

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月23日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 6月11日から 令和 7年 6月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月26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 7月10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 5月23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	5,380,000 4,304,000		1,080,000	67,260	12,438
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区浜寺諏訪森町中二丁228番地1

建物の名称 サンライズマンション・ドムス諏訪森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町中二丁228番1の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 79.64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 堺市西区浜寺諏訪森町中二丁228番1

地 目 宅地

地 積 914.70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 100万分の51577



物 件 明 細 書

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 木 下 竜 哉

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 堺市西区浜寺諏訪森町中二丁228番地1

建物の名称 サンライズマンション・ドムス諏訪森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町中二丁228番1の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 79.64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 堺市西区浜寺諏訪森町中二丁228番1

地 目 宅地

地 積 914.70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 100万分の51577



令和6年(ケ)第158号
令和7年1月15日受理
令和 年 月 日提出
7.2.-5

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 堺市西区浜寺諏訪森町中二丁228番地1

建物の名称 サンライズマンション・ドムス諏訪森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町中二丁228番1の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 79.64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 堺市西区浜寺諏訪森町中二丁228番1

地 目 宅地

地 積 914.70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 100万分の51577



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市西区浜寺諏訪森町中二丁228番地 ドムス諏訪森304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： 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 居宅（空家） 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 管理費月額 10,440円 修繕積立金月額 26,951円 (R6, 5月まで26,082円)	令和7年1月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年5月分～R7年1月分 計335,650円 ☐ 不明
管理費等照会先	興産管理サービス・西日本㈱	
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） ☐ 通路（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（概略）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（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、概ね地積測量図のとおりである。
- (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 「サンライズマンション ドムス 諏訪森」

表札表示 なし

郵便受け 表示なし 但し「ポスティング禁止」と表示封鎖されている。

なお電力、ガスは停止されている。

3 目的建物室内等の状況

- (1) 目的建物と室のバルコニー側窓ガラスに、台風によるひび割れがあり、和室入口内壁クロスに損傷箇所がある。
- (2) 目的建物LDの内壁クロスに損傷箇所、落書きがある。
- (3) 目的建物浴室の排水ボタンに不具合があり、扉が完全には閉まらない。又トイレ内壁のクロスに損傷箇所がある。
- (4) 目的建物西側、玄関から2つ目の洋室のドアに損傷箇所、フローリング一部に損傷箇所がありテープで覆われている。
- (5) 目的建物は築約39年経過であり、全体的に老朽化が顕著である。

4 管理費等について (2枚目記載の他)

- (1) 全戸数 19戸
- (2) 駐車場全7台 (月額使用料7,000円, 12,000円, 15,000円) 現在空き有
- (3) 管理人室 無し
- (4) 管理費, 修繕積立金の遅延損害金 29,438円 (R6. 5月分～R6. 12月分)
- (5) 水道料金滞納額 105,703円 (R6. 5月分～R7. 1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 所有者	(陳述及び提出文書(回答書)の要旨) 目的建物は空家で私は別に住んでいます。和室の窓が数年前の強い台風の影響でひび割れました。和室の入口を子供が小さきときに柵で封鎖していたので入口内壁クロスに損傷があります。その他落書きや壁の陥没、損傷もあり、風呂の排水用ボタンに不具合があり一気に排水はできませんが栓を取れば通常に排水できます。又風呂の扉も完全には閉まりません。トイレの中の壁にも損傷箇所があります。車には乗らないので駐車場は借りていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7年1月15日 14:50－15:00	物件所在地 当庁	物件及び占有確認（オートロック立入不能） 所有者宛照会書送付(回答あり)
R 7年1月16日 8:55－9:05 13:20－13:30	物件所在地 大阪法務局堺支局 当庁	物件及び占有確認 目的土地調査 公図等調査，閲覧・証明書請求 管理会社宛照会書電送
R 7年1月30日 11:05－11:40	物件所在地	現況調査 立入調査 評価人同行・協議 所有者と面談
(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 年 月 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，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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で，立会人 を立ち会わせ，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

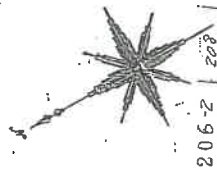
前 228 後・新 228-1. 228-2

112716 61.1.17
地積測量図

地番 228-1.228-2

土地の所在 堺市西区 堺市森町中2丁

堺市西区



211-2

206-2 228

219

229
-1.

