

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 1 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 三 栗 野 力 哉

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 8 月 22 日午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 29 日午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 5 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 7 年 9 月 26 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 8 月 1 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,470,000 2,776,000		694,000	86,206	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府泉南郡熊取町七山一丁目 6 1 7 番地 3

建物の名称 サンライズマンションドムス熊取D棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七山一丁目 6 1 7 番 3 の 4 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 7 . 1 3 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 大阪府泉南郡熊取町七山一丁目 6 1 7 番 3

地 目 宅地

地 積 3 9 6 5 . 9 2 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 3 8 0 2 7 0 分の 8 1 6 6



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 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

【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 大阪府泉南郡熊取町七山一丁目 6 1 7 番地 3

建物の名称 サンライズマンションドムス熊取D棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 七山一丁目 6 1 7 番 3 の 4 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 7 . 1 3 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 大阪府泉南郡熊取町七山一丁目 6 1 7 番 3

地 目 宅地

地 積 3 9 6 5 . 9 2 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 3 8 0 2 7 0 分の 8 1 6 6



令和 6 年 (ケ) 第 89 号
令和 6 年 12 月 4 日受理
令和 7 年 1 月 15 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 大阪府泉南郡熊取町七山一丁目 6 1 7 番地 3

建物の名称 サンライズマンションドムス熊取D棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 七山一丁目 6 1 7 番 3 の 4 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 7 . 1 3 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 大阪府泉南郡熊取町七山一丁目 6 1 7 番 3

地 目 宅地

地 積 3 9 6 5 . 9 2 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 3 8 0 2 7 0 分の 8 1 6 6

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	泉南郡熊取町七山一丁目617番地の3-303号（サンライズマンションドムス熊取D棟）	
建物	物件1	
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居宅（空き家）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	☒ 下記のとおり 管理費 9,600円 修繕積立金 11,432円 円	令和6年12月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年10月～令和6年12月分 計63,096円 ☐ 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	☒ 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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 { 支部 平成 年（ ）第 号	
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

■ 表札等の表示

- 1 マンション名「サンライズマンションドムス熊取D棟」
- 2 表札に表示は存在しない。ドアポストは、テープで封がされている。

■ 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、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（43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。

■ 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 LDの内壁クロスにクラックが見受けられる。
- 3 目的建物内に多少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。

(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 目的建物の所在するマンション名は、サンライズマンションドムス熊取D棟です。 2 目的建物は、空き家だと思います。

(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12月 9日 8:20-8:30	物件所在地	物件及び占有確認
6年12月11日 12:45-13:00	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年12月17日 : - :	執行官室	管理費等踏査
6年12月23日 9:25-9:55	物件所在地	解錠立入調査, 評価人帯同, 検尺 (概測) 写真撮影
6年12月23日 12:50-13:00	熊取町役場	道路等調査
7年 1月10日 : - :	執行官室	所有者照会
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、立会人を同行して臨場した。

☒ 令和 6年12月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて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

590201
平成 6年 8月 5日
各階平面図

七山一丁目

家屋番号
744617-3-4-303

建物図面
各階平面図

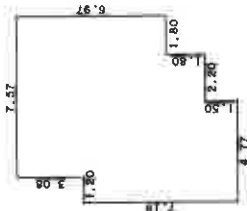
建物の所在
泉南郡熊取町大字七山617番地3

七山一丁目

専有建物

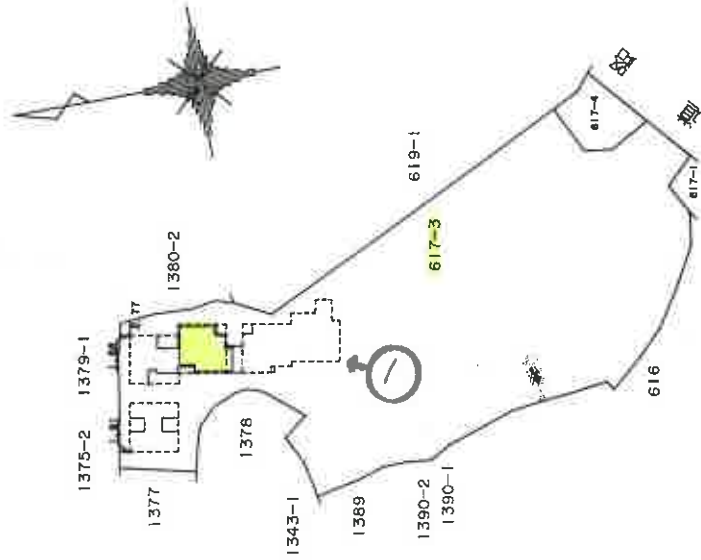
3F建

3F部分



求積表

7.19 X 1.20	=	8.6280
10.27 X 3.57	=	36.6639
8.77 X 2.20	=	19.2940
6.97 X 1.80	=	12.5460
合計		77.1319
床面積		77.13㎡



(↑○写真撮影場所・方向)

