

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 16 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 10 月 16 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	15,550,000 12,440,000		3,110,000	137,000	25,402



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市南区城山台一丁 18 番地 5

建物の名称 堺・泉北光明池城山公園シンシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城山台一丁 18 番 5 の 1210

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 97.31 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 堺市南区城山台一丁 18 番 5

地 目 宅地

地 積 7674.28 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 1473175 分の 10110



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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

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 堺市南区城山台一丁18番地5

建物の名称 堺・泉北光明池城山公園シンシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城山台一丁18番5の1210

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 97.31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 堺市南区城山台一丁18番5

地 目 宅地

地 積 7674.28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 1473175分の10110



令和 8年(ケ)第 53号
令和 8年 6月25日受理
令和 年 月 日提出
8.8.-5

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 堺市南区城山台一丁18番地5

建物の名称 堺・泉北光明池城山公園シンシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城山台一丁18番5の1210

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 97.31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 堺市南区城山台一丁18番5

地 目 宅地

地 積 7674.28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 1473175分の10110



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市南区城山台1丁18番53-1210号(堺・泉北光明池城山公園シンシア)	
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 月1万2130円 修繕積立金 月2万6080円	令和8年6月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 平成年月分～年月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	(株)長谷工コミュニティ (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	☒ 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 (概略) 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 平成 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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 (概略) 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) 表札の表示 所有者及びかつて同居していた者の各氏
- (2) 郵便受けの表示 同上

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) 本件敷地について地積測量図等を参考に見分したところ，その形状は概ね別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであると思われる。
- (2) 本件敷地は目的建物（物件1）の所在するマンション「堺・泉北光明池城山公園シンシア」（外観表示は「城山公園シンシア」のみ）の敷地となっている。
- (3) 北西側にて幅員4mを超える道路に接している。その詳細については評価人による評価書を参照されたい。
- (4) 本件敷地は，北西側道路に面した部分から概ね東方向に上る丘陵地になっており，目的建物の所在する一棟の建物の2階にあるエントランスや管理人室へは，北西側道路に面した地下1階部分の出入口からエレベーターで上がるか，同道路に面した敷地外の階段を上がって至ることができる。

3 目的建物（物件1）の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり，概ね公簿面積と一致した。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり，テレビ，冷蔵庫，洗濯機等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し，現に住居として使用されている。
- (3) リビング（L）側の和室の扉4枚の内の1枚に破損及び同じく別の扉の1枚が和室側に湾曲していたほかは，概ね経年（21年経過）相当の劣化，損耗が認められた。

4 その他の状況について

- (1) 目的建物以外に以下の共用物件が所有者の課税対象家屋（持分税額）となっている。（以下（ ）内は課税面積）

ア 駐輪場 家屋番号18-5-101 1階部分102.84㎡，2階部分302.76㎡，地下1階部分16.53㎡（計458.22㎡）

イ 集会室

①家屋番号18-5-201 2階部分96.68㎡（104.94㎡）

②家屋番号18-5-202 2階部分43.12㎡（46.80㎡）

ウ 管理事務室 家屋番号18-5-203 2階部分12.49㎡(13.55㎡)

エ 集塵庫 家屋番号18-5-1 陸屋根平家建 46.32㎡(同左)

オ 駐車場 未登記 (1,338.07㎡)

- (2) 立入調査時、室内には所有者及び表札に表示のあるかつて同居していた者の各名宛ての郵便物が置いてあった。
- (3) 執行官は、立入調査後、登記上の所有者以外で何らかの占有権原を主張する者は、速やかに書面で届け出るよう催告する文書を室内に差し置いたが、以後何らの申し出もない。
- (4) マンション管理会社からの回答書によれば、所有者に対しては奇数月検針の水道料金の請求があり、仮にこれを含む管理費等の滞納が生じた場合には管理規約に基づき年14.6%の割合による遅延損害金の支払義務が発生するとのことであるが、2枚目記載の回答時点でいずれも未払いはないとのことであった。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■市担当者	目的物件につき課税対象に含まれる共用物件である未登記の家屋は、敷地内の駐車場に当たります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査等の結果により、目的建物は、所有者が住居として使用し、占有しているものと認める。

