

E S 第 37 号

国 有 財 産 売 買 契 約 書





第3条全  
印

## 国有財産売買契約書



売出人 国 (以下「甲」という。)と買受人 大阪弁護士会 (以下「乙」という。)とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 売買物件は、次のとおり。

| 所在地                | 区分  | 数量                       | 摘要        |
|--------------------|-----|--------------------------|-----------|
| 大阪市北区<br>西天満1丁目1番2 | 土地  | 5,078.06 m <sup>2</sup>  | 内訳は別紙のとおり |
|                    | 建物  | 14,704.97 m <sup>2</sup> |           |
|                    | 工作物 | 1 式                      |           |

(売買代金)

第2条 売買代金は、金1,550,000,000円とする。

(契約保証金)

~~第3条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。~~

~~2 前項の契約保証金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。~~

~~3 第1項の契約保証金には利息を付さない。~~

~~4 甲は、乙が第4条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を国庫に帰属させることができる。~~

(代金の支払い)

第4条 乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

(登記嘱託請求書等)

第5条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第17条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

(所有権の移転)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(事業計画等の変更)

第9条 乙は、第14条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(工事完了の通知義務)

第10条 乙は、売払申請書に添付した利用計画(甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。)に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(用途指定)

第11条 甲は、売買物件について、次条から第15条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第12条 乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画(甲が第9条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。)に定めるとおりの用途(以下「指定用途」という。)に自ら供さなければならない。

(指定期日)

第13条 乙は、売買物件について平成19年7月7日(以下「指定期日」という。)までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。

2 乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途(指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。)に供してはならない。

(指定期間)

第14条 乙は、売買物件を指定期日の翌日から5年間(以下「指定期間」という。)指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第15条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第13条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。

(2) 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(3) 第12条、第13条第2項及び第14条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。



(4) 第 15 条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から 10 年間とする。ただし、建物については、指定用途に供する目的で行う解体撤去の日までとする。

(買戻しの登記)

第 17 条 乙は、甲が前条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき期間を 10 年とする買戻権並びに第 21 条第 1 項及び第 2 項に定める特約事項を登記することに同意する。

2 乙は、建物を解体撤去した場合、解体撤去を証する書類を甲に提出し、甲の承諾により建物にかかる買戻登記を抹消するものとする。

(用途指定の変更、解除等)

第 18 条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第 16 条第 1 項及び第 2 項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

(実地調査等)

第 19 条 甲は、乙の第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本契約締結の日から第 14 条に定める指定期間満了の日まで毎年 3 月 31 日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記簿抄本その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前 2 項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 20 条 乙は、第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第 2 項に該当する場合を除く。

(1) 第 13 条第 1 項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第 14 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき(指定用途以外の用途に供したときは次号による。)は金 155,000,000 円

(2) 第 12 条、第 13 条第 2 項及び第 14 条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第 15 条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金 465,000,000 円

2 乙は、第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は第 16 条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲



に対し、金155,000,000円の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金155,000,000円の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻権の行使)

第21条 甲は、第16条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(契約の解除)

第22条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(返還金等)

第23条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第24条 乙は、甲が第16条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第22条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(特別違約金)

第25条 甲は、第16条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第11条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超

過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第20条第1項に定める違約金を控除した額

(損害賠償)

第26条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときはその損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第27条 甲は、第23条第1項の規定により売買代金を返還する場合において乙が第20条に定める違約金又は第24条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第28条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第29条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。2本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第30条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成14年7月8日

売出人

国

契約担当官

近畿財務局長

内村広志

印



買受人

住所  
氏名

大阪市北区西天満2丁目1番2号

大阪弁護士会  
会長

(別

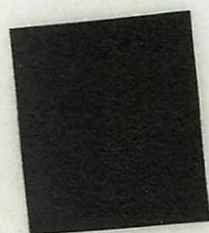
所在地

大阪市北  
西天満



( 別 紙 )

| 所在地(口座名)               | 区 分 | 種 目 | 構 造                                             | 数 量       |                | 売買代金                                            |
|------------------------|-----|-----|-------------------------------------------------|-----------|----------------|-------------------------------------------------|
| 大阪市北区<br>西天満1丁目<br>1番2 | 土 地 | 宅 地 |                                                 | 5,078.06  | m <sup>2</sup> | 金 1,550,000,000 円<br>(うち消費税及び地方<br>消費税相当額 0 円 ) |
|                        | 建 物 | 事務所 | 鉄骨鉄筋コン<br>ク リ ー ト 造<br>陸 屋 根 地 下<br>2 階 付 9 階 建 | 14,670.97 | m <sup>2</sup> |                                                 |
|                        |     | 雑 屋 | 鉄骨造車庫<br>(未登記)                                  | 34.00     | m <sup>2</sup> |                                                 |
|                        | 工作物 |     |                                                 | 1         | 式              |                                                 |





契約内容の公表について

平成14年7月8日付ES第37号をもって締結した国有財産の売買契約  
に関し、国が契約金額を公表することについて異議ありません。

平成14年7月8日

近畿財務局長 殿

住 所 大阪市北区西天満2丁目1-2

氏 名 大阪弁護士会  
会 長 佐 伯 照 道



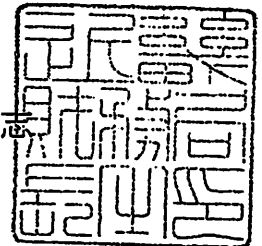
大阪弁護士会

会長 佐伯 照道

殿

近畿財務局長

内 村 広



## 国 有 財 産 の 売 払 に つ い て

平成14年5月31日付をもって申請のあった、下記国有財産の売払については、別添の契約書により売買契約を締結しますので、契約書に記名・押印のうえ2部ともご持参下さい。

### 記

#### 1.財産の所在地等

|                |     |            |
|----------------|-----|------------|
| 大阪市北区西天満1丁目1番2 | 土 地 | 5,078.06㎡  |
|                | 建 物 | 14,704.97㎡ |
|                | 工作物 | 一 式        |

#### 2.契約日時

平成14年7月8日(月)午後2時

#### 3.契約日にご持参いただくもの

##### (1) 売買金額

1,550,000,000円 (左記金額は、銀行振出保証小切手でお願いします。)

##### (2) 登録免許税 61,842,300円 の領収証

##### (3) 収入印紙 360,000円分 (契約書のうち1部に貼付のうえ割印をお願いします。)

##### (4) 所有権移転登記嘱託請求書

##### (5) 買戻特約の登記についての承諾書

##### (6) 現在事項全部証明書

##### (7) 登録印

##### (8) 契約書2通



特定国有財産整備特別会計

C - 1

普通財產決議書

データ番号

用務事分処

文書保存

○30年○10年○5年○

介

○一般  
✓特々

分樣  
処熊

○所  
○出

管換(有  
○?

償・無償  
不違

既往值

壳弘 (時)  
田料

價減

頁) ○

讓与

(ふりがな) = 530-0047

(ふりがな) TEL

相手方住所

氏

卒

大阪府北区西天満2丁目1番2号

大阪弁護士  
旧管理態様

財產細別

○物 納 (1)

○旧 軍 (2)

④その他 (3)

(ふりがな)

(ふりがな)

所在地

旧口座名

大隈千北区西天満(丁目1番)

台帳索引番号

台帳ページ(

4年2月2日

(新書增)

| 種目   | 建物番号 | 台帳数量                                    | 台帳価格                    | 契約等数量                                   | (見積)評価額<br>(減額前)        | (見積)契約等価額<br>(交換差金)     | 相手方分類   |
|------|------|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------|
| 宅地   |      | 5.078 <sup>m²</sup>                     | 2497491469 <sup>円</sup> | 5.078 <sup>m²</sup>                     | 1547000000 <sup>円</sup> | 1550000000 <sup>円</sup> | ○公共(1)  |
| 事務所建 |      | 1867 <sup>㎡</sup><br>14670 <sup>坪</sup> | 772446198               | 1867 <sup>㎡</sup><br>14670 <sup>坪</sup> | 0                       | 0                       | ○公益(2)  |
| 雑屋建  |      | 34 <sup>㎡</sup><br>34 <sup>坪</sup>      | 1085542                 | 34 <sup>㎡</sup><br>34 <sup>坪</sup>      | 0                       | 0                       | ○出資等(3) |
| 工作物  |      | -式-                                     | 316893208               | -式-                                     | 0                       | 0                       | ④法人(4)  |
|      |      |                                         |                         |                                         |                         |                         | ○その他(5) |
|      |      |                                         |                         |                                         |                         |                         | ○国(6)   |

|        |               |  |  |  |               |       |                 |             |
|--------|---------------|--|--|--|---------------|-------|-----------------|-------------|
| 契約適用法令 | 干決令 第99条 項第2号 |  |  |  | 延 納           |       | 既 往 使 用 料       |             |
| 適用法令   | 条 項 号         |  |  |  | 期 間           | 年     | 期間              | 自 . . 至 . . |
| 用 途    | 大坂弁護士会館用地     |  |  |  | 用途指定          | 有 無   | 即 納 金           | 円 過年度分      |
|        |               |  |  |  |               |       | 延納代金            | 円 本年度分      |
| 特 約    | 禁止条項<br>買戻特約  |  |  |  | 契 約 書 式 第 7 号 | 延納利息  | % 円 計           |             |
|        |               |  |  |  |               |       | 担 保             | 延 滞 金       |
|        |               |  |  |  |               |       | 価 値             | 円 延滞利息      |
|        |               |  |  |  |               | 契約保証金 | 円 免除 履行期限 年 月 日 |             |

|     |      |      |      |     |     |            |       |
|-----|------|------|------|-----|-----|------------|-------|
| その他 | 実態調査 | 地籍調査 | 業務委託 | 登 記 | 測 量 | 既往債務 有 ・ 無 |       |
| 土 地 | 有・無  | 有・無  | 有・無  | 有・無 | 有・無 | 未 納 ( 円)   |       |
|     | 有・無  | 有・無  | 有・無  | 有・無 | 有・無 | 台帳照合       | 4 票送付 |

特記事項

|        |      |      |     |       |       |                |                      |
|--------|------|------|-----|-------|-------|----------------|----------------------|
|        |      |      |     |       |       | 3票送付<br>7月 日 印 | 2票送付<br>7月 日 印       |
|        |      |      |     |       |       | 起 案            | 14年 6月 27日<br>ES 37号 |
|        |      |      |     |       |       | 決裁完了           | 14年 6月 28日           |
| 局<br>所 | 主管部長 | 主管次長 | 統括官 | 統括専門官 | 統括管理官 | 起 案 者          | 契約(通知)               |
|        |      |      |     |       |       | 栗松和郎           | 14年 7月 8日<br>ES 37号  |
|        | 総務部長 |      |     |       |       |                | 納入告知                 |
|        |      |      |     |       |       |                | 14年 7月 8日<br>F 00号   |
|        |      |      |     |       |       | 履行期限           | 14年 7月 8日            |
|        |      |      |     |       |       | 代金(即納金)納入      | 14年 7月 8日            |
|        |      |      |     |       |       | 印 (3543)       | 官印押印者                |
| 合 議 課  |      |      |     |       | 検 証 者 | 文書取扱主任         | 官印                   |
|        |      |      |     |       |       |                | 年 月 日                |

# 普通財産売払調書

※ 該当事項は○内に、✓印をし訂正  
するときは○内をぬりつぎす。記入  
欄が不足するときは別紙を使うこと

| 項 目              |                                                                                                                           | 内 容        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |       |         |    |         |  |  |  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|---------|----|---------|--|--|--|
| 契<br>約<br>種<br>類 | <input checked="" type="checkbox"/> 随 意 契 約<br><br><input type="checkbox"/> 指名競争契約<br><br><input type="checkbox"/> 一般競争契約 | 理 由        | <input type="checkbox"/> 無道路地・袋地又は地形狭長等単独利用困難なもので、かつ、他に買受希望者のない土地を、隣接所有者又は隣地の賃借権等を有る者に売り払う。<br><input type="checkbox"/> 物納された財産又は法令の規定により国庫に帰属した財産を納付又は国庫帰属当時からの使用者又は当該使用者の有する賃借権その他不動産を使用する権利の譲渡を受けたものに売り払う。<br><input type="checkbox"/> 公共団体等から、買受希望がないため、一般競争入札に付し売り払う。<br><input checked="" type="checkbox"/> 公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要な物件を直接に公共団体又は事業者により売り払う。 |         |       |         |    |         |  |  |  |
|                  |                                                                                                                           | 適 用 法 令 等  | (随意契約)<br><input checked="" type="checkbox"/> 会計法第29条の3第5項<br><input checked="" type="checkbox"/> 予算決算及び会計令第99条第21号<br>(一般競争契約)<br><input type="checkbox"/> 会計法第29条の5<br>(包括協議)<br><input type="checkbox"/> 昭和49年7月12日付蔵理第2816号別紙1第  の<br>(個別協議)<br><input checked="" type="checkbox"/> 平成14年6月27日付財理第2478号                                                      |         |       |         |    |         |  |  |  |
|                  |                                                                                                                           | 当 選 者      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |       |         |    |         |  |  |  |
|                  |                                                                                                                           | 公 示 場 所    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 公 示 期 間 | ～     | 開 札 場 所 |    | 開 札 日 時 |  |  |  |
| ○減額売払            |                                                                                                                           | 減 額 率      | %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         | 適正規模  |         |    |         |  |  |  |
|                  |                                                                                                                           |            | (                      円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         | の 内 容 |         |    |         |  |  |  |
|                  |                                                                                                                           | 理 由        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |       |         |    |         |  |  |  |
|                  |                                                                                                                           | 適 正 法 令 等  | <input type="checkbox"/> 国有財産特別措置法第3条第  項第  号<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |       |         |    |         |  |  |  |
| ○代金延納            |                                                                                                                           | 別表延納調書のとおり |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |       |         |    |         |  |  |  |
| 特<br>約<br>条<br>件 | ○用途指定無                                                                                                                    | 理 由        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |       |         |    |         |  |  |  |
|                  | ○解体撤去                                                                                                                     | 指定期日       | 平成                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 年       | 月     | 日       | 条件 |         |  |  |  |
|                  | ○                                                                                                                         |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |       |         |    |         |  |  |  |
| 契約保証金            | <input checked="" type="checkbox"/> 徴さない                                                                                  | 理 由        | 普通財産取扱規則第13条第2号に該当                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |       |         |    |         |  |  |  |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 財産の現況     | <input type="radio"/> 相手方に貸付中の財産で相手方が使用・転貸している。<br><input type="radio"/> 用廃の引受財産で相手方が宅地造成等に使用している。(昭40.4.1 666号通達)<br><input checked="" type="radio"/> 未利用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   |
| 既往徴貸収付状況等 | <input type="radio"/> 売払時まで徴収済。<br><input type="radio"/> 使用開始時・既往10年間・引受時・収納時以降について売買契約日に徴収する。<br>(※該当するもの以外は消すこと)<br><input type="radio"/> 昭和・平成 年 月 日以降の未納額を売買契約日に徴収する。<br><input type="radio"/> 過納額を還付(売買代金と相殺)する。<br><input type="radio"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |
| 契約等       | <input checked="" type="radio"/> 削除条項<br><input type="radio"/> 特約条項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 第 3 条 項 号 (見出し: 契約保証金 )<br>第 条 項 号 (条 文<br><div style="text-align: right;">※別添「契約書(案)」のとおり。</div> |
| 前の提状登記    | <input checked="" type="radio"/> 登記済 ( <input type="radio"/> 保存 <input type="radio"/> 分割 )<br><input type="radio"/> 手続中 ( <input type="radio"/> 保存 <input type="radio"/> 分割 <input type="radio"/> 変更 )<br><input type="radio"/> 未登記 (理由 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                   |
| 仲介委託業者名   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                   |
| 添付書類      | <input checked="" type="radio"/> 評価調書<br><input checked="" type="radio"/> 図 面 ( <input checked="" type="radio"/> 位置図 <input checked="" type="radio"/> 配置図 <input checked="" type="radio"/> 実測図 <input checked="" type="radio"/> 公 図 )<br><input checked="" type="radio"/> 申請書 ( <input type="radio"/> 住民票 <input checked="" type="radio"/> 印鑑証明書 <input type="radio"/> 法人登記簿抄本 <input type="radio"/> 議決書 <input type="radio"/> 資格証明書<br><input checked="" type="radio"/> 現在事項全部証明書 <input checked="" type="radio"/> 代表者事項証明書 <input checked="" type="radio"/> 事業計画書<br><input checked="" type="radio"/> 大阪弁護士会新会館利用計画 <input type="radio"/> )<br><input type="radio"/> 地上建物の配置及び使用状況<br><input type="radio"/> |                                                                                                   |
| 添付省略書類    | <input type="radio"/> 相手方への通知書 <input type="radio"/> 契約書(案) 第 号<br><br><br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   |
| 参考事項      | <input checked="" type="radio"/> 収入印紙 360,000円、 <input type="radio"/> 非課税                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="radio"/> 登録免許税61,842,300円、 <input type="radio"/> 非課税                      |





E S 第 号  
平成14年 月 日

大阪弁護士会  
会長 佐伯 照道 殿

近畿財務局長  
内 村 広 志



## 国 有 財 産 の 売 払 に つ い て

平成14年5月31日付をもって申請のあった、下記国有財産の売払については、別添の契約書により売買契約を締結しますので、契約書に記名・押印のうえ2部ともご持参下さい。

### 記

#### 1. 財産の所在地等

大阪市北区西天満1丁目1番2 土 地 5,078.06㎡  
建 物 14,704.97㎡  
工作物 一 式

#### 2. 契約日時

平成14年7月8日(月)午後2時

#### 3. 契約日にご持参いただくもの

##### (1) 売買金額

1,550,000,000円 (左記金額は、銀行振出保証小切手をお願いします。)

##### (2) 登録免許税 61,842,300円 の領収証

##### (3) 収入印紙 360,000円分 (契約書のうち1部に貼付のうえ割印をお願いします。)

##### (4) 所有権移転登記嘱託請求書

##### (5) 買戻特約の登記についての承諾書

##### (6) 現在事項全部証明書

##### (7) 登録印

##### (8) 契約書2通



E S 第 37 号

# 国 有 財 産 売 買 契 約 書

## 国 有 財 産 売 買 契 約 書

売出人 国 (以下「甲」という。)と買受人 大阪弁護士会 (以下「乙」という。)とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 売買物件は、次のとおり。

| 所在地                | 区分  | 数量                       | 摘要        |
|--------------------|-----|--------------------------|-----------|
| 大阪市北区<br>西天満1丁目1番2 | 土 地 | 5,078.06 m <sup>2</sup>  | 内訳は別紙のとおり |
|                    | 建 物 | 14,704.97 m <sup>2</sup> |           |
|                    | 工作物 | 1 式                      |           |

(売買代金)

第2条 売買代金は、金1,550,000,000円とする。

(契約保証金)

~~第3条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。~~

~~2 前項の契約保証金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。~~

~~3 第1項の契約保証金には利息を付さない。~~

~~4 甲は、乙が第4条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を国庫に帰属させることができる。~~

(代金の支払い)

第4条 乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

(登記嘱託請求書等)

第5条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第17条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

(所有権の移転)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。



(事業計画等の変更)

第9条 乙は、第14条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(工事完了の通知義務)

第10条 乙は、売払申請書に添付した利用計画(甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。)に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(用途指定)

第11条 甲は、売買物件について、次条から第15条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第12条 乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画(甲が第9条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。)に定めるとおりの用途(以下「指定用途」という。)に自ら供さなければならない。

(指定期日)

第13条 乙は、売買物件について平成19年7月7日(以下「指定期日」という。)までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。

2 乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途(指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。)に供してはならない。

(指定期間)

第14条 乙は、売買物件を指定期日の翌日から5年間(以下「指定期間」という。)指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第15条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第13条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。

(2) 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(3) 第12条、第13条第2項及び第14条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(4) 第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。ただし、建物については、指定用途に供する目的で行う解体撤去の日までとする。

(買戻しの登記)

第17条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第21条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

2 乙は、建物を解体撤去した場合、解体撤去を証する書類を甲に提出し、甲の承諾により建物にかかる買戻登記を抹消するものとする。

(用途指定の変更、解除等)

第18条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第12条から第15条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第16条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

(実地調査等)

第19条 甲は、乙の第12条から第15条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本契約締結の日から第14条に定める指定期間満了の日まで毎年3月31日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記簿抄本その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第20条 乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第13条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき(指定用途以外の用途に供したときは次号による。)は金155,000,000円。

(2) 第12条、第13条第2項及び第14条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金465,000,000円。

2 乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は第16条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲

に対し、金155,000,000円の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金155,000,000円の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

#### (買戻権の行使)

第21条 甲は、第16条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

#### (契約の解除)

第22条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

#### (返還金等)

第23条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

#### (乙の原状回復義務)

第24条 乙は、甲が第16条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第22条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

#### (特別違約金)

第25条 甲は、第16条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第11条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超



過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第20条第1項に定める違約金を控除した額

(損害賠償)

第26条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第27条 甲は、第23条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第20条に定める違約金又は第24条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第28条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第29条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。2本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第30条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成14年7月8日

売出人

国

契約担当官

近畿財務局長

内村広志

印

買受人

住所

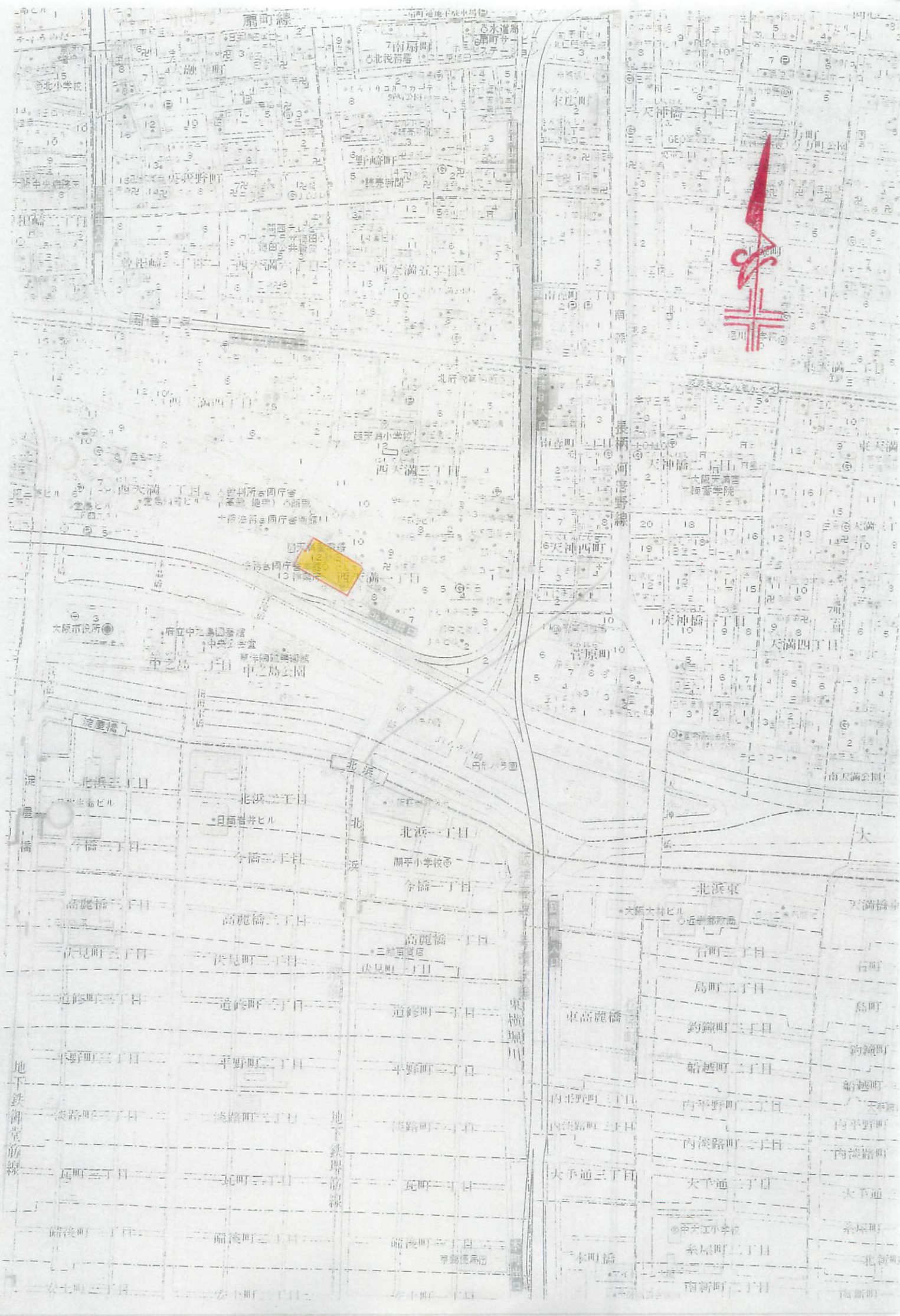
氏名

印

( 別 紙 )

| 所在地(口座名)               | 区 分 | 種 目 | 構 造                                | 数 量       |                | 売買代金                                            |
|------------------------|-----|-----|------------------------------------|-----------|----------------|-------------------------------------------------|
| 大阪市北区<br>西天満1丁目<br>1番2 | 土 地 | 宅 地 |                                    | 5,078.06  | m <sup>2</sup> | 金 1,550,000,000 円<br>(うち消費税及び地方<br>消費税相当額 0 円 ) |
|                        | 建 物 | 事務所 | 鉄骨鉄筋コン<br>クリート造<br>陸屋根地下<br>2階付9階建 | 14,670.97 | m <sup>2</sup> |                                                 |
|                        |     | 雑 屋 | 鉄骨造車庫<br>(未登記)                     | 34.00     | m <sup>2</sup> |                                                 |
|                        | 工作物 |     |                                    | 1         | 式              |                                                 |







