

## 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 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 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 堺市南区若松台一丁1番地1

建物の名称 泉北若松台AB住宅壱号棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若松台一丁1番1の214

建物の名称 第1号棟1205号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 61.53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 堺市南区若松台一丁1番1

地 目 宅地

地 積 23168.28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 448分の1

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1



## 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 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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

## 《 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 堺市南区若松台一丁1番地1

建物の名称 泉北若松台A B住宅壱号棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若松台一丁1番1の214

建物の名称 第1号棟1205号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 61.53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 堺市南区若松台一丁1番1

地 目 宅地

地 積 23168.28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 448分の1

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1



令和 8年(ケ)第 8号  
令和 8年 2月19日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.3.23**

# 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 堺市南区若松台一丁1番地1

建物の名称 泉北若松台AB住宅壱号棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若松台一丁1番1の214

建物の名称 第1号棟1205号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 61.53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 堺市南区若松台一丁1番1

地 目 宅地

地 積 23168.28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 448分の1

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市南区若松台一丁目1番1-1205号(泉北若松台AB住宅番号棟)	
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 6,000円 修繕積立金 10,000円 円 円 円	令和8年3月2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	泉北若松台AB住宅団地管理組合	
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 [ 地方裁判所 支部 令和 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 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

## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 共有者Aの母の姓の漢字表記がある。
- (2) 1階郵便受けに表示はない。

### 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「泉北若松台AB住宅壱号棟」及び「泉北若松台AB住宅弐号棟」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は存在しないが、形状は建物図面に、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、マンション「泉北若松台AB住宅壱号棟」の1205号室であり、登記事項証明書の記載によると昭和48年新築で、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、建築後約53年経過しており、内壁クロスや床の汚れ、建具に穴などの損傷があるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (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、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 その他

規約設定共用部分として、電気室・ポンプ室(未登記)及びダストコンテナ置場(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

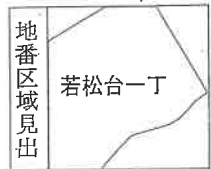
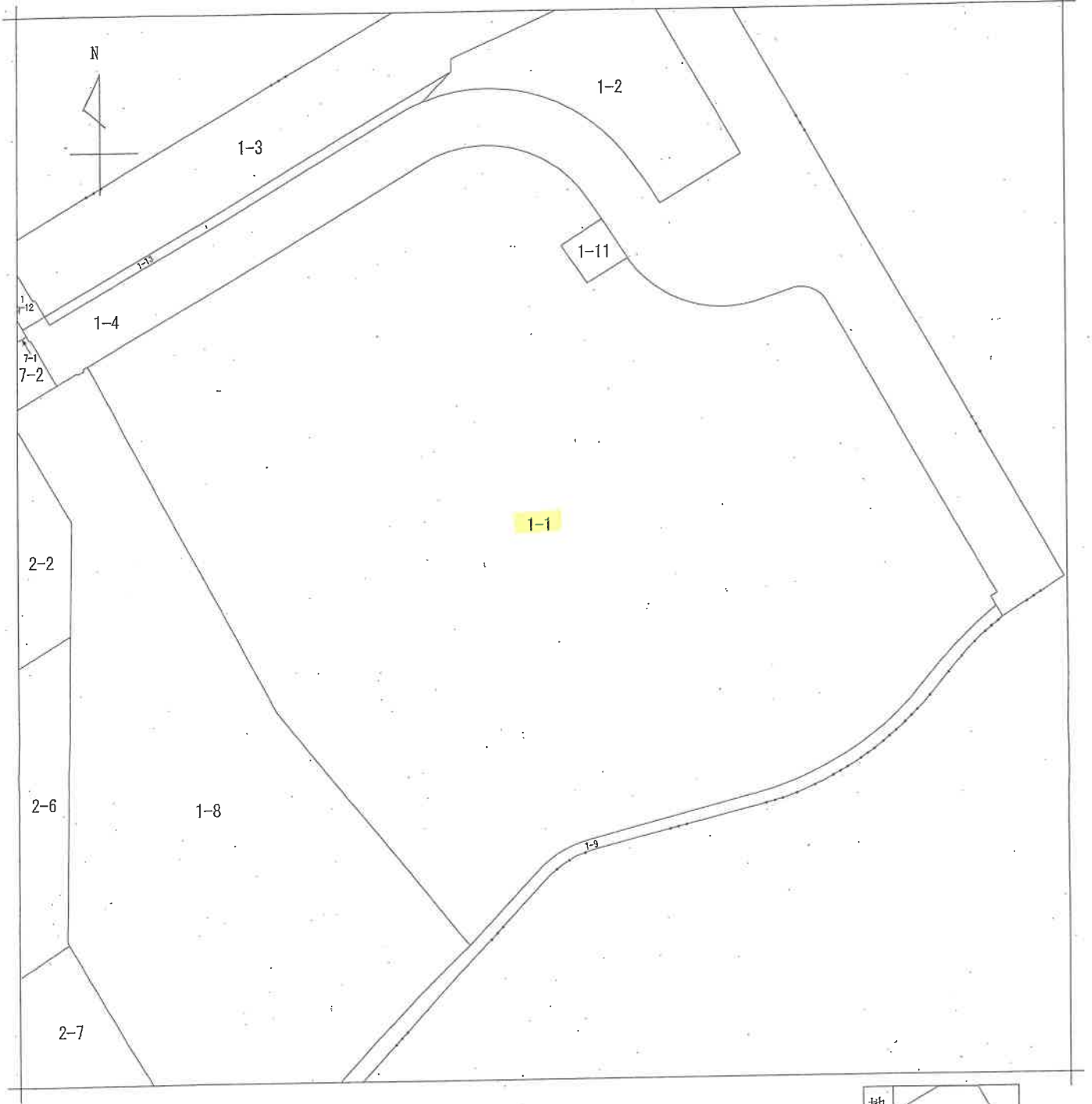
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人の代理人 弁護士	(1) 目的建物の鍵は、申立人である共有者Aが持っていますので、当職が調査日を調整します。
■ 共有者A	(1) 目的建物には、私の母が住んでいましたが、亡くなった後は空き家となっています。 (2) 目的建物は、水回りなどの不具合はありません。 (3) 目的建物内にまだ荷物が残っていますが、片付けるつもりです。
■ 管理組合理事長	(1) 当マンションは全戸数448戸で、賃貸用駐車場設備が206台分あり、月額駐車料金は10,000円です。
■ 堺市税事務所 固定資産担当者	(1) 固定資産公課証明書に記載のある課税床面積が0.38㎡は、電気室・ポンプ室(未登記)で、0.31㎡はダストコンテナ置場(未登記)で、課税床面積は持分の面積で表示しています。 (2) 目的建物の課税床面積と登記床面積の違いは、課税床面積には共用部分が含まれているからです。

