

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(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
陳述	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月以下の拘禁刑又は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(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
陳述	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月以下の拘禁刑又は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	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
3	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
4	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
5	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
6	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
7	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
8	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
9	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
10	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
11	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
12	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
13	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
14	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
15	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
16	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
17	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
18	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
19	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
20	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
21	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
22	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
23	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
24	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
25	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
26	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
27	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
28	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
29	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
30	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
31	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
32	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
33	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
34	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
35	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
36	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
37	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
38	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
39	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
40	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
41	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
42	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
43	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
44	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
45	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
46	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
47	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
48	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
49	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
50	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
51	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
52	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
53	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
54	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
55	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
56	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
57	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
58	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
59	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
60	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
61	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
62	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
63	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
64	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
65	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
66	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
67	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
68	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
69	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
70	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
71	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
72	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
73	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 9月18日 午前 9時00分から 令和 7年 9月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 3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10月17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 9月 3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	37,590,000 30,072,000	一括	7,520,000	178,004	400,497



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市港区弁天一丁目3番地1

建物の名称 クロスシティ弁天町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弁天一丁目3番1の701

建物の名称 701

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 79.25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 大阪市港区弁天一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 5568.41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 1000000分の1650

共有者 B 持分100分の82

共有者 A 持分100分の18



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 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

【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。

令和 6年(ヌ)第 192号

令和 6年(ケ)第 516号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市港区弁天一丁目3番地1

建物の名称 クロスシティ弁天町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弁天一丁目3番1の701

建物の名称 701

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 79.25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 大阪市港区弁天一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 5568.41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 1000000分の1650

共有者 B 持分100分の82

共有者 A 持分100分の18



令和 6年(ヌ)第 192号
令和 6年11月 5日受理
令和 年 月 日提出
6.11.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 吉 野 弘 高

(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 大阪市港区弁天一丁目3番地1

建物の名称 クロスシティ弁天町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 弁天一丁目3番1の701

建物の名称 701

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 79.25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 大阪市港区弁天一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 5568.41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 1000000分の1650

共有者 B 持分100分の82



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市港区弁天1丁目3-13-701 クロスタワー大阪ベイ (クロスシティ弁天町)	
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 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	☒ 下記のとおり 管理費(クロスター) 14,720円 修繕積立金(クロスター) 19,620円 全体管理費(クロスシティ) 3,100円 全体積立金(クロスシティ) 100円 円	令和6年11月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年6月分～R6年11月分 計1,082,260円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	その他の事項(3枚目)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(3枚目)のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 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

(表札等の表示)

目的建物の集合郵便受けには表示はなかったが、戸別玄関には債務者の姓の表札が存在した。

(敷地権の目的である土地の状況)

- 1、敷地権の目的である土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2、敷地権の目的である土地は、目的建物の存在するクロスシティ弁天町という名称の複合ビル及び付帯施設の敷地部分となっている。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取略図の記載のとおりである。
- 2、目的建物内は、概ね経年相応の状態であった。
- 3、目的建物は、クロスシティ弁天町という名称の複合ビルの西側部分にある54階建てのマンション部分（クロスタワー大阪ベイ）の7階部分に存在する。
- 4、目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて按分して課税しているからである。

(その他の事項)

本件は債務者の持分100分の82の競売である。

(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
■債務者	1、目的建物は、私が共有者である家族と共に住居として使用しています。 2、目的建物内では、猫を1匹飼っています。

(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
6年11月 5日 9 : 10 - 9 : 40	弁天町市税事務所	課税関係調査
6年11月 5日 10 : 05 - 10 : 25	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
6年11月 5日 : - :	執行官室	管理会社に照会書送付
6年11月 7日 13 : 05 - 13 : 40	物件所在地	目的物件外観調査、通知書投入
6年11月 8日 : - :	執行官室	債務者に照会書送付
6年11月18日 16 : 05 - 16 : 10	執行官室	債務者より電話聴取
6年11月20日 13 : 00 - 13 : 10	物件所在地	目的物件立入調査、評価人帯同、債務者より事情聴取
年 月 日 : - :		
(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)

