

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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 7 年 5 月 14 日から 令和 7 年 5 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 7 年 6 月 12 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 7 年 4 月 25 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,420,000 1,936,000		490,000	62,862	10,679
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区平岡町 185 番地 12

建物の名称 ノバカネイチ津久野台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平岡町 185 番 12 の 217

建物の名称 2017

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 70.92 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 堺市西区平岡町 185 番 12

地 目 宅地

地 積 4335.66 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区平岡町 185 番 15

地 目 公園

地 積 152 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 453303 分の 7092



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 453303分の7092

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 堺市西区平岡町185番地12

建物の名称 ノバカネイチ津久野台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平岡町185番12の217

建物の名称 2017

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 70.92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 堺市西区平岡町185番12

地 目 宅地

地 積 4335.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区平岡町185番15

地 目 公園

地 積 152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 453303分の7092



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 453303分の7092

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第69号
令和6年11月27日受理
令和6年12月23日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 神 崎 量 俊

(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 堺市西区平岡町 185 番地 12

建物の名称 ノバカネイチ津久野台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平岡町 185 番 12 の 217

建物の名称 2017

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 70.92 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 堺市西区平岡町 185 番 12

地 目 宅地

地 積 4335.66 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区平岡町 185 番 15

地 目 公園

地 積 152 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 453303 分の 7092



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 453303分の7092

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市西区平岡町185番地12ノバカネイチ津久野台2017号	
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 居宅 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 管理費月額 12,820円 修繕積立金月額 11,480円	令和6年12月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある R 年 月分～R 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☒ 公園（符号2） ☐ 通路（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, 2） ☐ 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

本件は債務者持分2分の1に対する競売事件である。

■ 1 目的土地の状況等

- (1) 敷地権の目的たる土地符号 1, 2 の形状は, 概ね公図, 地積測量図, 建物図面 (平面図) のとおりである。
- (2) 接面道路は評価書記載のとおり。

2 目的建物の状況等

一棟建物表示 「NOVAKANE ICHI TUKUNO」

表札表示 「債務者の氏名」

郵便受け表示 なし

3 目的建物室内等の状況

- (1) 目的建物は「ノバカネイチ津久野台C棟にあるが, 敷地権の目的たる土地には外にA棟, B棟がある。公簿によると, 昭和60年4月新築の5階建一棟建物である。
- (2) 目的建物リビングと南西側居室は和室からフローリングにリフォームされている。
- (3) 経年相応の劣化が散見される。

4 管理費等について (2枚目記載の他)

- (1) 全戸数 82戸 (居宅82)
- (2) 駐車場 全32台 (月額使用料8,000円) 現在空き無
- (3) 管理人 日勤
- (4) 自治会費 月額100円
- (5) 水道料金 変動
- (6) R6年10月31日現在修繕積立金総額 116,902,378円
- (7) 2028年頃修繕計画実施予定

(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
☒ 1 債務者	(陳述及び提出文書(回答書)の要旨) 目的物件は私と妻が各二分の一持分所有者です。特に目立った不具合はありません。入居時にはリビングと西側和室がフローリングになっていました。西側和室は物置状態で使用しています。私はペットは飼っていませんが、前入居者はペットを飼っていた模様で襖等に傷があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 6年11月27日 15:25－15:35	物件所在地 当庁	物件及び占有確認（全戸不在） 在宅要請書投函 管理人と面談 債務者宛照会書送付（回答あり）
R 6年11月28日 13:50－14:05	大阪法務局堺支局	公図等調査，閲覧・証明書請求
R 6年12月4日	当庁	債務者から電話・事情聴取
R 6年12月13日 10:45－11:00	物件所在地	現況調査 立入調査 評価人同行・協議 債務者と面談

(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，立会人を立ち合わせ，技術者に解錠させ，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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で，立会人 を立ち合わせ，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

登記年月日：昭和59年8月13日

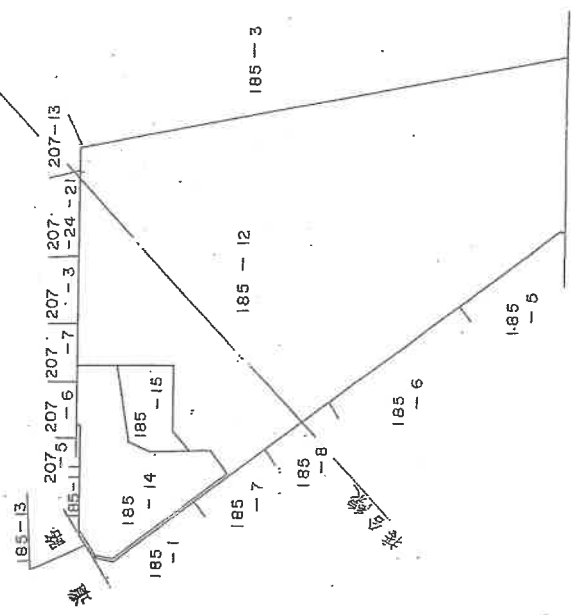
133356

地番	185-12 185-14 185-15
----	----------------------------

土地の所在	堺市西区 堺市平岡町
-------	------------

前185-12後・新185-12・185-15

185-13



道

(A 4 に縮小)

