

注 意

B I T上の物件数は1～3となつていますが、

3点セット記載のとおり、

物件数は1，2となります。

大阪地方裁判所堺支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月 27日から 令和 7年 9月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 11日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 9月 25日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の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あるので、権限を有する行政庁の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必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 8月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。
入札期間の最終日の受付は午後5時までです。

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,610,000 1,288,000	一括	330,000	82,295	17,634
1	1,480,000				
2	130,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	高石市綾園一丁目 3 1 6 番地 1、3 1 7 番地 1、3 1 8 番地 1
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 8 階建
床 面 積	1 階 1 8 7 2. 0 3 平方メートル 2 階 1 8 0 0. 4 6 平方メートル 3 階 7 3 5. 4 9 平方メートル 4 階 8 5 7. 3 0 平方メートル 5 階 8 5 7. 3 0 平方メートル 6 階 8 5 7. 3 0 平方メートル 7 階 8 5 7. 3 0 平方メートル 8 階 8 5 7. 3 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	綾園一丁目 3 1 6 番 1 の 5 0 9
建物の名称	5 0 9
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	5 階部分 9 0. 0 3 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	5 階部分 0. 7 2 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

物 件 目 録

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和47年12月7日に設定され、平成15年2月25日移転された地上権

(2) 登 記 大阪法務局堺支局

主 登 記 昭和47年12月8日受付第93835号
(物件イ、ロ)

主 登 記 昭和47年12月8日受付第93836号
(物件ハ)

付記登記 平成15年2月25日受付第9631号

記

(イ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 316番1

地 目 宅地

地 積 1058.82平方メートル

(ロ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 317番1

地 目 宅地

地 積 787.27平方メートル

(ハ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 318番1

地 目 宅地

地 積 654.05平方メートル

(物件イ、ロ、ハ) 地上権者 亡A相続財産 持分100000分の403

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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。

【物件番号2】

地代の滞納あり。

《 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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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	高石市綾園一丁目 3 1 6 番地 1、3 1 7 番地 1、3 1 8 番地 1
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフイング葺 8 階建
床 面 積	1 階 1 8 7 2. 0 3 平方メートル 2 階 1 8 0 0. 4 6 平方メートル 3 階 7 3 5. 4 9 平方メートル 4 階 8 5 7. 3 0 平方メートル 5 階 8 5 7. 3 0 平方メートル 6 階 8 5 7. 3 0 平方メートル 7 階 8 5 7. 3 0 平方メートル 8 階 8 5 7. 3 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	綾園一丁目 3 1 6 番 1 の 5 0 9
建物の名称	5 0 9
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	5 階部分 9 0. 0 3 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	5 階部分 0. 7 2 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産



物 件 目 録

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和47年12月7日に設定され、平成15年2月25日移転された地上権

(2) 登 記 大阪法務局堺支局

主 登 記 昭和47年12月8日受付第93835号
(物件イ、ロ)

主 登 記 昭和47年12月8日受付第93836号
(物件ハ)

付記登記 平成15年2月25日受付第9631号

記

(イ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 316番1

地 目 宅地

地 積 1058.82平方メートル

(ロ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 317番1

地 目 宅地

地 積 787.27平方メートル

(ハ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 318番1

地 目 宅地

地 積 654.05平方メートル

(物件イ、ロ、ハ) 地上権者 亡A相続財産 持分100000分の403



令和 7年(ヌ)第 11号
令和 7年 4月 4日受理
令和 年 月 日提出
7.5.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉 村 博 正

(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	高石市綾園一丁目316番地1、317番地1、318番地1		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフイング葺8階建		
床 面 積	1階	1872.03	平方メートル
	2階	1800.46	平方メートル
	3階	735.49	平方メートル
	4階	857.30	平方メートル
	5階	857.30	平方メートル
	6階	857.30	平方メートル
	7階	857.30	平方メートル
	8階	857.30	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	綾園一丁目316番1の509		
建物の名称	509		
種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
床 面 積	5階部分	90.03	平方メートル

(附属建物)

符 号	1		
種 類	物置		
構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
床 面 積	5階部分	0.72	平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和47年12月7日に設定され、平成15年2月25日移転された地上権

(2) 登 記 大阪法務局堺支局

主 登 記 昭和47年12月8日受付第93835号
(物件イ、ロ)

主 登 記 昭和47年12月8日受付第93836号
(物件ハ)

付記登記 平成15年2月25日受付第9631号

記

(イ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 316番1

地 目 宅地

地 積 1058.82平方メートル

(ロ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 317番1

地 目 宅地

地 積 787.27平方メートル

(ハ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 318番1

地 目 宅地

地 積 654.05平方メートル

(物件イ、ロ、ハ) 地上権者 亡A相続財産 持分100000分の403

(区分所有建物用2)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大阪府高石市綾園一丁目12番3-509号（高石綾園マンション）			
建物	物件1			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 13,780円 修繕積立金 13,360円 地代 2,240円		令和7年4月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～ 令和7年4月分 計264,420円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社 長谷工コミュニティ 大阪南支店			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
土地	物件			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☐ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

(3 枚目)

目的外土地の概況 (その1) (物件2関係)		
1	所 在	高石市綾園一丁目
	地 番	3 1 6 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 0 5 8 . 8 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (ワウ不動産株式会社)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	高石市綾園一丁目
	地 番	3 1 7 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	7 8 7 . 2 7 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (ワウ不動産株式会社)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
3	所 在	高石市綾園一丁目
	地 番	3 1 8 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	6 5 4 . 0 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (その2) (物件2関係)			
■関係人(■管理会社の担当者 □ ())の陳述／■提示文書(回答書等)の要旨			
占有権原		□所有権 ■地上権 (持分100,000分の403) □賃借権 □使用借権	
占有開始時期		平成15年2月25日 (地上権移転日)	
最初の	契約日	昭和47年12月7日	
契約等	期間	昭和47年12月7日から ■令和14年12月6日 (地上権存続期間) まで 60年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者		地上権設定者	■土地所有者 □その他の者 ()
		地上権者	■建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等		毎月金2,240円 (毎月の管理費等の支払いに同じ)	
地代前払		□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない ■ある (令和7年4月16日現在 金20,160円)	
契約解除		□ない □ある ()	
訴訟提起等		□ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある □係属中 □終局 ()	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
		(1) 地上権の契約目的 鉄筋コンクリート造建物所有 (2) Bとの間に締結された契約書が管理会社から提出されたが文字が明瞭でなく判読し難いこと、またワウ不動産株式会社との契約書も提出がないため、管理会社からの上記のとおりのお返答及び聴取事項以外は不明である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者及びCの姓の漢字表記がある。
- (2) 郵便受けには所有者及びCの姓の漢字表記がある。

2 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、「高石綾園マンション」の509号室であり、登記事項証明書の記載によると昭和57年8月31日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物は、床、内壁クロスや天井などが全体的に汚れやキズがあり、LDのクレセントの破損が認められるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物内には、多数の生活用動産類が置かれたままであった。
- (4) 附属建物（符号1）である物置があり、その中にもゴルフバック等の動産類が多数置かれたままであった。

3 目的外土地の状況等

- (1) 目的外土地である高石市綾園一丁目、316番1、317番1、318番1が、一体として目的建物が所在するマンション「高石綾園マンション」の敷地及び駐車場等として使用されている。
- (2) 上記目的外土地には地上権が設定されており、本件は地上権の持分100000分の403の売却である。
- (3) 目的外土地に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理人	目的建物には、現在誰も住んでいません。
■ 管理会社の担当者	(1) 3枚目記載の管理費等の状況のほかに、令和7年4月16日現在で次の滞納等があります。 ○水道料金 使用実績 滞納額21,156円 令和6年8月分～令和7年4月分 ○遅延損害金 滞納額19,705円 令和6年8月分～令和7年4月分 なお、管理規約により管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができます。 (2) 当マンションは全戸数51戸で、駐車場設備はありませんが、1階店舗と駐車場は株式会社ニューウェーブが管理しており、駐車場はマンションの専用駐車場ではありません。 (3) 目的外土地に設定されている地上権については、昭和47年当時に設定された契約書しかなく、あと約7年後に地上権の存続期間60年が満了となりますが、当時の契約書には何の記載もないため、現在何も決まっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係について

