

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 令和 7 年 9 月 11 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 9 月 25 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 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	11,780,000 9,424,000		2,360,000	88,809	15,017



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区上野芝町二丁 888 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション上野芝駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野芝町二丁 888 番 1 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 66.91 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 堺市西区上野芝町二丁 888 番 1

地 目 宅地

地 積 6198.99 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 1203564 分の 7119



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16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 堺市西区上野芝町二丁 8 8 8 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション上野芝駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上野芝町二丁 8 8 8 番 1 の 4 0 4

建物の名称 4 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 6 . 9 1 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 堺市西区上野芝町二丁 8 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 6 1 9 8 . 9 9 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 1 2 0 3 5 6 4 分の 7 1 1 9



令和 6年(ケ)第 161号
令和 7年 4月 8日受理
令和 年 月 日提出
7.5.20

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 堺市西区上野芝町二丁888番地1

建物の名称 ライオンズマンション上野芝駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野芝町二丁888番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.91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 堺市西区上野芝町二丁888番1

地 目 宅地

地 積 6198.99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 1203564分の7119



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府堺市西区上野芝町2丁5番1-404号(ライオンズマンション上野芝駅前A棟)	
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 月 8800円 修繕積立金 月 1万3880円	令和 7年 4月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年10月分～7年 4月分 計 15万8750円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ(大阪南支店)	
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(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 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [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 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1，以下「本件敷地」という。）の現況について

- (1) 本件敷地につき地積測量図等を参考に概観したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであると思われる。
- (2) 本件敷地は目的建物の所在するマンション「ライオンズマンション上野芝駅前」の敷地となっており、目的建物の所在するA棟のほかにB棟がある。
- (3) 本件敷地はB棟のある南東側の方が2階分位低くなっており、またA棟自体も北西側にあるエントランスは接面道路に等高であって同建物の3階に位置しており、目的建物も登記上4階であるが、北西側からみれば2階に当たる。
- (4) 北西側と南側にていずれも幅員4mを超える道路に接している。その詳細については評価人による評価書を参照されたい。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり公簿面積とほぼ一致する。
- (2) 室内には家財道具や日常生活用品等の動産類がほとんど見当たらず、電気も通じていないなど、現に住居としては使用されていない。
- (3) 以前の居住者が室内で猫を複数飼っていたとのことであり、多少動物臭が残っているように感じられた。
- (4) 壁や建具の至る所に引っかきキズのような損傷、各室床の汚損、フローリングの損傷などが散見されるほか、クロスが全般に黄ばんでいるなど著しい劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

目的建物以外に次の建物が所有者の課税対象家屋（持分税額）となっている。

- ア 電気室 家屋番号888-1 平家建 56.94㎡
- イ 集会室 家屋番号888-1-101 1階77.25㎡
- ウ 車庫 家屋番号888-1-102 1階51.23㎡
- エ 駐輪場 家屋番号888-1-103 1階172.93㎡
- オ 車庫 家屋番号888-1-104 1階717.55㎡

以 上

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 私は目的建物に住んだことがなく、購入した時から私の親族が住んでいましたが、既に転居しており今はだれも住んでいません。 2 目的建物を業者にみてもらったら、壁、床、水回りなどあらゆる所をリフォームする必要があると700万円位かかると言われました。
■調査に立ち会った所有者の親族	1 以前目的建物に住んでいた者は令和6年9月ころに転居して以後だれも住んでいません。 2 その者から流し台に付いている食洗機は壊れて使えないと聞いています。 3 東側洋室のクローゼット（CL）のドアは外して和室に立てかけてあります。
■マンション管理会社担当者	所有者に対しては、管理費及び修繕積立金のほかに年3600円の自治会費を徴収することになっており、令和6年10月に支払うべき1年分が滞納になっています。 これは、各住民から自治会への加入について申出があった人を対象に管理組合がまとめて徴収して自治会に支払っているもので、特に管理規約や集会決議に基づいて区分所有者全員が負担すべきものではありませんが、管理組合としては、目的建物の所有者につき自治会費の滞納が残っていれば、それも含めて新所有者（買受人）にも支払いを求めることになると思います。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書およ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

