

買受申出をされる方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分売りをしております。入札を申し込む際には、必ず物件番号を記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 31 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 8 月 21 日午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 28 日午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 4 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 9 月 25 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 7 月 31 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 泉佐野市羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番地 5 0

建物の名称 サニータウン羽倉崎駅前貳番街貳号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番 5 0 の 2 の 7 1 7

建物の名称 7 1 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 6 . 0 7 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 泉佐野市羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番 5 0

地 目 宅地

地 積 7 4 5 9 . 1 3 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 1 4 1 7 0 分の 6 8



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 21 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 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 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】

本件債務者が占有している。

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

2（一棟の建物の表示）

所 在 泉佐野市羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番地 5 0

建物の名称 サニータウン羽倉崎駅前式番街式号館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番 5 0 の 2 の 7 1 7

建物の名称 7 1 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 6 . 0 7 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 泉佐野市羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番 5 0

地 目 宅地

地 積 7 4 5 9 . 1 3 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 1 4 1 7 0 分の 6 8



令和 7 年 (又) 第 4 2 号
令和 8 年 2 月 9 日受理
令和 8 年 **3 月 27 日**提出

現況調査報告書 (2)

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 泉佐野市羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番地 5 0

建物の名称 サニータウン羽倉崎駅前貳番街貳号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番 5 0 の 2 の 7 1 7

建物の名称 7 1 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 6 . 0 7 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 泉佐野市羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番 5 0

地 目 宅地

地 積 7 4 5 9 . 1 3 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 1 4 1 7 0 分の 6 8

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	泉佐野市羽倉崎 2 丁目 5 番 2 サニータウン羽倉崎駅前式番街式号館 7 1 7 号	
建 物	物件 2	
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が異なる（□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 種 類： □ある 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, 3 7 0 円 修繕積立金 9, 6 4 0 円	令和 8 年 2 月 2 8 日現在 ■滞納はない □滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 □不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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	■宅地（符号 1） □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） □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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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

目的建物の表札及び集合郵便受けに所有者の表示があった。

2 敷地権の目的たる土地の現状

敷地権の目的たる土地（符号1）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。

3 目的建物の現状

(1) 目的建物の形状・床面積は建物図面とほぼ一致した。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。

(3) 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 特に不具合はない。 3 ダイニングの上部に上階からの水漏れがあったが、完全に補修されている。
管理会社	管理費・修繕積立金以外の徴収金（令和8年2月28日現在） 駐車場使用料 月6,500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

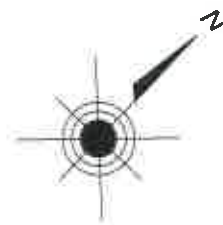
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月17日 11:45-11:50	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
8年2月17日 13:25-13:35	泉佐野市役所 都市計画課	道路調査
8年2月17日 14:05-14:15	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談
8年2月18日 :-:	当庁	照会書送付
8年3月26日 9:45-10:10	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 :-:		
年 月 日 :-:		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び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、 を証人として立ち会わせ、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（又）第42号
物件目録 2

