

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19日  
 大阪地方裁判所岸和田支部  
 裁判所書記官 山 川 祥 子

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 4月10日午前9時00分から 令和 8年 4月17日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月15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 8年 3月19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 所 在 泉大津市東助松町一丁目  
地 番 328番1  
地 目 宅地  
地 積 3661.22平方メートル  
共有者 A 持分108分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 泉大津市東助松町一丁目328番地1  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階ないし5階 各295.18平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東助松町一丁目328番1の35  
建物の名称 B503号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 42.61平方メートル  
所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 7年11月14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, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者A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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

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 所 在 泉大津市東助松町一丁目  
地 番 328番1  
地 目 宅地  
地 積 3661.22平方メートル  
共有者 A 持分108分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 泉大津市東助松町一丁目328番地1  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階ないし5階 各295.18平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東助松町一丁目328番1の35  
建物の名称 B503号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 42.61平方メートル  
所有者 A



令和 7年(ケ)第 21号  
令和 7年 4月22日受理  
令和 7年 5月30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 所 在 泉大津市東助松町一丁目  
地 番 328番1  
地 目 宅地  
地 積 3661.22平方メートル  
共有者 A 持分108分の1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 泉大津市東助松町一丁目328番地1  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階ないし5階 各295.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 東助松町一丁目328番1の35  
建物の名称 B503号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 42.61平方メートル  
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	泉大津市東助松町1丁目3番29号 助松ハイツB-503号	
建 物	物件2	
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 { 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	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	管理費 4,000円 修繕積立金 8,000円	令和7年5月20日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 7年3月分～7年4月分 計 24,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	有限会社コスモ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
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のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日	
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  
目的建物の表札及び集合郵便受けには表示がなかった。
- 2 目的土地の現状
  - (1) 目的土地につき、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及びその他の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 壁紙の剥がれが多数見られる。
    - イ LDKの床に補修の跡がある。
    - ウ 雨漏り跡と見られる部分があるので雨漏りがしている可能性がある。
  - (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

執行官の意見

目的建物内は整理整頓がされており、所有者の郵便物も存在したので、所有者が住居として使用占有しているものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

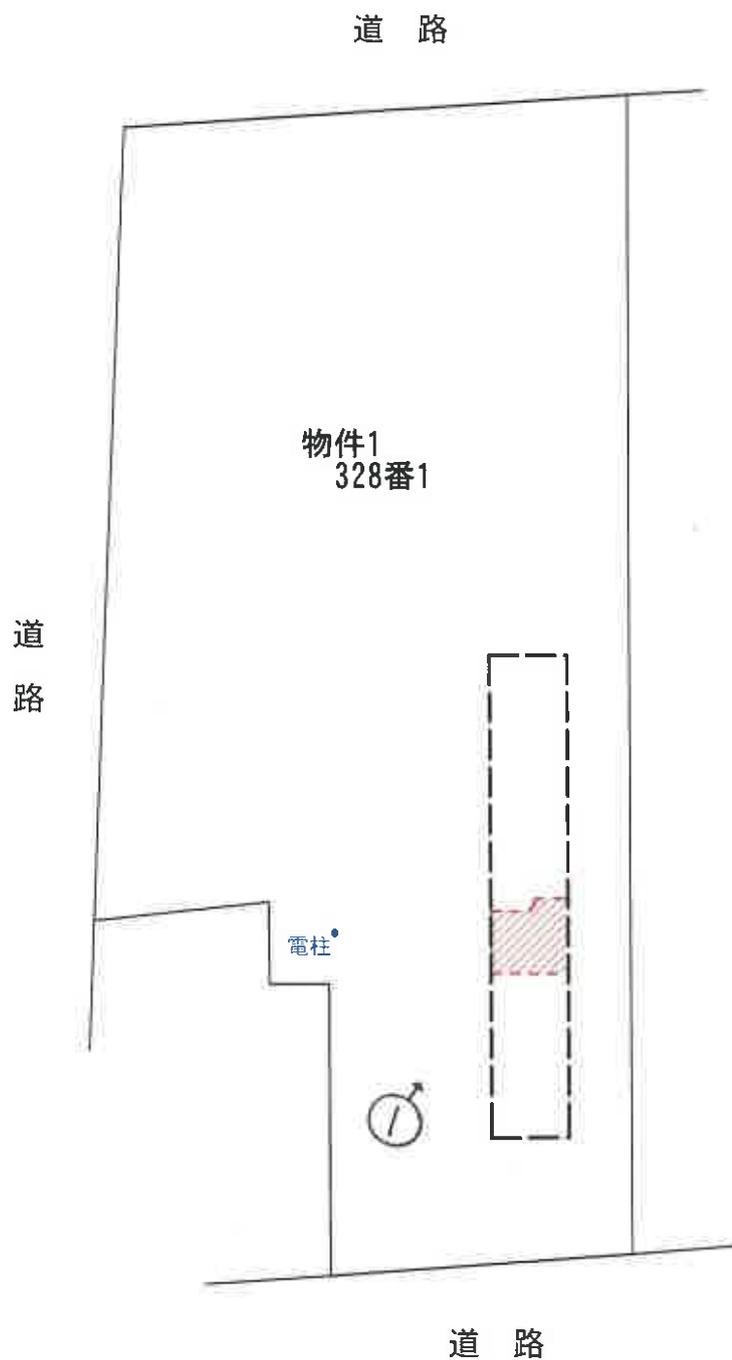
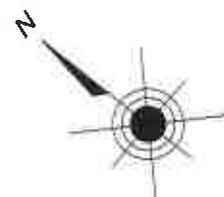
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月24日 10:55-11:05	泉大津市役所	道路調査
7年5月1日 13:20-13:40	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年5月2日 12:25-12:40	物件所在地	物件及び占有確認
7年5月7日	当庁	マンション代表者へ照会書送付
7年5月27日 15:05-15:30	物件所在地	立入調査・評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月27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、解錠の上建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第21号

