

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8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 8年 5月 22日 午前9時00分から 令和 8年 5月 29日 午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6月 26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 8年 5月 8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、5番地4

建物の名称 エバーランドシティ新・泉北四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町5番3の4の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.04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 17791.58平方メートル

土地の符号 2

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

土地の符号 3

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



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 和泉市池田下町2871番1
地 目 宅地
地 積 305.58平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 和泉市池田下町2890番1
地 目 宅地
地 積 5499.48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7022



物件明細書

令和 7年12月11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2】

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 和泉市室堂町5番地3、5番地4
建物の名称 エバーランドシティ新・泉北四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町5番3の4の308
建物の名称 308
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 66.04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 17791.58平方メートル

土地の符号 2
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

土地の符号 3
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



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 和泉市池田下町2871番1
地 目 宅地
地 積 305.58平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 和泉市池田下町2890番1
地 目 宅地
地 積 5499.48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7022



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 69号
令和 7年 9月24日受理
令和 7年**10**月**31**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 溝 端 昭 仁

(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、5番地4
建物の名称 エバーランドシティ新・泉北四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町5番3の4の308
建物の名称 308
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 66.04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 17791.58平方メートル

土地の符号 2
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

土地の符号 3
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

物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 和泉市池田下町2871番1
地 目 宅地
地 積 305.58平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 和泉市池田下町2890番1
地 目 宅地
地 積 5499.48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7022

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和泉市室堂町5番地の1 エバーランドシティ新・泉北四番館308	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 10,520円 修繕積立金(団地) 3,720円 修繕積立金(棟別) 25,000円	令和7年10月8日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 7年9月分～7年10月分 計78,480円 <input type="checkbox"/> 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1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～5) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

1 表札等の表示

目的建物の玄関扉には所有者の表示があった。

2 敷地権の目的たる土地の現状

- (1) 敷地権の目的たる土地（符号1～5）につき、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、目的建物の存在する一棟の建物及びその他の建物の敷地として利用されている。
- (2) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。
- (3) 符号2の土地につき、電線の支持物を除く電線路の設置等を目的とする地役権が設定されている。

3 目的建物の現状

- (1) 目的建物の形状は概ね別紙間取略図のとおり、現況は別紙添付の写真のとおりである。
- (2) 次のとおり損傷箇所が見られる。
壁に穴があいている箇所が数か所あった。
- (3) その他経年相当の損傷が見受けられる。

(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 目的建物は住居として使用している。 2 特に不具合はない。
管理会社	1 管理費・修繕積立金以外の滞納 (令和7年10月8日現在) 駐車場使用料 23,000円 (月額11,500円) バイク置場使用料 4,000円 (月額 2,000円) 水道料金 2,914円 (実費) 2 未払金額について、年利14.6%の遅延損害金及び督促・徴収にかかる諸費用の実費を加算して、その組合員に請求することができる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

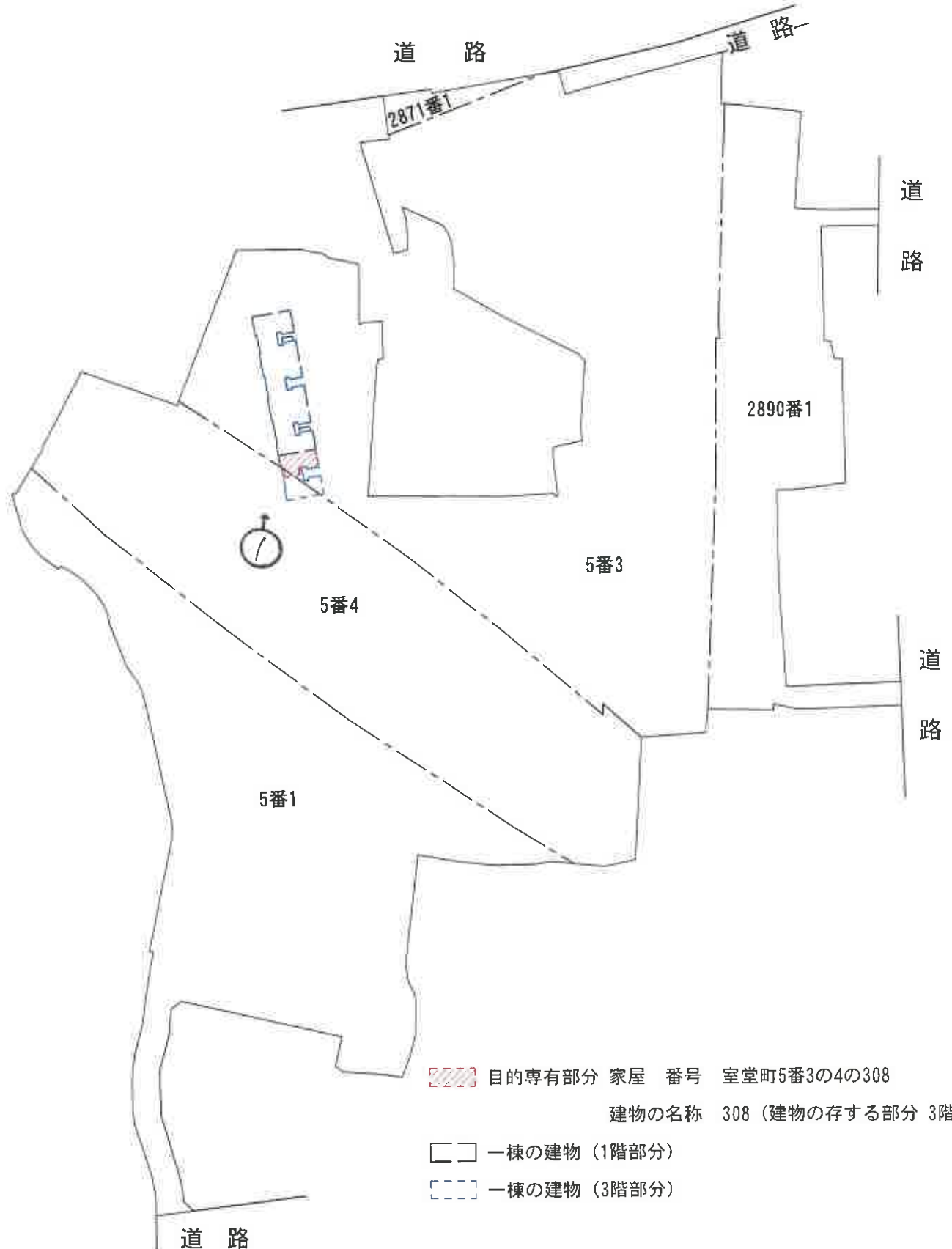
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月30日 10:15-10:35	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年10月2日 14:10-14:25	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月2日 14:45-14:55	和泉市役所	道路調査
7年10月3日	当庁	管理会社へ照会書送付
7年10月30日 14:20-14:40	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠され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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、証人を立ち合わせ、解錠の上建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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69号

◀○ 写真撮影位置方向



(7 枚目)

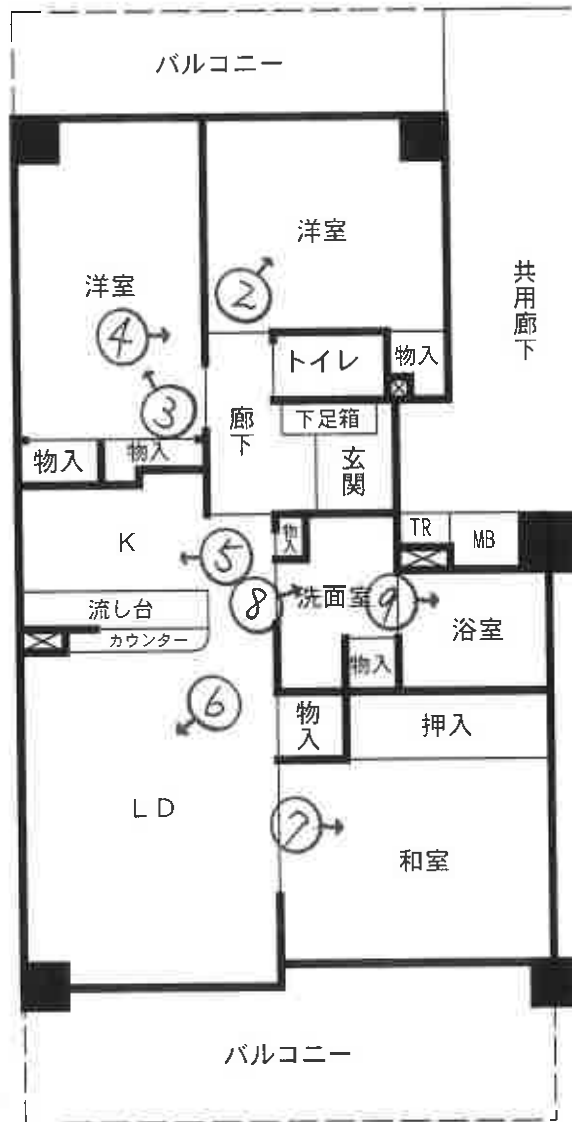
間取略図

令和7年（ケ）第69号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年(ケ)第69号
令和7年10月30日現地調査
令和7年11月10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 4,700,000 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	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1400m (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
	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)
画地条件	規模	44821.75㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約12.8m(北西側)・奥行約350m
	高低差等	高低差あり
接面道路の状況	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。
	接道状況	四方路地
土地の利用状況等	現況	9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
	南側	道路、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(処理区域内)
	(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、通常のコスト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、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	<p>土地の符号2(室堂町5番4)に地役権が設定されている。</p> <p>原因 平成5年2月22日設定</p> <p>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</p> <p>範囲 全部</p> <p>要役地 和泉市室堂町673番</p> <p>※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。</p>
---------	--

