

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 19 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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 10 月 8 日から 令和 7 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 23 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 11 月 6 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 9 月 19 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	6,160,000 4,928,000		1,240,000	60,601	10,172
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区浜寺船尾町西五丁570番地1、2番地

建物の名称 メゾンドール諏訪森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺船尾町西五丁570番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.43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 堺市西区浜寺船尾町西五丁570番1

地 目 宅地

地 積 2829.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区浜寺船尾町西五丁1番

地 目 宅地

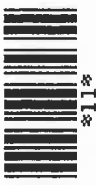
地 積 129.79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 堺市西区浜寺船尾町西五丁2番

地 目 宅地

地 積 87.85平方メートル



物 件 目 録

(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 569488分の7978

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 569488分の7978



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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 その他買受への参考となる事項

【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 堺市西区浜寺船尾町西五丁570番地1、2番地

建物の名称 メゾンドール諏訪森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺船尾町西五丁570番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.43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 堺市西区浜寺船尾町西五丁570番1

地 目 宅地

地 積 2829.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区浜寺船尾町西五丁1番

地 目 宅地

地 積 129.79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 堺市西区浜寺船尾町西五丁2番

地 目 宅地

地 積 87.85平方メートル



物 件 目 録

(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 569488分の7978

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 569488分の7978



令和 7 年(ケ)第 36 号
令和 7 年 5 月 7 日受理
令和 年 月 日提出
7.5.30

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 堺市西区浜寺船尾町西五丁 5 7 0 番地 1、2 番地

建物の名称 メゾンドール諏訪森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺船尾町西五丁 5 7 0 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 5 . 4 3 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 堺市西区浜寺船尾町西五丁 5 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 2 9 . 7 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区浜寺船尾町西五丁 1 番

地 目 宅地

地 積 1 2 9 . 7 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 堺市西区浜寺船尾町西五丁 2 番

地 目 宅地

地 積 8 7 . 8 5 平方メートル



物 件 目 録

(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 569488分の7978

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 569488分の7978



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市西区浜寺船尾町西五丁570番地1 メゾンドール諏訪森102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 6,700円 修繕積立金 15,160円	令和7年5月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年7月分～令和7年5月分 計502,780円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2、3	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2、3) ☐ 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、3) ☐ 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 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1～3）の現況について

- (1) 符号2及び3については法務局に地積測量図の備え付けがないが、地積測量図（符号1）、換地図、公図及び建物図面（各階平面図）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。
- (2) 敷地権の目的たる土地（符号1～3）は目的建物の所在するマンション「メゾン ドール諏訪森」の敷地となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地（符号1～3）の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 符号2上には、電柱が三本設置されていた。

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は残置せず、以下の理由で、空き家と思料される。
 - ア ガスが閉栓となっていること
 - イ 管理人の、目的建物には誰も住んでいない旨の陳述の存在
- (4) 目的建物はリフォームがなされていると思われ、築年数に比して室内の劣化、損耗はそれほど見られなかった。

4 その他の状況について

当職は、令和 7年5月8日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（4枚目）

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 2 管理費等以外の滞納状況は次のとおりです。 ア 専用庭使用料 月額270円 滞納額6,210円 滞納期間 令和5年7月分～令和7年5月分 イ 遅延損害金 滞納額84,997円 令和7年4月30日時点 3 目的建物には、所有者が入居予定でしたが、現時点では未入居です。
■市担当者	目的建物の課税対象床面積と登記上面積の面積が異なっているのは、面積の測り方の違い（壁の芯から測っているのか、壁の内側から測っているのか）と共用部分を含めて課税しているか否かの二点によるものです。
■マンション管理人	1 目的建物は、購入時から所有者は一度も住んでいないようです。 2 目的建物には庭がついており、この部分には樹木が植えられており、その枝葉が近隣住民宅に越境したことがあり、それらを切るように、近隣住民からクレームが出たことがあります。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は債務者兼所有者が住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以 上