建物の存する部分 7階

建物の番号 701



道 路

104

7 97

6 56

3-1

16 55

6 21

道 路

104

道 路

104

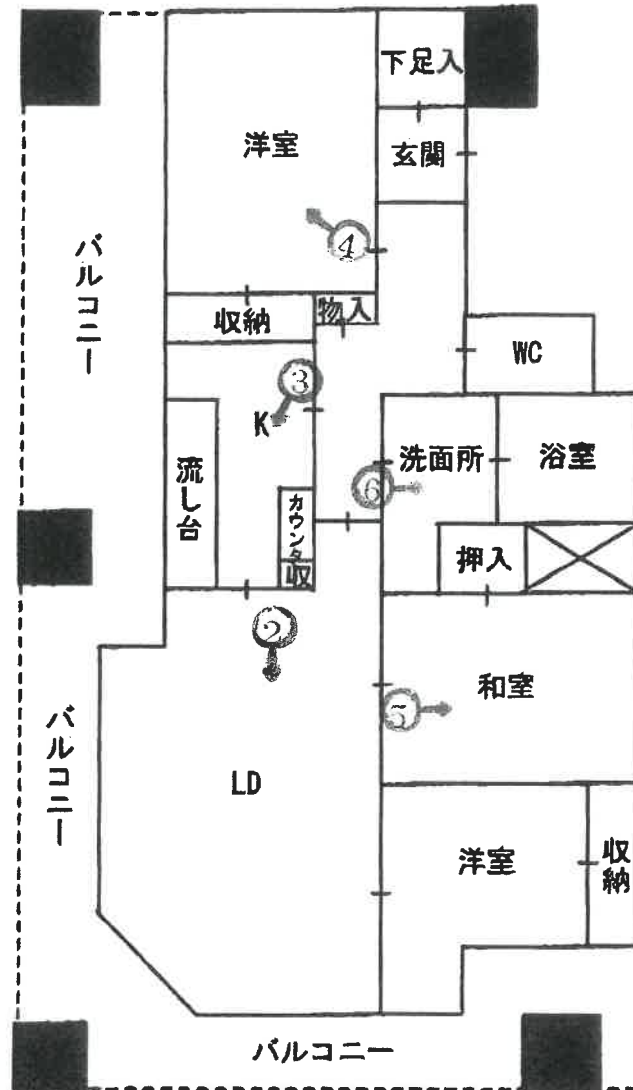
道 路

104

7 00

間取略図

(←○写真撮影場所・方向)



目的建物の存在する1棟のマンション



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 6年(ケ)第 516号
令和 6年12月25日受理
令和 年 月 日提出

7.1.21

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 吉 野 弘 高

(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 大阪市港区弁天一丁目3番地1

建物の名称 クロスシティ弁天町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弁天一丁目3番1の701

建物の名称 701

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 79.25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 大阪市港区弁天一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 5568.41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 1000000分の1650

共有者 A 持分100分の18



不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	大阪市港区弁天1丁目3-13-701 クロスタワー大阪ベイ (クロスシティ弁天町)											
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積：</td> <td></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住居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	☒ 下記のとおり 管理費(クロスター) 14,720円 修繕積立金(クロスター) 19,620円 全体管理費(クロスシティ) 3,100円 全体積立金(クロスシティ) 100円 円	令和7年1月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年6月分～R7年1月分 計1,157,340円 ☐ 不明										
管理費等照会先	株式会社大京アステージ											
その他の事項	その他の事項 (3枚目) 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 (3枚目) 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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年 () 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年 () 第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	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

(表札等の表示)

目的建物の集合郵便受けには表示はなかったが、戸別玄関には債務者の姓の表札が存在した。

(敷地権の目的である土地の状況)

