

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月 3日午前9時00分から 令和 8年 7月10日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 7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 6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 岸和田市沼町16番地1

建物の名称 エスリード岸和田駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼町16番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.76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 岸和田市沼町16番1

地 目 宅地

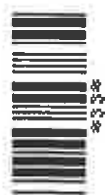
地 積 2561.12平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 752622分の6140



物 件 明 細 書

令和 8年 3月23日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 山 川 祥 子

-
-
- 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 岸和田市沼町1.6番地1

建物の名称 エスリード岸和田駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼町1.6番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.76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 岸和田市沼町1.6番1

地 目 宅地

地 積 2561.12平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 752622分の6140



令和 7年(ケ)第 94号
令和 8年 1月14日受理
令和 8年 2月18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 岸和田市沼町16番地1

建物の名称 エスリード岸和田駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼町16番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.76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 岸和田市沼町16番1

地 目 宅地

地 積 2561.12平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 752622分の6140

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	岸和田市沼町3番26-404号(エスリード岸和田駅前)	
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(破産管財人) <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 月額7700円 修繕積立金 月額8100円	令和8年2月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年12月分～令和8年2月分 計22万7900円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	エスリード建物管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <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) <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

■ 表札等の表示

表札及び郵便受けの表示 なし

■ 敷地権の目的である土地（符号1、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 目的土地は、目的建物が所在する一棟の建物の敷地等となっている。
- 3 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り、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
- 3 内壁に損傷が見られた。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
■所有者破産管財人	目的建物は、所有者破産管財人が管財業務の一環として破産者を居住させて占有しています。
■所有者（破産者）	<p>1 目的建物には、私が居住しています。私が居住することについて、賃貸借契約などの契約はなく、家賃を払ったりしていません。</p> <p>2 最近は他に預けることが多いですが、目的建物内で小型犬を1匹飼育しています。</p> <p>3 目的建物の内壁にキズがついている部分があります。他に損傷や不具合はないと思います。</p>
■岸和田市担当者	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。
■マンション管理会社（回答書の要旨）	<p>1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。修繕積立金は令和7年6月分までは月額6800円、令和7年7月分からは月額8100円です。</p> <p>2 令和8年2月7日現在、上記以外に令和6年12月分から令和8年2月分までの駐車場使用料（月額5000円）の滞納が7万5000円、同期間分の駐輪場使用料（月額2000円）の滞納が3000円あります。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

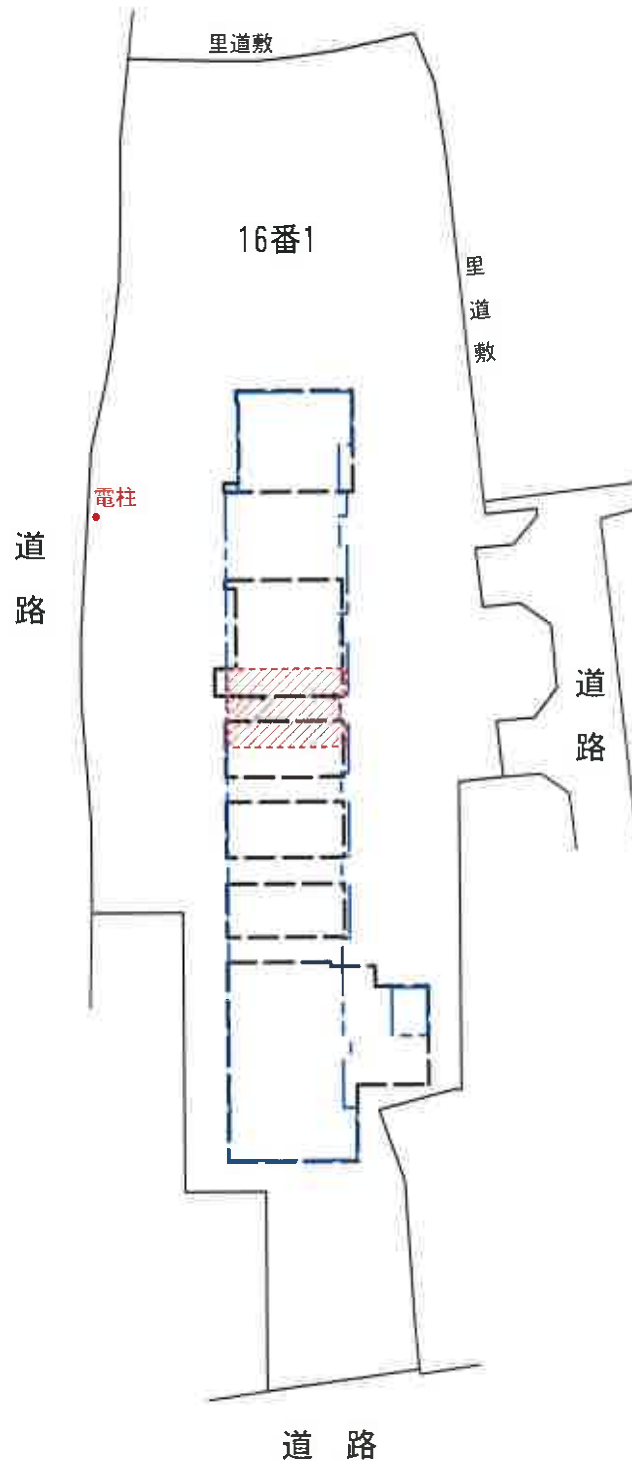
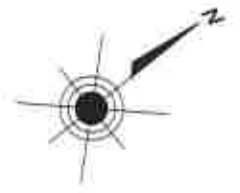
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月16日 15:16-15:23	執行官室	所有者破産管財人から占有状況等聴取(電話)
8年 1月19日 11:15-11:35	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
8年 1月19日 12:20-12:35	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
8年 1月19日 14:35-14:50	岸和田市役所	課税資料等調査
8年 1月27日 13:28-13:31	執行官執務場所	所有者(破産者)から電話
8年 1月27日 : - :	執行官室	マンション管理会社へ照会書送付
8年 2月 6日 9:45-10:00	物件所在地	所有者(破産者)立会いのもと立入調査、評価人帯同
<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、 を証人として立ち合わせ、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94号

