令和　７年（ケ）第　　８４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　池　辺　　幸

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<br>令和　８年１１月２７日午後５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月　４日　午前１０時００分<br>大阪地方裁判所岸和田支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２３日　午前　９時５０分<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>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 | 3,850,000<br>3,080,000 | | 770,000 | 88,657 | 19,700 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　7年（ケ）第　　84号

# 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５０５

建物の名称　　５０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５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

令和　７年（ケ）第　　８４号

# 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

令和　7年（ケ）第　　84号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　6月10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）
①　地役権（平成6年3月9日第4694号）
原因、範囲、要役地、設定日、目的は、別紙地役権目録記載のとおり
②　地役権（平成6年3月9日第4695号）
原因、範囲、要役地、設定日、目的は、別紙地役権目録記載のとおり
③　地役権（平成10年11月11日第26036号）
原因、範囲、要役地、設定日、目的は、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。

令和　７年（ケ）第　　８４号

# 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５０５

建物の名称　　５０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５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

令和　7年（ケ）第　　８４号

# 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

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　　８４号
令和　７年１２月　２日受理
令和　８年　１月２２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　　８４号

# 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５０５

建物の名称　　５０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５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

| | |
|---|---|
| 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５０５ |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空家）として使用している<br>□「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<br>修繕積立金（団地）<br>３，７２０円<br>修繕積立金（棟別）<br>２５，０００円<br><br>令和７年１２月１７日現在<br>□滞納はない<br>■滞納がある　７年３月分～７年１２月分<br>計　３９２，４００円<br>□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<br>□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<br>□ |
| 敷地権の種類 | ■所有権（符号１～５）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　）<br>□　　（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<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>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<br>□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）　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<br>（当事者等との関係） | 陳　述　内　容　等 |
|---|---|
| 管理会社 | 1　管理費・修繕積立金以外の滞納（令和７年１２月１７日現在）<br>駐車場使用料　　９５，０００円（月額９，５００円）<br>水道料金　　１１，６６６円（実費）<br><br>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。<br><br>3　所有者は回答書にある名前と使い分けていたようであるが同一人である。<br><br>4　回答書にあるトランクルームは玄関前にある共用のトランクルームのことである。<br><br>5　目的建物は空家である。 |

**（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 |
|---|---|---|
| 7年12月8日<br>10：55－11：15 | 大阪法務局<br>岸和田支局 | 公図・地積測量図・建物図面調査 |
| 7年12月8日<br>12：30－12：40 | 和泉市役所 | 道路調査 |
| 7年12月8日<br>13：35－13：55 | 物件所在地 | 物件及び占有確認 |
| 7年12月12日 | 当庁 | 管理会社へ照会書送付 |
| 8年1月16日<br>12：55－13：15 | 物件所在地 | 立入調査・評価人帯同 |
| 年 月 日<br>： － ： | | |
| 年 月 日<br>： － ： | | |

（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1月16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。

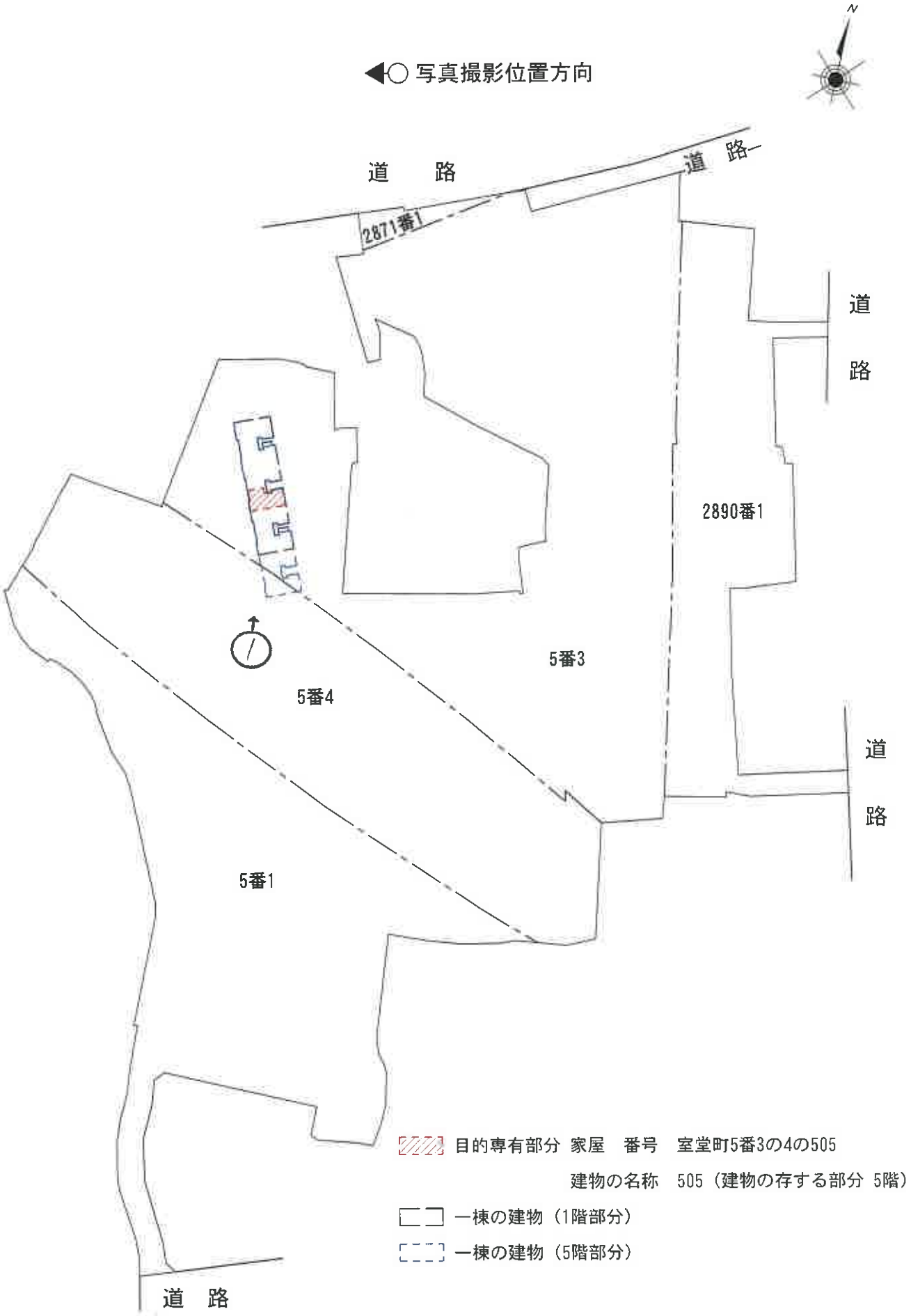
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