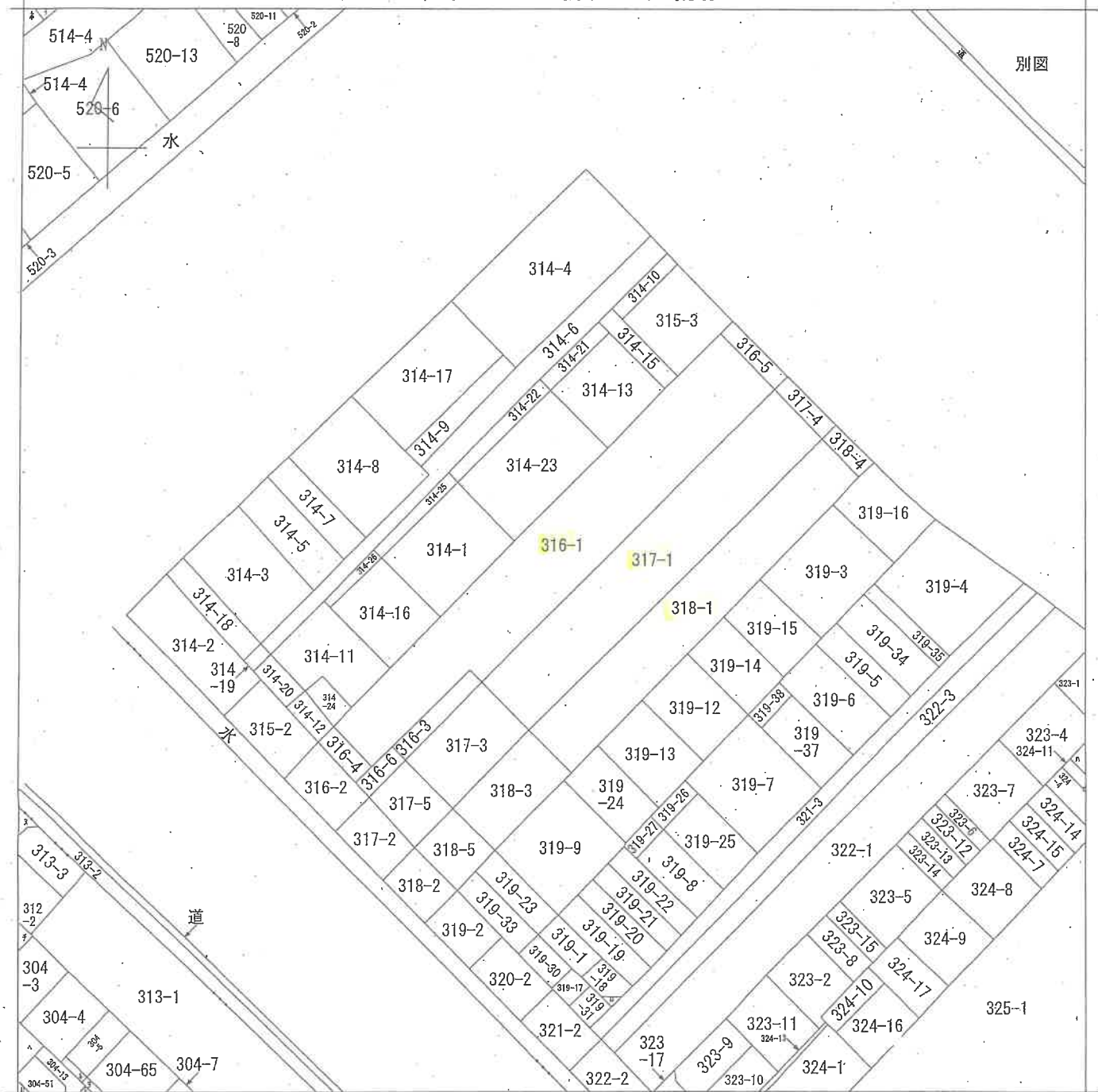
- (1) 令和7年4月9日に物件所在地に臨場したところ、外観の状況等から空き家と思われたが、1階集合郵便受けにC宛の郵便物が存在したため、マンションの管理人への事情聴取では、現在居住者はいないとの回答があった。
- (2) 令和7年4月11日に高石市役所で占有確認調査を行ったところ、Cは既に転出済みであった。
- (3) 令和7年4月21日に目的建物に臨場したところ前回臨場時と状況は同じであり、解錠の上、目的建物内に立ち入ったところ目的外動産類が多数存在し、所有者名義の郵便物等は存在したがCの使用を認めるものは無かったことから、官公庁調査及び関係人の陳述等から所有者が住居(空き家)として使用しているものと認めた。
また、附属建物(符号1)の物置も解錠の上、確認したところ、所有者名義のゴルフバックなど目的外動産類が多数存在した。
- (4) 令和7年4月21日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4 月 9 日 10 : 45 - 10 : 55	物件所在地	現況調査, 管理人に事情聴取, 写真撮影
令和 7 年 4 月 9 日	執行官室	管理会社に照会書送付 (回答あり)
令和 7 年 4 月 11 日 14 : 10 - 14 : 20	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和 7 年 4 月 11 日 16 : 10 - 16 : 20	高石市役所	占有関係調査
令和 7 年 4 月 21 日 9 : 20 - 10 : 10	物件所在地	現況調査 (解錠), 評価人同行, 写真撮影
令和 7 年 5 月 15 日	執行官室	管理会社の担当者と電話で事情聴取
年 月 日 () : - :		
(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 7 年 4 月 21 日 目的物件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。 ☐ 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

イ 488-6 ハ 324-5 ホ 514-5 ト 304-14 リ 304-50 ル 304-63
 0 319-32 ニ 324-6 ヘ 304-12 チ 304-2 ス 313-5 ヲ 304-64



別図



請求部	所在	高石市綾園一丁目				地番	316番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A 4判に縮小

請求番号：21-8

(1/1)

(70枚目)

公用

20019

57.8.30

地積測量區

地番	316-1-4
土地の所在	高石市綾園1丁

前 316-1 後新 316-1, 316-4, 316-5

-2	314-12	315-7	315-1	316-1	317-1	318-3	319-9	320-23	321-4	322-12	323-14	324-15	325-16
-2	314-12	315-7	315-1	316-1	317-1	318-3	319-9	320-23	321-4	322-12	323-14	324-15	325-16

土地所在图. 1/1000

積求

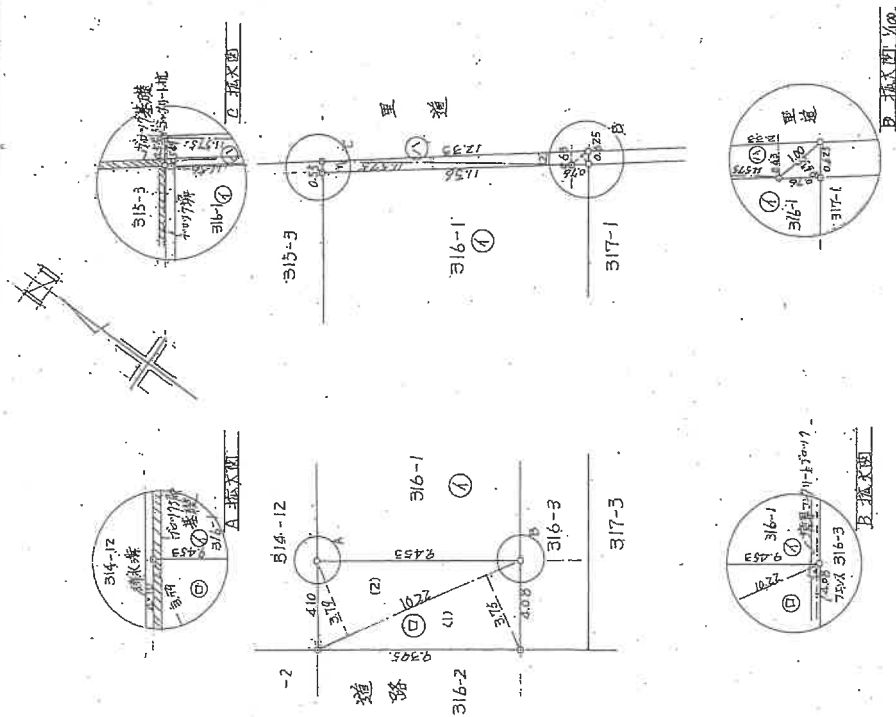
316-4			
10, 22	×	3.75	= 38.3250
10, 22	×	3.79	= 38.7338
		計	= 77.0588
		$\frac{1}{2}$	= 38.5294

