

期間入札の公告

令和 7年 3月14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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 1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 7年 3月14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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	7,780,000 6,224,000		1,560,000	95,783	22,288
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市向陽台三丁目3番地1

建物の名称 リベラス21七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向陽台三丁目3番1の7の116

建物の名称 7号棟116号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 89.72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 富田林市向陽台三丁目3番1

地 目 宅地

地 積 57010.50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 6881859分の9452



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10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 富田林市向陽台三丁目3番地1

建物の名称 リベラス21七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向陽台三丁目3番1の7の116

建物の名称 7号棟116号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 89.72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 富田林市向陽台三丁目3番1

地 目 宅地

地 積 57010.50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 6881859分の9452



令和6年(ケ)第123号
令和6年11月5日受理
令和 年 月 日提出
6.11.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 神 崎 量 俊

(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 富田林市向陽台三丁目3番地1

建物の名称 リベラス217号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向陽台三丁目3番1の7の116

建物の名称 7号棟116号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 89.72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 富田林市向陽台三丁目3番1

地 目 宅地

地 積 57010.50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 6881859分の9452



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	富田林市向陽台三丁目三番7-116号 (リベラス21金剛東団地)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 月額 12,840円 修繕積立金 月額 7,370円	令和6年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納があるR6年4月分～R6年9月分 計115,260円 (管理費一部入金あり) <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	(株)長谷工コミュニティ関西	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> 通路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 目的土地の状況等

- (1) 敷地権の目的たる土地符号1の形状は、概ね公図、地積測量図、建物図面(各階平面図)、別紙土地建物位置関係図(概略)のとおりである。
- (2) 接面道路は評価書記載のとおり

2 目的建物の状況等

一棟建物表示 「リベラス・21」
表札表示 なし
集合案内 「所有者の姓」
なお水道停止の表示あり

3 目的建物室内等の状況

- (1) 目的建物の販売時の間取図面とは違い和室部分がLD一部にリフォームされていた。
- (2) 目的建物玄関ポーチ南側に勝手口があるが、内側は封鎖されている。
- (3) 目的建物1階バルコニー南側に専用庭がある。
- (4) 目的建物室内には特に目立った汚れ等は無く、経年相応である。

4 管理費等について(2枚目記載の他)

- (1) 全戸数 865戸
- (2) 駐車場全865台(月額使用料6,000円, 7,000円, 8,000円)現在空き有
- (3) 管理人 日勤(月～日)
- (4) 専用庭使用料 月額730円(滞納額4,380円: R6年4月分～9月分)

(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
■ 1 管理人	(陳述の要旨) 目的建物は空家です。

(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

■ 占有者及び占有権原について

以下の事情により、所有者が空家の状態で占有している旨認定した。

- (1) 管理人の陳述
- (2) 水道の停止
- (3) 室内状況

なお所有者会社宛の当職照会書に対する回答は無い。

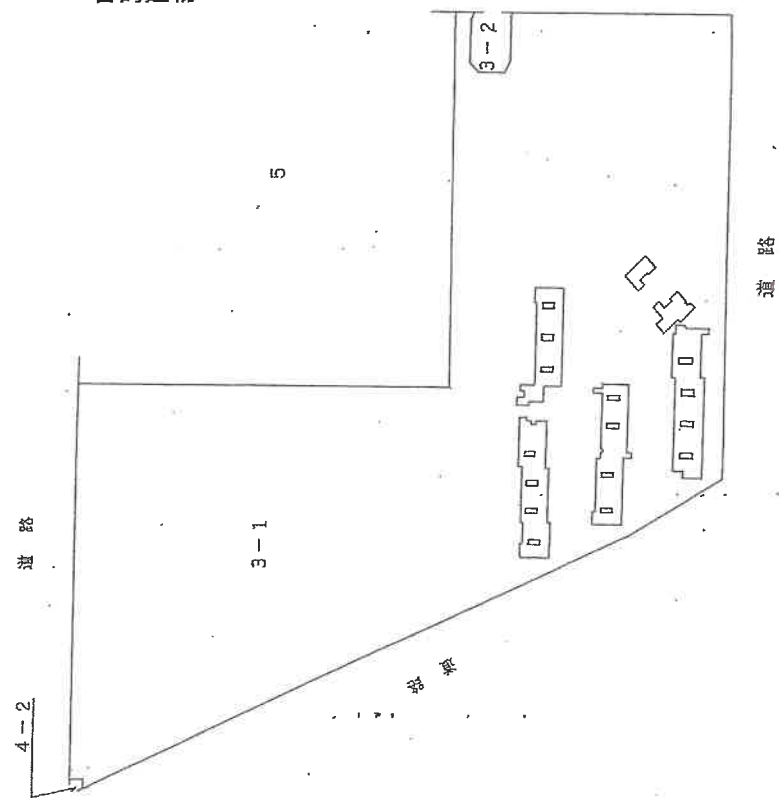
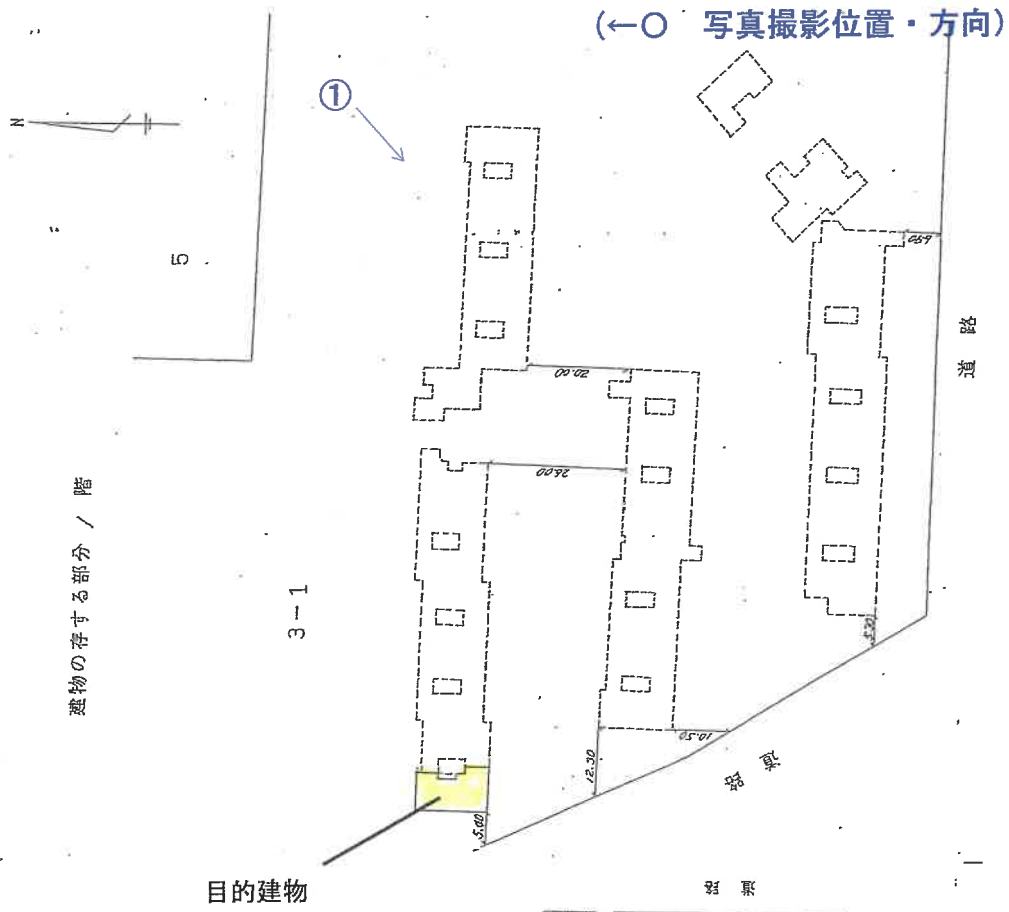
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月5日 13:40-13:50	大阪法務局富田林支局	公函等調査, 閲覧・証明書請求
14:20-14:35	物件所在地 当庁	物件及び占有確認 (全戸不在) 管理人と面談 所有者宛照会書送付(回答なし)
R6年11月6日	当庁	管理会社宛照会書送信
R6年11月25日 9:00-9:15	物件所在地	現況調査(全戸不在) 解錠・立入調査 評価人同行・協議
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させ、建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		

