

## 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 小山 和彦

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 令和 6年 5月23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 6年 6月 6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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,810,000 1,448,000		370,000	17,441	3,180
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区竜神橋町二丁21番地1

建物の名称 ステュディオ堺フェニックス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜神橋町二丁21番1の219

建物の名称 219

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.32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 堺市堺区竜神橋町二丁21番1

地 目 宅地

地 積 1237.54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 507350分の1827



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月11日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 小山 和彦

---

---

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】

転借人Aが占有している。原賃借人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

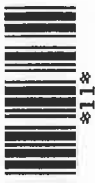
---

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 堺市堺区竜神橋町二丁21番地1

建物の名称 ステュディオ堺フェニックス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜神橋町二丁21番1の219

建物の名称 219

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.32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 堺市堺区竜神橋町二丁21番1

地 目 宅地

地 積 1237.54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 507350分の1827



令和 5年(ケ)第 110号  
令和 5年12月25日受理  
令和 年 月 日提出  
**6.1.23**

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 上田 浩正

(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 堺市堺区竜神橋町二丁21番地1

建物の名称 ステュディオ堺フェニックス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜神橋町二丁21番1の219

建物の名称 219

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.32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 堺市堺区竜神橋町二丁21番1

地 目 宅地

地 積 1237.54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 507350分の1827

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市堺区竜神橋町二丁3番1-219号(ステュディオ堺フェニックス)	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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 6,400円 修繕積立金 3,270円	令和5年12月6日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社大阪第三支店	
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) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 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 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	□債務者 ■株式会社グランドコーポレーション	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■占有者会社担当者( )) ■文書(■回答書 )	
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期	令和 4年11月 1日	
最初の契約日	令和 5年 1月15日	
契約等期間	令和 4年11月 1日から ■令和 6年10月31日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種類	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 □その他( )	
当事者借主	■占有者 □その他( )	
賃料・支払時期	毎月 金25,500円 (毎月20日限り 当月分支払) □前払 ( ) □相殺 ( )	
敷金・保証金	■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	
特約等	■転貸可 ■賃料振込手数料は貸主負担	
その他	□譲渡転貸可 □ 管理費 毎月 金8,000円	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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  
(3枚目)

## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示  
表示は見当たらない。
- (2) 1階集合郵便受けの表示  
表示は見当たらない。

### 2 敷地権の目的である土地（符号1）の状況

- (1) 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の敷地等として利用されている。
- (2) 敷地権の目的である土地（符号1）については、法務局に地積測量図の備え付けがなく、その正確な位置・範囲の確定には専門家による測量を必要とするが、現地を見分したところ、その形状はおおむね建物図面に記載のとおりであると思料される。
- (3) 市役所担当課職員から聴取したところによれば、敷地権の目的である土地（符号1）の南西側、北西側及び南東側の各道路はいずれも建築基準法上の道路である。

### 3 目的建物の状況

- (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物は現に住居として使用されており、その内部の状況は別紙添付写真のとおりである。

### 4 管理会社の回答要旨

- (1) 当マンションには令和8年度に大規模修繕工事の計画がある。
- (2) 当マンションには9台分の駐車場（月額料金17,000円）があるが、現在空きはない。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者A	1 私が目的建物に居住しています。 2 契約内容は提示した契約書のとおりです。
■ 株式会社グランドコーポレーション担当者	1 当社は所有者から目的建物を賃借し、占有者Aに転貸しています。 2 契約内容等は提示した文書のとおりで相違ありません。
■ 堺市税事務所 担当職員	目的建物の課税上の床面積 (23.98㎡) が登記記録上の床面積 (16.32㎡) より大きいのは、共用部分を各所有者の持分で按分し、加算していることによるものです。

(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、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物の占有関係は3枚目に記載のとおりであると認める。

