

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 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 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	3,470,000 2,776,000		694,000	52,127	11,686



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和泉市上代町776番地1、776番地19、776番地38、776番地39

建物の名称 和泉鶴山台アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上代町776番1の1031

建物の名称 1031

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.00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 和泉市上代町776番1

地 目 宅地

地 積 5986.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市上代町776番19

地 目 宅地

地 積 3949.94平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市上代町776番38

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1472.69平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市上代町776番39

地 目 宅地

地 積 3139.68平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市上代町776番18

地 目 宅地

地 積 175.98平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 和泉市上代町776番41

地 目 宅地

地 積 106.04平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2793088分の6106

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月30日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 石 田 麻 里 菜

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（共有者）らが占有している。

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 和泉市上代町776番地1、776番地19、776番地38、776番地39

建物の名称 和泉鶴山台アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上代町776番1の1031

建物の名称 1031

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.00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 和泉市上代町776番1

地 目 宅地

地 積 5986.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市上代町776番19

地 目 宅地

地 積 3949.94平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市上代町776番38

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1472.69平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市上代町776番39

地 目 宅地

地 積 3139.68平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市上代町776番18

地 目 宅地

地 積 175.98平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 和泉市上代町776番41

地 目 宅地

地 積 106.04平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2793088分の6106

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 4 月 24 日受理
令和 7 年 6 月 5 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 溝 端 昭 仁

(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 和泉市上代町776番地1、776番地19、776番地38、776番地39

建物の名称 和泉鶴山台アーバンコンフォート

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上代町776番1の1031

建物の名称 1031

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.00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 和泉市上代町776番1

地 目 宅地

地 積 5986.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市上代町776番19

地 目 宅地

地 積 3949.94平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市上代町776番38

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1472.69 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市上代町776番39

地 目 宅地

地 積 3139.68 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市上代町776番18

地 目 宅地

地 積 175.98 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 和泉市上代町776番41

地 目 宅地

地 積 106.04 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2793088分の6106

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和泉市上代町776番地の1 和泉鶴山台アーバンコンフォート1031号		
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住居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	管理費 5,500円 修繕積立金 7,940円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年5月分～7年4月分 計 638,842円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1～6		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～6) ☐ 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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～6) ☐ 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 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

1 表札等の表示

目的建物の表札には所有者の表示があった。

2 敷地権の目的たる土地の現状

(1) 敷地権の目的たる土地（符号1～6）につき、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、目的建物の存在する一棟の建物の敷地として利用されている。

(2) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現状

(1) 目的建物の形状は概ね別紙間取略図のとおり、現況は別紙添付の写真のとおりである。

(2) 次のとおり損傷箇所が見られる。

ア 西側洋室2室に結露と思われる箇所が存在した。

イ 南西側洋室の壁に穴が開いている。

(3) その他経年相当の損傷が見受けられる。

(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
管理会社	1 管理費・修繕積立金以外の滞納（令和7年4月30日現在） 水道料 32,756円 弁護士費用 33,000円 遅延損害金 457,255円 違約金 207,703円

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

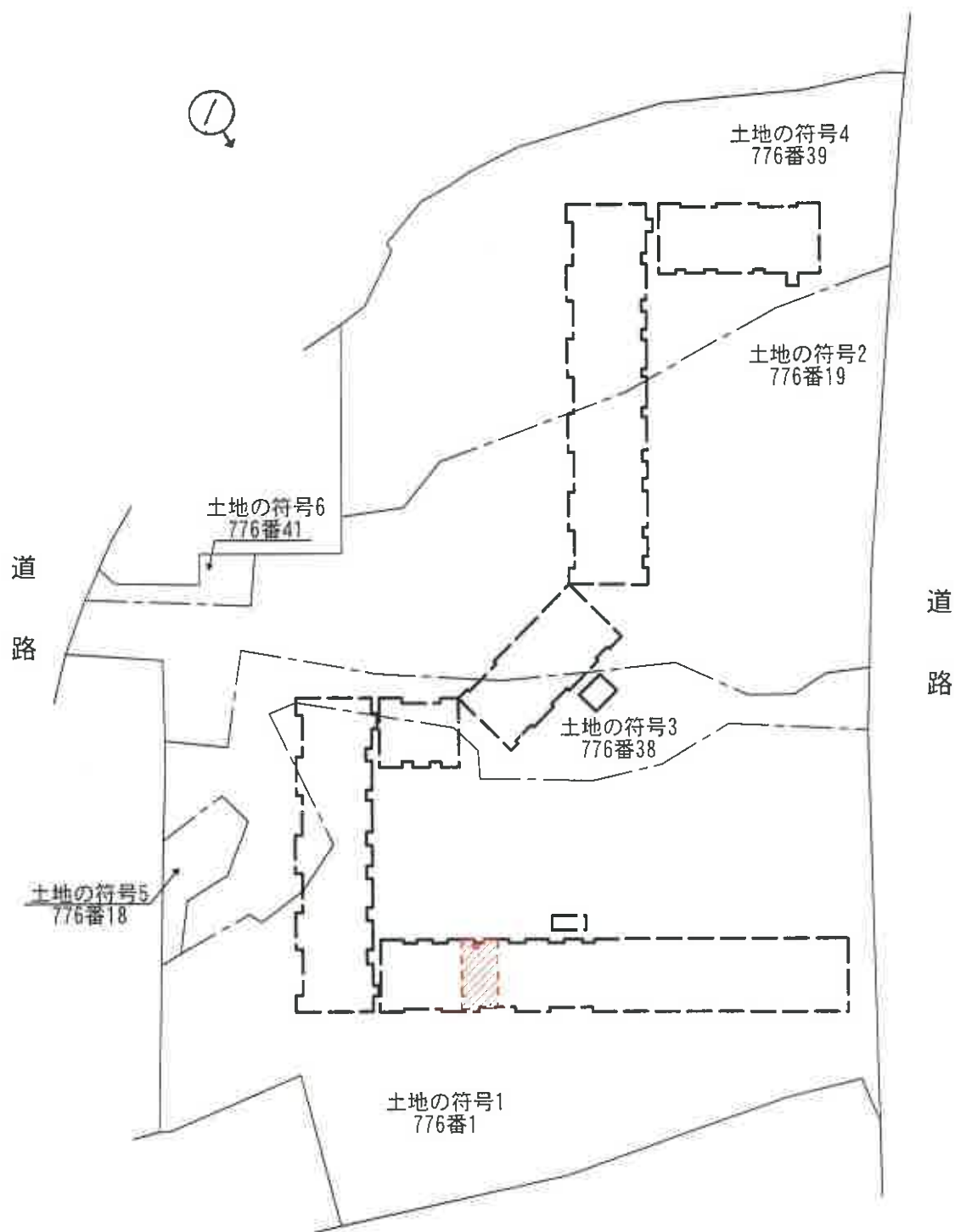
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月1日 13:00-13:20	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年5月13日 13:00-13:10	和泉市役所	道路調査
7年5月13日 13:50-14:05	物件所在地	物件及び占有確認
7年5月15日	当庁	管理会社へ照会書送付
7年6月3日 14:20-14:50	物件所在地	立入調査・評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年6月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、証人を立ち会わせ、解錠の上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

