

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 石 田 浩

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月16日まで
開札期日 日 時 場 所	令和 6年 5月23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 6年 6月 6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 6年 4月19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 堺市南区高倉台二丁25番地2

建物の名称 第三コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高倉台二丁25番2の37

建物の名称 第505号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 45.04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 堺市南区高倉台二丁25番2

地 目 宅地

地 積 1784.47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 10万分の1843



物件明細書

令和 6年 2月28日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 石田 浩

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 堺市南区高倉台二丁25番地2

建物の名称 第三コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高倉台二丁25番2の37

建物の名称 第505号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 45.04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 堺市南区高倉台二丁25番2

地 目 宅地

地 積 1784.47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 10万分の1843



令和 5年(ヌ)第 78号
令和 5年12月14日受理
令和 年 月 日提出
6. 1. 22

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 高橋 孝次

(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 堺市南区高倉台二丁25番地2

建物の名称 第三コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高倉台二丁25番2の37

建物の名称 第505号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 45.04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 堺市南区高倉台二丁25番2

地 目 宅地

地 積 1784.47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 10万分の1843



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	堺市南区高倉台二丁25番17-505号(第三コーポラス)															
建 物	物件1															
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:															
{	構造:															
{	床面積:															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり															
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 7,500円	令和6年1月15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (管理費) R5年2月分~R5年12月分 (修繕積立金) R5年1月分~R5年12月分 計 153,710円 <input type="checkbox"/> 不明														
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 大阪支店															
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) □公衆用道路(符号) □ (符号)															
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり □地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>															
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) □地上権(符号) □賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;"></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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) 表札表示 「前所有者Bの姓及び名の略称」
(2) 郵便受け表示 同上

2 敷地権の目的である土地（符号1）の現況について

- (1) 敷地権の目的である土地（符号1）につき、法務局に地積測量図の備付けがないため、建物図面及び換地図面を参考に概観したところ、形状はそれらの図面の記載と概ね符合した。
(2) 敷地権の目的である土地（符号1）は目的建物の所在するマンション「第三コーポラス」の敷地として利用されている。なお、現地及び住宅地図上の建物の名称の表示は、「泉ヶ丘第3コーポラス」となっている。
(3) 敷地権の目的である土地（符号1）は、町名から推察されるとおり傾斜地に所在する。高低差のある南側隣接地との間には擁壁が築造されており、前面道路には勾配がある。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。また、敷地権の目的である土地と建物の位置関係は、建物図面の記載と概ね符合した。
(2) 目的建物につき、地方税法の規定により、共用部分の共有持分に相当する床面積を併せて固定資産税等が課税されているため、登記床面積と固定資産税課税床面積との間には相違がある。また、未登記共用物件（電気室・ポンプ室）の共有持分についても課税されている。
(3) 室内はゴミで埋め尽くされており、床面を視認することができなかった。タンス等の動産類は存在し、電気メーターも作動している。
(4) 目的建物は建築後47年以上が経過している上、管理状況が劣悪である。

4 その他の状況について

- (1) 当職は令和5年12月15日、1階集合郵便受けに照会文書を投函したが、本日現在、回答書は送付されていない。
(2) 敷地権の目的である土地（符号1）の北西側接面道路は、堺市役所担当部署において調査したところ、建築基準法上の道路である。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	私が目的建物を使用しています。
■ 堺市市税事務所	固定資産税等が課税されている未登記家屋は電気室・ポンプ室 固定資産税課担当者で、敷地権割合で按分して課税しています。
■ 管理会社担当者	修繕積立金の滞納額が滞納月数と合わないのは、内金が入金さ れているためです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査の結果、A以外の第三者の占有を認めうる事情は存在しなかった。立入調査終了後、目的建物の登記簿上の所有者以外で、所有権や賃借権等の権利を主張する者は、速やかにその旨を書面で届け出ることを促す書面を玄関上り口と思われる箇所に差し置いたところ、Aより電話連絡があり、Aが目的建物を住居として使用、占有していることを確認した。なお、Bは前所有権登記名義人（平成26年9月14日相続によりAが所有権取得）である。

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)