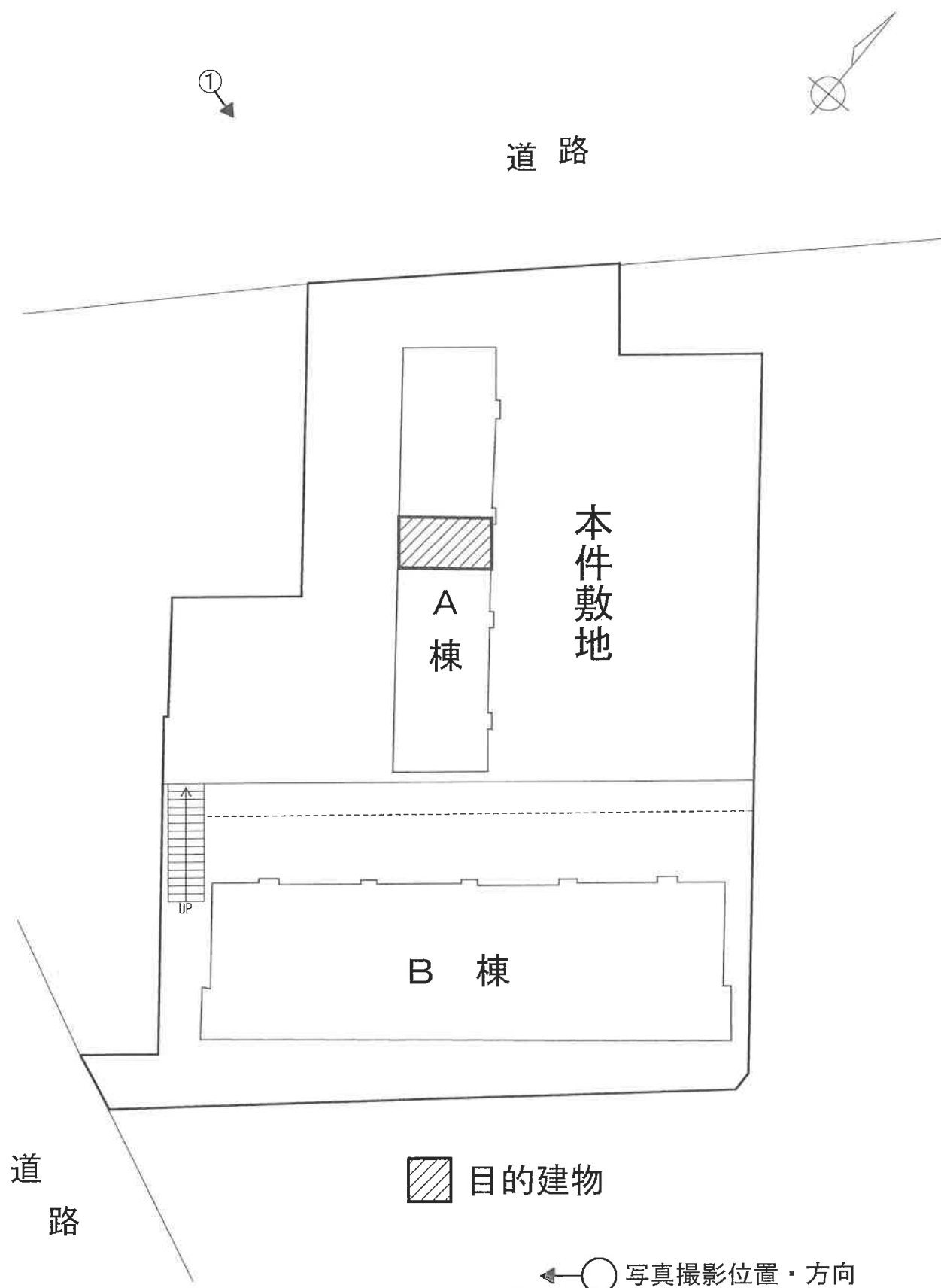
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 4月 9日 13:45－14:10	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 4月 9日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
R7年 4月11日 16:15－16:35	物件所在地	物件及び占有調査(不在)，照会書等投入
R7年 4月14日	執行官室	所有者に照会書等送付(回答あり)
R7年 4月18日 14:40－14:50	執行官室	マンション管理会社に電話して事情聴取
R7年 4月21日 12:10－12:20	執行官室	所有者から電話を受けて事情聴取
R7年 4月30日	執行官室	所有者に在宅要請書送付
R7年 5月13日 9:25－9:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同)，所有者の親族と面談
(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 を立ち合わせ，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。 ☐		

