令和　８年（ケ）第　　９１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　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	14,250,000 11,400,000		2,850,000	145,897	25,998
備考					

令和　８年（ケ）第　　９１号

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１１８

建物の名称　　１１８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　８２．９２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８７４０

令和　８年（ケ）第　　９１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１９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。

令和　8年（ケ）第　　91号

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１１８

建物の名称　　１１８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　８２．９２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８７４０

令和　８年(ケ)第　　９１号
令和　８年　７月１３日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.8.19

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

令和　8年（ケ）第　　91号

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１１８

建物の名称　　１１８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　８２．９２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８７４０

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１－１１８号（上野芝レジデンス）	
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　　□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１万１８９０円 修繕積立金　月１万５７４０円	令和８年６月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和7年1月分～8年6月分 計４９万１７８０円 □不明
管理費等照会先	日鉄興和不動産コミュニティ㈱（西日本支店）	
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　　なし

(2)　郵便受けの表示　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)　本件敷地について地積測量図等を参考に適宜見分したところ，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。 なお，本件敷地は南側より北側が高くなって敷地内段差が認められ，目的建物の所在する一棟の建物の５階に相当する高さの北側に同マンションのエントランスがある。

(3)　北側及び西側にていずれも幅員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。

3　目的建物の現況について

(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)　床のフローリングの所々に大小の損傷及びキッチン（Ｋ）の壁に損傷がみられ，かつ５枚目記載のとおり不具合に関する所有者の陳述があるほか，概ね経年（１６年以上経過）相当の劣化，損耗が認められた。

4　その他の状況について

４枚目記載のとおり

以　上

目的建物以外に，本件敷地に存在する以下の建物が所有者の課税（持分課税）対象家屋となっている。

(1)　ゲストルーム　家屋番号４９５－１－１　１階部分４８．２７㎡
(2)　休憩室　家屋番号４９５－１－２　１階部分６．７７㎡
(3)　倉庫　①家屋番号４９５－１－３　１階部分１４．１７㎡
②家屋番号４９５－１－１７　４階部分５．３７㎡
③家屋番号４９５－１－１８　４階部分５．６７㎡
(4)　集会室　家屋番号４９５－１－４　１階部分９７．８１㎡
(5)　学習室　家屋番号４９５－１－５　１階４２．２５㎡
(6)　娯楽室　家屋番号４９５－１－６　１階部分１７．８２㎡
(7)　便所　①家屋番号４９５－１－７　１階部分３．４３㎡
②家屋番号４９５－１－１９　４階部分７．７２㎡
(8)　駐輪場　①家屋番号４９５－１－８　１階部分１５１．１７㎡
②家屋番号４９５－１－９　２階部分５６０．０２㎡
(9)　車庫　①家屋番号４９５－１－１０　２階部分２１３．０６㎡
②家屋番号４９５－１－１１　２階部分１６０．５９㎡
③家屋番号４９５－１－１２　２階部分７７．００㎡
③家屋番号４９５－１－１３　２階部分２１２．７２㎡
④家屋番号４９５－１－１４　２階部分１６０．３３㎡
⑤家屋番号４９５－１－１５　２階部分７８．６５㎡
(10)　管理事務室　家屋番号４９５－１－１６　４階部分２４．４４㎡
(11)　集塵庫　①家屋番号４９５－１－２０　鉄筋コンクリート造平家建
２６．１６㎡
②家屋番号４９５－１－２１　鉄筋コンクリート造平家建
２１．２５㎡

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者	1　目的建物には，私が家族と一緒に住んでいます。他にだれかに貸しているような部分はありません。 2　キッチン付近のリビング（L）のフローリングが浮いてきていますし，フローリングのあちこちがキズだらけです。 3　1年位前に，テラスの浴室の横辺りに上階から猫が落ちて死んでいたので，自分で処理して清掃しました。
■マンション管理会社担当者	1　目的建物の所有者に対しては，管理費及び修繕積立金の他に，①専用庭使用料月７００円，②自治会費年３６００円，③令和７年１月のゲストルーム使用料２０００円の支払義務があり，管理費等と同じ回答時点で，①につき同じ滞納期間分の１万２６００円，②につき２年分の７２００円，③につきそのまま滞納分が発生しており，それらの支払義務についても残っていれば，管理費等と合わせて管理組合から新所有者（買受人）に対して請求することになると思います。 2　修繕積立金につき，２枚目記載の月額に滞納期間を乗じた額より少ないのは，令和７年２月から現行の金額に値上がりしたためです。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書および立入調査等の結果から，目的建物は，所有者が家族とともに住居として使用，占有しているものと認める。

以　上

（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
R8年 7月15日 14:55－15:10	大阪法務局堺支局 執行官室	公図等調査 マンション管理会社に照会書送付
R8年 7月17日 9:20－9:35	物件所在地	物件及び占有調査(不在)，照会書等投入(回答あり)
R8年 7月24日 10:40－10:50	執行官室	所有者から電話を受けて事情聴取
R8年 8月 6日 9:25－10:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)，所有者と面談
R8年 8月 7日 13:05－13:15	執行官室	マンション管理会社に電話して事情聴取
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		

