

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 6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 8年 2月 25日から 令和 8年 3月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 12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 8年 3月 26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 8年 2月 6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 堺市堺区出島海岸通一丁49番地

建物の名称 コーポ湊マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 出島海岸通一丁49番28

建物の名称 第601号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 36.97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 堺市堺区出島海岸通一丁49番

地 目 宅地

地 積 606.24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 66分の1



物件明細書

令和 7年12月19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 堺市堺区出島海岸通一丁49番地

建物の名称 コーポ湊マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 出島海岸通一丁49番28

建物の名称 第601号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 36.97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 堺市堺区出島海岸通一丁49番

地 目 宅地

地 積 606.24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 66分の1



令和 7年(ケ)第 117号
令和 7年10月 9日受理
令和 年 月 日提出
7.11.12

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 堺市堺区出島海岸通一丁49番地

建物の名称 コーポ湊マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 出島海岸通一丁49番28

建物の名称 第601号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 36.97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 堺市堺区出島海岸通一丁49番

地 目 宅地

地 積 606.24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 66分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府堺市堺区出島海岸通1丁5番2-601号（コーポ湊）		
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 月6500円 修繕積立金 月2000円	令和7年10月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年4月分～同年10月分計5万9500円 ☐ 不明	
管理費等照会先	コーポ湊自治会（自主管理）		
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見分したところ，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「コーポ湊」の敷地となっており，北西側，南西側，南東側にて各幅員4mを超える道路に接している。道路関係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) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり，テレビ，冷蔵庫，洗濯機等の家財道具や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，洗濯機はバルコニーに置いてあった。
- (3) 生活ゴミや雑多な動産類が散乱しており，床面は足の踏み場を探すのに苦労するほどであり，壁や床の状態が確認できない部分が多々あったものの，室内全体に黄ばんだような変色が見られ，見える範囲でも浴室のカビ汚れのほか，床や壁の汚れが目立ち，生物（なまもの）が腐敗したような臭いが強く感じられるなど，経年以上の劣化状況にあると言える。

4 その他の状況について

玄関付近のインターホンの上には「ドアをロックしてください」という貼り紙がしてあった。

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います。ほかにだれかに貸している部分などはありません。 2 私の住民票上の住所は1階にある店舗の一室です。 3 私は郵便物を見ていなかったので、本件手続が開始していることをまったく知りませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月10日 10:10－10:25 14:40－15:00	大阪法務局堺支局 物件所在地 執行官室	公図等調査 物件及び占有調査(不在)，照会書等投入 所有者に照会書等送付 マンション自治会長に照会書送付
R7年10月15日 10:05－10:20	物件所在地	占有調査，所有者と出会い事情聴取
R7年10月31日 9:00－9:30	物件所在地	立入調査(評価人帯同)，所有者と面談，回答書受領
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7 年 1 0 月 3 1 日
目的物件は不在で施錠されている可能性があったので，解錠技術者を同行して臨場した。

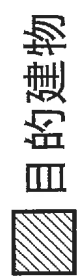
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

