

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 7 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 11 月 21 日午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 28 日午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 5 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 12 月 24 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 11 月 7 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	10,850,000 8,680,000		2,170,000	100,741	22,486



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 和泉市府中町六丁目 2 3 6 番地 4

建物の名称 プレミスト和泉府中

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 府中町六丁目 2 3 6 番 4 の 7 1 8

建物の名称 7 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 9 . 4 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 和泉市府中町六丁目 2 3 6 番 4

地 目 宅地

地 積 1 2 3 4 0 . 7 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市府中町六丁目 3 0 7 番 2

地 目 宅地

地 積 3 7 3 . 6 7 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 3 8 0 2 1 9 分の 7 2 0 3



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 三 栗 野 力 哉

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 和泉市府中町六丁目236番地4

建物の名称 プレミスト和泉府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 府中町六丁目236番4の718

建物の名称 718

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 69.46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 和泉市府中町六丁目236番4

地 目 宅地

地 積 12340.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市府中町六丁目307番2

地 目 宅地

地 積 373.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2380219分の7203

令和 6年(ケ)第 110号
令和 7年 1月28日受理
令和 7年 3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 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 和泉市府中町六丁目 2 3 6 番地 4

建物の名称 プレミスト和泉府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 府中町六丁目 2 3 6 番 4 の 7 1 8

建物の名称 7 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 9 . 4 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 和泉市府中町六丁目 2 3 6 番 4

地 目 宅地

地 積 1 2 3 4 0 . 7 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市府中町六丁目 3 0 7 番 2

地 目 宅地

地 積 3 7 3 . 6 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 3 8 0 2 1 9 分の 7 2 0 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和泉市府中町6丁目14番32 プレミスト和泉府中718号	
建 物	物件	
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住居(空家)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	管理費 月額8280円 修繕積立金 月額8640円	令和7年2月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年9月～令和7年2月分 計30万4560円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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 令和 年() 第 号 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 所有者の姓

■ 敷地権の目的である土地（符号 1、2 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 符号 1 土地は目的建物が存在する一棟建物の敷地等、符号 2 土地は専用通路となっている。
- 3 土地建物位置関係図のとおり、電柱が存在した。

■ 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った。
- 3 内壁、建具に損傷及び落書き、床面に損傷が存在した。
- 4 その他、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	1 目的建物は、空家です。目的建物は、どの部分も誰にも貸していません。目的建物内に残っている荷物は、私と家族のものです。 2 目的建物は、新築のときからオール電化です。 3 目的建物内で、猫を1匹飼育していました。
■和泉市役所担当者	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。
■マンション管理会社（回答書）	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7年2月5日現在、プール利用代300円、洗車場代200円、令和5年7月から令和6年11月までの水道料6万6720円、令和5年9月から令和6年4月までのペット飼育代1600円の滞納があります。 3 総会決議で管理費・修繕積立金の改定があり、令和7年5月分（令和7年4月請求）から管理費月額9720円、修繕積立金月額1万3690円となります。 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

☐ 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、解錠技術者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。

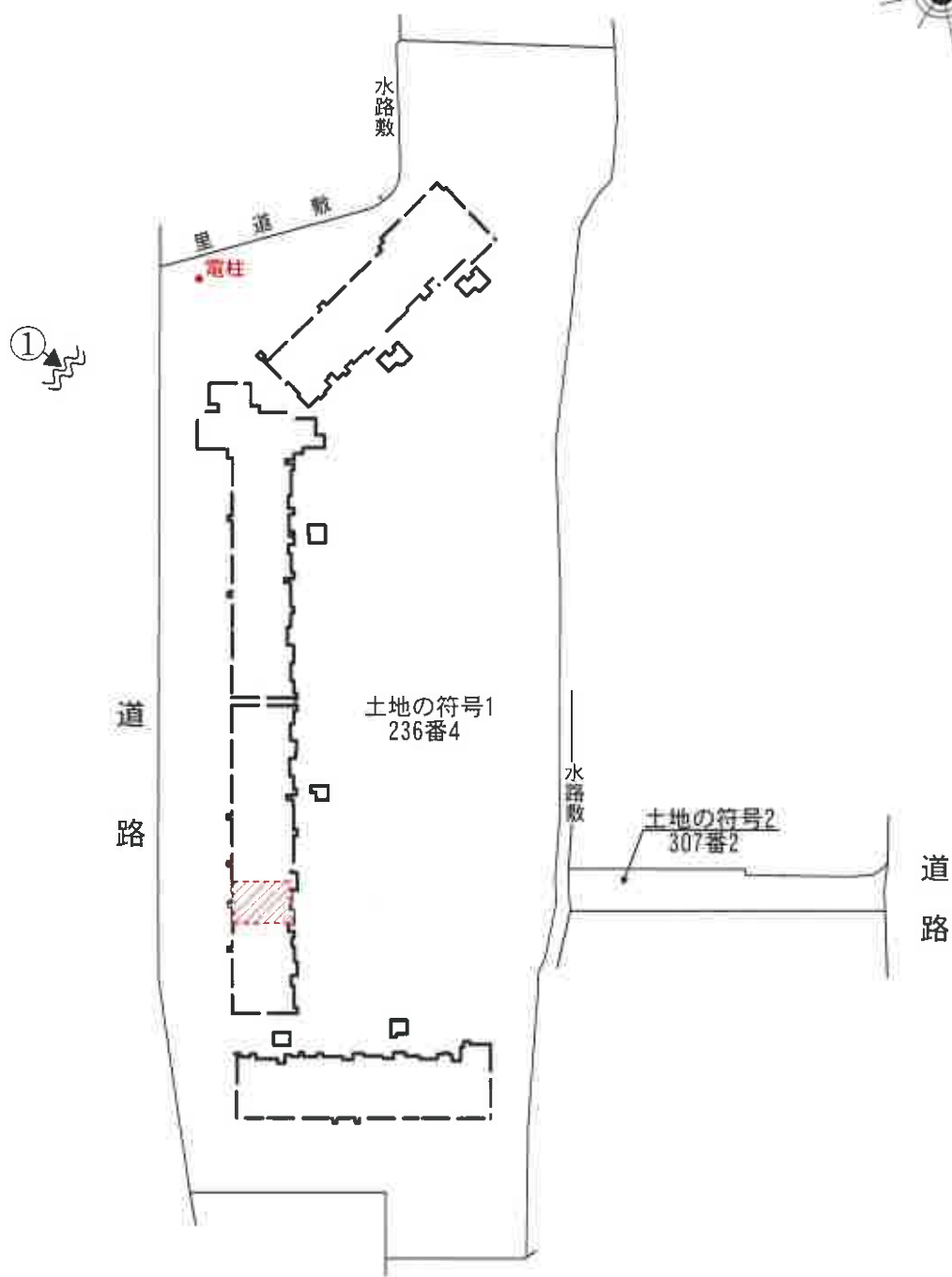
☐

(5 枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第110号

◀○ 写真撮影位置方向



目的専有部分 家屋番号 府中六丁目236番4の718

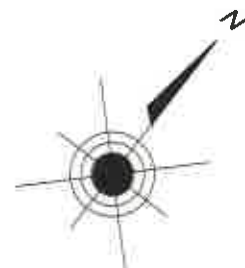
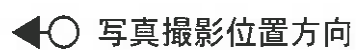
建物の名称 718（建物の存する部分 7階）