A4判に縮小

建物の存する部分3階

作製者

7月20日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

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 12月 11日 大阪法務局 岸和田支局

登記官

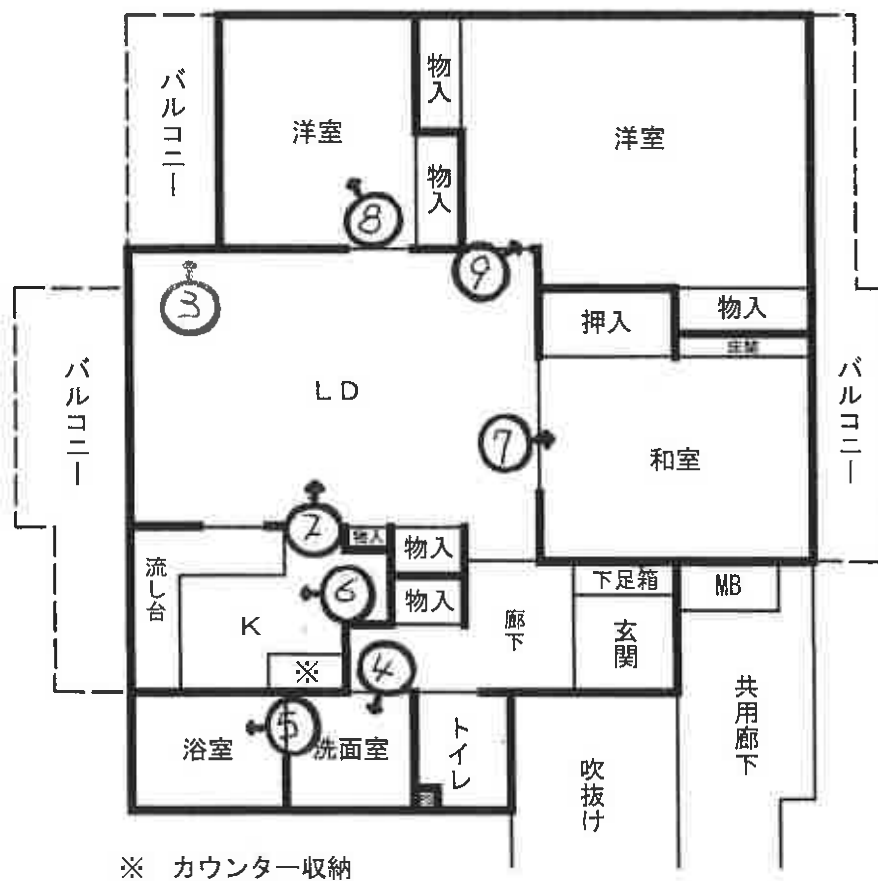
間取略図

令和6年（ケ）第89号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図





1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和6年（ケ） 第89号

令和6年12月23日 現地調査

令和7年2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

来島 裕

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,470,000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
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
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	阪和線 熊取駅 北東方 道路距離 約2,900m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 自由が丘停留所 北方 道路距離 約600m	
付近の状況	駅郊外に共同住宅が立地する地域	
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種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	法22条
	その他の規制	日影規制(3-2時間/1.5m) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	3,965.92㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約10.4m・奥行約120m(最大)
	高低差等	接面道路から奥地に向かって下り傾斜。敷地南側に擁壁あり。
接面道路の状況	南東側	幅員約6.4m舗装町道(建築基準法42-1-1)
	接道状況	中間画地、等高接面 ※接面道路部分に道路敷あり
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	南東側	道路、公園
	北東側	山林
	北西側	溜池等
	南西側	住宅等
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンライズマンションドムス熊取D棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 45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6年7月12日新築
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約14年
構 造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出防水 鋼板瓦棒葺き等
	外 壁	吹付タイル
	その他	—
設 備 等	駐車場43台、管理人室、ゴミ置場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 有，名称：サンライズマンションドムス熊取管理組合 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	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金：5,769,742円（令和6年9月30日現在） ・建物の建築確認あり、検査済証なし。 ・回答照会時点において、駐車場の空きあり。 ・回答照会時点において、修繕計画なし（令和6年1月に実施済）。 ・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	3階 （ 303号室 ） 開口部の方位：西、東向き （中間住戸）※二面バルコニー	
床 面 積	77.13㎡ （登記面積）	
間 取 り	3 L D K	
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	システムキッチン、ユニットバス、トイレ等
	その他	—
保守管理の状態	概ね普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	9,600 円（月額）
	修繕積立金	11,432 円（月額）
	滞 納 額	あり（令和6年12月20日現在） 63,096 円（令和6年10月分～令和6年12月分）
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項	・LDの内壁クロスにクラックが見受けられる。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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)
300,000	77.13	0.24	5,553,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約31年

