

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8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 22日 午前9時00分から 令和 8年 5月 29日 午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6月 26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 5月 8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 岸和田市藤井町二丁目9番地1

建物の名称 ユニライフグランヴィラ岸和田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤井町二丁目9番1-704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.37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 岸和田市藤井町二丁目9番1

地 目 宅地

地 積 1680.38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 291328分の7237



物件明細書

令和 8年 2月24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
なし

《 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 岸和田市藤井町二丁目9番地1

建物の名称 ユニライフグランヴィラ岸和田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤井町二丁目9番1-704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.37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 岸和田市藤井町二丁目9番1

地 目 宅地

地 積 1680.38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 291328分の7237



令和 7年(ケ)第 80号
令和 7年11月13日受理
令和 7年12月23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 山内 恒雄

(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 岸和田市藤井町二丁目9番地1

建物の名称 ユニライフグランヴィラ岸和田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤井町二丁目9番1-704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.37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 岸和田市藤井町二丁目9番1

地 目 宅地

地 積 1680.38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 291328分の7237

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	岸和田市藤井町2丁目1番2-704号(ユニライフグランヴィラ岸和田)	
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 { 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	
管理費等の状況	管理費 月額7360円 修繕積立金 月額1万3510円	令和7年11月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分 ~ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	伊藤忠アーバン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	<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	
執行官保管の返処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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 表札の表示 所有者の姓 (ローマ字)
 - 2 郵便受けの表示 所有者の氏名
- 敷地権の目的である土地 (符号1、以下「目的土地」という。) の現況について
 - 1 概観したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであった。
 - 2 目的土地は、目的建物が所在する一棟の建物の敷地等となっている。
 - 3 土地建物位置関係図のとおり、電柱が存在した。
- 目的建物の現況について
 - 1 形状は、概ね間取略図のとおりであった。
 - 2 内部の状況は別紙の写真のとおりであり、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
 - 3 経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

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

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、私が家族とともに居住しています。目的建物は、どの部分も誰にも貸していません。 2 目的建物には、損傷や不具合はありません。
■岸和田市役所担当者	目的建物の課税対象床面積と登記上面積の差は、共用部分を持分で按分したものです。
■マンション管理会社担当者（回答書）	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。 2 上記以外に駐車場使用料月額1万1000円がありますが、令和7年1月30日現在滞納はありません。

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

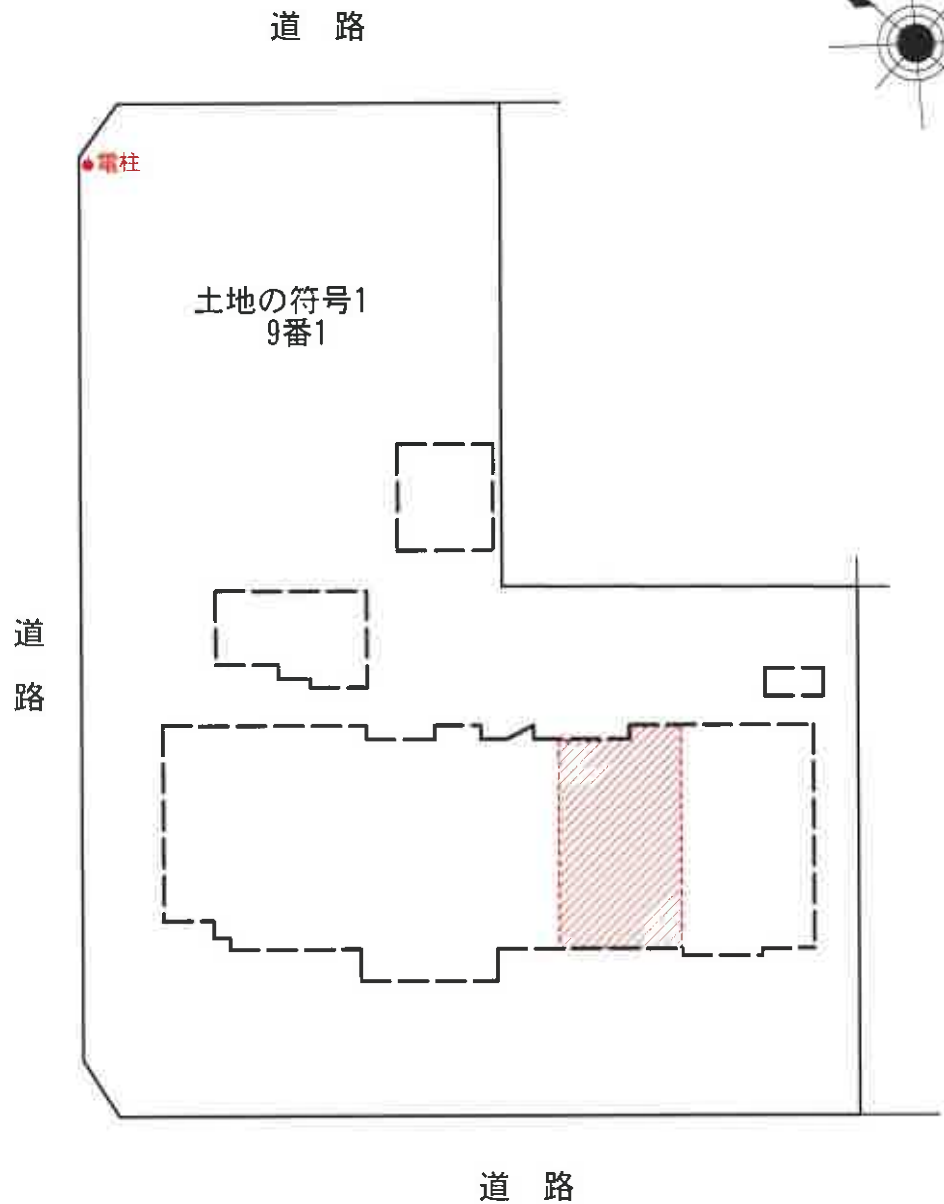
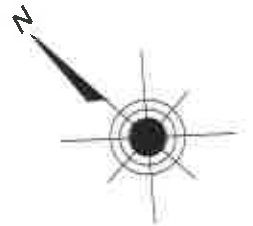
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月14日 15:55-16:10	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年11月18日 13:55-14:10	岸和田市役所	課税資料等調査
7年11月18日 14:40-14:55	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
7年11月20日 12:20-12:25	執行官室	所有者から電話
7年11月21日 14:28-14:33	執行官室	マンション管理会社へ電話、照会書送付
7年12月19日 8:47-9:00	物件所在地	所有者立会いのもと立入調査、評価人帯同
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、 を証人として立ち合わせ、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80号

