

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 石 田 麻 里 菜

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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 和泉市鶴山台三丁目1番地31

建物の名称 鶴山台第三住宅老六号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鶴山台三丁目1番31の8

建物の名称 16号棟202号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.70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 和泉市鶴山台三丁目1番30

地 目 宅地

地 積 9979.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市鶴山台三丁目1番31

地 目 宅地

地 積 21014.05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 21385720分の51700



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 18 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 三 栗 野 力 哉

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。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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 和泉市鶴山台三丁目 1 番地 3 1

建物の名称 鶴山台第三住宅 六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴山台三丁目 1 番 3 1 の 8

建物の名称 1 6 号棟 2 0 2 号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 1 . 7 0 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 和泉市鶴山台三丁目 1 番 3 0

地 目 宅地

地 積 9 9 7 9 . 0 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市鶴山台三丁目 1 番 3 1

地 目 宅地

地 積 2 1 0 1 4 . 0 5 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 2 1 3 8 5 7 2 0 分の 5 1 7 0 0



令和 6 年 (ヌ) 第 40 号
令和 6 年 11 月 26 日受理
令和 6 年 12 月 26 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 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

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 和泉市鶴山台三丁目 1 番地 3 1

建物の名称 鶴山台第三住宅壺六号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鶴山台三丁目 1 番 3 1 の 8

建物の名称 1 6 号棟 2 0 2 号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 1 . 7 0 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 和泉市鶴山台三丁目 1 番 3 0

地 目 宅地

地 積 9 9 7 9 . 0 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市鶴山台三丁目 1 番 3 1

地 目 宅地

地 積 2 1 0 1 4 . 0 5 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 2 1 3 8 5 7 2 0 分の 5 1 7 0 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和泉市鶴山台3丁目9番16-202号（鶴山台第三住宅老六号棟）	
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 月額3,800円 修繕積立金 月額6,350円	令和6年12月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年6月分～令和5年2年月分、令和5年8月分～令和6年11月分 計253,750円
管理費等照会先	鶴山台第三住宅管理組合	
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 ☐ ある 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）	☒ 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 表札の表示 なし
- 2 郵便受けの表示 債務者の姓

■ 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及びその他の棟の敷地、通路、駐車場等となっている。

■ 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であり、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
- 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 債務者あての郵便物が存在した。
- 2 令和6年12月10日の臨場時に当職が玄関扉に挟み込んだ封筒は同月20日の臨場時も挟み込まれていたが、扉にきつく挟まれて抜けられない状態になっており、人の出入りの可能性があると思われた。
- 3 目的建物の電気メーターは無計量、ガスは閉栓となっており、各メーターの計量指数は令和6年11月28日と同年12月24日の間に変動はなかった。
- 4 1階集合ポストにある目的建物の郵便受けは、郵便物やチラシで満杯になっていた。
- 5 立入調査終了後、執行官は、立入調査をしたこと及び登記上の所有者以外で所有権や賃借権等の主張をする人があるときはその旨を速やかに届け出られたい旨記載した書面を目的建物内に差し置いたが、相当期間を経過するも、届出はない。

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
■和泉市担当者	目的建物の課税対象床面積と登記上面積の差は、共用部分を持分で按分したものです。
■申立債権者代理人	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。 2 上記1の滞納金については、今後発生するものも含めて各支払期日の翌日から年14.6パーセントの遅延損害金とともに買受人に請求します。 また、弁護士費用16万2000円とこれに対する令和6年7月10日から支払済みまで年3パーセントの割合による遅延損害金についても買受人に請求します。 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)

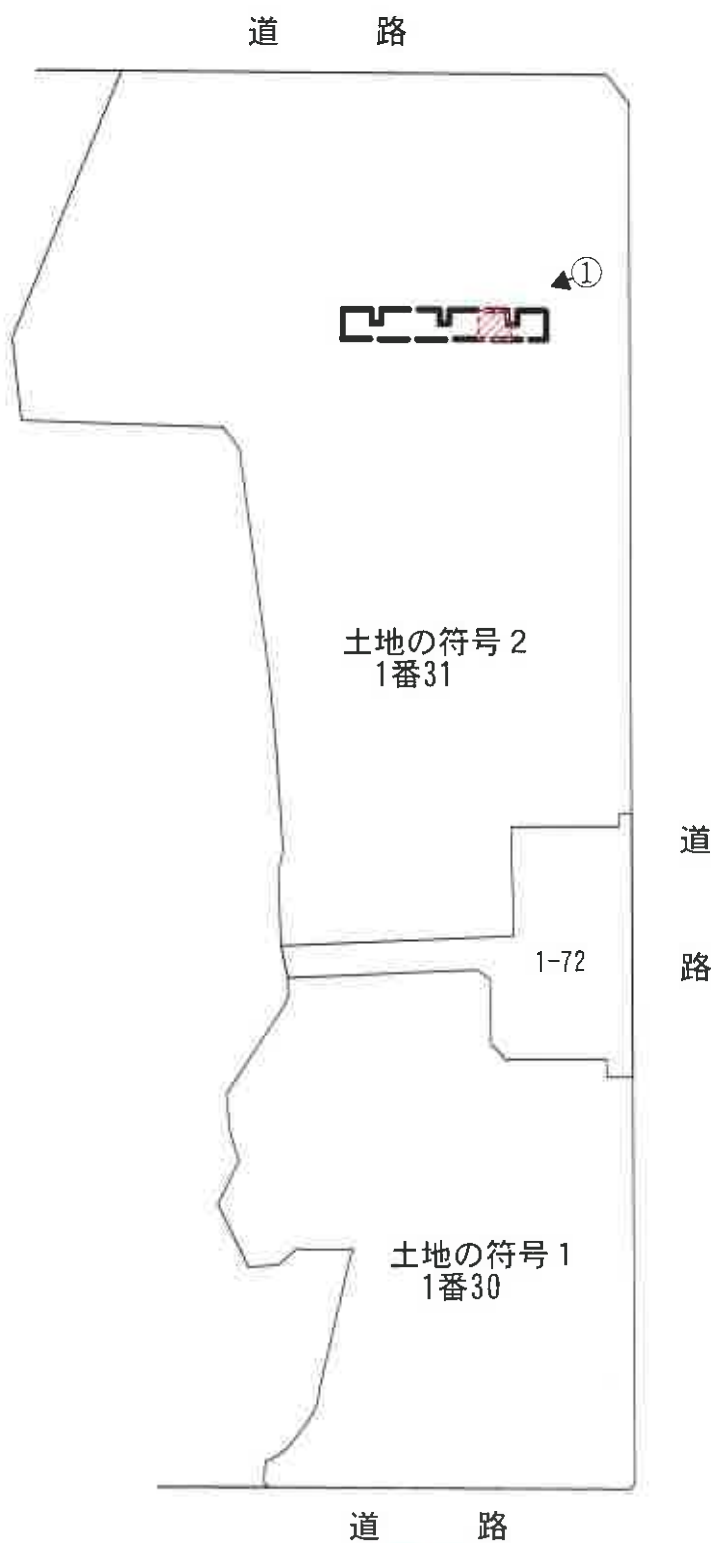
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月28日 14:50-15:00	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
6年11月28日 15:15-15:30	和泉市役所	課税資料等調査
6年11月28日 : - :	執行官室	申立債権者代理人へ管理費等についての照会書送付
6年12月 3日 15:05-15:20	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
6年12月 4日 : - :	執行官室	債務者へ照会書送付(回答なし)
6年12月 6日 11:45-11:50	執行官室	申立債権者代理人へ電話
6年12月10日 11:40-11:55	物件所在地	在宅要請文書投入、符号1及び符号2土地の確認
6年12月24日 8:50-9:10	物件所在地	立入調査・評価人帯同(解錠)
(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 6年12月24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、技術者による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6年（又）第40号

