

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月16日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 2月 4日から 令和 8年 2月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 8年 3月 5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 8年 1月16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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 950, 000 2, 360, 000	一括	590, 000	45, 980	7, 886
1	2, 060, 000				
2	890, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 堺市北区中長尾町四丁
地 番 160番
地 目 宅地
地 積 823.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分10000分の238

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市北区中長尾町四丁160番地
建物の名称 金岡グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中長尾町四丁160番1の24
建物の名称 405
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 59.46平方メートル

所有者 亡A相続財産

物件明細書

令和 7年10月29日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木下 竜 哉

- 1 不動産の表示
【物件番号 1, 2】
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, 2】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 2】
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 2】
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 所 在 堺市北区中長尾町四丁

地 番 160番

地 目 宅地

地 積 823.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分10000分の238

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市北区中長尾町四丁160番地

建物の名称 金岡グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中長尾町四丁160番1の24

建物の名称 405

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 59.46平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 7年(ケ)第 80号
令和 7年 9月 1日受理
令和 年 月 日提出
7.9.22

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉 村 博 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 所 在 堺市北区中長尾町四丁

地 番 160番

地 目 宅地

地 積 823.00平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10000分の238

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市北区中長尾町四丁160番地

建物の名称 金岡グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中長尾町四丁160番1の24

建物の名称 405

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 59.46平方メートル

所有者 亡A相続財産



(区分所有建物用2)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	堺市北区中長尾町四丁４番２０号（４０５号）（金岡グランドハイツ）		
建 物	物件２		
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（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		
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	■以下のとおり 管理費 １０，０５０円 修繕積立金 ９，０００円 円 円	令和７年９月８日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和４年２月分～ 令和７年８月分 計８１９，１５０円 □不明	
管理費等照会先	株式会社 長谷工コミュニティ		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土 地	物件１		
現況地目	■宅地一部公衆用道路（物件１） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）		
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 □		
占有者及び占有状況	■土地共有者 □その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
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		
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（概況）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

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示はない。
- (2) 1階集合郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物が所在するマンションの敷地及び駐車場等として使用されている。
なお、目的土地の南側の一部に道路負担部分（約 52 m²）がある。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図がないため、立ち入り調査時に確認したところ、形状は建物図面に、地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。
- (4) 目的土地は共有持分 10000分の238の売却である。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、マンション「金岡グランドハイツ」の405号室であり、登記事項証明書の記載によると昭和48年12月10日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物は、和室の畳に損傷、内壁クロスの随所に汚損が見受けられるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物内には、目的外動産が多数置かれた状態であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ マンション管理人	目的建物には誰も住んでいないようです。
■ 管理会社の担当者	(1) 管理費等の回答書の記載のなかで、管理費の月額が10,500円となっていますが誤りであり、正しくは、10,050円です。 (2) 当マンションは全戸数50戸で、賃貸用駐車場設備が10台分あり、月額駐車料金は8,000円です。

(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

■ 占有関係について

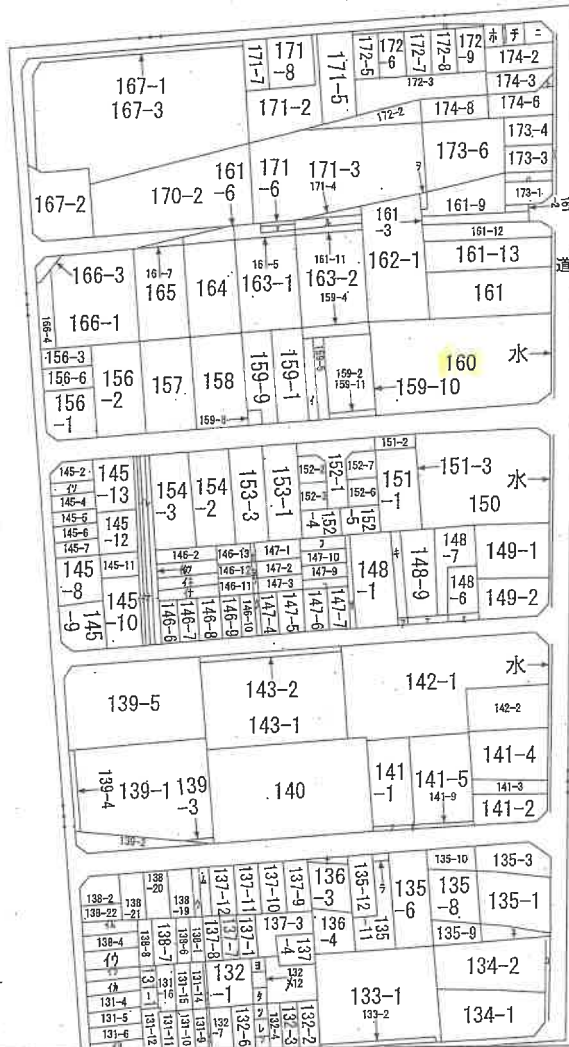
- (1) 令和7年9月4日に物件所在地に臨場したところ、電気は閉栓となっており、外観の状況から空き家と思われた。
- (2) 令和7年9月16日に臨場したところ、状況は前回臨場時と同じであったため、解錠して立入調査を行ったところ、室内には目的外動産が多数置かれた状態であり、関係人の陳述等、相続人不存在であること、また所有者以外の文書等のほか第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。
- (3) 令和7年9月16日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月1日 12:15-12:25	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年9月4日 11:55-12:05	物件所在地	現況調査, 管理人に事情聴取, 写真撮影
令和7年9月4日	執行官室	管理会社に照会書送付 (回答あり)
令和7年9月12日	執行官室	管理会社の担当者に事情聴取
令和7年9月16日 13:15-13:35	物件所在地	現況調査 (解錠), 評価人同行, 写真撮影
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7年9月16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。 ☐ 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

