

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	8,280,000 6,624,000		1,656,000	107,280	23,860

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 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 7 8 . 4 5 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 4 3 3



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 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 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 7 8 . 4 5 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 4 3 3



令和 7 年 7 月 4 日

大阪地方裁判所岸和田支部 御中

大阪地方裁判所岸和田支部

執行官 溝 端 昭 仁

現況調査（補充）報告書

令和 6 年（ケ）第 5 5 号不動産競売事件について、補充調査の結果
を下記のとおり報告します。

記

1 補充を命じられた事項

別紙物件目録記載の不動産における滞納管理費等に関する最新の
状況について

2 調査の結果

令和 7 年 6 月 2 7 日現在

管理費	滞納額	1, 2 6 4, 8 0 0 円
修繕積立金	同	1, 7 9 8, 9 6 5 円
専用使用料	同	9 3 7, 7 2 0 円
水道料	同	4 0 0, 4 4 4 円
遅延損害金	同	2, 0 1 4, 8 8 7 円
違約金	同	1, 6 7 1, 7 5 2 円

以 上

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 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 7 8 . 4 5 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 4 3 3

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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 9,300円 修繕積立金 24,000円 円	令和6年8月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成26年4月～令和6年7月分 計2,664,165円 ☐ 不明
管理費等照会先	アパ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	☒ 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「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) ☐ 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 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。 ☐ 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

