

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21日
 大阪地方裁判所岸和田支部
 裁判所書記官 菊 池 邦 恵

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 7年 4月11日午前9時00分から 令和 7年 4月18日午後5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月25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 場 所	令和 7年 5月16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 7年 3月21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 大阪府泉北郡忠岡町高月北一丁目391番地4

建物の名称 ライオンズマンション泉北忠岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高月北一丁目391番4の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 60.71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 大阪府泉北郡忠岡町高月北一丁目391番4

地 目 宅地

地 積 2063.65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 384962分の6389

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 6年12月10日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 菊 池 邦 恵

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】

【敷地権の目的である土地の符号1】

地役権（設定登記昭和48年6月16日受付第13394号）原因・目的・範囲等は別紙地役権目録記載のとおり。

【その余の部分】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

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 大阪府泉北郡忠岡町高月北一丁目391番地4

建物の名称 ライオンズマンション泉北忠岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高月北一丁目391番4の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 60.71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 大阪府泉北郡忠岡町高月北一丁目391番4

地 目 宅地

地 積 2063.65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 384962分の6389

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



地 役 権 目 録

原因 昭和48年6月13日設定

目的 電線の支持物を除く電線路を設置（張替
増強等を含む）すること及び保守運営の為の
土地立入り、通行及び使用の認容並びに電線
路の最下垂時に於ける電線の高さから3・7
5mを控除した高さを超える建造物及び工作
物の築造並びに爆発性、可燃性を有する危険
物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支
障となる立竹木の育成等、電線路に支障とな
る一切の行為の禁止

範囲 送電線路線下北側保安線より南側の土地
59・74㎡

要役地 泉北郡忠岡町高月243番4

地役権図面第19号

合併により401番2の登記順位3番の登記を
移記した

平成4年1月10日受付

第267号

順位3番の登記を移記

昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項
の規定により移記

平成6年10月20日

令和 6年(ケ)第 48号
令和 6年 8月28日受理
令和 6年 10月 3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 中山 隆 司

(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 大阪府泉北郡忠岡町高月北一丁目391番地4

建物の名称 ライオンズマンション泉北忠岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高月北一丁目391番4の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 60.71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 大阪府泉北郡忠岡町高月北一丁目391番4

地 目 宅地

地 積 2063.65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 384962分の6389

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	泉北郡忠岡町高月北一丁目11番23-805号(ライオンズマンション泉北忠岡)	
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が異なる(<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居宅(空き家)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	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 12,300円 修繕積立金 9,900円 円	令和6年9月3日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成30年4月～令和6年9月分 計1,722,099円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 マンション名「ライオンズマンション泉北忠岡」の表示が存在する。
- 2 案内板に「所有者Aの姓」の表示が存在する。

■ 敷地権の目的である土地の状況

- 1 敷地権の目的である土地（符号1）の形状は、概ね地積測量図及び建物図面のとおりであり、地積は、各登記数量に概ね一致すると思われるが、正確には、専門家の測量を要する。
- 2 敷地権の目的である土地（符号1）には、駐車場（24台分）が存在する。
- 3 敷地権の目的である土地（符号1）は、建築基準法上の道路に接面している。
- 4 敷地権の目的である土地（符号1）には、昭和48年6月13日設定を原因、電線の支持物を除く電線路を設置すること等を目的とする地役権が設定登記されている。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物は、概ね間取略図のとおりである。
- 2 目的建物内に多量の動産類が残置されているが、人が居住している様子は認められなかった。
- 3 目的建物には、管理費等以外に次の滞納がある。

水道料 14,573円（令和6年9月3日現在）

(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
■ 管理会社の担当者	1 目的建物には、Aが居住していましたが、1年以上前から誰も住んでいないと思います。
■ Bの夫	1 Bは、目的建物には居住していません。 2 目的建物の使用等について、Aとの間に金銭等の授受はありません。

