

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 8年 6月10日から 令和 8年 6月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月 9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 5月22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 堺市西区鳳中町二丁43番地2

建物の名称 ライオンズマンション鳳壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳳中町二丁43番2の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 58.20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 堺市西区鳳中町二丁43番2

地 目 宅地

地 積 2468.69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 471527分の6088



物件明細書

令和 8年 3月27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 堺市西区鳳中町二丁43番地2

建物の名称 ライオンズマンション鳳壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳳中町二丁43番2の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 58.20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 堺市西区鳳中町二丁43番2

地 目 宅地

地 積 2468.69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 471527分の6088



令和 7年(又)第 74号
令和 8年 1月20日受理
令和 年 月 日提出
8.2.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉村博正

(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 堺市西区鳳中町二丁43番地2

建物の名称 ライオンズマンション鳳壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳳中町二丁43番2の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 58.20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 堺市西区鳳中町二丁43番2

地 目 宅地

地 積 2468.69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 471527分の6088



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市西区鳳中町二丁43番地2 ライオンズマンション鳳壺番館207号	
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 { 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(空き家)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"/> 以下のとおり 管理費 8,200円 修繕積立金 13,700円 円 円 円	令和8年2月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和1年12月分 ~ 令和8年2月分 計1,185,160円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社 大京アステージ 大阪南支店	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 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)	<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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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) 表札の表示は、所有者の姓の漢字表記がある。
- (2) 1階集合郵便受けの表示は、所有者の姓の漢字表記がある。

2 目的土地（符号1）の状況等

- (1) 目的土地（符号1）は、目的建物が所在するマンション「ライオンズマンション鳳巻番館」の敷地及び駐車場等として使用されている。
- (2) 目的土地（符号1）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図が残地計算となっているため、立入調査の状況から、形状は概ね建物図面に、地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、正確には、隣接地所有者立会の下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（符号1）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、「ライオンズマンション鳳巻番館」の207号室であり、登記事項証明書の記載によると昭和62年10月22日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物は、室内に大量の目的外動産（生活用動産やゴミ類）が乱雑に放置された状態であり、内壁クロスや床などの損傷程度が確認できなかったが、全体的に汚損が見受けられ、特にトイレ、浴室や台所にはカビなどによる汚損が目立つなど、適切な維持管理がされておらず、劣化・老朽化が著しいと思われる。

4 その他

- 規約設定共用部分として、ポンプ室（未登記）があり、持分に応じて按分課税されている。

(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
<p>■ 堺市税事務所 固定資産担当者</p>	<p>(1) 固定資産公課証明書に記載のある共用物件の種類は、ポンプ室で持分に 応じて按分課税しています。</p> <p>(2) 目的建物について、登記床面積と課税床面積の相違は、計測方法の違いに よるものです。</p>
<p>■ 管理会社の担当者</p>	<p>(1) 2枚目記載の管理費等の状況の外に、令和8年2月10日現在で次の滞納 があります。</p> <p>○ 駐車料 月額9,000円 滞納期間令和1年12月分～令和2年10 月分の中の6か月分 合計54,000円</p> <p>(2) 管理費及び修繕積立金については、滞納期間中に月額が変更となったこと と一部入金があるため、整数倍にはなりません。</p> <p>(3) 当マンションは全戸数101戸で、賃貸用駐車場設備が65台分あり、駐 車場使用料は、月額9,000円～12,000円です。</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

■ 占有関係について

- (1) 令和8年2月2日に物件所在地に臨場したところ、電気は停止となっており、郵便受けに文書等が溜まっていたこと及び外観の状況から、空き家と思われた。
- (2) 令和8年2月2日に所有者に照会書を送付するも回答・連絡はなかった。
- (3) 令和8年2月12日に臨場したところ、状況は前回臨場時と同じであったため、解錠して立入調査を行ったところ、室内には大量の目的外動産が乱雑に置かれた状態であり、また所有者以外の文書等のほか第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。
- (4) 令和8年2月12日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月21日 14:00-14:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和8年1月22日 15:50-16:00	堺市税事務所	課税関係調査
令和8年2月2日 12:30-12:40	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和8年2月2日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付(回答なし)
令和8年2月5日	執行官室	管理会社に照会書送付(回答あり)
令和8年2月12日 12:45-13:10	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
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8年2月12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

テ
ワ
カ
コ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
リ
ノ
オ
ク

23-185
23-186
23-187
23-188
23-189
23-190
23-191
23-193
23-195
23-197
23-26
23-48
23-49
23-54
40-10
26-19