225

226



(A 4 に縮小)

境界標示記号	
S	石
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属標
M	木刻
△	△

縮尺 1/250

** サツヤ キロメートル **

サツヤ	NO	サツヤ	ハイツ	サツヤ	ハイツ	サツヤ
②228	1	2.031	0.657	1.334367		
-2	2	6.460	1.549	10.006540		
	3	21.238	5.298	112.518924		
	4	21.238	2.083	44.238754		
	5	20.808	1.578	32.835024		
	6	18.919	0.798	15.097362		
		サツヤ	216.030971			
		1/2	108.0154855			108.01
④228		サツヤ	1022.721651			
-1		サツヤ	108.0154855			
		サツヤ	914.7061655			914.70
		* サツヤ	JEC M-2880	サツヤ	サツヤ	サツヤ

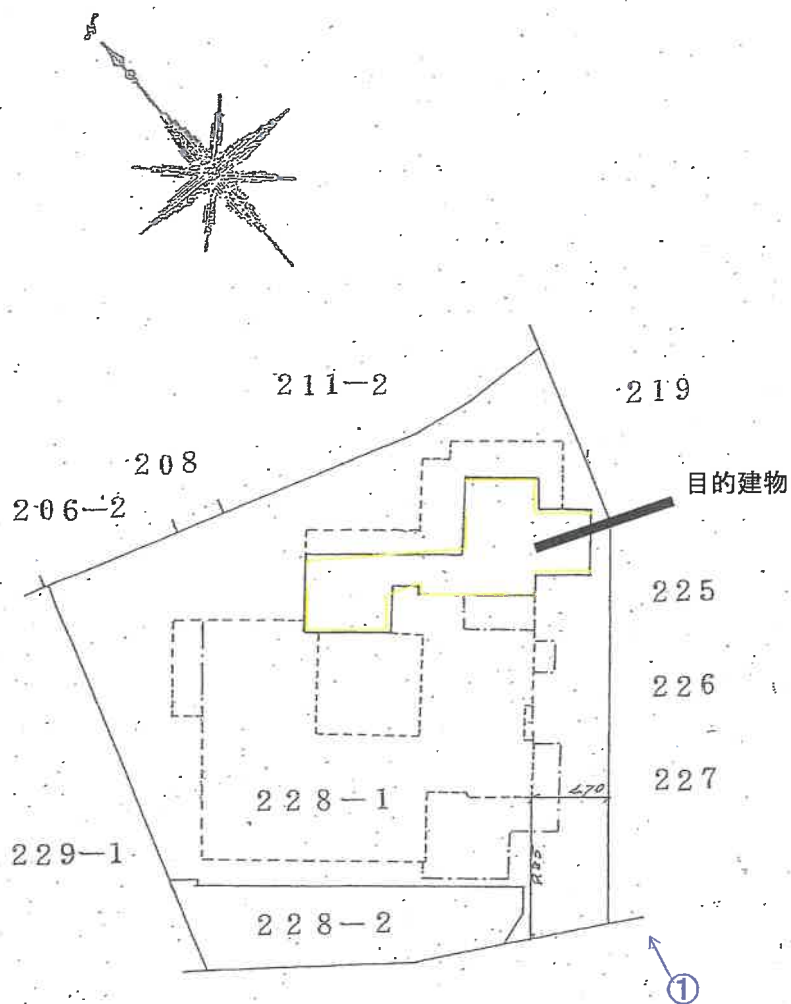
作製者

(昭和61年1月13日作成)