(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
6年 8月28日 11:45-12:00	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年 8月29日 14:30-14:40	物件所在地	物件及び占有確認(不在) 管理会社の担当者から聴取
6年 8月29日 14:50-15:00	忠岡町役場	道路等調査
6年 8月29日 : - :	執行官室	管理費等調査 B照会(回答あり)
6年 9月 2日 16:05-16:15	執行官室	Bの夫から電話聴取
6年 9月 9日 13:20-13:45	物件所在地	解錠立入調査, 評価人帯同, 検尺(概測) 写真撮影
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、立会人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月 9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、技術者に解錠させて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

登記年月日：平成4年3月4日

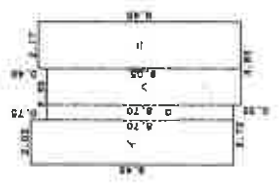
各階平面図

481160

建物図面

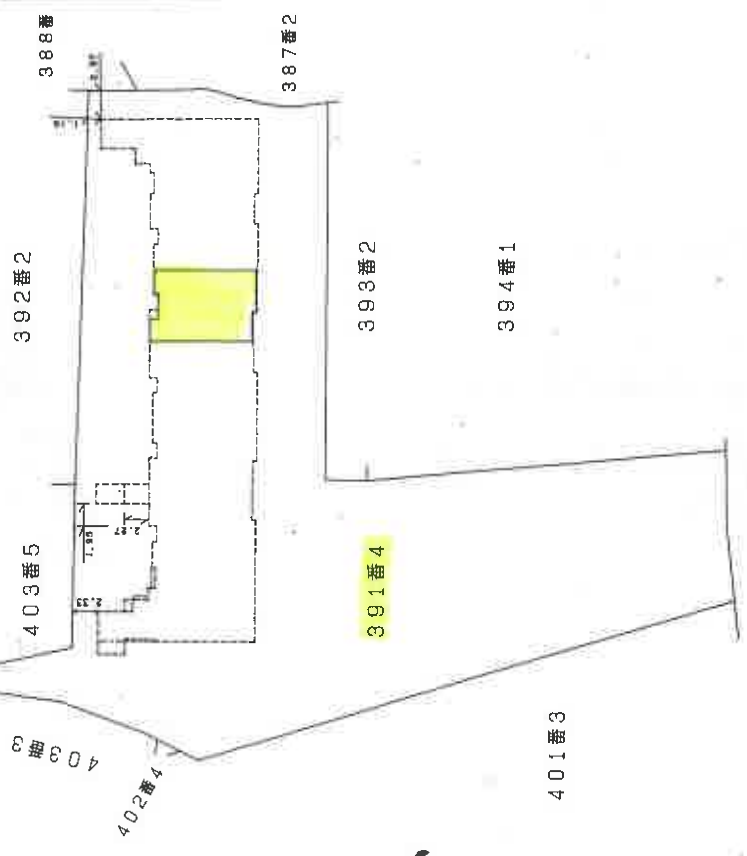
家屋番号	高月北1丁目 391番4の805
建物の所在	長北郡忠岡町高月北1丁目391番地4 平成4年3月4日

建物の存する部分 8階
建物番号 805



求積表

イ	9.45 X 2.03	=	19.1835
ロ	8.70 X 0.69	=	6.0030
ハ	9.05 X 1.66	=	15.0230
ニ	9.45 X 2.17	=	20.5065
合計			60.7160
床面積			60.71 m ²



道

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(←○写真撮影場所・方向)

A 資料に縮小

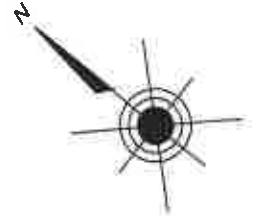
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月28日 大阪法務局岸和田支局 登記官

(6枚目)

