

買受申出をされる方へ

本件については、民事執行法 6 3 条 2 項の買受申出の保証があるので、入札金額が期間入札公告書記載の「法 6 3 Ⅱ①申出額」以上の額でなければ、物件を買い受けることはできません。

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、**陳述書の提出が必要**となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。**※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。**

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

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

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

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

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項			
1 代表者	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員全員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 7月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月18日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月 1日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。

一般の閲覧に供するため, 令和 7年 6月20日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	84,630,000 67,704,000		16,930,000	230,688	52,737
	法63Ⅱ①申出額 80,000,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市福島区福島四丁目4番地4

建物の名称 大阪福島タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福島四丁目4番4の4006

建物の名称 4006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 40階部分 111.60平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目4番4

地 目 宅地

地 積 7223.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目4番66

地 目 公衆用道路

地 積 1127平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目4番69

地 目 宅地

地 積 41.78平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4272711分の11427



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市福島区福島四丁目 4 番地 4

建物の名称 大阪福島タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福島四丁目 4 番 4 の 4 0 0 6

建物の名称 4 0 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 0 階部分 111.60 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目 4 番 4

地 目 宅地

地 積 7223.15 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目 4 番 6 6

地 目 公衆用道路

地 積 1127 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目 4 番 6 9

地 目 宅地

地 積 41.78 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 . 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4272711分の11427



令和 6年(ヌ)第 253号
令和 7年 1月 30日受理
令和 年 月 日提出
7.3.10

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 吉 野 弘 高

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市福島区福島四丁目 4 番地 4

建物の名称 大阪福島タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福島四丁目 4 番 4 の 4006

建物の名称 4006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 40 階部分 111.60 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目 4 番 4

地 目 宅地

地 積 7223.15 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目 4 番 6 6

地 目 公衆用道路

地 積 1127 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目 4 番 6 9

地 目 宅地

地 積 41.78 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4272711分の11427



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪市福島区福島4丁目3-23-4006 大阪福島タワー	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 17,480円 修繕積立金 21,710円 円 円 円	令和7年2月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年9月分～R7年2月分 計235,140円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	その他の事項（5枚目）のとおり	
敷 地 権	符号 1～3	
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☒ 公衆用道路（符号2・3） ☐ （符号 ）	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地概略図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	その他の事項（5枚目）のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者代理人 ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 1月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(表札等の表示)

目的建物の集合郵便受け及び戸別玄関には、表示は存在しなかった。

(敷地権の目的である土地の状況)

- 1、敷地権の目的である土地の形状は、概ね土地概略図のとおりである。
- 2、敷地権の目的である土地の符号1は、目的建物の存在する大阪福島タワーという名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。
- 3、敷地権の目的である土地の符号2は、目的建物の存在する大阪福島タワーという名称のマンションの東側・南東側・南西側の接面道路部分となっている。
- 4、敷地権の目的である土地の符号3は、符号2と一体となって上記南東側の接面道路部分となっている。

(目的建物の状況)

- 1、目的建物の形状は、概ね間取略図の記載のとおりである。
- 2、目的建物内は、概ね経年相応の状態であった。
- 3、目的建物は、大阪福島タワーという名称の45階建てマンションの40階部分に存在する。
- 4、目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて按分して課税しているからである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者	1、私は債務者の元配偶者で、3年前から目的建物に住んでいます。 2、目的建物に関しては、代理人弁護士に聞いてください。
■ 占有者代理人弁護士	1、占有者は2022年1月から、目的物件に居住しています。 2、占有権原は使用借権です。 3、債務者は帰国しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月30日 ： ー ：	執行官室	管理会社に照会書送付
7年 1月31日 11：35－11：50	弁天町市税事務所	課税関係調査
7年 1月31日 13：20－13：30	大阪法務局北出張所	公簿・公図関係調査
7年 2月 5日 13：40－14：00	物件所在地	目的物件外観調査、通知書投入
7年 2月21日 10：40－11：10	物件所在地	目的物件立入調査、評価人帯同、占有者より事情聴取
7年 3月 7日 11：20－11：25	執行官室	占有者代理人弁護士より電話聴取
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー 日		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

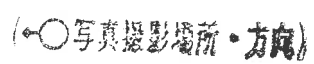
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

