

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。	

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901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 78.66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8530

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 8 . 6 6 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 8 5 3 0

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



令和 6年(ケ)第 100号
令和 7年 1月16日受理
令和 7年 2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901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 78.66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8530

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

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901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 ☐ ある 種類： 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9400円 修繕積立金 月額2万4300円	令和6年12月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年2月分～令和7年1月分 計100万9971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 ☐ ある 地方裁判所 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

表札及び郵便受けの表示 なし

■ 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 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

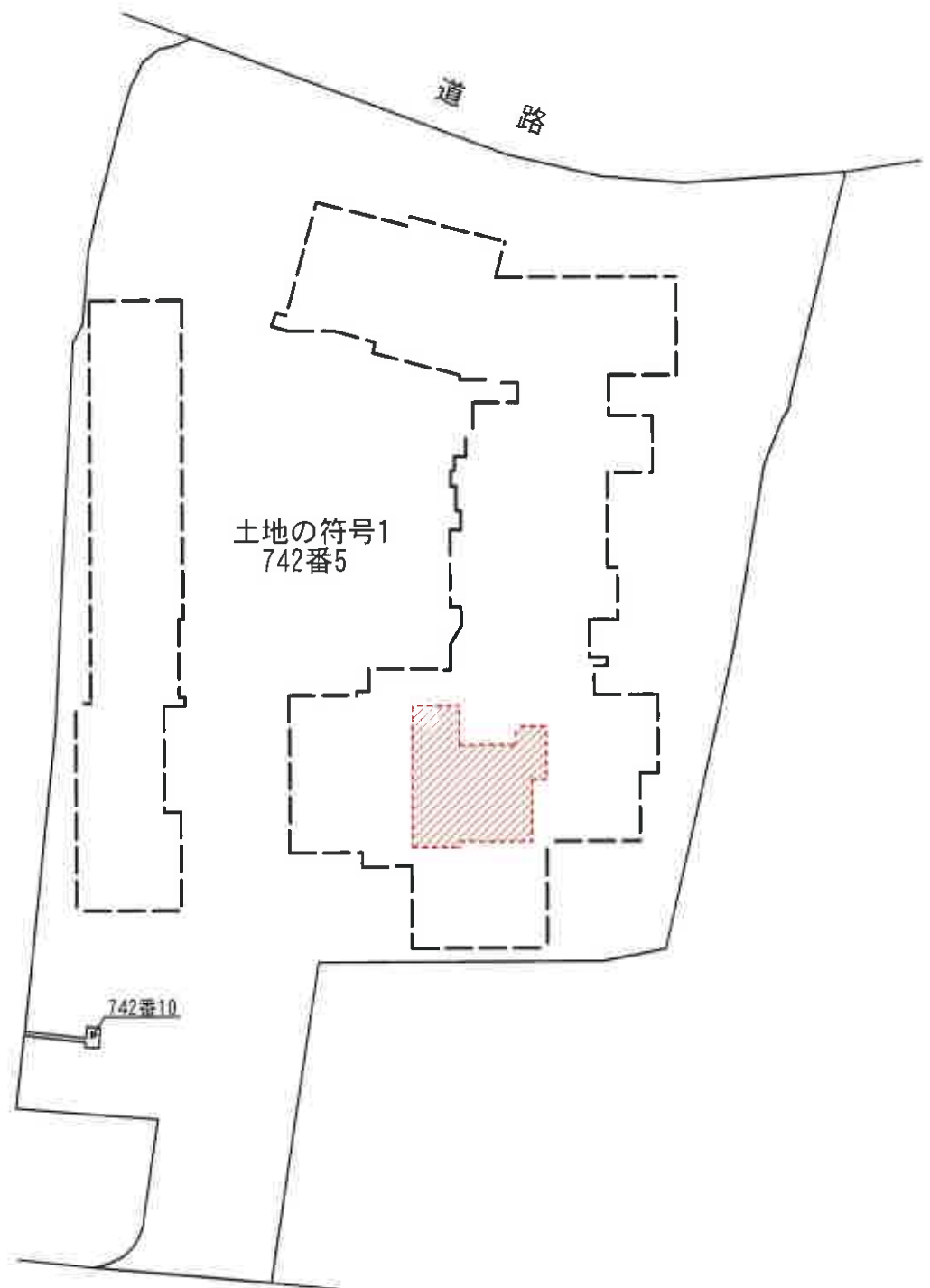
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者A	1 目的建物には、所有者らが居住しています。目的建物は、どの部分も誰にも貸していません。 2 約10年前まで、目的建物内で小型犬を飼育していました。 3 目的建物には、損傷や不具合はないと思います。
■和泉市担当者	目的建物の課税対象床面積と登記上面積の差は、共用部分を持分で按分したものです。
■マンション管理組合代理人（回答書の要旨及び陳述）	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。 2 上記以外に、令和6年12月27日現在、令和3年2月分から令和7年1月分までの、専用使用料（月額2300円）の滞納8万7658円、賃貸駐車場使用料（月額9000円）の滞納71万3014円、駐輪場使用料（月額200円）の滞納7622円、水道料33万6877円、違約金（弁護士費用）88万7115円、遅延損害金52万1861円があります。 3 管理費、修繕積立金、専用使用料、駐輪場使用料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す。 4 賃貸駐車場使用料の月額及び滞納期間と滞納額が一致しないのは、一部弁済と月額に変更があったからです。 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

