

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8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 8月 27日から 令和 7年 9月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 11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 7年 9月 25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 7年 8月 8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	8,990,000 7,192,000		1,800,000	85,513	15,501
	</				



11

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西四丁308番地1、347番地3

建物の名称 ダイアパレス諏訪森ガーデンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町西四丁308番1の206

建物の名称 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 62.55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西四丁308番1

地 目 宅地

地 積 1548.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区浜寺諏訪森町西四丁347番3

地 目 宅地

地 積 280.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 250929分の6596



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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の符号2敷地部分】

地上権

原 因 平成13年3月9日設定

目 的 地中排水施設の埋設及び維持管理

範 囲 東京湾平均海面の上マイナス0.730メートルから上2.467メートルの間

地上権者 堺市

存続期間 地中排水施設存続期間中

地 代 無償

特 約 地中排水施設の維持管理を阻害する建築物及び工作物を設置してはならない。

【その余の部分】

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西四丁308番地1、347番地3

建物の名称 ダイアパレス諏訪森ガーデンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町西四丁308番1の206

建物の名称 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 62.55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西四丁308番1

地 目 宅地

地 積 1548.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区浜寺諏訪森町西四丁347番3

地 目 宅地

地 積 280.92平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 250929分の6596



令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年 3月10日受理
令和 年 月 日提出
7.4.-7

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉 村 博 正

(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西四丁308番地1、347番地3

建物の名称 ダイアパレス諏訪森ガーデンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町西四丁308番1の206

建物の名称 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 62.55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西四丁308番1

地 目 宅地

地 積 1548.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区浜寺諏訪森町西四丁347番3

地 目 宅地

地 積 280.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 250929分の6596



(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	堺市西区浜寺諏訪森町西四丁308番地1（206号（ダイアパレス諏訪森ガーデンパーク））													
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 <table border="0"><tr><td rowspan="3">{</td><td>種 類：</td></tr><tr><td>構 造：</td></tr><tr><td>床面積：</td></tr></table>			{	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	☒ 以下のとおり 管 理 費 9,300円 修繕積立金 10,820円 円 円 円	令和7年3月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～ 令和7年3月分 計60,720円 ☐ 不明												
管理費等照会先	株式会社 東急コミュニティー													
その他の事項	「その他の事項」のとおり													
敷 地 権	符号1, 2													
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1, 2） ☐ 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, 2） ☐ 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 <table border="0"><tr><td rowspan="2">{</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年（ ）第</td><td>号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table>			{	地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号	保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和		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

(3) 校目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓のローマ字表記がある。
- (2) 1階集合郵便受けの表示は、所有者の姓のローマ字表記がある。

2 目的土地（符号1，2）の状況等

- (1) 目的土地（符号1，2）は、目的建物が所在するマンションの敷地及び駐車場等として使用されている。
- (2) 目的土地（符号1，2）の形状等は、形状は建物図面に、地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、目的土地（符号1）は法務局に備え付けの地積測量図がないことから、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（符号1，2）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、マンション「ダイアパレス諏訪森ガーデンパーク」の206号室で、登記事項証明書の記載によると平成14年6月3日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物は、フローリングが全体的に浮きや汚れがあり、内壁クロスがタバコのヤニによる汚れや臭気が感じられるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居として使用しているものと認めた。

4 その他

(1) 地上権の設定

目的土地（符号2）には次の地上権が設定されている。

原因 平成13年3月9日設定

目的 地中排水施設の埋設及び維持管理

範囲 東京湾平均海面の上マイナス0・730メートルから上2・467メートルの間

存続期間 地中排水施設存続期間中

地代 無償

特約 地中排水施設の維持管理を阻害する建築物及び工作物を設置してはならない

地上権者 堺市

(2) 規約設定共用部分

規約設定共用部分として、管理員事務室（家屋番号308-1-1）及び電気室（家屋番号308-1-2）があり、持分に応じて按分課税されている。

(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
■ 所有者	(1) 目的建物には、私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物の水回りにも不具合はありません。
■ 管理会社の担当者	(1) 管理組合が管理費等及び使用料について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができます。 (2) 当マンションは、全戸数32戸で賃貸用駐車場設備が15台分あり、月額駐車料金は6,000円～10,000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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月18日 11:40-11:55	物件所在地	現況調査, 所有者と面談, 在宅要請書・照会書手交(回答なし), 写真撮影
令和7年3月19日	執行官室	管理会社に照会書送付(回答あり)
令和7年3月24日 15:50-16:00	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年3月28日 8:55-9:15	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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 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