(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5月8日	執行官室	照会文書送付（所有者）
7年5月8日 9：10～9：40	物件所在地	物件及び占有確認（照会文書投函）、マンション管理人と面談
7年5月12日 9：27～9：38	執行官室	電話照会（管理会社）
7年5月12日	執行官室	照会文書送付（管理会社）
7年5月13日 10：50～11：00	堺市税事務所	課税台帳調査
7年5月13日 12：00～12：10	堺市役所	道路等調査
7年5月13日 12：30～12：35	大阪法務局堺支局	公図調査
7年5月23日 12：50～13：45	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）、マンション管理人と面談
(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 7年 5月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、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：昭和60年7月23日

令和7年1月27日 大阪法務局第2局

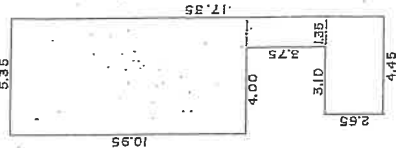
登記簿

枚目

地図整理番号：B64079

各階平面図

専有部分の建物 建物番号102



10.95	X	5.35	=	58.5825
3.75	X	1.35	=	5.0625
2.65	X	4.45	=	11.7925
				75.4375
床面積				75.43 M ²

建物の存する階

1階

堺市西区

570-4

570-5

570-2

570-1

569-1

569-3

170

0.75

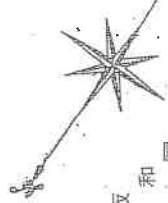
8.12

8.90

道路（水路）

道路（水路）

第二阪和国道



平成15年7月7日
受付第四八六号 変更

②

建物図面
5220763

作製者

自作

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

間取図 (概略)