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第100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901

建物の名称 901 (建物の存する部分 9階)

一棟の建物 (1階部分)

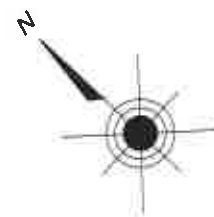
(6枚目)



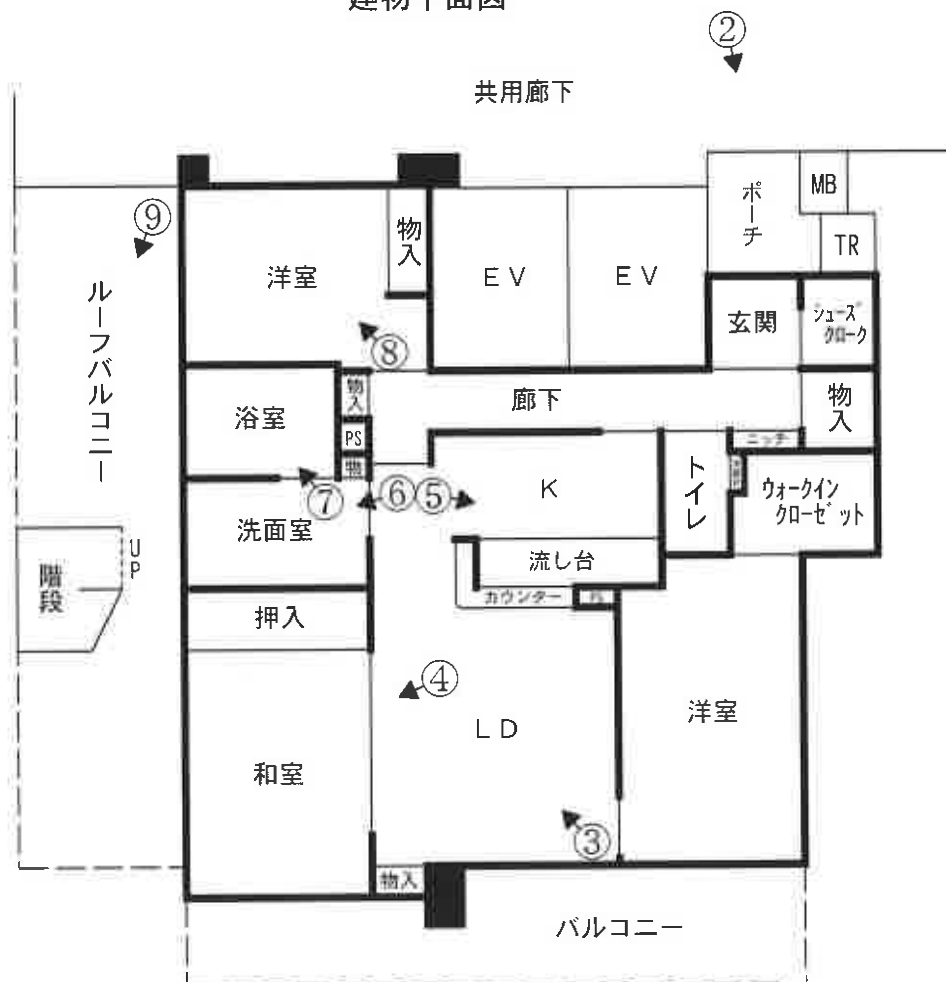
間取略図

令和6年（ケ）第100号

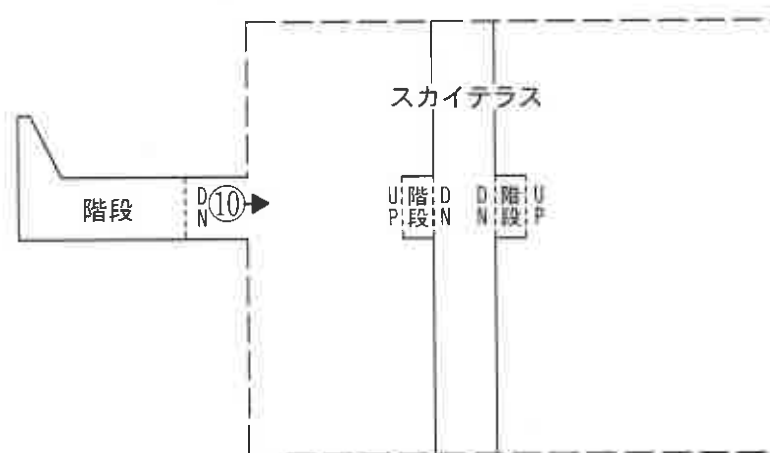
◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



屋上平面図



(7 枚目)

