

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	☐ 平成 ☐ 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。			
☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人(個人)	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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	☐ 平成 ☐ 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。			
☐ 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒
		法人の名称	
		代表者氏名	
		役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 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。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10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10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 9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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	20,650,000 16,520,000	一括	4,130,000	752,625	167,019
1	16,300,000				
2	40,000				
3	4,310,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市旭町
 地 番 497番1
 地 目 宅地
 地 積 171.90平方メートル

- 2 所 在 東大阪市旭町
 地 番 497番9
 地 目 宅地
 地 積 2.74平方メートル

- 3 所 在 東大阪市旭町497番地1
 家屋 番号 497番1
 種 類 店舗・事務所・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床 面 積

1階	225.90平方メートル
2階	241.46平方メートル
3階	158.10平方メートル
4階	164.22平方メートル

 (現況)
 床 面 積

1階	225.90平方メートル
2階	241.46平方メートル
3階	約158.5平方メートル
4階	約159.72平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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1～3】

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

【物件番号3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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。

【物件番号3】

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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物につき、令和7年(ケ)第447号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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 在 東大阪市旭町
 地 番 497番1
 地 目 宅地
 地 積 171.90平方メートル

- 2 所 在 東大阪市旭町
 地 番 497番9
 地 目 宅地
 地 積 2.74平方メートル

- 3 所 在 東大阪市旭町497番地1
 家屋 番号 497番1
 種 類 店舗・事務所・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床 面 積

1階	225.90平方メートル
2階	241.46平方メートル
3階	158.10平方メートル
4階	164.22平方メートル

 (現況)
 床 面 積

1階	225.90平方メートル
2階	241.46平方メートル
3階	約158.5平方メートル
4階	約159.72平方メートル



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
201	一般社団法人枚岡医師会	令和9年3月31日	175,000	10,000,000	8,000,000	最先 対抗可
202	一般社団法人枚岡医師会	令和9年3月31日	175,000	9,000,000	7,200,000	最先 対抗可
301	A					明渡猶予
302	有限会社全国教育文化研究会					明渡猶予
303	B					明渡猶予
401	C					明渡猶予
402	D					明渡猶予
403	E	定めなし	49,000	500,000	300,000	最先
405	F					明渡猶予
1階北側店舗	(空室)					所有者
1階南側店舗	(空室)					所有者
その余の部分						所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」						
「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「差押後」＝「同人(社)の賃借権は差押えに後れる。」						
「仮差後」＝「同人(社)の賃借権は仮差押えに後れる。」						
「滞差後」＝「同人(社)の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」						
「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」						
「差押後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、(期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による)差押え後に期限が経過している。」						
「仮差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」						
「滞差後期限経過」＝「同人(社)の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」						
「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」						
「非正常」＝「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」						

令和7年(ケ)第445号
令和8年1月15日受理
令和 年 月 日提出
8.5.18

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 | 東大阪市旭町 |
| | 地 番 | 497番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市旭町 |
| | 地 番 | 497番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大阪市旭町497番地1 |
| | 家屋 番号 | 497番1 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 225.90平方メートル
2階 241.46平方メートル
3階 158.10平方メートル
4階 164.22平方メートル |



(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原(賃借人関係)								
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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
3	201 一般社団法人枚岡 医師会	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭和54年頃 自 R 7.4.1 至 R 9.3.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 175,000円 ☐ 敷 ☒ 保 10,000,000円	共益費 8,000円 返還金 8,000,000円 平成25年4月1日から現在の契約
3	202 一般社団法人枚岡 医師会	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭和54年頃 自 R 7.4.1 至 R 9.3.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 175,000円 ☐ 敷 ☒ 保 9,000,000円	共益費 8,000円 返還金 7,200,000円 平成25年4月1日から現在の契約
3	301 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.9.15 自 定めなし 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保	
3	302 有限会社全国教育 文化研究会	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3.8.26 自 定めなし 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 41,800円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費 5,500円 学習塾として利用されている。
3	303 B	☒ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.5.30 自 定めなし 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 46,200円 ☐ 敷 ☐ 保	令和5年4月1日から現在の契約 北側洋室が習字教室として利用 されている。その余の部分は居 宅利用。
3	401 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.5.24 自 定めなし 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☐ 敷 ☐ 保	

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

占有者及び占有権原(賃借人関係)								
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
3	402	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R6.6.3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	共益費 5,000円
	D	☐ 倉 ☐ 他	自 R 6.6.3 至 R 8.6.2	☐ 転 ☐ 他	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保	
3	403	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	H7.7.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円	返還金300,000円
	E	☐ 倉 ☐ 他	自 定めなし 至	☐ 転 ☐ 他	☐ 他		☒ 敷 ☐ 保 500,000円	
3	405	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R2.4.19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	
	F	☐ 倉 ☐ 他	自 定めなし 至	☐ 転 ☐ 他	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保	
3	1階北側店舗	☐ 居 ☐ 事		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使				(空室)
	所有者	☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 転 ☐ 他				
3	1階南側店舗	☐ 居 ☐ 事		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使				(空室)
	所有者	☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 転 ☐ 他				

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

その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 全戸表札の表示なし
- 2 集合郵便受けの表示 最下段部分に「枚岡医師会」との記載があるほかは、部屋番号のみ表示されている。

(目的土地の現況について)

- 1 物件1を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が、現況地積は登記記録上のものよりも大きく、現地で計測したところ約300平方メートル程度であると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 物件2を適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 3 物件1は、目的建物の敷地となっている。物件2は、物件1の南側隣地（地番497番10）のさらに南側に位置する狭小地であり、上記497番10の土地と497番8の土地に挟まれた場所に位置する。
- 4 目的各土地の東側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 5 物件1の北側に設置された工作物（屋根）が、北側隣地（地番498番1）上に越境している可能性がある。物件2の南側隣地上の建物の室外機が、物件2上に越境している。
- 6 物件1は、西側隣地（地番500番1）より約0.9メートル高位である。

(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と思われる。
- 2 目的建物の各部屋内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物は、1階が店舗、2階が事務所、3階および4階が共同住宅として利用されている。
- 4 目的建物内部の状況について、特記すべき事項は以下のとおり。