一棟の建物（1階部分）

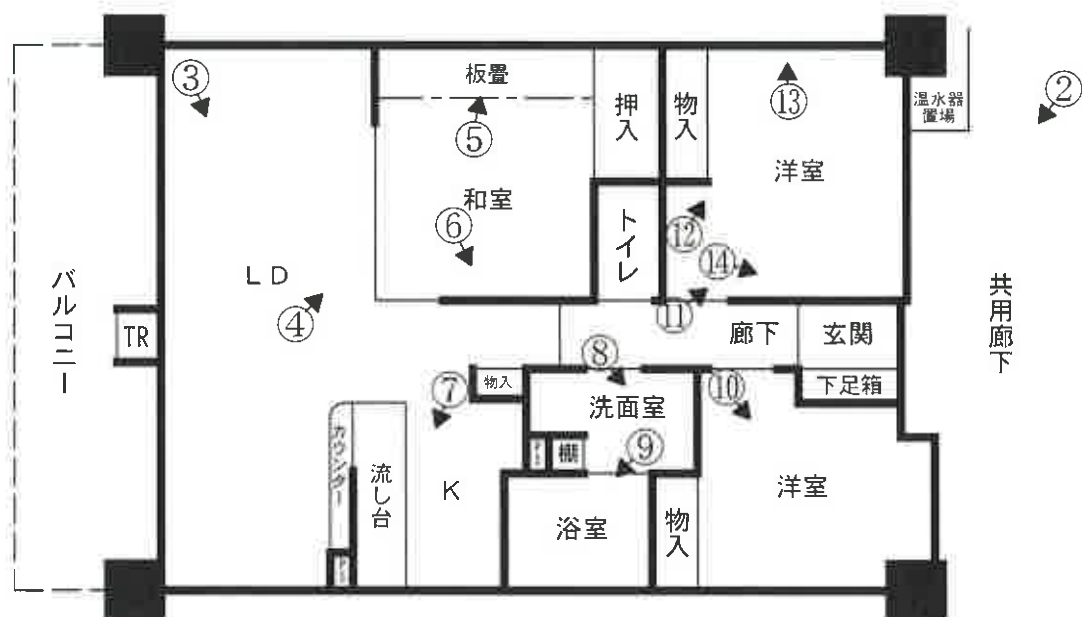
（6枚目）

間取略図

令和6年（ケ）第110号



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

内壁の状態



⑤



⑥

内壁、建具の状態



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

内壁の状態
(13 枚目)

内壁の状態



床面の状態

令和6年（ケ）第110号
令和7年3月5日現地調査
令和7年3月12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 10,850,000 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「和泉府中」駅 北東方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く共同住宅も見られる住宅地域。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	準工業地域
	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 (既成市街地景観エリア/平野部景観ゾーン)、屋外 広告物規制(許可区域)、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	12714.43㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約157m(南西側)・奥行約70m
	高 低 差 等	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西 側	幅員約9.5m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16.5m舗装市道(法42-1-1号道路)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	13階建の共同住宅の敷地
	南東 側	住宅・公園
	南西 側	道路
	北西 側	住宅
	北東 側	道路・店舗等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	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、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が、土地の閉鎖登記簿を確認したところ、過去の所有者は「〇〇電工株式会社」「〇〇綿業株式会社」であり、昭和36年・44年・50年・61年の住宅地図においても「〇〇電工(株)」「〇〇綿業(株)」が確認できた。対象地の土壌汚染の有無は明らかではないが、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	・北西部分に電柱がある。 ・重要土地等調査法注視区域である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレミスト和泉府中		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 323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20年8月20日 新築	
	経過年数	約17 年	
	経済的残存耐用年数	約28 年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
仕 様	屋 根	アスファルト外断熱露出防水ほか	
	外 壁	吹付タイルほか	
設 備 等	エレベータ5基, オートロック, キッズルーム, パーティールーム, シアター・カラオケルーム, 駐車場392台 (5000円/台)		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合： 有, 名称： プレミスト和泉府中管理組合 管 理 方 式： 委託 管 理 会 社： 株式会社大京アステージ 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： 166,653,442 円:(令和6年10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	7階部分 (718号室) 開口部の方位: 南西向き (中間住戸)	
床 面 積	69.46㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	クロスほか
	床	フローリングほか
	内 壁	クロスほか
	設 備	床暖房(リビング部分)、食器洗淨乾燥機、浴室暖房乾燥機(但し、全て作動状況は不明)
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	8,280 円(月額)
	修繕維持積立金	8,640 円(月額)
	滞 納 額	304,560円 (令和7年2月5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	・オール電化である。 ・廊下と洋室の内壁に穴が開いている。 ・各部屋の内壁に落書きが目立つ。 ・和室と洋室にクロスの剥がれや損傷が見られる。 ・洋室のフローリングにキズが見られる。 ・過去に猫を一匹飼育していた。 ・次の通り滞納がある。 施設共益費(プール利用代)300円、駐車場施設(洗車場代)200円、水道料66,720円、ペット飼育料1,600円 ・5月から管理費が9,720円、修繕積立金が13,690円に改定される。	

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	69.46	0.45	9,377,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約17年
経済的残存耐用年数	約28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28年／(経過年数17年＋経済的残存耐用年数28年))}×(観察減価1-0.3)÷0.45

※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)
101,000	0.88	12,714.43	0.90	$\frac{7,203}{2,380,219}$	3,078,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉－29

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $104,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/106 = 101,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.97	0.99	1.10	1.00	1.06

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	地勢等	総合(相乗積)
	1.01	0.90	0.97	1.00	0.88

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)
9,377,000	3,078,000	1.00	12,455,000

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

※1 階層 : 7階
(基準戸:7F、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)
341,000	1.00	69.46	23,686,000

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	和泉市府中町6丁目	和泉市府中町6丁目
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	9階／13階	11階／13階
面 積	約69㎡	約69㎡
建築時期	平成20年8月	平成20年8月
取引時点	令和6年11月	令和6年9月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	343,000円／㎡	338,000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	343,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	350,000
②	338,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	331,000
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/㎡)
							341,000

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ため、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 6.5%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,198 千円 (27.0%)	642 千円	7.5%	8,560 千円	428 千円	8,132 千円	0.72988	5,935 千円 (73.0%)	8,133 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	936	936	936	936	936	936
	共益費収入	96	96	96	96	96	96
	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	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
	空室損失	△ 52	△ 52	△ 52	△ 52	△ 52	△ 52
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	980	980	980	980	980	980
	イ 支出						
イ 支出	維持管理費	99	99	99	99	99	99
	修繕費	104	104	104	104	104	104
	公租公課	123	123	123	123	123	123
	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	338	338	338	338	338	338
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	838	338	338	338	338	338
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		33%	33%	33%	33%	33%	33%
エ 有効純収益		142	642	642	642	642	642
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.93897	0.88166	0.82785	0.77732	0.72988	
カ 有効純収益の現価		133	566	531	499	469	

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	12,455,000	1.00	12,455,000
② 比 準 価 格	23,686,000	1.00	23,686,000
③ 収 益 価 格			8,133,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	16,990,000		

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
16,990,000	1 / 1	0.95	0.70	0.96	0	10,850,000

ウ 市場性修正

本件土地は工場の敷地として使用されていた履歴が有り、土壤汚染の可能性は否定できないが、専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できない。しかし、実際の土壤汚染の存否にかかわらず、過去における工場の敷地等は、そのリスクにより市場性の減退が認められる。本件においては当該リスクによる市場性修正として5%の減価を行うことが妥当と判断した。

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－29】

所 在 : 和泉市府中町5丁目561番91(府中町5-18-9)
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 阪和線「和泉府中」駅 東方 約900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 80㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北5.7m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 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	576,313,492 円	(持分 : 7,203 / 2,380,219)
土地符号2	17,450,389 円	(持分 : 7,203 / 2,380,219)
建物	6,345,745 円	(建物:専有部分)
共用物件	15,743,058 円	(家屋番号236-4-101)持分額でなく全体額を記載
	112,535,775 円	(家屋番号236-4-1)同上
	44,136,330 円	(家屋番号236-4-2)同上
	3,578,841 円	(家屋番号236-4-3)同上
	3,602,046 円	(家屋番号236-4-4)同上
	1,267,833 円	(家屋番号236-4-5)同上
	1,079,023 円	(家屋番号236-4-6)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 土地建物位置関係図
- 6 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和泉市府中町六丁目 2 3 6 番地 4