**（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84号

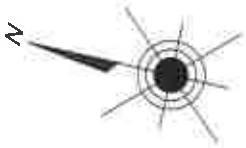



（7 枚目）

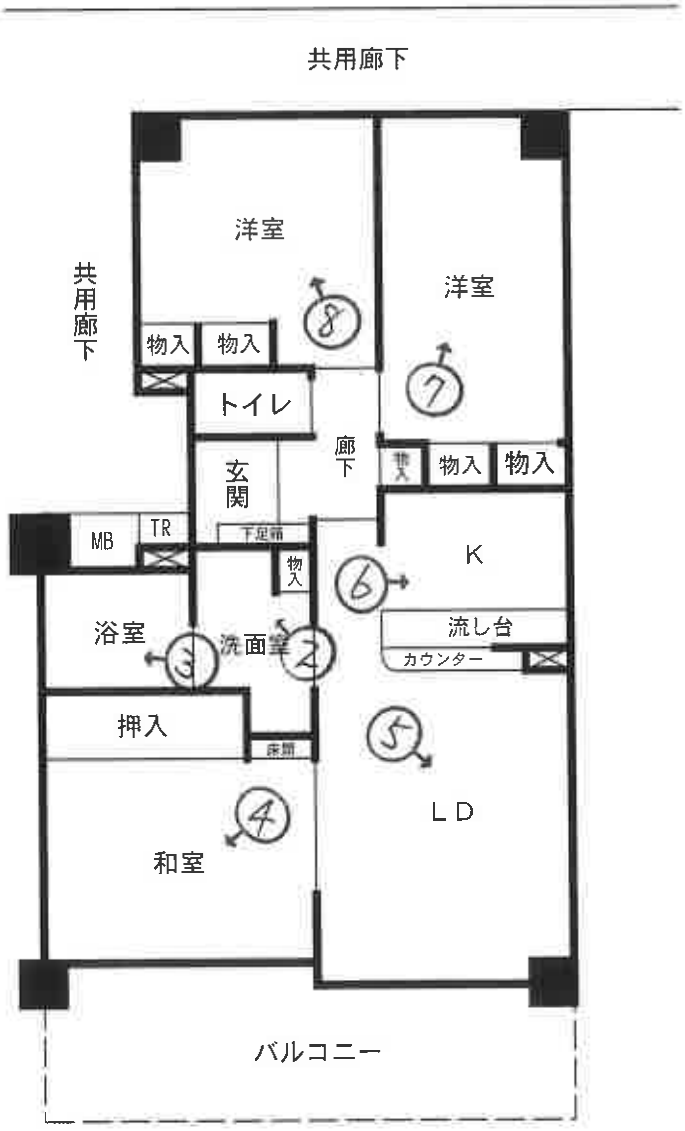
# 間取略図

令和7年（ケ）第84号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図





①



②

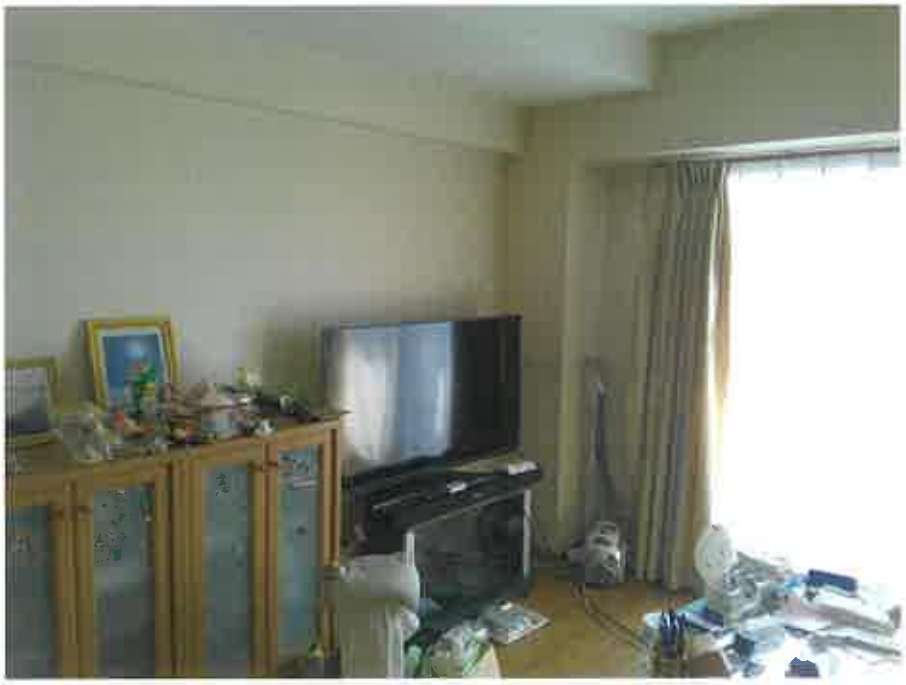


③



④

⑤



⑥





⑦



⑧

令和　7年（ケ）第　　84号

# 求　意　見　書

中　村　麻貴子　殿

令和　8年　9月　9日
大阪地方裁判所岸和田支部
裁判所書記官　池　辺　　幸

別紙物件目録記載の不動産につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から７日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

---

# 意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和　8年　9月　9日
評価人　中村麻貴子

令和　7年（ケ）第　　84号

# 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５０５

建物の名称　　５０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５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

令和　7年（ケ）第　　84号

# 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

（別紙）

| 物件番号 | 前回の売却基準価額（円） | 今回の売却基準価額（円） | 一括売却 |
|---|---|---|---|
| 1 | 5,500,000 | 3,850,000 | 0 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| （備　　考） | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

令和7年　（ケ）　第84号
令和8年1月16日　現地調査
令和8年4月17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

中村 麻貴子

## 第１　評価額

| 物件番号 | 評　価　額 |
|---|---|
| 物件１ | 金 5,500,000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）<br>所在<br>建物の名称<br>（専有部分の建物の表示）<br>家屋番号<br>建物の名称<br>種類<br>構造<br>床面積<br>（敷地権の目的である土地の表示）<br>土地の符号<br>所在及び地番<br>地目<br>地積<br>（敷地権の表示）<br>土地の符号<br>敷地権の種類<br>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 | 登記記載床面積（66.04㎡）と固定資産公課証明書記載床面積（72.92㎡）の差異は共用部分の持分相当分と思料される。 |

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 南海泉北線　光明池駅　南西方　道路距離　約1,250m<br>（別添「位置図」参照）<br>最寄バス停　南海バス 変電所前バス停　南西方　道路距離　約300m | |
| 付近の状況 | 共同住宅が建ち並ぶ地域。今後も当面の間、現状を維持するものと予測する。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第１種住居地域、準工業地域 |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 建築基準法第22条適用 |
| | その他の規制 | 宅地造成等工事規制区域、日影規制、屋外広告物規制（一般制限区域（阪和自動車道））、景観計画区域（丘陵・台地景観ゾーン（新市街地景観エリア））、立地適正化計画（居住促進区域）、埋蔵文化財包蔵地（陶邑窯跡群（届出不要地域））、都市計画道路（池上下宮線　計画決定のみ）、一団地認定区域 |
| 画地条件 | 規模 | 44,821.75㎡ |
| | 形状 | 不整形 |
| | 間口・奥行 | 北西側間口約12.8m・奥行約350m |
| | 高低差等 | 概ね平坦（一部高低差あり） |
| 接面道路の状況 | 北西側 | 幅員約65m舗装府道（建築基準法第42条1項1号道路） |
| | 北東側 | 幅員約10～15.5m舗装府道（建築基準法第42条1項1号道路） |
| | 南側 | 幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） |
| | 北側 | 幅員約6.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） |
| | 接道状況 | 等高接面・四方路地 |
| 土地の利用状況等 | 現況 | 共同住宅の敷地 |
| | 北西側 | 道路、店舗等 |
| | 北東側 | 道路、事業所等 |
| | 南西側 | 水路等 |
| | 南東側 | 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 |
| | （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 | 目的土地の旧土地台帳から山林、畑の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図（昭和44年、50年、61年、平成9年）によると目的建物が建築されるまでは山林、雑種地等であった。土壌汚染の有無及び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正式な調査を要する。 | |
| 特記事項 | ・土地の符号2（室堂町5番4、範囲全部）に電線の支持物を除く電線路の設置等を目的とする地役権が設定されている。 | |

