令和　８年（ケ）第　　８５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
大阪地方裁判所堺支部執行係
裁判所書記官　八　上　亮　太

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１２月　２日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時００分 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１１月１３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,660,000 5,328,000		1,332,000	74,421	12,736
備考					

令和　８年（ケ）第　　８５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　堺市中区深井沢町２７９番地１

建物の名称　　シャルマンフジ泉北深井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　深井沢町２７９番１の２の４０６

建物の名称　　４０６

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　６６．３３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　堺市中区深井沢町２７９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４５．２３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　３７４６６２分の６８７６

令和　8年（ケ）第　　85号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　7日
大阪地方裁判所堺支部執行係
裁判所書記官　八　上　亮　太

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。

令和　８年（ケ）第　　８５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　堺市中区深井沢町２７９番地１

建物の名称　　シャルマンフジ泉北深井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　深井沢町２７９番１の２の４０６

建物の名称　　４０６

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　６６．３３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　堺市中区深井沢町２７９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４５．２３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　３７４６６２分の６８７６

令和　8年(ケ)第　　85号
令和　8年　7月　6日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.8.21

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

令和　8年（ケ）第　　85号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　堺市中区深井沢町２７９番地１

建物の名称　　シャルマンフジ泉北深井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　深井沢町２７９番１の２の４０６

建物の名称　　４０６

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　６６．３３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　堺市中区深井沢町２７９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４５．２３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　３７４６６２分の６８７６

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市中区深井沢町２７９番地１　シャルマンフジ泉北深井４０６号室
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が異なる（□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（破産管財人）　□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　７，５６０円 修繕積立金　６，８８０円 令和８年７月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年３月分～令和８年７月分 計１８５，６００円 □不明
管理費等照会先	フジ・アメニティサービス株式会社
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「シャルマンフジ泉北深井」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。

(4)　敷地権の目的たる土地（符号１）には電柱が設置されていた。

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　破産管財人の、目的建物には誰も住んでいない旨の陳述の存在

イ　目的建物内には生活に必要な動産がほとんど存在しないこと

(4)　目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(5)　目的建物内の壁には損傷箇所が数カ所存在し、また、わずかに動物の臭いが感じられた。

4　その他の状況について

目的建物以外に、敷地権の目的たる土地（符号１）内に存在する以下の共有持分建物が課税対象家屋となっている。

ア　車庫（家屋番号　２７９－１－２－１００）

イ　管理人室（家屋番号　２７９－１－２－２００）

（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滞納があります。 町会費　月額３００円　滞納額１，８００円 滞納期間　令和８年２月分～同年７月分まで 遅延損害金　１７，３５０円 滞納期間　令和７年３月分～令和８年７月分まで
■破産管財人	1　目的建物を住居として、業務の一環として破産管財人が管理しています。 2　目的建物には誰も住んでいません。
■市税担当者	規約共用部分として、車庫と管理人室があります。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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から、目的建物は破産管財人によって職務上管理され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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
８年７月２２日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
８年７月２３日 12：00－12：20	物件所在地	物件及び占有確認 照会文書投函 マンション管理人と面談
８年７月２４日	執行官室	照会文書送付（管理会社宛）
８年７月３０日 9：25－9：28	執行官室	電話照会（破産管財人から入電）
８年８月７日 13：50－14：10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
８年８月１２日 15：05－15：15	堺市役所	道路等調査
８年８月１２日 15：30－15：45	堺市税事務所	課税台帳調査
８年８月１９日 10：48－10：50	執行官室	電話照会（破産管財人に架電）
８年８月２０日 14：00－14：10	大阪法務局堺支局	公図等調査

（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　　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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

これは図面に記録されている事項の全部を証明した書面である。
令和8年5月18日
大阪法務局堺支局

登記年月日　平成6年4月12日

各階平面図

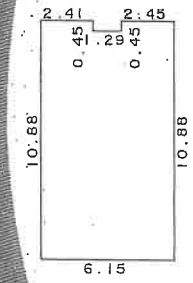
524940

建物図面
各階平面図

家屋番号	深井沢町２７９－１、２～４０６
建物の所在	堺市深井沢町２７９番地１

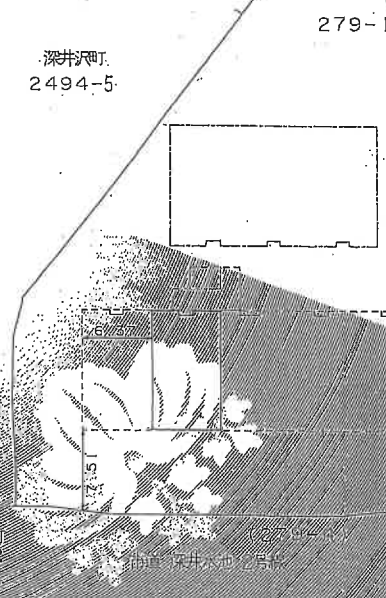
堺市中区

平成　3年4月2日



求積表

10.88 ×	2.41 =	26.2208
10.43 ×	1.29 =	13.4547
10.88 ×	2.45 =	26.6560
合計		66.3315
床面積		66.33 ㎡



