

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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 1月 9日午前9時00分から 令和 8年 1月16日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 2月13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 7年12月24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	6,170,000 4,936,000		1,234,000	70,235	15,593
				</	



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 和泉市小田町 5 8 6 番地 1

建物の名称 メゾンドール・ラーバン和泉Ⅰ番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小田町 5 8 6 番 1 の 1 の 1 2 0 4

建物の名称 I－1 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 6 1 . 5 8 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 和泉市小田町 5 8 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 8 2 6 . 3 6 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 9 7 7 1 4 8 分の 6 4 4 2



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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。

《 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 和泉市小田町 5 8 6 番地 1

建物の名称 メゾンドール・ラーバン和泉 I 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小田町 5 8 6 番 1 の 1 の 1 2 0 4

建物の名称 I - 1 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 6 1 . 5 8 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 和泉市小田町 5 8 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 8 2 6 . 3 6 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 9 7 7 1 4 8 分の 6 4 4 2



令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 3 月 27 日受理
令和 7 年 4 月 25 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 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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和泉市小田町 5 8 6 番地 1

建物の名称 メゾンドール・ラーバン和泉 I 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小田町 5 8 6 番 1 の 1 の 1 2 0 4

建物の名称 I - 1 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 6 1 . 5 8 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 和泉市小田町 5 8 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 8 2 6 . 3 6 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 9 7 7 1 4 8 分の 6 4 4 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和泉市小田町586番地の1 メゾンドール・ラーバン和泉 レイクスI番館 1204	
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住居（空家）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	管理費 5,480円 修繕積立金 12,880円 円 円 円	令和7年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年2月分～7年3月分 計 239,120円 ☐ 不明
管理費等照会先	互光建物管理株式会社	
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 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

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) 目的建物内は、電気が無計量であり、ガスも閉栓されており空家であると思料する。
- (4) 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
管理人	1 目的建物は現在空き家である。
管理会社	1 管理費・修繕積立金以外の滞納（令和7年3月31日現在） シャトルバス運行費 41,580円（R6年2月から7年3月分） 駐車場使用料 16,000円（R6年2月・3月分） 水道料 23,274円（R6年2月から7年3月分）

(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
7 年 4 月 3 日 13 : 30 - 13 : 45	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7 年 4 月 4 日 14 : 20 - 14 : 35	物件所在地	物件及び占有確認
7 年 4 月 7 日 : - :	当庁	照会書送付 (管理会社)
7 年 4 月 8 日 12 : 00 - 12 : 10	和泉市役所	道路調査
7 年 4 月 22 日 14 : 25 - 14 : 50	物件所在地	立入調査 (解錠)、評価人帯同
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、解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 4 月 22 日
目的物件は不在で施錠されていたので、証人として立ち会わせ、解錠の上建物内に立ち入った。

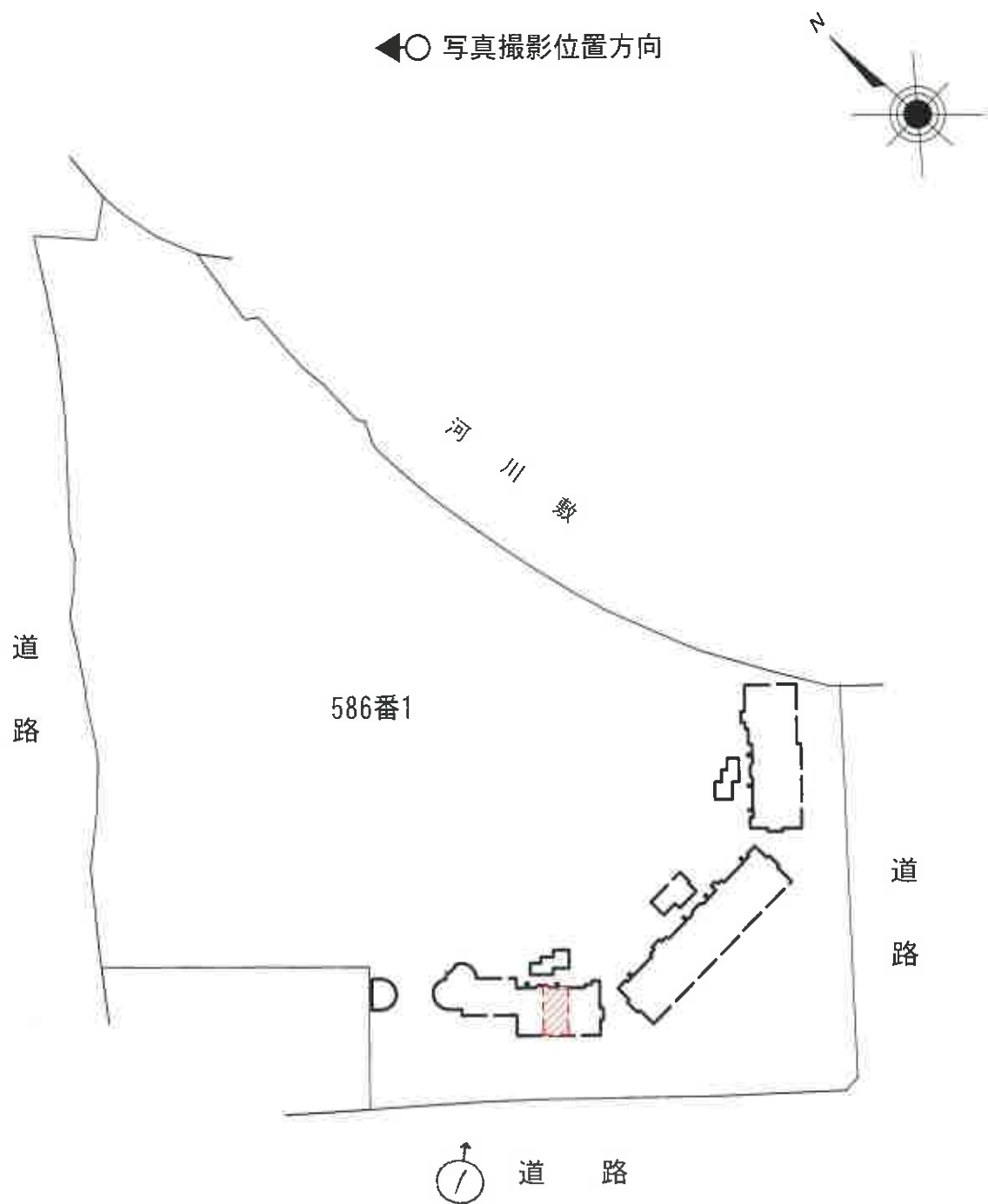
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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14号