◀○ 写真撮影位置方向



①



目的専有部分 家屋 番号 沼町16番1の404

建物の名称 404 (建物の存する部分 4階)



一棟の建物 (1階部分)

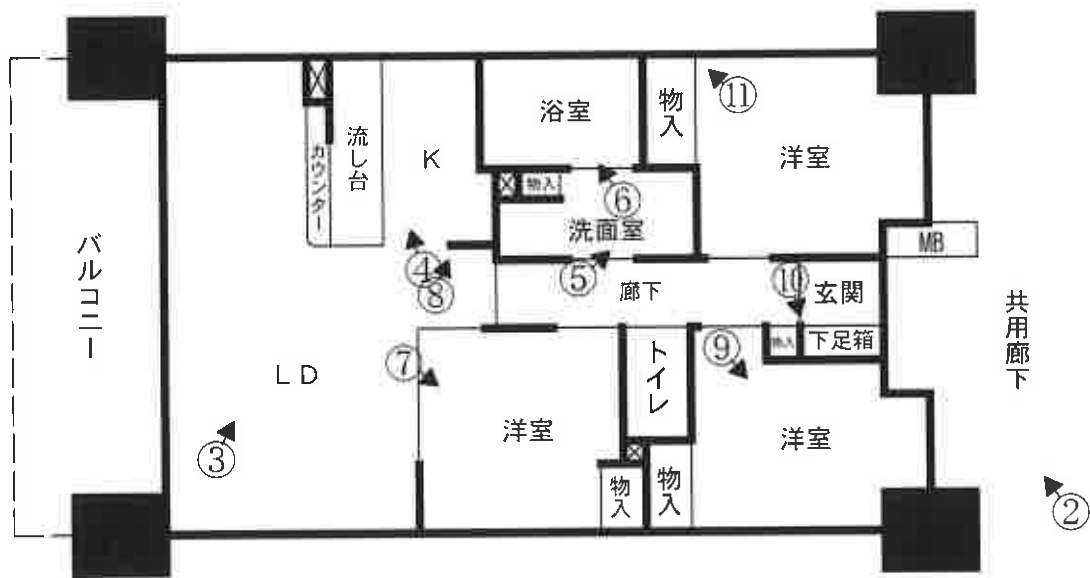
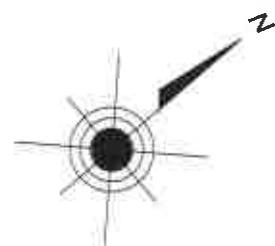


一棟の建物 (4階部分)

間取略図

令和7年（ケ）第94号

←○ 写真撮影位置方向



目的建物がある一棟の建物



①



②



③



④

(9 枚目)



⑤



⑥

(10 枚目)



⑦



⑧

内壁の状態

(11 枚目)



⑨



⑩

内壁の状態

(12 枚目)



内壁の状態

令和7年（ケ） 第94号

令和8年2月06日 現地調査

令和8年2月21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

中塚 新一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 17,450,000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 但し「特記事項」あり
番号	特記事項		
1	(1) 登記記録及び法務局備付けの公図、地積測量図等を基に実地調査を行い位置、規模、形状等が概ね符合することを確認した。 (2) 目的土地（地番16番1）は、令和4年2月4日付で同33番2及び同948番を合筆し、地積が2,561.12㎡になる。後付「地積測量図写」は、合筆前の各地番の図面であるが、それぞれの地積を合計すると、下記のとおり2,561.12㎡になることを確認した。 (合筆前地番16番1:2,323.70㎡+同33番2:218.32㎡+同948番:19.10㎡=2,561.12㎡) (3) 課税床面積（66.14㎡）が登記床面積（58.76㎡）より大きいのが、共用部分を各区分所有者の持分で按分した面積を加算している為であることを、担当課で聴取した。		

