

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 2 5 日から 令和 8 年 3 月 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 230, 000 984, 000	一括	246, 000	27, 224	4, 713
1	570, 000				
2	660, 000				



物 件 目 録

1 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町西三丁

地 番 272 番

地 目 宅地

地 積 585.15 平方メートル

共有者 A 持分 3444 分の 84

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区浜寺諏訪森町西三丁 272 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	357.55 平方メートル
	2 階	357.55 平方メートル
	3 階	357.55 平方メートル
	4 階	357.55 平方メートル
	5 階	357.55 平方メートル
	6 階	357.55 平方メートル
	7 階	357.55 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町西三丁 272 番 28

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 42.16 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月17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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町西三丁

地 番 272 番

地 目 宅地

地 積 585.15 平方メートル

共有者 A 持分 3444 分の 84

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区浜寺諏訪森町西三丁 272 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	357.55 平方メートル
	2 階	357.55 平方メートル
	3 階	357.55 平方メートル
	4 階	357.55 平方メートル
	5 階	357.55 平方メートル
	6 階	357.55 平方メートル
	7 階	357.55 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町西三丁 272 番 28

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 42.16 平方メートル

所有者 A



令和 7年(ヌ)第 39号
令和 7年 9月30日受理
令和 年 月 日提出
7.10.30

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 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町西三丁
地 番 272番
地 目 宅地
地 積 585.15平方メートル
共有者 A 持分3444分の84

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町西三丁272番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積
1階 357.55平方メートル
2階 357.55平方メートル
3階 357.55平方メートル
4階 357.55平方メートル
5階 357.55平方メートル
6階 357.55平方メートル
7階 357.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 浜寺諏訪森町西三丁272番28
建物の名称 302
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 42.16平方メートル
所有者 A



(区分所有建物用2)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	堺市西区浜寺諏訪森町西三丁272番地 マンションディオ302号		
建 物	物件2		
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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管 理 費 7,000円 修繕積立金 6,000円	令和7年10月10日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	マンションディオ管理運営委員会		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☐ 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

(2枚目)

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 債務者の姓（漢字）

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地については法務局に地積測量図は備付けがないが、建物図面及び建築計画概要書を参考に概観すると形状は建物図面のとおりでと思われる。
- (2) 目的土地（物件１）は目的建物の所在するマンション「マンションディオ」の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地には自動販売機が設置されている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は間取図とほぼ一致した。
- (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存在する。
- (4) 目的建物の南側和室の壁にはしみがあつた。北側和室とDKの天井にはひび割れがあつた。また、床全体にたわみがあつた。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

土地については、A持ち分 $3\frac{4}{4}\frac{4}{4}$ 分の $8\frac{4}{4}$ の売却である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2枚目記載のとおり 執行官の照会に対する回答書より 2 対象物件ではありませんが、対象物件が含まれるマンション内で、室内で自然死があった部屋があります。
■A	1 目的建物には私一人で住んでいます。 2 目的建物内で動物は飼っていません。 3 トイレのフラッシュバルブが故障しており、トイレに水を流す際には、風呂場から桶に水を入れて運んできて流しています。 4 DKの床には穴があいている部分があります。 5 南側和室の壁のしみは、昔、上の階で漏水し、その水が目的建物まで漏れてきた際にできたものです。その漏水は修理されたので、現在では水は漏れてきません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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

(5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10月9日 9:20-9:40	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函（A及びマンション管理組合宛）
7年10月9日 11:15-11:25	堺市税事務所	課税台帳調査
7年10月9日 13:20-13:30	堺市役所	道路等調査
7年10月9日 13:50-14:00	大阪法務局堺支局	公図等調査
7年10月10日 12:47-12:53	執行官室	電話照会（A）
7年10月24日 8:30-9:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
7年10月29日 13:19-13:23	執行官室	電話照会（マンション管理組合）
(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：昭和48年1月2日