以 上

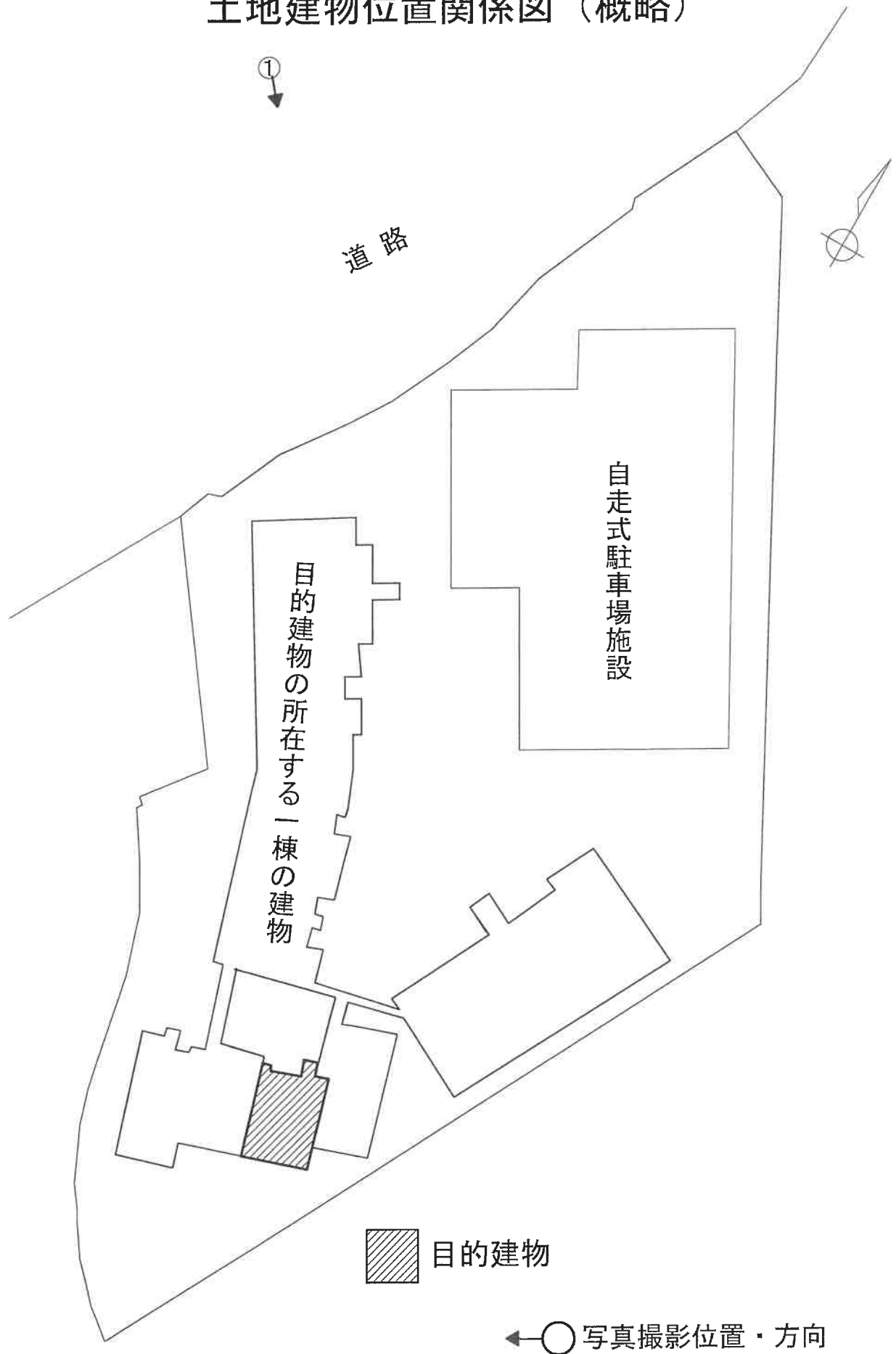
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

