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（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	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		㊞
	役　員	別紙「買受申出人（法人）の役員に関する事項」のとおり	

注　意

1　陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください（鉛筆書き不可）。
2　事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
3　本用紙は、買受申出人が法人の場合のものです。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
4　共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
5「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者」を指します。
6　陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
7　所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書（代表者事項証明、全部事項証明等）のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
8　**買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。**
9　自己の計算において買受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。
10　**提出後の陳述書及び添付書類（別紙を含む）の訂正や追完はできません。**
11　**虚偽の陳述をした場合には、６月以下の拘禁刑又は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（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	

陳述	私は、暴力団員等ではありません。
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	□ 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）			
本人	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

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

1　買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
2　役員全員（代表者を含む）の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
3　役員の氏名、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。
4　役員が５人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
5　**提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和　８年（ケ）第　　３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

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　８年１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８日　午前　９時３０分 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎３階開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 大阪地方裁判所第１４民事部
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによります。 （１）当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り，買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため，令和　８年１１月１０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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	19,160,000 15,328,000		3,832,000	135,264	34,017
備考					

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊中市東泉丘四丁目２８番地１

建物の名称　　緑地公園グリーンハイツ五号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東泉丘四丁目２８番１の５５０４

建物の名称　　５－５０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　１０５．６１平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　豊中市東泉丘四丁目２８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２０４７６．５１平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地一部公衆用道路

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２７３４３５０分の１１２１７

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　廣　瀬　佳　奈

1　不動産の表示
【物件番号１】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
管理費等の滞納あり。

《　注　　意　　書　》

1　本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

3　買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊中市東泉丘四丁目２８番地１

建物の名称　　緑地公園グリーンハイツ五号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東泉丘四丁目２８番１の５５０４

建物の名称　　５－５０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　１０５．６１平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　豊中市東泉丘四丁目２８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２０４７６．５１平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地一部公衆用道路

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２７３４３５０分の１１２１７

令和８年(ケ)第３号
令和８年６月８日受理
令和　年　月　日提出
8.7.13

現況調査報告書

大阪地方裁判所
執行官　平　島　武　彦

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊中市東泉丘四丁目２８番地１

建物の名称　　緑地公園グリーンハイツ五号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東泉丘四丁目２８番１の５５０４

建物の名称　　５－５０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　１０５．６１平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　豊中市東泉丘四丁目２８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２０４７６．５１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２７３４３５０分の１１２１７

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊中市東泉丘４丁目１－５－５０４　緑地公園グリーンハイツ５号棟
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（空き家）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	■次のとおり 管　理　費　14,580円 修繕積立金　21,650円 令和8年6月15日現在 □滞納はない ■滞納がある　R2年8月分～R8年6月分 計2,326,644円 □不明
管理費等照会先	東洋近畿建物管理株式会社
その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１
現況地目	□宅地（符号　）□公衆用道路（符号　）　■宅地一部公衆用道路（符号１）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　令和　　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

その他の事項

1　表札等の表示

⑴　表札の表示　　登記上の前々所有者の姓

⑵　集合郵便受けの表示　登記上の前々所有者の姓

2　敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

⑴　本件敷地の形状は、概ね建物図面（各階平面図）のとおりである。本件敷地については、法務局に地積測量図の備え置きがない。

⑵　本件敷地は、マンション「緑地公園グリーンハイツ」の１号棟ないし８号棟及びその付帯施設等の敷地となっている。本件敷地は、丘陵地に造成されており、敷地内においても高低差や斜面が散見されるほか、隣地との間にも高低差がある部分が多い。

⑶　本件敷地には駐車場が２１９台分存在する。

⑷　本件敷地は、建築基準法上の道路に接面している。

⑸　本件敷地の南西角付近が公衆用道路（バスロータリー）となっている。

3　目的建物の現況について

⑴　形状は、概ね間取略図のとおりである。

⑵　目的建物は、床板の剥離が見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。

⑶　目的建物内部には、家具、家電等の動産類が若干残置されている。

（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
豊中市役所固定資産税課職員	1　目的建物の課税床面積は、共用部分の面積を持分割合で案分したものを含むため、公簿面積より大きくなっています。 2　本件敷地のうち、南西角付近のバスロータリー部分は、課税上、公衆用道路として扱っています。
マンション管理会社	（照会回答書の要旨） 目的建物については、管理規約等に基づき、有線放送使用料（月額630円）及び水道料を買受人に請求することができます。令和８年６月１５日時点において、この債権額が78,278円となっています。このほか、管理費等の滞納額に対し、年14パーセントの割合による遅延損害金が加算されます。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 9日 10：50－10：55	中之島図書館	物件確認
8年 6月 9日 11：00－11：15	大阪法務局北出張所	公図等調査
8年 6月 9日 13：30－13：50	豊中市役所	道路及び課税関係調査
8年 6月 9日 14：00－14：30	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
8年 6月10日	執行官室	照会書送付（管理会社）
8年 6月10日	執行官室	照会書送付（債務者兼所有者）
8年 6月17日 10：45－11：00	大阪法務局北出張所	登記調査
8年 6月24日 8：55－9：15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

（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８年６月２４日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

