

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19日
 大阪地方裁判所岸和田支部
 裁判所書記官 山 川 祥 子

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 4月10日午前9時00分から 令和 8年 4月17日午後5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月24日 午前10時00分 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 5月15日 午前 9時50分 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 3月19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2890番地1、2871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1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 70.27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 和泉市池田下町2890番1

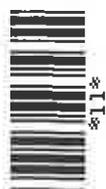
地 目 宅地

地 積 5499.48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2871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7433



物件明細書

令和 8年 1月13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
和泉市池田下町2890番地1、2871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1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 70.27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 和泉市池田下町2890番1

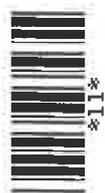
地 目 宅地

地 積 5499.48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2871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7433



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 32号
令和 7年 5月20日受理
令和 7年 6月30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
和泉市池田下町2890番地1、2871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1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 70.27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 和泉市池田下町2890番1

地 目 宅地

地 積 5499.48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2871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7433

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・泉北式番館1005号	
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が異なる (<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 11,130円 修繕積立金 18,510円	令和7年5月末日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年5月分～7年6月分 計 77,236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	
敷地権種	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

目的建物の表札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その他の一棟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5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) 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 目的建物は家族とともに住居として使用している。 2 1年ぐらい前にすべての部屋のクロスを張り替えました。
管理会社	1 回答書の修繕積立金の滞納額が滞納月と合わないのは、入金額が月額通りでないためです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月22日 14:05-14:45	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5月29日 10:55-11:15	物件所在地	物件及び占有確認
7年5月29日 11:55-12:05	和泉市役所	道路調査
7年5月30日	当庁	管理会社へ照会書送付
7年6月26日 16:00-16:10	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 : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年（ケ） 第32号
令和7年6月26日 現地調査
令和7年12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

来島 裕

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 6,070,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	特になし		

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1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	府道沿いに共同住宅や店舗等が存する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域、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	一部都市計画道路「池上下宮線」※計画決定のみ 日影規制(5-3時間/4m)、景観計画区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地※届出不要地域
画地条件	規模	44,821.75㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約12.8m(北西側府道)・奥行約350m
	高低差等	概ね平坦(一部高低差あり)
接面道路の状況	北西側	幅員約12m舗装府道(建築基準法42-1-1)
	北東側	幅員約10~15.5m舗装府道(建築基準法42-1-1)
	南側	幅員約6.9m舗装市道(建築基準法42-1-1)
	北西側	幅員約6.9m舗装市道(建築基準法42-1-1)
	接道状況	三方路、等高接面
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	北西側	道路、店舗等
	北東側	道路、事業所等
	南側	道路、駐車場等
	西側	水路等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	不動産鑑定士による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す端緒は認められなかった。但し、土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・符号5の土地(範囲全部)に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。 ・目的土地には、複数棟の建物が存しており、建築基準法上、一団地認定を受けている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エバーランドシティ新・泉北2番館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 982戸) ※全体	
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27年
	経済的残存耐用年数	約23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等
	外壁	吹付タイル等
	その他	—
設備等	EV3基、駐車場(1003台:7,500円~11,500円/月)、管理員室、集会室、自転車置場、ゴミ置場、電気室、受水槽等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合: 有, 名称: 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 管理会社: 株式会社長谷エココミュニティ 管理形態: 日勤	
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金: 325,417,123円(令和7年2月28日現在) (2番館: 74,956,093円、団地: 250,461,030円) ・建物の建築確認あり、検査済証あり。 ・回答照会時点において、駐車場の空きあり。 ・回答照会時点において、直近における修繕計画なし。 ・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	10階 (1005号室) 開口部の方位：南西向き (中間住戸)	
床 面 積	70.27㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK+ウォークインクローゼット	
仕 様	天 井	ビニールクロス、石膏ボード等
	床	フローリング、カーペット、畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	システムキッチン、ユニットバス、トイレ等
	その他	—
保守管理の状態	概ね普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	11,130 円 (月額)
	修繕積立金	18,510 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年5月末日現在) 77,236 円 (令和7年5月分～令和7年6月分)
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	約1年前に全部屋のクロスを貼り替えたとのこと。	

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
350,000	70.27	0.34	8,362,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約27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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / (\text{経過年数}27\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}23\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.34 \end{aligned}$$

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
66,100	0.84	44,821.75	1.00	$\frac{7,433}{7,301,547}$	2,533,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 95,900\text{円/㎡} & \times 100.5/100 & \times 100/102 & \times 100/143 & = 66,100\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇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 方位 (南西) +2	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)
0.95 幅員等△5	1.00	1.50	1.00	1.43

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03 三方路+3	1.00	0.85	0.96 高圧線下地△4	0.84

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ)×ウ)
8,362,000	2,533,000	1.01	11,004,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.01 10階+1	1.00	1.00	1.00	1.01

(基準戸：7階・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)
131,000	1.01	70.27	9,297,000

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	SRC造	SRC造
階	13F/14F	5F/14F
面積	約71㎡	約70㎡
建築時期	平成11年3月	平成12年2月
取引時点	令和5年12月	令和5年6月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	138,000円/㎡	126,000円/㎡
その他	-	-

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
	①	138,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
②	126,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	127,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮						基準階の比準価格 (円/㎡) 131,000	

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末有効純収益	最終還元利回り	5年目期末売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格	複利現価率 割引率 7.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,093 千円 (30.8%)	556 千円	8.0%	6,950 千円	348 千円	6,602 千円	0.71299	4,707 千円 (69.2%)	6,800 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	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
共益費収入	0	0	0	0	0	0
駐車場収入	0	0	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0	0	0
可能総収益	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
空室損失	△ 54	△ 54	△ 54	△ 54	△ 54	△ 54
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
イ 支出						
維持管理費	134	134	134	134	134	134
修繕費	222	222	222	222	222	222
公租公課	103	103	103	103	103	103
損害保険料	11	11	11	11	11	11
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	470	470	470	470	470	470
資本的支出	200	0	0	0	0	
総費用合計	670	470	470	470	470	470
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	44%	44%	44%	44%	44%	44%
エ 有効純収益	356	556	556	556	556	556
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	333	486	454	424	396	

