

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 泉佐野市笠松一丁目3968番地1

建物の名称 ジュネス泉佐野パセオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠松一丁目3968番1の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.81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 泉佐野市笠松一丁目3968番1

地 目 宅地

地 積 2712.41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 505209分の6318



物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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 泉佐野市笠松一丁目3968番地1

建物の名称 ジュネス泉佐野パセオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠松一丁目3968番1の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.81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 泉佐野市笠松一丁目3968番1

地 目 宅地

地 積 2712.41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 505209分の6318



令和 7年(ケ)第 79号
令和 7年12月11日受理
令和 8年 1月28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 泉佐野市笠松一丁目3968番地1

建物の名称 ジュネス泉佐野パセオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠松一丁目3968番1の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.81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 泉佐野市笠松一丁目3968番1

地 目 宅地

地 積 2712.41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 505209分の6318

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	泉佐野市笠松1丁目7番30 ジュネス泉佐野パセオ604号	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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 5,810円 修繕積立金 14,340円	令和7年12月29日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 7年2月分～7年12月分 計 202,250円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	グローバル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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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

1 表札等の表示

集合郵便受けに所有者の表示はあったが、玄関の表札には表示はない。

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) 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
所有者	1 目的建物は住居として使用している。 2 目的建物に不具合はない。
管理会社	1 管理費・修繕積立金以外の滞納（令和7年12月29日現在） 遅延損害金 13,383円 町内会費 3,000円 2 未払金額について、年利14.6%の遅延損害金及び違約金としての弁護士費用並びに督促・徴収の諸費用を加算して、その組合員に請求することができる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

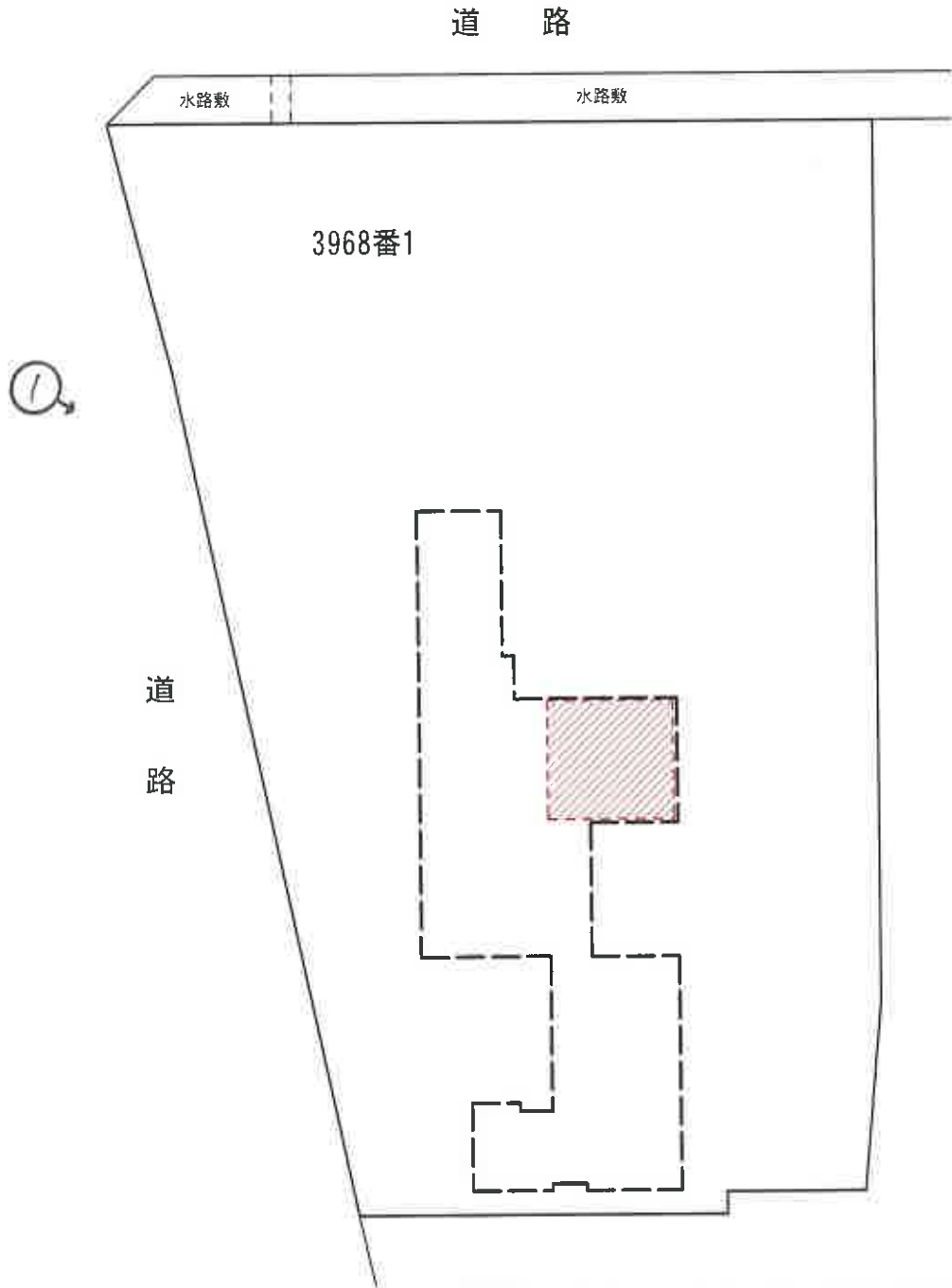
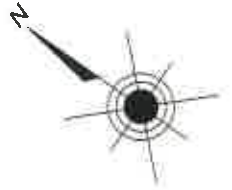
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月18日 9:45-9:55	泉佐野市役所 都市計画課	道路調査
7年12月18日 10:05-10:20	物件所在地	物件及び占有確認
7年12月18日 11:20-11:35	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年12月19日	当庁	管理会社へ照会書送付
8年1月26日 15:30-15:40	大阪法務局 岸和田支局	全部事項証明書(建物)調査
8年1月27日 10:45-11:05	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input 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、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79号