令和7年（ケ）第16号

◀○ 写真撮影位置方向



▨ 目的専有部分 家屋 番号 上代町776番1の1031

建物の名称 1031（建物の存する部分 10階）

□ □ 一棟の建物（1階部分）

（ 6 枚目）

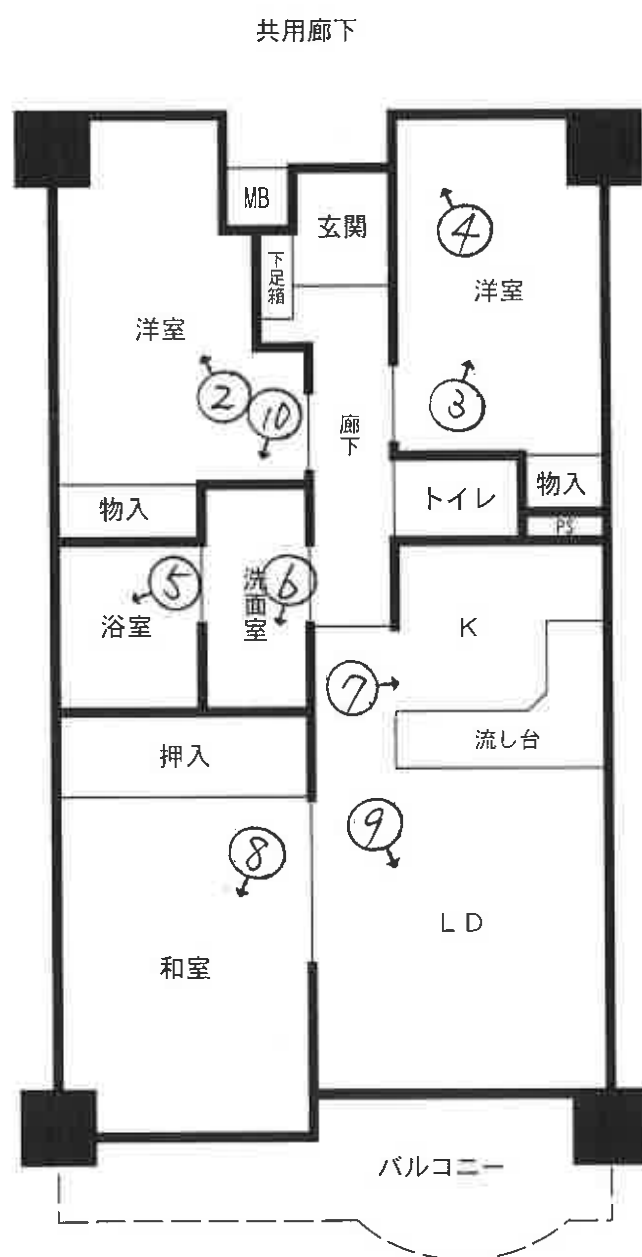
間取略図

令和7年（ケ）第16号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和7年（ケ）第16号
令和7年6月3日現地調査
令和7年6月17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 3,470,000 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	・固定資産公課証明書記載の課税床面積はポーチ、エントランス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	阪和線「北信太」駅 東方 道路距離 約1500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅のほか一般住宅が見られる既成住宅地域。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種住居地域、第2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、宅地造成等工事規制区域、景観計画 (既成市街地景観エリア/平野部景観ゾーン)、屋外 広告物規制(一般制限区域/泉大津美原線)、土砂 災害警戒区域(北西側の一部)
画 地 条 件	規 模	14830.72㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約150m(北側)・奥行約120m
	高 低 差 等	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北 側	幅員約40m舗装府道(法42-1-1号道路)に約0～1m低く接面。
	南 側	幅員約5.6m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	二方路地
土地の利用状況等	現 況	11階建の共同住宅の敷地
	東 側	駐車場ほか
	西 側	水路
	南 側	道路・住宅
	北 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
	(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、昭和50年・61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	和泉鶴山台アーバンコンフォート		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 429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62年2月18日 新築 経過年数 約38 年 経済的残存耐用年数 約7 年		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下1階付11階建		
仕 様	屋 根	陸屋根	
	外 壁	吹付タイルほか	
設 備 等	エレベータ3基, オートロック, 駐車場223台		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合 : 有, 名 称 : 和泉鶴山台アーバンコンフォート管理組合 管 理 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 日本ハウズイング株式会社 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: 191,054,187 円:(令和6年3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	10階 (1031号室) 開口部の方位: 東向き (中間住戸)		
床 面 積	58.00㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
仕 様	天 井	ビニールクロスほか	
	床	カーペットほか	
	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	普通程度		
管 理 費 等	管 理 費	5,500 円(月額)	
	修繕維持積立金	7,940 円(月額)	
	滞 納 額	638,842円 (令和7年4月30日現在)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居として占有している。		
特 記 事 項	・水道料の滞納が32,756円、弁護士費用の請求が33,000円、遅延損害金が457,255円、違約金が207,703円ある。 ・南西側洋室の内壁に穴が開いている。 ・西側洋室2室に結露と思われる箇所がある。 ・経年相応の損傷や汚損が見られる。		

