

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 25 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 10 月 9 日午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 16 日午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 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 9 月 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和泉市室堂町 5 番地 3、5 番地 4

建物の名称 エバーランドシティ新・泉北四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町 5 番 3 の 4 の 308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 66.04 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 3

地 目 宅地

地 積 17791.58 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 4

地 目 宅地

地 積 10118.28 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 1

地 目 宅地

地 積 11106.83 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 5 . 5 8 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 9 0 番 1

地 目 宅地

地 積 5 4 9 9 . 4 8 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 7 3 0 1 5 4 7 分の 7 0 2 2



物 件 明 細 書

令和 7年12月11日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1敷地権の目的である土地の符号2】

地役権①(平成6年3月9日受付第4694号)

地役権②(平成6年3月9日受付第4695号)

地役権③(平成10年11月11日受付第26036号)

いずれも原因、目的、範囲、要役地は、別紙地役権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和泉市室堂町 5 番地 3、5 番地 4

建物の名称 エバーランドシティ新・泉北四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町 5 番 3 の 4 の 308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 66.04 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 3

地 目 宅地

地 積 17791.58 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 4

地 目 宅地

地 積 10118.28 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 1

地 目 宅地

地 積 11106.83 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 5 . 5 8 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市池田下町 2 8 9 0 番 1

地 目 宅地

地 積 5 4 9 9 . 4 8 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 7 3 0 1 5 4 7 分の 7 0 2 2



地役権目録

地役権①

原因 平成5年2月22日設定

目的 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営の為の土地立入り、もしくは通行使用の認容並びに電線路の最下垂時に於ける電線の高さから3・75mを控除した高さを超える建造物及び工作物の築造並びに爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 和泉市室堂町673番

地役権②

原因 平成5年2月22日設定

目的 電線の支持物を除く電線路を設置（張替増強等を含む）すること及びその保守運営の為の土地立入り、もしくは通行使用の認容並びに電線路の最下垂時に於ける電線の高さから3・75mを控除した高さを超える建造物及び工作物の築造並びに爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 和泉市室堂町673番

地役権③

原因 平成10年11月9日設定

目的 電線路の支持物を除く電線路を設置（張替、増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地の立入り、通行もしくは使用の認容並びに電線路の最下垂時における電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造並びに爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる立竹木の生育等電線路に支障となる一切の行為の禁止。

範囲 全部

要役地 和泉市室堂町673番

令和 7 年(ケ)第 69 号
令和 7 年 9 月 24 日受理
令和 7 年**10**月**31**日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所岸和田支部

執行官 溝 端 昭 仁

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 和泉市室堂町 5 番地 3、5 番地 4

建物の名称 エバーランドシティ新・泉北四番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 室堂町 5 番 3 の 4 の 3 0 8

建物の名称 3 0 8

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 6 6 . 0 4 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 1 7 7 9 1 . 5 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 1 1 8 . 2 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市室堂町 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 1 0 6 . 8 3 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市池田下町2871番1

地 目 宅地

地 積 305.58平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市池田下町2890番1

地 目 宅地

地 積 5499.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7301547分の7022

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	和泉市室堂町5番地の1 エバーランドシティ新・泉北四番館308	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 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 10,520円 修繕積立金(団地) 3,720円 修繕積立金(棟別) 25,000円	令和7年10月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 7年9月分～7年10月分 計 78,480円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～5	
現況地目	☒ 宅地(符号1～5) ☐ 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1～5) ☐ 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

目的建物の玄関扉には所有者の表示があった。

2 敷地権の目的たる土地の現状

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

3 目的建物の現状

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

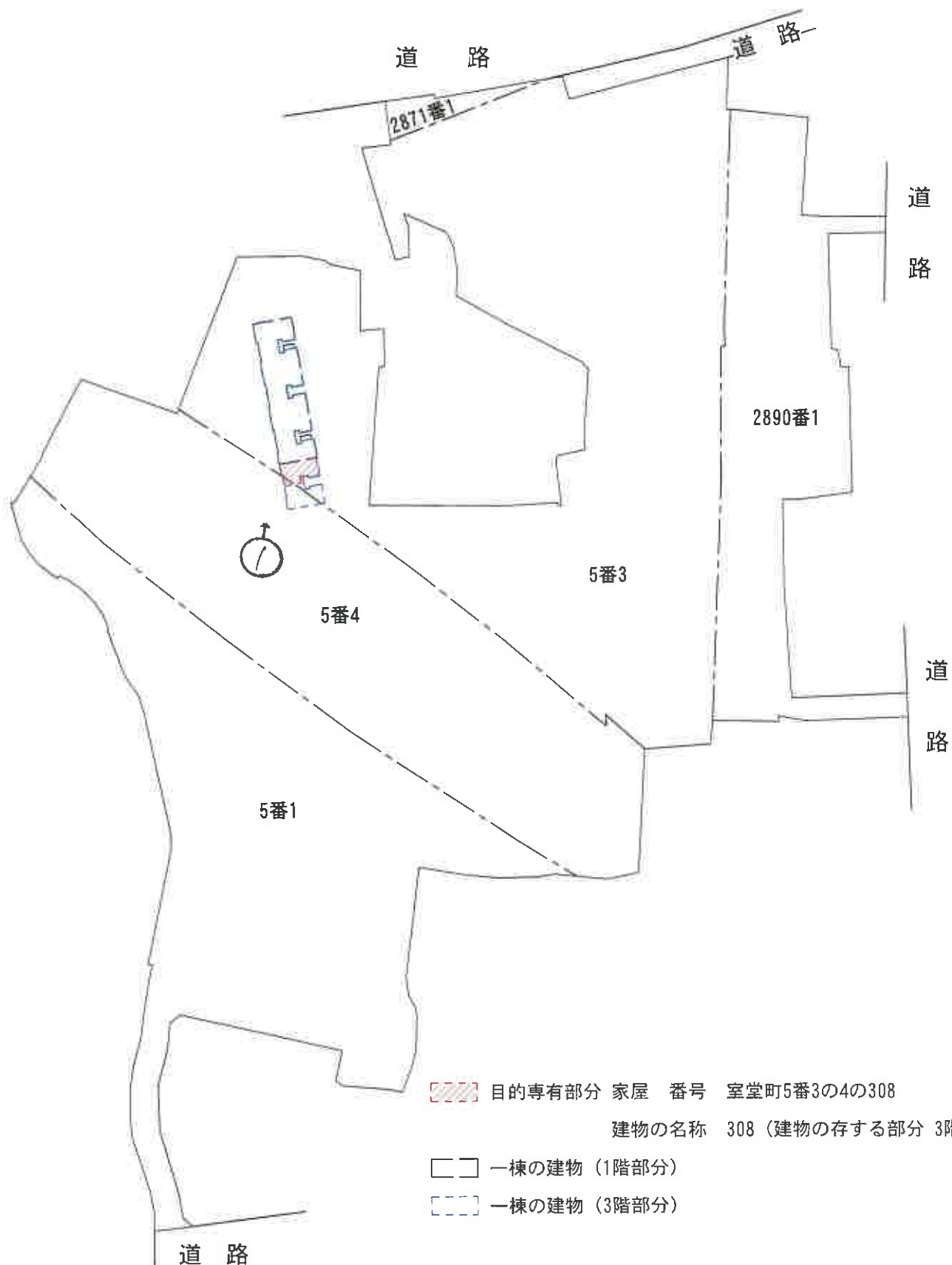
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月30日 10:15-10:35	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年10月2日 14:10-14:25	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月2日 14:45-14:55	和泉市役所	道路調査
7年10月3日	当庁	管理会社へ照会書送付
7年10月30日 14:20-14:40	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、証人を立ち会わせ、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7年（ケ）第69号

◀○ 写真撮影位置方向

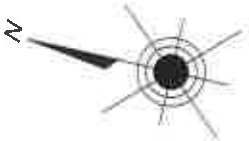


（ 7 枚目）

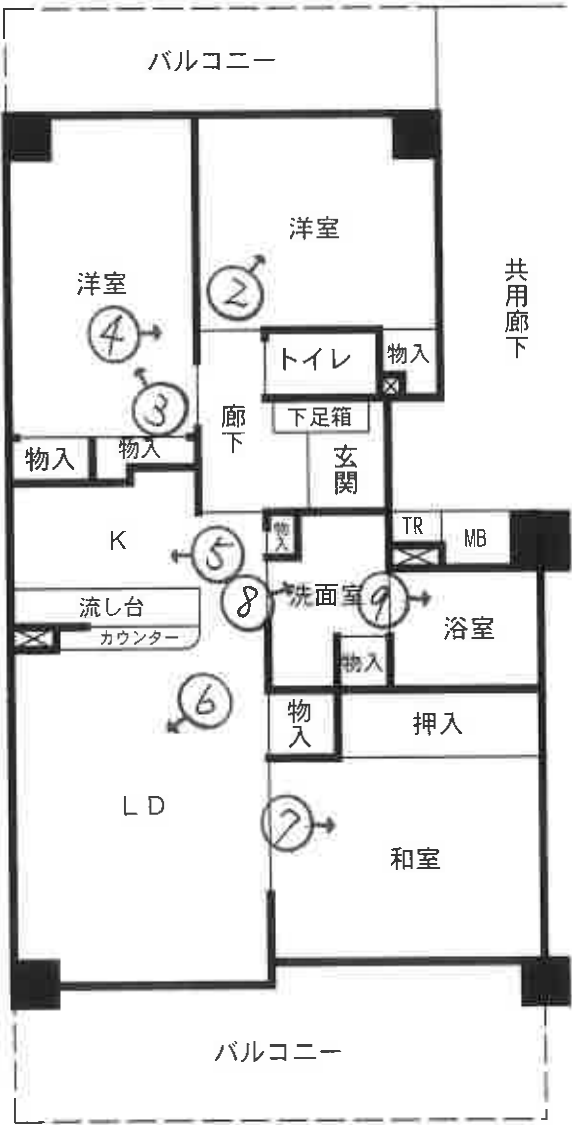
間取略図

令和7年（ケ）第69号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年（ケ）第69号
令和7年10月30日 現地調査
令和7年11月10日 評価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評価書

