

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 7 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 三 栗 野 力 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 7 年 11 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 5 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 12 月 24 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 11 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	2,810,000 2,248,000		562,000	74,876	16,651
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 貝塚市二色二丁目 5 番地

建物の名称 コスタ・ミラにしきのはま四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二色二丁目 5 番 4 の 408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 75.36 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 貝塚市二色二丁目 5 番

地 目 宅地

地 積 23754.18 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 貝塚市二色二丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 5051.80 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4879772 分の 7824



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 20 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 貝塚市二色二丁目 5 番地

建物の名称 コスタ・ミラにしきのはま四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二色二丁目 5 番 4 の 408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 75.36 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 貝塚市二色二丁目 5 番

地 目 宅地

地 積 23754.18 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 貝塚市二色二丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 5051.80 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4879772 分の 7824

令和 6 年 (ケ) 第 97 号
令和 6 年 12 月 17 日受理
令和 7 年 1 月 22 日提出

現況調査報告書 (その 1)

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 貝塚市二色二丁目 5 番地

建物の名称 コスタ・ミラにしきのはま四番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 二色二丁目 5 番 4 の 408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 75.36 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 貝塚市二色二丁目 5 番

地 目 宅地

地 積 23754.18 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 貝塚市二色二丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 5051.80 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4879772分の7824

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	貝塚市二色二丁目5番地4-408号(コスタ・ミラにしきのはま四番館)	
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 9,710円 修繕積立金 8,610円 円	令和7年1月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和2年10月～令和6年12月分 計852,070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, 2	
現況地目	☒ 宅地(符号1, 2) ☐ 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のとおり ☒ 土地所在図のとおり	
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 ☐ ある 地方裁判所 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「コスタ・ミラにしきのはま四番館」
- 2 表札等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1，2）の形状は，概ね土地所在図及び建物図面のとおりであり，地積は，各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）は，目的建物所在するマンション（四番館）の二～五番館等の敷地として使用されている。
- 3 敷地権の目的である土地（符号2）は，目的建物所在するマンション（四番館）の一番館等の敷地として使用されている。
- 4 目的建物が所在するマンションには，全体で420台分の駐車場がある。
- 5 敷地権の目的である土地（符号1，2）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 LDの内壁，洋室のドアに損傷が見受けられる。
- 3 目的建物内のクロスにひっかき傷，剥がれ等が散見される。
- 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 円）	477，130円（令和2年9月～令和5年6月分）
バイク置場使用料（月額 円）	21，000円（令和3年10月～令和5年6月分）
遅延損害金（年利14.6％）	495，332円（令和2年9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 2年程前まで、目的建物内で猫（2匹）を飼育していました。
■管理会社の担当者	1 遅延損害金の年利は、14.6%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
6年12月23日 11:55-12:15	物件所在地	物件及び占有確認（所有者に面接），連絡文書手交
6年12月23日 13:00-13:05	貝塚市役所	道路等調査
6年12月26日 : - :	執行官室	管理費等調査
7年 1月 7日 12:15-12:25	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
7年 1月 7日 13:30-13:40	執行官室	所有者から電話聴取
7年 1月 9日 9:25-9:55	物件所在地	立入調査（所有者に面接），評価人帯同，検尺（概測） 写真撮影
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，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：平成1年3月22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1月7日 大阪法務局岸和田支局 登記官

6枚目

074775

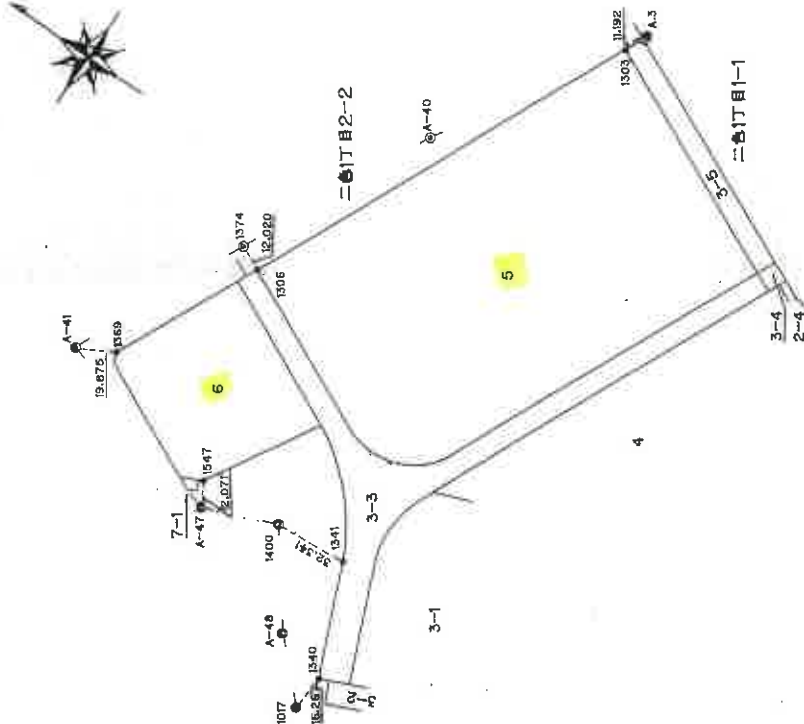
前・後・新
3-3, 3-4, 3-5,
5-6, 7-1,
土地積置図
土地所在図