目的建物の所在するマンション



①



②



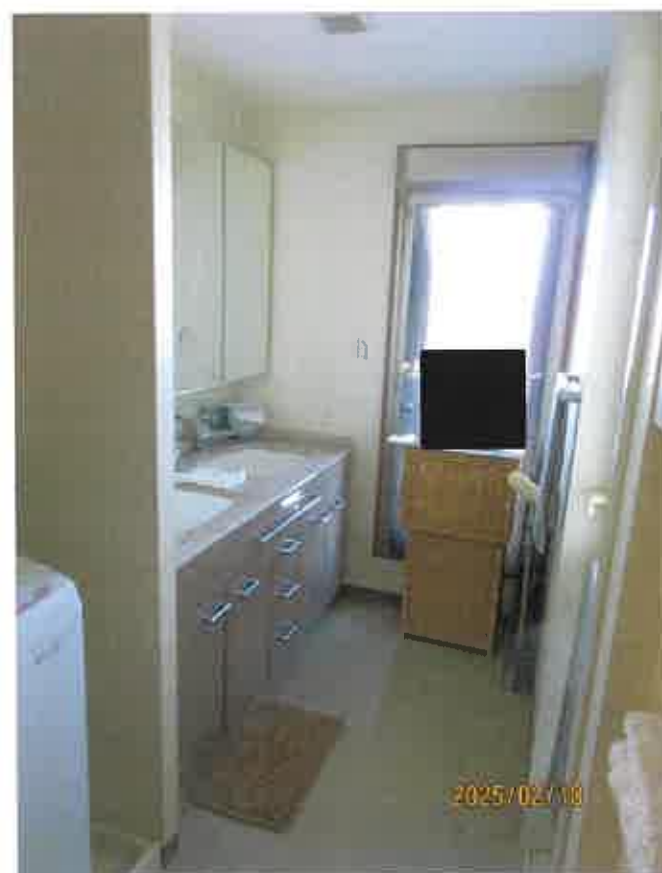
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

(12 枚目)

令和6年（ケ） 第100号

令和7年2月18日 現地調査

令和7年5月29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 12,300,000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	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 北信太駅 東方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅が立地するほか、周辺に戸建住宅等が多い地域	
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(5-3時間/4m)、景観計画区域 宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	3,376.01㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約13.4m(南西側)・奥行約87m(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6m舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)
	北東側	幅員約3.5m舗装市管理道路 (建築基準法第42条第2項)
	接道状況	二方路、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、公園等
	北東側	道路
	北西側	クリニック等
	南東側	住宅
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(公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等の調査)によると、現在、目的土地の北西側隣地にクリニックが存しており、土壌汚染(貫い汚染)の可能性は完全には否定できない。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	A P A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陸屋根9階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水、外断熱工法等
	外 壁	タイル貼等
	その他	—
設 備 等	E V、駐車場 (80台 (うち分譲7台) : 5, 000円～10, 000円/月)、 管理人室、集会室、自転車置場、ゴミ置場、電気室、ポンプ室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称：A P A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	・修繕積立金：54, 321, 622円 (令和6年12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、令和12年に修繕計画あり。 ・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	9階 (901号室) 開口部の方位：南西・北西向き (角部屋)	
床 面 積	78.66㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK+ウォークインクローゼット	
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	ー
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	9,400 円 (月額)
	修繕積立金	24,300 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和6年12月27日現在) ※一部弁済あり 1,009,971 円 (令和3年2月分～令和7年1月分)
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・ルーフバルコニー、スカイテラスあり。 ・約10年前まで小型犬を飼育していたとのこと。 上記滞納額以外にも専用使用料等の滞納あり。 令和6年12月27日現在、滞納額は以下の通り (一部弁済あり)。 ・専用使用料：87,658円 (月額2,300円) ・賃貸駐車場使用料：713,014円 (月額9,000円) ・駐輪場使用料：7,622円 (月額200円) ・水道料：336,877円 ・違約金：887,115円 ・遅延損害金：521,861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)
300,000	78.66	0.37	8,731,000

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 23\text{年} / (\text{経過年数} 22\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 23\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.37\end{aligned}$$

※ 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)
68,700	0.96	3,376.01	1.00	$\frac{8,530}{648,192}$	2,930,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 101,000\text{円/㎡} & \times 101.0/100 & \times 100/101 & \times 100/147 & = 68,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
	方位 (西) +1				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.97	1.01	1.50	1.00	1.47
	連続性等△3 最寄駅距離等+1				

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	0.95	1.00	0.96
	二方路+1				

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)
8,731,000	2,930,000	1.15	13,410,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.13	1.00	1.00	1.15
	9階+2 角部屋+3 スカイテラス等+10				

(基準戸：5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)
254, 000	1. 15	78. 66	22, 977, 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	RC造	RC造
階	3F/9F	4F/9F
面 積	約71㎡	約71㎡
建築時期	平成15年4月	平成15年4月
取引時点	令和5年2月	令和5年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	264, 000円/㎡	239, 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	264, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	267, 000
②	239, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	241, 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/㎡) 254, 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 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 7.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,592 千円 (31.1%)	678 千円	8.0%	8,475 千円	424 千円	8,051 千円	0.71299	5,740 千円 (68.9%)	8,332 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出	維持管理費	113	113	113	113	113	113
	修繕費	292	292	292	292	292	292
	公租公課	130	130	130	130	130	130
	損害保険料	13	13	13	13	13	13
	その他	28	28	28	28	28	28
	運営支出合計	576	576	576	576	576	576
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	776	576	576	576	576	576
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		478	678	678	678	678	678
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		447	592	553	517	483	