(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 15:40-15:50	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和8年2月26日	執行官室	申立人の代理人弁護士と電話で事情聴取
令和8年2月26日	執行官室	管理組合に照会書送付 (回答あり)
令和8年2月27日 13:10-13:20	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和8年3月19日 13:50-14:10	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 共有者Aと面談, 写真撮影
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 を立ち会わせ, 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

( 5 枚目)



請求部	所在	堺市南区若松台一丁目			地番	1番1		
出力縮尺	1/1000	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	その他
作成年月日	昭和48年2月15日			備付年月日(原図)	補事項			

A 4判に縮小

登記年月日：昭和48年6月22日

建築物各階平面図

5340964

48年6月22日

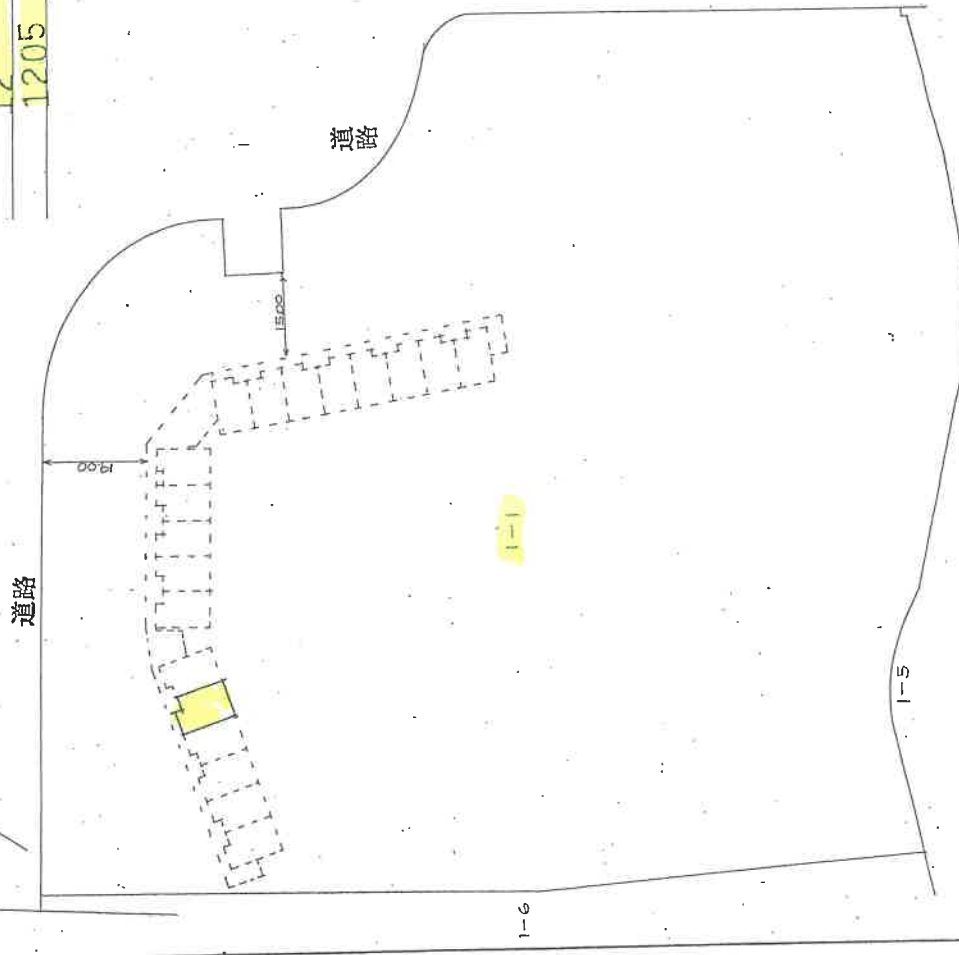
家屋番号 1-1-214

