買受を希望される方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、*分け売り*をしております。入札書には、必ず*物件番号を記載*するようにしてください。

物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となる恐れがありますので、ご注意ください。

令和　７年（ケ）第　　７６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　６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１１月２０日午前９時００分から 令和　８年１１月２７日午後５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　４日　午前１０時００分 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時５０分 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１１月　６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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
11	1,840,000 1,472,000		368,000	56,876	12,851
備考					

令和　７年（ケ）第　　７６号

物　件　目　録

１１（一棟の建物の表示）

所　　在　　貝塚市澤８５５番地２、８５６番地１

建物の名称　　シーサイドハイツ二色の浜

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　澤８５５番２の４０３

建物の名称　　４０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　６７．３２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　貝塚市澤８５５番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２９２．６０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　貝塚市澤８５６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２４．７７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　８１５４４分の６７３２

令和　7年（ケ）第　　76号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月14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11】
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11】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号11】
転借人ケイエス冷凍食品株式会社が占有している。原賃借人株式会社リロケーション・ジャパンの賃借権は差押えに後れる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号11】
本件区分所有建物を含む1棟の建物につき、管理組合は存在しない。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　76号

物　件　目　録

１１（一棟の建物の表示）

所　　在　　貝塚市澤８５５番地２、８５６番地１

建物の名称　　シーサイドハイツ二色の浜

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　澤８５５番２の４０３

建物の名称　　４０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　６７．３２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　貝塚市澤８５５番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２９２．６０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　貝塚市澤８５６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２４．７７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　８１５４４分の６７３２

令和　７年(ケ)第　　７６号
令和　７年１０月２４日受理
令和　８年　４月１３日提出

現況調査報告書(11)

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

令和　７年（ケ）第　　７６号

物　件　目　録

１１（一棟の建物の表示）

所　　在　　貝塚市澤８５５番地２、８５６番地１

建物の名称　　シーサイドハイツ二色の浜

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　澤８５５番２の４０３

建物の名称　　４０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　６７．３２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　貝塚市澤８５５番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２９２．６０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　貝塚市澤８５６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２４．７７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　８１５４４分の６７３２

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示等	貝塚市澤８５６番地の１　シーサイドハイツ二色の浜４０３号室
建物	物件１１
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 □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　なし 修繕積立金　なし 令和　年　月　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	
その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号１、２）　□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、２）　□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

占有者及び占有権原（物件１１関係）

占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		■株式会社リロケーション・ジャパン	■ケイエス冷凍食品株式会社
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□ （ ）） ■文書（■回答書、契約書）	■陳述（■㈱BREXA CrossBorder担当者） ■文書（■契約書）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和７年１０月１日	令和７年１０月１日
最初の契約等	契約日	令和７年１０月１日	令和2年11月1日（住宅転貸借包括契約）
	期間	令和７年１０月１日から ■令和９年９月３０日まで２年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他（ ）	■株式会社リロケーション・ジャパン
	借主	■占有者 □その他（ ）	■占有者 □その他（ ）
賃料・支払時期		毎月 金５５，０００円 （毎月月末限り翌月分払） □前払（ ） □相殺（ ）	毎 金 円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		共益費月額５，０００円 ㈱BREXA CrossBorderと㈱リロケーション・ジャパンの間に借上社宅の運用業務委託契約あり	賃料55,000円及び共益費5,000円を㈱BREXA CrossBorderがケイエス冷凍食品㈱から受領し、その金額のまま㈱リロケーション・ジャパンに支払っているとのことケイエス冷凍食品㈱と㈱BREXA CrossBorderの間に借上社宅の運用業務委託契約あり
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □ 「執行官の意見」のとおり 占有者の社宅として従業員であるＡ、Ｂが居住している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■　表札等の表示

表札及び郵便受けの表示　なし

■　敷地権の目的である土地（符号１、２、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　目的土地の南西側水路敷との間に貝塚市所有土地が存在するが、現況では同土地は本件土地に取り込まれているような形状である。

