

## 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<br>(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)  | 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦                         |

### 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<br>(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)  | 法人の所在地  |
|  | 法人の名称   |
|  | 代表者氏名   |
|  | 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<br>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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |

### 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 鶴之園 久 貴

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<br>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<br>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<br>期日   | 日 時 令和 6年 5月24日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所第14民事部  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによります。<br>(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<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<br>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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区東三国六丁目22番地1

建物の名称 プレサンス新大阪ジェイズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三国六丁目22番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.01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 大阪市淀川区東三国六丁目22番1

地 目 宅地

地 積 1984.08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 576246分の2223



## 物件明細書

令和 6年 3月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

---

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】

Aが占有している。同人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。

---

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 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区東三国六丁目22番地1

建物の名称 プレサンス新大阪ジェイズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三国六丁目22番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.01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 大阪市淀川区東三国六丁目22番1

地 目 宅地

地 積 1984.08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 576246分の2223



令和 5年(ケ)第 485号  
令和 6年 1月10日受理  
令和 年 月 日提出  
6.2.26

# 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 大阪市淀川区東三国六丁目22番地1

建物の名称 プレサンス新大阪ジェイズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三国六丁目22番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.01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 大阪市淀川区東三国六丁目22番1

地 目 宅地

地 積 1984.08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 576246分の2223





|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり   |   |
| 住居表示            | 大阪市淀川区東三国6丁目2番2-708号(プレサンス新大阪ジェイズ)   |   |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |   |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>   |   |
| 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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" 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<br>管理費 月5,890円<br>修繕積立金 月1,330円   | 令和6年1月23日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先         | 株式会社プレサンスコミュニティ  |   |
| その他の事項          | 「その他の事項」のとおり   |   |
| 敷地権             | 符号1  |   |
| 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<br><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<br><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 )<br><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<br><input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号</li> <li>[ 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>   |   |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                                   |   |   |
|---|---|---|
| 占有範囲  | ■全部 <input type="checkbox"/>  |   |
| 占有者   | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A   |   |
| 占有状況  | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |   |
| ■関係人(■A(占有者)、賃貸管理会社担当者)の陳述/■提示文書(各回答書面、賃貸借契約書写し)の要旨 |   |   |
| 占有権原  | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明  |   |
| 占有開始時期  | 令和4年1月6日  |   |
| 最初の契約日  | 令和4年1月6日  |   |
| 契約等   | 期間 令和4年1月6日から ■令和5年1月5日まで 1年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |   |
| 更新の種別   | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新   |   |
| 現在の契約等  | 期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし  |   |
| 契約等   | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) |
| 当事者   | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) |
| 賃料・支払時期等  | 毎月 金60,500円 (毎月末日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)   |   |
| 敷金・保証金  | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金60,500円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)   |   |
| 特約等   | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>   |   |
| その他   | 共益費月7,220円、敷引きの特約なし、礼金80,000円<br>その他退去時30,000円 (ハウスクリーニング代金)  |   |
| 執行官の意見  | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(3枚目)

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地積測量図とほぼ一致した。
- (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「プレサンス新大阪ジェイズ」の敷地となっている。
- (3) 敷地権の目的たる土地（符号1）の南側及び北側各接面道路は、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) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されている。
- (3) 目的建物は、ベランダに通じる掃き出し窓のガラスの一部に僅かにひびが入っているほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他

目的建物の公簿上の床面積と課税床面積との差は、法定共用部分及び規約共用部分（集塵庫15.96㎡、集会室63.77㎡及び43.03㎡、倉庫9.29㎡）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。

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■マンション建物管理<br>会社  | 管理費等の滞納はありません。<br><br>提示文書<br><br>執行官の照会に対する回答書、間取図面   |
| ■マンション賃貸管理<br>会社  | 1 当社は目的建物の所有者との間で管理委託契約を締結し、賃貸管理を行っています。<br><br>2 目的建物は、現在、Aに対して賃貸されており、Aからの賃料の收受も当社が行っています。<br><br>提示文書<br><br>建物賃貸借契約書写し、管理委託契約書写し   |
| ■A                | 1 令和4年1月6日から現在までの間、目的建物は私が住居として使用しています。賃料として月額60,500円を管理会社に支払っています。<br><br>2 目的建物内ではペットを飼育したことはありません。建物には特に大きな損傷箇所があるわけではありませんが、ベランダに通じる掃き出し窓のガラスの一部にひびが入っています。これは、私が入居した当初からあったものであり、現在に至るまで修理してもらっていません。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の占有者が賃借権に基づき、住居として使用、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

(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 1月 12日<br>13:40 - 13:50 | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査                         |
| 6年 1月 12日<br>14:15 - 14:30 | 大阪市役所     | 道路等調査                         |
| 6年 1月 12日<br>15:00 - 15:15 | 梅田市税事務所   | 地籍図・家屋課税図面等調査                 |
| 6年 1月 18日<br>—             | 執行官室      | 建物管理会社及び賃貸管理会社に対し、照会文書等送付     |
| 6年 1月 23日<br>—             | 執行官室      | 所有者に対し照会文書等送付、ライフライン調査        |
| 6年 1月 24日<br>13:40 - 14:05 | 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 13日<br>9:50 - 10:10  | 物件所在地     | 立入調査（評価人帯同）、Aと面談・聴取           |
| 年 月 日<br>—                 |           |                               |
| 年 月 日<br>—                 |           |                               |

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

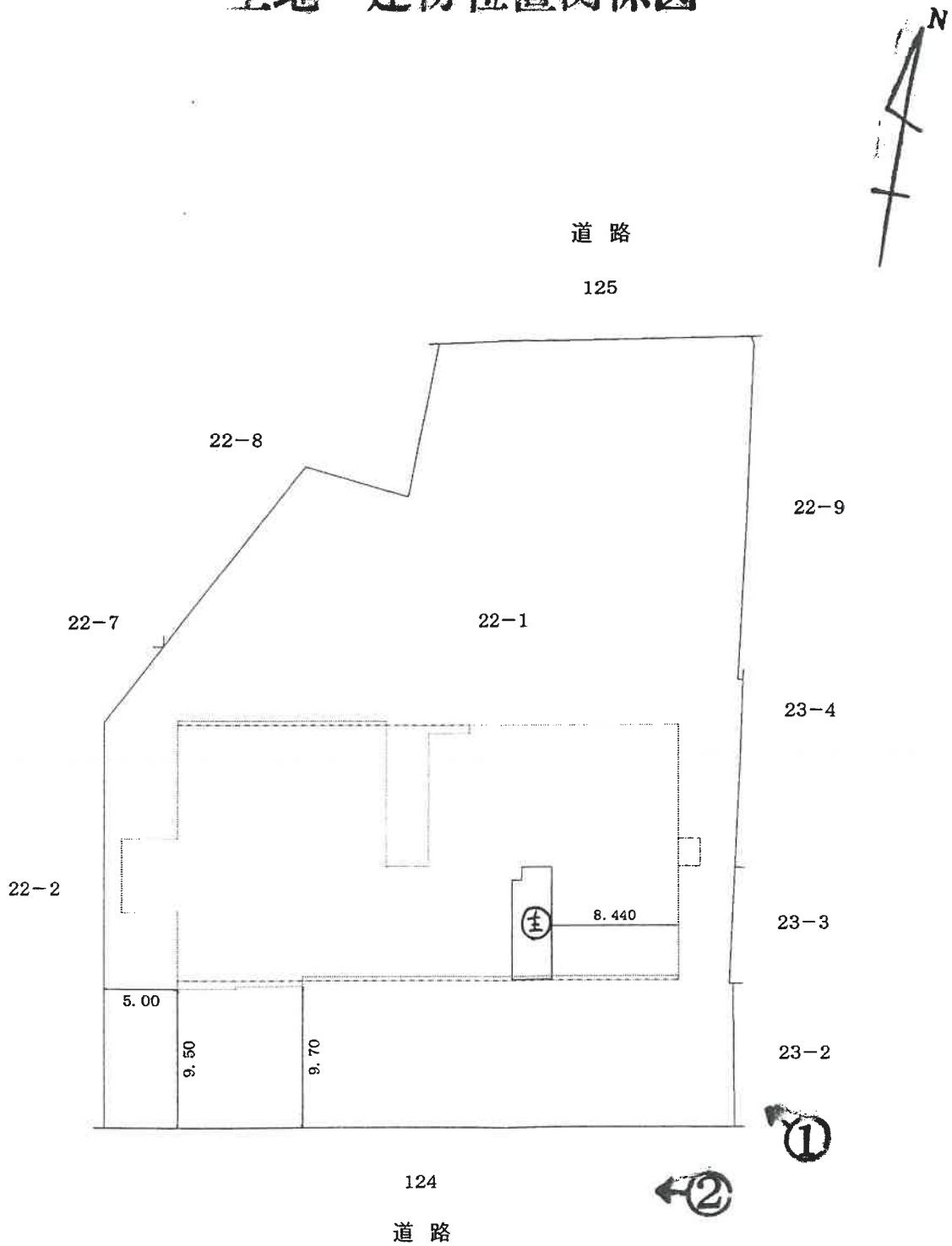
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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