建物の名称 プレミスト和泉府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 府中町六丁目 2 3 6 番 4 の 7 1 8

建物の名称 7 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 9 . 4 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 和泉市府中町六丁目 2 3 6 番 4

地 目 宅地

地 積 1 2 3 4 0 . 7 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市府中町六丁目 3 0 7 番 2

地 目 宅地

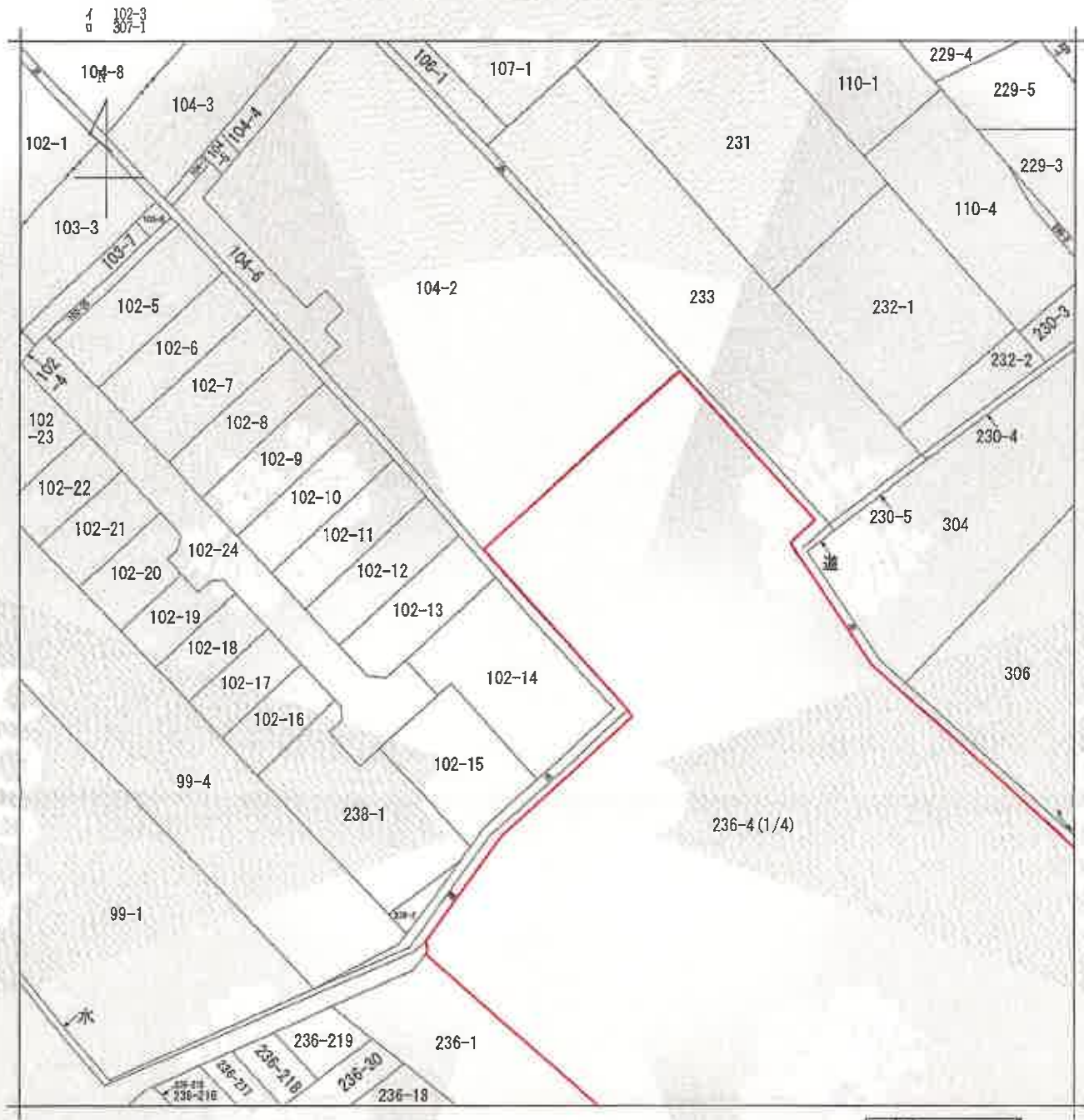
地 積 3 7 3 . 6 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 3 8 0 2 1 9 分の 7 2 0 3



(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。

地番区域見出し
府中町7丁目
府中町6丁目
A 伯太町2丁目

請求部	所在	和泉市府中町六丁目				地番	236番4			
出力縮尺	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					備付年月日(原図)			補記事項		

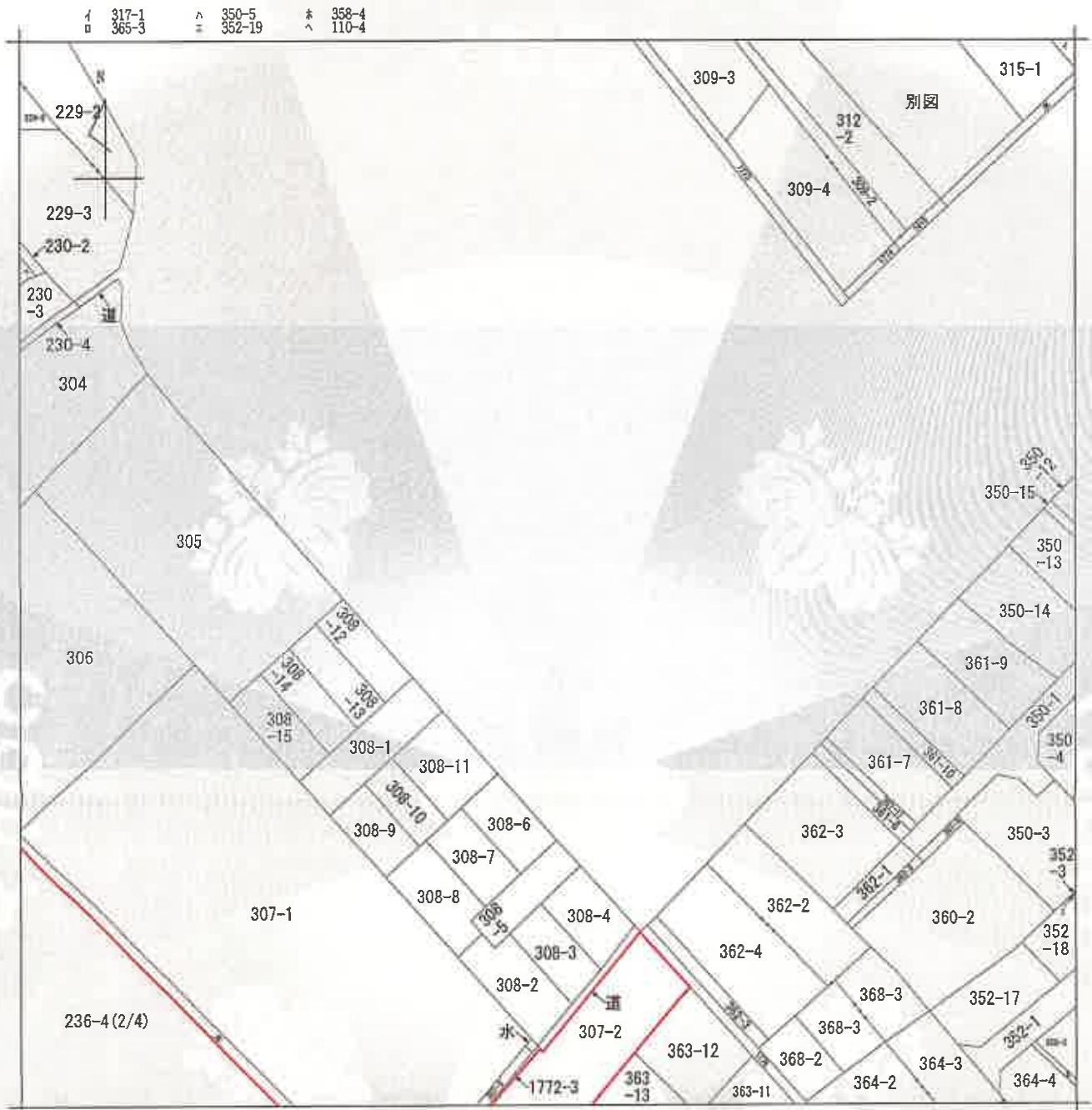
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月25日
大阪法務局岸和田支局
登記官