作製者

縮尺　1/250

申請人

写真撮影場所・方向）

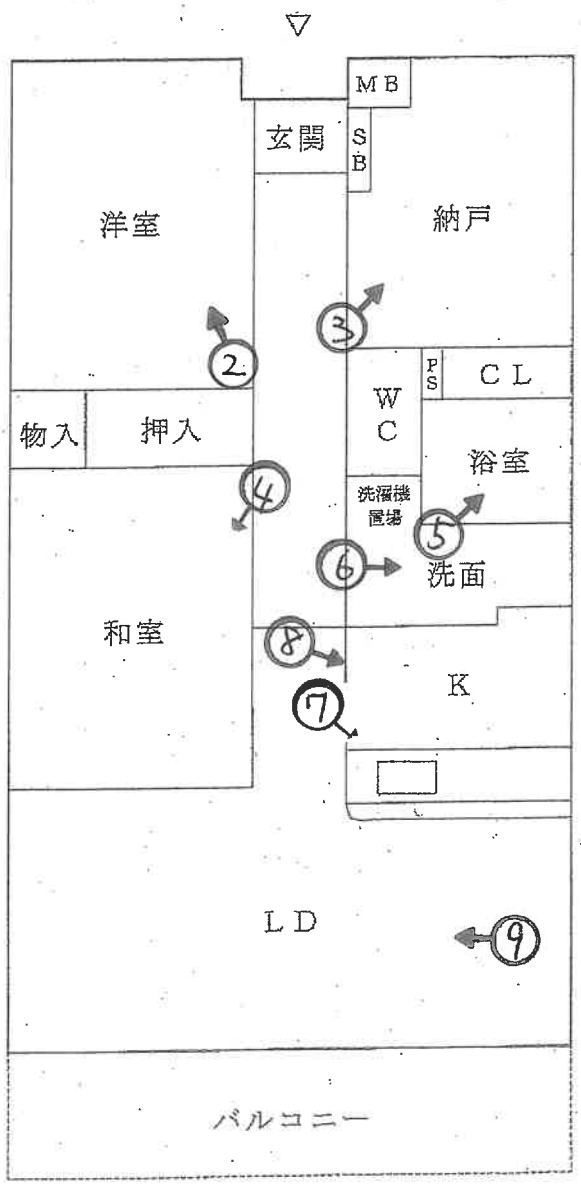
A2判に縮小

1/500

地図整理番号：MG9768

（←○ 写真撮影場所・方向）

間取図（概略）



令和８年（ケ）第85号事件

（ 8 枚目）

①目的建物が含まれているマンション



②



（ 9 枚目）

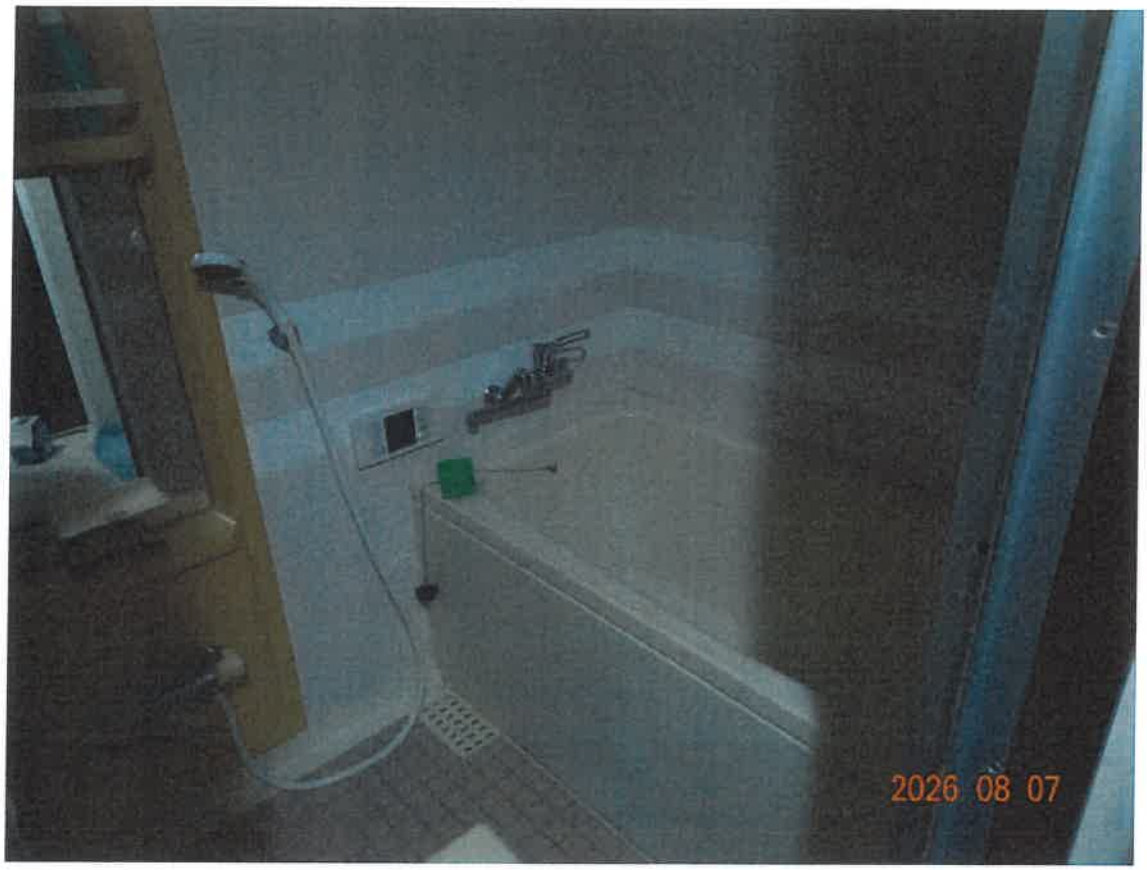
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧壁の損傷箇所