←○ 写真撮影位置方向



道 路



鉄 道 敷

 目的専有部分 家屋 番号 羽倉崎二丁目3407番50の2の717

建物の名称 717（建物の存する部分 7階）

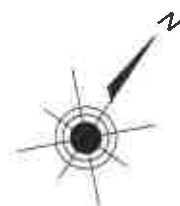
 一棟の建物（1階部分）

（ 6 枚目）

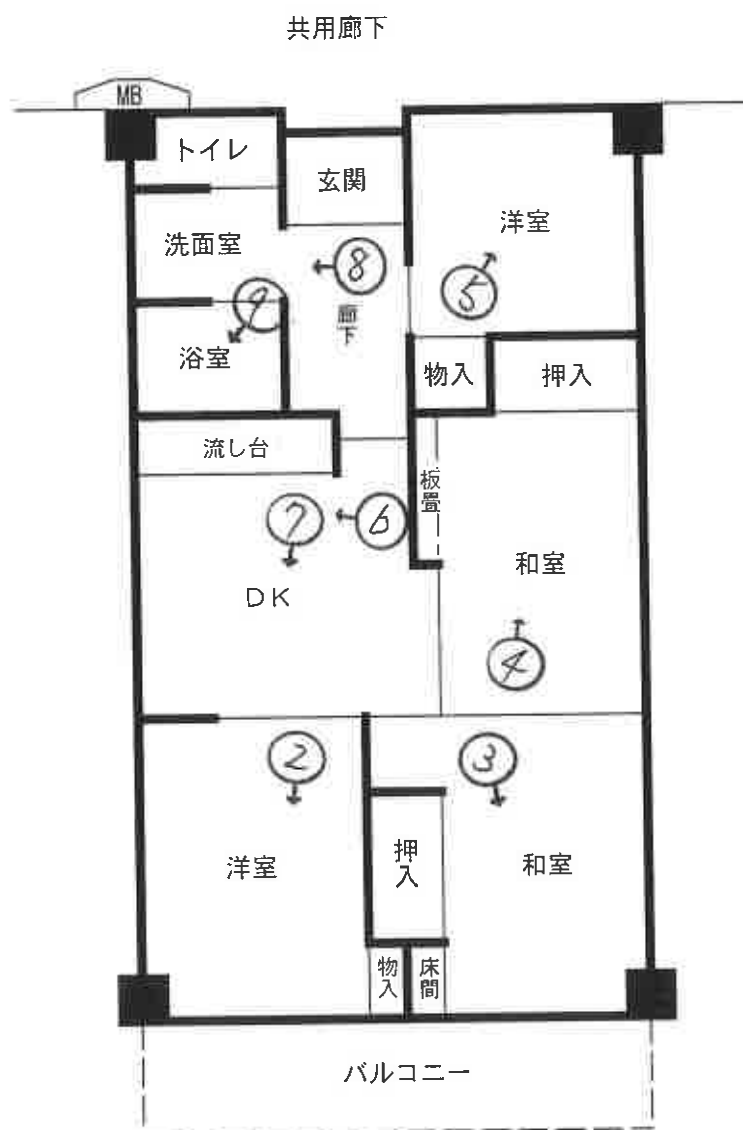
間取略図

令和7年（又）第42号
物件目録 2

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年（ヌ）第42号 ②

令和8年3月26日 現地調査

令和8年3月31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 2	金 4,650,000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き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
2	(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		
2	(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（符号1）には、サニータウン羽倉崎駅前貳番街貳号館及び、同壹号館が存在する（後付「土地建物位置関係図」参照）。 (3) 課税床面積（71.23㎡）が登記床面積（66.07㎡）より大きい、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、担当課で聴取した。		

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 羽倉崎 駅 南西方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅を中心に近くに商業施設も見られる駅近の住宅地域	
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	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	7,459.13㎡ (登記面積)
	形状	やや不整形 (後付「公図写」参照)
	間口・奥行	間口約58.85m (北西側)・奥行約93m (南西辺)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約11.4m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	11階建の共同住宅等の敷地
	北東側	共同住宅、集会所、児童公園
	北西側	道路等
	南東側	鉄道敷(南海本線)
	南西側	児童公園、駐車場及び共同住宅
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	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	- 敷地内に電柱が存在した。 - 南東方に南海本線が存し、通過列車による騒音の影響が一定程度認められる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サニータウン羽倉崎駅前 式番街 式号館	
建物の用途	共同住宅	式番街の総戸数 212戸（居宅212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59年4月17日新築
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約8年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水 等
	外 壁	モルタル 等
	そ の 他	ー
設 備 等	エレベーター	あり（2基）
	駐 車 場	133台（6,500円/月） 調査時点：空きなし
	そ の 他	管理人室、ゴミ置場、駐輪場、ポンプ室 等
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：	サニータウン羽倉崎駅前 式番街 管理組合
	管理方式：	委託管理
	管理会社：	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態：	日勤（月～金：勤務時間 9 ～ 17時、土：9～15時）
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金 総額：120,491,968円（令和8年2月28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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階 (717号室) 開口部の方位: 南東向き (中間住戸)	
床 面 積	66.07㎡ (登記面積)	
間 取 り	4DK	
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 態	普通。経年相応の劣化・損耗が認められた。	
管 理 費 等	管 理 費	5,370 円 (月額)
	修繕積立金	9,640 円 (月額)
	滞 納 額	なし (令和8年2月28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	(1) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 (2) 管理規約等により、民泊が禁止されている。ペットの飼育は、小動物が可能である。 (3) 上記管理費等以外に駐車場使用料 (月額6,500円) があるが、滞納はない (令和8年2月28日現在)。 (4) ダイニング天井は、上階からの漏水履歴があるものの、修繕済みであり、現時点では特段の問題がない旨を聴取した。	