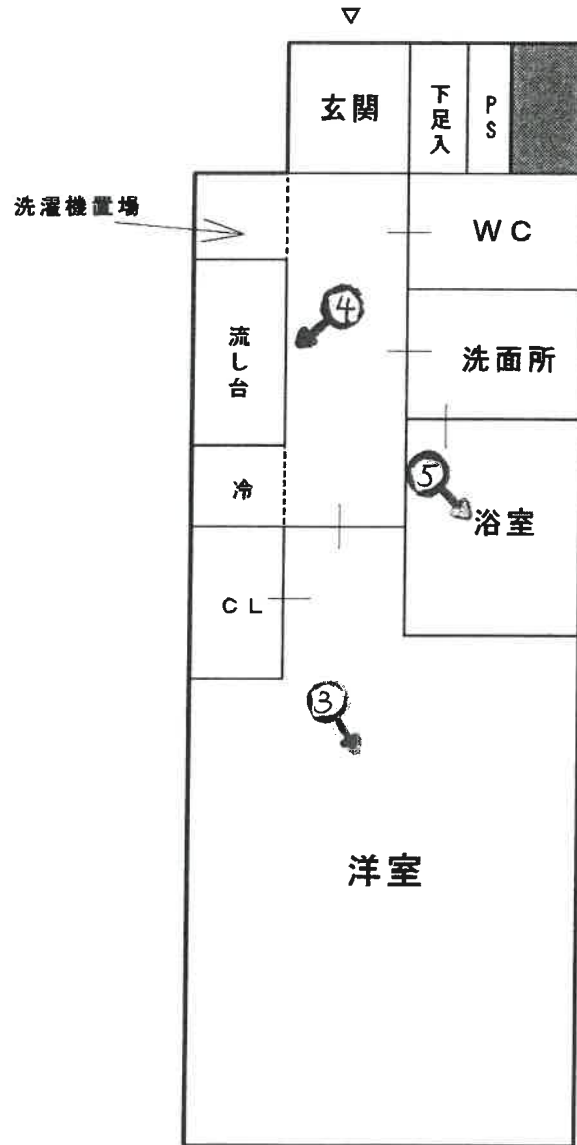


建物の存する部分 7階

(←○写真撮影位置・方向)

間取図（概略図）

令和5年（ケ）485号



(←○写真撮影位置・方向)