4　貝塚市役所で調査したところ、目的土地は建築基準法上の道路に接面していない。

■　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。

3　経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

■　その他の状況について

1　目的建物が所在する一棟の建物は区分所有建物全１２戸であるが、本件所有者はそのうちの１１戸を所有している。

2　目的建物が所在する一棟の建物の外壁や廊下に多数のクラックが見られる。

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
■目的建物がある一棟の建物の別室居住者	マンションの管理組合はなく、目的物件所有者が管理をしており、管理費ではなく共益費として目的物件所有者に月々支払っています。管理というのは、共用の電球の交換、月１回の掃除程度です。掃除は水を撒くぐらいです。修繕積立金はないと思います。 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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月27日 12：33－12：35	物件所在地	物件確認
7年11月14日 15：52－15：55	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年11月26日 ：　－　：	執行官室	所有者へ契約書写し等送付依頼書送付
8年 1月 6日 11：01－11：07	物件所在地	占有確認、連絡文書投入
8年 1月14日 ：　－　：	執行官室	株式会社リロケーション・ジャパンへ照会書送付
8年 2月19日 9：45－ 9：53	物件所在地	株式会社BREXA CrossBorderの従業員立会いのもと立入調査、評価人帯同
8年 3月23日 13：47－13：50	貝塚市役所	課税資料等調査
8年 3月23日 10：15－10：20	大阪法務局 岸和田支局	商業登記調査
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　　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。

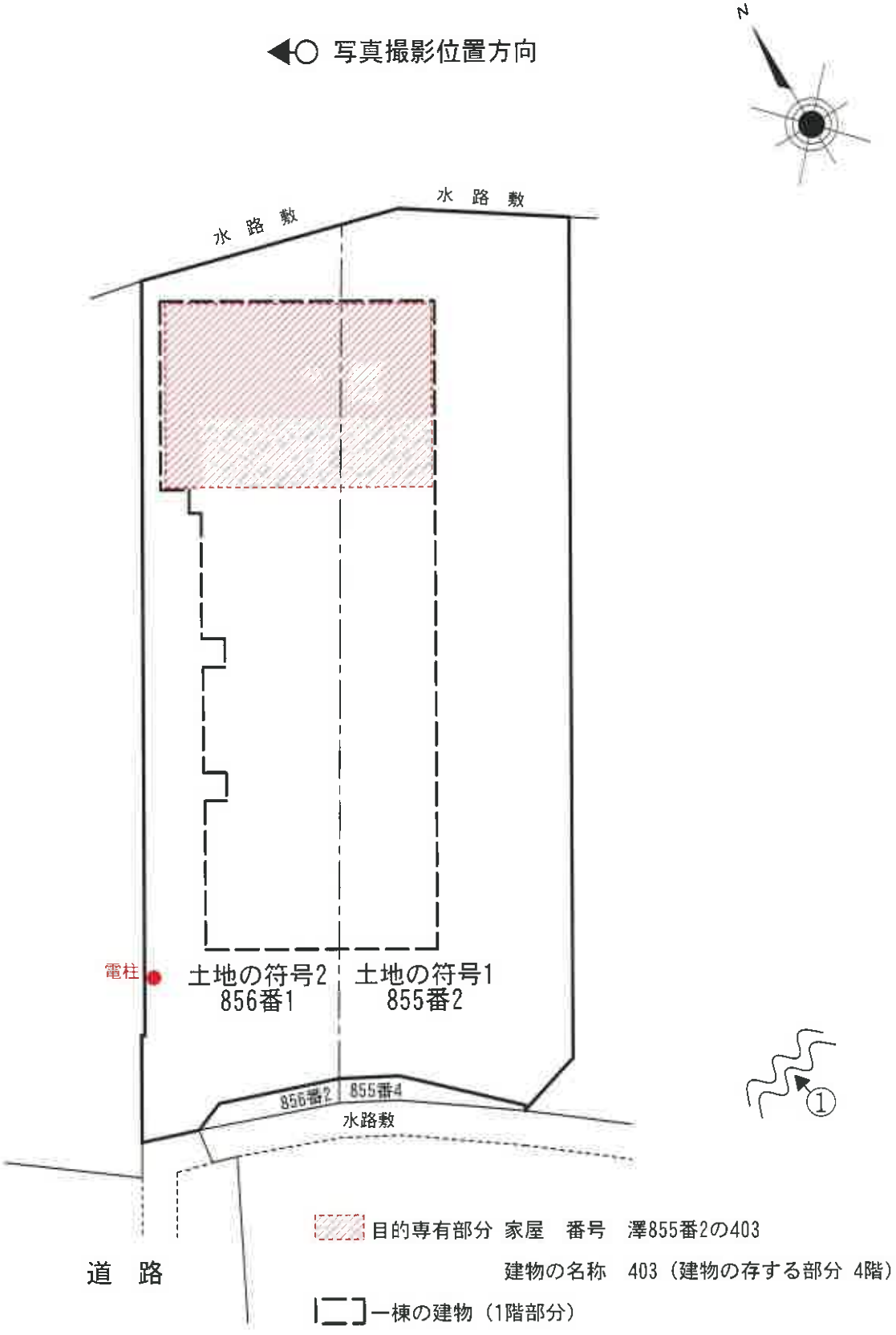
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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（ケ）第76号
物件　11