(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 4,700,000 円

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

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

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	南海泉北線「光明池」駅 南西方 道路距離 約1400m (別添「位置図」参照) バス停「変電所前」停留所 南西方 道路距離 約280m	
付 近 の 状 況	共同住宅が建ち並ぶ地域。今後も当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規 制を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域、第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条地域
	その他の規制	日影規制、宅地造成工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地、都市計画道路 池上下宮線(計画決定)
画 地 条 件	規 模	44821.75m ²
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.8m(北西側)・奥行約350m
	高 低 差 等	高低差あり
接面道路の状況	北 西 側	幅員約65m舗装府道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北 東 側	幅員約11～15m舗装府道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南 側	幅員約6.5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北 側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	四方路地
土地の利用状況等	現 況	9階建の共同住宅の敷地
	西 側	水路等
	東 側	道路、事業所等
	北 側	道路等
	南 側	道路、駐車場等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり(処理区域内)
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の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	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の開鎖登記簿、昭和44年・50年・61年の住宅地図、地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	

特 記 事 項	土地の符号2(室堂町5番4)に地役権が設定されている。 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に土地立入り、もしくは通行使用の認容並びに電線路の最下垂時に於ける電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超える建造物及び工作物の築造並びに爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、その他電線路に支障となる立竹木の育成等電線路に支障となる一切の行為の禁止 範囲 全部 要役地 和泉市室堂町673番 ※ほかに2件の地役権登記があるが、目的、範囲、要役地は概ね同様である。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エバーランドシティ新・泉北四番館		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 61戸)		
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 (登記記載)	平成12年2月16日 新築	
	経過年数	約26 年	
	経済的残存耐用年数	約19 年	
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付9階建		
仕 様	屋 根	アスファルトシングル葺、一部アスファルト防水	
	外 壁	吹付タイルほか	
設 備 等	エレベータ1基, オートロック, BS配線, デジタルCS対応, 駐車場1075台(全体台数、7,500円～12,500円/月)		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管 理 組 合： 有, 名称： エバーランドシティ新・泉北団地管理組合 管 理 方 式： 委託 管 理 会 社： 株式会社長谷工コミュニティ 管理形態： 管理人日勤		
管理の状況	普通程度		
特記事項	・修繕積立金： 250,461,030 円(令和7年2月28日現在) ・一棟の建物は建築確認を受けており、検査済証も取得している。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (308号室) 開口部の方位: 南西向き (中間住戸)	
床 面 積	66.04㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	床	タタミ・フローリングほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	なし
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	10,520 円(月額)
	修繕積立金	28,720 円(月額)棟と団地の合計
	滞 納 額	78,480円(令和7年10月8日現在)
専有部分の 利用状況等	所有者が占有している。	
特 記 事 項	・建物の損傷は経年相応程度である。 ・洋室や廊下の壁に穴が開いている。 ・洋室クローゼットの扉が外されている。 ・駐車場使用料の滞納が23,000円、バイク置場使用料の滞納が4,000円、水道料金の滞納が2,914円ある。	

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
330,000	66.04	0.32	6,974,000

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

経過年数 約26年

経済的残存耐用年数 約19年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×(経済的残存耐用年数19年／(経過年数26年＋経済的残存耐用年数19年))}×(観察減価1-0.3)≒0.32

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
92,200	0.73	44,821.75	0.90	$\frac{7,022}{7,301,547}$	2,611,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉ー6

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

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.92	1.01	1.10	1.00	1.02

イ 個別格差:	四方路	規模	形状	高圧線下地	総合(相乗積)
	1.05	0.90	0.80	0.97	0.73

ウ 地 積 : 登記数量による。

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

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格(円) (千円未満四捨五入) エ((ア+イ)×ウ)
6,974,000	2,611,000	0.96	9,202,000

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

※1 階層 : 3階

(基準戸:5F、南西向き中間住戸＝1.00)

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
123,000	0.96	66.04	7,798,000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	和泉市室堂町	和泉市室堂町
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	14階／15階	12階／14階
面 積	約71㎡	約68㎡
建築時期	平成12年2月	平成12年2月
取引時点	令和6年3月	令和7年3月
取引形態	売買成約	売買成約
事例価格	140,000円/㎡	146,000円/㎡
そ の 他	ファミリータイプ	ファミリータイプ

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	140,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{118}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	119,000
②	146,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	126,000
事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮 時 点 修 正：近隣地域等の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮							基準階の 比準価格 (円/㎡)
							123,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差(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ため、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

(付記事項)

1 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

2 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 7.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
349 千円 (17.1%)	199 千円	8.0%	2,488 千円	124 千円	2,364 千円	0.71299	1,686 千円 (82.9%)	2,035 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

キ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	756	756	756	756	756
	共益費収入	72	72	72	72	72
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	828	828	828	828	828
	空室損失	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41	△ 41
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	787	787	787	787	787
イ 支出	維持管理費	126	126	126	126	126
	修繕費	345	345	345	345	345
	公租公課	108	108	108	108	108
	損害保険料	9	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	588	588	588	588	588
	資本的支出	500	0	0	0	
	総費用合計	1,088	588	588	588	588
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	71%	71%	71%	71%	71%	71%
エ 有効純収益	-301	199	199	199	199	199
オ 複利現価率(割引率7.0%)	0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価	-281	174	162	152	142	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に15%、比準価格に70%、収益価格に15%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前 の試算価格(円) ア	占有減価 イ	試算価格(円) (千円未満四捨五入) ウ＝ア×イ
① 積 算 価 格	9,202,000	1.00	9,202,000
② 比 準 価 格	7,798,000	1.00	7,798,000
③ 収 益 価 格			2,035,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	7,144,000		

イ 占有減価

本件の場合不要

2 評価額の判定

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

調整後の 価格(円) ア	持分 割合 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
7,144,000	1 / 1	1.00	0.70	0.94	0	4,700,000

ウ 市場性修正

本件の場合不要

エ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

オ 滞納管理費等相当額の減価

代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

カ その他の控除減価(敷金等)

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示【和泉一6】

所 在 : 和泉市室堂町790番28
価 格 : 95,900円/㎡
位 置 : 南海泉北線「光明池」駅 南方 約1200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西6.6m道路
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1

土地符号1	579,382,802 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
土地符号2	329,501,788 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
土地符号3	361,693,918 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
土地符号4	9,951,212 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
土地符号5	179,090,566 円	(持分 : 7,022 / 7,301,547)
建物	4,558,818 円	(建物:専有部分)

共用物件

111,588,330 円	(家屋番号2890-1)敷地権割合持分額でなく全体額を記載
1,021,598 円	(ゴミ置場)同上
2,614,855 円	(ゴミ置場)同上
1,204,585 円	(ゴミ置場)同上
1,141,324 円	(ゴミ置場)同上
605,126 円	(ゴミ置場)同上
4,516,930 円	(家屋番号5-3-4-309)同上
6,079,259 円	(家屋番号5-3-4-208)同上
51,758,735 円	(家屋番号5-3-4-1)同上
5,748,997 円	(ゴミ置場)同上
134,209,126 円	(家屋番号5-4)同上
118,040,265 円	(家屋番号5-4-5-1)同上
75,175,682 円	(家屋番号3-2)同上

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 和泉市室堂町5番地3、5番地4

建物の名称 エバーランドシティ新・泉北四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室堂町5番3の4の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.04平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 和泉市室堂町5番3

地 目 宅地

地 積 17791.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 和泉市室堂町5番4

地 目 宅地

地 積 10118.28平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 和泉市室堂町5番1

地 目 宅地

地 積 11106.83平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 和泉市池田下町 2871 番 1

地 目 宅地

地 積 305.58 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 和泉市池田下町 2890 番 1

