

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 31 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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 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 9 月 17 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 7 月 31 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 堺市西区上野芝町五丁495番地1

建物の名称 上野芝レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野芝町五丁495番1の1514

建物の名称 1514

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 73.05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 堺市西区上野芝町五丁495番1

地 目 宅地

地 積 10331.69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 2106834分の7861



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 29 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】

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 堺市西区上野芝町五丁495番地1

建物の名称 上野芝レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野芝町五丁495番1の1514

建物の名称 1514

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 73.05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 堺市西区上野芝町五丁495番1

地 目 宅地

地 積 10331.69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 2106834分の7861



令和 8年(ケ)第 22号
令和 8年 3月19日受理
令和 年 月 日提出
8.4.28

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 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区上野芝町五丁 4 9 5 番地 1

建物の名称 上野芝レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野芝町五丁 4 9 5 番 1 の 1 5 1 4

建物の名称 1 5 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 5 階部分 7.3. 0 5 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 堺市西区上野芝町五丁 4 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 3 3 1. 6 9 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 2 1 0 6 8 3 4 分の 7 8 6 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	堺市西区上野芝町5丁2番1号 上野芝レジデンス1514		
建物	物件1		
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（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 10,700円 修繕積立金 14,150円	令和8年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年6月分～令和8年3月分 計 248,500円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日鉄興和不動産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		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) 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

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 | なし |

2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地（符号1）を、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び公図を参考に概観すると、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 敷地権の目的たる土地（符号1）は目的建物の所在するマンション「上野芝レジデンス」の敷地となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地（符号1）の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は間取図（概略）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) 目的建物内は、以下の理由で空き家と思料される。
 - ア 電気メーターが停止となっていること
 - イ 引越会社の段ボールが置かれ、押入れや棚に置かれた動産は比較的少なく、家電製品はほとんど存在しなかったこと
- (4) 目的建物の廊下やLDの床材は波打っていたが、それ以外は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

- (1) 当職は、令和8年4月3日、目的建物を訪問し占有者宛に照会文書を投函したが、同人からは回答がない。
- (2) 目的建物が含まれるマンションには、次の規約共用部分が存在する。
 - ア ゲストルーム（家屋番号495番1の1）
 - イ 休憩室（家屋番号495番1の2）
 - ウ 倉庫（家屋番号495番1の3、495番1の17、495番1の18）
 - エ 集会室（家屋番号495番1の4）
 - オ 学習室（家屋番号495番1の5）
 - カ 娯楽室（家屋番号495番1の6）
 - キ 便所（家屋番号495番1の7、495番1の19）
 - ク 駐輪場（家屋番号495番1の8、495番1の9）
 - ケ 車庫（家屋番号495番1の10、495番1の11、495番1の12、495番1の13、495番1の14、495番1の15）
 - コ 管理事務室（家屋番号495番1の16）
 - サ 集塵庫（家屋番号495番1の20、495番1の21）

(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 2 管理費等以外にも以下の費目で滞納があります。 ア 駐車場使用料① 月額9,000円 滞納額90,000円 滞納期間 令和7年6月～令和8年3月分 イ 駐車場使用料② 月額7,500円 滞納額60,000円 滞納期間 令和7年8月～令和8年3月分 ウ 来客用駐車場 滞納額10,400円 滞納期間 令和7年9月～令和7年10月分 エ メカニカルスペース使用料 滞納額400円 滞納期間 令和7年8月分 3 目的建物には、所有者が住んでいます。
■市税担当者	1 目的建物の課税面積と公簿上の面積に違いがある理由は、課税面積には共用部分の面積を加算しているからです。 2 規約共用部分は、前頁4(2)記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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（空き家）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
8年4月2日 11:52-11:55	執行官室	電話照会(管理会社)
8年4月2日	執行官室	照会文書送付(管理会社)
8年4月3日 14:25-14:55	堺市税事務所	課税台帳調査
8年4月3日 15:05-15:25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年4月3日 15:40-15:55	堺市役所	道路等調査
8年4月3日 16:00-16:10	大阪法務局堺支局	公図等調査
8年4月13日 9:50-10:05	物件所在地	占有確認
8年4月14日 15:40-16:30	物件所在地	解錠による立入調査(評価人帯同)

(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 8年 4月14日
目的物件は不在で施錠されていたので、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: 平成 25 年 9 月 19 日