- 1、敷地権の目的である土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 2、敷地権の目的である土地は、目的建物の存在するクロスシティ弁天町という名称の複合ビル及び付帯施設の敷地部分となっている。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取略図の記載のとおりである。
- 2、目的建物内は、概ね経年相応の状態であった。
- 3、目的建物は、クロスシティ弁天町という名称の複合ビルの西側部分にある54階建てのマンション部分（クロスタワー大阪ベイ）の7階部分に存在する。
- 4、目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて按分して課税しているからである。

(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
■共有者Aの夫	1、目的建物は、私が共有者Aと共に家族で住居として使用しています。 2、目的建物内では、猫を1匹飼っています。

(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
6年12月15日 ： ー ：	執行官室	管理会社に照会書送付
6年12月26日 9：10ー 9：30	弁天町市税事務所	課税関係調査
6年12月26日 9：35ー 9：45	物件所在地	目的物件外観調査、照会書投入
6年12月26日 10：25ー10：35	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
7年 1月17日 9：55ー10：10	物件所在地	目的物件立入調査、評価人帯同、共有者Aの夫より事情聴取
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(←○ 写真撮影位置・方向)

建物の番号 701



道路
1 () 4

7 97

6 56

3 - 1

16 55

6 2 1

道 路
1 0 4

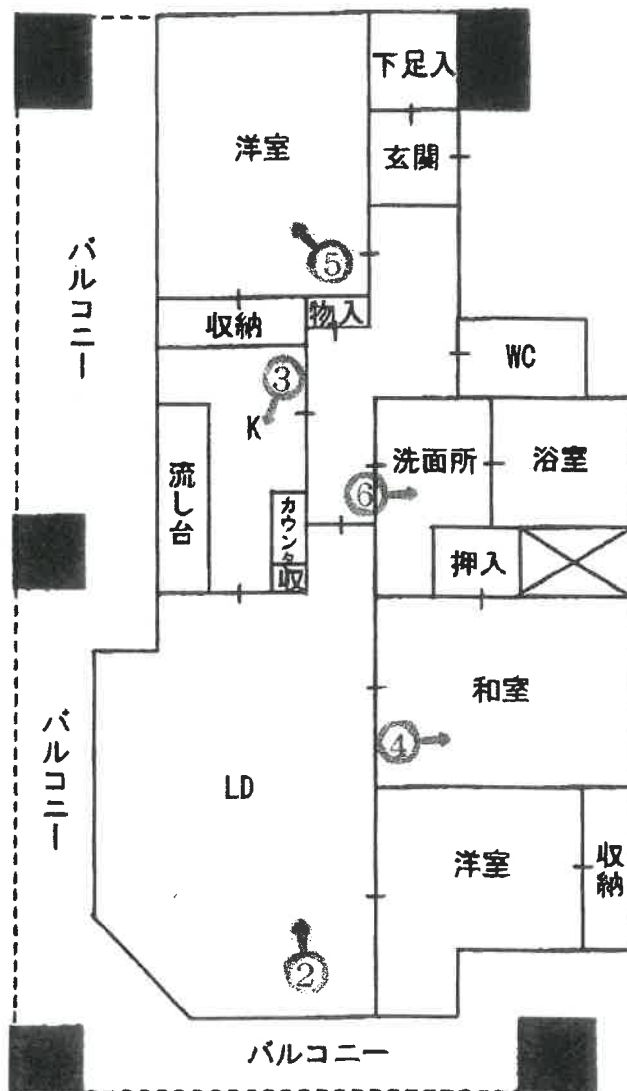
通 路
1 0 4

7.00

道 路
1 0 4

間取略図

(←○写真撮影場所・方向)



目的建物の存在する1棟のマンション



①



②





⑤



⑥

令和6年（ヌ）	第192号
令和6年（ケ）	第516号
令和6年11月20日	現地調査
令和7年1月17日	現地調査
令和7年3月27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、補充評価を含む。)