⑨



令和８年（ケ）第８５号
令和８年８月７日 現地調査
令和８年８月２４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

前　田　陽　子

第1　評価額

物件番号	評　価　額
物件 1	金　　6,660,000　　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	・目的専有部分の課税床面積は、共用部分の面積を含めた面積である。また管理規約共用部分として以下があり、課税対象となっている。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、評価数量は登記数量を採用した。 車庫(家屋番号　279番1の2の100)、管理人室(同　279番1の2の200)

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「深井」駅　南東方　道路距離　約700m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、保育園、事業所、墓地等が混在する地域。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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	2145.23㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約50m（東側）・奥行（最長）約70m
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況	東側	幅員約7.5～9.1m舗装市道（法42-1-1号道路）に概ね等高に接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	9階建の共同住宅等の敷地
	西側	運動場
	東側	道路
	北側	墓地
	南側	こども園
供給処理施設 <符号2>	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では届出がないが，土地の閉鎖登記簿，昭和38年・同50年・平成元年の住宅地図の資料調査によると「(株)〇〇製作所」の記載がある。土壌汚染の可能性はゼロとは言い切れないが、土壌汚染の有無，内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに敷地権の目的たる土地を現地にて確認の結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図通りと認められる。地勢は全体的に西向き緩傾斜地で、敷地内に高低差がある。 ・敷地権の目的たる土地上には電柱がある。 ・北側隣地は共同墓地である。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャルマンフジ泉北深井	
建物の用途	共同住宅　　(総戸数　55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4月15日 新築 経過年数　　約30 年 経済的残存耐用年数　　約17 年	
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根	陸屋根・ルーフィング葺
	外壁	吹付タイルほか
設備等	駐輪場，駐車場44台(3,000～13,000円/月)，EV1基	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：有，　名称：　シャルマンフジ泉北深井管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：フジ・アメニティサービス(株) 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：　43,016,921 円(令和8年1月31日現在) ・大規模修繕の履歴及び予定の概略は以下のとおり。 【履歴】令和8年1月に大規模修繕を実施済み 【予定】当面予定なし。 ・完了検査を受けている。 ・一棟の建物としては経年相応の減価と認められる。 ・一棟の建物について、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ゼロとはいえない。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	4階　(406号室) 開口部の方位：東向き　(中間住戸)	
床面積	66.33㎡　(登記面積)	
間取り	2LDK＋納戸	
仕様	天井	クロス・板貼ほか
	床	フローリング・畳ほか
	内壁	クロスほか
	設備	給排水・電気
	その他	浴室乾燥機
保守管理の状態	普通程度	
管理費等	管理費	7,560 円(月額)
	修繕積立金	6,880 円(月額)
	滞納額	185,600円 (令和8年7月31日現在)
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	・目的物件は築後約30年経過し、内壁クロスの複数箇所に損傷や汚れが見られるほか、若干の臭いが感じられる。これら以外の大きな損傷等は特に見受けられず、概ね経年相応の減価と考えられる。なお設備の稼働状況は不明である。 ・管理会社によれば上記管理費、修繕積立金以外に町会費滞納額1,800円(月額300円)及び遅延損害金17,350円(いずれも令和8年7月31日現在)がある。	

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)
280,000	66.33	0.31	5,757,000

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17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。

現価率＝{残価率5%＋(1−0.05)×(経済的残存耐用年数17年／(経過年数30年＋経済的残存耐用年数17年)}×(観察減価1−0.2)≒0．31

※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)
130,000	0.81	2,145.23	0.85	6,876 374,662	3,524,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　堺中－4

