

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 7月15日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月30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 8月13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 6月26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 堺市中区福田1040番地1

建物の名称 ユニハイム北野田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福田1040番1の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.11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 堺市中区福田1040番1

地 目 宅地

地 積 1950.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市中区福田1040番6

地 目 宅地

地 積 255.63平方メートル

(現況)

地 目 公園

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 220650分の4436

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 220650分の4436



物件明細書

令和 8年 4月30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の符号2敷地部分】

地上権

原因 平成5年2月16日設定

目的 広場施設としての工作物所有

存続期間 堺市福田1040番1の共同住宅存続期間中

地代 無償

地上権者 堺市

【その余の部分】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

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 堺市中区福田1040番地1

建物の名称 ユニハイム北野田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福田1040番1の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.11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 堺市中区福田1040番1

地 目 宅地

地 積 1950.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市中区福田1040番6

地 目 宅地

地 積 255.63平方メートル

(現況)

地 目 公園

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 220650分の4436

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 220650分の4436



令和 7年(ヌ)第 76号
令和 8年 2月19日受理
令和 年 月 日提出
8.3.19

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

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 220650分の4436



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市中区福田1040番地1 ユニハイム北野田405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が異なる (<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 10,700円 修繕積立金 15,720円 円 円 円 令和8年2月28日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ 株式会社
その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権	符号1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input checked="" type="checkbox"/> 公園(符号2)
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(符号2) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり(符号1) <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, 2) <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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■配偶者短期居住権	
占有開始時期	令和6年12月2日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
上記の占有権原は、買受人に対抗できない。		

(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)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示はない。
- (2) 1階集合郵便受けには、亡所有者の姓の漢字表記がある。

2 目的土地（符号1，2）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2）は、公園の一部として使用されている。
- (3) 目的土地（符号1，2）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われるが、目的土地（符号1）については残地計算であることから、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。
- (4) 目的土地（符号2）は、登記上の種類は「宅地」であるが、現況は「公園」である。
なお、目的土地（符号2）には、次の地上権が設定されている。
原因 平成5年2月16日設定
目的 広場施設としての工作物所有
存続期間 堺市福田1040番1の共同住宅存続期間中
地代 無償
地上権者 堺市
- (5) 目的土地（符号1，2）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、マンション「ユニハイム北野田」の405号室であり、登記事項証明書の記載によると平成5年2月25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、内壁クロス汚れがあるほか特に目立った損傷は見受けられず、経年相応の劣化・老朽化である。
- (3) 目的建物は、立入調査時の状況及び関係人の陳述等から、占有者が住居として使用しているものと認めた。

4 その他

規約設定共用部分として、車庫（家屋番号1040-1-103）及び電気室（未登記）があり、持分に
応じて按分課税されている。

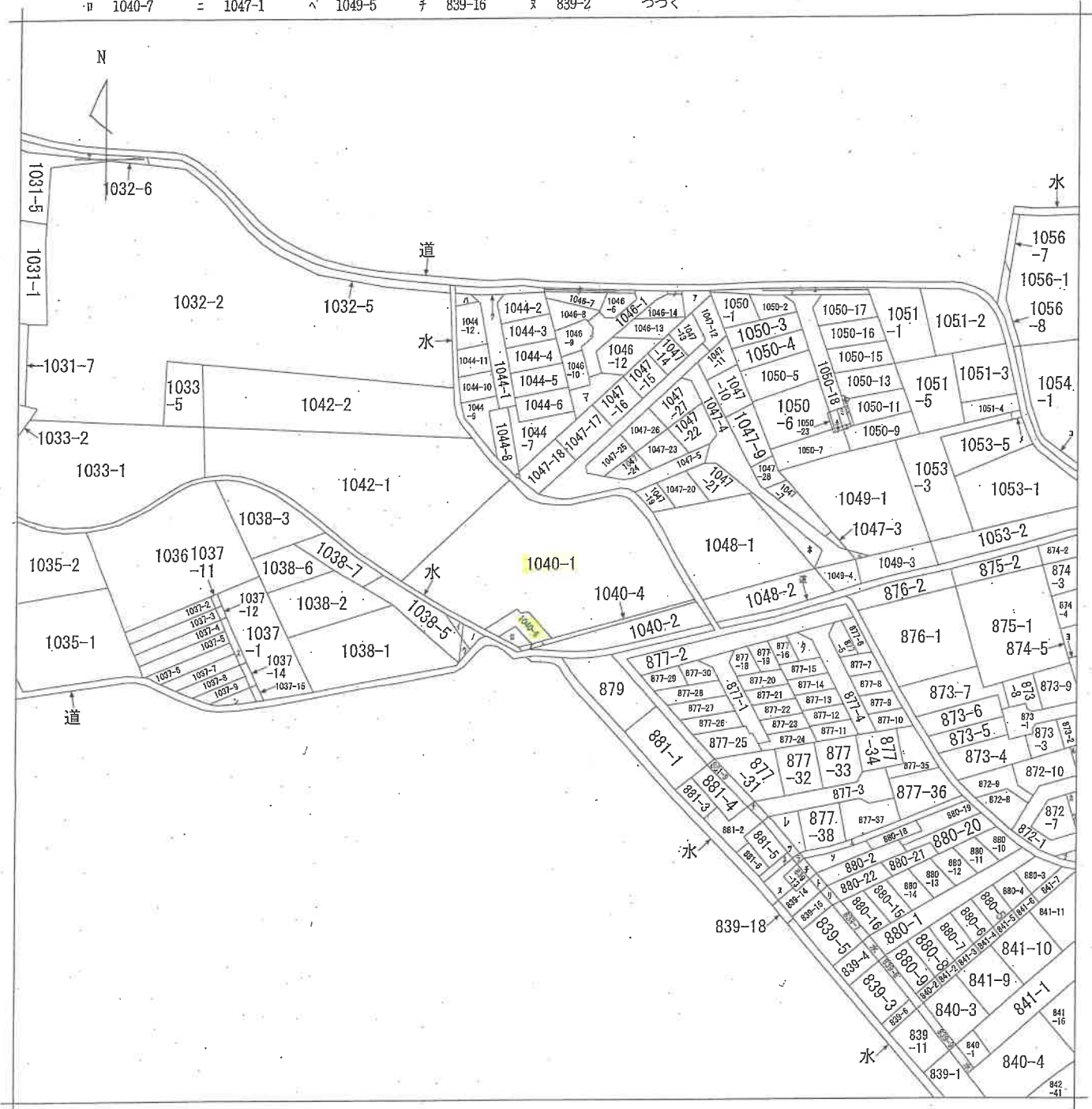
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (亡所有者の妻)	(1) 所有者である夫が突然死した後、相続放棄しましたが転居先が決まらずここに住んでいます。もう近々転居する予定です。 (2) 目的建物には、特に気になることはありません。
■ 堺市税事務所 固定資産税担当者	(1) 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が含まれているからです。 (2) 未登記共用部分は、電気室です。
■ 管理会社の担当者	(1) 3枚目記載の管理費等の状況のほか次の費目があり、令和8年2月28日現在滞納はありません。 ○水道使用料 使用料実額 滞納なし ○メーター積立金 月額200円 滞納なし (2) 当マンションは全戸数47戸で、賃貸用駐車場設備が27台分あり、月額駐車料金は13,000円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月24日 16:15-16:25	物件所在地	現況調査, 占有者Aの子と面談, 在宅要請書・照会書手交(回答あり), 写真撮影
令和8年2月26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27日 13:20-13:30	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和8年3月9日 13:00-13:30	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者Aと面談, 写真撮影
令和8年3月13日 15:00-15:10	堺市税事務所	課税関係調査
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 type="checkbox"/> 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