(1) 1階

北側店舗部分は、美容室として利用されていたと思われ、ドレッサーやシャンプースタンドなどの設備類のほか、店舗関連の動産類が残置されている。

北側店舗の休憩室内に、ビル全体の分電盤が存在する。

南側店舗部分はスケルトンの状態であり、動産類はほとんど存在しなかった。

(2) 2階

201号室と202号室を同一の賃借人が利用しており、両室が一体となって事務所として利用されている。201号室の会議室、応接室の天井に雨漏り跡が見受けられ、

会議室の南西側の柱のクロスが汚損し剥がれていた。202号室のホールの南西側の天井部分および南東側の柱部分に雨漏り跡が見受けられ、同柱部分のクロスが汚損し剥がれていた。

なお、201号室および202号室の賃貸借契約書上の契約面積をみると、2階のエントランスおよびトイレ部分は専有部分に入っていないと思われるが、現況は、いずれも共用ではなく、現賃借人の専有部分となっていた。

(3) 3階

301号室の北東側のクローゼット部分に増築箇所が見受けられた。

302号室の床に、軋み、撓みが感じられた。

(4) 4階

401号室の中央和室の東側部分に雨の吹込みによるものと思われる汚損が見受けられた。

405号室の北側外壁部分に建物図面と異なっている部分が見受けられた（間取略図参照）。

(5) 屋上

屋上に変電設備が設置されていた。

（その他の状況について）

- 1 令和8年1月23日、所有者に対して照会書を送付したが、何らの回答も得られなかった。

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）

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■MD NEXT 株式会社担当者 (ビル管理会社)	1 1階北側店舗部分については、所有者が、次回も美容室として貸し出したいとの意向があり、設備等はそのままにしてあります。北側店舗部分には、所有者会社関連の荷物を置いていると聞いています。 2 有限会社喜里が賃借人になっている賃貸借契約については、詳細は分かりません。
■枚岡医師会職員(201、202賃借人)	1 賃貸借契約書の面積からすると、トイレとエントランスが賃借面積に入っていないのではないかとのことですが、契約当時のことは分かりません。 2 201部分も202部分も随所に雨漏り跡が見受けられますが、現在は、雨漏りすることはありません。 3 枚岡医師会は、もともと「社団法人枚岡医師会」という名称でしたが、平成25年4月1日に「一般社団法人枚岡医師会」へ組織変更されています。ですので、平成25年4月8日付けの賃貸借契約書は、組織変更後のものになります。枚岡医師会自体は、昭和の時代からこの喜里ビルに入っており、確認できる最も古い賃貸借契約書は昭和54年となっています。
■B(303号室賃借人)	1 当初は居宅として利用していましたが、北側の洋室を使って習字教室を開講することにしました。そうしたら一部事業利用があるということで、家賃を増額され、現在の契約書の家賃となりました。習字教室は法人ではなく、私個人で行っています。 2 私が物件に入居したのは、回答書記載の2020年(令和2年)の5月30日になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 枚岡医師会が保有していた建物図面を見ると、現在の入口部分が「フロント新設」と記載しており、従前の入口があったと思われる部分が「撤去」となっているため、契約後に現在の入口部分が新設されたと考えられ、現在の賃借面積は、トイレおよびエントランスを含んだ部分であると思料する。
- 2 関係人の陳述、回答書、立入調査の結果から、1階北側店舗および南側店舗は建物所有者が店舗（空き家）として、その余の部分は、「占有者および占有権限」各欄記載のとおり使用、占有しているものと思料する。

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

(調査経過用)

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1月19日 15:25 - 15:30	中之島図書館	物件等調査
令和8年1月20日 11:45 - 11:50	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年1月21日 10:00 - 10:10	東大阪市役所	道路等調査
令和8年1月21日 11:20 - 11:30	物件所在地	管理会社調査、物件等調査
令和8年1月23日	執行官室	照会書送付（所有者宛）
令和8年2月9日	執行官室	依頼書送付（管理会社宛）
令和8年3月9日 11:10 - 11:20	物件所在地	物件および占有調査、照会書・在宅要請文書投函（居住者宛）
令和8年3月23日 13:50 - 15:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者から聴取
令和8年3月27日 9:20 - 11:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者から聴取
令和8年4月7日 13:45 - 13:50	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和8年4月10日 16:10 - 16:15	執行官室	管理会社担当者から聴取（電話）

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和8年3月27日

目的物件において、不在で施錠されていた部屋（1階北側および南側店舗、302、401、402）については、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて専有部分内に立ち入った。

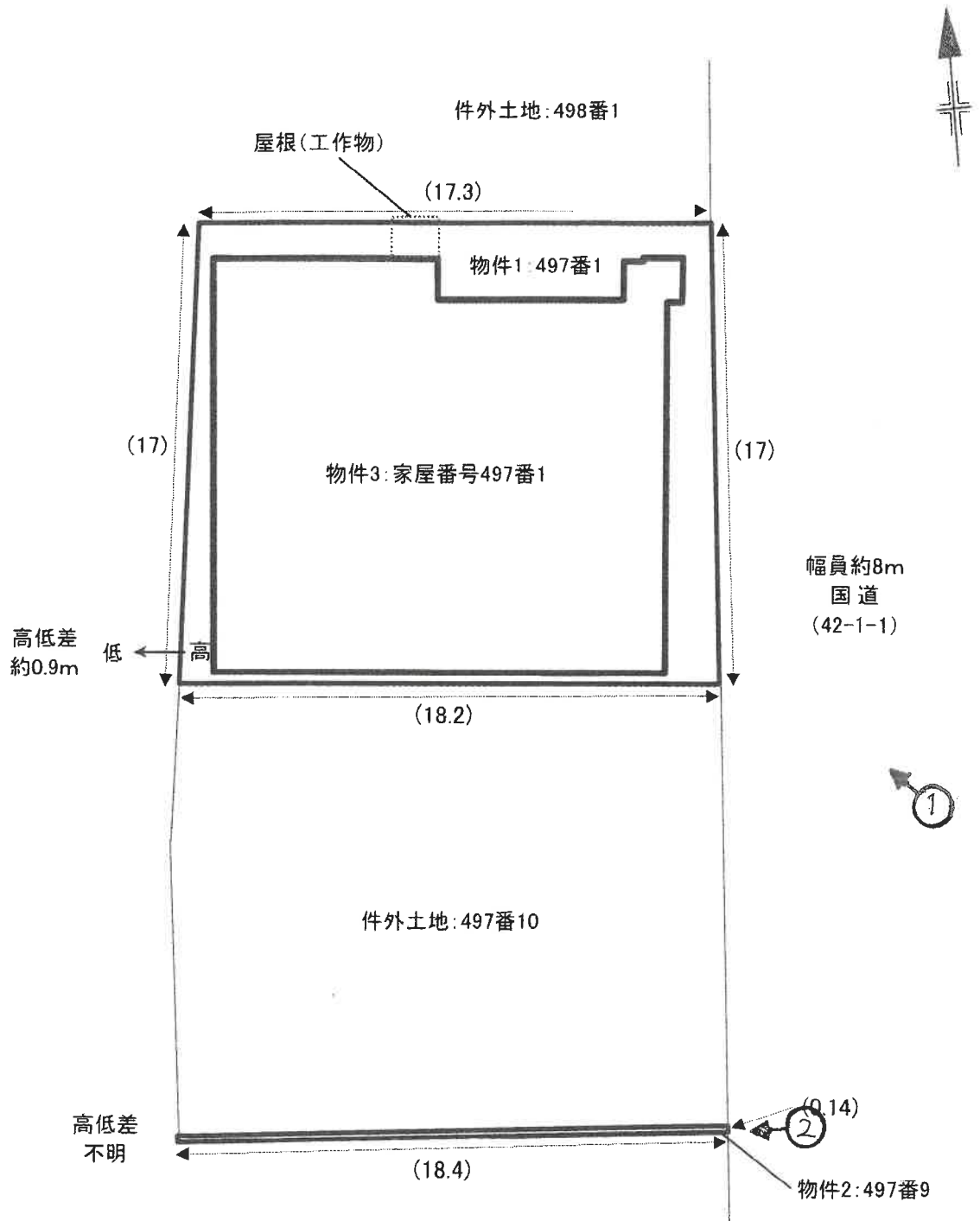
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

