令和　８年（ケ）第　　６１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　２日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時００分 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１１月１３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	5,320,000 4,256,000		1,064,000	99,165	23,195
備考					

令和　８年（ケ）第　　６１号

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Ｉ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９の２０６

建物の名称　　Ｉ－２０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　８２．７７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８６５０

令和　8年（ケ）第　　61号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13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。

令和　8年（ケ）第　　61号

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Ｉ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９の２０６

建物の名称　　Ｉ－２０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　８２．７７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８６５０

令和　８年(ケ)第　　６１号
令和　８年　７月　２日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.8.12

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

令和　8年（ケ）第　　61号

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Ｉ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９の２０６

建物の名称　　Ｉ－２０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　８２．７７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８６５０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富田林市向陽台４丁目１番９　セントポリア金剛東I棟　２０６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（空き家）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　　１１，０７０円 修繕積立金　　１２，１１０円 令和８年６月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和５年４月分～令和８年６月分 計　９０４，０２０円 □不明
管理費等照会先	株式会社環研
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　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 □ある　［保管開始日　令和　　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　　相続財産として氏名変更される直前の名義人の姓（漢字）

(2)　郵便受け表示　　相続財産として氏名変更される直前の名義人の姓（漢字）

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、地積測量図、公図及び建物図面（各階平面図）を参考に概測すると、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。

(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「セントポリア金剛東I棟」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)　目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。

(3)　目的建物は、以下の理由で、空き家と思料される。

ア　郵便受けの投函口にテープが貼られていること

イ　管理人の、目的建物は誰も住んでいない旨の陳述の存在

(4)　目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(5)　目的建物の床は全体的に撓みがあり、クロスも全体的に黄ばんでいた。

4　その他の状況について

当職は、令和８年７月１０日及び同月２９日、目的建物を訪問したが、両日ともにインターフォンを押してもエラーとなり、７月１０日には照会文書を投函したが、返信はない。

（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	管理費等の滞納状況は２枚目記載のとおり
■市担当者	目的建物の課税対象床面積と登記上面積の面積が異なっているのは、共用部分を含めて課税しているためです。
■マンション管理人	目的建物には誰も住んでいません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及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

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
８年７月１０日 15：20－15：30	すばるホール	道路等調査
８年７月１０日 15：45－16：05	物件所在地	物件及び占有確認 照会文書投函 マンション管理人と面談
８年７月２２日	執行官室	照会文書送付（管理会社）
８年７月２９日 8：50－9：05	物件所在地	物件及び占有確認 マンション管理人と面談
８年７月２９日 12：45－13：15	富田林市役所	課税台帳調査
８年７月２９日 13：20－13：25	大阪法務局富田林支局	公図等調査
８年７月３１日 13：40－14：40	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同） マンション管理人と面談
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 ８年 ７月３１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

登記年月日　平成9年3月11日

これは図面に記録されている情報の全部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4月6日　福岡法務局

登記官

各階平面図　0590314

建物番号　1－206

6.255	0.450
0.570	11.635
18.850	7.765
6.620	

求積表

13.850 ×	4.985 ＝	69.042250
3.850 ×	0.270 ＝	1.039500
7.765 ×	1.635 ＝	12.695775
合計		82.777525
床面積		82.77 ㎡

