

## 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。

※該当する口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
陳述	私は、暴力団員等ではありません。 私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受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。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 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

- 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の申出をさせようとする者がいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する口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
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。 当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日 法人の所在地 法人の名称 代表者氏名 役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

### 注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けの申出をさせようとする者がいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する口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	1 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5名の氏名、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記はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2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 7月16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 6月 2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<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積        | 大阪市東成区深江南二丁目<br>11番13<br>宅地<br>151.12平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積        | 大阪市東成区深江南二丁目<br>12番1<br>宅地<br>37.17平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積        | 大阪市東成区深江南二丁目<br>12番6<br>宅地<br>1.49平方メートル  |
| 4 | 所<br>家屋<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br>番号<br>類<br>造<br>面積 | 大阪市東成区深江南二丁目11番地13、12番地1、<br>12番地6<br>11番13<br>共同住宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階 89.36平方メートル<br>2階 89.36平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山田 真寛

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～4】  
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1～4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
別紙賃借権等目録記載のとおり

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物件目録

- |   |                          |                         |   |
|---|--------------------------|-------------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積        | 大阪市東成区深江南二丁目<br>11番13<br>宅地<br>151.12平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積        | 大阪市東成区深江南二丁目<br>12番1<br>宅地<br>37.17平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積        | 大阪市東成区深江南二丁目<br>12番6<br>宅地<br>1.49平方メートル  |
| 4 | 所<br>家屋<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br>番号<br>類<br>造<br>面積 | 大阪市東成区深江南二丁目11番地13、12番地1、<br>12番地6<br>11番13<br>共同住宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階 89.36平方メートル<br>2階 89.36平方メートル |





令和 7年(ケ)第424号  
令和 7年12月 3日受理  
令和 年 月 日提出  
8.2.18

# 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 | 所 在   | 大阪市東成区深江南二丁目                       |
|   | 地 番   | 11番13                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 151.12平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 大阪市東成区深江南二丁目                       |
|   | 地 番   | 12番1                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 37.17平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 大阪市東成区深江南二丁目                       |
|   | 地 番   | 12番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1.49平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 大阪市東成区深江南二丁目11番地13、12番地1、<br>12番地6 |
|   | 家屋 番号 | 11番13                              |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 89.36平方メートル<br>2階 89.36平方メートル   |



不動産の表示	物件目録のとおり														
住居表示	大阪市東成区深江南二丁目5番22号 レジーナ深江南														
<b>土 地</b>	物件1、2、3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3) <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 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"/>														
占有者および占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<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														
<b>建 物</b>	物件4														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 占有者および占有権原のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<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)														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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)

(占有関係用&lt;多占&gt;)

占有者および占有権原								
物件番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 ----- その他の陳述等 執行官の意見
4	101号室 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29.12.18 ----- 自 R 7.12.18 至 R 9.12.17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 52,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	共益費: 3,000円/月 町内会費: 500円/月
4	102号室 ----- (空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ----- 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
4	103号室 ----- (空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ----- 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
4	105号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31.3.5 ----- 自 R 7.3.5 至 R 9.3.4	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	共益費: 3,000円/月 町内会費: 500円/月
4	201号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2.11.1 ----- 自 R 6.11.1 至 R 8.10.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	共益費: 3,000円/月 町内会費: 330円/月
4	202号室 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7.10.31 ----- 自 R 7.10.31 至 R 8.10.30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	共益費: 3,000円/月 町内会費: 500円/月

※チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

( 3 枚目 )

(占有関係用&lt;多占&gt;)

占有者および占有権原								
物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	203号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.12.24 自 R 8.1.1 至 R 8.12.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	共益費: 3,500円/月
4	205号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4.2.26 自 R 6.2.26 至 R 8.2.25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 56,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	共益費: 3,000円/月 町内会費: 330円/月
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	

※チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

( 4 枚目 )

## その他の事項

- 1 表札等の表示
  - (1) 建物の表示 なし
  - (2) 表札等の表示 なし
  - (3) 郵便受けの表示 行政書士事務所モア
- 2 目的土地の現況について
  - (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。なお、西側隣家のエアコン室外機が目的土地にはみ出して設置されている可能性があり、正確には専門家による測量等を要する。
  - (2) 目的建物の敷地となっている。
  - (3) 南側に自動販売機が設置されていた。
  - (4) 接面道路は建築基準法上の道路である。
- 3 目的建物の現況について
  - (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
  - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
  - (3) 占有者らが居住している部屋には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
  - (4) 各部屋には、可動式梯子で昇降するロフトが設けられている。
  - (5) 南側の外壁に穴が空いていたほか、外壁全体に細かな損傷が散見された。
  - (6) 101号室の浴室タオル掛けがきちんと取り付けられていなかった。
  - (7) 1階102号室前の共用廊下辺りに「後日回収予定」と表示された冷蔵庫、洗濯機およびウォーターサーバーが残置されていた。
  - (8) その他は、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
■ 101号室居住者	1 浴室のタオル掛けがきちんと取り付けられていません。また、エアコンのリモコンスイッチ置きもきちんと設置されていません。 2 それ以外には、特に不具合はありません。
■ 105号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 201号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 202号室居住者	1 特に不具合はありません。
■ 203号室居住者	1 特に不具合はありません。 2 郵便受けの表示については、実家に置いている事務所の書類を転送してもらう際に間違われないようにするためにしています。 3 たまに自宅で仕事をする程度で、事務所として使用している訳ではなく、もっぱら住居として使用しています。
■ 205号室居住者	1 特に不具合はありません。

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  
(6枚目)