目的専有部分 家屋 番号 小田町586番1の1の1204

建物の名称 1-1204（建物の存する部分 12階）

一棟の建物（1階部分）

（ 6 枚目）

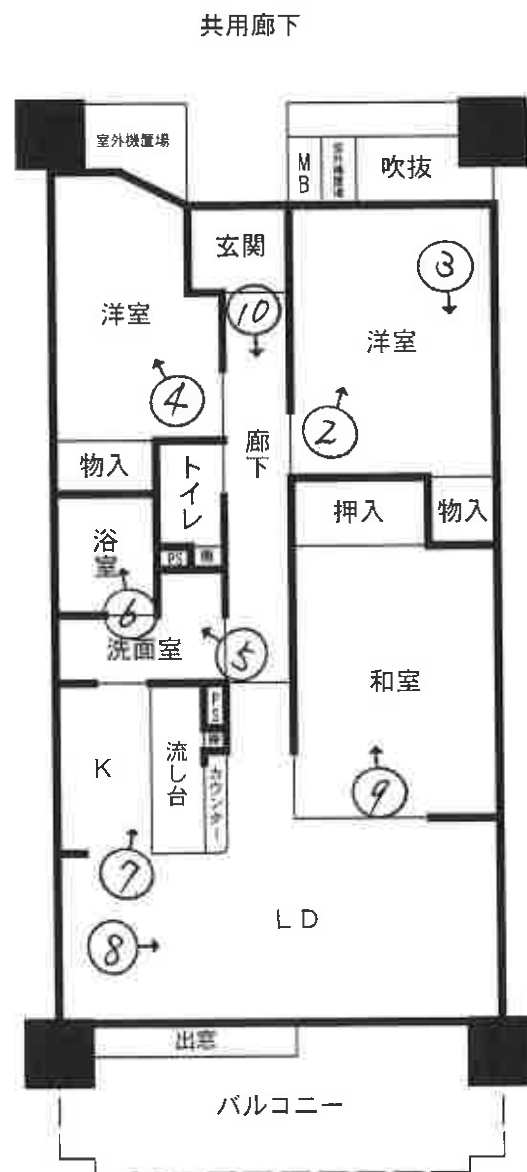
間取略図

令和7年（ケ）第14号

←○写真撮影位置方向



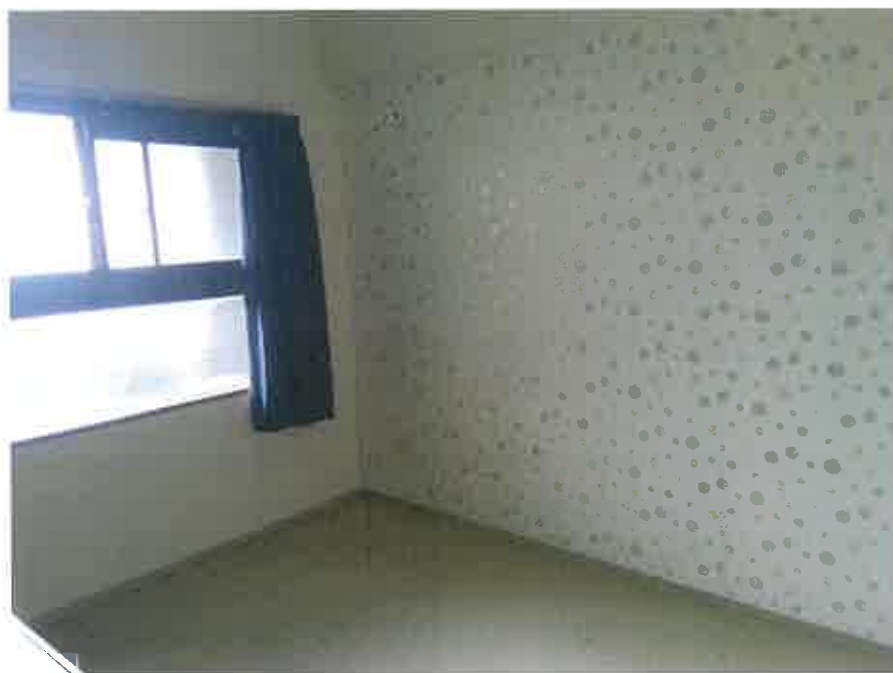
建物平面図



建物の所在するマンション



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和7年（ケ） 第14号

令和7年4月22日 現地調査

令和7年9月19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 6, 170, 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	J R 阪和線 和泉府中駅 南方 道路距離 約2,700m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 小田町東停留所 南東方 道路距離 約500m ※物件内に和泉府中駅行きのシャトルバスあり	
付近の状況	共同住宅が立地するほか、周辺に農地等が広がる地域	
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(4-2.5時間/4m)、景観計画区域 宅地造成等工事規制区域、一部河川保全区域 埋蔵文化財包蔵地「軽部池遺跡」
画地条件	規模	22,826.36㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約109.1m(南西側)・奥行約115m(間口中央部)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南西側	幅員約6.9m舗装市道(建築基準法42-1-1)
	北西側	幅員約6.2m舗装市道(建築基準法42-1-1)
	南東側	幅員約4.9m舗装市管理道路(建築基準法42-1-2)
	接道状況	三方路、等高接面
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	南西側	道路、公園
	北西側	道路
	南東側	道路
	東側	河川敷、水路敷
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	・建築基準法上、一団地認定を受けている。 ・洪水浸水想定区域図によると、一部、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)の区域内である。 ・ため池ハザードマップによると、浸水想定区域内である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾンドール・ラーバン和泉 レイクスⅠ番館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 572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8年3月23日新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 地下1階付14階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水彩色砂付仕上
	外 壁	吹付タイル等
	その他	ー
設 備 等	EV3基、駐車場 (572台 : 8,000円~10,000円/月)、管理人事務所、 自転車置場、ゴミ置場、コミュニティセンター等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合 : 有, 名称 : メゾンドールラーバン和泉管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 互光建物管理株式会社 管理形態 : 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金 : 109,246,321円 (令和7年3月31日現在) ・建物の建築確認あり、検査済証あり。 ・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5年4月に実施済のため)。 ・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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	12階 (1204号室) 開口部の方位：南西向き (中間住戸)	
床 面 積	61.58㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、カーペット、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	ー
保守管理の状態	概ね普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	5,480 円 (月額)
	修繕積立金	12,880 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年3月31日現在) 239,120 円 (令和6年2月分～令和7年3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	設備等の稼働の状況を確認したものではない。 上記滞納額以外にもシャトルバス運行費等の滞納あり。 令和7年3月31日現在、滞納額は以下の通り。 ・シャトルバス運行費：41,580円(月額2,970円) ・駐車場使用料：16,000円(月額8,000円) ・水道料：23,274円	

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)
350,000	61.58	0.30	6,466,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約30年

経済的残存耐用年数 約20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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年} / (\text{経過年数} 30\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.3\end{aligned}$$

※ 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)
53,300	1.00	22,826.36	1.00	$\frac{6,442}{3,977,148}$	1,971,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,700\text{円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/102 & \times & 100/125 & = & 53,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 (南西) +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)
1.00	1.00	1.25	1.00	1.25

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04 三方路+4	1.00	0.96	1.00	1.00

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)
6,466,000	1,971,000	1.02	8,606,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.02 12階+2	1.00	1.00	1.00	1.02

(基準戸：7階・南西向き・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)
162,000	1.02	61.58	10,175,000

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	和泉市小田町	和泉市小田町
構 造	SRC・RC造	SRC造
階	8F/14F	5F/14F
面 積	約66㎡	約62㎡
建築時期	平成8年3月	平成8年9月
取引時点	令和4年10月	令和5年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	152,000円/㎡	170,000円/㎡
その他	—	—

(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	152,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	152,000
②	170,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	172,000
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/㎡)
							162,000

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	複利 現価率 割引率 7.0%	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)
1,413 千円 (30.0%)	390 千円	8.0%	4,875 千円	244 千円	4,631 千円	0.71299	3,302 千円 (70.0%)	4,715 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	66	66	66	66	66	66
	修繕費	155	155	155	155	155	155
	公租公課	85	85	85	85	85	85
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他	36	36	36	36	36	36
	運営支出合計	351	351	351	351	351	351
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	551	351	351	351	351	351
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		45%	45%	45%	45%	45%	45%
エ 有効純収益		190	390	390	390	390	390
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		178	341	318	298	278	