◀○ 写真撮影位置方向



▨ 物件2 家屋番号 東助松町一丁目328番1の35（目的専有部分）

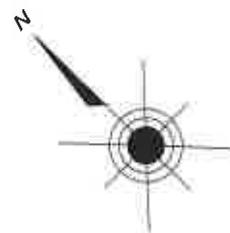
□ 物件2 一棟の建物（1階登記部分）

（ 6 枚目）

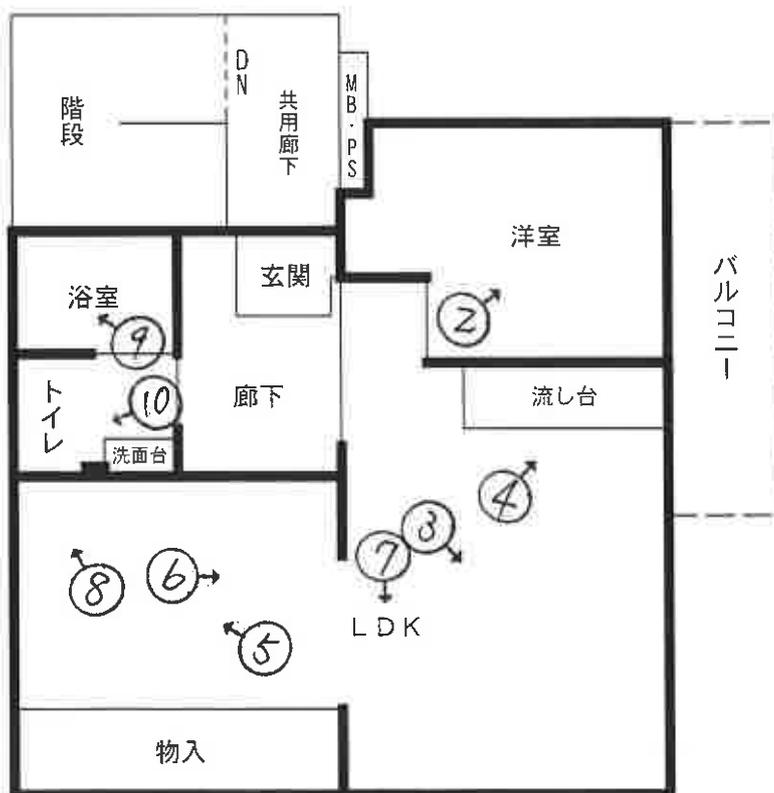
# 間取略図

令和7年（ケ）第21号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



( 7 枚目)



①



②



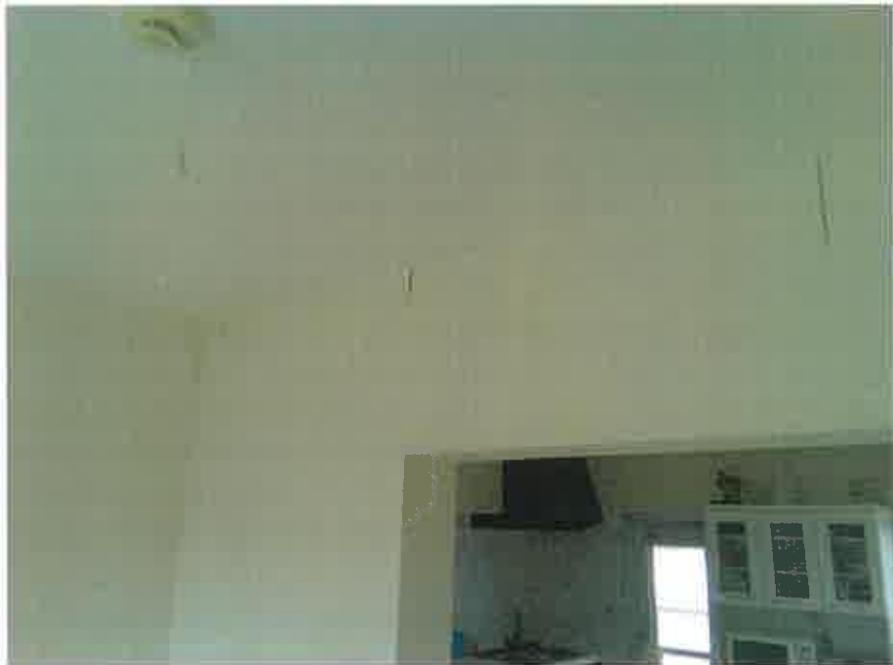
③



④



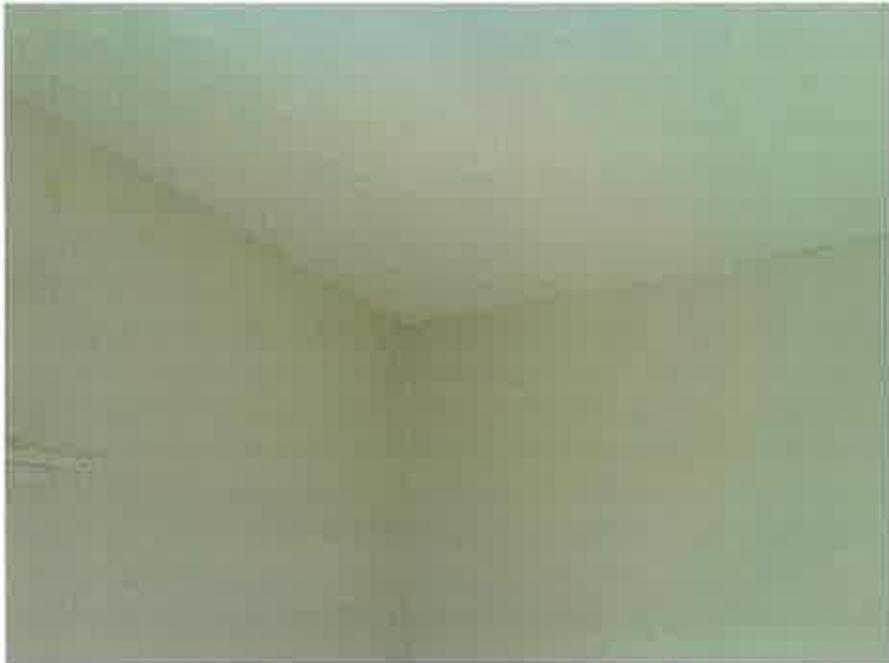
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



