

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陳述者ではありません。			
☐ 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	(印)	
	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)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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	(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)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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。
- 役員は、氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月18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 7年 8月 1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 7年 6月20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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,390,000 13,112,000		3,280,000	93,773	21,679



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市平野区長吉長原東二丁目314番地13、309番地12、309番地2、314番地10、309番地8

建物の名称 リバー平野ガーデンズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長吉長原東二丁目314番13の614

建物の名称 614

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.54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 大阪市平野区長吉長原東二丁目314番13

地 目 宅地

地 積 5055.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目309番12

地 目 宅地

地 積 2342.72平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目309番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3081.89平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目314番10

地 目 宅地

地 積 901.38平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目309番8

地 目 宅地

地 積 112.24平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目314番11

地 目 宅地

地 積 67.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285分の6944

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285分の6944

土地の符号 3



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285分の6944

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285分の6944

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285分の6944

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285分の6944



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 大阪市平野区長吉長原東二丁目314番地13、309番地12、309番地2、314番地10、309番地8

建物の名称 リバー平野ガーデンズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長吉長原東二丁目314番13の614

建物の名称 614

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.54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 大阪市平野区長吉長原東二丁目314番13

地 目 宅地

地 積 5055.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目309番12

地 目 宅地

地 積 2342.72平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目309番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3081.89 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 314 番 10

地 目 宅地

地 積 901.38 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 309 番 8

地 目 宅地

地 積 112.24 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 314 番 11

地 目 宅地

地 積 67.10 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285 分の 6944

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285 分の 6944

土地の符号 3



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5分の6 9 4 4

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5分の6 9 4 4

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5分の6 9 4 4

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5分の6 9 4 4



令和 7年（ケ）第 2号
令和 7年 2月17日受理
令和 年 月 日提出
7. 3. 21

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大阪市平野区長吉長原東二丁目 3 1 4 番地 1 3、3 0
9 番地 1 2、3 0 9 番地 2、3 1 4 番地 1 0、3 0 9
番地 8

建物の名称 リバー平野ガーデンズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 長吉長原東二丁目 3 1 4 番 1 3 の 6 1 4

建物の名称 6 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 6 . 5 4 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 大阪市平野区長吉長原東二丁目 3 1 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 5 0 5 5 . 0 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 3 0 9 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 3 4 2 . 7 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 3 0 9 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3081.89平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目314番10

地 目 宅地

地 積 901.38平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目309番8

地 目 宅地

地 積 112.24平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目314番11

地 目 宅地

地 積 67.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285分の6944

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285分の6944

土地の符号 3

(1-2 枚目)



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5 分の 6 9 4 4

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5 分の 6 9 4 4

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5 分の 6 9 4 4

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5 分の 6 9 4 4



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市平野区長吉長原東二丁目8番36号 リバー平野ガーデンズ614号室		
建物	物件1		
種類、構造および床面積の概略	☒ 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:		
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 占有者および占有権原のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 月額 10,540円 修繕積立金 月額 8,640円	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年6月分～令和7年1月分 計 611,788円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社浪速管理		
その他の事項	その他の事項のとおり		
敷地権	符号1ないし6		
現況地目	☒ 宅地 (符号1ないし6) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1ないし6) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ 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		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は、目的外土地の概況のとおり)		
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
(2枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札表示 なし
 - (2) 郵便受け表示 なし
- 2 目的土地（物件1ないし6）の現況について
 - (1) 目的土地は、目的建物が所在するマンション「リバー平野ガーデンズ」の敷地となっている。
 - (2) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
 - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
 - (3) 建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されていた。
 - (4) 洗面室の電気スイッチ付近の壁が破損していた。
 - (5) その余は経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
 - (1) 目的建物以外に、敷地権の目的たる土地（符号1ないし6）内に存在する管理人室、集会所、駐車場、ゴミ置場2棟、機械室およびポンプ室が所有者の課税対象家屋となっている。

以 上

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■マンション管理会社	1 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおりです。 2 所有者には上記のほか、令和7年1月31日現在、バイク置場使用料（月額：500円、滞納額：15,500円）、水道料（実費、滞納額：41,162円）、駐車場リモコン代（滞納額：11,100円）および、これらに対する遅延損害金の滞納があり、これらについては買受人に請求する予定です。 【提示文書】第1回口頭弁論調書（判決）正本(写)
■市税事務所の担当者	1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。 2 評価証明書の構造欄に「外7棟」とあるのは、管理人室、集会所、駐車場、ゴミ置場2棟、機械室およびポンプ室のことです。
■所有者	1 目的建物は、私が暮らしています。 2 物をぶつけて洗面室の電気スイッチ付近の壁が壊れたため、自分で応急的に直しました。それ以外に特に不具合はありません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査、管理会社からの回答書および立入調査の結果から、目的建物は、所有者が住居として使用・占有しているものと認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月17日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（マンション管理会社）
令和7年2月19日 10:35 - 10:45	あべの市税事務所	家屋等調査
令和7年2月19日 12:20 - 12:30	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年2月20日 9:30 - 9:40	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月20日 9:50 - 10:00	中之島図書館	物件確認
令和7年2月20日 10:10 - 10:20	大阪市役所	道路等調査
令和7年2月20日	執行官室	照会書送付（所有者）
令和7年2月21日 17:30 - 17:40	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年3月7日 16:55 - 17:05	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書投函
令和7年3月12日 15:50 - 16:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

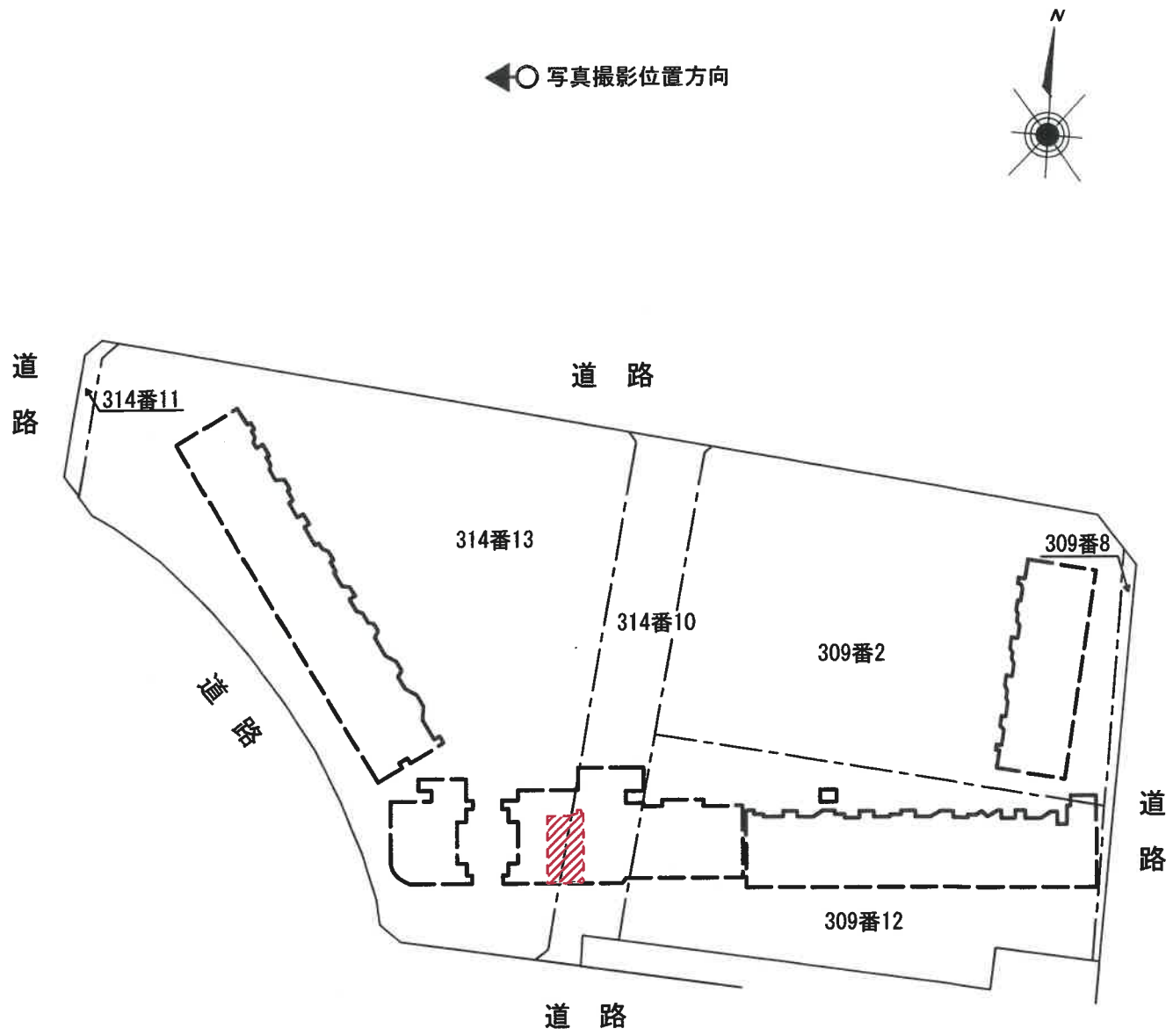
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第2号