令和7年(ケ)第36号



①目的建物が含まれるマンション



②目的建物が含まれるマンション



③



④



(// 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦

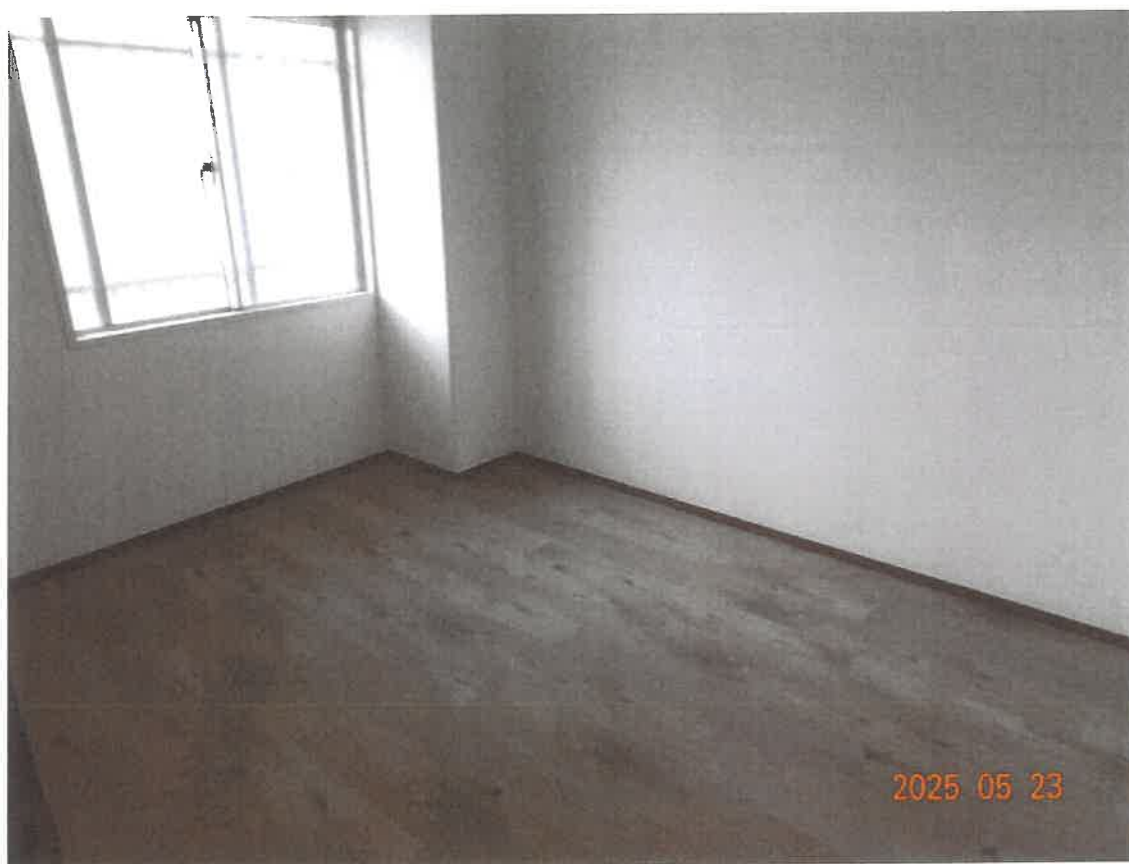


⑧



(13 枚目)

⑨



令和7年（ケ）第36号
令和7年5月23日 現地調査
令和7年6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

緒 方 正 弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 6,160,000 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のうち符号2・3については、法務局に地積測量図の備え付けがないが、地積測量図(符号1)、換地図(符号2・3)等を参考に概観すると、形状は建物図面に概ね一致するものと思われる。 ・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(82.43㎡)は、共用部分の面積按分を含む。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 南東方 道路距離 約1.2km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗・事業所のほか共同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	
		南東側の道路境界から 25m迄	南東側の道路境界から 25m超
	用 途 地 域	近隣商業地域	
	建 ぺ い 率	80%	
	容 積 率	300%	
	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、埋蔵文化財包蔵地	
画 地 条 件	規 模	3047.40㎡ 符号1～3合計	
	形 状	略台形	
	間 口 ・ 奥 行	間口(南東側)約49m・奥行(南側)約73m	
	高 低 差 等	平坦地	
接面道路の状況	南 東 側	幅員約38m舗装国道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	南西側	幅員約7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	北側(北東端のみ)	幅員約6m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	北西側(西寄りの一部のみ)	幅員約3m舗装道路(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面。	
	接道状況	実質二方路地程度の効用であると判断した。	
土地の利用状況 等	現 況	7階建共同住宅等の敷地として利用されている。	
	南 東 側	道路等	
	南 側	事業所・住宅等	
	南西側	道路等	
	北～北西側	道路・公園等	
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 壤 汚 染 等	土壤汚染対策法等，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。また，土地の閉鎖登記簿の所有者として，「〇〇〇鉄工株式会社」の記載があったが，昭和38年・同50年・平成元年の住宅地図の資料調査のうち，昭和38年・同50年当時の住宅地図では目的土地と思われる場所に「浜寺独身寮」との記載があった。また，平成元年当時の住宅地図では目的土地の南側隣接地に「〇〇〇〇〇〇スチール(株)南大阪(営)」の記載があり，現在は「〇〇化学株式会社堺営業所」の看板が敷地内にある地上2階建の建物が存している。過去の土地利用の過程で土壤汚染を発生させるような建物等が存在していた可能性は完全には否定できないと判断した。なお，土壤汚染の有無，内容について確実な情報を得るには，土壤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(0.5m～3.0m)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))と危険度Ⅰ(床下浸水程度(0.5m未満))の境界付近に指定されている。また，堺市のハザードマップにおいても洪水浸水想定等の記載がある。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ことから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。 ・埋蔵文化財包蔵地(四ツ池遺跡)に指定されており，土木工事等を行う場合には，その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお，試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため，買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・北側及び北西側の道路は敷地権の目的である土地の一部に接するのみであり，敷地権の目的である土地の周囲全体に道路があるのではない。 ・符号2には，電柱が三本設置されていた。