評価人 不動産鑑定士

八 木 正 美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 37,590,000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	なし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	大阪メトロ中央線 弁天町駅 西方 約100 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	超高層マンションや複合商業施設等が建ち並ぶ商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	800%
	防火規制	防火地域
画地条件	規模	5,568.41㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口(南側)約110m・奥行約50m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南側	幅員約60m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	北側	幅員約15m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	西側	幅員約11m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	東側	幅員約8m市道(建築基準法42条1項1号道路)
	接道状況	四方向
土地の利用状況等	現況	共同住宅及び複合商業施設
	東側	道路
	西側	道路
	南側	道路
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写からは法人の所有者名、田、原野、宅地の地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると目的建物建築以前はテニスクラブ、事務所、店舗、白地の表示が確認された。土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クロスタワー大阪ベイ ※登記記録上の一棟建物の名称は「クロスシティ弁天町」であるが、商業棟と住宅棟から構成されており、目的専有部分が存する住宅棟は現地銘板及び管理規約上の規定は「クロスタワー大阪ベイ」である。		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 456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18年8月15日新築 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 約31年		
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根 地下2階付54階建		
仕様	屋根	アスファルト断熱防水等	
	外壁	タイル貼等	
	その他	特になし	
設備等	エレベーター、オートロック、駐輪場、管理人室、ゴミ置場、駐車場(275台、月額16,000円～25,000円、空あり。)等		
建物の品等	優る		
管理の形態等	管理組合： 有、 名称：クロスタワー大阪ベイ管理組合 クロスシティ弁天町全体管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： (株)大京アステージ 管理形態： 日勤		
管理の状況	普通程度		
特記事項	① 修繕積立金(1) 179,726,911円 (令和6年7月31日 現在) 修繕積立金(2) 13,406,177円 (令和6年7月31日 現在) ※(1)はクロスタワー大阪ベイ修繕積立金、(2)はクロスシティ弁天町全体修繕積立金 ② 管理会社の回答書によると直近における修繕計画はなしとのことである。 ③ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。		

(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 (701号室) 開口部の方位： 北・西 (角住戸)																			
床 面 積	79.25㎡ (登記面積)																			
間 取 り	3LDK																			
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・給排水等																		
保守管理の状態	普通																			
管理費等	<table> <tr> <td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr> <tr> <td>管理費(クロスタワー)</td><td>14,720円</td><td>456,320円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金(クロスタワー)</td><td>19,620円</td><td>608,220円</td></tr> <tr> <td>全体管理費(クロスシティ)</td><td>3,100円</td><td>89,900円</td></tr> <tr> <td>全体修繕積立金(クロスシティ)</td><td>100円</td><td>2,900円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>37,540円</td><td>1,157,340円</td></tr> </table> (令和7年1月14日 現在)			月額	滞納額	管理費(クロスタワー)	14,720円	456,320円	修繕積立金(クロスタワー)	19,620円	608,220円	全体管理費(クロスシティ)	3,100円	89,900円	全体修繕積立金(クロスシティ)	100円	2,900円	合計	37,540円	1,157,340円
	月額	滞納額																		
管理費(クロスタワー)	14,720円	456,320円																		
修繕積立金(クロスタワー)	19,620円	608,220円																		
全体管理費(クロスシティ)	3,100円	89,900円																		
全体修繕積立金(クロスシティ)	100円	2,900円																		
合計	37,540円	1,157,340円																		
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書参照。																			
特 記 事 項	① 設備機器の作動状況は未確認である。 ② 債務者の陳述によれば猫を1匹飼育しているとのことであった。 ③ 目的建物内は概ね経年相応の汚損、劣化が見受けられた。																			

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)
400,000	79.25	0.51	16,167,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約19年

経済的残存耐用年数 約31年

観察減価 20%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 31\text{年} / (\text{経過年数} 19\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 31\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.51\end{aligned}$$