◀○ 写真撮影位置方向



-  目的専有部分 家屋 番号 藤井町二丁目9番1-704
建物の名称 704（建物の存する部分 7階）
-  一棟の建物（1階部分）

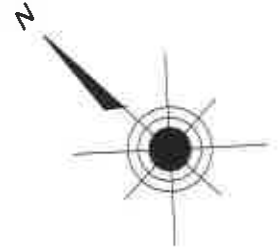
①

（6枚目）

間取略図

令和7年（ケ）第80号

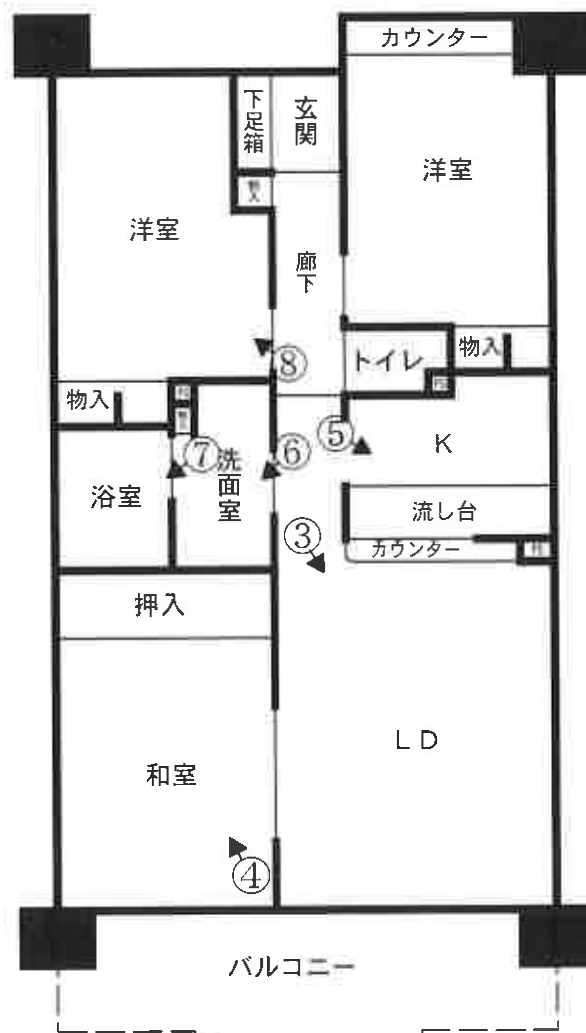
◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図

②

共用廊下



(7枚目)

目的建物の所在する一棟の建物



①



②



③



④

(9 枚目)



⑤



⑥

(10 枚目)



⑦



⑧

(11 枚目)

令和7年（ケ） 第80号
令和7年12月19日 現地調査
令和7年12月24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

中塚 新一

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 9,360,000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 但し「特記事項」あり
番号	特記事項		
1	(1) 登記記録及び法務局備付けの公図、地積測量図等を基に実地調査を行い位置、規模、形状等が概ね符合することを確認した。 (2) 目的土地（地番9番1）は、平成8年7月17日に同10番1及び同12番が合筆し、地積が1,680.38㎡になる。後付「地積測量図写」は、合筆前の各地番の図面であるが、それぞれの地積を合計すると、下記のとおり1,680.38㎡になることを確認した。 （合筆前地番9番1:775.15㎡+同10番1:400.30㎡+同12番:504.93㎡=1,680.38㎡） (3) 課税床面積（77.69㎡）が登記床面積（72.37㎡）より大きいのが、共用部分を各区分所有者の持分で按分した面積を加算している為であることを、担当課で聴聞した。		

