

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□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 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) 本人	住所 (フリガナ)
	氏名 (印)
	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、買受申出人が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□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 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 (印)
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

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□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 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5人の氏名、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 山 田 慎太郎

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	日 時 令和 6年 5月13日 午前 9時30分 場 所 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	日 時 令和 6年 5月24日 午前10時00分 場 所 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	37,970,000 30,376,000		7,600,000	135,098	31,493
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区長柄西一丁目13番地

建物の名称 ブランズシティ天神橋筋六丁目

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長柄西一丁目13番の1014

建物の名称 1014

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 74.75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 大阪市北区長柄西一丁目13番

地 目 宅地

地 積 10252.20平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2973288分の7772



物件明細書

令和 6年 3月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田 慎太郎

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区長柄西一丁目13番地

建物の名称 ブランズシティ天神橋筋六丁目

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長柄西一丁目13番の1014

建物の名称 1014

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 74.75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 大阪市北区長柄西一丁目13番

地 目 宅地

地 積 10252.20平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2973288分の7772



令和 5年(ケ)第 505号
令和 6年 1月29日受理
令和 年 月 日提出
6.3.-6

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 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区長柄西一丁目13番地

建物の名称 ブランズシティ天神橋筋六丁目

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長柄西一丁目13番の1014

建物の名称 1014

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 74.75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 大阪市北区長柄西一丁目13番

地 目 宅地

地 積 10252.20平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2973288分の7772



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市北区長柄西1丁目3番54-1014号(ブランドシティ天神橋筋六丁目)	
建 物	物件1	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を住居(空き家)として占有・管理している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 5,100円 修繕積立金 7,770円	令和6年2月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年4分～R6年2月分 計 141,570円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<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)	
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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札表示 なし
- (2) 郵便受け表示 なし

2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地（符号1）を、地積測量図を参考に概観すると形状は概ね地積測量図のとおりであると思われる。
- (2) 敷地権の目的たる土地（符号1）は目的建物の所在するマンション「ブランドシティ天神橋筋六丁目」の敷地となっている。なお、敷地権の目的たる土地（符号1）の北側隣接地上に大阪市立北斎場（葬儀場兼火葬場）が存在し、同東側隣接地上には大阪市設北霊園（墓地）が存在する。
- (3) 敷地権の目的たる土地（符号1）の北側及び東側各接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。

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。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。なお、上記大阪市設北霊園（墓地）は、目的建物の南側バルコニーから見える位置に存在している。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類は残置せず、破産管財人の陳述を併せ考慮し、空き家と認められる。
- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

- (1) 敷地権の目的たる土地（符号1）上に、以下の規約共用建物が存在し、課税対象家屋となっている。

- ① 集塵庫（13番の3、27.20㎡）
- ② 駐輪場（13番の4、322.85㎡）
- ③ 倉庫（13番の5、25.39㎡）
- ④ 控室（13番の6、8.18㎡）
- ⑤ 娯楽室（13番の7、118.76㎡）
- ⑥ ゲストルーム（13番の8及び13番の9、32.07㎡及び32.41㎡）
- ⑦ 駐輪場（13番の10、422.21㎡）
- ⑧ 駐車場（13番の11、1階及び2階：各176.4㎡）
- ⑨ 機械室（13番の12、96.12㎡）

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

- ⑩ 図書室 (13番の13、122.65㎡)
 - ⑪ 集塵庫 (13番の14、50.32㎡)
- (2) 目的建物の公簿上の床面積と課税床面積との差は、法定共用部分及び上記規約
共用建物の各床面積の合計を持分割合で按分したものである旨、梅田市税事務所
担当者より聴取した。

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理会社	<p>1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり</p> <p>2 新所有者に引き継がれる滞納として、令和6年2月13日現在、令和5年4月分～同5月分までのシステム変更前のインターネット基本料（月額990円）、及び令和5年6月分～令和6年2月分までのシステム変更後のインターネット基本料（月額1,320円）、並びに令和5年4月分～同7月分までの自転車置場使用料（月額500円）の、合計金15,860円が存在する。</p> <p>提示文書 管理規約抜粋写し</p>
■破産管財人	<p>破産者が所有する目的建物については、現在当職が管理・占有しており、鍵も当職が所持しています。目的建物は現在空き家となっています。</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

(5枚目)

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、目的建物は破産管財人が住居（空き家）として管理、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

(6枚目)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月1日 11:00 - 11:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年2月1日 —	執行官室	管理会社に対し照会文書等送付
6年2月6日 13:00 - 13:15	梅田市税事務所	地籍図・家屋課税図面等調査
6年2月6日 13:30 - 13:40	大阪法務局北出張所	規約共用部分についての登記簿謄本調査
6年2月6日 13:55 - 14:10	大阪市役所	道路等調査
6年2月6日 14:30 - 15:00	物件所在地	物件及び占有調査（全戸不在）、在宅要請書及び照会文書等投函
6年2月26日 10:45 - 11:00	管財人事務所	破産管財人担当事務員と面談・聴取
6年2月26日 11:30 - 12:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
年 月 日 —		

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。

令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

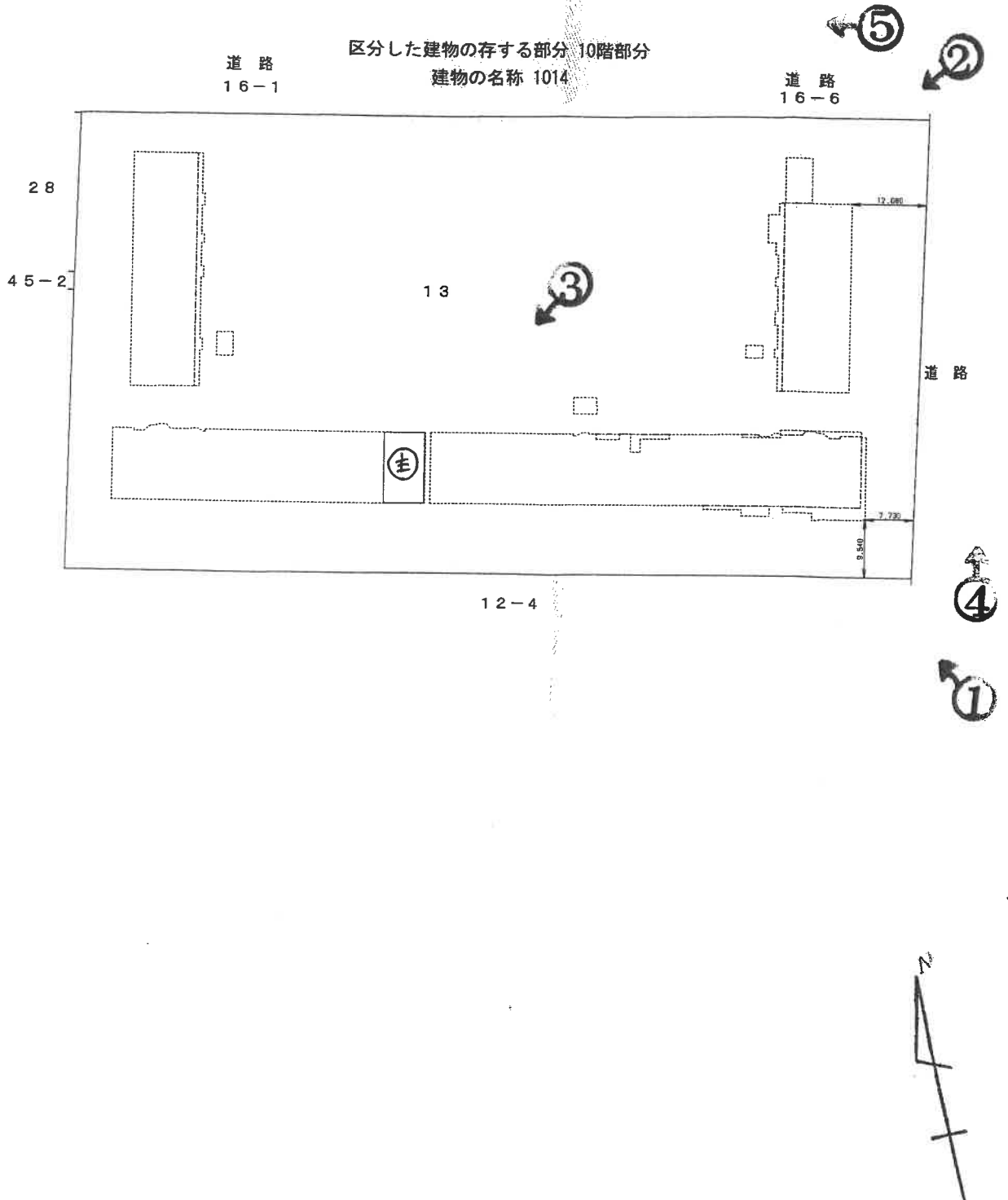
令和 年 月 日

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

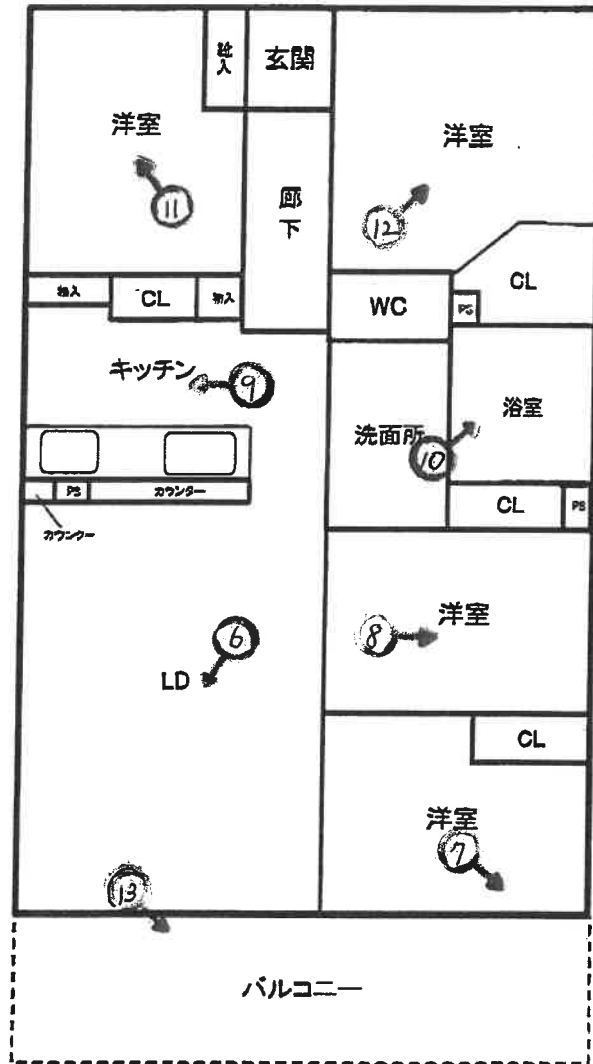
土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