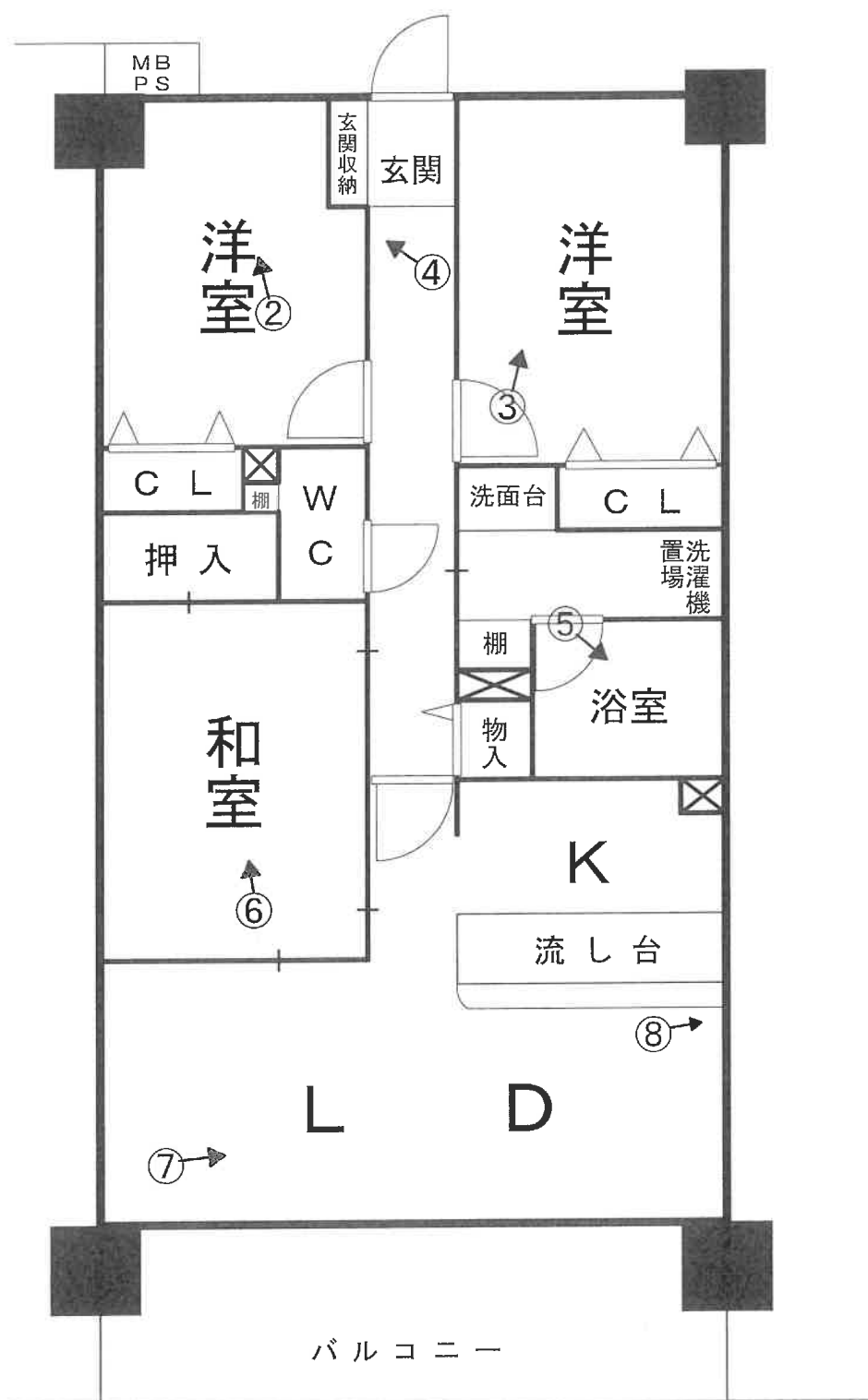
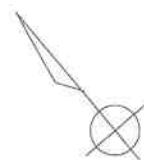
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）



間 取 略 図



←○写真撮影位置・方向

目的建物の所在する一棟の建物 (A棟)



①

床面の全体的な汚損



②



③

壁の損傷



④



⑤

建具(襖)にある損傷



⑥



⑦

床(フローリング)にある損傷



⑧

令和6年（ケ） 第161号
令和7年5月13日 現地調査
令和7年5月21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 11,780,000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	・敷地権の目的である土地（符号1）の形状等について、地積測量図により現況と概ね一致した。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 ・固定資産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	J R 阪和線 「上野芝」 駅 北東方 道路距離 約190m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同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	
		南西側府道境界から25m超	南西側府道境界から25m迄
	用途地域	第二種住居地域 近隣商業地域	
	建 ぺ い 率	60%	80%
	容 積 率	200%	300%
	防 火 規 制	準防火地域 準防火地域	
	その他の規制	高度地区（第五種）、景観地区、宅地造成等工事規制区域、屋外広告物（百舌鳥第1種特別地区） 高度地区（第五種）、景観地区、宅地造成等工事規制区域、屋外広告物（百舌鳥第2種特別地区）	
画地条件	規 模	6, 198. 99㎡ （登記面積）	
	形 状	概ね凸型の不整形	
	間口・奥行	間口約38m（北西側）・奥行約98m（中心付近）	
	高 低 差 等	特記事項記載のとおり	
接面道路の状況	北西側	幅員約7. 5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	南西側	幅員約50. 0m舗装府道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	接道状況	二方路、概ね等高接面	
土地の利用状況等	現 況	12階建の共同住宅の敷地	
	北東側	リハビリ施設	
	北西側	公園、道路	
	西 側	一般住宅	
	南西側	共同住宅、店舗併用住宅、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	・ 本件敷地は目的建物の所在するマンション「ライオンズマンション上野芝駅前」の敷地となっており、目的建物の所在するA棟のほかにB棟が存する。 ・ 本件敷地は南東方に下り傾斜となっているため敷地内段差が設けられており、B棟が存する南東側の方が2階分低位となっている。 ・ 目的建物が存するA棟のエントランスは、北西側道路に等高であるものの、同建物の3階に位置しており、目的建物も登記上は4階であるが、北西側からみれば2階に当たる。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション上野芝駅前	
建物の用途	共同住宅	総戸数167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12年11月9日新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約20年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出断熱防水
	外 壁	タイル、吹付タイル
	その他	ー
設 備 等	オートロック、エレベーター2基、駐車場168台(月額1,000円～7,000円)、バイク置場、駐輪場等	
建物の品等	やや優る	
管理の形態等	管理組合： ライオンズマンション上野芝駅前管理組合 管理方式： 管理組合方式 管理会社： 株式会社大京アステージ 管理形態： 日勤(月曜日から土曜日8:30～12:00、13:00～17:00)、第1・4土曜日休日、第2土曜日午後休日	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金(令和6年11月30日現在) 300,109,944円 ・完了検査：済 ・改修計画：無 ・ペット飼育：可 ・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、アスベストの使用可能性は低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	4階 (404号室) 開口部の方位：南西向き (中間住戸)	
床 面 積	66.91㎡	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	浴室暖房換気乾燥機
保 守 管 理 の 状 態	以前の居住者が室内で猫を複数飼育していたとのことであり、多少動物臭が残っているように感じられた。また、壁や建具の至る所に引っかき傷のような損傷、各室床の汚損、フローリングの損傷等が散見されるほか、クロスが全般に黄ばんでいるなど著しい劣化、損耗が認められる。 また、関係人の陳述によると食洗機が故障しているとのことである。	
管 理 費 等	管理費	8,800 円(月額)
	修繕積立金	13,880 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年4月14日現在) 158,750 円(令和6年10月～令和7年4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	・現況調査報告書によると、上記管理費等のほかに年3,600円の自治会費について、令和6年10月に支払うべき1年分が滞納となっている。 ・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)
430,000	66.91	0.38	10,933,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約25年

