

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 3 1 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 石 田 麻 里 菜

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 8 月 2 1 日午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 8 日午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 7 月 3 1 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 和泉市いぶき野三丁目 5 番地 1

建物の名称 ラ・ヴェール和泉中央 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 いぶき野三丁目 5 番 1 の 1 の 3 0 4

建物の名称 1 号棟 3 0 4 号室

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 8 5 . 6 2 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 和泉市いぶき野三丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 7 5 2 . 7 6 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 1 8 4 6 9 4 9 分の 8 6 6 3



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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 和泉市いぶき野三丁目 5 番地 1

建物の名称 ラ・ヴェール和泉中央 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 いぶき野三丁目 5 番 1 の 1 の 3 0 4

建物の名称 1 号棟 3 0 4 号室

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 8 5 . 6 2 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 和泉市いぶき野三丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 7 5 2 . 7 6 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 1 8 4 6 9 4 9 分の 8 6 6 3



令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 3 月 2 日受理
令和 8 年 4 月 13 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 和泉市いぶき野三丁目5番地1

建物の名称 ラ・ヴェール和泉中央1号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 いぶき野三丁目5番1の1の304

建物の名称 1号棟304号室

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 85.62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 和泉市いぶき野三丁目5番1

地 目 宅地

地 積 16752.76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 1846949分の8663

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示等	和泉市いぶき野3丁目5番1-304号(ラ・ヴェール和泉中央1号棟)		
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7000円 棟別積立金 月額2万1000円 団地積立金 月額4500円	令和8年3月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年5月分～令和8年3月分 計35万7500円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 表札等の表示

- 1 表札の表示 なし
- 2 郵便受けの表示 所有者の姓

■ 敷地権の目的である土地（符号1、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。

■ 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。
- 3 内壁クロスに損傷、黒カビと思われるものが見られた。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。

■ その他の状況について

- 1 令和8年3月3日と同月23日の臨場時に当職が玄関扉に挟み込んだ封書は、同月31日の臨場時も挟み込まれたままであった。
- 2 所有者あての郵便物が存在した。
- 3 集合郵便受けにある目的建物の郵便受けは、郵便物やチラシで満杯になっていた。
- 4 立入調査終了後、執行官は、立入調査をしたこと及び登記上の所有者以外で所有権や賃借権等の主張をする人があるときはその旨を速やかに届け出られたい旨記載した書面を目的建物内に差し置いたが、相当期間を経過するも、届出はない。

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
■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。
■マンション管理会社（回答書の要旨）	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり 2 令和8年3月11日現在、上記以外に令和7年5月分から令和8年3月分までの駐車料（月額2万0000円）の滞納が22万0000円、令和7年3月分からの水道料の滞納が2万1944円ある。 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

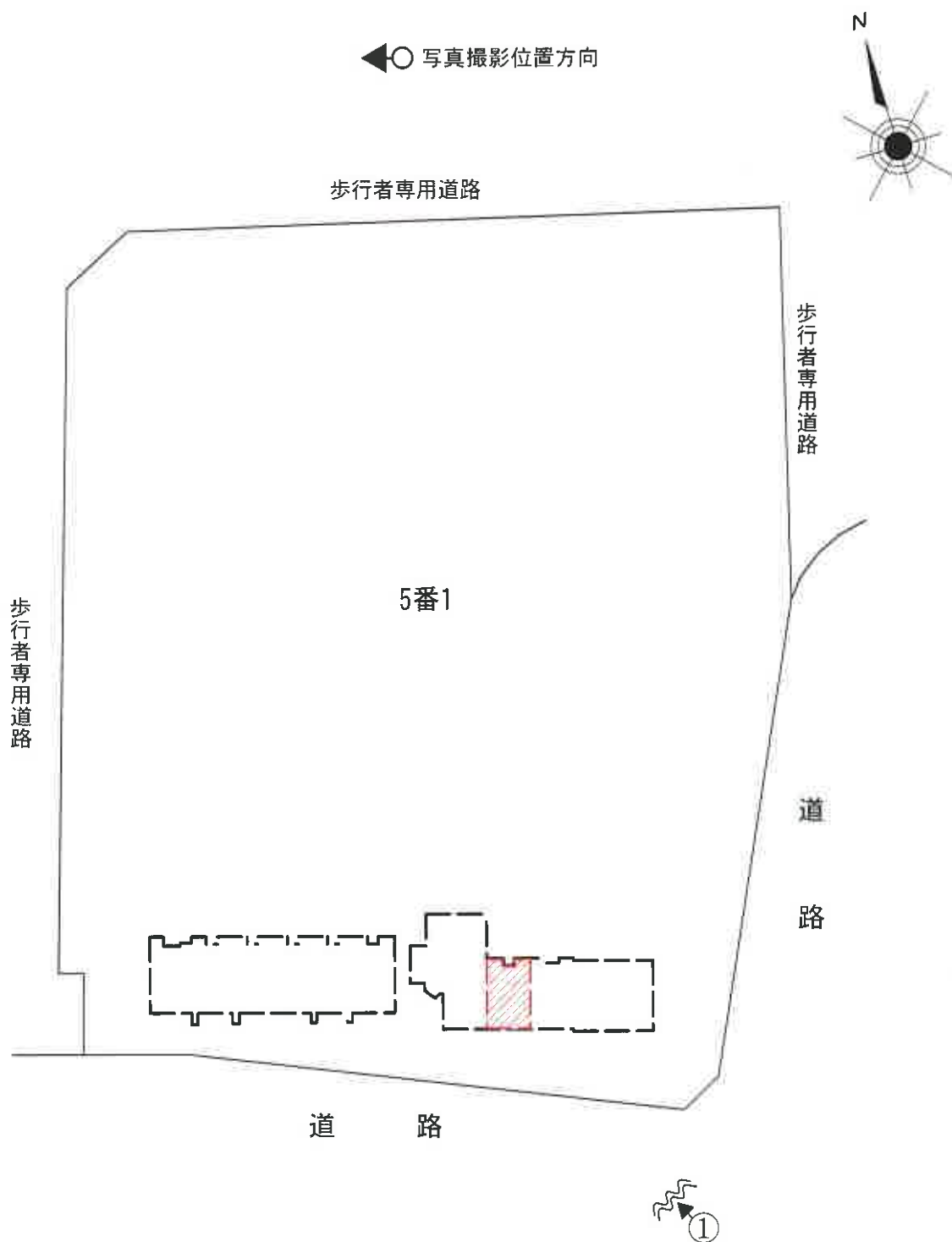
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月 3日 14:25-14:45	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
8年 3月 3日 15:05-15:20	和泉市役所	課税資料等調査
8年 3月 5日 : - :	執行官室	所有者へ照会等文書送付（泉北郵便局から還付） マンション管理会社へ照会書送付
8年 3月23日 9:35- 9:40	物件所在地	在宅要請文書投入
8年 3月26日 10:40-10:55	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
8年 3月31日 8:50- 9:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同（解錠）
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8年3月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、証人を立ち会わせ、技術者による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8年（ケ）第1号



目的専有部分 家屋 番号 いぶき野三丁目5番1の1の304

建物の名称 1号棟304号室（建物の存する部分 3階）

一棟の建物（1階部分）

間取略図

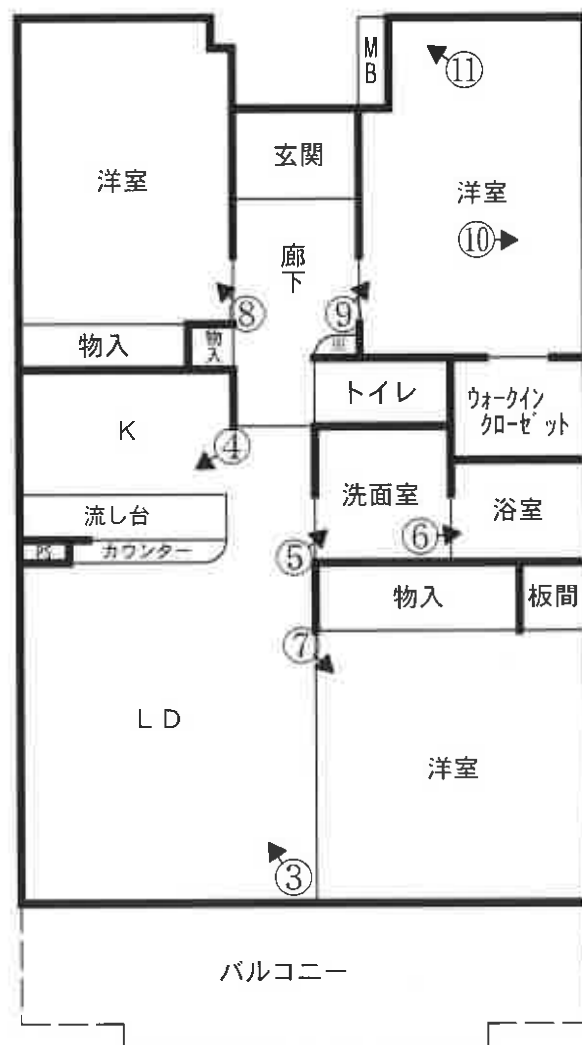
令和8年（ケ）第1号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図