経済的残存耐用年数 約14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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年} / (\text{経過年数} 31\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 14\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.24\end{aligned}$$

※ 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)
45,100	0.88	3,965.92	1.00	$\frac{8,166}{380,270}$	3,380,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 熊取(府)-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 64,000\text{円/㎡} & \times 99.1/100 & \times 100/102 & \times 100/138 & = 45,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 方位 (東) +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)
1.02 幅員等+2	1.00	1.35	1.00	1.38

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.00	0.93 地勢△5	0.95	0.88

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断。

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)
5,553,000	3,380,000	0.98	8,754,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.98 3階△2	1.00	1.00	1.00	0.98

(基準戸：2階・西、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)
75,000	0.98	77.13	5,669,000

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	泉南郡熊取町七山東	泉南郡熊取町七山3丁目
構 造	RC造	RC造
階	7F/9F	2F/8F
面 積	約76㎡	約71㎡
建築時期	平成6年2月	平成4年4月
取引時点	令和5年5月	令和5年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	66,000円/㎡	53,000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	66,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	76,000
②	53,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{95}$	73,000
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/㎡) 75,000

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、必ずしも想定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 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 7.5%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,407 千円 (31.4%)	394 千円	8.5%	4,635 千円	232 千円	4,403 千円	0.69656	3,067 千円 (68.6%)	4,474 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	780	780	780	780	780	780
	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	780	780	780	780	780	780
	空室損失	△ 39	△ 39	△ 39	△ 39	△ 39	△ 39
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	741	741	741	741	741	741
イ 支出	維持管理費	115	115	115	115	115	115
	修繕費	137	137	137	137	137	137
	公租公課	86	86	86	86	86	86
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	347	347	347	347	347	347
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	547	347	347	347	347	347
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		44%	44%	44%	44%	44%	44%
エ 有効純収益		194	394	394	394	394	394
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		180	341	317	295	274	

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	8,754,000	1.00	8,754,000
② 比 準 価 格	5,669,000	1.00	5,669,000
③ 収 益 価 格			4,474,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	5,858,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、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
5,858,000	0.90	0.70	0.94	0	3,470,000

イ 市場性修正：建築基準法上の遵法性（検査済証なし）を考慮した。

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：代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に
控除した。

オ その他の控除減価 (敷金等)：本件の場合は不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 熊取(府)-1

所 在 : 泉南郡熊取町自由が丘1丁目274番54「自由が丘1-20-14」
価 格 : 64,000円/㎡
位 置 : 阪和線 熊取駅 東方 約2.9km (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 234㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東9m町道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1

土地の符号1 : 57,382,896円 (持分: 8166/380270)
建物 : 5,952,226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 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府泉南郡熊取町七山一丁目617番地3

建物の名称 サンライズマンションドムス熊取D棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七山一丁目617番3の4の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 77.13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 大阪府泉南郡熊取町七山一丁目617番3

