令和　7年（ケ）第　　111号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月　6日
大阪地方裁判所岸和田支部
裁判所書記官　西　川　夕　紀

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11月20日午前9時00分から 令和　8年11月27日午後5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月　4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	日　時 場　所	令和　8年12月23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11月　6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,550,000 10,040,000		2,510,000	103,047	23,009
備考					

令和　７年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　泉大津市田中町１４番地１

建物の名称　　ディークラディア泉大津

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田中町１４番１の１２０１

建物の名称　　１２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１２階部分　５５．３２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　泉大津市田中町１４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５７５．２８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　２１９４２８分の５８１４

令和　7年（ケ）第　　111号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月20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】
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。

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　泉大津市田中町１４番地１

建物の名称　　ディークラディア泉大津

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田中町１４番１の１２０１

建物の名称　　１２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１２階部分　５５．３２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　泉大津市田中町１４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５７５．２８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　２１９４２８分の５８１４

令和　７年(ケ)第　１１１号
令和　８年　２月　５日受理
令和　８年　3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　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

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　泉大津市田中町１４番地１

建物の名称　　ディークラディア泉大津

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田中町１４番１の１２０１

建物の名称　　１２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１２階部分　５５．３２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　泉大津市田中町１４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５７５．２８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　２１９４２８分の５８１４

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	泉大津市田中町３番３　ディークラディア泉大津１２０１号
建物	物件１
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を住居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　　１１，４５０円 修繕積立金　　２１，８６０円 令和８年２月２７日現在 □滞納はない ■滞納がある　７年６月分～８年３月分 計　３０９，３００円 □不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社
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	■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

1　表札等の表示

目的建物の表札には所有者の表示がある。

2　敷地権の目的たる土地の現状

敷地権の目的たる土地（符号１）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の敷地として利用されている。

3　目的建物の現状

（１）　目的建物の形状・床面積は建物図面とほぼ一致した。

（２）　目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。

（３）　次のとおり損傷箇所が見られる。

壁のクロスに傷みや汚れが複数見受けられる。

（４）　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８年２月２７日現在） 駐車場使用料　　９０，０００円（月９，０００円） 駐輪場使用料　　２，０００円（月２００円） 秋祭り準備金　　１，０００円

（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２月１２日 12：50－13：00	物件所在地	物件及び占有確認
８年２月１２日 13：10－13：20	泉大津市役所	道路調査
８年２月１３日	当庁	管理会社へ照会書送付
８年２月１７日 12：40－13：00	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
８年３月５日 12：00－12：10	物件所在地	占有確認
８年３月１７日 13：40－15：20	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
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１７日
目的建物において何度も呼出を行ったが、応答がなかったので，証人を立ち会わせ，解錠の上建物内に立ち入ろうとしたところ、所有者が在宅していた。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

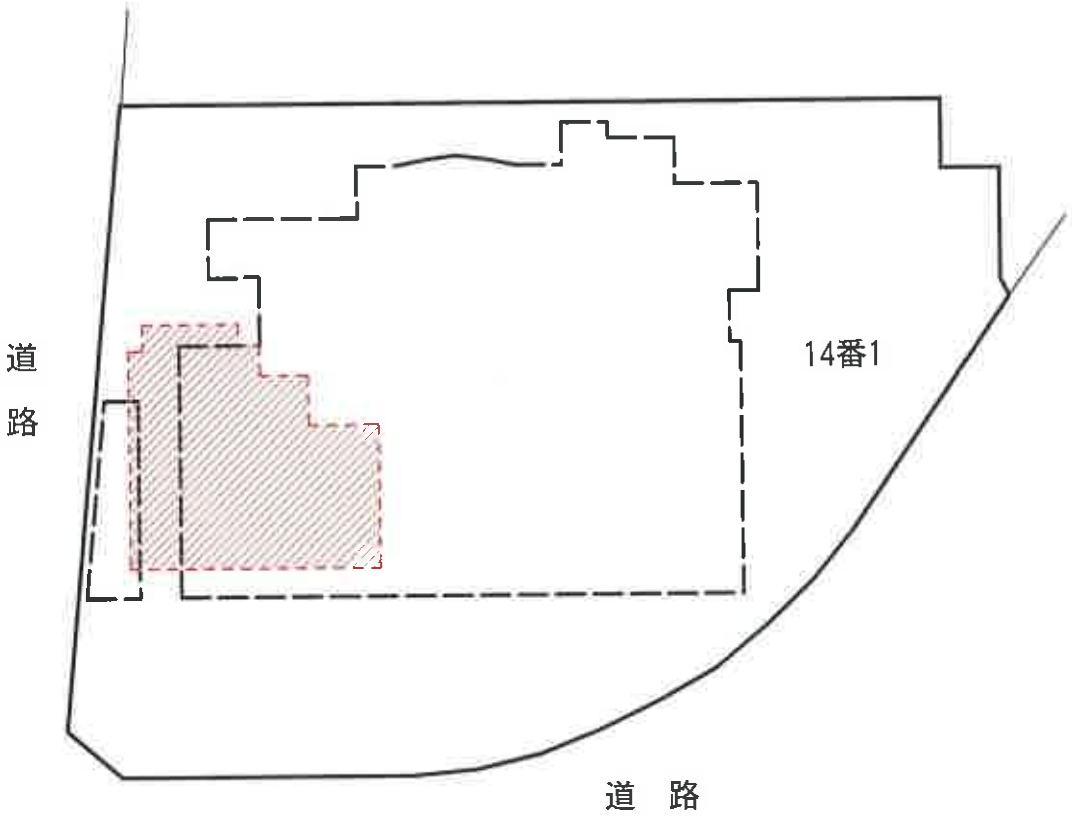
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第111号