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	8,606,000	1.00	8,606,000
② 比 準 価 格	10,175,000	1.00	10,175,000
③ 収 益 価 格			4,715,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	9,472,000		

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
9,472,000	1.00	0.70	0.93	0	6,170,000

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：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 地価公示 和泉-11

所 在 : 和泉市今福町1丁目150番106「今福町1-1-33」
価 格 : 67,700円/㎡
位 置 : JR 阪和線 和泉府中駅 南東方 約2.3km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 84㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南西6.6m道路
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 戸建住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1

土地の符号1 : 669,611,270円 (持分: 6442/3977148)
建物 : 4,123,729円 (専有部分)
共用部分 : 439,775,581円 (持分: 6442/3977148)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・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 和泉市小田町 5 8 6 番地 1

建物の名称 メゾンドール・ラーバン和泉 I 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小田町 5 8 6 番 1 の 1 の 1 2 0 4

建物の名称 I - 1 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 6 1 . 5 8 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 和泉市小田町 5 8 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 8 2 6 . 3 6 平方メートル

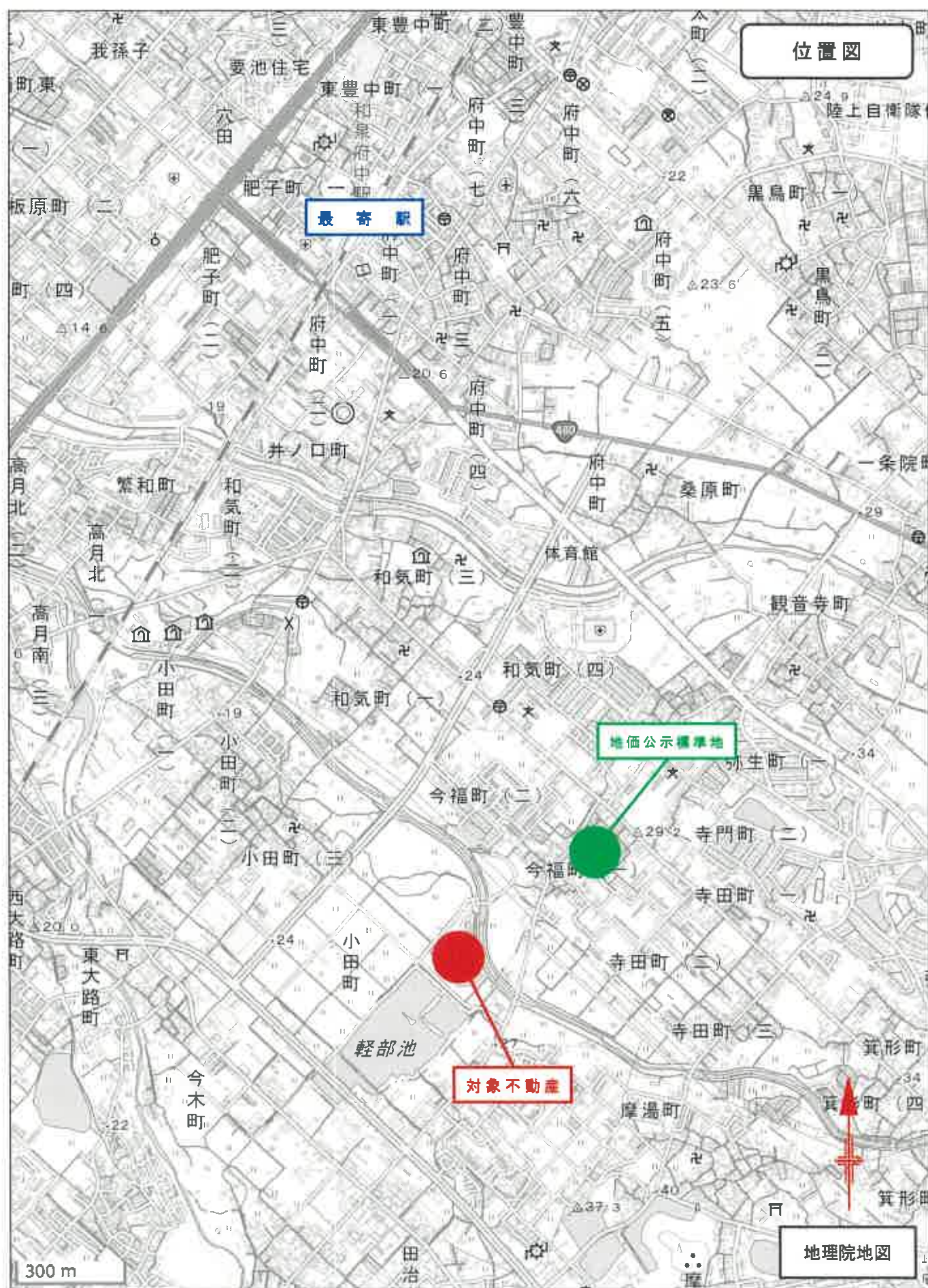
(敷地権の表示)

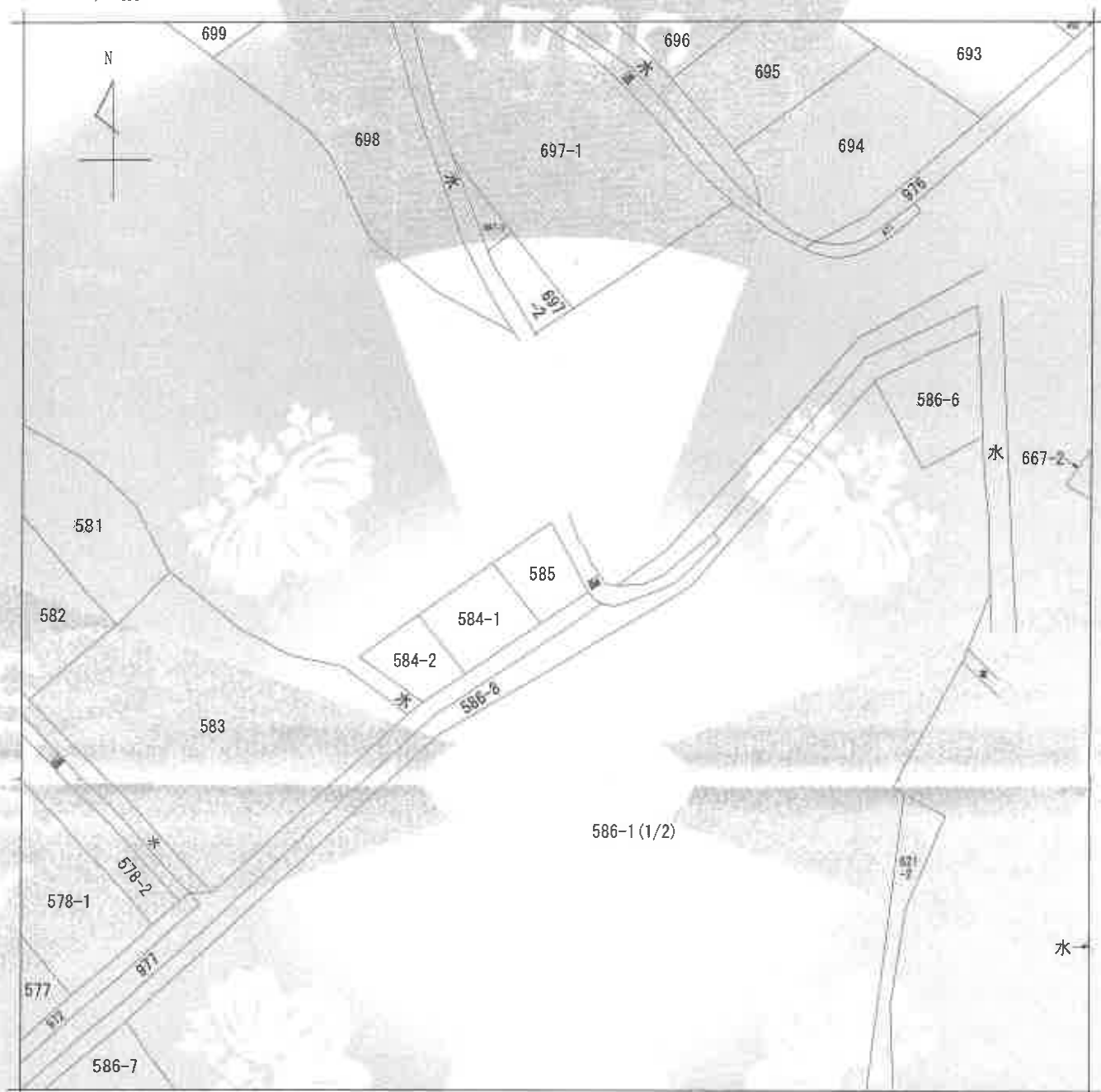
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 9 7 7 1 4 8 分の 6 4 4 2







