



財理 第 2478 号
平成14年 6 月27日

近畿財務局長 殿

財務省理財局長 寺 澤 辰 麿



大阪弁護士会に対する普通財産の売払いについて

平成14年6月4日付近財統(1)第205号をもって承認申請のあった標記のことについては、申請のとおり承認されたので、命により通知する。

なお、本件については、随意契約により売払うことについて、財務大臣との協議が調ったものとして処理して差し支えないので、承知されたい。

また、本契約締結の上は、売買契約書(写)を送付されたい。

近畿財務局決裁文書(甲)

保存 1年

開示判断: 開 示・部分開示 (号)・ <u>不開示</u> (6 号)						文書記号 番 号	近財統-1第 号
照合 月 日	標 識 欄	至 急 その他 ()	発 送 方 法	普通 速達 書留 簡易書留 親展 電信 使送 その他()	文書日付	平成 年 月 日	
発送 月 日					決裁日付	平成 年 月 日	
完結 月 日					起案日付	平成14年 5 月 21 日	
局 長	主管部長 	主管次長 	統括官 	上席管理官 	管理官 	係 長	起案者 第1統括官 業務統括班  起案番号 第 号
	総務部長	総 務 部 次 長	総務課長	課長補佐	文書係長	文書取扱 主 任 	
合 議 部 課			会計課長	課長補佐	経理係長	支出係長	公 印
受信者 伺 (大阪弁護士会)						発信者	
件 名 国有財産の売買契約に係る価格折衝について						伺 供覧 報告 決定 通達 通知 申請 依頼 照会 回答 進達 承認	
標記のことについて、別添売払予定価格調書のとおり処分予定価格をもって、売払							
予定相手方に対し、口頭により価格折衝を行ってよろしいか。							
記							
1. 会計名 財務省及び国土交通省所管特定国有財産整備特別会計							
2. 所在地等 所在地: 大阪市北区西天満1丁目1-2							
口座名: 大阪法務合同庁舎							
区分・数量: 土地 5,078.06 m ² 、建物 1,901.04/14,704.97 m ²							

売 払 予 定 価 格 調 書

1. 財産の所在地等

所在地 大阪市北区西天満 1 丁目 1 - 2
口座名 大阪法務合同庁舎
区分・数量 土地 5,078.06 m²、建物 1,901.04 / 14,704.97 m²

処分相手方 大阪弁護士会

契約予定年月日 平成 14 年 7 月

評定価格 1,424,000,000 円 (平成 14 年 5 月 14 日事務連絡鑑第 38 号)
(内 訳)

①算定評価価格

@430,303 円 × 5,078.06 m² - 638,000,000 (解体費) = 1,547,104,452 円
≒ 1,547,000,000 円

②民間精通者の鑑定評価額

@382,000 円 × 5,078.06 m² - 638,000,000 (解体費) = 1,301,818,920 円
≒ 1,302,000,000 円

③評定価格

2,062,000,000 円 (@406,000 円 ※ × 5,078.06 m²) - 638,000,000 (解体費)
= 1,424,000,000 円

※土地単価は算定評価額の土地単価と鑑定評価額の土地単価との平均による。

$(430,303 + 382,000) \div 2 = 406,151 \div \div @406,000$

2. 処分 (契約) 予定価格について

本件契約金額の決定を行うに当たり、評定価格は上記 1 のとおりであるが、落札結果を直接、評価の基礎に取り入れた上記 1 の①の算定評価価格をもって予定価格とする。

予定価格 1,547,000,000 円

平成14年5月21日

財務大臣殿

大阪市北区西天満2丁目1番2号

申請者 大阪弁護士会新会館建設特別委員会

委員長 中 務 嗣治郎

普通財産売払申請書

下記のとおり普通財産の売払いを受けたく、申請いたします。

記

所在地	大阪市北区西天満1丁目1-2
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
数量	土地 5,078.06㎡
	建物 1,901.04/14,704.97㎡
	工作物 一式
売払希望価格	金1,550,000,000円也
使用目的	大阪弁護士会館用地

平成14年5月21日

財務大臣 殿

大阪市北区西天満2丁目1番2号

申請者 大阪弁護士会新会館建設特別委員会

委員長 中 務 嗣治郎

普通財産売却申請書

下記のとおり普通財産の売却を受けたく、申請いたします。

記

所在地	大阪市北区西天満1丁目1-2		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
数 量	土地	5, 078. 06㎡	
	建物	1,901.04/14,704.97㎡	
	工作物	一式	
売払希望価格	¥ 1,501,630,000.—		
使用目的	大阪弁護士会館用地		

事務連絡 鑑 第 38 号
平成14年 5 月14日

第1 統括国有財産管理官 殿

首席国有財産鑑定官 中 野 均



普通財産（土地外）の評価について

平成14年 5 月 7 日付 事務連絡番号 第149号をもって評価依頼
のあった下記財産について、別添のとおり国有財産鑑定官が評価したので
回答します。

記

大阪市北区西天満1丁目1-2	土 地	5, 078. 06 m ²
	建 物	14, 704. 97 m ²
	工作物	— 式

評 価 調 査 書

近 畿 財 務 局		決 裁				起案者	検算者	整理番号
								7
評価年月日	平成 14 年 5 月 14 日		目 的		売 払			
依頼部局	第1統括国有財産管理官							
依頼年月日	平成 14 年 5 月 7 日							
財産の所在地	大阪市北区西天満1丁目1-2							
口 座 名								
沿 革	平成 14 年 2 月 21 日 法務省より所管換							
国有財産台帳	区 分	土 地	建 物	工 作 物				
	種 目	宅 地	事務所建外	門 外				
	構 造		SRC造外	鉄 製 外				
	数 量	5,078.06 m ²	14,704.97 m ²	一 式				
	価 格	2,497,491,469 円	773,331,740 円	316,893,308 円				
現 況	種 目	宅 地	事務所建外	門 外				
	構 造		SRC造外	鉄 製 外				
	数 量	5,078.06 m ²	14,704.97 m ²	一 式				
	利用状況	未 利 用						
評定価格	数量単位	406,000 円	一 円	一 円				
	価 格	2,062,000,000 円	△638,000,000 円	0 円				
	備 考	工作物は、建物の解体撤去費用に含む。						
評価の基本的事項	対象確定条件	宅地の類型	更地(自用の建物及びその敷地)	工 作 物	解体撤去			
		建物の類型	自用の建物(解体撤去)	そ の 他				
	価 格 時 点	平成 14 年 5 月 1 日						
	その他の条件							

説 明 事 項			
1. 地域分析			
(1)地域の種別	(地 域 の 種 別) (用 途 的 地 域) (用途的地域細分)	宅 地 地 域 商 業 地 域 普 通 商 業 地 域	
(2)土地の種別 宅 地			
(3)同一需給圏の決定 大阪市内における商業地域			
(4)近隣地域の決定 評価土地は、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅の北方約400mに所在する未利用地である。 周辺は、事務所を中心に店舗・共同住宅のほか公共施設も混在する地域であり、その用途的地域は普通商業地域と判定した。 近隣地域の範囲は、評価土地を中心に東へ約170m、西へ約100m、南へ約50m、北へ約160mの範囲と決定した。(別添図面参照) 将来の動向は、当分の間は現状のまま推移するものと思われる。 都市計画法上の用途地域は、商業地域(80/400)となっている。			
(5)近隣地域の標準的使用と標準画地の選定 近隣地域における土地利用状況から、標準的使用は画地規模約100～1,000㎡程度の事務所敷地と判定した。 標準画地は、地域の中庸と認められる地点に画地規模600㎡(間口20m、奥行30m)の想定画地を設定した。			
(6)類似地域の決定 北区内における商業地域を類似地域と決定した。(別添図面参照)			
2. 個別分析 … 評価土地の最有効使用の決定 近隣地域における標準的使用、将来の動向、評価土地の規模等から、最有効使用は事務所敷地と判定した。			
3. 公示価格等との比較 類似地域における公示地(5-12)と比較したところ僅差であり、本評価格を妥当と判断した。			
4. その他 本件主建物は、昭和44年3月25日新築の鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階地上9階の建物で、大阪高等・地方・区検察庁庁舎として利用されていた。 建物等評価は、土地の最有効使用の観点から建物等を取壊すことが妥当と認められるため、解体する建物等として取り扱うこととした。なお、建物等の解体撤去工事費は、検察庁特有の特殊構造及び地下部分を有していることから民間精通者の算定した解体撤去費用相当額を採用することとした。評価依頼条件として、近隣入札結果(4月実施)をも考慮し反映することとした。			

第2号様式

土地（宅地）評定価格調書（更地・建付地）

財産の所在地	大阪市北区西天満1丁目1-2
--------	----------------

区 分			価 格 等		摘 要		
更 地 の 算 定 評 価 格	標 準 画 地 の 価 格	取引事例価格を基とした価格		489,635 円		内容は第2号様式(別紙)のとおり	
		相 続 税 評 価 額	評 価 格	360,000 円			
			時 価 倍 率	1.307			
			基とした価格	470,520 円			
		固 定 資 産 税 評 価 額	評 価 格	424,000 円			
			時 価 倍 率	1.093			
			基とした価格	463,432 円			
		税評価額を基とした価格(平均)		466,976 円			
	標 準 画 地 価 格		478,306 円				
	格 差 修 正	漬地による修正				漬地面積 m ²	
		(A)		1.071		幅員+2・歩道+1・行政+4	
		(B)		0.840		面積△20・三方路+5	
	取引事例比較法による価格		430,303 円				
造成・整地等	造成・整地による修正		円				
	有益費による修正		円				
更 地 の 算 定 評 価 価 格		430,303 円					
建付地	建 付 減 価	修 正					
		修正後価格		円			
限 定	隣接土地との併合 ・分割に伴う効用	増・減による修正					
		修正後価格		円			
算 定 評 価 価 格		430,303 円					
民 間 精 通 者		民間精通者名		(株)中央不動産 鑑定所大阪支所			
		鑑 定 評 価 額				382,000 円	
評 定 価 格		数量単位当たり価格		406,000 円		406,152	
		数 量		5,078.06 m ²			
		総 額		2,062,000,000 円		2,061,692,360	

第24号様式

宅 地 時 価 倍 率 算 出 調 書

			取引事例地又は設定画地				
符 号		取引事例地	1	2	3	4	
		設定画地					
所 在 地 (設定画地)							
修正又は設定画地取引事例価格	取引事例価格	取引事例価格	円	円	円	円	
		事情による修正		1:176			
		時点による修正	0.934	0.909	1.000	0.990	
		個別格差(B)による修正 (方位を除く)	1.299	1.266	1.053	1.220	
		修正取引事例価格	円	円	円	円	
	民間精通者の意見価格		円	円	円	円	
			円	円	円	円	
		平均	円	円	円	円	
	課税評価額 m当たり	相 続 税		円	円	円	円
		固 定 資 産 税		円	円	円	円
時 価 倍 率	倍 数	相 続 税	1.215	1.127	1.591	1.295	
		固定資産税	1.037	0.944	1.358	1.034	
	平均倍数	相 続 税	1.307	備 考			
		固定資産税	1.093				

第2号様式 (別紙)

取引事例価格算出調書

符 号	(1)	(2)	(3)
取 引 年 月 日			
現況地目(契約上の地目)	宅 地	宅 地	宅 地
数 量	m ²	m ²	m ²
取 引 事 例 価 格	円	円	円
事 情 に よ る 修 正		1.176	
時 点 に よ る 修 正	0.934	0.909	1.000
地域格差による修正			
個 別 格 差 による修正	(A)	0.839	0.992
	(B)	1.299	1.266
修 正 後 価 格	円	円	円

符 号	(4)	()	()
取 引 年 月 日			
現況地目(契約上の地目)	宅 地		
数 量	m ²	m ²	m ²
取 引 事 例 価 格	円	円	円
事 情 に よ る 修 正			
時 点 に よ る 修 正	0.990		
地域格差による修正			
個 別 格 差 による修正	(A)	0.992	
	(B)	1.220	
修 正 後 価 格	円	円	円

取 引 事 例 価 格 を 基 と し た 価 格	489,635 円
---------------------------	-----------

個 別 格 差 率 (A) 算 出 調 書

商業地 (用途的地域細分 : 普通商業地域)

(標準画地・評価土地・公示地等)

条件	項 目	標 準 画 地	格差率	計 (相乗積)	評 価 土 地	格差率	計 (相乗積)	公 示 地 ・ 基 準 地 (5-12)	格差率	計 (相乗積)
街 路 条 件	系統及び連続性	幹線街路 (堺筋) 区画街路 (市道) 接近性 (110) m	100	100	幹線街路 (堺筋) 区画街路 (市道) 接近性 (140) m	100	100	幹線街路 (曽根崎通) 区画街路 (市道) 接近性 (150) m 一方路	99	101
	幅 員	接面街路幅員 (6.00) m	100		接面街路幅員 (8.00~9.00) m	102		接面街路幅員 (8.00) m	102	
	舗 装	舗装種別 (アスファルト) 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100		舗装種別 (アスファルト) 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100		舗装種別 (アスファルト) 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100	
	歩 道	歩道の有無 (有・無) 歩道の幅員 () m 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100		歩道の有無 (有・無) 歩道の幅員 (1.50) m 維持補修の程度 (劣・普通・良)	101		歩道の有無 (有・無) 歩道の幅員 () m 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100	
	構 造	中央帯 (有・無) 植樹帯 (有・無) 車線区分の状況 (劣・普通・良)	100		中央帯 (有・無) 植樹帯 (有・無) 車線区分の状況 (劣・普通・良)			中央帯 (有・無) 植樹帯 (有・無) 車線区分の状況 (劣・普通・良)		
	勾配・カーブの状態	店舗への進入の難易 (劣・普通・良) 衝突の危険性の有無 (有・無)	100		店舗への進入の難易 (劣・普通・良) 衝突の危険性の有無 (有・無)			店舗への進入の難易 (劣・普通・良) 衝突の危険性の有無 (有・無)		
接近条件	商業地域の中心への接近性	地域の中心まで (1720) m (JR「大阪」駅周辺)	100	100	地域の中心まで (1610) m (JR「大阪」駅周辺)	100	100	地域の中心まで (1400) m (JR「大阪」駅周辺)	101	102
	最寄駅への接近性	(地下鉄「北浜」) 駅まで (470) m	100		(地下鉄「北浜」) 駅まで (430) m	100		(地下鉄「南森町」) 駅まで (330) m	101	
環 境 条 件	客足の流動性	劣・普通・良 ()	100	100	劣・普通・良 ()	100	100	やや劣・普通・良 (周囲が駐車場化し、空店舗等が多いため)	95	95
	隣接不動産等周囲の状態	顧客を誘引する施設等 () 不適合施設 ()	100		顧客を誘引する施設等 () 不適合施設 ()	100		顧客を誘引する施設等 () 不適合施設 ()	100	
	地 盤	強硬・普通・軟弱 ()	100		強硬・普通・軟弱 ()	100		強硬・普通・軟弱 ()	100	
行政的 条件	公 法 上 の 規 制	用途地域 (商業地域) 建ぺい率 (80) % 容積率 (400) % 実行:360% その他 ()	100	100	用途地域 (商業地域) 建ぺい率 (80) % 容積率 (400) % その他 ()	104	104	用途地域 (商業地域) 建ぺい率 (80) % 容積率 (400) % その他 ()	104	104
その他						100	100		100	100