（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。

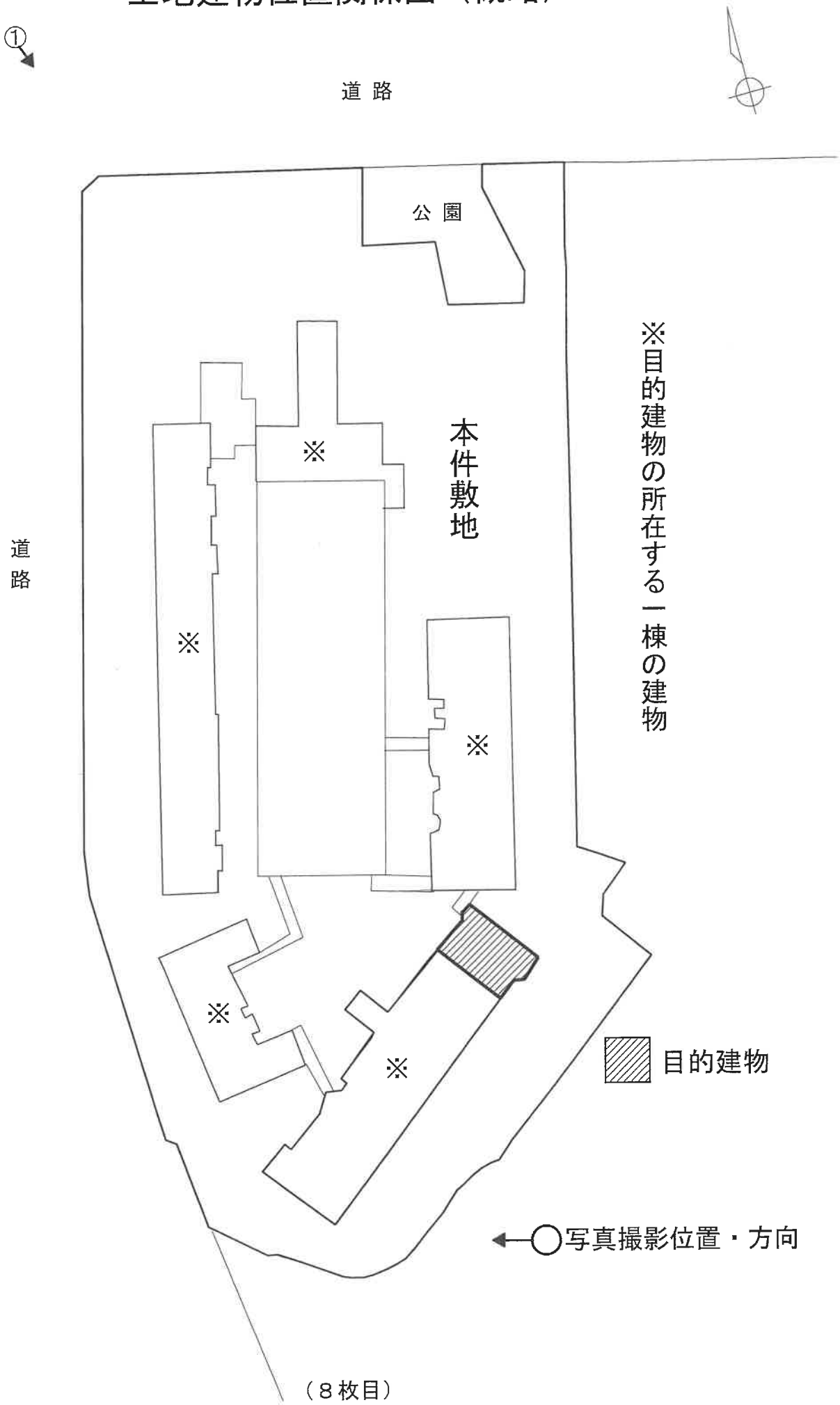
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

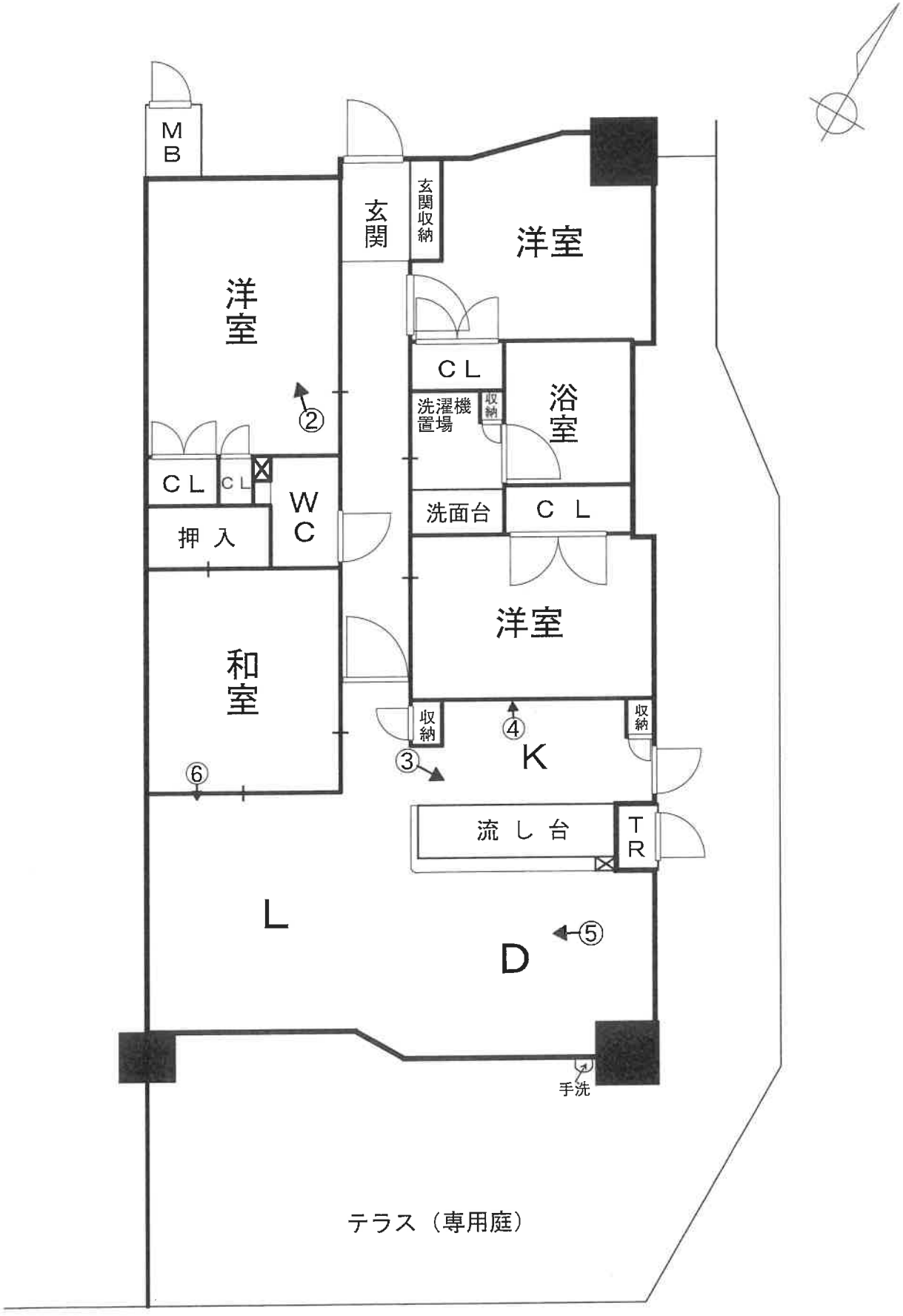
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