② 共用廊下



※ カウンター

目的建物がある一棟の建物



①



②





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

内壁クロスの損傷

(12 枚目)



⑪

黒カビと思われるもの

令和8年（ケ）第1号
令和8年3月31日現地調査
令和8年4月13日評価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評価書

(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10,950,000 円

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1	固定資産公課証明書記載の課税床面積はポーチ、エントランス等の共用部分の面積を含めた面積である。本件では、建物再調達原価に共用部分の価値を含めて考慮することとし、評価数量は公簿数量を採用した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	南海泉北線「和泉中央」駅 北西方 道路距離 約520m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規 制を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条
	その他の規制	日影規制、屋外広告物規制(重点制限区域)、宅地造成等工事規制区域、和泉中央丘陵地区地区計画(北部:中高層住宅地区)、新住宅市街地開発事業(和泉中央丘陵地区)、都市計画道路(和泉中央線:整備済)
画 地 条 件	規 模	16752.76㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約100m(南西側)・奥行約145m
	高 低 差 等	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西 側	幅員約28m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南東 側	幅員約11.9m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北東 側	幅員約5.5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北西 側	幅員約7.6~8.2m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	10階建の共同住宅の敷地
	南西 側	道路
	南東 側	道路
	北西 側	道路
	北東 側	道路
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	土壤汚染対策法等、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、土壤汚染の可能性は確認できなかった。 土壤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、土壤汚染調査会社による調査を要する。	
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラ・ヴェール和泉中央1号棟		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 215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9年2月17日 新築	
	経過年数	約29 年	
	経済的残存耐用年数	約16 年	
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付10階建		
仕 様	屋 根	陸屋根・ルーフィング葺	
	外 壁	吹付タイルほか	
設 備 等	エレベーター, 集会所		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合 : 有, 名称: ラ・ヴェール和泉中央住宅管理組合 管 理 方 式 : 委託 管 理 会 社 : 株式会社大京アステージ 管理形態 : 管理人日勤		
管 理 の 状 況	普通程度		
特 記 事 項	・修繕積立金: 240,924,164 円(令和7年3月31日現在) ・一棟の建物は建築確認を受けており、検査済証も取得している。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (304号室) 開口部の方位: 南西向き (中間住戸)	
床 面 積	85.62㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	食器洗淨乾燥機(但し、作動状況は不明)
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	7,000 円(月額)
	修繕積立金	25,500 円(月額):棟別と団地の合計
	滞 納 額	357,500円(令和8年3月11日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・北東側洋室の内壁に、クロスの損傷や黒カビによる汚れが見られる。 ・玄関の天井に黒カビによる汚れが見られる。 ・経年相応の損傷が見られる。 ・以下の通り滞納がある。 駐車料 220,000円、水道料 21,944円	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
300,000	85.62	0.27	6,935,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数	約29年
経済的残存耐用年数	約16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16年／(経過年数29年＋経済的残存耐用年数16年))}×(観察減価1-0.3)＝0.27

※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)
133,000	0.96	16,752.76	0.90	$\frac{8,663}{1,846,949}$	9,030,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉－33

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $118,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/88 = 133,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	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)
	0.93	0.99	0.97	0.98	0.88

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	地勢等	総合(相乗積)
	1.07	0.90	1.00	1.00	0.96

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮し、－10%が適切と判断した。

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格(円) (千円未満四捨五入) エ((ア+イ)×ウ)
6,935,000	9,030,000	0.96	15,326,000

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)
231,000	0.96	85.62	18,987,000

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	和泉市いぶき野三丁目	和泉市いぶき野三丁目
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	9階／10階	6階／10階
面 積	約86㎡	約72㎡
建築時期	平成9年2月	平成9年2月
取引時点	令和7年5月	令和6年11月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	234,000円／㎡	263,000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	234,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	225,000
②	263,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	237,000
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/㎡)
							231,000

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もので、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 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	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,956 千円 (29.5%)	835 千円	8.0%	10,438 千円	522 千円	9,916 千円	0.71299	7,070 千円 (70.5%)	10,026 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	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	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	空室損失	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368
イ 支出	維持管理費	84	84	84	84	84	84
	修繕費	306	306	306	306	306	306
	公租公課	128	128	128	128	128	128
	損害保険料	15	15	15	15	15	15
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	533	533	533	533	533	533
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	1,033	533	533	533	533	533
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		37%	37%	37%	37%	37%	37%
エ 有効純収益		335	835	835	835	835	835
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		313	729	682	637	595	

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60%、収益価格に20%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	15,326,000	1.00	15,326,000
② 比 準 価 格	18,987,000	1.00	18,987,000
③ 収 益 価 格			10,026,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	16,463,000		

イ 占有減価：

本件の場合不要

2 評価額の判定

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

調整後の 価格(円) ア	持分 割合 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
16,463,000	1 / 1	1.00	0.70	0.95	0	10,950,000

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【和泉一33】

所 在 : 和泉市いぶき野3丁目18番13「いぶき野3-18-13」
価 格 : 118,000円/㎡
位 置 : 南海泉北線「和泉中央」駅 北東方 約600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 229㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1

土地符号1	1,032,053,779 円	(持分 : 8,663 / 1,846,949)
建物	6,490,956 円	(建物:専有部分)
共用物件	1,056,274 円	(ゴミ置場)持分額でなく全体額を記載
	814,333 円	(ゴミ置場)同上
	2,575,258 円	(家屋番号5-1-8)同上
	4,663,614 円	(家屋番号5-1-7)同上
	9,792,447 円	(家屋番号5-1-2)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 和泉市いぶき野三丁目 5 番地 1

建物の名称 ラ・ヴェール和泉中央 1 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 いぶき野三丁目 5 番 1 の 1 の 3 0 4

建物の名称 1 号棟 3 0 4 号室

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 8 5 . 6 2 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 和泉市いぶき野三丁目 5 番 1