作成者

M84546　2/4

建物図面　各階平面図

家屋番号	向陽台4丁目1番2の1の206
建物の所在	富田林市向陽台4丁目1番地2

道路

1－1　1－2

道路

道路

建物の存する計分2番

申請人

縮尺　1/500

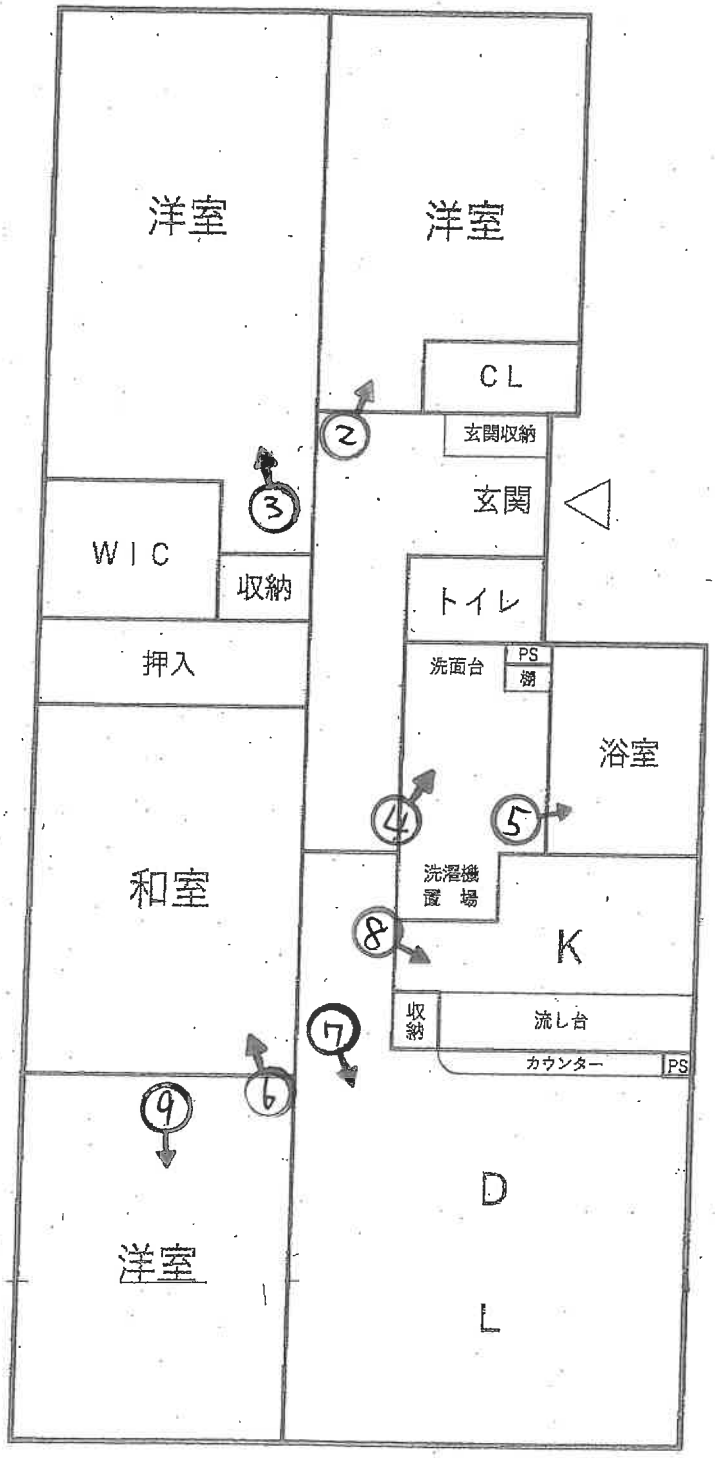
（←○○写真撮影場所・方向）

A4横に縮小

間取図（概略）
令和８年（ケ）第６１号

（←○ 写真撮影場所・方向）

2階



8 枚目

①目的建物が含まれるマンション



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和8年　（ケ）　第 61 号
令和8年7月31日　現地調査
令和8年8月17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 5,320,000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。 ・敷地権の目的である土地（符号1）は、目的建物が所在する「セントポリア金剛東I棟」を含む計9棟の共同住宅の敷地及び駐車場等として使用されている。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 ・固定資産（土地・家屋）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	近鉄長野線　「富田林」駅　西方　道路距離　約2,500m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅や一般住宅等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（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	25,380.56㎡　（登記面積）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約93.8m（南側）・奥行約270.7m（中心付近）
	高低差等	符号1は中央部に向かって概ね上り傾斜となっているほか、各所に敷地内高低差も認められた。
接面道路の状況	南側	幅員約17.9～18.0m市道（建築基準法第42条1項1号）
	北側	幅員約8.0m市道（建築基準法第42条1項1号）
	西側	幅員約5.9～11.9m市道（建築基準法第42条1項1号）
	東側	幅員約5.7～7.3m市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	四方路、北東角付近は北側道路及び東側道路に対して約0.7m高位に位置するほか、南東側は東側道路（歩道橋）に対して最大で約5.5m低く位置する。
土地の利用状況等	現況	地下1階付5階建共同住宅の敷地
	東側	道路（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
	（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46年及び昭和58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	符号1の西側には車路に沿って電柱が設置されている。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	セントポリア金剛東I棟	
建物の用途	共同住宅　（総戸数 A棟からI棟の合計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11年	
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建	
仕様	屋根	瓦葺
	外壁	吹付タイル
	その他	ー
設備等	エレベーター，オートロック，駐車場380台（月額8,000円～15,000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：　セントポリア金剛東管理組合 管理方式：　管理組合方式 管理会社：　株式会社環研 管理形態：　常勤	
管理の状況	普通程度	
特記事項	・修繕積立金（令和8年6月30日現在）1,308,662,521円 ・完了検査：済 ・改修計画：有（外壁防水改修外、令和9年2月着工予定） ・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	2階　　（206号室） 開口部の方位：南向き（中間住戸）	
床　面　積	82.77㎡　　（登記面積）	
間　取　り	４ＬＤＫ	
仕　　様	天　井	クロス等
	床	フローリング，畳等
	内　壁	クロス等
	設　備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	浴室暖房乾燥機
保守管理の状態	目的建物の床は全体的に撓みがあり、クロスも全体的に黄ばんでいたが、概ね経年相当の劣化，損耗が認められた。	
管理費等	管　理　費	11,070 円(月額)
	修繕積立金	12,110 円(月額)
	滞　納　額	あり（令和8年6月30日現在） 904,020 円(令和5年4月分～令和8年6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	・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）
350,000	82.77	0.22	6,373,000

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11年
観察減価	30%
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11年／（経過年数29年＋経済的残存耐用年数11年）｝×（１－0.3）≒0.22

※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）
99,600	0.70	25,380.56	0.85	8,650 3,036,593	4,285,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富田林-22

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
80,300円／㎡	× 100.2/100	× 100/101	× 100/80	≒ 99,600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	1.10 最寄駅距離	0.75	1.00	0.80

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.06 四方路	0.70 規模大	1.00	0.95 高低差等	0.70

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）
6,373,000	4,285,000	0.99	10,551,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
0.99 2階/3階（基準階）	1.00 南向き1.00 中間住戸1.00	1.00	1.00	0.99

（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）
118,000	0.99	82.77	9,669,000

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4丁目
構　造	RC造	RC造
階	5F/5F	1F/5F
面　積	約77㎡	約80㎡
建築時期	平成8年7月	平成9年2月
取引時点	令和7年3月	令和8年2月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	129,000円／㎡	106,000円／㎡
その他	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	100／100	100／100	100／102	100／100	100／100	126,000
②	106,000	100／100	100／100	100／96	100／100	100／100	110,000

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／㎡） 118,000

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	
				売却価格×5%		割引率 7.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
2,056	524	8.0%	6,550	328	6,222	0.71299	4,436	6,492
千円	千円		千円	千円	千円		千円	千円
(31.7%)							(68.3%)	(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	900	900	900	900	900	900
	共益費収入	84	84	84	84	84	84
	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	984	984	984	984	984	984
	空室損失	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	935	935	935	935	935	935
イ 支出	維持管理費	133	133	133	133	133	133
	修繕費	145	145	145	145	145	145
	公租公課	122	122	122	122	122	122
	損害保険料	11	11	11	11	11	11
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	411	411	411	411	411	411
	資本的支出	100	0	0	0	0	
	総費用合計	511	411	411	411	411	411
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		424	524	524	524	524	524
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		396	458	428	400	374	

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	10,551,000	1.00	10,551,000
② 比 準 価 格	9,669,000	1.00	9,669,000
③ 収 益 価 格	――――――		6,492,000
④ 調整後の価格	9,528,000		

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
9,528,000	0.95	0.70	0.84	0	5,320,000

イ　市場性修正：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 富田林-22

所　　在	：	富田林市若松町西2丁目1379番4外
価　　格	：	80,300円／㎡
位　　置	：	近鉄長野線「富田林」駅 北東方 約430m（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	176㎡
供給処理施設	：	ガス，水道，下水
接面街路	：	西 4.6m 市道
用途指定等	：	市街化区域
		第二種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）、準防火地域
地域の概要	：	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

２ 固定資産税評価額　（令和7年度）

物件１	：	1,366,413,208円　（土地の符号１…全体持分）
	：	6,434,535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 土地所在図・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

令和　８年（ケ）第　　６１号

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Ｉ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９の２０６

建物の名称　　Ｉ－２０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　８２．７７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