大阪第一 第二検査審査会  
大阪中央郵便局高等裁判所内分室

大阪高等  
地方 簡易裁判所  
合同庁舎別館

大阪弁護士会館  
大阪弁護士会事務所  
大阪弁護士会第1分館  
大阪弁護士会第2分館  
大阪弁護士会第3分館  
大阪弁護士会第4分館  
大阪弁護士会第5分館  
大阪弁護士会第6分館  
大阪弁護士会第7分館  
大阪弁護士会第8分館  
大阪弁護士会第9分館  
大阪弁護士会第10分館  
大阪弁護士会第11分館  
大阪弁護士会第12分館  
大阪弁護士会第13分館  
大阪弁護士会第14分館  
大阪弁護士会第15分館  
大阪弁護士会第16分館  
大阪弁護士会第17分館  
大阪弁護士会第18分館  
大阪弁護士会第19分館  
大阪弁護士会第20分館  
大阪弁護士会第21分館  
大阪弁護士会第22分館  
大阪弁護士会第23分館  
大阪弁護士会第24分館  
大阪弁護士会第25分館  
大阪弁護士会第26分館  
大阪弁護士会第27分館  
大阪弁護士会第28分館  
大阪弁護士会第29分館  
大阪弁護士会第30分館  
大阪弁護士会第31分館  
大阪弁護士会第32分館  
大阪弁護士会第33分館  
大阪弁護士会第34分館  
大阪弁護士会第35分館  
大阪弁護士会第36分館  
大阪弁護士会第37分館  
大阪弁護士会第38分館  
大阪弁護士会第39分館  
大阪弁護士会第40分館  
大阪弁護士会第41分館  
大阪弁護士会第42分館  
大阪弁護士会第43分館  
大阪弁護士会第44分館  
大阪弁護士会第45分館  
大阪弁護士会第46分館  
大阪弁護士会第47分館  
大阪弁護士会第48分館  
大阪弁護士会第49分館  
大阪弁護士会第50分館  
大阪弁護士会第51分館  
大阪弁護士会第52分館  
大阪弁護士会第53分館  
大阪弁護士会第54分館  
大阪弁護士会第55分館  
大阪弁護士会第56分館  
大阪弁護士会第57分館  
大阪弁護士会第58分館  
大阪弁護士会第59分館  
大阪弁護士会第60分館  
大阪弁護士会第61分館  
大阪弁護士会第62分館  
大阪弁護士会第63分館  
大阪弁護士会第64分館  
大阪弁護士会第65分館  
大阪弁護士会第66分館  
大阪弁護士会第67分館  
大阪弁護士会第68分館  
大阪弁護士会第69分館  
大阪弁護士会第70分館  
大阪弁護士会第71分館  
大阪弁護士会第72分館  
大阪弁護士会第73分館  
大阪弁護士会第74分館  
大阪弁護士会第75分館  
大阪弁護士会第76分館  
大阪弁護士会第77分館  
大阪弁護士会第78分館  
大阪弁護士会第79分館  
大阪弁護士会第80分館  
大阪弁護士会第81分館  
大阪弁護士会第82分館  
大阪弁護士会第83分館  
大阪弁護士会第84分館  
大阪弁護士会第85分館  
大阪弁護士会第86分館  
大阪弁護士会第87分館  
大阪弁護士会第88分館  
大阪弁護士会第89分館  
大阪弁護士会第90分館  
大阪弁護士会第91分館  
大阪弁護士会第92分館  
大阪弁護士会第93分館  
大阪弁護士会第94分館  
大阪弁護士会第95分館  
大阪弁護士会第96分館  
大阪弁護士会第97分館  
大阪弁護士会第98分館  
大阪弁護士会第99分館  
大阪弁護士会第100分館

西天満1丁目

西天満2丁目

西天満3丁目

西天満1丁目

大阪法務  
合同庁舎本館  
大阪高等検察庁  
大阪地方検察庁  
大阪区検察庁

西天満1丁目

大阪市中央公会堂

中央公会堂前

市立東洋陶磁美術館  
大阪美術振興協会  
喫茶サロン

バラの小径

バラの小径

阪神高速道路1号



| 【 表 題 部 】 (土 地 の 表 示) |             |                                | 調製 平成11年7月22日                     | 地図番号                                        | 余 白 |
|-----------------------|-------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|-----|
| 【所 在】                 | 大阪市北区西天満一丁目 |                                | 余 白                               |                                             |     |
| 【① 地 番】               | 【②地 目】      | 【 ③ 地 積 】 町反畝 歩 <sup>2</sup> 分 | 【原 因 及 び そ の 日 付】                 | 【 登 記 の 日 付 】                               |     |
| 1番2                   | 公衆用道路       | ⑩ 0 50                         | 余 白                               | 余 白                                         |     |
| 余 白                   | 宅地          | 1 65                           | ②③昭和37年10月25日地目変更                 | 昭和40年10月28日                                 |     |
| 余 白                   | 余 白         | 5079 33                        | ③1番3、1番38、5番5、5番6、5番7、5番8、81番4を合筆 | 平成7年8月2日                                    |     |
| 余 白                   | 余 白         | 5078 06                        | ③錯誤                               | 平成7年8月2日                                    |     |
| 余 白                   | 余 白         | 余 白                            | 余 白                               | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成11年7月22日 |     |

| 【 甲 区 】 (所 有 権 に 関 す る 事 項) |             |                      |               |                               |
|-----------------------------|-------------|----------------------|---------------|-------------------------------|
| 【順位番号】                      | 【登 記 の 目 的】 | 【受付年月日・受付番号】         | 【 原 因 】       | 【 権 利 者 そ の 他 の 事 項 】         |
| 1                           | 合併による所有権登記  | 平成7年8月2日<br>第197号    | 余 白           | 所有者 法 務 省<br>順位2番の登記を移記       |
| 付記1号                        | 1番登記名義人表示変更 | 平成14年3月8日<br>第11601号 | 平成14年2月21日所管換 | 所有者 財 務 省                     |
|                             | 余 白         | 余 白                  | 余 白           | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 |

公用

大阪府大阪市北区西天満1丁目1-2

全部事項証明書

(土地)

| 【順位番号】 | 【登記の目的】 | 【受付年月日・受付番号】 | 【原因】 | 【権利者その他の事項】 |
|--------|---------|--------------|------|-------------|
|        |         |              |      | 平成11年7月22日  |

これは登記簿に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記簿の乙区に記録されている事項はない。

平成14年5月23日

大阪法務局北出張所

登記官

中 島 敏 雄



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D75692 (172)

2/2



【公用】

大阪府大阪市北区西天満1丁目1-2-2

全部事項証明書

(建物)

|                      |                        |                                                                                                                                                           |                   |               |
|----------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| 【 表 題 部 】 (主たる建物の表示) |                        |                                                                                                                                                           | 調製 余白             | 所在図番号 余白      |
| 【所 在】                | 大阪市北区西天満一丁目 1番地2       |                                                                                                                                                           | 余白                |               |
| 【家屋番号】               | 1番2の2                  |                                                                                                                                                           | 余白                |               |
| 【①種 類】               | 【 ② 構 造 】              | 【③ 床 面 積】 m <sup>2</sup>                                                                                                                                  | 【原 因 及 び そ の 日 付】 | 【 登 記 の 日 付 】 |
| 事務所                  | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 | 1階 1166:87<br>2階 1346:25<br>3階 1383:45<br>4階 1324:56<br>5階 1324:56<br>6階 1324:56<br>7階 1324:56<br>8階 1324:56<br>9階 190:96<br>地下1階 1965:44<br>地下2階 1995:20 | 昭和44年3月25日新築      | 平成13年12月27日   |
| 【所 有 者】              | 法 務 省                  |                                                                                                                                                           |                   |               |

|                     |             |                      |         |                       |
|---------------------|-------------|----------------------|---------|-----------------------|
| 【 甲 区 】 (所有権に関する事項) |             |                      |         |                       |
| 【順位番号】              | 【登 記 の 目 的】 | 【受付年月日・受付番号】         | 【 原 因 】 | 【 権 利 者 そ の 他 の 事 項 】 |
| 1                   | 所有権保存       | 平成14年3月8日<br>第11599号 | 余白      | 所有者 財 務 省             |



## 総会決議証明書

平成 14 年 6 月 17 日 (月) 開催の平成 14 年度臨時総会において、下記議案が可決承認されたことを証明します。

### 記

#### 1 平成 14 年度第 9 号議案 大阪弁護士会新会館建設のための用地等の売買契約締結等承認の件

- 1 大阪弁護士会新会館建設のための用地等(後記物件目録記載の不動産等)の取得価格を金 15 億 5000 万円とし、同金額を売買代金額とする売買契約を締結するとともに、この売買代金及び諸経費に充てるため、金 5 億円を上限として銀行より借り入れること。

#### 物件目録

##### 1 土地

所在 大阪市北区西天満一丁目  
地番 1 番 2  
地目 宅地  
地積 5078.06 m<sup>2</sup>

##### 2 建物

所在 大阪市北区西天満一丁目 1 番地 2  
家屋番号 1 番 2 の 2  
種類 事務所  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下 2 階付 9 階建

|     |        |                        |
|-----|--------|------------------------|
| 床面積 | 1 階    | 1166.87 m <sup>2</sup> |
|     | 2 階    | 1346.25 m <sup>2</sup> |
|     | 3 階    | 1383.45 m <sup>2</sup> |
|     | 4 階    | 1324.56 m <sup>2</sup> |
|     | 5 階    | 1324.56 m <sup>2</sup> |
|     | 6 階    | 1324.56 m <sup>2</sup> |
|     | 7 階    | 1324.56 m <sup>2</sup> |
|     | 8 階    | 1324.56 m <sup>2</sup> |
|     | 9 階    | 190.96 m <sup>2</sup>  |
|     | 地下 1 階 | 1965.44 m <sup>2</sup> |
|     | 地下 2 階 | 1995.20 m <sup>2</sup> |

##### 3 工作物一式

以上

近畿財務局 御 中

2002 年(平成 14 年) 6 月 17 日

大阪弁護士会  
会 長



2001年（平成13年）10月29日

財務省近畿財務局

局長 内村 広志 殿

大阪弁護士会

会長 水野 武夫

### 国有地の売払い要望書

謹啓 平素は当会の活動に格別のご理解とご支援を賜り、厚くお礼を申し上げます。

さて、当会では、現会館が昭和44年1月に建築されたものであり、既に建築後30年以上を経過しており、近時当会の法律相談事業等の様々な公益活動及び会員の利用のための需要に対して必要なスペースの確保が困難になっており、また今後弁護士人口の増加が見込まれる中、現在の会館のスペースでは早晩大幅な不足が予想されています。

そこで、このような状況のもとに去る10月23日に開催した臨時総会で懸案となっていました大阪地方・高等検察庁跡地（地番 大阪市北区西天満一丁目1番2 宅地 5,078.06㎡）を購入し、新会館を建設することを正式に決定いたしました。

つきましては、正式に大阪地方・高等検察庁跡地の当会への売払いにつき要望させていただきます。

謹白



## 試算表（案）

### （１） 土地取得代金及び建物建設代金（総額６５億円）

- |                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| ① 土地取得代金                                                   | ２０億円（路線価ベースで計算） |
| ② 建物建設代金                                                   | ３３億円（１１，９５０㎡）   |
| ③ その他（設計費用、監理報酬、什器備品費、<br>取得のための諸費用、消費税等公租公課及<br>び移転費用として） | １２億円            |

### （２） 資金調達方法

- ① 会館引当預金 １１億円
- ② 本館及び分館売却代金 １０億円
- ③ 新会館特別会費（会員１人あたり月額５千円、１８年間）
- ④ 会館特別会費（会員１人あたり月額１千円、１０年間）
- ⑤ 分館特別会費（会員１人あたり月額２千円、２０年間）
- ⑥ 会館・分館負担金会費（４０万円×新入会員数）
- ⑦ 破産管財人報酬等からの会館負担金会費（毎年３億円程度）
- ⑧ その他

以上

財務大臣 殿



平成14年5月31日

大阪市北区西天満2丁目1-9

申請者 大阪弁護士会

会長 佐伯 昭 通

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、関係書類を添えて申請します。

記

| 所在地                    | 区分  | 種目  | 構造                                 | 数量        |                | 売却希望価格          | 使用目的          | 摘要 |
|------------------------|-----|-----|------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|---------------|----|
| 大阪市北区<br>西天満1丁目<br>1-2 | 土地  | 宅地  |                                    | 5,078.06  | m <sup>2</sup> | 金1,550,000,000円 | 大阪弁護士<br>会館用地 |    |
|                        | 建物  | 事務所 | 鉄骨鉄筋コン<br>クリート造<br>陸屋根地下<br>2階付9階建 | 14,670.97 | m <sup>2</sup> |                 |               |    |
|                        |     | 雑屋  | 鉄骨造車庫                              | 34.00     | m <sup>2</sup> |                 |               |    |
|                        | 工作物 |     |                                    | 1         | 式              |                 |               |    |

2002年(平成14年)5月31日

財務大臣 殿

大阪弁護士会

会長 佐伯 照 道

## 事業計画書

### 1. 新会館の取得理由

司法制度改革審議会の最終意見を受け、2001年12月に司法制度改革推進本部が内閣に設置され、司法の抜本的改革に向けて立法作業が進められている。この司法改革は「市民が参加する大きな司法」を目指すものであり、21世紀の司法はその容量の飛躍的な拡大と法曹人口、とりわけ弁護士人口の大幅な増加が見込まれる。大阪弁護士会としては、このような状況に対応できる機能と規模を有する新弁護士会館を建設する必要がある。

弁護士、弁護士会の果たすべき基本的人権の擁護と社会正義の実現という使命も益々重要となり、このような活動に加えて、社会のニーズに応じて多様な法的サービスの提供が求められることになる。近年市民の法律相談は飛躍的に増加しており、また民事法律扶助法の施行に伴い扶助予算の拡大によって扶助事件数も増大の一途を辿っており、これらに対応するため、弁護士会の総合法律センター的機能の重要性は益々高まることになる。

さらに、審議会の最終意見によると、司法試験合格者数を、2004年には1500人に、2010年頃には3000人とし、2018年には法曹人口を5万人規模にするとしている。このような法曹人口の増大を前提とすると、大阪弁護士会の会員は3月末現在の2638名から将来大幅に増加することが予想される。このような会員数の増加に伴って、弁護士会の業務が増大し、事務職員数が増大することになる。

また、後記のとおり、住宅紛争審査会、司法修習、ロールームのための建物スペースの確保や、市民と共に開催される「シンポジウム」消費者被害事件などにおける被害者説明会、債権者集会等に使用する大ホールも必要である。これらの機能を充たし必要な建物スペースを確保するための新弁護士会館が必要となる。そこで、当面20年程先の予測に基づいて、現在の本館及び分館の延べ床面積の約1.5倍に相当する新会館を建設する。

### 2. 大阪弁護士会の主な活動状況

大阪弁護士会は弁護士法第1条の趣旨に則り、基本的人権の擁護と社会正



義の実現のための活動を行うことになっており、そのために大阪弁護士会は人権擁護委員会、消費者保護委員会、公害対策・環境保全委員会、民事介入暴力及び非弁護士活動対策委員会、刑事弁護委員会、犯罪被害者支援委員会、高齢者・障害者総合支援センター運営委員会等の各種委員会を設け、これらを中心にさまざまな調査研究活動に取り組んでいる。

また、市民への法的サービスの充実と提供を行うため、総合法律相談センターその他の機関を設け、法律扶助協会とも協力して各種法律相談、被害者救済、弁護士紹介業務等を行っている。また、市民に開かれた司法をめざし、会員の弁護士業務に対する市民の要望や苦情等について、適切かつ迅速な処理を行うための市民窓口を設置している。

さらに、住宅紛争審査会及び民事紛争処理センター等の ADR（裁判外紛争処理機関）を設置し、市民の紛争を適正・迅速に解決している（詳しくは、別添の会務報告書を参照されたい）。

### （３）新会館の建設コンセプト

新会館は「市民が参加する大きな司法」を実現するための機能と規模を有するものでなければならないと考えており、具体的な建設コンセプトは以下のとおりである。

- ① 市民に開かれた弁護士会館とするため、開放性に富んだ建物とする。
- ② 会員と市民が共同して利用できるように、各スペースの適正な配置及び配分を行う。
- ③ 中之島の水と緑に調和し、周辺の建物及び都市景観に配慮した建物とする。
- ④ 今後 20 年以降の将来の拡張を見込んだ設計に心掛け、拡張部分の建物との調和にも配慮する。

### （４）新会館の利用計画

上記の建設コンセプトに基づく具体的な新会館の利用計画は以下のとおりである。

#### ① 総合法律相談センター（４階平面図参照）

市民向けの法律相談業務、弁護士紹介業務を総合的に取り扱うセンターであり、1985年4月1日設立された。

その取り扱い件数は年々増加し、2000年度では、相談件数72,902件、事件の直接受任件数4,821件、弁護士紹介件数5,513件となっている。2001年度の法律相談センター来会者数は、延べ22,366人にも上っている。

現在のセンターの床面積は235㎡であるが、今後この3倍程度の1フロアの床面積が必要となる。

また、現在、高齢者・障害者総合支援センターも設置されているが、今後同センターの機能の拡充は必須であり、スペースの拡張が必要である。

② 住宅紛争審査会及び民事紛争処理センター等のADR（5階平面図参照）

住宅紛争審査会は、国の指定を受けて性能保証住宅についての紛争を審査するADR（裁判外紛争処理機関）である。現在、既に同審査会及び民事紛争処理センターが設置されているが、今後、さらに色々な種類のADRが設置されることが予測される。

③ 法律扶助協会（5階平面図参照）

経済的理由から裁判を行うことが困難な市民に対して援助を行う目的で、財団法人法律扶助協会が設立され活動を継続してきたが、2000年4月に民事法律扶助法が制定されて同協会が国から指定法人に指定された。

同協会大阪支部は1958年8月に設置され、2000年度は、民事事件1,944件、刑事事件544件、少年事件218件を取り扱った。

今後取り扱い件数が飛躍的に増大することが予測される。

④ 司法修習、ロールーム（7階平面図参照）

2004年4月から、法科大学院（以下、「ロースクール」という）が開設され、司法試験の改革が行われ、司法試験の合格者が大幅に増員される。現在、大阪弁護士会における司法修習生は132名であるが、司法試験合格者数の増大に伴い、将来は3倍位に増加することが予想される。仮に400名の修習生が大阪に配属になれば、裁判所・検察庁・弁護士会に分散しても、常に100名の修習生が弁護士会で修習を受けることになり、大会議室の使用が見込まれる。

また、大阪弁護士会においても、ロールーム（大学が設置するロースクールに在籍する学生に対して、実務家教育を行う機関）を設置する予定である。また、一般市民向けにも、法学教育を行う予定である。このような教育に必要な建物スペースも確保する必要がある。これらに要する建物スペースとしても、大会議室もしくは中会議室の使用が見込まれる。

⑤ 大ホール（2階、3階平面図参照）

弁護士会の総会その他会務に使用するほか、弁護士会が主催する各種シンポジウム、各種団体・一般市民と共催するシンポジウムや市民集会、大量消費者被害事件などにおける被害者説明会、大規模倒産事件の債権者集会などに使用する。

2001年度は、現会館6階ホールにおいて、弁護士会及び市民が開催

するシンポジウム等は約40回、市民集会は約10回、被害者説明会及び債権者集会は各数回開かれている。なお、被害者説明会及び債権者集会は、現会館の6階ホールでは手狭であり、やむなく他の施設を借りて開催しているのが実状である。

裁判所及び弁護士会の近辺で、機動的にかつ廉価で大人数の集会を開催することができる施設は限られていることから、弁護士会の会務以外の利用の要請は極めて高い。

現会館の6階ホールは435㎡で350人前後の収容力しかないが、新弁護士会館では720㎡で600人を収容できるものとする。

#### ⑥ 図書室（6階平面図参照）

社会の高度化の進展により、資料の整備された図書室は、弁護士業務の適切な遂行のためには必要不可欠である。

また、弁護士のみならず司法修習生、裁判官、検察官、裁判所・検察庁の職員も図書室の利用は可能であり、また学者、学生及びマスコミ関係者等も許可を受けた場合、利用は可能である。

さらに、他の図書館と連携をとり、図書の貸し出しを行っている。現在、1日当たり150人前後が利用しているが、今後益々利用人数は増えることが見込まれる。

#### ⑦ レストラン（8階平面図参照）

弁護士会に来会する市民や弁護士にとってレストランは不可欠であり、また、会議室・ホールで開催される各種の会合にも食事・飲料の提供は不可欠である。その規模として、現在の食堂は170㎡であるが、新弁護士会館にはこの倍以上のスペースが必要である。

#### ⑧ 会議室、相談室（7階、8階平面図参照）

消費者被害事件の被害者、債権者集会の債権者、各種市民集会における市民との打ち合わせ等や弁護士会の綱紀、懲戒（15名の委員中、7名は弁護士以外の市民委員である。）、資格審査、入会及び退会等の司法事務等の会務に使用する他、人権擁護委員会、司法修習委員会等の各種委員会の会合に使用される。この他、NPO等市民の活動にも幅広く利用される。

#### ⑨ 事務室（1階平面図参照）

弁護士会の公益的活動及び会務を支える事務職員の執務に必要なスペースも、会員数の増加及び弁護士会の役割の増大に伴って、相当量の増大が見込まれる。

#### ⑩ 役員室（6階平面図参照）

大阪弁護士会の役員（会長及び副会長）の執務室である。役員は、弁護士法35条によって公務に従事する準公務員とされている。



⑪ 協同組合（８階平面図参照）

大阪弁護士会の会員によって構成される協同組合である。会員の加入率は、９５％である。

⑫ 駐車場（地下１階平面図、１階平面図）

法律上の付置義務は３４台であるが、６００名を収用する大ホールを設けることにより、市民集会等による会館利用が増えることが見込まれる。従って、屋内駐車場だけでは不足するため、屋外にも駐車場を設ける必要がある。

（５）建築概要

①各階の利用計画について

別紙のとおり。

②建設スケジュールについて

土地取得後直ちに設計会社を選択し、平成１５年７月まで約１年間をかけて設計作業を行い、平成１５年８月頃に建設会社を選択して平成１５年９月頃に「設計及び建築請負契約の締結、建築の資金計画」について臨時総会を開催して承認を得て、平成１５年１０月から平成１６年９月までの間に旧検察庁建物を解体撤去する。解体撤去後直ちに新会館の建築工事に着手し、平成１８年９月に竣工する予定である。

なお、現会館の売却は平成１８年１２月頃を予定にしている。

（６）検察庁跡地（国有地）を取得しなければならない理由

前記の新会館の取得理由で述べているとおり、司法の容量の飛躍的な拡大と弁護士人口の大幅な増加に対応でき、かつ市民に開かれた弁護士会館を建設するには、現在の規模を相当上回る土地の取得が必要である。しかも弁護士の活動拠点としての弁護士会館は、裁判所及び現在の弁護士会館に近い場所であることが望ましい。また、市民の利用という観点からも交通の便の良い場所でないといけない。

このような条件と規模を充たす土地は、現時点では検察庁跡地しかなく、このような理由から検察庁跡地の取得を求める次第である。

（７）新会館建設に伴う予算措置

検察庁跡地を取得し、新会館を建設するための費用としては、土地取得等代金２０億円（土地代金１５億５千万円及び旧検察庁建物解体費用等を含む）、建物建築代金３３億円、その他諸費用１２億円の合計６５億円を見込んでいる。これらの資金調達は、土地購入時に５億円、新会館着工時に

20億円、新会館竣工時に25億円の各借入及び手持自己資金15億円によって賄う。

上記借入については、原則として15年間の元利均等払いによる返済を行う。借入金50億円の返済原資は、現在所有する本館及び分館の売却代金約10億円、平成14年4月1日から徴収している会員1人あたり月額5000円の新会館特別会費の18年分約35億円、毎年3億円程度の収入が見込まれる会館負担金会費（破産管財人報酬や法律相談料等から徴収される。）15年分45億円、さらには現在徴収している会館特別会費（入会時より10年間、毎月1000円を徴収しており、15年分1億5千万円）、分館特別会費（入会時より20年間、毎月2000円を徴収しており、15年分1億8千万円）及び会館・分館負担金会費（入会時に各20万円ずつ合計40万円を徴収しており、15年分1億6千万円）等合計約28億円によって十分賄うことが可能である。加えて現在、会員のみならず地方公共団体や市民から幅広く寄付金を募ることも検討している。

以上

大阪弁護士会新会館利用計画

| 階   |         |        |          |                |     |         |          |       | 分 類    |        |        |        |
|-----|---------|--------|----------|----------------|-----|---------|----------|-------|--------|--------|--------|--------|
|     | 床面積     | 共用面積   | ユーザブル床面積 | 用 途            | 部屋数 | 面積㎡     | 計㎡       | 収用人員等 | 主に公益活動 | 公益性も兼備 | 弁護士会利用 | その他    |
| P1F | 300.0   | 300.0  | 0        |                |     |         |          |       |        |        |        |        |
| 8F  | 1117.8  | 250.0  | 867.8    | 小会議室           | 5   | 36.0    | 180.0    | 12名   |        | 180.0  |        |        |
|     |         |        |          | 協同組合           | 1   |         | 130.0    |       |        |        | 130.0  |        |
|     |         |        |          | レストラン          | 1   |         | 260.0    |       |        |        |        | 260.0  |
|     |         |        |          | 厨房             | 1   |         | 130.0    |       |        |        |        | 130.0  |
|     |         |        |          | 専用通路           |     |         | 167.8    |       |        |        |        | 167.8  |
| 7F  | 1117.8  | 250.0  | 867.8    | 大会議室           | 1   |         | 160.0    | 60名   |        | 160.0  |        |        |
|     |         |        |          | 中会議室           | 7   | 60～80   | 440.0    | 20名   |        | 440.0  |        |        |
|     |         |        |          | 小会議室           | 3   | 36～54   | 126.0    | 12名   |        | 126.0  |        |        |
|     |         |        |          | 専用通路           |     |         | 141.8    |       |        |        |        | 141.8  |
| 6F  | 1117.8  | 250.0  | 867.8    | 図書室            | 1   |         | 430.0    |       |        | 430.0  |        |        |
|     |         |        |          | 役員室            | 1   |         | 175.0    |       |        |        | 175.0  |        |
|     |         |        |          | ロビー            | 1   |         | 100.0    |       | 100.0  |        |        |        |
|     |         |        |          | 応接室            | 4   | 18      | 72.0     |       |        | 72.0   |        |        |
|     |         |        |          | 専用通路           |     |         | 90.8     |       |        |        |        | 90.8   |
| 5F  | 1117.8  | 250.0  | 867.8    | 法律扶助協会         | 1   |         | 170.0    |       | 170.0  |        |        |        |
|     |         |        |          | 住宅紛争審査会        | 1   |         | 145.0    |       | 145.0  |        |        |        |
|     |         |        |          | 倉庫             | 1   |         | 60.0     |       |        |        | 60.0   |        |
|     |         |        |          | 審査室兼相談室        | 18  | 18      | 324.0    |       | 324.0  |        |        |        |
|     |         |        |          | 専用通路           |     |         | 168.8    |       |        |        |        | 168.8  |
| 4F  | 1117.8  | 250.0  | 867.8    | 事務室(相談課)       | 1   |         | 225.0    |       | 225.0  |        |        |        |
|     |         |        |          | 相談室            | 33  | 9～18    | 468.0    |       | 468.0  |        |        |        |
|     |         |        |          | 専用通路           |     |         | 174.8    |       |        |        |        | 174.8  |
| 3F  | 400.0   | 400.0  | 0        | 吹き抜け           |     |         |          |       |        |        |        |        |
|     |         |        |          |                |     |         |          |       |        |        |        |        |
|     |         |        |          |                |     |         |          |       |        |        |        |        |
| 2F  | 1550.0  | 300.0  | 1250.0   | 大ホール           | 1   |         | 720.0    | 600名  |        | 720.0  |        |        |
|     |         |        |          | (又は中ホール3室)     |     | (240×3) | (200名×3) |       |        |        |        |        |
|     |         |        |          | 小会議室           | 2   | 18      | 36.0     | 12名   |        | 36.0   |        |        |
|     |         |        |          | 倉庫             | 2   | 100     | 200.0    |       |        |        | 200.0  |        |
|     |         |        |          | 専用通路・ロビー       |     |         | 294.0    |       |        |        |        | 294.0  |
| 1F  | 1461.0  | 500.0  | 961.0    | 事務局            | 1   |         | 490.0    |       |        |        | 490.0  |        |
|     |         |        |          | 売店             | 1   |         | 60.0     |       |        |        |        | 60.0   |
|     |         |        |          | 専用通路・エントランスホール |     |         | 411.0    |       |        |        |        | 411.0  |
|     |         |        |          |                |     |         |          |       |        |        |        |        |
| B1F | 2650.0  | 540.0  | 2110.0   | 駐車場            | 1   |         | 1950.0   | 41台   |        |        |        | 1950.0 |
|     |         |        |          | 倉庫             | 1   |         | 160.0    |       |        |        | 160.0  |        |
| 計   | 11950.0 | 3290.0 | 8660.0   |                |     |         | 8660.0   |       | 1432.0 | 2164.0 | 1215.0 | 3849.0 |

