

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 <input type="checkbox"/> 令和	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) 本人	住所	〒 - -	
	(フリガナ)		
	氏名	(印)	
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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、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(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 <input type="checkbox"/> 令和	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	(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			
口代表者	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 <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 <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 <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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 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。
- 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。
- 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25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4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 5月12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 8年 3月25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 大阪市城東区今福西六丁目4番地17
建物の名称 タイムズ・ピース・スクエア セントラルパークシ
ィ(第2街区)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福西六丁目4番17の3の1814
建物の名称 1814
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 18階部分 91.46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 大阪市城東区今福西六丁目4番17
地 目 宅地
地 積 31798.81平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
土地の符号 2
所在及び地番 大阪市城東区今福西六丁目4番20
地 目 宅地
地 積 44.49平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市城東区今福西六丁目24番2

地 目 宅地

地 積 149.05平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000分の12369



物 件 明 細 書

令和 8年 2月16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3の土地について

地上権（設定登記平成4年11月30日受付第29390号）

原因・目的・範囲等は別紙のとおり

（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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市城東区今福西六丁目4番地17
建物の名称 タイムズ・ピース・スクエア セントラルパークシ
ィ(第2街区)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福西六丁目4番17の3の1814
建物の名称 1814
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 18階部分 91.46平方メートル

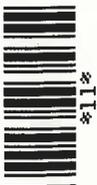
(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 大阪市城東区今福西六丁目4番17
地 目 宅地
地 積 31798.81平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
土地の符号 2
所在及び地番 大阪市城東区今福西六丁目4番20
地 目 宅地
地 積 44.49平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市城東区今福西六丁目24番2

地 目 宅地

地 積 149.05平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000分の12369



権利者その他の事項

原因 平成4年11月26日設定

目的 大阪市下水道事業に伴う下水管渠施設所有のため

範囲 大阪水準点基準のマイナス0・47メートルからマイナス3・47メートルの間

存続期間 設定の日から、下水道事業に伴う下水管渠布設の期間中

地代 無償

特約 土地所有者は、大阪市の下水道事業に伴う下水管渠構築物の障害となる工作物を設置しない。地上権を設定した区域の土地のうえに、工作物を築造する場合、木造工作物については制限を設けない。木造以外の工作物を築造する場合は、その設計、工法等について、双方協議がととのったものに限る。ただし、下水管渠構築物にかかる工作物の荷重は、原則として、構築物に対し、かたよらない場合に限り、1階の基礎底面で1㎡当たり1トン以下とする。

地上権者 大阪市

令和 7年(ケ)第315号
令和 7年10月28日受理
令和 年 月 日提出
7.11.26

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 大阪市城東区今福西六丁目4番地17
建物の名称 タイムズ・ピース・スクエア セントラルパークシ
ィ(第2街区)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福西六丁目4番17の3の1814
建物の名称 1814
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 18階部分 91.46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 大阪市城東区今福西六丁目4番17
地 目 宅地
地 積 31798.81平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 大阪市城東区今福西六丁目4番20
地 目 宅地
地 積 44.49平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 大阪市城東区今福西六丁目24番2
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 149.05平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000分の12369



不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	大阪市城東区今福西六丁目2番2号 タイムズ・ピース・スクエア セントラルパークシティ(第2街区)1814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: 床面積:	
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(空き家)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(棟) 月額 7,240円 管理費(団地) 月額 3,540円 修繕積立金(棟) 月額 19,160円 修繕積立金(団地) 月額 3,350円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年1月分~令和7年11月分 計 366,190円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	関電コミュニティ株式会社	
その他の事項	その他の事項のとおり	
敷地権	符号1、2、3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号2、3) <input type="checkbox"/>	
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、3) <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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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、「■」の箇所の記載のとおり
(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 なし
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について
 - (1) 符号2土地および符号3土地は道路として使用されており、符号1土地は一部が道路として使用されている外は目的建物が所在するマンション「タイムズ・ピース・スクエア セントラルパークシティ（第2街区）」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) 電気メーターが無計量であること、ガスが閉栓されていることに加え長期に亘って人が出入りした形跡が窺われないことから、空き家と思われた。
 - (4) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が残置されていた。
 - (5) 経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は、令和7年10月28日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。
 - (2) 目的建物以外に、敷地権の目的たる土地（符号1、2、3）内に存在する以下の建物が所有者の課税対象家屋となっている。
 - ア 集会所 1棟
 - イ 駐車場 3棟
 - ウ 共有部分 2棟

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	<p>1 管理費等の滞納状況は、2枚目記載のとおりです。</p> <p>2 所有者には上記の外、令和7年10月31日現在、クラブ会費（月額：100円、滞納額：4,700円）、ホームセキュリティ費（月額：891円、滞納額：9,801円）、ルーフバルコニー使用料（月額：2,400円、滞納額：26,400円）、町会費（月額：100円、滞納額：1,500円）および自転車置場使用料（月額：300円、滞納額：3,300円）の滞納があり、これらについては買受人に請求する予定です。</p>
■市税事務所担当者	<p>1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積の面積が異なっているのは、共用部分を含めて課税しているためです。</p> <p>2 評価証明書の構造欄に「外6棟」とあるのは、集会所1棟、駐車場3棟および共有部分2棟のことです。</p> <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、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居（空き家）として使用・占有しているものと認めた。

以上

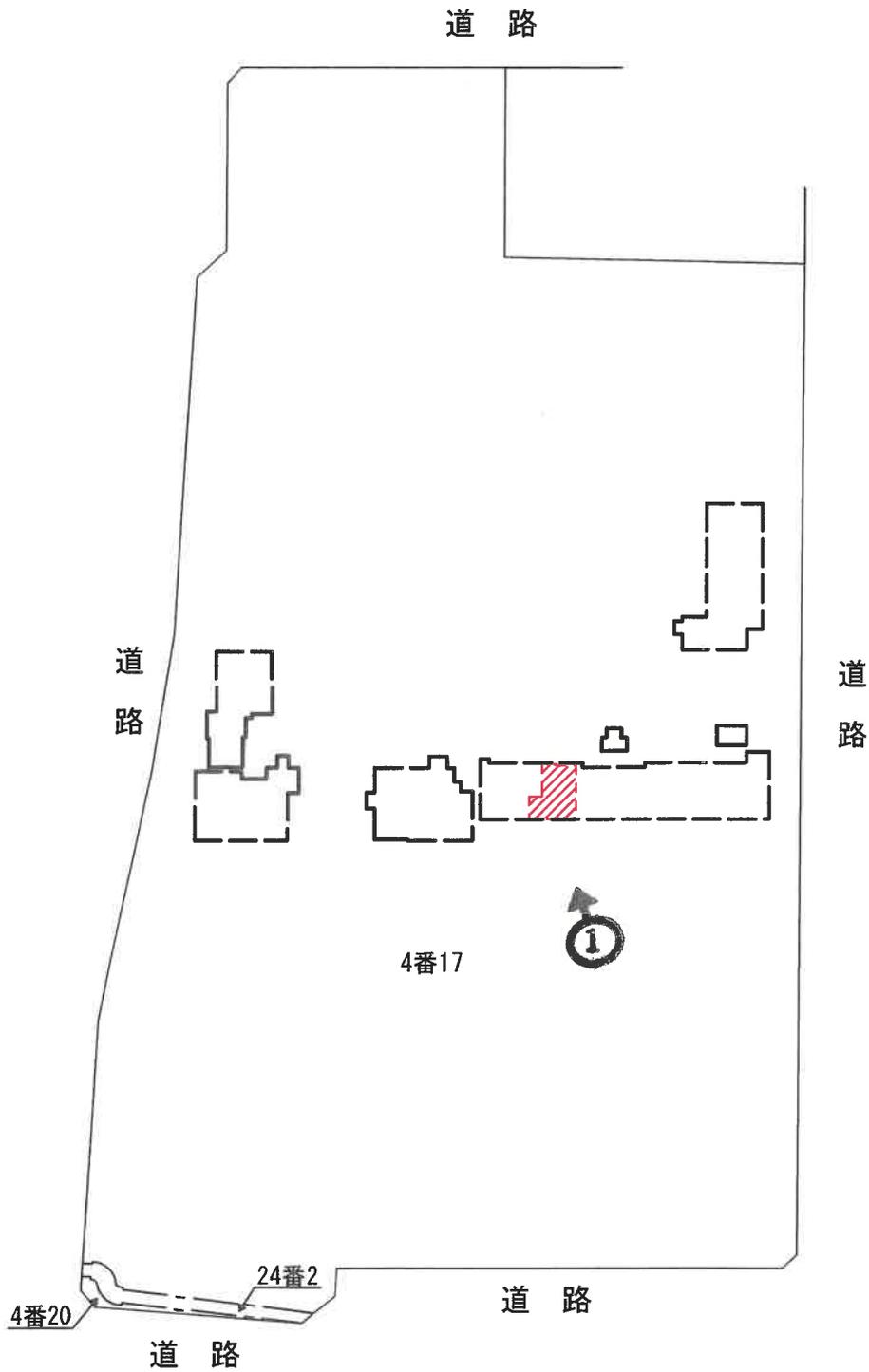
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月28日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、マンション管理会社）
令和7年10月29日 13:25 - 13:35	京橋市税事務所	家屋等調査
令和7年10月29日 13:45 - 14:00	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年11月5日 11:50 - 12:00	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年11月10日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和7年11月10日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年11月10日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和7年11月19日 10:45 - 11:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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315号