地 目 宅地

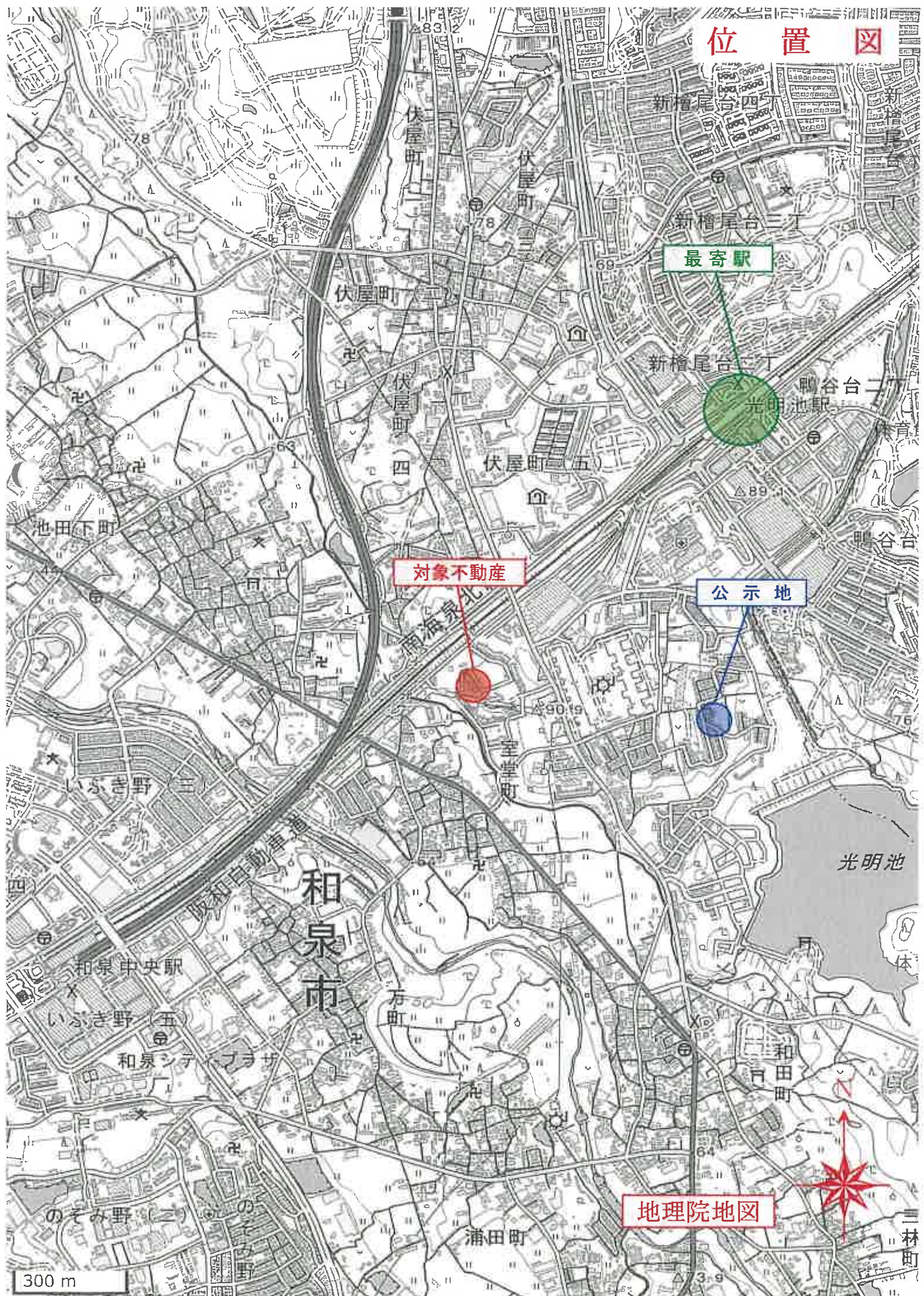
地 積 5499.48 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

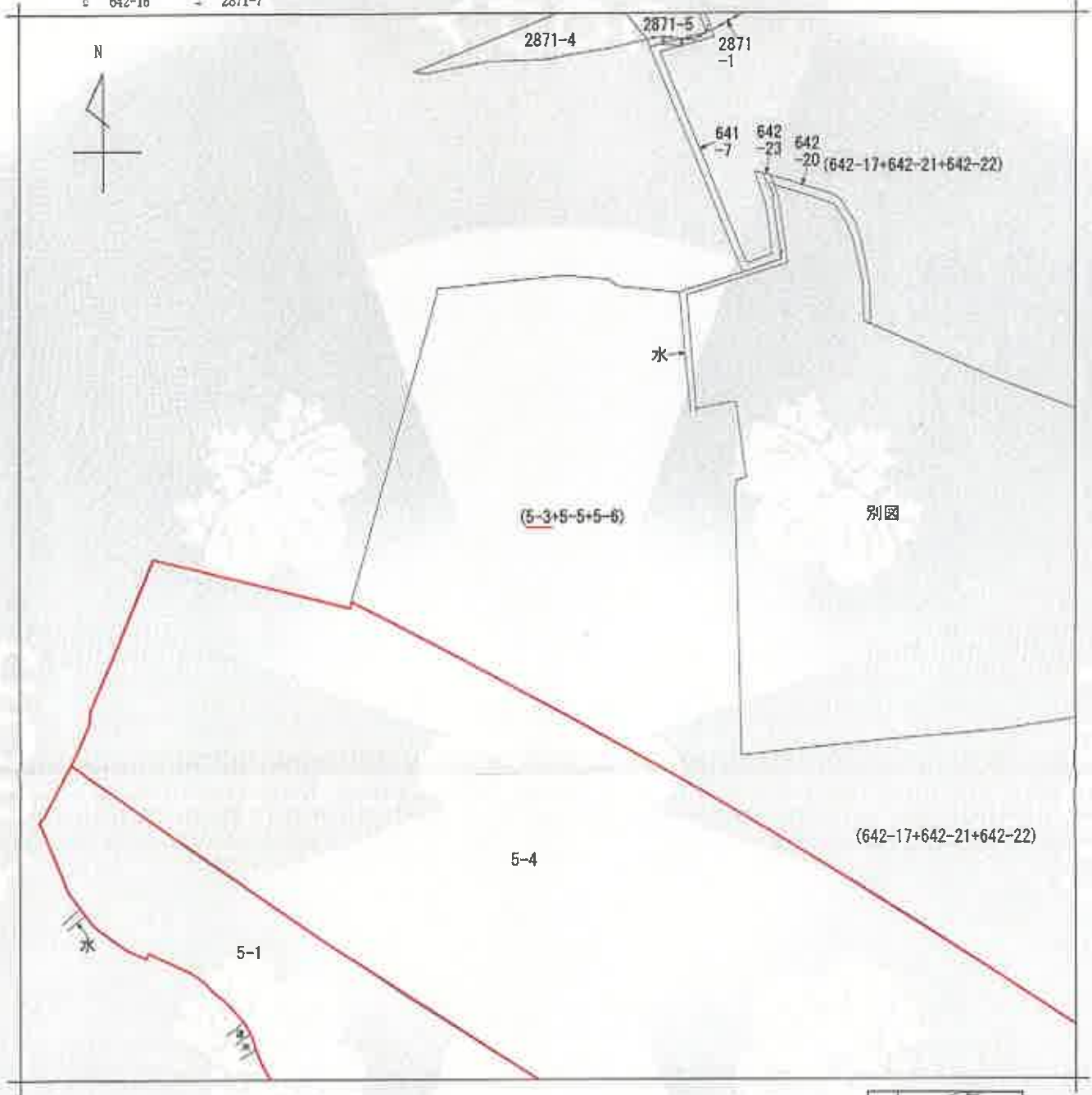
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7301547 分の 7022



公 図 写

イ 1478-3 ハ 2871-6 ニ 642-19
 ㇿ 642-16 ニ 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 泊田下町

請求部	所在	和泉市室堂町				地番	5番3			
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

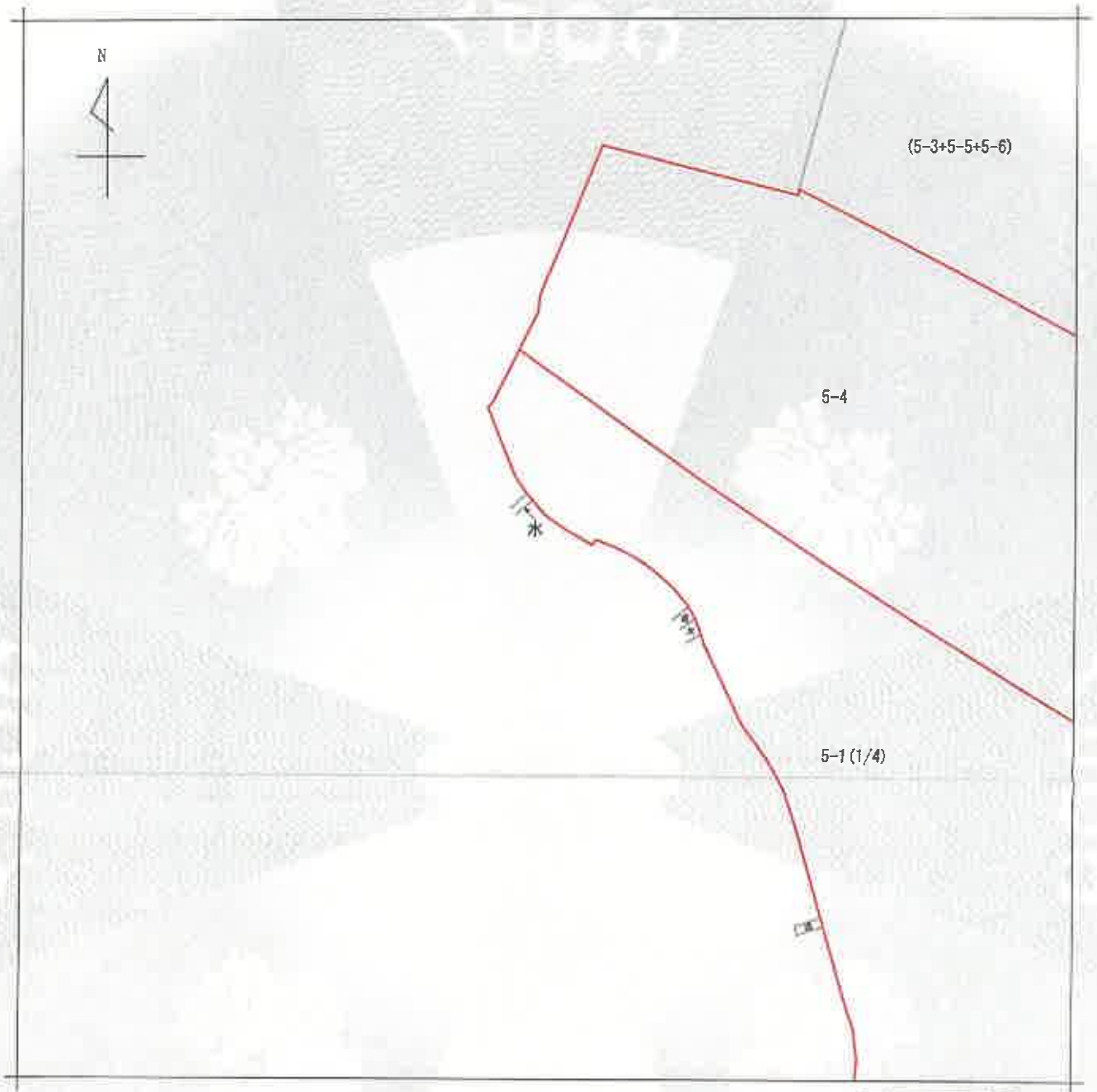
(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日
 福岡法務局