公用

登記年月日：平成2年7月23日

各階平面図

建物図面 1/2

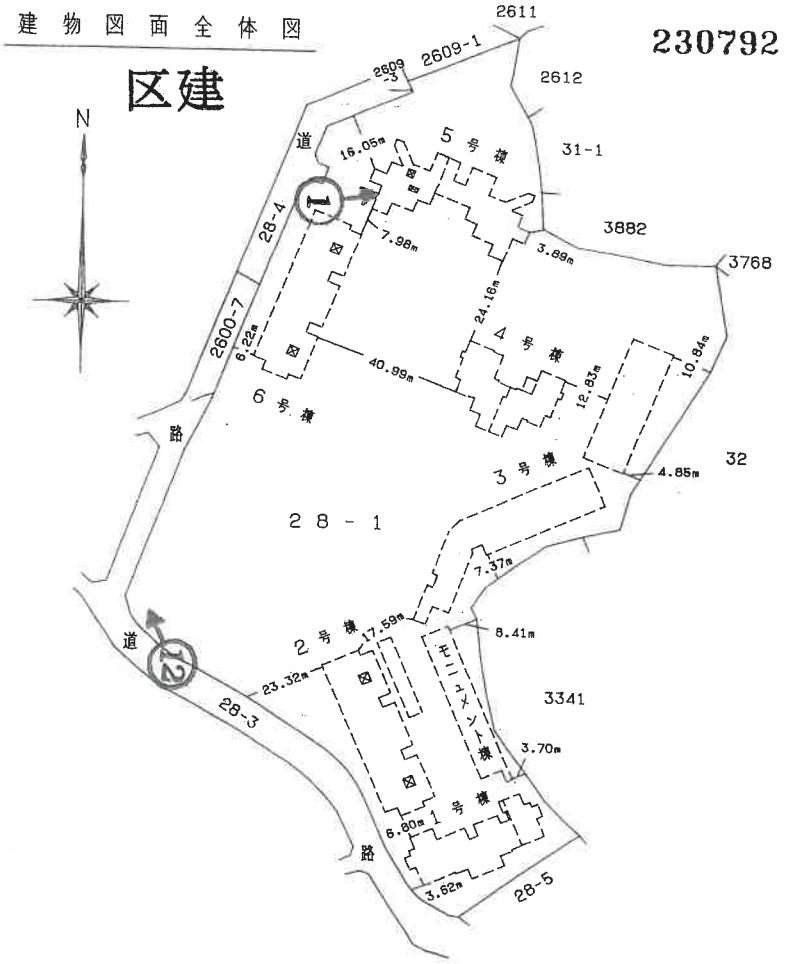
~~各階平面図~~ 2.7.23

家屋番号	東泉丘4丁目 28-1-5504
建物の所在	豊中市東泉丘4丁目28番地1

建物図面全体図

230792

区建



A4判に縮小

（○○写真撮影場所・方向）

作製者	[redacted]	縮尺	1/
	年 7 月 21 日作製）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

（大阪土地家屋調査士会）

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（大阪法務局池田出張所管轄）

令和8年6月9日　大阪法務局北出張所

登記官　[redacted]

（6枚目）

請求番号：18-3

公用

登記年月日：平成2年7月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局池田出張所管轄）
令和8年6月9日　大阪法務局北出張所
登記官

