

## 陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに、**陳述書の提出が必要**となりました。
- 入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。
- 陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。**※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。**
- 陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	私は、暴力団員等ではありません。
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受の申出をする者ではありません。
	<input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受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の申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所 (フリガナ)
	氏名 (印)
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

### 注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 共同入札の場合には、入札ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 自己の計算において買受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。
- 10 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。
- 11 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)。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受の申出をする者ではありません。
	<input type="checkbox"/> 自己の計算において当法人に買受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の申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名 (印)
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

### 注 意

- 1 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)。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 共同入札の場合には、入札ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 自己の計算において買受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。
- 10 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。
- 11 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)  
※該当する口にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 代表者	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

### 注 意

- 1 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。
- 2 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。
- 3 役員は、役員名、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。
- 4 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。
- 5 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 7年 3月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 3月26日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 3日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月 9日 午前 9時30分 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 4月22日 午前10時00分 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 7年 3月11日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊中市北緑丘二丁目1番地8

建物の名称 北緑丘第四住宅壱八一西棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北緑丘二丁目1番8の354

建物の名称 第18号棟第1213号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 70.90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 豊中市北緑丘二丁目1番8

地 目 宅地

地 積 18847.62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 237840分の700



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 豊中市北緑丘二丁目1番地8

建物の名称 北緑丘第四住宅壱八一西棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北緑丘二丁目1番8の354

建物の名称 第18号棟第1213号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 70.90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 豊中市北緑丘二丁目1番8

地 目 宅地

地 積 18847.62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 237840分の700



令和 6年(ケ)第 492号  
令和 6年12月17日受理  
令和 年 月 日提出  
7.1.15

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白井克典

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



## 物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊中市北緑丘二丁目1番地8

建物の名称 北緑丘第四住宅老八一西棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北緑丘二丁目1番8の354

建物の名称 第18号棟第1213号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 70.90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 豊中市北緑丘二丁目1番8

地 目 宅地

地 積 18847.62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 237840分の700





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	豊中市北緑丘2丁目1番18-1213号 北緑丘第四住宅	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費（一般） 6,000円 管理費（高層） 2,100円 修繕積立金 9,600円	令和6年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年11月分～R6年11月分 計230,100円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 表札等の表示  
表札 所有者の姓  
集合郵便受け 所有者の姓
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について
  - (1) 敷地権の目的たる土地は、目的建物の存在する北緑丘第四住宅という名称のマンションの18号棟及び16号棟、17号棟並びに付帯施設の敷地部分となっている。
  - (2) 敷地権の目的たる土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- 3 目的建物の現況について
  - (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
  - (2) 目的建物内部の状況は、経年相応の状態である。なお、タバコの臭いがあり、壁紙に多少着色が認められる。
  - (3) 目的建物内は、衣類や家電製品等が存置されている。
- 4 目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて案分して課税しているからである。
- 5 管理費等以外に所有者が負担するものとして、駐車場使用料月額11,000円があり、令和6年11月30日時点の滞納が合計143,000円（令和5年11月分～令和6年11月分）である。ほかに、遅延損害金27,540円がある。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	<p>目的建物は、私が住居として使用しています。</p> <p>目的建物は、リフォームされているようですが、私が購入したときからこの状態でした。</p> <p>目的建物に不具合はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

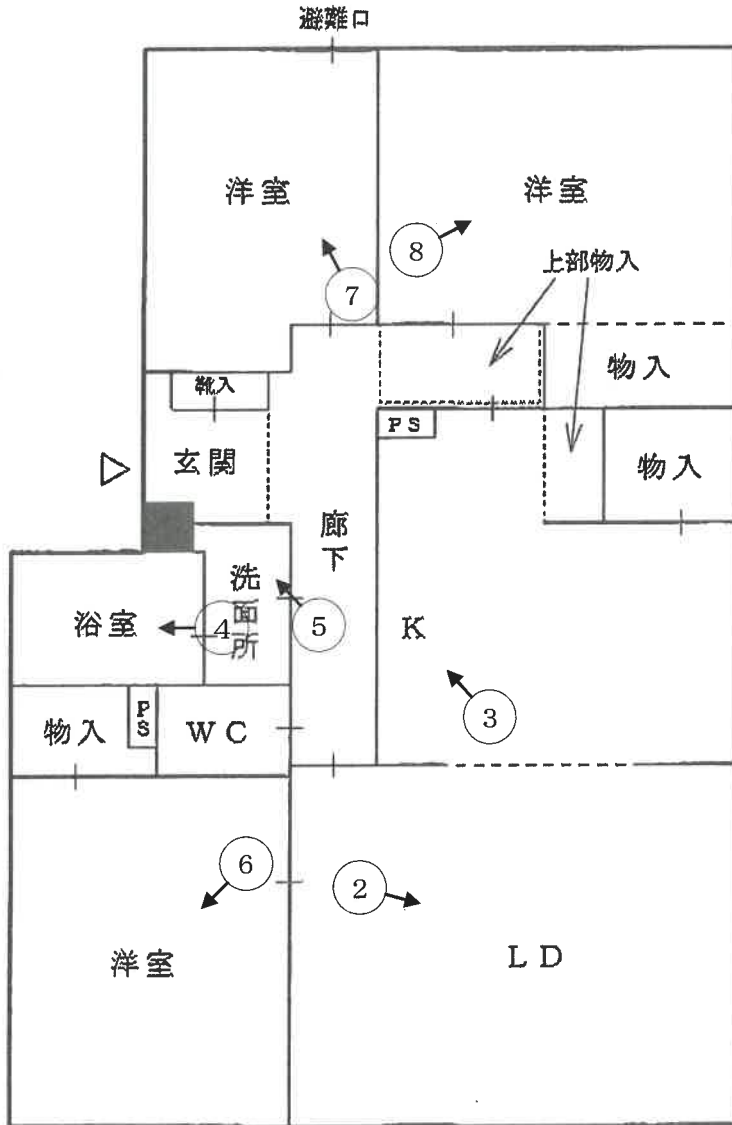
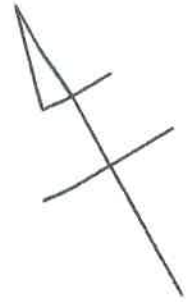
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月17日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年12月17日 9:20 - 9:25	中之島図書館	物件確認
令和6年12月17日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和6年12月20日 9:20 - 9:30	豊中市役所	課税等調査
令和6年12月20日 11:40 - 12:00	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年1月9日 11:20 - 11:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、所有者と面談
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



# 間取図（概略図）

令和6年（ケ）492号



( ←○ 写真撮影場所・方向 )



1  
目的建物が所在する  
一棟の建物



2



3





4



5



6



7



8

令和6年（ケ）第492号

令和 7年 1月 9日 現地調査

令和 7年 1月17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

小 笠 裕 也

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 9,180,000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	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産公課証明書記載の課税床面積（87.46㎡）は、共用部分の共有持分を含めた面積であり、登記数量（70.90㎡）と異なる。</li> </ul>		

## 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)

位置・交通	北大阪急行電鉄線「箕面船場阪大前」駅 南西方 約1,600m (道路距離) 阪急バス 「北緑丘団地」停留所の北東方約130m (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	中高層共同住宅が多く存する地域。今後、地域に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	建築基準法第22条
	その他の規制	第2種高度地区, 日影規制, 宅地造成等工事規制区域, 立地適正化計画「居住誘導区域」, 屋外広告物重点制限区域, 河川保全区域 (北西側河川区域から9m)
画地条件	規模	18,847.62㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約59m, 奥行約200m
	高低差等	各道路に対し概ね等高～やや高位に接面している。
接面道路	東側	幅員約12.0mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	南西側	幅員約9.5mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	北西側	幅員約4.5mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)
	南側	幅員約3.3mの舗装市道 (建築基準法上の道路に該当しない)
	接道状況	等高接面・三方路 (北側道路なし)
土地の利用状況等	現況	共同住宅 (16号棟～18号棟)
	東側	道路等
	北西側	道路
	南西側	道路
	北側	共同住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、「施設管」という。) が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず、対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿による確認では、明治時代より複数の個人の所有履歴が確認され、住宅公団が取得し開発後、昭和56年に現マンションの敷地となった。また、昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、建物の敷地としては使用されていなかったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、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) 北西側及び南側市道は、歩行者専用道路である。 (2) 接面道路は4つの街路を記載したが、北側に接道がなく、三方路地とした。	