\* 別途、屋外駐車場に26台スペースあり。



新会館

天満署

大ホール

駐車場出入口

エントランス

駐車場

堂島川



□新会館計画

■建築概要

計画地 大阪市北区西天満1丁目1-2

地域・地区 商業地域 防火地区 駐車場整備地区  
指定容積率：400%  
建蔽率：100% (商業地域ないの耐火建築物、角地適用)

敷地面積 5,078.06㎡ (1,536.31坪)

建築面積 1,817.50㎡ (549.79坪) 建蔽率 35.80%

延面積 11,950㎡ (3,614.87坪)

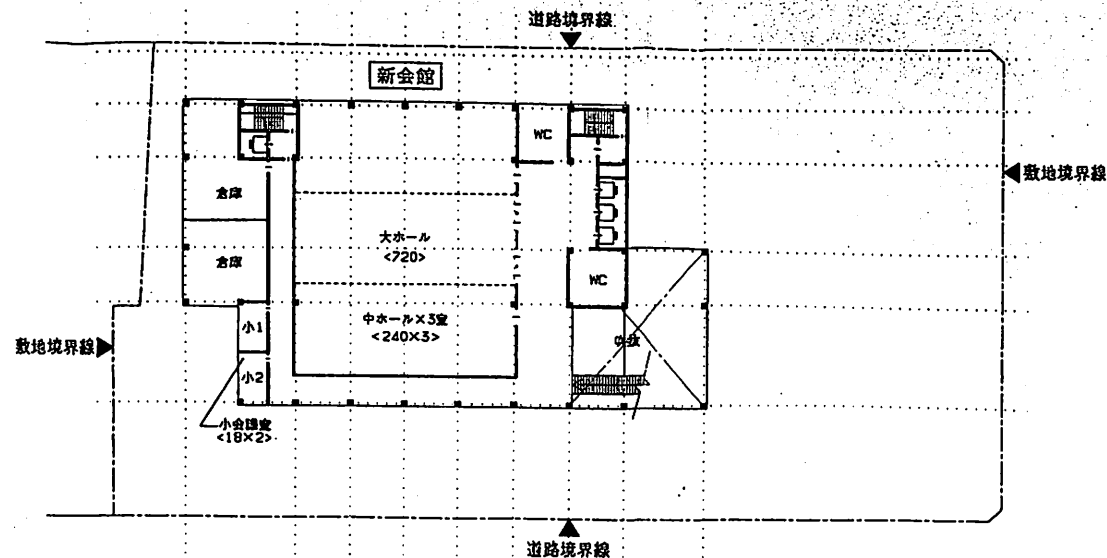
容積対象床面積 10,000㎡ (3,025.00坪) 容積率 196.93%

駐車台数 67台 (屋外26台地下屋内41台)

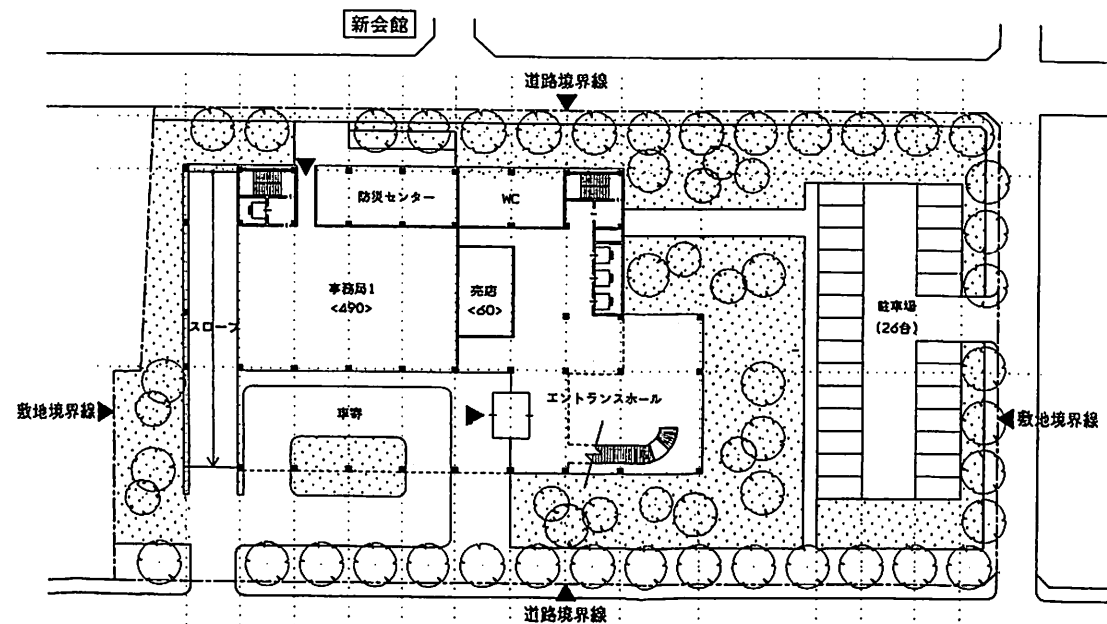
緑地面積 約1,300㎡ (緑地率25.6% > 3%)

■面積表

| 階   | 新会館      |       |      |         |
|-----|----------|-------|------|---------|
|     | 容積対象床面積  |       | 駐車面積 | 延面積     |
|     | ユーザブル床面積 | 共用面積  |      |         |
| P1F | 0        | 300   | 0    | 300     |
| 8F  | 867.8    | 250   | 0    | 1,117.8 |
| 7F  | 867.8    | 250   | 0    | 1,117.8 |
| 6F  | 867.8    | 250   | 0    | 1,117.8 |
| 5F  | 867.8    | 250   | 0    | 1,117.8 |
| 4F  | 867.8    | 250   | 0    | 1,117.8 |
| 3F  | 0        | 400   | 0    | 400     |
| 2F  | 1,250    | 300   | 0    | 1,550.0 |
| 1F  | 961      | 500   | 0    | 1,461   |
| B1F | 160      | 540   | 1950 | 2,650   |
| 小計  | 6,710    | 3,290 |      |         |
| 合計  | 10000    |       | 1950 | 11950   |

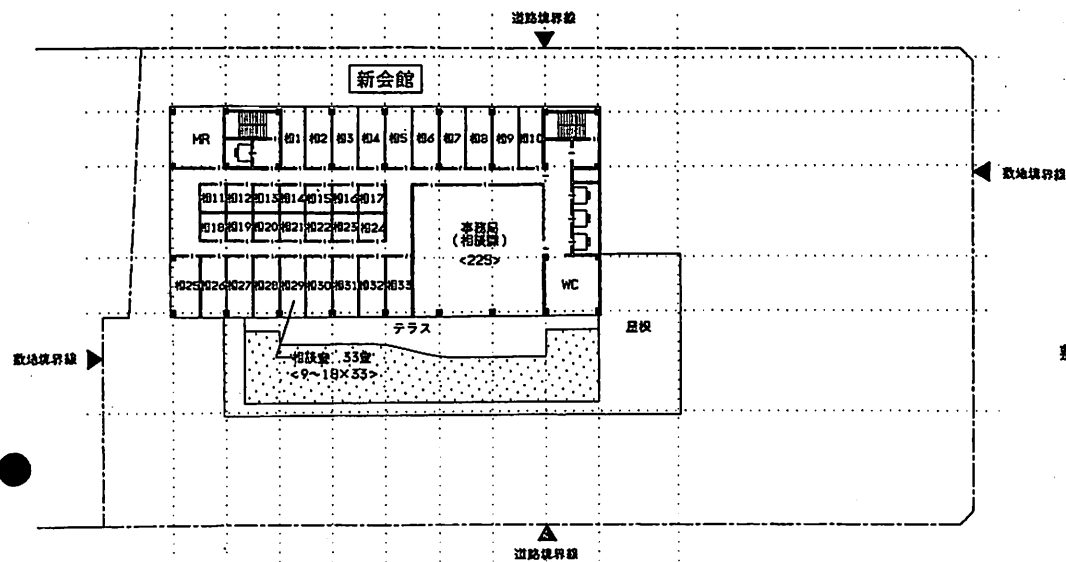


2階平面図 S=1/600

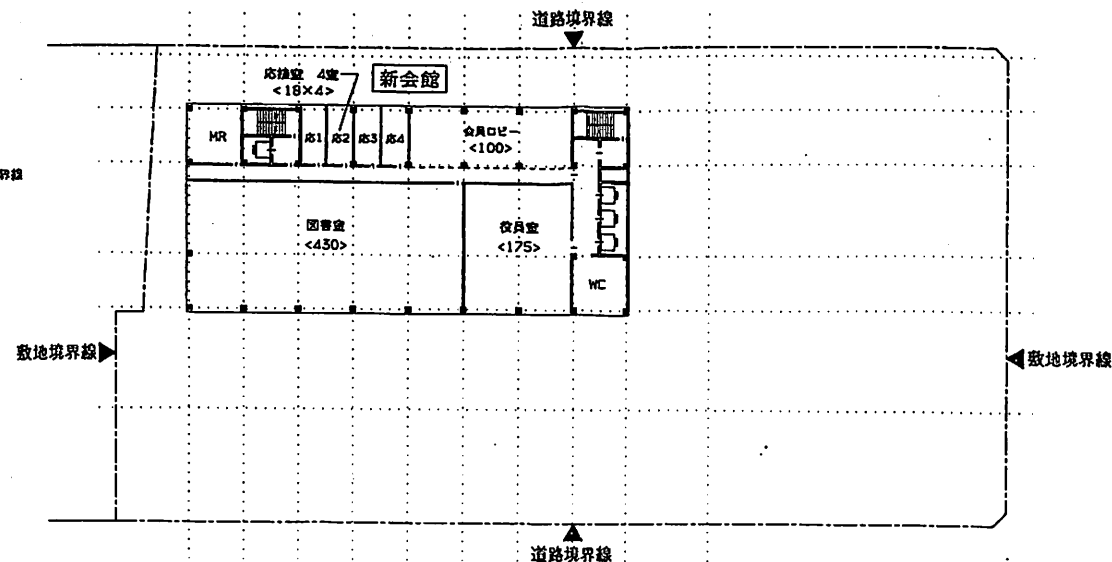


配置図・1階平面図 S=1/600

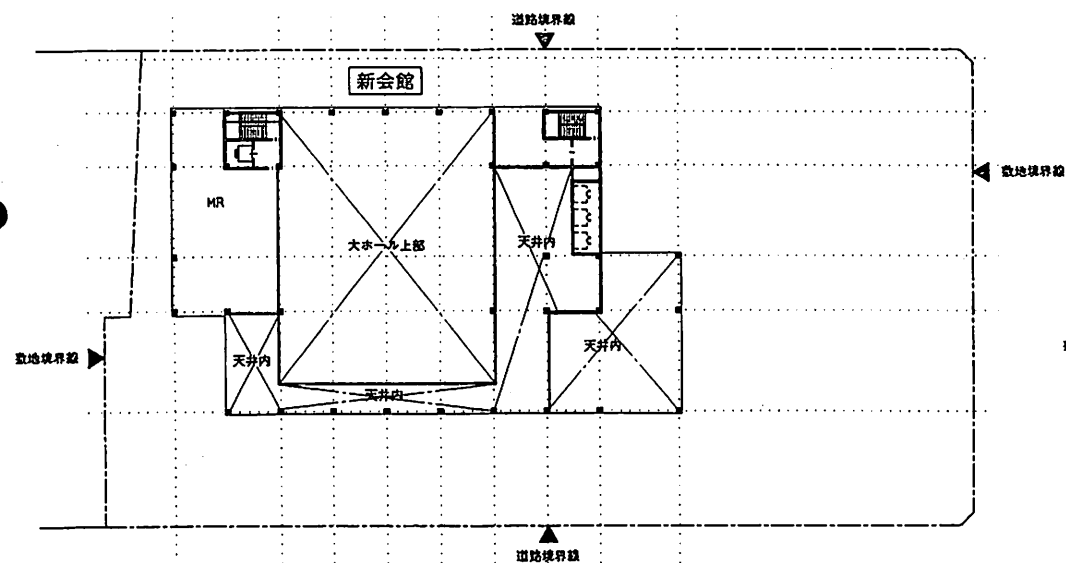
A4に縮小



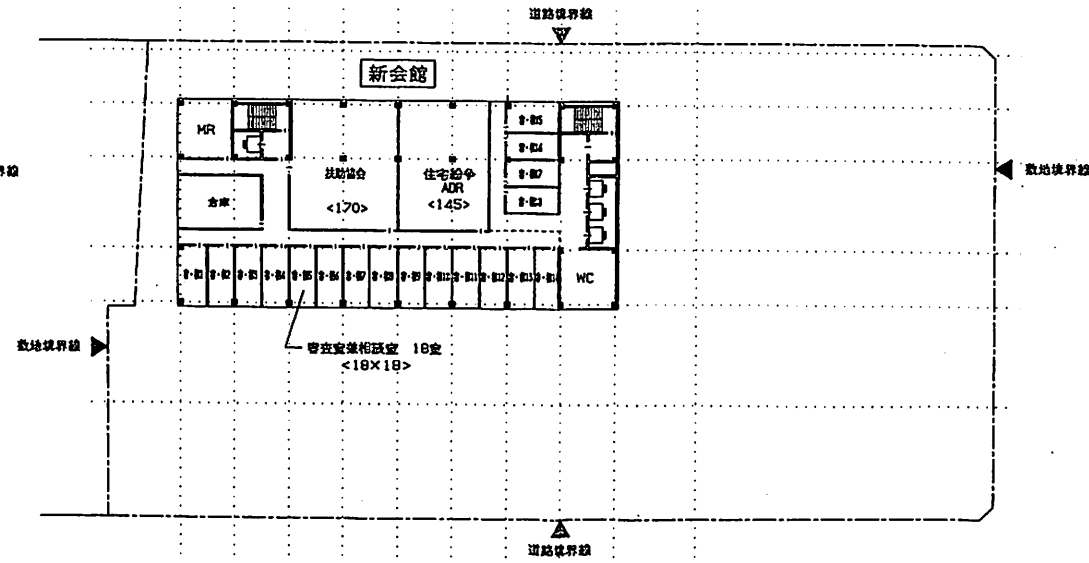
4階平面図 S=1/600



6階平面図 S=1/600



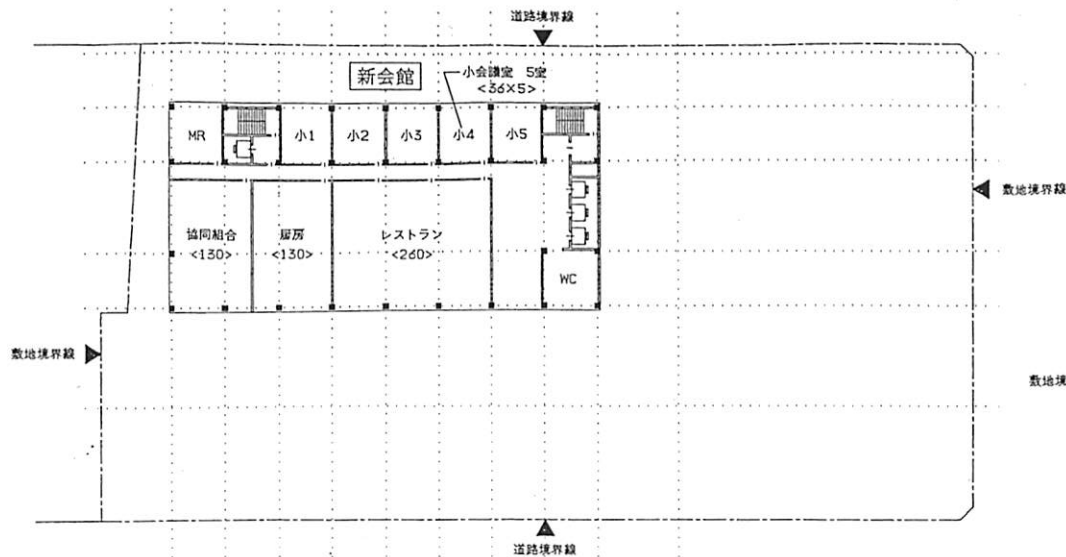
3階平面図 S=1/600



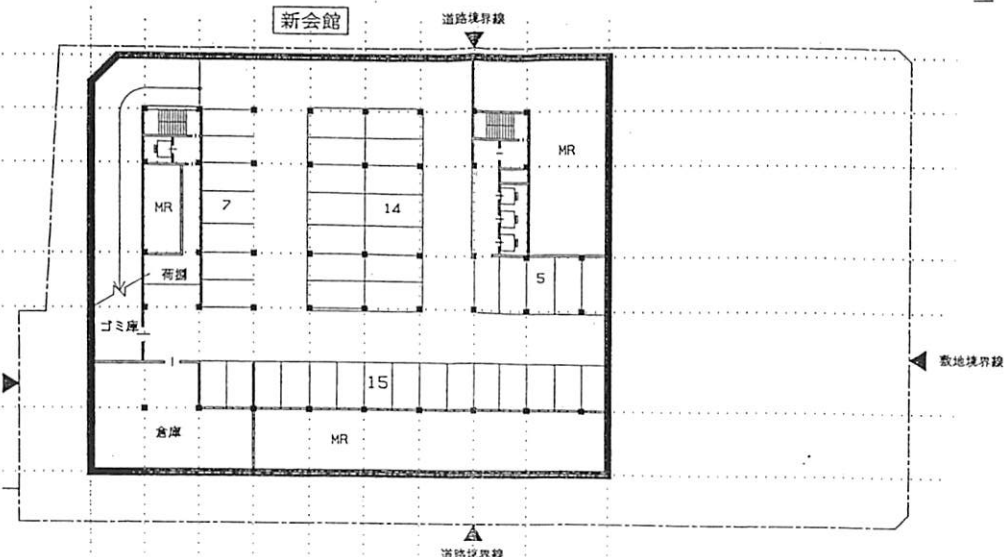
5階平面図 S=1/600

A 4 に縮小

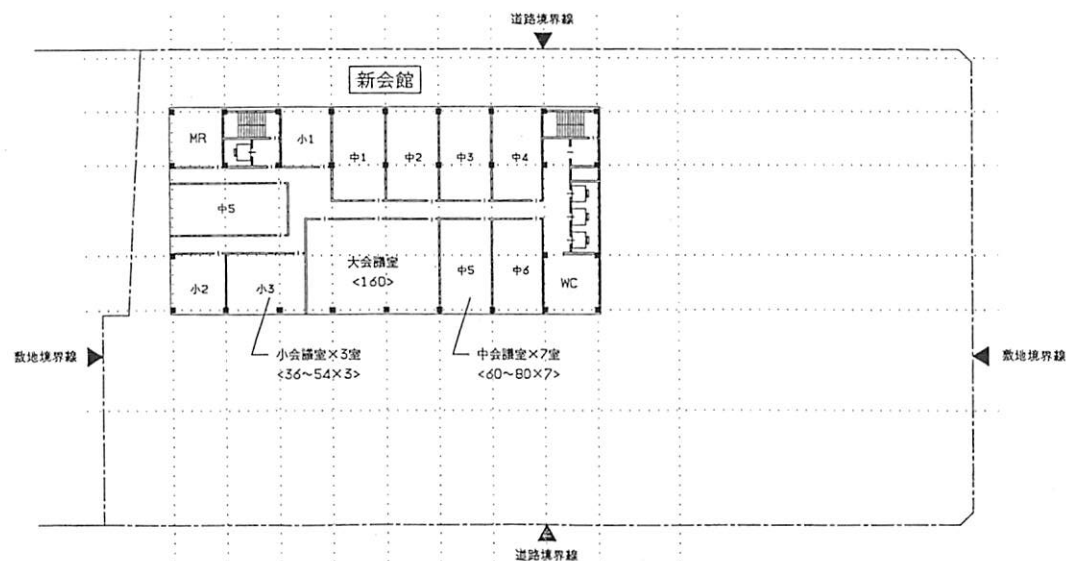




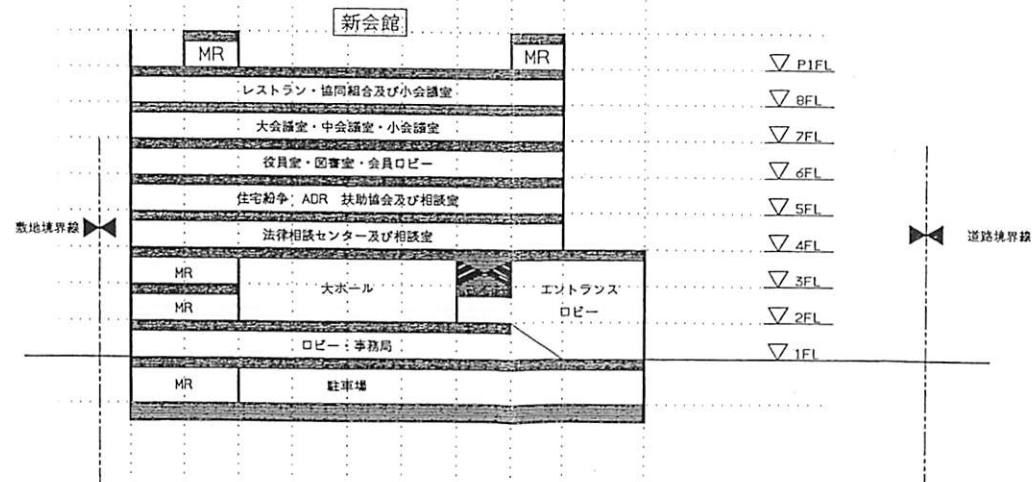
8階平面図 S=1/600



地下1階平面図 S=1/600



7階平面図 S=1/600



断面図 S=1/600

A 4 に縮小

現在事項全部証明書

大阪市北区西天満二丁目1番2号  
大阪弁護士会  
会社法人等番号 1299-05-004184

|                                |                                   |               |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| 名 称                            | 大阪弁護士会                            |               |
| 主たる事務所                         | 大阪市北区西天満二丁目1番2号                   |               |
| 法人成立の年月日                       | 昭和24年9月27日                        |               |
| 役員に関する事項                       | 兵庫県西宮市建石町5番32号<br>会長 佐伯照道         | 平成14年 4月 1日就任 |
|                                |                                   | 平成14年 4月 1日登記 |
|                                | 大阪府堺市浜寺元町三丁目365番地<br>副会長 中川克己     | 平成14年 4月 1日就任 |
|                                |                                   | 平成14年 4月 1日登記 |
|                                | 兵庫県神戸市東灘区本山中町四丁目12番4号<br>副会長 南川博茂 | 平成14年 4月 1日就任 |
|                                |                                   | 平成14年 4月 1日登記 |
|                                | 大阪府枚方市養父西町13番21号<br>副会長 松葉知幸      | 平成14年 4月 1日就任 |
|                                |                                   | 平成14年 4月 1日登記 |
|                                | 京都府八幡市橋本新石12番地1<br>副会長 横清貴        | 平成14年 4月 1日就任 |
|                                |                                   | 平成14年 4月 1日登記 |
|                                | 大阪市天王寺区真法院町12番11-601号<br>副会長 播磨政明 | 平成14年 4月 1日就任 |
|                                |                                   | 平成14年 4月 1日登記 |
| 設立の基準となる<br>地方裁判所の名称<br>及び管轄区域 | 大阪地方裁判所 大阪府                       |               |

これは登記簿に記録されている現に効力を有する事項の全部であることを証明  
した書面である。

平成14年 5月28日

大阪法務局  
登記官

山 本 茂 夫





# 代表者事項証明書

会社法人等番号 1299-05-004184

名 称 大阪弁護士会

主たる事務所 大阪市北区西天満二丁目1番2号

代表者の資格、氏名及び住所

兵庫県西宮市建石町5番32号  
会長 佐伯 照 道

以 下 余 白

これは上記の者の代表権に関して登記簿に記録されている現に効力を有する事項の全部であることを証明した書面である。

平成14年 5月28日

大阪法務局  
登記官

山 本 茂



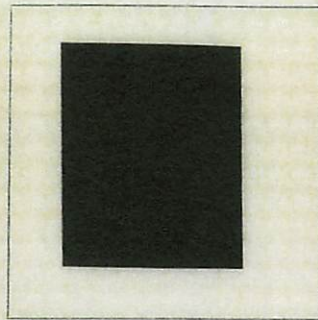
整理番号 ト327222



# 印鑑証明書



会社法第1等番号 1299-05-004184



名 称 大阪弁護士会  
主たる事務所 大阪市北区西天満二丁目1番2号  
会長 佐伯 照 道  
昭和17年12月28日生

これは提出されている印鑑の写しに相違ないことを証明する。

平成14年 5月23日

大阪法務局  
登記官

山 本 茂 夫



整理番号 9327187

この証明書には、すかしが入っており、コピーすると複製の文字が写ります





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）・不開示（ 6 号）                                       |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                          |                                                                                            |                                                                                           | 文書記号<br>番 号                                                                                        | 近財統-1 第      号                                                                                                             |
| 照合      月      日                                                       | 標<br>識<br>欄                                                                               | 至 急<br>その他<br>(      )                                                                    | 発<br>送<br>方<br>法                                                                         | 普通 速達 書留<br>簡易書留 親展<br>電信 使送<br>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<br> | 主管次長<br> | 統括官<br> | 上席管理官<br> | 管理官<br> | 係 長                                                                                                | 起案者 第1統括官<br>業務統括班<br><br>起案番号 第      号 |
|                                                                        | 総務部長                                                                                      | 総 務 部<br>次 長                                                                              | 総務課長                                                                                     | 課長補佐                                                                                       | 文書係長                                                                                      | 文書取扱<br>主 任<br> |                                                                                                                            |
| 合 議<br>部 課                                                             |                                                                                           |                                                                                           | 会計課長                                                                                     | 課長補佐                                                                                       | 経理係長                                                                                      | 支出係長                                                                                               | 公 印                                                                                                                        |
| 受信者<br><br>伺 （大阪弁護士会）                                                  |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                          |                                                                                            |                                                                                           | 発信者                                                                                                |                                                                                                                            |
| 件 名<br><br>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<br>通達      通知      申請      依頼<br>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 <sup>2</sup> 、建物 1,901.04/14,704.97 m <sup>2</sup> |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                          |                                                                                            |                                                                                           |                                                                                                    |                                                                                                                            |