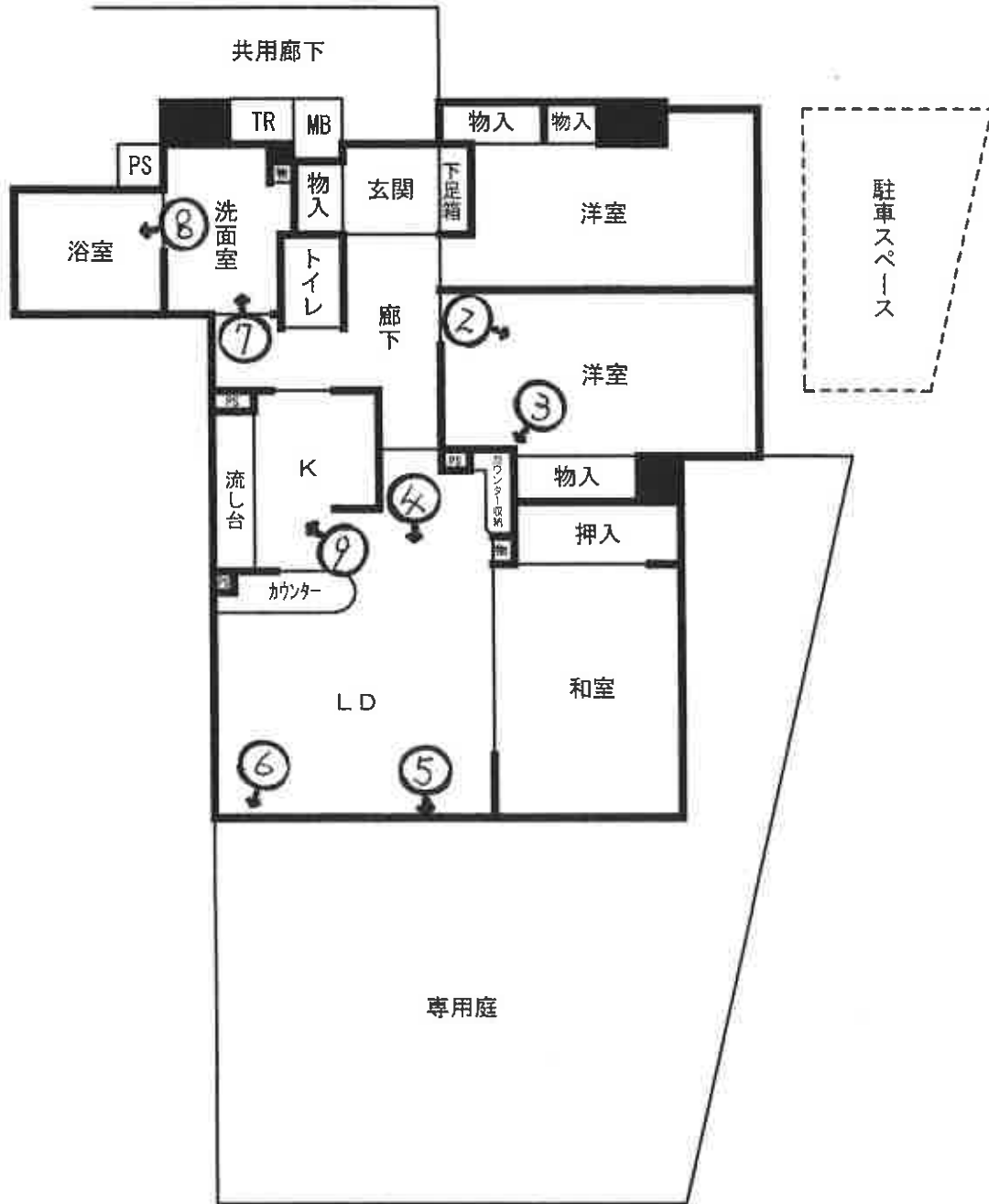
間取略図

令和6年（ケ）第55号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



巨勢連勢の所在するマンション



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和6年（ケ）第55号
令和7年7月1日現地調査
令和7年7月8日評価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

再 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 8,280,000 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	土壤汚染対策法等、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、土壤汚染の可能性は確認できなかった 土壤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、土壤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73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: 45,370,622 円:(令和6年7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	1階 (101号室) 開口部の方位: 南西向き (角部屋)		
床 面 積	78.45㎡ (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	食器洗淨乾燥機、浴室暖房乾燥機(但し、共に作動状況は不明)	
	そ の 他	専用庭がある。	
保守管理の状態	普通程度		
管 理 費 等	管 理 費	9,300 円(月額)	
	修繕維持積立金	24,000 円(月額)	
	滞 納 額	3,063,765円 (令和7年6月27日現在)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有している。		
特 記 事 項	・内壁や扉に損傷が見られる。 ・リビングのサッシ(ガラス)に損傷が見られる。 ・廊下のフローリングに浮きが感じられる。 ・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円である。 ・専用使用料の滞納が937,720円ある。 ・水道料の滞納が400,444円ある。 ・遅延損害金が2,014,887円ある ・違約金が1,671,752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)
320,000	78.45	0.37	9,288,000

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	$\frac{8,433}{648,192}$	2,827,000

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

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 83,800 \text{ 円/㎡} & \times 100 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 100 & \rightleftharpoons 82,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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:	二方路	規模	形状	その他	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)
9,288,000	2,827,000	1.03	12,478,000

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
(基準戸: 5F、南東向き中間住戸=1.00)
※2 位置 : 角部屋
※3 その他 : 専用庭

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	1.03	78.45	18,262,000

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もので、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 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)
1,696 千円 (29.4%)	482 千円	8.0%	6,025 千円	301 千円	5,724 千円	0.71299	4,081 千円 (70.6%)	5,777 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	984	984	984	984	984	984
	共益費収入	84	84	84	84	84	84
	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	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068
	空室損失	△ 53	△ 53	△ 53	△ 53	△ 53	△ 53
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015
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	12	12	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	533	533	533	533	533	533
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	833	533	533	533	533	533
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		182	482	482	482	482	482
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		170	421	393	368	344	

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	12,478,000	1.00	12,478,000
② 比 準 価 格	18,262,000	1.00	18,262,000
③ 収 益 価 格			5,777,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	16,435,000		

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
16,435,000	1 / 1	1.00	0.70	0.72	0	8,280,000

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 : 83,800円/㎡
位 置 : 阪和線「北信太」駅 東方 約640m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7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 : 8,433 / 648,192)
建物	6,774,613 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 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 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 7 8 . 4 5 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

