

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	☐ 平成 ☐ 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。			
☐ 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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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□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	☐ 平成 ☐ 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。			
☐ 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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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 7年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 7年 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7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 7年 5月27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 7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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	13,730,000 10,984,000		2,750,000	74,064	16,987
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市東住吉区桑津一丁目18番地1

建物の名称 アーバニス天王寺東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桑津一丁目18番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.27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 大阪市東住吉区桑津一丁目18番1

地 目 宅地

地 積 1448.88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 413862分の6091



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 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 大阪市東住吉区桑津一丁目18番地1

建物の名称 アーバニス天王寺東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桑津一丁目18番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.27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 大阪市東住吉区桑津一丁目18番1

地 目 宅地

地 積 1448.88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 413862分の6091



令和 6年(ケ)第500号
令和 6年12月26日受理
令和 年 月 日提出
7.1.28

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(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 大阪市東住吉区桑津一丁目18番地1

建物の名称 アーバニス天王寺東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桑津一丁目18番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.27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 大阪市東住吉区桑津一丁目18番1

地 目 宅地

地 積 1448.88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 413862分の6091



(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)

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 所有者の姓
- 2 目的土地（物件1）の現況について
 - (1) 目的土地は、目的建物が所在するマンション「アーバニス天王寺東」の敷地となっている。
 - (2) 北東側接面道路は、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) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
 - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (3) 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た。
 - (4) 経年相当の劣化および損耗が認められた。

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
(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居として使用・占有しているものと認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月26日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、マンション管理会社）
令和7年1月6日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年1月6日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年1月6日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年1月8日 12:40 - 12:50	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年1月8日 13:00 - 13:10	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年1月15日 12:40 - 12:50	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年1月22日 10:30 - 10:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(特記事項)

■ 令和7年1月22日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

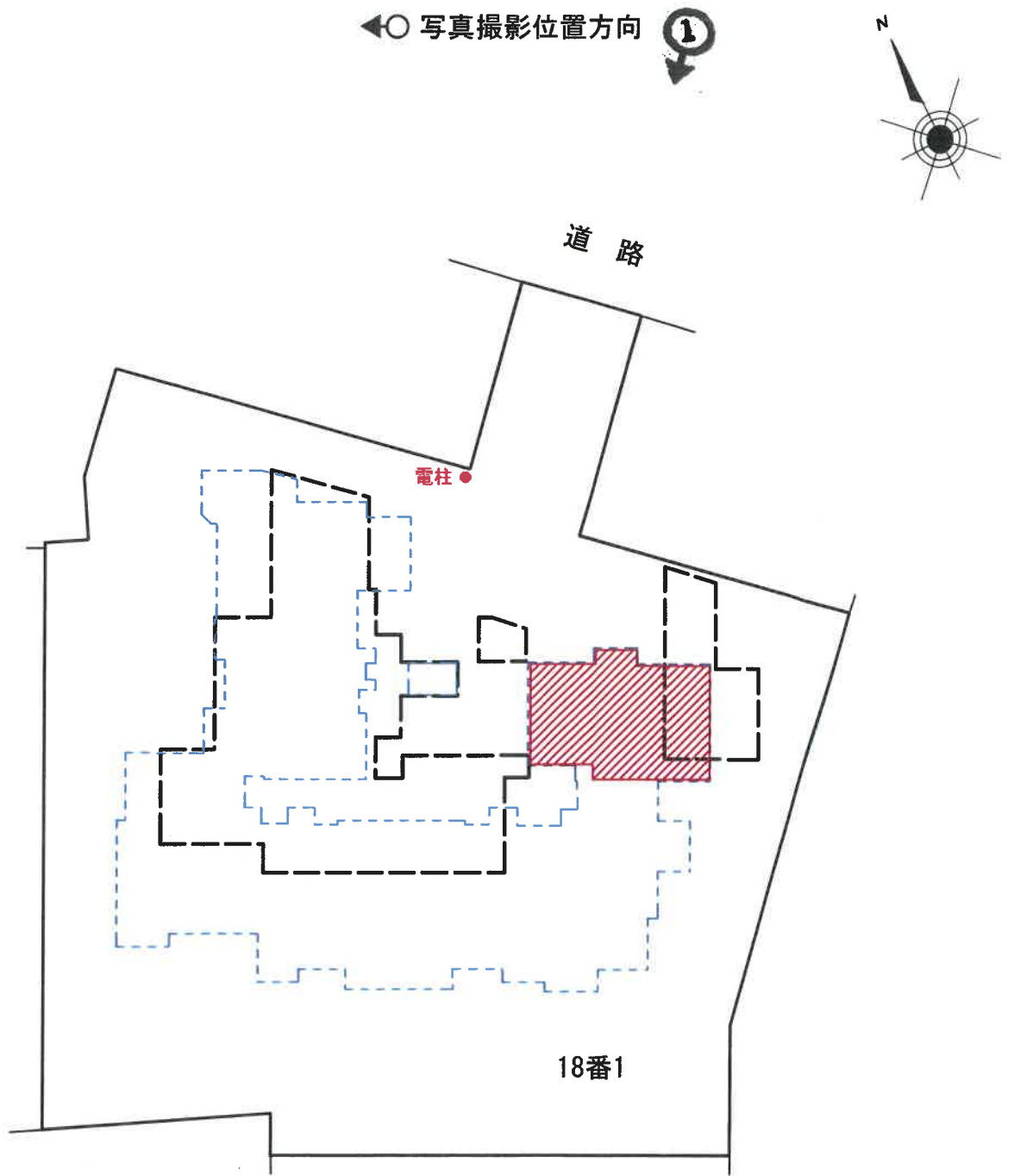
□ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
 (6枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第500号