A 4 に縮小

(個別格差修正率の決定)

$$\frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} = 1.071$$

$$\frac{100}{101} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{95} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{100} = 0.982$$

地 域 格 差 率 算 出 調 書

商業地（用途的地域細分：普通商業地域）

(標準)

(公示地等・取引事例地)

条件	項 目	近 隣 地 域	格差率	計 (相乗積)	類 似 地 域 【公示地・基準地（5-12）】	格差率	計 (相乗積)	類 似 地 域 【取引事例地（ ）】	格差率	計 (相乗積)	類 似 地 域 【取引事例地（ ）】	格差率	計 (相乗積)
街路条件	街 区 の 状 態	整然・普通・未整備 ()	100	100	整然・普通・未整備 ()	100	100	整然・普通・未整備 ()			整然・普通・未整備 ()		
交通条件	最寄駅の乗降客数	1日当たり(71,578)人	100	100	1日当たり(78,896)人	100	100	1日当たり()人			1日当たり()人		
	駐車場の整備と交通規制の状態	駐車の便良・普通・不便 交通規制()	100		駐車の便良・普通・不便 交通規制()	100		駐車の便良・普通・不便 交通規制()			駐車の便良・普通・不便 交通規制()		
環境条件	デパート・大型店舗事務所ビルの集中度	デパート等の数 () ()	100	100	デパート等の数 () ()	100	95	デパート等の数 () ()			デパート等の数 () ()		
	客等を誘引する施設の有無と種類・規模	有・無 種類・規模 ()	100		有・無 種類・規模 ()	100		有・無 種類・規模 ()			有・無 種類・規模 ()		
	背後地及び顧客の購買力	背後地の範囲 広・普通・狭 購買力 強・普通・弱 ()	100		背後地の範囲 広・普通・狭 購買力 強・普通・弱 ()	100		背後地の範囲 広・普通・狭 購買力 強・普通・弱 ()			背後地の範囲 広・普通・狭 購買力 強・普通・弱 ()		
	店舗の連たんと高度利用の状態	連たん度・高度利用 高・普通・低 ()	100		連たん度・高度利用 高・普通・低 駐車場・公園等により事務所・店舗等の連たん性が阻害され、空事務所等が多い ()	95		連たん度・高度利用 高・普通・低 ()			連たん度・高度利用 高・普通・低 ()		
	顧客の通行量と営業時間の長短	通行量 多・普通・少 営業時間 長・普通・短 ()	100		通行量 多・普通・少 営業時間 長・普通・短 ()	100		通行量 多・普通・少 営業時間 長・普通・短 ()			通行量 多・普通・少 営業時間 長・普通・短 ()		
その他	将来の動向	発展的・現状・衰退的 ()	100	100	発展的・現状・衰退的 ()	100	100	発展的・現状・衰退的 ()			発展的・現状・衰退的 ()		

(地域格差修正率の決定)

街路条件	接近条件	環境条件	その他	計	街路条件	接近条件	環境条件	その他	計	街路条件	接近条件	環境条件	その他	計
100	100	100	100	100	100	100	100	100		100	100	100	100	
100	100	95	100	1.053										

A 4 に縮小

個 別 格 差 率 (A) 算 出 調 書

商業地 (用途的地域細分 : 普通商業地域)

(取引事例地)

条件	項 目	取 引 事 例 地 (1)	格差率	計 (相乗積)	取 引 事 例 地 (2)	格差率	計 (相乗積)	取 引 事 例 地 (3)	格差率	計 (相乗積)
街 路 条 件	系統及び連続性	幹線街路 () 区画街路 () 接近性 () m	100	101	幹線街路 () 区画街路 () 接近性 () m	100	102	幹線街路 () 区画街路 () 接近性 () m	100	101
	幅員	接面街路幅員 () m	101		接面街路幅員 () m	102		接面街路幅員 () m	101	
	舗装	舗装種別 (アスファルト) 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100		舗装種別 (アスファルト) 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100		舗装種別 (アスファルト) 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100	
	歩道	歩道の有無 有・無 歩道の幅員 () m 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100		歩道の有無 有・無 歩道の幅員 () m 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100		歩道の有無 有・無 歩道の幅員 () m 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100	
	構造	中央帯 有・無 植樹帯 有・無 車線区分の状況 (劣・普通・良)			中央帯 有・無 植樹帯 有・無 車線区分の状況 (劣・普通・良)			中央帯 有・無 植樹帯 有・無 車線区分の状況 (劣・普通・良)		
	勾配・カーブの状態	店舗への進入の難易 (劣・普通・良) 衝突の危険性の有無 (有・無)			店舗への進入の難易 (劣・普通・良) 衝突の危険性の有無 (有・無)			店舗への進入の難易 (劣・普通・良) 衝突の危険性の有無 (有・無)		
接近条件	商業地域の中心への接近性	地域の中心まで () m ()	100	100	地域の中心まで () m ()	100	100	地域の中心まで () m ()	100	99
	最寄駅への接近性	() 駅まで () m	100		() 駅まで () m	100		() 駅まで () m	99	
環境条件	客足の流動性	劣・普通・やや良 (裁判所及び関連事務所の連たん性が良いため)	105	105	やや劣・普通・良 (堂島川・高速道路により分断され、店舗等の連たん性が劣るため)	95	95	劣・普通・やや良 (裁判所及び関連事務所の連たん性が良いため)	105	105
	隣接不動産等周囲の状態	顧客を誘引する施設等 () 不適合施設 ()	100		顧客を誘引する施設等 () 不適合施設 ()	100		顧客を誘引する施設等 () 不適合施設 ()	100	
	地盤	強硬・普通・軟弱 ()	100		強硬・普通・軟弱 ()	100		強硬・普通・軟弱 ()	100	
行政的条件	公法上の規制	用途地域 (商業地域) 建ぺい率 (80) % 容積率 (600) % 実行:432% その他 ()	107	107	用途地域 (商業地域) 建ぺい率 (80) % 容積率 (400) % その他 ()	104	104	用途地域 (商業地域) 建ぺい率 (80) % 容積率 (400一部600) % 実行:414% その他 ()	105	105
	その他	都市計画道路「本庄西天満線」(平成15年度末以降供用開始予定)開通による用途の多様化	105			100			100	

(個別格差修正率の決定)

街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計
100	100	100	100	100	
101	100	105	107	105	= 0.839

街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計
100	100	100	100	100	
102	100	95	104	100	= 0.992

街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計
100	100	100	100	100	
101	99	105	105	100	= 0.907

A 4 に縮小

個 別 格 差 率 (A) 算 出 調 書

商業地 (用途的地域細分 : 普通商業地域)

(取 引 事 例 地)

条件	項 目	取 引 事 例 地 (4)	格差率	計 (相乗積)	取 引 事 例 地 ()	格差率	計 (相乗積)	取 引 事 例 地 ()	格差率	計 (相乗積)
街 路 条 件	系 統 及 び 連 続 性	幹線街路 () 区画街路 () 接 近 性 () m	100	102	幹線街路 () 区画街路 () 接 近 性 () m		100	幹線街路 () 区画街路 () 接 近 性 () m		100
	幅 員	接面街路幅員 () m	102		接面街路幅員 () m			接面街路幅員 () m		
	舗 装	舗装種別 (アスファルト) 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100		舗装種別 () 維持補修の程度 (劣・普通・良)			舗装種別 () 維持補修の程度 (劣・普通・良)		
	歩 道	歩道の有無 (有・無) 歩道の幅員 () m 維持補修の程度 (劣・普通・良)	100		歩道の有無 (有・無) 歩道の幅員 () m 維持補修の程度 (劣・普通・良)			歩道の有無 (有・無) 歩道の幅員 () m 維持補修の程度 (劣・普通・良)		
	構 造	中央帯 (有・無) 植樹帯 (有・無) 車線区分の状況 (劣・普通・良)			中央帯 (有・無) 植樹帯 (有・無) 車線区分の状況 (劣・普通・良)			中央帯 (有・無) 植樹帯 (有・無) 車線区分の状況 (劣・普通・良)		
	勾配・カーブの状態	店舗への進入の難易 (劣・普通・良) 衝突の危険性の有無 (有・無)			店舗への進入の難易 (劣・普通・良) 衝突の危険性の有無 (有・無)			店舗への進入の難易 (劣・普通・良) 衝突の危険性の有無 (有・無)		
接 近 条 件	商業地域の中心への接近性	地域の中心まで () m	100	100	地域の中心まで () m		100	地域の中心まで () m		100
	最寄駅への接近性	() 駅まで () m	100		() 駅まで () m			() 駅まで () m		
環 境 条 件	客足の流動性	やや劣・普通・良 (堂島川・高速道路により分断され、店舗等の通たん性が劣：)	95	95	劣・普通・良 ()		95	劣・普通・良 ()		95
	隣接不動産等周囲の状態	顧客を誘引する施設等 (不 適 合 施 設)	100		顧客を誘引する施設等 (不 適 合 施 設)			顧客を誘引する施設等 (不 適 合 施 設)		
	地 盤	強硬・普通・軟弱 ()	100		強硬・普通・軟弱 ()			強硬・普通・軟弱 ()		
行 政 的 条 件	公 法 上 の 規 制	用途地域 (商業地域) 建ぺい率 (80) % 容 積 率 (400) % そ の 他 ()	104	104	用途地域 () 建ぺい率 () % 容 積 率 () % そ の 他 ()			用途地域 () 建ぺい率 () % 容 積 率 () % そ の 他 ()		
そ の 他			100	100						

(個別格差修正率の決定)

街 路 条 件	接 近 条 件	環 境 条 件	行 政 的 条 件	そ の 他	計
100	100	100	100	100	
102	100	95	104	100	0.992

街 路 条 件	接 近 条 件	環 境 条 件	行 政 的 条 件	そ の 他	計
100	100	100	100	100	
100	100	100	100	100	

街 路 条 件	接 近 条 件	環 境 条 件	行 政 的 条 件	そ の 他	計
100	100	100	100	100	
100	100	100	100	100	

A 4 に縮小

街 路 ・ 接 近 条 件 の 内 容
[個 別 格 差 比 較 項 目 表 (A)]

商 業 地 (用途的地域細分 : 普通商業地域)

条件	項 目	格差基準	標準画地	評価土地	公示地等 (豊中7-7)	取引事例 (1)	取引事例 (2)	取引事例 (3)	取引事例 (4)	取引事例 (5)	取引事例 (6)	摘 要
街 路 条 件	系統及び連続性 (98 ~ 102)		100	100	99	100	100	100	100			
	個別分析 系統及び連続性 幹線街路への距離		劣・普通・良 100	劣・普通・良 100	劣・普通・良 99	劣・普通・良 100	劣・普通・良 100	劣・普通・良 100	劣・普通・良 100	劣・普通・良	劣・普通・良	一方路: 公
		200 m	110 m	140 m	150 m	■ m	■ m	■ m	■ m	m	m	■ 0 110 310 100 標 100
			100	100	100	100	100	100	100			曾根崎通: 公
接 近 条 件	接面街路幅員 (95 ~ 105)	1 m	6 m 100	8~9 m 102	8 m 102	■ m 101	■ m 102	■ m 101	■ m 102	m	m	6 7 8 9 標 100 101 102
	商業地域中心への接近性 (86 ~ 114)	200 m	1720 m 100	1610 m 100	1400 m 101	■ m 100	■ m 100	■ m 100	■ m 100	m	m	1320 1520 1720 1920 101 100 標 100
	最寄駅への接近性 (91 ~ 109)	100 m	470 m 100	430 m 100	330 m 101	■ m 100	■ m 100	■ m 99	■ m 100	m	m	270 370 470 570 670 101 100 標 100 99
	公共施設等への接近性 (~)		100									南森町: 公
	個別分析 小学校 中学校 保育所・幼稚園 病院・診療所 公園・広場・緑地 公民館・集会所 郵便局・銀行等	m	m 100	m	m	m	m	m	m	m	m	
		m	m 100	m	m	m	m	m	m	m	m	
		m	m 100	m	m	m	m	m	m	m	m	
		m	m 100	m	m	m	m	m	m	m	m	
		m	m 100	m	m	m	m	m	m	m	m	
		m	m 100	m	m	m	m	m	m	m	m	
		m	m 100	m	m	m	m	m	m	m	m	

A 4 に縮小

個 別 格 差 率 (B) 算 出 調 書

商 業 地 (用途的地域細分 : 普通商業地域)

(標準画地・評価土地・公示地等・取引事例地)