間取略図

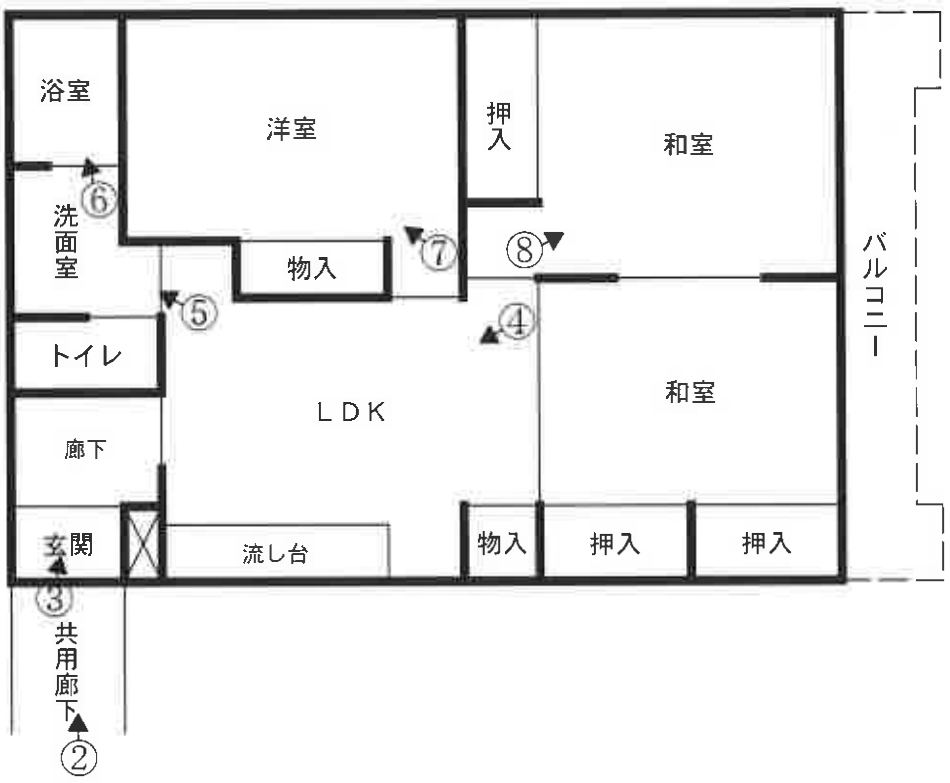
令和7年（ケ）第76号

物件11 家屋番号 澤855番2の403



◀○ 写真撮影位置方向

建物平面図



日的建物がある一棟の建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和７年（ケ）第７６号
物件番号11
令和８年２月１９日 現地調査
令和８年４月２０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 11	金　　1,840,000　　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
11	(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
11	符号1土地の地積測量図は無いが、概測数量と登記面積は概ね符合する。