- 目的専有部分 家屋 番号 桑津一丁18番1の407
建物の名称 407（建物の存する部分 4階）
- 一棟の建物（1階部分）
一棟の建物（4階部分）

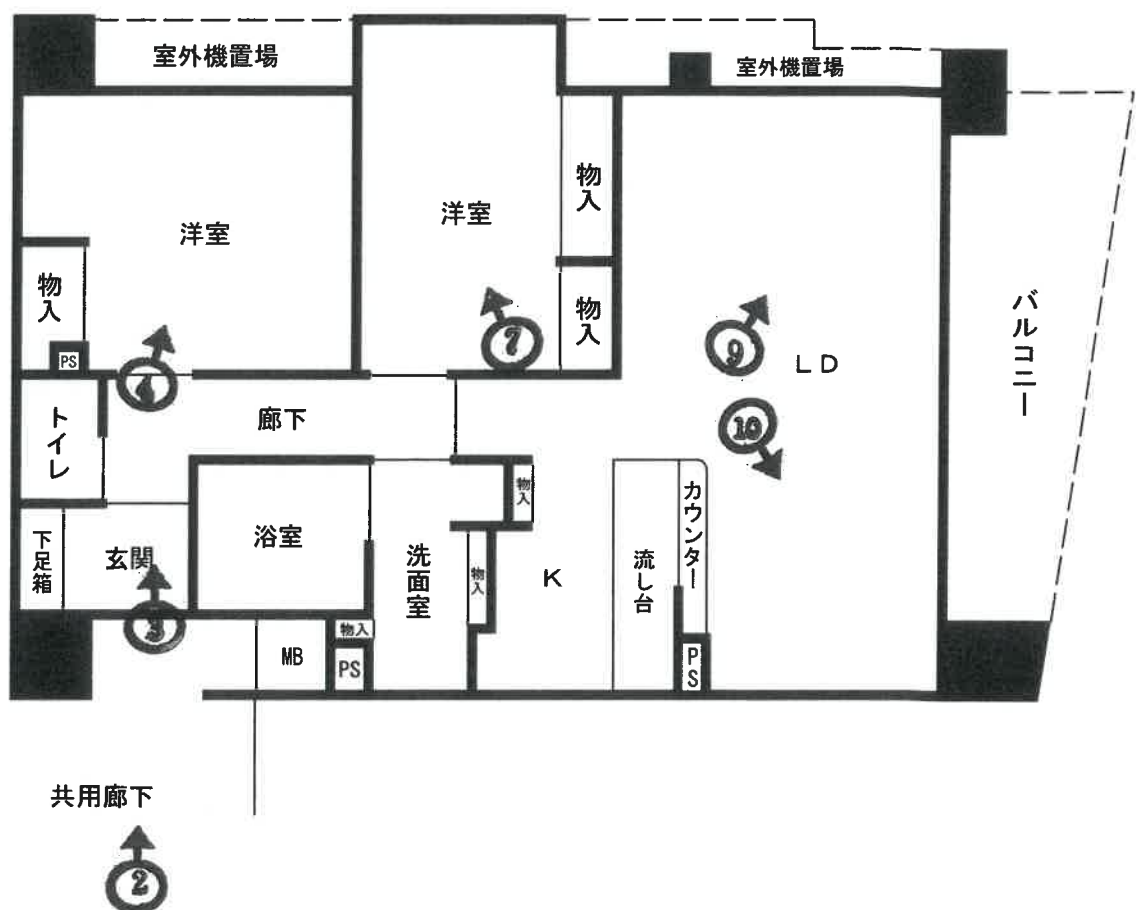
間取略図

令和6年（ケ）第500号

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的建物が所在するマンション



①



②



③



④



⑤

洗面室の状況



⑥

浴室の状況



⑦



⑧

キッチンの状況



⑨



⑩

令和6年（ケ）第500号

令和7年1月22日 現地調査

令和7年1月28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

高橋 洋子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 13,730,000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	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	1. 敷地権の目的である土地 (1) 地積測量図を基に現地概観したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 (2) 敷地権の目的である土地は、目的建物（対象専有部分）が存する一棟の建物及びその附帯施設の敷地として利用されている。 2. 目的建物（対象専有部分） 建物図面を基に現地概観したところ、現況と登記は概ね符合した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R大阪環状線 寺田町駅 南東方 道路距離 約850m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅，一般住宅を中心に事業所や工場も残る住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず，当面現況を維持するものと予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	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	宅地造成工事等規制区域候補区域等
画地条件	規模	1,448.88㎡
	形状	凸型
	間口・奥行	間口（北東）：約6.6m 奥行：（進入路部分）約10m，（敷地部分）約29.6～40m
	高低差等	略等高
接面道路の状況	北東側	幅員約8m市道（東住吉区第2017号線，建築基準法第42条第1項第1号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地
	北東側	道路，住宅
	北西側	住宅
	南西側	事業所，工場
	南東側	共同住宅，住宅
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	旧住宅地図によると，昭和35年～平成13年は工場等の記載が認められた。また，建物閉鎖登記によると，工場・倉庫等が平成15年に取壊を原因として同年閉鎖されている。現在，敷地権の目的である土地及びその周辺には，土壌汚染対策法上の区域指定等は存しないが，以上の土地履歴及び周辺状況より，土壌汚染の懸念を排除するには，土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	防災関連情報（洪水，土砂災害，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバニス天王寺東	
建物の用途	居宅 (総戸数 62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16年3月1日新築
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約24年
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	二丁掛タイル, 吹付タイル等
	その他	特になし
設 備 等	・エレベーター：1基 (9人乗) ・駐車場：40台 (うち分譲駐車場は8台) あり, 賃貸駐車場の月額 駐車料金は6,000円・8,000円・9,000円で, 現在空きは 無い。 ・駐輪場, バイク置場, オートロック, 宅配ボックス等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 有, 名称： アーバニス天王寺東管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社日本ネットワークサービス 管理形態： 日勤	
管理の状況	概ね普通	
特 記 事 項	1. 修繕積立金 (令和6年2月29日現在) : 28,181,141円 2. 大規模修繕の予定: 有り (駐輪場改修工事) 3. 確認済証 (有)・検査済証 (有) 4. 一棟の建物について, 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材, 耐火 被膜材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形版等 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。 5. 一棟の建物は, 管理規約等により民泊が禁止されている。 6. 一棟の建物は, ペットの飼育は禁止されていないが, 管理規約 等により次の条件がある。 (条件) ・成獣の状態で籠に入れて持ち運びが出来る程度。 ・1住戸につき2匹まで。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4階／地下1階付10階建 (407号室) 開口部の方位： 南東向き (角住戸)	
床 面 積	58.27㎡ (登記面積)	
間 取 り	2 L D K	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	特になし
保守管理の状態	経年による汚損, 劣化が認められた。なお、L D Kには動産類が多く置かれており, 目視による確認が出来なかった箇所に損傷が存する可能性がある。	
管 理 費 等	管理費	6,210円 (月額)
	修繕積立金	10,350円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和6年12月31日現在) 149,040円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおりである。	
特 記 事 項	1. 上記管理費等の滞納以外に, 下記の滞納が存するので注意を要する。 ・自治会費滞納額2,250円 (月額250円) ・駐輪場使用料滞納額1,800円 (月額200円) 2. 所有者によると, 給湯器が壊れていてお湯が出ないとのことである。	

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
330,000	58.27	0.39	7,499,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約21年

経済的残存耐用年数 約24年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 24 \text{年} / (\text{経過年数} \text{約} 21 \text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 24 \text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.39\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
256,000	0.95	1,448.88	1.00	$\frac{6,091}{413,862}$	5,186,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪阿部野-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $279,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.7/100 \times 100/100 \times 100/113 = 256,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路 (※1)	接近 (※2)	環境 (※3)	行政	総合 (相乗積)
	0.98	1.05	1.10	1.00	1.13
	(※1) 幅員	(※2) 駅距離	(※3) 周辺状況		

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状 (※4)	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95
			(※4) 不整形		

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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)
7,499,000	5,186,000	1.01	12,812,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.05	1.00	0.95	1.01

階 層：4階/地下1階付10階建
 位 置：南東向き，角住戸
 品等程度：普通
 そ の 他：保守管理の状態

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)
335,000	1.01	58.27	19,716,000

ア 基準階の比準価格

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

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	大阪市東住吉区桑津1丁目	大阪市東住吉区桑津1丁目
構 造	R C造	R C造
階	2 F / 1 1 F 建	1 2 F / 1 5 F 建
面 積	約60㎡	約65㎡
建築時期	平成9年11月	平成10年7月
取引時点	令和6年8月	令和5年1月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	280,000円/㎡	338,000円/㎡
その他	3 L D K	3 L D K

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	280,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{94}$	327,000
②	338,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{97}$	342,000
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/㎡)	335,000

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 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(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,619 千円 (26.0%)	734 千円	7.0%	10,486 千円	524 千円	9,962 千円	0.74726	7,444 千円 (74.0%)	10,063 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に、対象不動産の個性を勘案して査定した。

《 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	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044
	共益費収入	60	60	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	1,104	1,104	1,104	1,104	1,104	1,104
	空室損失	△ 55	△ 55	△ 55	△ 55	△ 55	△ 55
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049
イ 支出	維持管理費	75	75	75	75	75	75
	修繕費	124	124	124	124	124	124
	公租公課	91	91	91	91	91	91
	損害保険料	13	13	13	13	13	13
	その他	12	12	12	12	12	12
	運営支出合計	315	315	315	315	315	315
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	815	315	315	315	315	315
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		29%	29%	29%	29%	29%	29%
エ 有効純収益		234	734	734	734	734	734
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		221	653	616	581	548	

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	12,812,000	1.00	12,812,000
② 比 準 価 格	19,716,000	1.00	19,716,000
③ 収 益 価 格			10,063,000
④ 調整後の価格	18,060,000		

イ 占有減価： 本件の場合は減価不要と判定した。

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
18,060,000	0.97	0.80	0.98	0	13,730,000

イ 市場性修正： 土壌汚染の可能性を完全に排除できないリスクがあること（▲3%）を考慮し、市場性修正率を 0.97 と判定した。

ウ 競売市場修正： 「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ その他の控除減価(敷金等)： 本件の場合は減価不要と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪阿部野-2

所 在 : 大阪市阿倍野区天王寺町北2丁目246番7「天王寺町北2-16-2」
価 格 : 279,000円/㎡
位 置 : JR大阪環状線 寺田町駅 南東方 約360m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 89㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北側約6.0m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に事業所等の混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 151,784,000円 (土地: 持分6,091/413,862)
4,918,000円 (建物: 専有部分)

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 大阪市東住吉区桑津一丁目18番地1

建物の名称 アーバニス天王寺東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桑津一丁目18番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.27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 大阪市東住吉区桑津一丁目18番1