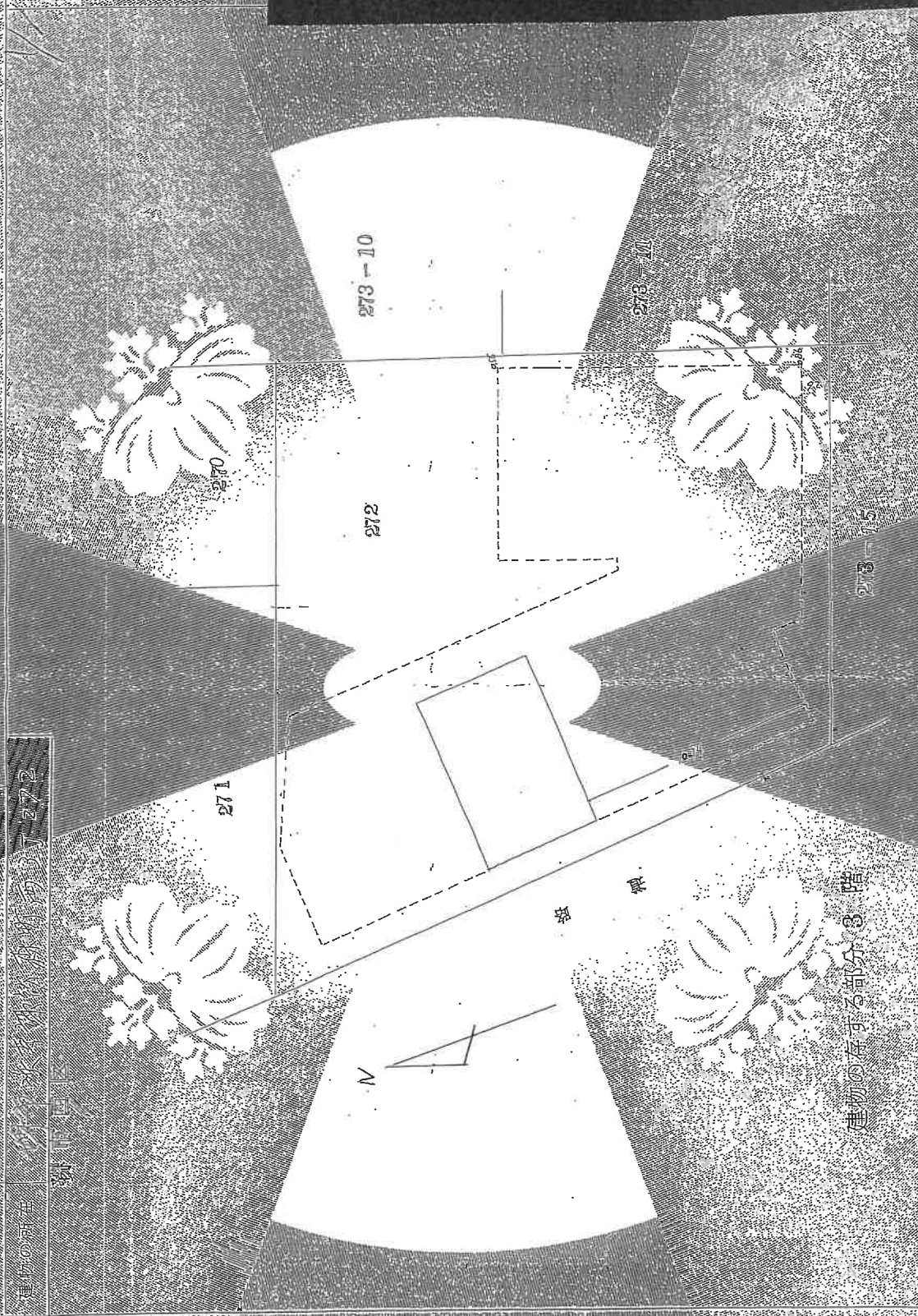
これは図面に記載された土地の位置を示す図面である。
(大阪府建設局建築課)
令和7年6月9日 東京建設局提出