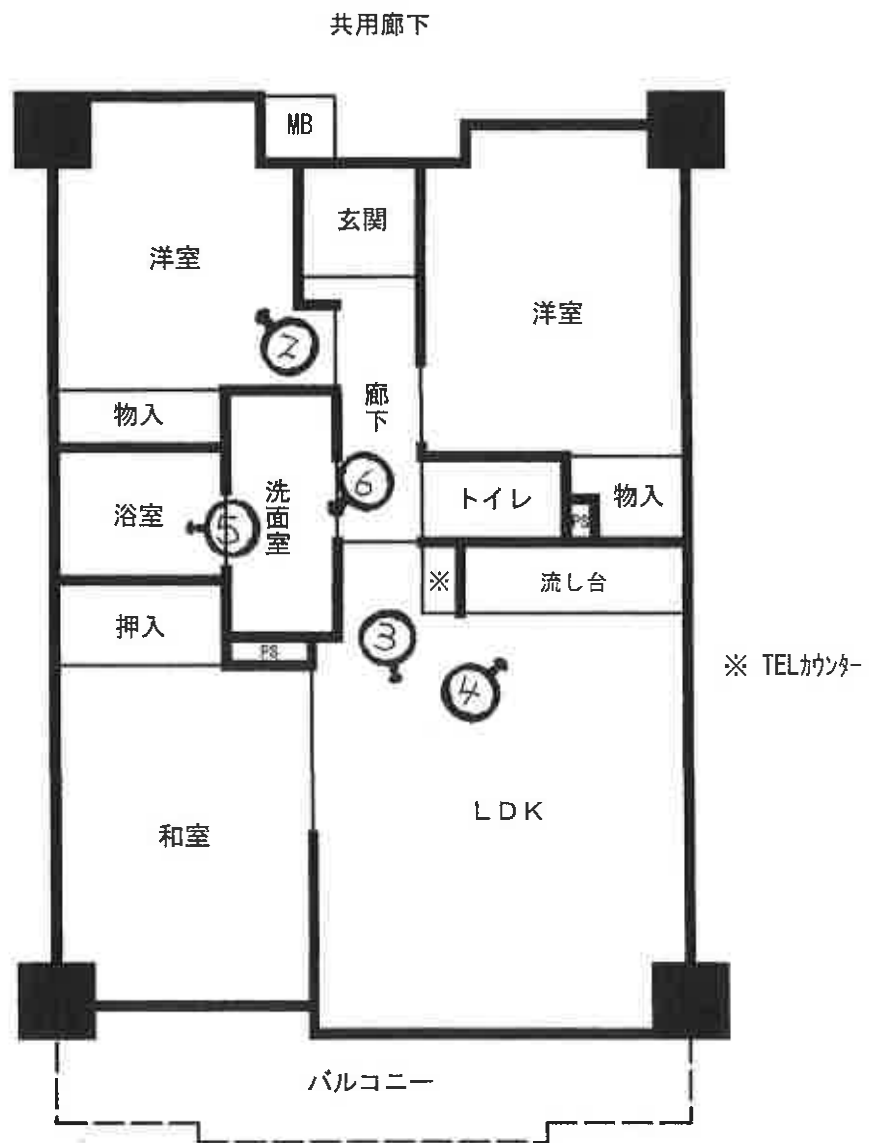
間取略図

令和6年（ケ）第48号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的送物の所在するマンション





4



5



6

(9 枚目)

令和6年（ケ）第48号

令和6年9月9日 現地調査

令和6年10月4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

大江文夫

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 4,440,000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	
番号	特記事項		
1	特になし。		

