

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市中区大野芝町 186 番地 2

建物の名称 エクセランス大野芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野芝町 186 番 2 の 808

建物の名称 808 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 67.38 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 堺市中区大野芝町 186 番 2

地 目 宅地

地 積 2176.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市中区大野芝町 186 番 5

地 目 宅地

地 積 561.57 平方メートル

(現況)

地 目 公園

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 522280分の7002

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 522280分の7002



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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の符号2敷地部分】

地上権

原 因 平成6年11月16日設定

目 的 広場施設としての工作物所有

地上権者 堺市

存続期間 堺市大野芝町186番2の共同住宅存続期間中

地 代 無償

【その他の部分】

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

なし

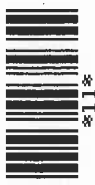
《 注 意 書 》

- 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 堺市中区大野芝町186番地2

建物の名称 エクセランス大野芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野芝町186番2の808

建物の名称 808号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 67.38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 堺市中区大野芝町186番2

地 目 宅地

地 積 2176.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市中区大野芝町186番5

地 目 宅地

地 積 561.57平方メートル

(現況)

地 目 公園

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 522280分の7002

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 522280分の7002



令和 7年(ケ)第 10号
令和 7年 4月25日受理
令和 年 月 日提出
7.5.21

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 堺市中区大野芝町 186 番地 2

建物の名称 エクセランス大野芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野芝町 186 番 2 の 808

建物の名称 808 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 67.38 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 堺市中区大野芝町 186 番 2

地 目 宅地

地 積 2176.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市中区大野芝町 186 番 5

地 目 宅地

地 積 561.57 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 522280 分の 7002



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 522280分の7002



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市中区大野芝町186番地2 エクセランス大野芝808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 6,400円 修繕積立金 10,160円	令和7年4月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 平成年月分～年月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1及び2	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☒ 公園（符号2）	
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及び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 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) 表札表示 なし
- (2) 郵便受け表示 所有者の姓（漢字）

2 敷地権の目的たる土地（符号1及び2）の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地（符号1及び2）を、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び公図を参考に概観すると、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 敷地権の目的たる土地のうち符号1は目的建物の所在するマンション「エクセランス大野芝」の敷地となっており、符号2は堺市を地上権者として、広場施設としての工作物所有を目的とした地上権が設定され、公園となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地（符号1及び2）の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 敷地権の目的たる土地（符号1）の北側には電柱が二本設置されている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産が存在し、現に住居として使用されている。
- (4) 目的建物のLDKの壁には握りこぶしサイズの穴があった。また、目的建物内は、動産が多く床に置かれており、床の状態をいずれの部屋も確認することが出来なかった。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■マンション管理会社	1 管理費等の滞納状況は3枚目記載のとおりです。 2 目的建物には所有者が住んでいます。 (当職からの照会に対する回答書より)
■市担当者	目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、 共用部分を含んで課税しているためです。
■所有者	1 目的建物には、私が家族と一緒に住んでいます。 2 目的建物内では、LDKの壁に穴があるぐらいで、それ以外 に不具合は感じる部分はありません。 3 目的建物の床は、和室以外は絨毯が貼られています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及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

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 4 月 3 0 日 16 : 45 - 17 : 00	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7 年 5 月 7 日 12 : 40 - 12 : 42	執行官室	電話照会（管理会社）
7 年 5 月 7 日	執行官室	照会文書送付（管理会社）
7 年 5 月 1 3 日 10 : 30 - 10 : 40	堺市税事務所	課税台帳調査
7 年 5 月 1 3 日 11 : 40 - 11 : 50	堺市役所	道路等調査
7 年 5 月 1 3 日 12 : 20 - 12 : 25	大阪法務局堺支局	公図調査
7 年 5 月 1 4 日 13 : 50 - 14 : 30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
(特記事項) ☒ 令和 7 年 5 月 1 4 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

登記年月日：平成6年11月24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7年5月13日 大阪法務局横谷局

