

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月26日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

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10月10日午前9時00分から 令和 7年10月17日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月24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11月14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 9月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

11*

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313

建物の名称 313

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 61.67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6587

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 20 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（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 和泉市上町 7 4 2 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 7 4 2 番 5 の 3 1 3

建物の名称 3 1 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 6 1 . 6 7 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 7 4 2 番 5

地 目 宅地

地 積 3 3 7 6 . 0 1 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 6 4 8 1 9 2 分の 6 5 8 7

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2



令和 6年(ケ)第 101号
令和 7年 1月16日受理
令和 7年 2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 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313

建物の名称 313

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 61.67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6587

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和泉市上町742番地の5 APAスプリングスガーデン和泉上町313号	
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ら ☐ 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7200円 修繕積立金 月額1万8800円	令和6年12月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成23年9月分～令和7年1月分 計254万8732円 ☐ 不明
管理費等照会先	APAスプリングスガーデン和泉上町管理組合代理人	
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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 所有者らの姓

■ 敷地権の目的である土地（符号 1、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の敷地等となっている。

■ 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 床面、建具に損傷が多く見られた。
- 4 経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

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
■所有者B	1 目的建物には、所有者らが居住しています。 2 目的建物内で、小型犬を1匹飼育しています。 3 目的建物の床に損傷があります。
■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。
■マンション管理組合代理人（回答書） （陳述）	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。管理費、修繕積立金の月額及び滞納期間と滞納額が一致しないのは、一部弁済があったからで 答書の要旨及びす。 2 令和6年12月27日現在、上記以外の滞納は、平成28年11月分から令和7年1月分までの水道料23万0007円、平成23年9月分から令和7年1月分までの違約金（弁護士費用）115万8375円、平成23年9月分から令和7年1月分までの遅延損害金172万7643円があります。

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)

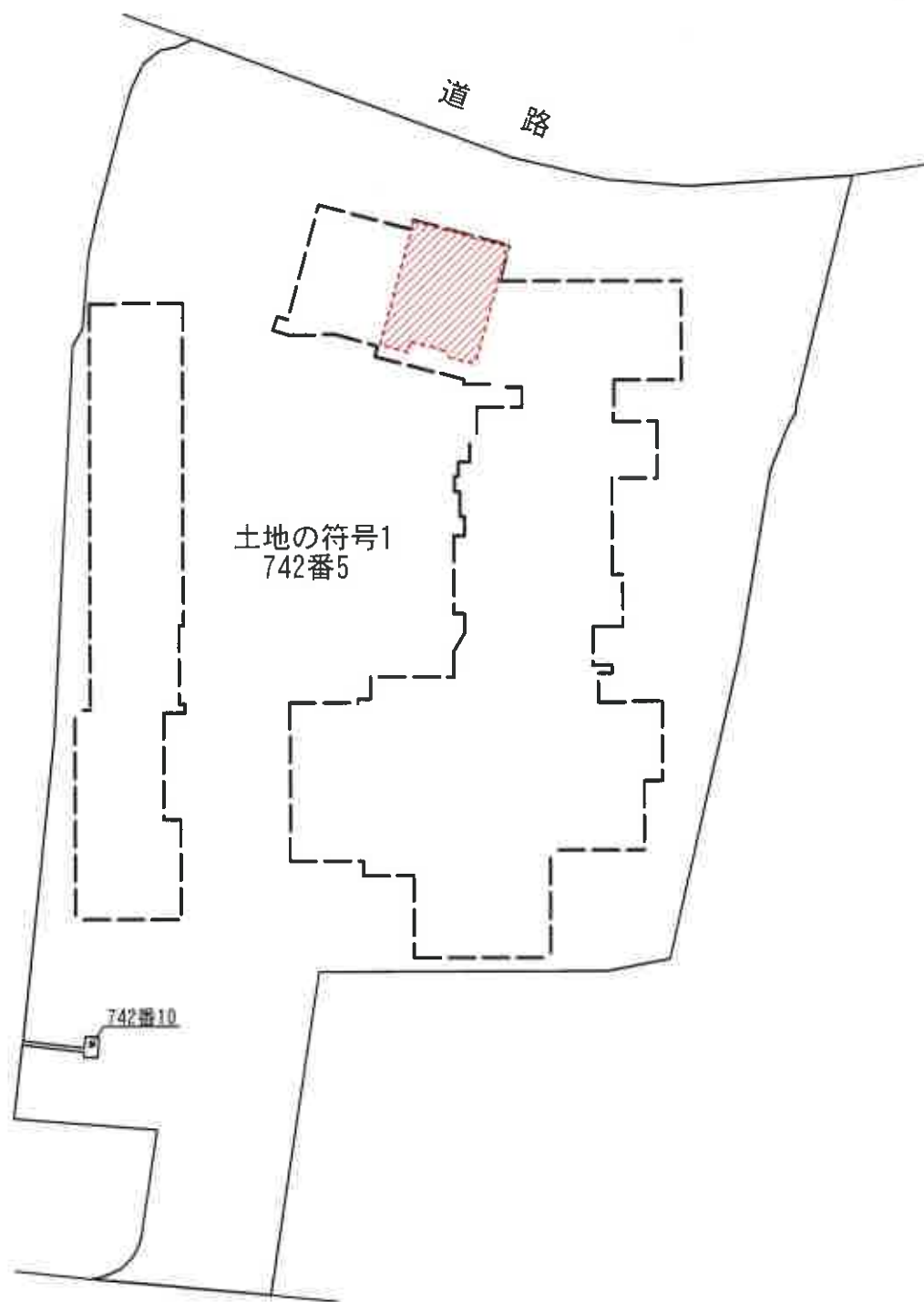
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月22日 : - :	執行官室	マンション管理組合代理人へ照会書送付
7年 1月22日 13:20-13:35	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年 1月23日 10:10-10:25	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
7年 1月24日 10:05-10:20	和泉市役所	課税資料等調査
7年 1月30日 13:50-14:00	物件所在地	連絡及び在宅要請文書投入
7年 2月 5日 : - :	執行官室	所有者らへ連絡及び在宅要請文書送付
7年 2月13日 : - :	執行官執務場所	所有者Bから占有状況等確認 (電話)
7年 2月18日 11:08-11:20	物件所在地	所有者B 立会いのもと立入調査・評価人帯同
(特記事項) ■ 令和 7年 2月18日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、 を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6年（ケ）第101号