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 阪和線 和泉府中駅 南西方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照) 南海バス 柳田バス停 西方 道路距離 約580m	
付近の状況	府道沿いに、共同住宅、一般住宅、駐車場、農地等が混在する住宅地域。対象不動産に隣接してJ R 阪和線軌道あり。特段の変動要因なし。	
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	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	2,063.65㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	接道間口約22m、奥行最大約70m
	高低差等	接面道路とは概ね等高。敷地内はほぼ等高。
接面道路の状況	北側	幅員約7.8~10m舗装府道(建築基準法42条1項1号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	高層分譲マンションの敷地
	北側	府道
	北西側	J R 阪和線軌道敷
	南西側	駐車場、福祉施設等
	南東~北東側	農地、駐車場等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり (但し、上水道は南方の共用管を経て、JR軌道を越えた対象地の西方から引き込まれている)
(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。		
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、要措置区域・形質変更時届出区域・有害物質使用特定施設等には該当していなかった。過去の住宅地図や航空写真等では、土壌汚染の可能性を疑わせるような記載等はなかった。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	対象地の西端部(範囲:59.74㎡)に、高圧送電線のための地役権(承役地)が設定・登記されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション泉北忠岡	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 55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4年2月7日新築
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	約17年
構 造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕 様	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	吹付タイル等
	その他	駐車場：24台(月額10000円、空は有り)
設 備 等	エレベーター1基、駐輪場等	
建物の品等	普通程度。	
管理の形態等	管理組合：有， 名称：ライオンズマンション泉北忠岡管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社大京アステージ 大阪南支店 管理形態：日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	修繕積立金：43,524,090円 (令和5年9月30日現在) 改修計画：あり (令和8年に大規模修繕工事予定(修繕計画の記載)) 建築確認・検査済証：ともにあり。 有害物質：目的建物の建築時期・構造・用途等より、専有部分を含めて、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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	8階 (805号室) 開口部の方位 南西向き (中間戸)	
床 面 積	60.71㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニルクロス、敷目天井等
	床	カーペット、畳、塩ビシート等
	内 壁	ビニルクロス等
	設 備	ユニットバス、システムキッチン等
	その他	特段なし
保守管理の状態	専有部分は、多量の動産類が残置されており、経年による損傷等が認められた。	
管 理 費 等	管 理 費	12,300 円(月額)
	修繕積立金	9,900 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和6年9月3日現在) 1,722,099 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	滞納として、上記の外、水道料14,573円の請求あり。	

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)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
280,000	60.71	0.26	4,420,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約33年
経済的残存耐用年数	約17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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}17\text{年} / (\text{経過年数}33\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}17\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.26 \end{aligned}$$

※観察減価は中古マンション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)
75,700	0.79	2,063.65	0.90	$\frac{6389}{384962}$	1,843,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 忠岡-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 81,300\text{円}/\text{㎡} & \times 99.7/100 & \times 100/102 & \times 100/105 & = 75,700\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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	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	1.01	1.05	1.00	1.05

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	0.90	0.98	0.79

(高圧線下地、上水道の引込の状態)

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態、並びにアスベスト含有建材使用の可能性及び建物解体にかかる費用等を考慮した。

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)
4,420,000	1,843,000	1.02	6,388,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

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)
115,000	1.02	60.71	7,121,000

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	泉北郡忠岡町忠岡東2丁目	和泉市小田町
構 造	RC造	SRC造
階	10F/10F	8F/14F
面 積	約58㎡	約64㎡
建築時期	平成2年3月	平成9年2月
取引時点	令和5年8月	令和6年4月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	120,000円/㎡	124,000円/㎡
その他	なし	なし

(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	120,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{99}$	108,000
②	124,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{103}$	121,000
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/㎡) 115,000	

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。

《 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 8.0%	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)
999 千円 (25.2%)	366 千円	8.0%	4,575 千円	229 千円	4,346 千円	0.68058	2,958 千円 (74.8%)	3,957 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	756	756	756	756	756
	共益費収入	0	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	756	756	756	756	756
	空室損失	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38	△ 38
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	718	718	718	718	718
イ 支出	維持管理費	148	148	148	148	148
	修繕費	119	119	119	119	119
	公租公課	79	79	79	79	79
	損害保険料	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	352	352	352	352	352
	資本的支出	500	0	0	0	0
総費用合計	852	352	352	352	352	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	47%	47%	47%	47%	47%	47%
エ 有効純収益	-134	366	366	366	366	366
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	-124	314	291	269	249	

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60%、収益価格に20%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	6,388,000	1.00	6,388,000
② 比準価格	7,121,000	1.00	7,121,000
③ 収益価格			3,957,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	6,342,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、1.00とした。

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
6,342,000	1.00	0.70	1.00	0	4,440,000

イ 市場性修正：本件では不要と判定した。

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：本件の場合には減価不要。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合には不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 忠岡-5