※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)
672,000	1.10	5,568.41	0.97	$\frac{1,650}{1,000,000}$	6,588,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪港5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 560,000\text{円/㎡} & \times & 102.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/85 & = & 672,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	0.95	0.93	0.96	0.85

イ 個別格差：	接面(四方路)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.10	1.00	1.00	1.00	1.10

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合-3%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 (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)
16,167,000	6,588,000	0.95	21,617,000

ウ 個別格差：	※ 階層	※ 位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	0.90	1.05	1.00	1.00	0.95

※ 階層 : 7階 0.90

※ 位置 : 角住戸 1.05

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)
720,000	0.95	79.25	54,207,000

ア 基準階の比準価格

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

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	大阪市北区	大阪市阿倍野区
構 造	RC造	RC造
階	8F/31F	20F/27F
面 積	約70㎡	約70㎡
建築時期	平成25年10月	平成25年2月
取引時点	令和5年3月	令和4年10月
取引形態	競売	競売
事例価格	889,000円/㎡	786,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	889,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{112}$	$\frac{100}{107}$	727,000
B	786,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	713,000
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/㎡)	720,000

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、必ずしも想定した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)
9,957 千円 (29.2%)	2,386 千円	7.0%	34,086 千円	1704 千円	32,382 千円	0.74726	24,198 千円 (70.8%)	34,155 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	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	共益費収入	240	240	240	240	240
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240
	空室損失	△ 162	△ 162	△ 162	△ 162	△ 162
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	3,078	3,078	3,078	3,078	3,078
イ 支出	維持管理費	214	214	214	214	214
	修繕費	237	237	237	237	237
	公租公課	219	219	219	219	219
	損害保険料	22	22	22	22	22
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	692	692	692	692	692
	資本的支出	100	0	0	0	
	総費用合計	792	692	692	692	692
ウ 経費率 (運営支出÷可能総収益)	21%	21%	21%	21%	21%	21%
エ 有効純収益	2,286	2,386	2,386	2,386	2,386	2,386
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価	2,157	2,124	2,003	1,890	1,783	

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	21,617,000	1.00	21,617,000
② 比 準 価 格	54,207,000	1.00	54,207,000
③ 収 益 価 格			34,155,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	48,943,000		

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 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等・円) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
48,943,000	1.00	0.80	0.96	0	37,590,000

イ 市場性修正：本件の場合不要。

エ 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。

オ 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。

カ 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 吹田5-3

所 在 : 吹田市垂水町1丁目561番13「垂水町1-1-8」
価 格 : 312,000円／m²
位 置 : 阪急千里線「豊津」駅 近接
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 49m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南 15.7m 府道
用途指定等 : 近隣商業地域、準防火地域
建蔽率80%・容積率300%
地域の概要 : 中層ビル、小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 301,952,925円 (土地: 敷地権割合 7005/471042)
6,706,528円 (建物)

第7 附属資料

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

以 上

令和 6 年 (ヌ) 第 192 号
令和 6 年 (ケ) 第 516 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市港区弁天一丁目3番地1

建物の名称 クロスシティ弁天町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弁天一丁目3番1の701

建物の名称 701

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 79.25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 大阪市港区弁天一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 5568.41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 1000000分の1650