縮尺	1/1000
----	--------

申請人

59年8月9日作成

作製者

登記年月日：昭和59年8月13日

133357

地積測量図 2/3

地番
185-12 185-14
185-13 185-15

土地の所在
堺市西区 堺南平岡町

堺市西区

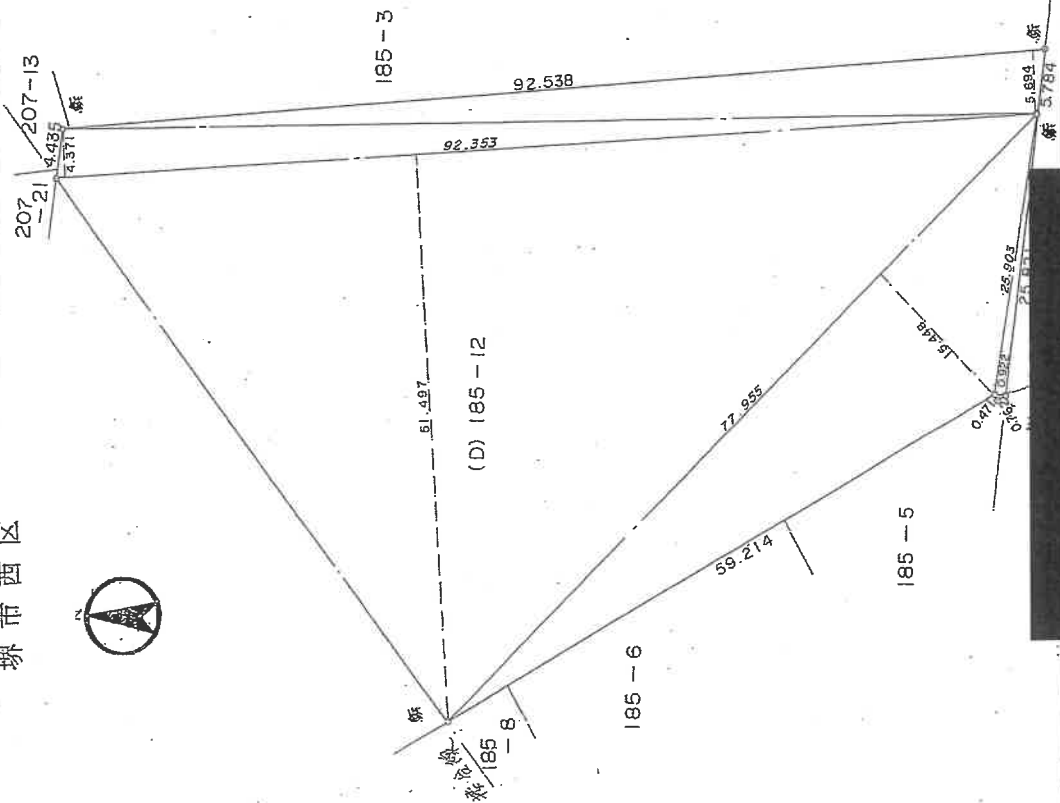


(D) 185-12

92.538	X	5.694	=	526.9113
92.353	X	(4.371 + 51.497)	=	5159.5774
77.955	X	15.448	=	1204.2488
25.903	X	0.922	=	23.8825
0.927	X	0.386	=	0.3578
61.612	X	9.806	=	604.1672
38.164	X	13.127	=	500.9788
18.913	X	3.360	=	63.5478
9.284	X	4.527	=	42.0286
7.203	X	0.053	=	0.3817
16.865	X	2.419	=	40.7964
18.167	X	3.660	=	66.4912
4.038	X	0.126	=	0.5087
26.602	X	12.026	=	319.9156
17.699	X	4.955	=	87.6985
16.743	X	0.364	=	6.0944
0.365	X	(3.691 + 26.038)	=	21.6820
		+ 26.196 + 3.478	=	8669.2685
			=	4334.6342
			=	1/2

(6-2 枚目)

(A4に縮小)



作製者

申請人

9 年 8 月 9 日(作製)