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/㎡) 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	58.00	0.14	2,436,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約38年
経済的残存耐用年数	約7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7年／(経過年数38年＋経済的残存耐用年数7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)
79,500	0.87	14,830.72	0.90	$\frac{6,106}{2,793,088}$	2,018,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 和泉(府)ー4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $79,500 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/99 = 79,500 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.90	1.00	1.10	1.00	0.99

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	地勢等	総合(相乗積)
	1.02	0.90	0.95	1.00	0.87

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地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)
2,436,000	2,018,000	1.05	4,677,000

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

※1 階層 : 10階
(基準戸:5F、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)
115,000	1.05	58.00	7,004,000

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	和泉市上代町	和泉市上代町
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
階	1階／11階	4階／11階
面 積	約56㎡	約60㎡
建築時期	昭和62年2月	昭和62年2月
取引時点	令和5年9月	令和5年6月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	113,000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)
①	113,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	118,000
②	113,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	111,000
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/㎡)
							115,000

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ので、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 7.0%	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)
1,395 千円 (26.6%)	454 千円	8.0%	5,675 千円	284 千円	5,391 千円	0.71299	3,844 千円 (73.4%)	5,239 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	660	660	660	660	660
	共益費収入	60	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	720	720	720	720	720
	空室損失	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	684	684	684	684	684
イ 支出	維持管理費	66	66	66	66	66
	修繕費	95	95	95	95	95
	公租公課	64	64	64	64	64
	損害保険料	5	5	5	5	5
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	230	230	230	230	230
	資本的支出	500	0	0	0	
	総費用合計	730	230	230	230	230
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	32%	32%	32%	32%	32%	32%
エ 有効純収益	-46	454	454	454	454	454
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	-43	397	371	346	324	

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	4,677,000	1.00	4,677,000
② 比 準 価 格	7,004,000	1.00	7,004,000
③ 収 益 価 格			5,239,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	5,981,000		

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×カ
5,981,000	1 / 1	1.00	0.70	0.83	0	3,470,000

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 地価調査【和泉(府)－4】

所 在 : 和泉市小野町23番29
価 格 : 79,500円/㎡
位 置 : 阪和線「北信太」駅 東方 約1500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東6m道路
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 : 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

土地符号1	207,560,113 円	(持分 : 6,106 / 2,793,088)
土地符号2	108,348,469 円	(持分 : 6,106 / 2,793,088)
土地符号3	51,061,107 円	(持分 : 6,106 / 2,793,088)
土地符号4	104,959,355 円	(持分 : 6,106 / 2,793,088)
土地符号5	6,101,578 円	(持分 : 6,106 / 2,793,088)
土地符号6	3,676,618 円	(持分 : 6,106 / 2,793,088)
建物	3,523,796 円	(建物:専有部分)
共用物件	6,329,110 円	(家屋番号776-1)持分額でなく全体額を記載

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 和泉市上代町776番地1、776番地19、776
番地38、776番地39

建物の名称 和泉鶴山台アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上代町776番1の1031

建物の名称 1031

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.00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 和泉市上代町776番1

地 目 宅地

地 積 5986.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市上代町776番19

地 目 宅地

地 積 3949.94平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市上代町776番38

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1472.69平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市上代町776番39

地 目 宅地

地 積 3139.68平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市上代町776番18

地 目 宅地

地 積 175.98平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 和泉市上代町776番41

地 目 宅地

地 積 106.04平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

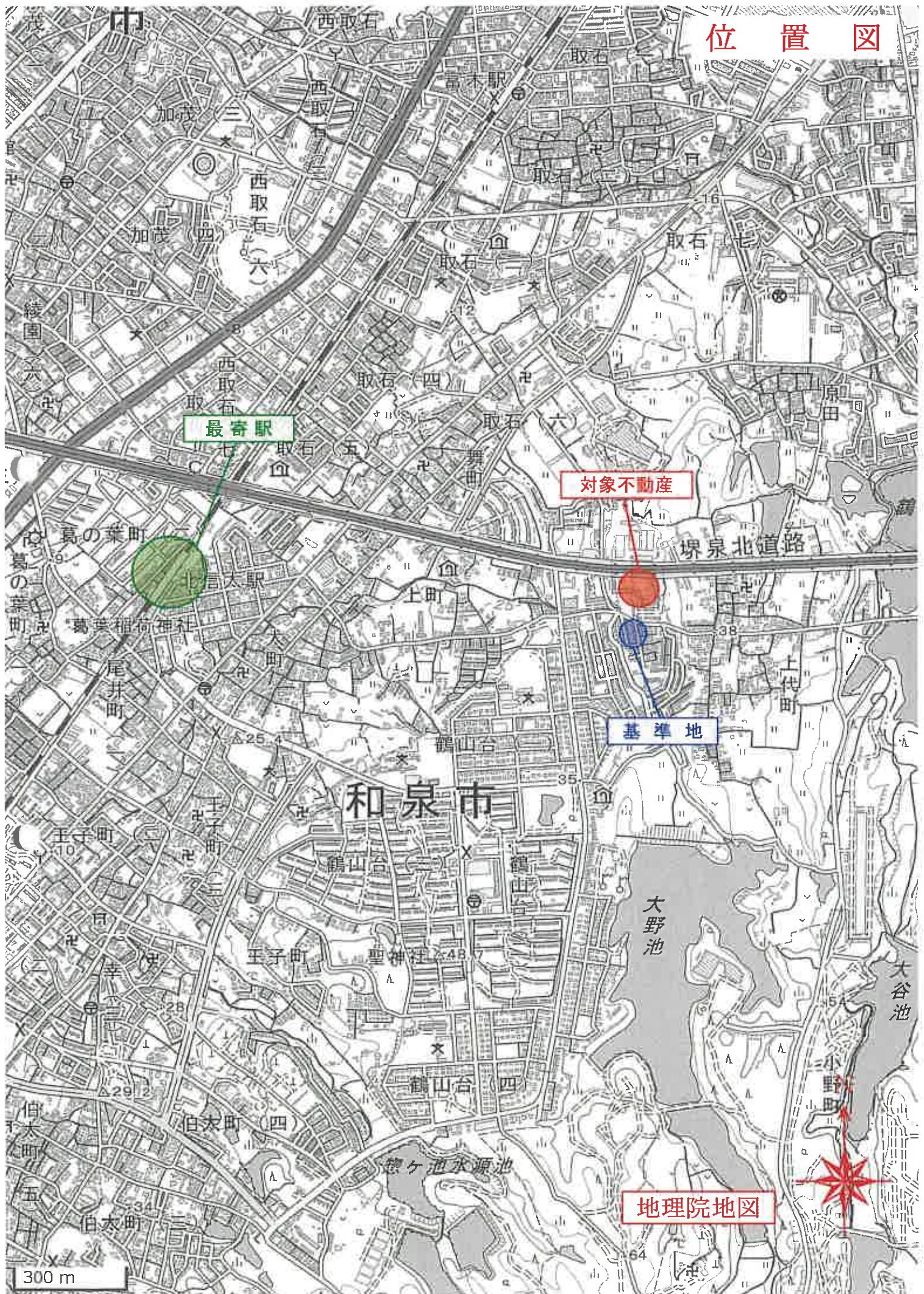
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2793088分の6106