◀○ 写真撮影位置方向



道路 目的専有部分 家屋 番号 上町742番5の313

建物の名称 313（建物の存する部分 3階）

一棟の建物（1階部分）

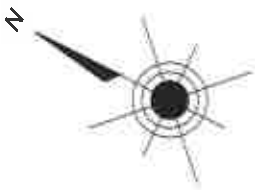
（6枚目）



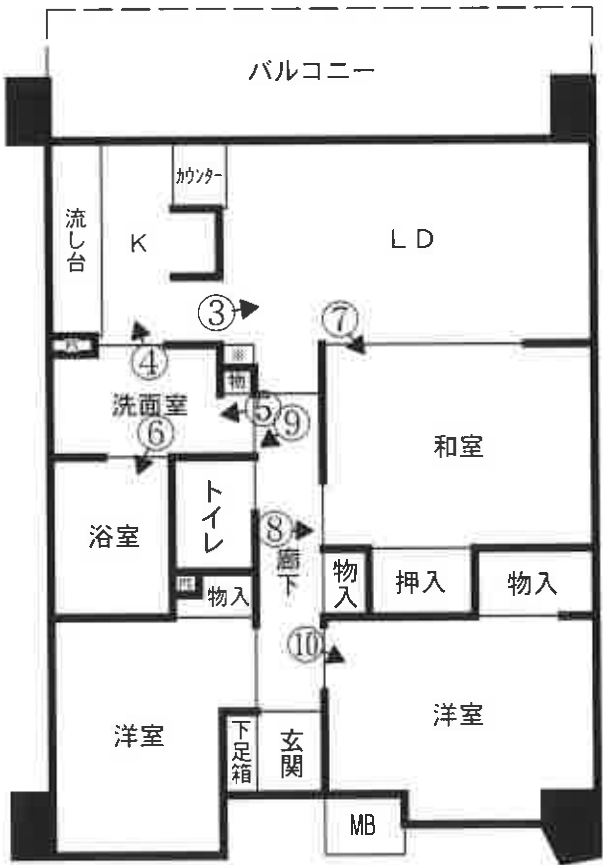
間取略図

令和6年（ケ）第101号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



共用廊下

②

(7枚目)

目的建物が所在するマンション



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

床面、畳の損傷
(11 枚目)

床面、建具の損傷



⑨



⑩

令和6年（ケ）第101号
令和7年2月18日 現地調査
令和7年2月25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 3,430,000 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 東方 道路距離 約380m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く共同住宅が垣間見られる既成住宅地域。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種住居地域
	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、宅地造成等工事規制区域、景観構造(平野部景観ゾーン)、屋外広告物規制(一般制限区域/泉大津美原線)、立地適正化計画(居住誘導区域)、周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	3376.01㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約13.3m(南西側)・奥行約89m
	高 低 差 等	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南 西 側	幅員約6m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北 東 側	幅員約3.5～3.7m舗装道路(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	二方路地
土地の利用状況等	現 況	9階建の共同住宅の敷地
	南 東 側	住宅
	南 西 側	道路・駐車場
	北 西 側	医院・住宅等
	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
	(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44年・50年・61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	北東側道路は幅員4m未満であるが、目的土地はセットバック(道路中心後退)済である。	