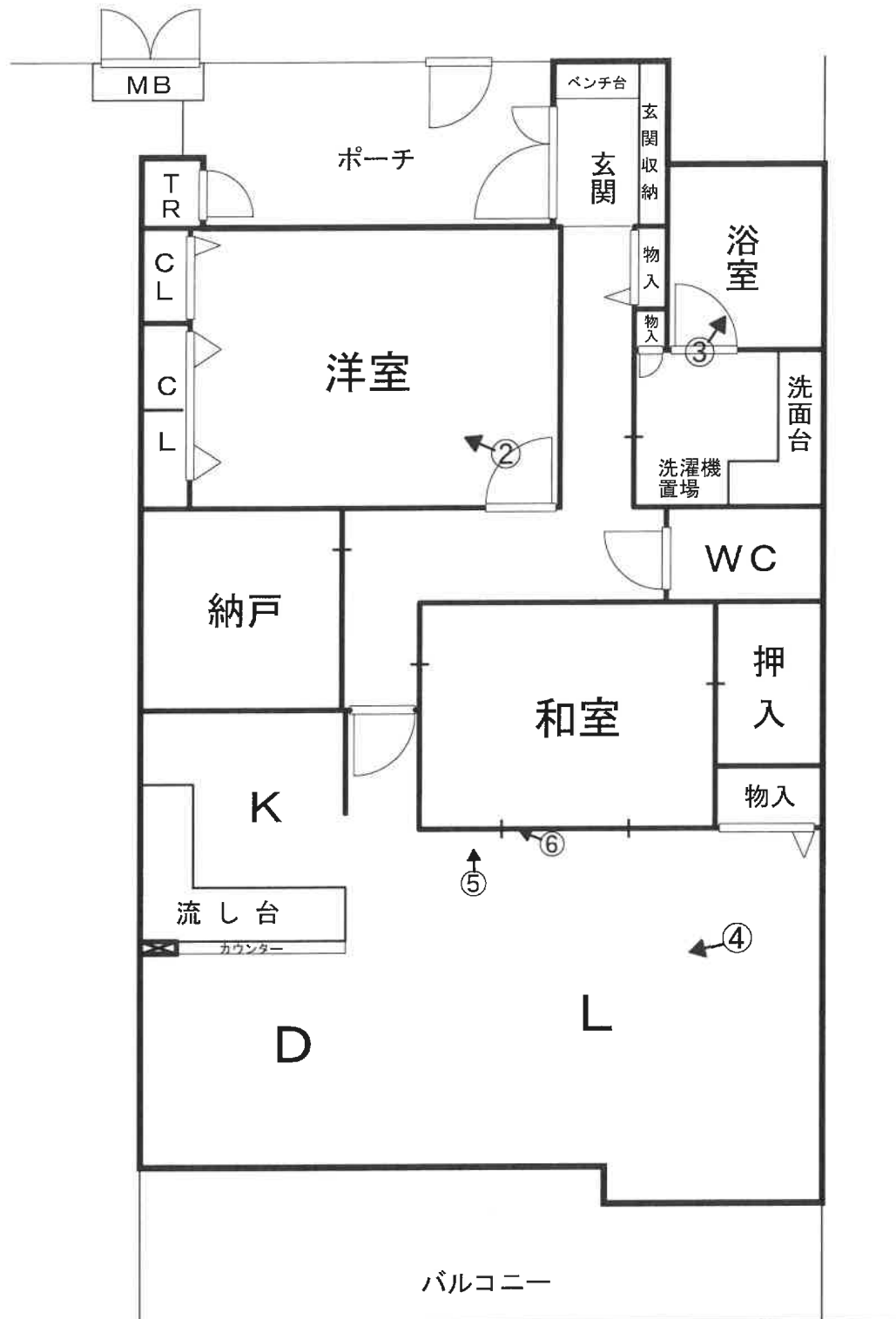
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 6月25日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
R8年 6月26日 12:20-12:45	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし)
R8年 6月30日 9:25-9:45	大阪法務局堺支局	公図等調査
R8年 7月 3日 15:10-15:15	物件所在地	占有調査(不在), 在宅要請書投入
R8年 7月 9日 15:45-15:50	物件所在地	占有調査(不在), 玄関前の状況確認
R8年 7月17日 13:00-13:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
R8年 7月22日 14:55-15:10	堺市税事務所 執行官室	課税関係調査 占有関係資料調査(郵送)
(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 7月17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。 ☐ 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