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	13,410,000	1.00	13,410,000
② 比 準 価 格	22,977,000	1.00	22,977,000
③ 収 益 価 格			8,332,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	20,556,000		

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
20,556,000	0.95	0.70	0.90	0	12,300,000

イ 市場性修正：土壤汚染に係るリスク及び市場性の減退を考慮した。

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 地価公示 和泉-2

所 在 : 和泉市太町173番16
価 格 : 101,000円/㎡
位 置 : JR阪和線 北信太駅 北東方 約270m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 185㎡
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 (建ぺい率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

土地の符号1 : 134,615,022円 (持分: 8530/648192)
建物 : 6,792,506円 (専有部分)
共用部分 : 45,861,996円 (持分: 8530/648192)

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901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 78.66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

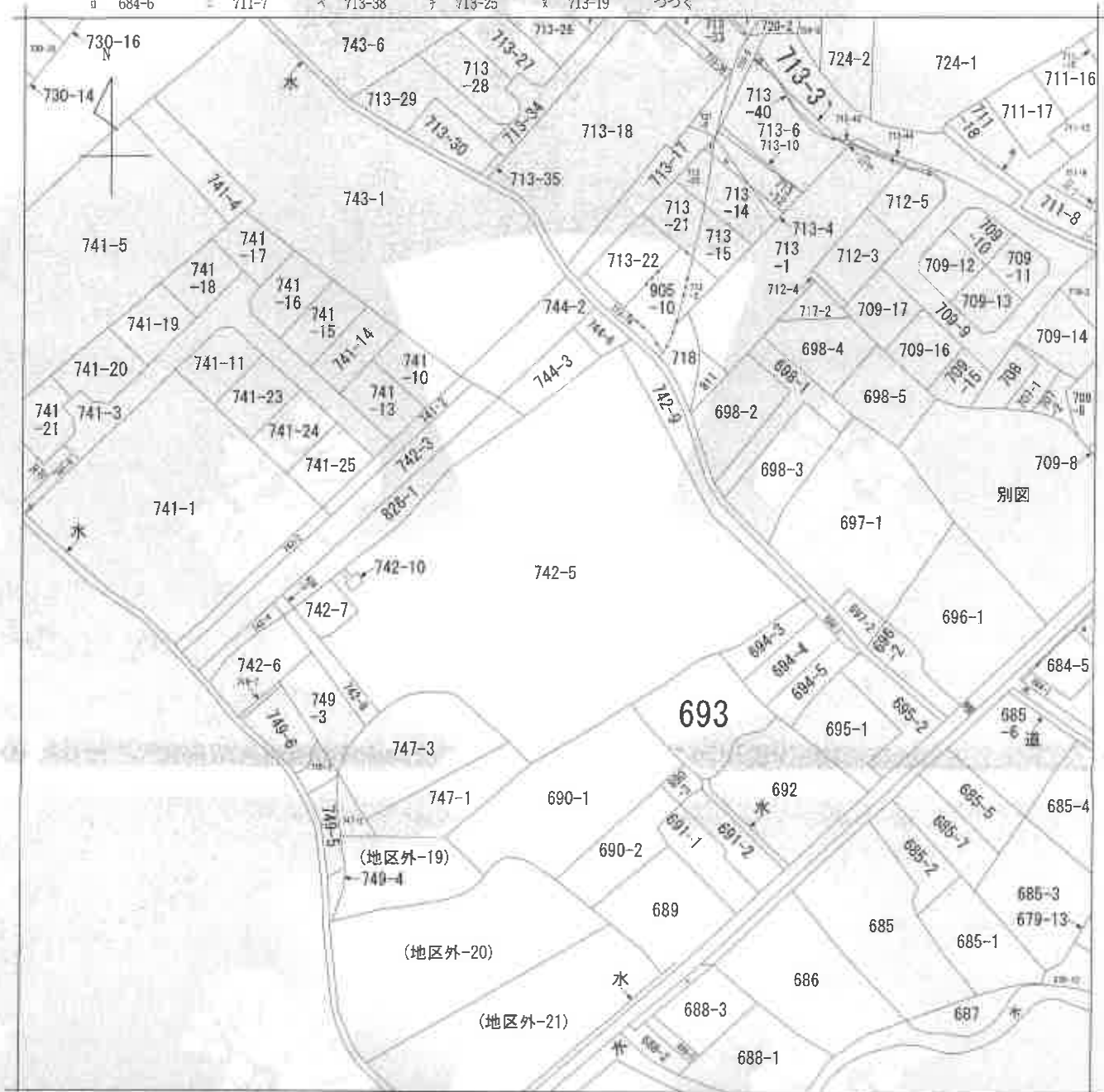
敷地権の割合 648192分の8530

共有者 A 持分3分の2

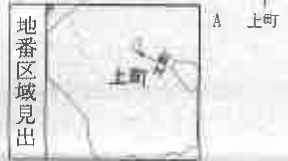
共有者 B 持分3分の1



イ 684-4 684-6 △ 688-4 711-7 ま 713-32 713-38 ト 720-1 713-25 リ 741-12 713-19 ル 713-13 つづく



