

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/>	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/>	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する口にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 口代表者	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木村明弘

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 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月13日 午前 9時30分 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 5月24日 午前10時00分 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座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す。権限を有する行政庁が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要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 6年 4月11日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	10,580,000 8,464,000	一括	2,120,000	211,680	57,675
1	2,340,000				
2	2,330,000				
3	5,910,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 茨木市大住町 |
| | 地 番 | 1048番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市大住町 |
| | 地 番 | 1048番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茨木市大住町1048番地25、1048番地26 |
| | 家屋 番号 | 1048番25 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.08平方メートル
2階 114.32平方メートル
3階 114.32平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木村明弘

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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, 2】

なし

【物件番号3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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 | 所 在 | 茨木市大住町 |
| | 地 番 | 1048番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市大住町 |
| | 地 番 | 1048番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茨木市大住町1048番地25、1048番地26 |
| | 家屋 番号 | 1048番25 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.08平方メートル
2階 114.32平方メートル
3階 114.32平方メートル |



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	敷金・保証金(円)	返還金(円)	備考
101	A	定めなし	35,000			最先
103	B	定めなし	47,000	300,000	100,000	最先
その他の部分						所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」						
「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「差押後」＝「同人(社)の賃借権は差押えに後れる。」						
「仮差後」＝「同人(社)の賃借権は仮差押えに後れる。」						
「滞差後」＝「同人(社)の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」						
「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。」						
「差押後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」						
「仮差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」						
「滞差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」						
「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」						
「非正常」＝「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」						

令和 5年(ヌ)第 197号
令和 5年11月 8日受理
令和 年 月 日提出
6.2.-9

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 細井孝文

(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 | 所 在 | 茨木市大住町 |
| | 地 番 | 1048番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市大住町 |
| | 地 番 | 1048番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茨木市大住町1048番地25、1048番地26 |
| | 家屋 番号 | 1048番25 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.08平方メートル
2階 114.32平方メートル
3階 114.32平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪府茨木市大住町15番1号 ヤンディⅡ														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居または事務所(一部につき空室)として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・1・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円	礼金：150,000円 水道料：契約書上実費 (令和5年10月末以降、 定額で3,500円)
	A		自 H22・1・20 至 H23・1・20	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H9・1・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 47,000円	共益費：3,000円 自治会費：300円 明渡時に敷金100,000円 要返還
	B		自 H9・1・1 至 H9・12・末	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 300,000円	
3	<input checked="" type="checkbox"/> 上記101、103以外の 居室全部 (102、105、106、202 203、205、206、208、 301、302、303、305、 306) <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	102、203、205は事務所 105は会議室 その他は住居（但し、1 06は事務所として使用 されていた形跡もあり）
	所有者（空室）		自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円
			自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円
			自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札の表示
 - 101 につき居住者の姓
 - 102、105、203 につき「MAGMA CO.LTD」の表示
 - 106 につき、所有者の法人名及び「MAGMA CO.LTD」の表示
 - その他の居室につき表示なし
(部屋番号につき表示が欠損している居室があり、全体状況から推測したものがあ
る)
 - (2) 郵便受の表示
 - 101 につき居住者の姓
 - その他の居室につき表示なし
- 2 各目的土地の現況について
 - (1) 各目的土地を適宜概測したところ、形状・地積は地積測量図と概ね一致している
と思われる。
 - (2) 各目的土地は、一体となって目的建物「ヤンディⅡ」の敷地をなしている。
 - (3) 各目的土地の東側接面道路(1045番7)は、第三者の私有地であり、建築基
準法上の道路ではない。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。目的建物の東側エントランスホール
付近の外壁にマンション名の表記があり、その前の石垣ブロック上の金網に、所有
者法人名及び「MAGMA CO.LTD」の表示が存在した。
 - (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
 - (3) 目的建物は、1階、2階、3階に各5室の計15室の居室からなる賃貸用収益物
件として使用されており、各居室は住居・事務所・会議室等としてそれぞれ使用さ
れている。目的建物にエレベーターは存在しない。また、目的建物には屋上が存在
するが、通常の階段を昇って屋上に至る構造にはなっておらず、3階共用部の天井
に屋上連絡窓があり、そこに梯子をかけて屋上に至るしくみとなっている。したが
って、屋上には塔屋は存在しない。
 - (4) 目的建物内の居住者の存在する居室(101号室、103号室)内には、生活に必要な
家財道具や生活用品等が存在し、現に住居として使用されている。
 - (5) 上記以外については、事務用品や事務用備品及び生活用品等の動産類が残存して
いる居室及び同動産類がほとんど残存していない居室が混在したが、それらの居室
が現時点で使用されている形跡は存在せず、空室であると思料される。なお、目的

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

建物に対するガスの供給はLPガスでなされている。

- (6) 目的建物は、2階・3階の居室が全て空室になっており、原状では所有者等による建物管理がなされている形跡が認められないこともあり、上部の階ほど損傷が大きくなっている。1階につき、103号室居住者からフローリングの浮きと洗面所の排水管の破損の報告があり、現にそれらが認められた。2階については、202号室にカビの発生が認められ、203号室の壁に穴がみられ、205号室及び208号室は壁に損傷がある。3階については、共用部の天井に雨漏り等による損傷及びカビの発生が認められるほか、居室すべてについて雨漏りの跡が認められる。特に303号室及び305号室の損傷は大きく、303号室の天井は雨漏り等により穴が空いた状態となっており、305号室の天井は雨漏り等により崩落している。306号室についても、雨漏り等により壁紙が大きく剥がれ、壁の内部にも深刻な損傷がみられる。
- (7) 以上のとおり、目的建物については、経年による劣化・損耗以外に、2階・3階を中心に適切な維持・管理がなされていないことによる深刻な損傷が認められる。

4 101号室及び103号室の賃貸借関係について

両室の賃貸人は、契約書上、「東京鋼材株式会社」となっている。法務局に同社の登記事項証明を徴求したが、契約書に記載された住所地を本店所在地とする同社の登記は、コンピューター上閉鎖も含めて存在しなかった。現時点では現所有者会社等と全く連絡が取れないため、東京鋼材株式会社がどのような経緯で賃貸人になったのかは不明である。

しかし、目的建物が昭和62年9月17日に現所有者会社代表者個人を所有者として保存登記されており、同所有者の平成11年11月9日時点の登記簿上の住所が契約書に記載された「東京鋼材株式会社」の所在地と一致している。また、現所有者会社が今日まで賃料等を受け取っていると認められる(但し、103号室については疎明資料の提出はない)。その他A、Bの陳述を総合考慮し、「東京鋼材株式会社」は現所有者会社及び同社代表者の関連会社で、同社との間の権利関係が現所有者会社に引き継がれていると認定した。

5 その他の状況について

当職は、令和6年1月11日に目的建物入口及び目的建物内の複数個所に表示された「マグマ株式会社」宛に照会書を送付したが、「あて所に尋ねあたらず」で返戻されている。また、令和6年1月31日に所有者法人宛にも照会書を送付したが、同様に「あて所に尋ねあたらず」で返戻されている。