縮尺 1/500

133358

地積測量図

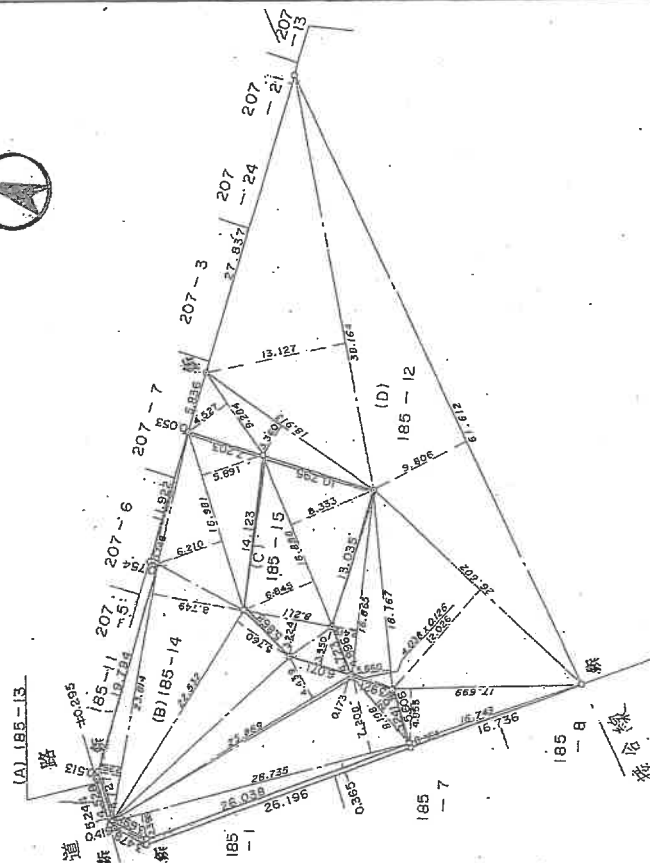
3/3

地番 185-12 185-14
185-13 185-15

土地の所在 堺市平岡町

前 後・新

堺市西区



(A) 185-13
 $0.295 \times (5.244 + 4.528) / 2 = 1.4413 \text{ m}^2$

(B) 185-14
 $26.735 \times (2.396 + 7.208) = 275.9709$
 $8.198 \times 2.018 = 16.5435$
 $25.869 \times (0.173 + 4.439) = 119.3078$
 $22.532 \times 5.760 = 129.7843$
 $23.814 \times (2.262 + 8.749) = 262.2159$
 $16.981 \times (5.891 + 6.210) = 205.4870$
 $11.922 \times 0.748 = 8.9176$
 1018.2270
 509.1135

(C) 185-15
 $16.888 \times (8.333 + 6.845) = 256.3260$
 $8.211 \times 3.224 = 26.4722$
 $6.071 \times 3.550 = 21.5520$
 304.3502
 152.1751

(A 4に縮小)

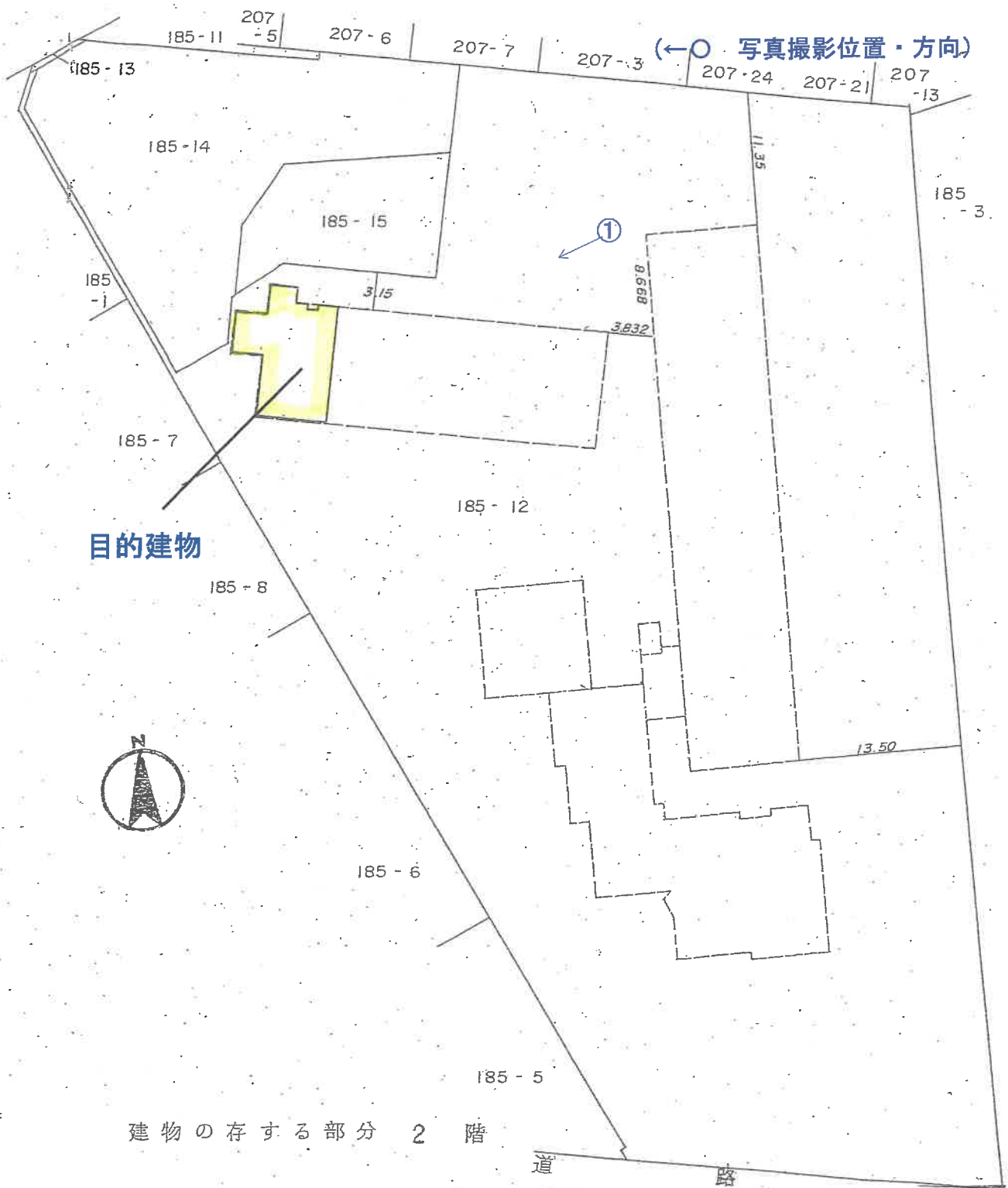
作製者

申請人

9年 8月 9日(作製)