登記書

枚目

各階平面図

5035251

建物図面

大野芝町 186番2-808

平成6年11月24日

建物②所在：堺市大野芝町186番地2

堺市申区

一棟の建物の番号 エクセレンス大野芝

建物の存する部分 8階

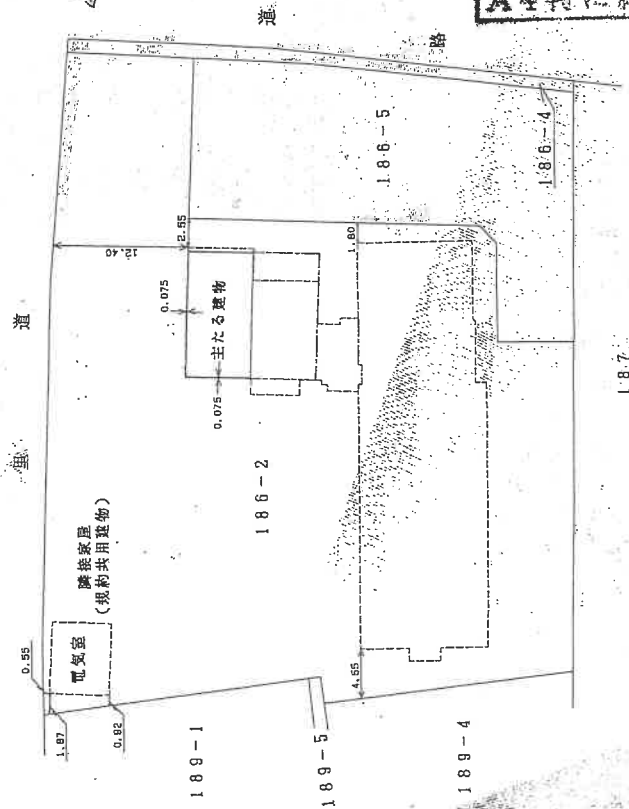
建物番号 808



求積表

11.335 X 5.945 = 67.386575

床面積 67.38 m²



A4巻に縮小

作製者

平成6年11月18日(月)

縮尺

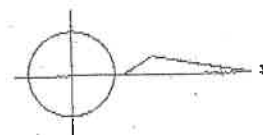
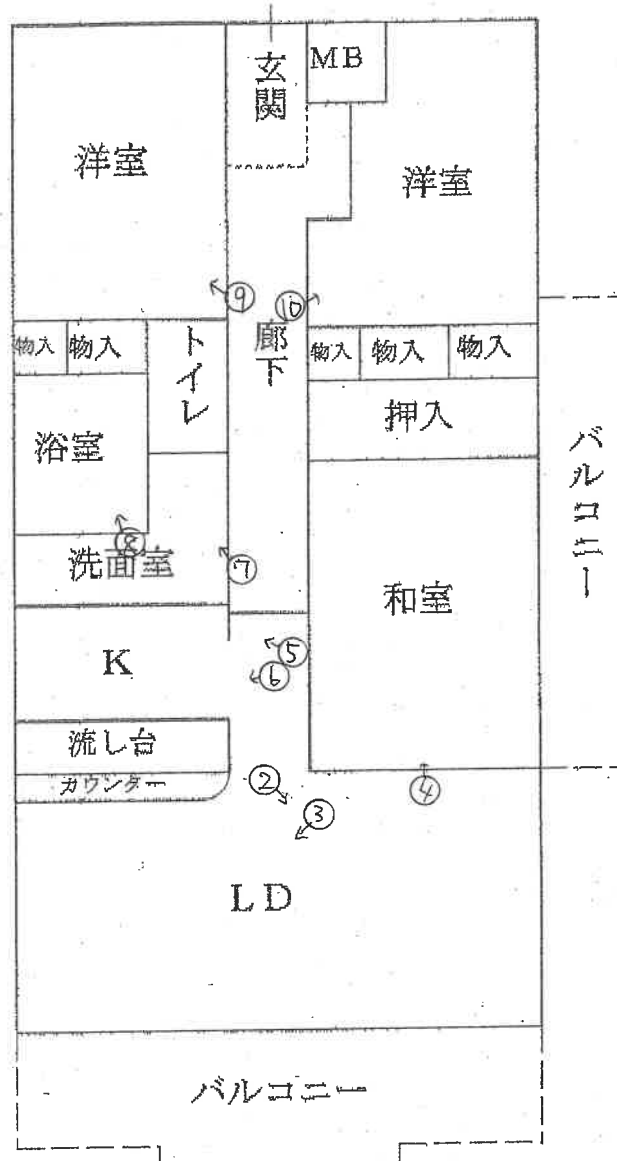
申請人

