

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月26日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 石 田 麻 里 菜

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10月10日午前9時00分から 令和 7年10月17日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月24日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月14日 午前 9時50分 場 所 大阪地方裁判所岸和田支部
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 9月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 貝塚市北町 1 2 7 番地 6

建物の名称 貝塚アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北町 1 2 7 番 6 の 3 1 3

建物の名称 3 1 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 5 . 1 7 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 貝塚市北町 1 2 7 番 6

地 目 宅地

地 積 5 3 1 3 . 9 8 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 7 7 7 6 3 6 分の 6 8 2 2



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

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 貝塚市北町 1 2 7 番地 6

建物の名称 貝塚アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北町 1 2 7 番 6 の 3 1 3

建物の名称 3 1 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 5 . 1 7 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 貝塚市北町 1 2 7 番 6

地 目 宅地

地 積 5 3 1 3 . 9 8 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 7 7 7 6 3 6 分の 6 8 2 2



令和 6 年 (ケ) 第 105 号
令和 7 年 1 月 10 日受理
令和 7 年 1 月 29 日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所岸和田支部

執行官 中山 隆 司

(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 貝塚市北町 1 2 7 番地 6

建物の名称 貝塚アーバンコンフォート

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北町 1 2 7 番 6 の 3 1 3

建物の名称 3 1 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 5 . 1 7 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 貝塚市北町 1 2 7 番 6

地 目 宅地

地 積 5 3 1 3 . 9 8 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 7 7 7 6 3 6 分の 6 8 2 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	貝塚市北町39番30-313号(貝塚アーバンコンフォート)											
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積：</td> <td></td> </tr> </table>		種類：		構造：		床面積：					
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 6,690円 修繕積立金 13,310円 円	令和7年1月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年1月～令和7年1月分 (一部入金あり) 計259,600円 ☐ 不明										
管理費等照会先	関電コミュニティ株式会社											
その他の事項	「その他の事項」のとおり											
敷地権	符号1											
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) ☐ 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号								
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

■ 表札等の表示

- 1 マンション名「貝塚アーバンコンフォート」の表示が存在する。
- 2 表札、郵便受けに表示は存在しない。

■ 敷地権の目的である土地の状況

- 1 敷地権の目的である土地（符号1）の形状は、概ね建物図面のとおりであり、地積は、登記数量に概ね一致すると思われるが、正確には、専門家の測量を要する。
- 2 敷地権の目的である土地（符号1）には、駐車場（71台分）が存在する。
- 3 敷地権の目的である土地（符号1）は、建築基準法上の道路に接面している。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物は、概ね間取略図のとおりである。
- 2 LDK、和室の内壁に損傷が見受けられる。
- 3 洋室のドア、和室の建具等に損傷等が見受けられる。
- 4 目的建物には、管理費等以外に次の滞納がある。

駐車場使用料（月額8,500円） 110,500円（令和6年1月～令和7年1月分）

駐輪場使用料（月額600円） 7,800円（令和6年1月～令和7年1月分）

遅延損害金（年利18%） 31,456円（令和6年1月～令和6年12月分）

(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
■所有者	1 目的建物には、私と家族が居住しています。 2 調査に立ち会うことができないため解錠して調査してください。
■管理会社の担当者	1 遅延損害金の年利は、18%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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月14日 : : :	執行官室	管理費等調査
7年 1月14日 12:45-13:00	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
7年 1月14日 13:30-13:40	貝塚市役所	道路等調査
7年 1月14日 14:00-14:15	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、連絡文書投函（連絡なし）
7年 1月17日 11:05-11:15	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、連絡文書投函（連絡あり）
7年 1月17日 14:50-15:00	執行官室	所有者から電話聴取
7年 1月21日 9:00-9:30	物件所在地	解錠立入調査、評価人帯同、検尺（概測） 写真撮影
(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、立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 1月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、証人を立ち合わせ、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

登記年月日：昭和61年12月1日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年1月14日 大阪法務局豊和印支局 登記官