## 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 m<sup>2</sup>、建物 1,901.04 / 14,704.97 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup>) - 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) ÷ 2 = 406,151 ≒ @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 <sup>2</sup>  |
|                | 建 物 | 14, 704. 97 m <sup>2</sup> |
|                | 工作物 | — 式                        |



# 評 価 調 査 書

|                 |                           |                         |                          |               |      |  |                                                                                     |                                                                                     |      |
|-----------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------|------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 近 畿 財 務 局       |                           | 決<br>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 <sup>2</sup> | 14,704.97 m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 14,704.97 m <sup>2</sup> | 一 式           |      |  |                                                                                     |                                                                                     |      |
|                 | 利用状況                      | 未 利 用                   |                          |               |      |  |                                                                                     |                                                                                     |      |
| 評 定 価 格         | 数量単位<br>当たり価格             | 406,000 円               | — 円                      | — 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)<br>(用 途 的 地 域)<br>(用途的地域細分) | 宅 地 地 域<br>商 業 地 域<br>普 通 商 業 地 域 |  |
| (2)土地の種別 宅 地                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |                                   |  |
| (3)同一需給圏の決定<br>大阪市内における商業地域                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |                                   |  |
| (4)近隣地域の決定<br>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。<br>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。<br>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)<br>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。<br>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<br>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。<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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。<br>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   | 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 額<br>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<br>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 <sup>2</sup> |
|                   |                      | (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<br>・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<br>鑑定所大阪支所     |                  |                |
|                   |                      | 鑑定評価額      |                         |                  |                |
| 評 定 価 格           |                      | 数量単位当たり価格  | 406,000 円               | 406,152          |                |
|                   |                      | 数 量        | 5,078.06 m <sup>2</sup> |                  |                |
|                   |                      | 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     |   |
|                | 民間の意見価格<br>精通者 |                      | 円           | 円     | 円     | 円     |   |
|                |                |                      | 円           | 円     | 円     | 円     |   |
|                |                | 平均                   | 円           | 円     | 円     | 円     |   |
|                | 課税評価額<br>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 <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| 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<br>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 <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| 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<br>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 )<br>区画街路 ( 市道 )<br>接近性 ( 110 ) m                        | 100 | 100     | 幹線街路 ( 堺筋 )<br>区画街路 ( 市道 )<br>接近性 ( 140 ) m                | 100 | 100     | 幹線街路 ( 曾根崎通 )<br>区画街路 ( 市道 )<br>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 )<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )                              | 100 |         | 舗装種別 ( アスファルト )<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )                      | 100 |         | 舗装種別 ( アスファルト )<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )                      | 100 |         |
|           | 歩 道          | 歩道の有無 ( 有・無 )<br>歩道の幅員 ( ) m<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )                 | 100 |         | 歩道の有無 ( 有・無 )<br>歩道の幅員 ( 1.50 ) m<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )    | 101 |         | 歩道の有無 ( 有・無 )<br>歩道の幅員 ( ) m<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )         | 100 |         |
|           | 構 造          | 中央帯 ( 有・無 )<br>植樹帯 ( 有・無 )<br>車線区分の状況 ( 劣・普通・良 )                   | 100 |         | 中央帯 ( 有・無 )<br>植樹帯 ( 有・無 )<br>車線区分の状況 ( 劣・普通・良 )           |     |         | 中央帯 ( 有・無 )<br>植樹帯 ( 有・無 )<br>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 )<br>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 )<br>衝突の危険性の有無 ( 有・無 )                  |     |         | 店舗への進入の難易 ( 劣・普通・良 )<br>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<br>( JR「大阪」駅周辺 )                                | 100 | 100     | 地域の中心まで ( 1610 ) m<br>( JR「大阪」駅周辺 )                        | 100 | 100     | 地域の中心まで ( 1400 ) m<br>( 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 ( )<br>不適合施設 ( )                                        | 100 |         | 顧客を誘引する施設等 ( )<br>不適合施設 ( )                                | 100 |         | 顧客を誘引する施設等 ( )<br>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<br>条件 | 公 法 上 の 規 制  | 用途地域 ( 商業地域 )<br>建ぺい率 ( 80 ) %<br>容積率 ( 400 ) % 実行:360%<br>その他 ( ) | 100 | 100     | 用途地域 ( 商業地域 )<br>建ぺい率 ( 80 ) %<br>容積率 ( 400 ) %<br>その他 ( ) | 104 | 104     | 用途地域 ( 商業地域 )<br>建ぺい率 ( 80 ) %<br>容積率 ( 400 ) %<br>その他 ( ) | 104 | 104     |
| その他       |              |                                                                    |     |         |                                                            | 100 | 100     |                                                            | 100 | 100     |

(個別格差修正率の決定)

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

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

A 4 に縮小

## 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<br>(相乗積) | 類 似 地 域<br>【公示地・基準地（5-12）】                                             | 格差率 | 計<br>(相乗積) | 類 似 地 域<br>【取引事例地（ ）】              | 格差率 | 計<br>(相乗積) | 類 似 地 域<br>【取引事例地（ ）】              | 格差率 | 計<br>(相乗積) |
|------|--------------------|------------------------------------|-----|------------|------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------------------------------|-----|------------|------------------------------------|-----|------------|
| 街路条件 | 街 区 の 状 態          | 整然・普通・未整備<br>( )                   | 100 | 100        | 整然・普通・未整備<br>( )                                                       | 100 | 100        | 整然・普通・未整備<br>( )                   |     |            | 整然・普通・未整備<br>( )                   |     |            |
| 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<br>交通規制( )             | 100 |            | 駐車の便良・普通・不便<br>交通規制( )                                                 | 100 |            | 駐車の便良・普通・不便<br>交通規制( )             |     |            | 駐車の便良・普通・不便<br>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 ( )<br>( )                 | 100 | 100        | デパート等の数 ( )<br>( )                                                     | 100 | 95         | デパート等の数 ( )<br>( )                 |     |            | デパート等の数 ( )<br>( )                 |     |            |
|      | 客等を誘引する施設の有無と種類・規模 | 有・無<br>種類・規模<br>( )                | 100 |            | 有・無<br>種類・規模<br>( )                                                    | 100 |            | 有・無<br>種類・規模<br>( )                |     |            | 有・無<br>種類・規模<br>( )                |     |            |
|      | 背後地及び顧客の購買力        | 背後地の範囲 広・普通・狭<br>購買力 強・普通・弱<br>( ) | 100 |            | 背後地の範囲 広・普通・狭<br>購買力 強・普通・弱<br>( )                                     | 100 |            | 背後地の範囲 広・普通・狭<br>購買力 強・普通・弱<br>( ) |     |            | 背後地の範囲 広・普通・狭<br>購買力 強・普通・弱<br>( ) |     |            |
|      | 店舗の連たんと高度利用の状態     | 連たん度・高度利用<br>高・普通・低<br>( )         | 100 |            | 連たん度・高度利用<br>高・普通・低<br>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<br>事務所等が多い<br>( ) | 95  |            | 連たん度・高度利用<br>高・普通・低<br>( )         |     |            | 連たん度・高度利用<br>高・普通・低<br>( )         |     |            |
|      | 顧客の通行量と営業時間の長短     | 通行量多・普通・少<br>営業時間長・普通・短<br>( )     | 100 |            | 通行量多・普通・少<br>営業時間長・普通・短<br>( )                                         | 100 |            | 通行量多・普通・少<br>営業時間長・普通・短<br>( )     |     |            | 通行量多・普通・少<br>営業時間長・普通・短<br>( )     |     |            |
| その他  | 将来の動向              | 発展的・現状・衰退的<br>( )                  | 100 | 100        | 発展的・現状・衰退的<br>( )                                                      | 100 | 100        | 発展的・現状・衰退的<br>( )                  |     |            | 発展的・現状・衰退的<br>( )                  |     |            |

(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<br>(相乗積) | 取 引 事 例 地 ( 2 )                                          | 格差率 | 計<br>(相乗積) | 取 引 事 例 地 ( 3 )                                                       | 格差率 | 計<br>(相乗積) |
|------------------|--------------|------------------------------------------------------------------|-----|------------|----------------------------------------------------------|-----|------------|-----------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| 街<br>路<br>条<br>件 | 系統及び連続性      | 幹線街路 ( )<br>区画街路 ( )<br>接近性 ( ) m                                | 100 | 101        | 幹線街路 ( )<br>区画街路 ( )<br>接近性 ( ) m                        | 100 | 102        | 幹線街路 ( )<br>区画街路 ( )<br>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)<br>維持補修の程度 (劣・普通・良)                                | 100 |            | 舗装種別 (アスファルト)<br>維持補修の程度 (劣・普通・良)                        | 100 |            | 舗装種別 (アスファルト)<br>維持補修の程度 (劣・普通・良)                                     | 100 |            |
|                  | 歩道           | 歩道の有無 有・無<br>歩道の幅員 ( ) m<br>維持補修の程度 (劣・普通・良)                     | 100 |            | 歩道の有無 有・無<br>歩道の幅員 ( ) m<br>維持補修の程度 (劣・普通・良)             | 100 |            | 歩道の有無 有・無<br>歩道の幅員 ( ) m<br>維持補修の程度 (劣・普通・良)                          | 100 |            |
|                  | 構造           | 中央帯 有・無<br>植樹帯 有・無<br>車線区分の状況 (劣・普通・良)                           |     |            | 中央帯 有・無<br>植樹帯 有・無<br>車線区分の状況 (劣・普通・良)                   |     |            | 中央帯 有・無<br>植樹帯 有・無<br>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)<br>衝突の危険性の有無 (有・無)                            |     |            | 店舗への進入の難易 (劣・普通・良)<br>衝突の危険性の有無 (有・無)                    |     |            | 店舗への進入の難易 (劣・普通・良)<br>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<br>( )                                             | 100 | 100        | 地域の中心まで ( ) m<br>( )                                     | 100 | 100        | 地域の中心まで ( ) m<br>( )                                                  | 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<br>(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<br>(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<br>(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 ( )<br>不適合施設 ( )                                      | 100 |            | 顧客を誘引する施設等 ( )<br>不適合施設 ( )                              | 100 |            | 顧客を誘引する施設等 ( )<br>不適合施設 ( )                                           | 100 |            |
|                  | 地盤           | 強硬・普通・軟弱<br>( )                                                  | 100 |            | 強硬・普通・軟弱<br>( )                                          | 100 |            | 強硬・普通・軟弱<br>( )                                                       | 100 |            |
| 行政的条件            | 公法上の規制       | 用途地域 (商業地域)<br>建ぺい率 ( 80 ) %<br>容積率 ( 600 ) % 実行:432%<br>その他 ( ) | 107 | 107        | 用途地域 (商業地域)<br>建ぺい率 ( 80 ) %<br>容積率 ( 400 ) %<br>その他 ( ) | 104 | 104        | 用途地域 (商業地域)<br>建ぺい率 ( 80 ) %<br>容積率 ( 400一部600 ) % 実行:414%<br>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<br>(相乗積) | 取 引 事 例 地 ( )                                    | 格差率 | 計<br>(相乗積) | 取 引 事 例 地 ( )                                    | 格差率 | 計<br>(相乗積) |
|-----------------------|---------------|----------------------------------------------------------|-----|------------|--------------------------------------------------|-----|------------|--------------------------------------------------|-----|------------|
| 街<br>路<br>条<br>件      | 系 統 及 び 連 続 性 | 幹線街路 ( )<br>区画街路 ( )<br>接 近 性 ( ) m                      | 100 | 102        | 幹線街路 ( )<br>区画街路 ( )<br>接 近 性 ( ) m              |     | 100        | 幹線街路 ( )<br>区画街路 ( )<br>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)<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )                      | 100 |            | 舗装種別 ( )<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )                   |     |            | 舗装種別 ( )<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )                   |     |            |
|                       | 歩 道           | 歩道の有無 (有・無)<br>歩道の幅員 ( ) m<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 )         | 100 |            | 歩道の有無 (有・無)<br>歩道の幅員 ( ) m<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 ) |     |            | 歩道の有無 (有・無)<br>歩道の幅員 ( ) m<br>維持補修の程度 ( 劣・普通・良 ) |     |            |
|                       | 構 造           | 中央帯 (有・無)<br>植樹帯 (有・無)<br>車線区分の状況 ( 劣・普通・良 )             |     |            | 中央帯 (有・無)<br>植樹帯 (有・無)<br>車線区分の状況 ( 劣・普通・良 )     |     |            | 中央帯 (有・無)<br>植樹帯 (有・無)<br>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 )<br>衝突の危険性の有無 ( 有・無 )                |     |            | 店舗への進入の難易 ( 劣・普通・良 )<br>衝突の危険性の有無 ( 有・無 )        |     |            | 店舗への進入の難易 ( 劣・普通・良 )<br>衝突の危険性の有無 ( 有・無 )        |     |            |
| 接<br>近<br>条<br>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<br>境<br>条<br>件      | 客足の流動性        | やや劣・普通・良<br>( (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<br>( )                                    |     | 95         | 劣・普通・良<br>( )                                    |     | 95         |
|                       | 隣接不動産等周囲の状態   | 顧客を誘引する施設等<br>( )<br>不適合施設<br>( )                        | 100 |            | 顧客を誘引する施設等<br>( )<br>不適合施設<br>( )                |     |            | 顧客を誘引する施設等<br>( )<br>不適合施設<br>( )                |     |            |
|                       | 地 盤           | 強硬・普通・軟弱<br>( )                                          | 100 |            | 強硬・普通・軟弱<br>( )                                  |     |            | 強硬・普通・軟弱<br>( )                                  |     |            |
| 行<br>政<br>的<br>条<br>件 | 公 法 上 の 規 制   | 用途地域 (商業地域)<br>建ぺい率 ( 80 ) %<br>容積率 ( 400 ) %<br>その他 ( ) | 104 | 104        | 用途地域 ( )<br>建ぺい率 ( ) %<br>容積率 ( ) %<br>その他 ( )   |     |            | 用途地域 ( )<br>建ぺい率 ( ) %<br>容積率 ( ) %<br>その他 ( )   |     |            |
| そ<br>の<br>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 | 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 | 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 | 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<br>( 豊中7-7 ) | 取引事例<br>( 1 ) | 取引事例<br>( 2 ) | 取引事例<br>( 3 ) | 取引事例<br>( 4 ) | 取引事例<br>( 5 ) | 取引事例<br>( 6 ) | 摘 要                                     |
|----------------------------|-----------------------------|-------|---------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------------------|
| 街<br>路<br>条<br>件           | 系統及び連続性<br>( 98 ~ 102 )     |       | 100           | 100           | 99                | 100           | 100           | 100           | 100           |               |               |                                         |
|                            | 個別分析<br>系統及び連続性<br>幹線街路への距離 |       | 劣・普通・良<br>100 | 劣・普通・良<br>100 | 劣・普通・良<br>99      | 劣・普通・良<br>100 | 劣・普通・良<br>100 | 劣・普通・良<br>100 | 劣・普通・良<br>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<br>100 標 100                |
|                            |                             |       | 100           | 100           | 100               | 100           | 100           | 100           | 100           |               |               | 曾根崎通: 公                                 |
| 接<br>近<br>条<br>件           | 接面街路幅員<br>( 95 ~ 105 )      | 1 m   | 6 m<br>100    | 8~9 m<br>102  | 8 m<br>102        | ■ m<br>101    | ■ m<br>102    | ■ m<br>101    | ■ m<br>102    | m             | m             | 6 7 8 9<br>標 100 101 102                |
|                            | 商業地域中心への接近性<br>( 86 ~ 114 ) | 200 m | 1720 m<br>100 | 1610 m<br>100 | 1400 m<br>101     | ■ m<br>100    | ■ m<br>100    | ■ m<br>100    | ■ m<br>100    | m             | m             | 1320 1520 1720 1920<br>101 100 標 100    |
|                            | 最寄駅への接近性<br>( 91 ~ 109 )    | 100 m | 470 m<br>100  | 430 m<br>100  | 330 m<br>101      | ■ m<br>100    | ■ m<br>100    | ■ m<br>99     | ■ m<br>100    | m             | m             | 270 370 470 570 670<br>101 100 標 100 99 |
|                            | 公共施設等への接近性<br>( ~ )         |       | 100           |               |                   |               |               |               |               |               |               | 南森町: 公                                  |
| 個<br>別<br>分<br>析<br>条<br>件 | 小学校                         | m     | m<br>100      | m             | m                 | m             | m             | m             | m             | m             | m             |                                         |
|                            | 中学校                         | m     | m<br>100      | m             | m                 | m             | m             | m             | m             | m             | m             |                                         |
|                            | 保育所・幼稚園                     | m     | m<br>100      | m             | m                 | m             | m             | m             | m             | m             | m             |                                         |
|                            | 病院・診療所                      | m     | m<br>100      | m             | m                 | m             | m             | m             | m             | m             | m             |                                         |
|                            | 公園・広場・緑地                    | m     | m<br>100      | m             | m                 | m             | m             | m             | m             | m             | m             |                                         |
|                            | 公民館・集会所                     | m     | m<br>100      | m             | m                 | m             | m             | m             | m             | m             | m             |                                         |
|                            | 郵便局・銀行等                     | m     | m<br>100      | m             | m                 | m             | m             | m             | m             | m             | m             |                                         |
|                            |                             | m     | m<br>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        |                                                 | 格差率   | 公示地等(5-12)                                      |  | 格差率   | 取引事例地(1)                          |  | 格差率   | 取引事例地(2)                          |  | 格差率   | 取引事例地(3)                          |  | 格差率   |
|---------|-----------|----------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------|--|-------|-----------------------------------|--|-------|-----------------------------------|--|-------|-----------------------------------|--|-------|
|         |           |                                  | 高い・等高・低い( ) |                                                 |       | 高い・等高・低い( )                                     |  |       | 高い・等高・低い( )                       |  |       | 高い・等高・低い( )                       |  |       | 高い・等高・低い( )                       |  |       |
| 高低      | 接面街路との高低差 | 等 高                              | 100         |                                                 | 100   | 高い・等高・低い( )                                     |  | 100   | 高い・等高・低い( )                       |  | 100   | 高い・等高・低い( )                       |  | 100   | 高い・等高・低い( )                       |  | 100   |
| 面積      | 面積の過大・過小  | 面積( 600.00 ) m <sup>2</sup>      | 100         | 劣・普通・良<br>面積( 5,078.06 ) m <sup>2</sup>         | 80    | 劣・普通・良<br>面積( 631.00 ) m <sup>2</sup>           |  | 100   | 劣・普通・良<br>面積( ) m <sup>2</sup>    |  | 90    | 劣・普通・良<br>面積( ) m <sup>2</sup>    |  | 90    | 劣・普通・良<br>面積( ) m <sup>2</sup>    |  | 90    |
| 奥行      | 奥行通減      | 画地の奥行 30.00 m                    | 100         | 奥行 53.01 m = 1.767<br>標奥行 30.00 m               | (97)  | 奥行 20.50 m = 0.683<br>標奥行 30.00 m               |  | (100) | 奥行 m =<br>標奥行 30.00 m             |  | (100) | 奥行 m =<br>標奥行 30.00 m             |  | (100) | 奥行 m =<br>標奥行 30.00 m             |  | (97)  |
|         | 奥行短小      | 画地の奥行 30.00 m                    | 100         | 奥行 53.01 m = 1.767<br>標奥行 30.00 m               | (100) | 奥行 20.50 m = 0.683<br>標奥行 30.00 m               |  | (98)  | 奥行 m =<br>標奥行 30.00 m             |  | (94)  | 奥行 m =<br>標奥行 30.00 m             |  | (90)  | 奥行 m =<br>標奥行 30.00 m             |  | (100) |
|         | 奥行長大      | 奥行 30.00 m = 1.500<br>間口 20.00 m | 100         | 奥行 53.01 m = 0.363<br>間口 97.47 m<br>(A) = 1.500 | (100) | 奥行 20.50 m = 0.444<br>間口 30.80 m<br>(A) = 1.500 |  | (100) | 奥行 m =<br>間口 m =<br>(A) = 1.500   |  | (100) | 奥行 m =<br>間口 m =<br>(A) = 1.500   |  | (100) | 奥行 m =<br>間口 m =<br>(A) = 1.500   |  | (100) |
|         | 角 地       |                                  | 100         | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m               |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m               |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       |
| 側道      | 準角地       |                                  | 100         | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m               |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m               |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       |
|         | 三方路       |                                  | 100         | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) 6 4.5 m         | 105   | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m               |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  | 105   |
|         | 四方路       |                                  | 100         | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m               |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m               |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       | (普通商業地域)<br>(側道)北・西・東・南<br>(幅員) m |  |       |
| 地形      | 間口狭小      | 間口 20.00 m                       | 100         | 間口 97.47 m = 4.874<br>標間口 20.00 m               | (100) | 間口 30.80 m = 1.540<br>標間口 20.00 m               |  | (100) | 間口 m =<br>標間口 20.00 m             |  | (91)  | 間口 m =<br>標間口 20.00 m             |  | (98)  | 間口 m =<br>標間口 20.00 m             |  | (100) |
|         | 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    |                                   |  | 95    |

(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]

(個別格差修正率の決定)

|      |                          |      |                    |      |                    |      |                    |      |                    |      |                    |
|------|--------------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|
| 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 | 南野 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<br>～H12.1 | H12.1<br>～H13.1 | H13.1<br>～H14.1 | H14.1<br>～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

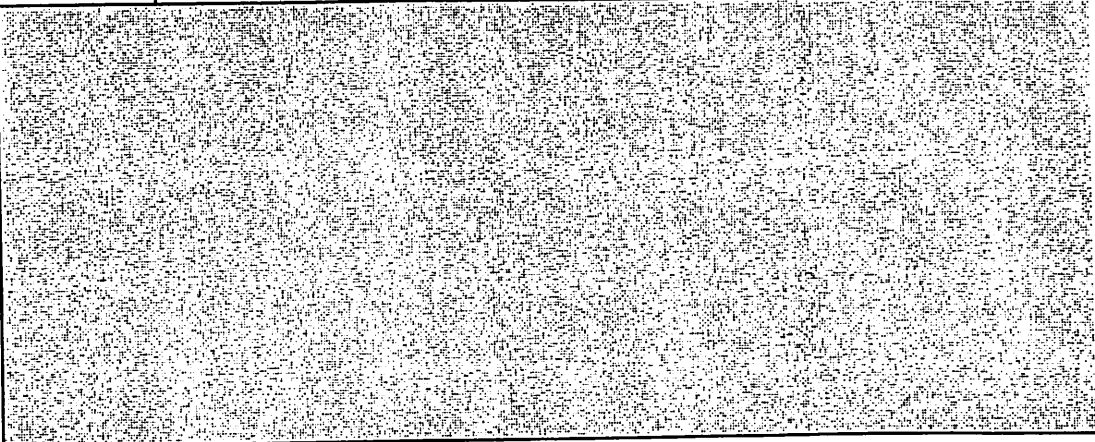
| 年    | 月 |
|------|---|
| H14年 | 5 |

## (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 <sup>2</sup>   |      |                             |       |            |    |              |
|       |                                                                                      |              |                 |              |              | 実測           | [REDACTED] m <sup>2</sup>   |      |                             |       |            |    |              |
|       | 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 <sup>2</sup> |      |                             |       |            |    |              |
|       |                                                                                      |              |                 | 建物           | [REDACTED] 円 |              |                             |      |                             |       |            |    |              |
|       | 類型                                                                                   | 建付地          | 地上物件            | 種類           | [REDACTED]   | 構造           | [REDACTED]                  | 数量   | 延 [REDACTED] m <sup>2</sup> | 建築年月日 | [REDACTED] | 経年 | [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                                                                                  |              |                 |              | 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 <sup>2</sup> |
|       |                                                                                                                                                                           |        |                 |     |      |                    |                          | 実測     | ■ m <sup>2</sup>   |    |                  |
|       | 取引時点                                                                                                                                                                      |        | 取引価格            |     |      |                    |                          |        |                    |    |                  |
|       | 契約                                                                                                                                                                        |        |                 | 総額  | ■ 円  |                    |                          |        |                    |    |                  |
|       |                                                                                                                                                                           | 登記     |                 |     | 内訳   | 土地                 | ■ 円                      | 単価     | ■ 円/m <sup>2</sup> |    |                  |
|       |                                                                                                                                                                           |        | 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 <sup>2</sup> | ■                        | ■      | 年                  |    |                  |
|       | 取引当事者                                                                                                                                                                     | 売主     |                 |     | 買主   |                    |                          | 取引事情   |                    |    |                  |
|       |                                                                                                                                                                           | 住所     | ■               |     | 住所   | ■                  |                          | 売急ぎ15% |                    |    |                  |
| 氏名    |                                                                                                                                                                           | ■      |                 | 氏名  | ■    |                    | (事情修正)                   |        |                    |    |                  |
| 用途    |                                                                                                                                                                           | ■      |                 | 用途  | ■    |                    | $\frac{1}{0.85} = 1.176$ |        |                    |    |                  |
| 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    | <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; position: relative;"> <span style="position: absolute; top: 0; right: 0; font-size: 4em;">4</span> </div> |        |                 |     |      |                    |                          |        |                    |    |                  |