登記年月日：昭和62年9月28日

公用

前 43-2
後新 43-2, 43-4

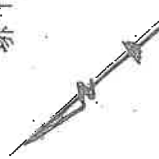
12909

地積測量図
62、9、28

地番 43-2-4

土地の所在 堺市西區 堺市鳳中町2丁

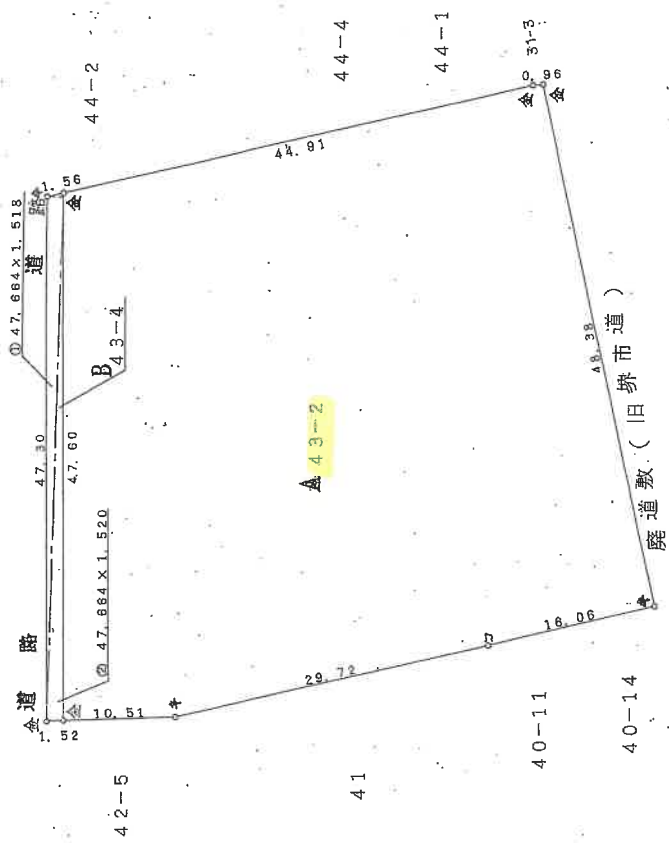
堺市西區



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
1	47.664	1.516	72.353952
2	47.664	1.520	72.449280
		倍面積	144.803232
		地積	72.4016160

地番	面積
43-2	72.4016160
公積	2468.6958020
	2488.69



全 --- 全属線
半 --- 半属線
ワ --- ワンク列=線

作製者

(昭和62年9月18日作成)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

(9 枚目)