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 982戸）　※全体 | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日　　（登記記載）平成12年2月16日新築<br>経過年数　　約26年<br>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等 |
| | 外　壁 | 吹付タイル等 |
| 設　備　等 | エレベーター1基、集会所、管理人室，駐車場、駐輪場等<br>全体で駐車場が1，075台分あり。7，500円～12，500円/月（現在、空きあり） | |
| 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<br>管理方式：　委託管理<br>管理会社：　株式会社長谷工コミュニティ<br>管理形態：　日勤 | |
| 管理の状況 | 普通程度 | |
| 特 記 事 項 | 修繕積立金(団地)：250，461，030円(令和7年2月28日現在)<br>・建築確認（有）、検査済証（有）<br>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 | 5階　　（ 505号室）<br>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 | ビニールクロス等 |
| | 床 | フローリング、畳等 |
| | 内　壁 | ビニールクロス等 |
| | 設　備 | ユニットバス，システムキッチン等 |
| | 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 |
| | 上記滞納額 | 392,400 円(令和7年12月17日現在) |
| | 他に駐車場使用料95,000円、水道料金11,666円の滞納がある。 | |
| 専有部分の利用状況等 | 所有者が住居(空家)として利用している。 | |
| 特記事項 | ・建物の損傷は経年相応程度である。 | |

## 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<br>（円／㎡）<br>ア | 専有面積<br>（㎡）<br>イ | 現価率<br><br>ウ | 建物の価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>エ(ア×イ×ウ) |
|---|---|---|---|
| 350,000 | 66.04 | 0.32 | 7,396,000 |

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）｝×（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<br>（円／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ | 敷地権価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>カ（ア×イ×ウ×エ×オ） |
|---|---|---|---|---|---|
| 90,200 | 0.77 | 44,821.75 | 0.90 | 7,022<br>7,301,547 | 2,694,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和泉-6

| 公示価格等 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|
| 96,400円／㎡ | × 100.2/100 | × 100/102 | × 100/105 | ＝ 90,200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） |
|---|---|---|---|---|
| 0.95 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.05 |

イ 個別格差：

| 接面・方位※1 | 規模 | 形状 | その他※2 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.04 | 0.90 | 0.85 | 0.97 | 0.77 |

※1接面・方位　：四方路　＋4

※2 高圧線下地　-3

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、本件の場合10％の建付減価が妥当と判断した。

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<br>（円）<br>ア | 敷地権価格<br>（円）<br>イ | 個別格差<br>（階層・位置・品等）<br>ウ | 積算価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>エ（（ア＋イ）×ウ） |
|---|---|---|---|
| 7,396,000 | 2,694,000 | 1.00 | 10,090,000 |

ウ 個別格差：

| ※1 階層 | ※2 位置 | 品等程度 | ※3 その他 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ※1 階層 | ： | 5階 | 1.00 |
| ※2 位置 | ： | 南西向き | 1.00 |
| ※3 その他 | | なし | 1.00 |

基準戸：5階、南西向き中間住戸を1.00とした。

Ⅱ　比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>（円／㎡）<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>エ(ア×イ×ウ) |
|---|---|---|---|
| 135,000 | 1.00 | 66.04 | 8,915,000 |

ア　基準階の比準価格

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

（取引事例）

| 番　号 | ① | ② |
|---|---|---|
| 所　在 | 和泉市室堂町 | 和泉市室堂町 |
| 構　造 | SRC造 | SRC造 |
| 階 | 3F／14F | 9F／B1付13F |
| 面　積 | 約70㎡ | 約65㎡ |
| 建築時期 | 平成12年3月 | 平成12年2月 |
| 取引時点 | 令和6年12月 | 令和6年12月 |
| 取引形態 | 一般売買 | 一般売買 |
| 事例価格 | 144,000円／㎡ | 124,000円／㎡ |
| その他 | ２ＬＤＫ | ３ＬＤＫ |

（比準表）

| 番号 | 事例価格<br>(円／㎡)<br>ア | 事情<br>補正<br>イ | 時点<br>修正<br>ウ | 標準化<br>補正<br>エ | 地域品<br>等比較<br>オ | 建物品<br>等比較<br>カ | 試算価格<br>(円／㎡)<br>(千円未満四捨五入) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 144,000 | 100／100 | 100／100 | 100／98 | 100／100 | 100／100 | 147,000 |
| ② | 124,000 | 100／100 | 100／100 | 100／102 | 100／100 | 100／100 | 122,000 |

| | |
|---|---|
| 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<br>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<br>標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮<br>地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮<br>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<br>（円／㎡）<br>135,000 |

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（１３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。

《 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－オ) | キ | ク(カ×キ) | ケ(ア＋ク) |
| 1,582 | 500 | 8.0% | 6,250 | 313 | 5,937 | 0.71299 | 4,233 | 5,815 |
| 千円 | 千円 | | 千円 | 千円 | 千円 | | 千円 | 千円 |
| (27.2%) | | | | | | | (72.8%) | (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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 収入 | 支払賃料 | 1,020 | 1,020 | 1,020 | 1,020 | 1,020 | 1,020 |
| | 共益費収入 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 |
| | 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 | 1,146 | 1,146 | 1,146 | 1,146 | 1,146 | 1,146 |
| | 空室損失 | △ 57 | △ 57 | △ 57 | △ 57 | △ 57 | △ 57 |
| | 貸倒損失 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 有効総収益 | 1,089 | 1,089 | 1,089 | 1,089 | 1,089 | 1,089 |
| 支出 | 維持管理費 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 |
| | 修繕費 | 345 | 345 | 345 | 345 | 345 | 345 |
| | 公租公課 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 |
| | 損害保険料 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | その他 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 運営支出合計 | 589 | 589 | 589 | 589 | 589 | 589 |
| | 資本的支出 | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 総費用合計 | 1,089 | 589 | 589 | 589 | 589 | 589 |
| 経費率（運営支出／可能総収益） | | 51% | 51% | 51% | 51% | 51% | 51% |
| 有効純収益 | | 0 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| 複利現価率　(割引率7.0%) | | 0.93458 | 0.87344 | 0.81630 | 0.76290 | 0.71299 | |
| 有効純収益の現価 | | 0 | 437 | 408 | 381 | 356 | |