各階平面図 355056

専有部

建物の存する部分 3 階
建物番号 313 号



専有部

1.30 × 4.32 = 5.6160
9.70 × 6.14 = 59.5580
合計 65.1740
床面積 65.17m²

建物図面 561-12-1

家屋番号 北町 127番6-313
建物の所在 貝塚市北町127番地6

建物の存する部分 3 階



水路

道

申請建物

127-6

A4判に縮小

写真撮影場所・方向

作製者

申請人

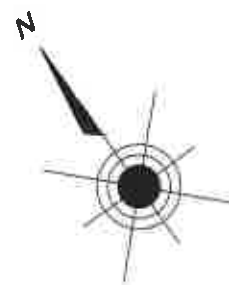
1/250

1/500

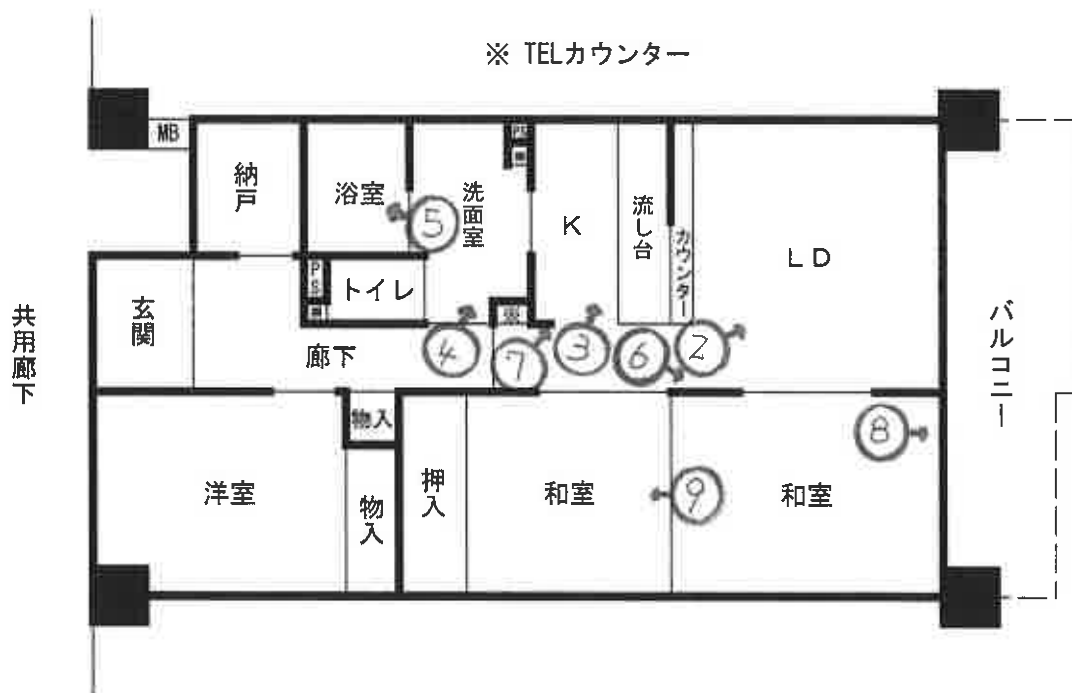
間取略図

令和6年（ケ）第105号

←○写真撮影位置方向



建物平面図



目的通所の所在するマンション





4



5



6



7



8



9

令和6年（ケ） 第105号

令和7年1月21日 現地調査

令和7年5月22日 評 価

大阪地方裁判所 岸和田支部 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

来島 裕

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,460,000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の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き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	特になし		

