

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 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 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	日 時 令和 7年 4月25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 7年 5月16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 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 和泉市上町742番地5

建物の名称 APAスプリングスガーデン和泉上町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町742番5の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.45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 和泉市上町742番5

地 目 宅地

地 積 3376.01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 648192分の8433



物 件 明 細 書

令和 6年12月24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】
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 和泉市上町742番地5

建物の名称 APAスプリングスガーデン和泉上町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町742番5の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.45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 和泉市上町742番5

地 目 宅地

地 積 3376.01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 648192分の8433



令和 6年(ケ)第 55号
令和 6年 8月15日受理
令和 6年 9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 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 和泉市上町742番地5

建物の名称 APAスプリングスガーデン和泉上町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町742番5の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.45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 和泉市上町742番5

地 目 宅地

地 積 3376.01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 648192分の8433

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和泉市上町742番地5-101号 (APAスプリングスガーデン和泉上町)	
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 9,300円 修繕積立金 24,000円 円	令和6年8月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成26年4月～令和6年7月分 計2,664,165円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	アバコ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	<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「APAスプリングスガーデン和泉上町」の表示が存在する。
- 2 表札、郵便受けに「所有者の姓」の表示が存在する。郵便受けは、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（73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り、専用庭及び駐車スペースがある。
- 2 廊下、LDK、居室の壁に損傷等が見受けられる。
- 3 LDKの窓ガラスに損傷が見受けられる。
- 4 目的建物内に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。
- 5 目的建物には、管理費等以外に次の滞納がある。

専用（庭・駐車スペース）使用料（月額9,700円） 710,124円

（平成29年6月～令和6年7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

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 目的建物は、令和5年12月ころから空き家です。 2 専用使用料は、庭と駐車スペースの使用料です。

(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 8月16日 : - :	執行官室	管理費等調査 所有者照会 (回答なし)
6年 8月20日 11:45-11:55	和泉市役所	道路等調査
6年 8月20日 13:50-14:00	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26日 12:00-12:15	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年 9月 2日 11:30-12:05	物件所在地	解錠立入調査, 評価人帯同, 検尺 (概測) 写真撮影 管理会社の担当者から聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月 2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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

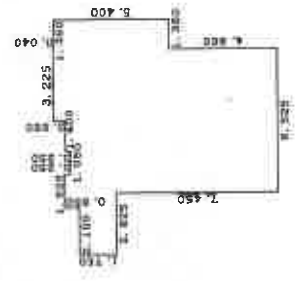
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 登記号