経済的残存耐用年数 約20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20年 / (経過年数25年 + 経済的残存耐用年数20年) } × (1 - 0.2)

≒ 0.38

※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)
189,000	0.91	6,198.99	0.90	$\frac{7,119}{1,203,564}$	5,676,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 堺西（府）5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $209,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/100 \times 100/114 \div 189,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
	0.99	1.01	1.04	1.10	1.14
	幅員	最寄駅距離		容積率	

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	0.95	0.95	0.91
	二方路		不整形	敷地内段差	

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、-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)
10,933,000	5,676,000	0.88	14,616,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
	0.98	1.00	1.00	0.90	0.88
	4階/6階(基準階)	南西向・中間住戸		保守管理の状態に劣る	

（基準戸：6階、南西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)
316,000	0.88	66.91	18,606,000

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	堺市西区上野芝町2丁
構 造	RC造	SRC造
階	9F/10F	8F/12F
面 積	約66㎡	約71㎡
建築時期	平成10年8月	平成12年11月
取引時点	令和6年7月	令和6年10月
取引形態	競売	一般売買
事例価格	249,000円/㎡	334,000円/㎡
その他	3LDK	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	249,000	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{78}$	$\frac{100}{100}$	310,000
②	334,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	321,000
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/㎡)	316,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3 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(Discouted 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	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	売却価格×5%	カ(エーオ)	割引率 6.0%	ク(カ×キ)	
ア				オ		キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,929 千円 (23.9%)	919 千円	7.0%	13,129 千円	656 千円	12,473 千円	0.74726	9,321 千円 (76.1%)	12,250 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。

オ 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	1,284	1,284	1,284	1,284	1,284
	共益費収入	96	96	96	96	96
	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	1,380	1,380	1,380	1,380	1,380
	空室損失	△ 69	△ 69	△ 69	△ 69	△ 69
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,311	1,311	1,311	1,311	1,311
イ 支出	維持管理費	106	106	106	106	106
	修繕費	167	167	167	167	167
	公租公課	104	104	104	104	104
	損害保険料	15	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	392	392	392	392	392
	資本的支出	1,000	0	0	0	
	総費用合計	1,392	392	392	392	392
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	28%	28%	28%	28%	28%	28%
エ 有効純収益	-81	919	919	919	919	919
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価	-76	818	772	728	687	

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	14,616,000	1.00	14,616,000
② 比 準 価 格	18,606,000	1.00	18,606,000
③ 収 益 価 格			12,250,000
④ 調整後の価格	17,172,000		

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
17,172,000	1.00	0.70	0.98	0	11,780,000

イ 市場性修正：本件では不要と判断した。

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 地価調査 堺西（府）5-2

所 在 : 堺市西区上野芝町3丁647番9
価 格 : 209,000円/㎡
位 置 : JR「上野芝」駅 南西方 150m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 452㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 6.1m 市道
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%, 容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 店舗、事務所、共同住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額 （令和6年度）

物件1（家屋） : 5,005,772円（専有部分888-1-404）
共用物件 : 2,113,254円（888-1、持分：7,119/1,203,564）
共用物件 : 5,779,115円（888-1-101、持分：7,119/1,203,564）
共用物件 : 3,832,237円（888-1-102、持分：7,119/1,203,564）
共用物件 : 12,937,945円（888-1-103、持分：7,119/1,203,564）
共用物件 : 53,685,138円（888-1-104、持分：7,119/1,203,564）
土地の符号 1 : 608,815,205円（全体敷地、持分：7,119/1,203,564）

