

## 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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

### 注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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	<input type="checkbox"/> 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。	
<input type="checkbox"/> 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

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

### 注 意

- 1 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。
- 2 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。
- 3 役員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 4 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 5 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

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 3月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 8年 4月27日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 8年 3月10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。	





## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市都島区中野町五丁目1番地449

建物の名称 桜宮リバーシティ・ウォータータワープラザ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町五丁目1番449の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.12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 大阪市都島区中野町五丁目1番449

地 目 宅地

地 積 15292.90平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市都島区中野町五丁目1番462

地 目 宅地

地 積 559.23平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37854750分の68390



## 物件明細書

令和 8年 1月23日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

---

---

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】

敷地権の目的である符号2の土地について

地上権

原因 昭和62年10月19日設定

目的 大阪市電気軌道施設構築体所有

範囲 大阪水準点基準の上、3・77mから、同水準の下、17・44m  
までの間とする

存続期間 大阪市高速電気軌道事業営業期間中

地代 無償

特約 土地所有者は、高速電気軌道構築物の障害となる工作物を設置しないこと

地上権者 大阪市高速電気軌道株式会社

(その余はなし)

---

---

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】

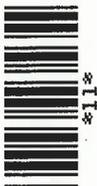
管理費等の滞納あり。

### 《 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

載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市都島区中野町五丁目1番地449  
建物の名称 桜宮リバーシティ・ウォータータワープラザ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町五丁目1番449の1002  
建物の名称 1002  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 10階部分 66.12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 大阪市都島区中野町五丁目1番449  
地 目 宅地  
地 積 15292.90平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 大阪市都島区中野町五丁目1番462  
地 目 宅地  
地 積 559.23平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 37854750分の68390



令和 7年(ケ)第431号  
令和 7年11月25日受理  
令和 7.12.16 日提出

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市都島区中野町五丁目1番地449

建物の名称 桜宮リバーシティ・ウォータータワープラザ

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町五丁目1番449の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.12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 大阪市都島区中野町五丁目1番449

地 目 宅地

地 積 15292.90平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市都島区中野町五丁目1番462

地 目 宅地

地 積 559.23平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37854750分の68390

( 1 枚目)



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市都島区中野町五丁目13番3号 桜宮リバーシティ・ウォータータワープラザ1002号室	
建物	物件1	
種類、構造および床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造：	
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 占有者およ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 管理費 月額 10,800円 修繕積立金 月額 8,784円	令和7年12月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年7月分～令和7年12月分 計 116,293円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社	
その他の事項	その他の事項のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <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 <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <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 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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、「

(2枚目)

## その他の事項

- 1 表札等の表示
  - (1) 表札表示                   なし
  - (2) 郵便受け表示           所有者の姓
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について
  - (1) 目的建物が所在するマンション「桜宮リバーシティ・ウォータータワープラザ」の敷地となっている。
  - (2) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 3 目的建物の現況について
  - (1) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
  - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
  - (3) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されていた。
  - (4) LDでは、天井クロスが広範囲で剥離しており、コンセントが破損していた。また、LDや北東側洋室や廊下では、カーペットが剥がされ全面的に床板材が置かれていた。さらに、キッチンではガスコンロが取り外されていた。
  - (5) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。

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
■マンション管理会社	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。 2 所有者には上記のほか、令和7年12月11日現在、自転車置場使用料(月額:600円、滞納額:3,600円)および遅延損害金(滞納額:3,696円)の滞納があり、これについては買受人に請求する予定です。
■市税事務所の担当者	1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。
■所有者の妻	1 LDのコンセントが壊れていますが、雨漏り等の不具合はありません。 2 LDの天井クロスの張替えや床板材の設置については、所有者がDIYで部屋の模様替えをしている途中です。 <p style="text-align: right;">以上</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、ライフライン調査、マンション管理会社からの回答書および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居として使用・占有しているものと認めた。

以上

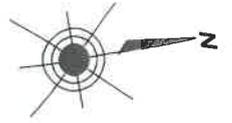
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月25日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、マンション管理会社）
令和7年11月26日 11:40 - 11:50	京橋市税事務所	家屋等調査
令和7年11月26日 12:30 - 12:40	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年12月3日 13:00 - 13:10	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年12月5日 9:30 - 9:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年12月5日 9:55 - 10:00	大阪市役所	道路等調査
令和7年12月10日 16:30 - 17:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者・所有者の妻と面談
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月10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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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  
(6枚目)

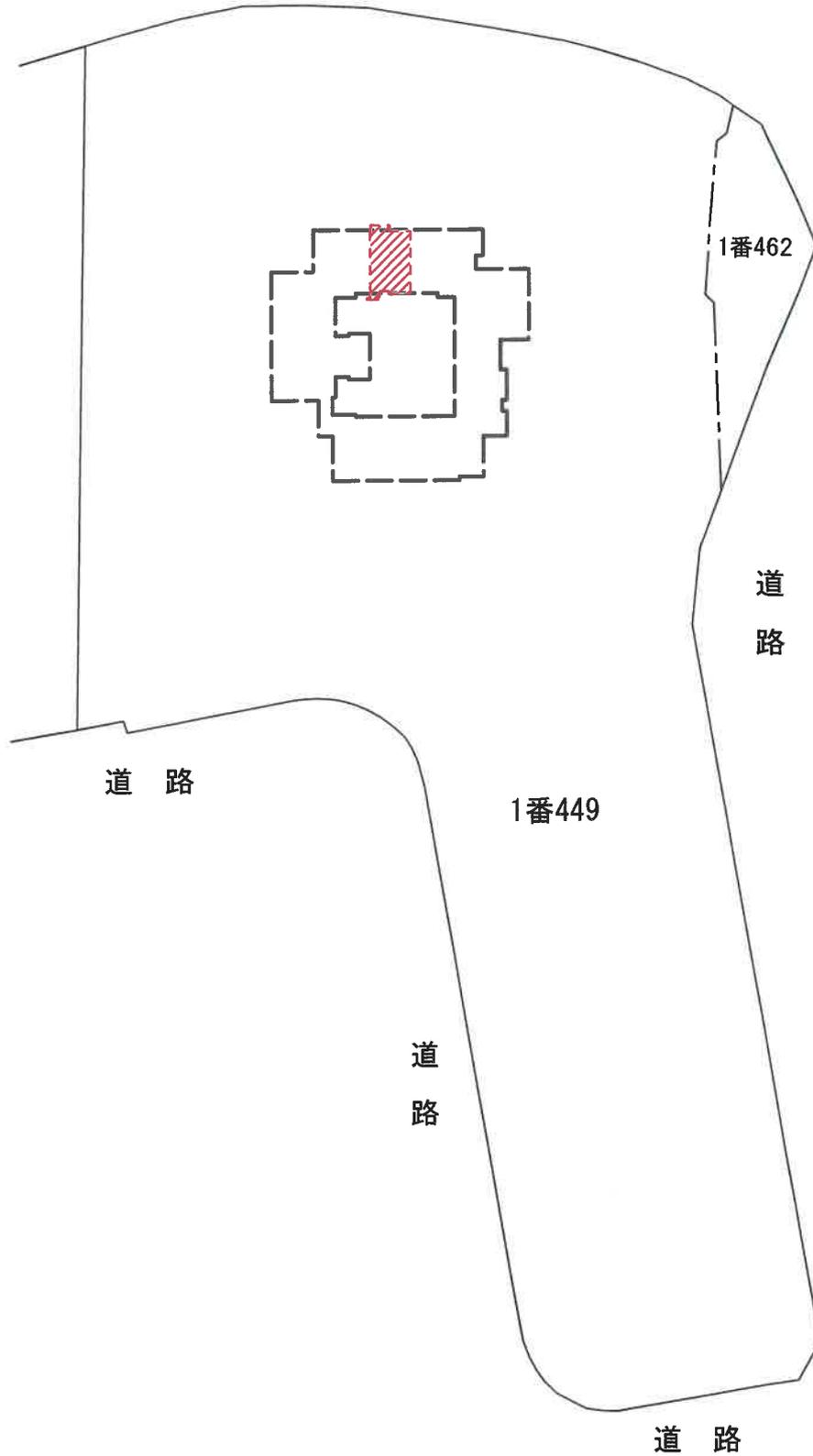
# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第431号