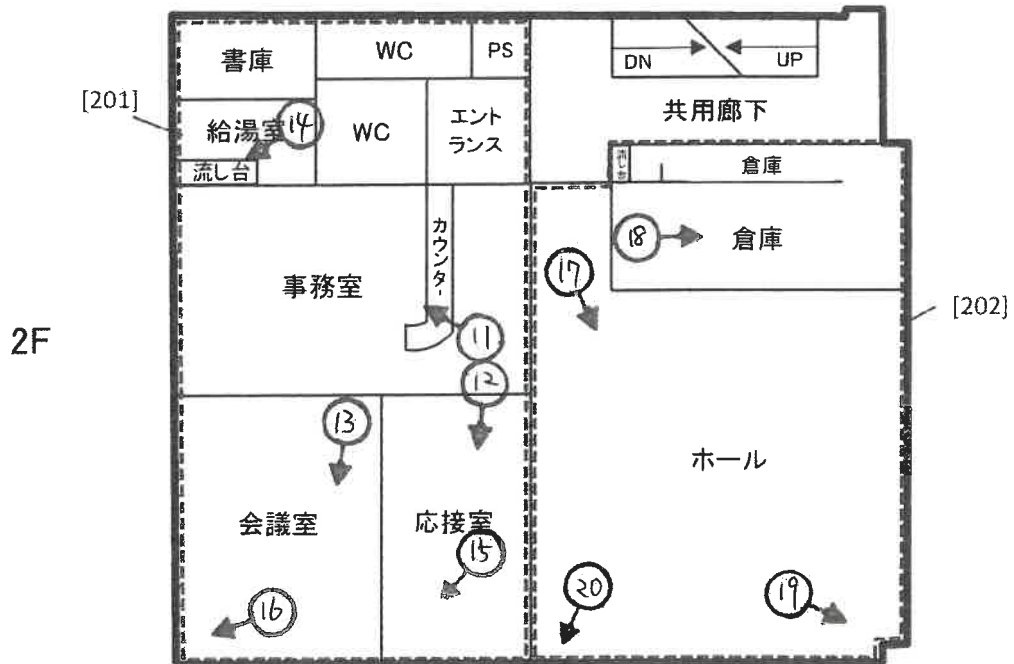
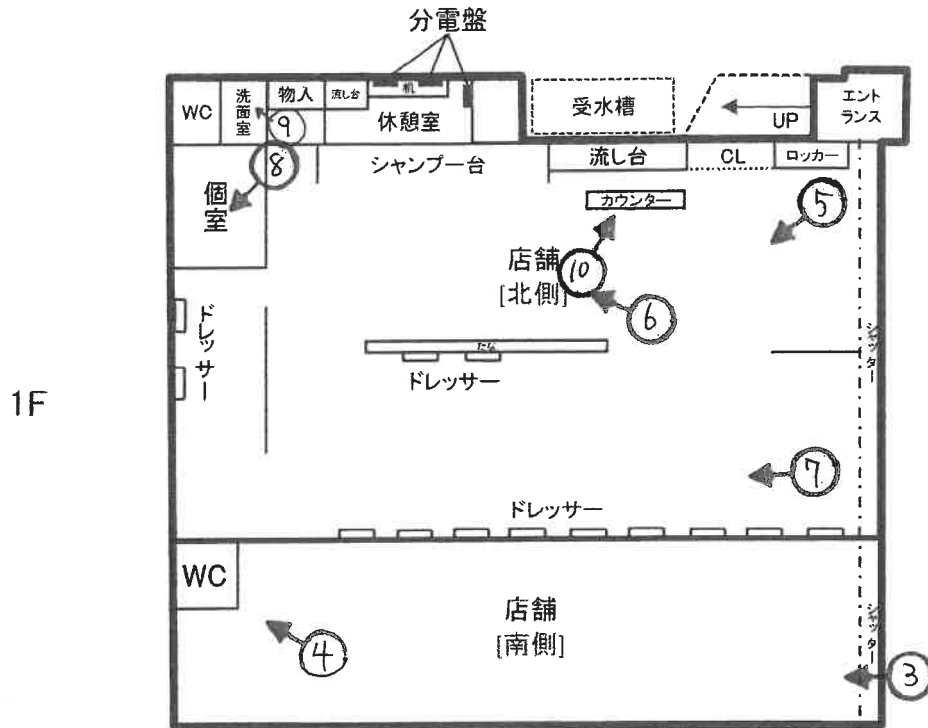
令和7年(々)第445号