以上

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 目的建物の101号室には、平成22年1月からずっと私が居住しています。目的建物の101号室は、私が居住するについて支障となるような大きな損傷は特になく、に思います。ただ、居室内の壁にかけられたエアコンが落下してきたことがありました。私自身の費用で修理し、現在は不具合なく作動しています。</p> <p>2 目的建物は、私の居室と103号室以外は全て空室となっており、以前は106号室を使用していた家主とはここしばらく連絡が取れていません。ただ、家賃等の振込口座は閉鎖されておらず、毎月同口座に振込送金しています。なお、ゴミ収集は茨木市が行っています。</p> <p>3 平成22年1月時点の賃貸人は「東京鋼材株式会社」となっていました。家主は仲介業者に支払っていました。いつだったか、106号室に現所有者会社が入居し、そこに支払うことになったのです。「東京鋼材株式会社」と現所有者会社は、関連会社で同じ会社なんだろうな、という認識でした。</p>
■ B	<p>1 目的建物の103号室には、平成9年1月1日からずっと私が居住しています。103号室については、ユニットバス内の洗面所の排水管が腐食し、多少の水漏れが発生しています。ひとまず私自身の費用で応急処置をし、凌いでいます。また、フローリングがベコベコしています。</p> <p>2 家主とは、ここしばらく連絡がとれない状況です。家賃等については定められた口座に振り込んでおり、振込は問題なく行えています。上記配水管の損傷については家主の責任で修理して欲しいと思っており、困った状況です。</p> <p>3 平成9年1月時点の賃貸人は「東京鋼材株式会社」となっており、家賃は同社に支払っていました。いつだったか、現所有者会社名義の口座に家賃を振り込むよう指示がありました。同指示の前後で、窓口になっていた担当者の方が全く同一人だったので、「東京鋼材株式会社」と現所有者会社は、関連会社で同じ会社なんだろうな、という認識でした。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 大阪法務局北 出張所担当者	千葉県木更津市を所在地とする、「東京鋼材株式会社」という会社の登記は、閉鎖も含めてコンピューター上存在しません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の占有者らが、住居・事務所・会議室等として使用、占有しているものと認める。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

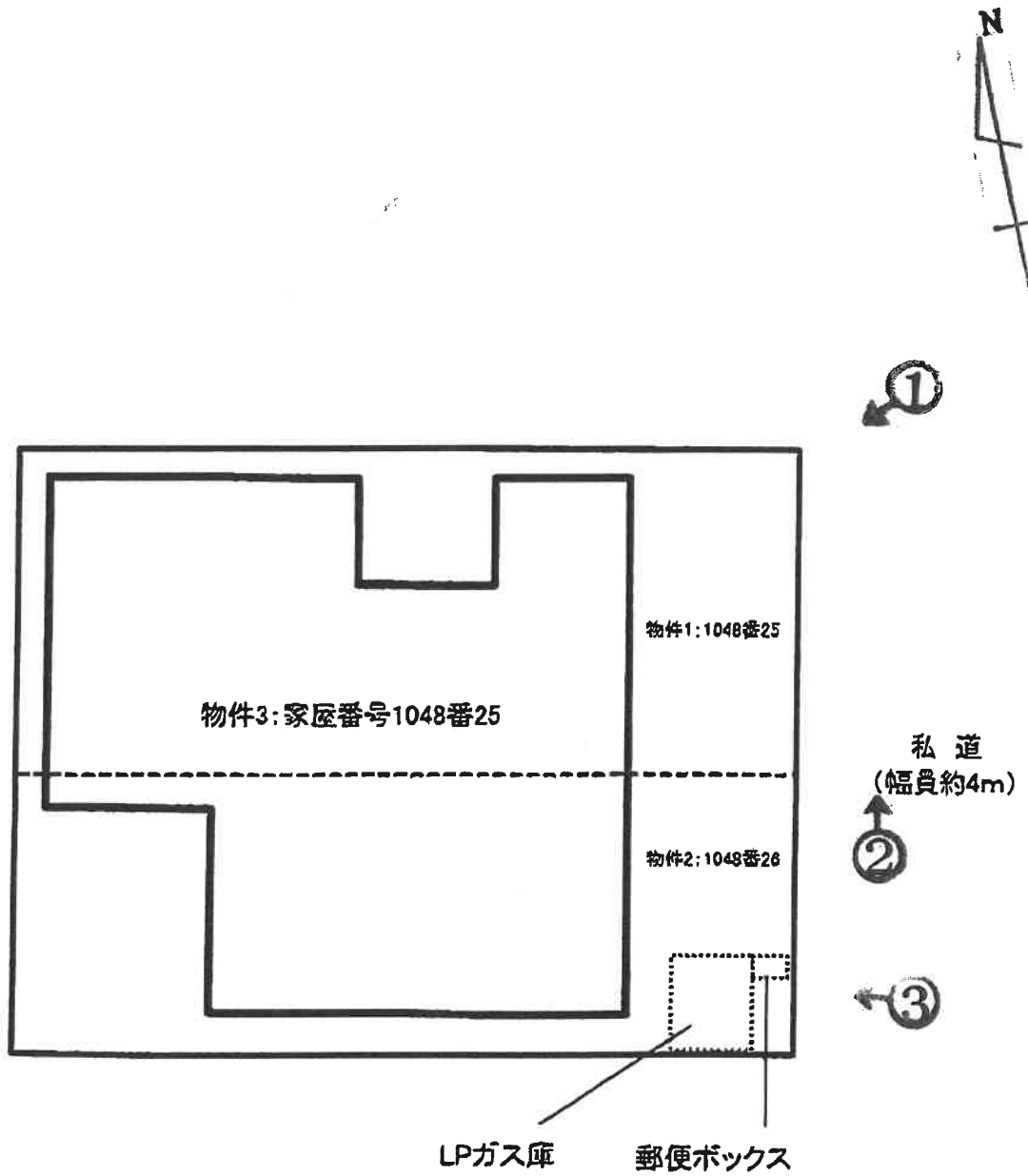
(7枚目)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月15日 15:40 - 15:50	大阪法務局北出張所	公函等調査
5年11月15日 —	執行官室	茨木消防署に対し照会文書等送付
5年12月5日 10:45 - 11:00	茨木市役所	道路等調査
5年12月15日 9:25 - 10:35	物件所在地	物件及び占有確認（101号室のみ在宅、その他全て全戸不在）。Aに対し在宅要請書及び照会文書等交付。101号室以外の居室につき、在宅要請書及び照会文書等投函。
6年1月11日 —	執行官室	マグマ株式会社に対し照会文書等送付
6年1月16日 8:55 - 10:35	物件所在地	101・103の立入調査・A及びBと面談・聴取。106・206・303の解錠による立入調査。その他の居室の立入調査。 (いずれも評価人帯同)
6年1月31日 —	執行官室	所有者法人に対し照会文書等送付
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月16日 目的物件の106号室、206号室、303号室は、いずれも不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

