

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	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <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、買受申出人が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	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	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	
1	住所 〒
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
2	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
	住所 〒
	(フリガナ)
	氏名
3	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
	住所 〒
	(フリガナ)
4	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
	住所 〒

注 意

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

期間入札の公告

令和 8年 7月 7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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日 場所	令和 8年 8月 5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 8月 19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 7月 7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 大阪市福島区大開四丁目1番地2

建物の名称 大開厚生年金住宅A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大開四丁目1番2の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.08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 大阪市福島区大開四丁目1番2

地 目 雑種地

地 積 4821平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番3

地 目 雑種地

地 積 1167平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

- 土地の符号 5
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番11
地 目 雑種地
地 積 124平方メートル
(現況)
地 目 宅地
土地の符号 6
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番14
地 目 宅地
地 積 168.88平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番17
地 目 宅地
地 積 420.15平方メートル
土地の符号 8
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番10
地 目 雑種地
地 積 1030平方メートル
(現況)
地 目 宅地
土地の符号 9
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番21



11

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 1. 41平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 9

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 757918分の5008



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 25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】
別紙物件目録記載のとおり
-
-
- 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
-
-
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし
-
-
- 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。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市福島区大開四丁目1番地2

建物の名称 大開厚生年金住宅A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大開四丁目1番2の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.08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 大阪市福島区大開四丁目1番2

地 目 雑種地

地 積 4821平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番3

地 目 雑種地

地 積 1167平方メートル

(現況)

地 目 宅地



11

物 件 目 録

- 土地の符号 5
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番11
地 目 雑種地
地 積 124平方メートル
(現況)
地 目 宅地
土地の符号 6
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番14
地 目 宅地
地 積 168.88平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番17
地 目 宅地
地 積 420.15平方メートル
土地の符号 8
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番10
地 目 雑種地
地 積 1030平方メートル
(現況)
地 目 宅地
土地の符号 9
所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番21



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 1. 4 1平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 5 7 9 1 8分の5 0 0 8

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 5 7 9 1 8分の5 0 0 8

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 5 7 9 1 8分の5 0 0 8

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 5 7 9 1 8分の5 0 0 8

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 5 7 9 1 8分の5 0 0 8

土地の符号 9

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 757918分の5008



令和 8年(又)第 6号
令和 8年 2月 20日受理
令和 年 月 日提出
8.3.19

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 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市福島区大開四丁目1番地2

建物の名称 大開厚生年金住宅A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大開四丁目1番2の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.08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 大阪市福島区大開四丁目1番2

地 目 雑種地

地 積 4821平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番3

地 目 雑種地

地 積 1167平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番11

地 目 雑種地

地 積 124平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番14

地 目 宅地

地 積 168.88平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番17

地 目 宅地

地 積 420.15平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番10

地 目 雑種地

地 積 1030平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番21

地 目 雑種地

地 積 1.41平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市福島区大開4丁目3番3-310号 大開厚生年金住宅A棟	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 10,000円 修繕積立金 5,000円	令和8年3月3日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年3月分～R8年3月分 計555,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2、5、6、7、8、9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2、5～9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1、2、5～9) <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

その他の事項

- 1 表札等の表示
表札 なし
集合郵便受け なし
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1、2、5、6、7、8、9）の現況について
 - (1) 敷地権の目的たる土地は、一体として目的建物の存在する大開厚生年金住宅A棟という名称のマンション及び同住宅B棟の敷地部分並びに付帯施設等の敷地部分となっている。同土地北東部分に電柱が、中央付近に自動販売機が設置されている。
 - (2) 敷地権の目的たる土地は、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、経年相応の状態である。
 - (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。
- 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。

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

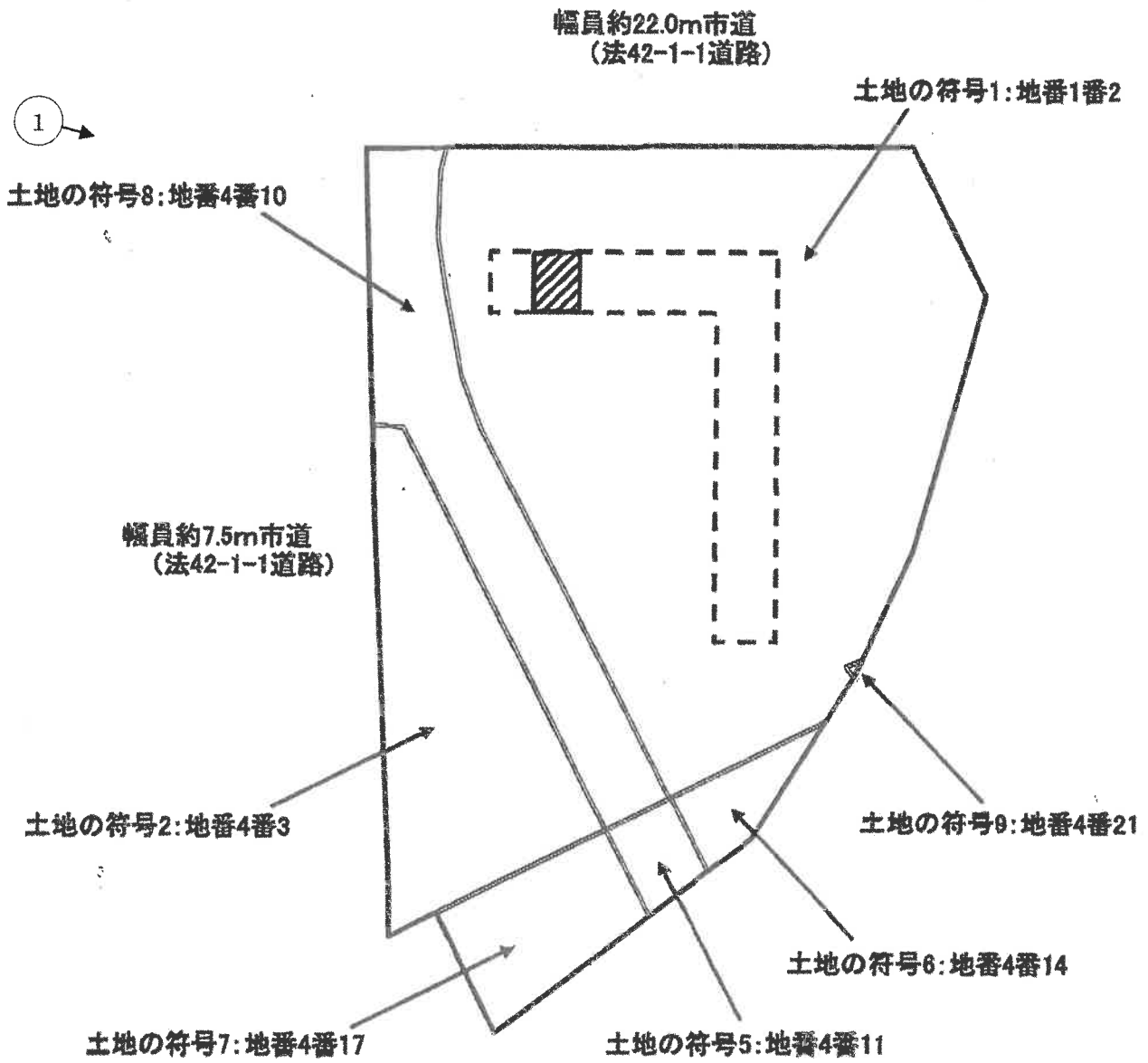
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月24日 11:15 - 11:25	執行官室	管理会社照会（電話）
令和8年2月24日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和8年2月24日 12:10 - 12:15	執行官室	所有者から聴取（電話）
令和8年2月26日 9:20 - 9:30	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和8年2月26日 9:40 - 9:45	大阪市役所	道路調査
令和8年2月27日 14:30 - 14:45	物件所在地	物件及び占有確認
令和8年2月27日 10:45 - 10:50	弁天町市税事務所	課税調査
令和8年3月6日 9:30 - 9:35	所有者事務所 (浪速区難波中1)	所有者と面談、目的建物の鍵借用
<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

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6日 10:00 - 10:25	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
令和8年3月6日 15:35 - 15:40	所有者事務所 (浪速区難波中1)	鍵返還
<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

土地建物位置関係図



 目的享有部分:家屋番号 大開四丁目1番2の310、建物の名称 310

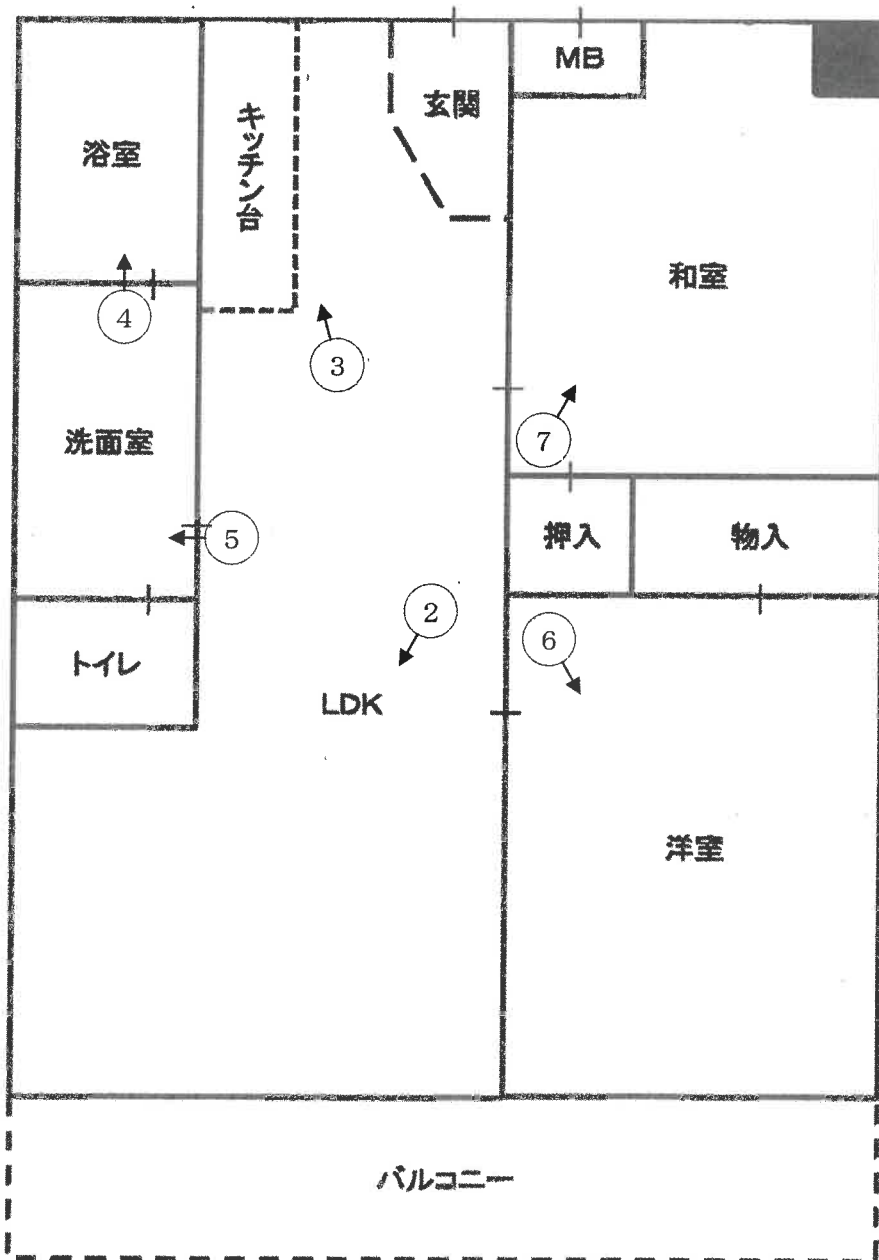
 一棟の建物(3階部分)