地 目 宅地

地 積 3965.92平方メートル

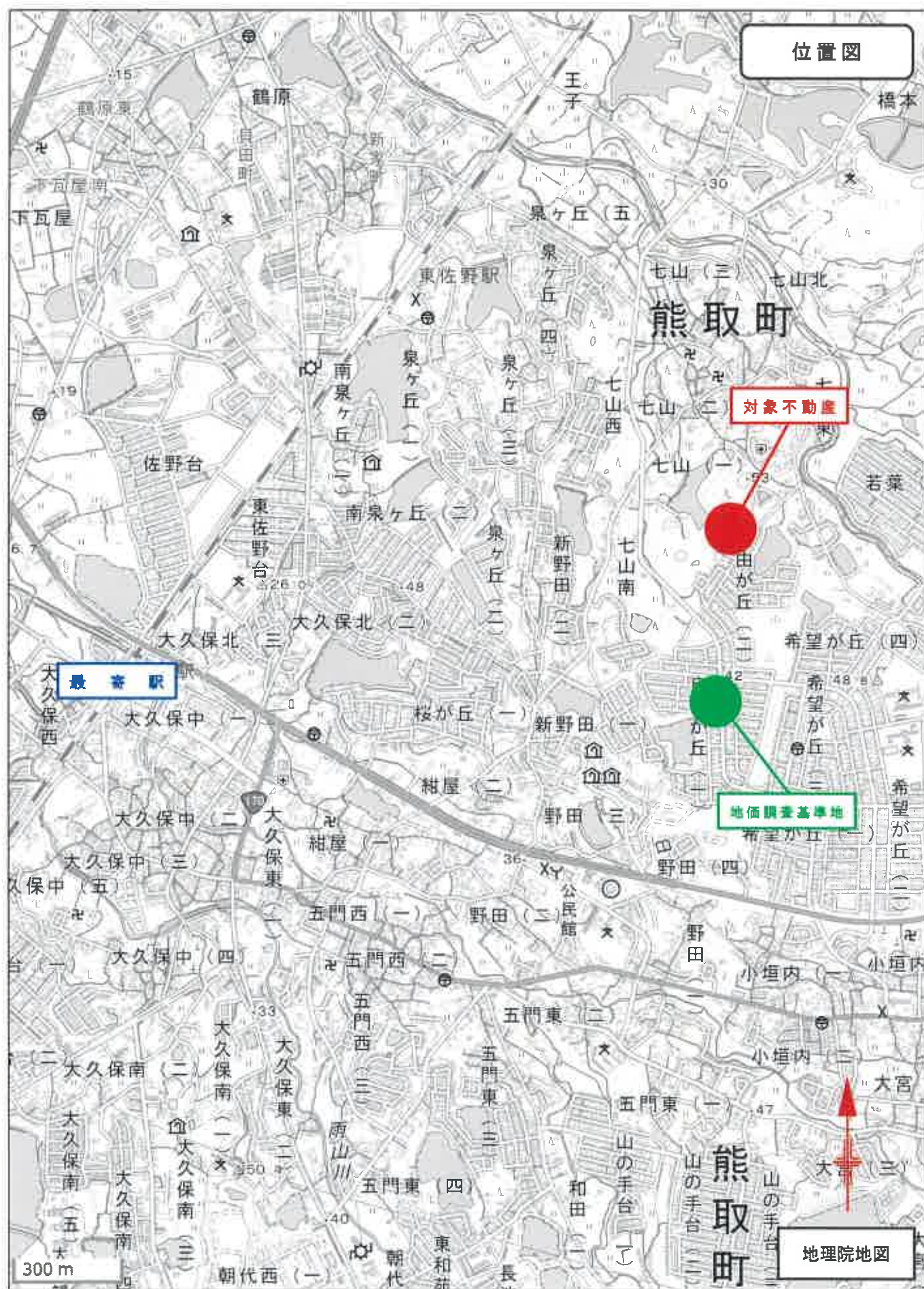
(敷地権の表示)

