

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 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 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	4,140,000 3,312,000		828,000	50,600	11,762
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和泉市池田下町 1779 番地 3

建物の名称 ファミリープラザ泉北光明池 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田下町 1779 番 3 の 3 の 904

建物の名称 C-904

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 63.33 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 和泉市池田下町 1779 番 3

地 目 宅地

地 積 17782.85 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 2815223 分の 6687



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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 和泉市池田下町 1 7 7 9 番地 3

建物の名称 ファミリープラザ泉北光明池 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田下町 1 7 7 9 番 3 の 3 の 9 0 4

建物の名称 C-904

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 63.33 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 和泉市池田下町 1 7 7 9 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 7 8 2.85 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 2815223 分の 6687



令和 6 年(ケ)第 103 号
令和 7 年 1 月 16 日受理
令和 7 年 2 月 7 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 和泉市池田下町1779番地3

建物の名称 ファミリープラザ泉北光明池C棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 池田下町1779番3の3の904

建物の名称 C-904

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 63.33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 和泉市池田下町1779番3

地 目 宅地

地 積 17782.85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 2815223分の6687

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和泉市池田下町1779番地の3(3-904) (ファミリープラザ泉北光明池3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居宅(空き家)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	☒ 下記のとおり 管理費 7,020円 修繕積立金(全体) 2,670円 修繕積立金(棟別) 6,020円	令和7年1月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月分～令和7年1月分(一部入金あり) 計134,885円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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 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)	☒ 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 マンション名「ファミリープラザ泉北光明池3棟」の表示が存在する。
- 2 郵便受け及び案内板に「所有者の姓」の表示が存在する。

■ 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）は、目的建物の所在するマンション等の敷地として使用されている。
- 2 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、各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。
- 3 敷地権の目的である土地（符号1）には、駐車場（328台分）が存在する。
- 4 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る。
- 2 目的建物の内壁、床、ドア、流し台等に損傷等が散見される。
- 3 目的建物には、管理費等以外に次の滞納がある。

水道料金	13,618円（令和6年5月～令和6年9月分まで）
駐車場使用料	7,000円（令和6年5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 目的建物の所在するマンション名は、「ファミリープラザ泉北光明池 3 棟」です。 2 目的建物は、空き家です。

(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
7年 1月16日 : - :	執行官室	管理費等調査
7年 1月17日 14:00-14:15	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
7年 1月22日 8:50-9:10	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
7年 2月 3日 12:45-12:55	和泉市役所	道路等調査
7年 2月 3日 13:25-14:00	物件所在地	解錠立入調査, 評価人帯同, 検尺(概測) 写真撮影
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、立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 2月 3日 目的物件は不在であったので、解錠技術者に解錠させ、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

登記年月日：昭和59年3月27日

公用

392575

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 池田下町1779-3-3-904

建物の所在 和泉市池田下町1779番地3

専有部分の建物表示

建物番号 C-904

建物の存在する部分 9階部分

1779-3

$1.86 \times 0.28 = 0.5208$
 $2.17 \times 0.28 = 0.6076$
 $5.40 \times 11.52 = 62.2080$
合計 63.3364 m²

(+○写真撮影場所・方向)

A4判に縮小

は1階部分を示す。
は9階部分を示す。
は専有部分の壁心を示す。

作製者

申請人

昭和59年3月26日
年月日
縮尺 1/250

縮尺 1/1000

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7年1月17日 大阪法務局岸和田支局

登記号

(6枚目)