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・泉北四番館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 61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12年2月16日 新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約19年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付9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1基, オートロック, BS配線, デジタルCS対応, 駐車場1075台(全体台数、7,500円～12,500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：250,461,030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	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (308号室) 開口部の方位: 南西向き (中間住戸)	
床 面 積	66.04㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	床	タタミ・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	10,520 円(月額)
	修繕積立金	28,720 円(月額)棟と団地の合計
	滞 納 額	78,480円(令和7年10月8日現在)
専有部分の 利用状況等	所有者が占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の損傷は経年相応程度である。 ・洋室や廊下の壁に穴が開いている。 ・洋室クローゼットの扉が外されている。 ・駐車場使用料の滞納が23,000円、バイク置場使用料の滞納が4,000円、水道料金の滞納が2,914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)
330,000	66.04	0.32	6,974,000

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)
92,200	0.73	44,821.75	0.90	$\frac{7,022}{7,301,547}$	2,611,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 95,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 102 & \times & \rightleftharpoons 92,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	0.92	1.01	1.10	1.00	1.02

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	0.97	0.73

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)
6,974,000	2,611,000	0.96	9,202,000

ウ 個別格差:	※1 階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	0.98	1.00	0.98	1.00	0.96

※1 階層 : 3階
(基準戸:5F、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)
123,000	0.96	66.04	7,798,000

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/15階	12階/14階
面 積	約71㎡	約68㎡
建築時期	平成12年2月	平成12年2月
取引時点	令和6年3月	令和7年3月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	140,000円/㎡	146,000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	140,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{118}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	119,000
②	146,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	126,000
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/㎡) 123,000

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	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
349 千円 (17.1%)	199 千円	8.0%	2,488 千円	124 千円	2,364 千円	0.71299	1,686 千円 (82.9%)	2,035 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	756	756	756	756	756	756
共益費収入	72	72	72	72	72	72
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	828	828	828	828	828	828
空室損失	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	787	787	787	787	787	787
イ 支出						
維持管理費	126	126	126	126	126	126
修繕費	345	345	345	345	345	345
公租公課	108	108	108	108	108	108
損害保険料	9	9	9	9	9	9
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	588	588	588	588	588	588
資本的支出	500	0	0	0	0	
総費用合計	1,088	588	588	588	588	588
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	71%	71%	71%	71%	71%	71%
エ 有効純収益	-301	199	199	199	199	199
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	-281	174	162	152	142	

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15%、比準価格に70%、収益価格に15%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	9,202,000	1.00	9,202,000
② 比準価格	7,798,000	1.00	7,798,000
③ 収益価格			2,035,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)		7,144,000	

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
7,144,000	1 / 1	1.00	0.70	0.94	0	4,700,000

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7年度)

物件1

土地符号1	579,382,802 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
土地符号2	329,501,788 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
土地符号3	361,693,918 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
土地符号4	9,951,212 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
土地符号5	179,090,566 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
建物	4,558,818 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
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
4,516,930 円	(家屋番号5-3-4-309)同上
6,079,259 円	(家屋番号5-3-4-208)同上
51,758,735 円	(家屋番号5-3-4-1)同上
5,748,997 円	(ゴミ置場)同上
134,209,126 円	(家屋番号5-4)同上
118,040,265 円	(家屋番号5-4-5-1)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、5番地4

建物の名称 エバーランドシティ新・泉北四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町5番3の4の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.04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 17791.58平方メートル

土地の符号 2

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

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市室堂町5番1

地 目 宅地

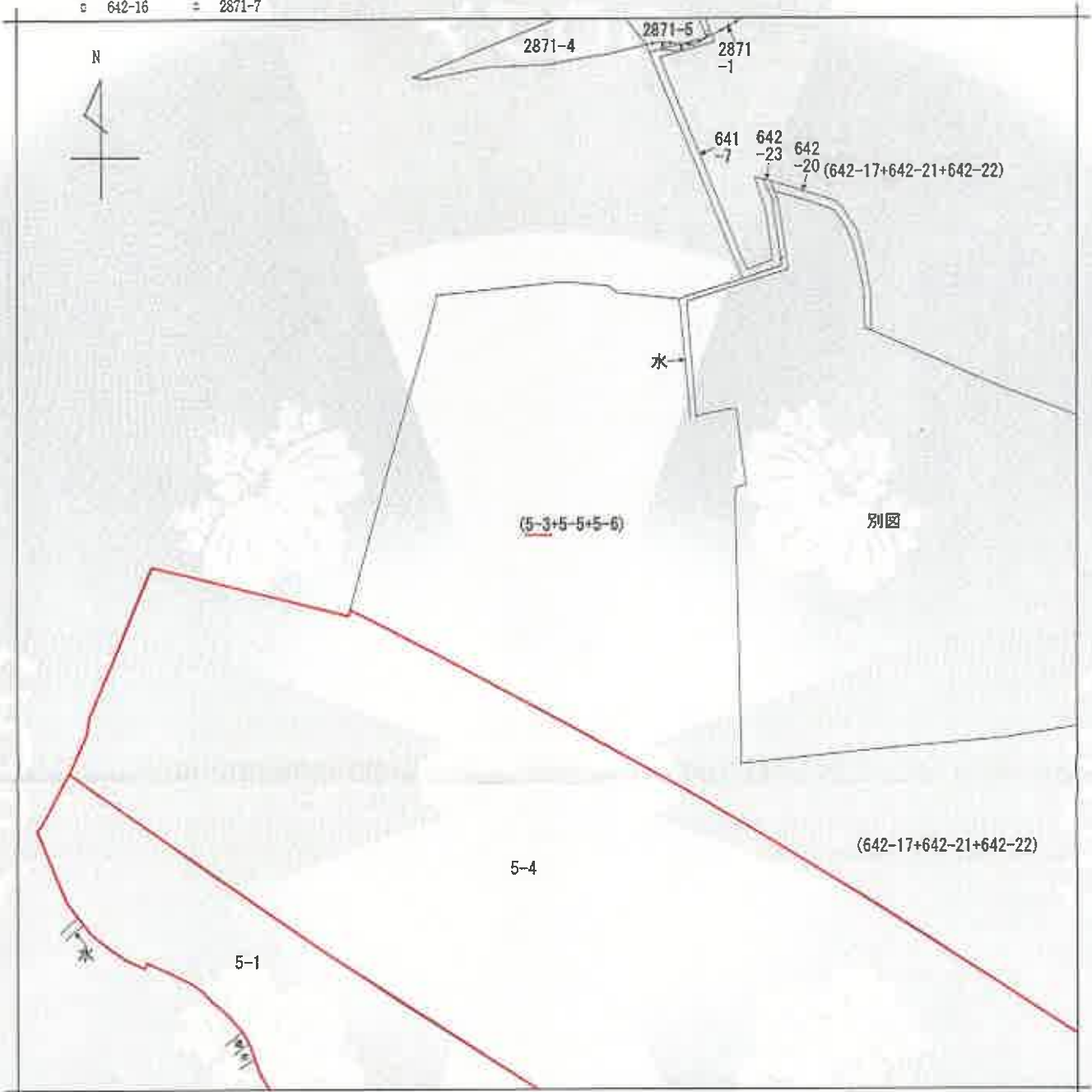
地 積 11106.83平方メートル

物 件 目 録

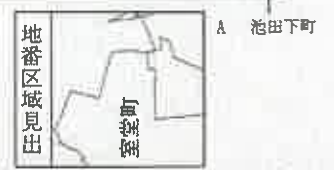
土地の符号 4
所在及び地番 和泉市池田下町2871番1
地 目 宅地
地 積 305.58平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 和泉市池田下町2890番1
地 目 宅地
地 積 5499.48平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 7301547分の7022

写 図 公

イ 1478-3 ア 2871-6 キ 642-19
 エ 642-16 コ 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。



請求部	所在	和泉市室堂町			地番	5番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区		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