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 貝塚駅 北方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅が立地するほか、周辺に戸建住宅が多い住宅地域	
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)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条
	その他の規制	日影規制(5-3時間/4m)、景観計画区域 宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	5,313.98㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約78m(北東側)・奥行約68m(中央部)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北東側	幅員約6.9～7.3m舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)
	南東側	幅員約4.7m舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)
	接道状況	二方路、等高接面
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	北東側	道路
	南東側	道路、住宅
	南西側	住宅
	北西側	公園
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	不動産鑑定士による独自調査(公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等の調査)によると、目的土地にはかつて工場が稼働していたと推測される地歴を有しており、土壌汚染が存在する可能性を示す端緒は認められたと考える。但し、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	貝塚アーバンコンフォート	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 110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11月11日新築
	経過年数	約39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7階建	
仕 様	屋 根	コンクリートスラブの上 アスファルトシングル葺スラブ下断熱ボード
	外 壁	吹付タイル
	その他	ー
設 備 等	E V1基、駐車場 (71台 : 8,500円/月)、自転車置場、管理詰所、 ゴミ置場、電気室、受水槽等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合 : 有, 名称 : 貝塚アーバンコンフォート管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 関電コミュニティ株式会社 管理形態 : 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金 : 145,492,458円 (令和6年12月31日現在) ・建物の建築確認あり、検査済証あり。 ・回答照会時点において、駐車場の空きあり。 ・回答照会時点において、大規模修繕計画なし (令和4年8月実施済のため)。 ・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	3階 (313号室) 開口部の方位：南東向き (中間住戸)	
床 面 積	65.17㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK+納戸	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、カーペット、畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	システムキッチン、ユニットバス、トイレ等
	その他	—
保守管理の状態	概ね普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	6,690 円 (月額)
	修繕積立金	13,310 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年1月17日現在) ※一部入金有 259,600 円 (令和6年1月分～令和7年1月分)
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・LDK、和室の内壁に損傷あり。 ・建具等に損傷等が見受けられる。 ・EVの停止階は1階、3階、6階。 上記滞納額以外にも駐車場使用料等の滞納あり。 令和7年1月17日現在、滞納額は以下の通り。 ・駐車場使用料：110,500円 (月額8,500円) ・駐輪場使用料：7,800円 (月額600円) ・遅延損害金：31,456円	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ (ア×イ×ウ)
300,000	65.17	0.17	3,324,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約39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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 39\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.17\end{aligned}$$

※ 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)
55,100	1.01	5,313.98	1.00	$\frac{6,822}{777,636}$	2,594,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 貝塚-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,400\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/117 & = & 55,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 方位 (南東) +3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.99 幅員等△1	1.03 最寄駅距離等+3	1.15	1.00	1.17

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01 二方路+1	1.00	1.00	1.00	1.01

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断。

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
3,324,000	2,594,000	1.00	5,918,000

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

(基準戸：3階・南西向き・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)
90,000	1.00	65.17	5,865,000

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	貝塚市北町	貝塚市二色2丁目
構 造	RC造	SRC造
階	1F/7F	2F/14F
面 積	約65㎡	約75㎡
建築時期	昭和61年11月	平成5年1月
取引時点	令和5年1月	令和5年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	72,000円/㎡	104,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(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	72,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	87,000
②	104,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{114}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{105}$	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/㎡)
							90,000

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 7.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,643 千円 (29.3%)	469 千円	8.0%	5,863 千円	293 千円	5,570 千円	0.71299	3,971 千円 (70.7%)	5,614 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	816	816	816	816	816	816
	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	816	816	816	816	816	816
	空室損失	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	775	775	775	775	775	775
イ 支出	維持管理費	80	80	80	80	80	80
	修繕費	160	160	160	160	160	160
	公租公課	60	60	60	60	60	60
	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	306	306	306	306	306	306
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	606	306	306	306	306	306
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		38%	38%	38%	38%	38%	38%
エ 有効純収益		169	469	469	469	469	469
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		158	410	383	358	334	

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10%、比準価格に80%、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	5,918,000	1.00	5,918,000
② 比 準 価 格	5,865,000	1.00	5,865,000
③ 収 益 価 格			5,614,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	5,845,000		

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
5,845,000	0.95	0.70	0.89	0	3,460,000

イ 市場性修正：土壌汚染に係るリスク及び市場性の減退を考慮した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

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)：本件の場合は不要。

第 6 参考価格資料

1 地価公示 貝塚-2

所 在 : 貝塚市南町1361番32「南町30-2」
価 格 : 66,400円/㎡
位 置 : 南海本線 貝塚駅 北西方 約650m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南東5.3m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1

土地の符号1 : 1,954,123円 (持分相当額)
建物 : 3,175,422円 (専有部分)

第 7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 貝塚市北町 1 2 7 番地 6

建物の名称 貝塚アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北町 1 2 7 番 6 の 3 1 3

建物の名称 3 1 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6.5. 17 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 貝塚市北町 1 2 7 番 6