◀○写真撮影位置方向



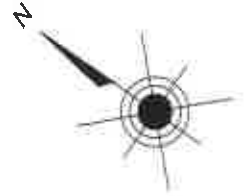
- 目的専有部分 家屋 番号 笠松一丁目3968番1の604
建物の名称 604（建物の存する部分 6階）
- 一棟の建物（1階部分）

（6枚目）

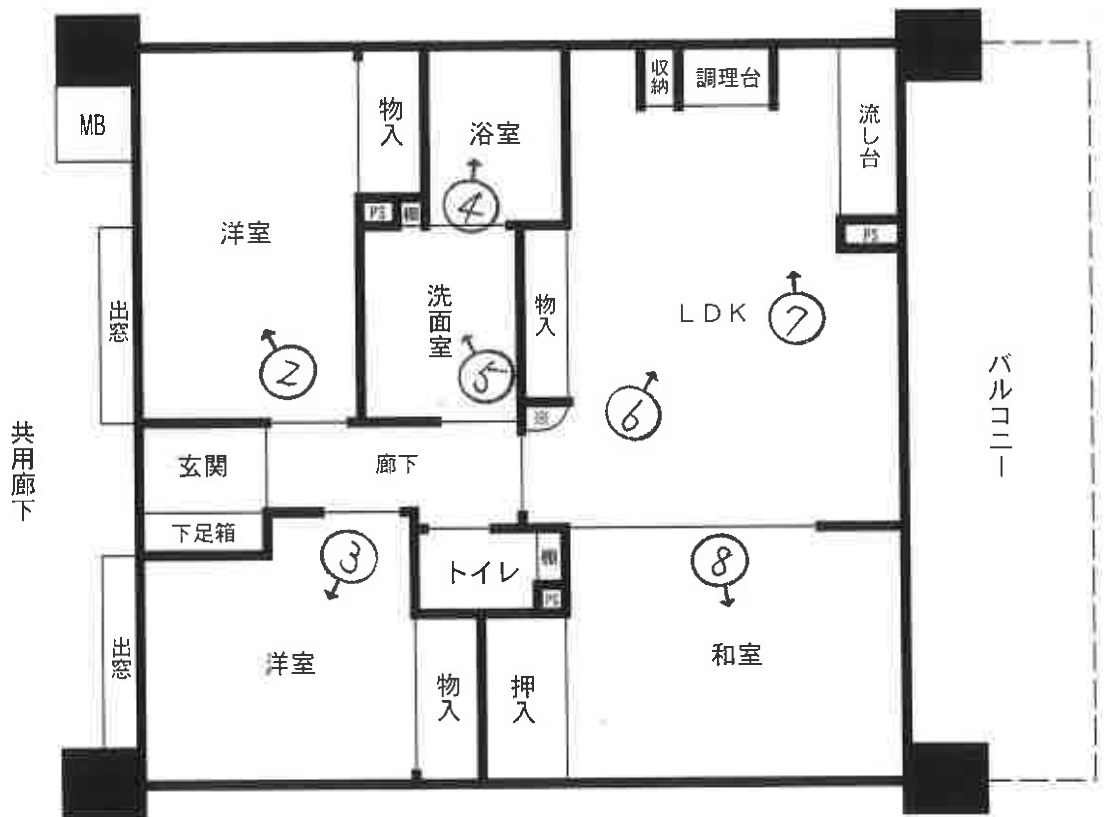
間取略図

令和7年（ケ）第79号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



※ TELカウンター

(7 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

(10 枚日)



