

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
☐	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人) 法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 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(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 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 代表者	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 1月23日 午前 9時30分 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 場 所	令和 8年 2月 6日 午前10時00分 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12月16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, 2	31, 060, 000 24, 848, 000	一括	6, 220, 000	366, 629	90, 406
1	12, 520, 000				
2	18, 540, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市住吉区南住吉一丁目
 地 番 39番8
 地 目 宅地
 地 積 155.79平方メートル

 - 2 所 在 大阪市住吉区南住吉一丁目39番地8
 家屋 番号 39番8
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根5階建
 床 面 積

1階	129.04平方メートル
2階	139.68平方メートル
3階	139.68平方メートル
4階	139.68平方メートル
5階	139.68平方メートル
- (現況)
- | | |
|-------|--|
| 種 類 | 共同住宅・教室・倉庫・事務所 |
| 床 面 積 | 1階 約129.84平方メートル
2階 139.68平方メートル
3階 139.68平方メートル
4階 139.68平方メートル
5階 139.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

なお、103号室につき、賃借人長谷川産業総合管理株式会社の賃借権は対抗できない。同室の転借人である占有者Aは転貸借契約が締結される前から所有者と直接賃貸借契約を締結していた事実が認められる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物につき、令和5年(ケ)第504号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 大阪市住吉区南住吉一丁目

地 番 39 番 8

地 目 宅地

地 積 155.79 平方メートル

2 所 在 大阪市住吉区南住吉一丁目 39 番地 8

家屋 番号 39 番 8

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	129.04 平方メートル
	2 階	139.68 平方メートル
	3 階	139.68 平方メートル
	4 階	139.68 平方メートル
	5 階	139.68 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・教室・倉庫・事務所

床 面 積	1 階	約 129.84 平方メートル
	2 階	139.68 平方メートル
	3 階	139.68 平方メートル
	4 階	139.68 平方メートル
	5 階	139.68 平方メートル



賃 借 権 等 目 録

範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃料(円/月額)	保証金 (円)	返還保証金 (円)	備 考
103	A	令和8年5月31日	100,000			最先、対抗可
105	B					明渡猶予
106	C					明渡猶予
107	D					明渡猶予
108	E					明渡猶予
110	F	令和7年6月2日				差押後期限経過
111						所有者
201	G					明渡猶予
202	H					明渡猶予
203	I					明渡猶予
205	J					明渡猶予
206						所有者
207	K					明渡猶予
208	L					明渡猶予
210	D	令和7年5月30日				差押後期限経過
211	M					明渡猶予
301	N					明渡猶予
302	O					明渡猶予
303	P					明渡猶予
305	Q					明渡猶予
306	R					明渡猶予
307	S					明渡猶予
308	T					明渡猶予
310						所有者

賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
311	U					明渡猶予
501	W					明渡猶予
502	X					明渡猶予
503	Y					明渡猶予
505						所有者
507	Z					明渡猶予
508	AA					明渡猶予
509	AB					明渡猶予
510	AC					明渡猶予
511	AD					明渡猶予
601	AE					明渡猶予
602	株式会社NEW WORLD					明渡猶予
603	AF					明渡猶予
605	AG					明渡猶予
606						所有者
607						所有者
608	銘辰国際貿易 株式会社					明渡猶予
610						所有者
611	AH					明渡猶予
その余						所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」						
「差押後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」						

令和 7年(ケ)第 94号
令和 7年 5月 2日受理
令和 年 月 日提出
7.7.14

現況調査報告書(補正後)

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市住吉区南住吉一丁目 |
| | 地 番 | 39番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.79平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 大阪市住吉区南住吉一丁目39番地8 |
| | 家屋 番号 | 39番8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.04平方メートル
2階 139.68平方メートル
3階 139.68平方メートル
4階 139.68平方メートル
5階 139.68平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市住吉区南住吉一丁目9番19号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者および占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 占有者および占有権原のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は目的外建物の概況のとおり）		
その他の事項	その他の事項のとおり		
建物	物件2		
種類、構造および床面積の概略	☐ 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：共同住宅・教室・倉庫・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約129.84㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居、教室、事務所として使用している ☒ 占有者および占有権原のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は目的外土地の概況のとおり）		
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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
（2枚目）

占有者および占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		□全部 ■103号室	
占有者		■長谷川産業総合管理株式会社 (以下「長谷川総合管理」という)	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■教室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述および提示文書の要旨		□陳述(□ ()) ■文書(■貸室貸店舗契約書(サブリース)、覚書、賃貸借契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和1年6月1日	
最初の契約等	契約日	令和1年5月15日	
	期間	令和1年6月1日から ■令和2年5月31日まで □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年6月1日から ■令和8年5月31日まで □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
契約等当事者	借主	■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎月15,000円 (税込み) (毎月末日限り翌月分支払い) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [] 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □執行官の意見のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R3.3.1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 15,000円	共益費：4,000円/月 管理費：2,000円/月
	B	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.3.1 至 R 8.2.28	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	106号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H19.7.26	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 26,000円	共益費：4,000円/月 管理費：2,000円/月
	C	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.5.31 至 R 8.5.30	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	107号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R3.10.22	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 15,000円	
	D	☐ 倉 ☐ 他	自 不明 至 不明	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	108号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店	R4.4.1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 12,000円	共益費：4,000円/月 管理費：5,000円/月
	E	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.4.1 至 R 8.3.31	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	110号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H15.6.2	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 21,500円	共益費：4,000円/月 管理費：4,500円/月
	F	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.6.3 至 R 8.6.2	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	111号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年	
	(空室)	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R5.6.20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円	共益費：4,000円/月 管理費：5,000円/月
	G	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.6.20 至 R 8.6.19	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H23.6.28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 12,000円	共益費：6,000円/月 管理費：4,000円/月
	H	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.6.28 至 R 8.6.27	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R3.4.5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 12,500円	共益費：4,000円/月 管理費：4,500円/月
	I	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.6.1 至 R 8.5.31	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	205号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	H24.11.9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 14,000円	共益費：4,000円/月 管理費：3,000円/月
	J	☒ 倉 ☐ 他	自 R 6.11.9 至 R 7.11.8	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	207号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店	R5.2.10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,500円	共益費：4,000円/月 管理費：4,500円/月
	K	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.2.10 至 R 8.2.9	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	208号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R4.10.23	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 11,500円	共益費：4,000円/月 管理費：4,500円/月
	L	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.10.23 至 R 7.10.22	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	210号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H15.5.13	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 21,000円	共益費：5,500円/月 管理費：3,500円/月
	D	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.5.31 至 R 8.5.30	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	211号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R1.6.22	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 13,000円	共益費：4,000円/月 管理費：2,000円/月
	M	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.6.22 至 R 8.6.21	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R1.5.1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 13,000円	共益費：4,000円/月 管理費：2,000円/月
	N	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.5.1 至 R 8.4.30	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H29.9.1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 11,500円	共益費：4,000円/月 管理費：2,000円/月
	O	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.9.1 至 R 7.8.31	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	303号室	☐ 居 ☒ 事	H25.3.11	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 13,000円	共益費：4,000円/月 管理費：3,000円/月
	P	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.3.11 至 R 8.3.10	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(6 枚目)