(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。



小田町
小田町

請求部	所在	和泉市小田町				地番	586番1			
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					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)

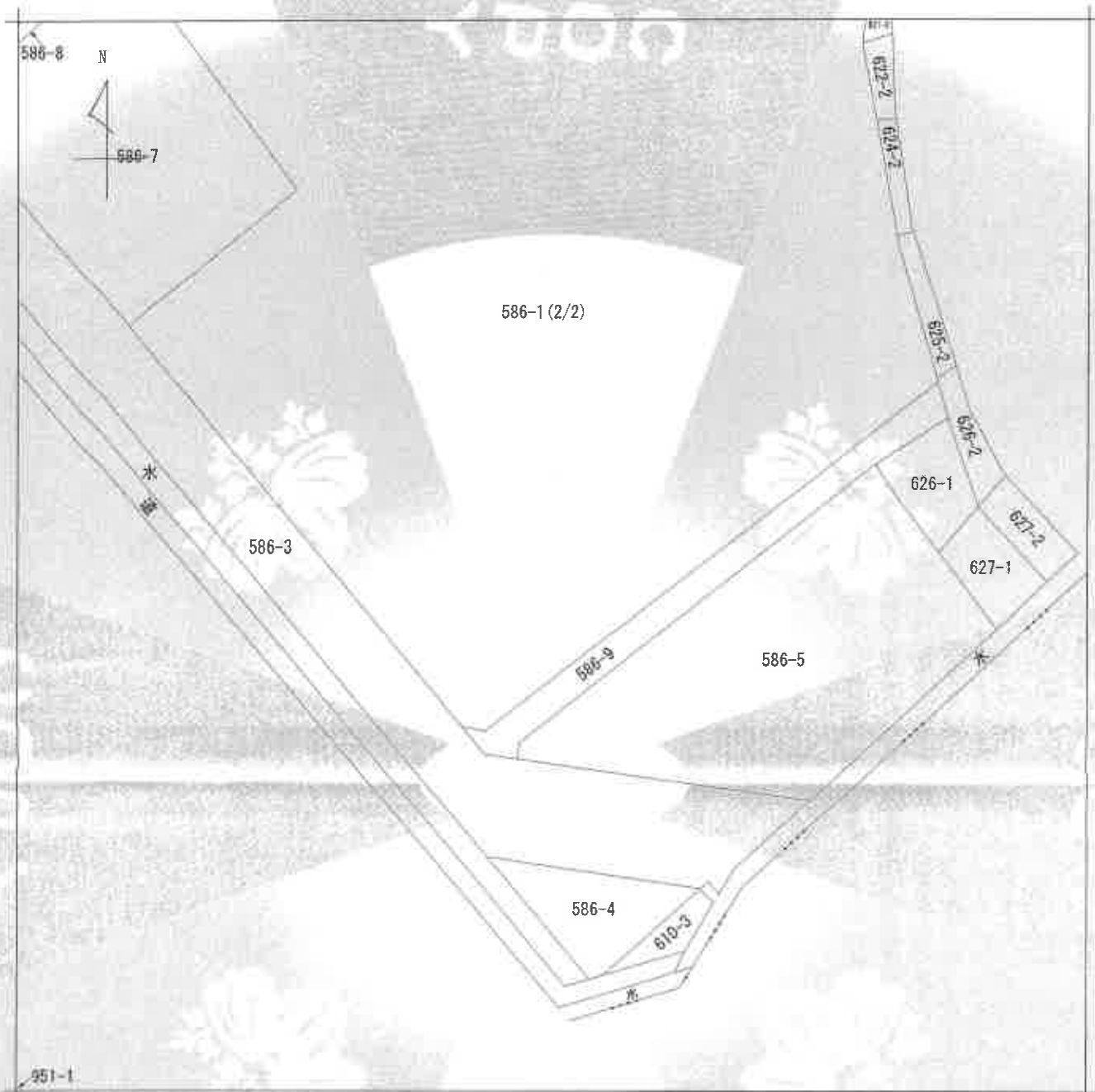
令和7年2月3日

福岡法務局

地図整理番号：M68221

登記官

(1/2)



(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	所在地	和泉市小田町				地番	586番1				
出力縮	縮尺	不明	精度区	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					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7年2月3日
福岡法務局

地図整理番号：M68221

登記官

(2/2)