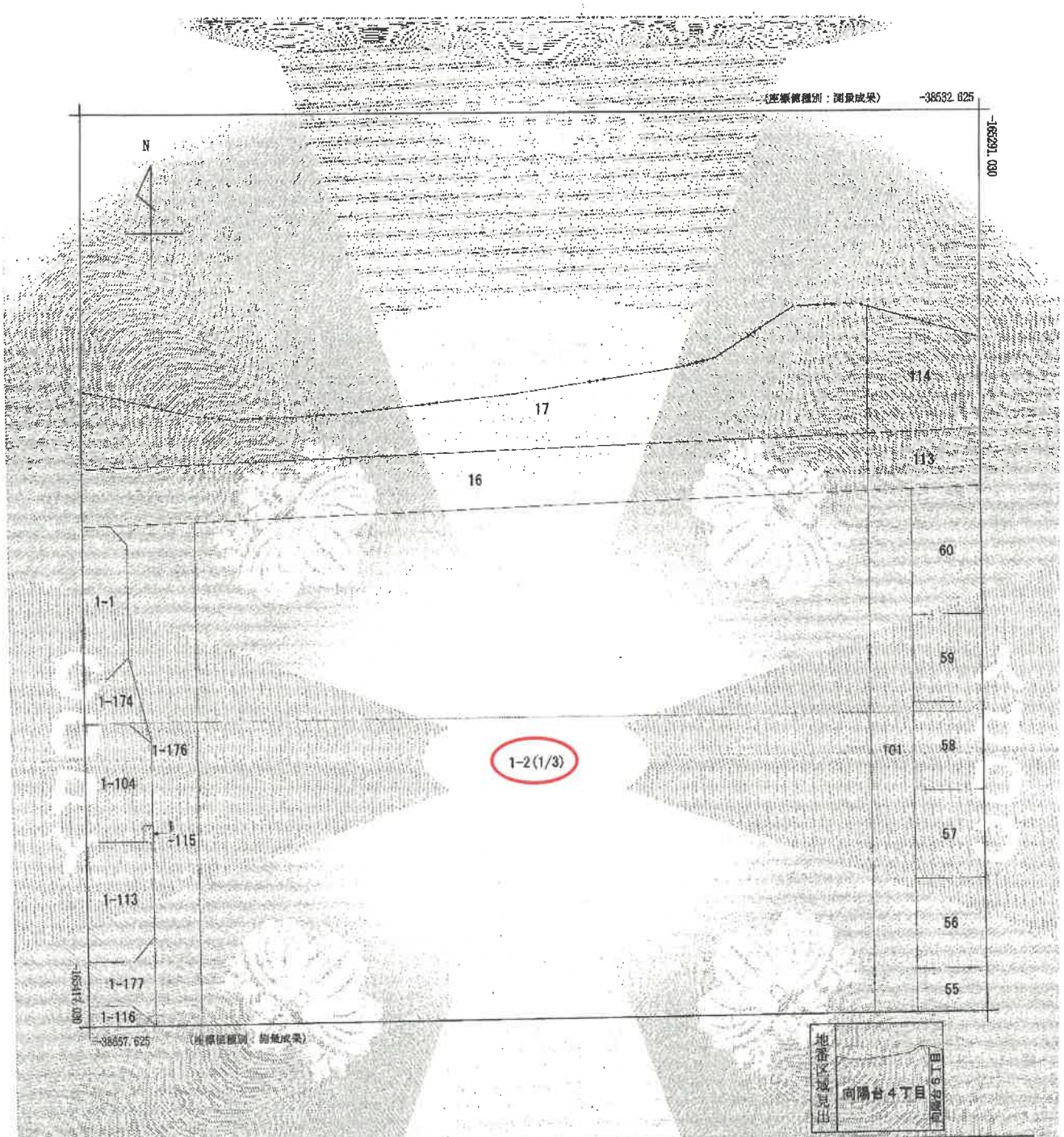
敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３０３６５９３分の８６５０