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	北緑丘第四住宅壱八ー西棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数：358戸)	
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56年1月28日 新築
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約6年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル 等
	その他	特になし
設備等	エレベーター	有
	駐車場	289台 8,700円/月～11,000円/月 現在, 空きあり。
	その他	管理事務室, ゴミ置場, 駐輪場 ほか
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	有, 名称：北緑丘第四住宅管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本総合住生活株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
修繕積立金	令和6年3月31日 現在 474,465,591円	
特記事項	<p>(1) 管理会社の回答によれば, 直近における修繕計画はないとのことである (2024年6月に実施済のため)。</p> <p>(2) スキップフロア型のマンションである。 対象専有部分へは, 停止階である11階で降り, 階段を数段上がって至ることができる。</p> <p>(3) 対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果, アスベスト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。</p> <p>(4) 建築確認/計画通知 (有り), 検査済証 (有り)</p>	



(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	12階部分 (1213号室) 開口部の方位： 南西向き (中間住戸)	
床 面 積	70.90㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK (バルコニー有)	
仕 様	天 井	漆喰, クロス 等
	床	フローリング 等
	内 壁	漆喰, クロス 等
	設 備	浴室, キッチン 等
	そ の 他	特にない
保守管理の状態	普通	
管理費等	令和6年11月30日 現在	
		月額 滞納額
	管理費 (一般)	6,000円 78,000円
	修繕積立金	9,600円 124,800円
	管理費 (高層)	2,100円 27,300円
	合 計 17,700円 230,100円	
	(令和5年11月分～令和6年11月分)	
	その他, 以下の管理会社からの徴収金及び滞納が存する (令和6年11月30日現在)。 駐車場料金 (11,000円/月) の滞納額143,000円, 遅延損害金27,540円	
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載の通り	
特記事項	(1) 時期不明であるが, 新築時からリフォーム工事が施されている。 (2) 設備等の動作確認は行っていない。	

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

### I. 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) 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	70.90	0.15	3,722,000

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約44年

経済的残存耐用年数 約6年

観察減価率 10% ※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。

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 5%) × 経済的残存耐用年数約6年 / (経過年数44年 + 経済的残存耐用年数約6年)}  
× (1 - 10%) ≒ 0.15

## 2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ=(ア×イ×ウ×エ×オ)
222,000	1.00	18,847.62	0.95	700/237,840	11,699,000

### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査：豊中(府)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $272,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102.0/100 \times 100/100 \times 100/125 \approx 222,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状(台形)	その他	総合(相乗積)
1.03 (角地)	1.00	0.97	1.00	1.00

◇地域格差：

街路 ※1	接近 ※2	環境 ※3	行政	総合(相乗積)
0.95	1.10	1.20	1.00	1.25

※1 街路幅員を考慮

※2 最寄駅接近性を考慮

※3 周辺利用状況を考慮

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.05 (三方路)	1.00	0.95 (不整形)	1.00	1.00

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：本件の場合、△5%が相当と判断した。

オ 敷地権割合：(登記記載の通り) 700 / 237,840

## 3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ=((ア+イ)×ウ)
3,722,000	11,699,000	1.05	16,192,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

・ 12F/12F

・ 中間住戸

・ 南西向き

(基準戸：3F南西向き中間住戸)

## 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)
188,000	1.05	70.90	13,996,000

### 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	①	②
所在	大阪府豊中市北緑丘2丁目	大阪府豊中市北緑丘2丁目
構造	SRC造	SRC造
階	9F/11F	10F/11F
面積	約71㎡	約62㎡
建築時期	昭和56年1月	昭和55年6月
取引時点	令和6年10月	令和5年12月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	208,700円/㎡	183,300円/㎡
その他	2LDK	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)
①	208,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	201,000
②	183,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	175,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮						基準階の比準価格 (円/㎡)  188,000	

### 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年間の有効純収益現価の合計	復帰価値現価							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	複利現価率 割引率 6.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
2,136 千円 (25.4%)	619 千円	7.0%	8,843 千円	442 千円	8,401 千円	0.74726	6,278 千円 (74.6%)	8,414 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	984	984	984	984	984	984
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	984	984	984	984	984	984
空室損失	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49	△ 49
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
有効総収益	935	935	935	935	935	935
イ 支出						
維持管理費	97	97	97	97	97	97
修繕費	115	115	115	115	115	115
公租公課	88	88	88	88	88	88
損害保険料	16	16	16	16	16	16
その他	0	0	0	0	0	0
運営支出合計	316	316	316	316	316	316
資本的支出	500	0	0	0	0	0
総費用合計	816	316	316	316	316	316
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	32%	32%	32%	32%	32%	32%
エ 有効純収益	119	619	619	619	619	619
オ 複利現価率 割引率 6.0%	0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価	112	551	520	490	463	

#### IV 評価額の決定

##### 1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前 の試算価格 (円)	占有減価	試算価格 (円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ=ア×イ
① 積算価格	16,192,000	1.00	16,192,000
② 比準価格	13,996,000	1.00	13,996,000
③ 収益価格	8,414,000	—	8,414,000
調整後の価格 (千円未満四捨五入)	13,657,000		

イ 占有減価：

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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評価額(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
13,657,000	1.00	0.70	0.96	0	9,180,000

イ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

ウ 競売市場修正

「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価

控除減価率は、滞納管理費（一般+高層）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）

本物件においては特に控除すべきものはない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査基準地 [豊中(府)-4]

所 在	大阪府豊中市少路2丁目49番180 (少路2-3-43)
価 格	272,000円/㎡
位 置	大阪モノレール線「少路」駅の北東方 道路距離約650mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	986㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北側6.4m 舗装市道に接面, 角地
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要	中層マンションが建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	:	7,494,195円 (土地)
	:	3,715,694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 豊中市北緑丘二丁目1番地8

建物の名称 北緑丘第四住宅壱八一西棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北緑丘二丁目1番8の354

建物の名称 第18号棟第1213号室

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 70.90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 豊中市北緑丘二丁目1番8

