

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 月 5 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 9 月 18 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,520,000 4,416,000		1,104,000	89,197	16,930



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市南区宮山台三丁1番地38

建物の名称 グランコープ泉北宮山台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮山台三丁1番38の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.11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 堺市南区宮山台三丁1番38

地 目 宅地

地 積 2163.23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 353678分の8123



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 14 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 堺市南区宮山台三丁1番地38

建物の名称 グランコープ泉北宮山台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮山台三丁1番38の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.11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 堺市南区宮山台三丁1番38

地 目 宅地

地 積 2163.23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 353678分の8123



令和 8年(ケ)第 54号
令和 8年 5月19日受理
令和 年 月 日提出
8.6.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 園 久 典

(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 堺市南区宮山台三丁1番地38

建物の名称 グランコープ泉北宮山台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮山台三丁1番38の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.11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 堺市南区宮山台三丁1番38

地 目 宅地

地 積 2163.23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 353678分の8123



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	堺市南区宮山台3丁目22グランコープ泉北宮山台308号				
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 19,500円 修繕積立金 16,250円		令和8年5月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年12月分～R8年4月分 計 607,750円 ☐ 不明		
管理費等照会先	互光建物管理株式会社				
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 ）				
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） ☐ 賃借権（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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 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）	☒ 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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) マンション名「グランコープ泉北宮山台」の表示が存在する。
- (2) 表札及び郵便受け表示 なし

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) 本件敷地は、目的建物の所在する一棟の建物及びその附帯施設の敷地として使用されている。
- (2) 本件敷地について、地積測量図等を参考に概観すると、その形状は概ね別紙建物図面のとおりでであると思われるが、正確には専門家の測量等を要する。
- (3) 本件敷地は建築基準法上の道路と接面している（詳細は評価書を参照）。
- (4) 本件敷地内には、電柱が1本存在する（別紙建物図面参照）。
- (5) 本件敷地内には高低差がある（詳細は評価書を参照）。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね別紙間取図(概略)のとおりである。
- (2) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類は存在しなかった。
- (3) 目的建物には全体的に壁クロスの黒ずみが認められた。
- (4) 目的建物の南側洋室とダイニングの間に位置する壁に損傷（穴）が、北西側洋室の壁に損傷を修繕したと推測される痕跡が認められた。
- (5) 目的建物には、経年相応の劣化、損耗が認められた。

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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■堺市税事務所	1、課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で割ったものを含んでいるため、公簿面積と異なっています。 2、固定資産公課証明書に記載のある「共用物件」（家屋番号1-38-1）は機械室です。
■管理会社	[提出文書及び陳述の要旨（令和8年5月27日時点）] 1、管理費・修繕積立金の滞納額は、2枚目記載のとおりであり、そのほかに買受人に引き継がれるものとして、専用駐車場料金計153,000円(月額9,000円、滞納期間：令和6年12月～令和8年4月分)がある。 2、当マンションにおけるペット飼育は管理規約等により禁止されていないが、民泊は禁止されている。
■管理人	1、マンション全体で47台分の駐車スペースがありますが、1部屋につき1区画だけしか借りることはできません。 2、駐車場の賃料は月額9,000円です。また駐車場は機械式であり、大きさは全長5,000×全幅1,850×高さ1,550mmです。重量制限は1,900kgです。 3、先日（令和8年6月中頃）、居住者が目的建物から荷物を運び出している様子でした。
■所有者の破産管財人	1、所有者が購入した後に目的建物に誰かが住んでいたようであるが、所有者が誰かと賃貸借契約を締結したことは一度もありません。居住者が誰であったのか、どのような権原に基づいて居住していたのか等、一切が不明です。 2、目的建物は、破産財団から放棄しています（令和8年5月19日破産手続開始決定(大津地方裁判所彦根支部)、事件番号：令和8年(フ)第77号、不動産放棄申請許可日：令和8年6月2日）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果等から、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5月20日	執行官室	照会文書送付（管理会社宛）
8年5月22日 12:00-12:05	堺市税事務所	課税関係調査
8年5月22日 12:15-12:20	大阪法務局 堺支局	公図等調査
8年5月22日 12:35-12:40	堺市役所	道路調査
8年5月26日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
8年5月27日 15:00-15:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年5月28日	執行官室	ライフライン調査
8年5月28日 14:05-14:15	執務場所	管理人と電話・聴取
8年6月2日 14:45-14:50	執務場所	破産管財人と電話・聴取
8年6月23日 10:15-10:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
(特記事項) ■ 令和8年6月23日 目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