地図整理番号：M53790
(1/4)

A4判に縮小

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。

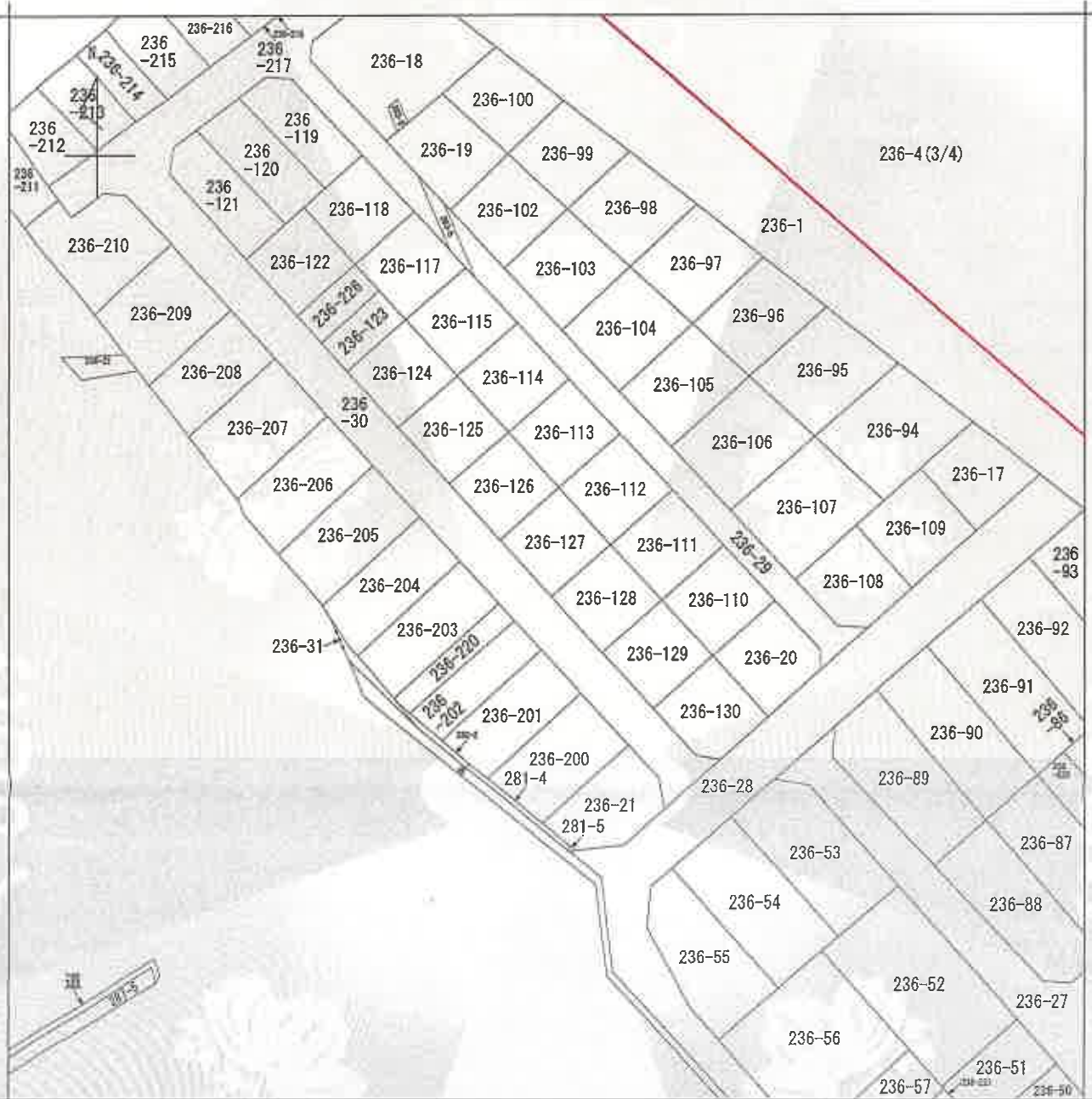


請 求 部 分	所 在 和泉市府中町六丁目				地 番 236番4		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分	座 標 系 又 号 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項

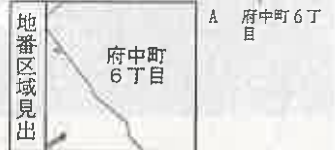
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月25日
大阪法務局岸和田支局
地図整理番号：M53790
(2/4)
登記官

A4判に縮小



(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。



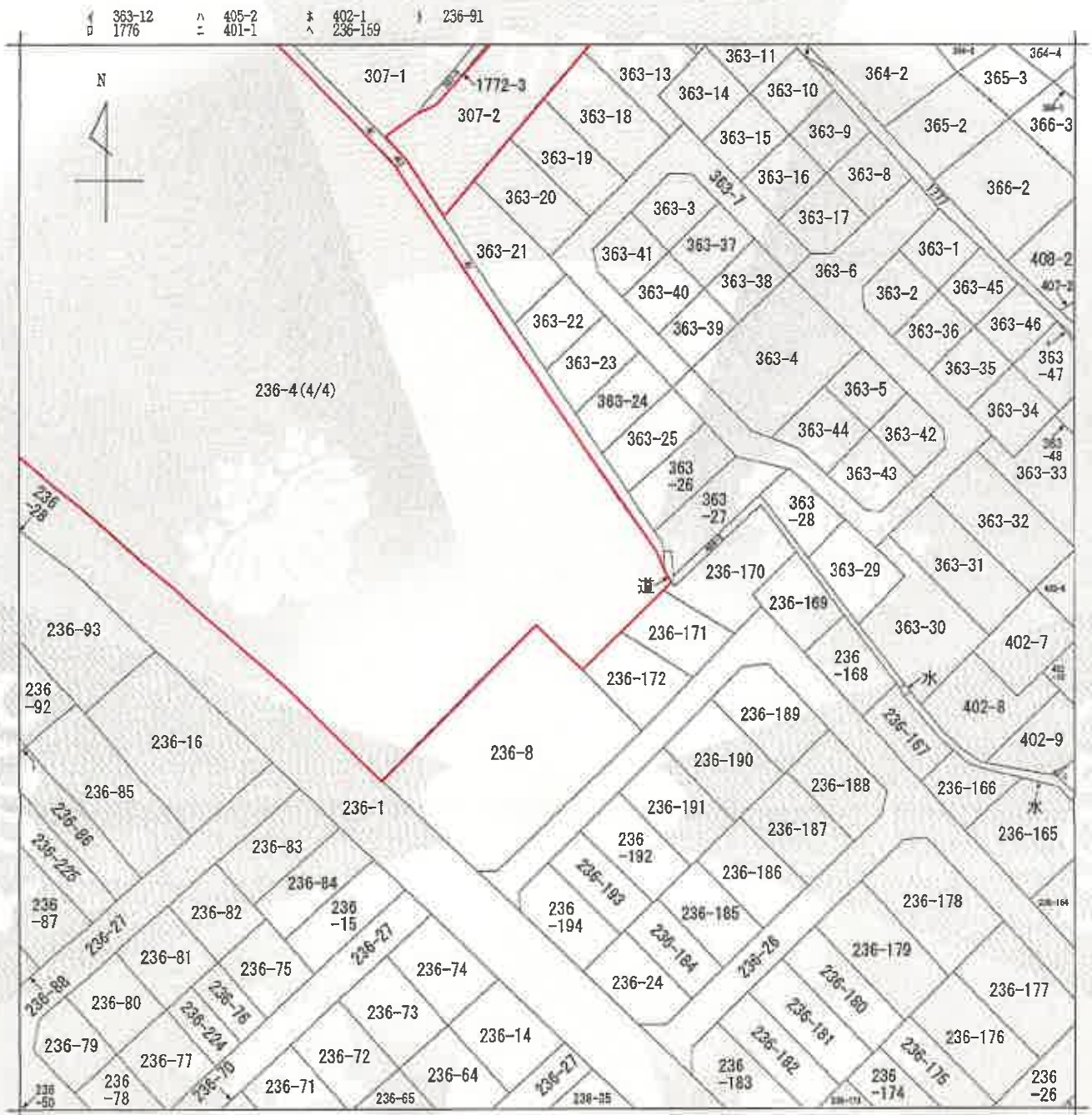
請求部	所 在	和泉市府中町六丁目				地 番	236番4			
出力縮尺	縮尺不明	精 度 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備 付 年月日 (原図)				補 記 事 項	