## 執行官の意見

### 目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者および3枚目および4枚目に記載の占有者らが、住宅として使用・占有しているものと認めた。

以上

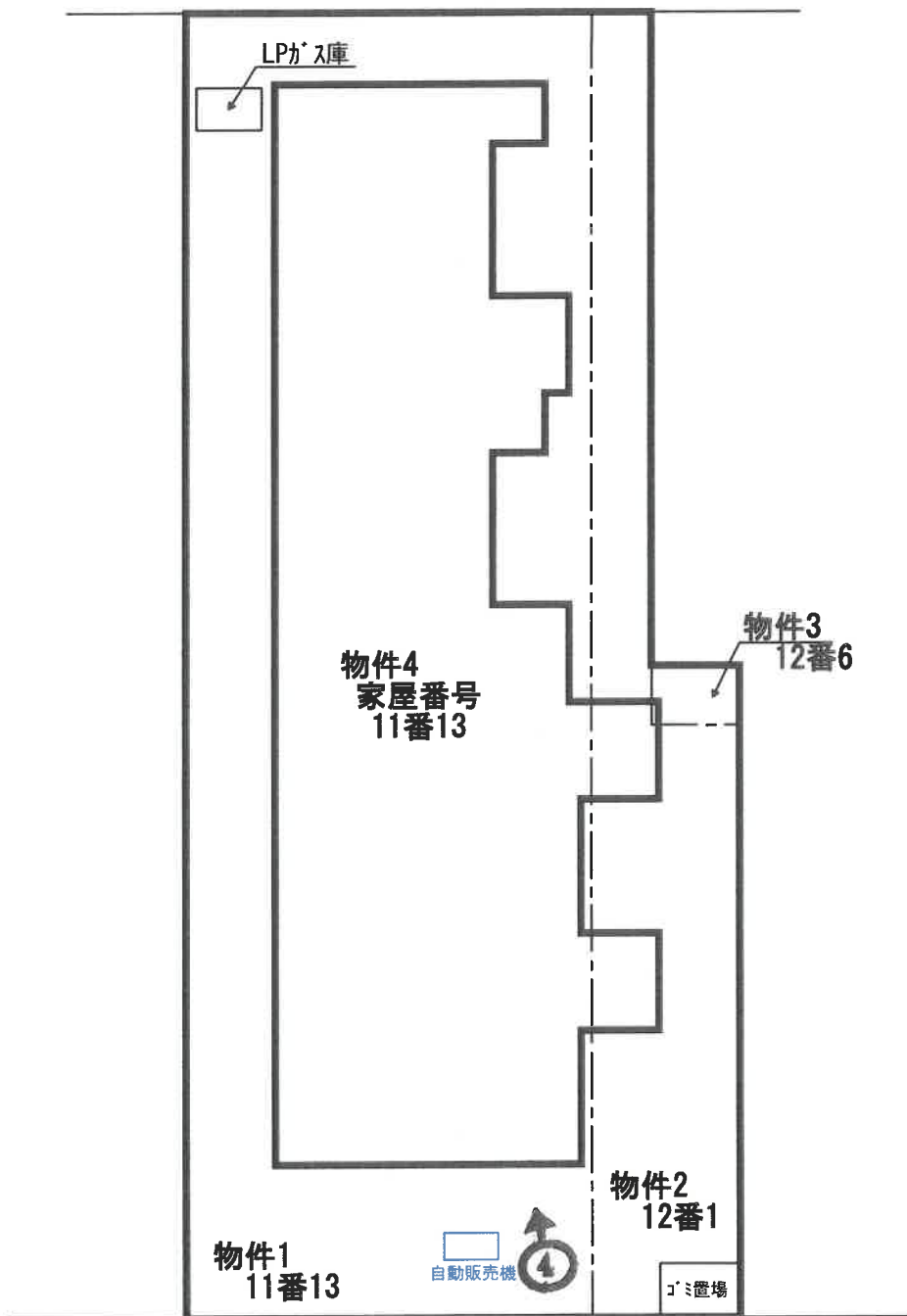
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月5日 9:00 - 9:10	なんば市税事務所	家屋等調査
令和7年12月5日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、管理会社、消防署）
令和7年12月10日 12:05 - 12:20	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年12月12日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和7年12月12日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年12月12日 10:00 - 10:05	大阪市役所	道路等調査
令和8年1月14日 12:45 - 13:05	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書交付・投函
令和8年2月3日 14:00 - 14:10	執行官室	占有関係調査（201号室居住者からの電話により聴取）
令和8年2月10日 14:55 - 15:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者（101号室、105号室、202号室）と面談
令和8年2月10日 17:45 - 18:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者（203号室、205号室）と面談
<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8年2月10日 目的物件のうち201号室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><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  
(8枚目)