目的専有部分 家屋 番号 長吉長原東二丁目314番13の614

建物の名称 614（建物の存する部分 6階）

一棟の建物（1階部分）

(7 枚目)

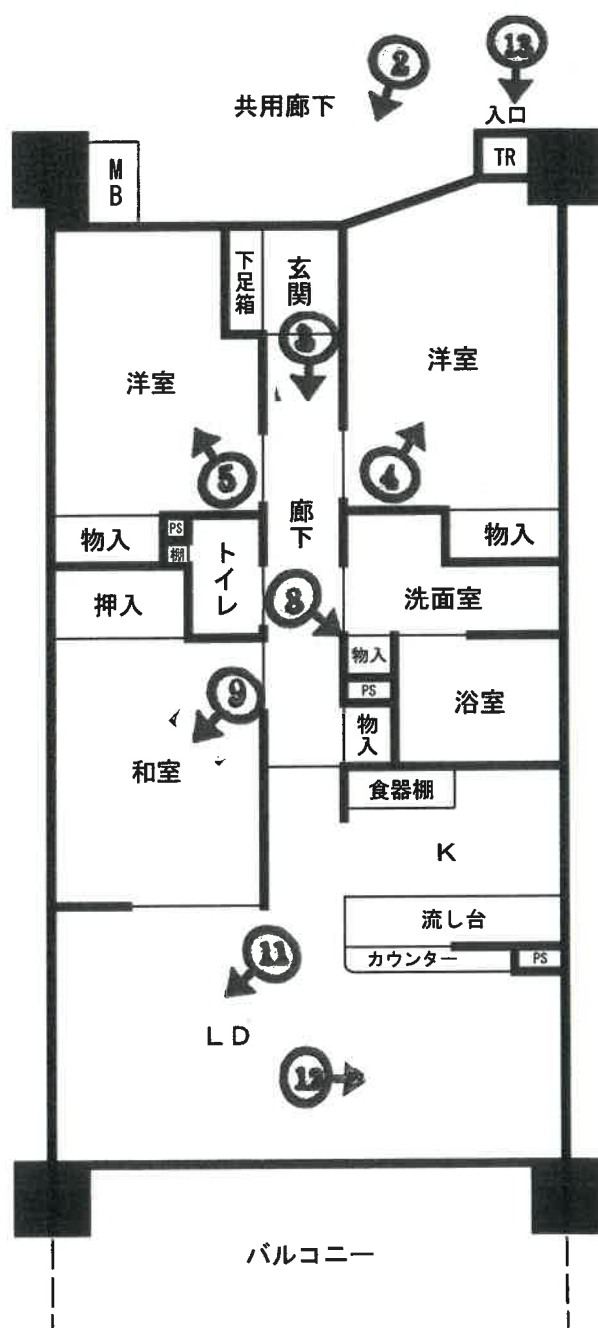
間取略図

令和7年（ケ）第2号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



目的建物が所在するマンション



①



②



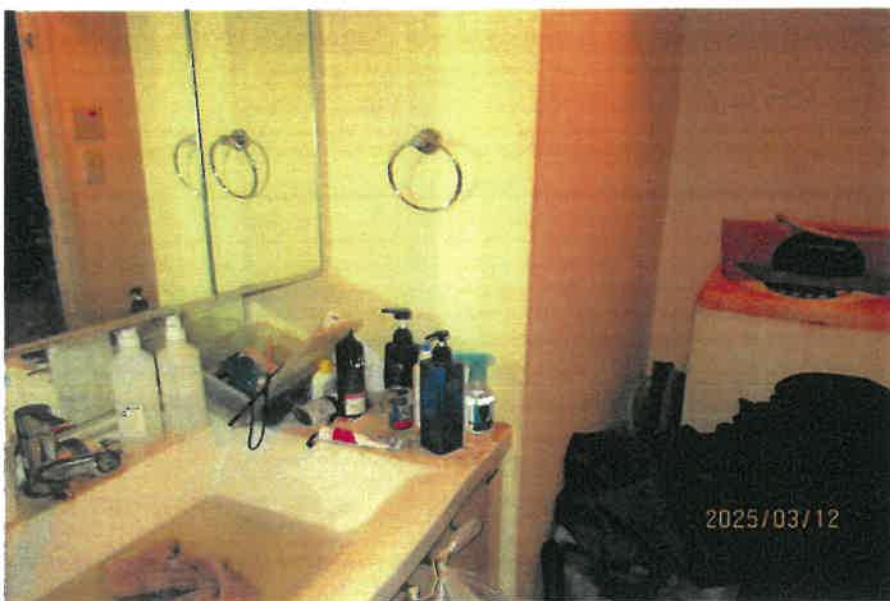
③



④

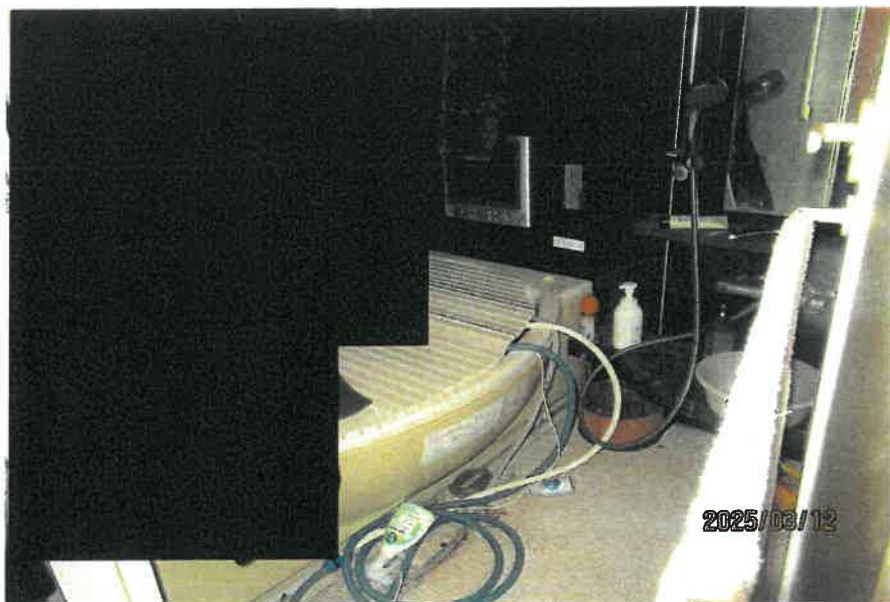


⑤



⑥

洗面室の状況



⑦

浴室の状況



⑧

壁が破損している状況



⑨



⑩

キッチンの状況



⑪



⑫

⑬



2025/03/12

(15 枚目)

令和7年（ケ）第2号

令和 7年 3月12日

現地調査

令和 7年 3月25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

正 井 智 子

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 16,390,000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、民事執行法第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

番号	所 在 等	内 容	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (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	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	(1) 固定資産公課証明書記載の課税床面積は共用部分の共有持分を含めた面積である。本件評価においては、当該共用部分の価値は建物再調達原価に含めて考慮することとし、評価数量は登記数量(＝内法面積)を採用する。 (2) 建物固定資産税課税明細書の構造欄に「外7棟」の記載がある件については、本件敷地権の目的である土地上に存する、管理人室、集会室、駐車場、ゴミ置場(2箇所)、機械室、ポンプ室を指すものである(市税事務所での確認)。		

