

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 5 月 1 4 日から<br>令和 7 年 5 月 2 2 日まで |                                                                                                                           |
| 開札期日                                                                                               | 日 時<br>場 所                               | 令和 7 年 5 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>大阪地方裁判所堺支部売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                                         | 日 時<br>場 所                               | 令和 7 年 6 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>大阪地方裁判所堺支部執行係                                                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                   |                                          | 下記のいずれかによる。<br>（１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>（２）銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限（民事執行規則 3 3 条）                                                                       |                                          | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 2 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>入札期間の最終日の受付は午後 5 時までです。 |                                          |                                                                                                                           |





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市東区日置荘田中町 3 3 2 番地 8

建物の名称 コスモ初芝

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日置荘田中町 3 3 2 番 8 の 7 0 8

建物の名称 7 0 8

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 6 2 . 4 8 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 堺市東区日置荘田中町 3 3 2 番 8

地 目 宅地

地 積 3 8 1 3 . 2 7 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 7 3 5 2 4 8 分の 6 8 4 0



物件明細書

令和 7年 2月28日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 小山 和彦

## 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

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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市東区日置荘田中町332番地8

建物の名称 コスモ初芝

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日置荘田中町332番8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 62.48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 堺市東区日置荘田中町332番8

地 目 宅地

地 積 3813.27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 735248分の6840



令和 6年(ケ)第 152号  
令和 6年12月27日受理  
令和 年 月 日提出  
**7.1.30**

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 堺市東区日置荘田中町332番地8

建物の名称 コスモ初芝

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日置荘田中町332番8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 62.48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 堺市東区日置荘田中町332番8

地 目 宅地

地 積 3813.27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 735248分の6840



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                               |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                               |
| 住居表示            | 大阪府堺市東区日置荘田中町332番地8 コスモ初芝708号                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                               |
| 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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                             |                                                                                                                                               |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している<br><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<br>管理費 月 7500円<br>修繕積立金 月 1万0260円                                                                                                                                                                                   | 令和 7年 1月14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         | 大和ライフネクスト株式会社                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                               |
| 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（概略）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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                     |                                                                                                                                               |
| 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

## そ の 他 の 事 項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札表示 所有者の氏
- (2) 郵便受け表示 同上

### 2 敷地権の目的たる土地（符号1，以下「本件敷地」という。）の現況について

- (1) 本件敷地につき地積測量図等を参考に概観して見分したところ，その形状は概ね別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであると思われる。
- (2) 本件敷地は目的建物の所在するマンション「コスモ初芝」の敷地となっており，北東側にて幅員4mを超える道路に接している。当該道路の詳細については評価人による評価書を参照されたい。

### 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり公簿面積とほぼ一致する。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり，テレビ，冷蔵庫，洗濯機等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在するが，4枚目記載の陳述によれば現に住居としては使用されていないとのことである。
- (3) 洋室にはカーペットに損傷及び壁のクロスに割れ目が生じ，流し台下の巾木の損傷がみられ，その他所々クロスの浮きや割れ目があり，さらには4枚目記載の陳述があるほか，概ね経年相当の劣化，損耗が認められる。

### 4 その他の状況について

目的建物以外にその所在する一棟の建物に含まれる次の建物が所有者の課税対象（持分税額）となっている。

- ア 集会室 家屋番号332番8の107 1階部分53.07㎡
- イ 車庫 家屋番号同番8の111 1階部分50.37㎡

（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）

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■所有者の子(債務者)       | <p>1 目的建物には所有者と私が同居していましたが、私たちは既に他所へ転居しており、現在は処分しきれなかった物が室内に残っていますがだれも住んでいません。</p> <p>2 リビング（L）のバルコニー側にある換気口のフタが壊れており、風でパタパタ動いたりするのでテープで止めてあります。</p> <p>3 築30年以上になり、今まで何度か水回り等のリフォームについて斡旋がありましたが、結局そのままの状態、給湯機も交換したことはありませんが、生活中特に支障はありませんでした。</p> |
| ■マンション管理会社<br>担当者 | <p>回答書に記載した「一時駐車場使用料 1000円」というのは、居住者から申し出があつて空き区画を一時的に使用許可した場合に発生する料金で、常時毎月生じているものではありません。</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

(4枚目)