第7 附属資料

- 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 堺市西区上野芝町二丁888番地1

建物の名称 ライオンズマンション上野芝駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野芝町二丁888番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.91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 堺市西区上野芝町二丁888番1

地 目 宅地

地 積 6198.99平方メートル

(敷地権の表示)

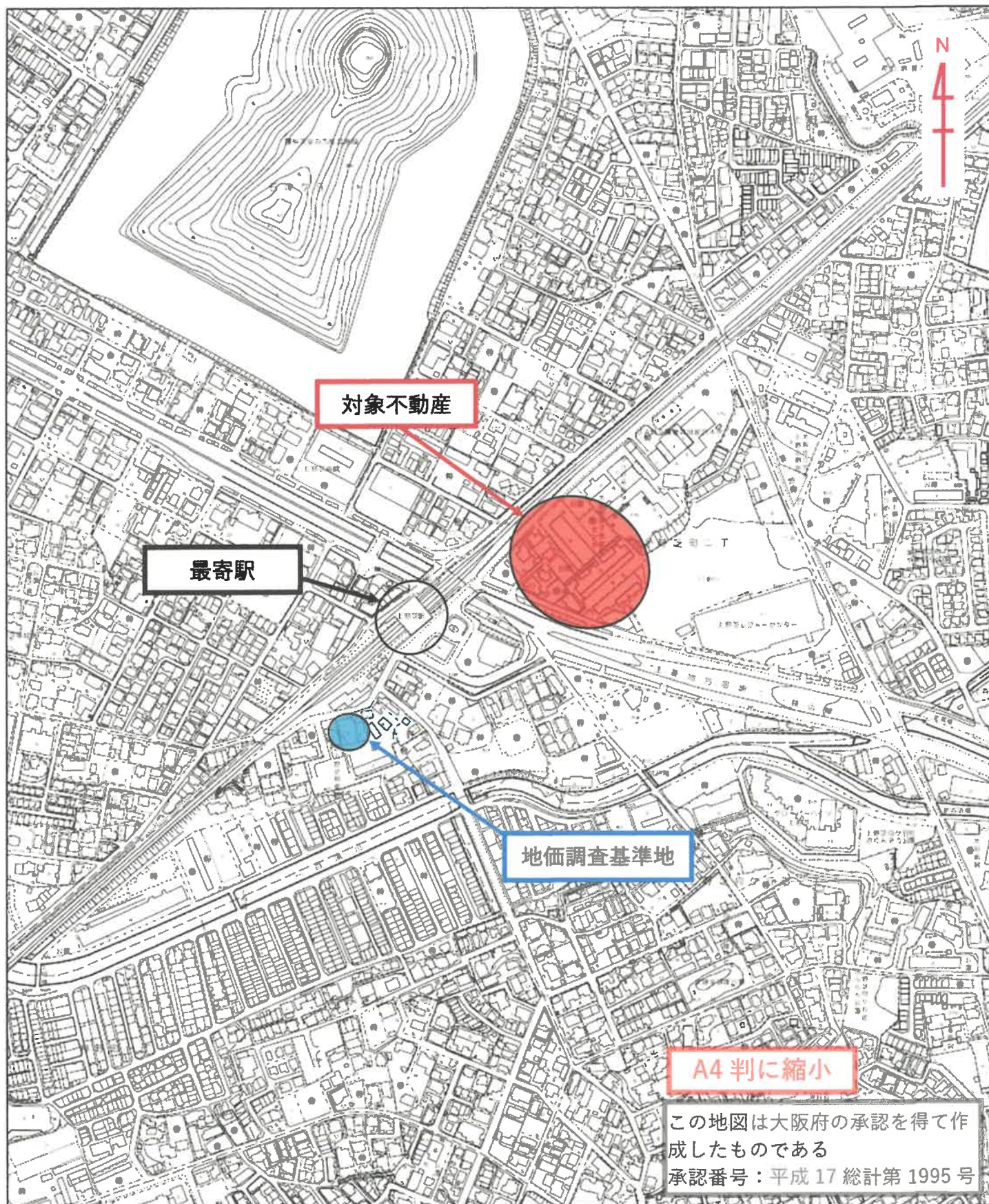
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1203564分の7119