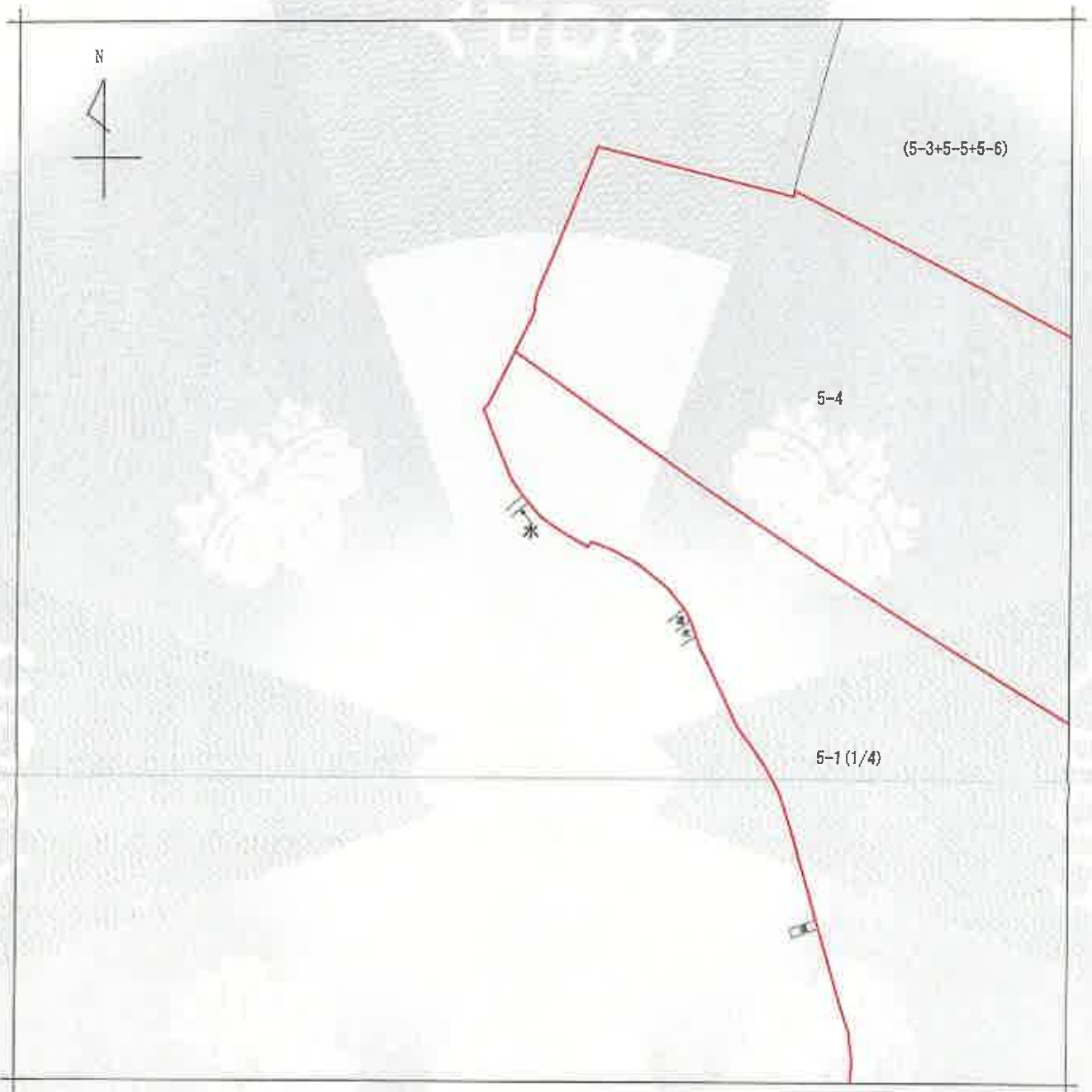
請求番号：38-2
 (1/1)

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	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)

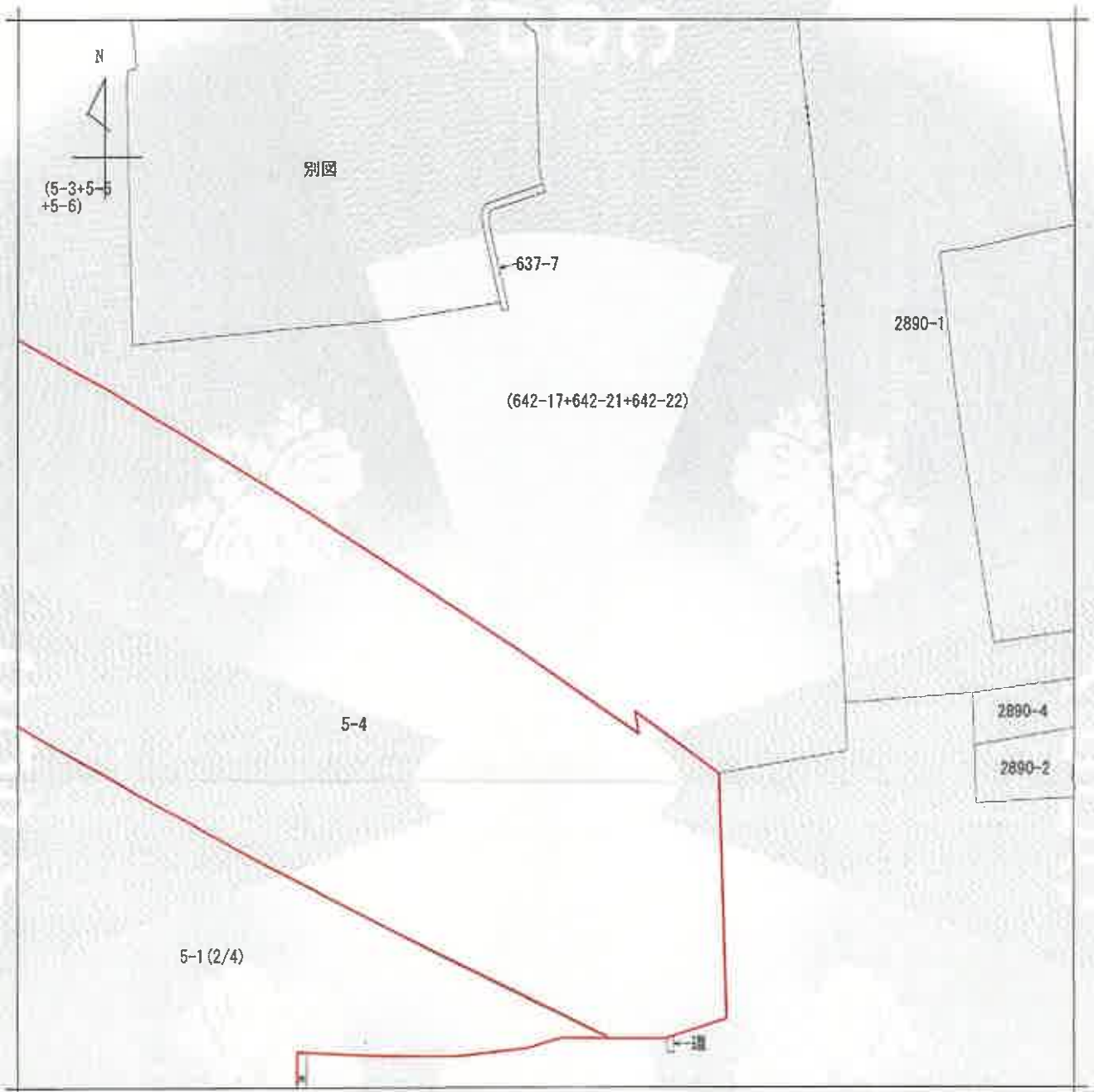
令和7年1月15日
福岡法務局

請求番号：38-1
(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	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