5217683 48.4.2

面
建
各
路
平
図

家屋番号	271-10
建物の所在	大阪市北区西成区271-10

作
製
年
月
日
昭和48年3月15日



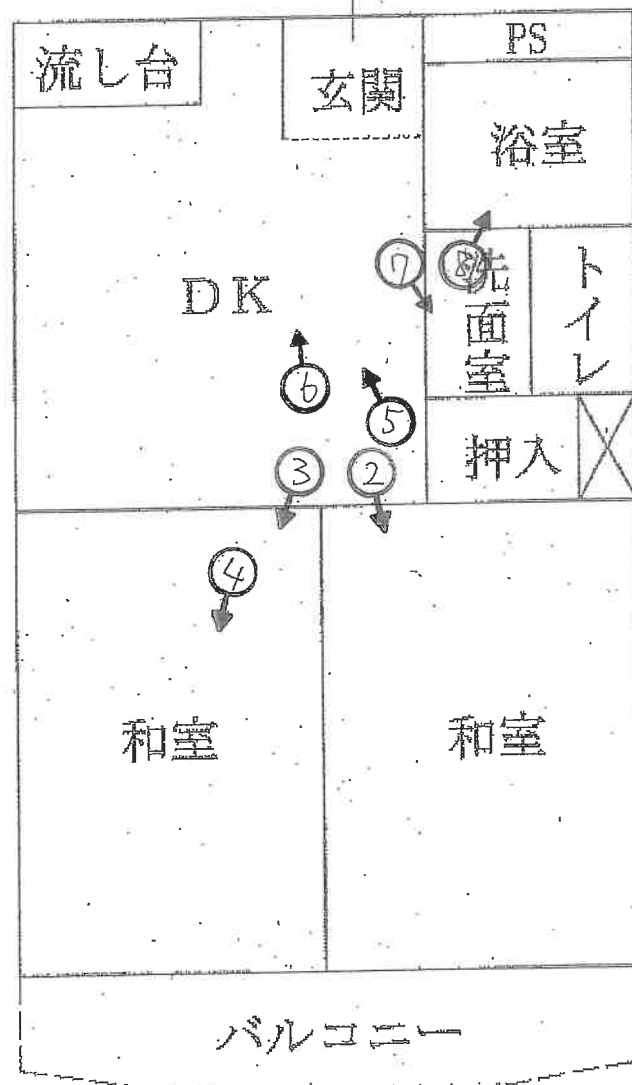
建物の存する部分 3 階

100	200
-----	-----

M52648

間取図（概略）

令和7年（又）第39号



①目的建物が含まれるマンション



②



③



④北側和室の天井のひび割れ



(10 枚目)