これは図面に記録され、
令和 8 年 1 月 19 日

大野建設株式会社

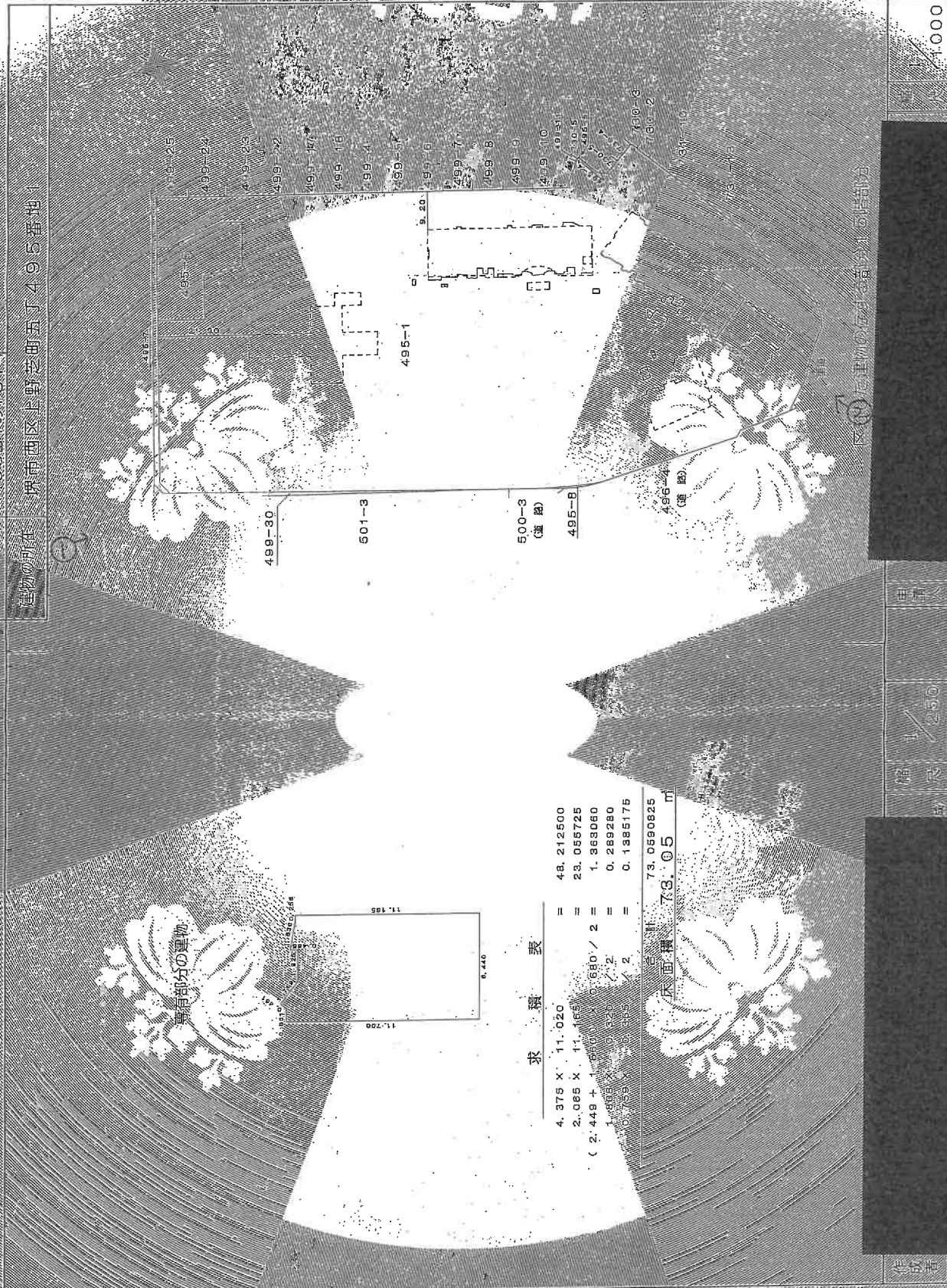
枚目

建物図面

家屋番号: 上野芝町五丁
495番1の1514

建物の所在地: 堺市西区上野芝町五丁495番地1

各階平面図



求積表

4.375 X 11.020	=	48.212500
2.065 X 11.165	=	23.055725
(2.449 + 1.600) X 0.680 / 2	=	1.363060
1.500 X 0.530 / 2	=	0.289250
0.759 X 0.595 / 2	=	0.1385175

合計 73.0590825
床面積 73.05 m

写真撮影場所・方向

申請人

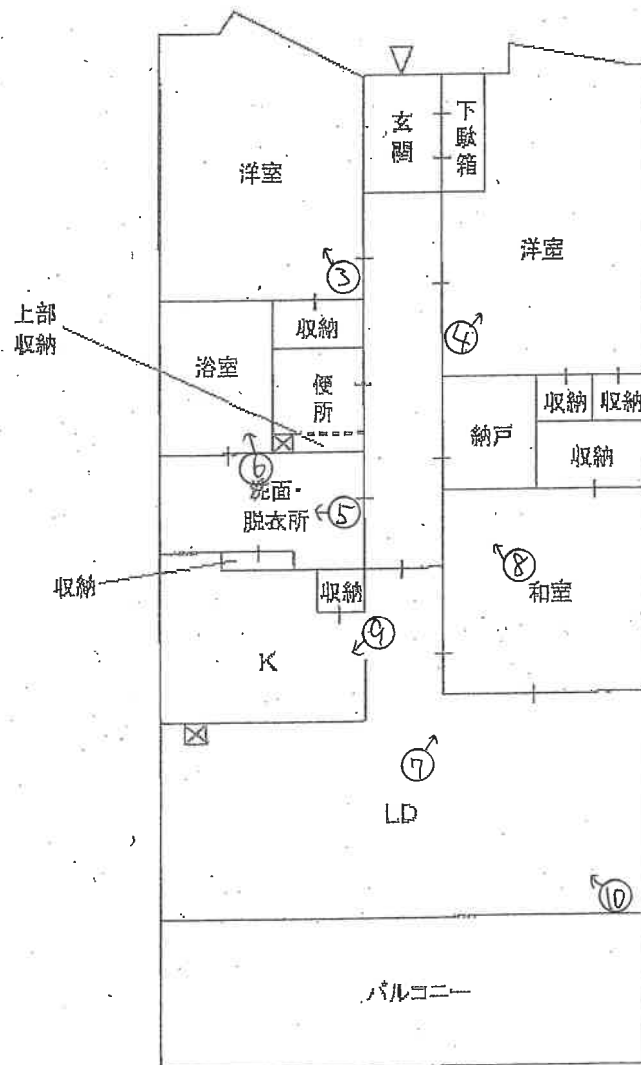
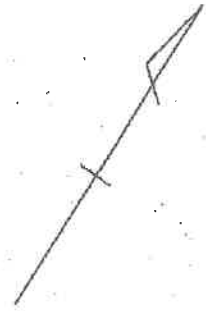
作成者