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
161,000 円/㎡	×	103 /100	×	100/ 101	×	100/ 126	≒	130,000 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)
1.01	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	0.99	1.27	1.00	1.26

イ　個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.00	1.00	0.85	0.95	0.81

その他:高低差

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，－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)
5,757,000	3,524,000	0.99	9,188,000

ウ　個別格差:

※1 階層	※2 位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
0.99	1.00	1.00	1.00	0.99

※1 階層　:　4階　　※2　東向中間住戸

(基準戸:5F、東向中間住戸＝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)
193,000	0.99	66.33	12,674,000

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	A	B
所　　在	堺市中区大野芝町	堺市西区鳳中町2丁
構　　造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	8階／10階	2階／15階
面　　積	約67㎡	約58㎡
建築時期	平成6年10月	昭和62年10月
取引時点	令和7年9月	令和 8年6月
取引形態	競落	競落
事例価格	190,000円／㎡	277,000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)
A	190,000	100/100	100/100	100/106	100/98	100/99	185,000
B	277,000	100/99	100/100	100/97	100/126	100/114	201,000

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/㎡) 193,000

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。

《 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	
				売却価格×5%		割引率 7.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
1,558	608	8.0%	7,600	380	7,220	0.71299	5,148	6,706
千円	千円		千円	千円	千円		千円	千円
(23.2%)							(76.8%)	(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	60	60	60	60	60	60
	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	924	924	924	924	924	924
	空室損失	△ 46	△ 46	△ 46	△ 46	△ 46	△ 46
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	878	878	878	878	878	878
イ 支出	維持管理費	91	91	91	91	91	91
	修繕費	83	83	83	83	83	83
	公租公課	87	87	87	87	87	87
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	270	270	270	270	270	270
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
	総費用合計	1,270	270	270	270	270	270
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		29%	29%	29%	29%	29%	29%
エ 有効純収益		-392	608	608	608	608	608
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		-366	531	496	464	433	

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50%，収益価格に20%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	9,188,000	1.00	9,188,000
② 比 準 価 格	12,674,000	1.00	12,674,000
③ 収 益 価 格	――――――		6,706,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	10,435,000		

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
10,435,000	0.95	0.70	0.96	0	6,660,000

イ　市場性修正

敷地権の目的たる土地は工場等の敷地であった履歴があり，土壌汚染の可能性は否定できないものの築後約30年経過していること、一棟の建物についてアスベスト使用の可能性を否定できないこと等によるリスクを考慮した。

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して競売市場修正率を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【堺中－4】

所在	：	堺市中区深井水池町3400番
価格	：	161,000円／㎡
位置	：	南海泉北線「深井」駅 北東方 約850m(道路距離)
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	108㎡
供給処理施設	：	水道, ガス, 下水
接面街路	：	北東8m市道
用途指定等	：	第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域
地域の概要	：	中小規模一般住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

土地	125,935,727 円	(うち敷地権の割合: 6,876 / 374662)
建物	4,245,628 円	(専有部分)
規約共用部分		
279-1-2-100	22,513,369 円	(全体額)
279-1-2-200	827,231 円	(全体額)

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

令和　8年（ケ）第　　85号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　堺市中区深井沢町２７９番地１

建物の名称　　シャルマンフジ泉北深井

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　深井沢町２７９番１の２の４０６

建物の名称　　４０６

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　６６．３３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　堺市中区深井沢町２７９番１