地 目 宅地

地 積 1448.88平方メートル

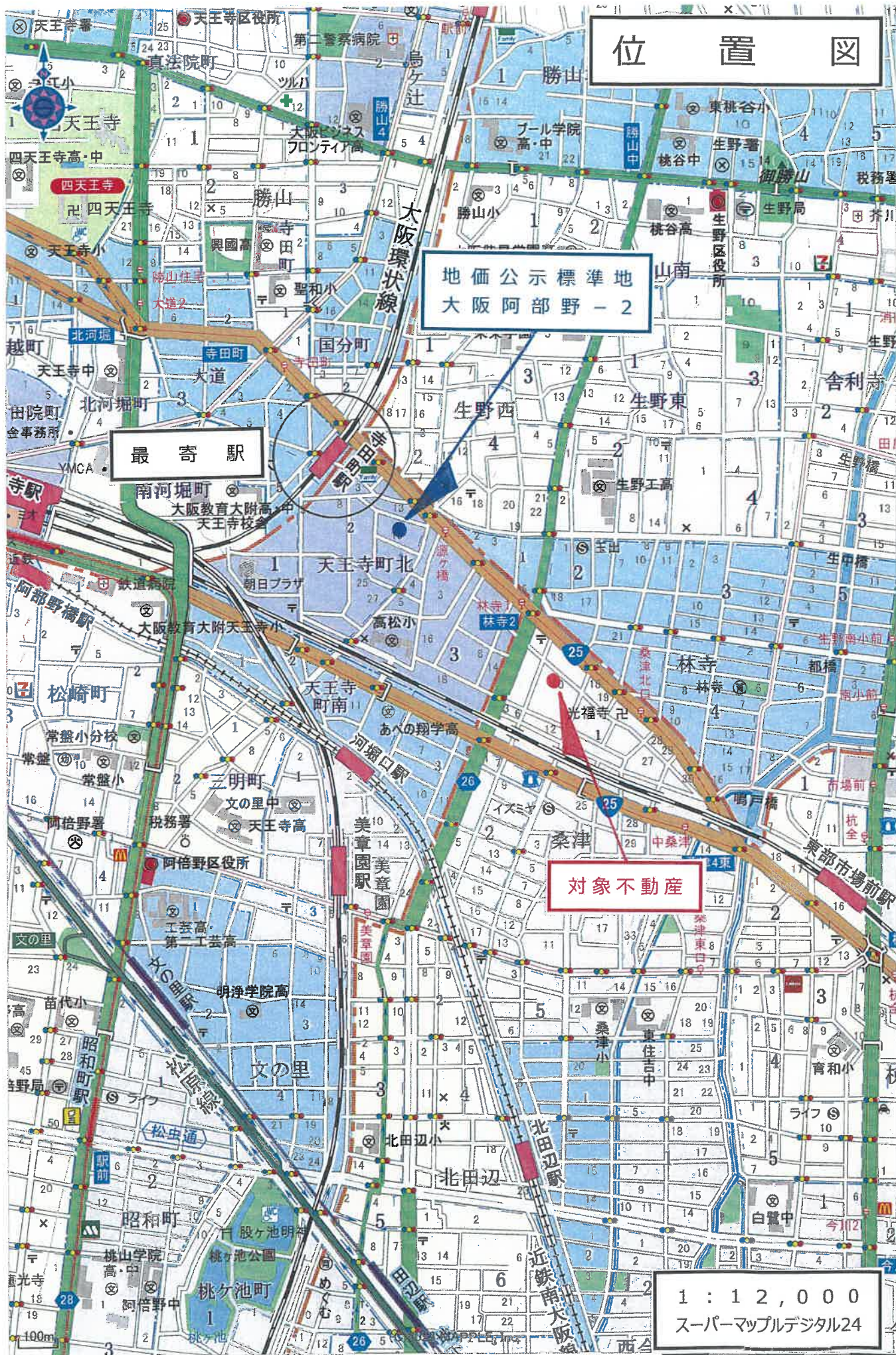
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 413862分の6091