間取略図

令和5年(ケ)第505号



(←○写真撮影位置・方向)

(9 枚目)

目的建物の所在するマンション



①



②

目的建物の所在するマンション

(10枚目)



③



④

(11枚目)



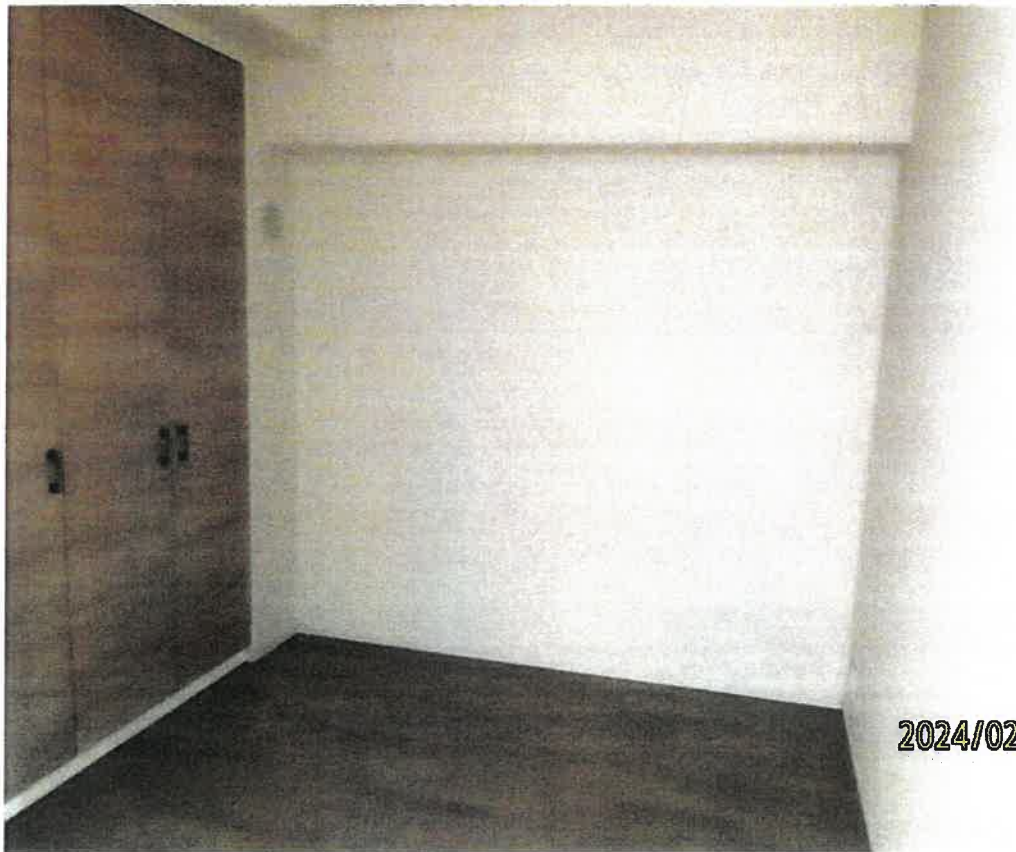
5



6



7

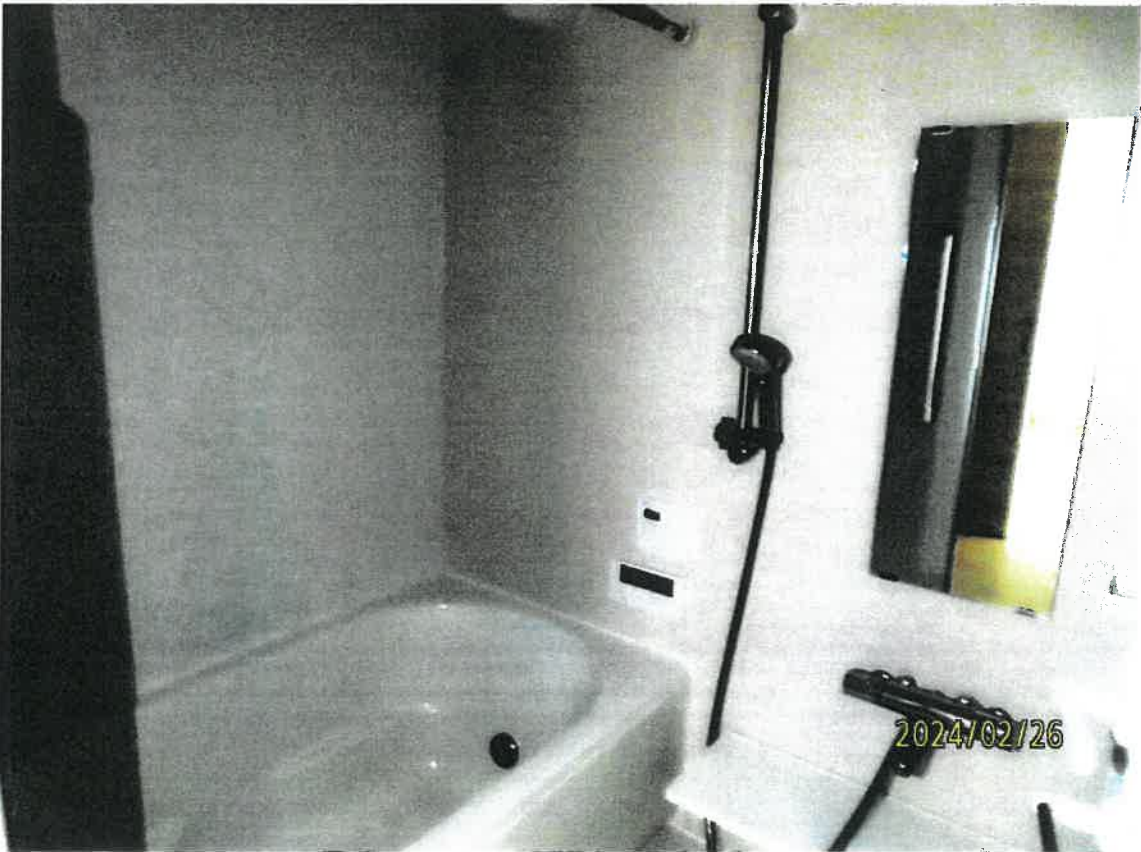


8

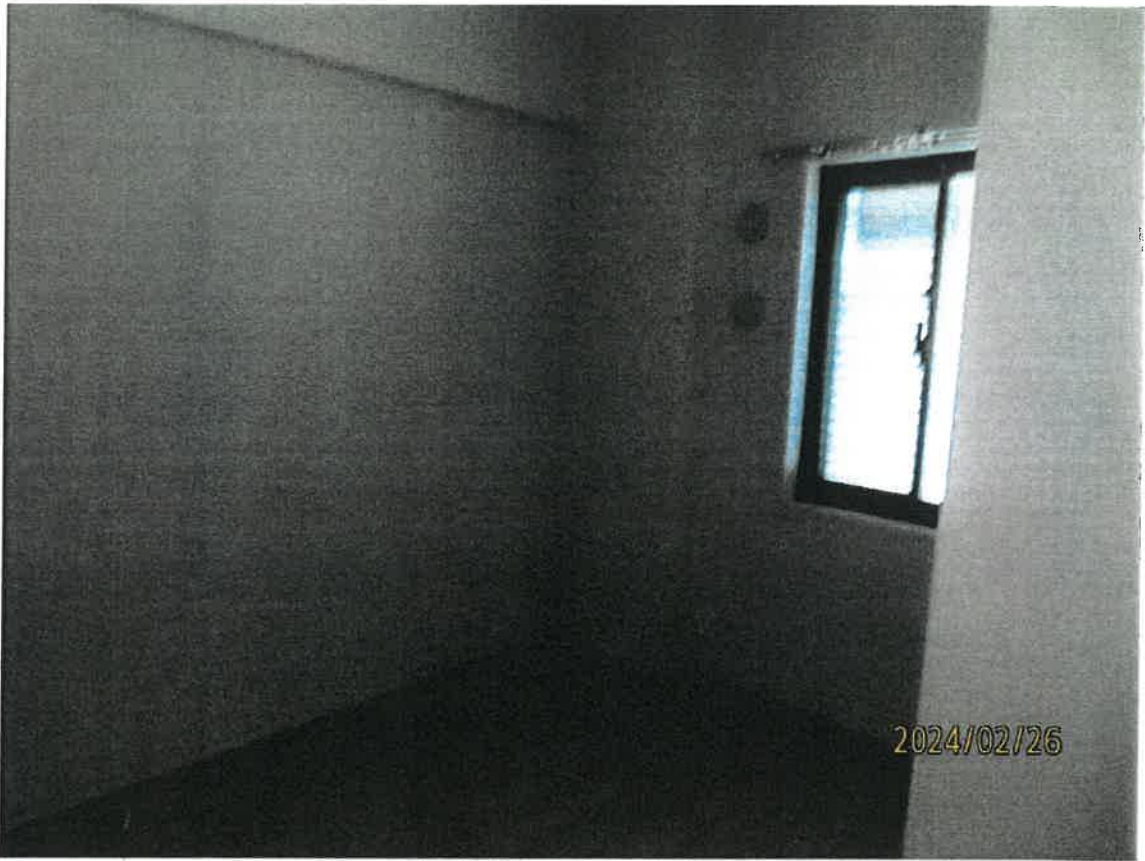
9



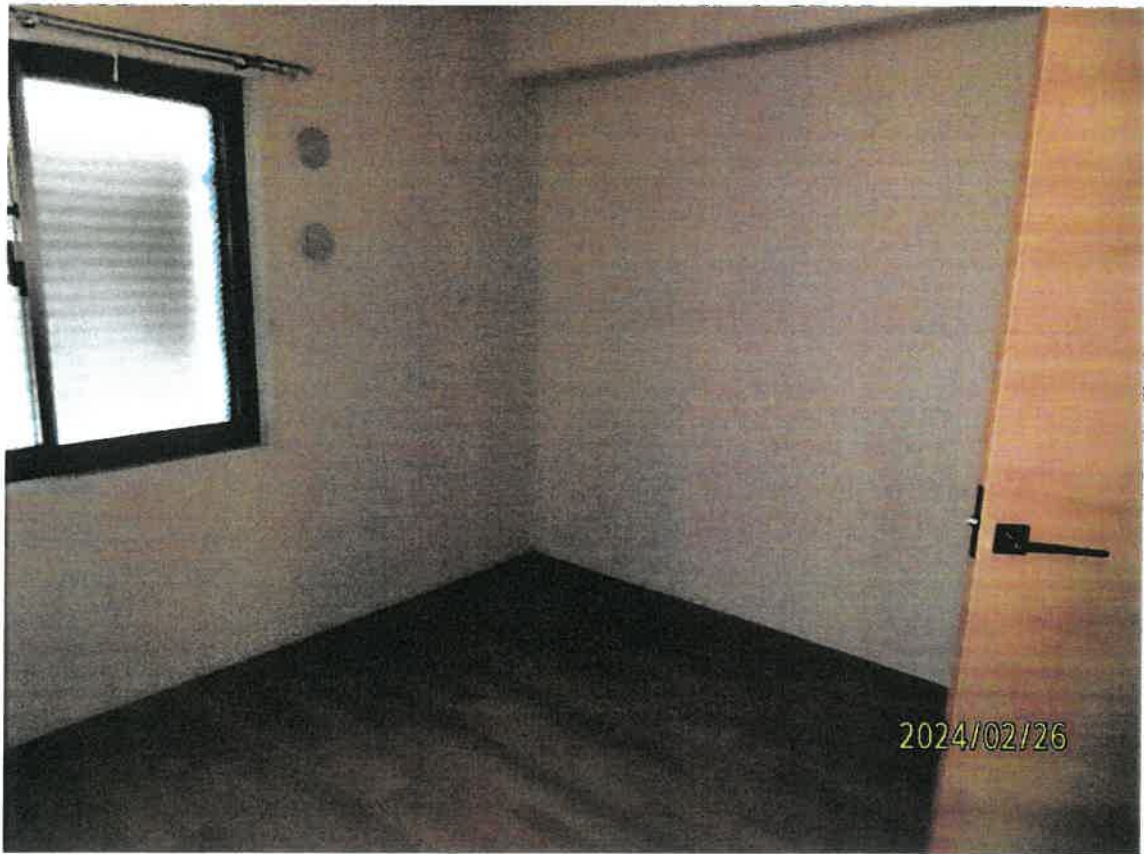
10



(14枚目)



11



12

(15枚目)



令和5年（ケ） 第505号

令和6年2月26日 現地調査

令和6年3月7日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 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

石丸 都子

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 37,970,000円

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	大阪メトロ谷町線 天神橋筋六丁目駅 北方 道路距離 約390m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、事業所のほか斎場、墓地等が見られる地域		
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種住居地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地(長柄西遺跡B地点)	
画地条件	規模	10,252.20㎡ (登記面積)	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約137.7m(北側)・奥行約74.9m(東側)	
	高低差等	ほぼ平坦	
接面道路の状況	北側	幅員約7.3m市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	東側	幅員約6~6.7m市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	接道状況	角地、概ね等高接面	
土地の利用状況等	現況	15階建の共同住宅の敷地	
	東側	道路を介して墓地	
	西側	葬儀場、共同住宅	
	南側	共同住宅	
	北側	道路を介して斎場、専門学校	
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、通常のコスト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写によると、塵芥焼却場、公舎用地の登記地目、所有者として大阪市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公舎、寮の表示が確認された。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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ブルンズシティ天神橋筋六丁目	
建物の用途	共同住宅（総戸数 420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29年2月17日新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約38年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	その他	特になし
設 備 等	エレベーター、駐車場222台（月額9,000円～23,000円、現在空き有）、駐輪場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： ブランズシティ天神橋筋六丁目管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社東急コミュニティー 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	①修繕積立金：367,025,271円（令和5年7月31日現在） ②建築確認（有）、検査済証（有） ③管理会社の回答によれば、改修計画は無しとのことである。 ④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地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	10階 (1014号室) 開口部の方位：南 (中間住戸)		
床 面 積	74.75㎡		
間 取 り	4LDK		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	電気、給排水等	
	その他	—	
保守管理 の 状 態	普通程度		
管 理 費 等	令和6年2月13日 現在		
		月額	滞納額
	管理費	5,100 円	56,100円
	修繕積立金	7,770 円	85,470円
	合計	12,870 円	141,570円
	※令和5年4月～令和6年2月分		
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり		
特 記 事 項	<p>①設備機器の作動状況は未確認である。</p> <p>②上記滞納額のほか、インターネット基本料、自転車置場使用料の滞納があるとのことである。</p> <p>③目的建物の南側バルコニーからは、墓地が見える。</p>		

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
300,000	74.75	0.77	17,267,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約7年

経済的残存耐用年数 約38年

観察減価 10%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}38\text{年} / (\text{経過年数}7\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}38\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.77 \end{aligned}$$

※観察減価は、維持管理の状況、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)
420,000	1.05	10,252.20	1.00	$\frac{7,772}{2,973,288}$	11,818,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 北(府)-1

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

$$502,000\text{円/㎡} \times 105.4/100 \times 100/100 \times 100/126 = 420,000\text{円/㎡}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	1.01	1.25	1.00	1.26

最寄駅距離+1 周辺利用+25