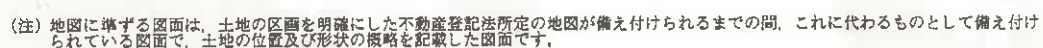
共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

位置図



1 776-3



請 求 部 分	所 在				和泉市上代町		地 番	776番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明		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					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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7年1月24日

東京法務局中野出張所

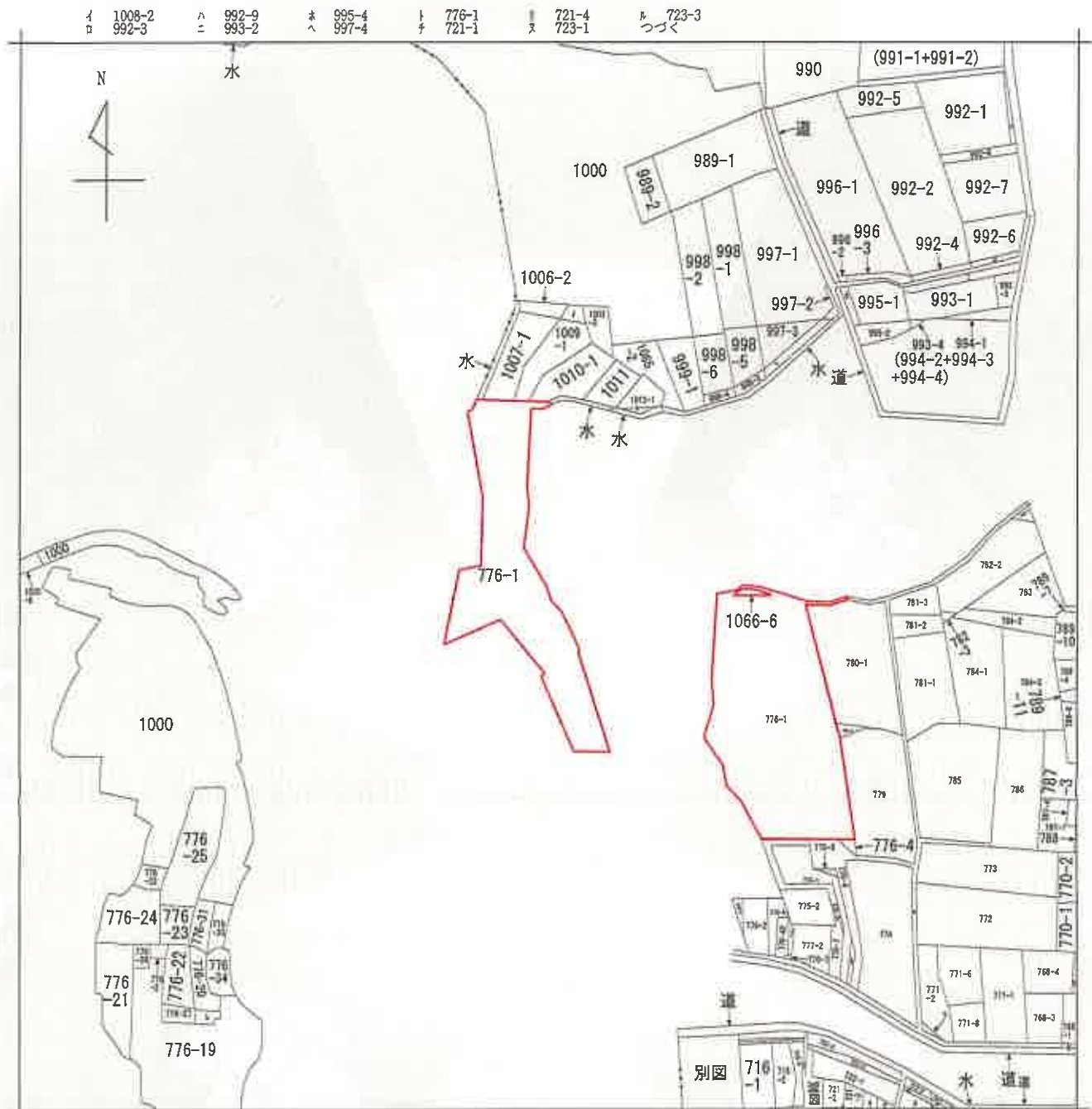
登記官

請求番号：47-1

(1/3)

A4判に縮小

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	和泉市上代町				地番	776番1			
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	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

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7年1月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：47-1

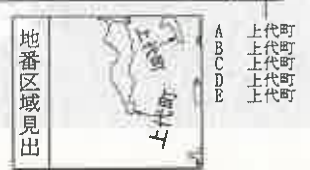
(2/3)

A4判に縮小

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	和泉市上代町				地 番	776番19			
出 力 縮	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治19年9月				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 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7年1月24日
東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：47-2
(1/1)

A4判に縮小

イ 776-13 ハ 23-107 ホ 23-60 ト 23-63
 ロ 776-16 ニ 23-58 ヘ 23-62 チ 23-67



(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	和泉市上代町				地 番	776番38			
出 縮 力 尺	縮尺不明	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					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7年1月24日

東京法務局中野出張所
 登記官

請求番号：47-3
 (1/1)

