

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 濱 田 和 大

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 5月13日から 令和 8年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月11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 4月24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 堺市堺区甲斐町西二丁18番地1

建物の名称 デュオヒルズ堺ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲斐町西二丁18番1の1306

建物の名称 1306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 67.06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 堺市堺区甲斐町西二丁18番1

地 目 宅地

地 積 1348.53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 528275分の7008



物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区甲斐町西二丁18番地1

建物の名称 デュオヒルズ堺ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲斐町西二丁18番1の1306

建物の名称 1306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 67.06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 堺市堺区甲斐町西二丁18番1

地 目 宅地

地 積 1348.53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 528275分の7008



令和 7年(ケ)第 107号
令和 7年 9月16日受理
令和 年 月 日提出
7.10.28

現況調査報告書

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区甲斐町西二丁18番地1

建物の名称 デュオヒルズ堺ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲斐町西二丁18番1の1306

建物の名称 1306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 67.06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 堺市堺区甲斐町西二丁18番1

地 目 宅地

地 積 1348.53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 528275分の7008



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府堺市堺区甲斐町西2丁2番7-1306号(デュオビルズ堺ザ・レジデンス)	
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 (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 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"> 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 <input type="checkbox"/> 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 <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 月8620円 修繕積立金 月7010円	令和7年9月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年2月分～同年9月分 計12万5040円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	(株)フージャースリビングサービス(関西オフィス)	
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 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) <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 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) 本件敷地につき地積測量図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マンション「デュオヒルズ堺ザ・レジデンス」の敷地となっており，同敷地内に機械式駐車場の設備が存在する。
- (3) 北西側及び南西側にていずれも幅員4mを超える道路に接している。その詳細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公簿面積とほぼ一致した。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり，家財道具や日常生活用品等の動産類がほとんど見当たらず，1階エントランスのインターホンで部屋番号を入力しても「現在お呼出できません」と表示され，1階集合郵便受けに郵便物等が滞留し，室内に電気が通じておらず，水回りの各設備を使用している形跡がないなど，現に住居として使用されていないものと認められた。
- (3) 特筆すべき損傷等は見当たらず，概ね経年相当の劣化，損耗が認められる。

4 その他の状況について

- (1) 目的建物以外に，本件敷地内に存在する以下の建物が所有者の課税対象（持分税額）となっている。

- ア 集塵庫 家屋番号18番1の1 1階部分32.03㎡
- イ 倉庫 家屋番号18番1の2 1階部分1.86㎡
- ウ 倉庫 家屋番号18番1の3 1階部分1.47㎡
- エ 倉庫 家屋番号18番1の4 1階部分1.45㎡

- (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
■マンション管理会社 担当者	<p>1 管理費及び修繕積立金の他に、区分所有者が毎月支払うべきライフサポートサービス費（月330円）、インターネット使用料（月660円）及びコミュニティ費（月100円）があり、この所有者については、管理費等と同じ回答時点で同期間の未払いがあり、その額は合計8720円となっています。これらについても未払いが残っていれば新所有者に対しても請求することになります。</p> <p>2 目的建物については郵便受けに郵便物等が滞留しており現在だれも住んでいないのではないかと思います。</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

(4枚目)

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

(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)

