

大阪地方裁判所
サンプル号

通巻 937号

〈次回閲覧予定 12月 25日〉

売却の日程			
閲覧開始	令和	2年12月	9日(水)
入札期間	自	令和	3年 1月 6日(水)
	至	令和	3年 1月13日(水)
開札時刻	期日	令和	3年 1月19日(火)
	時刻	午前	9時30分
売却決定	令和	3年 2月	8日(月)

頁	事件番号	物件番号	可能価額	売却内容	おもな所在地
(1)	92ケ 950	1	856.8万	マンション	枚方市天之川町
(2)	92ケ1137	1~3	511.2万	土地建物	大阪市西成区天下茶屋東1丁目
(3)	92ケ1152	1~4	6614.4万	土地建物	大阪市旭区中宮2丁目
(4)	92ケ2450	1	688万	マンション	吹田市檜切山
(5)	92ケ2850	1,2	1101.6万	土地建物	摂津市東別府4丁目

本商品はサンプル版です。掲載している事件は実在しません。

92ケ 950

【物件目録】

1 一棟の建物の表示
枚方市天之川町101番地1
建番＝ローレルコート枚方天之川第2
専有部分の建物の表示
家番＝101番1の1902 建番＝1902
居宅 鉄筋コンクリート造1階建
19階部分 76.87 m² (23.25坪)
敷地権の表示
総地積 (符号1) 3900.82 m²
種類＝所有権 割合＝8005/748583

【登記簿謄本の概略】

差押年月日：R2. 3. 5 (物件1)
申立債権者：住宅ローン保証(株)
所 有 者：宮田大介
債 務 者：所有者
1) 抵当権 2450万 H20. 5. 26 申立人
建築 平成19年2月

物件番号：1
基準価額：1071万円
可能価額：856万8000円
保証額：215万円

【租税公課等】

固定資産税(H31年度) 117,194円
都市計画税(H31年度) 27,051円

【物件明細書】

明細書日付：R2. 10. 2
〈買受人が負担することとなる他人の権利〉
なし

〈売却により成立する法定地上権の概要〉
なし

〈物件の占有状況等に関する特記事項〉
物件(1)
本件所有者が占有している。

〈その他買受の参考となる事項〉
物件(1)
管理費等の滞納あり。

【現況調査報告書】

報告書日付：R2. 6. 25
所有者が居宅として占有

管理費 8,130円、積立金 10,160円
令和2年4月30日現在 60,032円滞納あり

管理会社：住宅管理(株)

(管理会社の回答)

上記以外に専用利用料(945円/月) 2,835円、水道料 6,810円、自治会費(300円/月) 900円、遅延損害金 1,954円の滞納があり、これらは所有者の特定承継人に引き継がれる。

当マンションではペット飼育が認められている。

住居表示等：枚方市天之川町2-61-1902

【評価書】

評価書日付：R2. 6. 30

〈交 通〉京阪線枚方市駅 北770m(道路)

〈公法規制〉2住(60/200)

〈接面道路〉接道・西、東二方路 17.4×6.4m

建築 平成19年2月

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 (符号1)

番号	特記事項	位置・交通	京阪本線「枚方市」駅 北方 約770m (道路距離) (別添位置図参照)
1	固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量(=内法面積)を採用する。	付近の状況	幹線道路沿道に、中高層共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ地域。付近の道路の幅員、系統・連通性は概ね普通である。最寄駅まで概ね徒歩圏にあり、最寄駅周辺には各種商業施設も多く配されていることから、日常生活利便性は概ね普通である。今後、特段の変動要因は無く、当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。
		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種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 準防火地域 その他の規制 高度地区(第3種)、日影規制
		画地条件	規模 3,900.82㎡ 形状 不整形地 間口・奥行 間口約103.8m(西側)、奥行約44.5m(北辺) 高低差等 下記特記事項記載のとおり
		接面道路	西側 幅員約17.4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 東側 幅員約6.4mの舗装道路(建築基準法第42条1項1号) 接道状況 二方路
		土地の利用状況及び隣地の状況等	現況 19階建共同住宅 東側 道路、公園等 西側 道路 南側 共同住宅、公園等 北側 共同住宅
		供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり (但し、目的土地(敷地権の目的である土地)内への引込はない。) 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	土壌汚染の可能性について調査したところ、まず対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、明治年代より複数の個人及び法人の間で所有権移転された後、平成17年に現マンション開発業者が取得のうえ、現マンション建設が行われた。昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では、平成19年に現在の建物が建築される以前は、空地又は所有者法人の工場・営業所等であったものと推定される。過去及び現在の利用状況並びに現マンションの建築年次等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され、ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが、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正式な(専門)調査を要する。
		特記事項	(1)上記間口、奥行は地積測量図及び現地勘测に基づく。 (2)敷地権の目的である土地の南部の一部は、自主管理公園として使用されている。 (3)敷地権の目的である土地は、西側道路に対して概ね等高に接しており、東側道路に対しては、約0.5m高位に接している。 (4)敷地権の目的である土地の西側の一部は、都市計画道路「京都森口線」(計画幅員22m)の範囲に含まれている。なお、当該道路は計画決定段階である。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ローレルコート枚方天之川第2	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：95戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成19年2月26日 新築
	経過年数	約13年
	経済的残存耐用年数	約37年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根19階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	外断熱アスファルト防水の上、砂付ルーフィングシルバークート仕上げ 等
	外 壁	磁器室50二丁掛タイル貼、一部吹付タイル 等
設備・外構等	エレベーター	有 (9人乗・2基)
	駐車場	95台 (月額1,000円/台～6,000円/台) 現在、空きあり。
	その他設備等	管理員室、集会室、ゴミ置場、バイク置場、テレビ共聴アンテナ、オートロック、宅配ボックス ほか
建物の品等	ファミリータイプのマンションとして普通程度	
管理の形態等	管理組合	有、名称：ローレルコート枚方天之川第2管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	住宅管理株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和2年4月30日 現在 34,645,821円	
特 記 事 項	(1) 管理会社からの回答によれば、2019年9月～2020年2月において大規模修繕工事を完了したとのことである。 (2) 建築確認 (有り)、検査済 (有り)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	19階部分 (1902号室) 開口部の方位： 南向き (中間住戸)	
現況床面積	76.87㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK (バルコニー有)	
仕 様	天 井	クロス貼 等
	床	フローリング、タタミ 等
	内 壁	クロス貼 等
	設 備	ユニットバス、システムキッチン 等
その他	特になし	
維持管理の状態	やや劣る	
管理費等	令和2年4月30日 現在	
	月 額	滞納額
	管 理 費	8,130円 29,552円 (令和2年2月分～令和2年5月分)
	修繕積立金	10,160円 30,480円 (令和2年3月分～令和2年5月分)
	合 計	18,290円 60,032円
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	(1) 管理会社によれば、上記管理費及び修繕積立金のほか、以下の徴収金及び滞納額があるとのことである。 ・専用利用料 (945円/月) の滞納額2,835円 (令和2年3月分～同年5月分) ・水道料の滞納額6,810円 (令和2年2月分～同年4月分) ・自治会費 (300円/月) の滞納額900円 (令和2年2月分～同年5月分) ・上記に係る遅延損害金 1,954円 (令和2年2月分～同年4月分)	
	(2) 室内は大きな破損箇所等は見受けられなかった。 なお、居住者によれば、水回り等の故障はなく、近隣とのトラブル等もない、とのことである。	
	(3) 北西側洋室の内壁に、家具が擦れたことによるクロスの損傷が見られた。	
	(4) 本件マンションは、オール電化である。	