◀○ 写真撮影位置方向



目的専有部分 家屋番号 鶴山台三丁目1番31の8
建物の名称 16号棟202号室（2階部分）

目的建物が所在する一棟の建物（1階部分）

（6枚目）

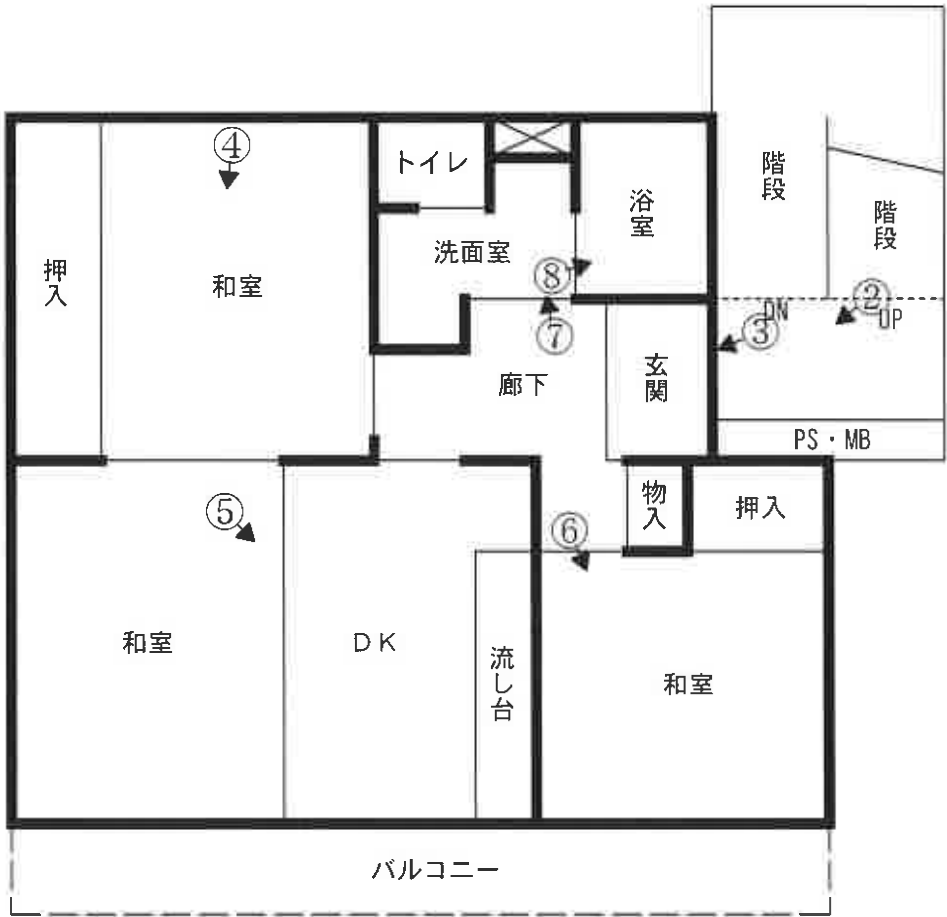
間取略図

令和6年（又）第40号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的建物が所在する一棟の建物



①



②

(8 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和6年（ヌ）第40号
令和6年12月24日 現地調査
令和7年1月8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 1	金 2,120,000 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
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	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1	固定資産公課証明書記載の課税床面積はポーチ、エントランス等の共用部分の面積を含めた面積である。本件では、建物再調達原価に共用部分の価値を含めて考慮することとし、評価数量は公簿数量を採用した。		

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	阪和線「北信太」駅 南東方 道路距離 約1100m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。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種中高層住居専用地域
	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、屋外広告物規制(許可区域)、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域(丘陵台地景観ゾーン/新市街地景観エリア)、立地適正化計画(居住誘導区域/都市機能誘導区域)、都市計画道路(北信太駅前線:整備済)
画 地 条 件	規 模	30993.08㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約270m(東側)・奥行約80～150m
	高 低 差 等	ほぼ平坦地
接面道路の状況	東 側	幅員約16m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北 側	幅員約16m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現 況	5階建の共同住宅の敷地
	東 側	道路
	西 側	共同住宅
	南 側	共同住宅
	北 側	道路
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	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、昭和50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	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	鶴山台第三住宅壺六号棟		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30戸:全体で366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52年6月8日 新築	
	経過年数	約48 年	
	経済的残存耐用年数	約7 年	
構 造	鉄筋コンクリート造5階建		
仕 様	屋 根	陸屋根	
	外 壁	吹付ほか	
設 備 等	駐車場193台(全体)		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合： 有， 名称： 鶴山台第三住宅管理組合 管 理 方 式： 一部委託 管 理 会 社： 日本総合住生活株式会社 管理形態： 管理人日勤		
管 理 の 状 況	普通程度		
特 記 事 項	・修繕積立金： 421,414,064 円(令和6年12月3日現在) ・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	2階 (202号室) 開口部の方位: 南向き (中間住戸)	
床 面 積	51.70㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK	
仕 様	天 井	吹付ほか
	床	タタミほか
	内 壁	クロスほか
	設 備	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	3,800 円(月額)
	修繕積立金	6,350 円(月額):棟別と団地の合計
	滞 納 額	253,750円(令和6年12月3日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・弁護士費用の請求が162,000円ある。 ・建具や内壁等に損傷が見られる。 ・経年相応の損傷が見られる。	

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	51.70	0.12	1,489,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約48年
経済的残存耐用年数	約7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7年／(経過年数48年＋経済的残存耐用年数7年))}×(観察減価1-0.3)≒0.12

※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)
69,100	0.92	30,993.08	0.90	$\frac{51,700}{21,385,720}$	4,287,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/101 & \rightleftharpoons & 69,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.03	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)
	0.95	0.99	1.10	0.98	1.01

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	角地	総合(相乗積)
	1.00	0.90	0.99	1.03	0.92

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)
1,489,000	4,287,000	1.00	5,776,000

ウ 個別格差:	※1 階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

※1 階層 : 2階
(基準戸:3F、南向き中間住戸=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)
59,000	1.00	51.70	3,050,000

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	和泉市鶴山台3丁目	和泉市鶴山台3丁目
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	4階／5階	4階／5階
面 積	約52㎡	約52㎡
建築時期	昭和52年6月	昭和52年6月
取引時点	令和6年6月	令和5年6月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	58,000円／㎡	58,000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	58,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	59,000
②	58,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	59,000
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/㎡)
							59,000