共有者 B 持分100分の82

共有者 A 持分100分の18



位置図

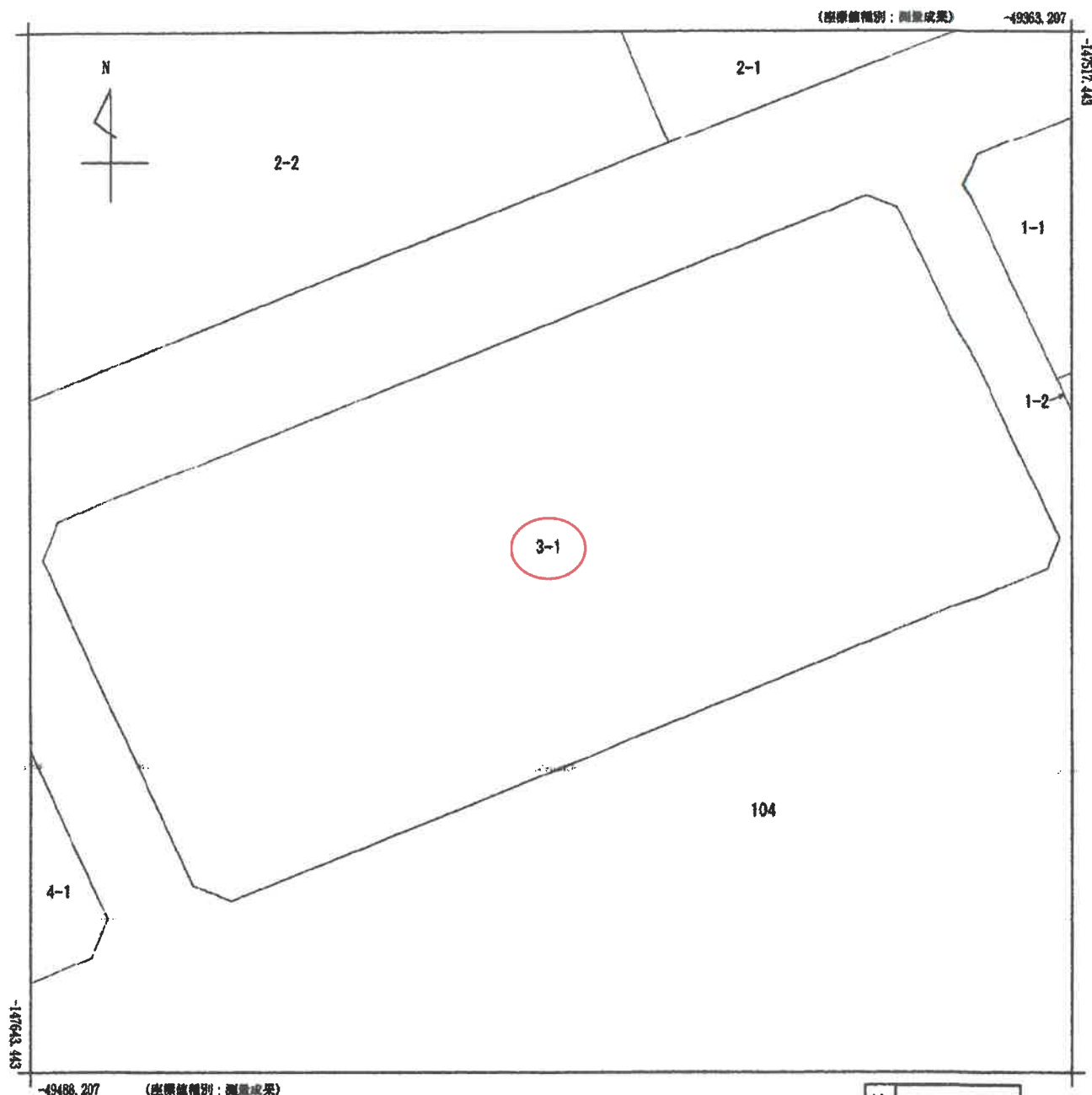
S = 1:7,000

地価公示標準地
大阪港 5-2

最寄駅

目的物件

港区



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

地番区域見出し

弁天1丁目

請求部	所在	大阪市港区弁天一丁目				地番	3番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成18年7月			備付年月日(原図)	平成21年9月25日			補記事項		