イ 159-3 ハ 173-5 ホ 174-10 ト 174-7 リ 水 161-10
 □ 172-10 ニ 174-1 ヘ 174-11 テ 174-9 ス 161-8 ツ 161-10



A 中長尾町三丁

請 求 部 分	所 在				堺市北区中長尾町四丁		地 番	160番	
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 座 番 号 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	

A 4判に縮小

フ 162-2
 ワ 131-13
 カ 131-8
 ヨ 132-11
 タ 132-13
 レ 132-14
 ソ 132-15
 ツ 132-5
 ネ 135-2
 ナ 135-4
 ラ 135-5
 ム 137-2
 ク 138-18
 ノ 141-10
 オ 141-11
 ク 146-1
 ヤ 146-14
 マ 146-15
 ケ 146-16
 フ 147-11
 コ 147-8
 エ 148-2
 テ 148-3
 ア 148-4
 サ 148-5
 キ 148-8
 ユ 水
 メ (132-10+13
 2-8+132-9)
 ミ 104-1
 ツ 104-3
 ヒ 95-1
 モ 96-1
 セ 96-2
 ス 水
 ソ 103-4
 イ 103-3
 ヨ 103-1
 ハ 112-3
 ニ 121-3
 ヘ 121-6
 ト 121-8
 テ 129-1
 ツ 129-3
 ヲ 130-2
 ノ 130-5
 フ 水
 フ 水
 フ 水
 ヲ 131-3
 ヲ 131-7
 ヲ 145-1
 ヲ 145-16
 ヲ 145-3
 ヲ 146-3
 ヲ 146-4
 ヲ 146-5
 ヲ (131-17+13
 1-18+131-1
 9+131-2+13
 1-20+131-2
 1+131-22+1
 31-23+131-
 24+131-25)
 4A 138-3
 49 (138-10+13
 8-11+138-1
 2+138-13+1
 38-14+138-
 15+138-16+
 138-17+138-
 -5+138-9)
 イ 145-14
 イ 145-15

登記年月日：昭和48年12月12日

51562835
408

建築物平面図

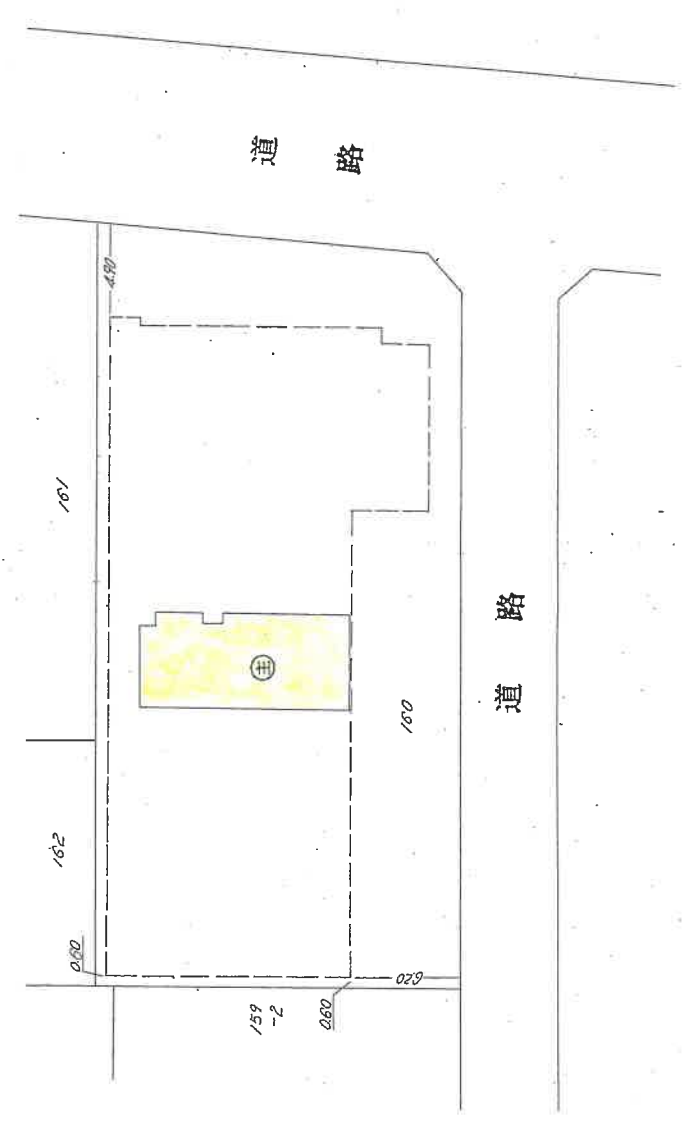
家屋番号
甲長尾屋町4丁-60番1024

建物の所在
甲長尾屋町4丁-60番1024
境界部分、建物番号405

48.12.12

2/2

製作年月日 昭和48年12月12日	製作者 [Redacted]
----------------------	-------------------



縮尺 1/300

A4判に縮小

(9枚目)