◀○ 写真撮影位置方向







▨ 目的専有部分 家屋　番号　田中町14番1の1201

建物の名称　1201（建物の存する部分 12階）

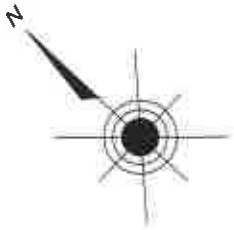
□ 一棟の建物（1階部分）

（6 枚目）

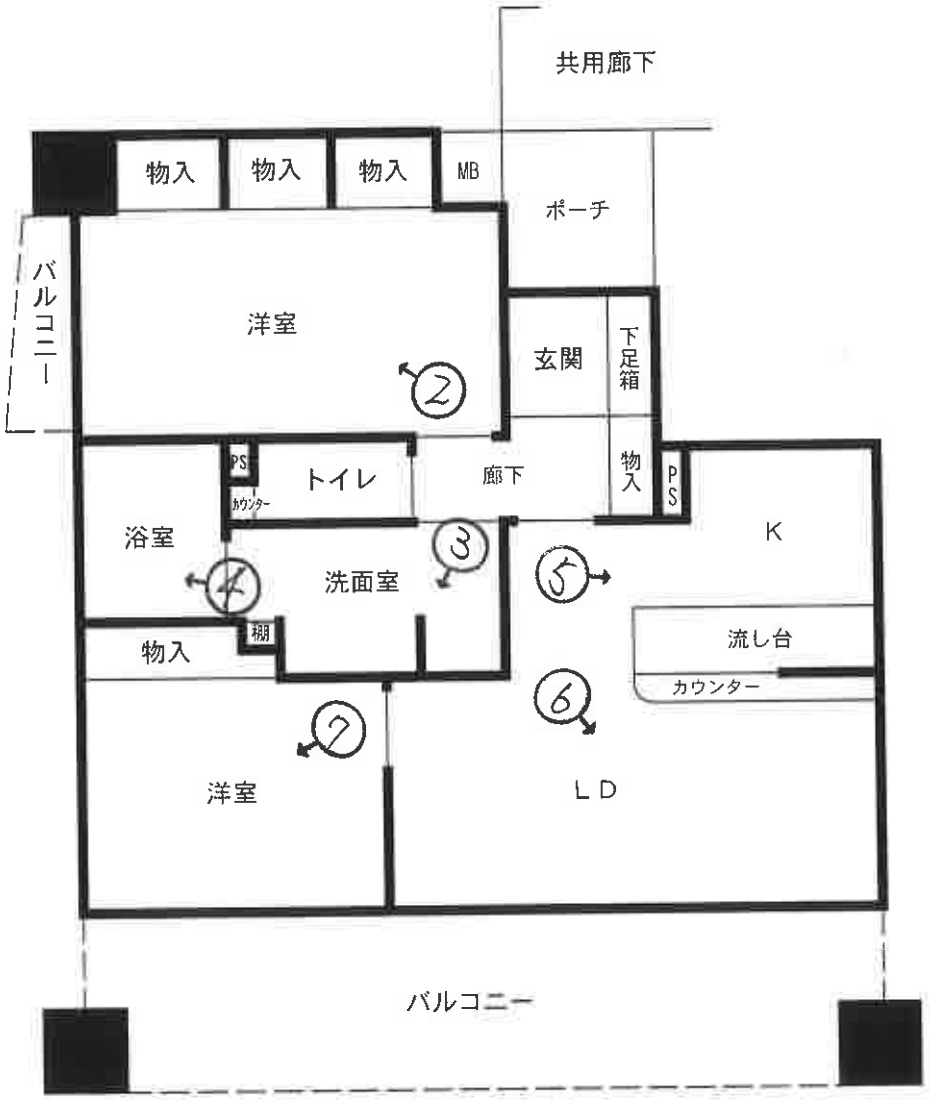
間取略図

令和7年（ケ）第111号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図





①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



令和7年　（ケ）　第111号
令和8年3月17日　現地調査
令和8年7月31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 12,550,000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	南海本線　泉大津駅　北西方　道路距離　約100m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	駅海側の駅前商業地域	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	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域
画地条件	規模	575.28㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約36.4m（南西側）・奥行約22m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南西側	幅員約17.5～47.5m舗装市道（建築基準法42-1-1）
	北西側	幅員約16m舗装府道（建築基準法42-1-1）
	接道状況	角地、等高接面
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	南西側	道路
	北西側	道路
	北東側	共同住宅等
	南東側	店舗
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明らかな端緒は認められなかった。但し、かつて隣地に事業所が存した可能性が否めないことから、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	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	ディークラディア泉大津	
建物の用途	共同住宅　　（総戸数 33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18年3月13日新築 経過年数　　約20年 経済的残存耐用年数　　約25年	
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
仕　　様	屋　根	外断熱アスファルト露出防水
	外　壁	45二丁タイル貼り等
	その他	－
設　備　等	ＥＶ1基、機械式駐車場（33台）、管理員室、自転車・バイク置場 ゴミ置場、宅配・メールコーナー、ペット足洗場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合：　有，名称：ディークラディア泉大津管理組合 管理方式：　委託管理 管理会社：　大和ライフネクスト株式会社 管理形態：　日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金：18,775,476円（令和8年1月31日現在） ・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、外壁・屋根・床等の共用部分の修繕計画あり（令和11年5月頃）。 ・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	12階　　（ 1201号室 ） 開口部の方位：南西、北西向き　（角部屋）※北西側はサービスバルコニー	
