令和７年（ケ）第９１号

注　　意

本件は、下記の単位に分けて売却します。
入札書には、必ず物件番号を記載してください。
物件番号の記載がない入札は無効になることがあります。

物件　１	本ファイル
物件　２	別ファイル

現況調査報告書・評価書をご覧の際にはご注意ください。

令和　7年（ケ）第　　91号

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　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　2月　4日から 令和　8年　2月12日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　2月19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　8年　3月　5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　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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,530,000 1,224,000		310,000	35,307	5,077
備考					

令和　7年（ケ）第　　91号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　堺市南区槇塚台二丁３９番地

建物の名称　　泉北槇塚台住宅九号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　槇塚台二丁３９番３１４

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　５６．９３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　堺市南区槇塚台二丁３９番

地　　目　　宅地

地　　積　　２５１５０．５２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　３２０分の１

令和　7年（ケ）第　　91号

物　件　明　細　書

令和　7年11月　7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　7年（ケ）第　　91号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　堺市南区槇塚台二丁３９番地

建物の名称　　泉北槇塚台住宅九号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　槇塚台二丁３９番３１４

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　５６．９３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　堺市南区槇塚台二丁３９番

地　　目　　宅地

地　　積　　２５１５０．５２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　３２０分の１

令和　7年(ケ)第　　91号
令和　7年　8月28日受理
令和　　年　　月　　日提出

7.10.-8

現況調査報告書(1)

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　7年（ケ）第　　91号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　堺市南区槇塚台二丁３９番地

建物の名称　泉北槇塚台住宅九号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　槇塚台二丁３９番３１４

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　５６．９３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　堺市南区槇塚台二丁３９番

地　　目　宅地

地　　積　２５１５０．５２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　３２０分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府堺市南区槇塚台２丁３９番９－３０８号（泉北槇塚台住宅９号棟）
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（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
管理費等の状況	■下記のとおり 管　理　費　月２０００円 修繕積立金　月６０００円 令和　７年　８月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある　R6年2月分～R7年9月分 計１６万円 □不明
管理費等照会先	㈱長谷工コミュニティ（大阪南支店）
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)　本件敷地につき法務局に地積測量図の備付けがなく，建物図面等を参考に見分したところ，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一棟の建物を含む「泉北槇塚台住宅」の敷地となっており，目的建物の所在する９号棟のほか，１号棟ないし８号棟及び１０号棟ならびに住宅会館（管理事務所・集会所）等がある。また，所々接面道路より高い部分があり最も高い所では７m位になる。

(3)　南西側及び南東側にていずれも幅員４mを超える道路に接しており，北側，東側側及び西側にて幅員約３．１mの自転車及び歩行者用の道路がある。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どおりである。

(2)　室内の状況は別紙添付写真のとおりであり，リフォーム用の工具類があって家財道具や日常生活用品等の動産類はほとんど見当たらず，執行官が目的建物の玄関ドアポストに投入した照会書等が立入時にもそのまま残っていたことから，当分人の出入りがないものと思われた。

(3)　あちこちで壁のクロスや床のフローリング及び畳が剝がされ，リフォーム途中のような状態になっており，押入の襖等が存在しなかった。また，洗面台がずれてその付近の水道管の外れた部分がビニールテープのような物でぐるぐる巻きにされており，その周囲の床や壁に水漏れ後のような損傷がみられた。さらには南側和室のバルコニー側のサッシが完全に閉まらず隙間が生じていた。その他経年相当の劣化，損耗が認められる。

4　その他の状況について

(1)　登記上の家屋番号に当たる「３１４」という部屋番号は存在せず，現況の表示は「３０８」となっている。

(2)　執行官は，立入調査後，登記上の所有者以外で何らかの占有権原を主張する者は速やかに書面で届け出るよう催告する文書を室内に差し置いたが，以後何らの申し出もない。

以　上

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	令和６年３月ころ，目的建物のすぐ下の３階の部屋の住民から，天井から水漏れがあるとの申し出を受けて，所有者の代表者に電話連絡したところ，「（目的建物には）だれも住んでないのに水漏れなんかすることがあるか」などと逆に怒られて一方的に電話を切られました。それでもその後下の３階の水漏れが収まらず，さらに下の２階の部屋まで濡れ始めたので，それからも何度か所有者に電話をかけましたが，もう電話口に出ることはありませんでした。その内，令和６年７月ころから所有者が目的建物を売りに出していることが分かったので，その売買の仲介業者立会の下に水道工事業者を連れて目的建物内を確認させてもらいました。立ち入ってみると，リフォーム途中のような状態で，洗面台が取り外されて排水管から水が出て水浸しになっている状態が認められました。そこで水道工事業者にとりあえず水が出ないように処置をしてもらいましたが，あくまで今できる限りの応急措置に過ぎないので，いつまで保つかは分からないと言われました。その後住民からの苦情はありませんが，いつ又漏水が起きないか心配なので，早く完全な処置をしてもらいたいです。
■マンション管理会社担当者	目的建物の所有者には管理費及び修繕積立金の他に，これらの滞納金に対する年１４％の割合による遅延損害金の支払義務があり，管理費等と同じ回答時点で金１万７７２２円になっており，これについても債務が残っていれば新所有者にも請求することになります。その根拠となる管理規約等の写しをお送りします（以後提出なし）

（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

関係人の陳述および立入調査の結果から，目的建物は，所有者が住居（空き家）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
R7年 9月 1日 13:25－13:45	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 9月 1日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付
R7年 9月 5日 12:45－13:15	物件所在地	物件及び占有調査(不在)，照会書等投入(回答なし)，管理人と面談
R7年 9月 8日	執行官室	所有者に照会書等送付(あて所尋ね当たらずで返送)
R7年 9月12日 14:55－15:00	物件所在地	占有調査(不在)，在宅要請書投入
R7年 9月18日 17:05－17:10	執行官室	マンション管理会社に電話して事情聴取
R7年 9月20日(土) 11:05－11:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同，解錠)