所 在 : 泉北郡忠岡町高月北2丁目730番3 「高月北2-14-29」
価 格 : 81,300円/㎡
位 置 : JR阪和線 和泉府中駅 1400m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南東6m町道
用途指定等 : 準工 (建ぺい率60%、容積率200%)、準防火
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ中に事業所等も見られる地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 998,216円 (土地: 敷地権割合相当分)
4,429,800円 (建物: 専有部分)
42,482円 (建物: 共用部分、敷地権割合相当分)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地役権図面
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府泉北郡忠岡町高月北一丁目391番地4

建物の名称 ライオンズマンション泉北忠岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高月北一丁目391番4の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 60.71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 大阪府泉北郡忠岡町高月北一丁目391番4

地 目 宅地

地 積 2063.65平方メートル

(敷地権の表示)

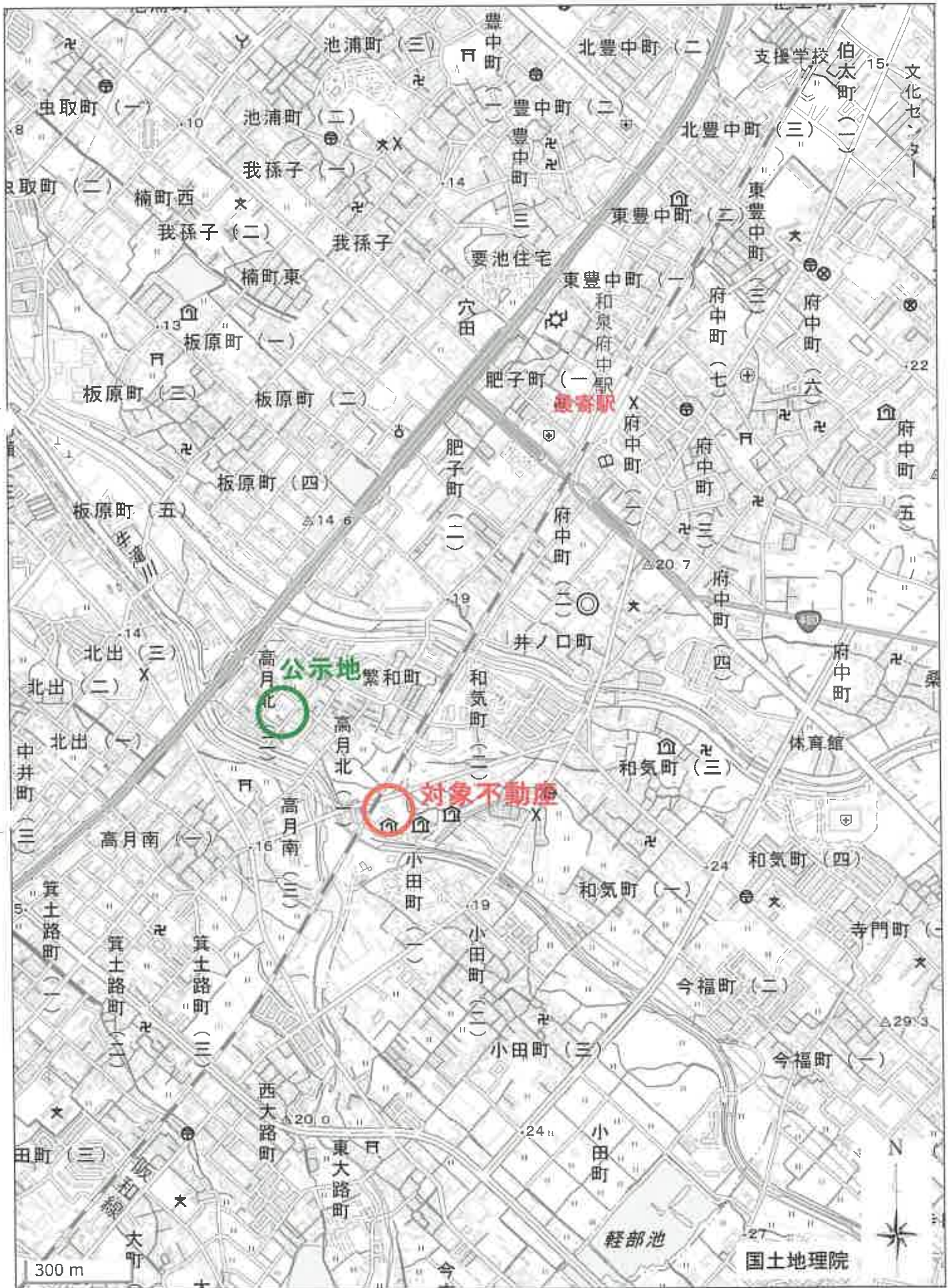
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