床 面 積	55.32㎡　　（登記面積）	
間 取 り	２ＬＤＫ	
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	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	11,450 円（月額）
	修繕積立金	21,860 円（月額）
	滞　納　額	あり　（令和8年2月27日現在） 309,300 円（令和7年6月分～令和8年3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	内壁クロスに汚れや傷みが散見される。 上記滞納額以外にも次の滞納あり。 令和8年2月27日現在、滞納額は以下の通り。 ・駐車場使用料：90,000円（月額9,000円） ・駐輪場使用料：2,000円（月額200円） ・秋祭り準備金：1,000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)
350,000	55.32	0.40	7,745,000

イ　専有面積：登記面積による。

ウ　現価率

経過年数	約20年
経済的残存耐用年数	約25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25年／（経過年数20年＋経済的残存耐用年数25年）｝×（１－0.3）

＝ 0.4

※ 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）
187,000	1.01	575.28	1.00	5,814 219,428	2,879,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 泉大津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
183,000円／㎡	× 102.0/100	× 100/100	× 100/100	＝ 187,000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）
1.00	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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03 角地＋3	1.00	0.98	1.00	1.01

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）
7,745,000	2,879,000	1.05	11,155,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
1.02 12階＋2	1.03 角部屋＋3	1.00	1.00	1.05

（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）
360,000	1.05	55.32	20,911,000

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	泉大津市田中町	泉大津市東雲町
構　造	RC造	RC造
階	7F／10F	2F／10F
面　積	約69㎡	約61㎡
建築時期	平成8年3月	平成12年5月
取引時点	令和6年10月	令和7年2月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	331,000円／㎡	260,000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	331,000	100／100	100／100	100／100	100／95	100／95	367,000
②	260,000	100／100	100／100	100／97	100／80	100／95	353,000