( 写真撮影場所・方向)

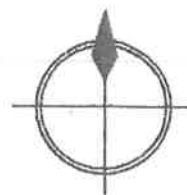


令和8年(又)第6号

間取略図



(←○ 写真撮影場所・方向)



令和8年(又)6号

	<p>1</p> <p>目的建物が所在する 一棟の建物</p>
	<p>2</p>
	<p>3</p>



4



5



6



7

令和8年（ヌ） 第6号

令和8年3月6日 現地調査

令和8年3月11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

藤原 学

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 8,990,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	(一棟の建物の表示)	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
	所在		
	建物の名称		
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号		
	建物の名称		
	種類		
	構造		
	床面積		
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号		
	所在及び地番		
	地目		
	地積		
	(敷地権の表示)		
	土地の符号		
敷地権の種類			
敷地権の割合			
番号	特記事項		
1	<p>1 目的建物について、管轄法務局備付けの建物図面等を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。</p> <p>2 目的建物の課税床面積 (64.12㎡) は登記床面積 (50.08㎡) より大きい 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> <p>3 目的土地 (敷地権の目的である土地) について、管轄法務局備付けの地 積測量図を基に現地を概測したところ、現況と登記数量は概ね一致し た。</p> <p>4 目的土地のうち、符号1・2・5・8・9の登記記載地目は雑種地であるが現 況は宅地で、目的土地 (符号1・2・5・6・7・8・9) 全部が目的建物が所 在する共同住宅 (大開厚生年金住宅A棟) , 同住宅B棟及び付帯施設等の 敷地として利用されている。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	阪神なんば線 千鳥橋駅 北東方 道路距離 約870m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中層の共同住宅が建ち並ぶ共同住宅地域。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	300%
	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等
画地条件	規模	7,732.44㎡ (登記面積)
	形状	やや不整形
	間口・奥行	北側間口約75.0m・奥行約110.2m (※西側間口約110.2m)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北側	幅員約22.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	西側	幅員約7.5m舗装市道(同法第42条1項1号道路)
	接道状況	角地, 概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	11階建共同住宅の敷地
	東側	高速道路
	西側	道路
	南側	高速道路
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、現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 (宅地部分)	目的土地の登記事項証明書(現在)からは、個人・法人・阪神高速道路公団・大阪府の所有者名、宅地・雑種地・消防隔離所用地・防潮堤敷の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図(昭和45年頃～)によると、目的土地は川ないし川の近辺、白地であったが、その後昭和54年頃に目的建物の所在する一棟の建物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、目的土地を含め周辺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	目的土地の北東部分に電柱が、中央付近に自動販売機が設置されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大開厚生年金住宅A棟	
建物の用途	共同住宅 総戸数150戸（居宅149室・事務所1室）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 （登記記載）	昭和54年1月18日新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約3年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕 様	屋 根	不詳
	外 壁	吹付等
	その他	—
設 備 等	エレベータ，バルコニー，駐車場88台分（うち分譲なし；賃貸 月額駐車料金11,000～19,000円；令和8年3月3日現在空きあり）等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合：大開厚生年金住宅管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ 管理形態：日勤（月～金曜日：9～17時）	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	ア 修繕積立金（令和8年2月28日現在） 310,000,000円 イ 建築確認（有；確認通知）・検査済証（有） ウ 令和8年3月3日付管理会社回答書によると，直近においてアルミサッシ更新工事の修繕計画が令和8年7月に予定されているとのことである。 エ 管理規約等により，ペット飼育及び民泊は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

構 造	鉄骨鉄骨コンクリート造1階建	
位 置	3階 (310号室) 開口部の方位：南向き (中間住戸)	
床 面 積	50.08㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK (洋室1室・和室1室)	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	キッチン台, トイレ, 浴室等
	その他	-
保 守 管 理 の 状 態	普通。全体的に概ね経年相当の劣化, 損耗が認められる。なお, 衣類, 寝具等の動産が存置されている。	
管 理 費 等	管理費	10,000 円(月額)
	修繕積立金	5,000 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和8年3月3日現在) 555,000 円 (令和5年3月分~令和8年3月分)
専有部分の 利用状況等	占有については「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、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	
280,000	50.08	0.07	982,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数	約47年
経済的残存耐用年数	約3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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / (\text{経過年数}47\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}3\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &\doteq 0.07 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
237,000	1.01	7,732.44	0.80	$\frac{5,008}{757,918}$	9,784,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大阪此花-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $195,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103.0/100 \times 100/101 \times 100/84 \div 237,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.01 方位+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.94 幅員△6	1.04 駅距離+4	0.90	0.95 基準容積率△5	0.84

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03 角地+3	1.00	0.98 やや不整形△2	1.00	1.01

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ((ア+イ)×ウ)
982,000	9,784,000	0.95	10,228,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
0.95 3階/11階建	1.00 南向き中間住戸	1.00	1.00	0.95

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)
288,000	0.95	50.08	13,702,000

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	大阪市福島区大開4丁目	大阪市福島区大開3丁目
構造	SRC造	RC造
階	8F/11F	7F/8F
面積	約50㎡	約51㎡
建築時期	昭和54年1月	昭和62年5月
取引時点	令和5年7月	令和7年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	305,000円/㎡	310,000円/㎡
その他	2LDK	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)
A	305,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	305,000
B	310,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	271,000
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/㎡) 288,000	
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

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

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

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

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末有効純収益	最終還元利回り	5年目期末売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エ-オ)	複利現価率 割引率 7.0%	正味復帰価値現価 ク(カ×キ)	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エ-オ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,414 千円 (32.6%)	589 千円	8.0%	7,363 千円	368 千円	6,995 千円	0.71299	4,987 千円 (67.4%)	7,401 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	900	900	900	900	900	900
	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	900	900	900	900	900	900
	空室損失	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	855	855	855	855	855	855
イ 支出	維持管理費	120	120	120	120	120	120
	修繕費	60	60	60	60	60	60
	公租公課	76	76	76	76	76	76
	損害保険料	10	10	10	10	10	10
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	266	266	266	266	266	266
	資本的支出	0	0	0	0	0	0
	総費用合計	266	266	266	266	266	266
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
エ 有効純収益	589	589	589	589	589	589	
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299		
カ 有効純収益の現価	550	514	481	449	420		

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	10,228,000	1.00	10,228,000
② 比準価格	13,702,000	1.00	13,702,000
③ 収益価格			7,401,000
④ 調整後の価格	12,725,000		

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
12,725,000	0.95	0.80	0.93	0	8,990,000

イ 市場性修正：アスベスト含有建材使用の可能性を考慮した。

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：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)：本件の場合には不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪此花-5

所 在 : 大阪市此花区伝法2丁目60番39「伝法2-11-21」
価 格 : 195,000円/㎡
位 置 : 阪神なんば線 伝法駅 南東方 400m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 95㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 北東 4.5m 市道, 中間画地
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 : 小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 600,981,000円(土地符号1:うち持分5,008/752,910)
: 145,477,000円(土地符号2:うち持分5,008/752,910)
15,457,000円(土地符号5:うち持分5,008/752,910)
21,052,000円(土地符号6:うち持分5,008/752,910)
52,375,000円(土地符号7:うち持分5,008/752,910)
128,398,000円(土地符号8:うち持分5,008/752,910)
175,000円(土地符号9:うち持分5,008/752,910)
: 3,232,000円(建物:専有部分)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市福島区大開四丁目1番地2

建物の名称 大開厚生年金住宅A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大開四丁目1番2の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.08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 大阪市福島区大開四丁目1番2