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 岸和田 駅 北東方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、高度地区第3種 日影規制：4m(5H-3H)
画地条件	規模	1,680.38㎡ (登記面積)
	形状	不整形 (公図参照)
	間口・奥行	間口約47.7m(北西側)・奥行約38.9m(南西側)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約7.3m舗装府道 (建築基準法42条1項1号)
	南西側	幅員約4.3m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
	北東側	幅員約2.9m舗装市道 (建築基準法42条2項)
	接道状況	三方路地、等高接面
土地の利用状況等	現況	8階建の共同住宅の敷地
	北東側	道路
	南東側	一般住宅
	北西側	道路
	南西側	道路及び水路
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	<p>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。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北東接面道路の対象地側はセットバック済みと推察される(詳細は担当課に確認されたい)。 ・北西側府道は、北東方へ一方通行になる。 ・目的土地内に電柱が1本設置されている(後付「土地建物位置関係図」参照)。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニライフグランヴィラ岸和田	
建物の用途	共同住宅	総戸数38戸（居宅38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）	平成9年3月17日新築
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約21年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水 等
	外 壁	タイル貼 等
	そ の 他	—
設 備 等	エレベーター	あり（1基）
	駐 車 場	24台（11,000円/月） 調査時点：空きなし
	そ の 他	管理人室、ゴミ置場、駐輪場、オートロック等
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：	ユニライフグランヴィラ岸和田管理組合
	管理方式：	委託管理
	管理会社：	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	管理形態：	日勤（火・木・金 勤務時間 8：00～16：00）
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金：19,027,701円（令和7年11月30日現在） ・回答照会時点、改修計画予定なし ・建築確認（あり）、検査済証（あり） ・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の分析調査を要する。 	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	7階	(704号室)
	開口部の方位: 南西向き	(中間住戸)
床面積	72.37㎡	(登記面積)
間取り	3LDK	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	内壁	ビニールクロス等
	設備	トイレ、浴室、キッチン等
	その他	特になし
保守管理の状況	普通。経年相応の劣化・損耗が認められた。	
管理費等	管理費	7,360円(月額)
	修繕積立金	13,510円(月額)
	滞納額	なし(令和7年11月30日現在)
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	<p>(1) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>(2) 管理規約等により、ペットの飼育、民泊が禁止されている。</p> <p>(3) 上記管理費等以外に駐車場使用料(月額11,000円)があるが、滞納はない(令和7年11月30日現在)。</p> <p>(4) —</p> <p>(5) —</p> <p>(6) —</p>	

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	72.37	0.40	8,684,000

ア 再調達原価 : 建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費を比準して求めた。

イ 専有面積 : 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約29年

経済的残存耐用年数 約21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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年} / (\text{経過年数} 29\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.4 \end{aligned}$$

(※) 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)
128,000	0.90	1,680.38	0.95	$\frac{7,237}{291,328}$	4,568,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岸和田-1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 140,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.2/100 \times 100/102 \times 100/110 = 128,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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+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)
0.99 幅員▲2 系統連続性+1	1.01 駅接近性+1	1.10 居住環境+10	1.00	1.10

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.05 三方路地+5	0.90 規模過大▲10	0.95 不整形▲5	1.00	0.90

ウ 地積 : 登記面積による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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)
8,684,000	4,568,000	1.02	13,517,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.02 7階 +2	1.00 南西向き±0 中間住戸±0	1.00	1.00 室内の状態±0	1.02

(基準戸：5階・南西向き・中間住戸に設定し1.00とする。)

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)
200,000	1.02	72.37	14,763,000

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	岸和田市藤井町1丁目	岸和田市土生町5丁目
構造	RC造	RC造
階	3F/8F	4F/9F
面積	約69㎡	約67㎡
建築時期	平成10年12月	平成8年7月
取引時点	令和4年2月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	186,000円/㎡	187,000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	186,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	194,000
②	187,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{97}$	205,000
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/㎡) 200,000	

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。

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	13,517,000	1.00	13,517,000
② 比準価格	14,763,000	1.00	14,763,000
③ 収益価格			10,433,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	14,081,000		

イ 占有減価 : 本件の場合、減価不要と判定した。

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
14,081,000	0.95	0.70	1.00	0	9,360,000

イ 市場性修正 : アスベスト使用の可能性を否定できないことを考慮して、市場性修正率を査定した。(0.95)

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 : 5ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

オ その他の控除減価(敷金等) : 本物件においては、特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価公示岸和田-1

所 在 : 岸和田市野田町1丁目295番2
価 格 : 140,000円/m²
位 置 : 南海本線 岸和田 駅 南方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 115m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西 5.4m 市道
用途指定等 : 第2種住居地域 (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7年度)

物件1

土地の符号1 : 122,062,803円 (持分 : 7237 / 291328)
建物 : 4,559,744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 地積測量図写 (合筆前地番9番1, 同10番1, 同12番)
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