- 15 -

A4判に縮小

登記年月日：平成8年2月13日

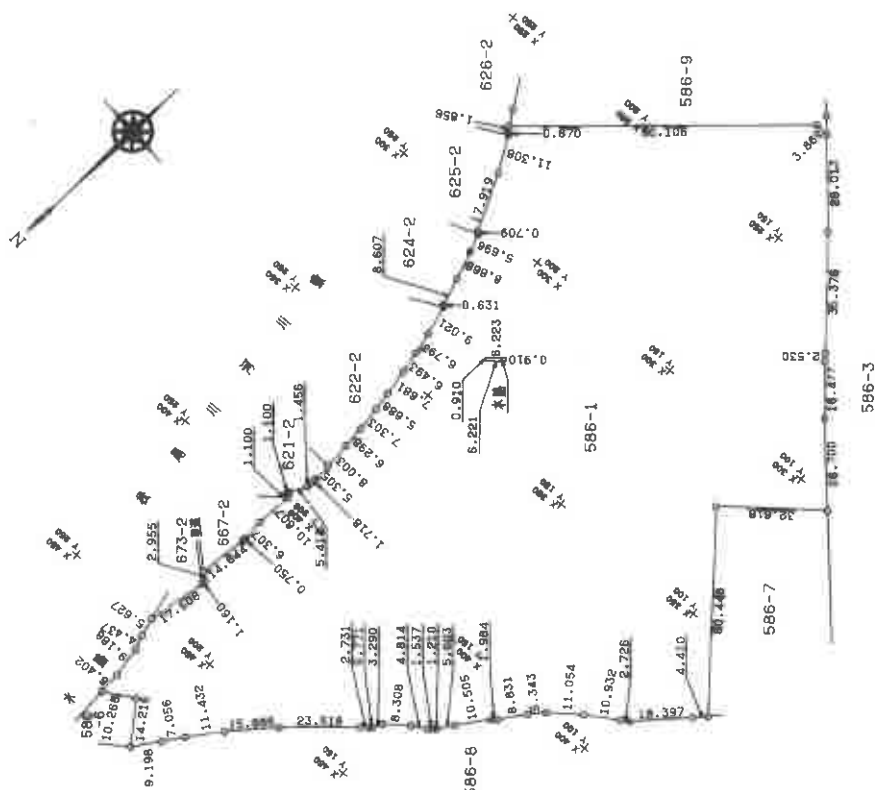
道・後・新
土地積測量図 8.2.13
図 6-1

624944

586-1

和泉市小田町

土地の所在



作製者

3年 2月 1日作製

申請人

縮尺

1/1500

登記年月日：平成8年2月13日

624945

2/7

地番

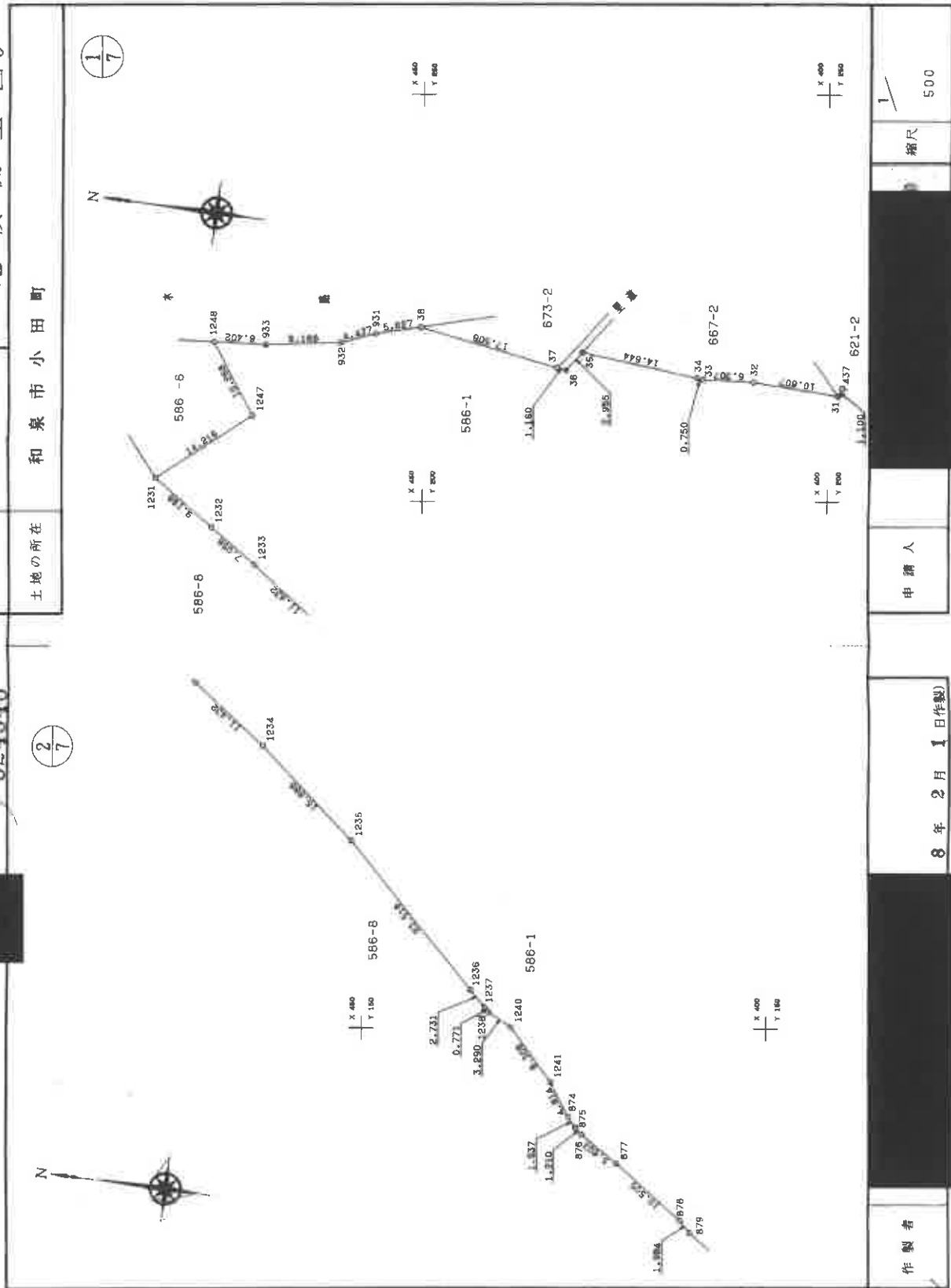
586-1

土地の所在

和泉市小田町

土地積測量所在図