比較項目	標準画地	格差率	評価土地		公示地等(5-12)		取引事例地(1)		取引事例地(2)		取引事例地(3)	
			高い・等高・低い()	格差率	高い・等高・低い()	格差率	高い・等高・低い()	格差率	高い・等高・低い()	格差率	高い・等高・低い()	格差率
高低	接面街路との高低差	等 高	100		100		100		100		100	
面積	面積の過大・過小	面積(600.00) m ²	100	劣・普通・良 面積(5,078.06) m ²	80	劣・普通・良 面積(631.00) m ²	100	劣・普通・良 面積() m ²	90	劣・普通・良 面積() m ²	90	劣・普通・良 面積() m ²
奥行	奥行通減	画地の奥行 30.00 m	100	奥行 53.01 m 標奥行 30.00 m = 1.767	(97)	奥行 20.50 m 標奥行 30.00 m = 0.683	(100)	奥行 m 標奥行 30.00 m =	(100)	奥行 m 標奥行 30.00 m =	(100)	奥行 m 標奥行 30.00 m =
	奥行短小	画地の奥行 30.00 m	100	奥行 53.01 m 標奥行 30.00 m = 1.767	(100)	奥行 20.50 m 標奥行 30.00 m = 0.683	(98)	奥行 m 標奥行 30.00 m =	(94)	奥行 m 標奥行 30.00 m =	(90)	奥行 m 標奥行 30.00 m =
	奥行長大	奥行 30.00 m 間口 20.00 m = 1.500 ... (A)	100	奥行 53.01 m 間口 97.47 m = 0.363 (A) = 1.500	(100)	奥行 20.50 m 間口 30.80 m = 0.444 (A) = 1.500	(100)	奥行 m 間口 m = (A) = 1.500	(100)	奥行 m 間口 m = (A) = 1.500	(100)	奥行 m 間口 m = (A) = 1.500
	角 地		100	(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m
側道	準角地		100	(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m
	三方路		100	(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) 6 4.5 m	105	(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m
	四方路		100	(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m		(普通商業地域) (側道)北・西・東・南 (幅員) m
地形	間口狭小	間口 20.00 m	100	間口 97.47 m 標間口 20.00 m = 4.874	(100)	間口 30.80 m 標間口 20.00 m = 1.540	(100)	間口 m 標間口 20.00 m =	(91)	間口 m 標間口 20.00 m =	(98)	間口 m 標間口 20.00 m =
	不整形		100									
	私道敷地		100									
	袋地		100									
	崖地		100									
	三角地		100									
	無道路地		100									
	面大増加		100									
その他	高圧線下地		100									
	その他		100									
合計(相乗積)			100		84		98		77		79	

(個別格差修正率の決定)

標準画地	$\frac{84}{100} = 0.840$	標準画地	$\frac{100}{98} = 1.020$	標準画地	$\frac{100}{77} = 1.299$	標準画地	$\frac{100}{79} = 1.266$	標準画地	$\frac{100}{95} = 1.053$
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

A 4 に縮小

(取 引 事 例 地)

[illegible]

標準面地	$\frac{100}{82} = 1.220$	標準面地	$\frac{100}{82} =$	標準面地	$\frac{100}{82} =$	標準面地	$\frac{100}{82} =$	標準面地	$\frac{100}{82} =$	標準面地	$\frac{100}{82} =$
------	--------------------------	------	--------------------	------	--------------------	------	--------------------	------	--------------------	------	--------------------

A 4 に縮小

17	長吉川辺町560番1外「長吉長原西4-7-25」	229,000	198	1:2	住宅	W2	一般住宅のほか事業所等も見られる住宅地域	西9m区画街路	水道、ガス、下水	出戸 1.5km	2中専(60,200) 準防
18	瓜破6丁目394番24外「瓜破6-2-16」	240,000	59	1:2	住宅	W2	一般住宅が建ち並ぶ旧集落周辺の住宅地域	南7m市道	水道、ガス、下水	喜連瓜破 1.2km	2中専(60,200) 準防
19	加美正覚寺1丁目2450番3「加美正覚寺1-10-18」	245,000	115	1:1.2	住宅	W3	一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	南3.5m市道、西側道	水道、ガス、下水	平野 750m	1住居(200) 準防
20	平野西5丁目4番25「平野西5-4-25」	290,000	196	1:1.2	住宅	W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	地下鉄平野 220m	1住居(200) 準防
21	喜連東1丁目310番4「喜連東1-7-39」	253,000	197	1:1	住宅	S2	一般住宅の中に農地等が見られる新興住宅地域	南8.5m市道	水道、ガス、下水	出戸 900m	2中専(60,200) 準防
22	長吉出戸8丁目786番11「長吉出戸8-7-12」	253,000	82	1:1	住宅	S2	低層の住宅の中に店舗等が見られる住宅地域	北4m区画街路	水道、ガス、下水	長原 700m	2中専(60,300) 準防
23	喜連1丁目906番11「喜連1-4-18」	245,000	106	1:2.5	住宅	W2	小規模一般住宅が多い既成住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	喜連瓜破 700m	2中専(60,200) 準防
1	平野本町4丁目8番4外「平野本町4-1-6」	300,000	49	1:3	店舗兼住宅	W2	小規模な小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域	北5m市道	水道、ガス、下水	地下鉄平野 600m	商業(400) 準防
2	平野上町2丁目9番1「平野上町2-7-18」	338,000	362	1:1	銀行	RC3	店舗、マンション等が混在する路線商業地域	北東22m国道、三方路	水道、ガス、下水	平野 750m	商業(400) 防火
3	背戸口5丁目6番14「背戸口5-6-24」	391,000	410	1:2	事務所	RC5F1B	事務所、店舗、マンション等が混在する商業地域	南25m府道	水道、ガス、下水	地下鉄平野 100m	近商(300) 準防
4	長吉出戸町398番1「長吉長原西1-3-7」	323,000	229	1.5:1	店舗兼事務所	S3	店舗、事務所、スーパー等が混在する商業地域	北16m市道、東側道	水道、ガス、下水	出戸 160m	商業(400) 防火
1	平野北1丁目7番4「平野北1-7-7」	272,000	403	1:1.5	倉庫	S2	中小規模の工場、倉庫、住宅が混在する工業地域	北11m市道	水道、ガス、下水	平野 300m	準防
2	加美東5丁目50番7「加美東5-2-32」	226,000	267	1:2	工場		中小工場や倉庫に一般住宅も混在する地域	南6m市道	水道、ガス、下水	加美 650m	準防
3	加美北1丁目76番3外「加美北1-6-8」	248,000	568	1:3	工場兼事務所	S2	中小規模の工場、倉庫に住宅が見られる工業地域	東6m市道	水道、ガス、下水	南 250m	準防
4	平野南1丁目6番20外「平野南1-6-20」	256,000	180	1:1.5	倉庫兼事務所	W2	中小規模住宅、作業場等が混在する住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	地下鉄平野 950m	準防
5	長吉川辺3丁目264番1外「長吉川辺3-1-15」	215,000	395	1:1.5	工場兼事務所	S2	工場、倉庫等のほか空地も見られる工業地域	北東12m市道	水道、ガス、下水	長原 480m	準防
6	西脇1丁目6番29「西脇1-6-7」	279,000	186	1:1.5	倉庫兼住宅	S3	倉庫、作業所、一般住宅等が混在する地域	北6m市道	水道、ガス、下水	平野 800m	準防
1	北区天満1丁目22番「天満1-11-14」	422,000	132	1:3	住宅兼車庫	W3	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	天満橋 650m	2住居(400) 準防
2	天満1丁目43番7外「天満1-8-25」	451,000	381	1:1.2	事務所兼共同住宅	RC5	中高層マンション、営業所等が混在する住宅地域	東8m市道	水道、ガス、下水	天満橋 490m	2住居(400) 準防
3	大淀中4丁目1番15「大淀中4-1-15」	355,000	90	1:2	住宅	W2	住宅、事務所、駐車場等が混在する既成住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	福島 800m	2住居(300) 準防
4	長柄中1丁目1番2「長柄中1-1-15」	368,000	76	台形 1:1.5	住宅	W2	小規模住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	天神橋筋六丁目 250m	2住居(300) 準防
5	豊崎7丁目6番24「豊崎7-3-12」	336,000	91	1:2	作業場兼住宅	S3	一般住宅、共同住宅、作業所等が混在する住宅地域	西8m市道	水道、ガス、下水	中津 400m	2住居(300) 準防
6	大淀南3丁目9番4「大淀南3-9-4」	376,000	203	1:2	住宅	S2	一般住宅、事務所等が混在する住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	福島 770m	2住居(300) 準防
7	中津3丁目1番87「中津3-28-35」	286,000	113	1:1.2	住宅	W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	中津 420m	2住居(300) 準防
5-1	角田町12番1外「角田町7-10」	4,990,000	5,398	台形 1.5:1	店舗兼映画館	SRC12F2B	高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	西20m市道、三方路	水道、ガス、下水	梅田近接	商業(800) 防火
2	堂島1丁目2番1外「堂島1-1-25」	3,880,000	751	1:1.2	事務所	SRC9F2B	銀行、事務所が建ち並ぶ高度商業地域	東45m国道、北側道	水道、ガス、下水	淀屋橋 400m	商業(1000) 防火
3	小松原町18番3「小松原町4-5」	1,230,000	57	1:2.5	店舗	W2	中層の飲食店、レジャー施設等が建ち並ぶ歓楽街	南5m市道	水道、ガス、下水	東梅田 230m	商業(800) 防火
4	堂島2丁目31番3「堂島2-3-2」	745,000	603	1:1.2	事務所	RC8F1B	中高層ビルの事務所、店舗が建ち並ぶ商業地域	南7.3m市道	水道、ガス、下水	西梅田 370m	商業(600) 防火
5-5	天神橋6丁目38番5外「天神橋6-3-20」	462,000	117	1:2	店舗兼事務所	S7	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東27m市道	水道、ガス、下水	天神橋筋六丁目 100m	商業(400) 防火
5-6	天神橋4丁目21番9外「天神橋4-4-6」	525,000	106	1:1.5	店舗兼住宅	S6F1B	各種の小売店舗が建ち並ぶ商業地域	西7.3m市道、南側道	水道、ガス、下水	天満 100m	商業(400) 準防
5-7	同心1丁目67番1「同心1-8-13」	446,000	227	1:2	事務所兼住宅	SRC9	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西11m市道	水道、ガス、下水	大阪天満宮 710m	商業(600) 準防
5-8	西天満4丁目48番7「西天満4-12-2」	740,000	232	1:2.5	店舗兼事務所	RC7F1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南6m市道	水道、ガス、下水	東梅田 550m	商業(400) 防火
5-9	天神橋2丁目1番14外「天神橋2-2-8」	743,000	189	1:4	店舗兼事務所	S6	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西27m府道	水道、ガス、下水	南森町 150m	商業(600) 防火
5-10	万歳町52番3「万歳町3-16」	935,000	228	台形 1:1.5	事務所	SRC8	中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	北西31m市道、南側道	水道、ガス、下水	中崎町 150m	商業(600) 防火
5-11	天神橋1丁目51番「天神橋1-18-24」	438,000	102	1:4	事務所兼住宅	S4	中層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	東11m市道	水道、ガス、下水	南森町 300m	商業(400) 準防
5-12	西天満5丁目19番2「西天満5-3-10」	433,000	631	1.5:1	事務所	SRC7F1B	中小規模の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西8m市道	水道、ガス、下水	南森町 320m	商業(400) 防火
5-13	芝田1丁目47番1外「芝田1-4-14」	1,600,000	743	1.5:1	店舗兼事務所	S9	高層の事務所等が建ち並ぶ駅に近接する商業地域	西27.3m国道、背面道	水道、ガス、下水	梅田 250m	商業(600) 防火
5-14	豊崎5丁目8番15「豊崎5-7-22」	455,000	170	1:2.1	事務所兼住宅	S4	中層の事務所、店舗ビル等が混在する商業地域	東8m市道	水道、ガス、下水	中津 100m	商業(600) 準防
5-15	中之島3丁目6番「中之島3-5-11」	660,000	722	1:2.1	事務所	RC7F1B	中高層事務所ビル、公共施設が見られる商業地域	南西14.5m市道	水道、ガス、下水	肥後橋 500m	商業(600) 防火

地 価 変 動 率 の 決 定 に つ い て

民間精通者から意見を徴し、次のとおり決定した。

(1) 民間精通者の意見

民間精通者名	H11.1 ~H12.1	H12.1 ~H13.1	H13.1 ~H14.1	H14.1 ~価格時点
(株)中央不動産鑑定所大阪支所		-15.0	-10.0	-4.0
平 均		-15.0	-10.0	-4.0

