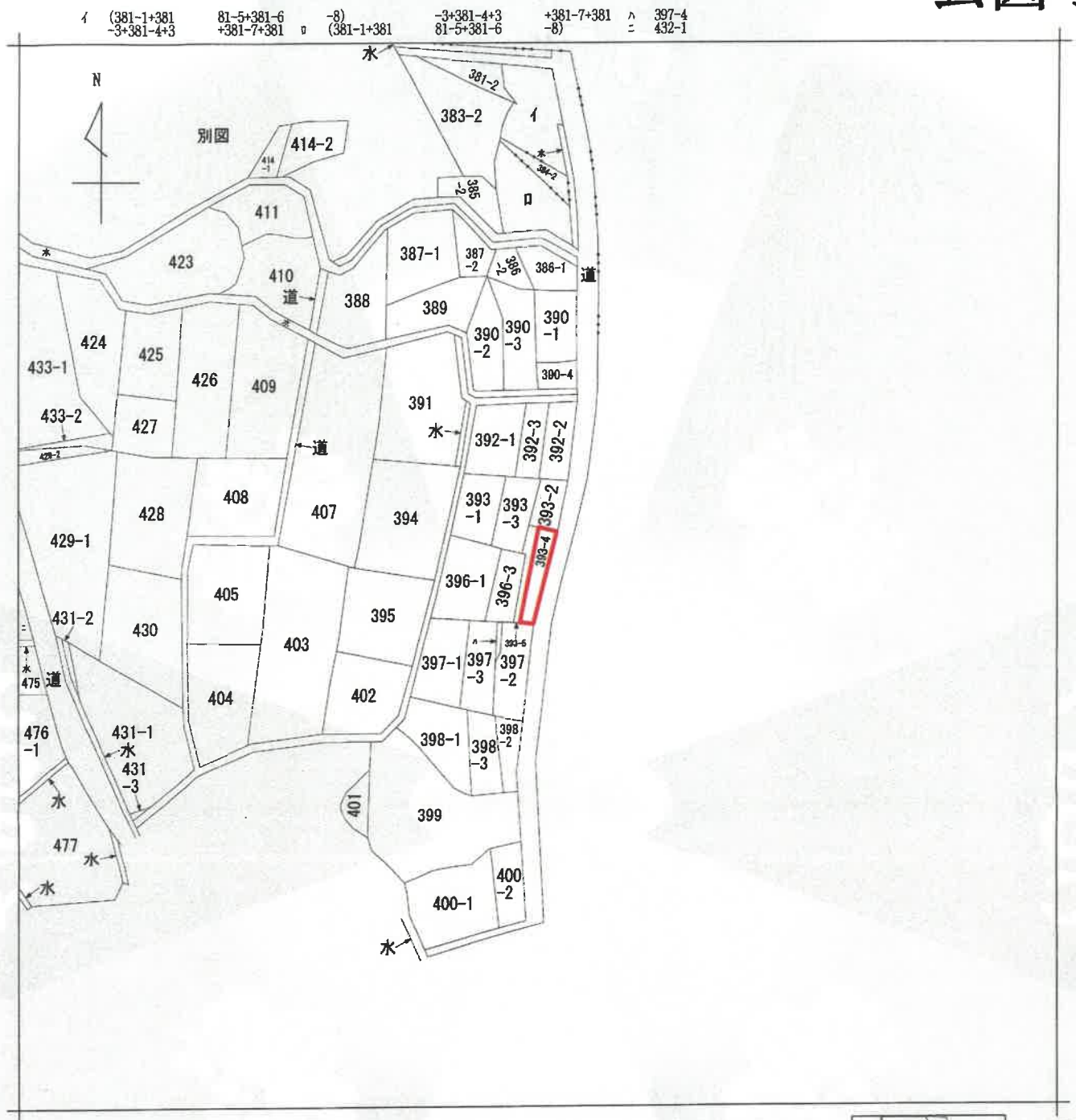


請求部	所在地	富田林市須賀二丁目				地番	355番1			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

福岡法務局

登記官

A 4判に縮小



(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 大字須賀

請求部	所在	富田林市須賀二丁目				地番	393番4		
出力尺	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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和8年3月12日

福岡法務局

請求番号：22-4

(1/1)