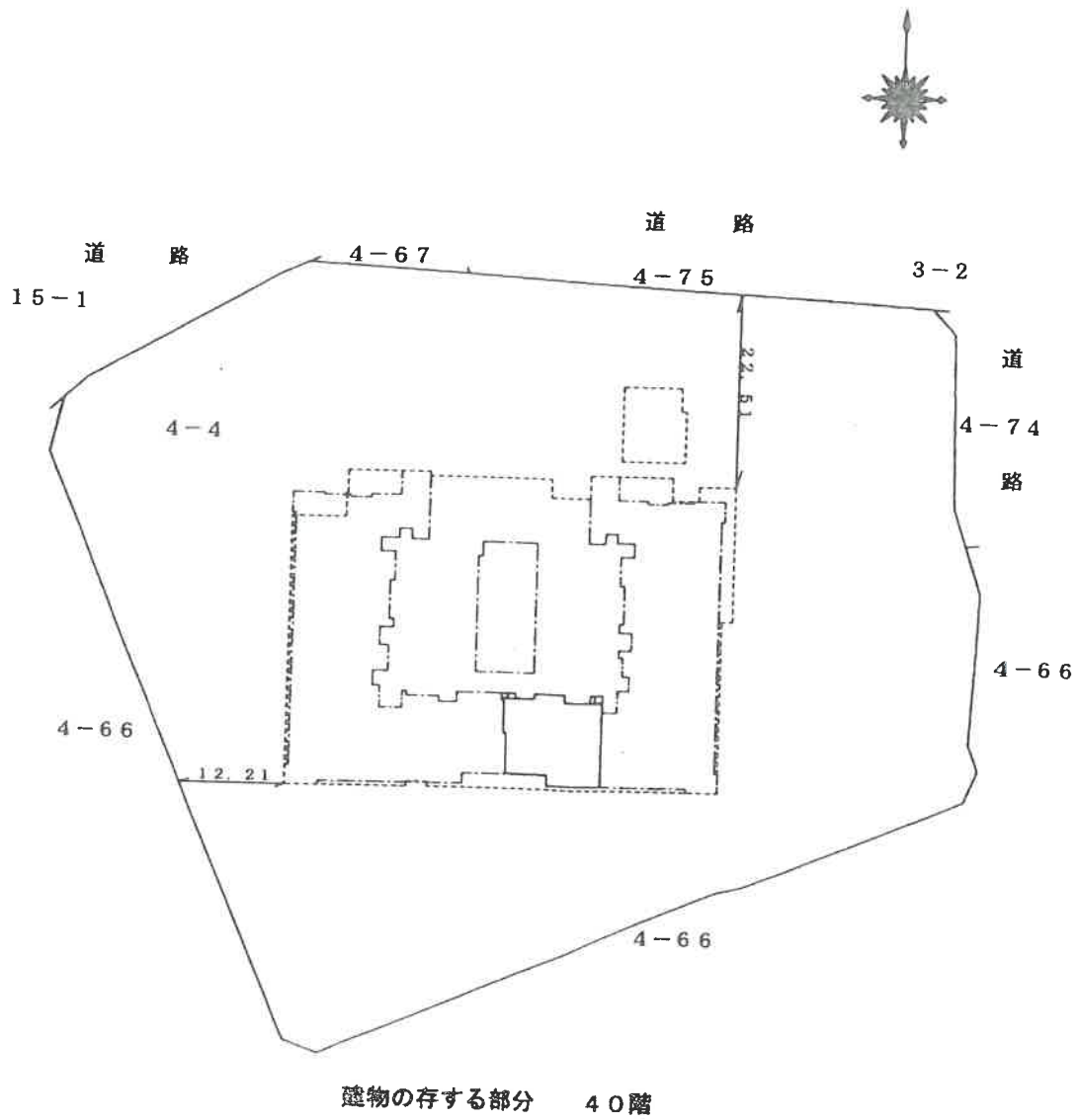
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(一〇写真撮影場所・方向)



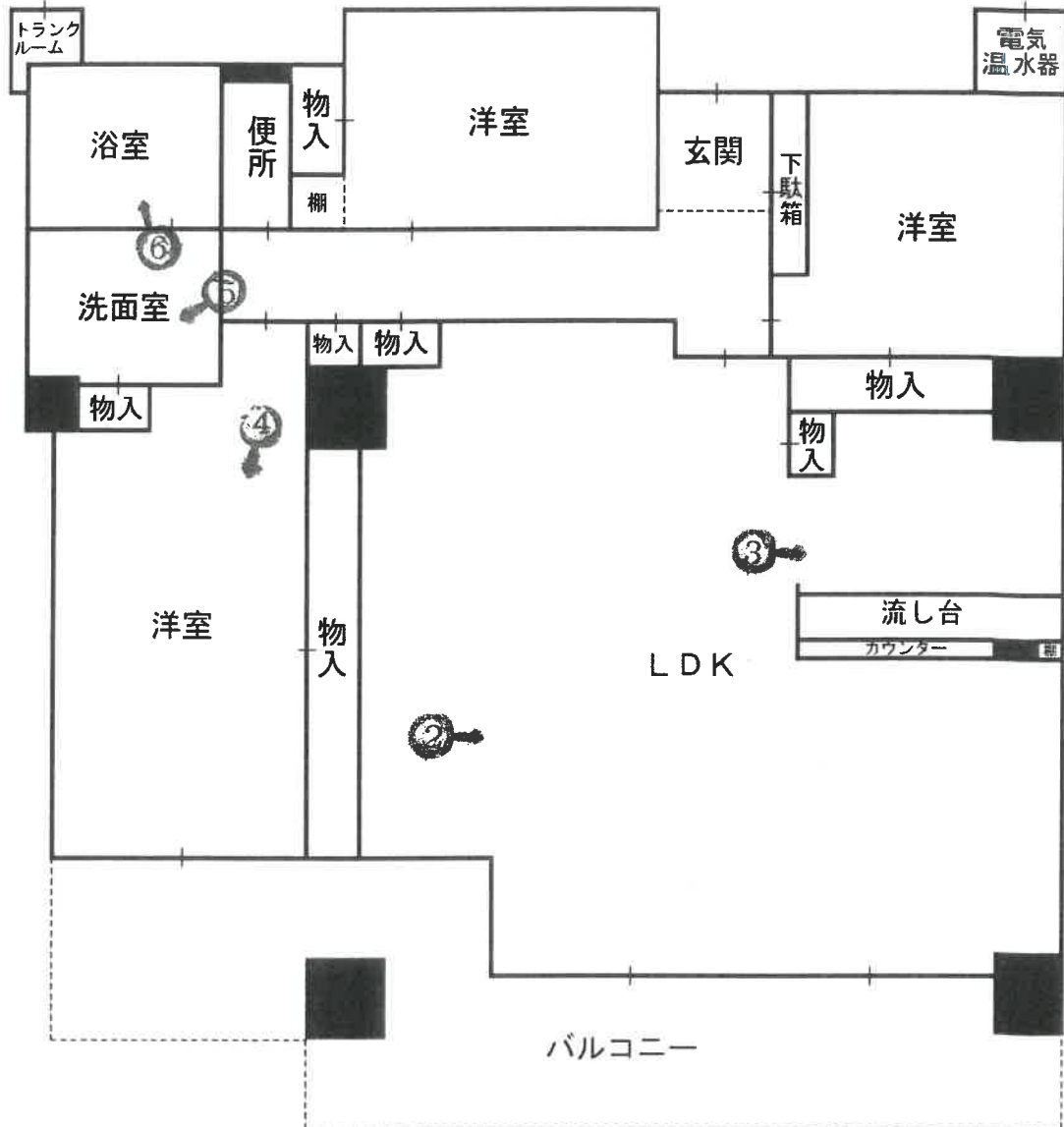
土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



間取略図

(←○写真撮影場所・方向)