⑤



⑥ D K の天井のひび割れ

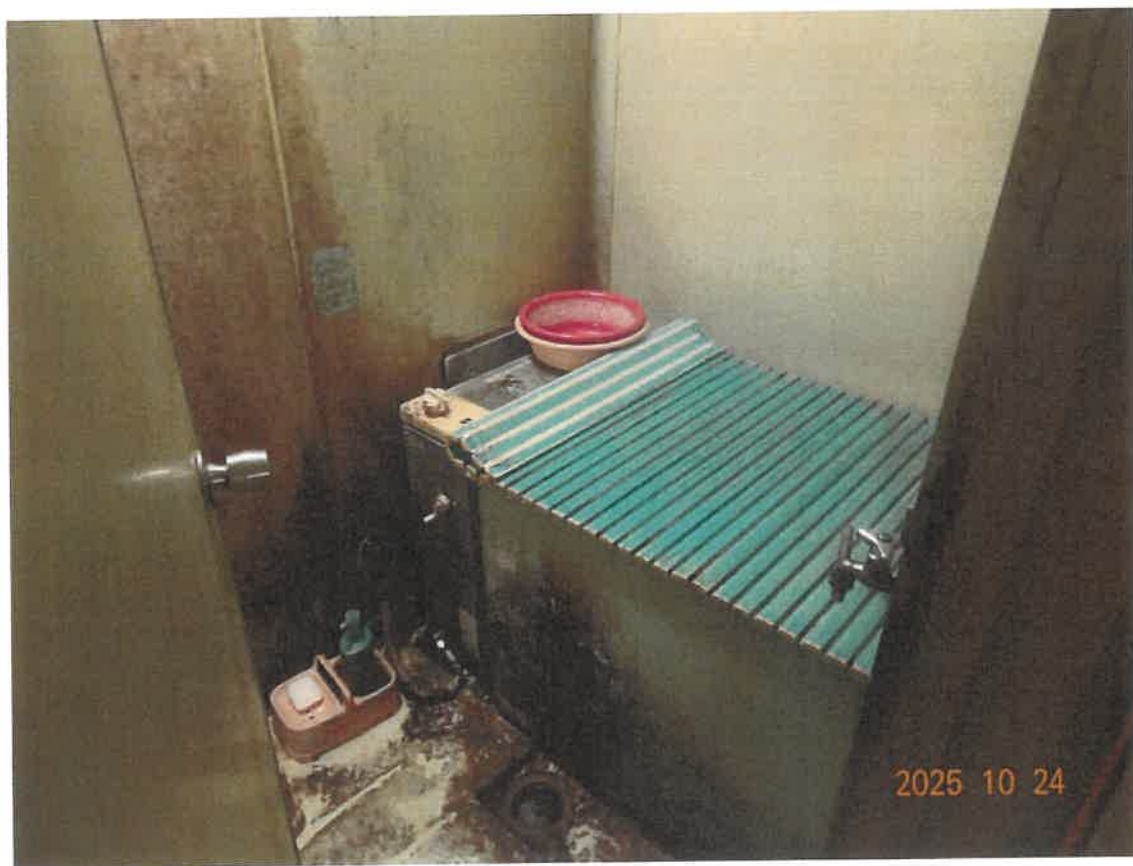


(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

令和7年（ヌ）第39号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年11月19日 評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評価書

（土地共有持分付マンション）

評価人 不動産鑑定士

緒方正弘

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 230, 000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金 570,000	円
物件 2	金 660,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	(一棟の建物) 所 在 建物の名称 (専有部分の表示) 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	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, 2	・土地については、持分3444分の84の売却である。 ・目的土地の地積測量図は法務局に備え付けられていないが、建物図面を参考に概観すると、目的土地の形状等は建物図面と概ね一致すると思われる。 ・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と登記床面積の相違は、課税床面積には共用部分の按分が含まれるためである。また、固定資産公課証明書記載の規約設定共用部分として家屋番号272-42(公簿上の種類は事務所、市税事務所によれば管理室として課税しているとのこと)が存する。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。		

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 南西方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	府道沿いの共同住宅を主として店舗や戸建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	
		西側道路境界から25mまでの範囲	西側道路境界から25mを超える部分
	用 途 地 域	近隣商業地域	第1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	宅地造成等工事規制区域、日影規制(5h／3h)
画 地 条 件	規 模	585.15㎡	
	形 状	略台形	
	間 口 ・ 奥 行	(西側)間口約27m＋(南西側)間口約17.5m・奥行約29m(北東側)	
	高 低 差 等	平坦地	
接面道路の状況	西 側	幅員約27m舗装府道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	南西 側	幅員約5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	接道状況	角地	
土地の利用状況等	現 況	目的建物を含む7階建共同住宅等の敷地	
	西 側	道路	
	南西 側	道路	
	南東 側	住宅	
	北東 側	更地・住宅	
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。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	・目的土地には自動販売機が設置されている。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば，目的土地付近は洪水浸水想定区域(0.5m～3.0m)，津波浸水想定区域(0.5m～3.0m)，高潮浸水想定区域(3.0m～5.0m)に指定されているなど，災害リスクが懸念される。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のあることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。

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	マンションディオ	
建物の用途	共同住宅	全戸数41戸(居宅38室, 店舗3室)※
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3月15日 新築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 約0年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタルほか
設 備 等	エレベーター, 管理室ほか	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合：有, 名称：マンションディオ管理運営委員会 管理方式：自主管理 管理会社：－ 管理形態：管理人不在※	
管理の状況	やや劣る	
特記事項	・修繕積立金： 11,100,000 円(令和7年10月10日現在) ・改修計画：有※(前回は令和4年に実施, 次回は令和17年に実施を検討しているとのこと) ・管理規約等によるペット飼育の可否：否※ ・管理規約等による民泊の可否：否※ ・※：戸数の内訳, 管理形態, 改修計画, ペット飼育の可否, 民泊の可否については回答書の記載事項による。 ・一棟の建物は, 建築確認・完了検査とも済である。 ・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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (302号室) 開口部の方位: 西向き (中間住戸)	
床 面 積	42.16㎡ (登記面積)	
間 取 り	2DK バルコニー 面積不明	
仕 様	天 井	モルタルほか
	床	クッションフロア・畳ほか
	内 壁	クロス・繊維壁ほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
保守管理の状 態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	7,000 円(月額)
	修繕積立金	6,000 円(月額)
	滞 納 額	な し(令和7年10月10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	・目的建物の南側和室の壁のシミのほか、室内はクロスのメクレや黒カビのような汚れが随所に見られ、床やトイレ・風呂等の水回りも汚れている。 ・襖や障子など建具は破損箇所が多い。 ・北側和室とDKの天井にひび割れがあり、床全体にたわみがあった。また、南側和室の天井には穴を埋めたような跡があるなど経過年数も相まって建物の劣化・老朽化がかなり進行しているように思われる。 ・関係人の陳述によれば、和室の畳の上にカーペットを敷いているため見えないが、畳はかなり傷んでいると思う、とのことである。 ・また、関係人の陳述によれば、①トイレのフラッシュバルブが故障しており、②DKの床には穴があいている部分があるとのことである。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。 ・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、土地共有持分価格を加算して、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)
300,000	42.16	0.05	632,000