登記年月日 平成8年8月12日

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。
令和8年5月22日 大阪支務局野支局

各階平面図

ふたば市役所

専有部分の建物



求積表

11.350 X	4.615	=	52.380250
10.850 X	1.220	=	13.237000
10.550 X	1.185	=	12.501750
合計			78.119000
床面積			78.11 m ²

(○ 写真撮影位置 方向)

A4判に縮小

5324305

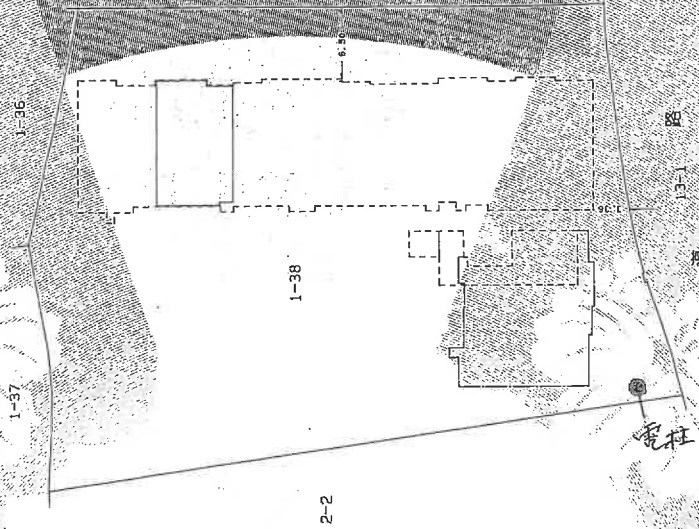
家屋番号 山台3丁 番38の308

建物の所在 堺市山台3丁1番地38 堺市南区

建物図面 平面図

平成 8年8月12日

建物の存在する部分 3階



作製者

大阪市 土地家屋

申請人

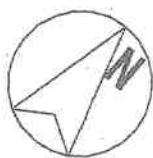
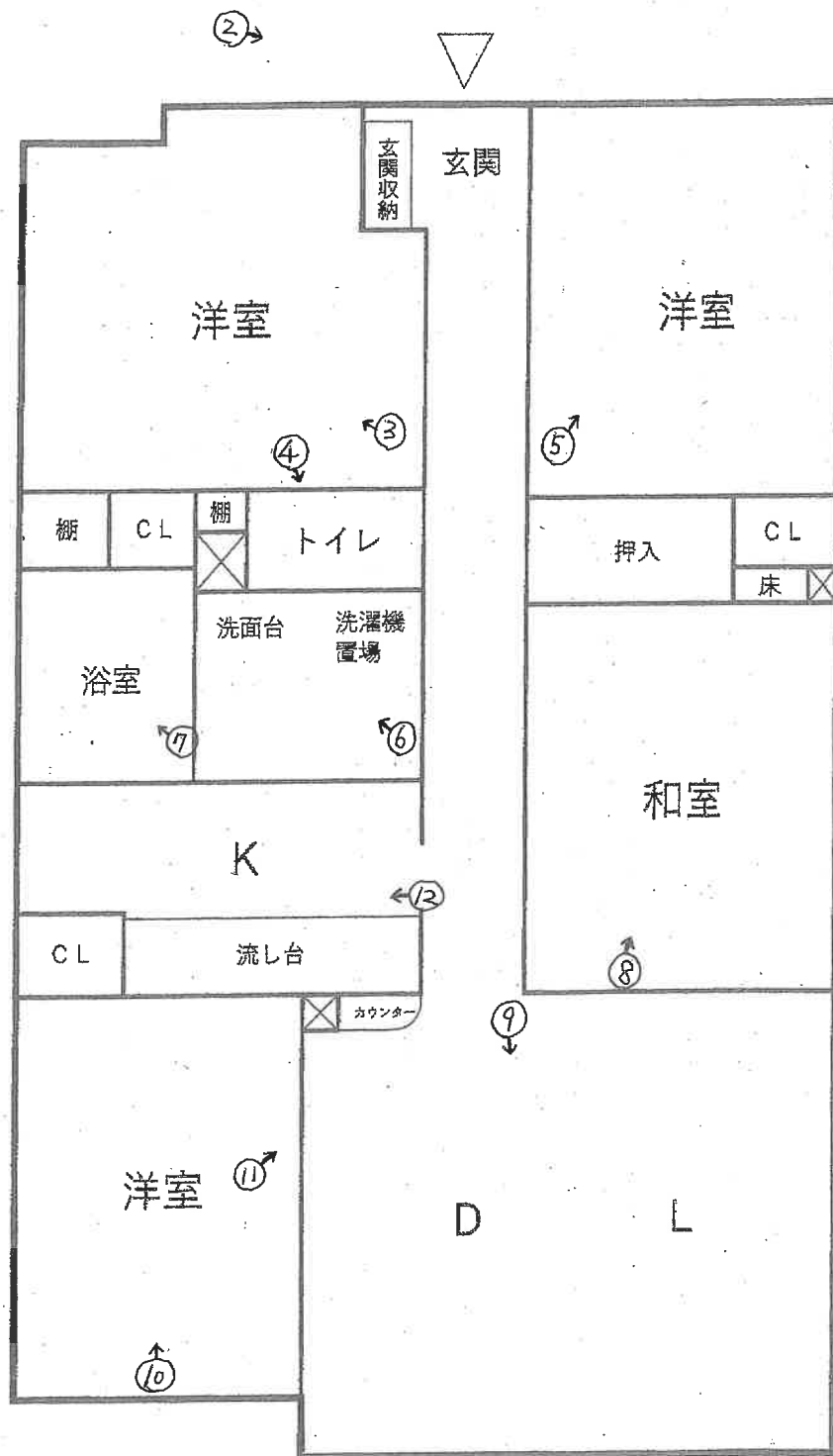
理

縮尺 1/250

縮尺

1/500

間取図（概略）
令和8年（ケ）第54号



1 目的建物の所在するマンション



2



(9 枚目)



4 壁の損傷を修繕したと推測される部分



5



6



(11 枚目)

7



8



(12 枚目)

9



10



(13 枚目)

11 壁の損傷



12



(14 枚目)

令和8年（ケ） 第 54 号

令和8年6月23日 現地調査

令和8年7月1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 5,520,000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	- 適宜概測したところ、敷地権の目的である土地（符号1）の形状等は地積測量図等と概ね一致した。但し、境界標が一部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。 - 敷地権の目的である土地（符号1）は、目的建物が所在する「グランコープ泉北宮山台」の敷地として使用されている。 - 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	南海泉北線 「泉ヶ丘」駅 北西方 道路距離 約2,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅や一般住宅等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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	屋外広告物(第2種許可区域) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	2,163.23㎡ (登記面積)
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約35.3m(南西側)・奥行約42.0m～約59.4m
	高低差等	北東側隣地(地番1番36及び1番37)との境界付近は他の部分に比して約2.2m低く、敷地内高低差が認められた。
接面道路の状況	南西側	幅員約13.0m～14.5m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	6階建共同住宅の敷地
