

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 14 日から 令和 7 年 5 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (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。 (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 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 入札期間の最終日の受付は午後 5 時までです。	



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, 2	13, 050, 000 10, 440, 000	一括	2, 610, 000	191, 015	38, 736
1	12, 970, 000				
2	80, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区北安井町23番地

建物の名称 エステムコート堺東CityLife

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安井町23番の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 73.21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 堺市堺区北安井町23番

地 目 宅地

地 積 636.22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 360910分の7719

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区北安井町23番地



物 件 目 録

建物の名称 エステムコート堺東CityLife

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安井町23番の1

建物の名称 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 35.23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 堺市堺区北安井町23番

地 目 宅地

地 積 636.22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 360910分の3741

共有者 A 持分30分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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, 2】

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 堺市堺区北安井町23番地

建物の名称 エステムコート堺東CityLife

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安井町23番の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 73.21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 堺市堺区北安井町23番

地 目 宅地

地 積 636.22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 360910分の7719

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区北安井町23番地



物 件 目 録

建物の名称 エステムコート堺東CityLife

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安井町23番の1

建物の名称 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 35.23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 堺市堺区北安井町23番

地 目 宅地

地 積 636.22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 360910分の3741

共有者 A 持分30分の1



令和 6年(ケ)第 132号
令和 6年11月21日受理
令和 年 月 日提出
7. 1. 27

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉 村 博 正

(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 堺市堺区北安井町 23 番地

建物の名称 エステムコート堺東 City Life

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安井町 23 番の 903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 73.21 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 堺市堺区北安井町 23 番

地 目 宅地

地 積 636.22 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 360910 分の 7719

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区北安井町 23 番地



物 件 目 録

建物の名称 エステムコート堺東CityLife

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安井町23番の1

建物の名称 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 35.23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 堺市堺区北安井町23番

地 目 宅地

地 積 636.22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 360910分の3741

共有者 A 持分30分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市堺区北安井町2番10-903号 (エステムコート堺東 CityLife)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 11,350円 修繕積立金 11,960円	令和7年1月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～令和7年1月分 計137,420円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ 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	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	堺市堺区北安井町2番10 (エステムコート堺東 CityLife)			
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を車庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 分譲駐車場管理費 4,960円 分譲駐車場積立金 600円 建物修繕積立金 70円 円 円	令和7年1月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～ 令和7年1月分 計33,780円 ☐ 不明		
管理費等照会先	グローバルコミュニティ 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	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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) 表札の表示はない。
- (2) 1階集合郵便受けに表示はない。

2 目的土地（符号1）の状況等

- (1) 目的土地（符号1）は、目的建物（物件1）が所在するマンション及び目的建物（物件2）の車庫（タワーパーキング）の敷地等として使用されている。
- (2) 目的土地（符号1）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われる。
- (3) 目的土地（符号1）の南西端に電柱が1本設置されている。
- (4) 目的土地（符号1）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物（物件1）の状況等

- (1) 目的建物（物件1）は、マンション「エステムコート堺東 CityLife」の903号室で、登記事項証明書の記載によると平成19年2月15日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物（物件1）は、北西側洋室の内壁クロスに損傷、和室の襖に損傷、洗面台扉に不具合があるなど経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (3) 目的建物（物件1）には、目的外動産が残置されていた。
- (4) 目的建物（物件1）は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等により、所有者が住居として使用しているものと認めた。

4 目的建物（物件2）の状況等

- (1) 目的建物（物件2）は、マンション「エステムコート堺東 CityLife」の車庫（タワーパーキング）であり、登記事項証明書の記載によると平成19年2月15日新築で、その形状等は建物平面図等及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物（物件2）は、30台分が駐車可能な分譲の車庫（タワーパーキング）である。
- (3) 目的建物（物件2）は、持分30分の1の売却である。