(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	精度区分		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				備考 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
登記官

地図整理番号：M53769
(1/2)

登記年月日：平成15年3月31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。
令和6年11月21日 大阪法務局岸和田支局 登記官

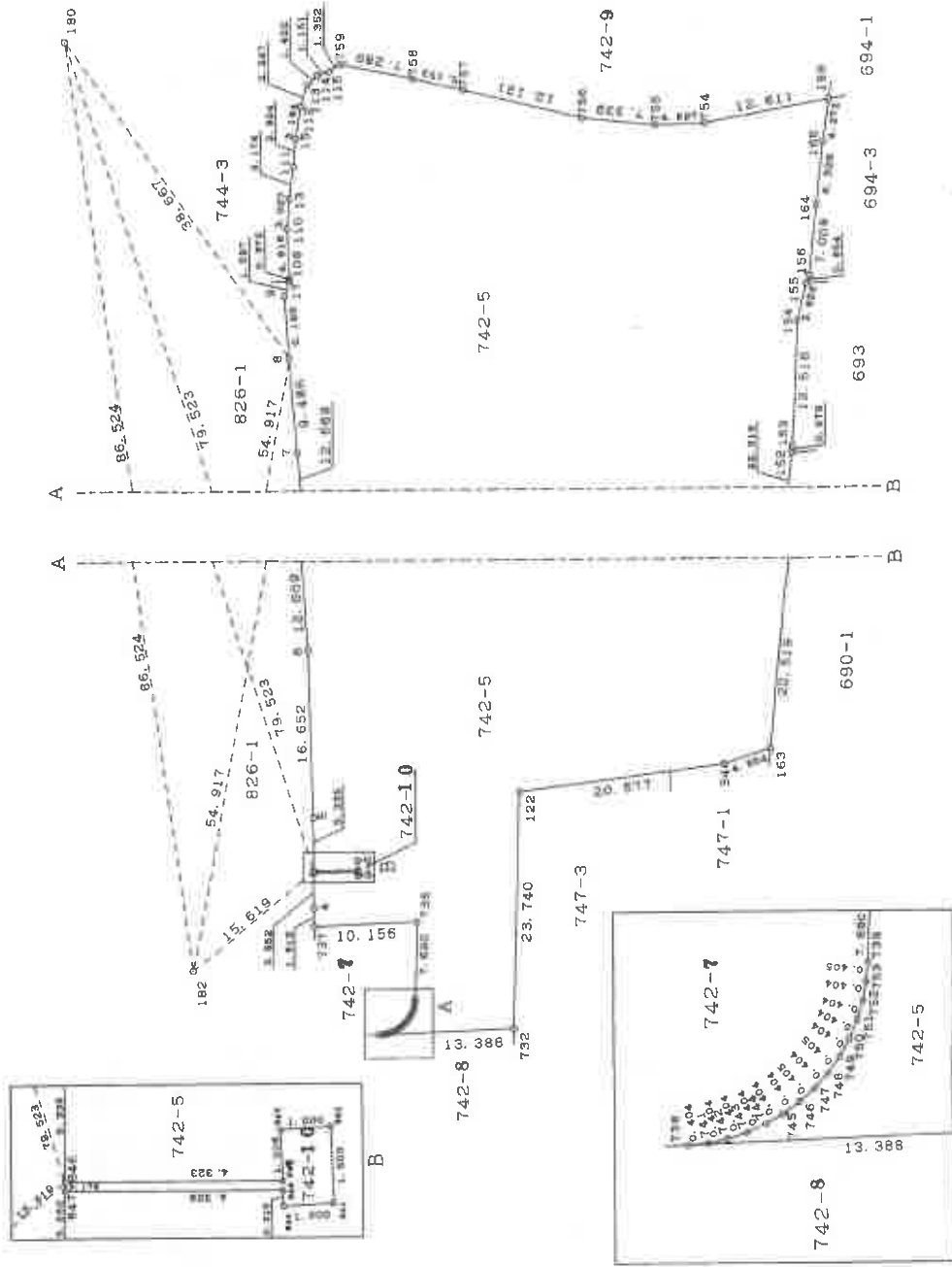
628226

平成15年3月31日登記前742-5後・新

地積測量図

地番
742-5
742-10

土地の所在
和泉市上町



作製者

平成15年3月28日作成

申請人

縮尺

1/500

地図整理番号 M53770

(1/2)

A4判に縮小

登記年月日 平成15年3月31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。
令和6年11月21日 大阪法務局岸和田支局

登記官

A4判に縮小

地図整理番号: M53770 (2/2)

