

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 皿 海 光 歩

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	6,380,000 5,104,000		1,280,000	61,959	10,319



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市南区新檜尾台三丁3番地1

建物の名称 光明池駅前第3住宅3-7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新檜尾台三丁3番1の24

建物の名称 3-7号棟208号室

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 94.52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 堺市南区新檜尾台三丁3番1

地 目 宅地

地 積 37468.15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 372710分の1010



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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 堺市南区新檜尾台三丁3番地1

建物の名称 光明池駅前第3住宅3-7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新檜尾台三丁3番1の24

建物の名称 3-7号棟208号室

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 94.52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 堺市南区新檜尾台三丁3番1

地 目 宅地

地 積 37468.15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 372710分の1010



令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年 4月15日受理
令和 年 月 日提出
7.5.14

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 堺市南区新檜尾台三丁3番地1

建物の名称 光明池駅前第3住宅3-7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新檜尾台三丁3番1の24

建物の名称 3-7号棟208号室

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 94.52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 堺市南区新檜尾台三丁3番1

地 目 宅地

地 積 37468.15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 372710分の1010



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府堺市南区新檜尾台3丁3番7-208号(光明池駅前第3住宅3-7号棟)	
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6000円 修繕積立金 月6800円	令和7年4月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年6月分～7年3月分 計12万8000円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社(大阪支社)	
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 ☐ 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 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) 本件敷地については法務局に地積測量図の備付けがなく，建物図面等を参考に概観すると，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「光明池駅前第3住宅」の敷地となっており，別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり13棟の建物が存在し，その内の3－7号棟に目的建物が所在する。
- (3) 本件敷地の周囲に接する道路は幅員4mを超えている。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。なお，本件敷地は接面道路より高くなっている所があり，目的建物の所在する3－7号棟付近では接面道路より2m前後位高い。

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，テレビ，冷蔵庫，洗濯機等の家財道具や仏壇，その他日常生活用品等の動産類が存在し，現に住居として使用されている。なお，南西側の洋室には動産類が見当たらずほとんど使用されていない様子であった。
- (3) 北西側洋室につき床の損傷，ウォークインクローゼット（WIC）の天井及び壁のクロスに浮きが見られる部分があり，南西側洋室につきドアに損傷があるほか，概ね経年相当の劣化，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，本件敷地内に存在する3－15棟（登記上，家屋番号3－1，集会所，鉄筋コンクリート造スレート葺平家建，96.36㎡）が所有者の課税対象家屋（持分による税額課税）となっている。

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 目的建物には私が住んでおり、ほかに他人に貸している部分などはありません。 2 7, 8年前に300万円位かけて水回りを中心にリフォームしており、現在特に不具合などはありません。 3 用事があって私は立ち会えませんので、不在のまま立入調査してもらって構いません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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として使用，占有しているものと認める。

以 上

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17日 14:40-15:00	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 4月17日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
R7年 4月23日 12:25-12:45	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答あり)
R7年 4月30日 10:10-10:25	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 在宅要請文書投入
R7年 4月30日 12:20-12:25	執行官室	所有者に電話して(着信あり)事情聴取
R7年 5月10日 10:30-11:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
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。