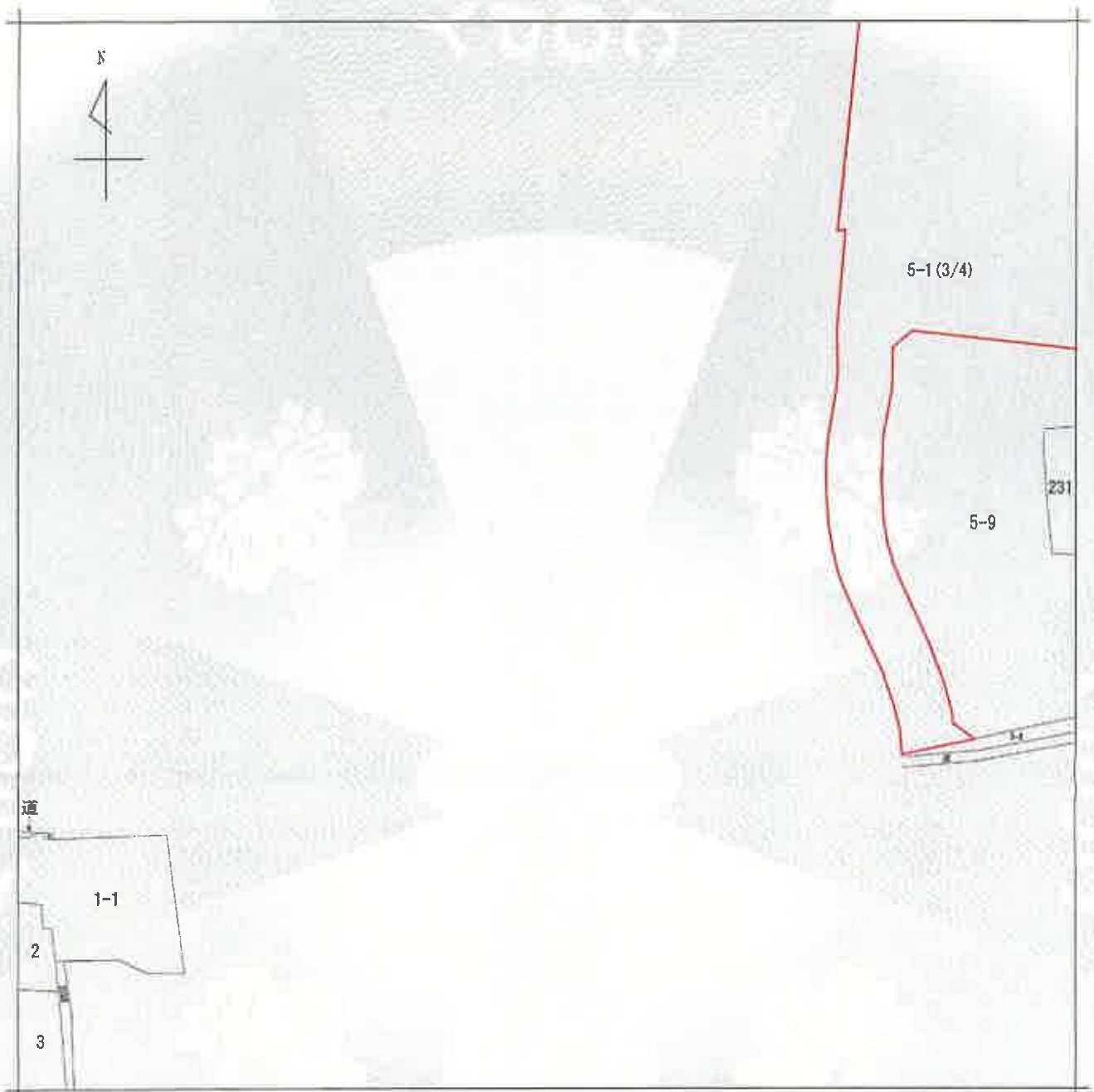
福岡法務局

請求番号：38-1

(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	和泉市室堂町		地番	5番1		
出力縮	縮尺不明	精度分	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

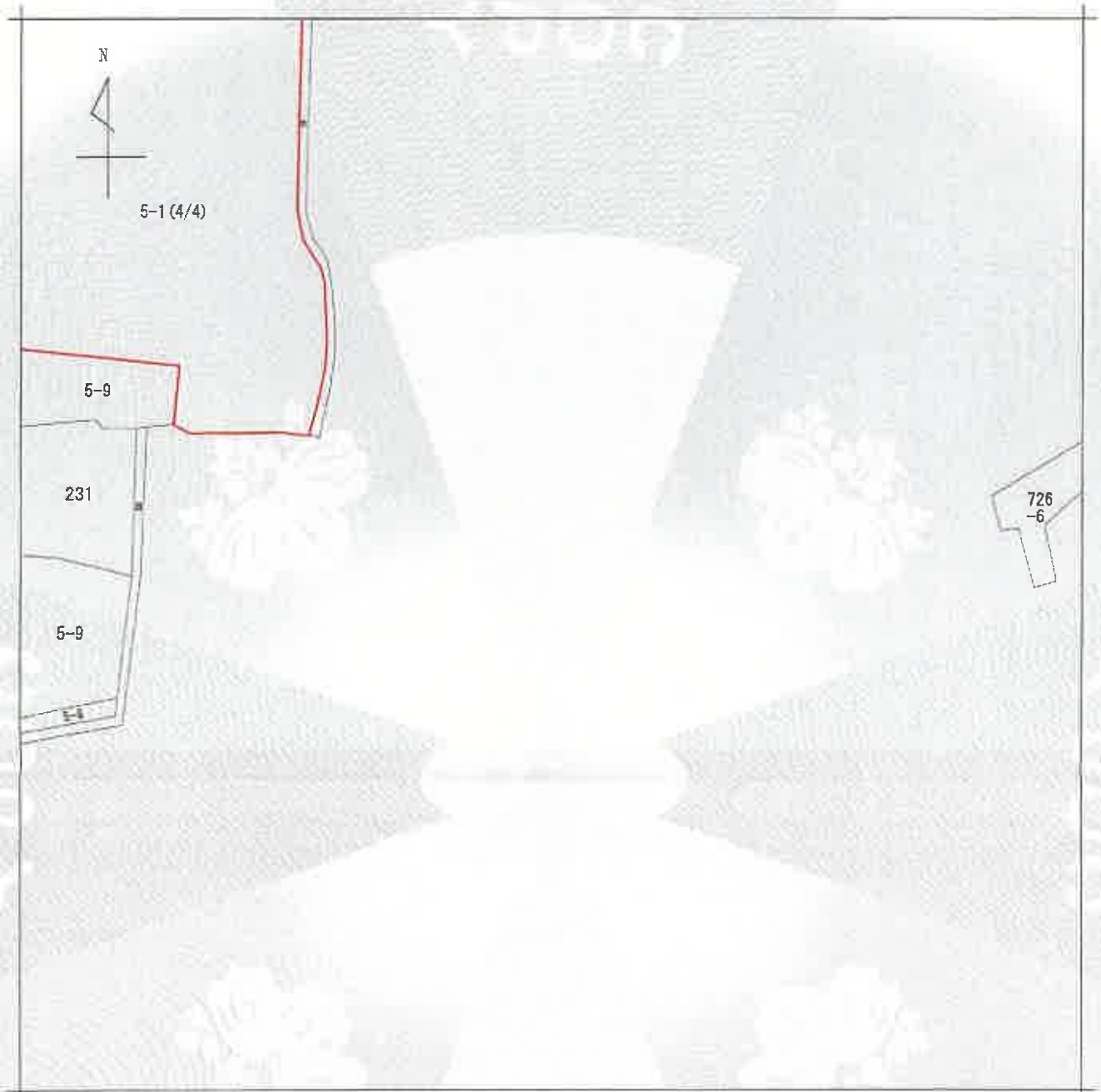
福岡法務局

請求番号：38-1
(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 部 分	所 在		和泉市室堂町		地 番	5番1		
出 力 寸	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 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

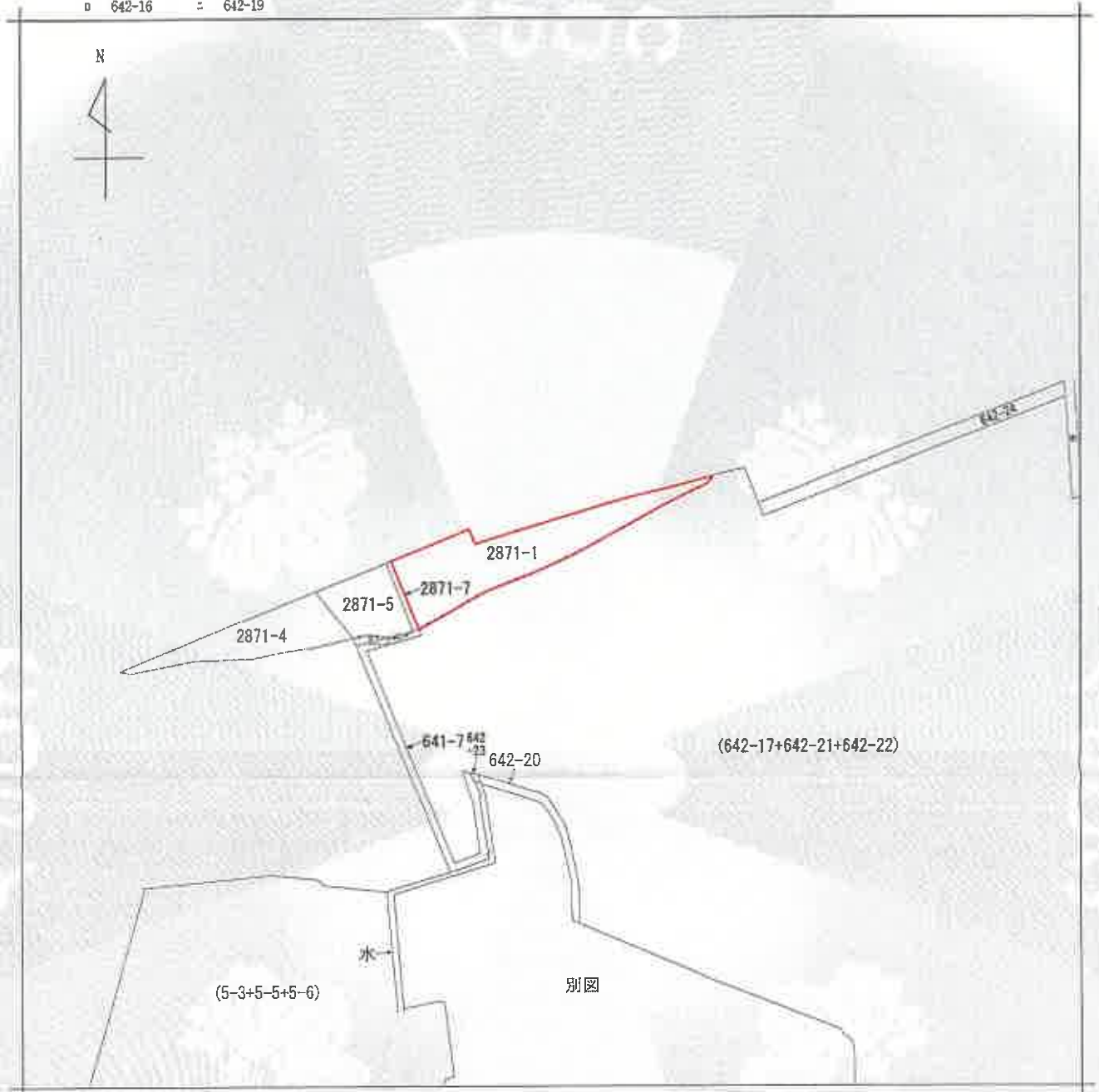
(4/4)