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 (総戸数 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22 年	
	経済的残存耐用年数	約23 年	
構 造	鉄筋コンクリート造9階建		
仕 様	屋 根	陸屋根	
	外 壁	吹付タイルほか	
設 備 等	エレベータ2基, オートロック, 駐車場80台 (5000円～10000円/台)		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合： 有, 名称: APA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 会 社： アパコミュニティ株式会社 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: 54,321,622 円:(令和6年12月31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	3階 (313号室) 開口部の方位: 北東向き (中間住戸)	
床 面 積	61.67㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	食器洗浄乾燥機、浴室暖房乾燥機(但し、共に作動状況は不明)
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	7,200 円(月額)
	修繕維持積立金	18,800 円(月額)
	滞 納 額	2,548,732円(令和6年12月27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	・室内で犬を一匹飼育している。 ・フローリングや畳の損傷や汚損が目立つ。 ・洗面所入口の扉に損傷が見られる。 ・水道料の滞納が230,007円ある。 ・違約金が1,158,375円ある。 ・遅延損害金が1,727,643円ある。	

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)
300,000	61.67	0.37	6,845,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約22年
経済的残存耐用年数	約23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23年／(経過年数22年＋経済的残存耐用年数23年))}×(観察減価1-0.3)≒0.37

※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)
82,200	0.87	3,376.01	0.90	$\frac{6,587}{648,192}$	2,208,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉ー1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 83,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & \rightleftharpoons & 82,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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	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)
	0.98	0.97	1.05	1.00	1.00

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	地勢等	総合(相乗積)
	1.02	0.90	0.95	1.00	0.87

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)
6,845,000	2,208,000	0.84	7,605,000

ウ 個別格差:	※1 階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	0.98	0.95	0.90	1.00	0.84

※1 階層 : 3階
(基準戸:5F、南東向き中間住戸=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)
226,000	0.84	61.67	11,707,000

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	和泉市上町	和泉市上町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	8階／9階	3階／9階
面 積	約74㎡	約71㎡
建築時期	平成15年4月	平成15年4月
取引時点	令和6年10月	令和5年2月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	226,000円／㎡	264,000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	226,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	219,000
②	264,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{95}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	232,000
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/㎡)
							226,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差(Ⅰ3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ので、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 7.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
790 千円 (19.9%)	375 千円	8.0%	4,688 千円	234 千円	4,454 千円	0.71299	3,176 千円 (80.1%)	3,966 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	60	60	60	60	60	60
	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	840	840	840	840	840	840
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	798	798	798	798	798	798
	イ 支出						
イ 支出	維持管理費	86	86	86	86	86	86
	修繕費	226	226	226	226	226	226
	公租公課	103	103	103	103	103	103
	損害保険料	8	8	8	8	8	8
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	423	423	423	423	423	423
	資本的支出	800	0	0	0	0	
	総費用合計	1,223	423	423	423	423	423
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		50%	50%	50%	50%	50%	50%
エ 有効純収益		-425	375	375	375	375	375
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		-397	328	306	286	267	

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25%、比準価格に50%、収益価格に25%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	7,605,000	1.00	7,605,000
② 比 準 価 格	11,707,000	1.00	11,707,000
③ 収 益 価 格			3,966,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	8,746,000		

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
8,746,000	1 / 1	1.00	0.70	0.56	0	3,430,000

ウ 市場性修正

本件の場合不要

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

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【和泉一1】

所 在 : 和泉市上町46番15
価 格 : 83,000円/㎡
位 置 : 阪和線「北信太」駅 東方 約640m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 87㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東4.9m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模の建売住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1

土地符号1 134,615,022 円 (持分 : 6,587 / 648,192)

建物 5,325,244 円 (建物:専有部分)

共用物件 8,530,504 円 (家屋番号742-5-10)持分額でなく全体額を記載

12,817,931 円 (家屋番号742-5-11)同上

4,853,791 円 (家屋番号742-5-12)同上

1,990,838 円 (家屋番号742-5-13)同上

9,791,604 円 (家屋番号742-5-15)同上

5,695,560 円 (家屋番号742-5-16)同上

945,239 円 (家屋番号542-5-17)同上

1,236,529 円 (家屋番号542-5-18)同上

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313
建物の名称 313
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 61.67平方メートル