（８枚目）

間 取 略 図



←○写真撮影位置・方向

目的建物の所在する一棟の建物



①



②



③

壁の損傷



④



⑤

床(フローリング)の損傷



⑥

令和8年　（ケ）　第 91 号
令和8年8月6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

持 田 泰 輔

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 14,250,000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。 ・符号1は、目的建物が所在する「上野芝レジデンス」の敷地及び駐車場等として使用されている。 ・符号1は南側より北側が高いため各所に敷地内段差が認められ、目的建物が所在する一棟の建物の5階に相当する高さの北側に同マンションのエントランスがある。 ・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。また、目的建物以外に、符号1に存する複数の建物が所有者の課税（持分課税）対象家屋となっている（課税対象家屋の詳細は執行官作成の現況調査報告書を参照されたい）。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	ＪＲ阪和線　「上野芝」駅　南西方　道路距離　約500m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅や一般住宅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	第二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	高度地区（第二種）、屋外広告物（第1種許可区域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	10,331.69㎡　（登記面積）
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約50.6m（北側）・奥行約161.1m（最大）
	高低差等	符号1は南側より北側が高いため各所に敷地内段差が認められる。また、符号1は南側隣地に対して最大で約3.5m高いほか、東側車路と、西側の車路及びゴミ置場付近は南方へ下り傾斜している。
接面道路の状況	北側	幅員約6.2m市道（建築基準法第42条1項1号）
	西側	幅員約6.3～11.5m市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	角地、西側道路は南方へ下り傾斜しており、符号1の南側は同道路に対して最大で約1.4m高い。
土地の利用状況等	現況	15階建共同住宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	道路
	南東側	一般住宅・共同住宅
	南・南西側	里道・水路を介して一般住宅・老人ホーム
	北側	道路・公園
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38年・同50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	「第３　特記事項」欄記載のとおり。	

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）	
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24年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕様	屋根	不詳
	外壁	吹付タイル，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268台（月額3,000円～12,000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：　上野芝レジデンス管理組合 管理方式：　管理組合方式 管理会社：　日鉄興和不動産コミュニティ株式会社 西日本支店 管理形態：　日勤（9時～21時）	
管理の状況	普通程度	
特記事項	・修繕積立金（令和8年6月30日現在）3,265,503円 ・完了検査：済 ・改修計画：大規模修繕工事実施中（令和8年7月13日～令和9年4月予定） ・目的建物について、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、アスベストの使用可能性は低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	1階　　（118号室） 開口部の方位：南東向き（角住戸，専用庭付）	
床　面　積	82.92㎡　　（登記面積）	
間　取　り	４ＬＤＫ	
仕　　様	天　井	クロス
	床	フローリング，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	浴室暖房乾燥機，床暖房設備
保守管理の状態	目的建物については、フローリングの所々に大小の損傷や、キッチンの壁に損傷がみられたが、概ね経年相当の劣化，損耗と認められた(その他不具合に関する所有者の陳述については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい)。	
管理費等	管　理　費	11,890 円(月額)
	修繕積立金	15,740 円(月額)
	滞　納　額	あり（令和8年6月30日現在） 491,780 円(令和7年1月分～令和8年6月分) ※修繕積立金は令和7年2月から現行の金額に値上げされているため、修繕積立金の滞納額は上記修繕積立金の月額に滞納期間を乗じた額より少ないとのことである
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700円の専用庭使用料(12,600円)，年額3,600円の自治会費(7,200円)及びゲストルーム使用料(2,000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	82.92	0.50	14,511,000

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24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24年／（経過年数16年＋経済的残存耐用年数24年）｝×（１－0.2）≒0.50

※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）
203,000	0.77	10,331.69	0.90	8,740 2,106,834	6,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　堺西-8

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
179,000円／㎡	× 103.0/100	× 100/100	× 100/91	≒ 203,000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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	0.96	0.95	1.00	0.91
	最寄駅距離			

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02	0.80	0.99	0.95	0.77
角地	規模大	やや不整形	高低差等	

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、-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）
14,511,000	6,030,000	0.96	19,719,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
0.93	1.02	1.00	1.01	0.96
1階/7階（基準階）	南東向き1.00 角住戸1.02		専用庭有り	

（基準戸：7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）
281,000	0.96	82.92	22,368,000