1:1,000

1:1,000

間取図(概略)

(←○写真撮影場所・方向)



①目的建物が含まれるマンション



②目的建物が含まれるマンション



③



④



(0 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧畳のしみ



(2 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

令和8年（ケ）第22号
令和8年4月14日 現地調査
令和8年4月30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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 18,500,000 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	(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。
番 号	特 記 事 項		
1	固定資産公課証明書記載の課税床面積は集会所等の共用部分の面積を含めた面積である。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	阪和線「上野芝」駅 南西方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅や一般住宅が混在する地域。今後も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2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、第2種高度地区、屋外広告物規制(第1種許可区域)、宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件	規 模	10331.69㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約50.6m(北側)・奥行約160m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	北側	幅員約6.1m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	西側	幅員約6.6～11.5m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	15階建の共同住宅の敷地
	東 側	住宅ほか
	西 側	道路
	南 側	共同住宅ほか
	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・50年・平成元年の住宅地図、地元精通者への聴取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。 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調査を要する。	
特 記 事 項	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	上野芝レジデンス		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 270戸:全体)		
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22年1月26日 新築	
	経過年数	約16 年	
	経済的残存耐用年数	約34 年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
仕 様	屋 根	外断熱アスファルト露出防水	
	外 壁	45二丁タイル・吹付タイルほか	
設 備 等	エレベーター2基(所在棟:全体で6基), オートロック, 駐車場(268台(全体):月額3,000円～12,000円), BS、CSアンテナ, 集会室		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合 : 有, 名称: 上野芝レジデンス管理組合 管 理 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 日鉄興和不動産コミュニティ株式会社 管理形態 : 管理人日勤		
管 理 の 状 況	普通程度		
特 記 事 項	・修繕積立金: 519,622,664 円(令和8年3月31日現在) ・一棟の建物は建築確認を受けており, 検査済証も取得している。 ・令和8年7月から大規模修繕工事の予定がある。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	15階部分 (1514号室) 開口部の方位: 南東向き (中間住戸)	
床 面 積	73.05㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	床	タタミ・フローリングほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	浴室暖房乾燥機、食器洗淨乾燥機(但し、いずれも作動状況は不明)
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	10,700 円(月額)
	修繕積立金	14,150 円(月額)
	滞 納 額	248,500円(令和8年3月31日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・駐車場使用料の滞納が150,000円ある。 ・来客用駐車場の滞納が10,400円ある。 ・メカニカルスペース使用料の滞納が400円ある。 ・LDと廊下の床面(フローリング)が浮き上がり波打っている。 ・和室の畳の汚れが目立つ。 ・上記以外、経年相応の劣化や損耗が見られる。	

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/㎡) 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)
350,000	73.05	0.49	12,528,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数 約16年

経済的残存耐用年数 約34年

観察減価 30%

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34年／(経過年数16年＋経済的残存耐用年数34年))}×(観察減価1-0.3)÷0.49

※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)
185,000	0.91	10,331.69	0.90	$\frac{7,861}{2,106,834}$	5,841,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 205,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/110 & \asymp & 185,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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	接道	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	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)
	1.00	1.01	1.15	0.95	1.10

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状等	その他	総合(相乗積)
	1.03	0.90	0.98	1.00	0.91

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、-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)
12,528,000	5,841,000	1.00	18,369,000

ウ 個別格差:	※1 階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00

※1 階層 : 15階 1.05
(基準戸: 7F、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)
425,000	1.00	73.05	31,046,000

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5丁	堺市西区上野芝町7丁
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	8階／15階	5階／7階
面 積	約79㎡	約70㎡
建築時期	平成22年1月	平成21年12月
取引時点	令和 7年4月	令和7年5月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	439,000円／㎡	456,000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	439,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	426,000
②	456,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	423,000
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/㎡)
							425,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差(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。

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ので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

(付記事項)

1 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

2 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

《 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 6.0%	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)
4,371 千円 (28.1%)	1,105 千円	7.0%	15,786 千円	789 千円	14,997 千円	0.74726	11,207 千円 (71.9%)	15,578 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	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560
	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	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656
	空室損失	△ 83	△ 83	△ 83	△ 83	△ 83	△ 83
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,573	1,573	1,573	1,573	1,573	1,573
イ 支出	維持管理費	128	128	128	128	128	128
	修繕費	170	170	170	170	170	170
	公租公課	152	152	152	152	152	152
	損害保険料	18	18	18	18	18	18
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	468	468	468	468	468	468
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	768	468	468	468	468	468
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		28%	28%	28%	28%	28%	28%
エ 有効純収益		805	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105
オ 複利現価率(割引率6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		759	983	928	875	826	