◀○ 写真撮影位置方向



 目的専有部分 家屋 番号 今福西六丁目4番17の3の1814
建物の名称 1814（建物の存する部分 18階）

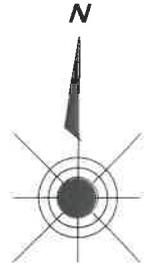
 一棟の建物（1階部分）

（ 7 枚目）

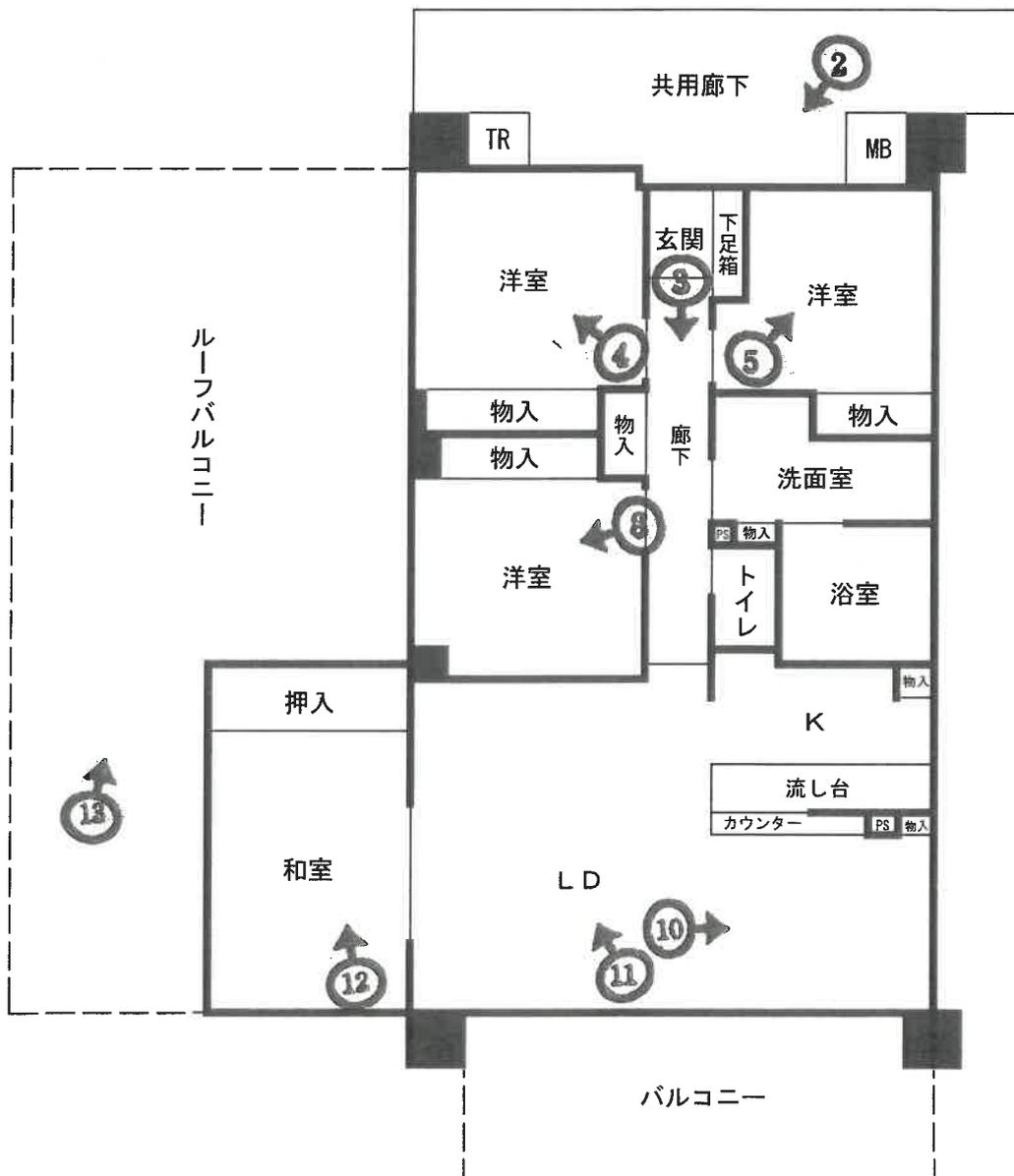
間取略図

令和7年（ケ）第315号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的建物が所在するマンション



①



②



③



④

(10 枚目)



⑤



⑥

洗面室の状況



⑦

浴室の状況



⑧



⑨

キッチンの状況



⑩



①①



①②

(14 枚目)



13

令和7年（ケ） 第315号
令和7年11月19日 現地調査
令和7年11月30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

谷 勝博

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 38,890,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>同左</p> <p>但し、敷地権の目的である土地の地目</p> <p>符号1：宅地一部公衆用道路</p> <p>符号2：公衆用道路</p> <p>符号3：公衆用道路</p>
番号	特記事項		
1	<p>① 現況と地積測量図等との確認・照合の結果、敷地権の目的である土地の規模・形状等は概ね一致した。なお、敷地権の目的である土地は、上記現況に記載のとおり一部が公衆用道路となっているほか、目的物件の存するセントラルパークシティと別棟のスイートガーデンシティ・ファーストゲートシティ及び付帯施設の敷地にもなっている。</p> <p>② 課税床面積（132.21㎡）が登記床面積（91.46㎡）より大きい。なお、市税事務所聴聞によると、共用部分を各専有部分の床面積で按分して加算しているとのことである。なお、評価証明書の構造欄に「外6棟」とあるのは、集会所1棟・駐車場3棟・共用部分2棟とのことであった。</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	大阪メトロ長堀鶴見緑地線 蒲生四丁目駅 北東方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の住環境を維持していくものと思料される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	31,992.35㎡…持分12,369/10,000,000 (符号1・2・3合計)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約208m・奥行約120～150m (東側を間口として記載)
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北側	幅員約8m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	東側	幅員約8m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	南側	幅員約6m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	西側	幅員約6m市道 (建築基準法第42条1項1号道路)
	接道状況	等高接面・四方路
土地の利用状況等	現況	マンション及び付帯施設の敷地 (一部道路)
	東側	道路
	西側	道路
	南側	道路
	北側	道路・住宅等
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	敷地権の目的である土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿によると、法人の所有者名、宅地・田の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、現マンションを含む一体開発がなされる以前は事業所・工場等の敷地であったものと推定され、土壌汚染の可能性はあるものと思われる。なお、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	敷地権の目的である土地符号1の一部、符号2・符号3は道路の一部となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	タイムズ・ピース・スクエア セントラルパークシティ (第2街区)	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 427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20年1月10日新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根19階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出断熱防水
	外 壁	吹付タイル
	その他	—
設 備 等	駐車場、駐輪場、エレベーター、ゲストルーム、多目的室等	
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合： 有， 名称：セントラルパークシティ管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 関電コミュニティ株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	修繕積立金：285,426,318円(令和7年9月30日現在) マンション管理会社回答書によると、直近における修繕計画有りとなっているが、詳細は不明である。 検査済証有 駐車場394台、空き有り (令和7年11月4日現在、月額1,000～8,500円/台)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	18階 (1814号室) 開口部の方位：南・西向き 角住戸	
床 面 積	91.46㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	キッチン・洗面所・浴室等
	その他	—
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管理費 (棟)	7,240 円(月額)
	修繕積立金 (棟)	19,160 円(月額)
	管理費 (団地)	3,540 円(月額)
	修繕積立金 (団地)	3,350 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年10月31日現在) 管理費 (棟) 79,640円、修繕積立金 (棟) 210,760円、管理費 (団地) 38,940円、修繕積立金 (団地) 36,850円 …すべて令和7年1月分～令和7年11月分 366,190 円
その他滞納額	クラブ会費4,700円(月額100円)、ホームセキュリティ費9,801円(月額891円)、ルーフバルコニー使用料26,400円(月額2,400円)、町会費1,500円(月額100円)、自転車置場使用料3,300円(月額300円)…すべて令和7年1月分～令和7年11月分	
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>① 目視した限りにおいて室内にはアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかった。詳細に関しては専門機関による調査を要する。</p> <p>② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>③ 室内全体に経年相当の汚損が見られた。</p> <p>④ 室内に家具・家電・生活用品等の動産類が残置されていた。</p>	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
ア	イ	ウ	
350,000	91.46	0.63	20,167,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約18年

経済的残存耐用年数 約32年

観察減価 5%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 32\text{年} / (\text{経過年数} 18\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 32\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.63 \end{aligned}$$

※観察減価は現況建物の状態等、補修・改装等の必要性等及び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)
311,000	0.91	31,992.35	0.95	$\frac{12,369}{10,000,000}$	10,639,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪城東-17

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 369,000\text{円}/\text{㎡} & \times 110/100 & \times 100/102 & \times 100/128 & = 311,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 (二方路)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政 (容積率等)	総合 (相乗積)
	1.00	1.03	1.13	1.10	1.28