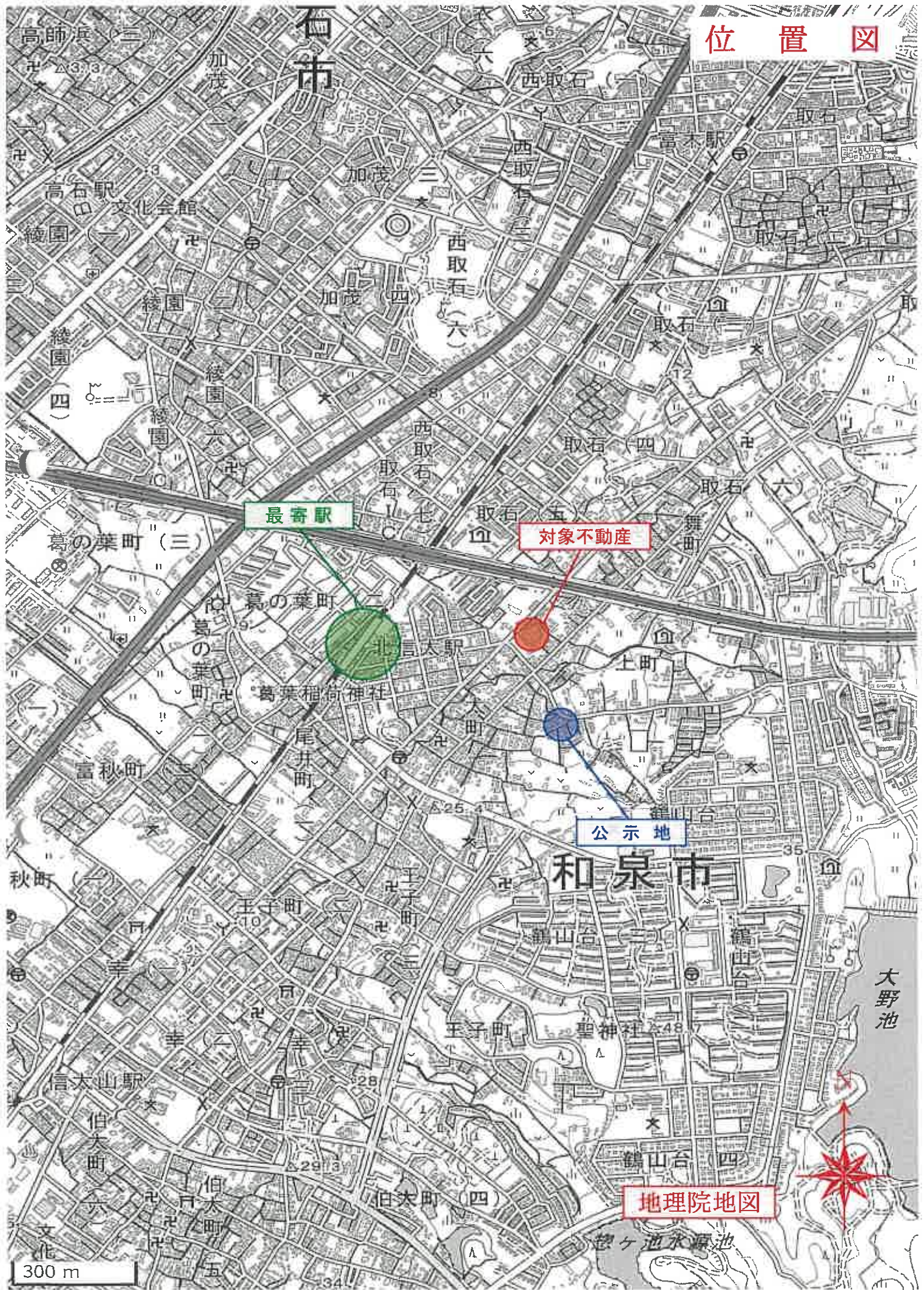
(敷地権の目的である土地の表示)

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

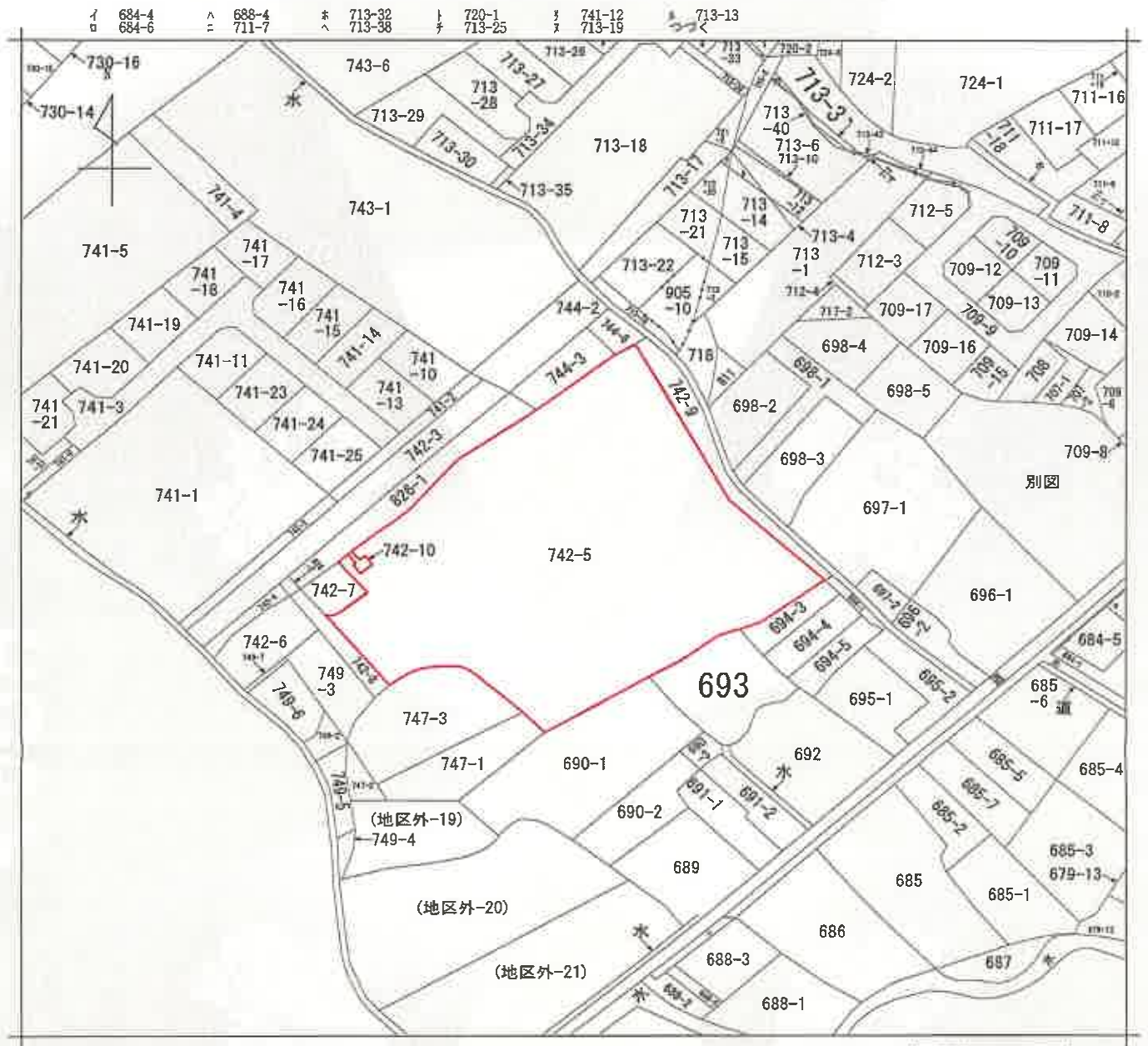
(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 648192分の6587
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