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	18,369,000	1.00	18,369,000
② 比 準 価 格	31,046,000	1.00	31,046,000
③ 収 益 価 格			15,578,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	26,964,000		

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
26,964,000	1.00	0.70	0.98	0	18,500,000

イ 市場性修正

本件の場合不要

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

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)

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示【堺西－1】

所 在 : 堺市西区上野芝町4丁550番16「上野芝町4-27-15」
価 格 : 205,000円／m²
位 置 : 阪和線「上野芝」駅 西方 約530m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 247m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1

土地 符号1	879,175,160 円 (土地: 7,861 / 2,106,834)
建物	7,634,169 円 (建物:専有部分)
共用物件	5,044,907 円 (家屋番号495-1-1)持分額でなく全体額を記載
	706,900 円 (家屋番号495-1-2)同上
	1,480,610 円 (家屋番号495-1-3)同上
	10,222,528 円 (家屋番号495-1-4)同上
	4,415,648 円 (家屋番号495-1-5)同上
	1,861,595 円 (家屋番号495-1-6)同上
	358,415 円 (家屋番号495-1-7)同上
	15,799,192 円 (家屋番号495-1-8)同上
	58,531,042 円 (家屋番号495-1-9)同上
	22,267,833 円 (家屋番号495-1-10)同上
	16,784,158 円 (家屋番号495-1-11)同上
	8,047,657 円 (家屋番号495-1-12)同上
	22,232,623 円 (家屋番号495-1-13)同上
	16,756,172 円 (家屋番号495-1-14)同上
	8,220,094 円 (家屋番号495-1-15)同上
	2,554,052 円 (家屋番号495-1-16)同上
	560,645 円 (家屋番号495-1-17)同上
	592,243 円 (家屋番号495-1-18)同上
	806,209 円 (家屋番号495-1-19)同上
	2,040,966 円 (家屋番号495-1-20)同上
	1,130,443 円 (家屋番号495-1-21)同上

第7 付属資料の表示

- 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 堺市西区上野芝町五丁495番地1

建物の名称 上野芝レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野芝町五丁495番1の1514

建物の名称 1514

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 73.05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 堺市西区上野芝町五丁495番1

地 目 宅地

地 積 10331.69平方メートル

(敷地権の表示)

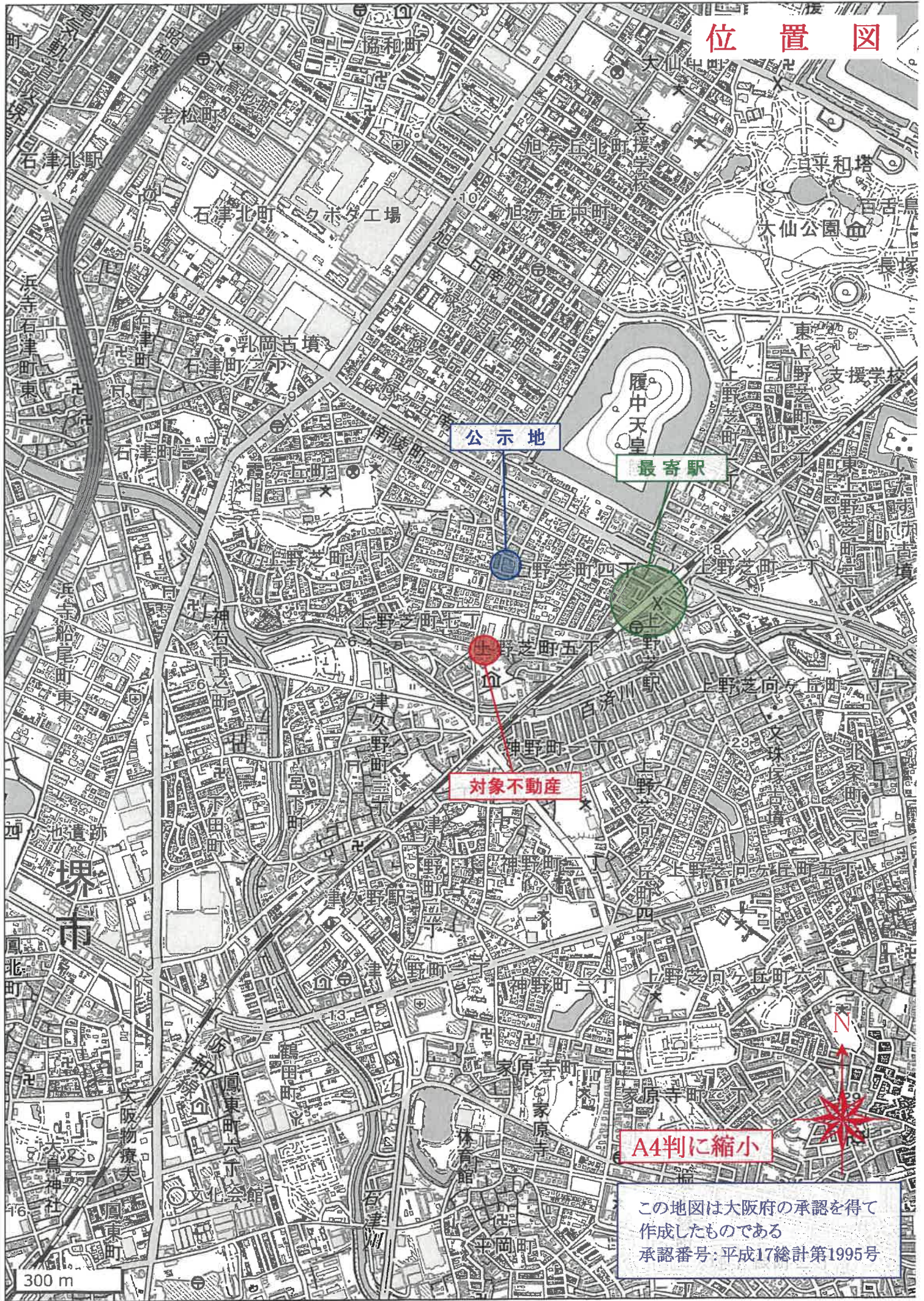
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2106834分の7861