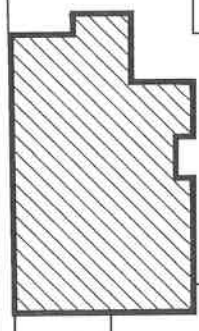
土地建物位置関係図（概略）



目的建物



写真撮影位置・方向



吹抜

目的建物の所在する一棟の建物

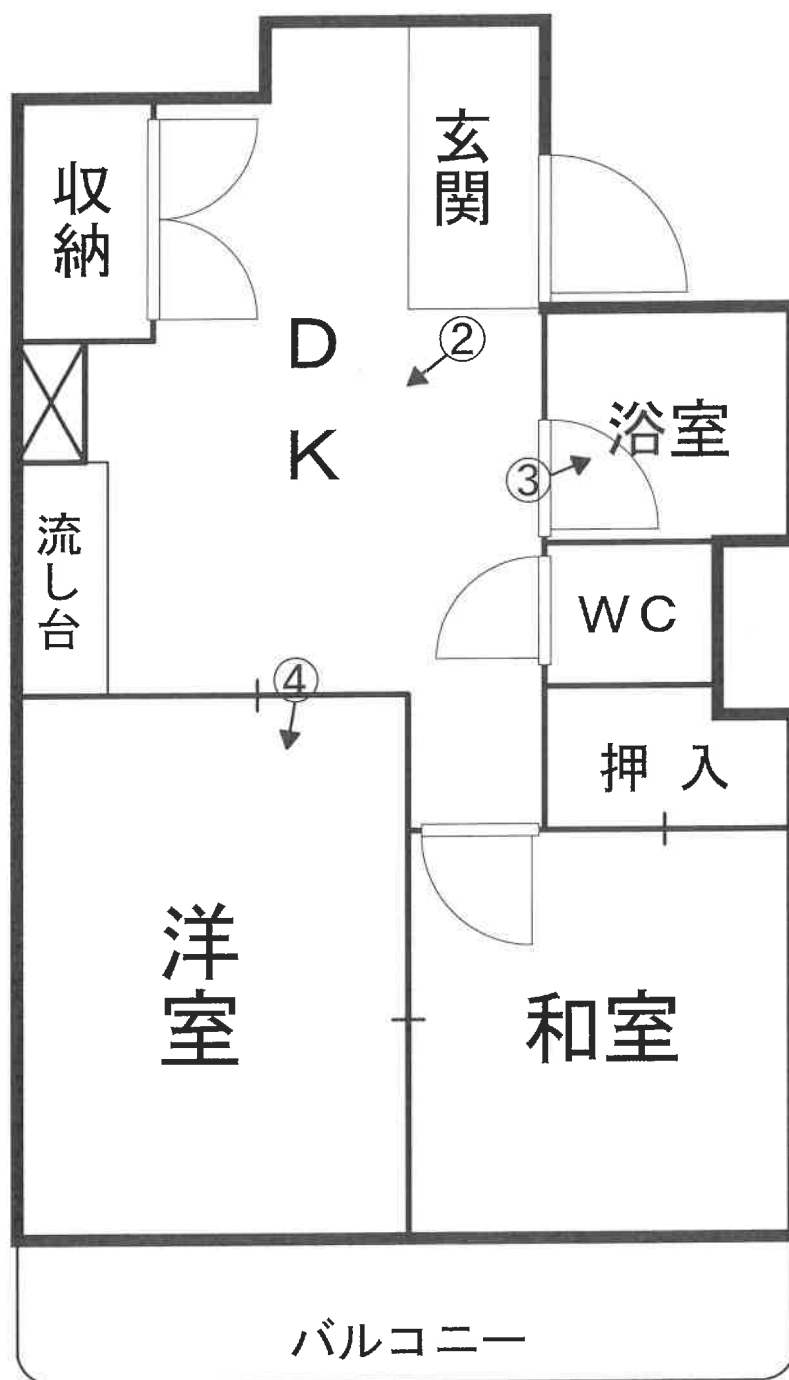
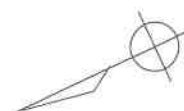
道路

道路

道路



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



②



③



④

令和7年（ケ）第117号
令和7年10月31日 現地調査
令和7年11月27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

高橋 智美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1,850,000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の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	(専有部分の建物) 建物図面と現況は概ね一致した。 専有部分の面積は登記面積(=内法面積)を用いる。 (敷地権の目的である土地) 特記事項参照。
番号	特 記 事 項		
1	1. 法務局には敷地権の目的たる符号1の土地の地積測量図は備え付けられていない。建物図面をもとに各辺長を机上にて概測し求積した結果と、現地概測の結果、地積は概ね登記のとおり、形状は建物図面ののとおりと認められる。ただし、正確な境界や面積の確定には専門家による測量等を要する。 2. 符号1の土地の南角部分に公衆電話が設置されている。 3. 固定資産公課証明書記載の目的専有部分の課税床面積は、共用部分の面積按分を含むため、課税床面積(48.36㎡)と登記床面積(36.97㎡)は異なる。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、評価数量は登記床面積を採用することとした。		