A 森訪譚寺
町西四丁

A 4 型 (小)

登記年月日：昭和46年3月17日

前
347-2 347-2、347-3 新
308-1、347-3
地 番 347-2、3
347-3

土地の所在
堺市浪子諏訪森町西4丁
堺市西区

113712

46.3.17

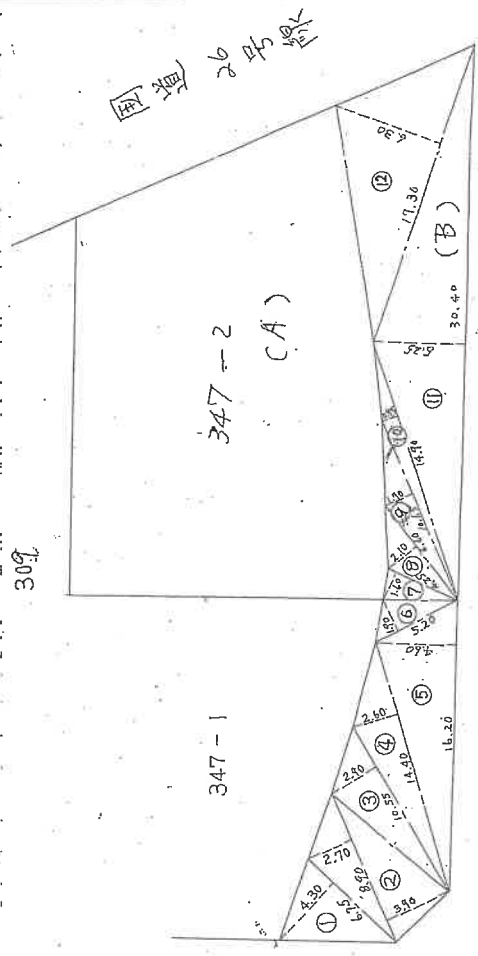
作製年月日
昭和46年3月3日

作製者
嘱託者

(B)

底辺	高さ	倍面積
1 6.75	4.30	29.025
2 8.90	270+390	58.740
3 10.55	2.90	30.595
4 14.45	2.60	37.570
5 16.20	4.60	74.520
6 5.20	1.90	9.880
7 4.25	1.60	6.800
8 6.60	2.10	13.860
9 10.65	1.70	18.105
10 14.90	0.95	14.155
11 30.40	5.25	159.600
12 17.30	6.30	108.990
計		561.840
2除		280.92

$$A = 66323 - 280.92 = 382.51$$



縮尺 1/300

A4用紙に縮小

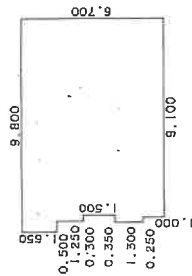
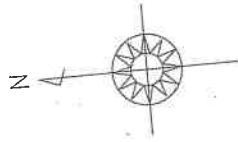
各階平面図

5217848
建築物図面

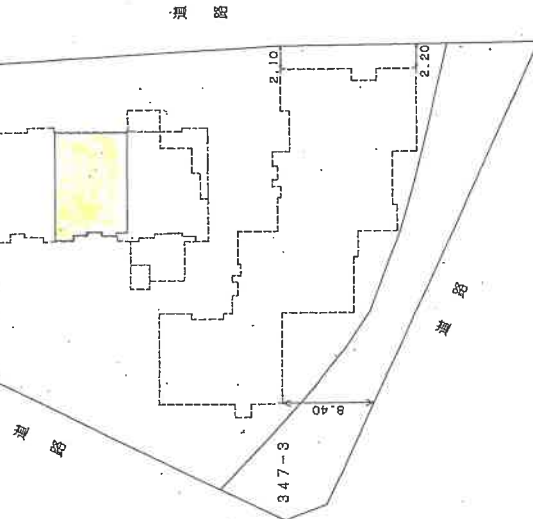
家屋番号	浜寺諏訪森町西4丁 308番1の206
建物の所在	堺市西区 堺市浜寺諏訪森町西4丁308番地1・347番地3 1488

