

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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

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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 10 月 16 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	3,570,000 2,856,000		714,000	1,587,443	675,018
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松原市一津屋二丁目 1 1 7 番地

建物の名称 河内松原団地 A 三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一津屋二丁目 1 1 7 番 9 0

建物の名称 3 号棟 5 0 6 号室

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 6 8 . 4 0 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 松原市一津屋二丁目 1 1 7 番

地 目 宅地

地 積 1 3 6 4 5 . 1 9 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 1 8 0 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 27 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和 8 年 7 月 23 日

賃 料 66,000 円 (月額)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 松原市一津屋二丁目 1 1 7 番地

建物の名称 河内松原団地 A 三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一津屋二丁目 1 1 7 番 9 0

建物の名称 3 号棟 5 0 6 号室

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 6 8 . 4 0 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 松原市一津屋二丁目 1 1 7 番

地 目 宅地

地 積 1 3 6 4 5 . 1 9 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 1 8 0 分の 1



令和 8年(ケ)第 67号
令和 8年 6月 2日受理
令和 年 月 日提出
8.7.14

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 松原市一津屋二丁目 1 1 7 番地

建物の名称 河内松原団地 A 三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一津屋二丁目 1 1 7 番 9 0

建物の名称 3 号棟 5 0 6 号室

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 6 8 . 4 0 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 松原市一津屋二丁目 1 1 7 番

地 目 宅地

地 積 1 3 6 4 5 . 1 9 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 1 8 0 分の 1



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	松原市一津屋2丁目8番3号 河内松原団地A3号棟 506号室	
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： 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 12,000円 管理費の内訳 修繕積立金 9,200円 組合費 2,600円 自治会費 200円	令和8年6月30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	河内松原住宅管理組合	
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 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

(2枚目)

(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) ■B (Aの友人))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和 6年 7月24日	
最初の契約等	契約日	令和 6年 7月21日	
	期間	令和 6年 7月24日から ■令和 8年 7月23日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎月 金66,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 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			
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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札表示 A及びB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）の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地（符号1）を、公図及び地積測量図を参考に概観すると形状は建物図面（各階平面図）とほぼ一致した。
- (2) 敷地権の目的たる土地（符号1）は目的建物の所在するマンション「河内松原団地A3号棟」及び「河内松原団地A1、A2、A4、A5及びA6号棟並びに駐車場等」の敷地となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地（符号1）の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は間取図（概略）とほぼ一致した。
- (2) 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。
- (3) 目的建物内で犬一匹の存在を確認した。動物臭は感じなかった。
- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

当職は、令和8年6月17日、所有者宛に照会文書を送付したが、同人からは回答がない。

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

(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
■ A	1 目的建物には私が知人と一緒に住んでいます。 2 目的建物内では動物は飼っていません。 3 家賃として月額66,000円を支払っています。賃貸借契約の契約日は令和6年7月24日で、占有を開始した時期もその日時です。転貸はしていません。 (以上Aから当職に送付された回答書より)
■ B	1 私はAと一緒に目的建物に住んでいます。 2 目的建物の所有者は賃貸借契約中に変わり、いまは新所有者名義の口座に家賃を振り込んでいます。家賃を支払っているのは、Aです。 3 現在（立入調査日）は犬が室内にいますが、この犬は臨時的に友人から預かったものです。
■市税担当職員	目的建物はマンションの一室であるにもかかわらず、規約共用部分として課税されていない理由は不明です。
■前所有者の代表者	Aは令和8年7月に目的建物から退去する予定です。
■管理組合役員	当管理組合では、管理費という名目で12,000円／月を徴収しています。この内訳は、修繕積立金9,200円、組合費2,600円、自治会費200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