地 目 宅地

地 積 5 3 1 3. 9 8 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

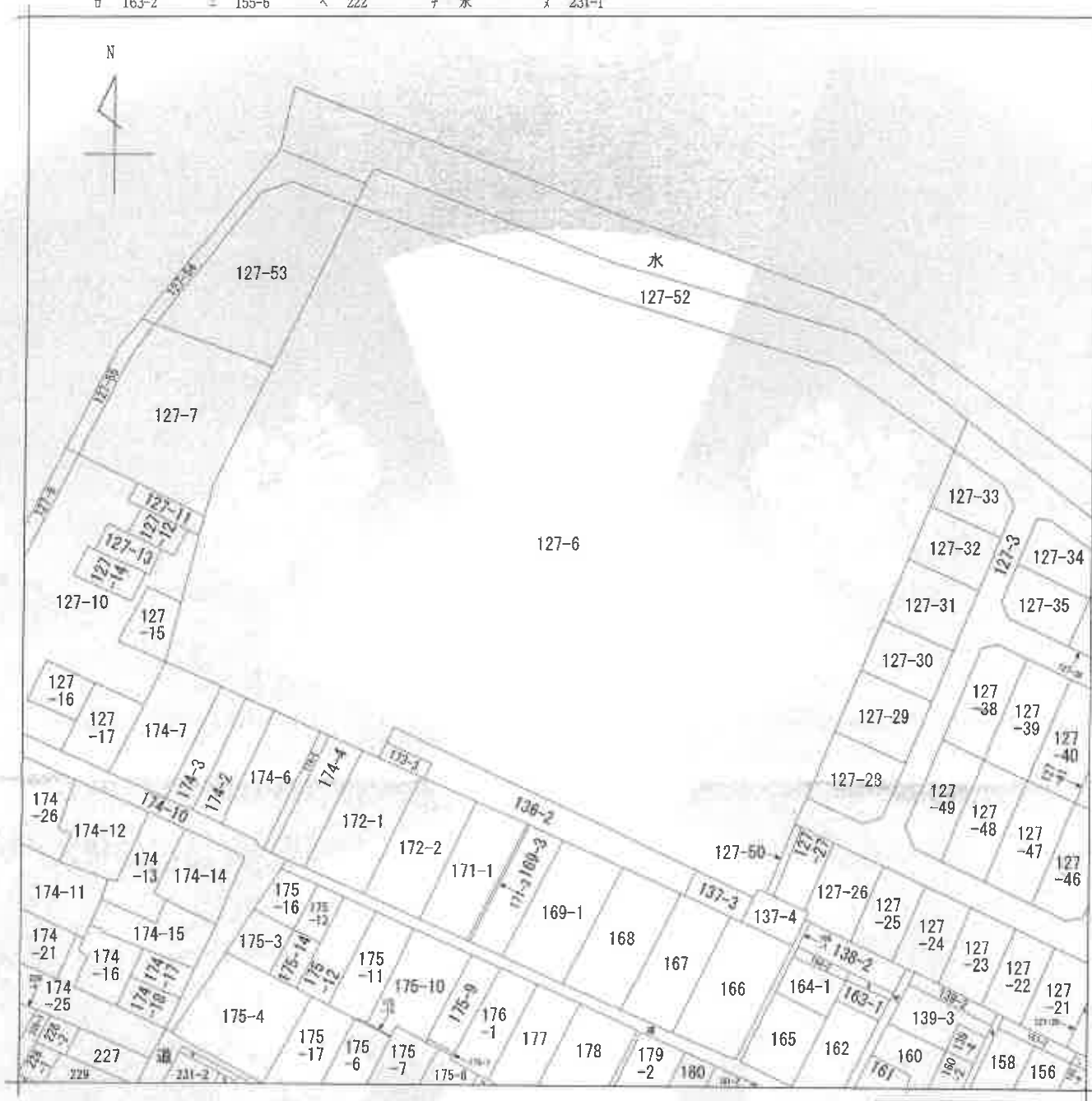
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 7 7 6 3 6 分の 6 8 2 2





イ 127-19 155-3 160-1 ト 230 リ 231-1
 ロ 163-2 155-6 222 チ 水 ス 231-1



(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	所在	貝塚市北町				地番	127番6			
出力縮尺	縮尺不明	精度	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				編付年月日(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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和6年10月29日
東京法務局

請求番号：31-1
(1/1)