築地

堺市西区



床面積	
1.850 X 0.500 =	0.925000
1.300 X 0.250 =	0.325000
2.900 X 0.300 =	0.870000
2.300 X 0.100 =	0.230000
5.700 X 9.000 =	51.300000
合 計	62.550000
床面積	62.55 m ²



建物の存する部分2階

作製者

申請人

縮尺 1/250

14年 7月 15日作製

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成14年8月8日

公用

各階平面図

5217833 各階平面図
建築物図面

家屋番号

308-1-201 ~ 308-1-207
308-1-301 ~ 308-1-307

堺市西区 堺市浜寺諏訪森町西4丁308番地1.347番地3 14.8.8

2階~3階
(各階同型)

一棟の建物

求積表

1.300 X 1.200 =	1.600000
11.300 X 7.800 =	88.140000
2.925 X 0.500 =	1.462500
5.400 X 0.500 =	2.700000
11.150 X 1.600 =	17.840000
10.650 X 1.250 =	13.312500
11.150 X 0.800 =	8.920000
10.350 X 1.025 =	10.607500
10.650 X 0.925 =	9.856250
11.050 X 2.400 =	26.520000
10.800 X 0.825 =	8.925000
10.300 X 1.025 =	10.557500
11.100 X 0.600 =	6.660000
10.850 X 1.250 =	13.562500
11.100 X 1.300 =	14.430000
11.800 X 3.725 =	43.955000
12.600 X 2.725 =	34.335000
6.500 X 1.050 =	6.825000
3.800 X 1.050 =	3.990000
1.150 X 0.500 =	0.575000
2.000 X 0.350 =	0.700000
2.850 X 0.450 =	1.282500
3.700 X 0.800 =	2.960000
3.450 X 0.100 =	0.345000
4.950 X 0.250 =	1.237500
4.550 X 0.090 =	0.409500
2.400 X 0.300 =	0.720000
5.800 X 0.300 =	1.740000
8.206 X 0.100 =	0.820600
22.000 X 9.200 =	202.400000
2.400 X 0.400 =	0.960000
2.400 X 0.300 =	0.720000
1.750 X 2.200 =	3.850000
合計	561.095000
床面積	561.09 m ²