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3枚目記載の占有者が、賃借権に基づき、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6月12日 16:05-16:50	松原市役所	道路等調査
8年6月12日 17:00-17:15	物件所在地	物件及び占有確認 照会文書投函
8年6月17日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
8年6月18日 15:15-15:45	物件所在地	物件及び占有確認 在宅要請文書投函 管理組合役員と面談 管理組合役員に照会文書手交
8年6月19日 12:15-12:18	執行官室	電話照会（前所有者の代表者から入電）
8年6月19日 17:15-17:17	執行官室	電話照会（Aに架電）
8年6月19日 17:25-17:31	執行官室	電話照会（Bから入電）
8年6月19日 17:58-17:59	執行官室	電話照会（Bに架電）
8年6月22日 10:20-10:38	執行官室	電話照会（管理組合役員から入電）
8年6月24日 15:40-16:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同） Bと面談
8年7月6日 11:35-11:45	大阪法務局堺支局	公図等調査
8年7月8日 10:20-10:40	松原市役所	占有調査
(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)

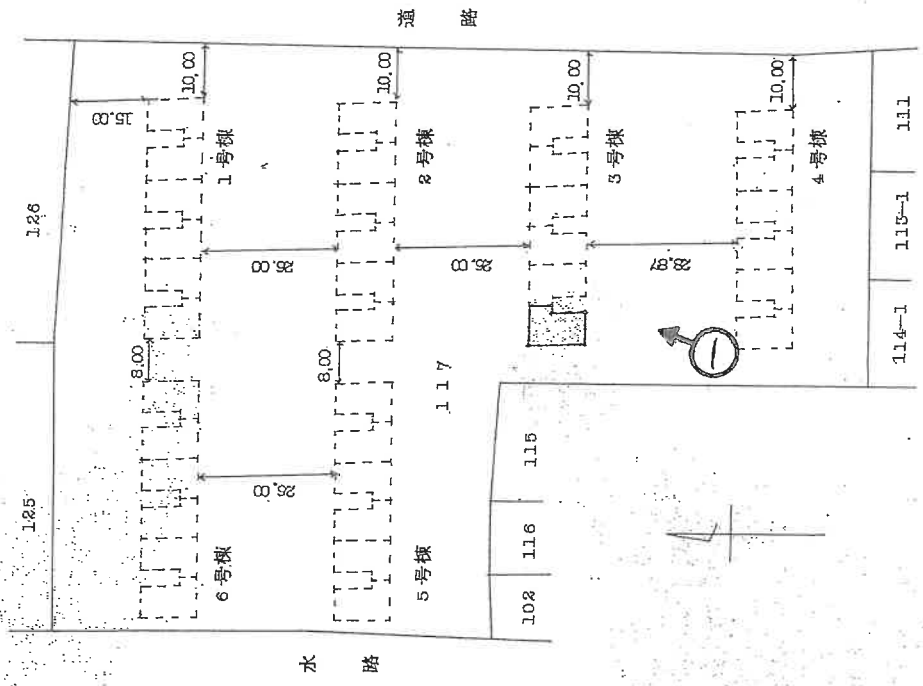
登記年月日：昭和49年2月19日

5547691

建物図面図面図面

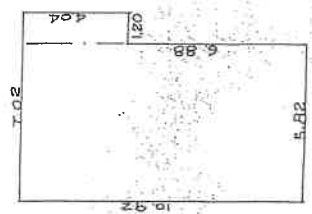
家屋番号	117-90
建物の所在	松原市津屋町117
一洋屋2丁書	
建物図面	S=1M/1000

製作年月日	昭和49年2月19日
製作者	
3号棟	
5階部分	
505号室	



各階平面図 S=1M/200

1棟の床面積 1階～5階同型 460.92



区分の床面積

10.92 × 5.82	=	63.5544
4.04 × 1.20	=	4.8480
計		68.4024

縮尺	1/1000	1/200
----	--------	-------

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。

(大阪法務局印文局発)