目的建物の存在する1棟のマンション



①



②





令和6年（ヌ） 第253号

令和7年2月21日 現地調査

令和7年3月11日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

谷 勝博

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 84,630,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	同左 (但し、敷地権の目的である土地符号3の 地目：公衆用道路)
番号	特 記 事 項		
1	① 現況と地積測量図等との確認・照合の結果、敷地権の目的である土地の規模・形状等は概ね一致した。なお、敷地権の目的である土地符号1は本件専有部分を含む一棟建物及びタワー駐車場等の付帯施設の敷地となっており、符号2は道路、符号3は南東側道路（符号2）に接した道路形態の土地となっている。 ② 課税床面積（155.03㎡）が登記床面積（111.60㎡）より大きい、市税事務所聴聞によると、共用部分等を各所有者の持分で按分した面積を加算しているとのことである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 東西線 新福島駅 南西方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層マンション・戸建住宅・事業所等が混在する地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持していくものと思料される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域 ※下記特記事項参照
	建ぺい率	80% ※下記特記事項参照
	容積率	400% ※下記特記事項参照
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特に無し
画地条件	規模(符号1)	7,223.15㎡ …持分11,427/4,272,711
	規模(符号2)	1,127㎡ …持分11,427/4,272,711
	規模(符号3)	41.78㎡ …持分11,427/4,272,711
	形状	概台形
	間口・奥行	間口約39m・奥行約74m(北西側を間口として記載)
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北西側	幅員約18m市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	北側	幅員約6m市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	東側	幅員約6m市道(建築基準法第42条1項1号道路)
	南東側	幅員約6m私道(建築基準法第42条1項2号道路)
	南西側	幅員約7.2m私道(建築基準法第42条1項3号道路)
	接道状況	等高接面・四方路
土地の利用状況等	現況	符号1:マンション等の敷地、符号2:道路、符号3:道路
	北西・北側	道路
	東側	道路
	南東側	道路
	南西側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	敷地権の目的である土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿によると、法人の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、事務所ビル・営業所・自動車整備工場等の敷地であったと推定され、土壌汚染の可能性を有するものと思われる。但し、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	① 北西側道路より南東へ25mの範囲は商業地域(建蔽率80%、容積率400%)25m以南東は第2種住居地域(建蔽率80%、容積率300%) ② 画地条件、土地の利用状況及び隣地の状況等は、符号1(宅地部分)について判定した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大阪福島タワー	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 540戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 平成23年1月25日新築
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約36年
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付45階建	
仕 様	屋 根	アスファルト外断熱防水の上砂付ルーフィング、一部 コンクリート金コテ押え、一部屋上緑化等
	外 壁	天然石、二丁掛タイル貼、45二丁掛タイル貼、45角タ イル貼、吹付タイル等
	その他	ー
設 備 等	駐輪場・駐車場 (タワーパーキング・平置) ・ゲストルーム等	
建物の品等	使用資材、建物の品等とも普通	
管理の形態等	管理組合： 有、 名称：大阪福島タワー管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社大京アステージ 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	修繕積立金：1,315,603,113円(令和6年2月29日現在) マンション管理会社回答書によると、直近における修繕計画等の予 定は無いとのことである。 検査済証有 駐車場331台、空き有り (月額駐車料金18,000円～30,000円) …令 和7年2月10日現在	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	40階 (4006号室) 開口部の方位：南向き 中間住戸	
床 面 積	111.60㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	キッチン・洗面室・浴室等
	その他	オール電化住宅
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理費	17,480 円(月額)
	修繕積立金	21,710 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和7年2月10日現在) 235,140 円 管理費104,880円 (令和6年9月分～令和7年2月分)、修繕積立金130,260円 (令和6年9月分～令和7年2月分)
	その他滞納額	—
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて室内にはアスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかった。詳細に関しては専門機関による調査を要する。 ③ 廊下側に電気温水器置場とトランクルームが存していた。 ④ 室内全体に経年相当の汚損が見られた。	

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
400,000	111.60	0.70	31,248,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約14年

経済的残存耐用年数 約36年

観察減価 5%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 36\text{年} / (\text{経過年数} 14\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 36\text{年}) \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.7\end{aligned}$$

※観察減価は現況建物の状態等、補修・改装等の必要性等及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
符号1 864,000	1.07	7,223.15	1.00	$\frac{11,427}{4,272,711}$	17,859,000
符号2 864,000	0.10	1,127	—	$\frac{11,427}{4,272,711}$	260,000
符号3 864,000	0.10	41.78	—	$\frac{11,427}{4,272,711}$	10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福島 (府) 5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $1,320,000\text{円}/\text{㎡} \times 107.5/100 \times 100/102 \times 100/161 \div 864,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面 (二方路)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境※	行政 (容積率等)	総合 (相乗積)
1.00	1.01	1.40	1.14	1.61

※用途の多様性・居住環境等を勘案し上記のとおりと査定

イ 個別格差：

符号1	接面 (四方路)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.07	1.00	1.00	1.00	1.07

【符号2・3】 現況利用状況・宅地への転換困難性等を考慮して0.1と判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ((ア+イ)×ウ)
31,248,000	18,129,000	1.22	60,240,000

ウ 個別格差：	※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合 (相乗積)
	1.18	1.00	1.00	1.03	1.22

※1 階層	：	45階建の40階部分	1.18
※2 位置	：	中間住戸	1.00
※3 その他	：	南向き	1.03

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
861,000	1.22	111.60	117,227,000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	福島区	福島区
構 造	RC造	RC造
階	32F/45F	22F/45F
面 積	約89㎡	約64㎡
建築時期	平成23年1月	平成23年1月
取引時点	令和6年6月	令和6年3月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	919,000円/㎡	894,000円/㎡
その他	3LDK	2LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	919,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	844,000
②	894,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	877,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮						基準階の比準価格 (円/㎡) 861,000	

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3 ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用	復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価値現価	
	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	売却価格×5%	カ(エーオ)	割引率 5.0%	ク(カ×キ)	
ア				オ		キ		ケ(ア+ク)
20,674 千円 (25.4%)	4,885 千円	6.0%	81,417 千円	4,071 千円	77,346 千円	0.78353	60,603 千円 (74.6%)	81,277 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