⑦



⑧

令和7年（ケ） 第79号
令和8年1月27日 現地調査
令和8年1月28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 9,080,000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) 課税床面積 (69.49㎡) が登記床面積 (60.81㎡) 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	J R関西空港線 りんくうタウン 駅 北東方 道路距離 約740m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、戸建住宅を中心に海側に物流センターや事業所が建ち並ぶ地域	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	2,712.41㎡ (登記面積)
	形状	ほぼ台形 (地積測量図)
	間口・奥行	間口約70.48m (北西側)・奥行約47.61m (北東側)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約7.2m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
	接面状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	10階建の共同住宅の敷地
	北東側	水路
	北西側	道路
	南東側	一般住宅
	南西側	児童公園
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	泉佐野市等での調査では、対象地は要措置区域、形質変更時要届出区域等の指定がされていない。しかし、過去の住宅地図等からは工場の敷地であったと推測させる履歴があることから、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、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	<p>・災害関連情報については、国や地方公共団体公表のハザードマップ等の確認が望ましい。</p> <p>・目的土地の北東方に道路(市道・幅員約6.5m)が存在する(後付「土地建物位置関係図」参照)。もともと、同市道との間には水路(幅員約3.4m)が介在しているため、現況利用を踏まえ中間画地として査定した。なお、公図上では北東側の一部が里道に接面しているが、現地では水路のみが確認され、当該里道の存在は確認できなかった。里道の取扱いについては、担当課へ確認されたい。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ジュネス泉佐野パセオ	
建物の用途	共同住宅	総戸数71戸（居宅71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12年2月29日新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約19年
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺10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	75台（5,000～15,000円/月） 調査時点：空きあり
	そ の 他	管理人室、ゴミ置場、駐輪場、オートロック、宅配ボックス等
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：	ジュネス泉佐野パセオ管理組合
	管理方式：	委託管理
	管理会社：	グローバルコミュニティ株式会社
	管理形態：	日勤（月～土）勤務時間：9時～17時（土のみ9時～12時）
管理の状況	やや優る	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金：115,530,878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（平成26年9月に実施済のため） ・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	6階 (604号室) 開口部の方位: 南東向き (中間住戸)		
床面積	60.81㎡ (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・損傷が認められた。		
管理費等	管理費	5,810円(月額)	
	修繕積立金	14,340円(月額)	
	滞納額	あり(令和7年12月29日現在)	
		58,100円(管理費)	令和7年3月～令和7年12月分
		144,150円(修繕積立金)	令和7年2月～令和7年12月分
	計	202,250円	
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) 上記滞納額のほか、町内会費の滞納があるとのこと(遅延損害金あり)。詳細は、現況調査報告書記載のとおりである。</p> <p>(4) —</p> <p>(5) —</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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
320,000	60.81	0.43	8,367,000

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26年

経済的残存耐用年数 約19年

観察減価(※) 5%

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19年 / (経過年数26年 + 経済的残存耐用年数19年) } × (1 - 0.05)

= 0.43

(※) 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)
71,500	0.90	2,712.41	1.00	$\frac{6,318}{505,209}$	2,183,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 泉佐野-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $82,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.8/100 \times 100/100 \times 100/119 = 71,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
1.00 方位±0	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98 幅員▲2	1.01 駅性格・距離+1	1.20 居住環境+20	1.00	1.19

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00	0.90 規模過大▲10	1.00 形状±0	1.00	0.90

ウ 地積： 登記面積による。

エ 建付減価： 本件の場合、不要と判断した。

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)
8,367,000	2,183,000	1.01	10,656,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.01 6階+1	1.00 南東向き±0 中間住戸±0	1.00	1.00 室内の状態±0	1.01

(基準戸： 5階・南東向き・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)
243,000	1.01	60.81	14,925,000

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	泉佐野市笠松1丁目	泉佐野市若宮町
構造	RC造	RC造
階	10F/10F	1F/11F
面積	約96㎡	約57㎡
建築時期	平成12年2月	平成10年6月
取引時点	令和4年12月	令和6年12月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	259,000円/㎡	249,000円/㎡
その他	4LDK	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	259,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	254,000
②	249,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	231,000
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/㎡) 243,000	

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、必ずしも現行の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)

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。

《 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 6.5%	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
3,011 千円 (30.4%)	747 千円	7.5%	9,960 千円	498 千円	9,462 千円	0.72988	6,906 千円 (69.6%)	9,917 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うえ、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	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
	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	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
	空室損失	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,083	1,083	1,083	1,083	1,083	1,083
イ 支出	維持管理費	70	70	70	70	70	70
	修繕費	172	172	172	172	172	172
	公租公課	80	80	80	80	80	80
	損害保険料	11	11	11	11	11	11
	その他(町内会費)	3	3	3	3	3	3
	運営支出合計	336	336	336	336	336	336
	資本的支出	100	0	0	0	0	
総費用合計	436	336	336	336	336	336	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
エ 有効純収益	647	747	747	747	747	747	747
オ 複利現価率 (割引率6.5%)	0.93897	0.88166	0.82785	0.77732	0.72988		
カ 有効純収益の現価	608	659	618	581	545		