316-5			
12.33	×	0.63	= 7.7679
11.575	×	0.549	= 6.3547
1.00	×	0.475	= 0.4750
		計	= 14.5976
			$\frac{1}{2}$ = 7.2988

-316-1

$$1104.6488 - 45.8282 = 1058.8206$$

残地求積は昭和56年2月25日分筆による地積測量図採用



●	コクリート杭	境界標の種類
○	鋸打込み	

著者

人
體
母

三 8 月 25 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

(大阪土地家屋調査士会)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和57年8月30日

200022 57.8.30
地積測量図

地番 317-4

土地の所在 高石市渡園1丁目

前317-1 後新317-1, 317-4

-2	316-12	315-12	315-11	315-10	315-9	315-8	315-7	315-6	315-5	315-4	315-3
-2	316-11	316-10	316-9	316-8	316-7	316-6	316-5	316-4	316-3	316-2	316-1
-2	317-12	317-11	317-10	317-9	317-8	317-7	317-6	317-5	317-4	317-3	317-2
-2	318-12	318-11	318-10	318-9	318-8	318-7	318-6	318-5	318-4	318-3	318-2
-2	319-12	319-11	319-10	319-9	319-8	319-7	319-6	319-5	319-4	319-3	319-2

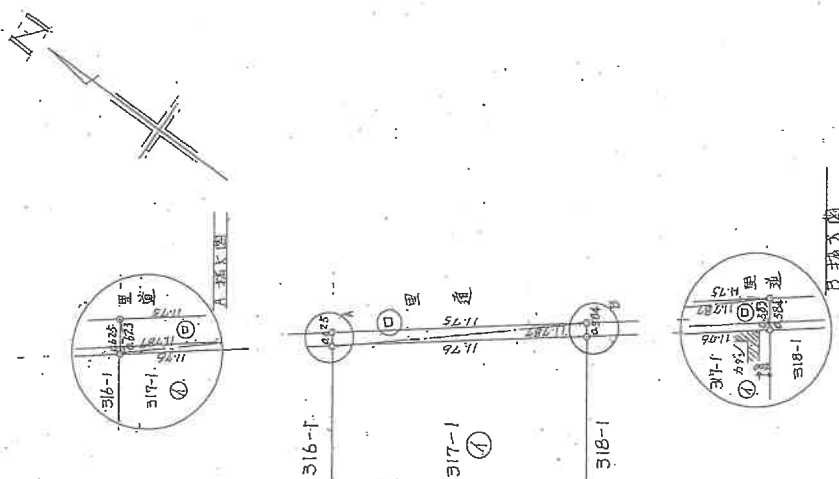
土地所在図 1/1000

求積

317-4
 $11.787 \times 0.623 = 7.3433$
 $11.787 \times 0.583 = 6.8719$
計 = 14.2152
 $\frac{1}{2} = 7.1076$

317-1
 $794.3864 - 7.1076 = 787.2788$

残地求積は昭和56年2月25日分筆による地積測量図採用



境界、境界線、種別
○ コーリット杭
○ 鉄釘込み

作製者

申請人

年 8 月 26 日 作製

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

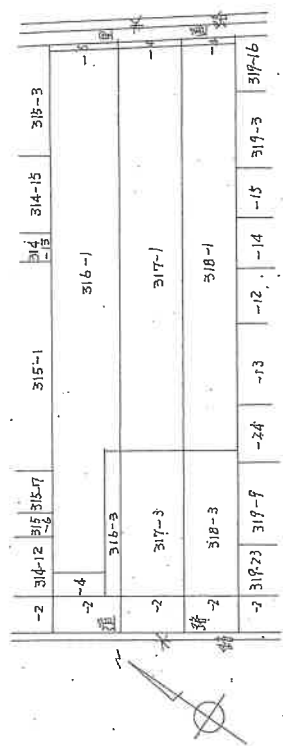
登記年月日：昭和57年8月30日

200025 57.8.30
地積測量図

前318-1 後新318-1, 318-4

地番 318-4

土地の所在 高石市綾園1丁目



土地所在図 1/1000

求積

318-4
 $9.85 \times 0.582 = 5.7327$
 $9.85 \times 0.548 = 5.3978$
 計 = 11.1305
 $\frac{1}{2} = 5.5653$

318-1
 $659.6174 \sim 5.5653 = 654.0521$
 残地求積は昭和56年2月25日分筆による地積測量図採用

境界・境界線の種類	
◎	コンクリート杭
○	金釘打ち

作製者

申請人

57年8月26日(作製)

縮尺 1/250

(公取土地家屋調査士会)