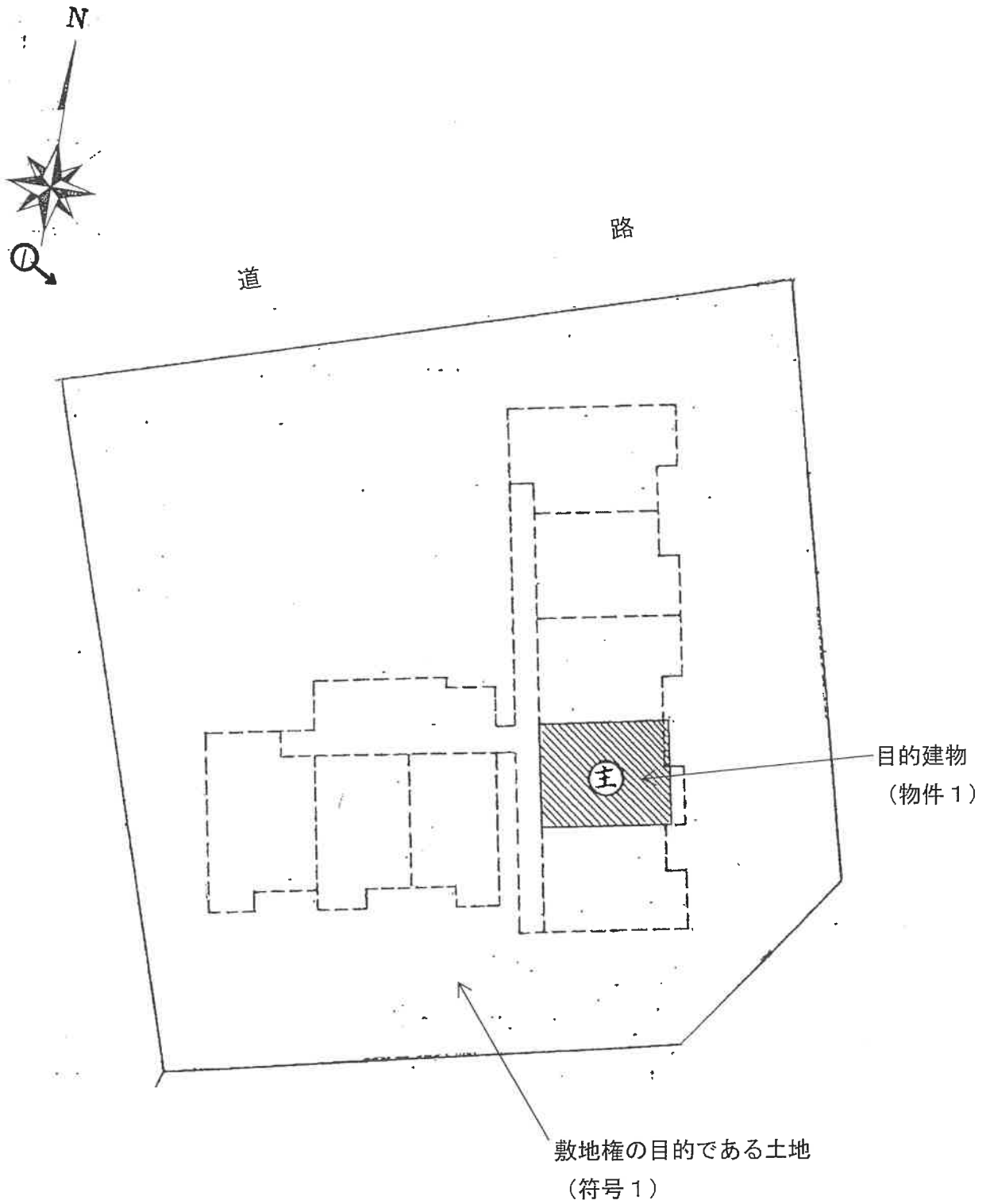
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月15日 11:05-11:15	堺市役所	道路等調査
5年12月15日 11:20-11:30	大阪法務局堺支局	公函等調査
5年12月15日 13:40-14:10	物件所在地	物件及び占有確認, 照会文書投函
5年12月15日 14:45-15:00	堺市市税事務所	課税調査
5年12月15日 : - :	執行官執務場所	管理費等調査(郵送)
5年12月27日 10:55-11:10	物件所在地	立入調査, 評価人帯同
6年 1月 5日 9:08- 9:13	執行官室	Aより電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月27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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)