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25日
大阪法務局岸和田支局
登記官

地図整理番号：M53790
(3/4)

A4判に縮小



(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。

地番区域見出
柏太町2丁目
府中町6丁目

請 求 部 分	所 在 和泉市府中町六丁目					地 番 236番4		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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25日
大阪法務局岸和田支局
登記官

地図整理番号: M53790
(4/4)

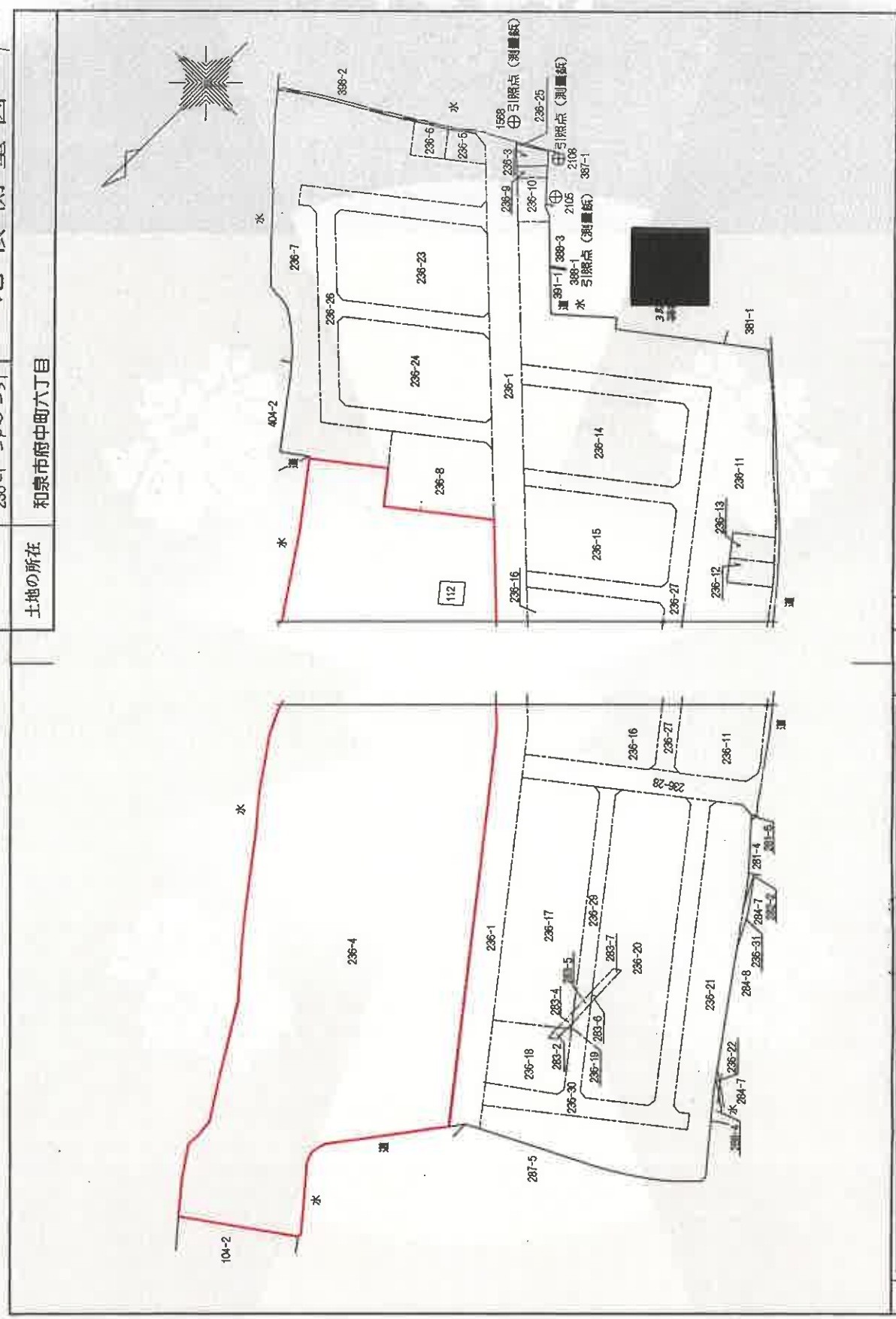
A4判に縮小

前 236-1 後・新
地 番 236-1 -4~-31
土地の所在 和泉市府中町六丁目

655491

地積測量図 39

18.12.27



作成者	申請人	縮尺
		1/1250

A4判に縮小

655494

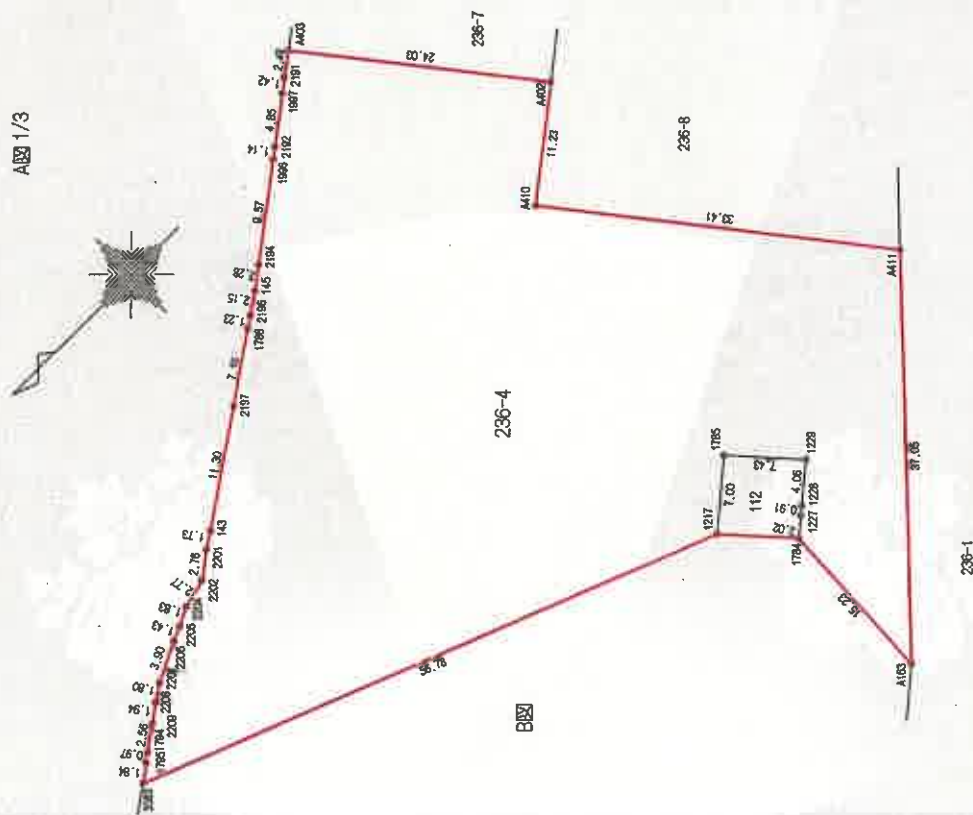
地積測量図

地番	236-4
土地の所在	和泉市府中町

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A163 P		430.893	505.957	-4638.613776	37.05
A411 C坑		431.982	542.996	18605.757940	33.41
A410 C坑		465.158	546.996	17419.087620	11.23
A402 C坑		463.827	558.156	12579.161772	24.03
A403 B		487.695	561.004	13607.192020	2.49
2191 B		488.082	558.538	322.834964	1.42
1997 B		488.273	557.124	468.541284	4.85
2192 B		488.923	552.313	443.507339	1.14
1996 B		489.076	551.179	790.941865	9.57
2194 B		490.358	541.691	877.539420	2.28
145 B		480.696	539.427	400.254834	2.16
2196 B		491.100	537.307	341.183945	1.23
1788 B		491.331	536.093	835.232894	7.10
2197 B		492.658	529.116	1809.576720	11.30
143 B		494.761	518.003	1282.057425	1.73
2201 B		495.133	516.308	395.491928	2.76
2202 B		495.517	513.574	940.867568	2.77
2204 B		496.965	511.202	1040.807272	1.83
2205 B		497.553	509.466	564.997794	1.43
2206 B		498.074	508.134	909.051726	3.90
2207 B		499.342	504.438	835.349328	1.80
2208 B		499.730	502.672	326.736800	1.94
2209 B		499.992	500.749	335.001081	2.56
1794 B		500.399	498.214	279.996268	0.97
1795 B		500.554	497.249	222.767562	1.84
2083 B		500.847	495.425	-25162.191500	56.78
1217 B		448.574	517.611	-27372.822513	7.00
1785 B		447.964	524.389	-4216.646382	7.43
1229 B		440.536	524.198	-3706.079850	4.06
1228 B		440.894	520.145	227.303365	0.91
1227 B		440.973	519.237	132.924672	2.02
1784 B		441.150	517.217	-5213.547360	15.23
			総面積	5094.230005	
			面積	2547.1150025	
			地積	2547.11	m

標線凡例 C坑 コンクリート坑
 B 測量板
 P プレート



作成者

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

655495

地 番 236-4

地 積 測 量 図

土地の所在 和泉市府中町六丁目

B図 2/3

座 標 求 積 表

地番	236-4			