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H25.3.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 15,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：4,000円/月 管理費：3,000円/月
	Q	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.3.30 至 R 8.3.29					
2	306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R2.8.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：4,000円/月 管理費：2,000円/月
	R	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.8.1 至 R 7.7.31					
2	307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H18.7.14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19,500円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：7,000円/月 管理費：3,500円/月
	S	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.5.14 至 R 8.5.13					
2	308号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H22.9.7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 15,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：6,000円/月 管理費：4,000円/月
	T	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.9.7 至 R 7.9.6					
2	310号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 至					
2	311号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H25.2.13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：4,000円/月 管理費：3,000円/月 居住者：V
	U	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.2.13 至 R 8.2.12					

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(7 枚目)

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷 金 等	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
2	501号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R5.5.1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 11,500円	共益費：4,000円/月 管理費：4,500円/月
	W	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.5.1 至 R 8.4.30	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	502号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	H23.11.13	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 16,000円	共益費：4,000円/月
	X	☒ 倉 ☐ 他	自 R 6.11.13 至 R 7.11.22	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	503号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H29.8.17	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 11,500円	共益費：4,000円/月 管理費：2,000円/月
	Y	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.8.17 至 R 7.8.16	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	505号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	507号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H16.10.1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 22,500円	共益費：4,000円/月 管理費：3,500円/月
	Z	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.9.1 至 R 7.8.31	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	
2	508号室	☐ 居 ☒ 事	R5.3.1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 11,500円	共益費：4,000円/月 管理費：4,500円/月
	AA	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.3.1 至 R 8.2.28	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(8 枚目)

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	509号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.8.17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,500円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：4,000円/月 管理費：4,500円/月
	AB	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.6.3 至 R 8.6.2	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	510号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25.7.15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 15,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：4,000円/月 管理費：3,000円/月
	AC	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.7.15 至 R 8.7.14	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	511号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.11.24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,500円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：4,000円/月 管理費：4,500円/月
	AD	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.11.24 至 R 7.11.23	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	601号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20.8.17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：6,500円/月 管理費：3,500円/月
	AE	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.8.17 至 R 7.8.16	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	602号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.5.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：4,000円/月 水道代：2,000円/月
	株式会社 NEW WORLD	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.5.1 至 R 8.4.30	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	603号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.2.11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,500円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：4,000円/月 管理費：4,500円/月
	AF	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.2.11 至 R 8.2.10	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(9 枚目)

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	605号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R4.11.11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,500円	共益費：4,000円/月 管理費：3,500円/月
	AG	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.11.11 至 R 7.11.10	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	606号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	607号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	608号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R5.6.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円	共益費：4,000円/月 管理費：5,000円/月
	銘辰国際貿易 株式会社	☐ 倉 ☐ 他	自 R 7.6.1 至 R 8.5.31	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	610号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		
2	611号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H24.11.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 15,000円	共益費：4,000円/月 管理費：3,000円/月
	AH	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.11.1 至 R 7.10.31	☐ 転 ☐ 他	☐ 他	☐ 敷 ☐ 保		

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(10 枚目)

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札等の表示 ハセロイヤル南住吉、住吉塾、グランド・レック株式会社の看板等
 - (2) 郵便受けの表示 なし
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
 - (2) 目的建物の敷地となっている。
 - (3) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。なお、1階の北側と南側において現況が建物図面とは形状が異なっているが、築後に増築や減築されたようには見受けられないことから、建築当初から現況どおりだったと思われる。
 - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (3) 1階の103号室は塾の教室として、1階南西側の111号室は事務所として、205号室および502号室は倉庫としてそれぞれ使用されており、その余の部屋は住居として使用されていた。
 - (4) 占有者らが居住している部屋には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在する。
 - (5) 廊下の床に撓みを感じられる部屋やクロスが剥離している部屋が多数あった。
 - (6) 屋上には、塔屋がある。
 - (7) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。
- 4 その他の状況について
 - (1) 目的不動産について、当庁に担保不動産収益執行事件（令和5年(ケ)第504号）が係属している。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■103号室転借人	1 私は、住吉塾の代表者で、長谷川総合管理から103号室を借りて教室を開いています。 2 保証金については、現在は入れておらず、退去時に返ってくるお金はありません。
■103号室サブリース会社代表者	1 保証金については、当初は1,500,000円でしたが、令和1年に契約書を巻き直した際に、それまでの滞納額と相殺処理をして清算したため、現在はなく、退去時に返還すべき金銭はありません。 2 所有者との契約も転借人との契約も、賃料は税込みです。
■106号室居住者	1 特に不具合はありません。
■107号室・210号室居住者	1 どちらの部屋も、特に不具合はありません。 2 先に210号室を借り、その後に107号室を借りました。107号室については契約書を作成していませんが、賃料は月額15,000円です。
■108号室居住者	1 特に不具合はありません。
■110号室居住者	1 特に不具合はありません。
■201号室居住者	1 特に不具合はありません。 2 七草株式会社とは私のやっている会社で、登記上本店を置いています。
■203号室居住者	1 給湯器と備付けのエアコンが壊れています。
■205号室居住者	1 特に不具合はありません。
■210号室居住者	1 廊下の床が壊れます。
■211号室居住者	1 特に不具合はありません。
■301号室居住者	1 換気扇と給湯器が壊れています。
■303号室居住者	1 特に不具合はありません。
■305号室居住者	1 廊下の床が壊れています。それ以外には特に不具合はありません。 2 家賃については、契約書は13,000円になっていますが、入居した当初から15,000円を支払っていますし、家賃保証会社との契約書も家賃は15,000円となっています。当初は従前の管理人に現金で2,000円を直接支払っていましたが、しばらくして15,000円をまとめて振り込んで支払うようになりました。
■306号室居住者	1 廊下の床が壊れます。
■307号室居住者	1 チャイムが壊れており、床が壊れます。また、ベランダが壊れています。さらに、水道蛇口の具合が悪いです。
■308号室居住者	1 特に不具合はありません。
■311号室居住者	1 住んでいるのは私ですが、契約者しているのは私の姉です。 2 特に不具合はありません。
■503号室居住者	1 特に不具合はありません。
■507号室居住者	1 特に不具合はありません。
■508号室居住者	1 特に不具合はありません。
■511号室居住者	1 備付けのエアコンが不調です。それ以外には特に不具合はありません。
■601号室居住者	1 雨漏りによるのか天井クロスが剥離しています。それ以外には特に不具合はありません。 2 家賃については、平成28年から2,000円ほど値引きして貰っています。
■605号室居住者	1 特に不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(12-1 枚目)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(12-2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、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者および3枚目ないし10枚目に記載の占有者らが、住居・教室・倉庫・事務所として使用・占有しているものと認めた。