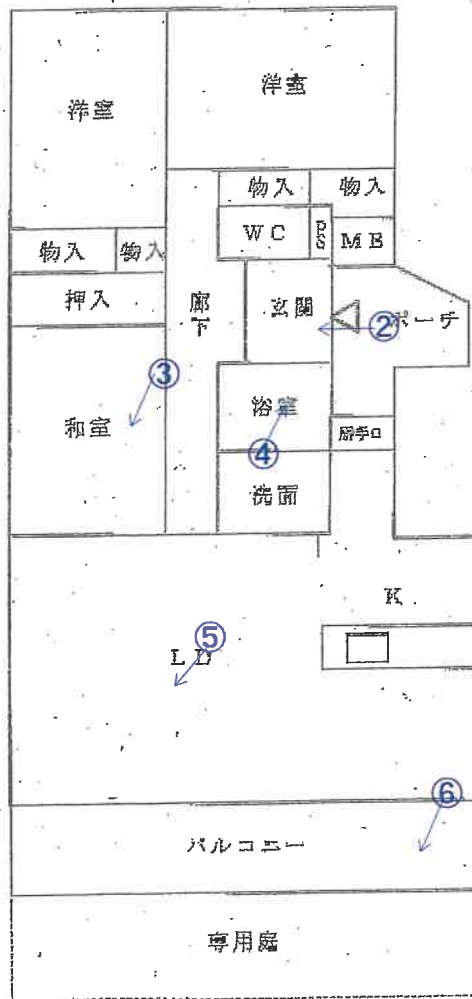
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)



間取図(概略)

(←○ 写真撮影位置方向)



①

目的建物を含む
一棟建物

リベラス21 7号棟



②

目的建物
116号
(以下同)



③



④



⑤



⑥

専用庭

バルコニー



令和6年(ケ)第123号
令和6年11月25日 現地調査
令和6年12月6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 7,780,000 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、評価数量は登記数量を採用した。 ・敷地権の目的たる土地には、目的専有部分の位置する七号棟のほか、複数の居住棟及び管理事務所が存する。 		

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	南海高野線「金剛」駅 北東方 道路距離 約2.9km (別添「位置図」参照) バス停「向陽台3丁目」停留所 南西方 道路距離 約250m	
付近の状況	中層共同住宅が集積する住宅団地。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1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、日影規制(4,2.5)
画地条件	規模	57010.50㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約182m(北側)・奥行(最長)約300m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約18m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	東側	幅員約8m舗装市道(歩専道)(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南西側	幅員約7.8m舗装市道(歩専道)(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南側	幅員約8m舗装市道(歩専道)(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	四方路地
土地の利用状況等	現況	9階建の共同住宅等の敷地
	北側	道路
	東側	道路
	南西側	道路
	南側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(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低いと考えられる。なお土壌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	<ul style="list-style-type: none"> 敷地権の目的たる土地について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の結果、概ね登記面積通りの地積及び地積測量図通りの形状と認められる。 敷地権の目的たる土地は目的専有部分を含むマンション等の敷地として利用されている。なお四方路であるが、車両による出入りは北側から行う。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リベラス21七号棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 865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3月14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9階建	
仕様	屋根	ルーフィング葺
	外壁	吹付タイル
設備等	集会所, CATV, BS, 駐車場865台(6,000、7,000、8,000円), エレベーター	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：有, 名称：リベラス21金剛東団地管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：(株)長谷工コミュニティ関西 管理形態：管理人日勤	
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金：1,160,319,265円(令和6年9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】2018年3月に実施済み 【予定】なし ・建築確認申請を受けていない(もと府供給公社物件)。 ・一棟の建物としては、経年相応の減価と考えられる。 ・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ないとはいえない。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	1階 (116号室) 開口部の方位: 南・西向き (角部屋)	
床 面 積	89.72㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	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・食洗機
	そ の 他	特にない
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	12,840 円(月額)
	修繕積立金	7,370 円(月額)
	滞 納 額	115,260円 (令和6年9月30日現在)
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<p>・目的専有部分は築後約33年経過している。浴槽やシステムキッチン等の水回りは比較的新しく、内壁クロスに若干の汚れがみられる程度で特に目立つ損傷等はない。維持管理の状態は普通で、経年相応の減価と考えられる。</p> <p>・バルコニーの外側に専用庭が設けられている。</p> <p>・玄関ポーチ南側の勝手口は内側から封鎖されている</p> <p>・管理会社によれば、特定承継人(買主)に引き継がれるものとして管理費及び修繕積立金以外に、専用庭使用料(滞納額4,380円(R6年4～R6年9月))がある。</p>	

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
240,000	89.72	0.30	6,460,000

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	20%
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1-0.2) = 0.3

※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)
107,000	0.91	57,010.50	0.85	$\frac{9,452}{6,881,859}$	6,481,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $105,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 107,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	1.00	1.03	1.00	1.01

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.07	0.90	0.95	1.00	0.91

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)
6,460,000	6,481,000	0.98	12,682,000

ウ 個別格差:	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合(相乗積)
	0.95	1.02	1.00	1.01	0.98

※1 階層: 1階 ※2 南・西向き角部屋

※3 その他: 専用庭

(基準戸: 5F、南向中間住戸=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)
145,000	0.98	89.72	12,749,000

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	富田林市向陽台3丁目	富田林市向陽台丁目
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	3階/5階	3階/8階
面積	約62㎡	約71㎡
建築時期	平成2年3月	平成5年1月
取引時点	令和6年9月	令和4年3月
取引形態	競落	競落
事例価格	128,000円/㎡	152,000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)
A	128,000	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	135,000
B	152,000	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	155,000
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/㎡)
							145,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差(13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。

《 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	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,258 千円 (37.2%)	573 千円	9.5%	6,032 千円	302 千円	5,730 千円	0.66505	3,811 千円 (62.8%)	6,069 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	936	936	936	936	936
	共益費収入	60	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	996	996	996	996	996
	空室損失	△ 50	△ 50	△ 50	△ 50	△ 50
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	946	946	946	946	946
イ 支出	維持管理費	154	154	154	154	154
	修繕費	88	88	88	88	88
	公租公課	118	118	118	118	118
	損害保険料	13	13	13	13	13
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	373	373	373	373	373
	資本的支出	0	0	0	0	0
	総費用合計	373	373	373	373	373
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	37%	37%	37%	37%	37%	
エ 有効純収益	573	573	573	573	573	
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	528	487	449	413	381	

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	12,682,000	1.00	12,682,000
② 比準価格	12,749,000	1.00	12,749,000
③ 収益価格			6,069,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	12,068,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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
12,068,000	0.95	0.70	0.97	0	7,780,000

イ 市場性修正

目的専有部分を含む一棟の建物がオートロックでないこと、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

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)

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示【富田林一9】

所 在 : 富田林市向陽台2丁目265番
価 格 : 105,000円/㎡
位 置 : 南海高野線「金剛」駅 北東方 約3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北6m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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地

符号1 2,568,893,130 円 (敷地権の目的たる土地全体)

建物

6,253,647 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 富田林市向陽台三丁目3番地1

建物の名称 リベラス21七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向陽台三丁目3番1の7の116

建物の名称 7号棟116号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 89.72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 富田林市向陽台三丁目3番1