地番

土地の所在
貝塚市二色2丁目

公共座標リスト

N O	X	Y
A-3	-172531.713	-59808.842
A-40	-172453.059	-59887.350
A-41	-172330.701	-60034.528
A-47	-172412.390	-60083.269
A-48	-172465.515	-60125.193
1017	-172484.296	-60155.284
1303	-172525.905	-59818.409
1306	-172398.309	-59971.887
1340	-172489.168	-60139.764
1341	-172481.641	-60084.796
1359	-172350.059	-60030.024
1374	-172389.069	-59964.199
1400	-172449.884	-60078.677
1547	-172408.039	-60072.009



作製者

冊元年 3月 20日作製

申請人

1/2500

A4判に縮小

登記年月日：平成4年3月24日

公用

376549

各階平面図

家屋番号 二色二丁目5番4の
408

建築物各階平面図

建築物の所在 貝塚市二色二丁目5番地

(建物の番号 コスタ・ミラ にしきのほし 4番地)

平成 4年3月24日

建築物の存する部分 4階

記号	建物番号	建物番号
①	401	407
②	402	408
③	403	409
④	404	410
⑤	405	411
⑥	406	412

建物番号 408

専有部分の建物



面積計算表			
2.64	x	9.00	= 23.7600
2.55	x	8.30	= 21.1650
2.16	x	9.00	= 19.4400
2.00	x	5.50	= 11.0000
床面積			75.3650
			75.36 m ²

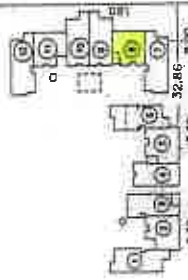
二色二丁目2-2

3-2

5

3-3

3-2



[A4判に縮小]

(←○写真撮影場所・方向)

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

(平成4年3月24日作成)

申請人

縮尺 1/1500

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1月7日

大阪港務局岸和田支局

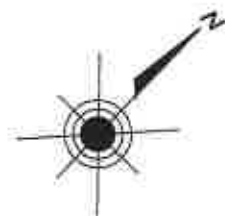
登記官

(7枚目)

間取略図

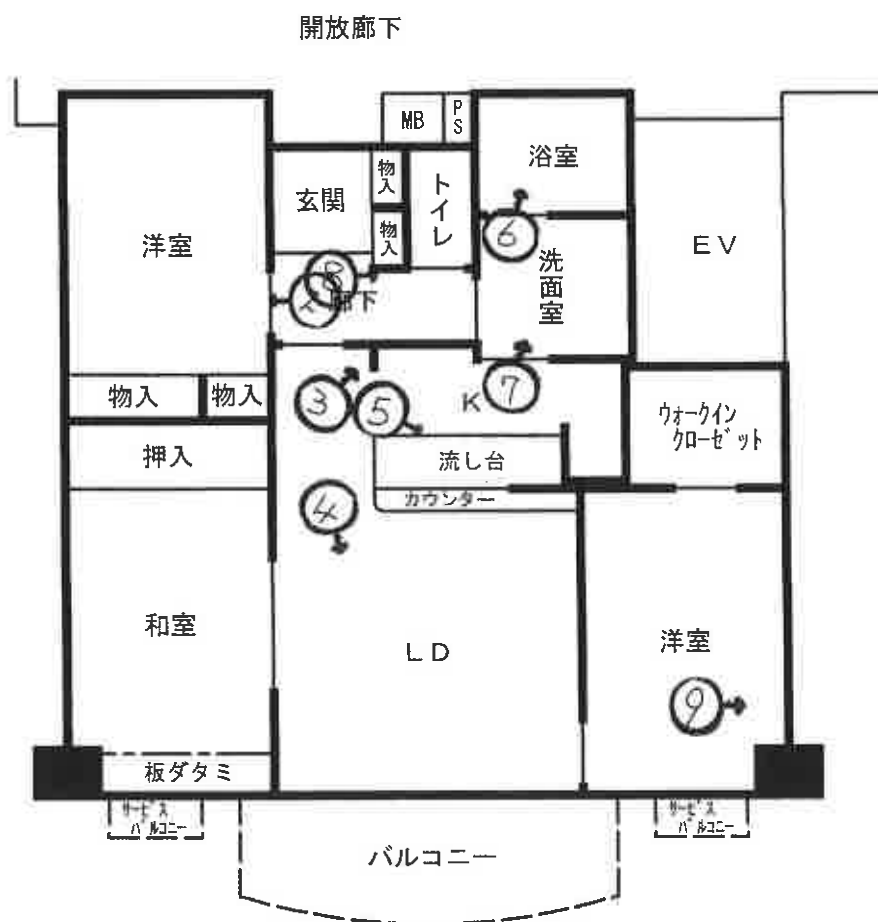
令和6年（ケ）第97号

物件1 家屋番号 二色二丁目5番4の408



◀○ 写真撮影位置方向

建物平面図



①

(物件1)



②



③





4



5



6



7



8



9

求 意 見 書

安松谷 博 之 殿

令和 7年 9月17日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月18日

評価人

安松谷 博之

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 貝塚市二色二丁目5番地

建物の名称 コスタ・ミラにしきのはま四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二色二丁目5番4の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.36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 貝塚市二色二丁目5番

地 目 宅地

地 積 23754.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 貝塚市二色二丁目6番

地 目 宅地

地 積 5051.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4879772分の7824



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第97号
物件番号1
令和7年1月9日現地調査
令和7年1月23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