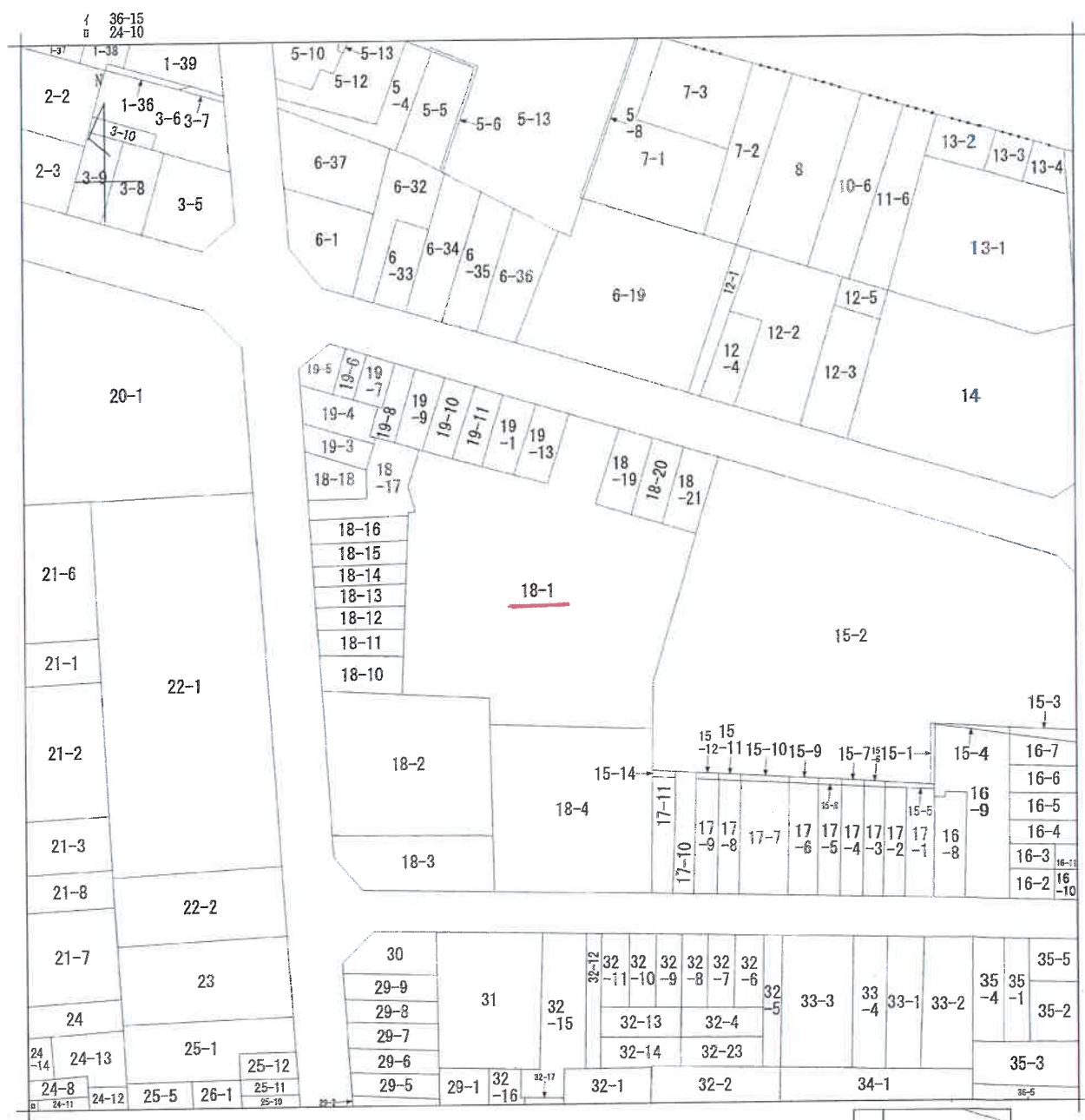
位置図

地価公示標準地
大阪阿部野-2

最寄駅

対象不動産

1 : 12,000
スーパーマップルデジタル24



地番区域見出
桑津1丁目

請求部	所在	大阪市東住吉区桑津一丁目				地番	18番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日：平成15年1月30日