令和 7年(ケ)第 80号

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岸和田市藤井町二丁目9番地1
建物の名称 ユニライフグランヴィラ岸和田

(専有部分の建物の表示)

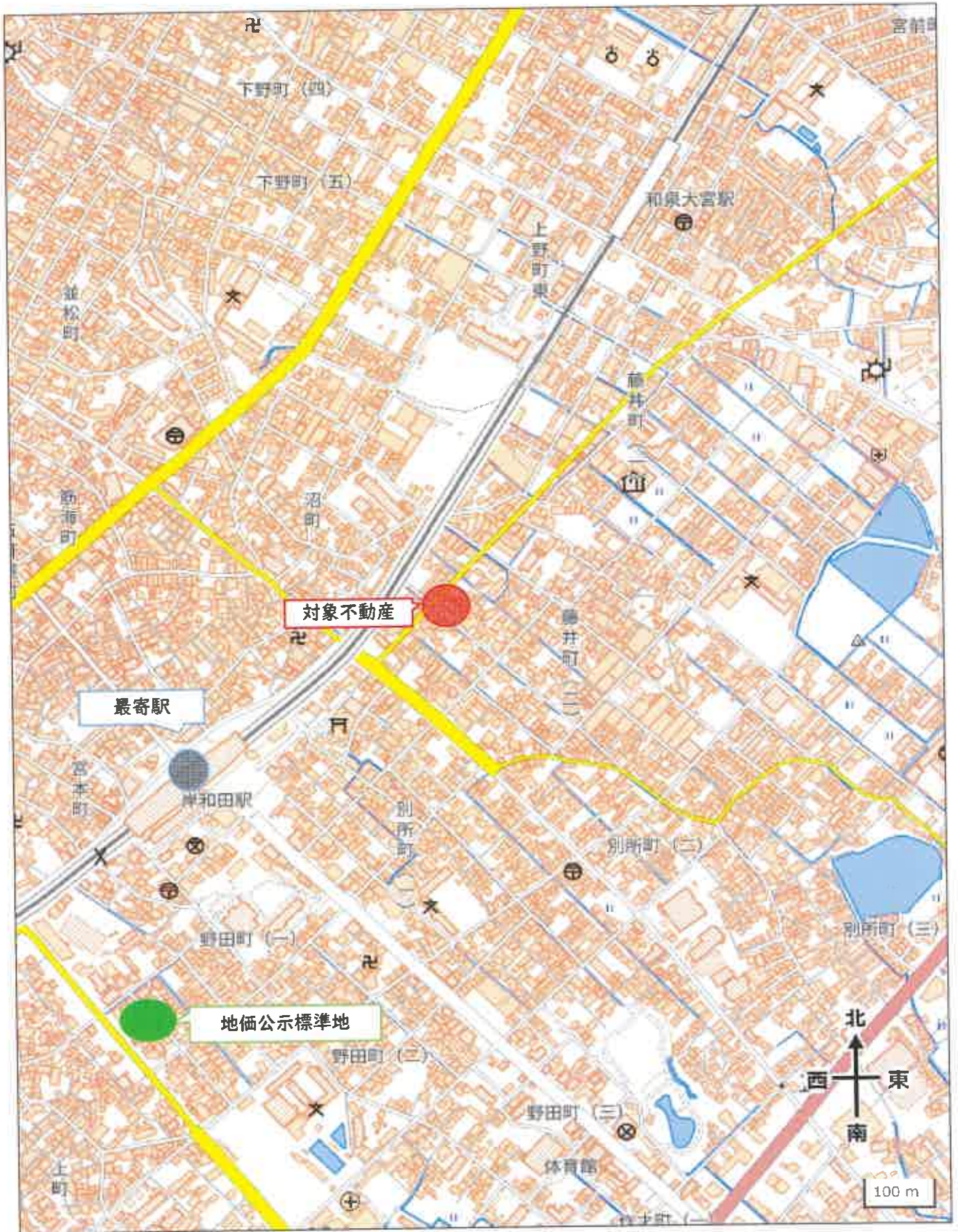
家屋 番号 藤井町二丁目9番1-704
建物の名称 704
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 72.37平方メートル