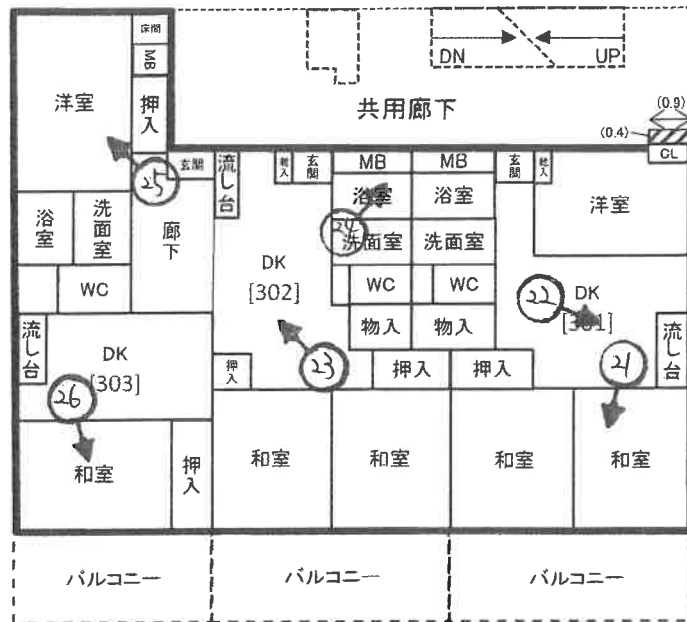
※地積測量図等に基づく。
(単位: 約m)

間取略図

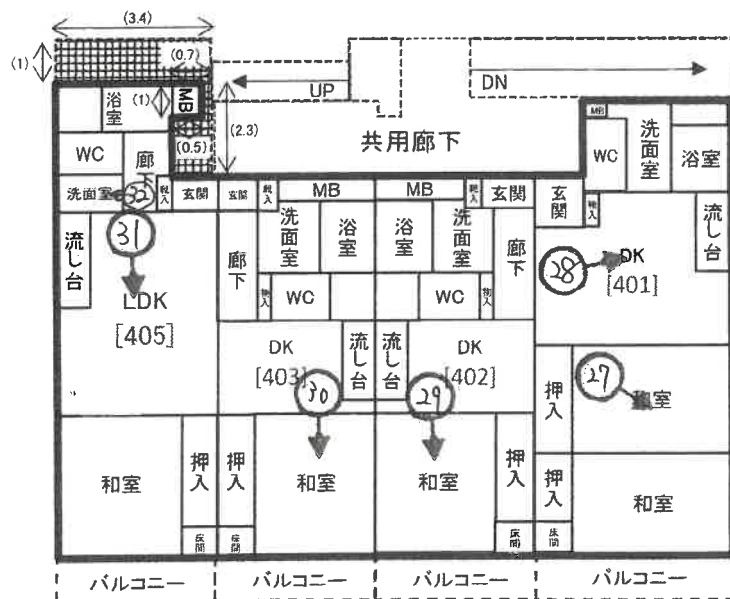
令和7年(ケ)第445



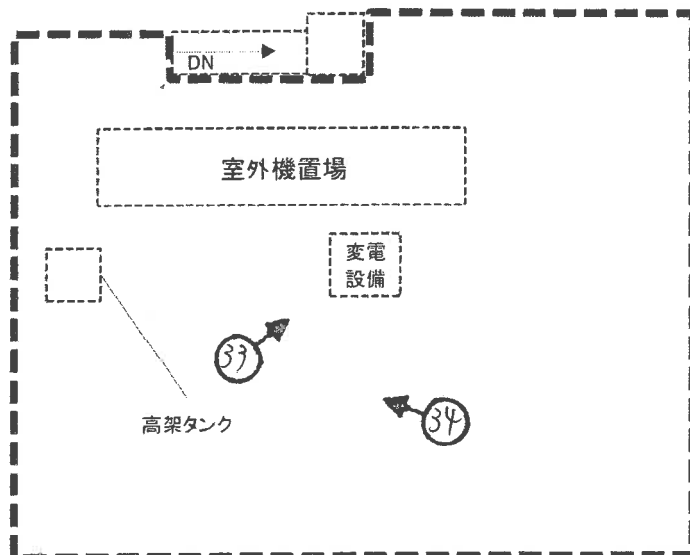
3F



4F



屋上



/// : 建物図面と相違する部分(面積が増える部分)…約0.4㎡

□ : 建物図面と相違する部分(面積が減る部分)…約4.5㎡

(12 枚目)