5 その他

規約設定共用部分として、管理事務所（家屋番号23-2）及び駐輪場（家屋番号23-3）があり、持分に応じて按分課税されている。

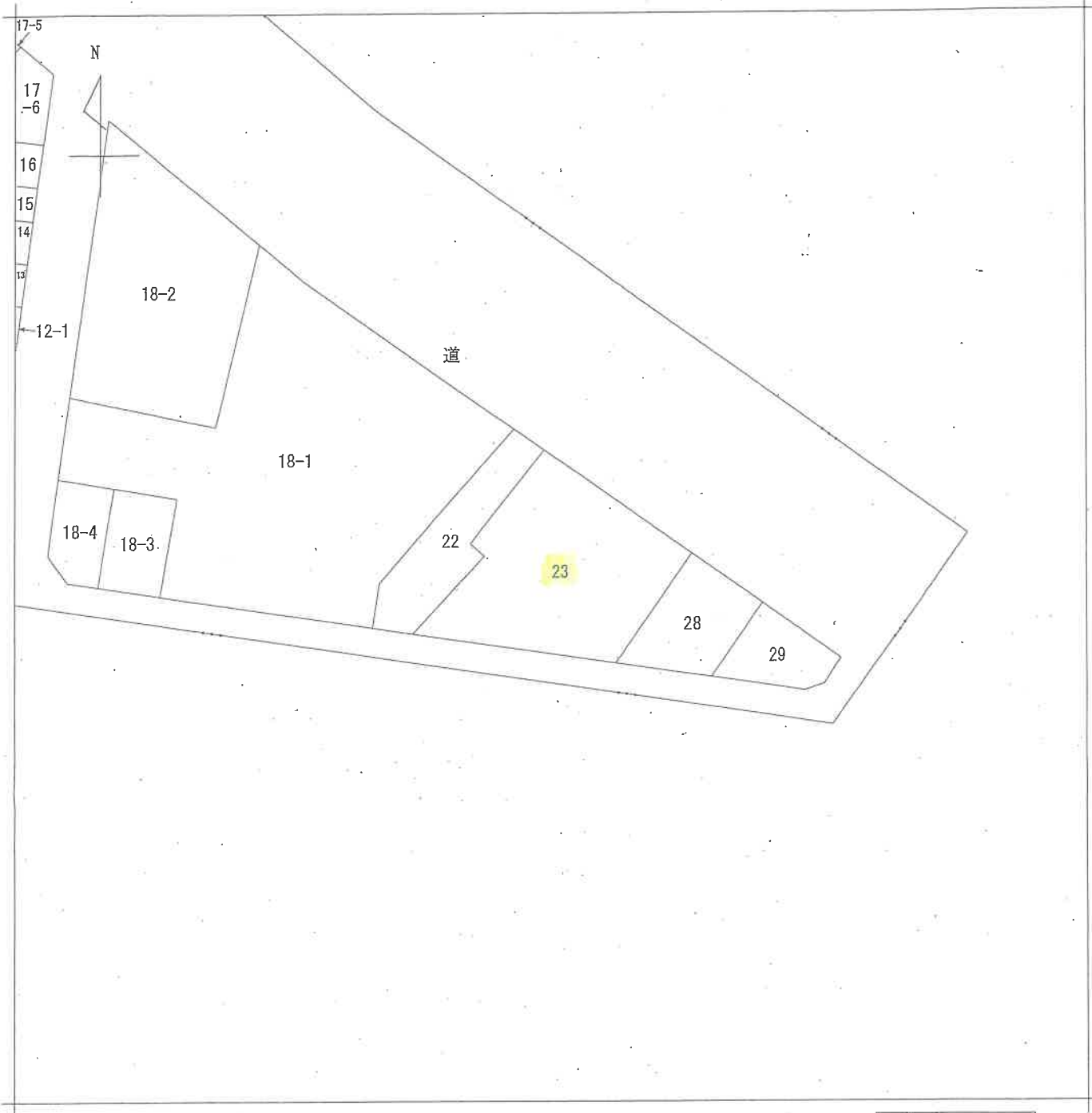
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 目的建物(物件1)は、現在空き家として使っており、まだ荷物が残っていますが、搬出する予定です。 (2) 目的建物(物件1)には、目立った損傷は無く水回りなどにも不具合はありません。 (3) 目的建物(物件2)は、分譲駐車場でハイルーフ車用と普通自動車用の2種類ありますが、私は普通車自動車用(高さ160cm程度)で、暗証番号を押すと自分用のパレットが出てきます。 (4) マンションの北側道路は、幹線道路ですが、騒音は気になるほどありません。
■ 管理会社の担当者	(1) 管理費には、一部入金があります。 (2) 管理組合は、管理規約により管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができます。 (3) 当マンションは全戸数59戸で、駐車場設備が33台分あり、うち30台分が分譲のタワー式駐車場で、3台が賃貸用の駐車場です。 賃貸用駐車場の月額駐車料金は、15,000円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月29日 10：50－11：00	物件所在地	現況調査，写真撮影
令和6年11月29日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付（回答なし）
令和6年11月29日 16：10－16：20	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和6年12月2日	執行官室	管理会社に照会書送付（回答あり）
令和6年12月11日 9：20－9：30	物件所在地	現況調査（不在），評価人同行，再度在宅要請書投函
令和6年12月16日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和6年12月28日 9：50－10：20	物件所在地	現況調査，評価人同行，所有者と面談，写真撮影
（特記事項） ☐ 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



地番区域見出
北安井町

請求部	所在	堺市堺区北安井町				地番	23番			
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	

A4判に縮小

登記年月日：平成17年4月7日

前 23 後 23 新 23 17.47

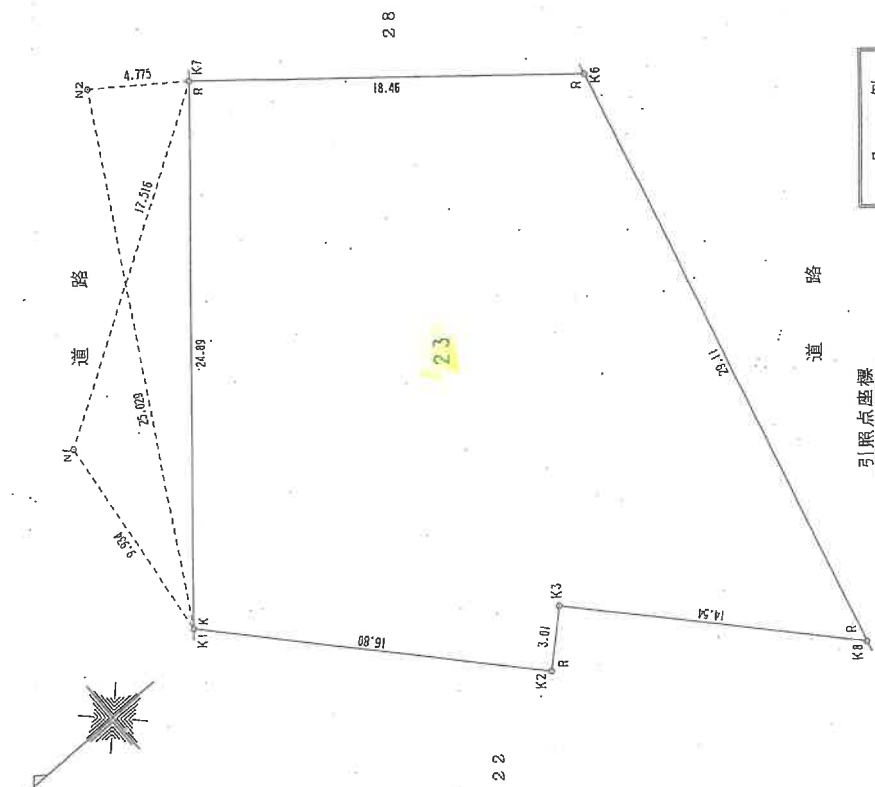
地 番 23番

土地の所在 堺市堺区北安井町

平成17年4月-7日登記
地積測量図
32522

座標求積表

地 番	23			
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
K1	117.600	124.138	1956.530018	
K2	111.540	109.468	-962.002692	
K3	108.731	109.562	-887.890448	
K8	103.436	96.019	-2100.511644	
K6	86.855	119.952	-918.472464	
K7	95.779	136.113	4184.794185	
		造 面 積	1272.455955	
		地 積	636.2279775	
			636.22 m ²	