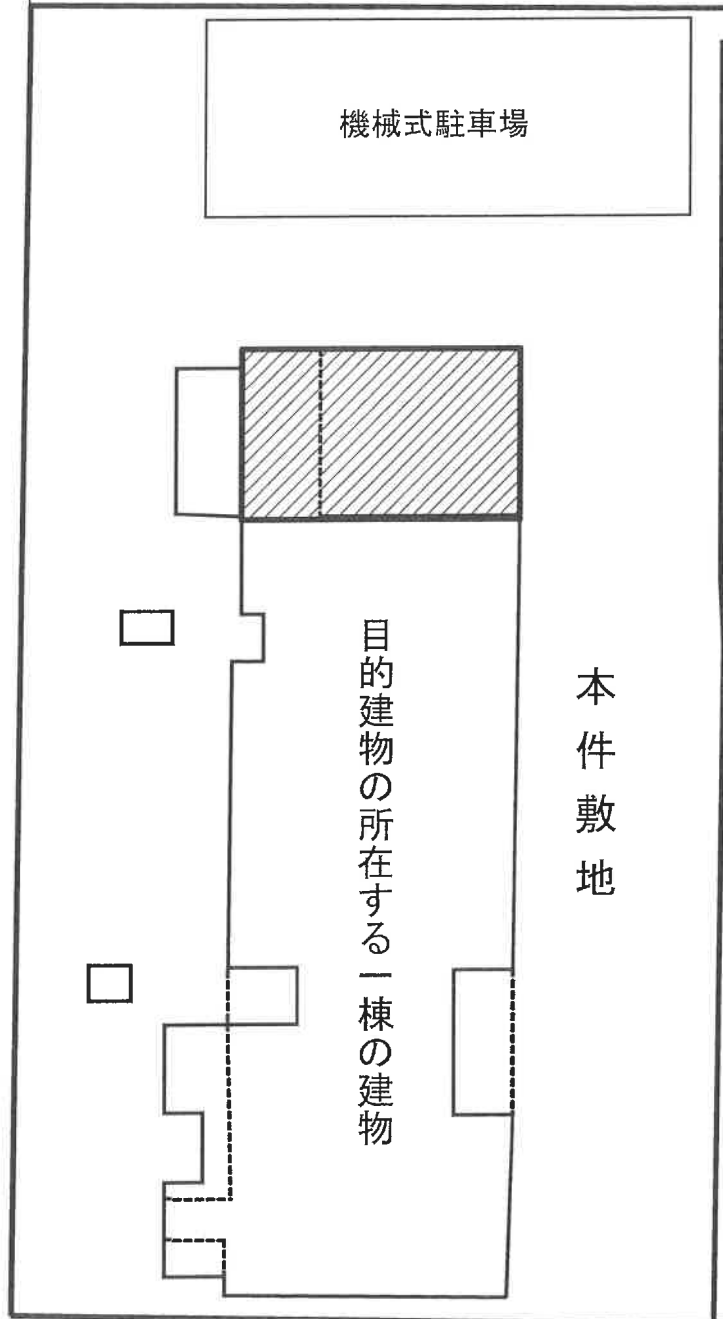
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 9月19日	執行官室	マンション管理会社に照会書送付 所有者に照会書等送付(回答なし)
R7年 9月22日 9:40-10:00	大阪法務局堺支局	公函等調査
R7年 9月26日 9:55-10:20	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし)
R7年10月 2日 12:40-12:45 15:45-15:55	物件所在地 執行官室	占有調査(不在), 在宅要請書投入 マンション管理会社に電話して事情聴取
R7年10月 9日 9:25-10:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 9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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		