位置図



公 図 写



(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			
出力尺	縮尺不明	精 度 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	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。

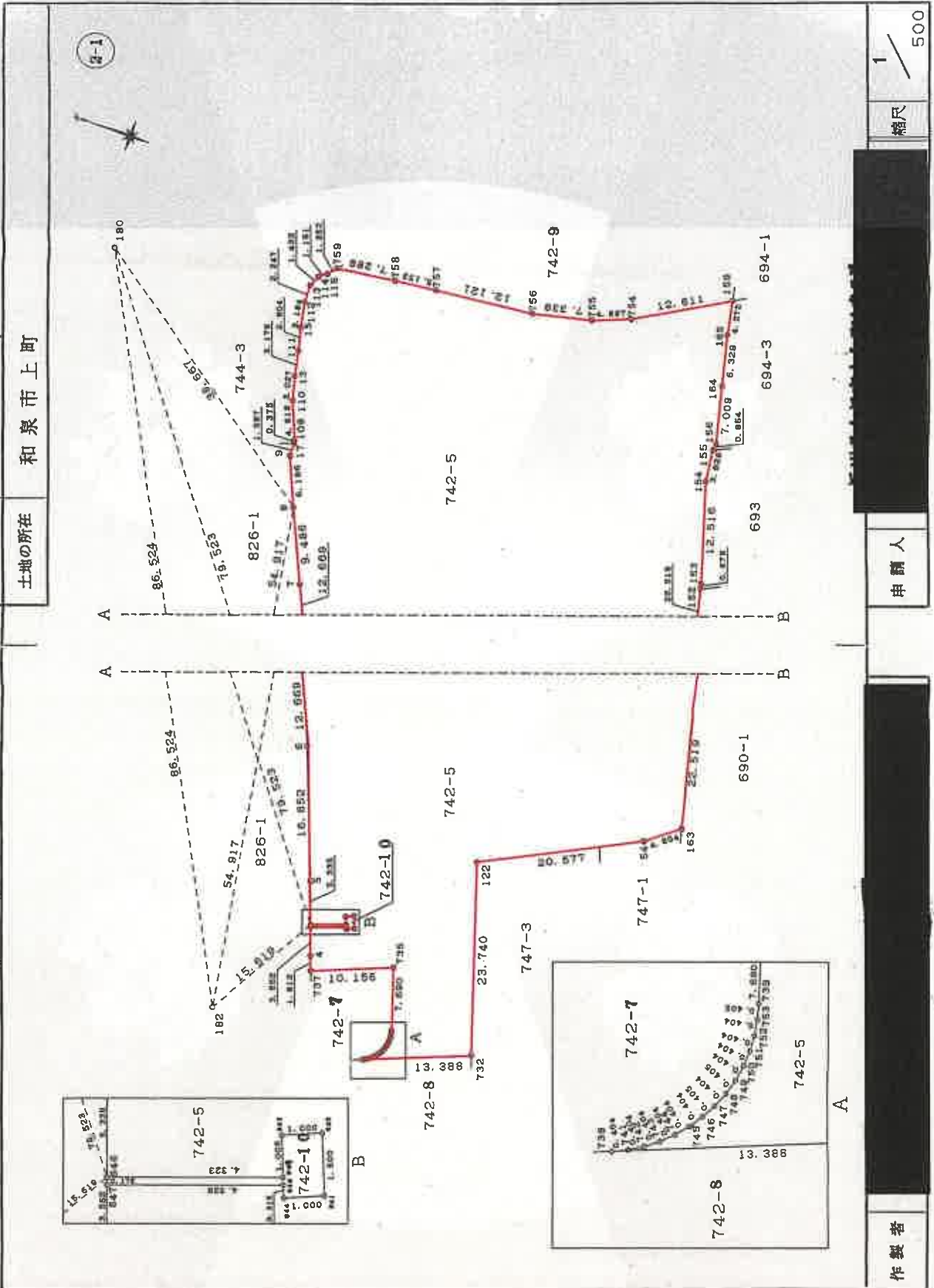
令和6年11月21日
大阪法務局岸和田支局

地図整理番号：M53769
(1/2)