◀○写真撮影位置方向



道路



目的専有部分 家屋 番号 中野町五丁目1番449の1002

建物の名称 1002（建物の存する部分 10階）

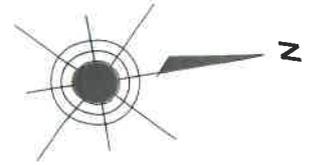
（ 7 枚目）

一棟の建物（1階部分）

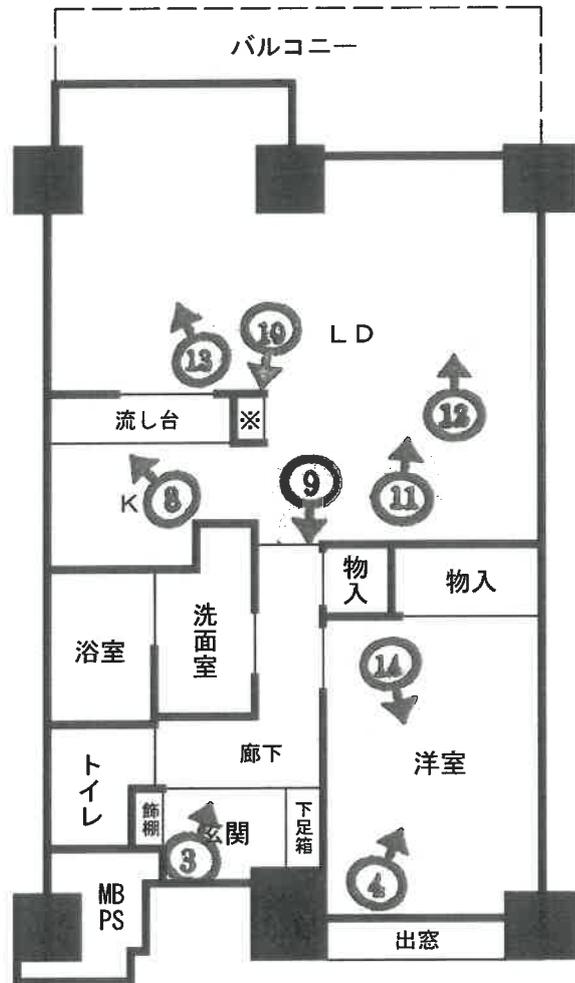
# 間取略図

令和7年（ケ）第431号

←○ 写真撮影位置方向



## 建物平面図



※ TELカウンター

共用廊下  
②

( 8 枚目)

目的建物が所在するマンション



①



②



③



④

( 10 枚目 )



⑤

洗面室の状況



⑥

浴室の状況



⑦

キッチンの状況



⑧

ガスコンロが取り外されている状況

( 12 枚目 )



⑨

床材が置かれている状況



⑩

コンセントが破損している状況



①①



①②

天井クロスが剥離している状況

( 14 枚目 )



⑬



⑭

床材が置かれている状況

( 15 枚目 )

令和7年（ケ） 第431号

令和7年12月10日 現地調査

令和7年12月15日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

# 評 価 書

(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

**池木 俊博**

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 25,930,000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	同左
番号	特記事項		
1	<p>■登記面積と課税床面積の相違について</p> <p>固定資産課税証明書記載の課税床面積は法定共用部分の按分面積を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量(=内法面積)を採用する。</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	J R大阪環状線 桜ノ宮駅 北西方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	超高層マンション、店舗等が集積する共同住宅地域		
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	北側道路界から25m以内 準住居地域	北側道路界から25m超 第一種住居地域
	建ぺい率	80%	80%
	容積率	300%	200%
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	都市景観：基本届出区域（一般）・景観配慮ゾーン（河川景観）、宅地造成等工事規制区域、日影規制（4m・5h～3h）、水害ハザードマップ 浸水想定区域図 淀川が氾濫した場合（浸水想定深さ）：敷地東側0.5m～3.0m（一部0.5m未満）、高潮氾濫（同）：敷地東側0.5m～3.0m（一部0.5m未満）、旧淀川（同）：敷地北東一部のみ0.5m未満、寝屋川水系（同）：1.0m～2.0m（一部0.5m～1.0m未満、0.5m未満）	
画地条件	規模	15,852.13㎡	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約175m・奥行約115m	
	高低差等	敷地内高低差あり（東向きの傾斜地で、西側は東側に比べて約3m程度高い）	
接面道路の状況	北側	幅員約27m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	西側	幅員約16m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	東側	幅員約9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	南側	幅員約9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	接道状況	四方路地	
土地の利用状況等	現況	41階建（地下1階付）の店舗・事務所・共同住宅の敷地	
	東側	道路	
	西側	道路	
	南側	共同住宅、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、通常のコスト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等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から、目的物件の開発前は鉄道貨物駅等の鉄道関連用地として利用されていた地歴を確認した。なお、目的土地が所在する街区に関しては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がないことを確認した。目的土地に関して、土壌汚染の可能性は不明であり、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	目的土地は総合設計制度の採用により、容積率の上限が308.60%となっている。		

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	桜宮リバーシティー・ウォータータワープラザ	
建物の用途	共同住宅 住宅棟の総戸数304戸（居宅304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4年3月4日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造	鉄筋コンクリート造ステンレス板葺地下1階付41階建	
仕様	屋根	カラーステンレス溶接工法
	外壁	タイル打込PC板
	その他	—
設備等	エレベーター、駐車場174台（内、分譲駐車場96台、賃貸駐車場：月額29,000～35,000円/台・現在空きは有）、駐輪場、バイク置場、オートロック、メールボックス、ゴミ置場、管理事務所等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 桜宮リバーシティー・ウォータータワープラザ管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 日本管財住宅管理株式会社 管理形態： 日勤（日～土 8：30～21：30）	
管理の状況	良好	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築時点等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は不明である。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。</li> <li>・修繕積立金（令和7年11月30日現在）：741,302,922円（管理会社回答書による）</li> <li>・建築計画概要書等により建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。</li> <li>・管理会社からの回答によると、大規模修繕工事の実施に向け今後検討予定（実施時期、施工業者等未定）とのことである。</li> <li>・管理会社からの回答によると、ペット飼育は管理規約等により禁止されている。</li> <li>・管理会社からの回答によると、民泊営業は管理規約等により禁止されている。</li> </ul>	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	10階 (1002号室) 開口部の方位：西向き (中間住戸)	
床面積	66.12㎡ (登記面積) 68.39㎡ (壁芯面積・左記は住居専有面積)	
間取り	1LDK	
仕様	天井	ビニルクロス貼等
	床	床板材 (仮置き状態)、シート等
	内壁	ビニルクロス貼等
	設備	キッチン、浴室、洗面台等
	その他	—
保守管理の状況	玄関ホール、北東側洋室、リビングダイニングでは、カーペット敷が剥がされて床板材が置かれていた。また、リビングダイニングの天井のクロスが広範囲で剥離していた。また、キッチンではガスコンロが外されていた。その他は概ね経年相応の劣化が認められる。	
管理費等	管理費	10,800円 (月額)
	修繕積立金	8,784円 (月額)
	滞納額	あり (令和7年12月11日現在)
	(管理費)	63,589円 (令和7年7月分～令和7年12月分)
	(修繕積立金)	52,704円 (令和7年7月分～令和7年12月分)
	計	116,293円
専有部分の利用状況等	現況調査報告書のとおり。	
特記事項	(1) 管理会社によれば、上記管理費、修繕積立金のほかに、令和7年12月11日時点で下記の滞納額がある。 自転車置場：月額600円 滞納額3,600円 (R7.7～R7.12) 遅延損害金：滞納額3,696円 (R7.10～R7.12) (2) 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

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
500,000	66.12	0.32	10,579,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約34年

経済的残存耐用年数 約16年

観察減価 10%

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16年 / (経過年数34年 + 経済的残存耐用年数16年)} × (1 - 0.1)

≒ 0.32

※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)
798,000	0.97	15,852.13	0.95	$\frac{68,390}{37,854,750}$	21,060,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪北5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $1,000,000\text{円}/\text{m}^2 \times 110.9/100 \times 100/100 \times 100/139 = 798,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

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

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	0.97	1.30	1.10	1.39
	駅距離-3	周辺利用状況+30	基準容積率+10	

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.10	0.90	0.98	1.00	0.97
四方路+10	地積過大-10	不整形-2	容積率+5 敷地内高低差-5	

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

## 3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ)×ウ)
10,579,000	21,060,000	0.99	31,323,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.02	1.00	1.00	0.97	0.99
10階/41階建	西向 中間住戸		内装・設備の補修等	

## 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)
531,000	0.99	66.12	34,759,000

### 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	大阪市都島区中野町5丁目	大阪市都島区中野町5丁目
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	16F/41F	2F/41F
面積	約57㎡	約78㎡
建築時期	平成4年3月	平成4年3月
取引時点	令和7年6月	令和6年2月
取引形態	一般	一般
事例価格	574,000円/㎡	505,000円/㎡
その他	1LDK	1LDK

#### (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	574,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	547,000
B	505,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	515,000
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/㎡)  531,000	

### 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ため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

#### 《 DCF法による価格査定表 》

5年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末有効純収益	最終還元利回り	5年目期末売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エ-オ)	複利現価率 割引率 5.0%	正味復帰価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
3,954 千円 (22.0%)	1,133 千円	6.0%	18,883 千円	944 千円	17,939 千円	0.78353	14,056 千円 (78.0%)	18,010 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	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
	共益費収入	120	120	120	120	120
	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	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
	空室損失	△ 81	△ 81	△ 81	△ 81	△ 81
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,539	1,539	1,539	1,539	1,539
イ 支出	維持管理費	130	130	130	130	130
	修繕費	105	105	105	105	105
	公租公課	140	140	140	140	140
	損害保険料	31	31	31	31	31
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	406	406	406	406	406
	資本的支出	1,000	0	0	0	0
総費用合計	1,406	406	406	406	406	
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	25%	25%	25%	25%	25%	
エ 有効純収益	133	1,133	1,133	1,133	1,133	
オ 複利現価率 (割引率5.0%)	0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価	127	1,028	979	932	888	