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	66.07	0.18	3,806,000

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42年

経済的残存耐用年数 約8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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数8年 / (経過年数42年 + 経済的残存耐用年数8年) } × (1 - 0.1)

= 0.18

(※) 観察減価は、建物管理の状態及び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)
72,000	0.89	7,459.13	1.00	$\frac{68}{14,170}$	2,294,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 泉佐野-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,900\text{円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/101 \times 100/95 = 72,000\text{円/㎡}$

◇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)
1.01 方位+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98 幅員▲2	0.97 駅距離▲3	1.00 居住環境±0	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)
1.00	0.90 規模過大▲10	0.99 形状▲1	1.00	0.89

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)
3,806,000	2,294,000	1.02	6,222,000

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 南東向き±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)
107,000	1.02	66.07	7,211,000

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	泉佐野市羽倉崎2丁目	泉佐野市羽倉崎2丁目
構 造	SRC造	SRC造
階	11F/11F	7F/11F
面 積	約58㎡	約58㎡
建築時期	昭和58年1月	昭和58年1月
取引時点	令和6年10月	令和5年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	110,000円/㎡	108,000円/㎡
その他	3LDK	4DK

(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	110,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	106,000
②	108,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	107,000
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/㎡) 107,000	

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もので、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 7.5%	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)
2,008 千円 (33.2%)	519 千円	8.5%	6,106 千円	305 千円	5,801 千円	0.69656	4,041 千円 (66.8%)	6,049 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	804	804	804	804	804	804
	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	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	維持管理費	64	64	64	64	64	64
	修繕費	116	116	116	116	116	116
	公租公課	59	59	59	59	59	59
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他(自治会費等)	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	245	245	245	245	245	245
	資本的支出	100	0	0	0	0	
	総費用合計	345	245	245	245	245	245
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		30%	30%	30%	30%	30%	30%
エ 有効純収益		419	519	519	519	519	519
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		390	449	418	389	362	

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。

	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	6,222,000	1.00	6,222,000
② 比 準 価 格	7,211,000	1.00	7,211,000
③ 収 益 価 格			6,049,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	6,996,000		

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
6,996,000	0.95	0.70	1.00	0	4,650,000

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がなく、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 泉佐野-1

所 在 : 泉佐野市羽倉崎4丁目6139番2
価 格 : 68,900円/㎡
位 置 : 南海本線 羽倉崎 駅 北西方 約580m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 226㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西 5.2m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%) 法22条区域
地域の概要 : 中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 2

土地の符号1 : 245,629,150円 (内、持分 68 / 14170)
建物 : 3,241,486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 (ヌ) 第 42 号

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 泉佐野市羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番地 5 0

建物の名称 サニータウン羽倉崎駅前貳番街貳号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番 5 0 の 2 の 7 1 7

建物の名称 7 1 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 6 . 0 7 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 泉佐野市羽倉崎二丁目 3 4 0 7 番 5 0

地 目 宅地

地 積 7 4 5 9 . 1 3 平方メートル

(敷地権の表示)