引照点座標

N1 金属錠	X座標	Y座標
	113.007	132.947
N2 金属錠	X座標	Y座標
	96.352	140.136

凡 例	
K	刻 印
R	金属標
N	金属錠

作 製 者

(平成 17 年 4 月 6 日作製)

申 請 人

縮尺

1 / 250

A 4判に縮小

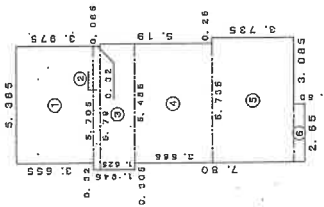
各階平面図 5064973

平成19年3月-5日登記

建物図面

家屋番号
北安井町23番
の903

建物の所在
堺市堺区北安井町23番地



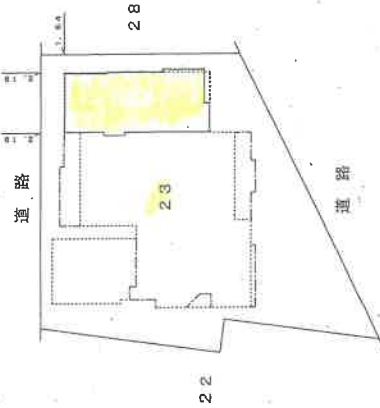
求積表

①	5.386 x 3.655	=	19.6821750
②	5.705 x 0.32	=	1.8256000
③	5.79 x 1.625	=	9.4087500
④	5.488 x 3.555	=	19.5540250
⑤	5.735 x 3.735	=	21.4202250
⑥	2.65 x 0.50	=	1.3250000
計			73.3157750

床面積 73.31 m²



専有部分の建物



建物の存する部分 9 階

作成者



申請人

縮尺 1/250

2月17日作成

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成19年3月5日

建物図面
各階平面図

平成19年3月~5日登記

5064935 各階平面図

家屋番号 北安井町23番の1

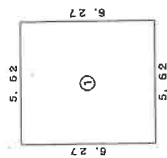
建物の所在 堺市堺区北安井町23番地



専有部分の建物



建物の存する部分 1 階



求積表

$0 \quad 5.62 \times 5.27 = 35.3374000$

床面積 35.23 ㎡

作成者

月 17 日 (作成)

縮尺 1/250

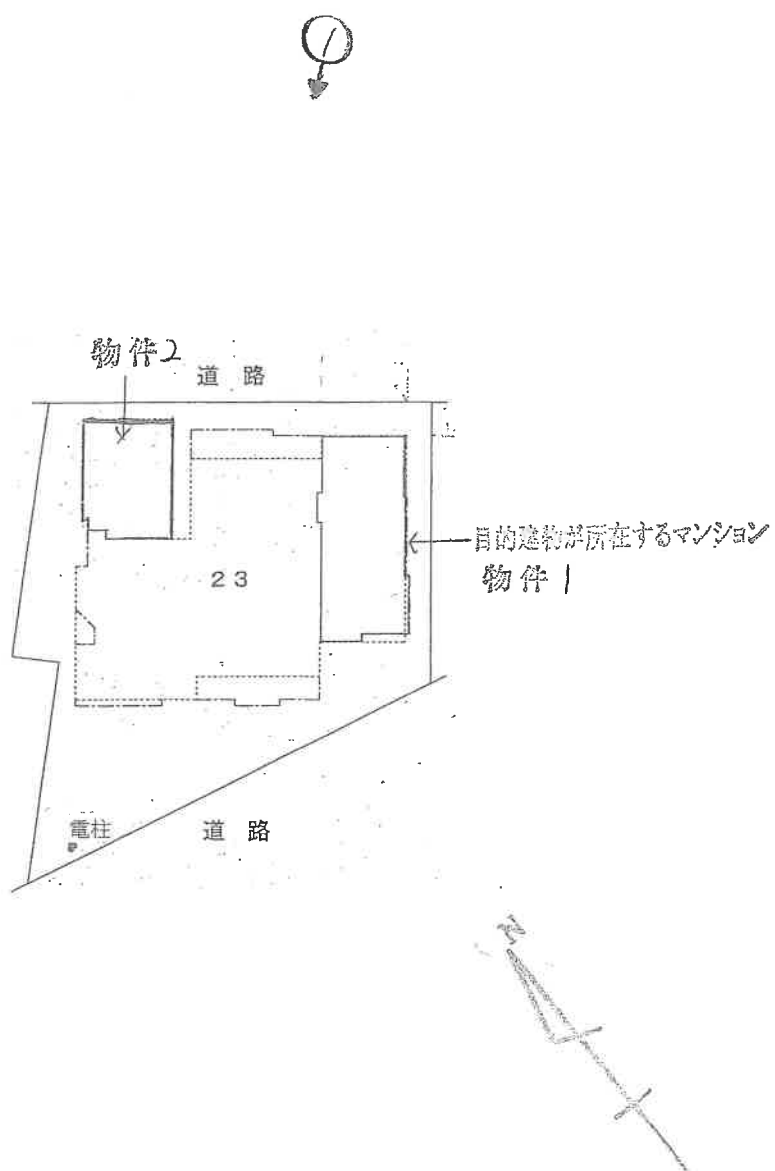
申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