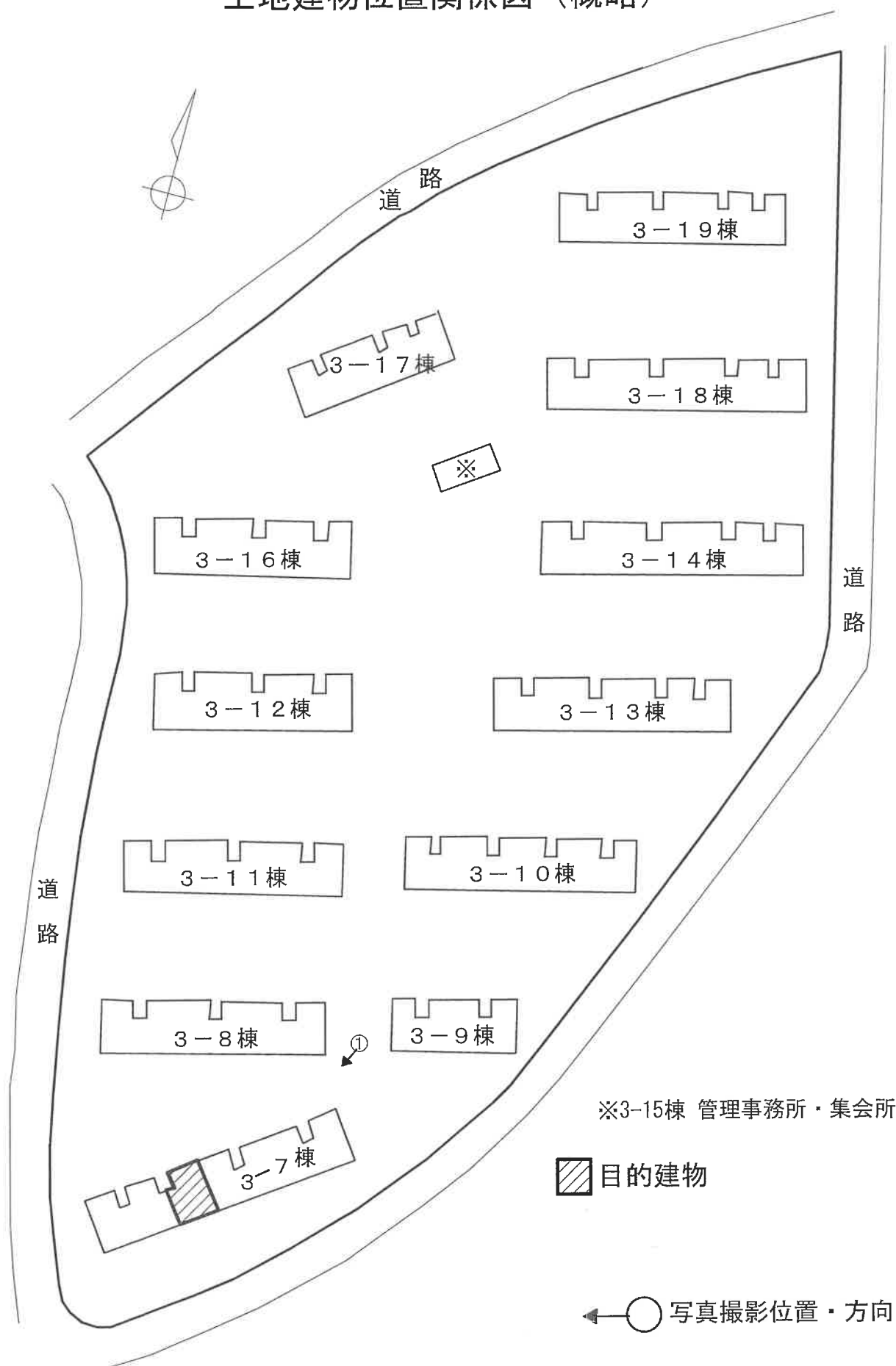
☒ 令和 7年 5月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

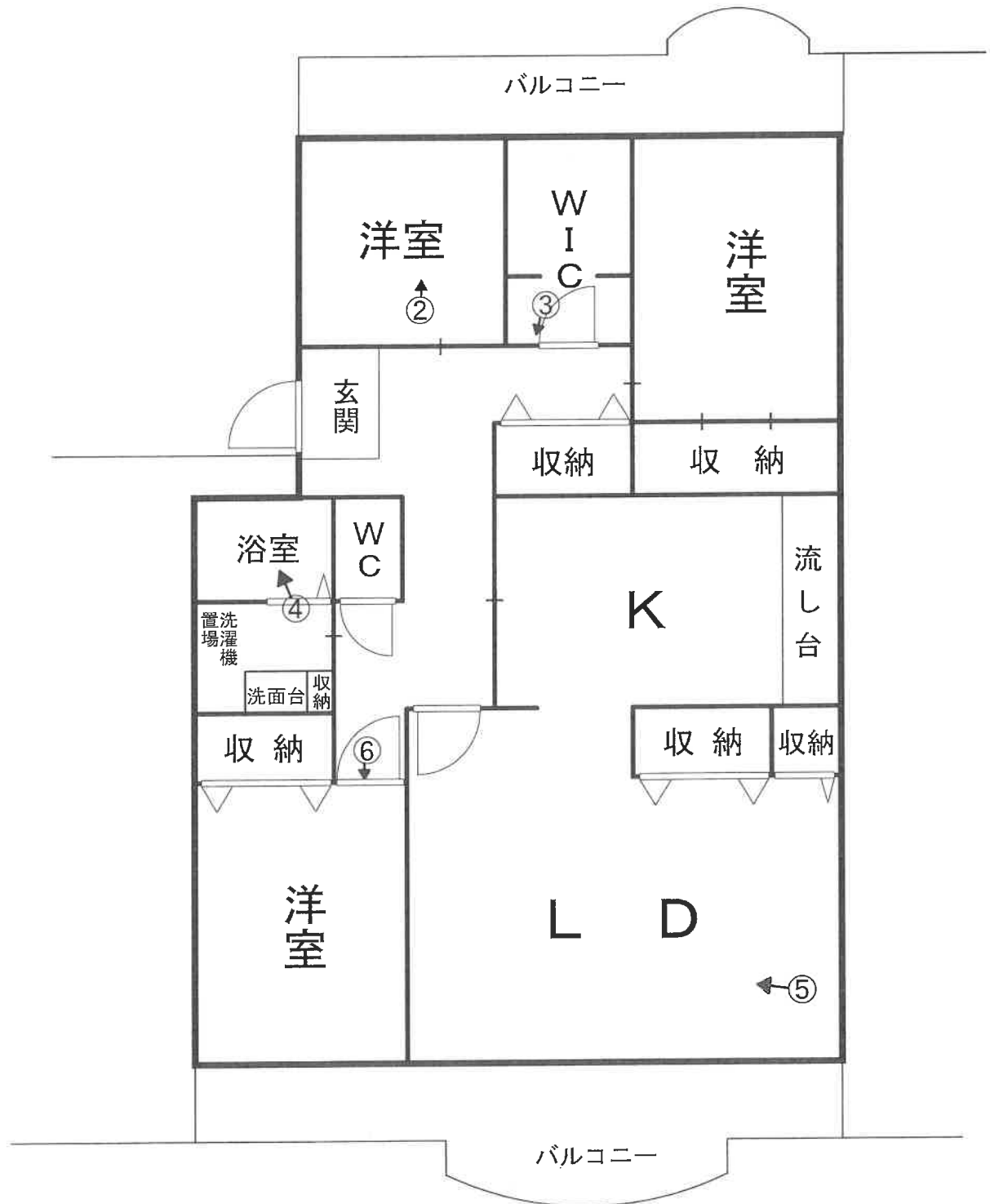
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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