登記官

A 4判に縮小

登記年月日：平成1年1月20日

0084517

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 富田林支庁管轄)
令和8年3月12日 福岡法務局

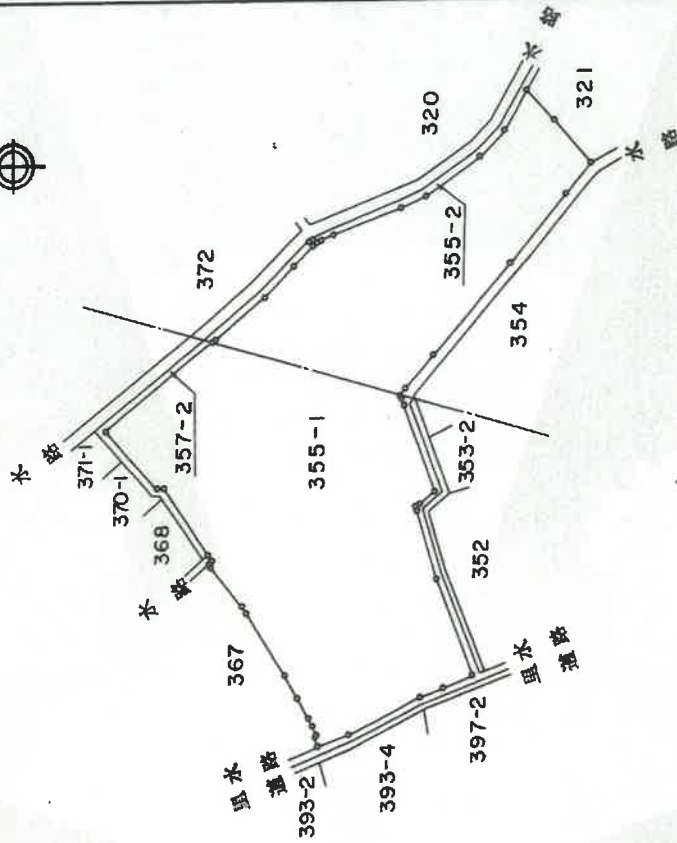
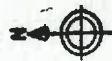
登記官

新 前後 新

地 番 355-1

土地の所在 富田林市夫字須賀 須賀二丁目

土地積測量図 1/3



作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/1000

和63年12月19日作製)

A4判に縮小

登記年月日：平成1年1月20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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和8年3月12日