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／㎡）
360,000

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（Ⅰ３ウ）と同じ。

Ⅲ．ＤＣＦ法による収益価格の試算

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

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

但し，当該物件に関する収集可能な資料には限界があり，更に競売による売却後の現実の賃貸借は，特定の当事者間の契約行為によるものであるので，必ずしも想定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	復帰価格	複利現価率	正味復帰価値現価	
				売却価格×5%		割引率 7.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
3,225 千円 (31.4%)	832 千円	8.0%	10,400 千円	520 千円	9,880 千円	0.71299	7,044 千円 (68.6%)	10,269 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	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	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	1,440	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	137	137	137	137	137	137
	修繕費	262	262	262	262	262	262
	公租公課	126	126	126	126	126	126
	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	536	536	536	536	536	536
	資本的支出	200	0	0	0	0	
	総費用合計	736	536	536	536	536	536
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		632	832	832	832	832	832
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		591	727	679	635	593	

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	11,155,000	1.00	11,155,000
② 比 準 価 格	20,911,000	1.00	20,911,000
③ 収 益 価 格	――――		10,269,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	18,871,000		

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
18,871,000	1.00	0.70	0.95	0	12,550,000

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 泉大津5-1

所　　在	：	泉大津市田中町21番1外「田中町4-24」
価　　格	：	183,000円／㎡
位　　置	：	南海本線 泉大津駅前広場接面
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	70㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北東（駅前広場）市道
用途指定等	：	商業地域（建ぺい率80％，容積率400％） 準防火地域
地域の概要	：	低層の飲食店、小売店舗等が多い駅前の商業地域

２　固定資産税評価額　　（令和7年度）

物件１

土地の符号1	：	1,857,938円	（持分相当額）
建物	：	7,050,899円	（専有部分）

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

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　泉大津市田中町１４番地１

建物の名称　　ディークラディア泉大津

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田中町１４番１の１２０１

建物の名称　　１２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１２階部分　５５．３２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　泉大津市田中町１４番１

