

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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 和泉市室堂町 5 番地 3
和泉市池田下町 2 8 9 0 番地 1、2 8 7 1 番地 1
建物の名称 エバーランドシティ新・泉北式番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 室堂町 5 番 3 の 2 の 4 0 1
建物の名称 4 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 7 9 . 2 3 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 和泉市室堂町 5 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 7 9 1 . 5 8 平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 9 0 番 1
地 目 宅地
地 積 5 4 9 9 . 4 8 平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 7 1 番 1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 305.58 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 1

地 目 宅地

地 積 11106.83 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 4

地 目 宅地

地 積 10118.28 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7301547 分の 8339

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 8月26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（敷地権の目的である土地の符号5）】

地役権①（平成6年3月9日受付第4694号）

地役権②（平成6年3月9日受付第4695号）

地役権③（平成10年11月11日受付第26036号）

いずれも原因、目的、範囲、要役地は、別紙地役権目録記載のとおり

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

なし

《 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 和泉市室堂町 5 番地 3

和泉市池田下町 2 8 9 0 番地 1、2 8 7 1 番地 1

建物の名称 エバーランドシティ新・泉北貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町 5 番 3 の 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 9 . 2 3 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 和泉市室堂町 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 7 9 1 . 5 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 9 0 番 1

地 目 宅地

地 積 5 4 9 9 . 4 8 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 5 . 5 8 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 1 0 6 . 8 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 1 1 8 . 2 8 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 3 0 1 5 4 7 分の 8 3 3 9

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1



地役権目録

地役権①

原因 平成5年2月22日設定

目的 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営の為の土地立入り、もしくは通行使用の認容並びに電線路の最下垂時に於ける電線の高さから3・75mを控除した高さを超える建造物及び工作物の築造並びに爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 和泉市室堂町673番

地役権②

原因 平成5年2月22日設定

目的 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営の為の土地立入り、もしくは通行使用の認容並びに電線路の最下垂時に於ける電線の高さから3・75mを控除した高さを超える建造物及び工作物の築造並びに爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 和泉市室堂町673番

地役権③

原因 平成10年11月9日設定

目的 電線路の支持物を除く電線路を設置（張替、増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地の立入り、通行もしくは使用の認容並びに電線路の最下垂時における電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造並びに爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる立竹木の生育等電線路に支障となる一切の行為の禁止。

範囲 全部

要役地 和泉市室堂町673番

令和 7 年(ケ)第 7 号
令和 7 年 5 月 15 日受理
令和 7 年 6 月 12 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 和泉市室堂町 5 番地 3

和泉市池田下町 2 8 9 0 番地 1、2 8 7 1 番地 1

建物の名称 エバーランドシティ新・泉北貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町 5 番 3 の 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 9 . 2 3 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 和泉市室堂町 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 7 9 1 . 5 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 9 0 番 1

地 目 宅地

地 積 5 4 9 9 . 4 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 7 1 番 1

地 目 宅地

(1 枚目)

物 件 目 録

地 積 305.58 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 1

地 目 宅地

地 積 11106.83 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 4

地 目 宅地

地 積 10118.28 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7301547 分の 8339

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	和泉市室堂町5番地の1(2-401)(エバーランドシティ新・泉北貳番館)	
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1万2490円 修繕積立金(団地) 月額4420円 修繕積立金(棟) 月額1万6340円	令和7年5月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	エバーランドシティ新・泉北団地管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～5	
現況地目	☒ 宅地(符号1～5) ☐ 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1～5) ☐ 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

- 1 表札の表示 「D」
- 2 郵便受けの表示 なし

■ 敷地権の目的である土地（符号1～5、以下「目的土地」という。）の現況について

- 1 目的土地につき概観したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。ただし、正確には専門家による調査を要する。
- 2 目的土地は、目的建物が所在する一棟の建物を含めたエバーランドシティ新・泉北の敷地等となっている。
- 3 符号5土地に、電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること等を目的とする地役権設定登記が設定されている。

■ 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った。
- 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
■共有者A	目的建物は、空家です。目的建物は、誰にも貸していません。
■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。
	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

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月20日 : - :	執行官室	共有者らへ照会及び連絡要請文書送付
7年 5月20日 12:50-13:05	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年 5月22日 9:25- 9:50	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入 マンション管理組合担当者へ照会書交付
7年 5月22日 14:40-14:55	和泉市役所	課税資料調査
7年 6月10日 9:35- 9:50	物件所在地	共有者△立会いのもと立入調査・評価人陪同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

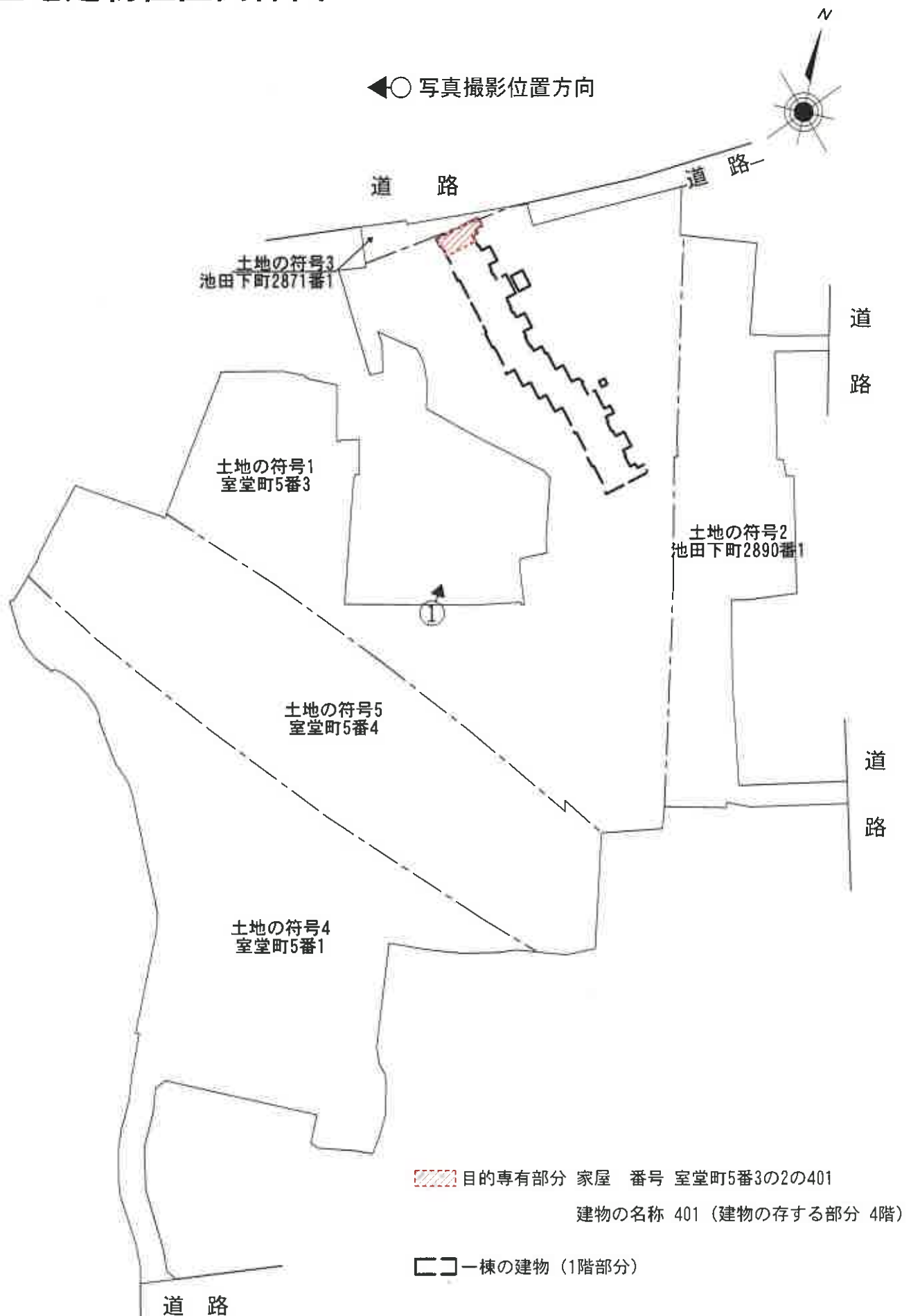
(特記事項)

- ☐ 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、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。
- ☐

(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

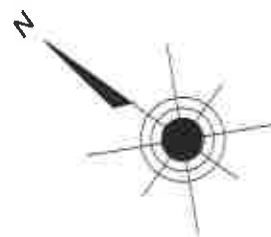
令和7年（ケ）第7号



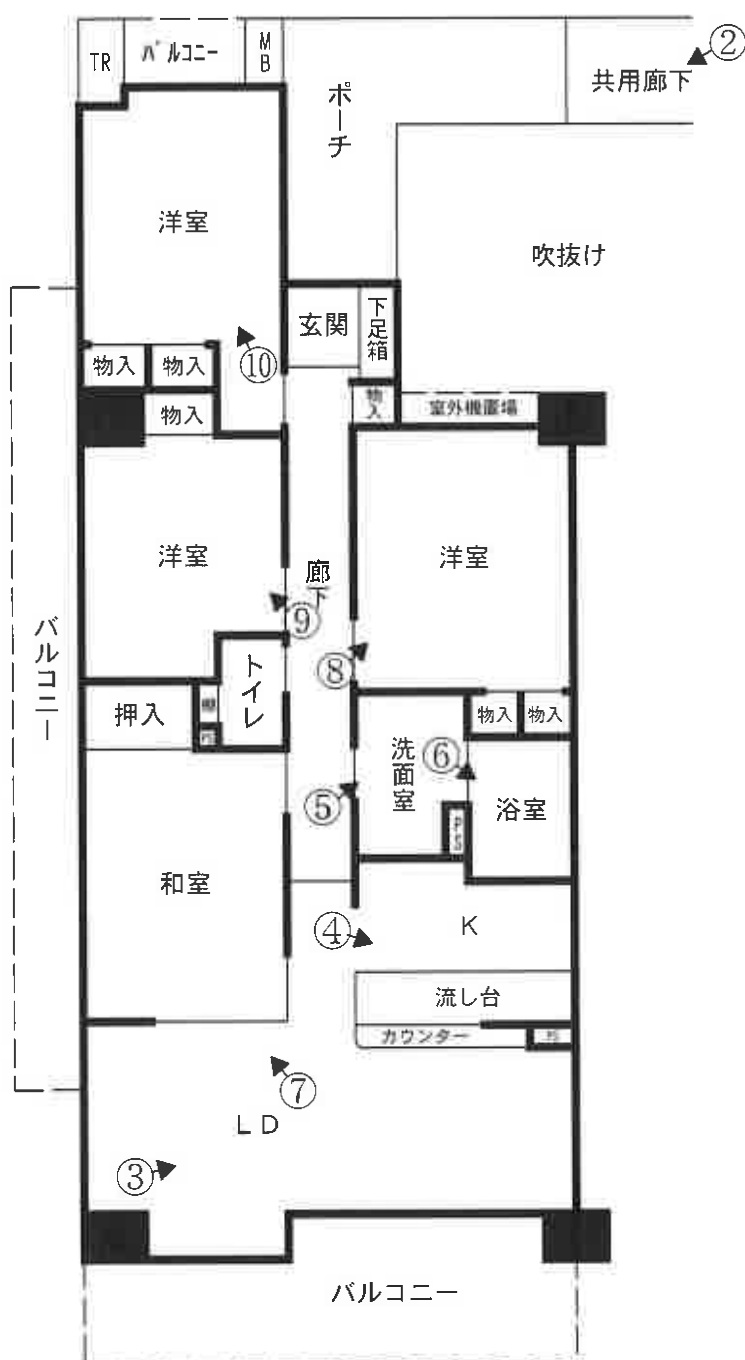
間取略図

令和7年（ケ）第7号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



(8枚目)