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第424号

←○ 写真撮影位置方向



↑  
③ 道路（幅員約8m）

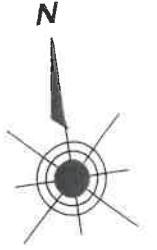
（9 枚目）↑  
①

←  
②

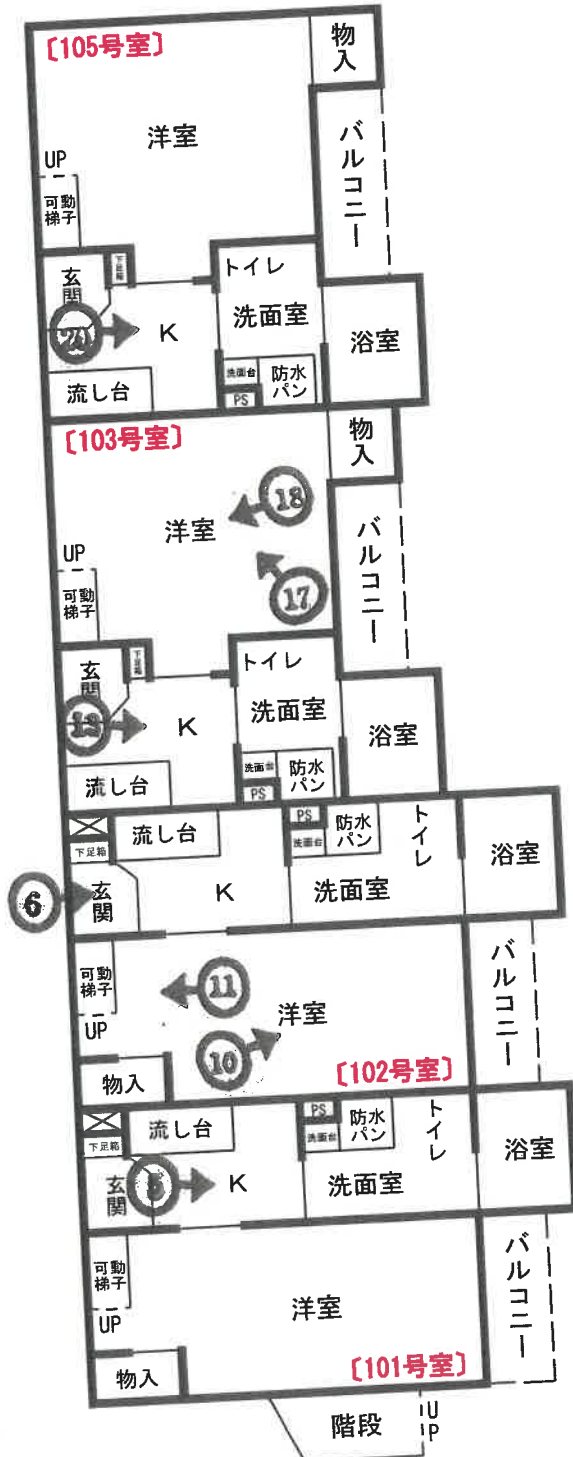
# 間取略図

令和7年（ケ）第424号

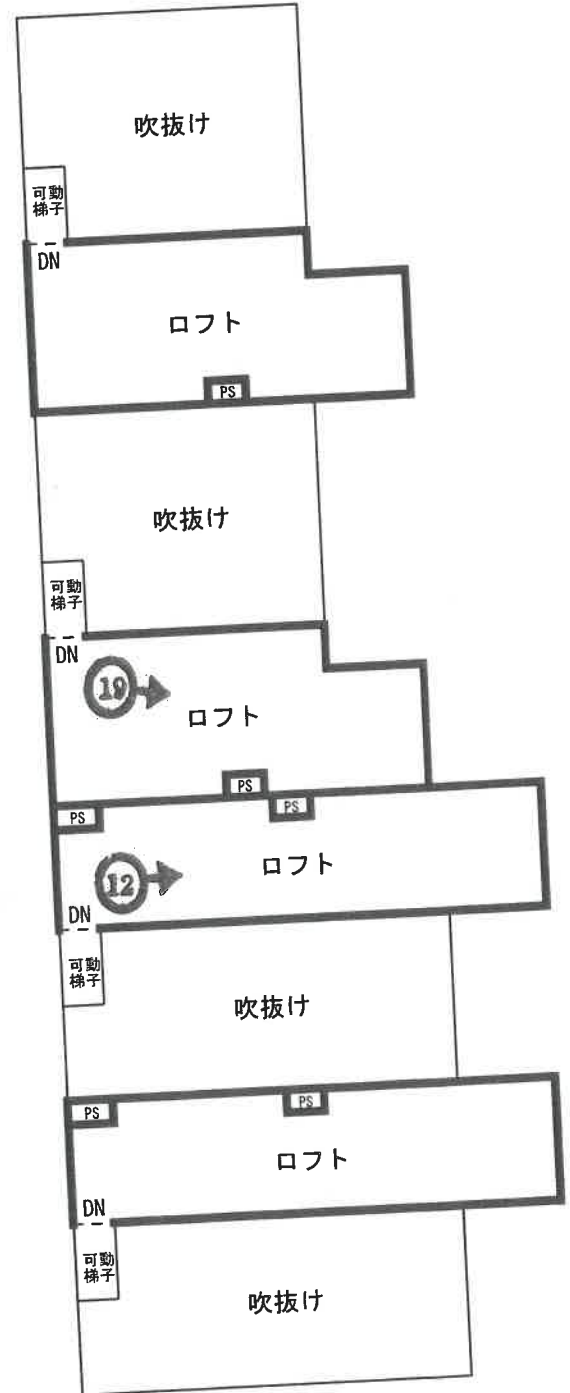
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



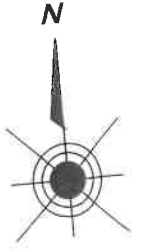
1階 ロフト平面図



# 間取略図

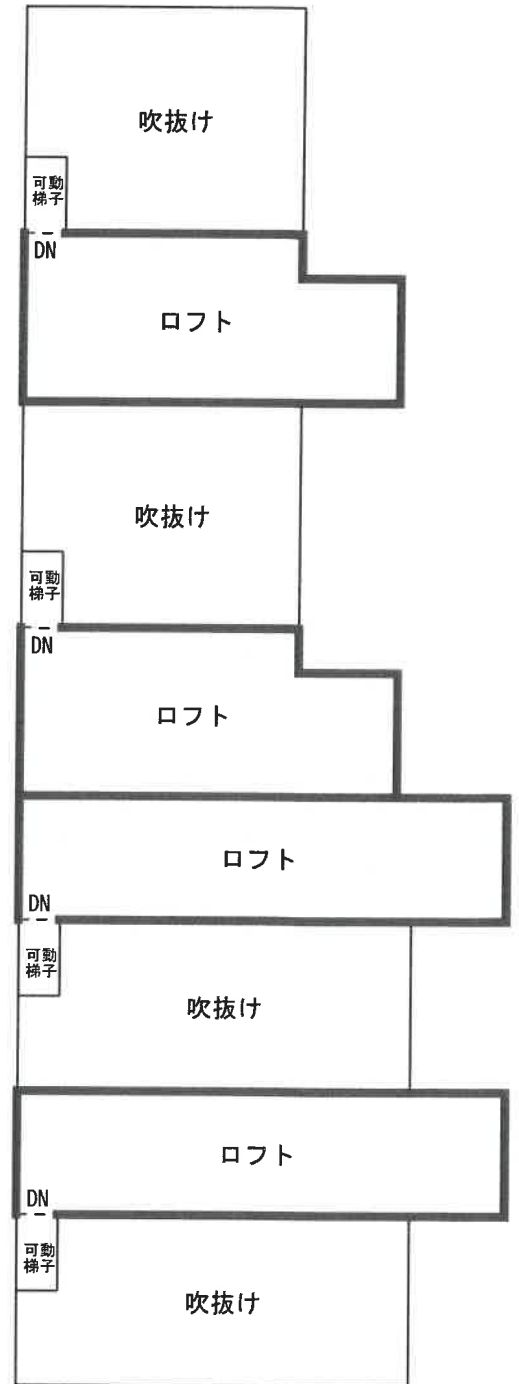
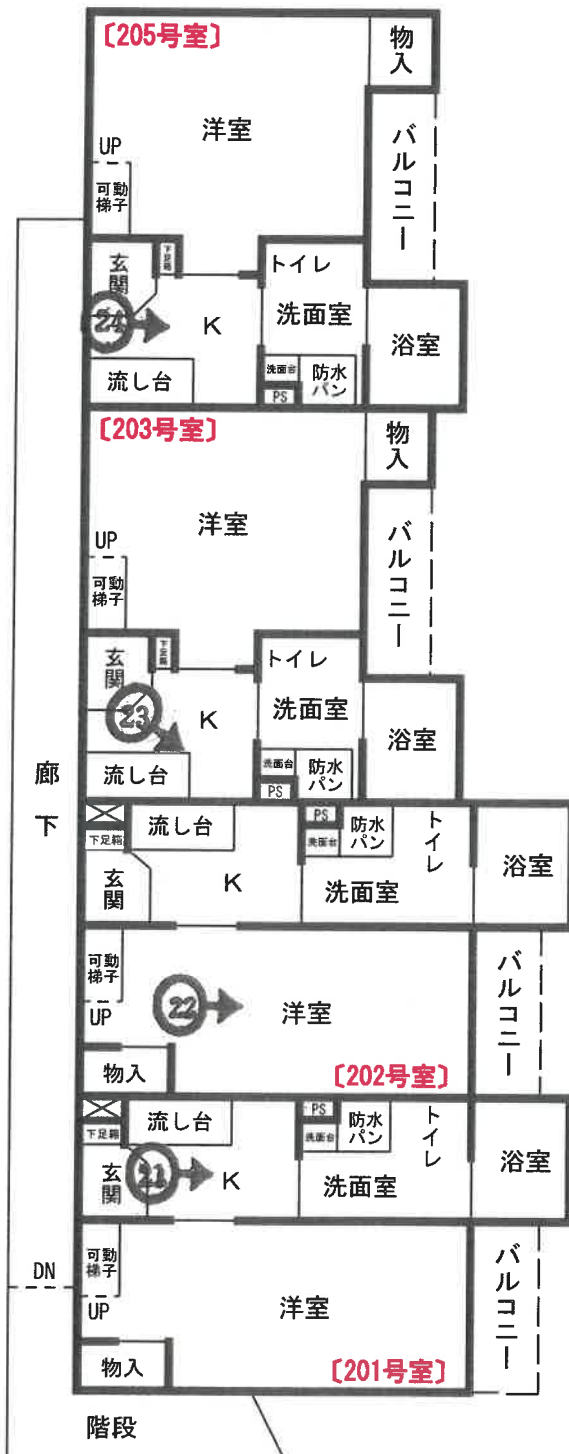
令和7年（ケ）第424号