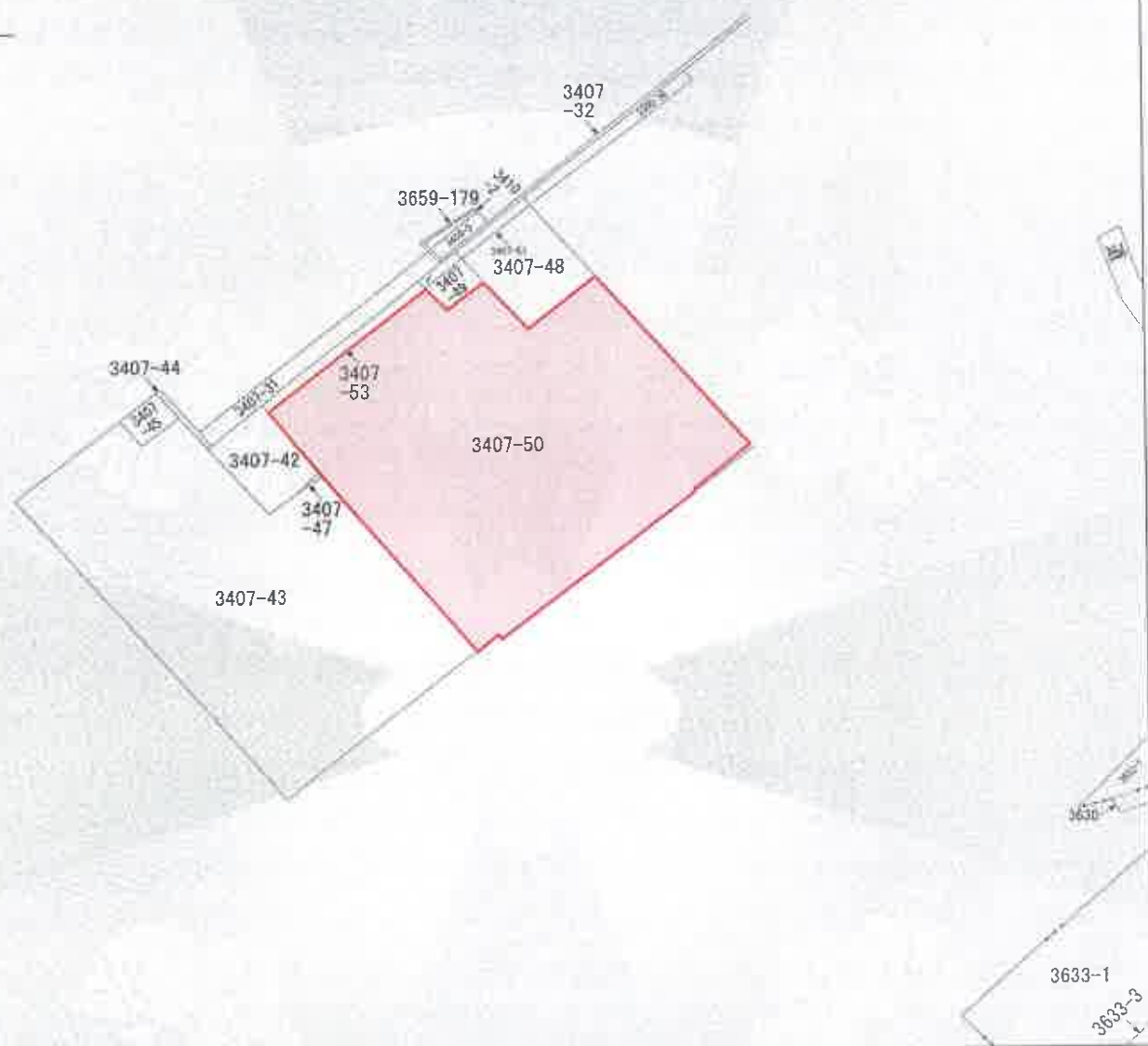
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 1 7 0 分の 6 8