富田法務局

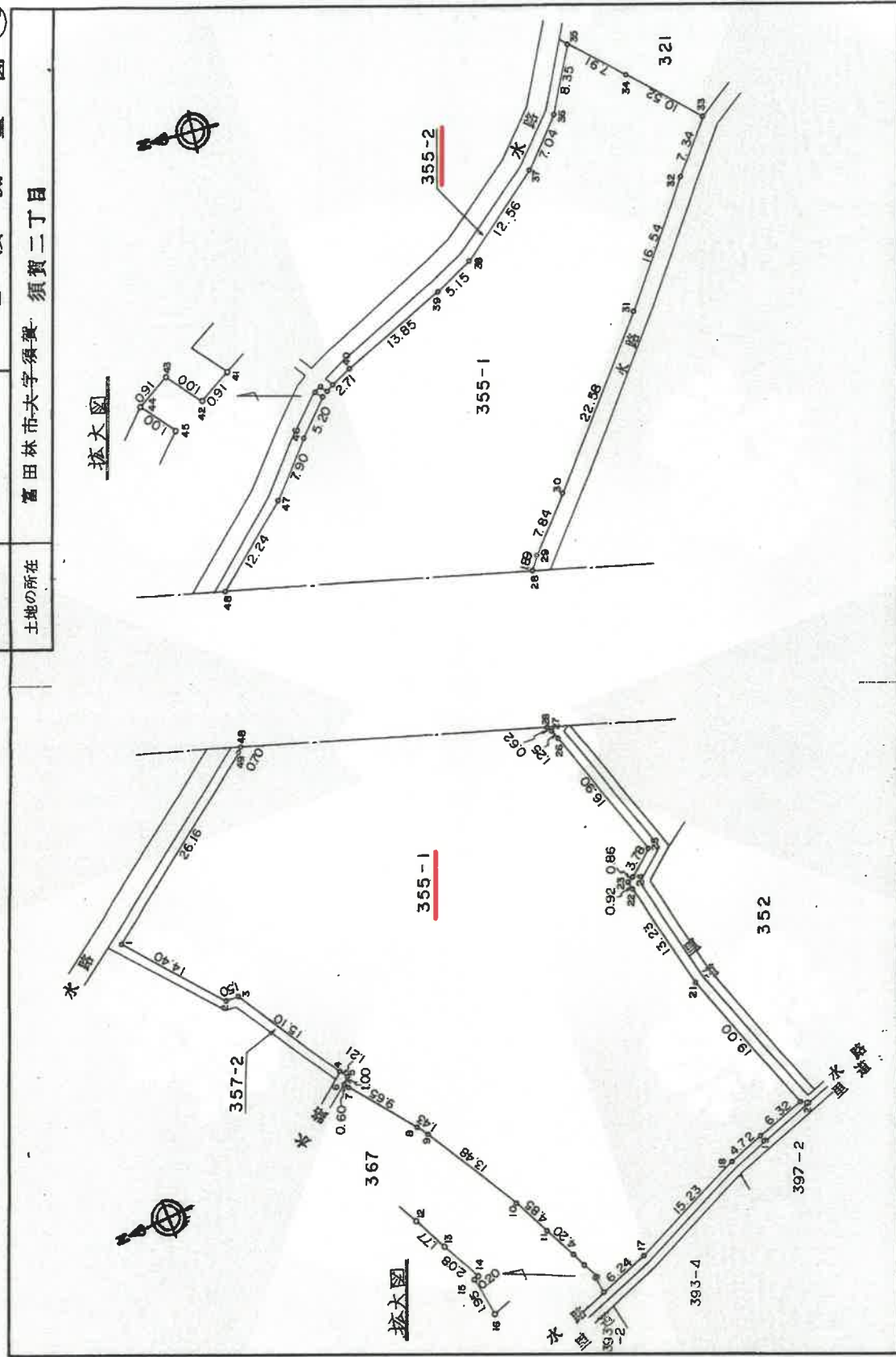
登記官

請求番号：22-2

0084518

土地所
在
地
積
測
量
図
2/3

地番	355-1
土地の所在	富田林市大字須賀二丁目



作製者

土地家屋調査士

63年12月19日(作製)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成1年1月20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。
(大阪法務局富田林支局管轄)
令和8年3月12日 福岡法務局 登記官

0084519

3/3

土地所積測量図

番 355-1

地 番

富田林市大字須賀 須賀二丁目

土地の所在

** 計測点の座標 **

計測点 NO	座標	X	Y	方位	距離
1	(鉄)	176.770	156.584	14.40	2
2	(鉄)	167.080	145.920	1.50	3
3	(鉄)	165.573	145.989	15.10	4
4	(鉄)	157.991	133.485	1.21	5
5	(鉄)	156.371	132.501	1.00	6
6	(鉄)	157.055	131.772	0.60	7
7	(鉄)	156.696	131.289	9.65	8
8	(鉄)	150.499	123.892	1.43	9
9	(鉄)	149.673	122.720	13.48	10
10	(鉄)	142.443	111.343	4.85	11
11	(鉄)	140.016	107.134	1.77	12
12	(鉄)	137.911	103.494	2.08	13
13	(鉄)	137.196	101.873	0.20	14
14	(鉄)	136.345	98.972	1.95	15
15	(鉄)	136.532	99.902	6.24	16
16	(鉄)	135.935	98.039	15.23	17
17	(鉄)	130.090	100.238	4.72	18
18	(鉄)	116.520	107.154	6.32	19
19	(鉄)	112.080	108.776	19.00	20
20	(鉄)	106.155	110.983	13.23	21
21	(鉄)	113.374	128.564	0.92	22
22	(鉄)	116.963	141.298	0.86	23
23	(鉄)	117.212	142.184	3.78	24
24	(鉄)	116.529	142.707	1.25	25
25	(鉄)	113.524	145.008	16.90	26
26	(鉄)	119.347	160.879	0.62	27
27	(鉄)	119.927	161.996	1.89	28
28	(鉄)	120.203	162.551	7.84	29
29	(鉄)	119.106	164.090	22.58	30
30	(鉄)	113.753	169.818	16.54	31
31	(鉄)	98.727	186.673	7.34	32
32	(鉄)	88.211	199.440	10.52	33
33	(鉄)	83.373	204.970	7.91	34
34	(鉄)	90.371	212.825	8.35	35
35	(鉄)	95.764	218.612	7.04	36
36	(鉄)	100.066	211.451	12.56	37
37	(鉄)	104.929	206.354	5.15	38
38	(鉄)	115.169	199.078	13.85	39
39	(鉄)	119.863	196.952	2.71	40
40	(鉄)	132.859	192.165	0.91	41
41	(鉄)	135.305	190.982	1.00	42
42	(鉄)	136.123	190.584	0.91	43
43	(鉄)	136.756	191.359	1.00	44
44	(鉄)	137.553	190.901	5.20	45
45	(鉄)	136.913	190.132	7.90	46
46	(鉄)	140.599	186.464	12.24	47
47	(鉄)	145.979	180.679		48
48	(鉄)	155.526	173.019		49