6-2



作製者

8年2月1日作製

申請人

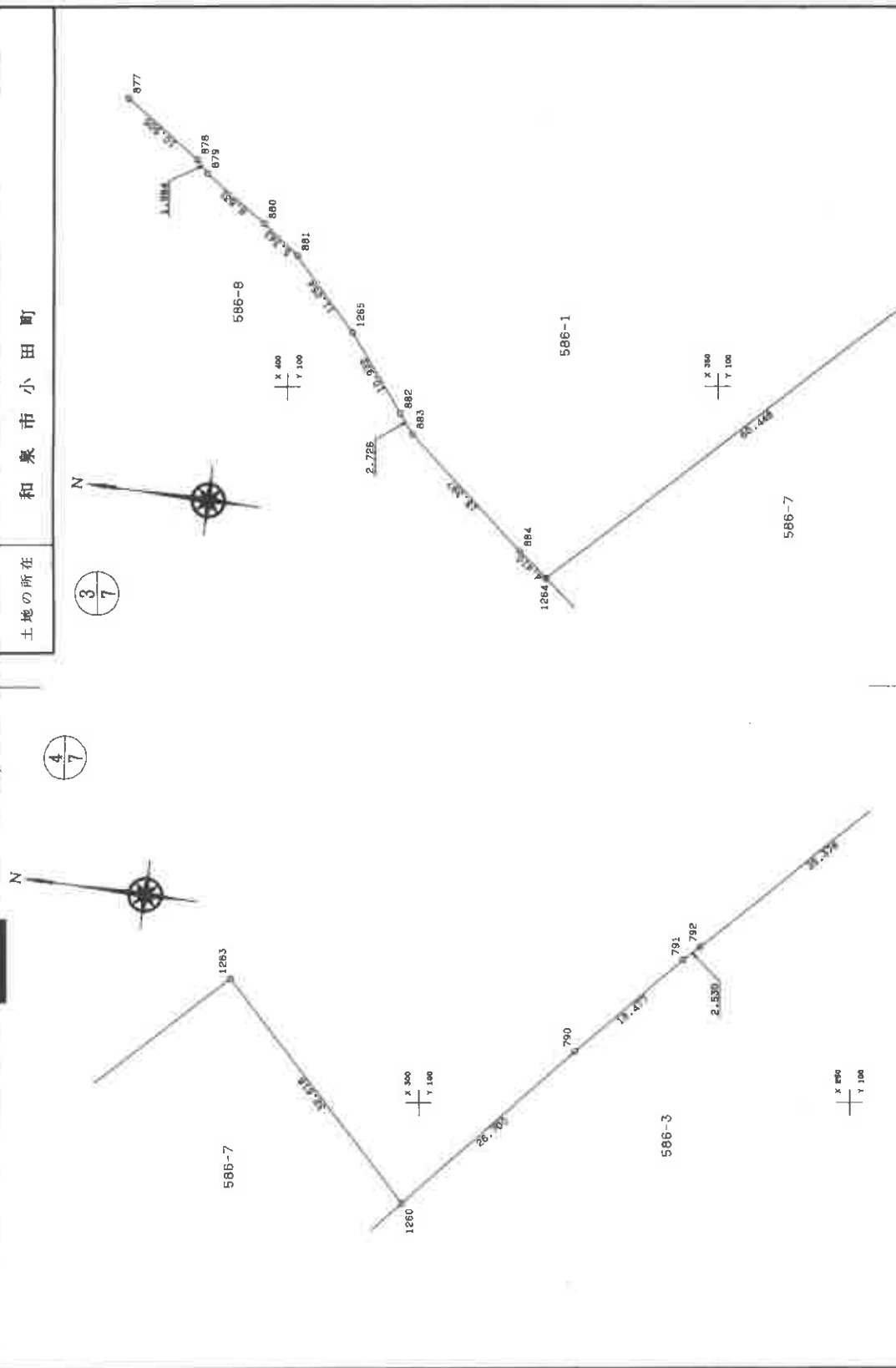
縮尺

500

登録年月日：平成8年2月13日

土地積測量図 6-3

地番	586-1
土地の所在	和泉市小田町



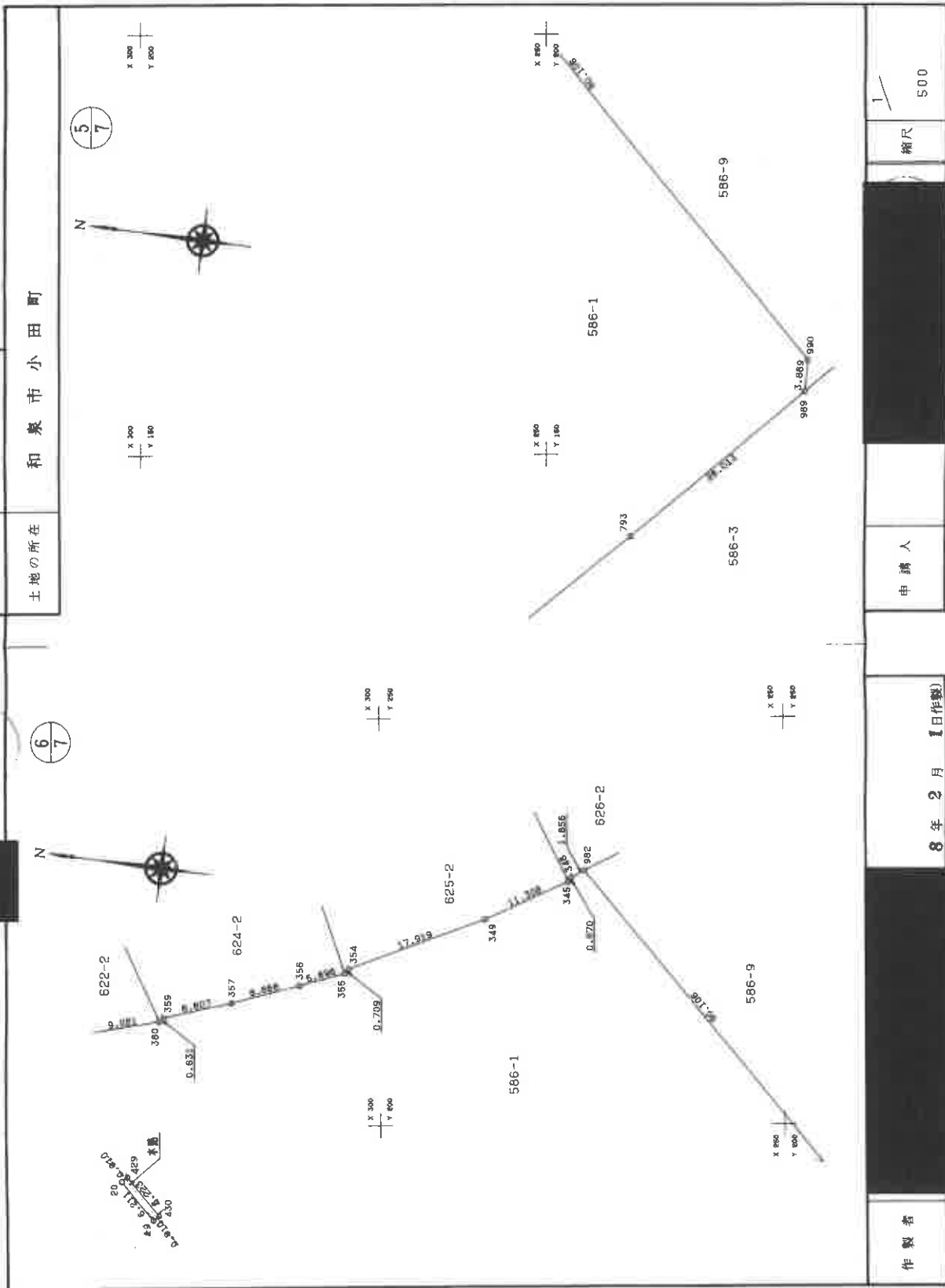
作製者	申請人	縮尺	500
3年0月1日作製			

登記年月日：平成8年2月13日

624947

土地積量図 6-4

地番	586-1
土地の所在	和泉市小田町



作製者

8年2月1日(作製)