地　　目　　宅地

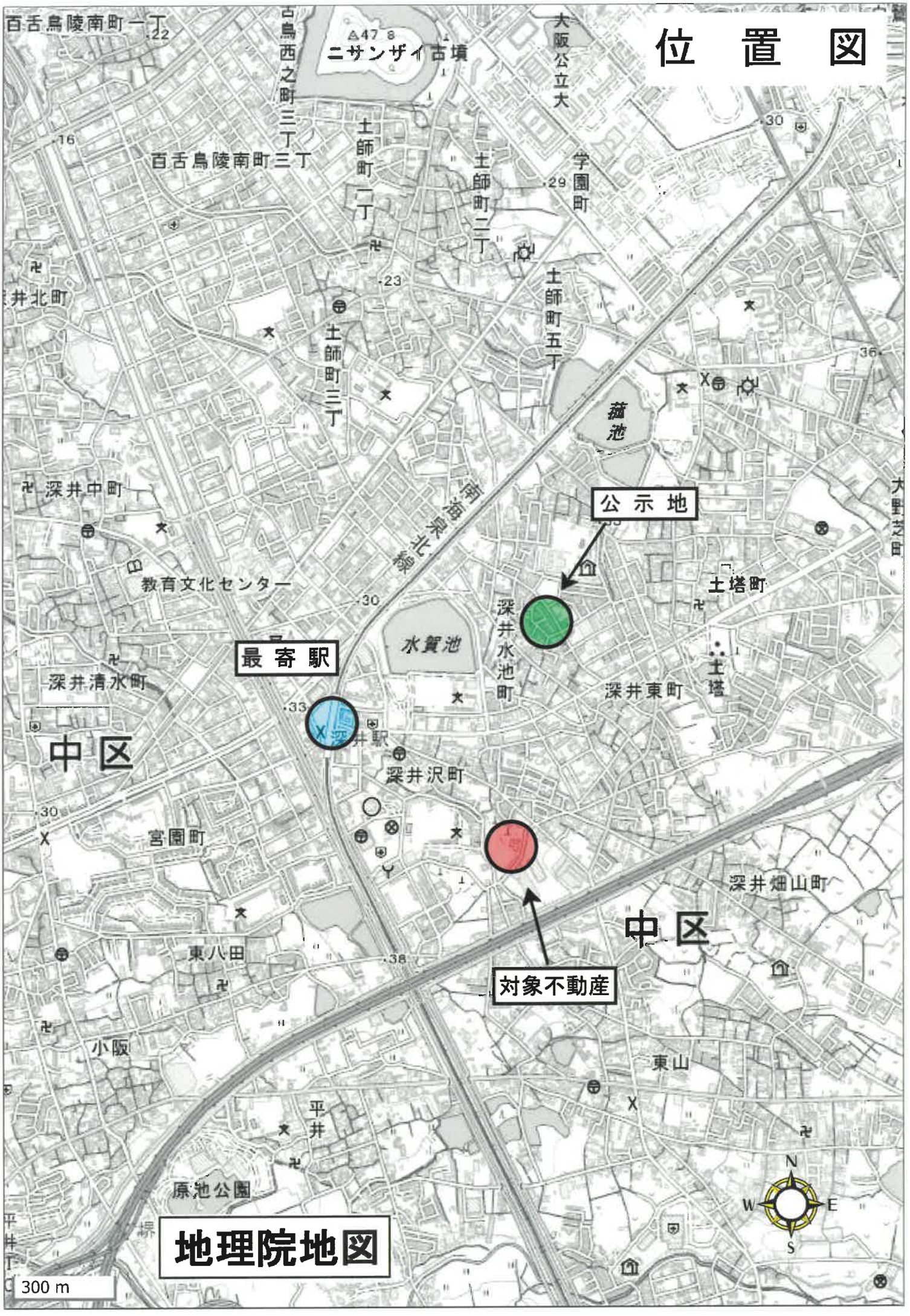
地　　積　　２１４５．２３平方メートル

(敷地権の表示)

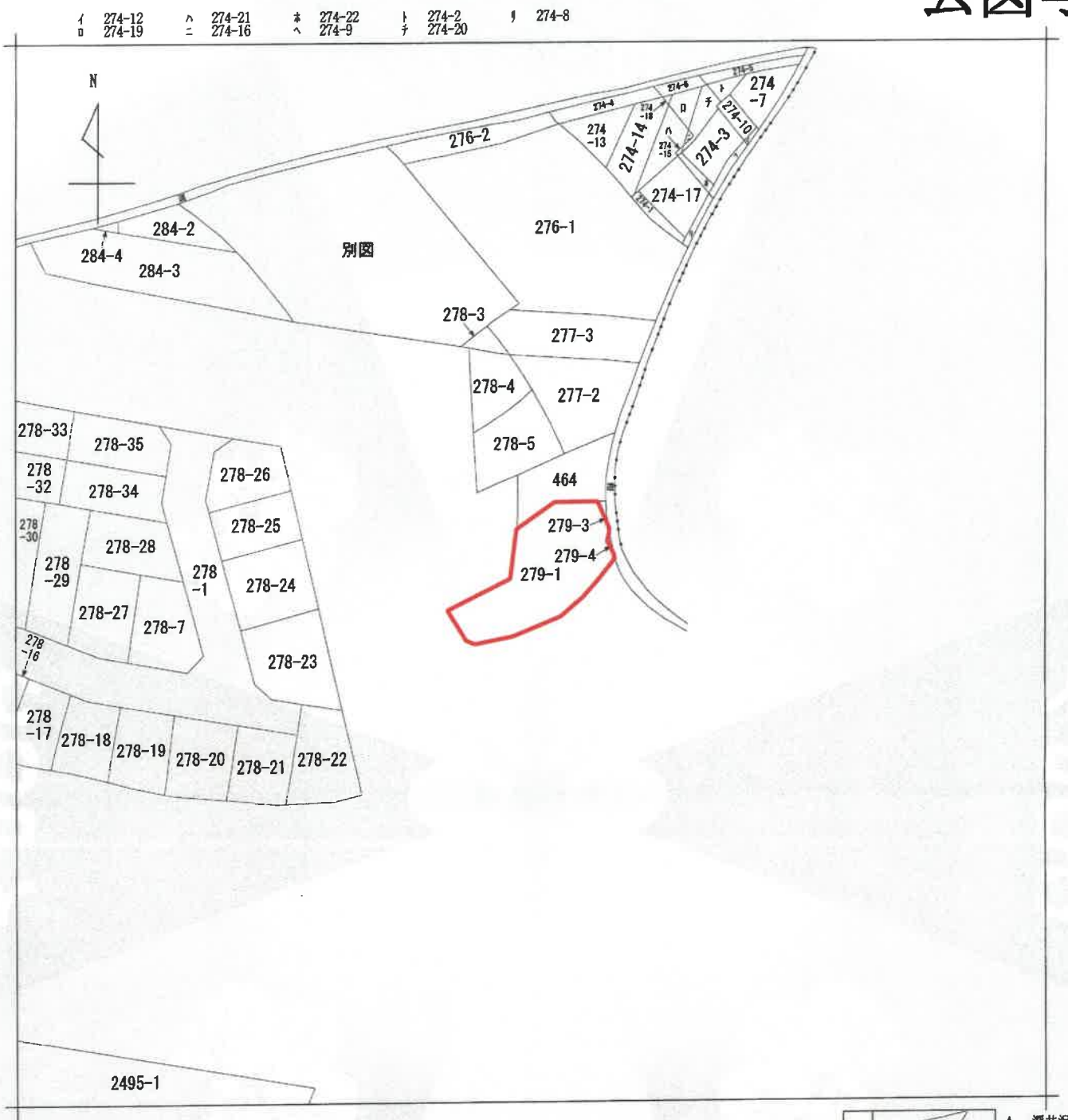
土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