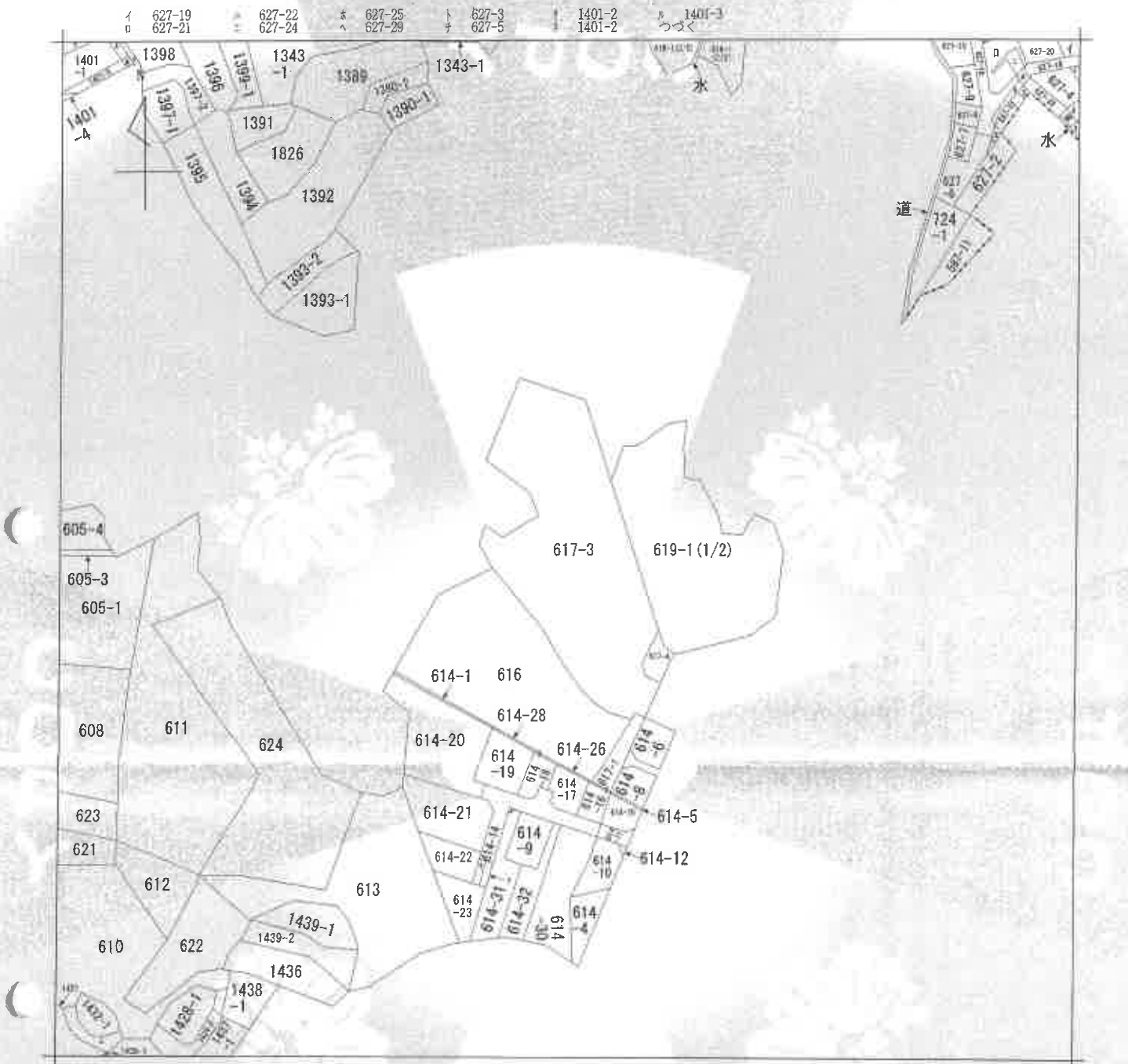
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 380270分の8166







(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。



A 七山1丁目
B 七山1丁目

請求部	所 在	大阪府泉南郡熊取町七山一丁目				地 番	617番3				
出力縮尺	縮尺不明	精 度 分 区		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					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6年10月1日