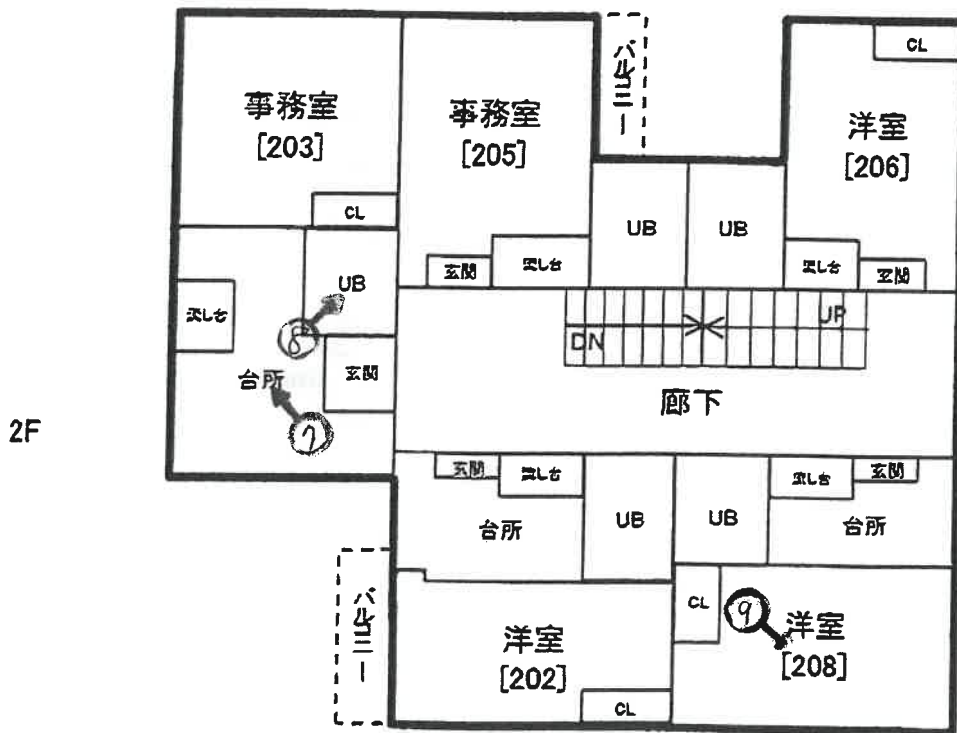
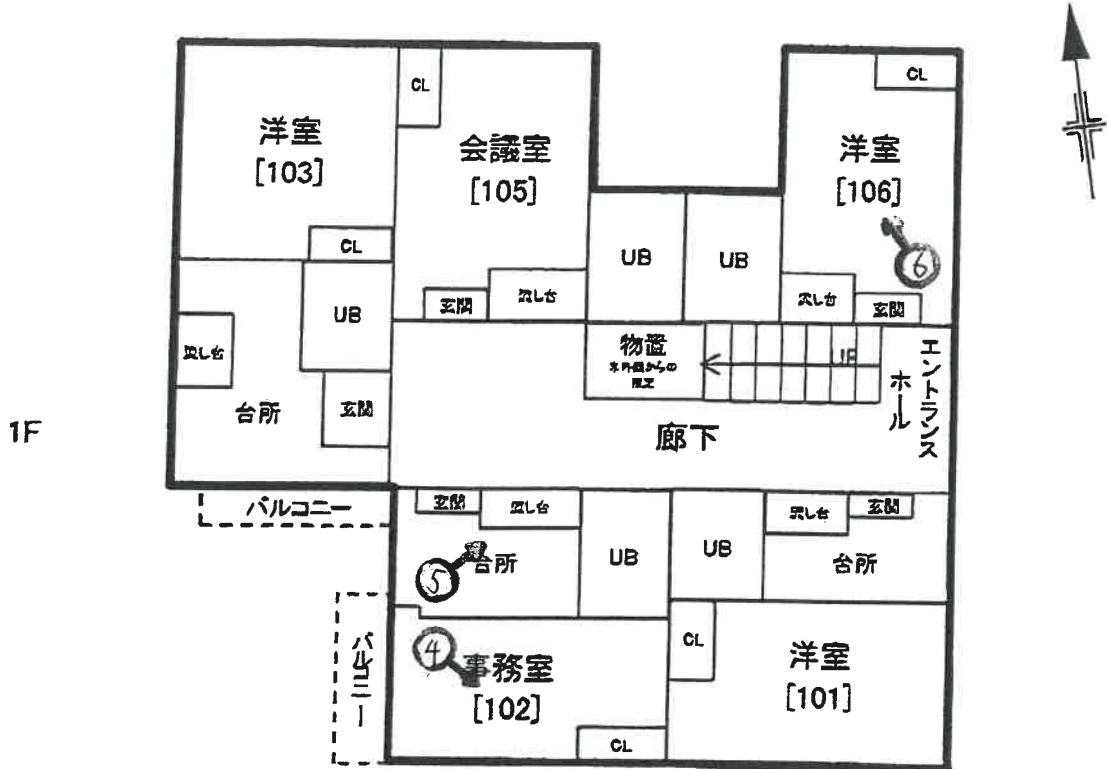
土地・建物位置関係図



(←○写真撮影位置・方向)

間取略図

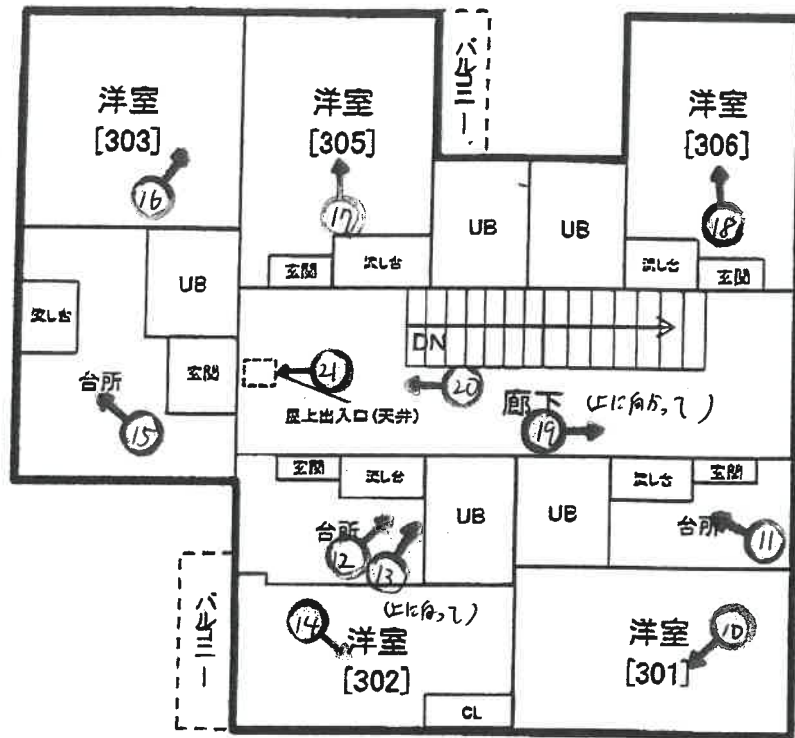
令和5年(又)第197号



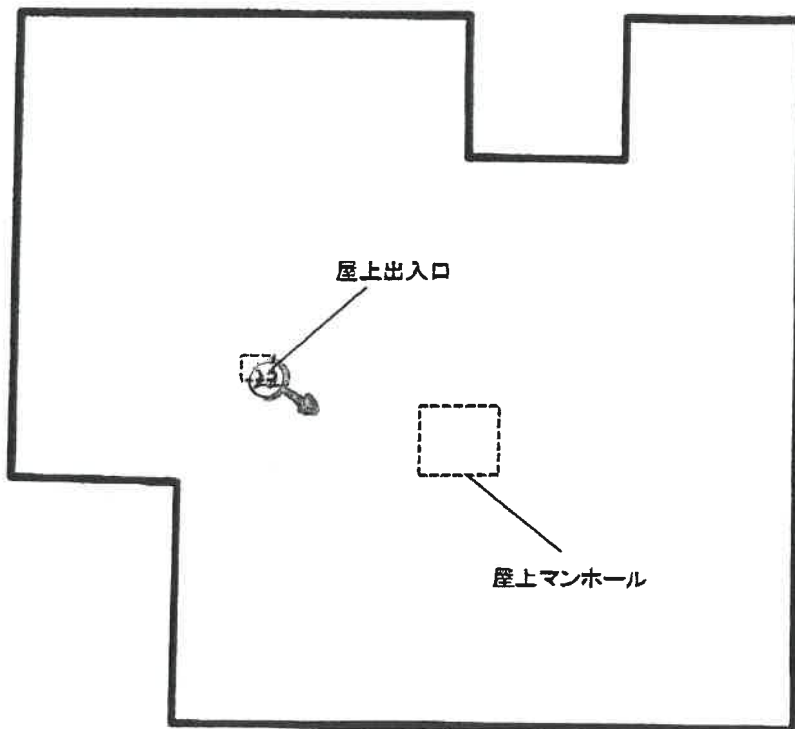
[]: 部屋番号(※一部推定)



3F



屋上



[]: 部屋番号 (※一部推定)

(←○) 写真撮影位置・方向

(11 枚目)

目的建物



①



②

(12枚目)