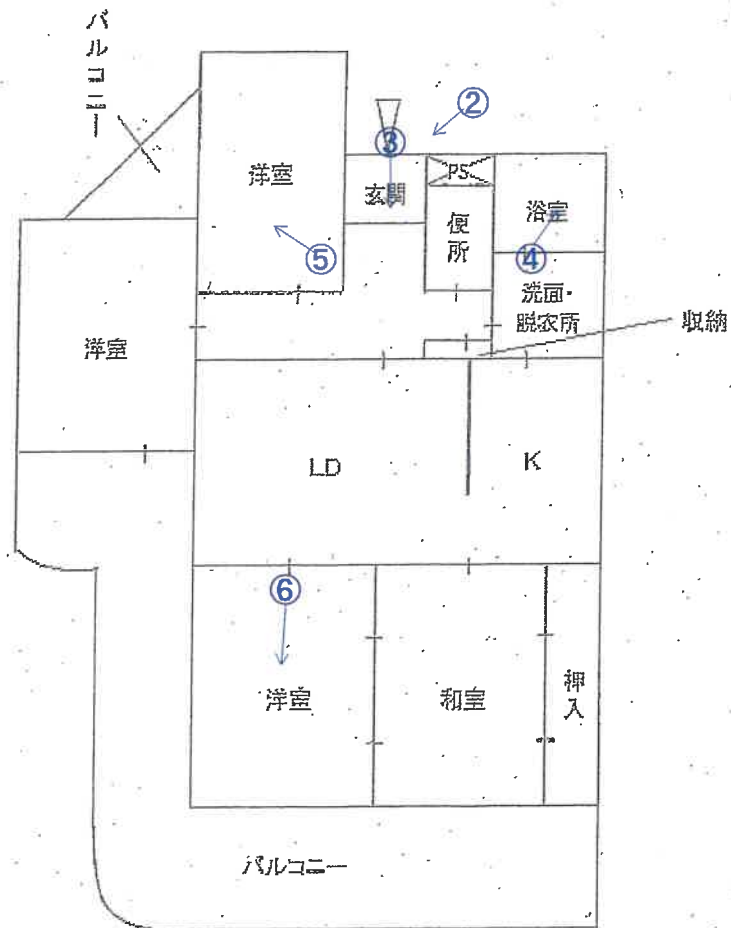
縮尺 1/500

土地建物位置関係図(概略)



間 取 図 (概 略)

(←○ 写真撮影位置・方向)



2017号室

①

目的建物を含む
一棟建物
(ノバカネイチ津久野台C棟)



②

目的建物
2017号
以下同



③



④



⑤



⑥



令和6年（ヌ）第69号
令和6年12月13日 現地調査
令和7年1月21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 2,420,000 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。 特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1	・共有持分2分の1の売却である。 ・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	阪和線「津久野」駅 南東方 道路距離 約1300m (別添「位置図」参照) バス停「平岡西口」停留所 南東方 道路距離 約400m	
付 近 の 状 況	中小規模住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域。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、宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域)、屋外広告物規制(第1種許可区域)
画 地 条 件	規 模	4487.66㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約31.6m(南側)・奥行約92.5m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約8m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	5階建の共同住宅の敷地
	東 側	住宅
	南西 側	通路
	南 側	道路
	北 側	住宅・公園
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、昭和38年・50年・平成1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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ノバカネイチ津久野台		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 82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60年4月17日 新築 経過年数 約40 年 経済的残存耐用年数 約10 年		
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
仕 様	屋 根	アスファルトシングル葺ほか	
	外 壁	吹付タイル	
設 備 等	エレベーター1基, UHF、VHFアンテナ, 駐車場(32台, 8,000円/月)		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合：有, 名称: ノバカネイチ津久野台管理組合 管 理 方 式：委託 管 理 会 社：大和ライフネクスト株式会社 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: 116,902,378 円(令和6年10月31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	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (2017号室) 開口部の方位: 南向き (角部屋)	
床 面 積	70.92㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井	板貼りほか
	床	タタミ・フローリングほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	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	12,820 円(月額)
	修繕積立金	11,480 円(月額)
	滞 納 額	な し(令和6年12月6日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・共有持分2分の1の売却である。 ・南西側居室は和室から洋室に改装されている。 ・概ね経年相応の損傷、劣化がみられる。	

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)
300,000	70.92	0.17	3,617,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約40年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価	30%
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10年／(経過年数40年＋経済的残存耐用年数10年))}×(観察減価1-0.3)÷0.17

※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)
102,000	0.87	4,487.66	0.90	$\frac{7,092}{453,303}$	5,607,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺中ー8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/99 \approx 102,000 \text{ 円/㎡}$