## 執行官の意見

### 目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書および立入調査の結果から，目的建物は所有者が住居（空き家）として使用，占有しているものと認める。

以 上

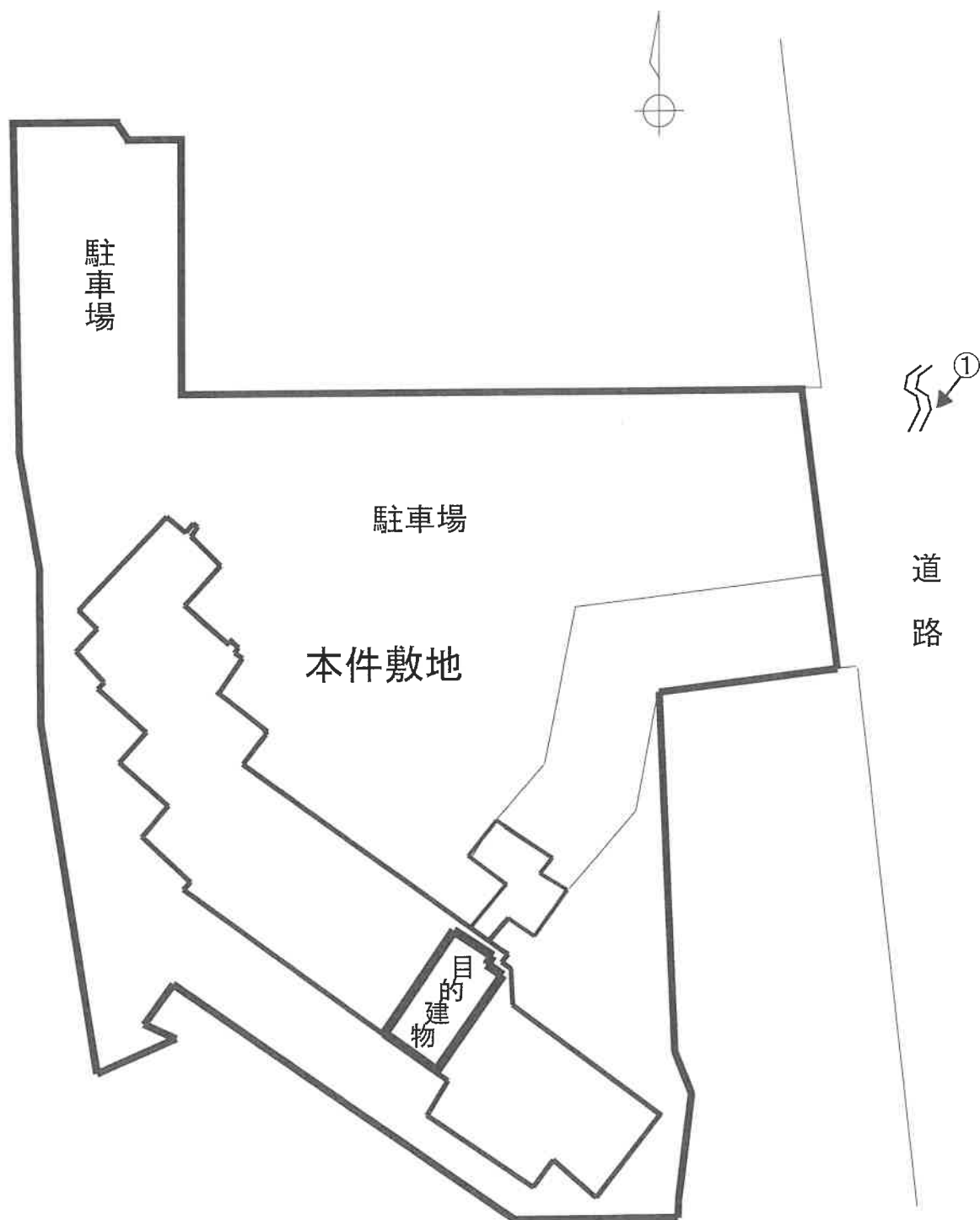
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                |
| R6年12月27日<br>13:40－13:55                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 大阪法務局堺支局    | 公図等調査                      |
| R6年12月27日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | マンション管理会社に照会書送付            |
| R7年 1月 6日<br>10:00－10:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答あり) |
| R7年 1月 6日<br>15:05－15:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | 所有者の子から電話を受けて事情聴取          |
| R7年 1月21日<br>16:05－16:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | マンション管理会社に電話して事情聴取         |
| R7年 1月23日<br>9:15－9:45                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 立入調査(評価人帯同), 所有者の子と面談      |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                            |
| <div>(特記事項)</div> <div><div><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</div><div><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</div><div><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</div><div><input type="checkbox"/></div></div> |             |                            |

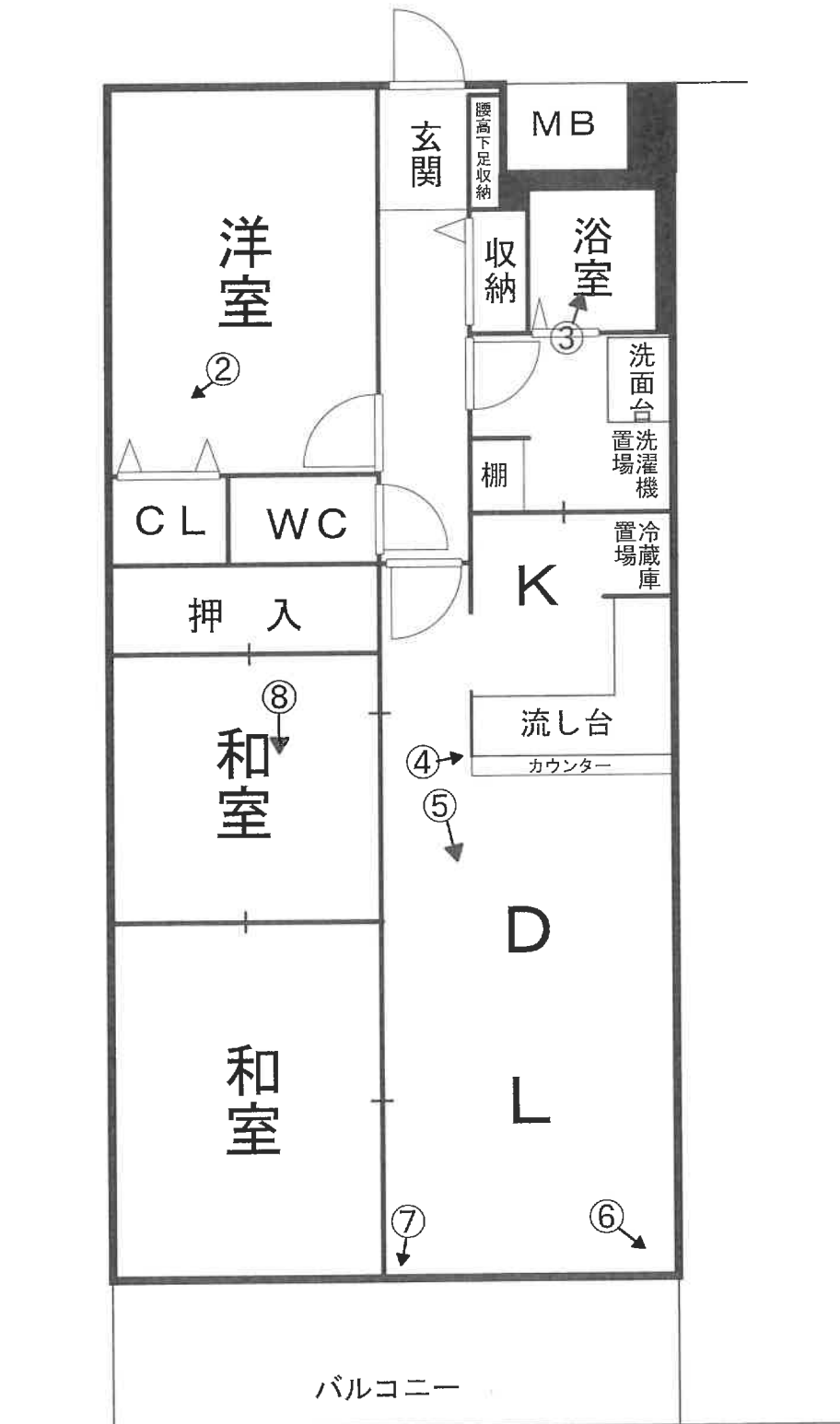
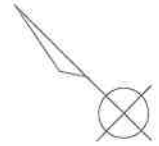
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）