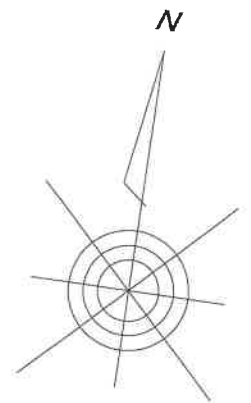
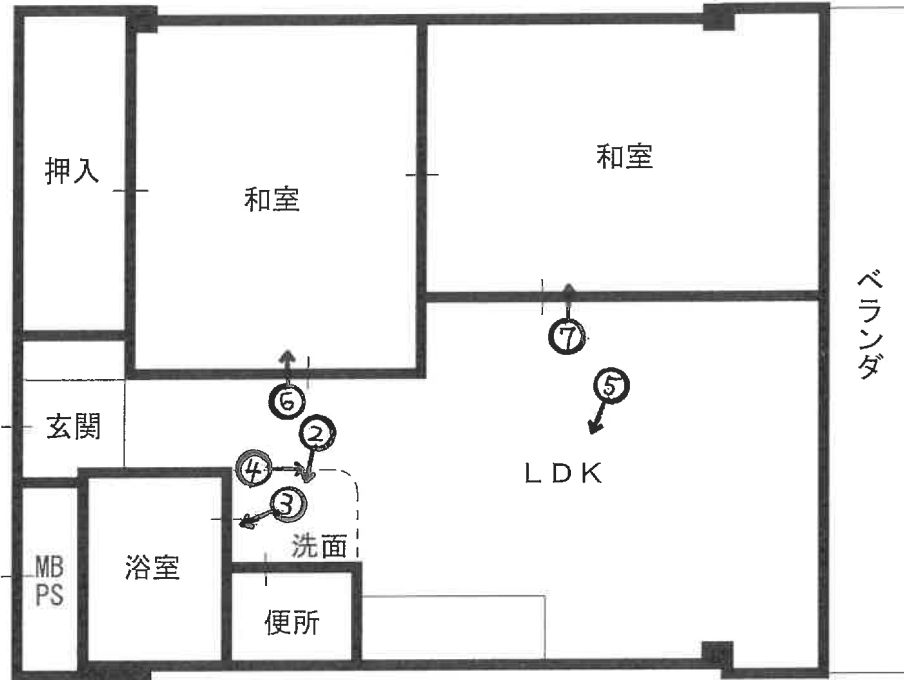
土地建物位置関係図（概略）

(←○写真撮影場所・方向)



間取(略)図

(←○写真撮影場所・方向)



1 目的建物の所在するマンション



2



3



4



5



(10枚目)

6



7



(11 枚目)

令和5年(ヌ)第78号
令和5年12月27日 現地調査
令和6年2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

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 1,720,000 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	泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅 東方 道路距離 約1150m (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1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	第2種高度地区、日影規制、宅地造成工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地(届出不要地区)、屋外広告物規制(第1種許可区域)
面地条件	規模	1784.47㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約43.1m(北側)・奥行約42m
	高低差等	敷地内に高低差有
接面道路の状況	北側	幅員約6.3m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	7階建の共同住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	共同住宅等
	南側	共同住宅
	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、通常のコスト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51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	<ul style="list-style-type: none"> ・換地図面と登記数量、概測数量は概ね符合した。 ・傾斜地に位置するため、西側及び南側隣接地より約2～5m(概測)低い。また敷地内東側に高低差がある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第三コーポラス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 52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)	昭和51年9月24日 新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約3年
構造	鉄骨造陸屋根7階建	
仕様	屋根	ヘーベル上にアスファルト防水シルバー吹付
	外壁	吹付タイル
設備等	エレベーター1基, 駐車場(17台, 7,000円/月)	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合：有, 名称：泉ヶ丘第三コーポラス自治会 管理方式：一部委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：管理人無し	
管理の状況	やや劣る	
特記事項	・修繕積立金： 43,215,163 円(令和5年11月30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。 ※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	鉄骨造1階建	
位 置	5階 (505号室) 開口部の方位: 東向き (中間住戸)	
床 面 積	45.04㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK	
仕 様	天 井	クロスほか
	床	タタミほか
	内 壁	合板ほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	6,000 円(月額)
	修繕積立金	7,500 円(月額)
	滞 納 額	153,710円 (令和6年1月15日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・室内はゴミが山積み状態であり、床面の確認が出来ない。 ・浴室、トイレ、台所の汚損や損傷が著しい。 ・全般的に保守状況は劣悪である。 	

