

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) | 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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受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)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

| 買受申出人(法人)の役員に関する事項 | |
|--------------------|--|
| 1 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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |
| 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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |
| 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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |
| 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 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日 |

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。
- 役員が氏名、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 4月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高崎 幸次

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 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月27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 6月 9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 4月28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 所 在 大阪市住之江区御崎六丁目
地 番 92番1
地 目 宅地
地 積 402.77平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分102690分の3252

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区御崎六丁目92番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 309.31平方メートル
2階 316.24平方メートル
3階 316.96平方メートル
4階 316.24平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御崎六丁目92番1の12
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 32.52平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 24日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 大阪市住之江区御崎六丁目
地 番 92番1
地 目 宅地
地 積 402.77平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分102690分の3252

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区御崎六丁目92番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 309.31平方メートル
2階 316.24平方メートル
3階 316.96平方メートル
4階 316.24平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御崎六丁目92番1の12
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 32.52平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 7年(ケ)第 466号
令和 8年 2月 5日受理
令和 年 月 日提出
8.3.-9

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白井克典

(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 大阪市住之江区御崎六丁目

地 番 92番1

地 目 宅地

地 積 402.77平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分102690分の3252

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区御崎六丁目92番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 309.31平方メートル

2階 316.24平方メートル

3階 316.96平方メートル

4階 316.24平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御崎六丁目92番1の12

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 32.52平方メートル

所有者 亡A相続財産



| | | | |
|----------------|--|--|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | |
| 住居表示 | 大阪市住之江区御崎6丁目8番9-206号 住之江マンション | | |
| 建 物 | 物件2 | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <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: | | |
| 占有者及び占有状況 | <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"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | |
| 下記以外の敷地(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) | | |
| 管理費等の状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 5,440円 修繕積立金 360円 円 円 | 令和8年2月27日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明 | |
| 管理費等照会先 | 自主管理 | | |
| その他の事項 | 「その他の事項」のとおり | | |
| 土 地 | 物件1 | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | |
| 形 状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | |
| 上記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日 | | |
| 土地建物の位置関係 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

その他の事項

- 1 表札等の表示
表札 亡Aの姓
集合郵便受け 亡Aの姓
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 敷地権の目的たる土地は、目的建物の存在する住之江マンションという名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。
 - (2) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
 - (2) 目的建物内部の状況は、大量の動産が乱雑に存置されており目視できない部分が多いが、全般的に汚損が見られる。北側和室は、窓が開いたままのため雨の吹き込みによる損傷があると思われる。
 - (3) 目的建物内には衣類や寝具等の動産が存置されている。動産の中には亡A宛の郵便物や亡Aの氏名が記載された処方薬の袋が含まれる。
- 4 目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて案分して課税しているからである。
- 5 初回臨場時に玄関扉に照会書入りの封筒を挟み込んだところ、2回目臨場時及び立入調査時に同封筒は挟み込まれたままの状態である。また、電気メーターは、いずれの時点でも無計量を示している。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| 管理組合副理事長 | <p>目的建物は、誰も居住していないと思います。</p> <p>管理費及び修繕積立金をまとめて1つの口座で管理しているため修繕積立金の総額を回答することができません。回答書では管理費及び修繕積立金の合計額を記載しています。</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

執行官の意見

目的建物は、内部に衣類や寝具等の動産が存置されているが、玄関扉に挟んだ封筒が初回臨場時から立入調査まで挟まれたままの状態であること、電気メーターも初回臨場時以降無計量を示していることから、使用実態がないものと思料される。

目的建物内に亡A宛の郵便物等が存置されており、第三者の占有を窺わせる資料等は見当たらないことから、亡Aが占有していたものと思料する。

以上から、目的建物は、所有者が空き家の状態で占有するものと思料する。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