③



④



⑤



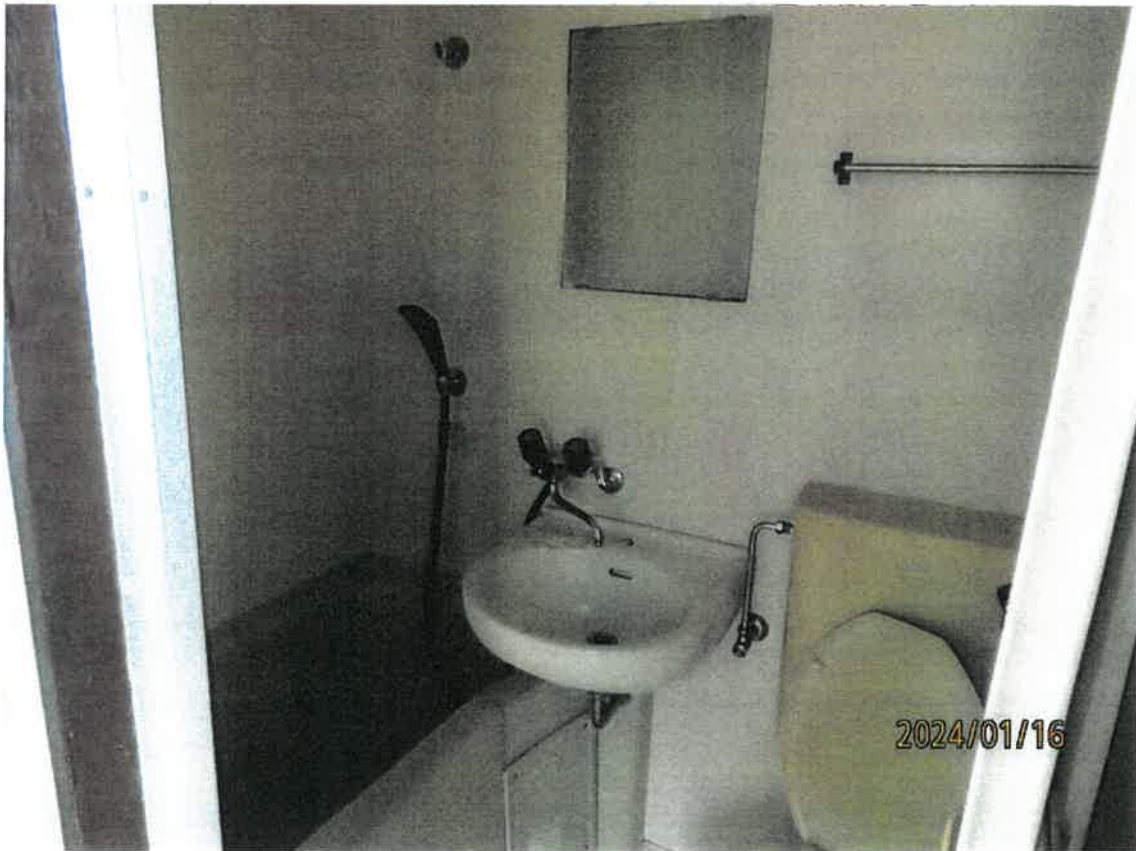
⑥



⑦

壁の穴

2024/01/16



⑧

2024/01/16

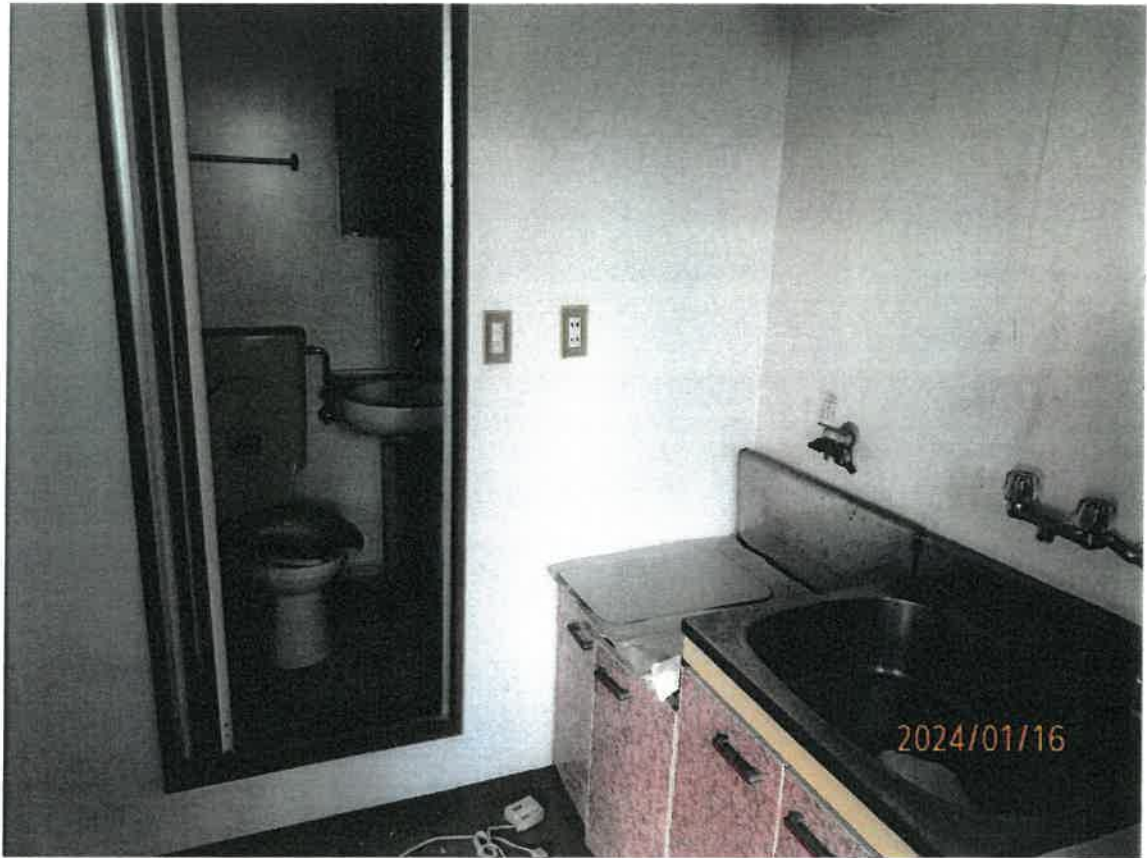


⑨

壁の階層



⑩



11



12



13



14



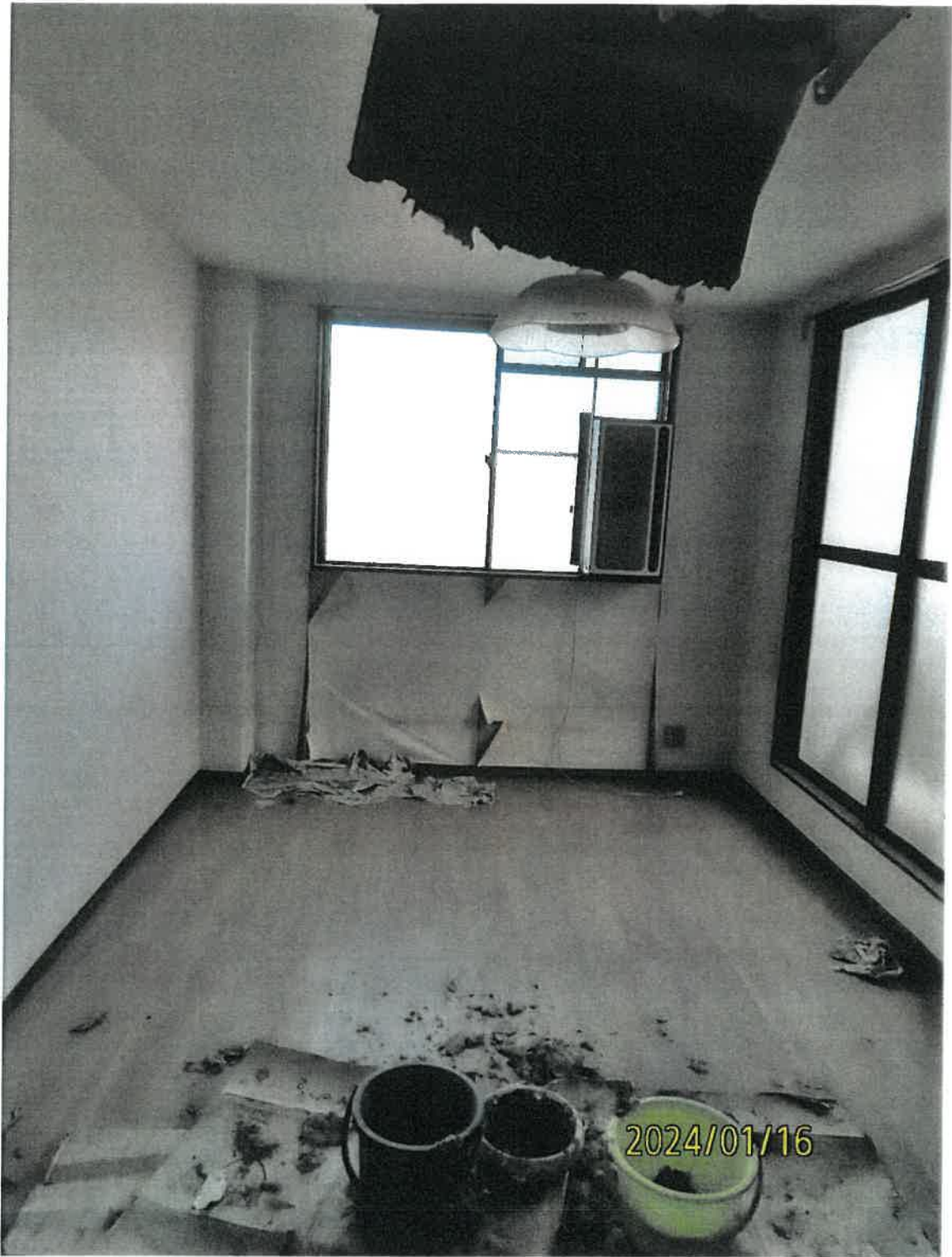
15



16

(19 枚目)

17



(20枚目)



18



19
(3階共用部ろっ下天井の
損傷)



②0
3階共用部ろっつかから屋上
に至る入口付近の天井のカビ





令和5年（又） 第197号

令和6年1月16日 現地調査

令和6年1月30日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(土地付建物、収益物件)

評価人 不動産鑑定士

石丸 都子

第1 評価額

一括価格	
金 10,580,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,340,000円
物件2	金 2,330,000円
物件3	金 5,910,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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, 2	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1, 2	<p>①現地計測と地積測量図等との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致し、形状は地積測量図と概ね一致した。但し、西側部分については概測できなかったこと、現地において境界杭等が見当たらず境界が判然としない箇所が存することから、正確な現況把握及び地積の確定には、専門家の測量に基づく確定を要する。</p> <p>②物件1, 2は、物件3（目的建物）の敷地となっている。</p>		
3	1階の階段下については、施錠されていたこと等により、内部は確認できなかったが、外観等から物置と推測される。		

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（物件1, 2）

位置・交通	阪急京都本線 茨木市駅 北方 道路距離 約930m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域		
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	第2種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
その他の規制	第2種高度地区、居住誘導区域、景観計画区域（まちなみ景観区域）、屋外広告物規制区域（許可区域、路線型表示制限区域(阪急電鉄京都線)、重点制限区域/許可区域、路線型表示制限区域(東海道本線)、重点制限区域)		
画地条件	規模	212.35㎡ (2筆合計)	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約13.6m・奥行約15.7m (南辺)	
	高低差等	概ね平坦	
接面道路の状況	東側	幅員約4m舗装私道（建築基準法上の道路には該当しない） ※茨木市都市整備部審査指導課での聴聞によると、「建築基準法上の道路に該当せず、建物再建築等の際、事前協議等の上で建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要になるものと思われる。」とのことである。詳細は同課に確認されたい。	
	接道状況	中間画地、概ね等高接面	
土地の利用状況等	現況	3階建共同住宅の敷地	
	東側	道路	
	西側	共同住宅	
	南側	一般住宅	
	北側	一般住宅	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	ガス配管	あり ※下記(注)参照	
	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。※大阪ガスネットワーク㈱の「ガスNAVIくん」によると、目的土地の東側にガス本管が存しているが、目的土地への引込みはない。現地調査によると、LPガスが使用されていた。		
土壌汚染等	目的土地の閉鎖登記簿によれば田の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は共同住宅、駐車場の表示が確認された。目的土地上の建物は法令上の特定施設には該当しておらず、また現地調査及びヒアリングからは特段の情報は得られなかった。以上より、目的土地の土壌汚染の可能性は低いと判断した。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専門調査を要する。		
特記事項	特になし。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
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) 昭和62年9月9日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	エレベーターなし
床面積（現況）	延約 341.72㎡	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	共同住宅（住居・事務所・会議室として使用されている）
	間取り	15戸（1K9戸、1R6戸）