地　　目　　宅地

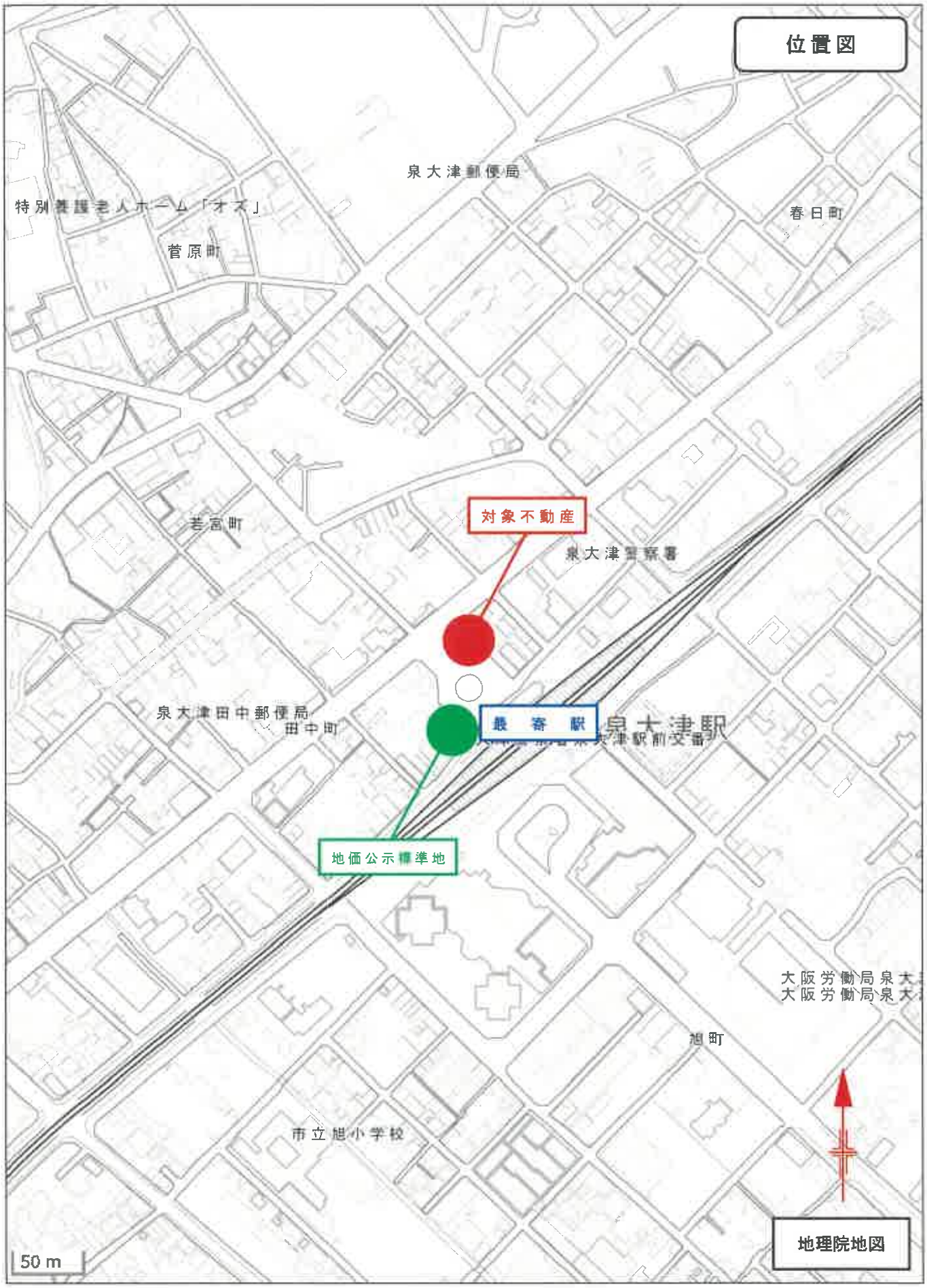
地　　積　　５７５．２８平方メートル