登記官

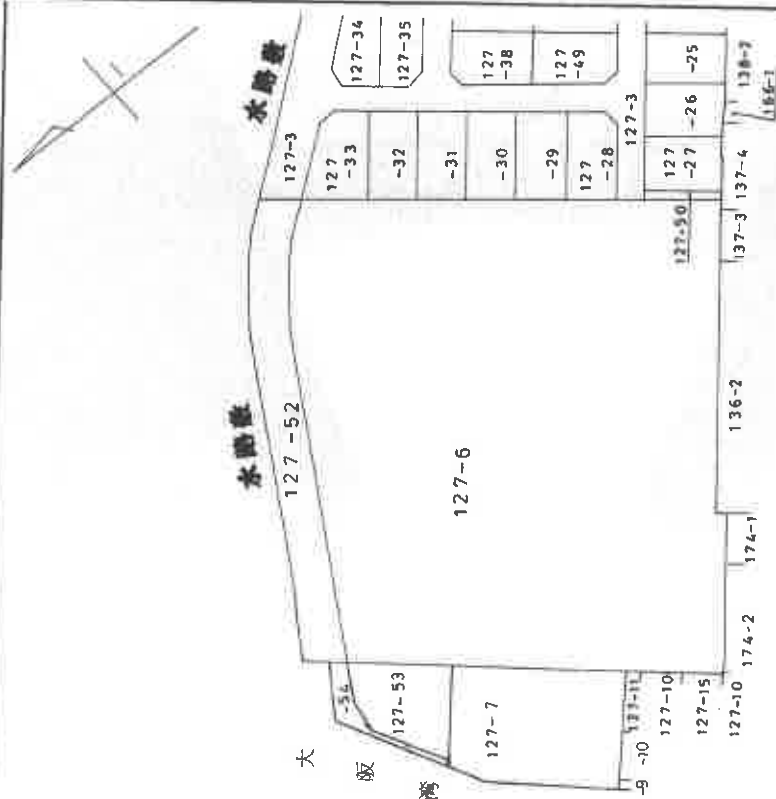
登記年月日：昭和61年8月20日

063830

土地所在國
地積測量圖

地 番 127-6, -52

貝塚市北町



作者

申請人

昭和五十七年七月三十一日作製)

民權

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。
(大阪法務局岸和田支庁管轄)

令和6年10月29日 東京法務局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和61年8月20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。
(大阪法務局岸和田支局寄贈)

令和6年10月29日 東京法務局

登記官

A4判に縮小

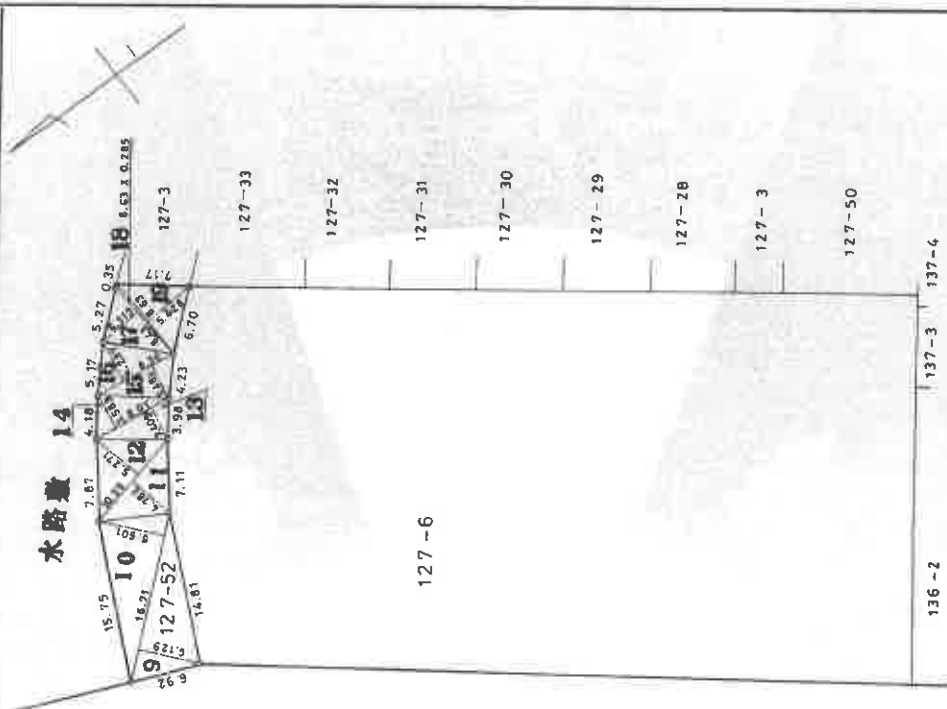
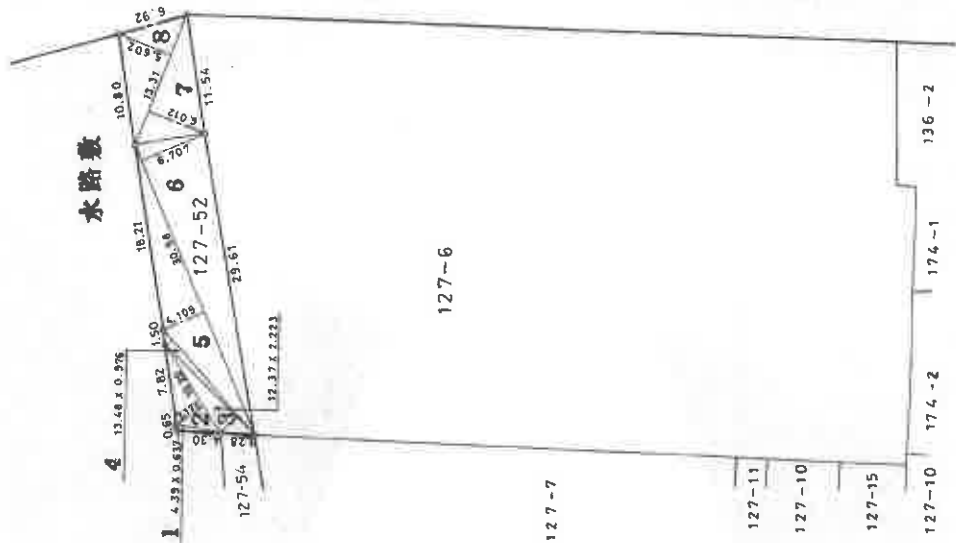
請求番号：31-2 (2/3)