#### 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	31,323,000	1.00	31,323,000
② 比準価格	34,759,000	1.00	34,759,000
③ 収益価格			18,010,000
④ 調整後の価格	32,741,000		

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、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て、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
32,741,000	1.00	0.80	0.99	0	25,930,000

イ 市場性修正： 本件では不要と判断した。

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

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

オ その他の控除減価(敷金等)： 本物件においては特に控除すべきものはない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 大阪北5-5

所 在 : 大阪市北区天神橋6丁目38番5外「天神橋6-3-20」  
価 格 : 1,000,000円/㎡  
位 置 : 大阪メトロ谷町線外 天神橋筋六丁目駅 南東方 約100m  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 117㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 北東 27m 市道  
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、防火地域  
地域の概要 : 中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,026,724,000円 (土地符号1……持分68,390/37,854,750)  
: 110,681,000円 (土地符号2……持分68,390/37,854,750)  
: 7,145,000円 (家屋：専有部分)

## 第7 附属資料

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

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市都島区中野町五丁目1番地449

建物の名称 桜宮リバーシティ・ウォータータワープラザ

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町五丁目1番449の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.12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 大阪市都島区中野町五丁目1番449

地 目 宅地

地 積 15292.90平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市都島区中野町五丁目1番462

地 目 宅地

地 積 559.23平方メートル

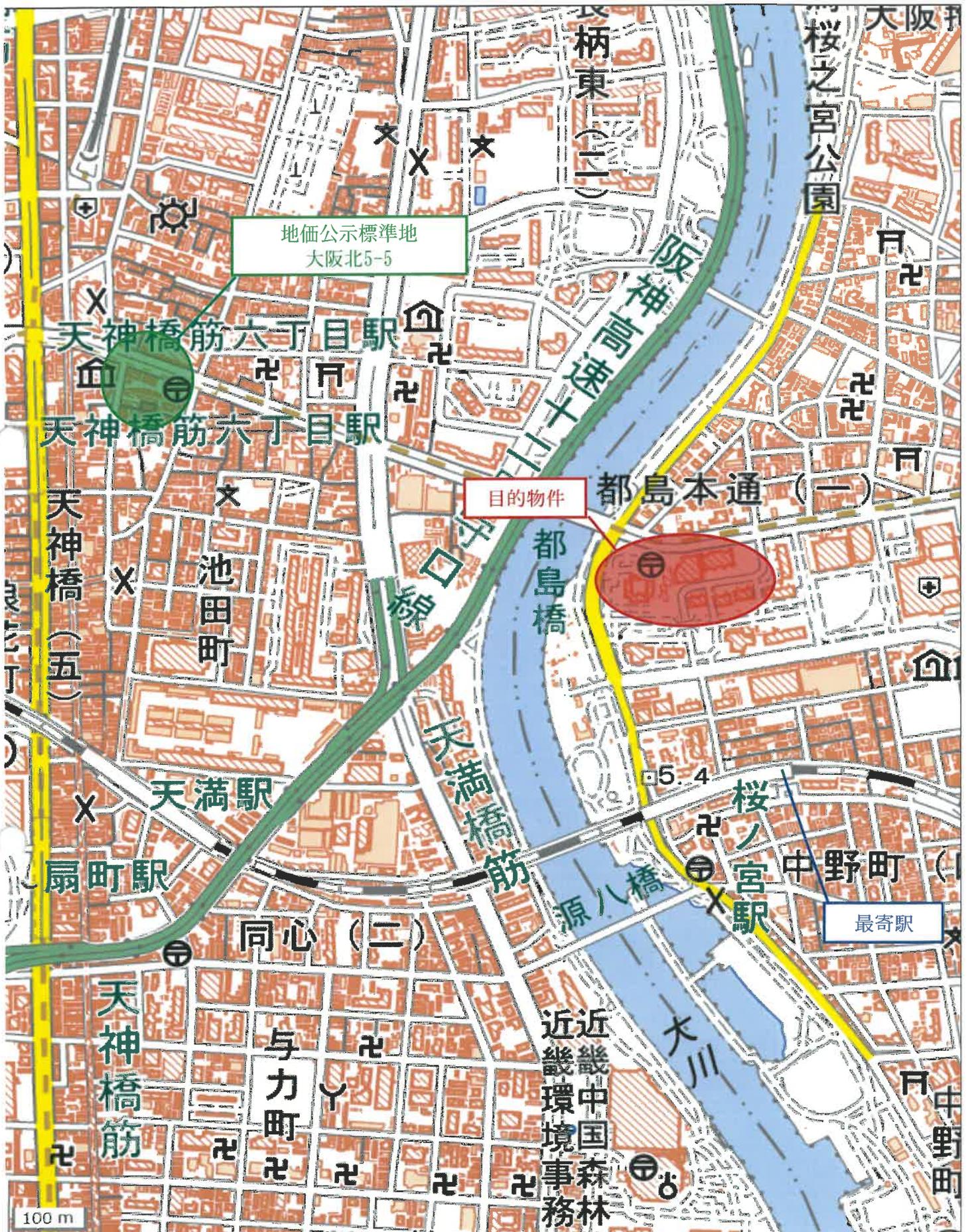
#### (敷地権の表示)

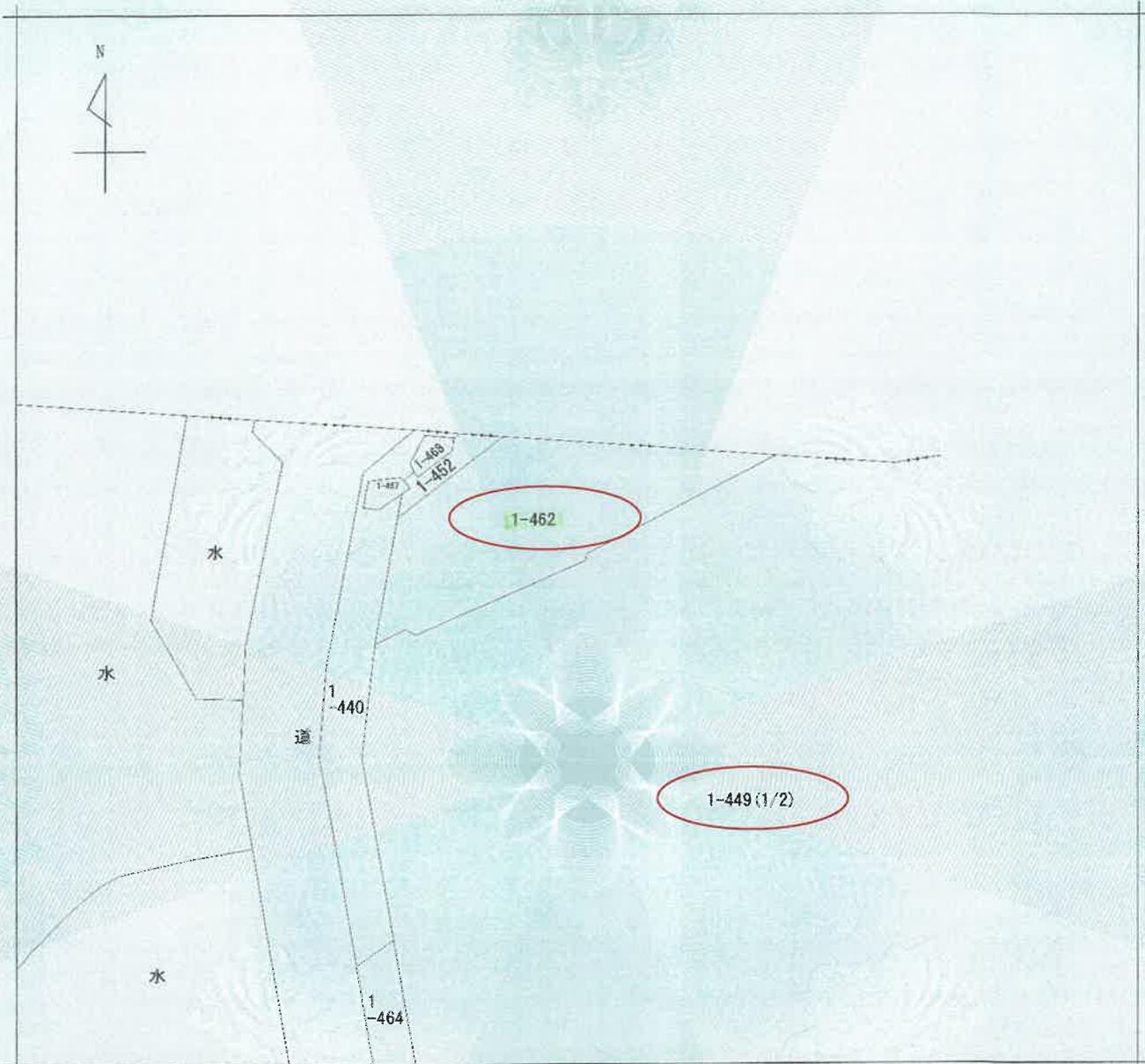
土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37854750分の68390