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80%、収益価格に0%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	10,656,000	1.00	10,656,000
② 比準価格	14,925,000	1.00	14,925,000
③ 収益価格			9,917,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	14,071,000		

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
14,071,000	0.95	0.70	0.97	0	9,080,000

イ 市場性修正 : 土壌汚染の可能性及びアスベスト使用の可能性を考慮した。(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 : 控除減価率は、管理費等滞納額(5ページ記載)に予想滞納額(6か月分)を加算した額の(ア×イ×ウ)の額に対する割合になる。

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 地価調査 泉佐野-4

所 在 : 泉佐野市笠松1丁目3986番62
価 格 : 82,000円/㎡
位 置 : 南海本線 泉佐野 駅 西方 約1,000m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 164㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 5.2m 市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%) 法22条区域
地域の概要 : 中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 : 72,592,228円 (内、持分 6318 / 505209)
建物 : 4,547,085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
- 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 79号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 泉佐野市笠松一丁目3968番地1

建物の名称 ジュネス泉佐野パセオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠松一丁目3968番1の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.81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 泉佐野市笠松一丁目3968番1

地 目 宅地

地 積 2712.41平方メートル

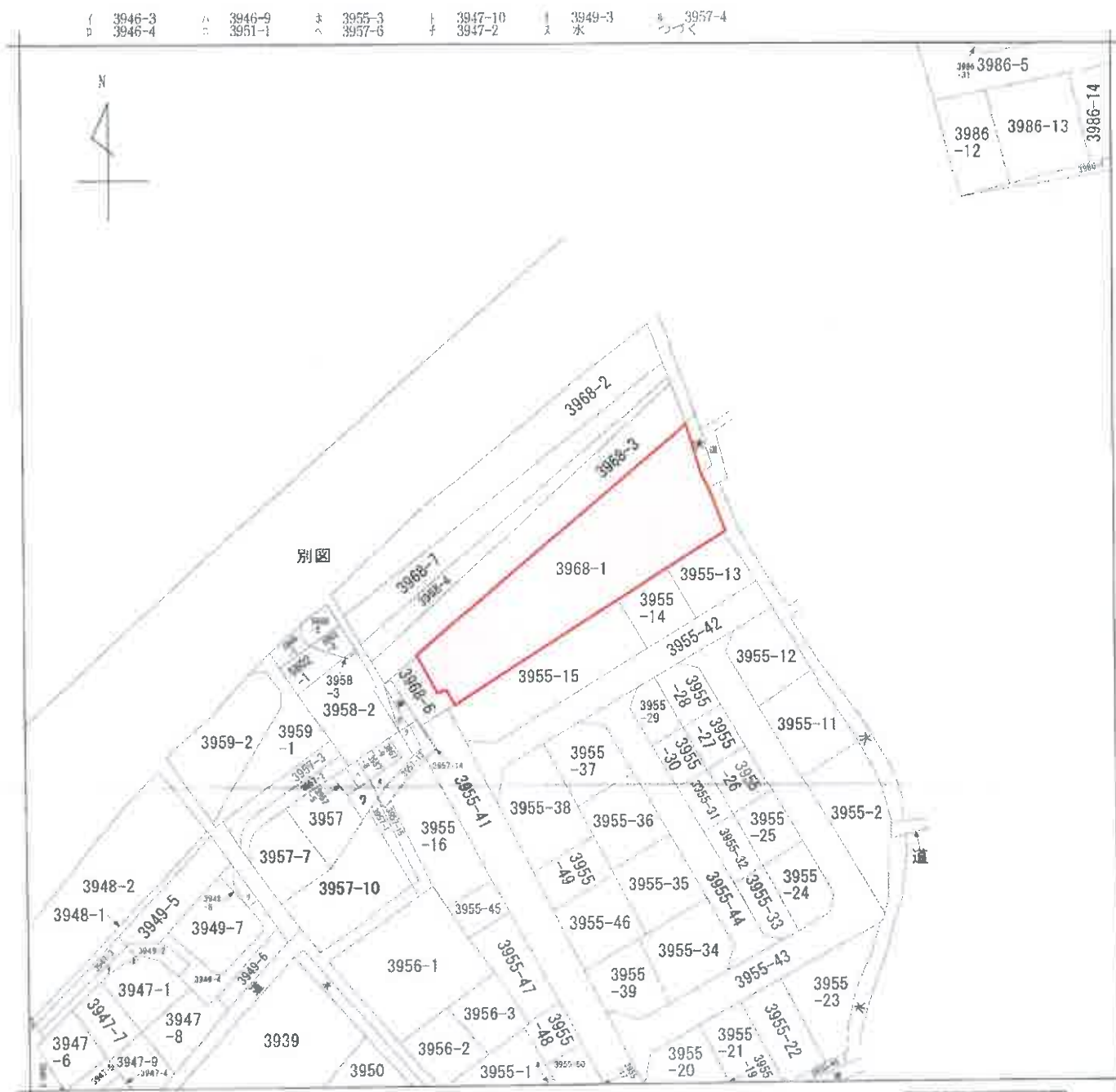
(敷地権の表示)