A4判に縮小

作製者

4年 7月 15日作製

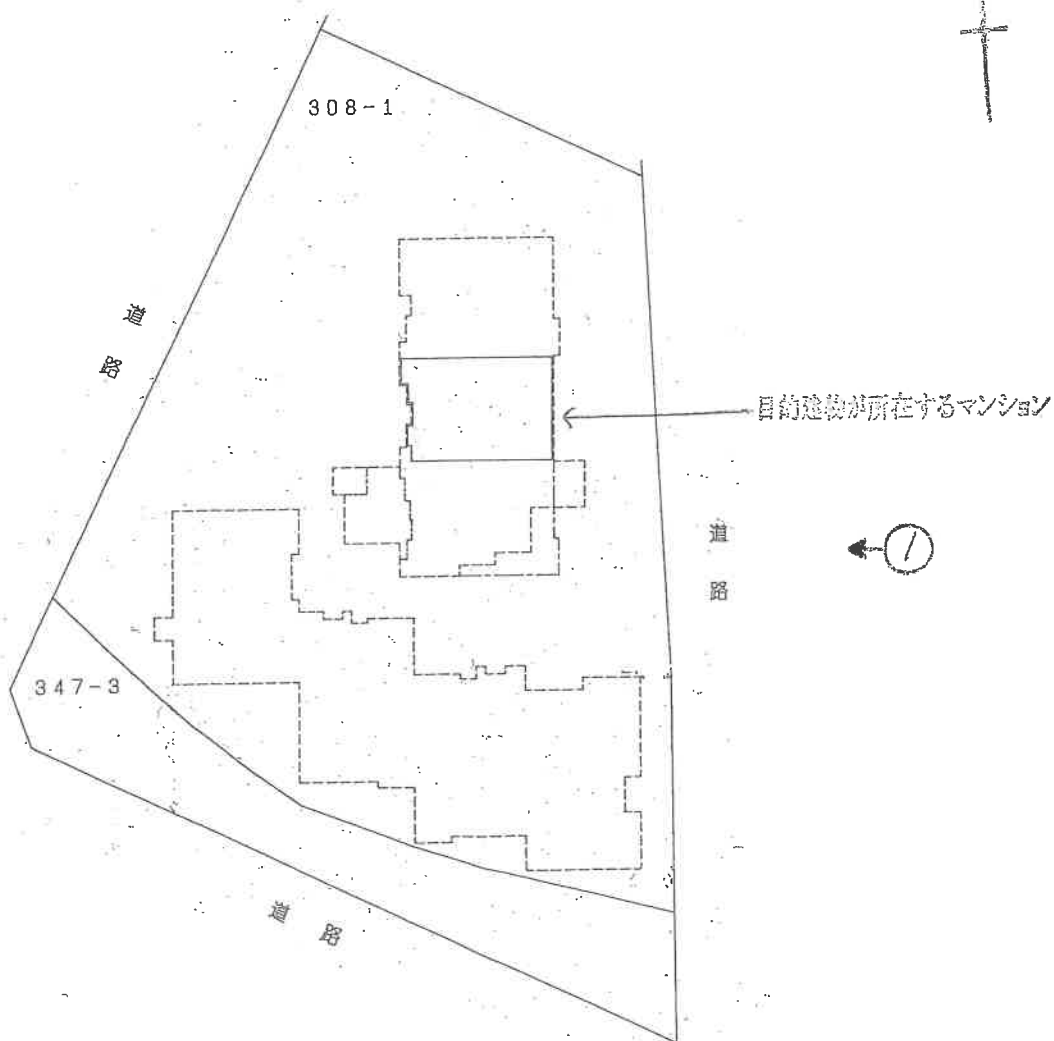
縮尺

申請人

縮尺

1/250

写真撮影位置方向図

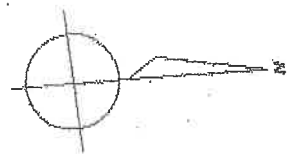
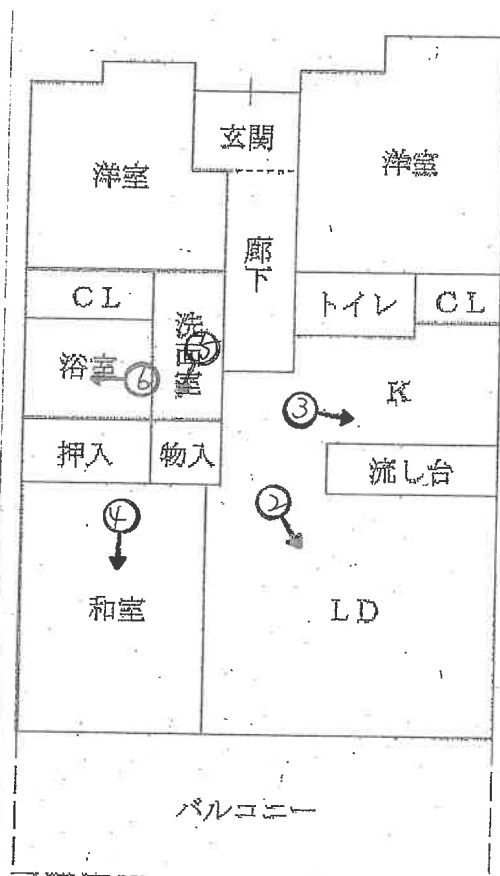


(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第22号

(// 枚目)

間 取 図 (概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第22号

(12枚目)