** 計測点の座標 **

計測点 NO	座標	X	Y	方位	距離
355-1	(鉄)	156.059	172.565	0.70	48-49
	(鉄)	176.770	156.584	26.16	49-1
	(鉄)	8809.881150			
	(鉄)	4404.940575			
	(鉄)		4404.94		
	(鉄)	JEC M-2880			
	(鉄)	A = 1/2			
	(鉄)	(X2-X1)(Y2+Y1)			

* 計測点の座標 *
* 計測点の座標 *

作製者

土地家屋調査士

昭和63年12月19日(作製)

申請人

縮尺

A4判に縮小

請求番号：22-2 (3/3)

登記年月日：昭和44年11月6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。
(大阪法務局豊田林支局管轄)
令和8年3月12日 福岡法務局

請求番号：22-3

A4判に縮小

0084520

前355 後新

地積測量図

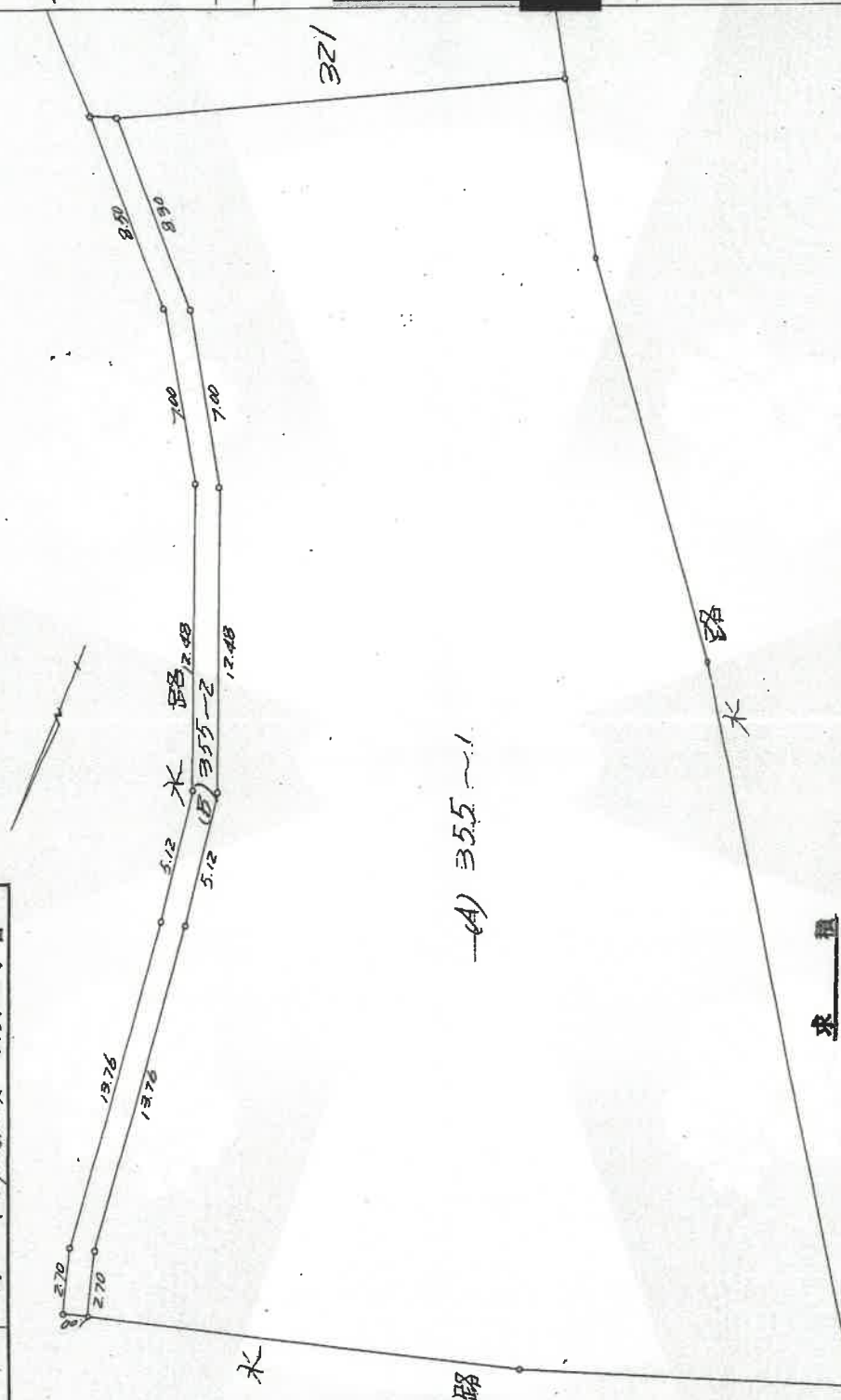
地番	355-1-2
土地の所在	福岡県豊田林支局管轄 須賀二丁目

作製年月日
昭和44年10月7日

作製者

土地測量士

申請人



求積

$$\begin{aligned} (B) 355-2 &= (2.70 + 2.70 + 19.76 + 13.76 + 5.12 + 5.12) \times 100 \times \frac{1}{2} = 21.53 \\ &= (12.48 + 12.48 + 7.00 + 7.00 + 8.90 + 8.90) \times 100 \times \frac{1}{2} = 27.88 \\ &= 1041.44 \text{ cm}^2 \end{aligned}$$

1041.44 cm²

$$A) 355-1 = 1090.80 - 49.46 = 1041.34 \text{ cm}^2$$