建築物階平面図

5156282

中長尾町女丁66番1a24

家屋番号

中長尾町女丁66番1a24

建物の所在

女階部分、建物番号405

1/24

48.12.12

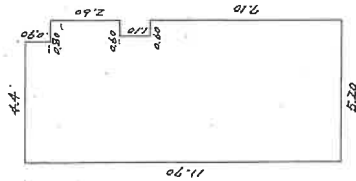
昭和48年12月12日

製作者

申請人

求積

0.90 x 4.40 = 3.960
2.60 x 5.20 = 13.520
1.10 x 4.60 = 5.060
7.10 x 5.20 = 36.920
59.460
㎡

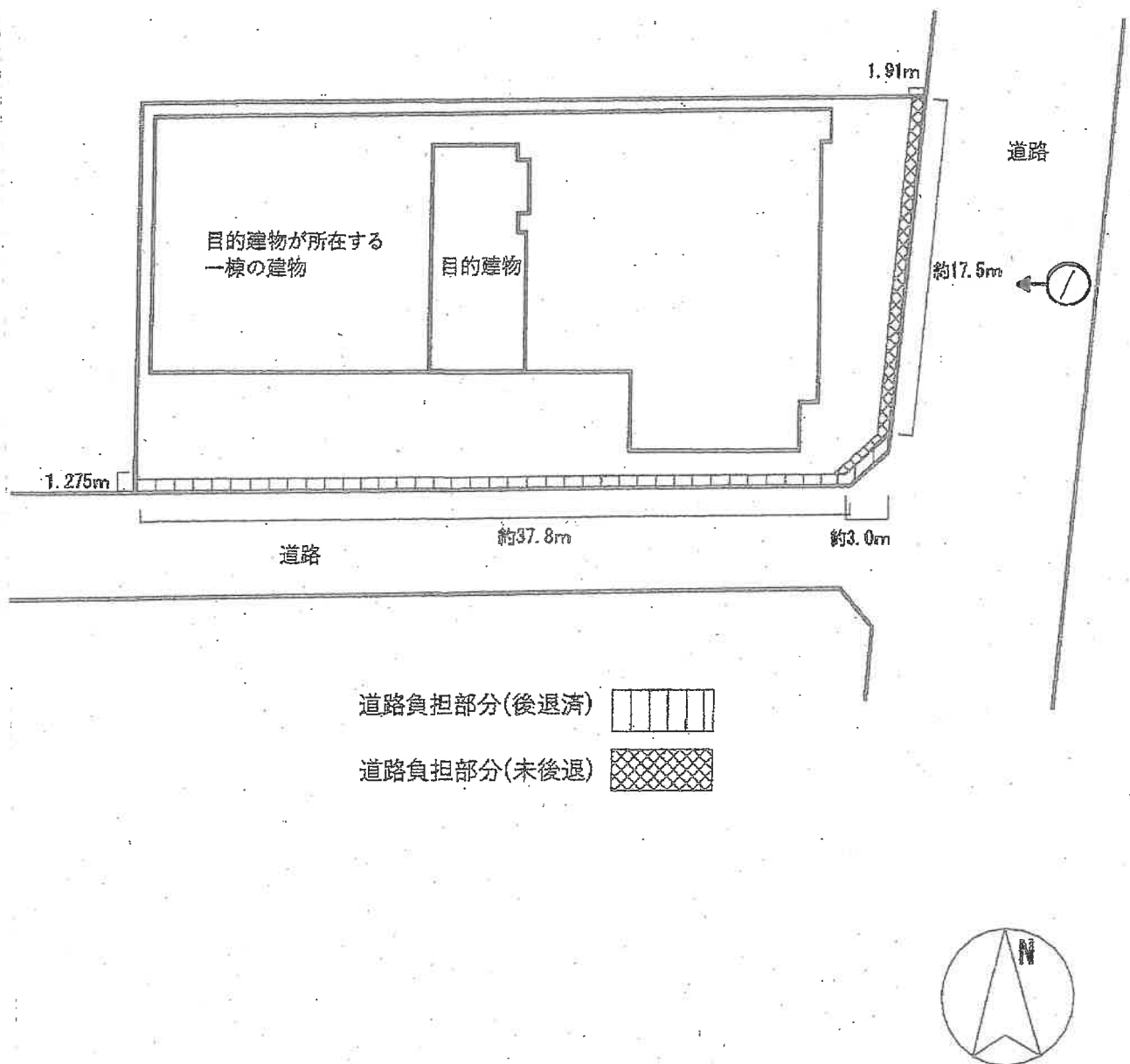


縮尺 1/200

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値

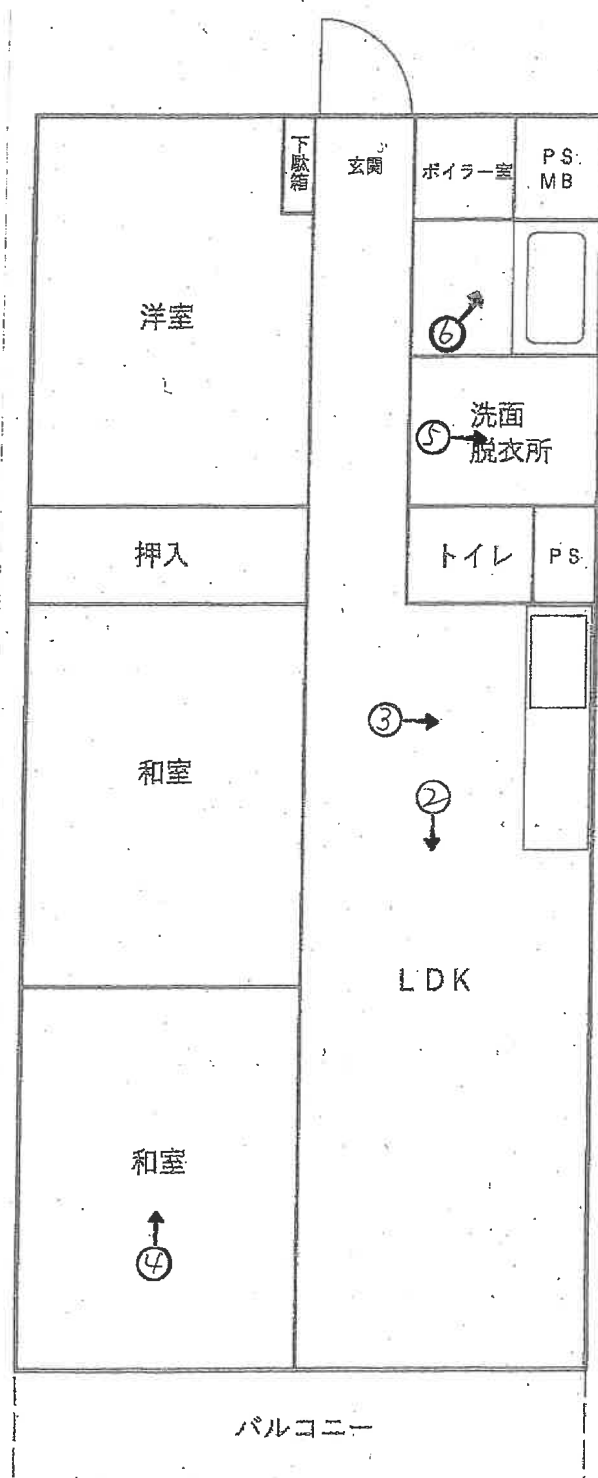


(←○写真撮影場所・方向)

令和7年（ケ）第80号

（ // 枚目）

間 取 図 (概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第80号

(12 枚目)

目的建物が所在するマンション





③



④



5



6

令和7年（ケ） 第80号
令和7年9月16日 現地調査
令和7年10月15日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書
(土地共有持分付マンション)

評価人 不動産鑑定士

持 田 泰 輔

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,950,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,060,000円
物件 2	金 890,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	(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	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、目的土地の形状等は建物図面と概ね一致した。但し、法務局備え付けの地積測量図が作成されていないほか、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、隣接地所有者立会の下、専門家による測量を要する。 ・目的土地の南側には建築線による後退済の道路負担部分が存在する（当該道路の位置や形状等については「土地建物位置関係図（概略）」の通り）。当該道路は建築基準法上の道路に該当し、その数量は図上概測等より約52.0㎡と認定した。但し、その範囲が明確に確定できないため、正確な数量等については専門家による測量を要する。 ・目的土地の東側には未後退と推測される建築線による道路負担部分が存在する（当該道路の位置や形状等については「土地建物位置関係図（概略）」の通り）。当該道路は建築基準法上の道路に該当し、その数量は図上概測等より約36.7㎡と認定した。但し、その範囲が明確に確定できないため、正確な数量等については専門家による測量等を要する。また、建物再築時には建築線に基づく道路後退が必要である旨堺市役所より確認した。 ・目的土地が東側で接道する府道は都市計画道路「浅香山向陵線」に該当し、目的土地の一部（現況の府道との境界から約3.3m～約4.0m）は当該範囲に含まれる（当該道路の位置は「土地建物位置関係図（概略）」の通り）。当都市計画道路は計画決定段階であり、当該範囲内において建物を建築する場合には都市計画法第53条第1項の許可を要する。その数量は図上概測等より約72.7㎡と認定したが、当該範囲が明確に確定できないため、正確な数量等については専門家による測量を要する。 ・目的土地は共有持分10,000分の238の売却である。		
2	・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。		

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（物件1）

位置・交通	JR阪和線「堺市」駅 南東方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅や駐車場が混在する地域		
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)		北側道路境界から25m迄	北側道路境界から25m超
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域
	建ぺい率	80%	60%
	容積率	300%	200%
	防火規制	準防火地域	準防火地域
	その他の規制	屋外広告物（第2種許可区域）、宅地造成等工事規制区域	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	823.00㎡ (登記面積、このうち建築線による道路負担部分約88.7㎡)	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約17.5m（東側、道路部分を除く） 奥行約34.6m（南側、道路部分を除く）	
	高低差等	概ね平坦地	
接面道路の状況	東側	幅員約12.7m府道（建築基準法第42条1項1号）	
	南側	幅員約6.8m～8.0m市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	角地、概ね等高接面	