地 目 宅地

地 積 57010.50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 6881859分の9452



位置図

対象不動産

公示地

最寄駅

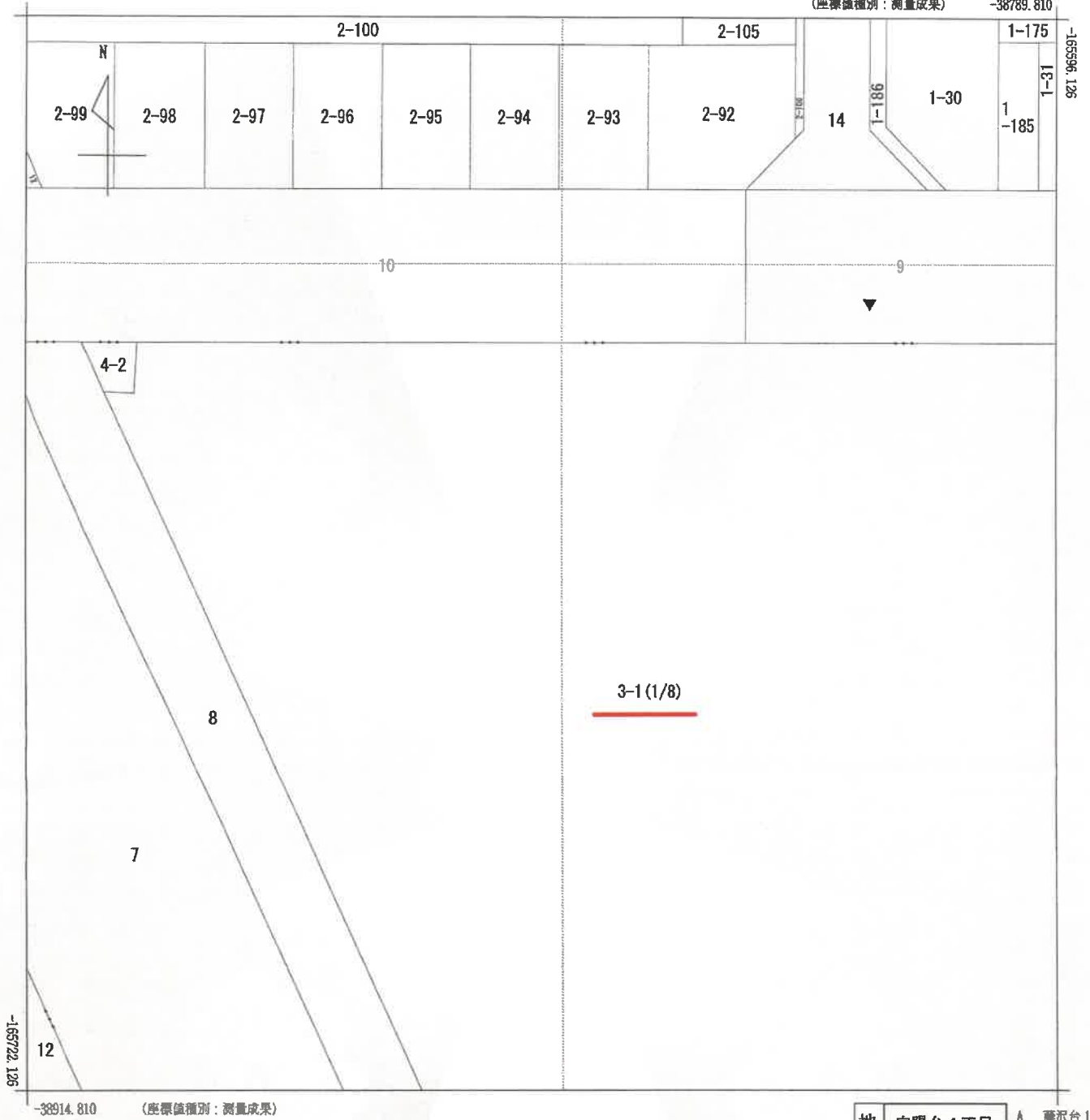
A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号：平成17総計第1995号



公図写

(座標値種別：測量成果) -38789.810



地番区域見出	向陽台4丁目	A 藤沢台1丁目
	向陽台3丁目	

請求部分	所在 富田林市向陽台三丁目				地番	3番1			
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)		補事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日
大阪法務局富田林支局

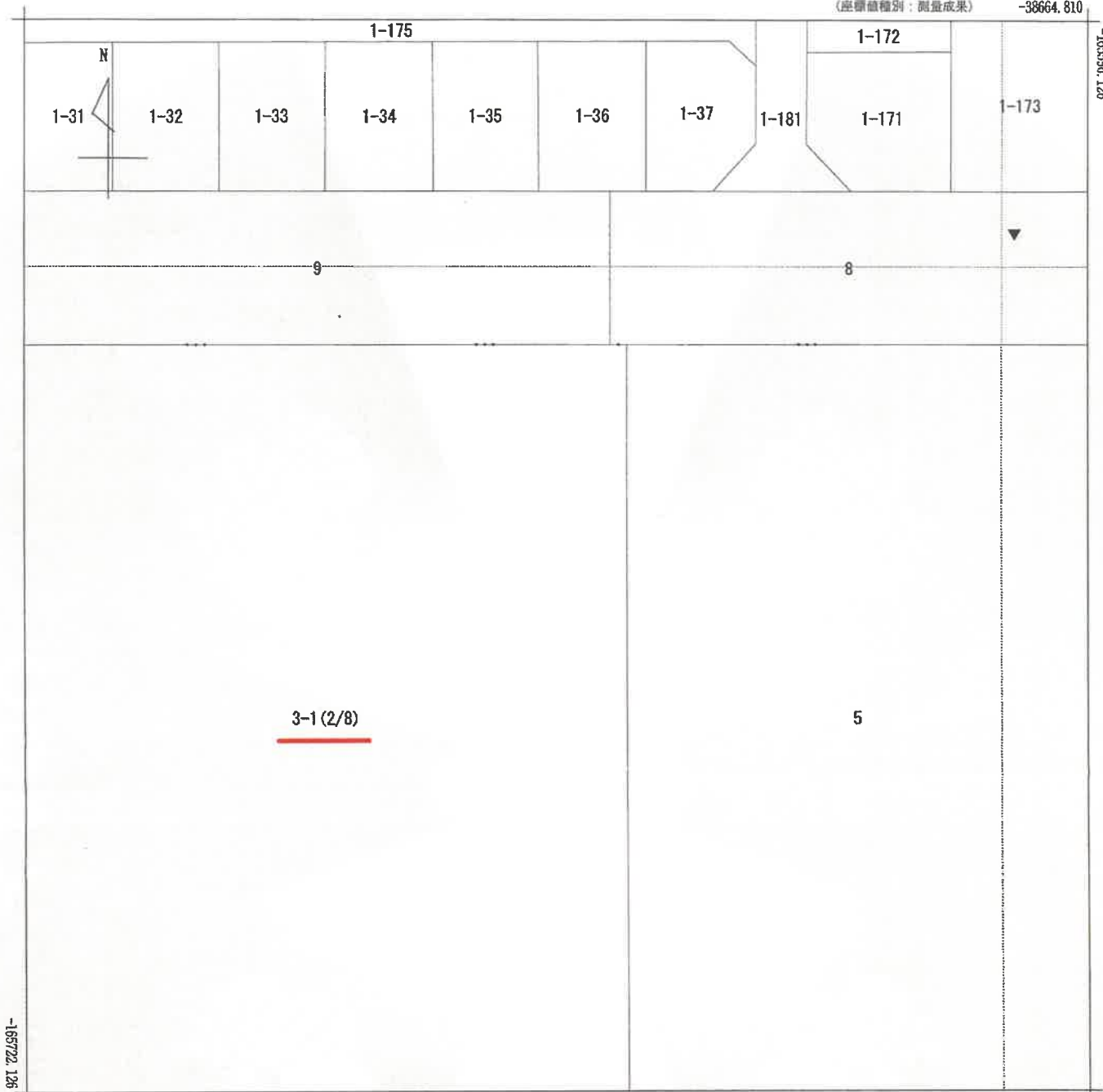
地図整理番号：M21584
(1/8)