土地の符号 1

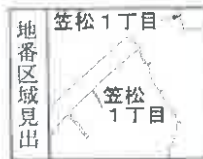
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 505209分の6318





(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	泉佐野市笠松一丁目			地番	3968番1			
出力	縮尺	不明	精度	区分	座標系又は 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9月9日

福岡法務局

地図整理番号：M76787

登記官

(1/2)

登記年月日：平成12年2月3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。
 大蔵法務省 田舎支庁 登記官
 令和7年9月9日 福防法務局

前 3968-1 後・新
 地 番 3968-1-6
 土地の所在 東京都中央区1丁目

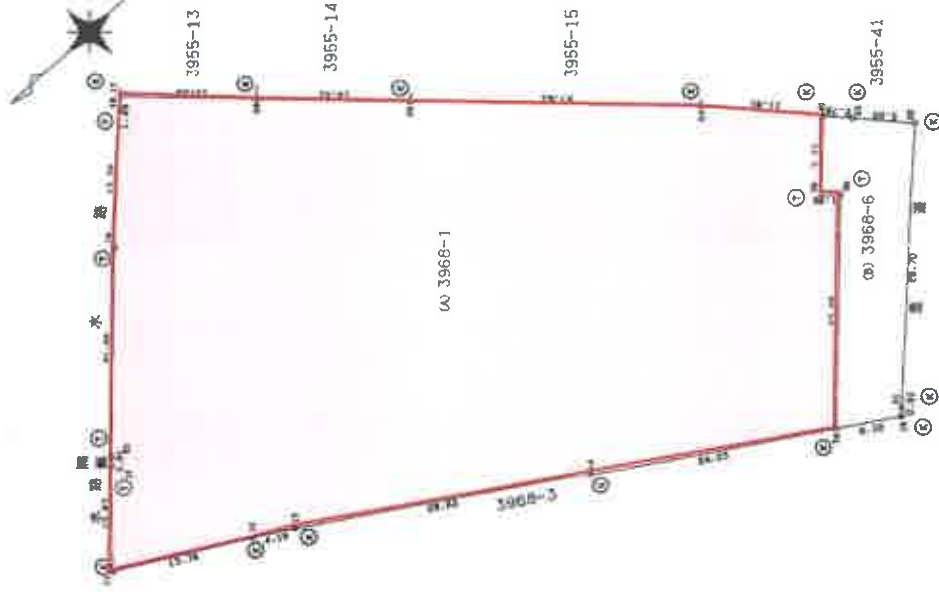
242366

12.2.3

座標求積表

地番 NO	X	Y	辺長	測線
(A) 3968-1	228.460	247.067	13.76	11- 12
	216.702	239.919	4.16	12- 13
	213.197	237.665	28.53	13- 14
	189.516	221.745	24.03	14- 34
	169.568	208.332	23.66	34- 38
	152.550	224.774	1.86	38- 39
	153.842	226.113	7.77	39- 40
	148.255	231.513	11.81	40- 24
	155.943	240.481	27.63	24- 25
	175.144	260.350	14.51	25- 26
	185.233	270.782	13.03	26- 17
	194.247	280.207	1.49	17- 18
	195.347	279.188	13.32	18- 19
	205.062	270.061	21.22	19- 20
	220.335	255.326	0.91	20- 16
	220.974	254.676	10.67	16- 11
	228.460	247.067		
	5424.8202			
	2712.4101			
			面積	2712.41 m ²
(A) 3968-6	148.255	231.513	7.77	40- 39
	153.842	226.113	1.66	39- 38
	152.550	224.774	23.66	38- 34
	189.568	208.332	6.32	34- 15
	164.315	204.901	0.91	15- 21
	163.843	205.422	28.70	21- 22
	142.553	224.891	5.95	22- 23
	146.444	229.400	2.78	23- 40
	148.255	231.513		
	426.0094		面積	213.06 m ²
	213.0047		面積	