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「二色浜」駅　北西方　道路距離　約860m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が多い既成住宅地域。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
	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（湾岸景観エリア）、立地適正化計画（居住誘導区域）、周知の埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	517.37㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約2m（南西側）・奥行約31.9m
	高低差等	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側	幅員約4m舗装道路（法上の道路に非該当判定済）に概ね等高に接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	4階建の共同住宅の敷地
	南東側	駐車場
	南西側	道路ほか
	北東側	駐車場
	北西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし
	（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38年・47年・62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	・接面道路は建築基準法上の道路でなく、さらに接道間口が約2.0mのため、再建築に際しては同種建物の新築は不可となる可能性が高い。 ・上水道は、南方の府道に埋設されている本管から、南東側隣接他人地（855番3）を経由して私設給水管で引き込まれている。なお、私設給水管埋設についての同意については不明である。 ・前面道路に都市ガス配管はあるが、LPガスを使用していると思われる。 ・敷地内に電柱がある。 ・南側水路敷との間に貝塚市所有地（855番4、856番2）が介在しているが、現況は目的土地と一体となり使用されている。 ・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	シーサイドハイツ二色の浜	
建物の用途	共同住宅　　（総戸数　12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5年11月27日 新築 経過年数　　約32 年 経済的残存耐用年数　　約8 年	
構造	鉄筋コンクリート造4階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイルほか
設備等	なし	
建物の品等	劣る	
管理の形態等	管理組合：無し　名称：----- 管理方式：自主管理 管理会社：無し 管理形態　：　---	
管理の状況	劣る	
特記事項	・修繕積立金：　　0 円 ・外壁や共用廊下にクラックや塗装の劣化等が見られる。 ・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	4階　　(403号室) 開口部の方位:　南東向き　(角部屋)	
床 面 積	67.32㎡　　(登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕　　様	天　　井	ビニールクロスほか
	床	クッションフロア・タタミほか
	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	0 円(月額)
	修繕積立金	0 円(月額)
	滞 納 額	なし
専有部分の利用状況等	転借人が占有している。	
特記事項	・角部屋であるが、南東側バルコニー以外の開口部は無く増価要因とならない。 ・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)
240,000	67.32	0.17	2,747,000

イ　専有面積:登記面積による

ウ　現価率

経過年数	約32年
経済的残存耐用年数	約8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8年／(経過年数32年＋経済的残存耐用年数8年))}×(観察減価1-0.3)≒0．17

※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)
52,200	0.62	517.37	0.90	6,732 81,544	1,244,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 員塚－14

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
67,200 円/㎡	×	100 /100	×	100/ 103	×	100/ 125	≒	52,200 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)
1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差 :

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.13	0.98	1.13	1.00	1.25

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	間口狭小	総合(相乗積)
1.00	0.80	0.97	0.80	0.62

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)
2,747,000	1,244,000	0.92	3,672,000

ウ 個別格差:

※1 階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
0.92	1.00	1.00	1.00	0.92

※1 階層　　:　　4階

(基準戸:2F、南東向き中間住戸＝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)
50,000	0.92	67.32	3,097,000

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	貝塚市堀3丁目	貝塚市二色2丁目
構　　造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	5階／8階	10階／14階
面　　積	約61㎡	約76㎡
建築時期	平成5年12月	平成5年1月
取引時点	令和6年11月	令和7年10月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	98,600円／㎡	83,200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	98,600	100/100	100/100	100/104	100/108	100/169	52,000
②	83,200	100/100	100/100	100/110	100/94	100/169	48,000

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/㎡)
50,000

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あり，その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので，現行の賃貸条件を参考として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	復帰価格	複利現価率	正味復帰価値現価	
				売却価格×5%		割引率 8.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ－オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
1,166 千円 (35.7%)	292 千円	9.0%	3,244 千円	162 千円	3,082 千円	0.68058	2,098 千円 (64.3%)	3,264 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	660
	共益費収入	60	60	60	60	60	60
	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	720	720	720	720	720	720
	空室損失	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	684	684	684	684	684	684
イ 支出	維持管理費	144	144	144	144	144	144
	修繕費	171	171	171	171	171	171
	公租公課	70	70	70	70	70	70
	損害保険料	7	7	7	7	7	7
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	392	392	392	392	392	392
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	392	392	392	392	392	392
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		54%	54%	54%	54%	54%	54%
エ 有効純収益		292	292	292	292	292	292
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		270	250	232	215	199	

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40%，収益価格に40%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	3,672,000	1.00	3,672,000
② 比 準 価 格	3,097,000	1.00	3,097,000
③ 収 益 価 格			3,264,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	3,279,000		

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
3,279,000	1 / 1	0.80	0.70	1.00	0	1,840,000

ウ　市場性修正

本件不動産は区分所有建物とその敷地であるが、一般的な同種物件と異なり管理組合が存在せず、将来的な管理や大規模修繕等に支障をきたすものと判断され市場性が減退する。よって市場性修正として20%の減価を行うことが妥当と判断した。

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

本件の場合不要

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 地価公示【貝塚－14】

所在	：	貝塚市澤300番92
価格	：	67,200円／㎡
位置	：	南海本線「二色浜」駅 西方 約1100m(道路距離)
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	165㎡
供給処理施設	：	水道, ガス, 下水
接面街路	：	南東6．3m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%)
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

土地符号1 土地符号2	1,327,341	円 (持分評価額)
建物	3,841,402	円 (建物:専有部分)