測点標識	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
A561 P	445.107	385.942	-25549.360400	20.80
A562 P	442.727	406.609	-5779.540326	100.05
A163 P	430.893	505.957	-797.894189	15.23
1784 B	441.150	517.217	9144.913777	7.43
1217 B	448.574	517.611	30899.823867	56.78
2083 B	500.847	495.425	26797.042825	10.43
1210 B	502.663	485.145	1476.623400	11.51
1209 B	503.767	473.682	1772.991726	20.21
1208 B	506.406	453.635	1743.772940	11.71
1207 B	507.611	441.986	1114.246706	17.89
1206 B	508.927	424.140	-26510.446560	74.37
		総面積	14252.173766	
		面積	7126.088830	m ²
		地積	7126.08	m ²

標線凡例 B 測量紙
P プレート



作成者

申請人

縮尺 1/1000

(大塚土地家屋調査士会)

A4判に縮小

655496

地積測量図

地 番	236-4
土地の所在	和泉市府中町六丁目

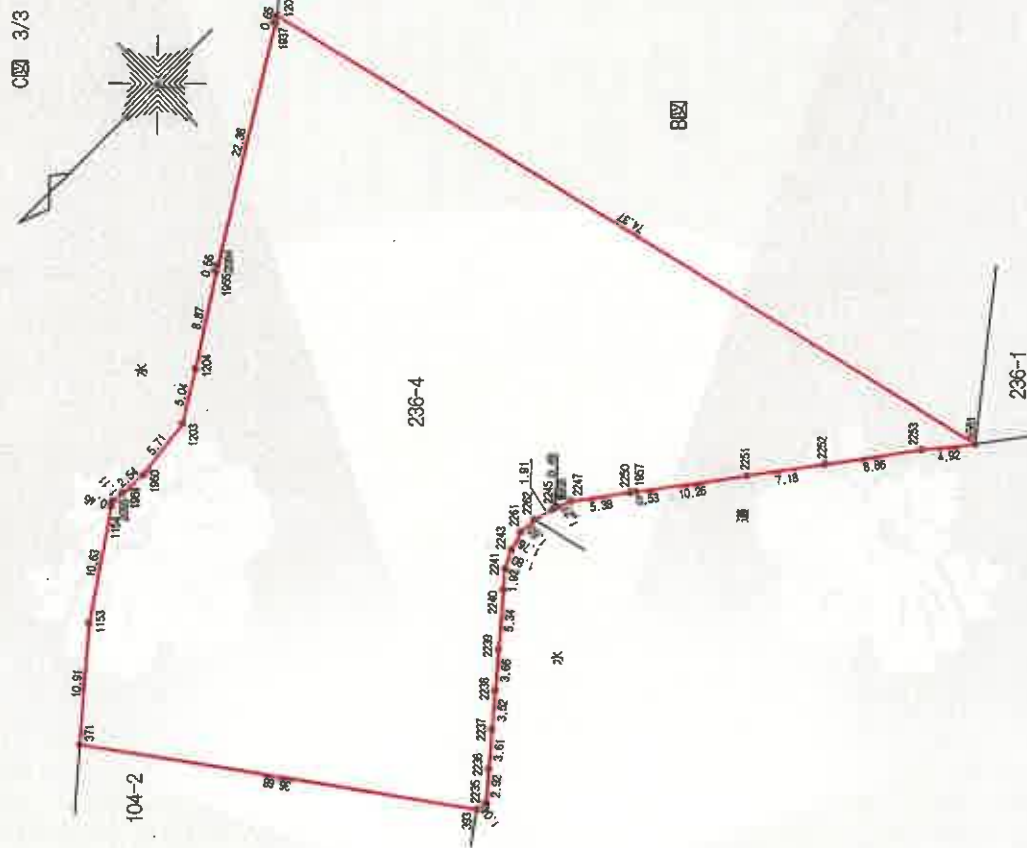
座標求積表

地 番	236-4					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
393 B	490.282	353.179	-13101.526184	1.04		
2235 B	489.426	353.787	-373.245285	2.92		
2236 B	489.227	356.709	-176.367637	3.61		
2237 B	488.933	360.317	-203.576105	3.52		
2238 B	488.662	363.833	-206.565645	3.66		
2239 B	488.368	367.488	-256.874112	5.34		
2240 B	487.983	372.815	-202.811360	1.92		
2241 B	487.824	374.788	-276.430334	1.80		
2243 B	487.220	376.439	-530.026112	1.76		
2261 B	486.416	378.009	-768.870306	1.65		
2262 B	485.186	379.116	-1100.573748	1.91		
2245 B	483.513	380.054	-807.614750	0.49		
1968 B	483.061	380.256	-613.352928	1.27		
2247 B	481.900	380.774	-2473.507904	5.36		
2250 B	476.565	381.542	-2237.362288	0.93		
1957 B	476.036	381.619	-4079.125491	10.26		
2251 B	465.876	383.101	-6615.389068	7.18		
2252 B	458.768	384.123	-6087.184379	8.86		
2253 B	450.003	385.446	-5265.577806	4.92		
A561 P	445.107	385.942	22741.246408	74.37		
1206 P	508.927	424.140	27132.659940	0.65		
1937 B	509.078	423.502	2251.335632	22.38		
2084 B	514.243	401.726	2121.519006	0.96		
1955 B	514.359	401.172	776.267820	8.87		
1204 B	516.178	392.482	1176.661036	5.04		
1203 B	517.357	387.579	1815.420036	5.71		
1960 B	520.862	383.050	2084.985580	2.54		
1961 B	522.800	381.409	1062.224065	1.11		
2085 B	523.547	380.689	354.421459	0.46		
1154 B	523.731	380.235	773.397990	10.63		
1153 B	526.681	369.781	1032.058771	10.91		
371 B	526.522	358.901	-12704.736499	36.68		
倍面積				5230.992902		
面積				2615.4964510		
地積				2615.49	m ²	