(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）



道路




 目的建物

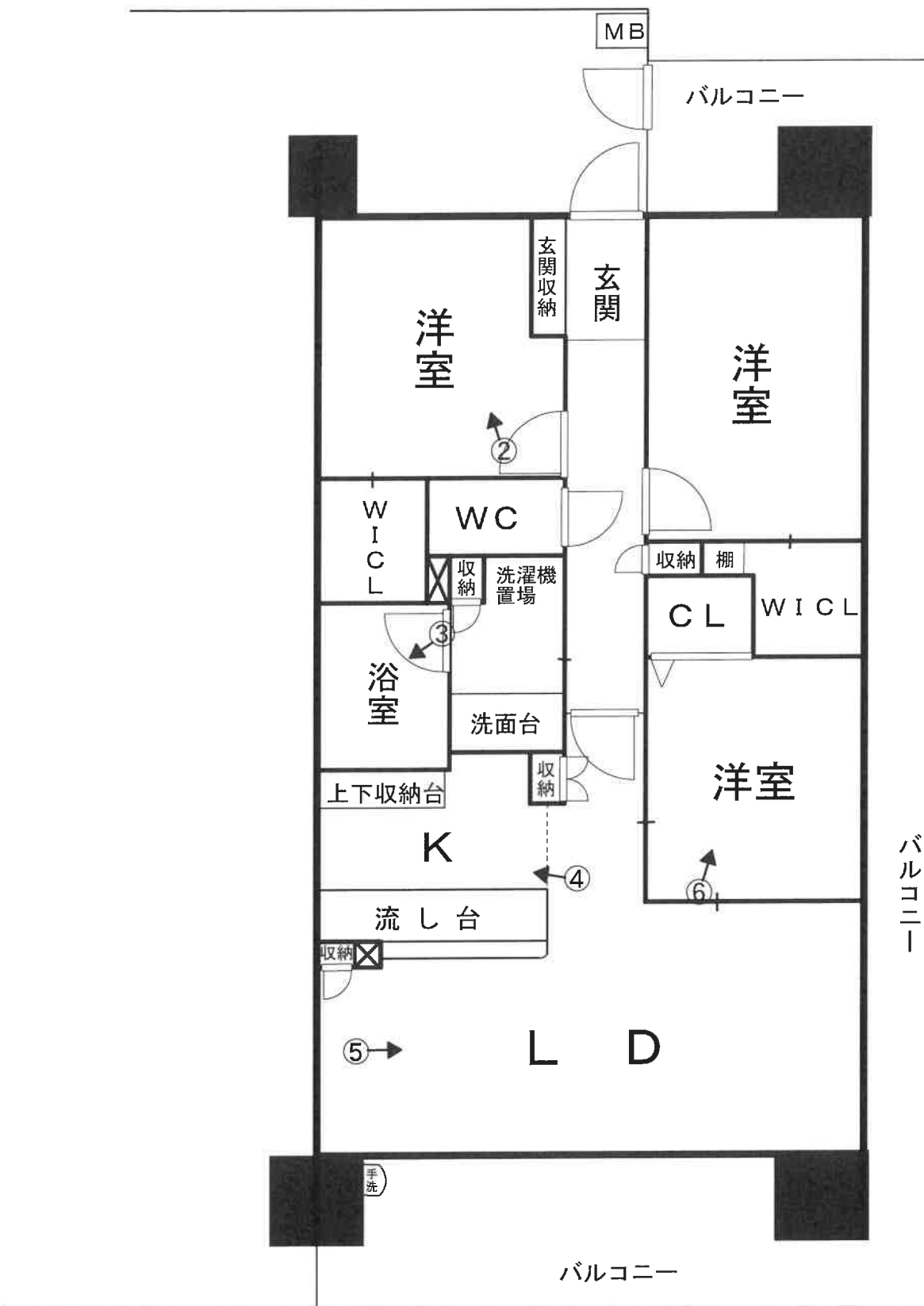
本件敷地

目的建物の所在する一棟の建物

道路

 写真撮影位置・方向

間取略図



←○写真撮影位置・方向

目的建物の所在する一棟の建物

①

機械式
駐車場



②



(9 枚目)



③



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第107号
令和7年10月9日 現地調査
令和7年11月4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 28,520,000 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	南海本線「堺」駅 南東方 道路距離 約530m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅や小店舗等が混在する地域。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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	景観計画、屋外広告物規制(第2種許可区域)、宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(都市機能誘導区域・居住誘導区域)、駐車場整備地区、周知の埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	1348.53㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約50.1m(北西側)・奥行約26.9m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約22m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南西側	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	角地
土地の利用状況等	現況	14階建の共同住宅の敷地
	南東側	住宅ほか
	南西側	道路
	北東側	駐車場
	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(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36年・52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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	デュオヒルズ堺ザ・レジデンス		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 81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)	令和4年8月2日 新築	
	経過年数	約3年	
	経済的残存耐用年数	約47年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
仕様	屋根	外断熱アスファルト露出防水	
	外壁	45二丁掛タイル・吹付タイルほか	
設備等	エレベーター1基, オートロック, 駐車場(44台:月額10,000円～37,000円)		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管理組合：有, 名称：デュオヒルズ堺ザ・レジデンス管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社フージャースリビングサービス 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： 58,698,183 円(令和7年8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	13階部分 (1306号室) 開口部の方位: 南東向き (角部屋)	
床 面 積	67.06㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	浴室暖房乾燥機(作動状況は不明)
	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	8,620 円(月額)
	修繕積立金	7,010 円(月額)
	滞 納 額	125,040円 (令和7年9月28日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサポートサービス費の滞納が2,640円ある。 ・インターネット使用料の滞納が5,280円ある。 ・コミュニティ費の滞納が800円ある。 ・経年相応の汚損が見られる。 	

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
350,000	67.06	0.85	19,950,000

イ 専有面積: 登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約3年
経済的残存耐用年数	約47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47年 / (経過年数3年 + 経済的残存耐用年数47年)) } × (観察減価1-0.1) = 0.85

※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)
284,000	1.05	1,348.53	0.90	$\frac{7,008}{528,275}$	4,801,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺堺5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 245,000 \text{ 円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/88 & \cong & 284,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	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)
	0.93	0.95	1.00	1.00	0.88
イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状等	その他	総合(相乗積)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

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)
19,950,000	4,801,000	1.10	27,226,000

ウ 個別格差:	※1 階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	1.05	1.05	1.00	1.00	1.10

※1 階層 : 13階 1.05
(基準戸:7F、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)
657,000	1.10	67.06	48,464,000

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	堺市堺区甲斐町西2丁	堺市堺区甲斐町西2丁
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	4階/14階	11階/14階
面 積	約67㎡	約63㎡
建築時期	令和4年8月	令和4年8月
取引時点	令和7年2月	令和7年4月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	655,000円/㎡	692,000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	655,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	642,000
②	692,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	672,000
事情補正：取引形態の種類別、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/㎡) 657,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差(13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	複利 現価率 割引率 6.0%	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)
5,240 千円 (29.3%)	1,244 千円	7.0%	17,771 千円	889 千円	16,882 千円	0.74726	12,615 千円 (70.7%)	17,855 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	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
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	1,716	1,716	1,716	1,716	1,716	1,716
空室損失	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	1,630	1,630	1,630	1,630	1,630	1,630
イ 支出						
維持管理費	103	103	103	103	103	103
修繕費	84	84	84	84	84	84
公租公課	172	172	172	172	172	172
損害保険料	27	27	27	27	27	27
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	386	386	386	386	386	386
資本的支出	0	0	0	0	0	
総費用合計	386	386	386	386	386	386
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	22%	22%	22%	22%	22%	22%
エ 有効純収益	1,244	1,244	1,244	1,244	1,244	1,244
オ 複利現価率(割引率6.0%)	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価	1,174	1,107	1,044	985	930	