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	メゾンドール諏訪森		
建物の用途	共同住宅 総戸数 78 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60年7月18日 新築 経過年数 約40 年 経済的残存耐用年数 約5 年		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
仕 様	屋 根	露出アスファルト防水	
	外 壁	吹付タイル	
設 備 等	エレベーター, 駐車場(39台分:月額8,000円～9,000円, うち空き0台, 管理組合の回答による)ほか		
建物の品等	やや劣る		
管理の形態等	管 理 組 合 : 有, 名称: メゾンドール諏訪森管理組合 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 株式会社長谷工コミュニティ 管理形態 : 管理人日勤(月曜日～金曜日 9時～17時)		
管 理 の 状 況	普通程度		
特 記 事 項	・修繕積立金: 101,759,844 円(令和6年8月31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。 ・管理組合からの回答によれば, 改修計画は無, 民泊の可否は管理規約等により否とのことである。 ・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。 ・修繕積立金は管理組合の回答による。 ・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。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (102号室) 開口部の方位: 南西向き (中間住戸)	
床 面 積	75.43㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー 南西側 約4.8㎡	
仕 様	天 井	クロスほか
	床	シート・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	やや優る	
管 理 費 等	管 理 費	6,700 円(月額)
	修繕積立金	15,160 円(月額)
	滞 納 額	502,780円(令和7年5月15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	・目的建物はリフォームがなされていると思われ、築年数に比して室内の劣化・損耗はそれほど見られなかった。 ・床は外観上フローリングに見えるシートのようなものを貼り付けていると思われる。 ・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。 ・関係人の陳述によれば、庭にある樹木の枝葉が近隣住民宅に越境したことがあり、近隣住民からクレームが出たとのことである。詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。 ・専用庭(9.10㎡)がある。 ・管理組合の回答によれば、管理費等と同じ時点で、上記滞納額のほかに専用庭使用料月額270円／滞納額6,210円(滞納期間;令和5年7月分～令和7年5月分)、遅延損害金84,997円(令和7年4月30日時点)の各滞納額が存しており、これらについても買受人(新所有者)に承継されとのこと。	

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	75.43	0.14	2,957,000

イ 専有面積:登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約40年
経済的残存耐用年数	約5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5年／(経過年数40年＋経済的残存耐用年数5年))}×(観察減価1-0.1)≒0.14

※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)
172,000	0.98	3,047.40	0.90	$\frac{7,978}{569,488}$	6,476,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$184,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/105 \div 172,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.05	1.00	1.00	0.98	1.03

接面・方位 :三方路1.05

その他 :容積率(地価公示地の一部は容積率が200%に指定されている)0.98

◇地域格差 :	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.98	0.98	0.98

接面・方位 :方位(規模が大きいことを考慮)1.00, 接道状況(側道・背面道の種別等を考慮)1.02(相乗積)

その他 :容積率(敷地権の目的である土地の一部は容積率が200%に指定されている)0.98

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)
2,957,000	6,476,000	1.05	9,905,000

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

階層 :低層階であるが専用庭がある。1.00

その他 :室内の状況(室内はリフォームされていると思われる。) 1.05

(基準戸:4F, 南西向き中間住戸=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)
129,000	1.05	75.43	10,217,000

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	堺市堺区柏木町2丁	堺市堺区大浜北町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	競売	競売
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)
①	113,000	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{103}$	128,000
②	141,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{95}$	130,000
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/㎡)
							129,000

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 9.0%	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)
2,121 千円 (37.6%)	569 千円	10.0%	5,690 千円	285 千円	5,405 千円	0.64993	3,513 千円 (62.4%)	5,634 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	960	960	960	960	960	960
	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	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	80	80	80	80	80	80
	修繕費	182	182	182	182	182	182
	公租公課	71	71	71	71	71	71
	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	343	343	343	343	343	343
	資本的支出	100	0	0	0	0	
	総費用合計	443	343	343	343	343	343
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		36%	36%	36%	36%	36%	36%
エ 有効純収益		469	569	569	569	569	569
オ 複利現価率 (割引率9.0%)		0.91743	0.84168	0.77218	0.70843	0.64993	
カ 有効純収益の現価		430	479	439	403	370	

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	9,905,000	1.00	9,905,000
② 比 準 価 格	10,217,000	1.00	10,217,000
③ 収 益 価 格			5,634,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	9,665,000		

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
9,665,000	1.00	0.70	0.91	0	6,160,000