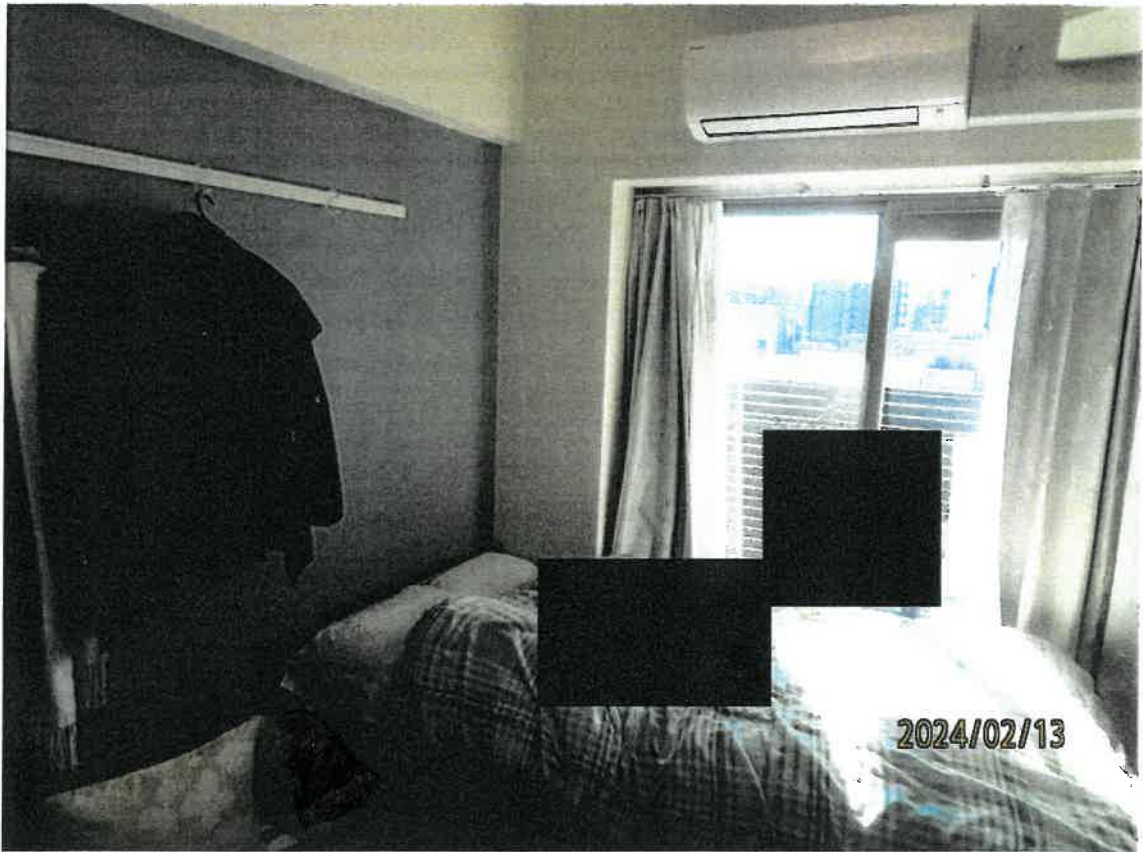
目的港物の所在するマンション



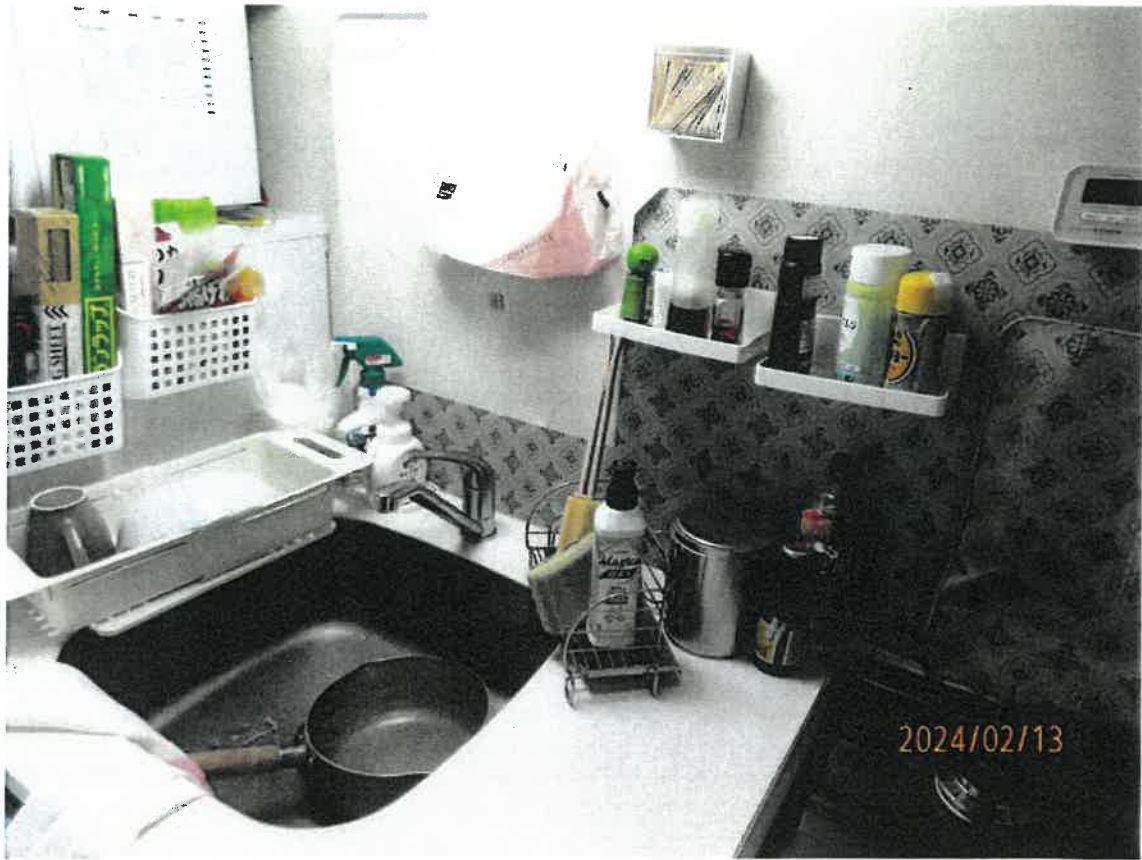
①



②



③



④



⑤

令和5年（ケ）第485号

令和 6年 2月13日 現地調査

令和 6年 2月22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

正井 智子

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評価額          |
|------|--------------|
| 1    | 金 8,550,000円 |

## 第2 評価の条件

1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。

2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第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

| 番号 | 所在等  | 内 容          | 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 | 別紙物件目録記載のとおり | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項  |              |     |
| 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量（＝内法面積）を採用する。</li> </ul>  |              |     |

#### 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 (符号1)

|   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| 位置・交通                                   | 大阪メトロ御堂筋線「東三国」駅 北西方 約620m (道路距離)<br>(別添位置図参照)   |                              |
| 付近の状況                                   | 高層共同住宅を中心に、作業所、一般住宅等も見られる地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まで徒歩圏に存し、周辺には各種物販店舗等も存することから、日常の生活利便性は概ね普通である。今後、特段の変動要因は無く、当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。   |                              |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別の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                      |
|   | 建ぺい率  | 80%                          |
|   | 容積率   | 300%                         |
|   | 防火規制  | 準防火地域                        |
|   | その他の規制  | 日影規制                         |
| 面地条件                                    | 規模  | 1,984.08㎡                    |
|   | 形状  | 不整形地                         |
|   | 間口・奥行   | 間口約42.5m (南側)、奥行約53.7m (東辺)  |
|   | 高低差等  | 各道路に対し概ね等高に接面している。           |
| 接面道路                                    | 北側  | 幅員約8.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号) |
|   | 南側  | 幅員約6.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号) |
|   | 接道状況  | 等高接面・二方路                     |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                         | 現況  | 12階建共同住宅                     |
|   | 東側  | 駐車場、住宅等                      |
|   | 西側  | 共同住宅等                        |
|   | 南側  | 道路                           |
|   | 北側  | 道路等                          |
| 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                                   | 土壌汚染の可能性について調査したところ、まず、対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、明治時代より複数の個人間で所有権移転され、平成28年頃より不動産会社、マンション開発業者の所有を経て、令和2年に現マンションの敷地権の対象となるに至った。また、昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、主として小規模一般住宅の敷地として使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され、ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが、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 (専門) 調査を要する。 |                              |
| 特記事項                                    | (1) 上記間口、奥行は地積測量図並びに現地概測に基づく。<br>(2) 敷地権の目的である土地の北西部に引込電柱が設置されている。  |                              |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| マンション名                  | プレサンス新大阪ジェイズ  |  |
| 建物の用途                   | 共同住宅 (総戸数：220戸)   |  |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日 (登記記載)  | 令和2年2月12日 新築                                     |
|                         | 経過年数  | 約4年  |
|                         | 経済的残存耐用年数   | 約46年   |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建  |  |
| 仕様                      | 基本構造  | 鉄筋コンクリート造  |
|                         | 屋根  | アスファルト防水 等                                       |
|                         | 外壁  | タイル貼 等   |
| 設備・外構等                  | エレベーター  | 有 (13人乗・2基)                                      |
|                         | 駐車場   | 27台 (月額18,000円/台)<br>現在, 空き無し。                   |
|                         | その他設備等  | 管理事務室, ゴミ置場, バイク置場, テレビ共聴アンテナ, オートロック, 宅配ボックス ほか |
| 建物の品等                   | 普通  |  |
| 管理の形態等                  | 管理組合  | 有, 名称: プレサンス新大阪ジェイズ管理組合                          |
|                         | 管理方式  | 委託管理   |
|                         | 管理会社  | 株式会社プレサンスコミュニティ                                  |
|                         | 管理形態  | 常駐   |
| 管理の状況                   | 普通  |  |
| 修繕積立金                   | 令和5年2月28日 現在<br>50,212,714円   |  |
| 特記事項                    | (1) 対象建物について、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。<br><br>(2) 建築確認 (有り), 検査済 (有り) |  |