登記官

A4判に縮小

公図写

(座標値種別：測量成果) -38664.810



-165596.126

-165722.126

-38789.810 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出	向陽台4丁目
	向陽台3丁目

請求部	所在	富田林市向陽台三丁目				地番	3番1			
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)		補事項				

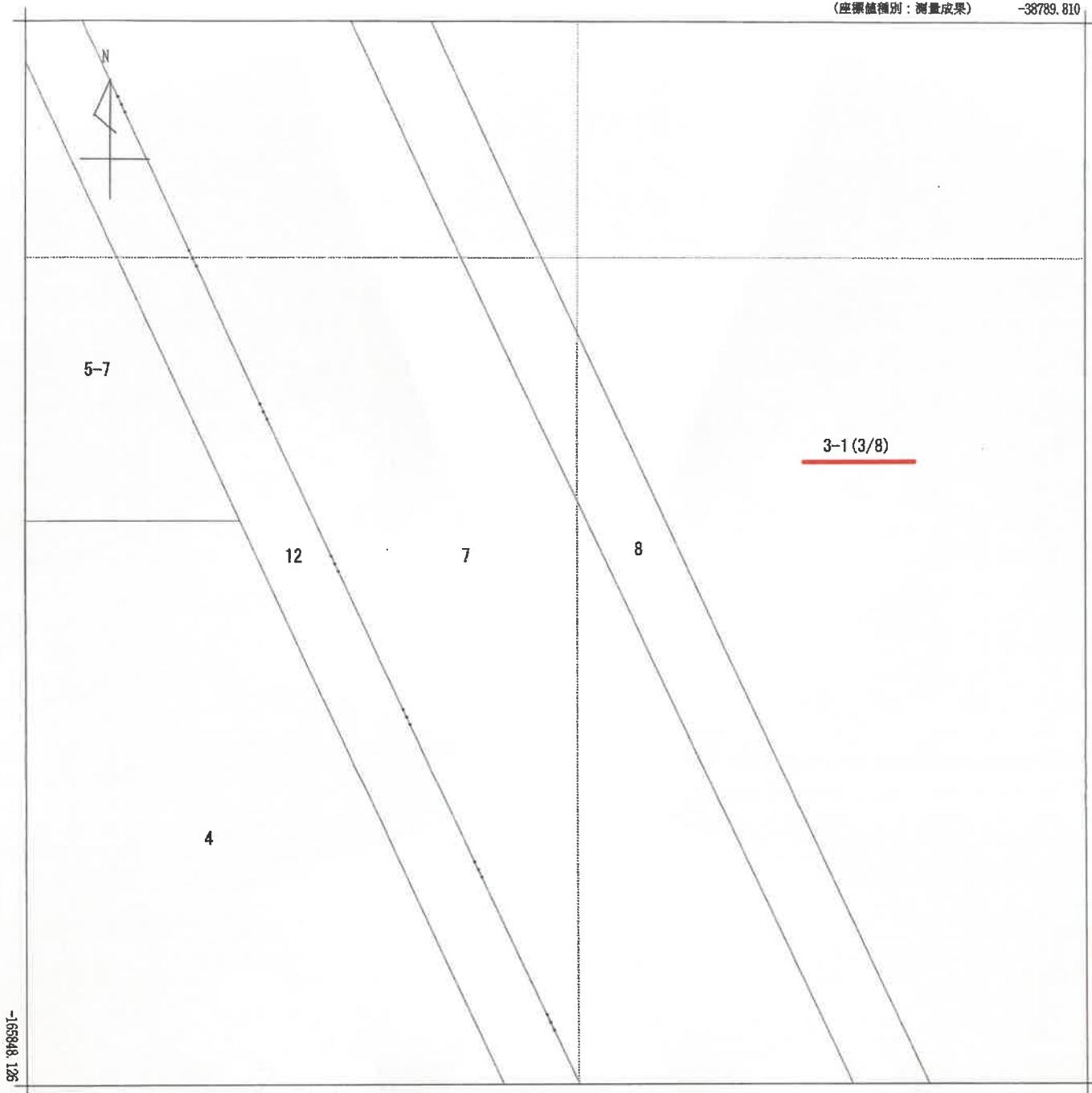
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日
大阪法務局富田林支局
登記官



地図整理番号：M21584
(2/8)

A4判に縮小



-38914.810

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 富田
 向陽台
 3丁目

請求部分	所在 富田林市向陽台三丁目				地番 3番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	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	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日

大阪法務局富田林支局

地図整理番号：M21584

登記官

(3/8)

A4判に縮小

公図写

(座標値種別：測量成果)

-38664.810

-165722.126



5

3-1(4/8)

-165848.126

-38789.810

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
向陽台3丁目

請求部分	所在	富田林市向陽台三丁目				地番	3番1			
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(原因)				補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日

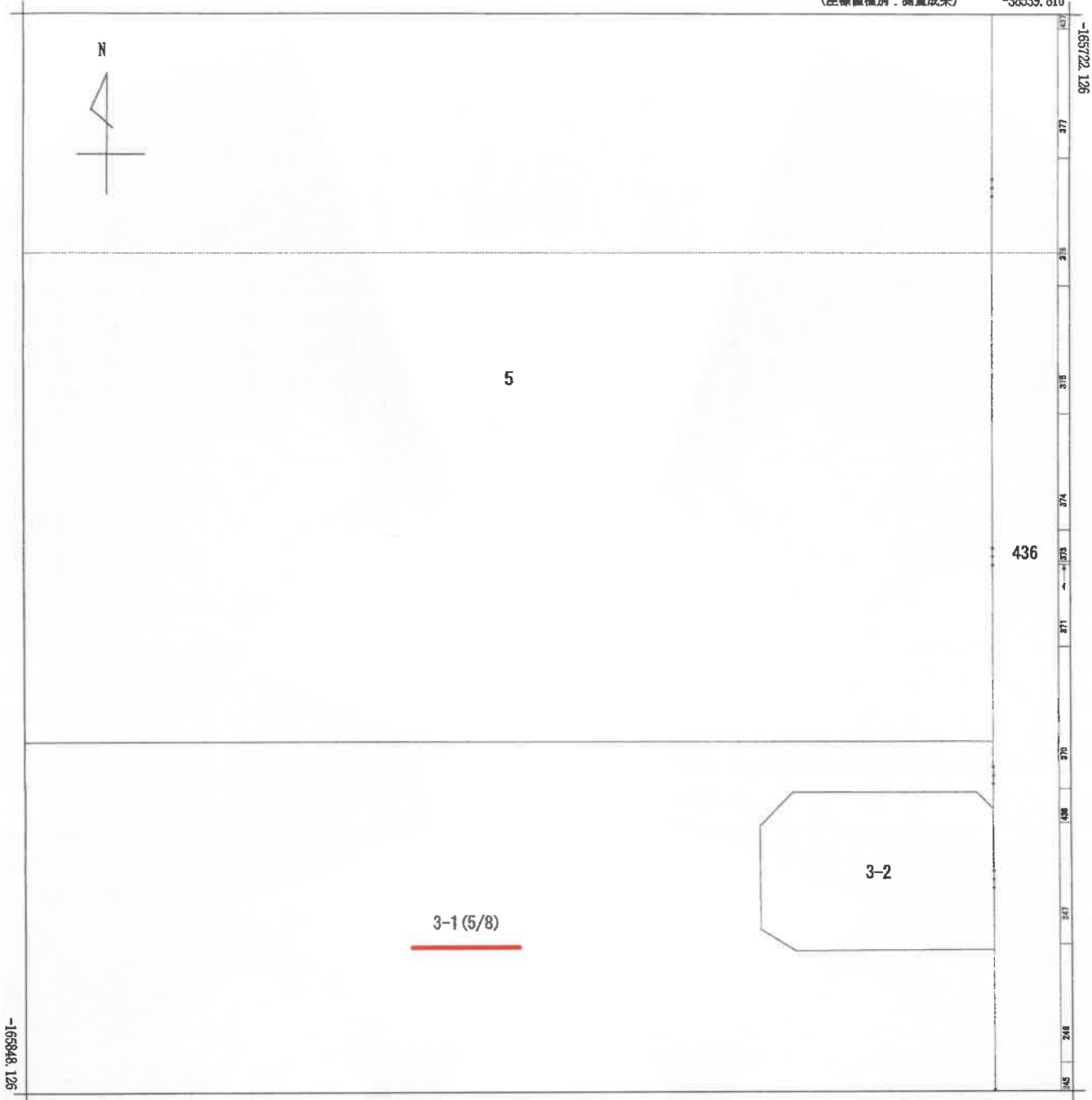
大阪法務局富田林支局

地図整理番号：M21584

登記官

(4/8)