イ 個別格差：	接面 (四方路)	規模	形状	その他 (一部道路)	総合 (相乗積)
	1.07	0.90	0.99	0.95	0.91

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、-5%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)
20,167,000	10,639,000	1.13	34,811,000

ウ 個別格差：	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合 (相乗積)
	1.08	1.05	1.00	1.00	1.13

※1 階層	：	19階建の18階部分	1.08
※2 位置	：	角住戸	1.05
※3 その他	：	南・西向き	1.00

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)
524,000	1.13	91.46	54,155,000

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	①	②
所 在	城東区	城東区
構 造	SRC造	SRC造
階	6F/15F	5F/15F
面 積	約68㎡	約64㎡
建築時期	平成15年3月	平成15年3月
取引時点	令和7年7月	令和7年4月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	527,000円/㎡	587,000円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(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)
①	527,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	509,000
②	587,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{102}$	539,000
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/㎡) 524,000	

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

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(エーオ)	複利 現価率 割引率 6.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
6,533 千円 (28.5%)	1,618 千円	7.0%	23,114 千円	1,156 千円	21,958 千円	0.74726	16,408 千円 (71.5%)	22,941 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	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
	共益費収入	240	240	240	240	240	240
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
	空室損失	△ 120	△ 120	△ 120	△ 120	△ 120	△ 120
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
イ 支出	維持管理費	129	129	129	129	129	129
	修繕費	270	270	270	270	270	270
	公租公課	184	184	184	184	184	184
	損害保険料	35	35	35	35	35	35
	その他(町会費等)	44	44	44	44	44	44
	運営支出合計	662	662	662	662	662	662
	資本的支出	300	0	0	0	0	
	総費用合計	962	662	662	662	662	662
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	28%	28%	28%	28%	28%	28%	
エ 有効純収益	1,318	1,618	1,618	1,618	1,618	1,618	
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	1,243	1,440	1,359	1,282	1,209		

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	34,811,000	1.00	34,811,000
② 比準価格	54,155,000	1.00	54,155,000
③ 収益価格			22,941,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	49,099,000		

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、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
49,099,000	1.00	0.80	0.99	0	38,890,000

イ 市場性修正：本件では不要と判定した。

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)：本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪城東-17

所 在 : 大阪市城東区中央2丁目12番1「中央2-9-19」
価 格 : 369,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ長堀鶴見緑地線 蒲生四丁目駅 北西方 約390m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 717㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南8m市道、背面道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率300%)、準防火地域
地域の概要 : 中高層の共同住宅を中心とする住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 4,085,693,000円 (土地符号1: 持分12369/10000000)
: -(非課税) (土地符号2: 持分12369/10000000)
: -(非課税) (土地符号3: 持分12369/10000000)
: 9,828,000円 (建物: 専有部分)

※土地符号1の一部も非課税

第7 附属資料

- 1 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

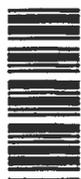
所 在 大阪市城東区今福西六丁目4番地17
建物の名称 タイムズ・ピース・スクエア セントラルパークシ
イ(第2街区)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今福西六丁目4番17の3の1814
建物の名称 1814
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 18階部分 91.46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 大阪市城東区今福西六丁目4番17
地 目 宅地
地 積 31798.81平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 大阪市城東区今福西六丁目4番20
地 目 宅地
地 積 44.49平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 大阪市城東区今福西六丁目24番2
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 149.05平方メートル

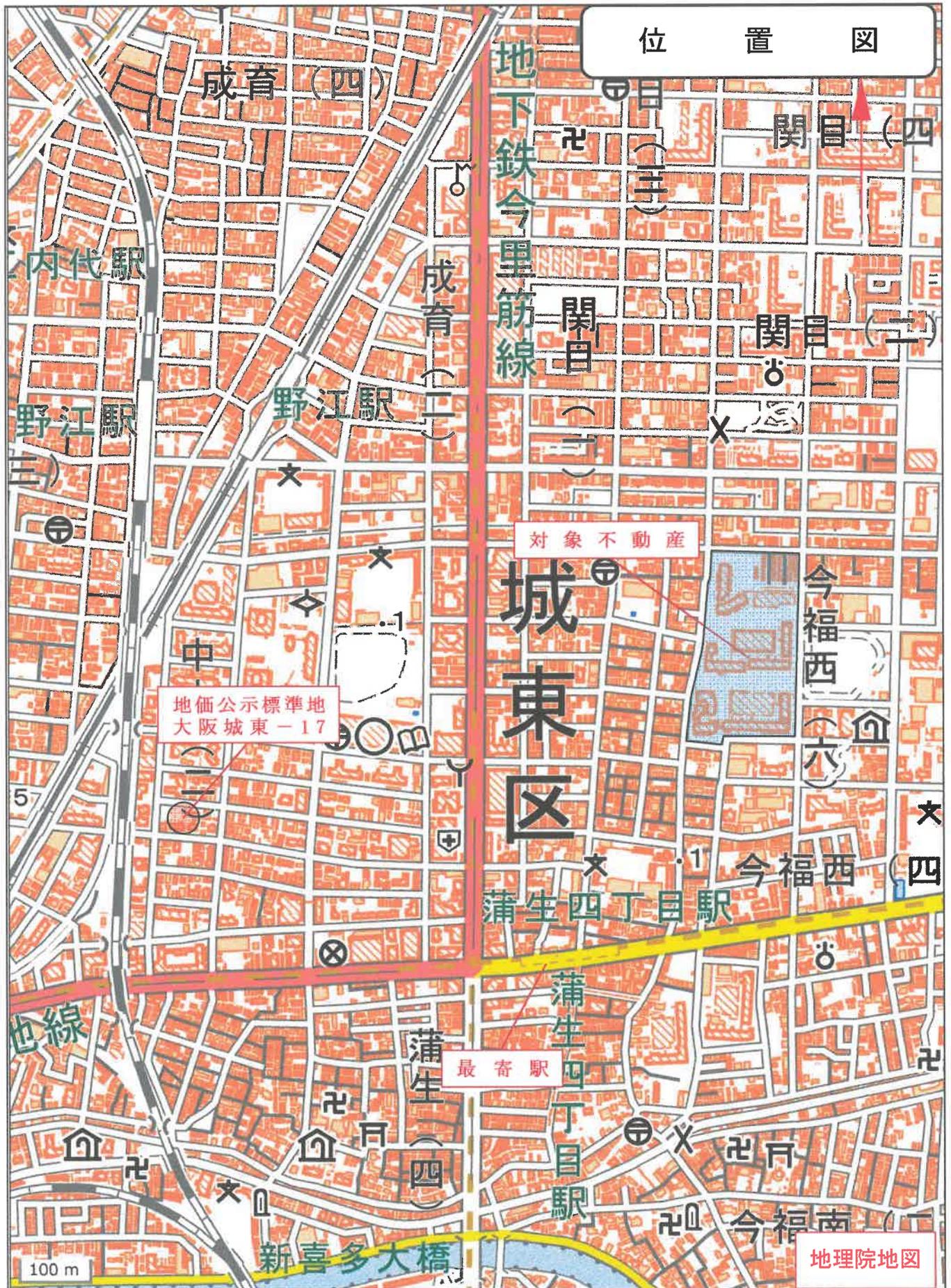
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000分の12369





位置図

地下鉄今里筋線

城東区

地価公示標準地
大阪城東-17

対象不動産

地理院地図

100 m

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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
今福西
6丁目

請求部	所在	大阪市城東区今福西六丁目		地番	4番17		
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。