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

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

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

〔単位：千円〕

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400
	共益費収入	600	600	600	600	600	600
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
	空室損失	△ 300	△ 300	△ 300	△ 300	△ 300	△ 300
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	5,700	5,700	5,700	5,700	5,700	5,700
イ 支出	維持管理費	210	210	210	210	210	210
	修繕費	261	261	261	261	261	261
	公租公課	283	283	283	283	283	283
	損害保険料	60	60	60	60	60	60
	その他	1	1	1	1	1	1
	運営支出合計	815	815	815	815	815	815
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	1,315	815	815	815	815	815
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		14%	14%	14%	14%	14%	14%
エ 有効純収益		4,385	4,885	4,885	4,885	4,885	4,885
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353	
カ 有効純収益の現価		4,176	4,431	4,220	4,019	3,828	

Ⅳ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

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

	占有減価前 の試算価格(円) ア	占有減価 イ	試算価格(円) (千円未満四捨五入) ウ＝ア×イ
① 積 算 価 格	60,240,000	1.00	60,240,000
② 比 準 価 格	117,227,000	1.00	117,227,000
③ 収 益 価 格			81,277,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	107,933,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

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

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
107,933,000	0.99	0.80	0.99	0	84,630,000

イ 市場性修正：以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.99を乗じた。

土壌汚染の可能性（0.99）

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に
控除した。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 福島（府）5-1

所 在 : 大阪市福島区福島3丁目96番「福島3-3-7」
価 格 : 1,320,000円/㎡
位 置 : JR東西線 新福島駅 南西方 約400m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 325㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西22m市道、背面道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%, 容積率600%）、防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所、マンション等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,645,377,000円 (土地符号1:持分11427/4272711)
: 非課税 (土地符号2:持分11427/4272711)
: 3,980,000円 (土地符号3:持分11427/4272711)
: 15,370,000円 (建物:専有部分)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市福島区福島四丁目4番地4

建物の名称 大阪福島タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福島四丁目4番4の4006

建物の名称 4006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 40階部分 111.60平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目4番4

地 目 宅地

地 積 7223.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目4番66

地 目 公衆用道路

地 積 1127平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大阪市福島区福島四丁目4番69

地 目 宅地

地 積 41.78平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

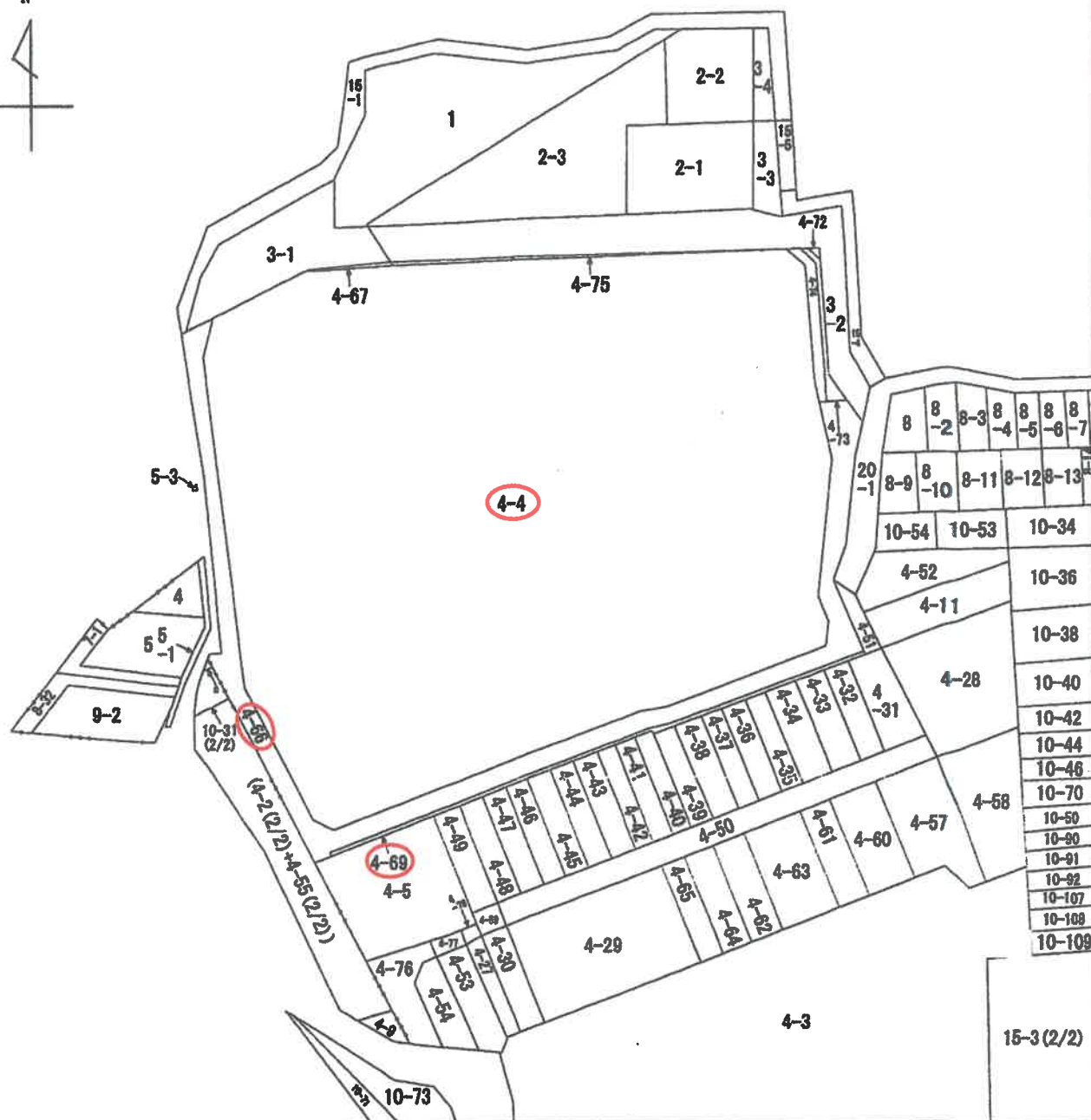
土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4272711分の11427