地価公示標準地〔枚方5-10〕

所 在	大阪府枚方市養父西町115番7（養父西町22-3）
価 格	148,000円/㎡
位 置	京阪本線「牧野」駅の北東方 道路距離約950mに位置する。
価 格 時 点	令和2年1月1日
地 積	346㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南側19.3m 舗装市道に接面, 一方路
用 途 指 定 等	第1種住居地域（建蔽率60%・容積率200%）, 準防火
地 域 の 概 要	小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

固定資産税評価額（平成31年度）

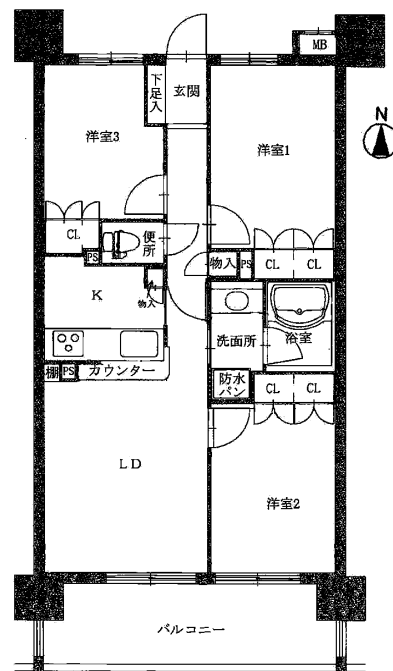
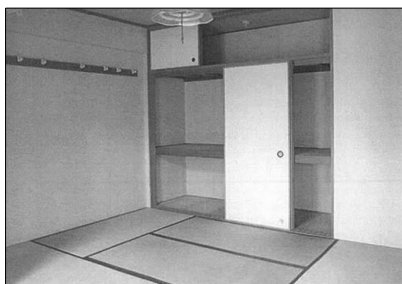
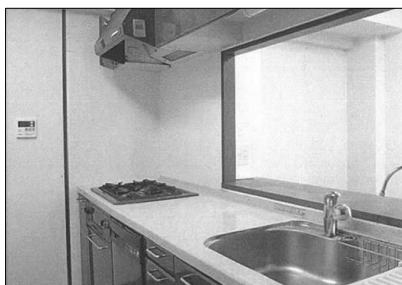
物件1 : 4,169,520円
: 7,782,818円（建物：専有部分）

枚方市天之川町

該当地域の売却事例

代表所在 事件番号 マンション名	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競落価格 売却履歴
------------------------	--------------	--------------	--------------

事例なし



92ケ1137

【物件目録】

- 1 大阪市西成区天下茶屋東1丁目25番1
公衆用道路 201 m² (60.80坪) (持分1/15)
- 2 同所25番2
宅地 63.82 m² (19.30坪)
- 3 同所25番地2
家番=25番2
居宅・車庫 木造スレト葺3階建
1階 49.68 m²/2階 46.37 m²
3階 36.43 m²(40.07坪)
所有者 以上1~3 松井彩香

【登記簿謄本の概略】

差押年月日：R2. 3. 27(物件3)
申立債権者：(株)住宅金融支援
所 有 者：松井彩香
債 務 者：所有者
3) 抵当権 3177万 H20. 2. 18 申立人
建築 平成6年10月

物件番号：1~3
基準価額： 639万円
可能価額： 511万2000円
保証額： 128万円

【租税公課等】

固定資産税(R1年度) 51,083円
都市計画税(R1年度) 13,393円

【物件明細書】

明細書日付：R2.10. 5
〈買受人が負担することとなる他人の権利〉
なし

〈売却により成立する法定地上権の概要〉
なし

〈物件の占有状況等に関する特記事項〉
物件(3)
本件所有者が占有している。

〈その他買受の参考となる事項〉
なし

【現況調査報告書】

報告書日付：R2. 7. 3
所有者が家族と居住して占有

住居表示等：大阪市西成区天下茶屋東1丁目5-2

【評価書】

評価書日付：R2. 7. 1
〈交 通〉大阪メトロ線阿倍野駅 西750m(道路)
〈公法規制〉1住(80/300)
〈接面道路〉私道・南西 4m
建築 平成6年10月

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（物件1,2）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 阿倍野駅 西方 道路距離 約750m (別添「位置図」参照)
付近の状況	戸建住宅、長屋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種住居地域 建ぺい率 80% 容積率 300% 防火規制 準防火地域 その他の規制 特になし
画地条件	規模 63.82㎡ (物件2) 形状 長方形 間口・奥行 間口約4.2m 奥行約15.1m 高低差等 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側 幅員約4m私道(建築基準法上第42条2項道路) 接道状況 中間画地、ほぼ等高
土地の利用状況等	現況 居宅・車庫 北西側 居宅 北東側 居宅 南東側 居宅 南西側 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	対象不動産を含め周辺の建物に法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。 閉鎖謄本によると個人及び法人の所有者名の履歴が確認された。 過去の住宅地図によると、目的土地は平成2年、昭和50年、昭和38年ともに住宅の敷地であったと推定される。 但し、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。
特記事項	・物件1、2を概測した結果、物件2は概ね公簿面積通りであったが、物件1は約10%の縄伸びが認められる。 但し、物件1の地積測量図は寸法の記載されていない残地であり、また、境界鉄も一部しかなく概測困難な箇所もあるので正確な数量、境界の確定に当たっては専門家による測量を要する。 ・物件1地上に電柱が存する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
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6年10月25日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約4年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 ガス、電気、給排水設備等 その他 特になし	
床面積(現況)	延 132.48㎡ ほぼ登記数量と同じである。	
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 居宅 間取り 2LDK+納戸	
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	・債務者兼所有者が家族とともに居住して占有している。	
特 記 事 項	・屋根にソーラーパネルが存するが、使用できないとのことである。 ・3階の洋室の上に屋根裏収納庫が存する。 ・キッチンのガスコンロは大阪ガスからリースしているとのことである。 ・前所有者が飼育していた大型犬によると思われる損傷箇所が床、柱等に見られる。 ・1階の洋室及び2階の和室に雨漏り跡が見られる。 ・3階南側の洋室の壁にクラックが見られる。 ・目的建物と東側建物との間には塀があり、東側建物所有者が設置したと聞いているとのことである。 ・建築確認(有)、検査済証(無)	