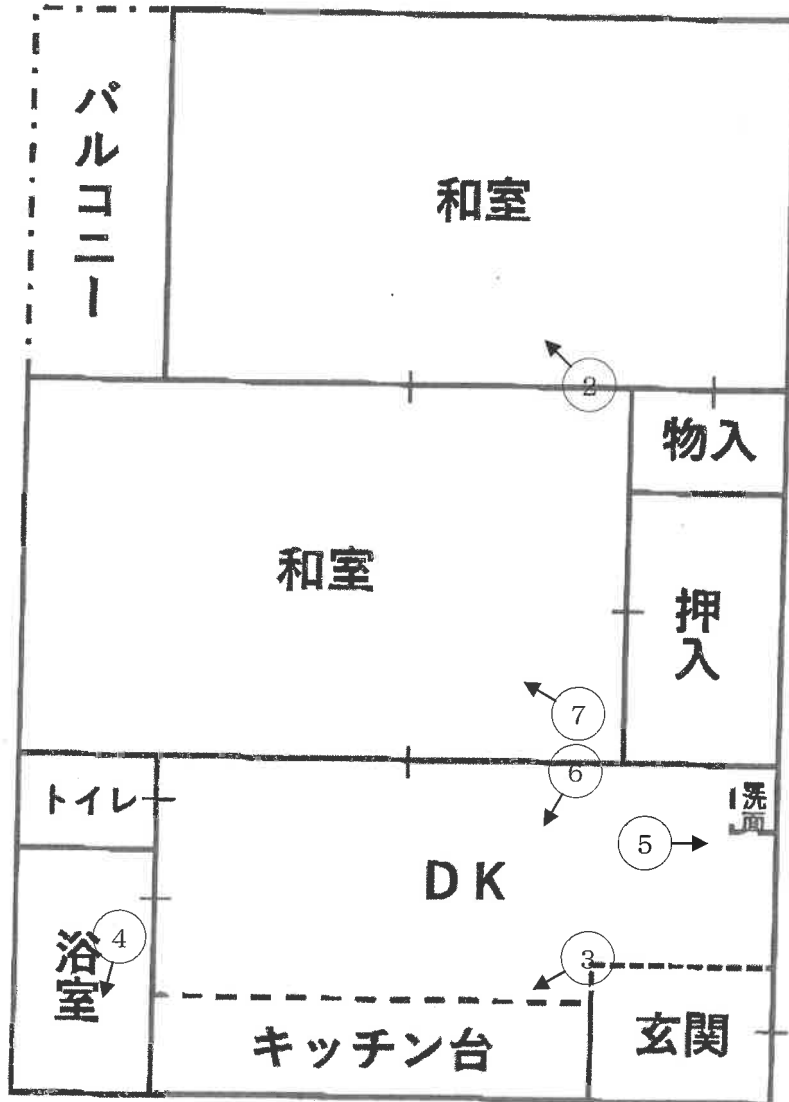
| 調 査 の 経 過 | | |
|--|-------------|--------------------|
| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
| 令和8年2月6日 15:45 - 16:10 | 物件所在地 | 物件及び占有確認 管理組合調査 |
| 令和8年2月6日 14:25 - 14:30 | あべの市税事務所 | 課税調査 |
| 令和8年2月13日 9:20 - 9:25 | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査 |
| 令和8年2月13日 9:35 - 9:40 | 中之島図書館 | 物件確認 |
| 令和8年2月13日 9:45 - 9:50 | 大阪市役所 | 道路調査 |
| 令和8年2月20日 14:20 - 14:25 | 物件所在地 | 理事長の妻と面談 |
| 令和8年2月24日 | 執行官室 | 管理組合照会(郵送) |
| 令和8年2月27日 12:15 - 12:35 | 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月27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> <p><input type="checkbox"/></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

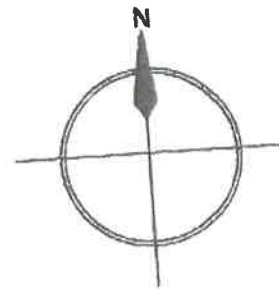
| 調査の経過 | | |
|--|--------|------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和8年3月4日 12:05 - 12:10 | 執行官室 | 管理組合副理事長から聴取（電話） |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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> <p><input type="checkbox"/></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

間取略図



(←○ 写真撮影場所・方向)





1

目的建物が所在する
一棟の建物



2



3



4



5



6



7

令和7年（ケ） 第466号
令和8年2月27日 現地調査
令和8年3月10日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地共有持分付マンション)