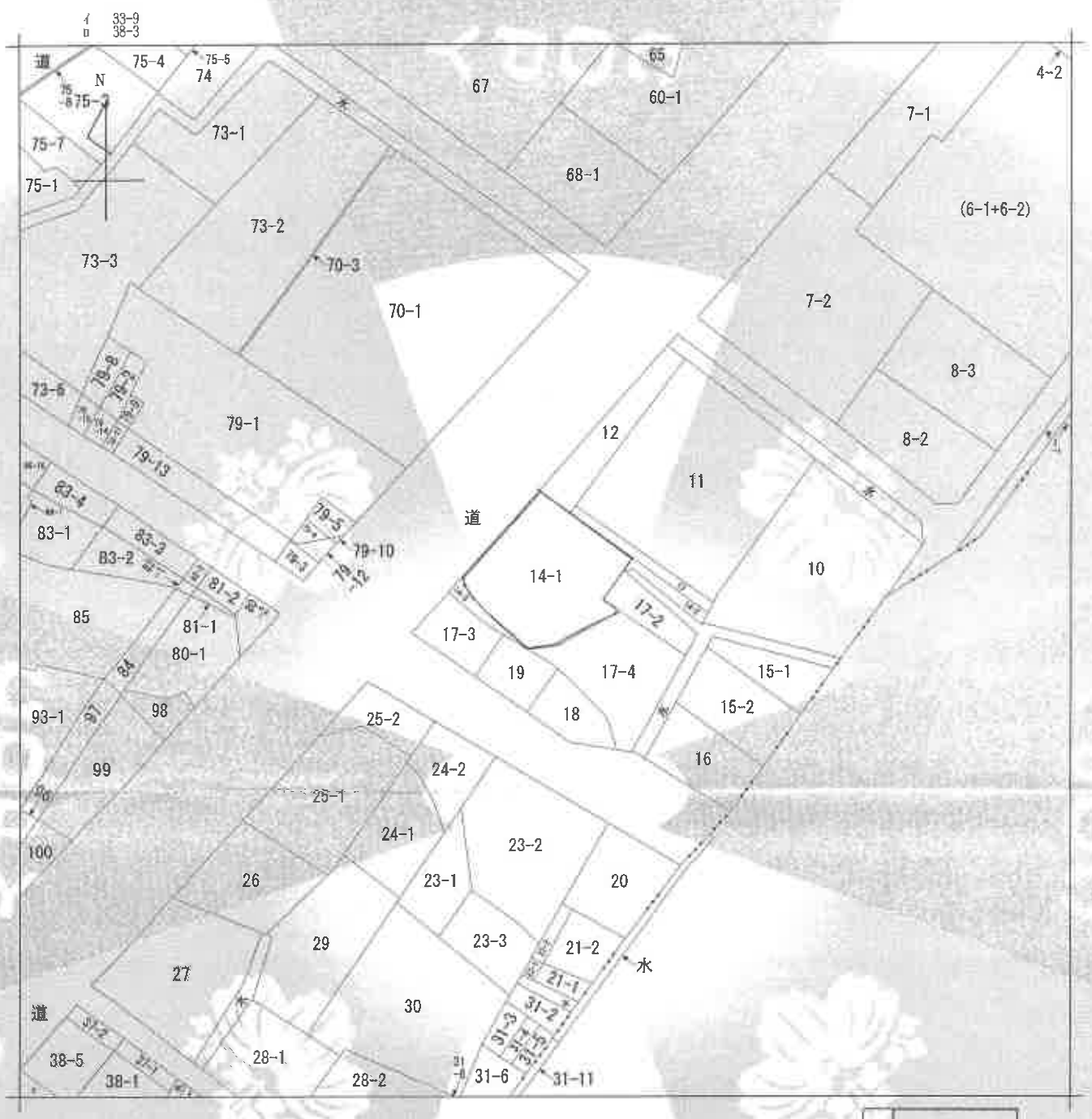
（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２１９４２８分の５８１４