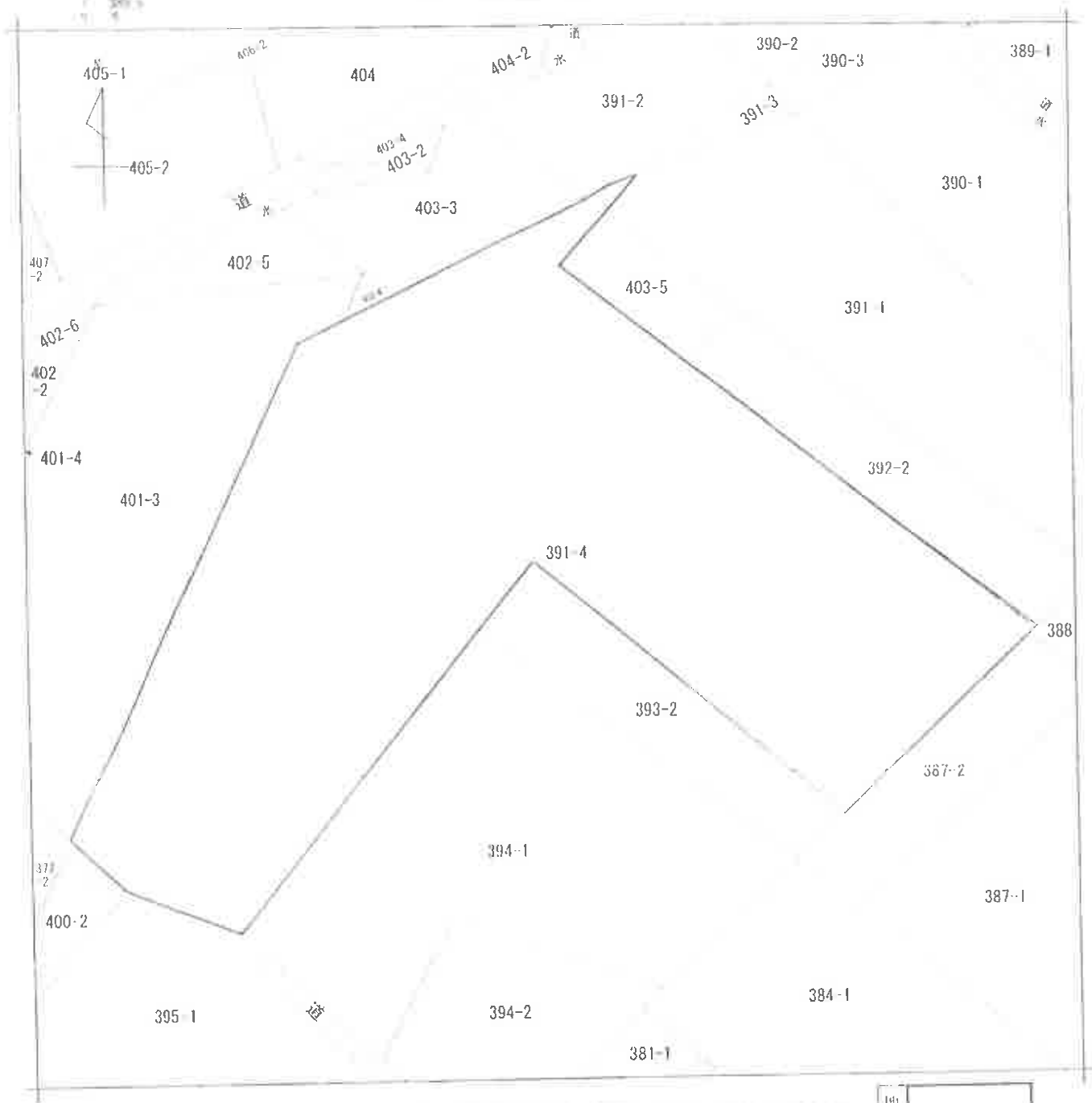
敷地権の割合 384962分の6389

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



A3サイズをA4サイズに縮小



(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あり、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
高月北1丁目

請求部	所在	大阪府泉北郡忠岡町高月北1丁目			地番	391番4		