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



A B C 福島4丁目
福島4丁目
福島4丁目

請求部	所在	大阪市福島区福島四丁目				地番	4番4			
出力縮	縮尺不明	精度		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和6年12月26日

東京法務局台東出張所

登記官

整理番号: H21502-3

(1/1)

703792

平成20年1月29日登記 前4-4-67~4-69

地 番 4-4-67~4-69

地 積 測量図

土地の所在 大阪市福島区福島四丁目

測量成果表

地番	面積	X	Y	X _{平均} -X _{平均-1}	Y _{平均} -Y _{平均-1}	Y _{平均} (X _{平均} -X _{平均-1})
439 (全席)	429.642	531.476	-18.981	-38651.116356		
3824 (全席)	428.182	538.201	16.301	9784.713601		
3821 (全席)	447.943	550.698	91.028	9389.038480		
3820 (全席)	519.207	549.762	72.103	38039.489486		
3822 (全席)	520.046	531.291	-0.418	-222.079036		
3706 (全席)	518.789	524.693	-14.230	-7821.730090		
3715 (全席)	508.816	506.866	-18.343	-7761.802035		
3809 (全席)	503.446	502.316	-8.673	-4366.260886		
3710 (全席)	497.143	501.670	-73.004	-37640.013480		
倍面積				6720.539760 m ²		
面積				4385.280800 m ²		
地積				4385.28		

地番	面積	X	Y	X _{平均} -X _{平均-1}	Y _{平均} -Y _{平均-1}	Y _{平均} (X _{平均} -X _{平均-1})
939 (全席)	519.473	549.647	1.191	564.829577		
3706 (全席)	520.399	532.050	0.873	304.864850		
3822 (全席)	520.046	531.291	-1.191	-532.767851		
3820 (全席)	519.207	549.762	-0.873	-316.019026		
倍面積				11.713020 m ²		
面積				8.066100 m ²		
地積				8.06		

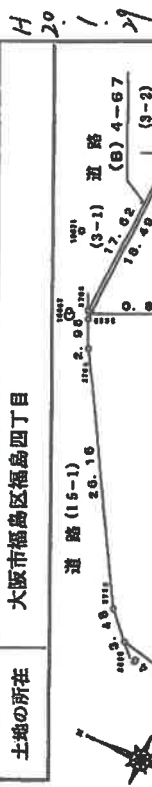
地番	面積	X	Y	X _{平均} -X _{平均-1}	Y _{平均} -Y _{平均-1}	Y _{平均} (X _{平均} -X _{平均-1})
3821 (全席)	447.943	550.698	-14.287	-8278.911306		
3824 (全席)	428.182	538.201	-12.301	-9784.713601		
439 (全席)	429.642	531.476	-6.622	-3618.434072		
420 (全席)	421.660	538.021	12.797	6846.68737		
421 (全席)	442.429	503.067	28.393	16383.684321		
倍面積				837.099099 m ²		
面積				316.5446495 m ²		
地積				316.54		

地番	面積	X	Y	X _{平均} -X _{平均-1}	Y _{平均} -Y _{平均-1}	Y _{平均} (X _{平均} -X _{平均-1})
421 (全席)	442.429	503.067	-20.485	-11932.676456		
426 (全席)	421.660	536.021	-21.282	-11391.667132		
3819 (全席)	421.147	536.292	20.485	10952.908930		
943 (全席)	442.026	503.267	21.292	12418.820984		
倍面積				47.267307 m ²		
面積				23.6436636 m ²		
地積				23.64		

点名	座標	X	Y
1024	MHPC	493.204	500.512
1058	MHPC	494.428	490.560
1776	MHPC	436.915	524.922
10057	MHPC	522.100	531.261
10071	MHPC	524.284	539.036