イ 市場性修正

本件の場合不要。なお、敷地権の目的である土地の土壌汚染の可能性は完全には否定できない点にご留意いただきたい。

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5-1】

所 在 : 堺市西区浜寺船尾町東4丁1番外
価 格 : 184,000円/㎡
位 置 : 南海本線「諏訪ノ森」駅 南東方 約1.4km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2332㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西40m国道, 三方路
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 : 沿道関連の低層店舗が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地(符号1)	262,884,704 円(敷地全体: 持分	7978/569488	)
土地(符号2)	12,057,491 円(敷地全体: 持分	7978/569488	)
土地(符号3)	8,161,265 円(敷地全体: 持分	7978/569488	)
建物	3,390,918 円(建物: 専有部分)		

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 堺市西区浜寺船尾町西五丁 5 7 0 番地 1、2 番地

建物の名称 メゾンドール諏訪森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺船尾町西五丁 5 7 0 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 5 . 4 3 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 堺市西区浜寺船尾町西五丁 5 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 2 9 . 7 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区浜寺船尾町西五丁 1 番

地 目 宅地

地 積 1 2 9 . 7 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 堺市西区浜寺船尾町西五丁 2 番

地 目 宅地

地 積 8 7 . 8 5 平方メートル



物 件 目 録

(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 569488分の7978

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 569488分の7978