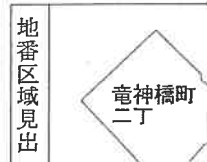
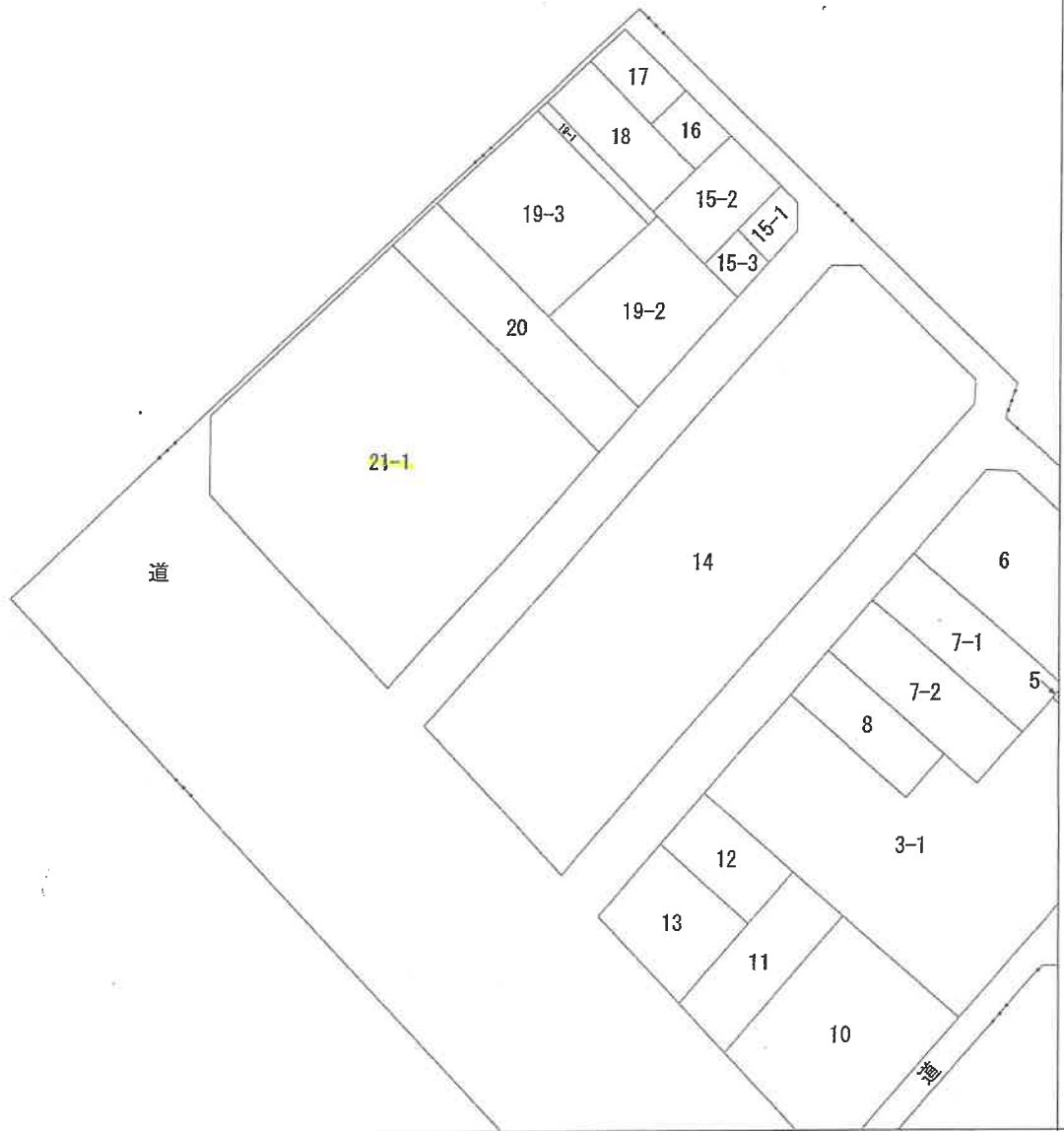
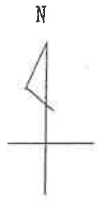
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
5年12月25日 : - :	当庁	管理費等照会文書送付 所有者宛照会書送付(無回答)
5年12月25日 13:20-13:35	物件所在地	物件及び占有確認 (照会書等投入)
5年12月25日 14:35-14:50	堺市役所	道路等調査
5年12月25日 14:55-15:00	大阪法務局 堺支局	公図等調査
5年12月27日 12:10-12:25	堺市税事務所	課税資料調査
6年1月5日 11:45-12:10	物件所在地	在宅要請 (占有者(転借人)と面談)
6年1月5日 14:10-14:15	堺市堺区役所	占有関係資料調査
6年1月5日 : - :	当庁	賃借人(転貸人)宛照会文書送付
6年1月6日 11:45-12:15	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (占有者(転借人)と面談)
6年1月15日 15:55-16:00	大阪法務局 堺支局	占有関係資料調査
6年1月18日 17:25-17:30	当庁	賃借人(転貸人)に電話照会
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



請求部	所在	堺市堺区竜神橋町二丁			地番	21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)			補事項	

( 8 枚目 )

5340201 建築物各階平面図

家屋番号

建物の所在

堺市堺区 堀中 竜神橋町2丁21番地1

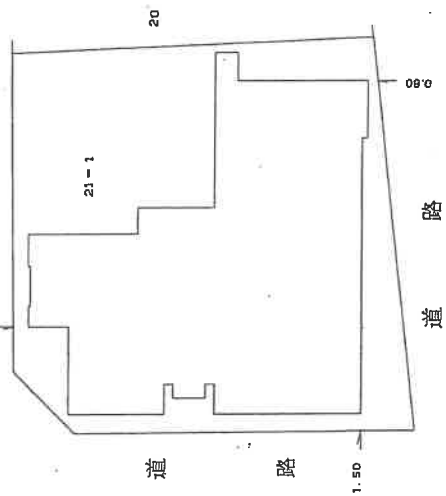
昭和61年3月20日



家屋番号

- 21-1-210 ~ 21-1-107
- 21-1-201, 21-1-203 ~ 21-1-217
- 21-1-219 ~ 21-1-224, 21-1-226 ~ 21-1-228, 21-1-230
- 21-1-301 ~ 21-1-330, 21-1-401 ~ 21-1-430
- 21-1-501 ~ 21-1-530, 21-1-601 ~ 21-1-630
- 21-1-701 ~ 21-1-730, 21-1-801 ~ 21-1-830
- 21-1-901 ~ 21-1-930, 21-1-1001 ~ 21-1-1030

道路



申請人

縮尺 1/500

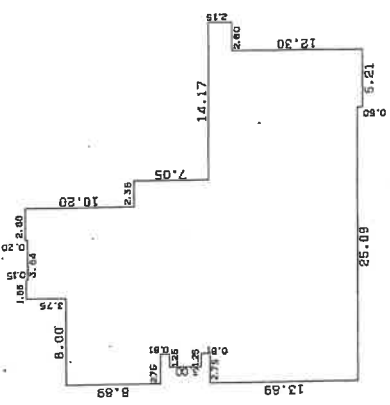
作製者

縮尺 1/500

各階平面図

1 棟 1 階

1 階



求積表

2.75 x 8.89	=	24.44750
2.75 x 13.89	=	38.19750
1.25 x 3.00	=	3.75000
5.25 x 27.40	=	143.85000
1.86 x 31.15	=	57.93900
3.64 x 31.00	=	112.84000
2.88 x 31.20	=	89.85600
2.35 x 21.00	=	49.35000
6.36 x 13.95	=	88.72200
5.21 x 14.45	=	75.28450
2.60 x 2.15	=	5.59000
合計	=	689.82650
床面積	=	689.82 m <sup>2</sup>