登記官



A4判に縮小

イ 1478-3 ハ 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)

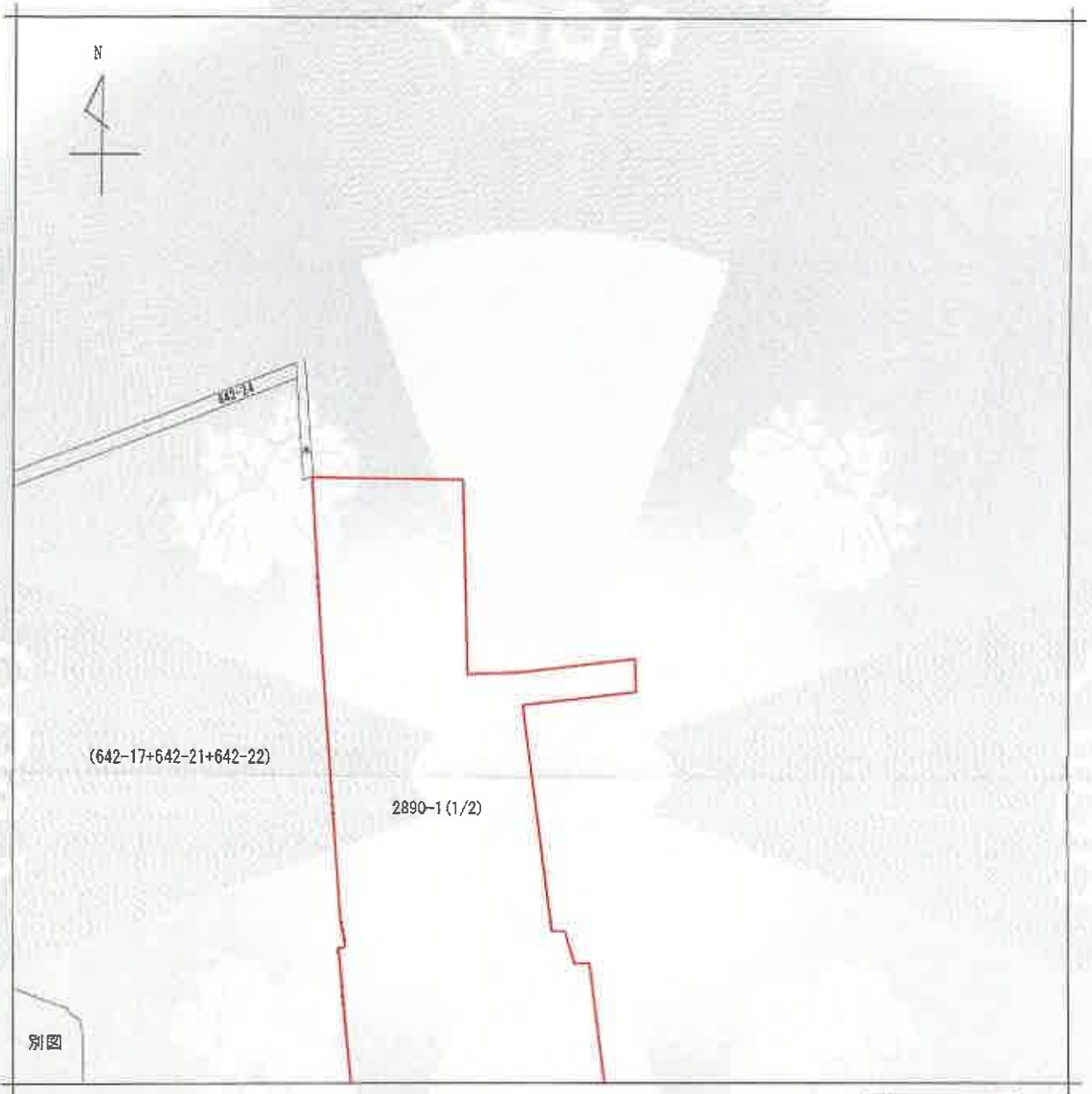
令和7年1月15日
福岡法務局

請求番号：38-4
(1/1)

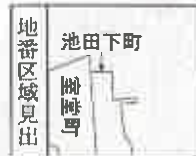
登記官



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

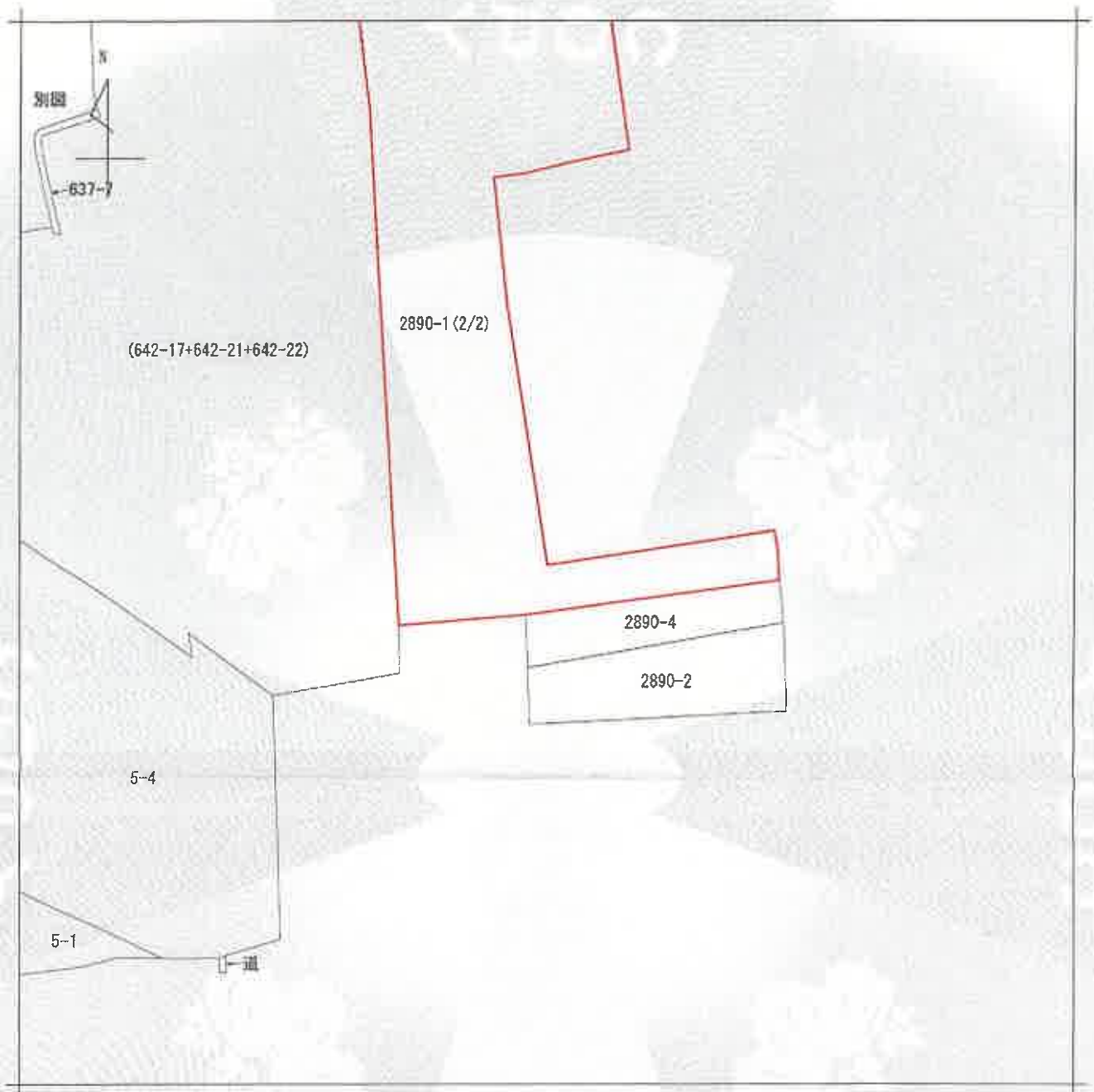
請求番号：38-3

(1/2)