請求番号：33-6

登記年月日：昭和62年11月20日

各階平面図

家屋番号 鳳中町2丁43番2の207

建物の所在 堺市鳳中町2丁43番地2

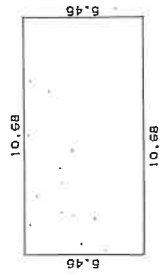
建物図面 5025749

堺市西区

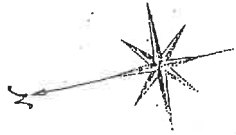
62.11.20

専有部分の建物

建物の存する部分 2階
建物の番号 207号



$5.45 \times 10.68 = 58.2060 (m^2)$



道

42-5

41

40-11

40-14

44-2

44-4

44-1

31-3

廃道敷（旧堺市道）

製作者

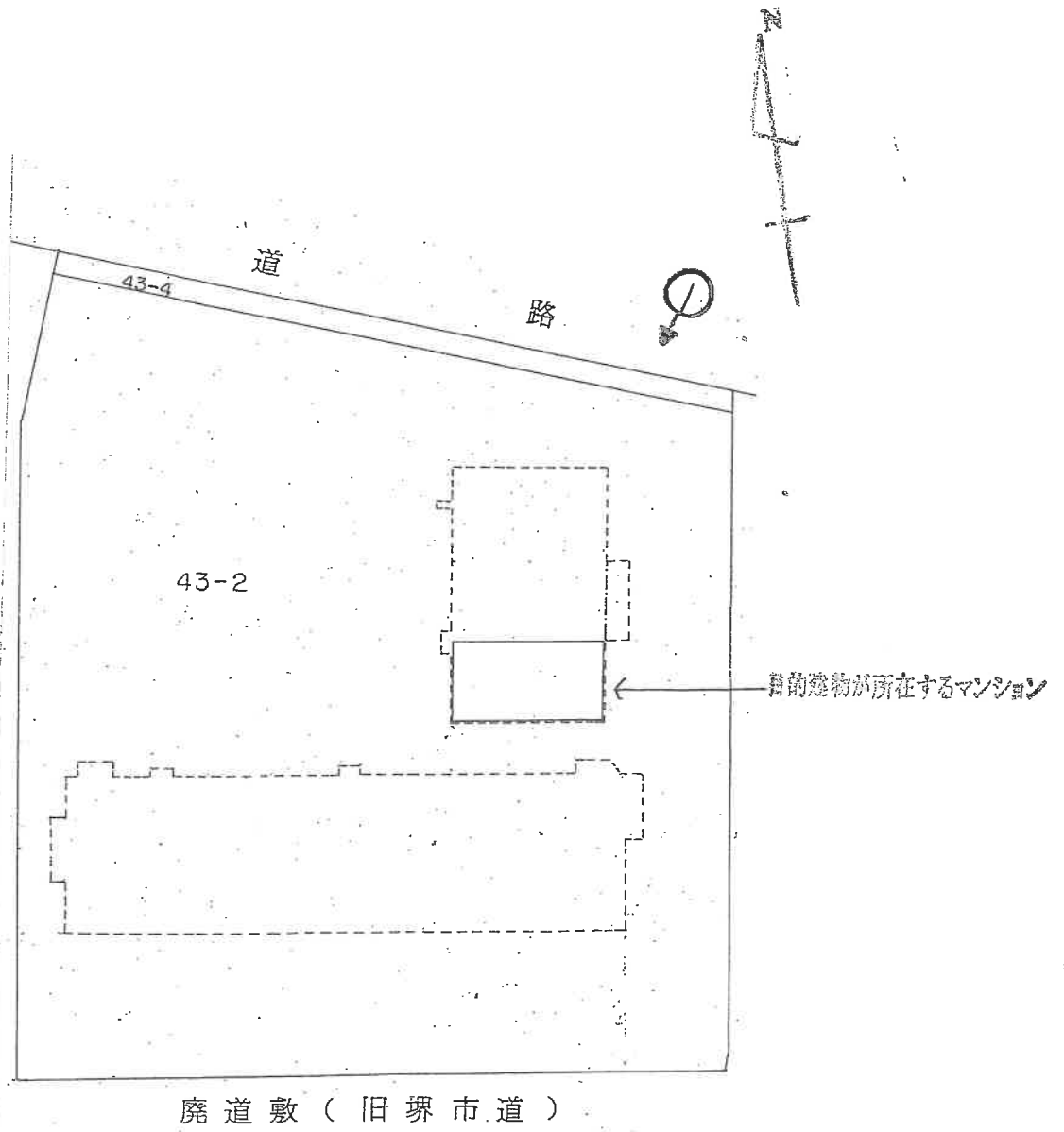
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

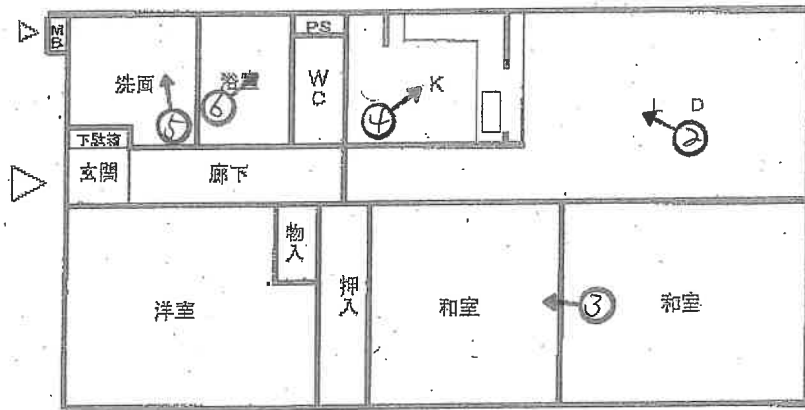


(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第74号

(7/枚目)

間取図(概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第74号

(12枚目)

目的建物が所在するマンション



(13 枚目)



③



④

(14 校目)



5



6

(15 枚目)

令和7年（又） 第74号

令和8年2月12日 現地調査

令和8年3月3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 8,750,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分) 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。</p>
番号	特記事項		
1	<p>・敷地権の目的たる土地の地積測量図は、法務局に備え付けられているが残地計算によるものである。残地計算の地積測量図や建物図面等をもとに現地にて確認の結果、形状は概ね建物図面のとおり、地積は概ね登記のとおりと考えられるが、正確には専門家による測量等を要する。</p> <p>・堺市固定資産税課からの聴聞によると、固定資産公課証明書記載の課税床面積(62.36㎡)と登記面積(58.20㎡)との違いは、計測方法の違いによるとのことである。また、固定資産公課証明書記載の「共用物件」とはポンプ室(未登記)のことであり、持分に応じた税額負担がある。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、評価数量は専有部分の公簿数量を採用した。</p>		