地 目 宅地

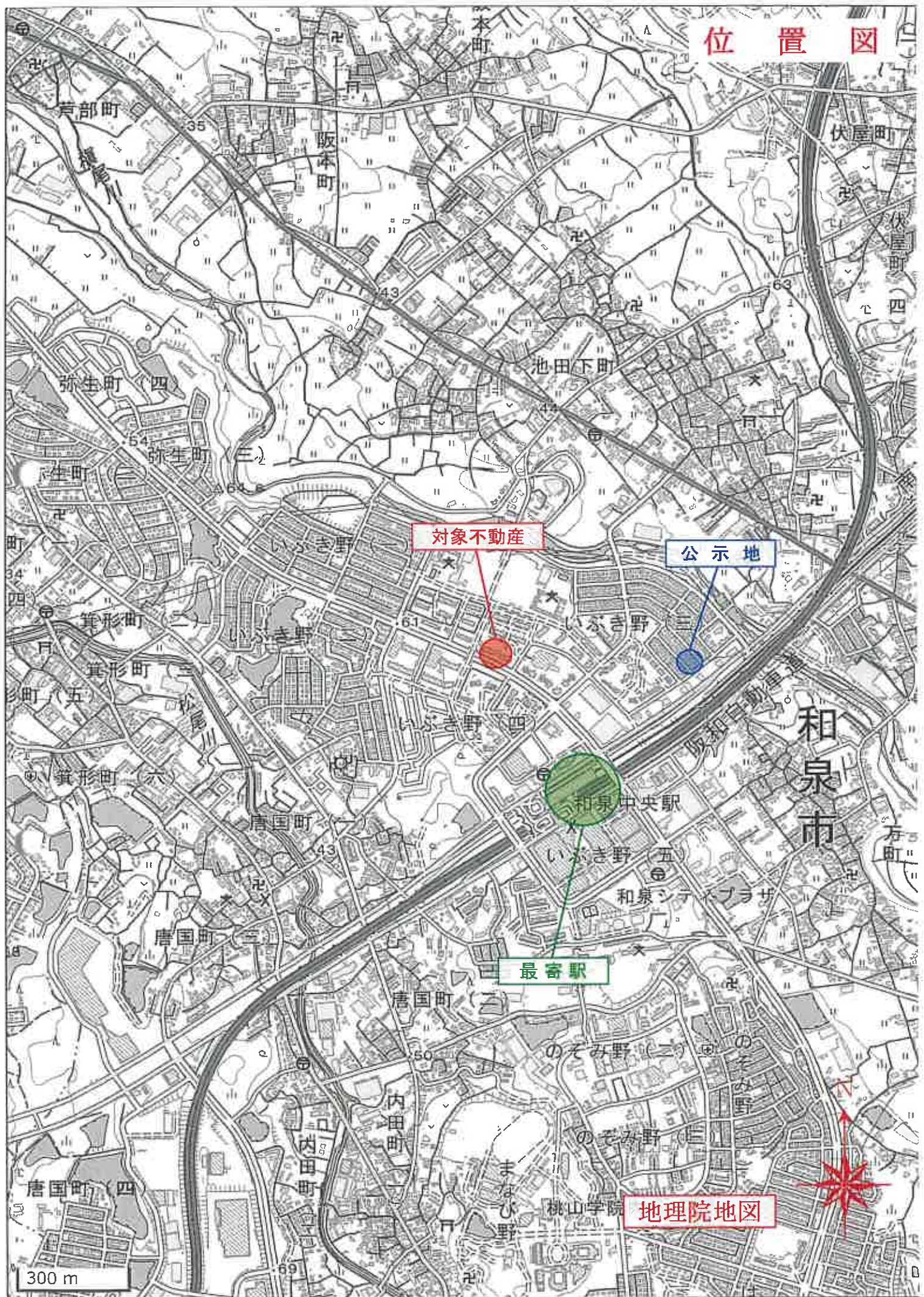
地 積 1 6 7 5 2 . 7 6 平方メートル

（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 1 8 4 6 9 4 9 分の 8 6 6 3



位置図

対象不動産

公示地

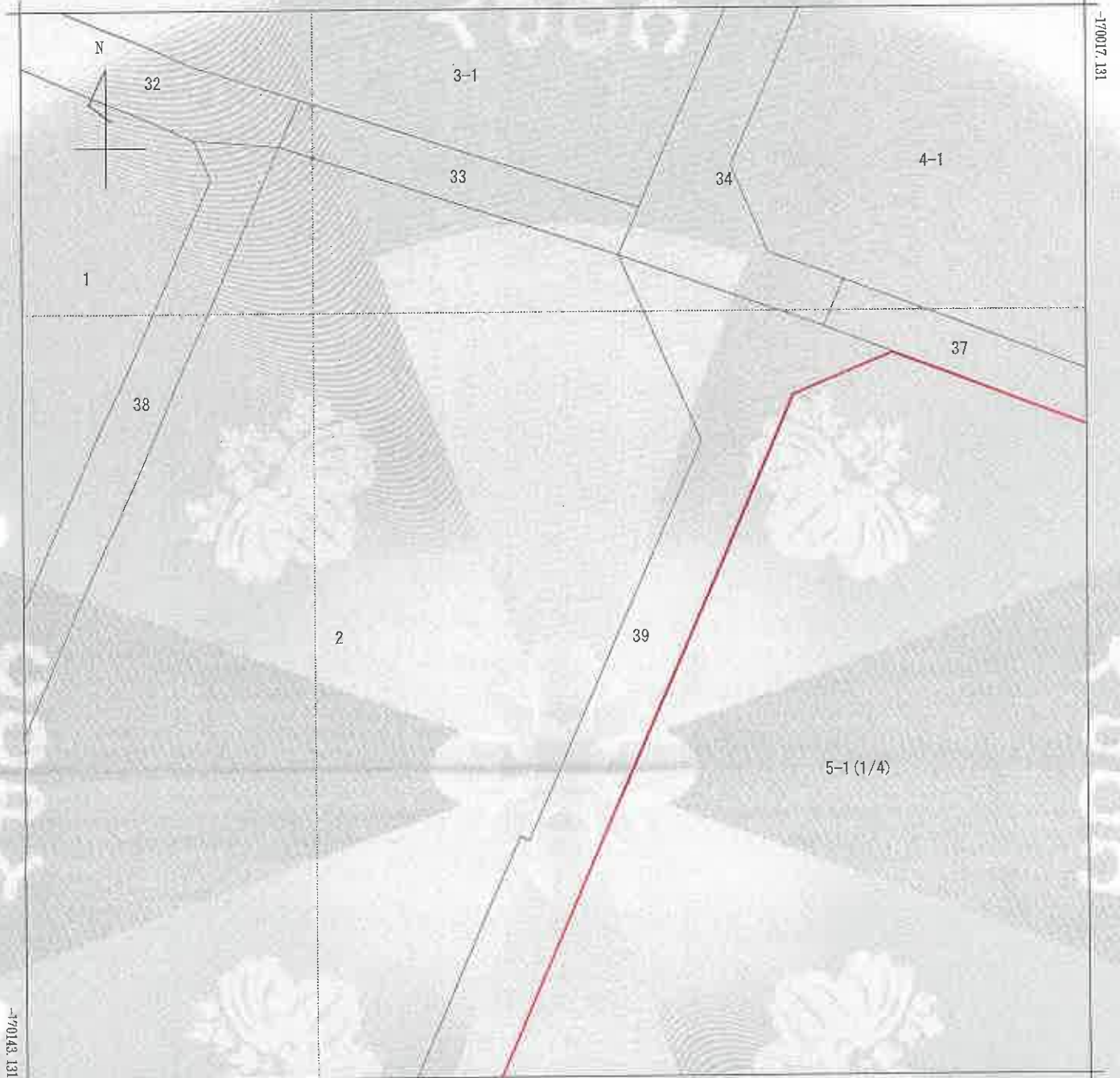
和泉市

和泉中央駅

最寄駅

地理院地図

300 m



-50245.289

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

いぶき野3丁目

請求部	所在	和泉市いぶき野三丁目				地番	5番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月11日
大阪法務局岸和田支局
登記官

請求番号：14-1
(1/4)

A4判に縮小

N

4-1

37

5-1 (2/4)

5-5

5-2

-50120.289

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

いぶき野3丁目

請 求 部 分	所 在 和泉市いぶき野三丁目					地 番		5番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月11日
大阪法務局岸和田支局
登記官

請求番号：14-1
(2/4)

A4判に縮小

N

2

39

5-1 (3/4)

65

66

1-2

18

3-1

14

-50245.289

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

いぶき野
3丁目いぶき野
4丁目

請求部分	所 在 和泉市いぶき野三丁目					地 番	5番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)			種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月11日

大阪法務局岸和田支局

登記官

請求番号：14-1
(3/4)

A4判に縮小

N

5-5

5-2

5-1 (4/4)

5-4

5-3

66

14

4

-50120.289

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

いぶき野3丁目

いぶき野
4丁目

請 求 分	所 在					和泉市いぶき野三丁目		地 番	5番1	
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月11日

大阪法務局岸和田支局

登記官

請求番号：14-1

(4/4)

A4判に縮小

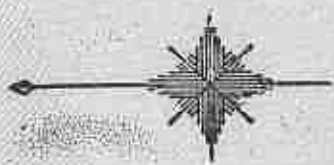
前 5 後

土地所在図 H.b.3.7

地番 5-1, 2, 3, 4, 5

和泉市いぶき野三丁目

土地の所在



(多分サリ製)