請求部	所在	堺市中区福田		地番	1040番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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)			補記事項	

A4判に縮小

ワ
ワ
カ
コ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ
ク
ヤ
マ
ゲ
フ
コ
エ
テ
ア
サ
キ
ユ
メ
ミ
ツ
ヒ
モ
セ
ス
ソ

872-4
872-5
872-6
874-6
877-17
877-39
880-17
881-10
881-7
881-8
水
水
1038-4
1039-1
1040-5
1044-14
1046-3
1046-11
1046-4
1046-5
1054-8
1050-20
1050-19
1046-2
1050-21
1050-8
1050-22
1053-4
1050-10
1050-24
1050-26
1050-25
1031-4
1037-13
1037-10

A4判に縮小

登記年月日：平成5年1月22日

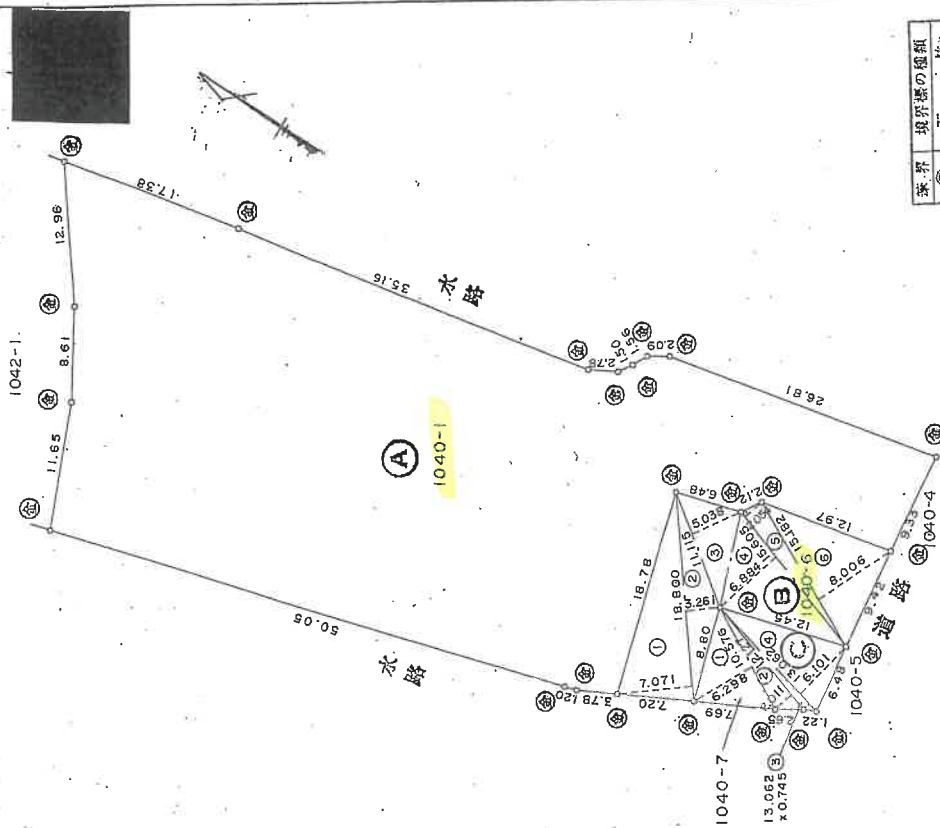
143038
地積測量図

地番 1040-1,-6,-7

土地の所在 堺市 福田

堺市中区

前1040-1後・新1040-1,1040-6,



境界	境界線の種類
①	石
②	アスファルト
③	コンクリート
④	金属

縮尺 1/500

申請人

求積表

(B) 1040-6

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	18.800	7.071	132.934800
2	18.800	3.261	61.306800
3	11.115	5.038	55.997370