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	11,004,000	1.00	11,004,000
② 比準価格	9,297,000	1.00	9,297,000
③ 収益価格			6,800,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)		9,218,000	

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
9,218,000	1.00	0.70	0.94	0	6,070,000

イ 市場性修正：本件では不要と判定した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合は不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 和泉-6

所 在 : 和泉市室堂町790番28
価 格 : 95,900円/m²
位 置 : 泉北高速鉄道線 光明池駅 南方 約1.2km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 101m²
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

土地の符号1 : 579,382,802円 (持分 : 7433/7301547)
土地の符号2 : 179,090,566円 (持分 : 7433/7301547)
土地の符号3 : 9,951,212円 (持分 : 7433/7301547)
土地の符号4 : 361,693,918円 (持分 : 7433/7301547)
土地の符号5 : 329,501,788円 (持分 : 7433/7301547)
建 物 : 4,698,582円 (専有部分)
共用部分 : 492,509,918円 (持分 : 7433/7301547外)

第7 附属資料

- 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 間取略図

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2890番地1、2871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1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 70.27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 和泉市池田下町2890番1

地 目 宅地

地 積 5499.48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2871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)

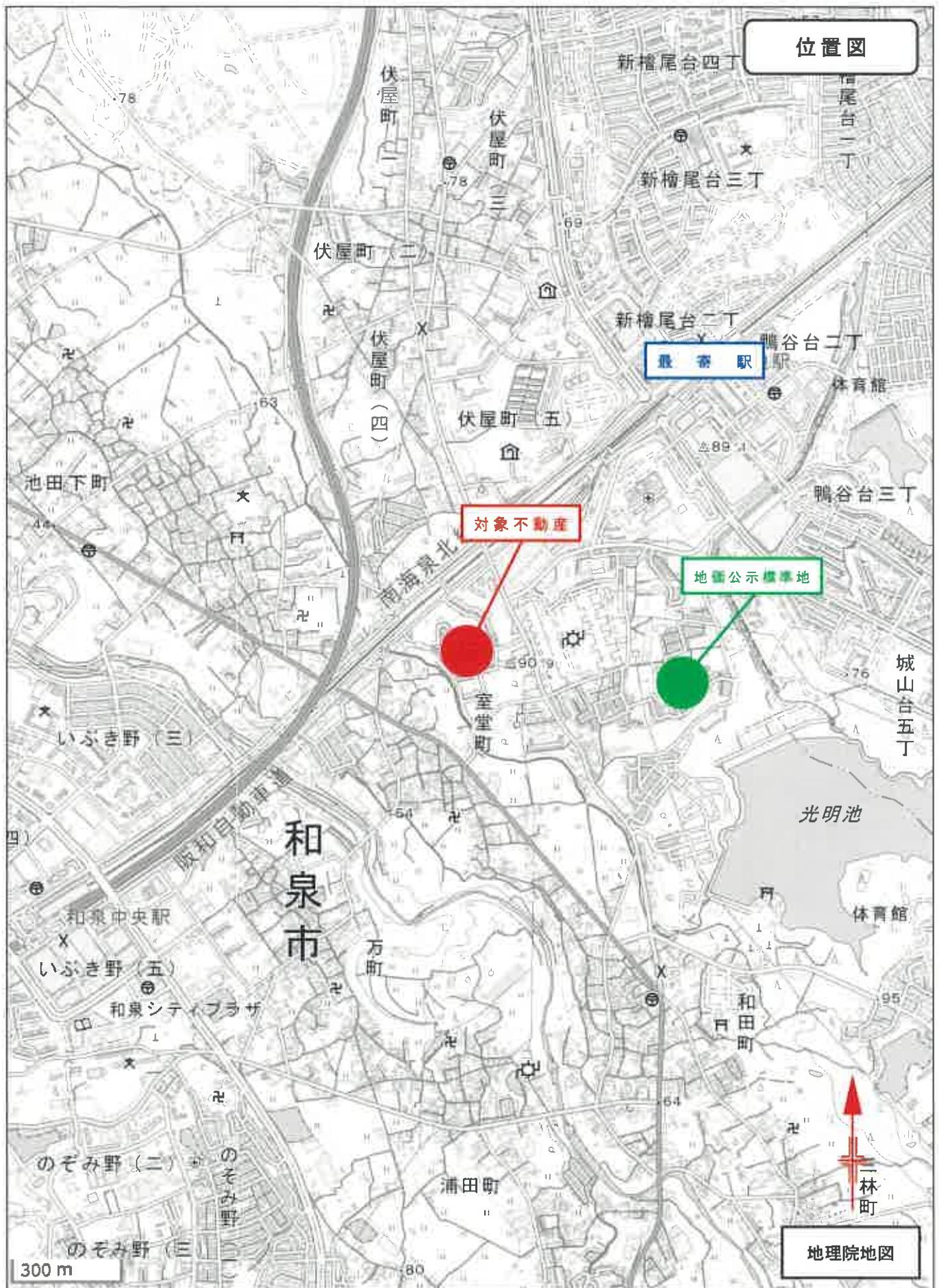
土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