イ 3407-52



(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	泉佐野市羽倉崎二丁目				地番	3407番50		
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					補正年月日(原図)				
						補正事項			

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11月21日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：41-1

(1/1)

登記年月日：昭和58年10月21日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(大阪法務局所和田支局寄贈)

令和7年11月21日

大阪法務局北出事務所

登記官

分.10.2/

前 後・新

地積測量図

259987

地 番 3407-48-52
3407-50-13

土地の所在 泉佐野市羽倉崎2丁目



1313407-48 求積表

区画	辺長	高さ	積面積
1	23316	3468	80859888
2	23316	3475	81023100
合計			161882988
平方米			80941494

1413407-48 残地計算式

$$678002654 - 80941494 = 597061170 \text{ ㎡}$$

1313407-49 求積表

区画	辺長	高さ	積面積
1	10930	3311	36189230
2	10930	3314	36222020
合計			72411250
平方米			36205625

1413407-49 残地計算式

$$120007650 - 36205625 = 83802025 \text{ ㎡}$$

1413407-50 求積表

区画	辺長	高さ	積面積
1	58987	3490	205864630
2	58987	3504	206690448
合計			412555078
平方米			206277539

1413407-50 残地計算式

$$7665409875 - 206277539 = 7459132336 \text{ ㎡}$$

作製者

(昭和58年9月10日作成)

申請

縮尺

1/250

登記年月日：昭和58年10月21日

38.10.21

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。
 (大阪法務局岸和田支局管轄)
 令和7年11月21日 大阪法務局北出張所 登記官

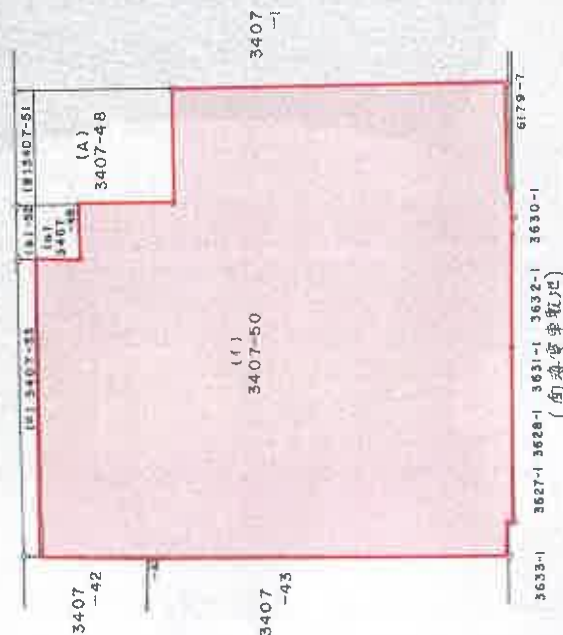
前 後・新
地 番
土地の所在
泉佐野市羽倉崎2丁目

3407-49-32
3407-50-43

土地の所在
泉佐野市羽倉崎2丁目



道路敷



縮尺 1/1000

申請人

作製者

(昭和58年9月9日作製)