土地の利用状況等	現況	7階建の店舗付共同住宅の敷地	
	東側	道路	
	西側	共同住宅	
	南側	道路	
	北側	動物病院・共同住宅	
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、昭和52年・平成元年の住宅地図において、近隣にガソリンスタンドや事業所・工場の記載があることから、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、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	・ 目的土地が接道する東側府道と南側市道については建築線が指定されており、目的土地の南側は道路後退済であるため、現況地目は宅地（一部公衆用道路）となる。 ・ 道路負担部分の数量は現地概測等より、南側建築線部分（後退済）については約52.0㎡、東側建築線部分（未後退と推測）は約36.7㎡と認定した。但し、その範囲が明確に確定できないため、正確な数量等については専門家による測量を要する。 ・ 東側府道は都市計画道路「浅香山向陵線」に該当し、目的土地の一部（現況の府道との境界から約3.3m～約4.0m）は当該範囲に含まれる。当都市計画道路は計画決定段階であり、当該範囲内において建物を建築する場合には都市計画法第53条第1項の許可を要する。その数量は図上概測等より約72.7㎡と認定したが、当該範囲が明確に確定できないため、正確な数量等については専門家による測量を要する。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	金岡グランドハイツ	
建物の用途	共同住宅・店舗（総戸数 50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48年12月10日新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約8年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	屋根	アスファルト防水等
	外壁	吹付タイル等
	その他	－
設備等	エレベーター、駐車場（10台、月額使用料8,000円）、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 金岡グランドハイツ管理組合 管理方式： 管理組合方式 管理会社： 株式会社長谷工コミュニティ 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特記事項	・修繕積立金（令和7年7月31日現在） 49,437,341円 ・完了検査：済 ・改修計画：無 ・平成23年12月1日より準防火地域に指定されているため、目的建物は既存不適格建築物である可能性を有する。 ・対象建物について、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の使用可能性は否定できな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 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (405号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	59.46㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロス、ボード等
	床	カーペット、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	—
保 守 管 理 の 状 態	和室の畳に損傷、内壁クロスの随所に汚損が見受けられるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。	
管 理 費 等	管 理 費	10,050 円(月額)
	修繕積立金	9,000 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年9月8日現在) 819,150 円(令和4年2月～令和7年8月分)
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	・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。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。 ・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、土地共有持分価格を加算して、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	59.46	0.12	1,998,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 約8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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年} / (\text{経過年数} 8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 52\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \div 0.12$$