目的建物の所在する一棟の建物



①



②



③



④



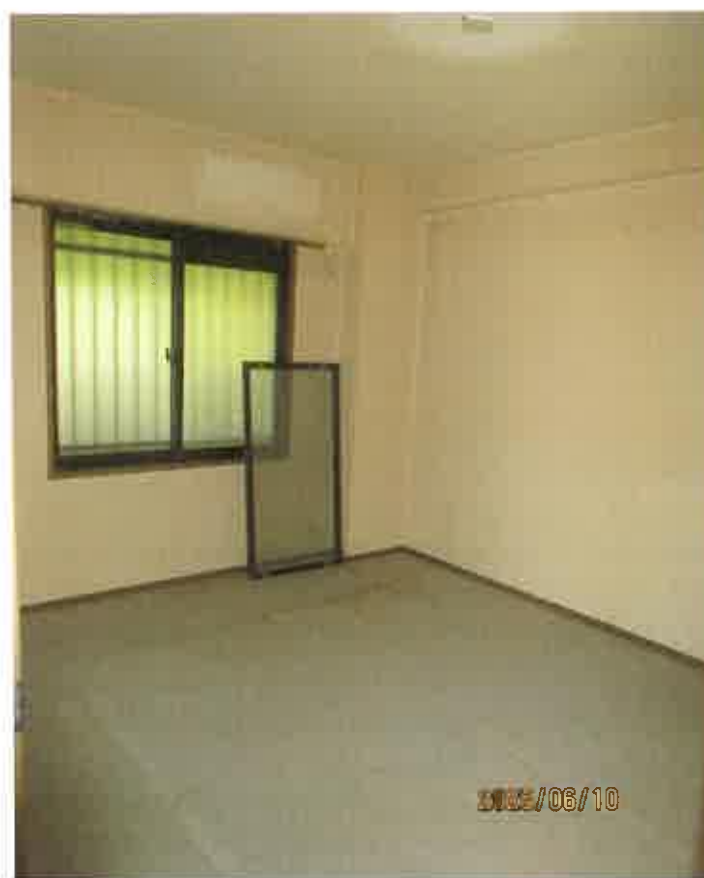
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和7年（ケ）第7号
令和7年6月10日現地調査
令和7年7月4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 6,340,000 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き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	・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	南海泉北線「光明池」駅 南西方 道路距離 約1300m (別添「位置図」参照) バス停「変電所前」停留所 南西方 道路距離 約280m	
付 近 の 状 況	共同住宅が建ち並ぶ地域。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、第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条地域
画 地 条 件	その他の規制	日影規制、宅地造成工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地、都市計画道路 池上下宮線(計画決定)
	規 模	44821.75m ²
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.8m(北西側)・奥行約350m
接面道路の状況	高 低 差 等	やや傾斜地
	北 西 側	幅員約65m舗装府道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北 東 側	幅員約11～15m舗装府道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南 側	幅員約6.5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北 側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
土地の利用状況等	接道状況	四方路地
	現 況	14階建の共同住宅の敷地
	西 側	水路等
	東 側	道路、事業所等
	北 側	道路等
供給処理施設	南 側	道路、駐車場等
	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり(処理区域内)
土 壌 汚 染 等	(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。	
	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、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	土地の符号5(室堂町5番4)に地役権が設定されている。 原因 平成5年2月22日設定 目的 電線の支持物を除く電線路を設置(張替増強等を含む)すること及びその保守運営の為に土地立入り、もしくは通行使用の認容並びに電線路の最下垂時に於ける電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超える建造物及び工作物の築造並びに爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止。 範囲 全部 要役地 和泉市室堂町673番 ※ほかに2件の地役権登記があるが、目的、範囲、要役地は概ね同様である。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エバーランドシティ新・泉北貳番館		
建物の用途	共同住宅（総戸数 211戸:貳番館）		
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11年3月10日 新築 経過年数 約26 年 経済的残存耐用年数 約19 年		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付14階建		
仕 様	屋 根	アスファルトシングル葺、一部アスファルト防水	
	外 壁	吹付タイルほか	
設 備 等	エレベータ3基, オートロック, BS配線, デジタルCS対応, 駐車場1038台(全体台数、7,500円～11,000円/月)		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合： 有, 名称： エバーランドシティ新・泉北団地管理組合 管 理 方 式： 委託 管 理 会 社： 株式会社長谷工コミュニティ 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： 985,300,015 円(令和7年2月28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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (401号室) 開口部の方位: 南西向き (角部屋)	
床 面 積	79.23㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	床	カーペット・フローリングほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	なし
	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	12,490 円(月額)
	修繕積立金	20,760 円(月額)棟と団地の合計
	滞 納 額	な し(令和7年5月31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	経年相応の汚損や劣化、損傷等が見られる。	

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)
330,000	79.23	0.32	8,367,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数 約26年

経済的残存耐用年数 約19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19年／(経過年数26年＋経済的残存耐用年数19年))}×(観察減価1-0.3)≒0.32

※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)
87,900	0.74	44,821.75	0.90	$\frac{8,339}{7,301,547}$	2,997,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉ー6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 95,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/107 & \div & 87,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	0.92	1.01	1.15	1.00	1.07

イ 個別格差:	四方路	規模	形状	高圧線下地	総合(相乗積)
	1.05	0.90	0.80	0.98	0.74

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地と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)
8,367,000	2,997,000	1.02	11,591,000

ウ 個別格差:	※1 階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	0.97	1.05	1.00	1.00	1.02

※1 階層 : 4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)
124,000	1.02	79.23	10,021,000

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	和泉市室堂町	和泉市室堂町
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	14階／14階	1階／14階
面 積	約68㎡	約63㎡
建築時期	平成11年3月	平成11年3月
取引時点	令和7年3月	令和7年6月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	129,000円／㎡	119,000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	129,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	121,000
②	119,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	127,000
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/㎡)
							124,000

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)	ケ(ア+ク)
1,112 千円 (24.4%)	408 千円	8.0%	5,100 千円	255 千円	4,845 千円	0.71299	3,454 千円 (75.6%)	4,566 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	900	900	900	900	900	900
	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	984	984	984	984	984	984
	空室損失	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	935	935	935	935	935	935
イ 支出	維持管理費	150	150	150	150	150	150
	修繕費	249	249	249	249	249	249
	公租公課	116	116	116	116	116	116
	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	527	527	527	527	527	527
	資本的支出	600	0	0	0	0	
	総費用合計	1,127	527	527	527	527	527
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		54%	54%	54%	54%	54%	54%
エ 有効純収益		-192	408	408	408	408	408
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		-179	356	333	311	291	

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	11,591,000	1.00	11,591,000
② 比 準 価 格	10,021,000	1.00	10,021,000
③ 収 益 価 格			4,566,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	9,050,000		

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
9,050,000	1 / 1	1.00	0.70	1.00	0	6,340,000

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

本件の場合不要

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【和泉一6】

所 在 : 和泉市室堂町790番28
価 格 : 95,900円/㎡
位 置 : 南海泉北線「光明池」駅 南方 約1200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西6.6m道路
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1

土地符号1	579,382,802 円	(持分 : 8,339 / 7,301,547)
土地符号2	179,090,566 円	(持分 : 8,339 / 7,301,547)
土地符号3	9,951,212 円	(持分 : 8,339 / 7,301,547)
土地符号4	361,693,918 円	(持分 : 8,339 / 7,301,547)
土地符号5	329,501,788 円	(持分 : 8,339 / 7,301,547)
建物	5,297,624 円	(建物:専有部分)

共用物件 111,588,330 円 (家屋番号2890-1)敷地権割合持分額でなく全体額を記載
1,021,598 円 (ゴミ置場)同上
2,614,855 円 (ゴミ置場)同上
10,021,777 円 (家屋番号5-3-2-104)同上
24,181,451 円 (家屋番号5-3-2-1)同上
124,997,067 円 (家屋番号5-3-2-2)同上
1,204,585 円 (ゴミ置場)同上
1,141,324 円 (ゴミ置場)同上
605,126 円 (ゴミ置場)同上
5,748,997 円 (ゴミ置場)同上
134,209,126 円 (家屋番号5-4)同上
75,175,682 円 (家屋番号3-2)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 和泉市室堂町 5 番地 3
和泉市池田下町 2 8 9 0 番地 1、2 8 7 1 番地 1
建物の名称 エバーランドシティ新・泉北貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町 5 番 3 の 2 の 4 0 1
建物の名称 4 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 7 9 . 2 3 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 和泉市室堂町 5 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 7 9 1 . 5 8 平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 9 0 番 1
地 目 宅地
地 積 5 4 9 9 . 4 8 平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 7 1 番 1