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	堺市西区鳳中町2丁	堺市西区上野芝町5丁
構　造	RC造	SRC造
階	2F/15F	4F/9F
面　積	約58㎡	約67㎡
建築時期	昭和62年10月	平成9年2月
取引時点	令和8年6月	令和7年2月
取引形態	競売	一般売買
事例価格	277,000円／㎡	235,000円／㎡
その他	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	277,000	100／99	100／100	100／109	100／100	100／85	302,000
②	235,000	100／100	100／100	100／101	100／100	100／90	259,000

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／㎡） 281,000

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	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 6.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
4,567 千円 (28.5%)	1,129 千円	7.0%	16,129 千円	806 千円	15,323 千円	0.74726	11,450 千円 (71.5%)	16,017 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	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
	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	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740
	空室損失	△ 87	△ 87	△ 87	△ 87	△ 87	△ 87
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,653	1,653	1,653	1,653	1,653	1,653
イ 支出	維持管理費	143	143	143	143	143	143
	修繕費	189	189	189	189	189	189
	公租公課	172	172	172	172	172	172
	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	524	524	524	524	524	524
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	724	524	524	524	524	524
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		929	1,129	1,129	1,129	1,129	1,129
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		876	1,005	948	894	844	

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	19,719,000	1.00	19,719,000
② 比 準 価 格	22,368,000	1.00	22,368,000
③ 収 益 価 格	――――――		16,017,000
④ 調整後の価格	21,203,000		

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
21,203,000	1.00	0.70	0.96	0	14,250,000

イ　市場性修正：本件では不要と判断した。

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 地価公示　堺西-8

所　　在　：堺市西区鳳西町1丁82番2
価　　格　：179,000円／㎡
位　　置　：ＪＲ阪和線「鳳」駅　南西方　約900m（道路距離）
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：490㎡
供給処理施設　：ガス，水道，下水
接面街路　：北 6.0m 市道
用途指定等　：市街化区域
第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）、準防火地域
地域の概要　：共同住宅のほか、一般住宅等が混在する住宅地域

２ 固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１	：	879,175,160円	（土地の符号１…全体持分）
	：	8,666,082円	（建物：専有部分）
	：	5,044,907円	（共用物件495-1-1…全体持分）
	：	706,900円	（共用物件495-1-2…全体持分）
	：	1,480,610円	（共用物件495-1-3…全体持分）
	：	10,222,528円	（共用物件495-1-4…全体持分）
	：	4,415,648円	（共用物件495-1-5…全体持分）
	：	1,861,595円	（共用物件495-1-6…全体持分）
	：	358,415円	（共用物件495-1-7…全体持分）
	：	15,799,192円	（共用物件495-1-8…全体持分）
	：	58,531,042円	（共用物件495-1-9…全体持分）
	：	22,267,833円	（共用物件495-1-10…全体持分）
	：	16,784,158円	（共用物件495-1-11…全体持分）
	：	8,047,657円	（共用物件495-1-12…全体持分）
	：	22,232,623円	（共用物件495-1-13…全体持分）
	：	16,756,172円	（共用物件495-1-14…全体持分）
	：	8,220,094円	（共用物件495-1-15…全体持分）
	：	2,554,052円	（共用物件495-1-16…全体持分）

物件１	：	560,645円	（共用物件495-1-17…全体持分）
	：	592,243円	（共用物件495-1-18…全体持分）
	：	806,209円	（共用物件495-1-19…全体持分）
	：	2,040,966円	（共用物件495-1-20…全体持分）
	：	1,130,443円	（共用物件495-1-21…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

令和　8年（ケ）第　　91号

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１１８

建物の名称　　１１８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　８２．９２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

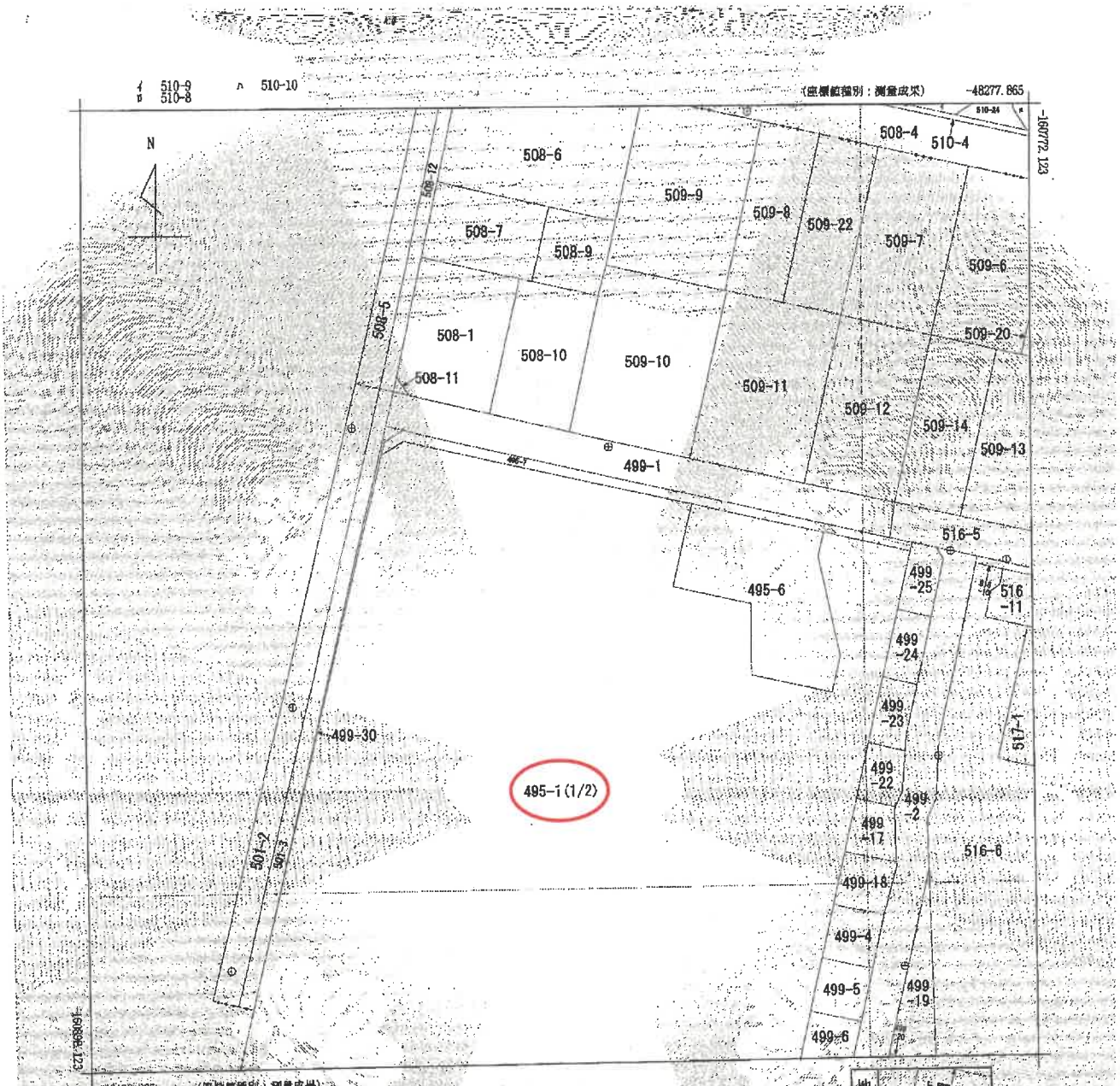
敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２１０６８３４分の８７４０