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（符号1, 2, 3, 4, 5, 6）

位置・交通	大阪メトロ谷町線「長原」駅 東方 約570m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね普通である。最寄駅まで徒歩圏に存し、周辺には各種物販店舗等も存することから、日常の生活利便性は概ね普通である。今後、特段の変動要因は無く、当面は概ね現状維持にて推移していくものと予測される。	
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1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制、景観計画区域（一般区域）、宅地造成工事規制区域（候補区域）
画地条件	規模	11,560.38㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約91m（南西側）、奥行約165m（北辺）
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。
接面道路	南西側	幅員約13.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	西・北・東・南側	幅員約8.5m～11.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	四方路
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況	13階建共同住宅
	東側	道路
	西側	道路
	南側	道路 等
	北側	道路 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。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、まず対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、明治時代より個人が所有し、その後、大阪市、大阪市住宅供給公社等の所有を経て、平成17年に現マンション開発業者が取得し、平成18年に現マンションの敷地権の対象となるに至った。また、昭和39年以降の過去の住宅地図による確認では、昭和39年以降、低層住宅が建ち並んでおり、その後、現マンションが建築されたことが確認された。過去及び現在の利用状況等から土壌汚染の可能性は低いと判断され、また、ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかった。但し、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	（1）上記間口、奥行は図上概測及び建築計画概要書等に基づく。	
	（2）敷地権の目的である土地は、四方で道路に面している。南西側市道を除く、なお、西・北・東・南は、同一路線である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバー平野ガーデンズ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：299戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成18年8月10日 新築
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約31年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根 等
	外 壁	吹付タイル, 御影石 等
設備・外構等	エレベーター	有 (9人乗・4基)
	駐車場	301台 (月額0円/台) 現在, 空き無し
	その他設備等	管理員室, 集会室, キッズルーム兼シアタールーム, ゴミ置場, バイク置場, テレビ共聴アンテナ, オートロック, 宅配ボックス ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称: リバー平野ガーデンズ管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	(株)浪速管理
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和7年1月31日 現在 408,009,657円	
特 記 事 項	(1) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト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) 現地実査時点において大規模修繕工事実施中（令和7年1月～9月下旬）であった。なお、上記外部仕上については、マンション分譲時の分譲パンフレット記載内容に基づく。 (3) 本件マンションは、ペット飼育可（制限あり）、民泊不可である。 (4) 建築確認（有り）、検査済（有り）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階部分 (614号室) 開口部の方位： 南向き (中間住戸)		
現況床面積	66.54㎡ (登記面積)		
間 取 り	3 L D K (バルコニー有)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等	
	床	フローリング, タタミ 等	
	内 壁	ビニールクロス貼 等	
	設 備	ユニットバス, システムキッチン 等	
	そ の 他	特にない	
維持管理の状態	普通		
管理費等	令和7年1月31日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,540円	337,280円
	修繕積立金	8,640円	274,508円
	合 計	19,180円	611,788円
	(令和4年6月分 ~ 令和7年1月分)		
専有部分の 利用状況等	所有者等が居宅として占有している。その他詳細については現況調査 報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	(1) 洗面所の電気スイッチ附近の壁に破損が見られた。		
	(2) 室内は、動産が多数置かれており、床面を確認できていない部分がある。 (3) 目的建物の玄関横にトランクルームがある。 (4) 管理会社によれば、上記管理費・修繕積立金のほか、以下の徴収金及び滞納額があるとのことである。 ・バイク置場使用料 月額500円 (滞納額：15,500円) 令和4年7月～令和7年1月 ・水道料滞納額 (滞納額：41,162円) 令和4年7月～令和7年1月 ・リモコン第 (駐車場) 計11,100円 令和5年11月以降		

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、次のとおり試算した。

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) ア×イ×ウ=エ
350,000	66.54	0.45	10,480,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約19年

経済的残存耐用年数 約31年

観察減価率 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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 5%) × 経済的残存耐用年数約31年 / (経過年数19年 + 経済的残存耐用年数約31年) }
× (1 - 30%) = 0.45

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	地積計 (㎡) ウ	建付減価 補正率 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)
171,000	1.06	11,560.38	0.95	6,944/2,218,285	6,231,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示：大阪平野-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 185,000\text{円/㎡} & \times 101/100 & \times 100/100 & \times 100/109 & \approx 171,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：	方位	規模	高低差	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）
	0.99	1.00	1.10	1.00	1.09

イ 個別格差：	方位	形状	四方路	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.06	1.00	1.06

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 本件の場合、建付減価は△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合（登記記載の通り） $6,944 / 2,218,285$

3 敷地権付建物の積算価格

敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差率 (階層・位置・品等) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=((ア+イ)×ウ)
10,480,000	6,231,000	1.02	17,045,000

ウ 個別格差率

・階層別格差率	6F/13F	1.02	
・位置別格差率	中間住戸	1.00	(基準戸：3F南向き中間住戸)
・その他	方位	1.00	
	その他	1.00	
	(相乗積)	1.02	

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)
400,000	1.02	66.54	27,148,000

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	大阪市平野区長吉長原東2丁目	大阪市平野区長吉長原東2丁目
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	10F/13F	2F/13F
面 積	約68㎡	約76㎡
建築時期	平成18年8月	平成18年8月
取引時点	令和7年3月	令和6年9月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	384,900円/㎡	381,500円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円／㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円／㎡) (千円未満四捨五入)
A	384, 900	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	385, 000
B	381, 500	100 100	101 100	100 93	100 100	100 100	414, 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した。							㎡当たり比準価格※ (円／㎡) 400, 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した。							
標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。							
地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。							
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した。							

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もので、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 純収益 現価の合計	復帰価値現価							DCF法 による 収益価格
	6年目 (標準) 純収益	最終 還元利回り	5年目期末 売却価格	売却費用	復帰価格	複利現価率	復帰価値 現価	
				売却価格×5%		割引率 7.0%		
ア	イ	ウ	エ=イ÷ウ	オ	カ=エーオ	キ	ク=カ×キ	ケ=ア+ク
3,144 千円 (28.1%)	949 千円	8.0%	11,863 千円	593 千円	11,270 千円	0.71299	8,035 千円 (71.9%)	11,179 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(標準)
ア 収入	支払賃料	1,380	1,380	1,380	1,380	1,380	1,380
	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	1,380	1,380	1,380	1,380	1,380	1,380
	空室損失	△ 69	△ 69	△ 69	△ 69	△ 69	△ 69
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,311	1,311	1,311	1,311	1,311	1,311
イ 支出	維持管理費	126	126	126	126	126	126
	修繕費	104	104	104	104	104	104
	公租公課	115	115	115	115	115	115
	損害保険料	17	17	17	17	17	17
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	362	362	362	362	362	362
	資本的支出	800	0	0	0	0	0
	総費用合計	1,162	362	362	362	362	362
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		26%	26%	26%	26%	26%	26%
エ 有効純収益		149	949	949	949	949	949
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		139	829	775	724	677	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

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60%、収益価格に30%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	占有に伴う減価 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	17, 045, 000	1. 00	17, 045, 000
② 比 準 価 格	27, 148, 000	1. 00	27, 148, 000
③ 収 益 価 格	11, 179, 000	—	11, 179, 000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	21, 347, 000		

イ 占有に伴う減価

本件の場合は不要であり、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
21, 347, 000	1. 00	0. 80	0. 96	0	16, 390, 000

イ 市場性修正

本件の場合は不要と判断した。

ウ 競売市場修正

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0. 80を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価

控除減価率は、滞納管理費及び修繕積立金額（5ページ記載のとおり）に予想滞納額を加算した額の（ア×イ×ウ）の額に対する割合である。

オ その他の控除減価（敷金等）

買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件については該当なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [大阪平野-13]

所 在	大阪府大阪市平野区長吉長原西2丁目3番9 (長吉長原西2-3-19)
価 格	185,000円/㎡
位 置	大阪メトロ谷町線「長原」駅の北西方 道路距離約500mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	857㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	南側12.0m 舗装市道に接面, 中間画地
用 途 指 定 等	第2種中高層住居専用地域 (建蔽率60%・容積率200%), 準防火
地 域 の 概 要	共同住宅を中心に一般住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 1,014,696,000円 (土地: 6,944/2,218,285)
: 6,169,000円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料の表示

- 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 大阪市平野区長吉長原東二丁目 3 1 4 番地 1 3、3 0
9 番地 1 2、3 0 9 番地 2、3 1 4 番地 1 0、3 0 9
番地 8

建物の名称 リバー平野ガーデンズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長吉長原東二丁目 3 1 4 番 1 3 の 6 1 4

建物の名称 6 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 6 . 5 4 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 大阪市平野区長吉長原東二丁目 3 1 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 5 0 5 5 . 0 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 3 0 9 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 3 4 2 . 7 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 3 0 9 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 3081.89 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 314 番 10

地 目 宅地

地 積 901.38 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 309 番 8

地 目 宅地

地 積 112.24 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 大阪市平野区長吉長原東二丁目 314 番 11