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

角地+5

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

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)
17,267,000	11,818,000	1.03	29,958,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.03	1.00	1.00	1.03

10階/15階建 南向・中間住戸等

(基準戸：10階北向・中間住戸)

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)
701,000	1.03	74.75	53,972,000

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	A	B
所在	大阪市北区	大阪市北区
構造	RC造	RC造
階	4F/15F	16F/23F
面積	約68㎡	約65㎡
建築時期	平成29年2月	平成30年1月
取引時点	令和5年9月	令和5年8月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	710,000円/㎡	800,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(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)
A	710,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	703,000
B	800,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	699,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮						基準階の比準価格 (円/㎡) 701,000	

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3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 売却価格×5%	復帰価格	複利現価率 割引率 6.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
9,472 千円 (29.1%)	2,271 千円	7.0%	32,443 千円	1622 千円	30,821 千円	0.74726	23,031 千円 (70.9%)	32,503 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。

オ 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	2,699	2,699	2,699	2,699	2,699	2,699
共益費収入	61	61	61	61	61	61
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	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760
空室損失	△ 138	△ 138	△ 138	△ 138	△ 138	△ 138
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	2,622	2,622	2,622	2,622	2,622	2,622
イ 支出						
維持管理費	61	61	61	61	61	61
修繕費	93	93	93	93	93	93
公租公課	167	167	167	167	167	167
損害保険料	30	30	30	30	30	30
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	351	351	351	351	351	351
資本的支出	100	0	0	0	0	
総費用合計	451	351	351	351	351	351
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	13%	13%	13%	13%	13%	13%
エ 有効純収益	2,171	2,271	2,271	2,271	2,271	2,271
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価	2,048	2,021	1,907	1,799	1,697	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前 の試算価格 (円) ア	占有減価 イ	試算価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ=ア×イ
① 積算価格	29,958,000	1.00	29,958,000
② 比準価格	53,972,000	1.00	53,972,000
③ 収益価格			32,503,000
④ 調整後の価格	49,424,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

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

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
49,424,000	0.97	0.80	0.99	0	37,970,000

イ 市場性修正：土壌汚染の可能性を否定できないこと等を考慮し、上記市場修正率を査定した。

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)：本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価調査 北（府）-1

所 在 : 大阪市北区長柄中1丁目3番15「長柄中1-6-5」
価 格 : 502,000円/m²
位 置 : 大阪メトロ谷町線 天神橋筋六丁目駅 北東方約310m
価格時点 : 令和5年7月1日
地 積 : 231m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 8m 市道
用途指定等 : 第2種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
準防火地域
地域の概要 : 中高層の共同住宅、一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 2,040,729,000円 (土地:持分7,772/2,973,288)
: 8,802,000円 (建物)

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市北区長柄西一丁目13番地

建物の名称 ブランズシティ天神橋筋六丁目

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長柄西一丁目13番の1014

建物の名称 1014

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 74.75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 大阪市北区長柄西一丁目13番

地 目 宅地

地 積 10252.20平方メートル

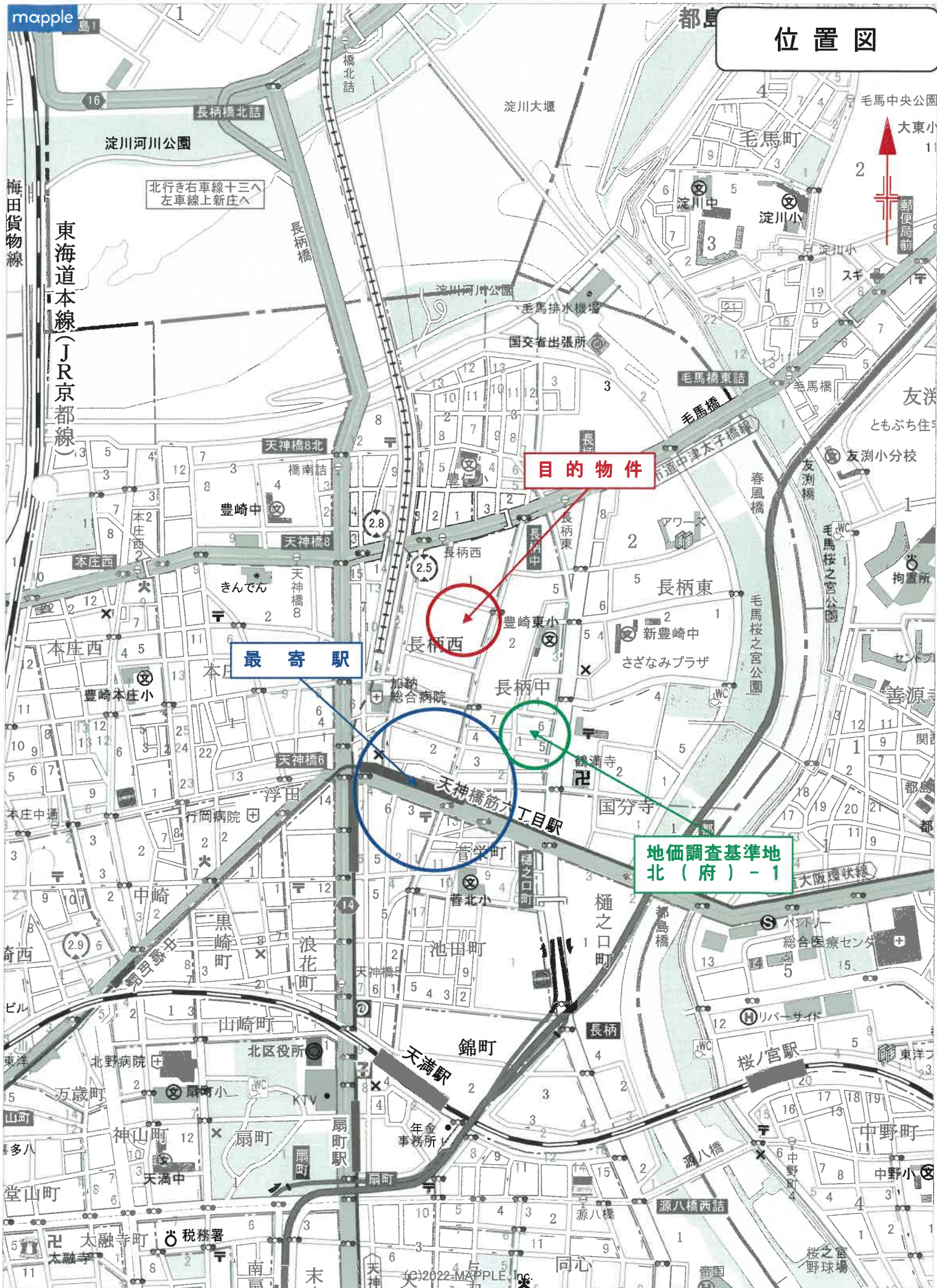
(敷地権の表示)