（7枚目）

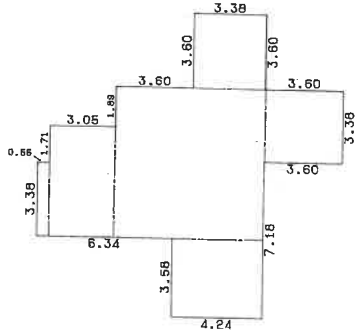
各階平面図

家屋番号	東泉丘4丁目 28-1-5504
建物の所在	豊中市東泉丘4丁目28番地1

建物図面 2/2
~~各階平面図~~ 2.7.23

区建 230793

区分した建物　建物の番号　5－504

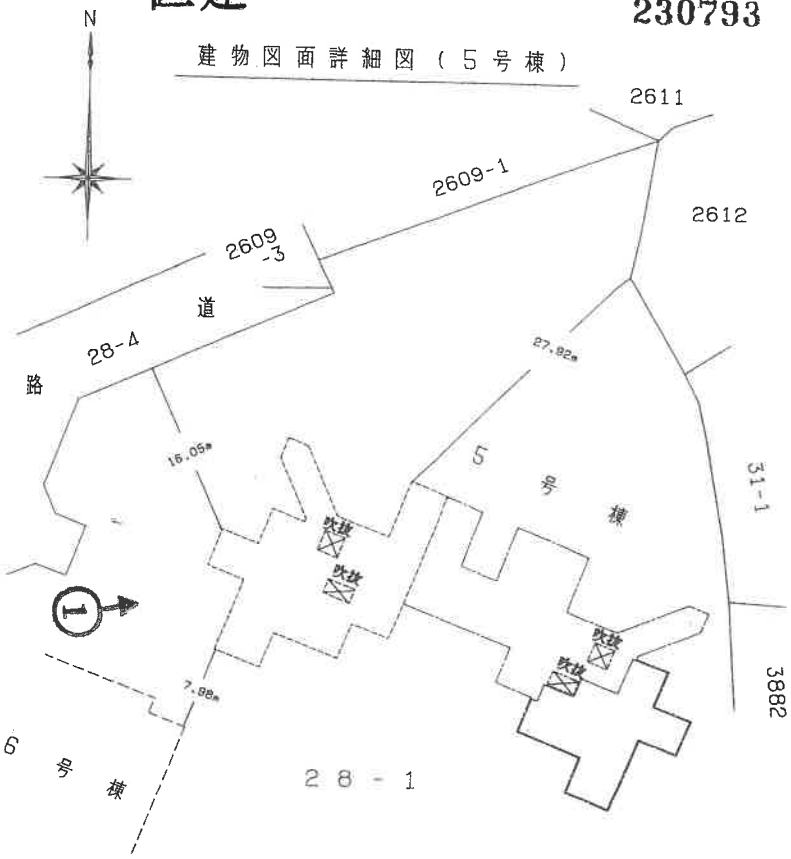


求積表

3.38 × 3.60	= 12.1680
3.60 × 3.38	= 12.1680
6.98 × 6.98	= 48.7204
4.24 × 3.58	= 15.1792
3.05 × 5.09	= 15.5245
0.55 × 3.38	= 1.8590
合　計	105.6191
床面積	105.61 ㎡

A4判に縮小
（←○号棟表示・方向）

建物図面詳細図（5号棟）



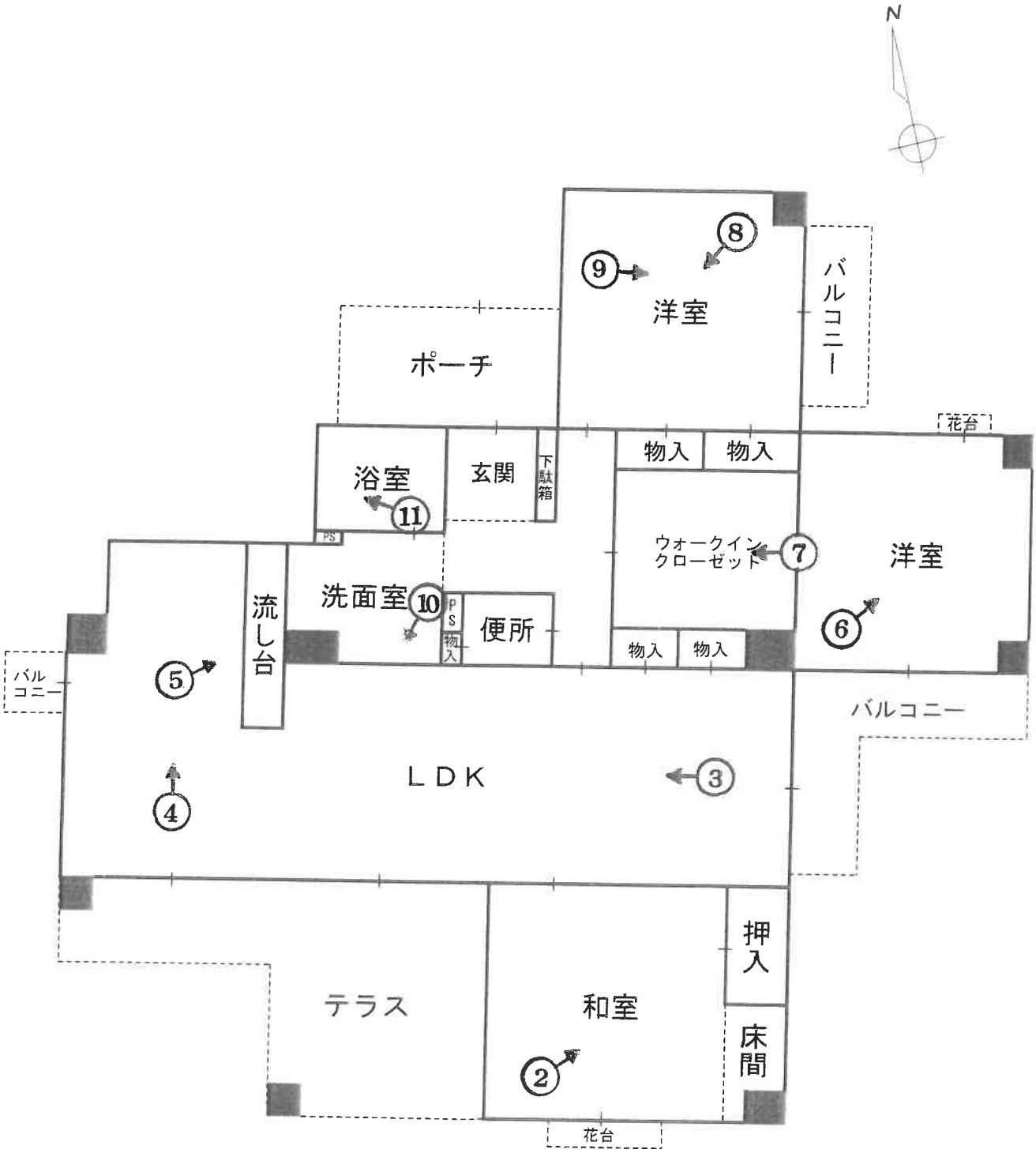
建物の存する部分　5　階

作製者	[redacted]	2年7月21日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（大阪土地家屋調査士会）

請求番号：18-3　(3/4)

間取略図



(←○写真撮影場所・方向)