評価人 不動産鑑定士

藤原 学

第1 評価額

| | |
|--------------|--------------|
| 一括価格 | |
| 金 3,670,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 | 金 1,850,000円 |
| 物件2 | 金 1,820,000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のために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 | 下記「特記事項」参照。 |
| 2 | (一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 | 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 | <p>1 目的土地について、管轄法務局備付けの地積測量図はないが、建物図面を基に現地概測したところ、形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。</p> <p>2 目的土地は4階建共同住宅の敷地として利用されている。</p> | | |
| 2 | <p>1 目的建物について、管轄法務局備付けの建物図面を基に現地概測したところ、形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。</p> <p>2 目的建物の課税床面積 (40.74㎡) は登記床面積 (32.52㎡) より大きいですが、市税事務所への聴取及び確認によると、共用部分を各専有部分の持分割合により按分して加算しているとのことである。</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（物件1）

| | | |
|--|--|------------------------------|
| 位置・交通 | 大阪メトロ四つ橋線 住之江公園駅 東方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 一般住宅、マンション及び駐車場が混在する住宅地域。今後も現状の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 | 第一種住居地域 |
| | 建ぺい率 | 80% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他の規制 | 宅地造成等工事規制区域、日影規制等 |
| 画地条件 | 規模 | 402.77㎡ |
| | 形状 | ほぼ長方形 |
| | 間口・奥行 | 間口約17.0m・奥行約24.1m |
| | 高低差等 | ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況 | 南側 | 幅員約8.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） |
| | 接道状況 | 等高接面，中間画地 |
| 土地の利用状況等 | 現況 | 4階建共同住宅の敷地 |
| | 東側 | 共同住宅 |
| | 西側 | 駐車場 |
| | 南側 | 道路 |
| | 北側 | 一般住宅 |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | ガス配管 | あり |
| | 下水道 | あり |
| | <small>(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。</small> | |
| 土壌汚染等 | 目的土地の登記事項証明書（現在）・閉鎖登記簿等によると、不動産会社等法人及び個人の所有者名、宅地・畑の地目の来歴が確認された。一方、過去の住宅地図（昭和49年頃～）によると、白地、その後昭和52年頃に目的建物の所在する共同住宅が建築され現在に至る。いま現在、目的物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、目的土地を含め周囲に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|--------------------------|--|------------------------------------|
| マンション名 | 住之江マンション | |
| 建物の用途 | 共同住宅 総戸数27戸（居宅27室） | |
| 建築時期及び 経済的残存耐 用年数等 | 建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数 | （登記記載）昭和52年11月30日新築 約48年 約2年 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 | |
| 仕 様 | 屋 根 | 不詳 |
| | 外 壁 | 吹付等 |
| | その他 | - |
| 設 備 等 | バルコニー等（エレベータ・駐車場なし） | |
| 建物の品等 | 低位 | |
| 管理の形態等 | 管理組合： 住之江マンション管理組合 管理方式： 自主管理 管理会社： - 管理形態： - | |
| 管理の状況 | 劣る | |
| 特記事項 | ア 修繕積立金（令和8年2月27日現在） 15,411,195円（管理費含む） イ 建築確認（無）・検査済証（無） ウ 令和8年2月27日付管理組合副理事長の回答書によると、直近において予定している修繕計画はないとのことである。 エ 管理規約等により、ペット飼育及び民泊ともに禁止されている。 オ 目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等詳細については専門調査機関による分析調査を要す。 | |

(2) 専有部分の概要 (物件2)

| | | |
|----------------|---|------------------|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | |
| 位 置 | 2階 (206号室) 開口部の方位：西向き・北西角住戸 | |
| 床 面 積 | 32.52㎡ (登記面積) | |
| 間 取 り | 2DK (和室2室) | |
| 仕 様 | 天 井 | 板張等 |
| | 床 | 畳等 |
| | 内 壁 | ビニールクロス等 |
| | 設 備 | キッチン・浴室・トイレ等 |
| | その他 | — |
| 保守管理の状態 | 大量の動産が存置されており、全体的に汚損が見受けられるほか概ね経年相当の劣化及び損耗が認められた。 | |
| 管 理 費 等 | 管 理 費 | 5,440 円(月額) |
| | 修繕積立金 | 360 円(月額) |
| | 滞 納 額 | なし (令和8年2月27日現在) |
| 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 | 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、土地共有持分価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

| 物件番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 専有面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ) |
|------|---------------------|------------------|----------|-------------------------------------|
| 2 | 240,000 | 32.52 | 0.06 | 468,000 |

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約48年

経済的残存耐用年数 約2年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / (\text{経過年数} 48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$\doteq 0.06$$