063831

地番 127-6, -52

地積測量図 2/3

土地の所在 貝塚市北町



作製者

(昭和61年7月31日作成)

申請人

縮尺

1/500

063832

地積計算表
地積測量図 3/3

地番 127-6, -52

土地の所在 貝塚市北町

** カシヤ 柱状杭にヨウ **

チハシ	NO	チハシ	タガ	ハシ生	チキ
127	1	4.39	0.637	2.79643	
-52	2	10.20	3.172	32.35440	
	3	12.37	2.223	27.49851	
	4	13.48	0.976	13.15648	
	5	30.58	4.109	125.65322	
	6	30.58	6.707	205.10006	
	7	13.31	6.012	80.01972	
	8	13.31	5.602	74.56262	
	9	16.71	6.129	102.41559	
	10	16.71	6.501	108.63171	
	11	10.25	4.782	49.01550	
	12	10.25	5.271	54.02775	
	13	8.01	3.409	27.30609	
	14	8.01	3.589	28.74789	
	15	8.30	3.483	28.90890	
	16	8.30	4.297	35.66510	
	17	8.43	4.313	36.35859	
	18	8.63	0.285	2.45955	
	19	8.63	5.428	46.84364	
			チイ	1081.52175	
			1/2	540.760875	540.76

127
-6
チハシ 5854.74230
チハシ 540.760875
チハシ 5313.981425
5313.98
* カシヤ JEC M-2880 アロケインクワイター 53376

作製者

(昭和61年7月31日作製)

申請人

縮尺 1/

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。
(大阪法務局岸和田支局管轄)
令和6年10月29日 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和61年12月1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。
(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和6年10月29日