登記官

A4判に縮小

628226



A4判に縮小

平成15年3月31日登記

地積測量図

地番 742-5
742-10

土地の所在 和泉市上町

628227

2-2

座標求積表

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n(X_{n+1}-X_n)$
114 全図	112.843	180.232	1.518	273.592176		
113 全図	113.447	178.945	0.515	92.156675		
112 全図	113.358	176.700	-0.707	-124.629000		
15 全図	112.740	173.577	-1.315	-228.253755		
111 全図	112.043	170.861	-1.348	-230.320628		
13 全図	111.392	167.752	-1.448	-242.904896		
110 全図	110.595	164.832	-2.656	-437.793792		
108 全図	108.735	160.387	-1.980	-317.566260		
17 全図	108.615	160.032	-0.172	-27.525504		
9 全図	108.564	158.436	-2.581	-408.923318		
8 全図	106.034	152.791	-6.541	-988.405831		
7 全図	102.023	144.185	-8.184	-1325.728830		
6 全図	96.840	132.635	-11.298	-1498.510230		
5 全図	90.725	117.148	-7.937	-828.787802		
846 全図	88.903	112.132	-5.884	-659.784688		
849 全図	84.841	113.610	-3.684	-418.539240		
843 全図	85.219	114.542	-0.542	-62.081764		
842 全図	84.299	114.935	-1.484	-170.563540		
841 全図	83.735	113.545	0.356	40.422020		
844 全図	84.655	113.152	1.038	117.451778		
848 全図	84.773	113.444	4.187	474.980028		
		倍面積		6752.030724	m ²	
		面積		3376.0153620	m ²	
		面積		3376.01	m ²	

742-10	座標求積表	3378.2845135
公積	3376.0153620	
総計	2.2691515	
残地	2.26	

点名	座標	X	Y
180 金属頭	137.787	174.856	
182 金属頭	96.800	98.656	

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n(X_{n+1}-X_n)$
847 全図	88.842	111.985	2.856	319.772040		
4 全図	87.929	108.627	-1.957	-201.720339		
737 全図	86.985	106.933	-10.051	-1074.783583		
735 全図	77.578	110.762	-11.933	-1310.846746		
739 全図	75.152	103.485	-2.533	-262.076845		
753 全図	75.045	103.074	-0.171	-17.825654		
752 全図	74.981	102.675	-0.085	-8.721375		
751 全図	74.960	102.272	0.001	0.102272		
750 全図	74.982	101.869	0.088	8.964472		
749 全図	75.048	101.470	0.174	17.655780		
748 全図	75.156	101.080	0.257	25.377580		
747 全図	75.305	100.705	0.338	34.038290		
746 全図	75.484	100.347	0.415	41.644005		
745 全図	75.720	100.012	0.486	48.905832		
744 全図	75.980	99.703	0.552	55.036056		
743 全図	76.272	99.424	0.612	60.847488		
742 全図	76.592	99.178	0.665	65.953370		
741 全図	76.937	98.968	0.710	70.267280		
738 全図	77.302	98.785	-12.035	-1188.997825		
732 全図	64.302	103.842	-4.908	-508.856536		
122 全図	72.394	126.369	-10.810	-1366.048890		
54 全図	54.092	135.773	-22.109	-3001.805257		
163 全図	50.286	138.794	1.660	230.381440		
152 全図	55.752	160.629	5.629	904.180641		
153 全図	55.914	161.287	3.928	633.535336		
154 全図	59.680	173.223	4.170	722.338910		
155 全図	60.084	177.028	0.349	51.782772		
156 全図	60.029	177.880	1.878	238.126880		
184 コンクリート杭	81.760	184.672	3.249	593.999328		
165 コンクリート杭	83.278	190.816	2.437	465.018592		
159 全図	64.197	194.888	11.767	2294.423796		
754 全図	75.045	188.557	16.385	2902.835015		
755 全図	79.592	186.738	11.670	2178.232460		
756 全図	86.715	184.972	18.175	3546.839100		
757 全図	98.767	183.679	17.166	3153.033714		
758 全図	103.881	183.045	12.327	2256.395715		
759 全図	111.094	181.894	8.048	1464.687712		
115 全図	111.929	180.931	1.749	316.448319		