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「湊」駅 北西方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	店舗付共同住宅、店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと思料する。		
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	
		北西側道路境界から25mまで	北西側道路境界から25m超
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域
	建ぺい率	80%	60%
	容積率	300%	200%
	防火規制	準防火地域	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	日影規制・宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	606.24㎡ (登記面積)	
	形状	ほぼ整形	
	間口・奥行	間口約21m(北西側)・奥行約27m	
	高低差等	本件敷地内は北西側・南西側・南東側道路に概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北西側	幅員約27.2m舗装府道(法42-1-1号道路)に接面。	
	南西側	幅員約6m舗装市道(法42-1-1道路)に接面。	
	南東側	幅員約4m舗装市道(法42-1-1道路)に接面。 (略南西方から略北東方への一方通行道路)	
	接道状況	三方路地	
土地の利用状況等	現況	7階建の店舗付共同住宅の敷地	
	北西側	府道	
	南西側	市道	
	北東側	共同住宅・一般住宅等	
	南東側	市道	
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、土地の閉鎖謄本、昭和38年の住宅地図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。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	1. 符号1の土地の南東部分の一部の土地は用途地域が第一種住居地域に指定されているが、大部分の土地は近隣商業地域に指定されている。 2. 符号1の土地は、大阪府が公表した高潮浸水想定区域(浸水深3.0m～5.0m未満の区域)に指定されており、水害リスクが懸念される。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コーポ湊マンション	
建物の用途	店舗付共同住宅 総戸数65戸（居宅60戸・店舗5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48年2月1日新築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	リシン吹付、一部タイル貼等
	その他	—
設 備 等	エレベーター1基、駐輪場等（駐車場は無し）	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合： コーポ湊自治会 管理方式： 自主管理 管理会社： なし 管理形態： 管理人日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	1. 修繕積立金(令和7年3月31日現在) 18,500,000円 2. 昭和56年新耐震基準前に建築確認を受けた建物であり、建築計画概要書あり、完了検査なし。 3. マンション管理人からの聴聞によると、「大規模修繕は10年位前に行ったと思います。また今後の大規模修繕計画の予定はありません。」とのことである。 4. 本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6階 第601号 開口部の方位：北西向き 角住戸	
床 面 積	36.97㎡	
間 取 り	2DK	
仕 様	天 井	クロス等
	床	畳等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気、給排水設備、衛生等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	かなり劣る	
管 理 費 等	管理費	6,500 円(月額)
	修繕積立金	2,000 円(月額)
	滞 納 額	あり(令和7年10月22日現在) 59,500 円(令和7年4月分～令和7年10月分まで) 内訳:管理費45,500円・修繕積立金14,000円
専有部分の 利用状況等	建物所有者が本件建物を住居として使用している。	
特 記 事 項	1. 目的建物は築後約53年経過しており、目的専有部分は以下のとおり維持管理の状態がかなり劣り、経年も相まって老朽化、劣化がひどく進んでいる。 2. 目的専有部分は現在居住中であり、室内には家財道具や生活用品等の動産が存する。生活用品やゴミが散乱しており、床や壁、収納の中等、損傷の程度を目視で確認できなかった部分が多数ある。 確認できた範囲において、室内全体にたばこのヤニ等による黄ばみや汚れがある。また、浴室内のかびやDKの床の汚れ等、室内の目視できた範囲について、特段穴など大きな損傷は無いものの、全般的にひどく汚れている。 3. 生ゴミ等の強い異臭がある(目的専有部分からの異臭が6階エレベーターホールにおいても感じられる)。	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
240,000	36.97	0.08	710,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約53年

経済的残存耐用年数 約5年

観察減価 40%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 53\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.08\end{aligned}$$

※観察減価は目的専有部分の維持管理の状況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)
180,000	1.05	606.24	0.85	$\frac{1}{66}$	1,476,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 堺堺5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $150,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/84 = 180,000\text{円/㎡}$

◇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)
	1.00	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)
	0.91	1.03	0.90	1.00	0.84

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05
	三方路				

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物の築後年数や、建物と敷地の状態等を考慮した。

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)
710,000	1,476,000	0.77	1,683,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.03	1.00	0.75	0.77
	6階/7階建	北西向・角住戸		要改装	

(基準戸：6階、北西向き中間住戸)

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)
119,000	0.77	36.97	3,388,000