位置図
泉大津郵便局
特別養護老人ホーム「オズ」
菅原町
春日町
若宮町
対象不動産
泉大津警察署
泉大津田中郵便局
田中町
最寄駅
泉大津駅
地価公示標準地
大阪労働局泉大
大阪労働局泉大
旭町
市立旭小学校
50 m
地理院地図



(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。

地番区域見出	田中町

請求部分	所在	泉大津市田中町			地番	14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。

令和7年12月19日
大阪法務局岸和田支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M56622
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成17年4月19日

163530

前・後・新

平成17年4月19日登記

地積測量図

地番	14-1
土地の所在	泉大津市田中町14番1

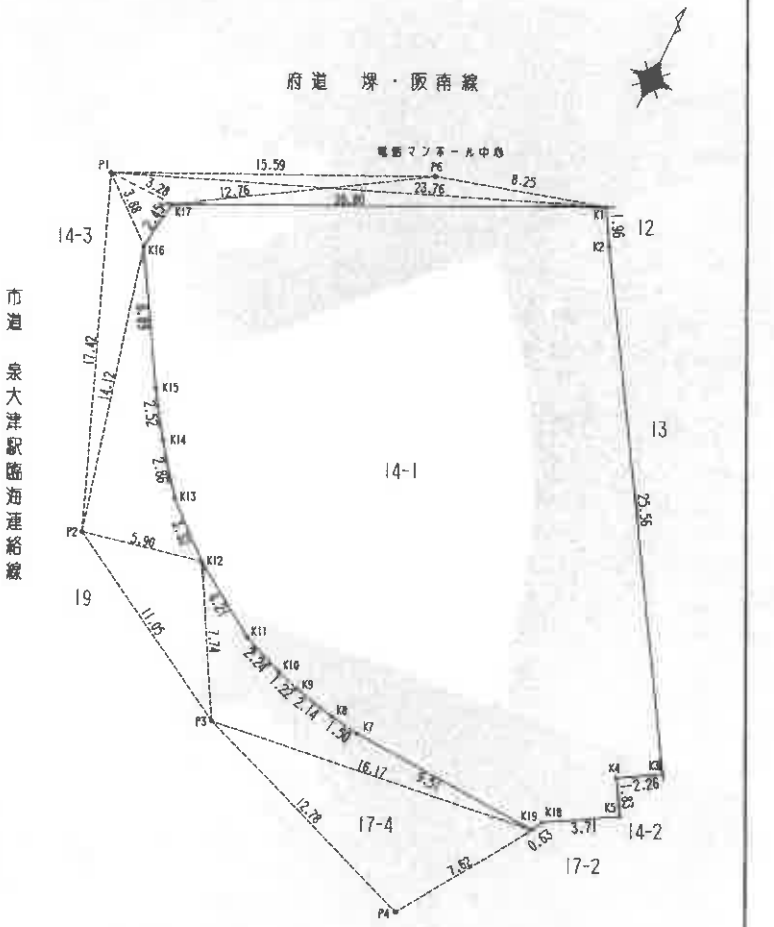
座標求積表

地番	14-1				
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
K1	M	998.388	1000.760	1.96	K2
K2	M	996.711	1001.785	25.56	K3
K3	M	975.209	1015.611	2.26	K4
K4	M	973.979	1013.708	1.83	K5
K5	M	972.426	1014.685	3.71	K18
K18	M	970.472	1011.520	0.63	K19
K19	M	969.908	1011.228	9.51	K7
K7	M	970.243	1001.722	1.50	K8
K8	M	970.434	1000.230	2.14	K9
K9	M	970.863	998.130	1.22	K10
K10	M	971.199	996.954	2.24	K11
K11	M	971.991	994.857	4.21	K12
K12	M	974.250	991.294	3.32	K13
K13	M	976.371	988.738	2.86	K14
K14	M	978.622	986.966	2.52	K15
K15	M	980.700	985.529	6.89	K16
K16	M	986.562	981.907	2.45	K17
K17	M	989.000	982.194	20.80	K1
			倍面積	-1150.560323	
			面積	575.2801615	
			地積	575.28 ㎡	

引照点表

点名	標識	X座標	Y座標
P1	B	989.029	978.911
P2	B	972.917	985.544
P3	B	967.570	995.219
P4	B	963.370	1007.297
P6		996.005	992.861

記号	境界標の種類
M	金属プレート
B	金属鋲



作製者 [redacted]（平成17年4月14日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（日調連9）（長源納）

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。
令和7年12月19日 大阪法務局岸和田支局 登記官 [redacted]

A4判に縮小

地図整理番号：M56623

登記年月日：平成18年3月14日

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。
令和7年12月19日　大阪法務局岸和田支局　登記官

各階平面図

465801

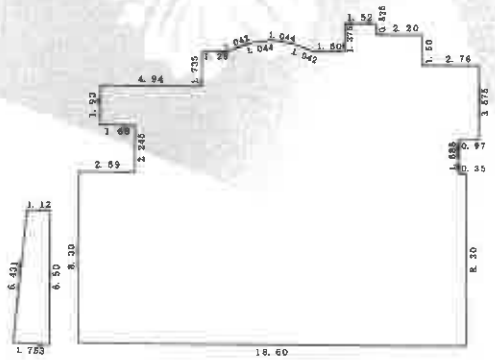
平成18年3月14日登記

建物図面 各階平面図

家屋番号	
建物の所在	泉大津市田中町１４番地１

一棟の建物

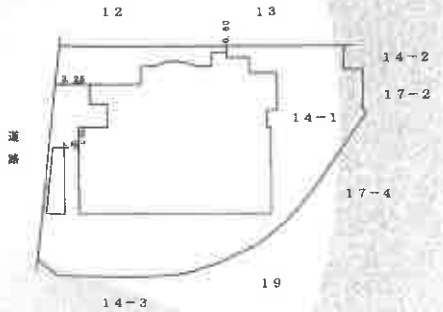
１階



求積表

18.600	× 8.300	=	154.380000
15.560	× 2.245	=	34.932200
0.970	× 3.575	=	3.467750
17.240	× 1.930	=	33.273200
6.790	× 1.735	=	11.780650
1.520	× 3.110	=	4.727200
2.200	× 2.585	=	5.687000
1.790	× 1.085	=	1.942150
(4.000 + 2.064)	× 0.385 ／ 2	=	1.167320
2.064	× 0.160 ／ 2	=	0.165120
(1.750 + 1.120)	× 6.400 ／ 2	=	9.184000
1.750	× 0.100 ／ 2	=	0.087500
	合計		260.794090
	床面積		260.79 ㎡

14-1-1 ～ 14-1-4
14-1-301 ～ 303
401 ～ 403
501 ～ 503
601 ～ 603
701 ～ 703
801 ～ 803
901 ～ 903
1001 ～ 1003
1101 ～ 1103
1201 ～ 1203
1301 ～ 1303