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	南海本線 岸和田 駅 北方 道路距離 約140m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、駐車場、共同住宅、店舗等が混在する駅近の住商混在地域	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区 都市機能誘導区域、居住誘導区域
面地条件	規模	2,561.12㎡ (登記面積)
	形状	不整形 (土地建物位置関係図参照)
	間口・奥行	間口約11.99m (南東側)・奥行約106m
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	南東側	幅員約5.0m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
	南西側	幅員約4.0m舗装市道 (建築基準法42条2項)
	北東側	幅員約4.7m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
	接道状況	三方路地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	14階建の共同住宅及び立体駐車場等の敷地
	北東側	道路、一般住宅、時間貸し駐車場、里道敷
	北西側	里道敷、一般住宅
	南東側	道路、児童遊園、一般住宅
	南西側	道路、児童遊園
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	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	・ 目的土地内に電柱が存在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスリード岸和田駅前	
建物の用途	共同住宅	総戸数117戸（居宅117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）	令和4年2月9日新築
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約41年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕 様	屋 根	アスファルト防水 等
	外 壁	タイル貼 等
	そ の 他	－
設 備 等	エレベーター	あり（2基）
	駐 車 場	108台（4,000～13,000円/月） 調査時点：空きあり
	そ の 他	管理人室、ゴミ置場、駐輪場、オートロック、宅配ボックス等
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：	エスリード岸和田駅前管理組合
	管理方式：	委託管理
	管理会社：	エスリード建物管理株式会社
	管理形態：	日勤（火～土曜日 勤務時間 9：00～17：00）
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金 総額：90,088,040円（令和7年12月31日現在） ・回答照会時点、直近において大規模修繕工事の予定なし ・建築確認（あり）、検査済証（あり） ・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の分析調査を要する。 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階 (404号室) 開口部の方位: 南西向き (中間住戸)		
床 面 積	58.76㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
仕 様	天 井	ビニールクロス 等	
	床	フローリング 等	
	内 壁	ビニールクロス 等	
	設 備	トイレ、浴室、キッチン 等	
	そ の 他	特になし	
保守管理 の 状 態	普通。特記事項(4)を除けば、経年相応の劣化・損耗が認められた。		
管 理 費 等	管 理 費	7,700 円 (月額)	
	修繕積立金	8,100 円 (月額)	
	滞 納 額	あり (令和8年2月7日現在)	
		115,500 円 (管理費)	令和6年12月～ 令和8年2月分
		112,400 円 (修繕積立金)	令和6年12月～ 令和8年2月分
計	227,900 円		
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	<p>(1) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>(2) 管理規約等により、民泊は禁止されている。ペットの飼育は禁止されていない。</p> <p>(3) 上記管理費等以外に駐車場使用料 (月額5,000円) 及び駐輪場使用料 (月額200円) がある。これらの滞納額は、現況調査報告書記載のとおり。</p> <p>(4) 室内にて小型犬 (1匹) を飼育。動物臭は感じられなかったが、内壁の一部にペットによるものと思われる損傷が認められた。</p> <p>(5) 修繕積立金は、令和7年6月分までは月額6,800円、令和7年7月分からは月額8,100円とのこと。</p>		

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
330,000	58.76	0.82	15,900,000

ア 再調達原価 : 建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費を比準して求めた。

イ 専有面積 : 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約4年

経済的残存耐用年数 約41年

観察減価(※) 10%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}41\text{年} / (\text{経過年数}4\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}41\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.82 \end{aligned}$$

(※) 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)
107,000	0.83	2,561.12	1.00	$\frac{6,140}{752,622}$	1,856,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 岸和田5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $154,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/146 = 107,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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)
1.05	0.97	1.30	1.10	1.46
幅員+3 系統・連続性+2	駅距離▲3	周辺環境+30	容積率+10	

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03	0.90	0.90	1.00	0.83
三方路地+3	規模過大▲10	形状▲10		

ウ 地積 : 登記面積による。

エ 建付減価 : 本件の場合、不要と判断した。

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)
15,900,000	1,856,000	0.96	17,046,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.99	1.00	1.00	0.97	0.96
4階▲1	南西向き±0 中間住戸±0		室内の状態▲3	

(基準戸：5階・南西向き・中間住戸に設定し1.00とする。)

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)
488,000	0.96	58.76	27,528,000

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	岸和田市沼町	岸和田市土生町4丁目
構造	RC造	SRC造
階	5F/14F	9F/B1F・13F
面積	約59㎡	約63㎡
建築時期	令和4年2月	平成22年7月
取引時点	令和6年9月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	520,000円/㎡	409,000円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(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	520,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	525,000
②	409,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{90}$	451,000
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/㎡) 488,000	

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、必ずしも現行の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)

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。

《 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	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
3,632 千円 (29.9%)	919 千円	7.5%	12,253 千円	613 千円	11,640 千円	0.72988	8,496 千円 (70.1%)	12,128 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うえ、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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66	△ 66
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254	1,254
イ 支出	維持管理費	92	92	92	92	92	92
	修繕費	97	97	97	97	97	97
	公租公課	77	77	129	129	129	129
	損害保険料	17	17	17	17	17	17
	その他(自治会費等)	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	283	283	335	335	335	335
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	583	283	335	335	335	335
ウ 経費率(運営支出/可能総収益)	21%	21%	25%	25%	25%	25%	
エ 有効純収益	671	971	919	919	919	919	
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	630	856	761	714	671		

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20%、比準価格に80%、収益価格に0%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	17,046,000	1.00	17,046,000
② 比準価格	27,528,000	1.00	27,528,000
③ 収益価格			12,128,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	25,432,000		

イ 占有減価 : 本件の場合、減価不要と判定した。

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
25,432,000	1.00	0.70	0.98	0	17,450,000

イ 市場性修正 : 本件の場合不要。

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 : 控除減価率は、管理費等滞納額(5ページ記載)に予想滞納額(6か月分)を加算した額の(ア×イ×ウ)の額に対する割合になる。

オ その他の控除減価(敷金等) : 本物件においては、特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価調査 岸和田5-1

所 在 : 岸和田市五軒屋町281番1
価 格 : 154,000円/m²
位 置 : 南海本線 岸和田 駅 北西方 約370m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 226m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西 18.0m 府道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率40%) 防火地域
地域の概要 : 中小規模の店舗、事務所が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1

土地の符号1 : 137,363,110円 (内、持分 6140 / 752622)
建物 : 7,366,312円 (専有部分)

建物に係る固定資産税は、新築住宅に係る税額の減額措置が適用されており、その期間が令和5年から令和9年までの5年間であることを担当課より聴取した。

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 (合筆前地番16番1, 同33番2, 同948番)
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

令和 7年(ケ)第 94号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岸和田市沼町16番地1

建物の名称 エスリード岸和田駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼町16番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.76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 岸和田市沼町16番1