4	15.805	6.884	107.424820
5	15.805	2.054	32.052670
6	19.182	8.006	121.547092
		合計	511.263552
		面積	255.631776
		地積	255.63 m ²

(C) 1040-7

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	10.576	6.298	66.607648
2	12.127	2.011	24.387397
3	13.062	0.745	9.731190
4	13.062	8.101	79.691262
		合計	180.417497
		面積	90.208748
		地積	90.20 m ²

(A) 1040-1

地番	面積	合計面積	地積
1040-1	229.6	712.214	345.840524
1040-6	255.63		195.871690
1040-7	90.20		195.87 m ²

平成 5 年 1 月 12 日作製

作製者

A4判に縮小

登記年月日：平成5年3月10日

各階平面図

建物図面 5.3.10
5262277

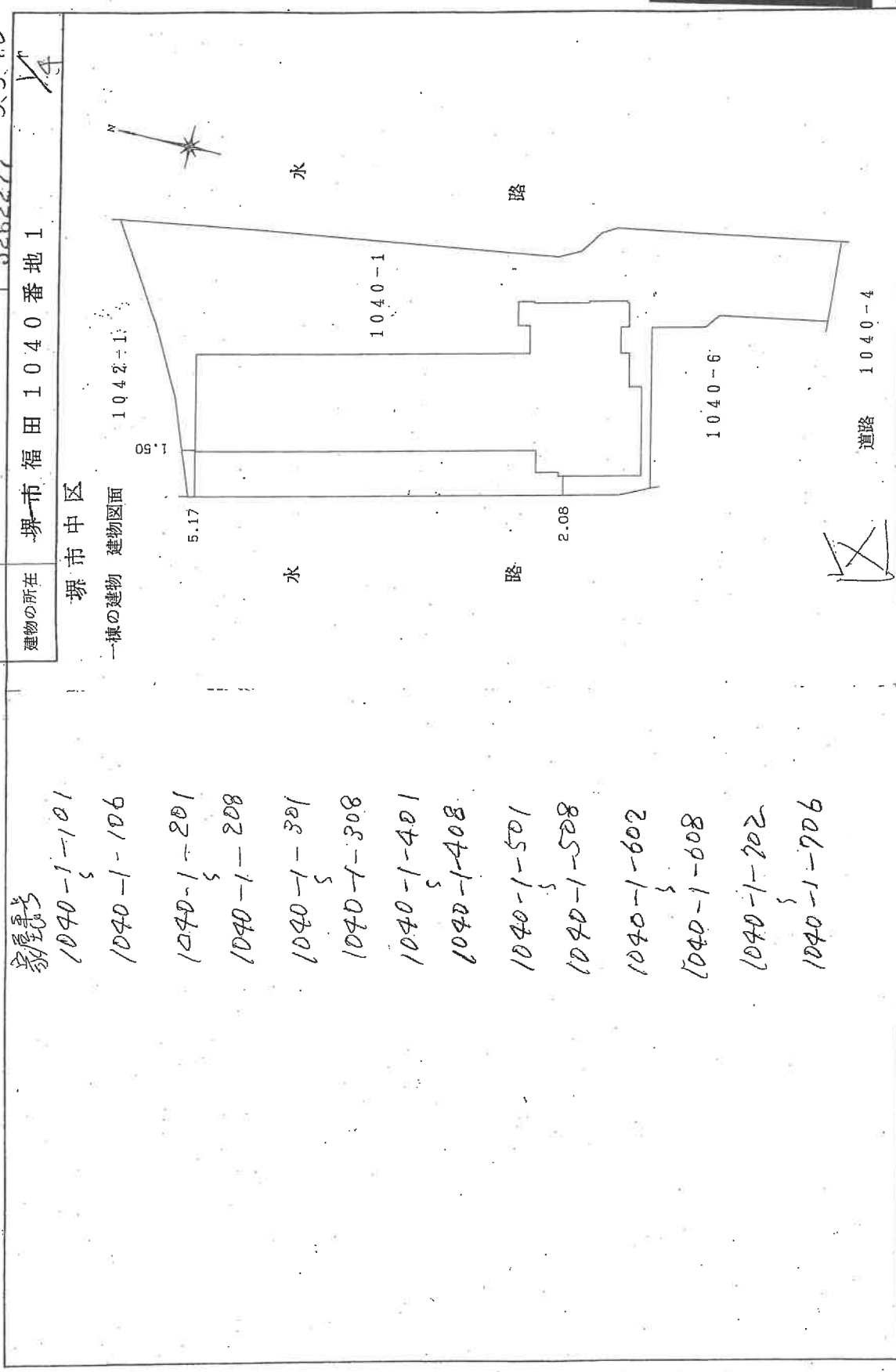
家屋番号：福田1040番地

建物の所在 堺市 福田1040番地1

堺市 中区

一棟の建物 建物図面

- 家屋番号
- 1040-1-101
- 1040-1-106
- 1040-1-201
- 1040-1-208
- 1040-1-301
- 1040-1-308
- 1040-1-401
- 1040-1-408
- 1040-1-501
- 1040-1-508
- 1040-1-602
- 1040-1-608
- 1040-1-702
- 1040-1-706