申請人

縮尺 500

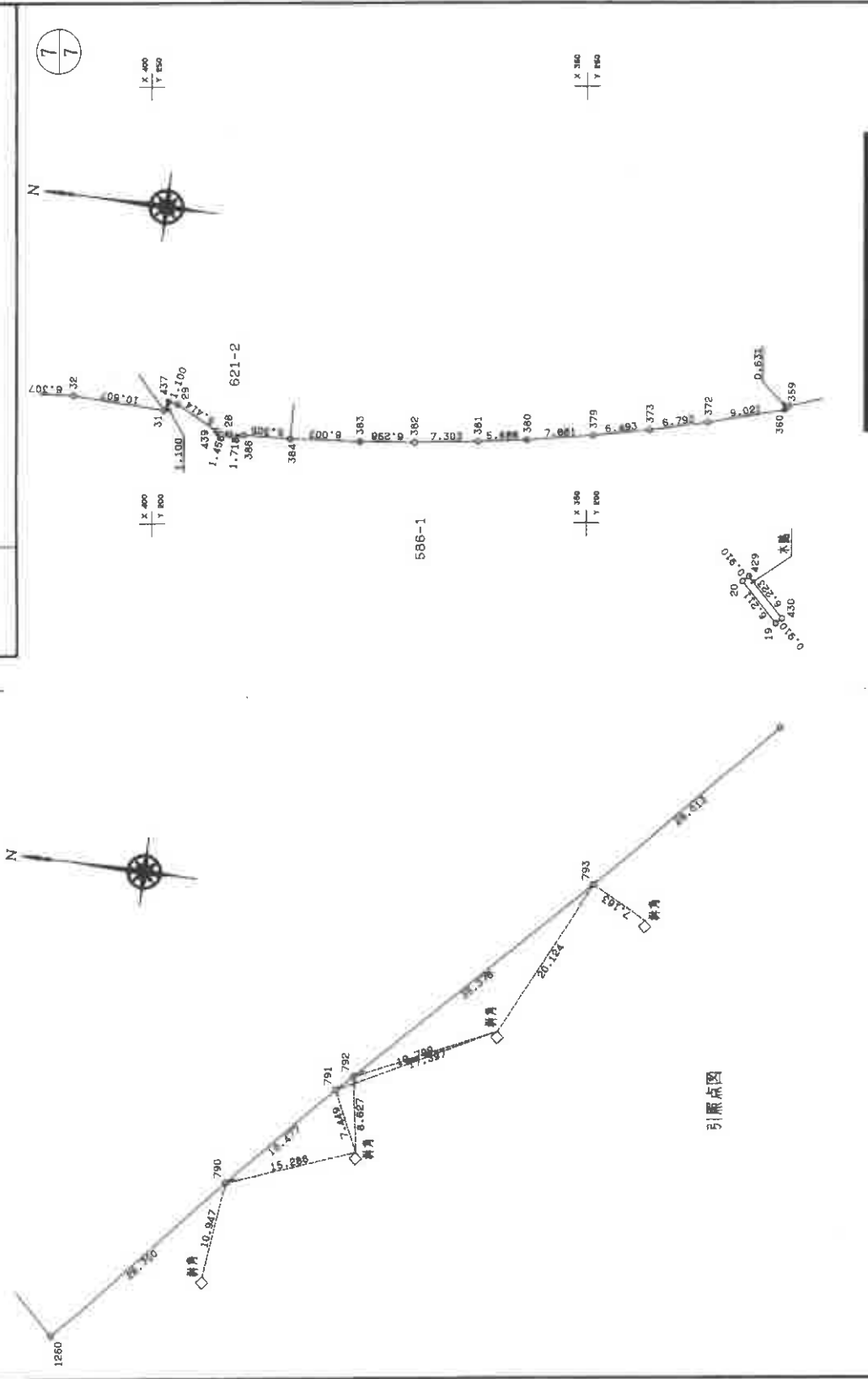
登記年月日：平成8年2月13日

624948

番 586-1

図 土地積測量図 6-5

土地の所在 和泉市小田町



作製者

申請人

8年2月1日作製

500

登記年月日：平成8年2月13日

624949

地番 586-1,

土地の所在 和泉市小田町

土地積測量図 6-6

座標求積表

地番	NO	経緯	X	Y	内角	辺長	測量
586-1	1233	()	470.627	192.285	182-18-31	7.056	1232-1233
	1234	()	462.248	184.507	183-57-14	11.432	1233-1234
	1235	()	451.377	172.922	183-57-39	15.886	1234-1235
	1236	()	436.507	154.701	179-59-39	23.518	1235-1236
	1237	()	434.780	152.585	180-00-00	2.731	1236-1237
	1238	()	434.292	151.987	162-50-01	0.771	1237-1238
	1240	()	431.551	150.166	200-51-34	3.290	1238-1240
	1241	()	426.723	143.404	187-52-08	8.308	1240-1241
	874	()	424.488	139.140	172-43-08	4.814	1241-874
	875	()	423.607	137.880	172-29-27	1.537	874-875
	876	()	422.790	136.986	171-54-01	1.210	875-876
	877	()	418.463	133.426	182-12-03	5.603	876-877
	878	()	410.614	126.445	191-19-11	10.505	877-878
	879	()	408.419	124.861	168-04-23	1.984	878-879
	880	()	402.758	119.062	1-3-14-10	8.831	879-880
	881	()	398.932	115.331	190-29-57	5.343	880-881
	1265	()	392.556	106.301	184-13-10	11.054	881-1265
	882	()	386.925	96.930	180-05-23	10.932	1265-882
	883	()	385.524	94.591	168-10-17	2.726	882-883
	884	()	373.038	81.079	178-22-43	18.397	883-884
	1264	()	369.954	77.926	97-14-08	4.410	884-1264
	1263	()	321.759	114.412	270-00-00	60.448	1264-1263
	1260	()	302.071	88.405	86-12-12	32.618	1263-1260
	790	()	281.897	105.896	180-59-00	26.700	1260-790
	791	()	269.264	116.474	182-58-54	16.477	790-791
	792	()	267.242	117.995	178-39-13	2.530	791-792
	793	()	239.481	139.924	178-56-35	35.376	792-793
	989	()	217.823	157.690	135-00-00	28.013	793-989
	990	()	217.443	161.541	135-00-00	3.869	989-990
	982	()	274.591	231.207	102-43-30	90.106	990-982
積算			45652.738283				
面積			22826.3691415	㎡	地積	22826.36	㎡
20	(C)		331.959	193.410			
19	(C)		328.094	188.548	90-47-05	6.211	20-19
430	(C)		327.373	189.104	89-12-55	0.910	19-430
429	(C)		331.246	193.976	90-00-00	6.223	430-429
20	(C)		331.959	193.410	90-00-00	0.910	429-20
積算			11.320296				
面積			5.6601480	㎡	地積	5.66	㎡
(A)586			22826.3691415	㎡			
-1			-5.6601480	㎡			
面積			22820.7089935	㎡			
積算			22820.70	㎡			

*使用機器名 JE' GEO STATION システム
*公式 $A=1/2(X2-X1)(Y1+Y2)$

座標求積表

地番	NO	経緯	X	Y	内角	辺長	測量
586-1	982	()	274.591	231.207	151-06-34	1.856	982-346
	346	()	276.251	230.375	211-43-21	0.670	346-345
	345	()	276.631	229.822	144-06-33	11.308	345-349
	349	()	286.977	225.257	149-44-10	17.919	349-354
	354	()	303.847	219.213	149-44-10	17.919	354-355
	355	()	304.303	218.669	214-58-47	0.709	354-355
	356	()	309.806	217.195	181-05-15	5.696	355-356
	357	()	318.220	215.111	181-57-43	8.668	356-357
	359	()	326.642	213.329	146-15-43	8.607	357-359
	360	()	327.083	212.877	216-43-19	0.631	359-360
	372	()	335.994	211.471	181-25-46	9.021	360-372
	373	()	342.729	210.581	182-09-06	6.793	372-373
	379	()	349.194	209.971	181-38-33	6.493	373-379
	380	()	356.859	209.470	182-00-03	7.681	379-380
	381	()	362.545	209.298	181-05-42	5.688	380-381
	382	()	369.848	209.216	181-31-09	7.303	381-382
	383	()	376.145	209.312	181-43-49	6.298	382-383
	384	()	384.140	209.675	182-05-17	8.003	383-384
	386	()	389.428	210.109	179-48-59	5.305	384-386
	28	()	391.141	210.245	189-49-16	1.718	386-28
	439	()	392.551	210.605	200-10-56	1.456	28-439
	29	()	397.013	213.673	160-1-30	5.414	439-29
	437	()	398.076	213.955	100-5-03	1.100	29-437
	31	()	398.555	212.965	253-43-45	1.100	437-31
	32	()	409.016	214.722	173-15-53	10.607	31-32
	33	()	415.316	215.030	190-50-54	6.307	32-33
	34	()	416.045	215.207	178-43-38	0.750	33-34
	35	()	430.349	218.345	120-47-18	14.644	34-35
	37	()	432.371	216.190	240-05-00	2.955	35-37
	38	()	433.501	216.458	183-08-55	1.160	36-38
	931	()	450.298	221.398	165-17-50	17.508	37-931
	932	()	455.866	220.584	174-07-13	5.627	38-931
	933	()	460.168	219.497	192-33-11	4.437	931-932
	1248	()	469.352	219.235	184-46-10	9.188	932-1248
	1247	()	475.746	219.585	58-52-58	6.402	933-1247
	1231	()	470.927	210.517	265-36-14	10.268	1247-1231
	1232	()	482.934	202.903	73-20-27	14.216	1231-1232
		()	475.988	196.873	179-35-49	9.198	1232-1231