地 目 宅地

地 積 2561.12平方メートル

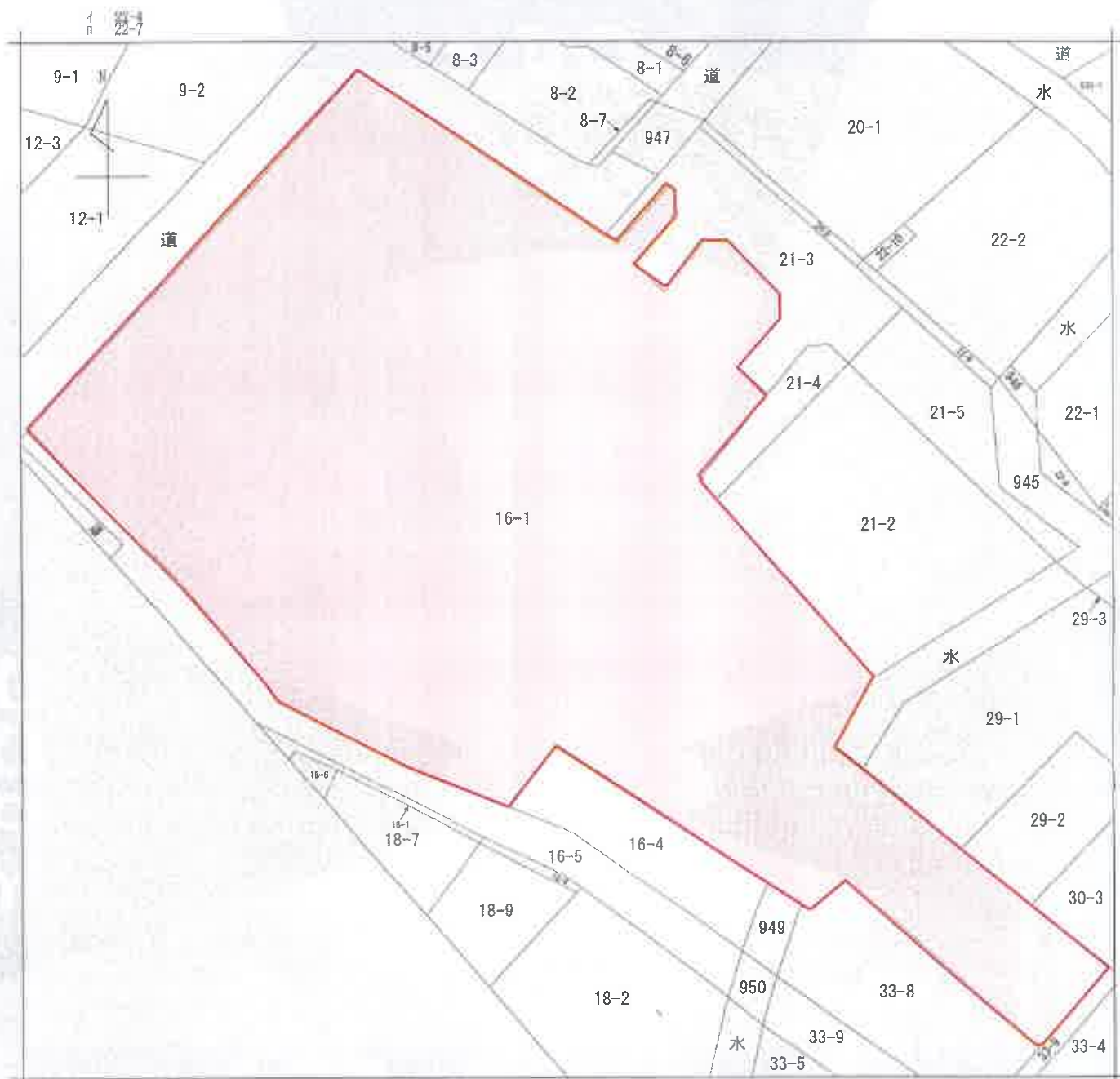
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 752622分の6140





(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
沼町

請求部	所在	岸和田市沼町			地番	16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	昭和50年1月10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9月4日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：46-1

(1/1)

登記年月日：令和3年12月16日

地積測量図

15番1 16番4、16番5

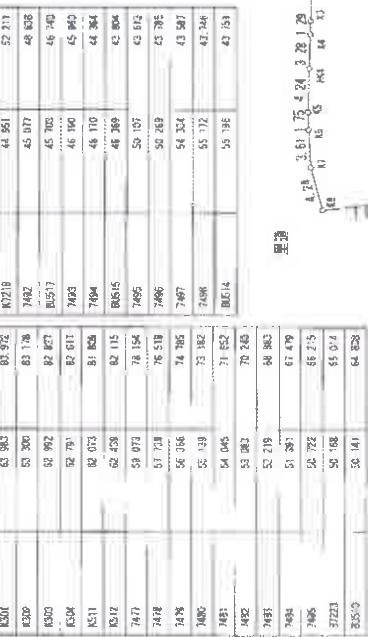
土地の所在 岸和田市沼町

1/3

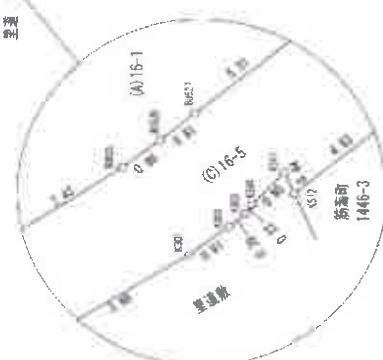
座標	X	Y
ST106	-170426.259	-51113.760
ST101	-172432.983	-51295.313