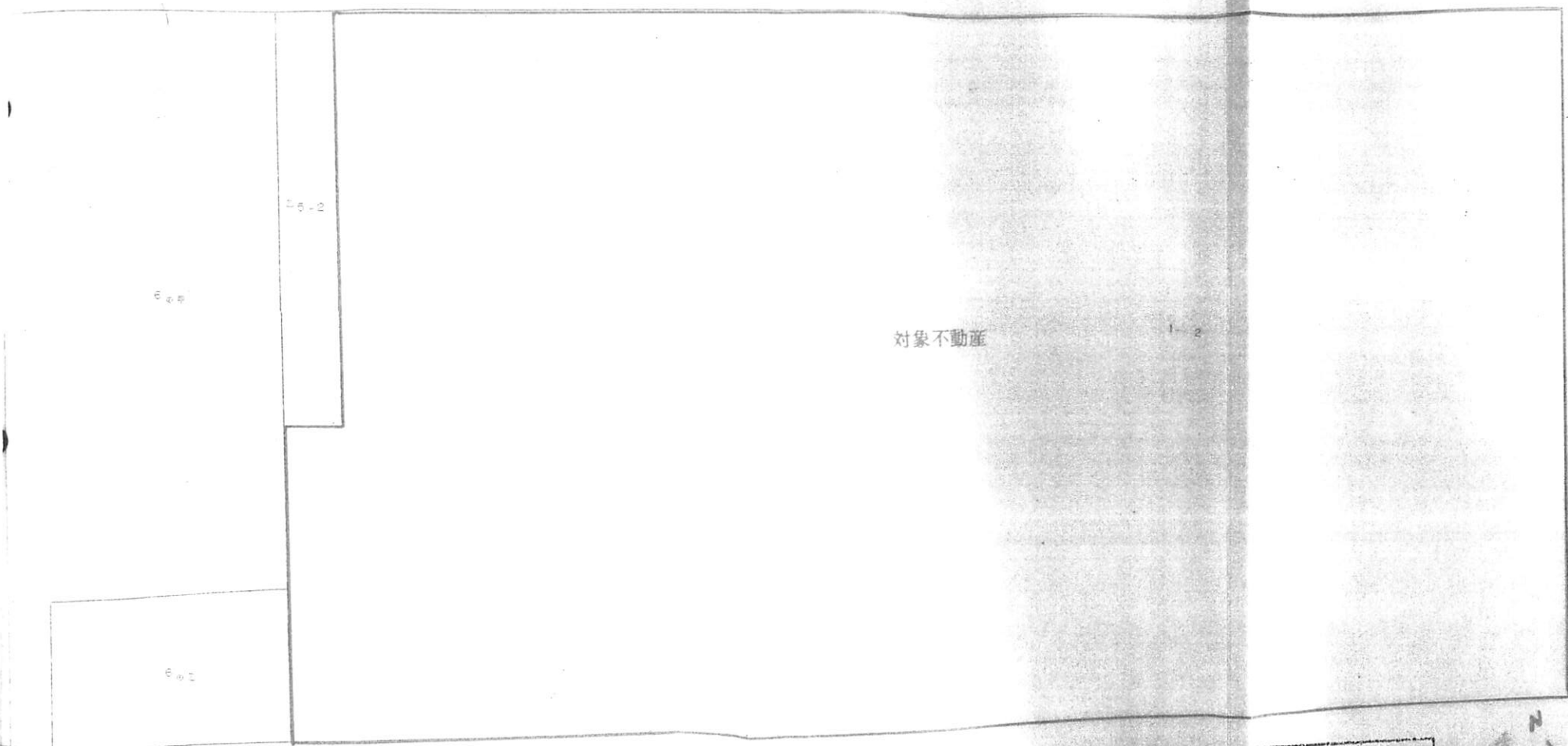
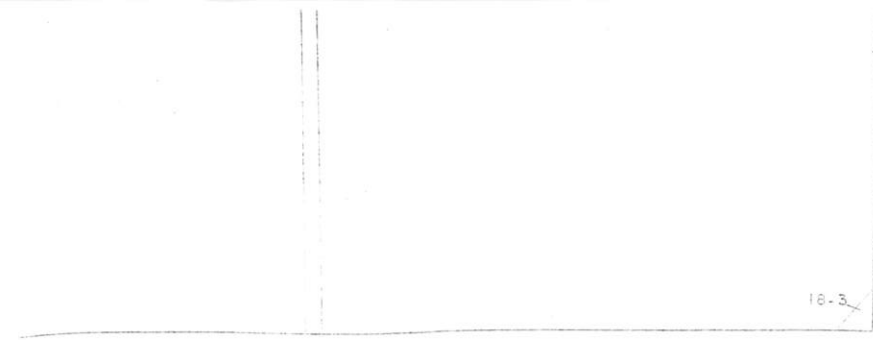
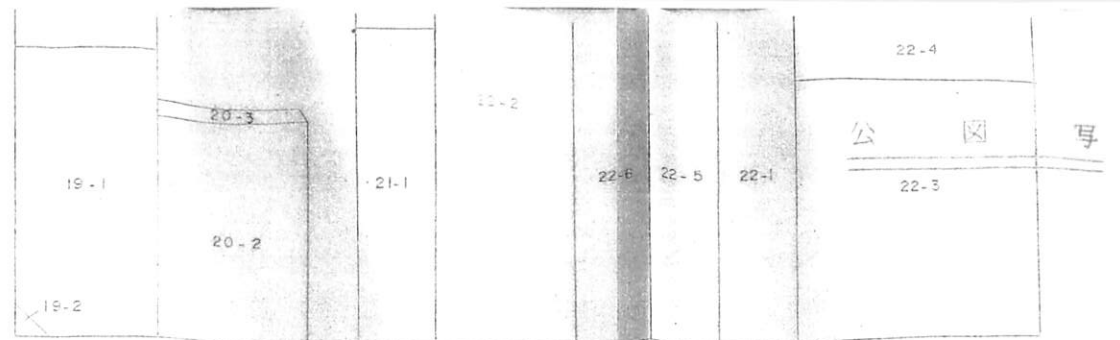
取 引 事 例 地 調 査 票

|       |       |        |                |      |             |            |                |                  |   |
|-------|-------|--------|----------------|------|-------------|------------|----------------|------------------|---|
| 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 |        |                | 宅地   |             | 公簿         | m <sup>2</sup> |                  |   |
|       |       |        |                |      |             | 実測         | m <sup>2</sup> |                  |   |
|       | 取引時点  |        | 取引価格           |      |             |            |                |                  |   |
|       | 契約    |        | 総額             | 円    |             |            |                |                  |   |
|       | 登記    | 日      | 内              | 土地   |             | 円          | 単価             | 円/m <sup>2</sup> |   |
|       |       |        | 訳              | 建物   |             | 円          |                |                  |   |
|       | 類型    | 建付地    | 地上物件           | 種類   | 構造          | 数量         | 建築年月日          | 経年               |   |
|       |       |        |                |      |             | 延          | m <sup>2</sup> |                  | 年 |
|       | 取引当事者 | 売主     |                | 買主   |             | 取引事情       |                |                  |   |
| 住所    |       |        | 住所             |      |             |            | なし             |                  |   |
| 氏名    |       |        | 氏名             |      |             |            | (事情修正)         |                  |   |
| 用途    |       |        | 用途             |      |             |            | 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)   | 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         | 400一部600 % |                |                  |   |
| 略図    |       |        |                |      |             |            |                |                  |   |



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 <sup>2</sup> |                  |   |
|       |       |        |                |     |      | 実測          | m <sup>2</sup> |                  |   |
|       | 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 <sup>2</sup> |   |
| 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 <sup>2</sup> |                  | 年 |
| 取引当事者 | 売主    |        |                | 買主  |      |             | 取引事情           |                  |   |
|       | 住所    |        |                | 住所  |      |             | (事情修正)<br>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    |       |        |                |     |      |             |                |                  |   |



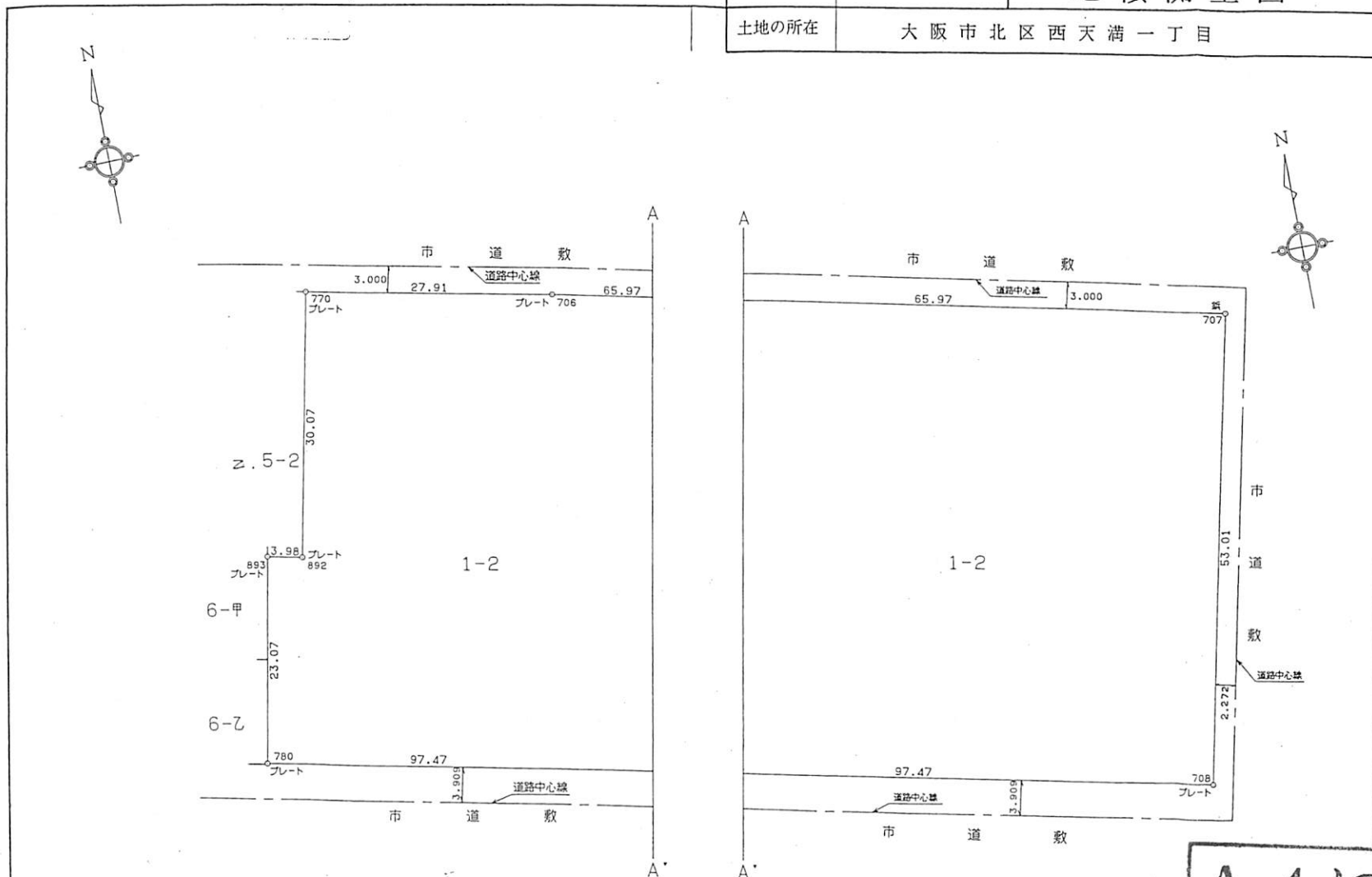
A 4 に縮小



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  
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 土地家屋調査士 大阪市西区九条南2丁目33番28号 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)

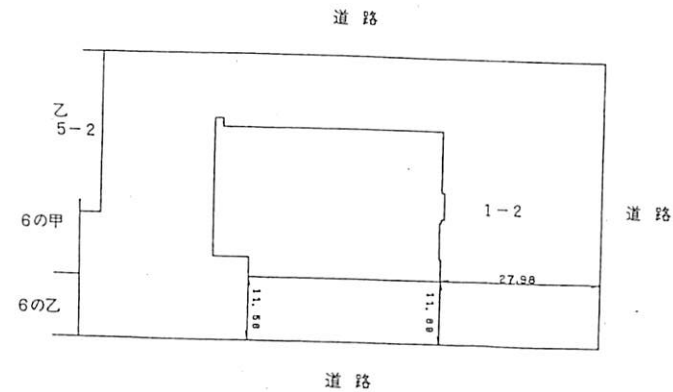
# 各階平面図

## 建物図面 各階平面図

13.12.27

5-1

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 1番2-2           |
| 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    | 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

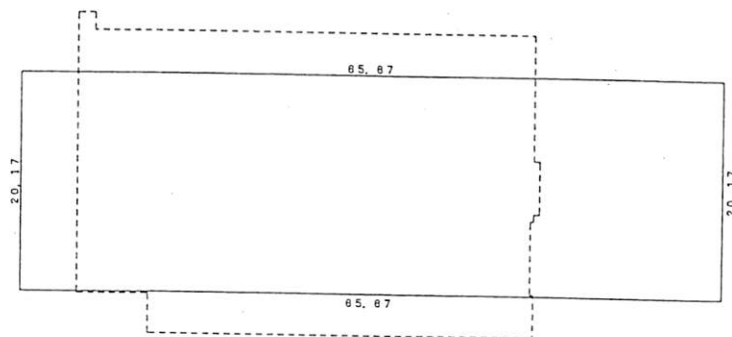
1番2・2

建物の所在

大阪市北区西天満一丁目1番地2

5-3

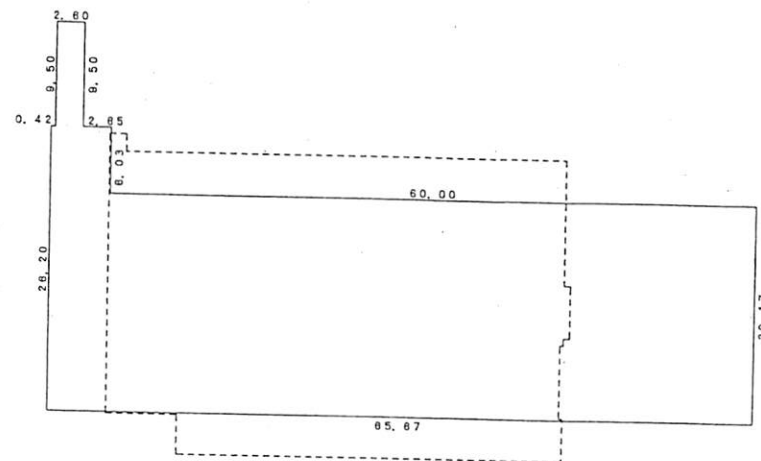
4～8階（各階同形）



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

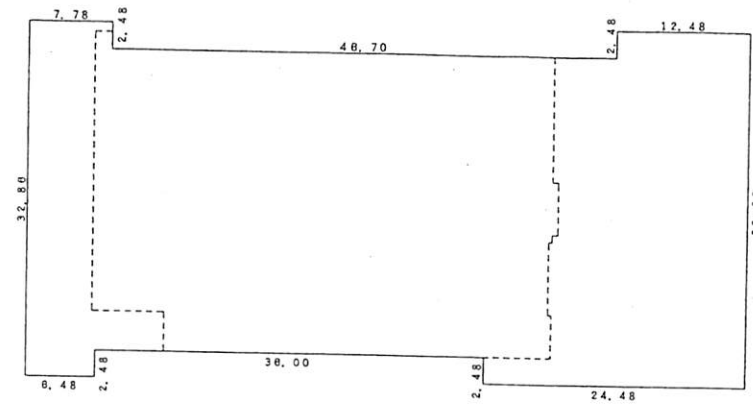
13.12.27

5-5

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㎡  |

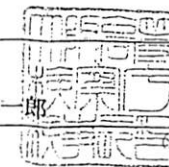
A4に縮小

作製者 大阪市北区松ヶ枝町7番2号ビル東6号館  
土地家屋調査士 真鍋 (平成13年12月25日作製)

縮尺 1/

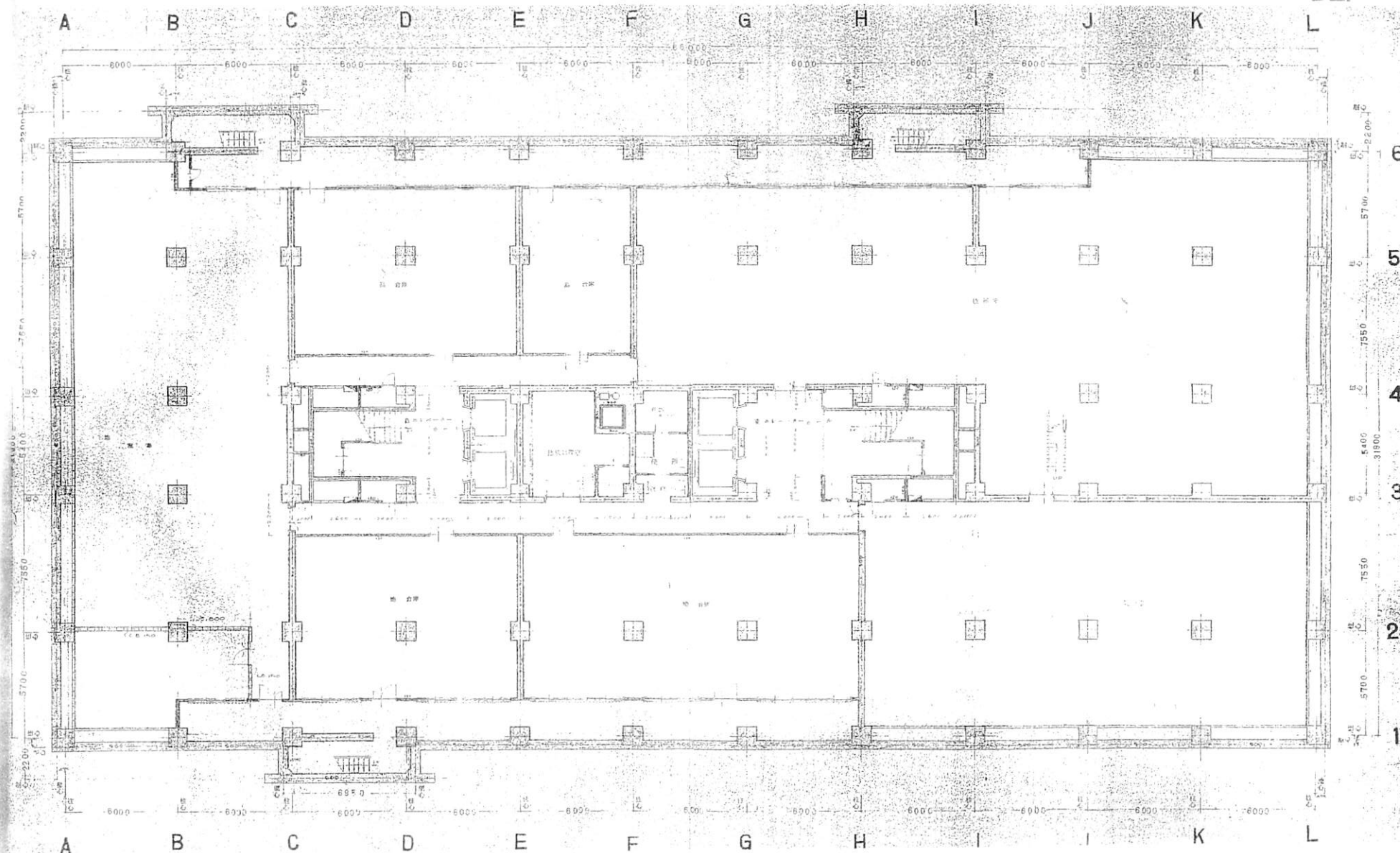


申請人 法務省所管国有財産管理部局長  
大阪高等検察庁検事長 東條伸一郎



縮尺 1/500

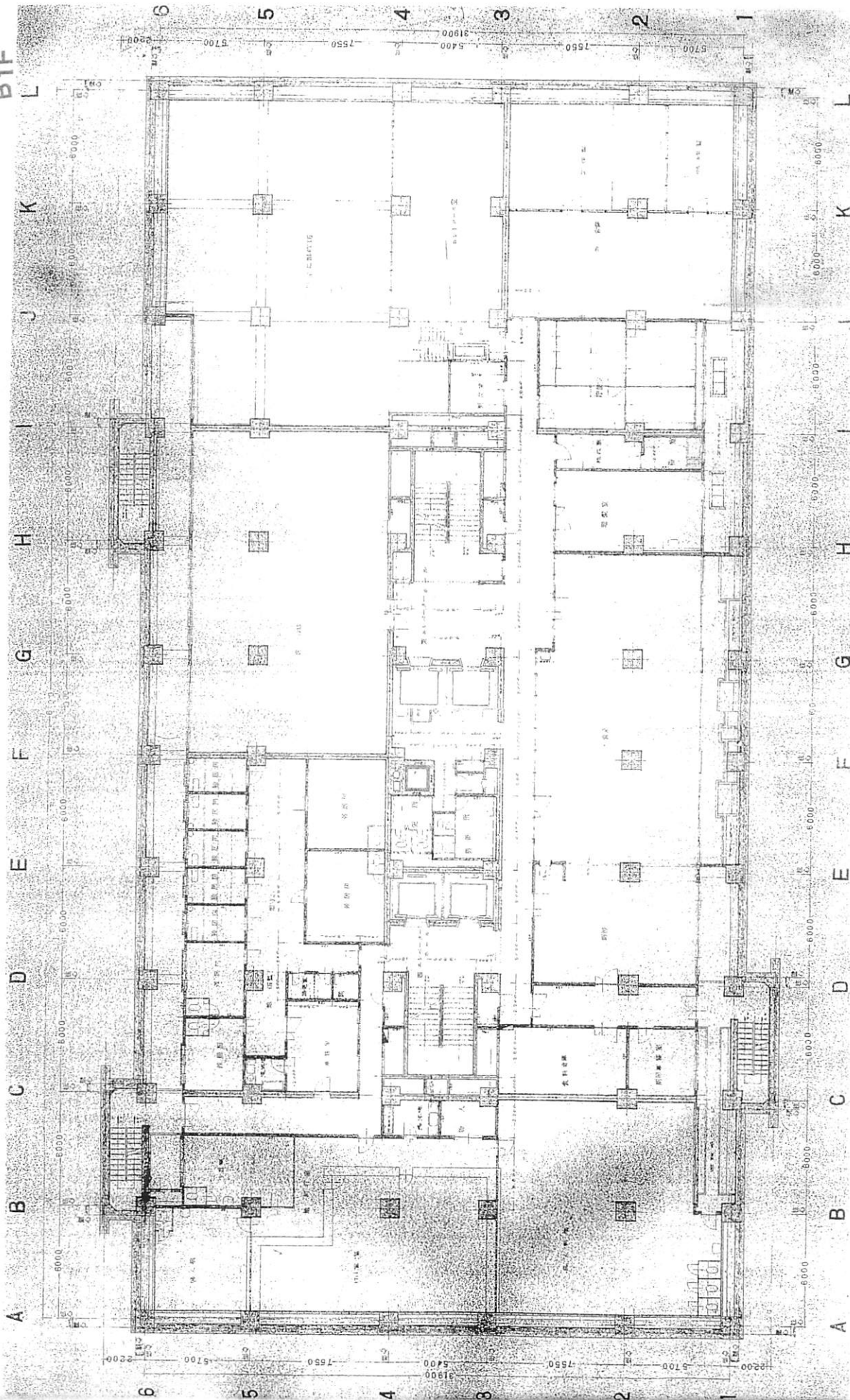
(大阪土地家屋調査士会)