作製者

3月3日作製

申請人

1/2,000

A4判に縮小

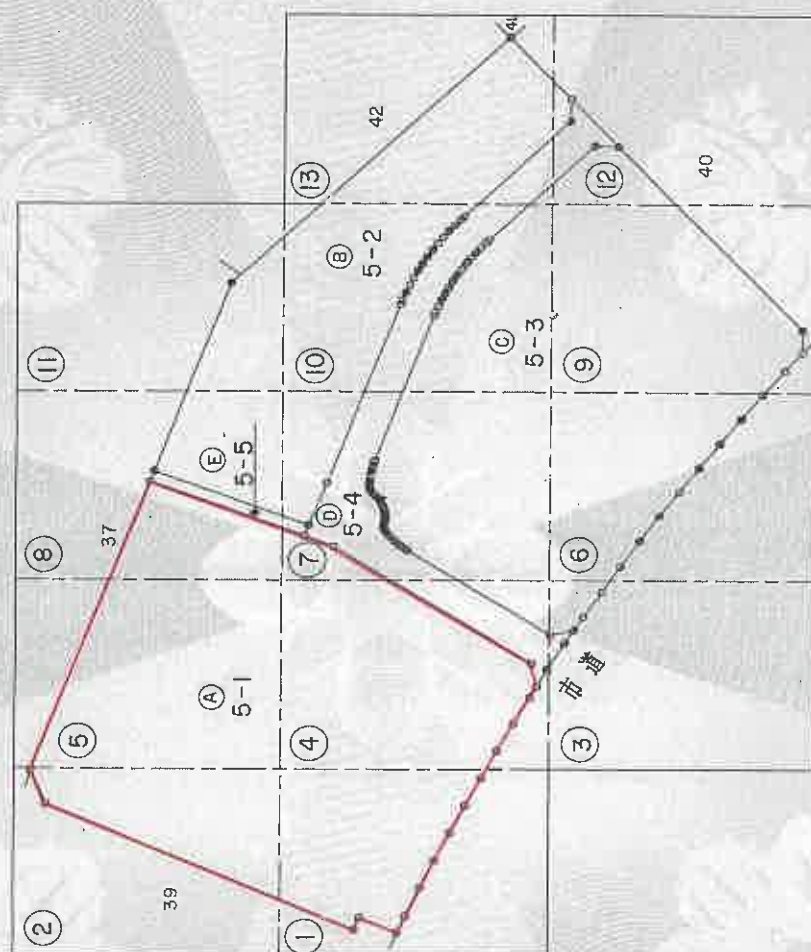
前 5-1 後 146.37 1/12

地 番 5-1-2-3-4-5 地 積 測 量 図

土地の所在 和泉市いぶき野三丁目

616403

全 体 図



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/2,000

(6 年 3 月 3 日作製)

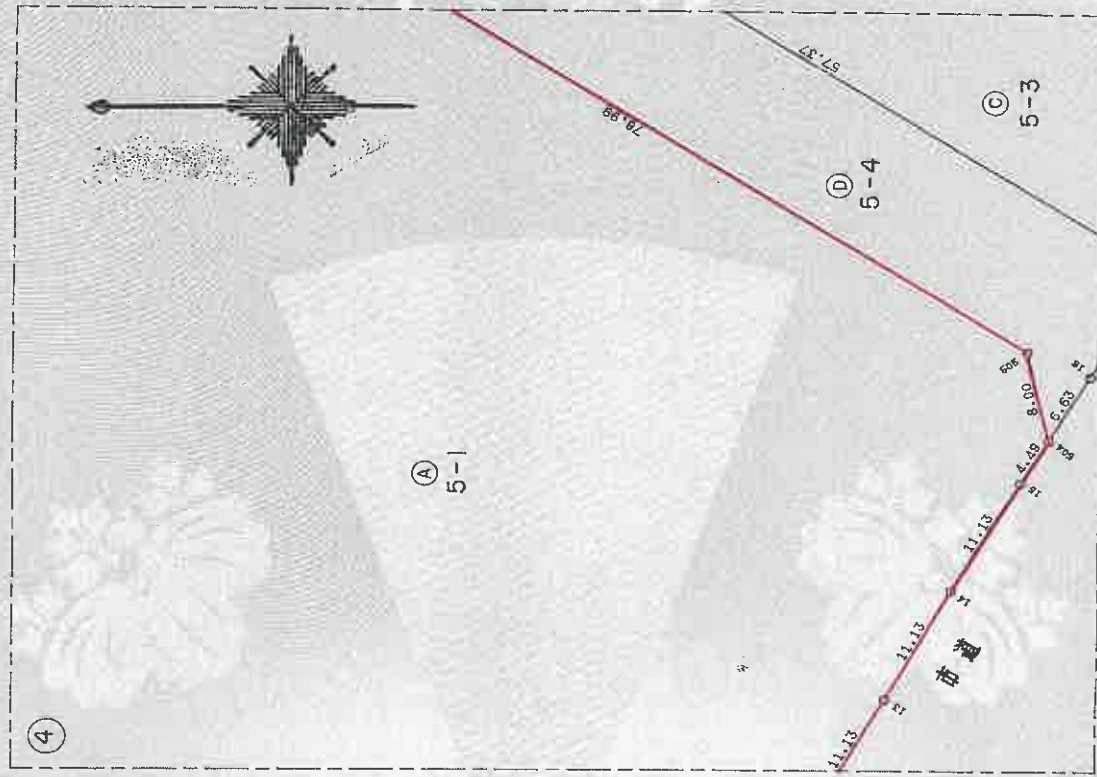
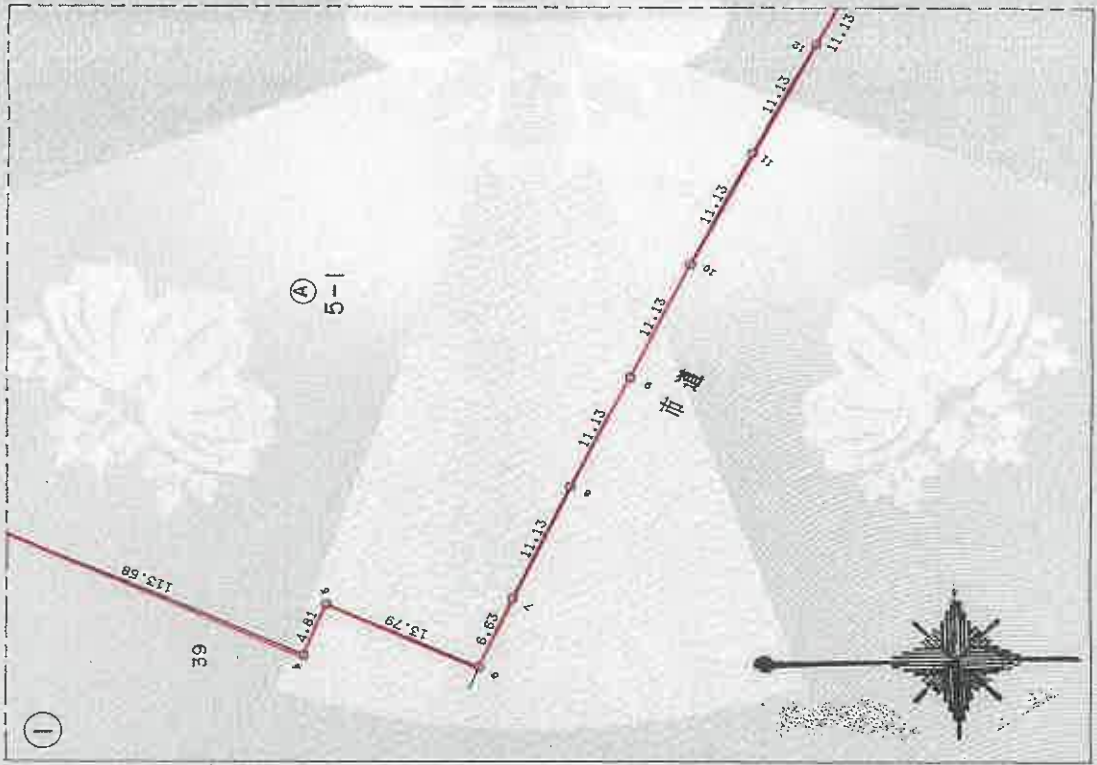
A4判に縮小

616404

地番 5-1-2,3,4-5

地積測量図 3/2

土地の所在 和泉市いぶき野三丁目



(多分サリ紙)