位置図



公示地

最寄駅

対象不動産

A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

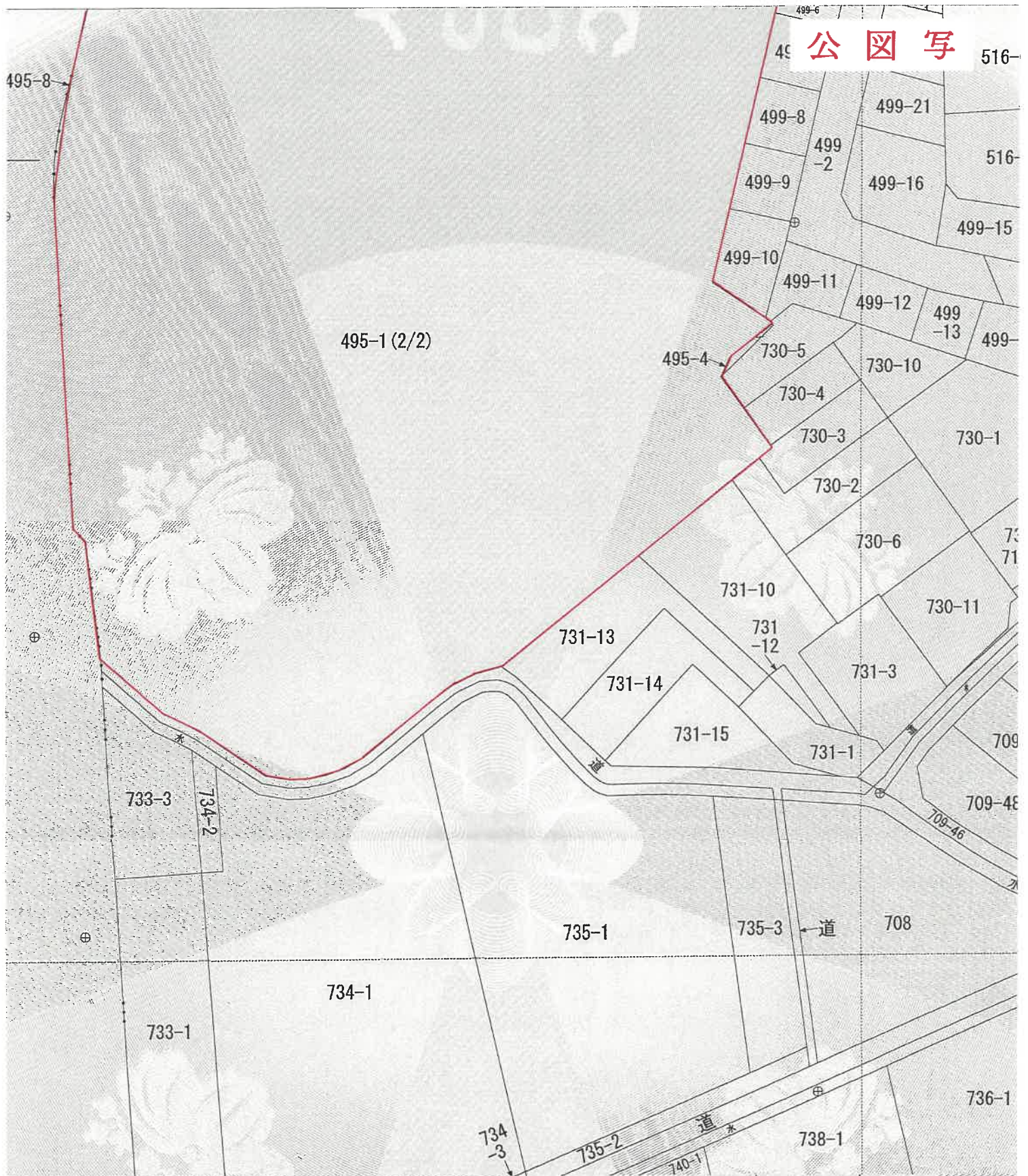
300 m

公 図 写



請求部	所在	堺市西区上野芝町五丁				地番	495番1
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成21年3月			備付年月日(原図)	平成21年3月18日		





公図写

請求部	所在	堺市西区上野芝町五丁					地番	495番1
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成21年3月				備付年月日(原図)	平成21年3月18日		