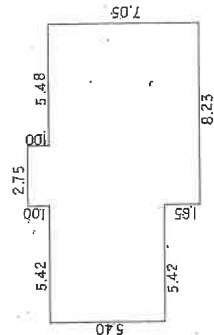
A4判に縮小

登記年月日：昭和57年10月25日

各階平面図

専有部 分

主たる建物



5.42	*	5.40	=	29.2680
8.23	*	7.05	=	58.0215
2.75	*	1.00	=	2.7500
				90.0395

床面積 90.03^{m²}

附属建物 符号



1.44	*	0.50	=	0.7200
				床面積 0.72 ^{m²}

製作者

昭和57年10月20日作製

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M
建築士会

5400038建物図面

家屋番号

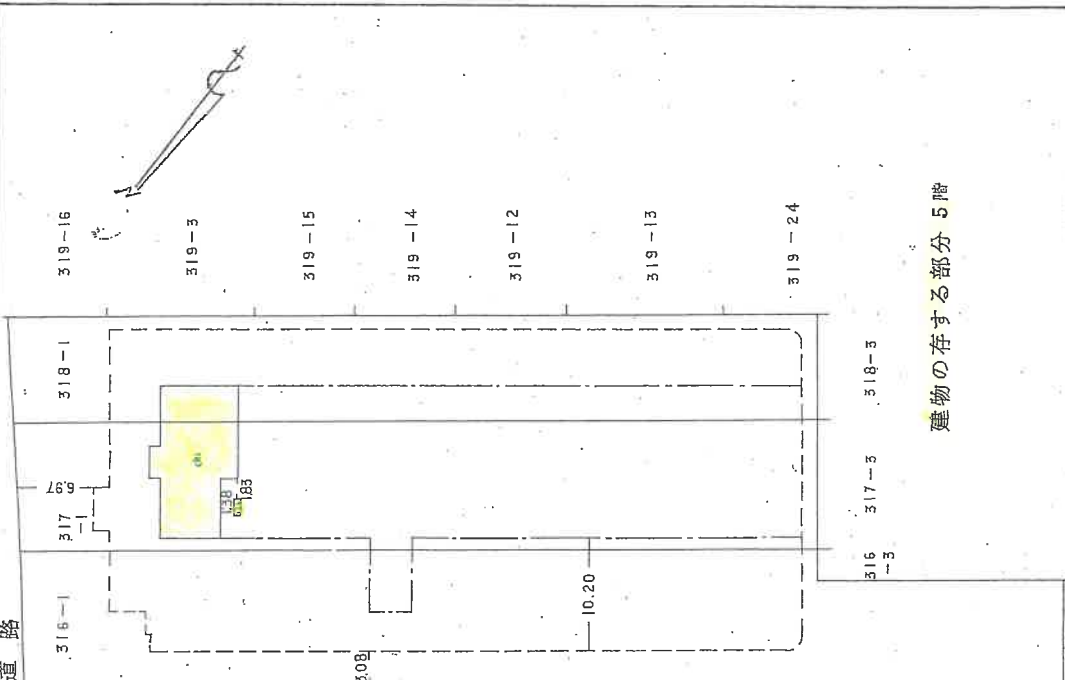
図面1丁目316-1-509

各階平面図

建物の所在

高石市綾園1丁目316-1, 317-1, 318-1

道路



建物の存する部分 5階

登記年月日：昭和57年10月25日

5400010

建物図面

各階平面図

家屋番号

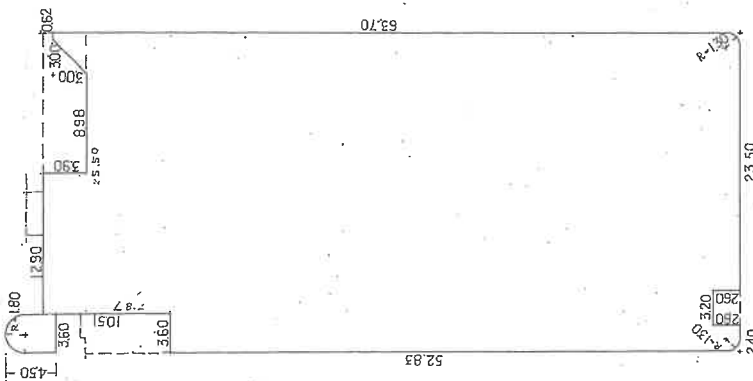
図面番号

No. 57.10.25

1 棟の建物

建物の所在

高石市綾園1丁目316-1, 317-1, 318-1



求積

$\frac{1}{2} \times 1.80 \times 1.80$	5.0868
3.60×2.70	9.7200
12.90×3.90	50.3100
25.50×7.87	200.6850
29.10×52.83	1537.3530
$(0.62 + 3.62) \times 3.00 \times \frac{1}{2}$	6.3600
$(1.30 \times 1.30 - \frac{1}{4} \times \pi \times 1.30 \times 1.30) \times 2$	0.7268
3.20×2.60	8.3200
	1800.4680
床面積	1800.46 ^{m²}

作製者

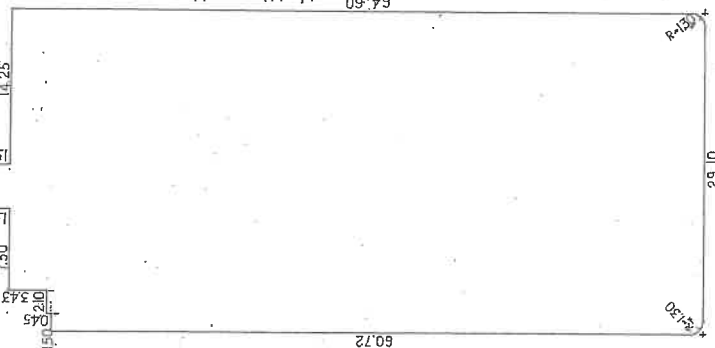
57年10月20日作製

縮尺 1/500

申請人

1 棟の建物

1 階



求積

3.95×1.50	5.9250
25.50×3.88	98.9400
2.10×0.45	0.9450
29.10×60.72	1766.9520
$(1.30 \times 1.30 - \frac{1}{4} \times \pi \times 1.30 \times 1.30) \times 2$	0.7268
	1872.0352
床面積	1872.03 ^{m²}

縮尺 1/500

申請人

土地家屋調査士会

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年10月25日

5400011

建物図面

No.2

各階平面図

総圖1丁目316-1-10.1 各階平面図

No.2

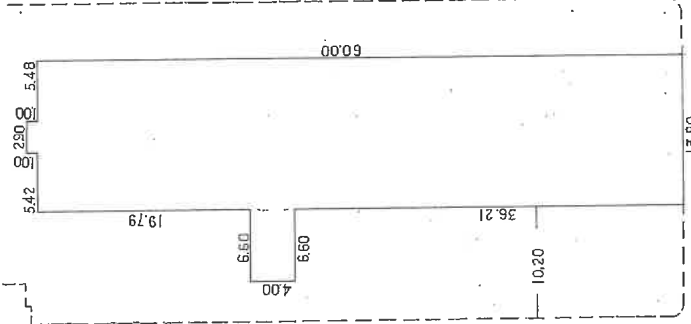
家屋番号

1 棟の建物

建物の所在 高石市綾園1丁目316-1, 317-1, 318-1

1 棟の建物

4階～8階 同型

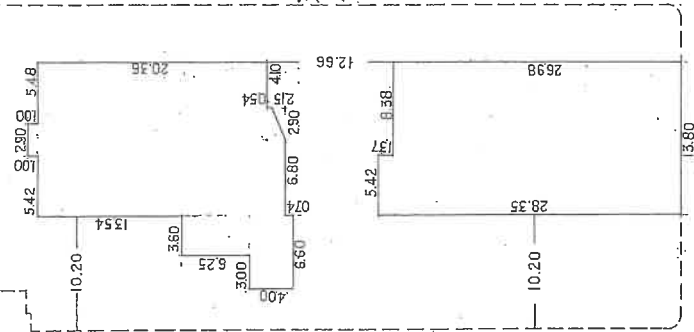


求積

2.90	×	1.00	=	2.90000
6.60	×	4.00	=	26.40000
13.80	×	6.00	=	82.80000
				857.3000

床面積 857.30^{m²}

3階



求積

2.90	×	1.00	=	2.90000
13.80	×	20.36	=	280.96800
3.60	×	6.25	=	22.50000
6.60	×	4.00	=	26.40000
6.80	×	2.69	=	18.29200
				4.6835
				5.42
				1.37
13.80	×	26.98	=	372.3240
				735.4929