A4判に縮小

617799

土地積測量図

地番	776-1
土地の所在	和泉市上代町

1/3



道路

A

小野町
24-5

B

780-1

776-1

779

776-4

775-1

775-2

上町 450-1

776-2

上町 450-2

作製者

申請人

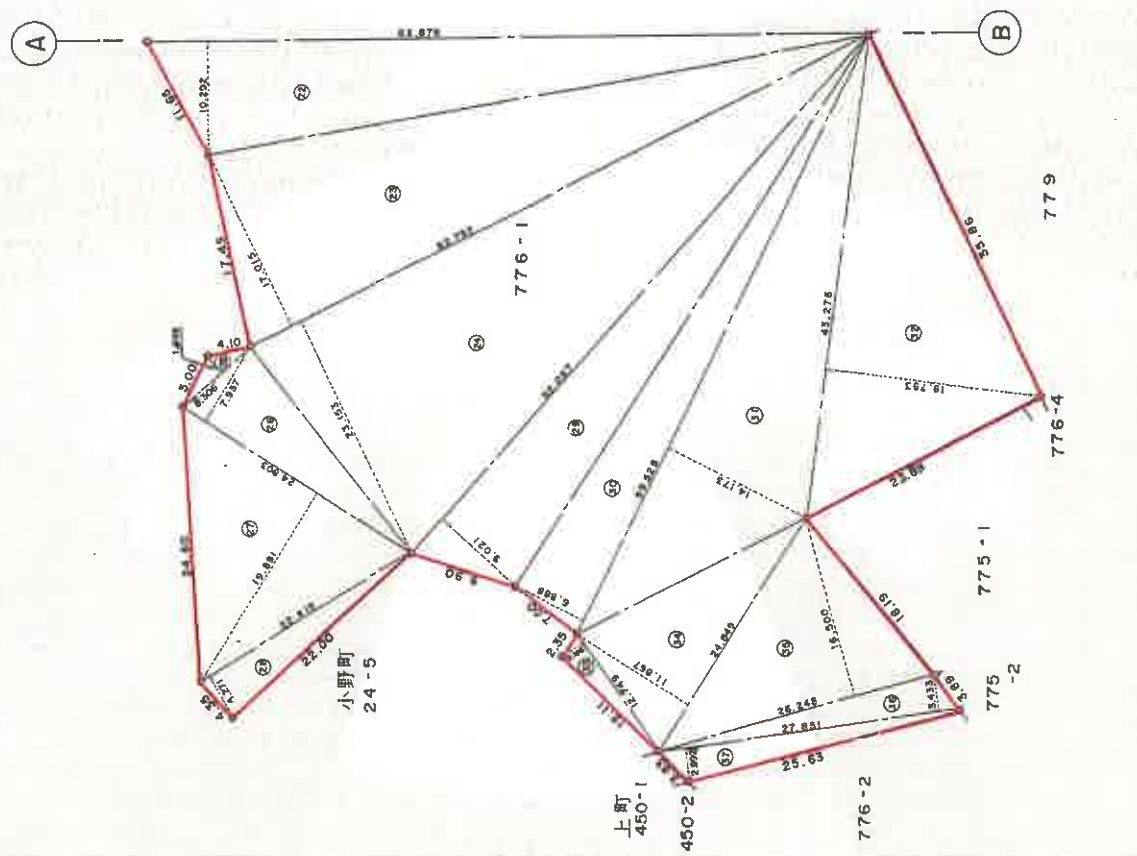
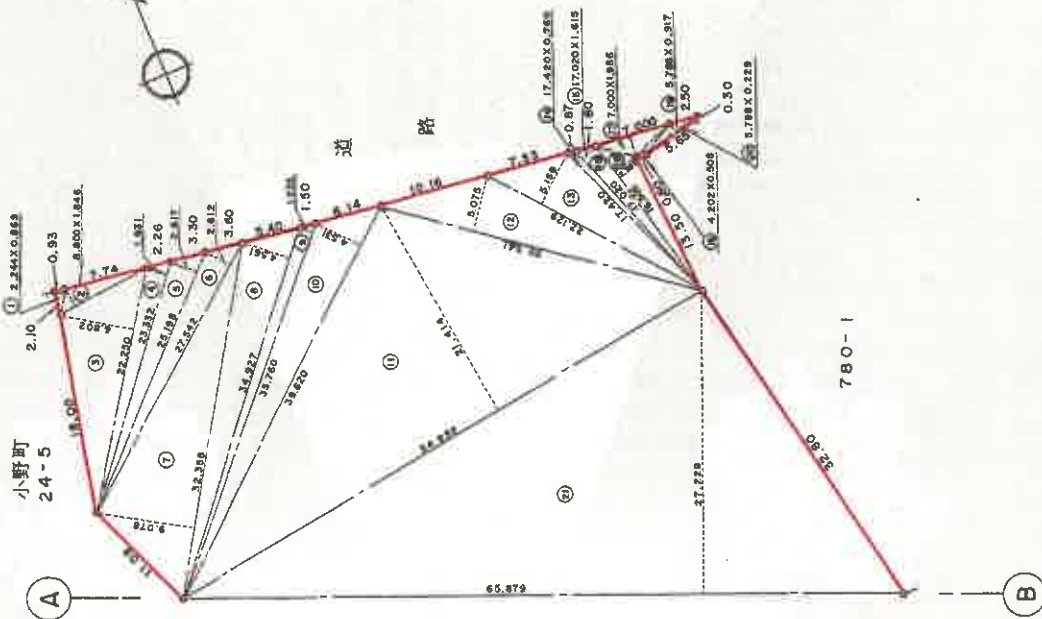
縮尺 1/1000

1年 7月 30日(作製)

A4判に縮小

地番	776-1
土地の所在	和泉市上代町

2/3



縮尺 1/500

申請人

中請入

作製者

昭和1年7月30日(作製)