←○ 写真撮影位置・方向

# 間取略図



←○写真撮影位置・方向

目的建物の所在する一棟の建物



①

壁のクロスの割れ目



②

床カーペットの損傷



③



④

巾木の損傷

( 10 枚目 )



⑤

天井付近のクロスにある割れ目と汚れ



⑥

テープで塞がれた換気口



⑦



⑧

令和6年（ケ）第152号  
令和7年1月23日 現地調査  
令和7年2月7日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

# 評 価 書

(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

前 田 陽 子

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額         |
|------|---------------|
| 物件 1 | 金 4,860,000 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競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番 号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 登 記        | 現 況      |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| 1   | (一棟の建物の表示)<br>所 在<br>建 物 の 名 称<br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号<br>建 物 の 名 称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土 地 の 符 号<br>所 在 及 び 地 番<br>地 目<br>地 積<br>(敷地権の表示)<br>土 地 の 符 号<br>敷 地 権 の 種 類<br>敷 地 権 の 割 合                                                                                                                                                | 物件目録記載のとおり | 特記事項のとおり |
| 番 号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |          |
| 1   | <p>・敷地権の目的たる土地の符号1について、地積測量図は法務局に備え付けられておらず、残地計算となっている。残地の地積測量図や建物図面等をもとに現地にて確認の結果、敷地権の目的たる土地は概ね登記面積通りの地積、残地の地積測量図等通りの形状と認められる。ただし正確には、関係者立会いのうえ、専門家による測量を要する。</p> <p>・固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の面積を含めた面積である。本件では、建物再調達原価に共用部分の価値を含めて考慮することとし、評価数量は公簿数量を採用した。</p> <p>・規約設定共用部分のうち、以下については按分課税の対象になっている。<br/>           集会室(家屋番号;日置荘田中町332番8の107), 車庫(同332番8の111)</p> |            |          |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                  |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                | 南海高野線「初芝」駅 ほぼ南方 道路距離 約680m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                   |                                  |
| 付 近 の 状 況                                                | マンションのほか一般住宅が多く建ち並ぶ地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。                                                                                                                                                                                                   |                                  |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>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                                                                                                                                                                                                                                                     | 60%                              |
|                                                          | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                       | 200%                             |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                     | 準防火地域                            |
|                                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                      | 宅地造成等工事規制区域                      |
| 画 地 条 件                                                  | 規 模                                                                                                                                                                                                                                                         | 3813.27㎡                         |
|                                                          | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                         | 不整形                              |
|                                                          | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                                                                                                                                                   | 間口約24m(北東側)・奥行(最長)約70m           |
|                                                          | 高 低 差 等                                                                                                                                                                                                                                                     | 平坦地                              |
| 接面道路の状況                                                  | 北 東 側                                                                                                                                                                                                                                                       | 幅員約5.8m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 |
|                                                          | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                                        | 中間画地                             |
| 土地の利用状況<br>等                                             | 現 況                                                                                                                                                                                                                                                         | 10階建の共同住宅等の敷地                    |
|                                                          | 北 東 側                                                                                                                                                                                                                                                       | 道路                               |
|                                                          | 北 側                                                                                                                                                                                                                                                         | 住宅、駐車場                           |
|                                                          | 南 側                                                                                                                                                                                                                                                         | 住宅、公園                            |
|                                                          | 西 側                                                                                                                                                                                                                                                         | 住宅                               |
| 供給処理施設                                                   | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                       | あり                               |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                                     | あり                               |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                       | あり(処理区域内)                        |
|                                                          | (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                                                | 土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿では有害物質使用特定施設に指定されていないが、昭和50年・平成元年の住宅地図によれば敷地権の目的たる土地に〇〇製造(株)の履歴があり、隣地に〇〇鉄工所の履歴がある。このため土壌汚染の可能性はないとはいえない。なお土壌汚染の有無及び程度は専門家による調査を要する。                                                                                          |                                  |
| 特 記 事 項                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地権の目的たる土地の符号1は10階建マンション等の敷地として利用されている。</li> <li>・敷地権の目的たる土地について、地積測量図は法務局に備え付けられておらず、残地計算となっている。残地の地積測量図や建物図面等をもとに現地にて確認の結果、敷地権の目的たる土地は概ね登記面積通りの地積、残地の地積測量図等通りの形状と認められる。ただし正確には、関係者立会いのうえ、専門家による測量を要する。</li> </ul> |                                  |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| マンション名                   | コスモ初芝                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
| 建物の用途                    | 共同住宅 (総戸数 102戸)                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日 (登記記載)                                                                                                                                                                                                                                                             | 平成元年1月30日 新築 |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                     | 約36 年        |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                | 約14 年        |
| 構 造                      | 鉄筋コンクリート造10階建                                                                                                                                                                                                                                                            |              |
| 仕 様                      | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                      | 陸屋根・アスファルト防水 |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                      | タイル貼、吹付タイル等  |
| 設 備 等                    | 集会室, 有線放送用スピーカー, 駐車場68台(10,000～15,000円), エレベーター1基                                                                                                                                                                                                                        |              |
| 建物の品等                    | 普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| 管理の形態等                   | 管理組合：有, 名称：コスモ初芝管理組合<br>管理方式：委託管理<br>管理会社：大和ライフネクスト(株)<br>管理形態：管理人日勤                                                                                                                                                                                                     |              |
| 管理の状況                    | 普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| 特記事項                     | ・修繕積立金：157,800,747 円(令和6年11月30日現在)<br>・大規模修繕の履歴及び予定の概略は以下のとおり。<br>【履歴】不明<br>【予定】2～3年以内に実施予定<br>・完了検査を受けている。<br>・一棟の建物はオートロックではない。また全戸数に対してエレベーター1基とやや利便性に難がある。<br>・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。 |              |