## 物 件 目 録

1 所 在 泉大津市東助松町一丁目  
地 番 3 2 8 番 1  
地 目 宅地  
地 積 3 6 6 1 . 2 2 平方メートル  
共有者 A 持分 1 0 8 分の 1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 泉大津市東助松町一丁目 3 2 8 番地 1  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建  
床 面 積 1 階ないし 5 階 各 2 9 5 . 1 8 平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東助松町一丁目 3 2 8 番 1 の 3 5  
建物の名称 B 5 0 3 号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建  
床 面 積 5 階部分 4 2 . 6 1 平方メートル  
所有者 A



令和7年（ケ） 第21号  
令和7年5月27日 現地調査  
令和7年9月29日 評 価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

# 評 価 書

(土地共有持分付マンション)

評価人 不動産鑑定士

来島 裕

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 940,000円
物件2	金 1,090,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積  (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	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1・2	目的物件は、敷地権登記がされておらず、土地共有持分付のマンションである。		

## 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 北助松駅 南方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、戸建住宅等が混在する住宅地域	
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2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	日影規制(4-2.5時間/4m) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	3,661.22㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約26m・奥行約105m(間口中央部)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南西側	幅員約9m舗装市道(建築基準法42-1-1)
	北西側	幅員約4.5m舗装市道(建築基準法42-1-1)
	北東側	幅員約6m舗装市道(建築基準法42-1-1)
	接道状況	三方路、概ね等高接面(南西側は等高。北西側は約0.4m程度、北東側は約0.6m程度道路より高い)
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	南西側	道路、公園等
	北西側	道路
	北東側	道路
	南東側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
<small>(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。</small>		
土壌汚染等	不動産鑑定士による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す端緒は認められなかった。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	目的土地には、複数棟の建物が存している。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	助松ハイツB棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 108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48年10月15日新築
	経過年数	約52年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル等
	その他	—
設 備 等	ポスト、駐車場 (25台 : 10,000円/月)、駐輪場、ゴミ置場等 EVなし	
建物の品等	この種の建物としては普通程度	
管理の形態等	管理組合 : 有, 名称 : 助松ハイツ管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 有限会社コスモ 管理形態 : 管理人室なし。巡回	
管理の状況	概ね普通程度	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金 : 95,830,476円 (令和7年4月30日現在)</li> <li>・建物の建築確認あり、検査済証あり。</li> <li>・回答照会時点において、駐車場の空きなし。</li> <li>・回答照会時点において、直近における修繕計画なし。</li> <li>・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。</li> </ul>	

## (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	5階 (503号室) 開口部の方位：南東向き	
床 面 積	42.61㎡ (登記面積)	
間 取 り	1LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	キッチン、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	4,000 円 (月額)
	修繕積立金	8,000 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年5月20日現在) 24,000 円 (令和7年3月～令和7年4月分)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内壁クロスの剥がれが散見される。</li> <li>・ LDKの床面に補修の跡が存する。</li> <li>・ 雨漏り跡と思われる箇所あり。詳細調査を要する。</li> <li>・ バルコニーに洗濯機置場あり。</li> <li>・ 設備等の稼動の状況を確認したものではない。</li> </ul>	

## 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、土地共有持分価格を加算して、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 <sup>2</sup> )	専有面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ (ア×イ×ウ)
240,000	42.61	0.14	1,432,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約52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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 52\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.14 \end{aligned}$$

※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 土地共有持分価格

土地共有持分の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	土地共有 持分割合 オ	土地共有持分 価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
108,000	1.01	3,661.22	1.00	$\frac{1}{108}$	3,698,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 泉大津-9

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 101,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.0/100 & \times 100/102 & \times 100/93 & = 108,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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)
1.02 方位 (南西) +2	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)
0.97 幅員等△3	0.96 最寄駅距離等△4	1.00	1.00	0.93

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04 三方路+4	1.00	0.97	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 土地共有持分割合：登記上の共有持分による。

### 3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

#### 土地共有持分付建物の価格

土地共有持分価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	土地共有持分付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ( (ア+イ) ×ウ )
ア	イ	ウ	
3,698,000	1,432,000	0.96	4,925,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
0.96 5階△4	1.00	1.00	1.00	0.96

（基準戸：3階・南東向き・中間住戸＝1.00）

※各物件の積算価格の構成比の査定

#### ① 場所的利益価格

物件番号	土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	3,698,000	0.40	1,479,000

#### ② 各物件の積算価格の構成比

物件番号	基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ (ア+イ)	構成比
1	3,698,000	-1,479,000	2,219,000	0.4326
2	1,432,000	+1,479,000	2,911,000	0.5674
合 計			5,130,000	1.0000

## 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)
72,000	0.96	42.61	2,945,000

### 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	泉大津市清水町	泉大津市西港町
構造	RC造	RC造
階	1F/7F	3F/9F
面積	約64㎡	約69㎡
建築時期	平成1年12月	平成3年1月
取引時点	令和5年4月	令和4年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	102,000円/㎡	109,000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	102,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{170}$	69,000
②	109,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{170}$	75,000
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。						基準階の比準価格 (円/㎡)	
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。						72,000	
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。							

### イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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、必ずしも想定した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 カ(エーオ)	複利現価率 割引率 8.0%	正味復帰価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
756 千円 (28.9%)	259 千円	9.0%	2,878 千円	144 千円	2,734 千円	0.68058	1,861 千円 (71.1%)	2,617 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	456	456	456	456	456	456
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	456	456	456	456	456	456
空室損失	△ 23	△ 23	△ 23	△ 23	△ 23	△ 23
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	433	433	433	433	433	433
イ 支出						
維持管理費	48	48	48	48	48	48
修繕費	96	96	96	96	96	96
公租公課	25	25	25	25	25	25
損害保険料	5	5	5	5	5	5
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	174	174	174	174	174	174
資本的支出	300	0	0	0	0	
総費用合計	474	174	174	174	174	174
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	-41	259	259	259	259	259
オ 複利現価率 (割引率8.0%)	0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	
カ 有効純収益の現価	-38	222	206	190	176	

#### 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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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。

積算価格 (円)	比準価格 (円)	収益価格 (円)	調整後の価格(円) (千円未満四捨五入)
4,925,000	2,945,000	2,617,000	3,110,000

##### 2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件	各物件に対する割付		
1	3,110,000円	× 0.4326	≒ 1,345,000円
2	3,110,000円	× 0.5674	≒ 1,765,000円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

##### 3 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。

物件番号	割付後の 価格(円) ア	占有減価 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
1	1,345,000	/	1.00	0.70	/	/	940,000
2	1,765,000	1.00	1.00	0.70	0.88	0	1,090,000
一括価格(合計)							2,030,000

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

ウ 市場性修正：本件では不要と判定した。

エ 競売市場修正：「第2 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)：本件の場合は不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 泉大津-9

所 在 : 泉大津市森町1丁目269番15「森町1-4-8」  
価 格 : 101,000円/㎡  
位 置 : 南海本線 北助松駅 南東方 約900m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 80㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 南西6m市道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
準防火地域  
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,172,244円 (持分相当額)  
物件2 : 1,056,818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

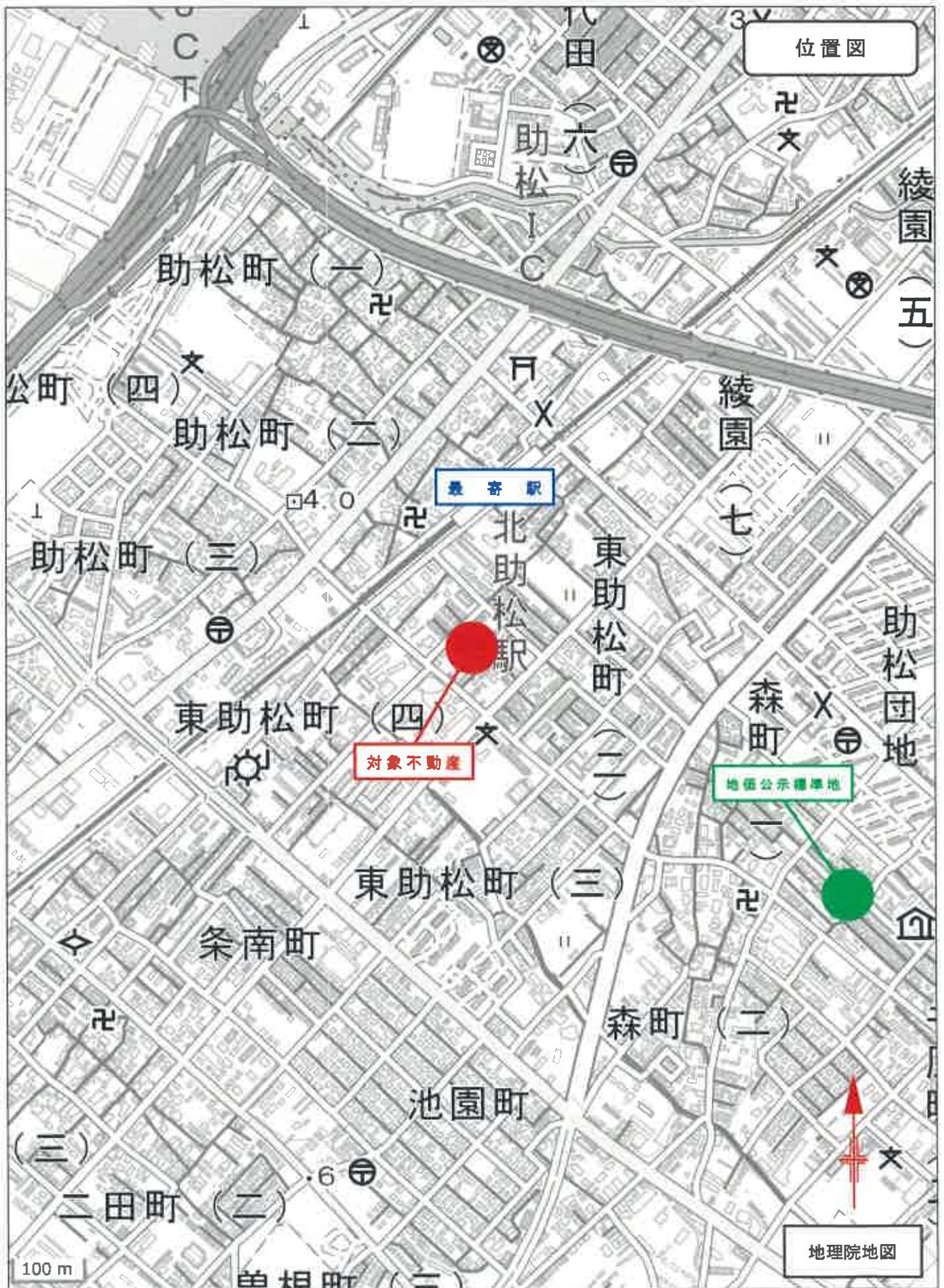
1 所 在 泉大津市東助松町一丁目  
地 番 328番1  
地 目 宅地  
地 積 3661.22平方メートル  
共有者 A 持分108分の1