地価調査 西成（府）-2

所 在 : 大阪市西成区天下茶屋1丁目6番5「天下茶屋1-16-11」

価 格 : 161,000円/㎡

位 置 : 南海本線 天下茶屋駅 北東方 約750m（道路距離）

価格時点 : 令和1年7月1日

地 積 : 188㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 南 6m 私道

用途指定等 : 第1種住居地域（建ぺい率80%, 容積率300%）、準防火地域

地域の概要 : 小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

固定資産税評価額（令和元年度）

物件1 : 0円

物件2 : 4,895,000円

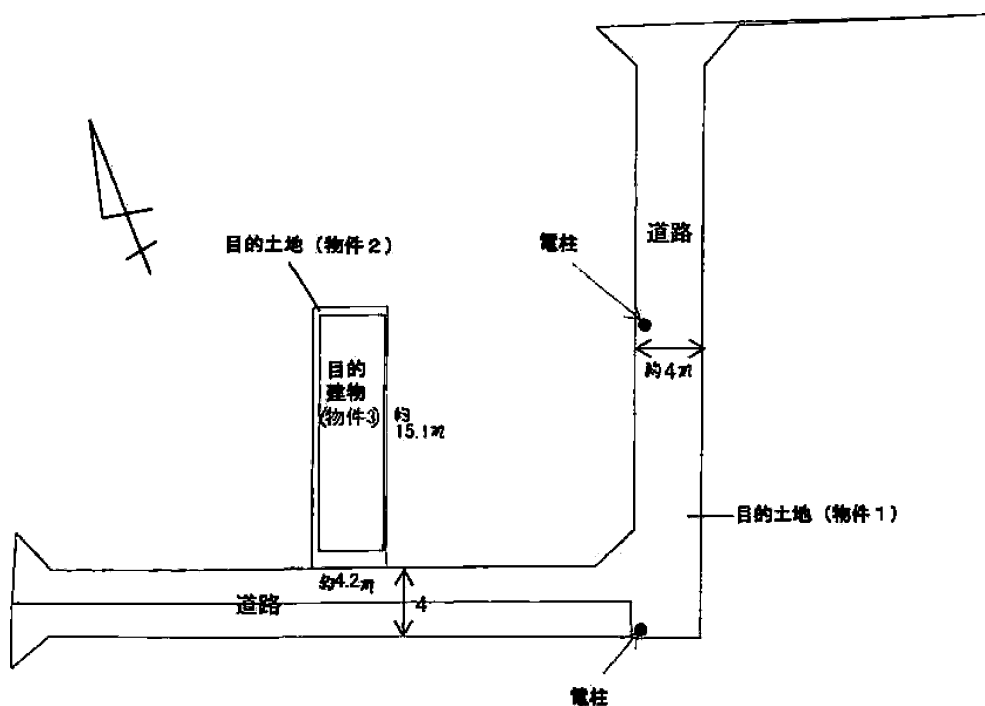
物件3 : 2,833,000円

大阪市西成区天下茶屋東1丁目

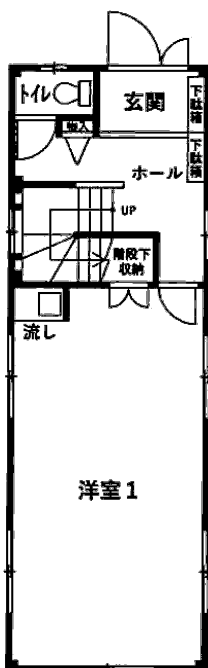
該当地域の売却事例

代表所在 事件番号	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競落価格 売却履歴
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 91(ケ) 1947	土地建物 1, 2	901万円 15件	2341万9000円 (競落: 91-16号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 91(ケ) 1423	土地建物 1~3	1012万円 5件	2590万円 (競落: 91- 5号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 85(ケ) 2023	土地建物 1, 2	701万円 4件	1578万8000円 (競落: 85-26号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 84(ケ) 2133	土地建物 1~3	763万円 13件	1600万円 (競落: 85-16号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 83(ケ) 2668	土地 1, 2	184万円 0件	(不売: 85- 3号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 83(ケ) 2668	土地 1, 2	229万円 0件	(不売: 84-23号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 84(ケ) 691	土地建物 1, 2	705万円 2件	1020万8951円 (競落: 84-22号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 83(ケ) 1491	土地建物 1, 2	897万円 4件	932万円 (競落: 84-14号)
大阪市西成区天下茶屋東1丁目 83(ケ) 2668	土地 1, 2	327万円 0件	(不売: 84-13号)

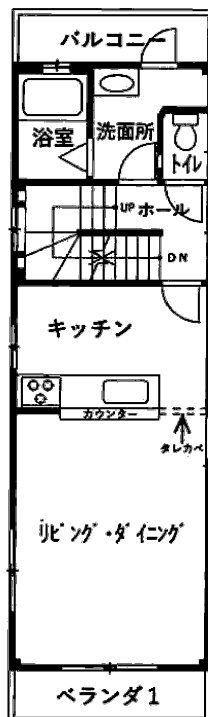




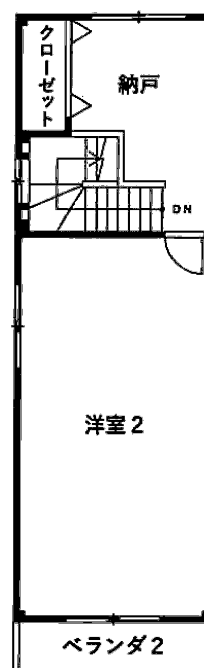
1 階



2 階



3 階



92ケ1152

【物件目録】

- 1 大阪市旭区中宮2丁目35番1
宅地 175.03 m² (52.94坪)
- 2 同所35番2
宅地 57.78 m² (17.47坪)
- 3 同所35番13
宅地 33.66 m² (10.18坪)
- 所有者 以上1～3 新井麻衣
- 4 同所35番地1、35番地2、35番地13
家番＝35番1
共同住宅・倉庫・店舗・居宅・事務所 鉄骨・鉄筋コン
クリート造陸屋根地下1階付4階建
(現況、共同住宅・店舗・居宅・事務所・車庫)
1階 208.78 m²/2階 200.23 m²
3階 200.23 m²/4階 191.47 m²
地下1階 198.72 m²(302.32坪)
- 所有者 (株)モリモト恒産