地積測量図

地番 495-1, 495-6, 495-7, 495-8

土地の所在 堺市西区上野芝町五丁

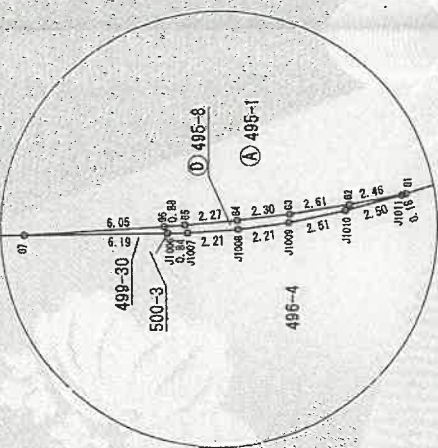
A拡大図 縮尺1/250



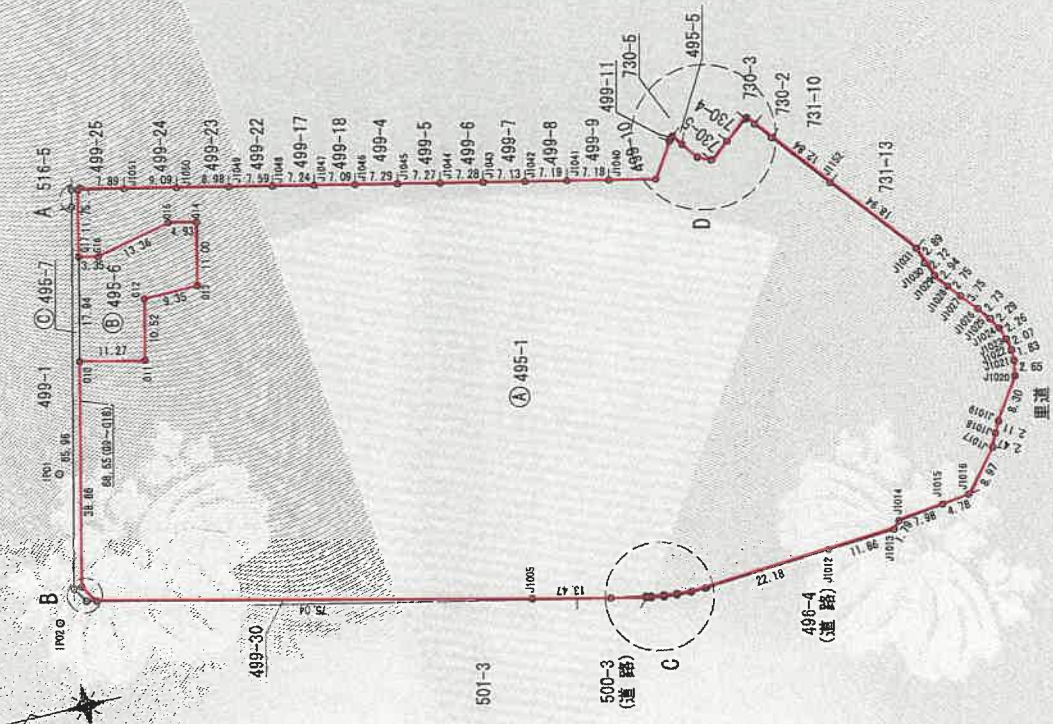
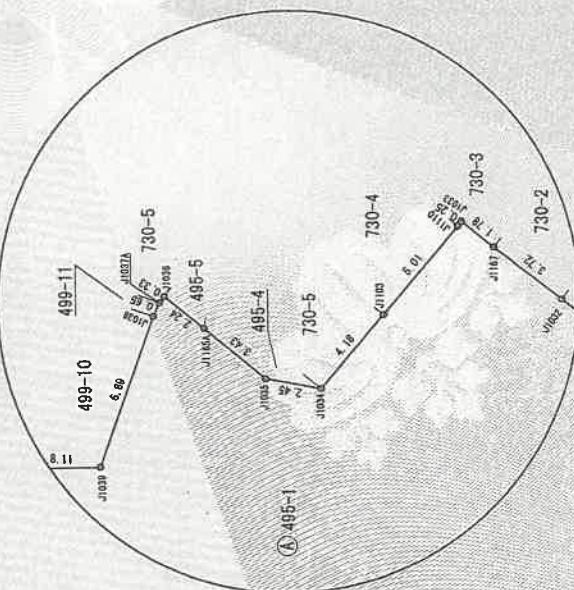
B拡大図 縮尺1/250



C拡大図 縮尺1/250



D拡大図 縮尺1/250



1/3

作成者

申請人



11月4日作成

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

地積測量図

495-1, 495-6, 495-7, 495-8

地番

土地の所在 堺市西区上野芝町五丁

座標求積表 (世界測地系)