請求番号：38-2
 (1/1)

登記官

A4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	和泉市室堂町				地番	5番1			
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				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)	補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

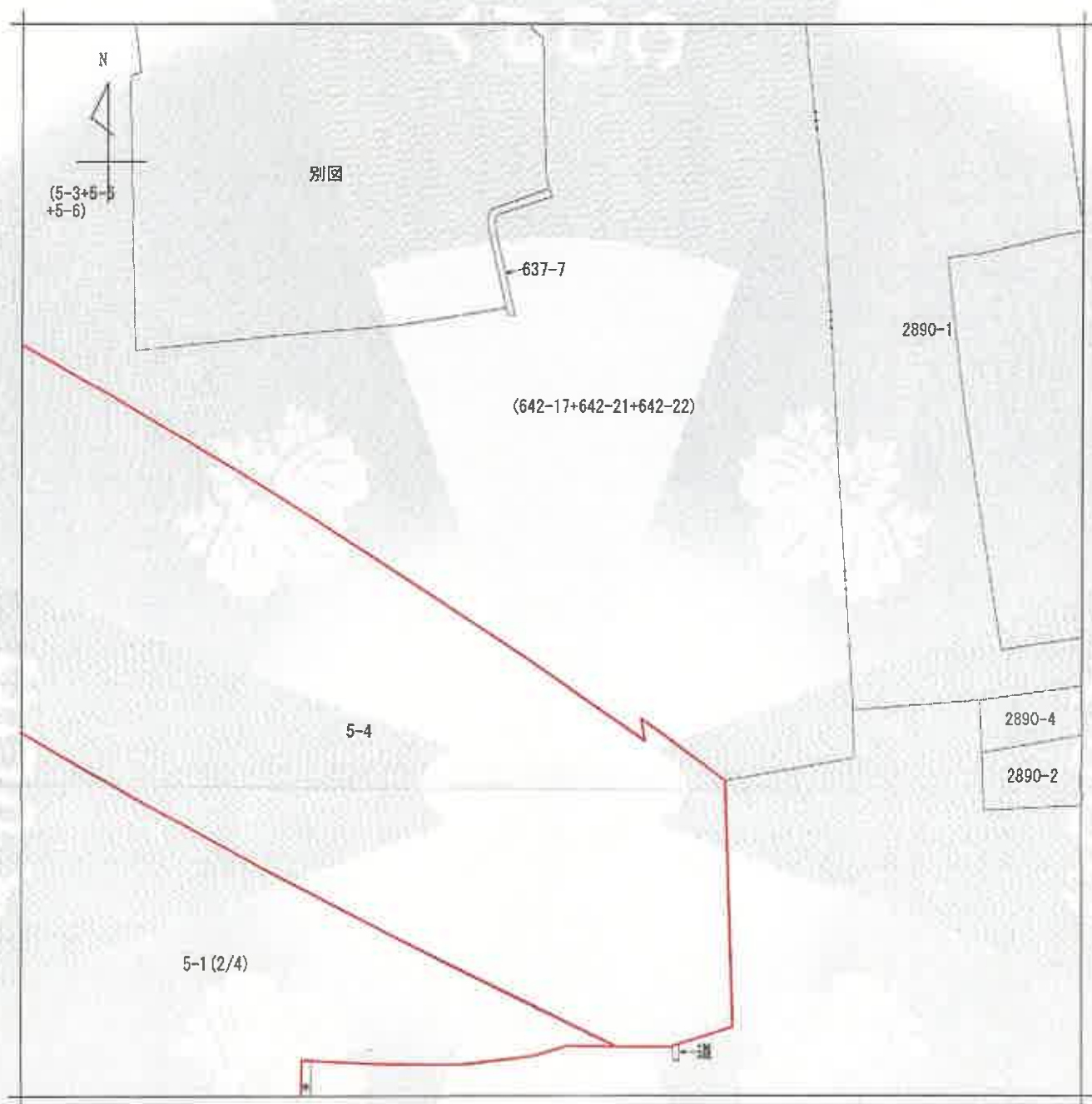
福岡法務局

請求番号：38-1

(1/4)

登記官

A4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



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

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

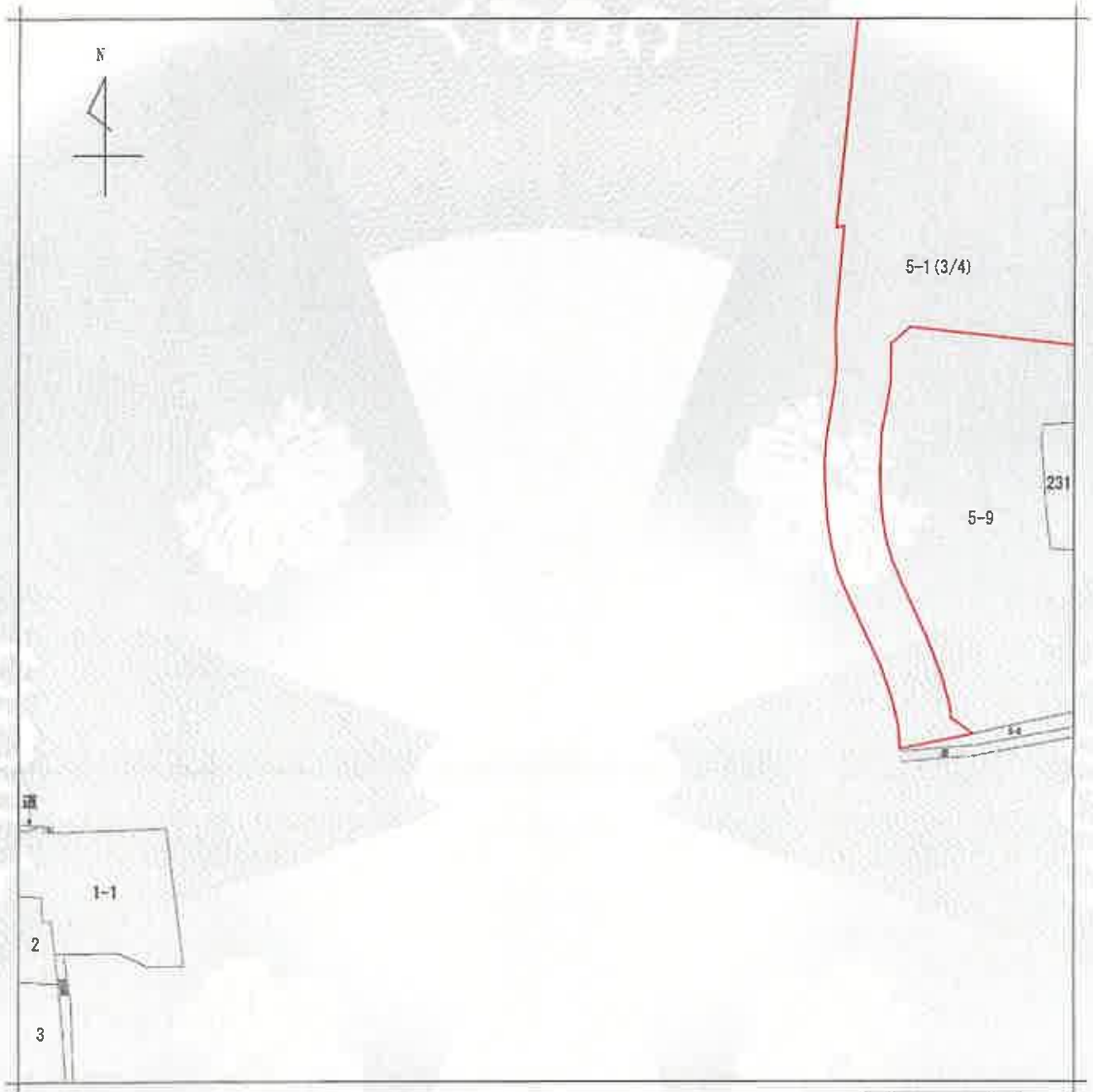
令和7年1月15日

福岡法務局

請求番号：38-1
(2/4)