※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 土地共有持分価格

土地共有持分の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 | 土地共有 持分割合 オ | 土地共有持分 価格 (円) (千円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|---|
| 1 | 240,000 | 1.00 | 402.77 | 0.80 | $\frac{3,252}{102,690}$ | 2,449,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪住之江-6

公示価格等 241,000円/㎡ × 時点修正 104.6/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/101 ≒ 標準画地価格 240,000円/㎡

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

| 接面・方位 | 規模 | 形状 | その他 | 総合 (相乗積) |
|--------------|------|------|------|----------|
| 1.04 方位+4 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.04 |

◇地域格差：

| 街路 | 接近 | 環境 | 行政 | 総合 (相乗積) |
|--------------|-----------------|------|------|----------|
| 0.99 幅員△1 | 1.02 最寄駅距離+2 | 1.00 | 1.00 | 1.01 |

イ 個別格差：

| 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 |

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。

オ 土地共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

3 積算価格（土地共有持分付建物の積算価格）

土地共有持分付建物の価格

| 土地共有持分価格 (円) | 建物価格 (円) | 個別格差 | 土地共有持分付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア+イ) × ウ |
|-----------------|-------------|------|--|
| ア | イ | ウ | |
| 2,449,000 | 468,000 | 0.99 | 2,888,000 |

ウ 個別格差：

| ※ 階層 | ※ 位置 | 品等程度 | その他 | 総合 (相乗積) |
|------|------|------|------|----------|
| 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.99 |

※ 階層 : 2階 1.00
 ※ 位置 : 西向き・北西角住戸 0.99
 ※ その他 : 1.00

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

| 物件番号 | 土地共有持分価格 (個別格差考慮前) ア | 場所的利益割合 イ | 場所的利益価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ) |
|------|----------------------------|--------------|--------------------------------------|
| 1 | 2,449,000 | 0.40 | 980,000 |

② 各物件の積算価格の構成比

| 物件番号 | 基礎となる価格 (個別格差考慮前) (円) ア | 場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ | 各物件の 積算価格 (円) ウ (ア+イ) | 構成比 (※) |
|------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| 1 | 2,449,000 | -980,000 | 1,469,000 | 0.5036 |
| 2 | 468,000 | +980,000 | 1,448,000 | 0.4964 |
| 合 計 | | | 2,917,000 | 1.0000 |

※構成比については小数点第5位を四捨五入して算出した。

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) |
| 157,000 | 0.99 | 32.52 | 5,055,000 |

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 | 大阪市住之江区御崎2丁目 | 大阪市住之江区新北島3丁目 |
| 構造 | RC造 | SRC造 |
| 階 | 3F/6F | 2F/11F |
| 面積 | 約63㎡ | 約63㎡ |
| 建築時期 | 平成7年7月 | 昭和50年8月 |
| 取引時点 | 令和7年4月 | 令和6年7月 |
| 取引形態 | 一般売買 | 一般売買 |
| 事例価格 | 191,000円/㎡ | 170,000円/㎡ |
| その他 | 3LDK | 3LDK |

(比準表)

| 番号 | 事例価格 (円/㎡) ア | 事情 補正 イ | 時点 修正 ウ | 標準化 補正 エ | 地域品 等比較 オ | 建物品 等比較 カ | 試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入) |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| A | 191,000 | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{120}$ | 158,000 |
| B | 170,000 | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{110}$ | 155,000 |
| 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。 | | | | | | 基準階の比準価格 (円/㎡) 157,000 | |
| 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。 | | | | | | | |

イ 個別格差

前ページの土地共有持分付建物の個別格差（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 | 複利現価率 割引率 8.0% | 正味復帰価値現価 | |
| ア | イ | ウ | エ (イ÷ウ) | オ | カ (エーオ) | キ | ク (カ×キ) | ケ (ア+ク) |
| 1,760 千円 (35.7%) | 441 千円 | 9.0% | 4,900 千円 | 245 千円 | 4,655 千円 | 0.68058 | 3,168 千円 (64.3%) | 4,928 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。