地 目 宅地

地 積 18847.62平方メートル

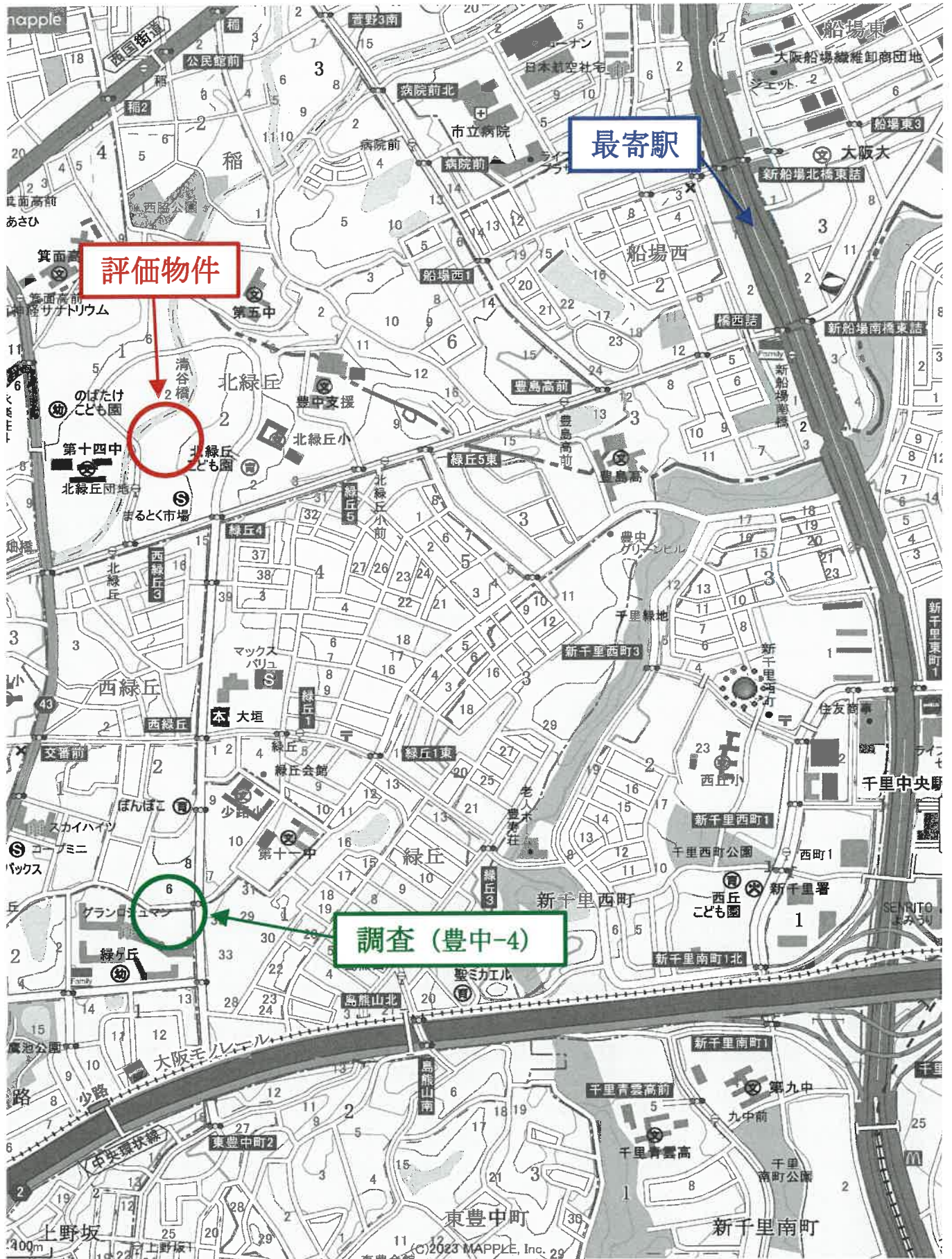
### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 237840分の700

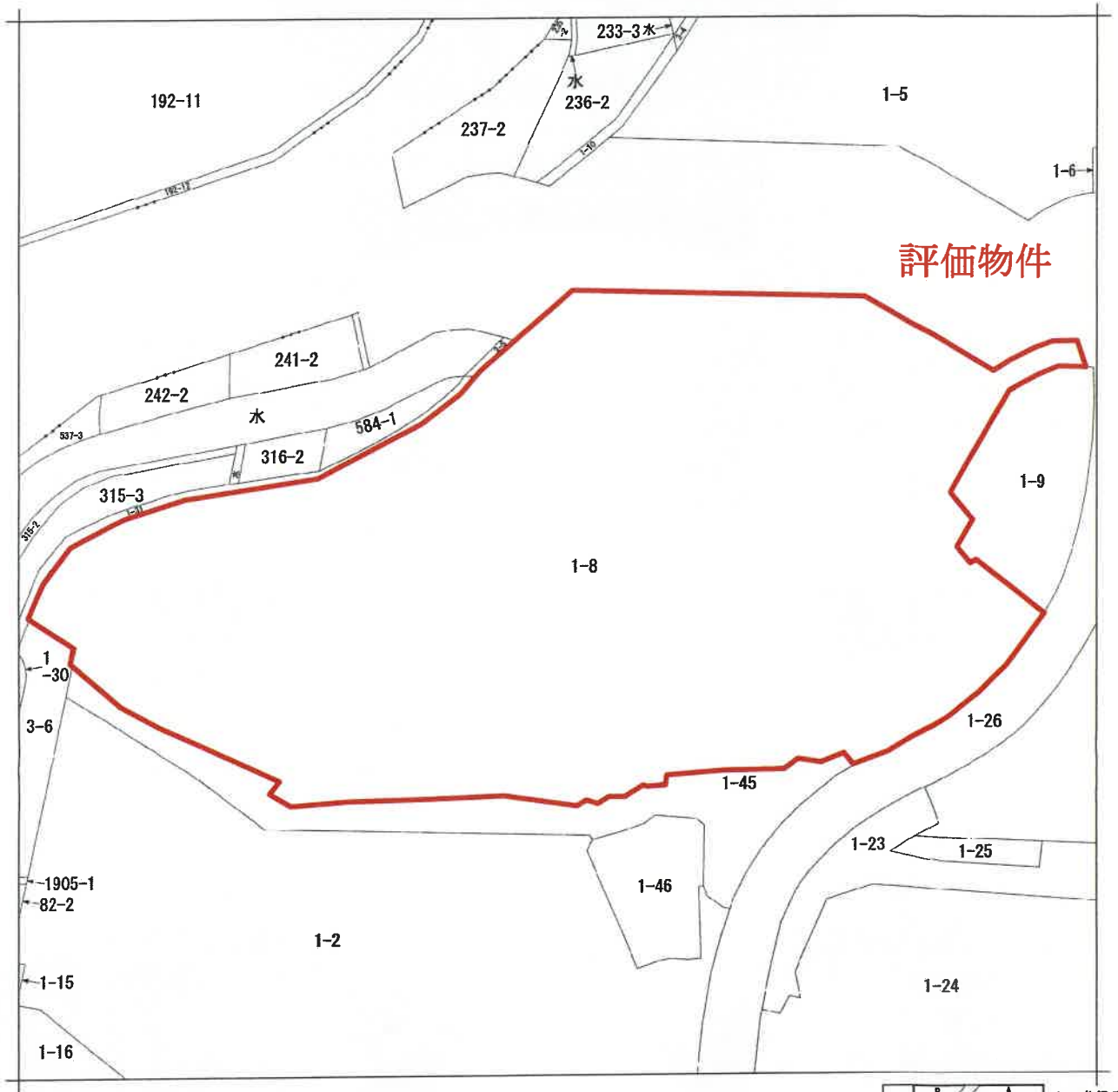




S=1:10,000

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。

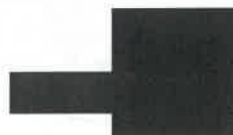


請求部	所在	豊中市北緑丘二丁目			地番	1番8		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	方位不明

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。  
 (大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年10月11日  
 東京法務局中野出張所  
 登記官

請求番号：21-1  
 (1/1)



公図 (写)

A4版に縮小

登記年月日：昭和55年12月12日

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。  
(大阪法務局池田出張所管轄)  
令和6年10月11日 東京法務局中野出張所 登記官