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	JR阪和線 「鳳」 駅 北方 道路距離 約510m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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
	用途地域	第一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	第2種高度地区、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	2,468.69㎡ (登記面積)
	形状	略整形
	間口・奥行	間口約47m(北側)・奥行約46m(東側)
	高低差等	平坦～約1m程度高い。
接面道路の状況	北側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高～約1m高く接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	目的建物を含む9階建共同住宅等の敷地
	東側	ガレージ、一般住宅
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅
	北側	道路
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、通常のコスト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	土壌汚染対策法等の公的資料調査によると特定施設の届出等は無かった。しかし、昭和38年の住宅地図によるとセンイ工業の記載が、また、昭和50年の住宅地図及び閉鎖謄本によればレントゲン工場の記載があり、目的土地について土壌汚染の可能性を否定できない。土壌汚染の有無及びその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正式な(専門)調査を要する。	
特記事項	・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「大鳥神社」に指定されている。堺市教育委員会によると、昭和62年に目的土地全域に試験掘りを行い遺跡は出なかったとのことである。土木工事等の際には60日前までに届け出が必要であり、詳細は担当課に確認が必要である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション鳳壳番館	
建物の用途	共同住宅 総戸数101戸（居宅101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62年10月22日新築
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約12年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル貼等
	その他	—
設 備 等	エレベーター1基、駐車場65台（月額9,000～12,000円/台）、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ライオンズマンション鳳管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： (株)大京アステージ 大阪南支店 管理形態： 管理人日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金 77,066,055円（令和7年12月31日現在） ・改修計画あり：令和18年大規模修繕予定 ・建築計画概要書あり、検査済証あり。 ・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	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (207号室) 開口部の方位：東向き (中間住戸)	
床 面 積	58.20㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー東側	
仕 様	天 井	クロス、合板等
	床	畳、合板、CFシート等 (目視できなかつた部分が多くあり確定的ではない)
	内 壁	クロス等
	設 備	ユニットバス, システムキッチン等
	その他	—
保守管理の 状態	劣る。下記特記事項参照。	
管 理 費 等	管理費	8,200 円(月額) ※令和6年6月までは月額6,600円
	修繕積立金	13,700 円(月額) ※令和7年6月までは月額9,380円
	滞 納 額	あり (令和8年2月10日現在) 1,185,160 円 (令和1年12月分、令和2年1月及び2月、令和2年8月～令和8年2月分まで) 内訳:管理費494,000円・修繕積立金691,160円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	<p>・管理会社によれば、令和8年2月10日時点で管理費及び修繕積立金以外に、駐車場料金 (月額9,000円、R1年12月、R2年1, 2, 8, 9, 10月分、滞納金額54,000円) の滞納がある。</p> <p>・専有部分内には家財道具や生活動産のほか、段ボールやペットボトル、ゴミ袋に入った生活ごみと考えられる物等が多数積み上げられ、各室の床や壁、収納の中等について、目視で確認できなかつた部分が多くあった。南西側洋室は人の背の高さ程度まで物が積みあがっていたことから、部屋に立ち入ることができなかつた。目視できる範囲において、全体的に汚損が見受けられ、特にトイレや浴室、台所は汚れやカビ等が目立つ。維持管理の状態に劣り、専有部分は経年以上の劣化である。</p>	

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)
350,000	58.20	0.22	4,481,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約38年

経済的残存耐用年数 約12年

観察減価 20%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}12\text{年} / (\text{経過年数}38\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}12\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.22 \end{aligned}$$

※観察減価は目的建物の状態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)
177,000	1.00	2,468.69	0.90	$\frac{6,088}{471,527}$	5,078,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 堺西 (府) -8

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$182,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103.0/100 \times 100/103 \times 100/103 = 177,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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)
1.03 方位	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98 幅員	1.00	1.05	1.00	1.03

イ 個別格差：

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

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：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)
4,481,000	5,078,000	0.90	8,603,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00 2階/9階建	1.00 東向・中間住戸	1.00 普通	0.90 維持管理の状態	0.90

(基準戸：2階、東向き中間住戸)

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)
287,000	0.90	58.20	15,033,000