オ 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 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| 共益費収入 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| 空室損失 | △ 48 | △ 48 | △ 48 | △ 48 | △ 48 | △ 48 |
| 貸倒損失 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 有効総収益 | 552 | 552 | 552 | 552 | 552 | 552 |
| イ 支出 | | | | | | |
| 維持管理費 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 修繕費 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 公租公課 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| 損害保険料 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| その他 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 運営支出合計 | 111 | 111 | 111 | 111 | 111 | 111 |
| 資本的支出 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 総費用合計 | 111 | 111 | 111 | 111 | 111 | 111 |
| ウ 経費率 (運営支出/可能総収益) | 19% | 19% | 19% | 19% | 19% | 19% |
| エ 有効純収益 | 441 | 441 | 441 | 441 | 441 | 441 |
| オ 複利現価率 (割引率8.0%) | 0.92593 | 0.85734 | 0.79383 | 0.73503 | 0.68058 | |
| カ 有効純収益の現価 | 408 | 378 | 350 | 324 | 300 | |

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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。

| 積算価格 (円) | 比準価格 (円) | 収益価格 (円) | 調整後の価格(円) (千円未満四捨五入) |
|-------------|-------------|-------------|-------------------------|
| 2,888,000 | 5,055,000 | 4,928,000 | 4,826,000 |

2 調整後の価格の各物件に対する割付

| 物件 | 各物件に対する割付 |
|----|----------------------------------|
| 1 | 4,826,000円 × 0.5036 ≒ 2,430,000円 |
| 2 | 4,826,000円 × 0.4964 ≒ 2,396,000円 |

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

| 物件 番号 | 割付後の 価格(円) ア | 占有減価 イ | 市場性 修正 ウ | 競売市場 修正 エ | 滞納管理 費等相当 額の減価 オ | その他の 控除減価 (敷金等) カ | 評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ× エ×オ×カ |
|----------|--------------------|-----------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|---|
| 1 | 2,430,000 | / | 0.95 | 0.80 | / | / | 1,850,000 |
| 2 | 2,396,000 | 1.00 | 0.95 | 0.80 | 1.00 | 0 | 1,820,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | | 3,670,000 |

イ 占有減価：

本件の場合には減価不要であり、1.00とした。

ウ 市場性修正：本件の場合、アスベスト含有建材使用の可能性(△5%)を考慮した。

エ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：5ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

カ 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 大阪住之江-6

所 在 : 大阪市住之江区南加賀屋2丁目3番3「南加賀屋2-5-5」
価 格 : 241,000円/㎡
位 置 : 大阪メトロ四つ橋線 住之江公園駅 東方 約350m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 139㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南 6.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域・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 : 一般住宅, マンション等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 58,401,000円 (うち持分3,252/102,690)
物件2 : 1,951,000円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪市住之江区御崎六丁目
地 番 92番1
地 目 宅地
地 積 402.77平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分102690分の3252