(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。

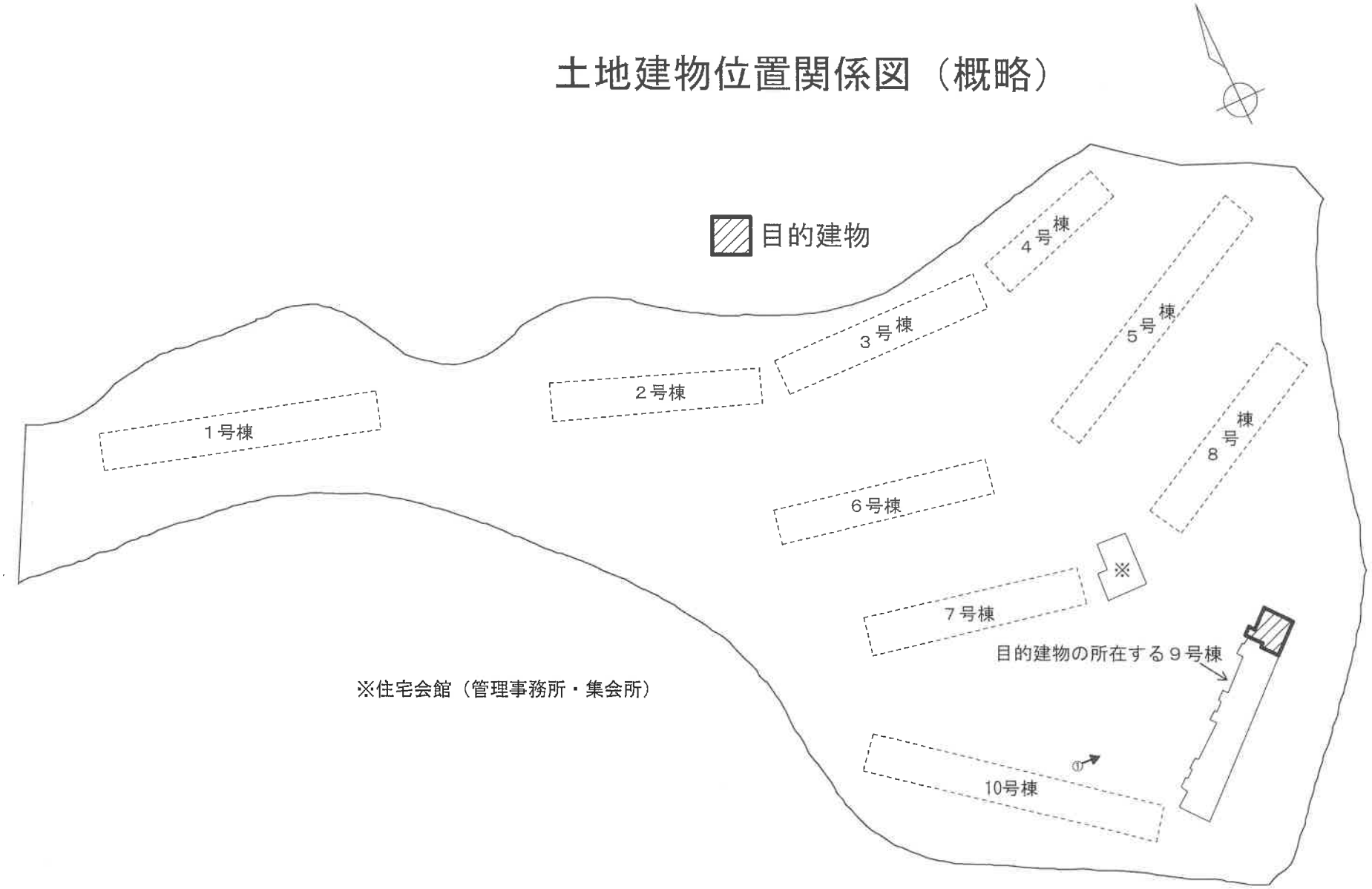
■ 令和　７年　９月２０日
目的物件は不在で施錠されていたので，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