【位置図】



対象不動産

最寄駅

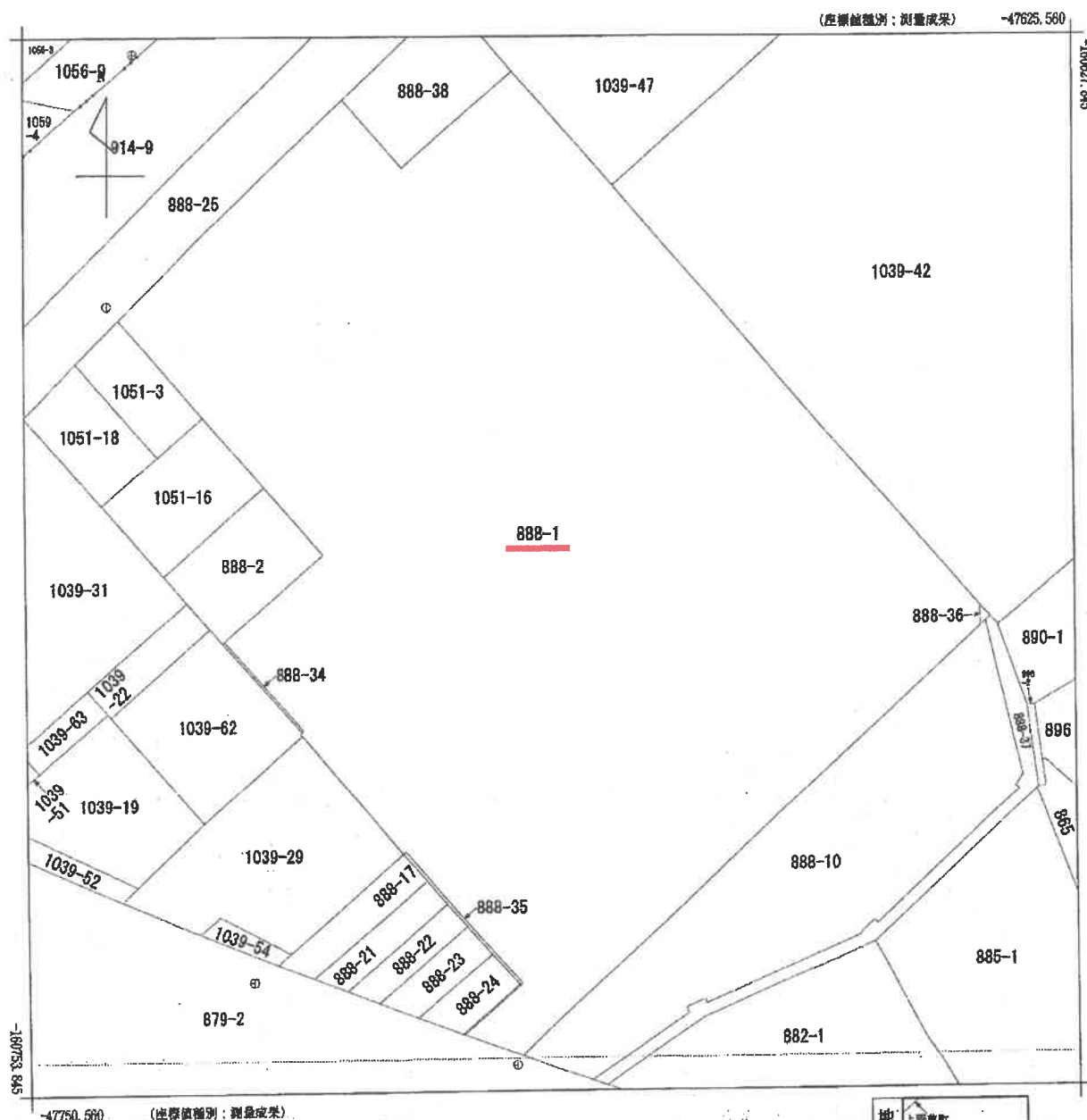
地価調査基準地

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

【公図(写)】



請求 部	所在	堺市西区上野芝町二丁目				地番	888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	法務局作成地図
作成 年月日	平成22年3月			備付 年月日 (原図)	平成22年3月			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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和6年12月3日

福岡法務局

地図整理番号: M66130

登記官

(1/1)

