

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 4月 1日から 令和 8年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 4月30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 3月13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 高石市西取石五丁目35番地

建物の名称 グラン・コート高石

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西取石五丁目35番の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 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 高石市西取石五丁目35番

地 目 宅地

地 積 1236.49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 210278分の7042



物件明細書

令和 8年 1月21日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木下 竜 哉

-
- 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 高石市西取石五丁目35番地

建物の名称 グラン・コート高石

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西取石五丁目35番の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 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 高石市西取石五丁目35番

地 目 宅地

地 積 1236.49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 210278分の7042



令和 7年(ケ)第 122号
令和 7年11月11日受理
令和 年 月 日提出
7.12.12

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 高石市西取石五丁目35番地

建物の名称 グラン・コート高石

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西取石五丁目35番の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 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 高石市西取石五丁目35番

地 目 宅地

地 積 1236.49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 210278分の7042



※223※

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府高石市西取石5丁目9番7-102号(グラン・コート高石)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 月1万0900円 修繕積立金 月 9790円	令和7年11月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年3月分～7年11月分計91万5735円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	HESTAオークラハウジング(株)	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 所有者の氏
- (2) 郵便受けの表示 同上

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適宜見分したところ，その形状は概ね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一棟の建物「グラン・コート高石」の敷地となっている。
- (3) 北東側及び南東側にていずれも幅員4 mを超える建築基準法上の道路に接している。

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概ね公簿面積どおりである。
- (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。
- (3) 不具合に関して4枚目記載の所有者の陳述があるほか，和室の壁（クロス）に亀裂，所々にスイッチカバーの欠損，全体的な床の汚損，特にLDKなどに天井や壁の黄ばみ，汚れが随所に見られるなど，経年以上の劣化・損耗状況にあり管理状態があまり良くないと思われる。

4 その他の状況について

マンション管理会社担当者によれば，2枚目記載の管理費及び修繕積立金の滞納額が毎月額を滞納期間で乗じた額より少なくなっているのは，初月につき一部弁済充当されているためとのことである。

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	<p>1 目的建物は私が住居として使用しており、他にだれかに貸している部分などはありません。</p> <p>2 設備関係で次のような不具合があります。</p> <p>(1) 浴槽のスカート（側面化粧パネル）が外れたことがあり、自分で取り付けたため歪んでいますが、特に水漏れ等もなく使えるのでそのままにしています。</p> <p>(2) 普通にお湯は出ますが、給湯機の操作盤の表示が点きません。</p> <p>(3) 3穴のガスコンロの内、向かって右の大きめの穴は使えなくなっており、他の2穴を使っています。</p> <p>(4) 経年劣化で網戸のアミが破れています。</p> <p>3 私は都合により立入調査には立ち会えませんので、手続に則って解錠して立ち入ってもらってかまいません。</p>
■マンション管理会社	<p>1 目的建物の所有者については、管理規約に基づき①専用庭使用料月900円及び②水道使用料（毎月の使用量により月額異なる）の支払義務があり、管理費等と同じ回答時点で①につき4万0500円、②につき9万5918円の滞納があります。このまま滞納分が解消されず増え続けていけば、その分も新所有者に対して請求することになります。</p> <p>2 目的建物の入居者は所有者となっています。</p>

(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，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