A4判に縮小

617797

土地積測量図

776-1

地番

和泉市上代町

土地の所在

三斜求積表

測点 番号	776-1 底辺	高さ	積
1	2.244	0.869	1.950036
2	8.800	1.846	16.244800
3	22.250	6.802	151.344500
4	23.332	1.931	45.054092
5	25.198	2.617	65.943166
6	27.542	2.612	71.939704
7	32.358	9.078	293.745924
8	34.927	4.561	159.302047
9	35.760	1.236	44.163600
10	39.620	4.531	179.518220
11	54.832	21.414	1174.172448
12	30.341	5.076	153.980576
13	22.129	5.159	114.163511
14	17.420	0.760	13.239200
15	17.020	1.615	27.487300
16	16.305	2.391	38.985255
17	7.000	1.986	13.902000
18	4.202	0.508	2.134616
19	5.788	0.917	5.307586
20	5.788	0.229	1.325452
21	65.879	27.229	1793.819291
22	65.879	10.292	678.026668
23	62.752	17.015	1067.725280
24	62.752	23.153	1452.897056
25	8.306	1.849	15.357794
26	24.803	7.937	196.861411
27	24.803	19.891	493.356473
28	22.410	4.271	95.713110
29	62.067	9.021	559.906407
30	59.529	6.888	410.035752
31	59.529	14.173	843.704517
32	43.276	19.793	856.561868
33	12.749	2.196	27.996804
34	24.849	11.867	294.883083
35	26.248	16.500	433.092000
36	27.851	3.433	95.612483
37	27.851	2.992	83.330192
	合計		11972.784231
	面積		5986.3921155
	地積		5986.39㎡
	坪数		1810.883

3/3

作製者

申請人

縮尺

1/

30日作製)

A4判に縮小

617819

前776-19後・新

地積測量図

地番

452-1-33

土地の所在

和泉市上町

に代町

点記号 452-1

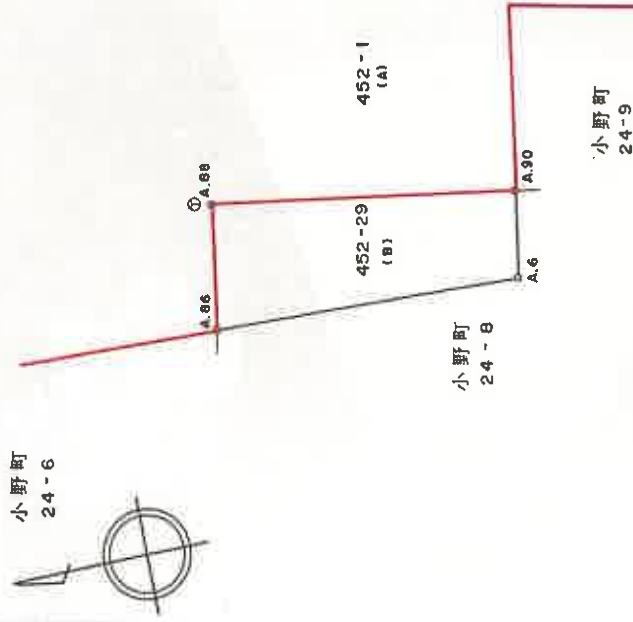
点記号 452-1 B

NO.	点記号	X	Y	点記号	NO.	点記号
A.90	()	92.743	146.764	3.773	(A.6 - A.90)	
A.88	(7°52'39"97"イ)	106.503	148.895	13.924	(A.90 - A.88)	
A.86	()	107.344	143.457	5.503	(A.88 - A.86)	
A.6	()	93.350	143.040	14.000	(A.86 - A.6)	
点記号		128.985	130.130	64.499	(A.6 - 点記号)	
点記号		19.509		64.49		

点記号 452-1 A

点記号	点記号	X	Y	点記号
4014.43563		64.4929130		3949.94
点記号		3949.9427170		3949.94

COMPUTER : PC-3200 SYSTEMD BY SHARP CO.LTD
 FORMULA : $S = 1/2 \text{ SIGMA}[(X2-X1)*(Y2+Y1)]$



点記号	境界線の種類
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線
⑥	境界線
⑦	境界線
⑧	境界線
⑨	境界線
⑩	境界線
⑪	境界線
⑫	境界線
⑬	境界線
⑭	境界線
⑮	境界線
⑯	境界線
⑰	境界線
⑱	境界線
⑲	境界線
⑳	境界線
㉑	境界線
㉒	境界線
㉓	境界線
㉔	境界線
㉕	境界線
㉖	境界線
㉗	境界線
㉘	境界線
㉙	境界線
㉚	境界線
㉛	境界線
㉜	境界線
㉝	境界線
㉞	境界線
㉟	境界線
㊱	境界線
㊲	境界線
㊳	境界線
㊴	境界線
㊵	境界線
㊶	境界線
㊷	境界線
㊸	境界線
㊹	境界線
㊺	境界線
㊻	境界線
㊼	境界線
㊽	境界線
㊾	境界線
㊿	境界線

作製者

申請人



月 30 日(作製)

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

80(1344)

前 452-1 後・新 21.10.14
地番 76-19-33
452-1, 20

地積測量図

土地の所在	和泉市士野 二代町		
地番	76-19-33 452-1, 20		
申請人	[Redacted]		
作製者	[Redacted]		
縮尺	1/1000		