物 件 目 録

地 積 305.58平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市室堂町5番1

地 目 宅地

地 積 11106.83平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市室堂町5番4

地 目 宅地

地 積 10118.28平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

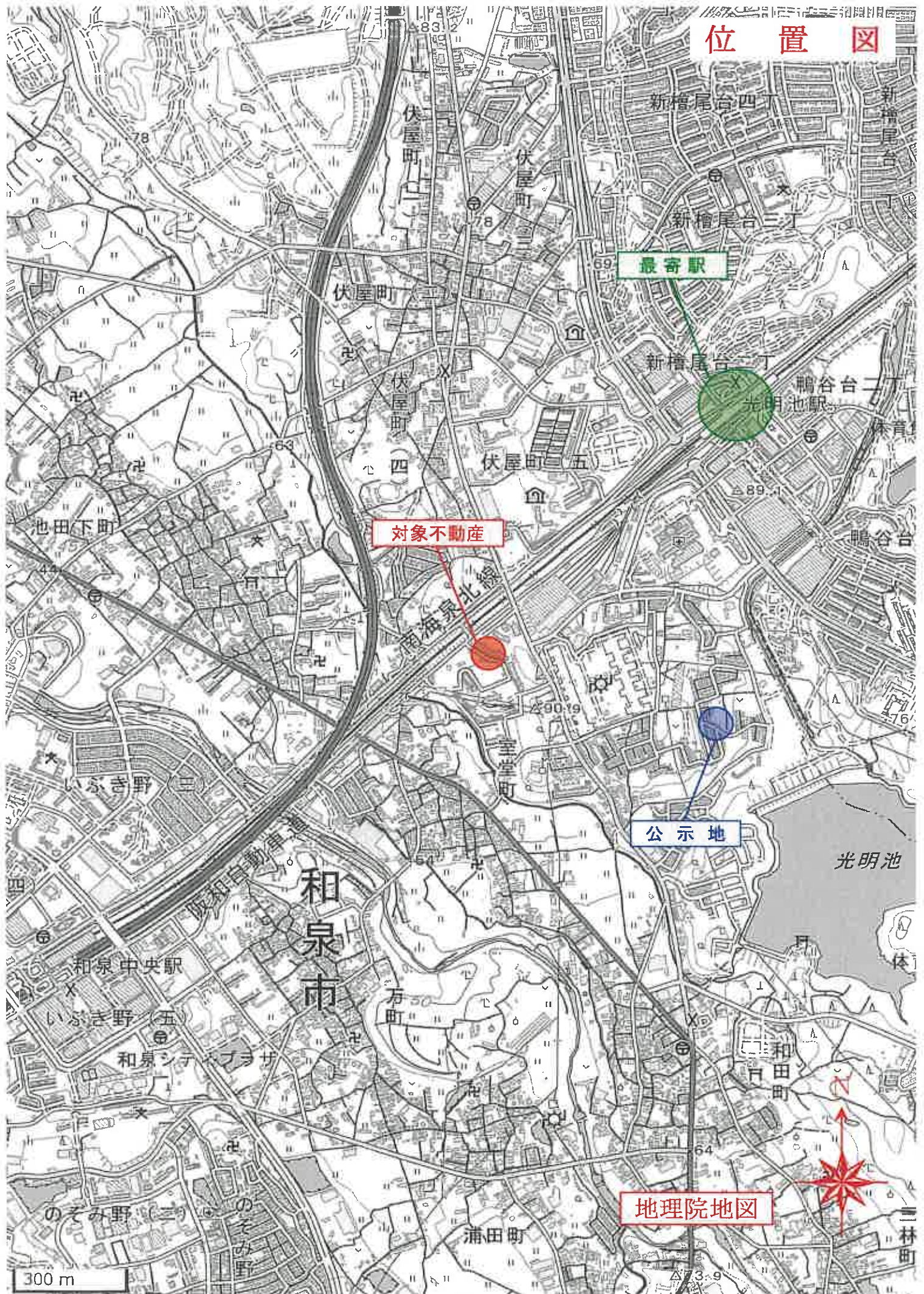
敷地権の割合 7301547分の8339

共有者 A 持分4分の1

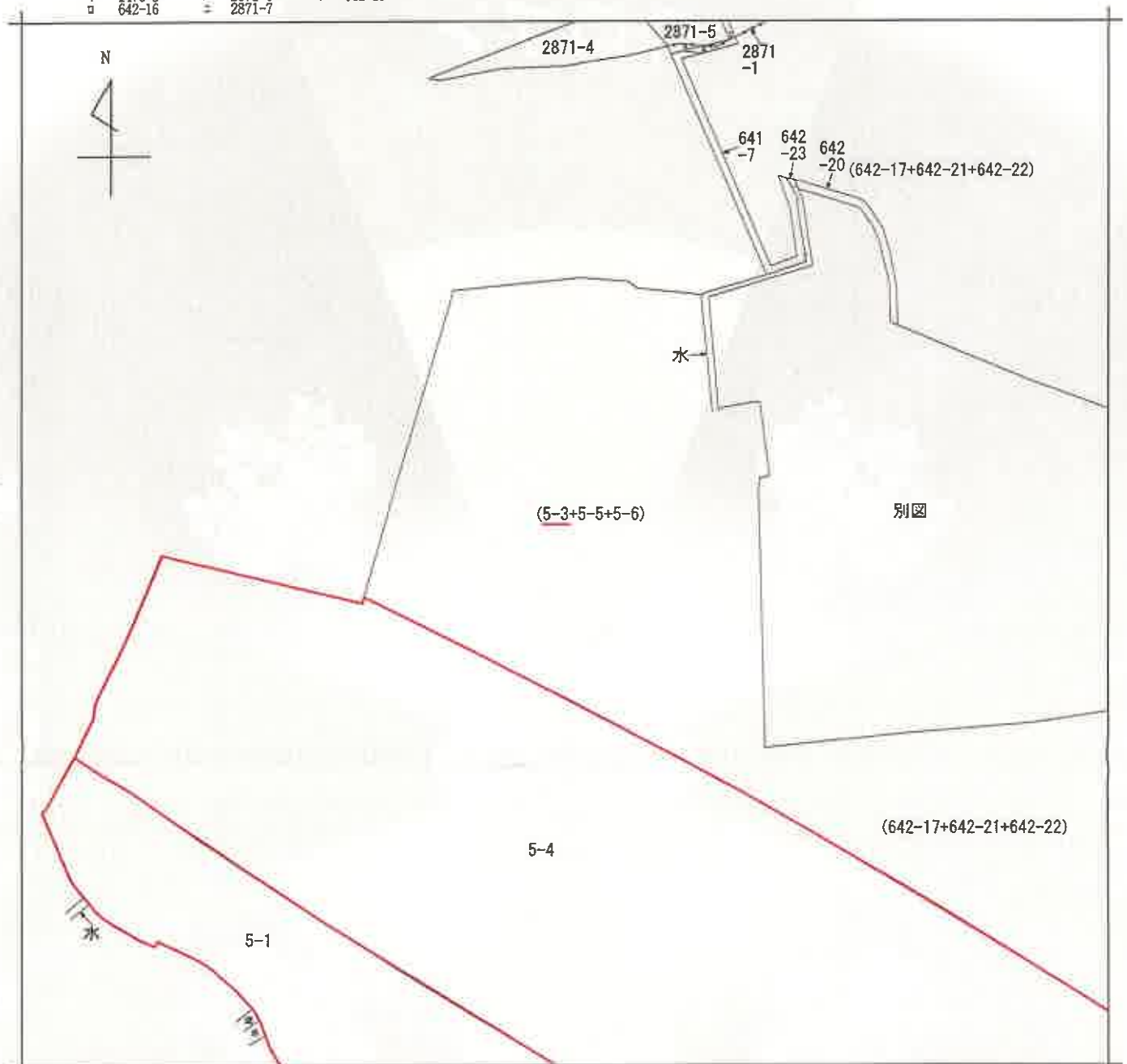
共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分4分の1

位置図



イ 1478-3 ハ 2871-6 キ 642-19
ロ 642-16 ニ 2871-7



(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

請求部	所在	和泉市室堂町				地番	5番3			
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					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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

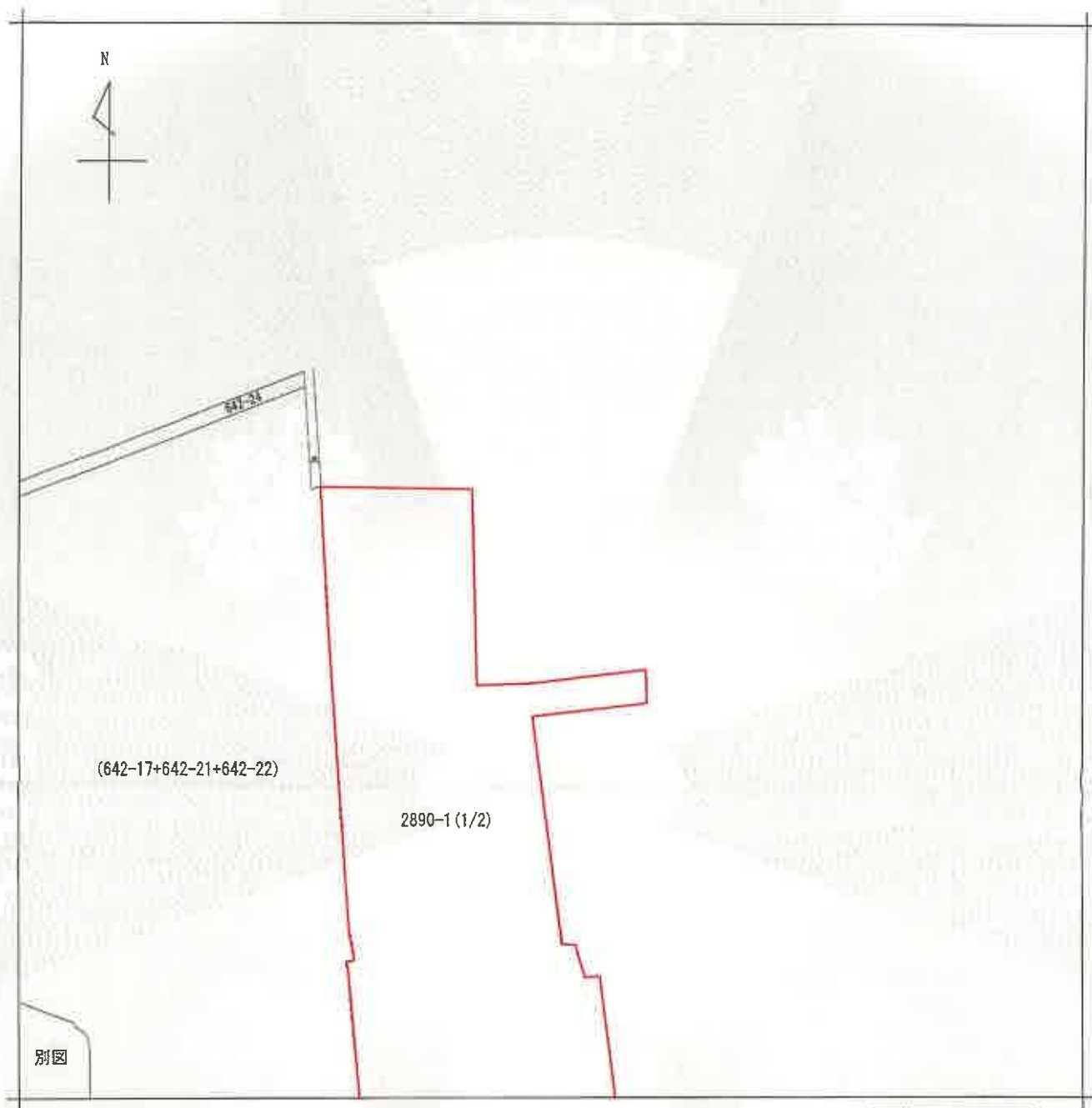
請求番号：38-2

(1/1)

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	和泉市池田下町				地番	2890番1			
出力縮尺	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。