(注)価格時点が1月の場合は、「価格時点」欄の変動率を「0」として入力する。

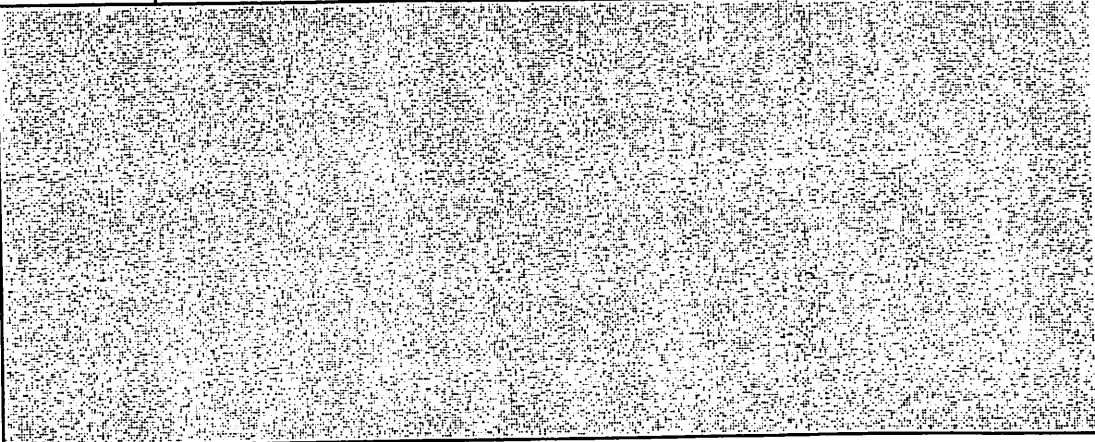
(2) 価格時点

年	月
H14年	5

(3) 時点修正率

年 月	修正率	各月指数
H11年1月		
H11年2月		
H11年3月		
H11年4月		
H11年5月		
H11年6月		
H11年7月		
H11年8月		
H11年9月		
H11年10月		
H11年11月		
H11年12月		
H12年1月	0.734	1.362
H12年2月	0.744	1.345
H12年3月	0.753	1.328
H12年4月	0.763	1.311
H12年5月	0.773	1.294
H12年6月	0.783	1.277
H12年7月	0.794	1.260
H12年8月	0.805	1.243
H12年9月	0.816	1.225
H12年10月	0.827	1.208
H12年11月	0.839	1.191
H12年12月	0.851	1.174
H13年1月	0.864	1.157
H13年2月	0.871	1.148
H13年3月	0.879	1.138
H13年4月	0.886	1.128
H13年5月	0.894	1.119
H13年6月	0.902	1.109
H13年7月	0.909	1.100
H13年8月	0.918	1.090
H13年9月	0.926	1.080
H13年10月	0.934	1.071
H13年11月	0.943	1.061
H13年12月	0.951	1.051
H14年1月	0.960	1.042
H14年2月	0.970	1.031
H14年3月	0.980	1.021
H14年4月	0.990	1.010
H14年5月	1.000	1.000
H14年6月		
H14年7月		
H14年8月		
H14年9月		
H14年10月		
H14年11月		
H14年12月		

取 引 事 例 地 調 査 票

No.	1	調査年月日	H 14 年 3 月 22 日		調査場所	法務局 当事者 (買主)						
取引物件	所在地				地目	数量						
	大阪市北区 [REDACTED]				宅地	公簿	[REDACTED] m ²					
						実測	[REDACTED] m ²					
	取引時点		取引価格									
	契約	[REDACTED]	総額	[REDACTED] 円								
	登記	[REDACTED]	内訳	土地	[REDACTED] 円	単価	[REDACTED] 円/m ²					
				建物	[REDACTED] 円							
	類型	建付地	地上物件	種類	[REDACTED]	構造	[REDACTED]	数量	延 [REDACTED] m ²	建築年月日	[REDACTED]	経年
取引当事者	売主			買主			取引事情					
	住所	[REDACTED]		住所	[REDACTED]		なし					
	氏名	[REDACTED]		氏名	[REDACTED]		(事情修正)					
	用途	[REDACTED]		用途	[REDACTED]		1 =					
画地の形状	街路状況			形状等		公法上の規制						
	接面街路	(種別)	[REDACTED]	形状	[REDACTED]	都市計画	有					
	幅員	[REDACTED] m	間口	[REDACTED] m	地域	市街化区域						
	高低差	等高	奥行	[REDACTED] m	用途地域	商業地域						
	舗装	アスファルト	その他		建ぺい率	80 %						
	側道等				容積率	600 %						
略図												

取引事例地調査票

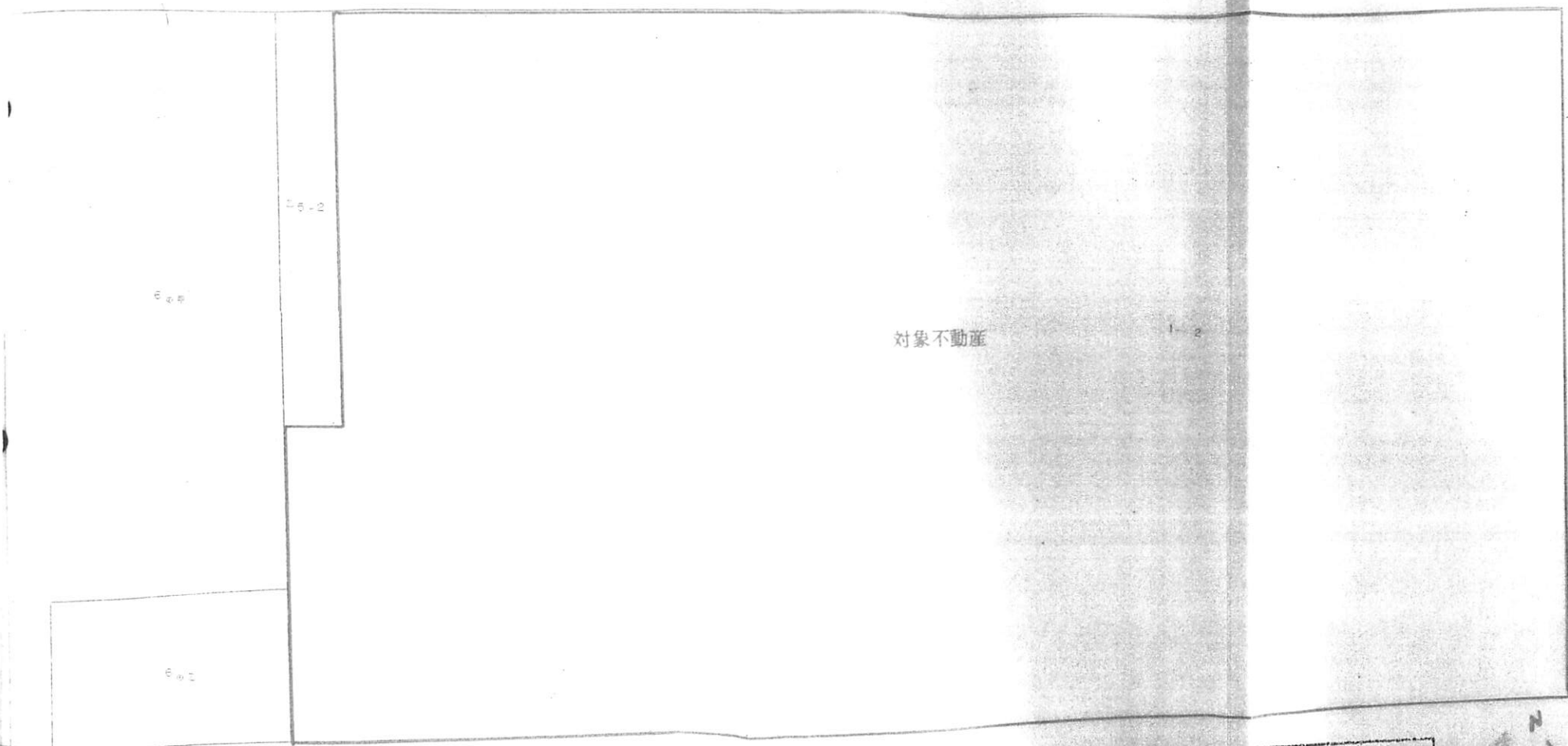
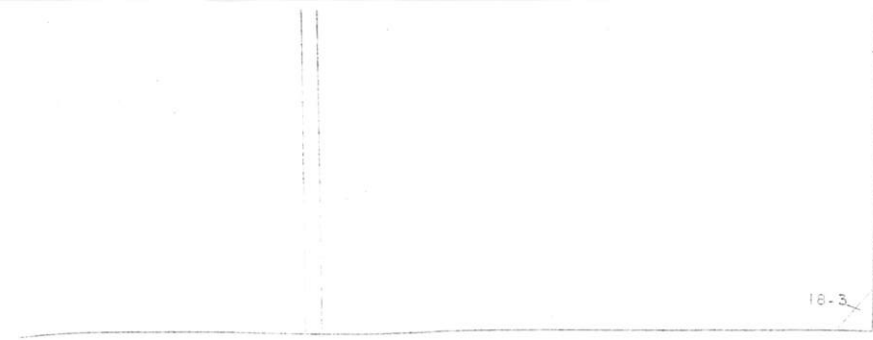
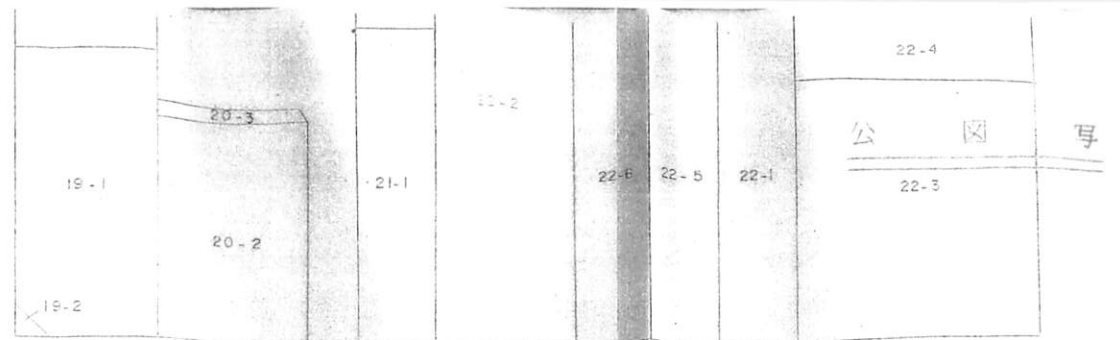
No.	2	調査年月日	H 14 年 3 月 22 日		調査場所	法務局・当事者(買主)				
取引物件	所在地	大阪市北区			地目	宅地		数	公簿	■ m ²
								実測	■ m ²	
	取引時点				取引価格					
	契約	■			総額	■ 円				
		登記	■			内訳	土地	■ 円	単価	■ 円/m ²
	■			建物	■ 円		■			
	種類	建付地	地上物件	種類	構造	数量	建築年月日	経年		
				■	■	延 ■ m ²	■	■ 年		
	取引当事者	売主			買主			取引事情		
		住所	■			住所	■			売急ぎ15% (事情修正) $\frac{1}{0.85} = 1.176$
氏名		■			氏名	■				
用途		■			用途	■				
画地の形状	街路状況			形状等		公法上の規制				
	接面街路	(種別)	■	形状	■	都市計画	有			
	幅員	■ m		間口	■ m	地域	市街化区域			
	高低差	等高		奥行	■ m	用途地域	商業地域			
	舗装	アスファルト		その他	■	建ぺい率	80 %			
	側道等	■				容積率	400 %			
略図										

取 引 事 例 地 調 査 票

No.	3	調査年月日	H 14 年 5 月 7 日	調査場所	法務局・当事者(買主)			
取引物件	所在地			地目		数量		
	大阪市北区 [REDACTED]			宅地		公簿	[REDACTED]	m ²
						実測	[REDACTED]	m ²
	取引時点		取引価格					
	契約	[REDACTED]	総額	[REDACTED] 円				
	登記	日	内	土地	[REDACTED]	円	単価	[REDACTED] 円/m ²
			訳	建物	[REDACTED]	円		
	類型	建付地	地上物件	種類	構造	数量	建築年月日	経年
				[REDACTED]	[REDACTED]	延 [REDACTED] m ²	[REDACTED]	[REDACTED] 年
	取引当事者	売主		買主		取引事情		
住所		[REDACTED]	住所	[REDACTED]	なし			
氏名		[REDACTED]	氏名	[REDACTED]	(事情修正)			
用途		[REDACTED]	用途	[REDACTED]	1 =			
画地の形状	街路状況		形状等		公法上の規制			
	接面街路	(種別) [REDACTED]	形状	[REDACTED]	都市計画	有		
	幅員	[REDACTED] m	間口	[REDACTED] m	地域	市街化区域		
	高低差	等高	奥行	[REDACTED] m	用途地域	商業地域		
	舗装	アスファルト	その他		建ぺい率	80 %		
	側道等	[REDACTED]			容積率	400—部600 %		
略図	[REDACTED]							4

取 引 事 例 地 調 査 票

No.	4	調査年月日	H 14 年 5 月 7 日		調査場所	法務局・当事者(買主)				
取引物件	所在地				地目	数量				
	大阪市北区				宅地	公簿	m ²			
						実測	m ²			
	取引時点		取引価格							
	契約			総額	円					
	登記	日		内訳	土地	円	単価	円/m ²		
件	類型	建付地	地上物件	種類	構造	数量	建築年月日	経年		
						延	m ²		年	
取引当事者	売主			買主			取引事情			
	住所			住所			(事情修正) 1 =			
	氏名			氏名						
	用途			用途						
画地の形状	街路状況			形状等		公法上の規制				
	接面街路	(種別)		形状		都市計画	有			
	幅員	m		間口	m	地域	市街化区域			
	高低差	等高		奥行	m	用途地域	商業地域			
	舗装	アスファルト		その他		建ぺい率	80 %			
	側道等					容積率	400 %			
略図										