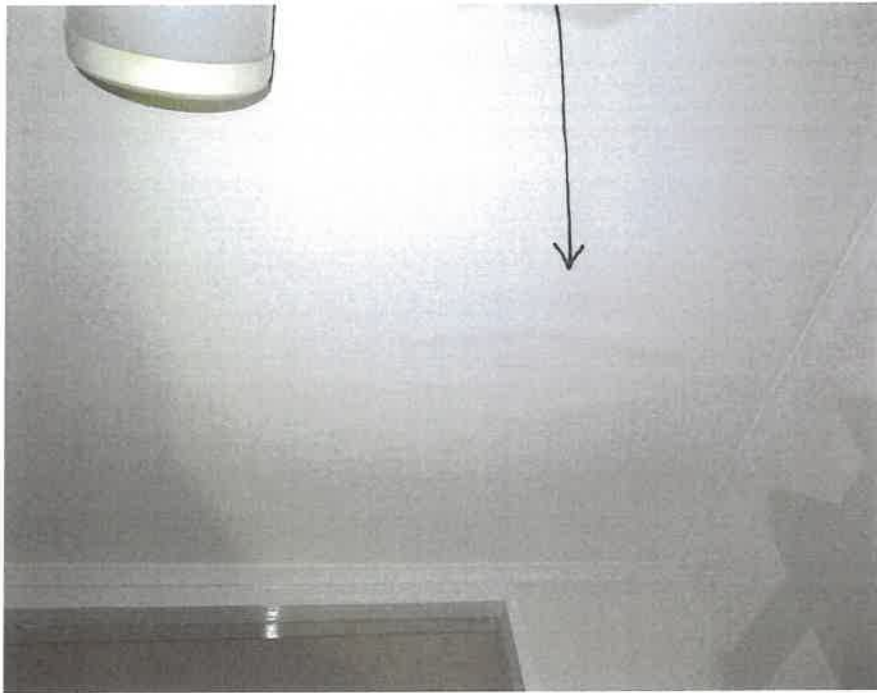
①

床(フローリング)の損傷



②

天井クロスの浮き



③



④



⑤

ドアにある損傷



⑥

令和7年（ケ）第39号
令和7年5月10日 現地調査
令和7年5月30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 6,380,000 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	・法務局には地積測量図が備え付けられていないため、公図や建物図面等をもとに敷地権の目的たる土地を現地にて確認したところ、地積は概ね登記面積通り、形状は公図等の通りと思われる。ただし正確には専門家による測量を要する。 ・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。なお、共用部分で課税対象になっているのは以下のとおりである。 集会所(家屋番号 3番1)		