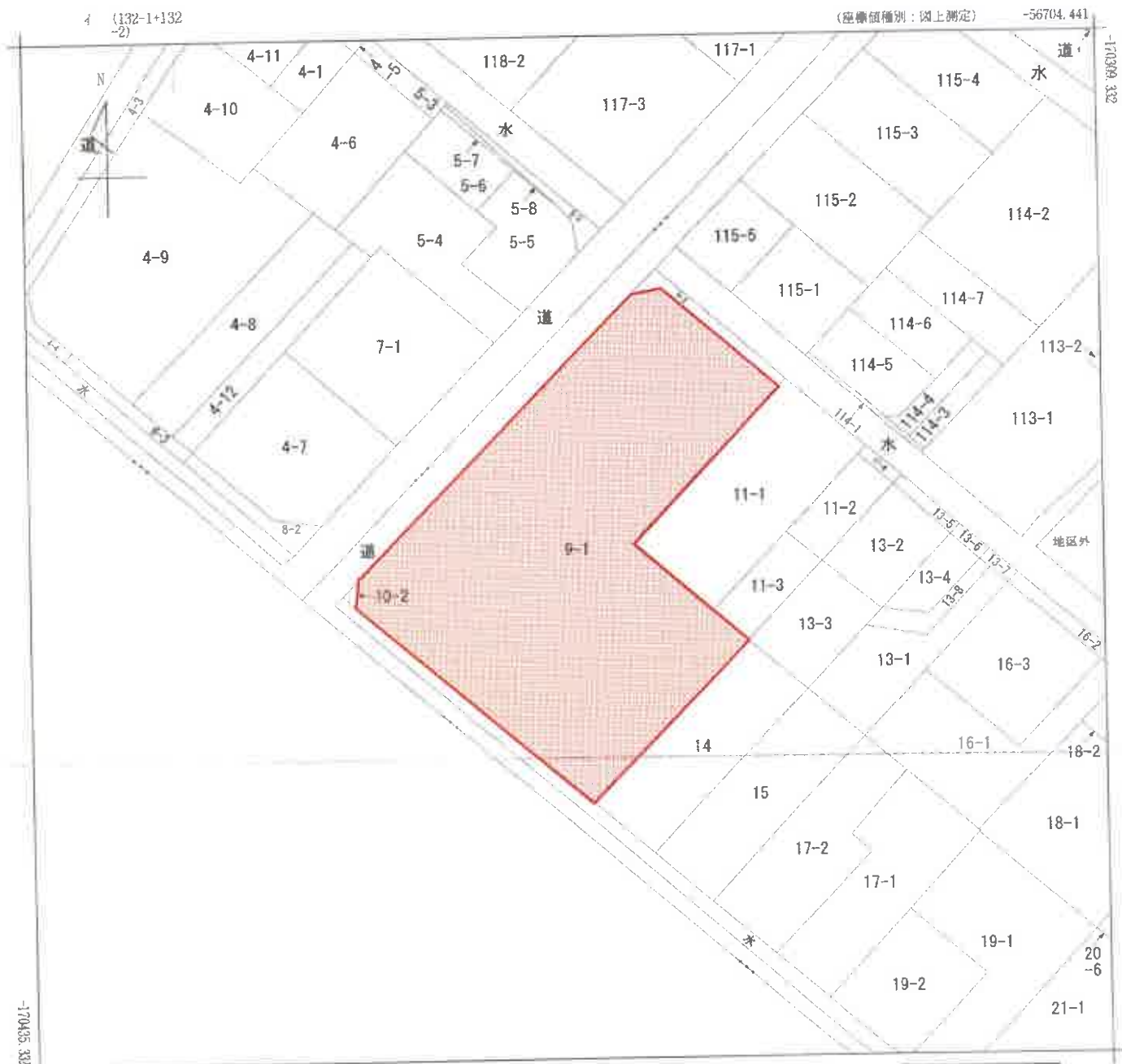
(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 岸和田市藤井町二丁目9番1
地 目 宅地
地 積 1680.38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 291328分の7237





(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。

地番区域見出
藤井町
2丁目

請求部	所在	岸和田市藤井町二丁目		地番	9番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月		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9月4日
大阪法務局岸和田支局
登記官

地図整理番号：M55849
(1/1)