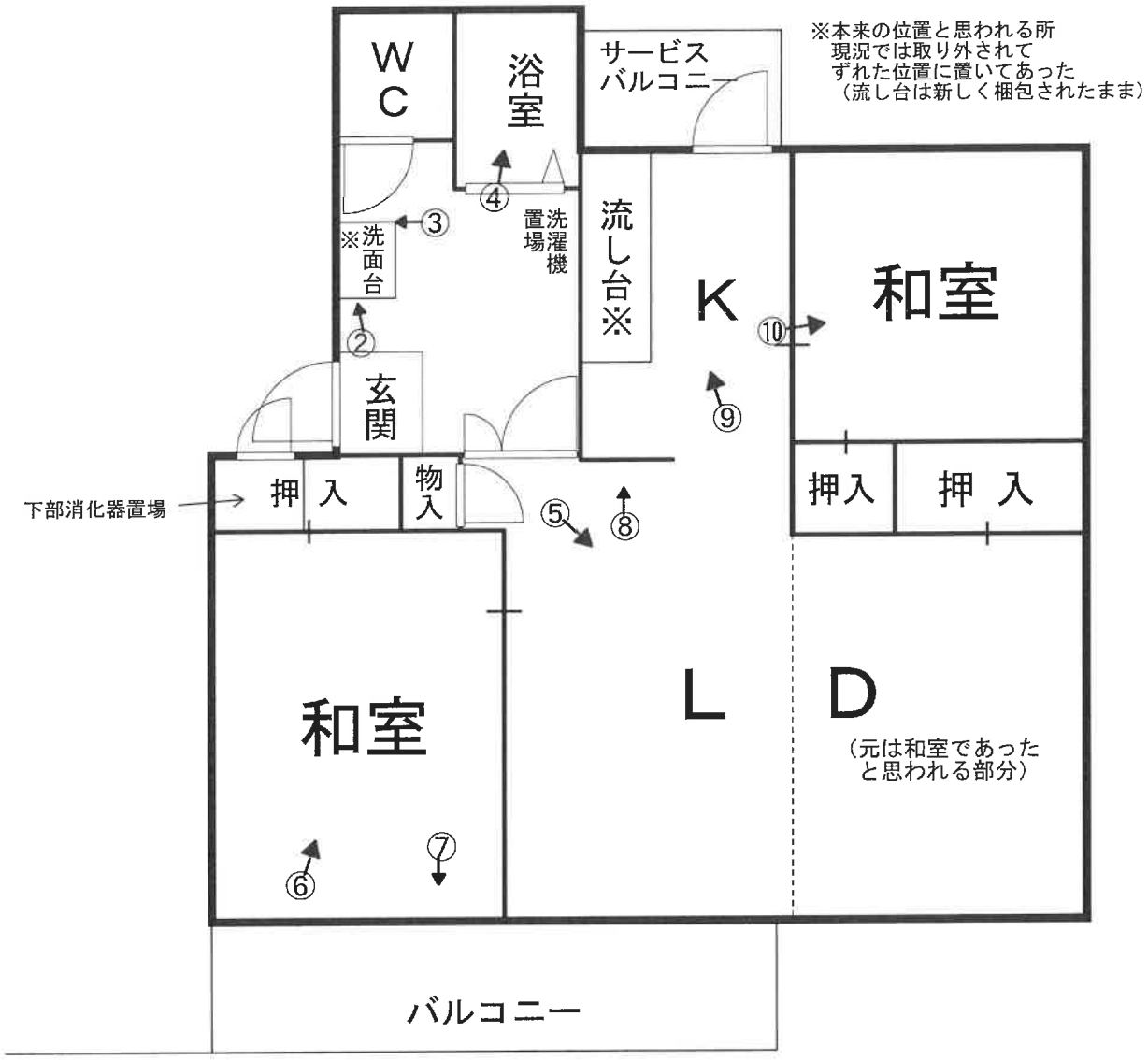
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



（８枚目）

間 取 略 図


※本来の位置と思われる所
現況では取り外されて
ずれた位置に置いてあった
（流し台は新しく梱包されたまま）
W
C
浴室
サービス
バルコニー
洗濯
置場
機
※洗面台
流し台※
K
和室
玄関
押 入
物入
押入
押 入
下部消化器置場
和室
L
D
（元は和室であった
と思われる部分）
バルコニー
写真撮影位置・方向

目的建物の所在する一棟の建物（9号棟）

①

②

壁の損傷　　ビニールで巻かれた水道管

③

水漏れ跡の床

④

⑤

⑥

サッシの隙間

⑦

壁にあるスイッチ（2カ所）

⑧

⑨

⑩

令和７年（ケ）第９１号
物件番号1
令和７年９月２０日 現地調査
令和7年10月10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

前　田　陽　子

第1　評価額

物件番号	評　価　額
物件 1	金　　1,530,000　　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	・法務局には地積測量図が備え付けられていないため、公図や建物図面等をもとに敷地権の目的たる土地を現地にて確認したところ、地積は概ね登記面積通り、形状は公図等の通りと思われる。ただし正確には専門家による測量を要する。 ・目的専有部分の固定資産公課証明書記載の課税床面積は、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、評価数量は登記数量を採用した。

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	南海泉北線「泉ケ丘」駅　南東方　道路距離　約2600m (別添「位置図」参照) バス停「槇塚台2丁南」停留所　北西方　道路距離　約270m	
付近の状況	中層共同住宅が集積する住宅地域。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)	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，宅地造成等工事規制区域(旧法もあり)，埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	25150.52㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約310m(南西側)・奥行(最長)約160m
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況	南西側	幅員約6.6m舗装市道(法42-1-1号道路)に0～約7m高く接面。
	南東側	幅員約6.1m舗装市道(法42-1-1号道路)に約7m高く接面。
	東側	幅員約3.1m舗装市道(自転車歩行者専用道路)(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面。
	北側	幅員約3.1m舗装市道(自転車歩行者専用道路)(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面。
	西側	幅員約3.1m舗装市道(自転車歩行者専用道路)(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面。
	接道状況	四方路地
土地の利用状況等	現況	5階建の共同住宅等の敷地
	南西側	道路
	南東・東側	道路
	北側	道路
	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(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51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低いと考えられる。なお土壌汚染の有無及び程度は専門家による調査を要する。	

特　記　事　項	・敷地権の目的たる土地は、目的専有部分の存する九号棟を含む10棟の共同住宅や管理事務所等の敷地として利用されている。 ・法務局には地積測量図が備え付けられていないため、公図や建物図面等をもとに敷地権の目的たる土地を現地にて確認したところ、地積は概ね登記面積通り、形状は公図等の通りと思われる。ただし正確には専門家による測量を要する。 ・全体的に南向き傾斜地になっており、敷地権の目的たる土地と接面道路との間に最大約7mの高低差がある。 ・敷地権の目的たる土地は埋蔵文化財包蔵地（陶邑窯跡群・高蔵寺地区）に指定されているが、届出は不要である。詳細は担当課に確認されたい。