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



(K) 金庫
 (T) 金庫

作業者 土 申請人 (平成12年2月2日 印) 縮尺 1/500 (大阪土地測量士会)

登記簿目録平成12年3月6日

545721

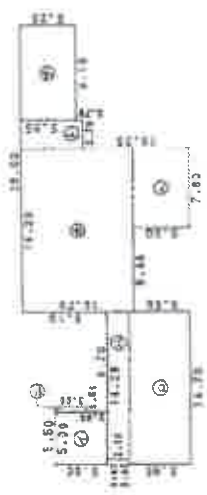
建物図面

各階平面図

家屋番号
 建物の所在
 泉佐野市笠松1丁目3968番地1

建物の用途 シュネス業施設等/ピオ
 2500H ~ 110
 201 ~ 25
 301 ~ 308
 401 ~ 402
 501 ~ 508
 701 ~ 702
 801 ~ 808

1階

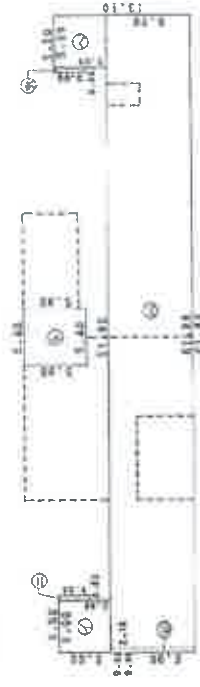


状態表

①	5.00 x 5.00	25.0000
②	4.70 x 5.95	27.9650
③	4.28 x 2.15	9.2020
④	0.50 x 3.00	1.5000
⑤	16.20 x 10.70	173.3400
⑥	7.80 x 5.50	42.9000
⑦	2.70 x 5.95	16.0650
⑧	9.10 x 5.25	47.7750
⑨	2.00 x 3.20	6.4000
⑩		431.1470

床面積 431.14㎡

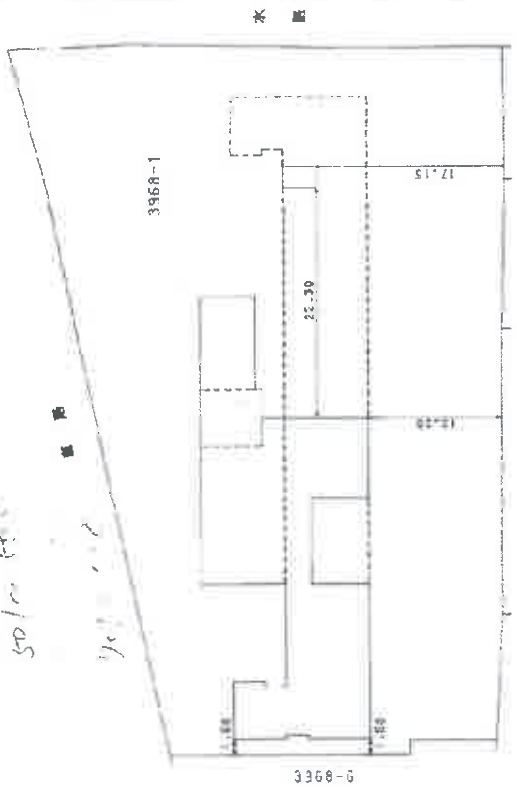
2階



状態表

①	5.00 x 5.00	25.0000
②	0.42 x 5.95	2.4990
③	61.38 x 8.10	497.1780
④	0.50 x 3.00	1.5000
⑤	0.50 x 3.00	1.5000
⑥	5.00 x 5.00	25.0000
⑦	5.40 x 5.95	32.1300
⑧		583.3070

床面積 583.30㎡



3355-41 3955-1E 3955-14 3955-3

作製者

縮尺 1/500

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する書類である。
 大阪府建設局 和泉支局(管理)