請求番号：48-3

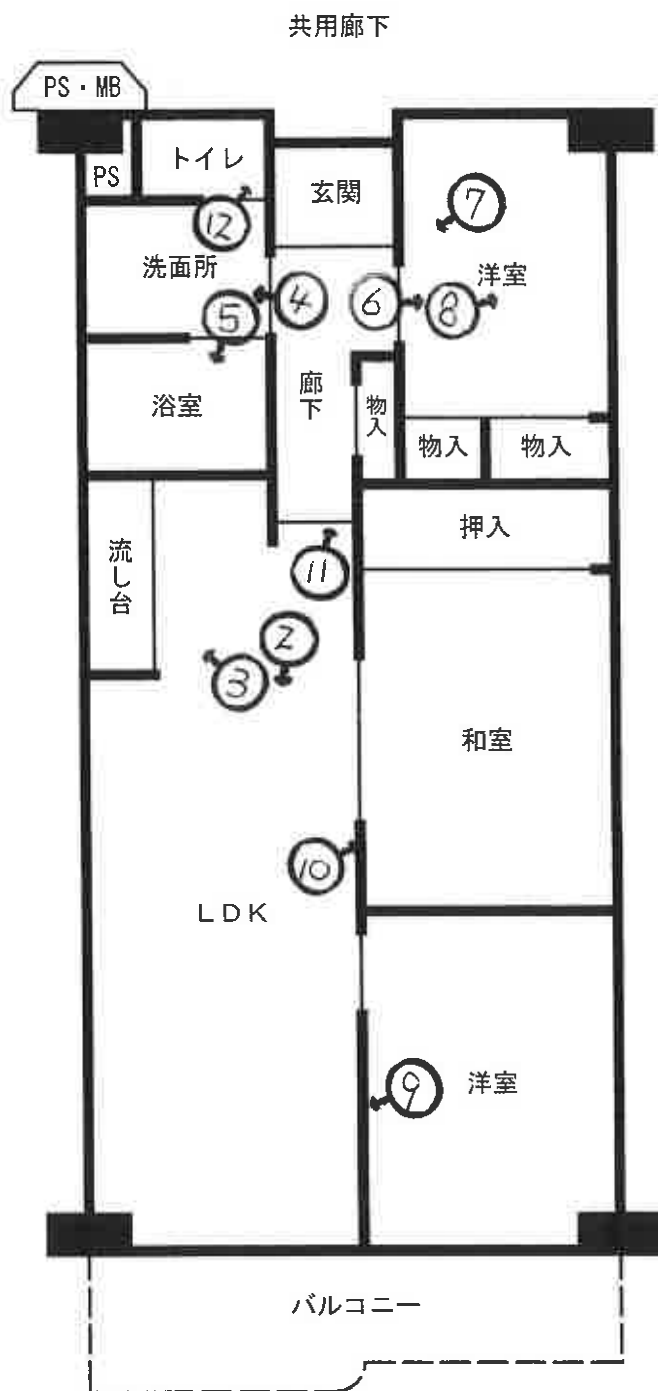
間取略図

令和6年（ケ）第103号

←○写真撮影位置方向



建物平面図



（ 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

2025. 2. 3



11

2025. 2. 3



12

2025. 2. 3

(// 枚目)

令和6年（ケ） 第103号

令和7年2月3日 現地調査

令和7年5月30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 4, 140, 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	マンション名は「ファミリープラザ泉北光明池3棟」である。		

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	南海泉北線 和泉中央駅 北東方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 上中村停留所 北方 道路距離 約300m	
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住宅地域	
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、一部埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	17,782.85㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約160m(西側)・奥行約110m(間口中央部)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	西側	幅員約9m舗装市管理道路 (建築基準法第42条第1項第2号)
	南側	幅員約6m舗装市管理道路 (建築基準法第42条第1項第2号)
	接道状況	角地、等高接面
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	西側	道路
	南側	道路
	北側	駐車場
	東側	駐車場等
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	目的土地には、複数棟の建物が存しており、建築基準法上、一団地認定を受けている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミリープラザ泉北光明池3棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 382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58年7月20日新築
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水等
	外 壁	吹付タイル等
	その他	—
設 備 等	EV2基、駐車場(328台:5,500円~7,000円/月)、管理人事務所、 自転車置場、ゴミ置場、電気室、防火水槽等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: 有, 名称: ファミリープラザ光明池団地管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社長谷工コミュニティ 管理形態: 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金: 432,788,488円(令和6年7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、大規模修繕計画あり(令和7年3月~12月予定)。 ・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	9階 (904号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	63.33㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス、石膏ボード等
	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	内壁等に損傷等が散見されるが、全般的に概ね普通程度。	
管 理 費 等	管 理 費	7,020 円 (月額)
	修繕積立金	8,690 円 (月額) 全体2,670円 棟別6,020円
	滞 納 額	あり (令和7年1月15日現在) ※一部入金あり 134,885 円 (令和6年5月分～令和7年1月分)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	内壁、天井、床、ドア、流し台等に損傷等が散見される。 上記滞納額以外にも水道料金等の滞納あり。 令和7年1月15日現在、滞納額は以下の通り。 ・水道料金：13,618円 ・駐車場使用料：7,000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	63.33	0.16	3,040,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約42年