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 4,020,000 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、目的建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	・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「貝塚」駅 西方 道路距離 約1500m (別添「位置図」参照) バス停「二色アジュール前」停留所 北西方 道路距離 約80m	
付 近 の 状 況	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。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	法22条地域
	その他の規制	日影規制、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模	28805.98㎡
	形 状	ほぼ整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約119m(南東側)・奥行約199m
	高 低 差 等	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東 側	幅員約12.5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北東 側	幅員約11m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	11階建の共同住宅の敷地
	南東 側	道路
	北東 側	道路
	南西 側	専用通路
	北西 側	専用通路
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、昭和47年・62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	・敷地権の目的土地は隣接していない2筆であるが、上記は規模(地積)を除き、建物が所在する「二色二丁目5番」画地についての記載である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスタ・ミラにしきのはま四番館		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 108戸:四番館)		
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)	平成4年3月24日 新築	
	経過年数	約33 年	
	経済的残存耐用年数	約12 年	
構 造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
仕 様	屋 根	砂付ルーフィングアルミコート吹付	
	外 壁	吹付タイルほか	
設 備 等	エレベータ1基, 集会室, 駐車場420台:全体(9,000円～13,000円/月)		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合 : 有, 名称: コスタ・ミラにしきのはま団地管理組合 管 理 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 関電コミュニティ株式会社 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: 110,357,259 円(令和6年11月30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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (408号室) 開口部の方位: 南東向き (中間住戸)	
床 面 積	75.36㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	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	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	9,710 円(月額)
	修繕積立金	8,610 円(月額)
	滞 納 額	852,070円 (令和7年1月6日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者・所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・駐車場使用料の滞納が477,130円、バイク置場使用料の滞納が21,000円ある。遅延損害金が495,332円ある。 ・過去に猫を飼っていた時期があり、全般的に内壁クロスや建具の損傷が目立つ。 ・内壁や扉に穴や陥没箇所が散見される。	

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	75.36	0.21	4,748,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数 約33年

経済的残存耐用年数 約12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12年／(経過年数33年＋経済的残存耐用年数12年))}×(観察減価1-0.3)÷0.21

※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)
61,500	0.93	28,805.98	0.90	$\frac{7,824}{4,879,772}$	2,377,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 貝塚-16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 60,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/95 & \rightleftharpoons & 61,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.04	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)
	0.95	1.03	0.97	1.00	0.95

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	0.90	1.00	1.00	0.93

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)
4,748,000	2,377,000	0.93	6,626,000

ウ 個別格差:	※1 階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	0.98	1.00	0.95	1.00	0.93

※1 階層 : 4階 0.98

(基準戸:7F、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)
123,000	0.93	75.36	8,620,000

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	貝塚市二色2丁目	貝塚市二色2丁目
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	8階／15階	10階／13階
面 積	約75㎡	約89㎡
建築時期	平成5年3月	平成4年3月
取引時点	令和2年11月	令和5年9月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	122,000円／㎡	151,000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	122,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	121,000
②	151,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{122}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	124,000
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/㎡)
							123,000

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	複利 現価率 割引率 7.5%	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)
1,056 千円 (23.4%)	445 千円	8.5%	5,235 千円	262 千円	4,973 千円	0.69656	3,464 千円 (76.6%)	4,520 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	60	60	60	60	60	60
	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	804	804	804	804	804	804
	空室損失	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	764	764	764	764	764	764
	イ 支出						
イ 支出	維持管理費	117	117	117	117	117	117
	修繕費	103	103	103	103	103	103
	公租公課	92	92	92	92	92	92
	損害保険料	7	7	7	7	7	7
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	319	319	319	319	319	319
	資本的支出	800	0	0	0	0	
	総費用合計	1,119	319	319	319	319	319
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		40%	40%	40%	40%	40%	40%
エ 有効純収益		-355	445	445	445	445	445
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		-330	385	358	333	310	

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	6,626,000	1.00	6,626,000
② 比 準 価 格	8,620,000	1.00	8,620,000
③ 収 益 価 格			4,520,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	7,097,000		

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×オーカ
7,097,000	1 / 1	1.00	0.70	0.81	0	4,020,000

ウ 市場性修正

本件の場合不要

エ 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。

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)

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示【貝塚－16】

所 在 : 貝塚市脇浜3丁目523番1「3-20-2」
価 格 : 60,800円／m²
位 置 : 南海本線「貝塚」駅 西方 約1000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 249m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南6.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1

土地符号1・符号2	1,214,698 円 (敷地権割合による配分額)
建物	5,145,916 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 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 貝塚市二色二丁目5番地

建物の名称 コスタ・ミラにしきのはま四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二色二丁目5番4の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.36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 貝塚市二色二丁目5番

地 目 宅地

地 積 23754.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 貝塚市二色二丁目6番

地 目 宅地

地 積 5051.80平方メートル

(敷地権の表示)