## 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)<br>ア | 占有減価<br>イ | 試算価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ＝ア×イ |
|---|---|---|---|
| ① 積 算 価 格 | 10,090,000 | 1.00 | 10,090,000 |
| ② 比 準 価 格 | 8,915,000 | 1.00 | 8,915,000 |
| ③ 収 益 価 格 | ―――――― | | 5,815,000 |
| ④ 調整後の価格<br>(千円未満四捨五入) | 8,723,000 | | |

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）<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 滞納管理費等相当額の減価<br>エ | その他の控除減価(敷金等)<br>オ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ－オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 8,723,000 | 1.00 | 0.70 | 0.90 | 0 | 5,500,000 |

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)：本件の場合不要。

## 第６　参考価格資料

### １ 地価公示 和泉-6

所　　在　：和泉市室堂町790番28
価　　格　：96,400円／㎡
位　　置　：南海泉北線 光明池駅 南方 約1,200m（道路距離）
価格時点　：令和8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

| | | | |
|---|---|---|---|
| 土地の符号1 | ： | 579,382,802円 | (持分7,022/7,301,547) |
| 土地の符号2 | ： | 329,501,788円 | (持分7,022/7,301,547) |
| 土地の符号3 | ： | 361,693,918円 | (持分7,022/7,301,547) |
| 土地の符号4 | ： | 9,951,212円 | (持分7,022/7,301,547) |
| 土地の符号5 | ： | 179,090,566円 | (持分7,022/7,301,547) |
| 建物 | ： | 4,558,818円 | (建物：専有部分) |
| 共用部分 | ： | 513,704,812円 | (持分7,022/7,301,547外) |

## 第７　附属資料

１ 受命物件の位置図
２ 公図(写)
３ 地積測量図(写)
４ 建物図面・各階平面図(写)
５ 土地建物位置関係図
６ 間取略図

以　　上

令和　７年（ケ）第　　８４号

# 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５０５

建物の名称　　５０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５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

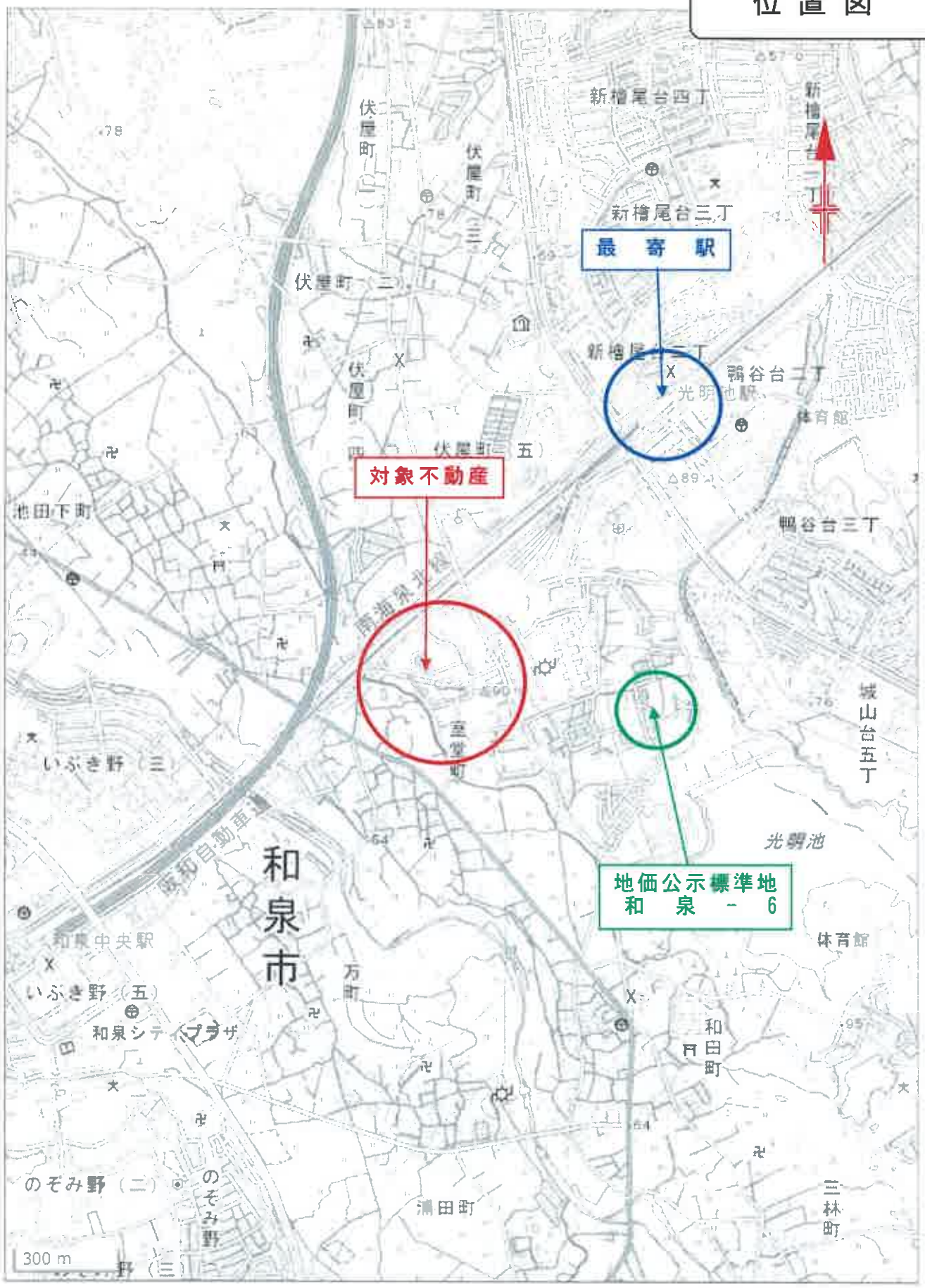
（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３・４・５