※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 土地共有持分価格

土地共有持分の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地共有 持分割合 オ	土地共有持分 価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1 (宅地部分)	243,000	1.02	734.30	0.90	$\frac{238}{10,000}$	3,899,000
1 (後退道路 負担部分)	243,000	0.01	52.00	—	$\frac{238}{10,000}$	3,000
1 (未後退道路 負担部分)	243,000	0.10	36.70	—	$\frac{238}{10,000}$	21,000
計						3,923,000

※物件1（後退道路負担部分）の価値率を1%と判断し、個別格差を0.01と判断した。

※物件1（未後退道路負担部分）の価値率を10%と判断し、個別格差を0.10と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 堺北-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 272,000\text{円/㎡} & \times & 105.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/114 & = & 243,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

四方路

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	1.03	1.05	1.05	1.14

最寄駅性格

住環境等

容積率

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.03	1.00	1.00	0.99	1.02

角地

一部都市計画道路

【都市計画道路部分】

目的土地における位置や面積割合、建築制限内容等を考慮し、0.99と査定した。

ウ 地積： 登記数量による。なお、物件1のうち各道路負担部分は概測数量による。

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 土地共有持分割合： 登記上の共有持分割合による。

3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

土地共有持分付建物の価格

土地共有持分価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	土地共有持分付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
3,923,000	1,998,000	1.00	5,921,000

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

※ 階層	：	4階	1.00
※ 位置	：	南向き・中間住戸	1.00
※ その他	：	特になし	1.00

(基準戸：4階、南向きの標準的な中間住戸を想定)

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

物件 番号	土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	3,899,000	0.20	780,000

② 各物件の積算価格の構成比

物件 番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ (ア+イ)	構成比 (※)
1	3,899,000	-780,000	3,119,000	0.5308
1	3,000	-	3,000	
1	21,000	-	21,000	
2	1,998,000	+780,000	2,778,000	0.4692
合 計			5,921,000	1.0000

※構成比については小数点第5位を四捨五入して算出した。

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)
99,000	1.00	59.46	5,887,000

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	堺市北区新金岡町3丁	堺市堺区戒島町2丁
構 造	RC造	SRC造
階	4F/4F	5F/11F
面 積	約57㎡	約61㎡
建築時期	昭和44年6月	昭和53年1月
取引時点	令和6年1月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	113,339円/㎡	81,593円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(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	113,339	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	104,000
②	81,593	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{105}$	93,000
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/㎡)	99,000

イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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 7.5%	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)
1,780 千円 (33.4%)	509 千円	9.5%	5,358 千円	268 千円	5,090 千円	0.69656	3,545 千円 (66.6%)	5,325 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	744	744	744	744	744	744
	共益費収入	96	96	96	96	96	96
	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	840	840	840	840	840	840
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	798	798	798	798	798	798
イ 支出	維持管理費	121	121	121	121	121	121
	修繕費	108	108	108	108	108	108
	公租公課	54	54	54	54	54	54
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	289	289	289	289	289	289
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	589	289	289	289	289	289
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		34%	34%	34%	34%	34%	34%
エ 有効純収益		209	509	509	509	509	509
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.93023	0.86533	0.80496	0.74880	0.69656	
カ 有効純収益の現価		194	440	410	381	355	

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。

積算価格 (円)	比準価格 (円)	収益価格 (円)	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入)
5,921,000	5,887,000	5,325,000	5,838,000

2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件	各物件に対する割付			
1	5,838,000円	×	0.5308	÷ 3,099,000円
2	5,838,000円	×	0.4692	÷ 2,739,000円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 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。

物件 番号	割付後の 価格(円) ア	占有減価 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
1	3,099,000		0.95	0.70			2,060,000
2	2,739,000	1.00	0.95	0.70	0.49	0	890,000
一括価格(合計)							2,950,000

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

ウ 市場性修正：①土壤汚染の可能性が否定できないこと、②アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.95と判断した。

エ 競売市場修正：「第2 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た。

オ 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。

カ 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 堺北一9

所 在 : 堺市北区新金岡町2丁5番9
価 格 : 272,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ御堂筋線 「新金岡」駅 北方 約600m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,899㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 14.0m 市道、四方路
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率300%)
地域の概要 : 中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 115,664,420円 (土地: 全体持分) …持分238/10,000
物件2 : 2,628,951円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料