(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 (708号室)<br>開口部の方位: 南西向き (中間住戸)                                                                                                                                                                                |                  |
| 床 面 積                  | 62.48㎡ (登記面積)                                                                                                                                                                                                    |                  |
| 間 取 り                  | 3LDK                                                                                                                                                                                                             |                  |
| 仕 様                    | 天 井                                                                                                                                                                                                              | ビニールクロスほか        |
|                        | 床                                                                                                                                                                                                                | フローリング・畳ほか       |
|                        | 内 壁                                                                                                                                                                                                              | ビニールクロスほか        |
|                        | 設 備                                                                                                                                                                                                              | 特になし             |
|                        | そ の 他                                                                                                                                                                                                            | 特になし             |
| 保守管理の状態                | 普通程度                                                                                                                                                                                                             |                  |
| 管 理 費 等                | 管 理 費                                                                                                                                                                                                            | 7,500 円(月額)      |
|                        | 修繕積立金                                                                                                                                                                                                            | 10,260 円(月額)     |
|                        | 滞 納 額                                                                                                                                                                                                            | な し(令和7年1月14日現在) |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 所有者が空家の状態で占有している。                                                                                                                                                                                                |                  |
| 特 記 事 項                | <p>・目的専有部分は築後約36年経過している。内壁及び天井クロスに全体的に汚れや亀裂、浮き等が認められ、巾木にも複数の損傷が見受けられる。また北側洋室のカーペットに損傷、LDに設置された換気扇に不具合がみられる。これら以外の大きな損傷等は見られないが、水回り関係の設備は一度も更新されておらず、概ね経年相応の減価と考えられる。</p> <p>・目的専有部分の占有状況については現況調査報告書を参照されたい。</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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ(ア×イ×ウ) |
|---------------------|------------------|----------|------------------------------------|
| 230,000             | 62.48            | 0.22     | 3,161,000                          |

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

|           |      |
|-----------|------|
| 経過年数      | 約36年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約14年 |
| 観察減価      | 30%  |
| 残価率       | 5%   |

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×(経済的残存耐用年数14年／(経過年数36年＋経済的残存耐用年数14年))}×(観察減価1-0.3)≒0.22

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

## 2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ              | 敷地権価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>カ(ア×イ×ウ×エ×オ) |
|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|----------------------------------------|
| 115,000              | 0.85      | 3,813.27        | 0.85      | $\frac{6,840}{735,248}$ | 2,948,000                              |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺東-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $111,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 115,000 \text{ 円/㎡}$

◇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) |
|-------|------|------|------|---------|
| 1.04  | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.00    |

※接面・方位:方位+2, 角地+2 その他:セットバック▲4

◇地域格差:

| 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合(相乗積) |
|------|------|------|------|---------|
| 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99    |

イ 個別格差:

| 接面・方位 | 規模   | 形状   | その他  | 総合(相乗積) |
|-------|------|------|------|---------|
| 1.00  | 1.00 | 0.85 | 1.00 | 0.85    |

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%が適切と判断した。

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

## 3 積算価格(敷地権付建物の積算価格)

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等)<br>ウ | 積算価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ((ア+イ)×ウ) |
|------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 3,161,000        | 2,948,000         | 1.02                    | 6,231,000                           |

ウ 個別格差:

| ※1 階層 | ※2 位置 | 品等程度 | ※3 その他 | 総合(相乗積) |
|-------|-------|------|--------|---------|
| 1.02  | 1.00  | 1.00 | 1.00   | 1.02    |

※1 階層 : 7階 ※2 南西向中間住戸

※3 その他:特になし

(基準戸:5F、南向中間住戸=1.00)

## 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) |
|------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 132,000                | 1.02                      | 62.48            | 8,412,000                         |