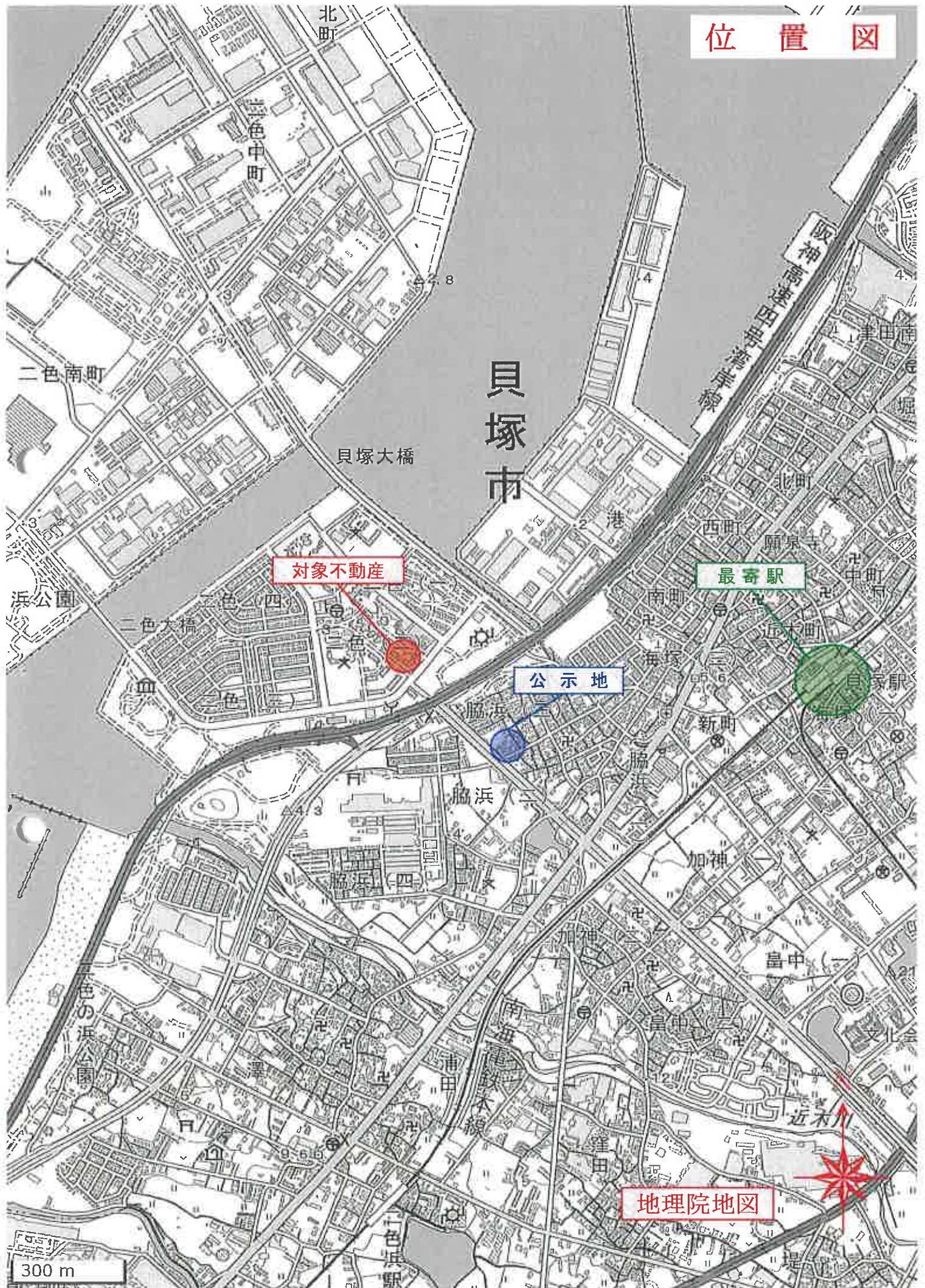
土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