令和8年4月21日

大阪法務局天王寺出張所

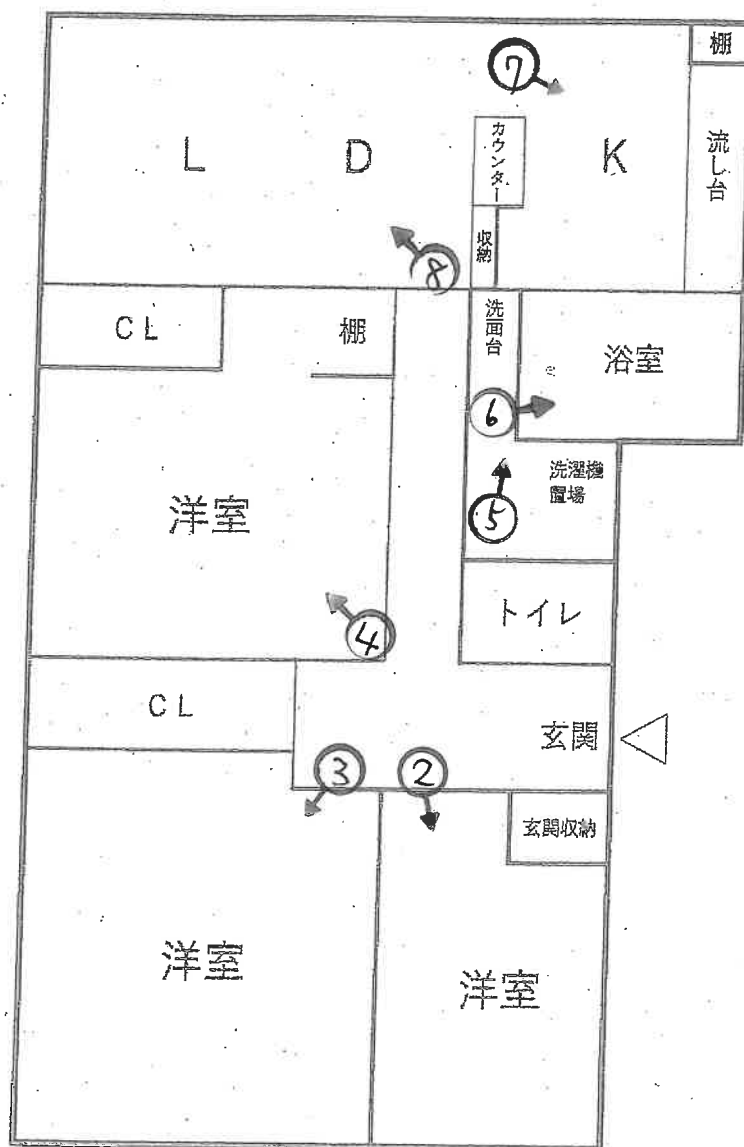
登記官

間取図 (概略)

(←○ 写真撮影場所・方向)

令和8年(ケ)第67号

5階



①目的建物が含まれるマンション



②



③



④



(11 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



(13 枚目)

令和8年（ケ） 第 67 号

令和8年6月24日 現地調査

令和8年7月14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 3,570,000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）の形状等は地積測量図等と概ね一致した。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。 - 建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 - 目的建物はマンションの一室であるにも関わらず、規約共用部分が課税されていないが、その理由は不明である。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。 - 目的建物には賃借権を占有権原とする占有者が存する。賃貸借契約等の詳細は執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。		