- 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 土地建物位置関係図 (概略)
- 5 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 堺市北区中長尾町四丁

地 番 160番

地 目 宅地

地 積 823.00平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10000分の238

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市北区中長尾町四丁160番地

建物の名称 金岡グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中長尾町四丁160番1の24

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

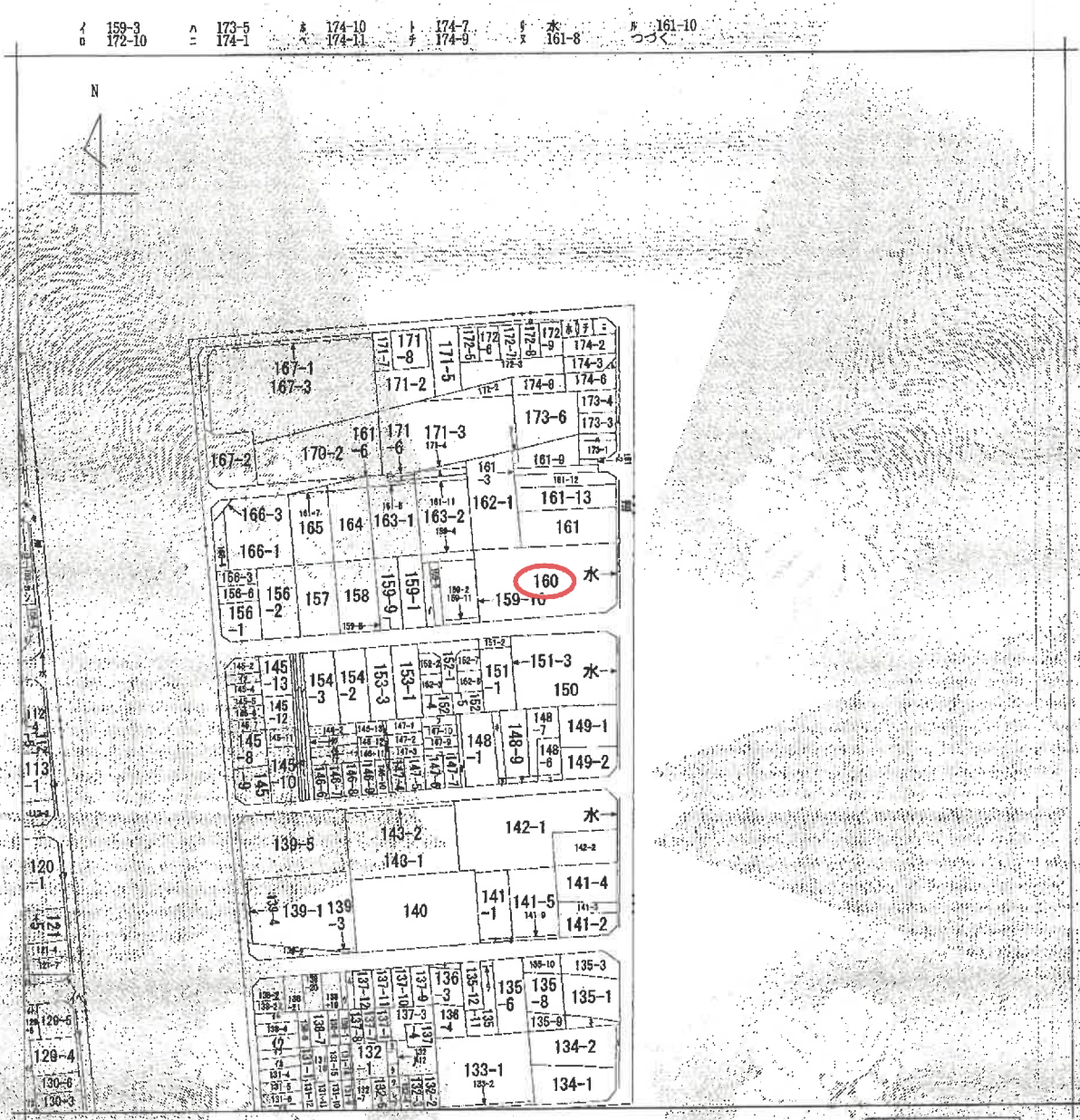
床 面 積 4階部分 59.46平方メートル

所有者 亡A相続財産



【位置図】





(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区境見出し
旧土台帳附地図

A 中長尾町三丁

請求部	所在	堺市北区中長尾町四丁		地番	160番	
出力尺	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
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載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月8日
大阪法務局堺支局
登記官

請求番号：52-1
(1/2)