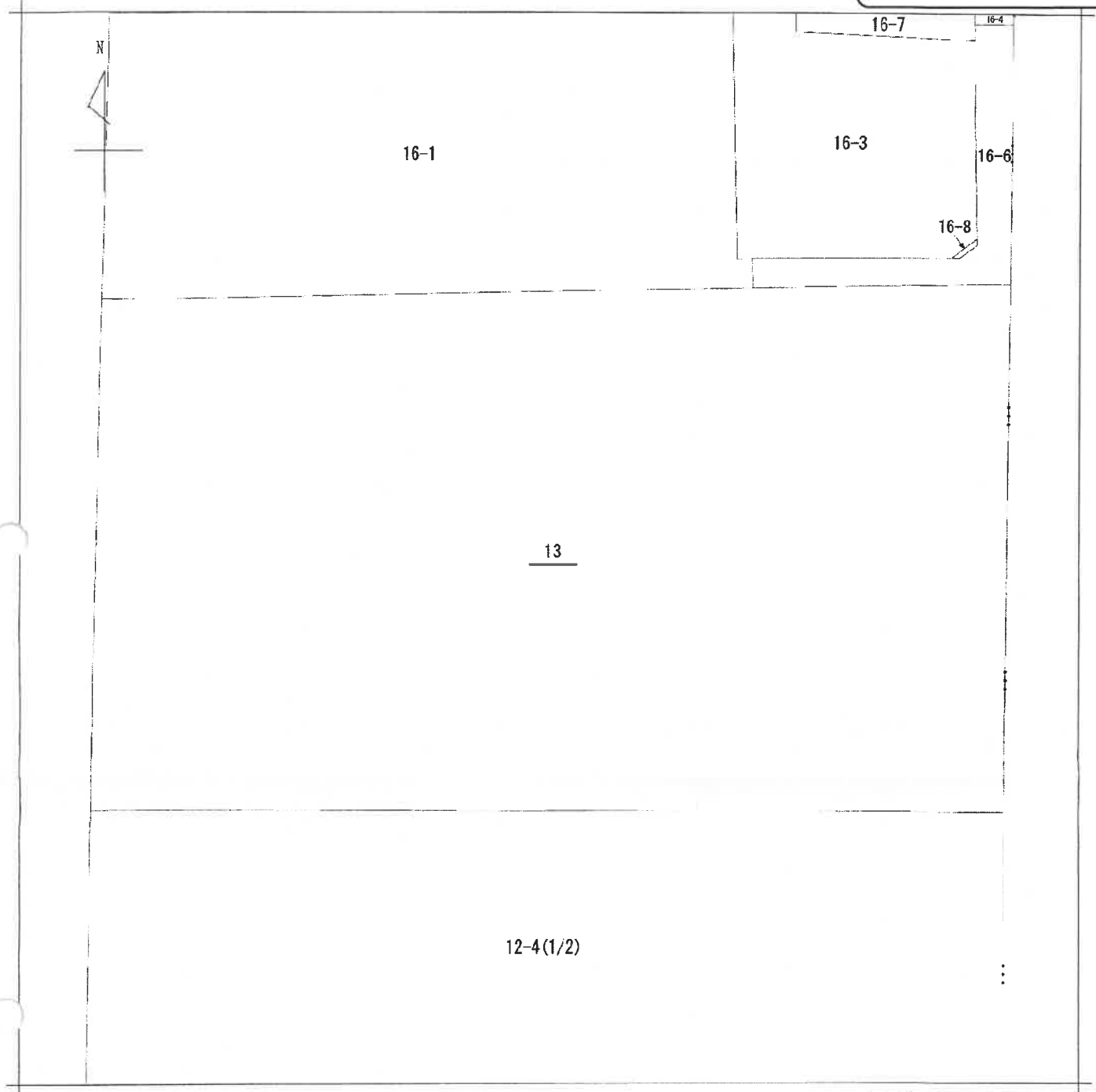
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2973288分の7772







(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区が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
長柄西1丁目

請求部	所在	大阪市北区長柄西一丁目			地番	13番		
台力縮	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)			備付年月日(原図)		備考事項		

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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和5年12月6日

東京法務局

地図整理番号：M63312

登記官

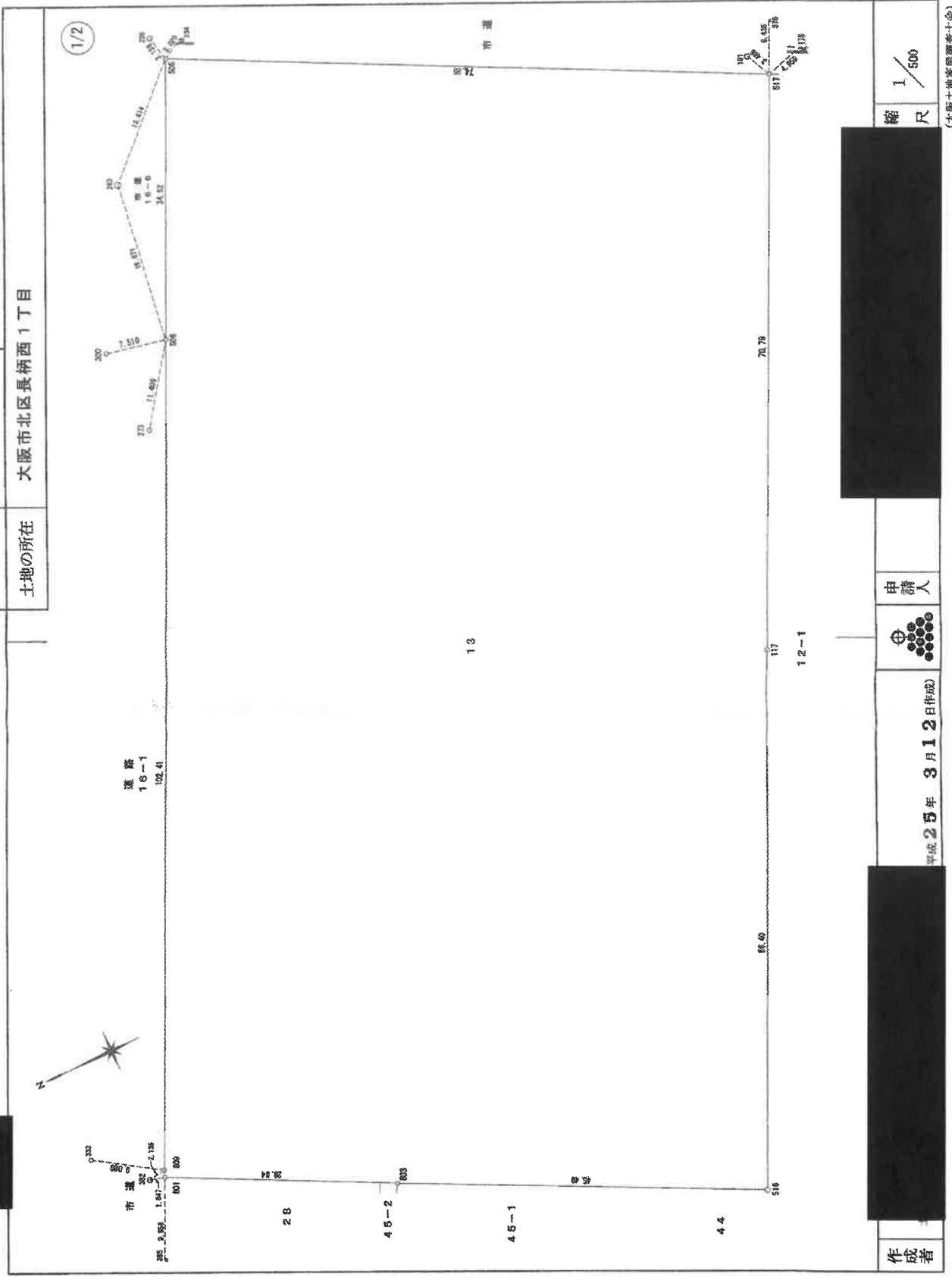


A3 から A4 に縮小

地積測量図 (写)

地積測量図

地番	13
土地の所在	大阪市北区長柄西1丁目



作成者

平成25年 3月12日作成

申請人

縮尺 1/500

(大阪士地家屋調査士会)

登記年月日：平成25年3月15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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和5年12月6日 東京法務局

登記番

地図整理番号：M63313 (1/2)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成25年3月15日