標識凡例 B 測量紙
P プレート

A図からC図の合計 12288.6983365

236-4 面積 12288.69



作成者



申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

655628

平成18年3月22日登記前307後・新
地積測量図

地番

307番1, 同番2

土地の所在

和泉市府中町6丁目

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
307-2	2428	(金庫)	503.135	493.977		
	2044	(金庫)	502.818	495.773	1.82	2428-2044
	2045	(金庫)	505.070	494.473	2.60	2044-2045
	2427	(金庫)	505.715	494.264	0.67	2045-2427
307-1	2428	(金庫)	503.135	493.977	2.59	2427-2428
		相面積	4.356827	㎡		
		面積	2.1784135	㎡	地積	2.17 ㎡
		坪数	0.5589			
307-1		公積	1966.9400000	㎡		
		総計	2.1784135	㎡		
		現地	1964.7615865	㎡		1964.76 ㎡
		坪数	594.3403			

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

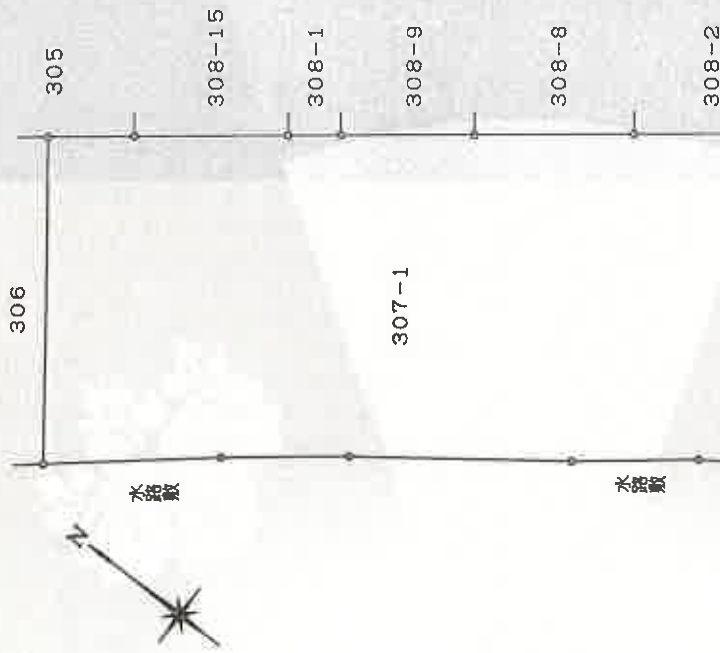
境界点	引照点	距離
	A1251	1.998
	A1252	
2044	A1251	1.738
	A1252	1.555
2428	A1251	1.755
	A1252	1.854
2427	A1251	4.224
	A1252	4.205
2045	A1251	3.712
	A1252	

引照点図



引照点・トラバース点 (座標リスト)

NO	点名	X	Y
A326	水鏡淵 [金庫跡]	499.508	504.444
A327	水鏡淵 [金庫跡]	499.898	502.662
A1251	水鏡淵 [金庫跡]	501.506	494.631
A1252	水鏡淵 [金庫跡]	501.831	492.659
T1450	金庫跡	502.629	496.413
T1500	金庫跡	500.000	500.000



[A] 縮尺 1:100



作製者

申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

各階平面図

435818

建 物 面 面 面 面
各 階 平 圖 圖 圖 圖

府中町六丁目
236番4の718

家屋番号

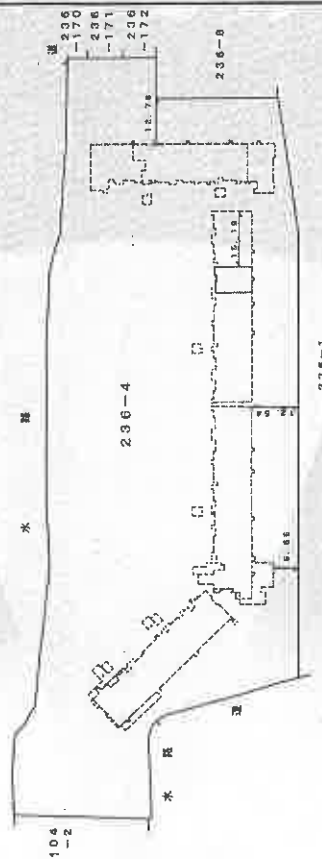
和泉市府中町6丁目236番地4

建物の所在

専有部分の建物

平成20年9月2日登記

建物の存する部分 7階



求積表

2. 160	x	0. 450	=	0. 972000
3. 060	x	0. 100	=	0. 306000
7. 020	x	9. 450	=	67. 743000
0. 650	x	0. 650	=	0. 448500
合 計				69. 469500
床面積				69. 46m ²

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{1500}$

家屋番号

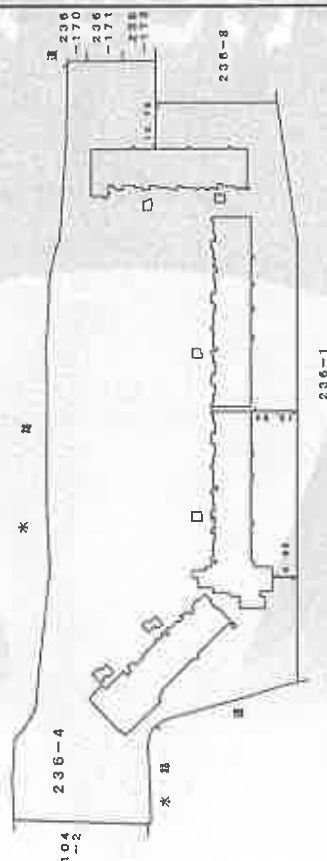
和泉市府中町6丁目236番地4

建物の所在

平成20年9月2日登記

236-4-101
236-4-103~-106
236-4-108~-120
236-4-122~-127
236-4-201~-227
236-4-301~-327
236-4-401~-427
236-4-501~-526
236-4-601~-626
236-4-701~-725
236-4-801~-825
236-4-901~-924
236-4-1001~-1024
236-4-1101~-1123
236-4-1201~-1223
236-4-1301~-1323