作製者

申請人

縮尺

3 年 2 月 1 日作製

登記年月日 平成8年4月10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管轄)

令和7年2月3日

福岡法務局

登記簿

403241

各階平面図

586-1-1101 ~ 586-1-1117

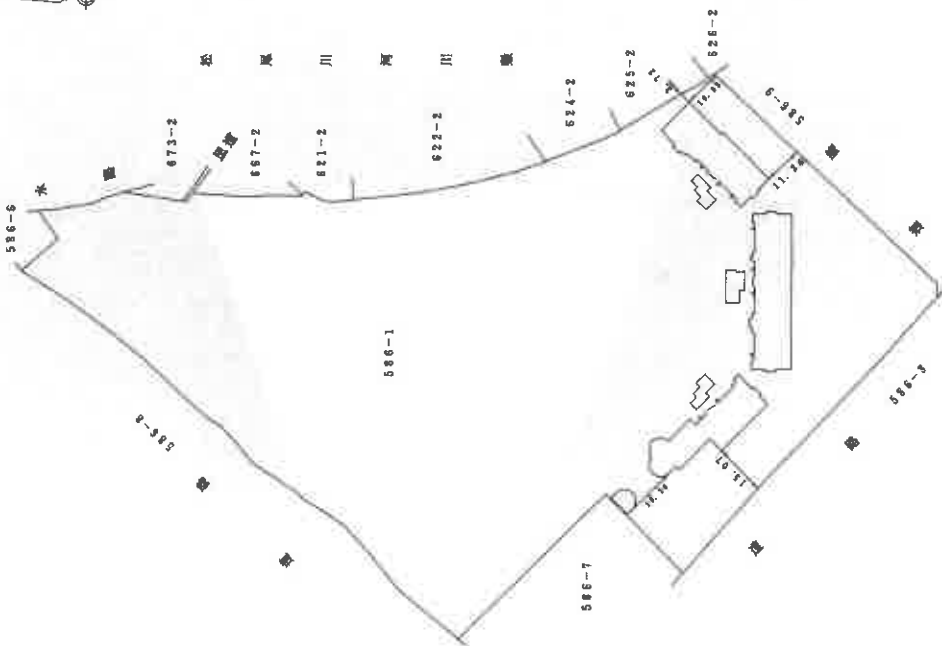
201 ~ 217
301 ~ 317
401 ~ 417
501 ~ 517
601 ~ 617
701 ~ 717
801 ~ 817
901 ~ 917
1001 ~ 1017
1101 ~ 1117
1201 ~ 1217
1301 ~ 1317
1401 ~ 1417

建物図面
各階平面図

家屋番号
メゾンドール・ラ・パイン和泉1番地

建物の所在
和泉市小田町586番地1

平成8年4月10日



作製者

(印)

縮尺
1/1500

申請人

縮尺
1/1500

登記年月日：平成8年4月10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庁管轄)
令和7年2月3日 福岡法務局

登記官

地図整理番号：M68222

(2/3)

403449

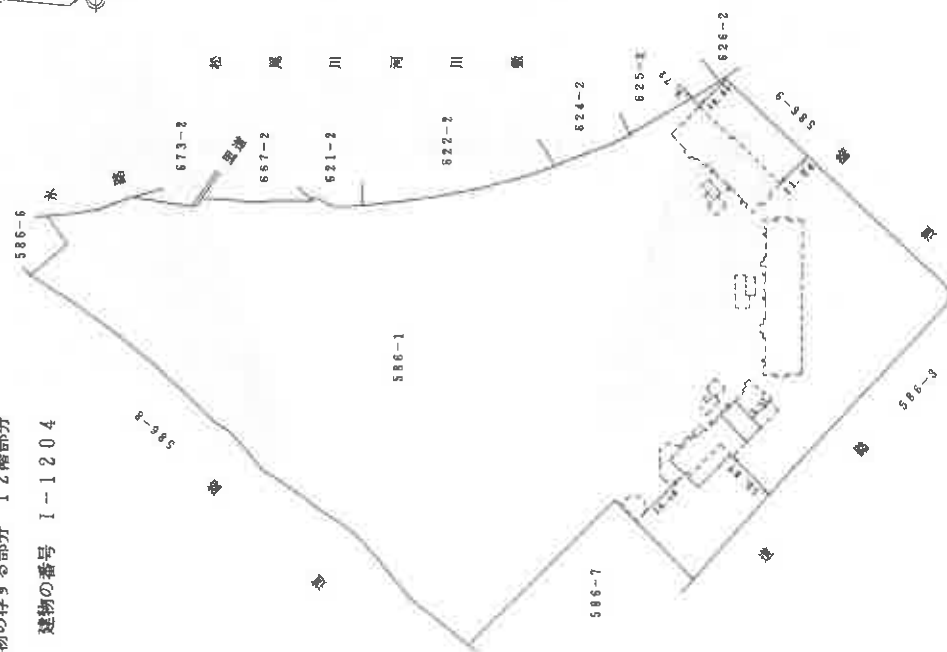
各階平面図

1/2

平成8年4月10日
建物図面
各階平面図

家屋番号	小田町586番1の 1の1204
建物の所在	和泉市小田町586番地1

建物の存する部分 12階部分
建物の番号 1-1204



手書き	
0.84 + 1.70 × 0.50/2	= 0.6850
5.75 × 10.60	= 60.9500
合計	81.5850
床面積	61.58㎡

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1500

A4判に縮小

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局管轄)
令和7年2月3日 福岡法務局

令和7年2月3日 福岡法務局

登記簿

- 24 -

A4判に縮小

地图整理番号: M68222

(3/3)

403243

各階平面図

面 圖 圖 面 面 平 階 各 建 各

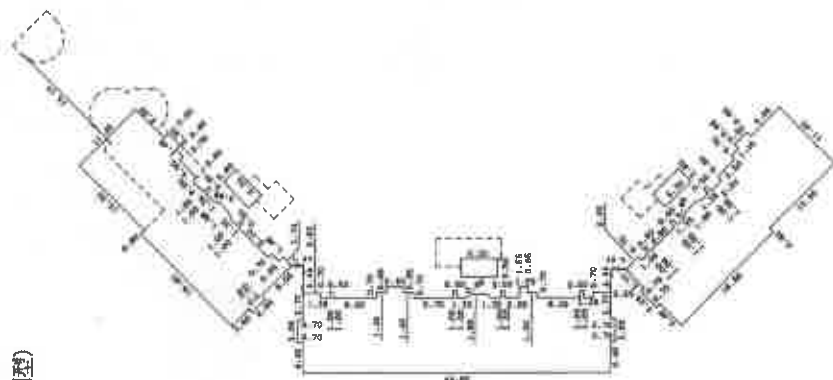
世界！東洋ペン・ゴールド・ペン

建築物の所在

平成 8 年 4 月 10 日

2~14階(各階同型)

58644201 ~ 217
301 ~ 317
401 ~ 417
501 ~ 517
601 ~ 617
701 ~ 717
801 ~ 817
901 ~ 917
1001 ~ 1017
1101 ~ 1117
1201 ~ 1217
1301 ~ 1317
1401 ~ 1417

[illegible]

作者

民鑑

人
類
學

目錄

750

地图整理番号: M68222

間取略図

令和7年（ㄱ）第14号



建物平面図