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0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0年／(経過年数53年＋経済的残存耐用年数0年))}×(観察減価1-0.1)÷0.05

※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 土地共有持分価格

土地共有持分の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	土地共有 持分割合 オ	土地共有持分 価格(円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
175,000	1.00	585.15	0.85	$\frac{84}{3,444}$	2,123,000

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
 $184,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/103.0 \times 100/105.0 \div 175,000 \text{ 円/㎡}$

◇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(公示地の基準容積率は250%)0.98

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.03	0.93	1.10	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)
	1.03	1.00	0.97	1.00	1.00

接面・方位:角地1.03

その他:目的土地の東端部分は、近隣商業地域ではなく第1種住居地域であり、容積率等も異なるが、その割合はわずかであり、減価不要と判断した。1.00

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 土地共有持分割合 : 登記上の共有持分による。

3 積算価格(土地共有持分付建物の積算価格)

土地共有持分付建物の価格

建物価格 (円) ア	土地共有持分価格 (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)
632,000	2,123,000	0.50	1,378,000

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	0.50	0.50

(基準戸:4F, 西向き中間住戸=1.00)

その他:室内の維持管理状況が劣る0.50

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

物件 番号	土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格(円) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	2,123,000	0.40	849,000

② 各物件の積算価格の構成比

物件 番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ(ア+イ)	構成比
1	2,123,000	-849,000	1,274,000	0.4624
2	632,000	+849,000	1,481,000	0.5376
合計			2,755,000	1.0000

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)
98,000	0.50	42.16	2,066,000

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	堺市西区浜寺諏訪森町中2丁
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	8階／11階	3階／5階
面 積	約59㎡	約80㎡
建築時期	昭和62年3月	昭和61年1月
取引時点	令和6年11月	令和7年6月
取引形態	競落	競落
事例価格	113,000円／㎡	114,000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	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{133}$	97,000
②	114,000	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{131}$	99,000
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/㎡)
							98,000

イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差(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 11.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
-123 千円 - (7.4%)	381 千円	12.0%	3,175 千円	159 千円	3,016 千円	0.59345	1,790 千円 (107.4%)	1,667 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、築年数が古く、経済的残存耐用年数が約0年であること等を考慮して、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	600	600	600	600	600
	共益費収入	0	0	0	0	0
	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	600	600	600	600	600
	空室損失	△ 30	△ 30	△ 30	△ 30	△ 30
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	570	570	570	570	570
イ 支出	維持管理費	84	84	84	84	84
	修繕費	72	72	72	72	72
	公租公課	32	32	32	32	32
	損害保険料	1	1	1	1	1
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	189	189	189	189	189
	資本的支出	1,700	0	0	0	
	総費用合計	1,889	189	189	189	189
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	32%	32%	32%	32%	32%	32%
エ 有効純収益	-1,319	381	381	381	381	381
オ 複利現価率(割引率11.0%)	0.90090	0.81162	0.73119	0.65873	0.59345	
カ 有効純収益の現価	-1,188	309	279	251	226	

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50%、収益価格に20%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。

積 算 価 格 (円)	比 準 価 格 (円)	収 益 価 格 (円)	調整後の価格 (千円未満四捨五入)
1,378,000	2,066,000	1,667,000	1,780,000

2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件番号	各物件に対する割付
1	1,780,000 円 × 0.4624 ≒ 823,000 円
2	1,780,000 円 × 0.5376 ≒ 957,000 円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 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等を施し、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。