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	堺市堺区戎島町二丁	堺市堺区竜神橋町二丁
構 造	SRC造	SRC造
階	7F/11F	2F/10F
面 積	約56㎡	約17㎡
建築時期	昭和53年1月	昭和61年3月
取引時点	令和7年2月	令和6年10月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	126,000円/㎡	120,000円/㎡
その他	3LDK	1K

(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	126,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	121,000
B	120,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	117,000
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/㎡)	119,000

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

《 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 8.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
129 千円 (5.0%)	380 千円	10.0%	3,800 千円	190 千円	3,610 千円	0.68058	2,457 千円 (95.0%)	2,586 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	480	480	480	480	480
	共益費収入	60	60	60	60	60
	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	540	540	540	540	540
	空室損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	513	513	513	513	513
イ 支出	維持管理費	78	78	78	78	78
	修繕費	24	24	24	24	24
	公租公課	29	29	29	29	29
	損害保険料	2	2	2	2	2
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	133	133	133	133	133
	資本的支出	1,500	0	0	0	
	総費用合計	1,633	133	133	133	133
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	25%	25%	25%	25%	25%	25%
エ 有効純収益	-1,120	380	380	380	380	380
オ 複利現価率 (割引率8.0%)	0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	
カ 有効純収益の現価	-1,037	326	302	279	259	

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	1,683,000	1.00	1,683,000
② 比 準 価 格	3,388,000	1.00	3,388,000
③ 収 益 価 格	—		2,586,000
④ 調整後の価格	2,967,000		

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
2,967,000	0.95	0.70	0.94	0	1,850,000

イ 市場性修正

：一棟のマンションの修繕積立金が、その規模のマンションに対する一般的な額に比べて低いと考えられることを考慮した。

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：

：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 堺堺5-6

所 在 : 堺市堺区出島町2丁161番43 「出島町2-3-11」
価 格 : 150,000円/㎡
位 置 : 南海本線 湊駅 近接
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 113㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西5.5m 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 : 小規模の小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,483,015円 (建物: 専有部分)
: 67,656,384円 (土地符号1・・・持分1/66)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区出島海岸通一丁49番地

建物の名称 コーポ湊マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 出島海岸通一丁49番28

建物の名称 第601号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 36.97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 堺市堺区出島海岸通一丁49番