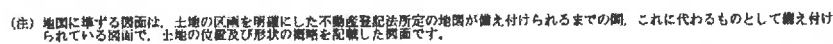


位置図



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

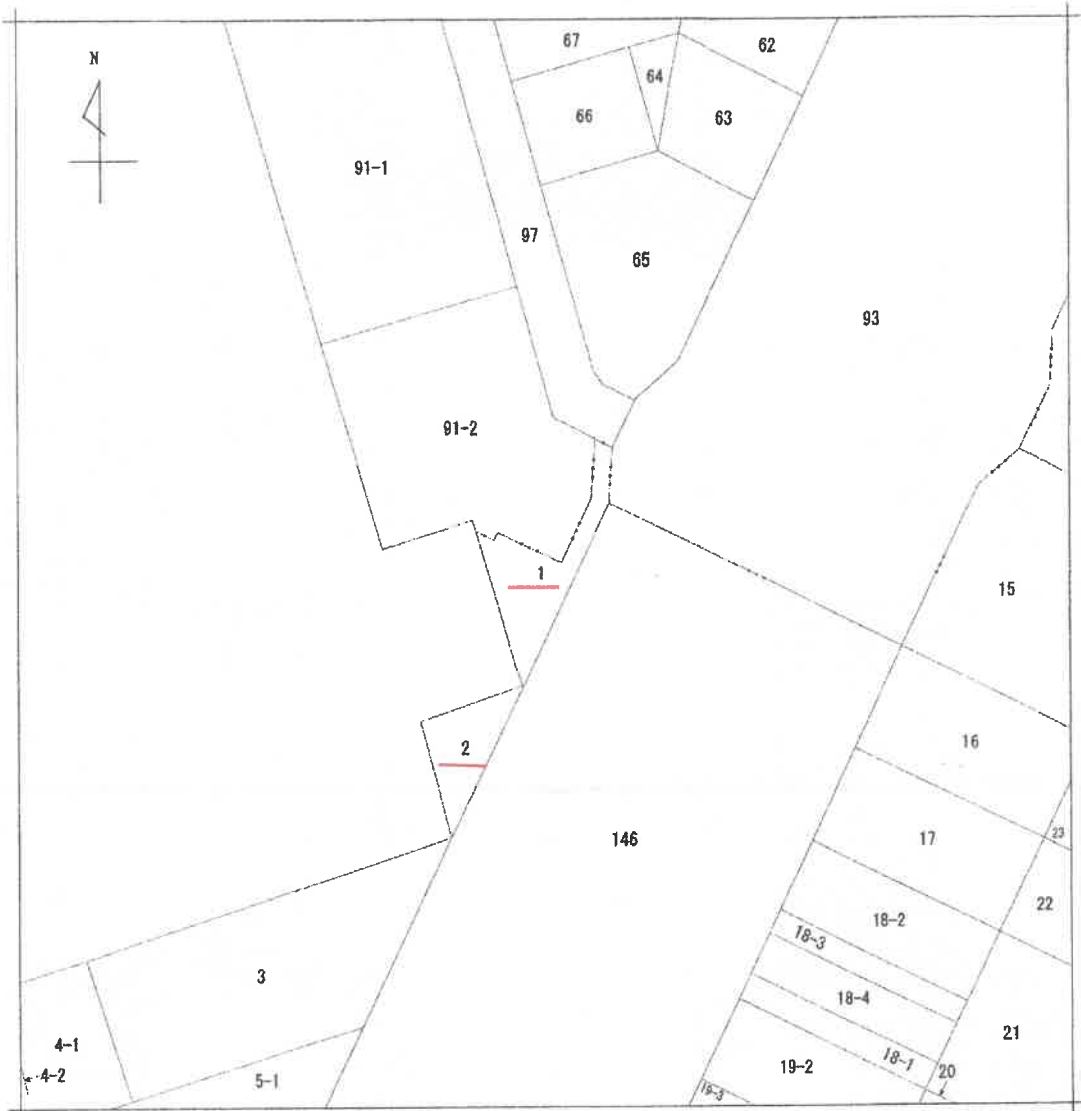


これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

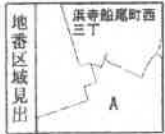
大阪法務局堺支局

登記官

A4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載した図面です。



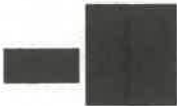
浜寺船尾町西五丁

請求部分	所在	堺市西区浜寺船尾町西五丁				地番	1番			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年12月10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5月20日
大阪法務局堺支局
登記官

請求番号：46-1
(1/1)



登記年月日：昭和60年6月18日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年5月20日 大田区地籍課 支店 登記官

地籍測量図

115214

60.6.18

地番

570-1

土地の所在

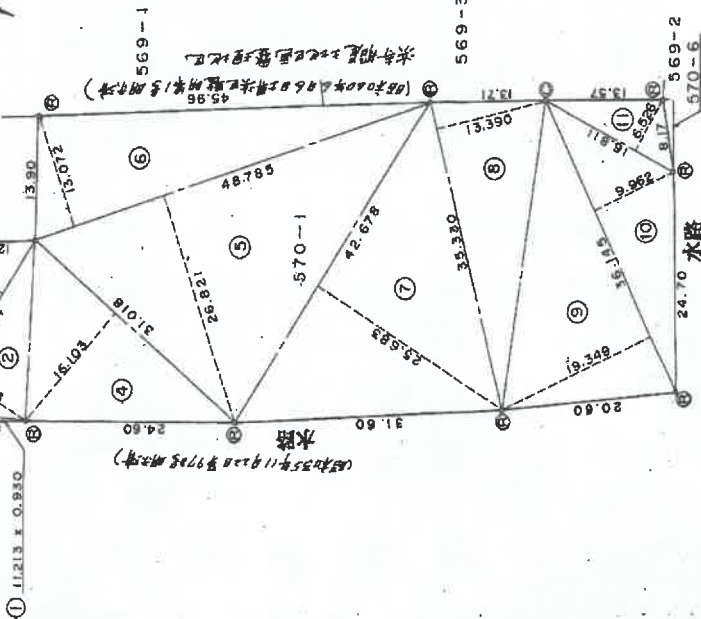
堺市西区 堺市西區 堺市西區 船尾町西5丁

570-4

570-5

570-2

570-1



三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
570-1	1	11.2254	9.30	10.428090	10.428090
	2	22.8544	9.32	212.200880	212.200880
	3	22.8544	10.30	237.200880	237.200880
	4	22.8544	10.30	237.200880	237.200880
	5	22.8544	10.30	237.200880	237.200880
	6	22.8544	10.30	237.200880	237.200880
	7	22.8544	10.30	237.200880	237.200880
	8	22.8544	10.30	237.200880	237.200880
	9	22.8544	10.30	237.200880	237.200880
	10	22.8544	10.30	237.200880	237.200880
	11	22.8544	10.30	237.200880	237.200880
倍面積合計					2829.764
面積合計					2829.769006