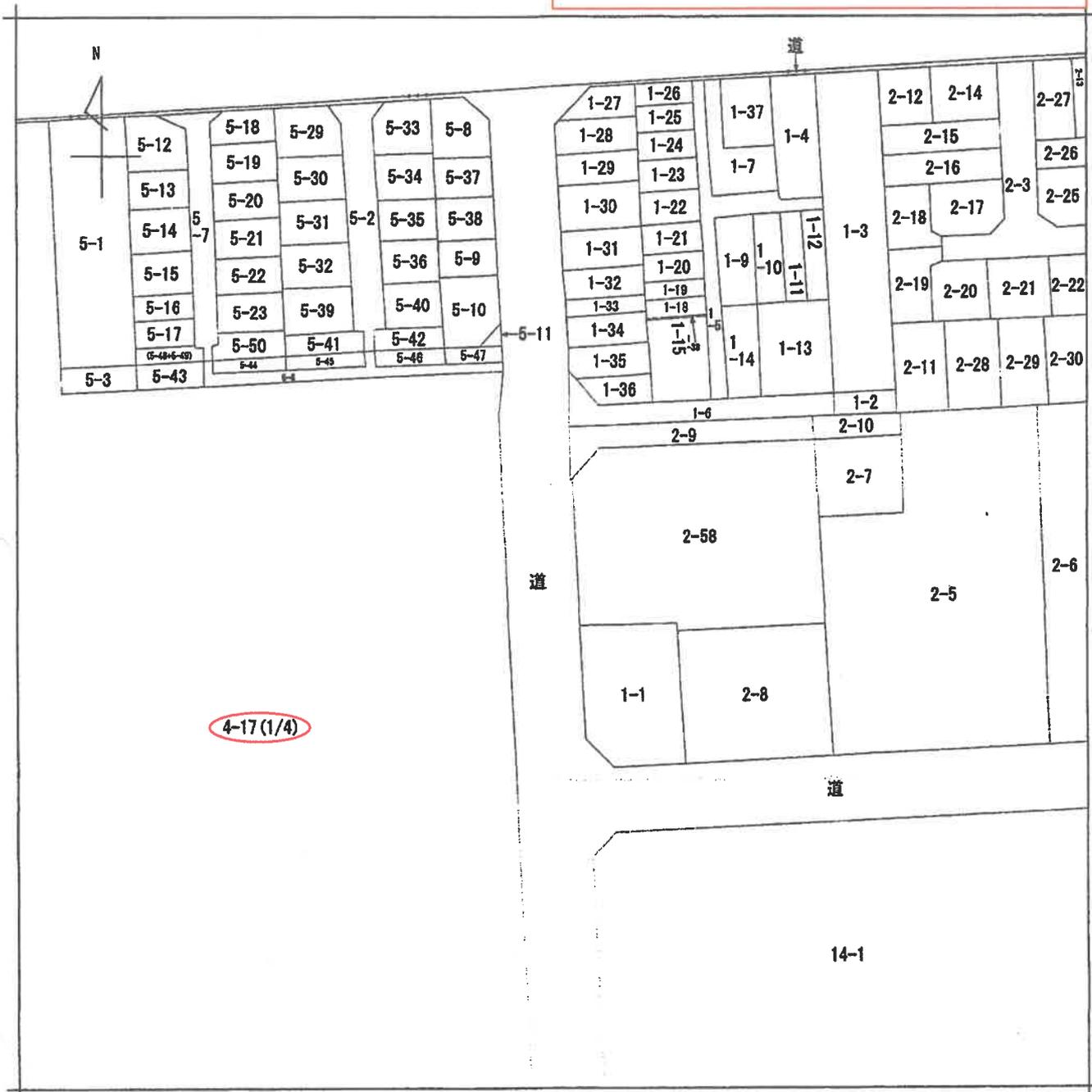
令和7年7月29日
大阪法務局

地図整理番号：M47614

登記官



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



4-17(1/4)

(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
今福西6丁目

請求部分	所在	大阪市城東区今福西六丁目		地番	4番17			
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7月29日
大阪法務局

地図整理番号：M47614

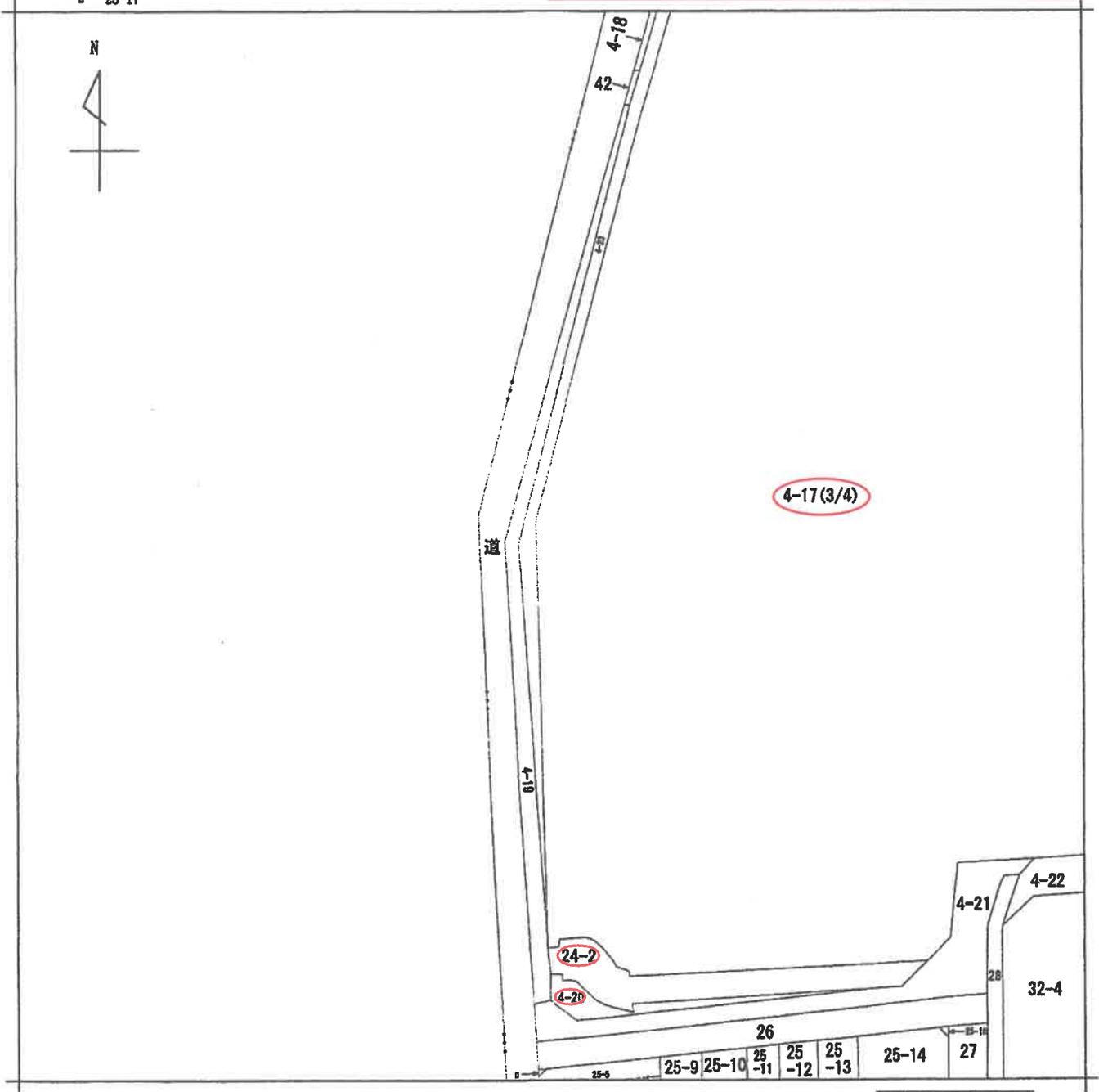
登記官



(2/4)

1 25-6
25-17

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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
今福西
6丁目

請求部	所在	大阪市城東区今福西六丁目		地番	4番17			
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。

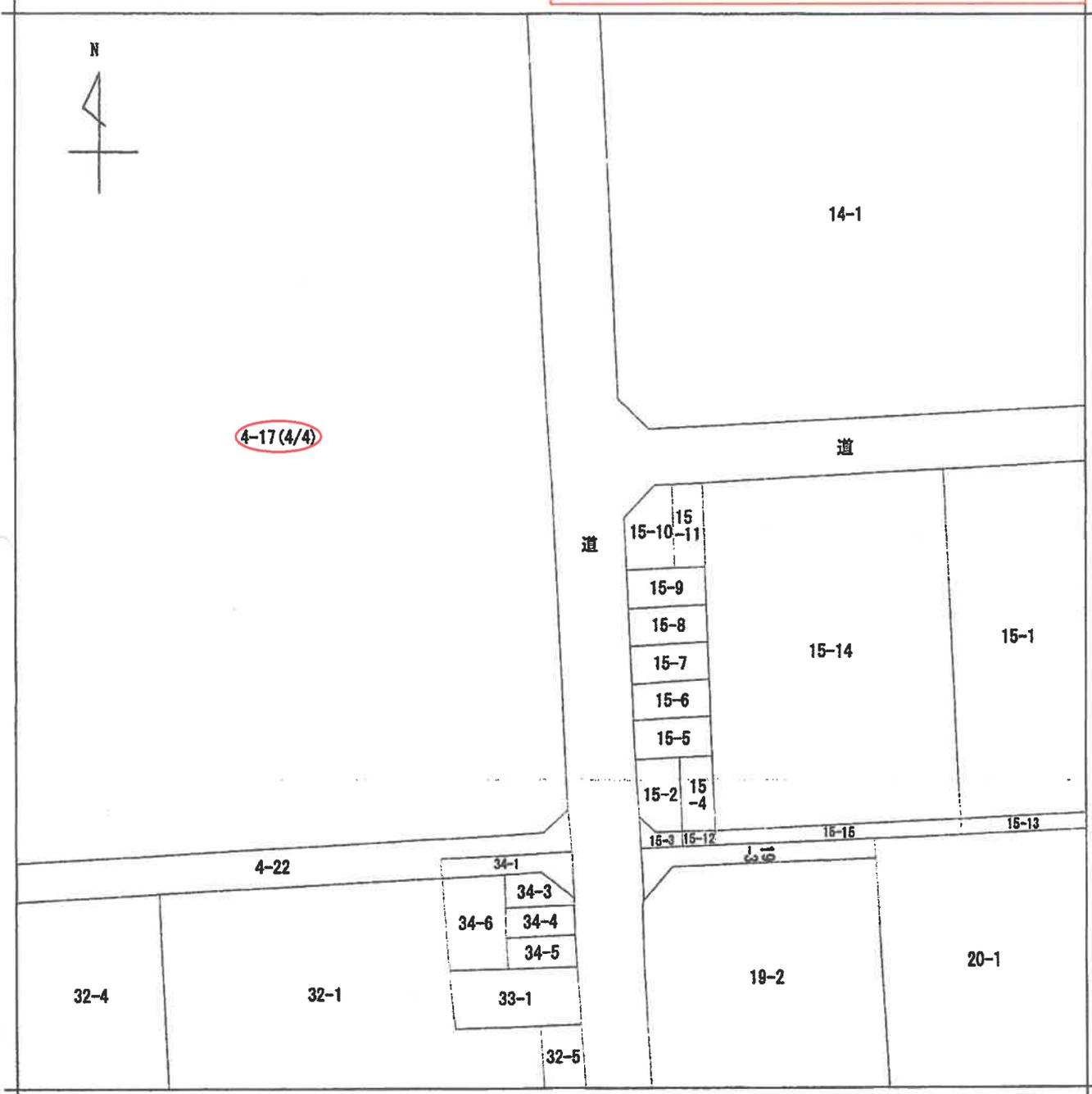
令和7年7月29日
大阪法務局

地図整理番号：M47614

登記官

(3/4)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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
今福西6丁目