家屋番号

21-1-101 ~ 21-1-107

登記年月日：昭和61年3月20日

各階平面図 1 61年3月20日

建築物各階平面図

5340226

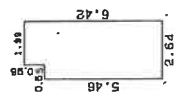
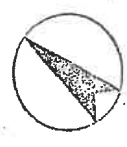
家倉島町神橋町3丁21番1の2

建築物の所在 堺市東区神橋町2丁21番地1

堺市堺区

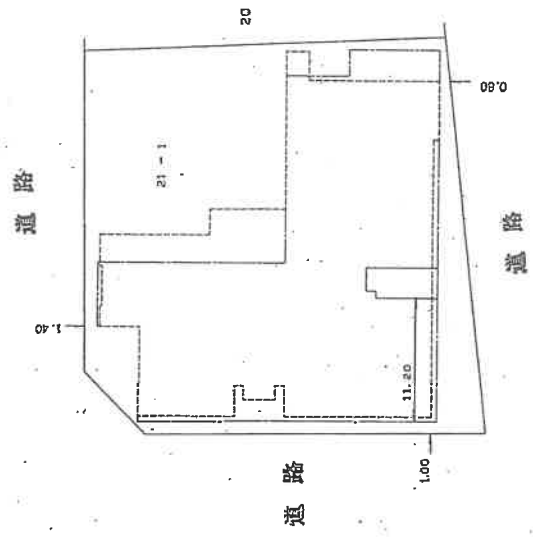
建築物の番号 219

建築物の存する部分 2階



求積表

0.65 x 5.46	=	3.54900
1.99 x 6.42	=	12.77580
合計		16.32480
床面積		16.32 ㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小



登記年月日：昭和61年3月20日

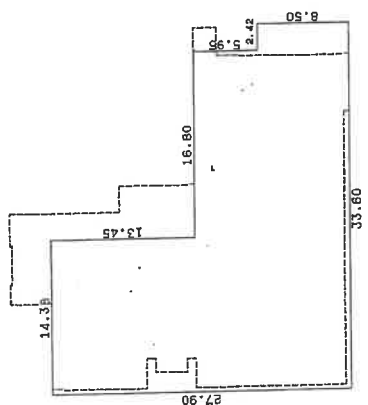
A 4判に縮小

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 5340202  
建物の所在 堺市堺区 神橋町2丁目番地1

2/2  
1棟の建物  
2階  
61年3月20日

1棟の建物  
3階～10階(各階同型)



求積表

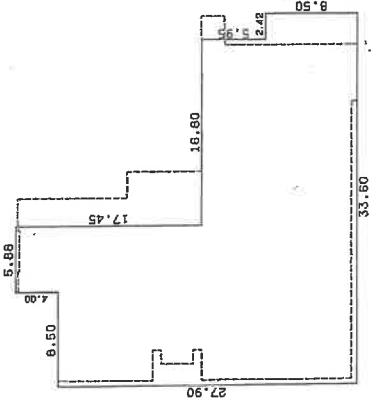
14.35 x 27.90	=	401.20200
16.80 x 14.45	=	242.76000
2.42 x 8.50	=	20.57000
合計		664.53200
床面積		664.53 m <sup>2</sup>

家屋番号

- 21-1-301 ~ 21-1-330
- 21-1-501 ~ 21-1-530
- 21-1-701 ~ 21-1-730
- 21-1-901 ~ 21-1-930
- 21-1-401 ~ 21-1-430
- 21-1-601 ~ 21-1-630
- 21-1-801 ~ 21-1-830
- 21-1-1001 ~ 21-1-1030

製作者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500



求積表

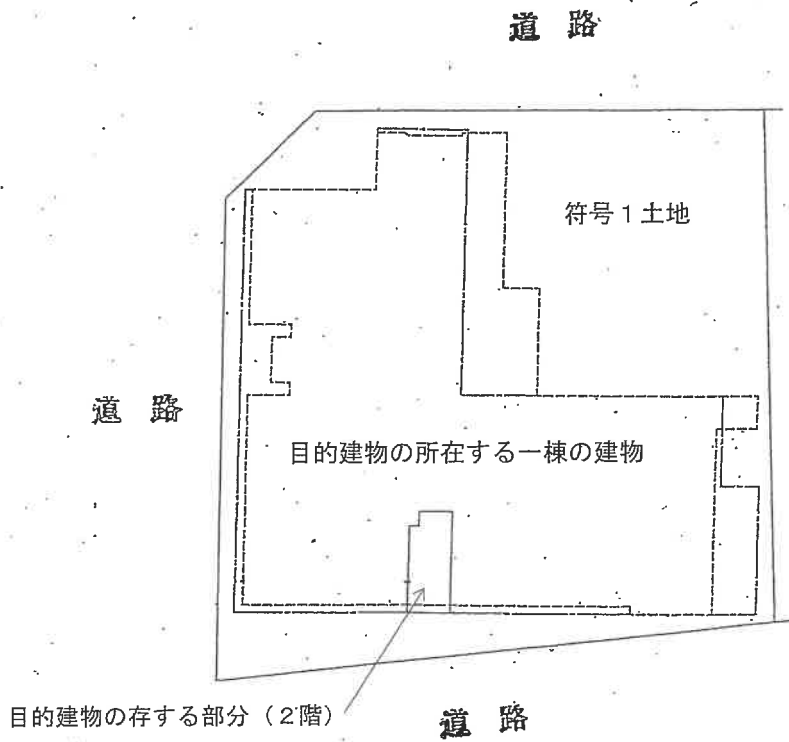
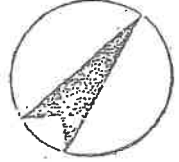
8.50 x 27.90	=	237.15000
5.88 x 31.90	=	187.57200
16.80 x 14.45	=	242.76000
2.42 x 8.50	=	20.57000
合計		688.05200
床面積		688.05 m <sup>2</sup>