地 目 雑種地

地 積 4821平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番3

地 目 雑種地

地 積 1167平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番11

地 目 雑種地

地 積 124平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番14

地 目 宅地

地 積 168.88平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番17

地 目 宅地

地 積 420.15平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番10

地 目 雑種地

地 積 1030平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 大阪市福島区大開四丁目4番21

地 目 雑種地

地 積 1.41平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

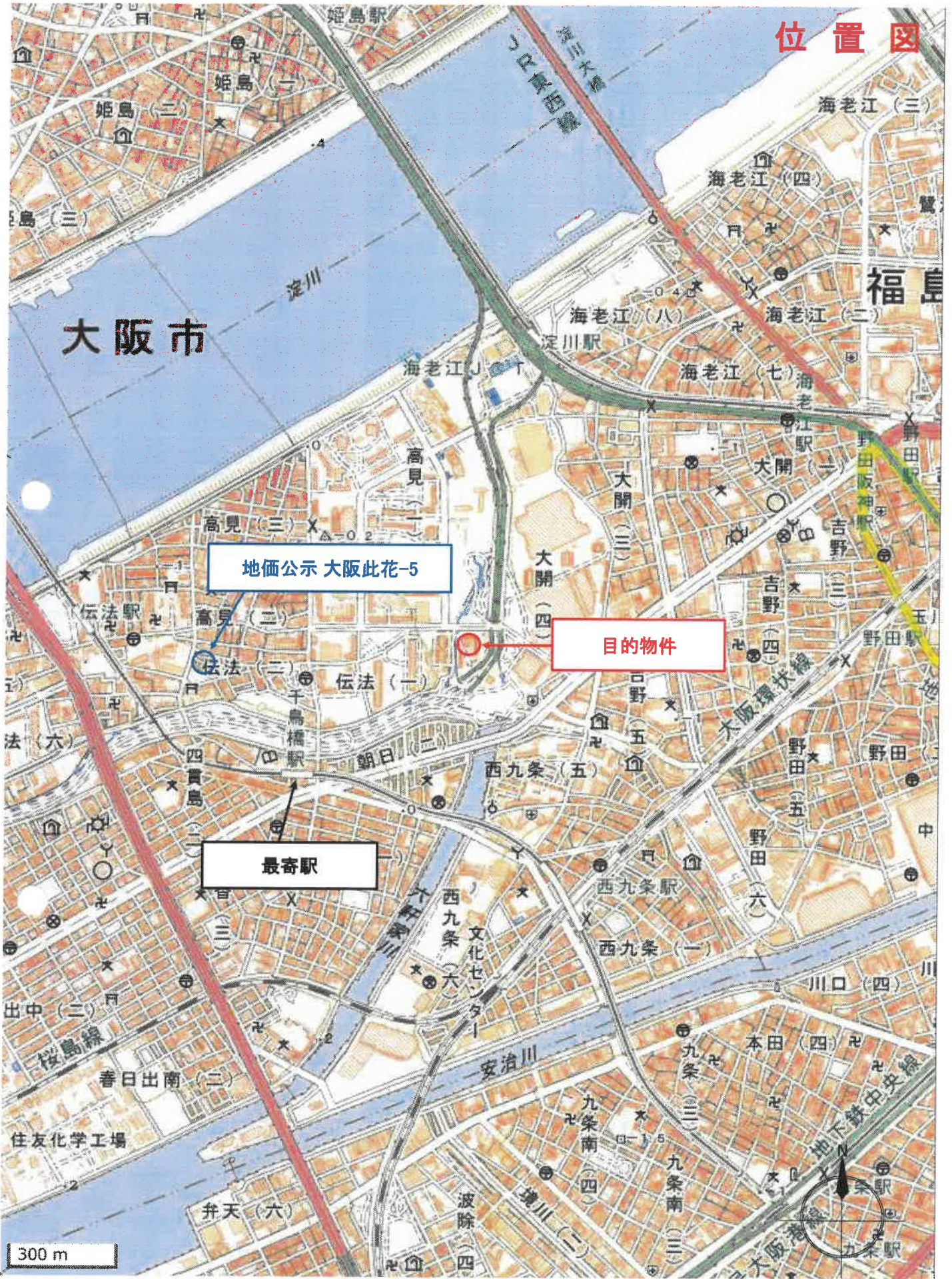
敷地権の割合 757918分の5008

土地の符号 9

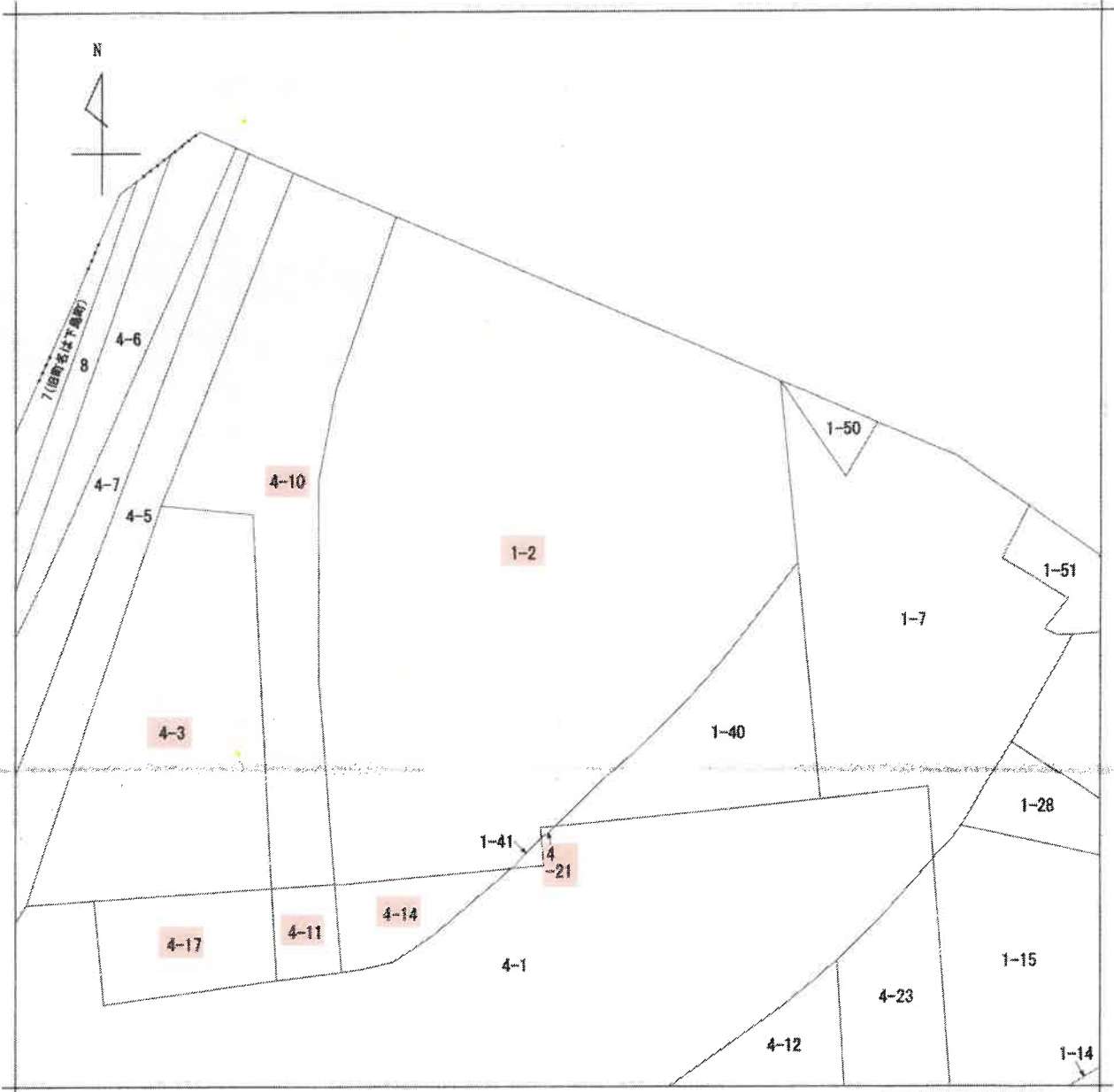
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 757918分の5008





地理院地図



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



請求部	所在	大阪市福島区大開四丁目			地番	1番2		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年12月12日
大阪法務局

請求番号：25-1
(1/1)

登記官



A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成15年11月11日

701557

地番 1-2.-40.-41

地積測量図 ②

土地の所在 大阪市福島区大開4丁目

境界点座標リスト

NO	点名	X	Y
KK11B	鉄筋コンクリート	-145649.330	-48962.912
KK10B	鉄筋コンクリート	-145652.367	-48963.320
KK9B	鉄筋コンクリート	-145661.417	-48963.716
KK8B	鉄筋コンクリート	-145671.117	-48962.446
KK7B	鉄筋コンクリート	-145680.520	-48960.525
KK6B	鉄筋コンクリート	-145689.864	-48946.847
KK5A	鉄筋コンクリート	-145740.487	-48920.904
24	アスファルト舗装(線)	-145729.209	-48999.274
25	アスファルト舗装(線)	-145725.106	-48997.089
205	水溝(鉄)	-145723.117	-48996.094
KK4B	コンクリート	-145721.828	-48996.745
206	水溝(鉄)	-145720.936	-48995.005
27	鉄線	-145716.738	-48993.039
28	鉄線	-145712.479	-48991.176
29	鉄線	-145708.174	-48989.422
30	鉄線	-145703.825	-48987.780
31	鉄線	-145699.436	-48986.250
32	鉄線	-145695.009	-48984.633
33	鉄線	-145690.546	-48983.529
34	鉄線	-145686.061	-48982.301
35	鉄線	-145681.541	-48981.114
36	鉄線	-145676.969	-48980.027
37	鉄線	-145672.350	-48978.034
207	水溝(鉄)	-145669.240	-48976.430
KK7B-1B	鉄筋コンクリート	-145648.618	-48969.526
KK4B	コンクリート	-145703.726	-48961.380
KK47B	鉄筋コンクリート	-145728.625	-48994.323

基準点座標リスト

NO	点名	X	Y
A-223	国土地院(鉄)基準点	-145747.629	-48920.559
A-513	国土地院(鉄)基準点	-145741.514	-48942.793

(注)国土地院は日本測地院(国土地院)により作られたものであります。

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	傾斜	面積	延面積
② 1-40	37.773	X	2.843	=	107.388639
2	34.227	X	3.230	=	110.553210
3	31.054	X	3.636	=	112.912344
4	28.382	X	4.039	=	114.675288
5	26.400	X	4.363	=	115.711200
6	25.237	X	4.609	=	116.216369
7	25.774	X	4.502	=	116.034548
8	27.363	X	4.219	=	115.528877
9	29.693	X	3.891	=	115.535463
10	32.615	X	3.506	=	114.348180
11	36.003	X	3.130	=	112.688390
12	38.472	X	1.920	=	73.869240
合計				1325.459774	
② 1-41	5.585	X	2.627	=	14.671795
2	3.930	X	1.784	=	7.011120
合計				21.682915	
② 1-2				10.8414675	10.84
公積				5485.5041	
総計				673.5713445	
延面積				4821.9327555	4821.93

*地積測量名 JEC GEO STATION システム

作製者

申請人

縮尺

平成15年6月30日(印刷)

(1/2)

請求番号：25-2

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成15年11月11日

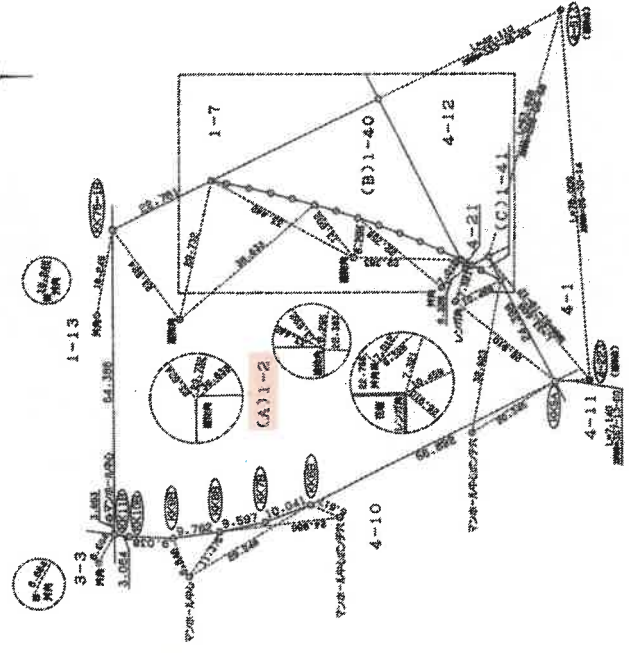
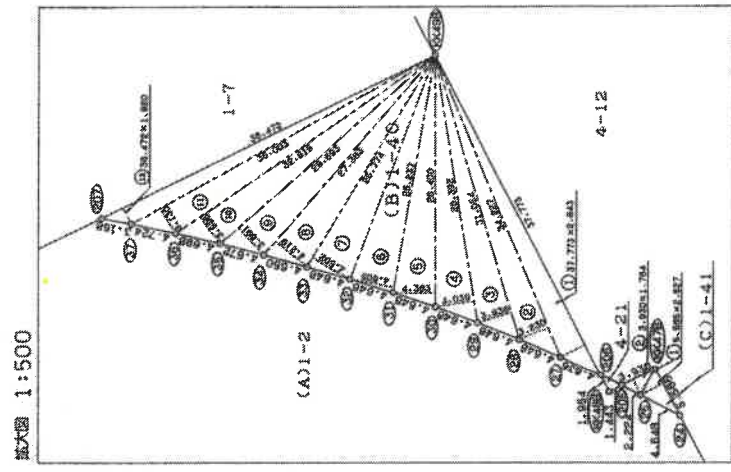
701558

前1-2 後・新

地番 1-2.-40.-41

土地の所在 大阪市福島区大開4丁目

15-11-11
 地積測量図 (15-14-13)



製作者	申請人	縮尺
		1 / 1000

平成15年6月30日(現)

(2/2)

請求番号：25-2

これは図面に記載されている内容を証明した複写である。
 (大阪府福島北出張所管轄)
 令和7年12月12日 大阪事務所 登記官

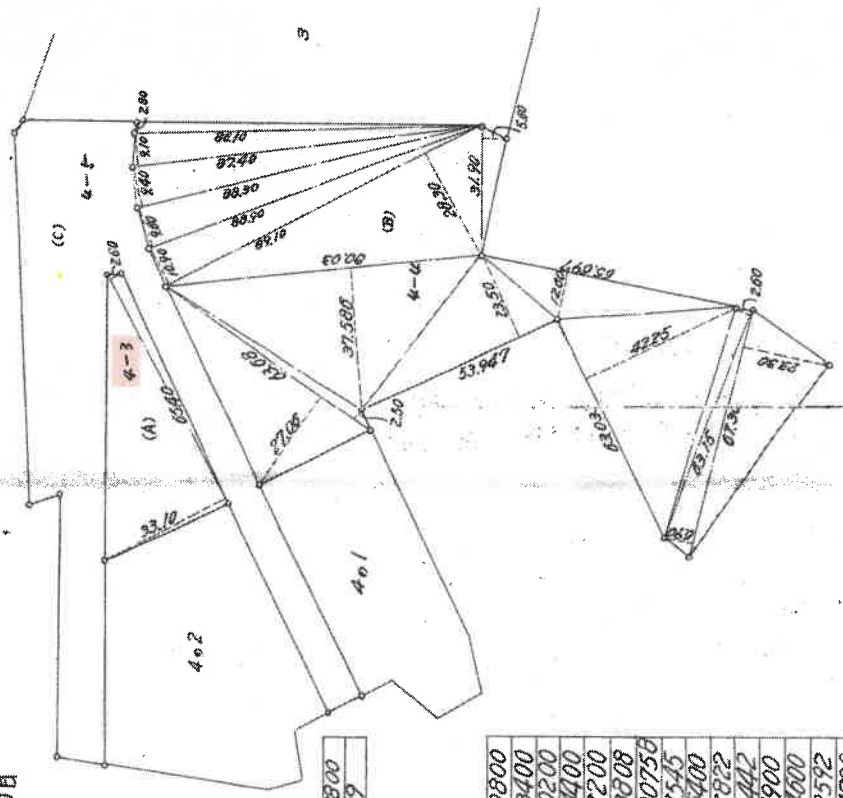
A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和43年1月8日