点名	面積	X	Y
3706	10071	7.984	
3716	1071	4.180	
3821	10071	56.969	

引換点図座標表



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

703793

地積測量図

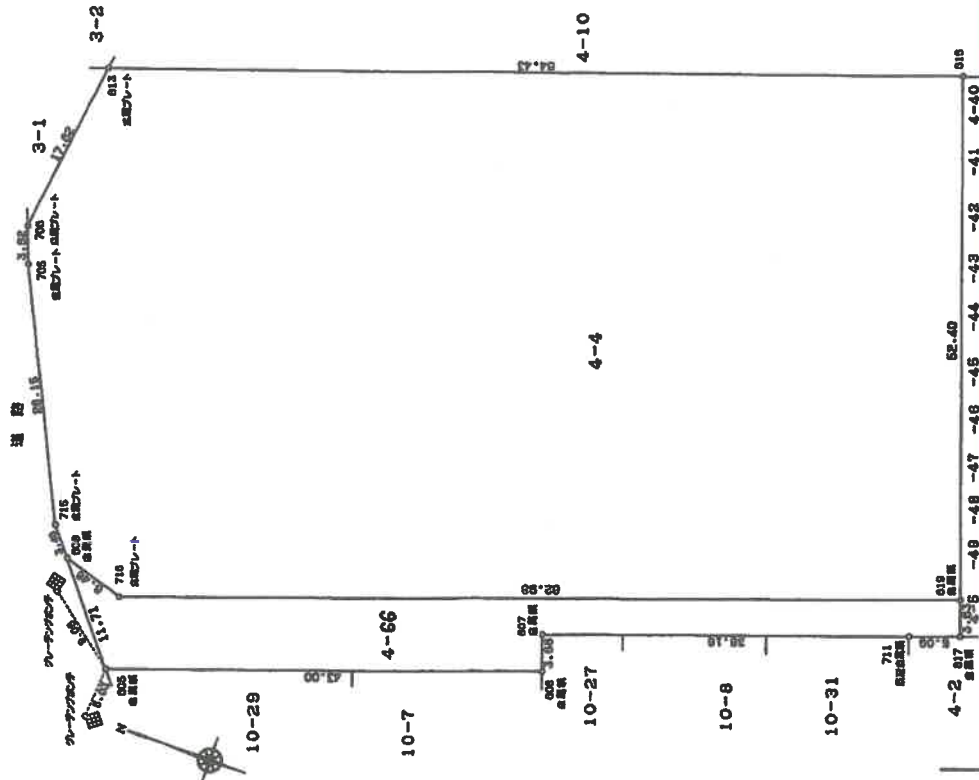
土地の所在 大阪市福島区福島4丁目

地番 4-4, 4-66

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	辺線
4-66	808	(	248.753	187.257		
	805	(	241.348	178.176	11.71	808- 805
	806	(	200.813	192.818	43.00	805- 806
	807	(	202.132	198.291	3.88	806- 807
	711	(	188.130	208.610	38.16	807- 711
	817	(	183.340	210.351	5.09	711- 817
	819	(	164.569	213.768	3.63	817- 819
	716	(	242.557	185.408	82.98	819- 716
4-4	808	(	248.753	187.257	6.46	716- 808
		倍面積	854.179787			
		面積	477.089835	m²	地積	477.08 m²
		座標	144.3196			
	813	(	261.758	234.527	17.62	813- 708
	708	(	263.816	217.026	3.82	708- 705
	705	(	262.435	213.462	26.15	705- 715
	808	(	250.954	189.956	3.48	715- 808
4-66	808	(	248.753	187.257	6.46	808- 716
	716	(	242.557	185.409	82.98	716- 819
	819	(	164.569	213.768	52.40	819- 818
	818	(	182.302	263.080	84.43	818- 813
	813	(	261.758	234.527		
		倍面積	9426.657239	m²	地積	4713.32 m²
		面積	4713.3286195	m²		
		座標	1426.7819			

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



作製者

申請人

印

500

(平成14年12月9日作製)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成23年2月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出張所保管)

令和6年12月25日

東京法務局台東出張所

登記官

整理番号：R21503-1

(1/3)

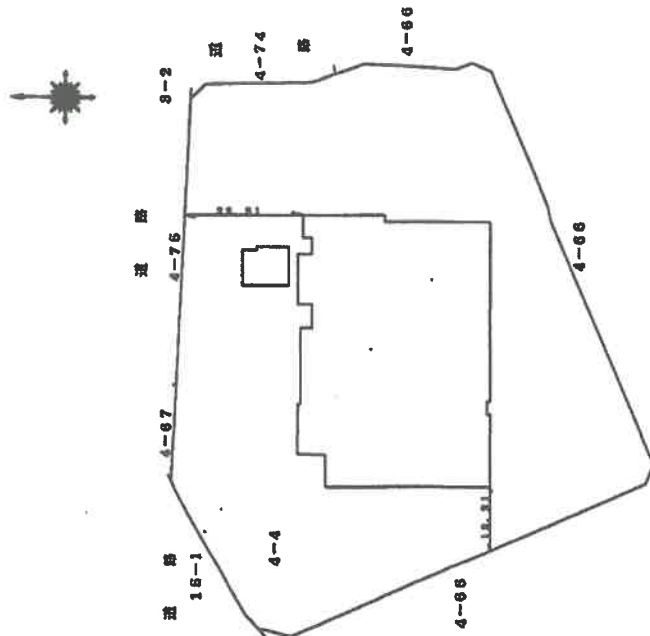
建物図面

家屋番号

大阪府福島区福島四丁目4番地4

建物の所在

芝類の名称 大阪福島タワー



作成者

日付

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成23年2月21日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和6年12月26日 東京法務局台東出張所

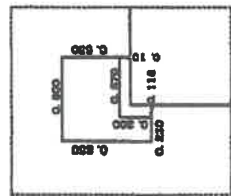
登記官

建物図面

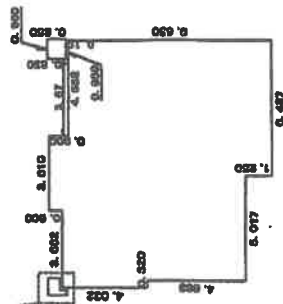
家屋番号 福島四丁目4番4の4006

建物の所在 大阪市福島区福島四丁目4番地4

各階平面図



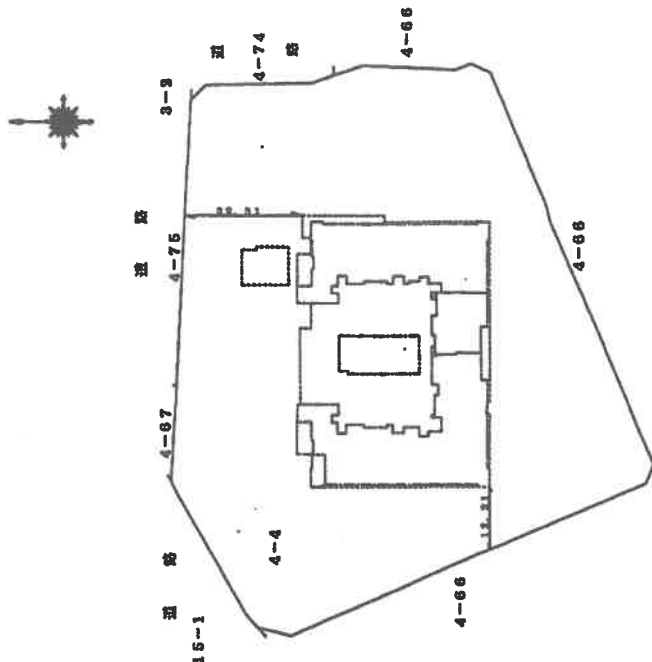
拡大図 縮尺=50分の1



床面積

0.900	x	0.950	=	0.4400
0.350	x	0.300	=	0.0600
7.372	x	0.300	=	2.1616
11.924	x	3.732	=	44.1272
11.804	x	4.088	=	53.7007
3.910	x	0.600	=	2.1800
0.487	x	1.260	=	0.1888
0.950	x	0.850	=	0.6075
計				111.6008