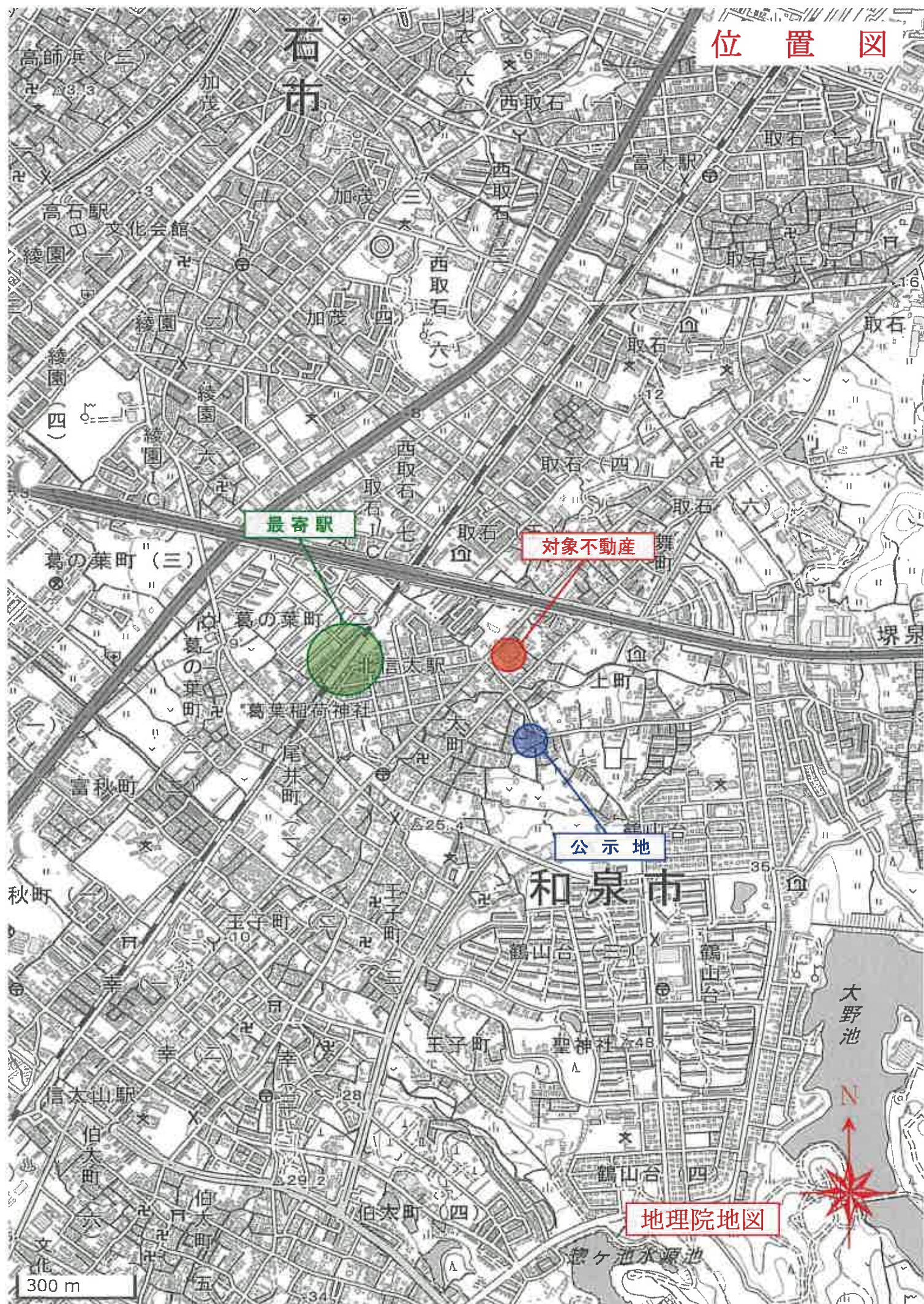
(敷地権の表示)