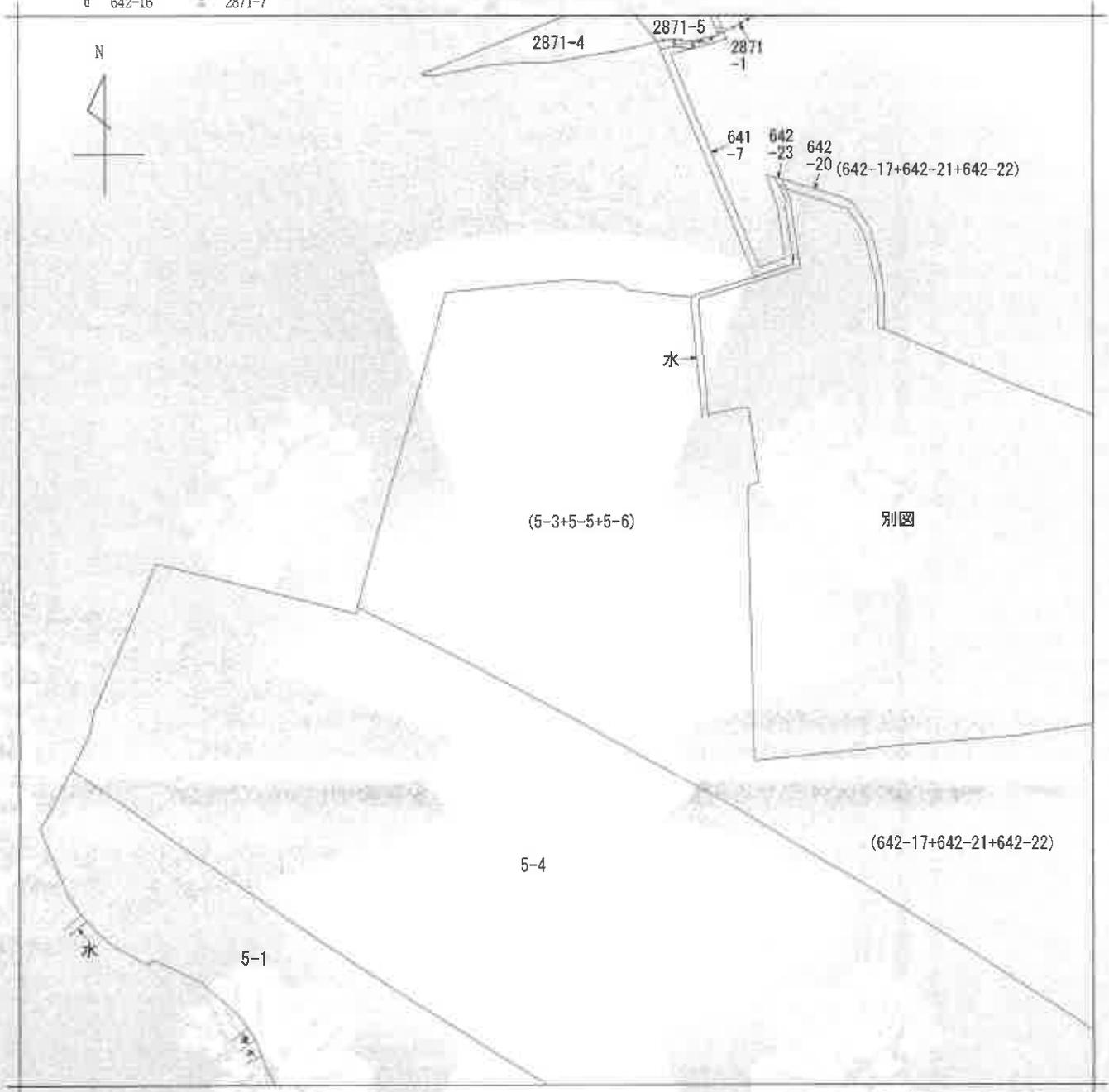
敷地権の割合 7301547分の7433



※22※



イ 1478-3 2871-6 642-19
 ウ 642-16 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		座標系 番号記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日 (原図)		補事項	種類 旧土地台帳附属地図

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)

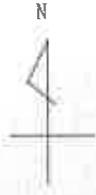
令和7年3月24日

福岡法務局

地図整理番号：M70059

登記官

(1/1)



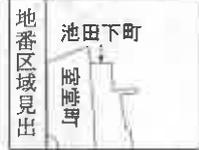
547-14

(642-17+642-21+642-22)

2890-1(1/2)

別図

(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	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)