経済的残存耐用年数 約10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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 42\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.16\end{aligned}$$

※ 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)
64,600	1.00	17,782.85	1.00	$\frac{6,687}{2,815,223}$	2,729,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 和泉(府)-11

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 91,300\text{円/㎡} & \times 100.8/100 & \times 100/101 & \times 100/141 & = 64,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
	方位 (北東) +1				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.02	0.99	1.40	1.00	1.41
	幅員等 +2		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)
	1.03	1.00	0.97	1.00	1.00
	角地 +3				

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)
3,040,000	2,729,000	1.02	5,884,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
	9階 +2				

(基準戸：5階・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)
102,000	1.02	63.33	6,589,000

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	和泉市池田下町	和泉市池田下町
構 造	SRC造	SRC造
階	9F/11F	5F/9F
面 積	約74㎡	約72㎡
建築時期	昭和59年2月	昭和59年2月
取引時点	令和6年6月	令和6年4月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	101,000円/㎡	104,000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	101,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	99,000
②	104,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	104,000
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/㎡)	102,000

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	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
1,195 千円 (27.6%)	371 千円	8.0%	4,638 千円	232 千円	4,406 千円	0.71299	3,141 千円 (72.4%)	4,336 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	660	660	660	660	660	660
	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	660	660	660	660	660	660
	空室損失	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	627	627	627	627	627	627
イ 支出	維持管理費	84	84	84	84	84	84
	修繕費	104	104	104	104	104	104
	公租公課	62	62	62	62	62	62
	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	256	256	256	256	256	256
	資本的支出	350	0	0	0	0	
	総費用合計	606	256	256	256	256	256
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		39%	39%	39%	39%	39%	39%
エ 有効純収益		21	371	371	371	371	371
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		20	324	303	283	265	

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	5,884,000	1.00	5,884,000
② 比 準 価 格	6,589,000	1.00	6,589,000
③ 収 益 価 格			4,336,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	6,293,000		

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
6,293,000	1.00	0.70	0.94	0	4,140,000

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 地価調査 和泉(府)-11

所 在 : 和泉市池田下町1095番3
価 格 : 91,300円/㎡
位 置 : 泉北高速鉄道線 和泉中央駅 北方 約1.5km (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 331㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北東11m国道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中小規模住宅、店舗等が混在する地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1

土地の符号1 : 776,730,034円 (持分: 6687/2815223)
建物 : 3,265,797円 (専有部分)
共用部分 : 15,048,523円 (持分: 6687/2815223外)

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 和泉市池田下町1779番地3

建物の名称 ファミリープラザ泉北光明池C棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 池田下町1779番3の3の904

建物の名称 C-904

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 63.33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 和泉市池田下町1779番3