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 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	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
615 千円 (21.4%)	290 千円	8.5%	3,412 千円	171 千円	3,241 千円	0.69656	2,258 千円 (78.6%)	2,873 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	480	480	480	480	480	480
	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	480	480	480	480	480	480
	空室損失	△ 24	△ 24	△ 24	△ 24	△ 24	△ 24
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	456	456	456	456	456	456
イ 支出	維持管理費	46	46	46	46	46	46
	修繕費	76	76	76	76	76	76
	公租公課	38	38	38	38	38	38
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	166	166	166	166	166	166
	資本的支出	600	0	0	0	0	
	総費用合計	766	166	166	166	166	166
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		35%	35%	35%	35%	35%	35%
エ 有効純収益		-310	290	290	290	290	290
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		-288	251	233	217	202	

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70%、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	5,776,000	1.00	5,776,000
② 比 準 価 格	3,050,000	1.00	3,050,000
③ 収 益 価 格			2,873,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	3,287,000		

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
3,287,000	1 / 1	0.95	0.70	0.97	0	2,120,000

ウ 市場性修正

本件建物は昭和52年に新築された鉄筋コンクリート造建物で、アスベスト含有建材等の使用が否定できない。よって、当該リスクによる市場性修正として5%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

本件では、請求債権及び配当要求が当該滞納管理費等であることを考慮したうえで、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。

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【和泉－14】

所 在 : 和泉市鶴山台1丁目19番9「鶴山台1-19-9」
価 格 : 71,900円／m²
位 置 : 阪和線「北信太」駅 南東方 約1300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 321m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅の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

土地符号1	325,273,597 円	(持分 : 51,700 / 21,385,720)
土地符号2	769,941,449 円	(持分 : 51,700 / 21,385,720)
建物	1,684,682 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和泉市鶴山台三丁目 1 番地 31

建物の名称 鶴山台第三住宅壱六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴山台三丁目 1 番 31 の 8

建物の名称 16 号棟 202 号室

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 51.70 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 和泉市鶴山台三丁目 1 番 30

地 目 宅地

地 積 9979.03 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市鶴山台三丁目 1 番 31

地 目 宅地

地 積 21014.05 平方メートル

(敷地権の表示)

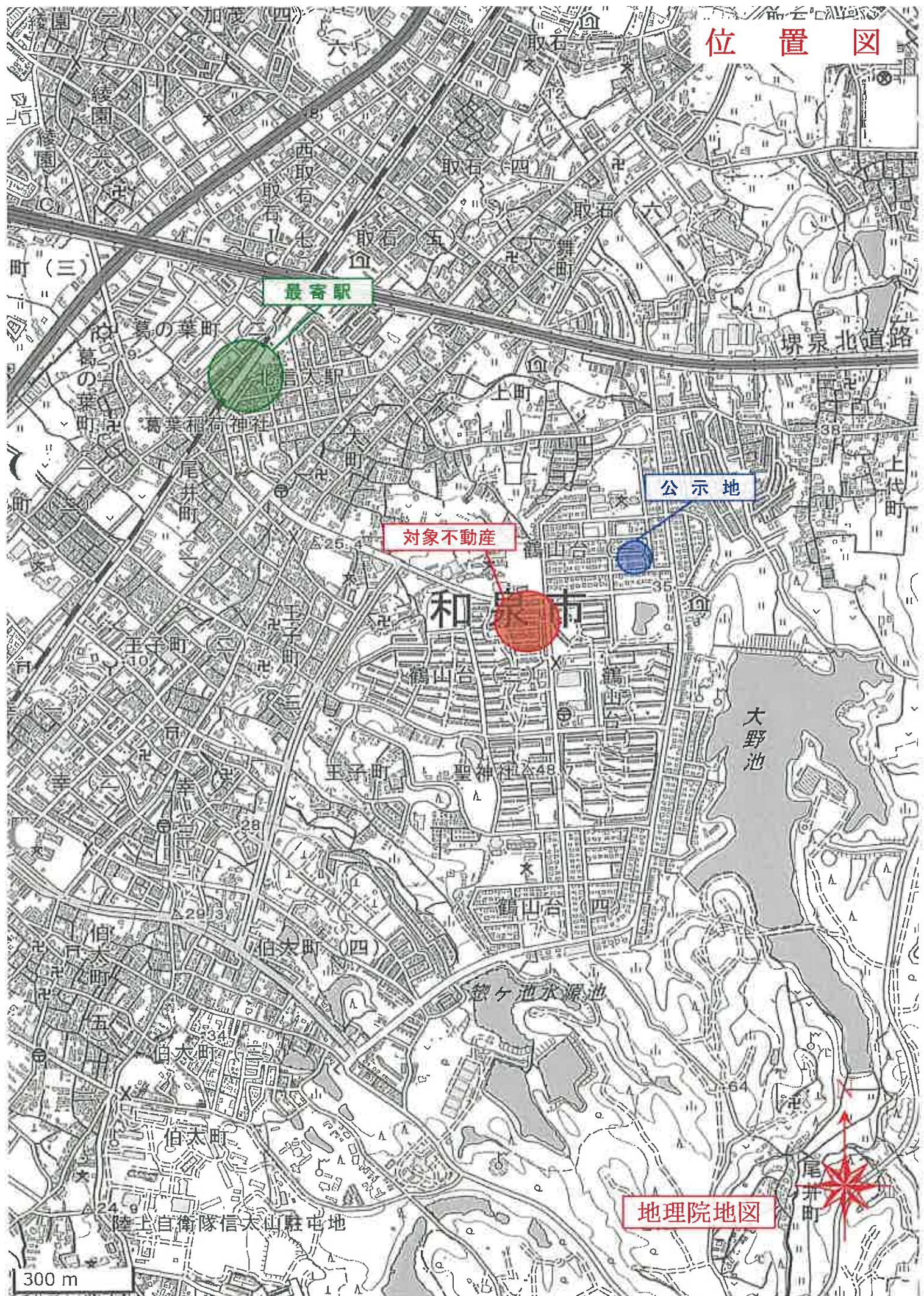
土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