作製者

申請人

縮尺

A4判に縮小

平成15年4月10日

建物図面

406531

各階平面図

家屋番号

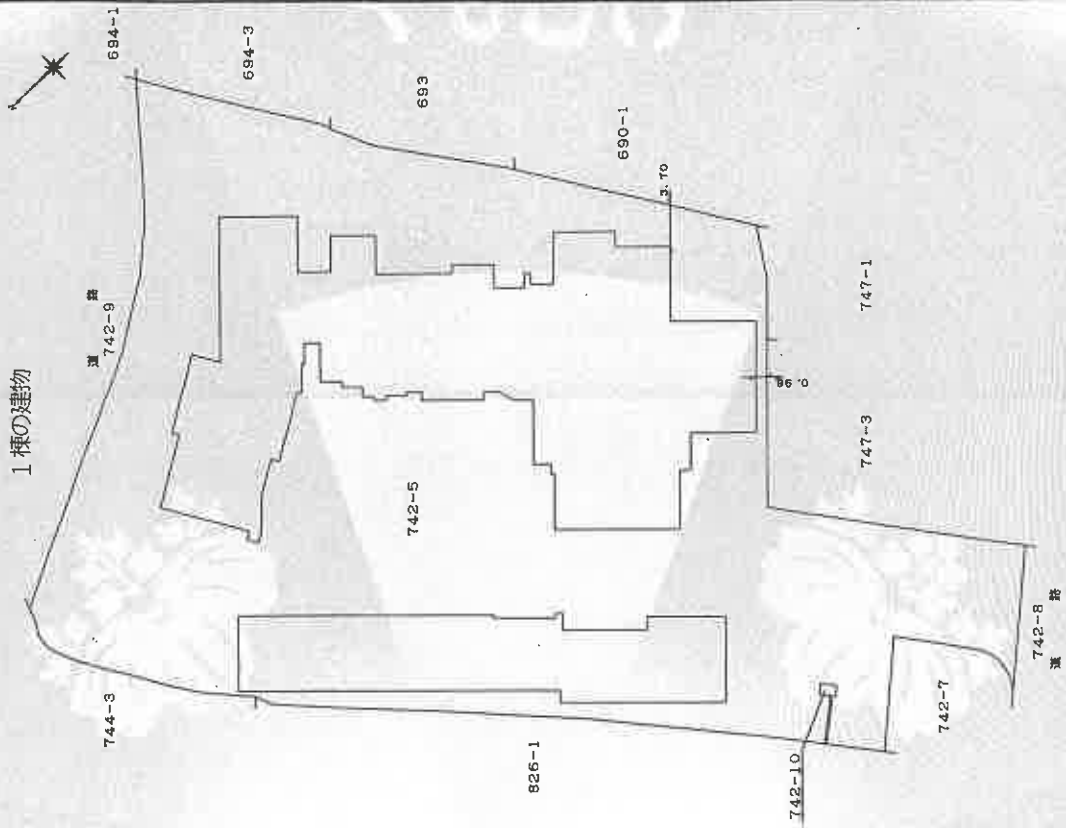
和泉市上町742番地5

建物の所在

742-5-1 ~ 742-5-3
 -5 ~ -8
 -10 ~ -13
 -15 ~ -17
 101 ~ 103
 105
 201 ~ 203
 216
 301 ~ 303
 305 ~ 308
 310 ~ 313
 315
 316
 401 ~ 403
 405 ~ 408
 410 ~ 413
 415
 416
 501 ~ 503
 505 ~ 508
 510 ~ 513
 515
 601 ~ 603
 605 ~ 608
 610 ~ 613
 701 ~ 703
 705 ~ 708
 801 ~ 803
 805 ~ 807
 901 ~ 903
 905