出縮	縮尺不明	精度区分	座標系 番号 支 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 (原簿)			補記事項	

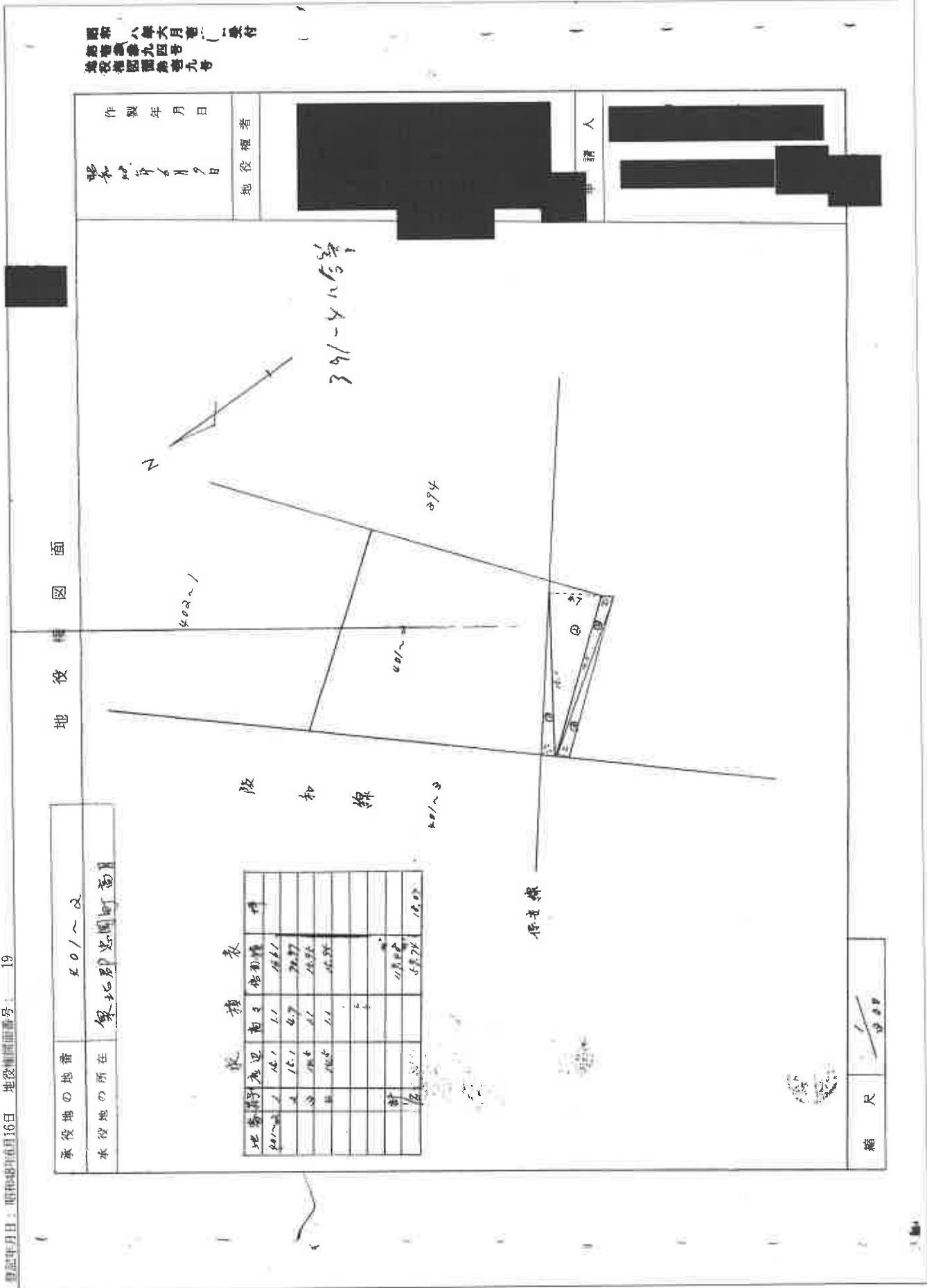
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和6年5月8日
大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：54-1
(1/1)