建築物の所在 堺市南区 榎蔭若松台1丁目1-1

建築物平面図 S = 1 m / 1000

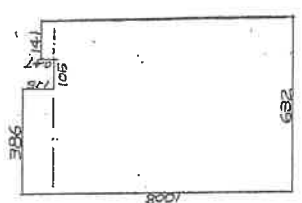
各階平面図 S = 1 m / 200

1号棟  
12階部分  
1205号室



1棟の床面積

1階	1737.62 m <sup>2</sup>
2階～14階	1701.31 m <sup>2</sup>



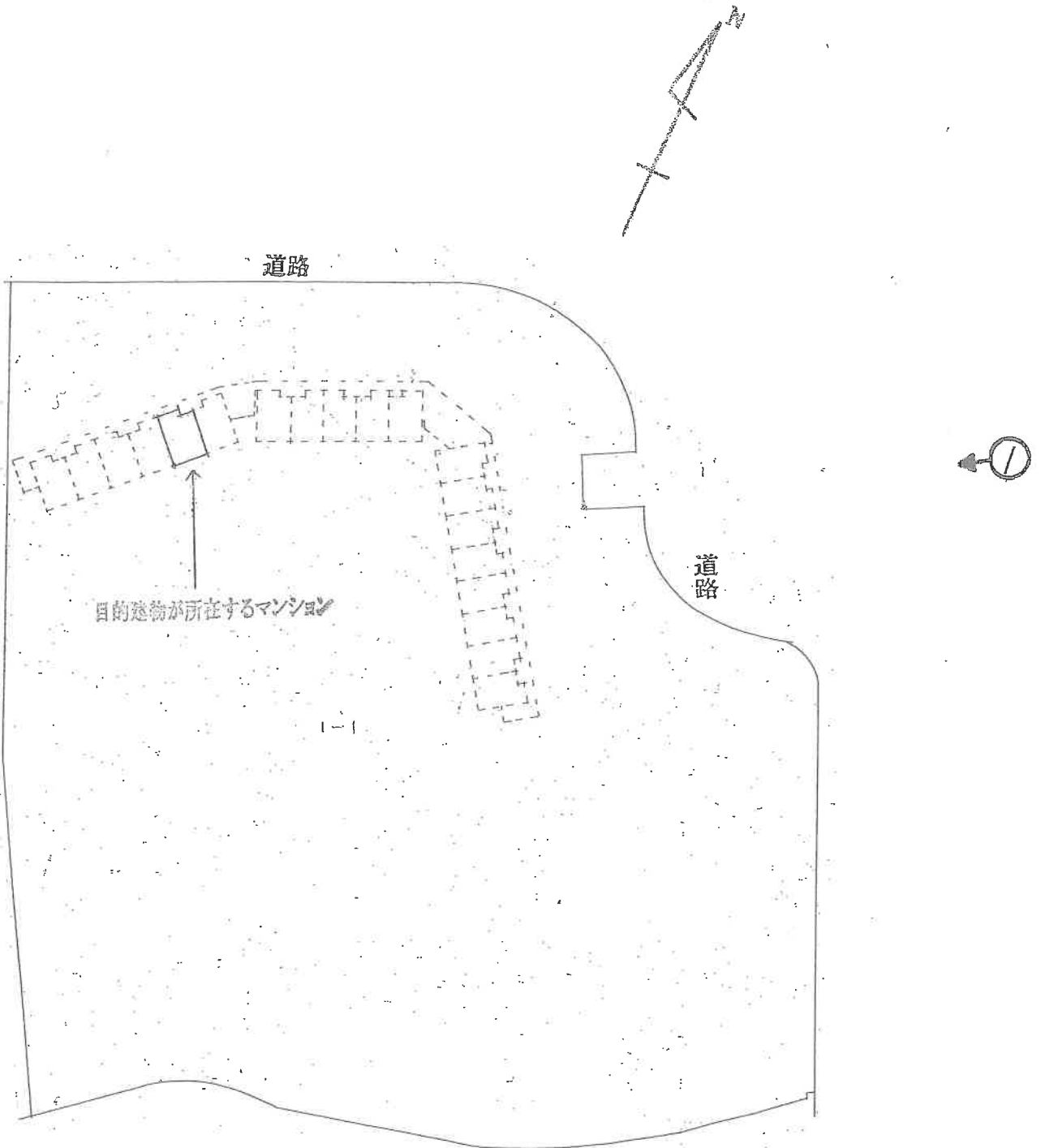
区分の床面積

8.93	×	6.32	=	56.4376
3.86	×	1.15	=	4.4390
1.41	×	0.47	=	0.6627
計				61.5393 m <sup>2</sup>

縮尺 1/200, 1/1000

A4用紙に縮小

写真撮影位置方向図

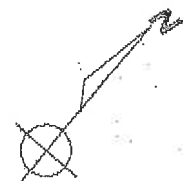
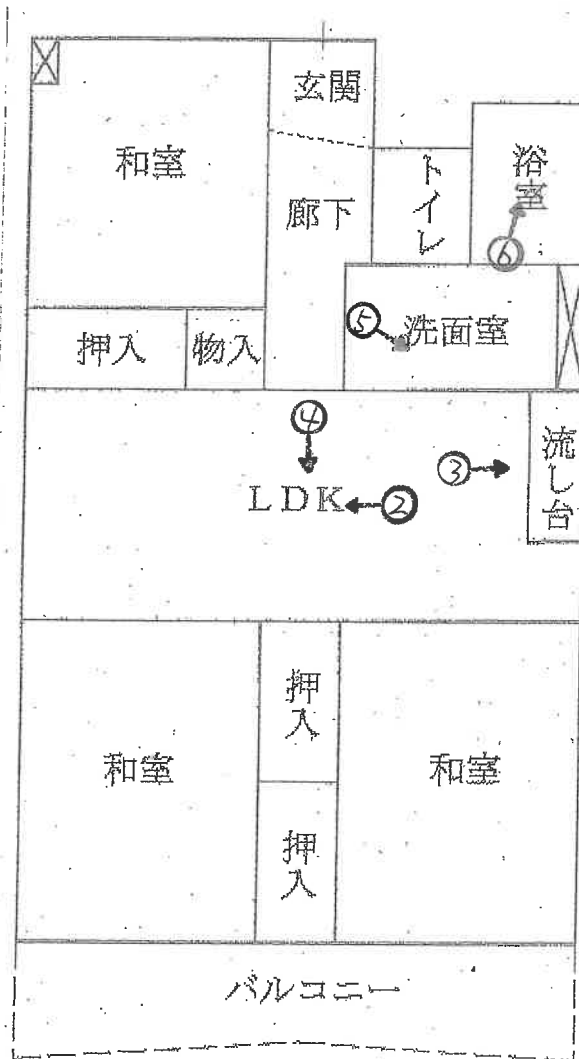


(←○写真撮影場所・方向)

令和8年(ケ)第8号

(8 枚目)

間取図 (概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和8年(ケ)第8号

( 9 枚目)

目的建物が所在するマンション



①



②

( 10 枚目 )



③



④



5



6

(1-2) 枚目

令和8年(ケ)第8号  
令和8年3月19日現地調査  
令和8年3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