製作者

平成 5 年 3 月 5 日 (作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成5年3月10日

各階平面図

5262307

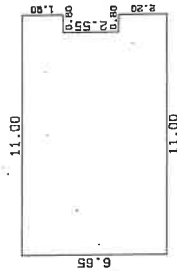
建物図面
平成5年3月10日

家屋番号
福田1040番1の405

建物の所在
堺市福田1040番地1

建物番号
405 堺市中区

建物の存する部分
4階 1042-1



求積表

10.20 x 6.65 =	67.8300
0.80 x 1.90 =	1.5200
0.80 x 2.20 =	1.7600
合計	71.1100
床面積	71.11 m ²



水

路

水

路

5.17

05.1

05.90

1040-1

1040-6

2.08

道路 1040-4

作製者

(平成5年3月5日作製)

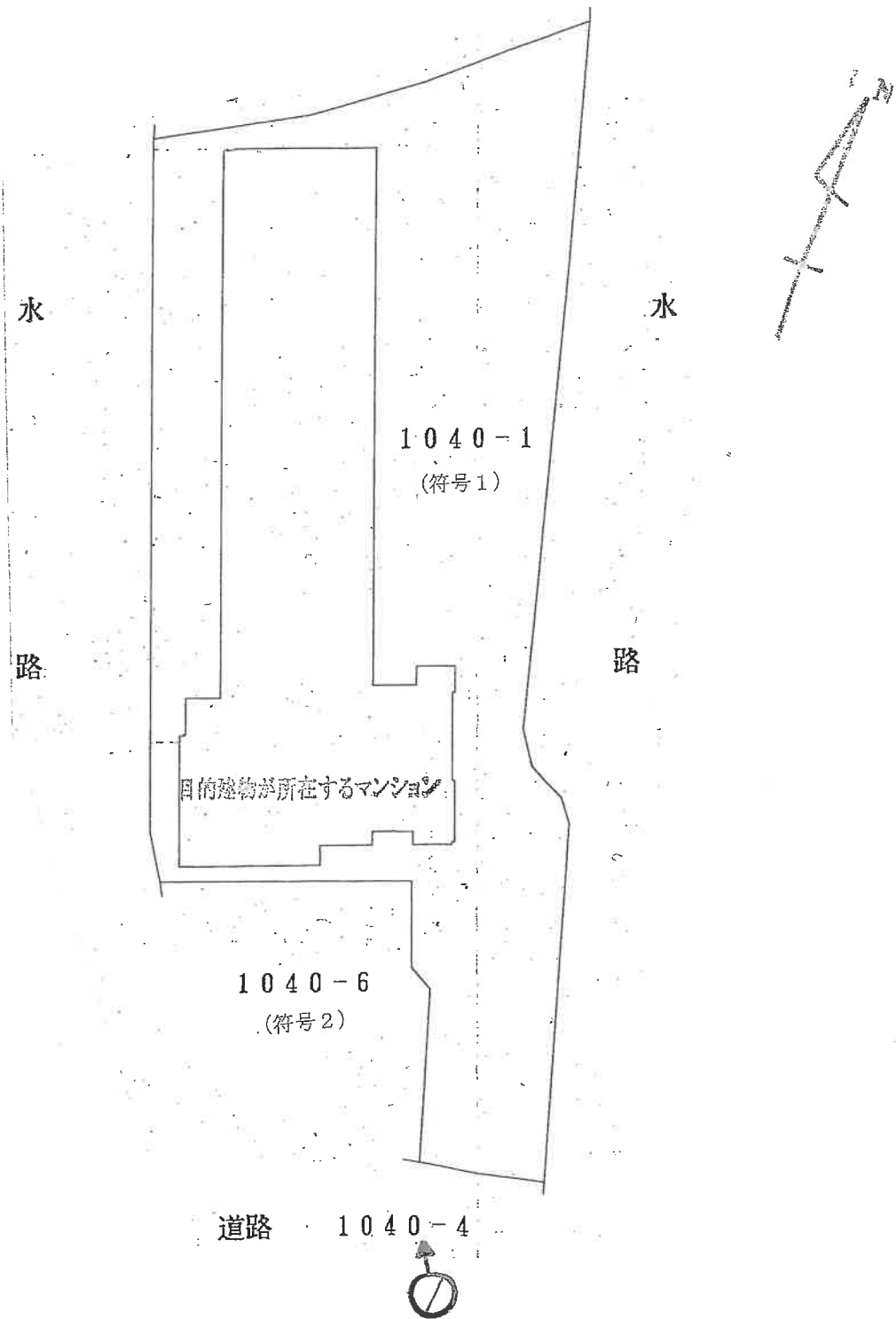
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