一棟の建物



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1500

236-4-701 ~ 236-4-725

和泉市府中町6丁目23番地4

求積表

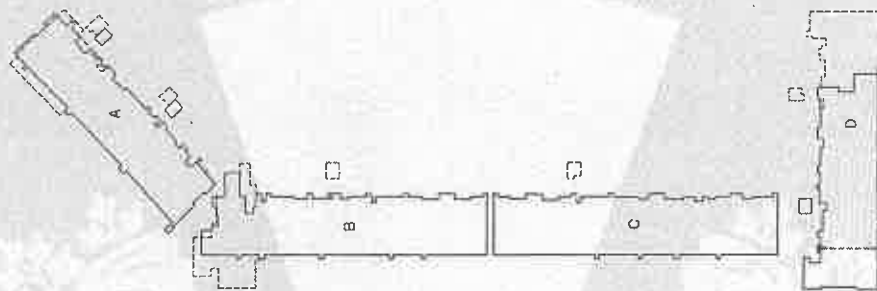
3,800	X	0.450	1,710,000
13,400	X	1.635	48,700,000
14,100	X	0.695	9,798,000
11,100	X	0.025	0,277,500
1,050	X	1.995	20,748,000
10,800	X	1.100	11,990,000
10,800	X	1.000	10,800,000
10,800	X	1.000	10,800,000
10,800	X	1.200	12,960,000
10,750	X	0.700	7,540,000
10,000	X	1.700	17,000,000
9,500	X	1.250	11,925,000
10,700	X	1.000	10,700,000
10,400	X	1.400	14,560,000
10,400	X	2.250	23,400,000
10,400	X	1.550	16,000,000
10,400	X	1.850	19,160,000
11,180	X	0.700	7,826,000
10,400	X	1.050	10,920,000
9,800	X	1.700	16,660,000
10,000	X	2.500	25,000,000
10,800	X	1.650	17,928,000
10,000	X	1.220	12,240,000
4,400	X	3.280	14,432,000
2,750	X	0.150	0,412,500
2,750	X	0.770	2,117,500
0,700	X	0.770	0,539,000
0,400	X	0.670	0,268,000
51,950	X	9.280	480,537,600
56,100	X	0.050	1,402,500
15,100	X	0.450	6,795,000
13,800	X	0.500	6,900,000
2,100	X	0.520	1,092,000
8,600	X	0.150	1,290,000
2,300	X	0.450	1,035,000
17,000	X	0.050	0,850,000
4,550	X	0.450	2,047,500
7,450	X	0.150	1,117,500
10,500	X	0.950	9,975,000
2,000	X	0.950	1,900,000
3,000	X	0.850	2,550,000
3,050	X	0.860	2,643,000
3,050	X	0.500	1,525,000
4,850	X	0.400	1,940,000
1,000	X	0.350	0,350,000
1,000	X	0.600	0,600,000
2,000	X	0.450	0,900,000
1,000	X	0.500	0,500,000
1,000	X	0.500	0,500,000
1,000	X	0.150	0,150,000
2,000	X	0.750	1,500,000
0,700	X	0.750	0,525,000
1,000	X	0.780	0,780,000
0,700	X	0.750	0,525,000

[illegible]

合 117926.414750
117926.414750

平成20年9月2日登録

裂乙



作者

縮尺
1

人 證 申

$$\frac{1}{1000}$$

縮尺

A4判に縮小

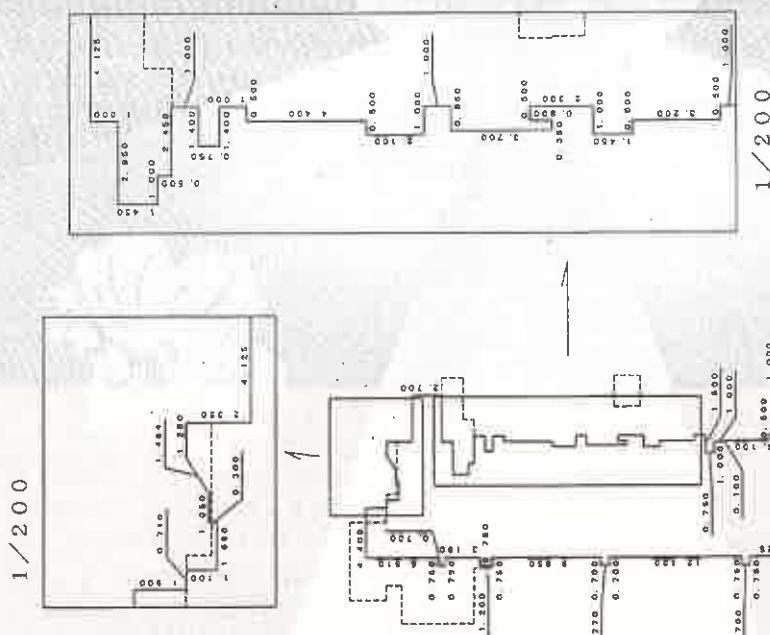
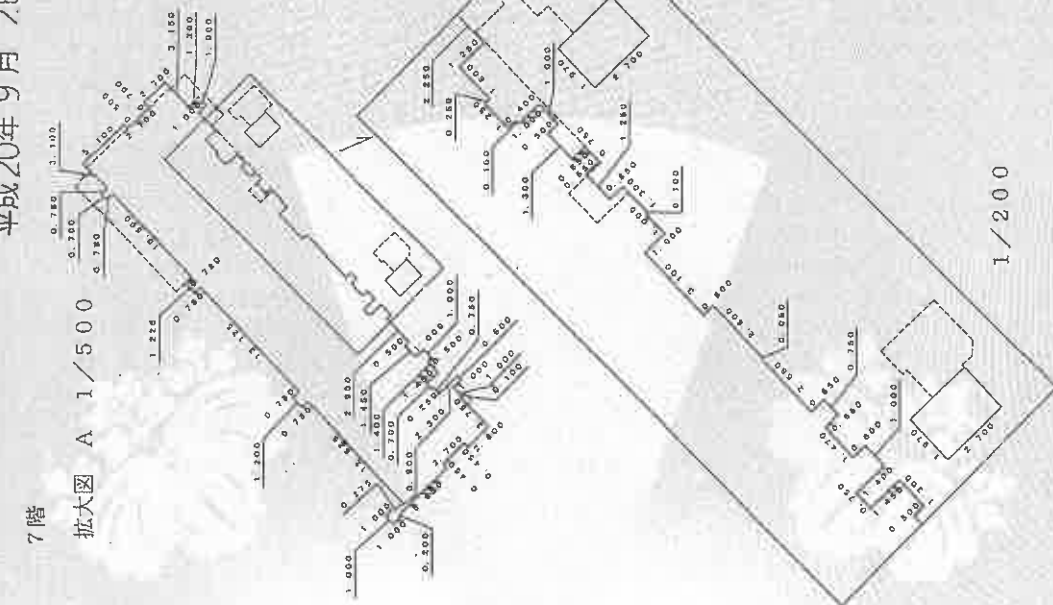
家屋番号

和泉市府中町6丁目236番地4

建物の所在

平成20年9月2日登記

7階



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

家屋番号

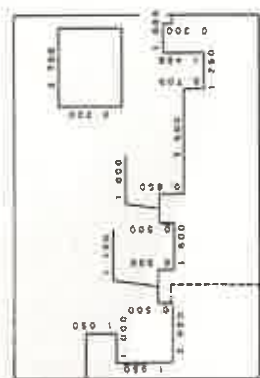
和泉市府中町6丁目236番地4

建物の所在

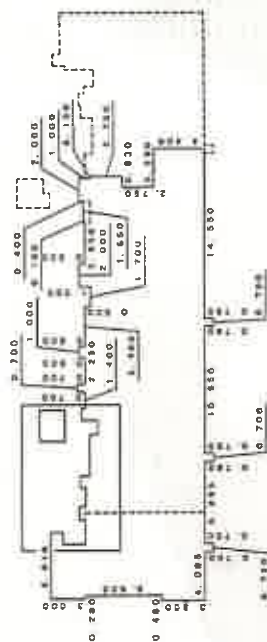
平成20年9月2日登記

7階

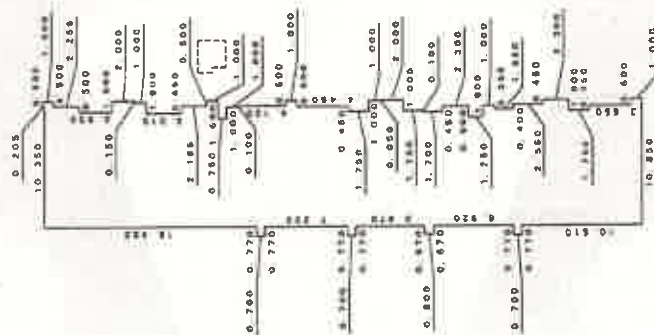
拡大図 C 1/500



1/200



拡大図 D 1/500



作成者

申請人

縮尺

縮尺

間取略図

令和6年（ケ）第110号



建物平面図