A4 判に縮小

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：昭和56年6月18日

5156236

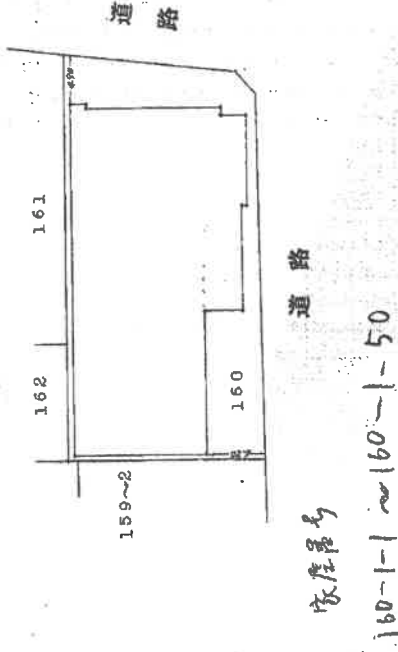
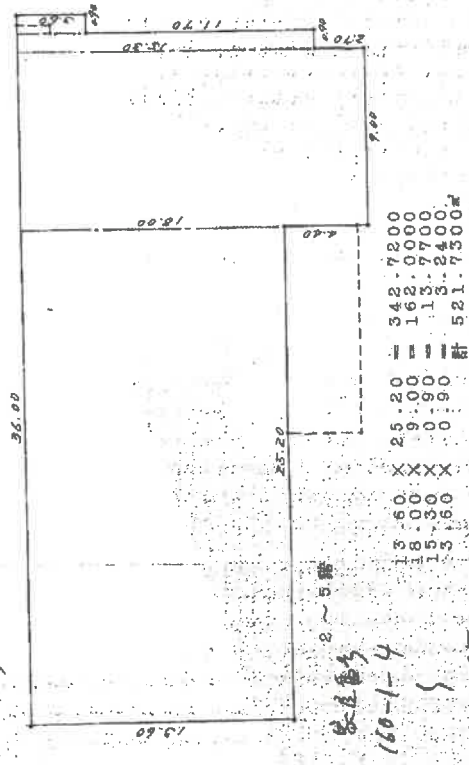
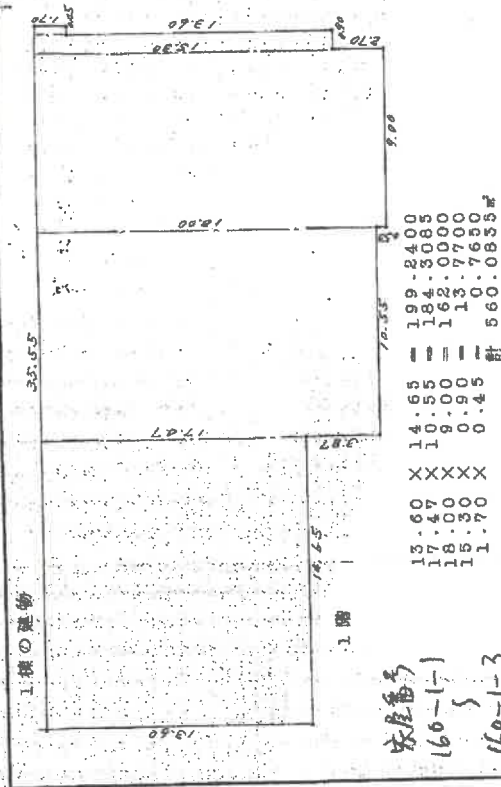
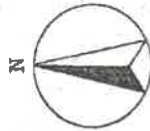
建物図面

各階平面図

表層番号

建築物の所在 東京都中央区千代田 160

56.6.18



縮尺 1/500

縮尺 1/250

昭和 56 年 6 月 17 日作成

作製者 土井 隆雄

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局保存印)

令和 6 年 10 月 25 日 大阪法務局

登記簿

請求番号：46-2

A4 判に縮小

登記年月日：昭和48年12月12日

これは図面に記載されている内容を縮小した図面である。

(大阪法務局所支局管轄)

令和6年10月25日

大阪法務局

登記簿

請求番号：46-3

51562835

408

建物階平面図

伊長尾町4丁-60番1024

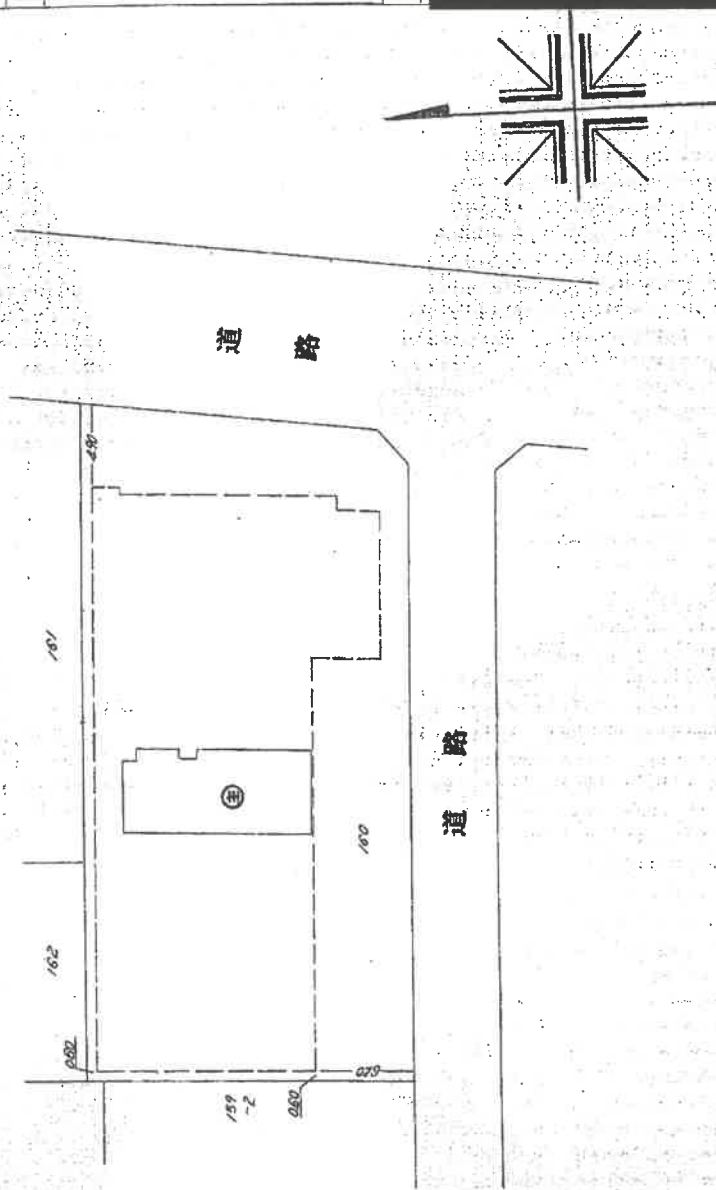
伊長尾町長尾町4丁-60番

4丁部分建物番号405

48.12.12

2/2

作製年月日	作製者
昭和48年12月12日	



(本文裏印)