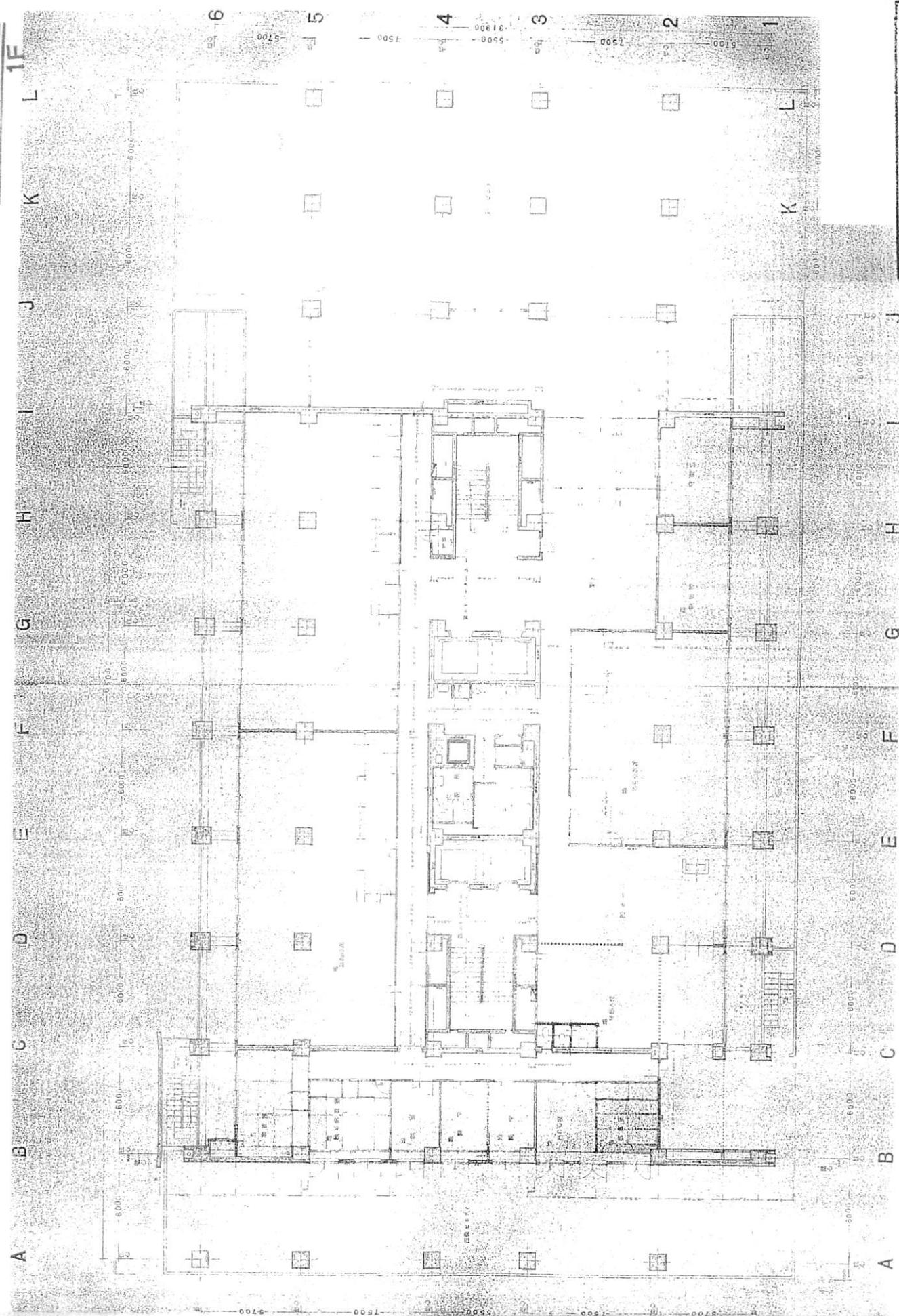
A 4 に縮小



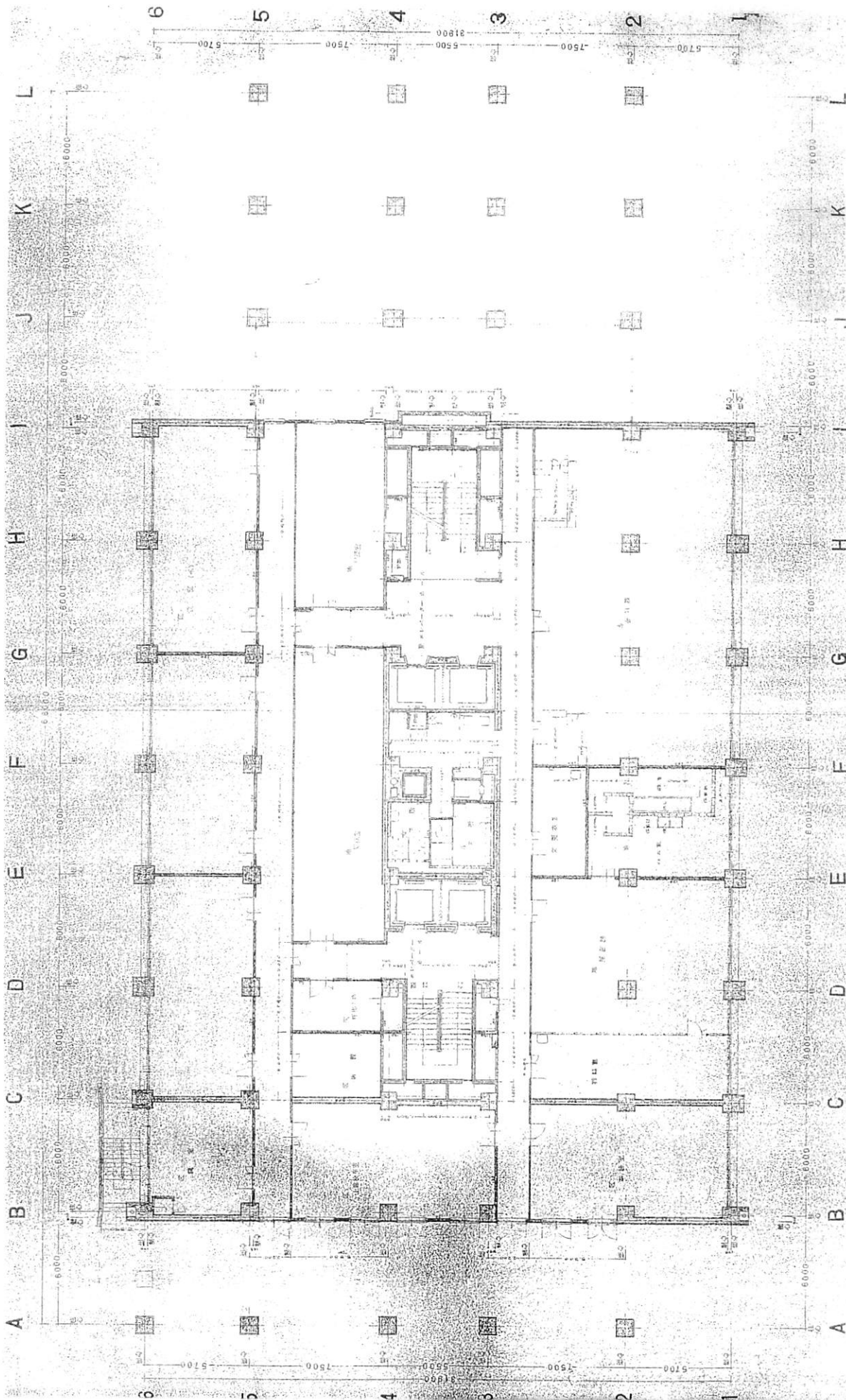
B1F



A4に縮小

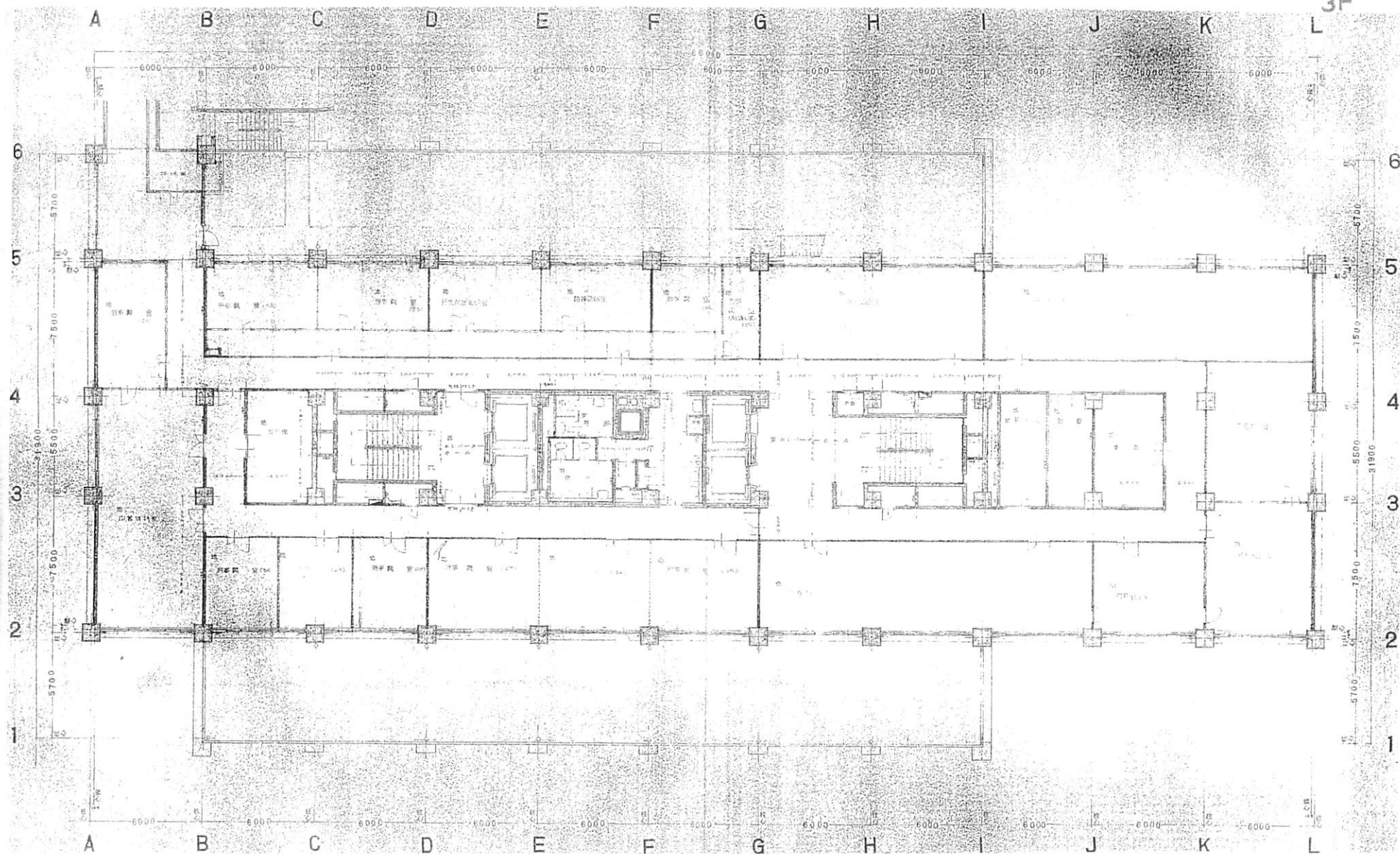


A 4 に縮小

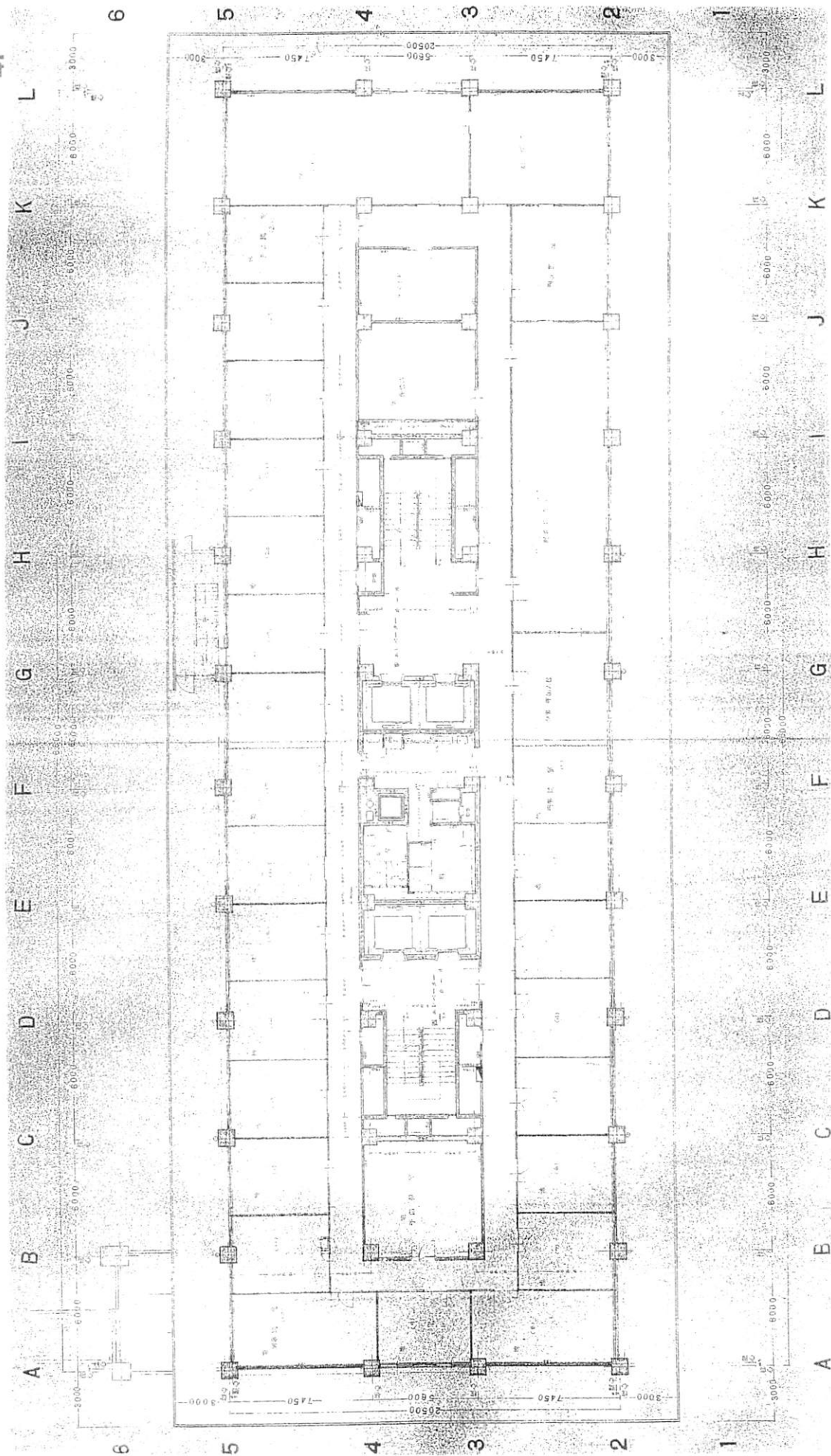


A4に縮小

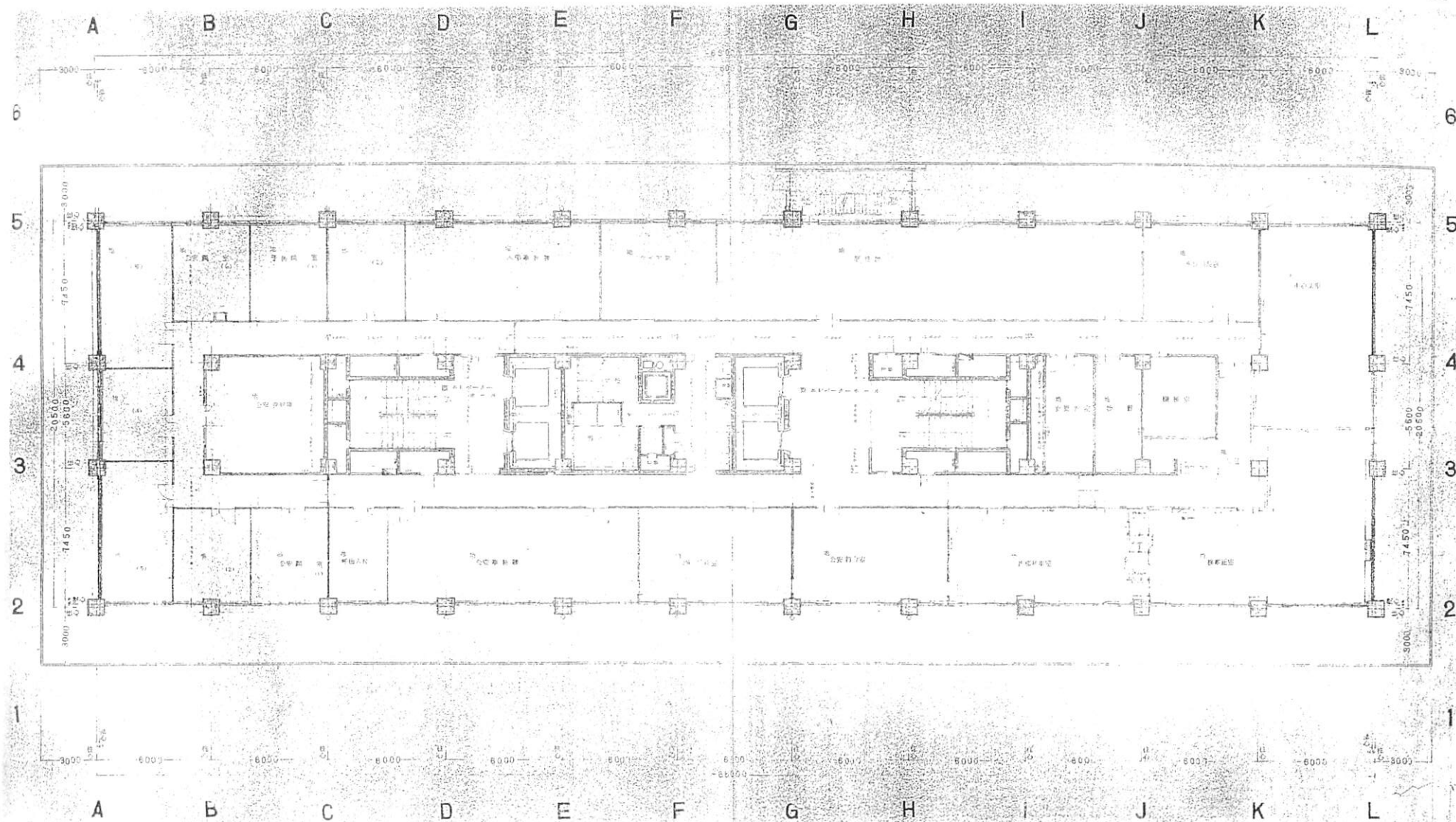




A 4 に縮小



4444

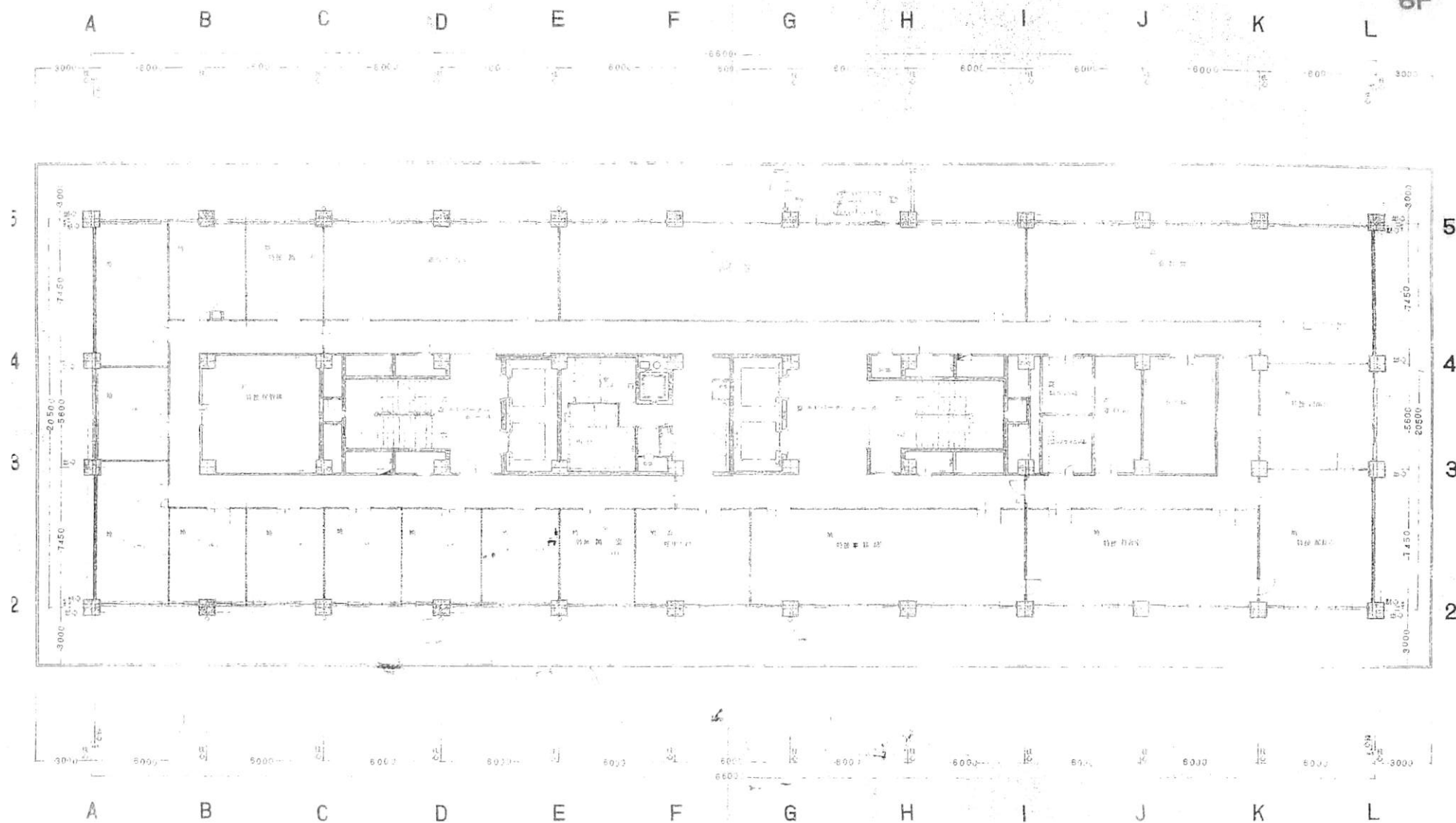


A 4 に縮小



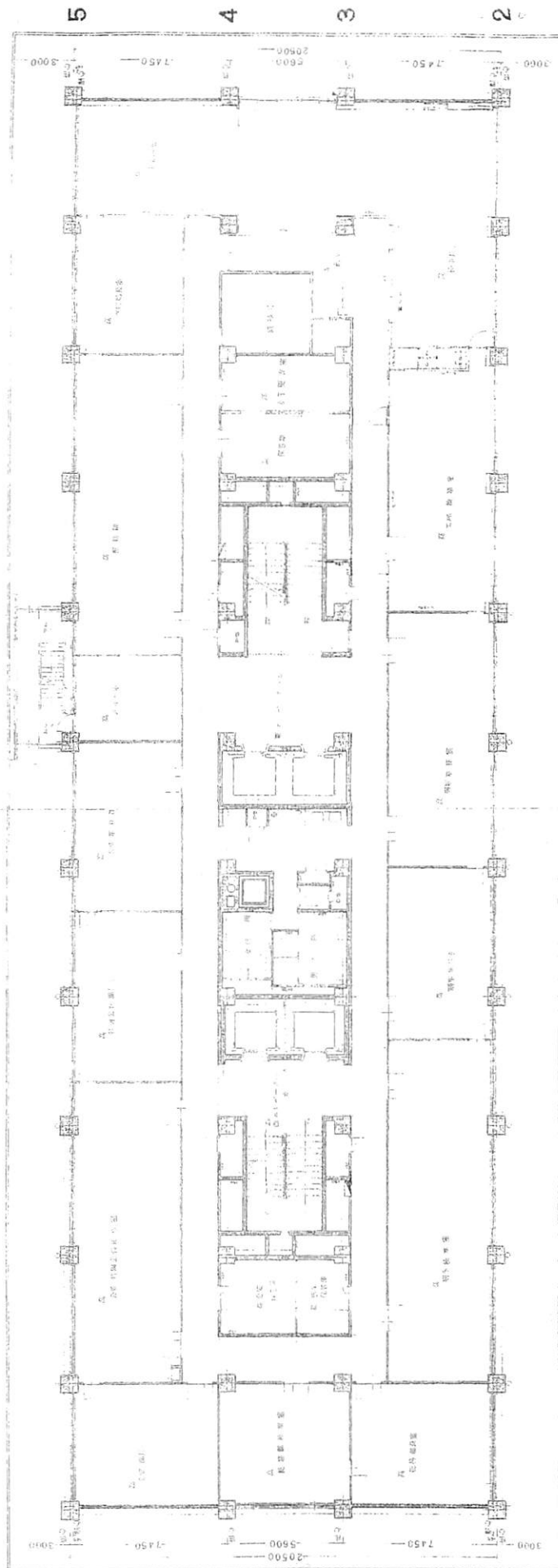
建物間取図

6F



A 4 に縮小

A B C D E F G H I J K L

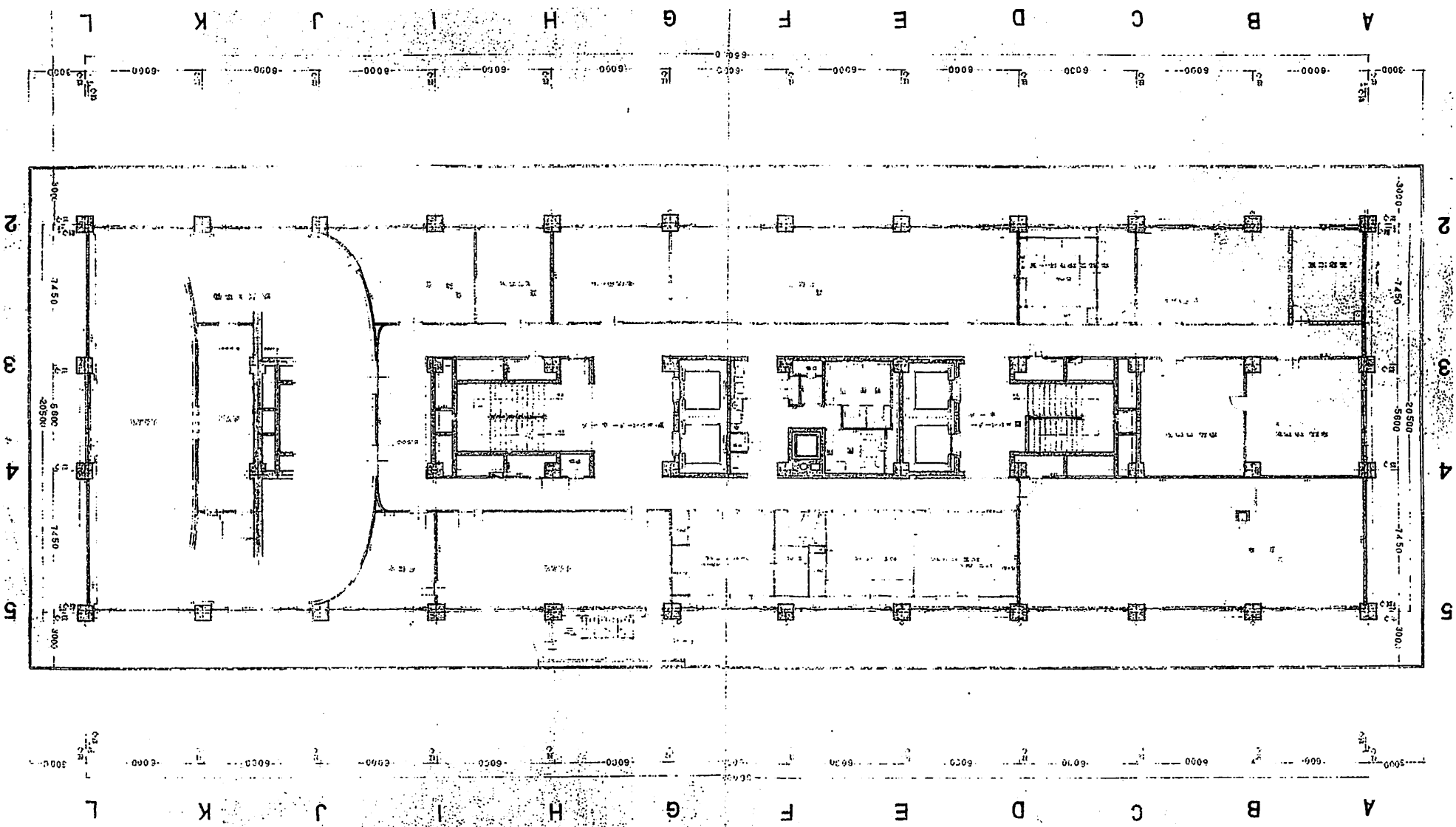


A B C D E F G H I J K L



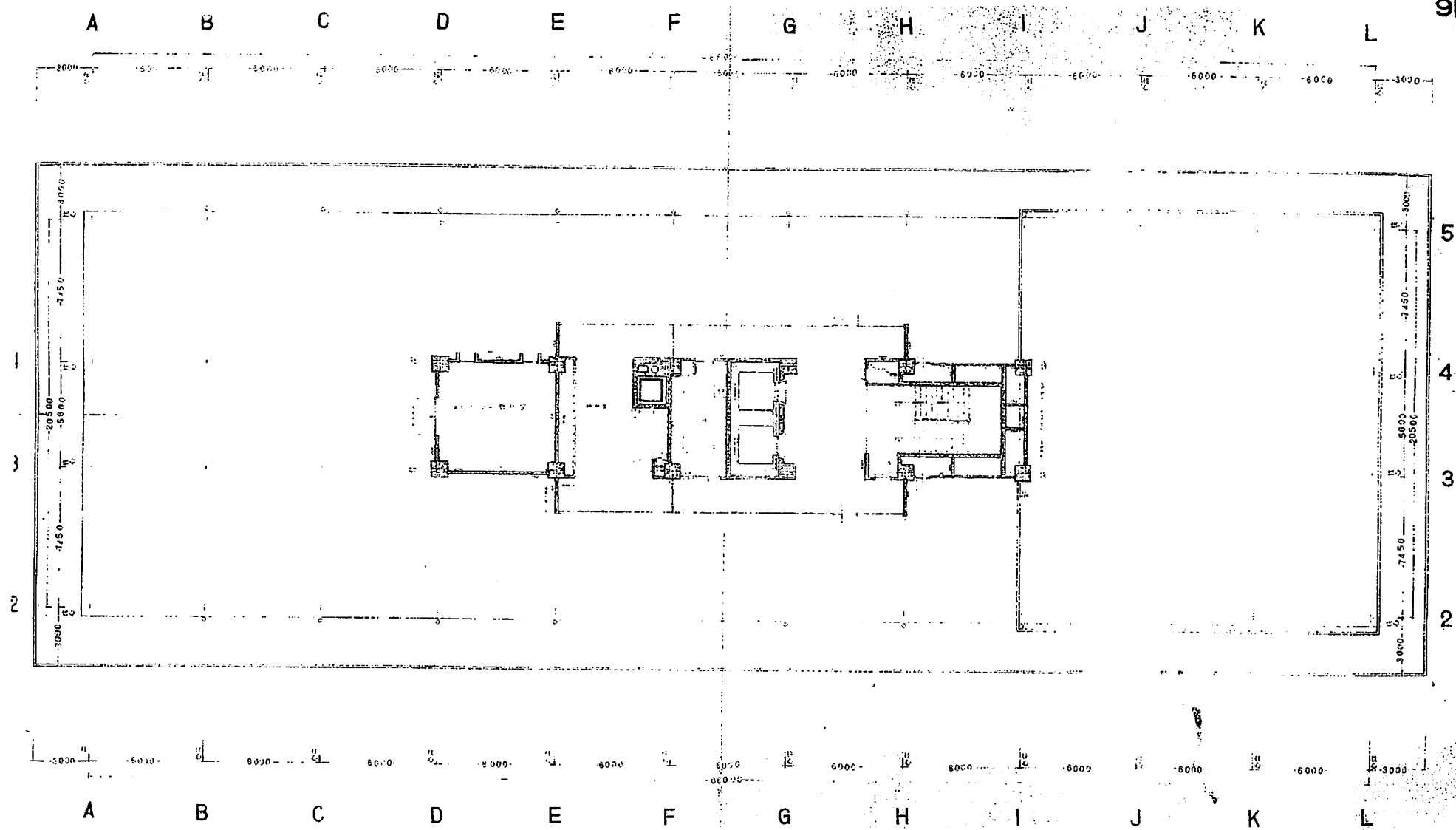
A 4 に 縮小

A 4 に付小



8F





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号の鑑定評価額について  
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 m<sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup>