登記年月日：平成15年4月10日

各階平面図

専有部分の建物
建物の番号 101



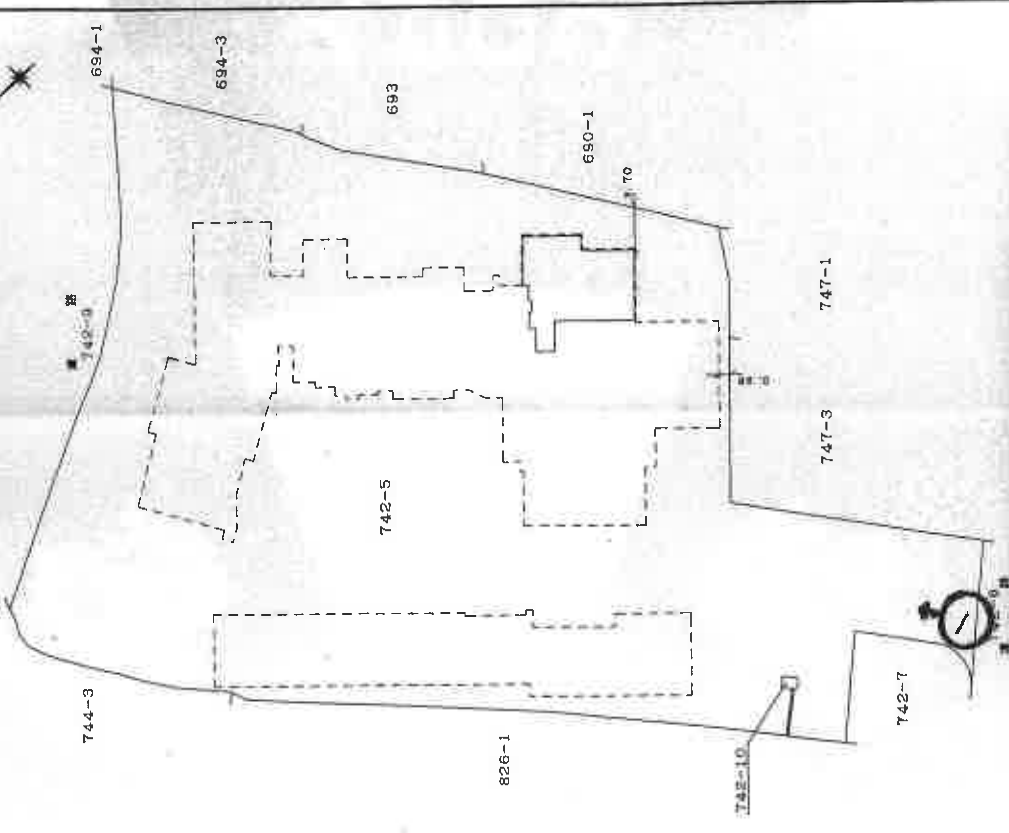
406554

家屋番号
742番5の101
上町

建物の所在
和泉市上町742番地5

平成15年4月10日
建物図面
各階平面図

建物の存する部分 1階部分



求積表

3.225 x 2.950 =	9.513750
1.400 x 2.400 =	3.360000
1.050 x 2.750 =	2.887500
5.525 x 7.450 =	41.161250
5.400 x 7.350 =	39.690000
合計	78.455000
床面積	78.45㎡