A4判に縮小



-38664.810

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	向陽台3丁目
	向陽台2丁目

請求部	所在	富田林市向陽台三丁目				地番	3番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号記号	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日

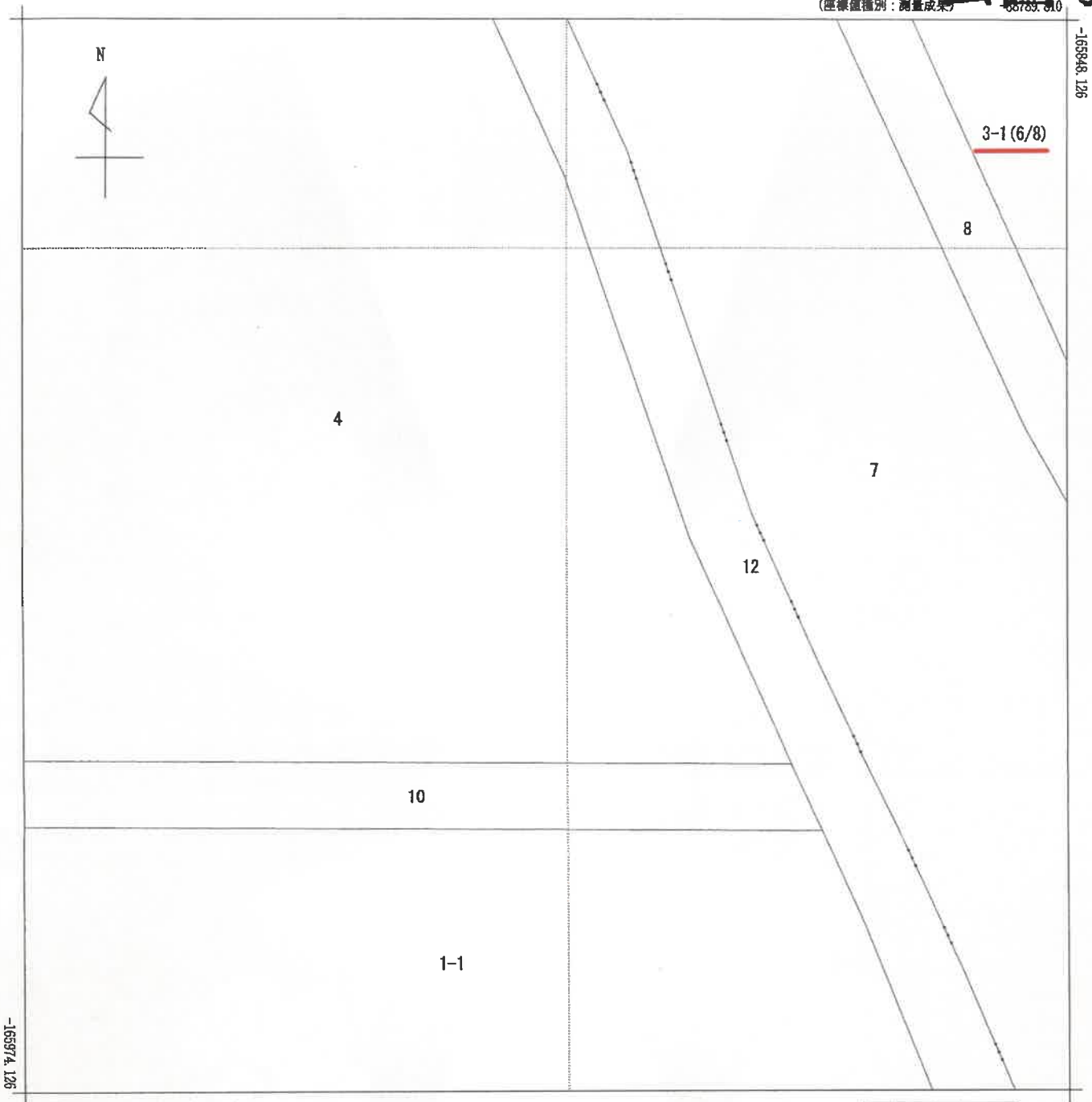
大阪法務局富田林支局

地図整理番号：M21584

登記官

(5/8)

A4判に縮小



地番区域見出
 藤沢台
 1丁目
 向陽台
 3丁目

請求部分	所在	富田林市向陽台三丁目				地番	3番1			
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)			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日
大阪法務局富田林支局

地図整理番号：M21584
(6/8)

登記官

A4判に縮小

公図写

(座標値種別：測量成果) -38664.810

-165948.126



3-1 (7/8)

8

9

7

2

-165974.126

-38789.810 (座標値種別：測量成果)

地番
区域見出

向陽台3丁目

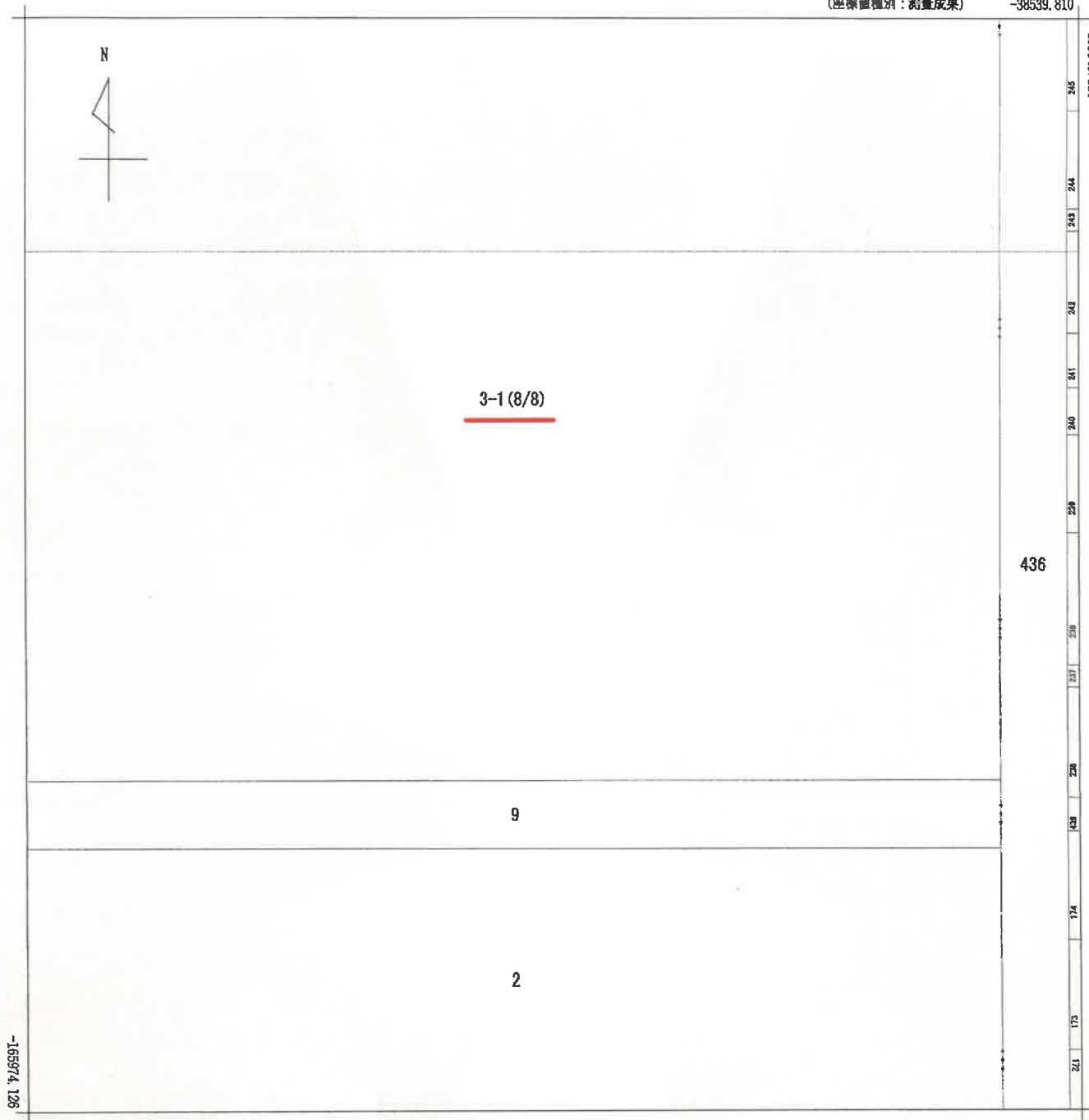
請求部	所在	富田林市向陽台三丁目			地番	3番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年8月			備付年月日(原図)		補事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日
大阪法務局富田林支局
登記官