東京法務局

登記官

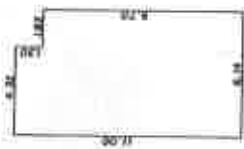
各階平面図 365053

家屋番号
北町
127番6--313

建物の所在
貝塚市北町127番地6

561.12.1
建物図面

専有部
分の
建物の存する部分 3 階
建物番号 313 号

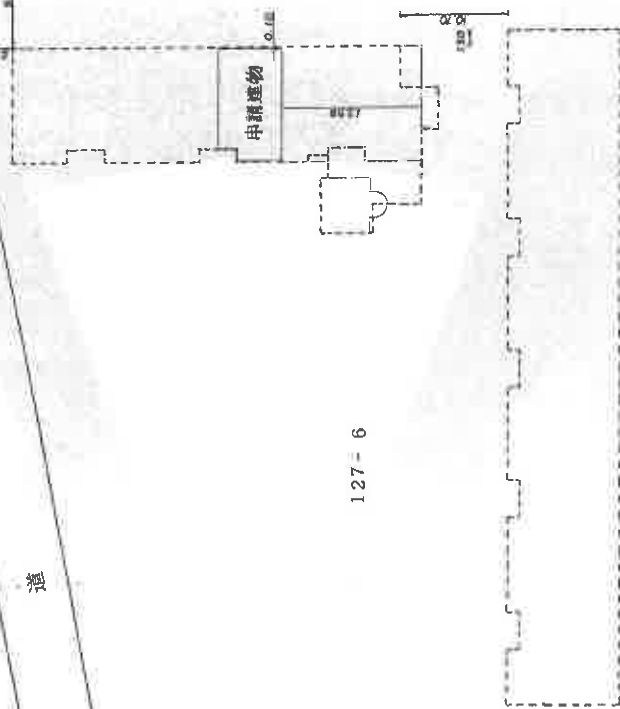


面図

1.30 × 4.32 = 5.6160
8.70 × 6.14 = 59.5580
合計 65.1740
床面積 65.17m²

建物の存する部分 3 階

水路
道



127-6

127-7

127-11
127-10
127-15

174-2
174-1
136-2
137-3
137-4

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

作製者

登記年月日：昭和61年12月1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。

(大阪法務局岸和田支庁管轄)