地 目 宅地

地 積 67.10 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285 分の 6944

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2218285 分の 6944

土地の符号 3



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5 分の 6 9 4 4

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5 分の 6 9 4 4

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

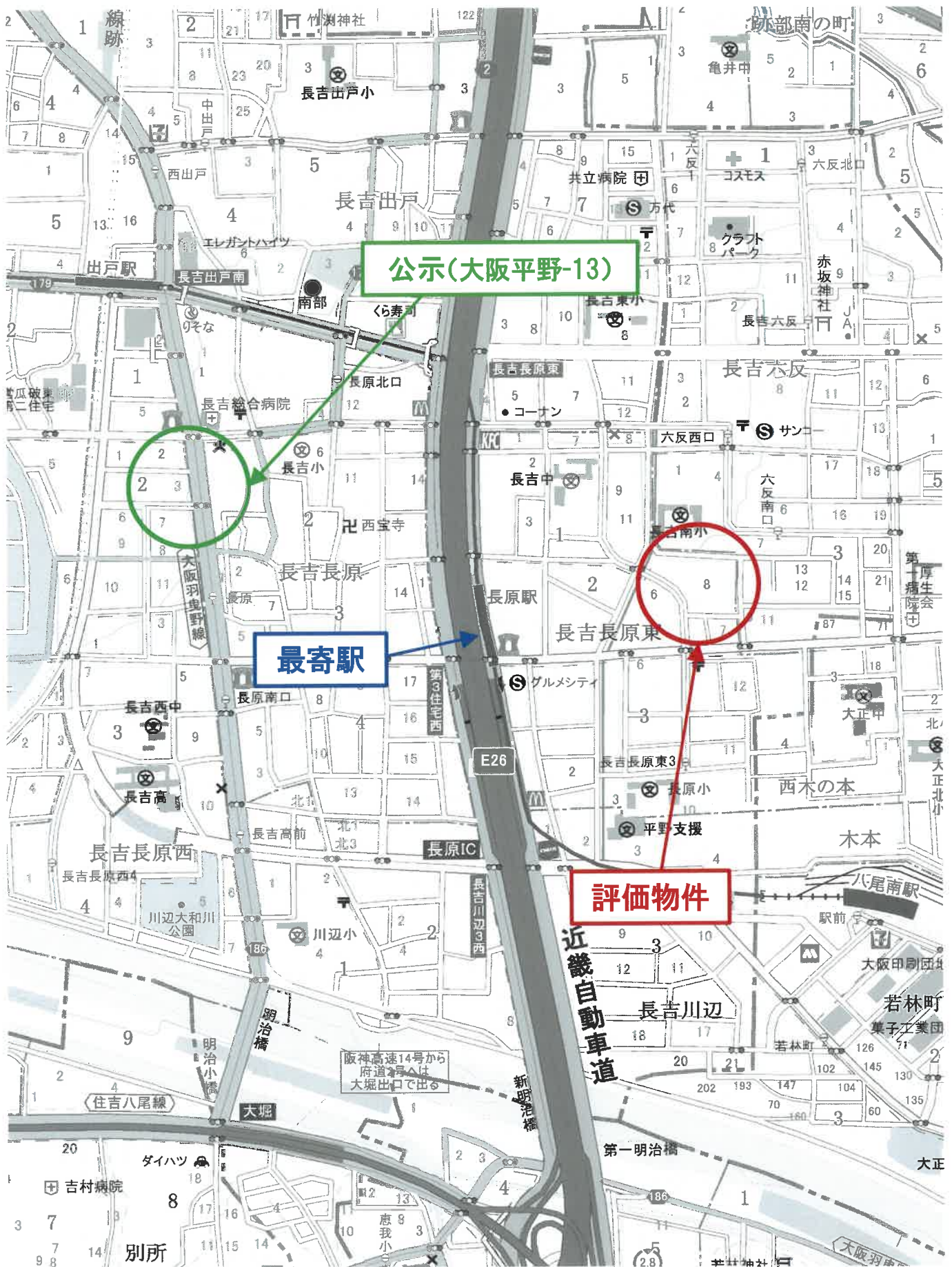
敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5 分の 6 9 4 4

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

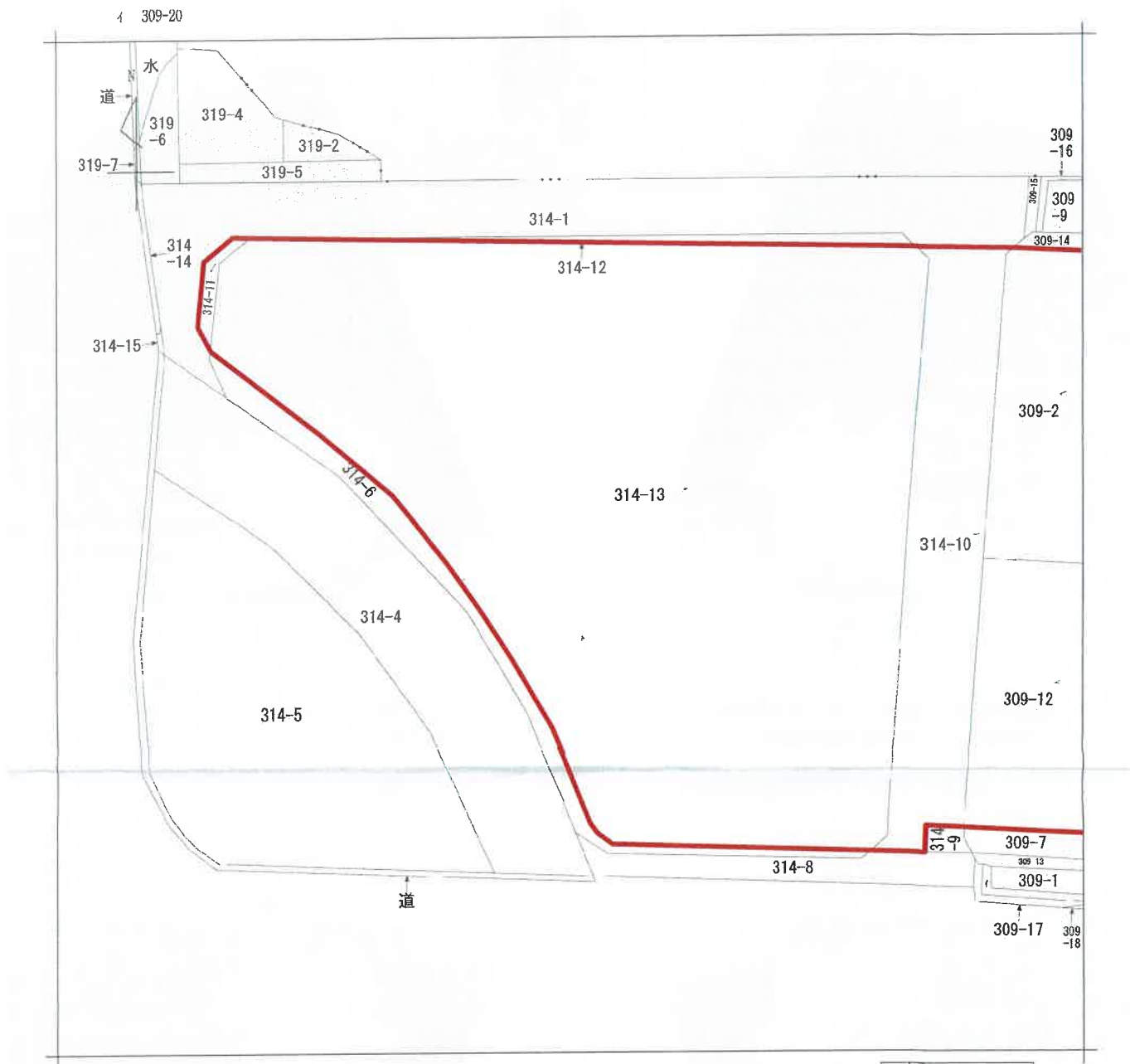
敷地権の割合 2 2 1 8 2 8 5 分の 6 9 4 4



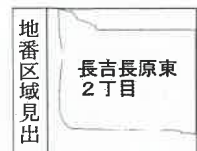


S=1:10,000

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	大阪市平野区長吉長原東二丁目				地番	314番13			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和6年11月29日

東京法務局

請求番号：59-2

(1/1)