縮尺

1/500

間取図 (概略)

令和7年(ケ)第10号



①目的建物が含まれるマンション



②



③



④



(11 枚目)

⑤ 壁の損傷部分



⑥



⑦

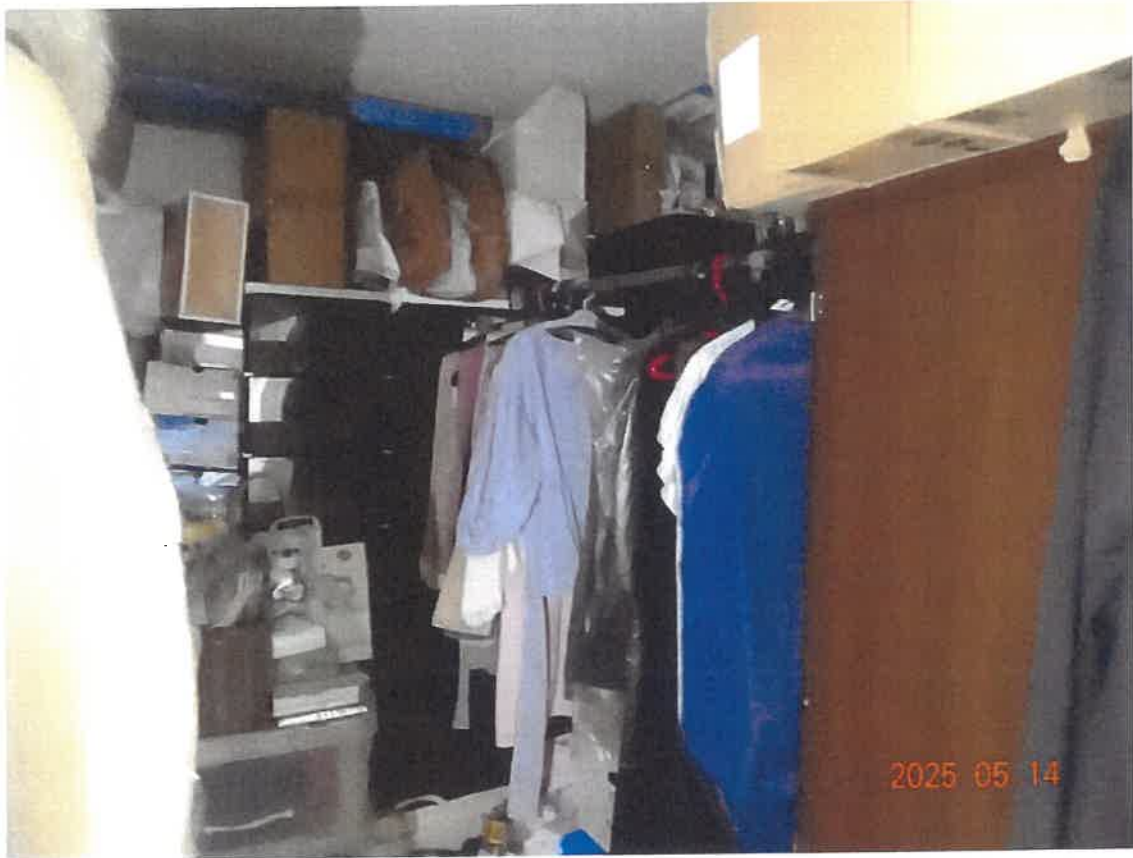


⑧



(13 枚目)

⑨



⑩



(14 枚目)