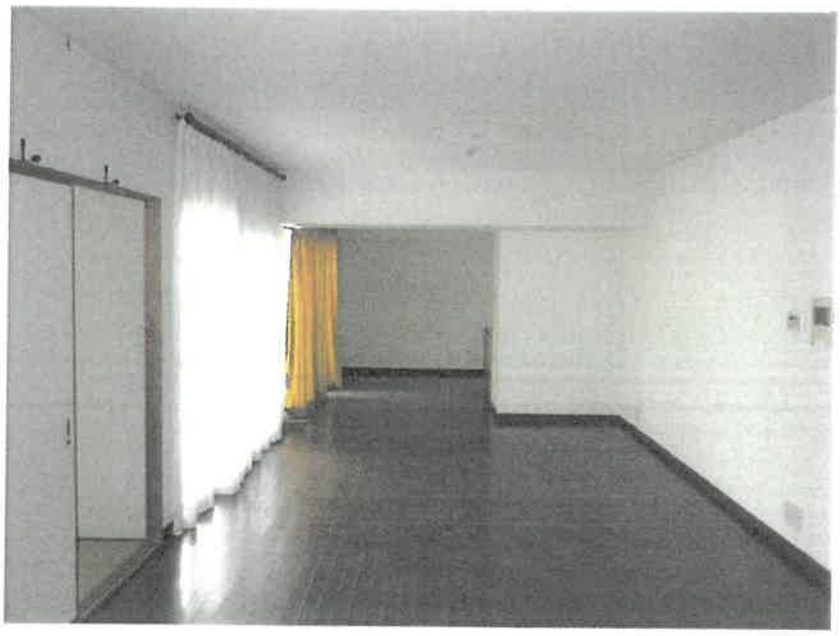


①

目的建物が所在する一棟の建物



②



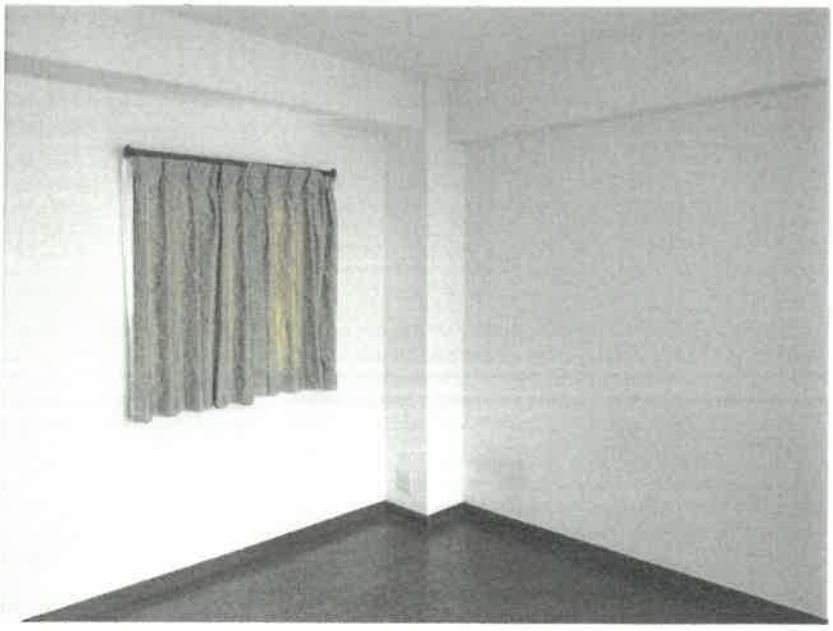
③



④



⑤



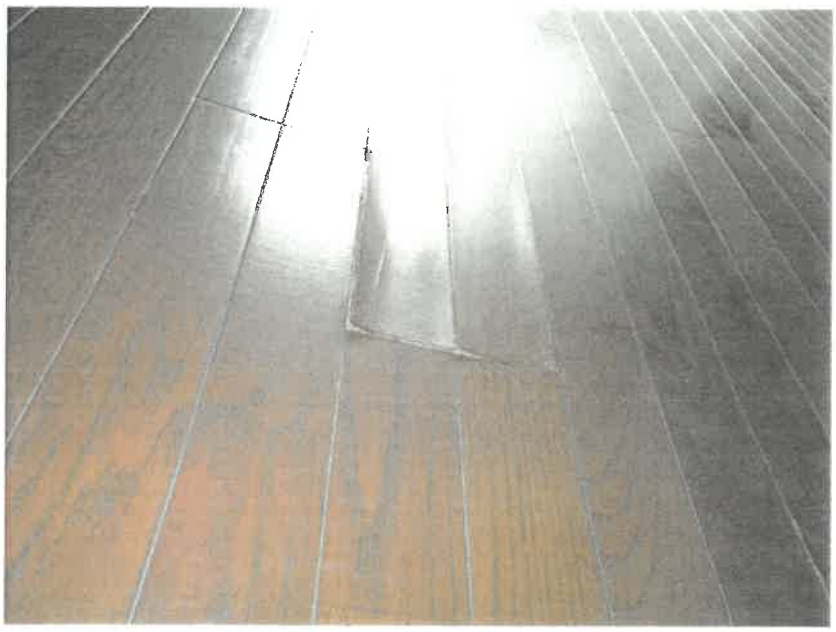
⑥



⑦



⑧



⑨

床板の剥離



⑩



⑪



⑫

本件敷地のうち公衆用道路部分

令和8年　（ケ）　　第3号
令和8年6月24日　現地調査
令和8年6月28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 19,160,000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1の地目は宅地一部公衆用道路）