A4 判に縮小

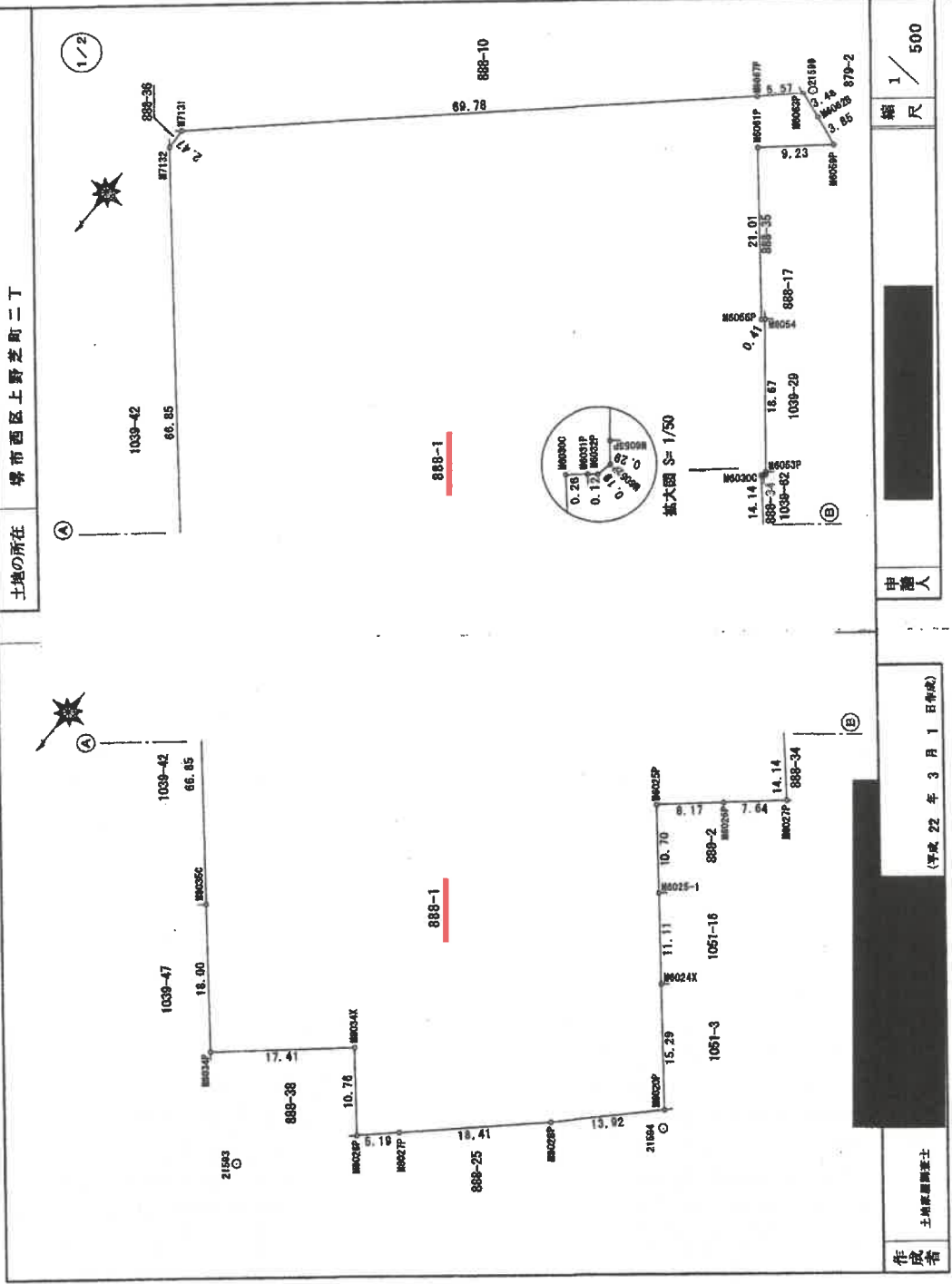
A4 判に縮小

登記年月日：平成22年3月3日

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。
(大阪法務局登記部登録)
令和6年12月3日 福岡法務局 登記官

平成22年3月3日登記
地積測量図

地番 888-1
土地の所在 堺市西区上野芝南二丁



申請人 (平成22年3月1日作成)

作成者 土地家屋調査士

(1/2)

地図管理番号：M66131

【地積測量図(写)】

登記年月日：平成22年3月3日

平成22年3月3日登記
地積測量図

地番 888-1

土地の所在 堺市西区上野芝町二丁

(2/2)

(世界測地系)

地番	点番号	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	面積	備考
888-1	M020P	-160681.424	-47758.477	15.20	全周界	測量値	
	M024X	-160672.989	-47752.465	11.11	全周界	測量値	
888-1	M025-1	-160681.395	-47722.185	10.70	全周界	測量値	
	M025P	-160680.492	-47715.176	8.17	全周界	測量値	
888-1	M026P	-160684.877	-47721.330	7.64	全周界	測量値	
	M027P	-160689.885	-47727.103	14.14	全周界	測量値	
888-1	M030C	-160710.439	-47717.695	0.26	コンクリート杭	測量値	
	M031P	-160710.808	-47717.894	0.12	全周界	測量値	
888-1	M032P	-160710.587	-47717.985	0.19	全周界	測量値	
	M032P	-160710.875	-47718.031	0.29	全周界	測量値	
888-1	M033P	-160711.089	-47717.843	18.67	全周界	測量値	
	M034	-160725.486	-47705.955	0.41	全周界	測量値	
888-1	M035P	-160725.204	-47705.684	21.01	全周界	測量値	
	M036P	-160741.104	-47691.920	9.23	全周界	測量値	
888-1	M037P	-160747.190	-47698.860	3.85	全周界	測量値	
	M038P	-160748.512	-47695.235	3.48	全周界	測量値	
888-1	M039P	-160748.718	-47691.957	5.07	全周界	測量値	
	M040P	-160745.851	-47687.949	68.78	全周界	測量値	
888-1	M7131	-160688.847	-47635.543	2.47	全周界	測量値	
	M7132	-160688.074	-47635.764	65.95	全周界	測量値	
888-1	M035C	-160645.553	-47680.545	13.00	コンクリート杭	測量値	
	M034P	-160651.872	-47692.360	17.41	全周界	測量値	
888-1	M034X	-160643.382	-47705.515	10.76	全周界	測量値	
	M026P	-160635.282	-47712.552	5.19	全周界	測量値	
888-1	M027P	-160638.840	-47715.345	15.41	全周界	測量値	
	M028P	-160651.482	-47725.749	13.92	全周界	測量値	
計算方法				$2P=I(X_{n+1}-X_n)(Y_n+Y_{n+1})$			
面積 (㎡)				12397.980499			
面積 (㎡)				8198.9902495			
面積 (㎡)				6198.99			