土地建物位置関係図（概略）



間 取 略 図



←○写真撮影位置・方向





③



④

扉の破損



⑤

扉の湾曲による隙間



⑥

令和8年（ケ） 第53号

令和8年7月17日 現地調査

令和8年8月13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 15,550,000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	(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	・敷地権の目的たる土地（以下「目的土地」）は地下1階付15階建共同住宅（本件専有部分の存する1棟の建物）及びその駐車場等の敷地として利用されている。 ・目的土地について、法務局に備え付けられている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。 ・固定資産税公課証明書記載の建物の課税床面積は、共用部分の面積を含めた面積である。また、共用物件である駐輪場、集会室、管理事務室、集塵庫、駐車場について持分に応じ課税されている。なお、駐車場部分（1338.07㎡）の登記は無い。以上、堺市固定資産税課からの聴聞による。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	南海泉北線 「光明池」駅 南東方 道路距離 約1,200m (別添「位置図」参照) バス停「美木多中学校前」停留所 南東方 道路距離 - m (マンション前の道路に存する)	
付近の状況	丘陵地の共同住宅、中規模戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域。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	法22条
	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	7,674.28㎡ (登記面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約83m(北西側)・奥行約101m(北東側)
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況	北西側	幅員約13.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に駐車場出入口は等高に接面。特記事項参照。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	堺・泉北光明池城山公園シンシア(地下1階付15階建共同住宅、本件専有部分の存する1棟の建物)及びその駐車場等の敷地として利用されている。
	北西側	道路
	南西側	光明池緑道(公共空地)
	南東側	公園
	北東側	住宅
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、平成元年の住宅地図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。	
特記事項	・目的土地は北西側道路から概ね東方向(目的土地方向)に上る丘陵地になっている。目的建物の所在する一棟の建物の2階にあるエントランスや管理人室へは、北西側道路に面した地下1階部分の出入口からエレベーターで上がるか、同道路に面した敷地外の階段を上がって至ることが出来る。 ・北西側道路に接面する目的土地の間口部分のうち、北端に近い位置に駐車場出入口がある。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「陶邑窯群光明池地区」に指定されている。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されたい。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	堺・泉北光明池城山公園シンシア	
建物の用途	共同住宅 総戸数152戸（居宅152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17年2月24日新築 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約29年	
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付15階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	リシン吹付一部タイル貼等
	その他	－
設 備 等	エレベーター3基（うち1基は駐輪場の建物にある）、オートロック、駐車場（全152台、うち11台空きあり）（月額800円から5,000円/台）	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 堺・泉北光明池城山公園シンシア管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社長谷工コミュニティ 管理形態： 管理人日勤（平日9時から17時、うち12時から13時は昼休み）	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・ 管理会社からの回答書によると、以下である。 ○修繕積立金(令和8年2月28日現在) 207,726,268円 ○修繕工事の予定：フォレストゲート扉及び共用トランスの更新工事、立体駐車場屋上防水工事 ○管理規約等による民泊の可否：否 ○管理規約等によるペット飼育の可否：可 ・ 建築計画概要書あり、検査済証あり。 ・ 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場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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	12階 (1210号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	97.31㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK+納戸 バルコニー南側	
仕 様	天 井	クロス等
	床	畳、合板、CFシート等
	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	ー
保 守 管 理 の 状 態	普通	
管 理 費 等	管理費	12,130 円(月額)
	修繕積立金	26,080 円(月額)
	滞 納 額	なし(令和8年6月30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	・目的専有部分は居住中であり、室内には家財道具や生活動産が存する。リビング側の和室の襖4枚のうちの1枚に破損及び同じく別の襖の1枚が和室側に湾曲していたが、開閉には問題がない。その他特段の損傷等は無く、保守管理の状態は普通で劣化・老朽化の状態は経年相応である。	

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	97.31	0.48	16,348,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約21年

経済的残存耐用年数 約29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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 29\text{年} / (\text{経過年数} 21\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 29\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.48\end{aligned}$$

※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)
97,200	0.77	7,674.28	0.90	$\frac{10,110}{1,473,175}$	3,548,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 堺南-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $104,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/103 \times 100/106 = 97,200\text{円/㎡}$

◇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

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.99	1.02	1.05	1.00	1.06
	幅員	駅距離	住環境		

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	0.90	0.95	0.90	0.77
		規模大	不整形	高低差	

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)
16,348,000	3,548,000	1.02	20,294,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

12階/15階建 南向・中間住戸

(基準戸：5階、南向き中間住戸)

Ⅱ 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
242,000	1.02	97.31	24,020,000

ア 基準階の基準価格

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㎡あたりの基準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	堺市南区鴨谷台2丁	堺市南区新檜尾台3丁
構 造	RC造	RC造
階	2F/14F	1F/8F
面 積	約61㎡	約74㎡
建築時期	平成16年7月	平成10年6月
取引時点	令和7年9月	令和7年12月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	313,000円/㎡	218,000円/㎡
その他	2LDK	3LDK

(基準表)

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	313,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{100}$	246,000
②	218,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	237,000
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						基準階の基準価格 (円/㎡)	
						242,000	

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	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	売却価格×5%	カ(エーオ)	割引率 7.0%	ク(カ×キ)	
イ	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
4,384 千円 (32.6%)	1,069 千円	8.0%	13,363 千円	668 千円	12,695 千円	0.71299	9,051 千円 (67.4%)	13,435 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	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
	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	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
	空室損失	△ 90	△ 90	△ 90	△ 90	△ 90	△ 90
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710
イ 支出	維持管理費	146	146	146	146	146	146
	修繕費	313	313	313	313	313	313
	公租公課	162	162	162	162	162	162
	損害保険料	20	20	20	20	20	20
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	641	641	641	641	641	641
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	641	641	641	641	641	641
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		36%	36%	36%	36%	36%	36%
エ 有効純収益		1,069	1,069	1,069	1,069	1,069	1,069
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		999	934	873	816	762	