床面積 735.49^{m²}

作製者

年 10 月 20 日 作製

縮 尺 1/500^m

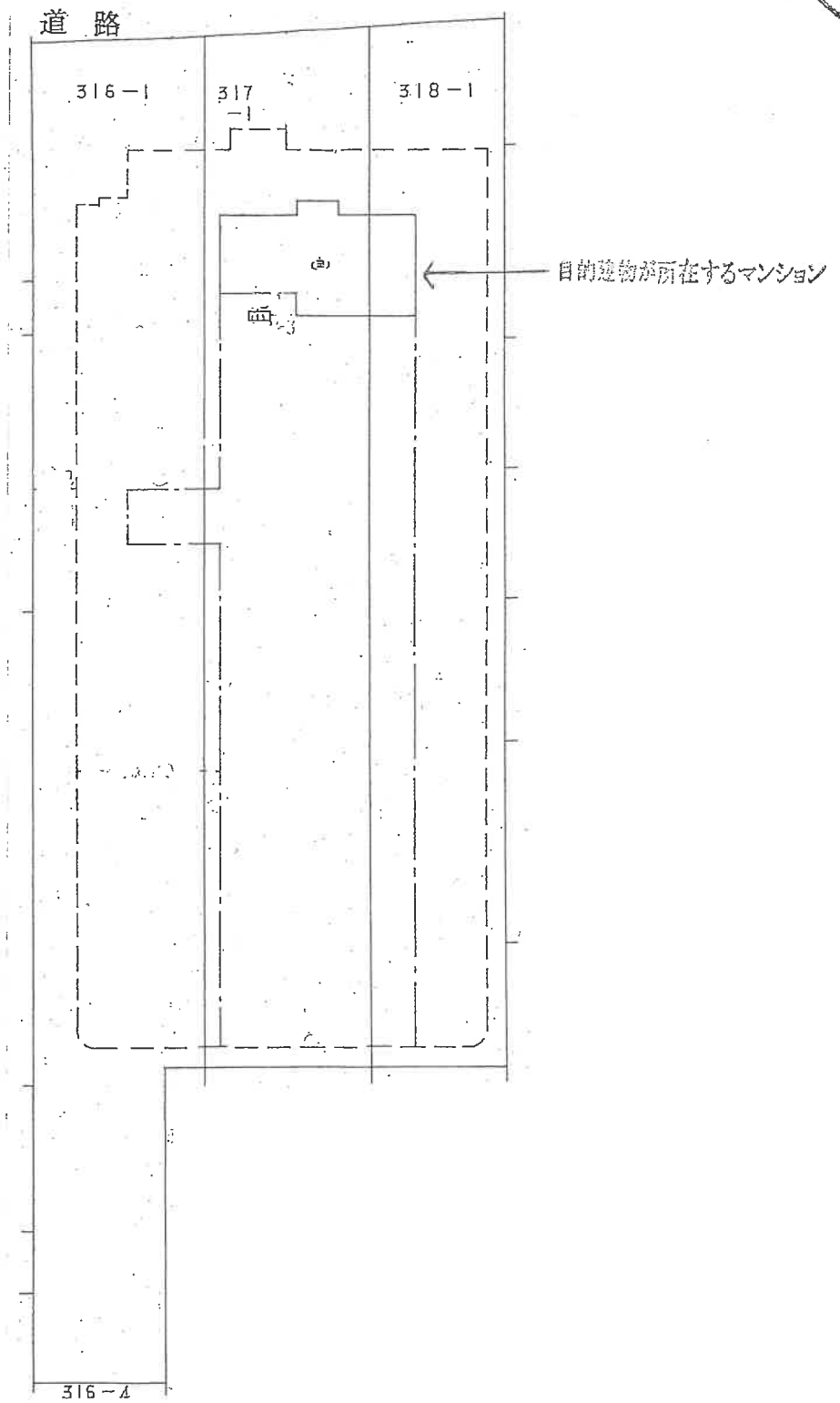
申請人

縮 尺 1/500^m

（公）地家屋調査士会



写真撮影位置方向図

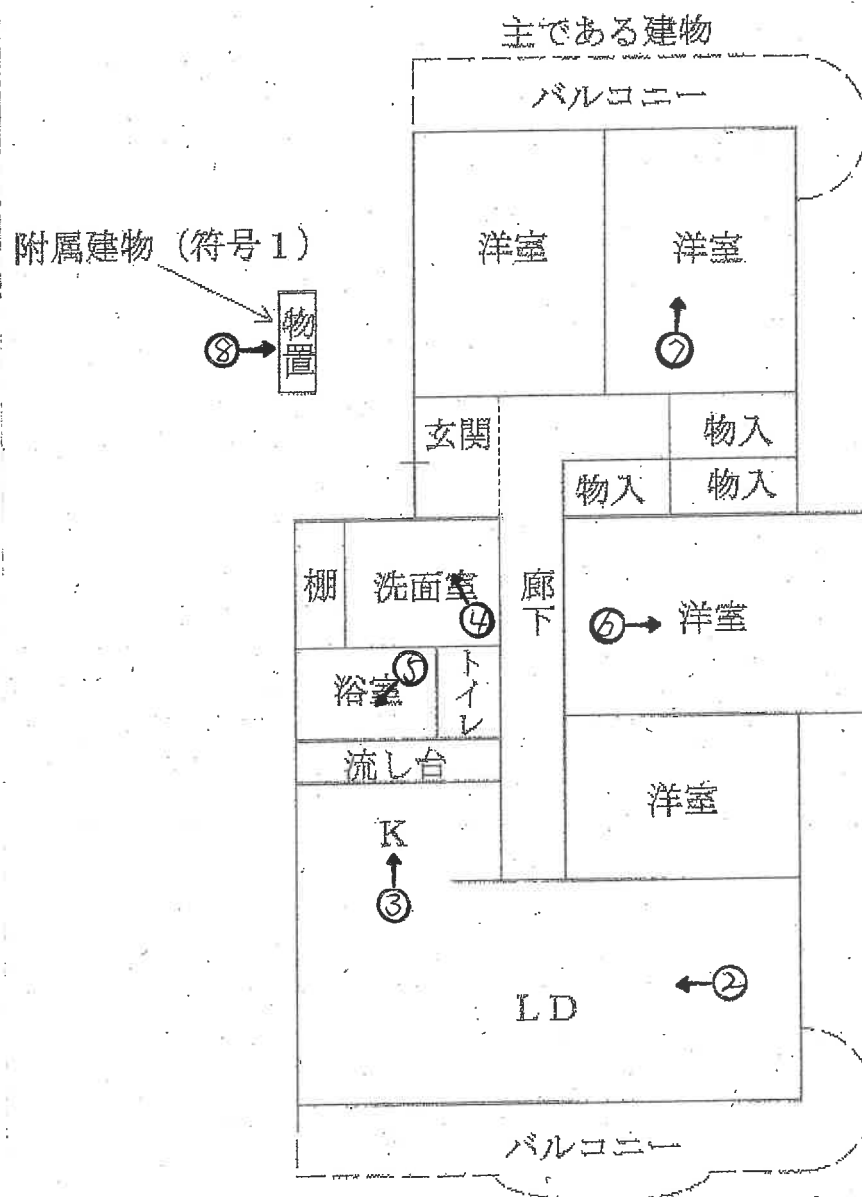


(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第11号

(77 枚目)

間 取 図 (概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第11号

(78 枚目)

目的建物が所在するマンション



⑦



⑧



③



④



⑤



⑥



⑦

(附属建物)



⑧

(2) 枚目

令和7年（ヌ）第11号
令和7年4月21日 現地調査
令和7年6月12日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書

（地上権共有持分付マンション）

評価人 不動産鑑定士

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1,610,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金 1,480,000	円
物件 2	金 130,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は、物件1のために土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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) 所 在 建物の名称 (専有部分の表示) 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1, 2	・建物図面と目的建物(居宅部分のほか附属建物(物置)がある)の形状等は概ね一致した。 ・目的外土地である高石市綾園1丁目316番1, 317番1, 318番1が一体として目的建物が存するマンション「高石綾園マンション」の敷地及び駐車場等として使用されており、形状は建物図面に、地積は公簿数量に概ね一致すると思われる。 ・上記目的外土地には以下の通り地上権が設定されており、本件は地上権の持ち分100000分の403の売却である。 原因 昭和47年12月7日設定 目的 鉄筋コンクリート造建物所有 存続期間 60年 当該地上権の更新については当時の契約書に何の記載もないとのことである。地上権の詳細については執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。なお、地上権の契約期間は平成15年2月25日(地上権移転日)から令和14年12月6日までの約29年間であり、契約上の地上権の存続期間にご留意いただきたい。 ・固定資産課税台帳登録事項証明書記載の目的建物の課税床面積と登記床面積の相違は、課税床面積には共用部分の按分が含まれるためである。本件では、建物再調達原価に共用部分の価値を含めて考慮することとし、評価数量は登記床面積を採用した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(底地)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	南海本線「高石」駅 南方 道路距離 約130m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗, 店舗付共同住宅及び共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域。 今後, 格別の変動要因はないので, 当分の間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	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
画 地 条 件	規 模	2500.14m ²
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約34m(北東側)・奥行約97m(北西側)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	北東 側	幅員約9.5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南西 側	幅員約12m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	二方路地
土地の利用状況等	現 況	目的建物が存する共同住宅等の敷地
	南東 側	住宅・共同住宅等
	南西 側	道路
	北東 側	道路
	北西 側	住宅・共同住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは, 対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下, 「施設管」という。)が通っており, 通常の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 壤 汚 染 等	土壌汚染対策法等，特定施設に係る公的資料調査，土地の閉鎖登記簿，昭和37年・同45年・同54年・平成元年の住宅地図の資料調査による限りにおいては，土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお土壌汚染の有無，内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による調査を要する。
特 記 事 項	国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば，目的外土地付近は洪水浸水想定区域(0.5m～3.0m)，津波浸水想定区域(0.5m～3.0m)及び高潮浸水想定区域(3.0m～5.0m)に指定されている。大阪府洪水リスク表示図においても目的外土地付近は危険度Ⅰ(床下浸水程度，0.5m未満)及び危険度Ⅱ(床上浸水程度，0.5m以上～3.0m未満)の境界付近に指定されているなど災害リスクが懸念される。各種ハザードマップの記載については随時追加変更の可能性があることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。