(←写真撮影場所・方向)
Aを判に縮小

作製者

日作製

縮尺 1/350

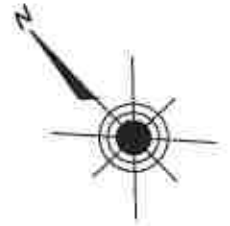
申請人

縮尺 1/500

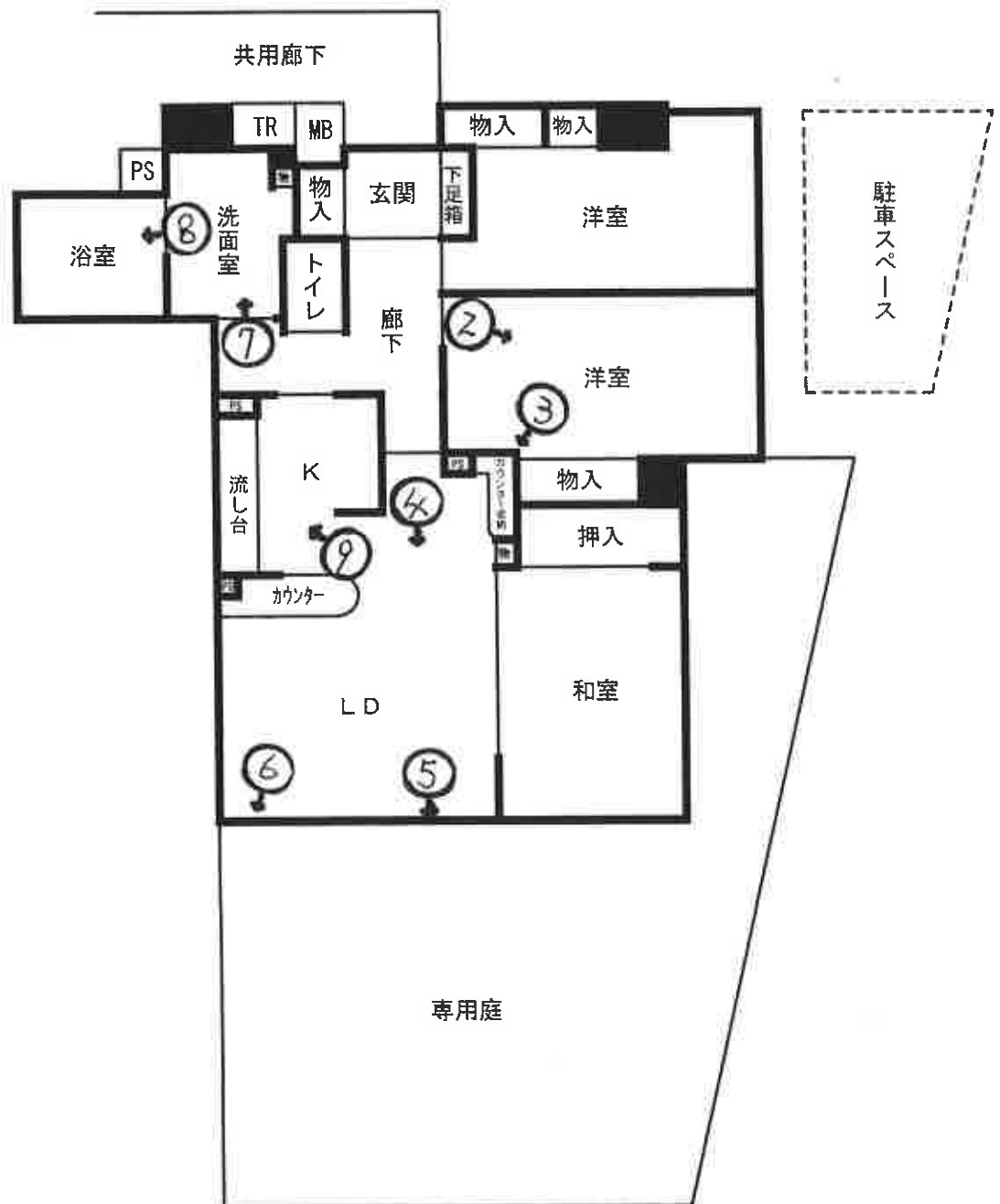
間取略図

令和6年（ケ）第55号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



(7 枚目)

巨釣建物の所在するマンション



1



2



3



4



5



6

(9 枚目)



7

2024. 9. 2



8

2024. 9. 2



9

2024. 9. 2

(10 枚目)

令和6年（ケ） 第55号
令和6年9月2日 現地調査
令和6年9月27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

川 上 修 二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 10,050,000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	同左
番号	特記事項		
1	・空家である。動産類が残されている。		