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	泉北槇塚台住宅九号棟	
建物の用途	共同住宅　　(総戸数　320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49年2月15日 新築 経過年数　　約51 年 経済的残存耐用年数　　約10 年	
構造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付ほか
設備等	住宅会館(管理事務所・集会所)，駐車場245台(5,000円)	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：有，　名称：泉北槇塚台住宅管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ大阪南支店 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：　303,774,765 円(令和7年7月31日現在) ・大規模修繕の履歴及び予定の概略は以下のとおり。 【履歴】8年前に大規模修繕済み 【予定】2026年度　各棟の屋上防水工事予定 ・大阪府住宅供給公社の建物のため、新築時の建築確認申請の有無を確認できない(増築時のみあり、完了検査なし)。 ・一棟の建物としては経年相応の減価と認められる。なおEVはない。 ・一棟の建物について、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が使用されている可能性は否定できない。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	4階　(308号室) 開口部の方位: 南東・北西向き　(二方部屋)	
床面積	56.93㎡　(登記面積)	
間取り	2LDK	
仕様	天井	ビニルクロス・ボードほか
	床	板張りほか
	内壁	ビニルクロス・ボードほか
	設備	特にない
	その他	特にない
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	2,000 円(月額)
	修繕積立金	6,000 円(月額)
	滞納額	160,000円 (令和7年8月31日現在)
専有部分の利用状況等	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	・目的専有部分は築後約51年経過している。内部は改装工事の途中と思われ、和室の畳が撤去され、押入のふすまもない。LDKのフローリングが貼りかえられておらず、流し台は新品が放置されて水道管への接続工事は行われていない。浴室・トイレ・洗面設備は古いままで、洗面所の水道管から水漏れがあるため応急処置的にテープで巻かれている。内壁クロスは一部残っている状態で剥離や損傷が多い。躯体自体は経年相応と思われるが、専有部分の使用にあたっては改装工事等の続行を要する。 ・マンション管理会社によれば、管理費や修繕積立金の滞納額以外に、これらの滞納に対する遅延損害金17,722円(令和7年8月31日時点)も新所有者に請求するとのことである。詳細は現況調査報告書を参照されたい。	

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）
230,000	56.93	0.14	1,833,000

イ　専有面積：登記面積による

ウ　現価率

経過年数	約51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51年＋経済的残存耐用年数10年)}×(観察減価1−0.3)≒0．14

※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)
81,000	0.75	25,150.52	0.85	1/320	4,058,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺南－7

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
82,900 円/㎡	×	100 /100	×	100/ 104	×	100/ 98	≒	81,000 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)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差 :

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	0.98	1.00	1.00	0.98

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.10	0.80	0.90	0.95	0.75

※その他:高低差

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，－15%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)
1,833,000	4,058,000	0.49	2,887,000

ウ 個別格差:

※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合(相乗積)
0.97	1.02	1.00	0.50	0.49

※1 階層 : 4階　　※2 南東・北西向き二方部屋

※3 その他:改装途中

(基準戸:3F、南東向中間住戸＝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)
93,000	0.49	56.93	2,594,000

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	A	B
所　　在	西区諏訪森町中2丁	堺区柏木町2丁
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	8階／11階
面　　積	約80㎡	約59㎡
建築時期	昭和61年1月	昭和62年3月
取引時点	令和7年6月	令和6年11月
取引形態	競落	競落
事例価格	114,000円／㎡	113,000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)
A	114,000	100/94	100/100	100/105	100/110	100/112	94,000
B	113,000	100/87	100/100	100/108	100/106	100/125	91,000

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/㎡) 93,000

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。

《 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 8.5%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
-342	381	9.5%	4,011	201	3,810	0.66505	2,534	2,192
千円	千円		千円	千円	千円		千円	千円
-(15.6%)							(115.6%)	(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	516	516	516	516	516	516
	共益費収入	31	31	31	31	31	31
	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	547	547	547	547	547	547
	空室損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	520	520	520	520	520	520
イ 支出	維持管理費	24	24	24	24	24	24
	修繕費	72	72	72	72	72	72
	公租公課	40	40	40	40	40	40
	損害保険料	3	3	3	3	3	3
	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	2,000	0	0	0	0	
	総費用合計	2,139	139	139	139	139	139
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		25%	25%	25%	25%	25%	25%
エ 有効純収益		-1,619	381	381	381	381	381
オ 複利現価率（割引率8.5%）		0.92166	0.84946	0.78291	0.72157	0.66505	
カ 有効純収益の現価		-1,492	324	298	275	253	

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	2,887,000	1.00	2,887,000
② 比 準 価 格	2,594,000	1.00	2,594,000
③ 収 益 価 格	――――――		2,192,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	2,612,000		

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
2,612,000	0.95	0.70	0.88	0	1,530,000

イ　市場性修正

本件専有部分を含む建物についてアスベスト使用の可能性を否定できないことを考慮した。

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して競売市場修正率を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－7】

所　　在：堺市南区槇塚台3丁35番8
価　　格：82,900円／㎡
位　　置：南海泉北線「泉ケ丘」駅 南東方 約3200m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年1月1日
地　　積：297㎡
供給処理施設：水道, ガス, 下水
接 面 街 路：南6. 3m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地
　　符号1　1,114,671,046 円 (敷地権の目的たる土地全体、持分1/320)
建物　　1,692,648 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　建物図面・各階平面図(写)
4　間取図(概略)

以　上

令和　7年（ケ）第　　91号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　堺市南区槇塚台二丁３９番地

建物の名称　泉北槇塚台住宅九号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　槇塚台二丁３９番３１４

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　５６．９３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　堺市南区槇塚台二丁３９番