登記官



A4判に縮小



(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

661109

前・後・新

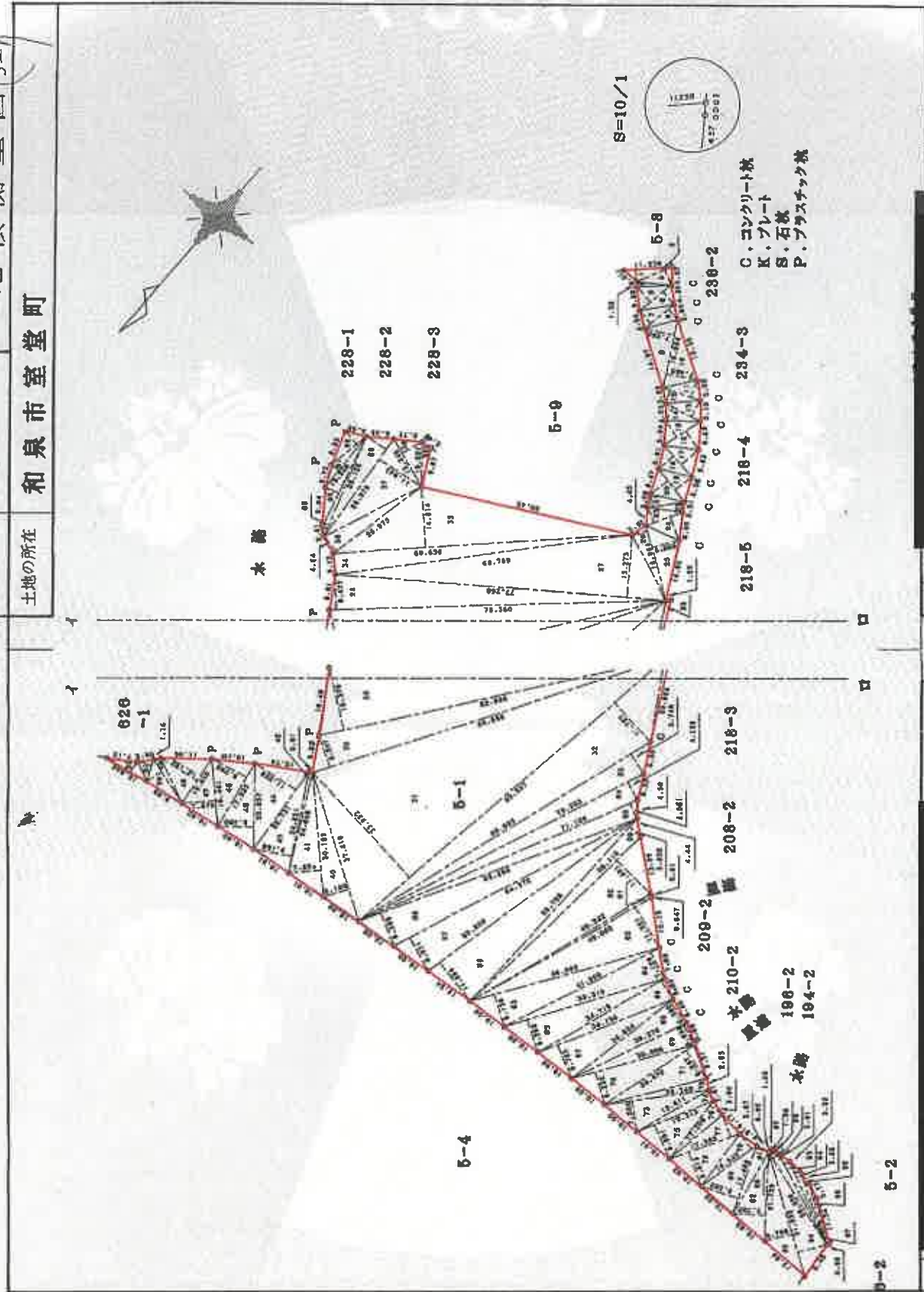
地積測量図

3-

和泉市室堂町

地番 5-1

土地の所在



申請人

20 月 20 日作製

作製者

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

661110

三原京測量

5-1

地番

土地の所在

地積測量図

3-2

和泉市室堂町

地番 ① 5-1	NO.	高さ	型	高さ	型	面積
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	6.666				125.747424
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				1218.765508
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				341.318997
38	13.345	5.522				73.691090
39	10.921	2.114				23.086994
40	37.410	6.108				228.500280
41	30.108	7.655				230.484395
42	24.866	0.914				22.727524
43	24.831	9.168				227.650608

地番 ① 5-1	NO.	高さ	型	高さ	型	面積
44	22.731	11.559				262.747629
45	20.857	8.400				175.198800
46	17.533	9.295				162.969235
47	16.461	7.875				129.630375
48	12.930	10.159				131.355870
49	12.641	1.646				20.807086
50	12.641	4.263				53.888583
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				207.356556
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	16.342	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				1.003058

作製者

申請人

縮尺 1/

2月20日(作製)

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

661111

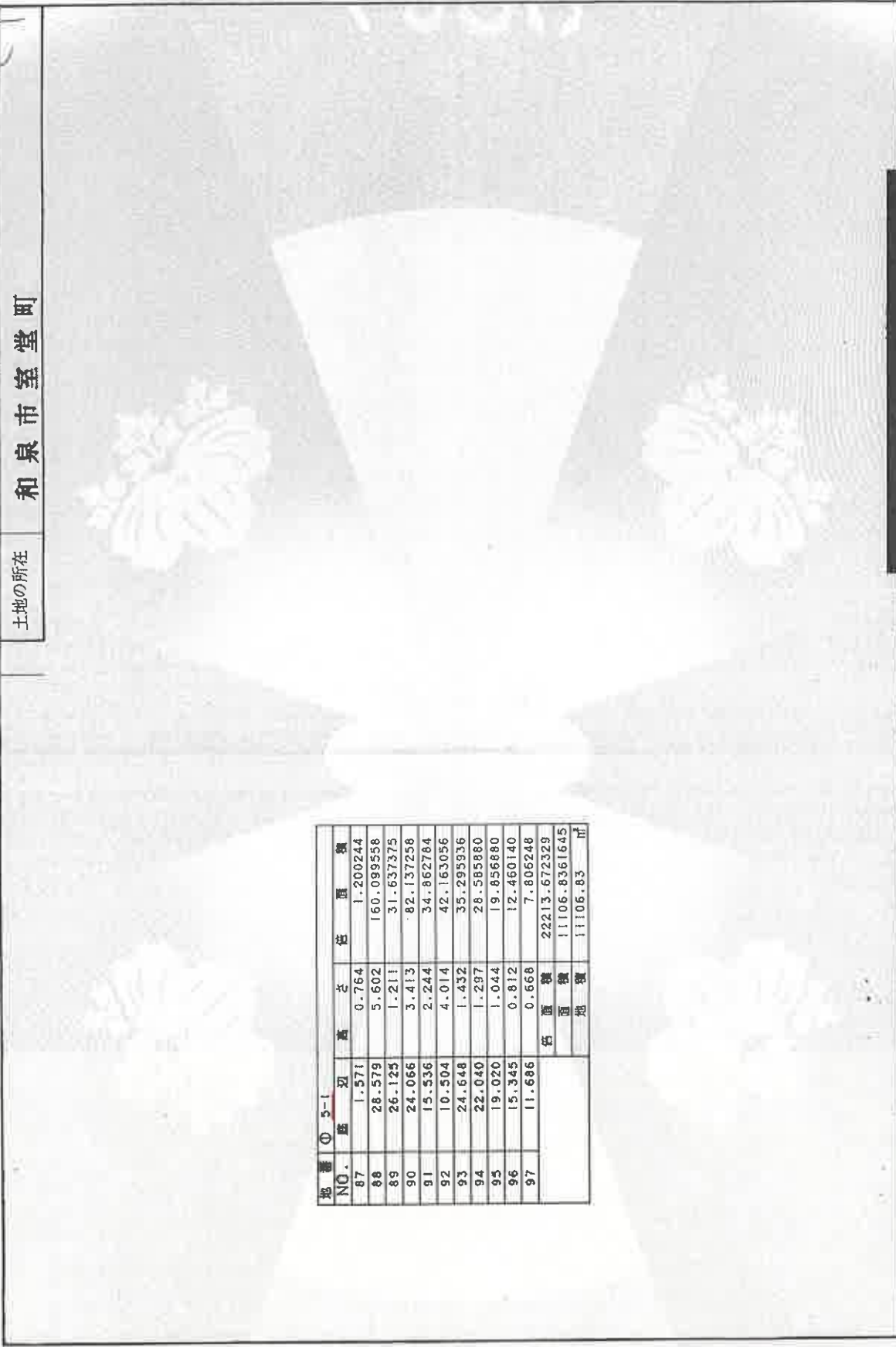
地番 5-1

地積測量図

3

土地の所在 和泉市室堂町

地番 ① 5-1			
NO.	幅	高さ	積算積
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	28.585880
95	19.020	1.044	19.856880
96	15.345	0.812	12.460140
97	11.686	0.668	7.806248
積算積			22213.672329
地積			11106.8361645 m ²