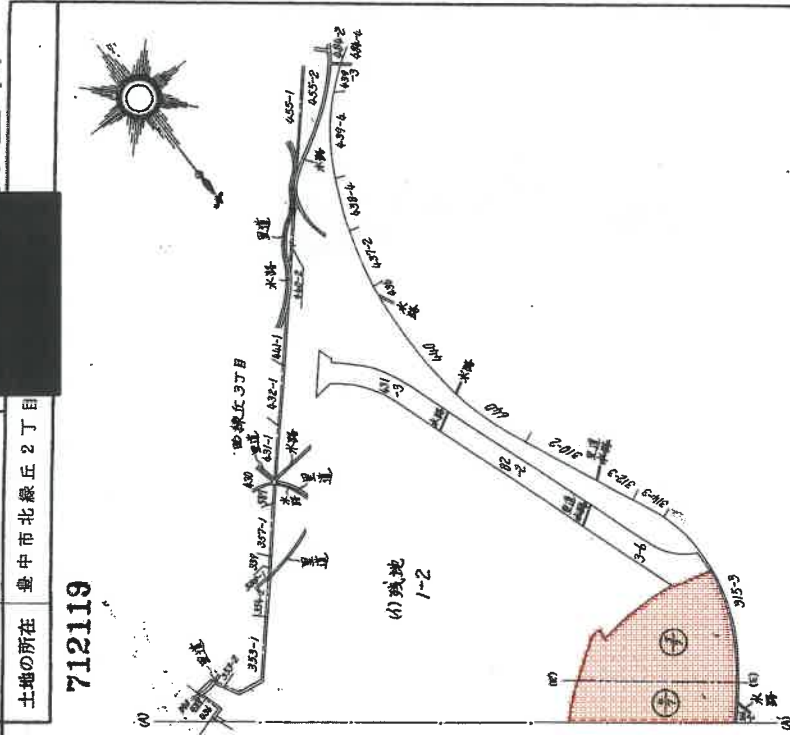
A4版に縮小

新1-2 後新1-2  
1-8~1-11  
13-1  
4-1, 12, 12

地番  
1-2・1-8  
1-9・1-10  
土地の所在  
豊中市北緑丘2丁目

712119

所在図  
測量図



(1) 残地 1-2 求積  
8414990 - 202188175 = 639810825 m<sup>2</sup>  
(a)+(b)+(c)

申請人  
縮尺 1/2500  
大阪土地家屋調査士会

作製者  
和55年11月2日(自作製)

請求番号：21-2  
(1/13)

地積測量図 (写)



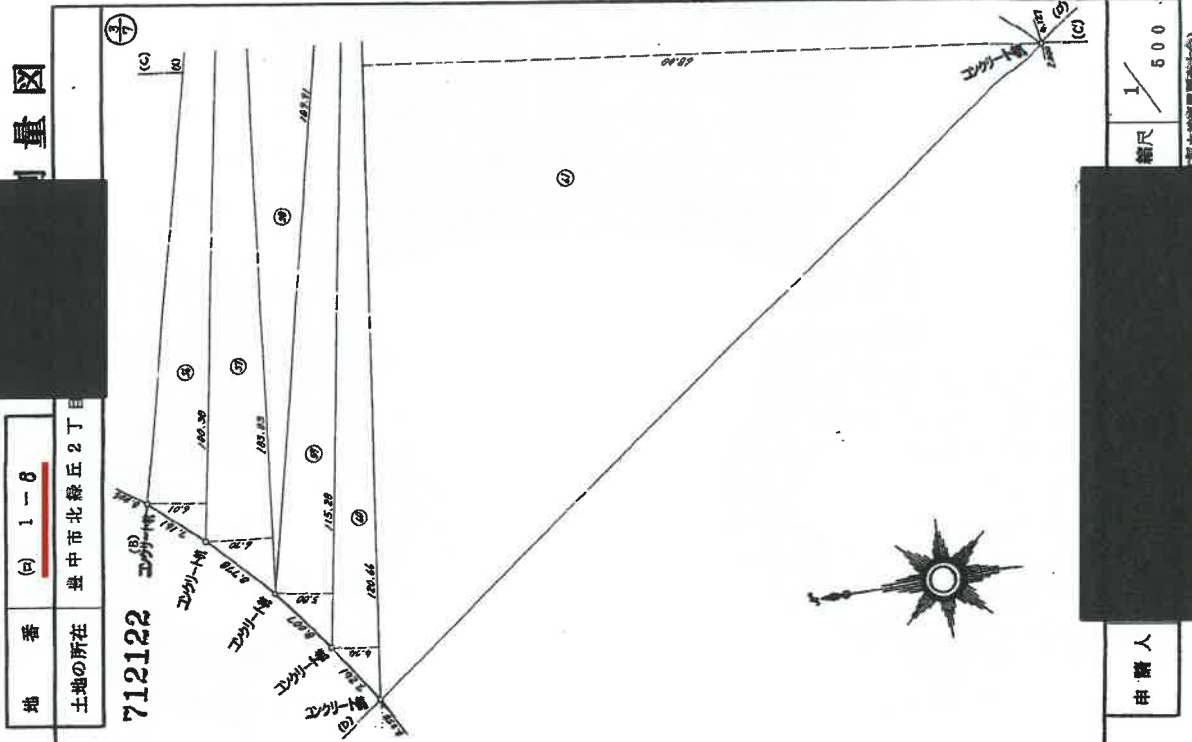


登記年月日：昭和55年12月12日

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。  
(大阪法務局池田出張所 簿籍)  
令和6年10月11日 東京法務局中野出張所

登記官

13-4



地番 (a) 1-0  
土地の所在 豊中市北畠丘2丁目  
712122

縮尺 1/500  
豊中市測量課(委託)

申請人

昭和55年11月27日(作製)

作成者

A4版に縮小

地積測量図 (写)



登記年月日：昭和55年12月12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。  
(大塚法務局池田出張所管理)  
令和6年10月11日 東京法務局中野出張所 登記官