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	堺市西区上野芝町2丁	堺市西区鳳東町7丁
構造	SRC造	RC造
階	4F/12F	3F/10F
面積	約67㎡	約82㎡
建築時期	平成12年11月	平成13年6月
取引時点	令和7年9月	令和7年9月
取引形態	競売	売買成約
事例価格	331,000円/㎡	275,000円/㎡
その他	3LDK	4LDK

(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	331,000	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	297,000
②	275,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	276,000
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/㎡) 287,000	

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 カ(エーオ)	複利現価率 割引率 7.0%	正味復帰価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,451 千円 (22.8%)	582 千円	8.0%	7,275 千円	364 千円	6,911 千円	0.71299	4,927 千円 (77.2%)	6,378 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	864	864	864	864	864	864
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	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	98	98	98	98	98	98
修繕費	164	164	164	164	164	164
公租公課	59	59	59	59	59	59
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	330	330	330	330	330	330
資本的支出	1,000	0	0	0	0	
総費用合計	1,330	330	330	330	330	330
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	34%	34%	34%	34%	34%	34%
エ 有効純収益	-418	582	582	582	582	582
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	-391	508	475	444	415	

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	8,603,000	1.00	8,603,000
② 比準価格	15,033,000	1.00	15,033,000
③ 収益価格			6,378,000
④ 調整後の価格	12,882,000		

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
12,882,000	0.98	0.70	0.99	0	8,750,000

イ 市場性修正

：目的土地について土壌汚染の可能性が否定できないことを考慮して減価した。

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

：本件では請求債権に配当が見込まれることを考慮して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 地価調査 堺西（府）－8

所 在 : 堺市西区鳳東町5丁487番331
価 格 : 182,000円/㎡
位 置 : JR阪和線 鳳駅 北東方 500m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 120㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東5.4m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅に共同住宅、駐車場等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (家屋) : 2,941,921円 (専有部分)
土地の符号 1 : 205,730,749円 (持分: 6,088/471,527)
共用物件 : 175,516円 (持分: 6,088/471,527) (ポンプ室)

第7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区鳳中町二丁43番地2

建物の名称 ライオンズマンション鳳壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳳中町二丁43番2の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 58.20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 堺市西区鳳中町二丁43番2