床面積 111.60 m²



建物の存する部分 40図

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和6年12月26日 東京法務局台東出張所

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

各階平面図

在
所
之
物
質

面 区 物 建

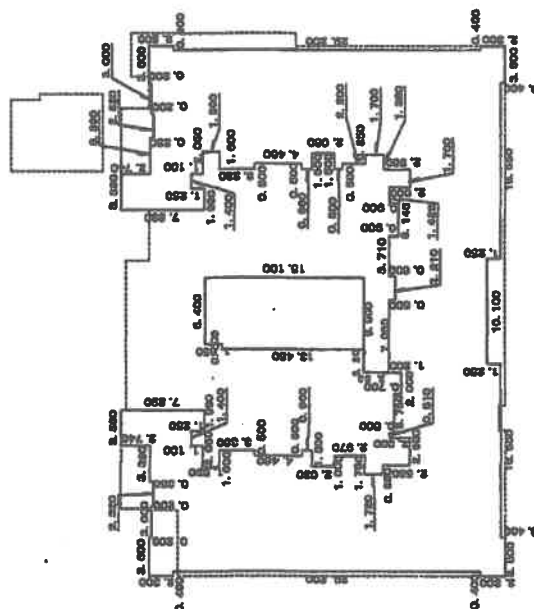
建築物の所在

2000

2.400	2.300	2.500	2.600	2.700	2.800	2.900	3.000	3.100	3.200	3.300	3.400	3.500	3.600	3.700	3.800	3.900	4.000	4.100	4.200	4.300	4.400	4.500	4.600	4.700	4.800	4.900	5.000	5.100	5.200	5.300	5.400	5.500	5.600	5.700	5.800	5.900	6.000	6.100	6.200	6.300	6.400	6.500	6.600	6.700	6.800	6.900	7.000	7.100	7.200	7.300	7.400	7.500	7.600	7.700	7.800	7.900	8.000	8.100	8.200	8.300	8.400	8.500	8.600	8.700	8.800	8.900	9.000	9.100	9.200	9.300	9.400	9.500	9.600	9.700	9.800	9.900	10.000	10.100	10.200	10.300	10.400	10.500	10.600	10.700	10.800	10.900	11.000	11.100	11.200	11.300	11.400	11.500	11.600	11.700	11.800	11.900	12.000	12.100	12.200	12.300	12.400	12.500	12.600	12.700	12.800	12.900	13.000	13.100	13.200	13.300	13.400	13.500	13.600	13.700	13.800	13.900	14.000	14.100	14.200	14.300	14.400	14.500	14.600	14.700	14.800	14.900	15.000	15.100	15.200	15.300	15.400	15.500	15.600	15.700	15.800	15.900	16.000	16.100	16.200	16.300	16.400	16.500	16.600	16.700	16.800	16.900	17.000	17.100	17.200	17.300	17.400	17.500	17.600	17.700	17.800	17.900	18.000	18.100	18.200	18.300	18.400	18.500	18.600	18.700	18.800	18.900	19.000	19.100	19.200	19.300	19.400	19.500	19.600	19.700	19.800	19.900	20.000	20.100	20.200	20.300	20.400	20.500	20.600	20.700	20.800	20.900	21.000	21.100	21.200	21.300	21.400	21.500	21.600	21.700	21.800	21.900	22.000	22.100	22.200	22.300	22.400	22.500	22.600	22.700	22.800	22.900	23.000	23.100	23.200	23.300	23.400	23.500	23.600	23.700	23.800	23.900	24.000	24.100	24.200	24.300	24.400	24.500	24.600	24.700	24.800	24.900	25.000	25.100	25.200	25.300	25.400	25.500	25.600	25.700	25.800	25.900	26.000	26.100	26.200	26.300	26.400	26.500	26.600	26.700	26.800	26.900	27.000	27.100	27.200	27.300	27.400	27.500	27.600	27.700	27.800	27.900	28.000	28.100	28.200	28.300	28.400	28.500	28.600	28.700	28.800	28.900	29.000	29.100	29.200	29.300	29.400	29.500	29.600	29.700	29.800	29.900	30.000	30.100	30.200	30.300	30.400	30.500	30.600	30.700	30.800	30.900	31.000	31.100	31.200	31.300	31.400	31.500	31.600	31.700	31.800	31.900	32.000	32.100	32.200	32.300	32.400	32.500	32.600	32.700	32.800	32.900	33.000	33.100	33.200	33.300	33.400	33.500	33.600	33.700	33.800	33.900	34.000	34.100	34.200	34.300	34.400	34.500	34.600	34.700	34.800	34.900	35.000	35.100	35.200	35.300	35.400	35.500	35.600	35.700	35.800	35.900	36.000	36.100	36.200	36.300	36.400	36.500	36.600	36.700	36.800	36.900	37.000	37.100	37.200	37.300	37.400	37.500	37.600	37.700	37.800	37.900	38.000	38.100	38.200	38.300	38.400	38.500	38.600	38.700	38.800	38.900	39.000	39.100	39.200	39.300	39.400	39.500	39.600	39.700	39.800	39.900	40.000	40.100	40.200	40.300	40.400	40.500	40.600	40.700	40.800	40.900	41.000	41.100	41.200	41.300	41.400	41.500	41.600	41.700	41.800	41.900	42.000	42.100	42.200	42.300	42.400	42.500	42.600	42.700	42.800	42.900	43.000	43.100	43.200	43.300	43.400	43.500	43.600	43.700	43.800	43.900	44.000	44.100	44.200	44.300	44.400	44.500	44.600	44.700	44.800	44.900	45.000	45.100	45.200	45.300	45.400	45.500	45.600	45.700	45.800	45.900	46.000	46.100	46.200	46.300	46.400	46.500	46.600	46.700	46.800	46.900	47.000	47.100	47.200	47.300	47.400	47.500	47.600	47.700	47.800	47.900	48.000	48.100	48.200	48.300	48.400	48.500	48.600	48.700	48.800	48.900	49.000	49.100	49.200	49.300	49.400	49.500	49.600	49.700	49.800	49.900	50.000	50.100	50.200	50.300	50.400	50.500	50.600	50.700	50.800	50.900	51.000	51.100	51.200	51.300	51.400	51.500	51.600	51.700	51.800	51.900	52.000	52.100	52.200	52.300	52.400	52.500	52.600	52.700	52.800	52.900	53.000	53.100	53.200	53.300	53.400	53.500	53.600	53.700	53.800	53.900	54.000	54.100	54.200	54.300	54.400	54.500	54.600	54.700	54.800	54.900	55.000	55.100	55.200	55.300	55.400	55.500	55.600	55.700	55.800	55.900	56.000	56.100	56.200	56.300	56.400	56.500	56.600	56.700	56.800	56.900	57.000	57.100	57.200	57.300	57.400	57.500	57.600	57.700	57.800	57.900	58.000	58.100	58.200	58.300	58.400	58.500	58.600	58.700	58.800	58.900	59.000	59.100	59.200	59.300	59.400	59.500	59.600	59.700	