建物の名称　ディークラディア泉大津

（B12）

作製者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（長源納）

地図整理番号：M56621　　1/3

－16－

A4判に縮小

登記年月日：平成18年3月14日

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。
令和7年12月19日　大阪法務局岸和田支局
登記官

各階平面図

465834

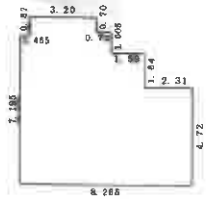
平成18年3月14日登記

建物図面 各階平面図

家屋番号	田中町１４番１の１２０１
建物の所在	泉大津市田中町１４番地１

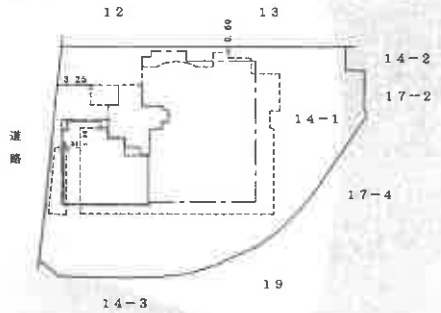
専有部分の建物

建物の名称　１２０１



求積表

0.465 × 7.195	=	3.345675
3.900 × 7.365	=	28.723500
1.590 × 6.360	=	10.112400
2.310 × 4.720	=	10.903200
3.200 × 0.700	=	2.240000
合計		55.324775
床面積		55.32 ㎡



建物の存する部分　１２階

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

（日調連12）　（長源納）

地図整理番号：M56621　(2/3)

- 17 -

A4判に縮小

登記年月日：平成18年3月14日

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。
令和7年12月19日　大阪法務局岸和田支局　登記官

各階平面図　465802

平成18年3月14日登記　建物図面　各階平面図

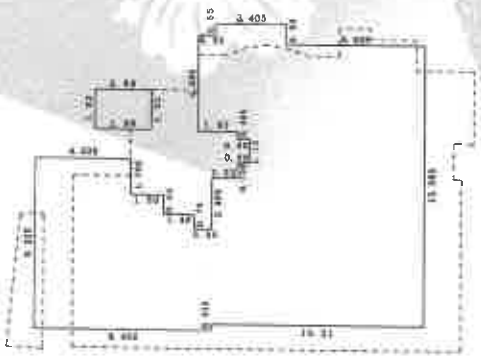
家屋番号	
建物の所在	泉大津市田中町１４番地１

14-1-4

14-1-301 ～ 303
401 ～ 403
501 ～ 503
601 ～ 603
701 ～ 703
801 ～ 803
901 ～ 903
1001 ～ 1003
1101 ～ 1103
1201 ～ 1203
1301 ～ 1303

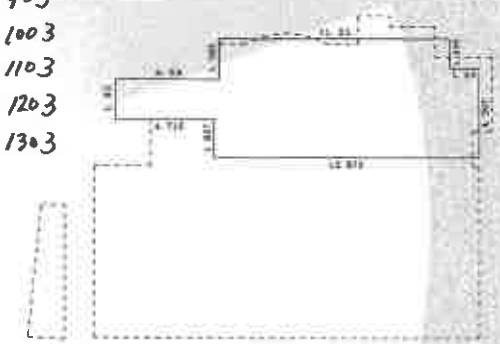
一棟の建物
建物の名称　ディークラディア泉大津

３階～１３階（各階同型）



求積表		
7.060 × 10.210	＝	72.082600
6.525 × 6.655	＝	43.423875
0.725 × 2.335	＝	1.692875
1.150 × 1.735	＝	1.995250
5.600 × 2.335	＝	13.076000
4.685 × 1.920	＝	8.995200
0.550 × 1.070	＝	0.588500
4.880 × 8.455	＝	41.260400
0.700 × 1.480	＝	1.036000
1.640 × 1.590	＝	2.607600
3.345 × 4.535	＝	15.169575
2.680 × 1.930	＝	5.172400
合計		207.100275
床面積		207.10 ㎡

２階



求積表		
0.225 × 3.757	＝	0.845325
11.250 × 5.742	＝	64.597500
1.400 × 4.307	＝	6.029800
4.715 × 1.930	＝	9.099950
合計		80.572575
床面積		80.57 ㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（日置連12）　（長源納）

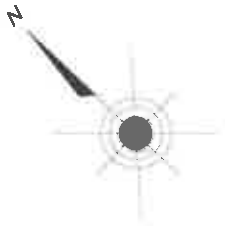
[redacted]

A4判に縮小

地図整理番号：M56621　(3/3)

間取略図

令和7年（ケ）第111号



建物平面図