【位 置 図】



【公図(写)】



請求部分	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	M	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図	
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			補記事項			

これは地図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5月25日

東京法務局豊島出張所

登記官 [redacted]

請求番号：38-1

(1/2)

A4 判に縮小



請求部分	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)		種類	法務局作成地図
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		補記事項		

これは地図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5月25日

東京法務局登局出張所

登記官 [redacted]

請求番号：38-1

(2/2)

A4 判に縮小

【地積測量図(写)】

A4 判に縮小

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）

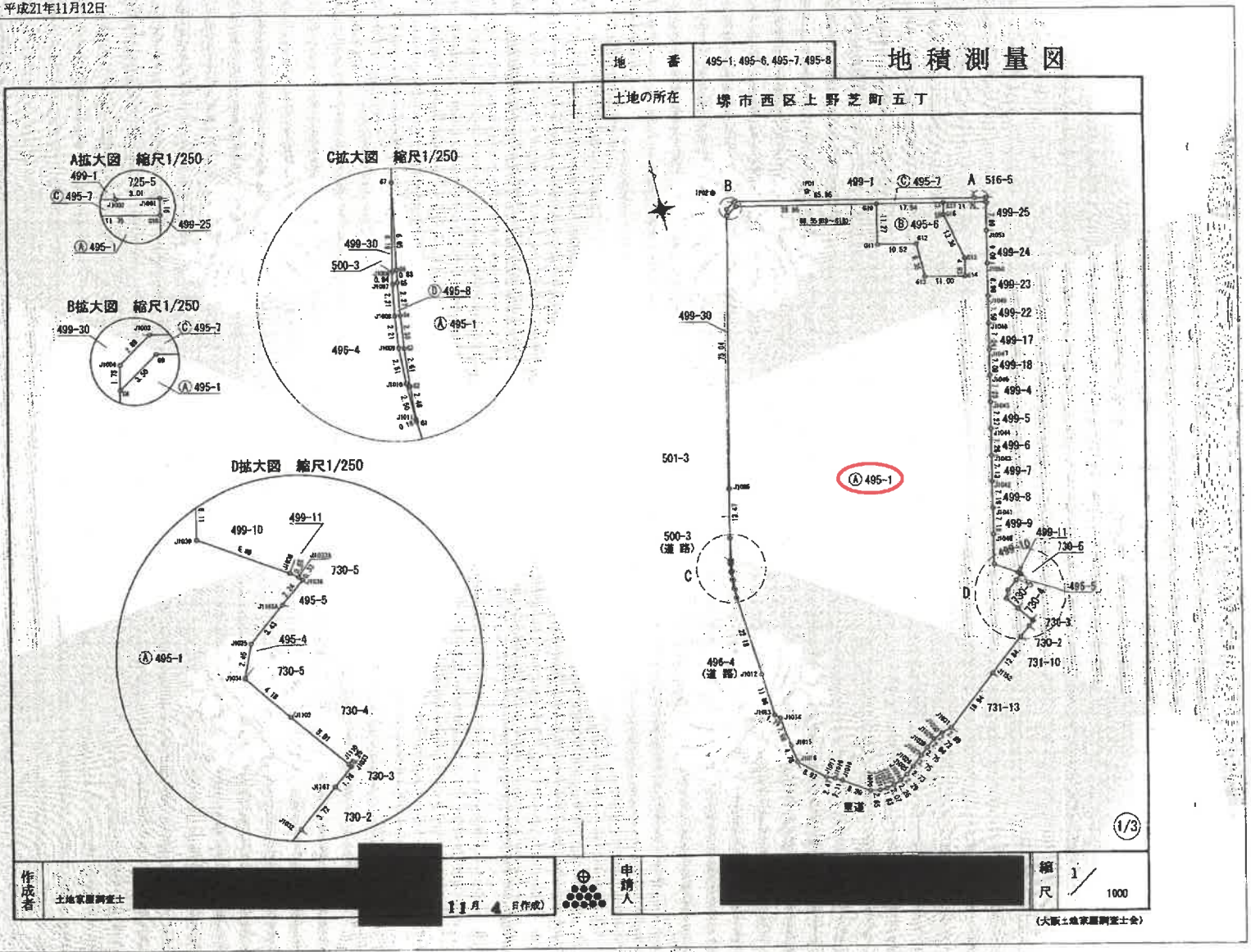
令和8年5月25日　東京法務局農窓出張所

登記官

登記年月日：平成21年11月12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



作成者	土地家屋調査士	11月 4 日作成	申請人	縮尺	1/1000

（大阪土地家屋調査士会）

請求番号：38-2　(1/3)