地　　目　宅地

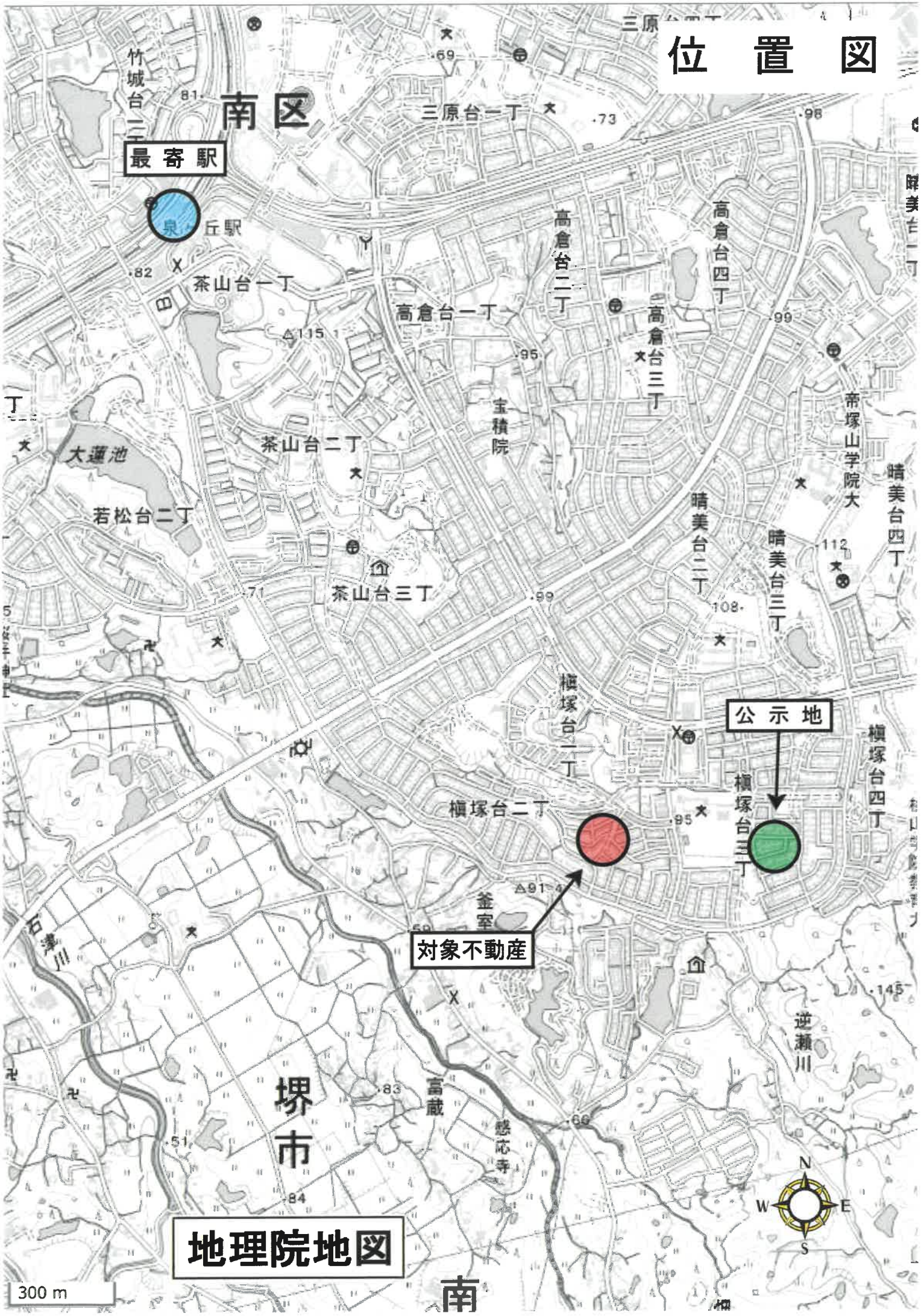
地　　積　２５１５０．５２平方メートル

（敷地権の表示）

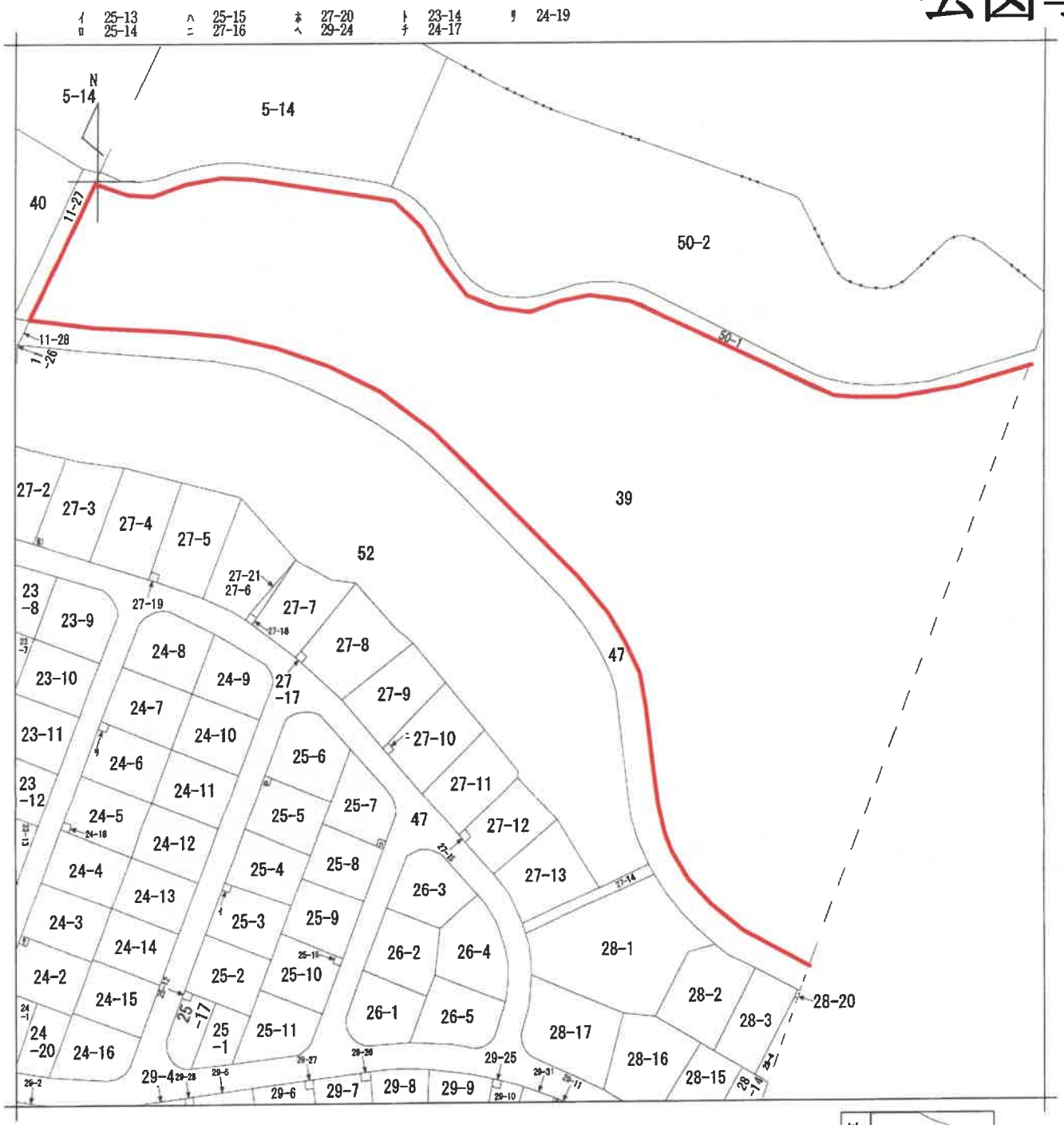
土地の符号　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３２０分の１


位置図
南区
最寄駅
泉ヶ丘駅
竹城台二丁
三原台一丁
高倉台一丁
高倉台二丁
高倉台三丁
高倉台四丁
茶山台一丁
茶山台二丁
茶山台三丁
大蓮池
若松台二丁
宝積院
帝塚山学院大
晴美台二丁
晴美台三丁
晴美台四丁
槇塚台一丁
槇塚台二丁
槇塚台三丁
槇塚台四丁
公示地
対象不動産
釜室
石津川
逆瀬川
富蔵
慈応寺
堺市
南
N
W
E
S
300 m
地理院地図

公図写



（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。

請求部分	所在	堺市南区槇塚台二丁			地番	39番		
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	その他
作成年月日	昭和48年4月			備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる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7年4月24日