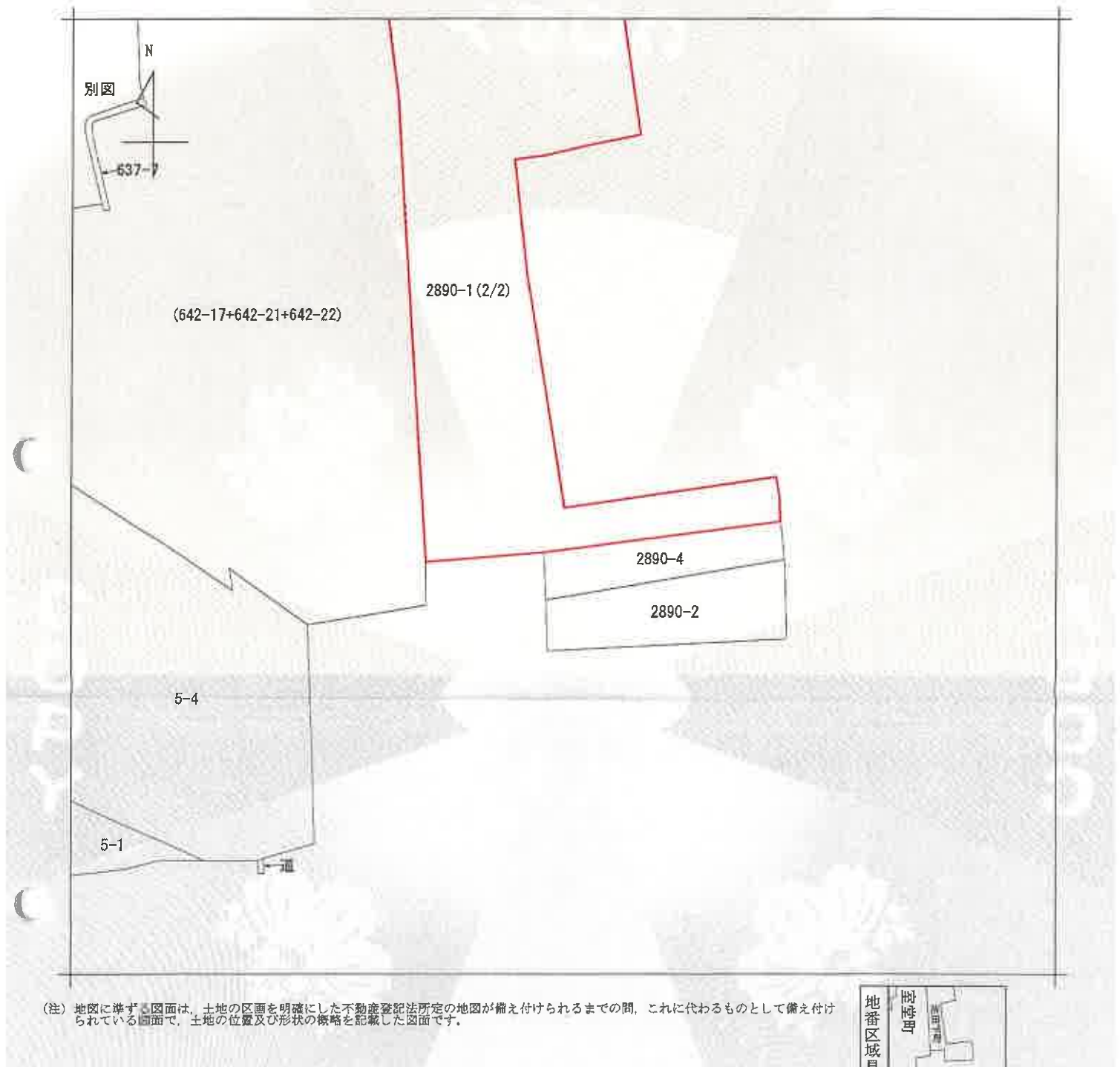
(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日
福岡法務局

請求番号：38-3
(1/2)

登記官

A4判に縮小



請求部	所在	和泉市池田下町				地番	2890番1			
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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

請求番号：38-3
(2/2)

登記官



A4判に縮小

イ 1478-3 △ 2871-6
ロ 642-16 ニ 642-19



(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	和泉市池田下町				地 番	2871番1			
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 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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

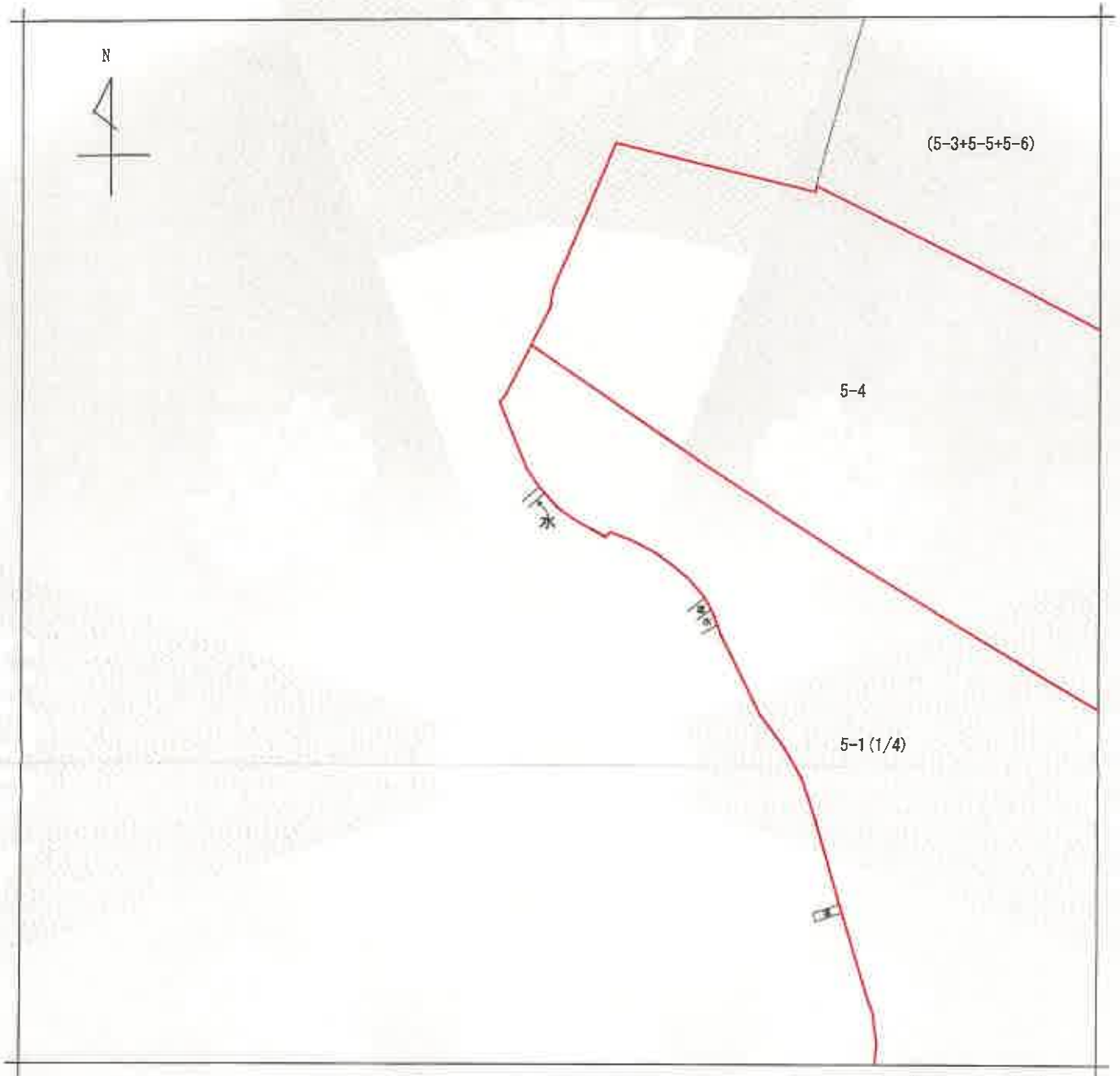
請求番号：38-4

(1/1)

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 分	所 在					和泉市室堂町					地 番		5番1				
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							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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

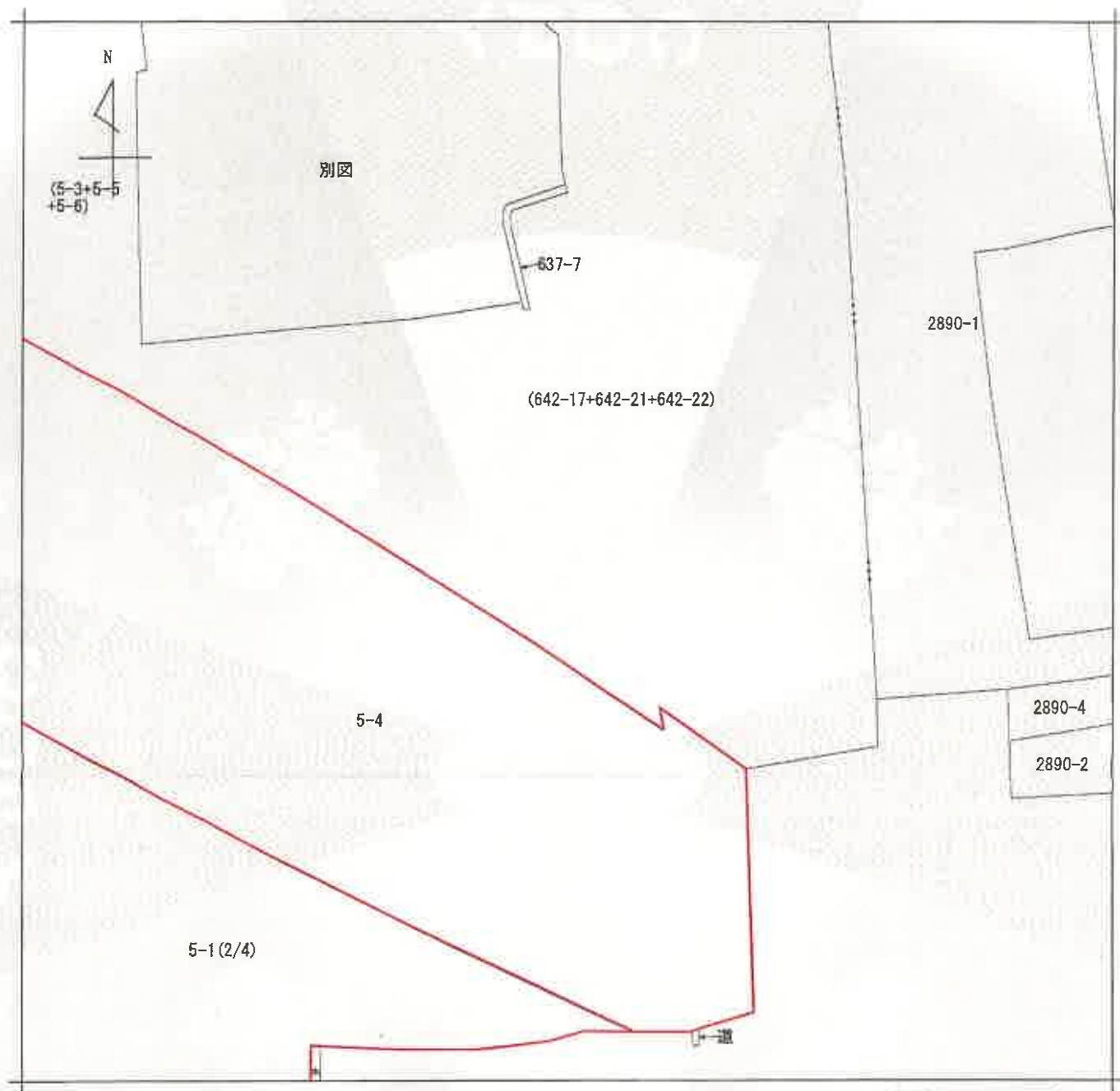
福岡法務局

請求番号：38-1
(1/4)