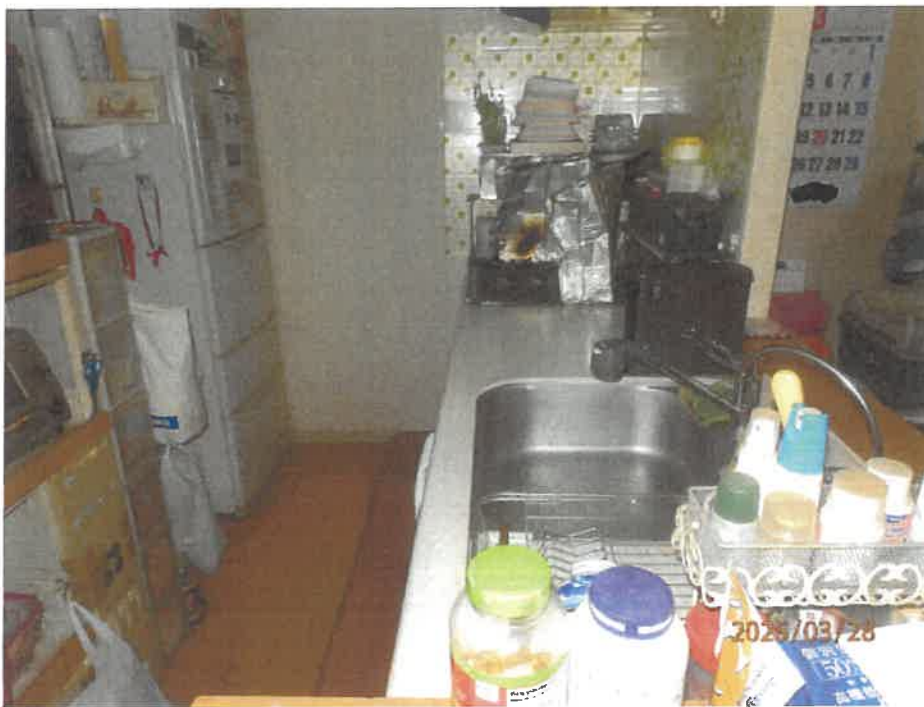
目的建物が所在するマンション



①



②



③



④



5



6

令和7年（ケ）第22号
令和7年3月28日 現地調査
令和7年5月1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

緒 方 正 弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,990,000 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	・敷地権の目的である土地(符号1・2)の形状等は建物図面に、地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、目的土地(符号1)は法務局に備え付けの地積測量図がないことから、正確には隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 ・目的土地(符号2)には、次の地上権の設定がある。 原因 平成13年3月9日設定 目的 地中排水施設の埋設及び維持管理 範囲 東京湾平均海面の上マイナス0.730メートルから上2.467メートルの間 存続期間 地中排水施設存続期間中 地代 無償 特約 地中排水施設の維持管理を阻害する建築物及び工作物を設置してはならない 地上権者 堺市 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 ・一棟の建物には共用部分が存し、市税事務所での聴取によれば、固定資産公課証明書記載の目的建物の課税床面積(68.36㎡)は、共用部分の面積按分を含む。また、固定資産公課証明書には、別途共用物件(①家屋番号:308-1-1, 種類:管理員事務室, ②家屋番号:308-1-2, 種類:電気室)があり、持ち分に応じて按分課税されている。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、評価数量は公簿数量を採用した。		

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	南海本線「諏訪ノ森」駅 南西方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	府道沿いの共同住宅を主として店舗や戸建住宅等も見られる地域。 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	
		東側の道路境界から25m 迄	東側の道路境界から25m 超
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	建築基準法第22条指定 区域	
その他の規制	浜寺風致地区, 宅地造 成等工事規制区域, 日 影規制(5h／3h)		浜寺風致地区, 宅地造 成等工事規制区域, 日 影規制(4h／2.5h), 第1 種高度地区, 建築物の高 さの限度10m
画 地 条 件	規 模	1828.97㎡	符号1・2合計
	形 状	略台形	
	間 口 ・ 奥 行	間口(東側)約57m・奥行(間口の中心から西方向 に)約40m	
	高 低 差 等	平坦地	
接面道路の状況	東 側	幅員約27m舗装府道(法42-1-1号道路)に概ね等 高に接面。	
	北西側	幅員約5.4m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等 高に接面。	
	南西側	幅員約5.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等 高に接面。	
	接道状況	三方路地	
土地の利用状況 等	現 況	5階建共同住宅等の敷地として利用されている。	
	東 側	道路	
	北東 側	店舗	
	北西 側	道路	
	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	
	(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において，目的土地には特定施設等の指定はない。しかし，昭和38年・同50年・平成元年の住宅地図の資料調査によると，昭和50年・平成元年当時の住宅地図では目的土地の北東側にガソリンスタンドの記載が認められた。担当課での調査によっても，同施設が存していた土地は過去に水質汚濁防止法上の特定施設の届出があったことが判明したことから，目的土地への「もらい汚染」等の土壌汚染の可能性を否定できないと判断した。なお，土壌汚染の有無，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	・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば，目的土地付近は高潮浸水想定区域(3.0m～5.0m)及び津波浸水想定(0.5m～3.0m)に指定されている。大阪府洪水リスク表示図においても目的土地付近は危険度Ⅱ(床上浸水程度(0.5m以上3.0m未満))に指定されている。また，堺市のハザードマップにおいても石津川浸水想定(0.5m以上3.0m未満)のエリア内とされている。各種ハザードマップの記載については随時追加変更の可能性があるので，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。