A4 判に縮小

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5月25日　東京法務局登属出張所
登記官

登記年月日：平成21年11月12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

座標求積表　（世界測地系）

地番	㋐ 495-1			
測点	種別	X	Y	辺長
G7		-160903.369	-48384.646	6.05
G8		-160909.317	-48385.777	0.88
G5		-160910.190	-48385.933	2.27
G4	鋲	-160912.440	-48385.295	2.30
G3	鋲	-160914.727	-48386.589	2.61
4Z		-160917.330	-48386.817	2.46
G1		-160919.795	-48386.946	22.18
J1012	既設市金属標	-160941.940	-48385.565	11.86
J1013		-160953.787	-48384.832	1.79
J1014		-160955.027	-48383.841	7.98
J1015		-160962.952	-48382.570	4.78
J1016		-160967.702	-48381.962	5.87
J1017	コンクリート杭	-160973.501	-48375.195	2.47
J1018	コンクリート杭	-160974.619	-48372.934	2.11
J1019	コンクリート杭	-160975.609	-48371.061	8.30
J1020	市金属標	-160980.230	-48364.167	2.65
J1021	市金属標	-160980.682	-48361.552	1.83
J1022	市金属標	-160980.611	-48359.721	2.07
J1023	市金属標	-160980.206	-48357.688	2.26
J1024	市金属標	-160979.458	-48355.552	2.29
J1025	市金属標	-160978.304	-48353.672	2.73
J1026	市金属標	-160976.585	-48351.426	3.75
J1027	市金属標	-160974.246	-48348.516	2.75
J1028	市金属標	-160972.513	-48346.376	2.94
J1029	市金属標	-160970.768	-48344.005	2.72
J1030	市金属標	-160969.599	-48341.542	2.89
J1031	既設コンクリート杭	-160968.545	-48338.750	18.94
J1152		-160956.989	-48323.969	12.84
J1032		-160948.954	-48313.952	3.72
J1167		-160946.558	-48311.023	1.78
J1033		-160945.559	-48309.621	0.25
J1110		-160945.356	-48309.749	5.01
J1108		-160941.308	-48312.722	4.16
J1034		-160937.931	-48315.186	2.45
J1035		-160935.696	-48314.151	3.43
J1165A		-160933.629	-48311.415	2.24
J1036		-160932.279	-48309.622	0.33
J1037A		-160932.023	-48309.836	0.65
J1038		-160931.622	-48310.357	6.89
J1039		-160927.839	-48316.118	8.11
J1040		-160919.932	-48314.294	7.13
J1041		-160912.934	-48312.680	7.19
J1042		-160905.924	-48311.064	7.13
J1043		-160898.967	-48309.469	7.28
J1044		-160891.854	-48307.821	7.27
J1045		-160884.774	-48306.136	7.29
J1046		-160877.569	-48304.547	7.08
J1047		-160870.768	-48302.953	7.24
J1048		-160863.703	[redacted]	7.59
J1049		-160856.303	-48299.620	8.98
J1050		-160847.551	-48297.601	9.09
J1051		-160838.685	-48296.556	7.89
G18		-160830.991	-48293.781	11.73
G17	鋲	-160828.345	-48305.230	3.35
G16		-160831.611	-48305.983	13.38
G15		-160844.678	-48303.200	4.88
G14		-160849.455	-48304.309	11.00
G13		-160847.013	-48315.028	9.35
G12		-160837.552	-48314.987	10.52
G11		-160835.295	-48325.247	11.27
G10	鋲	-160824.310	-48322.712	33.84
G9	鋲	-160815.584	-48360.575	3.91
G8	鋲	-160817.393	-48363.558	75.01
J1005	既設金属標	-160890.270	-48381.482	13.41
倍面積		20663.39253300		
面積		10331.69126650		
地積		10331.69 m²		

地番	㋑ 495-6			
測点	種別	X	Y	辺長
G10	鋲	-160824.310	-48322.712	11.27
G11		-160835.295	-48325.247	10.82
G12		-160837.552	-48314.987	9.36
G13		-160847.013	-48315.028	11.09
G14		-160849.486	-48304.309	4.91
G15		-160844.678	-48303.200	13.38
G16		-160831.611	-48305.983	3.35
G17	鋲	-160828.345	-48305.230	77.94
倍面積		645.07225900		
面積		322.53613450		
地積		322.53 m²		

(2/3)

作成者	[redacted] 土地家屋調査士	11月 4日作成	申請人	[redacted]	縮尺	1／

（大阪土地家屋調査士会）

請求番号：38-2

A4 判に縮小

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5月25日　東京法務局豊島出張所

登記官

登記年月日：平成21年11月12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

座標求積表　（世界測地系）

地番	©495-7			
測点	標識	X	Y	辺長
G8	鋲	−160817.389	−48363.568	2.50
G9	鋲	−160815.564	−48360.676	69.53
G10		−160830.991	−48293.781	1.19
J1001	既設金属標	−160829.852	−48293.519	3.07
J1002	既設金属標	−160829.195	−48296.459	65.96
J1003		−160814.150	−48360.580	2.89
J1004	鋲	−160815.698	−48363.140	1.75
倍面積		179.13052400		
面積		89.56526200		
地積		89.56 ㎡		