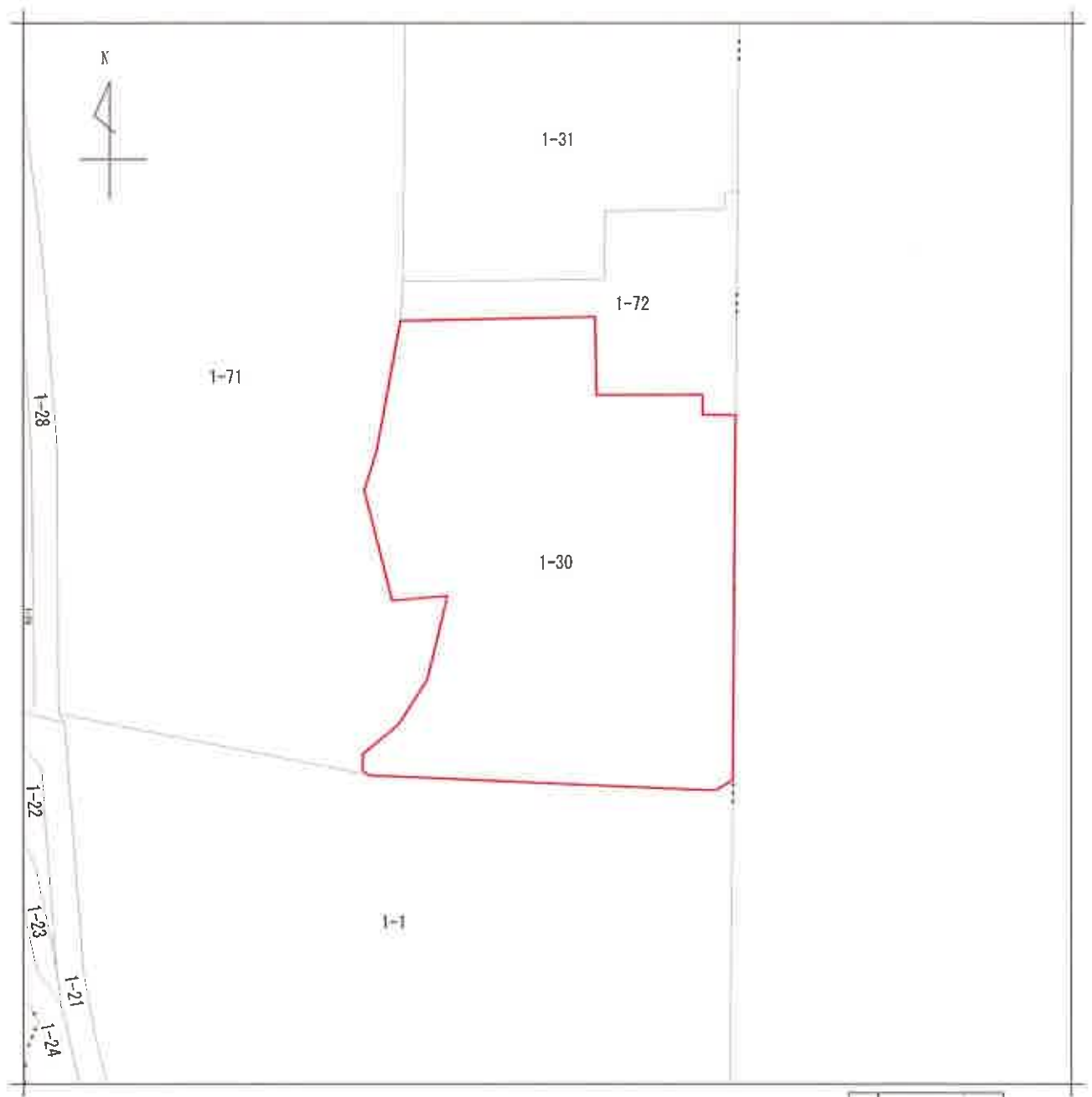
敷地権の割合 21385720 分の 51700



位置図



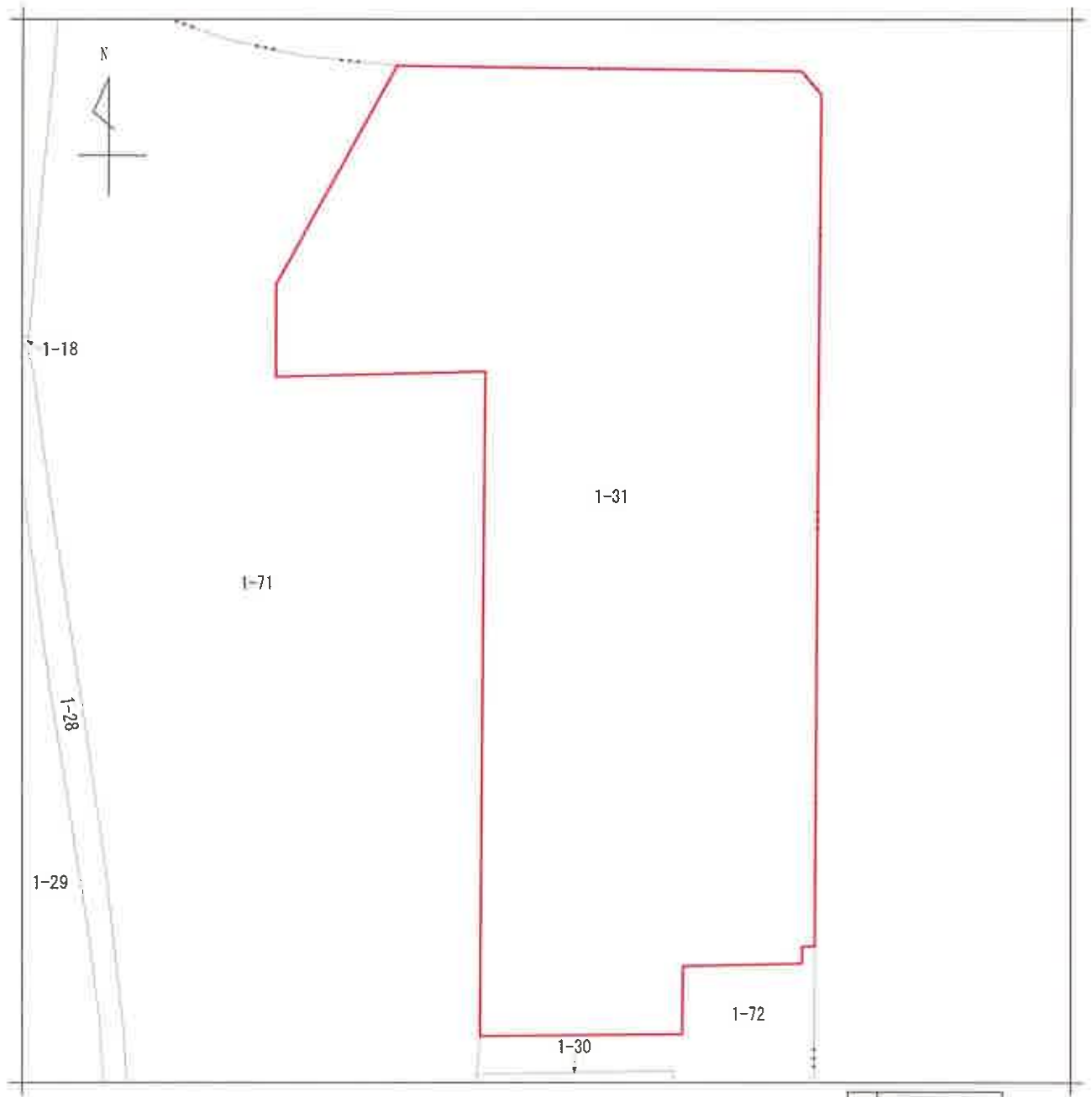
表示年月日：2024/11/29



地番区域見出
鶴山台
3丁目

請 求 部 分	所 在				和泉市鶴山台三丁目				地 番		1番30	
出 力 縮 尺	1/1000		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	その他	
作 成 年 月 日	平成5年3月26日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項				