(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繰り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。

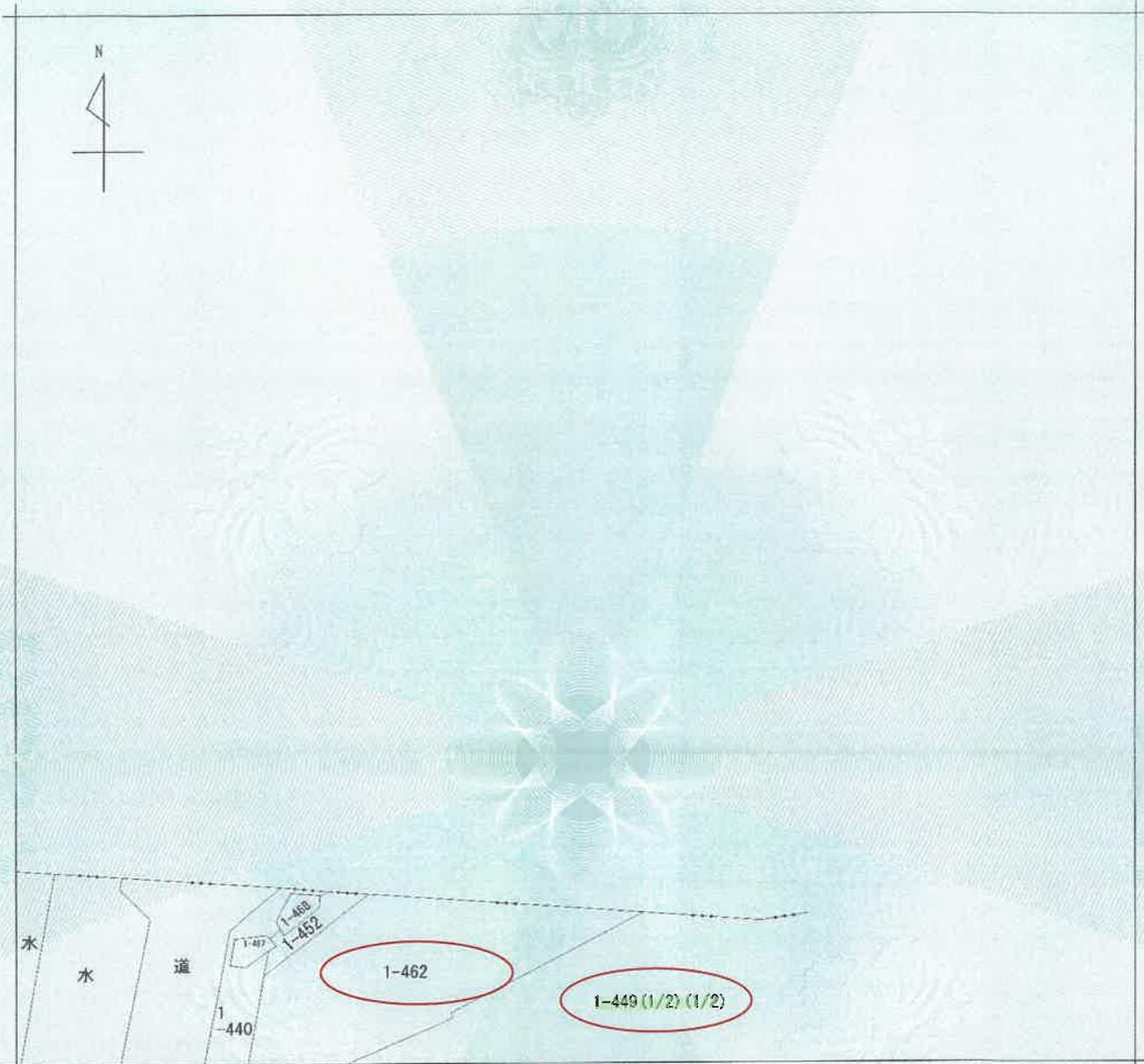
地番区域見出し  
中野町5丁目

請求部	所在	大阪市都島区中野町五丁目				地番	1番462		
出力	縮尺不明	精度分	座標系	番号記号	分類	地区に準ずる図面		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。

令和7年10月23日  
大阪法務局北出張所  
地図整理番号：M10749  
(1/1)

登記官



(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。

地番区域見出  
中野町5丁目

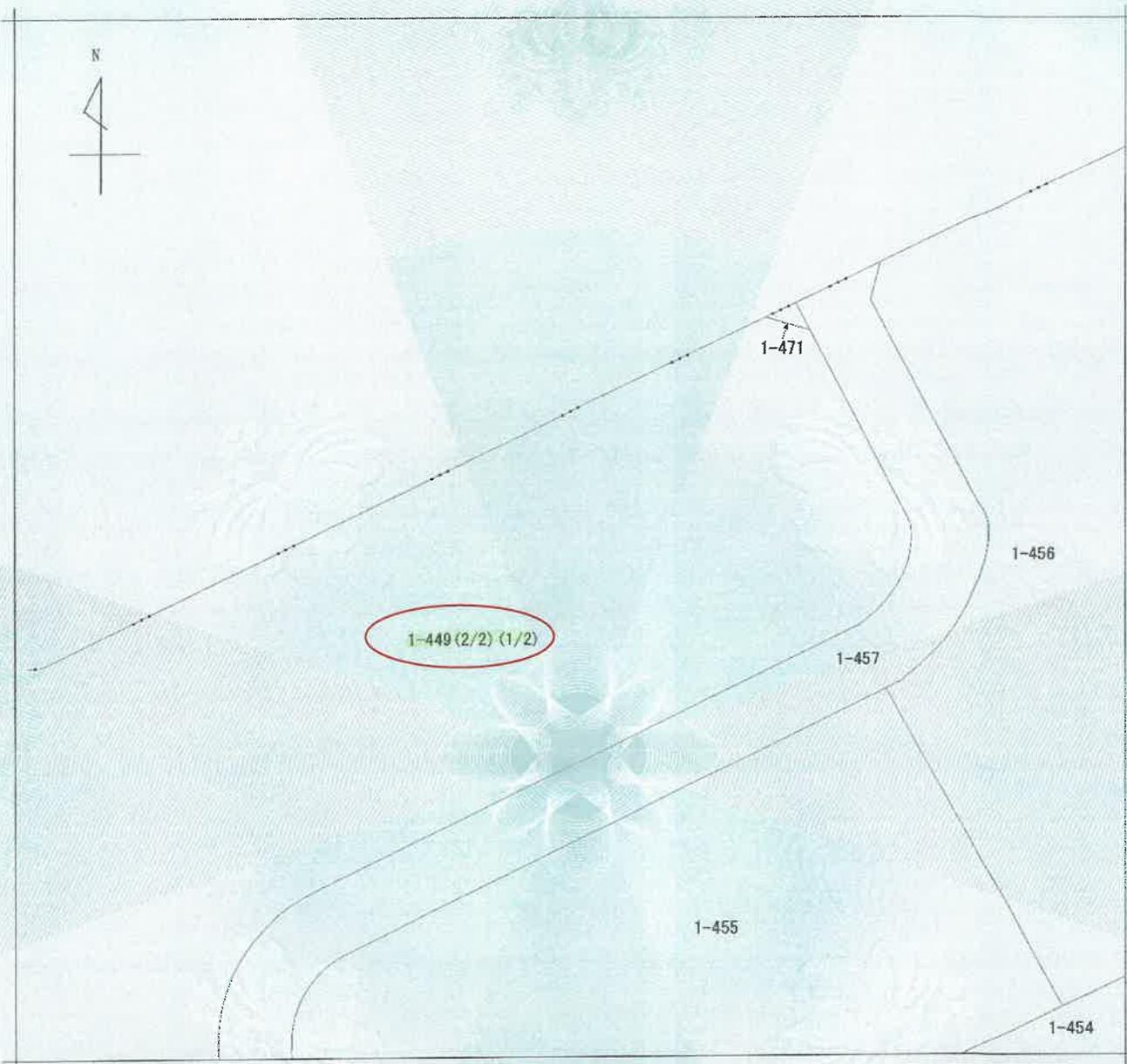
請求部	所在	大阪市都島区中野町五丁目				地番	1番449		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	

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。

令和7年10月23日  
大阪法務局北出張所 登記官  
地図整理番号：M10747  
(1/4)



A4サイズに縮小



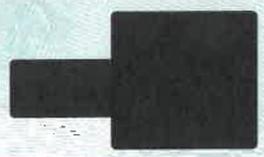
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
中野町  
5丁目