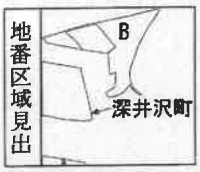
敷地権の割合　３７４６６２分の６８７６


位置図
公示地
最寄駅
対象不動産
地理院地図
300 m
N
W
E
S
中区
中区
ニサンザイ古墳
百舌鳥陵南町一丁
百舌鳥陵南町三丁
百舌鳥西之町三丁
土師町一丁
土師町二丁
土師町三丁
土師町五丁
学園町
大阪公立大
深井北町
深井中町
深井清水町
教育文化センター
南海泉北線
水賀池
猫池
深井水池町
深井東町
土塔町
土塔
深井駅
深井沢町
宮園町
東八田
小阪
平井
原池公園
深井畑山町
東山
大里芝町

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	堺市中区深井沢町				地番	279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	

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。

令和8年5月18日
大阪法務局堺支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M69769
(1/1)

A４判に縮小

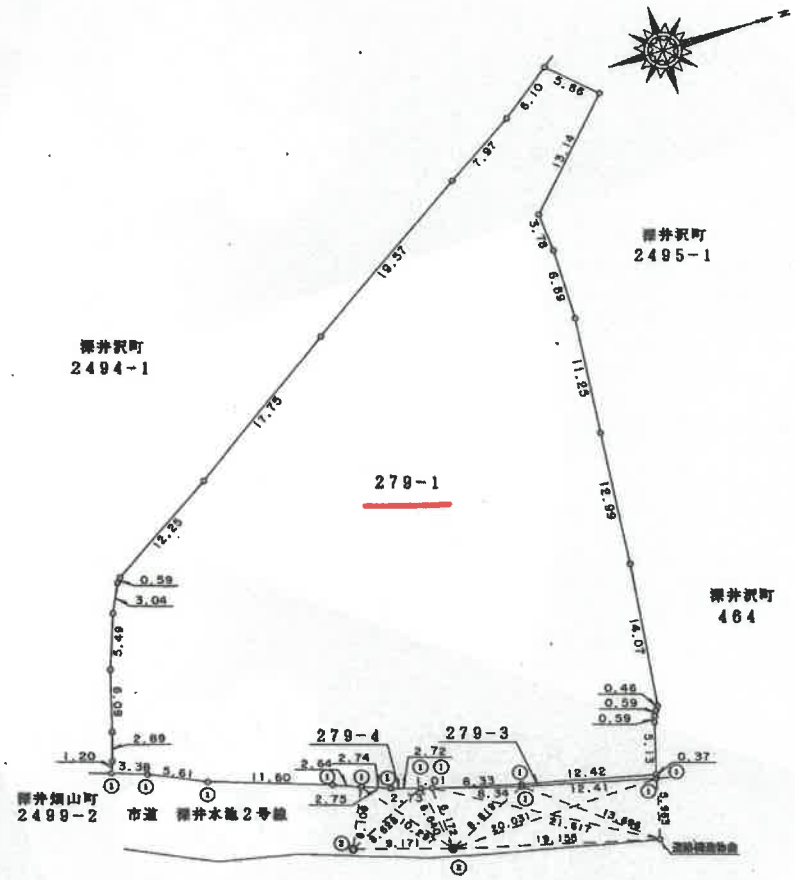
登記年月日：平成7年4月24日

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。
令和8年5月18日　大阪法務局堺支局
登記官

前 279-1　後新 279-1, 279-3, 279-4

地番	279－1，－3，－4
土地の所在	~~堺市~~堺市中区 ~~堺~~深井沢町

134256
地積測量図
土地所在図
1/3
7.4.24



作製者	土地家屋調査士 [redacted]　（平成 7 年 4 月 24日作製）
申請人	[redacted]
縮尺	1/500

A4判に縮小

地図整理番号：M69770　(1/3)