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物は、2階・3階の居室が全て空室となっており、現状では所有者等による建物管理がなされている形跡が認められないこともあり、経年による劣化・損耗以外に、2階・3階を中心に上部の階ほど大きな損傷が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<p>①建築確認（有）、検査済証（無）</p> <p>②設備機器の作動の状況は未確認である。</p> <p>③目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>④1階の103号室は、ユニットバス内の洗面所の排水管が腐食し、多少の水漏れが発生しているが、居住者は応急処置により凌いでいるとのことである。</p> <p>⑤2階は、202号室にカビの発生が認められ、205号室及び208号室に壁の損傷が認められた。</p> <p>⑥3階は、共用部の天井に雨漏り等による損傷及びカビの発生が認められるほか、居室全てについて雨漏りの跡が認められた。特に303号室及び305号室の損傷は大きく、303号室の天井は雨漏り等により穴が空いた状態となっており、305号室の天井は雨漏り等により崩落している。306号室についても、雨漏り等により壁紙が大きく剥がれ、壁の内部にも深刻な損傷が認められた。</p> <p>⑦目的建物には屋上が存するが、通常の間取りではなく、3階共用部の天井にある屋上出入口に梯子をかけて屋上に至る構造となっており、屋上には塔屋は存しない。</p>	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	194,000	1.00	106.27	0.85	17,524,000
2	194,000	1.00	106.08	0.85	17,493,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨木-7

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$254,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.5/100 \times 100/102 \times 100/133 \approx 194,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 東+2	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)
1.10 幅員・建築基準法 上の道路+10	1.01 駅距離+1	1.20 周辺利用+20	1.00	1.33

イ 個別格差：

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

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た。

② 物件3 (建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
3	210,000	341.72	0.07	5,023,000

ウ 現価率

経過年数	約36年
経済的残存耐用年数	約4年
観察減価	50%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 4\text{年} / (\text{経過年数} 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 4\text{年}) \} \times (1 - 0.5)$$

$$= 0.07$$

※観察減価は、維持管理の状況 (雨漏りによる天井の穴あきや壁紙の剥がれ等、全体的に損傷が著しいことを勘案)、築年数の相当経過した中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
1	17,524,000	0.50	法定地上権	8,762,000
2	17,493,000	0.50	法定地上権	8,747,000
合 計				17,509,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点1位まで)
1	17,524,000	- 8,762,000	8,762,000	21.9
2	17,493,000	- 8,747,000	8,746,000	21.8
3	5,023,000	+ 17,509,000	22,532,000	56.3
積算価格 (合計)			40,040,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和6年1月現在）

物件概要	用途：共同住宅（住居・事務所・会議室として使用されている）		空室率
	賃貸戸数 15戸	入居戸数 2戸	約87%
家賃	月額支払賃料 82,000円		年額支払賃料 984,000円
保証金	保証金総額 300,000円		要返還保証金 100,000円
	対支払家賃月額 約3.7ヵ月		対支払家賃月数 約1.2ヵ月

空室率： 賃貸戸数から入居戸数を控除した戸数（空室戸数）を賃貸戸数で除した率。

家賃・保証金： 現況調査報告書記載の額に基づく。
家賃は原則として共益費、消費税を含まない。
要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。
保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
984,000	2.00	12%	0.80	13,120,000

ア 年額支払賃料： 「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正： 調査時現在において空室率が高いが、目的物件の立地条件等から空室率改善の余地が見込める。現在空室部分の入居可能性、将来の増額可能性等を総合的に考慮して、上記のとおり補正した。

ウ 粗利回り： 対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準とし、当該物件の個別性を勘案して12%を採用した。