### 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





中鑑大第5124号

# 不動産鑑定評価書



国土庁登録(11)第20号

社団法人 日本不動産鑑定協会会員

社団法人 日本補償コンサルタント協会会員

社団法人 全国市街地再開発協会会員

株式会社 中央不動産鑑定所  
大阪支所

〒541-0053 大阪府中央区本町1丁目5番7号(西村ビル5F)

TEL. 大阪(06)6261-3121(代表)

FAX. 大阪(06)6261-3122



## 御 注 意

1. この鑑定評価書は「不動産の鑑定評価に関する法律」第39条に基づき発行するもので本社発行分については代表取締役と担当した不動産鑑定士が、支所発行分については当該支所長と担当した不動産鑑定士が、それぞれ記名押印いたします。
2. この鑑定評価書は、ご依頼者のみに交付し、他からの照会には一切お答えいたしません。
3. 当社及びその業務に従事する不動産鑑定士は、業務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らすことはいたしません。
4. この鑑定評価書の改ざん等によって生じた損害に対して当社は責任を負いません。



中鑑大第 5124 号

平成14年 3 月25日

近畿財務局長

内村 広志 殿

株式会社 大 [REDACTED] 不動産鑑定所  
林 脩 二 [REDACTED]

担当不動産鑑定士 林 脩 二 [REDACTED]

## 不動産鑑定評価書

ご依頼のありました鑑定評価について、次のとおりご報告申し上げます。

### 記

#### I 鑑定評価額

自用の建物・工作物及びその敷地の価格

金 1,342,000,000円

## Ⅱ 対象不動産の表示

### 1. 土 地

所 在 大阪市北区西天満1丁目1番2  
種 別 宅地（公簿地目：宅地）  
地 積 実測 5,078.06㎡（公簿に同じ）

### 2. 建 物

#### ○ 建物①

所 在 大阪市北区西天満1丁目1番地2  
家屋番号 1番2の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  
延床面積 実測 14,670.97㎡（公簿に同じ）

1階：1,166.87㎡  
2階：1,346.25㎡  
3階：1,383.45㎡  
4階：1,324.56㎡  
5階：1,324.56㎡  
6階：1,324.56㎡  
7階：1,324.56㎡  
8階：1,324.56㎡  
9階：190.96㎡  
地下1階：1,965.44㎡  
地下2階：1,995.20㎡

築年月日 昭和44年3月25日

#### ○ 建物②（未登記）

所 在 大阪市北区西天満1丁目1番地2  
構 造 鉄骨造平家建  
延床面積 実測 34.00㎡  
築年月日 平成7年3月30日

### 3. 工作物

| 所 在 | 大阪市北区西天満1丁目1番地2 |          |     |            |
|-----|-----------------|----------|-----|------------|
| No. | 種 目             | 使用用途・構造等 | 数 量 | 設置年月日      |
| ①   | 門               | 鉄製（金属造）  | 8個  | 昭和45年5月20日 |

|   |                 |                      |         |                   |
|---|-----------------|----------------------|---------|-------------------|
| ② | 囲 障             | コンクリート造              | 5 3 m   | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ③ | 囲 障             | フラワーピット<br>(コンクリート造) | 1 2 1 m | 昭和 45 年 5 月 20 日  |
| ④ | 水 道             | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 45 年 5 月 20 日  |
| ⑤ | 下 水             | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ⑥ | 築 庭             | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 5 月 20 日  |
| ⑦ | 舗 床             | 一部コンクリートアスファルト造      | 1 個     | 昭和 45 年 5 月 20 日  |
| ⑧ | 照明装置            | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 45 年 5 月 20 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 平成 5 年 3 月 31 日   |
|   |                 |                      | 1 個     | 平成 5 年 9 月 21 日   |
|   |                 |                      | 1 個     | 平成 7 年 3 月 23 日   |
| ⑨ | 冷暖房装置           | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 53 年 7 月 27 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 61 年 5 月 7 日   |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 62 年 12 月 17 日 |
|   |                 |                      | 1 個     | 平成 6 年 8 月 15 日   |
| ⑩ | ガス装置            | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ⑪ | 通風装置            | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 56 年 3 月 23 日  |
| ⑫ | 消火装置            | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ⑬ | 通信装置            | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 45 年 5 月 20 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 55 年 2 月 3 日   |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 55 年 9 月 25 日  |
|   |                 |                      | 2 個     | 昭和 56 年 3 月 23 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 平成 8 年 2 月 29 日   |
|   |                 |                      | 1 個     | 平成 12 年 10 月 26 日 |
| ⑭ | 貯 槽             | 水 槽                  | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ⑮ | 貯 槽             | 油 槽                  | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ⑯ | 貯 槽             | サービスタンク              | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ⑰ | 電話線路            | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ⑱ | 電力線路            | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ⑲ | 昇降機             | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ⑳ | 諸作業装置<br>(原動装置) | —                    | 2 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
| ㉑ | 諸作業装置<br>(変動装置) | —                    | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 昭和 45 年 3 月 30 日  |
|   |                 |                      | 1 個     | 平成 8 年 2 月 29 日   |



|   |                 |                   |     |                  |
|---|-----------------|-------------------|-----|------------------|
| ㉒ | 諸作業装置<br>(電動装置) | —                 | 1 個 | 昭和 45 年 5 月 20 日 |
| ㉓ | 雑工作物            | 焼却炉(金属製)          | 1 個 | 昭和 45 年 3 月 30 日 |
| ㉔ | 雑工作物            | 避雷針               | 1 個 | 昭和 45 年 3 月 30 日 |
| ㉕ | 雑工作物            | 衛生器具設備            | 1 個 | 昭和 59 年 3 月 23 日 |
|   |                 |                   | 1 個 | 平成 4 年 12 月 14 日 |
| ㉖ | 雑工作物            | 防湿装置              | 1 個 | 昭和 45 年 5 月 20 日 |
| ㉗ | 雑工作物            | 塵埃置場              | 1 個 | 昭和 45 年 5 月 20 日 |
| ㉘ | 雑工作物            | 標示板(庁名)<br>黒ミカゲ石製 | 1 個 | 昭和 45 年 5 月 20 日 |
| ㉙ | 雑工作物            | 国旗掲揚柱<br>アルミポール製  | 2 個 | 昭和 45 年 5 月 20 日 |

### Ⅲ 鑑定評価の条件

1. 即時明渡し可能な自用の建物・工作物及びその敷地としての所有権価格を求める。
2. 評価対象数量は、土地・建物については御呈示の標記実測数量を採用し、工作物については御呈示の資料に基づく。

### Ⅳ 価 格 時 点

平成 14 年 3 月 6 日

### Ⅴ 鑑定評価の依頼目的

売払の参考

### Ⅵ 鑑定評価を行った日付

平成 14 年 3 月 18 日

### Ⅶ 価格の種類

正常価格

### Ⅷ この鑑定評価に関する縁故又は利害関係の有無

な し

### Ⅸ 対象不動産に係る権利及びその確認

#### 1. 所有者

土地、建物及び工作物とも 財務省 殿（但し登記簿上は、法務省殿）

#### 2. 確 認

平成 14 年 2 月 21 日、貴局御担当者殿立会いのもと、御交付の位置図、登記簿謄本、公図、建物図面等と照合して実査を行い、対象不動産の位置、形状、規模、構造

等を確認した。

## X 鑑定評価額決定の理由の要旨

### 1. 一般的要因の分析

ア. 我が国の経済は、平成3年4月にバブルを伴った大型内需景気がピークを打ち、その後バブルの崩壊により急激に減速しはじめた。

政府は景気後退に対処するため、平成4年8月から同7年の間にわたり67兆円の大型景気対策を実施する一方で、94項目の規制緩和と円高差益還元、更に5兆円の所得税減税等の対策を講じた。内閣府（旧経済企画庁）は平成6年9月には景気回復宣言を行ったものの、平成7年初めの阪神・淡路大震災、在庫調整の長期化、金融機関の不良債権処理の遅れ等から、景気の先行きに不透明感が出て、同年9月「景気は足踏み状態」と軌道修正するとともに、過去最大の14兆円強の景気対策を行った。しかしながら、景気回復を支えてきた公共投資や住宅投資の減少、9年4月の消費税率引上げ及び所得税特別減税廃止、11月の大型金融機関の破綻等の影響で景気は腰折れし、10年に入ってから戦後異例の景気停滞局面を迎えた。その結果、設備投資が大幅な落ち込みとなり、消費や雇用に関する指標も悪化が続いたため、この年合わせて40兆円の緊急景気対策が打ち出され、公共事業を前倒しするなどにより、平成11年度の経済成長プラス0.5%を達成したものの、その後依然として失業率の拡大、中小企業の資金繰り悪化等の悪材料があり、平成13年6月にはついに内閣府も「景気は、悪化しつつある」と示唆、景気回復の長期化が懸念される。

イ. 次に、前述の景気変動の中にあって、不動産市況は平成3年に名古屋圏や地方圏では地価上昇がみられたものの、東京圏、大阪圏ではバブルが崩壊し、平成4年以降は全国的に下降期に入った。

平成13年9月発表の都道府県地価調査によると、地価は東京・大阪・名古屋の三大都市圏の平均が依然下落傾向を示したが、近畿圏を除き住宅地・商業地とも下落幅はやや縮小した。東京圏では住宅地・商業地とも下落幅はやや縮小したが、大阪・名古屋圏ではその幅はやや拡大し、商業地でも依然として高い下落率を示している。これは、バブル崩壊による価格の修正局面がヤマを超えたものの、企業のリストラの継続や雇用不安等による景気回復の遅れにより地価の下落圧力に歯止め

がかかっていないためと思料される。特に商業地では、企業のリストラによる土地売却、オフィス需要の低迷、金融機関等の不良債権処理に伴う企業資産の売却が地価下落を再加速させており、住宅地では収入減や雇用不安等が依然として足枷となっている。

一方、土地取引は平成3年始めから大幅な減少が続いていたが、平成6年に入って監視区域の規制緩和もあって、マンション及び小住宅用地の需要がそれぞれ上向いてきた。しかし、マンション販売の勢いは同8年9月に最高を記録した後は供給過剰感が拡がり、また、景気低迷感を背景にビル用地等収益物件の需要も乏しいことから、土地取引は依然として低調である。他方で、都心部の地価が下落したことにより、周辺部から都心部への回帰現象が見られ、周辺部の地価下落傾向に拍車をかけている。

## 2. 地域分析

### (1) 位置、交通及び利用現況

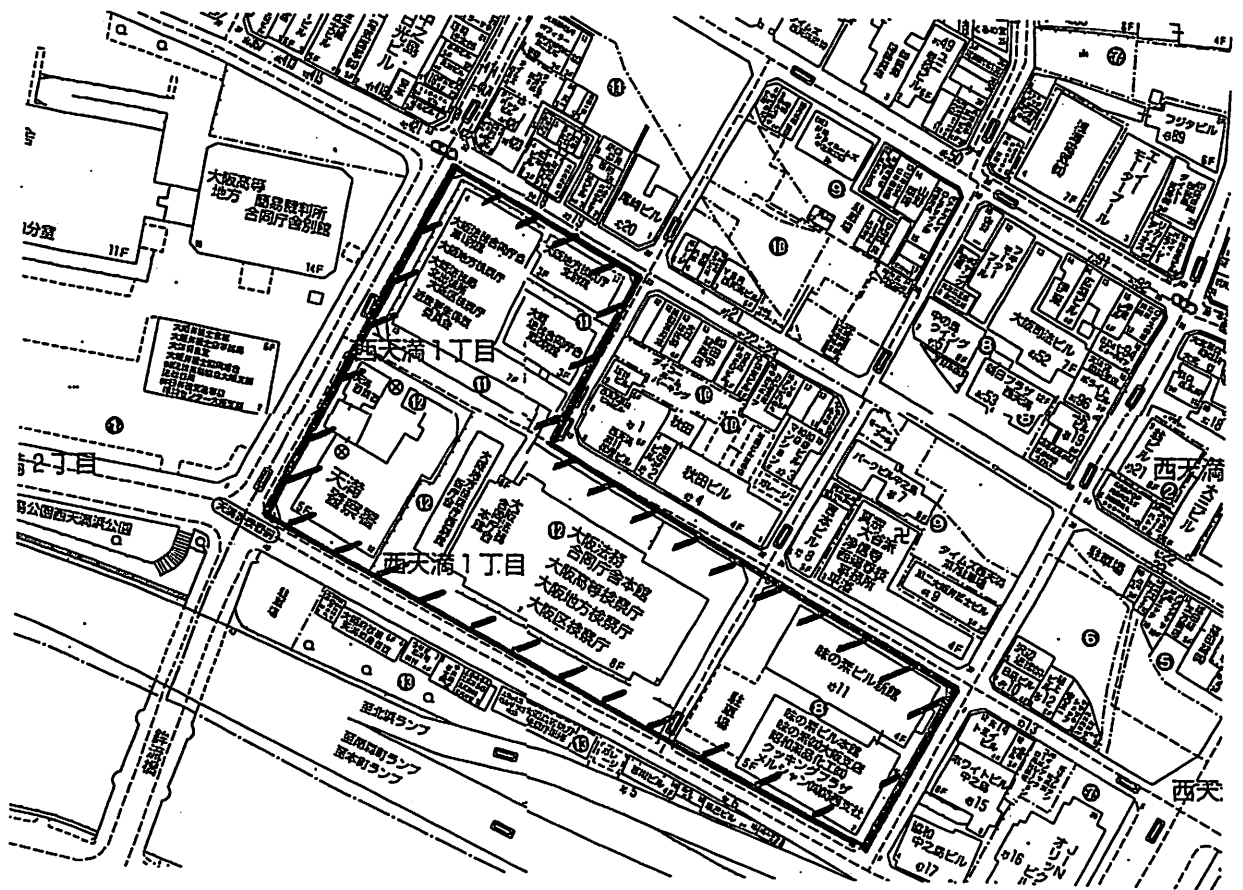
対象不動産は、大阪市営地下鉄堺筋線北浜駅の北方約300m（直距離、以下本文内同じ）に位置し、大阪法務合同庁舎本館（大阪高等・地方・区検察庁）として利用されていた建物・工作物及びその敷地で、現在空家となっている。

### (2) 近隣地域の範囲

地価形成要因が同質的に作用している近隣地域は、図1の枠内と判定した。



【図 1】



### (3) 近隣地域の特性等

ア. 大阪市北区は、大阪市の中心部に位置し、特に「梅田駅」を中心とする一帯は、広く西日本を商圈とする我が国有数のターミナル商業地域で、「阪急」・「阪神」・「ＪＲ」・「地下鉄」の鉄道網が集中しており、デパート、ホテル、金融機関の店舗ビル及び業務商業施設ビルのほか一般小売店舗、映画館を含む飲食歓楽街が多く、「難波駅」を中心とするミナミ地区に対して通称「キタ地区」と呼ばれている。

キタ地区の中心は従来からＪＲ大阪駅の南側地域で、デパート等の主な商業施設が集中して立地するのに対して、北側地域の商業施設の集積度はかなり劣り、顧客の吸引力も弱い地域であった。しかしながら、平成１３年１１月にＪＲ大阪駅北側至近に「ヨドバシカメラ」がオープンしたのをはじめ、当該地域への三越百貨店の出店計画が発表され、今後の発展が期待される。

イ. 人口増減（社会増減数）の推移

|       | H9～10   | H10～11  | H11～12  | H12～13  |
|-------|---------|---------|---------|---------|
| 大阪市全体 | △4,411  | △4,300  | 1,181   | 7,690   |
| 北 区   | 1,301   | 1,781   | 1,371   | 1,390   |
| 中央区   | 381     | 743     | 1,344   | 3,085   |
| 大阪府全体 | △31,028 | △31,684 | △30,158 | △14,586 |

各年 10 月 1 日現在（単位：人）

ウ．マンション供給販売の推移（大阪市）

| 大阪市     | 新規供給<br>戸数 | 平均分譲<br>単価<br>(千円) | 1 戸平均<br>価格<br>(万円) | 1 戸平均<br>面積(m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------|--------------------|---------------------|------------------------------|
| 1997 年間 | 6,113      | 575                | 3,744               | 65.14                        |
| 1998 年間 | 6,740      | 538                | 3,595               | 66.85                        |
| 1999 年間 | 8,397      | 510                | 3,435               | 67.29                        |
| 2000 年間 | 8,737      | 467                | 3,170               | 67.94                        |
| 2001 年間 | 9,192      | 443                | 3,073               | 69.36                        |

エ．対象近隣地域は、大阪市営地下鉄堺筋線北浜駅の北方約 250～400m に位置し、主として公共施設を中心とするなかに、一部で事務所ビルも見受けられる地域を形成している。

当地域は、西側で大阪高等・地方裁判所に隣接し、南側には大阪市役所をはじめとする各種公共施設が集結する中之島地区に近接しており、対象近隣地域内でも天満警察署、大阪法務合同庁舎、大阪高等・地方・区検察庁（現在閉鎖）等が存するように、大阪市を代表する官庁街内に存する。しかしながら、対象近隣地域の地理的位置は堺筋寄り御堂筋からやや離れているため、利便性、収益性等の点で見劣りし、周辺部の利用環境も、未利用地、空家も多く見られるなかに小規模建物が概して密集しているうえ、全般的に低層利用にとどまっており、やや雑然とした状況を呈している。

なお、対象近隣地域の東方至近に都市計画道路本庄西天満線（計画幅員 27m）が平成 15 年度末以降の供用開始に向け工事中であるが、当該道路の完成による対象近隣地域への影響は未知数であるものの、地域環境の整備状況は改善される

ものと予測する。

#### (4) 標準的使用と将来の動向

商環境において、事務所ビルの空室率の悪化、賃料下落等により地盤沈下が著しく、年々比重が、高度業務商業地域として定着している御堂筋周辺部に偏ってきているように二極化が鮮明になってきており、また一方で上記のマンション供給動向及び人口社会増減数のデータ等から、住宅（主にマンション）の都心回帰現象が強まっている。以上の傾向を踏まえ、近隣地域における標準的使用は公共施設ないし事務所利用であるが、周辺部において、特に南森町駅周辺から天満橋筋（谷町筋）にかけてマンションの進出が顕著である状況も勘案し、将来的に対象近隣地域においてマンションとしての利用が現実的であるものと思料される。

### 3. 個別分析

#### (1) 土 地

##### ア. 街路条件

南西側：幅員約 8 ～ 9 m 舗装市道に接面

南東側：幅員約 4.5 m 舗装市道に接面

北東側：幅員約 6 m 舗装市道に接面

##### イ. 交通・接近条件

地下鉄北浜駅：約 300 m

地下鉄淀屋橋駅：約 520 m

地下鉄南森町駅：約 540 m

##### ウ. 供給処理施設

全て整備済

##### エ. 行政的条件

・市街化区域

・商業地域（建ぺい率：80%，容積率：400%）

・防火地域

・駐車場整備地区（都心部地区）

##### オ. 画地条件

形 状：南西側間口約 97 m、奥行約 53 m の概ね長方形地であるが、北西

側隣接地との境界が鍵型になっている

地 勢：三方の接面道路に対して等高な概ね平坦地

地 積：規模過大

## (2) 建物及び工作物

対象建物①は、昭和44年3月新築の鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建の事務所で、最近まで大阪法務合同庁舎本館（大阪高等・地方・区検察庁）として利用されていたが、現在は空家である。また対象建物②（未登記）は、平成7年3月新築の鉄骨造平家建の簡易建物であり、対象建物①の北側に近接して存する。対象建物①各階の従前の主な利用用途、間取は以下のとおり。

地下2階：倉庫，機械室，電気室

地下1階：食堂，倉庫，拘置所

1階：玄関ホール，売店，事務室

2～6階：事務室，調室

7階：事務室，小会議室

8階：事務室，大会議室

9階：エレベーター機械室

なお、エレベーター4基，トイレが各階（9階除く）に1箇所，階段が2箇所設置されている。

対象建物①の設計，施工，使用資材の程度を見ると、この種の建築物としては普通程度であるが、上記の各階利用用途の特殊性から、独特の設計，間取，構造となっており、特に3階より上層階における各部屋の奥行が浅く、機能的に難点が認められ、汎用性に著しく欠ける。また現在未稼動のため保守状況等は劣っており、築後33年経過の建物で、鉄骨鉄筋コンクリート造の平均的な耐用年数（40年）に至っていないが、建物の老朽化，機能的陳腐化は著しい。さらに、当建物の床面積は基準容積率の7割程度を充たしているにすぎず、容積率の観点からも有効利用の状況にあるとは言い難い。

なお、建物①の外部仕上，内部仕上の主なものは以下のとおり。

《外部仕上》



|         | 床                 | 壁     | 屋 根                                  |
|---------|-------------------|-------|--------------------------------------|
| 玄関ピロティ  | ミカゲ石<br>一部床用磁器タイル | 小口タイル |                                      |
| 1 F～2 F |                   | 小口タイル | アスファルト防水<br>置土、芝張                    |
| 3 F～8 F |                   | 小口タイル | アスファルト防水<br>押シンダー・コンクリート<br>クリンカータイル |
| 9 F     |                   | 磁器タイル | アスファルト防水<br>押シンダー・コンクリート<br>モルタルコテ仕上 |

《内部仕上》

| 階   | 室名        | 床                | 壁                     | 天 井                         |
|-----|-----------|------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 共通  | エレベーターホール | 塩ビタイル            | モルタルコテ仕上              | ビニール壁紙貼                     |
|     | 便 所       | 磁器磁器タイル          | 半磁器タイル                | プラスターボード下地<br>寒冷沙貼 OP ストップル |
|     | 階 段       | 塩ビタイル            | モルタルコテ仕上              | プラスター塗                      |
|     | 更衣室       | 塩ビタイル            | プラスター塗                | 吸音テックス                      |
|     | 廊 下       | 塩ビタイル            | モルタルコテ仕上              | ビニール壁紙貼                     |
|     | 倉 庫       | モルタルコテ仕上         | セメントノ引<br>白セメント吹付     | セメントノ引<br>白セメント吹付           |
| B2  | 機械室・電気室   | モルタルコテ仕上         | セメントノ引<br>白セメント吹付     | セメントノ引<br>白セメント吹付           |
| B1  | 食 堂       | 塩ビタイル            | モルタルコテ仕上<br>クロス貼、一部石貼 | ビニール壁紙貼                     |
|     | 成人男房      | モルタルコテ仕上         | モルタルコテ仕上              | プラスターボード                    |
|     | 独居房       | タタミ、一部桧甲板        | モルタルコテ仕上              | セメントノ引<br>白セメント吹付           |
| 1   | 玄関ホール     | 床用磁器タイル          | 特殊タイル                 | アルミニウム板                     |
|     | 事務室等      | 塩ビタイル等           | プラスター塗等               | 吸音テックス等                     |
| 2～6 | 事務室・調室等   | 塩ビタイル等           | プラスター塗等               | 吸音テックス等                     |
| 7～8 | 大・小会議室    | ジュータン敷<br>塩ビシート等 | 合板練付等                 | 布貼等                         |
|     | 事務室等      | 塩ビタイル等           | プラスター塗等               | 吸音テックス等                     |
| 9   | エレベーター機械室 | 塩ビタイル            | モルタル塗刷毛引<br>白セメント吹付   | セメントノ引<br>白セメント吹付           |

また対象建物②及び対象各工作物について、その使用状況からみてそれ単独での経済的市場価値は認められず、対象建物②及び工作物一式については建物①の処分に従うのが妥当と判断した。

(3) 建物及び工作物と敷地との関係

従前の利用用途からは周辺環境に対して概ね適合していたものと認められるが、現在は未稼働の状況にあるためメンテナンス等に問題も多く、また汎用性に難点があることから、改装するにも相当程度の費用を要すると考えられ、費用性の点で難が認められる。このように全体的に経済的・機能的劣化が著しく使用上かなりの困難を伴うものと認められる。

#### 4. 対象不動産の最有効使用

以上の地域分析及び個別分析の結果、対象建物及び工作物一式を解体撤去の後、高層の共同住宅としての利用が最有効使用であると判定した。

#### 5. 地価動向と時点修正率

##### (1) 公示価格等の推移

ア 大阪市北区における住宅地及び商業地等の過去3年間の公示・基準地価格の動向は以下のとおりである。

|     | 公示地 (%) |       |     | 基準地 (%) |       |
|-----|---------|-------|-----|---------|-------|
|     | 住宅地     | 商業地   |     | 住宅地     | 商業地   |
| H11 | △ 5.2   | △11.2 | H11 | △ 5.4   | △13.1 |
| H12 | △ 9.0   | △18.0 | H12 | △ 8.0   | △18.8 |
| H13 | △ 7.3   | △15.3 | H13 | △ 6.2   | △13.9 |

イ 本件の評価地と価格牽連性のある公示価格についての過去3年間の動向は以下のとおり。

| 公示地     | 平成11年1月1日   | 平成12年1月1日   | 平成13年1月1日   |
|---------|-------------|-------------|-------------|
| 大阪北5-12 | 652,000 円/㎡ | 533,000 円/㎡ | 469,000 円/㎡ |
| 対前年変動率  | △12.2%      | △18.3%      | △12.0%      |

##### (2) 本件評価で採用する時点修正率

以上の公示価格等の推移並びに当該近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の地価水準の推移等を検討して、本件評価で採用する時点修正率を以下のとおり査定した。

平成12年1月1日～平成13年1月1日 … △15%

平成13年1月1日～平成14年1月1日 … △10%

平成14年1月1日～平成14年3月6日 … △2%

#### 6. 鑑定評価額の決定

原価法を採用し、最有効使用を可能にするためには更地化することが妥当であることから、更地価格から対象建物及び工作物の解体撤去費用相当額を控除して鑑定評価額を決定する。