作製者

6年3月3日作製

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

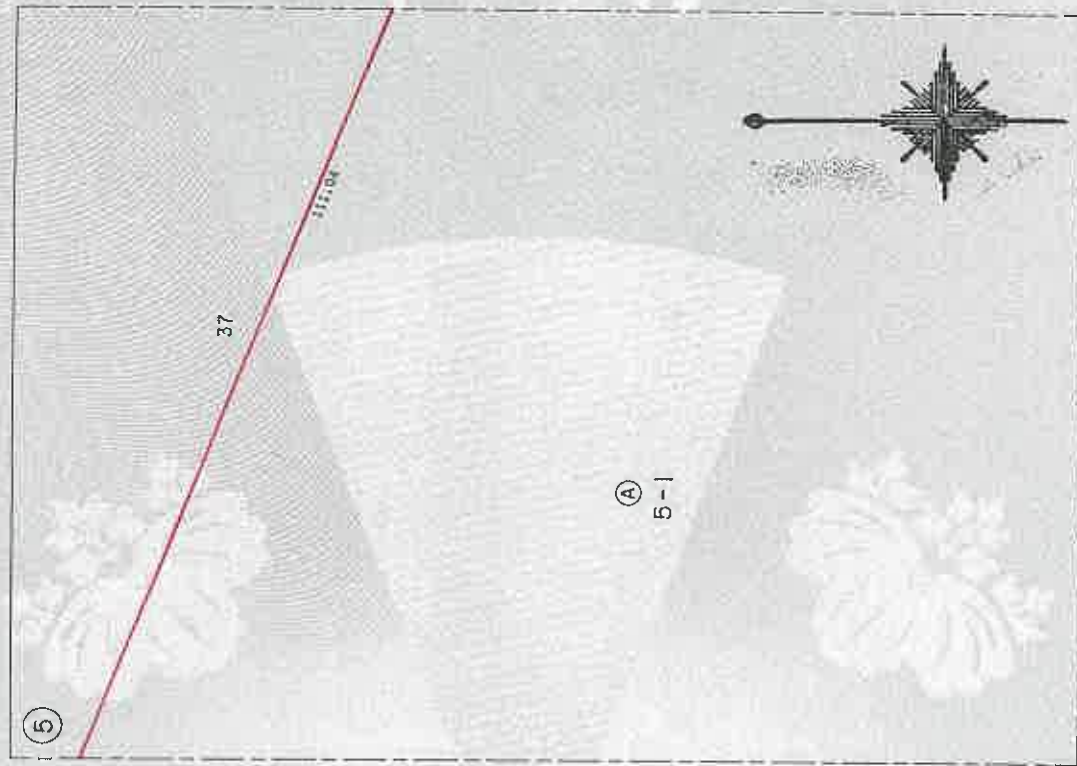
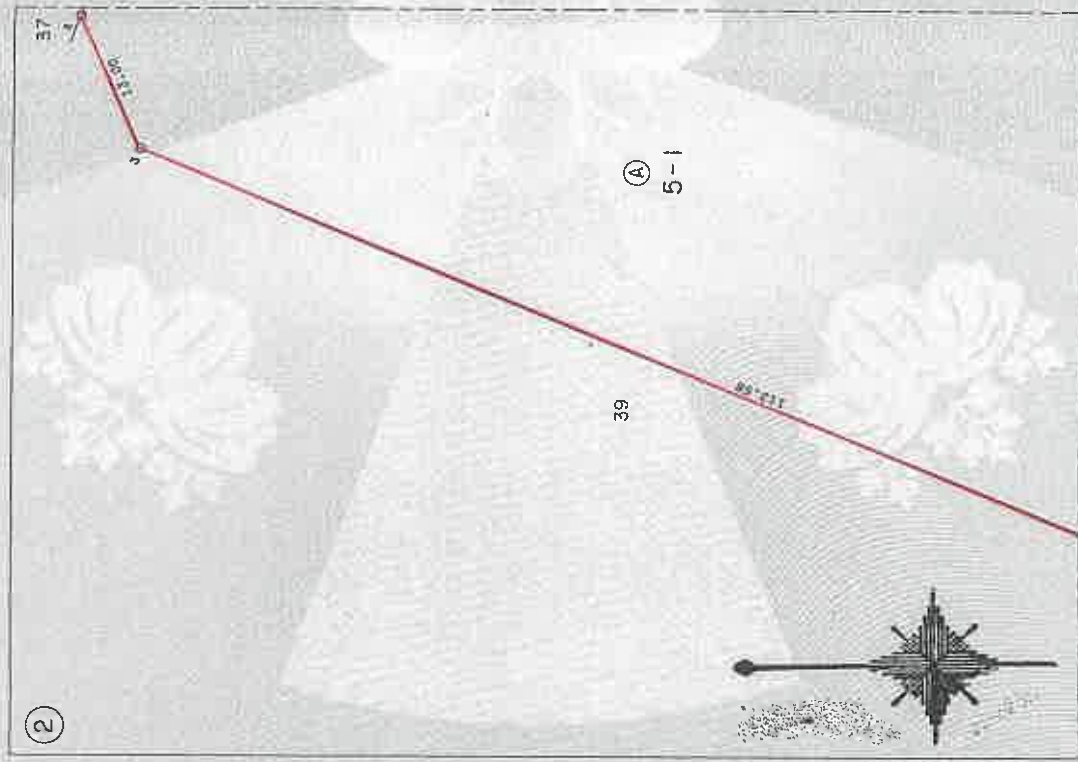
616405

地番 5-1, 2, 3, 4, 5

地積測量図 3/12

000000

土地の所在 和泉市いぶき町佐丁目



(縮小コピー)

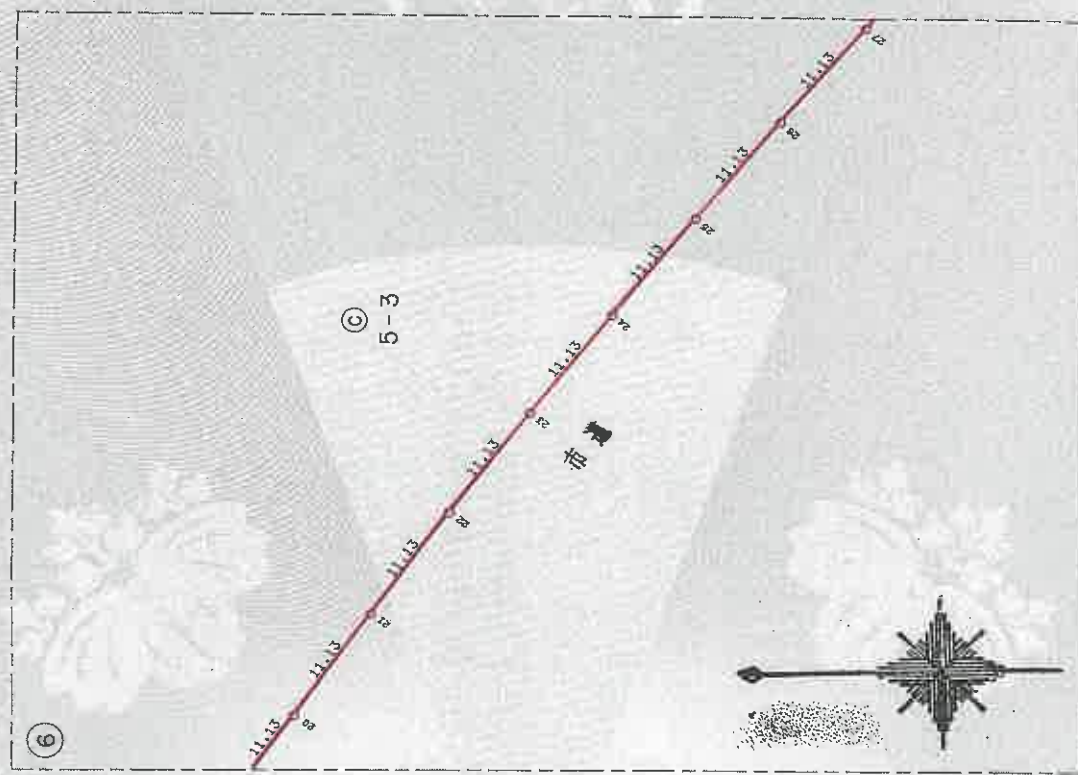
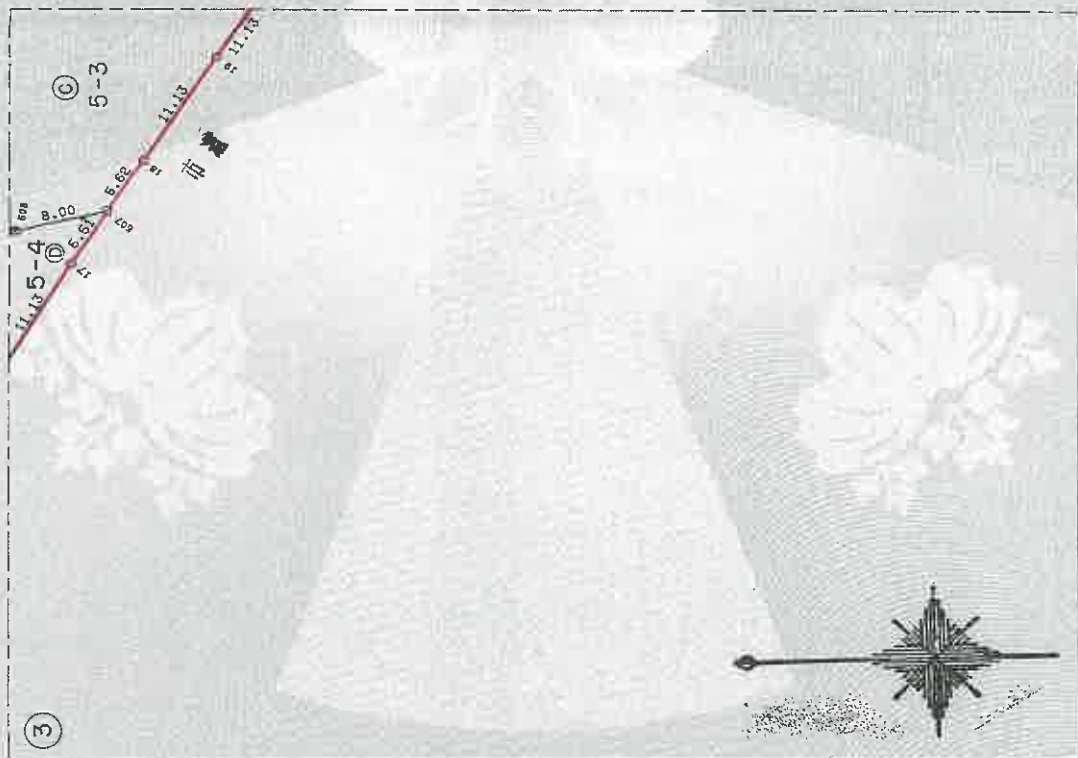
製作者