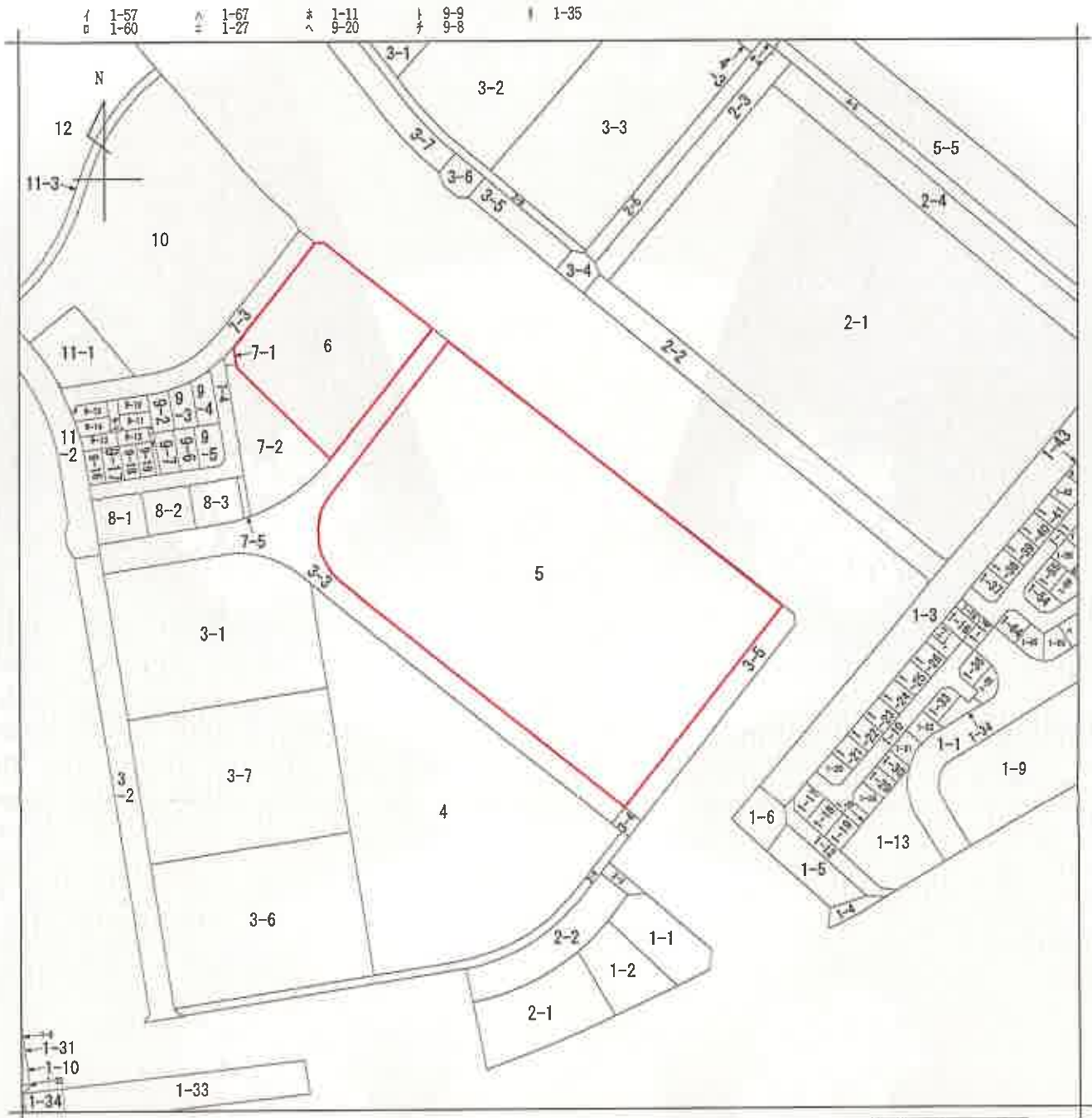
敷地権の割合 4879772分の7824



位置図



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	所 在	貝塚市二色二丁目				地 番	5番			
出 力 縮	1/2000	精 度 区 分		座標系又 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	平成2年3月15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11月13日
 大阪法務局

地図整理番号：M43533
 (1/1)

登記官

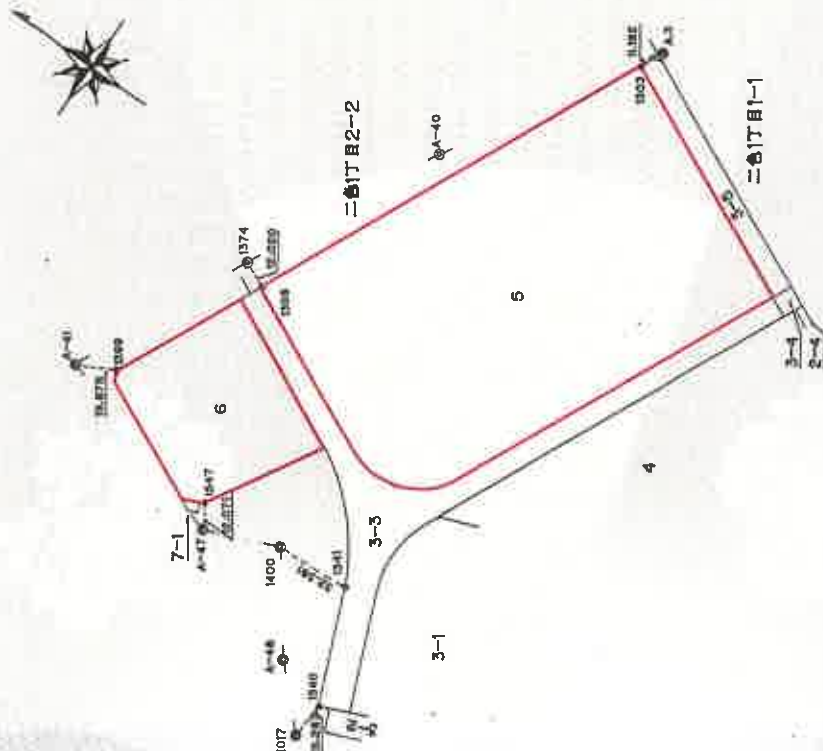
A4判に縮小

番地

土地の所在

トリス株式会社

N O	X	Y
A-3	-172631.713	-59808.842
A-40	-172453.059	-59887.350
A-41	-172330.701	-60034.528
A-47	-172412.390	-60083.269
A-48	-172465.515	-60125.193
1017	-172484.296	-60155.284
1303	-172525.905	-59818.409
1306	-172398.309	-59871.887
1340	-172489.168	-60139.764
1341	-172481.641	-60084.796
1369	-172350.059	-60030.024
1374	-172389.069	-59864.199
1400	-172449.684	-60078.677
1547	-172408.039	-60072.009