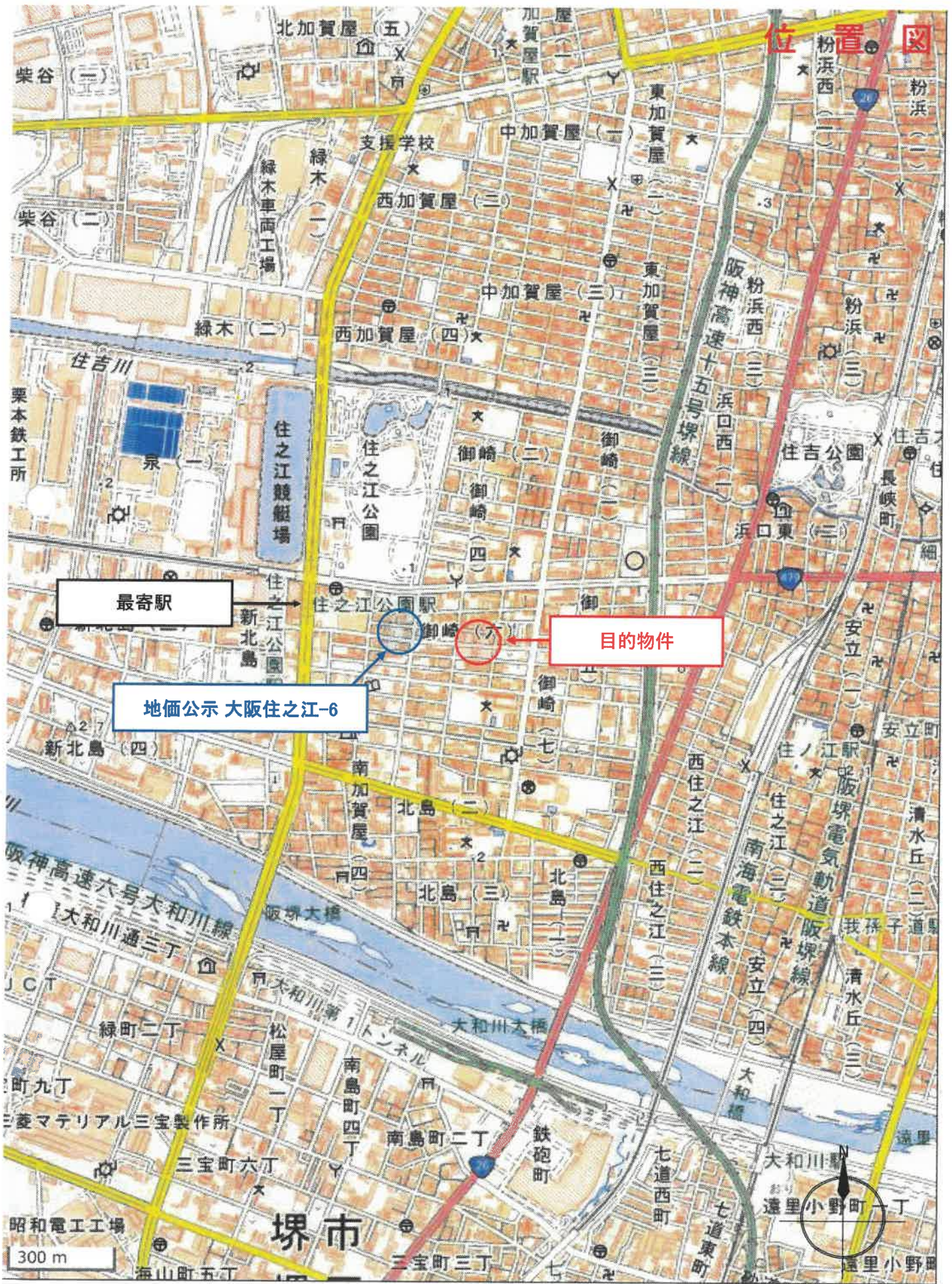
2 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市住之江区御崎六丁目92番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 309.31平方メートル
2階 316.24平方メートル
3階 316.96平方メートル
4階 316.24平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御崎六丁目92番1の12
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 32.52平方メートル
所有者 亡A相続財産





地理院地図

1 134-7



(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
御崎6丁目

| | | | | | | | | |
|-------|------|--------------|---------|-----------|----------|------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 大阪市住之江区御崎六丁目 | | | 地番 | 92番1 | | |
| 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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年11月10日

名古屋法務局津島支局

請求番号：49-1

登記官

(1/1)



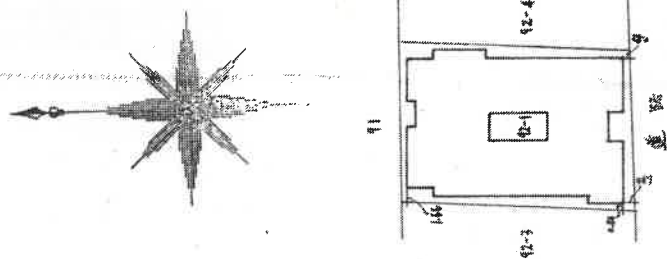
A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和52年12月5日