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)
200,000	45.04	0.05	450,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約47年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価	50%
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3年 / (経過年数47年 + 経済的残存耐用年数3年))} × (観察減価1-0.5) = 0.05

※観察減価は損傷状態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)
100,000	0.81	1,784.47	0.90	$\frac{1,843}{100,000}$	2,398,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺南-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 102,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 103 & \cong & 100,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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	0.98	1.05	1.00	1.03
イ 個別格差:	接面・方位	規模	地勢等	0	総合(相乗積)
	1.00	0.90	0.90	1.00	0.81

※接面・方位:中間画地

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)
450,000	2,398,000	0.71	2,022,000

ウ 個別格差:	※1階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	0.70	1.00	0.71

※1階層 : 5階 1.01

(基準戸:4F、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)
114,000	0.71	45.04	3,646,000

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	堺市南区高倉台2丁	堺市南区高倉台2丁
構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階	6階/7階	4階/7階
面積	約45㎡	約43㎡
建築時期	昭和51年9月	昭和50年5月
取引時点	令和5年9月	令和5年7月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	120,000円/㎡	105,000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	120,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	116,000
②	105,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	111,000
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/㎡)
							114,000

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 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)
66 千円 (2.1%)	358 千円	8.0%	4,475 千円	224 千円	4,251 千円	0.71299	3,031 千円 (97.9%)	3,097 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	540	540	540	540	540	540
共益費収入	36	36	36	36	36	36
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	576	576	576	576	576	576
空室損失	△ 29	△ 29	△ 29	△ 29	△ 29	△ 29
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	547	547	547	547	547	547
イ 支出						
維持管理費	72	72	72	72	72	72
修繕費	90	90	90	90	90	90
公租公課	25	25	25	25	25	25
損害保険料	2	2	2	2	2	2
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	189	189	189	189	189	189
資本的支出	1,500	0	0	0	0	
総費用合計	1,689	189	189	189	189	189
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	33%	33%	33%	33%	33%	33%
エ 有効純収益	-1,142	358	358	358	358	358
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	-1,067	313	292	273	255	

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25%、比準価格に50%、収益価格に25%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	2,022,000	1.00	2,022,000
② 比準価格	3,646,000	1.00	3,646,000
③ 収益価格			3,097,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	3,103,000		

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
3,103,000	0.90	0.70	0.88	0	1,720,000

イ 市場性修正

本件建物は昭和51年に新築された鉄骨造建物で、アスベスト含有建材等の使用が否定できない。よって、当該リスクによる市場性修正として10%の減価を行うことが妥当と判断した。

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【堺南－6】

所 在 : 堺市南区高倉台2丁37番13(高倉台2-37-19)
価 格 : 102,000円/m²
位 置 : 泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅 南東方 約1600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 128m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西6.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1

土地 符号1	109,691,370 円 (土地: 1,843 / 100,000)
建物	1,062,801 円 (建物: 専有部分)
	5,216 円 (未登記建物: 電気室、ポンプ室 持分対応額)

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市南区高倉台二丁25番地2

建物の名称 第三コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高倉台二丁25番2の37

建物の名称 第505号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 5階部分 45.04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 堺市南区高倉台二丁25番2

地 目 宅地

地 積 1784.47平方メートル

(敷地権の表示)