[] : 部屋番号

【写真】

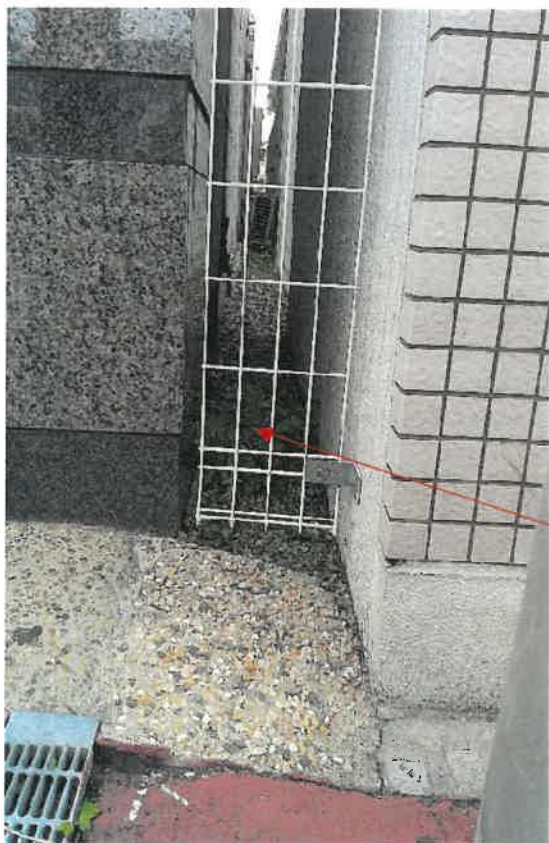
①



目的建物

物件 1

②



物件 2

③ 1階南側店舗



④



⑤ 1階北側店舗



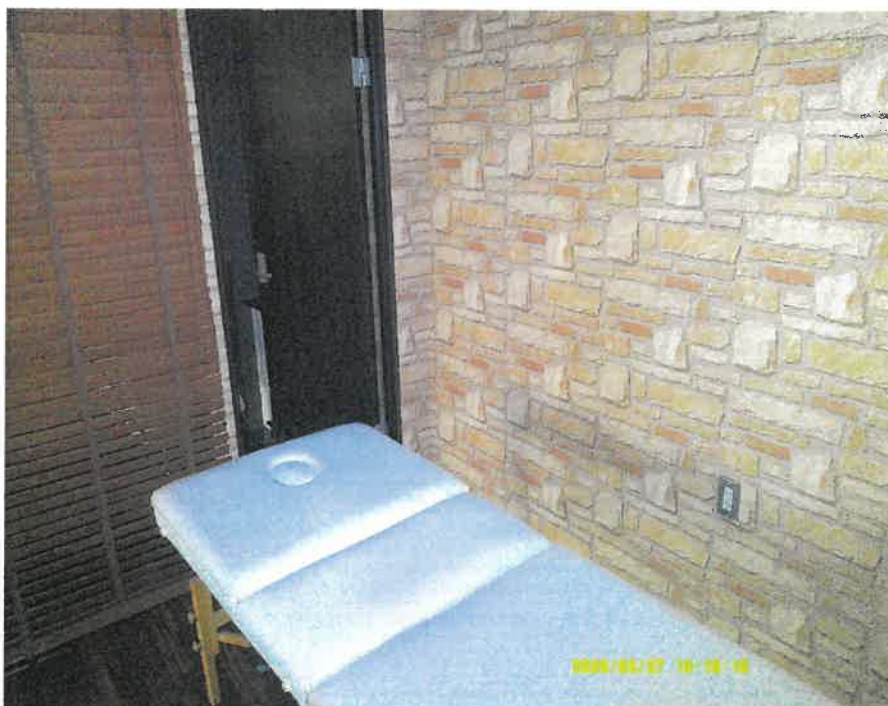
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪ 2階(201号室)



⑫ 応接室



⑬ 会議室



⑭



⑮ 応接室の天井の状況



⑯ 会議室の柱の状況



⑪ 2階（202号室）ホール



⑫ 倉庫



⑪ ホールの南東側柱の状況



⑫ ホール南西側天井の状況



②① 301号室



②② 301号室



②③ 302号室



②④ 302号室



㊦ 303号室



㊦ 303号室



②⑦ 401号室



②⑧ 401号室



②⑨ 402号室



③⑩ 403号室



③① 405号室



③② 405号室



③③ 屋上・変電設備の状況



③④ 屋上・高架タンクの状況



令和7年（ケ） 第445号
令和8年3月23日 現地調査
令和8年3月27日 現地調査
令和8年5月1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

石丸 都子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 16,300,000円
物件2	金 40,000円
物件3	金 4,310,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左																								
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左																								
3	所 在 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	①物件1の地積を示す地積測量図は法務局に備え付けられておらず、建物図面、建築計画概要書等により図上概測及び可能な範囲で現地概測したところ、物件1の現況数量は約300㎡であり、登記数量（171.90㎡）より75%程度大きいと思われる。但し、既述のとおり、物件1については地積測量図が存しないほか、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存すること、西側部分等一部概測できなかったことから、評価にあたっては登記数量を採用することとし、登記数量と現況数量との差異については、個別格差率において考慮することとした。物件1の正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。 ②物件1は、物件3（目的建物）の敷地となっている。 ③物件1の北側に設置された工作物（屋根）が、北側隣接地（地番498番1）に越境している可能性がある。																										
2	①物件2は、間口が狭小のため立入が困難であり、東側間口以外は現地概測できなかったが、地積測量図・航空写真等との照合及び図上概測により、登記数量と概測数量は概ね一致した。形状は概ね土地建物位置関係図（略図）のとおりである。但し、現地において境界杭等が見当たらず、境界が判然としない箇所が存すること、東側部分しか概測できなかったことから、正確な現況把握及び地積の確定には、専門家の測量に基づく確定を要する。 ②物件2の南側隣接地（地番497番8）上の建物の室外機が物件2に越境している。																										
3	法務局備付の建物図面及び登記数量と現況を照合した結果、3階の301号室の北東側（クローゼットの一部）が建物図面より大きいほか、4階の405号室の北側が建物図面より小さく、現況数量と登記数量が異なっていることを確認した。詳細は、以下のとおりである（別添「間取略図」参照）。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>登 記</th><th>現 況</th><th>相 違 面 積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>225.90㎡</td><td>225.90㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>241.46㎡</td><td>241.46㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>3階</td><td>158.10㎡</td><td>約158.50㎡</td><td>約0.4㎡</td></tr> <tr> <td>4階</td><td>164.22㎡</td><td>約159.72㎡</td><td>-約4.5㎡</td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>789.68㎡</td><td>約785.58㎡</td><td>-約4.1㎡</td></tr> </tbody> </table>				登 記	現 況	相 違 面 積	1階	225.90㎡	225.90㎡	相違なし	2階	241.46㎡	241.46㎡	相違なし	3階	158.10㎡	約158.50㎡	約0.4㎡	4階	164.22㎡	約159.72㎡	-約4.5㎡	延床面積	789.68㎡	約785.58㎡	-約4.1㎡
	登 記	現 況	相 違 面 積																								
1階	225.90㎡	225.90㎡	相違なし																								
2階	241.46㎡	241.46㎡	相違なし																								
3階	158.10㎡	約158.50㎡	約0.4㎡																								
4階	164.22㎡	約159.72㎡	-約4.5㎡																								
延床面積	789.68㎡	約785.58㎡	-約4.1㎡																								