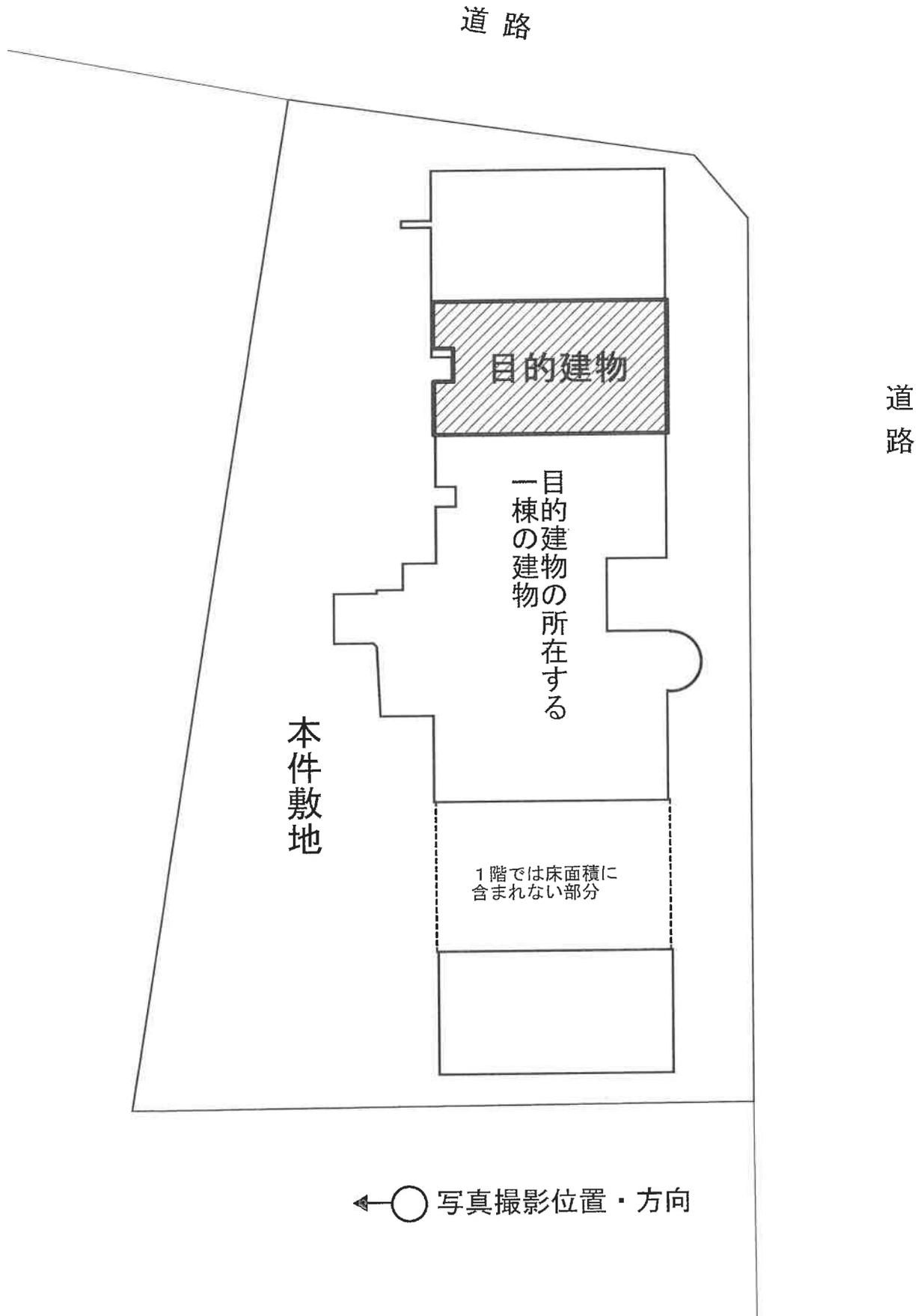
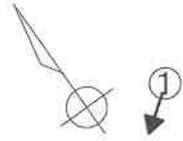
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

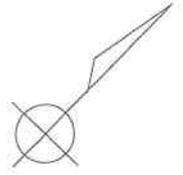
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月13日 11:15-11:30	大阪法務局堺支局 執行官室	公函等調査 マンション管理会社に照会書送付
R7年11月14日 15:30-15:45 15:55-16:00	物件所在地 高石市役所	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし) 道路関係調査
R7年11月17日 16:05-16:15	執行官室	着信があり所有者に電話して事情聴取
R7年11月27日 10:10-10:15	執行官室	マンション管理会社に電話して事情聴取
R7年11月29日(土) 9:15-9:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月29日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