59.800	59.900	60.000	60.100	60.200	60.300	60.400	60.500	60.600	60.700	60.800	60.900	61.000	61.100	61.200	61.300	61.400	61.500	61.600	61.700	61.800	61.900	62.000	62.100	62.200	62.300	62.400	62.500	62.600	62.700	62.800	62.900	63.000	63.100	63.200	63.300	63.400	63.500	63.600	63.700	63.800	63.900	64.000	64.100	64.200	64.300	64.400	64.500	64.600	64.700	64.800	64.900	65.000	65.100	65.200	65.300	65.400	65.500	65.600	65.700	65.800	65.900	66.000	66.100	66.200	66.300	66.400	66.500	66.600	66.700	66.800	66.900	67.000	67.100	67.200	67.300	67.400	67.500	67.600	67.700	67.800	67.900	68.000	68.100	68.200	68.300	68.400	68.500	68.600	68.700	68.800	68.900	69.000	69.100	69.200	69.300	69.400	69.500	69.600	69.700	69.800	69.900	70.000	70.100	70.200	70.300	70.400	70.500	70.600	70.700	70.800	70.900	71.000	71.100	71.200	71.300	71.400	71.500	71.600	71.700	71.800	71.900	72.000	72.100	72.200	72.300	72.400	72.500	72.600	72.700	72.800	72.900	73.000	73.100	73.200	73.300	73.400	73.500	73.600	73.700	73.800	73.900	74.000	74.100	74.200	74.300	74.400	74.500	74.600	74.700	74.800	74.900	75.000	75.100	75.200	75.300	75.400	75.500	75.600	75.700	75.800	75.900	76.000	76.100	76.200	76.300	76.400	76.500	76.600	76.700	76.800	76.900	77.000	77.100	77.200	77.300	77.400	77.500	77.600	77.700	77.800	77.900	78.000	78.100	78.200	78.300	78.400	78.500	78.600	78.700	78.800	78.900	79.000	79.100	79.200	79.300	79.400	79.500	79.600	79.700	79.800	79.900	80.000	80.100	80.200	80.300	80.400	80.500	80.600	80.700	80.800	80.900	81.000	81.100	81.200	81.300	81.400	81.500	81.600	81.700	81.800	81.900	82.000	82.100	82.200	82.300	82.400	82.500	82.600	82.700	82.800	82.900	83.000	83.100	83.200	83.300	83.400	83.500	83.600	83.700	83.800	83.900	84.000	84.100	84.200	84.300	84.400	84.500	84.600	84.700	84.800	84.900	85.000	85.100	85.200	85.300	85.400	85.500	85.600	85.700	85.800	85.900	86.000	86.100	86.200	86.300	86.400	86.500	86.600	86.700	86.800	86.900	87.000	87.100	87.200	87.300	87.400	87.500	87.600	87.700	87.800	87.900	88.000	88.100	88.200	88.300	88.400	88.500	88.600	88.700	88.800	88.900	89.000	89.100	89.200	89.300	89.400	89.500	89.600	89.700	89.800	89.900	90.000	90.100	90.200	90.300	90.400	90.500	90.600	90.700	90.800	90.900	91.000	91.100	91.200	91.300	91.400	91.500	91.600	91.700	91.800	91.900	92.000	92.100	92.200	92.300	92.400	92.500	92.600	92.700	92.800	92.900	93.000	93.100	93.200	93.300	93.400	93.500	93.600	93.700	93.800	93.900	94.000	94.100	94.200	94.300	94.400	94.500	94.600	94.700	94.800	94.900	95.000	95.100	95.200	95.300	95.400	95.500	95.600	95.700	95.800	95.900	96.000	96.100	96.200	96.300	96.400	96.500	96.600	96.700	96.800	96.900	97.000	97.100	97.200	97.300	97.400	97.500	97.600	97.700	97.800	97.900	98.000	98.100	98.200	98.300	98.400	98.500	98.600	98.700	98.800	98.900	99.000	99.100	99.200	99.300	99.400	99.500	99.600	99.700	99.800	99.900	100.000	100.100	100.200	100.300	100.400	100.500	100.600	100.700	100.800	100.900	101.000	101.100	101.200	101.300	101.400	101.500	101.600	101.700	101.800	101.900	102.000	102.100	102.200	102.300	102.400	102.500	102.600	102.700	102.800	102.900	103.000	103.100	103.200	103.300	103.400	103.500	103.600	103.700	103.800	103.900	104.000	104.100	104.200	104.300	104.400	104.500	104.600	104.700	104.800	104.900	105.000	105.100	105.200	105.300	105.400	105.500	105.600	105.700	105.800	105.900	106.000	106.100	106.200	106.300	106.400	106.500	106.600	106.700	106.800	106.900	107.000	107.100	107.200	107.300	107.400	107.500	107.600	107.700	107.800	107.900	108.000	108.100	108.200	108.300	108.400	108.500	108.600	108.700	108.800	108.900	109.000	109.100	109.200	109.300	109.400	109.500	109.600	109.700	109.800	109.900	110.000	110.100	110.200	110.300	110.400	110.500	110.600	110.700	110.800	110.900	111.000	111.100	111.200	111.300	111.400	111.500	111.600	111.700	111.800	111.900	112.000	112.100	112.200	112.300	112.400	112.500	112.600	112.700	112.800	112.900	113.000	113.100	113.200	113.300	113.400	113.500	113.600	113.700	113.800	113.900	114.000	114.100	114.
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	------

計 1264.9030

1164. 26 2



3 9 層 - 4 3 層 (各層四型)

作成者		縮尺	$\frac{1}{500}$	申請人		縮尺	$\frac{1}{500}$
-----	--	----	-----------------	-----	--	----	-----------------

間取略図