	北東側	水路、公園
	北西側	共同住宅
	南東側	駐車場、都市ガスのガバナ設備
	南西側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(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45年・同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。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	・敷地権の目的である土地(符号1)の北西側には、電柱が1本存在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランコープ泉北宮山台	
建物の用途	共同住宅（総戸数 46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23日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約10年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕様	屋根	不詳
	外壁	タイル, 吹付タイル
	その他	ー
設備等	エレベーター, オートロック, 駐車場47台(月額9,000円)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: グランコープ泉北宮山台管理組合 管理方式: 管理組合方式 管理会社: 互光建物管理株式会社 管理形態: 日勤(9時~17時)	
管理の状況	普通程度	
特記事項	・修繕積立金(令和8年4月30日現在) 54,280,018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	3階 (308号室) 開口部の方位：南東向き（中間住戸）	
床 面 積	78.11㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井	クロス等
	床	フローリング、カーペット、畳等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	ー
保 守 管 理 の 状 態	目的建物については、全体的に壁クロスの黒ずみが認められた。また、南側洋室とダイニングの間に位置する壁に損傷（穴）が、北西側洋室の壁に損傷を修繕したと推測される痕跡が認められたが、その他については経年相応の劣化、損耗が認められた。	
管 理 費 等	管 理 費	19,500 円(月額)
	修繕積立金	16,250 円(月額)
	滞 納 額	あり（令和8年5月27日現在） 607,750 円(令和6年12月分～令和8年4月分)
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	・ 現況調査報告書によると、上記管理費等のほかに月額9,000円の専用駐車場料金（153,000円）が滞納となっている。 ・ 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/㎡) 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	78.11	0.23	6,288,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約30年