家屋番号

- 21-1-201
- 21-1-203 ~ 21-1-217
- 21-1-219 ~ 21-1-224
- 21-1-226 ~ 21-1-228
- 21-1-230

X

# 写真撮影場所・方向図

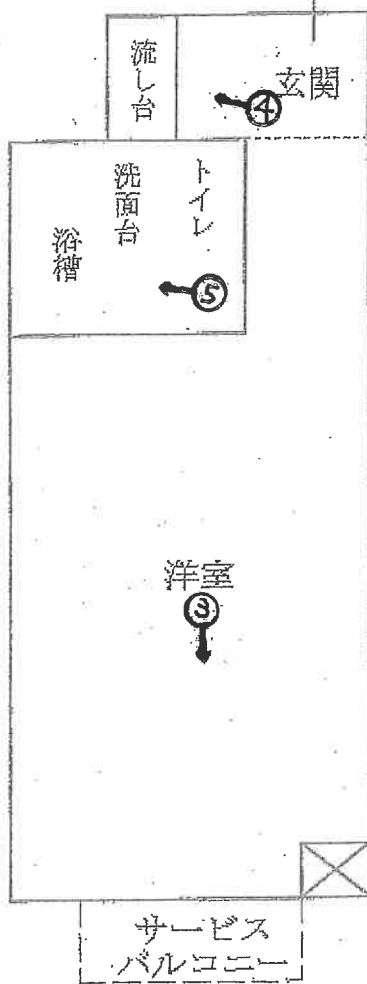


(←○写真撮影場所・方向)

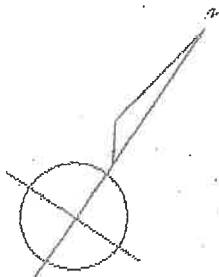
間取図 (概略)

令和5年(ケ)第110号

②



(←○写真撮影場所・方向)



(13枚目)

目的建物の所在するマンション

①



②



③



(14枚目)



④



⑤

(15 枚目)

令和5年(ケ)第110号  
令和6年1月6日現地調査  
令和6年2月27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

緒 方 正 弘

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1,810,000 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	同左
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地権の目的である土地の地積測量図は法務局に備え付けられておらず、建物図面の記載を参考に現地踏査した結果、形状等は建物図面と概ね一致した。なお、正確な形状、境界、地積等については立ち合いのうえ測量を要する。</li> <li>・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。</li> <li>・固定資産公課証明書の登記床面積と課税床面積の差異は、共用部分を持分で按分して加算しているためである。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。</li> <li>・目的建物には転借を占有権原とする占有者が存する。賃貸借契約等の詳細は執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。</li> </ul>		



#### 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	南海本線「堺」駅 南西方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	国道沿いにマンション, 事務所, 店舗等が混在する商業地域。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)		南西側の国道より25m以内	南西側の国道より25m超
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
	用途地域	商業地域	商業地域
	建ぺい率	80%	80%
	容積率	600%	400%
	防火規制	防火地域	防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区	駐車場整備地区
画地条件	規模	1237.54㎡	
	形状	略台形	
	間口・奥行	間口約32m(南西側)+隅切り部分・奥行(南東側)約36m	
	高低差等	平坦地	
接面道路の状況	南西側	幅員約50m舗装国道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	北西側	幅員約27m舗装国道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	南東側	幅員約6m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	接道状況	三方路地	
土地の利用状況等	現況	10階建共同住宅の敷地として利用されている。	
	南東側	道路	
	南西側	道路	
	北東側	共同住宅	
	北西側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	あり	
	下水道	あり(特記事項のとおり)	
	(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。		

<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>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52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。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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南海本線「堺」駅南口からの駅距離を記載した。</li> <li>・目的土地は容積率600%の区域と400%の区域にまたがっている。</li> <li>・敷地権の目的である土地は, 国土交通省ハザードマップポータルサイトで「洪水によって想定される浸水深0.5m未満(想定最大規模)」, 「津波によって想定される浸水深0.5m～3.0m」及び「高潮によって想定される浸水深3.0m～5.0m」のエリア内に存する。また堺市ハザードマップにおいても水害リスクの記載がある。</li> <li>・担当課で聴取したところ, 下水道は接続されているものの, 過去の記録が残されていないので, 下水道管の接続状況等の詳細は不明であるとのことであった。買受に当たっては, これらの事項について担当課にて確認されたい。</li> </ul>

以下余白

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ステュディオ堺フェニックス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 271 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61年3月15日 新築
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約7年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕様	屋根	アスファルト露出防水
	外壁	アクリル系吹付
設備等	エレベーター, 宅配ボックス, ランドリーコーナー, 駐車場(管理会社の回答によれば, 全体で9台分あり, 月額17,000円で現在空きは無いとのこと。)ほか	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: 有, 名称: ステュディオ堺フェニックス管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 三菱地所コミュニティ株式会社大阪第三支店 管理形態: 管理人日勤	
管理の状況	良好	
特記事項	・修繕積立金: 33,962,843 円(令和5年3月31日現在) ・建築確認;済, 完了検査;済 ・管理人に聴取したところ, 個別給湯方式ではなく, セントラル給湯方式を採用しているとのことであった。 ・管理会社からの回答書には, ①令和8年度に大規模修繕工事の計画があること, ②ペット飼育や民泊は管理規約等により禁止されていること, ③今までに, 対象物件内で, 不自然死(病死, 老衰などの自然死あるいは転倒事故や誤嚥等の日常生活の中での不慮の死以外のもの)が生じたとの情報に接したことがありますかという質問に対しては「知らない(わからない)」, ④今までに, 人の死亡に伴う特殊清掃や大規模リフォーム等が行われたとの情報に接したことがありますかという質問に対しては「知らない(わからない)」, ⑤今までに, 当マンションに関して上記の不自然死や人の死に伴う特殊清掃等と同様の情報に接したことがありますかという質問に対しては「知らない(わからない)」, ⑥全戸数271戸(居宅268室, 店舗3室)などの記載があった。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (219号室) 開口部の方位: 南東向き (中間住戸)	
床 面 積	16.32㎡ (登記面積)	
間 取 り	ワンルーム サービスバルコニー 南東側 約0.9㎡	
仕 様	天 井	クロスほか
	床	フローリングほか
	内 壁	クロスほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	6,400 円(月額)
	修繕積立金	3,270 円(月額)
	滞 納 額	な し(令和5年12月6日現在)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・室内には家具・日用品等の動産類が存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。</li> <li>・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また、設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。</li> <li>・目的建物は、概ね経年相応の劣化・老朽化が見られる。</li> </ul>	