地番	④ 495-1	標 識	X	Y	辺 長
G7			-160903.368	-48384.646	6.06
G6			-160906.317	-48386.777	0.89
G5			-160910.190	-48385.933	2.27
G4		鉄	-160912.440	-48386.295	2.90
G3		鉄	-160914.727	-48386.589	2.61
G2			-160917.330	-48386.817	2.46
G1			-160919.706	-48386.949	22.18
J1012		既設市金置機	-160941.940	-48386.666	11.66
J1013			-160953.787	-48384.832	1.76
J1014			-160956.027	-48383.841	7.98
J1015			-160962.952	-48382.570	4.78
J1016			-160967.702	-48381.962	6.97
J1017		コンクリート杭	-160973.601	-48376.195	2.47
J1018		コンクリート杭	-160974.619	-48372.934	2.11
J1019		コンクリート杭	-160976.608	-48371.061	6.30
J1020		市金置機	-160980.230	-48364.167	2.65
J1021		市金置機	-160980.682	-48361.562	1.83
J1022		市金置機	-160980.611	-48359.721	2.07
J1023		市金置機	-160980.206	-48357.686	2.28
J1024		市金置機	-160979.458	-48355.552	2.29
J1025		市金置機	-160978.304	-48353.572	2.73
J1026		市金置機	-160976.588	-48351.438	3.75
J1027		市金置機	-160974.245	-48348.516	2.76
J1028		市金置機	-160972.513	-48346.376	2.94
J1029		市金置機	-160970.768	-48344.005	2.72
J1030		市金置機	-160969.599	-48341.842	2.89
J1031		既設コンクリート杭	-160968.845	-48338.750	18.94
J1152			-160956.989	-48323.968	12.84
J1032			-160948.954	-48313.852	3.72
J1167			-160946.658	-48311.023	1.78
J1033			-160945.559	-48309.821	0.26
J1110			-160941.308	-48312.722	4.18
J1103			-160937.931	-48315.185	2.45
J1034			-160936.596	-48314.161	3.43
J1035			-160933.829	-48311.415	2.24
J1036			-160932.278	-48308.522	0.33
J1037			-160932.023	-48309.838	0.65
J1038			-160931.522	-48310.387	6.89
J1039			-160927.839	-48316.118	6.11
J1040			-160919.822	-48314.284	7.18
J1041			-160912.834	-48312.680	7.19
J1042			-160905.924	-48311.064	7.13
J1043			-160898.867	-48309.459	7.28
J1044			-160891.854	-48307.821	7.27
J1045			-160884.774	-48306.186	7.29
J1046			-160877.589	-48304.547	7.08
J1047			-160870.768	-48302.963	7.24
J1048			-160863.703	-48301.328	7.59

作成者

1月 4 日作成

申請人

縮 尺

2/3

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	495-7
建物の所在	堺市西区上野芝町五丁目495番地1

495-1
495-2
495-3
495-4
495-5
495-6
495-7
495-8
495-9
495-10
495-11
500-3 (道路)
495-8
499-25
499-24
499-23
499-22
499-17
499-18
499-4
499-5
499-6
499-7
499-8
499-9
499-10
730-3
730-2
731-10
731-13
496-4 (道路)

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/	1/1000

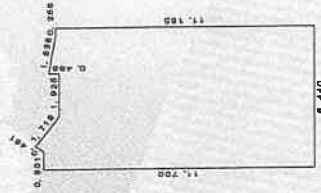
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
上野芝町五丁
495番1の1514

建物の所在
堺市西区上野芝町五丁495番地1

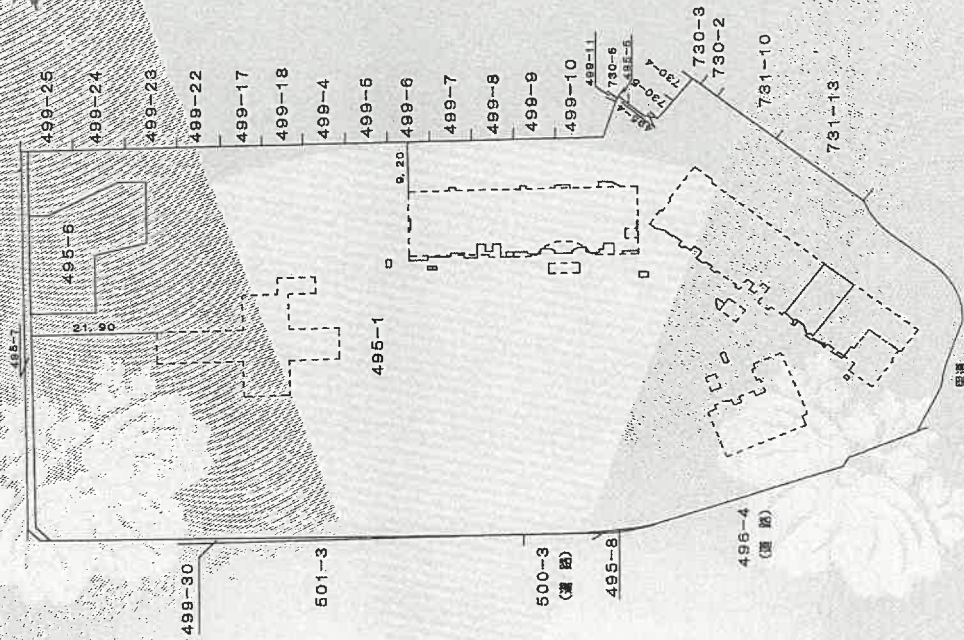
専有部分の建物



求 積 表

4.375 X 11.020	=	48.212500
2.066 X 11.165	=	23.055725
(2.449 + 1.560) X 0.680 / 2	=	1.363080
1.808 X 0.320 / 2	=	0.289280
0.759 X 0.365 / 2	=	0.1385175

合 計
床面積 73.05 m²



区分した建物の存する部分15階部分

作成者

月 1 日(作成)