道 路

小野町 24-6

452-1

小野町 24-5

小野町 24-8

小野町 24-7

上町 458-2

道 路

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

地積測量圖

上代町

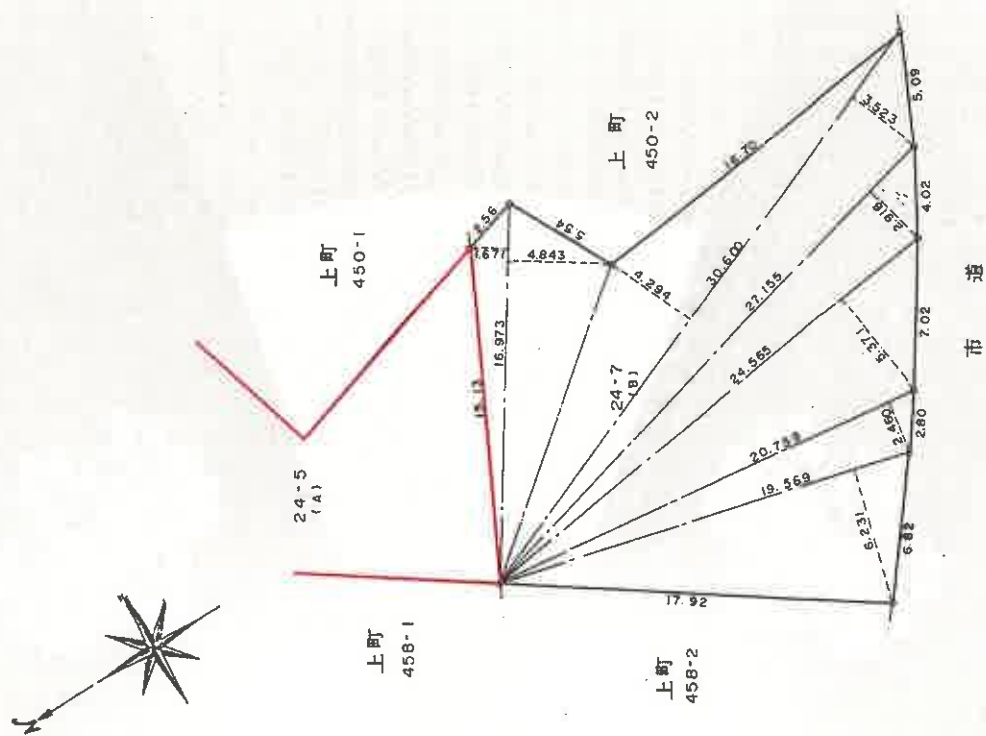
和泉市 ~~小野町~~

土地の所在

トセキ ケンヂ

年次	NO.	子ハコ	子ナ	ハコナ	子ナ
24-7 B	1	19,569	6,231	121,934,439	
	2	20,759	2,460	51,067,140	
	3	24,565	5,371	131,938,615	
	4	27,155	2,918	79,238,290	
	5	30,600	3,523	107,803,800	
	6	30,600	4,294	131,596,400	
	7	16,973	4,843	82,200,239	
	8	16,973	1,671	28,361,883	
			ハコナ	733,940,806	
			子ナ	366,970,4030	366

24-5 A	コウホ"	1839.663269	9714	366.9704030	1472
				1472.6928660	1472



市道

作製者

50年8月1日作製)

串 人

縮尺 $\frac{1}{250}$

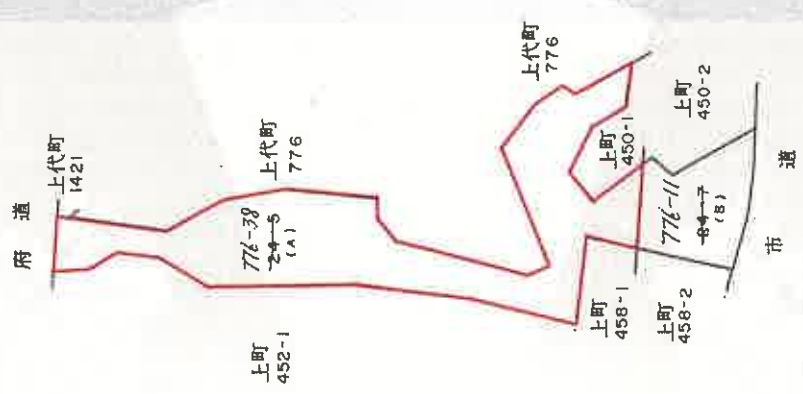
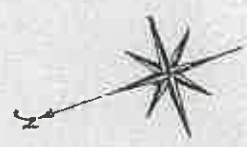
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

地番 776-38, 776-11

617824

土地の所在 和泉市 上野町 上代町



作製者

申請人

年 8 月 1 日作製

縮尺

1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

617831

地積測量図

地番 776-39-40-46

メソキ ケイザン

土地の所在 和泉市小野町 上代町

メソ NO.	24-8 B ヒヨウシキ	X	Y	メソ NO.	ND
A.91	(メソ)7ヒヨウ	69.216	145.441	4.326	(K.6 - A.91)
A.85	(メソ)7ヒヨウ	70.686	148.860	3.722	(A.91 - A.85)
A.84	(7°52分77"イ)	84.126	150.941	13.600	(A.85 - A.84)
A.89	(7°52分77"イ)	84.959	145.559	5.446	(A.84 - A.89)
A.90	()	92.743	146.764	7.877	(A.89 - A.90)
A.6	()	93.350	143.040	3.773	(A.90 - A.6)
A.86	()	107.344	143.457	14.000	(A.6 - A.86)
A.80	()	111.904	114.006	29.802	(A.86 - A.80)
K.94	()	111.176	114.337	0.800	(A.80 - K.94)
K.95	()	107.888	115.449	3.471	(K.94 - K.95)
K.96	()	106.050	116.653	2.197	(K.95 - K.96)
K.97	()	104.754	117.562	1.583	(K.96 - K.97)
K.98	()	103.266	118.183	1.612	(K.97 - K.98)
K.99	()	101.664	118.261	1.604	(K.98 - K.99)
K.100	()	100.095	117.859	1.620	(K.99 - K.100)
K.101	()	98.339	116.750	2.076	(K.100 - K.101)
K.1	(ヒ"ヨウ	94.140	113.250	5.466	(K.101 - K.1)
K.2	()	87.156	122.873	11.890	(K.1 - K.2)
K.3	()	84.966	125.596	3.494	(K.2 - K.3)
K.4	()	78.377	133.442	10.246	(K.3 - K.4)
K.5	()	74.162	138.479	6.568	(K.4 - K.5)
K.6	()	71.635	141.855	4.217	(K.5 - K.6)
メソ メソ	メソ	1764.303992	メソ	882.1519960	
		266.850	メソ	882.15	

メソ NO.	24-9 C ヒヨウシキ	X	Y	メソ NO.	ND
A.91	(メソ)7ヒヨウ	69.216	145.441	3.722	(A.85 - A.91)
K.7	()	68.611	146.338	1.082	(A.91 - K.7)
K.8	(ヒ"ヨウ	66.458	149.747	4.032	(K.7 - K.8)
A.7	()	91.376	155.162	25.500	(K.8 - A.7)
A.90	()	92.743	146.764	8.509	(A.7 - A.90)
A.89	(7°52分77"イ)	84.959	145.559	7.877	(A.90 - A.89)
A.84	(7°52分77"イ)	84.126	150.941	5.446	(A.89 - A.84)
A.85	(メソ)7ヒヨウ	70.686	148.860	13.600	(A.84 - A.85)
メソ メソ	メソ	212.083362	メソ	106.0416310	
		32.077	メソ	106.04	