大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

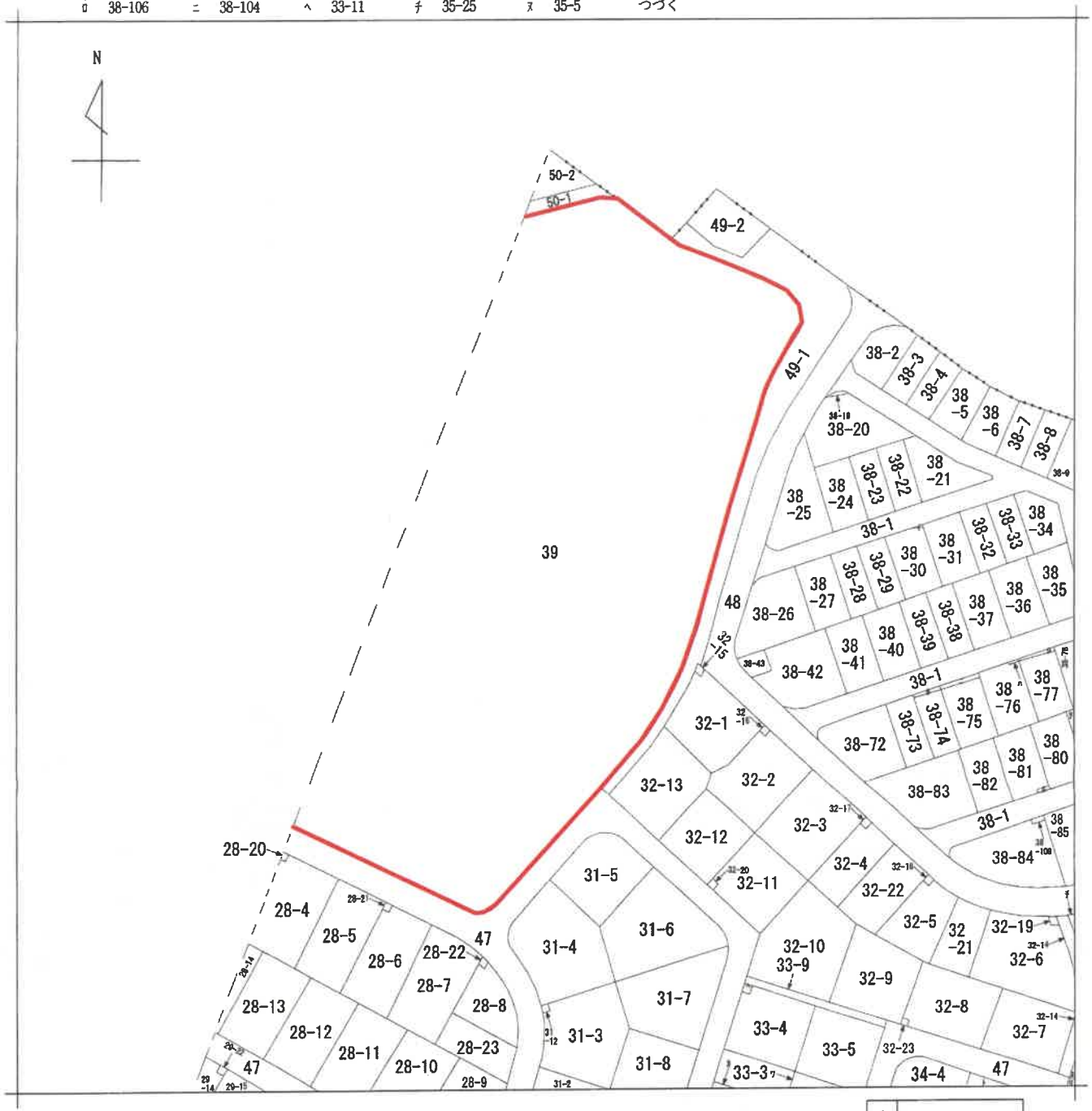
請求番号：28-2

(1/3)

A４判に縮小

公図写

イ 38-99　ロ 38-106　ハ 38-105　ニ 38-104　ホ 38-103　ヘ 33-11　ト 34-5　チ 35-25　リ 35-4　ヌ 35-5　ル 38-108　つづく



（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。

地番区域見出	槇塚台二丁

請求部分	所在	堺市南区槇塚台二丁				地番	39番		
出力縮尺	1/1000	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	その他