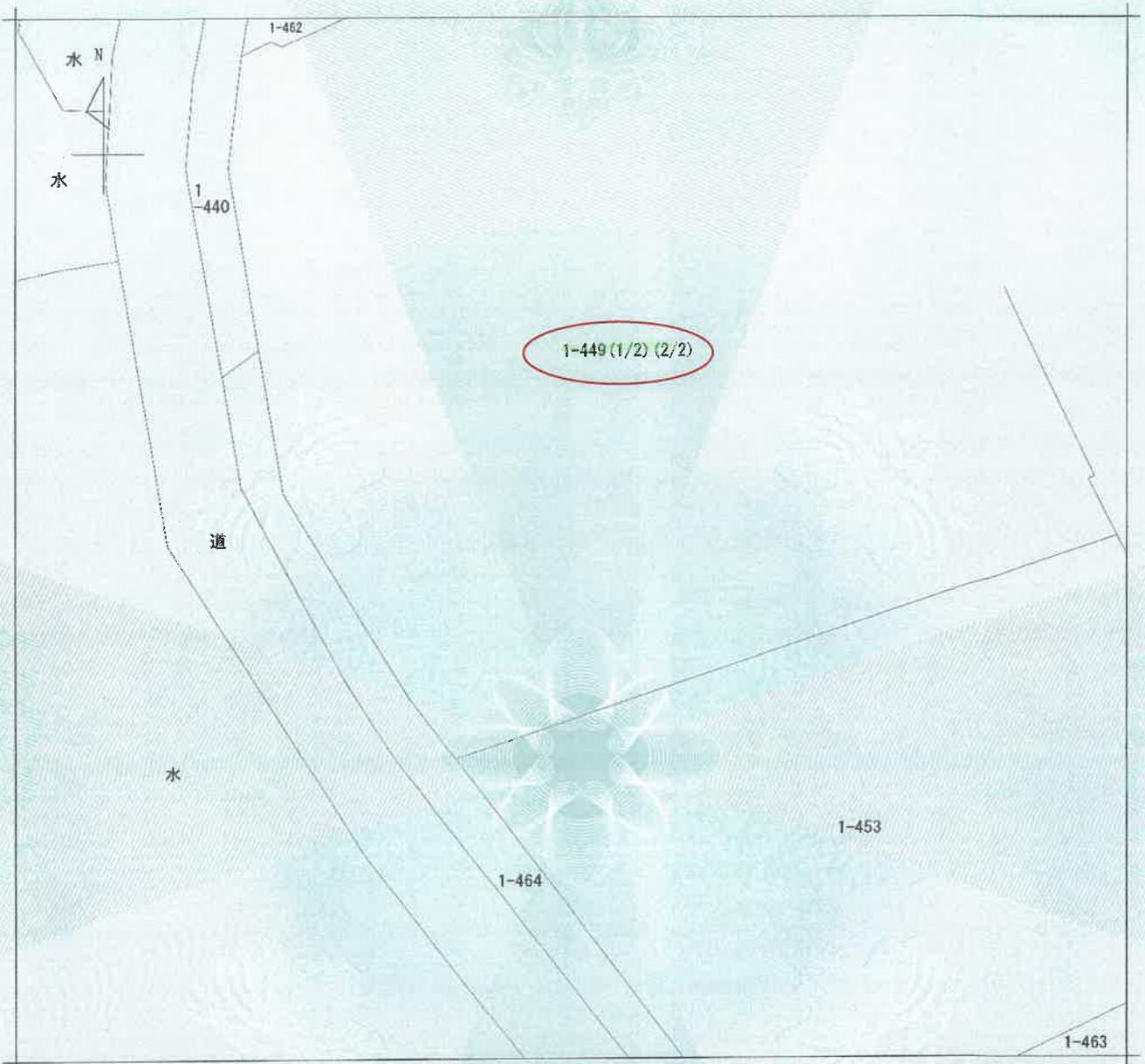
請求部	所在	大阪市都島区中野町五丁目			地番	1番449		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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。

令和7年10月23日  
大阪法務局北出張所  
地図整理番号：M10747  
(2/4)



A4サイズに縮小



(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。

地番区域見出  
中野町5丁目

請求部分	所在 大阪市都島区中野町五丁目				地番	1番449		
出力尺	縮尺不明	精度区分	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)			備考	記項

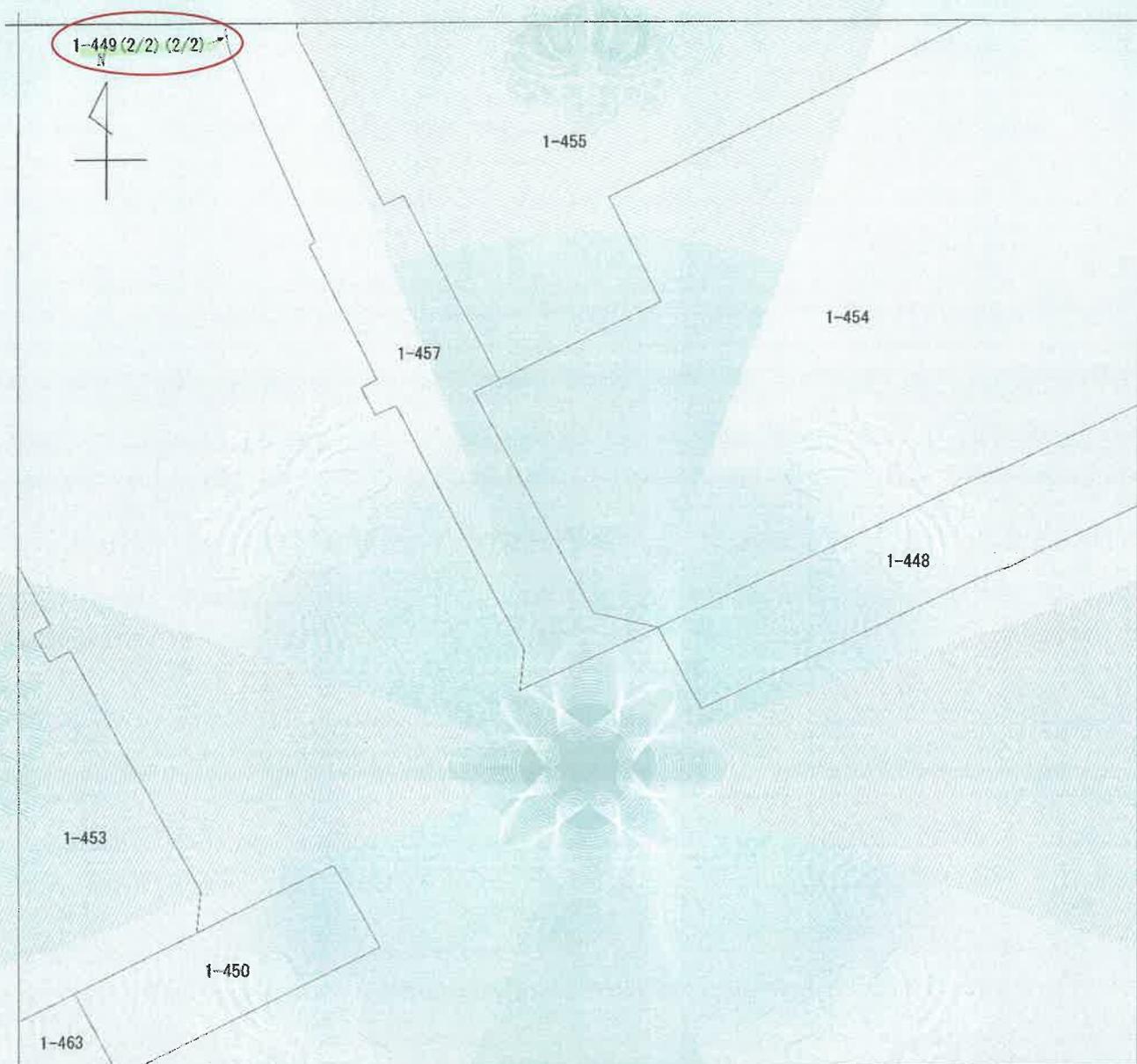
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月23日  
大阪法務局北出張所  
登記官

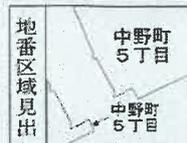
地図整理番号：M10747

(3/4)

A4サイズに縮小



(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。



請求部分	所在 大阪市都島区中野町五丁目		地番 1番449		
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。

令和7年10月23日  
大阪法務局北出張所

地図整理番号：M10747

登記官

(4/4)