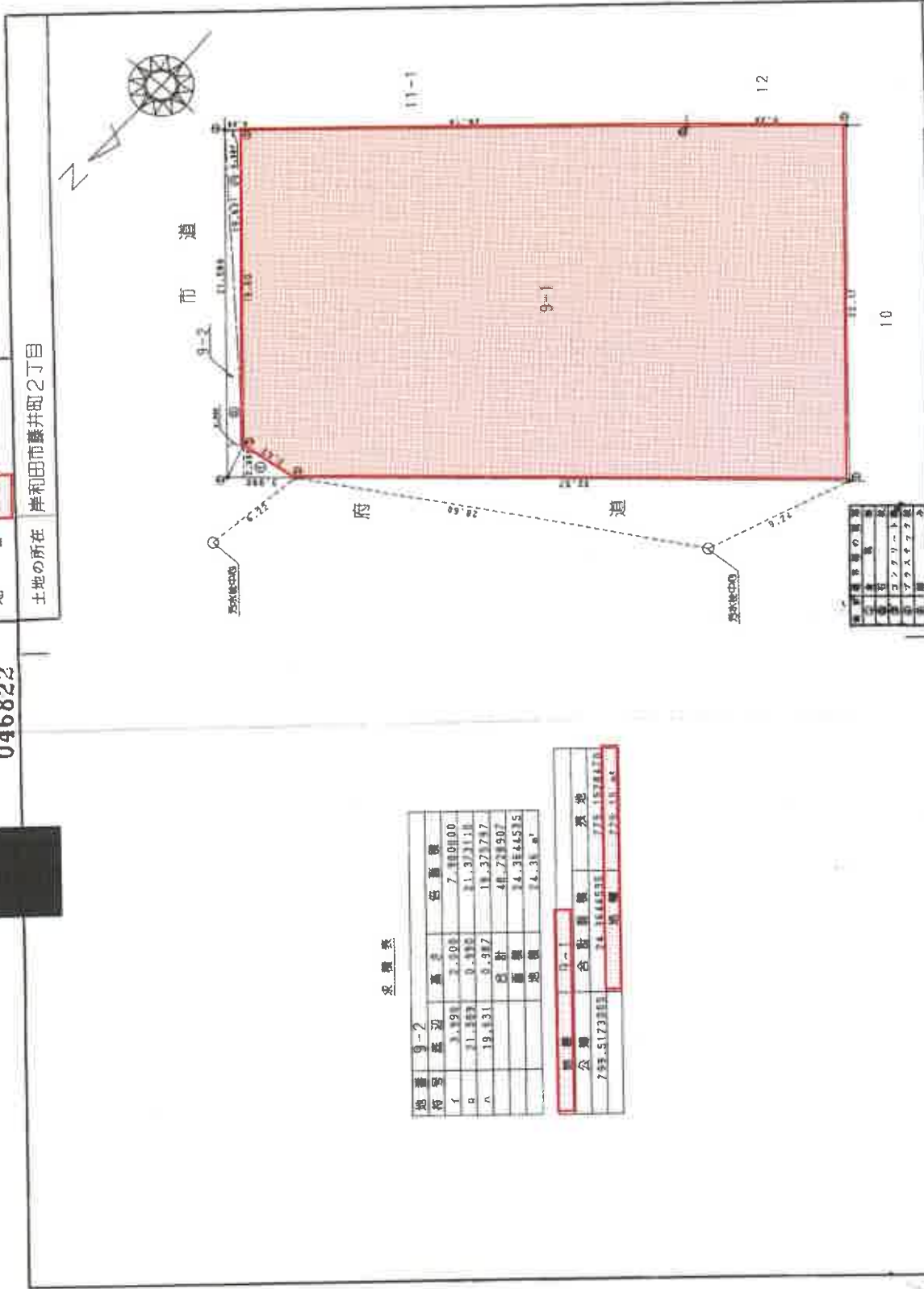
登記年月日 平成8年7月17日

前 9 後・新
地積測量図
8-2-17

046822

地番 9-1-2
土地の所在 岸和田市藤井町2丁目

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9月4日 大阪公務局岸和田支局 登記官



面積表

地番	区画	高さ	容積率
9-2	区画	7.400	7.400000
イ		3.191	2.400
ロ		31.322	0.430
ハ		19.431	0.917
	合計		48.73797
	地積		24.314455
			24.31 m ²

面積	合計面積	残差
公積	74.164531	778.1522110
	778.5173311	778.3111000

測量者の署名	
測量士	
測量士補	
コンクリート	
ガラス	
その他	

申請人

作製者

平成8年7月15日作成

縮尺 1/250

046823

前 10 後・新 9-1 10-1

地積測量図

地番 10-1-2

土地の所在 岸和田市藤井町2丁目

採買地の種類	
①	宅地
②	商業地
③	工業地
④	公共地
⑤	農地
⑥	森林地
⑦	水域
⑧	その他

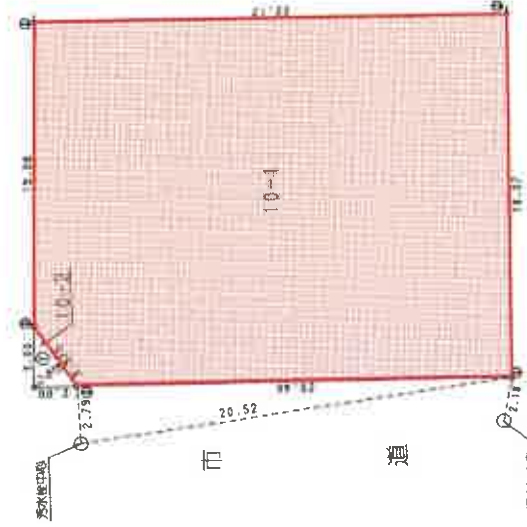
採買表

地番	座切	高さ	積算積
10-2			
4	3.575	1.678	5.98850
		合計	5.98850
		面積	2.994250
		地積	2.99 m ²

地番	10-1	積算積	446.104750
公積	403.30	面積	450.30 m ²



府道



製作者

平成 8 年 7 月 15 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記簿番：平成7年12月18日