◇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	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)
	0.97	0.97	1.05	1.00	0.99

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	0.97	1.00	0.87

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)
3,617,000	5,607,000	1.04	9,593,000

ウ 個別格差:	※1 階層	位置	保守状況	その他	総合(相乗積)
	0.99	1.05	1.00	1.00	1.04

※1 階層 : 2階 0.99
(基準戸:3F、南向き中間住戸=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)
159,000	1.04	70.92	11,727,000

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	堺市西区平岡町	堺市西区下田町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	3階／5階	12階／14階
面 積	約43㎡	約85㎡
建築時期	昭和60年4月	平成1年12月
取引時点	令和 6年6月	令和5年3月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	168,000円／㎡	178,000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	168,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	163,000
②	178,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{102}$	154,000
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/㎡)
							159,000

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ため、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	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,456 千円 (22.8%)	583 千円	8.0%	7,288 千円	364 千円	6,924 千円	0.71299	4,937 千円 (77.2%)	6,393 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	936	936	936	936	936	936
	共益費収入	72	72	72	72	72	72
	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	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008
	空室損失	△ 50	△ 50	△ 50	△ 50	△ 50	△ 50
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	958	958	958	958	958	958
イ 支出	維持管理費	154	154	154	154	154	154
	修繕費	138	138	138	138	138	138
	公租公課	73	73	73	73	73	73
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	375	375	375	375	375	375
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
	総費用合計	1,375	375	375	375	375	375
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		37%	37%	37%	37%	37%	37%
エ 有効純収益		-417	583	583	583	583	583
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		-390	509	476	445	416	

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	9,593,000	1.00	9,593,000
② 比 準 価 格	11,727,000	1.00	11,727,000
③ 収 益 価 格			6,393,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	9,860,000		

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	持分 割合 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
9,860,000	1 / 2	0.70	0.70	1.00	0	2,420,000

イ 市場性修正

本件は共有持分の評価であり、完全所有権と比較して市場性が劣ること等を考慮のうえ、市場性修正として30%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

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【堺中－8】

所 在 : 堺市中区毛穴町324番64
価 格 : 102,000円／m²
位 置 : 阪和線「津久野」駅 南東方 約2000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 161m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西4. 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 : 区画の整然とした閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1

土地 符号1	251,750,097 円 (土地: 7,092 / 453,303)
符号2	7,785,896 円 (土地: 7,092 / 453,303)
建物	3,540,997 円 (建物:専有部分)
	19,238 円 (建物:共用部分)

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 堺市西区平岡町 185 番地 12

建物の名称 ノバカネイチ津久野台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平岡町 185 番 12 の 217

建物の名称 2017

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 70.92 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 堺市西区平岡町 185 番 12

地 目 宅地

地 積 4335.66 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 堺市西区平岡町 185 番 15