番号	特記事項
1	①　現況と地積測量図等に記載されている敷地権の目的である土地の範囲・形状等との確認・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。但し、豊中市役所聴聞内容・地積測量図等との照合等によると敷地権の目的である土地の西端部分がバスターミナルの一部となっており、課税上も公衆用道路として非課税となっていた。当該部分はバスターミナルの一部であり、正確な範囲・数量の計測が困難であることから、公課証明書に記載の380.51㎡を公衆用道路として扱った。 ②　敷地権の目的である土地上には、目的建物が所在する5号棟を含め、1号棟～8号棟及び付帯施設等が存している。 ③　課税床面積（150.58㎡）が登記床面積（105.61㎡）より大きいが、豊中市役所聴聞によると、共用部分を各専有部分の床面積で按分して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	北大阪急行線　　桃山台駅　南西方　道路距離　約1,800m （別添「位置図」参照） 最寄バス停　阪急バス　緑地公園グリーンハイツ前　北東方　道路距離　約200m	
付近の状況	中低層マンション・戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—（建築基準法第22条区域）
	その他の規制	第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域）、屋外広告物許可・禁止区域（重点制限区域）、景観計画区域
画地条件	規模	20,476.51㎡ …持分11,217/2,734,350
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約140m・奥行約65～120m（北西側を間口として記載）
	高低差等	敷地権の目的である土地内で一部高低差有り
接面道路の状況	北西側	幅員約6.7m市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	南西側	幅員約8m市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	南東側	幅員約6.7m市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	接道状況	等高接面～約2m高位・三方路地
土地の利用状況等	現況	1～8号棟及び付帯施設等の敷地（一部バスロータリー）
	北側	道路・マンション
	東側	マンション・山林等
	南側	道路・マンション・山林等
	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閉鎖登記簿によると、法人・不動産会社等の所有者名、宅地・山林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、現マンション建築以前は山林等であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお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	特に無し。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	緑地公園グリーンハイツ五号棟	
建物の用途	共同住宅　　（総戸数 21戸） …1～8号棟全体では305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2年7月11日新築 経過年数　　約36年 経済的残存耐用年数　　約14年	
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛板葺7階建	
仕　　様	屋　根	亜鉛合金板堅はぜ葺き、アスファルト防水モルタルコテ押え
	外　壁	タイル貼等
	その他	―
設　備　等	駐車場、駐輪場、エレベーター等	
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：緑地公園グリーンハイツ管理組合 管理方式：　委託管理 管理会社：　東洋近畿建物管理株式会社 管理形態：　日勤	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	修繕積立金：553,577,891円　（令和8年5月31日現在） マンション管理会社回答書によると大規模修繕工事を2027年度に予定しているとのことである。 駐車場219台（月額11,000～13,000円/台）、空き有り（令和8年6月16日現在） 検査済証有 建物全部事項証明書では五号棟となっているが、現地表記・住宅地図等では5号棟となっている。	

（2）　専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造1階建	
位　　置	5階　　（5-504号室） 開口部の方位：東・南・西向き 角住戸	
床　面　積	105.61㎡　　（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・畳等
	内　壁	ビニールクロス貼等
	設　備	キッチン・洗面所・浴室等
	その他	玄関ポーチ・テラス等
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管理費	14,580 円(月額)
	修繕積立金	21,650 円(月額)
	滞　納　額	あり　（令和8年6月15日現在） 2,326,644 円　管理費873,600円（令和2年9月分～令和8年6月分）、修繕積立金1,453,044円（令和2年8月分～令和8年6月分）
	その他滞納額	有線放送使用料22,680円（月額630円、令和5年7月分～令和8年6月分）、水道料55,598円（令和5年3月分～令和8年5月分）
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 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。 ② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ③ 北側洋室床フローリングに傷み等の損傷が見られた。その他、室内全体に経年相当の汚損が見られた。 ④ 南側和室にテレビ台・箪笥が、テラスに冷蔵庫が残置されていた。洗面室の扉が取り外されており、他の部屋に立てかけられていた。	

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)
330,000	105.61	0.25	8,713,000

イ　専有面積：登記面積による。

ウ　現価率

経過年数	約36年
経済的残存耐用年数	約14年
観察減価	20%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

現価率＝｛残価率5%＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数14年／（経過年数36年＋経済的残存耐用年数14年）｝×（１－0.2）

＝ 0.25

※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）
233,000	0.84	20,476.51	0.95	11,217 2,734,350	15,618,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊中-39

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
212,000円／㎡	× 102/100	× 100/103	× 100/90	＝ 233,000円／㎡

◇時点修正：　公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位（南東）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.97	1.03	0.90	1.00	0.90

イ 個別格差：

接面（三方路）	規模	形状	その他※	総合（相乗積）
1.05	0.90	0.95	0.94	0.84

※地勢－5、道路負担－1、相乗により－6と査定

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件の場合、－5%が適切と判断した。

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）
8,713,000	15,618,000	1.07	26,034,000

ウ 個別格差：

※1 階層	※2 位置	品等程度	※3 その他	総合（相乗積）
1.01	1.05	1.00	1.01	1.07

※1 階層	：	7階建の5階部分	1.01
※2 位置	：	角住戸・東・南・西向き	1.05
※3 その他	：	玄関ポーチ・テラス	1.01

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）
306,000	1.07	105.61	34,579,000

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	豊中市	豊中市
構　造	RC造	RC造
階	3F／6F	14F／14F
面　積	約74㎡	約82㎡
建築時期	平成1年8月	平成2年7月
取引時点	令7年3月	令7年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	361,000円／㎡	295,000円／㎡
その他	３ＬＤＫ	３ＬＤＫ