地積測量図

地番 13

土地の所在 大阪市北区長柄西1丁目

2/2

座標求積表

地番	NO	標線	X	Y	辺長	測線
13	516	(コンクリート杭)	488.536	324.832		
	117	(コンクリート杭)	481.186	395.635	86.40	516-117
	517	(プレート)	439.859	458.320	70.79	117-517
	505	(プレート)	497.382	482.889	74.88	617-505
	506	(コンクリート杭)	512.049	481.649	34.52	505-506
	809	(コンクリート杭)	555.722	388.008	102.41	506-809
	801	(コンクリート杭)	558.073	388.146	0.93	809-801
	803	(コンクリート杭)	530.303	355.183	28.84	801-803
	516	(コンクリート杭)	489.538	334.898	45.49	803-516
	倍面積		20504.40886	㎡		
面積		10252.20498	㎡		地積	10252.20 ㎡

NO	点名	X	Y
178	念所内角	425.881	480.284
181	マンホール中心	432.193	482.033
234	念所内角	484.718	484.348
235	マンホール中心	488.014	495.859
273	マンホール中心	509.294	481.328
273	マンホール中心	518.638	482.358
300	部プレート	518.395	483.211
333	旗	583.318	374.003
376	電線柱地	427.833	484.749
382	マンホール中心	557.835	388.790
385	電線柱地	560.286	358.123

引照点	間線	距離
803 (電線プレート)	- 382 (マンホール中心)	30.871
	- 273 (マンホール中心)	97.851
516 (コンクリート杭)	- 382 (マンホール中心)	75.182
	- 273 (マンホール中心)	120.893
117 (コンクリート杭)	- 382 (マンホール中心)	100.192
	- 273 (マンホール中心)	81.168

平成25年2月2日 測量

作成者

申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

平成25年 3月12日作成

A3からA4に縮小

地図整理番号：M63313

(2/2)

登記年月日：平成29年2月24日

各階平面図

建物図面

家屋番号

建物の所在
大阪市北区長柄西一丁目13番地

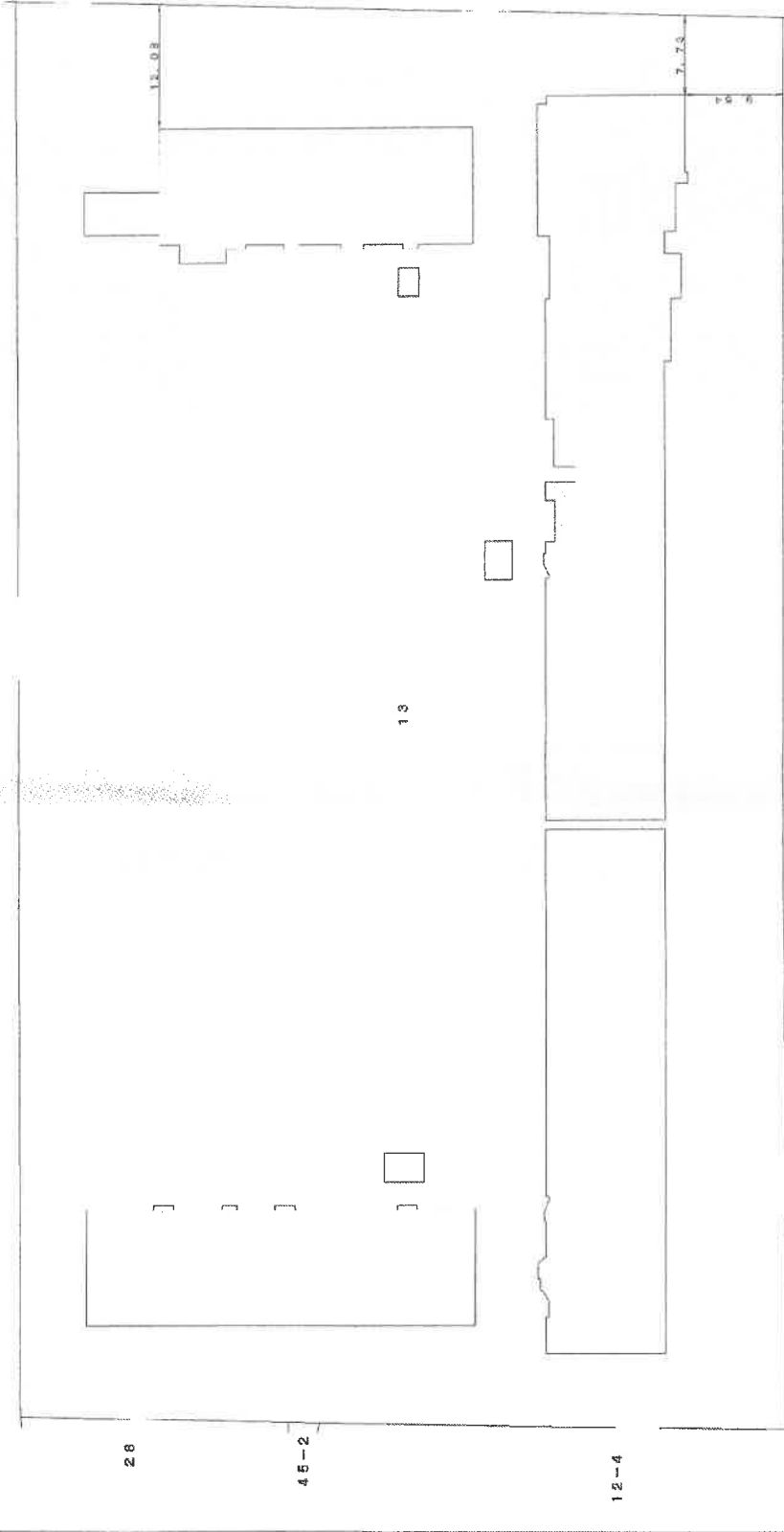
1/8



一棟の建物図面
一棟の建物の名称
プランズシティ天神橋筋六丁目

道路
16-1

道路
16-6



道路

作成者

申請人

縮尺

縮尺

29年 8月 17日作成

500

建物図面 (写)

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。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和5年12月6日 東京法務局

登記官

A3 から A4 に縮小

地図管理番号：M63311 (1/9)

登記年月日：平成29年2月24日

各階平面図

建物図面

家屋番号

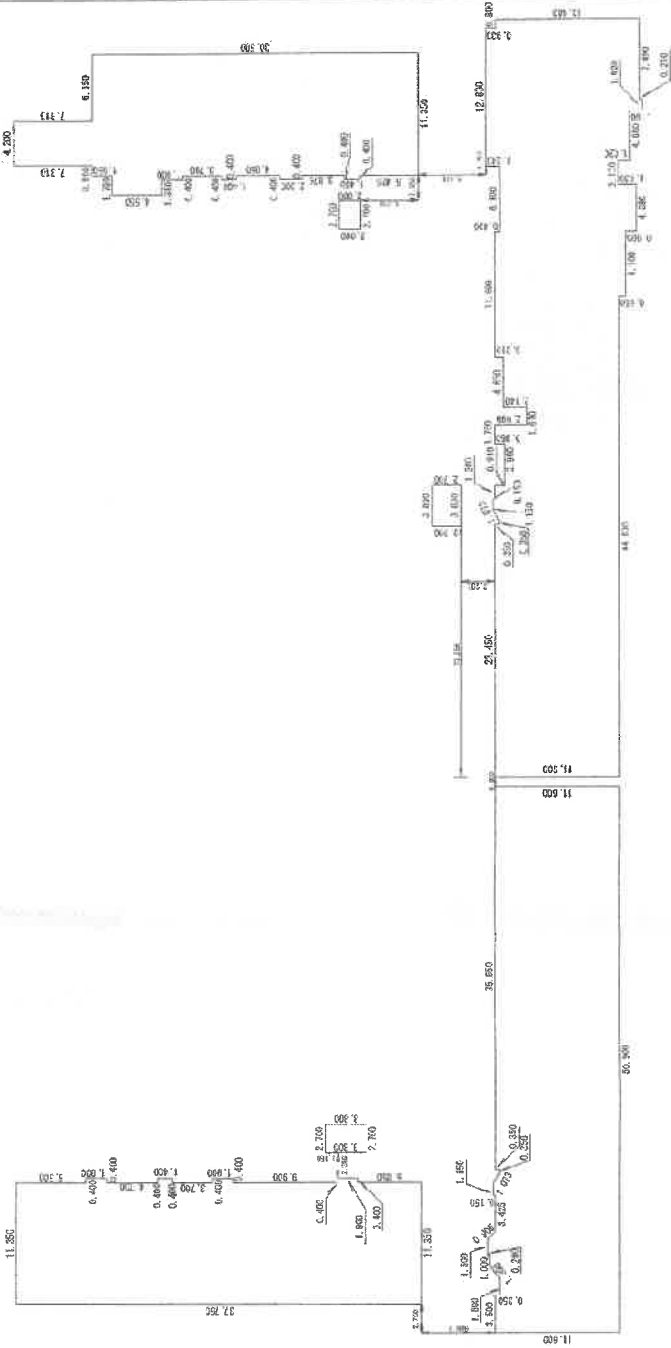
建物の所在
大阪市北区長柄西一丁目1-3番地

1階

2/8

求積表

7.31C × 4.200	=	30.702000
11.35C × 6.500	=	73.775000
11.75C × 1.900	=	22.225000
11.31C × 1.950	=	22.054500
11.35C × 9.800	=	111.230000
11.750 × 6.450	=	75.787500
4.550 × 1.350	=	6.142500
1.400 × 0.400	=	0.560000
11.350 × 9.150	=	103.852500
11.750 × 1.900	=	22.325000
1.400 × 0.400	=	0.560000
17.650 × 11.350	=	200.327000
11.750 × 2.200	=	25.850000
11.350 × 10.750	=	122.012500
3.600 × 2.700	=	10.260000
1.900 × 0.400	=	0.760000
2.700 × 2.300	=	6.210000
1.450 × 0.400	=	0.580000
3.800 × 2.700	=	10.260000
12.500 × 0.920	=	11.502000
12.410 × 0.410	=	5.088100
(1.800 + 2.175) × 0.700/2	=	1.321650
(1.300 + 1.877) × 0.500/2	=	0.661750
(1.150 + 1.435) × 0.150/2	=	0.193575
(1.150 + 1.435) × 0.150/2	=	0.193575
11.540 × 1.750	=	20.195000
12.250 × 6.100	=	74.752500
11.900 × 5.590	=	66.544500
(2.625 + 3.300) × 0.350/2	=	1.038625
23.450 × 11.600	=	272.020000
35.650 × 11.600	=	413.540000
(8.682 + 9.800) × 0.150/2	=	3.234150
11.600 × 3.500	=	40.600000
13.190 × 12.500	=	164.875000
11.250 × 3.300	=	37.125000
11.250 × 0.250	=	2.812500
11.750 × 11.250	=	132.187500
11.170 × 1.720	=	19.212400
12.900 × 4.350	=	56.096500
10.750 × 4.850	=	51.738750
10.950 × 3.900	=	42.805500
8.650 × 1.610	=	13.946550
8.510 × 0.950	=	8.084500
1.920 × 0.210	=	0.403200
合計		2281.863825
床面積		2281.36㎡