地 目 宅地

地 積 17782.85平方メートル

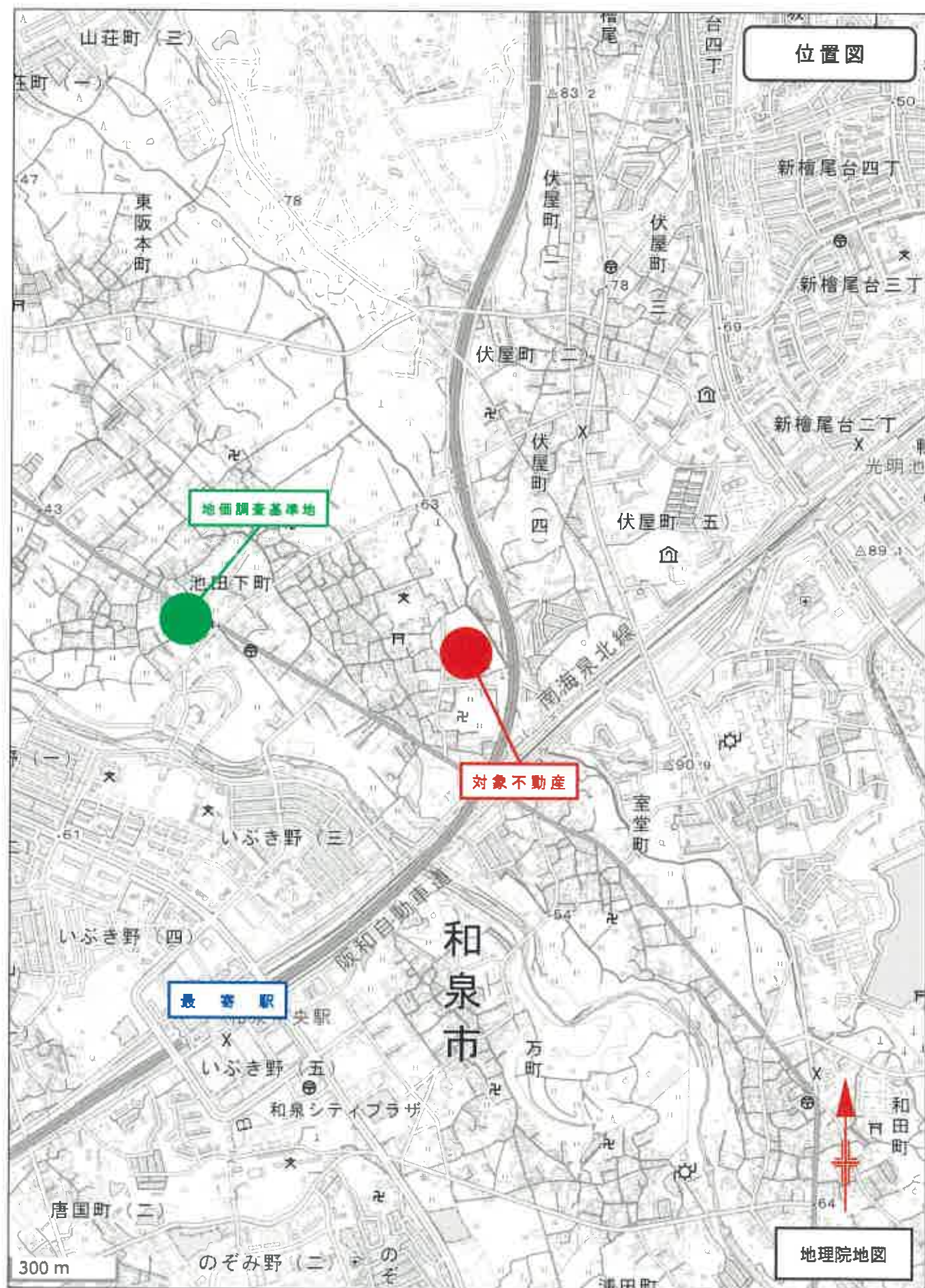
（敷地権の表示）

土地の符号 1

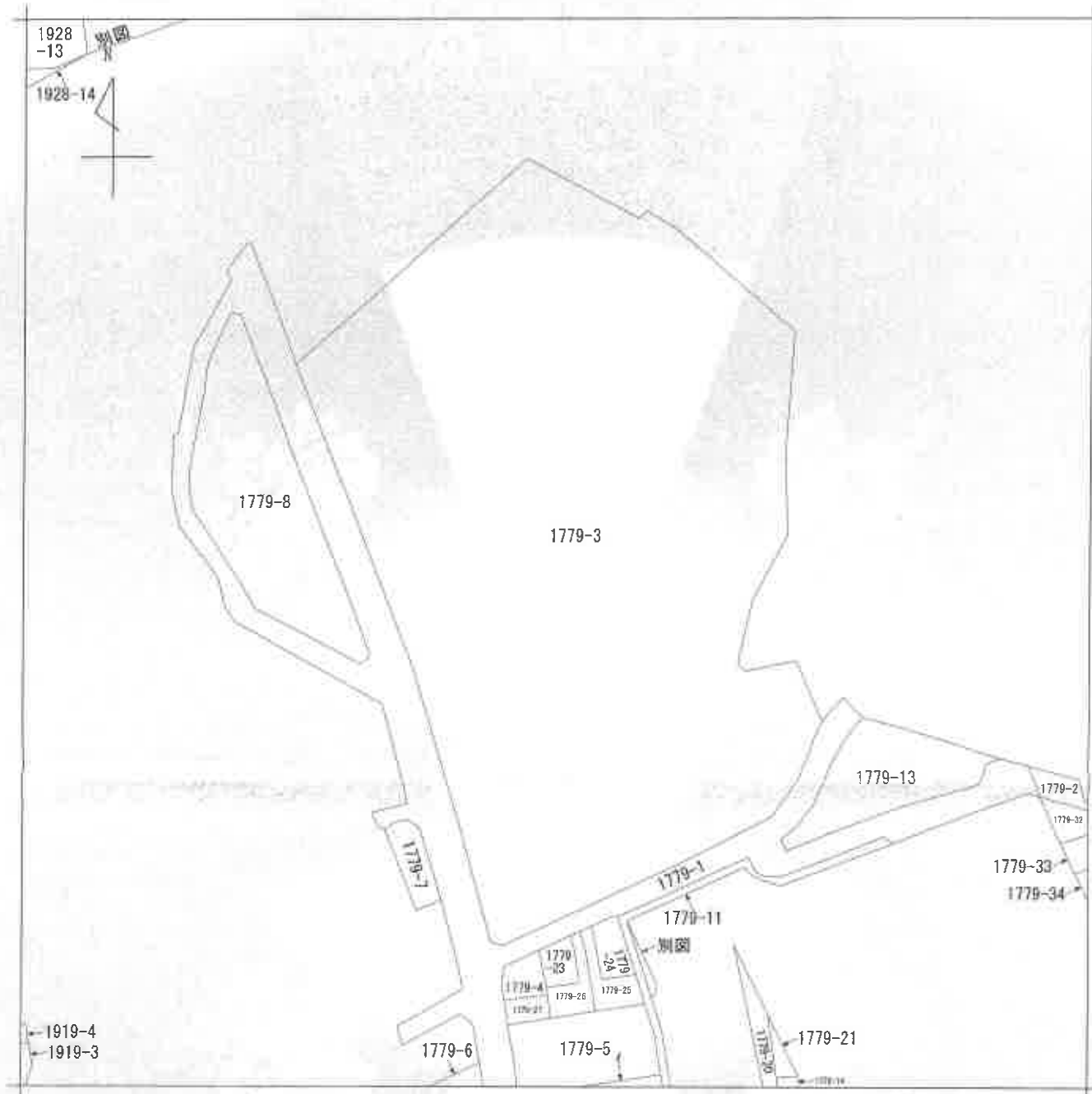
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2815223分の6687





イ 1779-10



(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。



A 池田下町
B 池田下町
C 池田下町

請求部	所在	和泉市池田下町				地番	1779番3			
出力縮	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。

令和6年11月22日
大阪法務局岸和田支局
登記官

地図整理番号：M53783
(1/1)

令和6年11月22日

大阪法務局岸和田支局

정리: 김민준

A4判に縮小

地圖整理番号: M53784

(1/3)