地 目 公園

地 積 152 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 453303 分の 7092



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 453303分の7092

共有者 A 持分2分の1



位置図

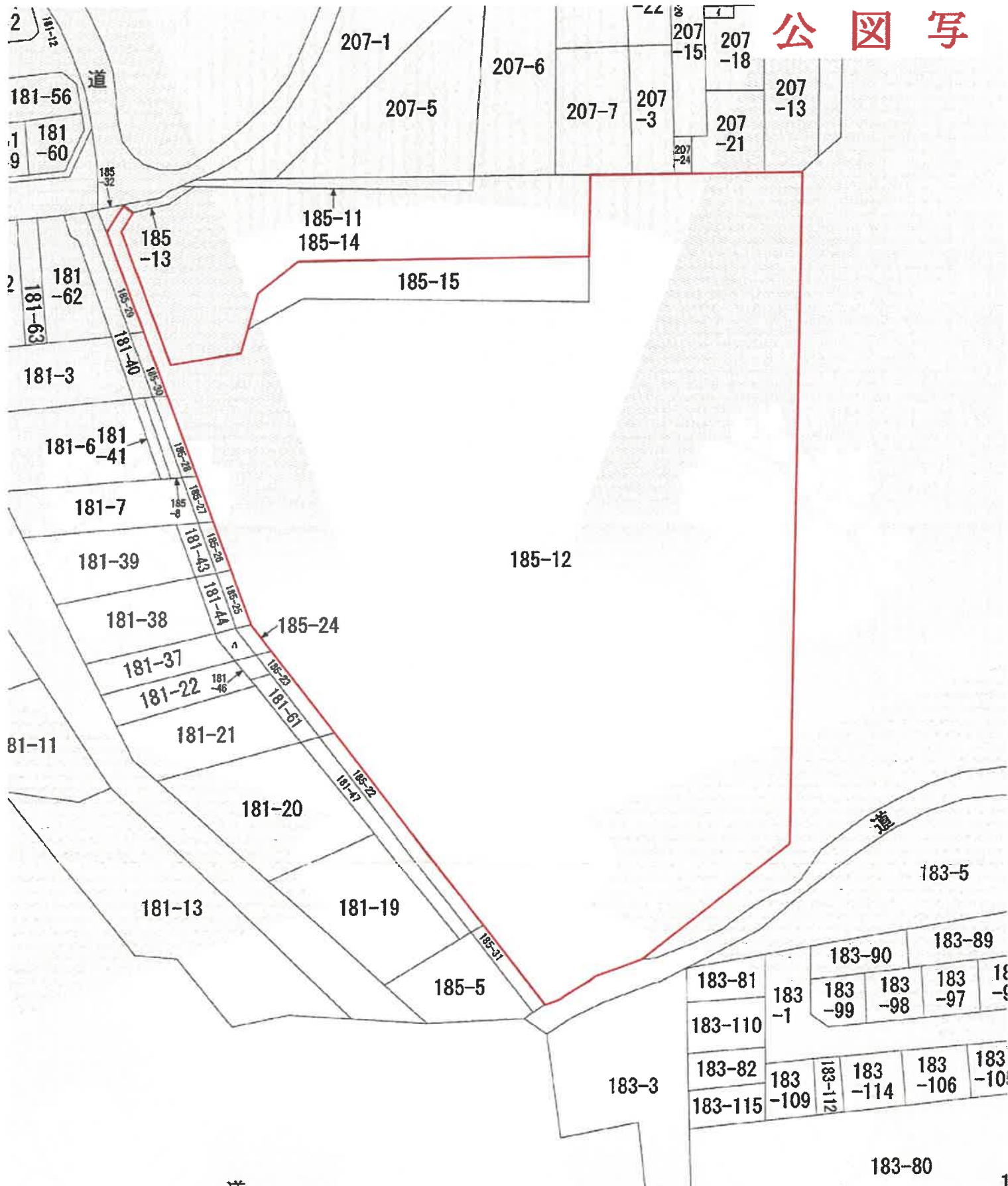
最寄駅

対象不動産

公示地

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



請求部	所在	堺市西区平岡町				地番	185番12			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日					備付年月日(原図)					 補記事項