A 4 に縮小

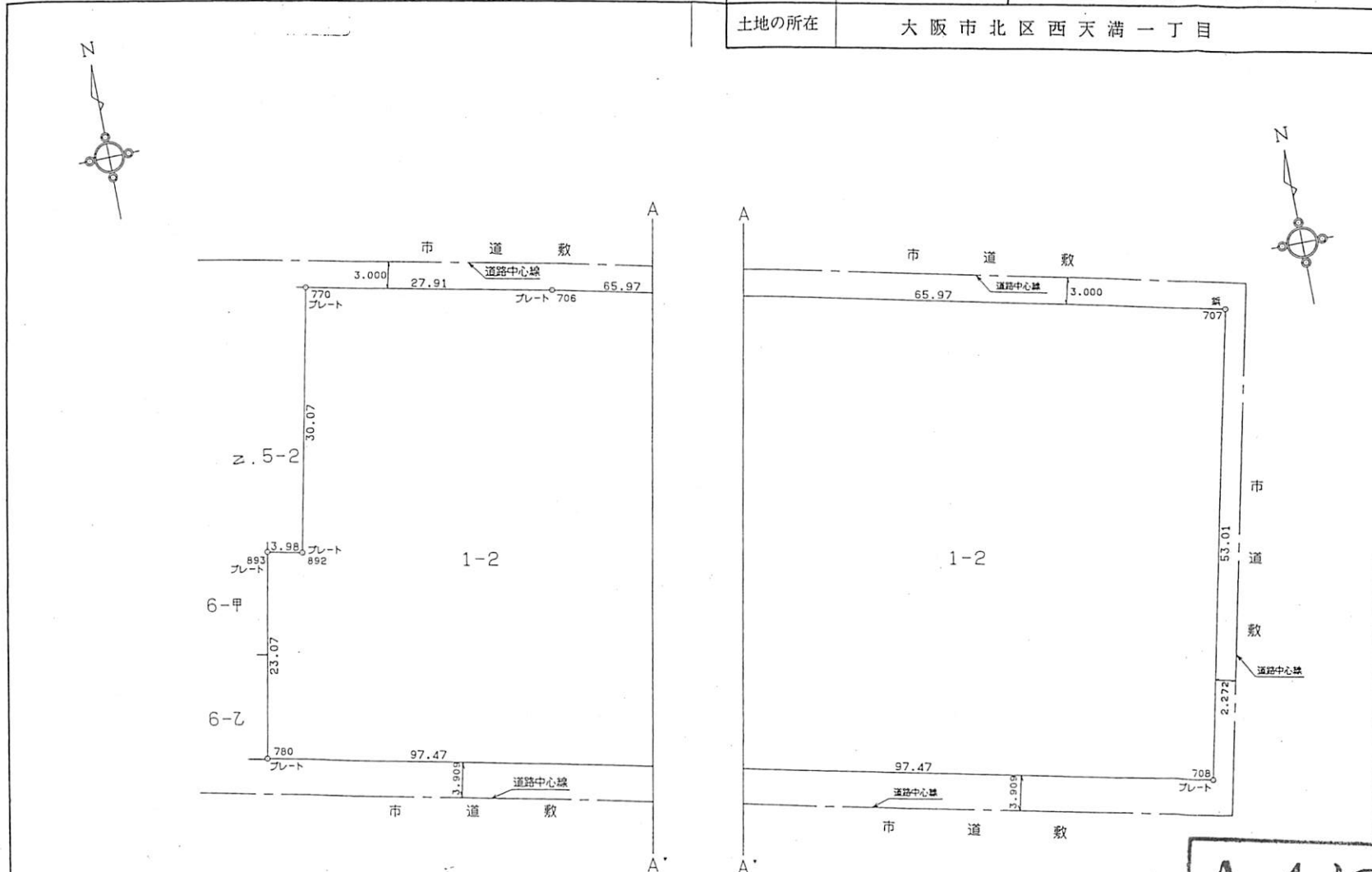


40 39 38-2 37 36

地 番 1-2

地 積 測 量 図

土地の所在 大 阪 市 北 区 西 天 満 一 丁 目



(社)大阪公共嘱託登記 土地家屋調査士協会 社員

作製者 土地家屋調査士 笠谷貞夫
 大阪市西区九条南2丁目33番28号
 (平成 7 年 7 月 20 日作製)



申請人 法務省所管国有財産部局長
 大阪高等検察庁検事長 土 肥 孝 治
 縮尺 1/500
 (大阪土地家屋調査士会)

A 4 に 縮 小

7. 8. - 2

地 番 1-2 地 積 測 量 図

土地の所在 大 阪 市 北 区 西 天 満 一 丁 目

座 標 求 積 表

地 番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 線
1-2	770	(プレート)	65.809	61.843		
	892	(プレート)	36.417	55.493	30.07	770- 892
	893	(プレート)	37.274	51.603	3.98	892- 893
	780	(プレート)	14.666	46.969	23.07	893- 780
	708	(プレート)	-5.785	142.278	97.47	780- 708
	707	(旗)	46.002	153.610	53.01	708- 707
	706	(プレート)	60.142	89.172	65.97	707- 706
	770	(プレート)	65.809	61.843	27.91	706- 770
		倍面積	10156.126728			
		面 積	5078.0633640	㎡	地積	5078.06 ㎡

*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

A 4 に 縮 小

(社)大阪公共嘱託登記 土地家屋調査士協会 社員

作 製 者 大阪市西区九条南2丁目33番28号
土地家屋調査士 笠谷貞夫 (平成 7 年 7 月 20 日作製)



申 請 人 法務省所管国有財産庁局長
大阪高等検察庁検事長 土 肥 孝 治



1/500

大阪土地家屋調査士会

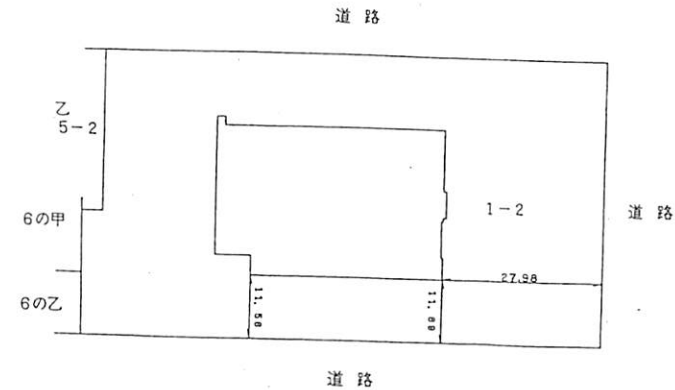
各階平面図

建物図面 各階平面図

13.12.27

5-1

家屋番号	1番2の2
建物の所在	大阪市北区西天満一丁目1番地2



A4に縮小

作製者	大阪市北区松ヶ枝町7番2号高橋ビル東6号館	縮尺	1/1000	申請人	法務省所管国有財産管理部局	縮尺	1/1000
	土地家屋調査士 真鍋				大阪高等検察庁検事長 東條伸一郎		
					平成13年12月25日作製		

各階平面図

建物図面
各階平面図

13.12.27

家屋番号

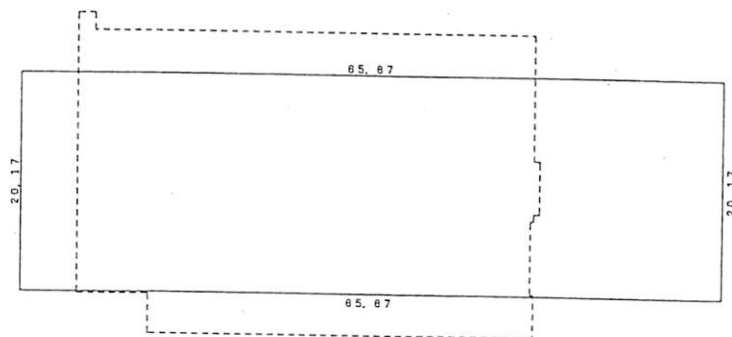
1番2・2

建物の所在

大阪市北区西天満一丁目1番地2

5-3

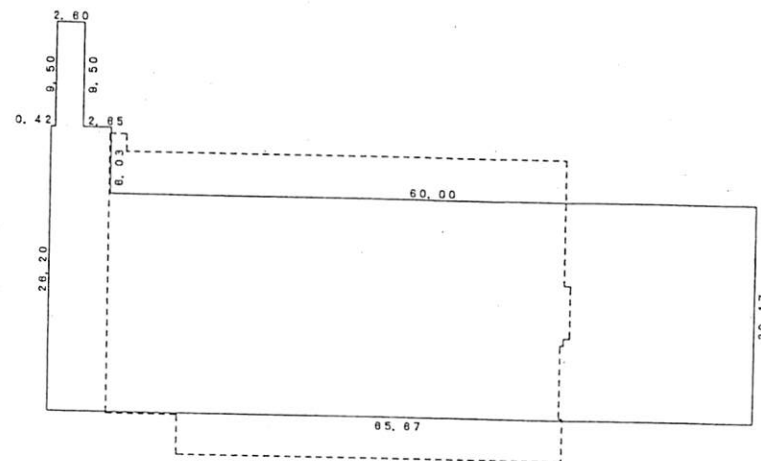
4～8階（各階同形）



求積表

20.17 × 65.67 = 1324.5639
床面積1324.56㎡

3階



求積表

2.60 × 9.50 = 24.7000
5.67 × 6.03 = 34.1901
65.67 × 20.17 = 1324.5639
合計1383.4540
床面積1383.45㎡

A4に縮小

作製者

大阪市北区松ヶ枝町7番22号高橋ビル東6号館
土地家屋調査士 真鍋

平成13年12月25日作製

縮尺

1/500



申請人

法務省所管国有財産管理部長
大阪高等検察庁検事長 東條伸一郎

縮尺

1/500



(大阪土地家屋調査士会)

各階平面図

建物図面 各階平面図

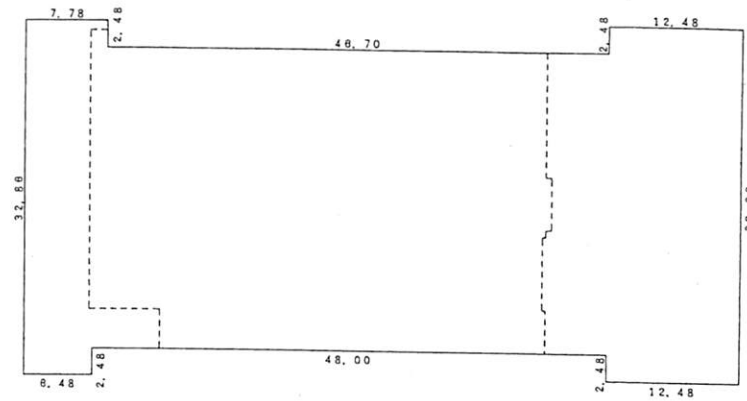
13.12.27

5-4

家屋番号 1番2・2

建物の所在 大阪市北区西天満一丁目1番地2

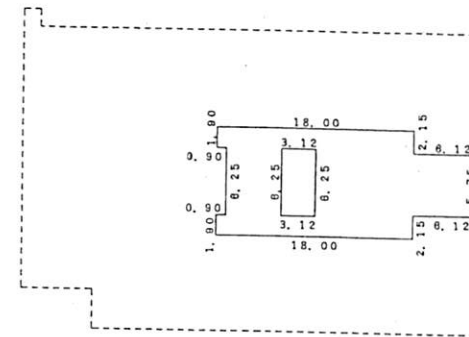
地下1階



求積表

7.78 × 2.48 =	19.2944
54.48 × 27.90 =	1519.9920
6.48 × 2.48 =	16.0704
32.86 × 12.48 =	410.0928
合計	1965.4496
床面積	1965.44㎡

9階



求積表

0.90 × 1.90 =	1.7100
0.90 × 1.90 =	1.7100
17.10 × 10.05 =	171.8550
5.75 × 6.12 =	35.1900
-3.12 × 6.25 =	-19.5000
合計	190.9650
床面積	190.96㎡

A4に縮小

作製者 大阪市北区松ヶ枝町7番2号高橋ビル東6号館

土地家屋調査士 真鍋

(平成13年12月25日作製)

縮尺 1/500



申請人

法務省所管国有財産管理局長

大阪高等検察庁検事長 東條伸一郎



縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

各階平面図

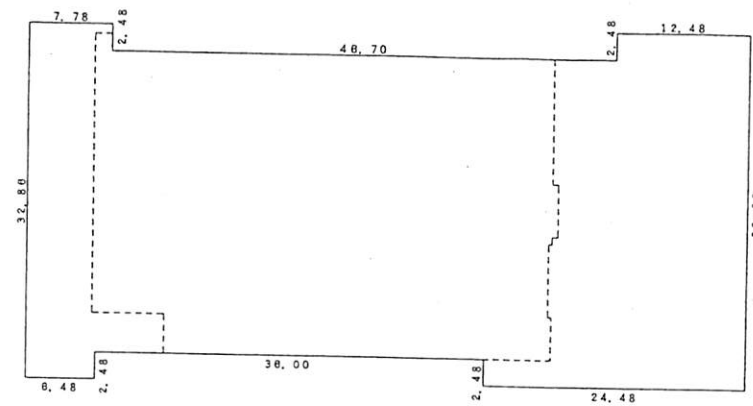
建築物図面
各階平面図

13.12.27

5-5

家屋番号	1番2の2
建物の所在	大阪市北区西天満一丁目1番地2

地下2階



求積表

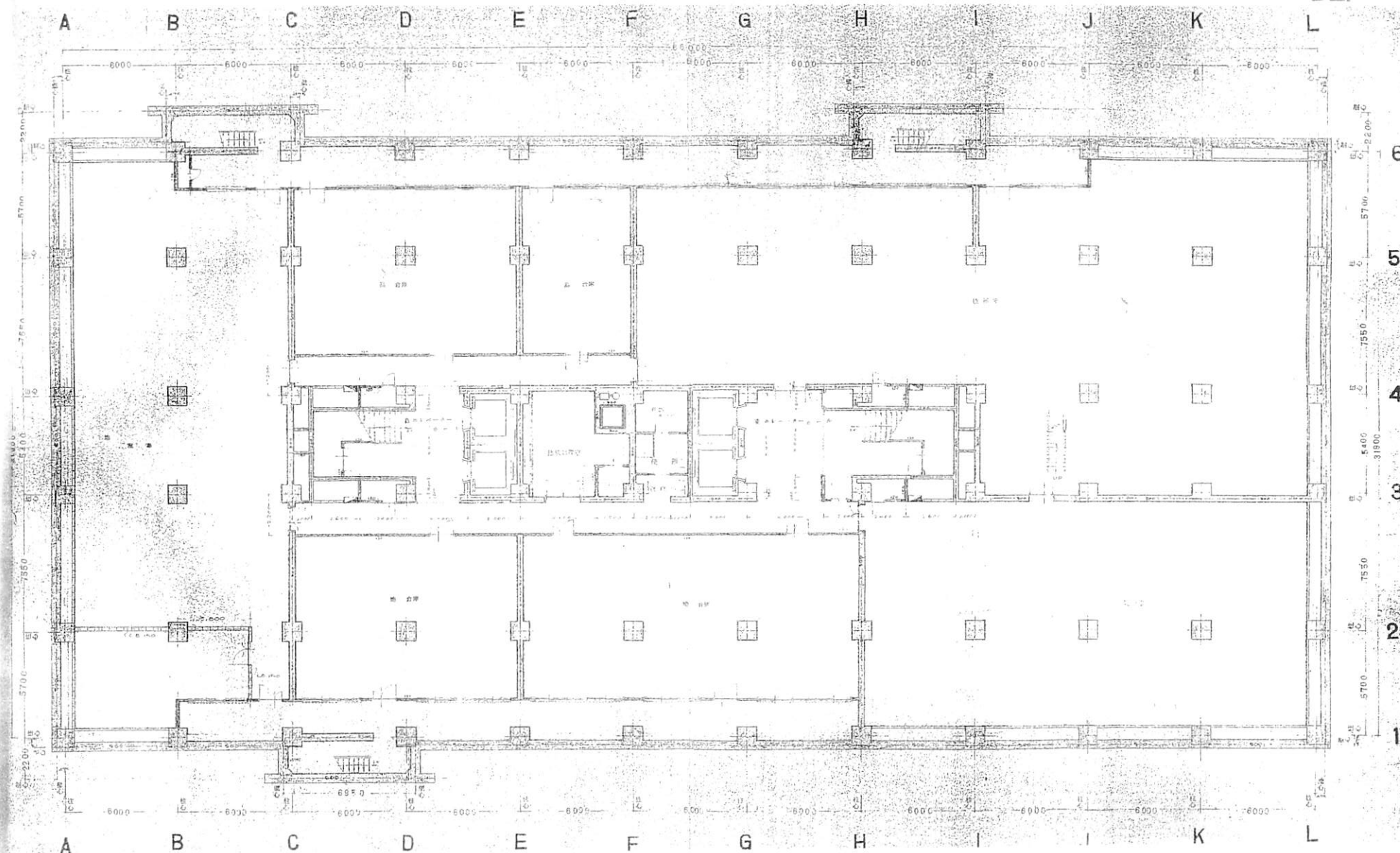
2.48 × 7.78 =	19.2944
27.90 × 54.48 =	1519.9920
2.48 × 6.48 =	16.0704
2.48 × 12.00 =	29.7600
32.86 × 12.48 =	410.0928
合計	1995.2096
床面積	1995.20㎡