A4サイズに縮小

登記年月日：平成27年3月11日

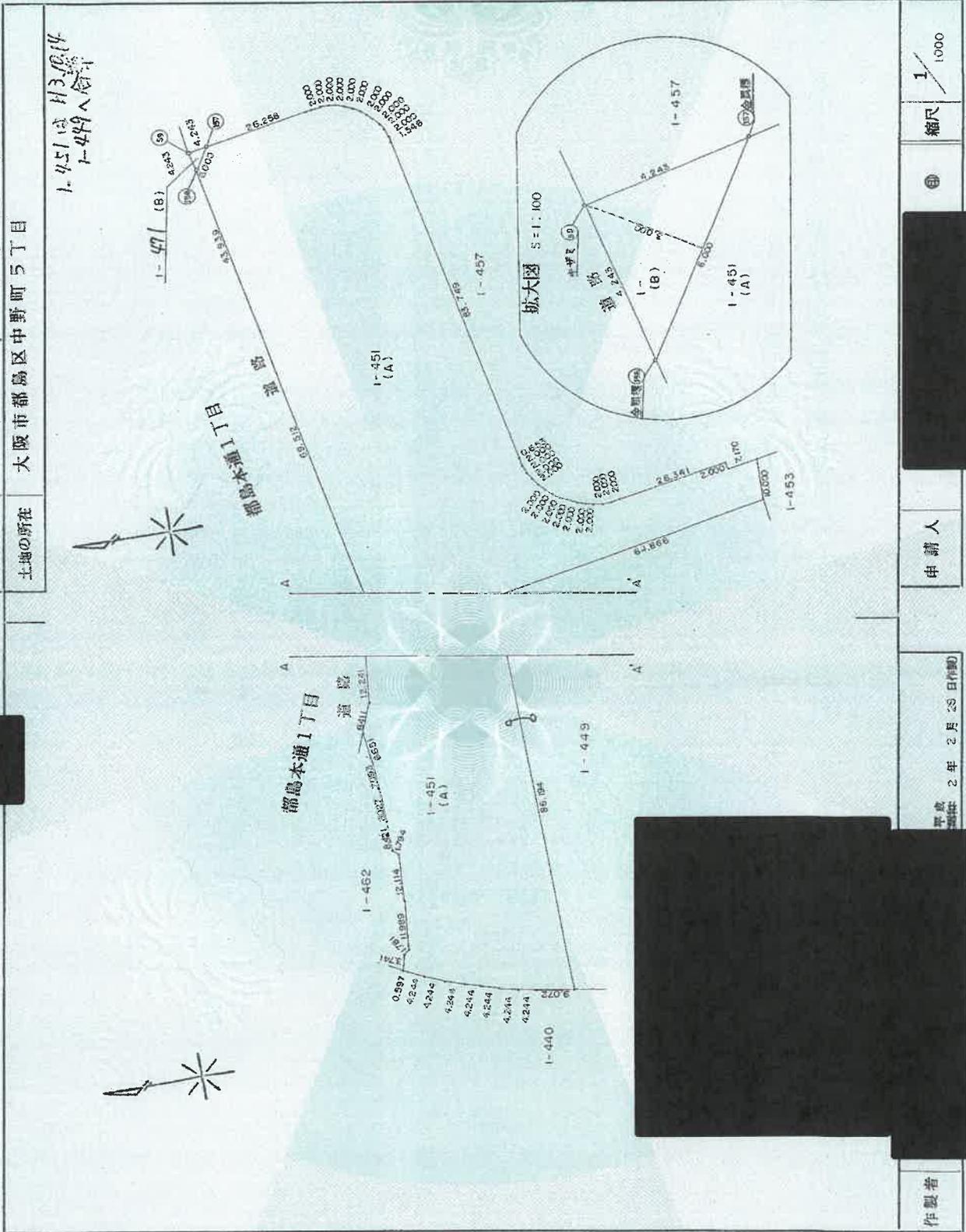
403031

地積測量図

地番 1-451-471

土地の所在 大阪市都島区中野町5丁目

1-451はH3.0.14  
1-449へ合符



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。  
令和7年10月23日 大阪登録局北出事務所

登記者

製作者

平成27年2月28日作成

申請人

縮尺

1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成29年3月1日

403032

地番 1-451-471

地積測量図

土地の所在 大阪市都島区中野町5丁目

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10月23日 大阪事務所 北出事務所

登記簿

\*\* カンパキ キロヒトキヨウ \*\*

子種	NO	子種	割合	子種	
1	-471	1	6.000	3.000	18.000000
				51	18.000000
				1/2	9.000000
					9.00

1  
-451  
コウホ  
ソウカイ  
サウジ  
9291.730000  
9.000000  
9282.730000  
9282.73  
\* サウジキヨウ JEC M-2880 プロテクトシステムズ



申請人

平成29年2月26日作成

作成者

縮尺 1/

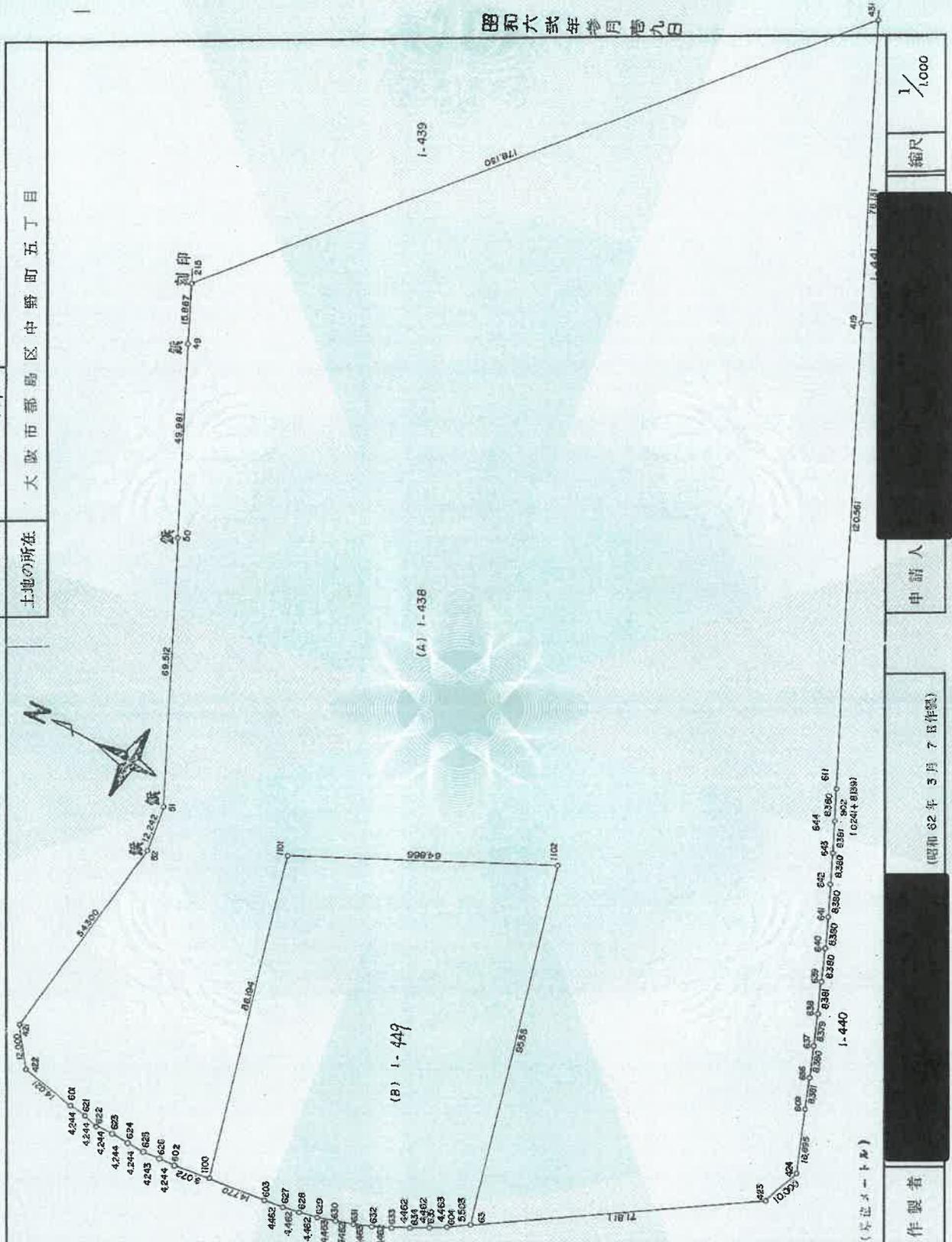
大阪土地家屋調査士会

登記年月日：昭和62年3月19日

403006

地積測量図

地番 (1-438), (1-449)  
土地の所在 大阪府都島区中野町五丁目



昭和六十二年三月十九日

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。

令和7年10月27日

大阪法務局北出事務所

縮尺 1/1,000

申請人

(昭和62年3月7日作製)

作者

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和62年3月19日

403007

地積測量図

2/2

地番 1-438  
1-449

土地の所在 大阪府都島区中野町五丁目

式量計算式

NO	X	Y	X-X	Y-Y
1100	654.454	1124.604	-72.520	-82281.432060
608	653.729	1146.742	5.669	6512.218393
627	650.123	1152.991	2.993	3450.972132
628	661.722	1137.147	3.397	3330.828559
629	663.520	1161.231	3.798	4404.549183
630	665.515	1165.223	4.130	4670.632140
631	667.700	1169.113	4.557	5327.647941
632	670.072	1172.883	4.924	5775.325132
633	672.624	1176.533	5.273	6209.816734
634	675.350	1180.085	5.621	6633.257785
635	678.245	1183.481	5.951	7042.335431
604	681.301	1186.733	6.321	7433.574932
63	685.166	1190.650	6.935	105661.896750
1102	776.236	1147.261	46.983	52359.222553
1101	731.249	1045.461	-115.242	-120930.746889
		倍面積	1/2	1200.354974
			1/2	6010.177467