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 分	所 在					和泉市室堂町		地 番		5番1	
出 力 縮 尺	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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

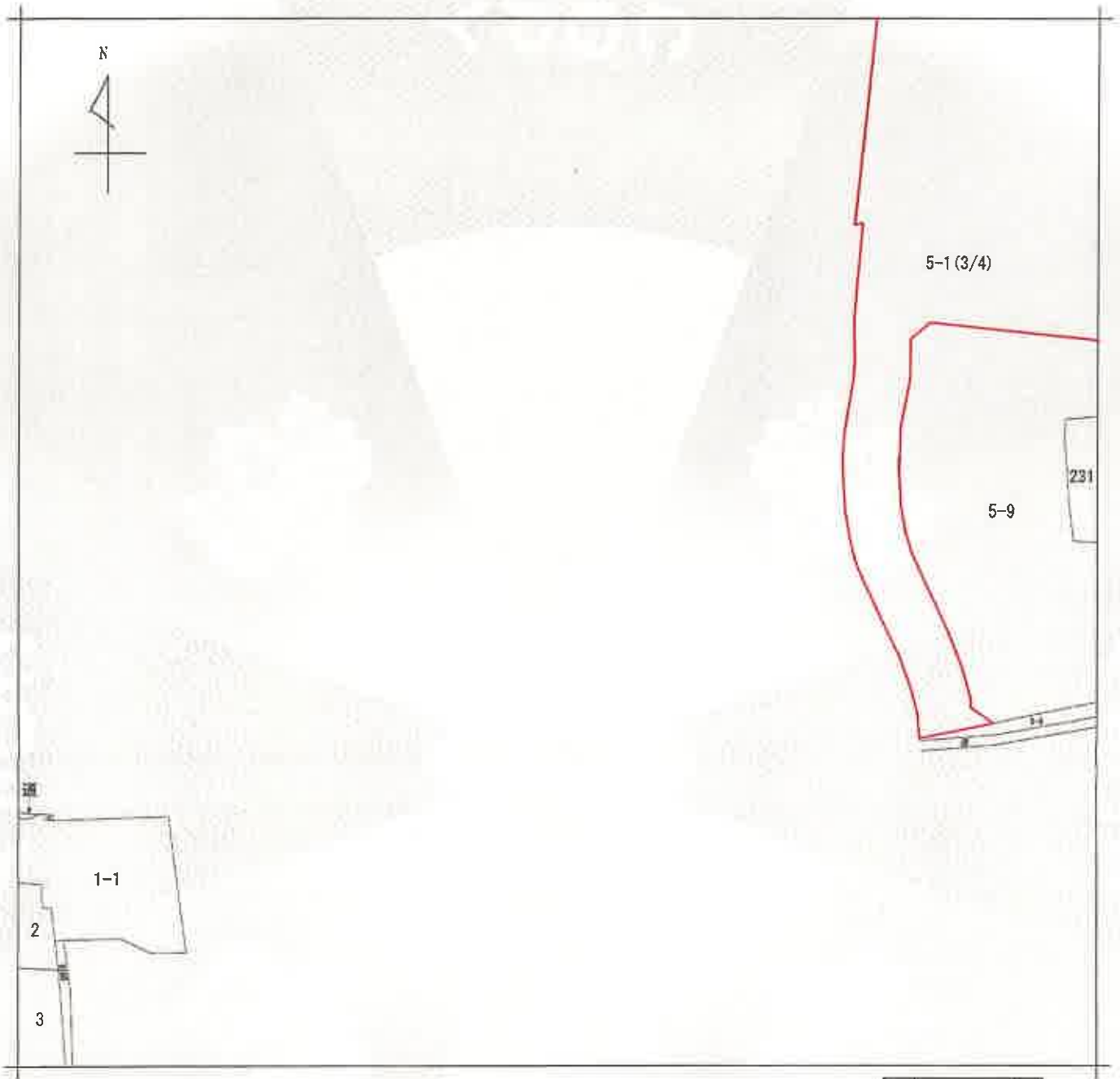
請求番号：38-1
(2/4)

登記官



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					和泉市室堂町		地 番	5番1		
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						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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

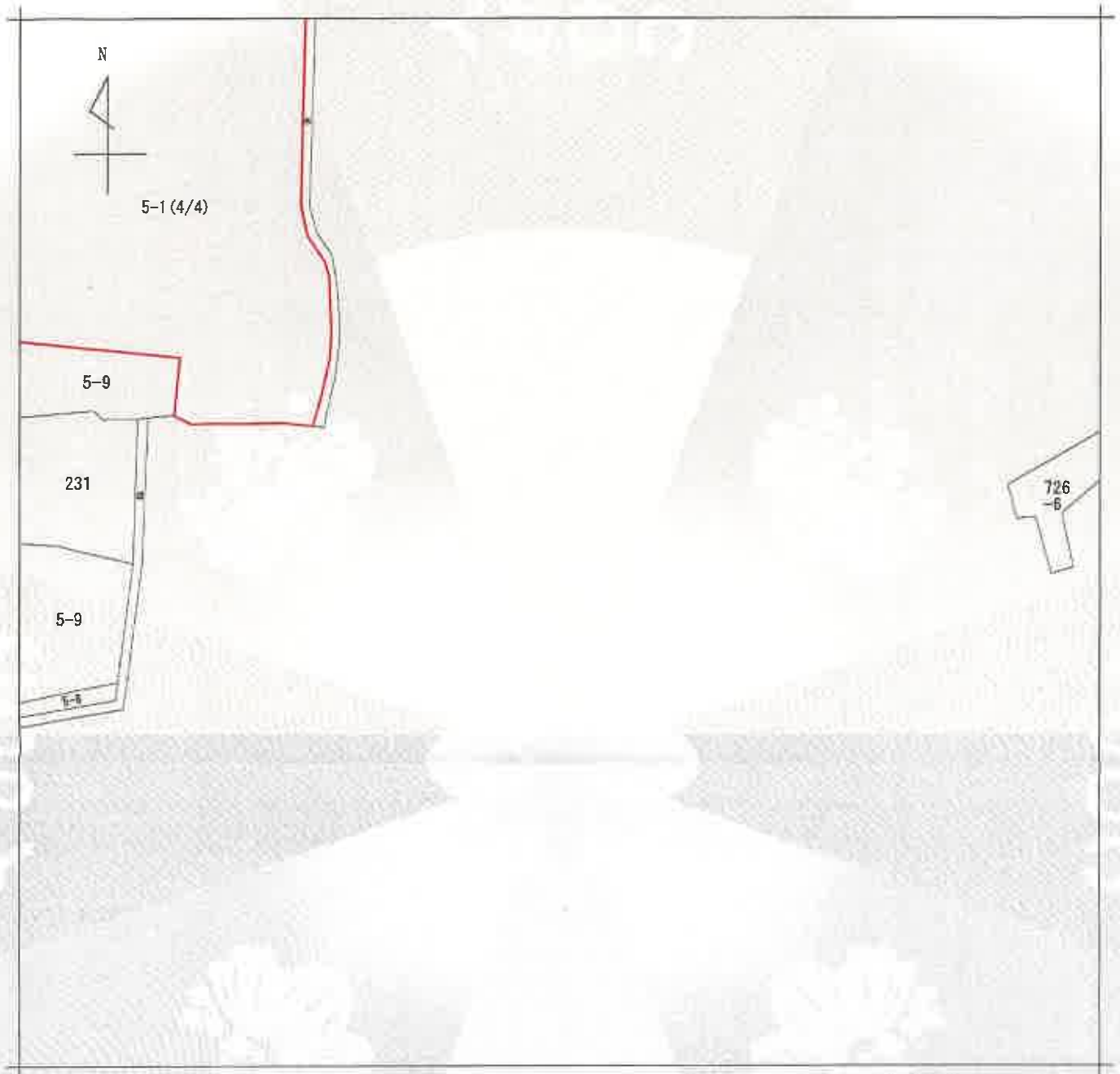
福岡法務局

請求番号：38-1
(3/4)

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 分	所 在	和泉市室堂町				地 番	5番1			
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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 事		

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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

請求番号：38-1
(4/4)

登記官



A4判に縮小

615301

前 2871-1 後・新

地 積 測 量 図 8.8.:

番 2871-1-7

和泉市池田下町

プラスチック杭



地 番	2871-7				
測 点	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距	備 考
W20	109.733	213.196	258.819944	1.00	
KK13	110.734	213.177	167.343945	11.31	
KK16	110.518	201.864	-245.062896	1.00	
W18	109.520	201.998	-158.568430	11.20	
		合 計	22.532563		
		面 積	11.2662815		
		地 積	11.26	m ²	

測點冊	2871-1		
公簿	315.8551	總計	11.2662815
		地積	305.588185
		地積	305.58 m ²

室堂町

642-1

石杭

2871-1

石杭

2871-7

木ヤミ

642-10

2871-5

木ヤミ

2871-6

申請人



年 8 月 6 日 (作製)