座標リスト

点番号	X	Y	境界線種別	面積
21593	-160683.489	-47703.399	4級水準点・杭	0.99928
21594	-160659.902	-47740.743	4級水準点・杭	0.99928
21599	-160750.797	-47692.614	4級水準点・杭	0.99928

作成者 土地家屋調査士

申請人 (平成22年3月1日作成)

縮尺 1/

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。
(大阪法務局増支局管轄)
令和6年12月3日 福岡法務局 登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M6131 (2/2)

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：平成12年11月15日

各階平面図

5012476
建物図面
平成12年11月15日

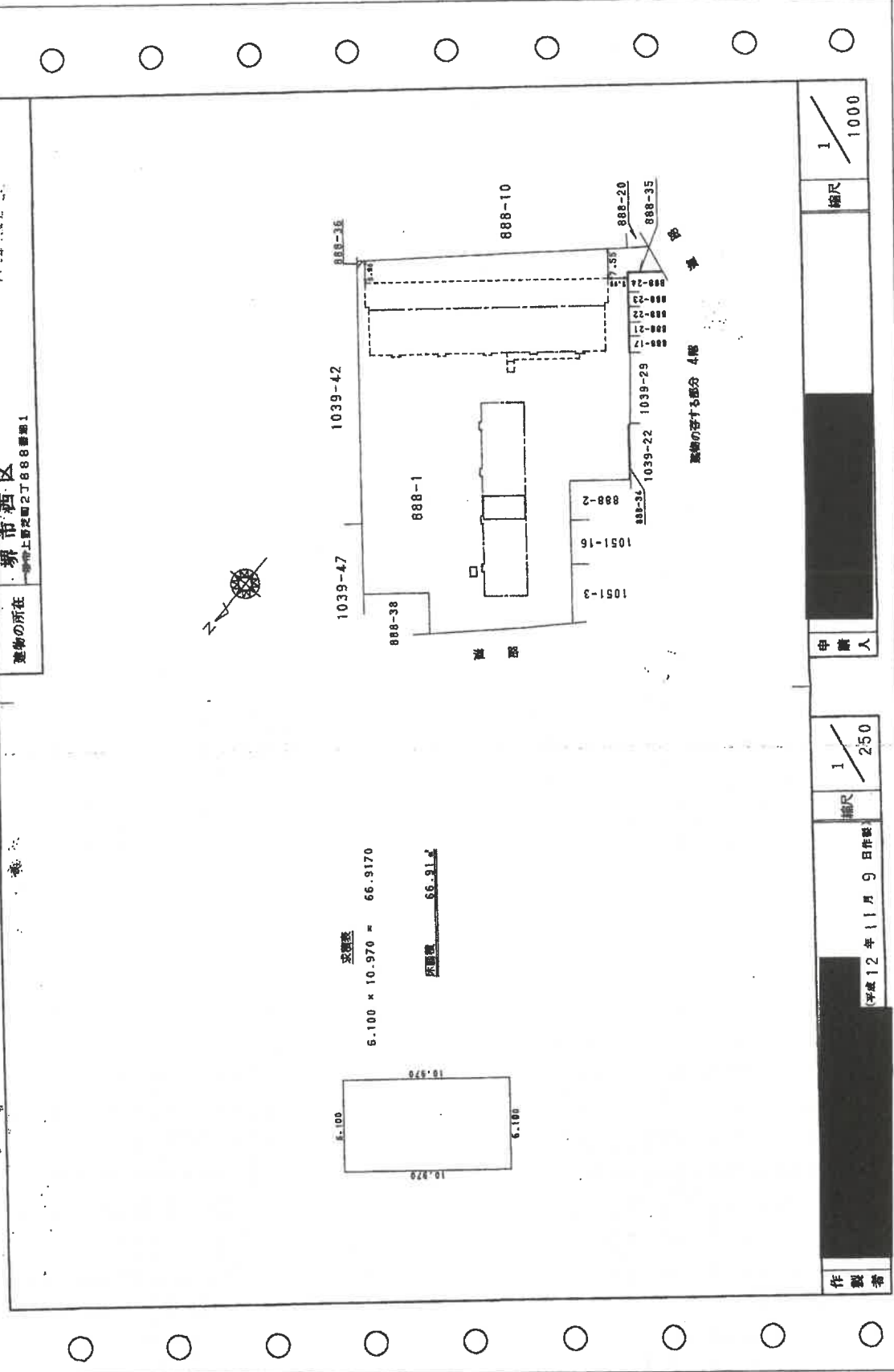
家屋番号	上野芝田2丁 888番1の404
建物の所在	堺市西区 堺市上野芝田2丁888番地1

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。
(大阪法務局堺支局管轄)
令和6年12月3日 権限法務局

A4判に縮小

登記官

地図整理番号：M66132



作製者

平成12年11月9日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

間取図（概略）

令和6年（ケ）第161号