2 (一棟の建物の表示)

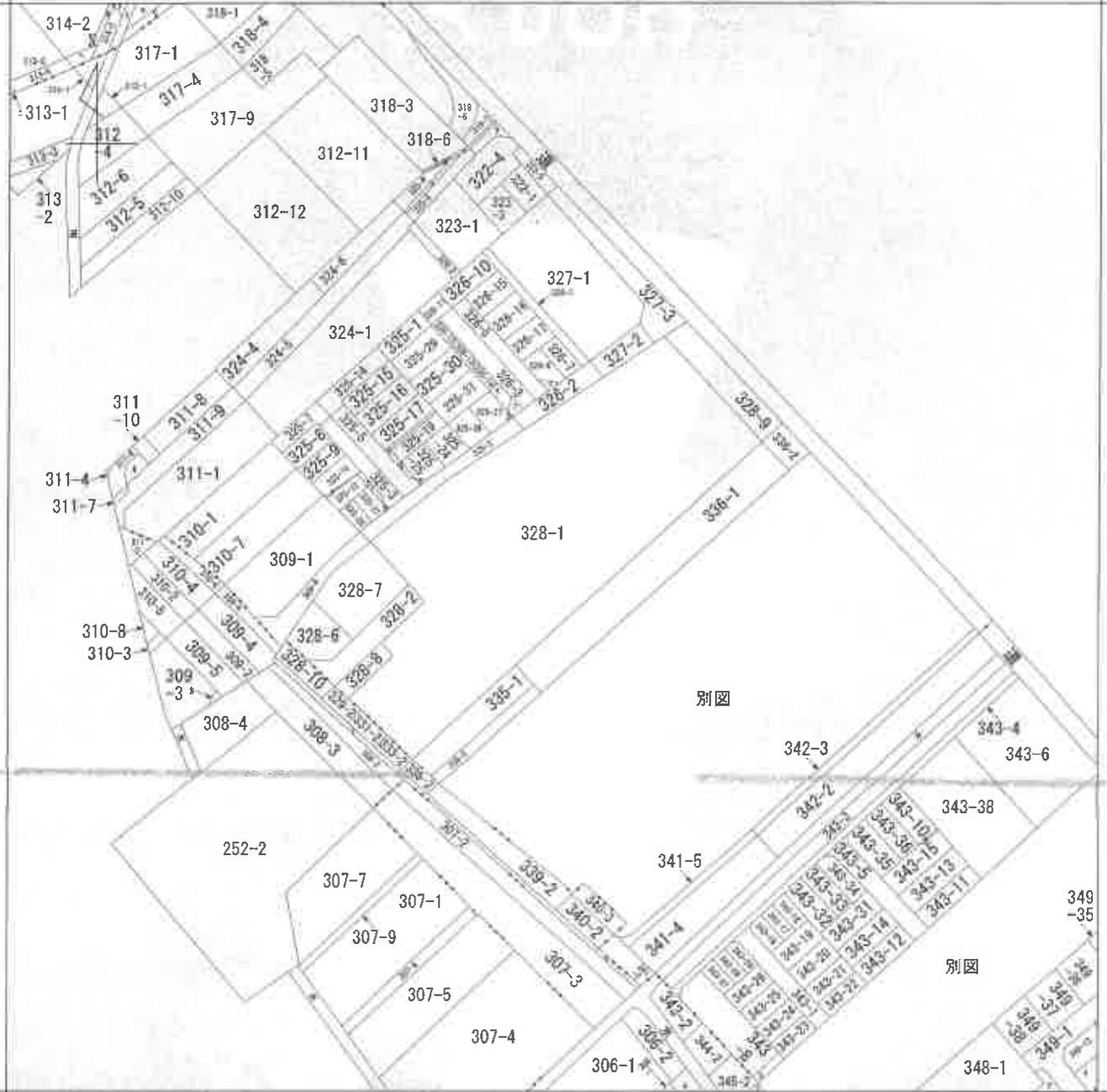
所 在 泉大津市東助松町一丁目328番地1  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階ないし5階 各295.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東助松町一丁目328番1の35  
建物の名称 B503号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 42.61平方メートル  
所有者 A



イ 道 (317-2+317-8) ハ 水 -7+317-8) ニ 313-2 314-17 ホ 314-4 316-1 チ 316-2 317-6 ツ 320



(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。



- A 助松町2丁目
- B 助松町2丁目
- C 東助松町4丁目
- D 東助松町2丁目
- つつく

請求部分	所在 泉大津市東助松町一丁目			地番	328番1			
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。