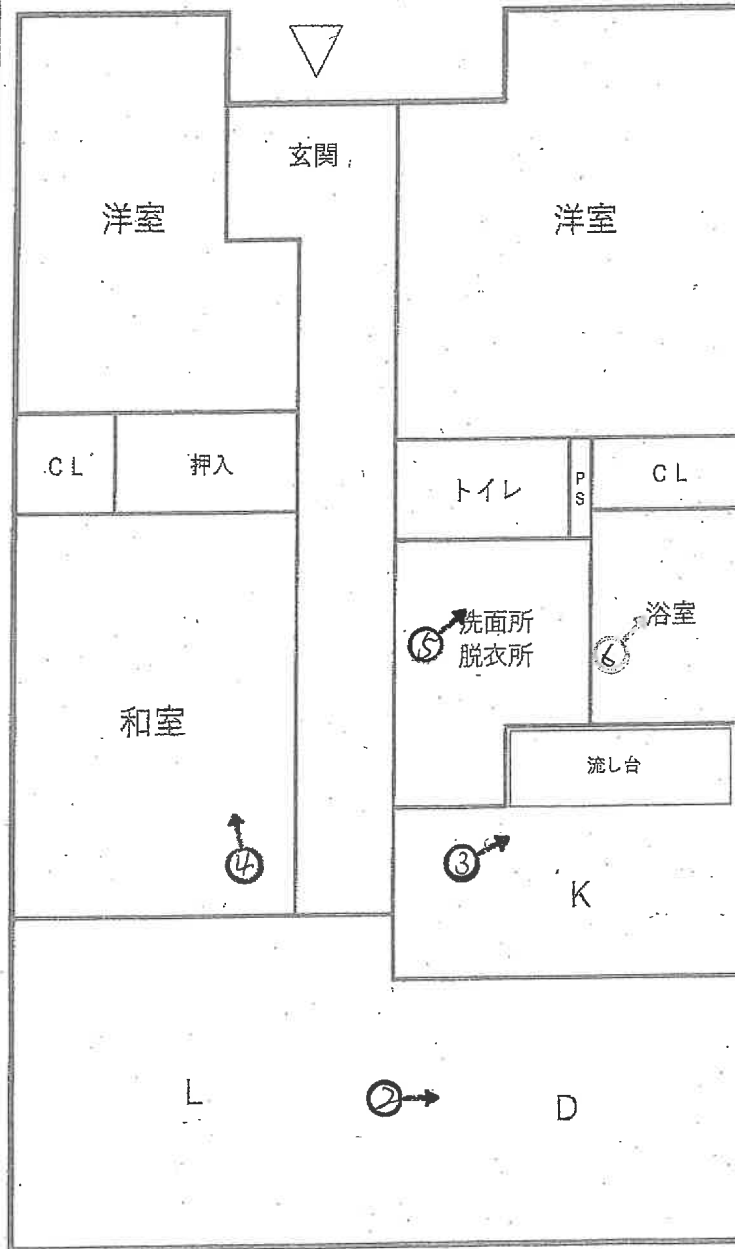


(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第76号

(16 枚目)

間取図(概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第76号

(17 枚目)

目的建物が所在するマンション





③



④



5



6

令和7年（ヌ） 第 76 号

令和8年3月9日 現地調査

令和8年4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

持 田 泰 輔

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 4,850,000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各土地（符号1・2）の形状等は地積測量図と概ね一致した。但し、境界標が一部確認できなかったほか、符号1については地積測量図が残地計算であることから、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。 目的土地（符号1）は一棟の建物の敷地及び駐車場等として使用されている。 目的土地（符号2）は、確認申請上は一棟の建物の敷地とされているが、符号2には地上権（原因：平成5年2月16日設定、目的：広場施設としての工作物所有、存続期間：堺市福田1040番1の共同住宅存続期間中、地代：無償、地上権者：堺市）が設定されており、現況は目的外の隣地（地番1040番7）と併せて公園（福田いわざくら公園、管理者：堺市）として使用されている。以上から、登記上の地目は宅地であるが、現況地目は公園である。 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	南海高野線 「北野田」 駅 西方 道路距離 約2,400m (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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	屋外広告物(第1種許可区域) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	2,206.50㎡ (登記面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約9.3m(南東側、公園除く) 奥行約78.0m(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6.6m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	符号1:7階建の共同住宅の敷地及び駐車場等 符号2:公園
	北東側	水路を介して道路・一般住宅
	北西側	車庫, 事務所
	南東側	道路, 公園
	南西側	公園, 水路を介して道路
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、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿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、昭和50年と平成元年の住宅地図において、近隣に鍛工所と推測される施設等の記載があることから、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、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	「第3 目的物件」特記事項欄に記載の通り。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニハイム北野田	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 47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5年2月25日新築 経過年数 約33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7階建	
仕様	屋根	アスファルト露出防水
	外壁	吹付タイル
	その他	—
設備等	賃貸用駐車場27台(月額13,000円)、駐輪場等	
建物の品等	同種の物件としては普通	
管理の形態等	管理組合: ユニハイム北野田管理組合 管理方式: 管理組合方式 管理会社: 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管理形態: 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(令和8年2月28日現在) 69,640,178円 ・完了検査: 済 ・改修計画: 無 ・現況調査報告書によると、規約設定共用部分として、車庫(家屋番号1040-1-103)及び電気室(未登記)があり、持分に応じて按分課税されている。 ・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	4階 (405号室) 開口部の方位：南西向き (中間住戸)	
床 面 積	71.11㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス等
	床	カーペット, 畳等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	—
保 守 管 理 の 状 態	内壁クロスの汚れがあるほかは、特に目立った損傷は見受けられず、経年相応の劣化、老朽化が認められた。	
管 理 費 等	管 理 費	10,700 円(月額)
	修繕積立金	15,720 円(月額)
	滞 納 額	なし (令和8年2月28日現在)
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200円のメーター積立金の支払が必要である (滞納なし)。 ・ 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	
300,000	71.11	0.24	5,120,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約33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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}12\text{年} / (\text{経過年数}33\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}12\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \approx 0.24$$