地番	ⓑ495-8			
測点	標識	X	Y	辺長
J1006	既設金属標	−160909.389	−48386.101	0.84
J1007	既設鋲	−160910.219	−48386.284	2.21
J1008	既設鋲	−160912.394	−48386.680	2.21
J1009	既設鋲	−160914.594	−48386.940	2.51
J1010	鋲	−160917.103	−48387.033	2.50
J1011	鋲	−160919.609	−48386.961	0.18
G1		−160919.795	−48386.949	2.46
G2		−160917.330	−48386.817	2.51
G3	鋲	−160914.727	−48386.589	2.30
G4	鋲	−160912.440	−48386.295	2.27
G5		−160910.190	−48385.933	0.88
G6		−160909.317	−48385.777	6.05
G7		−160903.369	−48384.646	6.19
倍面積		7.82612100		
面積		3.91256050		
地積		3.91 ㎡		

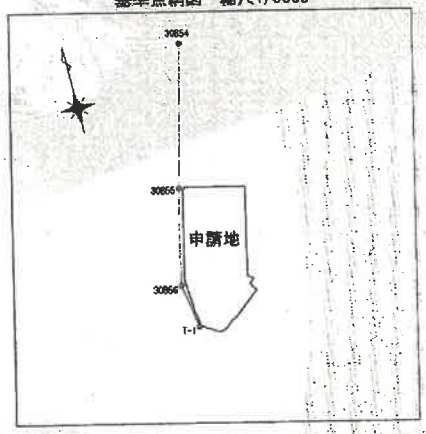
合計面積　10747.70522350

合計地積　10747.70㎡

恒久的地物との距離表

境界点	恒久的地物	距離
J1003	IP01	20.230
	IP02	6.228
J1004	IP01	22.566
	IP02	5.795

基準点網図　縮尺1/5000



基準点と恒久的地物の名称及び座標値　（世界測地系）

測点	標識名	X	Y
30854	街区基準点（金属標）	−160865.707	−48326.196
30855	街区基準点（金属標）	−160873.810	−48367.404
30856	街区基準点（金属標）	−160920.328	−48392.780
T-1	鋲	−160969.997	−48383.867
IP01	鋲	−160815.390	−48340.554
IP02	マンホール中心	−160810.524	−48365.754

3/3

作成者　土地家屋調査士 [redacted]　11月 4日作成

申請人 [redacted]

縮尺 1/

（大阪土地家屋調査士会）

[redacted]

請求番号：38-2

【建物図面・各階平面図(写)】

A4 判に縮小

A4 判に縮小

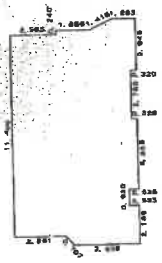
登記年月日：平成22年2月23日

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118
建物の所在	堺市西区上野芝町五丁４９５番地１

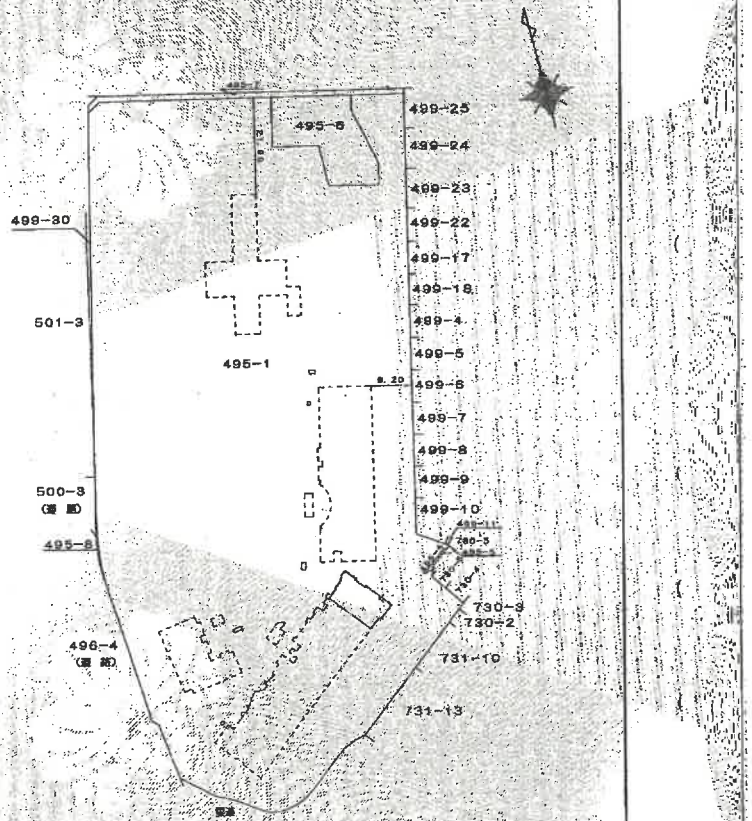
専有部分の建物



求積表

(3.103 + 3.603) × 0.500 ／ 2	=	1.676500
0.536 × 2.160	=	1.155600
6.495 × 2.590	=	16.822050
7.030 × 3.955	=	27.803650
2.595 × 4.859	=	12.608725
4.119 × 2.760	=	11.316250
4.435 × 2.345	=	10.400075
(2.566 + 1.283) × 0.600 ／ 2	=	1.155300
合計		82.928150

床面積　82.92 ㎡



区分した建物の存する部分１階部分

作成者	[redacted]	縮尺	1／250	申請人	[redacted]
	平成 22 年 2 月 1 日作成				縮尺 1／1000

令和８年５月25日　東京法務局堺支局管轄（大阪法務局堺支局管轄）　東京法務局豊島出張所　登記官　[redacted]