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	27,226,000	1.00	27,226,000
② 比準価格	48,464,000	1.00	48,464,000
③ 収益価格			17,855,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	41,156,000		

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
41,156,000	1.00	0.70	0.99	0	28,520,000

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

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【堺堺5-2】

所 在 : 堺市堺区市之町東3丁54番2「市之町東3-2-18」
価 格 : 245,000円/m²
位 置 : 南海高野線「堺東」駅 西方 約1000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 134m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東6m市道
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%), 防火地域
地 域 の 概 要 : 事務所、店舗、共同住宅等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1

土地 符号1	231,677,454 円 (土地: 7,008 / 528,275)
建物	9,478,726 円 (建物:専有部分)
共用物件	4,526,533 円 (家屋番号18-1-1)持分額でなく全体額を記載
	262,143 円 (家屋番号18-1-2)同上
	207,638 円 (家屋番号18-1-3)同上
	203,745 円 (家屋番号18-1-4)同上

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 堺市堺区甲斐町西二丁18番地1

建物の名称 デュオヒルズ堺ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甲斐町西二丁18番1の1306

建物の名称 1306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 67.06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 堺市堺区甲斐町西二丁18番1

地 目 宅地

地 積 1348.53平方メートル

(敷地権の表示)

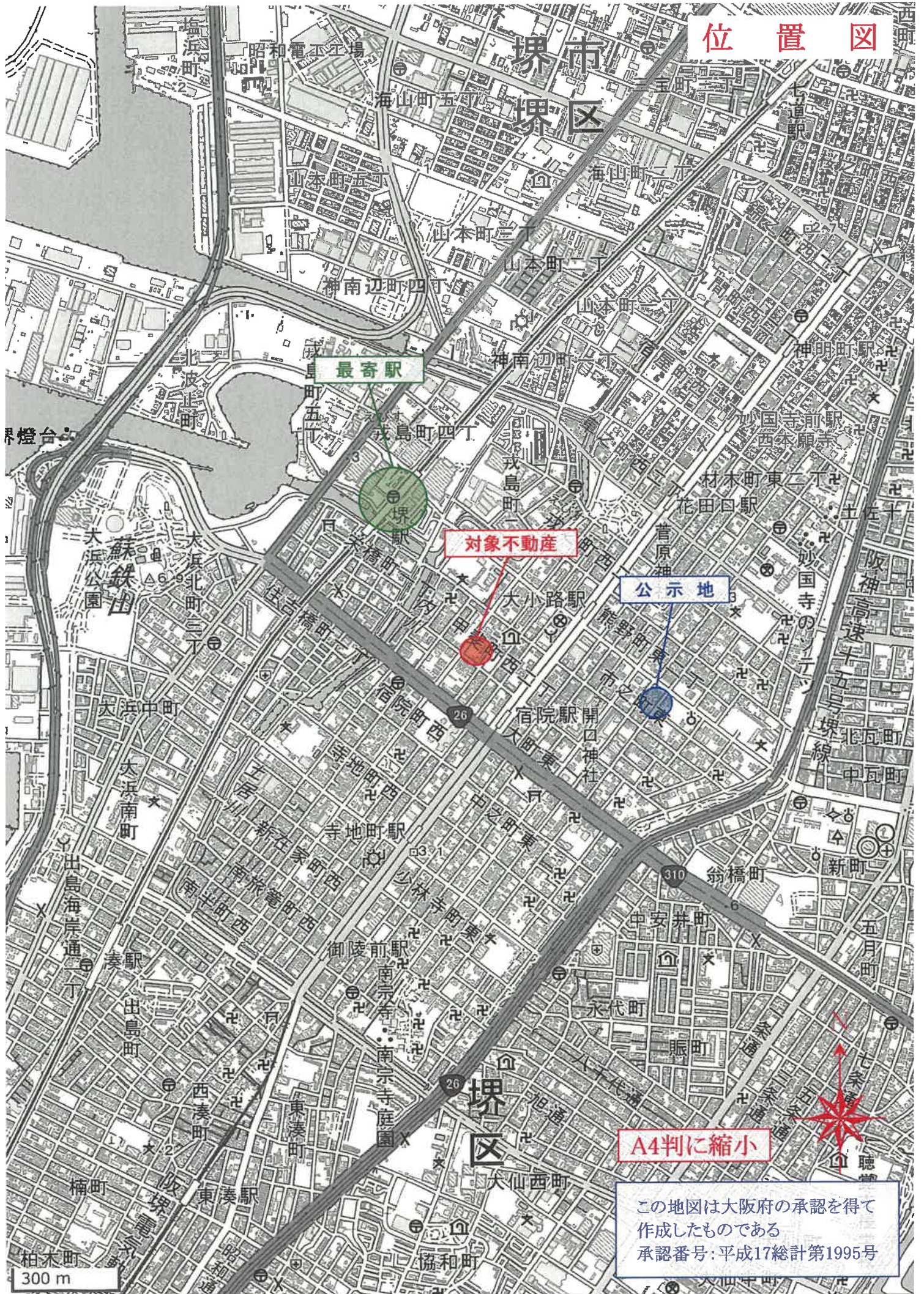
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 528275分の7008