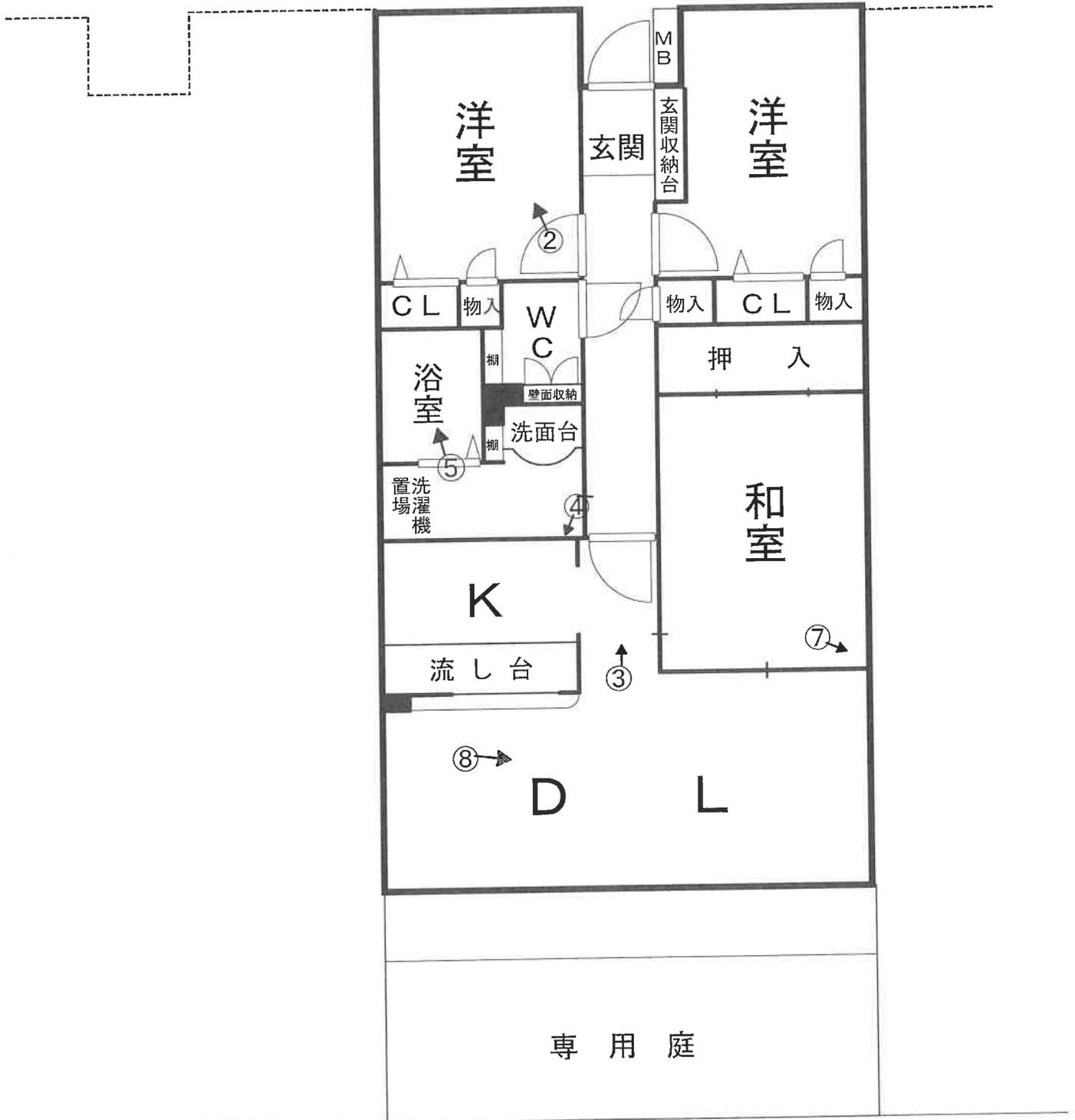
土地建物位置関係図（概略）



間取略図



共用廊下



←○写真撮影位置・方向

(8枚目)