以 下 余 白

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	高石綾園マンション		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 51戸) うち居宅50室, 店舗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57年8月31日 新築 経過年数 約43 年 経済的残存耐用年数 約7 年		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺8階建		
仕様	屋根	アスファルトシングル葺ほか	
	外壁	吹付タイルほか	
設備等	当マンションに駐車場設備はない(詳細については, 執行官作成の現況調査報告書を参照)。エレベーター有り。オートロックはない。		
建物の品等	普通程度		
管理の形態等	管理組合: 有, 名称: 高石綾園マンション管理組合 管理方式: 委託 管理会社: 株式会社 長谷工コミュニティ 大阪南支店 管理形態: 管理人日勤		
管理の状況	普通程度		
特記事項	・修繕積立金: 25,070,828 円(令和6年7月31日現在) ・改修計画:無(管理会社の回答書による) ・一棟の建物は建築確認を受けており, 完了検査済である。 ・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地調査を行った結果, 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。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階 (509号室) 開口部の方位: 南東向き (三方角室)	
床 面 積	90.03㎡ (登記面積)	左記の居宅部分90.03㎡のほかに, 附属建物(物置)0.72㎡がある。
間 取 り	4LDK	バルコニー 約15.41㎡(南東側及び北西側合計)
仕 様	天 井	クロスほか
	床	フローリングほか
	内 壁	クロスほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	13,780 円(月額)
	修繕積立金	13,360 円(月額)
	地 代	2,240 円(月額)
	滞 納 額	264,420円 (令和7年4月16日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	・目的建物が存する5階はエレベーター停止階ではない。4階, 6階はエレベーター停止階である。 ・管理組合からの回答によれば, 目的建物の所有者は, 上記に記載した管理費・修繕積立金・地代の滞納額のほかに, 令和7年4月16日現在で, 水道料金として21,156円(令和6年8月分～令和7年4月分まで), 遅延損害金として19,705円(令和6年8月分～令和7年4月分まで)の滞納額があるとのことである。これら滞納額については区分所有者の包括承継人及び特定承継人に引き継がれるとのことである。詳細については, 執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。 ・室内は床, 内壁クロスや天井などが全体的に汚れやキズがあり, LDのクレセントの破損が認められるなど, 概ね経年相応の劣化・老朽化が見られる。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また, 設備等の正確な所有関係やリース関係等是不詳である。 ・室内には家財道具や日用品等の動産類が多数存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・専有部分には上記の居宅部分のほかに附属建物(物置)がある。当該附属建物の概要は以下の通りである。 符号;1 種類;物置 構造;鉄筋コンクリート造1階建 床面積;5階部分, 0.72㎡ 室内の状況;ゴルフバック等の動産類が多数存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。	

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、地上権共有持分価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
350,000	90.75	0.16	5,082,000

イ 専有面積:登記面積によるが、居宅部分(90.03㎡)のほか附属建物(0.72㎡)を含む。再調達原価は、専有面積に附属建物を含む点を考慮した。

ウ 現価率

経過年数	約43年
経済的残存耐用年数	約7年
観察減価	10%
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。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×(経済的残存耐用年数7年／(経過年数43年＋経済的残存耐用年数7年))}×(観察減価1-0.1)≒0.16

※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 地上権共有持分価格

地上権共有持分の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	土地利用権 の種類 オ	地上権共有 持分割合 カ	地上権共有持分 価格(円) (千円未満四捨五入) キ(ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
171,000	0.80	2,500.14	0.85	0.50	$\frac{403}{100,000}$	586,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高石5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $173,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 171,000 \text{ 円/㎡}$

◇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。

◇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)
	0.98	1.00	1.05	1.00	1.03

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	0.80	0.97	1.00	0.80

接面・方位: 二方路(南西側背面道の幅員を考慮)1.03

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、-15%が適切と判断した。

オ 土地利用権の種類 : 土地利用権は地上権であり、取引慣行や財産評価基準等を考慮して査定した。

カ 地上権共有持分割合 : 登記上の地上権の共有持分による。

3 積算価格(地上権共有持分付建物の積算価格)

地上権共有持分付建物の価格

建物価格 (円) ア	地上権共有持分価格 (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)
5,082,000	586,000	1.03	5,838,000

ウ 個別格差:	階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03

階層: 高層階1.01, エレベーター非停止階0.99(相乗積)

位置: 南東向き三方角室1.03

(基準戸:4F, 南東向き中間住戸=1.00)

※各物件の積算価格の構成比の査定

① 場所的利益価格

物件 番号	地上権共有持分価格(上記の個別格差考慮前) ア	場所的利益割合 イ	場所的利益価格(円) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
2	586,000	0.40	234,000

② 各物件の積算価格の構成比

物件 番号	基礎となる価格 (上記の個別格差考慮前) (円) ア	場所的利益価格の 控除及び加算 (円) イ	各物件の 積算価格 (円) ウ(ア+イ)	構成比
1	5,082,000	+234,000	5,316,000	0.9379
2	586,000	-234,000	352,000	0.0621
合計			5,668,000	1.0000

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)
66,000	1.03	90.75	6,169,000

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区分所有建物(ただし、取引事例の敷地利用権は所有権であるため、本件の地上権とは異なる。)の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	高石市羽衣1丁目	高石市千代田6丁目
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階	8階／11階	11階／11階
面 積	約77㎡	約71㎡
建築時期	昭和50年10月	昭和58年1月
取引時点	令和6年8月	令和5年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	91,000円／㎡	69,000円／㎡
そ の 他	ファミリータイプ	ファミリータイプ

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	91,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{123}$	68,000
②	69,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{75}$	$\frac{100}{135}$	64,000
事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮 時 点 修 正：近隣地域等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、保守管理状況のほか土地利用権の種類 (本件は地上権)や専有面積には附属建物(物置)を含む点等を考慮							基準階の 比準価格 (円/㎡)
							66,000

イ 個別格差

前ページの地上権共有持分付建物の個別格差(Ⅰ3ウ)と同じ。

ウ 専有面積

登記面積によるが、居宅部分(90.03㎡)のほか附属建物(0.72㎡)を含む。

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、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。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 9.0%	正味復帰 価値現価 ク(カ×キ)	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
-107 千円 - (5.0%)	397 千円	11.0%	3,609 千円	180 千円	3,429 千円	0.64993	2,229 千円 (105.0%)	2,122 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

キ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	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	165	165	165	165	165	165
	修繕費	160	160	160	160	160	160
	公租公課	100	100	100	100	100	100
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他(地代)	27	27	27	27	27	27
	運営支出合計	458	458	458	458	458	458
	資本的支出	1,800	0	0	0	0	
	総費用合計	2,258	458	458	458	458	458
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		51%	51%	51%	51%	51%	51%
エ 有効純収益		-1,403	397	397	397	397	397
オ 複利現価率(割引率9.0%)		0.91743	0.84168	0.77218	0.70843	0.64993	
カ 有効純収益の現価		-1,287	334	307	281	258	

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40%、比準価格に40%、収益価格に20%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

積 算 価 格 (円)	比 準 価 格 (円)	収 益 価 格 (円)	調整後の価格 (千円未満四捨五入)
5,838,000	6,169,000	2,122,000	5,227,000

2 調整後の価格の各物件に対する割付

物件番号	各物件に対する割付
1	5,227,000 円 × 0.9379 ≒ 4,902,000 円
2	5,227,000 円 × 0.0621 ≒ 325,000 円