179103

建築物図面図
各階平面図

| | |
|---------------|--|
| 家屋番号 | 92-1-1 ~ 92-1-27 |
| 建物の所在 | 大阪市北区江户御所6丁目9番地1 |
| <u>床面積計算表</u> | |
| 1 棟 の 建 物 | |
| 1F | <p>14.60 x 22.50 = 328.5000</p> <p>0.90 x 3.60 = 3.2400</p> <p>0.90 x 5.40 = 4.8600</p> <p>336.6000</p> <p>1.50 x 3.00 = 4.5000</p> <p>0.90 x 2.70 = 2.4300</p> <p>0.90 x 2.70 = 2.4300</p> <p>2.90 x 1.15 = 3.3225</p> <p>371.2825</p> <p>371.2825</p> <p>371.2825 = 371.2825</p> <p>± 371.2825 m²</p> |
| 2F | <p>14.60 x 22.50 = 328.5000</p> <p>0.90 x 3.60 = 3.2400</p> <p>0.90 x 5.40 = 4.8600</p> <p>336.6000</p> <p>0.90 x 2.80 = 2.5200</p> <p>0.90 x 2.70 = 2.4300</p> <p>2.90 x 1.15 = 3.3225</p> <p>335.2725</p> <p>335.2725</p> <p>335.2725 = 335.2725</p> <p>± 335.2725 m²</p> |
| 3F | <p>14.60 x 22.50 = 328.5000</p> <p>0.90 x 3.60 = 3.2400</p> <p>0.90 x 5.40 = 4.8600</p> <p>336.6000</p> <p>0.90 x 4.70 = 4.2300</p> <p>2.90 x 1.15 = 3.3225</p> <p>339.8300 = 339.8300</p> <p>± 339.8300 m²</p> |
| 4F | <p>14.60 x 22.50 = 328.5000</p> <p>0.90 x 3.60 = 3.2400</p> <p>0.90 x 5.40 = 4.8600</p> <p>336.6000</p> <p>0.90 x 2.80 = 2.5200</p> <p>0.90 x 2.70 = 2.4300</p> <p>2.90 x 1.15 = 3.3225</p> <p>335.2725</p> <p>335.2725</p> <p>335.2725 = 335.2725</p> <p>± 335.2725 m²</p> |



作製年月日 昭和52年12月4日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

(供覧用)

縮尺 1/500 丁張単位 (M)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局天王寺出張所発)

令和7年11月10日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：49-4

A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面写

登録年月日：昭和52年12月5日

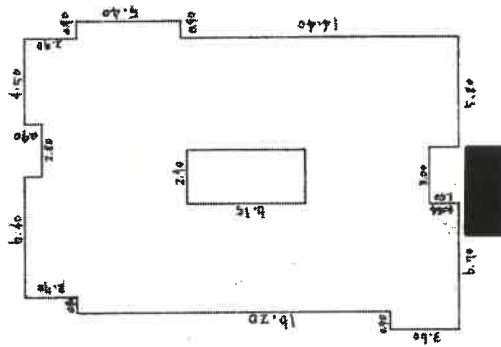
179101

建物各階平面図

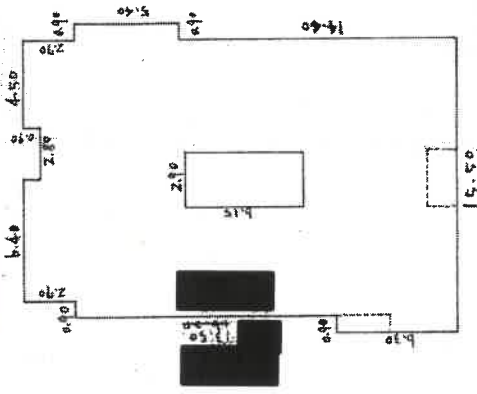
| | |
|-------|--|
| 家屋番号 | 92-1-1~92-1-3 92-1-17, 92-1-19, 92-1-25, 92-1-27 |
| 建物の所在 | 大阪市住吉区新崎 6丁目 9番地1 92-1-4~92-1-5, 92-1-8, 92-1-12, 92-1-14 92-1-23, 92-1-26 |

1棟の建物

1F



2F



| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和52年12月4日 |
| 作製者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] |

(実文裏印)

縮尺 1/250 (M)

(2/2)

これは図面に記載された内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和7年11月10日 名古屋法務局豊島支局 登記官

請求番号：49-4

A3サイズをA4サイズに縮小

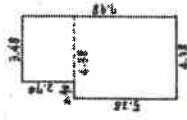
652.12.17

建物階平面図

| | |
|-------|-------------------|
| 家屋番号 | 92-1-12 |
| 建物の所在 | 大阪市住江區正御崎6丁目92番地1 |

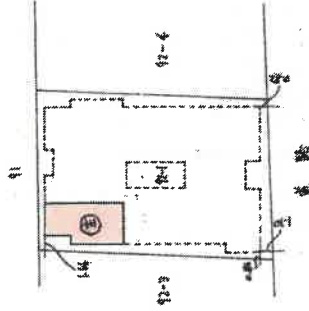
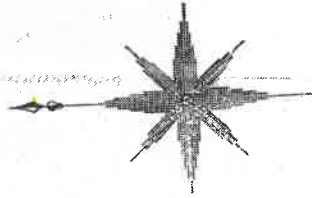
専有部分、建物