登記官

A4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



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

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

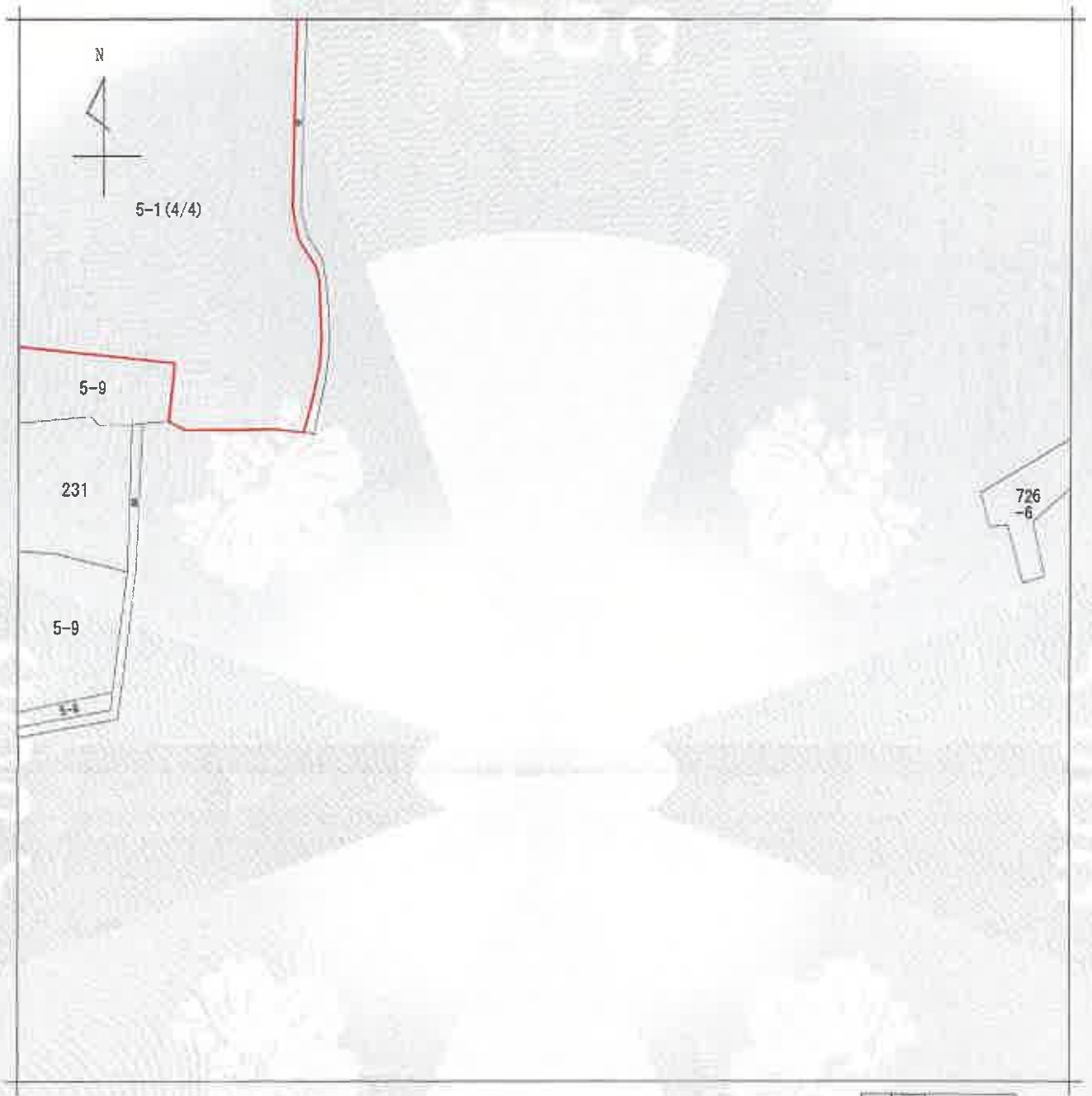
福岡法務局

請求番号：38-1
(3/4)

登記官



A4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	和泉市室堂町				地番	5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1月15日

福岡法務局

請求番号：38-1
(4/4)

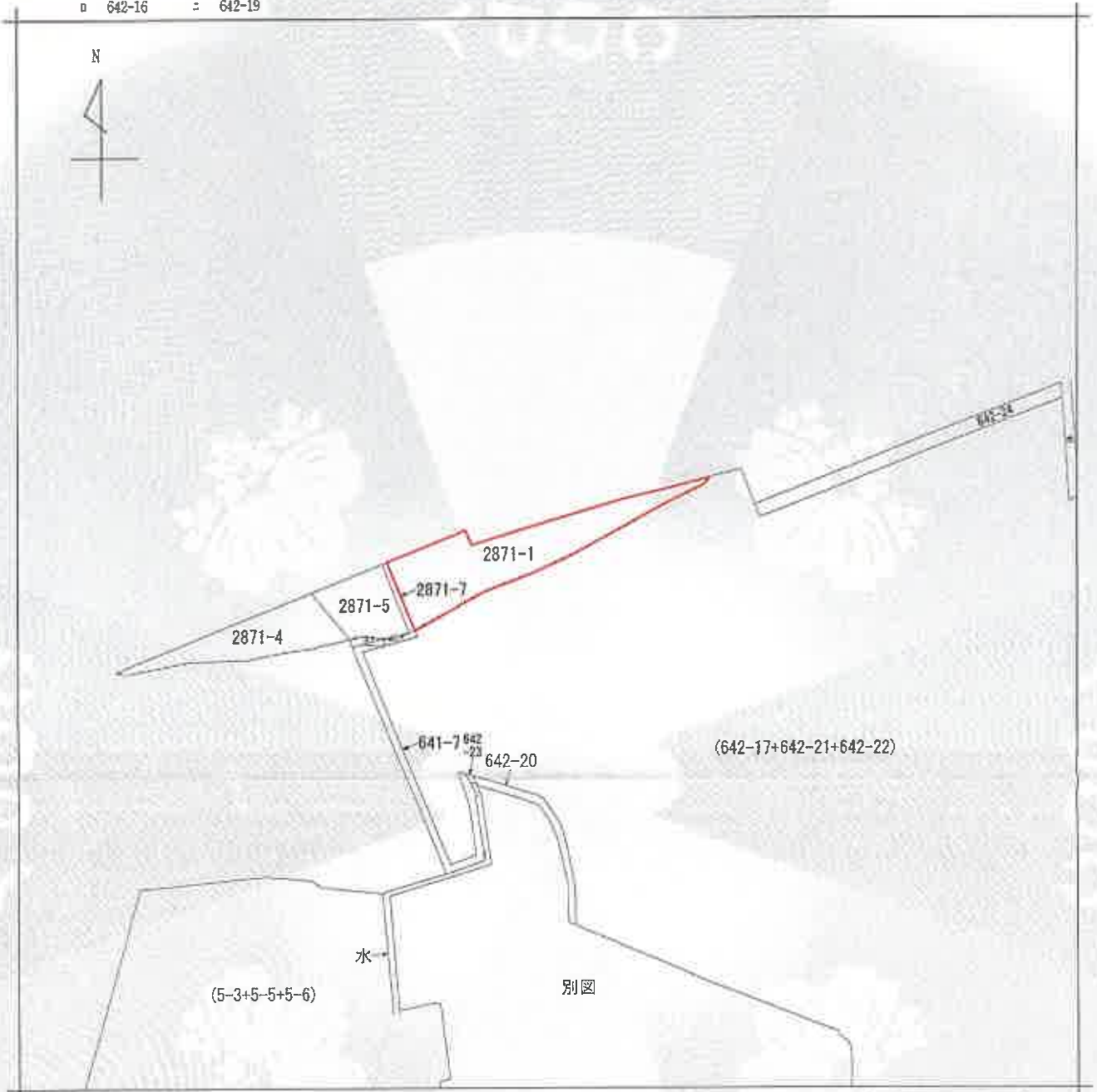
登記官



A4判に縮小

公 図 写

1478-3 2871-6
642-16 642-19



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	和泉市池田下町				地番	2871番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

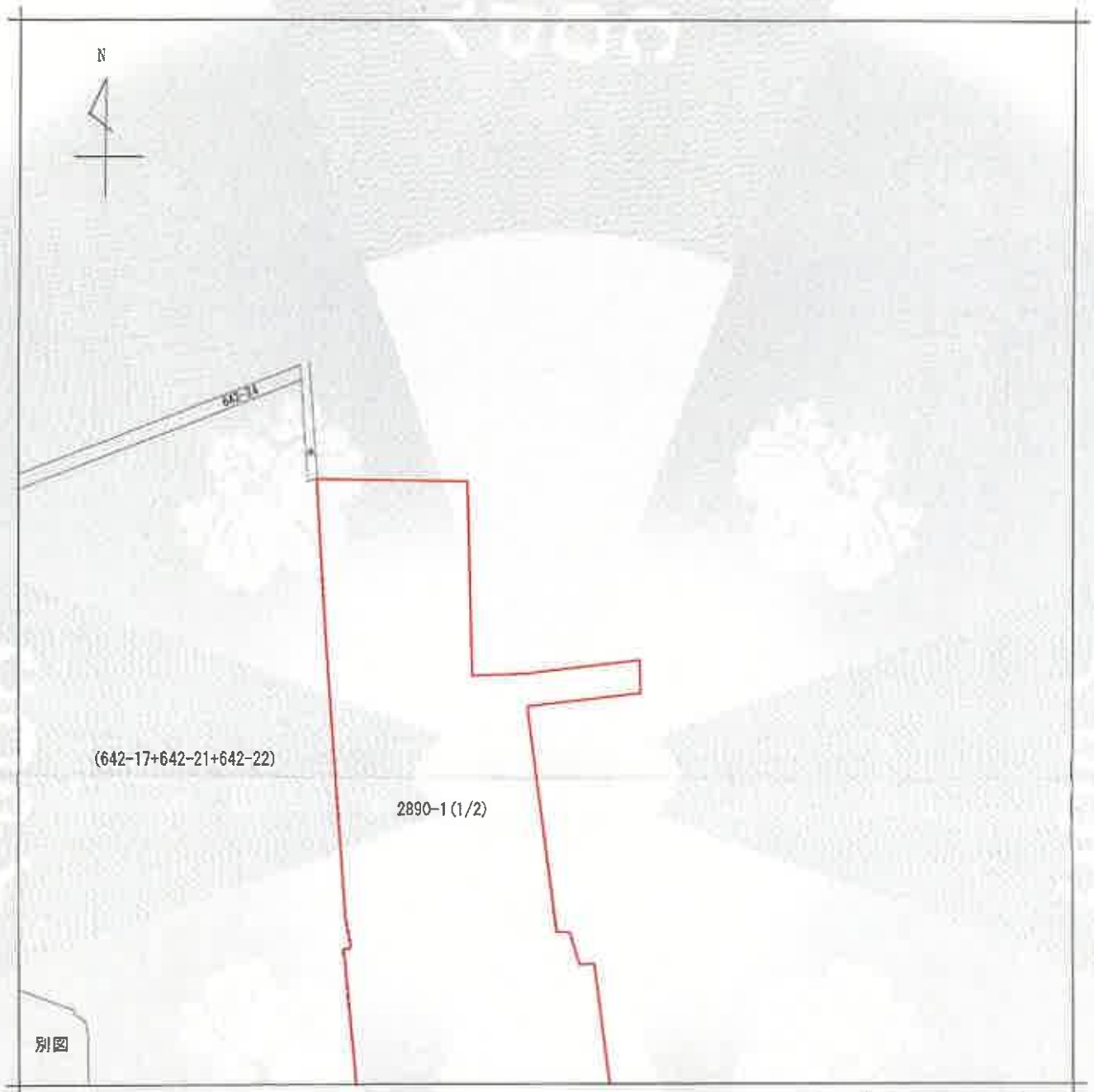
請求番号：38-4

(1/1)