作成者

縮尺

申請人

縮尺

29年 2月 (TE作成)

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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和5年12月6日 東京法務局

登記官

A3からA4に縮小

登記年月日：平成29年2月24日

各階平面図

建築物図面

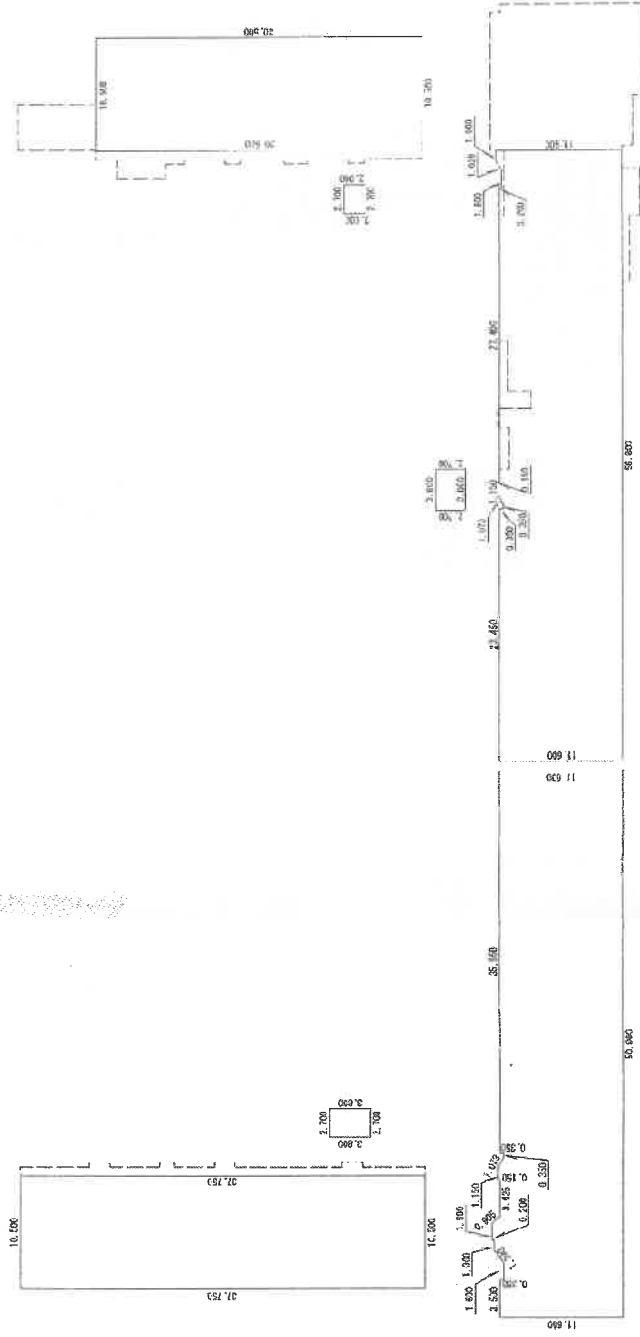
家屋番号

大阪市北区長柄西一丁目1.3番地

建築物の所在

3/8

2階



求積率	
37.750 × 10.500	= 396.375000
30.500 × 10.500	= 320.250000
3.800 × 2.700	= 10.260000
2.700 × 2.000	= 5.400000
3.900 × 2.700	= 10.200000
(1.000 + 2.175) × 0.700 / 2	= 1.321250
(1.000 + 1.647) × 0.500 / 2	= 0.601750
(1.000 + 1.900) × 0.500 / 2	= 0.725000
(1.150 + 2.100) × 0.500 / 2	= 0.812500
(1.150 + 1.455) × 0.150 / 2	= 0.153875
27.400 × 11.600	= 317.840000
23.450 × 11.600	= 272.020000
35.350 × 11.600	= 413.640000
(8.582 + 9.800) × 0.350 / 2	= 3.234350
11.900 × 3.500	= 40.600000
11.400 × 1.900	= 21.660000
11.400 × 1.600	= 18.240000
11.250 × 2.100	= 23.625000
11.250 × 0.350	= 3.937500
11.750 × 11.250	= 132.187500
合 計 1963.143725	
床面積 1963.14㎡	

作成者

縮尺

申請人

縮尺

500

29年 2月 1日(作成)

A3 から A4 に縮小

(3/9)

地図整理番号：M63311

登記官

登記年月日：平成29年2月24日

各階平面図

家屋番号

建築物図面

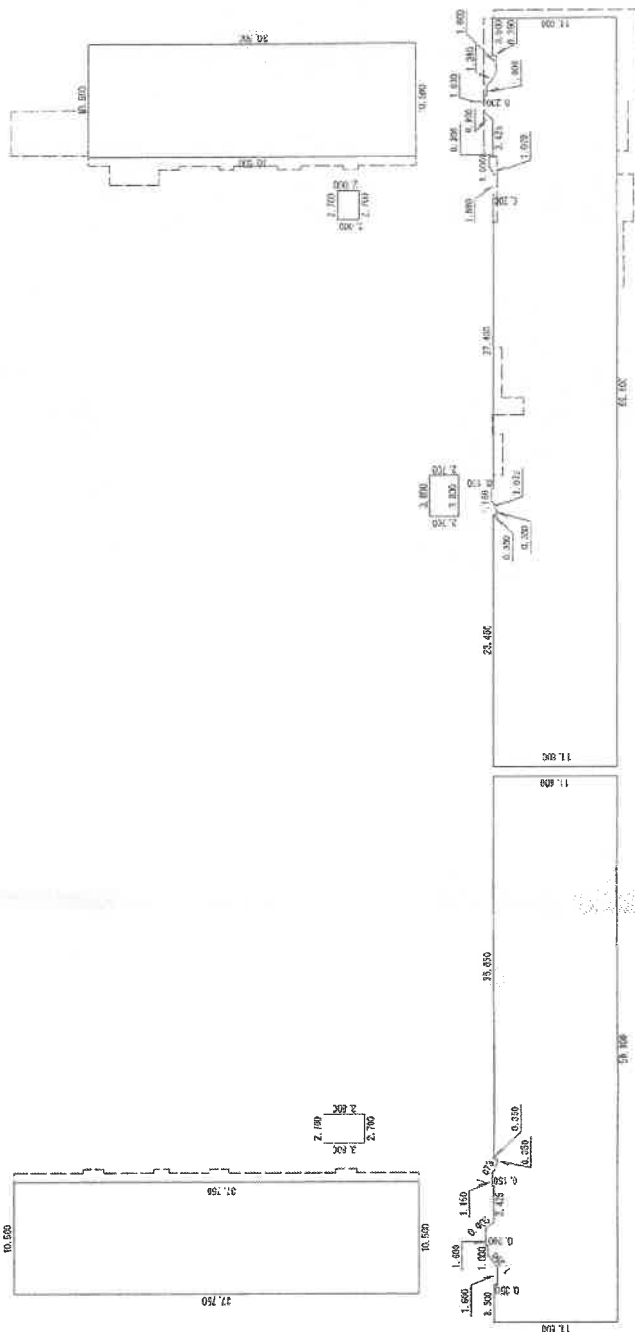
建物の所在：大阪府北区長柄西一丁目13番地

4/8

3-1階 (各階同型)

求積表

37.750 x 10.500	= 396.375000
30.500 x 10.500	= 320.250000
3.800 x 2.700	= 10.230000
2.700 x 2.000	= 5.400000
3.800 x 2.700	= 10.230000
(1.600 + 2.175) x 0.700 / 2	= 1.321250
(1.600 + 2.175) x 0.700 / 2	= 1.321250
0.647 x 0.500 / 2	= 0.161750
1.000 x 0.500	= 0.500000
(1.000 + 1.647) x 0.500 / 2	= 0.661750
(1.000 + 1.540) x 0.300 / 2	= 0.331000
(1.150 + 2.100) x 0.500 / 2	= 0.812500
(1.150 + 1.435) x 0.150 / 2	= 0.193875
11.600 x 3.500	= 40.600000
(8.787 + 9.405) x 0.200 / 2	= 1.819200
27.400 x 11.600	= 317.840000
23.450 x 11.600	= 272.020000
35.650 x 11.600	= 413.540000
(8.682 + 9.800) x 0.350 / 2	= 3.234350
11.600 x 3.500	= 40.600000
(9.425 + 9.600) x 0.150 / 2	= 1.425375
11.400 x 1.600	= 18.240000
11.250 x 1.600	= 18.000000
11.250 x 9.600	= 108.000000
11.250 x 2.100	= 23.625000
11.250 x 0.350	= 3.937500
11.750 x 11.250	= 132.187500
合計	2142.991300
床面積	2142.99㎡



作成者

申請人

縮尺

縮尺

23年 2月 17日(作成)

500

A3 から A4 に縮小

地図整理番号：M63311

(4/9)