位置図



対象不動産

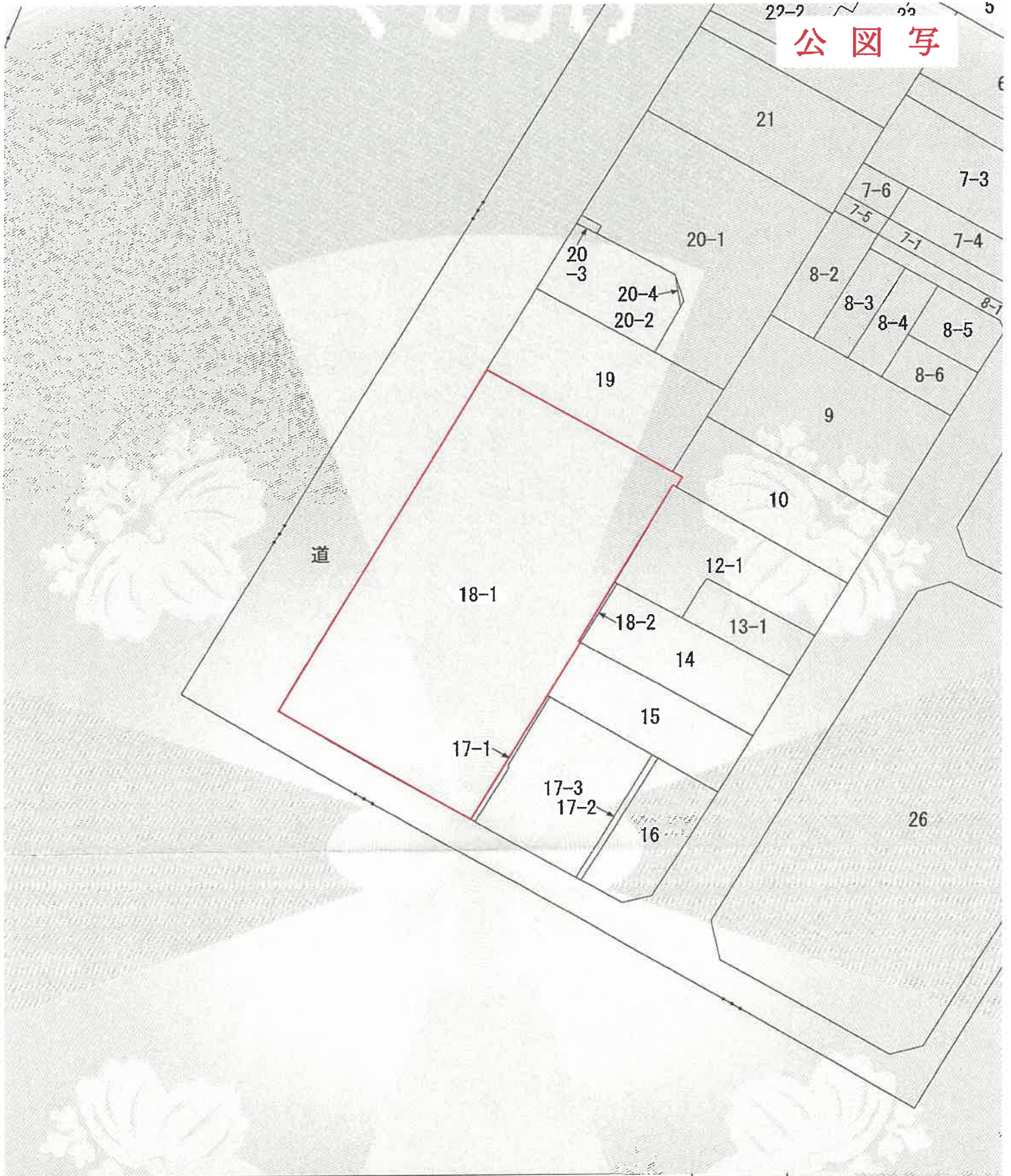
公示地

A4判に縮小

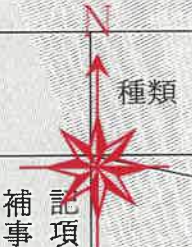
この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