(2) 専有部分の概要

|            |   |                    |     |
|------------|---|--------------------|-----|
| 構 造        | 鉄筋コンクリート造1階建  |                    |     |
| 位 置        | 7階部分 (708号室)<br>開口部の方位: 南向き (中間住戸(南))   |                    |     |
| 現況床面積      | 20.01m <sup>2</sup> (登記面積)  |                    |     |
| 間 取 り      | 1K (バルコニー有)   |                    |     |
| 仕 様        | 天 井   | ビニールクロス貼 等         |     |
|            | 床   | フローリング 等           |     |
|            | 内 壁   | ビニールクロス貼 等         |     |
|            | 設 備   | ユニットバス, システムキッチン 等 |     |
|            | そ の 他   | 特にない               |     |
| 維持管理の状態    | 普通  |                    |     |
| 管理費等       | 令和6年1月23日 現在  |                    |     |
|            |   | 月額                 | 滞納額 |
|            | 管 理 費   | 5,890円             | 0円  |
|            | 修繕積立金   | 1,330円             | 0円  |
|            | 合 計   | 7,220円             | 0円  |
| 専有部分の利用状況等 | 賃借人が居宅等として占有している。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。   |                    |     |
| 特記事項       | <ul style="list-style-type: none"> <li>ベランダ側の掃き出し窓のガラスに一部ひびが認められた。その他については、室内は特に大きな損傷等はなく、概ね経年相応の老朽化と判断した。</li> </ul> |                    |     |

## 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、次のとおり試算した。

#### 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/m <sup>2</sup> )<br>ア | 専有面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------|------------------------------------|
| 330,000                           | 20.01                          | 0.83     | 5,481,000                          |

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約4年

経済的残存耐用年数 約46年

観察減価率 10%

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 - 5%) × 経済的残存耐用年数約46年 / (経過年数4年 + 経済的残存耐用年数約46年) }  
× (1 - 10%) ≒ 0.83

## 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 | 地積計<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<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) |
|----------------------|-----------|-----------------|------------------|---------------|--|
| 260,000              | 1.00      | 1,984.08        | 0.95             | 2,223/576,246 | 1,891,000                                |

### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：大阪淀川-9

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 227,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103/100 \times 100/101 \times 100/89 \approx 260,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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： | 方位   | 形状   | 規模   | その他  | 総合 (相乗積) |
|---------|------|------|------|------|----------|
|         | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.01     |

| ◇地域格差： | 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合 (相乗積) |
|--------|------|------|------|------|----------|
|        | 0.95 | 0.99 | 0.95 | 1.00 | 0.89     |

| イ 個別格差： | 方位   | 形状   | 二方路  | その他  | 総合 (相乗積) |
|---------|------|------|------|------|----------|
|         | 1.00 | 0.97 | 1.03 | 1.00 | 1.00     |

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 本件の場合、建付減価は△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合(登記記載の通り) 2,223 / 576,246

## 3 敷地権付建物の積算価格

敷地権付建物の価格

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差率<br>(階層・位置・品等)<br>ウ | 敷地権付建物の価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ=((ア+イ)×ウ) |
|------------------|-------------------|--------------------------|---|
| 5,481,000        | 1,891,000         | 1.04                     | 7,667,000                                     |

### ウ 個別格差率

|         |          |      |                 |
|---------|----------|------|-----------------|
| ・階層別格差率 | 7F/12F   | 1.04 |                 |
| ・位置別格差率 | 中間住戸 (南) | 1.00 | (基準戸：3F南向き中間住戸) |
| ・その他    | 方位       | 1.00 |                 |
|         | その他      | 1.00 |                 |
|         | (相乗積)    | 1.04 |                 |

## 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) |
|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|
| 611,000                | 1.04                      | 20.01            | 12,715,000                          |

### 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   | 大阪市淀川区東三国1丁目 | 大阪市淀川区宮原1丁目 |
| 構造   | RC造          | RC造         |
| 階    | 3F/10F       | 10F/15F     |
| 面積   | 約20㎡         | 約33㎡        |
| 建築時期 | 令和2年3月       | 平成20年8月     |
| 取引時点 | 令和4年2月       | 令和5年1月      |
| 取引形態 | 一般売買         | 競売          |
| 事例価格 | 649,800円/㎡   | 556,200円/㎡  |
| その他  | 1K           | 1DK         |

#### (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) |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| A                                 | 649,800            | 100<br>100    | 110<br>100    | 100<br>100     | 100<br>111      | 100<br>100         | 644,000                     |
| B                                 | 556,200            | 100<br>100    | 105<br>100    | 100<br>103     | 100<br>109      | 100<br>90          | 578,000                     |
| 事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。 |                    |               |               |                |                 | ㎡当たり比準価格※<br>(円/㎡) |                             |
| 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した。    |                    |               |               |                |                 |                    |                             |
| 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。        |                    |               |               |                |                 | 611,000            |                             |
| 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。         |                    |               |               |                |                 |                    |                             |
| 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した。   |                    |               |               |                |                 |                    |                             |

### 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もので、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<br>純収益<br>現価の合計   | 復帰価値現価             |             |               |                 |             |                   |                        | DCF法<br>による<br>収益価格     |
|------------------------|--------------------|-------------|---------------|-----------------|-------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
|                        | 6年目<br>(標準)<br>純収益 | 最終<br>還元利回り | 5年目期末<br>売却価格 | 売却費用<br>売却価格×5% | 復帰価格        | 複利現価率<br>割引率 6.5% | 復帰価値<br>現価             |                         |
| ア                      | イ                  | ウ           | エ=イ÷ウ         | オ               | カ=エーオ       | キ                 | ク=カ×キ                  | ケ=ア+ク                   |
| 2,406<br>千円<br>(31.4%) | 568<br>千円          | 7.5%        | 7,573<br>千円   | 379<br>千円       | 7,194<br>千円 | 0.72988           | 5,251<br>千円<br>(68.6%) | 7,657<br>千円<br>(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(標準) |
|-----------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ア 収入                  | 支払賃料     | 726     | 726     | 726     | 726     | 726     | 726     |
|                       | 共益費収入    | 87      | 87      | 87      | 87      | 87      | 87      |
|                       | 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    | 813     | 813     | 813     | 813     | 813     | 813     |
|                       | 空室損失     | △ 41    | △ 41    | △ 41    | △ 41    | △ 41    | △ 41    |
|                       | 貸倒損失     | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                       | 有効総収益    | 772     | 772     | 772     | 772     | 772     | 772     |
| イ 支出                  | 維持管理費    | 71      | 71      | 71      | 71      | 71      | 71      |
|                       | 修繕費      | 16      | 16      | 16      | 16      | 16      | 16      |
|                       | 公租公課     | 61      | 109     | 109     | 109     | 109     | 109     |
|                       | 損害保険料    | 8       | 8       | 8       | 8       | 8       | 8       |
|                       | その他費用    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                       | 運営支出合計   | 156     | 204     | 204     | 204     | 204     | 204     |
|                       | 資本的支出    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                       | 総費用合計    | 156     | 204     | 204     | 204     | 204     | 204     |
| ウ 経費率<br>(運営支出/可能総収益) |          | 19%     | 25%     | 25%     | 25%     | 25%     | 25%     |
| エ 有効純収益               |          | 616     | 568     | 568     | 568     | 568     | 568     |
| オ 複利現価率               | 割引率 6.5% | 0.93897 | 0.88166 | 0.82785 | 0.77732 | 0.72988 |         |
| カ 有効純収益の現価            |          | 578     | 501     | 470     | 442     | 415     |         |