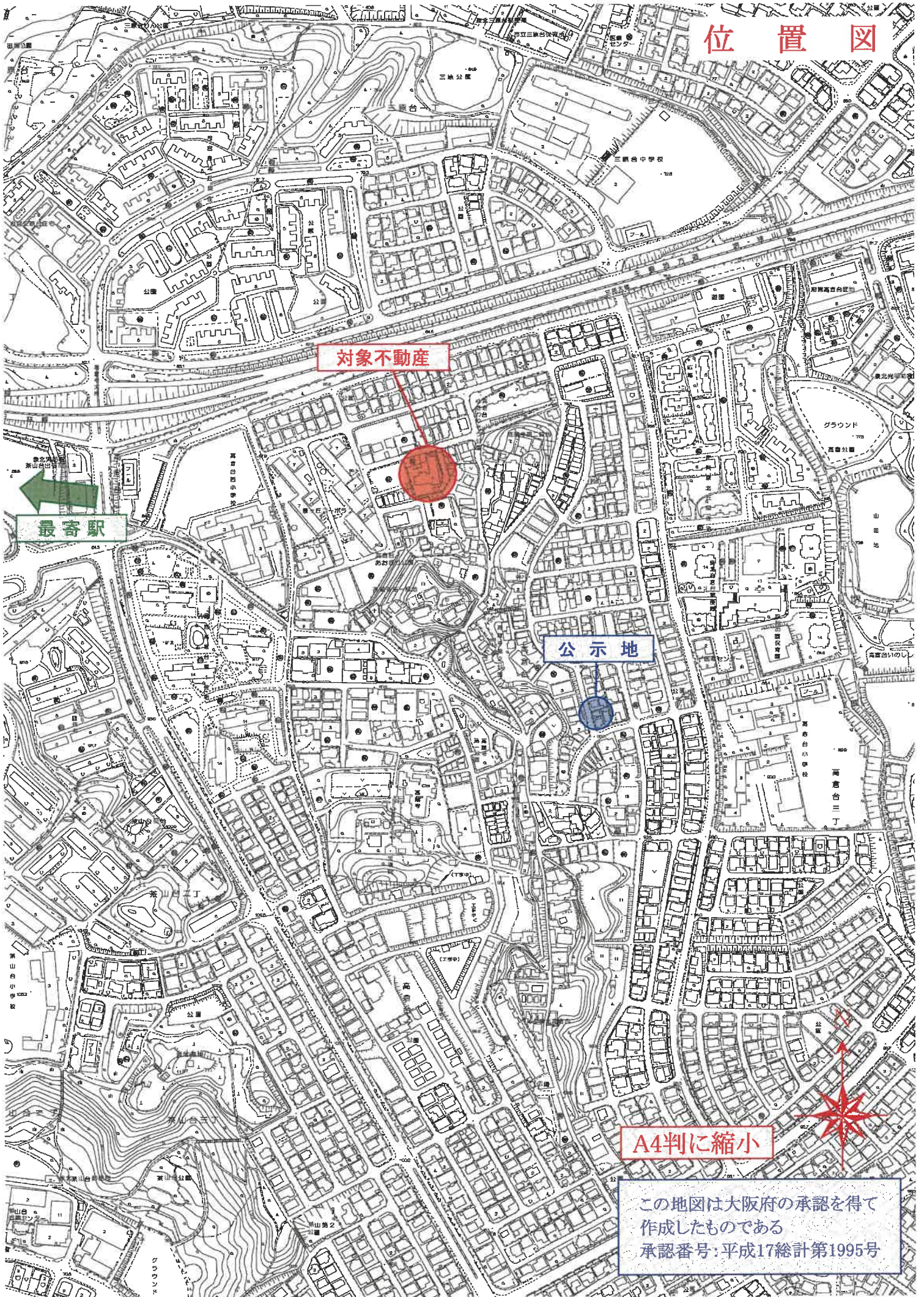
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1843



位置図



対象不動産



公示地



最寄駅



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

登記年月日：昭和51年11月29日

建築物階平面図

51347175/1129

家屋番号 25-2-37

建物の所在 堺市南区 一丁目高倉台2丁25番地2

堺市南区

建物番号

第 505 号室

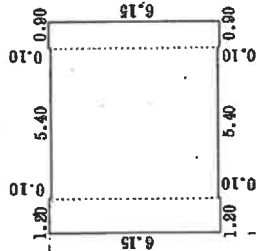
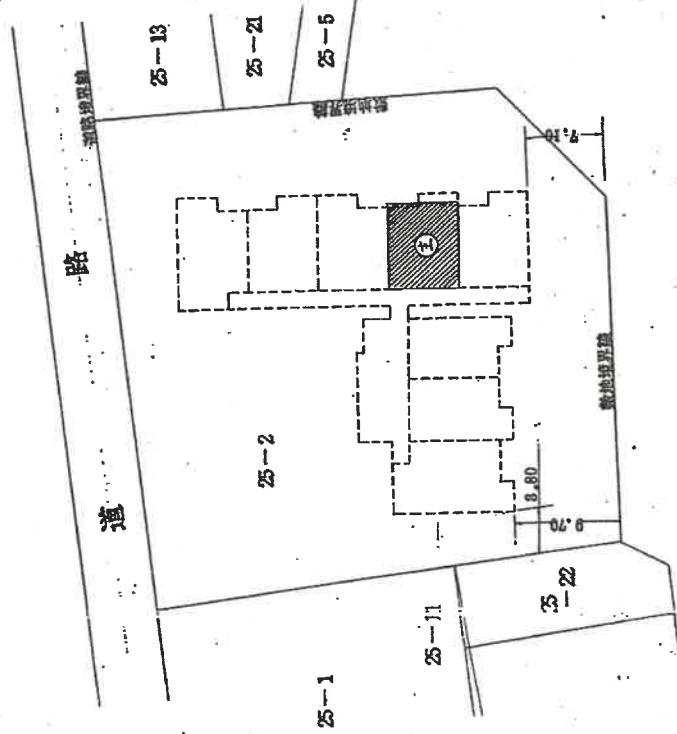
区分建物の存する部分