A4に縮小

作製者	大阪市北区松ヶ枝町7番2号ビル東6号館	縮尺	1/500	申請人	法務省所管国有財産管理部局長	縮尺	1/500
	土地家屋調査士 真鍋				大阪高等検察庁検事長 東條伸一郎		

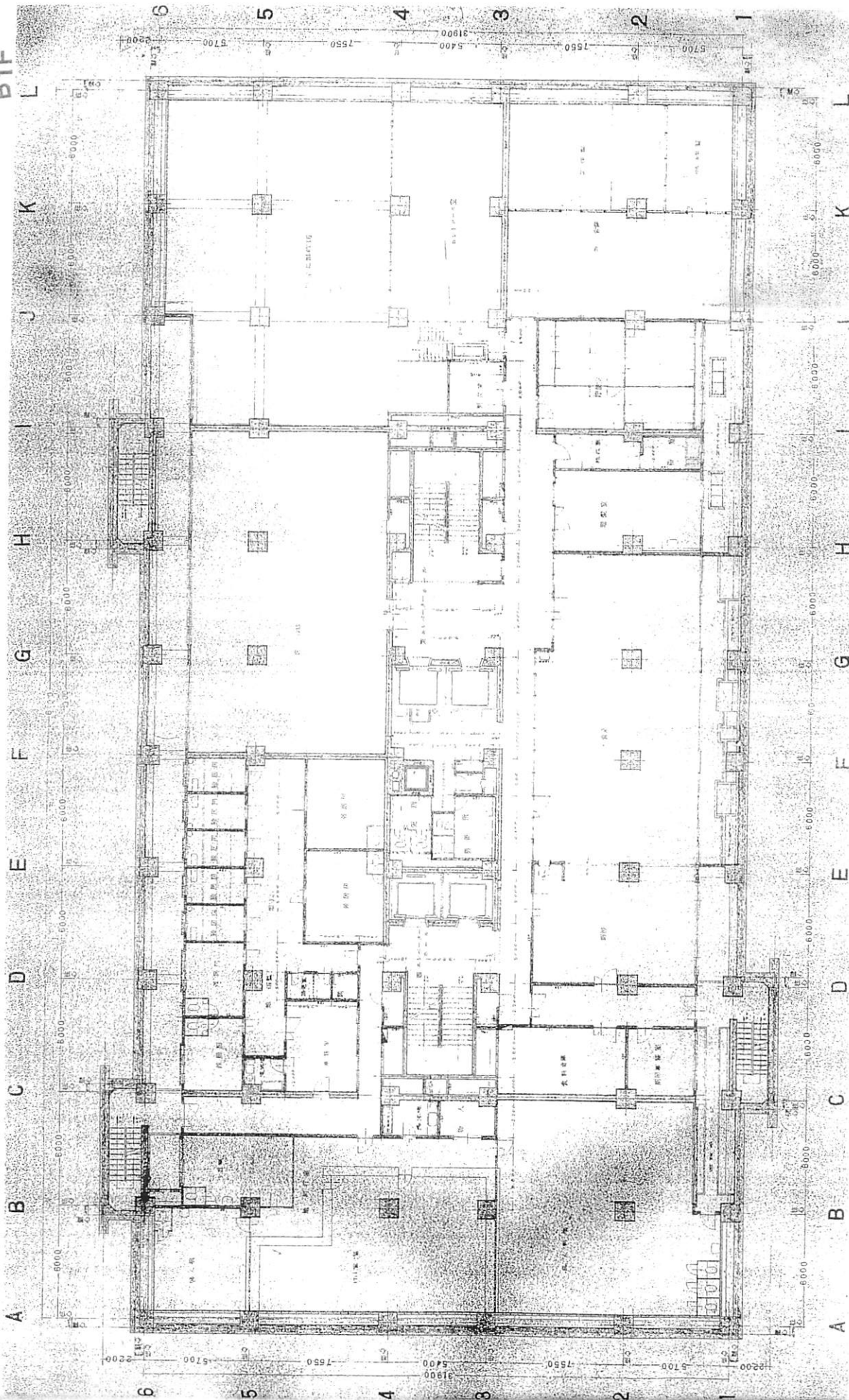
(平成13年12月25日作製)

(大阪土地家屋調査士会)