## 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)
320,000	16.32	0.18	940,000

イ 専有面積:登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約38年
経済的残存耐用年数	約7年
観察減価	10%
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7年 / (経過年数38年 + 経済的残存耐用年数7年))} × (観察減価1-0.1) ≒ 0.18

※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)
303,000	1.01	1,237.54	0.90	$\frac{1,827}{507,350}$	1,227,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺堺5-4

公示価格                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格

$365,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 123 \div 303,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.00	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	1.28	1.00	1.23

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.05	1.00	0.99	0.97	1.01

接面・方位:三方路 1.05

その他:目的土地は容積率600%の区域と400%の区域にまたがっている。 0.97

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)
940,000	1,227,000	0.99	2,145,000

ウ 個別格差:

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

(基準戸:4F, 南東向き中間住戸=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)
196,000	0.99	16.32	3,167,000

### 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	河内長野市菊水町	堺市堺区竜神橋町2丁
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
階	2階/10階	9階/10階
面積	約15㎡	約14㎡
建築時期	平成3年3月	昭和61年3月
取引時点	令和5年2月	令和3年5月
取引形態	競落	一般売買
事例価格	118,000円/㎡	225,000円/㎡
その他	ワンルーム	ワンルーム

#### (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	118,000	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{74}$	$\frac{100}{106}$	183,000
②	225,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	208,000
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/㎡)  196,000

### 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	複利 現価率 割引率 9.0%	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
515 千円 (29.1%)	203 千円	10.0%	2,030 千円	102 千円	1,928 千円	0.64993	1,253 千円 (70.9%)	1,768 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	360	360	360	360	360	360
共益費収入	0	0	0	0	0	0
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	360	360	360	360	360	360
空室損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	342	342	342	342	342	342
イ 支出						
維持管理費	77	77	77	77	77	77
修繕費	39	39	39	39	39	39
公租公課	21	21	21	21	21	21
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	139	139	139	139	139	139
資本的支出	300	0	0	0	0	
総費用合計	439	139	139	139	139	139
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	39%	39%	39%	39%	39%	39%
エ 有効純収益	-97	203	203	203	203	203
オ 複利現価率(割引率9.0%)	0.91743	0.84168	0.77218	0.70843	0.64993	
カ 有効純収益の現価	-89	171	157	144	132	



#### 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	2,145,000	1.00	2,145,000
② 比準価格	3,167,000	1.00	3,167,000
③ 収益価格			1,768,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	2,581,000		

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
2,581,000	1.00	0.70	1.00	0	1,810,000

イ 市場性修正

本件の場合不要

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

本件の場合不要

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【堺堺5-4】

所 在 : 堺市堺区大町西1丁7番外「大町西1-1-25」  
価 格 : 365,000円/㎡  
位 置 : 南海本線「堺」駅 南東方 約850m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 348㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 南東50m市道  
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%), 防火地域  
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所ビル, 銀行等が建ち並ぶ商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

土地 235,479,111 円 (敷地全体: 持分 1827/507350)  
建物 1,060,041 円 (建物: 専有部分)

## 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

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区竜神橋町二丁21番地1

建物の名称 ステュディオ堺フェニックス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜神橋町二丁21番1の219

建物の名称 219

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.32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 堺市堺区竜神橋町二丁21番1