東京法務局中野出張所

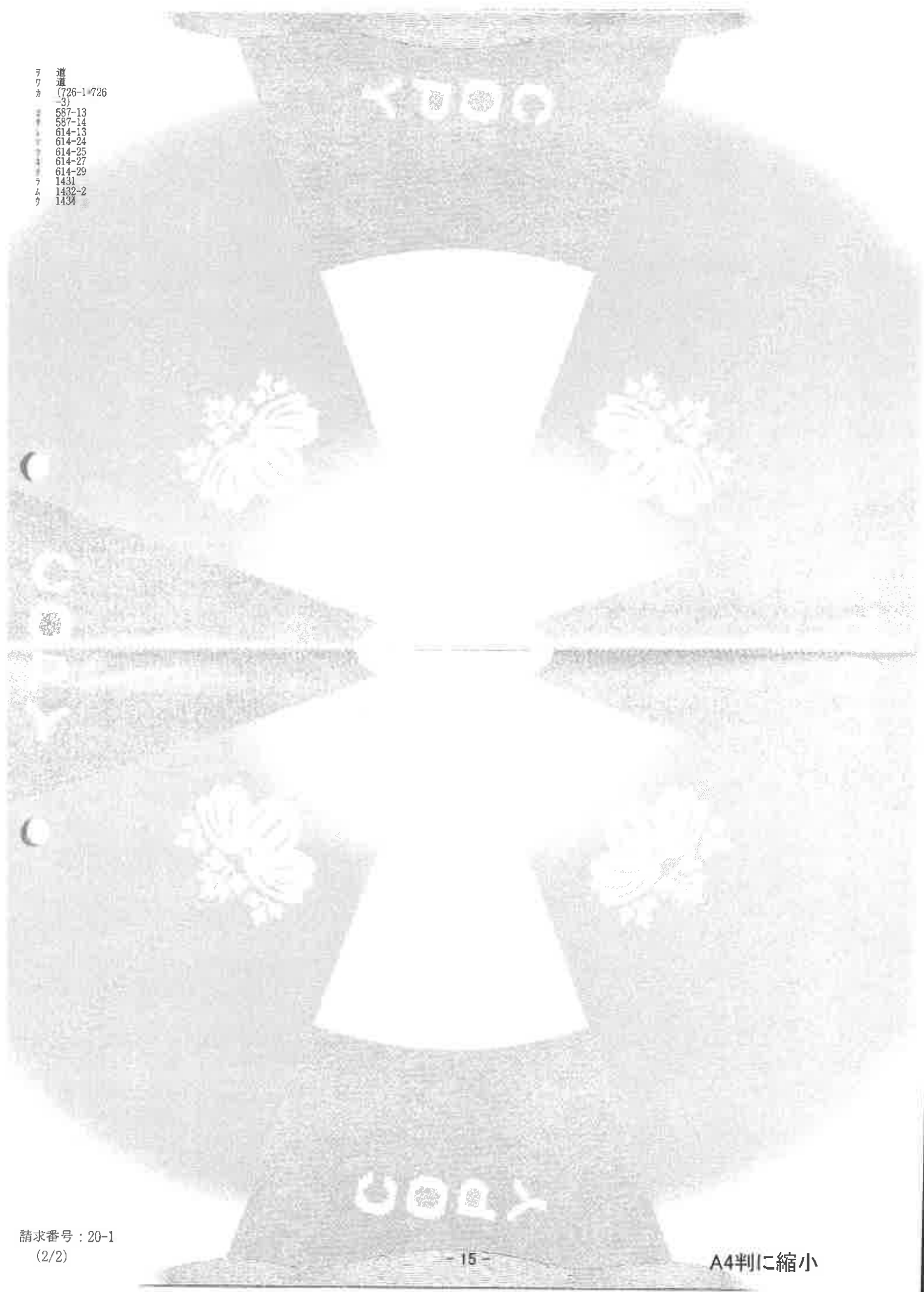
登記官

請求番号：20-1

(1/2)

A4判に縮小

道
道
(726-1 726
-3)
587-13
587-14
614-13
614-24
614-25
614-27
614-29
1431
1432-2
1434