敷地権の種類　所有権

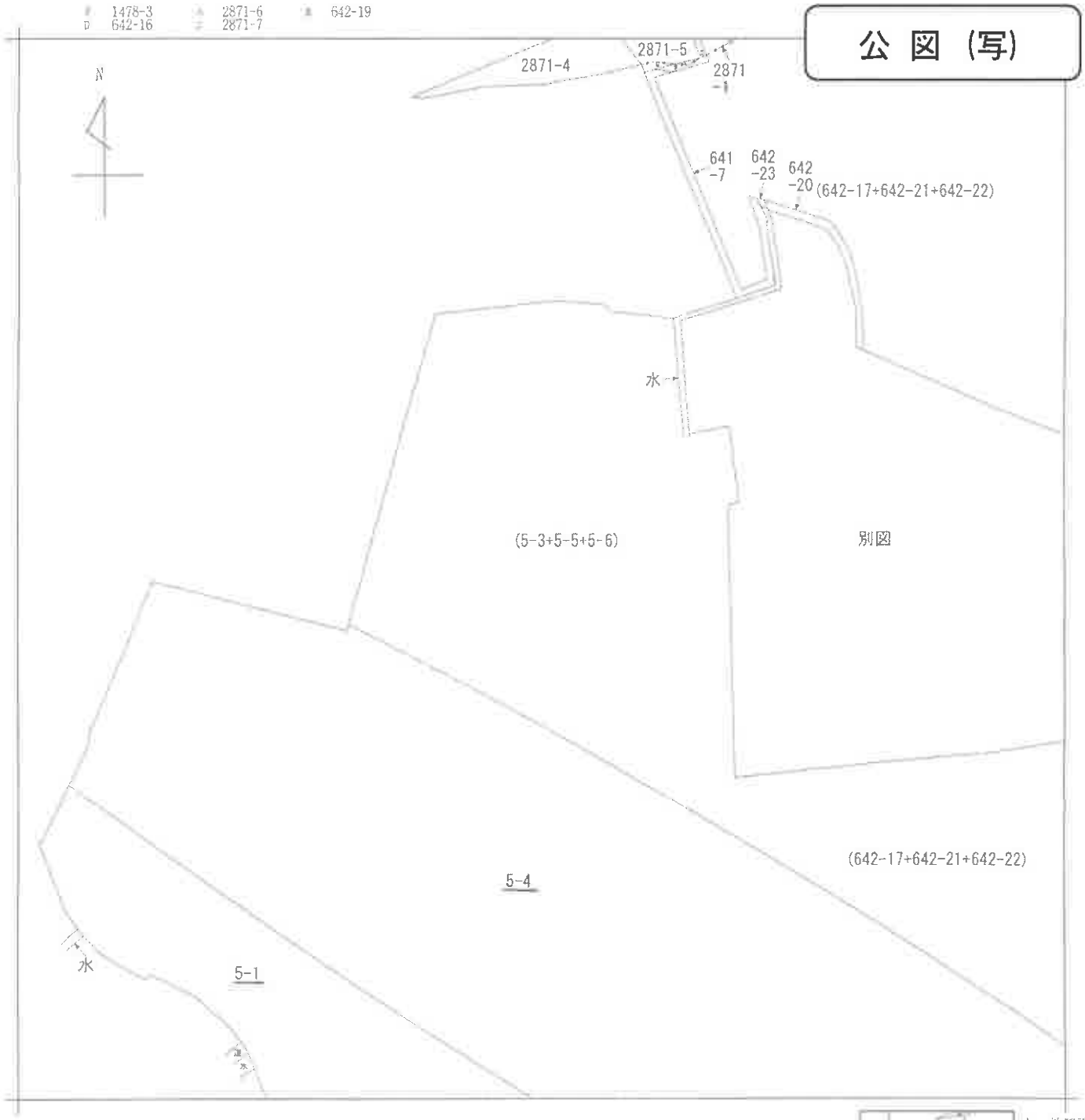
敷地権の割合　７３０１５４７分の７０２２

# 位 置 図


最 寄 駅
対象不動産
地価公示標準地
和 泉 － 6
和泉市
新檜尾台四丁
新檜尾台三丁
伏屋町
池田下町
いぶき野（三）
いぶき野（五）
和泉シティプラザ
和泉中央駅
のぞみ野（二）
のぞみ野（三）
光明池
光明池駅
鴨谷台三丁
城山台五丁
和田町
浦田町
三林町
体育館
300 m

地理院地図

# 公図（写）




（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 | 和泉市室堂町 | | | | 地番 | 5番3 | | |
| 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9月29日

福岡法務局

地図整理番号：M77481　　登記官 [redacted]

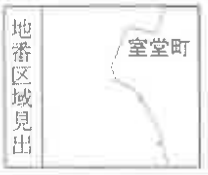
(1/1)

A3 から A4 に縮小

# 公図（写）




（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9月29日

福岡法務局

地図整理番号：M77482　　登記官 [redacted]

(1/4)

A3 から A4 に縮小

# 公 図 (写)




(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第14条第1項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9月29日

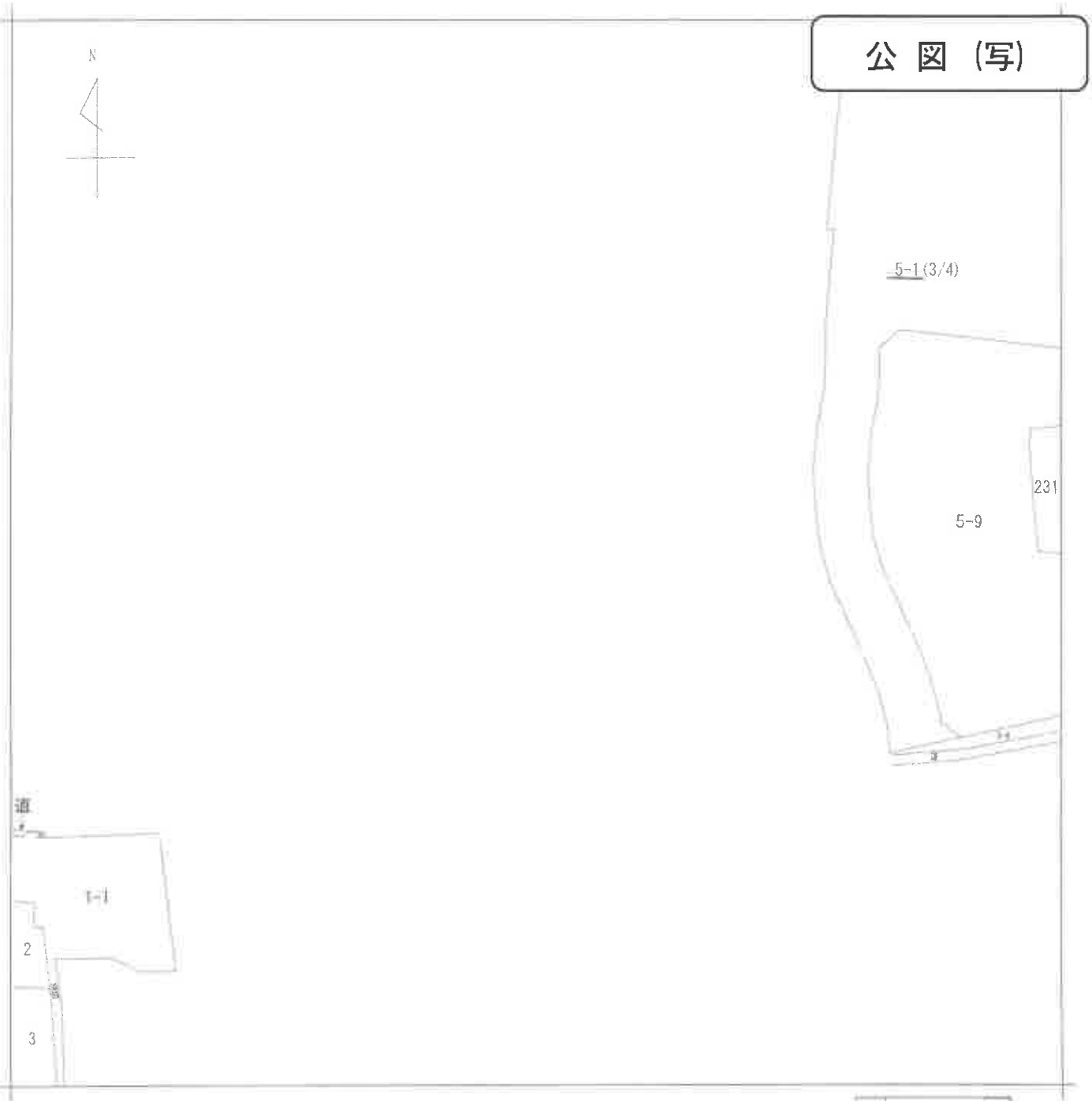
福岡法務局

地図整理番号：M77482　　登記官 [redacted]