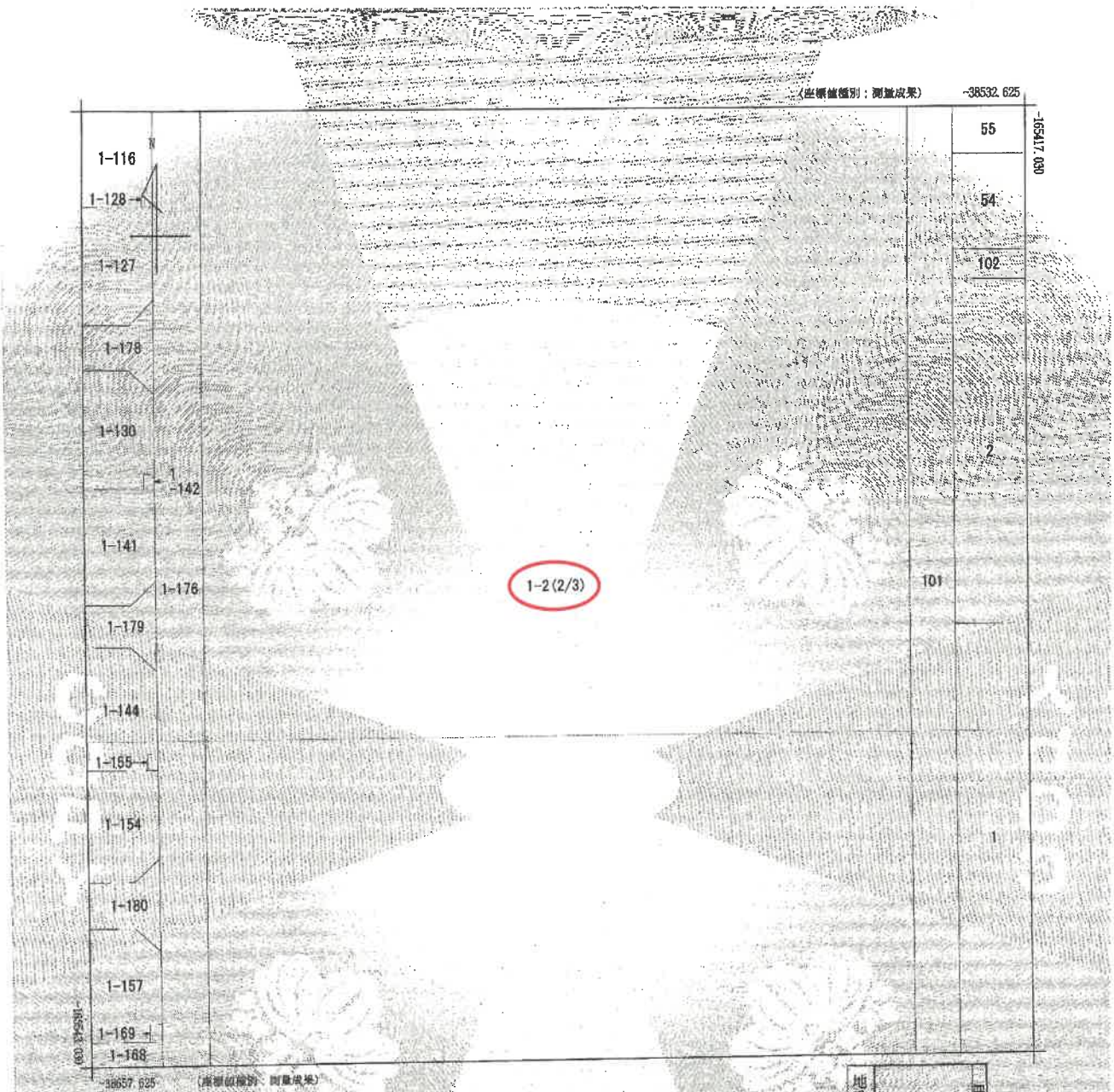
【位 置 図】



【公図(写)】


(座標値種別：測量成果)
-38532.625
-165291.030
N
17
16
114
113
60
59
58
57
56
55
101
1-1
1-174
1-176
1-104
1-115
1-113
1-177
1-116
1-2(1/3)
-165417.630
-38557.625
(座標値種別：測量成果)
地番区域見出
向陽台４丁目
請求
認分
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
これは地図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4月6日
福岡法務局
登記官
[redacted]
地図整理番号：M84544
(1/3)

A4 判に縮小



これは地図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4月6日

福岡法務局

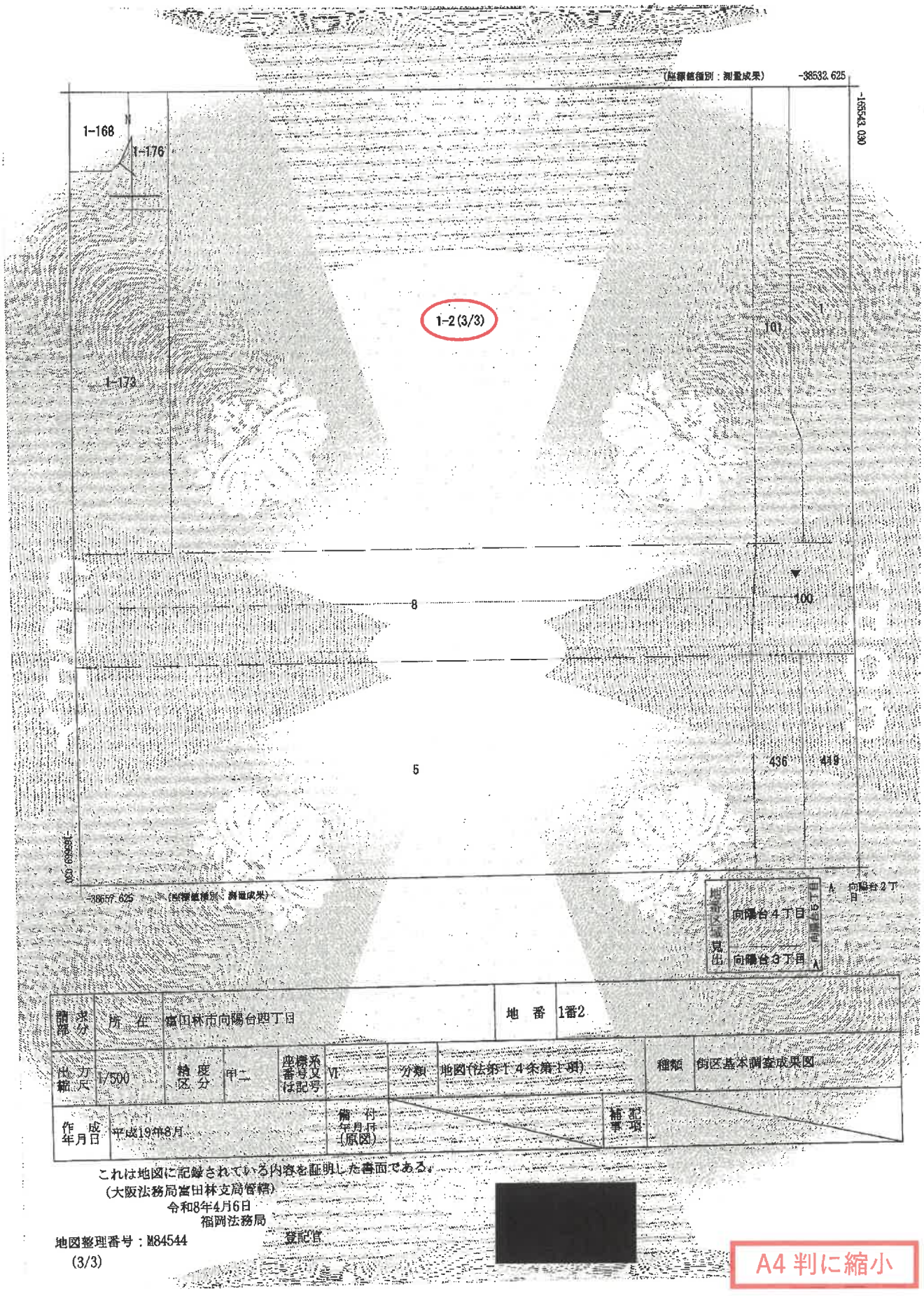
[redacted]

登記官

地図整理番号：M84544

(2/3)