以上

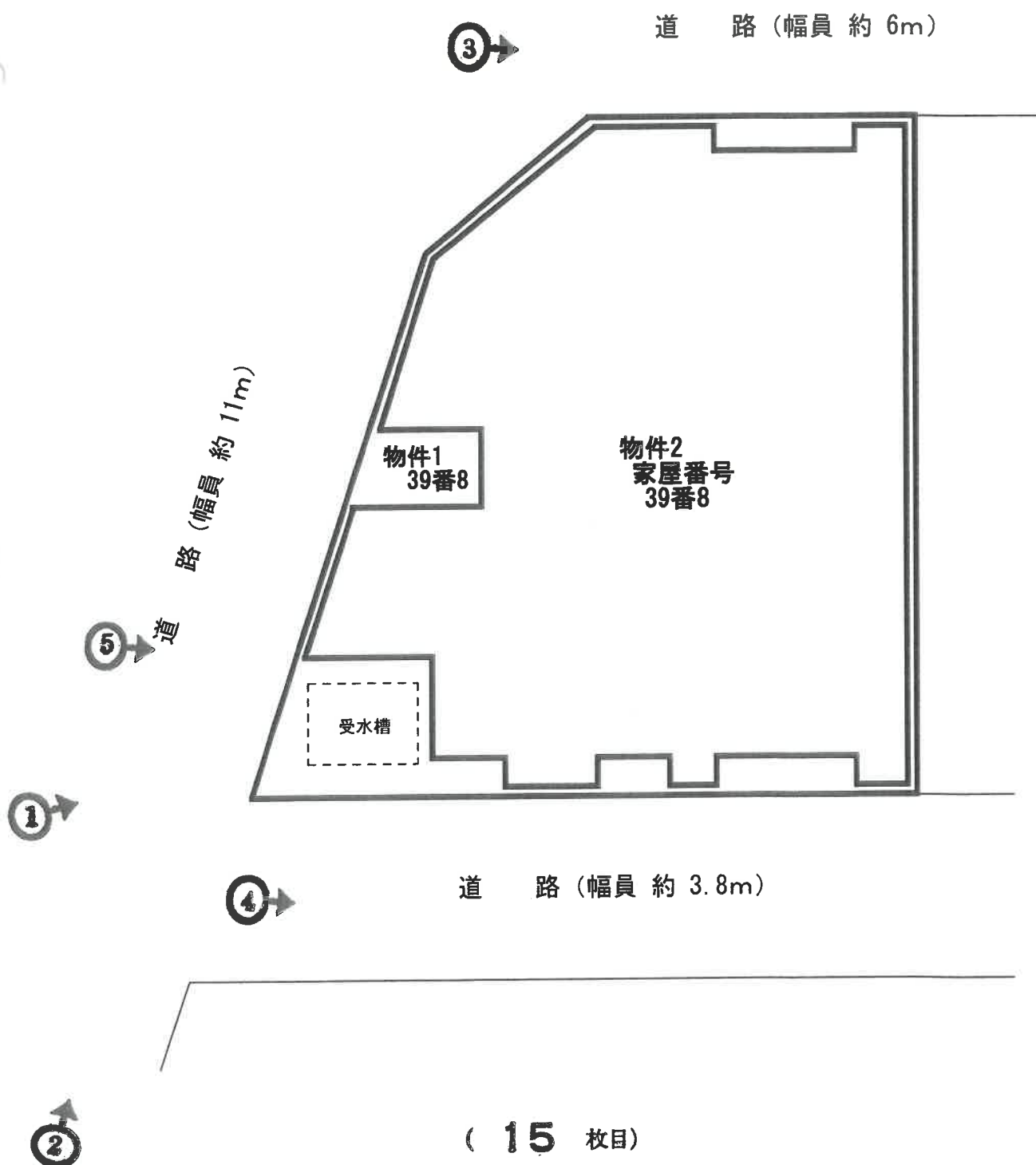
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月2日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（消防署）
令和7年5月7日 9:30 - 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年5月7日 9:45 - 9:50	中之島図書館	物件確認
令和7年5月7日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年5月14日 9:30 - 9:40	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年5月14日 13:55 - 14:10	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年5月20日 9:00 - 9:10	大阪法務局北出張所	占有関係調査（占有者の資格証明を取得）
令和7年5月21日 13:50 - 14:40	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書（交付・投函）、占有者（108、210、301、308）と面談
令和7年5月27日	執行官室	照会書送付（サブリース会社）
令和7年6月5日 14:00 - 14:10	執行官室	占有関係調査（サブリース会社の代表者に電話して聴取）
令和7年6月18日 13:45 - 15:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者（106、107、203、210、301、303、306、307、311、508、605、608）と面談
令和7年6月21日 9:00 - 10:45	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者（1階教室、110、201、205、308、507、511、601）と面談
令和7年6月25日 15:25 - 15:35	物件所在地	立入調査、占有者（305、503）と面談
（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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年6月21日 目的物件のうち、105、202、207、208、302、509、510、602、603および611の各部屋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
（14枚目）