以 下 余 白

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス諏訪森ガーデンパーク	
建物の用途	共同住宅	総戸数 32 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14年6月3日 新築	
	経過年数	約23 年
	経済的残存耐用年数	約22 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	屋 根	露出アスファルトシート防水
	外 壁	タイル貼(一部吹付タイル)
設 備 等	オートロック, エレベータ, 駐車場(15台分:月額6,000円～10,000円, 管理会社の回答による), 宅配ボックスほか	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: 有, 名称: ダイアパレス諏訪森ガーデンパーク管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社 東急コミュニティー 管理形態: 管理人日勤(月曜日～木曜日 9時～15時30分)	
管理の状況	普通程度	
特記事項	・修繕積立金: 24,320,302 円(令和7年3月26日現在) ・一棟の建物は建築確認を受けており, 完了検査済である。 ・管理会社からの回答によれば, 改修計画は無とのことである。 ・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。 ・修繕積立金は管理会社の回答による。	

(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: 東向き (中間住戸)	
床 面 積	62.55㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー 東側 約13.8㎡	
仕 様	天 井	クロスほか
	床	フローリング・畳ほか
	内 壁	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	9,300 円(月額)
	修繕積立金	10,820 円(月額)
	滞 納 額	60,720円(令和7年3月26日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書に記載のとおり。	
特 記 事 項	・目的建物は、フローリングが全体的に浮きや汚れがあり、室内のクロスがタバコのヤニによる汚れや臭気を感じられるなど概ね経年相応の建物の劣化・老朽化が認められた。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また、設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には家財道具や日用品等の動産類が多数存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。	

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)
350,000	62.55	0.46	10,071,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数 約23年

経済的残存耐用年数 約22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。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×(経済的残存耐用年数22年／(経過年数23年＋経済的残存耐用年数22年))}×(観察減価1-0.1)≒0.46

※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)
149,000	0.81	1,828.97	0.90	$\frac{6,596}{250,929}$	5,222,000

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

$149,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 97 \div 149,000 \text{ 円/㎡}$

◇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

接面・方位 : 方位1.03

◇地域格差 :	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.92	1.00	1.03	1.02	0.97

行政 : 容積率1.02

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	0.90	0.95	0.92	0.81

接面・方位 : 方位(規模が大きいことを考慮)1.00, 三方路1.03(相乗積)

その他 : 符号2に地上権が設定されている0.92

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、-10%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)
10,071,000	5,222,000	0.99	15,140,000

ウ 個別格差:	階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	0.99	1.00	1.00	1.00	0.99

階層 : 低層階0.99

(基準戸: 4F, 東向き中間住戸=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)
226,000	0.99	62.55	13,995,000

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	堺市西区浜寺石津町中2丁	堺市西区浜寺諏訪森町西4丁
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	9階／10階	5階／5階
面 積	約66㎡	約72㎡
建築時期	平成10年8月	平成14年6月
取引時点	令和6年7月	令和3年8月
取引形態	競売	一般売買
事例価格	249,000円／㎡	227,000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)
①	249,000	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	240,000
②	227,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	212,000
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/㎡)
							226,000

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もので、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 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 8.5%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,670 千円 (29.1%)	611 千円	9.5%	6,432 千円	322 千円	6,110 千円	0.66505	4,063 千円 (70.9%)	5,733 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	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
	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	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
	空室損失	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	969	969	969	969	969	969
イ 支出	維持管理費	112	112	112	112	112	112
	修繕費	130	130	130	130	130	130
	公租公課	101	101	101	101	101	101
	損害保険料	15	15	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	358	358	358	358	358	358
	資本的支出	800	0	0	0	0	
	総費用合計	1,158	358	358	358	358	358
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		35%	35%	35%	35%	35%	35%
エ 有効純収益		-189	611	611	611	611	611
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		-174	519	478	441	406	

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30%、比準価格に60%、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	15,140,000	1.00	15,140,000
② 比 準 価 格	13,995,000	1.00	13,995,000
③ 収 益 価 格			5,733,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	13,512,000		

イ 占有減価：

本件の場合不要

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
13,512,000	0.97	0.70	0.98	0	8,990,000