#### IV 評価額の決定

##### 1 試算価格の調整

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60%、収益価格に30%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<br>(円)<br>ア | 占有に伴う減価<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------------------|------------------------|--------------|--------------------|
| ① 積算価格               | 7,667,000              | 1.00         | 7,667,000          |
| ② 比準価格               | 12,715,000             | 1.00         | 12,715,000         |
| ③ 収益価格               | 7,657,000              | —            | 7,657,000          |
| 調整後の価格<br>(千円未満四捨五入) | 10,693,000             |              |                    |

##### イ 占有に伴う減価

本件の場合には不要であり、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<br>価格 (円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>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 |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 10,693,000          | 1.00           | 0.80            | 1.00                  | 0                       | 8,550,000                          |

##### イ 市場性修正

本件の場合には不要と判断した。

##### ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

##### エ 滞納管理費等相当額の減価

本件の場合不要。

##### オ その他の控除減価（敷金等）

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件については該当なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地 [大阪淀川-9]

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| 所 在       | 大阪府大阪市淀川区西三国1丁目16番11（西三国1-16-10）    |
| 価 格       | 227,000円/㎡                          |
| 位 置       | 大阪メトロ御堂筋線「東三国」駅の北西方 道路距離約700mに位置する。 |
| 価 格 時 点   | 令和5年1月1日                            |
| 地 積       | 60㎡                                 |
| 供給処理施設    | ガス、水道、下水                            |
| 接 面 街 路   | 西側4.0m 舗装市道に接面，中間画地                 |
| 用 途 指 定 等 | 第1種住居地域（建蔽率80％・容積率300％），準防火         |
| 地 域 の 概 要 | 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域                    |

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 : 231,290,000円（土地：2,223/576,246）  
: 3,424,000円（建物：専有部分）

## 第7 附属資料の表示

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

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市淀川区東三国六丁目22番地1

建物の名称 プレサンス新大阪ジェイズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三国六丁目22番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.01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 大阪市淀川区東三国六丁目22番1

地 目 宅地

地 積 1984.08平方メートル

### (敷地権の表示)

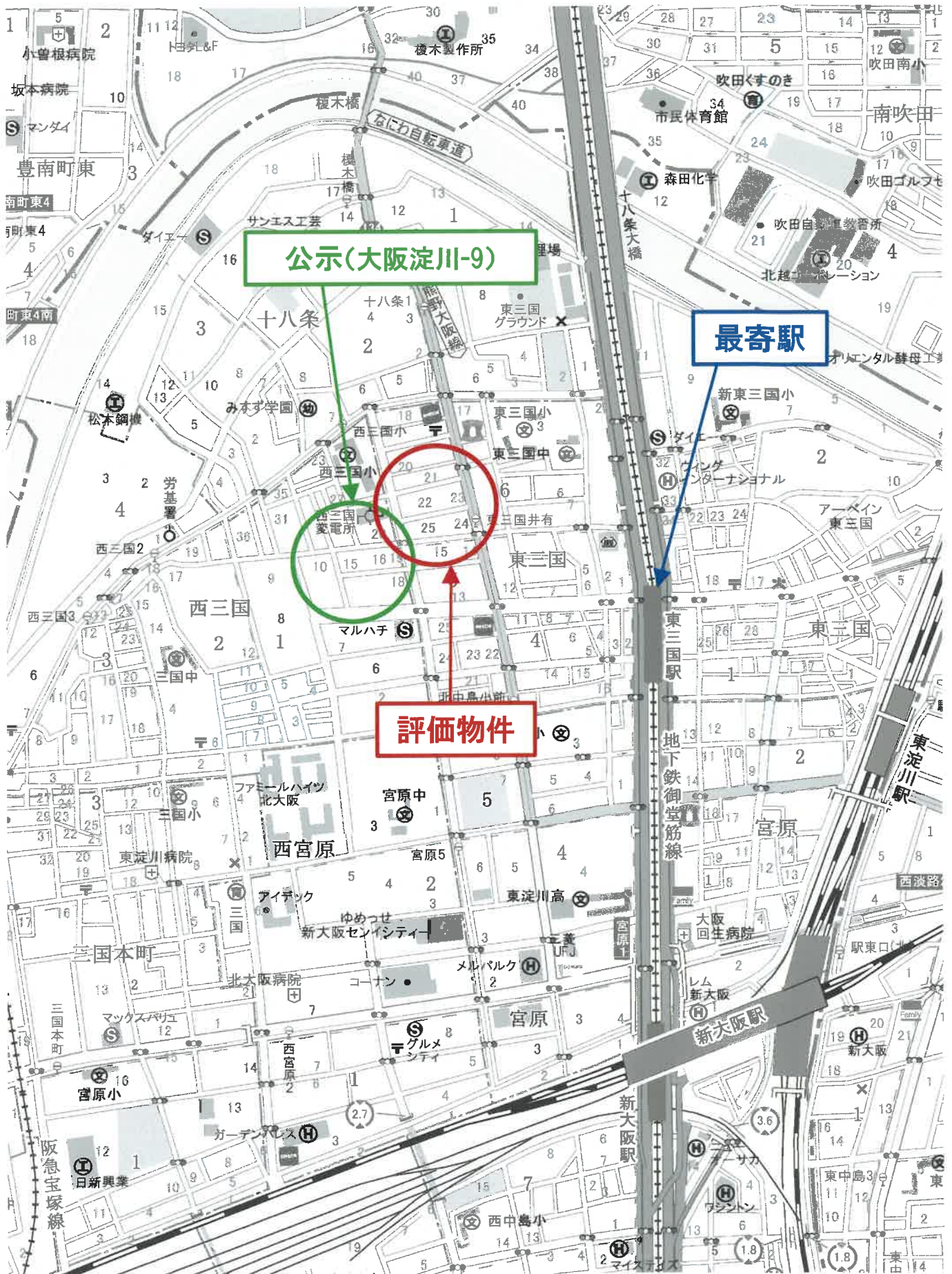
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 576246分の2223