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第94号

←○写真撮影位置方向



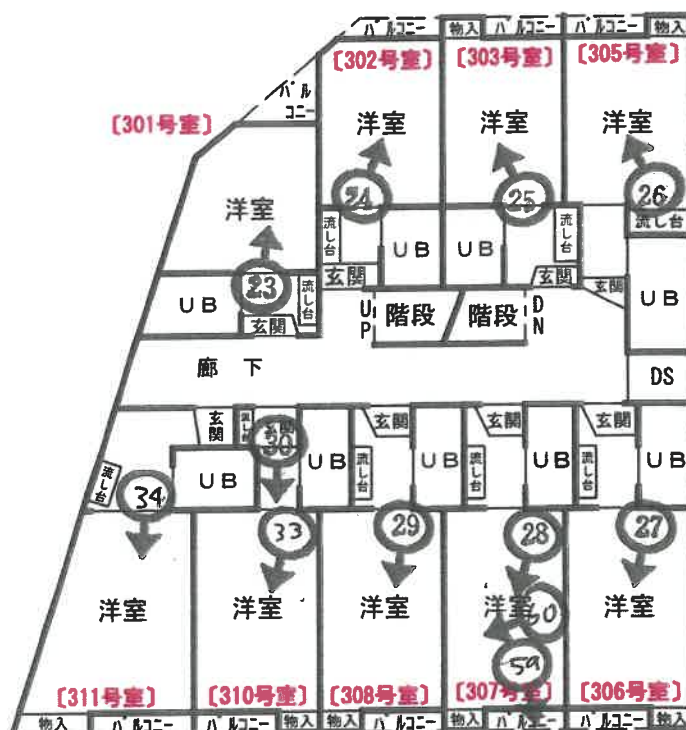
間取略図

令和7年（ケ）第94号

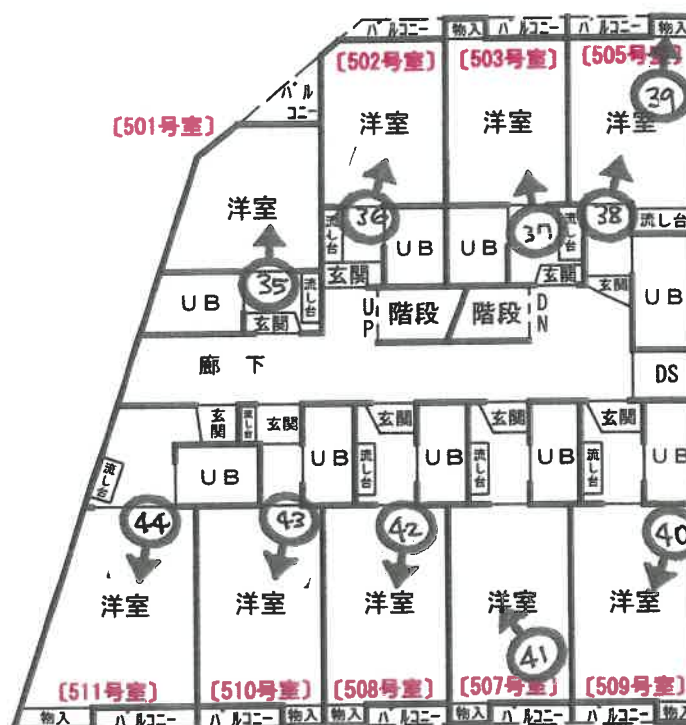
←○写真撮影位置方向



3階平面図



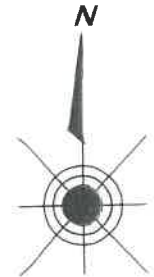
4階平面図



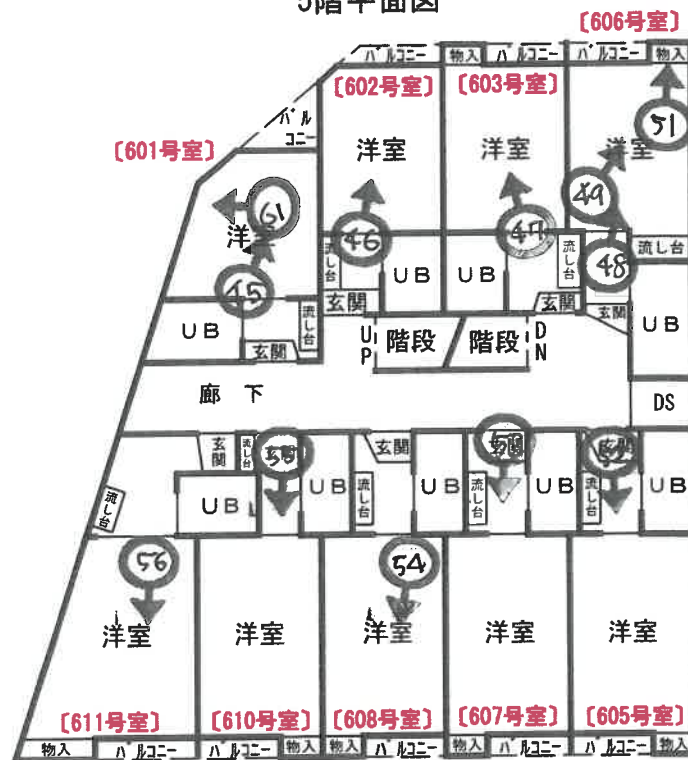
間取略図

令和7年（ケ）第94号

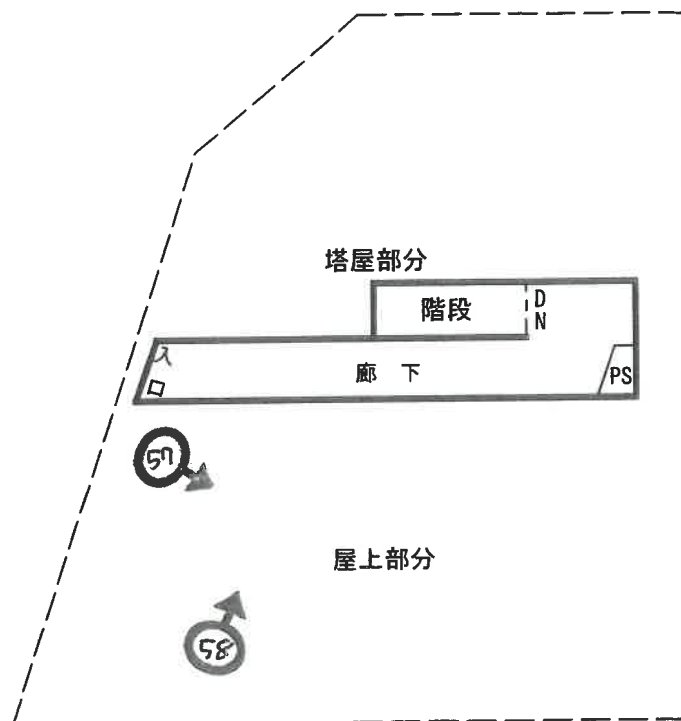
←○写真撮影位置方向



5階平面図



塔屋平面図



〔部屋番号〕

(単位: 約m)

目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥

103号室



⑦

103号室



⑧

105号室



⑨

106号室



⑩

107号室



⑪

108号室



⑫

110号室



13

111号室



14

201号室



15

202号室



16

203号室



17

205号室



18

206号室



19

207号室



20

208号室



21

210号室



22

211号室



23

301号室



24

302号室



25

303号室



26

305号室



27

306号室



28

307号室



29

308号室



30

310号室



③1

310号室：流し台の状況



③2

310号室：浴室の状況



33

310号室



34

311号室



35

501号室



36

502号室



37

503号室



38

505号室



39

505号室



40

509号室



41

507号室



42

508号室

43



510号室

44



511号室



45

601号室



46

602号室



47

603号室



48

606号室



49

606号室



50

606号室：流し台の状況



51

606号室



52

605号室



53

607号室



54

608号室



55

610号室



56

611号室



57



58



59

307号室



60

307号室

61



601号室

令和7年（ケ） 第94号

令和7年6月18日 現地調査

令和7年6月21日 現地調査

令和7年6月30日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地付建物、収益物件)

評価人 不動産鑑定士

池木 俊博

第1 評価額

一括価格	
金 31,060,000円	
内訳価格	
物件1	金 12,520,000円
物件2	金 18,540,000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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左																												
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照																												
番号	特記事項																														
1	(1)物件1の地積について 目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、土地全部事項証明書（地積測量図）と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。																														
2	(1)物件2の種類について 物件2の種類は登記上、「共同住宅」と記載されているが、現況は「共同住宅・教室・事務所・倉庫」である。 (2)物件2の床面積について 目的建物の1階北側及び南側の住戸部分について、現況の床面積と登記の床面積が一部異なることを確認した。詳細については下記のとおりである。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>現況面積</th><th>登記面積</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>約129.84㎡</td><td>129.04㎡</td><td>約0.8㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>139.68㎡</td><td>139.68㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>3階</td><td>139.68㎡</td><td>139.68㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>4階</td><td>139.68㎡</td><td>139.68㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>5階</td><td>139.68㎡</td><td>139.68㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約688.56㎡</td><td>687.76㎡</td><td>約0.8㎡</td></tr> </tbody> </table> なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。				現況面積	登記面積	相違面積	1階	約129.84㎡	129.04㎡	約0.8㎡	2階	139.68㎡	139.68㎡	相違なし	3階	139.68㎡	139.68㎡	相違なし	4階	139.68㎡	139.68㎡	相違なし	5階	139.68㎡	139.68㎡	相違なし	合計	約688.56㎡	687.76㎡	約0.8㎡
	現況面積	登記面積	相違面積																												
1階	約129.84㎡	129.04㎡	約0.8㎡																												
2階	139.68㎡	139.68㎡	相違なし																												
3階	139.68㎡	139.68㎡	相違なし																												
4階	139.68㎡	139.68㎡	相違なし																												
5階	139.68㎡	139.68㎡	相違なし																												
合計	約688.56㎡	687.76㎡	約0.8㎡																												