令和7年9月9日 灌漑法務局

登記官

登記年月日 平成12年3月6日

545763

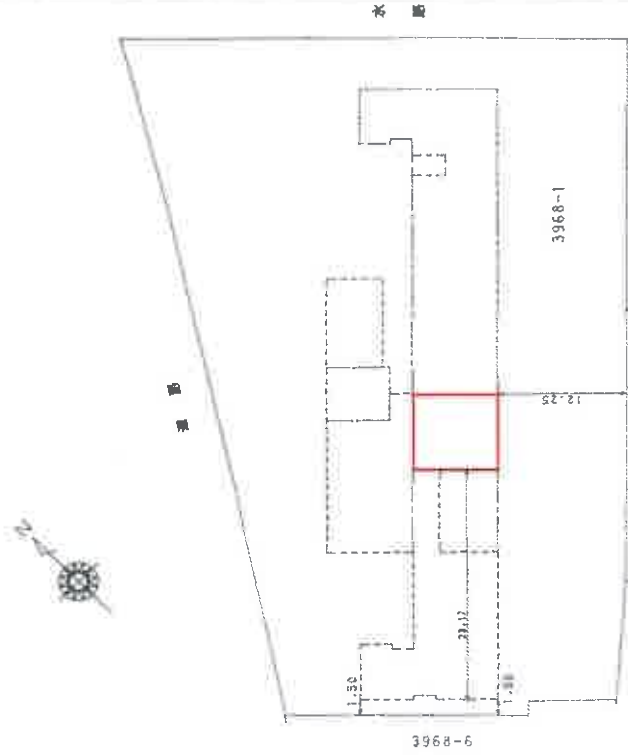
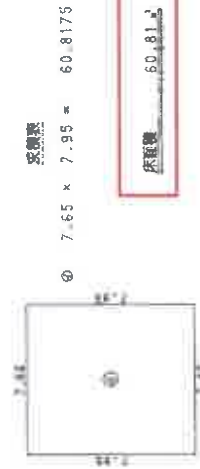
各階平面図 平成12年3月8日

建物図面

家 屋 番 号 荻原1丁目3番16号1
604

建物の所在 泉佐野市荻原1丁目3番16号地1

建物の番号 604
建物の存する部分 6 階



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

これは図面に記載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署)

令和7年9月9日

徳島法務局

登記官

登記年月日：平成12年3月6日

545722

各階平面図

建物図面

3968-1-50/1-508

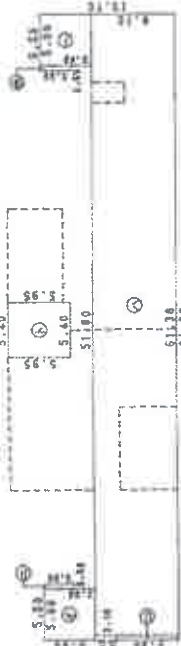
3968-1-301a-302

家屋番号

建物の所在

東京都豊島区1丁目3968番地1

5階

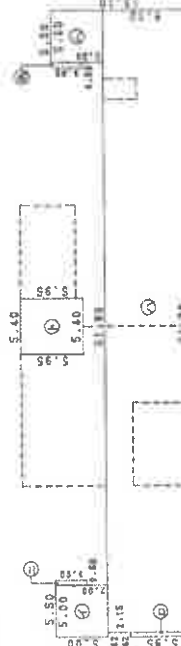


実面積

①	5.00 x 5.00	=	25.0000
②	0.42 x 5.95	=	2.4990
③	61.38 x 8.10	=	497.1780
④	0.50 x 3.00	=	1.5000
⑤	0.50 x 3.00	=	1.5000
⑥	5.00 x 5.00	=	25.0000
⑦	5.40 x 5.95	=	32.1300
計			584.8070

床面積 584.80㎡

6階

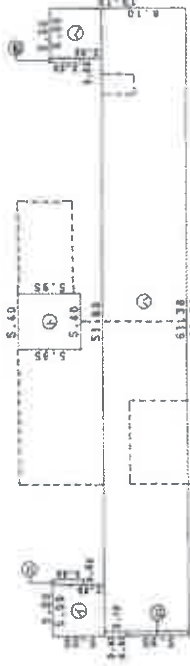


実面積

①	5.00 x 5.00	=	25.0000
②	0.42 x 5.95	=	2.4990
③	61.38 x 8.10	=	497.1780
④	0.50 x 3.00	=	1.5000
⑤	0.50 x 3.00	=	1.5000
⑥	5.00 x 5.00	=	25.0000
⑦	5.40 x 5.95	=	32.1300
計			584.8070

床面積 584.80㎡

3階

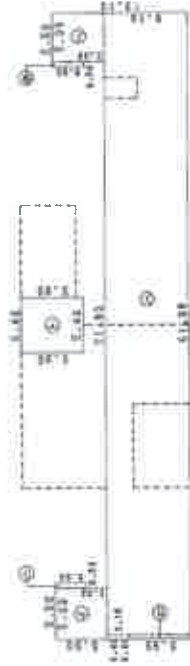


実面積

①	5.00 x 5.00	=	25.0000
②	0.42 x 5.95	=	2.4990
③	61.38 x 8.10	=	497.1780
④	0.50 x 3.00	=	1.5000
⑤	0.50 x 3.00	=	1.5000
⑥	5.00 x 5.00	=	25.0000
⑦	5.40 x 5.95	=	32.1300
計			584.8070

床面積 584.80㎡

4階



実面積

①	5.00 x 5.00	=	25.0000
②	0.42 x 5.95	=	2.4990
③	61.38 x 8.10	=	497.1780
④	0.50 x 3.00	=	1.5000
⑤	0.50 x 3.00	=	1.5000
⑥	5.00 x 5.00	=	25.0000
⑦	5.40 x 5.95	=	32.1300
計			584.8070