【登記簿謄本の概略】

差押年月日：R2. 3. 30(物件4)
申立債権者：(株)ブルー
所有者：(株)モリモト恒産
債務者：所有者
1) 根抵当権 42000万 H1. 6. 29 申立人
建築 平成1年6月、増築 平成1年

物件番号：1～4
基準価額：8268万円
可能価額：6614万4000円
保証額：1654万円

【租税公課等】

固定資産税(R1年度) 1,586,796円
都市計画税(R1年度) 349,957円

【物件明細書】

明細書日付：R2. 10. 22
〈買受人が負担することとなる他人の権利〉
なし
〈売却により成立する法定地上権の概要〉
なし
〈物件の占有状況等に関する特記事項〉
物件(4)
別紙賃借権等目録記載のとおり
〈その他買受の参考となる事項〉
なし

【現況調査報告書】

報告書日付：R2. 6. 22
所有者及び各賃借人が占有

地下1階部分を賃借人(株)ティーケイが事務所等
として占有。

最初の契約：平成24年9月24日～2年(法定更新)

賃料：100,000円/月

敷金：200,000円

その他：共益費 5,000円

電気代等 9,000円

301号室を賃借人 吉岡真由美が居宅として占有。

最初の契約：平成21年5月4日～2年(法定更新)

賃料：25,000円/月

敷金：なし

その他：共益費 5,000円

その余の部分所有者が空室の状態占有。

住居表示等：大阪市旭区中宮2丁目20-1

【評価書】

評価書日付：R2. 6. 23
〈交通〉大阪メトロ線千林大宮駅 西700m(道路)
)
〈公法規制〉1住(80/200)
〈接面道路〉公道・北、西角地 8×7m
建築 平成1年6月

【物件明細書より】

賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金(円)	返還保証金(円)	備考
地下1階	(株)ティーケー	平成24年9月24日から2年				明渡猶予
1階						所有者
2階 店舗1室及び 事務所2室						所有者
3階 事務所, 308 号室及び隣接 する部屋						所有者
301	吉岡真由美	平成21年5月4日から2年				明渡猶予
302						所有者
303						所有者
304						所有者
305						所有者
306						所有者
307						所有者
4階全部						所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」						
「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「差押後」＝「同人(社)の賃借権は差押えに後れる。」						
「仮差後」＝「同人(社)の賃借権は仮差押えに後れる。」						
「滞差後」＝「同人(社)の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」						
「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」						
「差押後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」						
「仮差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」						
「滞差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」						
「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」						
「非正常」＝「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」						

【現況調査報告書より】

その他の事項

3 目的建物の現況について

- (3) 目的建物において、天井からの水漏れ、天井の穴、床の損傷・剥がれ、壁の穴(補修あり)、内壁の損傷、その他各所に損傷が認められた。また、1階貯水槽からの水漏れが認められた。
- (4) 2階事務所へはホール入口及び事務所入口(いずれも施錠されている)を通過して出入り可能である。また、3階北側事務所、308号室及び同室北側の部屋(部屋番号無し)の計3室が一体となっていた(内壁が取り外されていた)。また、4階居宅の出入用ドアが2箇所ある。
- (5) 目的建物屋上に設置されていた構築物(2棟と思われる)を除去した形跡が認められた。
- (6) 目的建物の各階に、荷物用エレベーターが設置されていた。稼働については確認出来なかった。
- (7) 301号室賃借人は306号室にて賃貸借契約をしていたものの、室内の水漏れ等があり、所有者から口頭の承諾を得て、平成29年1月より301号室に居住しているとのことである(賃料等の変更はない)。
- (8) 目的建物は管理状態が悪く、経年以上の劣化、損耗が認められる。

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（物件1～3）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 千林大宮駅 西方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)
付近の状況	共同住宅、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 第一種住居地域 建ぺい率 80% 容積率 200% 防火規制 準防火地域 その他の規制 屋外広告物規制「阪神高速道路禁止地域」
画地条件	規模 266.47㎡ 形状 ほぼ整形 間口・奥行 間口約13.4m・奥行約16.9m (いずれも概測) 高低差等 概ね等高に接面
接面道路の状況	北側 幅員約8.0m舗装市道(建築基準法42条1項1号) 西側 幅員約7.0m舗装市道(建築基準法42条1項1号) 接面状況 等高接面・角地
土地の利用状況等	現況 地下1階付4階建共同住宅・店舗・居宅等の敷地 東側 共同住宅 西側 市道 南側 保育所 北側 市道
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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・大蔵省等の所有者名及び田、宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、確認できる昭和35年頃にはすでに小規模住宅の敷地として利用されていた。その後、昭和63年頃にモータープールと住宅の敷地となり、平成1年に目的建物が建築され、現在に至る。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周囲に土壌汚染対策法上の措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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正式な(専門)調査を要する。
特記事項	特にない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び	建築年月日	(登記記載)平成1年6月22日新築 平成1年10月31日増築
経済的残存耐	経過年数	約31年
用年数等	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼り等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、塩化ビニルタイル等
	設 備	電気、ガス、給排水
	その他	荷物用エレベーター1基
床面積(登記)	延 999.43㎡ 未登記の増築はなく、登記と現況数量は概ね同じである。	
現況用途等	階 層	地下1階付4階建
	現況用途	共同住宅・店舗・居宅・事務所・車庫
	間取り	共同住宅はワンルームタイプ7戸
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。必要な保守管理が行われておらず、経年を超える劣化、損傷が確認された。屋内では雨漏り跡、壁や天井、床材の破損、壁紙の剥がれ、ガラスの割れ、その他汚損が多数みられる。敷地東側に設置された貯水槽が破損して相当量の水漏れがあり、各戸とも給水に支障があるとみられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。	
特記事項	・建築確認あり(新築時のみ)、検査済証なし。 ・屋上に設置されていた構築物(プレハブ2棟とみられる)を除去した形跡が認められる。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和2年6月1日・6月5日現在）