←○ 写真撮影位置方向



2階平面図

2階 ロフト平面図



目的建物



①



②



③

隣家のエアコン室外機の状況



④

外壁に穴が開いている状況



⑤

101号室



⑥

102号室

( 14 枚目 )



⑦

102号室：流し台の状況



⑧

102号室：洗面室の状況



⑨

102号室：浴室の状況



⑩

102号室

( 16 枚目 )



⑪

102号室



⑫

102号室

( 17 枚目 )



⑬

103号室



⑭

103号室：流し台の状況

( 18 枚目 )

⑮



103号室：洗面室の状況

⑯



103号室：浴室の状況

( 19 枚目 )



①7

103号室



①8

103号室

( 20 枚目 )



19

103号室



20

105号室

( 21 枚目 )



21

201号室



22

202号室

( 22 枚目 )



23

203号室



24

205号室

令和 7年 (ケ) 第424号  
令和 8年 2月10日 現地調査  
令和 8年 2月24日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

# 評 価 書

( 土地付建物, 収益物件 )

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 32,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 9,510,000 円
物件2	金 2,340,000 円
物件3	金 100,000 円
物件4	金 20,960,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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, 2, 3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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, 2, 3	所 在 等 地 番 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
4	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1, 2, 3	・ 特にない。		
4	・ 特にない。		

## 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1，2，3）

位置・交通	大阪メトロ千日前線「新深江」駅の北東方約760m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	一般住宅，共同住宅，事業所等が混在する地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
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1種住居地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他規制	日影規制，宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	189.78㎡	
	形状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約9.4m，奥行約22.0m	
	高低差等	道路に対し概ね等高に接面している。	
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）	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	物件4建物の敷地	
	隣地の状況	東：住宅 南：道路	西：住宅 北：住宅
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖謄本等による確認では，明治時代より複数の個人の所有履歴が確認され，不動産業者の所有を経て，平成29年に現建物の敷地となっている。また，昭和34年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，主として医院等として使用されていたものと推認され，周辺では「染物店」の記載も見られた。過去の周辺利用状況等からは土壌汚染の可能性は否定できず，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	<p>(1) 西側隣接建物壁面に設置されているエアコン室外機が，目的土地上に越境している可能性がある（被越境）。詳細については専門家による調査，測量等を要する。</p> <p>(2) 目的土地北西部付近にLPガス庫，南部付近に自動販売機，南東部付近にゴミ置場がある（土地建物位置関係図参照）。</p> <p>(3) 1階共用廊下付近に，「後日回収予定」と貼り紙のある冷蔵庫，洗濯機，ウォーターサーバーが残置されていた。</p>		

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	平成29年10月25日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	ロフトあり
床面積（現況）	延 178.72㎡	
	増築はなく，登記と現況数量は概ね同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	1K × 8室
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>(1) ◇建物外部 建物南側の外壁サイディングに破損が見られたほか，外壁には細かな損傷箇所が複数確認された。</p> <p>◇建物内部 1Kタイプが8室（各階4室）の共同住宅であり，各部屋に可動梯子で昇降するロフトが存する。 101号室の浴室のタオル掛けが破損していた。</p> <p>その他については，概ね経年相応の老朽化と判断した。</p> <p>(2) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(3) 対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果，アスベスト等を含む吹付け材，耐火被覆材，保温材等が使用されている可能性は低い，成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>(4) 建築確認（有り），検査済み（有り）</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### (1) 物件 1, 2, 3 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	282,000	1.02	151.12	0.90	39,121,000
2	282,000	1.02	37.17	0.90	9,622,000
3	282,000	1.02	1.49	0.90	386,000
合計					49,129,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価公示 大阪東成-4

$$\text{標準価格 } 264,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 109.1}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{100} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{102} \approx \text{標準画地価格 } 282,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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。

接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

街路	接近※	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02

※: 駅接近性を考慮

接面・方位※1	規模	形状※2	高低差	行政	その他	相乗積
1.04	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.02

※1: 方位(南)を考慮

※2: やや不整形地を考慮

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価 : 本件においては-10%が適切と判断した。

##### (2) 物件 4 (建物)

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

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ= (ア×イ×ウ)
4 (主である建物)	200,000	178.72	0.52	18,587,000

#### ウ 現価率

経過年数 約8年

経済的残存耐用年数 約22年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 22\text{年} / (\text{経過年数} 8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 22\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.52$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、建物外部及び内部の状況等を考慮して査定した。

## 2 積算価格の査定

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

### (1) 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権価格
	(円) ア	イ		(円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	39,121,000	法定地上権	0.50	19,561,000
2	9,622,000	法定地上権	0.50	4,811,000
3	386,000	法定地上権	0.50	193,000
土地利用権価格 合計				24,565,000

### (2) 積算価格

物件番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の 控除及び加算	積算価格	構成比
	(円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	(円) [2 (1) カ] イ	(円) (ア+イ) ウ	(%) (小数点第1位まで)
1	39,121,000	△ 19,561,000	19,560,000	28.9
2	9,622,000	△ 4,811,000	4,811,000	7.1
3	386,000	△ 193,000	193,000	0.3
土地合計			24,564,000	36.3
4	18,587,000	+ 24,565,000	43,152,000	63.7
積算価格(合計)			67,716,000	100.0

## II 収益価格の試算

### 1 賃貸借条件の概要 (令和8年2月現在)

物件概要	用途：共同住宅		空室率 25.0%
	賃貸戸数 8戸	入居戸数 6戸	
家賃	月額支払賃料 334,000円/月		年額支払賃料 4,008,000円
敷金・保証金	敷金・保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月数 0ヵ月		対支払家賃月数 0ヵ月

空室率：空室戸数(2室)/賃貸戸数(8室)

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額に基づく。要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。  
家賃は原則として共益費を含まない。  
敷金・保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。

### 2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

年額支払賃料(円) (実際支払賃料) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ÷オ
4,008,000	1.10	10.0%	0.99	43,647,000

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃補正：現在空室部分の入居可能性等を総合的に考慮して、上記のとおり補正した。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準とし、当該物件の個別性を勘案して10.0%を採用した。