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（物件1）

位置・交通	南海高野線 住吉東駅 南東方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	
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	第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・都市景観に関する情報（基本届出区域・一般区域） ・宅地造成等工事規制区域（市内全域） ・日影規制（4m/4h-2.5h） ・宅地造成等工事規制区域（市内全域） ・周知の埋蔵文化財包蔵地（南住吉遺跡） ・水害ハザードマップ 区域外
画地条件	規模	155.79㎡（公簿数量）
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約11.8m・奥行約13.7m（最大奥行）
	高低差等	接面道路とほぼ等高、平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約11m舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）
	北側	幅員約6m舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）
	南側	幅員約3.8m舗装私道（建築基準法第42条に該当しない道路）
	接道状況	等高接面・三方路地
土地の利用状況等	現況	5階建事務所兼共同住宅の敷地
	東側	戸建住宅
	北西側	道路
	南側	私道
	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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。	
特記事項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
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)昭和63年3月5日新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	シート等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	とくになし
床面積（現況）	延 688.56㎡ 目的建物の1階北側及び南側の住戸部分について一部形状、面積に相違があるが、本件では現況面積を採用する。	
現況用途等	階 層	5階建
	現況用途	1階：教室・事務所・住戸 2階～5階：住戸・倉庫（一部）
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。計画的な修繕更新工事が実施されておらず、屋根・外壁を含めた建物全体について相応の修繕更新工事が必要であると推定される。外装材については金属部分の劣化が著しい箇所も見受けられた。また、多数の貸室内で床の撓み、クロスの不良、空調等設備の老朽化が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。	
特 記 事 項	(1) 建築計画概要書によると、建築確認済証の交付を確認できたが、検査済証の交付は確認できなかった。なお、建築確認時の建物敷地の形状及び面積等が現況と相違しており、目的建物は建蔽率・容積率等の建築関連法令に適合していない可能性が高い。 (2) 目視による調査ではアスベスト含有の吹付材等を確認できなかったが、詳細は不明である。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。 (3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	266,000	1.05	155.79	0.90	39,161,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪住吉-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $246,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.8/100 \times 100/101 \times 100/94 \div 266,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位+1

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.94	1.00	1.00	1.00	0.94

幅員等-6

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.07	1.00	0.98	1.00	1.05

三方路地+6
方位+1

形状-2

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た。

② 物件2（建物）

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	227,000	688.56	0.06	9,378,000

ウ 現価率

経過年数 約37年
 経済的残存耐用年数 約3年
 観察減価 50%
 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3年 / (経過年数37年 + 経済的残存耐用年数3年)} × (1 - 0.5) = 0.06

※観察減価は建築基準法不適合の可能性、保守管理状態等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	39,161,000	0.50	法定地上権	19,581,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点1位まで)
1	39,161,000	－ 19,581,000	19,580,000	40.3
2	9,378,000	＋ 19,581,000	28,959,000	59.7
積算価格 (合計)			48,539,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年6月25日現在）

物件概要	用途：共同住宅・教室・事務所		空室率
	賃貸戸数 43戸	入居戸数 36戸	16.3%
家賃	月額支払賃料 582,909円		年額支払賃料 6,994,908円
保証金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 約0.0ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

空室率：空室率については、空室戸数（7戸）÷賃貸戸数（43戸）で求めた。類似物件との比較検討を行った結果、概ね標準的な空室率と判断した。

家賃・保証金：

- ・現況調査報告書記載の額に基づく。
- ・家賃は原則として共益費・管理費を含まない。
- ・看板掲出料、水道光熱費収入等のその他収入に関しては、上記月額支払賃料に含んでいない。
- ・保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。
- ・要返還保証金に関して、住戸部分の107号室については詳細不明であるが、買受人が返還債務を引き受ける一時金はないものと推定して評価を行う。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
6,994,908	1.00	12.0%	0.80	46,633,000

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正：目的物件の立地条件、個別性等を踏まえた市場競争力を勘案した結果、現況の賃料水準は、全体として、低位の水準にあるが、当該要因に関しては利回りで考慮するため、本件においては家賃補正は不要と判断した。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準とし、当該物件の個別性（賃料水準等）を勘案して12%を採用した。

エ その他補正：築年数、補修の状況に鑑み、修繕更新費用を考慮のうえ、その他補正を上記のとおり査定した。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ÷オ)
1	47,205,000	40.3%	0.94	0.70		12,520,000
2		59.7%	0.94	0.70	0	18,540,000
一括価格 (合計)						31,060,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に30%、収益価格に70%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	48,539,000	30%
収益価格	46,633,000	70%
調整後の価格	47,205,000	

ウ 市場性修正

建築年次からアスベスト含有建材の使用可能性があること（▲5%）、目的土地が周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていること（▲1%）を考慮し、市場性修正を（総合：総和）▲6%と査定した

エ 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の上、競売市場修正率を0.70と決定した。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪住吉-4

所 在 : 大阪市住吉区大領5丁目71番3「大領5-7-30」
価 格 : 246,000円/㎡
位 置 : 南海高野線 住吉東駅 東方 約680m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 69㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東 5.4m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 23,687,000円
物件2 : 22,240,000円