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）

位置・交通	物件1： 近鉄奈良線 瓢箪山駅 北方 道路距離 約450m 物件2： 近鉄奈良線 瓢箪山駅 北方 道路距離 約420m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	事務所ビル、店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	近隣商業地域	
	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、都市機能誘導区域（瓢箪山駅周辺エリア）、居住誘導区域	
画地条件	規模	物件1： 171.90㎡、物件2： 2.74㎡	
	形状	物件1：ほぼ長方形、物件2：帯状地	
	間口・奥行	物件1：間口約17m・奥行約18.2m（南辺） 物件2：間口約0.14m・奥行約18.4m（南辺）	
	高低差等	物件1：概ね平坦、物件2：概ね平坦	
接面道路の状況	東側	幅員約8m国道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	物件1：中間画地、接面街路とほぼ等高接面 西側隣接地より約0.9m高位 物件2：中間画地、概ね等高接面 西側隣接地との高低差は不明	
土地の利用状況等	現況	物件1：店舗・事務所兼共同住宅、物件2：未利用地	
	東側	物件1：道路、物件2：道路	
	西側	物件1：共同住宅、物件2：車庫	
	南側	物件1：銀行、物件2：事務所ビル	
	北側	物件1：店舗兼共同住宅、物件2：銀行	
供給処理施設	上水道	あり ※下記(注)参照	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	ガス配管	あり ※下記(注)参照	
	下水道	あり ※下記(注)参照	
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。※但し、物件2へはいずれの引込みも確認できなかった。		
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写によれば田、宅地の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は田、白地、営業所の表示が確認された。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専門調査を要する。		
特記事項	特にない。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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	（登記記載）昭和52年7月10日新築
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	ボード貼、クロス貼等
	床	フローリング、クッションフロア、タイルカーペット等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	－
床面積（現況）	延約 785.58㎡ ・登記延床面積は789.68㎡ ・3階の301号室の北東側（クローゼットの一部分）が建物図面より約0.4㎡大きいほか、4階の405号室の北側が建物図面より約4.5㎡小さく、現況数量と登記数量が異なっている。	
現況用途等	階 層	4階建
	現況用途	店舗・事務所・共同住宅
	間取り	1階…店舗：2区画、2階…事務所：2区画 3階・4階…共同住宅：7戸（3DK：1戸、2DK：3戸、1DK：2戸、1LDK：1戸）
品 等	普通	
保守管理の状態	経年相当の劣化、損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	①建築確認（有）、検査済証（有） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 ③目的建物について、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、アスベスト含有建材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。 ④2階の201号室と202号室は、同一の賃借人により事務所として一体利用されている。また、201号室及び202号室の賃貸借契約書に記載されている契約面積には、2階のエントランス及びトイレ部分は専有部分に含まれていないと思われるが、現況はいずれも共用部分ではなく、現賃借人の専有部分となっていた。 ⑤2階の201号室の会議室及び応接室の天井に雨漏り跡が見受けられ、会議室の南西側の柱のクロスが汚損し剥がれていたほか、202号室のホールの南西側の天井部分及び南東側の柱部分に雨漏り跡が見受けられ、同柱部分のクロスが汚損し剥がれていた。 ⑥3階の302号室の床に、軋み及び撓みが感じられた。 ⑦4階の401号室の中央和室の東側部分に雨の吹込みによるものと思われる汚損が見受けられた。	

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（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	201,000	1.75	171.90	0.90	54,419,000
2	201,000	0.10	2.74	1.00	55,000
合計			174.64		54,474,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 東大阪(府)5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $199,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 201,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：

物件1	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.75	1.75
総伸びの可能性+75					
物件2	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	0.10	1.00	1.00	0.10
規模過小等-90					

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。

② 物件3（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)
3	250,000	785.58	0.03	5,892,000

ウ 現価率

経過年数 約49年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 35%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 49\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は、維持管理の状況、中古建物に係る市場の特性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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	54,419,000	0.50	法定地上権	27,210,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点1位まで)
1	54,419,000	－ 27,210,000	27,209,000	45.1
2	55,000	—	55,000	0.10
3	5,892,000	＋ 27,210,000	33,102,000	54.8
積算価格 (合計)			60,366,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和8年3月27日現在）

物件概要	用途：店舗・事務所・共同住宅		空室率
	賃貸戸数 11戸	入居戸数 9戸	約29%
家賃	月額支払賃料 624,000円		年額支払賃料 7,488,000円
保証金	保証金総額 19,500,000円		要返還保証金 15,500,000円
	対支払家賃月額 約31.3ヵ月		対支払家賃月数 約24.8ヵ月

空室率：空室率については、間取略図等に基づき推定した専有面積による比率を用いた。当該空室率は地域の標準的な空室率と比較して高位であると判断した。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額に基づく。
家賃は原則として共益費、消費税を含まない。
保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。
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。

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） オ（ア×イ÷ウ×エ）
7,488,000	1.20	12%	0.80	59,904,000

イ 家賃等補正：調査時現在において空室率が高いが、目的物件の立地条件等から空室率改善の余地が見込める。現在空室部分の入居可能性、将来の増額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12%を採用した。

エ その他補正：目的建物の現況及び築年数等から点検、修繕等に見込まれる費用を考慮して△20%の補正を行った。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	60,043,000	45.1%	0.86	0.70		16,300,000
2		0.10%	0.86	0.70		40,000
3		54.8%	0.86	0.70	15,500,000	4,310,000
一括価格 (合計)						20,650,000

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30%、収益価格に70%のウェイト付けを施して、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	60,366,000	30%
収益価格	59,904,000	70%
調整後の価格	60,043,000	

ウ 市場性修正

アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと(0.90)、物件1・2の隣接地との越境の状況(0.99)、物件1の地積測量図が存せず境界が不明瞭であること(0.97)等を総合的に勘案して、市場性修正率を0.86と査定した(相乗積)。

エ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮の上、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 地価調査 東大阪(府)5-6

所 在 : 東大阪市旭町497番4「旭町3-6」
価 格 : 199,000円/㎡
位 置 : 近鉄奈良線 瓢箪山駅 北方約400m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 8.3m 国道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
準防火地域
地域の概要 : 小売店舗、銀行、営業所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 22,974,435円
物件2 : 239,695円
物件3 : 43,791,704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 (略図)
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市旭町
地 番 497番1
地 目 宅地
地 積 171.90平方メートル

- 2 所 在 東大阪市旭町
地 番 497番9
地 目 宅地
地 積 2.74平方メートル

- 3 所 在 東大阪市旭町497番地1
家屋 番号 497番1
種 類 店舗・事務所・共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積

1階	225.90平方メートル
2階	241.46平方メートル
3階	158.10平方メートル
4階	164.22平方メートル



位置図





(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	東大阪市旭町				地番	497番1	
出力縮	縮尺不明	精度区	系又号 標号記 区番は	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				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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年10月29日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号: 19-1

(1/1)

A3 から A4 に縮小

地積測量図 (写)