エ その他補正：建物の補修工事等の必要性を考慮のうえ、上記のとおり補正を施した。

### Ⅲ 評価額の決定

I, IIより次のとおり調整後の価額を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに必要に応じて市場性修正率等乗じ、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	48,461,000	28.9	0.97	0.70		9,510,000
2		7.1	0.97	0.70		2,340,000
3		0.3	0.97	0.70		100,000
4		63.7	0.97	0.70	0	20,960,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						32,910,000

#### ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に20%、収益価格に80%のウェイトづけを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格 (円)	ウェイト付
積算価格	67,716,000	20%
収益価格	43,647,000	80%
調整後の価格	48,461,000	

#### ウ 市場性修正率

土壌汚染の可能性が否定できない点等を勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

#### エ 競売市場修正率

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率を0.70と決定した。

#### オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地 [大阪東成-4]

所 在	大阪府大阪市東成区深江南2丁目41番2「深江南2-10-3」
価 格	264,000 円/m <sup>2</sup>
位 置	大阪メトロ千日前線 新深江駅の北東方 約560m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	181 m <sup>2</sup>
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北側 幅員約8.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種住居地域 (建ぺい率80%・容積率200%) 準防火地域
地 域 の 概 要	一般住宅に共同住宅等も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	24,139,000 円
物 件 2	5,937,000 円
物 件 3	238,000 円
物 件 4	18,451,000 円

## 第7 附属資料

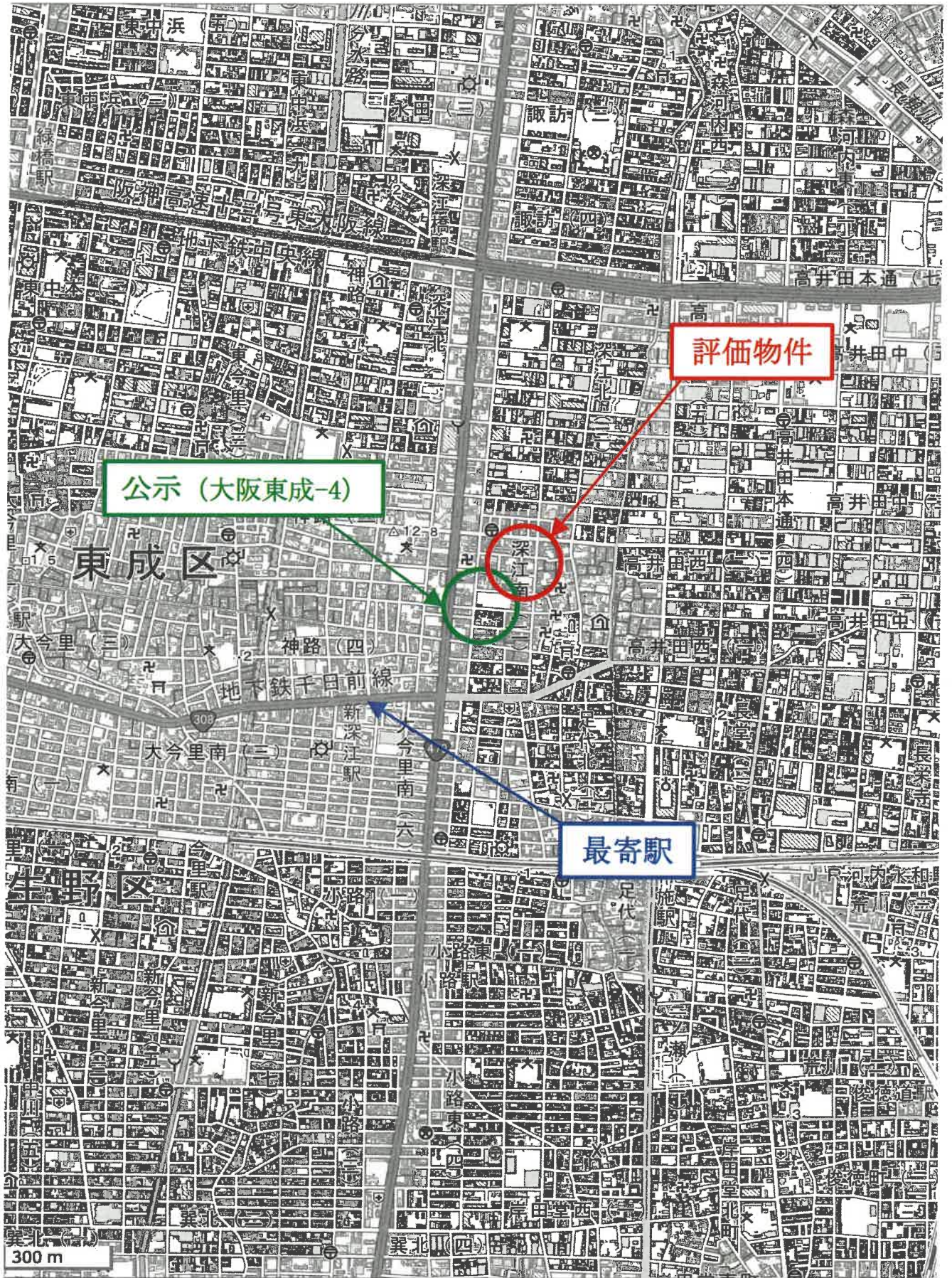
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大阪市東成区深江南二丁目                       |
|   | 地 番   | 11番13                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 151.12平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 大阪市東成区深江南二丁目                       |
|   | 地 番   | 12番1                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 37.17平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 大阪市東成区深江南二丁目                       |
|   | 地 番   | 12番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1.49平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 大阪市東成区深江南二丁目11番地13、12番地1、<br>12番地6 |
|   | 家屋 番号 | 11番13                              |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 89.36平方メートル<br>2階 89.36平方メートル   |





地理院地図  
位置図



評価物件

(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	深江南 2丁目	A
		深江南3丁目

請求部分	所在	大阪市東成区深江南二丁目		地番	11番13	
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
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8月25日  
大阪法務局天王寺出張所  
登記官

地図整理番号：M63937  
(1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

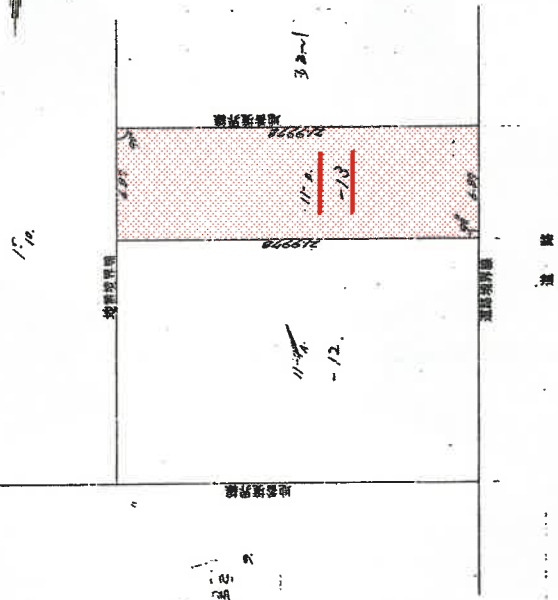
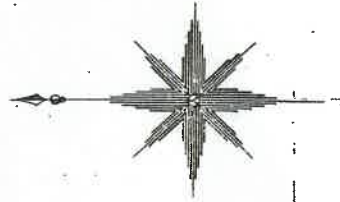
登記年月日：昭和50年12月8日