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	南海泉北線「光明池」駅 北方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層共同住宅が集積する住宅地域。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	300%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区, 特別住居地区, 宅地造成等工事規制区域(旧法もあり), 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	37468.15㎡
	形 状	略台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約140m(東側)・奥行約180m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	東 側	幅員約10.2m舗装市道(法42-1-1号道路)に0～約1.5m高く接面。
	北西 側	幅員約20m舗装市道(法42-1-1号道路)に0～約3m高く接面。
	南東 側	幅員約6.8m舗装市道(法42-1-1号道路)に0～約3m高く接面。
	西 側	幅員約6.8m舗装市道(法42-1-1号道路)に0～約2m高く接面。
	接道状況	四方路地
土地の利用状況 等	現 況	5階建の共同住宅等の敷地
	東 側	道路
	北西 側	道路
	南東 側	道路
	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45年・同51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	・敷地権の目的たる土地は、目的専有部分の存する3－7号棟を含む13棟の敷地として利用されている。 ・法務局には地積測量図が備え付けられていないため、公図や建物図面等をもとに敷地権の目的たる土地を現地にて確認したところ、地積は概ね登記面積通り、形状は公図等の通りと思われる。ただし正確には専門家による測量を要する。 ・全体的に西向き、南向き傾斜地になっており、敷地権の目的たる土地と接面道路との間に最大約3mの高低差がある。 ・敷地権の目的たる土地は埋蔵文化財包蔵地(陶邑窯跡群・大野池地区)に指定されているが、届出は不要である。詳細は担当課に確認されたい。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	光明池駅前第3住宅3－7号棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 380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56年12月21日 新築
	経過年数	約44 年
	経済的残存耐用年数	約10 年
構 造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付ほか
設 備 等	集会所, 駐車場360台(6,000円)	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管 理 組 合 : 有, 名称: 光明池駅前第3住宅管理組合 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 日本総合住生活株式会社大阪支社 管理形態 : 管理人常駐	
管 理 の 状 況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金: 111,898,699 円(令和6年3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】直近はなし 【予定】2033年度 大規模修繕工事(外壁修繕等) ・旧住宅・都市整備公団の建物のため、建築確認申請の有無を確認できない。 ・一棟の建物としては経年相応の減価と認められる。なおEVはない。 ・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	4階 (208号室) 開口部の方位: 南東・北西向き (二方部屋)	
床 面 積	94.52㎡ (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	6,000 円(月額)
	修繕積立金	6,800 円(月額)
	滞 納 額	128,000円 (令和7年4月21日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・目的専有部分は築後約44年経過しているが、内部はフローリングやクロス の張り替え、水回り設備の更新などリフォームされている。北西側洋室の床 に損傷、ウォークインクローゼットのクロスに浮き、南西側洋室のドアに損傷、 トイレドアの建て付け不良等が認められるが、これら以外の大きな損傷等は 特に認められず、概ね経年相応の減価と考えられる。	

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	94.52	0.16	3,478,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約44年
経済的残存耐用年数	約10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10年／(経過年数44年＋経済的残存耐用年数10年))}×(観察減価1-0.3)≒0.16

※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)
97,000	0.84	37,468.15	0.85	$\frac{1,010}{372,710}$	7,032,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺南-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $99,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/98 \div 97,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	0.91	1.10	1.00	0.98

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.10	0.80	1.00	0.95	0.84

※その他:高低差

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)
3,478,000	7,032,000	0.99	10,405,000

ウ 個別格差:	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合(相乗積)
	0.97	1.02	1.00	1.00	0.99

※1 階層 : 4階 ※2 南東・北西向き二方部屋

※3 その他:特になし

(基準戸:3F、南東向中間住戸=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)
105,000	0.99	94.52	9,825,000

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	堺区柏木町2丁	堺区大浜北町2丁
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	8階／11階	13階／14階
面 積	約59㎡	約65㎡
建築時期	昭和62年3月	昭和54年2月
取引時点	令和6年11月	令和 6年3月
取引形態	競落	競落
事例価格	113,000円／㎡	141,000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	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{118}$	102,000
B	141,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{114}$	107,000
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/㎡)
							105,000

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. D C F 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、D C F 法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

《 D C F 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 7.5%	ク(カ×キ)	
ア				オ		キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,990 千円 (32.2%)	808 千円	8.5%	9,506 千円	475 千円	9,031 千円	0.69656	6,291 千円 (67.8%)	9,281 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	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068
	共益費収入	31	31	31	31	31	31
	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	1,099	1,099	1,099	1,099	1,099	1,099
	空室損失	△ 55	△ 55	△ 55	△ 55	△ 55	△ 55
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044
イ 支出	維持管理費	72	72	72	72	72	72
	修繕費	82	82	82	82	82	82
	公租公課	72	72	72	72	72	72
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	236	236	236	236	236	236
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	536	236	236	236	236	236
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		21%	21%	21%	21%	21%	21%
エ 有効純収益		508	808	808	808	808	808
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		473	699	650	605	563	