地積測量図

平成15年3月31日登記

地番 742-5
742-10

土地の所在 和泉市上町

628227

座標求算表

点番号	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
114 金庫	112.843	180.232	1.518	273.592176
113 金庫	113.447	178.945	0.515	92.156875
112 金庫	113.358	176.700	-0.707	-124.926900
115 金庫	112.740	173.577	-1.315	-228.253755
111 金庫	112.043	170.861	-1.348	-230.320628
13 金庫	111.392	167.752	-1.448	-242.904886
110 金庫	110.595	164.832	-2.656	-437.793792
108 金庫	108.736	160.387	-1.980	-317.566260
9 金庫	108.564	158.436	-2.581	-408.923316
8 金庫	106.034	152.781	-6.541	-999.405031
7 金庫	102.023	144.195	-9.194	-1325.728930
6 金庫	96.840	132.635	-11.298	-1498.510230
5 金庫	90.725	117.146	-7.837	-929.787802
846 金庫	89.303	112.132	-5.884	-859.784689
849 金庫	84.841	113.610	-3.684	-418.539240
843 金庫	85.219	114.542	-0.542	-62.061764
842 金庫	84.299	114.935	-1.484	-170.563540
841 金庫	83.735	113.545	0.356	40.422020
844 金庫	84.655	113.152	1.038	117.451776
848 金庫	84.773	113.444	4.187	474.990028
信用債				6752.030724
地				3376.0153620
742-10				3376.01

点番号	X	Y
180 金庫	137.787	174.856
182 金庫	95.800	98.656

点番号	X	Y
180 金庫	137.787	174.856
182 金庫	95.800	98.656

点番号	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
847 金庫	88.842	111.965	2.956	318.772040
4 金庫	87.629	108.627	-1.857	-201.720339
737 金庫	86.985	106.933	-10.051	-1074.783583
735 金庫	77.578	110.762	-11.933	-1310.646746
739 金庫	75.152	103.465	-2.533	-282.076845
753 金庫	75.045	103.074	-0.171	-17.625654
752 金庫	74.981	102.675	-0.085	-8.727375
751 金庫	74.960	102.272	0.001	0.102272
750 金庫	74.982	101.869	0.088	8.964472
749 金庫	75.048	101.470	0.174	17.655780
748 金庫	75.156	101.080	0.257	25.877560
747 金庫	75.305	100.705	0.338	34.039290
746 金庫	75.494	100.347	0.415	41.644005
745 金庫	75.720	100.012	0.486	48.605832
744 金庫	75.980	99.703	0.552	55.036056
743 金庫	76.272	99.424	0.612	60.847488
742 金庫	76.592	99.176	0.665	65.953370
741 金庫	77.302	98.968	0.710	70.267280
738 金庫	77.302	98.795	-12.035	-1198.997825
732 金庫	64.902	103.842	-4.908	-509.656536
122 金庫	72.394	126.369	-10.810	-1366.048890
54 金庫	54.092	135.773	-22.109	-3001.805257
163 金庫	50.285	139.784	1.560	230.391440
152 金庫	55.752	160.629	5.629	904.180841
153 金庫	55.914	161.287	3.928	633.535336
154 金庫	58.690	173.223	4.170	722.339910
155 金庫	60.084	177.028	0.349	61.782772
156 金庫	60.029	177.860	1.676	298.126860
164 金庫	61.760	184.872	3.249	599.999328
165 金庫	63.278	190.816	2.437	465.018592
159 金庫	64.197	194.898	11.767	2294.423796
754 金庫	75.045	188.557	15.385	2302.835015
755 金庫	79.592	186.738	11.670	2179.232460
758 金庫	96.715	184.972	19.175	3546.838100
757 金庫	98.767	183.679	17.166	3153.033714
759 金庫	103.891	183.045	12.327	2286.385715
759 金庫	111.094	181.994	8.048	1464.687712
115 金庫	111.929	180.931	1.749	316.4489319

申請人

15年3月31日(作成)