前地番 11-新 10-4 11-13 37752  
 土地の所在 大阪府東成区深江南之丁目

地積測量図

50.12.8

作製年月日 昭和50年12月8日  
 作製者 [Redacted]  
 申請人 [Redacted]



求積

$$11.2 \times 12 = 134.4$$

$$11.2 \times 3.20 = 35.84$$

$$134.4 + 35.84 = 170.24$$

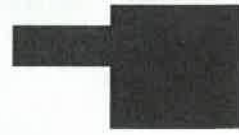
(日調理9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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8月25日 大阪府務局大正寺出張所

登記官



地図整理番号：M63938

登記年月日：平成16年8月20日

37758

前 12-1 後・新

地積測量図 16.8.20

地番 12-1-5

土地の所在 大阪市東成区深江南2丁目

座標求積表

地番	A 12-1		辺長
測点	X	Y	
HRB	74.082	120.942	1.00
KB	74.181	119.936	22.00
KB	82.266	118.016	2.50
HR1	82.046	120.512	10.00
HR2	82.009	121.386	1.49
HR7	82.138	119.895	12.00
倍面積	74.35486500		
地積	37.1743300		37.17 m <sup>2</sup>

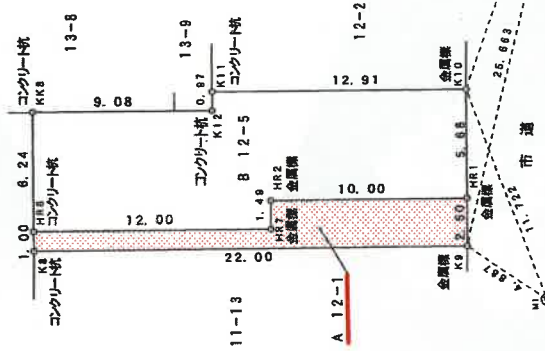
地番	B 12-6		辺長
測点	X	Y	
HRB	74.082	120.942	12.00
HR7	82.138	119.895	1.49
HR2	82.009	121.386	10.00
HR1	82.046	120.512	5.68
K10	51.680	126.171	12.91
K11	64.416	127.331	0.87
K12	64.500	126.355	9.08
KK6	73.547	127.180	6.24
倍面積	289.17421900		
地積	124.58710950		134.58 m <sup>2</sup>

恒久的地物の種類及び座標値

測点	種類	X	Y
M1	マンホール穴	48.651	114.839
S1	金所シテ穴	44.392	142.441



10-17



作製者

申請人



(平成16年6月7日作成)

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

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8月25日 大阪弁護士天守寺出雲所 登記官

登記官

地図整理番号：MG3939

登記年月日：平成16年9月13日

前 12-5 後・新 16.9.13  
 地 番 (A)12-5, (B)12-6 地積測量図  
 土地の所在 大阪市東成区深江南2丁目

37753

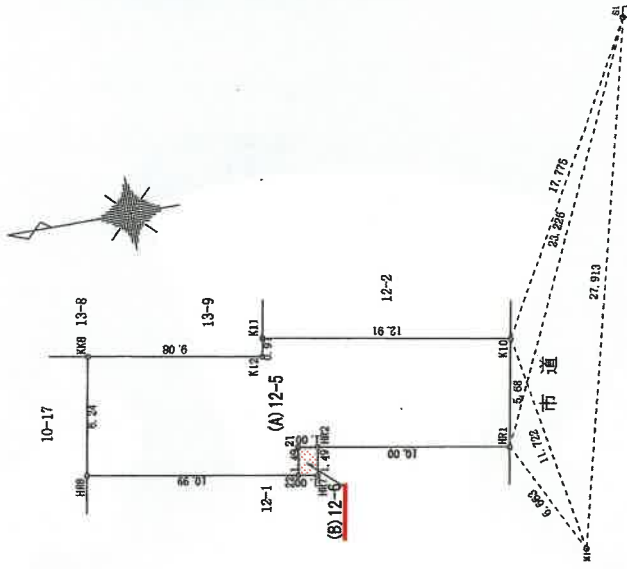
座標求積表

地番	(A)12-5	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
HR9		コンクリート杭	74.093	120.942	-1259.225957	
21		金属標	63.135	119.982	-1330.222617	
22		金属標	63.006	121.472	-1347.029433	
HR1		金属標	52.046	120.512	-1380.607062	
K10		金属標	51.550	126.171	1660.735270	
K11		コンクリート杭	64.416	127.331	1648.936450	
K12		金属標	64.500	125.355	1153.747505	
K18		コンクリート杭	73.547	127.160	1219.945880	
		停面積			266.180036	
		面積			133.0900181	
		坪数			40.25	

地番	(B)12-6	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
21		金属標	63.006	121.472	136.800140	
22		金属標	63.135	119.982	-104.166159	
HR7		金属標	62.138	119.895	-135.023726	
HR2		金属標	62.009	121.385	105.383926	
		停面積			2.994183	
		面積			1.4970914	
		坪数			1.49	
		坪数			0.43	

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備註
M1	48.451	114.839	マンホールボックス
S1	44.392	142.441	事務所テラス



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8月25日 大阪法務局平手寺出張所 登記官

製作者

申請人



年 月 日 (作製)

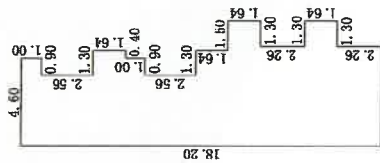
縮尺 1/250  
 (大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成29年10月30日

各階平面図 建物図面

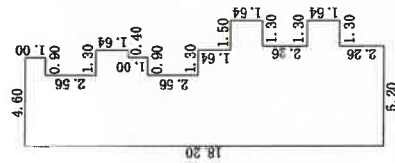
家屋番号	11番13
建物の所在	大阪市東成区深江南二丁目11番地13、12番地1、12番地6

1階

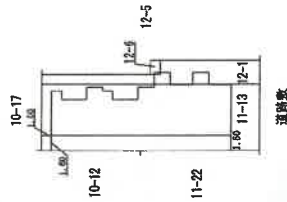


求積表	
5.20 X	2.26
6.50 X	1.64
5.20 X	2.26
6.50 X	1.64
5.00 X	1.64
3.70 X	2.56
4.60 X	1.00
5.00 X	1.64
3.70 X	2.56
4.60 X	1.00
合計	89.3680
床面積	89.36 ㎡