作者製者

申請人

$$\frac{1}{2500}$$

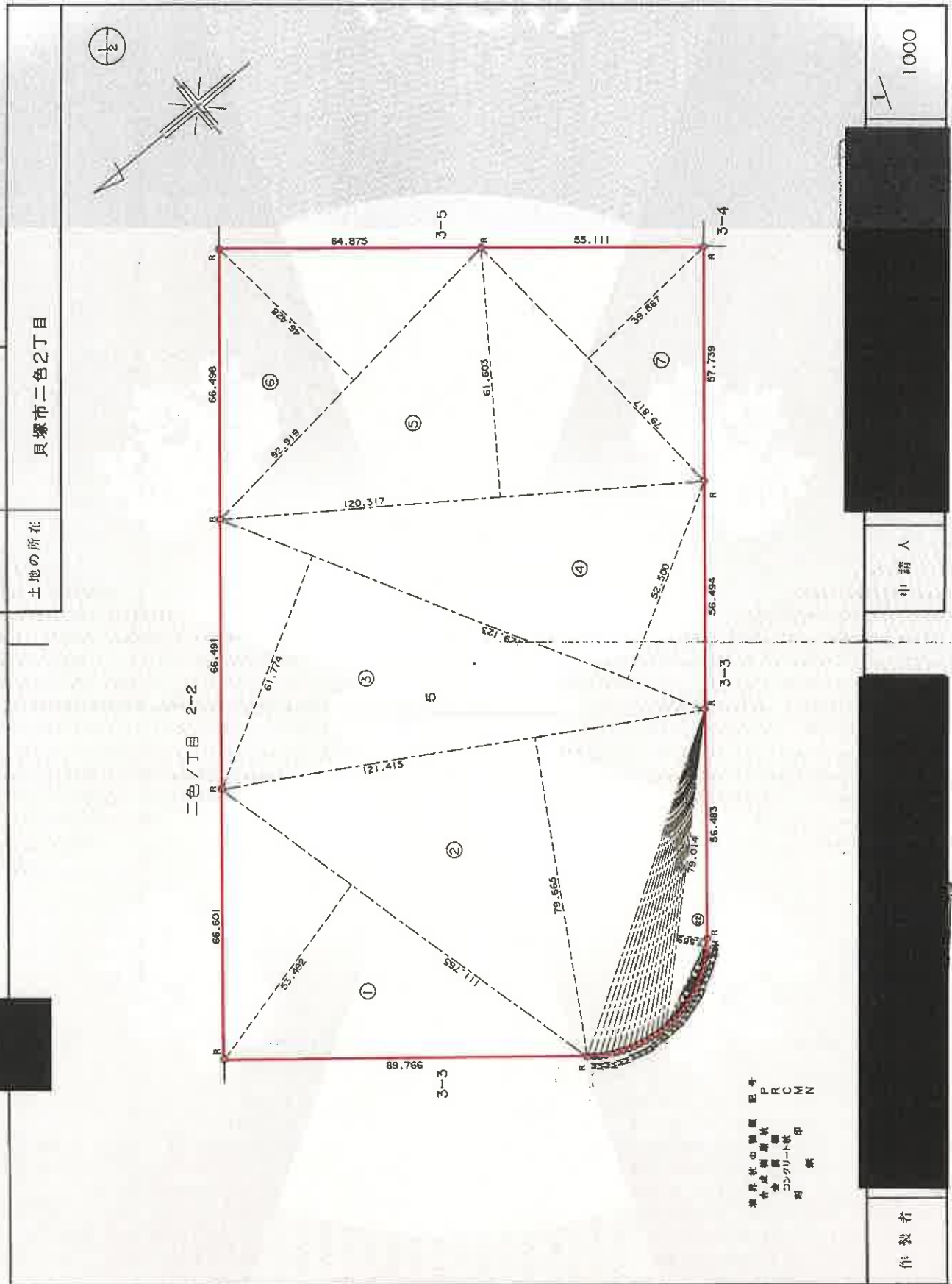
A4判に縮小

074781

地積測量図

別紙第5号

地番	5
土地の所在	貝塚市二色2丁目



A4判に縮小

074782

地積測量図

5

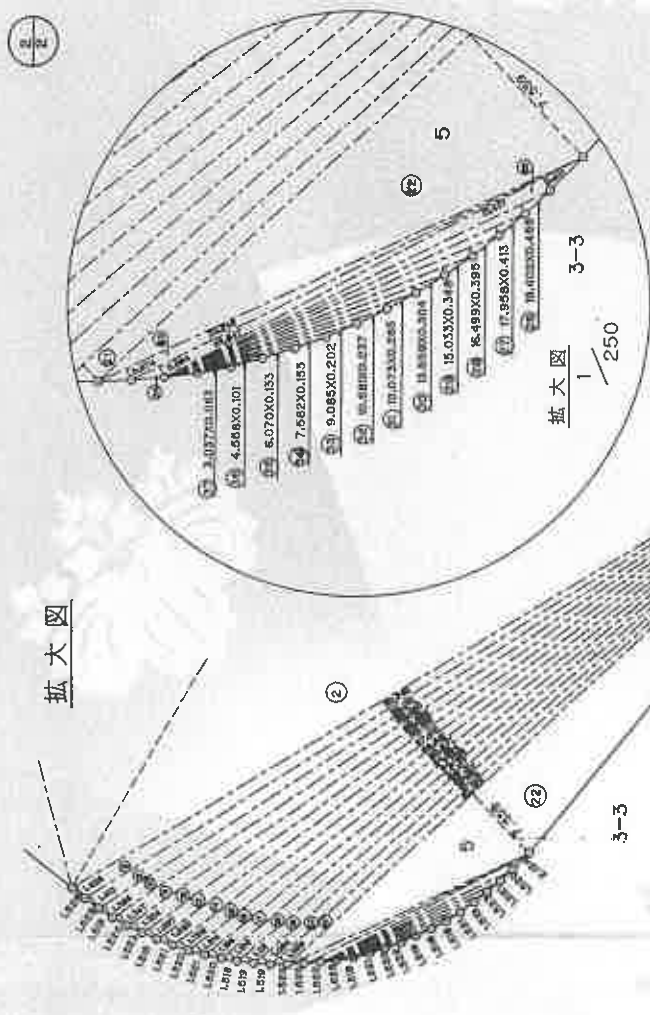
地番

貝塚市二色2丁目

土地の所在

三 斜 求 積 表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
5	1	111.765	x 53.492	= 5978.533380
	2	121.415	x 79.665	= 9672.525975
	3	129.123	x 61.774	= 7976.444202
	4	129.123	x 52.500	= 6778.957500
	5	120.317	x 61.603	= 7411.888151
	6	92.919	x 46.428	= 4314.043332
	7	79.817	x 39.867	= 3182.064339
	8	90.542	x 1.428	= 129.293976
	9	90.015	x 1.413	= 127.191195
	10	89.460	x 1.386	= 123.991560
	11	88.850	x 1.347	= 119.680950
	12	88.156	x 1.324	= 116.718544
	13	87.415	x 1.297	= 113.377255
	14	86.641	x 1.285	= 111.333685
	15	85.837	x 1.258	= 107.982946
	16	84.994	x 1.214	= 103.182716
	17	84.086	x 1.196	= 100.566856
	18	83.157	x 1.156	= 96.129492
	19	82.182	x 1.131	= 92.947842
	20	81.176	x 1.094	= 88.806544
	21	80.129	x 1.026	= 82.212354