登記年月日：平成6年6月22日

285098

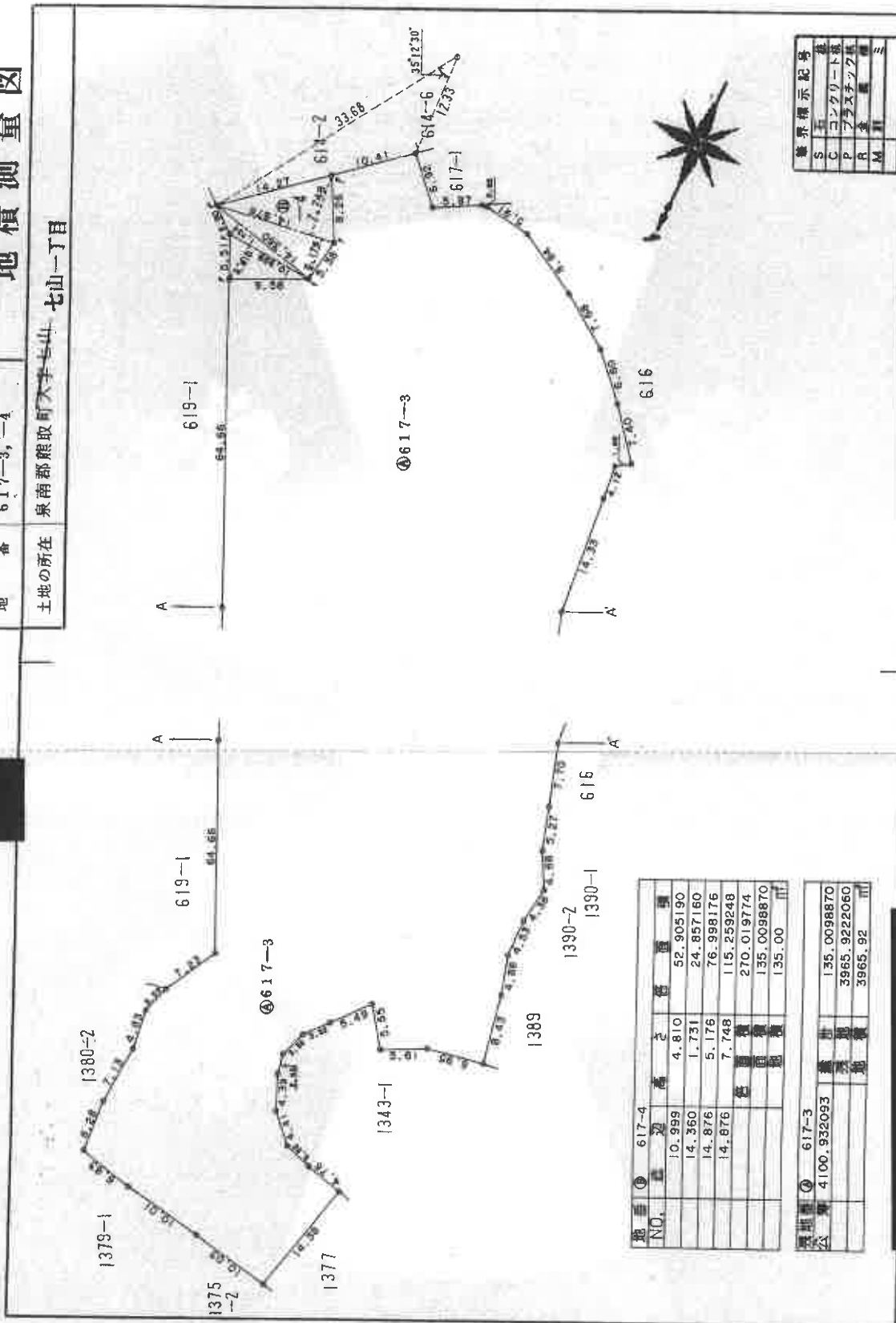
前617-3後・新

地番 617-3-4

土地の所在 泉南郡熊取町大字七山 七山一丁目

地積測量図

H6.6.22



境界標示記号	
S	土
C	コンクリート
P	プラスチック
R	鉄
M	木

地番	①	617-4	高さ	管	値	積
NO.						
		10.999	4.810		52.905190	
		14.360	1.731		24.857160	
		14.876	5.176		76.998176	
		14.876	7.748		115.259248	
				管	270.019774	
				積	135.0098870	
				地	135.00	㎡

地番	②	617-3	高さ	管	値	積
公		4100.932093			135.0098870	
				管	3965.9222060	
				地	3965.92	㎡

作製者

申請人

平成6年6月13日(作製)

縮尺 1/500

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店)

令和6年10月1日

東京法務局中野出張所

登記官

590185

5日

平成 6年8月

各

面図

建物
各階
面図

京南郡兼取町大字七出617番地3

(縮尺1/1000)

家屋番号

建物の所在

D棟

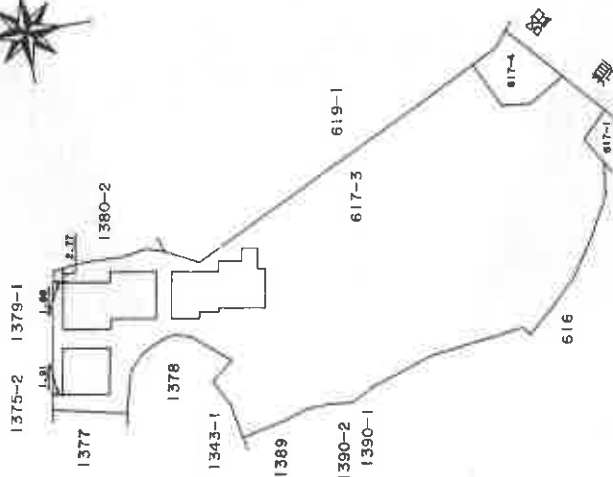
617-3-4

101~105

201~205

301~303

七山一丁目



作製者

8年7月20日(作製)

縮尺

1/1000

申請人

縮尺 1/1000

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登録)