053223

平成15年1月30日処理前18-1/後新
地積測量図

地番 18-1
18-10～18-19

土地の所在 大阪市東住吉区桑津一丁目

表積表

地番	① 18-1	② 18-2	③ 18-3	④ 18-4	⑤ 18-5	⑥ 18-6	⑦ 18-7	⑧ 18-8	⑨ 18-9	⑩ 18-10	⑪ 18-11	⑫ 18-12	⑬ 18-13	⑭ 18-14	⑮ 18-15	⑯ 18-16	⑰ 18-17	⑱ 18-18	⑲ 18-19	⑳ 18-20	㉑ 18-21	㉒ 18-22	㉓ 18-23	㉔ 18-24	㉕ 18-25	㉖ 18-26	㉗ 18-27	㉘ 18-28	㉙ 18-29	㉚ 18-30	㉛ 18-31	㉜ 18-32	㉝ 18-33	㉞ 18-34	㉟ 18-35	㊱ 18-36	㊲ 18-37	㊳ 18-38	㊴ 18-39	㊵ 18-40	㊶ 18-41	㊷ 18-42	㊸ 18-43	㊹ 18-44	㊺ 18-45	㊻ 18-46	㊼ 18-47	㊽ 18-48	㊾ 18-49	㊿ 18-50	㊰ 18-51	㊱ 18-52	㊲ 18-53	㊳ 18-54	㊴ 18-55	㊵ 18-56	㊶ 18-57	㊷ 18-58	㊸ 18-59	㊹ 18-60	㊺ 18-61	㊻ 18-62	㊼ 18-63	㊽ 18-64	㊾ 18-65	㊿ 18-66	㊰ 18-67	㊱ 18-68	㊲ 18-69	㊳ 18-70	㊴ 18-71	㊵ 18-72	㊶ 18-73	㊷ 18-74	㊸ 18-75	㊹ 18-76	㊺ 18-77	㊻ 18-78	㊼ 18-79	㊽ 18-80	㊾ 18-81	㊿ 18-82	㊰ 18-83	㊱ 18-84	㊲ 18-85	㊳ 18-86	㊴ 18-87	㊵ 18-88	㊶ 18-89	㊷ 18-90	㊸ 18-91	㊹ 18-92	㊺ 18-93	㊻ 18-94	㊼ 18-95	㊽ 18-96	㊾ 18-97	㊿ 18-98	㊰ 18-99	㊱ 18-100	㊲ 18-101	㊳ 18-102	㊴ 18-103	㊵ 18-104	㊶ 18-105	㊷ 18-106	㊸ 18-107	㊹ 18-108	㊺ 18-109	㊻ 18-110	㊼ 18-111	㊽ 18-112	㊾ 18-113	㊿ 18-114	㊰ 18-115	㊱ 18-116	㊲ 18-117	㊳ 18-118	㊴ 18-119	㊵ 18-120	㊶ 18-121	㊷ 18-122	㊸ 18-123	㊹ 18-124	㊺ 18-125	㊻ 18-126	㊼ 18-127	㊽ 18-128	㊾ 18-129	㊿ 18-130	㊰ 18-131	㊱ 18-132	㊲ 18-133	㊳ 18-134	㊴ 18-135	㊵ 18-136	㊶ 18-137	㊷ 18-138	㊸ 18-139	㊹ 18-140	㊺ 18-141	㊻ 18-142	㊼ 18-143	㊽ 18-144	㊾ 18-145	㊿ 18-146	㊰ 18-147	㊱ 18-148	㊲ 18-149	㊳ 18-150	㊴ 18-151	㊵ 18-152	㊶ 18-153	㊷ 18-154	㊸ 18-155	㊹ 18-156	㊺ 18-157	㊻ 18-158	㊼ 18-159	㊽ 18-160	㊾ 18-161	㊿ 18-162	㊰ 18-163	㊱ 18-164	㊲ 18-165	㊳ 18-166	㊴ 18-167	㊵ 18-168	㊶ 18-169	㊷ 18-170	㊸ 18-171	㊹ 18-172	㊺ 18-173	㊻ 18-174	㊼ 18-175	㊽ 18-176	㊾ 18-177	㊿ 18-178	㊰ 18-179	㊱ 18-180	㊲ 18-181	㊳ 18-182	㊴ 18-183	㊵ 18-184	㊶ 18-185	㊷ 18-186	㊸ 18-187	㊹ 18-188	㊺ 18-189	㊻ 18-190	㊼ 18-191	㊽ 18-192	㊾ 18-193	㊿ 18-194	㊰ 18-195	㊱ 18-196	㊲ 18-197	㊳ 18-198	㊴ 18-199	㊵ 18-200	㊶ 18-201	㊷ 18-202	㊸ 18-203	㊹ 18-204	㊺ 18-205	㊻ 18-206	㊼ 18-207	㊽ 18-208	㊾ 18-209	㊿ 18-210	㊰ 18-211	㊱ 18-212	㊲ 18-213	㊳ 18-214	㊴ 18-215	㊵ 18-216	㊶ 18-217	㊷ 18-218	㊸ 18-219	㊹ 18-220	㊺ 18-221	㊻ 18-222	㊼ 18-223	㊽ 18-224	㊾ 18-225	㊿ 18-226	㊰ 18-227	㊱ 18-228	㊲ 18-229	㊳ 18-230	㊴ 18-231	㊵ 18-232	㊶ 18-233	㊷ 18-234	㊸ 18-235	㊹ 18-236	㊺ 18-237	㊻ 18-238	㊼ 18-239	㊽ 18-240	㊾ 18-241	㊿ 18-242	㊰ 18-243	㊱ 18-244	㊲ 18-245	㊳ 18-246	㊴ 18-247	㊵ 18-248	㊶ 18-249	㊷ 18-250	㊸ 18-251	㊹ 18-252	㊺ 18-253	㊻ 18-254	㊼ 18-255	㊽ 18-256	㊾ 18-257	㊿ 18-258	㊰ 18-259	㊱ 18-260	㊲ 18-261	㊳ 18-262	㊴ 18-263	㊵ 18-264	㊶ 18-265	㊷ 18-266	㊸ 18-267	㊹ 18-268	㊺ 18-269	㊻ 18-270	㊼ 18-271	㊽ 18-272	㊾ 18-273	㊿ 18-274	㊰ 18-275	㊱ 18-276	㊲ 18-277	㊳ 18-278	㊴ 