(2/4)

A3 から A4 に縮小

# 公図（写）




（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9月29日

福岡法務局

地図整理番号：M77482　　登記官 [redacted]

(3/4)

A3 から A4 に縮小

# 公 図 (写)




(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9月29日

福岡法務局

地図整理番号：M77482　　登記官 [redacted]

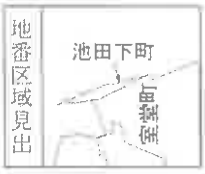
(4/4)

A3 から A4 に縮小

# 公図（写）




（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 | 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9月29日

福岡法務局

地図整理番号：M77484　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3 から A4 に縮小

# 公図（写）




（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9月29日

福岡法務局

地図整理番号：M77486　　登記官 [redacted]

(1/2)

A3 から A4 に縮小

# 公 図 (写)




(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9月29日

福岡法務局

地図整理番号：M77486 登記官 [redacted]

(2/2)

A3 から A4 に縮小

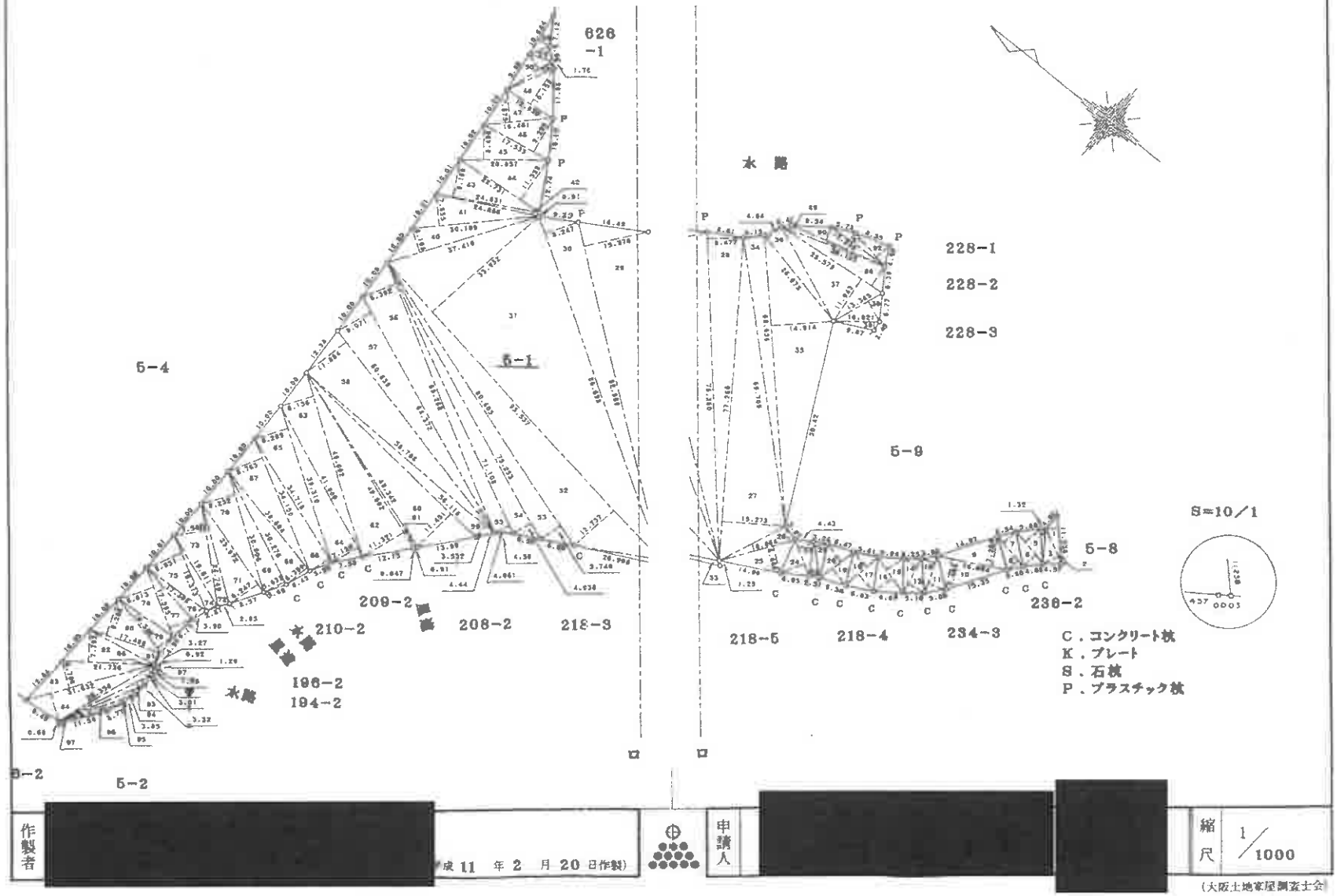
登記年月日：平成11年2月24日

661109

前・後・新

# 地積測量図

| 地番 | 5-1 |
|---|---|
| 土地の所在 | 和泉市室堂町 |




| 作製者 | [redacted] | 平成11年2月20日作製 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/1000 |
|---|---|---|---|---|---|---|

（大阪土地家屋調査士会）

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29日　福岡法務局
登記官

A3からA4に縮小

地図整理番号：M77500　(1/3)

登記年月日：平成11年2月24日

661110

三斜求積表

| 地番 | 5-1 |
|---|---|
| 土地の所在 | 和泉市室堂町 |

# 地積測量図

3-2

| 地番 | ① 5-1 | | |
|---|---|---|---|
| NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
| 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 | 23.937370 |
| 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 | ① 5-1 | | |
|---|---|---|---|
| NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
| 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 | 207.356656 |
| 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 | 170.726364 |
| 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 | 9.202 | 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 [redacted]

平成 11 年 2 月 20 日(作)

申請人 [redacted]

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

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29日　堺岡法務局
登記官 [redacted]

A3からA4に縮小

地図整理番号：M77500　(2/3)

登記年月日：平成11年2月24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。
「大阪法務局岸和田支局管轄」
令和7年9月29日　福岡法務局　登記官

661111

| 地番 | 5-1 |
|---|---|
| 土地の所在 | 和泉市室堂町 |

# 地積測量図

| 地番 | ① 5-1 | | |
|---|---|---|---|
| NO. | 辺 | 高 | 倍 |
| 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 | 15.536 | 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 |
| | | 各倍積 | 22213.672329 |
| | | 倍積 | 11106.8361645 |
| | | 地積 | 11106.83 ㎡ |

作製者 [redacted]　平成11年2月20日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1／

（大阪土地家屋調査士会）

A3からA4に縮小

地図整理番号：M77500　(3/3)