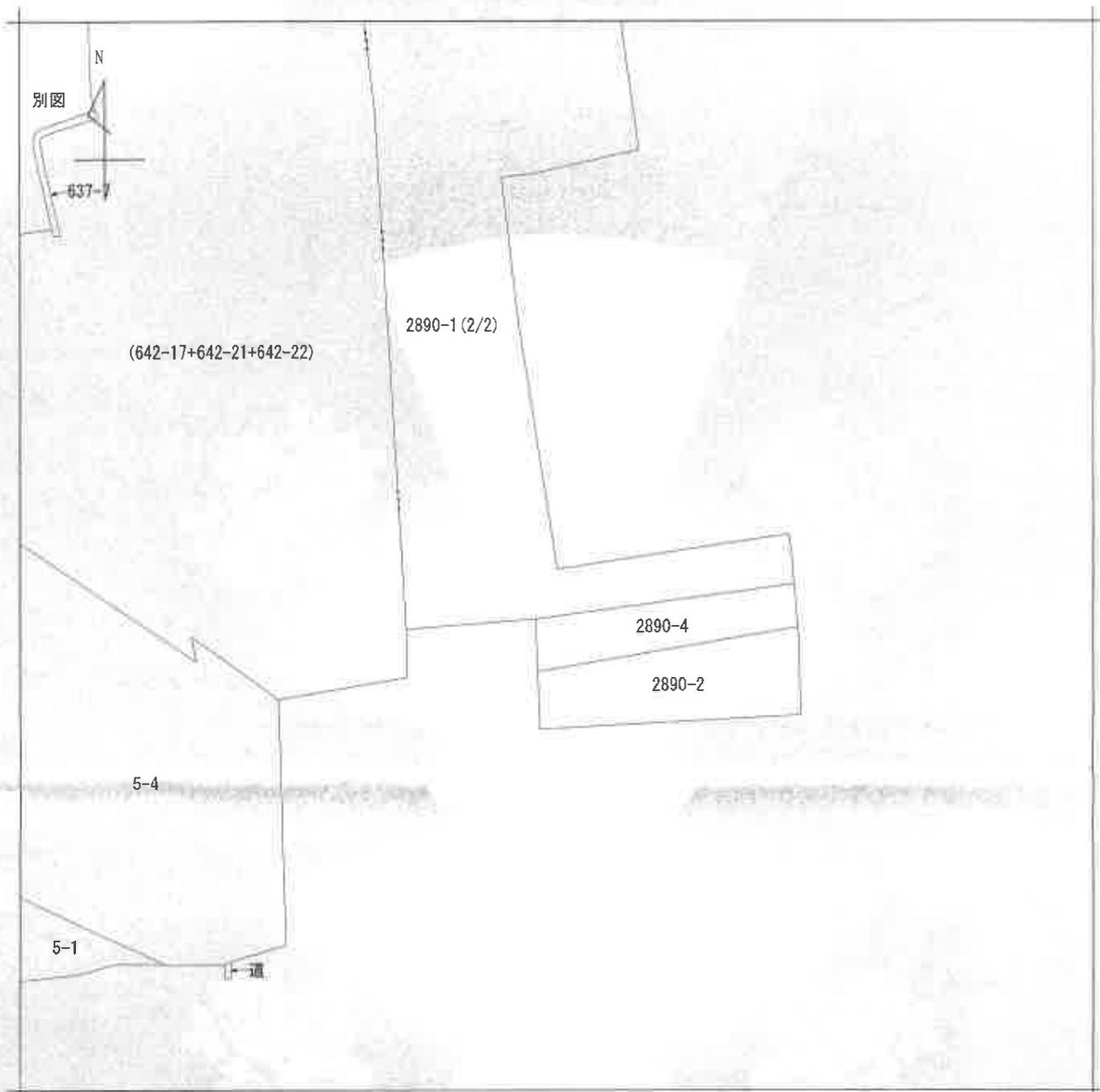
令和7年3月24日

福岡法務局

地図整理番号：M70061

登記官

(1/2)



(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			
出縮	力尺	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3月24日