表示年月日：2024/11/29



地番区域見出
鶴山台
3丁目

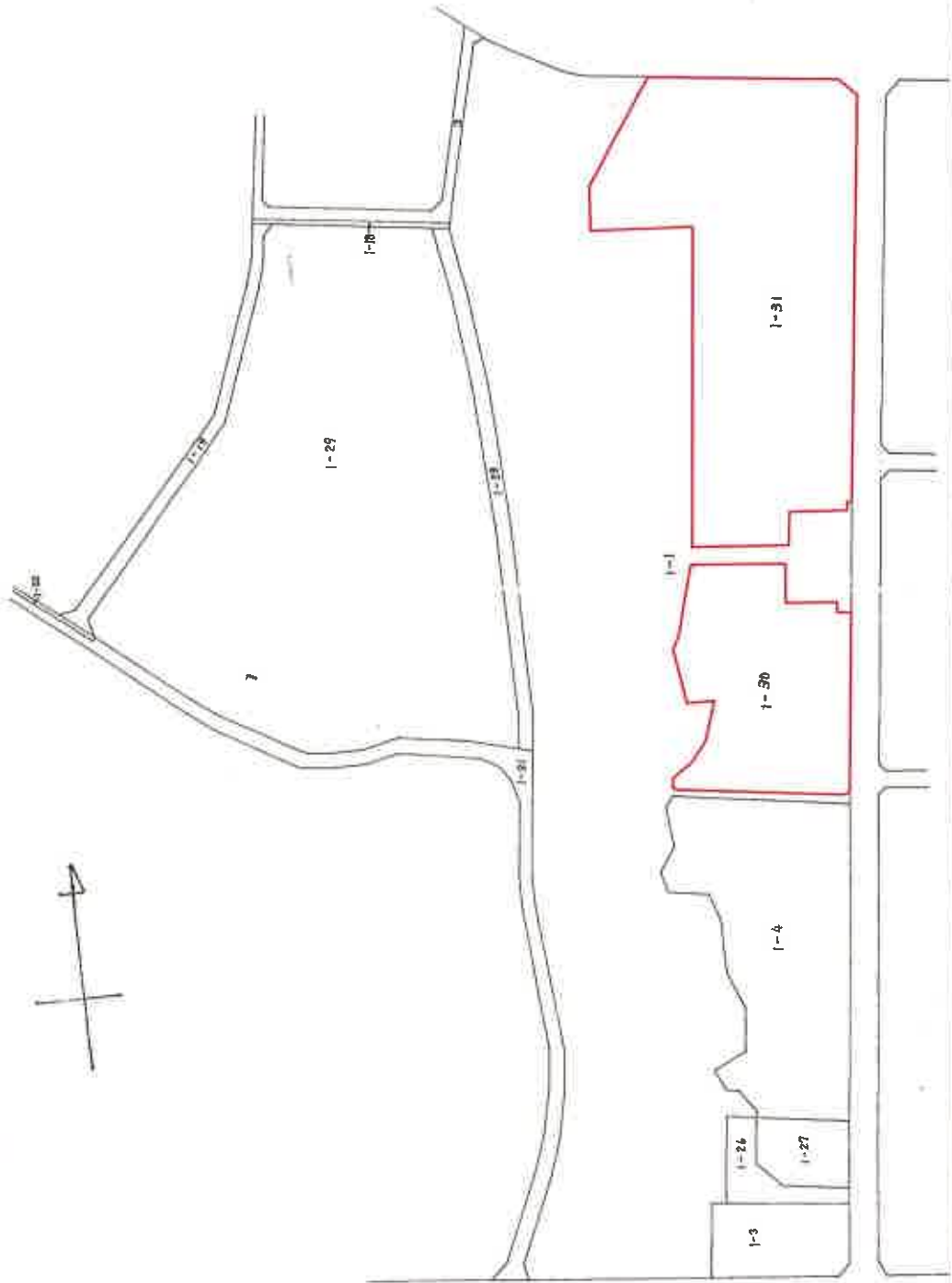
請 求 部 分	所 在	和泉市鶴山台三丁目					地 番	1番31			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	その他		
作 成 年 月 日	平成5年3月26日			備 付 年 月 日 (原図)				補 記 項 事			

前 1-1 後・新

土地積測量図

地番	1番1,30,31
土地の所在	和泉市鶴山台参丁目

641231



昭和52年5月11日	作製年月日
作製者	
申請人	

縮尺 1/2000

(弘文堂印刷)