地番 403 4-3
 土地の所在 大阪市福島区下島町
 701537 大開4月

403番地 14413.75^m²

土地積測量図



(A)

65.40	33.10 + 2.60	2334.7800
1/2		1167.39

(B)

66.10	2.80	241.0800
87.40	9.10	795.3400
88.30	9.40	830.0200
88.90	9.60	853.4400
89.10	10.90 + 28.30	3492.7200
63.68	27.06 + 2.50	1882.3808
80.03	37.586	3008.00758
53.947	23.50	1267.7545
31.90	5.60	178.0400
65.697	12.00	827.7822
63.033	42.25	2663.1442
63.15	2.60	164.1900
67.30	6.90 + 23.30	2032.4600
	1/2	18236.9572
		9118.4796

(C) 14413.75 - (1167.39 + 8118.4796) = 4127.8804

縮尺 1/1200

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。
 (大阪法務局北出最所管轄)
 令和7年12月12日 大阪法務局 登記官

請求番号：25-3

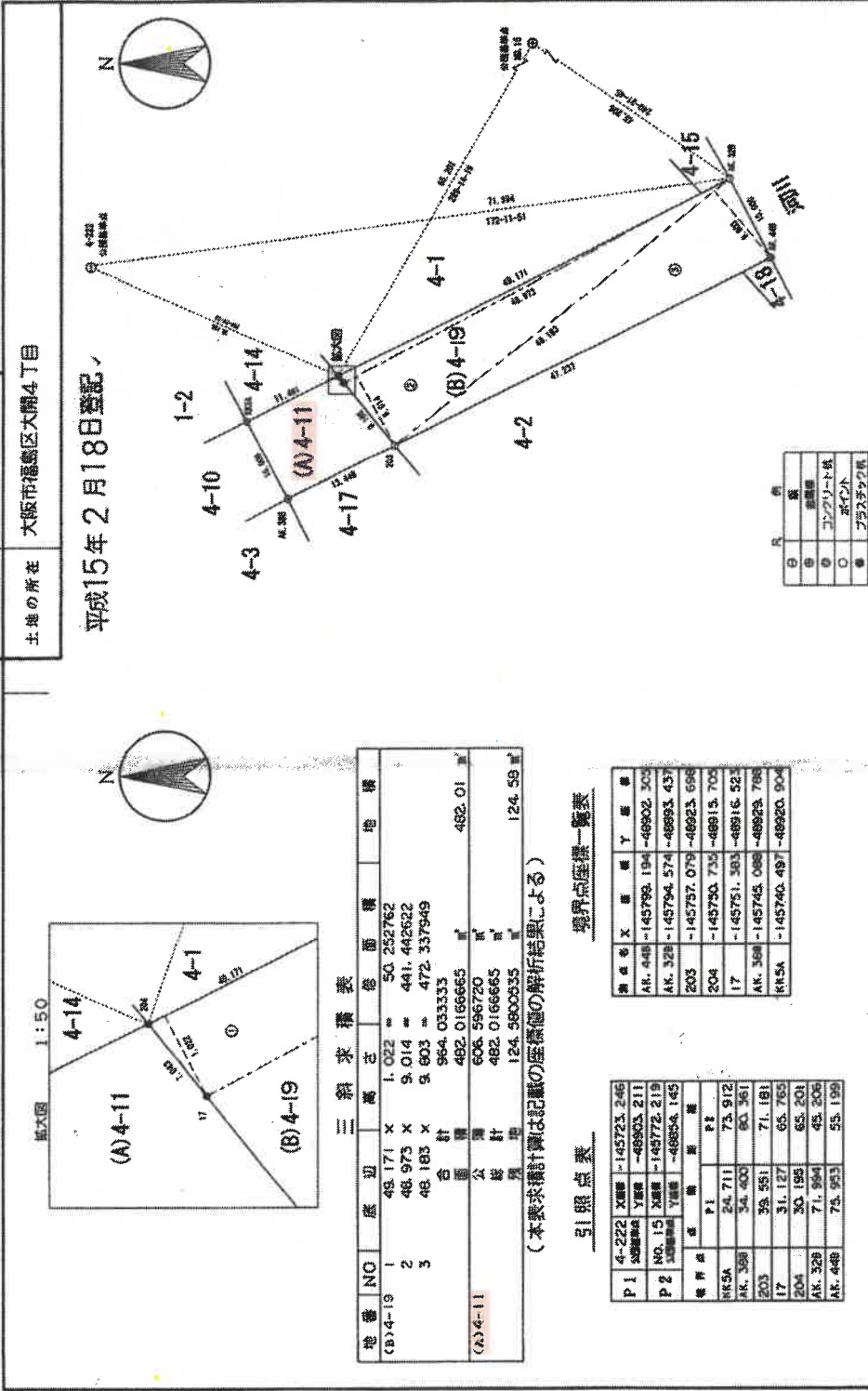
A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成15年2月18日

701521

新井一 様・新4-11, 4-1
地番 4-11, 4-19
土地の所在 大阪市福島区大開4丁目

平成15年2月18日登記



三 角 求 積 表

地番 NO	底辺	高さ	底面積	地積
(B)4-19	1	48.171 X	1.022 ㎡	50.252762
	2	48.975 X	9.014 ㎡	441.442622
	3	48.183 X	9.803 ㎡	472.337949
		合 計		984.033333
(A)4-11		公 積	482.0166665 ㎡	482.01 ㎡
		総 計	606.596720 ㎡	
		別 冊	482.0166665 ㎡	
		別 冊	124.5805335 ㎡	124.58 ㎡

(本表求積計算は記載の座標値の解析結果による)

引 照 点 表

P 1	X座標	Y座標
4-222	-145723.246	-48903.211
AK.448	-145798.194	-48902.303
P 2	X座標	Y座標
NO.15	-145772.219	-48893.437
AK.328	-145794.574	-48893.437
AK.328	-145794.574	-48893.437

境界点座標一覧表

測 点 名	X	Y	座 標
AK.448	-145798.194	-48902.303	
AK.328	-145794.574	-48893.437	
203	-145797.079	-48923.696	
204	-145790.735	-48915.705	
17	-145751.303	-48916.521	
AK.398	-145745.068	-48923.788	
AK.398	-145740.487	-48920.004	

凡 例

①	境界線
②	建物敷
○	コンクリート杭
○	杭心
●	ブラスチヤク杭

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

(平成15年2月17日作製)

請求番号：25-4

A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図写

土地積測量図

4-1,4-14,4-15

大阪府福島区大開四丁目

2/2

701524

登記年月日：平成15年2月7日

三斜求積表

地番	NO.	辺長	高さ	積算面積
①	8.498	3.359		28.43872
②	8.498	3.358		27.43326
③	6.386	3.588		22.76699
④	9.877	2.263		21.89951
⑤	13.622	1.451		19.76552
⑥	22.687	2.141		55.186567
⑦	27.667	2.727		75.284289
⑧	29.719	13.973		221.337714
⑨	22.351	4.913		105.584455
⑩	22.365	4.913		77.865751
⑪	14.667	5.253		972.682592
積算面積				486.34
地積				2818.466325

三斜求積表

地番	NO.	辺長	高さ	積算面積
①	45.341	3.658		141.71078
②	47.728	4.207		200.791586
③	22.92864	4.713		22.92864
④	45.723	4.908		183.257784
⑤	44.231	4.666		174.842248
⑥	42.984	4.685		175.691880
⑦	41.765	13.895		578.654075
⑧	49.693	1.149		48.652847
⑨	49.683	4.636		186.235508
⑩	41.328	4.544		187.734432
⑪	42.665	4.375		186.659375
⑫	44.957	4.158		184.911550
⑬	44.557	5.532		247.368464
積算面積				2726.528599
地積				1363.262495
地積				1363.26

地番	NO.	辺長	高さ	積算面積
①	24.398	2.529		61.702542
②	28.652	2.694		58.766889
③	17.258	3.381		58.344238
④	14.470	3.974		57.503780
⑤	12.654	1.128		14.212286
⑥	12.467	4.054		50.547218
⑦	11.481	3.188		35.682948
積算面積				337.763954
地積				168.881977
地積				168.88

総計(A)+(B)+(C)

縮尺 1/

申請人

平成 15 年 1 月 24 日(作製)

作製者

(1/2)

請求番号：25-5

本図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪府法務局北出張所管轄)
 令和7年12月12日 大阪府法務局 登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図写

新・後 4-1, 4-14, 4-15
 土地の所在 大阪府福島区大開四丁目

平成15年2月7日登記

11/24

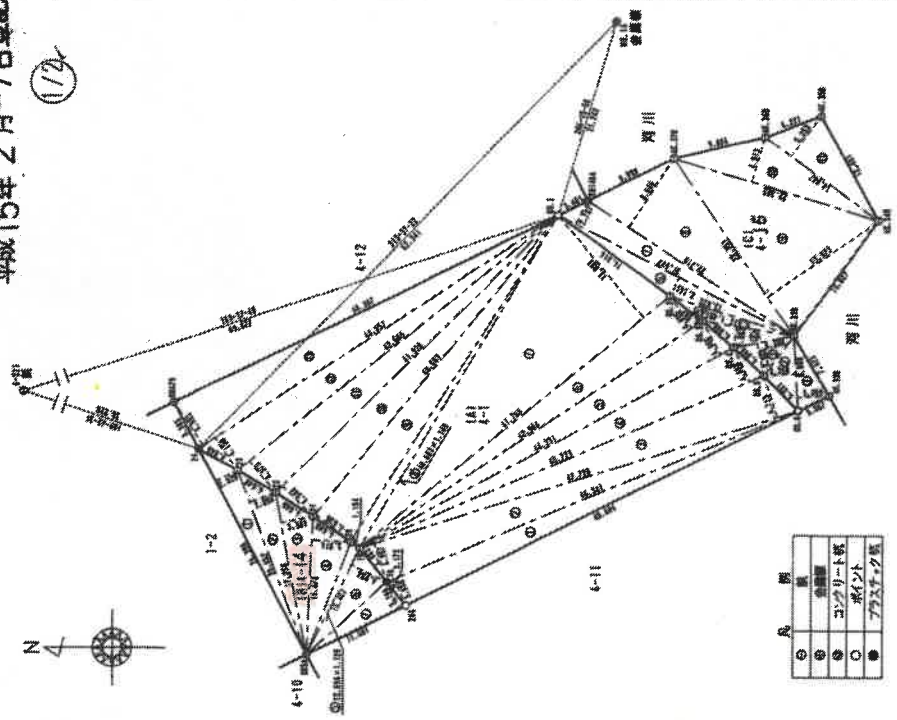
701525

境界点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
16	-145748.763	-48813.221
19	-145745.969	-48899.702
20	-145745.022	-48899.443
21	-145741.164	-48886.449
22	-145737.241	-48882.955
23	-145733.295	-48881.563
24	-145729.299	-48880.374
204	-145730.735	-48882.705
AK.308	-145730.914	-48882.437
AK.308	-145730.620	-48886.978
AK.308	-145731.555	-48884.023
AK.308	-145737.799	-48886.292
AK.378	-145738.299	-48886.554
AK1484	-145741.312	-48873.019
AK5A	-145748.497	-48820.904
AK478	-145726.625	-48874.537
OS.1	-145766.269	-48874.537
OS.2	-145771.959	-48882.827
OS.3	-145781.359	-48885.446
OS.4	-145784.659	-48888.265
OS.5	-145787.487	-48891.259
OS.6	-145791.394	-48895.892