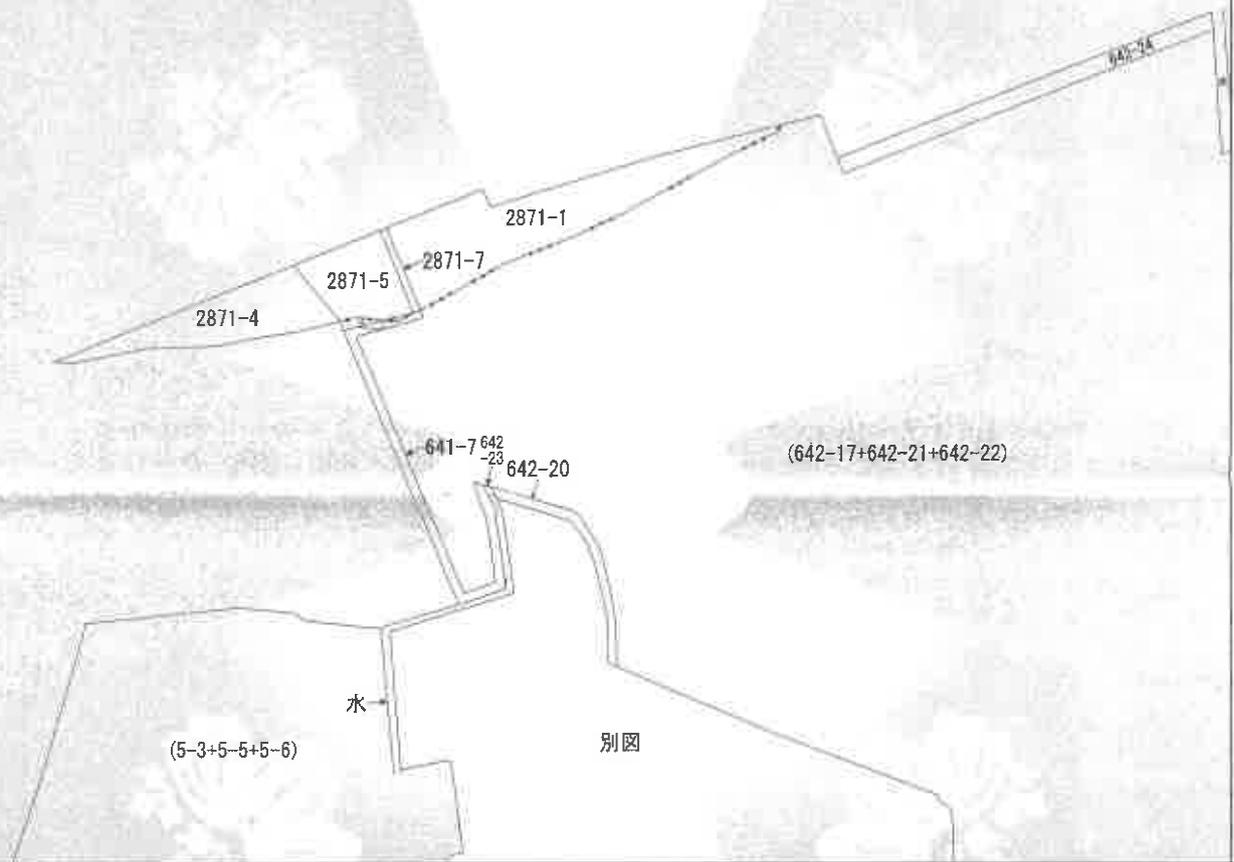
福岡法務局

地図整理番号：M70061

登記官



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	

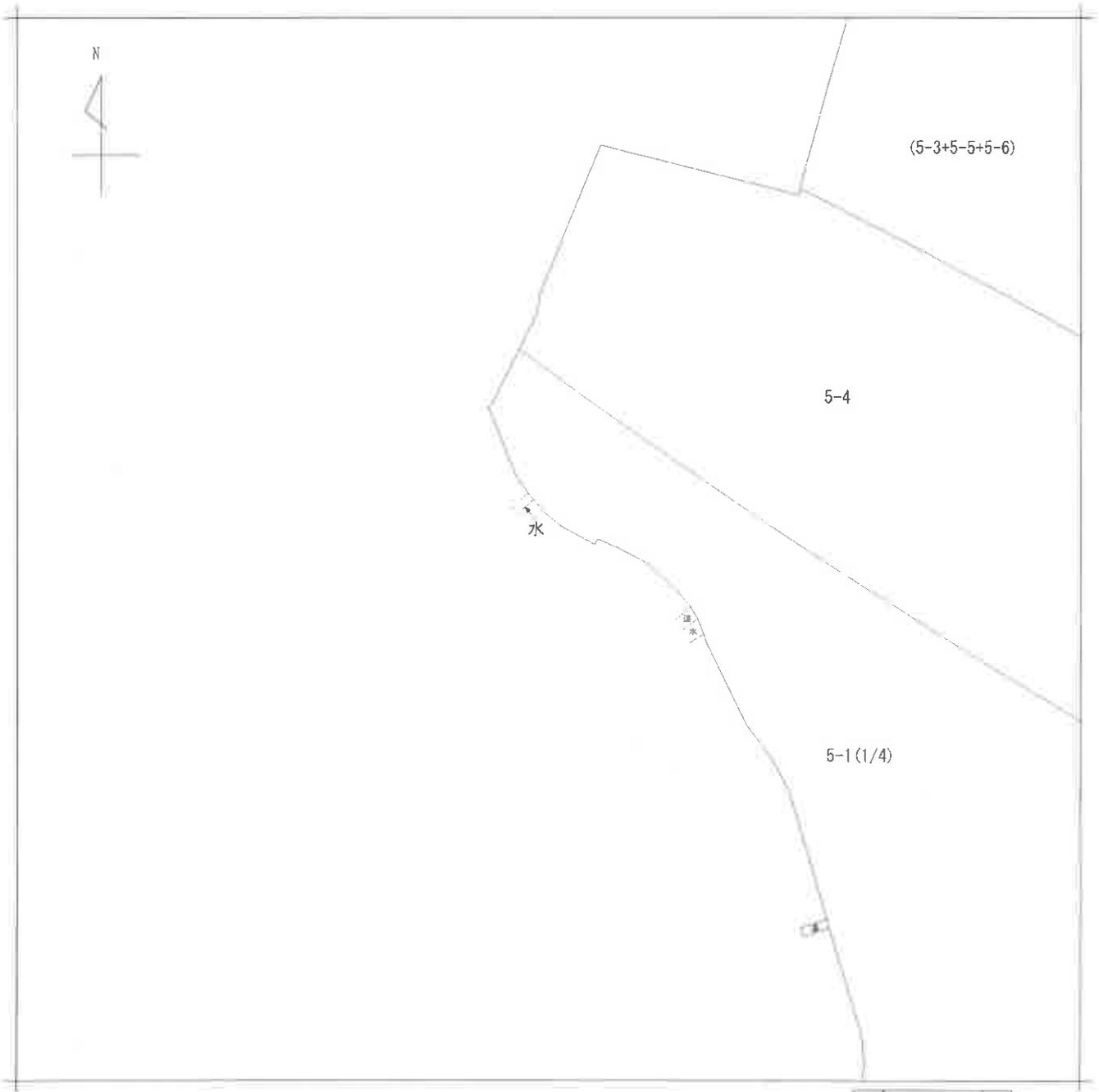
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局岸和田支局管轄)
 令和7年3月24日
 福岡法務局

地図整理番号: M70062
 (1/1)