残地計算式

(A) 1-438  
45610.930019 - 6010.177467 = 39600.752552

地	積
(A) 1-438	39600 m <sup>2</sup>
(B) 1-449	6010 m <sup>2</sup>

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10月27日 大阪府都島北出張所 登記官

登記官

作製者

(昭和62年3月7日作製)

申請人

縮尺

1/

昭和六十二年三月九日

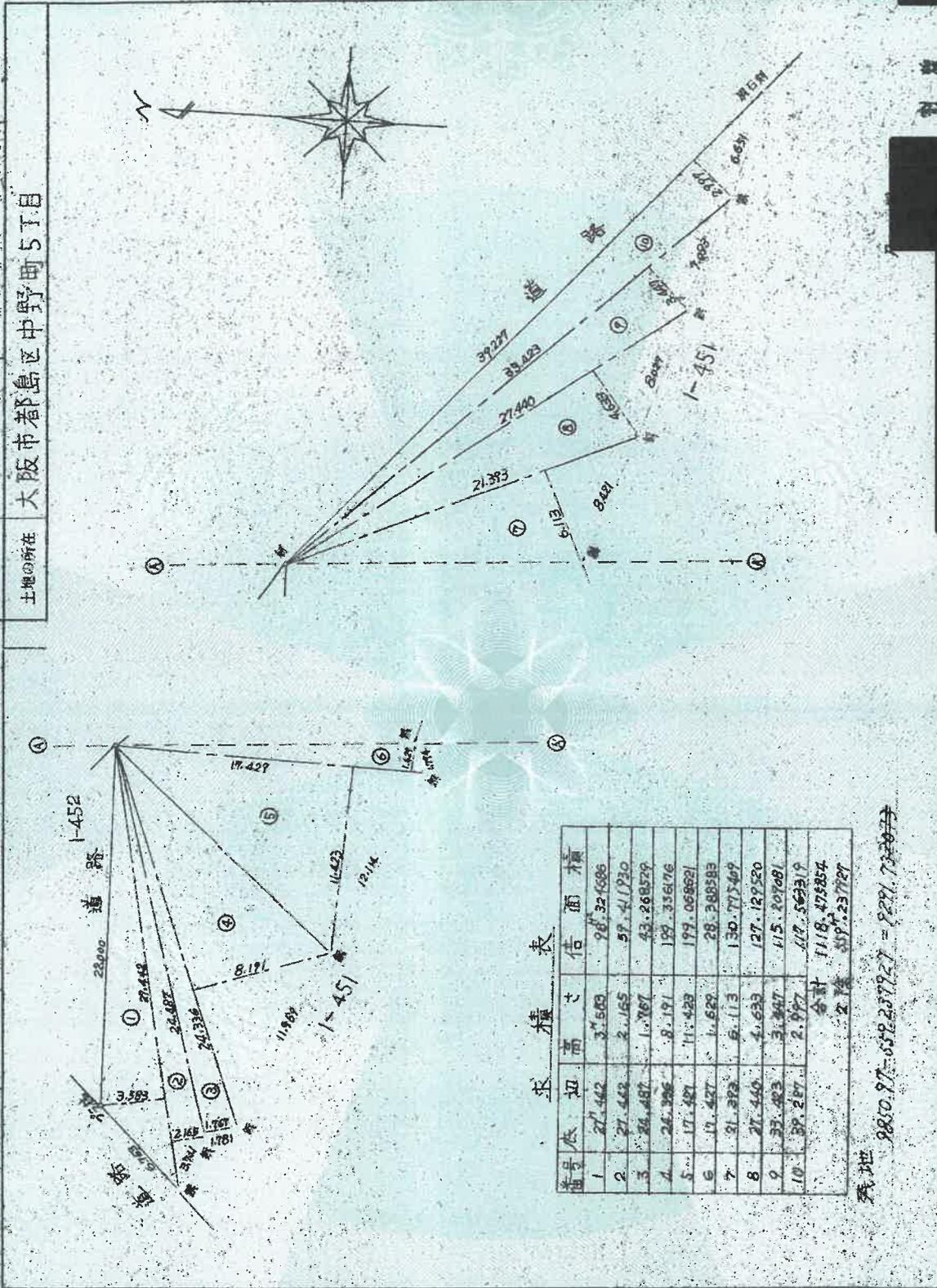
A4サイズに縮小

登記年月日：昭和62年10月19日

403023

地積測量図

地番 前1-451, 後1-451, 1-462, 1-447, 1-462  
 土地の所在 大阪市都島区中野町5丁目



求積表

番号	底辺	高さ	積面積
1	27.442	3.503	96.321686
2	27.443	2.165	59.411210
3	24.487	1.767	43.268579
4	24.336	0.8191	19.9356176
5	17.427	11.423	199.058621
6	17.427	1.662	28.768503
7	21.393	6.113	130.775409
8	21.440	4.633	127.129520
9	33.423	3.947	132.207681
10	39.227	2.977	117.563319
合計			1118.45804
2棟			519.23727

残地 980.97 - 519.23727 = 461.73273

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。  
 令和7年10月23日 大阪法務局北出事務所 登記官

作製者 氏名印

申請人 氏名印

測尺 1/250

昭和62年9月7日(国)

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和22年10月19日

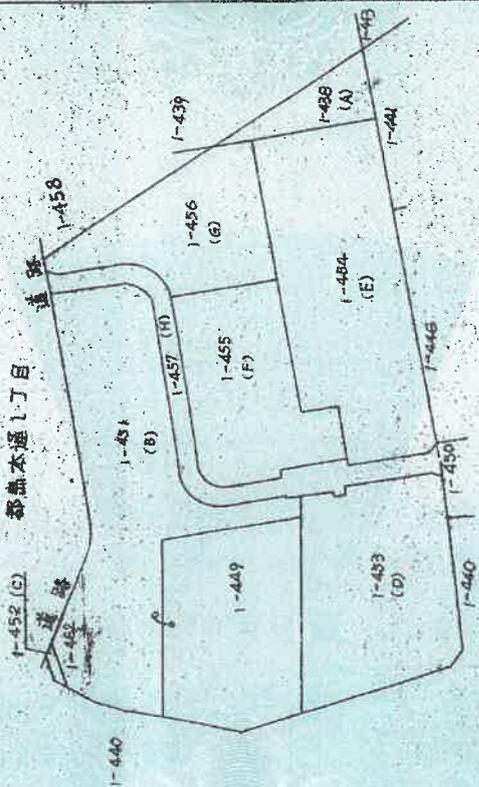
403024

土地所在図

地番 1-451 < 1-462

土地の所在 大阪市都島区中野町5丁目

5-448 H3.7.14  
5-447 1-449 八音筆



割換

1/2500

申請人  
氏名印

作製者  
氏名印

(昭和22年) 10月 7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  
令和7年10月23日 大阪法務局北出張所

登記簿

地図登録番号：M10750 (2/2)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成4年3月9日

450124

各階平面図

階平面図

家屋番号

建物の所在  
大阪府東区中野町5丁目1番地449

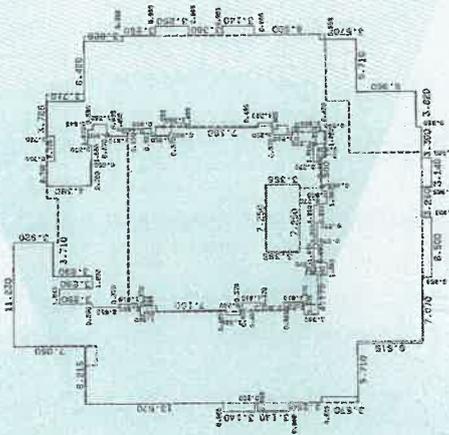
求積表

3.920 x 11.230 =	44.021600
0.735 x 3.725 =	2.737875
0.735 x 2.700 =	1.984500
0.600 x 7.520 =	4.512000
3.290 x 1.280 =	4.211200
2.975 x 3.160 =	27.297000
2.530 x 4.660 =	11.830600
0.350 x 15.560 =	5.433600
0.760 x 10.615 =	8.067300
0.545 x 8.460 =	4.610700
2.810 x 18.935 =	97.309250
1.200 x 8.935 =	12.522000
1.365 x 8.870 =	11.974000
1.810 x 10.240 =	18.527800
1.810 x 10.795 =	19.538950
2.800 x 9.975 =	27.930000
0.200 x 10.425 =	2.085000
1.360 x 9.430 =	12.809400
0.450 x 10.795 =	4.857750
1.360 x 11.760 =	15.893760
1.360 x 11.390 =	15.490840
0.200 x 10.455 =	2.091000
1.360 x 10.940 =	14.889600
0.330 x 9.975 =	3.302250
3.360 x 10.840 =	36.419040
3.330 x 10.840 =	36.108120
1.360 x 10.940 =	14.927840
0.500 x 11.380 =	5.690000
1.450 x 11.785 =	17.088250
0.450 x 10.370 =	4.666250
0.110 x 9.975 =	1.097250
0.130 x 9.975 =	1.296750
1.360 x 10.940 =	14.889600
0.200 x 10.425 =	2.085000
1.810 x 10.795 =	19.538950
0.445 x 11.760 =	5.233200
1.365 x 10.795 =	14.735175
2.800 x 9.975 =	27.930000
0.200 x 10.425 =	2.085000
1.360 x 9.450 =	12.831000
0.370 x 1.810 =	0.669700
0.370 x 1.810 =	0.669700
0.450 x 1.565 =	0.704250
0.325 x 13.685 =	4.458875
0.585 x 13.000 =	7.605000
0.385 x 15.145 =	5.830825
0.975 x 38.560 =	37.593600
5.960 x 27.140 =	161.754400
0.555 x 25.320 =	14.062600
0.965 x 3.140 =	3.030100
0.965 x 6.500 =	6.278250
0.445 x 0.370 =	0.164650
0.320 x 4.360 =	1.401600
0.050 x 1.660 =	0.083000
3.3385 x 7.250 =	24.336525
合計	931.43 m <sup>2</sup>
床面積	