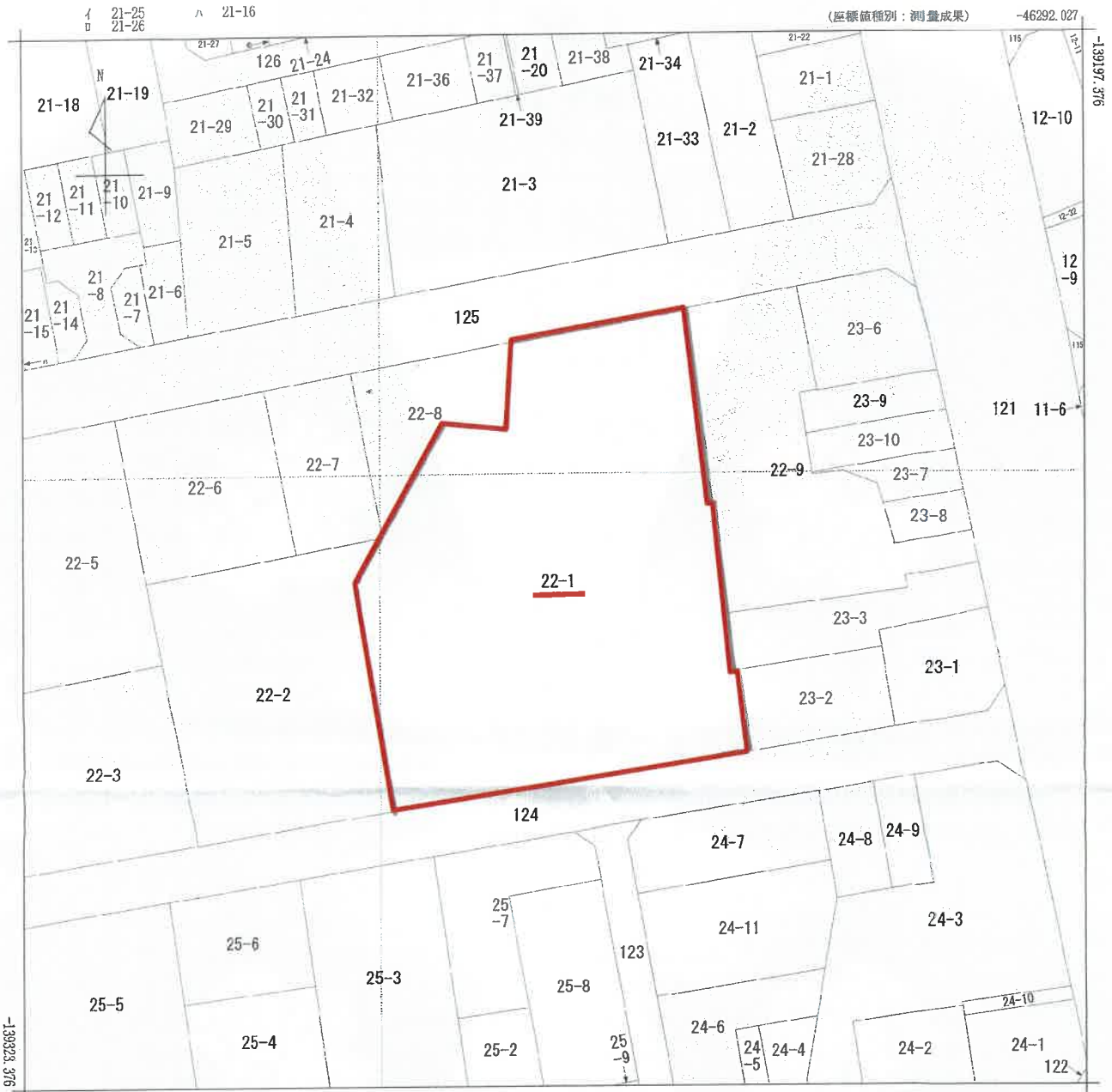






S=1:10,000

位置図



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

地番区域見出し  
東三国6丁目

|       |         |              |    |            |            |      |                  |    |           |
|-------|---------|--------------|----|------------|------------|------|------------------|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 大阪市淀川区東三国六丁目 |    |            | 地番         | 22番1 |                  |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分         | 甲二 | 座標系又は記号    | VI         | 分類   | 地図に準ずる図面 (街区成果B) | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成19年8月 |              |    | 備付年月日 (原図) | 平成21年10月9日 |      | 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。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和5年11月24日

東京法務局渋谷出張所

地図整理番号: M46671

登記官

(1/1)



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成30年3月6日

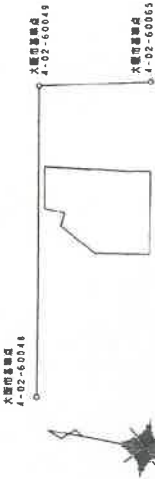
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (大阪法務局北出張所管轄)  
 令和5年11月24日 東京法務局渋谷出張所

A4版に縮小

地積測量図

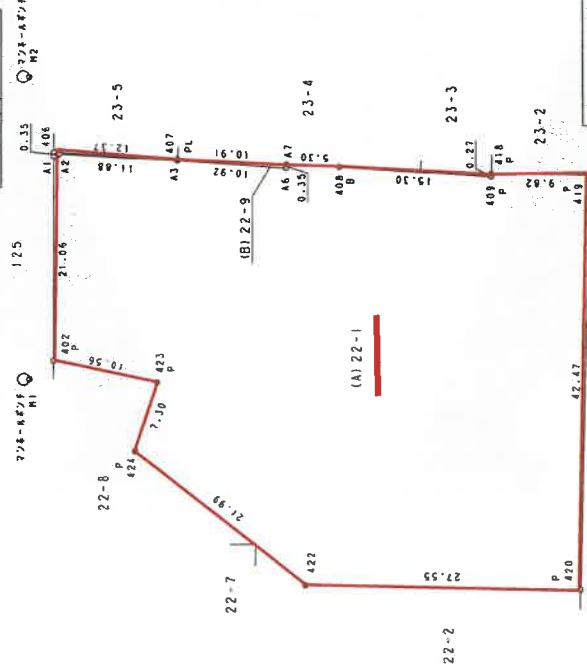
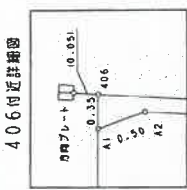
地番 22-1, 22-9  
 土地の所在 大阪市淀川区東三国六丁目

基準点網図 S=1:2500



座標一覽表  
 座標係数 0.999926

| 測点名        | X           | 座標         | Y | 座標 |
|------------|-------------|------------|---|----|
| 4-02-60048 | -139248.199 | -46454.925 |   |    |
| 4-02-60049 | -139220.051 | -46298.605 |   |    |
| 4-02-60065 | -139275.123 | -46286.312 |   |    |



例

|    |         |
|----|---------|
| P  | 金属プレート  |
| PL | プラスチック板 |
| B  | 金属釘     |

座標点表

| PI | MI | X座標 | -139232.309 | 境界点 | P | 1 | 座標     |
|----|----|-----|-------------|-----|---|---|--------|
|    |    | Y座標 | -46361.711  |     | P | 2 |        |
| P2 | M2 | X座標 | -139226.439 | 402 |   |   | 29.223 |
|    |    | Y座標 | -46331.245  | 406 |   |   | 8.079  |

(A) 22-1

| 座標  | Xn          | Yn         | (Xn+1 - Xn - 1) Yn |
|-----|-------------|------------|--------------------|
| A7  | -139253.371 | -46335.395 | -247407.407950     |
| A6  | -139253.417 | -46335.749 | -500796.775192     |
| A3  | -139242.563 | -46336.965 | -1049439.583320    |
| A2  | -139250.769 | -46338.467 | -566487.759075     |
| A1  | -139230.338 | -46338.723 | 160980.723702      |
| 402 | -139234.243 | -46339.418 | 670635.340788      |
| 423 | -139244.804 | -46339.750 | 450802.209000      |
| 424 | -139243.967 | -46337.453 | 858902.455192      |
| 422 | -139263.328 | -46377.895 | 2158267.623335     |
| 420 | -139290.508 | -46372.895 | 934321.088460      |
| 419 | -139285.476 | -46331.010 | -774469.163160     |
| 418 | -139275.788 | -46332.674 | -446676.640730     |
| 409 | -139273.631 | -46332.950 | -702453.854950     |
| 408 | -139256.627 | -46334.706 | -848008.084760     |
|     |             | 面積         | 3968.172340        |
|     |             | 面積         | 1984.0861700       |
|     |             | 面積         | 1984.0861700       |
|     |             | 面積         | 500.18             |