イ 市場性修正

目的土地について土壤汚染の可能性を否定できない。専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できないが、実際の土壤汚染の存否にかかわらず、そのリスクにより市場性の減退が認められる。よって、これらの要因を考慮して、上記の通り市場性修正を行うことが妥当と判断した。

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のうえ、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 : 149,000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7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)	141,175,967 円(敷地全体: 持分	6596/250929	)
土地(符号2)	25,618,780 円(敷地全体: 持分	6596/250929	)
建物	5,017,190 円(建物: 専有部分)		
建物	537,241 円(家屋番号308-1-1, 共用物件)		
建物	954,117 円(家屋番号308-1-2, 共用物件)		

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・土地所在図(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 堺市西区浜寺諏訪森町西四丁308番地1、347番地3

建物の名称 ダイアパレス諏訪森ガーデンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町西四丁308番1の206

建物の名称 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 62.55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西四丁308番1

地 目 宅地

地 積 1548.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区浜寺諏訪森町西四丁347番3

地 目 宅地

地 積 280.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 250929分の6596



位置図



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



(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。



A 浜寺源訪森町西四丁

請求部	所在	堺市西区浜寺源訪森町西四丁				地番	308番1			
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。

令和7年1月27日
大阪法務局堺支局

請求番号：24-2
(1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和46年3月17日

前 347-2	後 347-2, 347-3	新 348-1, 347-3
地 番 347-3		
土地の所在 堺市西区 堺市浜寺諏訪森町西4丁		

土地
地籍
測量
図

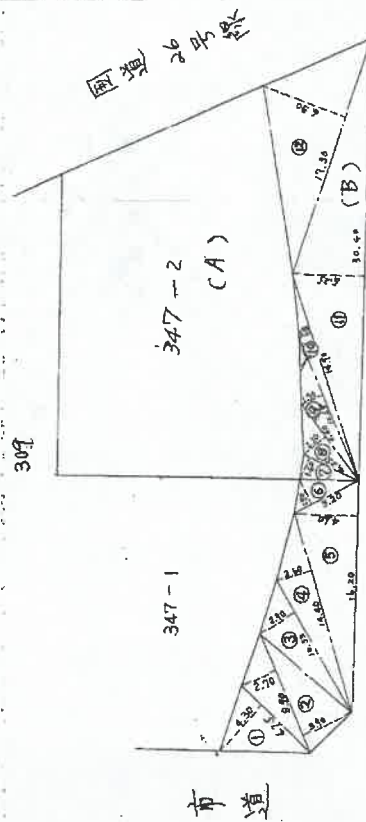
113712

46.3.17

作製年月日	昭和46年3月3日
作製者	

(B)

	底辺	高さ	積面積
1	6.75	4.30	29.025
2	8.90	2.70+3.90	58.740
3	10.55	2.90	30.595
4	14.45	2.60	37.570
5	16.20	4.60	74.520
6	5.20	1.90	9.880
7	4.25	1.60	6.800
8	6.60	2.10	13.860
9	10.65	1.70	18.105
10	4.90	0.45	2.205
11	30.40	5.25	159.600
12	17.30	6.30	109.090
計			561.840
2	床		2200.92