縮尺 1/200

(英文)

登記年月日：平成1年4月7日

0084542

前3分4後新

地積測量図

1.47.

地番

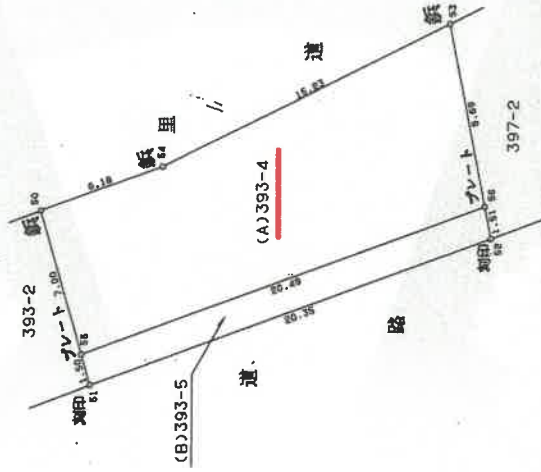
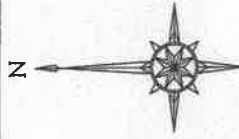
393-4, -5

土地の所在

富田林市大字須賀須賀二丁目

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(A)393-4	55	()	133.244	89.840		
	56	()	114.085	96.900	20.49	55-56
	53	()	116.011	105.371	8.69	56-53
	54	()	129.585	98.453	15.23	53-54
	50	()	135.379	96.304	8.18	54-50
	55	()	133.244	89.840	7.00	50-55
		倍面積	313.792680	㎡		
		面積	156.8963400	㎡		156.89 ㎡
		面積	47.4611			
(B)393-5	51	()	132.785	88.209		
	52	()	113.749	95.423	20.35	51-52
	56	()	114.085	96.900	1.51	52-56
	55	()	133.244	89.840	20.49	56-55
	51	()	132.785	88.209	1.50	55-51
		倍面積	61.288945	㎡		
		面積	30.644725	㎡		30.64 ㎡
		面積	9.2899			



土地区画測量士

作製者

元 年 4 月 6 日(作製)

申請人

縮尺

1 / 250

A 4 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。
(大阪法務局富田林亨高寛範)
令和8年3月12日 福岡法務局