物件概要	用途：共同住宅・店舗・居宅・事務所・車庫		空室率
	賃貸戸数 13戸 (区画割が不明確)	入居戸数 2戸	77.6%
家賃	月額支払賃料 125,000円		年額支払賃料 1,500,000円
保証金	保証金総額 200,000円 対支払家賃月額 約1.6ヵ月		要返還保証金 0円 対支払家賃月額 約0.0ヵ月

空室率：空室率については、間取略図に基づき推定した専用面積による比率を用いた。当該空室率は地域の標準的な空室率と比較して著しく高位であると判断した。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額に基づく。要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。家賃は原則として共益費を含まない。保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

ウ 市場性修正

建築年次及び構造から、飛散性アスベストやアスベスト含有成形材使用の可能性が存することから、上記の市場性修正を行った。

地価公示 大阪旭-5

所在：大阪市旭区中宮二丁目145番20「中宮2-13-15」
価格：201,000円/㎡
位置：大阪メトロ谷町線 千林大宮駅 西方 約780m（道路距離）
価格時点：令和2年1月1日
地積：105㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：東8m市道
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要：中小規模一般住宅のほか店舗も見られる住宅地域

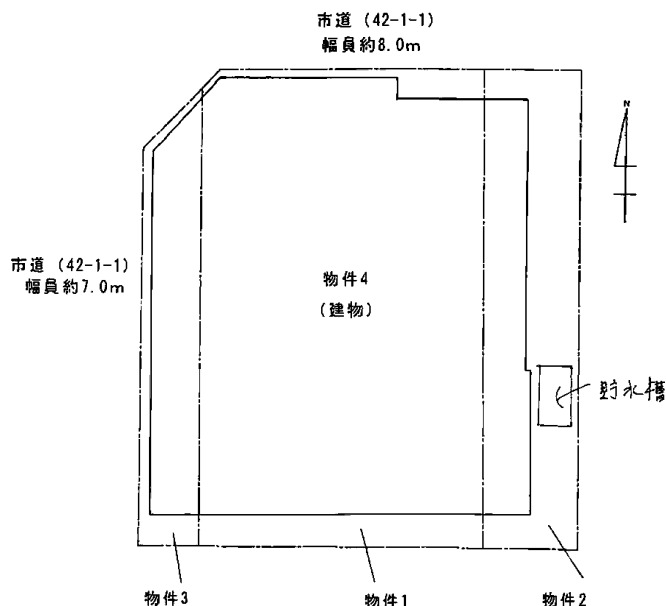
固定資産税評価額（令和元年度）

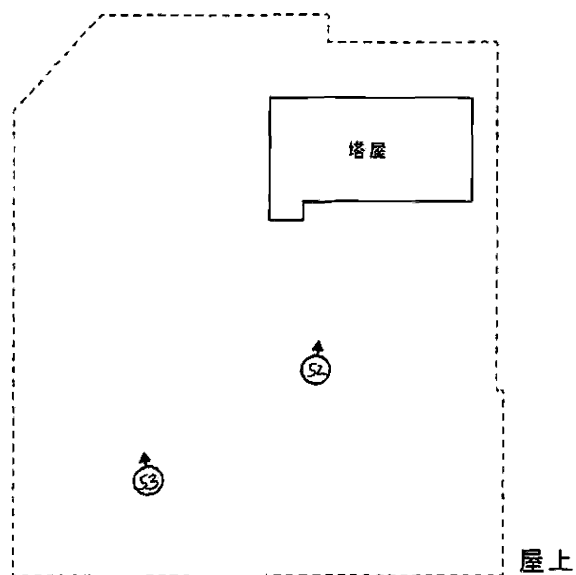
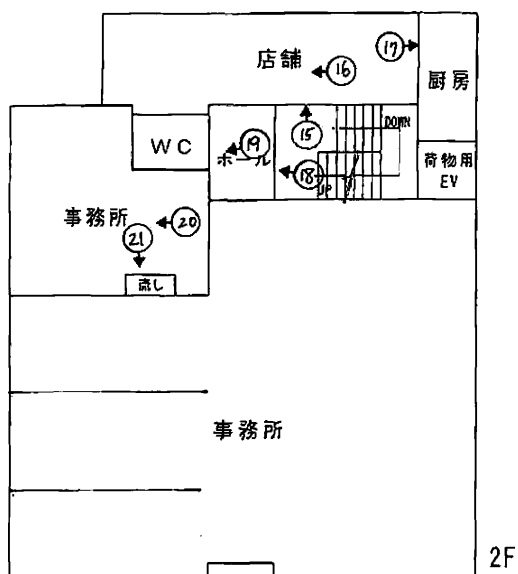
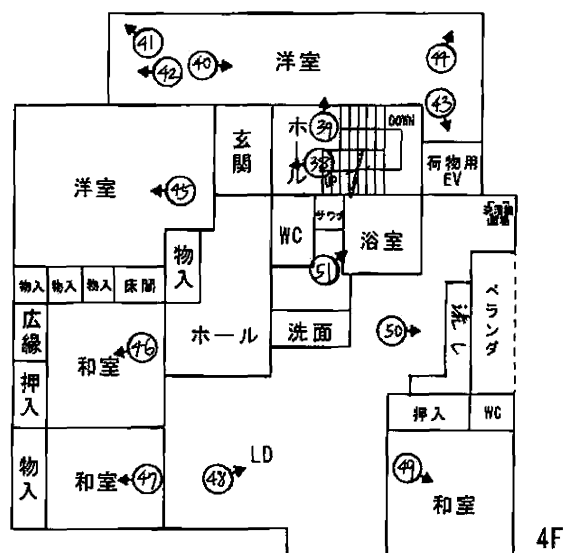
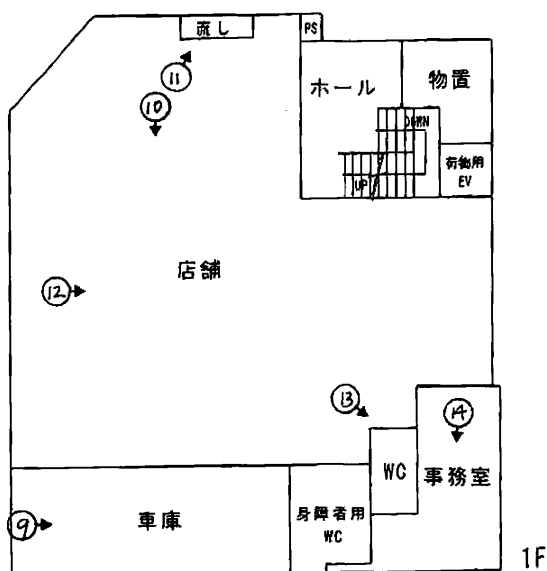
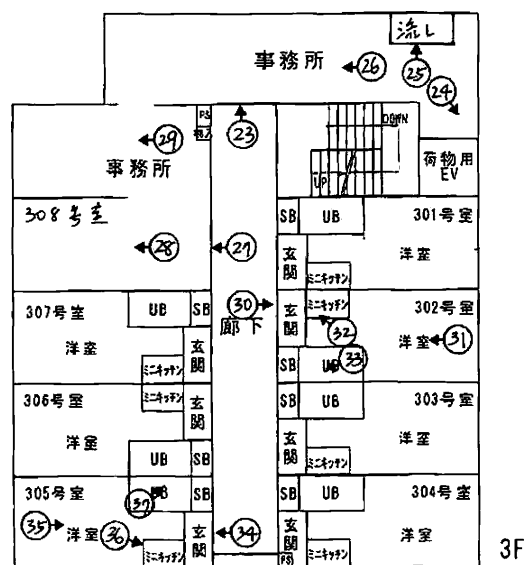
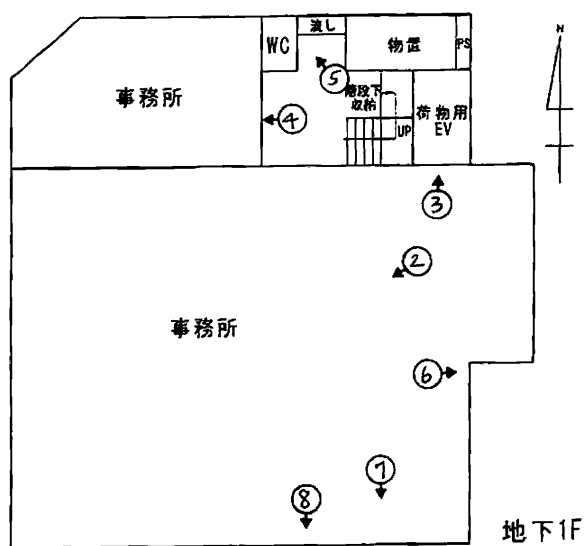
物件1：26,093,000円
物件2：8,613,000円
物件3：5,018,000円
物件4：96,175,000円