土地の符号 1

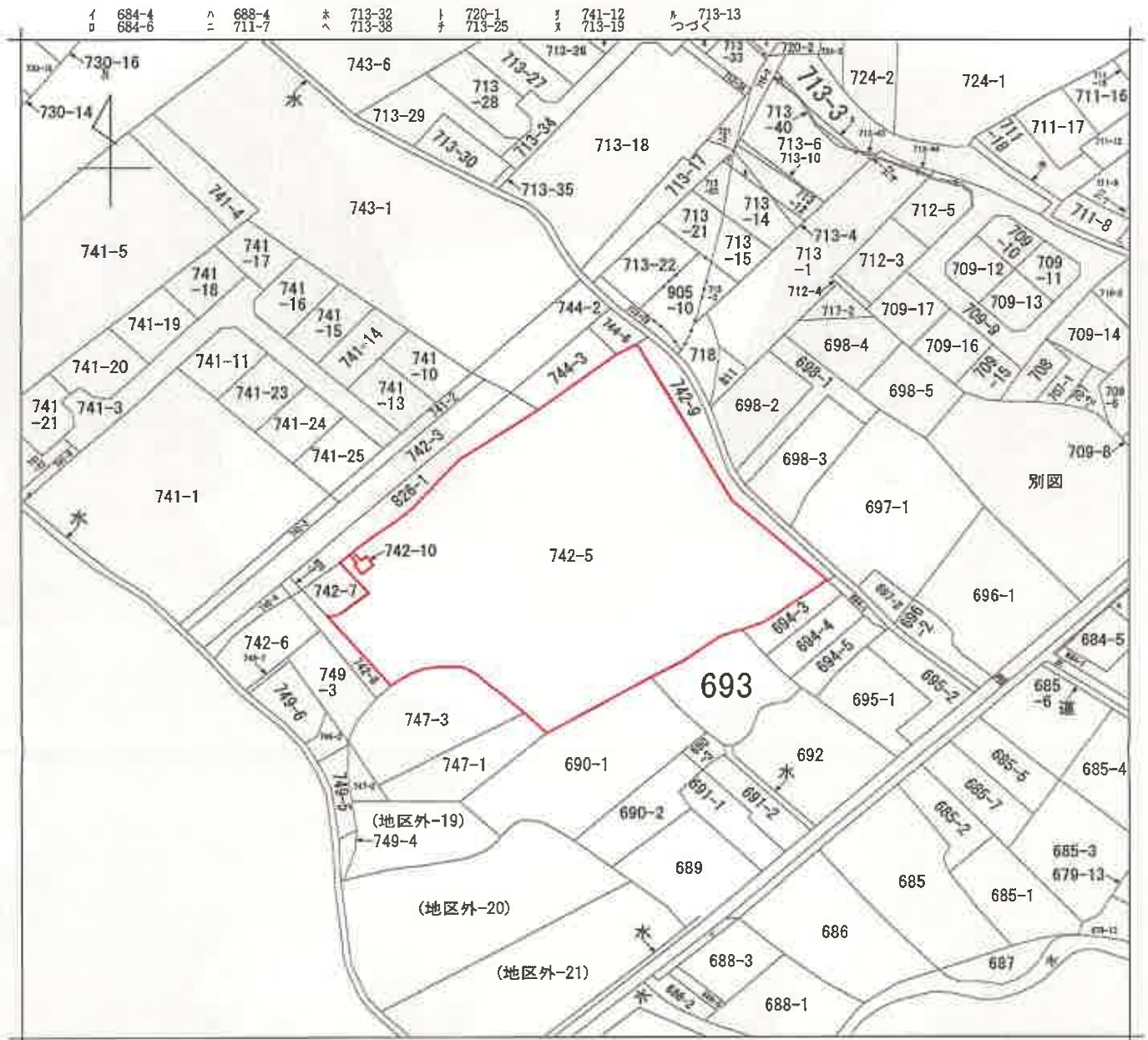
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 8 1 9 2 分の 8 4 3 3





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			
出力縮尺	縮尺不明	精 度 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 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