緒 方 正 弘

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 6,370,000 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"> <li>・目的土地(符号1)について、法務局に備え付けの地積測量図は存在しない。形状は建物図面に、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いの下、専門家による測量等を要する。</li> <li>・目的土地(符号1)は、目的建物が所在するマンション「泉北若松台AB住宅壱号棟」及び「泉北若松台AB住宅弐号棟」の敷地及び駐車場等として使用されている。</li> <li>・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。</li> <li>・一棟の建物には共用部分が存し、担当課での聴取によれば、固定資産公課証明書記載の目的建物の課税床面積(84.77㎡)は、共用部分の面積按分を含むとのことであった。また、規約設定共用部分として、電気室・ポンプ室(未登記)及びダストコンテナ置場(未登記)があり、持分に応じて按分課税されている。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。</li> <li>・平成23年12月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。</li> </ul>		

#### 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	南海泉北線「泉ヶ丘」駅 南西方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 第2種高度地区, 日影規制(5h/3h), 特別住居地区, 埋蔵文化財包蔵地	
画地条件	規模	23168.28㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約80m(北東側)・奥行(南東方向)約150m
	高低差等	緩傾斜地
接面道路の状況	北東側	幅員約17m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高～約2m高く接面。
	北西～北側	幅員約14m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高～約5m高く接面。
	北東端	幅員約2.5m舗装市道(自転車歩行者専用道)(法上の道路に非該当判定済)に階段を利用して接面。
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	14階建共同住宅等の敷地として利用されている。
	北東側	道路ほか
	北西～北側	道路ほか
	南西側	緑道(泉ヶ丘緑道)ほか
	南側	公園ほか
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。	

<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>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51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, 敷地権の目的である土地の北側の近隣地(地番;1-2)にはガソリンスタンドが存しており, 担当課の記録上もベンゼン等の汚染リスクが懸念される土地であると認識されているが, 当該近隣地には土壌汚染対策法上の区域指定や水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届け出等はされていないとのことであった。よって, 敷地権の目的である土地への土壌汚染の影響, いわゆる「もらい汚染」を完全には否定できないと判断した。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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・埋蔵文化財包蔵地(陶邑窯跡群)に指定されており, 土木工事等を行う場合には, その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお, 試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため, 買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。</li> <li>・特別住居地区に指定されている。同地区は, 共同住宅等の土地利用の増進を図ることを目的としたものである。買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。</li> </ul>

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	泉北若松台AB住宅壱号棟	
建物の用途	共同住宅 全棟合計の総戸数： 448 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6月1日 新築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約0年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14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, 駐車場(全体で206台,10,000円/月,回答書による)ほか	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合：有, 名称：泉北若松台AB住宅団地管理組合 管理方式：自主管理 管理会社：— 管理人室 の勤務形 態：管理人室は無し, 勤務形態は常駐(回答書による)。	
管理の状況	普通程度	
特記事項	・修繕積立金： 53,760,000 円(令和7年3月31日現在,回答書による) ・一棟の建物について建築計画概要書はないが, 建築確認台帳に当該建物の建築確認と推定される記載があった(完了検査済)。 ・管理組合の回答書によると, 直近における修繕計画は有(2031年)とのことである。 ・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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	12階 (1205号室) 開口部の方位: 南東向き (中間住戸)	
床 面 積	61.53㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー 南東側 面積不明	
仕 様	天 井	クロス・化粧板ほか
	床	フローリング・畳ほか
	内 壁	クロスほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	6,000 円(月額)
	修繕積立金	10,000 円(月額)
	滞 納 額	なし(令和8年3月2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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物は、内壁クロスや床の汚れ、建具に穴などの損傷があるなど経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。</li> <li>・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。</li> <li>・室内には家財道具・日用品等の動産類が存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。</li> </ul>	

## 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/㎡) 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	61.53	0.05	923,000

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 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)
147,000	0.89	23,168.28	0.85	$\frac{1}{448}$	5,751,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺南9-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $126,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/84 \div 147,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

接面・方位:角地1.03

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.96	0.95	0.95	0.97	0.84

接近:駅接近性のほか駅性格等を考慮した。

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.01	0.90	0.98	1.00	0.89

接面・方位:角地1.03, 接道状況(道路との高低差がやや大きい)0.98  
(相乗積)

ウ 地積:登記数量による。

エ 建付減価:築年数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)
923,000	5,751,000	1.06	7,074,000

ウ 個別格差:

階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

(基準戸:4F, 南東向き中間住戸=1.00)

## 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)
173,000	1.06	61.53	11,283,000

### 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	堺市南区若松台一丁	堺市南区若松台一丁
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	6階/14階	10階/14階
面 積	約62㎡	約62㎡
建築時期	昭和48年6月	昭和48年10月
取引時点	令和6年11月	令和7年4月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	187,000円/㎡	179,000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	187,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	180,000
②	179,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	166,000
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/㎡)  173,000