作製者

縮 尺 1/250

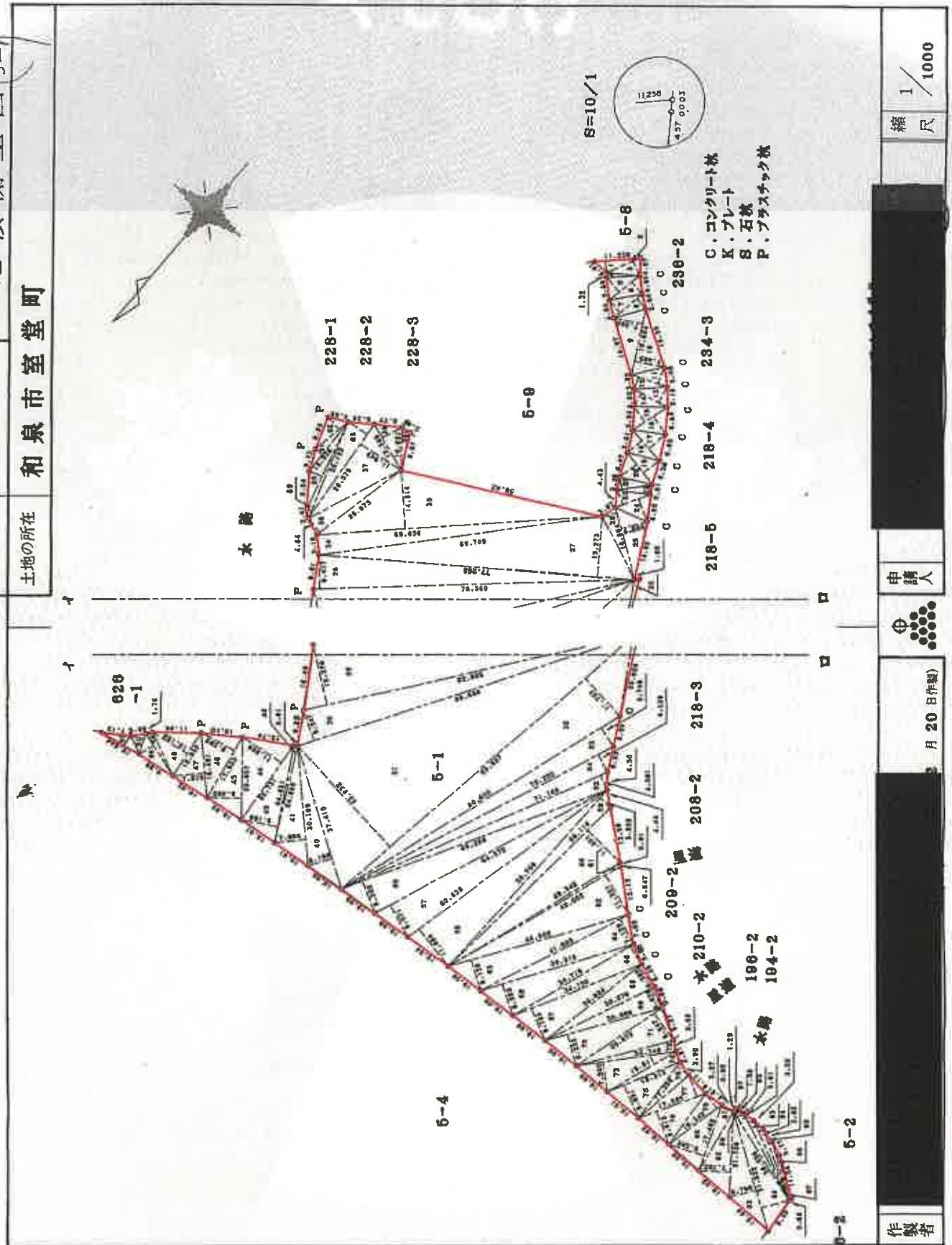
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

地積測量圖

31

地番	5-1
土地の所在	和泉市室



A4判に縮小

661110

三 斜 式 積 算

地 番

6-1

地 積 測 量 図

3-2

和泉市室堂町

土地の所在

地 番 ① 5-1			
NO.	延 辺	高 さ	積 算 積 算
1	11.238	2.977	33.455526
2	9.050	0.001	0.009050
3	9.050	4.143	37.494150
4	8.235	1.318	10.853730
5	9.770	4.942	48.283340
6	9.770	4.032	39.392640
7	9.142	4.077	37.271934
8	9.142	3.410	31.174220
9	16.864	7.280	122.769920
10	16.864	7.465	125.889760
11	9.319	4.437	41.348403
12	9.319	3.352	31.237288
13	9.350	4.478	41.869300
14	9.350	3.729	34.866150
15	10.268	4.745	48.721660
16	10.268	5.463	56.094084
17	10.263	5.459	56.025717
18	10.263	4.644	47.661372
19	10.145	5.115	51.891675
20	10.145	5.236	53.119220
21	8.659	3.110	26.929490
22	8.659	2.380	20.608420
23	9.200	3.950	36.340000
24	9.200	6.199	57.030800
25	18.864	6.866	128.747424
26	18.864	3.723	70.230672
27	77.268	15.273	1180.114164
28	78.360	8.477	664.257720
29	82.808	15.376	1273.255808
30	86.698	8.247	714.998406
31	95.537	33.932	3241.761484
32	95.537	12.757	1218.765509
33	20.906	1.145	23.937370
34	69.709	5.149	358.931641
35	69.656	14.814	1031.883984
36	26.075	4.554	118.745550
37	28.579	11.943	341.316997
38	13.345	5.522	73.691090
39	10.921	2.114	23.086994
40	37.410	6.108	228.500280
41	30.109	7.555	230.484395
42	24.866	0.914	22.727524
43	24.831	9.168	227.650608

地 番 ① 5-1			
NO.	延 辺	高 さ	積 算 積 算
44	22.731	11.559	262.747629
45	20.837	8.400	175.198800
46	17.533	9.295	162.969235
47	16.461	7.875	129.830375
48	12.930	10.159	131.355870
49	12.641	1.646	20.807086
50	12.641	4.263	53.888983
51	5.578	3.294	18.373932
52	10.644	3.013	32.070372
53	80.605	5.748	463.317540
54	75.253	4.938	371.599314
55	71.108	4.061	288.769588
56	69.268	8.392	581.297056
57	64.372	9.071	583.918412
58	60.839	11.884	723.010676
59	58.708	3.532	207.356656
60	56.116	11.401	639.778516
61	49.342	0.847	41.792674
62	49.002	11.321	554.751642
63	46.002	8.136	374.272272
64	41.000	7.129	292.289000
65	39.310	8.289	325.840590
66	34.718	5.463	189.664434
67	34.150	8.763	299.256450
68	30.604	6.380	195.253520
69	30.276	5.639	170.726364
70	30.006	8.232	247.009392
71	25.672	8.247	211.716984
72	24.749	2.847	70.460403
73	24.749	7.500	185.617500
74	19.611	2.771	54.342081
75	19.313	8.951	172.870663
76	17.308	3.652	63.208816
77	17.595	5.733	100.872135
78	17.595	8.813	155.064735
79	15.342	4.675	76.398850
80	17.488	9.202	160.924576
81	17.488	3.206	56.066528
82	21.736	7.702	167.410672
83	31.632	6.706	212.124192
84	31.632	7.096	224.460672
85	26.356	1.808	47.651648
86	2.533	0.396	1.003068

作 製 者



申 請 人

縮 尺

1 /

2 月 20 日 (印刷)

(大阪土地開発調査士会)

A4判に縮小

661111

地積測量図

3-3

5-1

地番

和泉市室堂町

土地の所在

地番 ① 5-1				
NO.	辺	高さ	面積	
87	1.571	0.764	1.200244	
88	28.579	5.602	160.099558	
89	26.125	1.211	31.637375	
90	24.066	3.413	82.137258	
91	15.536	2.244	34.862784	
92	10.504	4.014	42.163056	
93	24.648	1.432	35.295936	
94	22.040	1.297	28.565880	
95	19.020	1.044	19.856880	
96	15.345	0.812	12.460140	
97	11.686	0.668	7.806248	
面積			22213.672329	
面積			11106.8361645	
面積			11106.83	m ²

作製者

2月20日作製

申請人

縮尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

661112

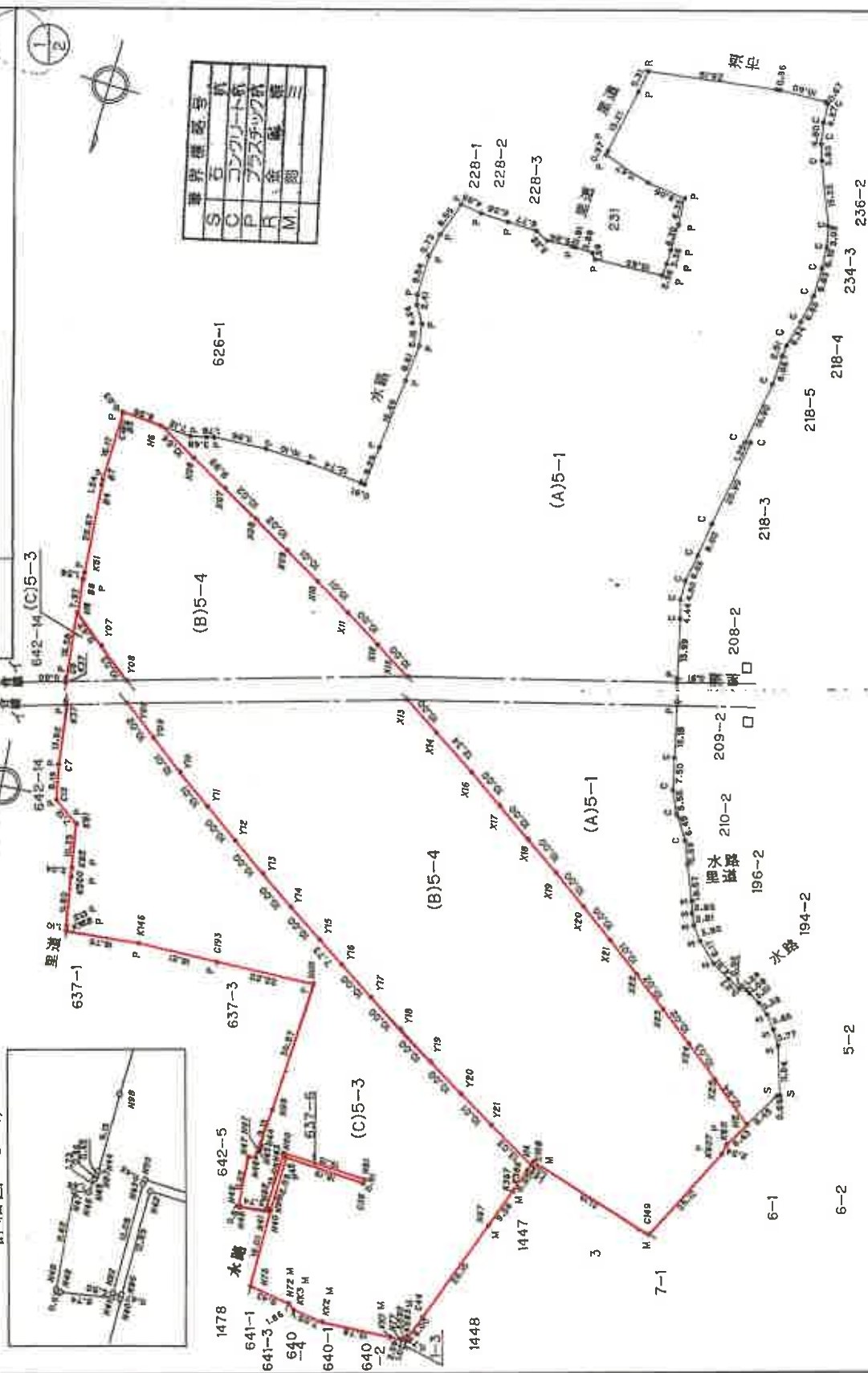
地番 5-1,5-3,5-4

地積測量図

詳細図 S=1/500

土地の所在

和泉市室堂町



作製者

6年4月14日(作製)