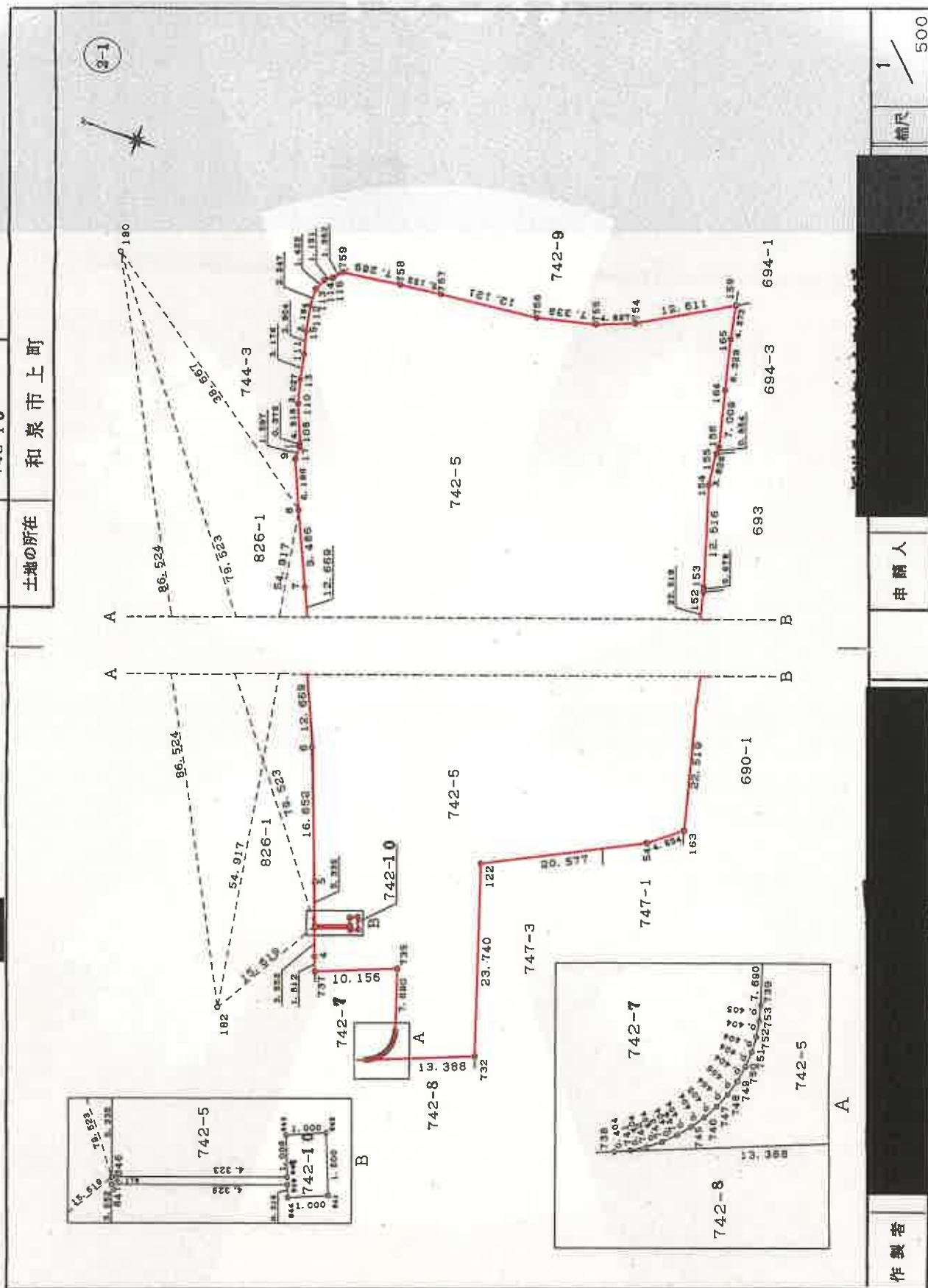
A4判に縮小

平成15年3月31日登記前742-5後・新
地積測量図

628226

15.3.31

地番	742-5 742-10
土地の所在	和泉市上町



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

点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
114	金剛嶺	112.843	180.232	1.518	273.592176
113	金剛嶺	113.447	176.845	0.515	92.156875
112	金剛嶺	113.366	176.700	-0.707	-124.826900
115	金剛嶺	112.740	173.577	-1.315	-228.253755
111	金剛嶺	112.043	170.861	-1.348	-230.320628
113	金剛嶺	111.392	167.752	-1.448	-242.904896
110	金剛嶺	110.595	164.832	-2.656	-437.763752
108	金剛嶺	108.736	160.387	-1.860	-317.556260
17	金剛嶺	108.615	160.032	-0.172	-27.525504
9	金剛嶺	108.564	156.436	-2.581	-408.823316
8	金剛嶺	106.034	152.791	-6.541	-988.405931
7	金剛嶺	102.023	144.185	-8.194	-1325.728930
6	金剛嶺	96.840	132.635	-11.288	-1498.510230
5	金剛嶺	90.725	117.148	-7.937	-829.787802
846	金剛嶺	88.903	112.132	-5.884	-659.784688
849	金剛嶺	84.841	113.610	-3.684	-418.539240
843	金剛嶺	85.219	114.542	-0.542	-62.081764
842	金剛嶺	83.735	114.935	-1.484	-170.563640
841	金剛嶺	83.735	113.545	1.038	117.451775
844	金剛嶺	84.655	113.152	1.038	117.451775
848	金剛嶺	84.773	113.444	4.187	474.680028
倍面積					6752.030724
面積					3376.0153620
面積					3376.01