2階



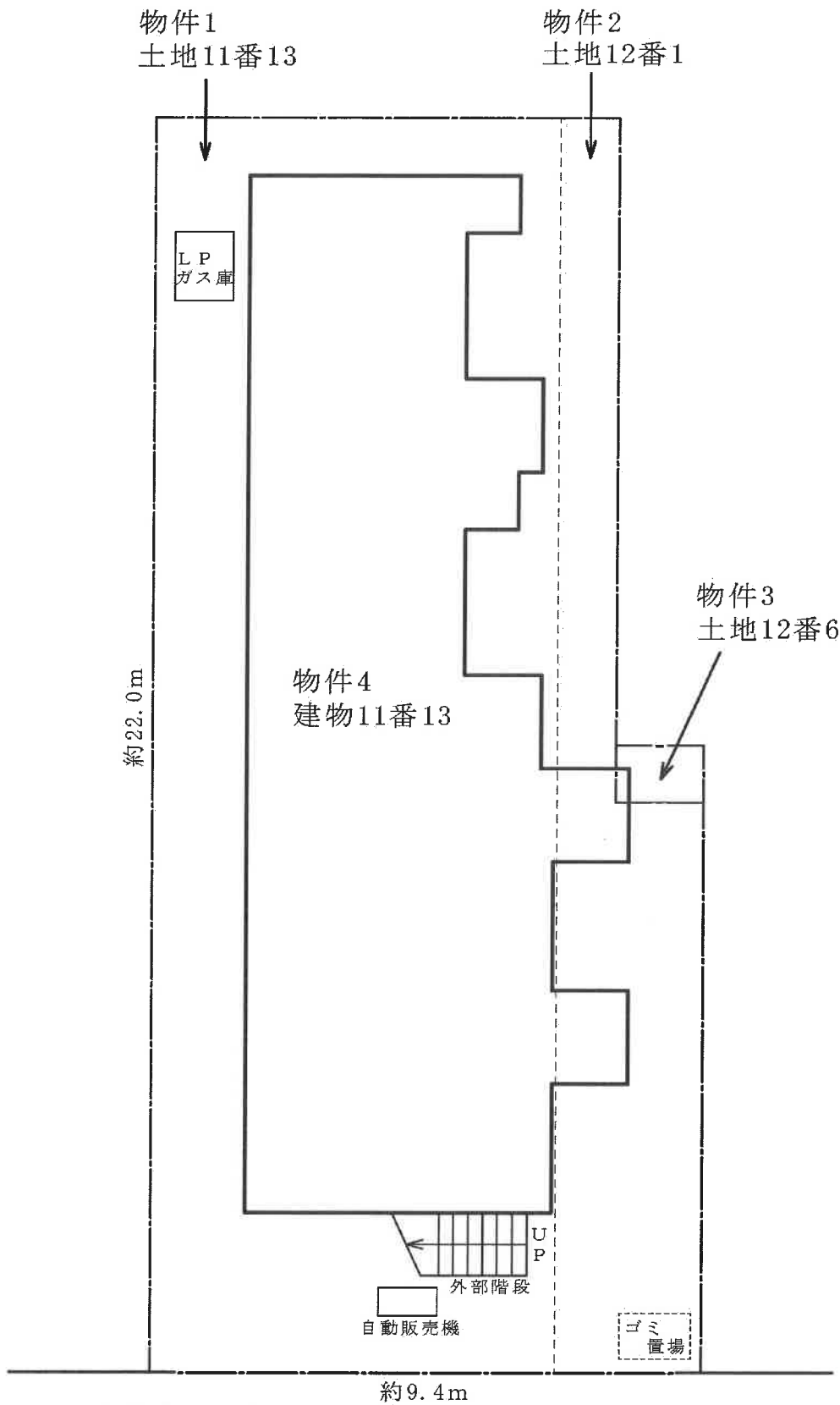
求積表	
5.20 X	2.26
6.50 X	1.64
5.20 X	2.26
6.50 X	1.64
5.00 X	1.64
3.70 X	2.56
4.60 X	1.00
5.00 X	1.64
3.70 X	2.56
4.60 X	1.00
合計	89.3680
床面積	89.36 ㎡