登記官

登記年月日：平成29年2月24日

各階平面図

家屋番号

建物の所在
大阪府北区長柄西一丁目1-3番地

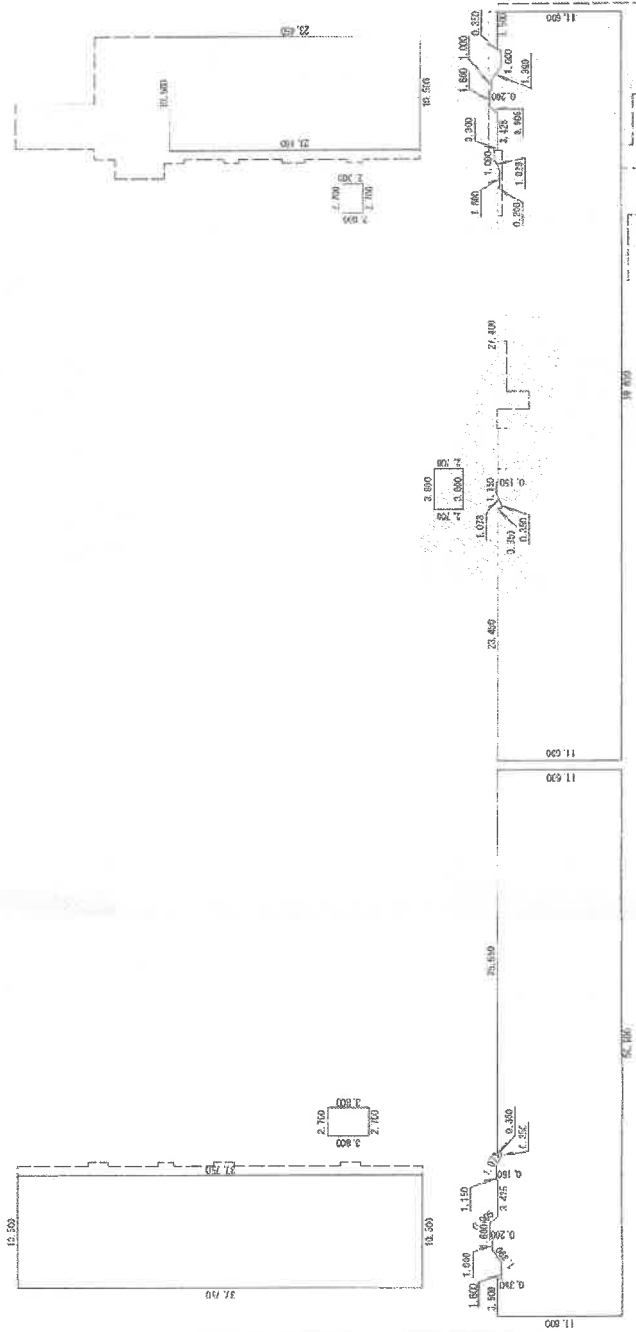
建物図面

5/8

12階

求積表

37.750 × 10.500	== 396.375000
23.450 × 10.500	== 246.225000
3.800 × 2.700	== 10.260000
2.700 × 2.000	== 5.400000
3.800 × 2.700	== 10.260000
(1.600 + 2.175) × 0.700 / 2	== 1.321250
(1.600 + 2.175) × 0.700 / 2	== 1.321250
0.647 × 0.500 / 2	== 0.161750
1.000 × 0.500	== 0.500000
(1.000 + 1.647) × 0.500 / 2	== 0.661750
(1.000 + 1.640) × 0.300 / 2	== 0.380000
(1.150 + 2.100) × 0.800 / 2	== 0.872500
(1.150 + 1.435) × 0.150 / 2	== 0.183750
11.600 × 3.500	== 40.600000
(8.787 + 9.405) × 0.200 / 2	== 1.819700
27.400 × 11.600	== 317.840000
23.450 × 11.600	== 272.020000
35.650 × 11.600	== 413.540000
(8.682 + 9.800) × 0.350 / 2	== 3.234350
11.900 × 3.500	== 40.600000
(9.405 + 0.600) × 0.160 / 2	== 1.425750
11.400 × 1.600	== 18.240000
11.250 × 1.600	== 18.000000
11.250 × 9.600	== 108.000000
11.250 × 2.100	== 23.625000
11.250 × 0.350	== 3.937500
11.150 × 11.750	== 130.187500
合計	2066.942000
既設棟	2066.944m



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。
(大阪法務局北出張所管轄)

令和5年12月6日 東京法務局

登記官

A3からA4に縮小

作成者

縮尺

申請人

縮尺

500

地図整理番号：M63311 (5/9)

登記年月日：平成29年2月24日

各階平面図

建築物区画

家屋番号

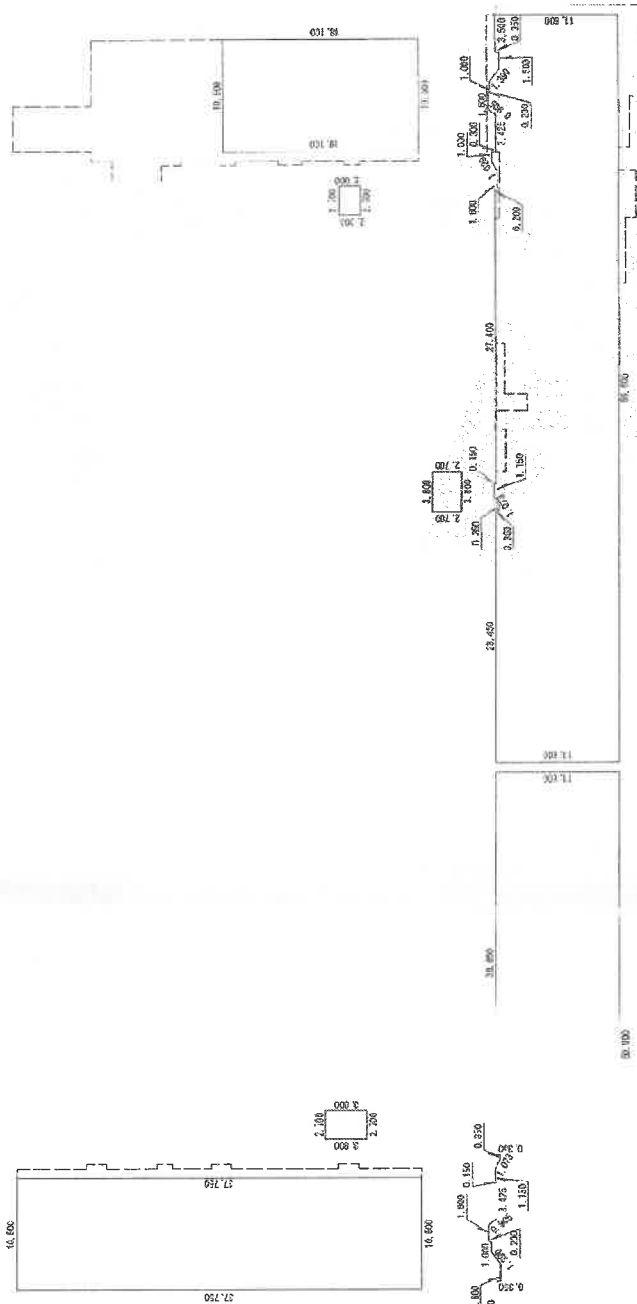
建物の所在 大阪府北区長柄西一丁目13番地

6/8

13階

求積表

37.750 × 10.500	= 396.375000
18.100 × 10.500	= 190.050000
3.800 × 2.700	= 10.260000
2.700 × 2.000	= 5.400000
3.800 × 2.700	= 10.260000
(1.600 + 2.175) × 0.700/2	= 1.321250
(1.600 + 2.175) × 0.700/2	= 1.321250
0.647 × 0.500/2	= 0.151750
1.000 × 0.500	= 0.500000
(1.000 + 1.647) × 0.500/2	= 0.651750
(1.000 + 1.640) × 0.300/2	= 0.381000
(1.150 + 2.100) × 0.500/2	= 0.812500
(1.150 + 1.435) × 0.150/2	= 0.193375
11.600 × 3.500	= 40.600000
(8.737 + 9.405) × 0.200/2	= 1.810200
27.400 × 11.600	= 317.816000
23.450 × 11.600	= 272.020000
35.650 × 11.600	= 413.540000
(8.632 + 9.800) × 0.350/2	= 3.234350
11.600 × 3.500	= 40.600000
(9.405 + 9.600) × 0.150/2	= 1.425375
11.400 × 1.600	= 18.240000
11.250 × 1.600	= 18.000000
11.250 × 9.600	= 108.000000
11.250 × 2.100	= 23.625000
11.250 × 0.350	= 3.937500
11.750 × 11.250	= 132.187500
合計 2012.757500	
床面積 2012.75㎡	



作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

A3からA4に縮小

登記年月日：平成29年2月24日

各階平面図

建物図面

家屋番号

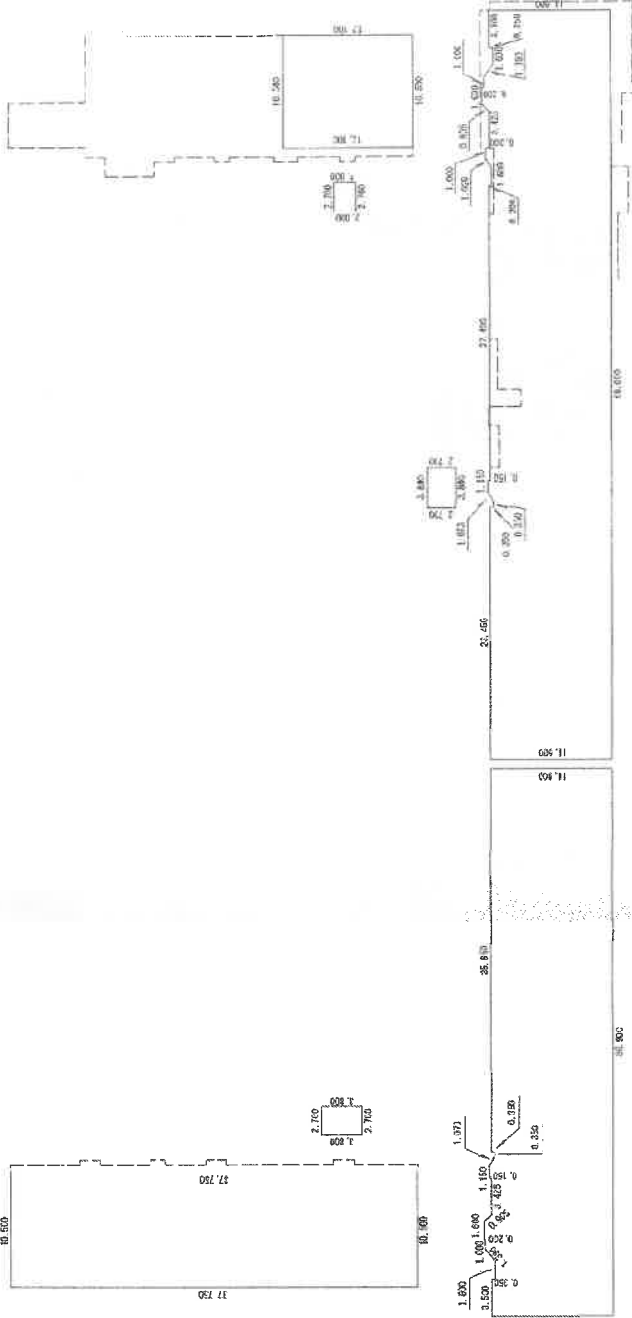
大阪府北區長柄西一丁目13番地

建物の所在

7/8

14階

求積表	
37.750 × 10.500	= 396.375000
12.100 × 10.500	= 127.050000
3.800 × 2.700	= 10.260000
2.700 × 2.000	= 5.400000
3.800 × 2.700	= 10.260000
(1.600 + 2.175) × 0.700 / 2	= 1.321250
(1.600 + 2.175) × 0.700 / 2	= 1.321250
0.647 × 0.500 / 2	= 0.161750
1.000 × 0.500	= 0.500000
(1.000 + 1.647) × 0.500 / 2	= 0.681750
(1.000 + 1.540) × 0.300 / 2	= 0.381000
(1.150 + 2.100) × 0.500 / 2	= 0.812500
(1.150 + 1.435) × 0.150 / 2	= 0.193750
11.600 × 3.500	= 40.600000
(3.787 + 9.405) × 0.700 / 2	= 1.819200
27.400 × 11.500	= 315.100000
23.450 × 11.800	= 276.790000
35.654 × 11.800	= 419.840000
(3.682 + 9.800) × 0.350 / 2	= 3.234250
11.800 × 3.500	= 41.300000
(9.405 + 9.600) × 0.150 / 2	= 1.425375
11.400 × 1.600	= 18.240000
11.250 × 1.600	= 18.000000
11.250 × 9.600	= 108.000000
11.250 × 2.100	= 23.625000
11.250 × 0.350	= 3.937500
11.750 × 11.250	= 132.187500
合計 1949.767500	
床面積 1949.76㎡	