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	J R 阪和線 「北信太」 駅 東方 道路距離 約430m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅と共同住宅が見られる住宅地域。将来的にも当分の間は現況程度で推移していくものと思われる。	
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
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地：上町遺跡・カニヤ塚古墳 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	3,376.01㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約13.3m, 奥行約85m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側	幅員約6m市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	北東側	幅員約3.5m道路(建築基準法第42条2項道路)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	9階建共同住宅の敷地
	南東側	共同住宅, 住宅
	北西側	雑種地, 住宅等
	南西側	道路, 公園, 駐車場
	北東側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
<small>(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、通常のコスト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。</small>		
土壌汚染等	閉鎖登記簿及び過去の住宅地図等からは、駐車場等の土地利用は確認できたが、工場等の敷地であったことは確認できなかった。なお、現在、本件土地隣接には有害物質使用特定施設はないと推測される。土壌汚染の有無及び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正式な(専門)調査を要する。	
特記事項	・開発許可(有), 工事完了検査(有)	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	APAスプリングスガーデン和泉上町	
建物の用途	共同住宅 (83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15年4月3日新築
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	24年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル, タイル等
	その他	駐車場, 現在, 空有り (73台収容) 月額駐車料金5,500~10,000円
設備等	エレベーター2台, オートロック, 駐輪場等	
建物の品等	分譲マンションとしては標準的な品等である。	
管理の形態等	管理組合:	有, 名称: アパスプリングスガーデン和泉上町管理組合
	管理方式:	委託管理
	管理会社:	アパ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	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金: 45,370,622円(令和6年7月31日現在) ・建築確認(あり), 完了検査(あり) <p>対象建物について, 建築時期, 構造, 種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果, アスベスト等を含有する吹付け材, 耐火被覆材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (101号室) 開口部の方位：南西向き(角住戸)	
床面積	78.45㎡ (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, 畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	ユニットバス, システムキッチン等
	その他	専用庭がある。床面積にトランクルームを含む。
保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁やドアに損傷が見られるところがある。 ・リビングのサッシ(ガラス)に損傷が見られる。 	
管 理 費 等	管 理 費	9,300円(月額)
	修繕積立金	24,000円(月額)
	滞 納 額	あり(令和6年7月31日現在) 2,664,165円 平成26年4月～令和6年7月分
専有部分の利用 状況等	所有者が住宅(空家)として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・専用庭及び駐車スペースがある。専用使用料は一括で月額9,700円。専用使用料の滞納額710,124円(平成29年6月～令和6年7月分)がある。買受人に請求するという。 	

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)
340,000	78.45	0.50	13,337,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約21年
経済的残存耐用年数	24年
観察減価	10%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 24\text{年} / (\text{経過年数} 21\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 24\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.5 \end{aligned}$$

※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)
80,600	0.97	3,376.01	1.00	$\frac{8,433}{648,192}$	3,434,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 98,000\text{円/㎡} & \times 101.4/100 & \times 100/101 & \times 100/122 & = 80,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.02	1.20	1.00	1.22

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	0.95	1.00	0.97

接面・方位：二方路+2

形状：不整形-5

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)
13,337,000	3,434,000	1.03	17,274,000

ウ 個別格差：	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合 (相乗積)
	0.95	1.03	1.00	1.05	1.03
	※1 階層	： 1階	0.95		
	※2 位置	： 角住戸	1.03		
	※3 その他	： 専用庭	1.05		

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)
250,000	1.03	78.45	20,201,000

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	A	B
所在	和泉市上町	和泉市上町
構造	RC造	RC造
階	9F/9F	3F/9F
面積	約104㎡	約70㎡
建築時期	平成15年4月	平成15年4月
取引時点	令和5年3月	令和5年2月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	287,000円/㎡	269,000円/㎡
その他	4LDK	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)
A	287,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	230,000
B	269,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	269,000
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/㎡) 250,000	

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。

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	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ-オ)	キ	ク(カ×キ)	
1,876 千円 (35.7%)	470 千円	9.0%	5,222 千円	261 千円	4,961 千円	0.68058	3,376 千円 (64.3%)	5,252 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。

[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	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
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	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
空室損失	△ 54	△ 54	△ 54	△ 54	△ 54	△ 54
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
イ 支出						
維持管理費	112	112	112	112	112	112
修繕費	288	288	288	288	288	288
公租公課	121	121	121	121	121	121
損害保険料	35	35	35	35	35	35
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	556	556	556	556	556	556
資本的支出	0	0	0	0	0	
総費用合計	556	556	556	556	556	556
ウ 経费率 (運営支出/可能総収益)	51%	51%	51%	51%	51%	51%
エ 有効純収益	470	470	470	470	470	470
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	435	403	373	345	320	

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	17,274,000	1.00	17,274,000
② 比準価格	20,201,000	1.00	20,201,000
③ 収益価格			5,252,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	18,413,000		

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
18,413,000	1.00	0.70	0.78	0	10,050,000

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)： 本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 和泉-2

所 在 : 和泉市太町173番16
価 格 : 98,000円/m²
位 置 : JR阪和線「北信太」駅の北東方約270m (道路距離)に位置する。
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 185m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西5.8m市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 6,774,613円 (建物: 専有部分)
: 134,615,022円 (土地: 符号1)