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	10,405,000	1.00	10,405,000
② 比 準 価 格	9,825,000	1.00	9,825,000
③ 収 益 価 格			9,281,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	9,887,000		

イ 占有減価：

本件の場合減価不要であり、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
9,887,000	0.95	0.70	0.97	0	6,380,000

イ 市場性修正

本件専有部分を含む建物についてアスベスト使用の可能性を否定できないことを考慮した。

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【堺南－13】

所 在 : 堺市南区新檜尾台1丁31番6
価 格 : 99,300円/㎡
位 置 : 南海泉北線「光明池」駅 北東方 約1300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 214㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南6.1m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地
符号1 2,048,009,079 円 (敷地権の目的たる土地全体)
建物 3,439,816 円 (建物:専有部分)
規約共用部分 5,572,386 円 (3番1)

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市南区新檜尾台三丁3番地1

建物の名称 光明池駅前第3住宅3-7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新檜尾台三丁3番1の24

建物の名称 3-7号棟208号室

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 94.52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 堺市南区新檜尾台三丁3番1

地 目 宅地

地 積 37468.15平方メートル

(敷地権の表示)

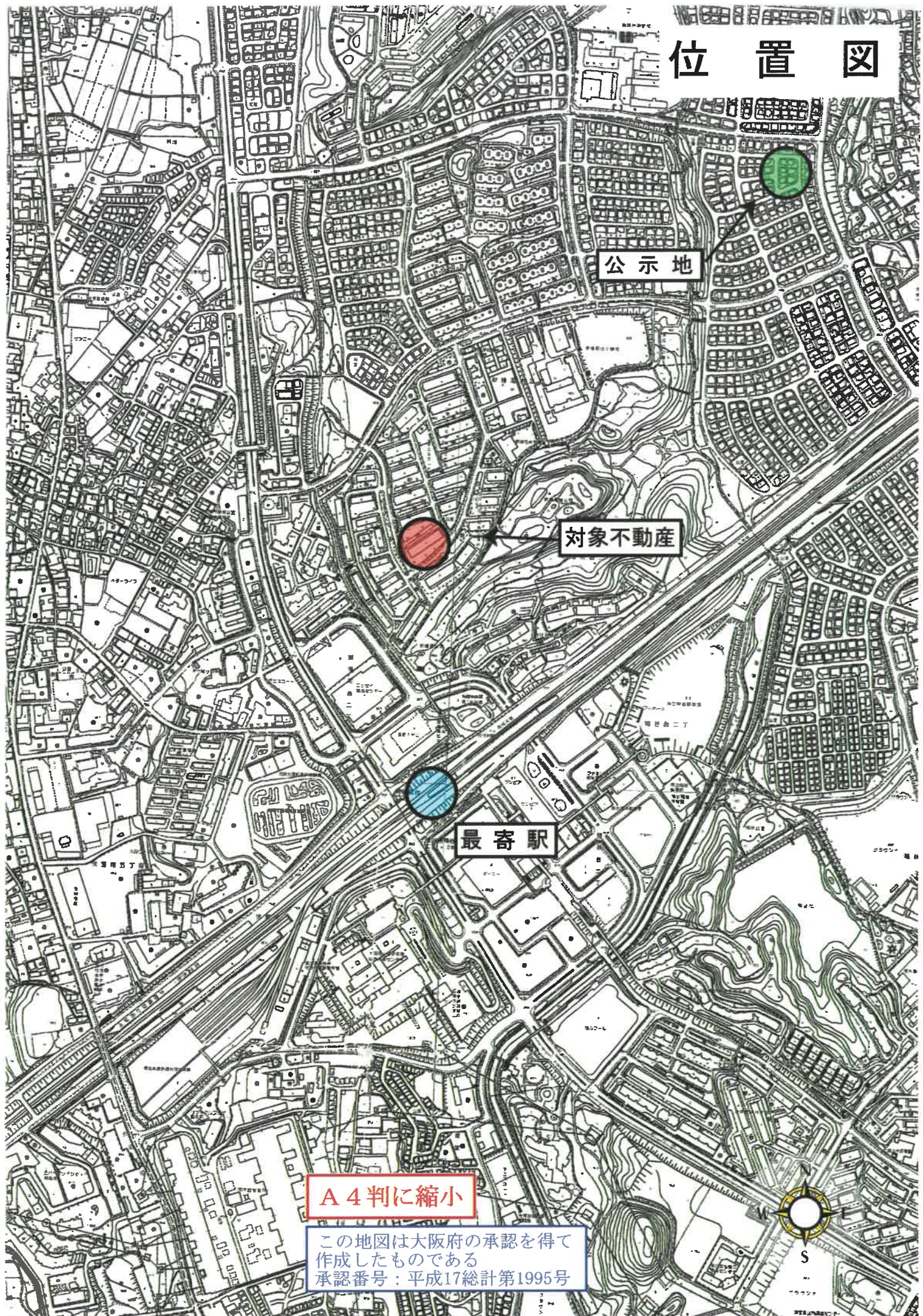
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 372710分の1010