A4 判に縮小



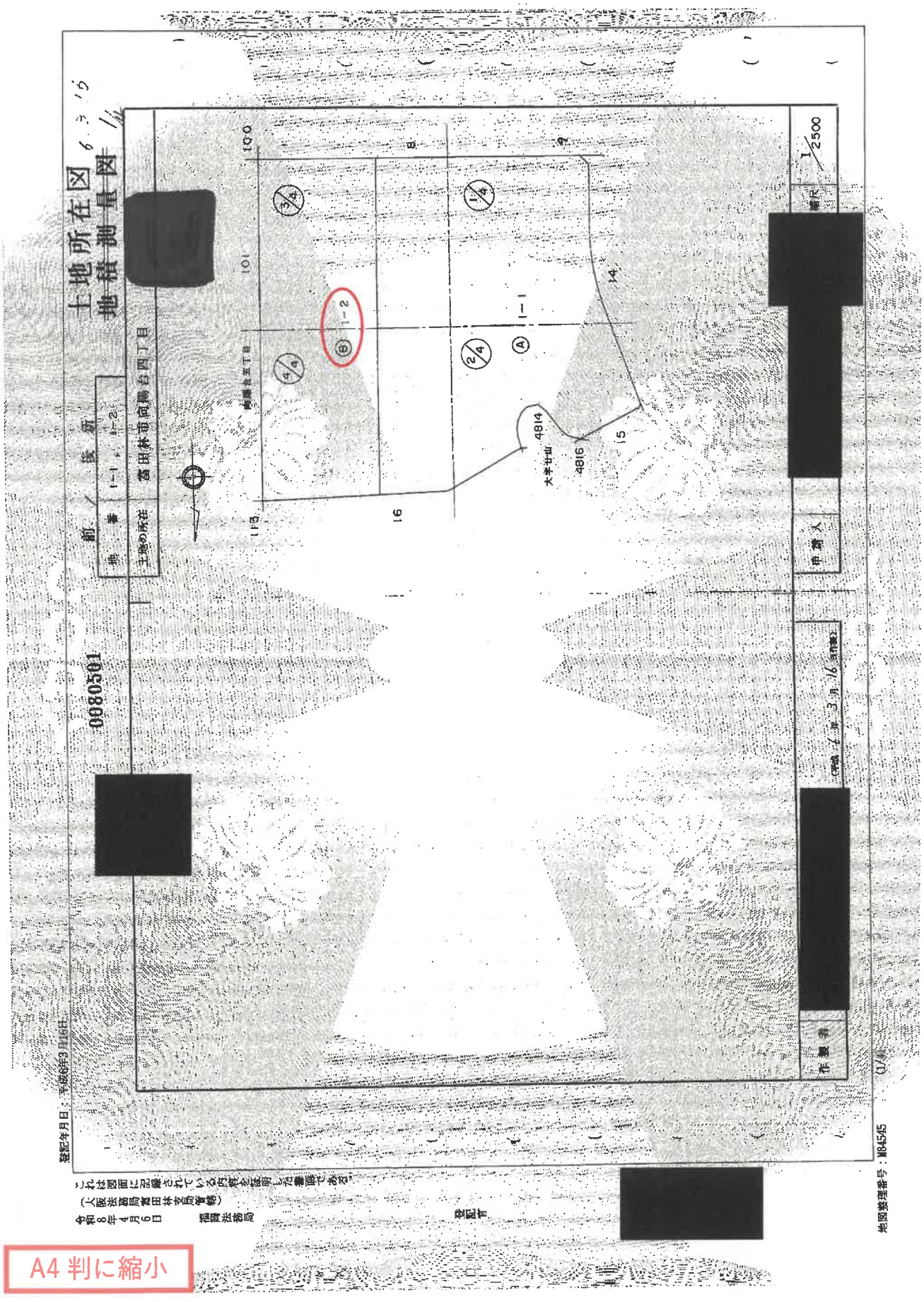
請求部分	所在	富田林市向陽台四丁目						地番	1番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	中二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本測量成果図	
作成年月日	平成19年8月					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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4月6日
福岡法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M84544
(3/3)