申請人

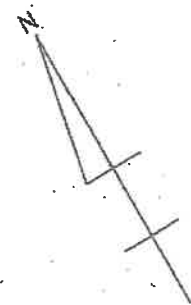
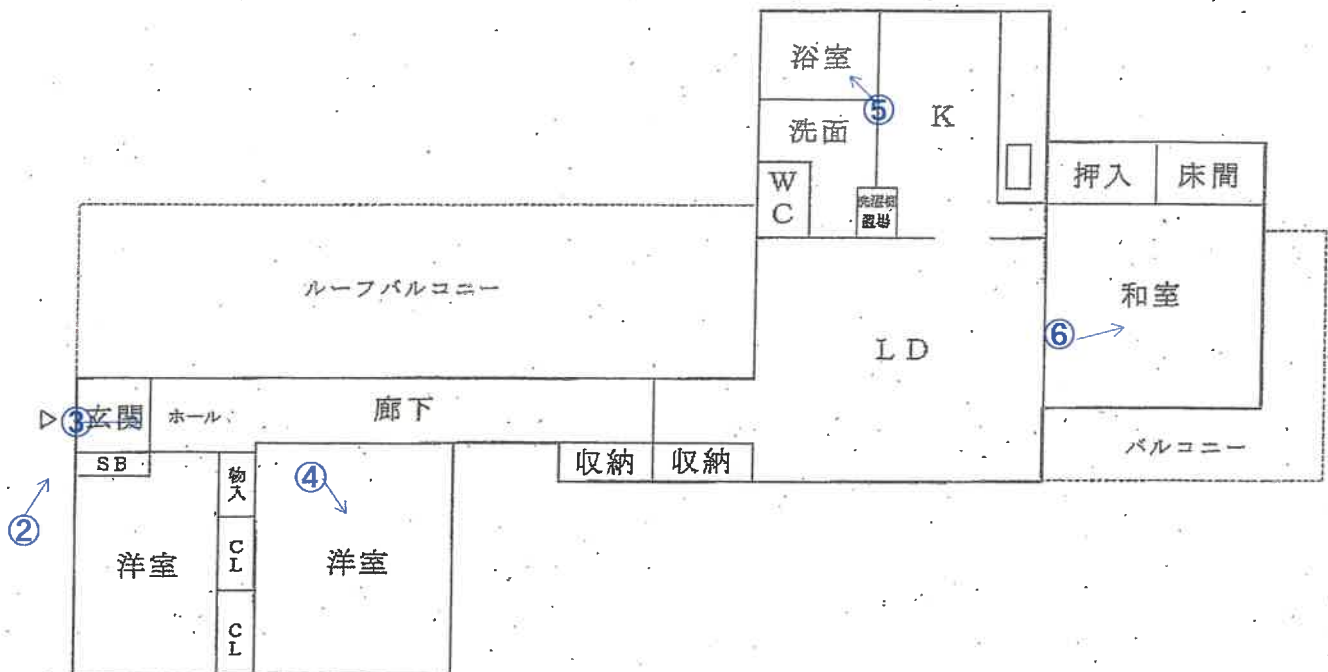
土地建物位置関係図(概略)

(←○ 写真撮影位置・方向)



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



②

目的建物
304号
(以下同)



③



④



⑤



⑥



令和6年（ケ）第158号
令和7年1月30日 現地調査
令和7年2月25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 5,380,000 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	・法務局には敷地権の目的たる土地の地積測量図は備え付けられておらず、残地計算である。残地計算の地積測量図や建物図面等をもとに現地にて確認の結果、地積は概ね登記通り、形状はこれらの建物図面等の通りと認められる。ただし正確には関係者立会いのうえ、専門家による測量を要する。 ・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。 ・規約設定共用部分のうち、以下については按分課税の対象になっている。管理人室(家屋番号;浜寺諏訪森町中2丁228番1の106), ポンプ室(未登記)		