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	近鉄南大阪線 「恵我ノ荘」 駅 北西方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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)、第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	13,645.19m ² (登記面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約153.8m(東側)・奥行約110.3m(最長)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約6.0～8.5m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	5階建の共同住宅の敷地
	東側	道路
	西側	水路、空地
	南側	一般住宅
	北側	共同住宅、駐車場
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、昭和61年の住宅地図において、近隣に工場と推測される施設の記載があることから、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、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土地(符号1)は、河内松原団地のA1号棟からA6号棟の敷地及び駐車場等として使用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	河内松原団地A 3号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 A 1号棟からA 6号棟の合計 180戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記載) 昭和49年1月22日新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約0年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	屋根	不明
	外壁	吹付タイル
	その他	ー
設備等	賃貸用駐車場98台（月額6,000円）、駐輪場等	
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： 河内松原住宅管理組合 管理方式： 管理組合方式 管理会社： なし 管理形態： 管理人室なし	
管理の状況	普通程度	
特記事項	・修繕積立金(令和8年3月31日現在) 212,509,457円 ・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 (南西角住戸)	
床 面 積	68.40㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス
	床	フローリング等
	内 壁	クロス等
	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	目的建物内で犬一匹の存在を確認したが、動物臭は感じなかった。 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められた。	
管 理 費 等	管 理 費	0 円(月額)
	修繕積立金	9,200 円(月額)
	滞 納 額	なし(令和8年6月30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、目的建物は賃借権に基づき、債務者以外の占有者によって居宅として使用，占有されている。	
特 記 事 項	・ 南西側の角住戸であるが、西側からの採光はない。 ・ 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是不詳である。	

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)
250,000	68.40	0.05	855,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 約0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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 52 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.1) \approx 0.05$$

※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)
92,200	0.76	13,645.19	0.85	$\frac{1}{180}$	4,515,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 松原 (府) -2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,500\text{円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/102 \div 92,200\text{円/㎡}$

◇時点修正： 基準地価格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)
	1.00	1.02 最寄駅距離	1.00	1.00	1.02

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	0.95 不整形	1.00	0.76

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)
855,000	4,515,000	1.03	5,531,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.02 5階/3階(基準階)	1.01 南向き1.00 角住戸1.01	1.00	1.00	1.03

(基準戸：3階、南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)
79,000	1.03	68.40	5,566,000

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	松原市西野々1丁目	松原市天美我堂1丁目
構 造	RC造	RC造
階	5F/8F	8F/9F
面 積	約72㎡	約72㎡
建築時期	昭和55年7月	昭和59年8月
取引時点	令和7年3月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	83,000円/㎡	112,000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	83,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{105}$	78,000
②	112,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{131}$	$\frac{100}{100}$	79,000
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/㎡)	
						79,000	

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

目的物件は最先順位の抵当権に優先する貸借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として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	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	売却価格×5%	カ(エーオ)	割引率 8.0%	ク(カ×キ)	
ア				オ		キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,322 千円 (37.7%)	593 千円	10.0%	5,930 千円	297 千円	5,633 千円	0.68058	3,834 千円 (62.3%)	6,156 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	792	792	792	792	792	792
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	792	792	792	792	792	792
空室損失	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	752	752	752	752	752	752
イ 支出						
維持管理費	0	0	0	0	0	0
修繕費	110	110	110	110	110	110
公租公課	43	43	43	43	43	43
損害保険料	6	6	6	6	6	6
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	159	159	159	159	159	159
資本的支出	50	0	0	0	0	
総費用合計	209	159	159	159	159	159
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
エ 有効純収益	543	593	593	593	593	593
オ 複利現価率 (割引率8.0%)	0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	
カ 有効純収益の現価	503	508	471	436	404	

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	5,531,000	0.95	5,254,000
② 比 準 価 格	5,566,000	0.95	5,288,000
③ 収 益 価 格			6,156,000
④ 調整後の価格	5,368,000		

イ 占有減価：

本件の場合、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を0.95と判定した。

2 評価額の判定

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

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
5,368,000	0.95	0.70	1.00	0	3,570,000

イ 市場性修正：①土壌汚染の可能性が否定できないこと、②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：5ページ記載のとおり、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 地価調査 松原（府）-2

所 在 : 松原市一津屋1丁目144番20「一津屋1-12-13」
価 格 : 95,500円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「恵我ノ荘」駅 北西方 約900m（道路距離）
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 218㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 西 6.4m 市道
用途指定等 : 第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%, 容積率200%）
高度地区、準防火地域
地域の概要 : 周辺に府営住宅が見られる中規模住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和8年度）