登記年月日：平成7年4月24日

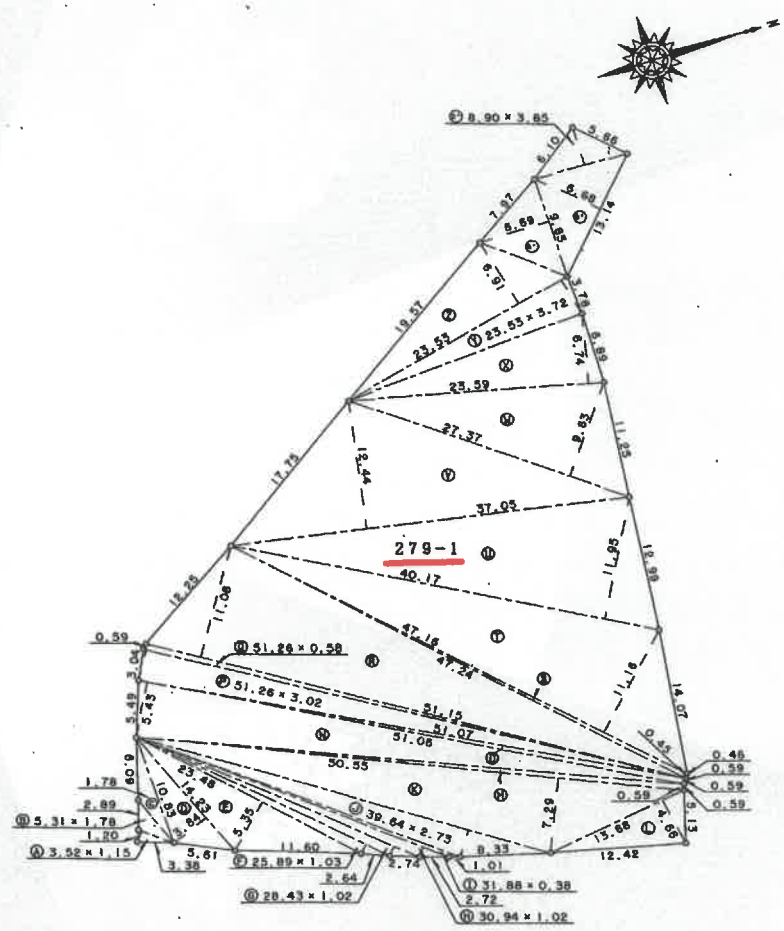
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月18日　大阪法務局堺支局
登記官 [redacted]

134757
地積測量図 2/3

地番	279-1，-3，-4
土地の所在	堺市中区 [redacted] 井沢町

三斜求積表

地番	279-1		
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	3.52	1.15	4.0480
B	5.31	1.78	9.4518
C	10.83	1.78	19.2774
D	14.23	3.84	54.6432
E	23.48	5.35	125.6180
F	25.89	1.03	26.6667
G	28.43	1.02	28.9986
H	30.94	1.02	31.5588
I	31.88	0.38	12.1144
J	39.64	2.73	108.2172
K	50.55	7.29	368.5095
L	13.68	4.66	63.7488
M	50.55	0.59	29.8245
N	51.06	5.43	277.2558
O	51.07	0.59	30.1313
P	51.26	3.02	154.8052
Q	51.26	0.58	29.7308
R	51.15	11.08	566.7420
S	47.24	0.45	21.2580
T	47.16	11.16	526.3056
U	40.17	11.95	480.0315
V	37.05	12.44	460.9020
W	27.37	9.63	263.5731
X	23.59	6.74	158.9966
Y	23.53	3.72	87.5316
Z	23.53	6.91	162.5923
A'	9.85	6.69	65.8965
B'	13.14	6.68	87.7752
C'	8.90	3.85	34.2650
		倍面積	4290.4694
		面積	2145.23470
		地積	2145.23 ㎡



作製者 [redacted] 土地家屋調査士 (平成 7年 4 月 24 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

A4判に縮小

地図整理番号：M69770　(2/3)

登記年月日：平成8年4月22日

5249440

各階平面図

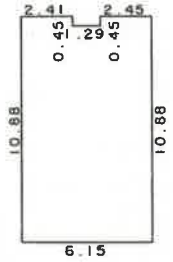
家屋番号	深井沢町 279 ―1―2―406
建物の所在	~~堺市~~深井沢町279番地1