### 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   | 堺市堺区大浜北町2丁  | 堺市堺区柏木町2丁  |
| 構 造   | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造  |
| 階     | 13階／14階     | 8階／11階     |
| 面 積   | 約65㎡        | 約59㎡       |
| 建築時期  | 昭和54年2月     | 昭和62年3月    |
| 取引時点  | 令和6年3月      | 令和 6年11月   |
| 取引形態  | 競落          | 競落         |
| 事例価格  | 141,000円／㎡  | 113,000円／㎡ |
| そ の 他 | ファミリータイプ    | ファミリータイプ   |

#### (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                                                                                                                                                         | 141,000            | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{105}$ | $\frac{100}{107}$ | $\frac{100}{94}$  | 134,000                     |
| B                                                                                                                                                         | 113,000            | $\frac{100}{87}$  | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{102}$ | $\frac{100}{97}$  | $\frac{100}{102}$ | 129,000                     |
| 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<br>時 点 修 正：近隣地域等の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮<br>標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮<br>地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮<br>建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮 |                    |                   |                   |                   |                   |                   | 基準階の<br>比準価格<br>(円/㎡)       |
|                                                                                                                                                           |                    |                   |                   |                   |                   |                   | 132,000                     |

### イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差(Ⅰ3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。

《 DCF法による価格査定表 》

| 5年間の<br>有効純収益<br>現価の合計 | 正味復帰価格の現価      |             |               |                 |             |                       |                        | 収益価格                    |
|------------------------|----------------|-------------|---------------|-----------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
|                        | 6年目期末<br>有効純収益 | 最終還元<br>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<br>現価率<br>割引率 7.5% | 正味復帰<br>価値現価           |                         |
| ア                      | イ              | ウ           | エ(イ÷ウ)        | オ               | カ(エーオ)      | キ                     | ク(カ×キ)                 | ケ(ア+ク)                  |
| 1,381<br>千円<br>(23.7%) | 571<br>千円      | 8.5%        | 6,718<br>千円   | 336<br>千円       | 6,382<br>千円 | 0.69656               | 4,445<br>千円<br>(76.3%) | 5,826<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  |
|-----------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
| ア 収入                  | 支払賃料   | 840     | 840     | 840     | 840     | 840     | 840  |
|                       | 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  | 900     | 900     | 900     | 900     | 900     | 900  |
|                       | 空室損失   | △ 45    | △ 45    | △ 45    | △ 45    | △ 45    | △ 45 |
|                       | 貸倒損失   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0    |
|                       | 有効総収益  | 855     | 855     | 855     | 855     | 855     | 855  |
| イ 支出                  | 維持管理費  | 90      | 90      | 90      | 90      | 90      | 90   |
|                       | 修繕費    | 123     | 123     | 123     | 123     | 123     | 123  |
|                       | 公租公課   | 65      | 65      | 65      | 65      | 65      | 65   |
|                       | 損害保険料  | 6       | 6       | 6       | 6       | 6       | 6    |
|                       | その他    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0    |
|                       | 運営支出合計 | 284     | 284     | 284     | 284     | 284     | 284  |
|                       | 資本的支出  | 1,000   | 0       | 0       | 0       | 0       |      |
|                       | 総費用合計  | 1,284   | 284     | 284     | 284     | 284     | 284  |
| ウ 経費率<br>(運営支出／可能総収益) |        | 32%     | 32%     | 32%     | 32%     | 32%     | 32%  |
| エ 有効純収益               |        | -429    | 571     | 571     | 571     | 571     | 571  |
| オ 複利現価率 (割引率7.5%)     |        | 0.93023 | 0.86533 | 0.80496 | 0.74880 | 0.69656 |      |
| カ 有効純収益の現価            |        | -399    | 494     | 460     | 428     | 398     |      |

#### 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20%、比準価格に70%、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<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価<br>イ | 試算価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ＝ア×イ |
|------------------------|------------------------|-----------|--------------------------------|
| ① 積 算 価 格              | 6,231,000              | 1.00      | 6,231,000                      |
| ② 比 準 価 格              | 8,412,000              | 1.00      | 8,412,000                      |
| ③ 収 益 価 格              |                        |           | 5,826,000                      |
| ④ 調整後の価格<br>(千円未満四捨五入) | 7,717,000              |           |                                |

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

##### 2 評価額の判定

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

| 調整後の<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 |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 7,717,000          | 0.90            | 0.70             | 1.00                  | 0                      | 4,860,000                         |

イ 市場性修正

敷地権の目的である土地は工場の敷地であった履歴がある。土壤汚染の有無、内容についての詳細は専門家によるサンプル調査等によらなければ確定できないが、実際の土壤汚染の存否にかかわらず、工場等の敷地については、そのリスクにより市場性の減退が認められる。本件においては開発後、相当年数が経過していることも考慮した。また一棟の建物についてアスベスト使用の可能性を否定できないこと、オートロックでないことやエレベーターが1基しかない点を総合的に勘案した。

ウ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮して競売市場修正率を0.70と決定した。

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。本件の場合は不要。

オ その他の控除減価(敷金等)

本件の場合不要

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示【堺東－13】

所 在 : 堺市東区日置荘西町6丁444番1  
価 格 : 111,000円/㎡  
位 置 : 近鉄南大阪線「初芝」駅 南方 約640m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 258㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 東4.5m市道、南側道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地  
符号1 248,899,759 円 (敷地権の目的たる土地全体)  
建物 3,331,555 円 (建物:専有部分)  
共用部分 2,829,606 円 (日置荘田中町332番8の107)  
共用部分 2,685,497 円 (日置荘田中町332番8の111)

## 第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写、参考)
- 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 堺市東区日置荘田中町332番地8

建物の名称 コスモ初芝

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日置荘田中町332番地の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 62.48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 堺市東区日置荘田中町332番8