物件1 : 666,990,532円（土地の符号1…全体持分）
: 1,771,159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 松原市一津屋二丁目 1 1 7 番地

建物の名称 河内松原団地 A 三号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一津屋二丁目 1 1 7 番 9 0

建物の名称 3 号棟 5 0 6 号室

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 6 8 . 4 0 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 松原市一津屋二丁目 1 1 7 番

地 目 宅地

地 積 1 3 6 4 5 . 1 9 平方メートル

(敷地権の表示)

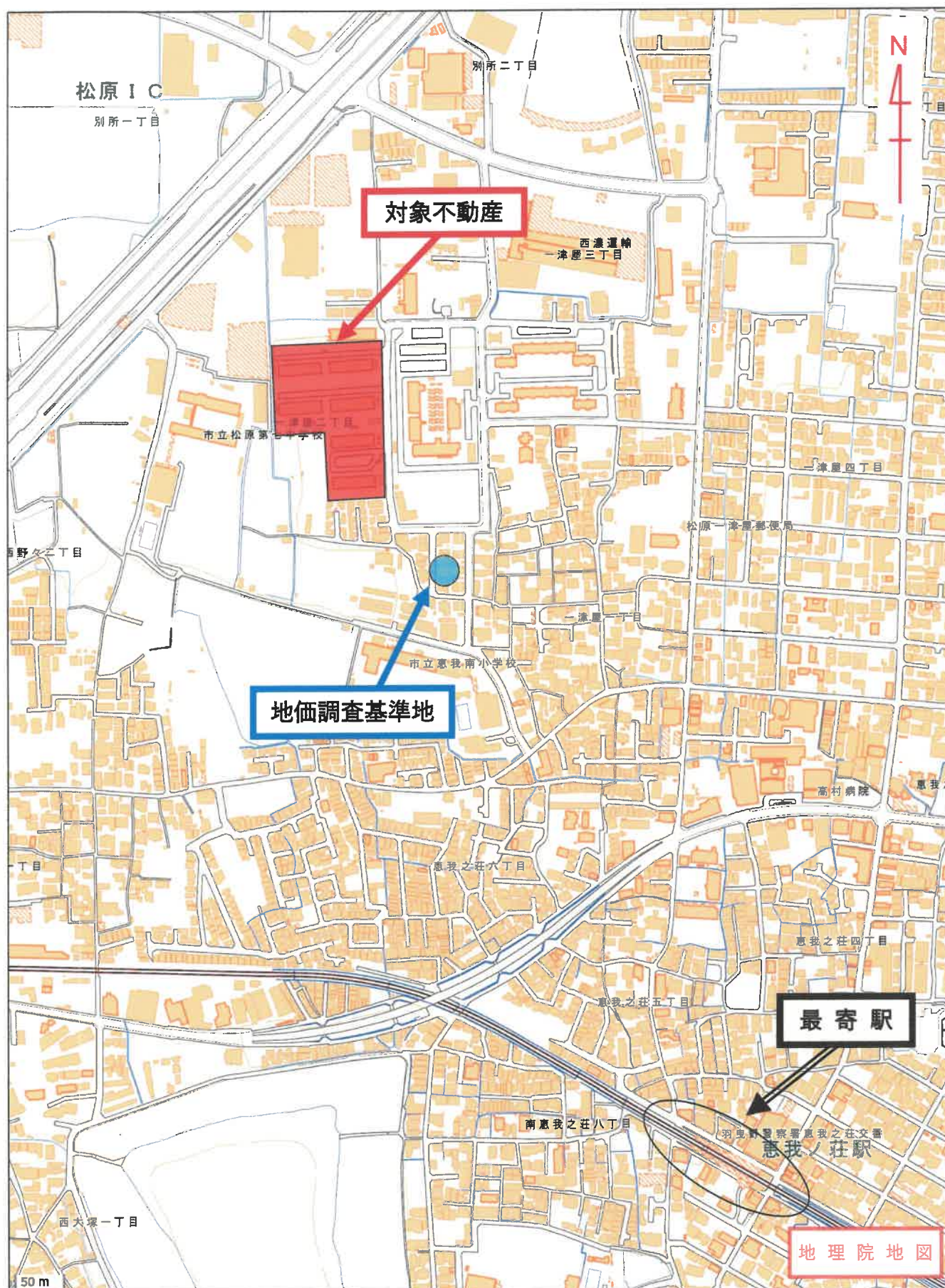
土地の符号 1

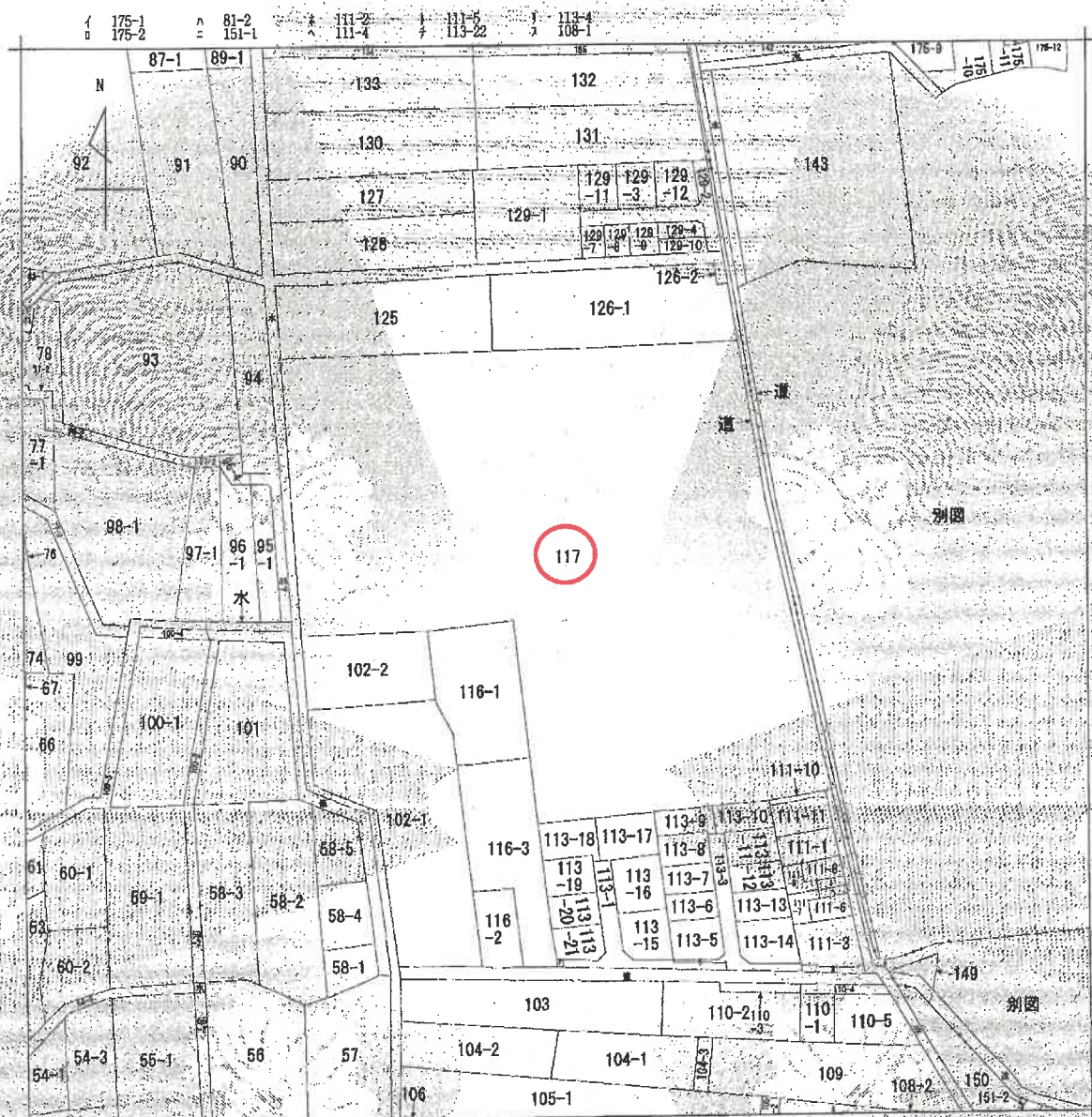
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 8 0 分の 1