(6 年 3 月 3 日作製)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小



(やまのり)

作者

(6 年 5 月 3 日作製)

人中

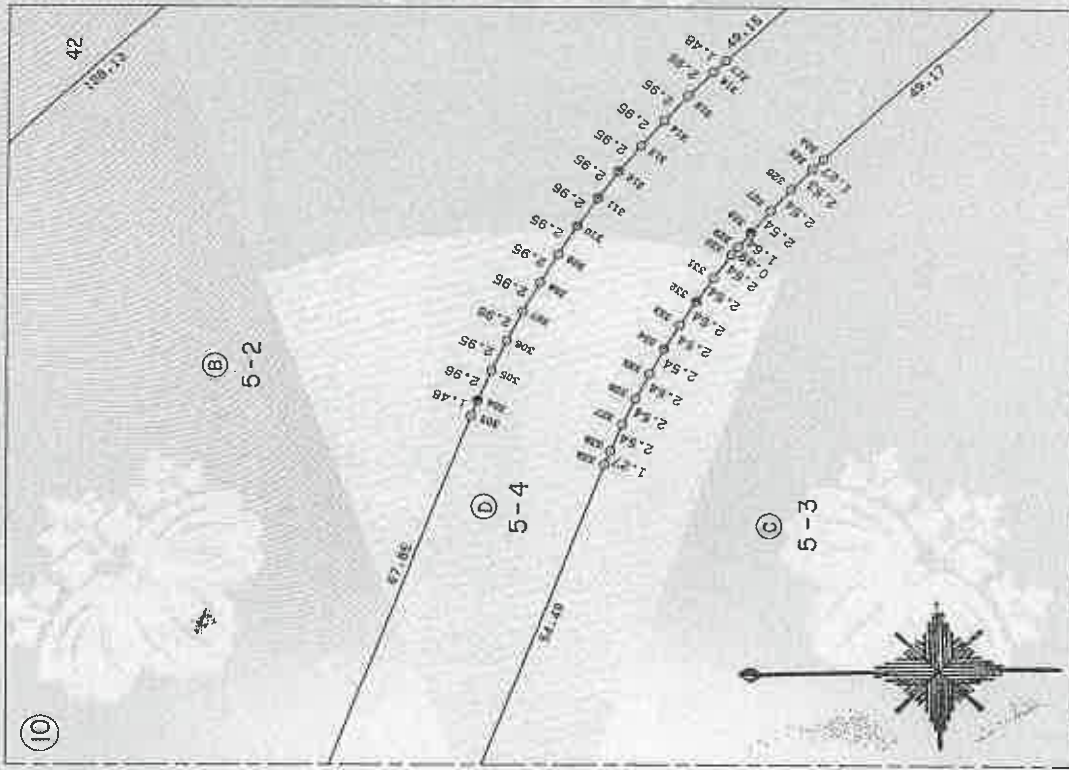
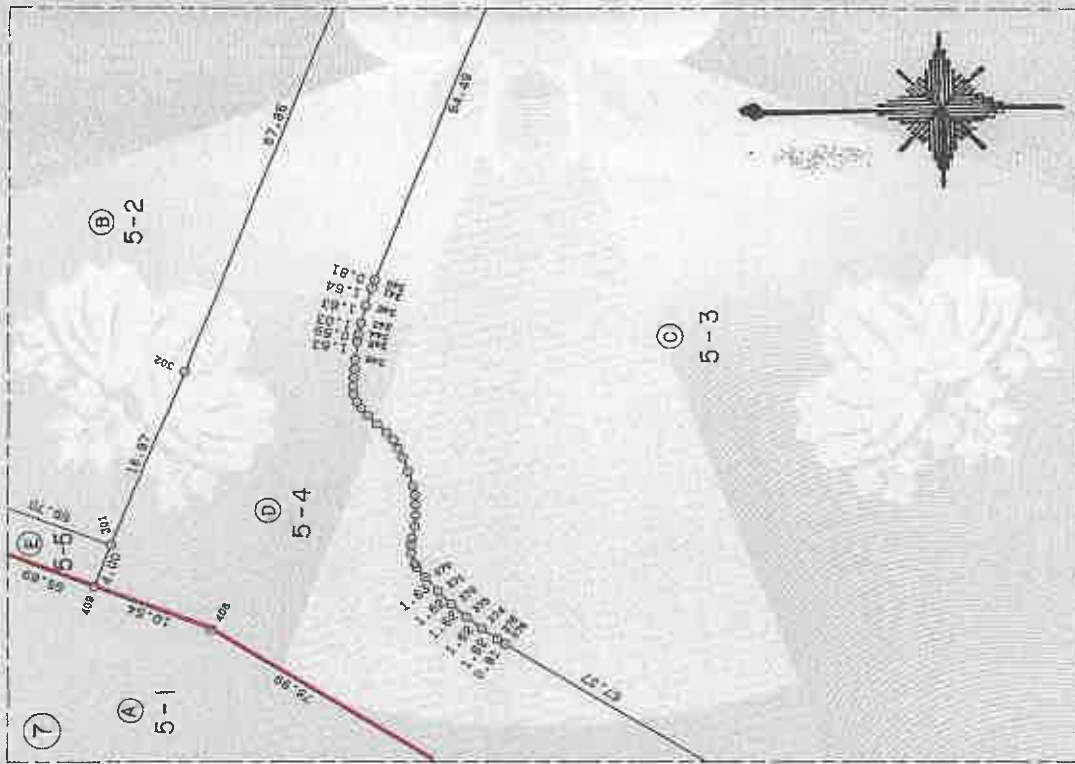
縮尺 $\frac{1}{500}$

616407

地番 5-1,-2,-3,-4,-5

地積測量図 5/12

土地の所在 和泉市いぶき野三丁目



(まふちろ図)

作製者

申請人

第六 1/500

平成 年 3 月 3 日 (作製)