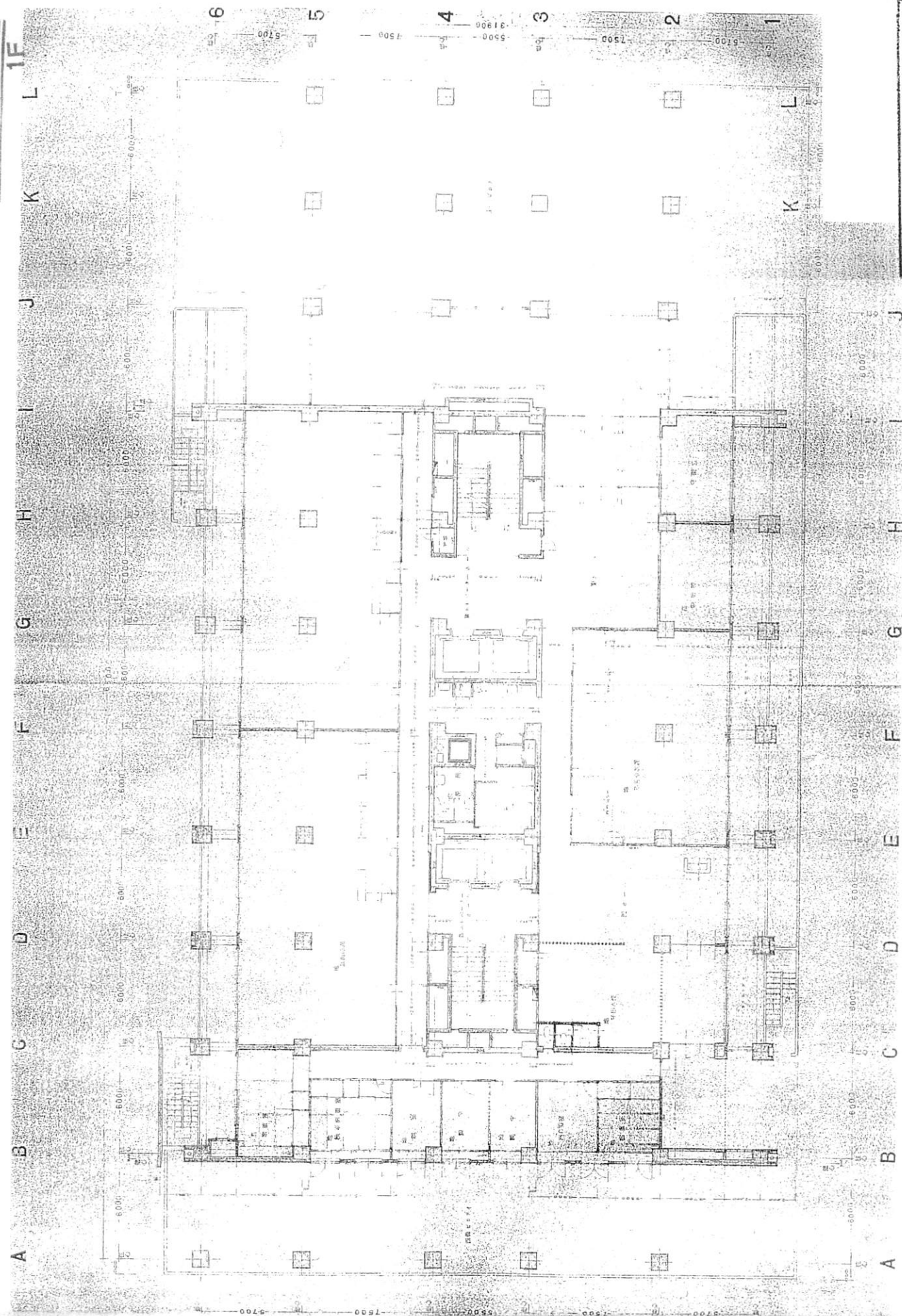


A 4 に縮小

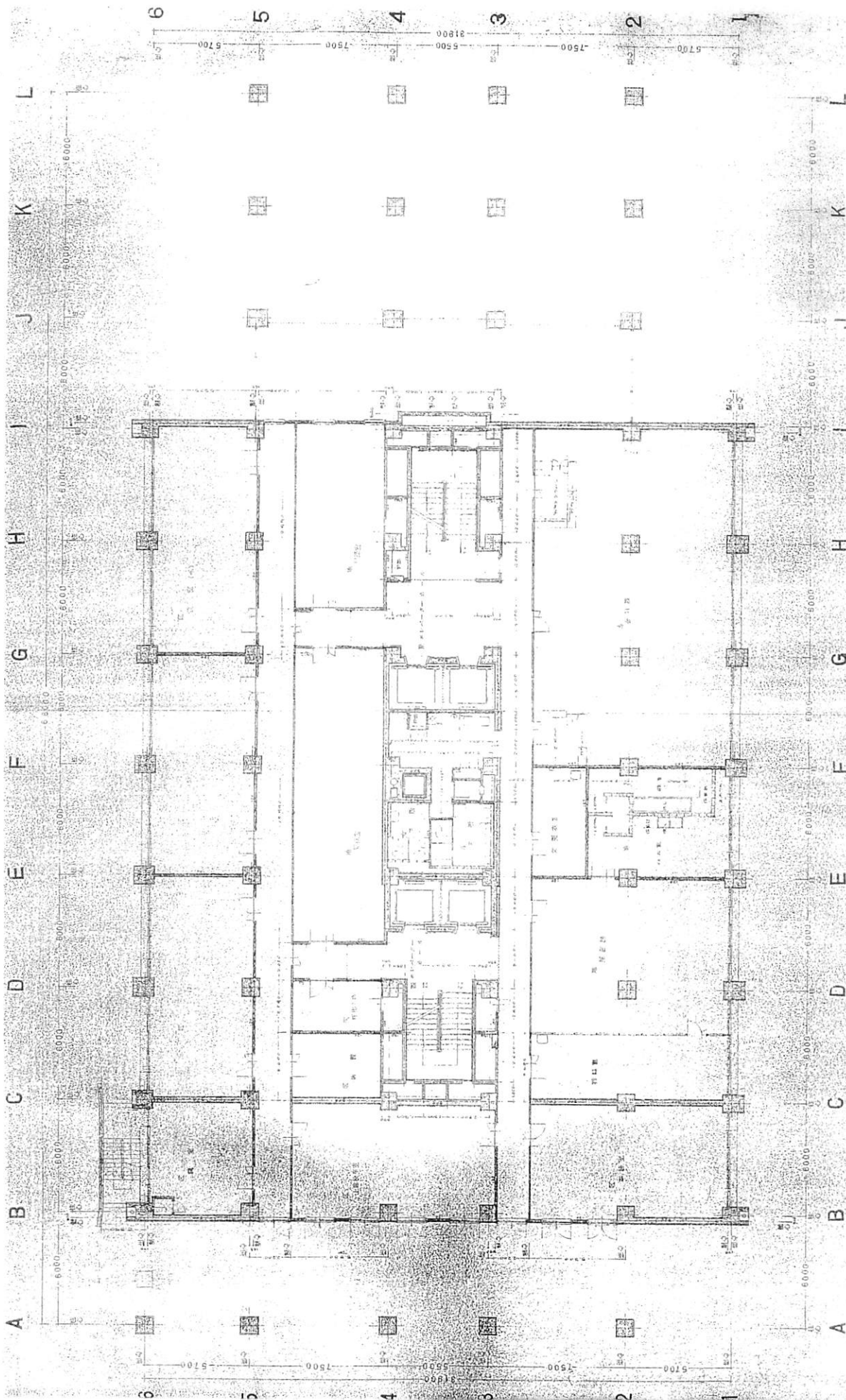
B1F



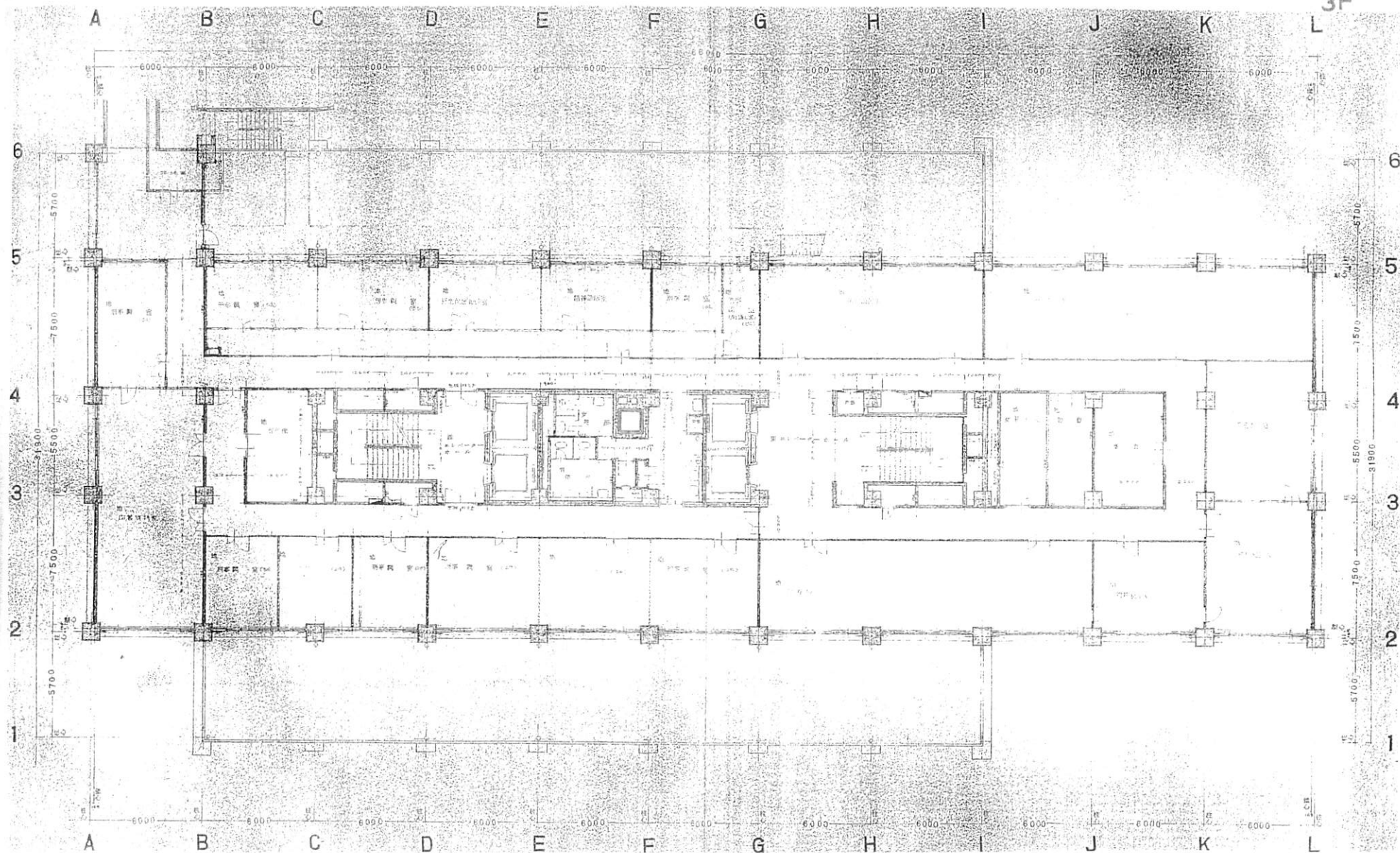
A 4 に 縮 小



A 4 に縮小

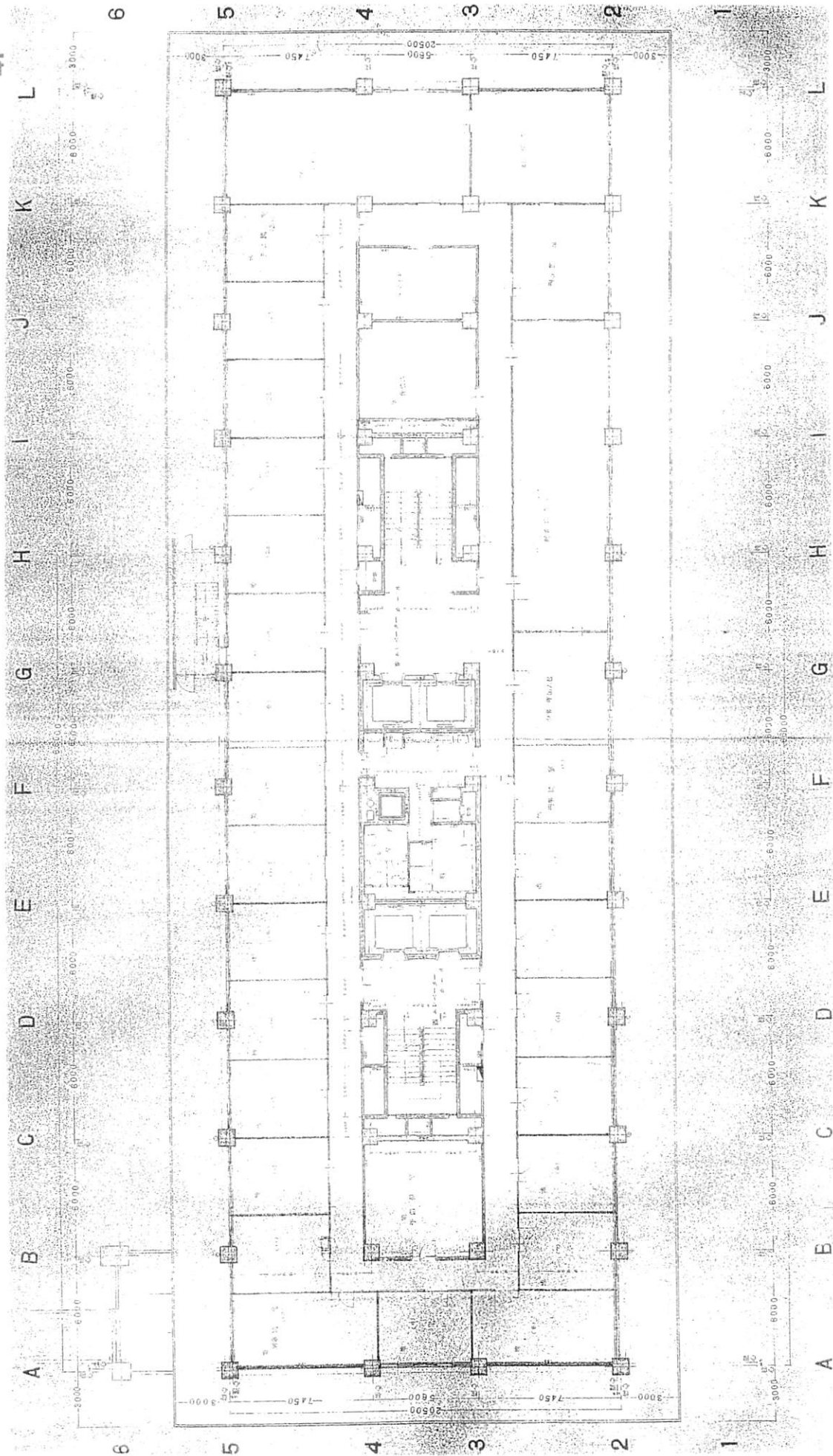


A4に縮小

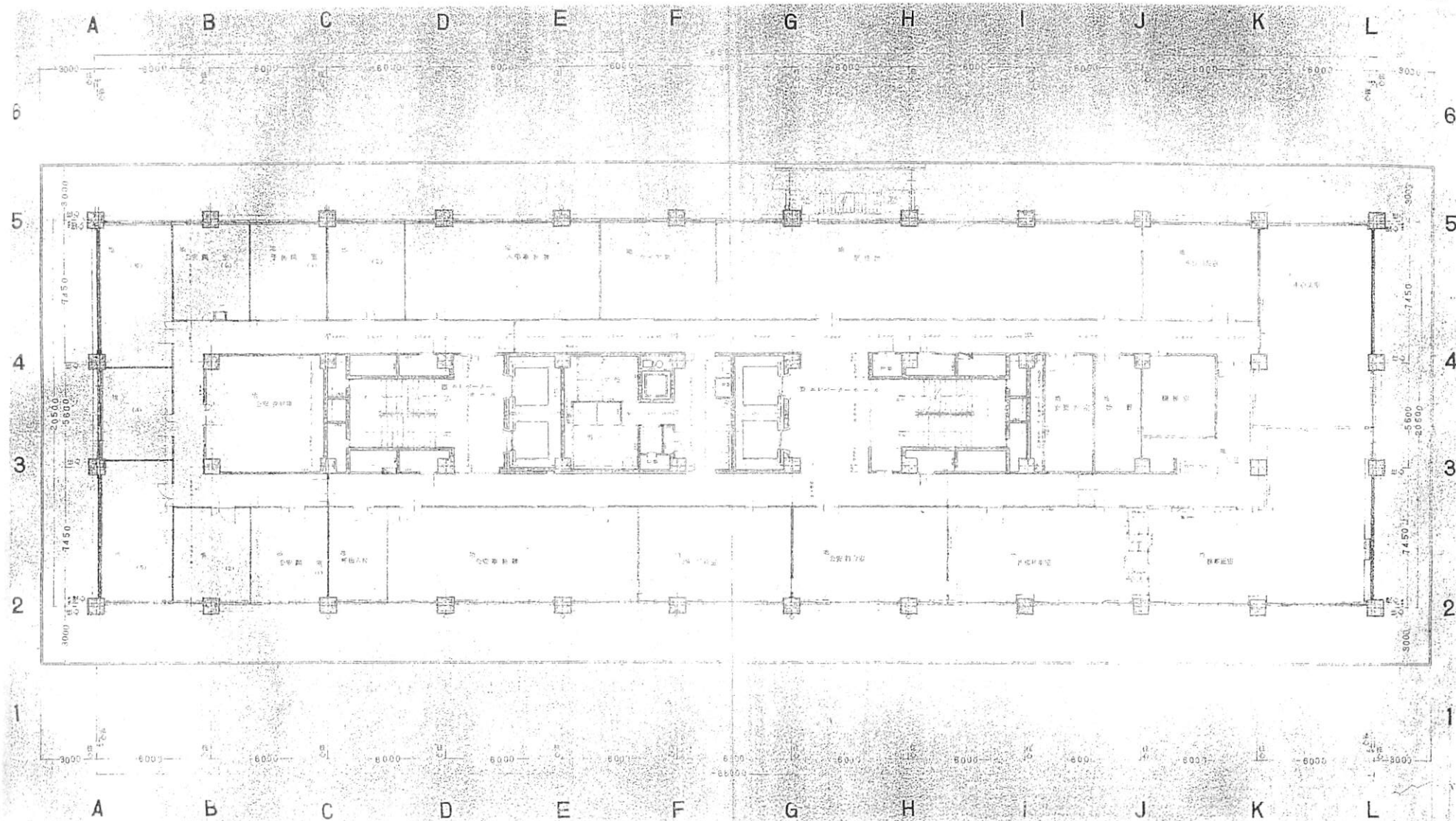


A 4 に縮小

4F



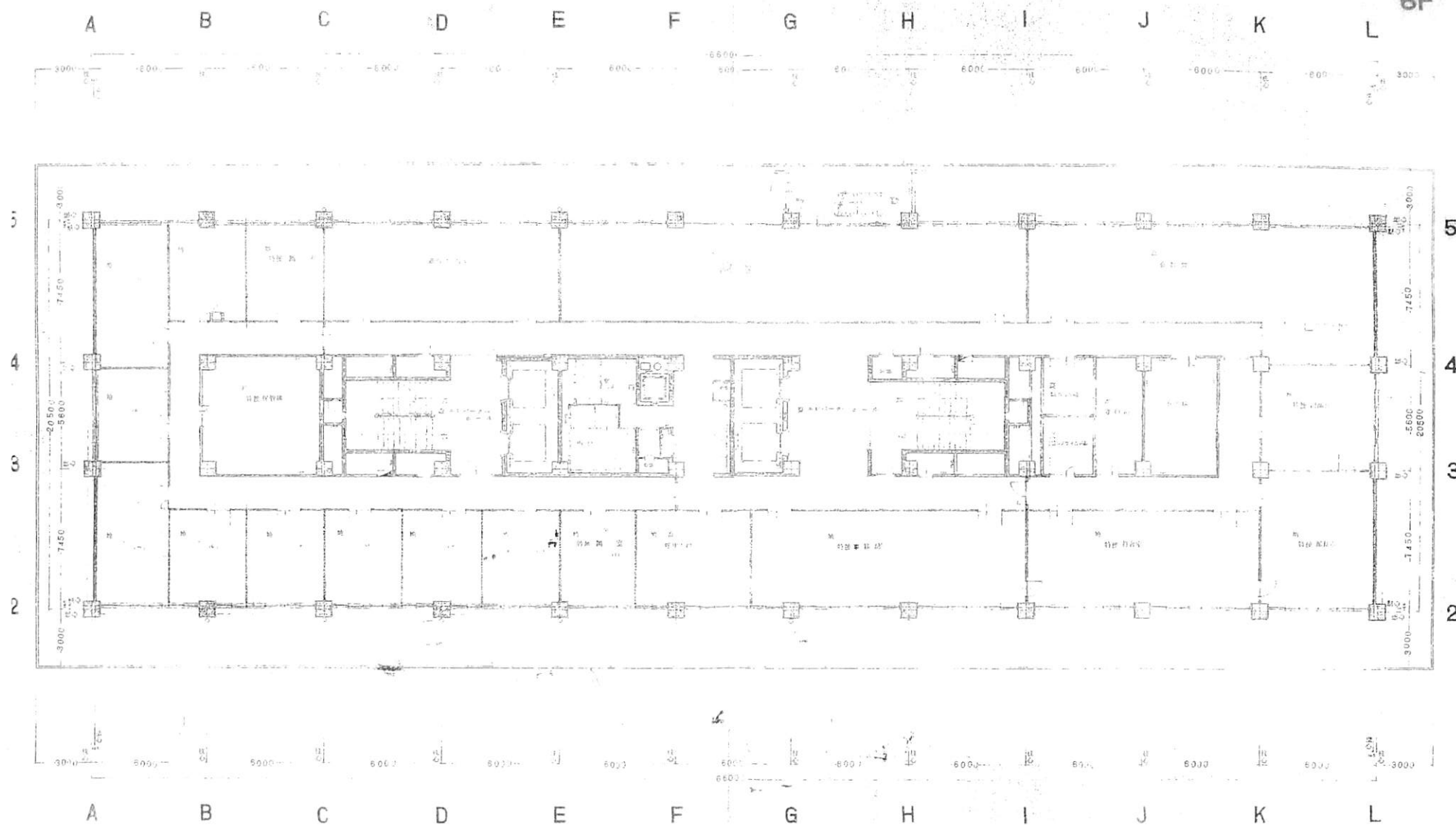
A 4に縮小



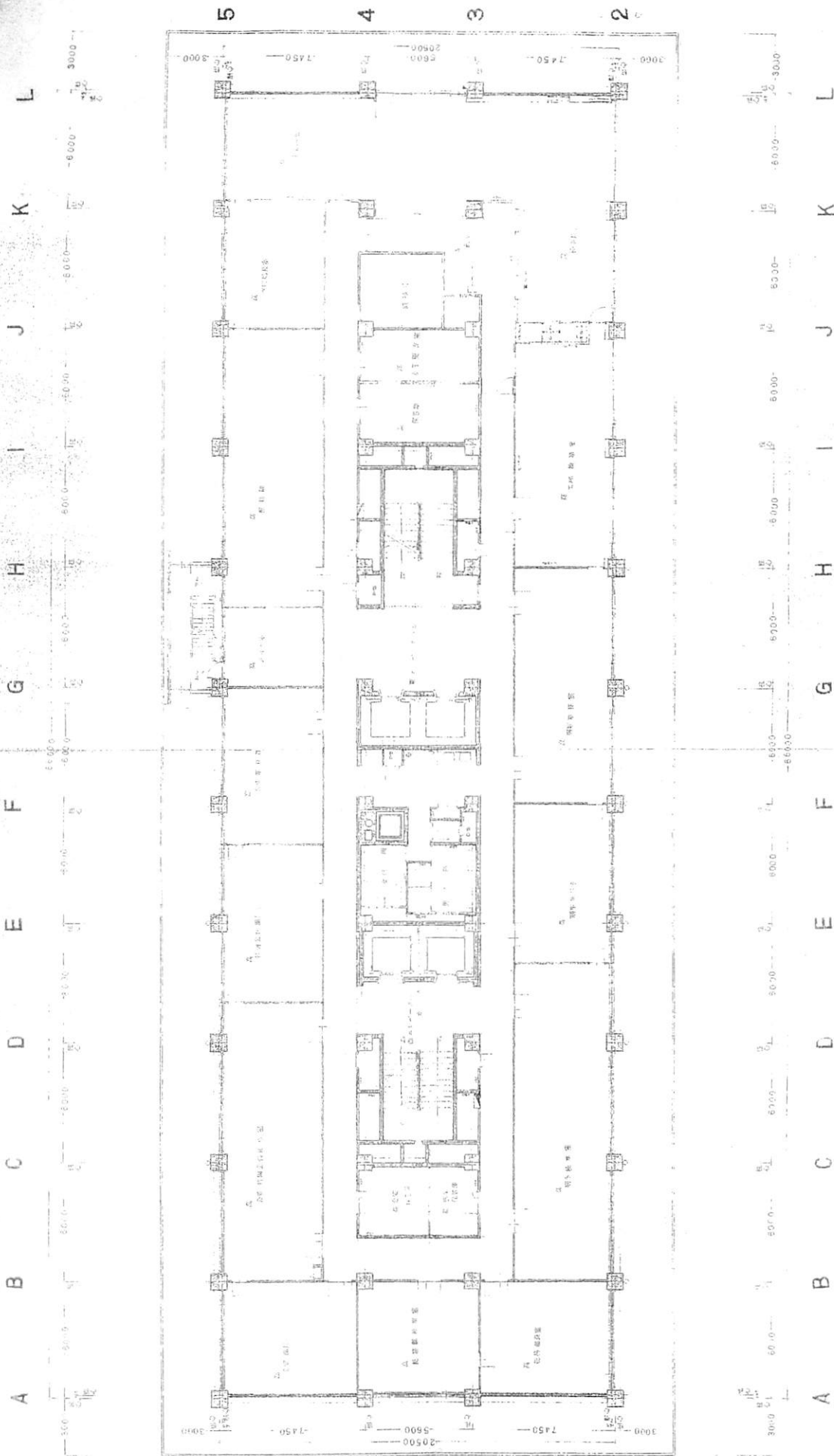
A 4 に縮小

建物間取図

6F

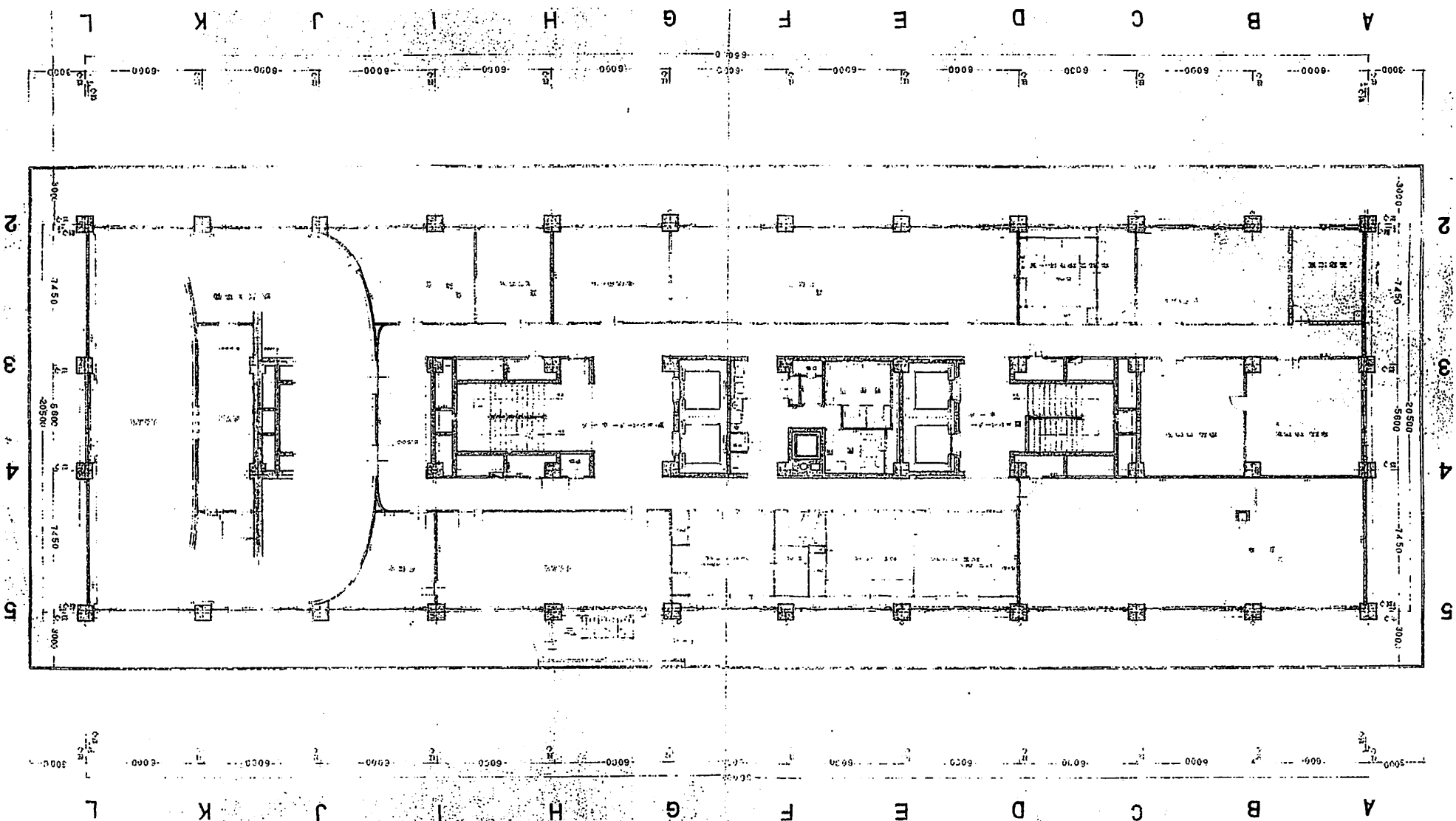


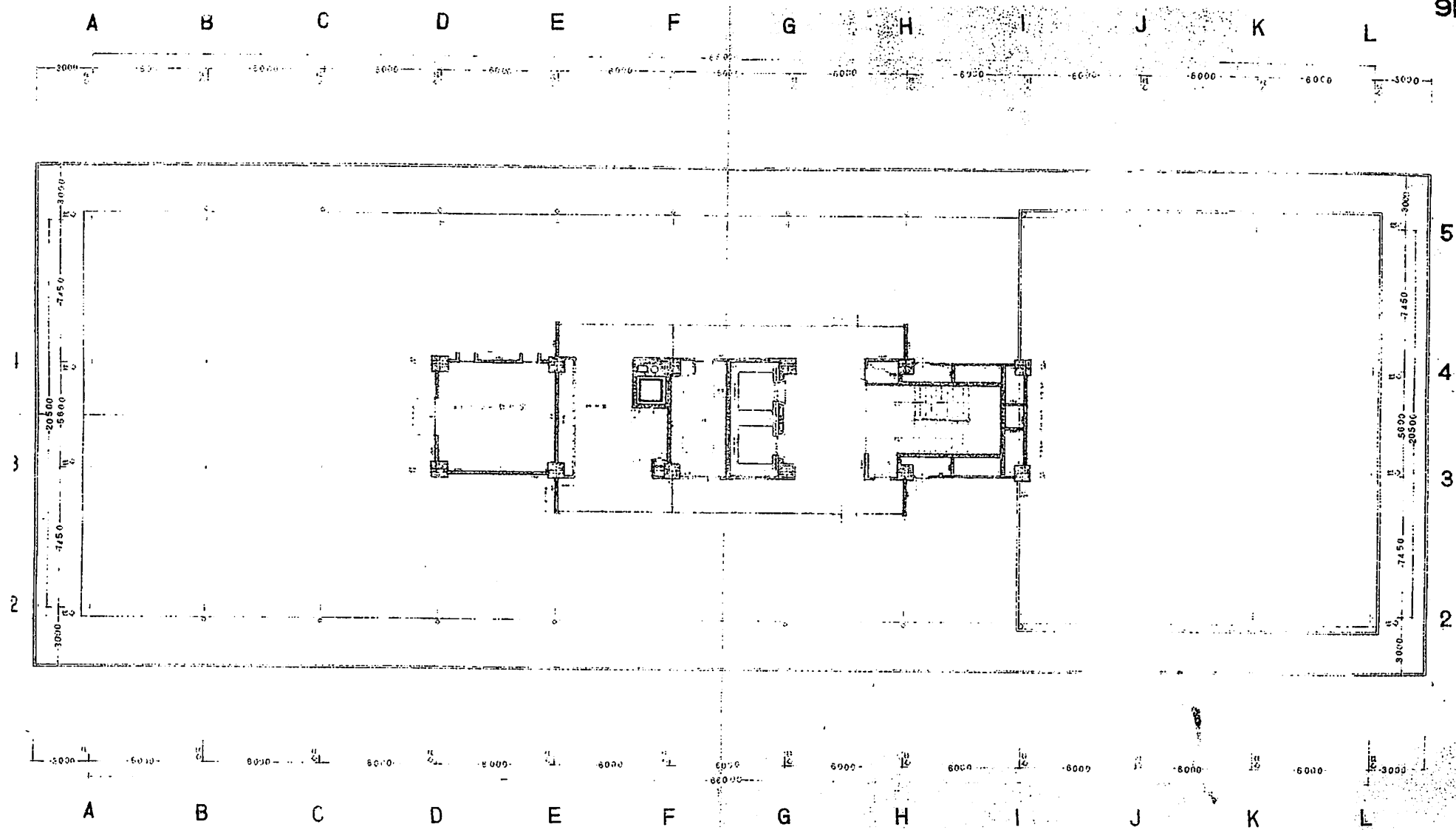
A 4 に縮小



A 4 に縮小

A 4 に付小





A 4 に縮小

平成14年 5月14日

大阪市 1丁目5番7号
株式会社 鑑定所 大阪支所
支 木 脩 二

ご照会のありました平成14年3月25日付中鑑大第5124号の鑑定評価格について
下記の期間における価格変動率等を以下のとおりご報告申し上げます。

I 対象不動産の表示

所 在 大阪市北区西天満1丁目1番2

種 別 宅地

地 積 実測 5,078.06 m²

2. 建物他

所 在 大阪市北区西天満1丁目1番地2

構造等 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建事務所他

床面積 延 14,704.97 m²

3. 工作物一式

II 価格変動率の調査期間及び変動率等

- ・平成14年3月6日～平成14年5月1日：△2%

- ・平成14年5月1日の鑑定評価額等

対象地の更地価格 $390,000\text{円}/\text{m}^2 \times 0.98 \div 382,000\text{円}/\text{m}^2$

総 額 1,940,000,000円 (÷382,000円/㎡×5,078.06㎡)

解体・撤去費相当額 638,000,000円

合 計 1,302,000,000円

III 参考變動率

平成14年 1 月 1 日 ~ 平成14年 5 月 1 日 : $\Delta 4 \%$

以上