令和8年3月12日

經國大典

李紀恒

請求番号: 22-6

各階平面図

0594295

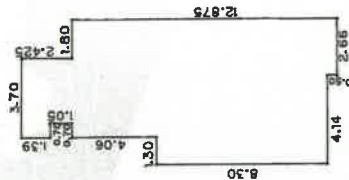
H 3.10.22

家庭番号 355番1の405

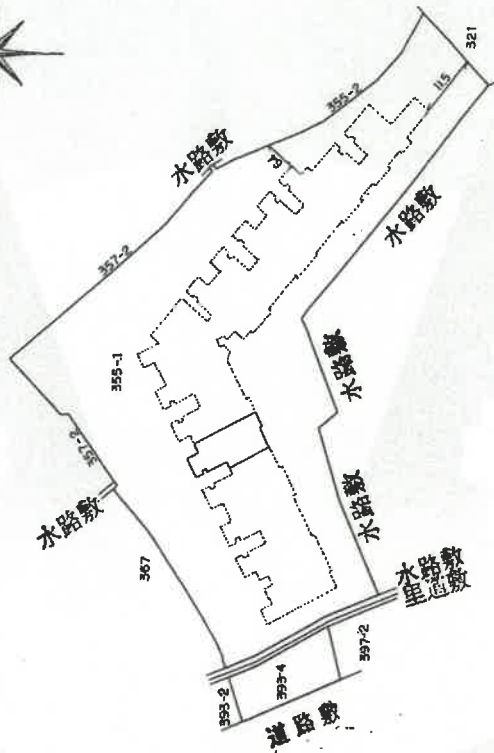
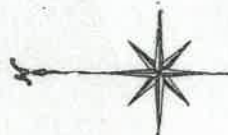
面
圖
物
建

専用部分の建物表示

建物番号, 405



4 附 存する部分



求 額 表	
1.300 X 8.300 =	10.790000
0.700 X 1.390 =	0.973000
0.700 X 12.360 =	8.652000
2.140 X 14.800 =	31.672000
0.860 X 15.300 =	13.158000
1.800 X 12.875 =	23.175000
合 計	88.420000
床面積	88.42 m ²

作者製作

(昭和五十五年) 十月 五日(作製)

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺 1/1000

A 4 判に縮小

登記年月日：平成3年10月22日

各階平面図

0594234

建物図面

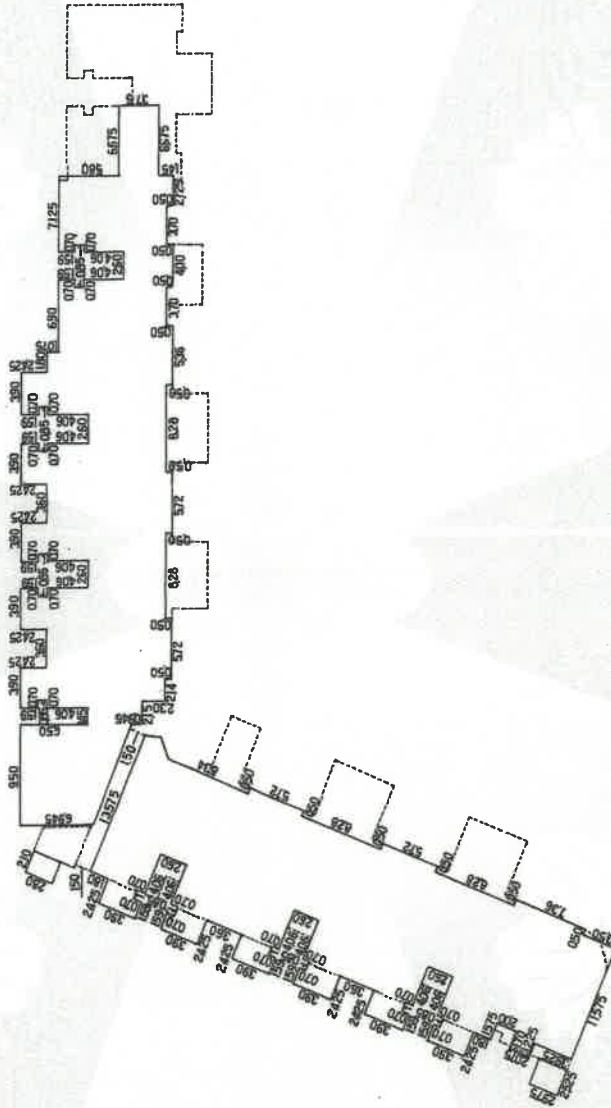
355-1-40 ~ 355-1-45

4/10

富田林市大字須賀355番地1 第2丁目

1棟の建物

4階平面図



作製者

士務士

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

A 4 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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和8年3月12日 福岡法務局

登記官

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。
(大阪法務局富田林支局管轄)
令和8年3月12日 福岡法務局