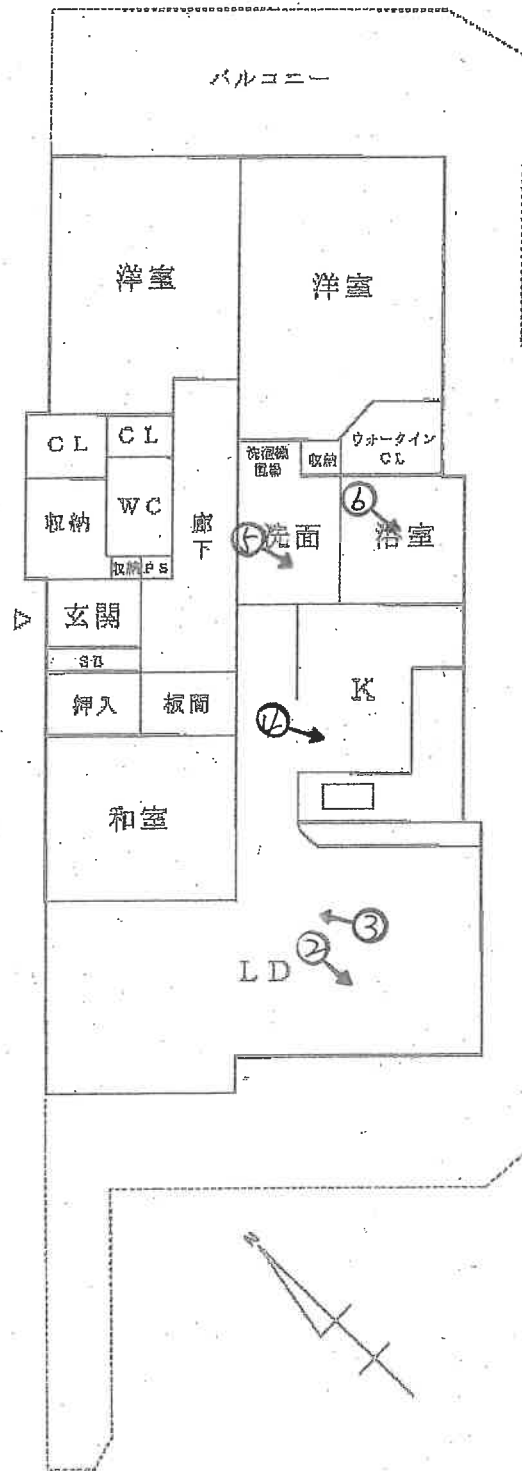


(○カメラ撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第132号

(12枚目)

間 取 図 (概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第132号

(1/3 枚目)

目的建物（物件1）が所在するマンション



①

目的建物（物件2）の車庫



②



3



4



5



6

令和6年（ケ）第132号

物件番号1,2

令和6年12月28日 現地調査

令和7年1月21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、車庫)

評価人 不動産鑑定士

前田陽子

第1 評価額

一括価格	
金 13,050,000 円	
内訳価格	
物件 1	金 12,970,000 円
物件 2	金 80,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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
1,2	(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	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1,2	・敷地権の目的たる土地は15階建マンションのほかタワーパーキング等の敷地として利用されている。 ・物件1はマンション「エステムコート堺東CityLife」の903号室であり、物件2は同マンションに併設されたタワーパーキングで持分1/30の評価である。 ・目的専有部分の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、評価数量は登記数量を採用した。なお、共用部分で課税対象になっているのは以下のとおりである。 管理事務所(家屋番号 北安井町23番の2), 駐輪場(同23番の3)		

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「堺東」駅 南西方 道路距離 約1000m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに中高層マンションや店舗が建ち並ぶ地域。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 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	商業地域(道路境界より25m以内)	近隣商業地域(道路境界より25m超)
	建 ぺ い 率	80%	80%
	容 積 率	600%	300%
	防 火 規 制	防火地域	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、駐車場整備地区	
画 地 条 件	規 模	636.22㎡	
	形 状	略台形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約24.9m(北東側)・奥行(最長)約31m	
	高 低 差 等	平坦地	
接面道路の状況	北 東 側	幅員約50m舗装国道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	南 側	幅員約8m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
	接道状況	二方路地	
土地の利用状況 等	現 況	15階建の共同住宅等の敷地	
	北 東 側	道路	
	南 東 側	店舗	
	南 側	道路	
	北 西 側	マンション	
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、昭和38年・同52年・平成元年の住宅地図の資料調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと考えられる。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	・敷地権の目的たる土地について法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて確認の結果、概ね登記面積通りの地積及び地積測量図通りの形状と認められる。 ・敷地権の目的である土地の南西端に電柱がある。 ・敷地権の目的である土地の基準容積率は約581%である。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エステムコート堺東CityLife		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 59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19年2月15日 新築 経過年数 約18 年 経済的残存耐用年数 約27 年		
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造15階建		
仕 様	屋 根	陸屋根・鋼板ぶき, アスファルト露出防水	
	外 壁	タイル貼、一部吹付タイル、一部石貼	
設 備 等	オートロック, 光ファイバー, CATV, BS, 駐車場33台(うち賃貸3台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: エステムコート堺東CityLife管理組合 管 理 方 式： 委託管理 管 理 会 社： グローバルコミュニティ株式会社 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: 22,699,251 円(令和7年1月7日現在) ・大規模修繕の履歴及び予定の概略は以下のとおり。 【履歴】2020年1月に実施 【予定】未定 ・完了検査を受けている。 ・一棟の建物としては経年相応の減価と認められる。 ・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低いと考えられる。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

<物件1>

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	9階 (903号室) 開口部の方位: 南東・南西・北東向き (三方角室)	
床 面 積	73.21㎡ (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	浴室乾燥機、食洗機
	そ の 他	特にない
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	管 理 費	11,350 円(月額)
	修 繕 積 立 金	11,960 円(月額)
	滞 納 額	137,420円(令和7年1月7日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が家族とともに住居として占有している。	
特 記 事 項	・物件1の専有部分は築後約18年経過している。北西側洋室の内壁クロスに損傷、和室のふすまに損傷、洗面台扉に不具合、食洗機に不具合がある。これら以外特に大きな損傷等は認められず、概ね経年相応の減価と考えられる。	