引照点	ST106	ST101	ST108	ST109	ST110	ST111	ST112	ST113
1297	69.247	90.238	07226	46.900	56.794			
1301	63.983	83.972	07219	44.951	52.217			
1306	53.300	63.178	7442	45.077	48.838			
1309	52.992	62.827	85517	45.780	46.740			
1304	52.791	62.611	7493	46.190	45.840			
1311	62.073	81.825	7694	46.110	44.364			
1312	62.239	82.115	86545	46.389	42.804			
747	59.873	78.154	7495	50.157	43.672			
7474	57.708	76.518	7496	50.369	43.795			
7476	56.936	74.785	7497	54.324	43.507			
7480	55.139	73.182	7498	55.712	43.246			
7723	54.168	71.652	86714	53.336	42.153			
8350	53.141	64.838						
1482	53.883	79.240						
7483	53.219	68.963						
7484	51.387	67.479						
7495	50.722	66.215						
7723	50.168	65.014						
8350	50.141	64.838						

引照点	ST106	ST101
1114	53.772	38.295
22	49.772	37.536
24	44.570	31.812
25	33.724	19.061
26	27.361	11.333
505	21.825	11.865
80281	14.723	21.058
	12.910	26.175



(A)16-1



詳細図 S=1/100

令和3年12月10日 測量

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1:500

地積測量図

地番 16番4-16番5

所在地 岸和田市冠町

2/3

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
0015-1	75		-17045 745	-57125 515	0 33 72	36
	76		-17045 535	-57125 350	17 48 56	37
	55		-17045 515	-57113 784	5 32 805	56
	80281	全面積	-17045 515	-57113 784	4 73 8032	80281
	80273	全面積	-17045 515	-57113 784	3 20 80273	80273
	80272	全面積	-17045 515	-57113 784	3 20 80272	80272
	80271	全面積	-17045 515	-57113 784	2 31 80271	80271
	80268	全面積	-17045 515	-57113 784	4 91 80268	80268
	80190	全面積	-17045 515	-57125 515	2 23 80190	80190
	80178	全面積	-17045 515	-57125 515	3 20 80178	80178
	80647	全面積	-17045 515	-57125 515	4 73 80647	80647
	80645	全面積	-17045 515	-57125 515	3 20 80645	80645
	80644	全面積	-17045 515	-57125 515	2 83 80644	80644
	80642	全面積	-17045 515	-57125 515	0 48 80642	80642
	80643	全面積	-17045 515	-57125 515	3 31 80643	80643
	81	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 K	81
	807	全面積	-17045 515	-57125 515	0 31 807	81
	82	全面積	-17045 515	-57125 515	9 35 K	82
	83	全面積	-17045 515	-57125 515	8 19 K	83
	84	全面積	-17045 515	-57125 515	7 75 K	84
	85	全面積	-17045 515	-57125 515	3 28 85	85
	86	全面積	-17045 515	-57125 515	4 21 K	86
	87	全面積	-17045 515	-57125 515	1 75 K	87
	88	全面積	-17045 515	-57125 515	3 81 K	88
	89	全面積	-17045 515	-57125 515	4 24 K	89
	90	全面積	-17045 515	-57125 515	1 54 K	90
	91	全面積	-17045 515	-57125 515	1 75 K	91
	92	全面積	-17045 515	-57125 515	1 53 K	92
	93	全面積	-17045 515	-57125 515	2 43 K	93
	94	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	94
	95	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 95	95
	96	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 96	96
	97	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 97	97
	98	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 98	98
	99	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	99
	100	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 100	100
	101	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 101	101
	102	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 102	102
	103	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 103	103
	104	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	104
	105	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 105	105
	106	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 106	106
	107	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 107	107
	108	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 108	108
	109	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	109
	110	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 110	110
	111	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 111	111
	112	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 112	112
	113	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 113	113
	114	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	114
	115	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 115	115
	116	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 116	116
	117	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 117	117
	118	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 118	118
	119	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	119
	120	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 120	120
	121	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 121	121
	122	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 122	122
	123	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 123	123
	124	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	124
	125	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 125	125
	126	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 126	126
	127	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 127	127
	128	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 128	128
	129	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	129
	130	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 130	130
	131	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 131	131
	132	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 132	132
	133	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 133	133
	134	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	134
	135	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 135	135
	136	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 136	136
	137	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 137	137
	138	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 138	138
	139	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	139
	140	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 140	140
	141	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 141	141
	142	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 142	142
	143	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 143	143
	144	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	144
	145	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 145	145
	146	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 146	146
	147	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 147	147
	148	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 148	148
	149	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	149
	150	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 150	150
	151	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 151	151
	152	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 152	152
	153	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 153	153
	154	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	154
	155	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 155	155
	156	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 156	156
	157	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 157	157
	158	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 158	158
	159	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	159
	160	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 160	160
	161	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 161	161
	162	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 162	162
	163	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 163	163
	164	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	164
	165	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 165	165
	166	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 166	166
	167	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 167	167
	168	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 168	168
	169	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	169
	170	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 170	170
	171	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 171	171
	172	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 172	172
	173	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 173	173
	174	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	174
	175	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 175	175
	176	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 176	176
	177	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 177	177
	178	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 178	178
	179	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	179
	180	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 180	180
	181	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 181	181
	182	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 182	182
	183	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 183	183
	184	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	184
	185	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 185	185
	186	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 186	186
	187	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 187	187
	188	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 188	188
	189	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	189
	190	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 190	190
	191	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 191	191
	192	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 192	192
	193	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 193	193
	194	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	194
	195	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 195	195
	196	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 196	196
	197	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 197	197
	198	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 198	198
	199	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	199
	200	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 200	200
	201	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 201	201
	202	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 202	202
	203	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 203	203
	204	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	204
	205	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 205	205
	206	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 206	206
	207	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 207	207
	208	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 208	208
	209	全面積	-17045 515	-57125 515	8 51 K	209
	210	全面積	-17045 515	-57125 515	0 46 210	210
	211	全面積	-17045 515	-57125 515	7 43 211	211
	212	全面積	-17045 515	-57125 515	0 85 212	212
	21					