エ その他補正： 目的建物の現況及び築年数等から点検、修繕等に見込まれる費用を考慮して△20%の補正を行った。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	21,196,000	21.9%	0.72	0.70		2,340,000
2		21.8%	0.72	0.70		2,330,000
3		56.3%	0.72	0.70	100,000	5,910,000
一括価格 (合計)						10,580,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に30%、収益価格に70%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	40,040,000	30%
収益価格	13,120,000	70%
調整後の価格	21,196,000	

ウ 市場性修正

建築年次及び構造からアスベスト含有成形材使用の可能性を否定できないこと(0.90)、接道状況より再建築可否にかかるリスクを有すること(0.80)を勘案の上、市場性修正率を0.72と査定した(相乗積)。

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上、競売市場修正率を0.70と決定した。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示 茨木-7

所 在 : 茨木市上泉町1211番2「上泉町3-24」
価 格 : 254,000円/㎡
位 置 : 阪急京都本線 茨木市駅 北西方 約850m (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東5m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 12,327,320円
物件2 : 12,305,280円
物件3 : 11,014,660円

第7 附属資料

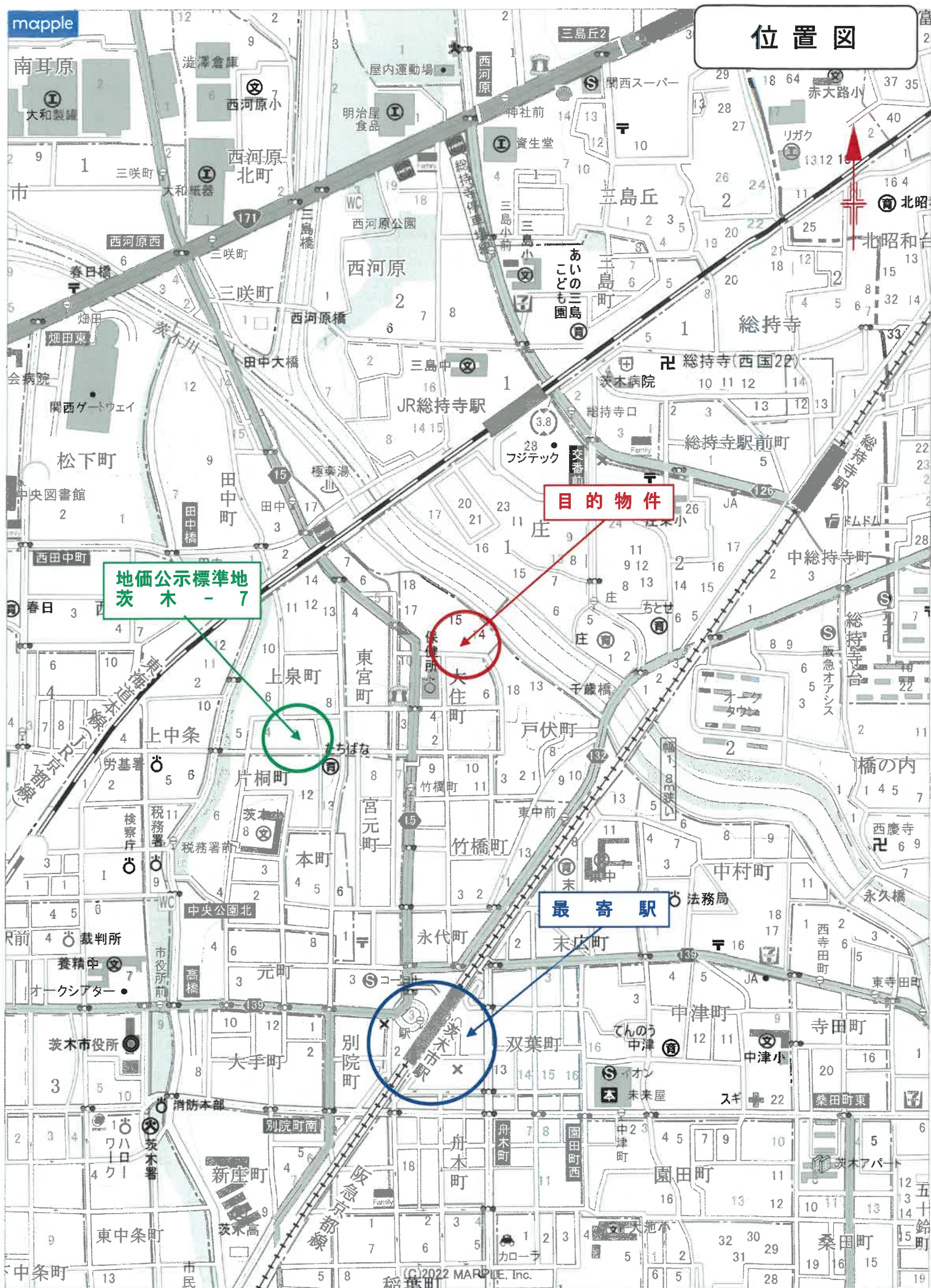
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図 (略図)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 茨木市大住町 |
| | 地 番 | 1048番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市大住町 |
| | 地 番 | 1048番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茨木市大住町1048番地25、1048番地26 |
| | 家屋 番号 | 1048番25 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.08平方メートル
2階 114.32平方メートル
3階 114.32平方メートル |