製作者

申請人

縮尺 1/

2月20日作製

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

661113

地番 5-1.5-3.5--4

地積測量図

土地の所在 和泉市室堂町

測量区画番号	ICV 15-1	面積	積算
H 2	182,573	139,215	13.03
H 3	193,768	129,803	10.01
H 4	177,952	122,140	10.00
H 5	170,435	114,616	10.00
H 6	163,375	107,030	10.00
H 7	157,527	99,382	10.00
H 8	151,185	91,675	7.73
H 9	145,282	85,571	10.00
H 10	140,951	77,848	10.00
H 11	133,853	69,957	10.00
H 12	127,813	62,023	10.00
H 13	121,845	53,993	10.01
H 14	115,879	45,950	10.01
H 15	109,926	37,823	10.02
H 16	104,201	29,655	10.03
H 17	98,546	21,380	5.42
H 18	93,266	12,573	15.59
H 19	90,324	28,883	0.89
H 20	86,428	29,895	13.92
H 21	82,508	43,486	0.19
H 22	87,818	61,654	7.12
H 23	92,134	57,303	10.33
H 24	90,845	67,583	2.01
H 25	90,558	63,578	11.50
H 26	89,207	80,996	1.10
H 27	89,073	82,052	16.78
H 28	105,491	85,427	18.21
H 29	123,047	90,306	22.22
H 30	144,546	95,930	30.57
H 31	134,509	124,807	9.13
H 32	131,520	133,435	0.45
H 33	131,412	133,881	0.46
H 34	131,213	134,295	1.73
H 35	130,367	135,808	1.46
H 36	128,915	136,517	11.52
H 37	125,292	145,929	0.87
H 38	125,754	147,214	5.71
H 39	132,419	149,177	0.50
H 40	132,577	147,702	13.08
H 41	135,712	135,244	0.15
H 42	135,854	137,545	10.15
H 43	154,754	147,652	0.91
H 44	154,139	147,869	10.19
H 45	137,420	136,039	12.50
H 46	133,452	147,230	0.47
H 47	133,239	148,438	10.01
H 48	128,618	155,335	3.43
H 49	137,066	170,045	1.86
H 50	138,089	171,536	7.05
H 51	143,449	174,640	15.78
H 52	139,700	176,669	2.59
H 53	162,207	175,323	1.02
H 54	163,150	179,884	0.73
H 55	163,495	179,930	6.00
H 56	167,060	174,101	26.15
H 57	182,583	153,051	9.56
H 58	188,150	145,273	5.95
H 59	191,782	140,491	1.51
合計		11214,097206	
5607, 0+8+03			

測量区画番号	ICV 15-1	面積	積算
H 5	241,729	131,161	12.84
H 6	234,692	120,414	10.03
H 7	223,094	112,045	10.02
H 8	223,421	103,815	10.02
H 9	217,671	95,898	10.01
H 10	211,843	87,461	10.00
H 11	205,841	79,377	10.00
H 12	199,851	71,354	10.00
H 13	192,905	63,332	10.00
H 14	187,772	55,433	10.00
H 15	181,554	47,562	12.34
H 16	173,766	38,968	10.00
H 17	167,492	30,566	10.00
H 18	160,933	22,730	10.00
H 19	154,491	15,154	10.01
H 20	147,786	7,641	10.01
H 21	141,058	0,190	10.02
H 22	134,928	-7,202	10.02
H 23	127,483	-14,330	9.99
H 24	120,667	-21,762	10.61
H 25	113,164	-29,406	0.96
H 26	104,797	-32,608	0.93
H 27	104,780	-37,879	15.17
H 28	93,761	-17,202	1.24
H 29	93,496	-15,388	20.87
H 30	93,071	4,209	1.58
H 31	91,738	8,742	7.97
H 32	93,266	13,873	9.43
H 33	90,540	21,160	10.03
H 34	104,201	23,665	10.02
H 35	110,026	37,329	10.01
H 36	118,579	43,960	10.01
H 37	121,848	53,989	10.00
H 38	127,815	65,323	10.00
H 39	133,892	78,367	10.00
H 40	143,882	92,455	10.00
H 41	148,282	88,671	7.73
H 42	151,189	91,675	10.00
H 43	151,527	93,382	10.00
H 44	163,375	107,030	10.00
H 45	170,435	114,616	10.00
H 46	177,952	122,140	10.01
H 47	183,766	129,803	13.03
H 48	192,573	139,215	1.02
H 49	192,149	130,374	31.19
H 50	211,740	186,215	25.12
H 51	235,842	137,810	2.54
H 52	237,834	135,959	6.43
合計		19294,702937	
5647, 3814788			

測量区画番号	ICV 15-1	面積	積算
合計		28673, 4441	
5607, 03		15354, 4000	
合計		13319, 0441	
合計		13319, 0441	

(製図式) 面積 ICV 15-1-X15-X1-1-1/2

作製者

申請人

縮尺

5年 4月 14日(作製)

A4判に縮小

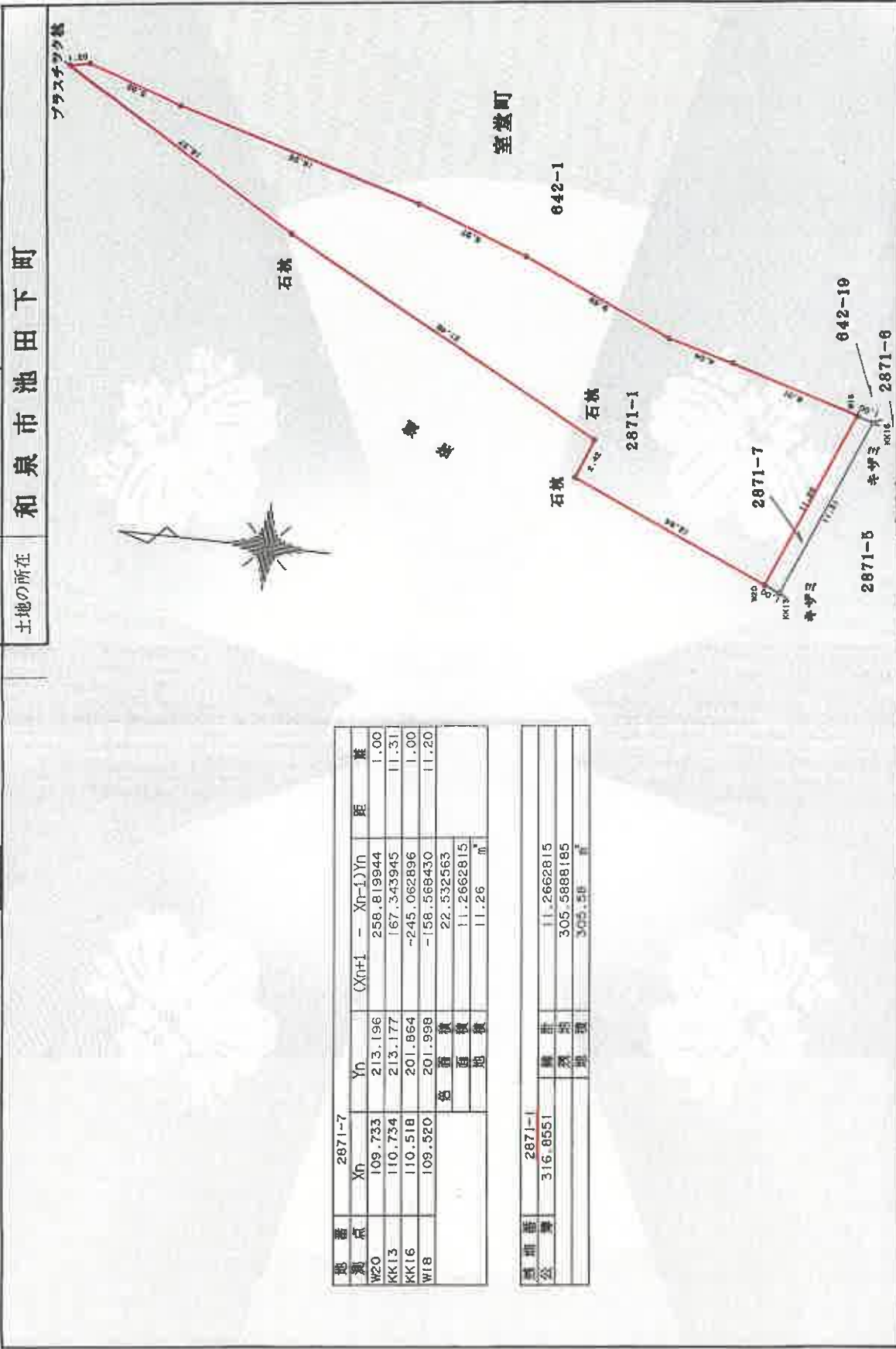
615301

前 2871-1 後・新

地積測量図 8.8.:

地番 2871-1-7

土地の所在 和泉市池田下町



地番	2871-7	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距	算
測点						
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
		総面積	22.532563			
		面積	11.2662815			
		地積	11.26			m ²

地番	2871-1	面積	算
公積	316.8551	11.2662815	
		305.5888185	
		305.58	m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

年 8 月 8 日 作成

A4判に縮小

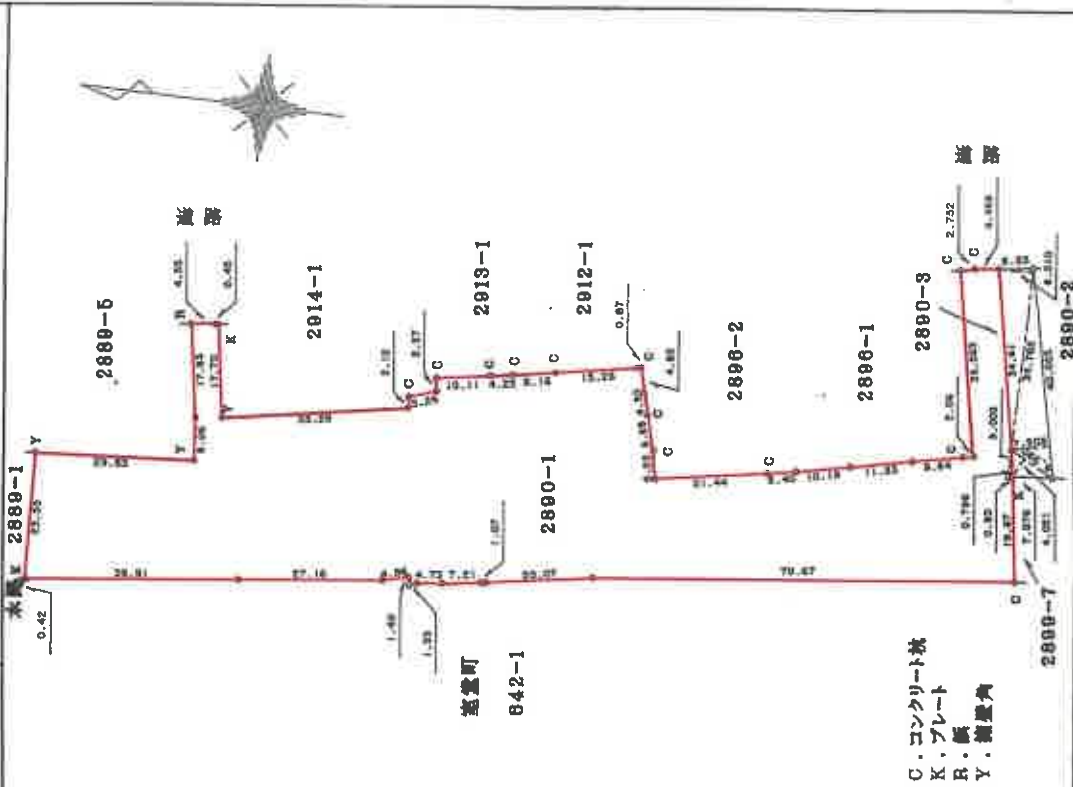
前2890-1後・新2890-1

615421

地積測量図 (0.9)

地番 2890-1-3

土地の所在 和泉市池田下町



三斜求積表

地番① 2890-3			
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
㎡			

地番② 2890-1			
公簿	総計	陸地	地積
5777.6434	278.3927035	5499.4406965	5499.44
		地積	5499.44
㎡			

製作者

申請人

縮尺 1/1000

年 8 月 26 日作製

(大阪土地測量調査士会)

A4判に縮小

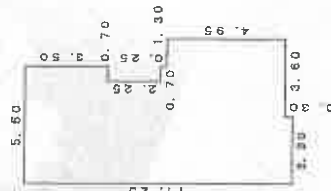
家屋番号

室堂町
5番3の4の308

建物の所在

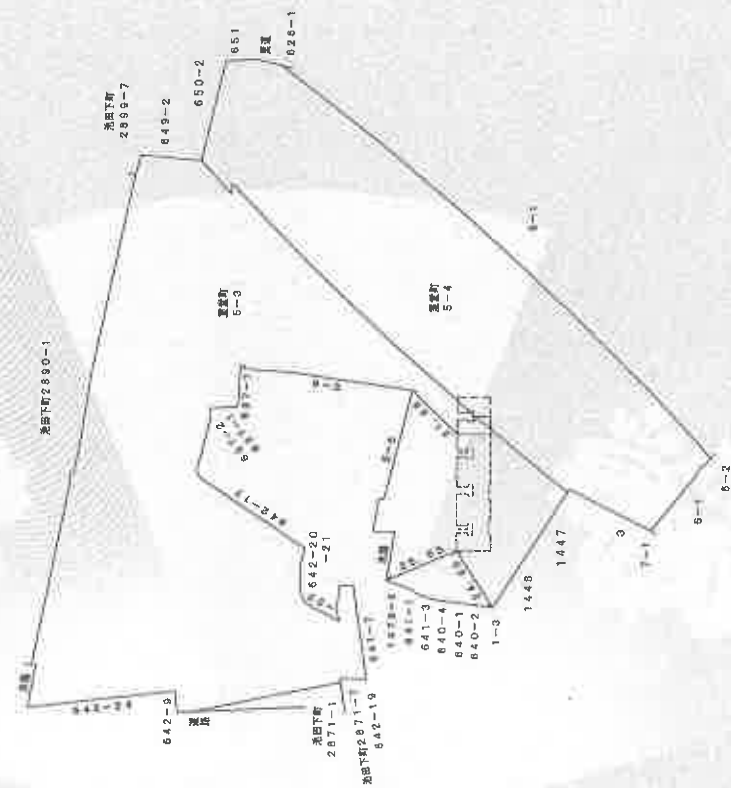
和泉市室堂町5番地3、5番地4

専有部分の建物
建物の番号 308



求積表

5.50 x 3.60 =	19.8000
4.80 x 2.25 =	10.8000
5.50 x 0.25 =	1.3750
6.80 x 4.98 =	33.6600
3.20 x 0.30 =	0.9500
合計	66.0450
床面積	66.04㎡



建物の存する部分 3階

作製者

21日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

A4判に縮小

各階平面図

443492

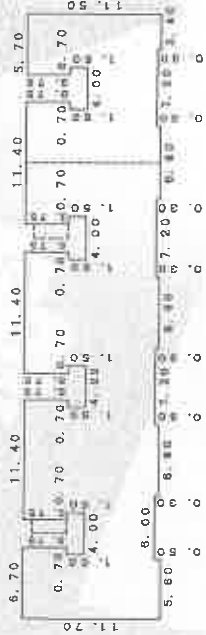
平成12年3月08日
建築物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在
和泉市室堂町5番地3、5番地4

5-3-4-401

403
405 ~ 408
410、411
601 ~ 603
605 ~ 608、610
4階, 6階 (各階同型)



求積表

6.70	3.75	25.1250
11.40	3.75	42.7500
11.40	3.75	42.7500
11.40	3.75	42.7500
5.70	3.75	21.3750
6.00	1.50	9.0000
10.00	1.50	15.0000
10.00	1.50	15.0000
5.00	1.50	7.5000
57.00	6.95	397.1500
5.60	0.30	2.0400
6.80	0.30	2.0400
6.80	0.30	2.0400
3.40	0.30	1.0200
合計		585.3400
床面積		585.34 m ²

5-3-4-301 ~ 303
305 ~ 309
3階



求積表

6.70	3.75	25.1250
11.40	3.75	42.7500
11.40	3.75	42.7500
11.40	3.75	42.7500
5.70	3.75	21.3750
6.00	1.50	9.0000
10.00	1.50	15.0000
10.00	1.50	15.0000
5.00	1.50	7.5000
57.00	6.95	397.1500
5.60	0.30	2.0400
6.80	0.30	2.0400
6.80	0.30	2.0400
3.40	0.30	1.0200
合計		584.3200
床面積		584.32 m ²

作製者

日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

間取略図

令和7年（ケ）第69号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図