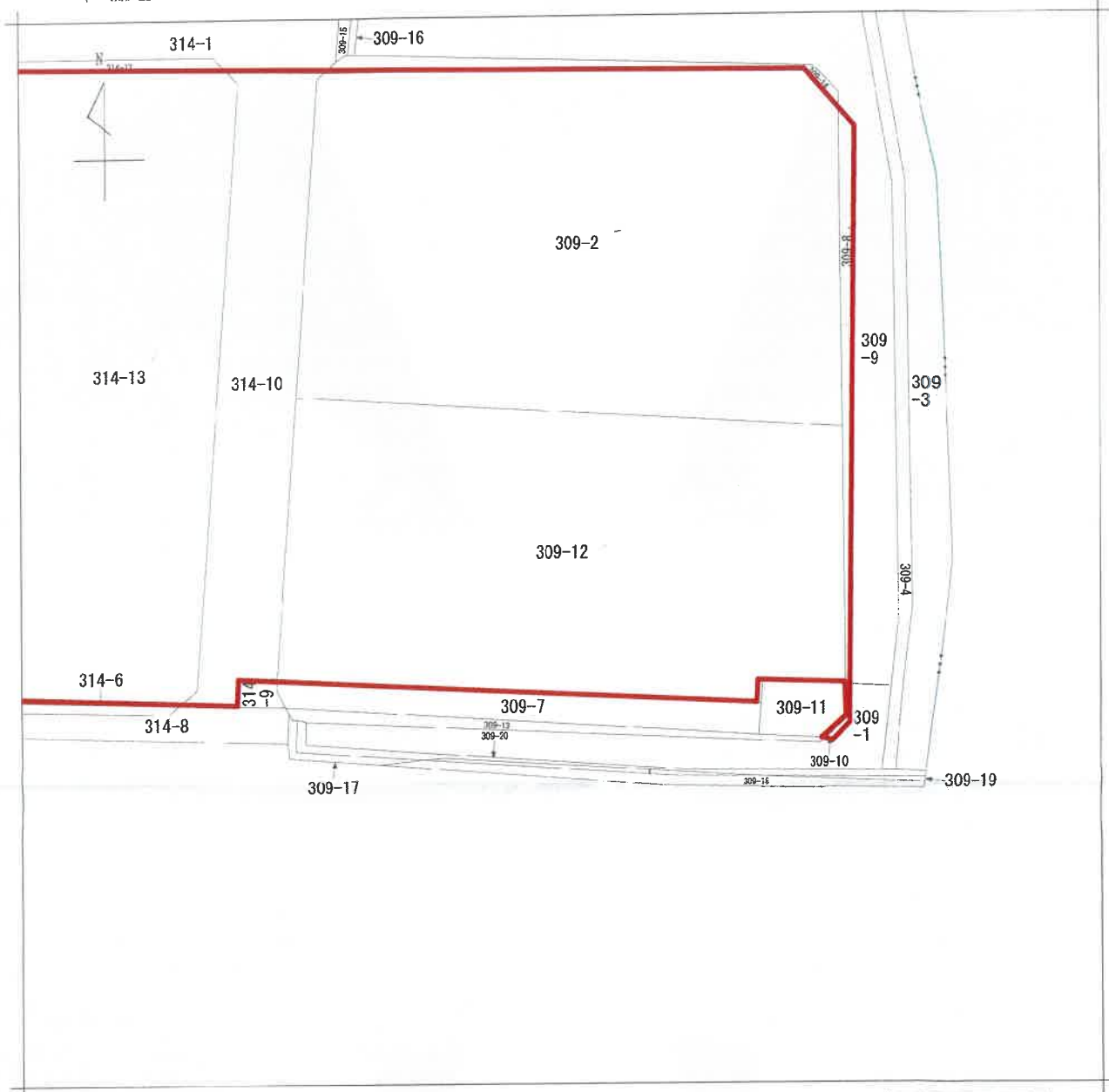
登記官



公図(写)

A4版に縮小

4 309-21



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

地番区域見出
長吉長原東
2丁目

請求部	所在	大阪市平野区長吉長原東二丁目				地番	309番12			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				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。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和6年11月29日
東京法務局

請求番号：59-1
(1/1)

登記官



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成16年10月4日

090189

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管理)
令和6年11月29日 東京法務局

登記官

請求番号：59-6

A4版に縮小

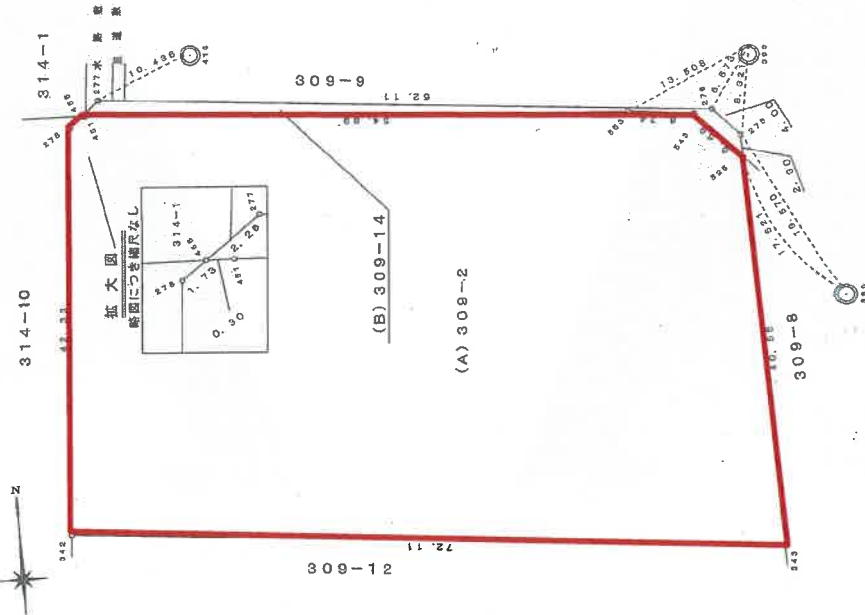
地積測量図(写)

新309-2
修新309-2
16年10月-4日登記

地積測量図

地番 309-2/ 309-14

土地の所在 大阪市平野区長吉長原東2丁目



座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(B) 309-14	451	(緯)	232.858	584.370		
	553	(経)	228.033	558.135	54.89	451- 553
	543	(緯)	228.033	540.850	6.74	553- 543
	525	(経)	228.509	550.462	6.99	543- 525
	275	(緯)	226.811	550.388	2.30	525- 275
	276	(経)	226.721	547.043	4.00	275- 276
	277	(緯)	234.350	585.784	62.11	276- 277
	486	(経)	232.880	584.083	2.26	277- 486
	451	(緯)	232.858	584.370	0.30	486- 451
倍面積			136.22773			58.11 m²
面積			68.113865			3091.89 m²
(A) 309-2		公積	3150.004975			
		総計	68.113865			3091.89 m²
		残地	3081.890110			

*使用地名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

各点座標リスト

NO	座標	X	Y
455	緯	232.880	584.063
278	経	231.762	582.743
342	緯	186.508	578.947
343	経	182.974	581.764
525	緯	223.509	550.462
416	マンホール枠穴	238.268	585.457
393	マンホール枠板	234.030	581.885
389	マンホール枠板	206.438	558.397

大阪市住宅供給公社

作製者

10月 4日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成16年10月4日

090188

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

令和6年11月29日 東京法務局

登記官

A4版に縮小

地積測量図

新309-7
後新309-11
16年10月-4日登記

地番 309-7
309-11~309-13

土地の所在 大阪市平野区長吉長原東2丁目

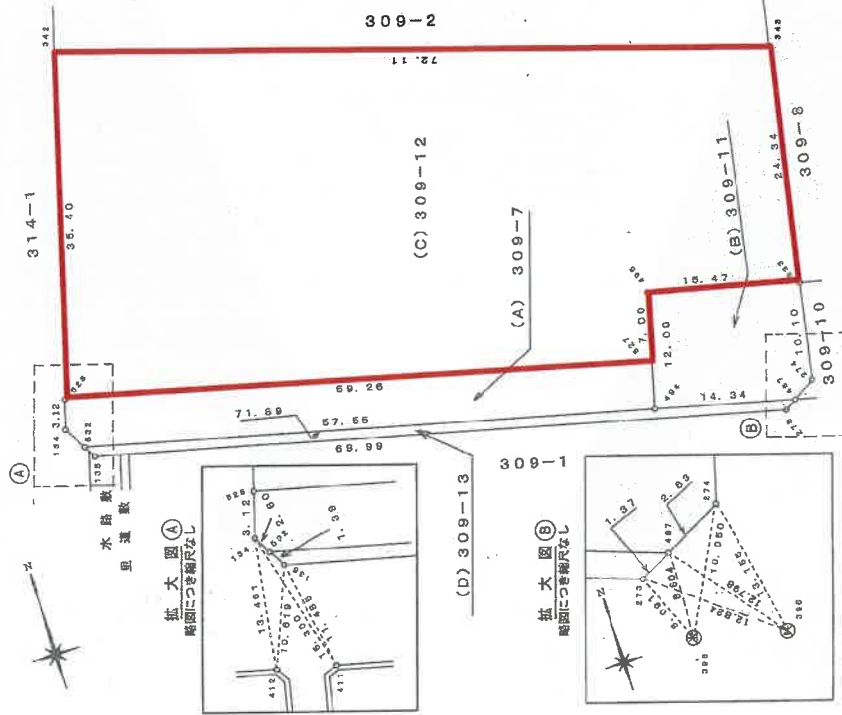
座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B) 309-11	633	(旗)	188.645	652.545		
	495	(〃)	189.170	637.082	15.47	533- 495
	494	(〃)	147.177	636.676	12.00	495- 494
	487	(〃)	146.691	651.008	14.34	494- 487
	274	(〃)	148.549	652.870	2.93	487- 274
309-12	533	(〃)	159.648	652.548	10.10	274- 533
		倍面積	377.103002			
		面積	188.5515010			188.58 m ²
	527	(〃)	152.174	638.845		
	495	(〃)	189.170	637.082	7.00	527- 495
(C) 309-12	533	(〃)	188.648	652.546	15.47	495- 533
	343	(〃)	182.974	651.764	24.34	533- 343
	342	(〃)	188.508	678.947	72.11	343- 342
	528	(〃)	184.181	677.610	36.40	342- 528
	527	(〃)	152.174	638.845	59.26	528- 527
(D) 309-13		倍面積	4886.464250			
		面積	2342.7271250			2342.72 m ²
	273	(旗)	145.723	650.039		
	487	(〃)	140.081	651.009	1.37	273- 487
	532	(〃)	149.126	676.152	71.80	487- 532
(A) 309-7	135	(〃)	149.084	650.086	1.39	532- 135
	273	(〃)	145.723	650.039	58.99	135- 273
		倍面積	141.896506			
		面積	70.9482540			70.94 m ²
		公積	2997.2688830			
-7		総計	2602.2688800			265.00 m ²
		残地	295.0090030			
		残地				

*使用機名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \times (X_2-X_1) \times (Y_1+Y_2)$

境界点座標リスト			
NO	標識	X	Y
134	旗	151.060	577.403

引照点座標リスト			
NO	標識	X	Y
411	コン角	137.434	584.361
412	コン角	137.628	578.289
386	マンホール中心	137.325	659.731
398	マンホール中心	138.538	653.759



作製者

年 10月 4日(作製)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図(写)