境界線の種類
① 全線
② コンクリート杭

昭和60年6月15日作成

縮尺 1/500

作業者

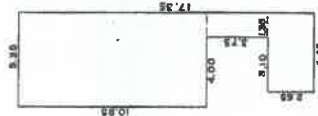
A4判に縮小

登記年月日：昭和60年7月23日

これは図面に記載されている内容を説明した資料である。
令和7年5月20日 大阪府税務調査局 調査官

各階平面図

専有部分の建物 建物番号102



10.95	X	5.35	=	58.5825
3.75	X	1.35	=	5.0625
2.65	X	4.45	=	11.7925
				75.4375
床面積				75.43 M ²

5220763 建物図面

60年7月23日

102

家屋番号

堺市西区 堺市西区船場町西五丁目570番地1

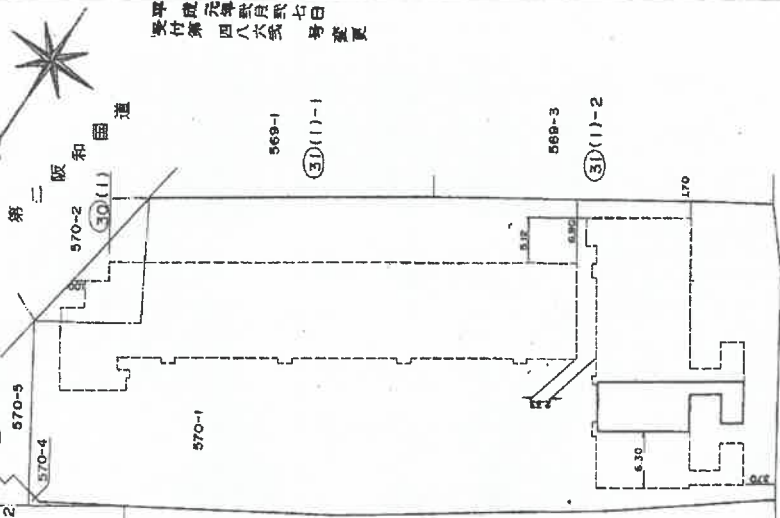
建物の所在 堺市西区船場町西五丁目570番地2（仮使地）30番地1面地

堺市西区

(29)(4)-1

(29)(4)-2

建物の存する階
1階



実付第四八六貳号変更
平成元年四月七日

道水路（水路）

作製者

昭和60年7月23日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：46-4
(2/3)

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5月20日 大阪法務局堺支局

大阪法務局堺支局

卷四

請求番号: 46-4 (3/3)

各階平面圖

20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854

180年7月23日

5220756 —

東洋國

市西区

建物の所在
堺市浜寺船尾町西五丁570番地1・

堺市西區堺市浜寺船尾町西五丁之番地

—棟の運物の表示

1 階

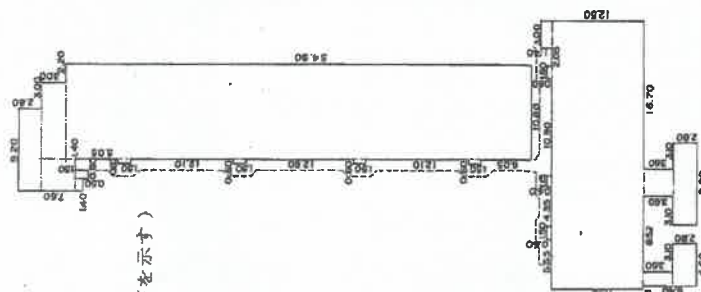
(破線は開放序下を示す)

精
面
床

[illegible]

11階 1057.77 M

1057.77 M



作製者

端尺

60年7月18日作製

申請人

暗凡

500

A4判に縮小

間取図（概略）

令和7年（ケ）第36号