建物図面
各階平面図

堺市中区

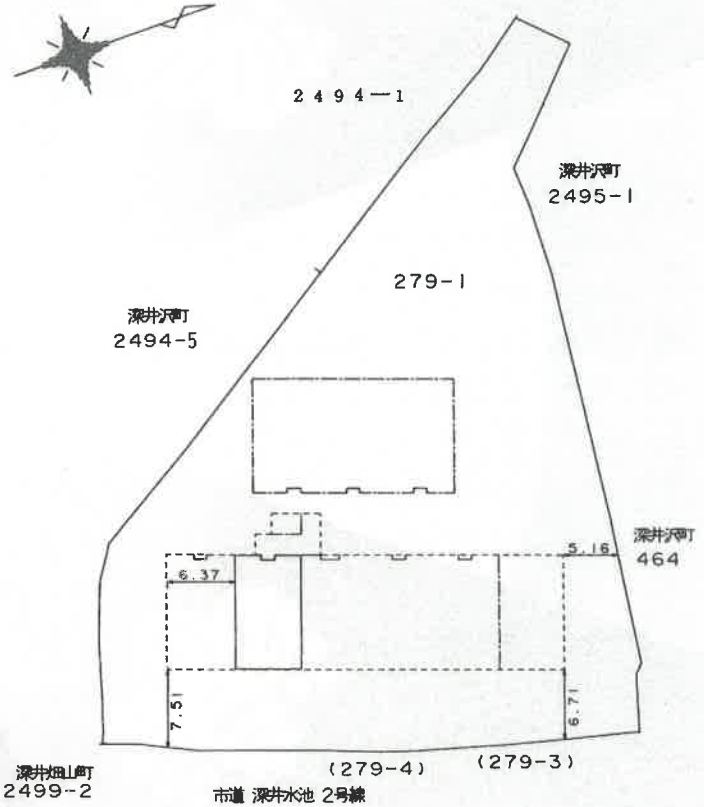
平成 8年4月22日

専有建物



求積表

10.88	× 2.41	=	26.2208
10.43	× 1.29	=	13.4547
10.88	× 2.45	=	26.6560
合計			66.3315
床面積			66.33 ㎡



建物の存する部分4階

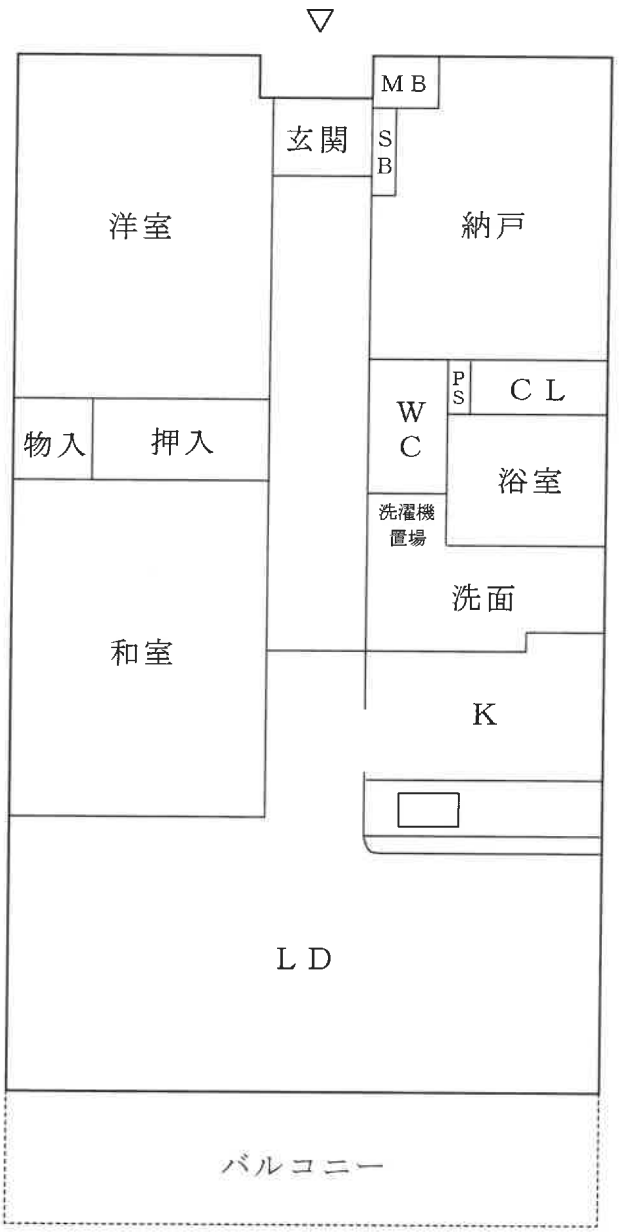
作製者	[redacted] 家屋調査士 [redacted] (平成 8年 4月 12日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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。
令和8年5月18日 大阪法務局堺支局
登記官 [redacted]

A4判に縮小

地図整理番号：M69768

間取図（概略）





令和８年（ケ）第85号事件