A4版に縮小

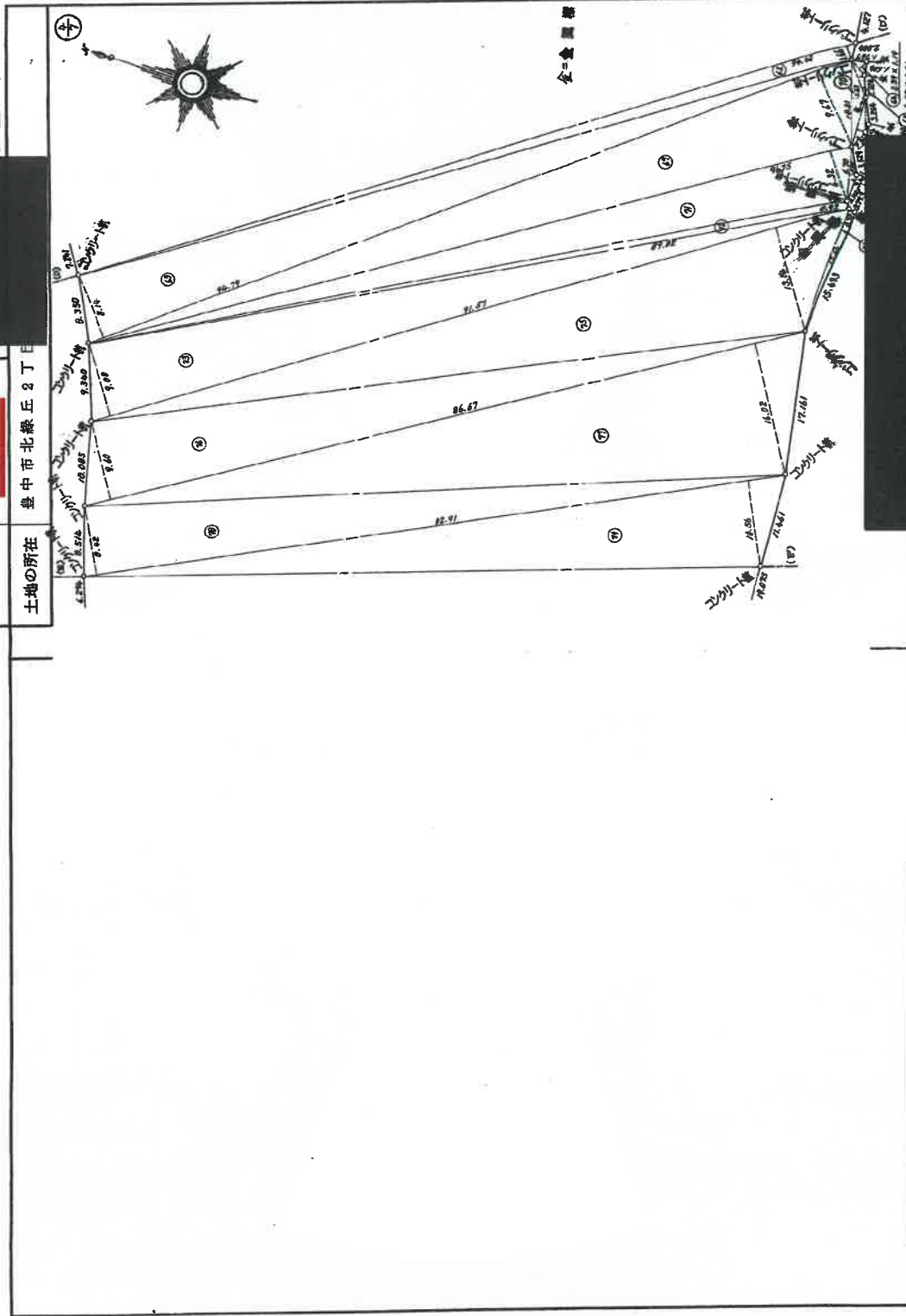
712123

地番 (甲) 1-8

土地の所在 豊中市北線丘2丁目

13-5

測量図



地積測量図 (写)

登記年月日：昭和55年12月12日

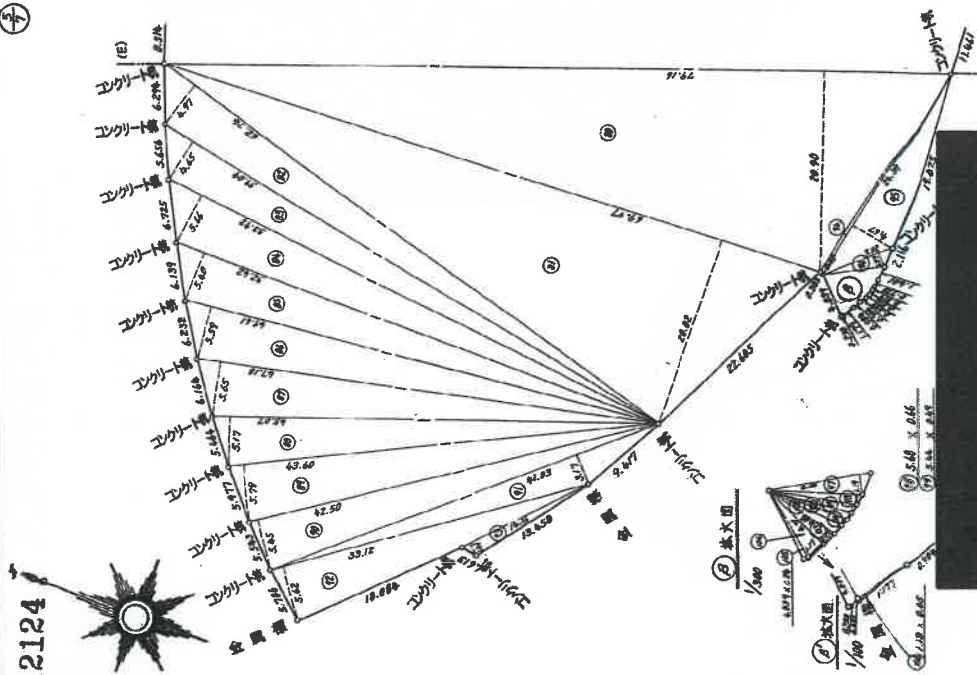
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (大塚法務局島津田出事務所管轄)  
 令和6年10月11日 東京法務局中野出張所 登記官

A4版に縮小

量 図

地 番 (4) 1-8  
 土地の所在 豊中市北緑丘2丁目

712124



申請人

和55年11月27日(作製)

作製者

尺 1 / 500  
 (土地家屋調査士会)

請求番号：21-2 (6/13)

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和55年12月12日

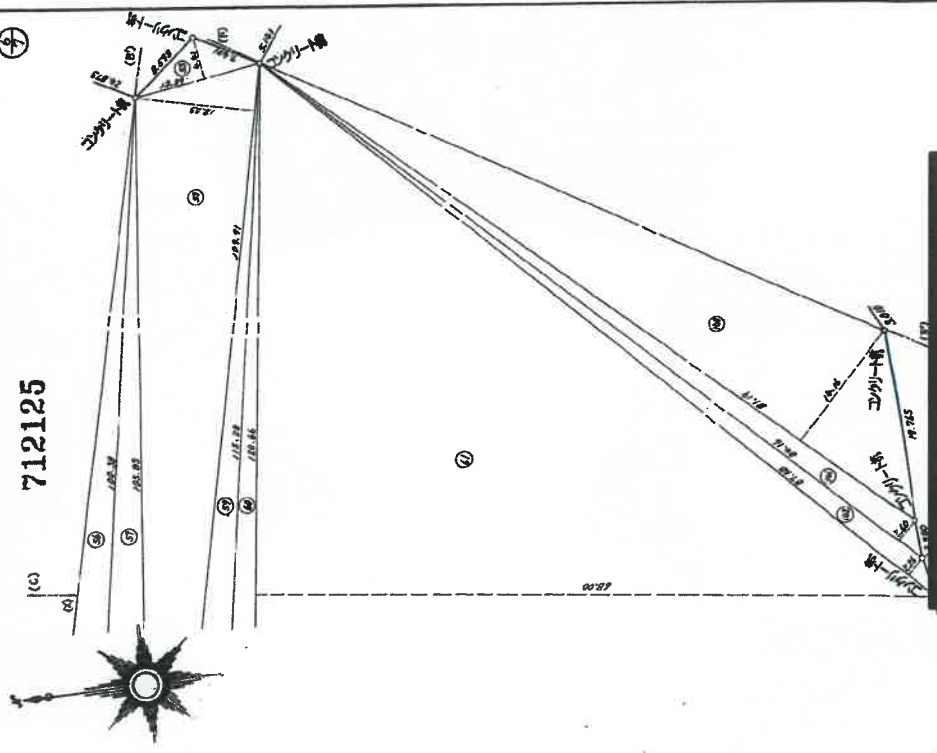
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(大阪法務局池田出張所管轄)  
令和6年10月11日 東京法務局中野出張所 登記官

13-7

量図

地番 (b) 1-8  
土地の所在 豊中市北森丘2丁目

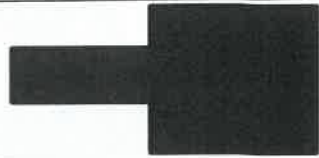
712125



尺 1 / 500  
土地測量士会

申請人

製者  
昭和55年11月27日作成



請求番号：21-2 (7/13)

登記年月日：昭和55年12月12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。  
(大阪法務局地籍出張所保管)  
令和6年10月11日 東京法務局中野出張所 登記官