位置図



公示地

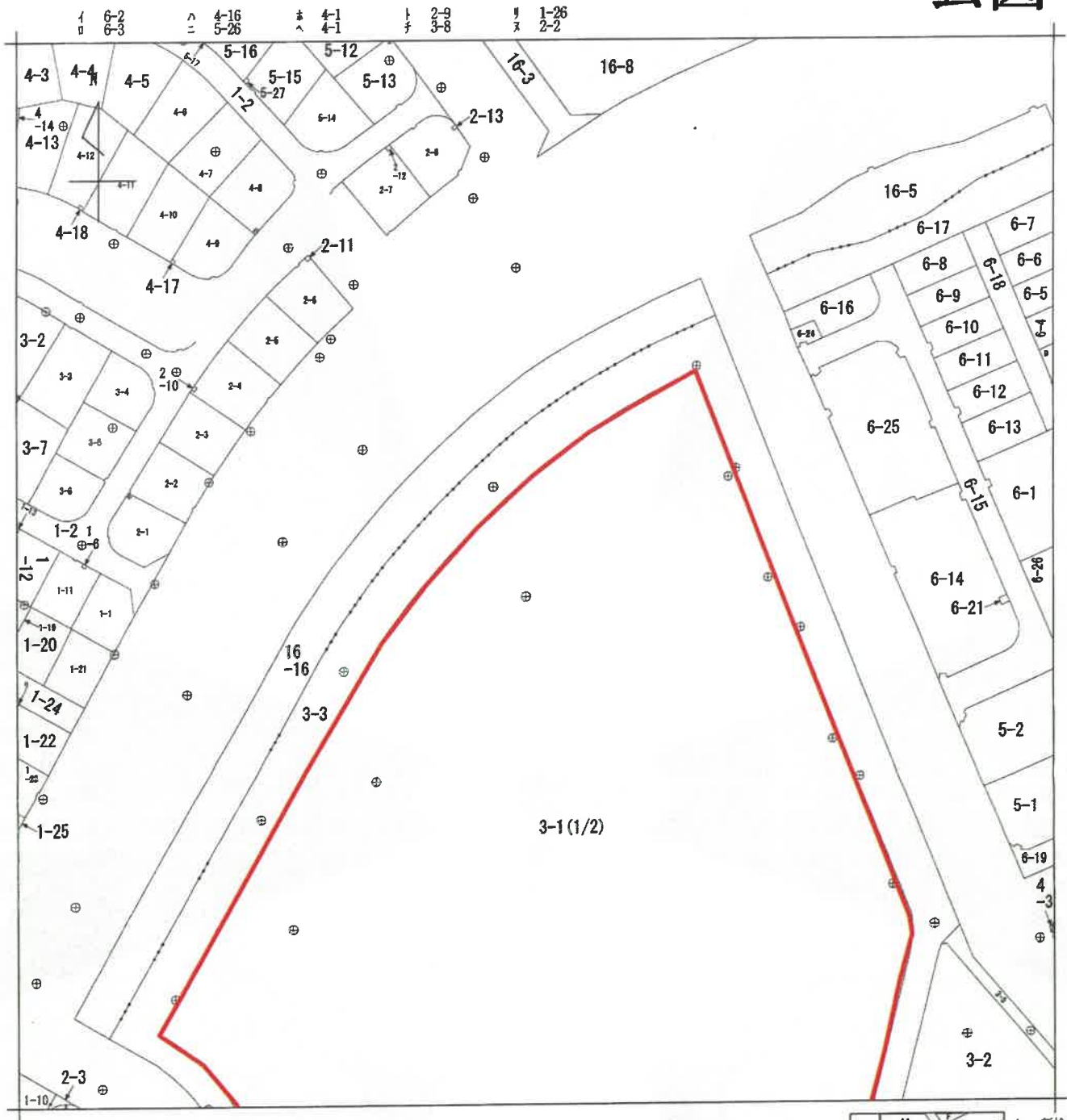
対象不動産

最寄駅

A 4 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



(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 新檜尾台三丁目
B 新檜尾台三丁目
C 新檜尾台三丁目
D 新檜尾台四丁目