742-5-205 ~ 208
 -210 ~ 213
 -215

1棟の建物



作製者

申請人

縮尺

縮尺

1/500

A4判に縮小

家屋番号
上町
742番5の313

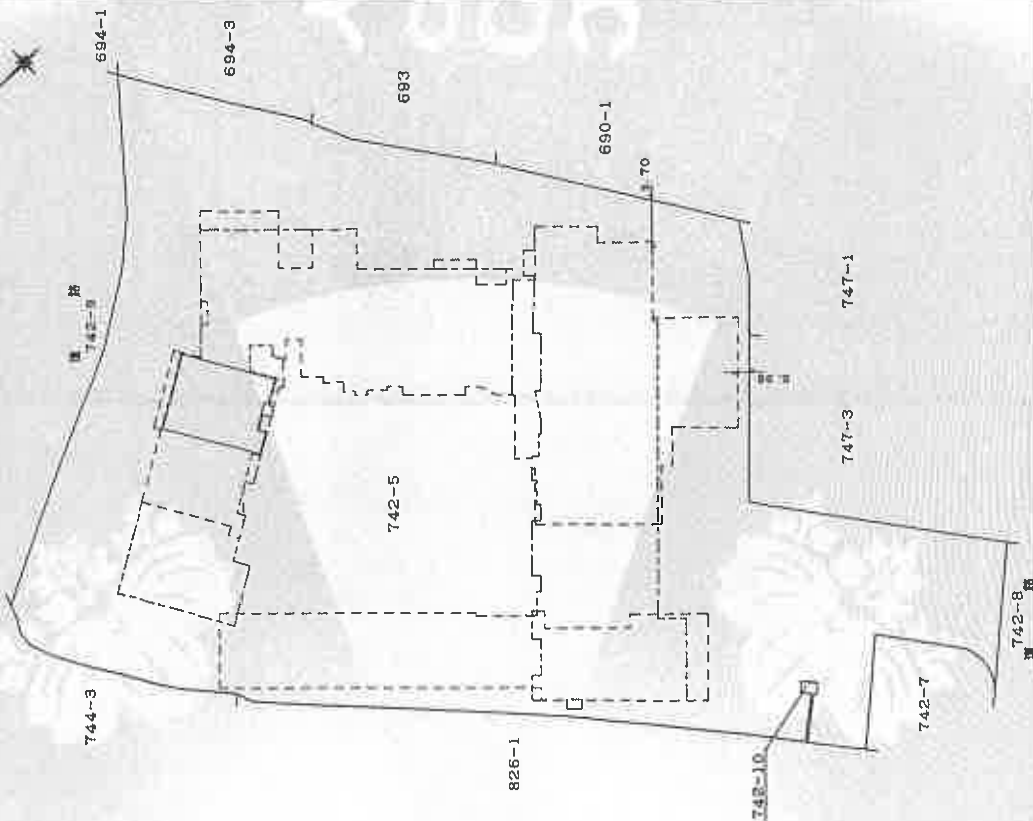
406581

各階平面図

建築物の所在
和泉市上町742番地5

専有部分の建物 3階
建物の番号 313

建物の存する部分 3階部分



7.000 X	8.450	=	59.150000
2.075 X	0.800	=	1.660000
2.350 X	0.370	=	0.869500
合計			61.679500
床面積			61.67㎡

作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

A4判に縮小

406533

各階平面図

家屋番号

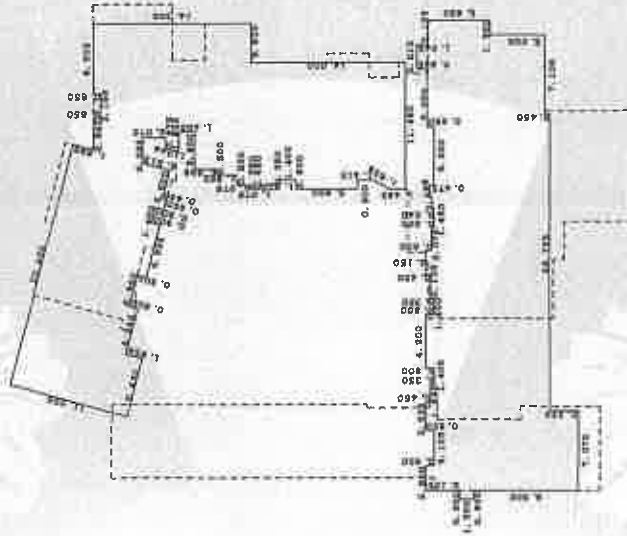
建築物の所在 和泉市上町742番地5

742-5-201 ~ 203 742-5-301 ~ 303
205 ~ 208 305 ~ 308
210 ~ 213 310 ~ 313
215 315
216 316

2階平面図, 3階平面図 (各階同型)

表積表

9.675 x	9.500	91.912500	
12.725 x	8.700	110.707500	
(2.942 x	3.117) x	0.850/2	1.969175
(6.302 x	14.300) x	3.850/2	50.118500
(1.264 x	2.295) x		6.851075
4.048 x	7.125		28.849125
5.430 x	1.555		8.443650
4.925 x	0.800		3.940000
0.950 x	0.800		0.760000
2.500 x	0.370) x	1.200/2	0.952000
(0.975 x	1.305) x		1.358000
3.498 x	6.525		22.824450
0.500 x	5.125		2.562500
1.450 x	1.592		2.308000
0.350 x	1.275		0.445312
0.350 x	0.975		0.340625
10.550 x	2.700		28.687500
5.500 x	14.000		77.000000
0.800 x	0.800		0.640000
0.800 x	1.390/2		1.102000
4.900 x	1.495		7.320500
0.945 x	0.800		0.756000
0.100 x	2.215		0.221500
0.800 x	6.315		5.052000
0.800 x	2.200		1.760000
0.800 x	2.535		2.028000
0.350 x	1.640		0.574000
0.350 x	2.125		0.743750
0.800 x	2.150		1.720000
(0.200 x	2.075) x	2.450/2	0.415000
(0.040 x	0.475) x		0.630875
0.650 x	1.150		0.747500
1.300 x	0.800		1.040000
5.650 x	8.450		47.742500
5.000 x	7.100		35.500000
10.550 x	26.725		281.948750
13.100 x	7.075		92.682500
			合計1019.765375
			床面積1019.75㎡



作製者

縮尺

1/500

申請人

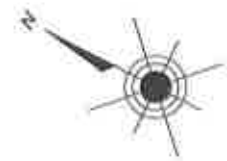
縮尺

1/500

間取略図

令和6年（ケ）第101号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



※ TELカウンター

共用廊下