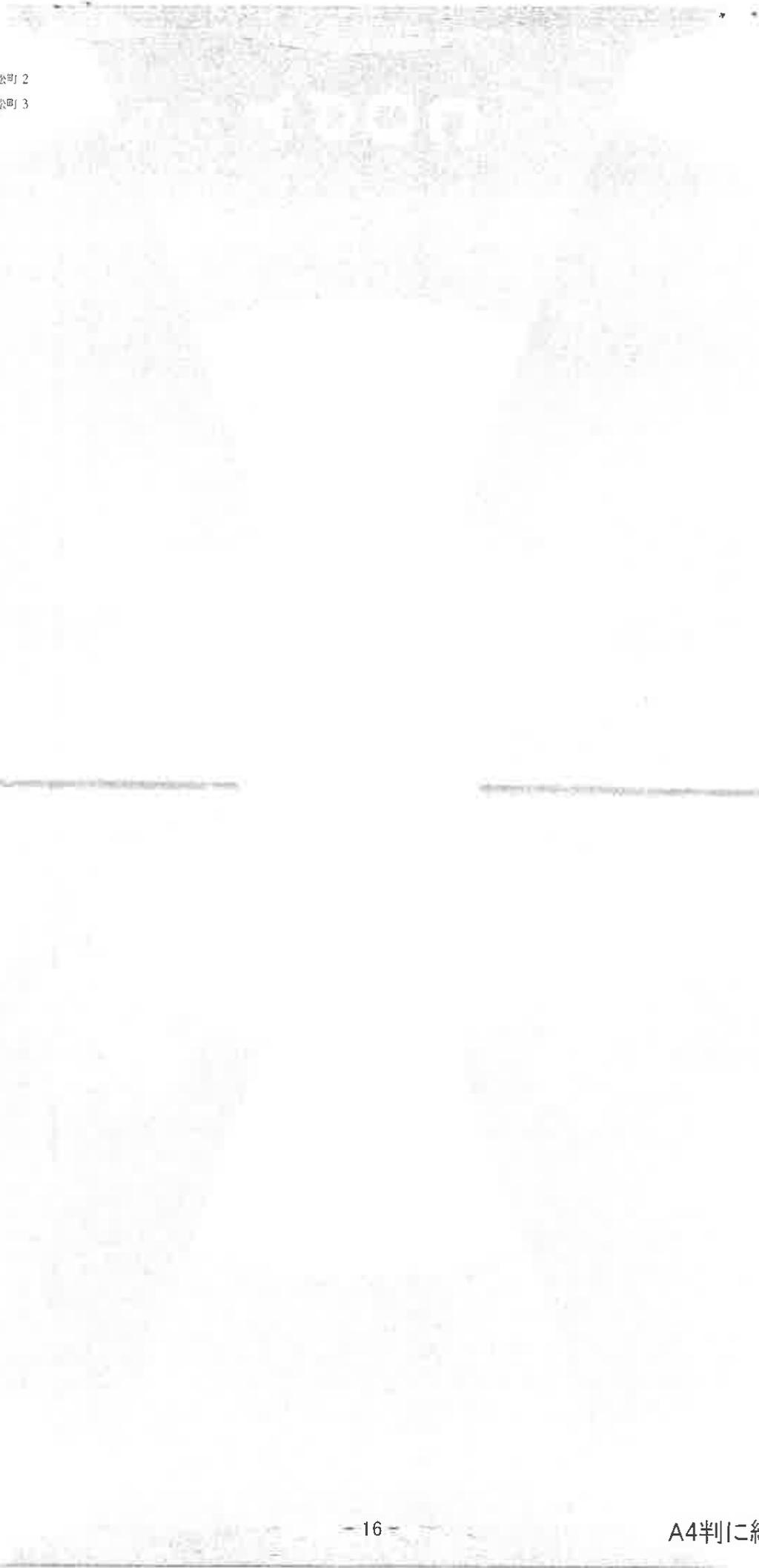
令和7年2月5日  
大阪法務局岸和田支局  
登記官

地図整理番号：M54336  
(1/2)

A4判に縮小

318-7  
322-2  
323-7  
309-7  
343-9  
349-14  
349-15  
349-22  
349-39  
311-5  
325-11  
325-13  
325-10  
325-8  
325-8  
325-28  
325-4  
325-4  
326-4  
326-8  
326-9  
346-2  
水  
水  
343-30