地 目 宅地

地 積 606.24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

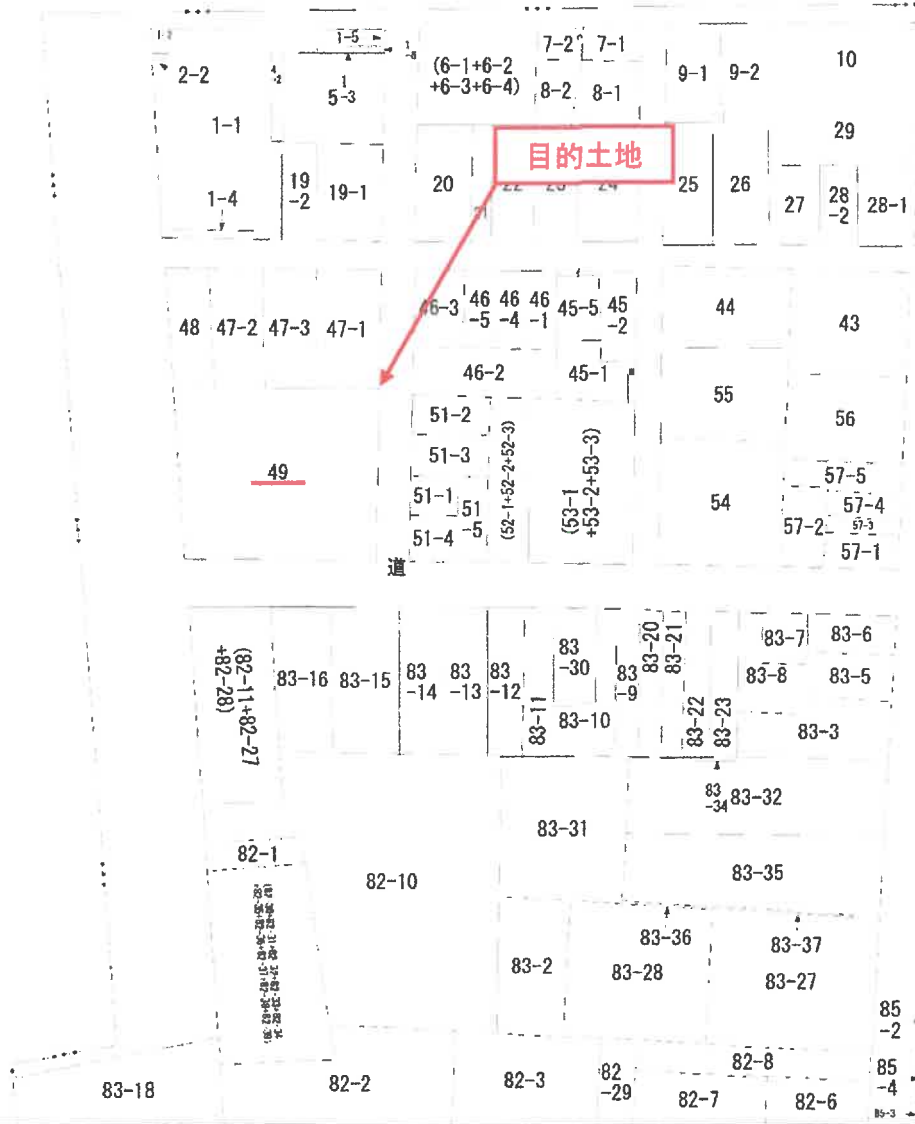
敷地権の割合 66分の1



位置図



45-3
45-4 7-3



地番区域見出

昭和庚午丁丑

請 求 部 分	所 在	堺市堺区出島海岸通一丁				地 番	49番			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 番 号 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 記 項		

A4 判に縮小

鳴 謝 詞

建物の所在

出島海岸通 丁49番 28

地址：香港灣仔通海街149號

區縣平糶

建筑物番号第601号

専有部分の建物

水面区


$$\begin{array}{r} 0.50 \times 9.56 = 4.78 \\ 0.50 \times 9.56 = 4.78 \\ 0.50 \times 9.56 = 4.78 \\ 0.50 \times 9.56 = 4.78 \\ 0.50 \times 9.56 = 4.78 \end{array}$$

26. P74

1/300	R
-------	---

A4 判に縮小

(共五章)

建 各	物 階	平	面	面	圖	圖
5146968						

48.2.26

昭和48年2月23日

製作監督

十 變 態 變 態 十

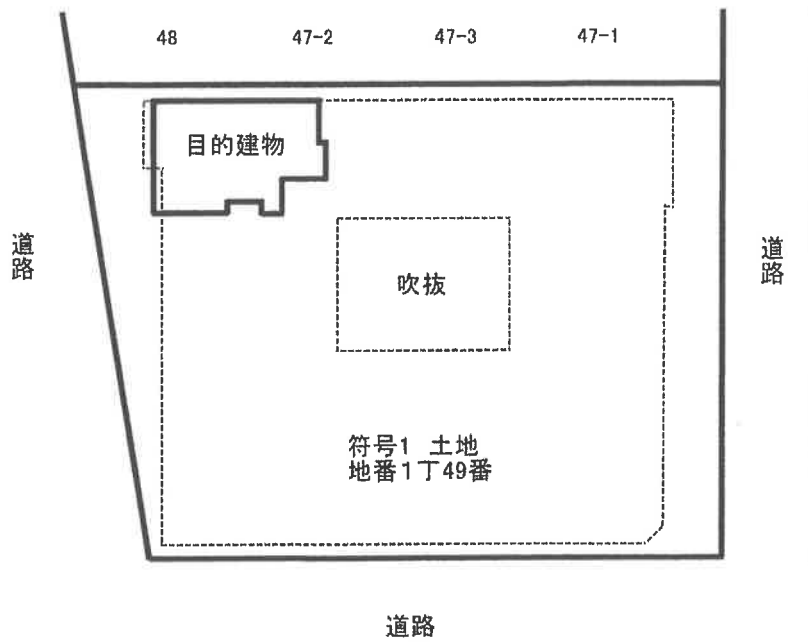
建物の仔する部分も階部分

道路

道路

瘦

土地建物位置関係図(概略)



間 取 略 図