令和6年10月1日

東京法務局中野出張所

登記官

平成 6 年 8 月 5 日 590201 各階平面図

七山一丁目

家屋番号

七山一丁目 3-4-803

建物の所在

泉南郡兼取町大字七山617番地3

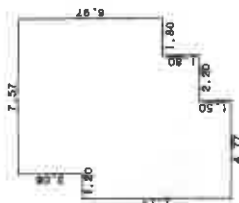
建物各階平面図

七山一丁目

専有建物

3F建

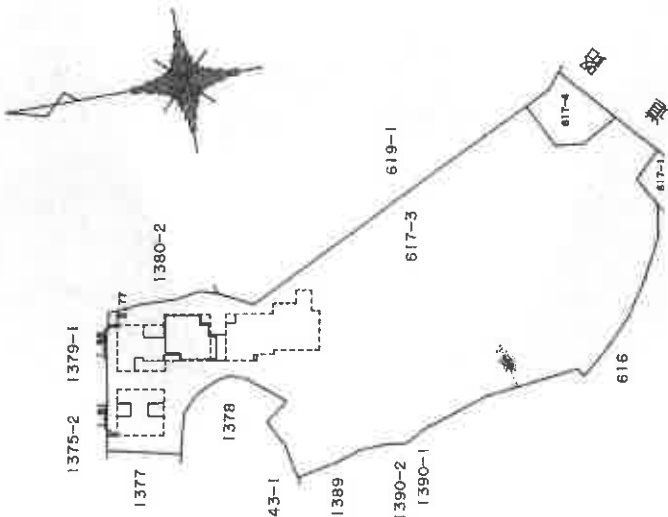
3F部分



求積表

7.19 X 1.20	=	8.6280
10.27 X 3.57	=	36.6639
8.77 X 2.20	=	19.2940
6.97 X 1.80	=	12.5460
合計		77.1319

床面積 77.13 ㎡



建物の存する部分3階

作製者

3 年 7 月 20 日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

(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。
(大府法務局岸和田支局寄贈)
令和6年10月1日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成6年8月5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。
(大阪法務局岸和田高層館)
令和6年10月1日 東京法務局中野出張所

登記官

A4判に縮小

平成 6年 8月 5日 590188 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在 泉南郡兼取町大字七山617番地3 (第4-1-4)

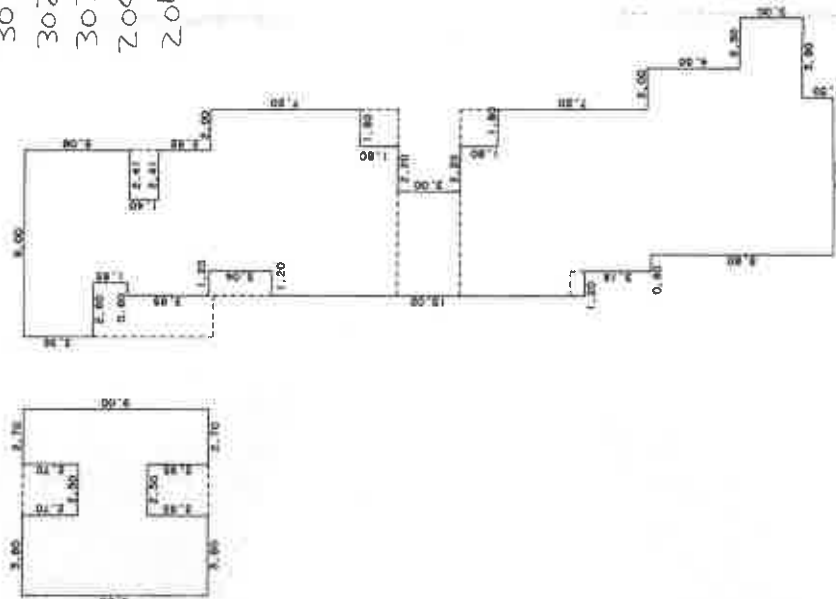
一棟の建物

3階

七山一丁目

D棟
617-3-4
301~303
304
305

301
302
303
304
305



求積表

9.00 X 3.80	=	34.2000
3.35 X 2.50	=	8.3750
9.00 X 2.70	=	24.3000
3.36 X 2.60	=	8.7360
15.02 X 1.20	=	18.0240
3.95 X 0.60	=	2.3700
8.96 X 0.60	=	5.3760
30.20 X 0.80	=	24.1600
39.00 X 2.59	=	101.0100
5.08 X 2.41	=	12.2428
32.52 X 0.41	=	13.3332
11.52 X 2.00	=	23.0400
9.00 X 0.20	=	1.8000
7.20 X 1.80	=	12.9600
18.00 X 2.20	=	39.6000
16.20 X 1.80	=	29.1600
9.00 X 0.60	=	5.4000
7.50 X 1.40	=	10.5000
3.00 X 2.50	=	7.5000
合計		382.0870
床面積		382.08 ㎡

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

(3/3)

請求番号：20-2

間取略図

令和6年（ケ）第89号



建物平面図