### 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	複利現価率 割引率 11.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,305 千円 (33.6%)	548 千円	12.0%	4,567 千円	228 千円	4,339 千円	0.59345	2,575 千円 (66.4%)	3,880 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	840	840	840	840	840
	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	840	840	840	840	840
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	798	798	798	798	798
イ 支出	維持管理費	72	72	72	72	72
	修繕費	120	120	120	120	120
	公租公課	51	51	51	51	51
	損害保険料	7	7	7	7	7
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	250	250	250	250	250
	資本的支出	800	0	0	0	0
	総費用合計	1,050	250	250	250	250
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	30%	30%	30%	30%	30%	30%
エ 有効純収益	-252	548	548	548	548	548
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	-227	445	401	361	325	

#### 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60%、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	7,074,000	1.00	7,074,000
② 比準価格	11,283,000	1.00	11,283,000
③ 収益価格			3,880,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	9,280,000		

イ 占有減価：

本件の場合不要

##### 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
9,280,000	0.98	0.70	1.00	0	6,370,000

イ 市場性修正

①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。また、②敷地権の目的である土地の土壤汚染の可能性を完全には否定できないこと等を考慮して、上記の通り市場性修正を行うことが妥当と判断した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価

本件の場合不要

オ 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【堺南9-1】

所 在 : 堺市南区原山台1丁14番6「原山台1-14-6」  
価 格 : 126,000円/㎡  
位 置 : 南海泉北線「梅・美木多」駅 北東方 約750m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 603㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 北東7.3m市道 北西側道  
用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域  
地域の概要 : 営業所, 配送センター等が混在する流通業務地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地(符号1)	1,446,673,739 円(敷地全体: 持分 1/448)
建物	2,354,494 円(建物:専有部分, 固定資産公課証明書では, 現況床面積84.77㎡とされている。)
建物	3,580 円(未登記, 電気室・ポンプ室, 共用物件, 課税床面積0.38㎡)
建物	2,581 円(未登記, ダストコンテナ置場, 共用物件, 課税床面積0.31㎡)

## 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 (一棟の建物の表示)

所在 堺市南区若松台一丁1番地1

建物の名称 泉北若松台AB住宅番号棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋番号 若松台一丁1番1の214

建物の名称 第1号棟1205号室

種類 居宅

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 12階部分 61.53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 堺市南区若松台一丁1番1