18-279	㊵ 18-280	㊶ 18-281	㊷ 18-282	㊸ 18-283	㊹ 18-284	㊺ 18-285	㊻ 18-286	㊼ 18-287	㊽ 18-288	㊾ 18-289	㊿ 18-290	㊰ 18-291	㊱ 18-292	㊲ 18-293	㊳ 18-294	㊴ 18-295	㊵ 18-296	㊶ 18-297	㊷ 18-298	㊸ 18-299	㊹ 18-300	㊺ 18-301	㊻ 18-302	㊼ 18-303	㊽ 18-304	㊾ 18-305	㊿ 18-306	㊰ 18-307	㊱ 18-308	㊲ 18-309	㊳ 18-310	㊴ 18-311	㊵ 18-312	㊶ 18-313	㊷ 18-314	㊸ 18-315	㊹ 18-316	㊺ 18-317	㊻ 18-318	㊼ 18-319	㊽ 18-320	㊾ 18-321	㊿ 18-322	㊰ 18-323	㊱ 18-324	㊲ 18-325	㊳ 18-326	㊴ 18-327	㊵ 18-328	㊶ 18-329	㊷ 18-330	㊸ 18-331	㊹ 18-332	㊺ 18-333	㊻ 18-334	㊼ 18-335	㊽ 18-336	㊾ 18-337	㊿ 18-338	㊰ 18-339	㊱ 18-340	㊲ 18-341	㊳ 18-342	㊴ 18-343	㊵ 18-344	㊶ 18-345	㊷ 18-346	㊸ 18-347	㊹ 18-348	㊺ 18-349	㊻ 18-350	㊼ 18-351	㊽ 18-352	㊾ 18-353	㊿ 18-354	㊰ 18-355	㊱ 18-356	㊲ 18-357	㊳ 18-358	㊴ 18-359	㊵ 18-360	㊶ 18-361	㊷ 18-362	㊸ 18-363	㊹ 18-364	㊺ 18-365	㊻ 18-366	㊼ 18-367	㊽ 18-368	㊾ 18-369	㊿ 18-370	㊰ 18-371	㊱ 18-372	㊲ 18-373	㊳ 18-374	㊴ 18-375	㊵ 18-376	㊶ 18-377	㊷ 18-378	㊸ 18-379	㊹ 18-380	㊺ 18-381	㊻ 18-382	㊼ 18-383	㊽ 18-384	㊾ 18-385	㊿ 18-386	㊰ 18-387	㊱ 18-388	㊲ 18-389	㊳ 18-390	㊴ 18-391	㊵ 18-392	㊶ 18-393	㊷ 18-394	㊸ 18-395	㊹ 18-396	㊺ 18-397	㊻ 18-398	㊼ 18-399	㊽ 18-400	㊾ 18-401	㊿ 18-402	㊰ 18-403	㊱ 18-404	㊲ 18-405	㊳ 18-406	㊴ 18-407	㊵ 18-408	㊶ 18-409	㊷ 18-410	㊸ 18-411	㊹ 18-412	㊺ 18-413	㊻ 18-414	㊼ 18-415	㊽ 18-416	㊾ 18-417	㊿ 18-418	㊰ 18-419	㊱ 18-420	㊲ 18-421	㊳ 18-422	㊴ 18-423	㊵ 18-424	㊶ 18-425	㊷ 18-426	㊸ 18-427	㊹ 18-428	㊺ 18-429	㊻ 18-430	㊼ 18-431	㊽ 18-432	㊾ 18-433	㊿ 18-434	㊰ 18-435	㊱ 18-436	㊲ 18-437	㊳ 18-438	㊴ 18-439	㊵ 18-440	㊶ 18-441	㊷ 18-442	㊸ 18-443	㊹ 18-444	㊺ 18-445	㊻ 18-446	㊼ 18-447	㊽ 18-448	㊾ 18-449	㊿ 18-450	㊰ 18-451	㊱ 18-452	㊲ 18-453	㊳ 18-454	㊴ 18-455	㊵ 18-456	㊶ 18-457	㊷ 18-458	㊸ 18-459	㊹ 18-460	㊺ 18-461	㊻ 18-462	㊼ 18-463	㊽ 18-464	㊾ 18-465	㊿ 18-466	㊰ 18-467	㊱ 18-468	㊲ 18-469	㊳ 18-470	㊴ 18-471	㊵ 18-472	㊶ 18-473	㊷ 18-474	㊸ 18-475	㊹ 18-476	㊺ 18-477	㊻ 18-478	㊼ 18-479	㊽ 18-480	㊾ 18-481	㊿ 18-482	㊰ 18-483	㊱ 18-484	㊲ 18-485	㊳ 18-486	㊴ 18-487	㊵ 18-488	㊶ 18-489	㊷ 18-490	㊸ 18-491	㊹ 18-492	㊺ 18-493	㊻ 18-494	㊼ 18-495	㊽ 18-496	㊾ 18-497	㊿ 18-498	㊰ 18-499	㊱ 18-500	㊲ 18-501	㊳ 18-502	㊴ 18-503	㊵ 18-504	㊶ 18-505	㊷ 18-506	㊸ 18-507	㊹ 18-508	㊺ 18-509	㊻ 18-510	㊼ 18-511	㊽ 18-512	㊾ 18-513	㊿ 18-514	㊰ 18-515	㊱ 18-516	㊲ 18-517	㊳ 18-518	㊴ 18-519	㊵ 18-520	㊶ 18-521	㊷ 18-522	㊸ 18-523	㊹ 18-524	㊺ 18-525	㊻ 18-526	㊼ 18-527	㊽ 18-528	㊾ 18-529	㊿ 18-530	㊰ 18-531	㊱ 18-532	㊲ 18-533	㊳ 18-534	㊴ 18-535	㊵ 18-536	㊶ 18-537	㊷ 18-538	㊸ 18-539	㊹ 18-540	㊺ 18-541	㊻ 18-542	㊼ 18-543	㊽ 18-544	㊾ 18-545	㊿ 18-546	㊰ 18-547	㊱ 18-548	㊲ 18-549	㊳ 18-550	㊴ 18-551	㊵ 18-552	㊶ 18-553	㊷ 18-554	㊸ 