5001501

地 積 測 量 図

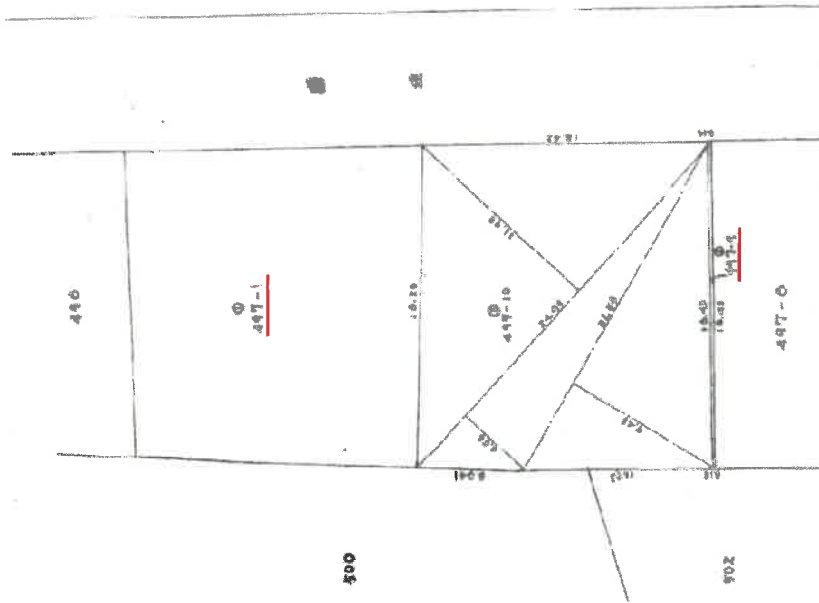
前 497-1 後新 497-1-9-10

497-1
497-9, 497-10

校岡市河内町

校岡市旭町

N



京積表

② 497-9	10.43	10.18	2.055	=	2.7645
	2.764	0.3025	=	0.036100	0.896100
③ 497-10	24.89	11.45	=	210.5305	
	24.48	4.56	=	113.9944	
	21.55	2.46	=	203.0530	
計	516.4471				
	500.22395				
	16.223	0.1025	=	93.2318	93.23

0.036100

93.2318

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/300

登記年月日・昭和40年12月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局東大阪支局 実地)
 昭和7年10月29日 大阪法務局大正出張所

登録官

A3 から A4 に縮小

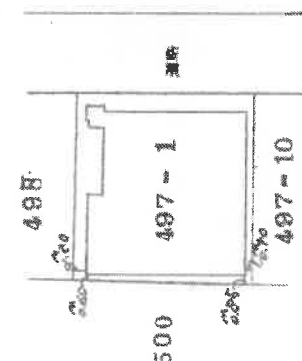
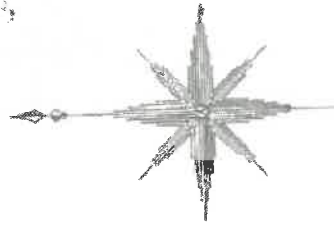
請求番号: 192

建物図面 6001501

497-1

東大阪市旭町497番地1

昭和52年12月8日
作製者
申請人



階	床面積
1.50 x 7.60	11.4000
0.20 x 1.45	0.2900
1.50 x 2.05	3.0750
18.00 x 15.80	284.4000
床面積	225.9000

階	床面積
0.20 x 0.05	0.0100
15.00 x 15.00	225.0000
12.00 x 0.60	7.2000
床面積	241.4600

階	床面積
0.00 x 0.40	0.0000
0.40 x 15.80	6.3120
床面積	6.3120

階	床面積
0.00 x 0.40	0.0000
1.00 x 0.40	0.4000
0.60 x 15.80	9.4800
床面積	9.8800

縮尺 1:500

登記年月日：昭和52年12月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東大阪支庁登録)

令和7年10月29日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

A3 から A4 に縮小

登記年月日：昭和52年12月4日

面平階名

1-267

東大阪市旭町497番地1

6001502

昭和52年12月8日

申請人

2000

1/250

「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。」

(大塚光雄氏講演「大塚支店」)