登記官

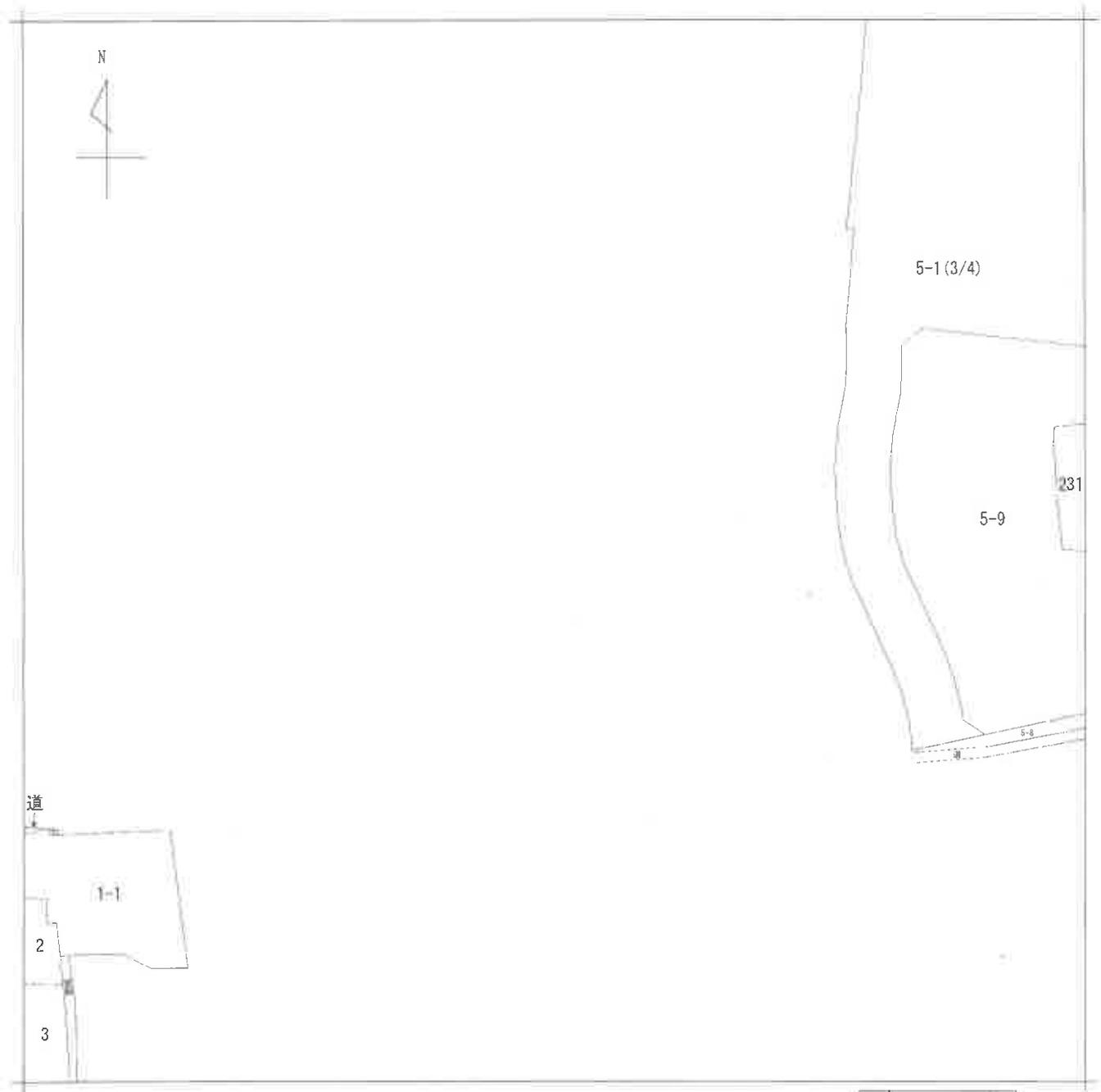
A4判に縮小



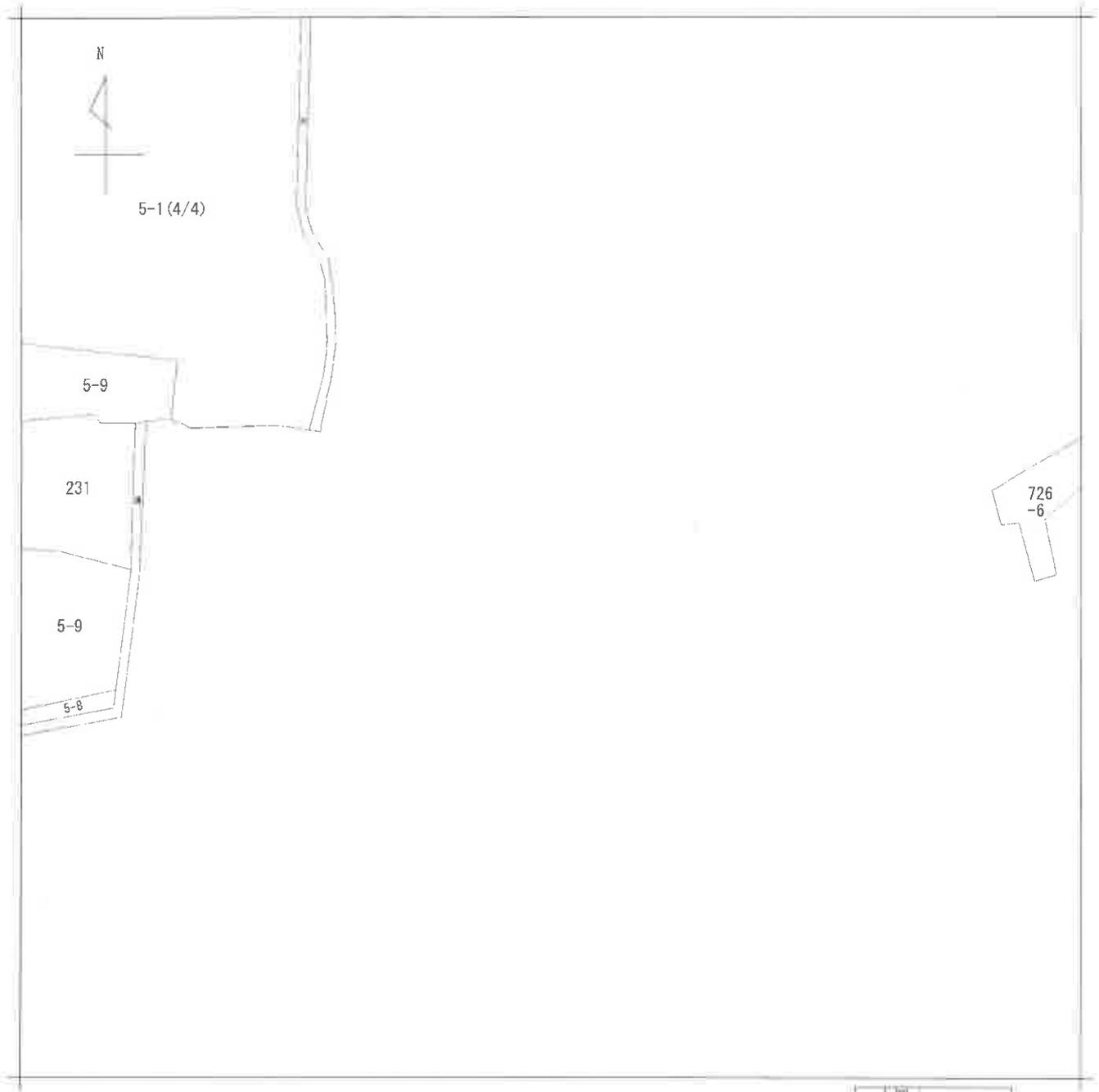
請求部	所在	和泉市室堂町				地番	5番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		