経済的残存耐用年数 約10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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 30\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.2) = 0.23$$

※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)
106,000	0.80	2,163.23	0.85	$\frac{8,123}{353,678}$	3,581,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 堺中（府）-1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $90,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/104 \times 100/82 \approx 106,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正： 基準地価格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）
1.04 方位	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.95 幅員	1.01 最寄駅距離	0.85	1.00	0.82

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	1.00	1.00	0.80

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)
6,288,000	3,581,000	1.00	9,869,000

ウ 個別格差：

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

3階/3階(基準階) 南東向き1.00
中間住戸1.00

(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)
125,000	1.00	78.11	9,764,000

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	堺市南区和田東	堺市南区原山台1丁
構 造	RC造	SRC造
階	5F/7F	4F/10F
面 積	約76㎡	約61㎡
建築時期	昭和62年2月	昭和50年2月
取引時点	令和7年9月	令和7年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	146,000円/㎡	115,000円/㎡
その他	3LDK	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	146,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{116}$	$\frac{100}{97}$	126,000
②	115,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{93}$	124,000
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/㎡)	125,000

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 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)
2,253 千円 (30.9%)	595 千円	8.0%	7,438 千円	372 千円	7,066 千円	0.71299	5,038 千円 (69.1%)	7,291 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	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	空室損失	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60	△ 60
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
イ 支出	維持管理費	234	234	234	234	234	234
	修繕費	195	195	195	195	195	195
	公租公課	106	106	106	106	106	106
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	545	545	545	545	545	545
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	745	545	545	545	545	545
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		45%	45%	45%	45%	45%	45%
エ 有効純収益		395	595	595	595	595	595
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		369	520	486	454	424	

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	9,869,000	1.00	9,869,000
② 比 準 価 格	9,764,000	1.00	9,764,000
③ 収 益 価 格			7,291,000
④ 調整後の価格	9,538,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、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
9,538,000	0.95	0.70	0.87	0	5,520,000

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 地価調査 堺中（府）-1

所 在 : 堺市中区深阪6丁560番8「深阪6-6-25」
価 格 : 90,000円／㎡
位 置 : 南海泉北線「泉ヶ丘」駅 北西方 約1,800m（道路距離）
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南 3.5m 市道
用途指定等 : 第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%, 容積率200%）
高度地区、準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅が多い旧集落の住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和7年度）

物件1 : 128,095,664円（土地の符号1…全体持分）
: 5,643,361円（建物：専有部分）
: 988,673円（共用物件…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 堺市南区宮山台三丁1番地38

建物の名称 グランコープ泉北宮山台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮山台三丁1番38の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.11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 堺市南区宮山台三丁1番38