令和7年（ケ）第10号
令和7年5月14日 現地調査
令和7年6月13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 7,430,000 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)を地積測量図、建物図面を参考に概測したところ、形状は概ね建物図面のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量等を要する。また、敷地権の目的である土地(符号1・2)は、目的建物の所在するマンションの敷地や公園(大野芝町いわちどり公園)等として利用されており、符号2の現況地目は公園である。 ・敷地権の目的である土地(符号2)には、次の地上権の設定がある。 原因 平成6年11月16日設定 目的 広場施設としての工作物所有 存続期間 堺市大野芝町186番2の共同住宅存続期間中 地代 無償 地上権者 堺市 ・敷地権の目的である土地(符号1)の北側には電柱が2本設置されている。 ・建物図面と目的建物の形状は概ね一致した。 ・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(72.78㎡)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、別途共用物件の記載があり、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。 ・平成23年12月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。		

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

位 置 ・ 交 通	南海高野線「初芝」駅 南西方 道路距離 約1.4km (別添「位置図」参照) バス停「下草尾」停留所 北西方 道路距離 約220m	
付 近 の 状 況	店舗, 事業所, 共同住宅のほか工場等も混在する地域。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
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ペ イ 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	2738.10㎡ (符号1・2合計)
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口(東側)約47m・奥行(北側)約60m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	東 側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北 側	幅員約1.2m舗装里道(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面。
	接道状況	角地
土地の利用状況 等	現 況	10階建共同住宅及び公園(大野芝町いわちどり公園)等の敷地として利用されている。
	東 側	道路ほか
	西 側	共同住宅・住宅ほか
	南 側	自動車整備工場・駐車場ほか
	北 側	里道ほか
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西方近隣に鉄工所, 平成元年当時の住宅地図では目的土地の南方近隣に「〇〇燃糸」の記載があった。調査時点でも目的土地の南側隣接地に自動車整備工場, 目的土地の北側の里道を介して工場が存すること等から, 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	特にない。

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	エクセランス大野芝		
建物の用途	共同住宅 総戸数 75 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6年10月18日 新築 経過年数 約31 年 経済的残存耐用年数 約14 年		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
仕 様	屋 根	コンクリート金ごて押えの上露出アスファルト, シルバーコート吹付など	
	外 壁	吹付タイルなど	
設 備 等	エレベータ, 駐車場(60台分:月額8,000円～11,000円, うち空き20台あり, 管理会社の回答書による)ほか		
建物の品等	やや劣る		
管理の形態等	管 理 組 合 : 有, 名称: エクセランス大野芝管理組合 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : グローバルコミュニティ株式会社 管理形態 : 管理人日勤(月・火・水・金9～17時, 土9～12時, 管理会社の回答書による。)		
管理の状況	普通程度		
特記事項	・修繕積立金: 144,969,654 円(令和7年4月30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書によれば, ①直近における修繕計画:有(第2回大規模修繕工事検討中, 令和8年頃実施見込), ②ペットの飼育:定めなし, ③民泊の可否:管理規約等により禁止されている, 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からの回答による。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階 (808号室) 開口部の方位: 東及び北向き (角部屋)	
床 面 積	67.38㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー 東及び北側 約13.84㎡	
仕 様	天 井	クロスほか
	床	ジュータン・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	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	6,400 円(月額)
	修繕積立金	10,160 円(月額)
	滞 納 額	な し(令和7年4月30日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	・管理会社からの回答書によれば, 所有者は駐車場使用料(1区画分, 月額11,000円)を支払っており, 管理費等と同じ時点で, 滞納額はないとのことである。 ・室内はLDKの壁に握りこぶし大の穴があり, 和室の障子が破れている等の建物の劣化・老朽化が見受けられるが, 概ね経年相応と判断される。 ・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)
280,000	67.38	0.31	5,849,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約31年
経済的残存耐用年数	約14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14年／(経過年数31年＋経済的残存耐用年数14年))}×(観察減価1-0.1)≒0.31

※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)
94,700	0.78	2,738.10	0.90	$\frac{7,002}{522,280}$	2,440,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺中(府)ー8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$106,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/101 \times 100/113 \div 94,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