133300

185-12

185-15

185-14

185-13

地番

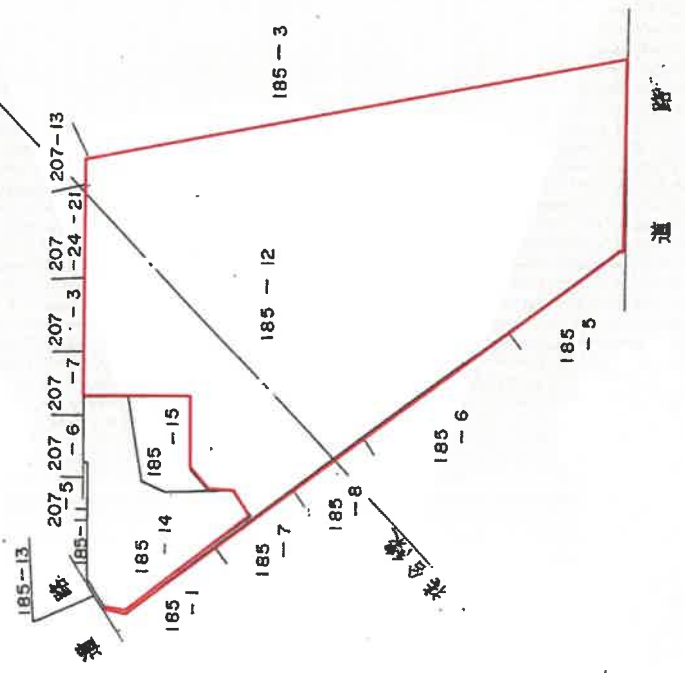
土地の所在

前185-12後・新185-12~185-15

39.8.13

堺市西区

堺市平岡町



作製者

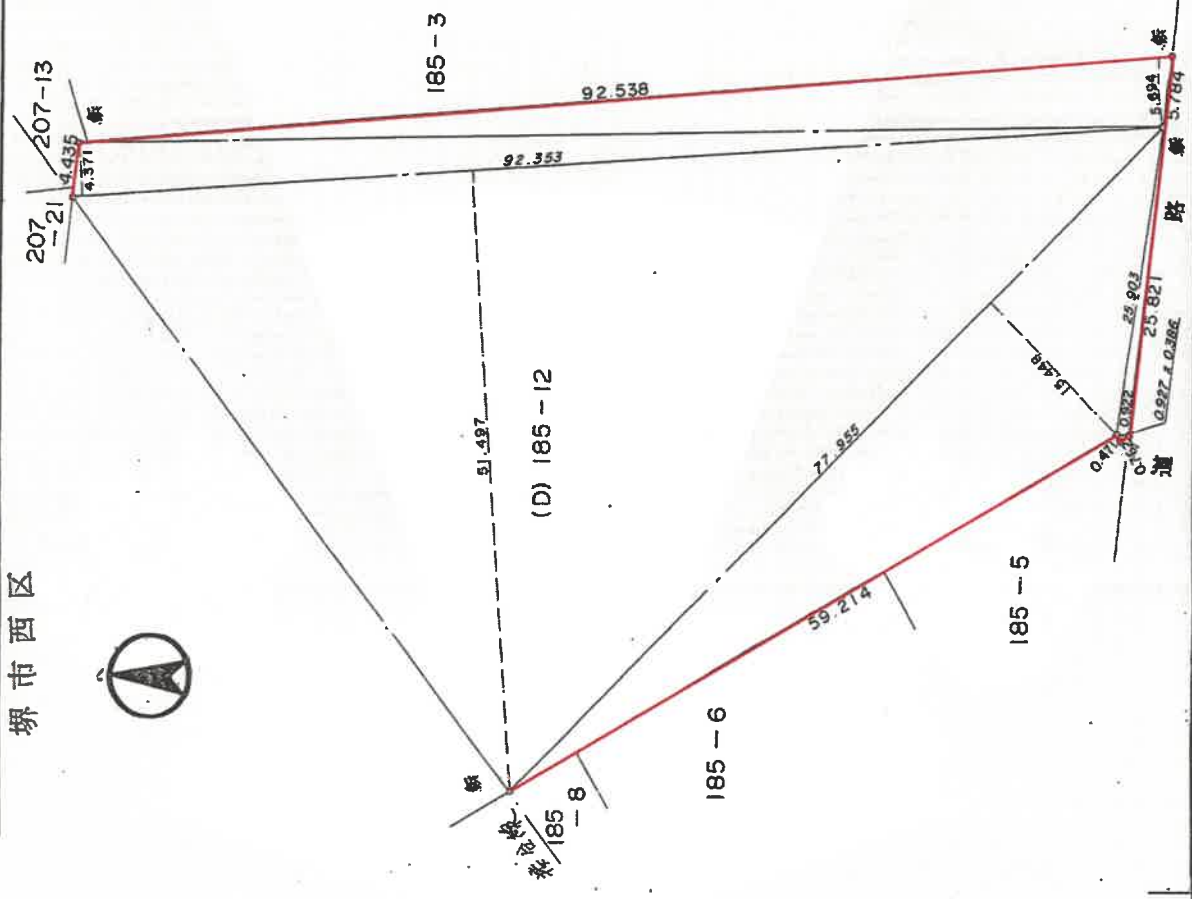
申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

地番	185-12 185-14 185-13 185-15
土地の所在	堺市西区 堺市平岡町

(D) 185-12			
92.538	X	5.694	= 526.9113
92.353	X	(4.371 + 51.497)	= 5159.5774
77.955	X	15.448	= 1204.2488
25.903	X	0.922	= 23.8625
0.927	X	0.386	= 0.3578
61.612	X	9.806	= 604.1672
38.164	X	13.127	= 500.9788
18.913	X	3.360	= 63.5476
9.284	X	4.527	= 42.0286
7.203	X	0.053	= 0.3817
16.865	X	2.419	= 40.7964
18.167	X	3.660	= 66.4912
4.038	X	0.126	= 0.5087
26.602	X	12.026	= 319.9156
17.699	X	4.955	= 87.6985
16.743	X	0.364	= 6.0944
0.365	X	(3.691 + 26.038	
		+ 26.196 + 3.478)	= 21.6820
			8669.2685
			1/2 4334.6342



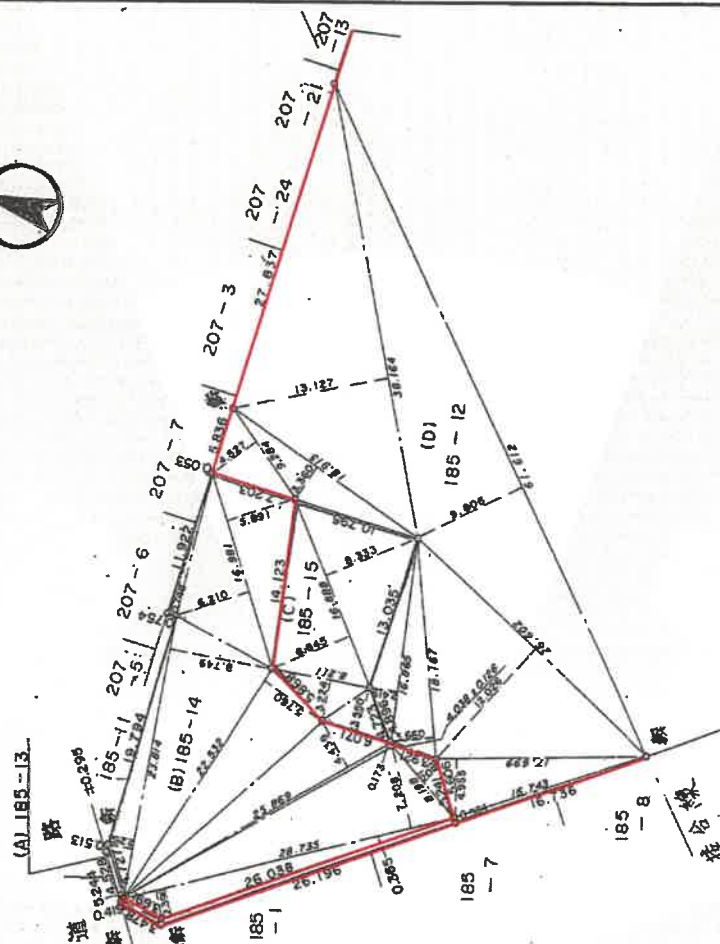
作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