A4判に縮小

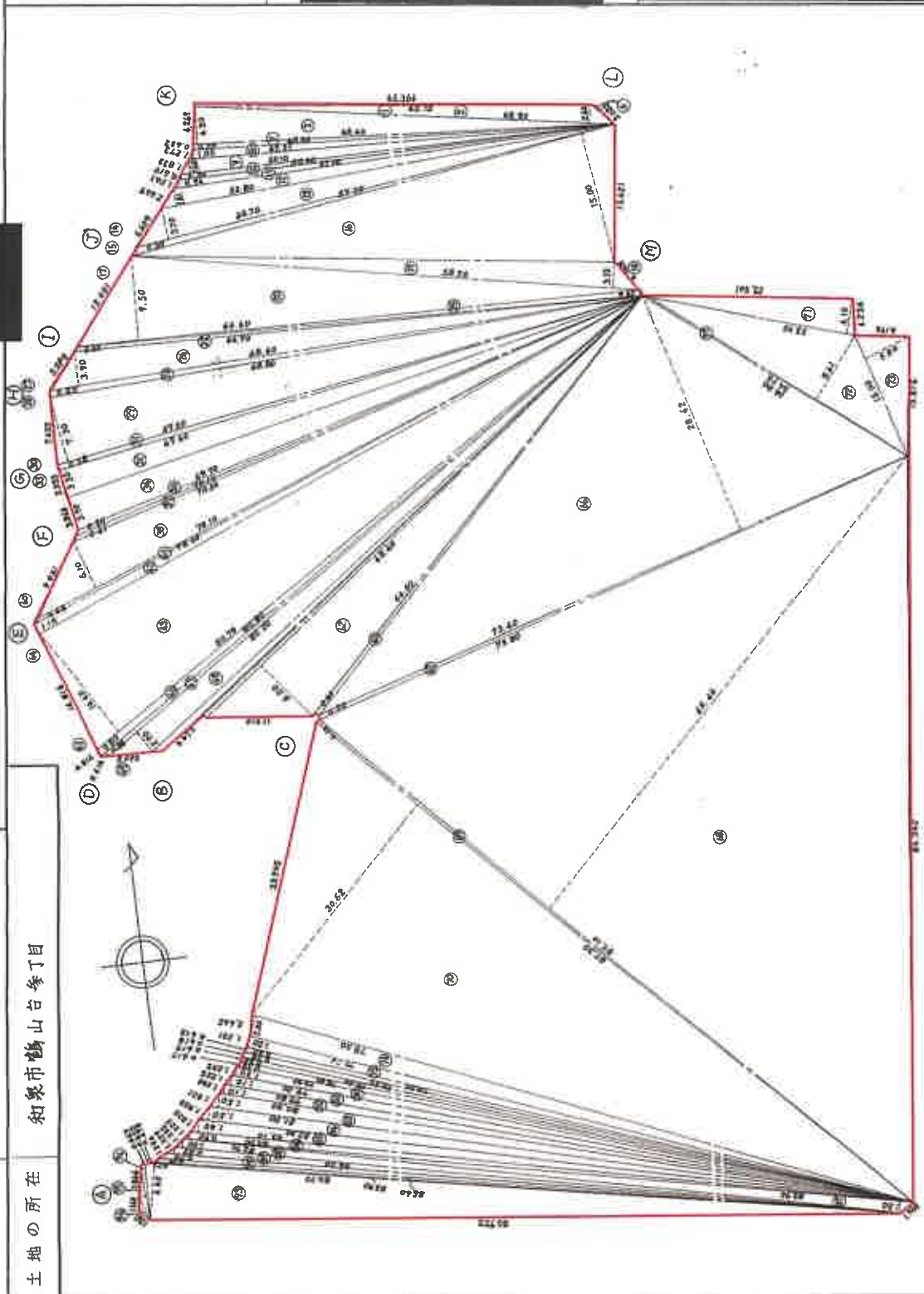
前 1-1 後・新

641232
地 積 測 量 図

地 番 1 番 30

土地の所在 和泉市鶴山台参丁目

作 製 年 月 日 昭和 52 年 5 月 11 日	作 製 者	申 請 人
-------------------------------	-------	-------



(弘文堂印刷社)

縮 尺 1 / 500

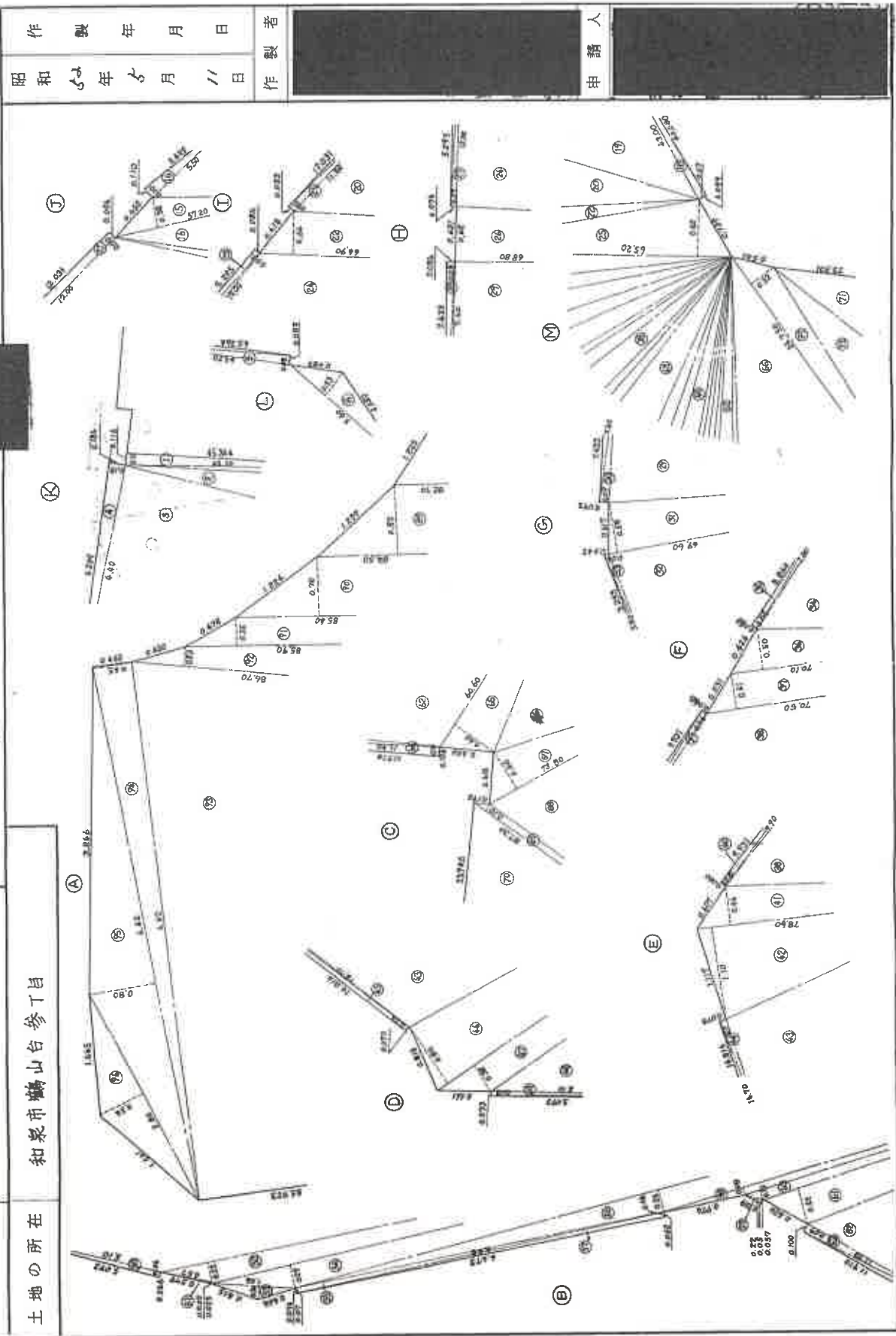
A4判に縮小

641233

地積測量図

1番30

和泉市鶴山台参丁目



(弘文堂印刷社)

A4判に縮小

641234

地積測量図

1巻30

土地の所在 知泉市鶴山台参丁目

昭和52年6月11日

作製

作製者

申請人

求積

符号	底辺	高	倍面積
1	45.10	0.11	4.9610
2	48.20	2.40	114.6800
3	48.40	4.30	208.1200
4	46.40	0.19	8.7720
5	44.20	0.08	3.6160
6	3.50	0.33	1.1800
7	48.50	0.40	24.4800
8	47.21	1.00	47.2100
9	40.10	1.60	64.1600
10	40.40	0.40	16.1600
11	41.00	0.74	30.3400
12	42.80	1.81	77.4680
13	45.70	3.70	168.7690
14	45.10	0.10	4.5100
15	47.20	0.38	17.9360
16	47.20	14.00	661.6800
17	12.00	0.07	0.8400
18	43.00	0.07	3.0100
19	48.20	3.10	149.4200
20	44.60	7.40	329.8160
21	11.80	0.04	0.4720
22	44.10	0.44	19.4040
23	12.00	0.08	0.9600
24	48.60	3.70	180.1400
25	44.20	0.64	28.3680
26	48.80	0.62	30.2560
27	12.00	0.07	0.8400
28	7.40	0.08	0.5920
29	67.40	7.30	492.3020
30	7.40	0.07	0.5180
31	67.60	0.48	32.4480
32	67.60	3.30	222.6480
33	3.80	0.04	0.1520
34	67.70	3.70	250.3390