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)			補事項		



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)			補事項	



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	座標系又は番号は記号	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			

登記年月日：平成8年8月22日

615361

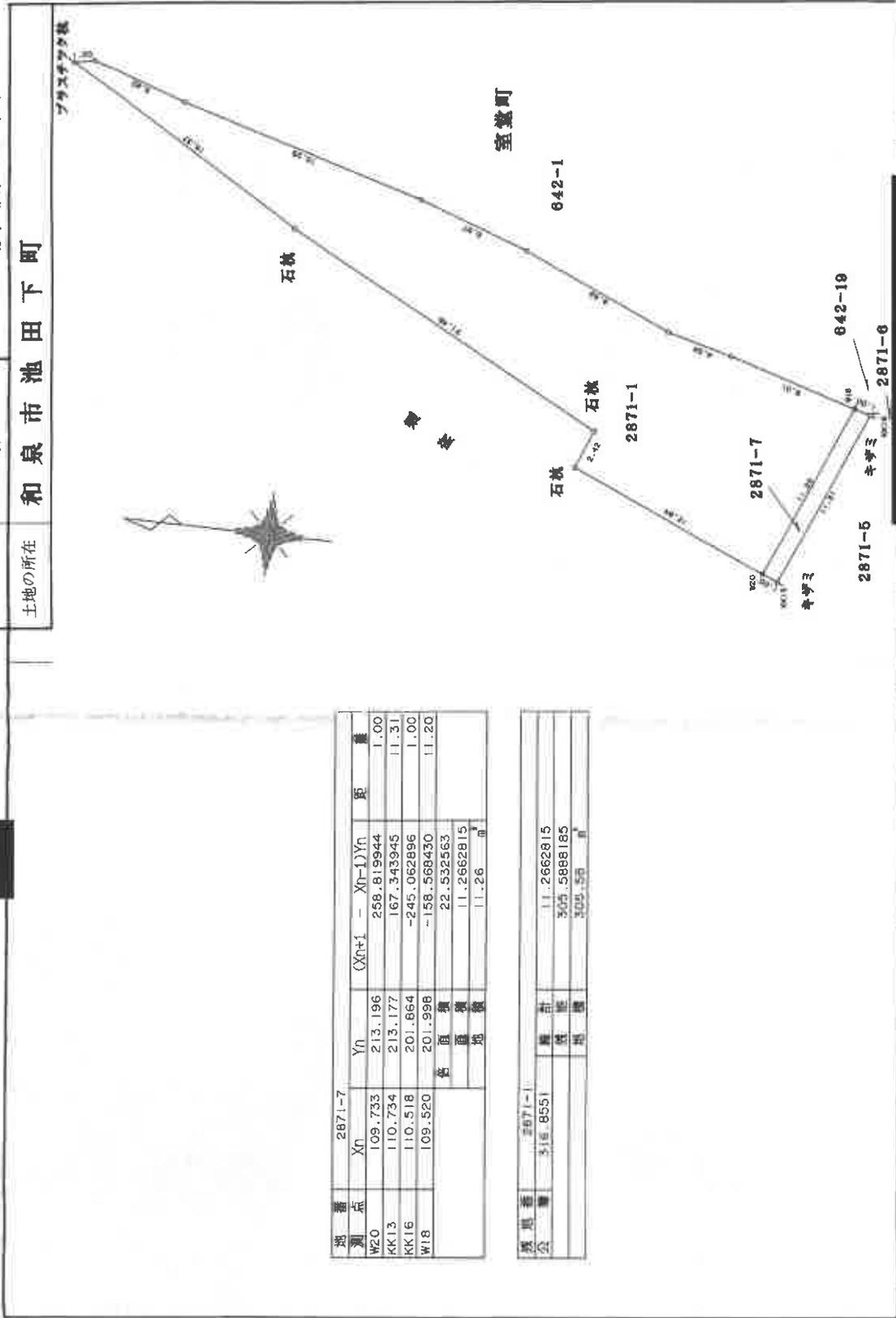
前 2871-1 後・新

地積測量図 8.8.22

和泉市油田下町

地番 2871-1-7

土地の所在



地番	2871-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
W20	109.733	213.196	258.619944	1.00
KK13	110.734	213.177	167.343945	11.31
KK16	110.518	201.664	-245.062896	1.00
W18	109.520	201.998	-158.568430	11.20
	高 面積		22.532563	
	低 面積		11.2662815	
	地 積		11.26	㎡

測量番	2871-1	
公 積	積 算	備 考
	11.2662815	
	305.588185	
	305.59	㎡

縮 尺 1/250 (大阪土地測量調査士会)

申請人

作製者

(平成 8 年 8 月 6 日作製)

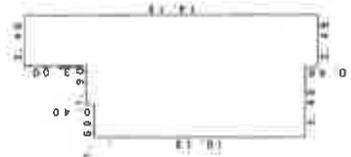
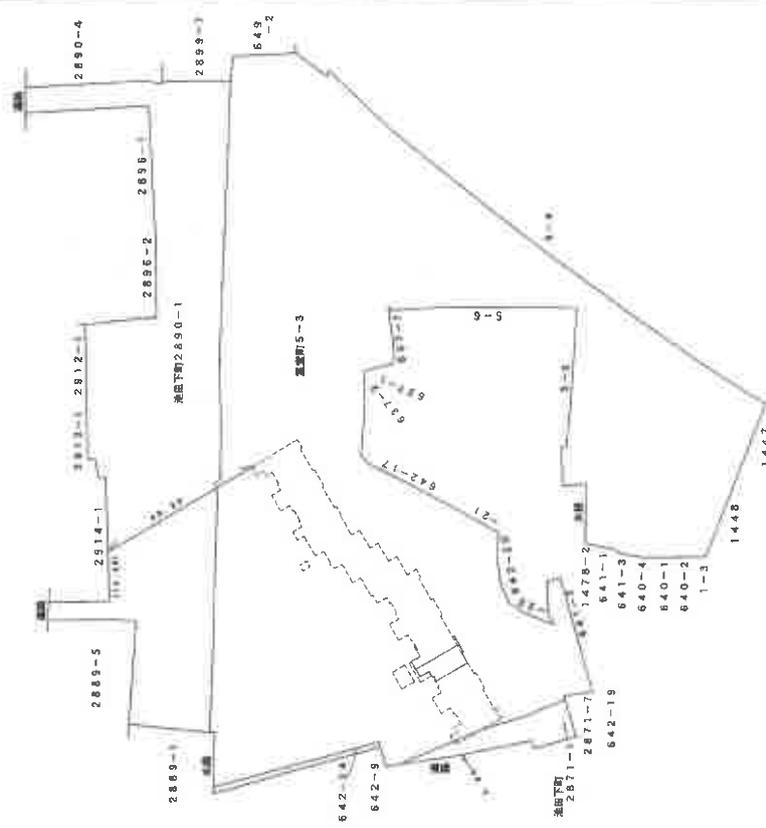
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局岸和田支局管轄)
 令和 7 年 3 月 24 日 福岡法務局