第7 附属資料

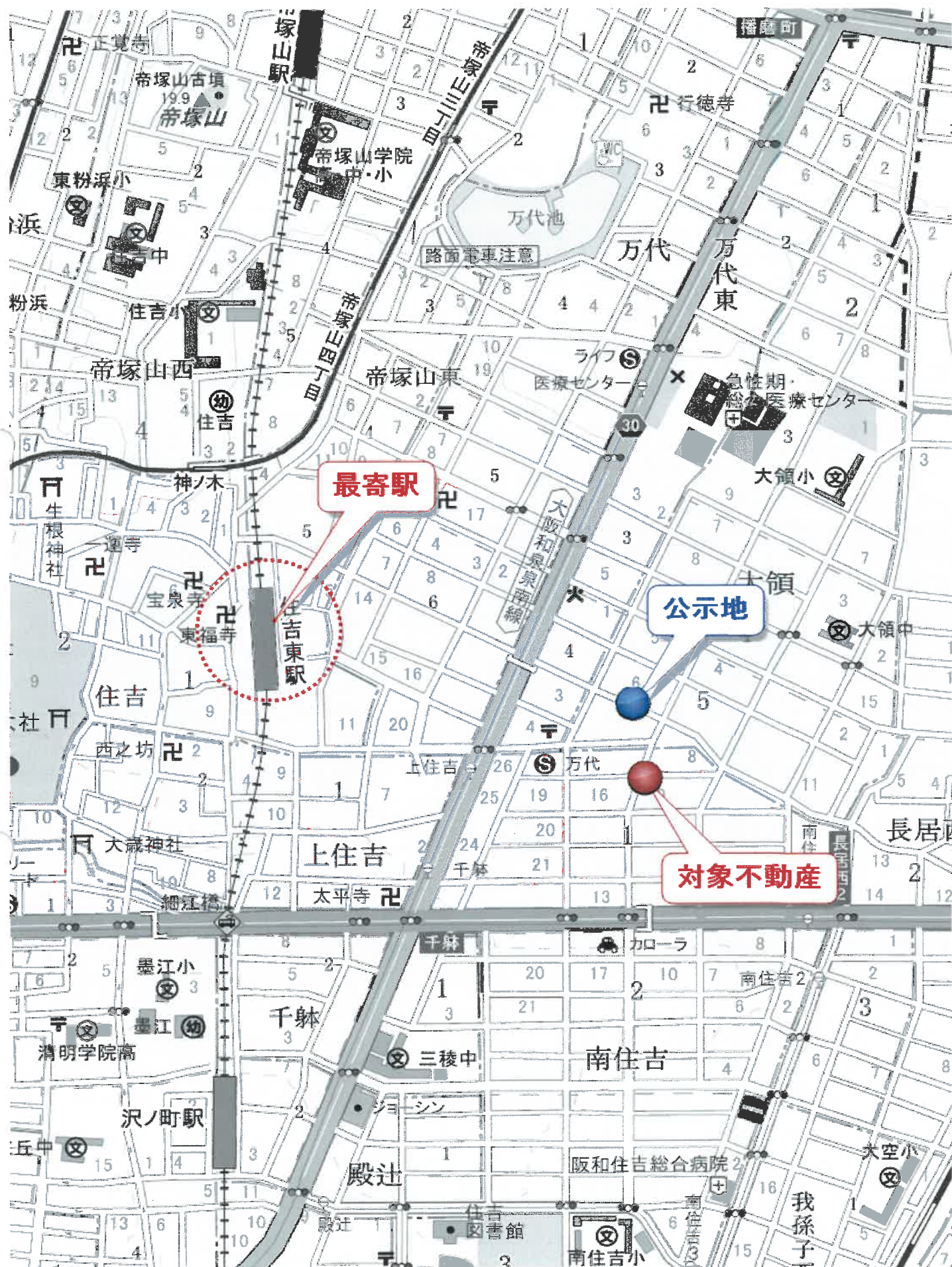
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大阪市住吉区南住吉一丁目 |
| | 地 番 | 39番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市住吉区南住吉一丁目39番地8 |
| | 家屋 番号 | 39番8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.04平方メートル
2階 139.68平方メートル
3階 139.68平方メートル
4階 139.68平方メートル
5階 139.68平方メートル |





縮尺: 約10000分の1



（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簡略を記載した図面です。

地番区域見出し
南住吉1丁目

請求部	所 在	大阪市住吉区南住吉一丁目				地 番	39番8			
出力尺	縮尺不明	精 度 分		座標系又は記号		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 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。

令和7年2月17日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

登記年月日：昭和62年9月16日

046705

新 39-2 後 新 562-9.16
地 積 測 量 図

地 番 39-2-39-8

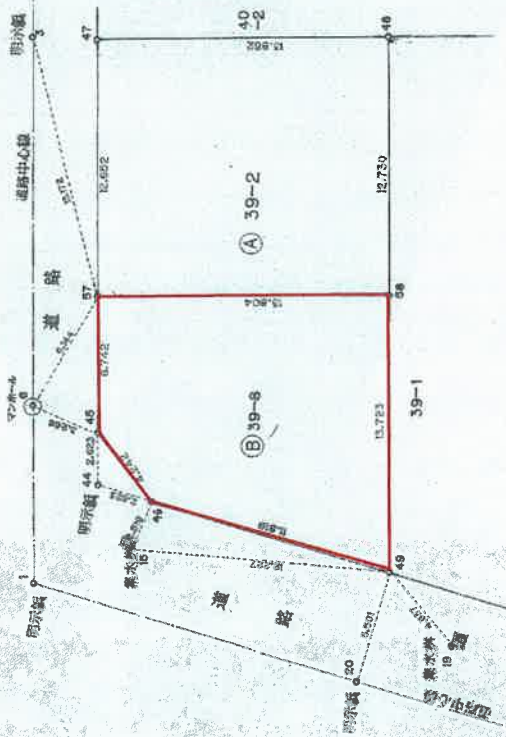
土地の所在 大阪市住吉区南住吉1丁目



アハツ	NO	ビヨウ	サ	ハツ	ソク
39	57	(新)	3.000	93.311	57-5
-8	45	(新)	3.000	100.053	57-5
	46	(新)	5.496	103.483	45-16
	49	(新)	16.742	107.120	45-16
	58	(新)	16.804	93.397	49-18
	57	(新)	3.000	93.311	49-18
		ハツ	2A	311.582016	58-17
		ソク	A	155.791008	58-17
39		ソク	330.570000		155.7
-2		ハツ	155.791008		174.3
		ソク	174.778992		174.3