【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。



請求 部	所 在	松原市一津屋二丁目			地 番	117番	
出力 縮尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標系 番号 又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和8年4月21日

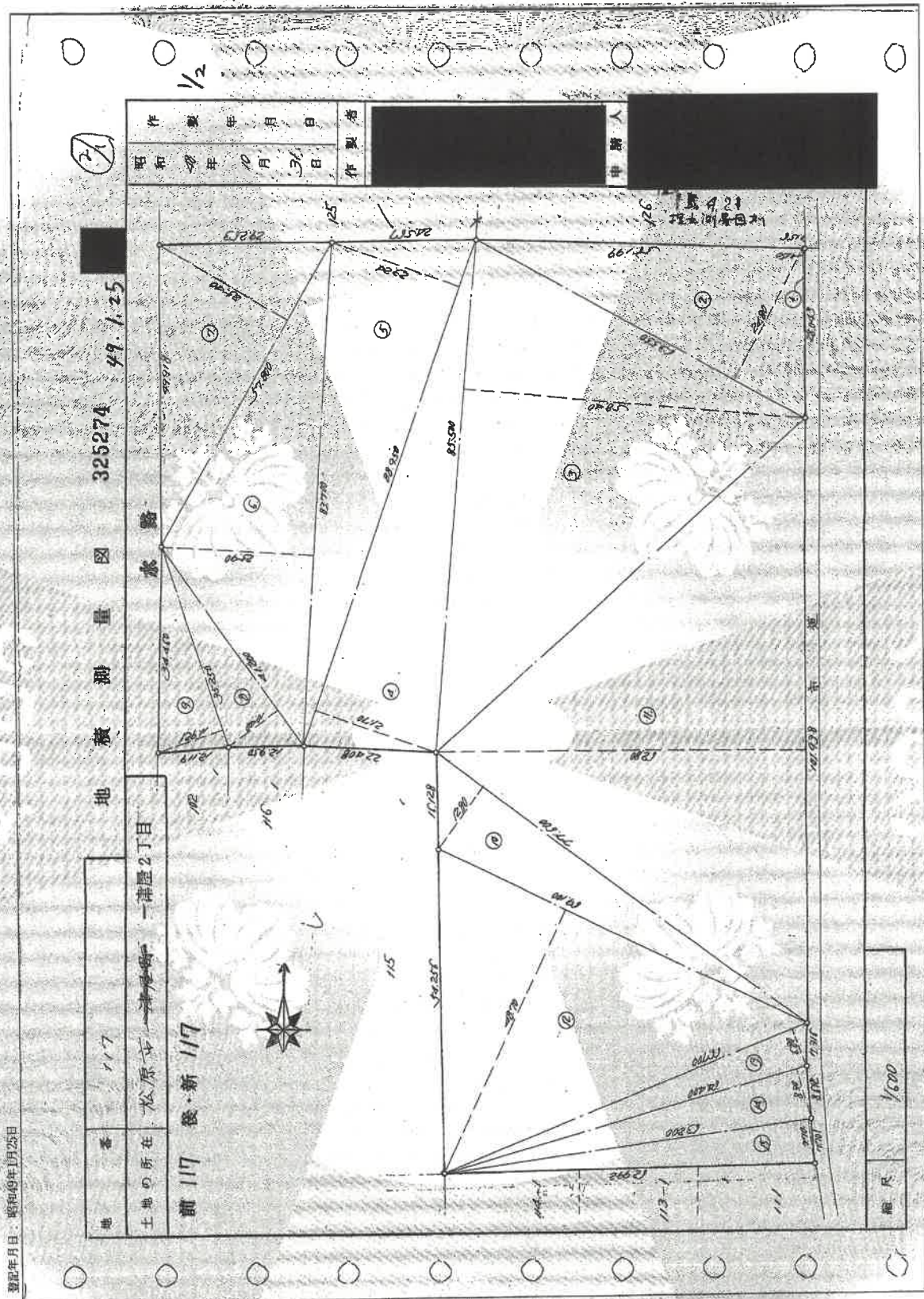
大阪法務局大正寺出張所

登記官

請求番号：5-1
(1/1)

A4 判に縮小

【地積測量図(写)】



登記年月日：昭和49年1月25日

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。
(大阪法務局申立所 保管)
令和8年4月21日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

A4判に縮小

地	番	地積	測量	図
土地の所在	松原市一津屋2丁目			

325275

作製年月日
昭和49年10月31日
作製者
申請人

求積表

1) $20.03 \times 0.54 = 10.8162$	2) $0.55 \times 24.80 = 13.6640$
3) $85.50 \times 58.40 = 4993.2000$	4) $88.85 \times 21.70 = 1928.0450$
5) $88.85 \times 23.24 = 2067.1980$	6) $83.74 \times 25.90 = 2167.8360$
7) $57.80 \times 25.40 = 1468.1200$	8) $41.20 \times 10.40 = 428.4800$
9) $35.25 \times 11.93 = 420.2325$	10) $77.00 \times 12.80 = 993.6000$
11) $101.938 \times 6.880 = 699.3064$	12) $59.10 \times 48.70 = 2868.0300$
13) $67.70 \times 1.80 = 121.8600$	14) $64.40 \times 8.30 = 534.5200$
15) $63.20 \times 7.70 = 486.6400$	合計 21090.3910
	二 陸 $13,635.19.15$

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：昭和49年2月19日

5547691

建物平面図

家屋番号	117-90
建物の所在	松原市津屋町117

一書屋21日
建物平面図 S-1M/1000

昭和49年2月19日

3号棟
5階部分
506号室

作製年月日
昭和49年2月1日

作製者

申請人