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

令和　7年（ケ）第　　76号

物　件　目　録

１１（一棟の建物の表示）

所　　在　　貝塚市澤８５５番地２、８５６番地１

建物の名称　　シーサイドハイツ二色の浜

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　澤８５５番２の４０３

建物の名称　　４０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　６７．３２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　貝塚市澤８５５番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２９２．６０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　貝塚市澤８５６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２４．７７平方メートル

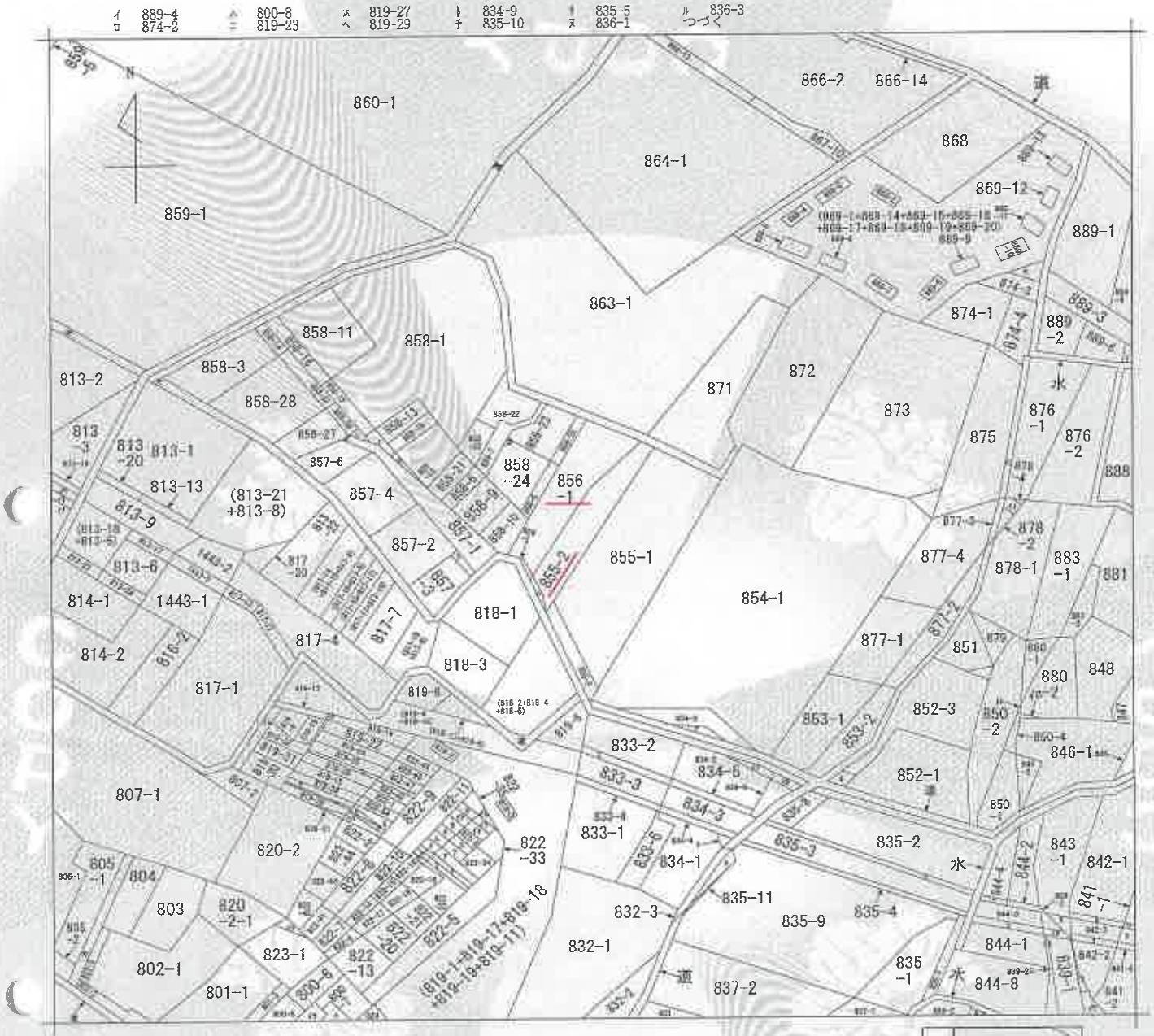
（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　８１５４４分の６７３２