登記年月日：平成8年8月22日

615361

前 2871-1 後・新

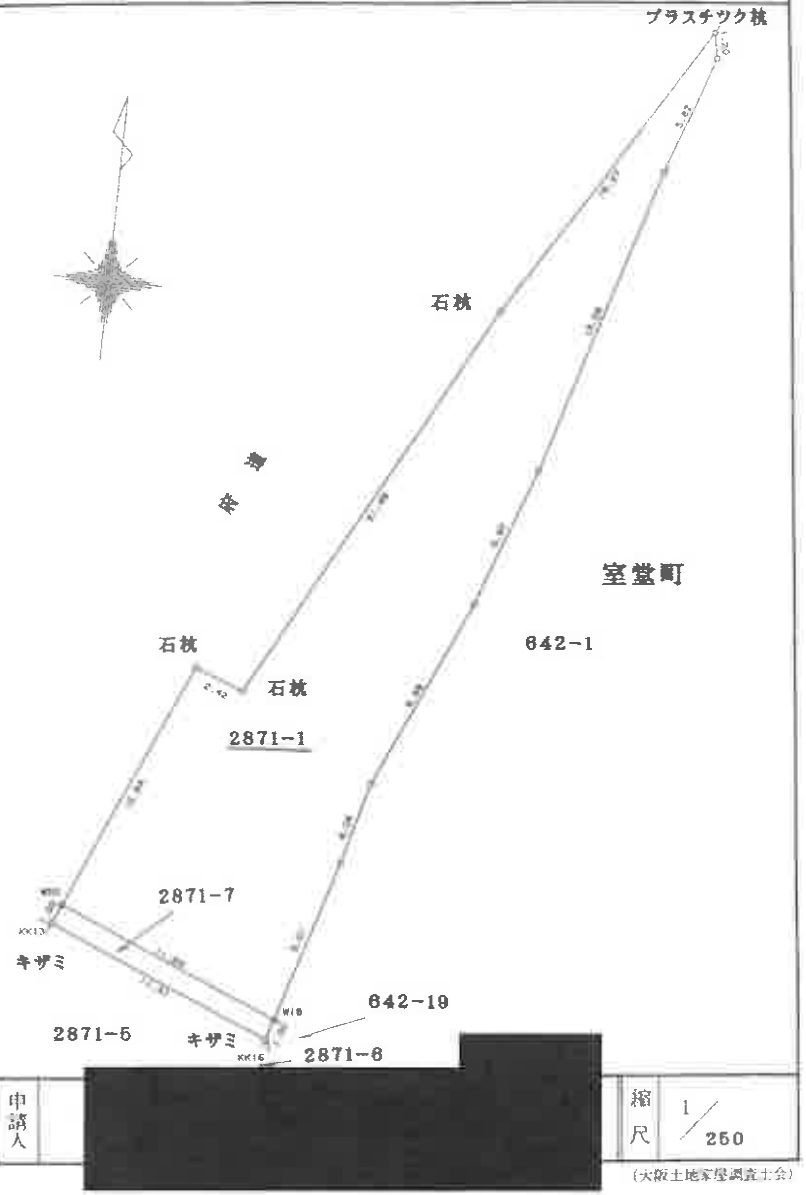
# 地積測量図

8.8.22

| | |
|---|---|
| 地番 | 2871-1.-7 |
| 土地の所在 | 和泉市池田下町 |

| 筆番 | 2871-7 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | Xn | Yn | (Xn+1 − Xn-1)Yn | 距離 |
| W20 | 109.733 | 213.196 | 258.819944 | 1.00 |
| KK13 | 110.734 | 213.177 | 167.343945 | 11.31 |
| KK16 | 110.518 | 201.864 | -245.062896 | 1.00 |
| W18 | 109.520 | 201.998 | -158.568430 | 11.20 |
| | | 倍面積 | 22.532563 | |
| | | 面積 | 11.2662815 | |
| | | 地積 | 11.26 ㎡ | |

| 残地番 | 2871-1 | | |
|---|---|---|---|
| 公簿 | 316.855㎡ | 縄伸 | 11.2662815 |
| | | 残地 | 305.5888185 |
| | | 地積 | 305.58 ㎡ |




作製者 [redacted]

平成 8 年 8 月 6 日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（大阪土地家屋調査士会）

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29日 福岡法務局

登記官 [redacted]

A3からA4に縮小

地図整理番号：M77485

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。
（大阪法務局和田支局管轄）
令和7年9月29日　福岡出張所
登記官

登記年月日：平成12年3月6日

# 各階平面図

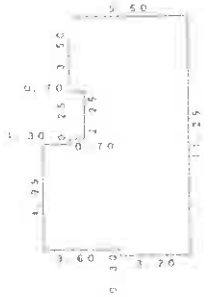
443528

平成12年3月　6日

# 建物図面

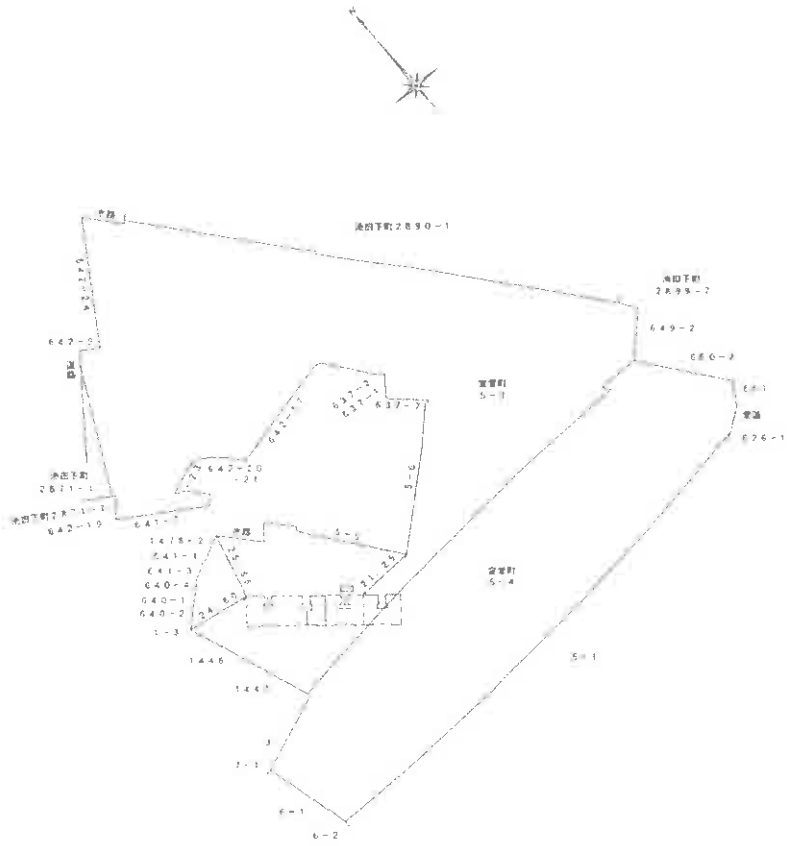
| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 室堂町<br>５番３の４の５０５ |
| 建物の所在 | 和泉市室堂町５番地３、５番地４ |

専有部分の建物
建物の番号　５０５




求積表

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




建物の存する部分　５階

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 平成12年2月21日作製 | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/2000 |

地図整理番号：M77480　(1/2)