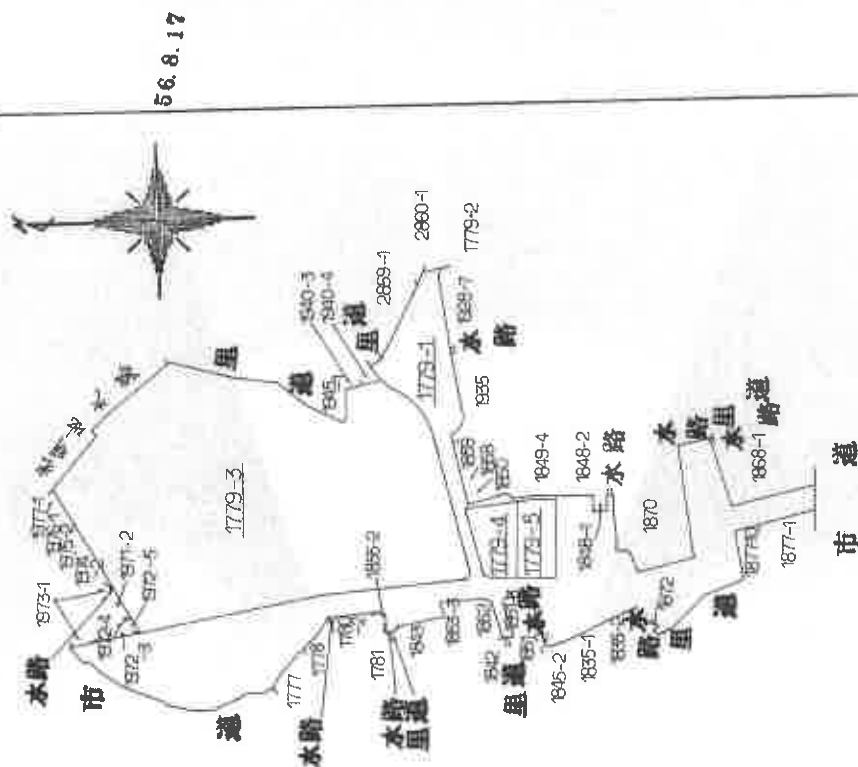
前(779-1後・新

614519

1779-1-3~5

土地所在圖

土地の所在



作者

昭和56年7月23日作製)