目的建物の所在する一棟の建物



①



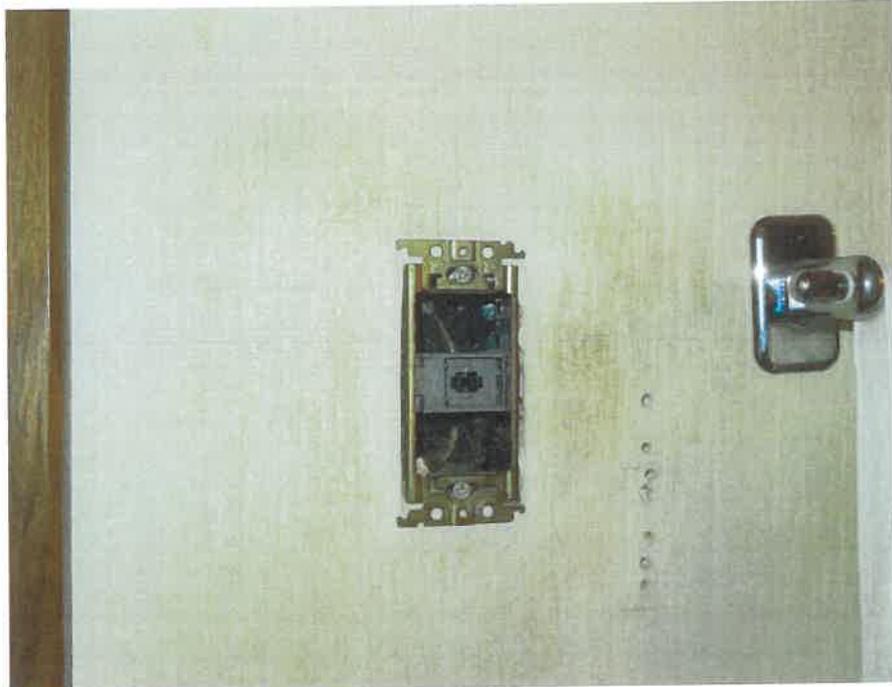
②

床面の汚損



③

スイッチカバーの欠損



④



⑤

浴槽側面の化粧パネルの歪みと隙間



⑥

壁クロスにある亀裂



⑦

全体的な黄ばみが見られる天井や壁



⑧

令和7年（ケ） 第122号
令和7年11月29日 現地調査
令和7年12月24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

持田 泰輔

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 4,500,000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	<ul style="list-style-type: none"> 適宜概測したところ、敷地権の目的である土地（符号1）の形状等は建物図面と概ね一致した。但し、法務局備え付けの地積測量図が作成されていないほか、境界標が確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 固定資産課税台帳登録事項証明書記載の目的建物の課税床面積は共用部分の面積按分を含むため、課税床面積と登記床面積との間には相違がある。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、評価数量は登記床面積を採用した。 		

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	J R 阪和線 「富木」 駅 南西方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制(4h/2.5h)、第2種高度地区、屋外広告物(重点制限区域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,236.49㎡ (登記面積)
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約43.6m(南東側)・奥行約25.2m(中心付近)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	南東側	幅員約6.0m市道(建築基準法第42条1項1号)
	北東側	幅員約8.8m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	角地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	5階建の共同住宅の敷地
	北東側	道路
	北西側	畑
	南東側	道路
	南西側	一般住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(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。</small>	
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37年・同45年・同54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。但し、土壌汚染の有無及び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	・本件敷地は目的建物の所在する一棟の建物「グラン・コート高石」の敷地となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グラン・コート高石	
建物の用途	共同住宅 総戸数30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8年7月30日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約11年	
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建	
仕様	屋根	アスファルト
	外壁	タイル貼り、吹付タイル等
	その他	—
設備等	オートロック、エレベーター1基、駐車場18台(月額7,000円～11,000円)、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： グラン・コート高石管理組合 管理方式： 管理組合方式 管理会社： HESTAオークラハウジング株式会社 管理形態： 日勤(火曜日・水曜日・土曜日9:00～17:00)	
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金(令和7年8月31日現在) 33,417,170円 ・ 完了検査：済 ・ 改修計画：無 ・ 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の使用可能性は否定できないものと考えられる。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	1階 (102号室) 開口部の方位：南東向き (中間住戸)	
床 面 積	67.38㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス等
	床	フローリング、カーペット、畳等
	内 壁	クロス
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	—
保 守 管 理 の 状 態	詳細は現況調査報告書記載のとおりであるが、和室の壁（クロス）に亀裂、所々にスイッチカバーの欠損、全体的な床の汚損、特にLDK等に天井や壁の黄ばみ、汚れが随所に見られるなど、経年以上の劣化・損耗状態にあり、保守管理の状態は劣ると考えられる。	
管 理 費 等	管 理 費	10,900 円(月額)
	修繕積立金	9,790 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年11月11日現在) 915,735 円(令和4年3月～令和7年11月分) ※初月は一部弁済充当されているとのことである
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況調査報告書によると、上記管理費等のほかに月額900円の専用庭使用料 (40,500円) と水道使用料 (95,918円) が滞納となっている。 ・ 南東側テラスの先に専用庭がある。 ・ 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・ 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
350,000	67.38	0.28	6,603,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約29年

経済的残存耐用年数 約11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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 11\text{年} / (\text{経過年数} 29\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 11\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \approx 0.28$$