A3からA4に縮小

登記年月日　平成12年3月6日

# 各階平面図

443493

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | |
| 建物の所在 | 和泉市室堂町５番地３、５番地４ |

平成12年3月8日
建物図面
各階平面図

5-3-4-701 ～ 703
705 ～ 707

7階



求積表

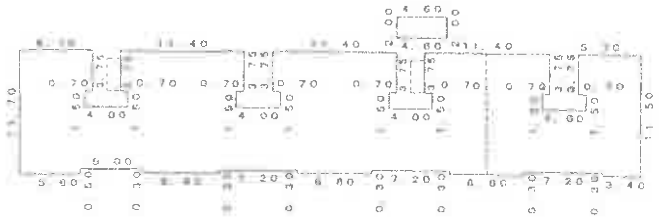
| | | | |
|---|---|---|---|
| 6.70 | × | 3.75 = | 25.1250 |
| 11.40 | × | 3.75 = | 42.7500 |
| 11.40 | × | 3.75 = | 42.7500 |
| 5.70 | × | 3.75 = | 21.3750 |
| 6.00 | × | 1.50 = | 9.0000 |
| 10.00 | × | 1.50 = | 15.0000 |
| 10.00 | × | 1.50 = | 15.0000 |
| 5.00 | × | 1.50 = | 7.5000 |
| 43.00 | × | 1.45 = | 62.3500 |
| 45.70 | × | 4.50 = | 205.6500 |
| 5.60 | × | 0.50 = | 2.8000 |
| 6.80 | × | 0.30 = | 2.0400 |
| 6.80 | × | 0.30 = | 2.0400 |
| 3.40 | × | 0.30 = | 1.0200 |
| | | 合計 | 454.4000 |
| | | 床面積 | 454.40㎡ |

作成者 [redacted]

平成12年2月21日作製

縮尺 1/500

5-3-4-501 ～ 503
505 ～ 508
510
5階



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.60 | × | 2.00 = | 9.2000 |
| 6.70 | × | 3.75 = | 25.1250 |
| 11.40 | × | 3.75 = | 42.7500 |
| 11.40 | × | 3.75 = | 42.7500 |
| 11.40 | × | 3.75 = | 42.7500 |
| 5.70 | × | 3.75 = | 21.3750 |
| 6.00 | × | 1.50 = | 9.0000 |
| 10.00 | × | 1.50 = | 15.0000 |
| 10.00 | × | 1.50 = | 15.0000 |
| 10.00 | × | 1.50 = | 15.0000 |
| 5.00 | × | 1.50 = | 7.5000 |
| 57.00 | × | 5.95 = | 339.1500 |
| 5.60 | × | 0.50 = | 2.8000 |
| 6.80 | × | 0.30 = | 2.0400 |
| 6.80 | × | 0.30 = | 2.0400 |
| 6.80 | × | 0.30 = | 2.0400 |
| 3.40 | × | 0.30 = | 1.0200 |
| | | 合計 | 594.5400 |
| | | 床面積 | 594.54㎡ |

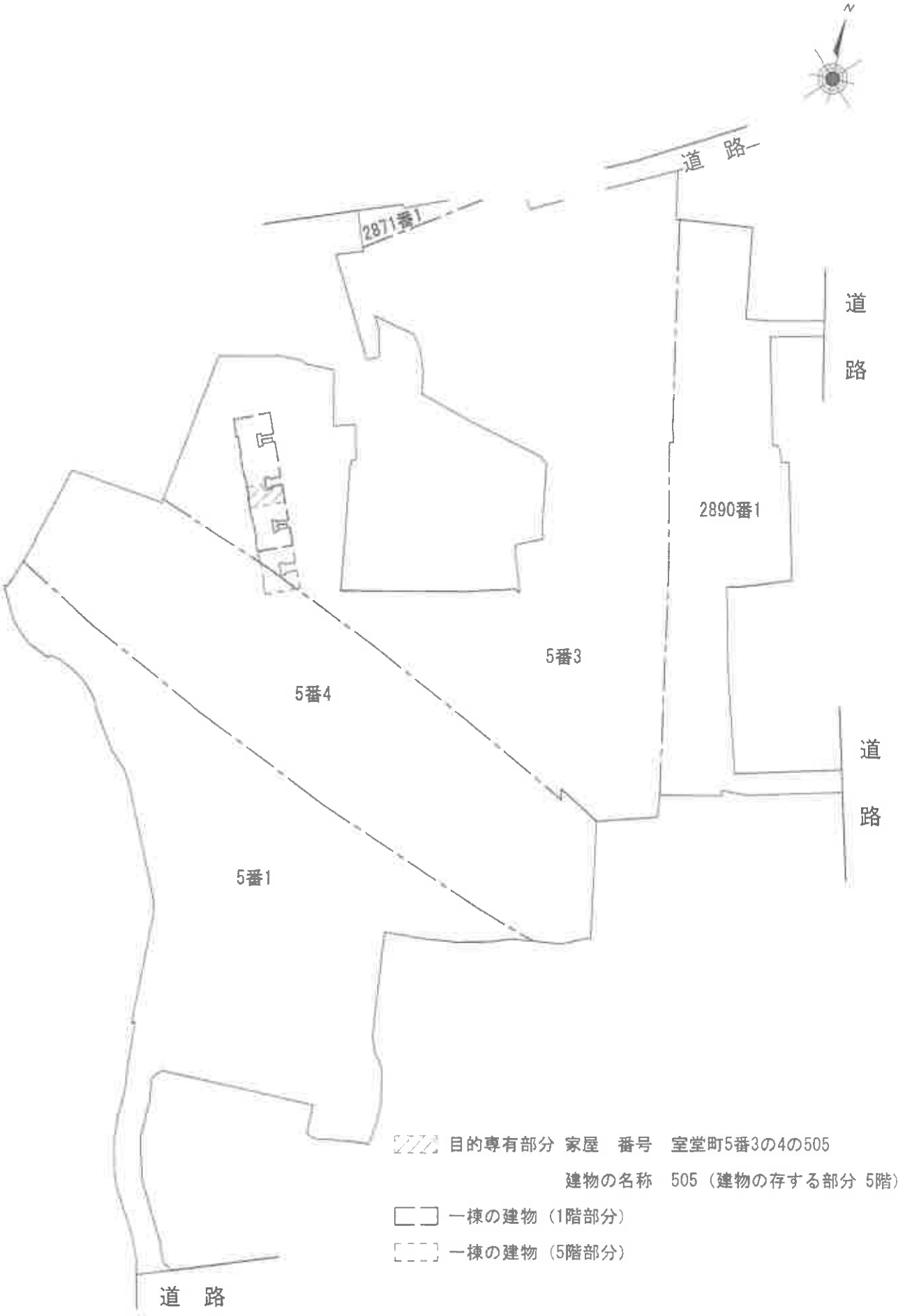
申請人 [redacted]

縮尺 1/500

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29日　福岡法務局
登記官
[redacted]
A3からA4に縮小

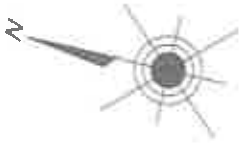
# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第84号



# 間取略図

令和7年（ケ）第84号




建物平面図