東助松町 2  
丁目  
東助松町 3  
丁目



登記年月日：昭和48年10月17日

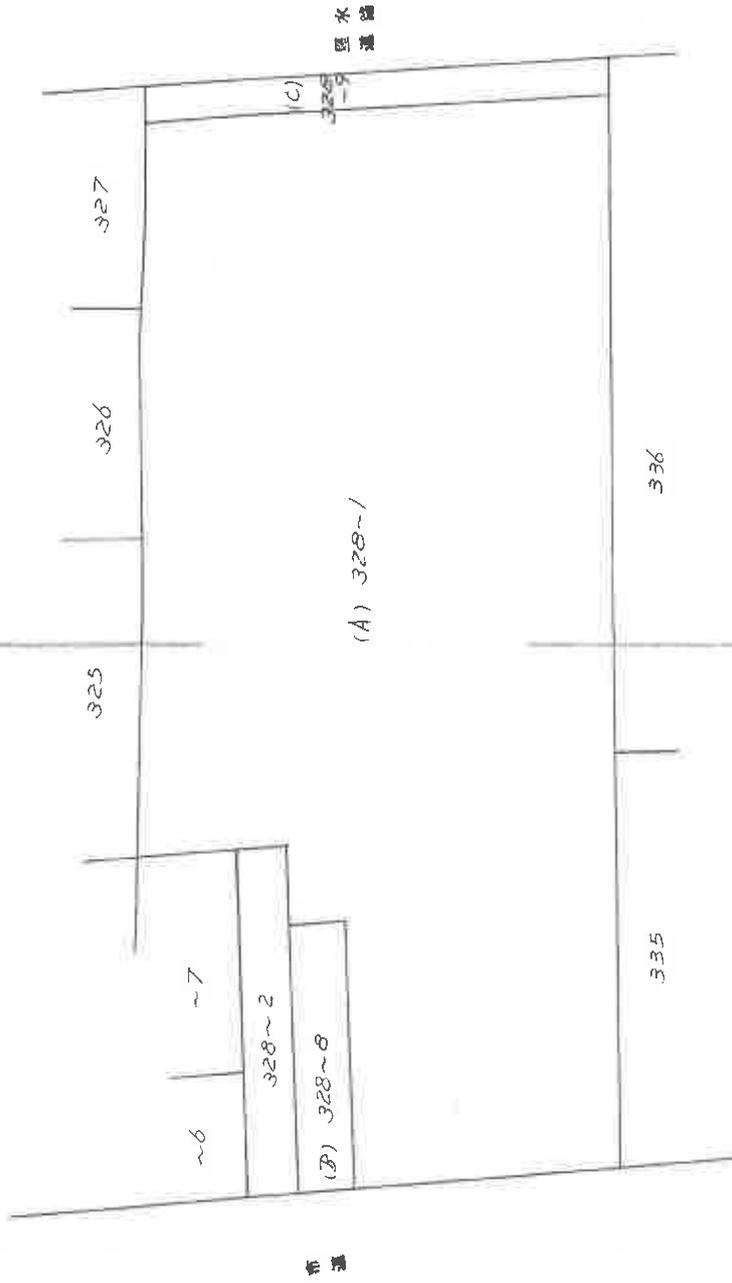
前 328 - 後・新

165373

地積測量図

土地所在図

地番	328-1-0-9
土地の所在	泉大津市東助私町1丁目



昭和四八年拾月拾七日  
 作製年月日

作製者

申請人

48  
 10  
 17

(1/3)

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。  
 令和7年2月5日 大阪法務局岸和田支局

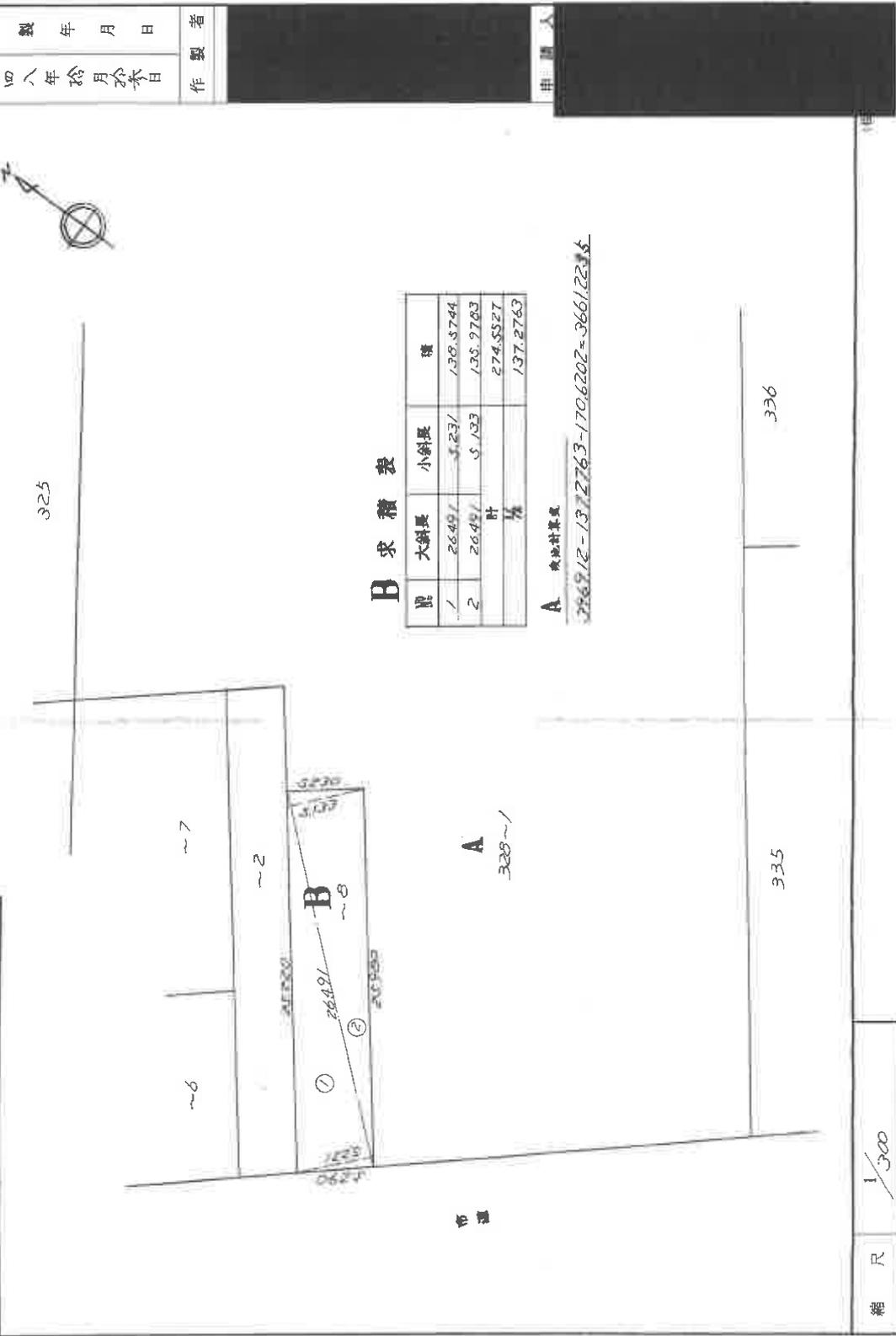
登記官

登記年月日：昭和48年10月17日

165374

地積測量図

地番	328-1-8-9
土地の所在	泉大津市東助松町178



B 求積表

段	大斜長	小斜長	積
1	26.491	5.231	136.5744
2	26.491	5.133	136.9783
計			274.5527
積			137.2763