※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。

符号	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)
1	96,000	0.76	1,950.87	0.85	$\frac{4,436}{220,650}$	2,432,000
2	96,000	0.05	255.63	—	$\frac{4,436}{220,650}$	25,000
合 計						2,457,000

※地上権の設定内容を踏まえ、符号2（公園部分）の価値率を5%と判断し、個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 堺中-1

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

$$95,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/98 \approx 96,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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	1.00	1.00	1.00	0.98

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	0.80 規模大	0.95 不整形	1.00	0.76

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、-15%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)
5,120,000	2,457,000	1.00	7,577,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.00 4階/4階(基準階)	1.00 南西向き1.00 中間住戸1.00	1.00	1.00	1.00

(基準戸：4階、南西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)
104,000	1.00	71.11	7,395,000

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	堺市中区福田	堺市東区中茶屋
構造	RC造	RC造
階	8F/10F	8F/10F
面積	約64㎡	約68㎡
建築時期	平成5年3月	平成元年8月
取引時点	令和6年4月	令和7年2月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	104,000円/㎡	118,000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	104,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	99,000
②	118,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{99}$	109,000
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						基準階の比準価格 (円/㎡) 104,000	
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							

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ため、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 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)
1,865 千円 (31.1%)	489 千円	8.0%	6,113 千円	306 千円	5,807 千円	0.71299	4,140 千円 (68.9%)	6,005 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	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	128	128	128	128	128	128
修繕費	191	191	191	191	191	191
公租公課	96	96	96	96	96	96
損害保険料	8	8	8	8	8	8
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	423	423	423	423	423	423
資本的支出	150	0	0	0	0	
総費用合計	573	423	423	423	423	423
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	44%	44%	44%	44%	44%	44%
エ 有効純収益	339	489	489	489	489	489
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	317	427	399	373	349	

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	7,577,000	1.00	7,577,000
② 比準価格	7,395,000	1.00	7,395,000
③ 収益価格	—————		6,005,000
④ 調整後の価格	7,292,000		

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
7,292,000	0.95	0.70	1.00	0	4,850,000

イ 市場性修正：①土壤汚染の可能性が否定できないこと、②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：5ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

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 堺中-1

所 在 : 堺市中区福田1100番26
価 格 : 95,000円/㎡
位 置 : 南海高野線「北野田」駅 西方 約2,400m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 177㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 西 4.0m 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 70,067,446円 (土地の符号1…全体持分)
: 9,181,207円 (土地の符号2…全体持分)
: 5,191,166円 (建物: 専有部分)
: 824,737円 (共用物件: 家屋番号なし…全体持分)
: 6,755,914円 (共用物件: 1040-1-103…全体持分)

第7 附属資料

- 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 堺市中区福田1040番地1

建物の名称 ユニハイム北野田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福田1040番1の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.11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 堺市中区福田1040番1