作成年月日	昭和48年4月			備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる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7年4月24日

大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

請求番号：28-2

(2/3)

A４判に縮小

登記年月日：昭和49年3月5日

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。
令和7年7月18日　大阪法務局堺支局
登記官

建　物　図　面

5303534

[redacted]　49年3月5日

家屋番号	39－314
建物の所在	~~堺市~~ 堺市南区 横塚台2丁39番地

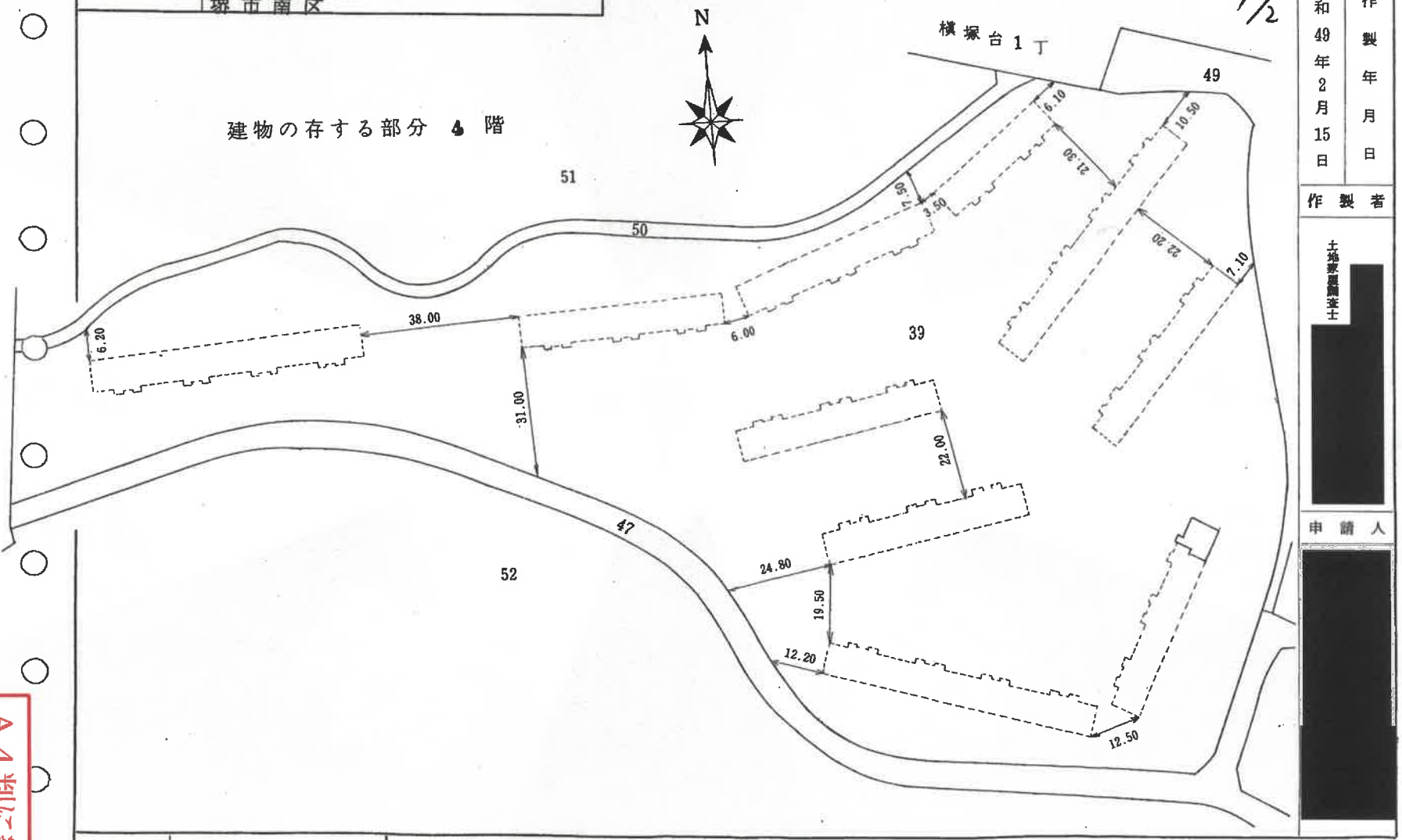
1/2

昭和49年2月15日　作製年月日

作製者

土地家屋調査士 [redacted]