（比準表）

番号	事例価格 （円／㎡） ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 （円／㎡） （千円未満四捨五入）
①	361,000	100／100	102／100	100／100	100／100	100／120	307,000
②	295,000	100／100	102／100	100／110	100／100	100／90	304,000

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／㎡） 306,000

イ　個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（１３ウ）と同じ。

Ⅲ．ＤＣＦ法による収益価格の試算

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

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

但し，当該物件に関する収集可能な資料には限界があり，更に競売による売却後の現実の賃貸借は，特定の当事者間の契約行為によるものであるので，必ずしも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	
				売却価格×5%		割引率 7.0%		
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア＋ク)
2,091 千円 (25.1%)	738 千円	8.0%	9,225 千円	461 千円	8,764 千円	0.71299	6,249 千円 (74.9%)	8,340 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	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	120	120	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
	空室損失	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368	1,368
イ 支出	維持管理費	175	175	175	175	175	175
	修繕費	260	260	260	260	260	260
	公租公課	169	169	169	169	169	169
	損害保険料	26	26	26	26	26	26
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	630	630	630	630	630	630
	資本的支出	1,000	0	0	0	0	
	総費用合計	1,630	630	630	630	630	630
ウ 経費率（運営支出／可能総収益）		44%	44%	44%	44%	44%	44%
エ 有効純収益		-262	738	738	738	738	738
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93458	0.87344	0.81630	0.76290	0.71299	
カ 有効純収益の現価		-245	645	602	563	526	

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	26,034,000	1.00	26,034,000
② 比 準 価 格	34,579,000	1.00	34,579,000
③ 収 益 価 格	――――――		8,340,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	31,101,000		

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
31,101,000	1.00	0.70	0.88	0	19,160,000

イ　市場性修正：本件では不要と判定した。

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

エ　滞納管理費等相当額の減価：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 地価公示 豊中-39

所　　在　：豊中市東泉丘2丁目2751番15「東泉丘2-9-3」

価　　格　：212,000円／㎡

位　　置　：北大阪急行電鉄 桃山台駅 南西方 約1,200m

価格時点　：令和8年1月1日

地　　積　：236㎡

供給処理施設　：水道，ガス，下水

接面街路　：南東4m市道

用途指定等　：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要　：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

２ 固定資産税評価額　　（令和7年度）

物件１　：2,453,560,832円　（土地符号1：持分11217/2734350）

：　171,645,960円　（建物：専有部分）

※土地符号1のうち380.51㎡は非課税で評価額0円

第７　附属資料

１ 位置図

２ 公図写

３ 地積測量図・土地所在図写

４ 建物図面・各階平面図写

５ 間取略図

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　豊中市東泉丘四丁目２８番地１

建物の名称　　緑地公園グリーンハイツ五号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東泉丘四丁目２８番１の５５０４

建物の名称　　５－５０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　１０５．６１平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　豊中市東泉丘四丁目２８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２０４７６．５１平方メートル

（敷地権の表示）

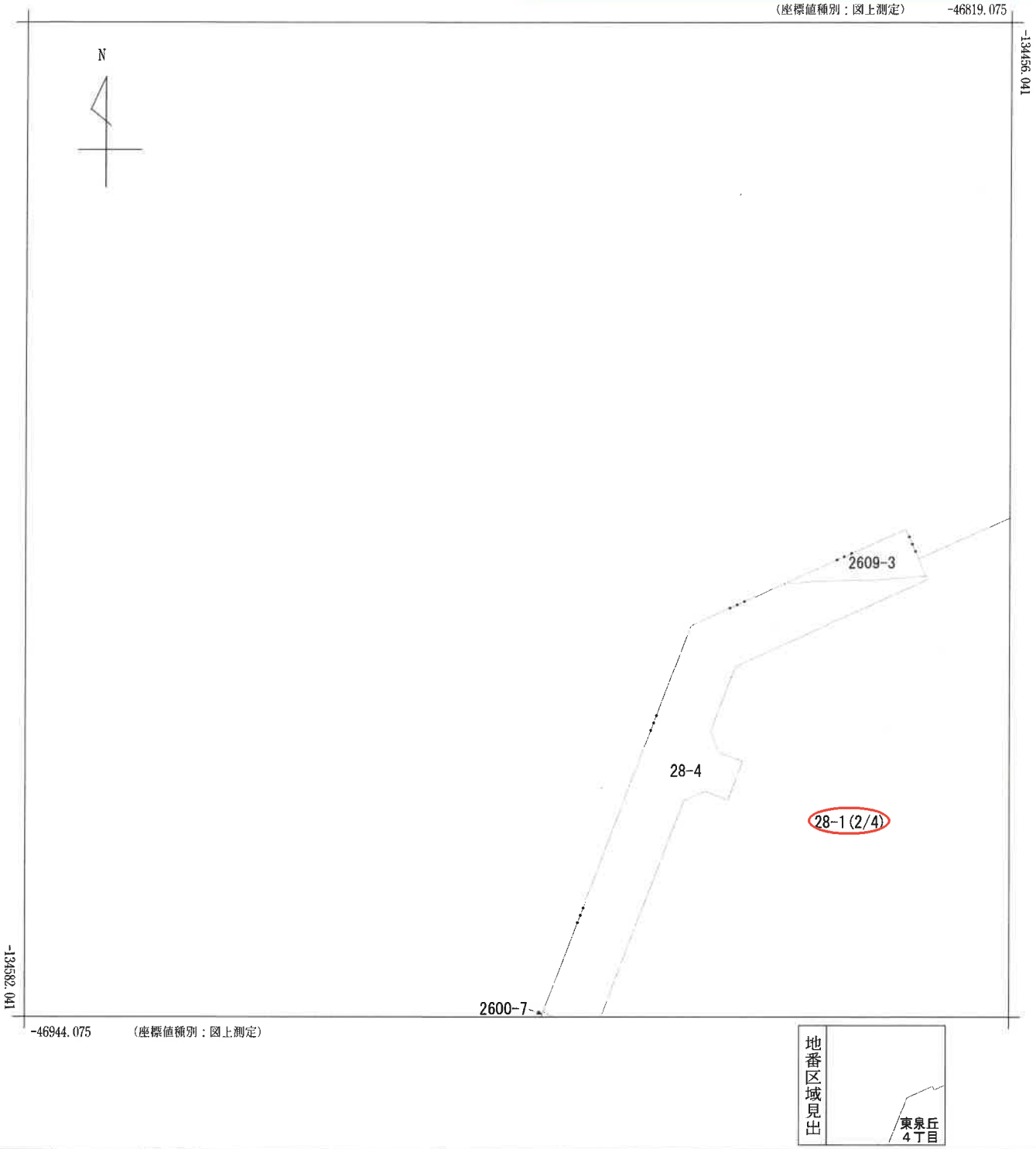
土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２７３４３５０分の１１２１７