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	20,294,000	1.00	20,294,000
② 比 準 価 格	24,020,000	1.00	24,020,000
③ 収 益 価 格	—————		13,435,000
④ 調整後の価格	22,216,000		

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
22,216,000	1.00	0.70	1.00	0	15,550,000

イ 市場性修正：本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

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：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 地価公示 堺南-2

所 在 : 堺市南区鴨谷台1丁39番11 (鴨谷台1-39-11)
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 南海泉北線 光明池駅 北東方 1,000m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 253㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西6.1m 市道
用途指定等 : 第一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 (専有部分) : 8,467,477円 (建物:専有部分)
土地の符号 1 : 384,397,010円 (持分:10110/1473175)
建物の共用物件 : 36,731,681円 (家屋番号18番5の101、駐輪場)
: 8,412,165円 (家屋番号18番5の201、集会室)
: 3,751,565円 (家屋番号18番5の202、集会室)
: 1,086,190円 (家屋番号18番5の203、管理事務室)
: 1,900,965円 (家屋番号18番5の1、集塵庫)
: 46,768,677円 (登記無し、駐車場)

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 堺市南区城山台一丁18番地5

建物の名称 堺・泉北光明池城山公園シンシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城山台一丁18番5の1210

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 97.31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 堺市南区城山台一丁18番5

地 目 宅地

地 積 7674.28平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

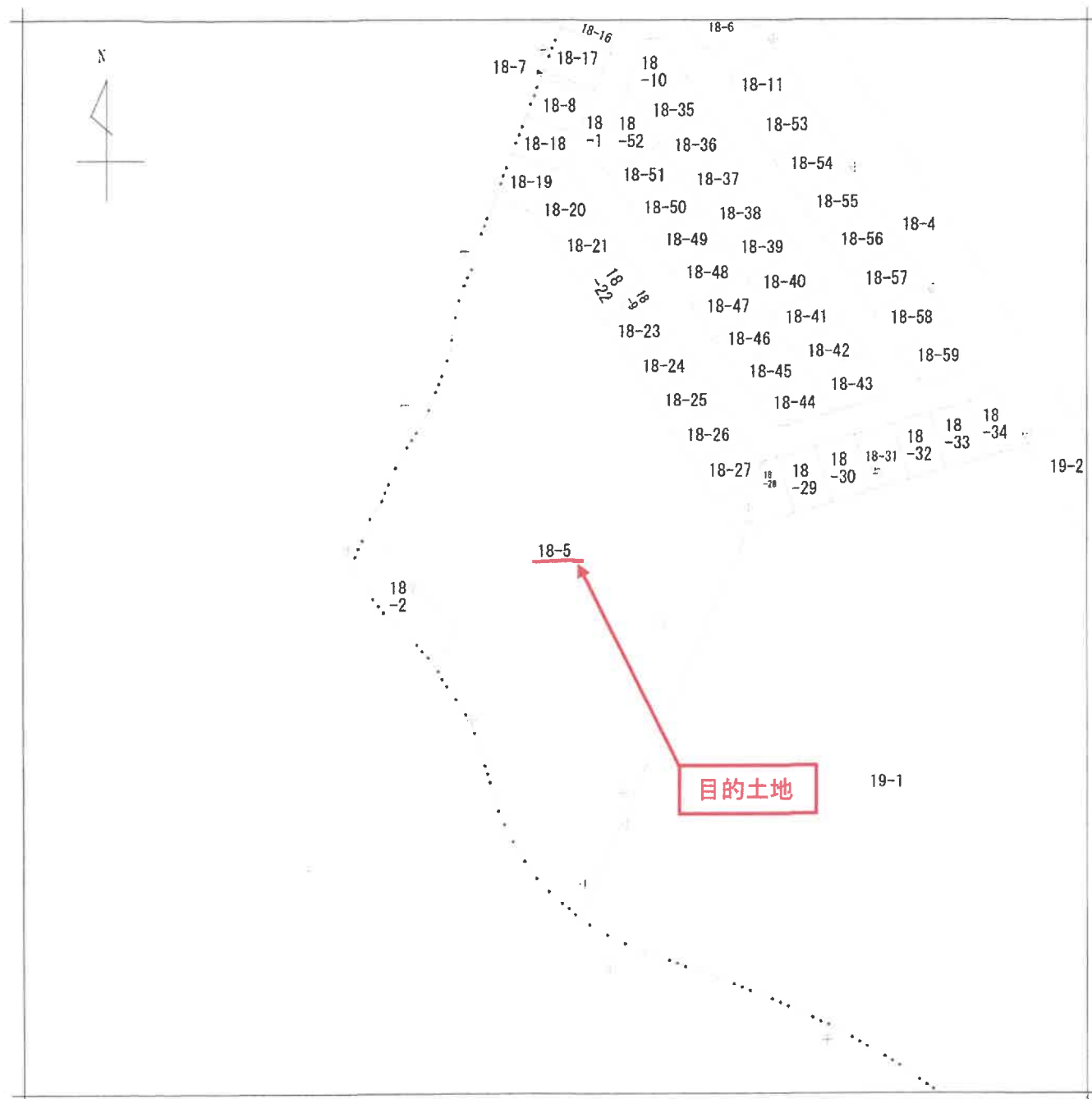
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1473175分の10110