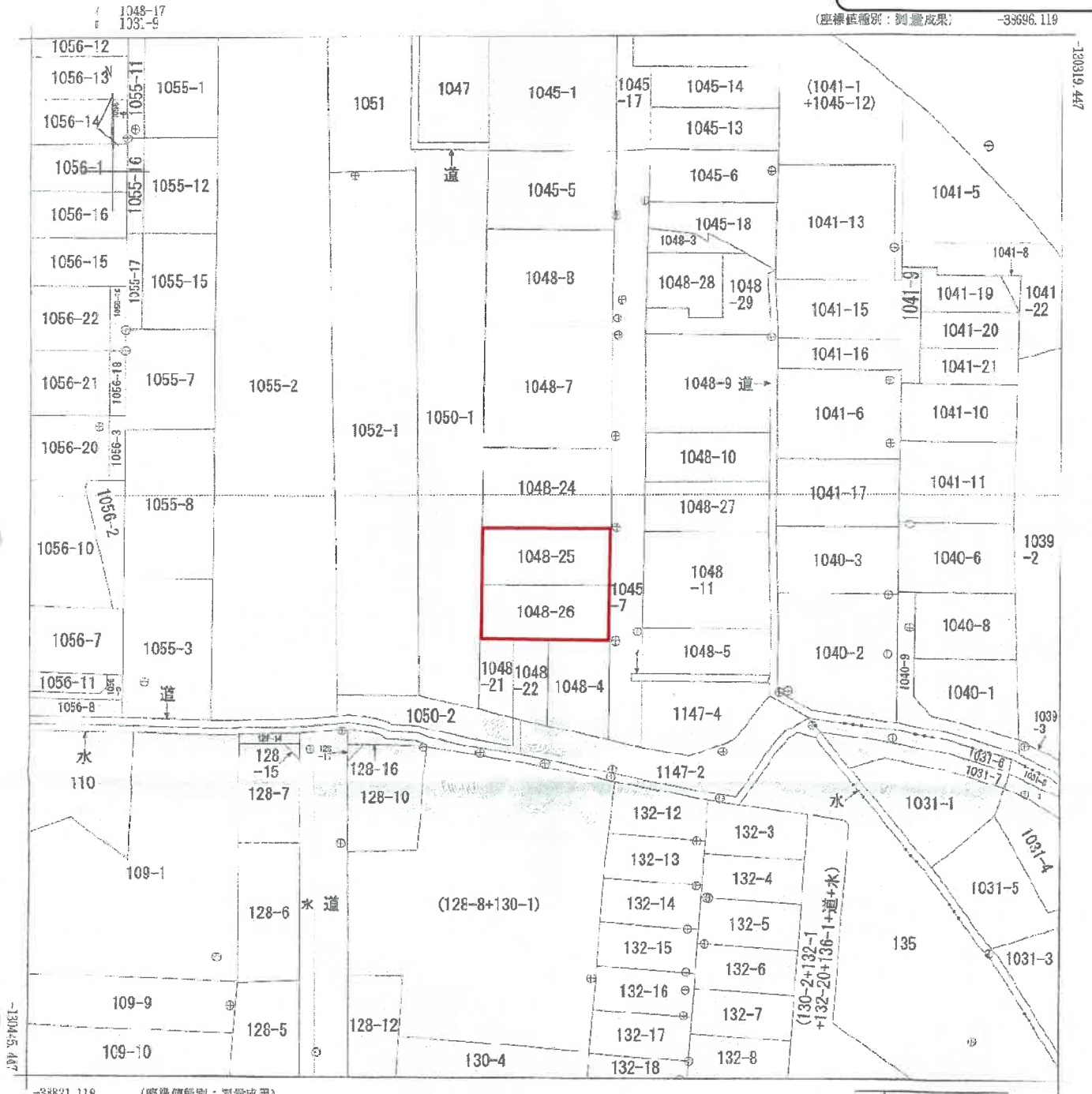


1:10,000 相当

旺文社 Super Mapple Digital Ver. 23

公図(写)

(座標値種別: 測量成果) -33696.119



地番区域見出
大住町
戸伏町

請求部分	所在 茨木市大住町				地番	1048番25			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又号 番号に記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年2月			備付年月日 (原図)	令和3年4月		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和5年8月18日

東京法務局

地図整理番号: M56801

登記官

(1/1)

A3 から A4 に縮小

地積測量図

地番 1048-25

土地の所在 大阪府茨木市大住町

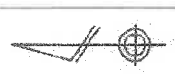
球座標

測点番号	X座標	Y座標	距離 (m)	方位角 (度)
F50224	130979.108	-88750.759	8.79	104.87
F50384	130385.858	-88750.809	15.67	104.87
F50472	130385.784	-88766.480	8.78	104.87
F50171	130975.936	-88766.393	15.63	104.87
面積	212.54		平方メートル	
面積	109.27		平方メートル	
面積	103.27		平方メートル	

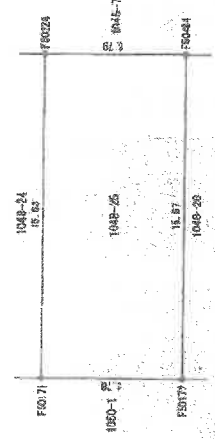
公式 $A = \frac{1}{2} \sum (X_i Y_{i+1} - X_{i+1} Y_i)$

直交点座標

測点番号	X座標	Y座標	距離 (m)	方位角 (度)
14123	130408.473	-88703.249	0.999919	
14131	130367.911	-88750.274	0.999919	



4101 号



世界測地系V系
測量年月日 令和2年11月5日

作成者

大阪法務局
不動産登記法第14条第1項地図作成作業
縮尺 1/250

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。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和5年8月18日 東京法務局

登記官

地図整理番号: M56803

A3からA4に縮小

登記年月 E : 令和3年4月9日

地積測量図

地番 1048-26

土地の所在 大阪府茨木市大住町

測量 1048-26

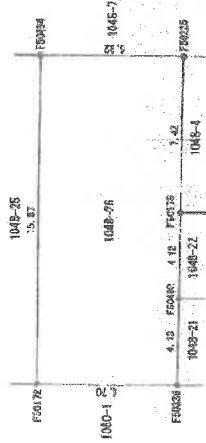
求積表

点番	X座標	Y座標	辺長(m)	面積(㎡)
F50454	-130392.008	-88750.809	0.52	0.27
F80228	-130392.725	-88750.880	7.42	5.50
F50478	-130392.613	-88758.283	4.12	1.70
F50482	-130392.580	-88762.412	4.13	1.71
F80386	-130392.488	-88768.547	6.70	4.49
F50472	-130385.784	-88766.480	15.27	23.21
面積				36.88
地積				106.08

公式 $A = \frac{1}{2} \sum (Y_{n+1} - Y_n) X_n$

測量点座標値

点番	X座標	Y座標	標高
T4123	-130403.478	-88783.243	0.99818
T4131	-130387.811	-88750.274	0.99818



世帯別地籍簿7系
測量年月日 令和2年11月5日

作成者 [Redacted] (令和3年2月15日作成)

計画機関 大阪法務局
不動産登記法第14条第1項地図作成作業

縮尺 1/250

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。
(大阪法務局北太政支局管轄)

令和5年8月18日 東京法務局

登記官

A3からA4に縮小

登記年月日：昭和62年9月12日

各階平面図

家屋番号 1048番25

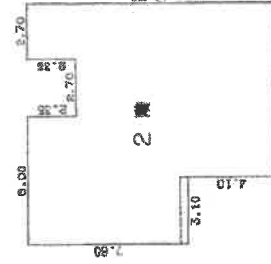
建物図面 5629/2

建物の所在 東京都大住町1048番地25,同番地26



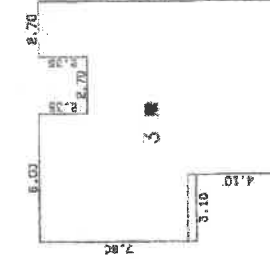
求積表

2.35 x 2.70 =	6.3450
2.35 x 6.00 =	14.1000
4.85 x 11.40 =	55.2900
4.80 x 8.30 =	39.8400
合計	115.5750
換算積	113.08 ㎡



求積表

2.35 x 2.70 =	6.3450
2.35 x 6.00 =	14.1000
4.85 x 11.40 =	55.2900
4.10 x 8.30 =	34.0300
合計	114.3250
換算積	114.32 ㎡



求積表

2.35 x 2.70 =	6.3450
2.35 x 6.00 =	14.1000
4.85 x 11.40 =	55.2900
4.10 x 8.30 =	34.0300
合計	114.3250
換算積	114.32 ㎡



作製者

昭和62年9月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3023035

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局北大阪支庁事務所)