物件 番号	割付後の 価格 (円) ア	共有 持分 割合 イ	占有 減価 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	滞納管理 費等相当 額の減価 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ ×オ×カーキ
1	823,000			0.99	0.70			570,000
2	957,000		1.00	0.99	0.70	1.00	0	660,000
一括価格(合計)								1,230,000

ウ 占有減価

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

エ 市場性修正

目的建物の構造及び新築年等を考慮するとアスベスト等の有害物質を含む建材等が使用されている可能性を否定できないことから、上記の通り市場性修正を行うことが妥当と判断した。

オ 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。

カ 滞納管理費等相当額の減価

本件の場合不要

キ 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7年度)

物件1: 64,307,985 円 (敷地全体, 持分: 84 / 3,444)
物件2: 1,548,262 円 (専有部分, 課税床面積57.09㎡)
規約設定共用部 23,051 円(持分価格, 固定資産公課証明書に家屋番号272-
分(家屋): 42, 課税床面積0.85㎡と記載されている。)

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 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町西三丁
地 番 272番
地 目 宅地
地 積 585.15平方メートル
共有者 A 持分3444分の84

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区浜寺諏訪森町西三丁272番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 357.55平方メートル
2階 357.55平方メートル
3階 357.55平方メートル
4階 357.55平方メートル
5階 357.55平方メートル
6階 357.55平方メートル
7階 357.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺諏訪森町西三丁272番28
建物の名称 302
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 42.16平方メートル
所有者 A