登記年月日：昭和59年6月27日

各階平面図 552380
59年6月27日

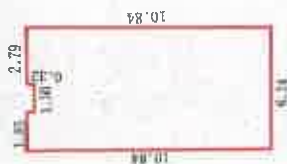
建物図面
各階平面図

家屋番号 羽倉崎2丁目3407番
50-2-717

建物の所在 泉佐野市羽倉崎2丁目3407番地50

専有部分の建物の各階平面図

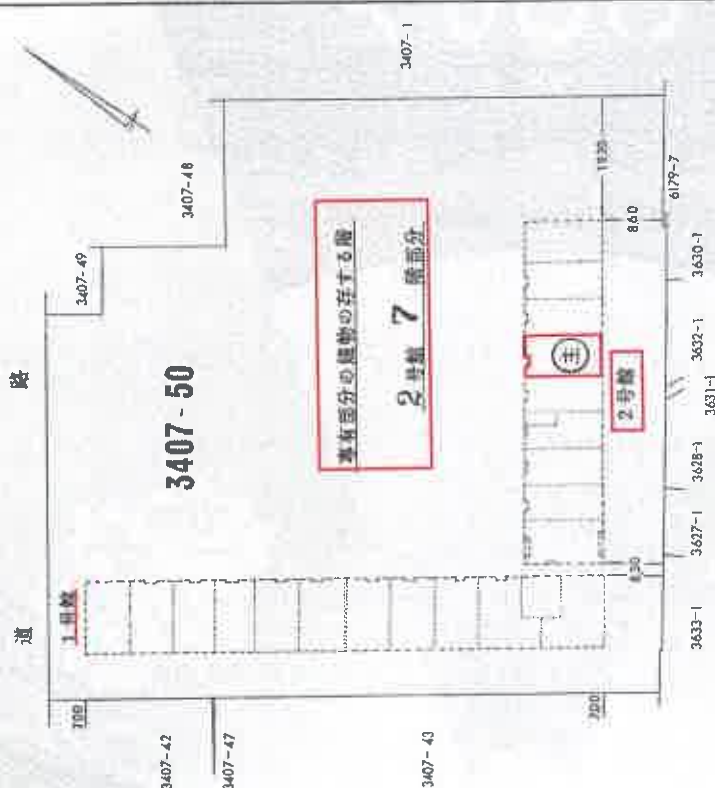
建物番号 717 /



$$(6.14 \times 10.84) - (0.32 \times 1.50) = 66.0776$$

計 66.0776 ㎡

道 路



(凡 例)

- 1号館 1階～7階部分を示す
- 2号館 1階部分を示す
- 1号館 8階～11階部分を示す
- 2号館 2階～11階部分を示す
- 専有部分の建物の壁芯を示す

作製者

59年6月18日作成

縮 250

申請人

縮 1/800

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(大阪法務局岸和田支庁管轄)

令和7年11月21日

大阪法務局北出事務所

登記簿

登記年月日：昭和59年6月27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。
 (大阪法務局岸和田支局寄附)
 令和7年11月21日 大阪法務局北出事務所

登記官

建物図面

昭和59年6月27日

562321

各階平面図

家屋番号

建物の所在 泉佐野市羽倉崎2丁目3407番地50

3407-50-2-212	3407-50-2-618	3407-50-2-1115
-213	619	1116
214	620	1117
215	712	1118
216	713	1119
217	714	1120
218	715	
219	716	
220	717	
312	718	
313	719	
314	720	
315	812	
316	813	
317	814	
318	815	
319	816	
320	817	
412	818	
413	819	
414	820	
415	912	
416	913	
417	914	
418	915	
419	916	
420	917	
512	918	
513	919	
514	920	
515	1012	
516	1013	
517	1014	
518	1015	
519	1016	
610	1017	
612	1018	
613	1019	
614	1020	
615	1112	
616	1113	
617	1114	