大阪市旭区中宮2丁目

該当地域の売却事例

代表所在 事件番号	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競落価格 売却履歴
大阪市旭区中宮2丁目 87(ヌ) 645	建物 1, 2	28万円 6件	50万円 (競落: 27-16号)
大阪市旭区中宮2丁目 86(ケ) 821	土地建物 1, 2	686万円 0件	(取下: 86-24号)
大阪市旭区中宮2丁目 79(ケ) 2321	土地 1, 2	2546万円 3件	2649万9000円 (競落: 81-2号)
大阪市旭区中宮2丁目 79(ケ) 2741	土地建物 1~3	328万円 6件	626万3413円 (競落: 79-26号)
大阪市旭区中宮2丁目 78(ケ) 2107	土地建物 1, 2	4845万円 0件	(取下: 79-12号)
大阪市旭区中宮2丁目 78(ケ) 37	建物 1	97万円 14件	814万1100円 (競落: 79-5号)





92ケ2450

管理会社：日本ハウス(株)

住居表示等：吹田市檜切山20-3030号

【物件目録】

- 1 一棟の建物の表示
吹田市檜切山337番地1
建番＝日興千里山スカイタウン
専有部分の建物の表示
家番＝337番1の3030 建番＝3030号
居宅 鉄筋コンクリート造1階建
3階部分 60.49 m² (18.29坪)
敷地権の表示
総地積 (符号1)19489.34 m²
種類＝所有権 割合＝1701/100万

【登記簿謄本の概略】

- 差押年月日：R2. 7. 14 (物件1)
申立債権者：住宅ローン保証(株)
所 有 者：藤原哲也
債 務 者：所有者
1) 抵当権 1000万 H14. 5. 23 申立人
建築 昭和51年7月

物件番号：1

基準価額： 860万円
可能価額： 688万円
保証額： 172万円

【租税公課等】

- 固定資産税(R2年度) 51,377円
都市計画税(R2年度) 12,930円

【物件明細書】

- 明細書日付：R2. 10. 7
〈買受人が負担することとなる他人の権利〉
なし

〈売却により成立する法定地上権の概要〉
なし

〈物件の占有状況等に関する特記事項〉
物件(1)
本件所有者が占有している。

〈その他買受の参考となる事項〉
物件(1)
管理費等の滞納あり。

【現況調査報告書】

- 報告書日付：R2. 8. 26
所有者が空家状態で占有

管理費 6,430円、積立金 6,619円
令和2年6月30日現在 156,588円滞納あり

【評価書】

- 評価書日付：R2. 9. 3
〈交 通〉モノレール線万博記念公園駅 南東1.6
km(道路)
〈公法規制〉1住・1中高(60/200)
〈接面道路〉接道・四方路 7×22×7×11～22m
建築 昭和51年7月