請求部	所在	大阪市城東区今福西六丁目		地番	4番17			
出力尺	縮尺不明	精度分		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7月29日
大阪法務局

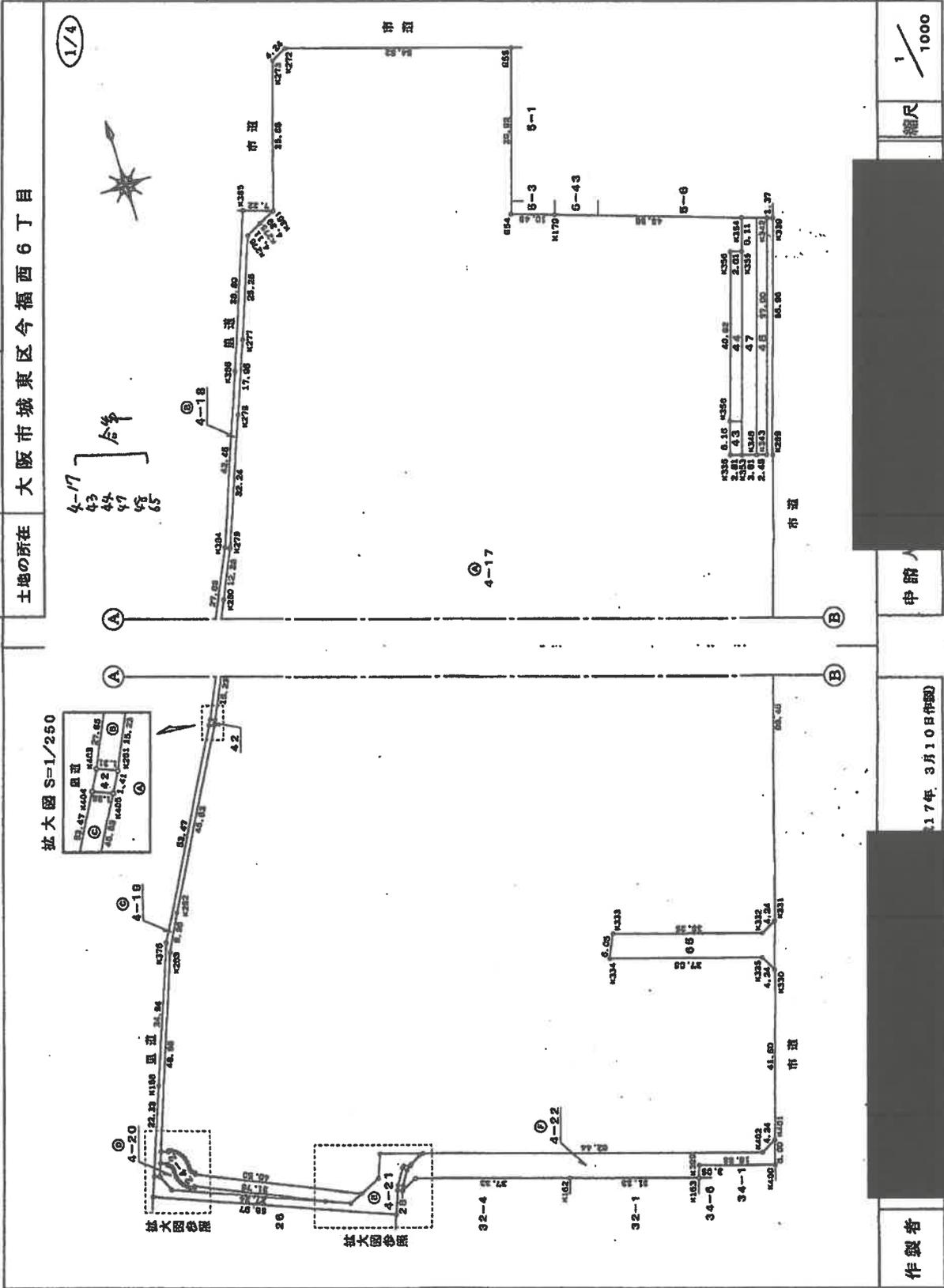
地図整理番号：M47614
(4/4)

登記官

登記年月日：平成17年3月25日

前々 後・新
地番 4-17--22
土地の所在 大阪市城東区今福西6丁目

155654



縮尺 1/1000

申請人

17年 3月10日作図

製作者

これは図面に記号されている内容を証明した図面である。
令和7年7月29日 大阪法務局 登記官

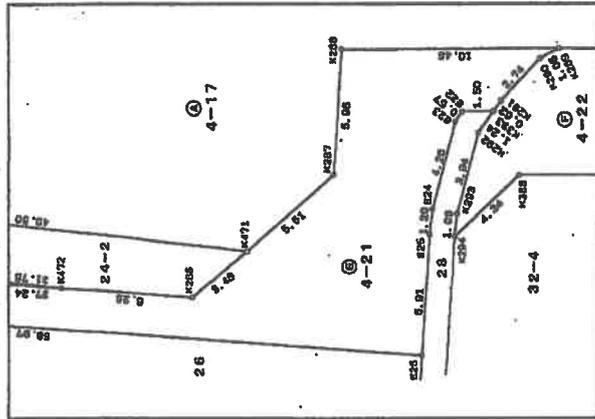
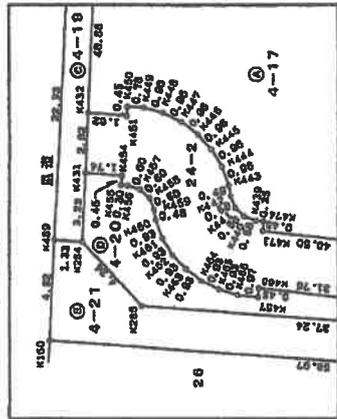
登記官

登記年月日：平成17年3月25日

155655

地番 4-17~2-2

土地の所在 大阪市城東区今福西6丁目



座標求積表

地番	座標	X座標	Y座標	面積
K401	④ 4-17	453.116	483.383	41.00
K335	④ 4-17	482.704	496.171	4.24
K335	④ 4-17	496.482	494.238	37.08
K334	④ 4-17	507.885	458.973	6.00
K333	④ 4-17	513.348	461.668	36.28
K332	④ 4-17	502.192	496.083	4.24
K331	④ 4-17	504.123	499.681	98.46
K269	④ 4-17	597.501	530.192	56.98
K339	④ 4-17	652.033	547.645	1.37
K342	④ 4-17	658.479	546.342	57.00
K343	④ 4-17	658.224	528.844	2.49
K348	④ 4-17	698.990	526.476	2.61
K353	④ 4-17	800.102	523.035	2.81
K358	④ 4-17	800.969	520.355	8.18
K366	④ 4-17	808.741	622.662	40.82
K365	④ 4-17	847.696	536.395	2.81
K364	④ 4-17	848.732	538.076	8.11
K179	④ 4-17	854.464	640.667	45.58
E64	④ 4-17	672.697	487.619	39.92
E55	④ 4-17	710.645	499.914	54.62
K272	④ 4-17	727.305	447.923	4.24
K273	④ 4-17	726.370	444.148	36.66
K261	④ 4-17	691.232	423.139	4.38
K275	④ 4-17	686.366	429.142	4.11
K276	④ 4-17	687.993	428.461	25.26
K277	④ 4-17	683.933	416.508	17.86
K278	④ 4-17	847.202	409.969	32.24
K279	④ 4-17	617.249	398.032	12.38
K280	④ 4-17	606.683	392.747	16.23
K281	④ 4-17	692.346	386.107	1.41
K405	④ 4-17	691.115	385.406	46.83
K282	④ 4-17	551.282	362.787	6.96
K283	④ 4-17	542.435	358.148	48.88
K432	④ 4-17	486.706	340.873	1.82
K451	④ 4-17	496.015	342.658	0.45
K450	④ 4-17	486.431	342.728	0.78
K449	④ 4-17	486.139	343.483	0.96
K448	④ 4-17	486.606	344.261	0.96
K447	④ 4-17	494.936	344.956	0.96
K446	④ 4-17	494.148	345.814	0.96
K445	④ 4-17	493.270	345.914	0.96
K444	④ 4-17	492.333	346.143	0.96
K443	④ 4-17	491.370	346.192	0.49
K442	④ 4-17	490.876	346.124	0.49
K441	④ 4-17	490.289	346.169	0.96
K440	④ 4-17	489.774	346.453	0.96
K439	④ 4-17	489.423	346.924	0.39
K438	④ 4-17	488.276	347.242	0.45
K437	④ 4-17	488.698	347.071	40.80
K471	④ 4-17	472.050	383.919	5.51
K287	④ 4-17	474.213	388.966	5.96
K288	④ 4-17	479.783	391.189	10.46
K289	④ 4-17	476.536	401.189	82.44
K402	④ 4-17	481.183	479.607	4.24
座標求積表				62182.180293
座標求積表				31081.081466
座標求積表				31081.08