登記年月日：平成16年10月4日

090186

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

登記官

A4版に縮小

前308-1 16年10月-4日登記

地番 A 309-1 B 309-8
C 309-9, D 309-10

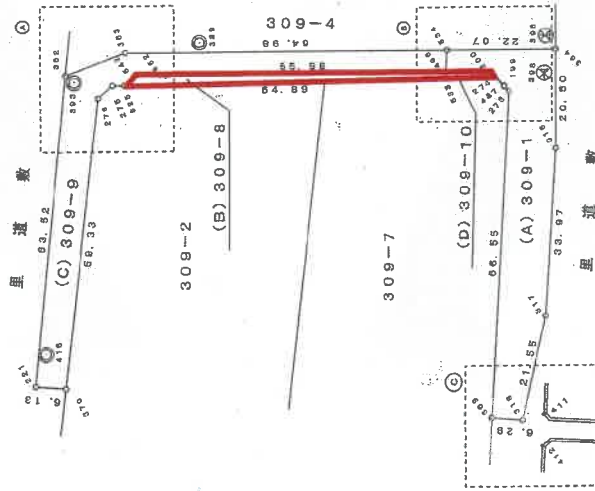
地積測量図

土地の所在 大阪市平野区長吉長原東2丁目

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(B) 309	533	(鉄)	158.648	652.548		
-8	486	(鉄)	158.601	653.872	1.32	533-486
	552	(鉄)	214.679	652.661	56.86	486-552
	542	(鉄)	221.318	652.542	6.76	552-542
	525	(鉄)	223.609	650.462	3.02	542-525
	533	(鉄)	158.648	652.548	64.88	525-533
倍面積			224.490421			
面積			112.2452108			112.24 m ²
(C) 309	362	(鉄)	235.318	652.248		
-9	221	(鉄)	240.219	658.910	63.52	362-221
	370	(鉄)	234.098	666.592	6.13	221-370
	276	(鉄)	228.721	647.043	59.33	370-276
	278	(鉄)	226.811	650.388	4.00	276-278
	526	(鉄)	223.509	650.482	2.00	278-526
	542	(鉄)	221.318	652.542	3.02	526-542
	486	(鉄)	214.576	652.881	6.76	542-486
	534	(鉄)	158.601	653.872	56.86	486-534
	534	(鉄)	158.450	656.324	4.48	534-534
	363	(鉄)	223.426	657.193	54.98	534-363
	362	(鉄)	235.318	652.248	12.88	363-362
倍面積			1606.498892			
面積			782.7494410			782.74 m ²
(D) 309	486	(鉄)	158.601	653.872		
-10	533	(鉄)	158.648	652.546	1.32	486-533
	274	(鉄)	148.549	652.870	10.10	533-274
	487	(鉄)	148.891	651.008	2.03	274-487
	199	(鉄)	148.686	651.186	0.17	487-199
	200	(鉄)	148.491	654.036	4.00	199-200
	486	(鉄)	158.601	653.872	9.11	200-486
倍面積			25.078118			
面積			12.5375590			12.53 m ²
(A) 309		算	1162.1828120			
-1		算	877.532105			
		算	284.6507015			284.65 m ²

* 検算結果 JEC GEO STATION 5474
* 公 式 A=1/2(X1+X2)(Y1+Y2)



作製者

年 10月 4日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

地積測量図(写)

登記年月日：平成16年10月4日

090187

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局天王寺出張所簿籍)

令和6年11月29日

東京法務局

登記官

請求番号：59-7

(2/2)

A4版に縮小

地積測量図(写)

平成16年10月4日登記

地積測量図

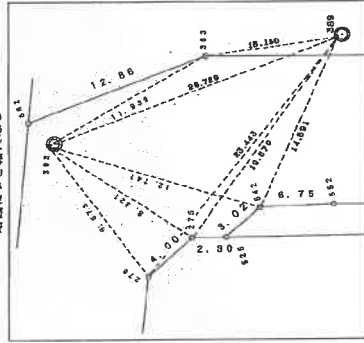
A 309-1 B 309-8
C 309-9 D 309-10

地番

土地の所在 大阪市平野区長吉長原東2丁目

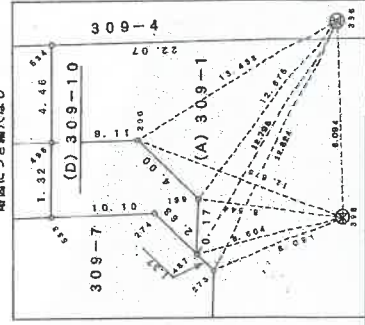
拡大図①

略図につき縮尺なし



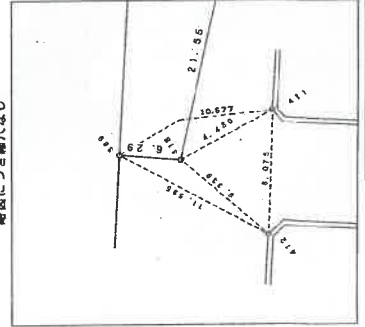
拡大図②

略図につき縮尺なし



拡大図③

略図につき縮尺なし



作製者

申請人

10月 4日(作製)

縮尺 1/

登記年月日：平成16年10月4日

090207

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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月29日 東京法務局 登記官

A4版に縮小

前314-6
後314-12, C 314-13

地積測量図

A 314-6
B 314-12, C 314-13

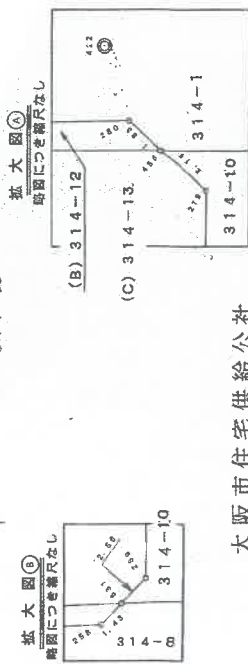
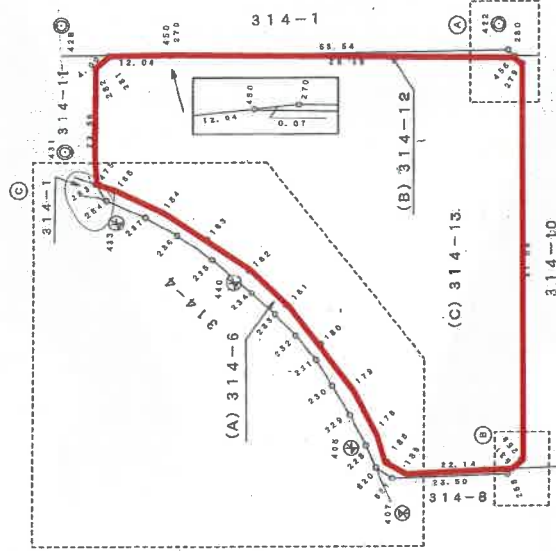
土地の所在 大阪市平野区長吉長原東2丁目



座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(A) 314-6	475	(減)	213.301	484.187	0.04	475- 283
	476	(減)	213.261	484.185		
	477	(減)	209.777	486.129	3.88	283- 284
	478	(減)	205.881	493.544	8.38	284- 237
	479	(減)	201.739	499.639	7.35	237- 236
	480	(減)	196.258	506.412	8.71	236- 235
	481	(減)	188.988	513.853	10.41	235- 234
	482	(減)	184.243	518.310	8.49	234- 233
	483	(減)	178.862	522.195	6.00	233- 232
	484	(減)	174.480	525.958	6.40	232- 231
	485	(減)	188.954	529.018	8.31	231- 230
	486	(減)	192.788	532.131	6.80	230- 229
	487	(減)	186.397	534.987	7.00	229- 228
	488	(減)	151.793	536.700	4.81	228- 227
	489	(減)	148.454	539.845	4.00	227- 226
	490	(減)	148.858	563.432	23.50	226- 258
	491	(減)	149.623	564.498	1.43	258- 531
	492	(減)	150.373	542.368	22.14	531- 189
	493	(減)	152.747	539.147	4.00	189- 188
	494	(減)	158.932	537.000	6.54	188- 178
	495	(減)	188.474	532.530	10.53	178- 179
	496	(減)	177.501	527.084	10.53	179- 180
	497	(減)	185.814	520.751	10.53	180- 181
	498	(減)	193.824	513.589	10.53	181- 182
	499	(減)	200.547	505.625	10.53	182- 183
	500	(減)	206.608	497.009	10.53	183- 184
	501	(減)	211.742	487.804	10.53	184- 185
	502	(減)	213.301	484.187	3.88	185- 475
倍面積			507.145562			253.57 m²
面積			269.5727810			m² 地積
(B) 314-12	450	(減)	238.752	500.557	69.92	450- 456
	451	(減)	233.847	570.310	1.83	456- 280
	452	(減)	235.216	569.094	68.54	280- 270
	453	(減)	238.747	500.639	0.07	270- 450
倍面積			89.484036			44.73 m²
面積			44.7320180			m² 地積

*使用機名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$



大阪市住宅供給公社

作製者

申請人

10月 4日(作製)