登記年月日：令和3年12月16日

地積測量図

地番 33番2、33番8、33番9

土地の所在 岸和田市沼町

1/2

点名	X	Y
2006	-17000 273	-51110 827
2001	-110403 918	-57053 291

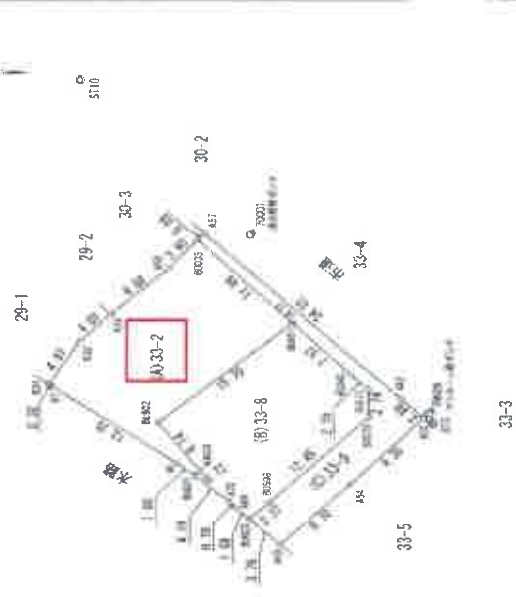
点名	X	Y
2001	34 666	21 820
2006	23 123	21 818
A79	20 485	26 391
A59	20 201	21 372
A33	19 852	31 018
A54	10 444	26 498
A55	1 091	24 072
A42	3 128	21 224
A57	21 200	4 458

地番	NO	積算	X	Y	辺長	測線
0034	6006	全算	17078 848	57004 076	3 80	A59
459	6006	全算	-170476 188	-57036 885	6 88	K33
433	6006	全算	-170470 979	-57101 383	4 01	K22
432	6006	全算	-170468 076	57184 190	4 97	K37
431	6006	全算	170465 387	-57108 225	0 22	E7
67	6006	全算	-170465 640	57206 553	13 75	66
66	6006	全算	-170471 084	-57116 171	1 90	K637
6037	6006	全算	-170478 568	-57112 259	0 17	K603
6005	6006	全算	-170478 102	-57118 806	6 14	K602
6002	6006	全算	-170473 289	-57112 156	15 79	K601
6001	6006	全算	-170467 845	57207 237	11 93	K605

地番	NO	積算	X	Y	辺長	測線
0035	6006	全算	-170478 848	-57117 359	4 19	A70
A79	6006	全算	-170481 840	-57119 978	0 78	A60
A59	6006	全算	-170482 283	-57120 527	1 83	K623
6023	6006	全算	-170483 036	57121 034	2 37	K658
6598	6006	全算	-170485 283	-57120 115	10 41	K616
6577	6006	全算	-170484 184	-57121 585	2 34	K657
6040	6006	全算	-170484 427	-57128 845	4 19	K6040
6001	6006	全算	-170482 289	-57129 371	7 19	K601
6002	6006	全算	-170487 845	-57129 292	9 74	K602
6003	6006	全算	-170478 102	57121 128	8 74	K603

地番	NO	積算	X	Y	辺長	測線
0036	6006	全算	-170479 854	-57083 372	0 89	K6018
6006	6006	全算	-170478 846	-57094 026	19 31	K6040
6040	6006	全算	-170482 285	-57121 371	2 15	K657
6027	6006	全算	-170484 427	-57128 845	2 34	K657
6076	6006	全算	-170484 464	57131 585	12 45	K656
6068	6006	全算	-170485 383	-57120 115	2 31	K623
6023	6006	全算	-170483 036	-57121 034	3 78	K653
A53	6006	全算	-170486 413	-57124 223	9 79	A54
A54	6006	全算	170482 118	-57128 282	9 35	A55
A55	6006	全算	-170489 425	57124 696	2 88	A47
442	6006	全算	-170487 845	57128 694	24 22	A42

面積 94 ㎡ 式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)



令和3年12月10日 測量

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

500

登記年月日：令和4年1月11日

地積測量図兼土地所在図

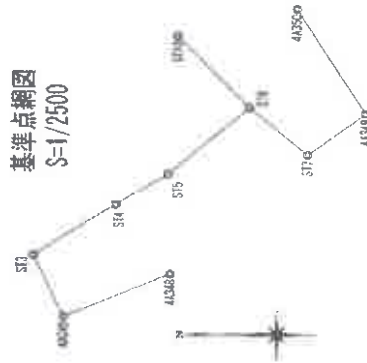
地番 948番

土地の所在 岸和田市沼町

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
948	K31	(コンクリート杭)	-170465.382	-57108.355	1.217 HK33	KJ1
	HK38		-170464.723	-57109.359	0.271 25	HK38
	25		-170464.940	-57109.522	13.738 24	25
	24		-170476.368	-57117.148	1.577 BK636	24
	BK636	鉄鋼杭	-170477.598	-57116.134	1.240 BK637	BK636
	BK637	鉄鋼杭	-170478.568	-57117.359	1.900 66	BK637
	66		-170477.084	-57116.171	3.757 67	66
	67		-170465.640	-57108.535	0.326 K31	67
係面積			38.2000060 ㎡			
面積			19.1000030 ㎡		地積 19.10 ㎡	