上記調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で割り付けた。

3 評価額の判定

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

物件 番号	割付後の 価格 (円) ア	共有 持分 割合 イ	占有 減価 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	滞納管理 費等相当 額の減価 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ ×オ×カーキ
1	4,902,000	1/1	1.00	0.56	0.70	0.77	0	1,480,000
2	325,000	1/1		0.56	0.70			130,000
一括価格(合計)								1,610,000

ウ 占有減価

本件の場合には減価不要であり、1.00とした。

エ 市場性修正

本件は、①地上権共有持分付マンションの売却であり、需要者が限定されること（▲20%）、②地上権の存続期間が令和14年12月6日までであるにもかかわらず、現時点では更新の可否は不明であり、更新が可能となったとしても、一時金の支払いや地代増額の可能性があること等（▲30%）から、市場性修正として上記の減価を行うことが妥当と判断した。（ $0.8 \times 0.7 \div 0.56$ ）

オ 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うえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ 滞納管理費等相当額の減価

代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。本件では、管理費・修繕積立金のほか地代の滞納額を含めている。

キ その他の控除減価(敷金等)

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示【高石5-2】

所 在 : 高石市綾園1丁目520番6「綾園1-11-23」
価 格 : 173,000円/㎡
位 置 : 南海本線「高石」駅 南方 約130m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 210㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西6m市道
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 : 小規模の小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1: 5,878,276 円 (専有部分;登記床面積90.75㎡, 課税床面積118.35㎡)

第7 付属資料の表示

- 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 間取図(概略)

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	高石市綾園一丁目316番地1、317番地1、318番地1
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフイング葺8階建
床 面 積	1階 1872.03平方メートル 2階 1800.46平方メートル 3階 735.49平方メートル 4階 857.30平方メートル 5階 857.30平方メートル 6階 857.30平方メートル 7階 857.30平方メートル 8階 857.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	綾園一丁目316番1の509
建物の名称	509
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	5階部分 90.03平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	5階部分 0.72平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和47年12月7日に設定され、平成15年2月25日移転された地上権

(2) 登 記 大阪法務局堺支局

主 登 記 昭和47年12月8日受付第93835号
(物件イ、ロ)

主 登 記 昭和47年12月8日受付第93836号
(物件ハ)

付記登記 平成15年2月25日受付第9631号

記

(イ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 316番1

地 目 宅地

地 積 1058.82平方メートル

(ロ) 所 在 高石市綾園一丁目

地 番 317番1

地 目 宅地

地 積 787.27平方メートル

(ハ) 所 在 高石市綾園一丁目

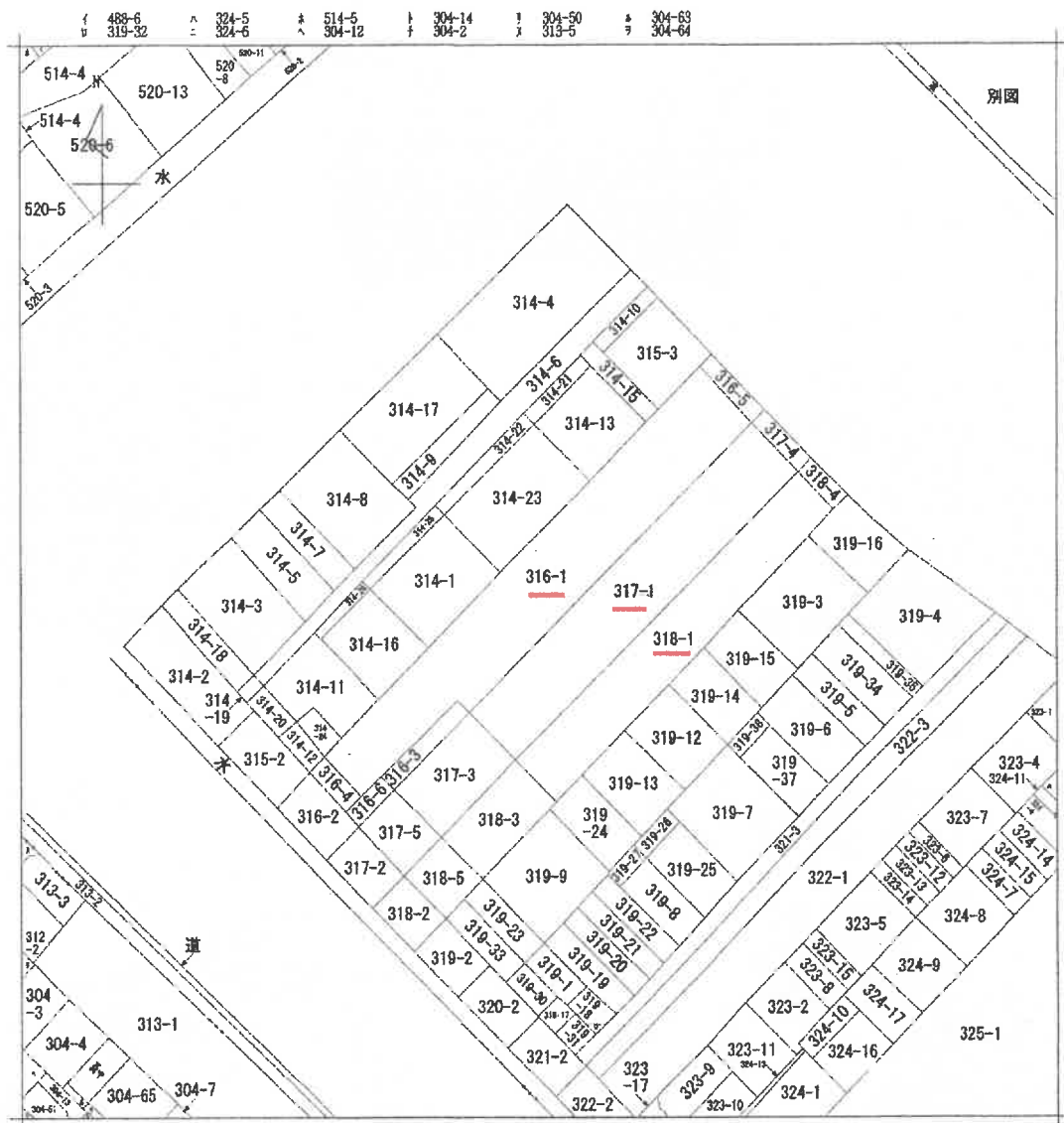
地 番 318番1

地 目 宅地

地 積 654.05平方メートル

(物件イ、ロ、ハ) 地上権者 亡A相続財産 持分100000分の403

この地図は、大阪府の承認を得て作成したものである。
承認番号；平成17総計第1995号



(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略略を記載した図面です。



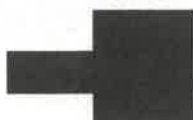
A 綾園 3 丁目
B 綾園 1 丁目

請求部分	所 在				高石市綾園一丁目		地 番		316番1	
出力縮尺	縮尺不明		精 度 分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補 記 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6月10日
大阪法務局堺支局
登記官

請求番号：30-1
(1/1)