A4 判に縮小

【土地所在図・地積測量図(写)】

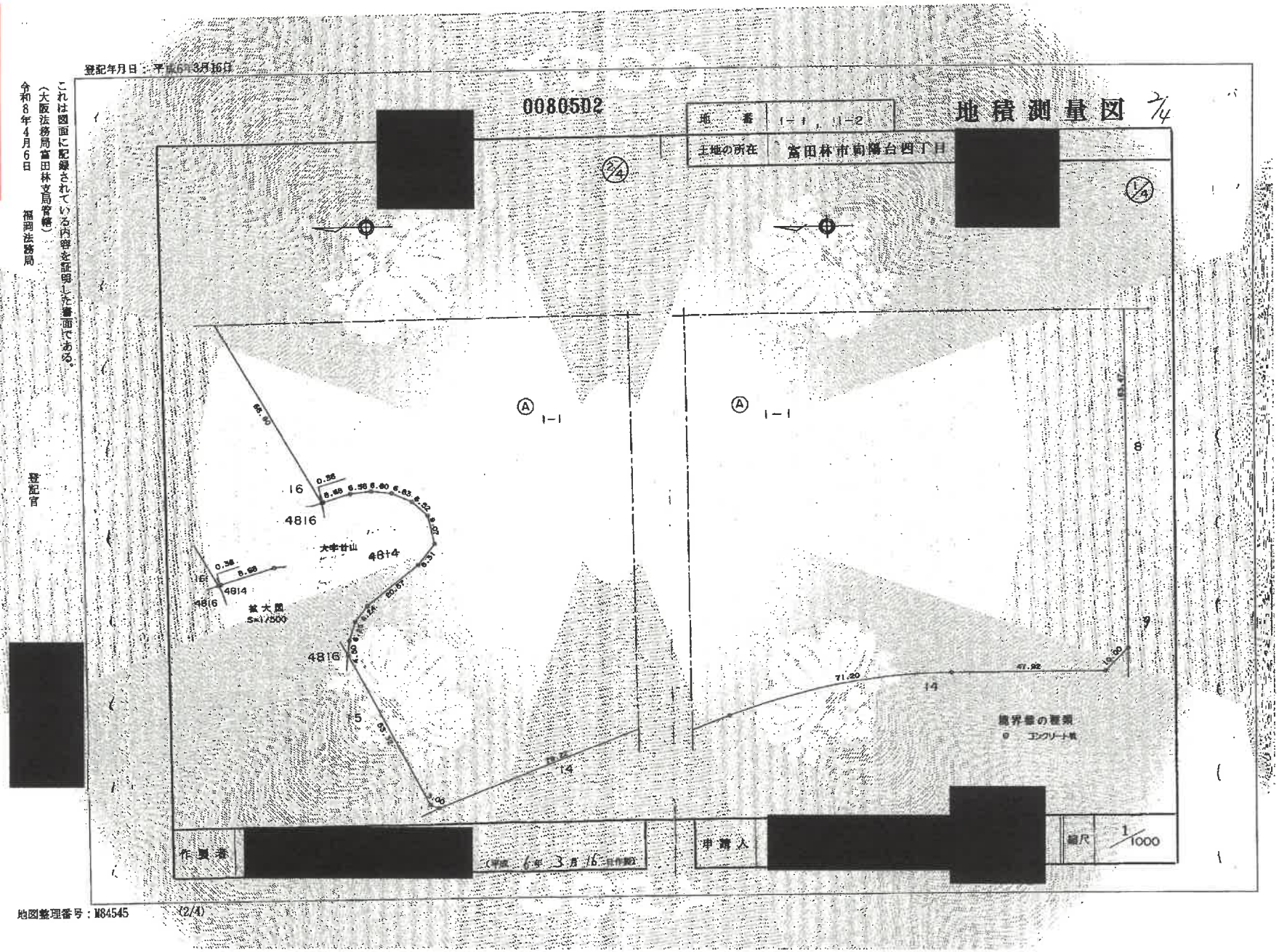


A4 判に縮小

A4 判に縮小

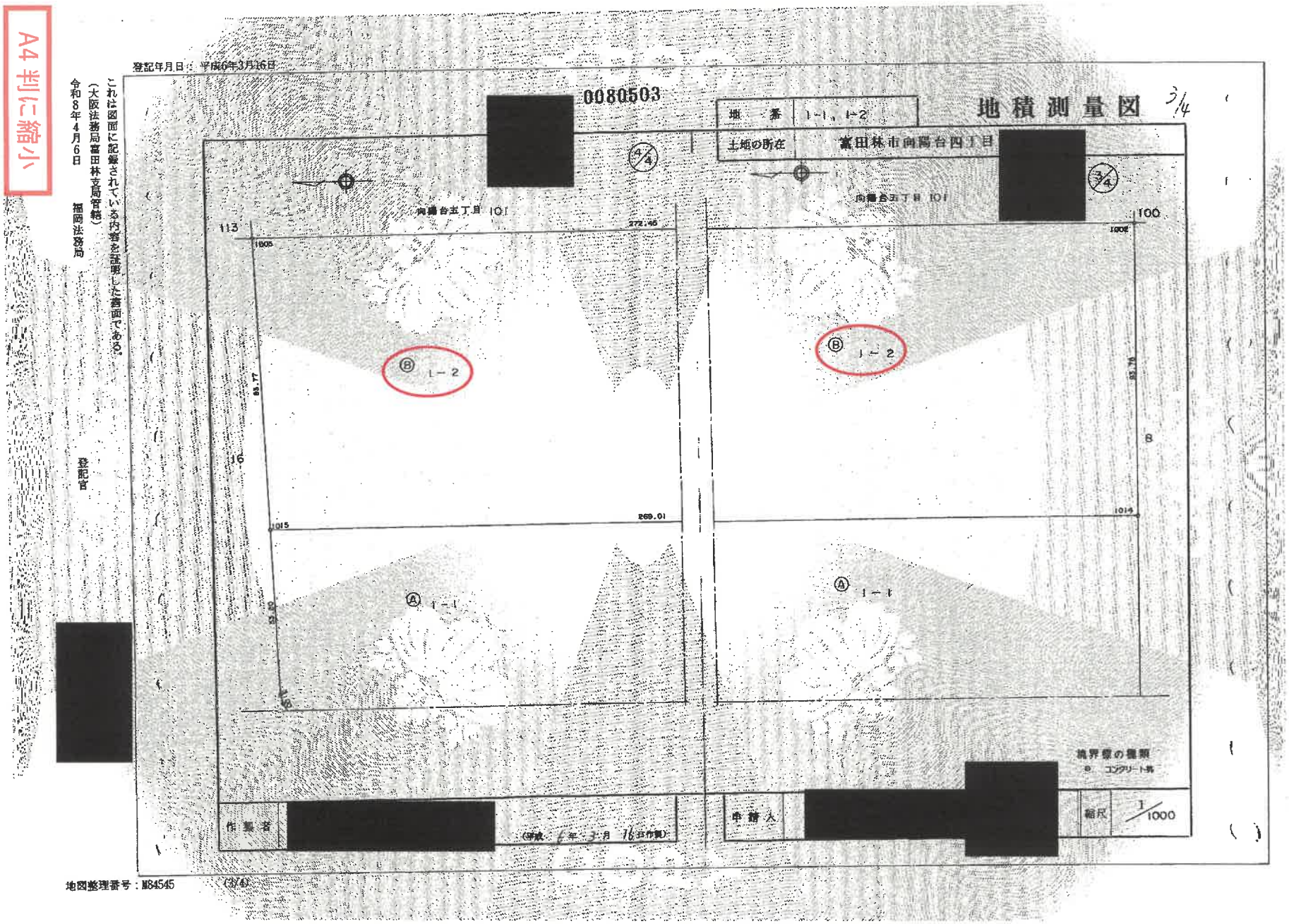
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局富田林支局管轄）
令和8年4月6日　福岡法務局
登記官

登記年月日：平成6年3月16日



地図整理番号：M84545　(2/4)

A4 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4月6日 福岡法務局
登記官

地図整理番号：M84545 (3/4)

A4 判に縮小

登記年月日：平成6年3月16日

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

[redacted]

[redacted]

座標求積表

地番	㋑ 1-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
1002	2537.180	2213.341	603053.528883	272.454
1005	2809.634	2213.312	595383.141312	93.775
1015	2808.181	2119.601	-577512.847263	269.010
1014	2537.171	2119.556	-570162.683556	93.783
		倍面積	50761.139376	
		面積	25380.5696880	
		地積	25380.56 ㎡	

残地番	㋐ 1-1		
公簿	69542.2600	総計	25380.5696880
		求積	44161.6903120
		地積	44161.69 ㎡

作製者	[redacted]	(平成 6 年 3 月 16 日作製)	縮尺 1/
申請人	[redacted]		

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4月6日　福岡法務局　登記官　[redacted]

地図整理番号：M84545　(4/4)

【建物図面・各階平面図(写)】

A4 判に縮小

A4 判に縮小

登記年月日：平成9年5月11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4月6日　福岡法務局　登記官 [redacted]