※観察減価は目的建物の現状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)
112,000	0.72	1,236.49	0.90	$\frac{7,042}{210,278}$	3,005,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高石-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $127,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103.0/100 \times 100/101 \times 100/116 \div 112,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 方位	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98 幅員	0.99 最寄駅距離	1.20	1.00	1.16

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03 角地	0.70 規模大	1.00	1.00	0.72

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物の現状や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)
6,603,000	3,005,000	0.93	8,935,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.97 1階/3階(基準階)	1.00 南東向き 中間住戸	1.00	0.96 専用庭+1 保守管理の状態▲5	0.93

(基準戸：3階、南東向きの標準的な中間住戸を想定)

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)
135,000	0.93	67.38	8,460,000

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	高石市千代田2丁目	高石市高師浜1丁目
構造	RC造	RC造
階	1F/9F	4F/6F
面積	約72㎡	約72㎡
建築時期	平成15年10月	平成8年2月
取引時点	令和6年1月	令和5年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	163,000円/㎡	176,000円/㎡
その他	3LDK	—

(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	163,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{116}$	$\frac{100}{110}$	132,000
②	176,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{127}$	$\frac{100}{100}$	137,000
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/㎡) 135,000	

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。

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	復帰価格	複利現価率	正味復帰価値現価	
				売却価格×5%		割引率 7.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,857 千円 (28.7%)	544 千円	8.0%	6,800 千円	340 千円	6,460 千円	0.71299	4,606 千円 (71.3%)	6,463 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	96	96	96	96	96	96
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	936	936	936	936	936	936
空室損失	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47	△ 47
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	889	889	889	889	889	889
イ 支出						
維持管理費	131	131	131	131	131	131
修繕費	117	117	117	117	117	117
公租公課	88	88	88	88	88	88
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	345	345	345	345	345	345
資本的支出	400	0	0	0	0	
総費用合計	745	345	345	345	345	345
ウ 経費率 (運営支出÷可能総収益)	37%	37%	37%	37%	37%	37%
エ 有効純収益	144	544	544	544	544	544
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価	135	475	444	415	388	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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	8,935,000	1.00	8,935,000
② 比準価格	8,460,000	1.00	8,460,000
③ 収益価格			6,463,000
④ 調整後の価格	8,355,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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
8,355,000	0.95	0.70	0.81	0	4,500,000

イ 市場性修正：アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.95と判断した。

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：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 地価公示 高石-9

所 在	: 高石市西取石8丁目104番2「西取石8-2-35」
価 格	: 127,000円/㎡
位 置	: 南海本線「高石」駅 東方 1,100m
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 88㎡
供給処理施設	: 水道, ガス, 下水
接面街路	: 北西 5.6m 市道
用途指定等	: 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%) 準防火地域
地域の概要	: 小規模建売住宅のほか農地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	: 2,852,279円 (土地の符号1…持分7042/210278)
?	: 4,644,462円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料

- 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 高石市西取石五丁目35番地

建物の名称 グラン・コート高石

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西取石五丁目35番の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 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 高石市西取石五丁目35番