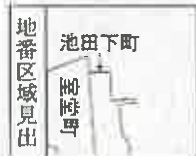
登記官



A4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 和泉市池田下町					地 番 2890番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系又は記号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

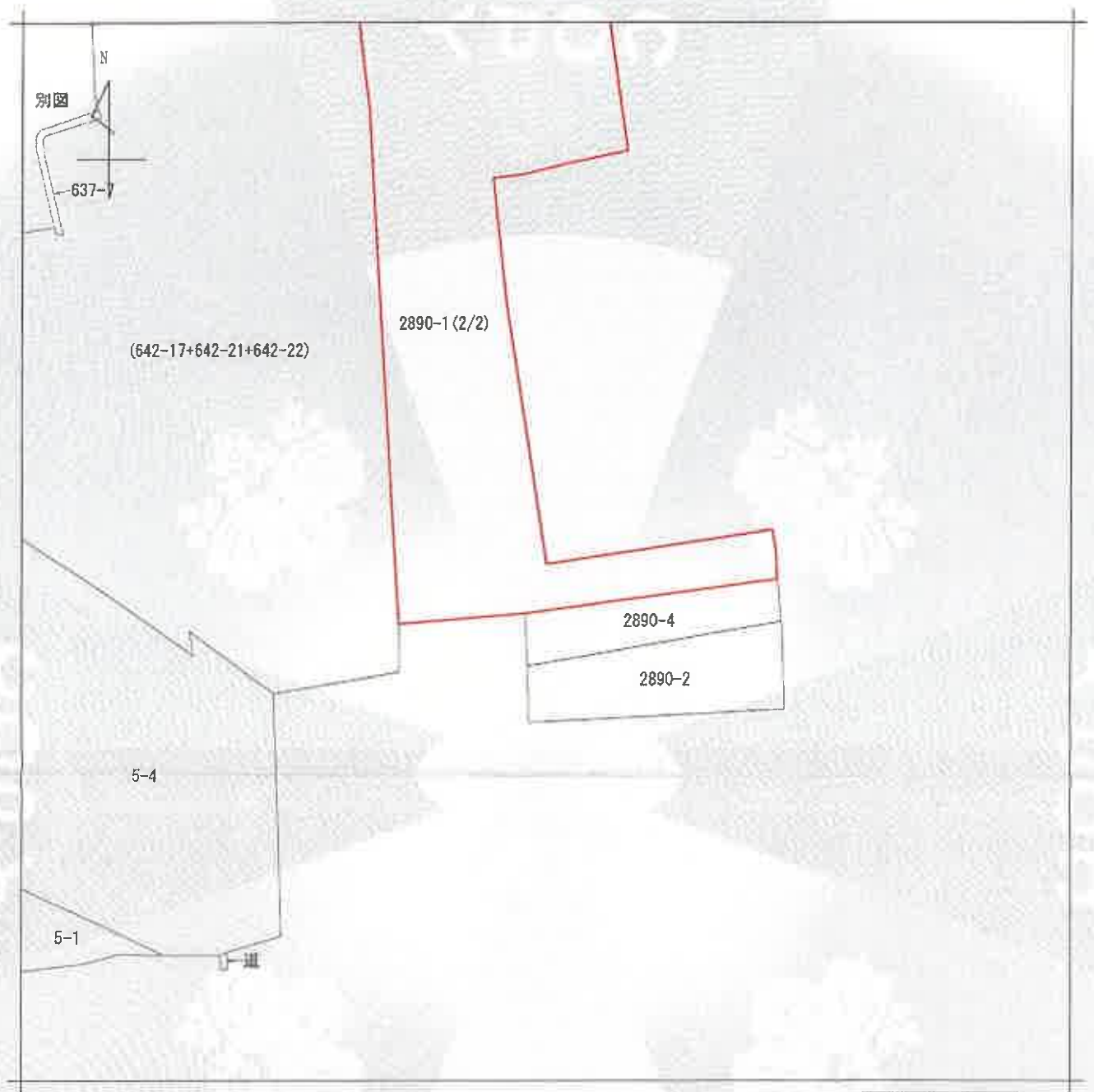
令和7年1月15日
福岡法務局

請求番号：38-3
(1/2)

登記官



A4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	和泉市池田下町				地番	2890番1			
出力縮	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)				補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年1月15日

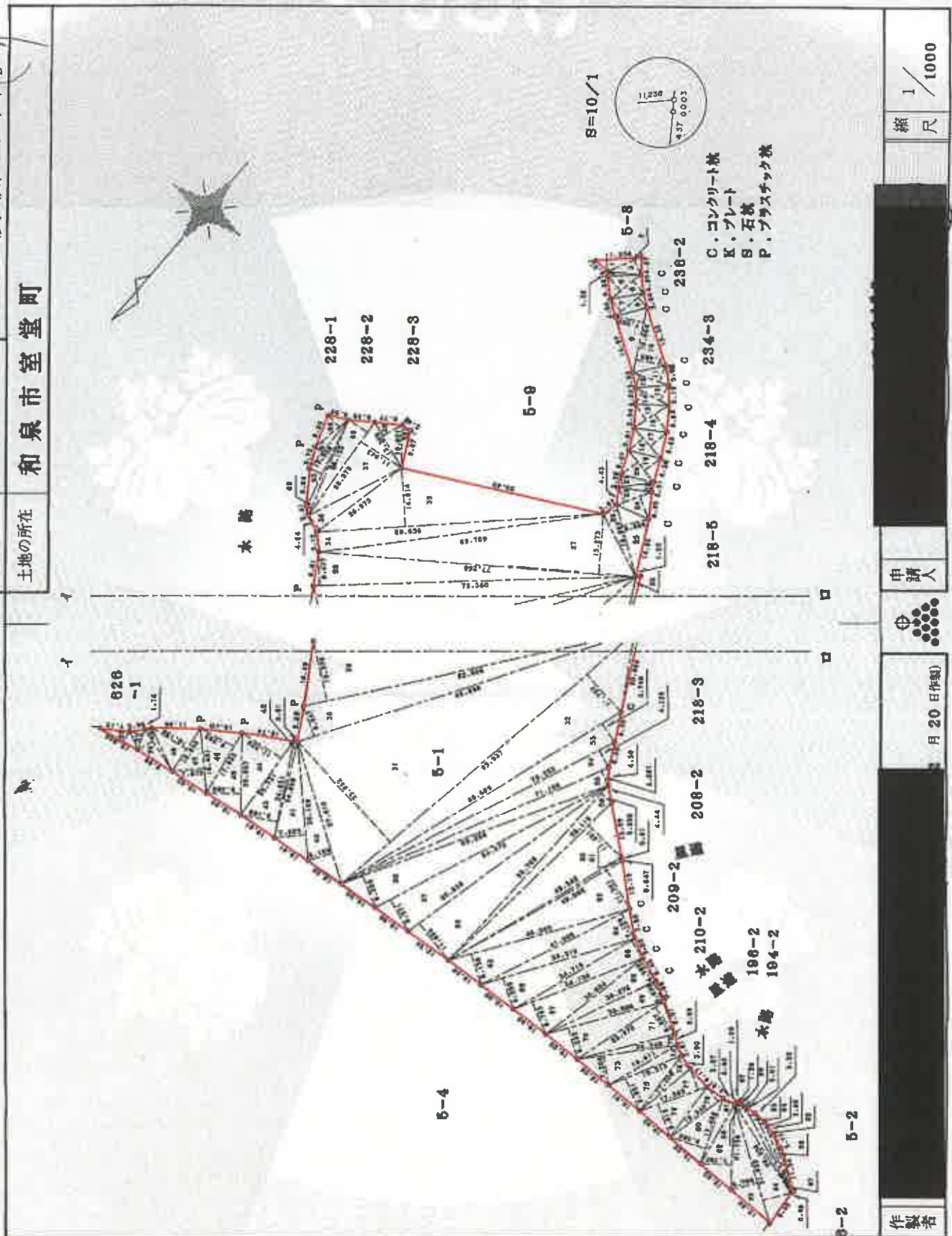
福岡法務局

請求番号：38-3
(2/2)