申請人 [redacted]



縮　尺	1/1000

(共文堂印)

A4判に縮小

請求番号：38-1　(1/3)

登記年月日：昭和49年3月5日

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。
令和7年7月18日　大阪法務局堺支局
登記官

家屋番号	39-314
建物の所在	堺市槇塚台2丁39番地 堺市南区

各階平面図

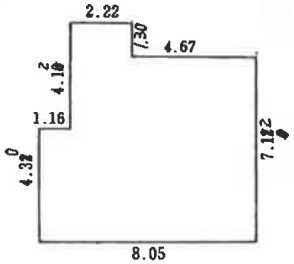
5303535

[redacted]

1 49年3月 5日

2/2

専有の建物



求積

7.12 × 6.89 ＝ 49.0568
1.30 × 2.22 ＝ 2.8860
4.30 × 1.16 ＝ 4.9880

56.9308

床面積　56.93 ㎡

縮尺	1/200

作製年月日	昭和49年2月15日
作製者	土地家屋調査士 [redacted]
申請人	[redacted]

(共文堂印)

[redacted]

A4判に縮小

請求番号：38-1

登記年月日：昭和49年3月5日

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。
令和7年7月18日　大阪法務局堺支局
登記官

建物[redacted]図面　5303487

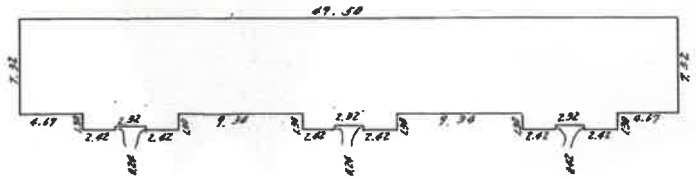
[redacted]

各階平面図

i・49年3月5日

家屋番号	39-291 ～ 39-320
建物の所在	~~堺市~~ 模塚町2丁39番地 堺市南区

一棟の建物



求積

49.50	×	7.32		=	362.3400
2.42	×	1.30	× 6	=	18.8760
2.32	×	1.06	× 3	=	7.3776
					388.5936

床面積 388.59㎡

縮尺	1/400

作製年月日	作製者
昭和49年2月13日	土地家屋調査士 [redacted]

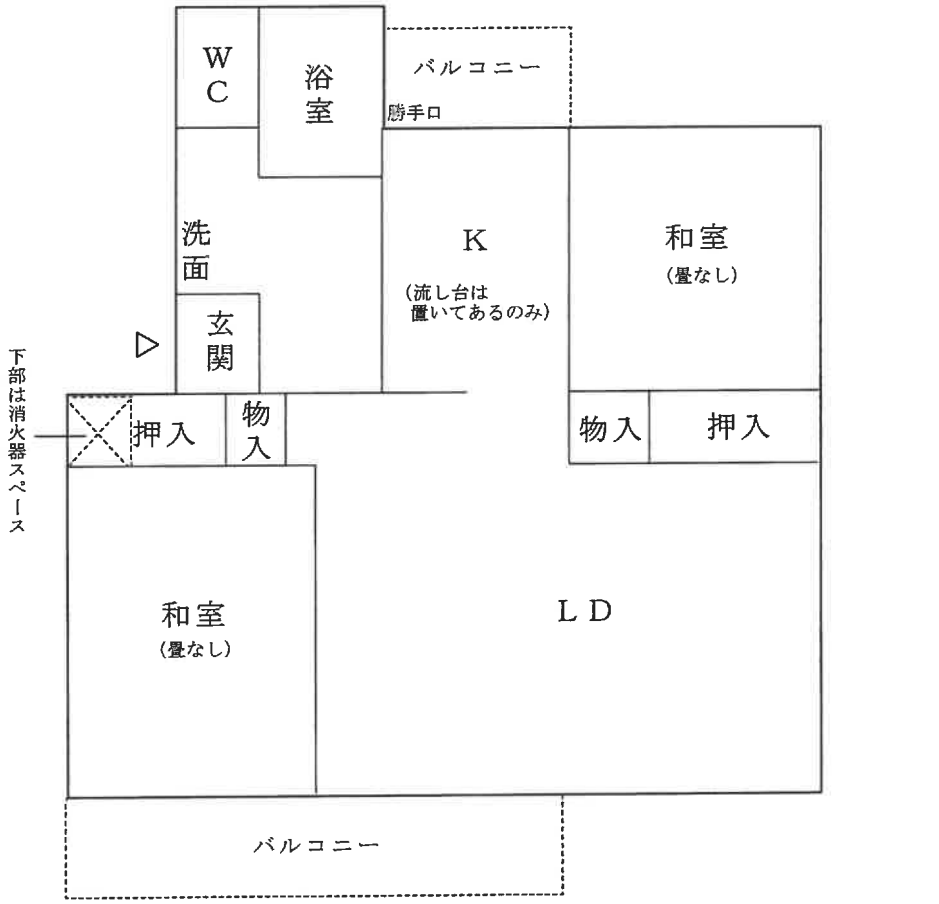
申請人 [redacted]

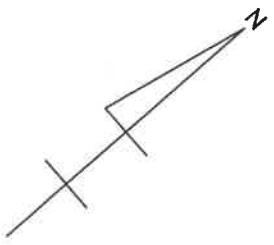
(共文堂印)

A4判に縮小

請求番号：38-1　(2/3)

間取図（概略）





令和７年（ケ）第91号事件