登記官

各階平面図 443212

家屋番号 室堂町
5番3の2の1005
建物の所在 和泉市室堂町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 1005



求積表

2.40 X 3.40=	8.1600
1.90 X 0.40=	0.7600
5.90 X 10.15=	59.8850
2.45 X 0.60=	1.4700
合計	70.2750
床面積	70.27㎡

建物の存する部分 10階

作製者

1年3月10日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年3月24日 福岡法務局

登記官

登記年月日：平成11年3月19日

各階平面図

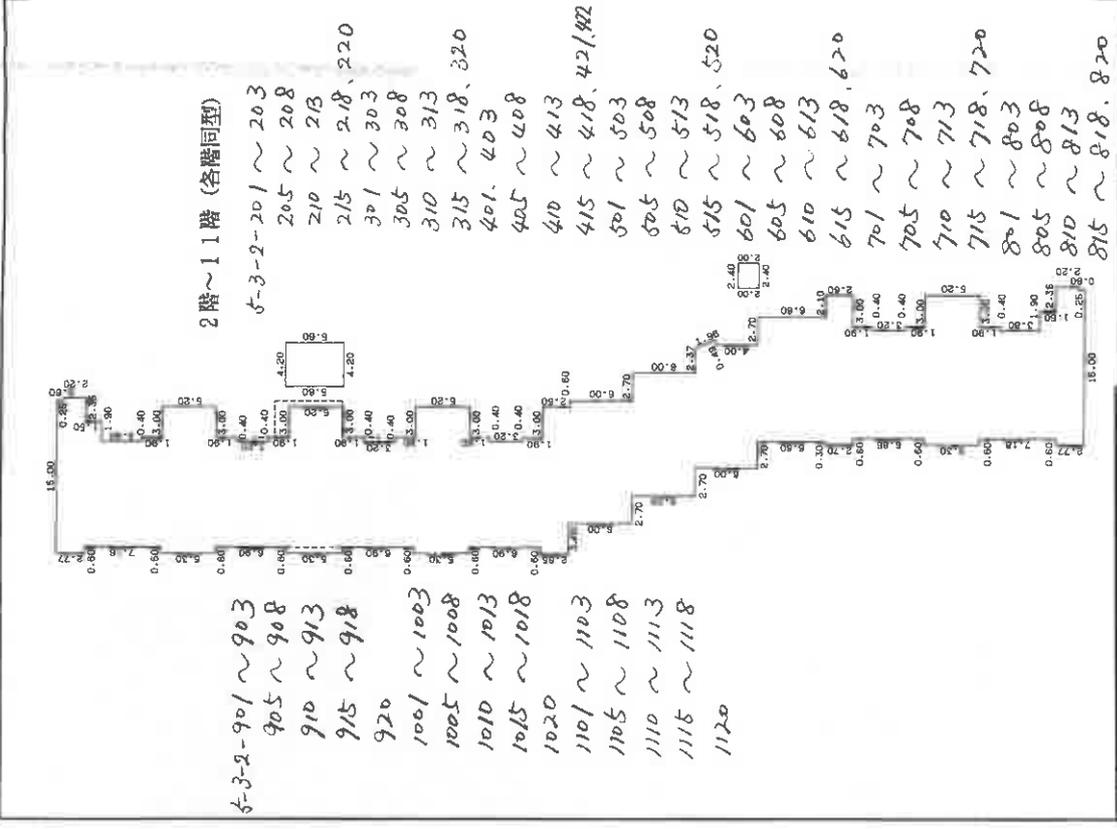
443063

家屋番号

建築物の所在

和泉市室堂町5番地3
池田下町2890番地1, 2871番地1

平成11年3月19日
建築物図面



求積表

0.60 x 2.77	1.6620
0.60 x 2.30	1.3800
0.60 x 2.30	1.3800
0.60 x 2.65	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 41.30	78.4700
2.10 x 21.80	45.7800
0.25 x 21.20	5.3000
0.30 x 5.30	1.5900
0.60 x 5.30	3.1800
0.40 x 9.00	3.6000
3.00 x 5.20	15.6000
3.00 x 9.00	27.0000
3.00 x 5.20	15.6000
3.00 x 9.00	27.0000
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 2.80	5.8800
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 2.80	0.7000
4.20 x 5.60	23.5200
2.40 x 2.00	4.8000
合計	1237.7276
床面積	1237.72
	㎡

製作者

11年3月10日作製

縮尺 1/500

申請人

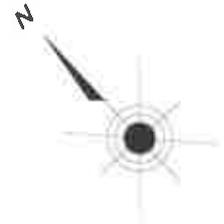
縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局岸和田支店管轄)
令和7年3月24日 福国法務局

登記官

間取略図

令和7年（ケ）第32号



建物平面図