A4版に縮小

13-8

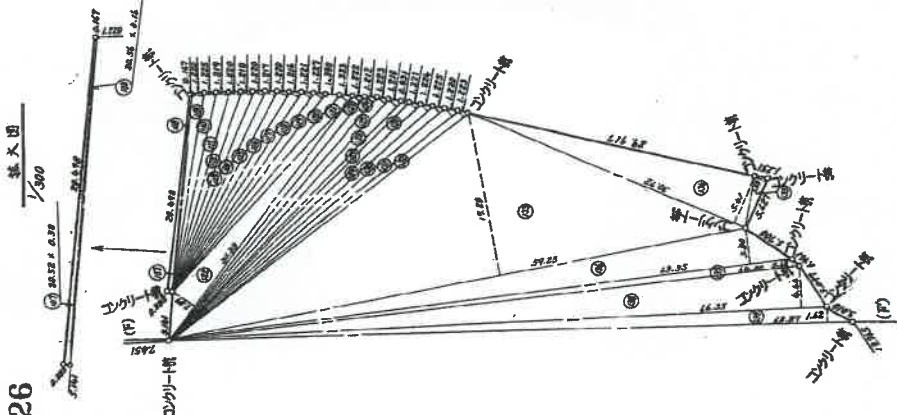
地番 (市) 1-0

土地の所在 豊中市北畷丘2丁目

712126

量図

7



①	20.77	X	1.17
②	21.68	X	1.17
③	21.68	X	1.17
④	21.70	X	1.18
⑤	22.21	X	1.13
⑥	22.67	X	1.11
⑦	23.21	X	1.09
⑧	23.76	X	1.09
⑨	24.33	X	1.05
⑩	24.93	X	1.05
⑪	25.58	X	1.03
⑫	26.35	X	1.13
⑬	27.13	X	1.05
⑭	31.87	X	1.63
⑮	32.69	X	1.02
⑯	33.46	X	1.02
⑰	33.68	X	1.00
⑱	34.51	X	0.89
⑲	35.00	X	0.77
⑳	35.73	X	0.77
㉑	36.67	X	0.76
㉒	37.22	X	0.65
㉓	37.98	X	0.65

縮尺 1/500

大阪土地家屋調査士会

申請人

55年11月27日(作製)

作製者

(8/13)

請求番号：21-2

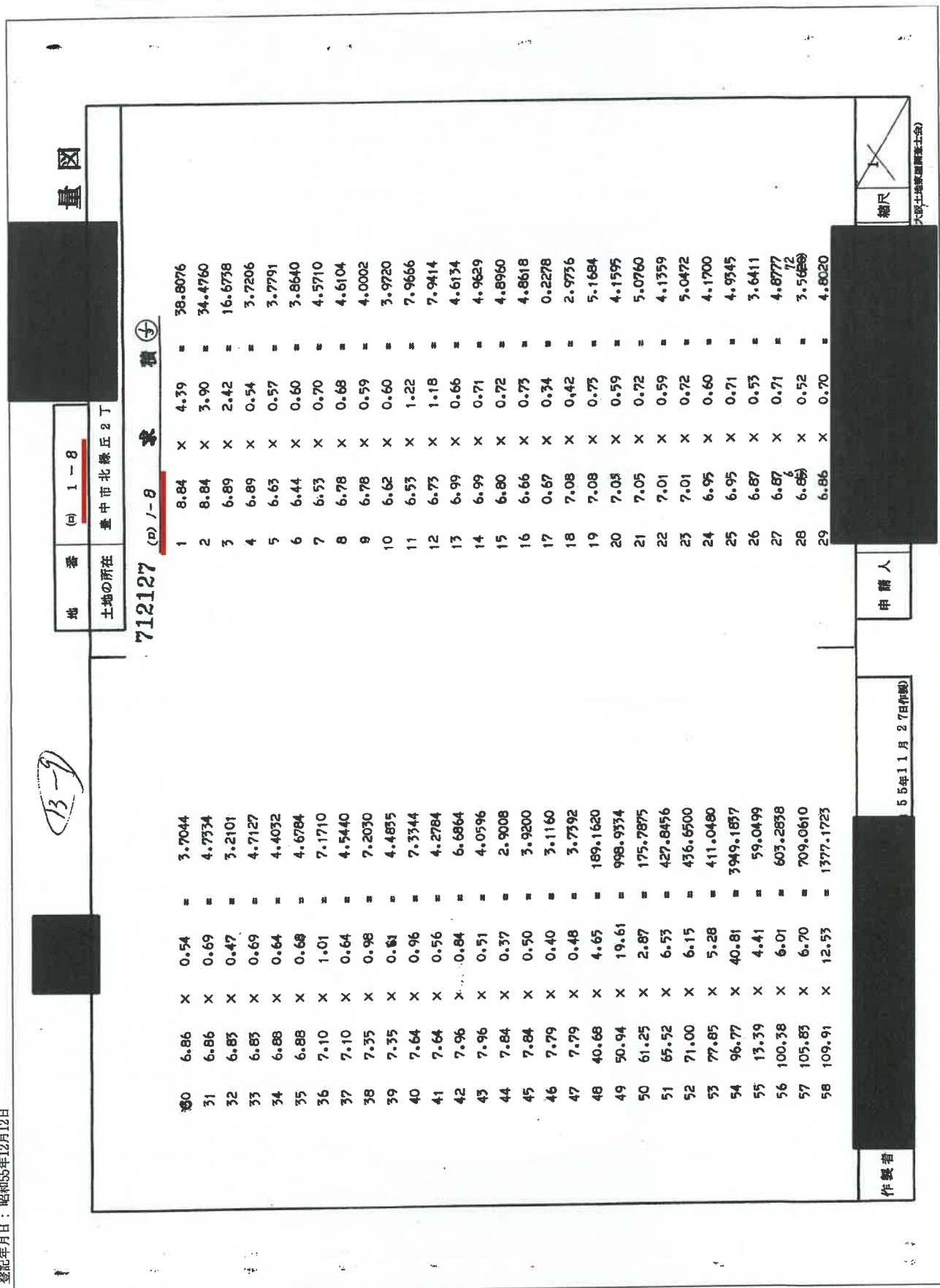
地積測量図 (写)

登記年月日：昭和55年12月12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。  
 (大阪法務局池田出張所管轄)  
 令和6年10月11日 東京法務局中野出張所 登記官

A4版に縮小

地積測量図 (写)



地番 (甲) 1-8  
 土地の所在 臺中市北郷丘2丁目

712127 (甲)ノ8 家 積

30	6.86	X	0.54	=	3.7044	X	4.39	=	38.8076
31	6.86	X	0.69	=	4.7334	X	3.90	=	34.4760
32	6.83	X	0.47	=	3.2101	X	2.42	=	16.6738
33	6.83	X	0.69	=	4.7127	X	0.54	=	3.7206
34	6.88	X	0.64	=	4.4032	X	0.57	=	3.7791
35	6.88	X	0.66	=	4.6784	X	0.60	=	3.8640
36	7.10	X	1.01	=	7.1710	X	0.70	=	4.5710
37	7.10	X	0.64	=	4.5440	X	0.68	=	4.6104
38	7.35	X	0.98	=	7.2030	X	0.59	=	4.0002
39	7.35	X	0.81	=	4.4835	X	0.60	=	3.9720
40	7.64	X	0.96	=	7.3344	X	1.22	=	7.9666
41	7.64	X	0.56	=	4.2784	X	1.18	=	7.9414
42	7.96	X	0.84	=	6.6864	X	0.66	=	4.6134
43	7.96	X	0.51	=	4.0596	X	0.71	=	4.9629
44	7.84	X	0.37	=	2.9008	X	0.72	=	4.8960
45	7.84	X	0.50	=	3.9200	X	0.73	=	4.8618
46	7.79	X	0.40	=	3.1160	X	0.34	=	0.2278
47	7.79	X	0.48	=	3.7392	X	0.42	=	2.9736
48	40.68	X	4.65	=	189.1620	X	0.73	=	5.1684
49	50.94	X	19.61	=	998.9334	X	0.59	=	4.1595
50	61.25	X	2.87	=	175.7875	X	0.72	=	5.0760
51	65.52	X	6.53	=	427.8456	X	0.59	=	4.1359
52	71.00	X	6.15	=	436.6500	X	0.72	=	5.0472
53	77.85	X	5.28	=	411.0480	X	0.60	=	4.1700
54	96.77	X	40.81	=	3949.1857	X	0.71	=	4.9545
55	13.39	X	4.41	=	59.0499	X	0.53	=	3.6411
56	100.38	X	6.01	=	603.2838	X	0.71	=	4.8777
57	105.83	X	6.70	=	709.0610	X	0.52	=	3.5688
58	109.91	X	12.53	=	1377.1723	X	0.70	=	4.8020