A 換地計算表

326912 - 1372763 - 1706202 = 3661223.5

縮尺	1/500
----	-------

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2月5日

大阪法務局岸和田支局

登記官

登記年月日：昭和48年10月17日

165375

地積測量図

地番 328-1-8-9

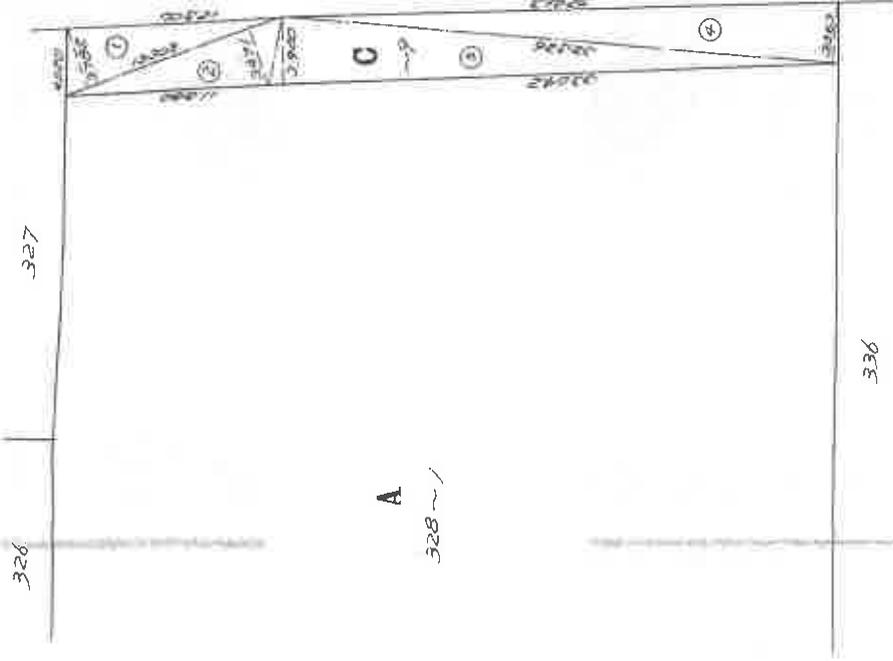
土地の所在 泉文津市東助松町17号

(3/3)

作製年月日 昭和48年10月17日

作製者

申請人



C 求積表

順	大斜長	小斜長	積
1	13.202	3.262	50.3119
2	13.303	3.471	46.1747
3	33.044	3.300	20.8639
4	32.526	3.563	115.0901
計			341.2405
積			170.6202

縮尺 1/300

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2月5日 大阪法務局岸和田支局

登記官

(3/3)

地図整理番号 M54337

登記年月日：昭和48年12月10日

468407

建物平面図

家屋番号 東助松町1丁目328-1-35

建物の所在 泉大津市東助松町1丁目328-1

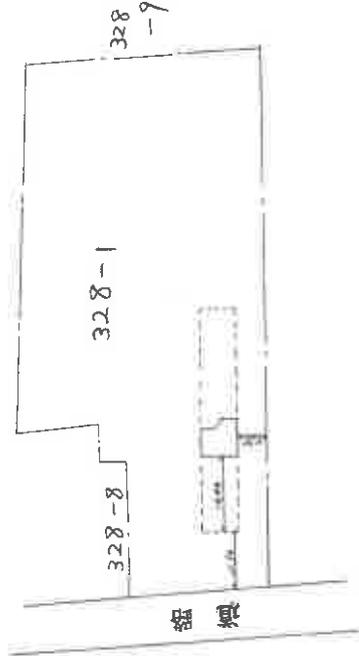
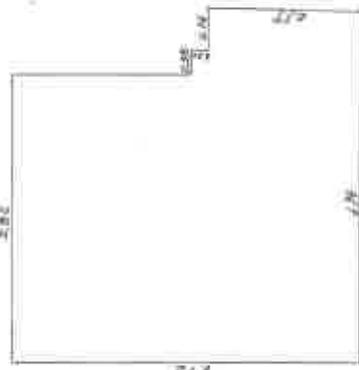
制作年月日 昭和48年12月4日

制作者

申請人

(私文堂印) 47

面図 S.48.12.10



求積計算

$$\begin{aligned}
 5.82 \times 6.72 &= 39.1104 \\
 6.38 \times 3.27 &= 20.8426 \\
 0.96 \times 2.99 &= 2.8592 \\
 \hline
 &42.8122
 \end{aligned}$$

建物の存する部分 5 階

縮尺 1/100 1/1000

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2月5日 大阪法務局岸和田支局

登記官

登記年月日：昭和48年11月2日

各建物の

46838C

平面図 図面 No. 48-11.2

家屋番号

328-1-9 ~ 328-1-38

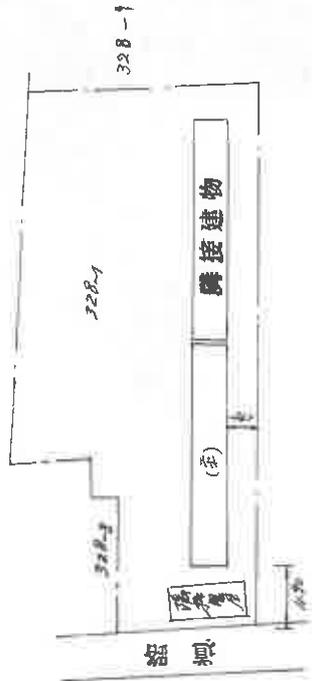
建物の所在

京大津市東即花町1丁目328-1

昭和48年10月25日 作製年 月 日

作製者

申請人



1 階 ~ 5 階 全型

42.78



求積計算  
 $42.78 \times 6.90 = 295.18$

縮尺 1/200 1/1000

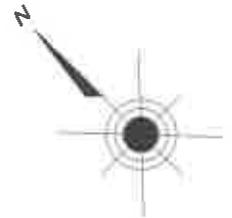
(私文簿白図録)

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2月5日 大阪法務局岸和田支局 登記官

登記官

# 間取略図

令和7年（ケ）第21号



建物平面図