地 目 宅地

地 積 2468.69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 471527分の6088



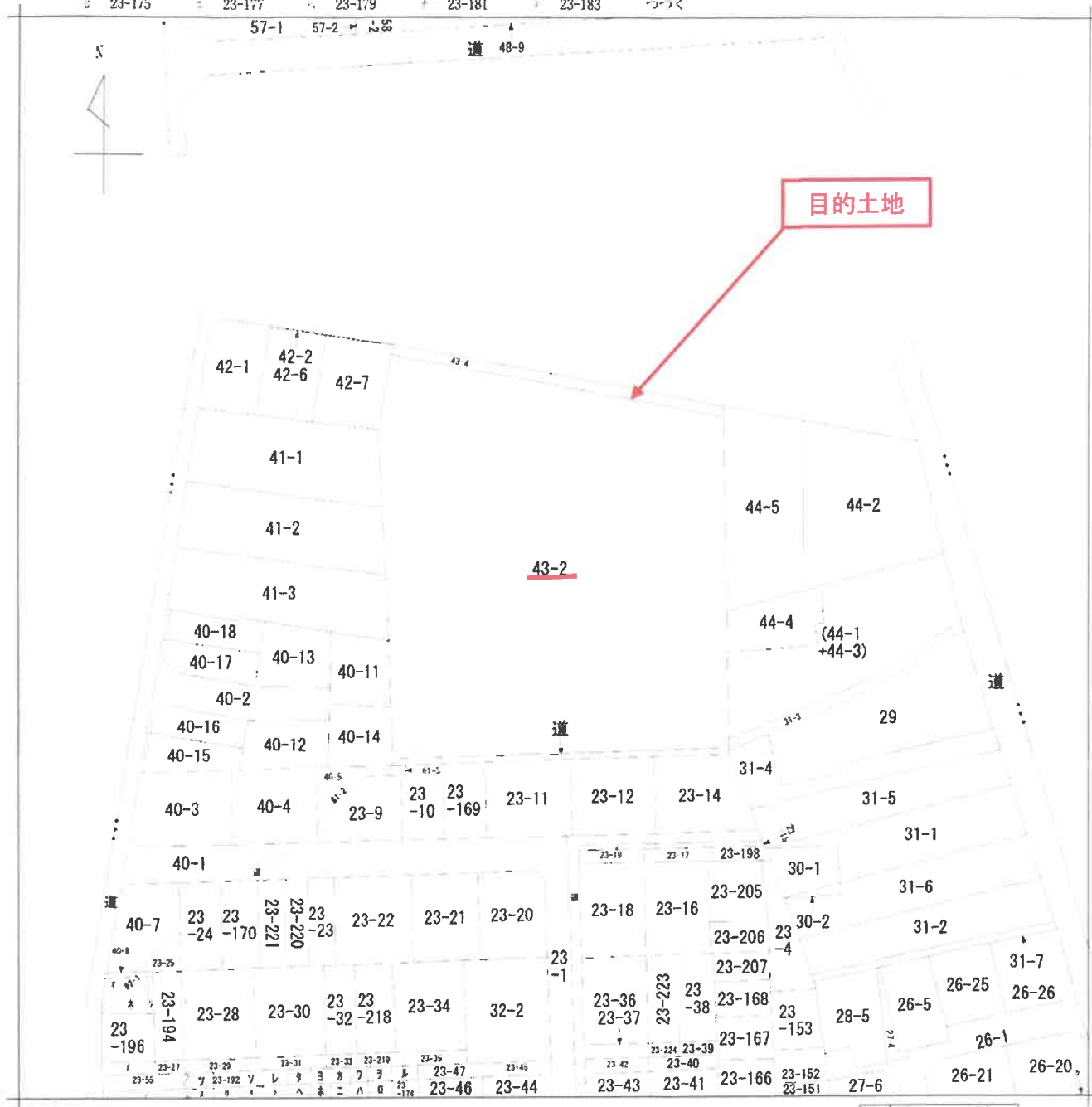
位置图



公 図 (写)

作成日: 2026.01.27

23-13 23-176 23-178 23-180 23-182 23-184
 23-175 23-177 23-179 23-181 23-183 23-184



地番区域見出
 鳳中町二丁目
 鳳中町二丁目

請求部分	所在		堺市西区鳳中町二丁目		地番	43番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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	備付年月日(原図)			補事項				

A4判に縮小

公 図 (写)

表示年月日：2021 01/23

7 23-185
8 23-186
9 23-187
0 23-188
1 23-188
2 23-189
3 23-190
4 23-191
5 23-193
6 23-195
7 23-197
8 23-26
9 23-48
0 23-49
1 23 54
2 10-10
3 26-19