※他に駐車場等の共用部分の課税対象が付随する。

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 和泉市上町742番地5

建物の名称 APAスプリングスガーデン和泉上町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町742番5の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.45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 和泉市上町742番5

地 目 宅地

地 積 3376.01平方メートル

(敷地権の表示)

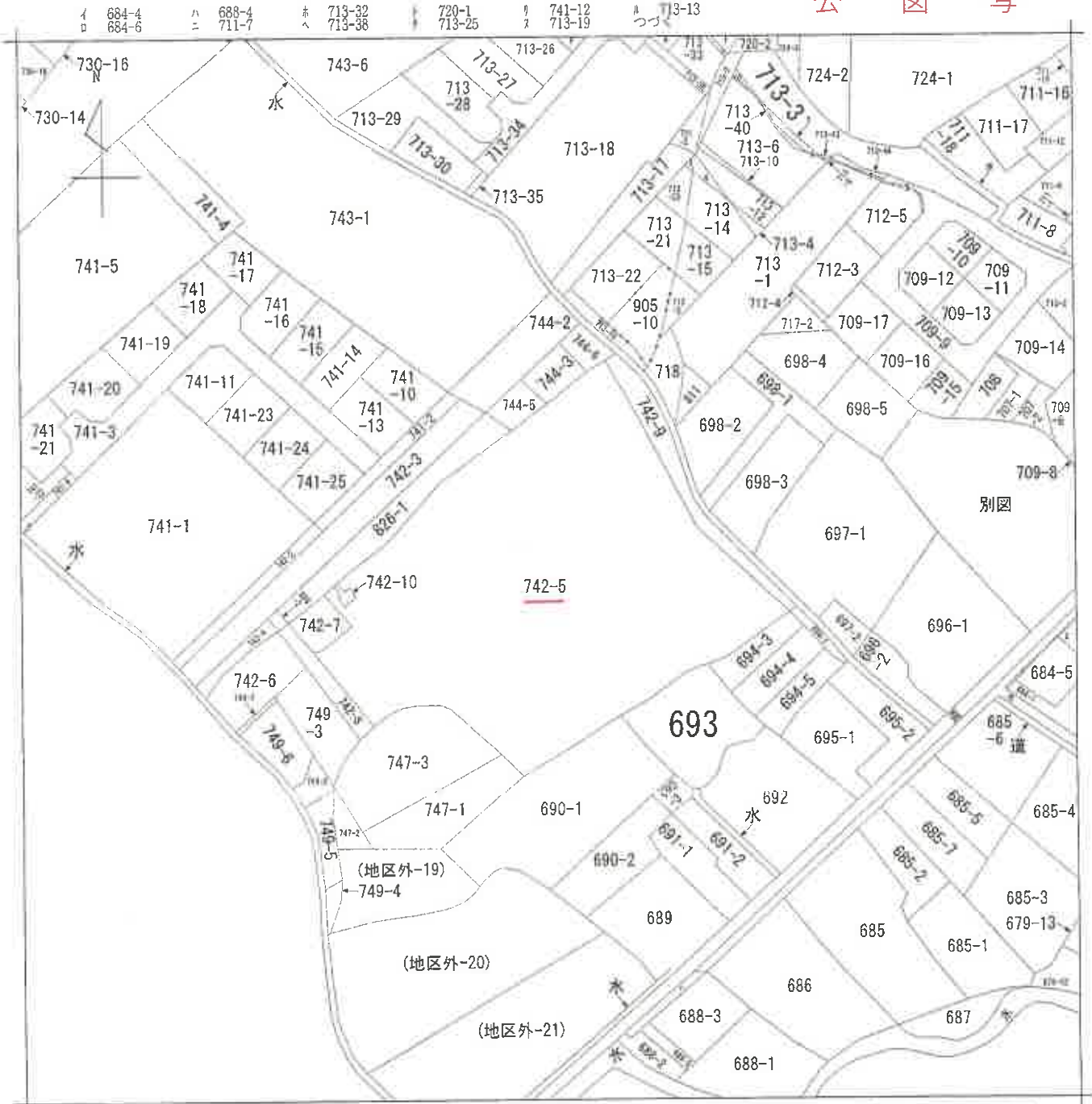
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 648192分の8433