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	南海本線「諏訪ノ森」駅 ほぼ南方 道路距離 約220m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションや戸建住宅、店舗併用住宅等が混在して建ち並ぶ地域。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	第2種高度地区、日影規制(二)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	914.70㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約7m(南側)・奥行(最長)約38m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南 側	幅員約3.5～4.0m舗装市道(法42-2項道路)に水路を介して概ね等高に接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況 等	現 況	地下1階付5階建の共同住宅等の敷地
	南 側	水路・道路・公園
	東 側	住宅
	西 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	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38年・同50年・平成元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	・法務局には敷地権の目的たる土地の地積測量図は備え付けられていない(残地計算のみ)。残地計算の地積測量図や建物図面等をもとに現地にて確認の結果、地積は概ね登記通り、形状は建物図面等の通りと認められる。ただし正確には関係者立ち会いのうえ、専門家による測量を要する。 ・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。 ・担当課によれば、敷地権の目的たる土地は水路の占用許可を取得していないため、原則として取得する必要があるとのことである。なお本件のように、水路を介してのみ道路に接続する場合には、水路の占用使用料は不要とのことであるが、その際には占用料免除申請が必要となる。詳細は担当課に確認されたい。 ・敷地権の目的たる土地の接道部分から、一棟の建物の地下駐車場に向けて下り傾斜になっている。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンライズマンション・ドムス諏訪森	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 19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61年1月14日 新築 経過年数 約39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	スレート葺・陸屋根
	外 壁	タイル貼、吹付タイル等
設 備 等	オートロック, 駐車場7台 (7,000・12,000・15,000円),	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管 理 組 合：有, 名称: サンライズマンション・ドムス諏訪森管理組合 管 理 方 式：委託管理 管 理 会 社：興産管理サービス・西日本(株) 管理形態：管理人不在(電話で連絡)	
管 理 の 状 況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金: 38,654,405 円(令和6年12月31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】平成27年実施済み 【予定】なし ・完了検査を受けている。 ・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。	

(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 (304号室) 開口部の方位: 北・東・南向き (三方角室)	
床 面 積	79.64㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス・板貼ほか
	床	フローリング・カーペット・畳ほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	10,440 円(月額)
	修繕積立金	26,951 円(月額)
	滞 納 額	335,650円(令和7年1月17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	・目的物件は築後約39年経過しており、現況空き家である。東側和室のバルコニーに面したガラスにひび割れが生じており、台風によるものとのことである。当該和室にはクロスの浮き、建具の損傷、畳の落書きもみられる。LDの内壁に陥没やクロス剥離、落書きがみられ、クロスは全体的に変色している。トイレの内壁に陥没、浴室の排水とドアに不具合がある。西側玄関脇から2つめの洋室の内壁に陥没、ドアと床に損傷がある。維持管理の状態があまり良好とはいえず、全体的に老朽化が進んでおり、経年以上の減価と認められる。 ・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、遅延損害金(滞納額29,438円(R6年5月～R6年12月))、水道料金(滞納額105,703円(R6年5月～R7年1月:水道使用期間は2024/1/17～2024/11/18))がある。	

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)
230,000	79.64	0.18	3,297,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約39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39年＋経済的残存耐用年数11年))}×(観察減価1-0.3)≒0.18

※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)
130,000	0.81	914.70	0.85	$\frac{51,577}{1,000,000}$	4,223,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $147,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/111 \div 130,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.03	0.98	1.10	1.00	1.11

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	0.90	0.90	0.81

その他: 水路を介する、地下駐車場が道路面から下り傾斜の先に位置する

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)
3,297,000	4,223,000	1.05	7,896,000

ウ 個別格差:	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合(相乗積)
	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05

※1 階層 : 3階

※2 三方角室

※3 その他: 特になし

(基準戸: 3F、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)
119,000	1.05	79.64	9,951,000

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	堺市堺区柏木町2丁	堺市堺区東湊町2丁
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	8階／11階	4階／7階
面 積	約59㎡	約81㎡
建築時期	昭和62年3月	平成12年2月
取引時点	令和6年11月	令和 6年11月
取引形態	競落	競落
事例価格	113,000円／㎡	249,000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	113,000	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{107}$	119,000
B	249,000	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{132}$	$\frac{100}{155}$	119,000
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/㎡)
							119,000

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。

《 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 7.5%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
592 千円 (16.8%)	376 千円	8.5%	4,424 千円	221 千円	4,203 千円	0.69656	2,928 千円 (83.2%)	3,520 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	900	900	900	900	900	900
	共益費収入	60	60	60	60	60	60
	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	960	960	960	960	960	960
	空室損失	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	912	912	912	912	912	912
イ 支出	維持管理費	125	125	125	125	125	125
	修繕費	323	323	323	323	323	323
	公租公課	80	80	80	80	80	80
	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	536	536	536	536	536	536
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
総費用合計		1,536	536	536	536	536	536
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		56%	56%	56%	56%	56%	56%
エ 有効純収益		-624	376	376	376	376	376
オ 複利現価率(割引率7.5%)		0.93023	0.86533	0.80496	0.74880	0.69656	
カ 有効純収益の現価		-580	325	303	282	262	