H 9.3.11

各階平面図　0590314

建物図面 各階平面図

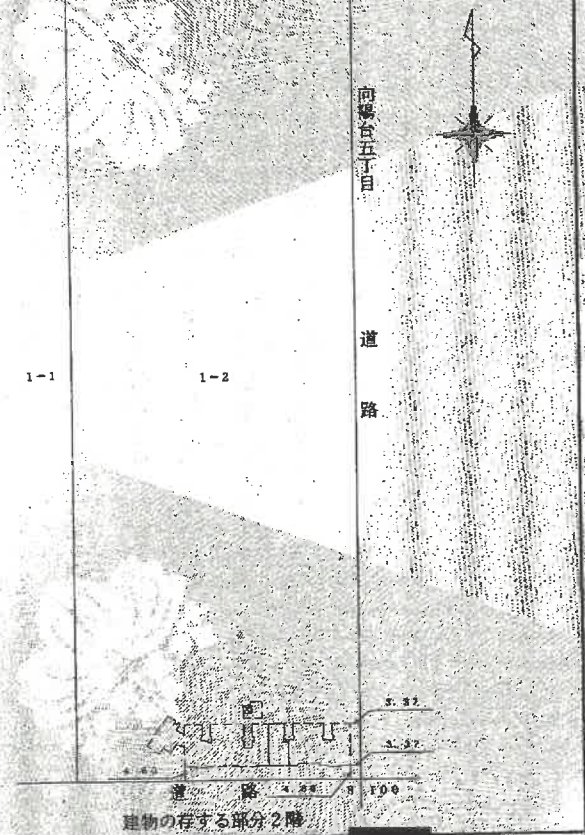
家屋番号	向陽台4丁目1番2の9の206
建物の所在	富田林市向陽台4丁目1番地2

建物番号　I－206



求積表

13.850	× 4.985	=	69.042250
3.850	× 0.270	=	1.039500
2.785	× 1.635	=	12.695775
合計			82.777525
床面積			82.77 ㎡



作製者	土地家	[redacted]	作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]

縮尺 1/1500

地図整理番号：M84546　(2/6)

A4 判に縮小

登記年月日：平成9年3月11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4月6日　福岡法務局
登記官

各階平面図　0590293

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	富田林市向陽台４丁目１番地２

１階

求積表						
	8.342	×	3.919	×	1/2	= 16.345149
(8.342 + 8.342)	×	1.482	×	1/2	=	12.196904
(11.963 + 8.342)	×	1.701	×	1/2	=	17.2594025
(11.963 + 11.963)	×	0.686	×	1/2	=	8.206618
(9.136 + 11.963)	×	1.326	×	1/2	=	14.009972
	1.098	×	0.516	×	1/2	= 0.283284
(8.032 + 6.836)	×	0.564	×	1/2	=	4.194186
(6.817 + 6.836)	×	0.049	×	1/2	=	0.3344985
(1.831 + 1.569)	×	0.122	×	1/2	=	0.209100
(1.569 + 1.569)	×	0.516	×	1/2	=	0.809604
	1.569	×	0.737	×	1/2	= 0.5781765
(4.122 + 4.986)	×	2.301	×	1/2	=	10.473754
(4.000 + 4.122)	×	0.327	×	1/2	=	1.322947
	14.000	×	3.650			= 51.100000
	14.400	×	1.950			= 28.080000
	4.000	×	0.300			= 1.200000
	9.000	×	1.650			= 14.850000
	8.600	×	0.450			= 3.870000
	8.000	×	1.200			= 9.600000
	4.000	×	0.300			= 1.200000
	14.000	×	9.100			= 127.400000
	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	×	8.800			= 123.200000
	4.000	×	0.300			= 1.200000
	8.600	×	3.300			= 28.380000
	4.000	×	0.300			= 1.200000
	14.000	×	1.150			= 16.100000
	13.300	×	7.400			= 98.420000
	14.000	×	1.150			= 16.100000
	4.000	×	0.300			= 1.200000
	8.600	×	1.650			= 14.190000
	9.000	×	1.650			= 14.850000
	4.000	×	0.300			= 1.200000
	14.400	×	1.950			= 28.080000
	14.000	×	3.650			= 51.100000
	4.350	×	2.200			= 9.570000
	5.590	×	4.000			= 22.360000

合計	817.5152955
床面積	817.51 ㎡

作製者　土地家屋調査士　[redacted]　（作製）

縮尺　1/500

申請人　[redacted]

縮尺　1/

地図整理番号：M84546　(3/6)

A4 判に縮小

登記年月日：平成9年3月1日

各階平面図　0590294

家屋番号	
建物の所在	富田林市向陽台４丁目１番地２

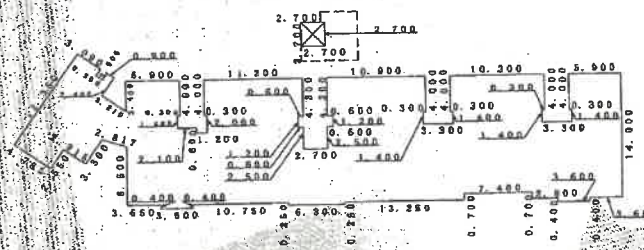
建物図面
各階平面図

3/5

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４月６日　福岡法務局
登記官

	8.342	×	3.919	× 1/2	= 16.346149
(8.342	+ 8.342)	×	2.462	× 1/2	= 12.196004
(11.963	+ 8.342)	×	1.701	× 1/2	= 17.269402
(11.963	+ 11.963)	×	0.686	× 1/2	= 8.206618
(9.186	+ 11.963)	×	1.328	× 1/2	= 14.009072
	1.098	×	0.516	× 1/2	= 0.283284
(8.037	+ 6.636)	×	0.564	× 1/2	= 4.194186
(6.817	+ 6.836)	×	0.969	× 1/2	= 6.334985
(1.831	+ 1.569)	×	0.123	× 1/2	= 0.208100
(1.569	+ 1.569)	×	0.516	× 1/2	= 0.809604
	1.665	×	0.737	× 1/2	= 0.576185
(4.122	+ 4.936)	×	2.301	× 1/2	= 10.478754
(4.000	+ 4.122)	×	0.327	× 1/2	= 1.327947
	14.000	×	3.650		= 51.100000
	14.400	×	1.950		= 28.080000
	4.000	×	0.300		= 1.200000
	9.000	×	1.650		= 14.850000
	8.600	×	0.450		= 3.870000
	8.000	×	1.200		= 9.600000
	4.000	×	0.300		= 1.200000
	14.000	×	9.100		= 127.400000
	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	×	8.800		= 123.200000
	4.000	×	0.300		= 1.200000
	8.600	×	2.390		= 20.554000
	4.000	×	0.300		= 1.200000
	14.000	×	1.150		= 16.100000
	12.800	×	7.400		= 94.720000
	14.000	×	1.150		= 16.100000
	4.000	×	0.300		= 1.200000
	8.600	×	1.650		= 14.190000
	9.000	×	1.650		= 14.850000
	4.000	×	0.300		= 1.200000
	14.400	×	1.950		= 28.080000
	14.000	×	3.650		= 51.100000
	2.700	×	2.700		= 7.290000
	2.700	×	2.700		= −7.290000
				合計	783.497955
				床面積	783.49 ㎡