製作者

17年 3月10日(作製)

申請人

縮尺

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年7月29日 大阪法務局

登記官

(2/4)

地図整理番号：M47615

登記年月日：平成17年3月25日

155657

地番 4-17-22

土地の所在 大阪府東区今福西6丁目

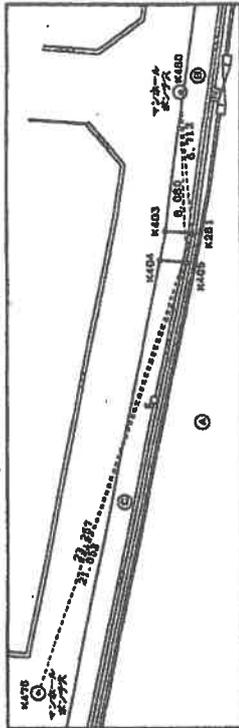
引照点図 S=1/250

(K281・K405付近)

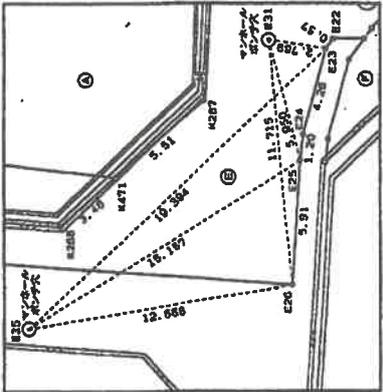
4/4

引照点座標

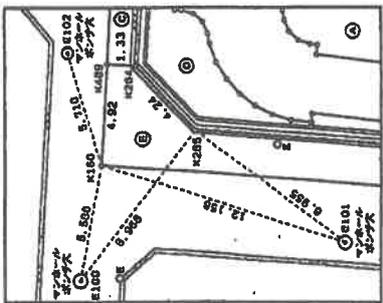
点番	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	トラス架(固)
T2	597.285	531.787	トラス架(固)
T3	553.361	549.041	トラス架(固)
E31	476.042	392.857	ワンホ-ルボ-ク
E30	456.494	377.788	ワンホ-ルボ-ク
E31	714.824	494.784	鉄骨角
E32	717.241	497.092	鉄骨角
E33	716.544	502.041	鉄骨角
E100	452.008	333.076	ワンホ-ルボ-ク
E101	479.848	345.609	ワンホ-ルボ-ク
E102	492.827	336.893	ワンホ-ルボ-ク
K299	499.455	500.985	阪大附属ビル
K307	439.554	485.325	鉄骨角
K308	446.259	485.297	ワンホ-ルボ-ク
K408	501.375	535.316	ワンホ-ルボ-ク
K411	549.315	549.722	ワンホ-ルボ-ク
K476	573.658	372.263	ワンホ-ルボ-ク
K480	599.879	367.645	ワンホ-ルボ-ク
K481	703.223	433.191	ワンホ-ルボ-ク
K483	693.934	429.554	ワンホ-ルボ-ク



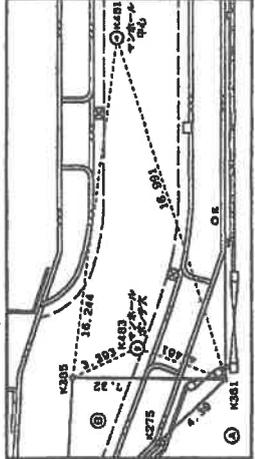
(E23・E25・E26付近)



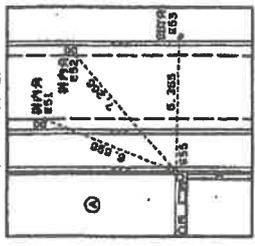
(K160・K285付近)



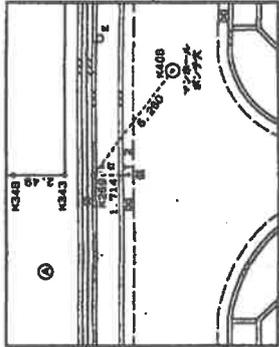
(K361・K385付近)



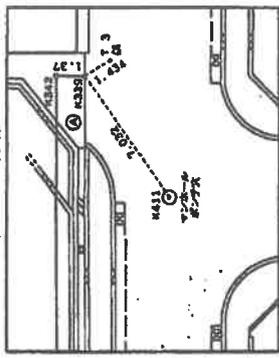
(E55付近)



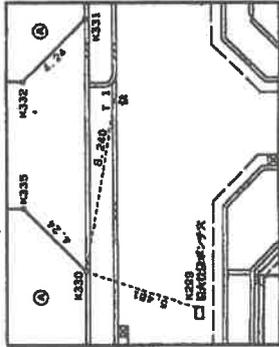
(K269付近)



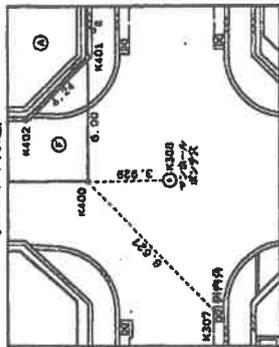
(K339付近)



(K330付近)



(K400付近)



申請人

製作者

2017年 3月10日作成

(4/4)

地図整理番号：M47615

登記官

これは図面に記号されている内容を証明した図面である。
令和7年7月29日 大阪法務局

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

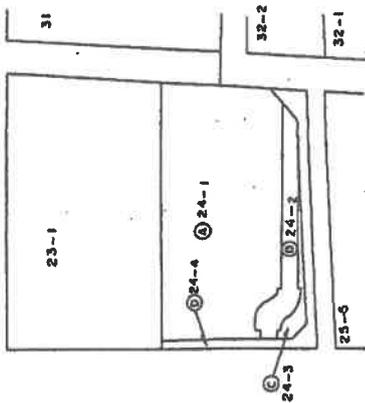
登記年月日：平成4年10月7日

前24-1

155695

410.7
土地所在図 1/3

地番	24-1-1-24-4
土地の所在	大阪府大阪市城東区今福西6丁目



製作者

24年 月 日 (作製)