縮 尺 1/250

申請人

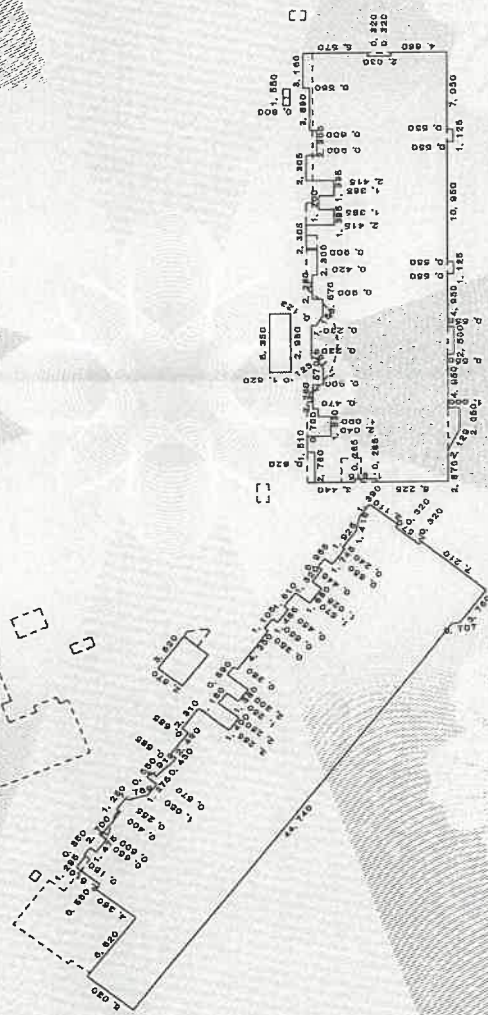
縮 尺 1/1000

圖
面
平
階
各

各階平面圖
建築物平面圖

家屋番号	堺市西区上野芝町
建物の所在	

一棟の建物15階平面図



縮尺	1 / 500	縮尺	1 /
作成者	1 日作成)		申請人

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在

堺市西区上野芝町五丁目495番地1

一様の建物15階平面図

求 積 表

$(2,050 + 9,930) \times 1,000 / 2 =$	2,990,000
$2,500 \times 0,550 =$	1,375,000
$1,125 \times 0,550 =$	618,750
$1,125 \times 0,550 =$	618,750
$0,295 \times 6,225 =$	1,774,125
$23,520 \times 6,140 =$	191,452,800
$15,325 \times 9,785 =$	149,955,125
$0,320 \times 4,880 =$	1,555,200
$0,320 \times 2,895 =$	926,400
$4,270 \times 3,440 =$	14,688,800
$1,830 \times 2,020 =$	3,696,600
$0,700 \times 3,110 =$	2,177,000
$2,260 \times 3,580 =$	8,090,800
$7,680 \times 2,680 =$	21,118,400
$2,260 \times 3,580 =$	8,090,800
$2,305 \times 3,160 =$	7,288,000
$1,200 \times 1,365 =$	1,638,000
$2,305 \times 2,415 =$	5,566,575
$2,300 \times 1,515 =$	3,484,500
$3,890 \times 2,115 =$	8,227,350
$3,160 \times 2,575 =$	8,143,000
$(4,740 + 2,812) \times 0,638 / 2 =$	2,409,088
$(2,812 + 2,850) \times 0,102 / 2 =$	0,293,862
$2,950 \times 0,230 =$	678,500
$1,510 \times 0,620 =$	936,200
$5,350 \times 1,820 =$	9,737,000
$1,550 \times 0,600 =$	930,000
$(3,760 + 4,260) \times 0,500 / 2 =$	2,005,000
$6,820 \times 5,030 =$	34,304,600
$42,180 \times 5,710 =$	283,027,800
$0,560 \times 2,680 =$	1,500,800
$10,250 \times 4,460 =$	45,715,000
$2,870 \times 4,605 =$	13,218,550

$2,490 \times 5,190 =$	12,923,100
$2,310 \times 5,875 =$	13,571,250
$1,400 \times 2,580 =$	3,620,000
$1,180 \times 4,840 =$	5,711,200
$2,270 \times 3,580 =$	8,149,300
$4,350 \times 5,510 =$	23,968,500
$1,105 \times 5,890 =$	6,508,450
$1,485 \times 5,340 =$	7,929,900
$1,610 \times 5,790 =$	9,321,900
$3,955 \times 4,220 =$	16,690,100
$6,025 \times 2,570 =$	15,484,250
$1,745 \times 2,270 =$	3,961,150
$4,600 \times 2,510 =$	11,546,000
$0,890 \times 2,300 =$	2,047,000
$1,920 \times 1,025 =$	1,953,000
$0,955 \times 1,470 =$	1,403,850
$1,295 \times 0,630 =$	814,850
$0,850 \times 0,880 =$	748,000
$(6,830 + 6,398) \times 0,330 / 2 =$	2,182,520
$(2,440 + 0,550) \times 0,335 / 2 =$	400,825
$(4,923 + 4,139) \times 0,600 / 2 =$	2,718,600
$0,550 \times 0,570 =$	313,500
$(2,675 + 1,390) \times 0,600 / 2 =$	1,218,500
$(1,439 + 1,250) \times 0,145 / 2 =$	104,952.5
$1,250 \times 0,255 =$	318,750
$3,520 \times 2,670 =$	9,405,400

合 計 1011,095,422.5
床面積 1011.09㎡

作成者

縮 尺
1/1000

縮 尺
1/1000

申請人

縮 尺
1/1000

間 取 図 (概 略)