申請人

縮尺

1/1000

A4判に縮小

661113

地積測量図

地番

5-1.5-3.5-4

土地の所在

和泉市室堂町

測量点	(C) 5-4	面積
H 4	192.573	139.215
H 5	183.766	129.603
H 6	177.092	122.140
H 7	170.495	114.616
H 8	163.973	107.030
H 9	157.597	99.382
H 10	151.185	91.276
H 11	145.282	83.671
H 12	140.051	77.848
H 13	133.853	69.967
H 14	127.813	62.023
H 15	121.848	53.993
H 16	115.979	45.850
H 17	110.026	37.823
H 18	104.201	29.565
H 19	98.548	21.360
H 20	93.266	13.973
H 21	88.324	6.989
H 22	83.728	3.922
H 23	79.478	1.885
H 24	75.571	0.851
H 25	72.005	0.322
H 26	68.778	0.000
H 27	65.891	0.000
H 28	63.343	0.000
H 29	61.125	0.000
H 30	59.236	0.000
H 31	57.667	0.000
H 32	56.417	0.000
H 33	55.486	0.000
H 34	54.864	0.000
H 35	54.541	0.000
H 36	54.501	0.000
H 37	54.786	0.000
H 38	55.358	0.000
H 39	56.125	0.000
H 40	57.087	0.000
H 41	58.244	0.000
H 42	59.597	0.000
H 43	61.155	0.000
H 44	62.917	0.000
H 45	64.884	0.000
H 46	67.057	0.000
H 47	69.436	0.000
H 48	72.021	0.000
H 49	74.812	0.000
H 50	77.809	0.000
H 51	81.013	0.000
H 52	84.424	0.000
H 53	88.041	0.000
H 54	91.864	0.000
H 55	95.893	0.000
H 56	100.128	0.000
H 57	104.569	0.000
H 58	109.216	0.000
H 59	114.069	0.000
H 60	119.128	0.000
H 61	124.393	0.000
H 62	129.864	0.000
H 63	135.541	0.000
H 64	141.424	0.000
H 65	147.513	0.000
H 66	153.808	0.000
H 67	160.309	0.000
H 68	167.016	0.000
H 69	173.929	0.000
H 70	181.048	0.000
H 71	188.373	0.000
H 72	195.904	0.000
H 73	203.641	0.000
H 74	211.584	0.000
H 75	219.733	0.000
H 76	228.088	0.000
H 77	236.649	0.000
H 78	245.416	0.000
H 79	254.389	0.000
H 80	263.568	0.000
H 81	272.953	0.000
H 82	282.544	0.000
H 83	292.341	0.000
H 84	302.344	0.000
H 85	312.553	0.000
H 86	322.968	0.000
H 87	333.589	0.000
H 88	344.416	0.000
H 89	355.449	0.000
H 90	366.688	0.000
H 91	378.133	0.000
H 92	389.884	0.000
H 93	401.841	0.000
H 94	414.004	0.000
H 95	426.373	0.000
H 96	438.948	0.000
H 97	451.729	0.000
H 98	464.716	0.000
H 99	477.909	0.000
H 100	491.308	0.000
H 101	504.913	0.000
H 102	518.724	0.000
H 103	532.741	0.000
H 104	546.964	0.000
H 105	561.393	0.000
H 106	576.028	0.000
H 107	590.869	0.000
H 108	605.916	0.000
H 109	621.169	0.000
H 110	636.628	0.000
H 111	652.293	0.000
H 112	668.164	0.000
H 113	684.241	0.000
H 114	700.524	0.000
H 115	717.013	0.000
H 116	733.708	0.000
H 117	750.609	0.000
H 118	767.716	0.000
H 119	785.029	0.000
H 120	802.548	0.000
H 121	820.273	0.000
H 122	838.204	0.000
H 123	856.341	0.000
H 124	874.684	0.000
H 125	893.233	0.000
H 126	911.988	0.000
H 127	930.949	0.000
H 128	950.116	0.000
H 129	969.489	0.000
H 130	989.068	0.000
H 131	1008.853	0.000
H 132	1028.844	0.000
H 133	1049.041	0.000
H 134	1069.444	0.000
H 135	1090.053	0.000
H 136	1110.868	0.000
H 137	1131.889	0.000
H 138	1153.116	0.000
H 139	1174.549	0.000
H 140	1196.188	0.000
H 141	1218.033	0.000
H 142	1240.084	0.000
H 143	1262.341	0.000
H 144	1284.804	0.000
H 145	1307.473	0.000
H 146	1330.348	0.000
H 147	1353.429	0.000
H 148	1376.716	0.000
H 149	1400.209	0.000
H 150	1423.908	0.000
H 151	1447.813	0.000
H 152	1471.924	0.000
H 153	1496.241	0.000
H 154	1520.764	0.000
H 155	1545.493	0.000
H 156	1570.428	0.000
H 157	1595.569	0.000
H 158	1620.916	0.000
H 159	1646.469	0.000
H 160	1672.228	0.000
H 161	1698.199	0.000
H 162	1724.380	0.000
H 163	1750.771	0.000
H 164	1777.372	0.000
H 165	1804.183	0.000
H 166	1831.204	0.000
H 167	1858.435	0.000
H 168	1885.876	0.000
H 169	1913.527	0.000
H 170	1941.388	0.000
H 171	1969.459	0.000
H 172	1997.740	0.000
H 173	2026.241	0.000
H 174	2054.952	0.000
H 175	2083.873	0.000
H 176	2113.004	0.000
H 177	2142.345	0.000
H 178	2171.896	0.000
H 179	2201.657	0.000
H 180	2231.628	0.000
H 181	2261.809	0.000
H 182	2292.190	0.000
H 183	2322.781	0.000
H 184	2353.582	0.000
H 185	2384.593	0.000
H 186	2415.814	0.000
H 187	2447.245	0.000
H 188	2478.886	0.000
H 189	2510.737	0.000
H 190	2542.798	0.000
H 191	2575.069	0.000
H 192	2607.550	0.000
H 193	2640.241	0.000
H 194	2673.142	0.000
H 195	2706.253	0.000
H 196	2739.574	0.000
H 197	2773.105	0.000
H 198	2806.846	0.000
H 199	2840.797	0.000
H 200	2874.958	0.000
H 201	2909.329	0.000
H 202	2943.910	0.000
H 203	2978.691	0.000
H 204	3013.682	0.000
H 205	3048.883	0.000
H 206	3084.294	0.000
H 207	3119.915	0.000
H 208	3155.746	0.000
H 209	3191.787	0.000
H 210	3228.038	0.000
H 211	3264.499	0.000
H 212	3301.170	0.000
H 213	3338.051	0.000
H 214	3375.142	0.000
H 215	3412.443	0.000
H 216	3450.954	0.000
H 217	3489.675	0.000
H 218	3528.606	0.000
H 219	3567.747	0.000
H 220	3607.098	0.000
H 221	3646.659	0.000
H 222	3686.430	0.000
H 223	3726.411	0.000
H 224	3766.602	0.000
H 225	3807.003	0.000
H 226	3847.614	0.000
H 227	3888.435	0.000
H 228	3929.466	0.000
H 229	3970.707	0.000
H 230	4012.158	0.000
H 231	4053.819	0.000
H 232	4095.690	0.000
H 233	4137.771	0.000
H 234	4179.962	0.000
H 235	4222.363	0.000
H 236	4264.974	0.000
H 237	4307.795	0.000
H 238	4350.826	0.000
H 239	4394.067	0.000
H 240	4437.518	0.000
H 241	4481.179	0.000
H 242	4525.050	0.000
H 243	4569.141	0.000
H 244	4613.442	0.000
H 245	4657.953	0.000
H 246	4702.674	0.000
H 247	4747.605	0.000
H 248	4792.846	0.000
H 249	4838.297	0.000
H 250	4883.958	0.000
H 251	4929.829	0.000
H 252	4975.910	0.000
H 253	5022.201	0.000
H 254	5068.702	0.000
H 255	5115.413	0.000
H 256	5162.334	0.000
H 257	5209.465	0.000
H 258	5256.806	0.000
H 259	5304.357	0.000
H 260	5352.118	0.000
H 261	5400.089	0.000
H 262	5448.270	0.000
H 263	5496.661	0.000
H 264	5545.262	0.000
H 265	5594.073	0.000
H 266	5643.094	0.000
H 267	5692.325	0.000
H 268	5741.766	0.000
H 269	5791.417	0.000
H 270	5841.278	0.000
H 271	5891.349	0.000
H 272	5941.630	0.000
H 273	5992.121	0.000
H 274	6042.822	0.000
H 275	6093.733	0.000
H 276	6144.854	0.000
H 277	6196.185	0.000
H 278	6247.726	0.000
H 279	6299.477	0.000
H 280	6351.438	0.000
H 281	6403.609	0.000
H 282	6455.990	0.000
H 283	6508.581	0.000
H 284	6561.382	0.000
H 285	6614.393	0.000
H 286	6667.614	0.000
H 287	6721.045	0.000
H 288	6774.686	0.000
H 289	6828.537	0.000
H 290	6882.598	0.000
H 291	6936.869	0.000
H 292	6991.350	0.000
H 293	7046.041	0.000
H 294	7100.942	0.000
H 295	7156.053	0.000
H 296	7211.374	0.000
H 297	7266.905	0.000
H 298	7322.646	0.000
H 299	7378.597	0.000
H 300	7434.758	0.000
H 301	7491.129	0.000
H 302	7547.710	0.000
H 303	7604.501	0.000
H 304	7661.502	0.000
H 305	7718.713	0.000
H 306	7776.134	0.000
H 307	7833.765	0.000
H 308	7891.606	0.000
H 309	7949.657	0.000
H 310	8007.918	0.000
H 311	8066.389	0.000
H 312	8125.070	0.000
H 313	8183.961	0.000
H 314	8243.062	0.000
H 315	8302.373	0.000
H 316	8361.894	0.000
H 317	8421.625	0.000
H 318	8481.566	0.000
H 319	8541.717	0.000
H 320	8602.078	0.000
H 321	8662.649	0.000
H 322	8723.430	0.000
H 323	8784.421	0.000
H 324	8845.622	0.000
H 325	8907.033	0.000
H 326	8968.654	0.000
H 327	9030.485	0.000
H 328	9092.526	0.000
H 329	9154.777	0.000
H 330	9217.238	0.000
H 331	9279.909	0.000
H 332	9342.790	0.000
H 333	9405.881	0.000
H 334	9469.182	0.000
H 335	9532.693	0.000
H 336	9596.414	0.000
H 337	9660.345	0.000