床面積 584.80㎡

作製者

縮尺 500

申請人

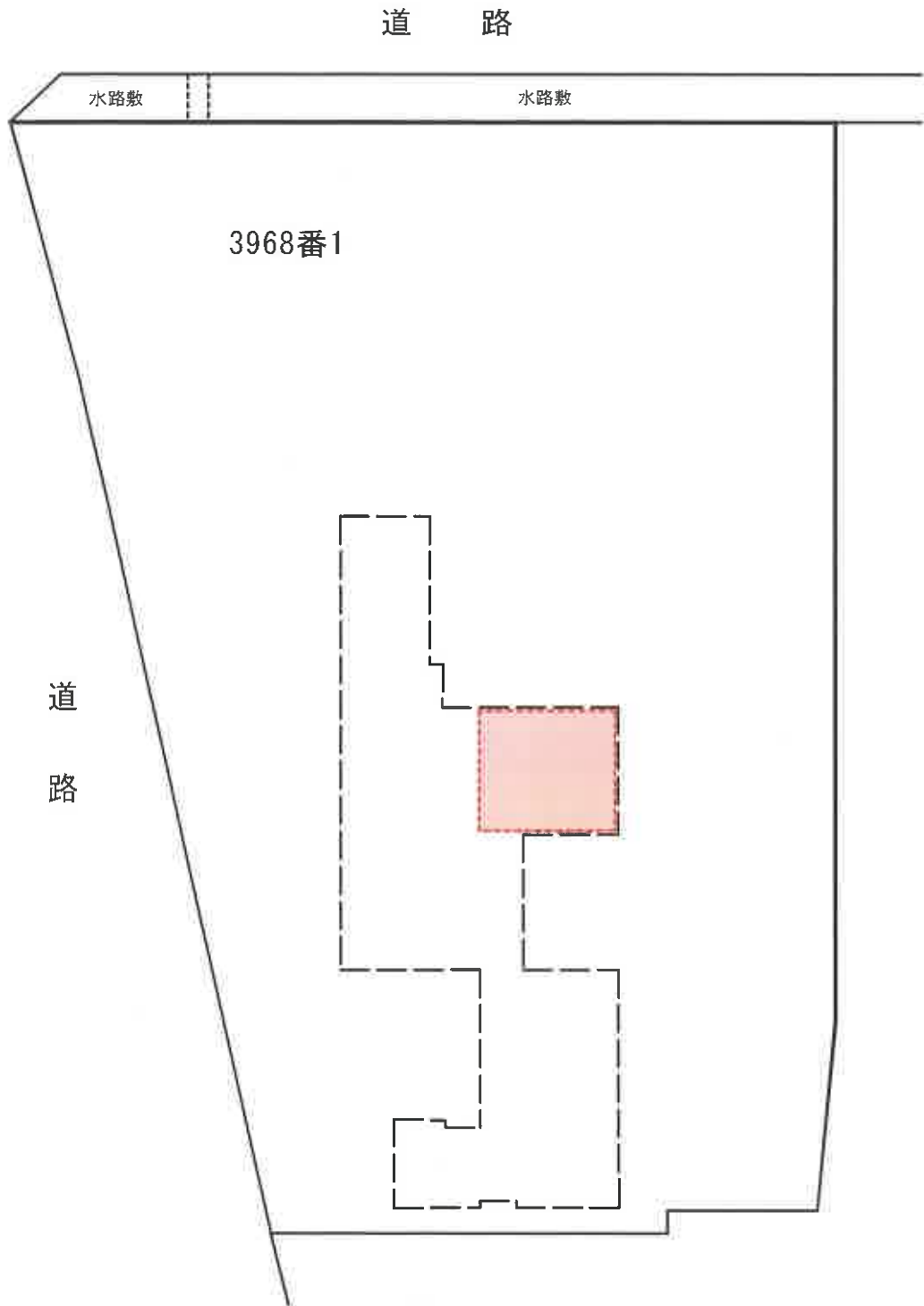
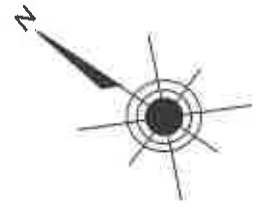
縮尺 500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 大阪法務局長 和田支局管轄
 令和7年9月9日 福岡法務局

登記番号

地図管理番号：M76789

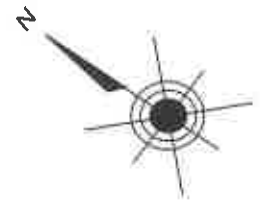
3/3



目的専有部分 家屋 番号 笠松一丁目3968番1の604

建物の名称 604 (建物の存する部分 6階)

一棟の建物 (1階部分)



建物平面図



※ TELカウンター