The diagram shows a floor plan of a building with several rooms and corridors. The rooms are labeled with numbers: 1号棟 (Room 1), 2号棟 (Room 2), 3号棟 (Room 3), 4号棟 (Room 4), 5号棟 (Room 5), 6号棟 (Room 6), and 7号棟 (Room 7). The plan includes dimensions for various areas, such as 8.00, 10.00, 11.7, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12.0, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9, 13.0, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 13.9, 14.0, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7, 14.8, 14.9, 15.0, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8, 15.9, 16.0, 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 17.0, 17.1, 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8, 17.9, 18.0, 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8, 18.9, 19.0, 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 19.6, 19.7, 19.8, 19.9, 20.0. The plan also shows a north arrow and a scale bar.

各階平面図 S-1M/200

1棟の床面積 1階～5階同型 460.92

A small diagram showing a specific area of the floor plan, likely a room or a section of a room. It includes dimensions: 7.02, 1.20, 5.82, and 1.20.

区分の床面積

10.92	×	5.82	=	63.5544
4.04	×	1.20	=	4.8480
				計 68.4024

縮尺	1/1000	1/800
----	--------	-------

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4月21日 大阪法務局天王寺出張所

海晏堂

8-2 中轴系

A4 判に縮小

間取図（概略） 令和8年（ケ）第67号

5階