A3をA4に縮小

901324

平成18年6月26日登記

土地積測量図

地番 3-1

土地の所在 大阪市港区弁天一丁目

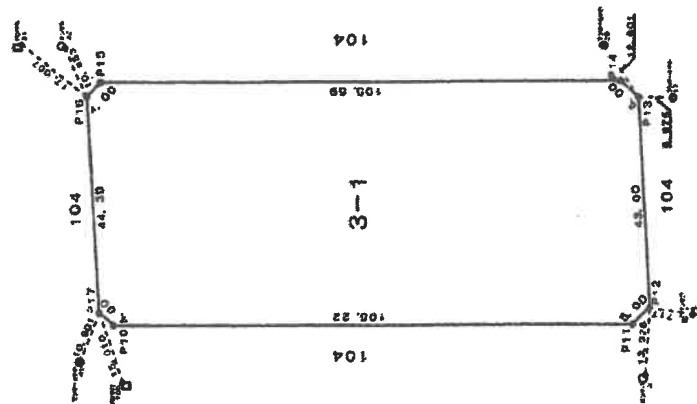
座標求数表

点号	3-1	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) Y _n
P17	P	535.392	607.301	25597.413033
P10	P	536.830	603.612	-21416.569208
P11	P	499.898	605.120	-21031.176320
P12	P	495.294	502.171	-22161.160353
P13	P	455.855	520.327	-21534.773649
P14	P	453.907	524.932	18505.427796
P15	P	491.108	623.752	26505.219280
P16	P	494.797	625.298	27064.449652
			面積	11136.625331
			座標	5568.412665
			方位	5568.41
				m

P=金属標

引張点座標一覽表

測点名	X座標	Y座標
3	508.641	499.199
7	493.800	494.583
17	453.520	513.261
20	448.238	530.615
31	489.396	641.424
32	487.001	632.948
49	546.263	607.418
106	547.146	597.978



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

A3をA4に縮小

平成18年8月23日登記

建物図面
各階平面図

各階平面図

924878

家屋番号

家屋に記

建物の所在

大阪市港区弁天一丁目3番地1

家屋番号

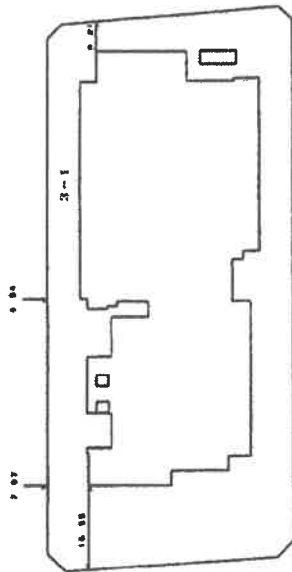
3-1-1 3-1-3101 ~ 3-1-3110
3-1-2 3-1-3201 ~ 3-1-3210
3-1-101 ~ 3-1-105 3-1-3301 ~ 3-1-3310
3-1-201 3-1-3401 ~ 3-1-3410
3-1-202 3-1-3501 ~ 3-1-3507
3-1-301 3-1-3509
3-1-302 3-1-3510
3-1-601 ~ 3-1-611 3-1-3601 ~ 3-1-3609
3-1-701 ~ 3-1-711 3-1-3701 ~ 3-1-3709
3-1-801 ~ 3-1-811 3-1-3801 ~ 3-1-3809
3-1-901 ~ 3-1-911 3-1-3901 ~ 3-1-3909
3-1-1001 ~ 3-1-1011 3-1-4001 ~ 3-1-4009
3-1-1101 ~ 3-1-1111 3-1-4101 ~ 3-1-4109
3-1-1201 ~ 3-1-1211 3-1-4201 ~ 3-1-4209
3-1-1301 ~ 3-1-1311 3-1-4301 ~ 3-1-4309
3-1-1401 ~ 3-1-1411 3-1-4401 ~ 3-1-4409
3-1-1501 ~ 3-1-1508 3-1-4501
3-1-1510 3-1-4503 ~ 3-1-4509
3-1-1511 3-1-4602 ~ 3-1-4609
3-1-1601 ~ 3-1-1610 3-1-4701 ~ 3-1-4707
3-1-1701 ~ 3-1-1710 3-1-4801 ~ 3-1-4807
3-1-1801 ~ 3-1-1810 3-1-4901 ~ 3-1-4907
3-1-1901 ~ 3-1-1910 3-1-5001 ~ 3-1-5007
3-1-2001 ~ 3-1-2010 3-1-5101 ~ 3-1-5107
3-1-2101 ~ 3-1-2110 3-1-5201 ~ 3-1-5206
3-1-2201 ~ 3-1-2210 3-1-5301 ~ 3-1-5306
3-1-2301 ~ 3-1-2310 3-1-5401 ~ 3-1-5406
3-1-2401 ~ 3-1-2410
3-1-2501 ~ 3-1-2510
3-1-2601 ~ 3-1-2610
3-1-2701 ~ 3-1-2710
3-1-2801 ~ 3-1-2810
3-1-2901 ~ 3-1-2910
3-1-3001 ~ 3-1-3010