5 階

製作年月日
昭和 51 年 11 月 20 日

製作者

申請人



床面積

6.15 × 0.90 = 5.5350
5.95 × 5.40 = 32.1300
6.15 × 1.20 = 7.3800

合計 = 45.0450

縮尺 1/200 1/500

A4判に縮小

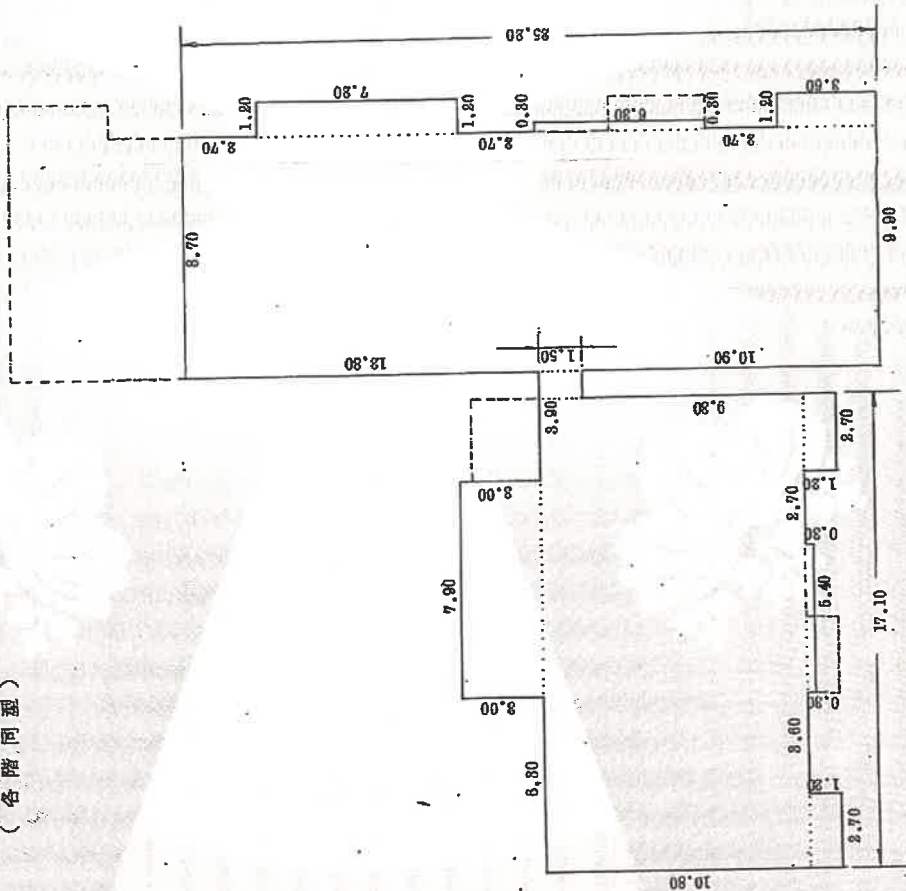
各階平面図 5134679

家屋番号 1棟の建物

建物の所在 堺市高倉台2丁25番地2

堺市南区

5階・6階平面図
(各階同型)



5階・6階 同床面積

25.20 X 8.70	=	218.2400
17.10 X 9.80	=	164.1600
7.80 X 9.00	=	28.7000
1.00 X 1.50	=	1.5000
2.70 X 1.20 X 2	=	6.4800
6.40 X 0.80	=	1.6200
3.60 X 1.20	=	4.3200
7.20 X 1.20	=	8.6400
6.80 X 0.80	=	1.8900

合計 = 431.5500

Σ

縮尺 1/200m

(本文裏印刷)

3/4
51.9.29

作製年月日
昭和51年8月18日

作製者

申請人

A4判に縮小

間取図(概略)



505号室