地 目 宅地

地 積 2163.23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

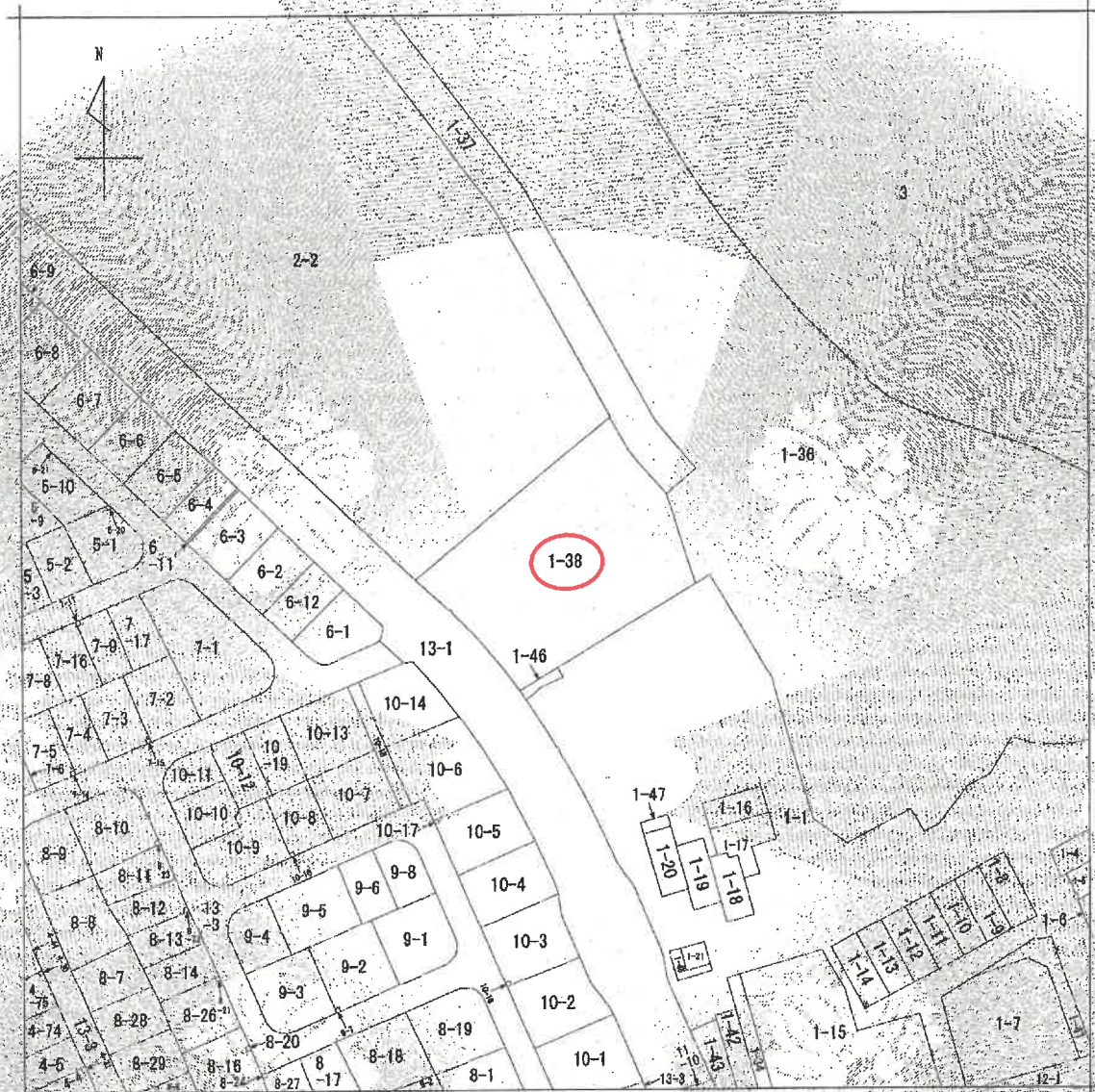
敷地権の割合 353678分の8123



【位置図】



1-33



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を申請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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域図
宮山台三丁目

地番	1番38
所在	堺市南区宮山台三丁目
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	
備考 年月日 (録図)	
備考 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2月27日
東京法務局

地図整理番号: M97995

登記官

(1/1)