符号	底辺	高	倍面積
35	3.80	0.04	0.1520
36	70.10	0.40	28.0400
37	70.10	0.47	32.9470
38	78.10	6.10	476.4610
39	77.10	0.06	4.6260
40	77.10	0.04	3.0840
41	78.60	0.46	36.1560
42	78.60	1.10	86.4600
43	80.70	14.40	1172.0800
44	14.70	0.07	1.0290
45	14.70	0.04	0.5880
46	80.80	0.80	64.6400
47	80.80	0.38	30.7040
48	80.30	2.70	216.8100
49	45.10	0.03	1.3530
50	45.10	0.06	2.7060
51	45.10	0.02	0.9020
52	76.30	0.22	16.7860
53	1.04	0.14	0.1456
54	74.70	0.27	20.1690
55	44.80	0.07	3.1360
56	74.80	0.24	17.9520
57	44.80	0.06	2.6880
58	70.20	0.08	5.6160
59	0.22	0.04	0.0088
60	67.40	0.10	6.7400
61	67.10	0.42	28.1820
62	68.60	8.20	562.5200
63	11.70	0.07	0.8190
64	11.70	0.10	1.1700
65	60.60	0.40	24.2400
66	73.60	28.42	2091.7120
67	73.80	0.40	29.5200
68	87.10	64.64	5617.2440

符号	底辺	高	倍面積
69	87.30	0.10	8.7300
70	87.30	30.42	2644.3960
71	23.70	4.10	97.3770
72	34.80	8.61	299.6280
73	14.00	4.80	67.2000
74	78.30	2.30	180.0900
75	78.30	1.20	93.9600
76	78.40	0.60	47.1000
77	78.40	0.48	37.6320
78	78.60	0.46	36.1560
79	78.70	0.48	37.7760
80	77.30	1.20	92.7600
81	77.80	1.10	85.5800
82	80.30	1.10	88.3300
83	81.20	1.50	121.8000
84	82.30	1.50	123.4500
85	83.10	1.40	116.3400
86	83.70	0.90	75.3330
87	83.90	1.30	109.0700
88	82.70	1.00	82.7000
89	84.50	0.82	69.2900
90	84.40	0.70	59.0800
91	84.90	0.34	28.8660
92	86.70	0.23	19.7410
93	86.70	6.44	557.2180
94	8.42	0.44	3.7008
95	6.42	0.80	5.1360
96	2.80	0.44	1.2320
97	34.74	0.32	11.1168
合計			19948.0604
1/2			9974.0302

(社文堂印刷)

縮尺 1/

A4判に縮小

前 / 後・新

641235

地積測量図

番

1番ヨ/

地

土地の所在

和泉市鶴山台参丁目

作製年月日

昭和52年1月11日

作製者

申請人

(社文庫用印所)

縮尺 1/500

A4判に縮小

641237

地積測量図

番 1番31

土地の所在 和泉市鶴山台参丁目

作製年月日
昭和 62 年 6 月 11 日

作製者

申請人

(弘文堂印刷所)

縮尺 1/500

A4判に縮小

地積測量図

641238

7番3/

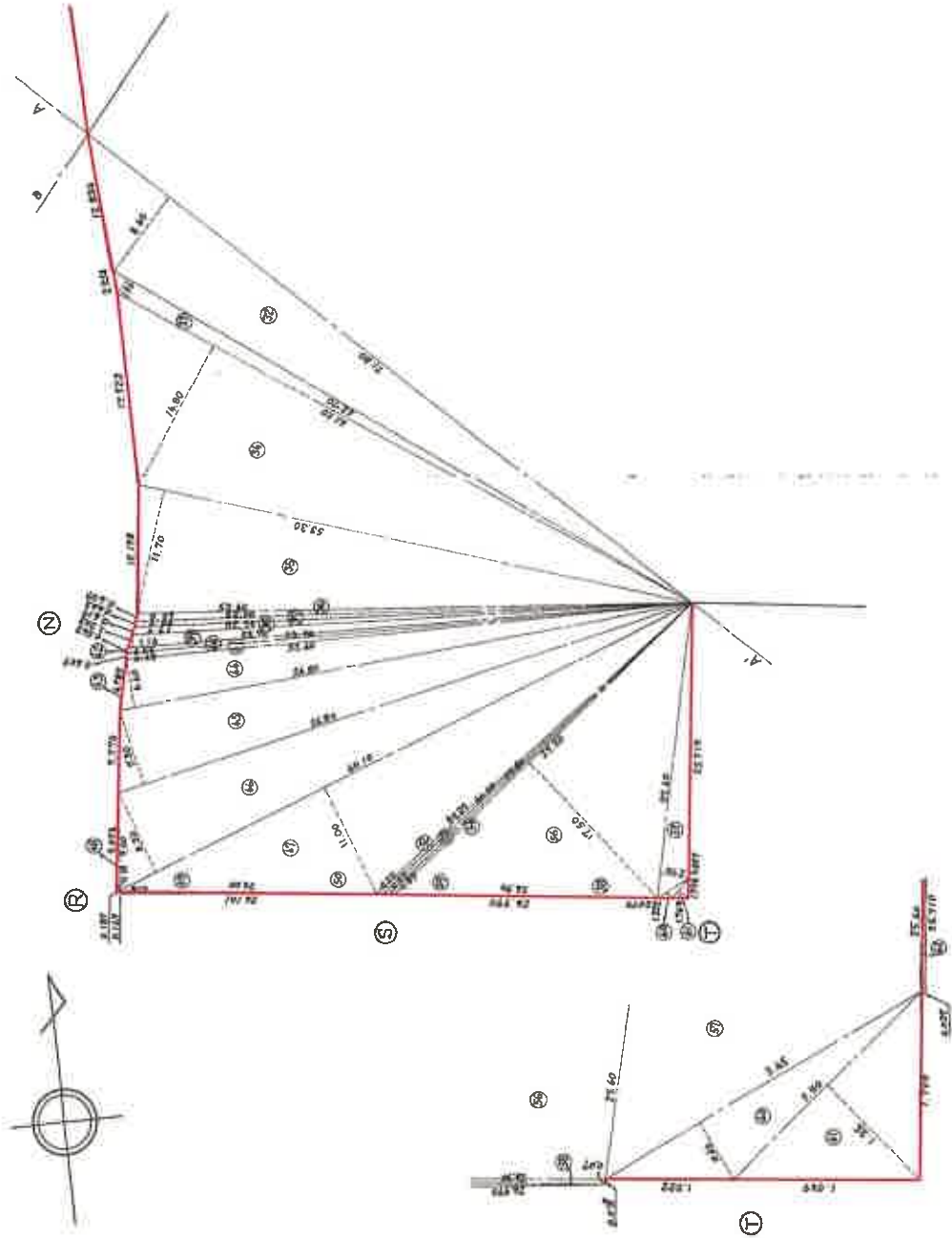
和泉市鶴山台参丁目

昭和 62 年 4 月 11 日

作製年月日

作製者

申請人



(弘文堂印刷社)