地図整理番号：M21584
(7/8)

A4判に縮小



-165974.126

-38664.810 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 向陽台3丁目
 向陽台2丁目

請求部	所在	富田林市向陽台三丁目				地番	3番1			
出力縮尺	1/500	精度区	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日
大阪法務局富田林支局

地図整理番号：M21584
(8/8)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成1年2月2日

0080405

前3 後新

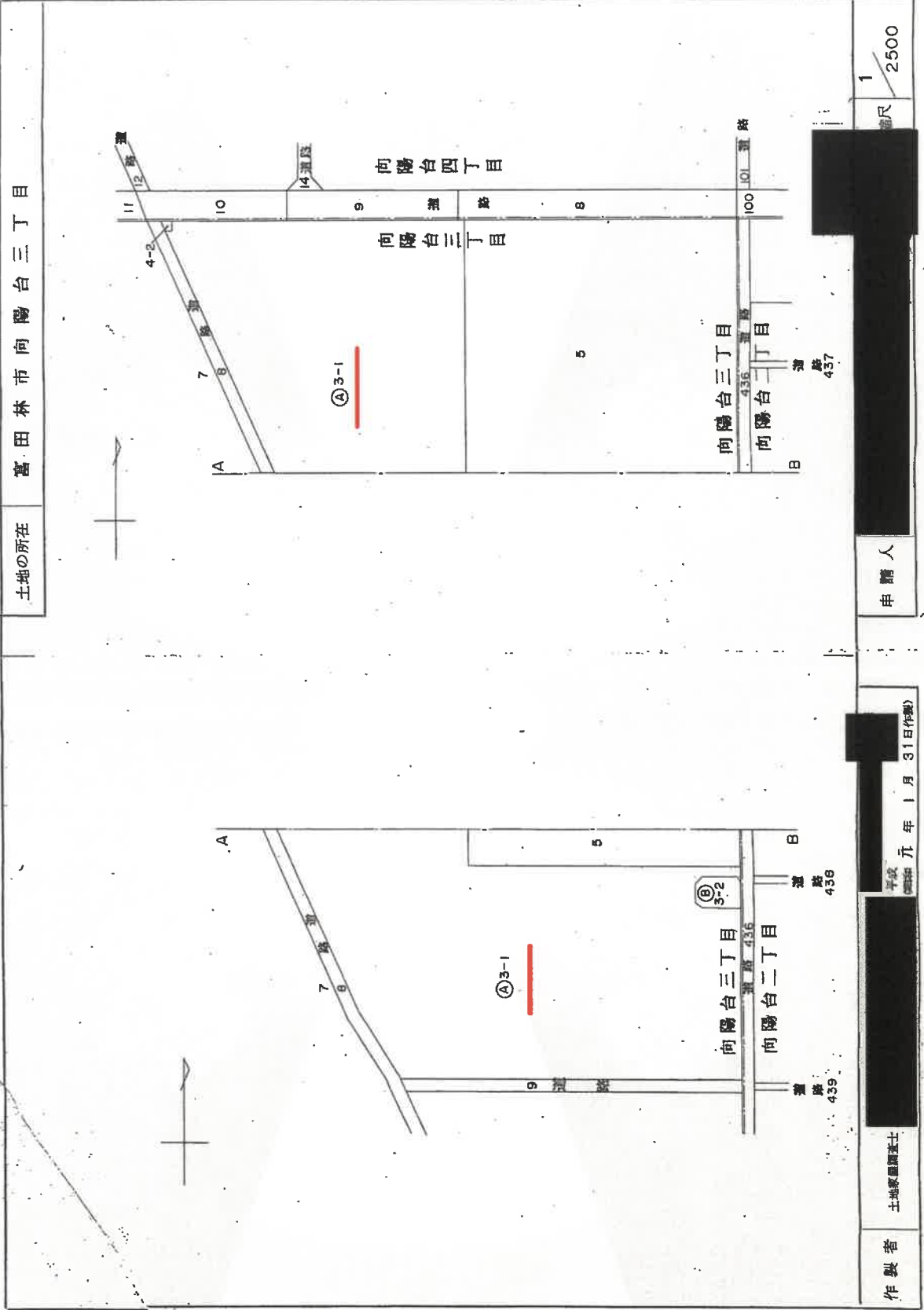
地番 3-1, +2

土地の所在 富田林市向陽台三丁目

土地所在図
地積測量図
2.2

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。
令和6年9月17日 大阪法務局富田林支局

登記官



A 4判に縮小

作製者 土地家屋調査士

平成 元年 月 日 (制作)

申請人

縮尺 1/2500

登記年月日：平成1年2月2日

令和6年9月17日 大阪法務局 富田林支局 登記官

0080406

地番 3-1, -2

地積測量図

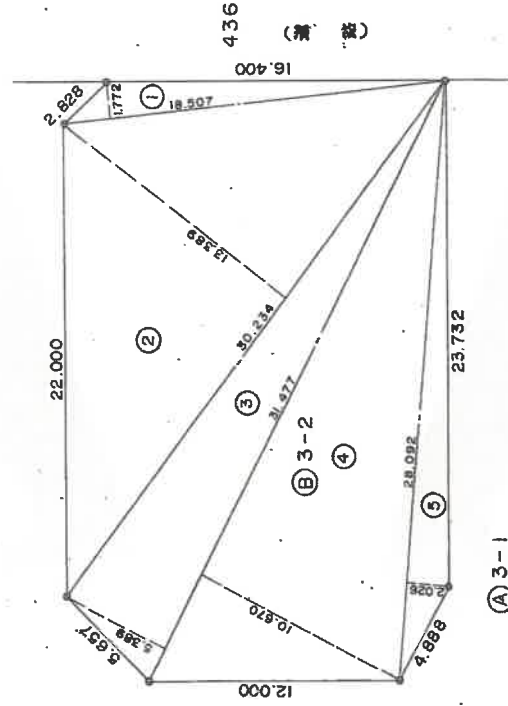
土地の所在 富田林市向陽台三丁目

三斜求積表

地番(A) 3-1 符号	底辺	高さ	積
1	175.754	30.729	5400.744666
2	251.399	104.041	26155.803359
3	251.399	4.354	1094.591246
4	249.983	2.407	601.709081
5	249.983	56.460	14114.040180
6	338.467	29.312	9921.144704
7	338.467	78.672	26627.875824
8	242.381	37.983	9206.357523
9	107.071	23.145	2478.158295
10	110.413	3.512	387.770456
11	213.235	68.249	14553.075515
12	143.684	11.858	1703.804872
13	146.113	4.161	607.976193
14	169.993	6.000	1019.958000
15	24.742	5.335	131.998570
16	8.000	1.999	15.992000
	合計		114021.000484
	面積		57010.500242
	地積		57010.50㎡