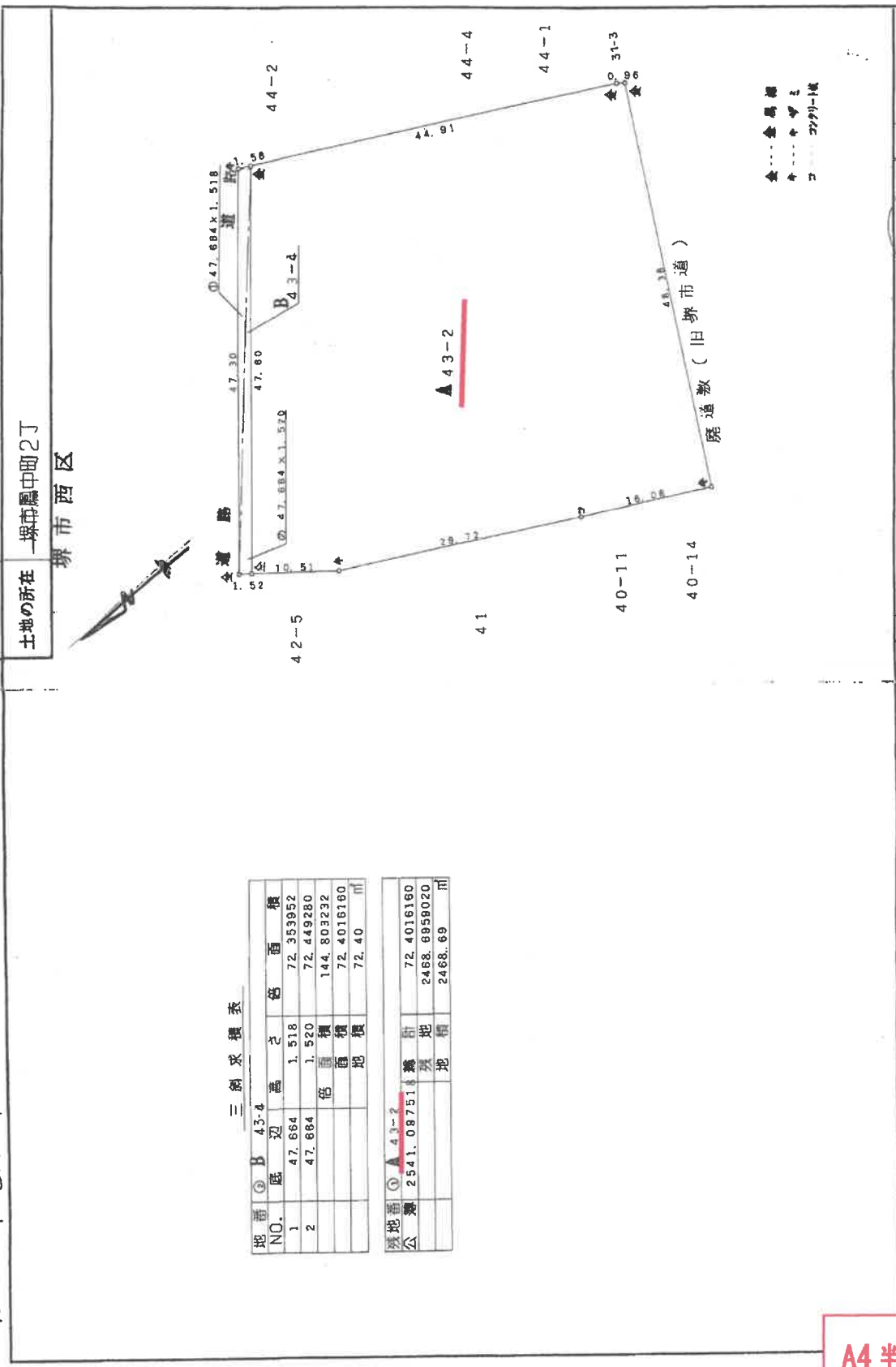
登記年月日：昭和62年9月28日

前
43-2
後、新
43-2.43-4

12909

地積測量図
62.9.28

地番 43-2-4
土地の所在 堺市西區 堺市西區中町2丁



三側求積表

地番	辺	高さ	倍	面積
NO. B 43-4	1	47.664	1.518	72.353952
	2	47.664	1.520	72.449280
			倍面積	144.803232
			面積	72.4016160

地番	面積
A 43-2	72.4016160
公簿	2488.8959020
	2488.89

金...金馬標
青...青銅
コ...コウ

申請人 [Redacted]
縮尺 1/500

土地家屋調査士 [Redacted]
(昭和62年9月18日作製)

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年11月20日

各階平面図

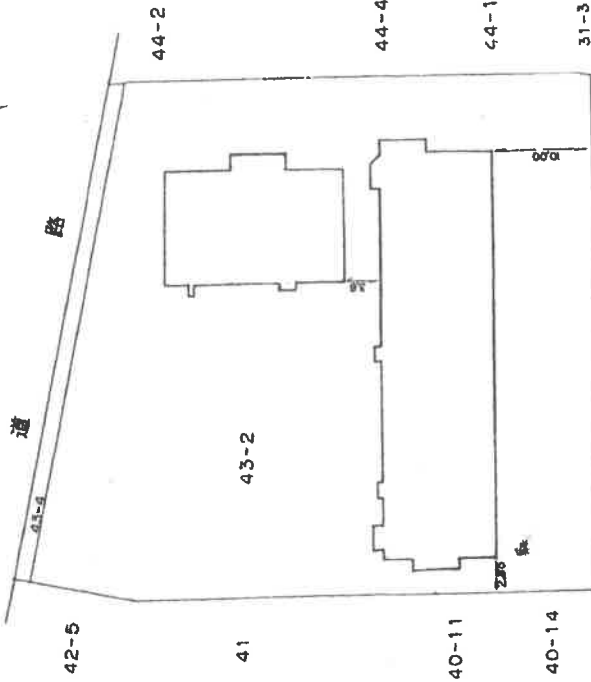
43-2-701
 43-2-707
 43-2-801
 43-2-805
 43-2-901
 43-2-904

43-2-101
 43-2-108
 43-2-201
 43-2-209
 43-2-301
 43-2-309
 43-2-401
 43-2-409
 43-2-501
 43-2-509
 43-2-601
 43-2-608

建物図面
5025728

家屋番号
 建物の所在
 堺市鳳中町2丁43番地2
 堺市西区

1/7
 62.11.20



隣道敷 (旧堺市道)