縮尺 1/500

A4判に縮小

641239 地

積測圖

地 番

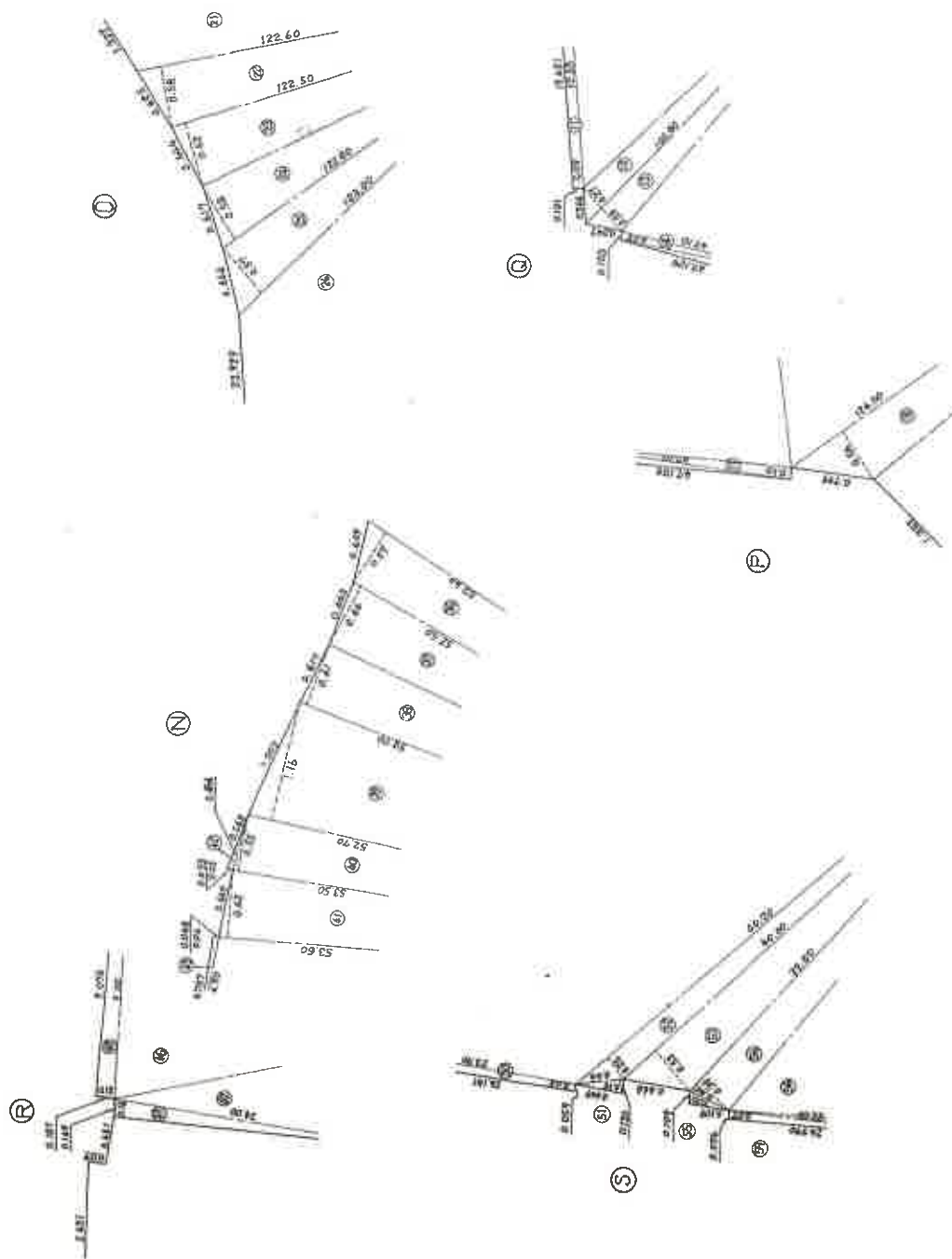
1番31

土地の所在

昭和52年8月11日

作者

申請人



縮尺	$\frac{1}{50}$
----	----------------

(弘文館印)

A4判に縮小

641240

地 番 1番 8/

地 積 測 量

土地の所在 和泉市鶴山台参丁目

求 積

昭和 62 年 5 月 11 日

作

製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

軒号	底辺	高	積面積	軒号	底辺	高	積面積
1	48.40	4.70	227.4800	33	62.70	1.70	106.4700
2	60.30	4.60	277.3800	34	61.20	1.60	105.7600
3	62.90	4.20	264.1800	35	43.30	11.70	623.6100
4	64.90	4.20	272.7800	36	42.40	0.47	27.8680
5	69.00	3.80	262.2000	37	42.40	0.64	33.6000
6	72.50	3.56	258.1000	38	42.70	0.61	32.1470
7	75.50	2.80	211.4000	39	42.70	1.76	61.1320
8	86.90	4.60	399.7400	40	43.50	0.44	27.4250
9	92.00	4.40	404.8000	41	43.60	0.63	33.7680
10	100.60	8.80	885.2800	42	0.44	0.04	0.0270
11	12.44	0.09	1.1245	43	0.90	0.04	0.1960
12	100.80	0.27	27.2160	44	44.80	4.60	243.0800
13	100.80	0.28	28.2240	45	46.80	7.30	414.6400
14	47.10	0.09	4.2390	46	60.10	8.20	492.8200
15	100.50	37.20	3737.6000	47	60.10	11.00	661.1000
16	124.00	44.40	6744.6000	48	7.00	0.18	7.6200
17	47.10	0.10	4.7100	49	24.00	0.16	3.8400
18	124.00	0.44	66.9600	50	23.70	0.04	1.1940
19	123.40	1.40	172.9000	51	0.46	0.12	0.0442
20	123.20	1.40	172.4800	52	40.20	0.24	10.0400
21	123.20	7.80	960.7600	53	40.00	0.43	27.2000
22	122.60	0.48	74.1080	54	31.50	0.37	14.4040
23	122.40	0.62	74.9400	55	0.40	0.10	0.0400
24	122.80	0.48	71.2240	56	37.20	17.40	686.0000
25	123.00	0.47	70.1100	57	27.60	2.70	74.4200
26	138.20	17.70	2446.1400	58	24.90	0.07	1.7000
27	145.20	16.30	2457.7600	59	24.00	0.07	1.7000
28	174.80	63.84	11160.9800	60	2.44	0.64	2.2080
29	174.80	24.20	4230.1600	61	2.40	1.24	3.1240
30	148.40	3.00	445.2000	62	24.40	0.02	4.4200
31	24.40	3.97	101.7450	計			42028.1072
32	71.80	8.60	617.4800	1/2			21014.0536

$$88.162.96 - (9979.0302 + 21014.0536) = 87.469.87895$$

1番1

縮 尺

1/

(弘文堂印刷社)

A4判に縮小

建 物 階 面 図

家 屋 番 号 1-31-8

建 物 の 所 在 和 泉 市 鶴 山 台 3 丁 目 1-31

16 号 棟

2 階 部 分

202 号 室

一 棟 の 床 面 積
各 階 同 型 349.64

各 階 平 面 図 S=1/200



区 分 の 床 面 積

6.92	×	3.29	=	22.7668
8.06	×	3.59	=	28.9354
				T.L 51.7022

縮 尺 1/1000 1/200

作 製 年 月 日
昭 和 五 十 五 年 七 月 五 日

作 製 者

[Redacted]

申 請 人

[Redacted]



A4判に縮小

間取略図

令和6年（又）第40号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図