地目 宅地

地積 23168.28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 448分の1

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

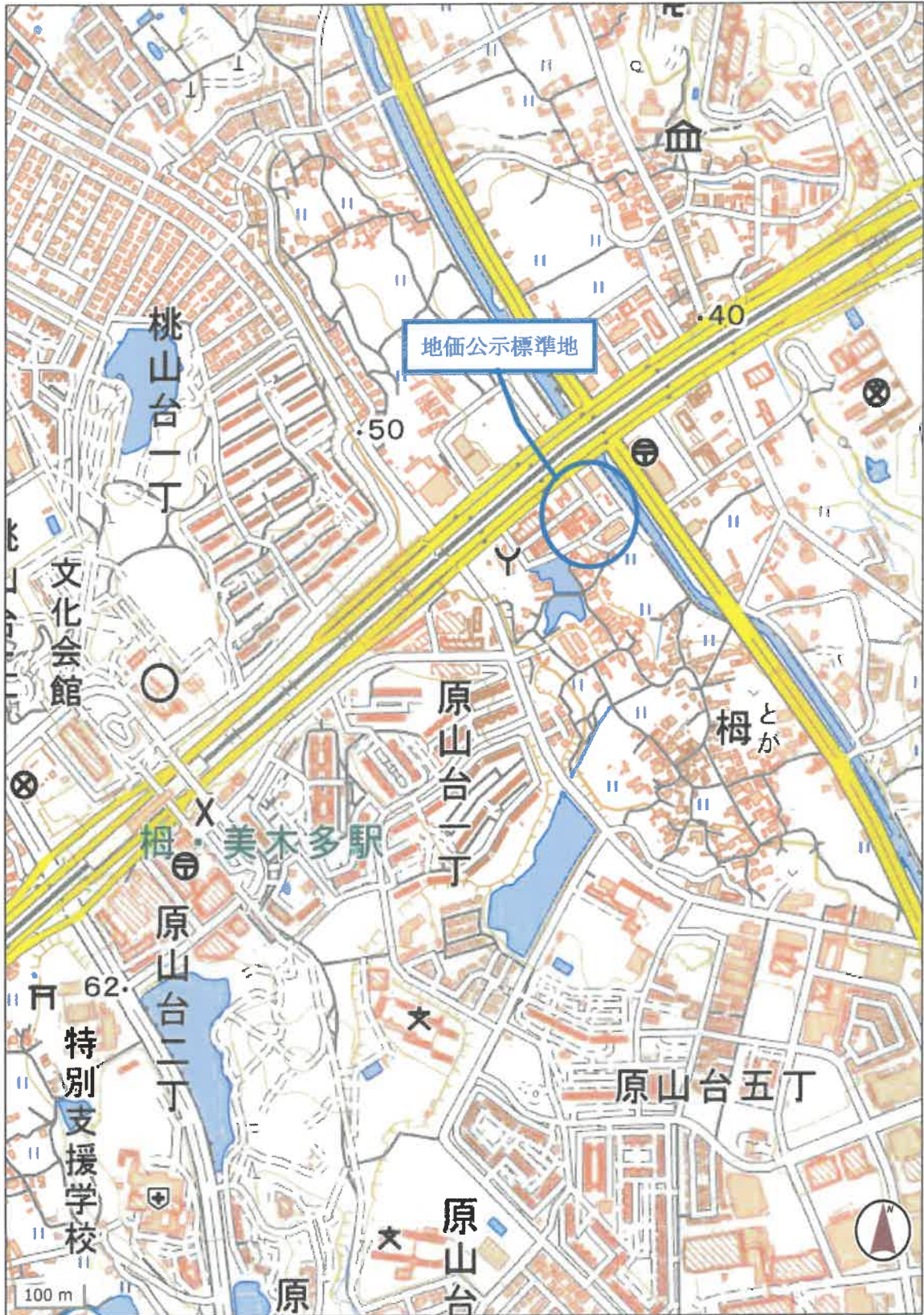


位置図



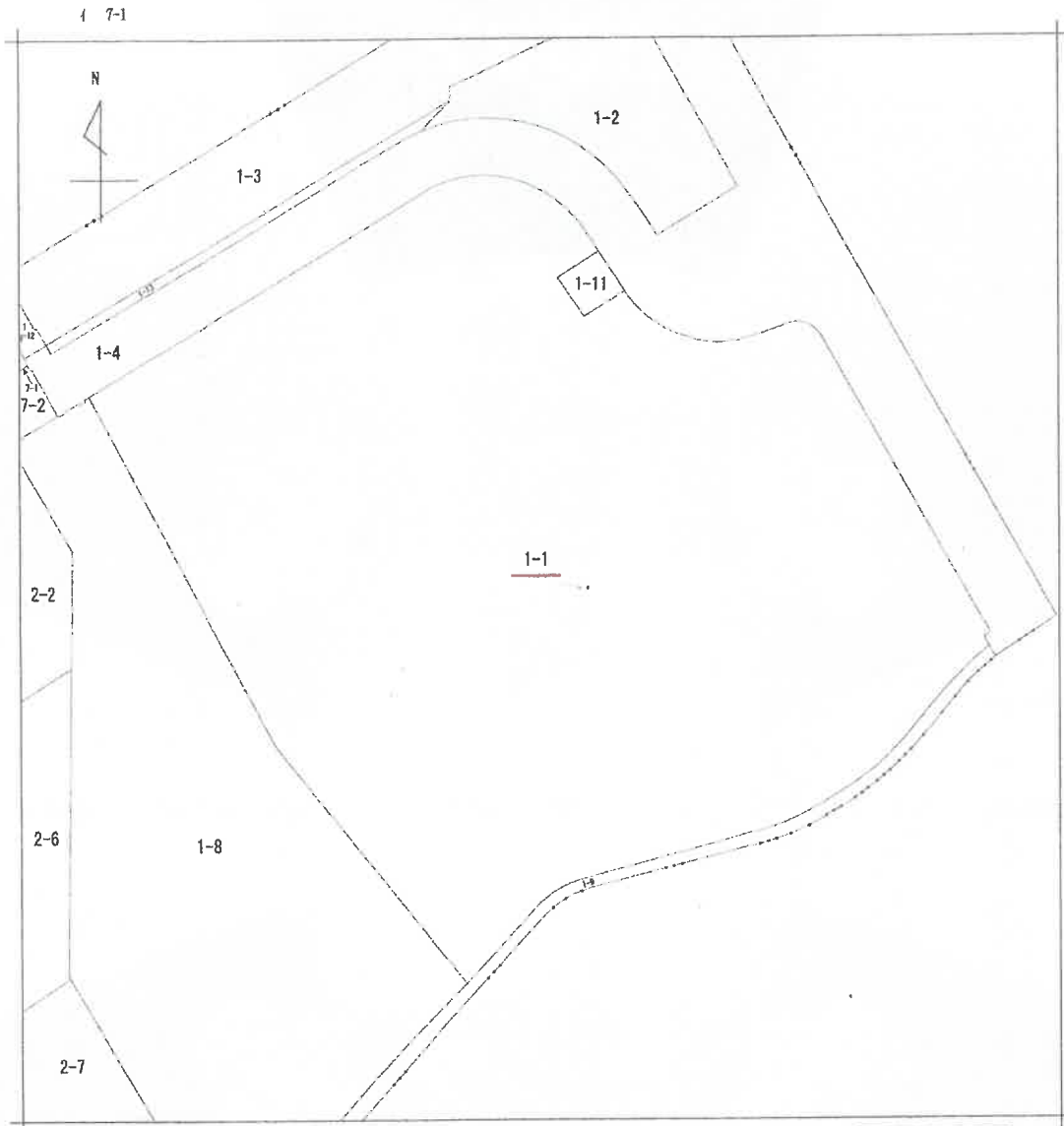
地理院地図

位置図



地理院地図

公 図 写



(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 堺市南区若松台一丁目		地番 1番1		
出力尺	1/1000	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 その他
作成年月日	昭和48年2月15日		備付年月日 (原図)	補記事項	

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8年1月9日

大阪法務局北出張所

請求番号：51-1  
(1/1)

登記官



A4判に縮小