300 m

公 図 写



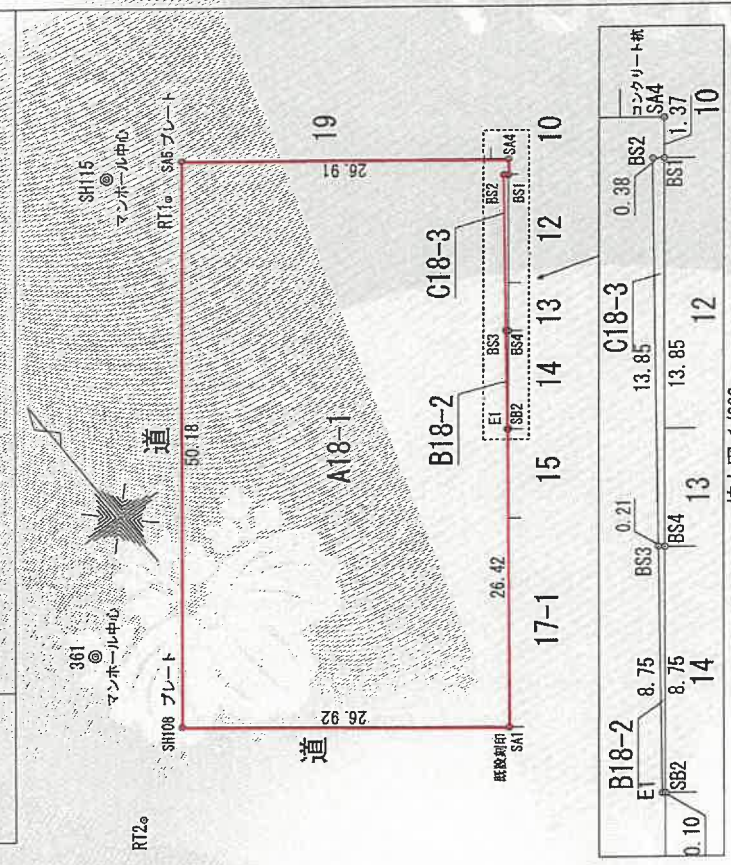
請求部分	所在	堺市堺区甲斐町西二丁			地番	18番1
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項



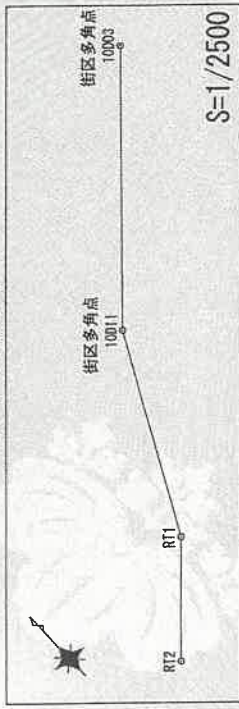
18-1~18-3 地積測量図

地番 18-1~18-3

土地の所在 堺市堺区甲斐町西二丁目



基準点網図



世界測地系第VI系座標 縮尺係数0.999929

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A18-1	SA5	-157575.446	-48522.229	1120912.012129
	SH108	-157615.080	-48553.019	2735962.620650
	SA1	-157631.795	-48531.910	-201660.086050
	SB2	-157610.925	-48515.705	-1015530.737060
	E1	-157610.863	-48515.785	-341648.157970
	BS3	-157603.883	-48510.502	-674547.330056
	BS2	-157592.835	-48502.141	-524502.152774
	BS1	-157593.069	-48501.840	-41517.575040
	SA4	-157591.979	-48500.994	-854781.518256
		倍面積	2697.075573	
	面積	1348.5377865		
	地積	1348.53		m ²
	坪数	407.93		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B18-2	BS3	-157603.883	-48510.502	332345.449202
	E1	-157610.863	-48515.785	341648.157970
	SB2	-157610.925	-48515.705	-332381.094955
	BS4	-157604.012	-48510.336	-341609.786112
	倍面積	2.726105		
	面積	1.3630525		
	地積	1.36		m ²
	坪数	0.41		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C18-3	BS3	-157603.883	-48510.502	542201.880854
	BS4	-157604.012	-48510.336	-524590.773504
	BS1	-157593.069	-48501.840	-542105.065680
	BS2	-157592.835	-48502.141	524502.152774
	倍面積	8.194444		
	面積	4.0972220		
	地積	4.09		m ²
	坪数	1.23		