地 目 宅地

地 積 1950.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市中区福田1040番6

地 目 宅地

地 積 255.63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 220650分の4436



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 220650分の4436

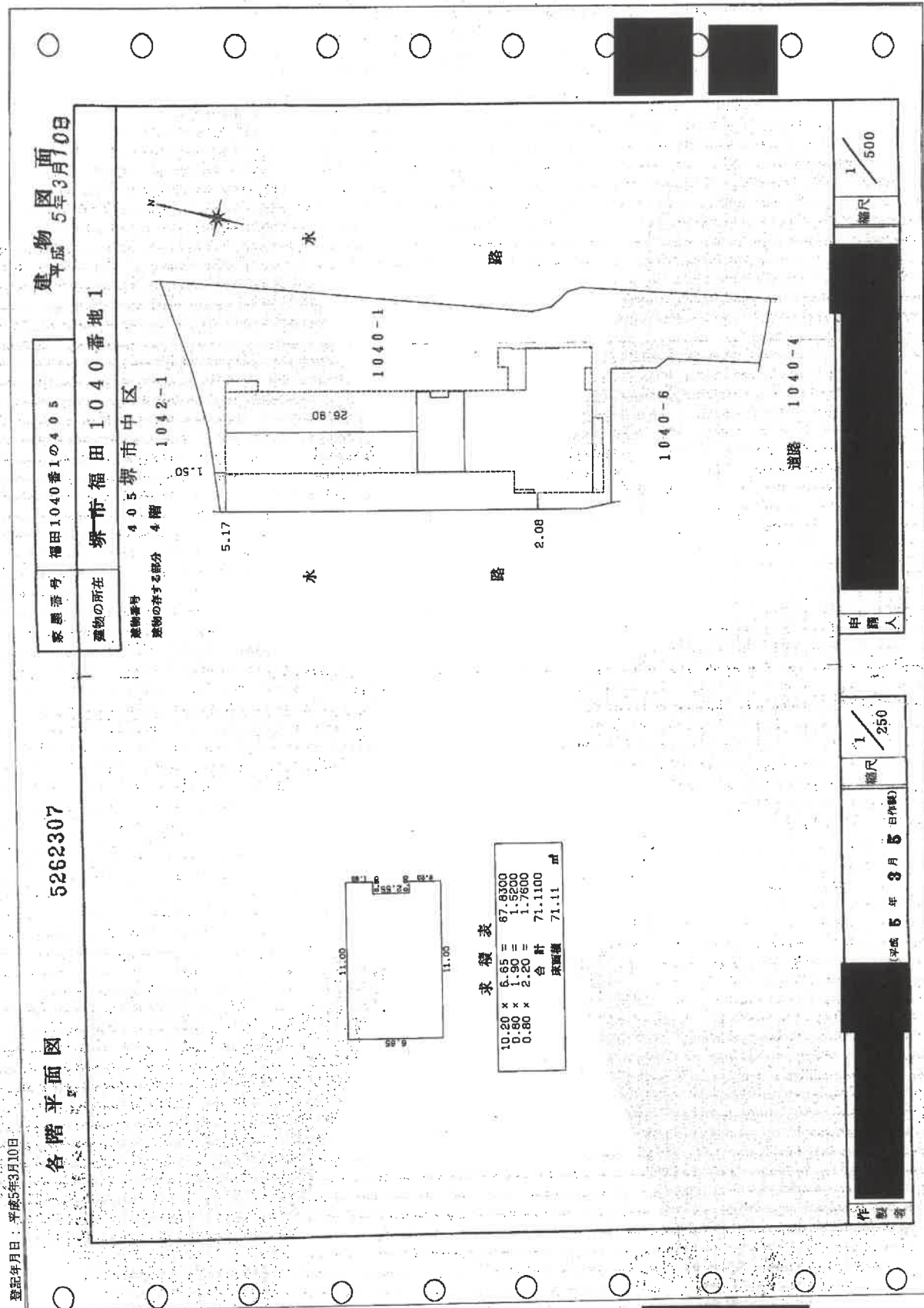


【位置図】



チ 872-11
ウ 872-4
コ 872-5
ロ 872-6
カ 874-5
レ 877-17
フ 877-39
リ 880-17
エ 881-10
ハ 881-7
ラ 881-8
ム 水
ウ 水
ノ 1038-4
オ 1039-1
タ 1040-5
チ 1044-14
マ 1046-3
ケ 1046-11
フ 1046-4
コ 1046-5
エ 1046-8
ラ 1050-20
ア 1050-19
ヤ 1046-2
キ 1050-21
ユ 1050-8
イ 1050-24
シ 1050-10
ツ 1050-22
ヒ 1031-4
ヘ 1037-13
エ 1037-10

【建物図面・各階平面図(写)】



以上図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局外支局(東区))
令和7年4月23日 役員 地方法務官

登記簿

請求番号：35-4

A4判に縮小

登記年月日：平成5年3月10日

各階平面図

- 新築
1040-1-101
- 1040-1-106
- 1040-1-201
- 1040-1-208
- 1040-1-301
- 1040-1-308
- 1040-1-401
- 1040-1-408
- 1040-1-501
- 1040-1-508
- 1040-1-602
- 1040-1-608
- 1040-1-702
- 1040-1-706

建物図面 5.3.10

5262277
-福田1040番地1-

堺市福田1040番地1

堺市中区

一枚の建物 建物図面

1042-1

09:1

5.17

水

水

1040-1

路

路

2.08

1040-6

道路 1040-4



縮尺 1/500

製 作 者

縮尺 1/

(平成 5 年 3 月 5 日作成)

製 作 者

これは図面に記載されている内容を確認した上面である。

(大阪法務局所管)

令和7年4月23日

神戸地方支務局

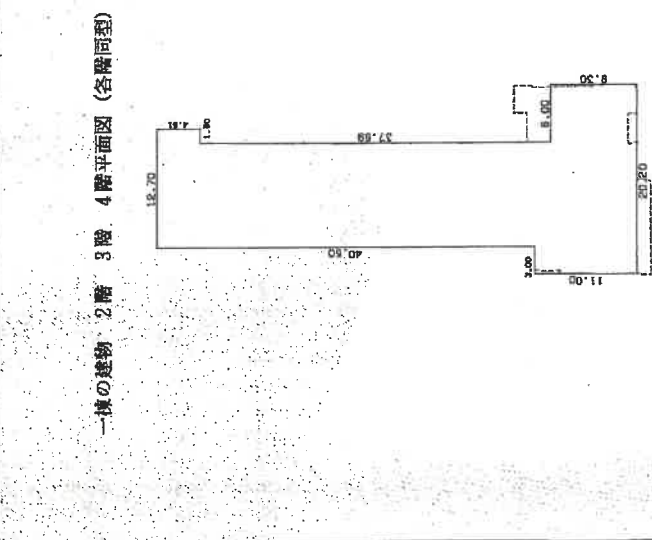
登記官

請求番号：35-5 (1/4)