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	7,896,000	1.00	7,896,000
② 比 準 価 格	9,951,000	1.00	9,951,000
③ 収 益 価 格			3,520,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	8,897,000		

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
8,897,000	0.95	0.70	0.91	0	5,380,000

イ 市場性修正

目的専有部分を含む一棟の建物にエレベーターがないこと、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【堺西－14】

所 在 : 堺市西区浜寺諏訪森町中3丁248番4外
価 格 : 147,000円/㎡
位 置 : 南海本線「諏訪ノ森」駅 南方 約450m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西5m市道
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%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地

符号1 53,588,614 円 (敷地権の割合: 51,577 / 1000000)

建物 4,131,961 円 (建物:専有部分)

規約共用部分 6,403 円 (浜寺諏訪森町中2丁228番1の106:按分後の評価額)

8,001 円 (未登記:按分後の評価額)

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、参照)
- 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 堺市西区浜寺諏訪森町中二丁228番地1

建物の名称 サンライズマンション・ドムス諏訪森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町中二丁228番1の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 79.64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 堺市西区浜寺諏訪森町中二丁228番1

地 目 宅地

地 積 914.70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 100万分の51577



位置図

最寄駅

対象不動産

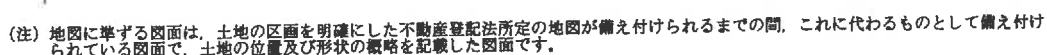
公示地

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



イ	169-10	ハ	169-9	ホ	189-8	ト	190-9	リ	178-1	ル	178-6
ロ	169-5	ニ	175-9	ヘ	190-10	チ	178-13	ヌ	178-7	ツ	つづく



地番区域見出

中町森訪舘寺浜

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。

地図整理番号：M63402
(1/2)

登記官

A 4判に縮小

登記年月日：昭和61年1月17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。
令和6年11月28日 大阪法務局堺支局

網誌刊

A 4 判に縮小

地圖整理番号: M63403

112716 61.1.17 地積測量図

前 228 後・新 228-1. 228-2

地	番	228-1, 228-2
---	---	--------------

土地の所在
堺市浜寺諏訪森町中2丁

区
西
市
界



211-2

206-2

219

A228-1

229
-1.

226

境界表示記号	枕
S	石
C	コンクリート
P	プラスチック
R	金網
M	木

人請申

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

(昭和61年1月13日作製)

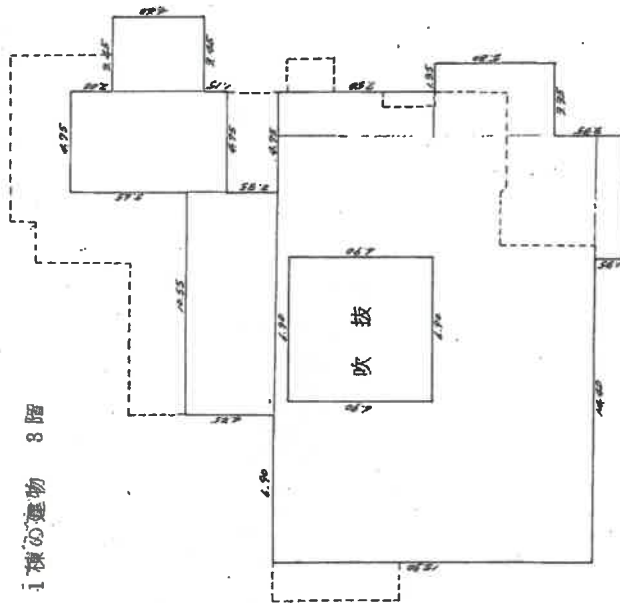
士地家屬關重士

地圖整理番号: M63403

登記年月日：昭和61年2月6日

各階平面図

1棟の建物 8階



15.30 × 7.50	—	114.7500
12.70 × 7.80	—	99.0600
6.90 × 0.60	—	4.1400
7.80 × 7.50	—	58.5000
8.85 × 5.80	—	19.4800
5.80 × 1.35	—	7.8300
10.55 × 4.25	—	44.8375
7.55 × 4.75	—	35.8625
4.40 × 8.45	—	15.1800
計		399.5900