作製者

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。
令和6年11月21日 大阪法務局岸和田支局

登記官

各 階 平 面 図

406531

平 成 1 5 年 4 月 1 0 日
建 物 図 面
各 階 平 面 図

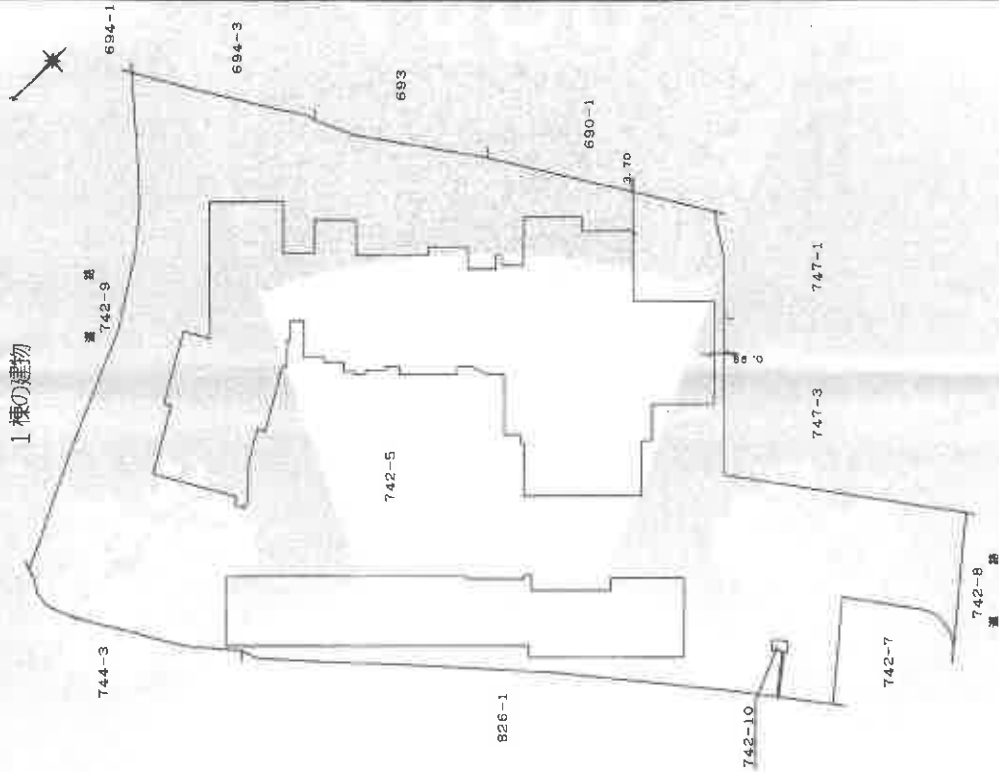
家 屋 番 号

建物の所在 和泉市上町744番地5

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

日作製)

縮 尺

1 /

申 請 人

縮 尺

1 / 500

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。
令和6年11月21日 大阪法務局岸和田支局

登記官

各階平面図

406633

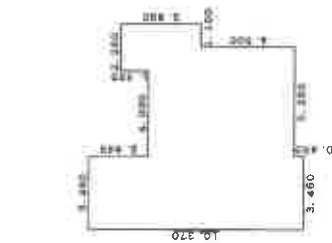
家屋番号 742番5の901

建物の所在 和泉市上町742番地5

建物各階平面図
平成15年4月10日

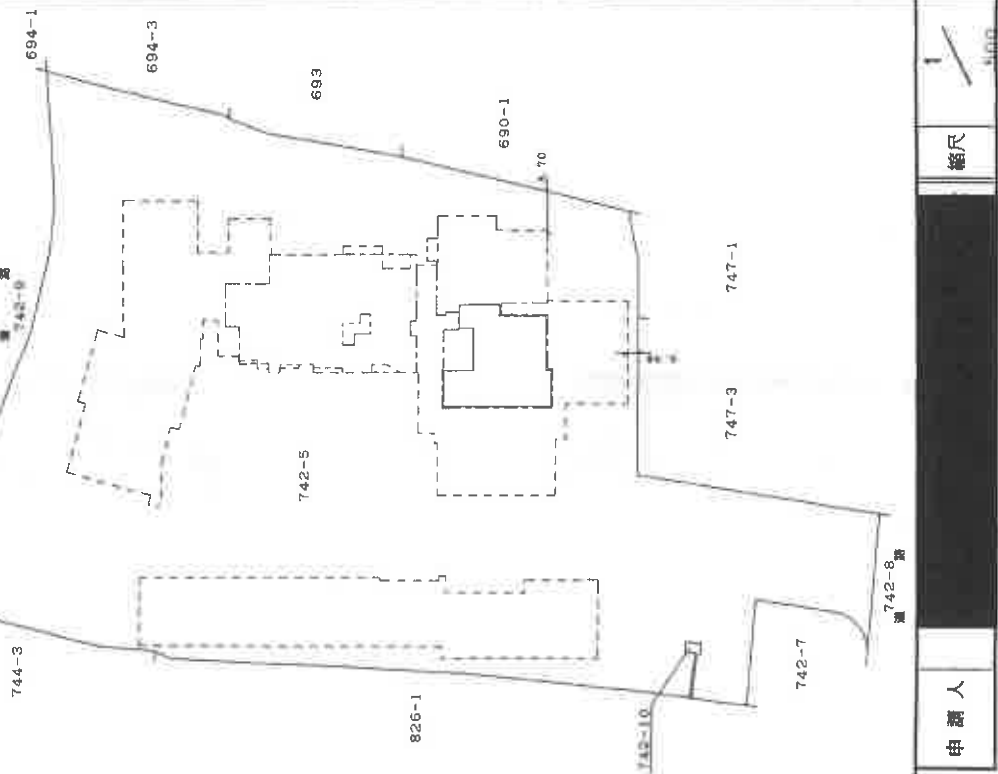
専有部分の建物 9階
建物の番号 901

建物の存する部分 9階部分



主簿表

2. 260 x 3. 890 =	8, 781, 400
4. 690 x 3. 890 =	18, 325, 000
5. 250 x 4. 500 =	23, 625, 000
10. 370 x 3. 480 =	35, 880, 200
合計	78, 664, 750
床面積	78. 66㎡



作製者

日作製

縮尺

申請人

縮尺

地図整理番号 M53768

(2/3)