2階部分



床面積計算表

| | | | | |
|------|---|------|---|---------|
| 2.70 | X | 3.48 | = | 9.3960 |
| 5.28 | X | 4.38 | = | 23.1264 |
| | | | | 32.5224 |
| | | | 計 | 32.52 ㎡ |



建物、専有部分、2階部分

| | |
|----|---------------|
| 縮尺 | 1/250,500 (1) |
|----|---------------|

登記年月日：昭和52年12月17日

179115

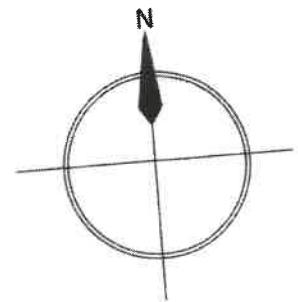
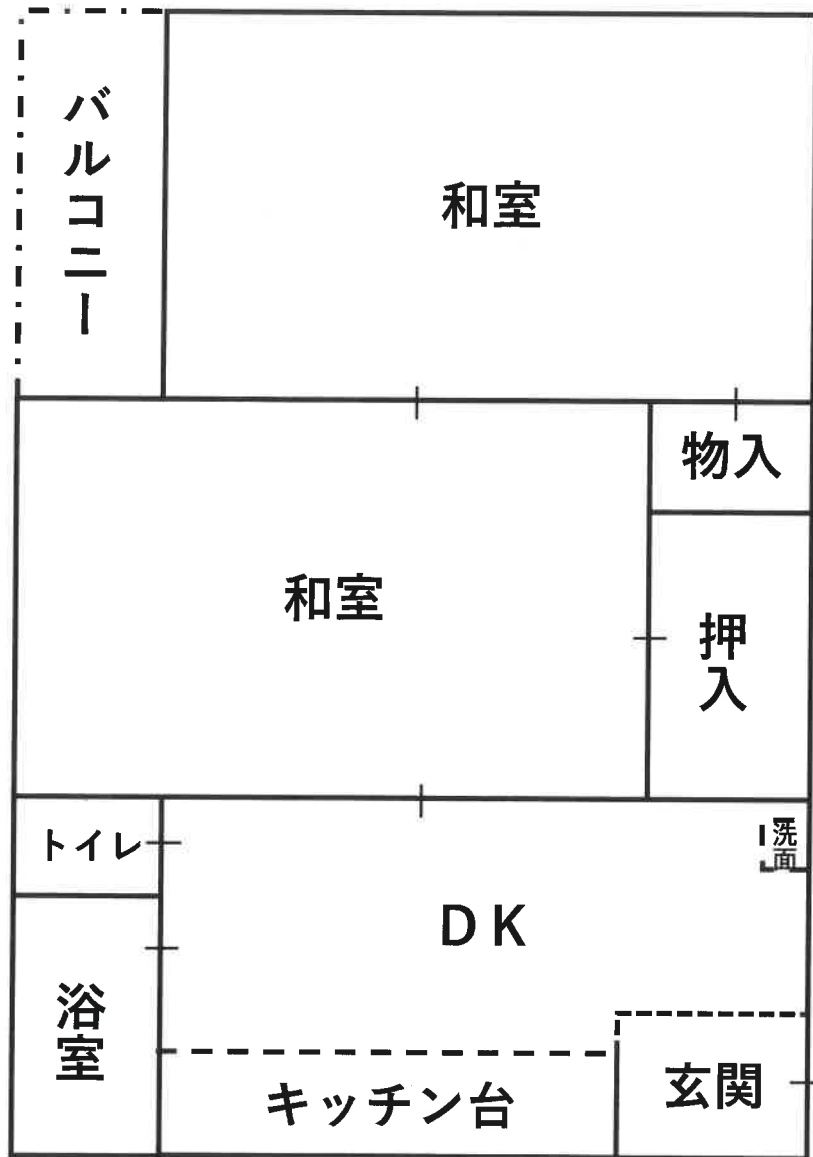
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局天王寺出張所発行)
 令和7年11月10日 名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：49-3

A3サイズをA4サイズに縮小

間取略図



令和7年 (ケ) 第466号