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。

請求番号：38-3

A4 判に縮小

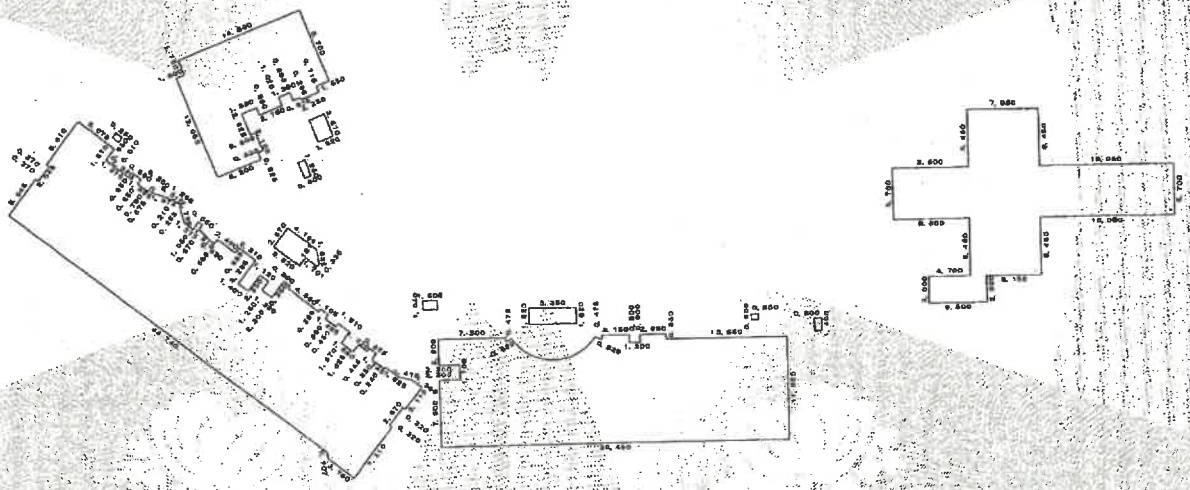
登記年月日：平成22年2月23日

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４９５番地１

一棟の建物１階平面図



作成者 [redacted]（平成 22 年 2 月 1 日作成）　縮尺 1/500

申請人 [redacted]　縮尺 1/

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５月25日　東京法務局豊島出張所　登記官 [redacted]

請求番号：38-3

A4 判に縮小

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5月25日
東京法務局登記証明所
登記官 [redacted]

登記年月日　平成22年2月23日

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４９５番地１

一棟の建物１階平面図

求積表

2.300 ×	7.600	=	17.480000
5.200 ×	12.200	=	63.440000
11.000 ×	11.725	=	128.975000
4.350 ×	11.300	=	49.155000
2.950 ×	12.200	=	35.990000
13.650 ×	11.650	=	159.022500
2.300 ×	2.900	=	6.670000
3.150 ×	0.900	=	2.835000
(11.000 + 5.500) ×	0.355 ／ 2	=	3.638750
3.142 × 5.763² ×	(111.0008) ／ 360	=	
− 5.763 ×	5.380 ／ 2	=	−16.573
5.200 ×	12.050	=	62.660000
0.600 ×	2.150	=	1.290000
2.250 ×	0.715	=	1.608750
2.760 ×	1.020	=	2.815200
0.850 ×	0.990	=	0.841500
3.800 ×	8.700	=	33.060000
1.800 ×	8.300	=	14.940000
5.000 ×	8.150	=	40.800000
4.200 ×	1.750	=	7.350000
1.820 ×	2.670	=	4.859400
5.350 ×	1.820	=	9.737000
0.800 ×	1.400	=	1.120000
1.600 ×	1.040	=	1.664000
(3.440 + 3.940) ×	0.500 ／ 2	=	1.845000
0.320 ×	7.210	=	2.307200
0.370 ×	5.045	=	1.866650
48.310 ×	9.280	=	448.316800
0.370 ×	2.190	=	0.810300
3.070 ×	6.220	=	19.357400
12.560 ×	1.890	=	23.738400
2.870 ×	2.035	=	5.840450
2.490 ×	2.820	=	6.523800
2.310 ×	3.305	=	7.634559
1.400 ×	0.020	=	0.028000
1.180 ×	2.270	=	2.678600
2.270 ×	1.020	=	2.315400
4.350 ×	2.840	=	12.354000
1.105 ×	3.320	=	3.668600
1.485 ×	2.770	=	4.113450
1.810 ×	3.220	=	5.828200
3.956 ×	1.650	=	6.527340
1.745 ×	2.270	=	3.961150
4.600 ×	2.510	=	11.546000
0.890 ×	2.300	=	2.047000
1.320 ×	1.025	=	1.353000
0.955 ×	1.470	=	1.403850
(11.285 +10.866) ×	0.320 ／ 2	=	3.544160
(2.440 + 0.550) ×	0.335 ／ 2	=	0.500825
(8.636 + 8.623) ×	0.010 ／ 2	=	0.086295
0.850 ×	0.650	=	0.552500
0.350 ×	0.790	=	0.276500
(4.593 + 4.443) ×	0.115 ／ 2	=	0.519570
(4.443 + 1.886) ×	0.630 ／ 2	=	1.994265
0.550 ×	0.570	=	0.313500
(2.675 + 1.390) ×	0.600 ／ 2	=	1.219500
(0.638 + 0.515) ×	0.046 ／ 2	=	0.0259425
1.250 ×	0.255	=	0.318750
3.620 ×	2.670	=	9.665400
0.545 ×	1.489	=	0.812994
(1.489 + 0.335) ×	1.155 ／ 2	=	1.053360
0.850 ×	0.650	=	0.552500
6.500 ×	3.000	=	19.500000
7.950 ×	6.450	=	51.277500
31.600 ×	5.700	=	180.120000
7.950 ×	6.450	=	51.277500
0.800 ×	1.950	=	1.560000
0.850 ×	0.600	=	0.510000
		合　計	1534.8247115
		床面積	1534.82㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1／
	（平成 22年 2月 1日作成）		

申請人	[redacted]	縮尺	1／

請求番号：38-3　(4/4)

間取図（概略）
令和８年（ケ）第９１号