縮尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年12月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大蔵省税務局印)

令和6年10月25日 大蔵省税務局

登記簿

請求番号：46-3

(2/2)

建築物平面図

家屋番号 中長尾町父丁60番1024
建築物の所在 東京都中長尾町父丁60番1024
外構部分 建物番号405

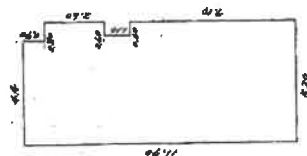
昭和48年12月12日
作成年月日
製作者

申請人

求積

$0.90 \times 4.40 = 3.960$
 $2.60 \times 5.20 = 13.520$
 $1.10 \times 4.60 = 5.060$
 $7.10 \times 5.20 = 36.920$

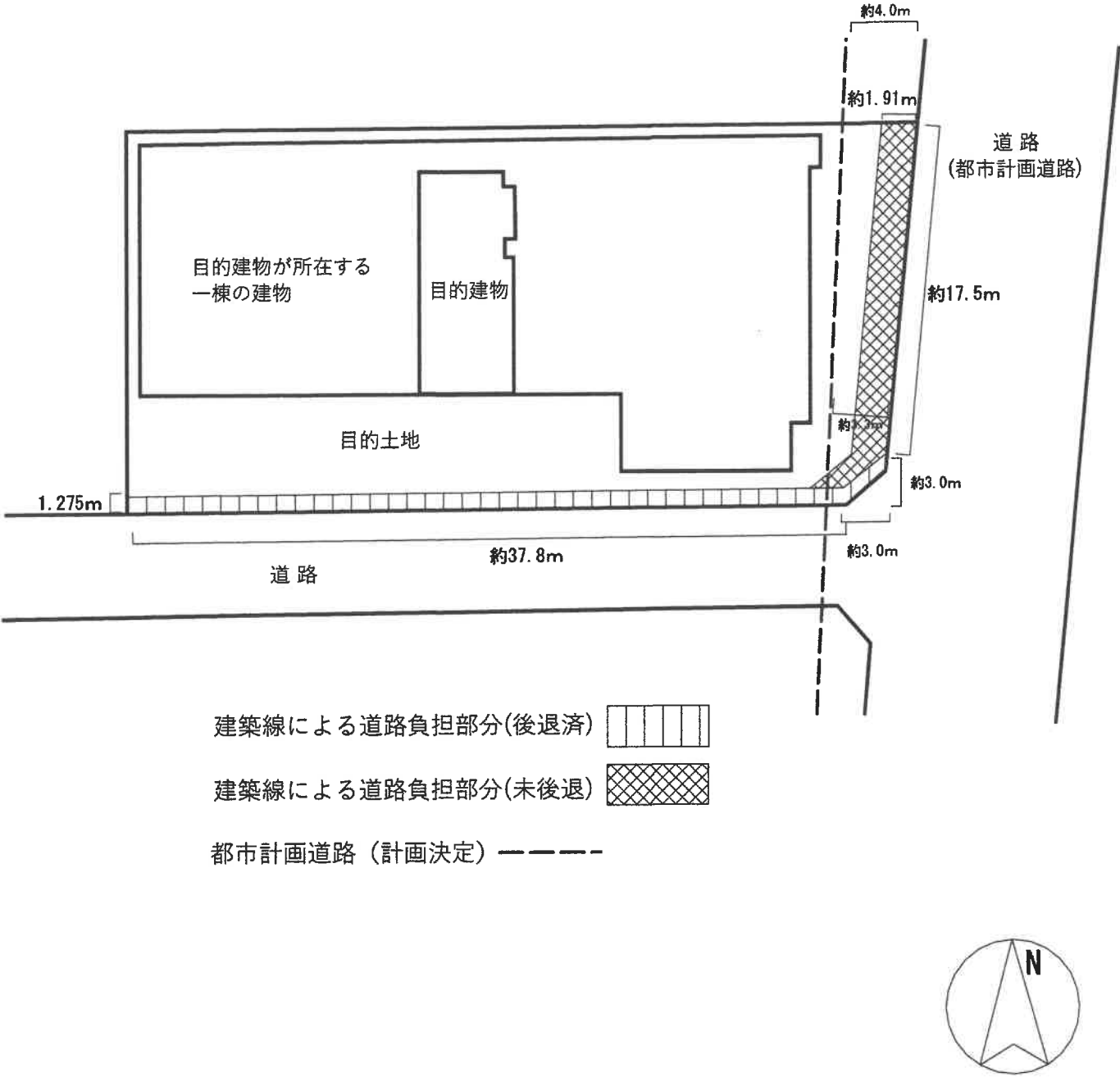
 59.460
㎡



縮尺 1/200

(英文裏面)

土地建物位置関係図（概略）
令和7年（ケ）第80号



間取図（概略）
令和7年（ケ）第80号

4階部分