地積求積表

742-10	公積	3378.2845135
	総計	3376.0153620
	残地	2.2691515
	面積	2.26

点名	座標	X	Y
180	金剛嶺	137.787	174.856
182	金剛嶺	95.800	98.656

点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
847	金剛嶺	88.842	111.965	2.856	318.772040
4	金剛嶺	87.629	108.627	-1.857	-201.720339
737	金剛嶺	86.985	106.933	-10.051	-1074.793583
735	金剛嶺	77.578	110.762	-11.833	-1310.648746
739	金剛嶺	75.152	103.465	-2.533	-262.078845
753	金剛嶺	75.045	103.074	-0.171	-17.625654
752	金剛嶺	74.981	102.875	-0.085	-8.727375
751	金剛嶺	74.960	102.272	0.001	0.102272
750	金剛嶺	74.982	101.869	0.088	8.964472
749	金剛嶺	75.048	101.470	0.174	17.655780
748	金剛嶺	75.156	101.080	0.257	25.977580
747	金剛嶺	75.305	100.705	0.339	34.038290
746	金剛嶺	75.494	100.347	0.415	41.646005
745	金剛嶺	75.720	100.012	0.486	48.605832
744	金剛嶺	75.980	99.703	0.552	55.036056
743	金剛嶺	76.272	99.424	0.612	60.847488
742	金剛嶺	76.592	99.178	0.665	65.953370
741	金剛嶺	76.937	98.968	0.710	70.267280
738	金剛嶺	77.302	98.795	-12.035	-1188.997825
732	金剛嶺	64.802	103.842	-4.908	-509.656538
122	金剛嶺	72.394	126.369	-10.810	-1366.048680
54	金剛嶺	54.092	135.773	-22.109	-3001.805257
163	金剛嶺	50.285	138.784	1.660	230.381440
152	金剛嶺	55.752	160.629	5.929	904.180641
153	金剛嶺	55.814	161.287	3.928	639.535336
154	金剛嶺	59.680	173.223	4.170	722.339910
155	金剛嶺	60.094	177.028	0.349	61.782772
156	金剛嶺	60.029	177.880	1.676	298.126880
164	金剛嶺	61.760	184.872	3.249	596.985328
165	金剛嶺	63.278	190.816	2.437	485.018592
159	金剛嶺	64.197	194.988	11.767	2284.423786
754	金剛嶺	75.045	188.557	15.385	2902.835015
755	金剛嶺	78.592	186.738	11.670	2178.232460
756	金剛嶺	86.715	184.972	19.175	3546.838100
757	金剛嶺	98.767	183.679	17.166	3153.03714
758	金剛嶺	103.881	183.045	12.327	2256.385715
759	金剛嶺	111.094	181.994	6.048	1464.687712
115	金剛嶺	111.929	180.931	1.749	316.448319