尺 縮

申請人

尺 箱

0.500

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。
令和6年11月22日 大阪法務局岸和田支局

登記官

614520

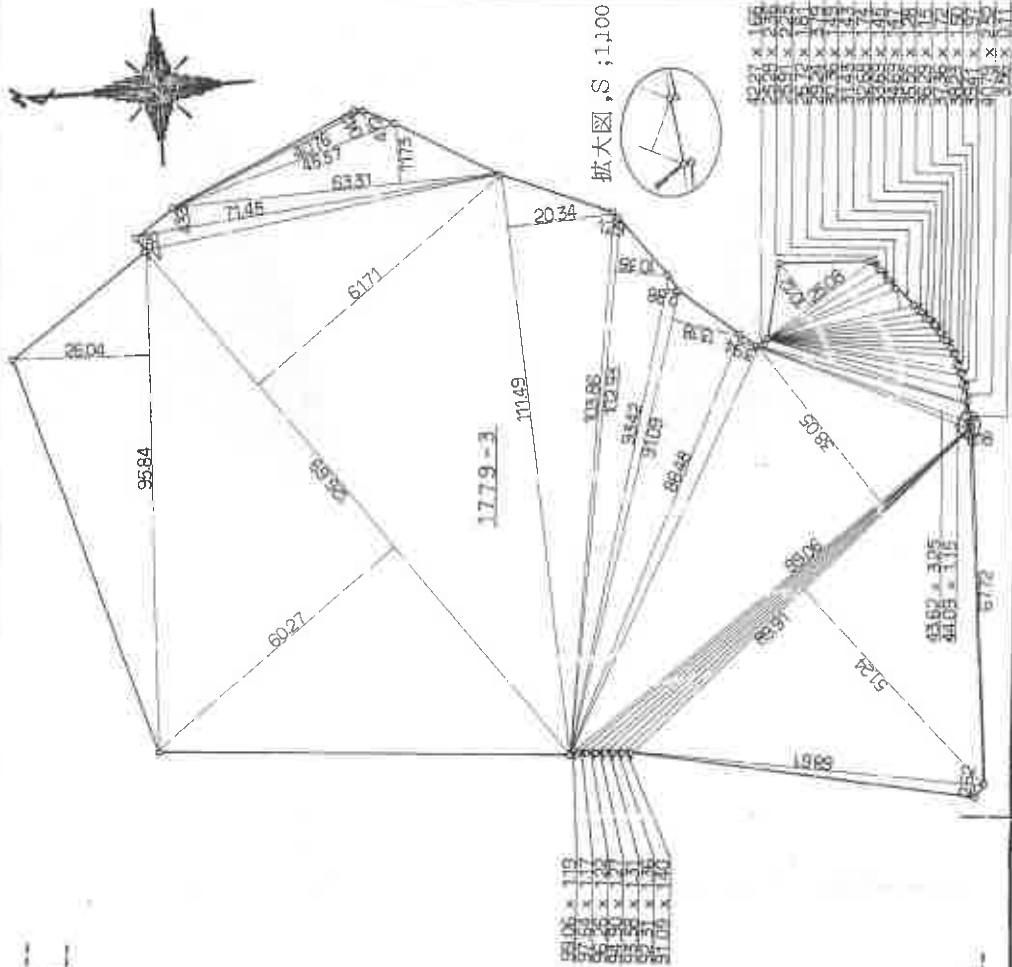
地積測量図

1779-3

土地の所在
和泉市池田下町

** サンシャ キロセキヒョウ **

サハツ NO	チハイ	分サ	ハイキ	サセキ
1779-3				
1	95.84	26.04	2495.6736	
2	126.69	60.27	7635.6063	
3	126.69	61.71	7818.0399	
4	71.45	2.95	210.7775	
5	71.45	4.33	309.3785	
6	63.51	11.73	742.6263	
7	45.57	4.72	215.0904	
8	40.76	0.42	17.1192	
9	111.49	20.34	2267.7066	
10	103.86	1.29	133.9794	
11	102.93	10.35	1065.3255	
12	93.42	2.88	269.0496	
13	91.09	13.18	1200.5662	
14	86.48	3.94	340.7312	
15	25.08	10.12	253.8096	
16	25.28	2.36	59.6608	
17	25.91	2.25	58.2975	
18	26.72	1.81	48.3632	
19	29.24	3.79	110.8196	
20	30.36	1.49	45.2364	
21	31.43	1.43	44.9449	
22	32.68	1.74	56.8632	
23	33.69	1.45	48.8505	
24	34.69	1.47	50.9943	
25	35.55	1.28	45.5040	
26	36.29	1.15	41.7335	
27	37.36	1.72	64.2592	
28	38.23	1.50	57.3450	
29	39.41	1.97	77.6377	
30	40.79	2.52	102.7908	
31	42.27	1.66	70.1682	
32	43.62	3.25	141.7650	
33	43.56	0.11	0.3916	
34	44.09	1.15	50.7035	
35	98.06	38.05	3769.2330	
36	99.06	1.19	117.8814	
37	97.64	1.17	114.2388	
38	96.26	1.22	117.4372	
39	94.90	1.27	120.5230	
40	93.58	1.31	122.5898	
41	92.31	1.36	125.5416	
42	91.09	1.40	127.5260	
43	63.61	2.62	179.7582	
44	89.91	51.24	4606.9884	
45	67.72	0.18	12.1896	
サ	35565.7157			17782.85
1/2	17782.8578			



申請人

昭和56年7月23日(作製)

作製者

縮尺 1/1000

各階平面図

392441

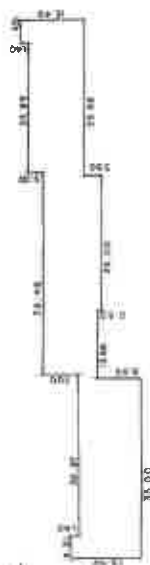
各階平面圖

家庭番号

和泉市池田下町1779番地3

1棟の建物表示

增


$$\begin{array}{r} 4.51 \times 13.40 = 60.4540 \\ 10.49 \times 12.00 = 365.8800 \\ 0.48 \times 3.97 = 1.9056 \\ 3.00 \times 10.97 = 142.6100 \\ 6.00 \times 11.50 = 299.0000 \\ 0.48 \times 8.00 = 3.8400 \\ 4.89 \times 11.00 = 273.7900 \\ 4.51 \times 12.40 = 55.9240 \\ \hline 1203.5836 \text{ m}^2 \end{array}$$
1203,3836 m²

2.3.4.5.6 階層圖


$$\begin{array}{r} 4.51 \times 13.40 = 60.4340 \\ 50.49 \times 12.00 = 365.8800 \\ 0.48 \times 4.50 = 2.1600 \\ 59.00 \times 11.50 = 448.5000 \\ 0.48 \times 8.00 = 3.8400 \\ 4.89 \times 11.00 = 276.7900 \\ 4.51 \times 12.40 = 55.9240 \\ \hline 1210.5280 \text{ m} \end{array}$$

1210 5280 m

1779-3-3-101	~106	1779-3-3-401	~47
109	~117	-501	~517
201	~217	-601	~617
301	~317		

1779-3-3-401 ~ -417
1218, 3280 #

-501 ~ -517

-601~ -617

201 ~ - 217
301 ~ - 317

作製者

縮尺

1/1000

申請人

箱	尺	1	1000
---	---	---	------

(大阪土地家産調査士会)

(昭和58年9月1日作製)