地 目 宅地

地 積 1237.54平方メートル

### (敷地権の表示)

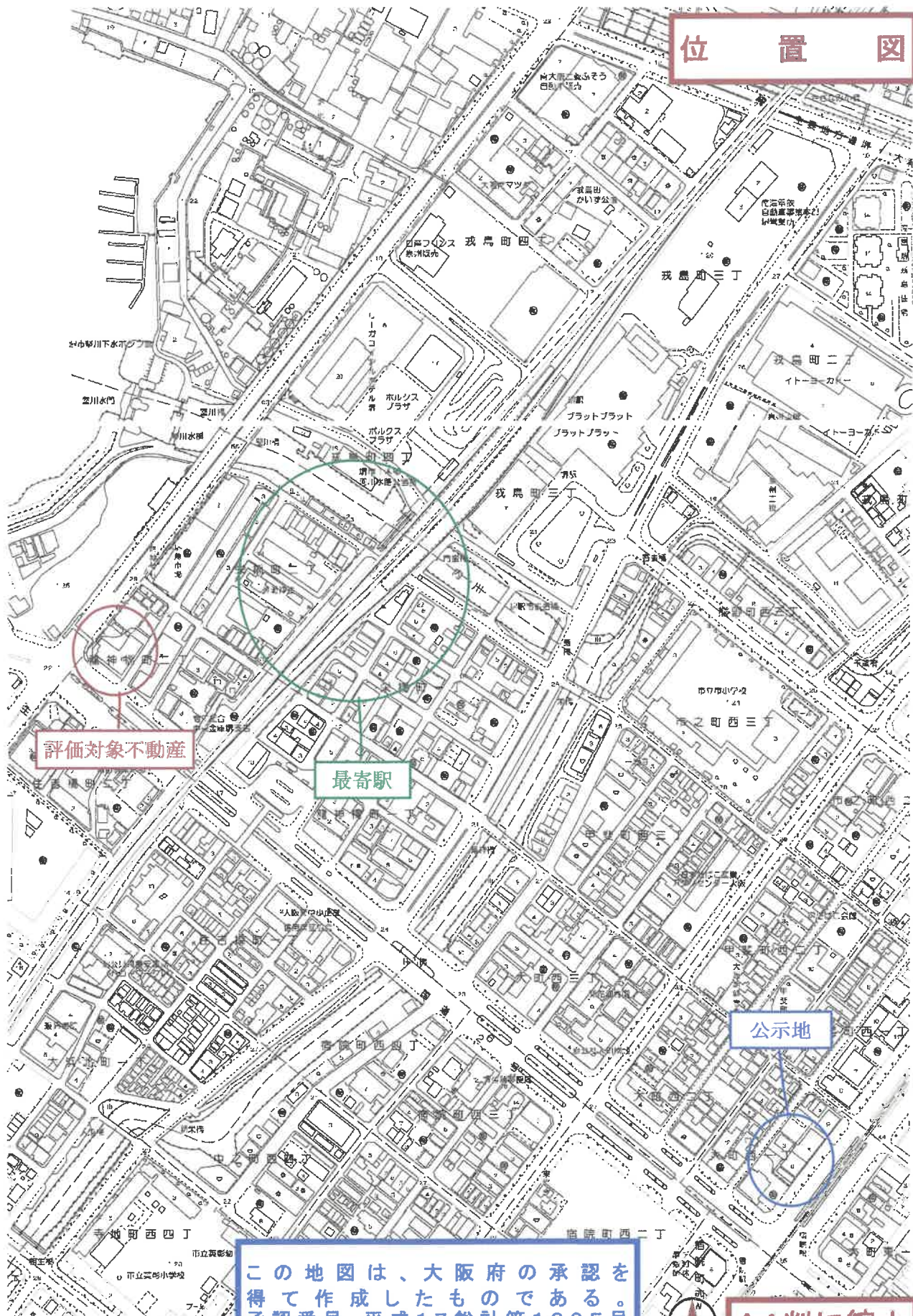
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 507350分の1827



# 位置図



評価対象不動産

最寄駅

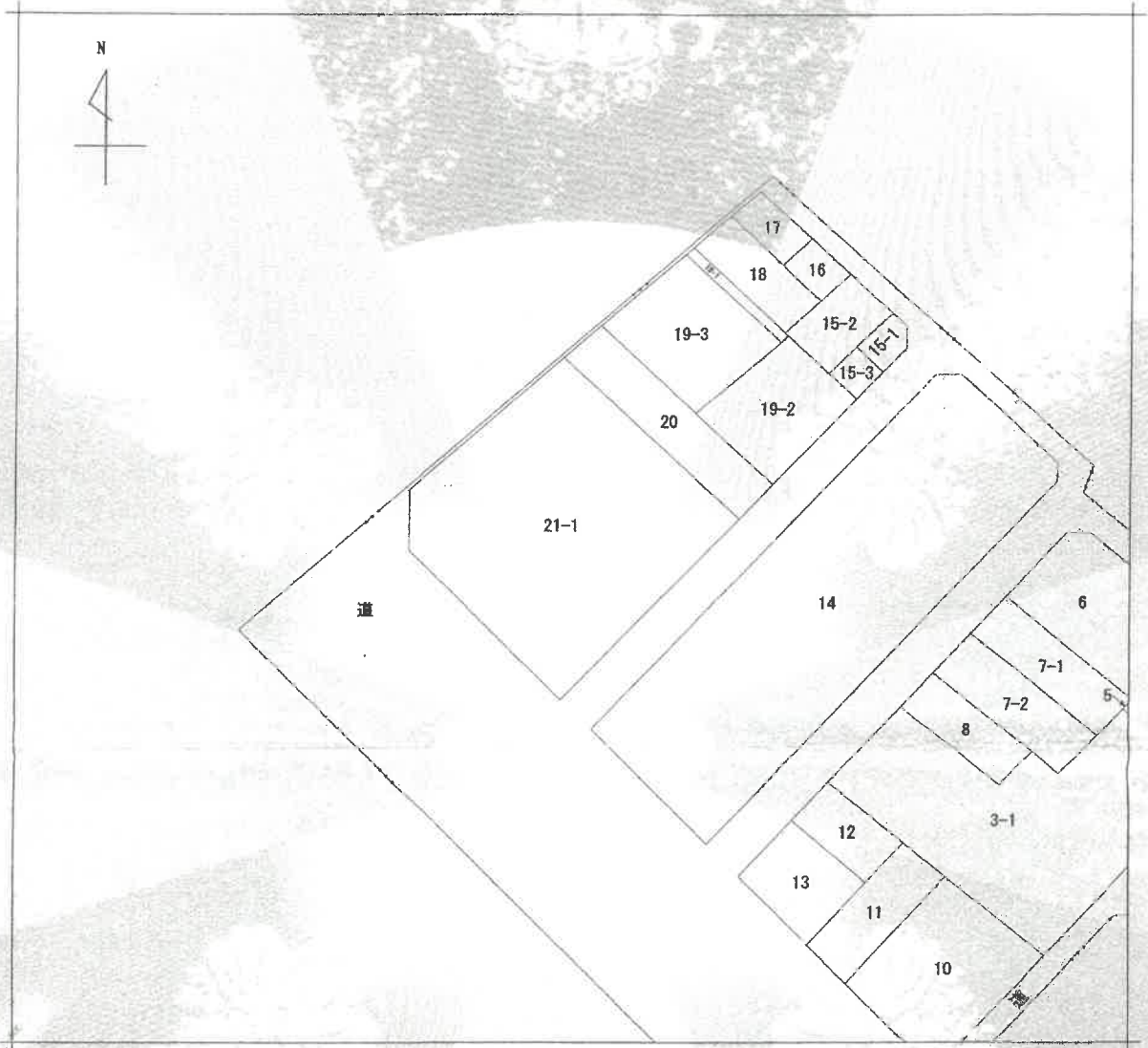
公示地

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



A4判に縮小





(社) 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	所在	堺市堺区竜神橋町二丁目			地番	21番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 座番は記	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				発行年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