位　置　図
貝塚大橋
二色の浜公園
二色大橋
脇浜
対象不動産
公示地
最寄駅
二色港
二色港町
二色の浜
南海電鉄本線
浦田
二色浜駅
鶴原
佐野漁港
鶴原駅
貝田町
泉佐野市
下瓦屋
地理院地図
300 m



(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	澤

請求部分	所在	貝塚市澤		地番	855番2		
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	昭和54年12月20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8月22日

大阪法務局天王寺出張所

登記官 [redacted]

請求番号：25-1

(1/2)

A4判に縮小

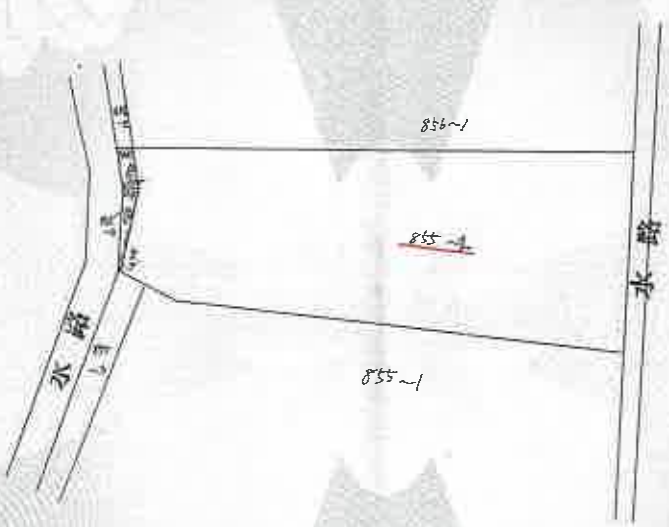
登記年月日：昭和41年7月8日

前855-2後・新　069204

地　積　測　量　図

41、7、8

地　番	855～2 855～4
土地の所在	宮崎市次[redacted]



855～4
240×0.95 = 2280
240×1.95 = 2280
4.60×10 = 4140
4.60×2.25 = 11150
計 9.85
½ 49.25 M²