登記年月日：昭和48年6月22日

48年6月22日

5340964

建築物平面図

家屋番号 1-1-214

建築物の所在 堺市南区 堺市若松台1丁目1番1号

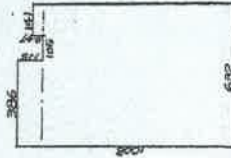
建築物図面 S=1m/1000

1 号棟  
12 階部分  
1205 号室

各階平面図 S=1m/200

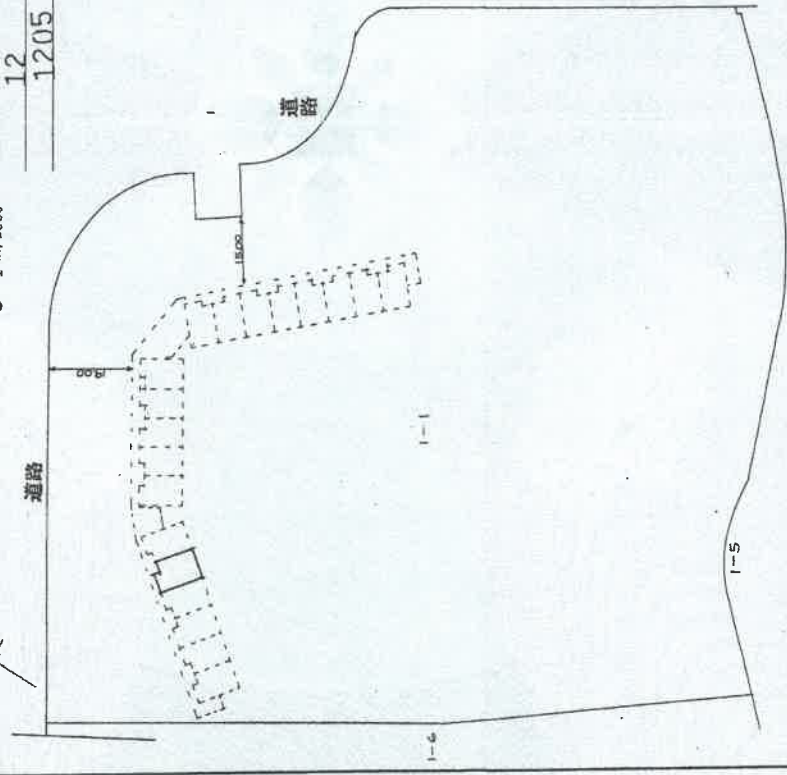
1棟の床面積

1階	1737.62
2階~14階	1701.31



区分の床面積

3.93	x	6.32	=	56.4376
3.86	x	1.15	=	4.4390
1.41	x	0.47	=	0.6627
計				61.5393



縮尺 1/200 1/1000

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。

(大阪法務局第五局管理)

令和8年1月9日

大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：51-2

A4判に縮小

# 間取図 (概略)

令和8年(ケ)第8号