申請人

縮尺 1/

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年7月29日 大阪法務局

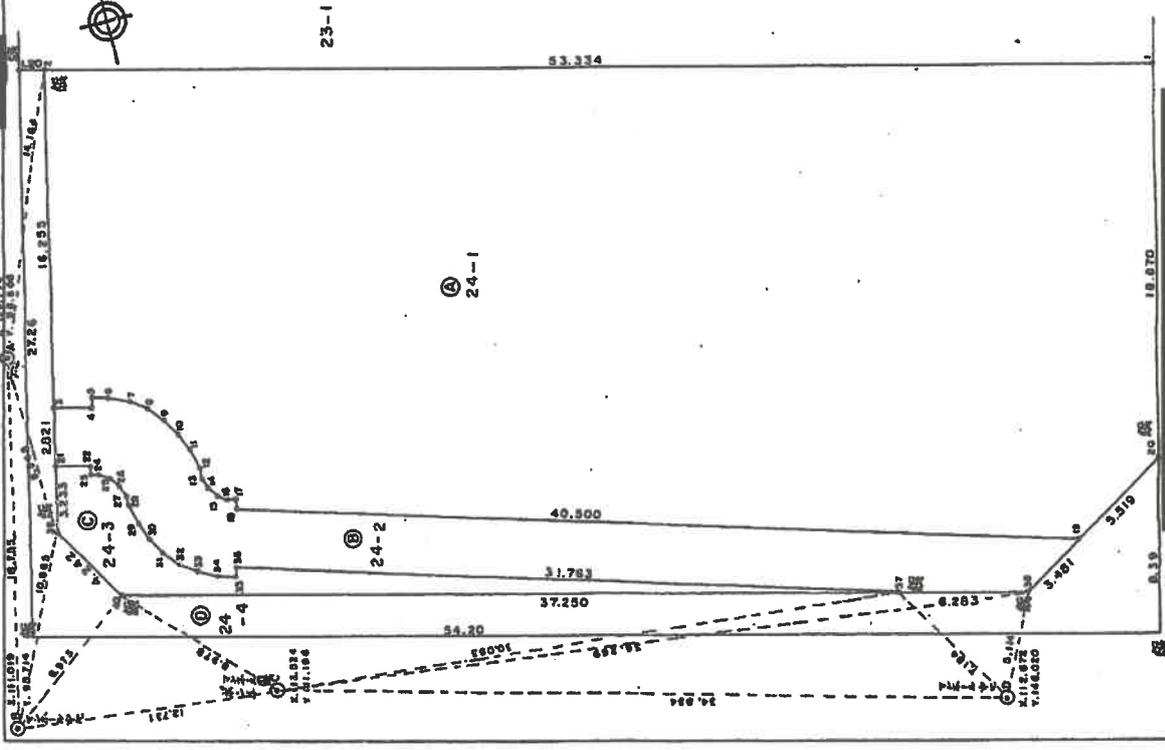
登記番

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図 ②/③

地番 24-1-6666
土地の所在 大阪市城東区今福西6丁目

16.8.25 24-1-121510 合算



*** 座標求積表 ***

地番 NO	座標	面積	延平
1 ()	142.778	153.887	53.334
2 (仮)	143.802	100.563	16.255
3 ()	127.547	100.661	1.821
4 ()	127.510	102.502	0.450
5 ()	127.960	102.511	0.783
6 ()	127.943	104.239	0.965
7 ()	127.743	104.239	0.965
8 ()	127.369	105.128	0.966
9 ()	126.835	105.933	0.965
10 ()	126.160	106.623	0.965
11 ()	125.368	107.174	0.965
12 ()	124.487	107.567	0.498
13 ()	124.002	107.682	0.588
14 ()	123.471	107.936	0.588
15 ()	123.093	108.366	0.358
16 ()	122.935	108.952	0.450
17 ()	122.913	109.309	40.500
18 ()	122.463	109.300	5.518
19 ()	120.066	149.729	18.870
20 (新)	123.809	153.689	
1 ()	142.778	153.887	
合算	2246.690341		
面積	1123.3451705	地積	1123.34
	1123.3451705	JEC	28668システム
		使用総量	0=1/2Σ(X2-Y1)(Y2+Y1)
		公式	

縮尺 1/250

申請人

4年9月8日作製

作製者

登記年月日：平成4年10月7日

これは図面に記述されている内容を証明した図面である。
令和7年7月29日 大阪地務局

登記官

地図整理番号：M47616 (2/3)

登記年月日：平成4年10月7日

155697

地番 24-1

土地の所在 大阪市城東区今福西6丁目

地積測量図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地番	NO	座標 X	座標 Y	辺長	面積
24-2	18	120.066	149.729	40.508	19-18
	18	122.463	109.300	0.450	18-17
	17	122.913	109.309	0.358	17-16
	16	122.935	108.952	0.588	16-15
	15	123.093	108.386	0.588	15-14
	14	123.471	107.936	0.589	14-13
	13	124.002	107.682	0.498	13-12
	12	124.487	107.567	0.965	12-11
	11	125.368	107.174	0.965	11-10
	10	126.160	106.623	0.965	10-9
	9	126.835	105.933	0.966	9-8
	8	127.369	105.128	0.965	8-7
	7	127.743	104.238	0.783	7-6
	6	127.960	103.294	0.450	6-5
	5	127.510	102.502	1.821	5-4
	4	127.547	100.681	2.821	4-3
	3	124.726	100.702	1.742	3-2
	22	124.690	102.444	0.450	22-21
	23	124.240	102.495	0.300	23-22
	24	124.233	102.735	0.605	24-23
	25	124.089	103.323	0.605	25-24
	26	123.708	103.794	0.606	26-25
	27	123.163	104.058	0.483	27-26
	28	122.693	104.169	0.937	28-27
	29	121.835	104.546	0.937	29-28
	30	121.060	105.073	0.937	30-29
	31	120.394	105.732	0.936	31-30
	32	119.860	106.501	0.937	32-31
	33	119.474	107.355	0.970	33-32
	34	119.249	108.265	0.450	34-33
	35	119.191	109.233	31.763	35-34
	36	119.641	109.242	6.263	36-35
	37	117.761	140.949	3.481	37-36
	38	117.641	147.231		38-37
	39	120.066	149.729		39-38
	19				
		総額	298.118282		
		面積	149.0591410	地積	149.05
			使用総額	JEC 29806システム	
				公式	A=1/2Σ(X2-Y1)(Y2+Y1)

地番	NO	座標 X	座標 Y	辺長	面積
24-3	37	117.761	140.949	31.763	37-36
	36	119.641	109.242	0.450	36-35
	35	119.191	109.233	0.970	35-34
	34	119.249	108.265	0.937	34-33
	33	119.474	107.355	0.937	33-32
	32	119.860	106.501	0.936	32-31
	31	120.394	105.732	0.937	31-30
	30	121.060	105.073	0.937	30-29
	29	121.835	104.546	0.937	29-28
	28	122.693	104.169	0.483	28-27
	27	123.163	103.794	0.606	27-26
	26	123.708	103.323	0.605	26-25
	25	124.089	102.735	0.605	25-24
	24	124.240	102.444	0.300	24-23
	23	124.233	102.495	0.450	23-22
	22	124.690	102.444	1.742	22-21
	21	124.726	100.702	2.821	21-20
	20	124.726	100.702	1.742	20-19
	19	121.493	106.725	3.233	19-18
	18	118.475	103.706	4.242	18-17
	17	117.761	140.949	37.250	17-16
		総額	98.788913	地積	49.39
		面積	44.3944565		
		公積	1466.5100000		
		総計	1316.7987680	地積	149.71
		築地	149.7112320	JEC 28806システム	
			使用総額	公式	A=1/2Σ(X2-Y1)(Y2+Y1)

縮尺 1/

申請人

日作製

作製者

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。 令和7年7月29日 大阪法務局 登記官

地図整理番号：M47616 (3/3)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

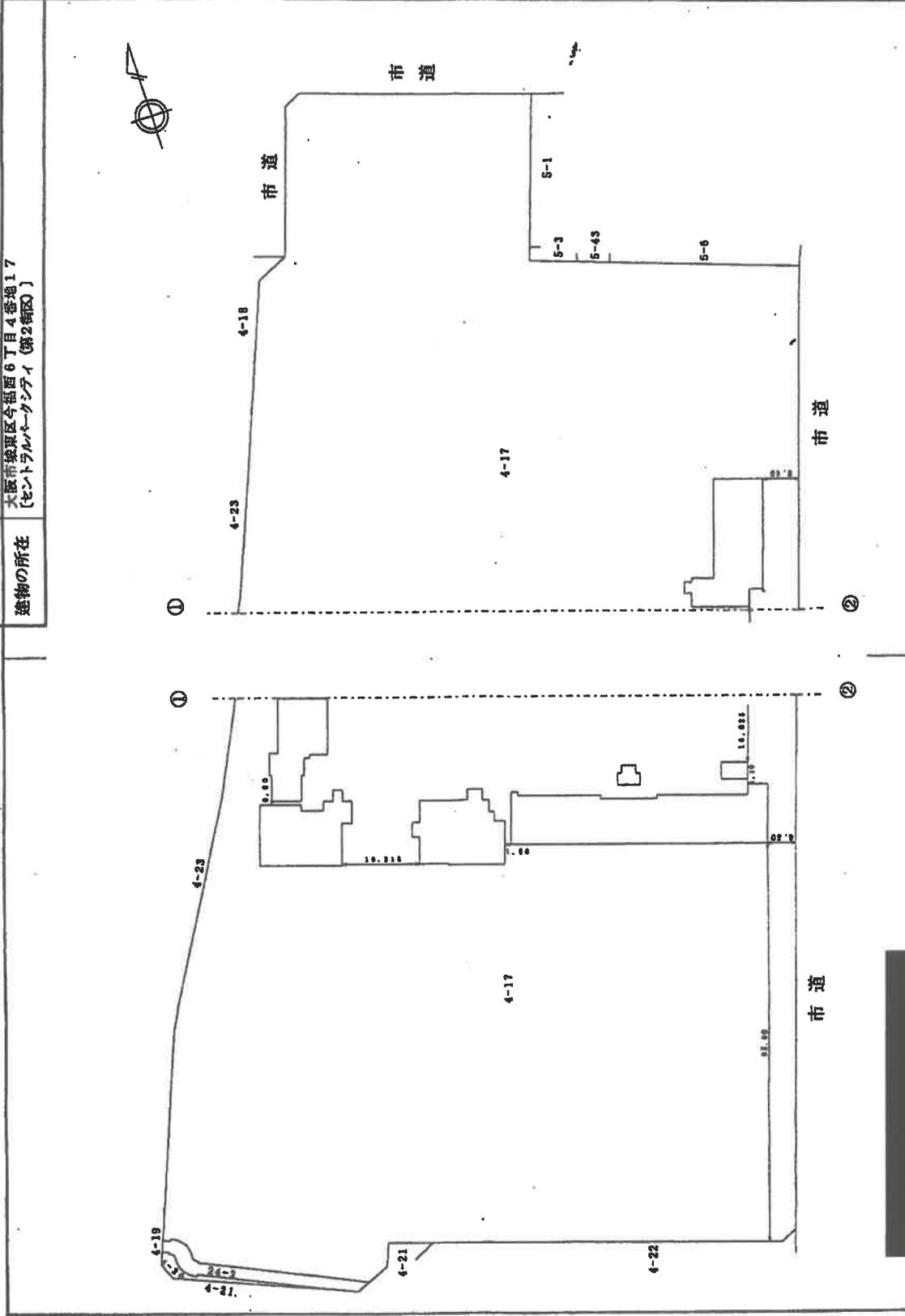
建物図面
各階平面図

家屋番号	大坂市東区今福6丁目4番地17 〔セントラルパークシティ(第2街区)〕
建物の所在	

平成20年1月15日登記各階平面図

登記年月日：平成20年1月15日

800001



縮尺	1/1000
申請人	[Redacted]
縮尺	1/
作成者	[Redacted]
19年12月20日作成	

(大坂土地家屋調査士会)