縮尺	1/300
----	-------

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7年1月27日 大阪府建設局 登記官

登記官

請求番号：24-1

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。
令和7年1月23日 大阪法務局堺支局

5217833 名階平面図 建物図面

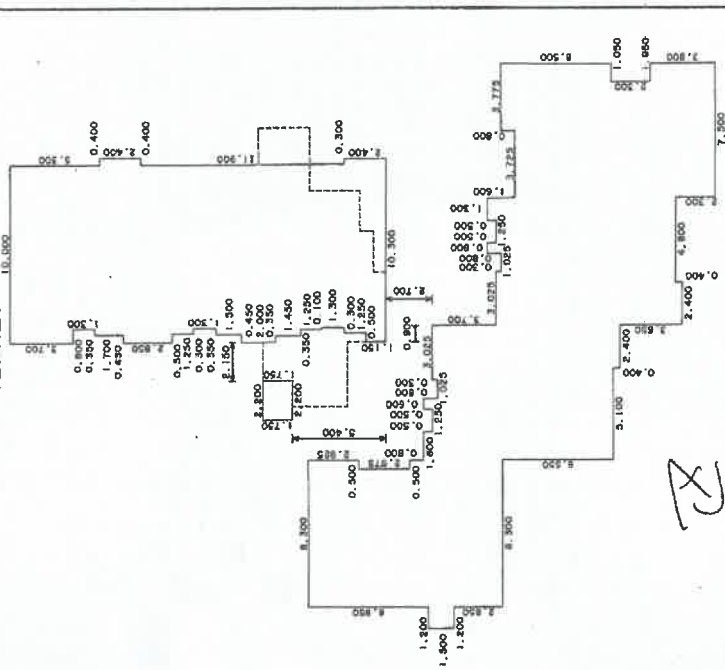
五番目

308-1-201 ~ 308-1-207
308-1-301 ~ 308-1-307

堺市浪寺諏訪森町西4丁308番地1. 347番地3 14.8.8-

一、
 二、
 三、
 四、

一棟の建物
2階～3階
(各種間型)



1.500	X	1.600	1.950000
1.500	X	1.700	88.148500
1.500	X	1.800	14.481500
1.500	X	1.900	2.705000
1.500	X	2.000	0.464000
1.600	X	1.500	17.640000
1.600	X	1.600	13.315000
1.600	X	1.700	6.496000
1.600	X	1.800	3.245000
1.600	X	1.900	1.643000
1.600	X	2.000	0.842000
1.700	X	1.500	28.440000
1.700	X	1.600	8.625000
1.700	X	1.700	40.357500
1.700	X	1.800	15.450000
1.700	X	1.900	7.450000
1.700	X	2.000	3.830000
1.800	X	1.500	43.430000
1.800	X	1.600	14.850000
1.800	X	1.700	34.335000
1.800	X	1.800	6.825000
1.800	X	1.900	31.950000
1.800	X	2.000	5.730000
1.900	X	1.500	70.700000
1.900	X	1.600	2.285000
1.900	X	1.700	1.860000
1.900	X	1.800	34.350000
1.900	X	1.900	1.237500
1.900	X	2.000	3.725000
2.000	X	1.500	1.740000
2.000	X	1.600	0.680000
2.000	X	1.700	202.400000
2.000	X	1.800	0.945000
2.000	X	1.900	2.450000
2.000	X	2.000	3.850000
1.1750	X	2.000	581.095000

作製者

4 年 7 月 15 日作製

中 精 人

縮尺 $\frac{1}{250}$

地圖整理番号: M64016

A4判に縮小

登記年月日：平成14年8月8日

これは図他に記載されている内容に基いた断面である。
令和7年1月23日 大阪法務局登記部

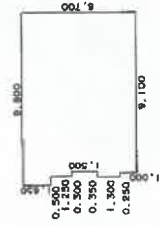
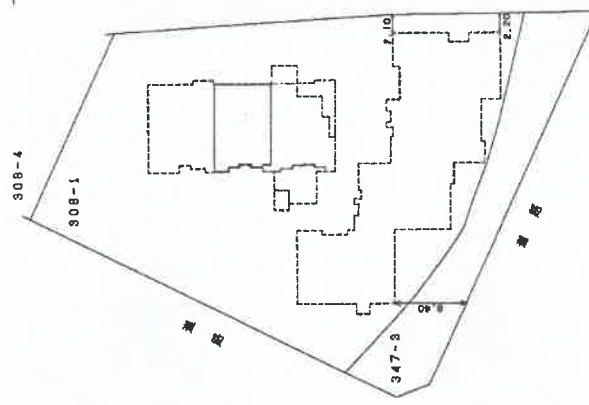
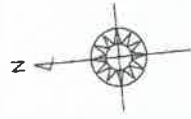
各階平面図

5217848
建物図面

京寺園紡織町西4丁
308番1の206

家屋番号
建物の所在
堺市西区
京寺園紡織町西4丁308番地1・347番地3 14.88-

京寺園紡織町西4丁



敷地面積	
1,800 X 0,500	= 0,900,000
1,300 X 0,250	= 0,325,000
2,000 X 0,300	= 0,600,000
2,300 X 0,100	= 0,230,000
8,100 X 9,100	= 73,710,000
合 計	82,355,000
合 計	82,355 ㎡

建物の存する部分2階

縮尺 1/500

縮尺 1/250

14年 7月 15日作成

作製者

地図登録番号：M64015

A4判に縮小