A4判に縮小

616408

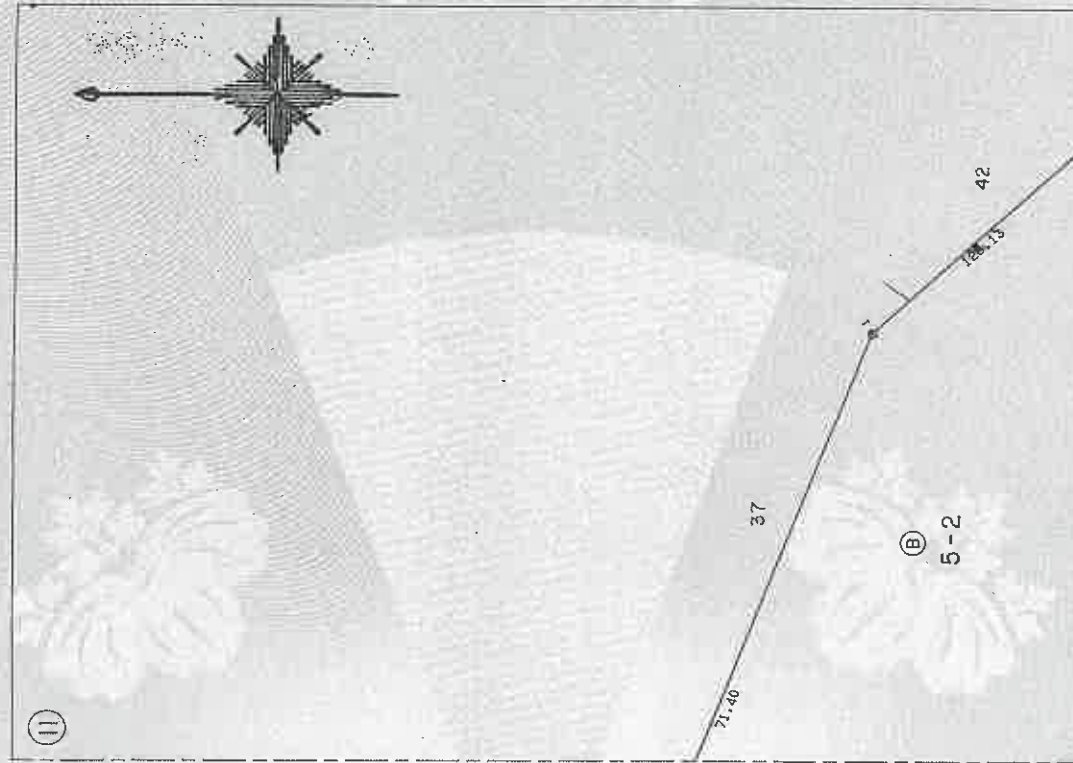
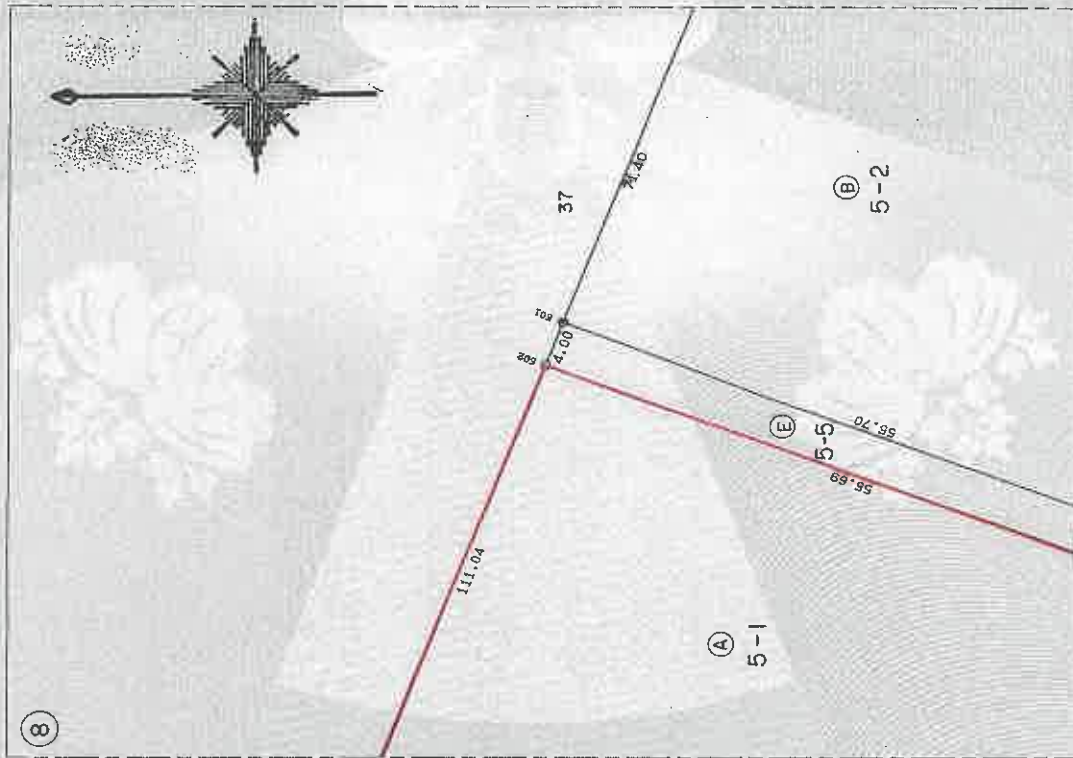
6/12

地番 5-1,-2,-3,-4,-5

地積測量図

土地の所在

和泉市いぶき野区



(タテサリ図)

作製者

6年3月3日(作製)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

616411

地番 5-1,-2

地積測量図

9/12

土地の所在

和泉市いぶき野三丁目

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
B 5-2	1	(コクリトナ)	-170471.843	-49707.359	71.40	1- 501
	501	(コクリトナ)	-170446.288	-49774.037	55.70	501- 301
	301	(コクリトナ)	-170498.318	-49793.924	16.97	301- 302
	302	(樹系)	-170504.435	-49778.095	67.85	302- 303
	303	(樹系)	-170528.659	-49714.712	1.48	303- 304
	304	(樹系)	-170529.191	-49713.330	2.96	304- 305
	305	(樹系)	-170530.340	-49710.602	2.95	305- 306
	306	(樹系)	-170531.584	-49707.919	2.95	306- 307
	307	(樹系)	-170532.908	-49705.282	2.95	307- 308
	308	(樹系)	-170534.337	-49702.696	2.95	308- 309
	309	(樹系)	-170535.853	-49700.158	2.95	309- 310
	310	(樹系)	-170537.441	-49697.671	2.95	310- 311
	311	(樹系)	-170539.127	-49695.238	2.95	311- 312
	312	(樹系)	-170540.886	-49692.868	2.95	312- 313
	313	(樹系)	-170542.741	-49690.567	2.95	313- 314
	314	(樹系)	-170544.662	-49688.324	2.95	314- 315
	315	(樹系)	-170546.659	-49686.148	2.95	315- 316
	316	(樹系)	-170548.739	-49684.044	2.95	316- 317
	317	(樹系)	-170549.810	-49683.020	1.48	317- 512
	512	(樹系)	-170585.471	-49649.188	49.15	512- 510
	510	(樹系)	-170585.696	-49641.191	8.00	510- 31
	31	(コクリトナ)	-170564.810	-49619.180	30.34	31- 1
	1	(コクリトナ)	-170471.843	-49707.359	128.13	
倍面積			17105.682075			8552.84 m ²
面積			8552.8410375			m ² 地積

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
A 5-1	2	(コクリトナ)	-170405.116	-49881.462	13.00	2- 3
	3	(コクリトナ)	-170410.158	-49893.454	113.58	3- 4
	4	(コクリトナ)	-170514.326	-49938.729	4.81	4- 5
	5	(コクリトナ)	-170516.187	-49934.293	13.79	5- 6
	6	(コクリトナ)	-170528.841	-49939.785	6.63	6- 7
	7	(コクリトナ)	-170531.592	-49933.743	11.13	7- 8
	8	(コクリトナ)	-170536.307	-49923.659	11.13	8- 9
	9	(コクリトナ)	-170541.170	-49913.648	11.13	9- 10
	10	(コクリトナ)	-170546.167	-49903.696	11.13	10- 11
	11	(コクリトナ)	-170551.284	-49893.812	11.13	11- 12
	12	(コクリトナ)	-170556.553	-49884.007	11.13	12- 13
	13	(コクリトナ)	-170561.955	-49874.272	11.13	13- 14
	14	(コクリトナ)	-170567.484	-49864.607	11.13	14- 15
	15	(コクリトナ)	-170573.145	-49855.022	4.49	15- 504
	504	(樹系)	-170575.490	-49851.192	8.00	504- 515
	515	(樹系)	-170573.652	-49843.405	78.99	515- 514
	514	(樹系)	-170506.729	-49801.431	10.54	514- 409
	409	(樹系)	-170496.881	-49797.665	55.69	409- 502
	502	(コクリトナ)	-170444.857	-49777.772	111.04	502- 2
	2	(コクリトナ)	-170405.116	-49881.462		
倍面積			33505.534328			16752.76 m ²
面積			16752.7671640			m ² 地積