クロスシティ弁天町

1/16



道路
10.4



道路
10.4

道路
10.4

道路
10.4

作成者

平成18年7月22日作成

縮尺

申請人

縮尺

1/1000

A3をA4に縮小

924384 各階平面図

建物図面
各階平面図

平成18年8月23日登記

登録記号

大阪市港区弁天一丁目3番地1

3-1-601~3-1-611
3-1-701~3-1-711
3-1-801~3-1-811
3-1-901~3-1-911
3-1-1001~3-1-1011
3-1-1

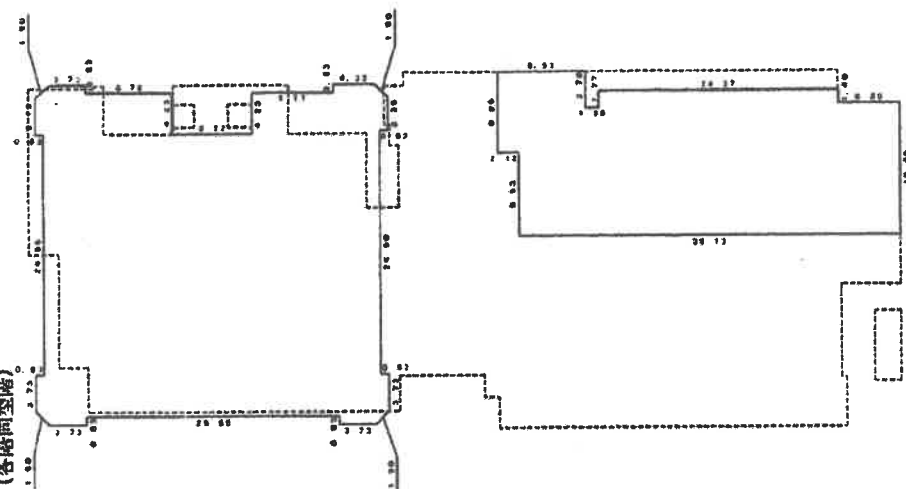
クロスシティ弁天町

6~10階 (各階同型階)

7/16

求積表

0.93 x 3.76	=	3.50
24.37 x 1.46	=	35.36
30.57 x 0.37	=	11.32
40.75 x 0.53	=	21.60
50.93 x 0.53	=	27.09
(0.73 + 4.58) x	0.83/2	3.4435
(4.23 + 5.06) x	0.83/2	3.8555
(13.28 + 13.80) x	0.52/2	7.0408
(13.27 + 13.79) x	0.52/2	7.0356
13.80 x 3.71	=	51.1980
13.79 x 3.38	=	46.6102
12.96 x 0.33	=	4.2768
34.88 x 0.02	=	0.6976
34.05 x 24.95	=	839.9275
35.71 x 3.73	=	133.1983
(35.71 + 34.67) x	0.52/2	18.2988
(4.56 + 3.73) x	0.52/2	3.4035
(4.56 + 3.73) x	0.52/2	3.4035
合 計		1172.1630
総面積		1173.16㎡



作成者

平成18年7月22日作成

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

間取略図