請 部 分	所 在	堺市南区新檜尾台三丁				地 番	3番1			
出 縮 尺	1/1000	精 度 分	甲二	座標系 番号又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作 成 年月日	昭和55年9月22日				備 付 年月日 (原図)			補 記 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。

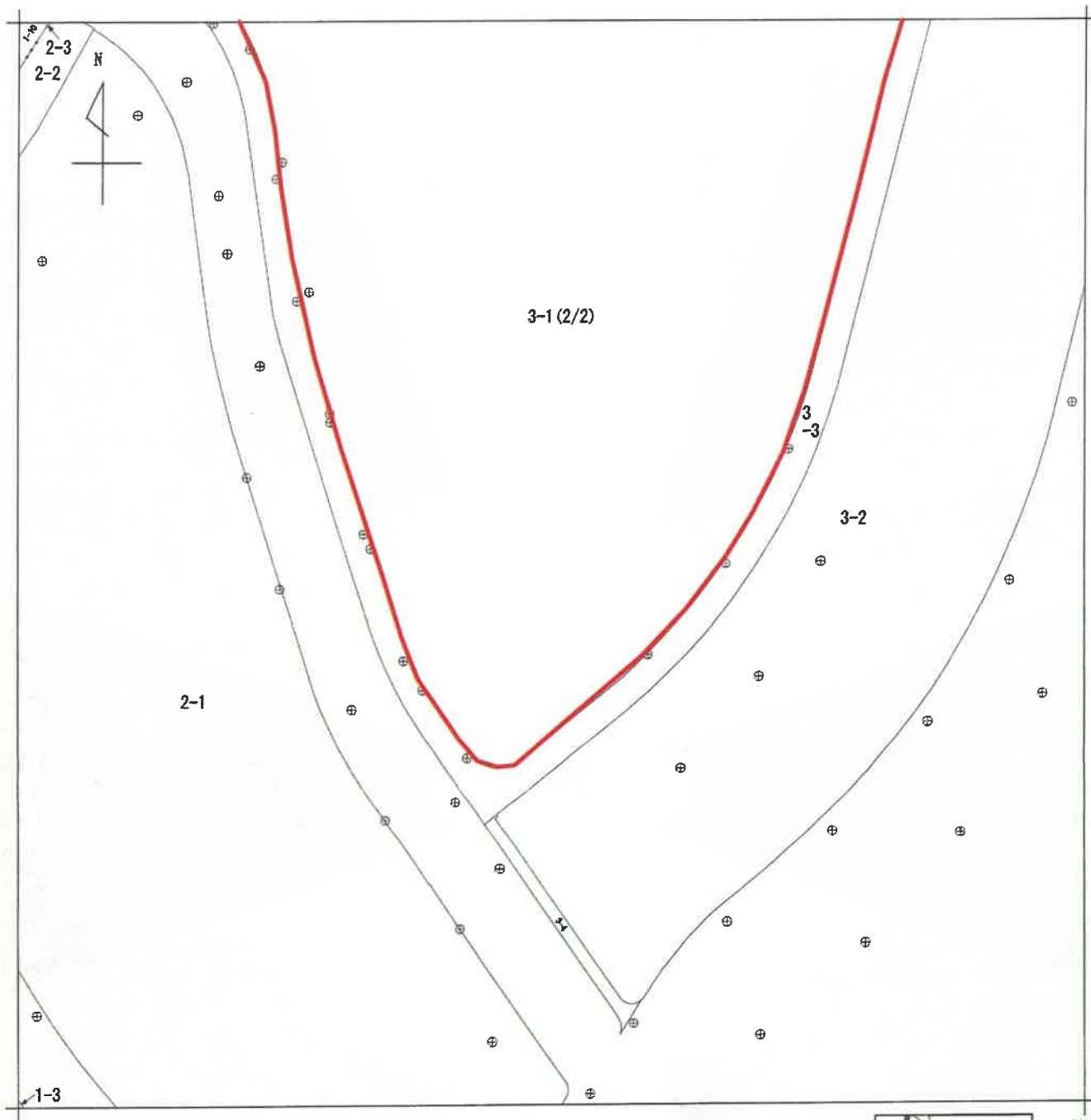
令和7年2月20日
大阪法務局堺支局

地図整理番号：M64438

登記官

(1/3)