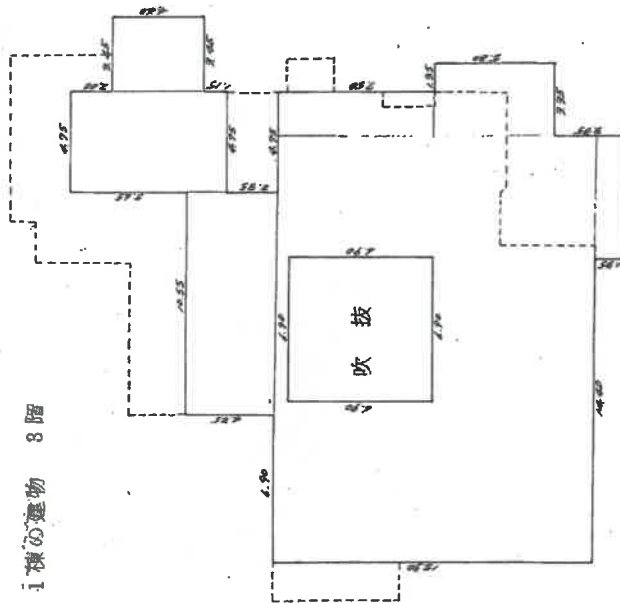
床面積 399.59㎡

家屋番号

228-1-301~304

各階平面図

1棟の建物 8階



15.30 × 7.50	—	114.7500
12.70 × 7.80	—	99.0600
6.90 × 0.60	—	4.1400
7.80 × 7.50	—	58.5000
8.85 × 5.80	—	19.4800
5.80 × 1.35	—	7.8300
10.55 × 4.25	—	44.8375
7.55 × 4.75	—	35.8625
4.40 × 8.45	—	15.1800
計		399.5900

床面積 399.59㎡

家屋番号

228-1-301~304

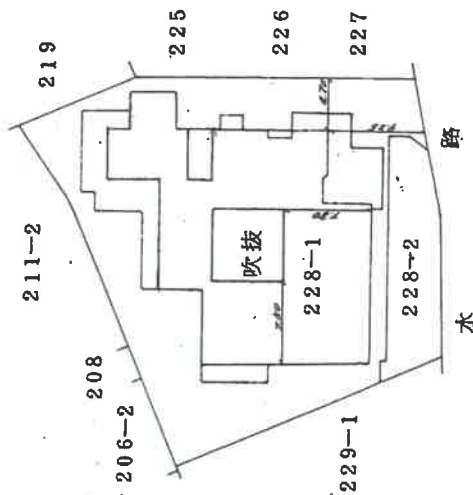
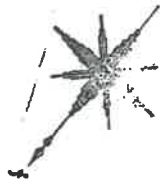
5216285 建物各階平面図 3/6

家屋番号

建物の所在 堺市西区 一堺市浜寺諏訪森町中2丁228番地1

堺市西区

61.2.6



作製者

土地調査士 高橋 敏夫

昭和61年1月18日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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11月28日 大阪法務局堺支局 登記官

登記年月日：昭和61年2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。
令和6年11月28日 大阪法務局堺支局

登記官

各階平面図

5216302

建物各階平面図

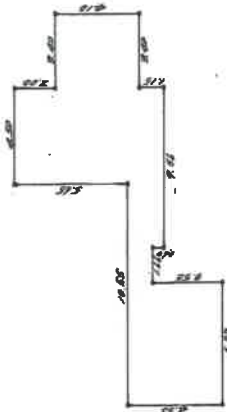
家屋番号 近寺諏訪森町中2丁
228-1-804

建物の所在 堺市西区 近寺諏訪森町中2丁228番地1

堺市西区

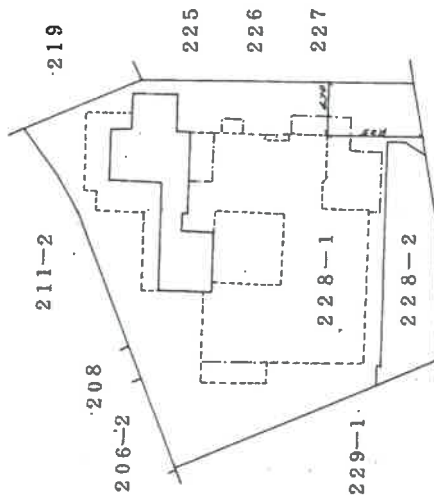
61.2.6

専有建物



** ㎡ **

4.10 X 3.40	=	13.9400
7.25 X 4.50	=	32.6250
1.60 X 3.06	=	4.8960
1.00 X 1.66	=	1.6600
4.55 X 5.83	=	26.5265
Σ		79.6475
		79.64