(B) 22-9

| 座標  | Xn          | Yn         | (Xn+1 - Xn - 1) Yn |
|-----|-------------|------------|--------------------|
| A6  | -139253.417 | -46335.749 | 500796.775192      |
| A7  | -139253.371 | -46335.395 | -503804.749835     |
| 407 | -139242.544 | -46336.815 | -1070287.752870    |
| 406 | -139230.273 | -46336.378 | -565606.241868     |
| A1  | -139230.338 | -46338.723 | 22984.006608       |
| A2  | -139230.769 | -46338.467 | 566487.759075      |
| A3  | -139242.563 | -46336.965 | 1049439.583320     |
|     |             | 面積         | 9.379622           |
|     |             | 面積         | 4.6898110          |
|     |             | 面積         | 4.68               |
|     |             | 面積         | 1.41               |
|     |             | 面積         | 1988.7759810       |

作成者 [Redacted]  
 申請人 [Redacted]  
 縮尺 1/500  
 (測量年月日 平成30年2月27日)  
 (平成30年2月27日作成)

地図整理番号: M46672

地積測量図(写)

登記年月日：令和2年2月25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。  
 (大阪事務所出張所管轄)  
 令和5年11月24日 東京事務所 渋谷出張所

登記官

建物図面

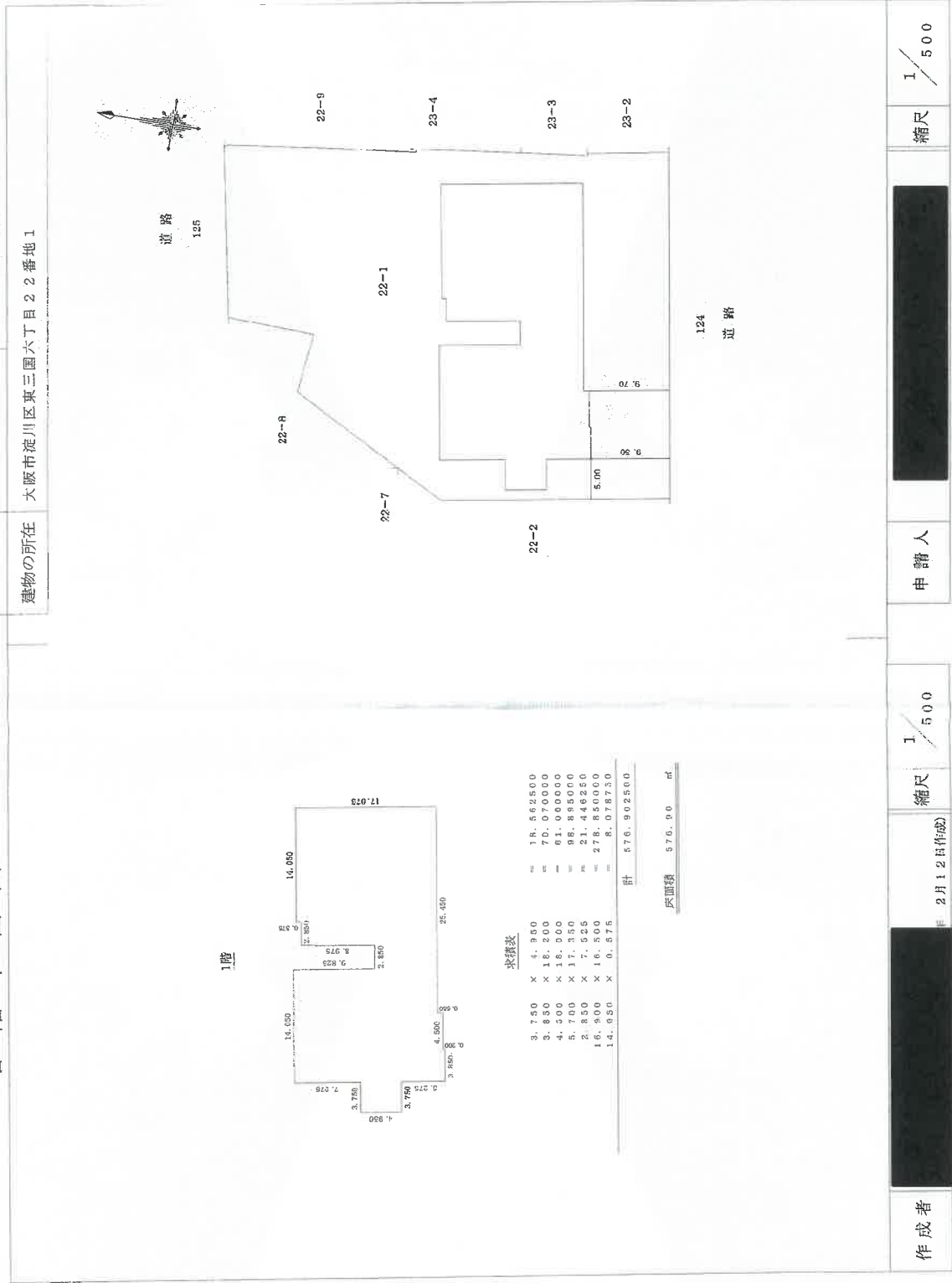
一棟の建物

大阪市淀川区東三国六丁目22番地1

家屋番号

建物の所在

各階平面図



登記年月日：令和2年2月25日

建物図面

各階平面図

家屋番号 一棟の建物

建物の所在 大阪市淀川区東三国六丁目2番地1

2階~12階(各階即型)



求積表

|        |   |        |   |            |
|--------|---|--------|---|------------|
| 3.750  | X | 4.900  | = | 18.562500  |
| 33.800 | X | 17.850 | = | 603.165000 |
| 1.450  | X | 1.850  | = | 2.682500   |
| 計      |   |        |   | 607.975000 |

床面積 607.67 m<sup>2</sup>

|     |          |     |       |
|-----|----------|-----|-------|
| 作成者 | 縮尺 1/500 | 申請人 | 縮尺 1/ |
|     | 2月13日作成  |     |       |