地番(B) 3-2 符号	底辺	高さ	積
1	18.507	1.772	32.794404
2	30.234	13.389	404.803026
3	31.477	5.389	169.629553
4	31.477	10.670	335.859590
5	28.092	2.026	56.914392
	合計		1000.000965
	面積		500.0004825
	地積		500.00㎡

(A) + (B) 総合計 57510.5007245



境界線の種類
● コンタクト杭
○ 金属プレート

作製者

土地家屋調査士

平成 元 年 月 日 (制作)

申請人

1/250

A4判に縮小

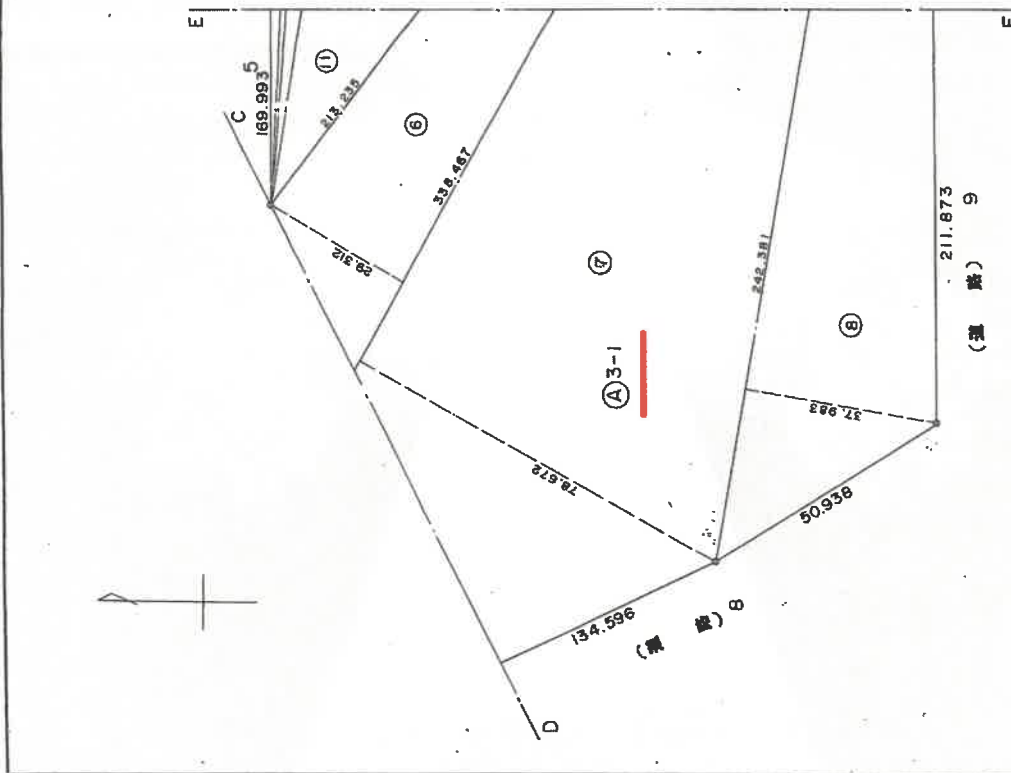
登記年月日：平成1年2月2日

0080407

地積測量図

地番 3-1, -2

土地の所在 富田林市向陽台三丁目



製作者 土地家屋調査士 [Redacted]
 作成 平成 年 月 日 [Redacted]

申請人 [Redacted]
 尺 1 / 1000

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。

令和6年9月17日 大阪法務局富田林支局

登記官

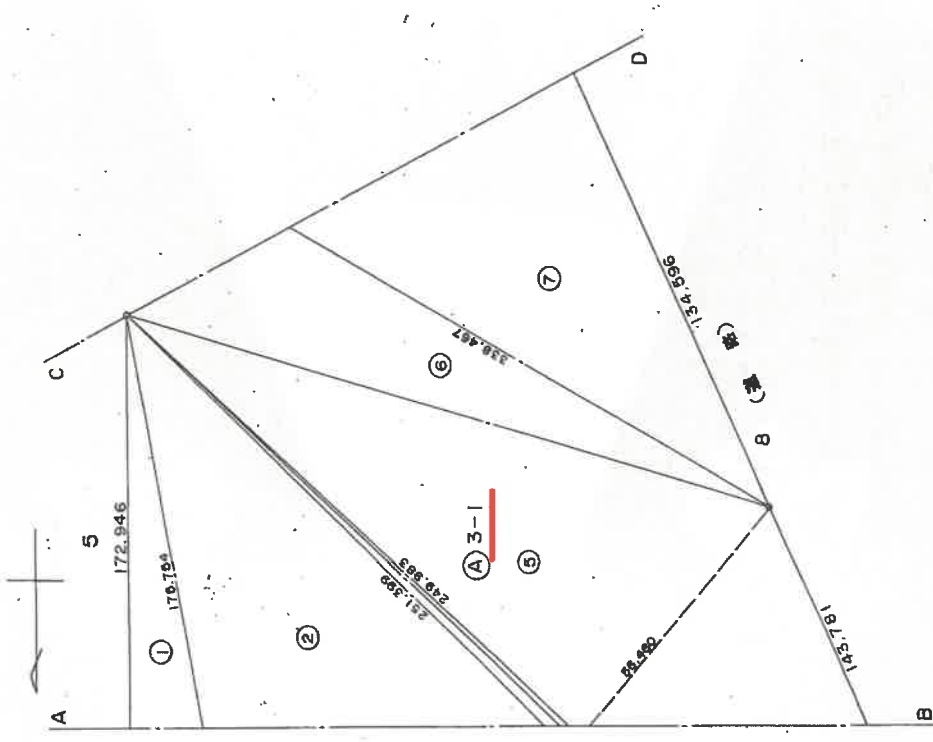
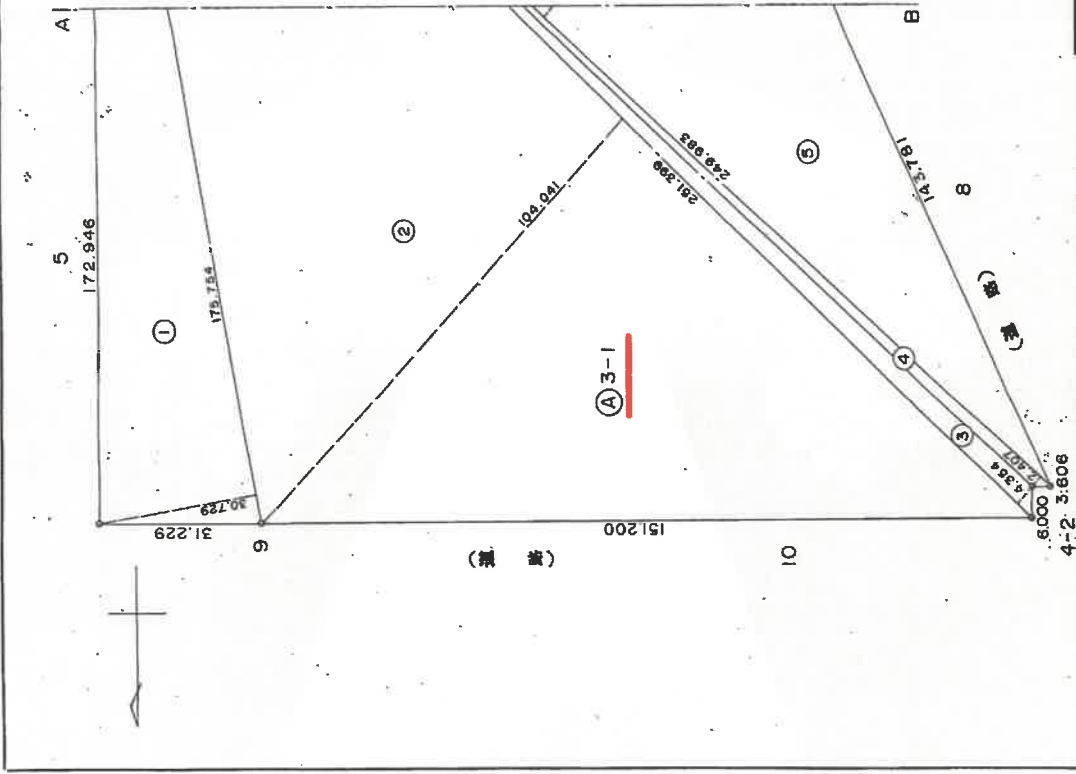
登記年月日：平成1年2月2日