2～3階
（各階同型）



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500	申請人	縮尺	1/

地図整理番号：M84546　(4/6)

A4 判に縮小

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4月6日　福岡法務局
登記官

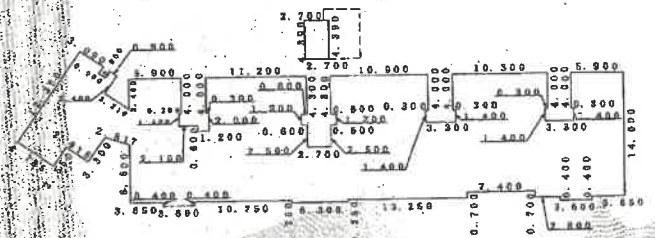
登記年月日：平成9年3月11日

各階平面図　0590295

建物図面　4/5
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	富田林市向陽台４丁目１番地２

4階



		8.342	×	3.919	× 1/2	= 16.346349
(	8.342	+ 8.342)	×	1.454	× 1/2	= 12.196054
(	11.963	+ 8.342)	×	1.701	× 1/2	= 17.269025
(	11.963	+ 11.963)	×	0.553	× 1/2	= 6.596618
(	9.136	+ 11.963)	×	1.328	× 1/2	= 14.009072
		1.098	×	0.516	× 1/2	= 0.283284
(	8.037	+ 6.836)	×	0.564	× 1/2	= 4.194186
(	6.817	+ 6.836)	×	0.049	× 1/2	= 0.334585
(	1.831	+ 1.569)	×	0.123	× 1/2	= 0.209100
(	1.569	+ 1.569)	×	0.516	× 1/2	= 0.809604
		1.569	×	0.737	× 1/2	= 0.578765
(	4.122	+ 4.986)	×	2.301	× 1/2	= 10.478764
(	4.000	+ 4.122)	×	0.327	× 1/2	= 1.327947
		14.000	×	3.650		= 51.100000
		14.400	×	1.950		= 28.080000
		4.000	×	0.300		= 1.200000
		9.000	×	1.650		= 14.850000
		8.600	×	0.450		= 3.870000
		8.000	×	1.200		= 9.600000
		4.000	×	0.300		= 1.200000
		14.000	×	9.100		= 127.400000
		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	×	8.800		= 123.200000
		4.000	×	0.300		= 1.200000
		8.600	×	3.300		= 28.380000
		4.000	×	0.300		= 1.200000
		14.000	×	1.150		= 16.100000
		13.300	×	7.400		= 98.420000
		14.000	×	1.150		= 16.100000
		4.000	×	0.300		= 1.200000
		8.600	×	1.650		= 14.190000
		9.000	×	1.650		= 14.850000
		4.000	×	0.300		= 1.200000
		14.400	×	1.950		= 28.080000
		14.000	×	3.650		= 51.100000
		4.390	×	2.700		= 11.853000

合計　797.3507955
床面積　797.35 ㎡

作製者	上[redacted]	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/

地図整理番号：M84545　(576)

A4 判に縮小

登記年月日：平成29年3月13日

建物図面

各階平面図

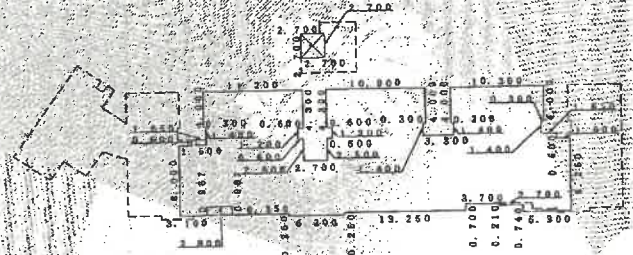
0590296

5/5

家屋番号	
建物の所在	富田林市向陽台4丁目1番地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。
（大阪法務局富田林支局管轄）
令和8年4月6日
福岡法務局
登記官

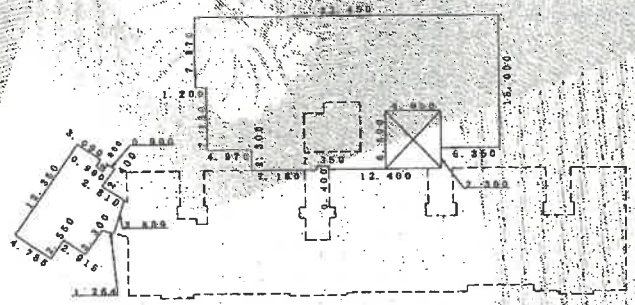
5階



求積表

8.000	× 1.500	=	12.000000
8.600	× 1.600	=	13.760000
4.000	× 0.300	=	1.200000
7.633	× 0.050	=	0.381650
13.033	× 2.750	=	35.840750
14.000	× 6.350	=	88.900000
14.250	× 1.200	=	17.100000
4.300	× 0.600	=	2.580000
8.750	× 0.600	=	5.250000
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	× 8.800	=	123.200000
4.000	× 0.300	=	1.200000
8.500	× 3.300	=	28.050000
4.000	× 8.300	=	1.200000
14.900	× 1.150	=	16.100000
13.300	× 3.700	=	49.210000
13.516	× 2.700	=	36.477000
14.250	× 2.150	=	30.637500
4.000	× 0.300	=	1.200000
8.850	× 1.650	=	14.602500
8.250	× 1.500	=	12.375000
2.700	× 2.700	=	7.290000
2.700	× 2.700	=	7.290000
合計			533.399400
床面積			533.39 ㎡

地下1階



求積表

7.870	× 33.450	=	263.251500
7.130	× 32.250	=	229.942500
1.900	× 20.930	=	39.767000
0.400	× 7.180	=	2.872000
0.400	× 12.400	=	4.960000
3.090	× 12.350	=	38.161500
0.900	× 11.450	=	10.305000
0.795	× 12.350	=	9.818250
0.105	× 9.800	=	1.029000
2.810	× 7.400	=	20.794000
4.100	× 1.200 × 1/2	=	2.460000
6.500	× 6.050	=	39.325000
合計			584.035750
床面積			584.03 ㎡

作製者	土地家[redacted]	[redacted]	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M84546　(6/6)

間取図（概略）
令和８年（ケ）第６１号

2階