使用積種 モンロー

公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_2 + Y_1)$



作製者

1962年9月1日

申請人

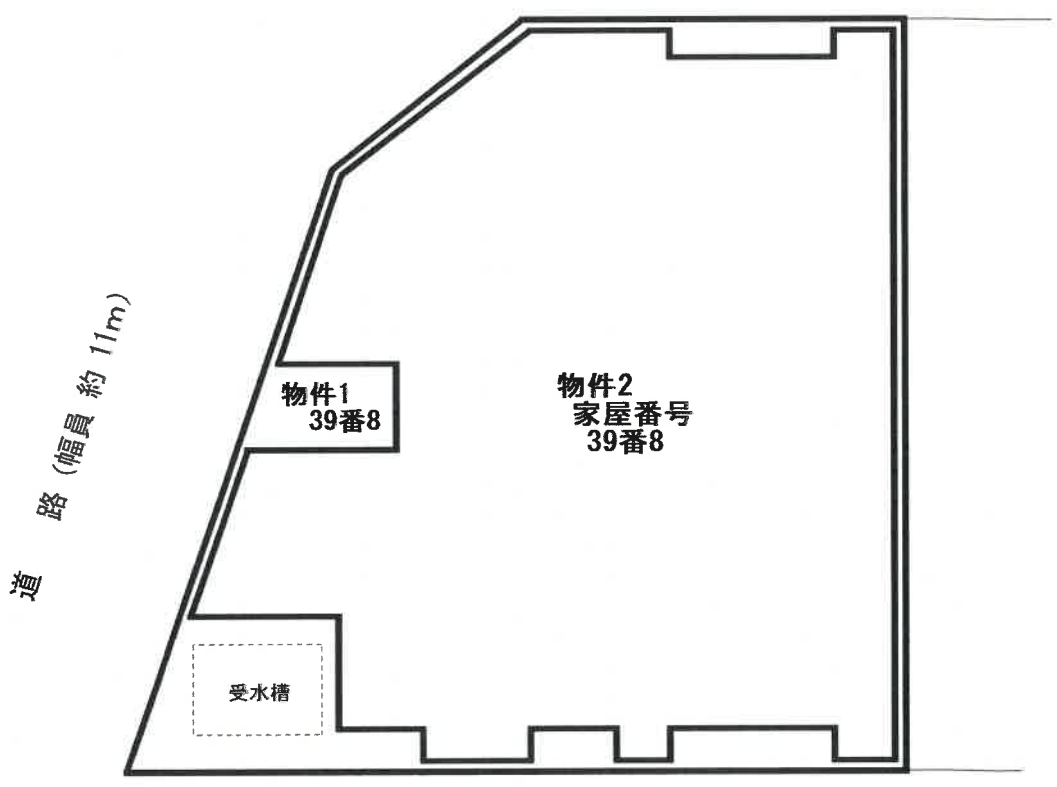
縮尺 1/250

図案番号：38-2

A4サイズに縮小



道 路（幅員 約 6m）



道 路（幅員 約 3.8m）

登記年月日：昭和63年3月8日

239930 各階平面図

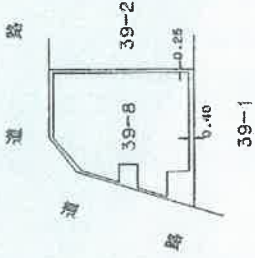
建物図面 1/2

8.63.3.8

39番8

大阪市住吉区南住吉1丁目39番地8

63.3.-8



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

昭和63年3月2日作成

製作者

(1/2)

請求番号：38-3

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。
令和7年2月17日 大阪法務局天王寺出張所 登記官

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和63年3月8日

239931

各階平面図

5.63.3.8

建物図面 1/2

家屋番号

39番8

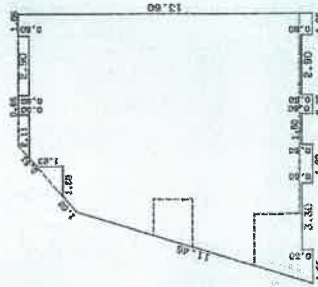
建物の所在

大阪市住吉区南柱吉1丁目39番地8

2~5階 (各階同型)

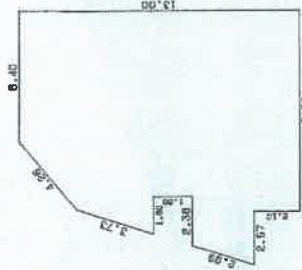
1階

63.3.8



求積表

$1.65 \times 5.06 / 2$	4.1745
$(4.56 + 10.40) \times 1.90 / 2$	14.2120
$(10.40 + 11.05) \times 0.79 / 2$	8.47275
0.61×11.05	6.7405
0.89×11.55	10.2795
$(12.78 + 13.10) \times 0.40 / 2$	5.1780
0.61×13.10	7.9910
1.50×12.60	18.9000
0.95×13.60	12.9200
2.80×12.80	36.6400
1.05×13.60	14.2800
合計	139.69325
床面積	139.69 m ²



求積表

$0.93 \times 2.85 / 2$	1.32625
1.64×2.85	4.6740
$1.16 \times 3.55 / 2$	2.0590
0.74×4.95	3.6630
$(3.55 + 4.07) \times 0.64 / 2$	2.4384
$(10.82 + 13.00) \times 2.66 / 2$	31.6806
8.40×13.00	83.2000
合計	129.04025
床面積	129.04 m ²

作製者

(昭和63年3月2日作成)

縮尺

1/250

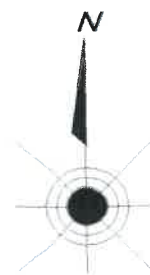
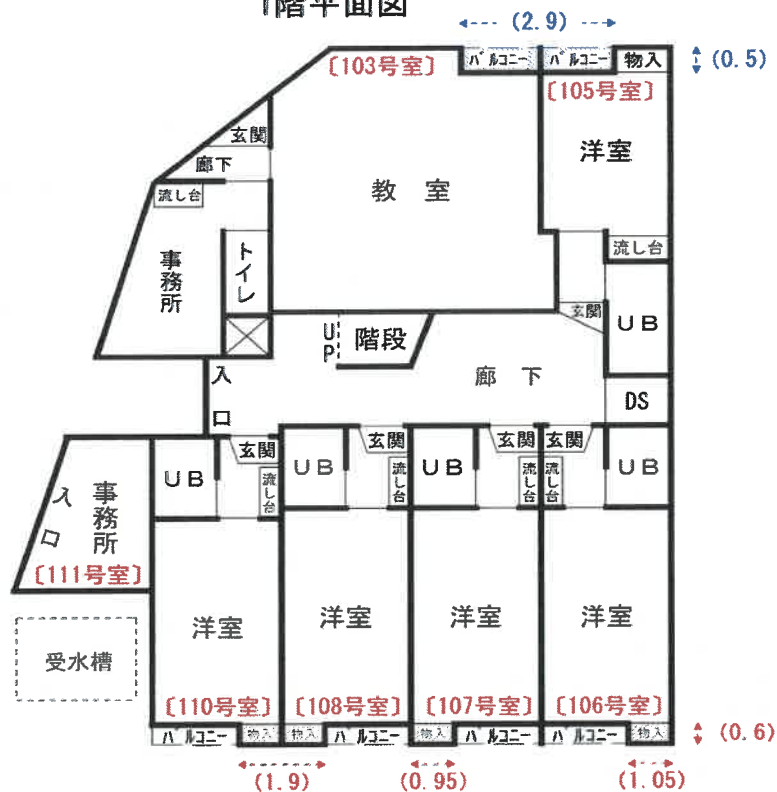
申請人