接面・方位:方位1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.97	0.99	1.18	1.00	1.13

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	0.80	0.98	1.00	0.78

接面・方位:方位(規模が大きいことを考慮)1.00, 角地(北側道路の幅員等を考慮し, 角地の効用なし)1.00(相乗積)

規模:目的土地の一部が公園として利用されている点も考慮
0.80

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)
5,849,000	2,440,000	1.06	8,786,000

ウ 個別格差:	階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.02	1.00	1.00	1.06

階層:高層階1.04

位置:角部屋1.02

(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)
177,500	1.06	67.38	12,678,000

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	堺市中区大野芝町	堺市中区大野芝町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	3階／10階	6階／10階
面 積	約73㎡	約67㎡
建築時期	平成6年10月	平成6年10月
取引時点	令和6年11月	令和6年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	178,000円／㎡	187,000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	178,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	173,000
②	187,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	182,000
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/㎡)
							177,500

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	複利 現価率 割引率 8.5%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
1,304 千円 (27.5%)	518 千円	9.5%	5,453 千円	273 千円	5,180 千円	0.66505	3,445 千円 (72.5%)	4,749 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	840	840	840	840	840	840
	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	840	840	840	840	840	840
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	798	798	798	798	798	798
イ 支出	維持管理費	77	77	77	77	77	77
	修繕費	122	122	122	122	122	122
	公租公課	72	72	72	72	72	72
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	280	280	280	280	280	280
	資本的支出	800	0	0	0	0	
	総費用合計	1,080	280	280	280	280	280
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		33%	33%	33%	33%	33%	33%
エ 有効純収益		-282	518	518	518	518	518
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		-260	440	406	374	344	

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	8,786,000	1.00	8,786,000
② 比 準 価 格	12,678,000	1.00	12,678,000
③ 収 益 価 格			4,749,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	10,718,000		

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
10,718,000	0.99	0.70	1.00	0	7,430,000

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

本件の場合不要

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 地価調査【堺中(府)－8】

所 在 : 堺市中区大野芝町240番6
価 格 : 106,000円／m²
位 置 : 南海高野線「萩原天神」駅 南西方 約1.6km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 142m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東4.3m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 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に工場等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地(符号1)	94,820,529 円(敷地全体: 持分	7002/522280	)
土地(符号2)	※ 円(敷地全体: 持分	7002/522280	)
※非課税理由(公園(都市公園))			
建物	3,992,646 円(建物: 専有部分)		
建物	2,948,129 円(家屋番号186-2-105, 共用物件)		
建物	1,435,336 円(家屋番号186-2-1, 共用物件)		

以 下 余 白

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)
- 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 堺市中区大野芝町186番地2

建物の名称 エクセランス大野芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野芝町186番2の808

建物の名称 808号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 67.38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 堺市中区大野芝町186番2