引張点表

測点	X座標	Y座標
P1	-145772.219	-48854.145
P2	-145659.416	-48894.176
境界点	NO.13	4-221
18	63.562	92.894
19	61.446	49.073
20	61.265	62.968
21	60.828	63.314
22	60.864	39.069
23	61.373	34.635
24	62.341	30.259
204	65.281	55.651
OS.1	21.242	69.677
OS.2	29.246	79.338
OS.3	32.688	82.486
OS.4	35.317	85.647
OS.5	40.253	88.439
OS.6	43.178	91.992



記号	説明
○	境界点
●	測量点
◎	コンクリート製
○	ポイント
●	ブラスチック

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1/500

(平成15年1月24日作製)

登記年月日：平成15年2月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

大阪府福島区北出番所管轄
 令和7年12月12日 大阪法務局

登記官

請求番号：25-5 (2/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成15年2月7日

701522

土地積測量図

地番 4-2,4-16,4-17,4-18

土地の所在 大阪市福島区大開四丁目

212

引張点表

PI	X座標		Y座標	
	座標	距離	座標	距離
P1	15723.216	51.979	48983.211	39.552
P2	14577.629	49.163	48920.553	65.176
	61.544	39.368	72.815	74.858
	78.782	38.294	88.012	88.012
	64.987	29.022	45.856	55.901
	67.926	19.532	44.339	61.854
	68.972	10.659		68.563
	58.983			98.578
	45.856			71.193
	44.339			

境界点	4-222		4-223	
	座標	距離	座標	距離
9	61.544	51.979	48983.211	39.552
10	78.782	39.368	72.815	74.858
11	64.987	38.294	88.012	88.012
12	67.926	29.022	45.856	55.901
13	68.972	19.532	44.339	61.854
14	58.983	10.659		68.563
15	45.856			98.578
16	44.339			71.193

三斜求積表

地番	① 4-16		②		③	
	高	積	高	積	高	積
①	28.958	2.371	45.891818			
②	19.336	6.797	171.858192			
③	17.492	1.162	28.67814			
④	19.273	1.378	26.404918			
⑤	19.273	6.862	132.251326			
⑥	19.665	2.885	54.621225			
⑦	2.928	0.396	1.153488			
		積	456.661283			
		地積	228.3306415			
		計	228.33			

三斜求積表

地番	① 4-17		②		③	
	高	積	高	積	高	積
①	32.124	15.187	467.657163			
②	32.124	2.656	85.605304			
③	25.383	4.663	123.823923			
④	16.883	6.978	131.765574			
⑤	13.648	0.810	11.948408			
		積	848.311395			
		地積	424.1556975			
		計	424.15			

三斜求積表

地番	① 4-2		②		③	
	高	積	高	積	高	積
①	3.511	0.592	2.429612			
②	32.596	2.176	76.928896			
③	39.503	6.488	292.819200			
④	48.177	1.848	42.105196			
⑤	1.254	0.378	0.474812			
⑥	45.971	23.594	1884.639774			
⑦	45.191	3.978	164.484238			
⑧	44.633	9.868	453.632897			
⑨	44.992	7.852	446.974380			
⑩	46.992	2.646	366.981184			
⑪	45.872	6.836	124.348032			
⑫	43.967	9.188	276.975136			
⑬	44.022	9.251	406.451136			
⑭	44.194	0.814	425.863682			
⑮	44.194	1.287	35.979916			
⑯	44.194	78.974878	4226.846383			
		積	2113.4241645			
		地積	2113.42			

集積 (A)+(B)+(C)+(D)

2978.8810785

製作者

申請人

縮尺

(平成15年1月24日作製)

(1/2)

請求番号：25-6

A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図写

701523

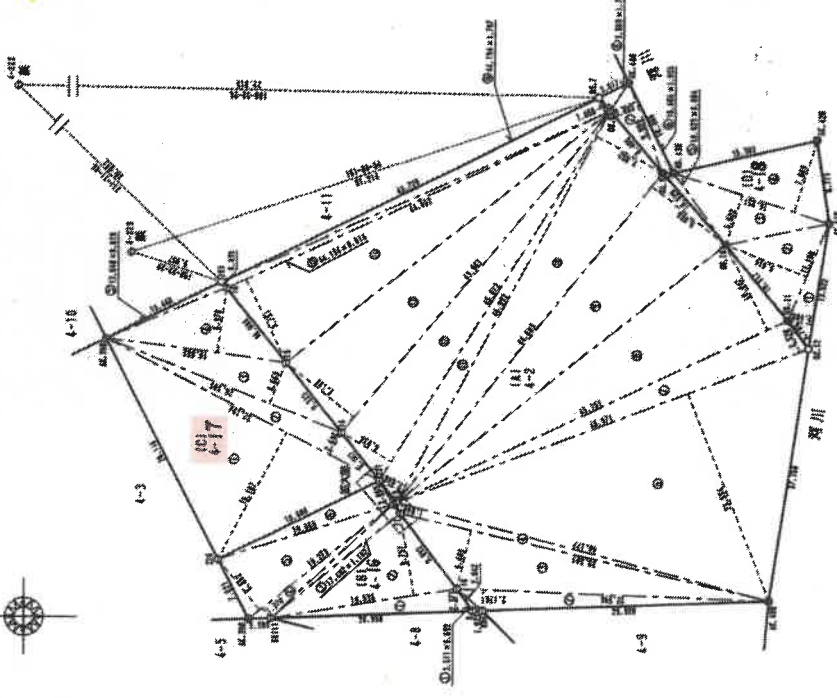
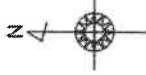
登記年月日：平成15年2月7日

前記の地積測量図
 地番 4-2, 4-16, 4-17, 4-18
 土地の所在 大阪市福島区大開四丁目

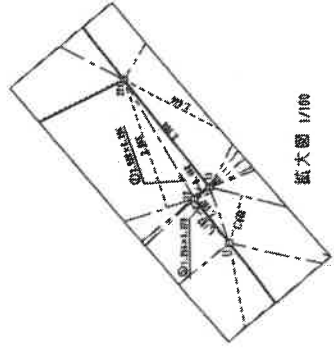
平成15年2月7日登記

112

測点名	X	Y
9	-14581.350	-48556.220
10	-145781.683	-48556.018
11	-145775.779	-48546.081
12	-145775.653	-48547.135
13	-145775.377	-48546.493
14	-145763.626	-48539.488
15	-145763.616	-48532.187
16	-145757.609	-48524.355
203	-145757.679	-48523.698
228	-145756.946	-48553.061
221	-145773.593	-48544.901
AK.388	-145743.688	-48529.788
AK.395	-145766.174	-48556.316
AK.408	-145814.265	-48556.391
AK.418	-145828.177	-48516.735
AK.428	-145818.647	-48508.005
AK.438	-145803.965	-48511.621
AK.448	-145795.184	-48502.305
804	-145784.372	-48508.276
80111	-145782.411	-48556.220
85.7	-145796.608	-48583.898
85.8	-145797.267	-48585.310
85.9	-145832.815	-48511.625
85.10	-145838.467	-48518.132
85.11	-145815.977	-48527.136
85.12	-145818.178	-48536.116



記号	説明
○	測量点
●	境界点
◎	コックリノキ
○	ポプラ
●	7925ノキ



製作者	申請人	縮尺
		1/500
(平成15年1月24日作製)		

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。
 (大阪法務局北出張所管轄)
 令和7年12月12日 大阪法務局 登記官

請求番号：25-6 (2/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

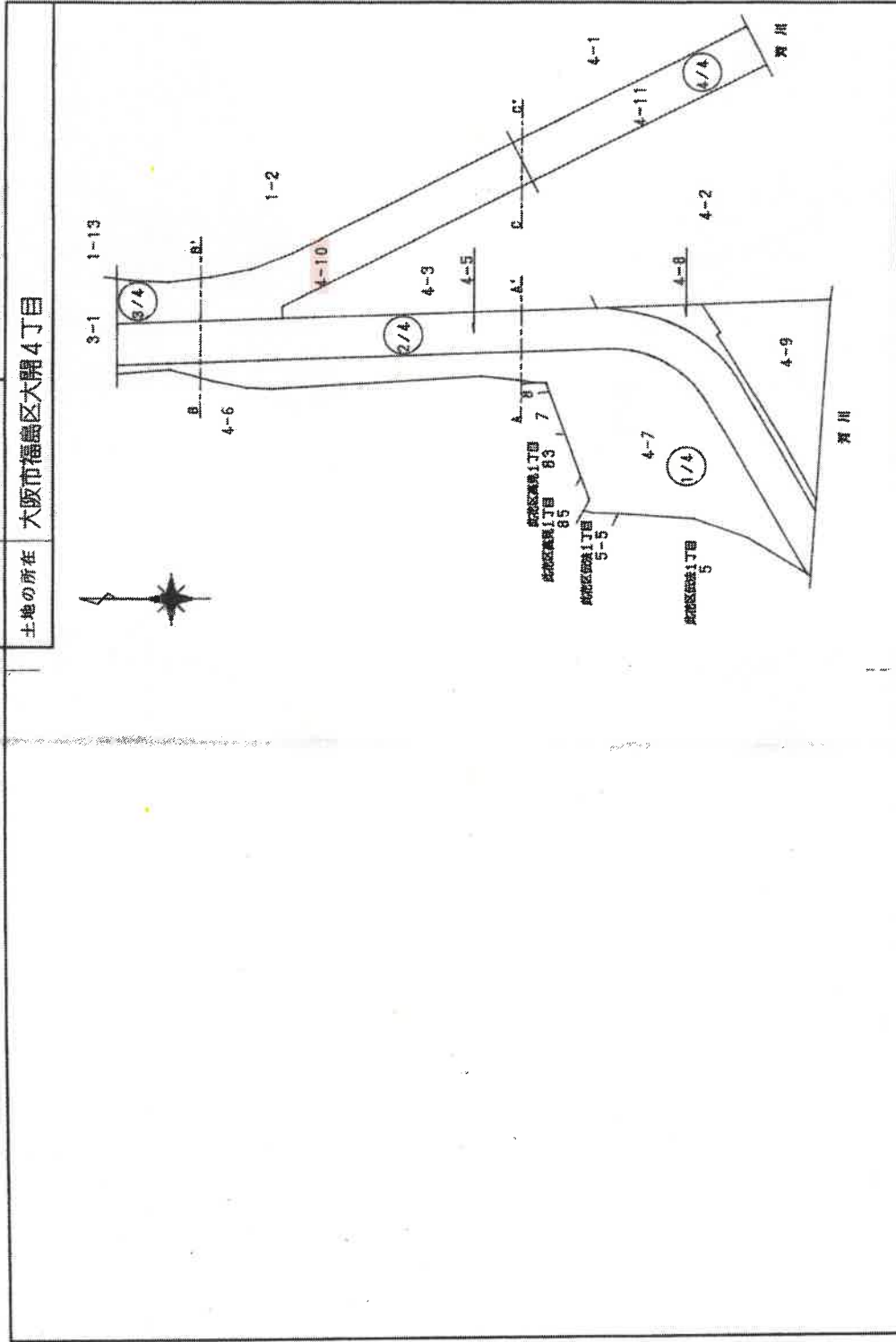
地積測量図写

登記年月日：平成10年11月27日

701523

土地積測量図
所在地

地番	4-5 4-8 4-10 4-7 4-9 4-11
土地の所在	大阪市福島区大開4丁目



作製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/1000

(平成10年11月25日作製)

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。
(大阪法務局北出事務所製)