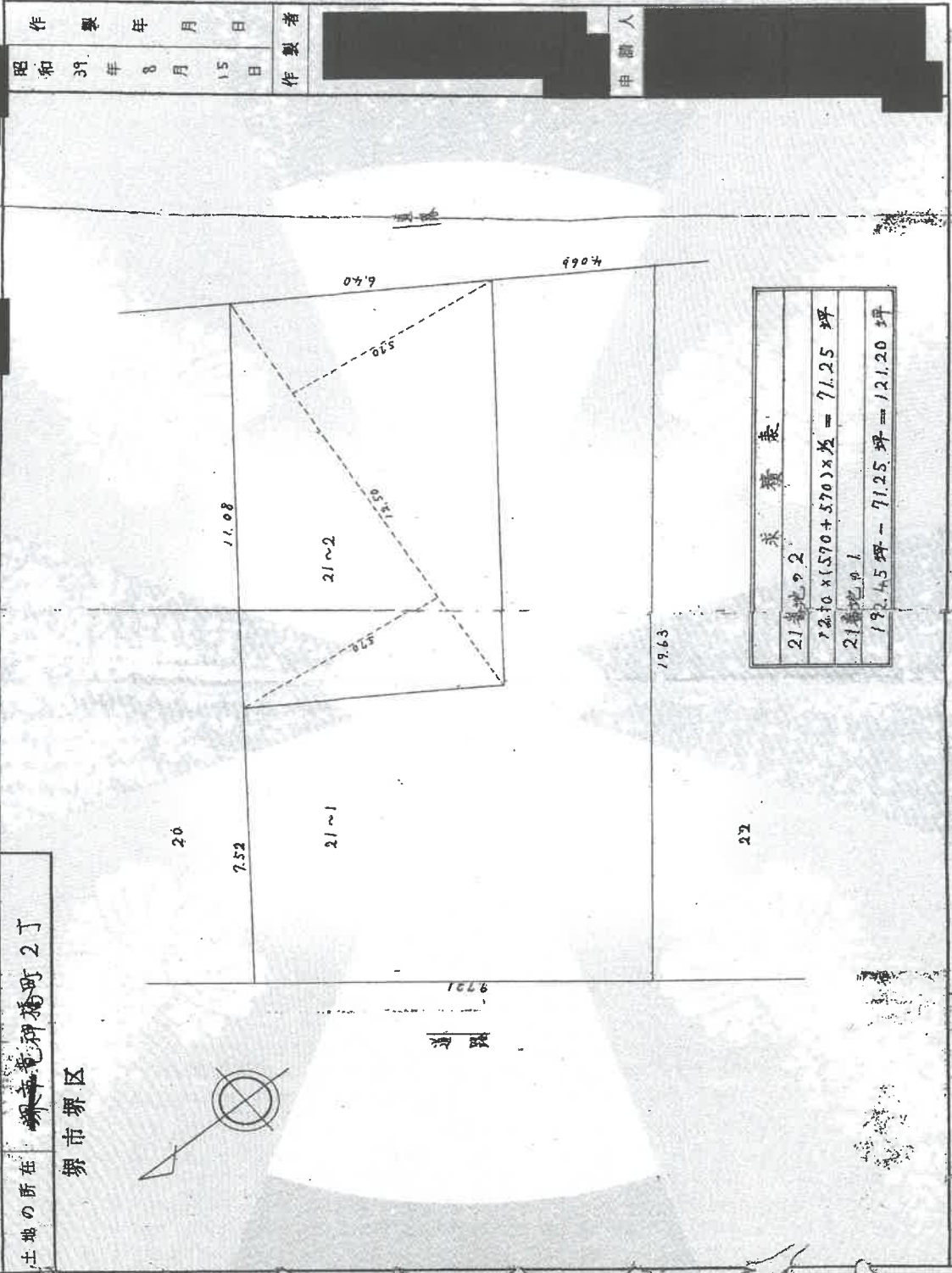
前 2 後 2 水 2 新 2 1

172457  
地 積 測 量 図

39.8.26

地	21-1-2
土地の所在	堺市界区 深草菟神橋町 2 丁

堺市界区



求 積 表	
21 番地 9.2	
$7.210 \times (570 + 570) \times \frac{1}{2} = 71.25$ 坪	
21 番地 0.1	
$192.45$ 坪 - $71.25$ 坪 = $121.20$ 坪	

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 39 年 8 月 15 日	[Redacted]	[Redacted]

(全国土地家屋調査士会連合会用品)

縮 尺 1 / 200

A4判に縮小



各階平面図 | 61年3月20日

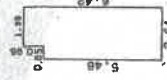
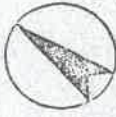
5340226  
 219  
 各階平面図  
 建物図面