A4判に縮小

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裏面である。
令和6年11月21日 大阪法務局岸和田支局

登記官

406538

各階平面図

家屋番号

建物の所在

和泉市上町742番地5

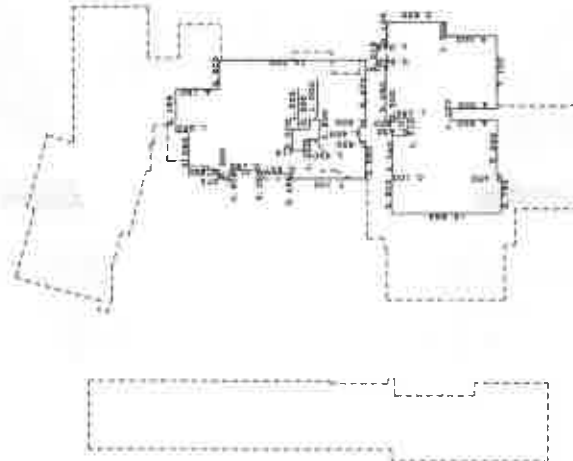
平成15年4月10日
建物図面
各階平面図

742-5-901~903
905

9階平面図

求積表

4.165	×	4.150	=	17.284750
3.585	×	2.900	=	10.396550
0.800	×	1.075	=	0.860000
3.940	×	7.100	=	27.974000
6.710	×	8.750	=	58.712500
2.750	×	7.100	=	19.523800
1.000	×	7.100	=	7.100000
5.810	×	1.535	=	8.914000
2.900	×	3.850	=	11.165000
0.840	×	0.600	=	0.504000
0.660	×	0.600	=	0.396000
2.215	×	1.045	=	2.314875
0.300	×	0.900	=	0.270000
4.950	×	5.750	=	28.462500
3.350	×	3.650	=	12.217500
3.710	×	3.600	=	13.396000
1.710	×	2.170	=	3.710700
0.850	×	0.500	=	0.425000
7.100	×	5.000	=	35.500000
3.760	×	4.950	=	18.612000
5.250	×	4.500	=	23.625000
			合計	364.517575
			床面積	364.51㎡



作製者

縮尺

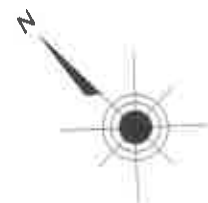
申請人

縮尺

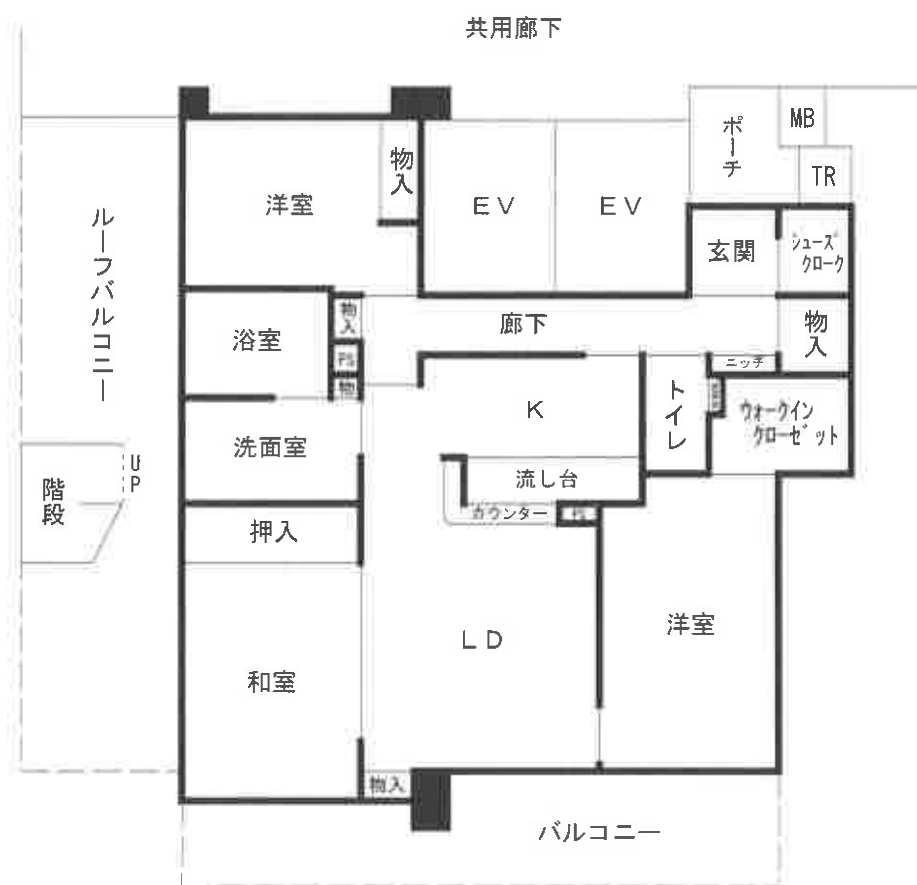
1/500

間取略図

令和6年（ケ）第100号



建物平面図



屋上平面図