令和8年3月12日

福州法務局

登記官

請求番号：22-6

(10/11)

各階平面図

0594239

時報雜誌

富田林市大字須賀355番地1

須賀二丁目

4 階求獲表 A

3,500 X 11.475	40,162,500
0.425 X 11,975	5,089,375
2,075 X 13,200	27,390,000
2,000 X 11,500	23,000,000
1,800 X 13,075	23,535,000
1,060 X 15,500	16,430,000
2,140 X 15,000	32,100,000
0,700 X 1,590	1,113,000
0,700 X 12,560	8,792,000
2,140 X 15,000	32,100,000
1,060 X 15,500	16,430,000
3,600 X 13,075	47,070,000
1,060 X 15,500	16,430,000
2,140 X 15,000	32,100,000
0,700 X 1,590	1,113,000
0,700 X 12,560	8,792,000
2,600 X 8,500	22,100,000
0,700 X 1,590	1,113,000
0,700 X 12,560	8,792,000
2,140 X 15,000	32,100,000
1,060 X 15,500	16,430,000
3,600 X 13,075	47,070,000
2,140 X 15,000	32,100,000
0,700 X 1,590	1,113,000
0,700 X 12,560	8,792,000
2,600 X 8,500	22,100,000
0,700 X 1,590	1,113,000
0,700 X 12,560	8,792,000
2,200 X 15,000	33,000,000
15,000 X 16,178 X 1,000 / 2	15,589,500
13,754 X 14,155 X 0.340 / 2	4,744,530
14,155 X 13,575 X 1.460 / 2	20,242,900
2,975 X 2,525	7,511,875
2,800 X 2,100	5,880,000
合計	668,665,640
床面積	668,665 坪

A 4 判に縮小

$$A+B \quad 668.66568 + 697.12125 = 1365.78693 \text{ m}^3$$

4階求積表 B

6.945 ÷ 10.755 × 3.500 / 2	1.450 × 5.200	7.540000
0.700 × 1.550	0.700 × 1.550	7.540000
0.700 × 9.250	0.700 × 9.250	1.113000
2.140 × 14.000	2.140 × 14.000	6.482000
1.060 × 14.500	1.060 × 14.500	29.960000
3.600 × 12.075	3.600 × 12.075	15.370000
1.060 × 14.500	1.060 × 14.500	43.470000
2.140 × 14.000	2.140 × 14.000	15.370000
0.700 × 1.550	0.700 × 1.550	29.960000
0.700 × 11.550	0.700 × 11.550	1.113000
2.600 × 7.500	2.600 × 7.500	8.092000
0.700 × 1.550	0.700 × 1.550	19.500000
0.700 × 11.550	0.700 × 11.550	1.113000
2.140 × 14.000	2.140 × 14.000	8.092000
1.060 × 14.500	1.060 × 14.500	29.960000
3.600 × 12.075	3.600 × 12.075	15.370000
1.060 × 14.500	1.060 × 14.500	43.470000
2.140 × 14.000	2.140 × 14.000	15.370000
0.700 × 1.550	0.700 × 1.550	29.960000
0.700 × 11.550	0.700 × 11.550	1.113000
2.600 × 7.500	2.600 × 7.500	8.092000
0.700 × 1.550	0.700 × 1.550	19.500000
0.700 × 11.550	0.700 × 11.550	1.113000
2.140 × 14.000	2.140 × 14.000	8.092000
1.060 × 14.500	1.060 × 14.500	29.960000
1.800 × 12.075	1.800 × 12.075	15.370000
2.500 × 11.000	2.500 × 11.000	21.735000
3.700 × 10.500	3.700 × 10.500	27.500000
0.700 × 1.550	0.700 × 1.550	38.950000
0.700 × 8.560	0.700 × 8.560	1.113000
2.600 × 4.750	2.600 × 4.750	12.350000
0.700 × 1.550	0.700 × 1.550	1.113000
0.700 × 8.560	0.700 × 8.560	5.992000
3.700 × 10.500	3.700 × 10.500	38.950000
2.725 × 11.000	2.725 × 11.000	29.975000
6.675 × 3.750	6.675 × 3.750	25.031250
合計	合計	697.121250
床面積	床面積	697.12 ㎡

計 合	面 積
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

作製者

土城子

平成

10

申請人

R

申請人

尺 蠖

縮尺

間取図（概略）