A4判に縮小

登記年月日：平成5年3月10日

各階平面図

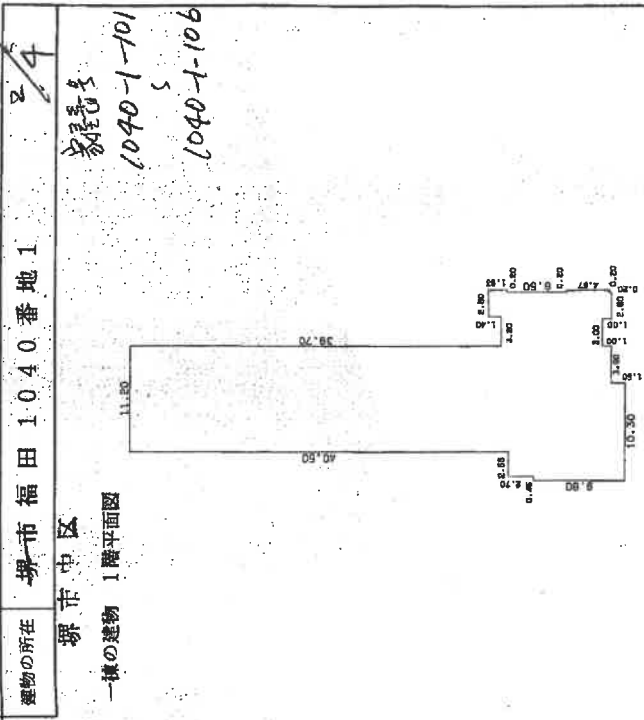


求積表

3.00 x 11.00 =	33.0000
11.00 x 51.50 =	576.8000
11.00 x 4.61 =	56.8150
6.00 x 9.30 =	55.8000
合計	672.5150
床面積	672.51

㎡

建物図面



求積表

0.45 x 9.80 =	4.4100
2.55 x 12.50 =	31.8750
7.30 x 53.00 =	386.9000
3.00 x 51.50 =	154.5000
3.00 x 10.80 =	32.4000
0.60 x 11.80 =	7.0800
0.60 x 13.60 =	8.1600
0.20 x 4.57 =	0.9140
合計	684.4150
床面積	684.41

㎡

家屋番号 5262278
 建物図面 5.3.10
 2/4

家屋番号 1040-1-201
 1040-1-208
 1040-1-201
 1040-1-308
 1040-1-401
 1040-1-408

家屋番号 1040-1-101
 1040-1-106

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。
 (大阪法務局登記簿) 神戸地方法務局
 令和7年4月23日 登記官

作成者 [Redacted] 平成5年3月5日(作製) 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成5年3月10日

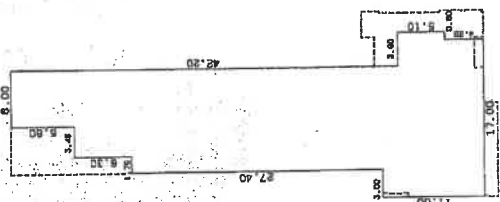
各階平面図

家屋番号 福田1040番地
建物の所在 堺市中区
建物の名称 5階平面図

建物図面 5.3.10
5/4

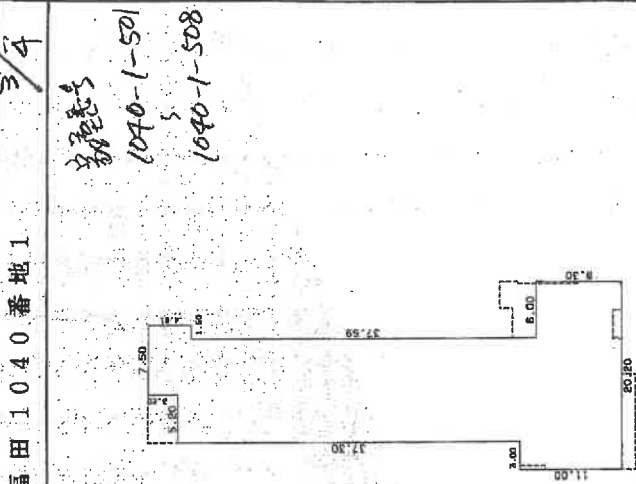
前屋番号
1040-1-602
1040-1-608

一枚の建物 6階平面図



求積表

3.00 x 11.00 =	33.0000
1.75 x 38.40 =	67.2000
2.05 x 54.70 =	112.1350
2.00 x 56.30 =	112.6000
0.80 x 5.10 =	4.0800
合計	593.5350
床面積	593.53



求積表

3.00 x 11.00 =	33.0000
5.20 x 48.30 =	251.1600
6.00 x 51.80 =	310.8000
6.00 x 5.30 =	31.8000
6.00 x 9.30 =	55.8000
合計	655.8750
床面積	655.87

区

これは図面に記載されている内容を正確した複製である。
(大阪法務局堺支局管轄)

令和7年4月23日 神戸地方裁判所

登記簿

申請人

縮尺 1/500

平成5年3月5日(作製)

作製者

縮尺 1/500

請求番号：35-5 (3/4)

A4判に縮小

間取図 (概略)

令和7年(ヌ)第76号

4階