<物件2>

構 造	鉄骨造1階建	
位 置	1階	
床 面 積	35.23㎡ (登記面積)	
保守管理の状態	普通程度	
管 理 費 等	分譲駐車場管理費	4,960 円(月額)
	分譲駐車場積立金	600 円(月額)
	分譲駐車場修繕積立金	70 円(月額)
	滞 納 額	33,780 円(月額)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者兼債務者が他の共有者とともに駐車場として占有している。	
特 記 事 項	物件2は30台収容のタワーパーキング(持分1/30)であり、築後約18年経過している。経年相応の減価と考えられる。	

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。なお物件2については積算価格のみを求めた。

I 積算価格の試算＜物件1＞＜物件2＞

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。

物件	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)
1	290,000	73.21	0.50	10,615,000
2	2,600,000	35.23	0.08	7,328,000

ア 再調達原価:物件2はタワーパーキングの工事費相場から1台当たり300万円×30台÷35.23㎡≒260万円とした

イ 専有面積:登記面積による

ウ 現価率

	＜物件1＞	＜物件2＞
経過年数	約18年	約18年
経済的残存耐用年数	約27年	約5年
観察減価	20%	70%
残価率	5%	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。

＜物件1＞現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×(経済的残存耐用年数27年／(経過年数18年＋経済的残存耐用年数27年))}×(観察減価1-0.2)≒0.5

＜物件2＞現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×(経済的残存耐用年数5年／(経過年数18年＋経済的残存耐用年数5年))}×(観察減価1-0.7)≒0.08

※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。

物件	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)
1	322,000	1.01	636.22	0.85	$\frac{7,719}{360,910}$	3,762,000
2	322,000	1.01	636.22	0.85	$\frac{3,741}{360,910}$	1,823,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺堺(府)5-4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $335,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/103 \div 322,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	1.00	0.99	1.01

※その他:基準容積率▲1

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)

物件	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	持分 エ	積算価格(円) (千円未満四捨五入) オ((ア+イ)×ウ×エ)
1	10,615,000	3,762,000	1.10	1/1	15,815,000
2	7,328,000	1,823,000	1.00	1/30	305,000

ウ 個別格差:<物件1	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合(相乗積)
	1.03	1.07	1.00	1.00	1.10

※1 階層 : 9階 ※2 南東・南西・北東向き三方角室

※3 その他:特になし

(基準戸:5F、南東向中間住戸=1.00)

<物件2> 標準的±0

エ 持分:登記上の持分による

Ⅱ 比準価格の試算＜物件1＞

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)
258,000	1.10	73.21	20,777,000

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	堺区東湊町2丁	堺区柏木町
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	4階／7階	8階／11階
面 積	約81㎡	約59㎡
建築時期	平成12年2月	昭和62年3月
取引時点	令和6年11月	令和 6年11月
取引形態	競落	競落
事例価格	249,000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 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	249,000	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{103}$	263,000
B	113,000	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{73}$	252,000
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 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 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/㎡)
							258,000

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 <物件1>

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 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 7.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
3,597 千円 (30.0%)	991 千円	8.0%	12,388 千円	619 千円	11,769 千円	0.71299	8,391 千円 (70.0%)	11,988 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。

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	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	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	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
	空室損失	△ 75	△ 75	△ 75	△ 75	△ 75	△ 75
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,425	1,425	1,425	1,425	1,425	1,425
イ 支出	維持管理費	136	136	136	136	136	136
	修繕費	144	144	144	144	144	144
	公租公課	138	138	138	138	138	138
	損害保険料	16	16	16	16	16	16
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	434	434	434	434	434	434
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	934	434	434	434	434	434
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		491	991	991	991	991	991
オ 複利現価率(割引率7.0%)		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		459	866	809	756	707	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整＜物件1＞

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 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	15,815,000	1.00	15,815,000
② 比 準 価 格	20,777,000	1.00	20,777,000
③ 収 益 価 格			11,988,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	18,906,000		

イ 占有減価：

本件の場合減価不要であり、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。

物件	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
1	18,906,000	1.00	0.70	0.98	0	12,970,000
2	305,000	0.70	0.70	0.55	0	80,000

イ 市場性修正

本件は一括売却を前提としているが、取得後、物件2のみを売却する場合に単独では市場流通性に劣ることを考慮した。

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。

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 地価調査【堺堺(府)5-4】

所 在 : 堺市堺区中安井町3丁112番
価 格 : 335,000円/㎡
位 置 : 南海高野線「堺東」駅 南西方 約700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 451㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東50m国道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%), 防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所ビル、店舗兼事務所等の多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地
符号1 119,087,659 円 (敷地権の目的たる土地全体)
建物 7,556,035 円 (建物:専有部分903号室)
建物 5,356,180 円 (建物:車庫(タワーパーキング)全体)
規約共用部分 557,650 円 (北安井町 23番の2)
規約共用部分 4,263,109 円 (同 23番の3)

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)
- 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 堺市堺区北安井町 23 番地

建物の名称 エステムコート堺東 C i t y L i f e

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安井町 23 番の 903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 73.21 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 堺市堺区北安井町 23 番

地 目 宅地

地 積 636.22 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 360910 分の 7719

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市堺区北安井町 23 番地



物 件 目 録

建物の名称 エステムコート堺東CityLife

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安井町23番の1

建物の名称 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 35.23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 堺市堺区北安井町23番