392575

各階平面圖

2,59,3.27

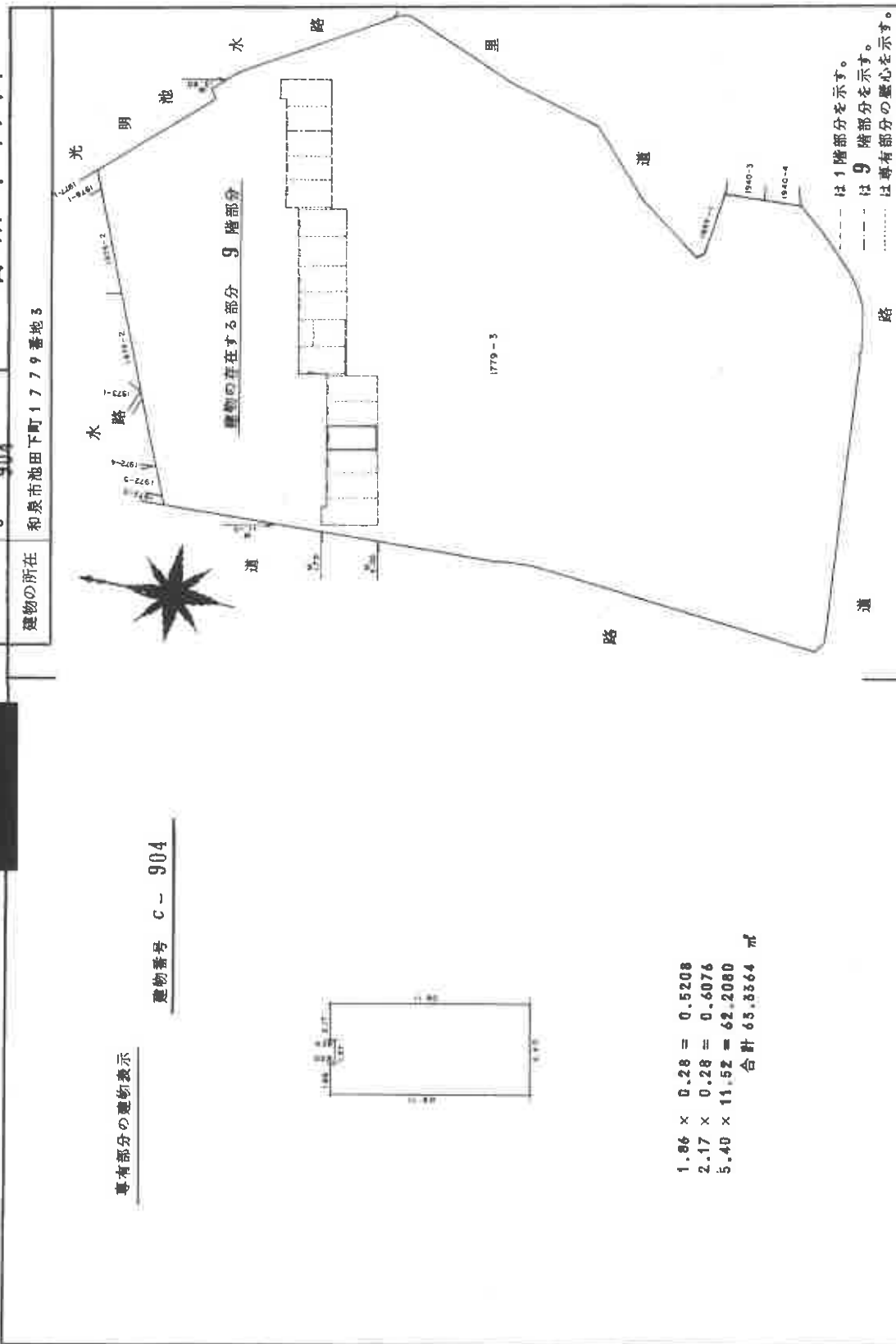
家屋番号 池田下町1779-3-1

和泉市池田下町1779番地3

建各階平面圖

専有部分の建物表示

建物番号 C-904



作製者

昭和59年3月26日 縮尺

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

は1階部分を示す。
 は9階部分を示す。
 は専有部分の壁心を示す。

間取略図

令和6年（ケ）第103号

建物平面図