地 目 宅地

地 積 2176.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市中区大野芝町186番5

地 目 宅地

地 積 561.57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 522280分の7002



物 件 目 録

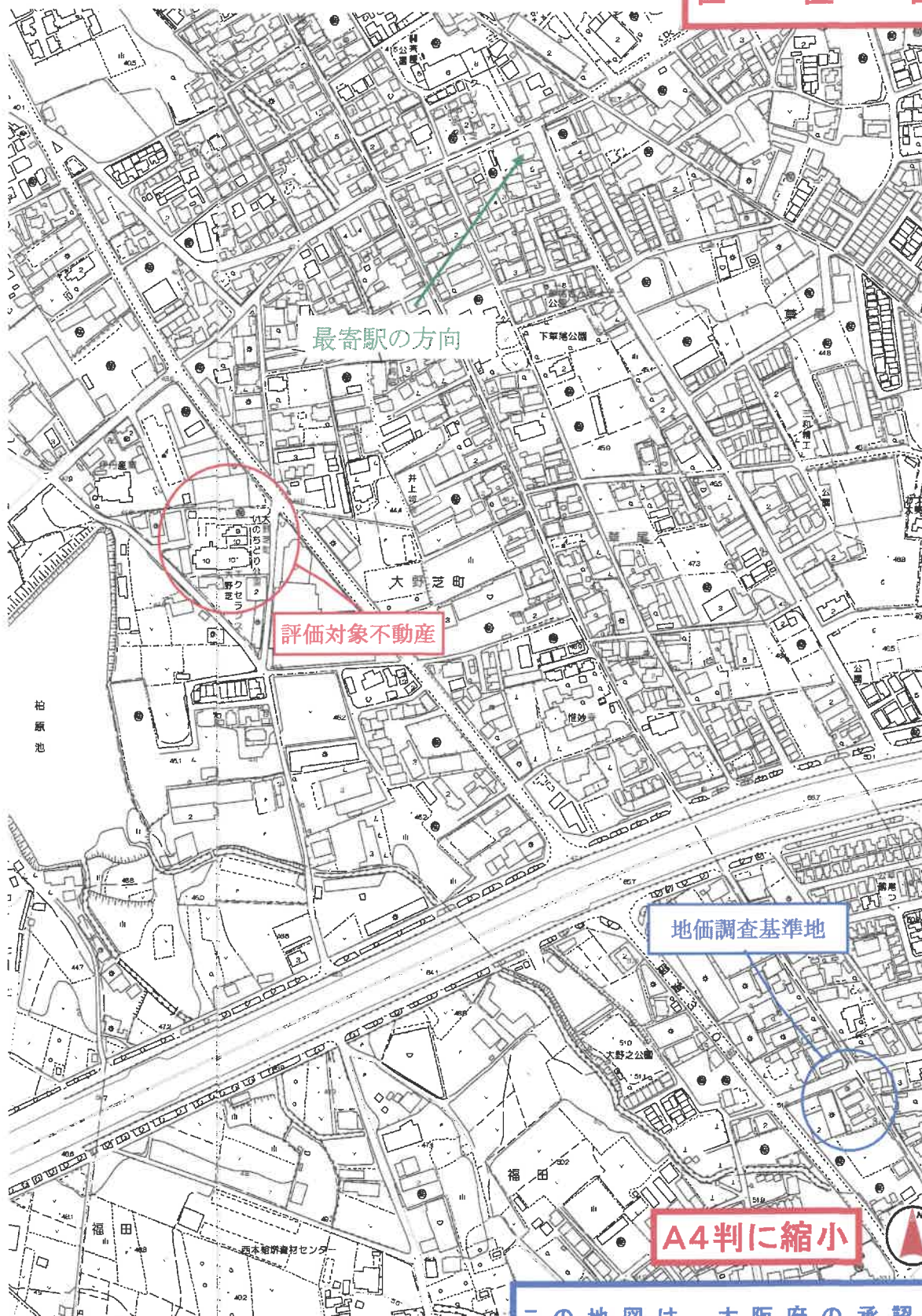
土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