登記官



A4判に縮小



A4判に縮小

661110

三 測 定 測 量

地 番

5-1

地 積 測 量 図

3-2

和 泉 市 室 堂 町

土地の所在

地番 NO.	① 5-1 区 画 界 限	高 さ	延 面積
1	11.238	2.977	33.455526
2	9.050	0.001	0.009050
3	9.050	4.143	37.494150
4	8.235	1.318	10.853730
5	9.770	4.942	48.283340
6	9.770	4.032	39.392640
7	9.142	4.077	37.271934
8	9.142	3.410	31.174220
9	16.864	7.280	122.769920
10	16.864	7.465	125.889760
11	9.319	4.437	41.348403
12	9.319	3.352	31.237288
13	9.350	4.478	41.869300
14	9.350	3.729	34.866150
15	10.268	4.745	48.721660
16	10.268	5.463	56.094084
17	10.263	5.459	56.025717
18	10.263	4.644	47.661372
19	10.145	5.115	51.891675
20	10.145	5.236	53.119220
21	8.659	3.110	26.929490
22	8.659	2.380	20.608420
23	9.200	3.950	36.340000
24	9.200	6.199	57.030800
25	18.864	6.666	125.747424
26	18.864	3.723	70.230672
27	77.268	15.273	1180.114164
28	78.360	8.477	664.257720
29	82.808	15.376	1273.255808
30	86.698	8.247	714.998406
31	95.537	33.932	3241.761484
32	95.537	12.757	1218.765509
33	20.906	1.145	23.937570
34	69.709	5.149	358.931641
35	69.656	14.814	1031.883984
36	26.075	4.554	118.745550
37	28.579	11.943	341.318997
38	13.345	5.522	73.691090
39	10.921	2.114	23.086994
40	37.410	6.108	228.500280
41	30.109	7.655	230.484395
42	24.866	0.914	22.727524
43	24.831	9.168	227.650608

地番 NO.	① 5-1 区 画 界 限	高 さ	延 面積
44	22.731	11.559	262.747629
45	20.857	8.400	175.198800
46	17.533	9.295	162.969235
47	16.461	7.875	129.630375
48	12.930	10.159	131.355870
49	12.641	1.646	20.807086
50	12.641	4.263	53.888583
51	5.578	3.294	18.373932
52	10.644	3.013	32.070372
53	80.605	5.748	463.317540
54	75.253	4.938	371.599314
55	71.108	4.061	288.769588
56	69.268	8.392	581.297056
57	64.372	9.071	583.918412
58	60.839	11.884	723.010676
59	58.708	3.532	207.356556
60	56.116	11.401	639.778516
61	49.342	0.847	41.792674
62	49.002	11.321	554.751642
63	46.002	8.136	374.272272
64	41.000	7.129	292.289000
65	39.310	8.289	325.840590
66	34.718	5.463	189.664434
67	34.150	8.763	299.256450
68	30.604	6.380	195.253520
69	30.276	5.639	170.726354
70	30.006	8.232	247.009392
71	25.672	8.247	211.716984
72	24.749	2.847	70.460403
73	24.749	7.500	185.617500
74	19.611	2.771	54.342081
75	19.313	8.951	172.870663
76	17.308	3.652	63.208816
77	17.595	5.733	100.872135
78	17.595	8.813	155.064735
79	16.342	4.675	76.398850
80	17.488	9.802	160.924576
81	17.488	3.206	56.066528
82	21.736	7.702	167.410672
83	31.632	6.706	212.124192
84	31.632	7.096	224.460672
85	26.356	1.808	47.651648
86	2.533	0.396	1.003068

作 製 者

申 請 人



2 月 20 日 作 製

縮 尺

1 /

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

661111

地番 5-1

地積測量図

3

和泉市室堂町

土地の所在

地番 5-1

NO.	辺	長さ	面積
87	1.571	0.764	1.200244
88	28.579	5.602	160.099558
89	26.125	1.211	31.637375
90	24.066	3.413	82.137258
91	12.536	2.244	34.862784
92	10.504	4.014	42.163056
93	24.648	1.432	35.295936
94	22.040	1.297	28.585880
95	19.020	1.044	19.856880
96	15.345	0.812	12.460140
97	11.686	0.668	7.806248
面積		22213.672329	
面積		11106.8361645	
面積		11106.83	㎡

作製者

申請人

縮尺

平成 2 月 20 日作製

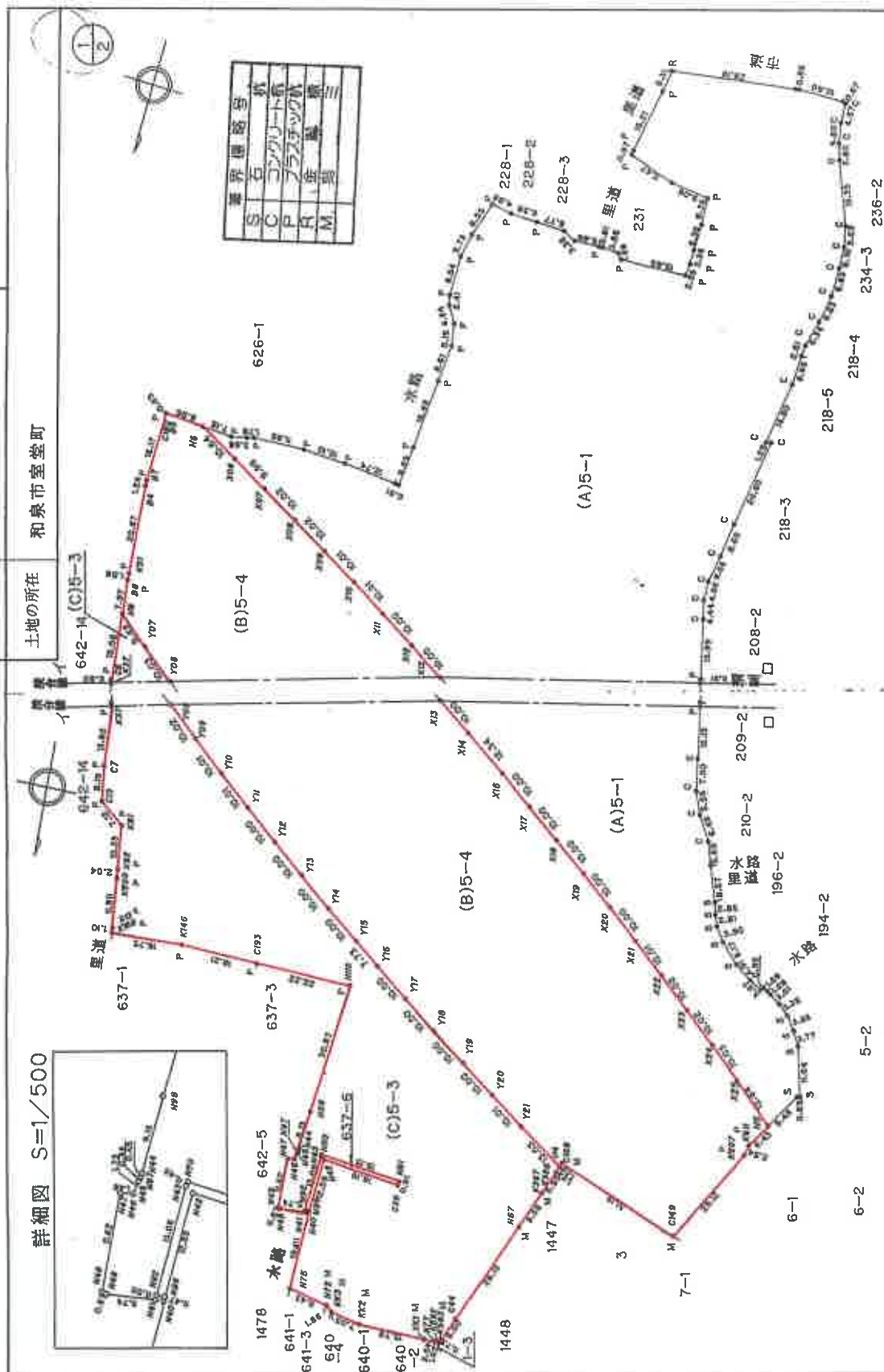
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

661112

5-1,5-3,5-4

註網圖 $S=1/500$



作製者

申請人

6 年 4 月 14 日作製)

縮尺 $\frac{1}{1000}$

A4判に縮小

5-1.5-3.5-4

土地の所在

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486	1487	1488	1489	1490	1491	1492	1493	1494	1495	1496	1497	1498	1499	1500	1501	1502	1503	1504	150
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----

[illegible]
$$\text{【算式】} \square \text{ 欄} = \Sigma(Y) \{ X(1) - X(1-1) \} / 2$$

1A) 5-1	
(B) (C)	28573.441
	15254.400
	13319.041
	13319.041

作者

人 猪 串

年 4 月 14 日(作製)