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	大阪モノレール線 万博記念公園駅 南東方 道路距離 約1,600m 阪急バス 山田壱切山停留所 南東方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)
付近の状況	共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ千里万博公園横の住宅地域
主な公法上の規制等	都市計画区分 市街化区域
	西側道路境界より25m内 西側道路境界より25m超
	用途地域 第1種住居地域 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 法22条区域
その他の規制	第三種高度地区(25m)、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 19,489.34㎡
	形状 不整形
	間口・奥行 北側間口約200m・奥行約110m
	高低差等 南側地盤面が高くなっている(約7mの高低差)
接面道路の状況	東側 幅員約7m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	西側 幅員約22m舗装府道(建築基準法第42条1項1号道路)
	南側 幅員約7m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	北側 幅員約11~22m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況 ほぼ等高接面・四方路
土地の利用状況等	現況 店舗・共同住宅の敷地
	東側 道路
	西側 店舗等の敷地、道路
	南側 店舗等の敷地、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 公共下水処理区域
	(注)供給処理施設における「あり」とは、市役所、大阪ガス、関係者の聴取によって対象物件の前面道路に該当施設の管(以下、「施設管」という。)が通っていると聴取できた場合をいう。「なし」とは、対象物件の前面道路に施設管が配置されていないと聴取できた場合をいう。「不明」とは、有無を明確に聴取できなかった場合をいう。なおいずれの場合も敷地の実際の有無や稼働並びに当該施設のための権利設定や金銭の授受を確認したものではない。
土壌汚染等	土地の閉鎖登記からは個人所有者名、不動産会社名が主として確認された。また畑、宅地の登記地目を確認している。過去の住宅地図によると対象地の周辺地には診療所、製作場等の利用履歴が観察された。また対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設は現在ない。対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。現地調査及びヒアリングからは特段の情報は得られなかった。土壌汚染の有無及び内容に関して詳細には土壌調査を要する。
特記事項	敷地権の目的たる土地は、目的建物を含む一棟の建物(C棟)および別棟(A、B、D、E、S棟)等の敷地として使用されている。 本頁関連調査事項は役所等での聴取、調査をもとにしており書類によって回答を得たものではないので実際の建築や開発等に当たる場合等、正確には改めて調査及び協議をすべきである。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日興千里台スカイタウン
建物の用途	居宅 (他の館で店舗利用あり。全館総戸数508戸)
建築時期及び	建築年月日 (登記記載) 昭和51年7月21日新築
経済的残存耐	経過年数 約44年
用年数等	経済的残存耐用年数 約6年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根 陸屋根
	外壁 吹付タイル等
	その他 260台収容駐車場 13,000円/月など(現在、空きなし)
設備等	エレベーター1基
建物の品等	普通程度
管理の形態等	管理組合:有, 名称:日興千里台スカイタウン管理組合 管理方式:委託管理 管理会社:日本ハウス株式会社 管理形態:常勤
管理の状況	普通程度
特記事項	修繕積立金:662,130,662円(令和2年6月30日現在) 回答照会時点では、大規模修繕の予定なし。 建築計画概要書、検査済証ともにあり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	3階 (C館3030号) 主な開口部の方位: 南向き (一面)	
床 面 積	60.49㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK	
仕 様	天 井	ビニルクロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	ビニルクロス等
	設 備	台所、風呂、トイレ
	その他	なし
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	6,430 円(月額)
	修繕積立金	6,619 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和2年6月30日現在) 156,588 円
専有部分の利用 状況等	所有者が居宅として占有している(空家)。	
特 記 事 項	室内は、概ね経年による老朽化と汚損が認められたほか、北側洋室及び脱衣室の壁面に黒カビ等による汚損、DKのフローリング床に損傷箇所、南西側和室壁面クロスの破損箇所、南東側和室の襖に破損等が認められた。また、インターホンが取り外されている設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

地価公示 吹田-22

所 在 : 吹田市佐井寺南が丘513番6 「佐井寺南が丘13-28」
価 格 : 207,000円/㎡
位 置 : 阪急千里線 千里山駅 東方 約1,400m (道路距離)
価格時点 : 令和2年1月1日
地 積 : 1,052㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東6m市道、三方路
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%)
地域の概要 : 中高層のマンションが多い区画整理済の住宅地域

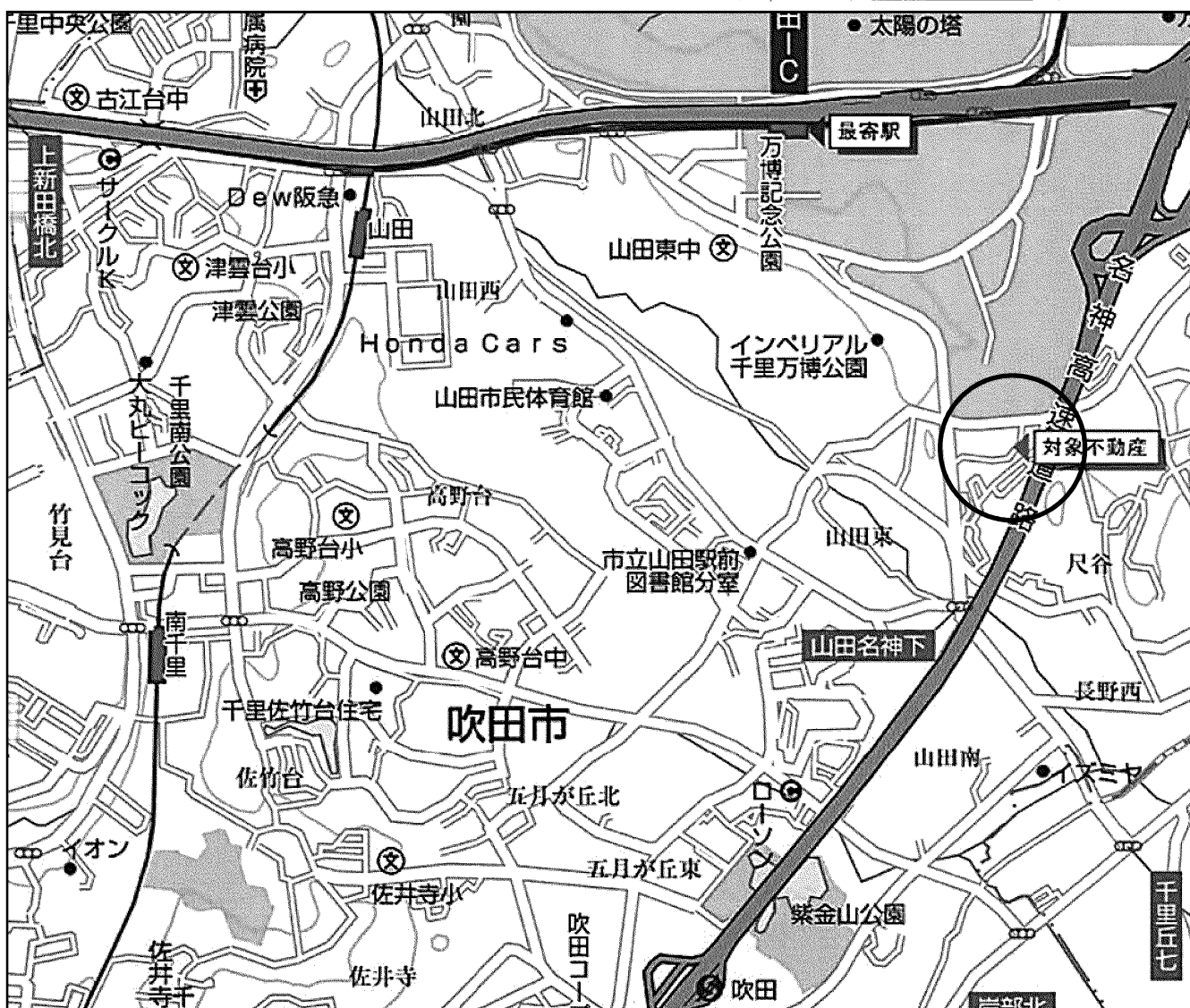
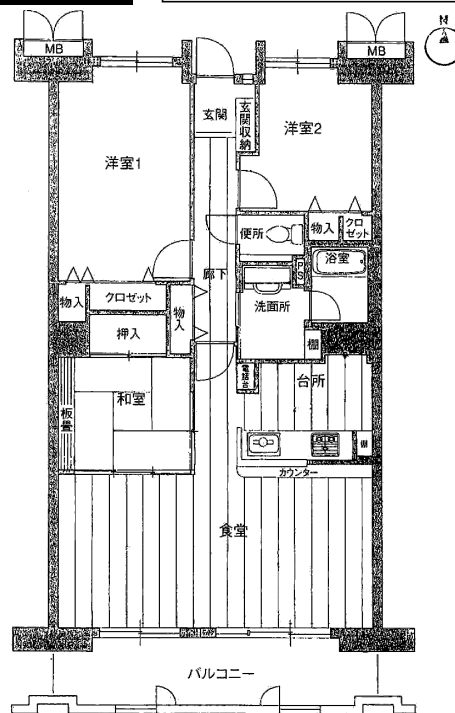
固定資産税評価額 (令和2年度)