#### (1) 更地価格の査定

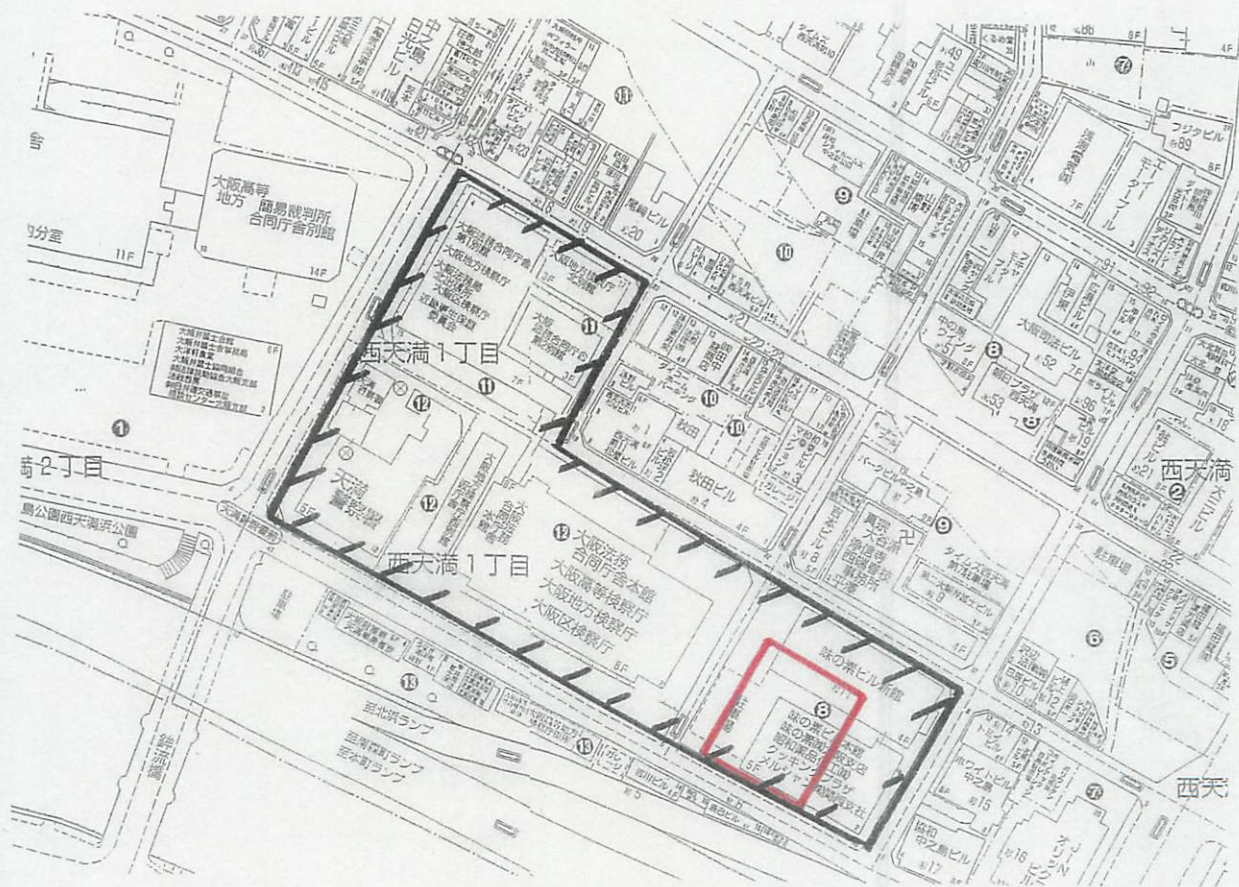
本件は規模の大きい土地の評価であるので、取引事例比較法による比準価格、開発法による試算価格をそれぞれ求め、必要な調整を行って更地価格を査定する。

##### ア 比準価格

同一需給圏内の類似地域等における取引事例4件から比準して、まず標準価格を査定し、ついで対象地の個別的要因に基づく補正を行って比準価格を求める。

上記の標準価格は対象土地が近隣地域において標準的画地（幅員約8mの市道に等高に接面する間口30m、奥行35m、地積1,000㎡程度の整形な中間画地、図2参照）であるものとしての価格とする。

【図 2】





① 標準価格の査定

同一需給圏内の類似地域等における取引事例4件から比準した価格

(別紙1 比準価格試算表参照)

取Aから

取Bから

取Cから

取Dから

以上の価格群を比較検討の結果、概ね中庸値を採用し標準価格を次のとおり査定した。

標準価格 450,000円/㎡

② 対象地の比準価格(個別的要因に基づく補正)

近隣地域の標準的画地と比較した対象地の個別的要因は以下のとおり。

- ・三方路であるため、土地利用上の有利性が認められる + 5 %
- ・規模過大のため市場性の減価が認められる  $\Delta 15 \%$

○ 総合格差率  $\Delta 11 \%$  ( $0.89 \div 1.05 \times 0.85$ )

その他の個別的要因は概ね標準的であるので、以上の要因を総合考慮の結果、上記標準価格に対し $\Delta 11 \%$ の格差をもって、対象地の比準価格を次のとおり試算した。

比準価格 401,000円/㎡  
( $\div 450,000 \text{ 円/㎡} \times 0.89$ )

イ 開発法による試算価格

対象地上に最有効使用の高層共同住宅を建築して分譲することを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して、開発法による試算価格(別紙2 開発法による価格試算表参照)を次のとおり求めた。

開発法による試算価格 377,000円/㎡

ウ 公示価格を規準とした価格

公示地5-12より 395,000円/㎡  
( $\div 444,000 \text{ 円/㎡} \times 0.89$ )  
※1 ※2



※1 別紙3 公示価格規準表参照

※2 上記、ア②個別的要因に基づく補正率参照

エ 試算価格の調整と更地価格の決定

以上により、(ア) 比準価格 401,000円/㎡

(イ) 開発法による試算価格 377,000円/㎡

がそれぞれ求められた。両試算価格について採用した資料及びその試算過程をみると、(ア)は近隣地域と類似性の高い事例収集が困難であったが、実際に売買された面大地の事例から比準して求めたもので、不動産市場における相場を反映した現実的な価格である。(イ)は高層共同住宅を建築し分譲することを想定して求めた価格で、開発者サイドの投資採算性を反映した価格といえるが、想定に際して若干の判断要素が介在しており精度にやや難がある。しかしながら、両者は概ね近似して得られ、相互にその妥当性が検証されたものと認められる。

したがって、対象土地の更地価格の査定にあたっては上記両試算価格の特徴を踏まえ、かつ公示価格との均衡にも配慮した結果以下のとおり査定した。

対象地の更地価格 ㎡当り 390,000円

総 額 1,980,000,000円

( $\approx 390,000 \text{ 円/㎡} \times 5,078.06 \text{ ㎡}$ )

(2) 建物及び工作物解体撤去費用相当額

専門家等の聴取をもとに補償の観点をも考慮に入れ、対象建物等の解体撤去費用相当額を以下のとおり査定した(別紙4 建物等解体撤去費用内訳明細書参照)。なお前述のとおり、建物②及び工作物一式については建物①の処分に従うのが妥当であるため、費用算定にあたってはそれらを建物①に含めて査定した。

638,000,000円

(3) 積算価格の試算

上記更地価格から建物等解体撤去費用相当額を控除して、対象不動産の積算価格を以下のとおり試算した。

更地価格 解体撤去費用相当額  
1,980,000,000円 - 638,000,000円

積算価格  
= 1,342,000,000円

#### (4) 鑑定評価額の決定

上記積算価格について再度鑑定評価の手順の各段階を検討した結果、本件依頼目的に即応する適正な価格と認められるので、当該積算価格をもって対象不動産の鑑定評価額と決定した。

自用の建物・工作物及びその敷地の価格

1,342,000,000円

以上の手順によって頭書のとおり評価致しました。

以 上

#### 添 付 資 料

別紙1 比準価格試算表

別紙2 開発法による価格試算表

別紙3 公示価格規準表

別紙4 建物等解体撤去費用内訳明細書

案 内 図

位 置 図

公 図 写

地積測量図

建 物 図 面

建物間取図

写 真

比 準 価 格 試 算 表

(別紙1)

| 符<br>号                   | 取引事例の概要                                |                         |                                   | 時点修正(c)                                                                      |                                                     | 事例地等の個別的要素の標準化補正(d)                             |
|--------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                          | ①所在                                    | ②地積                     | ③形状 ④接面道路<br>⑤公法規制 ⑥取引時点 ⑦取引価格(a) | 事情補正<br>(b)                                                                  | 12年年率<br>13年年率<br>14年1月～価格時点<br>△15%<br>△10%<br>△2% |                                                 |
| 地 域 要 因 の 比 較 (近隣地域=100) | 地域要因の比較(近隣地域=100)                      |                         |                                   |                                                                              |                                                     | 試算価格<br>$a \times b \times c \times d \times e$ |
|                          | i 街路条件                                 | ii 交通接近条件               | iii 環境条件                          | iv 行政的条件                                                                     | v 格差率(e)                                            |                                                 |
| 取                        | ① 大阪市北区                                |                         | (b)                               | (c)                                                                          | (d)                                                 |                                                 |
|                          | ②                                      | ③                       | 買進み                               | 上記参照<br>$\div (1 + (-0.10 \times 12/12)) \times (1 - 0.02)$                  |                                                     | △1<br>+1                                        |
| A                        | ⑤ 商業(80,600), 準防火, 駐車場整備地区             |                         | 100                               | 88                                                                           | 100                                                 | 100                                             |
|                          | ⑦ (a)                                  |                         | 110                               | 100                                                                          | 100                                                 | 100                                             |
| A                        | i 街路条件                                 | ii 交通接近条件               | iii 環境条件                          | iv 行政的条件                                                                     | v 格差率(e)                                            | 円/㎡                                             |
|                          | (直距離, 以下同<br>じ)                        | 中層の事務所ビルが多い商業地域         | 基準容積率600%                         | i ~ ivの相乗積                                                                   |                                                     |                                                 |
| B                        | 100                                    | 100                     | 100                               | 100                                                                          | 100                                                 |                                                 |
|                          | 102                                    | 98                      | 100                               | 115                                                                          | 115                                                 |                                                 |
| 取                        | ① 大阪市北区                                |                         | (b)                               | (c)                                                                          | (d)                                                 |                                                 |
|                          | ②                                      | ③                       | 買進み                               | 上記参照<br>$\div (1 + (-0.15 \times 6/12)) \times (1 - 0.10) \times (1 - 0.02)$ |                                                     | +5                                              |
| B                        | ⑤ 商業(80,400), 準防火, 駐車場整備地区             |                         | 100                               | 82                                                                           | 100                                                 | 100                                             |
|                          | ⑦ (a)                                  |                         | 115                               | 100                                                                          | 100                                                 | 105                                             |
| B                        | i 街路条件                                 | ii 交通接近条件               | iii 環境条件                          | iv 行政的条件                                                                     | v 格差率(e)                                            | 円/㎡                                             |
|                          |                                        | 高層マンションに建て替わりつつある地域     | 基準容積率400%                         | i ~ ivの相乗積                                                                   |                                                     |                                                 |
| C                        | 100                                    | 100                     | 100                               | 100                                                                          | 100                                                 |                                                 |
|                          | 102                                    | 98                      | 100                               | 100                                                                          | 100                                                 |                                                 |
| 取                        | ① 大阪市福島区                               |                         | (b)                               | (c)                                                                          | (d)                                                 |                                                 |
|                          | ②                                      | ③                       | 正 常                               | 上記参照<br>$\div (1 + (-0.10 \times 5/12)) \times (1 - 0.02)$                   | 容積率                                                 | +5<br>△5                                        |
| C                        | ⑤ 商業(80,400), 一部準工(60,300・基準約352%), 防火 |                         | 100                               | 94                                                                           | 100                                                 | 100                                             |
|                          | ⑦ (a)                                  |                         | 100                               | 100                                                                          | 100                                                 | 100                                             |
| C                        | i 街路条件                                 | ii 交通接近条件               | iii 環境条件                          | iv 行政的条件                                                                     | v 格差率(e)                                            | 円/㎡                                             |
|                          |                                        | 事務所, 共同住宅, 公共施設等が混在する地域 | 基準容積率400%                         | i ~ ivの相乗積                                                                   |                                                     |                                                 |
| D                        | 100                                    | 100                     | 100                               | 100                                                                          | 100                                                 |                                                 |
|                          | 110                                    | 95                      | 85                                | 100                                                                          | 89                                                  |                                                 |
| 取                        | ① 大阪市西区                                |                         | (b)                               | (c)                                                                          | (d)                                                 |                                                 |
|                          | ②                                      | ③                       | 正 常                               | 13年年率<br>14年1月～価格時点<br>$\div (1 + (-0.06 \times 3/12)) \times (1 - 0.01)$    | △6%<br>△1% 規模                                       | +5<br>△7                                        |
| D                        | ⑤ 準工(60,300), 準防火                      |                         | 100                               | 98                                                                           | 100                                                 | 100                                             |
|                          | ⑦ (a)                                  |                         | 100                               | 100                                                                          | 100                                                 | 98                                              |
| D                        | i 街路条件                                 | ii 交通接近条件               | iii 環境条件                          | iv 行政的条件                                                                     | v 格差率(e)                                            | 円/㎡                                             |
|                          |                                        | 一般住宅, 共同住宅, 事業所等が混在する地域 | 基準容積率300%                         | i ~ ivの相乗積                                                                   |                                                     |                                                 |
| D                        | 100                                    | 100                     | 100                               | 100                                                                          | 100                                                 |                                                 |
|                          | 98                                     | 92                      | 75                                | 90                                                                           | 61                                                  |                                                 |

# 開発法による価格試算表

(別紙2-1)

(マンション)

## I 開発地の概要

- (1) 所 在 ..... 大阪市北区西天満1丁目1番2
- (2) 地 積 ..... 5,078.06㎡
- (3) 接面街路 ..... 南西側幅員約9mの市道に接面, 三方路
- (4) 公法規制 ..... 商業地域 (建ぺい率 80%, 容積率 400%)

(※総合設計制度による許容容積率 508%)

## II 開発の想定条件

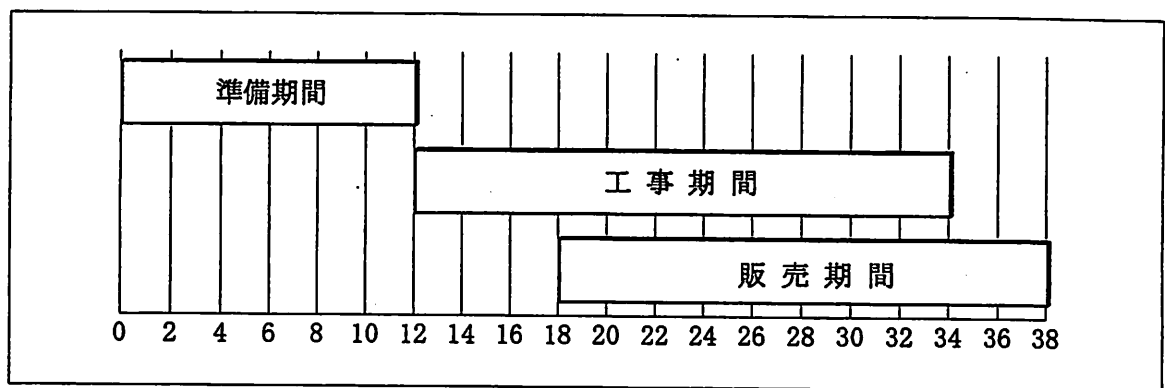
- (1) 開 発 面 積 ..... 5,078.06㎡ (許容容積率 508%)
- 有効宅地面積 ..... 5,078.06㎡ (有効宅地化率 100%)

### (2) 開発期間

準備期間 ..... 12ヶ月      販売期間 ..... 20ヶ月

建築造成期間 ..... 22ヶ月      (工事開始 6ヶ月後より販売開始)

### (3) 開発スケジュール



### (4) 建築概要

建物の構造・用途 ..... 鉄骨鉄筋コンクリート造27階建・共同住宅

分譲可能面積 ..... 23,216.89 ㎡  
(有効宅地面積 × 許容容積率 508% × 分譲可能床面積割合 90%)

建物延床面積 ..... 33,166.99 ㎡  
(分譲可能面積 ÷ 専有面積割合 70%)

計 画 戸 数 ..... 290 戸 ( 80 ㎡/戸)



| Ⅲ 収支計画        |     |                                         |
|---------------|-----|-----------------------------------------|
| 項 目           | 記号  | 金 額                                     |
| 分 譲 収 入       | A   | 10,447,601千円 ( 450,000円/㎡ × 23,216.89㎡) |
| 建 築 工 事 費 等   | B 1 | 6,301,728千円 ( 190,000円/㎡ × 33,166.99㎡)  |
|               |     |                                         |
|               |     |                                         |
| 販売費及び一般管理費等   | α   | 835,808千円 ( 分譲収入の 8 %)                  |
|               |     |                                         |
| 投 下 資 本 利 益 率 |     | 年率 12 %                                 |

| Ⅳ 収入・支出の複利現価率 |             |              |                                                  |        |                    |
|---------------|-------------|--------------|--------------------------------------------------|--------|--------------------|
|               | 項 目         | 金 額          | 割引期間                                             | 複利現価率  | 複 利 現 価            |
| 収<br>入        | ( 5 %)      | 522,380千円    | 18 ヶ月                                            | 0.8437 | 440,732,006円       |
|               | A ( 75 %)   | 7,835,701千円  | 34 ヶ月                                            | 0.7254 | 5,684,017,505円     |
|               | ( 20 %)     | 2,089,520千円  | 36 ヶ月                                            | 0.7118 | 1,487,320,336円     |
|               | 計           | 10,447,601千円 |                                                  |        | (a) 7,612,069,847円 |
| 支<br>出        | ( 30 %)     | 1,890,518千円  | 12 ヶ月                                            | 0.8929 | 1,688,043,522円     |
|               | B 1 ( 30 %) | 1,890,518千円  | 23 ヶ月                                            | 0.8048 | 1,521,488,886円     |
|               | ( 40 %)     | 2,520,691千円  | 34 ヶ月                                            | 0.7254 | 1,828,509,251円     |
|               |             |              |                                                  |        |                    |
|               |             |              |                                                  |        |                    |
|               |             |              |                                                  |        |                    |
|               | α ( 50 %)   | 417,904千円    | 17 ヶ月                                            | 0.8517 | 355,928,837円       |
|               | ( 50 %)     | 417,904千円    | 34 ヶ月                                            | 0.7254 | 303,147,562円       |
|               | 計 (≒)       | 7,137,536千円  |                                                  |        | (b) 5,697,118,058円 |
| Ⅴ 開発法により求めた価格 |             |              | ( a ) - ( b ) = 1,914,951,789円<br>( 377,000円/㎡ ) |        |                    |

公示価格規準表

(別紙3)

| 符<br>号      | 標準地の概要                                                                                                                                                                       |                                |                             |                        | 時点修正 (b)                                                                                 |  | 標準地の個別的要素の標準化補正 (c)                                           |  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|--|
|             | ①所在 ②地積 ③形状 ④接面道路<br>⑤公法規制 ⑥価格時点 ⑦公示価格 (a)                                                                                                                                   |                                |                             |                        | 13年年率                      Δ8%<br>14年1月～価格時点      Δ2%                                    |  | 標準的                                                           |  |
|             | 地域要因の比較 (近隣地域=100)                                                                                                                                                           |                                |                             |                        |                                                                                          |  |                                                               |  |
| 標<br>準<br>地 |                                                                                                                                                                              |                                |                             |                        | 標準価格<br>a × b × c × d                                                                    |  |                                                               |  |
|             | i 街路条件                                                                                                                                                                       | ii 交通接近条件                      | iii 環境条件                    | iv 行政的条件               | v 格差率 (d)                                                                                |  |                                                               |  |
| 標準地         | ① 大阪市北区西天満5丁目19番2<br><br>〔大阪北5－12〕<br><br>② 631㎡                      ③ 長方形<br><br>④ 西側幅員約8m市道に接面<br><br>⑤ 商業 (80,400) , 防火, 駐車場整備地区<br><br>⑥ 13年 1月<br><br>⑦ 469,000円／㎡ (a) |                                |                             |                        | (b)<br><br>上記参照<br><br>＝ (1+ (-0.08 ×<br>12/12)) × (1-0.02)<br><br><div>90<br/>100</div> |  | (c)<br><br><br><br><br><br><br><br><br><div>100<br/>100</div> |  |
|             | i 街路条件                                                                                                                                                                       | ii 交通接近条件                      | iii 環境条件                    | iv 行政的条件               | v 格差率 (d)                                                                                |  | 円／㎡                                                           |  |
|             | 幅員8mの市道                                                                                                                                                                      | 地下鉄南森町駅の北<br>西方約280m (直距<br>離) | 中小規模の事務所ビ<br>ルが建ち並ぶ商業地<br>域 | 基準容積率400%              | i ～ iv の相乗積                                                                              |  | 444,000                                                       |  |
|             | <div>100<br/>100</div>                                                                                                                                                       | <div>100<br/>100</div>         | <div>100<br/>95</div>       | <div>100<br/>100</div> | <div>100<br/>95</div>                                                                    |  |                                                               |  |

## 建物等解体撤去費用内訳明細書

別紙4

| No | 名 称       | 内 訳                | 数 量       | 単位             | 単 価(円) | 金 額(円)                    |
|----|-----------|--------------------|-----------|----------------|--------|---------------------------|
| 1  | 直接仮設費     |                    |           |                |        |                           |
|    |           | 外部足場, 養生等          | 9,201.60  | m <sup>2</sup> | 1,150  | 10,581,840                |
|    |           |                    |           |                |        | (10,581,840)              |
| 2  | 取壊し工事費    |                    |           |                |        |                           |
|    |           | 内部造作, 工作物, 上部躯体等解体 | 9,021.18  | m <sup>3</sup> | 16,800 | 151,555,824               |
|    |           | 基礎解体               | 2,650.45  | m <sup>3</sup> | 14,500 | 38,431,525                |
|    |           |                    |           |                |        | (189,987,349)             |
| 3  | 廃棄材処理     |                    |           |                |        |                           |
|    |           | コンクリートガラ等運搬        | 11,671.63 | m <sup>3</sup> | 5,850  | 68,279,036                |
|    |           | 同上処分               | 28,011.91 | t              | 4,800  | 134,457,168               |
|    |           | その他廃材運搬及び処分        | 12,617.03 | m <sup>2</sup> | 1,220  | 15,392,777                |
|    |           |                    |           |                |        | (218,128,981)             |
| 4  | 整 地       |                    |           |                |        |                           |
|    |           | 盛土                 | 21,619.84 | m <sup>3</sup> | 4,810  | 103,991,430               |
|    |           | 整地均し               | 5,078.06  | m <sup>2</sup> | 340    | 1,726,540                 |
|    |           |                    |           |                |        | (105,717,970)             |
| 5  | 発生材       |                    |           |                |        |                           |
|    |           | スチール材等             | 1,379.39  | t              | 700    | △ 965,573                 |
|    |           |                    |           |                |        | (△ 965,573)               |
| 6  | 小計        |                    |           |                |        | 523,450,567               |
| 7  | 総合(共通)仮設費 |                    | 6.00      | %              |        | 31,407,034                |
| 8  | 純工事費      | 6+7                |           |                |        | 554,857,601               |
| 9  | 諸経費       |                    | 15.00     | %              |        | 83,228,640                |
| 10 | 合 計       | 8+9                |           |                | ( 〃 )  | 638,000,000               |
|    |           |                    |           |                |        | (43,487円/m <sup>2</sup> ) |



西天満3丁目

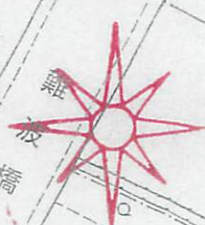
案内図

西天満1丁目

西天満1丁目

対象不動産

大阪法務  
合同庁舎本館  
大阪高等検察庁  
大阪地方検察庁  
大阪区検察庁





対象不動産の現況写真





対象不動産の現況写真





対象不動産の現況写真





## 用語の説明

- 更 地……………建物等の定着物がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着していない宅地
- 建 付 地……………建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属し、かつ当該所有者により使用され、その敷地の使用収益を制約する権利の付着していない宅地
- 底 地……………宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権
- 見 込 地……………宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域の内にある土地をいい、宅地見込地、農地見込地等に分けられる
- 正 常 価 格……………市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格
- 限 定 価 格……………市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき合理的な市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格
- 特 定 価 格……………不動産の性格により一般的に取引の対象とならない不動産又は依頼目的及び条件により一般的な市場性を考慮することが適当でない不動産の経済価値を適正に表示する価格
- 正 常 賃 料……………正常価格と同一の市場概念のもとにおいて新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料（新規賃料）
- 限 定 賃 料……………限定価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料（新規賃料）
- 継 続 賃 料……………不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料
- 実 質 賃 料……………賃料の種類を問わず賃主に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等（必要諸経費等という）から成り立つ
- 支 払 賃 料……………各支払時期に支払われる賃料をいい、契約に当たって、権利金、敷金、保証金等の一時金が授受される場合においては、当該一時金の運用益及び償却額と併せて実質賃料を構成する
- 再 調 達 原 価……………対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額
- 原 価 法……………価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って、対象不動産の試算価格（積算価格という）を求める方法
- 取引事例比較法……………取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格（基準価格という）を求める方法
- 収 益 還 元 法……………対象不動産が将来生みだすであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りて還元して対象不動産の試算価格（収益価格という）を求める方法
- 積 算 法……………対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に、必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料（積算賃料という）を求める方法
- 賃貸事例比較法……………新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料（実際に支払われている不動産に係るすべての経済的対価をいう）に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料（基準賃料という）を求める方法
- 収 益 分 析 法……………一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生みだすであろうと期待される純収益を求め、これに必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料（収益賃料という）を求める方法



## 株式会社 中央不動産鑑定所

|       |                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 大阪支所  | 大阪市中央区本町1-5-7(西村ビル5F) 〒541-0053<br>電話 大阪 (06)6261-3121(代表)<br>FAX (06)6261-3122    |
| 本社    | 東京都中央区日本橋3-5-14(都民銀行ビル) 〒103-0027<br>電話 東京 (03)3281-6262(代表)<br>FAX (03)3281-6265  |
| 水戸支所  | 水戸市城南1-1-6(日本団体生命水戸ビル) 〒310-0803<br>電話 水戸 (029)233-0043(代表)<br>FAX (029)233-0093   |
| 浦和支所  | 浦和市仲町3-2-24(朝日ビル) 〒336-0007<br>電話 浦和 (048)824-6681(代表)<br>FAX (048)824-7088        |
| 千葉支所  | 千葉市中央区本千葉町3-1(明治生命千葉ビル) 〒260-0014<br>電話 千葉 (043)225-8219(代表)<br>FAX (043)225-8220  |
| 横浜支所  | 横浜市中区住吉町1-14(第一総業ビル) 〒231-0013<br>電話 横浜 (045)641-7007(代表)<br>FAX (045)641-7008     |
| 名古屋支所 | 名古屋市中村区名駅5-4-14(花車ビル北館) 〒450-0002<br>電話 名古屋 (052)561-0794(代表)<br>FAX (052)561-0798 |
| 高松支所  | 高松市中新町12-1(徳寿ビル) 〒760-0050<br>電話 高松 (087)861-2300(代表)<br>FAX (087)861-2301         |