地 目 宅地

地 積 1236.49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 210278分の7042

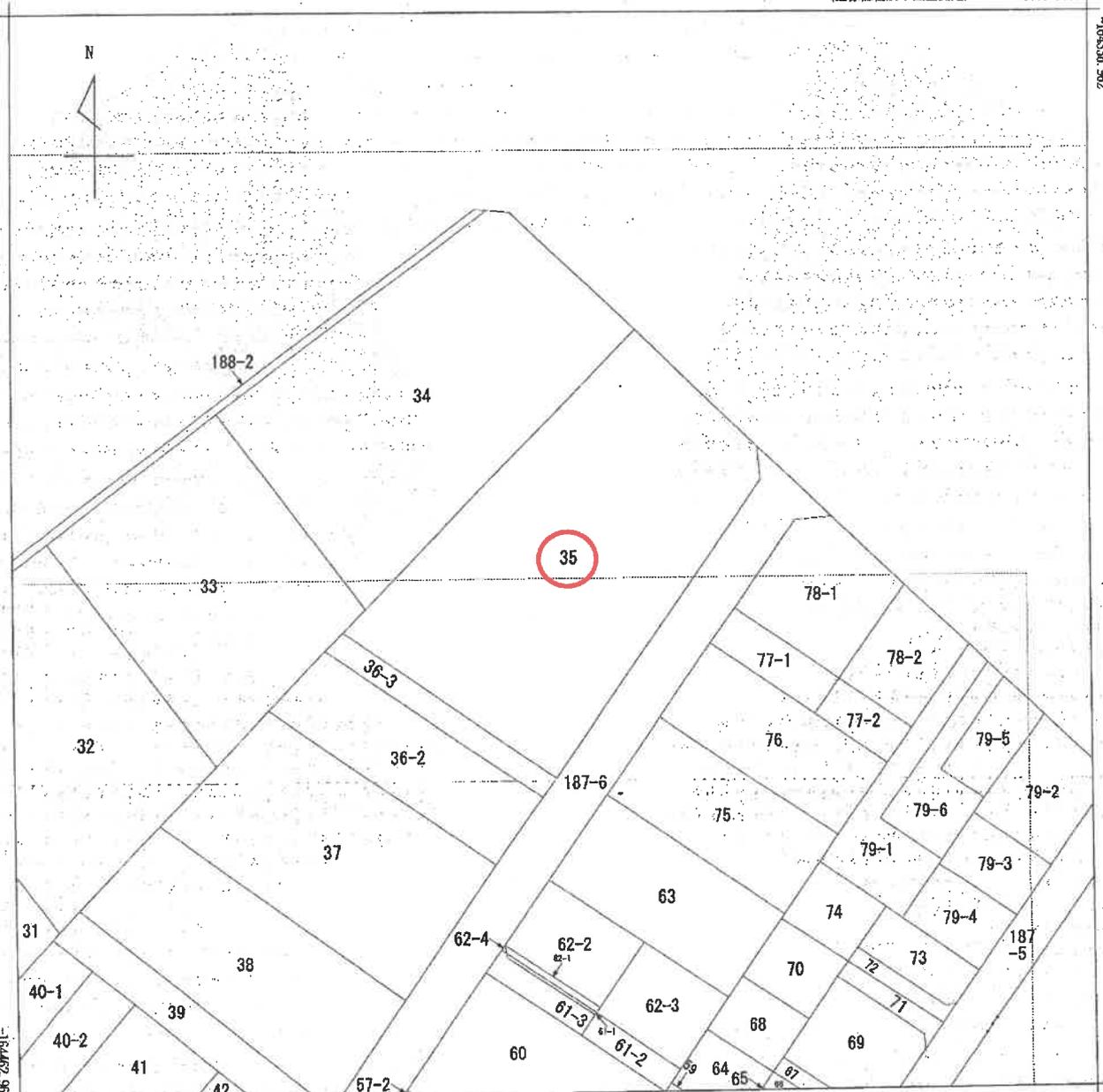


【公図(写)】

(座標値種別：図上測定)

-50854.047

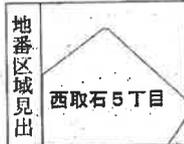
-164336.962



-50879.047

(座標値種別：図上測定)

(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 高石市西取石五丁目		地番 35番		
出縮方尺	1/500	精度区分 甲二	座標系番号又は記号 VI	分類 地図に準ずる図面(街区成果B)	種類 街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日		備付年月日(原図)	補記項	