縮尺  
 大阪土地家屋調査士会

申請人

55年11月27日(作製)

作製者

請求番号：21-2 (9/13)



登記年月日：昭和55年12月12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。  
 (大阪府葛尾池田出張所管轄)  
 令和6年10月11日 東京支務局中野出張所 登記官

A4版に縮小

量 図

地 番 問 1 - B  
 土地の所在 豊中市北藤丘2丁

7121201-B 求 積 (㎡)

59	115.28	X	5.80	=	668.6240
60	120.66	X	4.74	=	571.9284
61	120.66	X	68.00	=	8204.8800
62	94.40	X	1.66	=	156.7040
63	94.79	X	8.14	=	771.5906
64	2.39	X	1.19	=	2.8441
65	4.85	X	0.81	=	3.9285
66	4.20	X	0.43	=	1.8060
67	5.97	X	1.10	=	6.5670
68	6.70	X	0.90	=	6.0300
69	94.79	X	9.67	=	916.6195
70	10.31	X	1.65	=	17.0115
71	91.75	X	6.32	=	579.8600
72	89.82	X	0.92	=	82.6344
73	91.57	X	9.08	=	831.4556
74	15.64	X	0.78	=	12.1992
75	91.57	X	13.14	=	1203.2298
76	86.67	X	9.60	=	832.0320
77	86.67	X	16.02	=	1388.4534
78	82.91	X	8.42	=	698.1022
79	82.91	X	10.56	=	875.5296
80	79.16	X	20.90	=	1654.4440
81	69.97	X	20.02	=	1400.7994
82	62.74	X	4.97	=	311.8178
83	59.09	X	4.65	=	274.7685
84	55.92	X	5.66	=	316.5072
85	52.42	X	5.40	=	283.0680
86	49.61	X	5.59	=	277.3199
87	47.18	X	5.65	=	266.5670
88	45.07	X	5.17	=	233.0119
89	43.60	X	5.79	=	252.4440
90	42.50	X	5.45	=	231.6250
91	41.83	X	3.17	=	132.6011
92	33.12	X	5.62	=	186.1344
93	14.16	X	1.41	=	19.9656
94	24.39	X	0.37	=	9.0243
95	24.39	X	4.67	=	113.9013
96	7.52	X	1.57	=	11.8064
97	6.30	X	1.19	=	7.4970
98	5.68	X	0.66	=	3.7488
99	5.44	X	0.49	=	2.6656
100	5.28	X	0.48	=	2.5344
101	5.13	X	0.48	=	2.4624
102	5.00	X	0.68	=	3.4000
103	4.86	X	0.97	=	4.7142
104	4.79	X	1.17	=	5.6043
105	4.839	X	0.24	=	1.1614
106	1.18	X	0.05	=	0.0590
107	20.32	X	0.38	=	7.7976
108	20.56	X	0.16	=	3.2896
109	20.79	X	1.19	=	24.7401
110	21.08	X	1.18	=	24.8744
111	21.40	X	1.17	=	25.0380
112	21.78	X	1.15	=	25.0470
113	22.21	X	1.13	=	25.0973
114	22.69	X	1.11	=	25.1859
115	23.21	X	1.09	=	25.2989
116	23.76	X	1.08	=	25.6608

作 者

申 請 人

縮尺

5 5年11月27日(作成)

大阪土地家屋調査士会

請求番号：21-2

(10/13)

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和55年12月12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。  
(大阪法務局地籍出張所管轄)  
令和6年10月11日 東京法務局中野出張所

登記官

A4版に縮小

地積測量図 (写)

13-11

(印) 1-8

土地の所在 豊中市北緑丘2丁

(印) 1-8 求 積 712129

117	24.33	X	1.06	=	25.7898
118	24.95	X	1.05	=	26.1765
119	25.58	X	1.03	=	26.3474
120	26.35	X	1.13	=	29.7755
121	27.13	X	1.05	=	28.4865
122	31.23	X	2.89	=	90.2547
123	31.87	X	1.03	=	32.8261
124	32.90	X	1.02	=	33.1500
125	33.16	X	1.02	=	33.8232
126	33.84	X	1.00	=	33.8400
127	34.31	X	0.68	=	23.3308
128	35.00	X	0.99	=	34.6500
129	35.73	X	0.97	=	34.6581
130	36.47	X	0.96	=	35.0112
131	37.22	X	0.95	=	35.3590
132	37.98	X	0.95	=	36.0810
133	59.23	X	17.28	=	1023.4944
134	30.72	X	5.41	=	166.1952
135	5.627	X	1.23	=	6.9212
136	63.35	X	3.80	=	240.7300
137	64.00	X	0.68	=	43.5200
138	66.35	X	4.44	=	294.5940
139	68.87	X	1.62	=	111.5694
140	81.19	X	14.16	=	1149.6504
141	84.16	X	2.60	=	218.8160
142	87.58	X	2.26	=	197.9308
合計 = 37695.2(44)					
= 18847.63(9)					
地積 18847.63㎡					

縮尺 (大阪土地家屋調査士会)

申請人

155年11月27日(作製)

作製者

請求番号：21-2

(11/13)



登記年月日：昭和56年2月26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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年10月11日

東京法務局中野出張所

登記官

# 建物図面 各階平面図

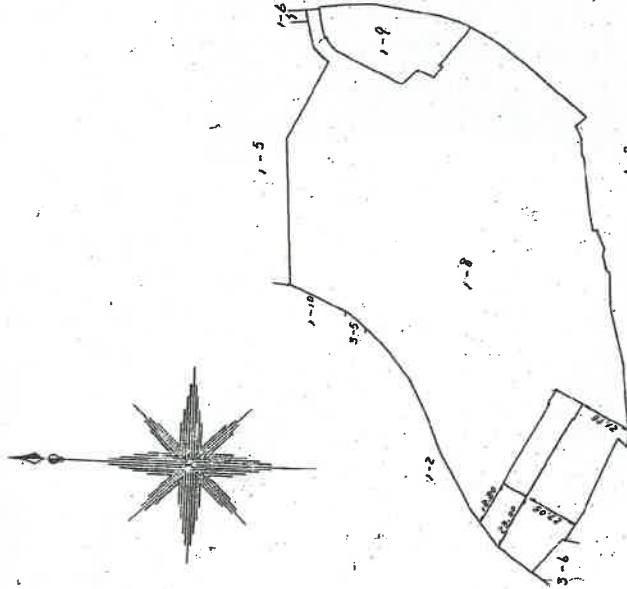
家屋番号	一棟
建物の所在	豊中市北緑丘2丁目1番地8

56.2.26

128621

一棟家屋番号

- { 1-8-289
- { 1-8-293
- { 1-8-294
- { 1-8-299
- { 1-8-300
- { 1-8-305
- { 1-8-306
- { 1-8-311
- { 1-8-312
- { 1-8-317
- { 1-8-318
- { 1-8-323
- { 1-8-324
- { 1-8-324
- { 1-8-330
- { 1-8-335
- { 1-8-336
- { 1-8-341
- { 1-8-342
- { 1-8-347
- { 1-8-348
- { 1-8-353
- { 1-8-354
- { 1-8-359