地理院地図



(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 和泉市上町			地番	742番5			
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	明治19年9月			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6月12日
 東京法務局中野出張所
 登記官

請求番号：20-1
 (1/9)



A3サイズをA4サイズに縮小

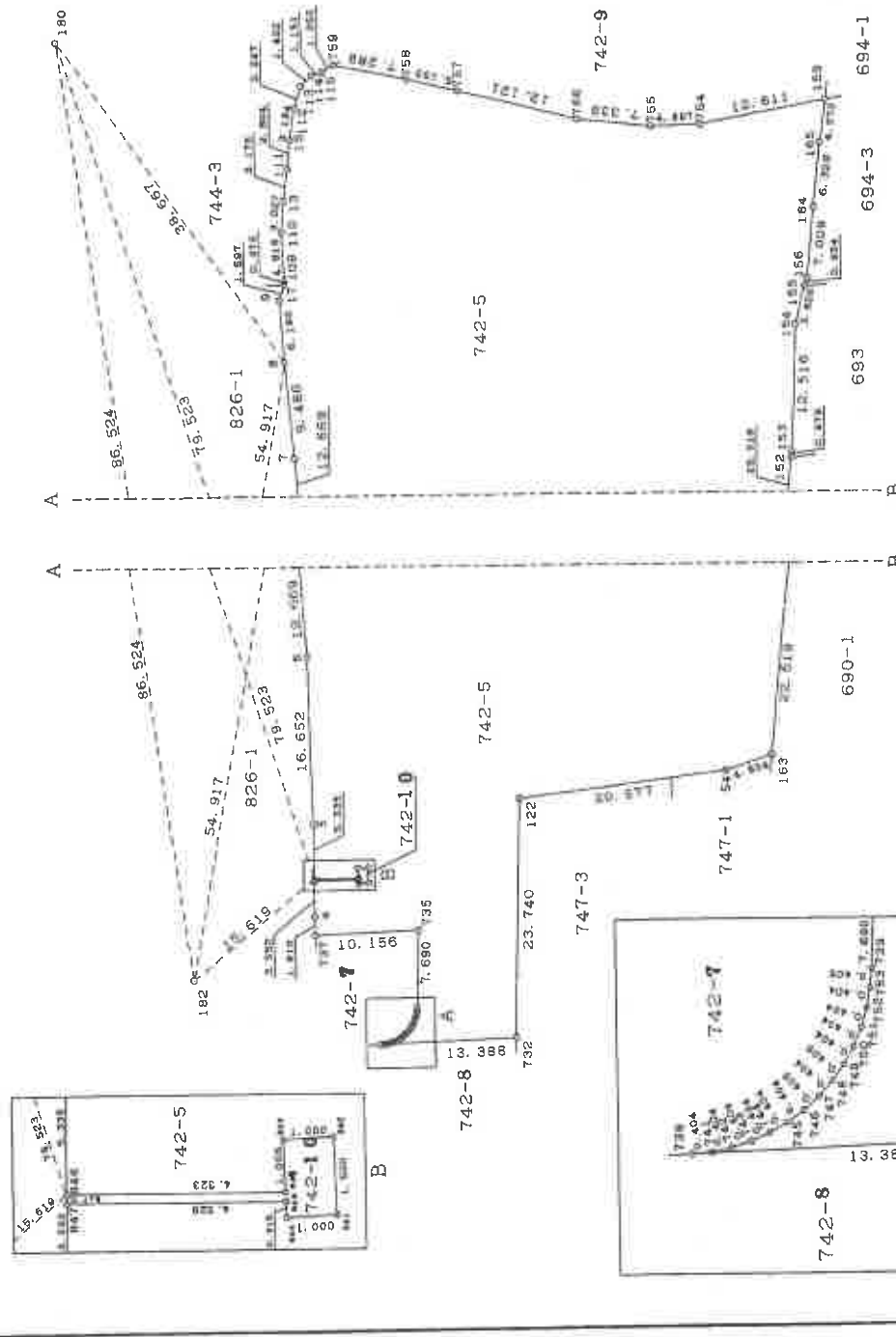
登記年月日：平成15年3月31日

平成15年3月31日登記前
後・新地積測量図
15.3.31

628226

地番
742-5
742-10

土地の所在
和泉市上町



作製者
土地

申請人

平成 15 年 3 月 28 日 (作製)

縮尺
1 / 500

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 6 年 6 月 12 日

法務局中野出張所

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成15年3月31日

628227

平成15年3月31日登記

地番 742-5
742-10

地積測量図

土地の所在 和泉市上町

A3サイズをA4サイズに縮小

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6年6月12日

測量士事務所 田中測量所

登記官

座標求積表

地番	面積	X	Y	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} +X _{n-1})/2
647	全面積	88.842	111.985		2.856
4	全面積	87.628	108.627		-1.857
737	全面積	86.985	106.939		-10.051
735	全面積	77.578	110.762		-11.933
739	全面積	75.152	103.465		-2.533
753	全面積	75.045	103.074		-0.171
752	全面積	74.981	102.675		-0.085
751	全面積	74.980	102.272		0.001
750	全面積	74.982	101.868		0.088
749	全面積	75.048	101.470		0.174
748	全面積	75.156	101.080		0.257
747	全面積	75.305	100.705		0.338
746	全面積	75.484	100.347		0.415
745	全面積	75.720	100.012		0.488
744	全面積	75.980	99.703		0.552
743	全面積	76.272	99.424		0.612
742	全面積	76.592	99.178		0.665
741	全面積	76.937	98.968		0.710