令和7年12月12日 大阪法務局

登記官

請求番号：25-11 (1/5)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成10年11月27日

701530

土地積測量図
所在図
しん

地番
4-5 4-8 4-10
4-7 4-9 4-11

土地の所在
大阪市福島区大開4丁目

三斜求積表

地番 4-10			
NO.	面積	高さ	体積
1	10.598	3.648	32.936237
2	15.494	6.010	93.119940
3	24.389	3.770	78.673580
4	38.247	10.227	391.152689
5	19.101	2.322	44.352522
6	17.751	5.401	95.827161
7	12.679	8.296	107.896800
8	64.787	10.095	647.393895
9	57.798	5.843	568.805714
	体積	体積	2950.545523
	面積	面積	1030.272615
		面積	1030.27

地番 4-11			
NO.	面積	高さ	体積
1	14.951	7.481	111.848431
2	15.703	10.000	157.030000
3	11.062	1.121	12.33242
4	16.981	1.084	11.903404
5	42.766	8.997	425.321885
6	40.958	9.999	408.339442
7	16.478	5.275	85.271450
8	16.478	3.687	32.348586
	体積	体積	1213.193440
	面積	面積	606.596700
		面積	606.59

地番 4-5			
公簿	面積	高さ	体積
公簿 6330.8401725			4566.2007355
		体積	1764.8394370
		面積	1764.53

作製者

[Redacted]

(平成10年11月25日作成)

申請人

[Redacted]

縮尺 1/

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。

(大阪法務局北出事務所管轄)

令和7年12月12日 大阪法務局

登記官

(2/5)

請求番号：25-11

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成10年11月27日

701531

土地積測量図 3/5

地番 4-5 4-8 4-10
4-7 4-9 4-11

土地の所在 大阪市福島区大開4丁目

三斜求積表

番号	NO.	高さ	高さ	高さ	積算積
1	1	2.875	1.438	11.324250	
2	2	5.927	1.502	9.495034	
3	3	10.177	1.554	15.819058	
4	4	20.000	1.593	33.060000	
5	5	10.100	1.539	15.556212	
6	6	6.366	1.314	10.576604	
7	7	9.847	1.369	13.470696	
8	8	3.294	1.445	3.445524	
9	9	2.530	1.394	3.526820	
10	10	4.884	0.647	3.140538	
11	11	9.941	1.869	18.579729	
12	12	6.779	1.370	7.331710	
13	13	3.843	2.018	7.755174	
14	14	7.995	1.041	8.322795	
15	15	5.481	2.489	23.598209	
16	16	3.573	1.247	12.062291	
17	17	9.679	1.536	14.897728	
18	18	7.861	2.903	18.745883	
19	19	6.663	2.408	16.092664	
20	20	7.399	2.154	15.815906	
21	21	9.034	1.693	15.204222	
22	22	11.038	1.259	13.872382	
23	23	13.848	1.941	14.415768	
24	24	20.708	1.459	30.208595	
			積算積	338.273652	
			地積	167.1368260	㎡

三斜求積表

番号	NO.	高さ	高さ	高さ	積算積
1	1	19.888	7.687	152.648446	
2	2	16.973	7.583	128.768259	
3	3	40.652	4.291	174.437792	
4	4	40.652	17.295	703.076346	
5	5	35.709	6.583	235.072317	
6	6	36.014	1.810	65.185946	
7	7	35.280	1.816	63.957040	
8	8	35.895	1.824	66.585120	
9	9	36.631	1.830	67.144530	
10	10	38.386	1.834	67.957224	
11	11	36.940	1.838	67.895720	
12	12	37.003	1.841	68.122523	
13	13	37.026	1.843	68.238818	
14	14	37.026	1.843	68.238818	
15	15	37.007	1.841	68.122523	
16	16	36.947	1.839	67.945523	
17	17	36.846	1.835	67.612416	
18	18	36.704	1.830	67.168328	
19	19	35.522	1.825	66.532658	
20	20	36.300	1.819	66.029700	
21	21	36.038	1.827	66.276426	
22	22	20.774	7.526	156.348124	
23	23	9.703	2.076	20.124022	
24	24	8.058	2.553	23.624904	
25	25	10.197	6.478	65.953166	
26	26	20.000	5.455	109.100000	
27	27	31.855	3.428	109.103375	
28	28	48.576	6.324	307.194624	
29	29	20.000	6.893	138.060000	
30	30	7.367	4.978	36.672926	
31	31	11.720	4.844	66.271680	
32	32	20.000	4.428	88.560000	
33	33	10.164	1.497	15.218508	
34	34	12.612	1.485	18.728928	
35	35	12.335	2.043	25.204405	
36	36	24.607	1.995	49.106685	
37	37	7.518	2.348	17.659782	
38	38	3.210	2.113	6.782796	
			積算積	413.998934	
			地積	205.6965170	㎡

番号	NO.	高さ	高さ	積算積	
1	1	47.521	3.164	150.356644	
2	2	42.627	6.917	296.486659	
3	3	55.348	7.988	261.151024	
4	4	28.759	8.660	263.753340	
5	5	28.583	9.787	282.345693	
6	6	28.329	6.827	206.263849	
7	7	9.988	1.044	10.437912	
			積算積	1410.394822	
			地積	705.1974116	㎡

縮尺 1/

申請人

作製者

(平成10年11月25日作製)

(3/5)

請求番号：25-11

A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図写

登記年月日：平成10年11月27日

701532

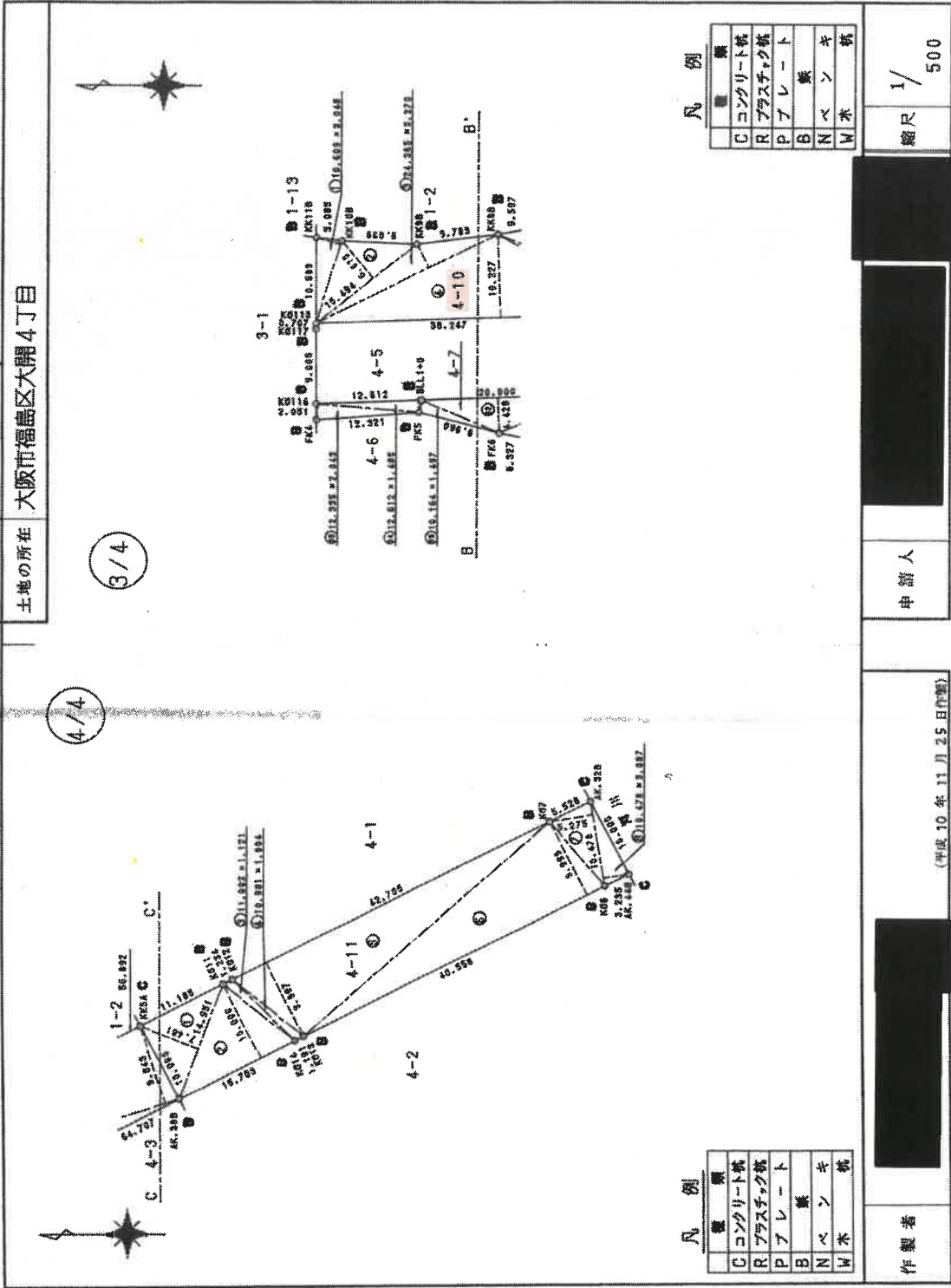
図 図
現在
測量
土地
積

地番 4-5 4-8 4-10
4-7 4-9 4-11

土地の所在 大阪市福島区大開4丁目

3/4

4/4



凡例

C	コンクリート杭
R	プラスチック杭
P	プレート
B	基準
N	ベーン
M	木杭

凡例

C	コンクリート杭
R	プラスチック杭
P	プレート
B	基準
N	ベーン
M	木杭

縮尺 1/500

申請人

(平成10年11月25日作製)

作製者

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年12月12日 大阪法務局 登記簿

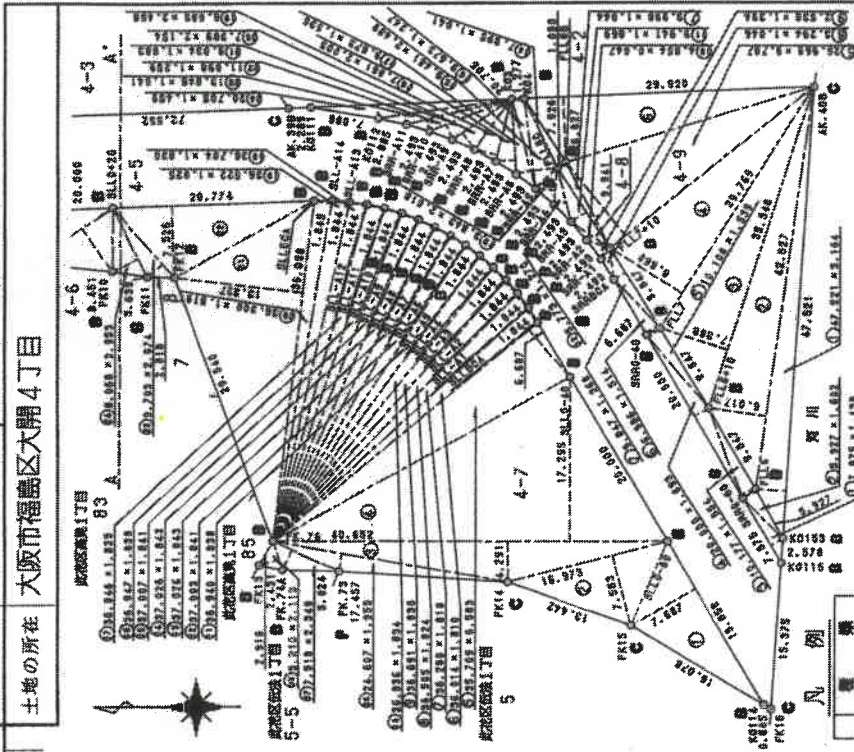
(4/5)