	22	79.014	x 7.559	= 597.266826
	23	24.248	x 0.574	= 13.918352
	24	22.847	x 0.554	= 12.657238
	25	21.437	x 0.671	= 14.384227
	26	19.402	x 0.455	= 8.827910
	27	17.988	x 0.413	= 7.416654
	28	16.499	x 0.395	= 6.517105
	29	15.033	x 0.348	= 5.231484
	30	13.559	x 0.304	= 4.121936
	31	12.073	x 0.265	= 3.199345
	32	10.581	x 0.237	= 2.507697
	33	9.085	x 0.202	= 1.835170
	34	7.582	x 0.153	= 1.160046
	35	6.070	x 0.133	= 0.807310
	36	4.558	x 0.101	= 0.460358
	37	3.037	x 0.063	= 0.191331
	合計			47508.375783
	二除			23754.1878915
	地積			23754.18 m ²



拡大図

1/250

3-3

3-3

作製者

申請人

1/500

A4判に縮小

074783

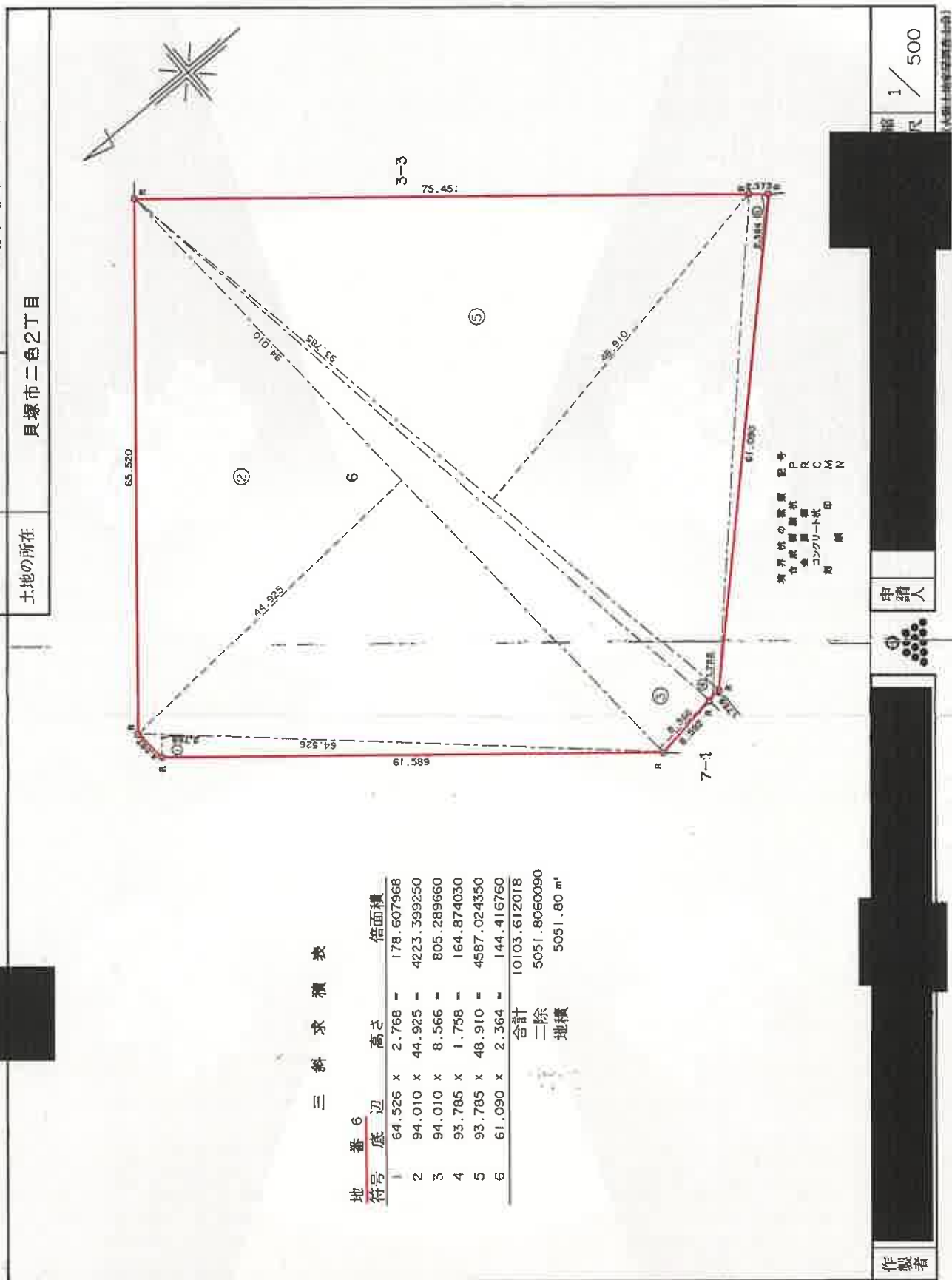
前後新

地積測量図 1.3.22

地番	6
土地の所在	貝塚市二色2丁目

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
1	64.526 x	2.768 =	178.607968
2	94.010 x	44.925 =	4223.399250
3	94.010 x	8.566 =	805.289660
4	93.785 x	1.758 =	164.874030
5	93.785 x	48.910 =	4587.024350
6	61.090 x	2.364 =	144.416760
合計			10103.612018
二除			5051.8060090
地積			5051.80 m ²