作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/1000

24年 2月 17日(作)

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。

(大阪法務局北出菜所管轄)

令和5年12月6日

東京法務局

登記官

A3 から A4 に縮小

(7/9)

地図整理番号：M63311

登記年月日：平成29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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和5年12月6日

東京法務局

登記簿

A3からA4に縮小

地区整理番号：M63311

(6/9)

建築物図面

家屋番号

大阪市北区長柄笹一丁目13番地

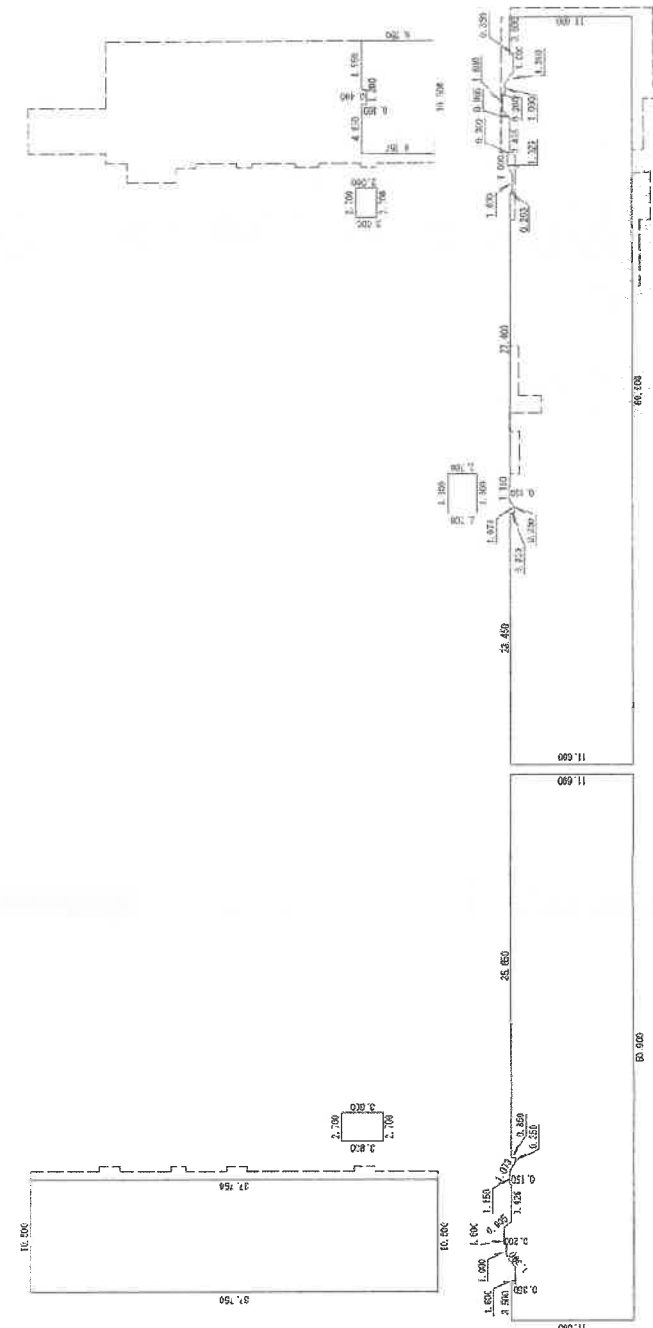
建築物の所在

8/8

15階

求積表

37.750 x 10.500	== 396.375000
3.800 x 2.700	== 10.260000
2.700 x 2.000	== 5.400000
6.750 x 4.560	== 30.712500
4.650 x 0.400	== 1.860000
6.350 x 5.950	== 37.782500
3.800 x 2.700	== 10.260000
(1.600 + 2.175) x 0.760 / 2	== 1.321250
(1.600 + 2.175) x 0.700 / 2	== 1.321250
0.647 x 0.500 / 2	== 0.161750
1.000 x 0.500	== 0.500000
(1.000 + 1.647) x 0.500 / 2	== 0.661750
(1.000 + 1.540) x 0.900 / 2	== 0.381000
(1.150 + 2.100) x 0.360 / 2	== 0.612500
(1.150 + 1.435) x 0.150 / 2	== 0.193875
11.600 x 3.500	== 40.600000
(8.797 + 9.405) x 0.200 / 2	== 1.819200
27.400 x 11.000	== 317.640000
23.450 x 11.600	== 272.029000
35.650 x 11.000	== 413.440000
(6.602 + 9.600) x 0.350 / 2	== 3.234350
11.600 x 3.500	== 40.600000
(9.405 + 9.600) x 0.150 / 2	== 1.425375
11.400 x 1.600	== 18.240000
11.250 x 1.600	== 18.000000
11.250 x 0.600	== 108.000000
11.250 x 2.100	== 23.625000
11.250 x 0.350	== 3.937500
11.750 x 11.250	== 132.187500
合計	1893.07200
戸面積	1893.07㎡



作成者

縮尺

申請人

縮尺

20年 2月 17日(水)

500

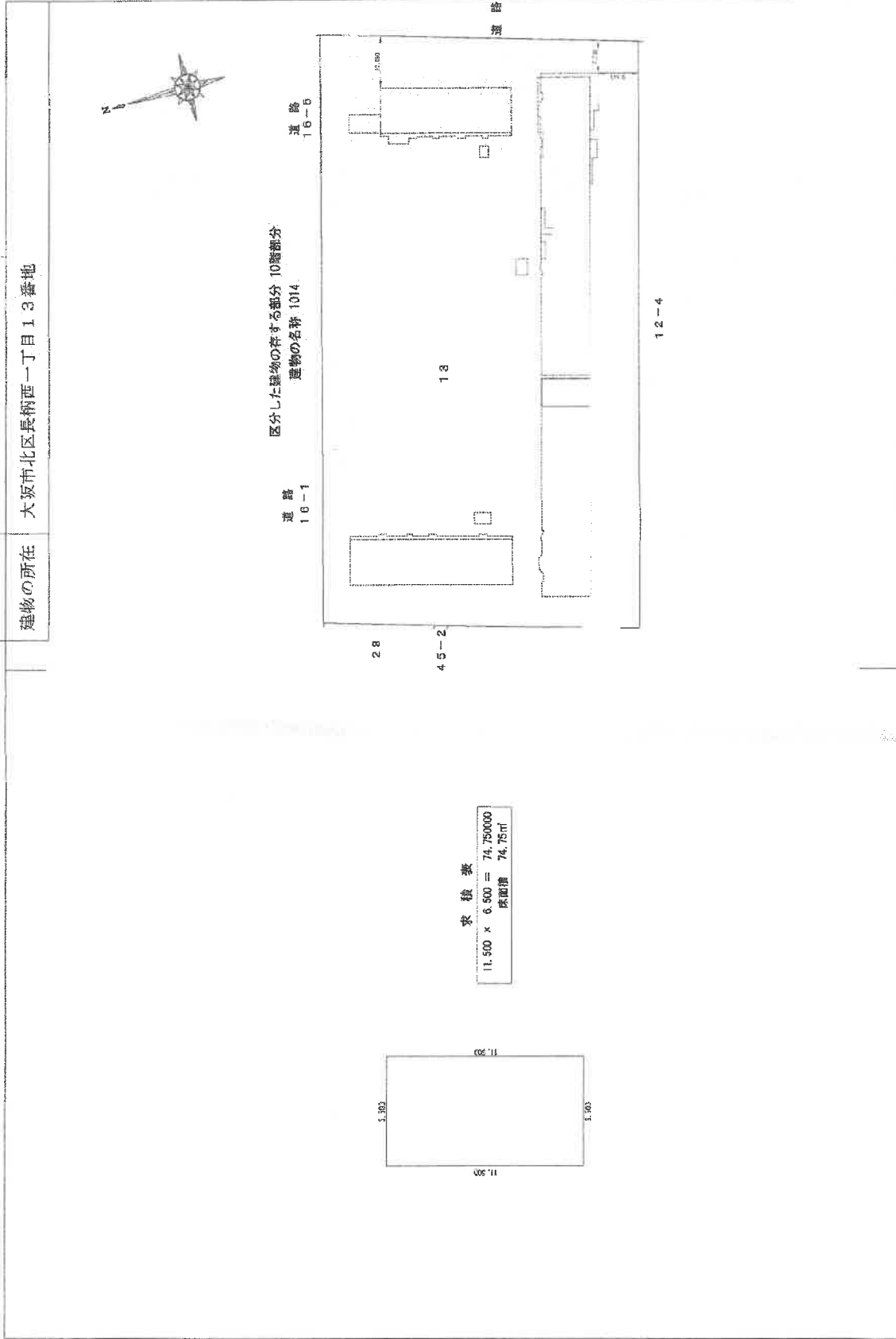
登記年月日：平成29年2月24日

各階平面図

家屋番号 長柄西一丁目13番の1014

建物図面

建物の所在 大阪市北区長柄西一丁目13番地



求積表

11.90 x 6.50 = 74.750000
床面積 74.75㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和5年12月6日 東京法務局

登記簿

A3からA4に縮小

地図整理番号：M63311 (9/9)

間取略図

令和5年(ケ)第505号