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7月29日 大坂法務局

登記官

地図整理番号：M47617 (1/3)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成20年1月15日

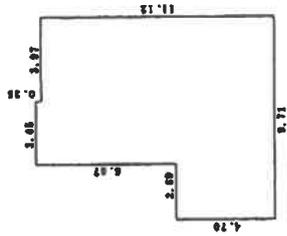
800450
平成20年1月15日登記各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 今福西6丁目 4番17の30の 1814

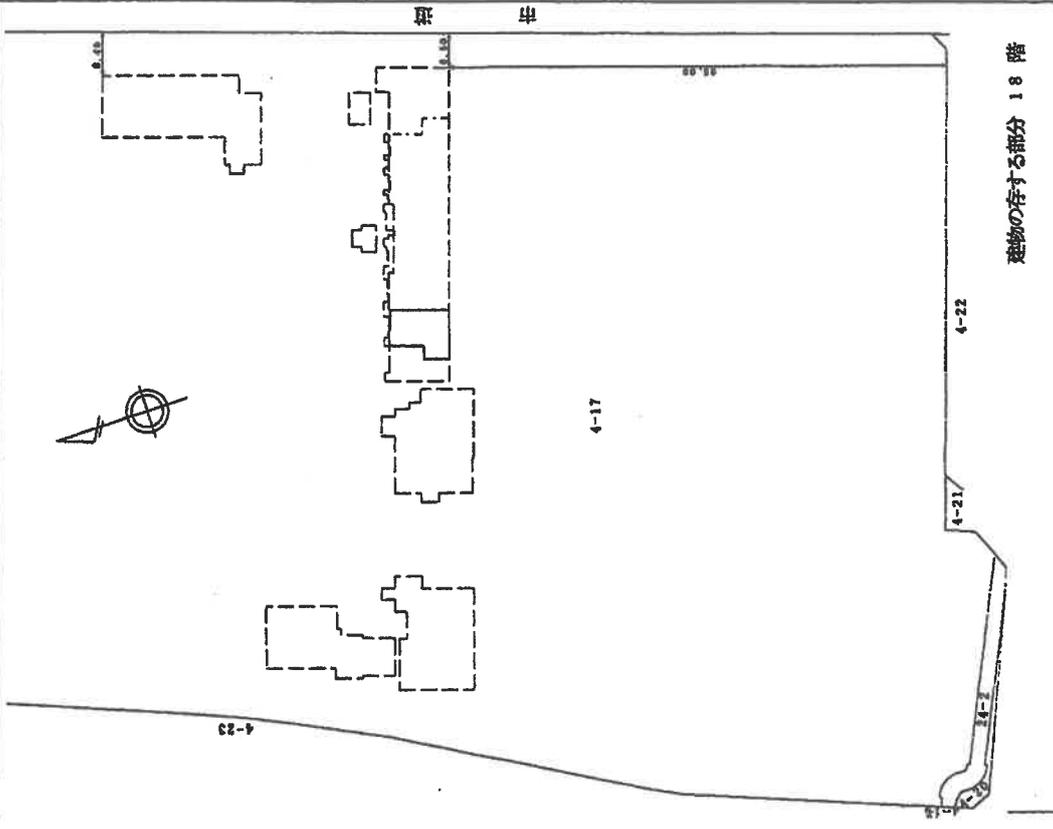
建物の所在 大阪市城東区今福西6丁目4番地17
〔セントラルスペースグレイ (第2街区)〕

専有部分の建物



求積表

3.05 X 0.25 =	0.7625
7.02 X 6.42 =	45.0884
9.71 X 4.70 =	45.6370
合計	91.4679
床面積	91.46 m ²



建物の存する部分 18階

作成者

平成19年12月20日作成

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/1000

(大阪土地測量図士会)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和7年7月29日 大阪法務局

登記音

(2/3)

地図管理番号：M47617

登記年月日：平成20年1月15日

800017

建物図面 各階平面図

建物図面 各階平面図

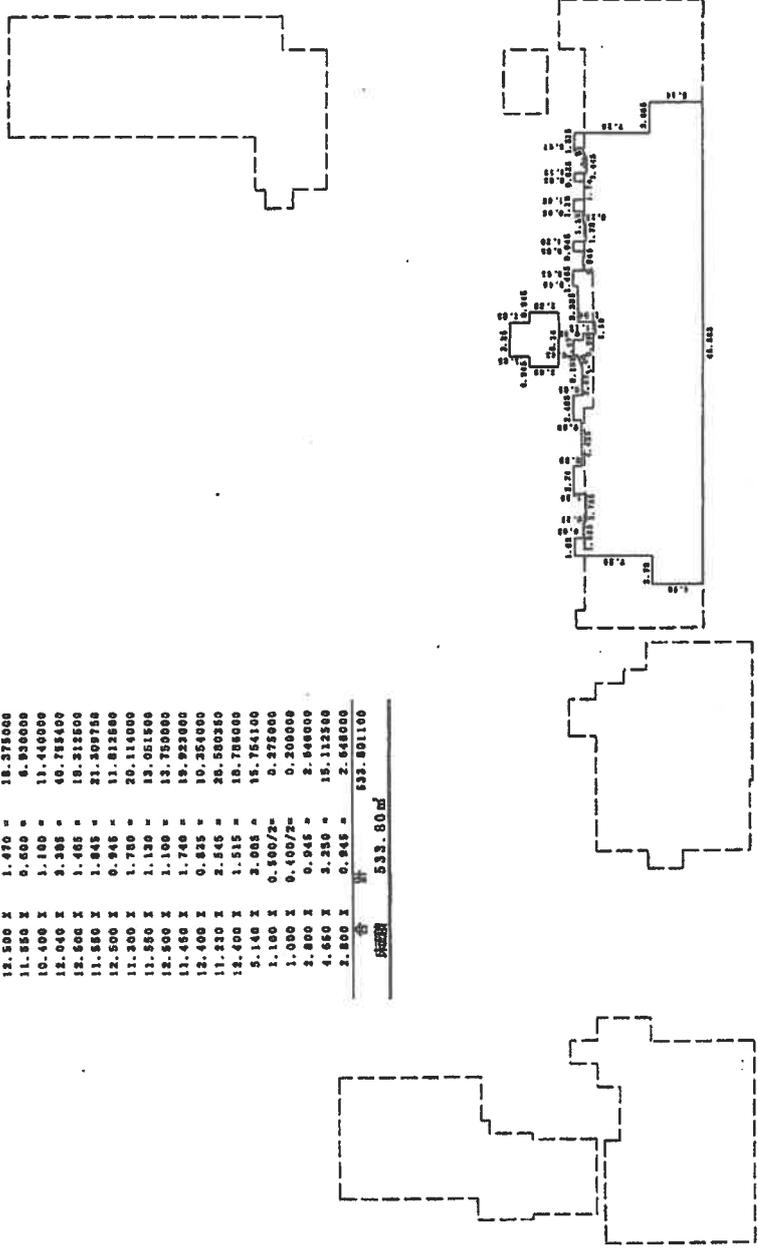
家屋番号
建物の所在

大阪市城東区今福面6丁目4番地17
〔セントラルパークシティ (第2街区)〕

求積表

4.900 X	1.700	13.230000
12.400 X	1.600	20.956000
11.800 X	1.825	17.613750
11.500 X	2.705	20.566500
12.800 X	5.740	34.280000
11.700 X	4.435	31.888500
12.800 X	2.405	30.883500
11.850 X	3.670	42.755500
12.050 X	0.195	2.349750
12.500 X	1.470	18.375000
11.850 X	0.800	6.936000
10.400 X	1.100	11.440000
12.040 X	3.395	40.783400
12.800 X	1.465	18.312800
11.850 X	1.945	21.309750
12.500 X	0.945	11.812500
11.400 X	1.780	20.114000
11.850 X	1.130	13.051500
12.800 X	1.100	13.750000
11.450 X	1.740	19.923000
12.400 X	0.835	10.254000
11.210 X	2.545	28.500300
12.400 X	1.515	18.786000
5.140 X	3.005	15.754100
1.000 X	0.500/2	0.250000
2.800 X	0.945	2.646000
4.650 X	3.250	15.112500
2.800 X	0.845	2.366000
合計		632.801100
延床積	533.80㎡	

1棟の建物
18階



作成者



申請人

縮尺

1/500

申 2 月 20 日作成

(大塚土地建物図面士)

これは図面に記号されている内容を証明した図面である。
令和7年7月29日 大塚法律局

登記官

地図管理番号：M47617 (3/3)

間取略図