地 目 宅地

地 積 636.22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 360910分の3741

共有者 A 持分30分の1



位置図

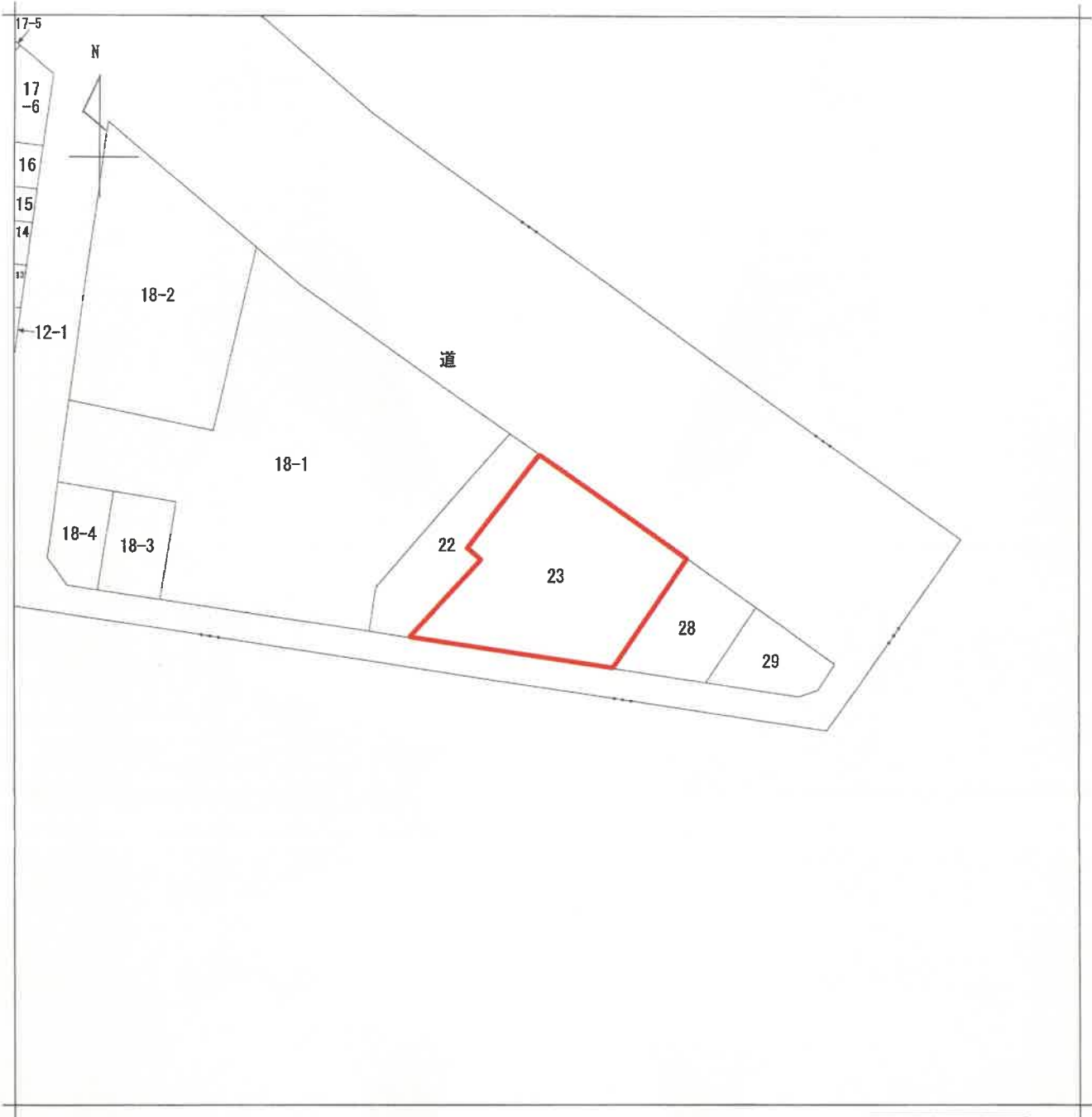
最寄駅

対象不動産

地価調査基準地

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



(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	堺市堺区北安井町				地番	23番			
出力縮尺	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		

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9月27日

東京法務局

請求番号：60-1
(1/1)