合計 1353.9980610

引照点表

P1	SH115	X座標	-157572.950
		Y座標	-48527.991
P2	361	X座標	-157605.768
		Y座標	-48554.635

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
10D03	-157394.033	-48403.743
10D11	-157491.663	-48484.249
RT1	-157577.499	-48525.121
RT2	-157619.618	-48560.453

境界点	P	間	距離
SA5	1	P	2
SH108	49.003		9.451

製作者 [Redacted] 2月13日(測量) 2月13日(作製)

A4判に縮小

各階平面図

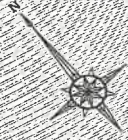
建物図面

家屋番号

堺市堺区甲斐町西二丁目18番地1

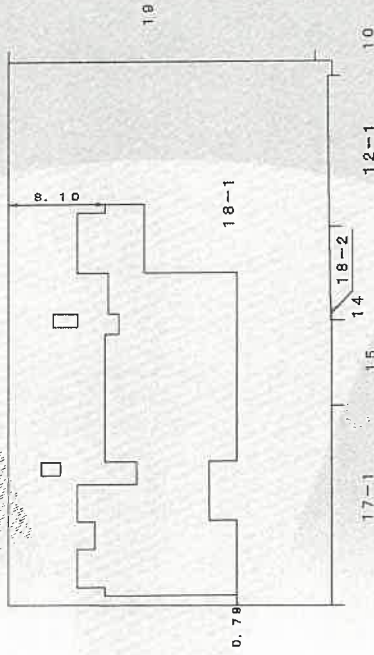
建物の所在

1/2



一棟の建物図面
一棟の建物の名称 ニュオヒルズ堺サ・レジデンス

道路



道路

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

建物図面

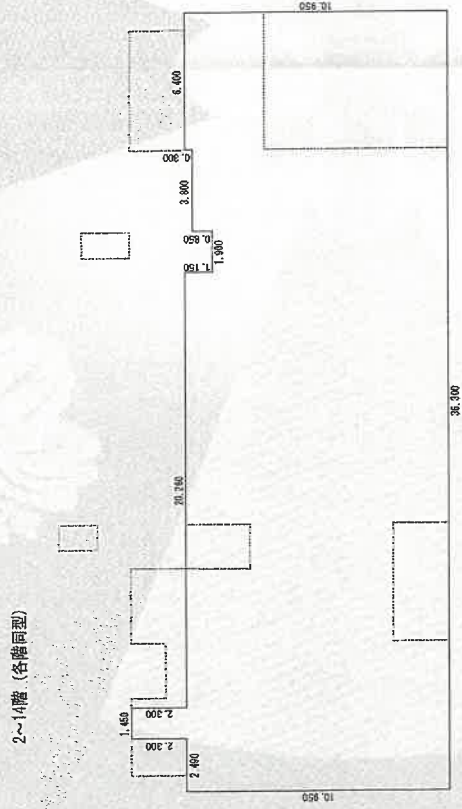
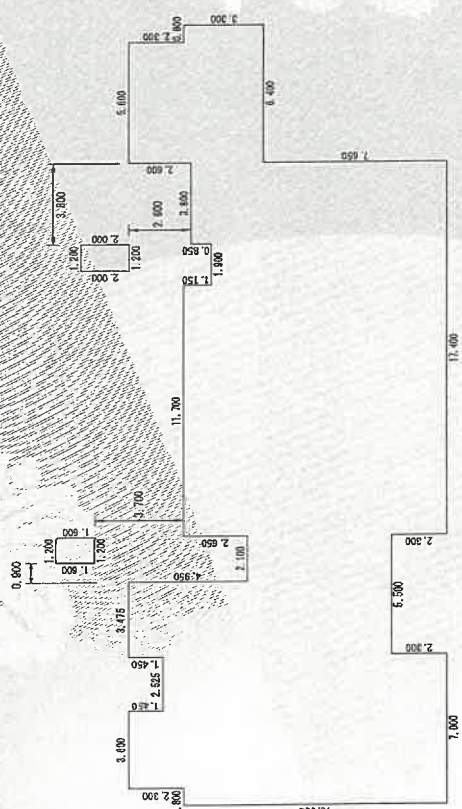
家屋番号

建物の所在
堺市堺区甲斐町西二丁目1番地1

2/2

1階

2~14階 (各階同型)



求積表

1.600 × 1.200 =	1.920000
2.000 × 1.200 =	2.400000
5.600 × 5.600 =	31.360000
3.475 × 1.450 =	5.037500
3.600 × 1.450 =	5.220000
9.600 × 9.500 =	91.200000
3.300 × 0.800 =	2.640000
11.700 × 10.950 =	128.115000
8.650 × 0.800 =	6.920000
10.650 × 3.800 =	40.470000
9.800 × 1.900 =	18.620000
6.000 × 2.100 =	12.600000
7.000 × 2.300 =	16.100000
合計	362.602500
床面積	362.60㎡