18-555	㊹ 18-556	㊺ 18-557	㊻ 18-558	㊼ 18-559	㊽ 18-560	㊾ 18-561	㊿ 18-562	㊰ 18-563	㊱ 18-564	㊲ 18-565	㊳ 18-566	㊴ 18-567	㊵ 18-568	㊶ 18-569	㊷ 18-570	㊸ 18-571	㊹ 18-572	㊺ 18-573	㊻ 18-574	㊼ 18-575	㊽ 18-576	㊾ 18-577	㊿ 18-578	㊰ 18-579	㊱ 18-580	㊲ 18-581	㊳ 18-582	㊴ 18-583	㊵ 18-584	㊶ 18-585	㊷ 18-586	㊸ 18-587	㊹ 18-588	㊺ 18-589	㊻ 18-590	㊼ 18-591	㊽ 18-592	㊾ 18-593	㊿ 18-594	㊰ 18-595	㊱ 18-596	㊲ 18-597	㊳ 18-598	㊴ 18-599	㊵ 18-600	㊶ 18-601	㊷ 18-602	㊸ 18-603	㊹ 18-604	㊺ 18-605	㊻ 18-606	㊼ 18-607	㊽ 18-608	㊾ 18-609	㊿ 18-610	㊰ 18-611	㊱ 18-612	㊲ 18-613	㊳ 18-614	㊴ 18-615	㊵ 18-616	㊶ 18-617	㊷ 18-618	㊸ 18-619	㊹ 18-620	㊺ 18-621	㊻ 18-622	㊼ 18-623	㊽ 18-624	㊾ 18-625	㊿ 18-626	㊰ 18-627	㊱ 18-628	㊲ 18-629	㊳ 18-630	㊴ 18-631	㊵ 18-632	㊶ 18-633	㊷ 18-634	㊸ 18-635	㊹ 18-636	㊺ 18-637	㊻ 18-638	㊼ 18-639	㊽ 18-640	㊾ 18-641	㊿ 18-642	㊰ 18-643	㊱ 18-644	㊲ 18-645	㊳ 18-646	㊴ 18-647	㊵ 18-648	㊶ 18-649	㊷ 18-650	㊸ 18-651	㊹ 18-652	㊺ 18-653	㊻ 18-654	㊼ 18-655	㊽ 18-656	㊾ 18-657	㊿ 18-658	㊰ 18-659	㊱ 18-660	㊲ 18-661	㊳ 18-662	㊴ 18-663	㊵ 18-664	㊶ 18-665	㊷ 18-666	㊸ 18-667	㊹ 18-668	㊺ 18-669	㊻ 18-670	㊼ 18-671	㊽ 18-672	㊾ 18-673	㊿ 18-674	㊰ 18-675	㊱ 18-676	㊲ 18-677	㊳ 18-678	㊴ 18-679	㊵ 18-680	㊶ 18-681	㊷ 18-682	㊸ 18-683	㊹ 18-684	㊺ 18-685	㊻ 18-686	㊼ 18-687	㊽ 18-688	㊾ 18-689	㊿ 18-690	㊰ 18-691	㊱ 18-692	㊲ 18-693	㊳ 18-694	㊴ 18-695	㊵ 18-696	㊶ 18-697	㊷ 18-698	㊸ 18-699	㊹ 18-700	㊺ 18-701	㊻ 18-702	㊼ 18-703	㊽ 18-704	㊾ 18-705	㊿ 18-706	㊰ 18-707	㊱ 18-708	㊲ 18-709	㊳ 18-710	㊴ 18-711	㊵ 18-712	㊶ 18-713	㊷ 18-714	㊸ 18-715	㊹ 18-716	㊺ 18-717	㊻ 18-718	㊼ 18-719	㊽ 18-720	㊾ 18-721	㊿ 18-722	㊰ 18-723	㊱ 18-724	㊲ 18-725	㊳ 18-726	㊴ 18-727	㊵ 18-728	㊶ 18-729	㊷ 18-730	㊸ 18-731	㊹ 18-732	㊺ 18-733	㊻ 18-734	㊼ 18-735	㊽ 18-736	㊾ 18-737	㊿ 18-738	㊰ 18-739	㊱ 18-740	㊲ 18-741	㊳ 18-742	㊴ 18-743	㊵ 18-744	㊶ 18-745	㊷ 18-746	㊸ 18-747	㊹ 18-748	㊺ 18-749	㊻ 18-750	㊼ 18-751	㊽ 18-752	㊾ 18-753	㊿ 18-754	㊰ 18-755	㊱ 18-756	㊲ 18-757	㊳ 18-758	㊴ 18-759	㊵ 18-760	㊶ 18-761	㊷ 18-762	㊸ 18-763	㊹ 18-764	㊺ 18-765	㊻ 18-766	㊼ 18-767	㊽ 18-768	㊾ 18-769	㊿ 18-770	㊰ 18-771	㊱ 18-772	㊲ 18-773	㊳ 18-774	㊴ 18-775	㊵ 18-776	㊶ 18-777	㊷ 18-778	㊸ 18-779	㊹ 18-780	㊺ 18-781	㊻ 18-782	㊼ 18-783	㊽ 18-784	㊾ 18-785	㊿ 18-786	㊰ 18-787	㊱ 18-788	㊲ 18-789	㊳ 18-790	㊴ 18-791	㊵ 18-792	㊶ 18-793	㊷ 18-794	㊸ 18-795	㊹ 18-796	㊺ 18-797	㊻ 18-798	㊼ 18-799	㊽ 18-800	㊾ 18-801	㊿ 18-802	㊰ 18-803	㊱ 18-804	㊲ 18-805	㊳ 18-806	㊴ 18-807	㊵ 18-808	㊶ 18-809	㊷ 18-810	㊸ 18-811	㊹ 18-812	㊺ 18-813	㊻ 18-814	㊼ 18-815	㊽ 18-816	㊾ 18-817	㊿ 18-818	㊰ 18-819	㊱ 18-820	㊲ 18-821	㊳ 18-822	㊴ 18-823	㊵ 18-824
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