地 目 宅地

地 積 3813.27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 735248分の6840



# 位置図

最寄駅

公示地

対象不動産

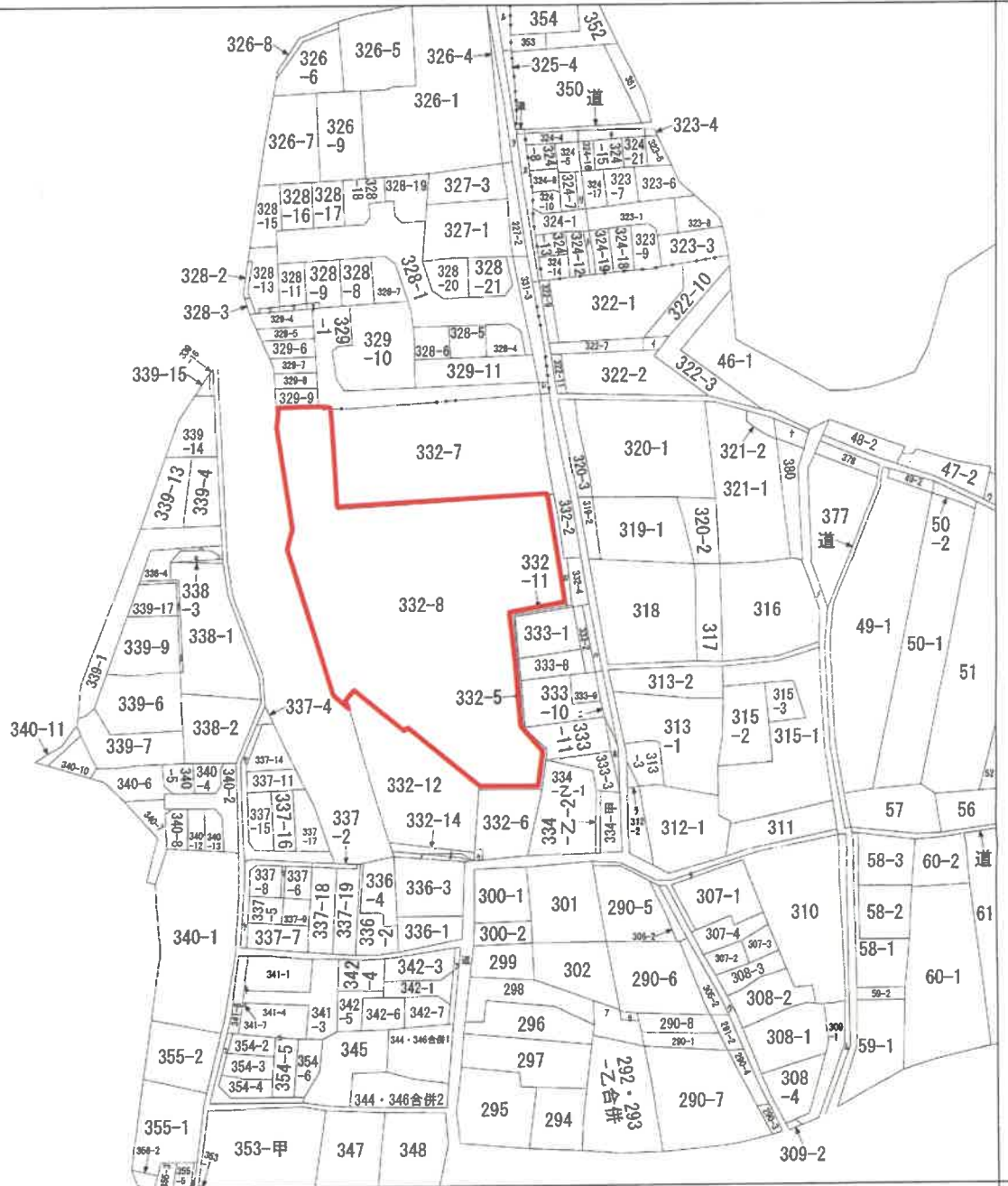
A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て  
作成したものである  
承認番号：平成17総計第1995号



# 公図写

イ 322-6    ハ 333-5    ホ 333-7    ト 324-11    ニ 324-6    ヘ 325-5  
ロ 332-13    ニ 333-6    ヘ 339-10    チ 324-20    ニ 324-3    ツ 325-5



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



|              |      |         |  |                   |                        |     |          |       |     |           |
|--------------|------|---------|--|-------------------|------------------------|-----|----------|-------|-----|-----------|
| 請 求 部        | 所 在  |         |  |                   | 堺市東区日置荘田中町             |     | 地 番      | 332番8 |     |           |
| 出 力 縮        | 縮尺不明 | 精 度 区 分 |  | 座標系<br>番号又<br>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<br>年 月 日 |      |         |  |                   | 備 付 日<br>年 月 日<br>(原図) |     |          | 補 記 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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和6年11月14日

大阪法務局北出表所

地図整理番号：M03788

登記官

(1/2)

A 4判に縮小

登記年月日：昭和63年12月26日

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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和6年11月14日