申請人

縮尺 1/

(昭和) 62.11.18 日作製

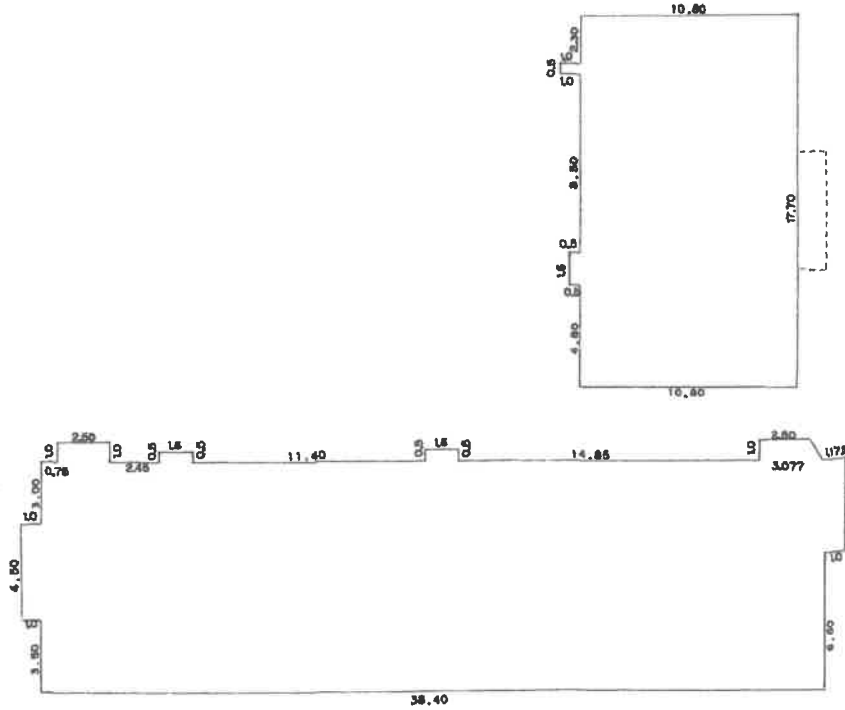
士
香

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年11月20日

各階平面図



建物図面

5025730

堺市西区 堺一井 鳳中町2丁43番地2

3/9 62.11.20 43-2-401 43-2-201
 43-2-409 43-2-209
 43-2-501 43-2-301
 43-2-509 43-2-309

【一棟の建物】 ライオンズマンション 鳳巻番館

2階～5階 同型 求積表

[1]	2.50	X	1.00	=	2.50
[2]	1.60	X	0.50 X 3	=	2.40
[3]	4.50	X	1.00 X 2	=	9.00
[4]	38.40	X	11.00	=	422.40
[5]	1.00	X	0.50	=	0.50
[6]	17.70	X	10.80	=	191.16
[7]	(2.5+3.077) X 1.0 X 1/2	=			2.7885

床 面 積 630.7485㎡

Ⓡ

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

62.11.18 (昭和62年11月18日作製) 縮尺 1/250

A4判に縮小

各階平面図

建物図面
5025749

家屋番号 鳳中町2丁43番2の207

建物の所在 堺市西区 鳳中町2丁43番地2

堺市西区

62.11.20

専有部分の建物

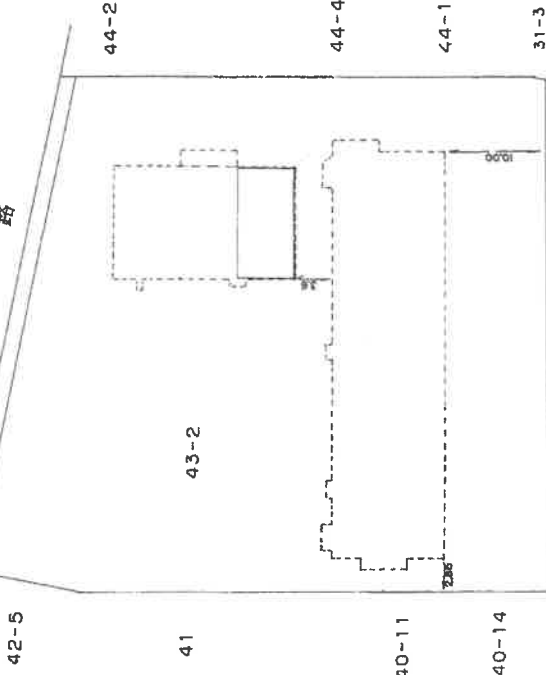
建物の存する部分 2階
建物の番号 207号



5.45 x 10.68 = 58.2060 (㎡)



道



道敷 (旧堺市道)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和62年11月18日 (発行)

代表取締役

A4判に縮小

間取略図