位置図





地番区域見出
城山台一丁

請 求 部 分	所 在 堺市南区城山台一丁					地 番	18番5			
出 力 尺	1/1000	精 度 区 分	中二	座 標 系 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56年4月30日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

登記年月日：平成14年11月22日

60942

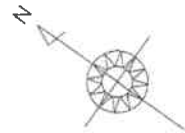
平成14年11月28日登記

地番 18-1、-5

土地の所在

堺市南区 堺市城山台1丁

新地積測量図
18-1、18-5
18-1、18-5



引張点表

P1	T-2	城	X座標	482.512
P2	T-3	城	X座標	508.678
P3	T-4	城	X座標	457.684
P4	T-5	城	X座標	460.044
P5	T-6	城	X座標	420.087
P6	T-7	城	X座標	407.864
P7	T-8	城	X座標	391.573
P8	T-9	城	X座標	385.120
P9	T-10	城	X座標	439.219
P10	T-11	城	X座標	521.706
P11	T-12	城	X座標	521.726
P12	T-13	城	X座標	389.087
P13	T-14	城	X座標	642.169
P14	T-15	城	X座標	427.113

境界点	点		期		種
	P	J	P	J	3
ア	142.261		149.691		209.132
イ	146.610		172.112		201.879
ウ	179.832		23.789		113.944
エ	19.932		23.711		177.834
オ	161.347				39.600
カ	136.652		98.730		64.044
キ	167.658		116.442		94.677
ク	188.704		129.161		144.071