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8月25日 大阪法務局天王寺出張所 登記簿

作成者	申請人	縮尺	1 / 250	縮尺	1 / 500
-----	-----	----	---------	----	---------

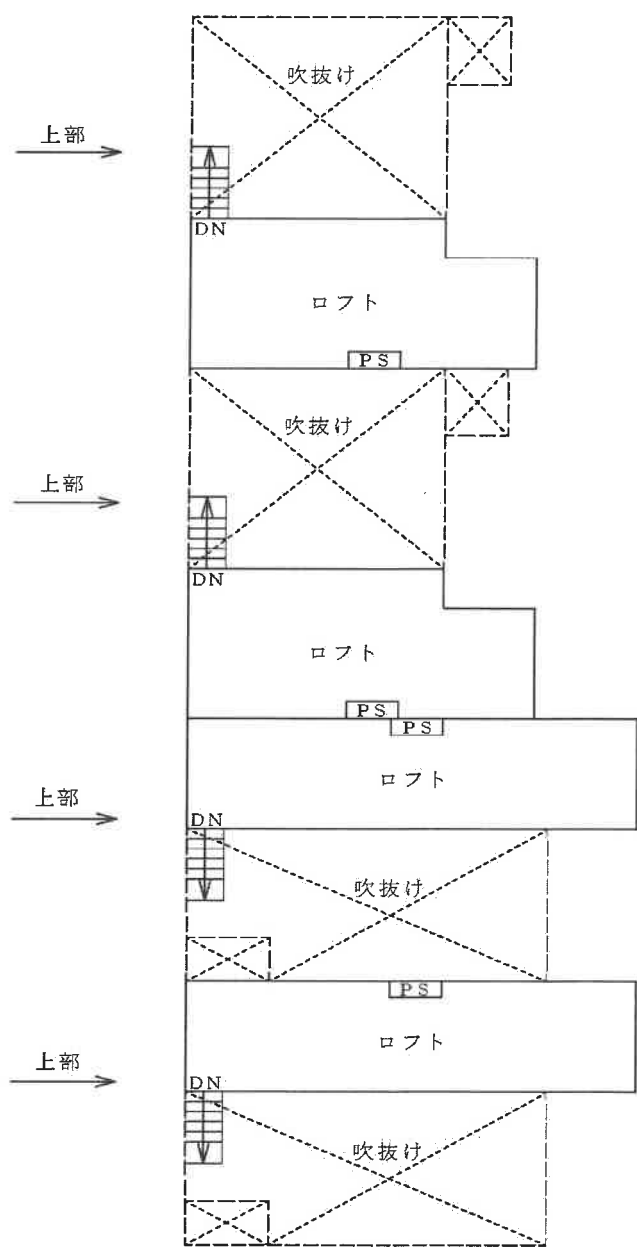
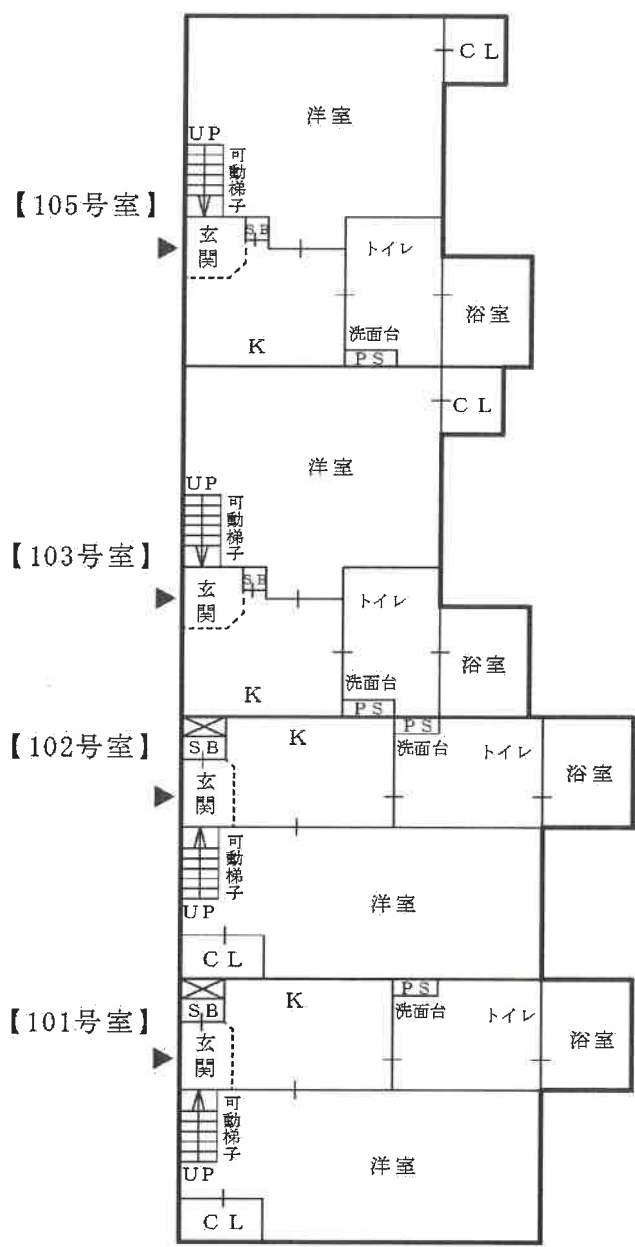
10月25日 作製



市道 (42-1-1)  
現況幅員約幅員約8.0m



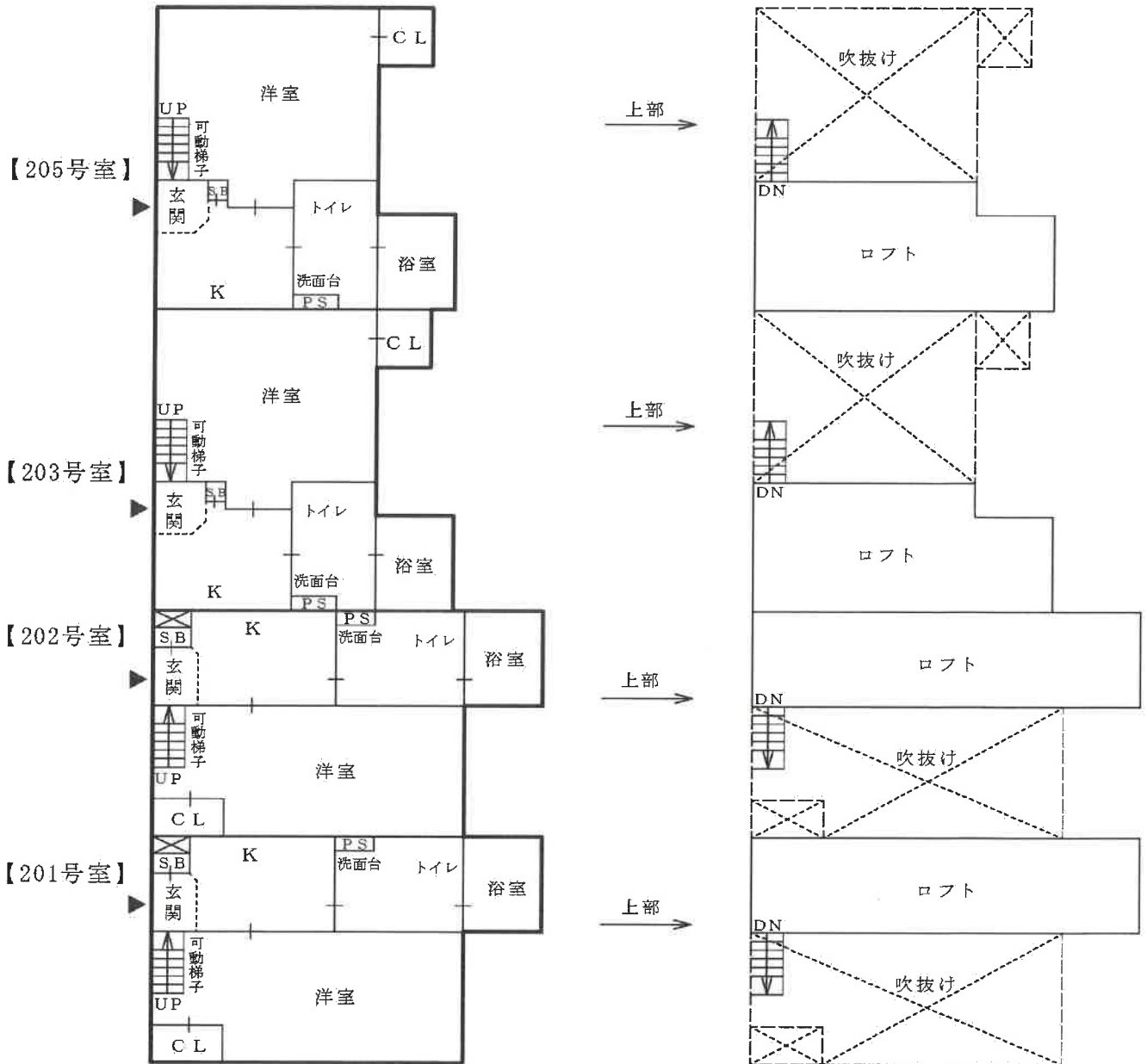
土地建物位置関係図



1 階



間取図 (概略)



2階



間取図 (概略)