求積表

2.300 × 1.450 =	3.335000
6.400 × 0.300 =	1.920000
20.250 × 10.950 =	221.847000
10.950 × 3.940 =	43.143000
10.650 × 10.200 =	108.630000
9.800 × 1.900 =	18.620000
合計	397.495000
床面積	397.49㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

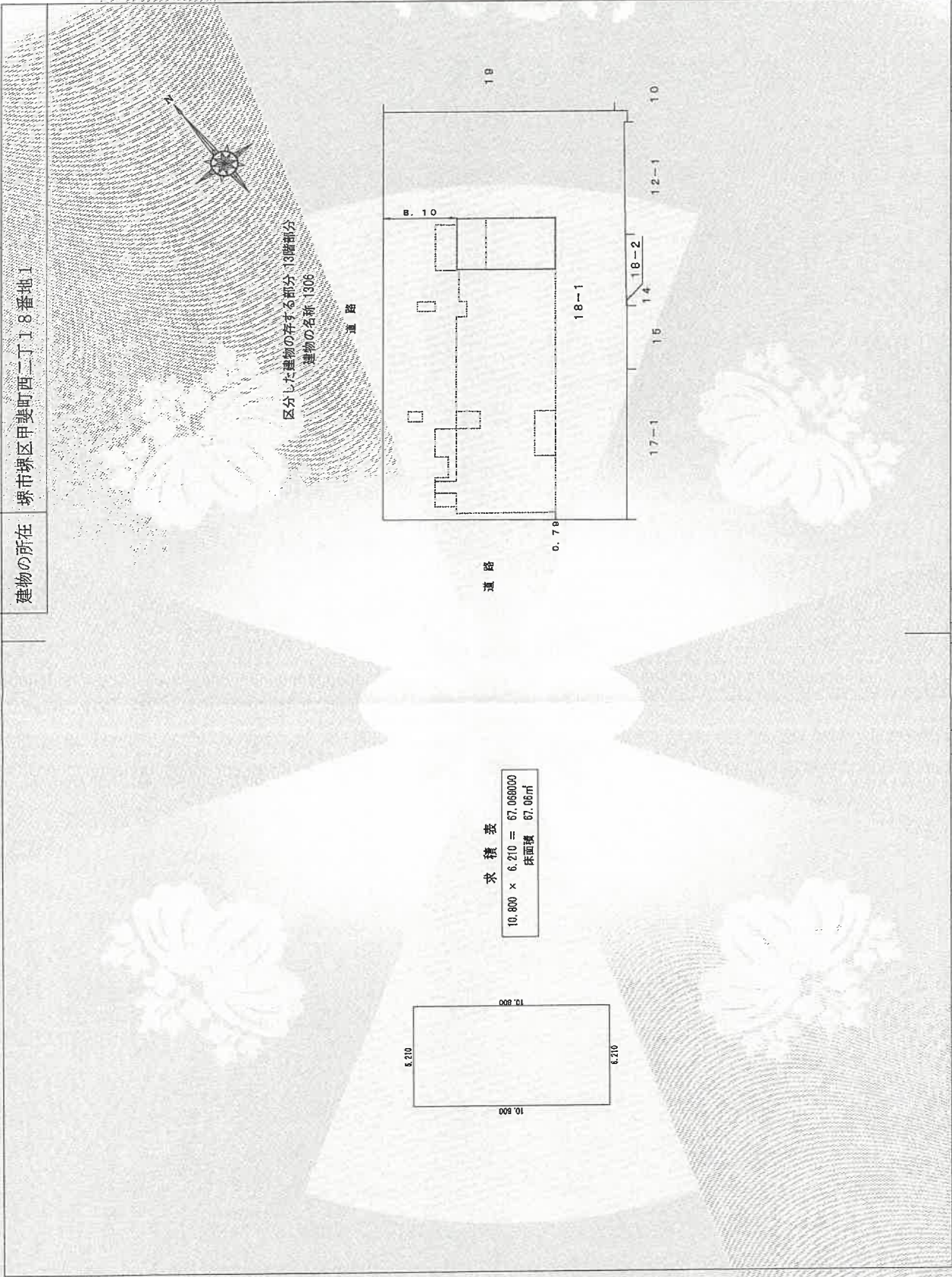
縮尺 1/250

各階平面図

建築物図面

家屋番号 甲斐町西二丁目1番1の1306

建築物の所在 堺市堺区甲斐町西二丁目1番地1



作成者

大 栄 社

月 31日(作成)

縮尺 1/250

申請人

林

縮尺 1/500

間取図(概略)