A 4判に縮小



(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録した図面です。



A 新檜尾台三丁目
B 新檜尾台四丁目

請 求 部	所 在 堺市南区新檜尾台三丁					地 番 3番1				
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和55年9月22日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 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2月20日
大阪法務局堺支局

地図整理番号：M64438
(3/3)

登記官

A 4判に縮小

登記年月日：昭和57年2月1日

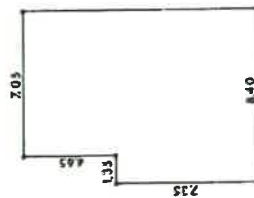
各階平面図

3-7号棟

4階部分

208号室

図例南針



専有部分の床面積

7.05 × 4.65 = 32.7825
8.40 × 7.35 = 61.7400
計 94.5225
94.52

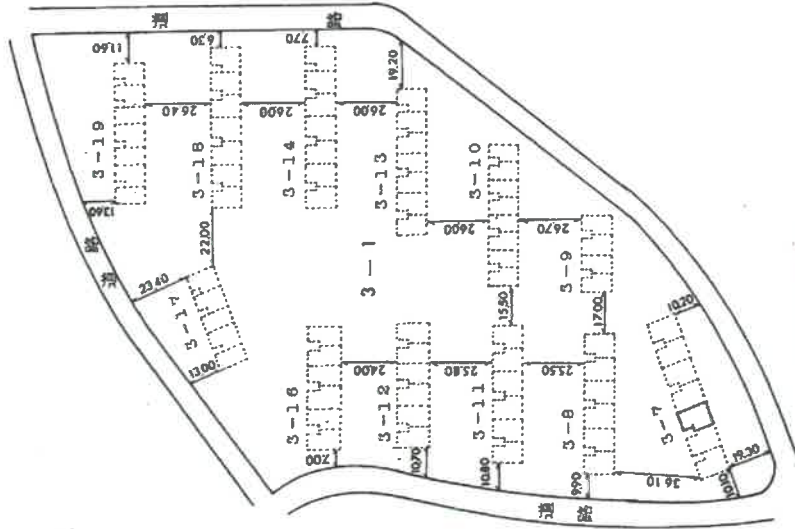
5128046

建物図面 57211

3-1-24

堺市新梅尾台3丁目3-1

堺市南区



作製者

士田洋士

(昭和56年12月20日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

A4判に縮小

登記年月日: 昭和57年2月1日

各階平面図

5128021
建物図面 1/2
572.1

家屋番号	
建物の所在	堺市南区 堺市新増尾台3丁目3-1

3-1-1
3-1-35

3-7号棟 一棟の床面積



1階~5階同型

61.20 x 12.15 = 743.5800㎡

区

作製者
士建築士

(昭和56年12月1日現在)

縮尺 1/500

申請人

縮尺

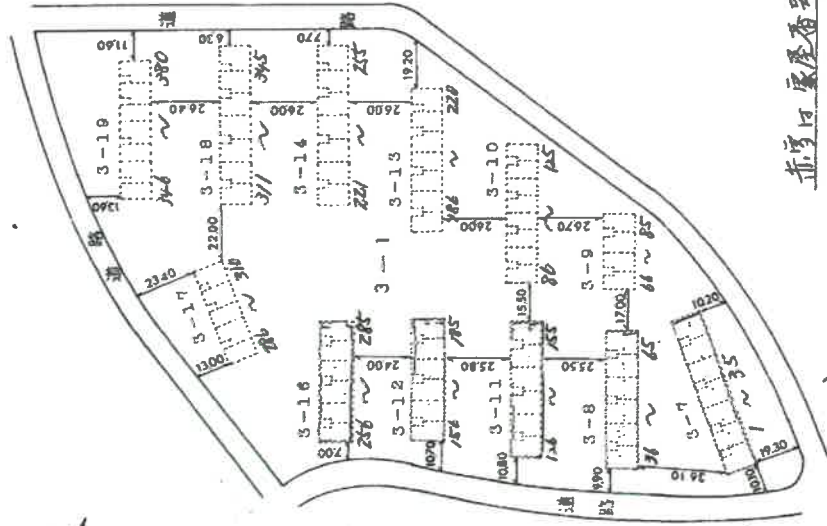
1/

A4判に縮小

登記年月日: 昭和57年2月11日

5128022
建物図面
57.2.1

家屋番号	3-1-
建物の所在	堺市新檜尾台3丁目3-1 堺市南区



市営新檜尾台
区

申請人		縮尺	1/2000
-----	--	----	--------

A 4 判に縮小

間取図（概略）