738	全面積	77.302	98.795		-12.035
732	全面積	64.902	103.842		-4.908
731	全面積	64.902	103.842		-10.810
122	全面積	72.384	126.369		-3001.805257
54	全面積	54.092	135.773		-22.109
163	全面積	50.285	138.784		1.660
162	全面積	55.752	160.629		5.629
153	全面積	55.914	161.287		3.828
154	全面積	58.680	173.223		4.170
155	全面積	60.084	177.028		0.349
156	全面積	60.029	177.880		1.876
164	コンクリート敷	61.760	184.672		3.249
165	コンクリート敷	63.278	190.816		2.437
159	全面積	64.197	194.888		1.767
754	全面積	75.045	188.557		15.365
755	全面積	78.592	186.738		11.870
756	全面積	86.715	184.372		19.175
757	全面積	98.167	183.679		17.166
758	全面積	108.881	183.045		12.327
759	全面積	111.084	181.884		8.048
115	全面積	111.929	180.831		1.748

地番	面積	X	Y	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} +X _{n-1})/2
114	全面積	112.843	180.232		1.518
113	全面積	113.447	178.945		0.515
112	全面積	113.958	178.700		-0.707
115	全面積	112.740	173.577		-1.315
111	全面積	112.043	170.861		-1.348
113	全面積	111.382	167.752		-1.448
110	全面積	110.595	164.892		-2.686
108	全面積	108.736	160.387		-1.980
117	全面積	108.615	160.032		-0.172
9	全面積	108.564	158.436		-2.581
8	全面積	106.094	152.791		-6.541
7	全面積	102.053	144.185		-9.194
6	全面積	96.840	132.635		-11.288
5	全面積	90.725	117.146		-7.937
846	全面積	88.903	112.132		-5.884
848	全面積	84.841	113.610		-3.684
849	全面積	85.218	114.542		-0.542
842	全面積	84.288	114.995		-1.484
841	全面積	83.785	113.548		0.356
844	全面積	84.665	113.152		1.038
848	全面積	84.773	113.444		4.187