サニタリー・シンク・洗面・脱衣所 2 番街 2 号棟

一様の建物表示

2 階～1.1 階



$$52.60 \times 11.00 = 578.6000$$

$$- 4 \times 1.34 \times 0.32 = -3.4304$$

$$\hline \text{計 } 575.1696 \text{ m}^2$$

作製者

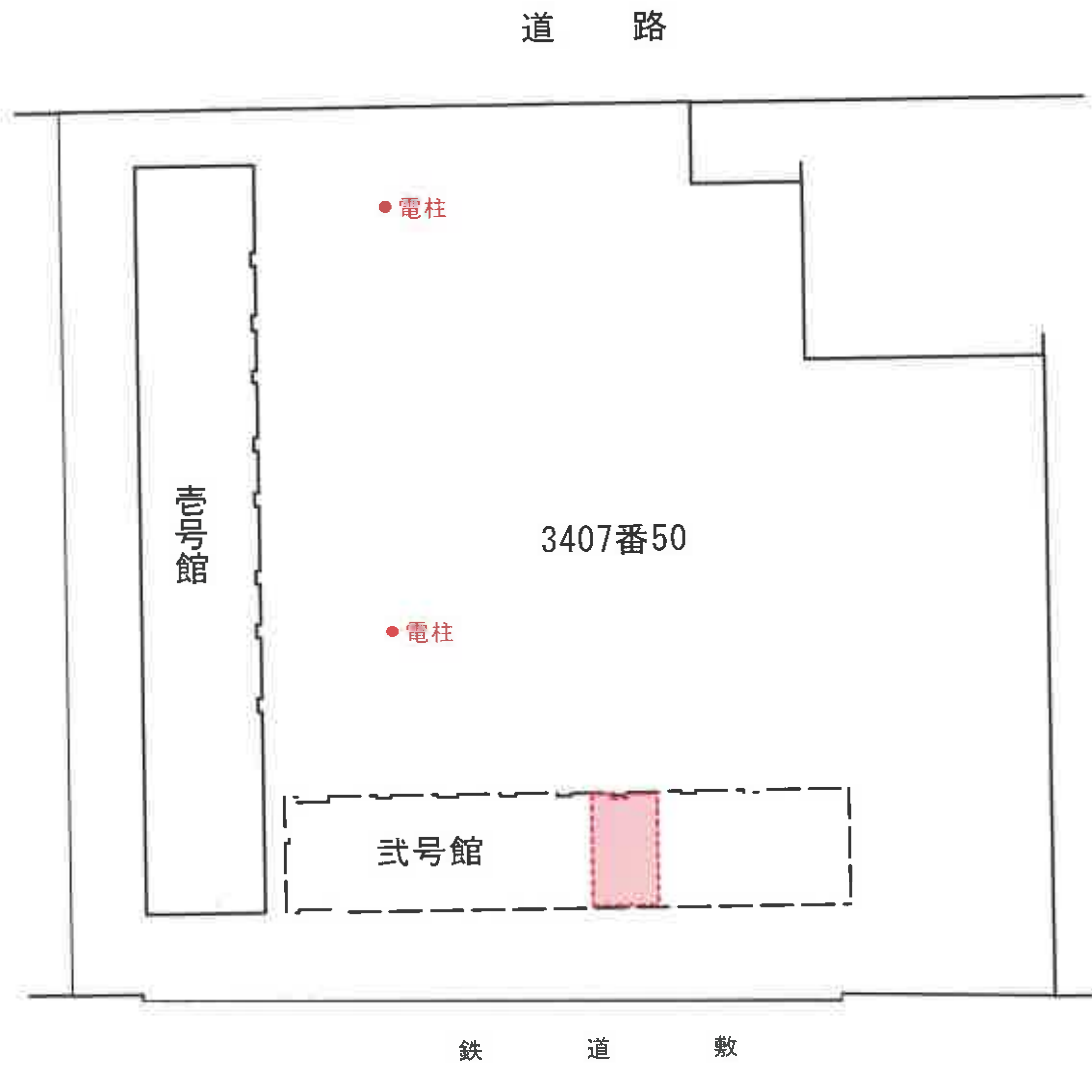
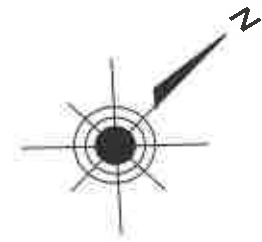
年 月 日 (作成)

縮 1 尺

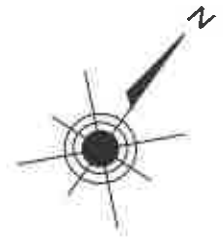
申請人

縮 1 尺 500

(大阪工務局登録士会)



目的専有部分 家屋 番号 羽倉崎二丁目3407番50の2の717
 建物の名称 717（建物の存する部分 7階）
 一棟の建物（1階部分）



建物平面図