(タテヨリ製)

作製者

申請人

平成 6 年 3 月 3 日(作製)

1/

A4判に縮小

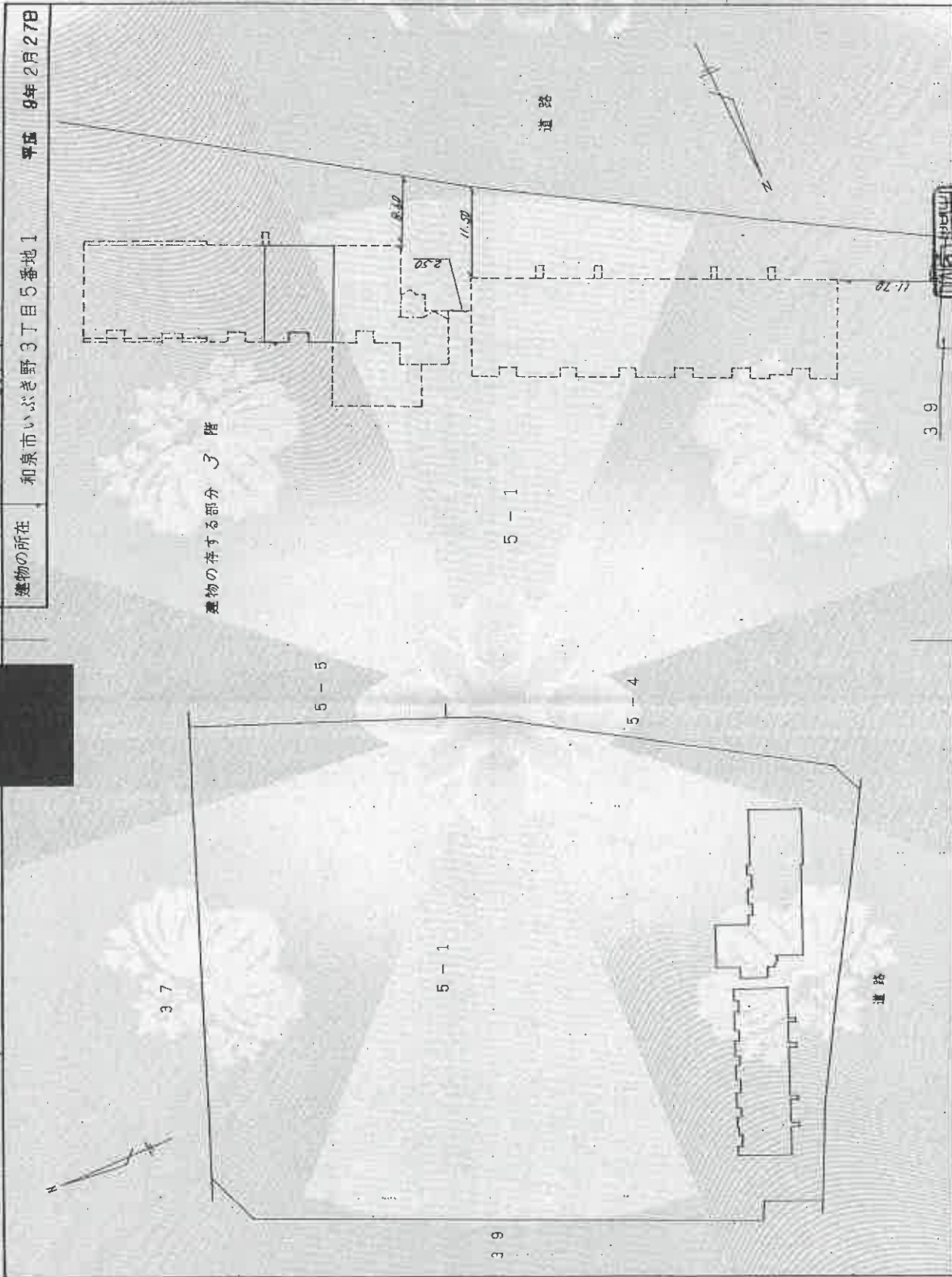
395419 建物 各階平面図

建物 各階平面図

家屋番号
いぶき野3丁目
5-1-1-304

建物の所在
和泉市いぶき野3丁目5番地1

平成 9年 2月 27日



縮尺	1/500
申請人	
縮尺	1/1000
作製者	

(大阪上地家屋調査士会)

A4判に縮小

3-120
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

いぶき野3丁目
5-1-1-206

建物の所在

和泉市いぶき野3丁目5番地1

平成 9年 2月 27日



求積表

2.538 × 11.870 =	30.128080
0.188 × 11.470 =	2.139420
2.078 × 10.870 =	22.150920
2.830 × 11.870 =	31.218100
合計	85.628500
床面積	85.62 m ²

作成者

縮 1 / 250
尺



申請人

縮 1 / 250
尺

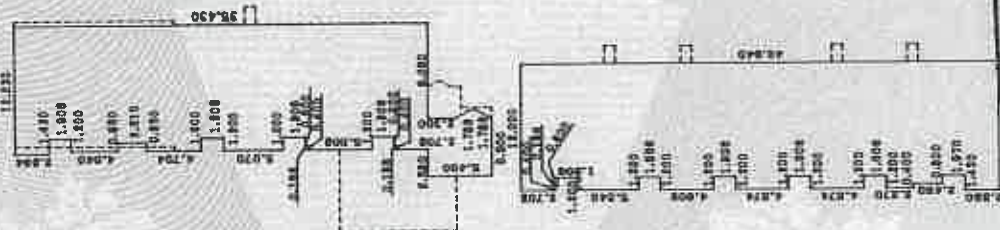
（大阪土地家屋調査士会）

A4判に縮小

家屋番号		各階平面図
建物の所在	和泉市いぶぎ野3丁目5番地1	平成9年2月27日

2階—8階（各階同型）

$3\frac{1}{2}-1-20/\sim 21/$
 $30/\sim 31/$
 $40/\sim 41/$
 $50/\sim 51/$
 $60/\sim 61/$
 $70/\sim 71/$
 $80/\sim 81/$



求積	2.880	×	12.230	=	35.222400
	2.950	×	10.800	=	31.776000
	2.470	×	11.800	=	28.446000
	2.270	×	12.000	=	27.240000
	1.900	×	10.800	=	20.584800
	4.574	×	12.000	=	54.888000
	1.908	×	10.800	=	20.584800
	4.574	×	12.000	=	54.888000
	1.908	×	10.800	=	20.584800
	4.908	×	12.000	=	58.896000
	1.880	×	10.800	=	20.294400
	5.240	×	12.000	=	62.880000
	1.908	×	10.800	=	20.584800
	0.188	×	11.800	=	2.215760
	2.708	×	12.000	=	32.496000
計	5.500	×	6.394	=	35.167100
合	×	1.550	/2-	=	9.217850
庫	6.394	×	5.500	=	35.167100
面	×	1.550	/2-	=	9.217850
積	2.300	×	5.500	=	12.650000
	2.708	×	12.000	=	32.496000
	0.188	×	11.800	=	2.215760
	1.908	×	10.800	=	20.584800
	5.508	×	12.000	=	66.096000
	0.188	×	11.800	=	2.215760
	1.908	×	10.800	=	20.584800
	5.070	×	12.000	=	60.840000
	1.908	×	10.800	=	20.584800
	4.704	×	12.000	=	56.448000
	2.510	×	11.150	=	27.988500
	4.040	×	12.000	=	48.480000
	1.908	×	10.800	=	20.584800
	2.884	×	12.230	=	35.303620
計				=	922.628220
合				=	922.62 m²

作製者		(市地)	縮尺	申請人		縮尺	500
(本郷土地管理調査士会)							

(大阪土地家屋調査士会)

間取略図

令和8年（ケ）第1号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図

共用廊下



※ カウンター