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11月24日

東京法務局豊谷出張所

登記官

登記年月日：令和2年2月25日

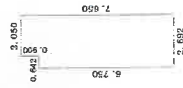
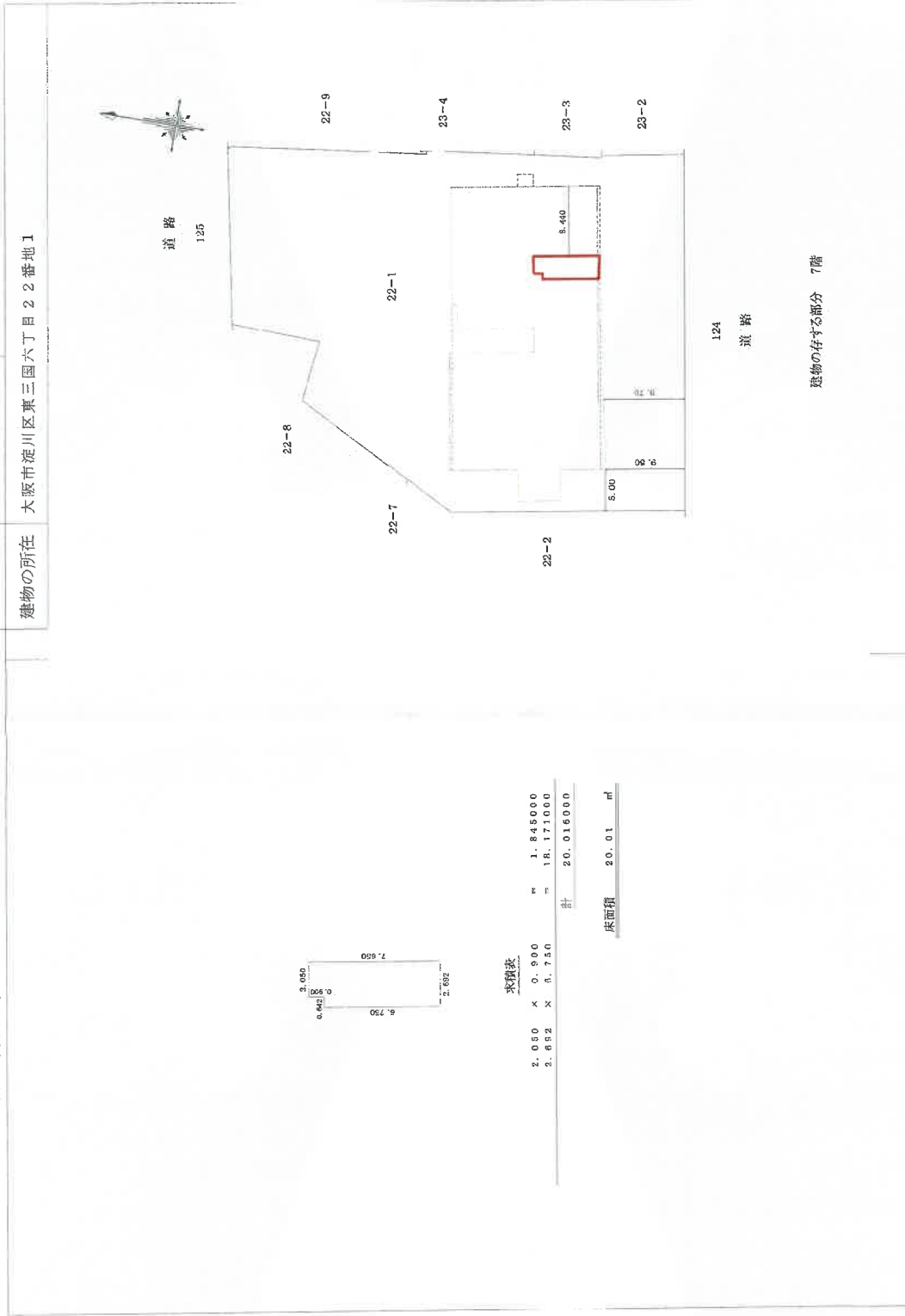
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(大阪法務局北出裏所管轄)  
令和5年11月24日 東京法務局米谷出露所

登記官

# 建物図面

# 各階平面図

家屋番号 東三国六丁目22番1の708  
建物の所在 大阪市淀川区東三国六丁目22番地1



求積表

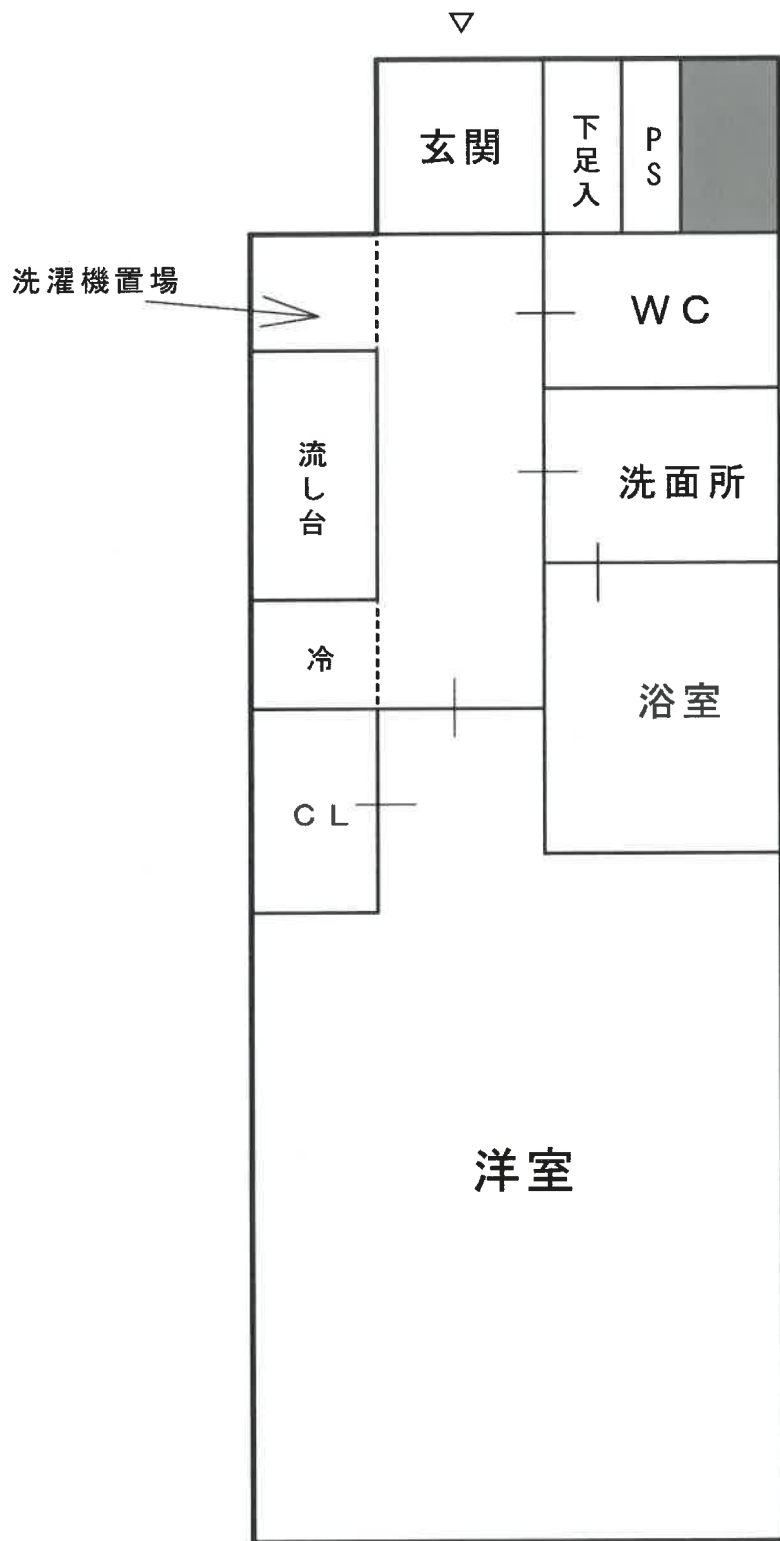
|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 2.050 | × | 0.800 | = | 1.640000  |
| 3.652 | × | 6.750 | = | 24.671000 |
| 計     |   |       | = | 26.311000 |

床面積 26.31 m<sup>2</sup>

|     |            |     |          |
|-----|------------|-----|----------|
| 作成者 | 縮尺 1/250   | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|     | 平成 2月12日作成 |     |          |

地図整理番号：M46679

(3/3)



間取図(概略)