A4判に縮小

376549

各階平面図

建物図面

家屋番号
二色二丁目5番地の
408建物の所在
貝塚市二色二丁目5番地 (建物の番号 コスタ・ミラ にしきのま4番地)

平成 4年 3月 24日

建物の存する部分 4 階

配 置 番 号	建 物 記 号	建 物 番 号
① 401	⑦ 407	
② 402	⑧ 408	
③ 403	⑨ 409	
④ 404	⑩ 410	
⑤ 405	⑪ 411	
⑥ 406	⑫ 412	

建物番号 408

専有部分の建物

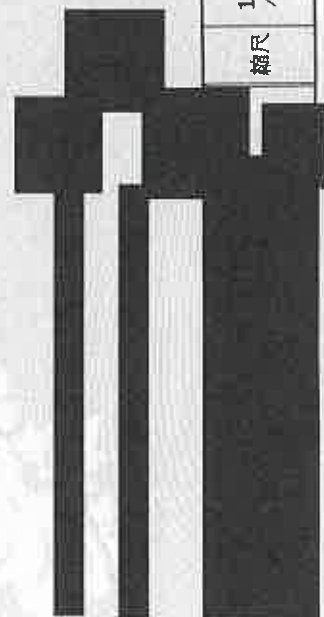
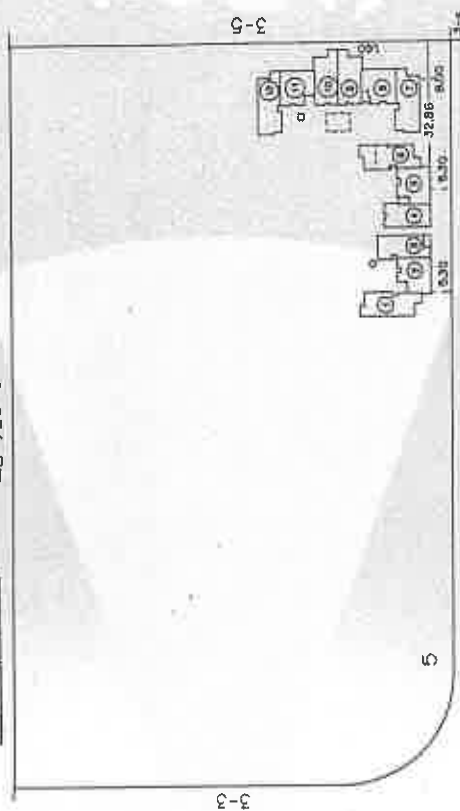


面積計算表

2.64 x 9.00	=	23.7600
2.55 x 8.30	=	21.1650
2.16 x 9.00	=	19.4400
2.00 x 5.50	=	11.0000

床面積
75.3650
75.36 m²/

二色二丁目2-2



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1500

(印)

A4判に縮小

37501

各階平面圖

5-4-401 ~ 5-4-412
-701 ~ -712

4階、7階、各階同型

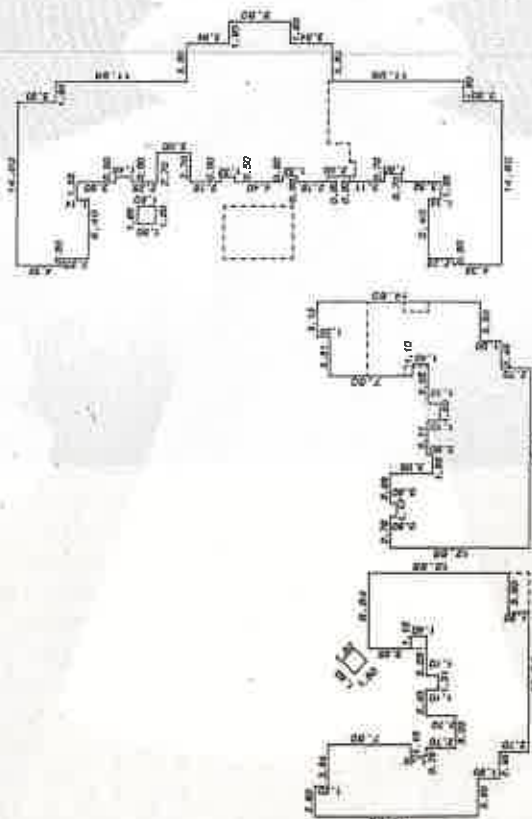


表	算	估	價
---	---	---	---

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80																				

床面覆

1059.018322
1059.01 m°

著 製 作

縮尺 $\frac{1}{500}$

人 類 世

1/ 縮尺

間取略図

令和6年（ケ）第97号

物件1 家屋番号 二色二丁目5番4の408



←○ 写真撮影位置方向

建物平面図