縮尺 1/1000

地積測量図(写)

登記年月日：平成16年10月4日

090208

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

登記官

請求番号：59-3
(2/2)

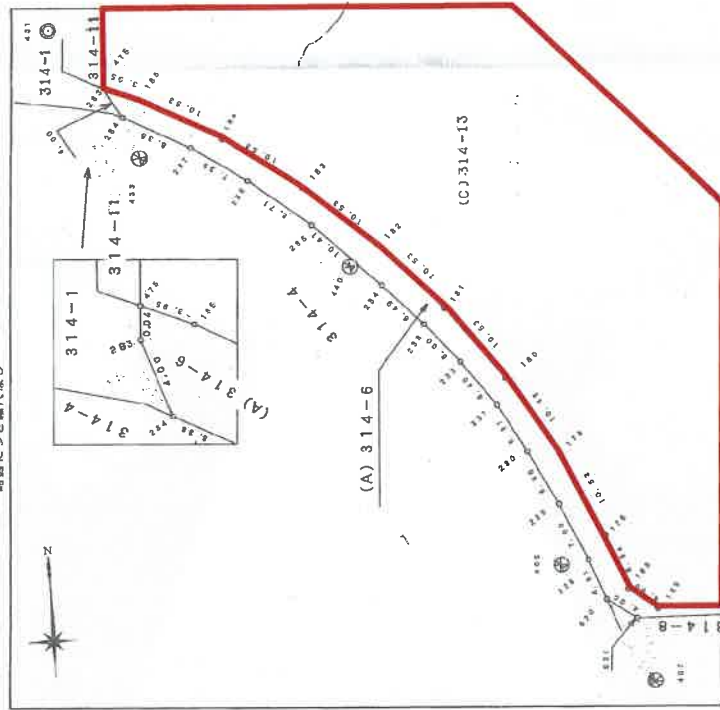
平成16年10月-4日登記

地番
A 314-6
B 314-12, C 314-13

地積測量図

土地の所在
大阪市平野区長吉長原東2丁目

拡大図②
縮図につき縮尺なし



座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	溝線
(C) 314-13	475	(森)	213.301	484.187		
	185	()	211.742	487.804	3.95	475-185
	184	()	206.608	497.008	10.63	185-184
	183	()	200.547	505.525	10.53	184-183
	182	()	193.824	513.589	10.53	183-182
	181	()	185.914	520.751	10.53	182-181
	180	()	177.501	527.094	10.53	181-180
	179	()	168.414	532.530	10.53	180-179
	178	()	158.932	537.000	10.63	179-178
	188	()	152.747	538.147	6.54	178-188
	180	()	150.373	542.366	4.00	188-180
	531	()	140.623	564.498	22.14	180-531
	259	()	151.342	586.398	2.56	531-259
	279	()	232.228	571.750	81.06	259-279
	456	()	233.847	570.310	2.16	279-456
	450	()	238.752	500.557	69.82	456-450
	281	()	238.502	488.538	12.04	450-281
	282	()	238.850	485.544	4.00	281-282
	475	()	213.301	484.187	23.58	282-475
積面積			10110.105156			
面積			5056.0525830			5056.06 m ²

*使用図式名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

NO	標高	X	Y
422	マンホール砂穴	240.421	567.428
407	マンホール中心	142.194	541.524
405	マンホール中心	156.041	531.968
440	マンホール中心	181.319	510.419
433	マンホール中心	206.127	487.725
431	マンホール砂底	220.285	478.484
428	マンホール砂底	246.219	478.401

大阪市住宅供給公社

作製者

申請人

10月 4日(作製)

縮尺 1/

登記年月日：平成16年10月4日

090204

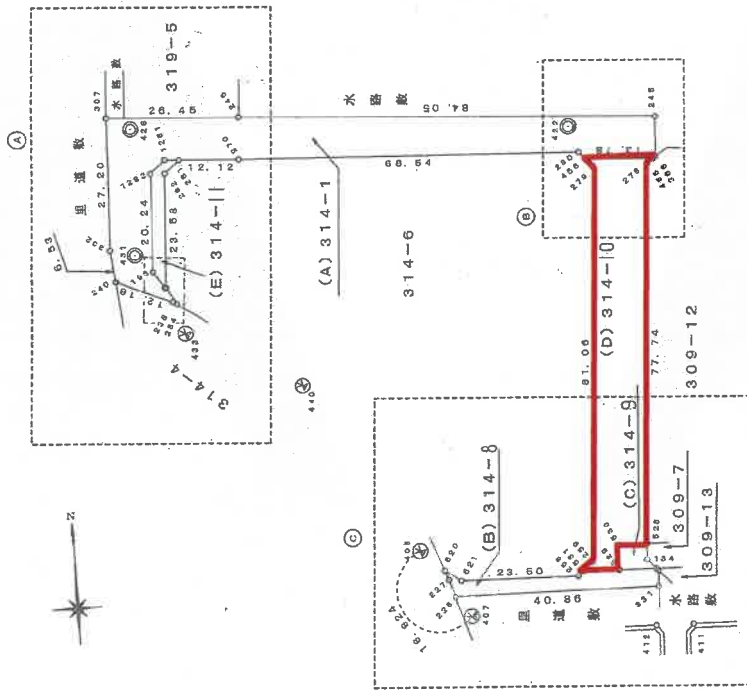
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

前3冊
314-1
314-8~314-11
地番
土地の所在
大阪市平野区長吉長原東2丁目
地積測量図
1/3

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	面積
(B) 314-8	521	(換)	149.454	539.945		
	520	(換)	151.793	536.700	4.00	621-520
	227	(換)	140.529	537.430	2.09	620-227
	226	(換)	146.335	538.513	3.65	227-226
	331	(換)	145.475	576.365	40.86	226-331
	305	(換)	148.684	576.553	3.21	331-305
	532	(換)	149.129	576.152	0.59	305-532
	531	(換)	148.623	564.498	14.69	532-531
	258	(換)	148.658	563.432	1.43	531-258
	621	(換)	149.454	539.945	23.50	258-621
			倍面積		277.306577	
			面積		138.6532885	㎡ 地積
(C) 314-9	528	(換)	154.181	577.610		138.65 ㎡
	530	(換)	154.373	571.949	5.664	528-530
	529	(換)	140.376	571.780	6.000	530-529
	532	(換)	149.126	576.152	7.376	529-532
	134	(換)	151.090	577.403	2.608	532-134
	528	(換)	154.181	577.610	3.128	134-528
			倍面積		99.341458	
			面積		29.6707290	㎡ 地積
(D) 314-10	278	(換)	231.752	562.743		29.67 ㎡
	455	(換)	232.890	564.063	1.78	278-455
	456	(換)	233.847	570.310	13.78	455-456
	279	(換)	232.229	571.780	2.16	456-279
	259	(換)	151.342	566.388	81.06	279-259
	531	(換)	149.623	564.498	2.50	259-531
	529	(換)	140.376	571.780	7.28	531-529
	530	(換)	154.373	571.949	5.00	529-530
	528	(換)	154.181	577.610	5.66	530-528
	278	(換)	231.752	562.743	77.74	528-278
			倍面積		1802.763825	
			面積		901.3819125	㎡ 地積
(E) 314-11	281	(換)	239.502	486.536		901.38 ㎡
	1281	(換)	239.981	485.683	2.86	281-1281
	1282	(換)	237.007	482.708	4.00	1281-1282
	193	(換)	216.780	481.822	20.24	1282-193
	194	(換)	213.394	483.951	4.00	193-194
	475	(換)	213.301	484.197	0.23	194-475
	282	(換)	236.850	485.544	23.88	475-282
	281	(換)	239.502	486.538	4.00	282-281
			倍面積		134.207166	
			面積		67.1035830	㎡ 地積
(A) 314-1			公簿	2182.1420480	㎡	67.10 ㎡
			總計	1135.8098930	㎡	
			殘地	1016.3324920	㎡	1016.33 ㎡

*使用総量 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \times (X_2-Y_1) \times (Y_1+Y_2)$



作製者

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成16年10月4日

090205

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

登記官

請求番号：59-4

(2/3)

平成16年10月-4日登記

314-1
314-8-314-11

地積測量図

地番
土地の所在

大阪市平野区長吉長原東2丁目

境界点座標リスト			
NO	標識	X	Y
270	鉄	238.747	500.838
360	〃	233.250	584.486
246	〃	241.337	584.988
246	コン板	247.233	501.120
307	鉄	248.883	474.720
332	〃	221.709	473.830
240	〃	210.205	474.173
238	〃	210.231	485.269
264	〃	209.777	486.128
283	〃	213.201	484.165
260	〃	238.216	598.084

引照点座標リスト			
NO	標識	X	Y
411	コン角	137.434	584.361
412	コン角	137.628	578.289
422	マンホール枠穴	240.421	567.426
428	マンホール枠板	240.218	478.401
431	マンホール枠板	220.286	478.484
433	マンホール中心	206.127	487.725
440	マンホール中心	191.310	510.410
408	マンホール中心	188.041	531.888
407	マンホール中心	142.194	541.524