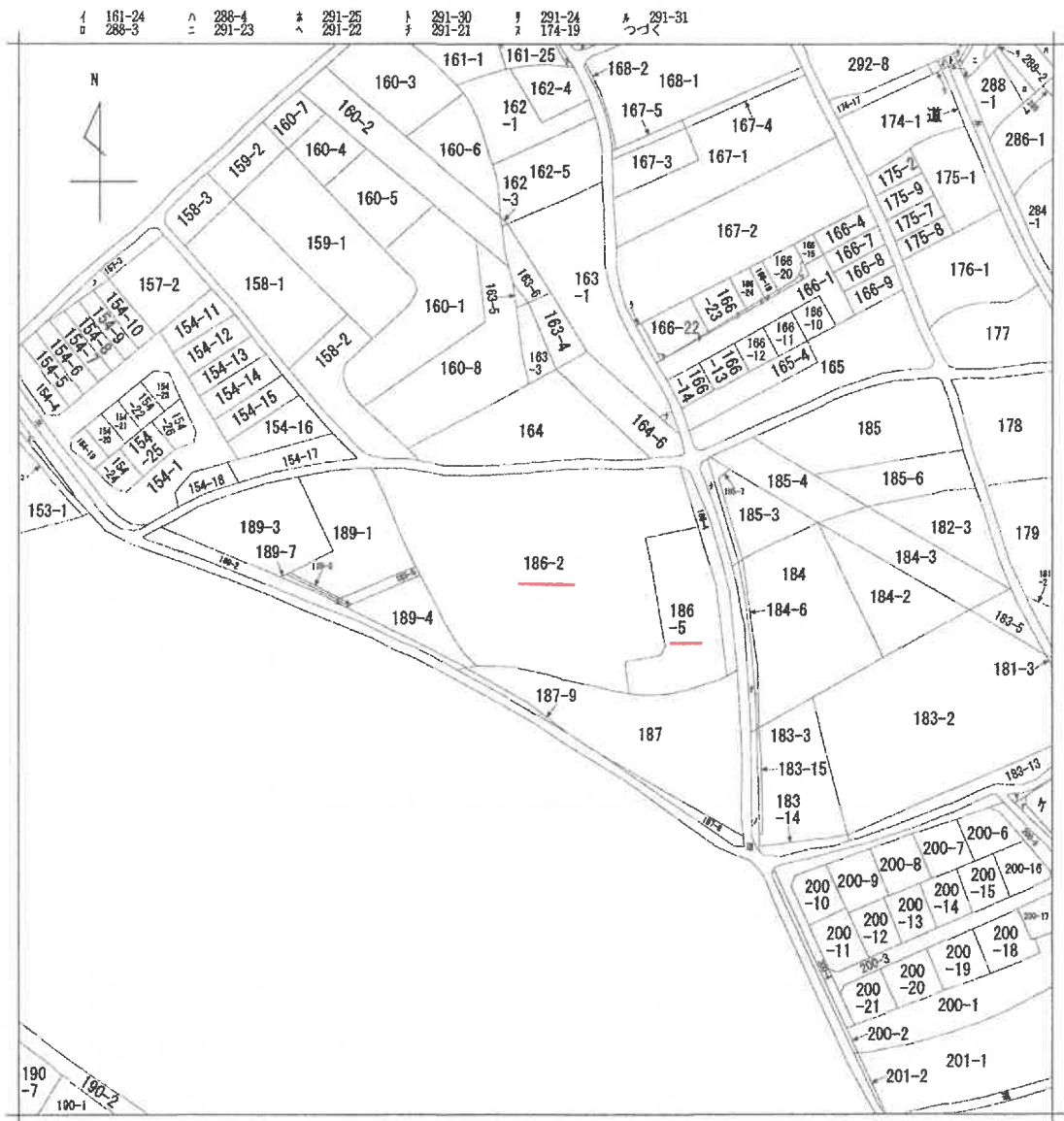
敷地権の割合 522280分の7002



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



(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。



請求 部分	所在	大阪府堺市中区大野芝町				地番	186番2			
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6月13日
大阪法務局堺支局

請求番号：18-1
(1/2)