作製者

申請人

縮尺

1

A4判に縮小

平成15年4月10日

建物図面

各階平面図

406531

各階平面図

家屋番号

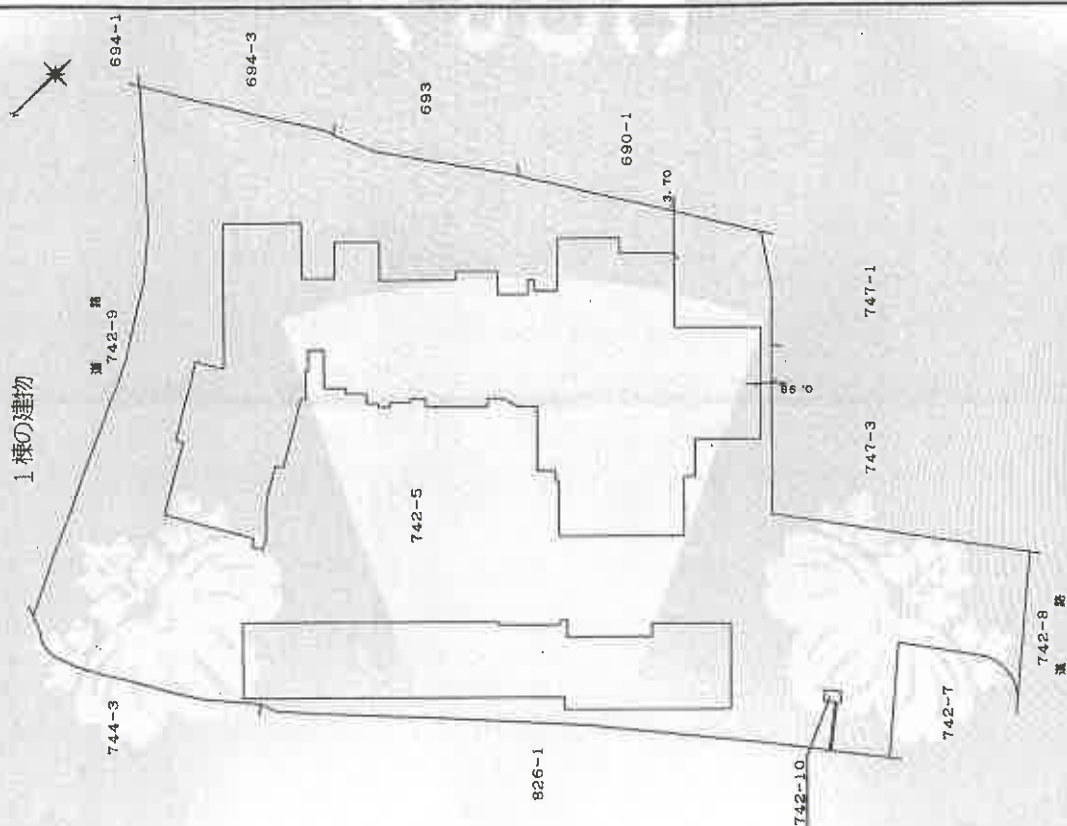
和泉市上町744番地5

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
 610 ~ 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 様の建物



作製者

申請人

縮尺

縮尺

1/500

A4判に縮小

建各階平面圖

家屋番号
上町
742番5の101

406554

各階平面圖

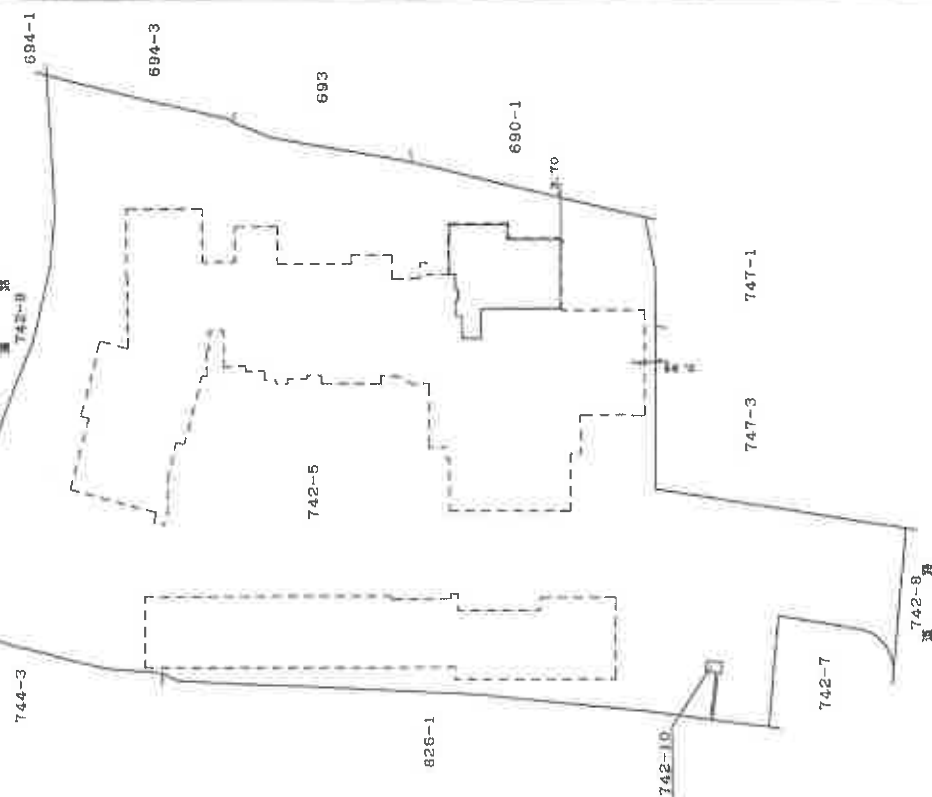
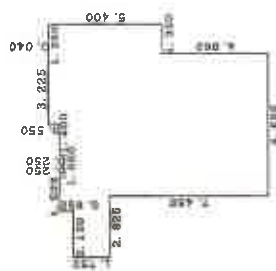
建築物の所在
和泉市上町7番地5