登記官



A 4 判に縮小

登記年月日：平成17年4月7日

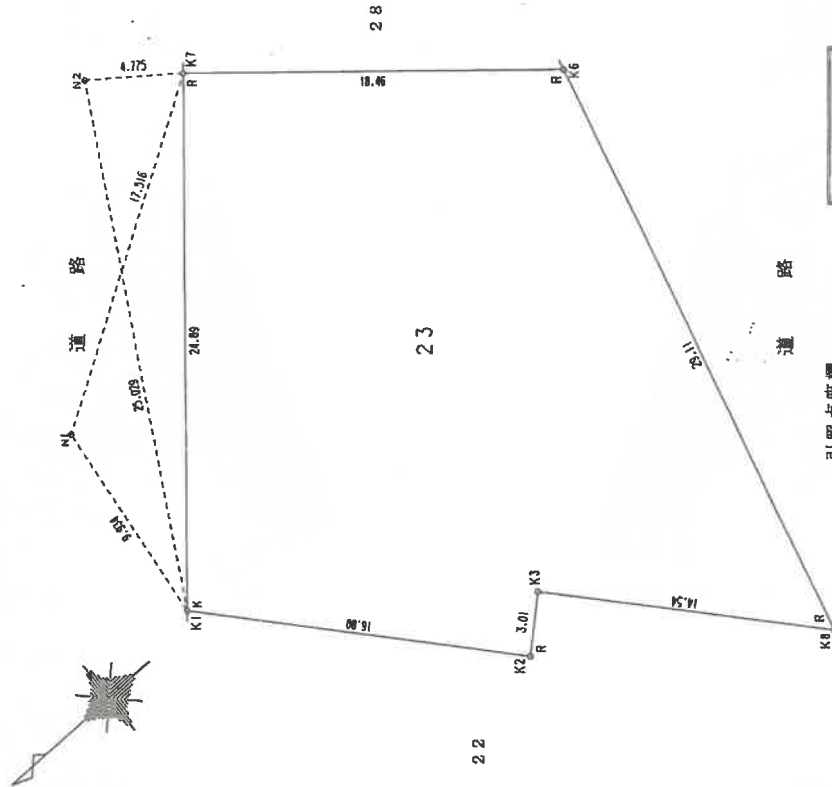
平成17年4月7日登記
地積測量図
32522

前23後23新23 17.47

地番	23番
土地の所在	堺市堺区北安井町

座標求積表

地番	23	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
K1		117.600	124.138	1966.539018
K2		111.540	108.468	-962.002692
K3		108.731	106.562	-887.890448
K8		103.436	96.019	-2100.511844
K6		86.855	119.952	-918.472464
K7		95.779	136.113	4184.794185
		倍面積		1272.455955
		面積		636.2279775
		地積		636.22 m ²



凡例	
K	測点
R	金属標
N	金属釘

引照点座標	
N1 金属釘	X座標 113.007
	Y座標 132.947
N2 金属釘	X座標 98.352
	Y座標 140.136

申請人

(平成17年4月6日作製)

土地家屋調査士

製作者

縮尺 1/250

A4判に縮小

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9月27日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成19年3月5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9月27日 東京法務局

登記官

請求番号：60-3

(1/3)

5064932		各階平面図		建物図面 各階平面図	
家屋番号	平成19年3月-5日登記				
建物の所在	堺市堺区北安井町23番地				
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/500	申請人	
23-1	23-901	縮尺	1/	申請人	
23-3	23-904	縮尺	1/	申請人	
23-201	23-1001	縮尺	1/	申請人	
23-205	23-1004	縮尺	1/	申請人	
23-301	23-1001	縮尺	1/	申請人	
23-305	23-1004	縮尺	1/	申請人	
23-401	23-1101	縮尺	1/	申請人	
23-405	23-1104	縮尺	1/	申請人	
23-501	23-1201	縮尺	1/	申請人	
23-505	23-1204	縮尺	1/	申請人	
23-601	23-1301	縮尺	1/	申請人	
23-605	23-1304	縮尺	1/	申請人	
23-701	23-1401	縮尺	1/	申請人	
23-704	23-1404	縮尺	1/	申請人	
23-801	23-1501	縮尺	1/	申請人	
23-804	23-1502	縮尺	1/	申請人	

1/3

道 路

道 路

一棟の建物

22

23

28

1.4.4

区

A4判に縮小

登記年月日：平成19年3月5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。

(大阪法務局界支局管轄)

令和6年9月27日 東京法務局

登記官

各階平面図 5064973

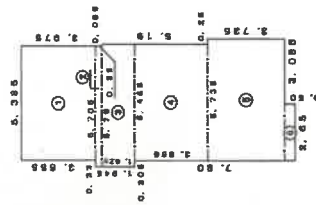
平成19年3月-5日登記

建物図面 各階平面図

家屋番号 北安井町23番の903

建物の所在 堺市堺区北安井町23番地

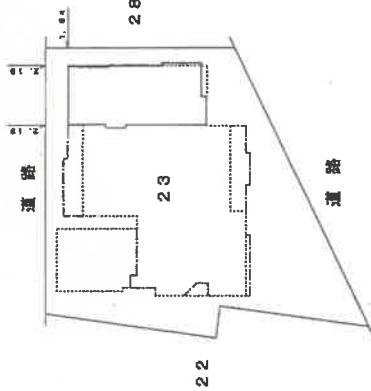
専有部分の建物



床面積表

①	5.385 x 3.666	=	19.6321750
②	5.705 x 0.32	=	1.8256000
③	5.79 x 1.625	=	9.4087500
④	5.488 x 3.666	=	19.9540250
⑤	5.736 x 3.736	=	21.4302650
⑥	2.65 x 0.60	=	1.5900000
計			73.2157750

床面積 73.21 m²



建物の存する部分 9階

作成者

土地家屋調査士



申請人

縮尺 1/250

年 2月17日作成

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成19年3月5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。

(大阪法務局堺区支局管轄)

令和6年9月27日 東京法務局

登記官

平成19年3月-5日登記 建物図面 各階平面図

5064934

各階平面図

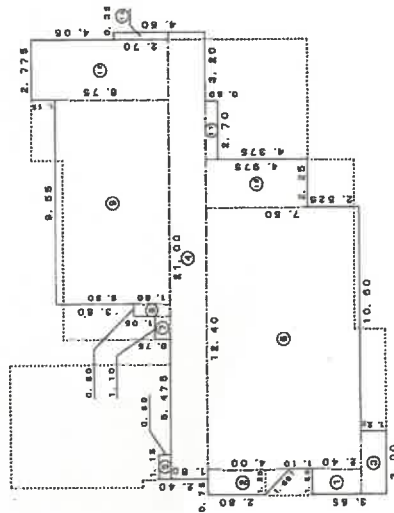
家屋番号

建物の所在

堺市堺区北安井町23番地

23-1501
23-1502

15 階

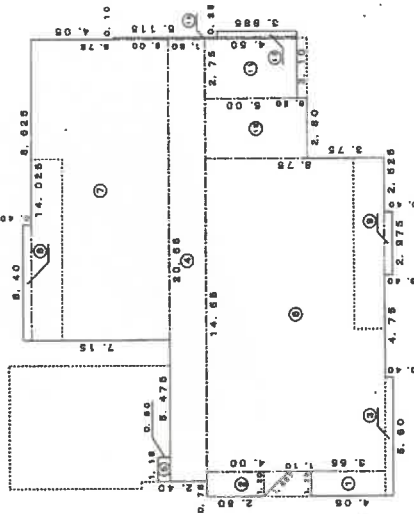


求積表	
①	1.20 x 2.40 = 2.880000
②	(4.00 x 2.80) x 1/2 = 4.080000
③	3.00 x 1.25 = 3.750000
④	21.00 x 1.25 = 26.250000
⑤	1.15 x 0.60 = 0.690000
⑥	12.40 x 7.50 = 93.000000
⑦	1.10 x 0.75 = 0.825000
⑧	0.60 x 1.80 = 1.080000
⑨	9.55 x 5.50 = 52.525000
⑩	2.25 x 4.975 = 11.193750
⑪	2.70 x 0.60 = 1.620000
⑫	2.75 x 6.75 = 18.562500
⑬	0.35 x 2.70 = 0.945000
計	230.075000