登記官

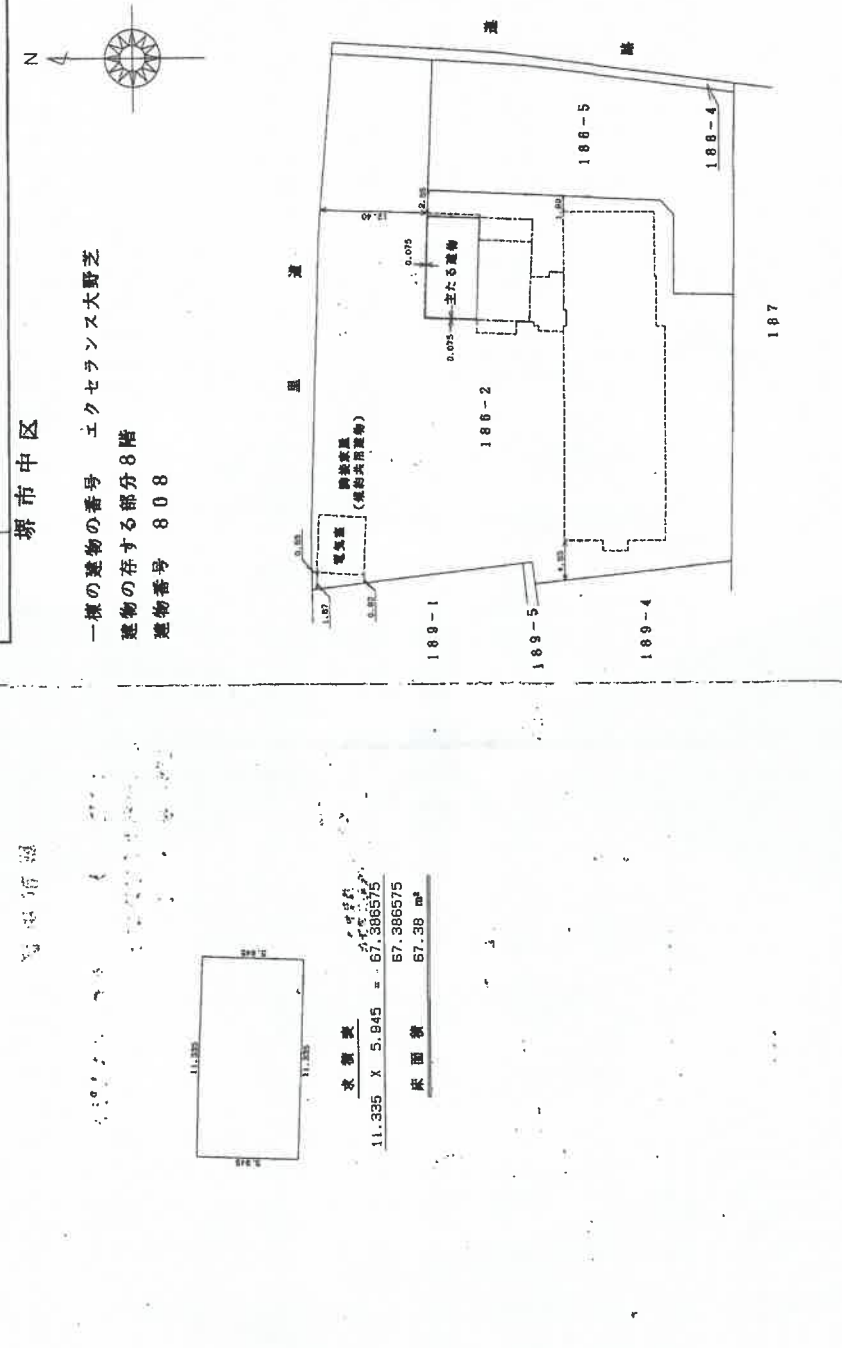
A4判に縮小

ヲ 161-18
ワ 174-18
カ 169-2
ヨ 166-21
タ 166-26
レ 166-27
ソ 166-28
フ 166-5
ネ 166-5
ナ 163-9
ム 166-25
ウ 189-6
ク 189-8
ノ 183-7
オ 184-4
ク 185-5
ヤ 204-33
マ 204-34
ケ 204-17
フ 154-3
コ 153-5
エ 153-2

登記年月日：平成6年11月24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。
令和元年11月13日 大塚市建築委員会 書記官

各階平面図		建物図面		各階平面図	
家屋番号	大塚市 186番2-808	5035251	建物図面	家屋番号	大塚市 186番2-808
建物の所在	大塚市大塚芝町186番地2			建物の所在	大塚市大塚芝町186番地2
大塚市 大塚芝町 186番地2					
一棟の建物の番号 エクセレンス大塚芝					
建物の存する部分 8階					
建物番号 808					



電気室
機械室
主たる建物
共同利用建物

188-1
188-2
188-4
188-5
189-1
189-4
189-5
187

作製者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
大塚市建築委員会	1/250	1/500	大塚市建築委員会	1/500

請求番号：18-4

A4判に縮小

間取図（概略）

令和7年（ケ）第10号