前2890-1後・新2890-1

615421

地積測量図 10.9

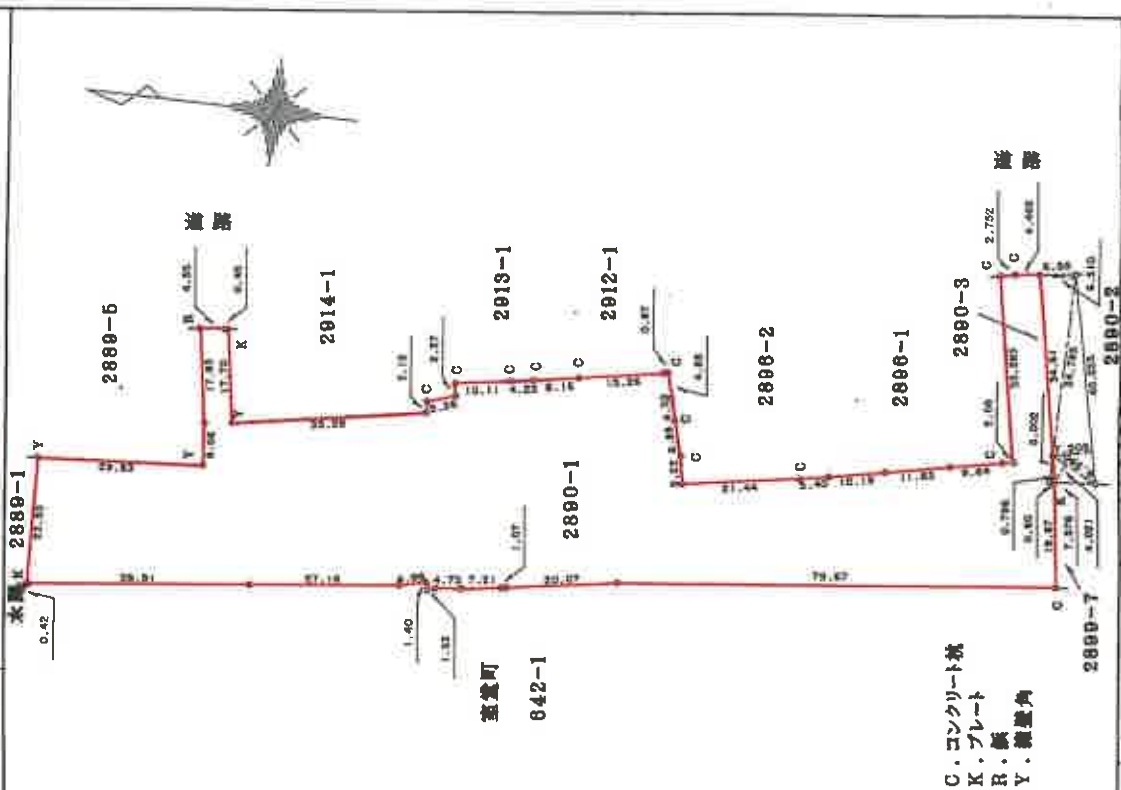
地番 2890-1-3

土地の所在 和泉市池田下町

三斜求積表

NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	34.785	6.510		226.450350
2	40.055	7.205		288.596275
3	9.390	4.021		37.757190
4	5.002	0.796		3.981592
倍面積				556.785407
面積				278.3927035
地積				278.39

公積	公積	公積	公積
5777.8434	5777.8434	5777.8434	5777.8434
278.3927035	278.3927035	278.3927035	278.3927035
5499.4406965	5499.4406965	5499.4406965	5499.4406965
地積	地積	地積	地積
5499.44	5499.44	5499.44	5499.44



C. コンクリート杭
K. プレート
R. 鉄
Y. 測量角

作製者

申請人



年 8 月 28 日 (作製)

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

家屋番号
室壁町
5番3の2の401

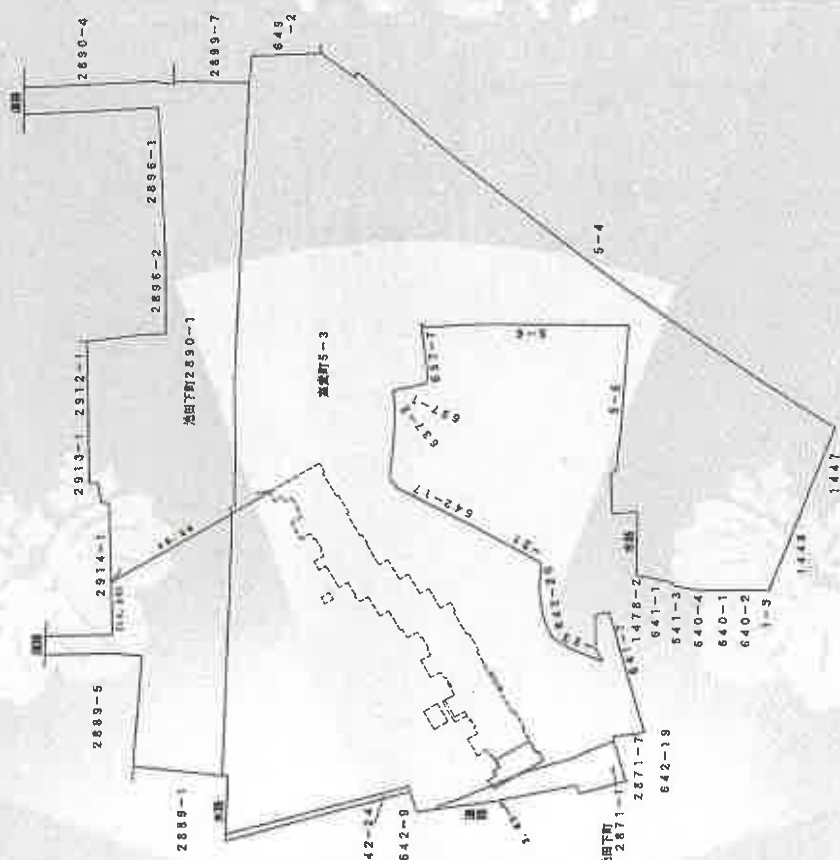
建物の所在
和泉市室壁町5番地3
池田下町2890番地1, 2871番地1

専有部分の建物
建物番号 401



求積表

2.00 x 2.35 =	4.7000
0.60 x 2.10 =	1.2600
4.10 x 1.90 =	7.7900
6.30 x 10.15 =	63.9450
2.57 x 0.60 =	1.5420
合計	79.2370
床面積	79.23㎡



建物の存する部分 4 階

作製者

月10日作製

縮尺 1/250

申請人

建物図面

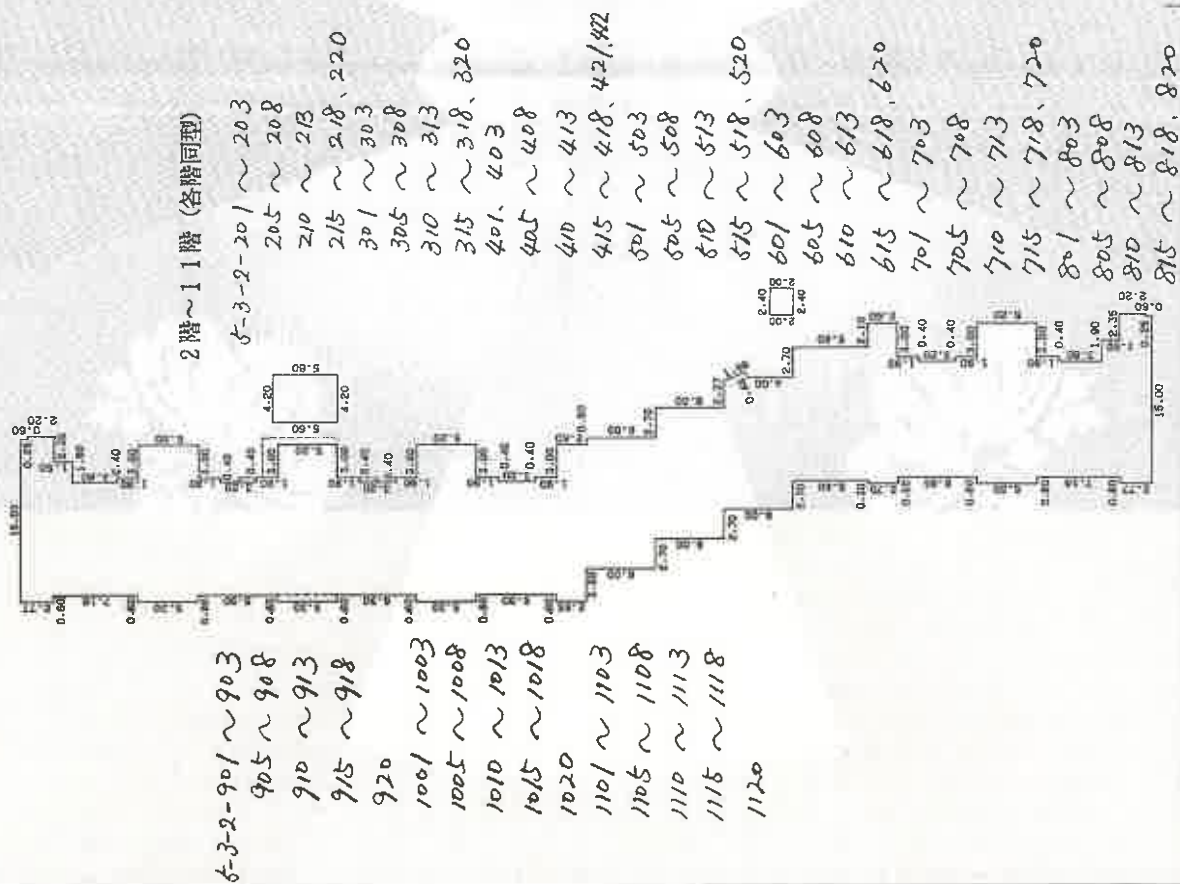
縮尺 1/1500

家屋番号

和泉市室堂町5番地3

池田下町2890番地1, 2871番地1

建物の所在



求積表

0.60 x 2.77	1.6620
0.60 x 5.30	3.1800
0.60 x 5.30	3.1800
0.60 x 5.30	3.1800
0.60 x 2.86	1.5900
2.40 x 49.20	118.0800
2.70 x 55.20	149.0400
2.70 x 61.20	165.2400
2.60 x 67.20	174.7200
1.90 x 4.30	8.1700
2.10 x 2.80	5.8800
0.25 x 2.20	0.5500
0.30 x 2.70	0.8100
0.60 x 5.30	3.1800
0.60 x 2.77	1.6620
0.40 x 9.00	3.6000
3.00 x 5.20	15.6000
0.40 x 9.00	3.6000
3.00 x 5.20	15.6000
0.10 x 22.50	2.2500
0.30 x 31.80	9.5400
3.00 x 52.00	156.0000
0.60 x 49.40	29.6400
2.70 x 43.40	117.1800
2.37 x 37.40	88.6380
(37.40 + 36.64) x 0.33 / 2	12.2186
0.45 x 1.24 / 2	0.2790
1.40 x 31.40	43.9600
0.40 x 11.10	4.4400
0.90 x 9.20	8.2800
2.10 x 2.60	5.4600
0.40 x 9.00	3.6000
3.00 x 5.20	15.6000
1.90 x 4.30	8.1700
2.10 x 2.80	5.8800
0.25 x 2.20	0.5500
4.25 x 5.60	23.8000
2.40 x 2.00	4.8000
合計	1237.7276
床面積	1237.72 m ²

作製者

縮尺

1/500

申請人

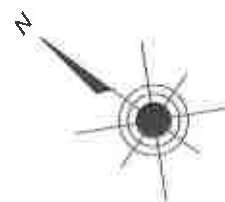
縮尺

1

間取略図

令和7年（ケ）第7号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図