前・後・新 9-1 9-1-1 合 (H8.9.17) 地積測量図 H7.12.18

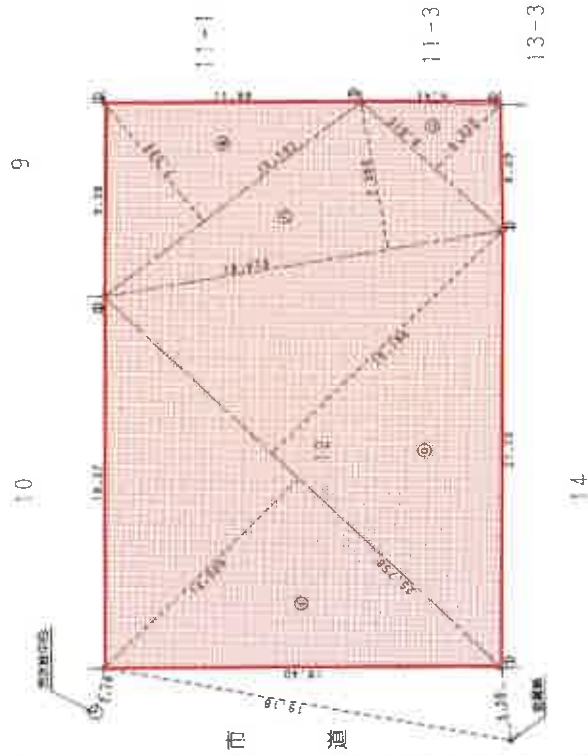
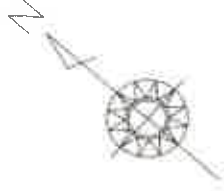
地番 12

土地の所在 岸和田市藤井町2丁目

①	12.909	332.51022
②	15.186	391.160988
③	7.256	135.714348
④	4.235	39.060025
⑤	7.333	111.402936
合計	504.93	504.93 m ²

区積表

区番	区積	区積
1	12.909	332.51022
2	15.186	391.160988
3	7.256	135.714348
4	4.235	39.060025
5	7.333	111.402936
合計	504.93	504.93 m ²



申請人

縮尺 1/250

平成7年12月6日作成

作製者

登記年月日：平成9年4月10日

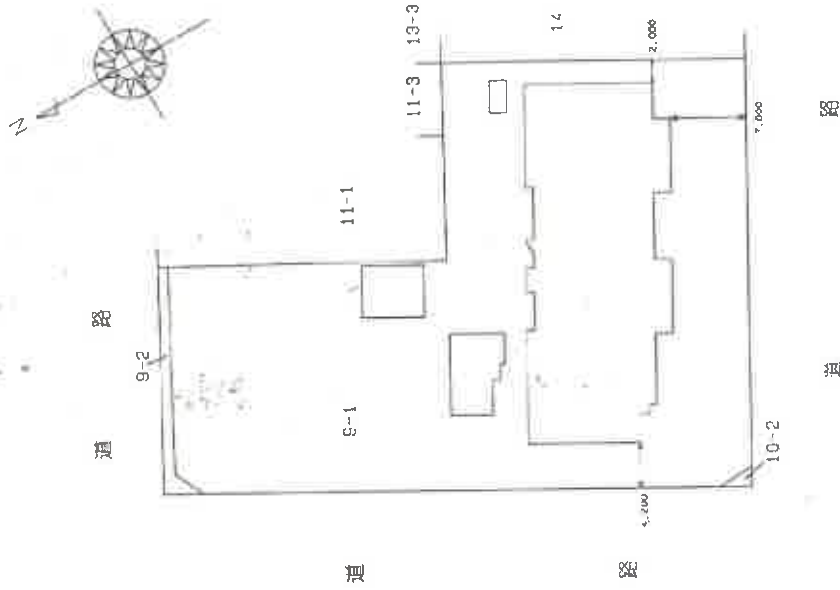
各階平面図

347191

9-1-1
 9-1-101 ~ 105
 201 ~ 205
 301 ~ 305
 401 ~ 405
 501 ~ 505
 601 ~ 605
 701 ~ 705
 801 ~ 803