地番 185-12 185-14
185-13 185-15

前 後・新

土地の所在 堺市平岡町

堺市西区



(A) 185-13			
0.295	X (5.244 + 4.528)	1/2 =	1.4413
(B) 185-14			
28.735	X (2.396 + 7.208)	=	275.9709
8.198	X 2.018	=	16.5435
25.869	X (0.173 + 4.439)	=	119.3078
22.832	X 5.760	=	129.7843
23.814	X (2.262 + 8.749)	=	262.2159
16.981	X (5.891 + 6.210)	=	205.4870
11.922	X 0.748	=	8.9176
			1018.2270
		1/2	509.1135
(C) 185-15			
16.888	X (8.333 + 6.845)	=	256.3260
8.211	X 3.224	=	26.4722
6.071	X 3.550	=	21.5520
			304.3502
		1/2	152.1751

作製者

申請人

縮尺 1/500

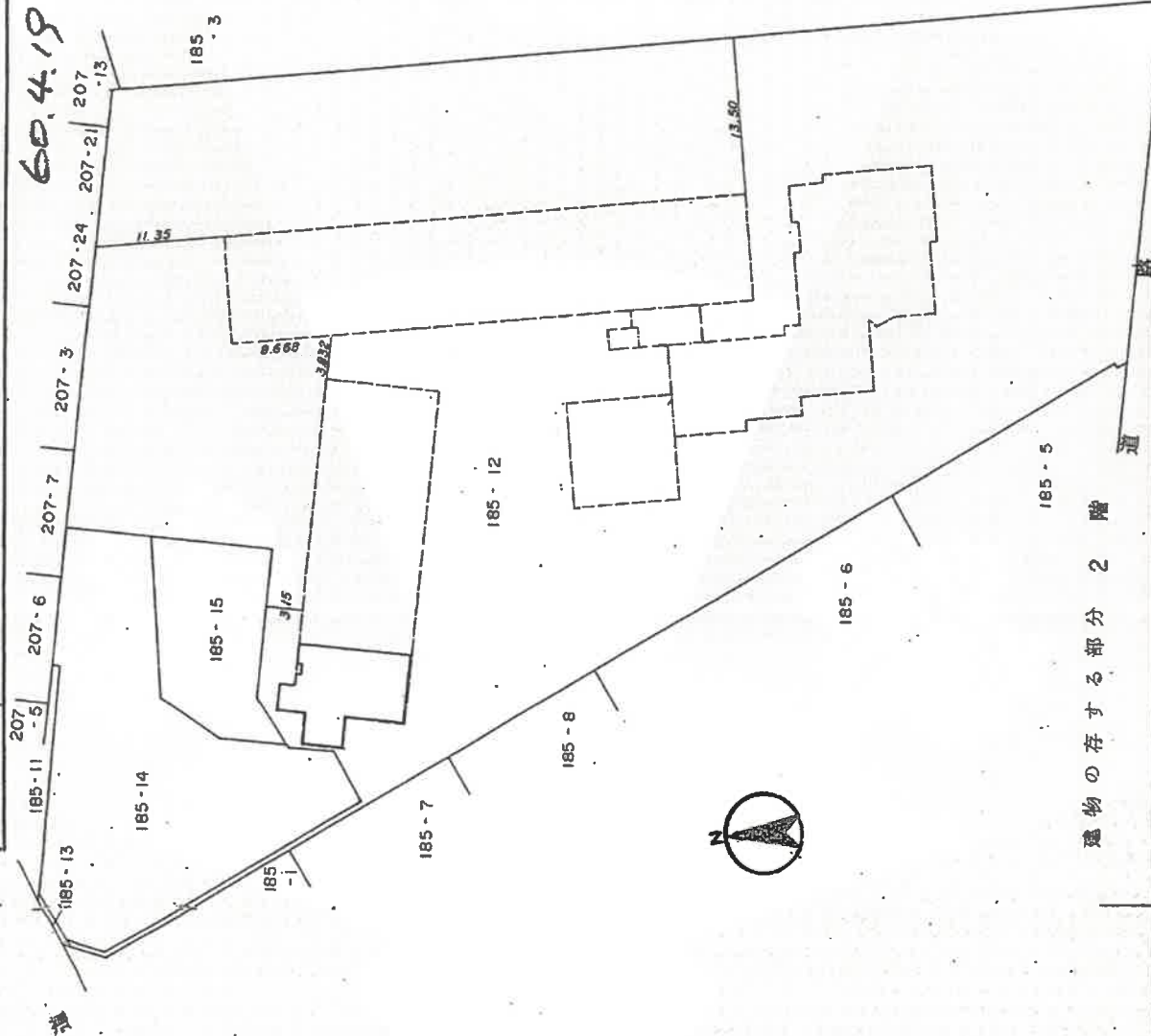
圖面
圖面
物平
階平
建各

FN00452C

家風番號

平岡町 217

必	建物の所在	堺市東区平岡町 185-12
---	-------	----------------



2 部分の存在

作者

申請人

縮尺

1

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

專有部分建物番号 2017

9.62	×	6.12	=	58.8744
1.50	×	2.17	=	3.2550
3.42	×	2.70	=	9.2340
- 0.438	×	0.98	=	- 0.4390
				M^2
				70.9244

A4判に縮小

間 取 図 (概 略)