民

A4判に縮小

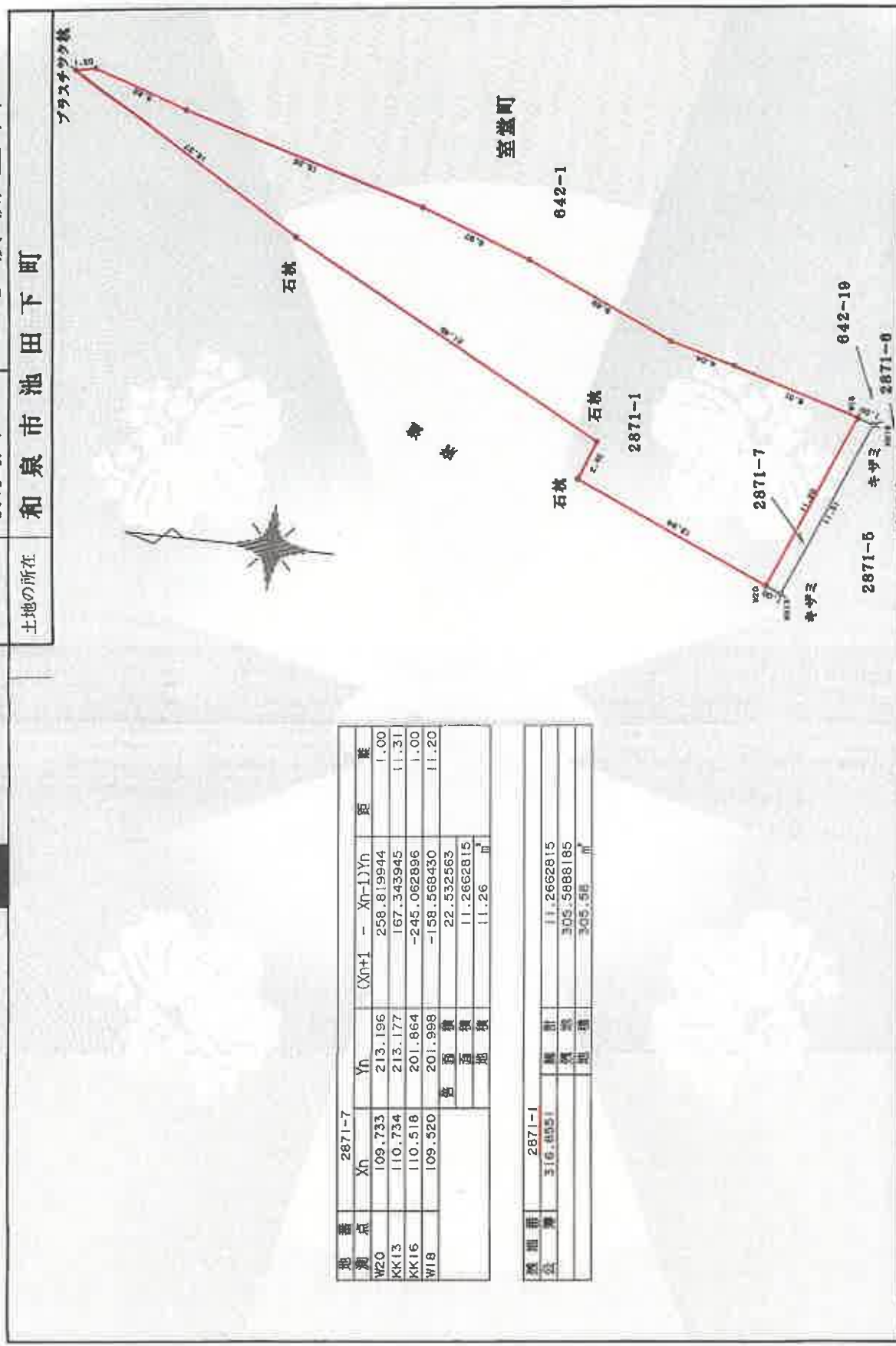
前 2871-1 後・新

615301

地 積 測 量 図 8.8.13

地 番 2871-1-7

土地の所在 和泉市池田下町



地番	2871-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	概
測点						
W20		109.733	213.196	258.819944		1.00
KK13		110.734	213.177	167.343945		1.31
KK16		110.518	201.864	-245.062896		1.00
W18		109.520	201.998	-158.568430		1.20
		合 計		22.532563		
		面 積		11.2662815		m ²
		地 積		11.26		m ²

地番	2871-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	概
測点						
W20		316.8551	213.196	11.2662815		1.00
KK13		316.8551	213.177	167.343945		1.31
KK16		316.8551	201.864	-245.062896		1.00
W18		316.8551	201.998	-158.568430		1.20
		合 計		22.532563		
		面 積		11.2662815		m ²
		地 積		11.26		m ²

製 作 者	申 請 人	縮 尺	1/250
年 8 月 8 日 (作製)			

A4判に縮小

前2890-1後・新2890-1

615421

地番 2890-1.-3

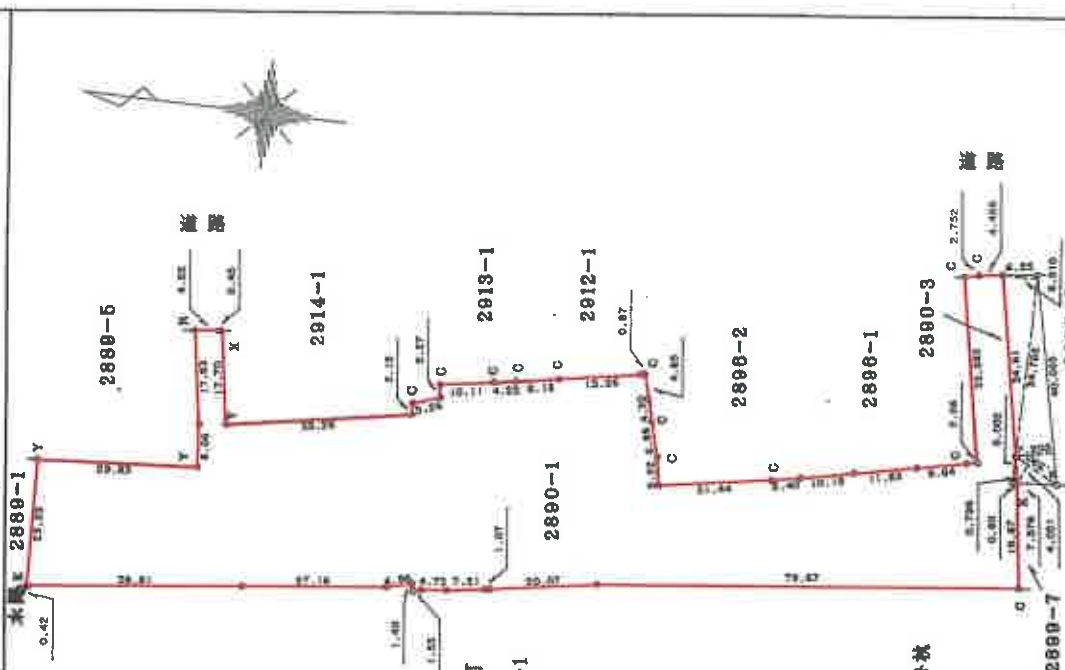
地積測量図 (0.9)

土地の所在 和泉市池田下町

三斜求積表

地番 ① 2890-3				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	34.785	6.510	226.450350	
2	40.055	7.205	288.596275	
3	9.390	4.021	37.757190	
4	5.002	0.796	3.981592	
		倍面積	556.785407	
		面積	278.3927035	
		地積	278.39	m ²

地番 ② 2890-1				
公算	5777.8434	合計	278.3927035	
		残地	5499.4406965	
		地積	5499.44	m ²



C.コンクリート柱
K.プレート
R.鉄
Y.測量角

作製者

年 月 日 (加印)

申請人

縮尺 1/1000

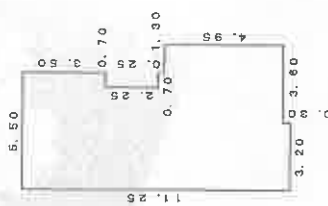
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

家屋番号	室堂町 5番3の4の308
建築物の所在	和泉市室堂町5番地3、5番地4

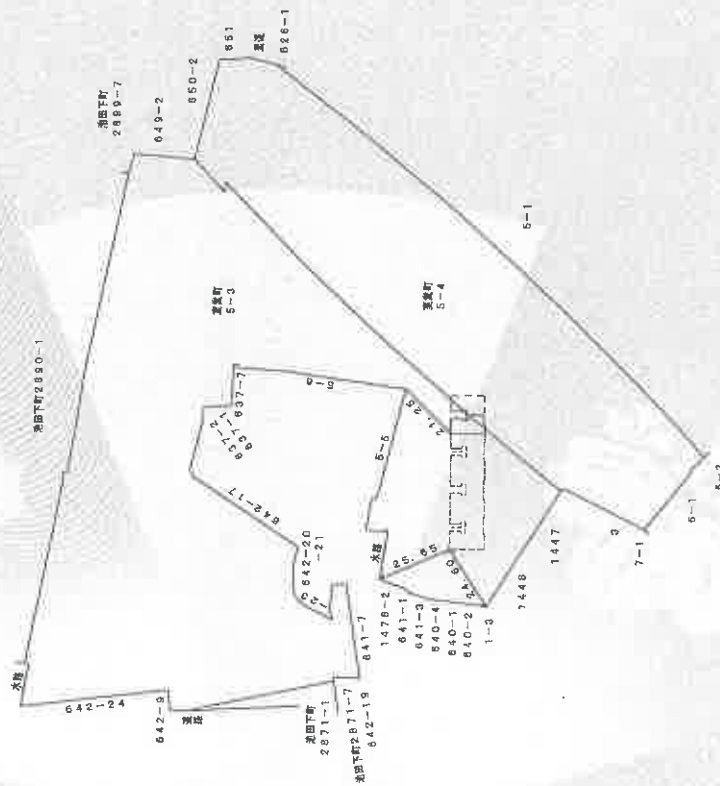
専有部分の建物

建物の番号 308



求積表

5.50 x 3.50 =	19.2500
4.80 x 2.25 =	10.8000
5.50 x 0.25 =	1.3750
6.80 x 4.95 =	33.6600
3.20 x 0.30 =	0.9600
合計	66.0450
床面積	66.04㎡



建物の存する部分 3階

作製者

21日作製)

縮尺 1/250

申請人

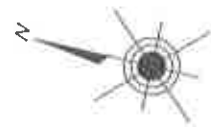
縮尺

1/2000

間取略図

令和7年（ケ）第69号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図