A4 判に縮小

積測量図 3.1.7

地番	1-38
土地の所在	堺市宮山台3丁

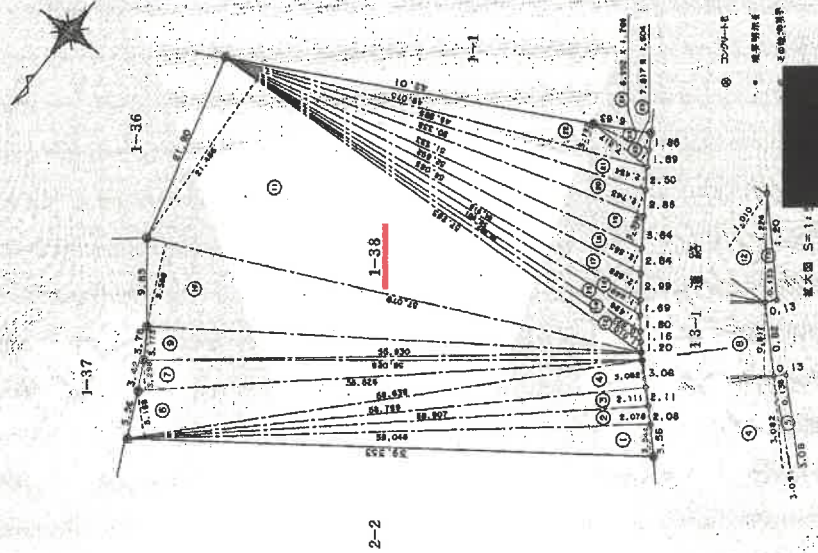
○ 前 1-38 新 1-38
後 1-38

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
(大阪法務局堺支局管轄)
令和8年2月27日 東京法務局

A4 判に縮小

三三 斜求留校

地 址	1-38	高 度	名 稱	備 註
1. NO. 1	59, 553	3, 544	210, 347032	
2	59, 046	2, 078	124, 697568	
3	58, 907	2, 111	124, 532677	
4	58, 799	3, 082	181, 210518	
5	3, 091	0, 138	0, 426558	
6	58, 839	5, 168	305, 046352	
7	56, 826	3, 298	187, 412148	
8	56, 026	0, 817	45, 773242	
9	58, 830	3, 773	211, 023890	
10	57, 079	9, 998	547, 844242	
11	57, 285	21, 488	1259, 679810	
12	57, 285	1, 010	57, 857850	
13	1, 224	0, 133	0, 16792	
14	58, 603	0, 922	52, 187966	
15	55, 901	1, 498	83, 627896	
16	54, 916	1, 449	79, 573294	
17	54, 085	2, 828	142, 062820	
18	52, 692	2, 565	135, 154980	
19	51, 533	3, 358	175, 09134	
20	50, 338	2, 743	138, 077134	
21	49, 585	2, 434	120, 689890	
22	49, 075	3, 122	153, 212150	
23	47, 817	1, 604	12, 539468	
24	6, 992	1, 769	12, 368848	
估 西 橋				4326, 464259
估 西 橋				2103, 2326345
估 西 橋				51533



1	500	(大阪土地建物鑑定士会)
---	-----	--------------

申請人



(平成 2 年 11 月 16 日作製)

土地家屋測量士
作製者

地圖整理番号：M97996

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：平成30年8月12日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(大田建設局 登記課)

令和8年7月27日

東京建設局

登記簿

地図整理番号：M97894

登記年月日：平成30年8月12日		5324305		建物図面	
家屋番号 豊山台3丁 1番38の308		建物図面		各階平面図	
建物の所在 横浜市南区 豊山台3丁1番地38		平成30年8月12日		縮尺 1/500	
建物の存する部分3階		縮尺 1/250		申請人	
重畳部分の建物		月10日付		作製者	

求積表

11.350 X 4.615	=	52.380250
10.850 X 1.220	=	13.237000
10.550 X 1.185	=	12.501750
合計		78.119000
原簿数		78.11 m ²

A4 判に縮小

間取図（概略）

令和8年（ケ）第54号

3階