A4判に縮小

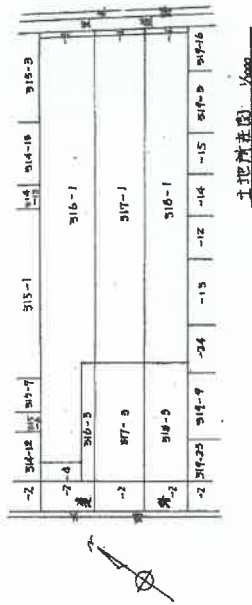
登記年月日：昭和57年8月30日

これは図面に記載されている内容と異なる事項がある。
令和7年6月10日 大阪府税務局 税務課

209013
57.8.30
地積測量図

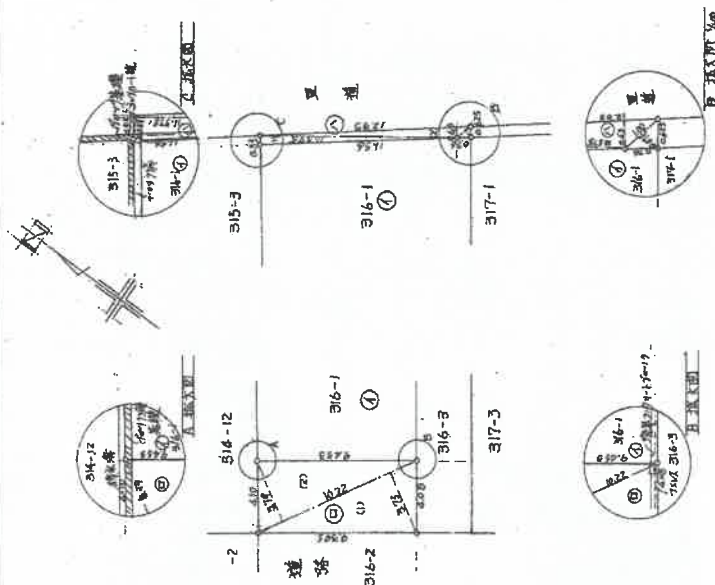
前316-1 後新316-1, 316-4, 316-5

地番 316-1
土地の所在 高石市綾園1丁目



求積

316-4
10.22 x 3.75 = 38.3250
10.22 x 3.79 = 38.7338
計 = 77.0588
1/2 = 38.5294
316-5
12.33 x 0.63 = 7.7679
11.575 x 0.549 = 6.3547
1.00 x 0.475 = 0.4750
計 = 14.5976
1/2 = 7.2988
316-1
1104.6488 - 45.8282 = 1058.8206
現地求積は昭和56年2月25日分筆による地積測量図採用



境界	境界線	境界線
●	境界線	境界線
○	境界線	境界線

作製者	土地家屋調査士	7年8月25日作成	申請人	縮尺	1/250
-----	---------	-----------	-----	----	-------

請求番号：30-2

A4判に縮小

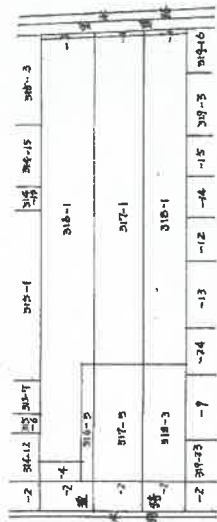
登記年月日：昭和57年8月30日

これは図面に記載されている内容と証明した地図である。
令和7年6月10日 大塚建設局 登記官

200022 57.8.30
地積測量図

前 317-1 後新 317-1, 317-4

地番 317-4
土地の所在 高石市綾瀬1丁目



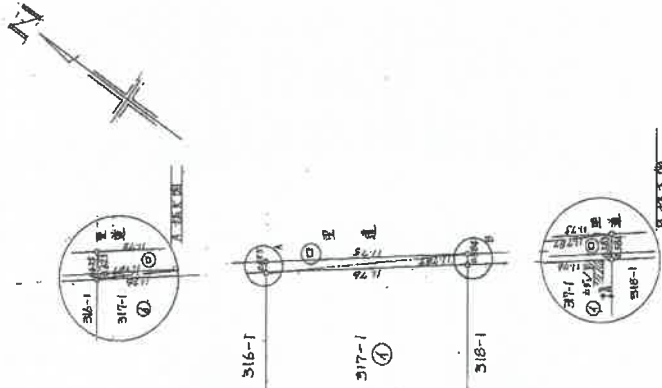
土地の用途 雑草

求積

317-4
 $11.787 \times 0.623 = 7.3433$
 $11.787 \times 0.583 = 6.8719$
計 = 14.2152
 $\frac{1}{2} = 7.1076$

317-1
 $794.3864 - 7.1076 = 787.2788$

現地求積は昭和56年2月25日算による地積測量図使用



測量・境界線・地籍
○ 2007-11-11
○ 解除済み

作製者 土地測量院 7年8月24日(算) 申請人 縮尺 1/250
(大塚建設局蔵士)

請求番号：30-3

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年8月30日

1) 本図は図面に記載されている土地を証明した地図である。
令和元年6月10日 大蔵省地籍院

前 318-1 後新 318-1, 318-4

200025 57.8.30
地積測量図

地番 318-1-4
土地の所在 高石市綾園1丁目

-2	314-12	315-17	315-1	314-15	315-9
-4			316-1		
-2		317-3	317-1		
-2		318-3	318-1		
-2	315-23	317-9	-24	-13	-12
			317-3	-15	317-16

土地所在道 1/1000

求 積

318-4

$$9.85 \times 0.582 = 5.7327$$

$$9.85 \times 0.548 = 5.3978$$

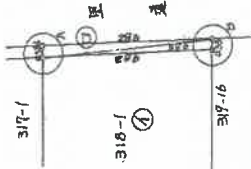
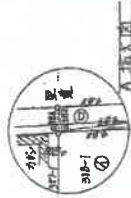
$$\text{計} = 11.1305$$

$$\frac{1}{2} = 5.5653$$

318-1

$$659.6174 - 5.5653 = 654.0521$$

残地求積は昭和56年2月25日分筆による地積測量図採用



境界・境界線・埋蔵物
● コンクリート
○ 鉄パイプ

作製者

土地測量課

57年8月26日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(大蔵省地籍院印)

請求番号：30-4

A4判に縮小

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6月10日 大阪法務局堺支局

大阪法務局堺支局

登記官

請求番号: 30-5

 $\{3/3\}$

甚難作

七、文 文

57 年 10 月 20 日(作製)

楮 尺

申請人

0M

座面積 735.49^{m²}

PCD

(大蔵土地家屋調査士会)

登録年月日：昭和57年10月25日

各階平面図
建物図面
5400011
教団番号
220113162

5400011

建 物 圖 庫

$$\frac{NO_2}{10.37} O$$

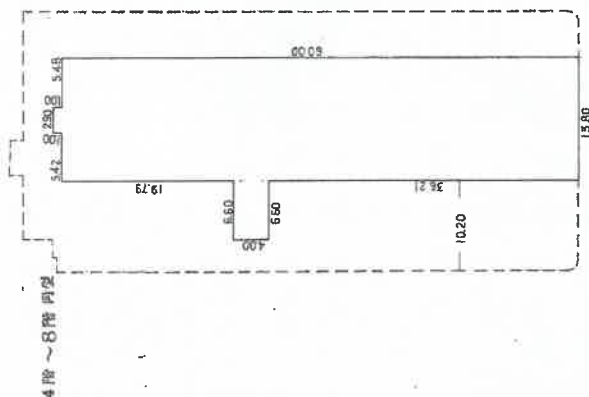
中華書局

工日 316-1-101 冬

第 1 頁 316 = 101 冬 階 平 面

物理環境の課題

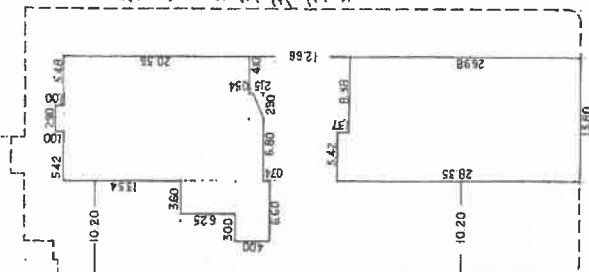
上 硯 の 遺 物



糖

2.90	1.00	-	2 9000
6.60	4.00	-	26.4000
13.80	6.00	-	828.0000
			857.3000

底面積 857.30^{m²}



来作

2.90	*	1.00	-	2.9000
3.80	*	2.036	-	280.9680
3.60	*	6.25	-	22.5000
6.60	*	4.00	-	26.4000
6.80	*	2.69	-	18.2920
2.69 + 0.54 *	*	2.90 $\frac{1}{2}$	-	4.6835
5.42	*	1.37	-	7.4254
9.00	*	1.00	-	1.0000

14

座面積 735.49^{m²}

甚難作

七、文

57 年 10 月 20 日(作製)

楮 尺

申請人

0M

座面積 735.49^{m²}

PCD

(大蔵土地家屋調査士会)

A4判に縮小

間取図（概略）

令和7年（ヌ）第11号