建物の存する部分 8階

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

1年1月18日(作製)

申請人

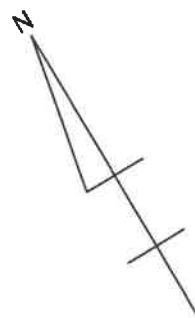
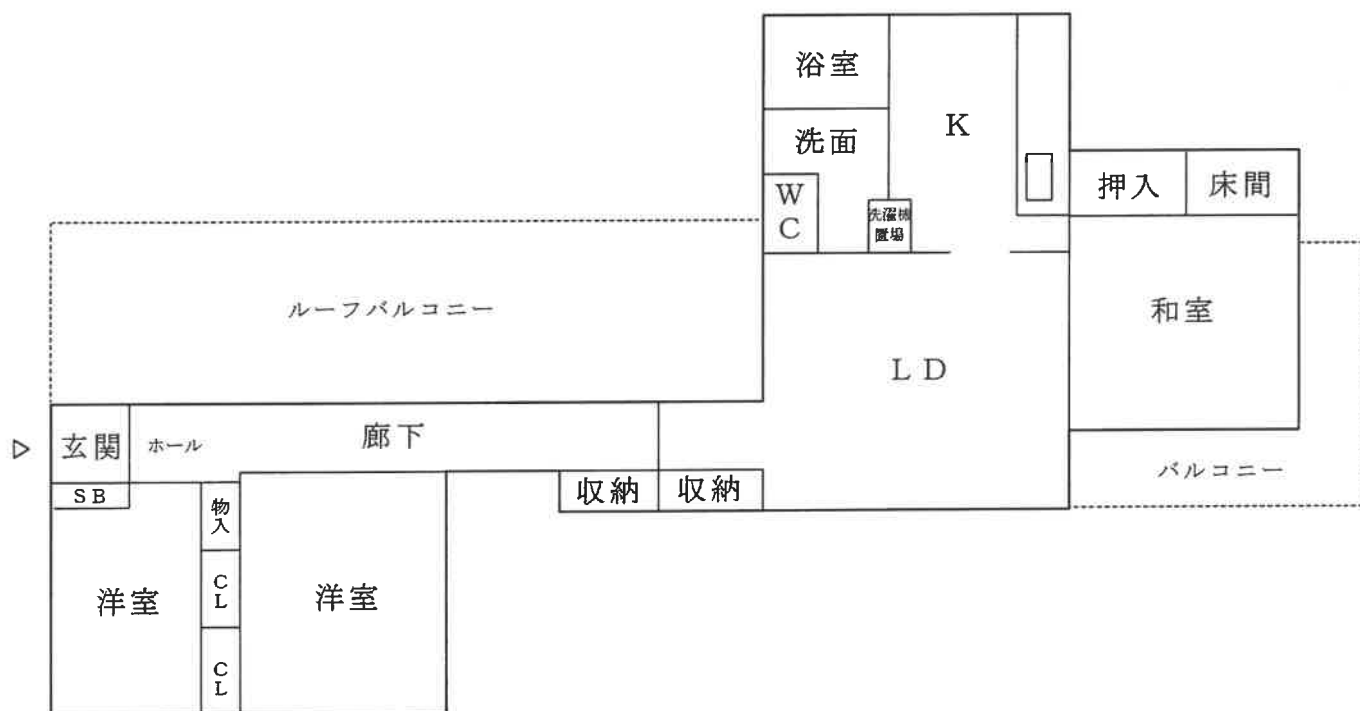
縮尺

1/500

A4判に縮小

地図整理番号：M63404

間取図（概略）



令和6年（ケ）第158号事件