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

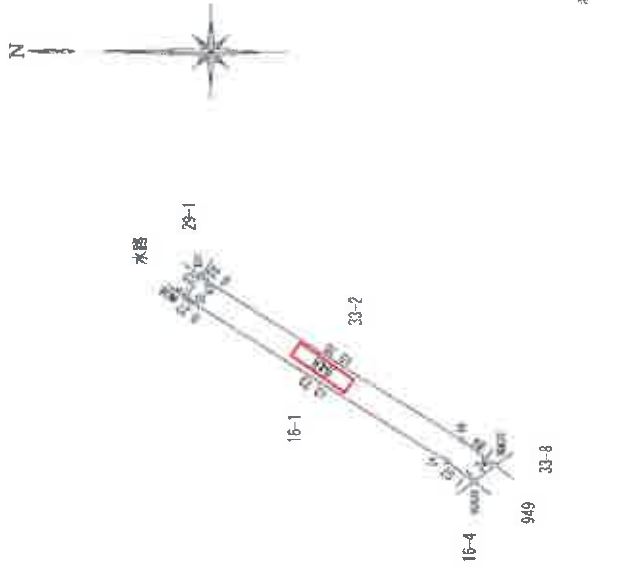
基準点網図
S=1/2500



基準点などの種類及び座標値

点名	種類	X	Y
48345	補正補測点：金属板	-170417.560	-57112.827
48346	補正補測点：金属板	-170464.809	-57181.980
48349	補正補測点：金属板	-170552.337	-57115.233
48350	補正補測点：金属板	-170521.707	-57085.785
S13	補測多角点：金属板	-170404.018	-57183.051
T4	補測多角点：金属板	-170440.886	-57158.522
S15	補測多角点：金属板	-170483.744	-57144.299
S16	補測多角点：金属板	-170500.287	-57112.188
S17	補測多角点：金属板	-170526.558	-57124.887
S19	補測多角点：金属板	-170485.148	-57078.156

世界測地系 (JGD2011) 縮尺係数 0.999940
令和3年8月16日 測量



マンホール標高メータ
7000

引照点

標高	座標
70226	70226
24.938	24.932
35.555	25.022
35.311	24.972
34.650	25.023
23.741	25.024
22.587	24.665
23.773	23.878
34.666	23.800

マンホール標高メータ
516

座標メータ

点名	X	Y
70001	-172483.918	-57280.231
70026	-172500.223	-57110.537

令和3年11月11日 測量

作成者

申請人

縮尺

250

登記年月日：令和4年2月10日

建物図面
各階平面図

家屋番号
Eスリート岸和田駅前

建物の所在
岸和田市沼町16番地1

各階平面図

- | | |
|------|---------------------|
| 家屋番号 | 16-1-101~16-1-107 |
| 1階 | 16-1-201~16-1-209 |
| 2階 | 16-1-301~16-1-309 |
| 3階 | 16-1-401~16-1-409 |
| 4階 | 16-1-501~16-1-509 |
| 5階 | 16-1-601~16-1-609 |
| 6階 | 16-1-701~16-1-709 |
| 7階 | 16-1-801~16-1-809 |
| 8階 | 16-1-901~16-1-909 |
| 9階 | 16-1-1001~16-1-1009 |
| 10階 | 16-1-1101~16-1-1109 |
| 11階 | 16-1-1201~16-1-1209 |
| 12階 | 16-1-1301~16-1-1309 |
| 13階 | 16-1-1401~16-1-1409 |
| 14階 | 16-1-1501~16-1-1509 |

一棟の建物
Eスリート岸和田駅前



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9月4日

東京法務局新館出張所

登記官

縮尺 1/1000

作成者

2月9日(作)

作成者

登記年月日：令和4年2月10日

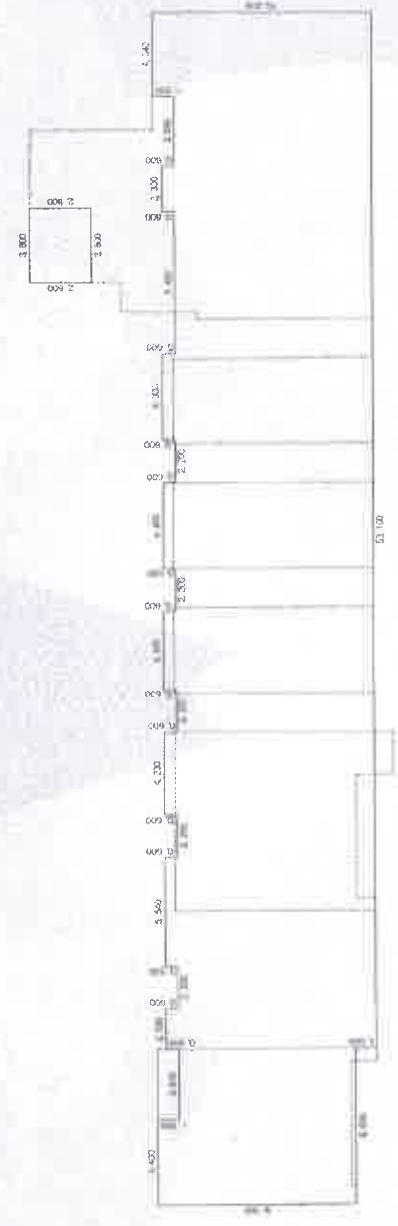
各階平面図

建物平面図

家屋番号 エスリート津和野駅前
 建物の所在 津和野市忍町16番地1

16-1-3001~16-1-3009
 16-1-4001~16-1-4009
 16-1-5001~16-1-5009
 16-1-7001~16-1-7009
 16-1-8001~16-1-8009
 16-1-11001~16-1-11009
 16-1-12001~16-1-1209
 16-1-13001~16-1-1309
 16-1-14001~16-1-1409