作製年月日	昭和四拾壱年七月七日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮　尺　1／300 M

昭和四拾壱年七月八日

（佐々木印刷紙）

A4判に縮小

069206

前・新

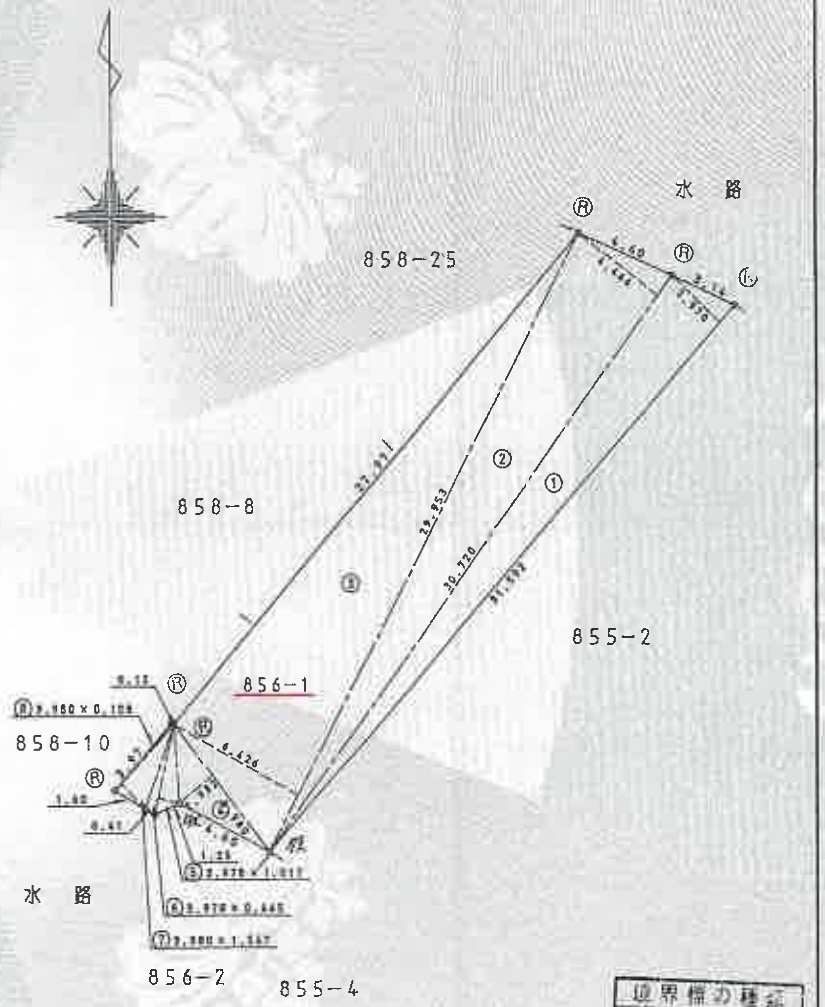
地積測量図

地番	856-1
土地の所在	貝塚市沢字タナシバヤ

6.6.30

三斜求積表

地番	856-1		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	31.592	2.970	93.828240
2	30.720	4.466	137.195520
3	29.953	6.426	192.477978
4	6.980	1.932	13.485360
5	3.978	1.017	4.045626
6	3.978	0.465	1.849770
7	3.980	1.547	6.157060
8	3.980	0.128	0.509440
		倍面積	449.548994
		面積	224.7744970
		地積	224.77 ㎡



境界標の種類	
Ⓐ	金属標

作製者	[redacted]	5月7日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A4判に縮小

各階平面図

369968

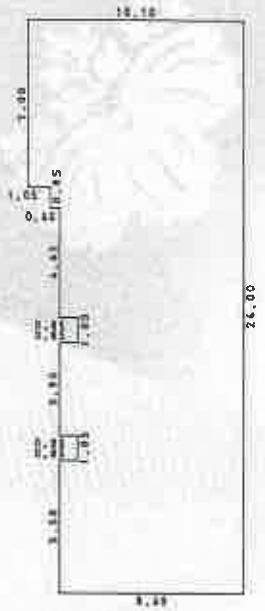
家屋番号	
建物の所在	貝塚市沢~~字ナシリ~~８５５番地２，同所~~字土呂~~８５６番地１

建物図面
各階平面図

平成 6年6月30日

1階～4階
（各階同型）

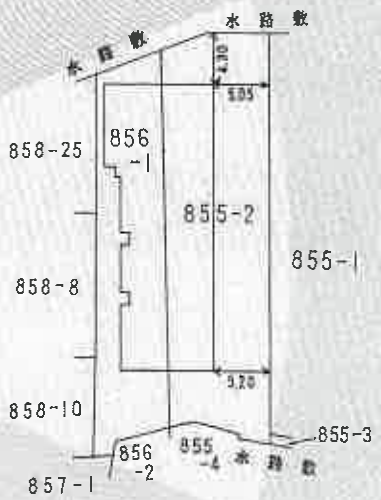
855-2-101～103
201～203
301～303
401～403



求積表

7.00	X	1.05	=	7.3500
7.85	X	0.45	=	3.5325
5.50	X	0.85	=	4.6750
3.90	X	0.85	=	3.3150
12.50	X	0.85	=	10.6250
24.00	X	7.75	=	186.0000
合計				215.4975
床面積				215.49 ㎡





作成者 [redacted]　10 日作製）　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

A4判に縮小

各階平面図

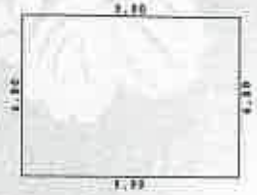
369980

家屋番号	沢 855 － 2 － 4 0 3
建物の所在	貝塚市沢~~チクサ~~855番地2，同所~~チクサ~~856番地1

建物図面
各階平面図

平成 6年6月30日

専有部分

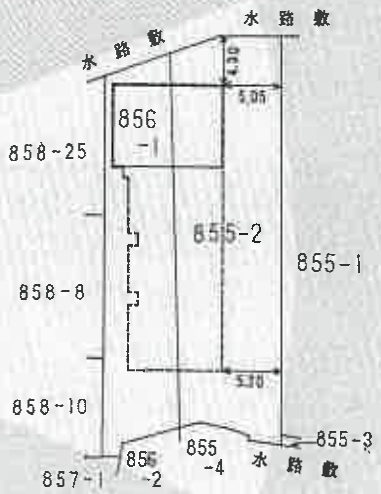


求積表

6.80	× 9.90	= 67.3200
		67.3200
床面積		67.32 ㎡

N

建物の存する部分 4階



[redacted] 月10日作製)

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

A4判に縮小

間取略図

令和7年（ケ）第76号

物件11 家屋番号 澤855番2の403



◀○ 写真撮影位置方向

建物平面図