和、生、口

人假法務廳天主寺出張所

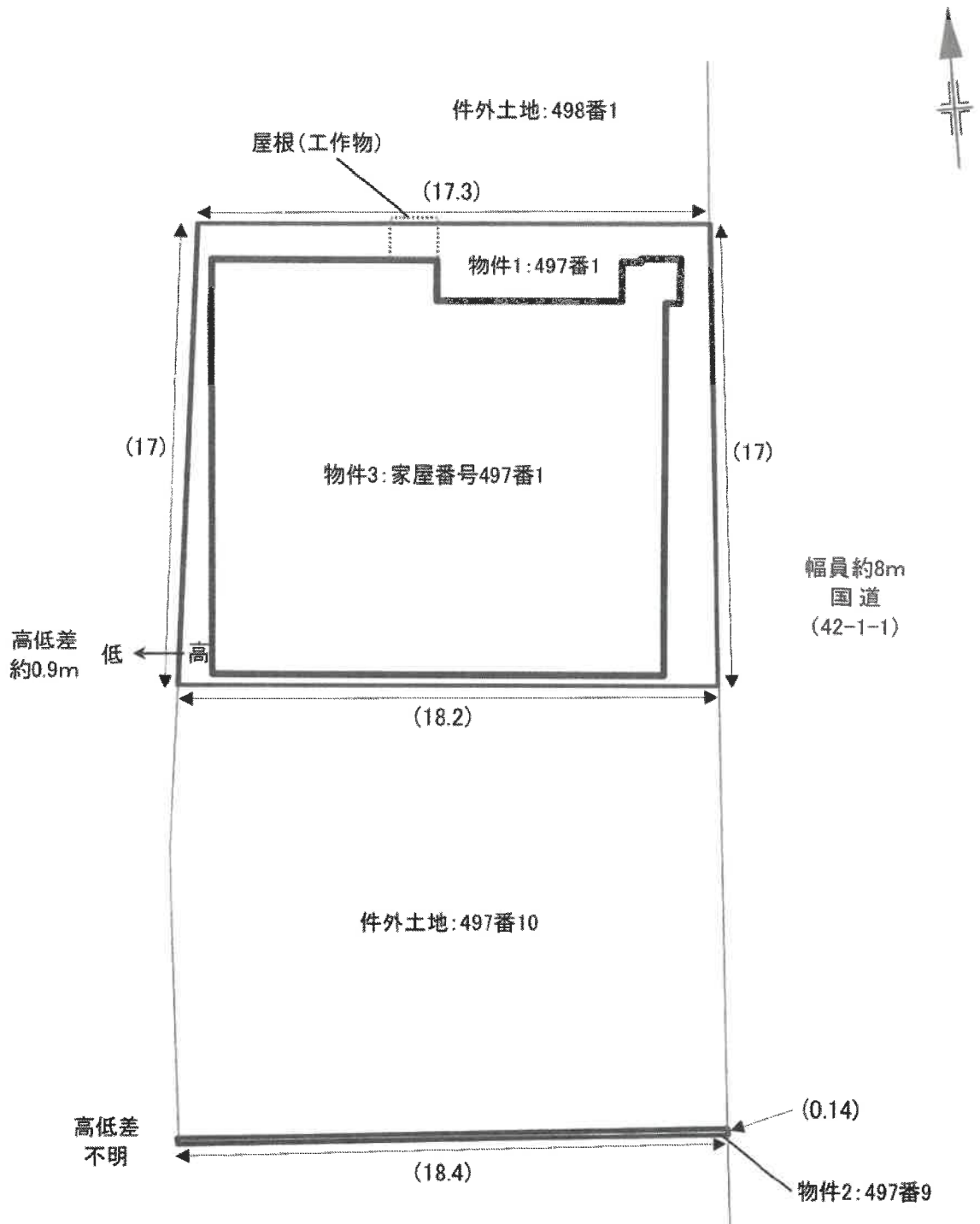
Abstract

A3 から A4 に縮小

請求番号: 19-2

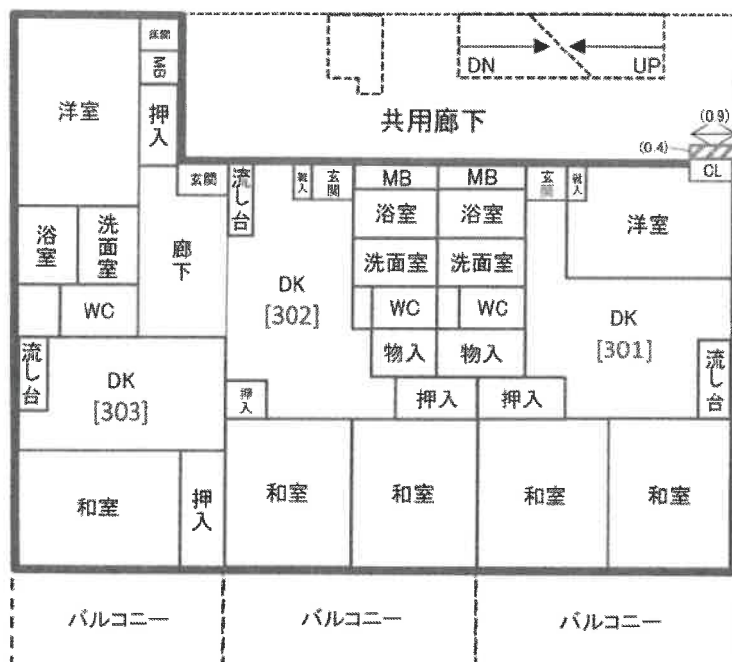
土地建物位置関係図(略図)

令和7年(々)第445号

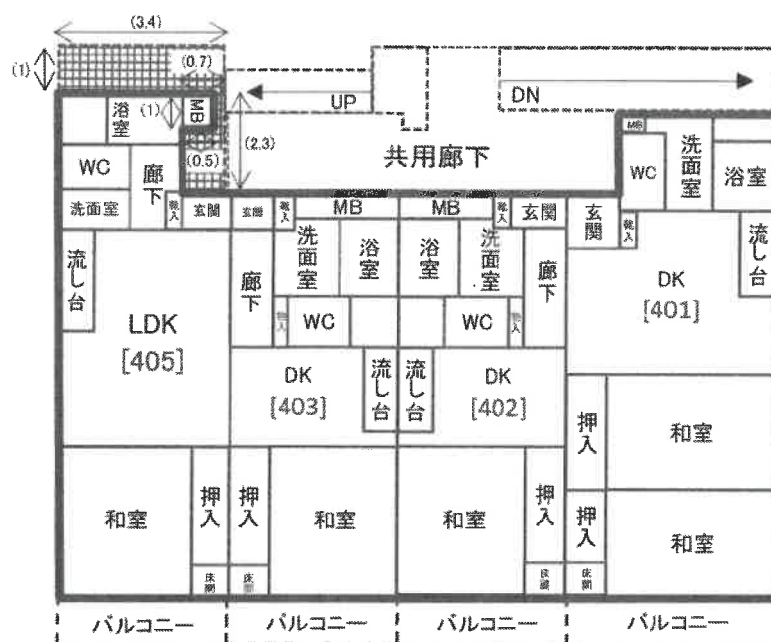


※地積測量図等に基づく。
(単位: 約m)

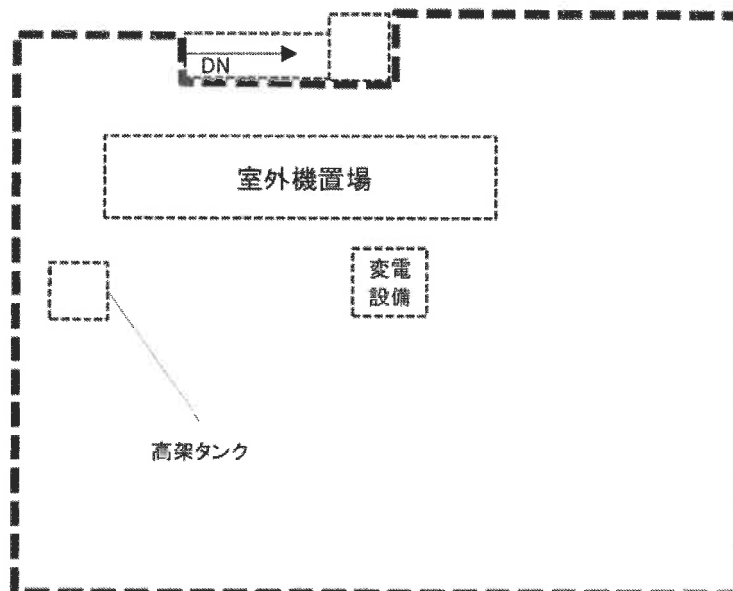
3F



4F



屋上



 : 建物図面と相違する部分(面積が増える部分)…約0.4㎡

 : 建物図面と相違する部分(面積が減る部分)…約4.5㎡

[]: 部屋番号