メソ メソ	メソ	4127.8774545	メソ	3139.68
メソ	メソ	988.1936770	メソ	3139.683775

COMPUTER : PC-3200 SYSTEM BY SHARP CO., LTD

FORMULA : S = 1/2 SIGN(562-3139.683775)

作製者 土地家屋調査士

7月30日(期)

申請人

縮尺 1/250

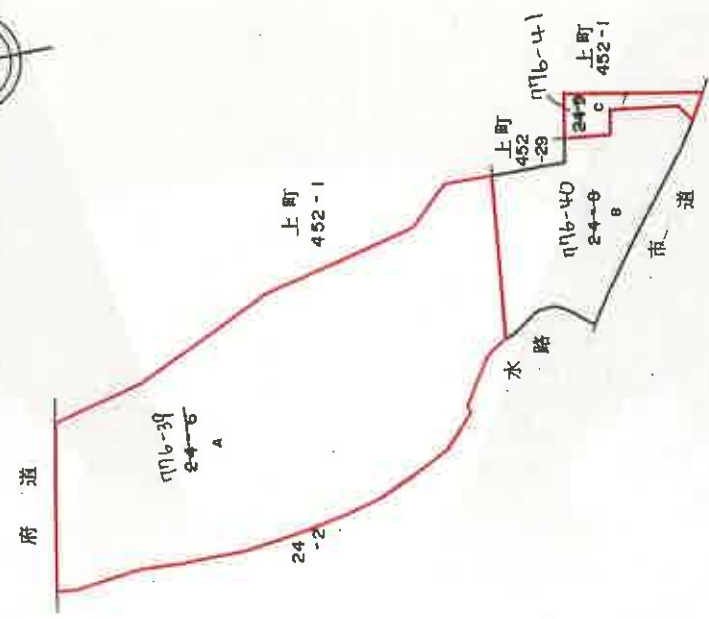
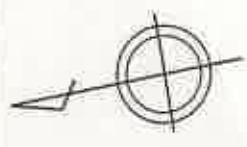
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

地番 726-22, 40, 41

土地の所在 和泉市小縣町

上代町



617832

作製者

土地家屋調査士

7月30日(作製)



申請人

縮尺

1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

前・後・新
61.12.7
地積測量図

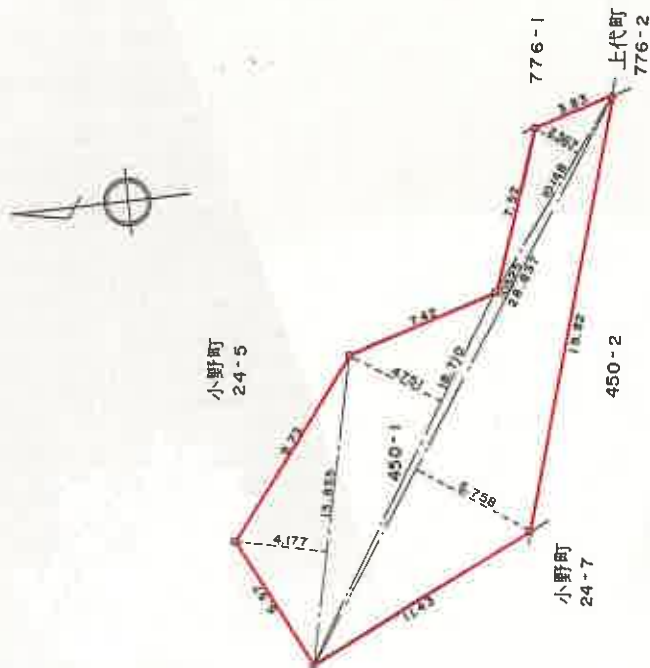
617803

地番
450-276-18

土地の所在
和泉市土野 上代町

メセキ ไร่

チハシ NO.	チハシ	メセキ	ハシメシ	チセキ
450-1				
1	13.855	4.177	57.872335	
2	18.710	4.751	88.891210	
3	28.837	0.525	15.139425	
4	10.148	2.367	24.020316	
5	28.837	5.758	166.043446	
		ハシメシ	351.966732	
		メセキ	175.9833660	175.98



作製者

日 年 8 月 9 日 作製



申請人

縮尺
1/250

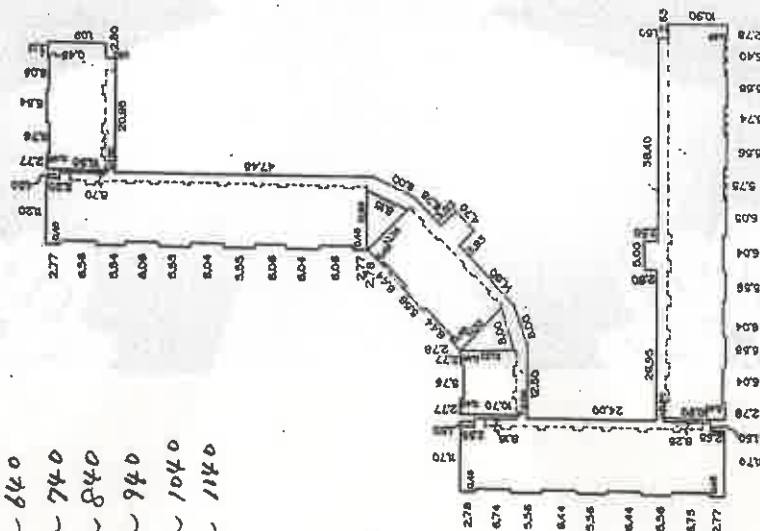
(大阪土地実証調査士会)

A4判に縮小

各階平面圖

3階から11階
(各階同型)

776-1-301 ~ 340
401 ~ 440
501 ~ 540
601 ~ 640
701 ~ 740
801 ~ 840
901 ~ 940
1001 ~ 1040
1101 ~ 1140



建 各 階 平 面 圖

[illegible]

（國家圖書館藏）

A4判に縮小

間取略図

令和7年（ケ）第16号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図