建物の所在

専有部分の建物 1階

建物の番号 101

建築物の存する部分 1階部分



著 作

人請由

縮尺

縮尺

A4判に縮小

各 階 平 面 図

406532

家 屋 番 号

建物の所在

和泉市上町742番地5

建 物 図 面 各 階 平 面 図

平成15年4月10日

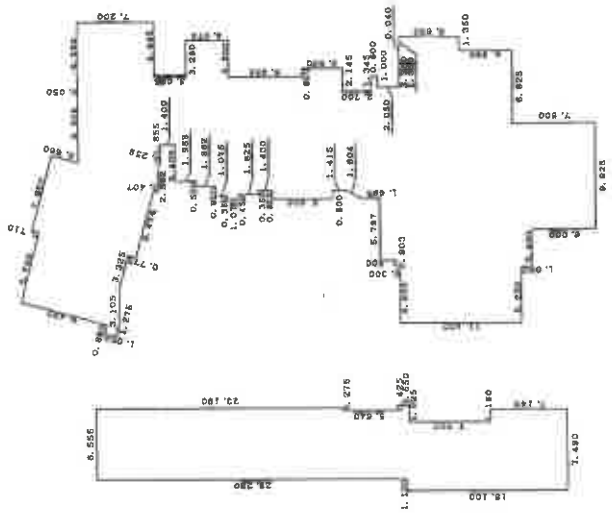
742-5-1~742-5-3
742-5-15~742-5-17

-5~
-10~
-101~
105

求 積 表

(6.250 x 7.200	45.000000
+ 9.605 x 7.068/2	= 58.356942
6.555 x 23.190	= 152.010450
6.450 x 6.750	= 57.037500
0.250 x 6.325	= 1.581250
1.050 x 1.275	= 1.338750
0.800 x 3.000/2	= 1.200000
10.182 x 2.464	= 65.537680
(10.350 x 0.776/2	= 4.983860
+ 0.407	= 1.770450
5.255 x 7.157	= 37.610035
1.255 x 3.005	= 3.771275
(1.788 x 1.855	= 0.455375
+ 4.545 x 4.070	= 6.759200
3.900 x 3.112	= 18.498150
0.900 x 1.250	= 12.136800
0.350 x 1.075	= 1.125000
0.100 x 0.900	= 0.376250
0.350 x 2.725	= 0.090000
10.650 x 10.725	= 0.953750
0.800 x 3.800	= 114.221250
5.500 x 0.800	= 3.040000
6.585 x 5.350	= 37.931200
0.800 x 1.390/2	= 49.781750
0.800 x 1.595	= 0.556000
1.345 x 0.600	= 1.356000
0.345 x 2.050	= 0.807000
6.597 x 1.850	= 0.707250
18.597 x 10.650	= 12.204450
0.903 x 0.300	= 0.270900
5.833 x 11.400	= 208.708050
0.425 x 0.650	= 66.496200
6.300 x 7.955	= 0.276250
1.100 x 0.250	= 50.116500
5.650 x 1.350	= 0.275000
7.490 x 1.145	= 7.527500
2.847 x 1.800	= 58.444800
9.325 x 7.500	= 77.415000
0.603 x 1.000	= 0.603000
合計1166.435227	
床面積1166.43㎡	

1 階平面図



作 製 者

縮 尺

1 /

申 請 人

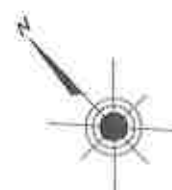
縮 尺

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