面積積算
3376.0153620 ㎡
3376.01

742-10

地番	面積	X	Y
3378	2845135		
3376	0163620		
2	2691515		

引換点座標リスト

点名	積算	X	Y
150	全面積	137.787	174.856
162	全面積	96.800	98.656

申請人

作製者

縮尺

15年3月28日作成

登記年月日：平成15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6年6月12日 東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

406554

家屋番号
上町
742番5の101

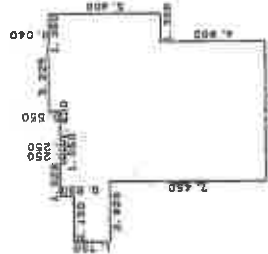
建物の所在
和泉市上町742番地5

建物平面図

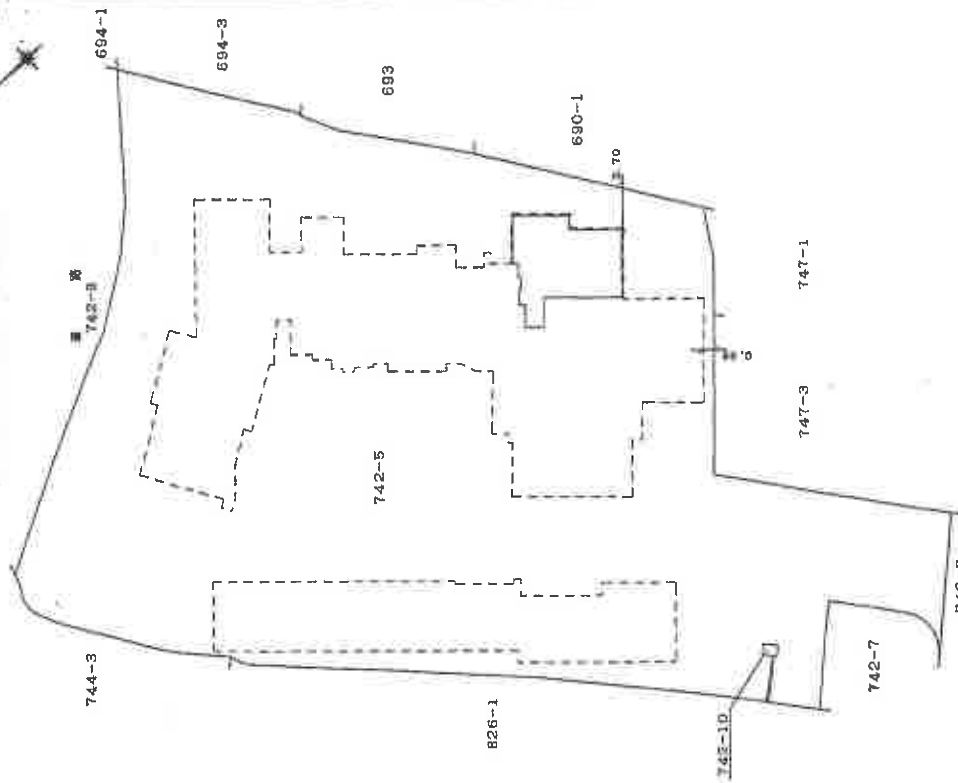
平成15年4月10日

建物の存する部分 1階部分

専有部分の建物 1階
建物の番号・101



3.225 x	2.350=	9.513750
1.525 x	2.400=	3.660000
1.400 x	2.400=	3.360000
1.050 x	2.250=	2.362500
2.550 x	1.450=	3.697500
5.400 x	1.350=	7.290000
合計		78.455000
床面積		78.45㎡



作製者
土城家産

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

A3サイズをA4サイズに縮小

間取略図

令和6年（ケ）第55号



建物平面図