申請人

10月 4日(作製)

作製者

縮尺 1/

登記年月日：平成18年8月17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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

A4版に縮小

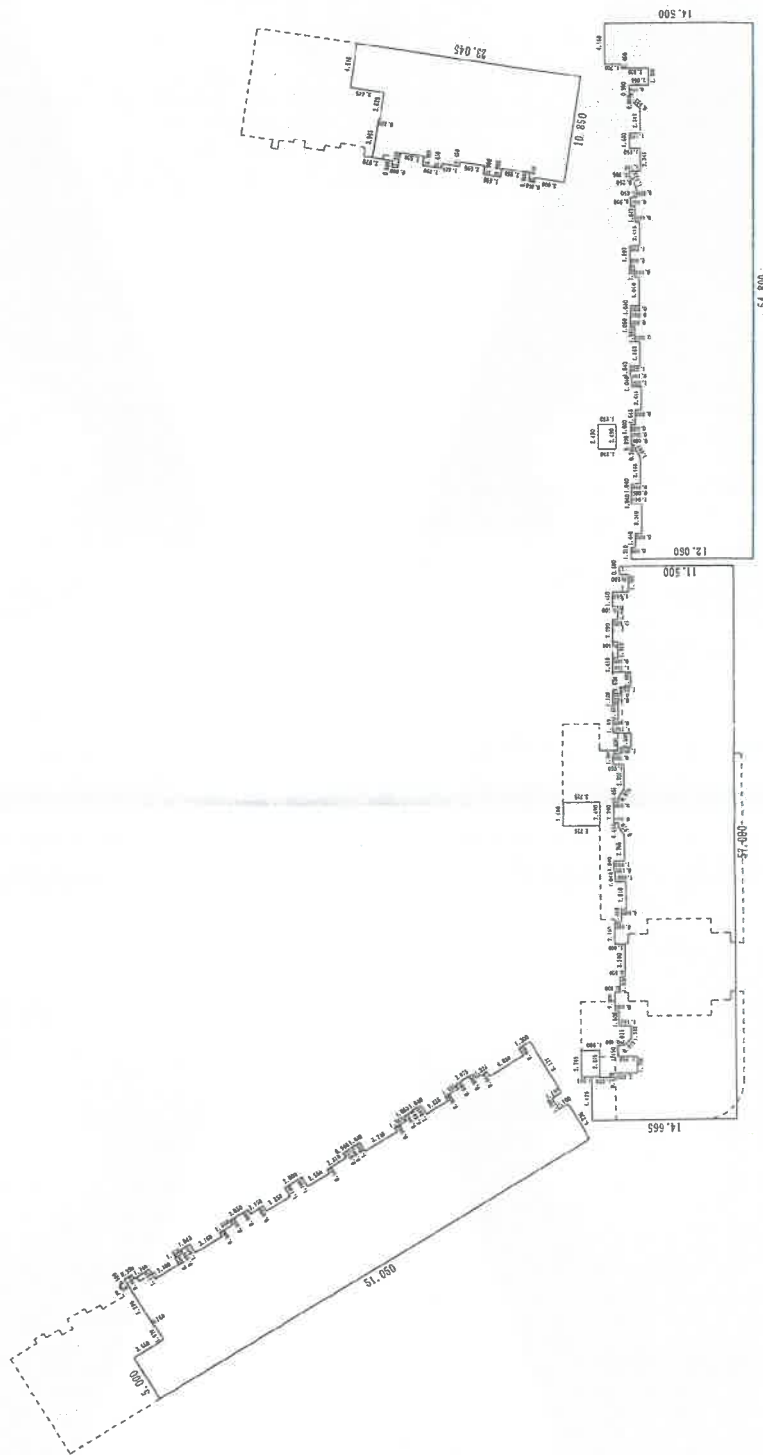
337627各階平面図

家屋番号 314-13-603～314-13-630

建物図面 1/2 18.8.17

建物の所在 大阪市平野区最吉長原東2丁目314番地13・309番地12・309番地2・314番地10・309番地8

一枚の建物6階平面図



作成者

年 8 月 10 日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1

請求番号：59-8

(3/4)

建物図面(写)

登記年月日：平成18年8月17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。
(大阪法務局天王寺出張所管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

A4版に縮小

337623各階平面図

家屋番号 314-13-602~314-13-630

建物図面 18.8.17

建物の所在 大阪府平野区長吉最原東2丁目314番地13.309番地
12.309番地2.314番地10.309番地8

6階求積表

11.500 × 0.860	9.890000	12.050 × 0.950	11.447500	2.070 × 0.650	1.345500
10.650 × 1.790	19.063500	11.600 × 0.900	10.440000	4.955 × 0.500	2.477500
12.200 × 1.450	17.690000	(11.600 + 10.900) × 0.705 / 2	7.931250	3.455 × 0.500	1.727500
11.700 × 1.400	16.380000	10.900 × 2.345	25.580500	5.150 × 0.500	2.575000
12.200 × 2.200	26.840000	12.050 × 1.600	19.280000	4.290 × 0.400	1.716000
11.700 × 1.650	19.305000	10.900 × 2.345	25.580500	19.000 × 0.100	1.900000
12.200 × 1.450	17.690000	12.050 × 0.705	8.495250	10.380 × 0.100	1.038000
10.450 × 1.500	15.675000	(11.700 + 11.300) × 1.050 / 2	12.075000	42.130 × 0.050	2.106500
11.500 × 0.600	6.900000	11.300 × 0.800	9.040000	47.660 × 4.130	196.835800
12.200 × 1.100	13.420000	11.950 × 0.900	10.755000	47.500 × 1.095	52.012500
11.700 × 1.650	19.305000	11.450 × 1.645	18.835250	46.400 × 0.575	26.680000
12.200 × 1.450	17.690000	11.000 × 2.415	26.585000	19.000 × 0.100	1.900000
10.450 × 1.500	15.675000	12.050 × 1.990	23.979500	10.380 × 0.100	1.038000
11.500 × 0.600	6.900000	11.550 × 1.200	13.860000	49.950 × 0.765	38.211750
12.200 × 1.040	12.688000	11.100 × 3.010	33.411000	51.050 × 4.235	216.196750
11.150 × 2.705	30.160750	12.000 × 1.040	12.480000	3.965 × 0.160	0.634400
(11.150 + 11.700) × 0.800 / 2	9.140000	12.050 × 1.050	12.652500	11.300 × 1.910	21.583000
11.700 × 0.455	5.323500	11.550 × 1.555	17.960250	10.350 × 2.500	25.875000
12.200 × 2.200	26.840000	11.050 × 2.555	28.232750	11.300 × 1.880	21.357000
11.700 × 0.455	5.323500	12.080 × 1.040	12.563200	10.850 × 1.815	19.692750
(11.700 + 11.150) × 0.800 / 2	9.140000	11.980 × 1.040	12.459200	11.300 × 1.690	19.097000
11.150 × 2.705	30.160750	10.950 × 2.415	26.444250	10.400 × 2.595	26.988000
12.200 × 1.040	12.688000	11.550 × 1.545	17.844750	11.300 × 1.690	19.097000
12.080 × 1.040	12.563200	12.050 × 1.000	12.050000	10.400 × 2.950	30.680000
11.050 × 2.810	31.050500	12.000 × 0.990	11.880000	11.300 × 0.650	7.345000
11.550 × 1.450	16.747500	11.600 × 0.365	4.234000	10.850 × 3.000	32.550000
12.200 × 2.140	26.108000	(11.600 + 11.050) × 0.950 / 2	10.758750	1.850 × 2.450	4.606500
11.200 × 3.360	37.632000	11.050 × 2.655	29.337750	3.725 × 2.450	9.275250
11.700 × 1.600	18.720000	12.000 × 1.040	12.480000	合計	2113.528050
12.200 × 2.000	24.400000	11.995 × 1.040	12.474800	床面積	2113.52 m ²
11.800 × 1.505	17.759000	10.950 × 3.010	32.959500		
10.650 × 1.380	14.697000	11.550 × 1.440	16.632000		
(10.650 + 11.300) × 0.650 / 2	7.133750	12.050 × 1.210	14.580500		
11.300 × 0.015	0.169500	0.950 × 0.500	0.475000		
11.950 × 1.150	13.742500	1.040 × 0.045	0.046800		
1.900 × 2.740	5.206000	1.040 × 0.395	0.410800		
10.000 × 1.700	17.000000	1.040 × 0.405	0.425400		
12.820 × 0.450	5.769000	2.075 × 0.500	1.037500		
0.815 × 0.075	0.061125	2.090 × 0.500	1.045000		
14.565 × 4.350	63.792750	1.980 × 0.600	1.188000		
14.500 × 4.150	60.175000	2.000 × 1.100	2.200000		
12.800 × 0.450	5.760000	2.050 × 0.500	1.025000		
10.000 × 1.700	17.000000	2.650 × 1.150	3.047500		
		1.300 × 0.900	1.170000		

作成者

8 年 8 月 10 日作成

縮尺 1

申請人

縮尺 1

請求番号：59-8

(4/4)

建物図面(写)



- 31 -