令和5年8月18日

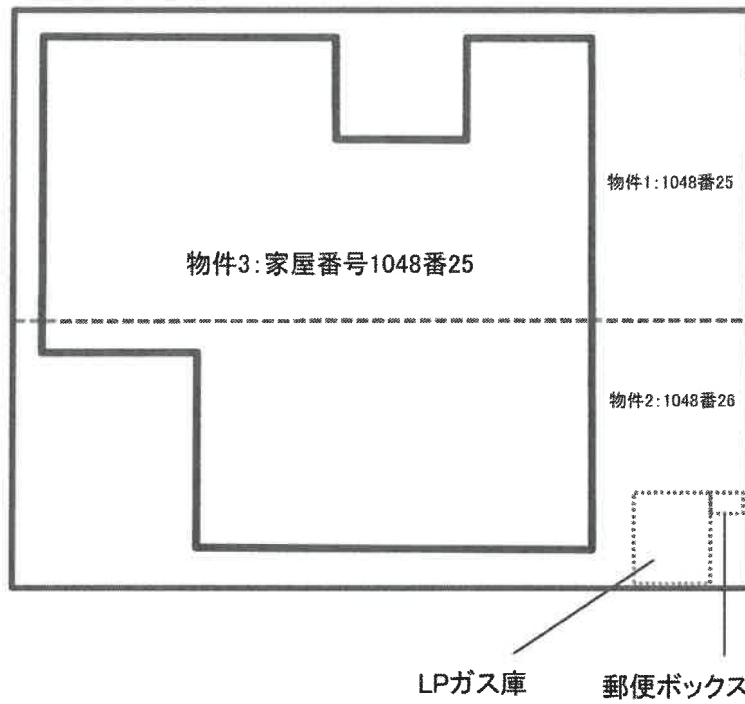
東京法務局

登記簿

A3からA4に縮小

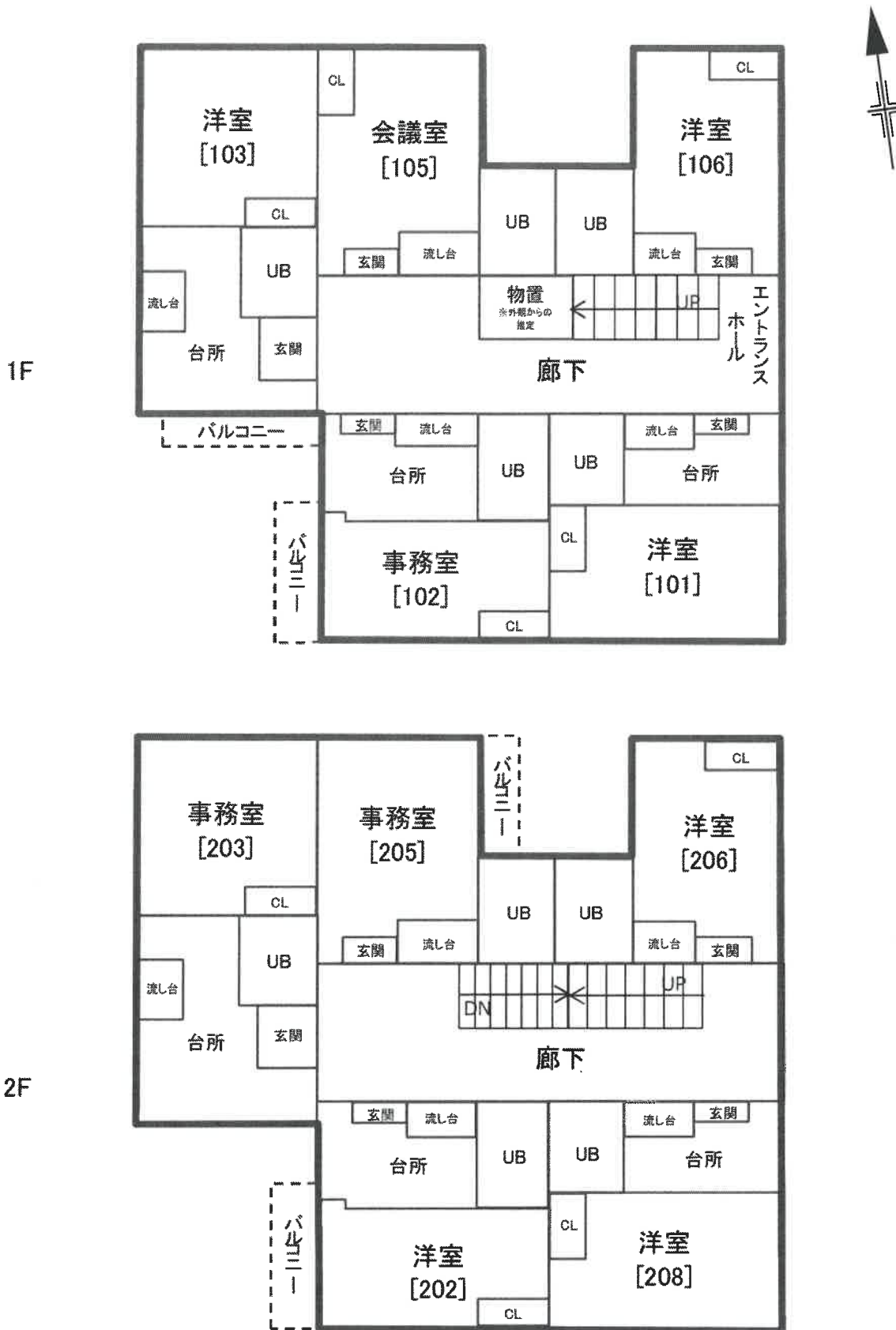
土地建物位置関係図(略図)

令和5年(又)第197号



間取略図

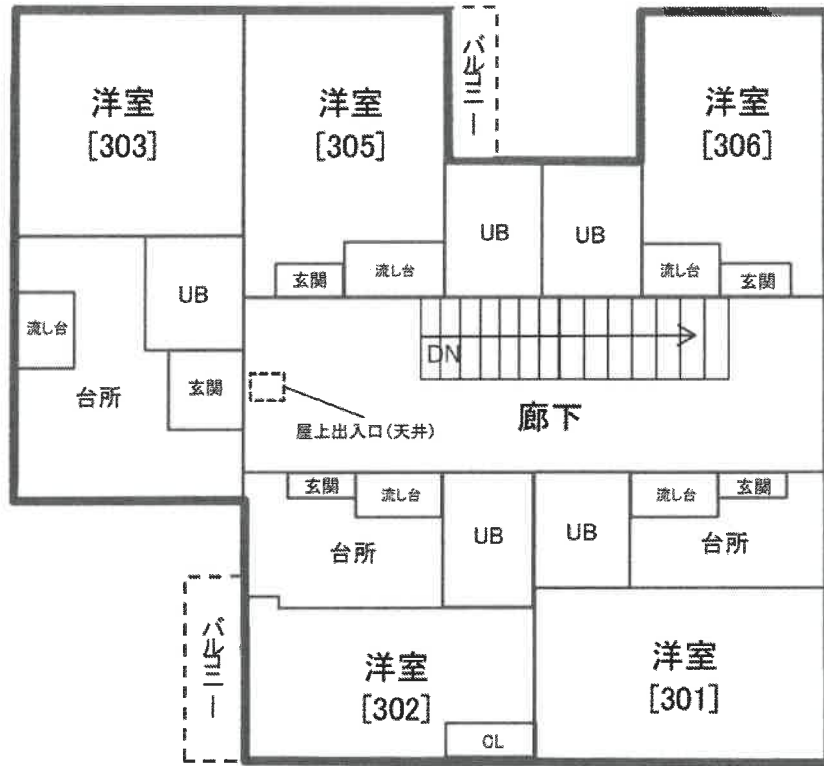
令和5年(又)第197号



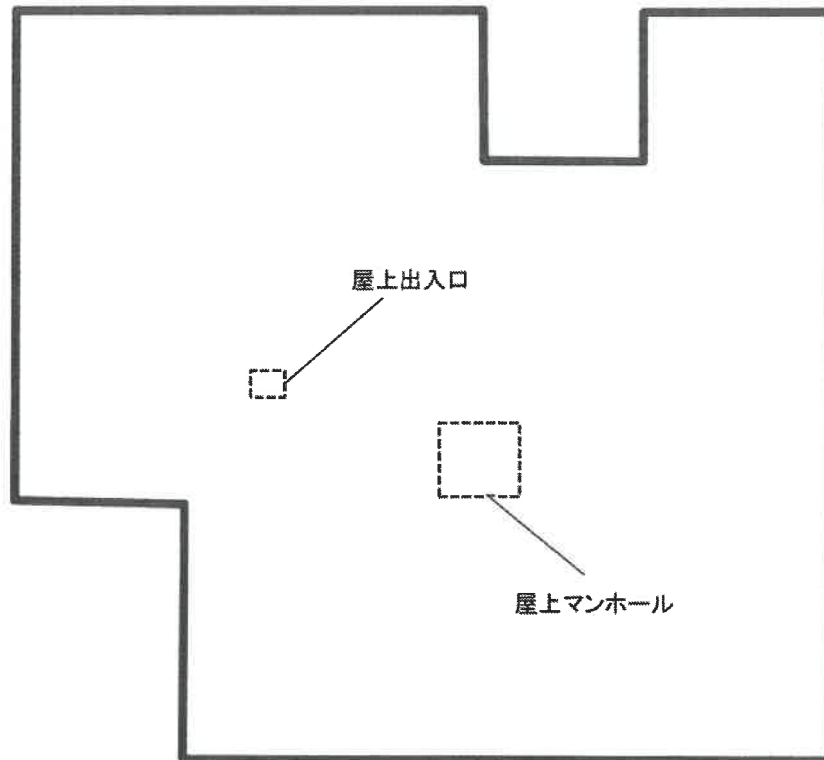
[]: 部屋番号(※一部推定)



3F



屋上



[]: 部屋番号(※一部推定)