登記年月日：平成14年11月22日

平成14年11月28日登記

60943

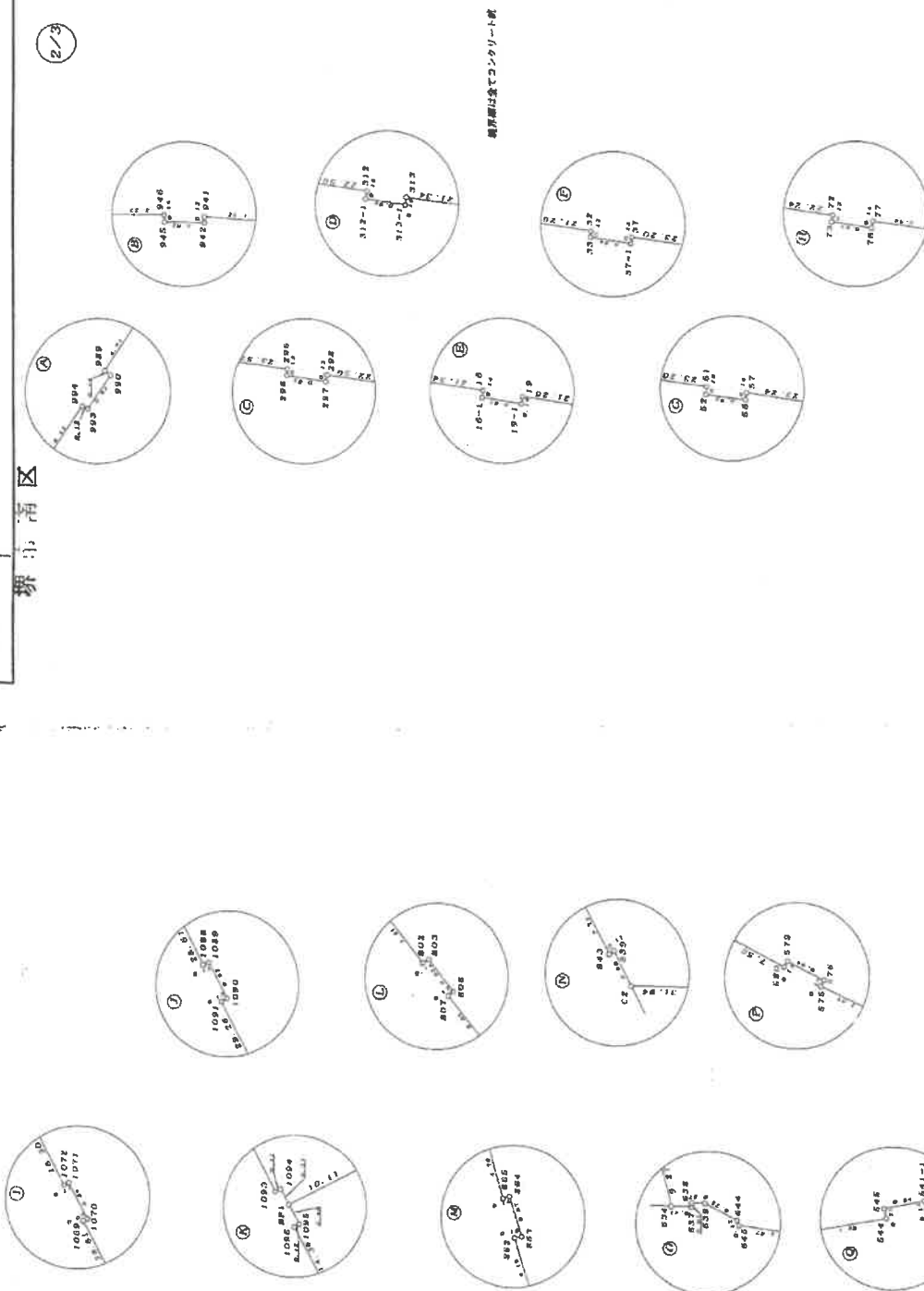
地積測量図

地番 18-1, -5

土地の所在 堺市南区 堺市城山台1丁

境界線

2/3



縮尺 1/100

申請人

成 1 年 1 月 日 (作製)

製者 土地家屋調査士

A4 判に縮小

登記年月日: 平成14年11月22日

平成14年11月28日登記

60944

地積測量図

地番 18-1.-5

土地の所在

堺市南区 堺市城山台1丁目

座標求積表

地番	18-5				$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	測点	X _n	Y _n	X _{n+1}	
BP2	484.025	429.006	71077.285074		
BR2	566.640	389.165	34021.971795		
BP1	571.448	380.262	1670.490968		
1095	571.033	380.048	-136.817280		
1096	571.088	379.598	-4814.674336		
1064	558.361	373.268	-5290.327364		
797	556.915	373.663	-3097.292607		
798	550.072	370.077	-3028.710168		
799	548.731	369.414	-1009.977876		
800	547.338	368.821	-1040.075230		
801	546.911	368.308	-1061.831964		
802	544.456	367.882	-657.709112		
803	544.395	368.009	-314.279686		
806	543.601	367.768	-278.032608		
807	543.639	367.634	-2399.914752		
879	537.073	365.681	-2860.117714		
372	535.845	365.293	-869.397340		
871	534.693	364.861	-833.684535		
870	533.560	364.308	-3954.199032		
869	528.839	359.239	-3897.743150		
868	522.710	358.631	-774.284329		
867	521.680	358.017	-737.878037		
866	520.649	357.509	-1707.937020		
865	516.900	354.334	-1358.870890		
864	516.814	354.445	-272.928650		
863	516.130	353.908	-205.266840		
862	516.234	353.798	-1121.185862		
855	512.961	351.171	-1507.577103		
854	511.941	350.400	-721.824000		
853	510.901	349.715	-742.794660		
852	509.817	349.101	-720.195353		
851	508.838	348.596	-2727.066508		
847	501.994	344.990	-2502.902450		
846	501.583	343.668	-1279.819032		
843	498.270	341.964	-1146.947656		
839	498.229	342.074	-256.213426		
C2	497.521	341.693	-9295.416372		
629	471.025	359.538	-12082.140362		
834	463.972	353.519	-2617.454576		
837	463.621	353.745	-111.783420		
638	463.656	353.813	-66.163031		
639	463.434	353.967	-342.640056		
644	462.688	354.052	-300.236096		
645	462.586	353.988	-946.209924		
648	460.016	355.269	-1873.688706		
656	457.312	356.730	-2256.317250		
658	453.690	358.951	-1698.197181		
CR	452.581	359.595	-797.941305		