4.3.9

- 1-449-001 ~ 1-449-911
- 1-449-1001 ~ 1-449-1011
- 1-449-1101 ~ 1-449-1109
- 1-449-1201 ~ 1-449-1211
- 1-449-1301 ~ 1-449-1311
- 1-449-1401 ~ 1-449-1411
- 1-449-1501 ~ 1-449-1511

1棟建物図面 9~15



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

(1/2)

地図整理番号：M10751

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。  
昭和7年10月23日 大阪法務局北出事務所

登記簿

登記年月日：平成4年3月9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。  
令和7年10月29日 大阪府府北出事務所

登記簿

450024

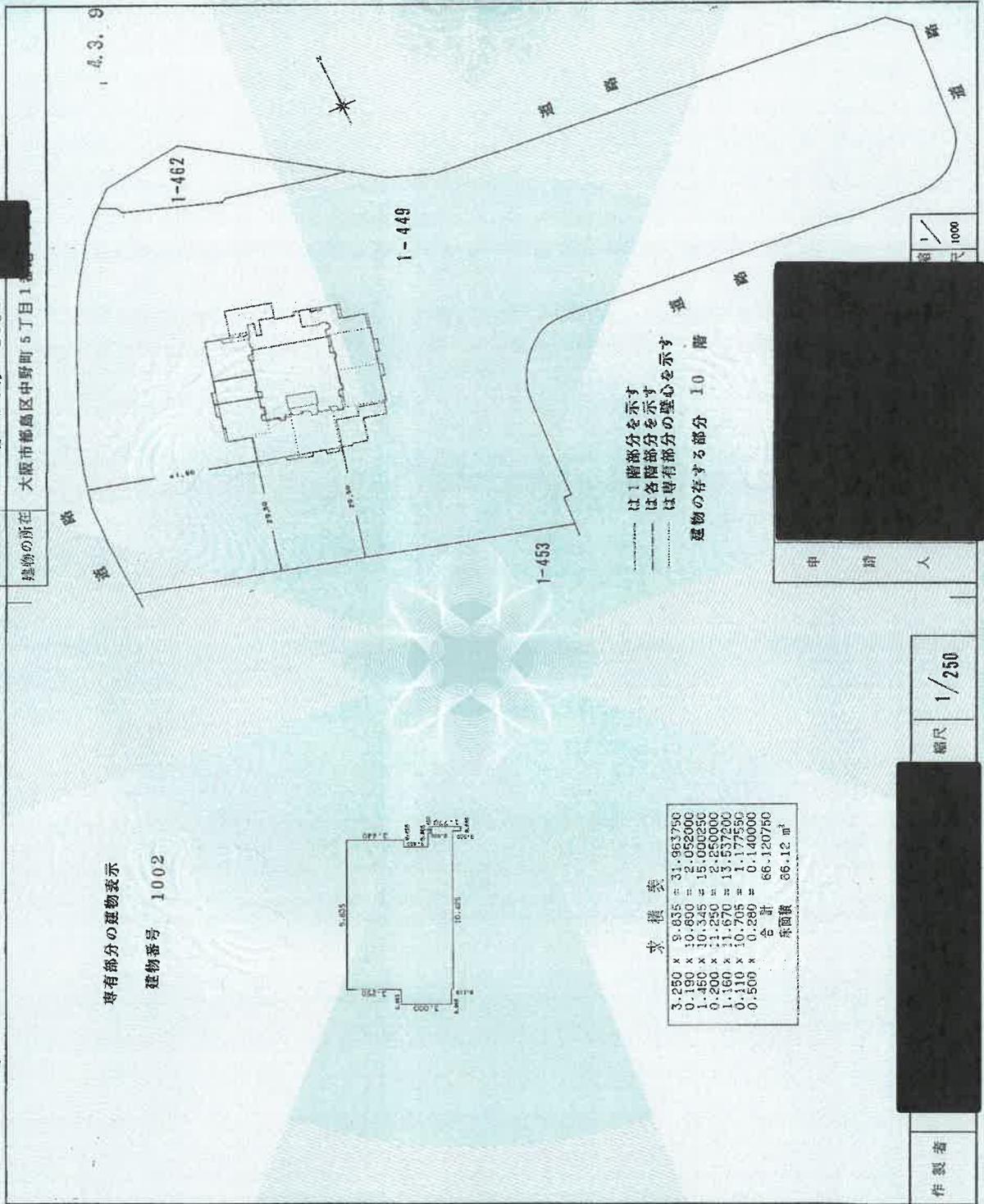
各階平面図

物図面

家屋番号 中野町5丁目1番449の1002  
建物の所在 大阪市福島区中野町5丁目1番449の1002

専有部分の建物表示

建物番号 1002



製作者

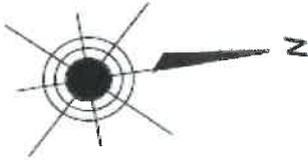
縮尺 1/250

申請人

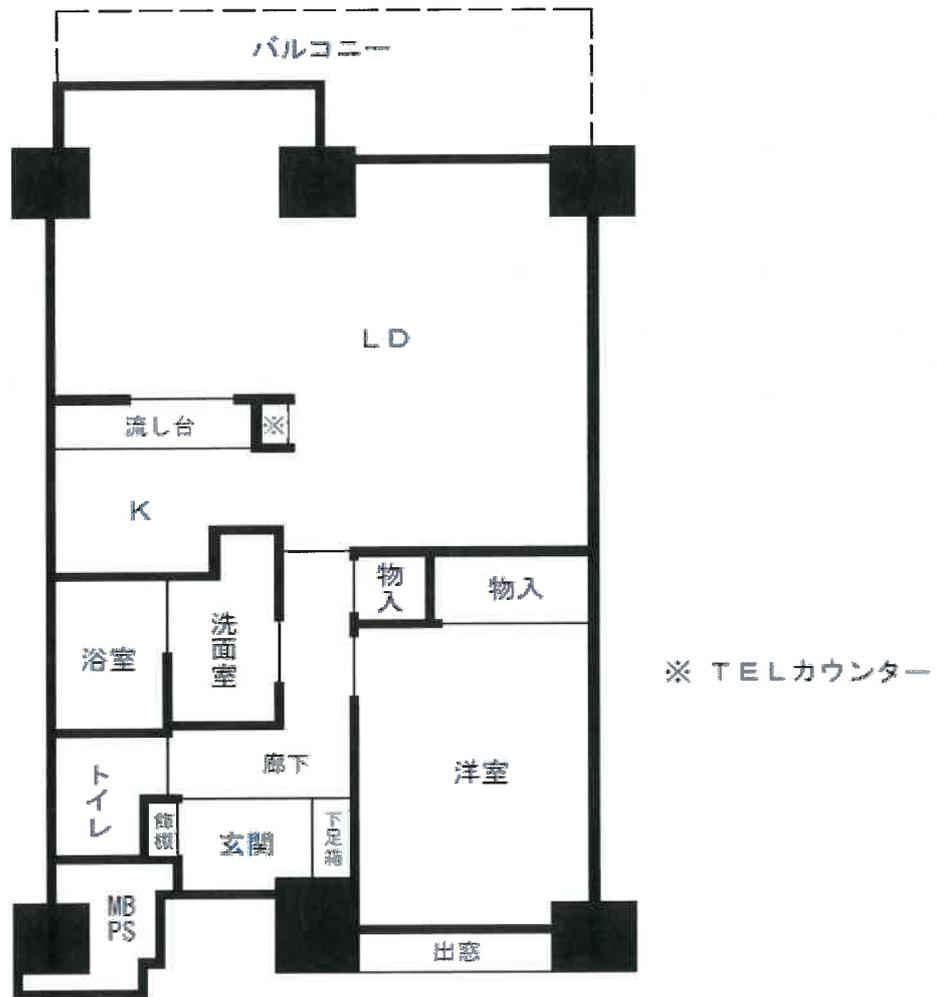
縮尺 1/1000

地図簿記番号：M10751 (2/2)

A4サイズに縮小



建物平面図



共用廊下