縮尺

1/250

間取略図

1階平面図

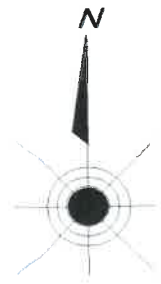


- 建物図面と相違する部分 (面積が増える部分) 約 2.3㎡ (3ヶ所合計)
- 建物図面と相違する部分 (面積が減る部分) 約 1.5㎡

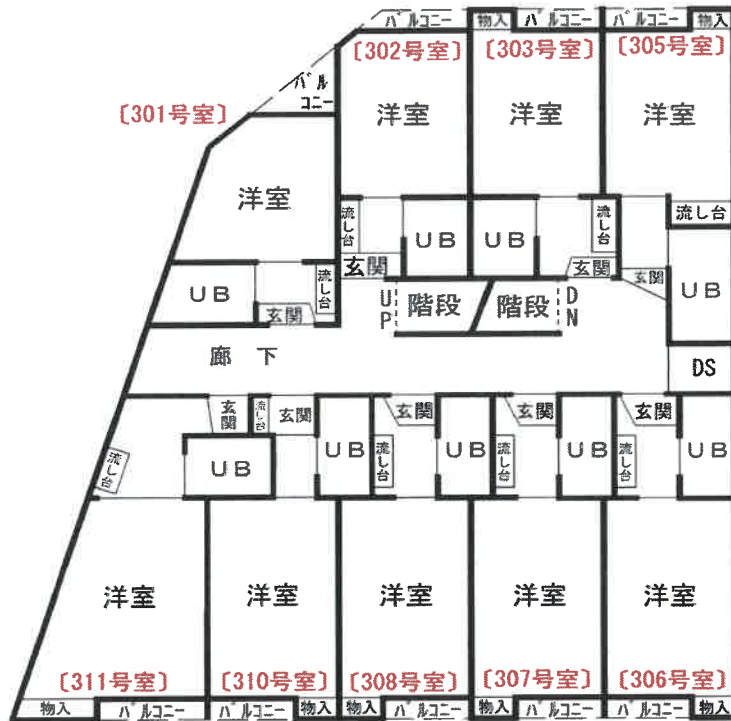
2階平面図



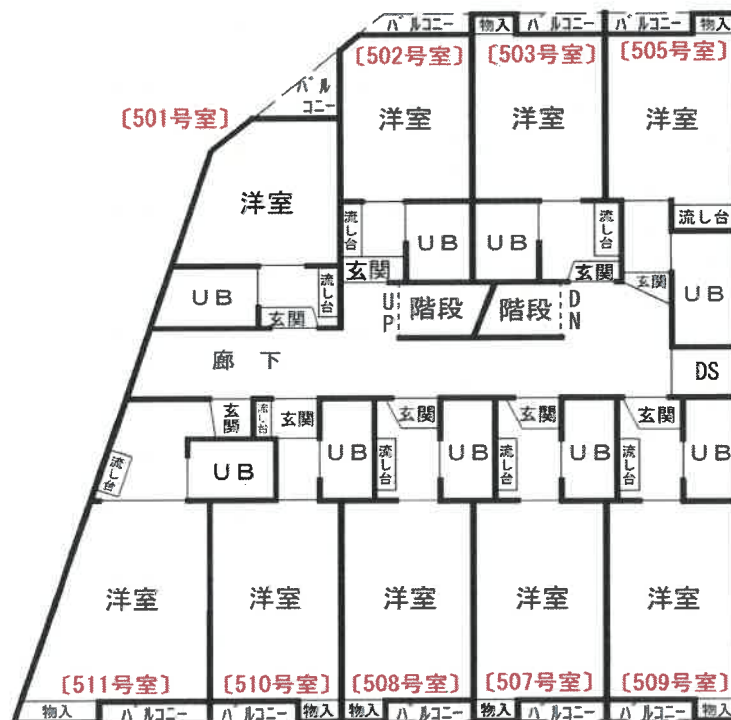
〔部屋番号〕
(単位：約m)



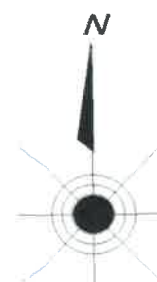
3階平面図



4階平面図



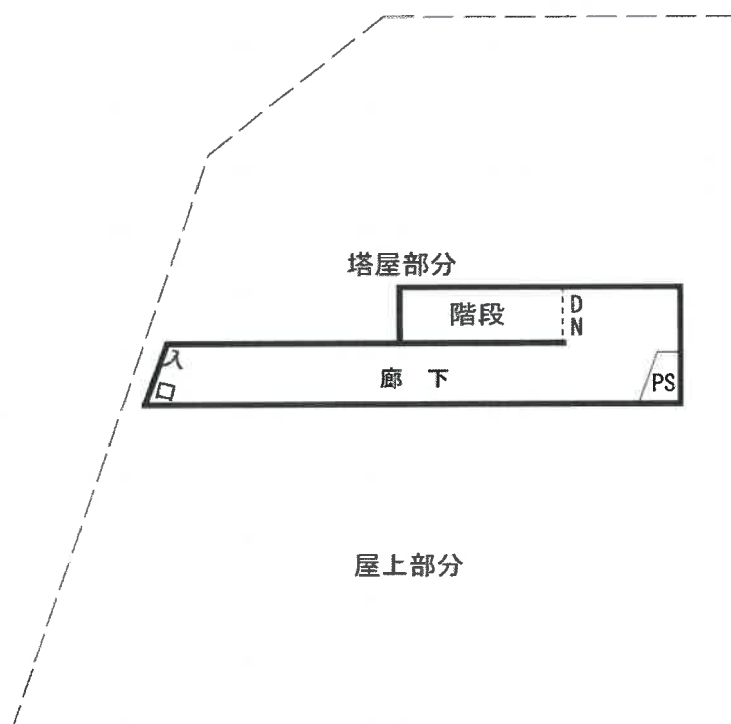
〔部屋番号〕
(単位：約m)



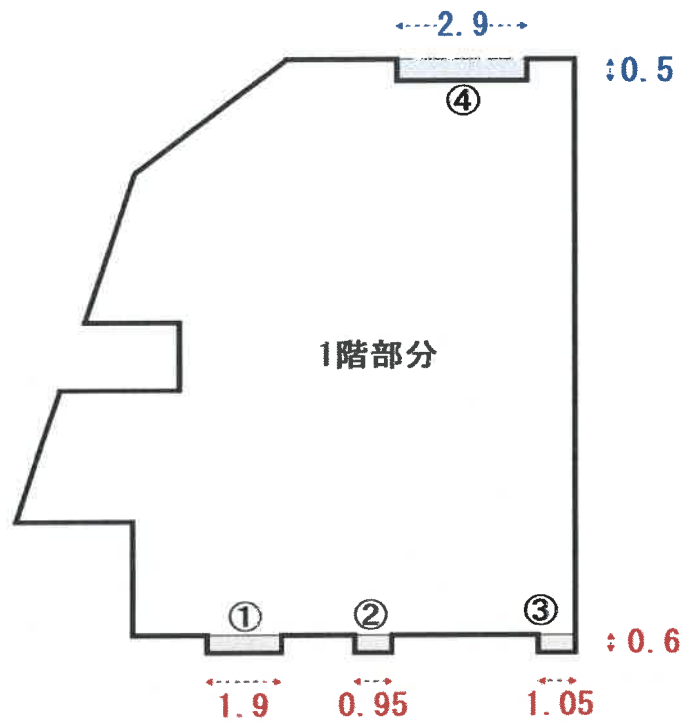
5階平面図



塔屋平面図



[部屋番号]
(単位: 約m)



■ 建物図面と相違する部分（面積が増える部分）

$$\textcircled{1} 0.6 \times 1.90 = 1.14$$

$$\textcircled{2} 0.6 \times 0.95 = 0.57$$

$$\textcircled{3} 0.6 \times 1.05 = 0.63$$

合計 2.34 [約 2.3㎡ (3ヶ所合計)]

■ 建物図面と相違する部分（面積が減る部分）

$$\textcircled{4} 0.5 \times 2.9 = 1.45 \text{ (約 1.5㎡)}$$

(単位：約m)