測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) · Y _n
659	451.471	360.101	-841.556037
660	450.244	360.570	-1721.361180
661	446.697	361.500	-2368.656000
662	443.700	362.247	-1756.448962
663	441.851	362.622	-3987.614724
660	434.358	363.588	-2721.456180
579	434.366	363.720	-299.705280
578	433.534	363.840	-311.810880
576	433.509	363.697	-752.125396
574	431.466	364.410	-1391.728743
572	429.686	364.410	-1306.045440
571	427.882	364.839	-1301.380713
569	426.119	365.301	-1294.626744
568	424.338	365.824	-1077.361890
567	423.174	366.209	-1056.612965
566	421.453	366.818	-1261.853920
555	419.734	367.544	-1234.580296
554	418.094	368.334	-2183.115618
553	413.807	370.719	-2370.377286
552	411.700	372.016	-1545.354484
551	409.653	373.365	-1137.269790
C4	408.854	374.081	-1095.309158
548	408.725	375.570	-1426.414860
547	404.856	377.173	-1042.883345
546	403.960	377.999	-842.937770
544	402.826	379.327	-446.467879
545	402.783	379.473	-162.783917
541-1	402.197	380.079	-269.476011
541	402.074	379.975	-469.649100
536	400.961	381.182	31298.246082
倍面積			16348.575630
面積			7674.28 m ²
坪数			2321.47

地番	18-1	合計
公積	16899.64	7674.28
残地		9225.36
地積		9225.36 m ²

製者 土地家屋調査士

11年1月 日作製

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

中華民國十七年一月二十六日

平成17年2月24日登記

号
番
屋
家

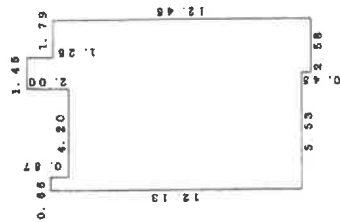
城山台一丁
18番5の1210

建物の所在 堺市城山台一丁目18番地5

区南市堺

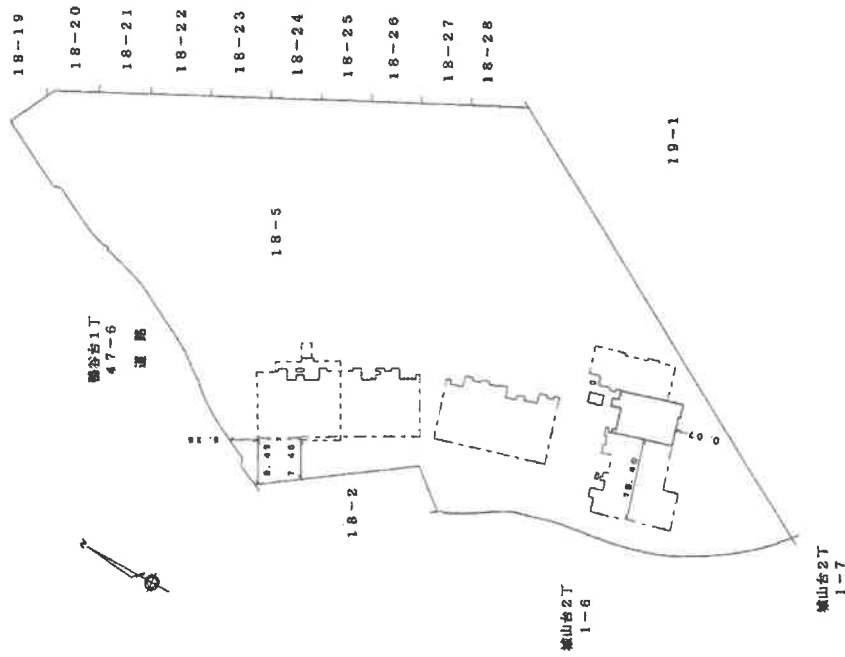
建物の存する部分 12階部分

建物の番号 1210



安
順
求

12. 13	κ	0. 56 =	5. 0058
11. 26	κ	4. 20 =	47. 2920
13. 26	κ	0. 97 =	8. 8842
13. 71	κ	0. 79 =	10. 8309
12. 46	κ	1. 79 =	22. 3034
合 計			97. 3163
床面積			97. 31m ²



著

土地家屋調査士

(平成 17)

1 日作製)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人請申

民權

$$\frac{1}{1000}$$

A4 判に縮小

間 取 略 図