一棟の建物 2階~14階平面図
 (各階同型)



床面積	延床面積
3,800 x 2,800	= 10,640,000
2,050 x 8,800	= 18,040,000
46,730 x 9,200	= 429,916,000
4,240 x 10,200	= 44,268,000
4,400 x 9,200	= 40,480,000
3,600 x 8,200	= 29,520,000
5,640 x 0,600	= 3,324,000
4,230 x 0,600	= 2,538,000
4,000 x 0,600	= 2,400,000
4,400 x 0,600	= 2,640,000
4,500 x 0,600	= 2,700,000
2,300 x 0,600	= 1,380,000
合計 589,589,589	
床面積 589,589	

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (本局法務局津和野支局発給)

令和7年9月4日 東京法務局新橋出張所

登記官

作成者 [Redacted] 2月9日付 縮尺 1/250 縮尺 1/ [Redacted]

登記年月日：令和4年2月10日

建物図面
各階平面図

家屋番号 昭町16番1の404
 建物の所在 岸和田市沼町16番地1

各階平面図

区分した建物の存する部分 4階
 建物の名称 404

区画番号	面積
6.200 X 9.100	56.420000
2.050 X 0.600	1.230000
1.850 X 0.600	1.110000
合計	58.760000
床面積	58.76 ㎡

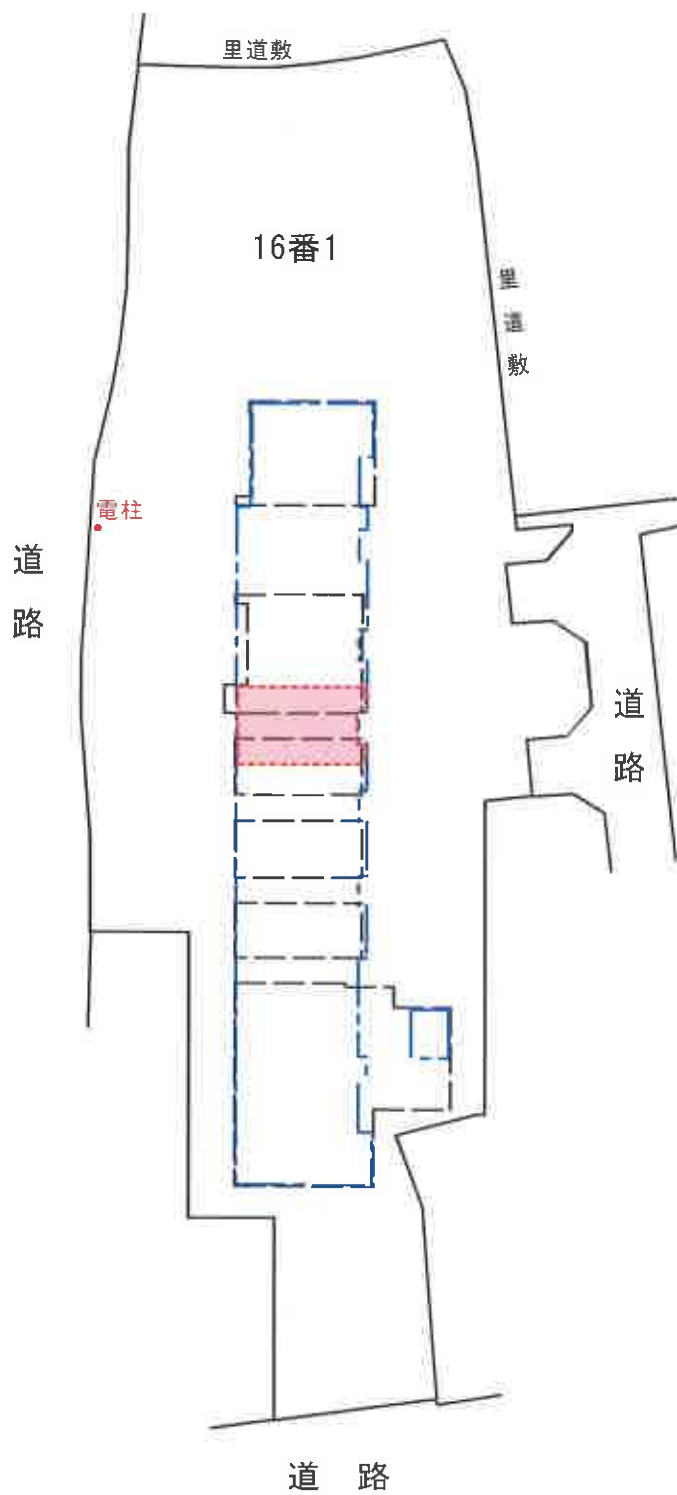
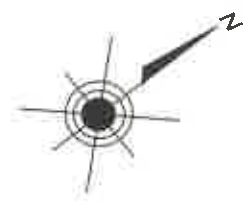
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局岸和田支局登録)

令和7年9月4日 東京法務局新館出張所

登記簿

1/50 1/1000
 尺
 2月9日(水)



- 目的専有部分 家屋 番号 沼町16番1の404
建物の名称 404 (建物の存する部分 4階)
- 一棟の建物 (1階部分)
- 一棟の建物 (4階部分)