作製者

縮尺 1/2000  
(昭和56年1月28日作成)

申請人

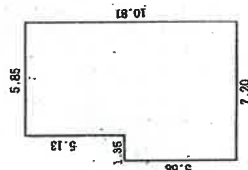
縮尺 1/2000

登記年月日：昭和56年2月26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。  
 (大阪法務局池田出張所管轄)  
 令和6年10月11日 東京法務局中野出張所 登記官

A4版に縮小

各階平面図



建物図面

家屋番号 北瀬丘2丁目 1番8の 354

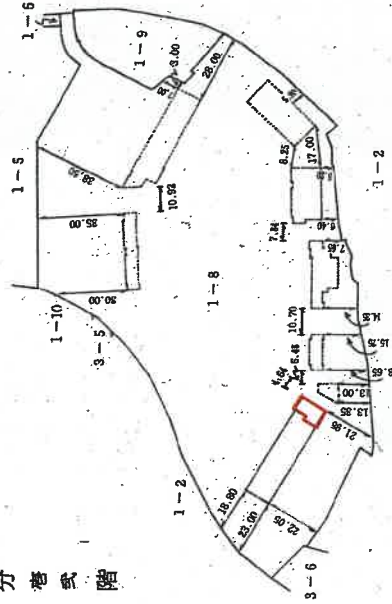
建物の所在 豊中市北瀬丘2丁目1番地8

建物番号 第 18 号棟 第 1213 号室

56.2.26

区建 128688

建物の存する部分巻式階



求積表

記号	タテ	ヨコ	乗積
	5.13	5.85	30.0105
	5.68	7.20	40.8960
合計			70.9065
面積			70㎡90

製作者

(昭和56年1月28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

請求番号：21-3 (2/3)

建物図面 (写)

登記年月日：昭和56年2月26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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年10月11日

東京法務局中野出張所

登記官

建物図面

棟  
豊中市北緑丘2丁目1番地8

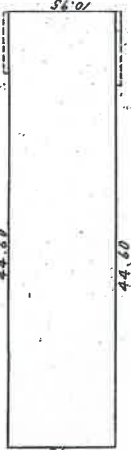
128622

1階

56.2.26

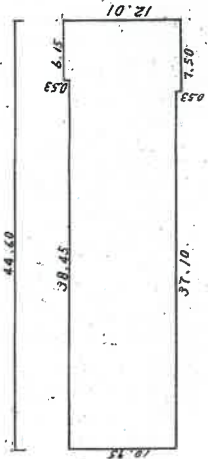
各階平面図

2階～18階同型



- |         |         |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| (2F)    | (3F)    | (4F)    | (5F)    | (8F)    | (11F)   |
| 1-8-294 | 1-8-300 | 1-8-306 | 1-8-312 | 1-8-330 | 1-8-348 |
| 1-8-299 | 1-8-305 | 1-8-311 | 1-8-317 | 1-8-335 | 1-8-353 |
|         |         |         | (6F)    | (9F)    | (12F)   |
|         |         |         | 1-8-318 | 1-8-336 | 1-8-354 |
|         |         |         | 1-8-323 | 1-8-341 | 1-8-359 |
|         |         |         | (7F)    | (10F)   |         |
|         |         |         | 1-8-324 | 1-8-342 |         |
|         |         |         | 1-8-329 | 1-8-347 |         |

階	タテ	ヨコ	乗数
10.95	44.60	488.3700	
面積			488.37



- 区建(1F)
- 1-8-289
  - 1-8-293

階	タテ	ヨコ	乗数
10.95	44.60	488.3700	
0.53	6.15	3.2595	
0.53	7.50	3.9750	
合計			495.6045
面積			495.60

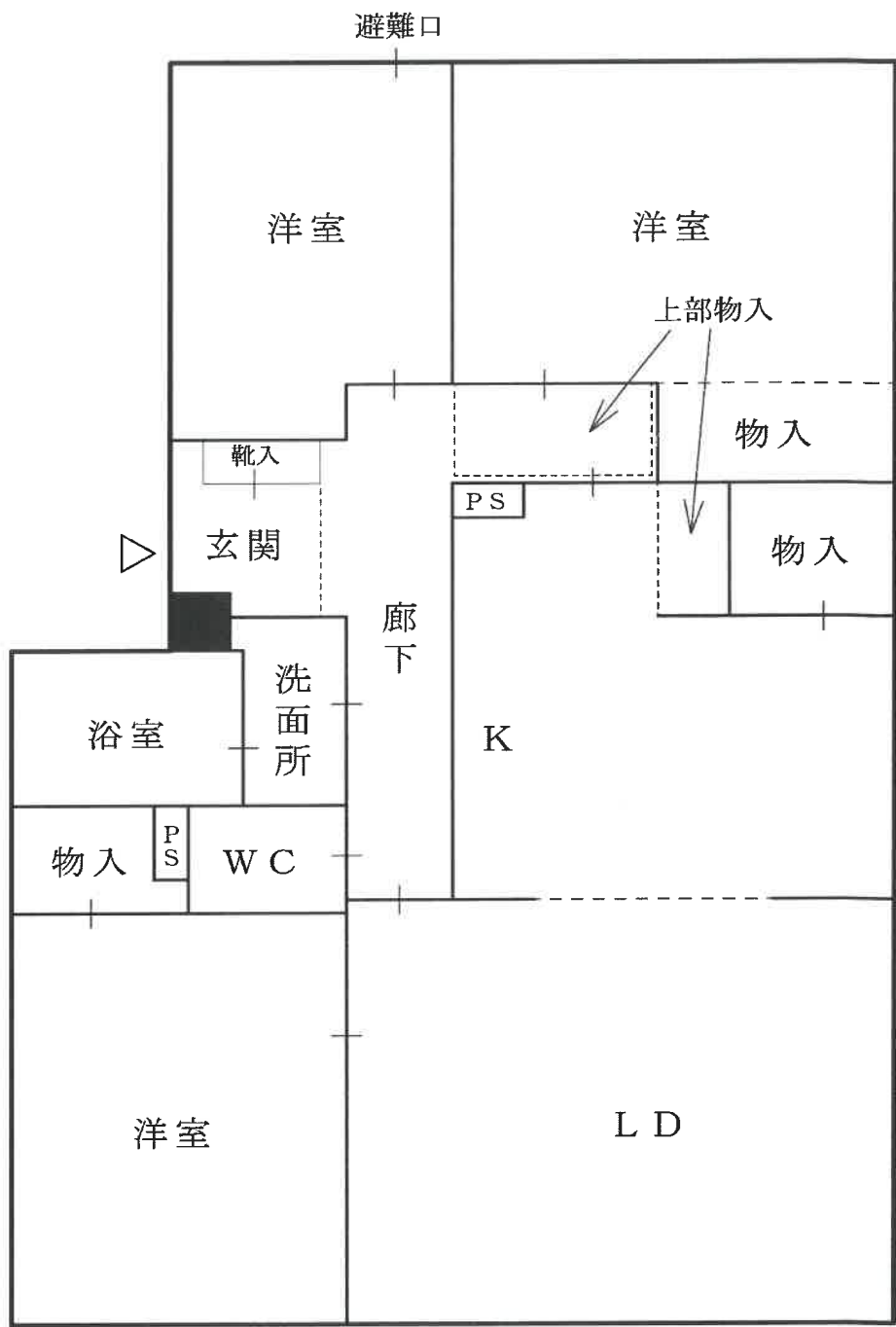
作製者

昭和56年 月 28日(作製)

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500



間取図 (概略)