大阪法務局北出窓所

登記官

186715

地積測量図 1/3

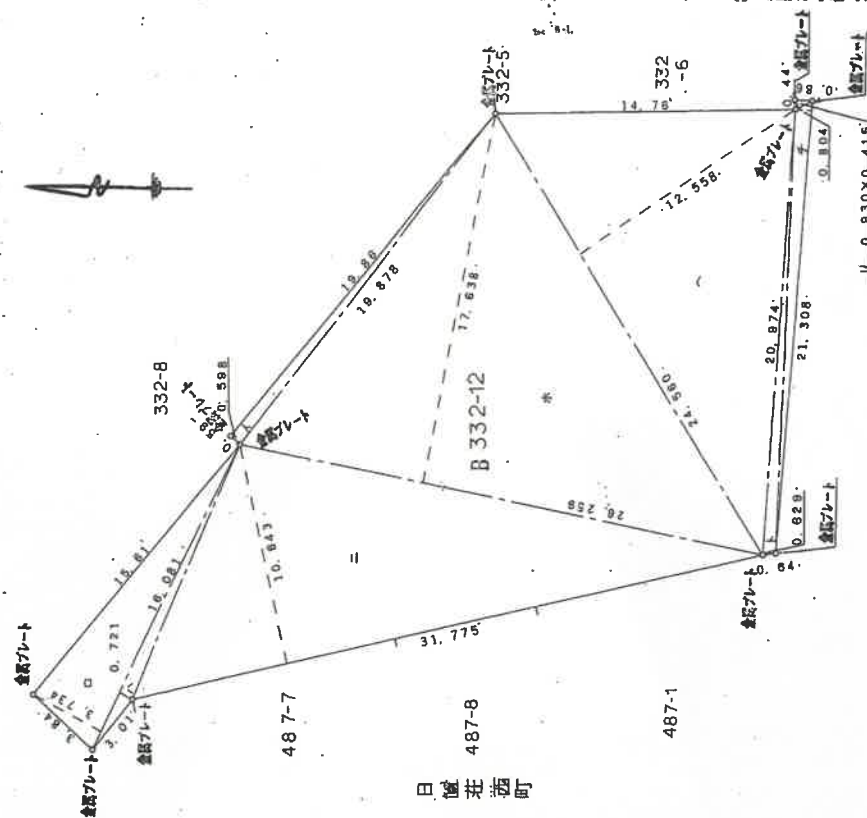
地番 332-8・-12・-13・-14

土地の所在 堺市日置荘田中町

堺市東区

63.12.26

前 332-8 後新 332-8, 332-12 ~ 332-14



縮尺 1/250

作製者

土地家屋調査士

(昭和63年12月22日作成)

申請人

縮尺

1/1000

A4判に縮小

|    |                 |
|----|-----------------|
| 1  | $\frac{1}{250}$ |
| 縮尺 |                 |

登記年月日：昭和63年12月26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。

(大阪法務局堺支局(管轄))

令和6年11月14日

大阪法務局北出張所

登記官

A 4 判 に 縮 小

作製者

土地家産調査士

(昭和63年12月22日作成)

申請人

1  
縮尺

186717  
地積測量図  
3-3

地番 332-8・12・13・14

土地の所在 堺市日置荘田中町

堺市東区

三斜求積表

| B 332-12  |        |        |   |             |
|-----------|--------|--------|---|-------------|
| 地番<br>NO. | 底辺     | 高さ     | 倍 | 面積          |
| イ         | 19.878 | 0.598  |   | 11.887044   |
| ロ         | 16.081 | 3.734  |   | 60.046454   |
| ハ         | 16.081 | 0.721  |   | 11.594401   |
| ニ         | 31.775 | 10.643 |   | 338.181325  |
| ホ         | 26.259 | 17.638 |   | 463.156242  |
| ヘ         | 24.560 | 12.558 |   | 308.424480  |
| ト         | 20.974 | 0.629  |   | 13.192846   |
| チ         | 21.308 | 0.804  |   | 17.131632   |
| リ         | 0.930  | 0.415  |   | 0.385950    |
|           |        | 倍面積    |   | 1224.000174 |
|           |        | 地積     |   | 612.000870  |
|           |        | 地積     |   | 612.00 ㎡    |

| C 332-13  |        |       |   |            |
|-----------|--------|-------|---|------------|
| 地番<br>NO. | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積         |
| イ         | 24.113 | 1.310 |   | 31.588030  |
| ロ         | 24.188 | 1.285 |   | 31.081580  |
|           |        | 倍面積   |   | 62.669610  |
|           |        | 地積    |   | 31.3348050 |
|           |        | 地積    |   | 31.33 ㎡    |

| D 332-14  |        |       |   |            |
|-----------|--------|-------|---|------------|
| 地番<br>NO. | 底辺     | 高さ    | 倍 | 面積         |
| イ         | 4.858  | 1.547 |   | 7.670026   |
| ロ         | 21.308 | 1.815 |   | 38.674020  |
| ハ         | 18.793 | 0.487 |   | 8.178191   |
| ニ         | 3.058  | 1.292 |   | 3.950936   |
|           |        | 倍面積   |   | 58.473173  |
|           |        | 地積    |   | 29.2365865 |
|           |        | 地積    |   | 29.23 ㎡    |

| A 332-8     |    |    |   |              |
|-------------|----|----|---|--------------|
| 地番<br>公     | 底辺 | 高さ | 倍 | 面積           |
| 4485.841945 |    |    |   | 672.5714785  |
|             |    |    |   | 3813.2704665 |
|             |    |    |   | 地積 3813.27 ㎡ |