床面積 230.07 m²

23-701
23-704
23-801
23-804
23-901
23-904
23-1001
23-1004
23-1101
23-1104
23-1201
23-1204
23-1301
23-1304
23-1401
23-1404

7階~14階 (各階同型)



求積表	
①	1.20 x 3.45 = 4.140000
②	(4.00 x 2.80) x 1/2 = 4.080000
③	5.60 x 0.40 = 2.240000
④	20.65 x 1.80 = 37.170000
⑤	1.15 x 0.60 = 0.690000
⑥	14.65 x 6.75 = 98.887500
⑦	14.025 x 6.75 = 94.668750
⑧	5.40 x 0.40 = 2.160000
⑨	2.975 x 0.40 = 1.190000
⑩	2.80 x 5.00 = 14.000000
⑪	2.75 x 4.50 = 12.375000
⑫	0.10 x 9.00 = 0.900000
⑬	0.25 x 3.885 = 0.971250
計	303.012500

床面積 303.01 m²

作成者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成19年3月5日

5064935

各階平面図

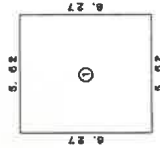
平成19年3月5日登記

建物図面

家屋番号
北安井町23番の1

建物の所在
堺市堺区北安井町23番地

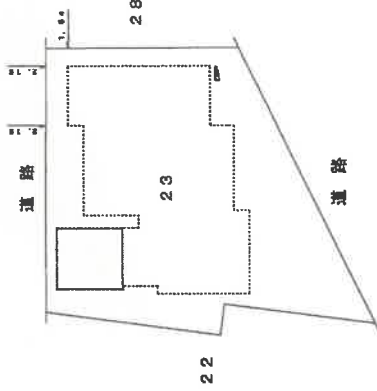
各階平面図



求積法
① $5.62 \times 6.27 = 35.2374000$

床面積 35.23 m²

専有部分の建物



建物の存する部分 1 階



作成者

土地家屋調査士

縮尺
1/250



申請人

縮尺
1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

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。

(大阪法務局界支庁管轄)

令和6年9月27日

東京法務局

登記官

登記年月日：平成19年3月5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。

(大阪造幣局界支局蔵書)

令和6年9月27日

東京造幣局

登記官

請求番号：60-4

(3/3)

各階平面図

平成19年3月-5日登記

家屋番号

建物の所在

堺市堺区北安井町23番地

各階平面図

5064933

23-201

23-205

23-301

23-305

23-401

23-405

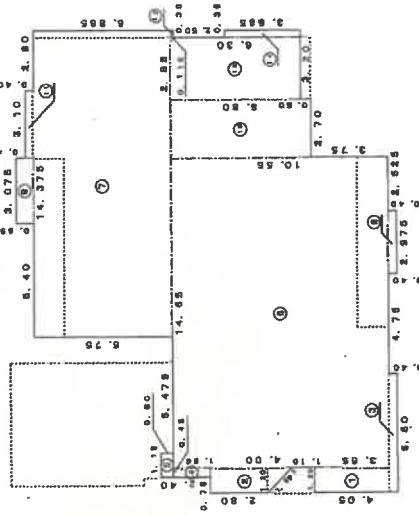
23-501

23-505

23-601

23-605

2階～6階 (各階同型)



求積表

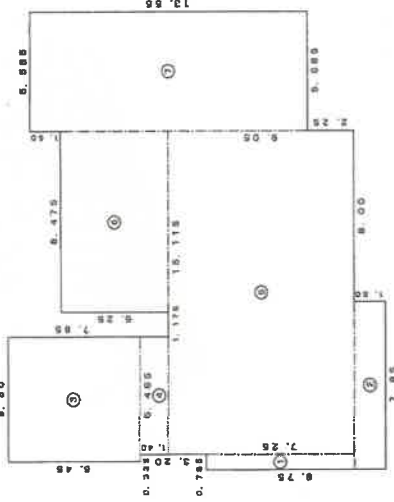
①	1.20 x 3.65	=	4.3800000
②	(4.00 x 2.80) x 1/2	=	4.0800000
③	5.60 x 0.40	=	2.2400000
④	0.45 x 1.80	=	0.8100000
⑤	1.15 x 0.80	=	0.9200000
⑥	14.65 x 10.55	=	154.5575000
⑦	14.375 x 6.75	=	97.0312500
⑧	2.875 x 0.40	=	1.1500000
⑨	2.075 x 0.85	=	1.7643750
⑩	3.70 x 6.40	=	23.6800000
⑪	2.40 x 0.30	=	0.7200000
⑫	0.35 x 0.115	=	0.0402500
⑬	0.35 x 3.685	=	1.2897500
計			306.4775000

床面積 306.47 m²

2/3

23-1

23-3



求積表

①	0.735 x 7.25	=	5.3287500
②	7.85 x 1.80	=	14.1300000
③	5.80 x 6.45	=	37.4100000
④	5.455 x 1.40	=	7.6370000
⑤	15.115 x 9.05	=	136.7907500
⑥	8.475 x 5.25	=	44.4937500
⑦	5.885 x 13.55	=	78.6767500
計			319.1260000

床面積 319.12 m²



作成者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

間取図（概略）

< 物件 1 >