A3サイズをA4サイズに縮小



建物図面

各階平面図

481106

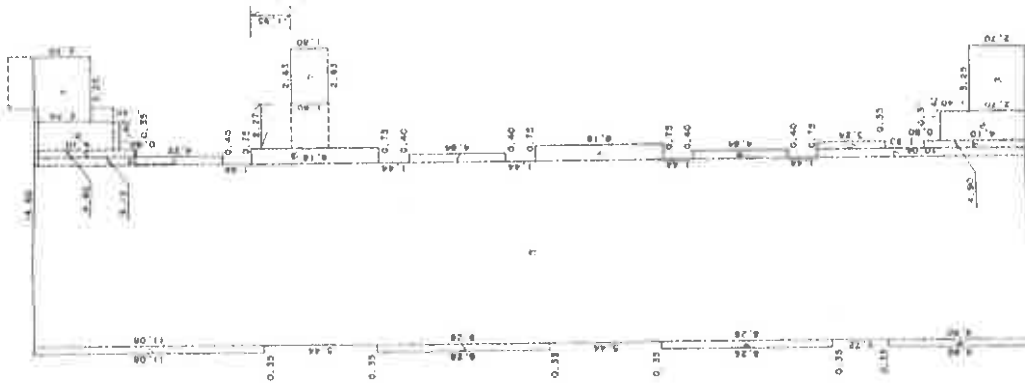
家屋番号

建物の所在 東北昭忠町高北1丁目391番地4

年度 4年3月

8 階

391-4-82(1-807)



家 根 表

イ	3.25 X 2.70	=	8.7750
ロ	1.40 X 4.10	=	5.7400
ハ	0.35 X 4.90	=	1.7150
ニ	0.40 X 9.12	=	3.6480
ホ	0.75 X 6.18	=	4.6350
ヘ	0.40 X 4.64	=	1.8560
ト	0.75 X 6.18	=	4.6350
チ	0.40 X 4.64	=	1.8560
リ	0.35 X 3.24	=	1.1340
ル	3.25 X 2.70	=	8.7750
レ	1.40 X 4.10	=	5.7400
ロ	0.35 X 4.90	=	1.7150
ハ	0.40 X 10.04	=	4.0160
ニ	8.85 X 48.00	=	424.8000
ホ	0.35 X 6.80	=	2.3800
ヘ	0.35 X 8.26	=	2.8910
ト	0.35 X 8.26	=	2.8910
チ	0.35 X 11.08	=	3.8780
リ	2.63 X 1.80	=	4.7340
合 計			495.8140
除 置 換			495.81 円

製 者

士 務 調 査 士
技 師

4 年 3 月 22 日 (印刷)

縮尺



申 請 人

縮尺



1. 図面は正確に記述され、かつ十分な説明を記述し、かつ

2. 本図面は図面作成者によるものである

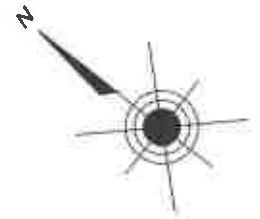
平成 6 年 3 月 8 日

士 務 調 査 士 田 中 隆 夫

監 査 者

間取略図

令和6年（ケ）第48号



建物平面図