登記年月日: 平成1年2月2日

各階平面図

建築物図面図 1.2.2

5370627

家屋番号 日置荘田中町 332番8の 708

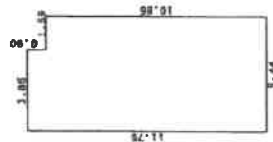
建築物の所在 日置荘田中町 332番地 8

堺市 東区

専有部分の建物 7階

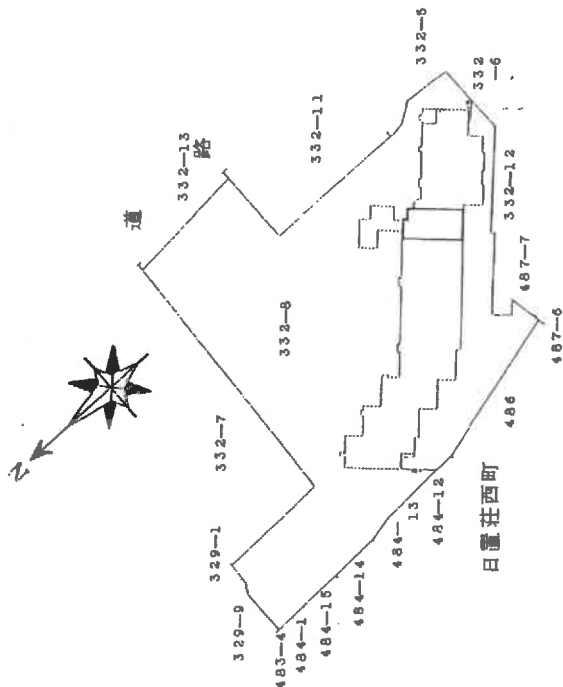
建物の存する部分 7階

建物番号 708



求積表

0.90 x 3.85 = 3.4650  
10.85 x 3.44 = 59.0240  
合計 62.4890  
床面積 62.48 m<sup>2</sup>



作製者

土地家屋調査士

(平成元年)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

A 4判に縮小

登記年月日：平成1年2月2日

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。

(大阪法務局北出支局管轄)

令和6年11月14日

大阪法務局北出支所

登記官

地図整理番号：M03790

各階平面図

5320552

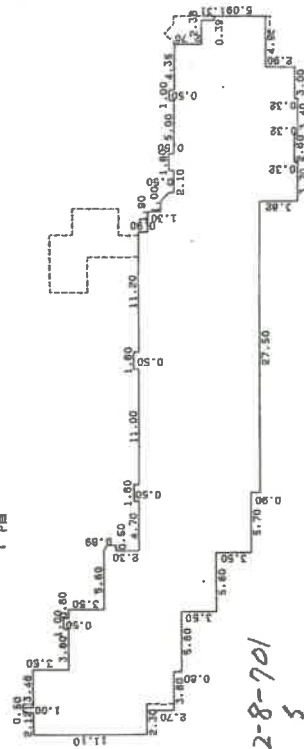
建物平面図 面図 1.2.2

家屋番号

建物の所在 堺市日置荘田中町332番地8

堺市東区

7階



332-8-701

332-8-711

求積表

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| 1.00 x 0.50                  | 0.5000   |
| 3.50 x 6.10                  | 21.3500  |
| 0.50 x 1.00                  | 0.5000   |
| 3.50 x 11.70                 | 40.9500  |
| ( 17.30 + 17.80 ) x 0.31 / 2 | 5.4405   |
| 2.30 x 17.30                 | 39.7900  |
| 0.50 x 1.60                  | 0.8000   |
| 0.60 x 17.80                 | 10.6800  |
| 0.50 x 1.60                  | 0.8000   |
| 0.60 x 47.40                 | 28.4400  |
| 1.30 x 45.10                 | 58.6300  |
| 0.30 x 47.00                 | 14.1000  |
| ( 48.00 + 48.80 ) x 0.80 / 2 | 38.7200  |
| 0.50 x 1.00                  | 0.5000   |
| 0.50 x 48.80                 | 24.4000  |
| 0.30 x 45.20                 | 13.5600  |
| 0.60 x 59.25                 | 35.5500  |
| 2.10 x 53.65                 | 112.6650 |
| 1.31 x 56.01                 | 73.3731  |
| 0.09 x 56.40                 | 5.0760   |
| 3.50 x 50.80                 | 177.8000 |
| 0.90 x 45.10                 | 40.5900  |
| 0.60 x 17.50                 | 10.5000  |
| 2.90 x 15.70                 | 45.6300  |
| 0.32 x 3.70                  | 1.1840   |
| 合計                           | 787.4586 |
| 床面積                          | 787.45   |

求積表

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| 1.00 x 0.50                  | 0.5000   |
| 3.50 x 6.10                  | 21.3500  |
| 0.50 x 1.00                  | 0.5000   |
| 3.50 x 11.70                 | 40.9500  |
| ( 17.30 + 17.80 ) x 0.31 / 2 | 5.4405   |
| 2.30 x 17.30                 | 39.7900  |
| 0.50 x 1.60                  | 0.8000   |
| 0.60 x 47.40                 | 28.4400  |
| 1.30 x 45.10                 | 58.6300  |
| 0.30 x 47.00                 | 14.1000  |
| ( 48.00 + 48.80 ) x 0.80 / 2 | 38.7200  |
| 0.50 x 1.00                  | 0.5000   |
| 0.50 x 48.80                 | 24.4000  |
| 0.30 x 45.20                 | 13.5600  |
| 0.60 x 59.25                 | 35.5500  |
| 2.10 x 53.65                 | 112.6650 |
| 1.31 x 56.01                 | 73.3731  |
| 0.09 x 56.40                 | 5.0760   |
| 3.50 x 50.80                 | 177.8000 |
| 0.90 x 45.10                 | 40.5900  |
| 0.60 x 17.50                 | 10.5000  |
| 2.90 x 15.70                 | 45.6300  |
| 0.32 x 3.70                  | 1.1840   |
| 合計                           | 795.3945 |
| 床面積                          | 795.39   |

作製者 土地家屋調査士

作成元

0日作製

縮尺

1 / 500

申請人

縮尺

1 / 500

A4判に縮小

# 間取図（概略）