0080408

地積測量図

地番 3-1,-2

土地の所在 富田林市向陽台三丁目



作製者

土地家屋調査士

平成 元年 月 日 作製
(昭和 元年 月 31日作製)

申請人

縮尺 1/1000

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。
令和6年9月17日 大阪法務局富田林支局 登記官

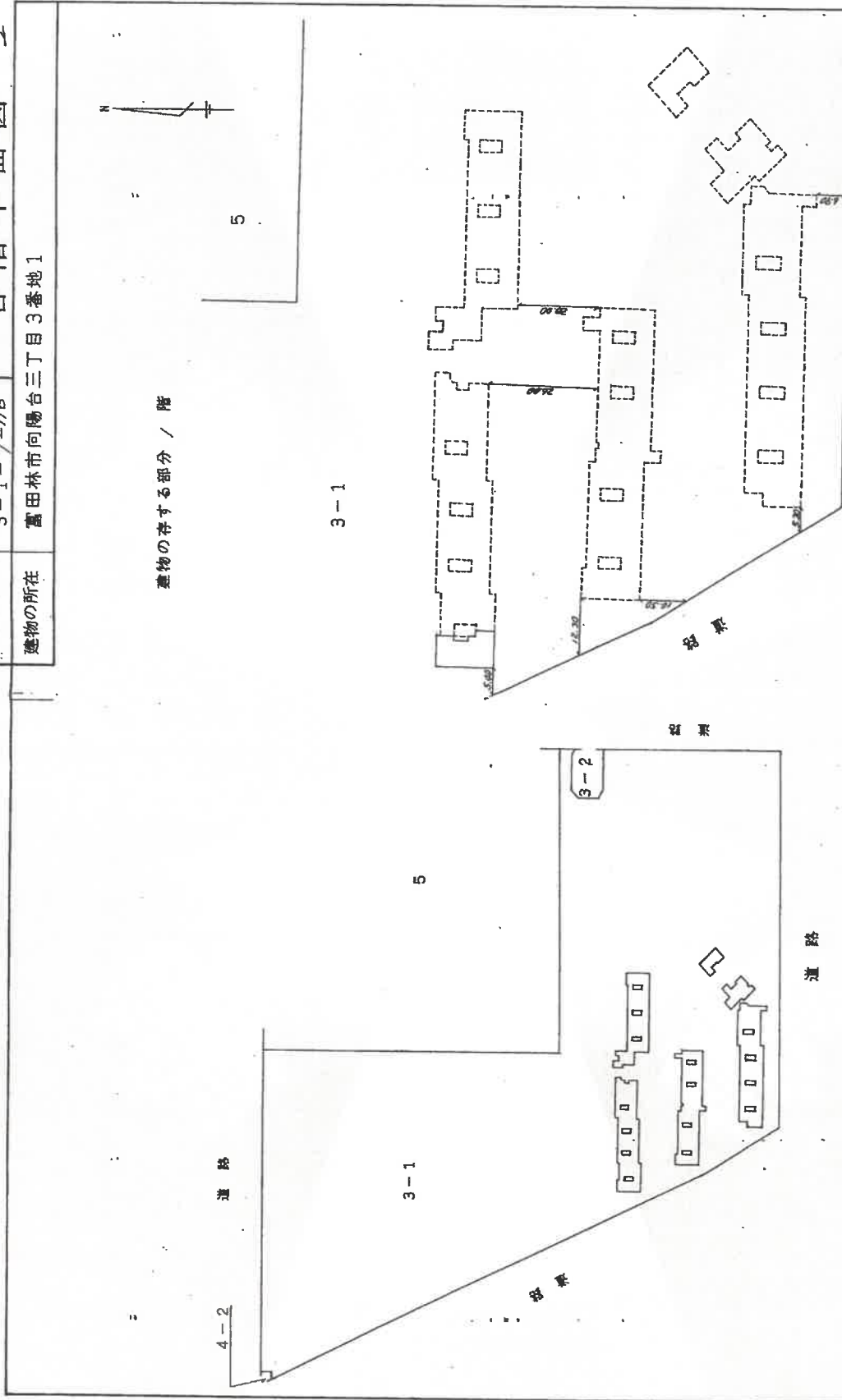
登記年月日：平成33年3月29日

各階平面図 0588751

建物図面
各階平面図

家屋番号
H3.3.29
向陽台3丁目
3-1-7-116

建物の所在
富田林市向陽台三丁目3番地1



建物の存する部分 / 階

製作者
土地家屋調査士

3年3月20日(作製)

縮尺 1/2500



申請人

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

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。
令和6年9月17日 大阪法務局富田林支局

登記官

登記年月日：平成3年3月29日

3-1-7-101 ~ 3-1-7-106
1-7-108 ~ 1-7-116
1-7-201 ~ 1-7-206
1-7-208 ~ 1-7-216

0588717

各階平面図

3-1-7-301 ~ 3-1-7-316
1-7-401 ~ 1-7-416
1-7-501 ~ 1-7-516
1-7-601 ~ 1-7-616

3-1-7-701 ~ 3-1-7-714
3-1-7-801 ~ 3-1-7-814
3-1-7-901
3-1-7-902

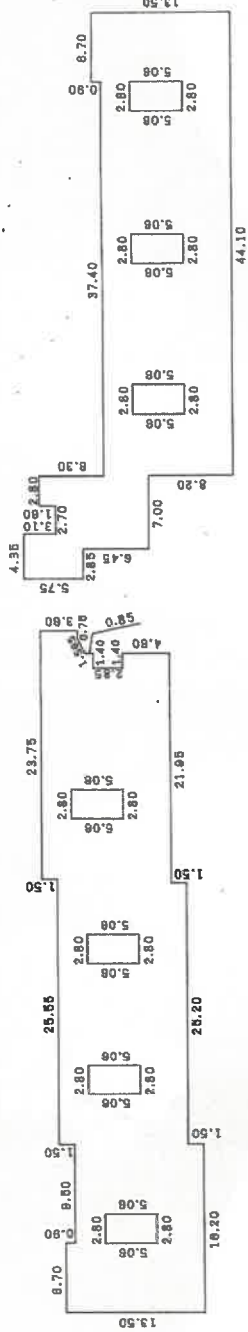
建物図面
各階平面図

H3.3.29
1/5

富田林市向陽台三丁目3番地1

建物の所在

1階



6.70 x 13.50	90.4500
8.50 x 12.80	119.7000
25.20 x 12.80	317.5200
0.35 x 11.10	3.8850
20.20 x 12.60	254.5200
1.40 x 4.80	6.7200
1.40 x 5.15	7.2100
(4.30 x 3.60)	
0.75 x 3.60	2.7000
2.85 x 5.75	16.3875
1.50 x 12.20	18.3000
2.70 x 9.10	24.5700
2.80 x 10.70	29.9600
37.40 x 12.60	471.2400
6.70 x 13.50	90.4500
2.80 x 5.06	-14.1680
2.80 x 5.06	-14.1680
2.80 x 5.06	-14.1680
2.80 x 5.06	-14.1680
2.80 x 5.06	-14.1680
2.80 x 5.06	-14.1680
合計	1359.6865
床面積	1359.68 m ²

合計
床面積

製作者

土地家屋調査士

平成3年3月20日(制作)

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

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。
令和6年9月17日 大阪法務局富田林支局 登記官