建物図面

家屋番号
 岸和田市藤井町2丁目9番地1



作製者

縮尺



申請人

縮尺



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9月4日 大阪法務局岸和田支局

登記官

登記年月日：平成29年4月10日

各階平面図

347228

家屋番号
藤井町2丁目9番
1-704

建物の所在
岸和田市藤井町2丁目9番地1

平成29年4月10日
建物図面

専有部分建物

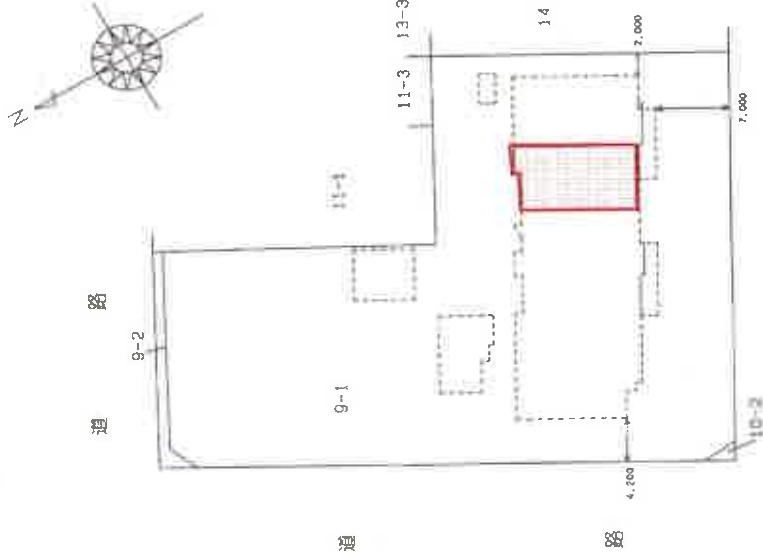


求積表

10.930 X 3.840 = 41.971200
11.650 X 2.610 = 30.406500

合計 72.377700
専有部分 704 ㎡

建物番号 704



建物の存する部分7階

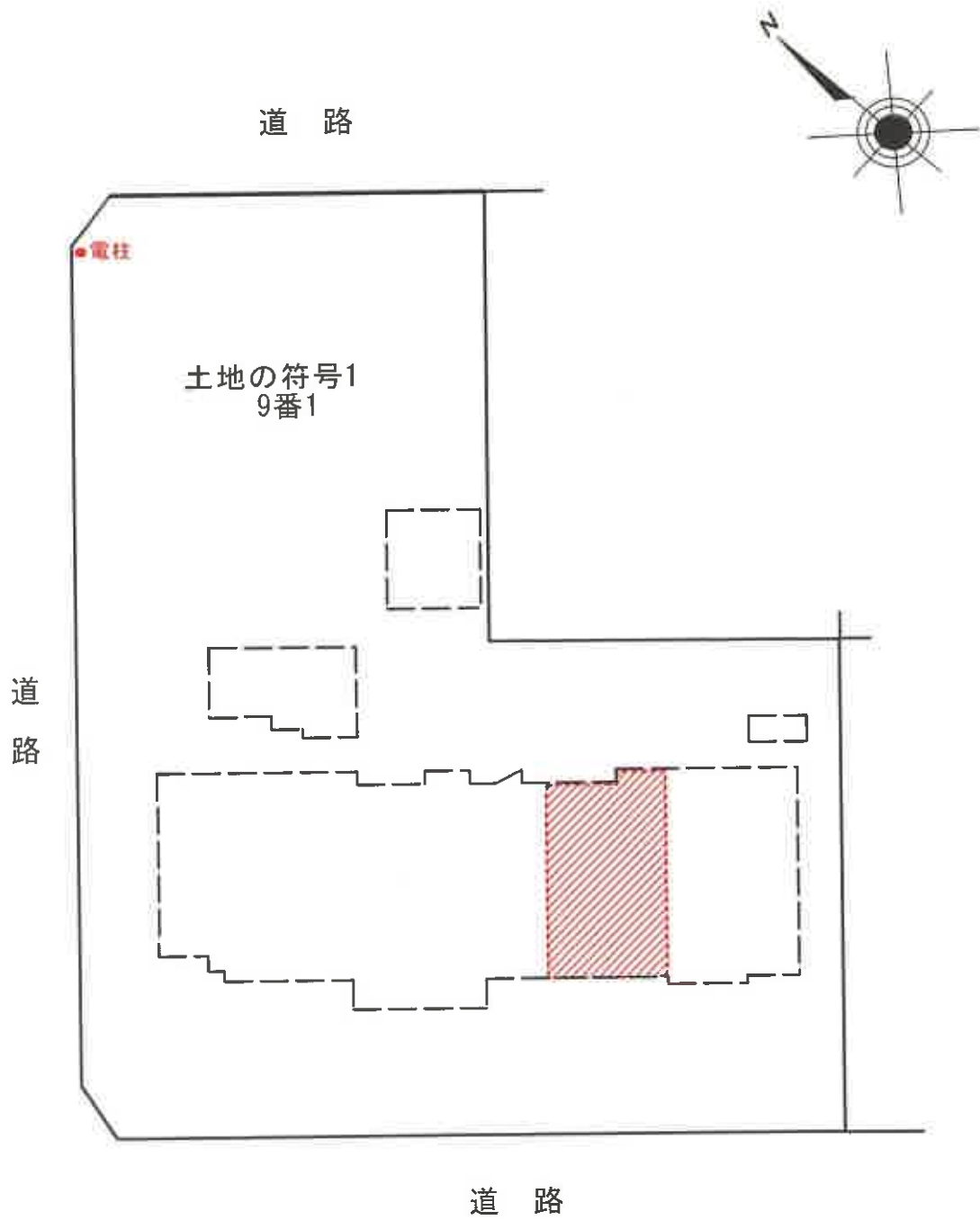
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

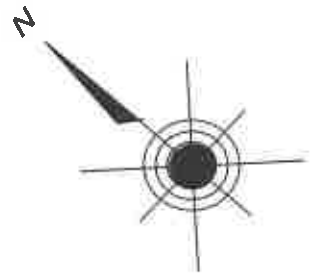
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月4日 大阪法務局岸和田支局 登記官



目的専有部分 家屋 番号 藤井町二丁目9番1-704

建物の名称 704（建物の存する部分 7階）

一棟の建物（1階部分）



建物平面図

共用廊下