令和6年10月29日

東京法務局

登記官

各階平面図

365011

家屋番号

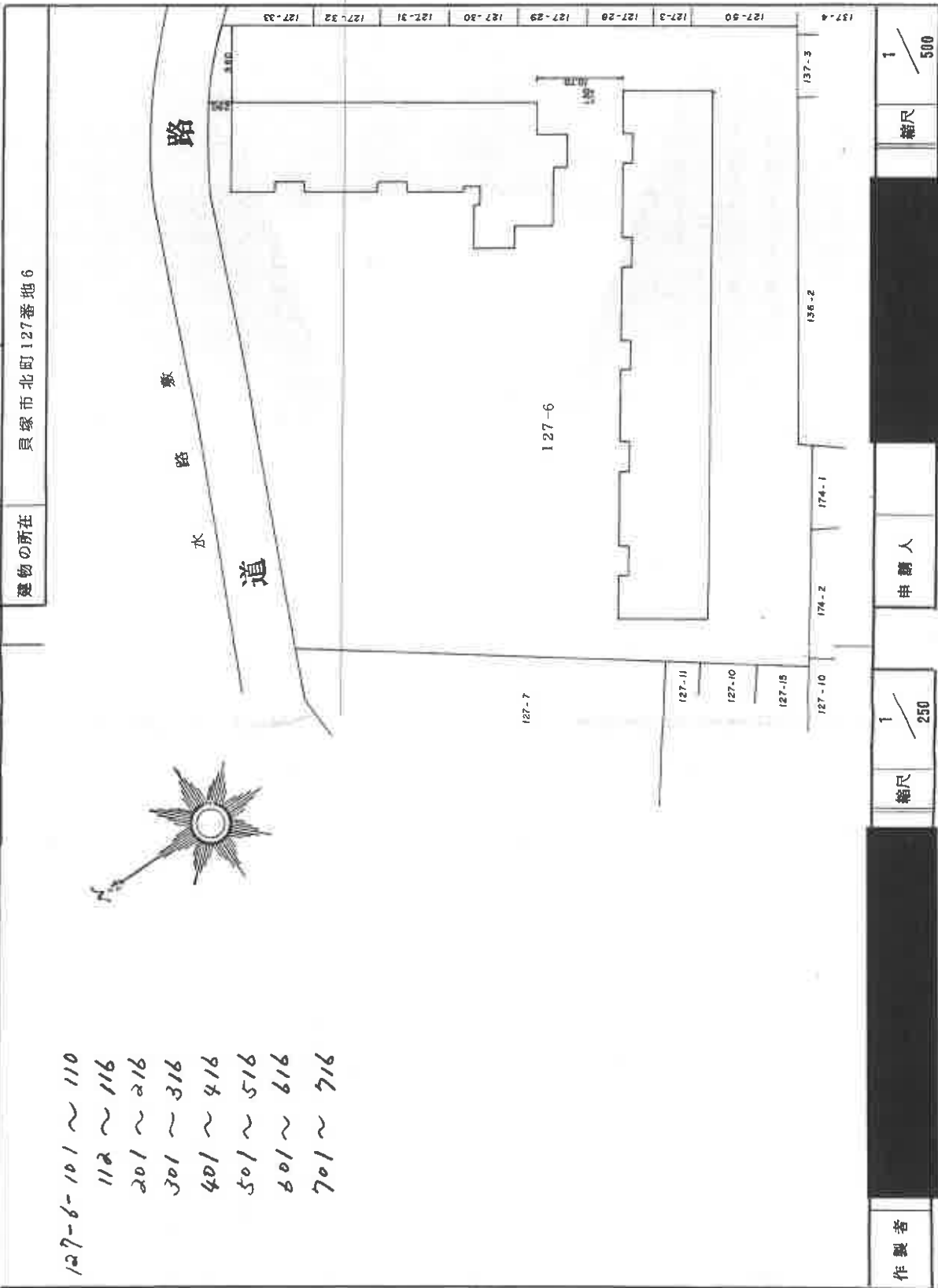
北町

127番6-

建物の所在

貝塚市北町127番地6

建物図面



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。
(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和6年10月29日 東京法務局

登記官

請求番号: 31-3

A4判に縮小

365014

561.12.1

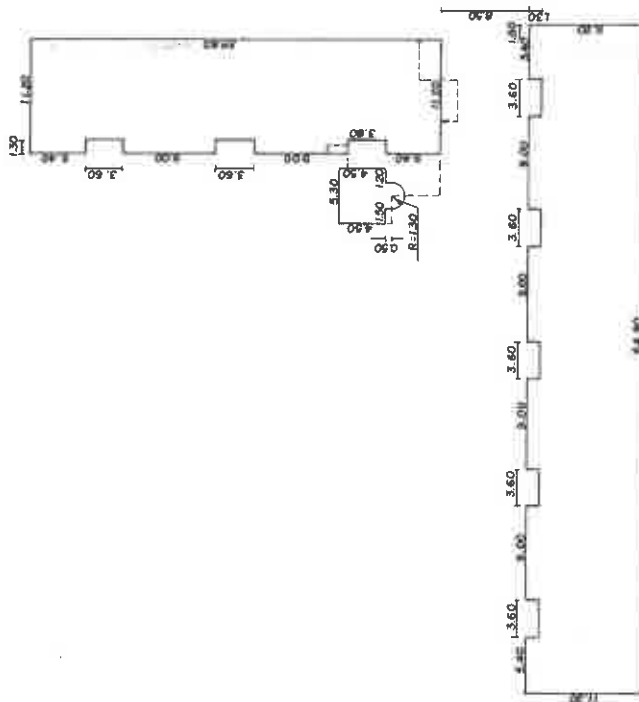
圖面
圖面
物平
階
建各

呼 審 問 察

北町
127番地

建物の所在

— 棟物の建物 —



3層, 6層各階平面図

1 : 500

作者

氏

由 審 人

正解

1/500

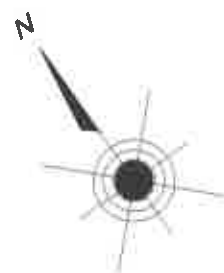
3階, 6階 各階 床面 積

39.60	×	11.20	==	449.5200
-3.60	×	1.30	==	-4.6800
-3.60	×	1.30	==	-4.6800
-3.60	×	1.30	==	-4.6800
4.50	×	5.30	==	23.8500
0.50	×	2.60	==	1.3000
80.00	÷	360	×	1.30
11.20	×	64.80	==	725.7600
-1.30	×	3.60	==	-4.6800
-1.30	×	3.60	==	-4.6800
-1.30	×	3.60	==	-4.6800
-1.30	×	3.60	==	-4.6800
-1.30	×	3.60	==	-4.6800
-1.30	×	3.60	==	-4.6800
合計				1150.6446
成層量				1150.64m³

127-6-301 ~ 316
601 ~ 616

間取略図

令和6年（ケ）第105号



建物平面図