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8月8日

東京法務局中野出張所

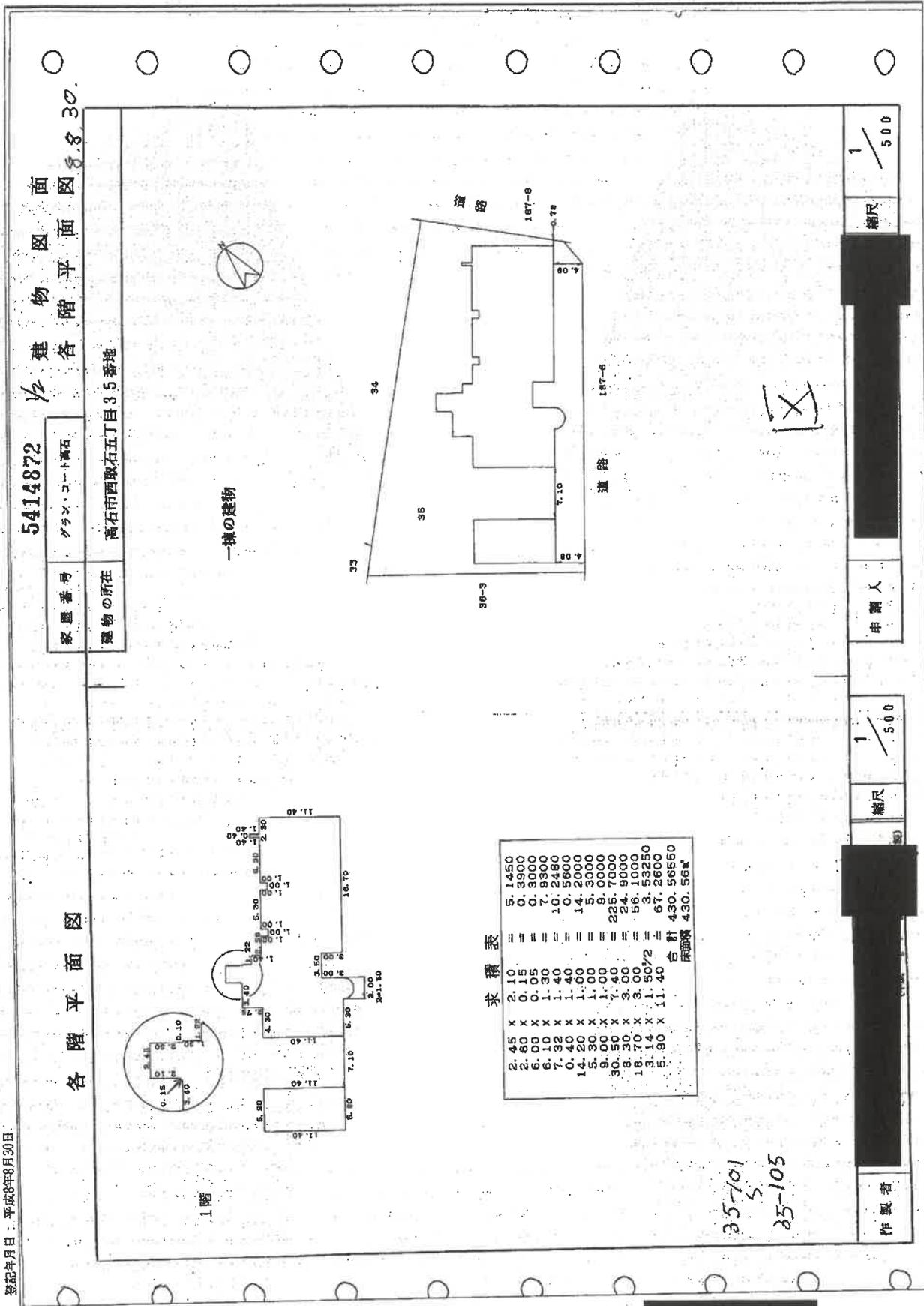
登記官

請求番号：29-1

(1/1)

A4判に縮小

【建物図面・各階平面図(写)】



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。
(大阪業務局標準印鑑)

令和7年8月8日 東宮法務局中野出張所 登記係

A4判に縮小

登記年月日：平成30年8月30日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(大塚法務局第3号書庫)
令和7年8月8日 東京法務局中野出張所

登記官

建物各階平面図 図 8.8.30.

5414875

家屋番号 西取石五丁目 35番の102
建物の所在 高石市西取石五丁目35番地

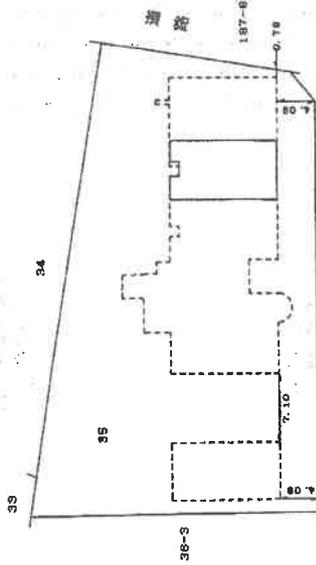
建物の存する部分 1階
建物の番号 102

各階平面図



求積表

2.45 X 0.98=	2.4108
2.16 X 0.98=	2.1168
6.12 X 10.27=	62.8524
合計	67.3800
床面積	67.38㎡



製作者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人		

A4判に縮小

間取図 (概略)

令和7年(ケ)第122号

1階