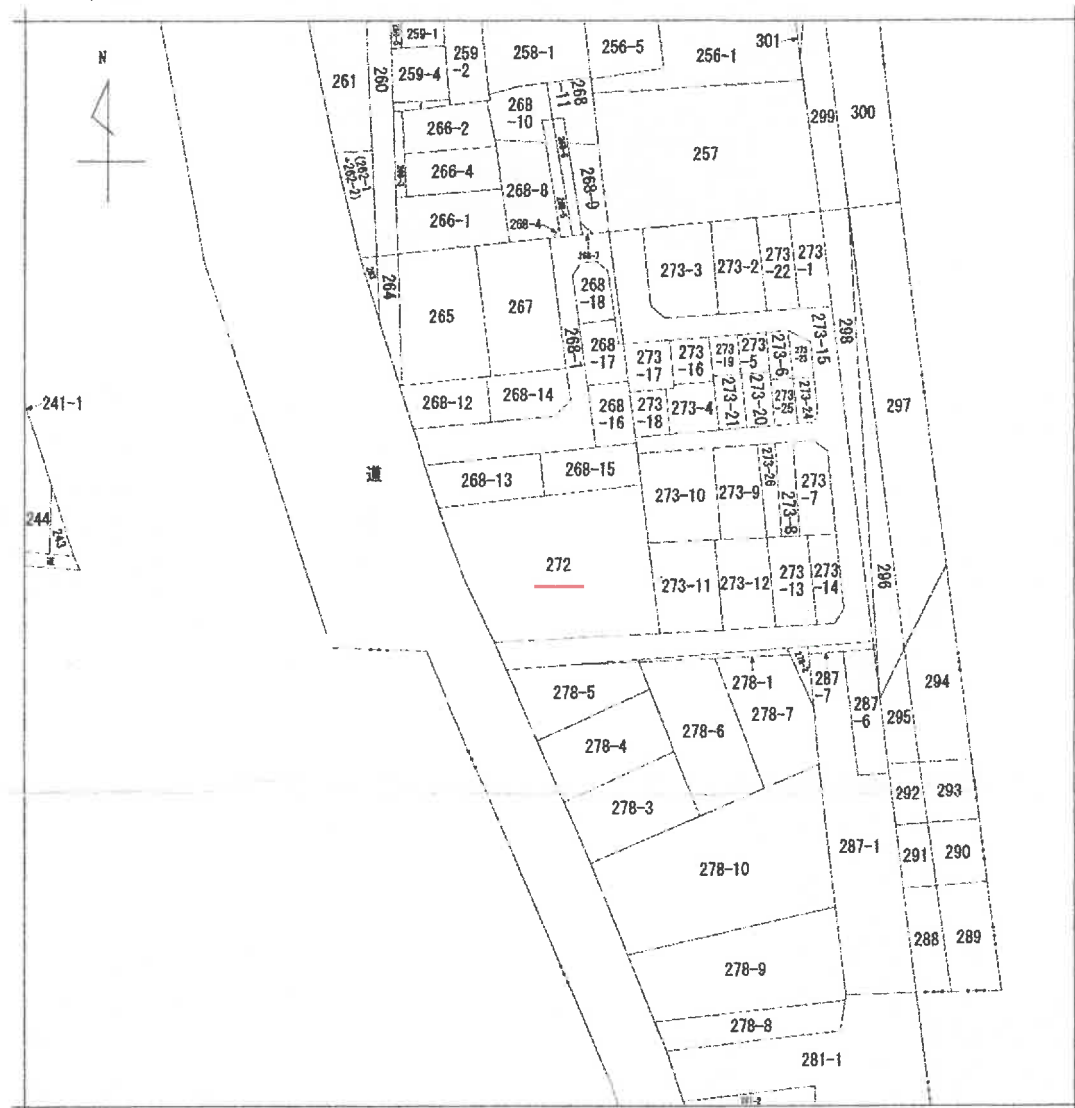
位置図

地理院地図
GSI Maps



地理院地図

4 259-3



(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。

地番区域見出

西森訪報特派
三第

A 浜寺諏訪森町西三丁

請求部	所在地	堺市西区浜寺諏訪森町西三丁			地番	272番		
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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	備考付年月日(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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和7年6月9日

東京法務局港出張所

地网整理番号：M52647

登記實

(1/1)

A4判に縮小

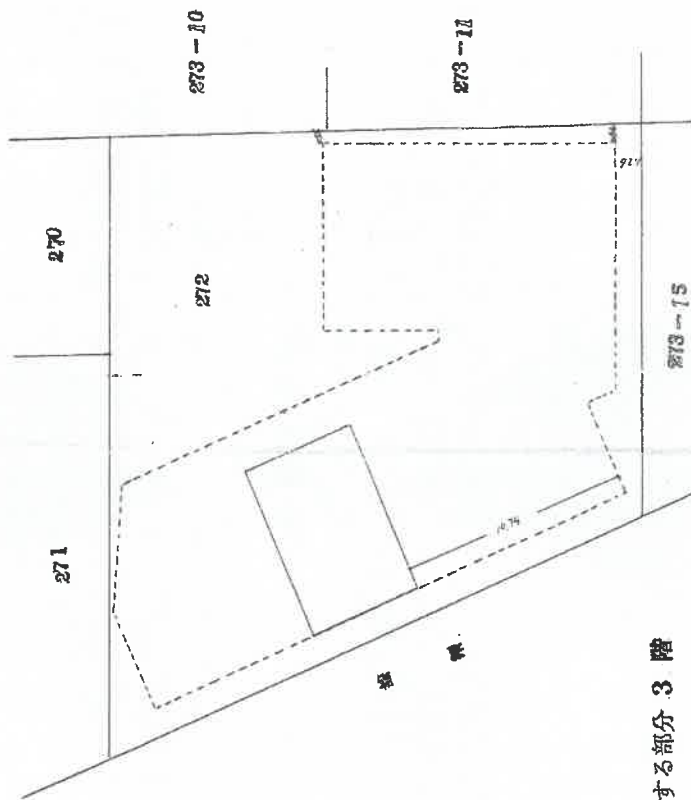
昭和48年4月12日

5217683 48.4.2

建築物図面

家屋番号	271-28
建物の所在	堺市東区森町3丁272

作製者	作成年月日
	昭和48年3月15日



建物の存する部分 3 階

縮尺 1/900

(此文書印)

この建物は、登記されているものを基に作成したものである。
(大規模改修計画を要するもの)

令和元年5月9日 東京建築局建築課

登記簿

地図管理番号: 52548

(1/2)

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年4月2日

※本図面に記載されている内容を証明する書状である。

(千葉県税務局印)

令和7年6月9日 東京法務局提出場所

第2号

5217684 48.4.2

建物 平面図

家屋番号 02-28

建物の所在 千葉県市川市西郷町西3丁272
市川市西郷区

作製年月日
昭和48年3月15日

作製者

申請人

(実印)



計算式

$$5.27 \times 8.00 = 42.1600$$

新築面積 42.16^m²

縮尺 1/200

地図帳理番号：M52648 (2/2)

A4判に縮小

間取図（概略）

令和7年（ヌ）第39号