物件 1 : 2,271,395,426円 (土地: 1701/1000000)
: 3,048,570円 (建物)

吹田市榎切山

該当地域の売却事例

代表所在 事件番号 マンション名	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競落価格 売却履歴
吹田市榎切山 84(ヶ) 1320	マンション 1	439万円 4件	821万1800円 (競落: 85-1号)
日興千里台D館 吹田市榎切山 82(ヶ) 2321	マンション 1	332万円 13件	723万8800円 (競落: 83-18号)
日興千里台B館 吹田市榎切山 81(ヶ) 2311	マンション 1	377万円 17件	883万8000円 (競落: 81-29号)
日興千里台E館			



92ケ2850

＜交通＞阪急線正雀駅 南東1.7km(道路)
＜公法規制＞1住(60/200)
＜接面道路＞公道・西 6.8m
建築 平成26年12月

【物件目録】

- 1 摂津市東別府4丁目241番2
宅地 82.66 m² (25.00坪)
- 2 同所同番地
家番=241番2
居宅 木造スレート葺2階建
1階 48.60 m²/2階 45.36 m²(28.42坪)

【登記簿謄本の概略】

差押年月日：R2. 6.18(物件2)
申立債権者：関西保証(株)
所 有 者：坂本明
債 務 者：所有者
1) 抵当権 3550万 H26.12.25 申立人
建築 平成26年12月

物件番号：1, 2
基準価額：1377万円
可能価額：1101万6000円
保証額：276万円

【租税公課等】

固定資産税(R2年度) 103,155円
都市計画税(R2年度) 26,072円

【物件明細書】

明細書日付：R2.10.15
〈買受人が負担することとなる他人の権利〉
なし

〈売却により成立する法定地上権の概要〉
なし

〈物件の占有状況等に関する特記事項〉
物件(2)
本件所有者が占有している。

〈その他買受の参考となる事項〉
なし

【現況調査報告書】

報告書日付：R2. 7.29
所有者が空家状態で占有

〈所有者の陳述〉

本件建物には一度も居住していない。

住居表示等：摂津市東別府4丁目30-42

【評価書】

評価書日付：R2. 8. 4

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（物件1）

位置・交通	阪急京都線 正雀駅 南東方 道路距離 約1.7km 近鉄バス 別府停留所 南東方 道路距離 約250m (別添「位置図」参照)
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶスーパー背後の住宅地域。特別な変動要因もなく、現況を維持するものと予測する。
主な公法上の規制等	都市計画区分 市街化区域 用途地域 第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 防火規制 準防火地域 その他の規制 /
画地条件	規模 82.66㎡ 形状 ほぼ長方形 間口・奥行 間口約6.6m（西側）・奥行約12.5m 高低差等 等高
接面道路の状況	西側 幅員約6.8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 接道状況 中間画地
土地の利用状況等	現況 居宅 東側 住宅 西側 道路 南側 住宅 北側 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。
土壌汚染等	閉鎖登記簿及び古い住宅地図等で、土壌汚染を疑わせるような記載は見られなかった。大阪府庁等で確認すると、対象地には有害物質使用特定施設は無いとの回答であった。なお、土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。
特記事項	特にない

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 平成26年12月18日新築 約6年 約19年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレートぶき ボード等 クロス等 クロス等 フローリング等 キッチン、洗面室、浴室、トイレ等 /
床面積（現況）	延 93.96㎡ 前記のとおり増築等はなく、現況数量は登記と同様である。	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 3LDK
品等	普通	
保守管理の状態	室内は経年相応の損傷が見られるほか、2階ホールの天井にクラックが認められる程度あり、また目的建物取得時より一度も居住したことがないと聴取され、保守管理状態は普通程度である。	
建物の利用状況	債務者兼所有者及び所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	○目的建物は、検査済証の交付がある建築物である。 ○設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

地価公示 摂津-6

所 在 : 摂津市東別府5丁目282番22 「東別府5-1-18-1」
価 格 : 151,000円/㎡
位 置 : 阪急京都線「正雀」駅の南東方約1.8km (道路距離)
価格時点 : 令和2年1月1日
地 積 : 70㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北4.5m私道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額 (令和2年度)

物件1 : 7,937,839円
物件2 : 6,045,315円

摂津市東別府4丁目

該当地域の売却事例

代表所在 事件番号	売却内容 物件番号	可能価額 入札件数	競落価格 売却履歴
摂津市東別府4丁目 90(ケ) 828	土地建物 1.2	761万円 4件	1626万円 (競落:91- 6号)
摂津市東別府4丁目 88(ケ) 1180	土地建物 1.2	947万円 9件	1896万円 (競落:89- 9号)
摂津市東別府4丁目 88(ヌ) 114	土地建物 1.2	357万円 1件	367万6001円 (競落:88- 9号)
摂津市東別府4丁目 84(ヌ) 198	土地建物 1.2	914万円 0件	(取下:85- 5号)
摂津市東別府4丁目 83(ケ) 994	土地建物 1.2	884万円 4件	1616万9999円 (競落:83-25号)