登記年月日：平成16年3月9日

259865

各階平面図

2016年3月9日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号
桑津1丁目18番1
の407

建物の所在
大阪市東住吉区桑津1丁目18番地1



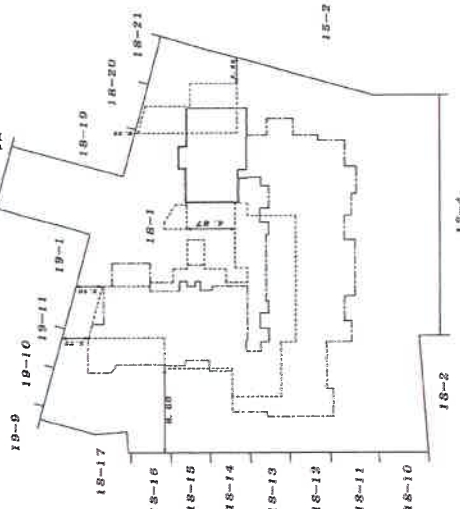
求積表

- ① 0.819 x 6.330 = 5.184270
- ② 5.280 x 2.370 = 12.513600
- ③ 5.280 x 2.370 = 12.513600
- ④ 5.280 x 2.370 = 12.513600

合計 55.87 m²

建物の存する部分4階

道路



建物番号 407

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

間取略図

令和6年（ケ）第500号



建物平面図