請求番号：25-11

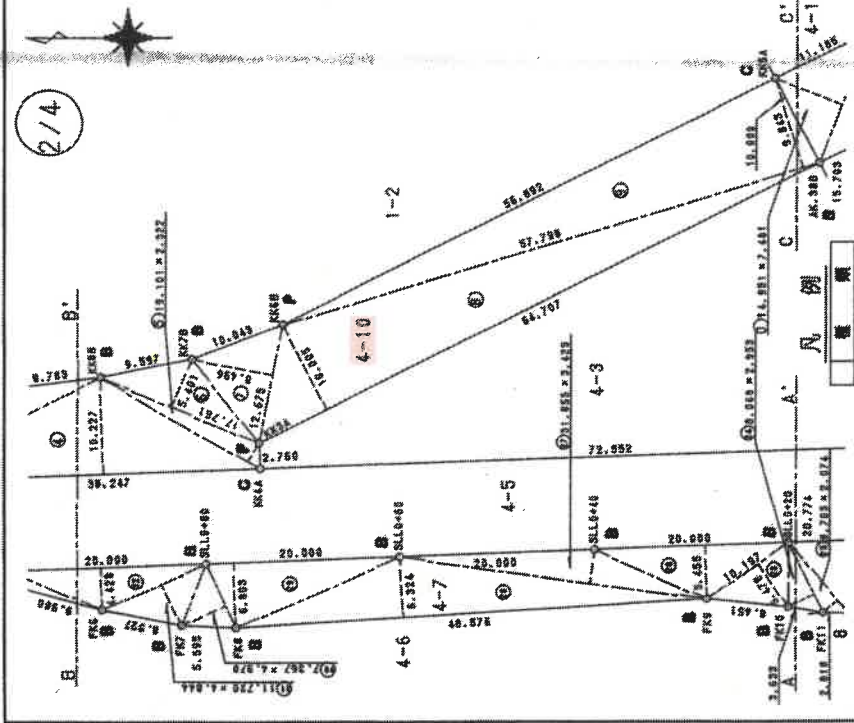
A3サイズをA4サイズに縮小

前地番 4-5 4-8 4-10 4-7 4-9 4-11
 土地の所在 大阪府福島区大開4丁目

図 1/5 10.11.27



凡例	
C	コンクリート杭
R	プラスチック杭
P	プレート
B	板
N	ベ
W	木
キ	杭



凡例	
C	コンクリート杭
R	プラスチック杭
P	プレート
B	板
N	ベ
W	木
キ	杭

登記年月日：平成10年11月27日

701533

製作者

(平成10年11月25日作製)

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (大阪法務局北出事務所管轄)
 令和7年12月12日 大阪法務局

登記官

請求番号：25-11 (5/5)

A3サイズをA4サイズに縮小

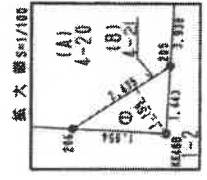
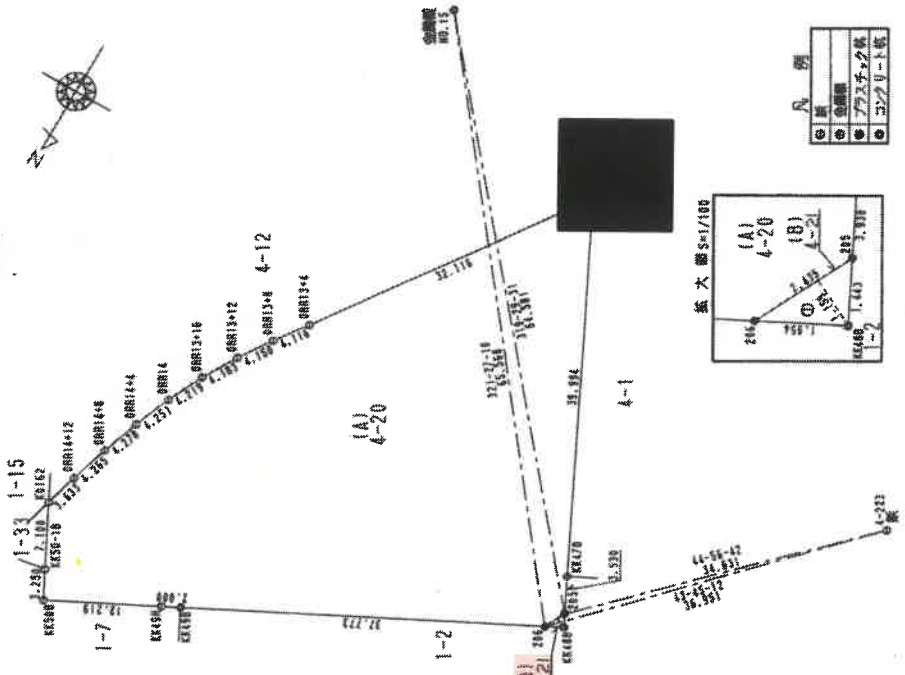
地積測量図写

登記年月日：平成15年4月8日

701518

前4-20 後・新4-21(4-1)
地番 4-20, 4-21
土地の所在 大阪市福島区大開四丁目

平成15年4月-8日登記



凡例

○	境界点
●	公界点
○	7/25チ+2係
●	3/25チ+1係

二級求積表

地番 (B) 4-21	NO.	辺	長さ	積	面積
1-15	1	1-15	2.822165		
	2	2-15	2.822165		
1-16	1	1-16	1.4110825		
	2	2-16	1.4110825		
面積 (A) 4-20					
公積	1637.318398	積点	1.4110825		
公積	1638.5073755	積点	1638.5073755		
公積	1638.56	積点	1638.56		

境界点表

PI	NO. IS	X座標	Y座標
P1	4-223	-165721.028	-48895.745
	4-223	-165721.117	-48895.894
P2	4-223	-165726.938	-48895.095
	4-223	-165726.525	-48894.373
境界点	NO. IS	4-223	
	206	53.508	36.951
	209	64.981	34.631

座標一覧表

座標名	X座標	Y座標
K4488	-165721.028	-48895.745
205	-165721.117	-48895.894
206	-165726.938	-48895.095
K4478	-16576.525	-48894.373
K4461A	-165762.409	-48895.464
0RR13+8	-165726.272	-48895.871
0RR13+12	-165723.413	-48895.184
0RR13+16	-165725.798	-48895.082
0RR14	-165722.085	-48894.227
0RR14+4	-165718.076	-48897.694
0RR14+8	-165714.023	-48894.232
0RR14+12	-165709.945	-48894.959
0RR14+16	-165706.492	-48894.983
K4458	-165706.139	-48897.234
K4459	-165697.298	-48894.772
K4460	-165702.017	-48895.939
K4468	-165703.728	-48891.281

縮尺 1/500

申請人

(平成15年3月31日作製)

作製者

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。
(大阪法務局北出測量官監)

令和7年12月12日 大阪法務局

登記官

請求番号：25-8

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和54年3月1日

737158各階平面図

- 1-2-101 ~ 1-2-111
- 1-2-201 ~ 1-2-211
- 1-2-301 ~ 1-2-311
- 1-2-401 ~ 1-2-411
- 1-2-501 ~ 1-2-511
- 1-2-601 ~ 1-2-611
- 1-2-701 ~ 1-2-711
- 1-2-801 ~ 1-2-811
- 1-2-901 ~ 1-2-911
- 1-2-1001 ~ 1-2-1011
- 1-2-1101 ~ 1-2-1111

求積

$53.82 \times 807 = 434,329.4$

$807 \times 31.86 = 25,701.42$

687,321.9

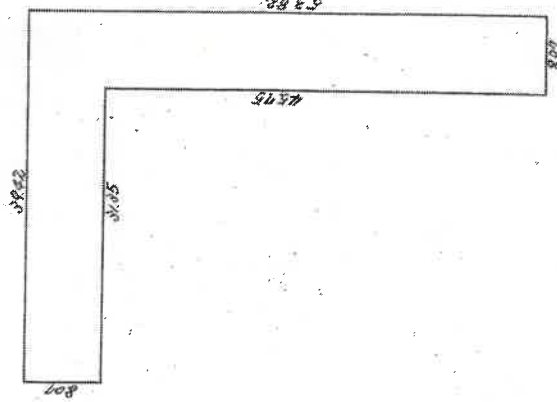
687,321.9

建物図面
各階平面図 54.3.-1

家屋番号
建物の所在

大阪市福島区大開4丁目1番地2

1階-11階 同型



縮尺 1/300

申請人

縮尺 1/

作成者

(1/2)

請求番号：25-10

これは図面に記載されている内容を正確に把握した書面である。
(大阪支務局北出張所管轄)
令和7年12月12日 大阪支務局

登記官

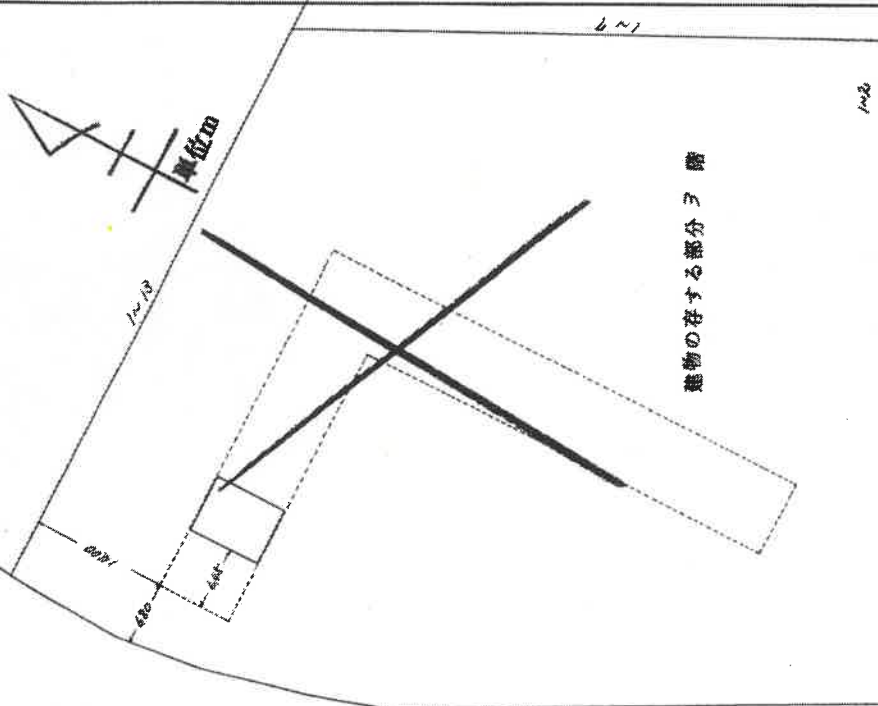
A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面写

建物図面図 各階平面図 54.3.-1

家屋番号 大開4丁目1-2-1
3/0

建物の所在 大阪市福島区大開4丁目1番地2



河川敷

縮尺 1/500

各階平面図

737126

心階部分
建物番号3/0



専有部分の建物の表示

求積

$6.30 \times 7.95 = 50.0850$

$\frac{50.0850}{}$

縮尺 1/250

作製者

申請人

登記年月日：昭和54年3月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年12月12日 大阪法務局

登記官

(2/2)