建設番号  
 建設場所  
 建設内容  
 建設時期

界区

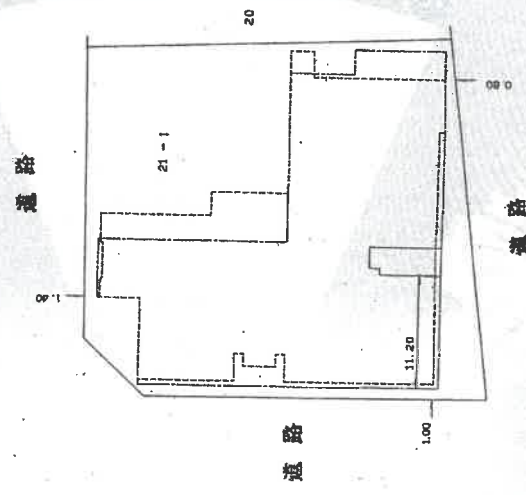
219

2階



求積表

0.65 x 5.42 = 3.52300  
 1.99 x 5.42 = 12.77580  
 合計 16.32480  
 床面積 16.32 m<sup>2</sup>



製者  
 土地家屋調査士

縮尺  
 1/250

申請人

縮尺  
 1/500

A4判に縮小

各階平面図

5340201

家屋番号

建物の所在 堺市堺区 神橋町2丁21番地1

2023年2月20日

堺市堺区

家屋番号

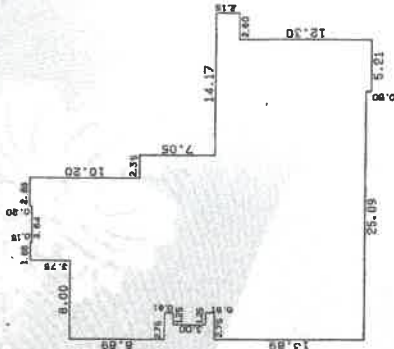
- 21-1-101 ~ 21-1-107  
 21-1-201, 21-1-203 ~ 21-1-217  
 21-1-219 ~ 21-1-224, 21-1-226 ~ 21-1-228, 21-1-230  
 21-1-301 ~ 21-1-330, 21-1-401 ~ 21-1-430  
 21-1-501 ~ 21-1-530, 21-1-601 ~ 21-1-630  
 21-1-701 ~ 21-1-730, 21-1-801 ~ 21-1-830  
 21-1-901 ~ 21-1-930, 21-1-1001 ~ 21-1-1030



各階平面図

1棟 2023年2月20日

1階

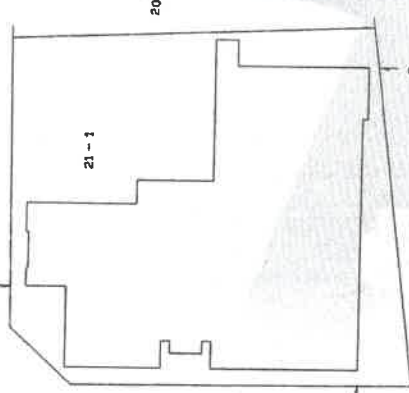


求積表

0.75 x 8.89 =	24.44750
2.75 x 3.88 =	36.19750
1.25 x 3.00 =	3.75000
1.25 x 27.40 =	143.85000
3.64 x 31.15 =	57.93900
2.68 x 31.00 =	112.84000
2.38 x 31.00 =	69.95800
6.36 x 13.95 =	49.35000
5.21 x 14.45 =	88.72200
2.60 x 2.15 =	75.28450
合計	689.82650
床面積	689.82 m <sup>2</sup>

家屋番号

21-1-101 ~ 21-1-107



区

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

日作製

作製者 土地家屋調査士

A4判に縮小



各階平面図

5340202

家屋番号

01年3月20日

各階平面図

建物の所在 堺市堺区 御幸竜神橋町2丁目番地1

堺市堺区

01年3月20日

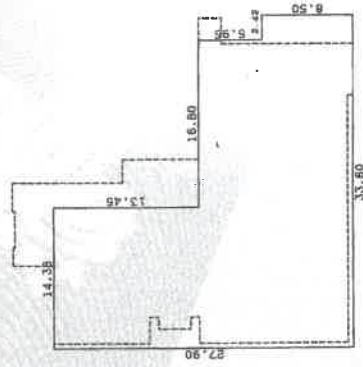
2/0

1棟の建物

3階～10階(各階同型)

1棟の建物

2階

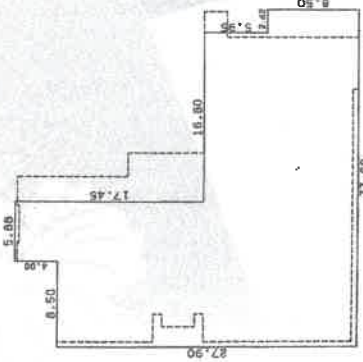


求積表

14.38 x 27.90	=	401.20200
16.60 x 14.45	=	242.76000
2.42 x 8.50	=	20.57000
合計		664.53200
床面積		664.53 m <sup>2</sup>

家屋番号

- 21-1-301 ~ 21-1-330
- 21-1-501 ~ 21-1-530
- 21-1-701 ~ 21-1-730
- 21-1-901 ~ 21-1-930
- 21-1-401 ~ 21-1-430
- 21-1-601 ~ 21-1-630
- 21-1-801 ~ 21-1-830
- 21-1-1001 ~ 21-1-1030



求積表

8.50 x 27.90	=	237.15000
5.88 x 31.90	=	187.57200
16.80 x 14.45	=	242.76000
2.42 x 8.50	=	20.57000
合計		688.05200
床面積		688.05 m <sup>2</sup>

家屋番号

- 21-1-201
- 21-1-203 ~ 21-1-217
- 21-1-219 ~ 21-1-224
- 21-1-226 ~ 21-1-228
- 21-1-230

作製者

土地家屋調査士

(印) 年

(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/500

# 間取図 (概略)

令和5年(ケ)第110号