図式番号：25-10

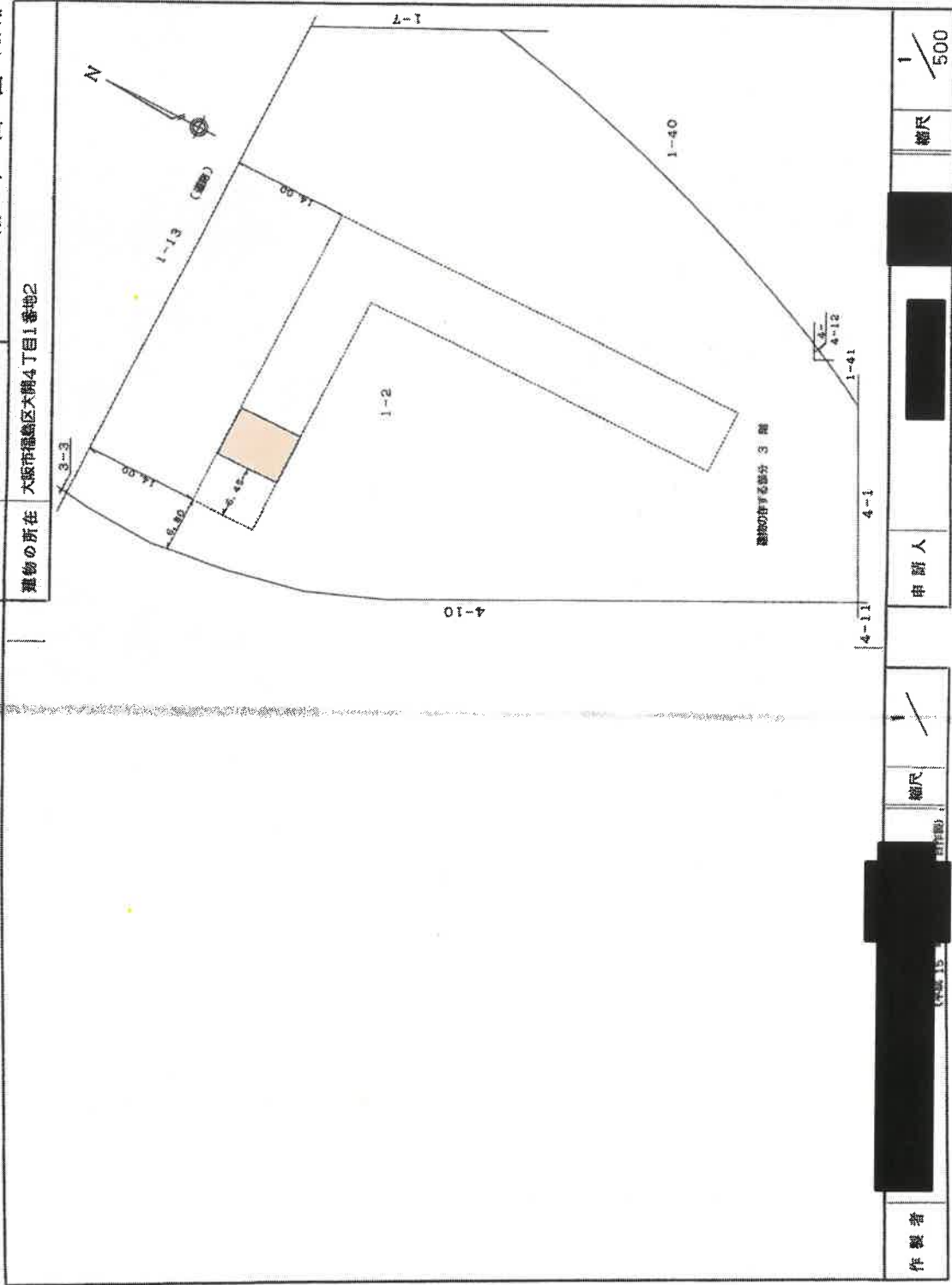
A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面写

建物図面 各階平面図 15.11.11

家屋番号 大槻4丁目1番2の310

建物の所在 大阪市福島区大槻4丁目1番地2



各階平面図

737005

登記年月日：平成15年11月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局北出登録部管轄)
 令和7年12月12日 大阪法務局 登記官

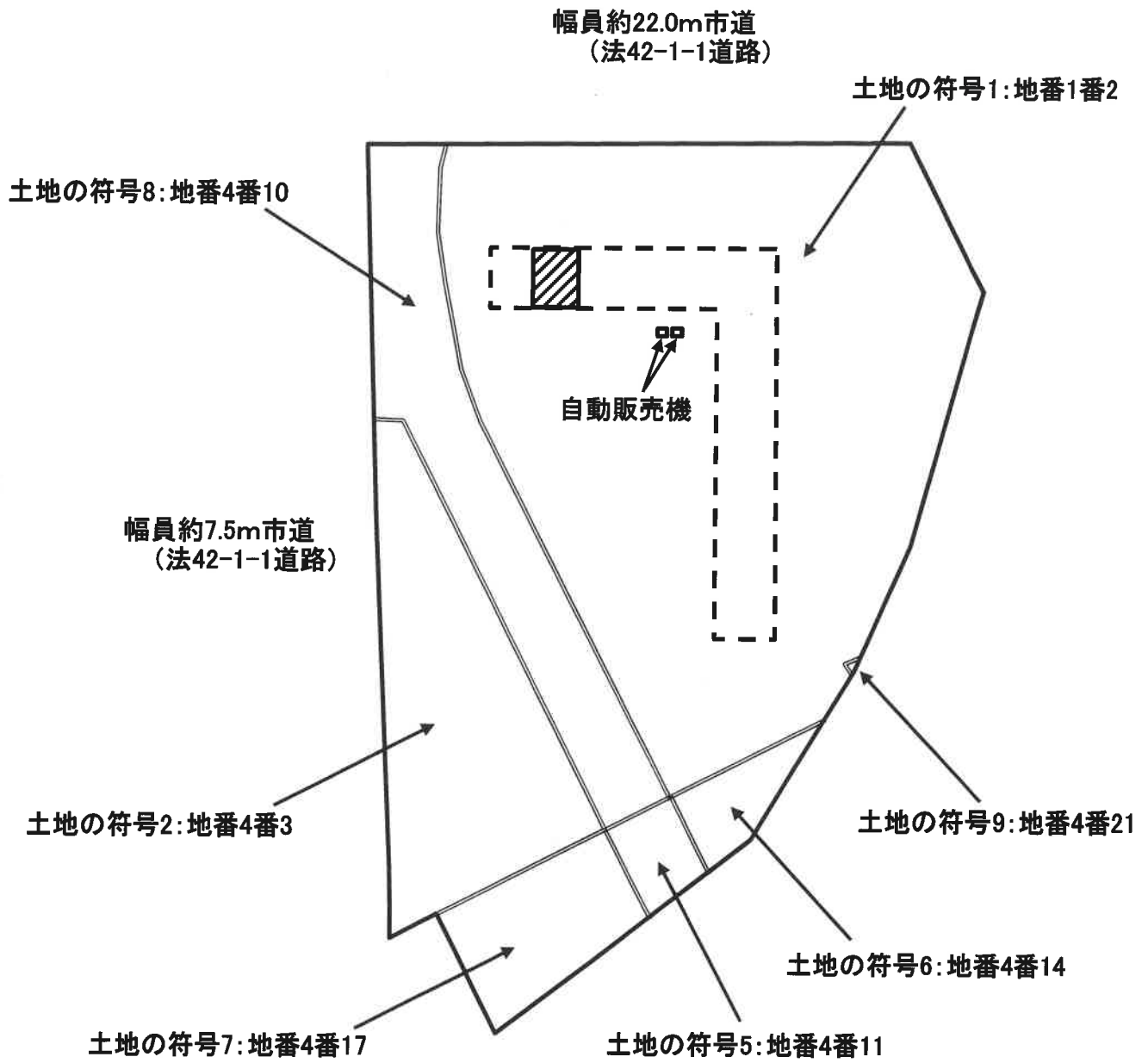
申請人

作業者

請求番号：25-9

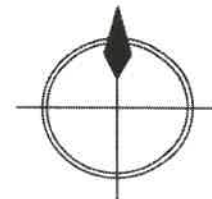
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



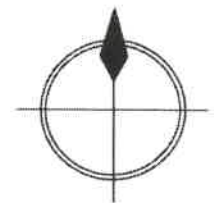
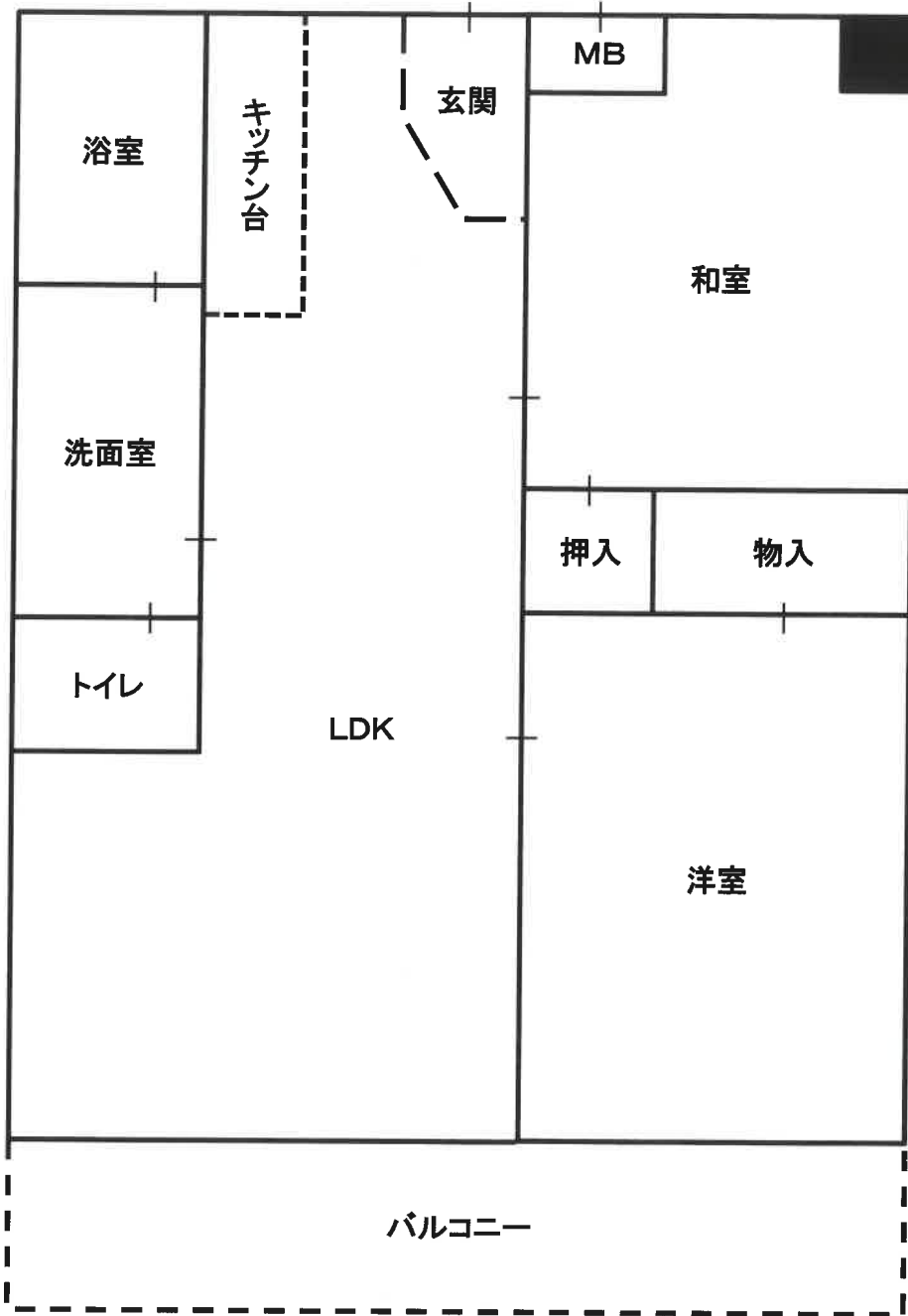
 目的専有部分:家屋番号 大開四丁目1番2の310、建物の名称 310

 一棟の建物(3階部分)



令和8年(又)第6号

間取略図



令和8年(又)6号