位　置　図
最寄駅
地価公示標準地
豊中－39
対象不動産
地理院地図
300 m
吹田市
桃山台駅
千里山駅
緑地公園駅
新千里南町（一）
新千里南町（二）
新千里南町（三）
東豊中町（三）
東豊中町
上新田（一）
上新田（二）
上新田（四）
竹見台（一）
竹見台（二）
竹見台（三）
竹見台四
津雲台（一）
津雲台（二）
千里南公園
千佐竹台（一）
桃山台（一）
桃山台（二）
桃山台（三）
桃山台（五）
北大阪急行電鉄
阪急千里線
東泉丘（一）
東泉丘（四）
西泉丘（三）
春日（二）
春日（三）
春日（四）
千里山竹園（一）
千里山竹園（二）
千里山西（四）
千里山西（五）
千里山西（六）
千里山東（二）
千里山虹が丘
千里山月が丘
服部霊園
服部緑地公園
服部緑地
野外音楽堂
寺内
寺内（二）
千里山西（一）
千里山西（三）
423
81
61
68
50
52
69
71
38
37
40
26

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

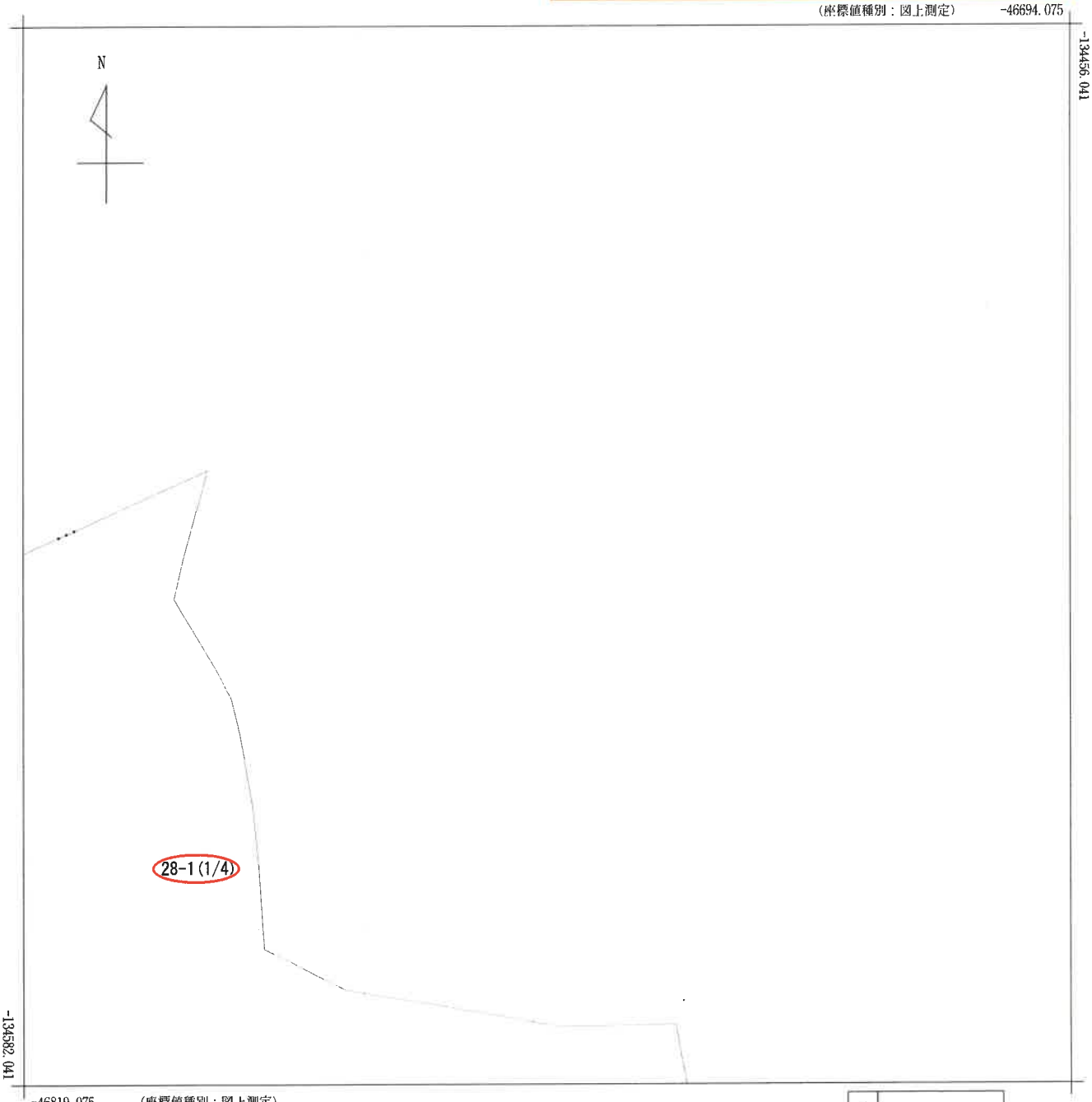


請求部分	所在	豊中市東泉丘四丁目				地番	28番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日	補記事項			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

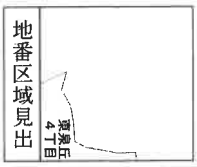
（座標値種別：図上測定）　-46694.075

-134456.041



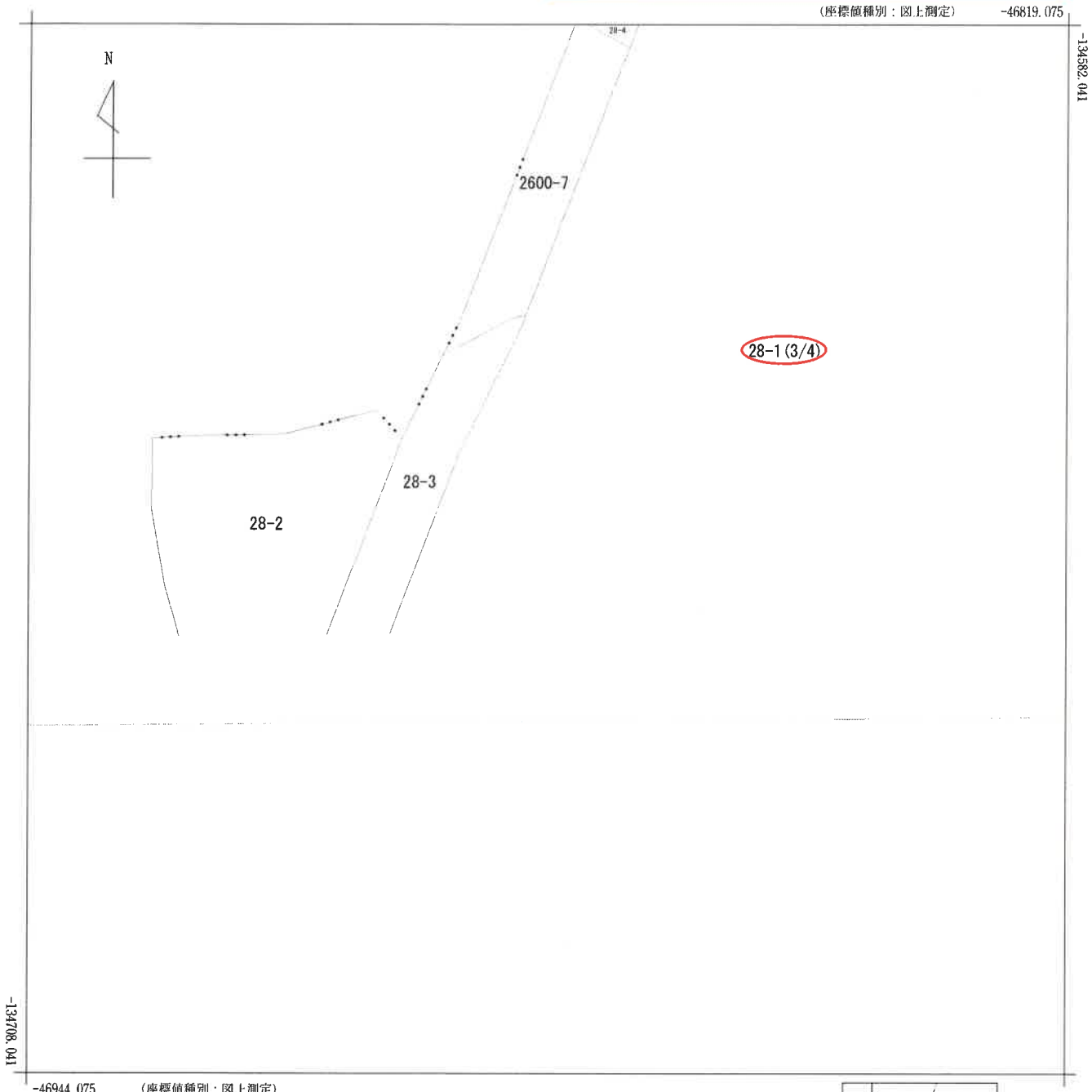
-134582.041

-46819.075　（座標値種別：図上測定）



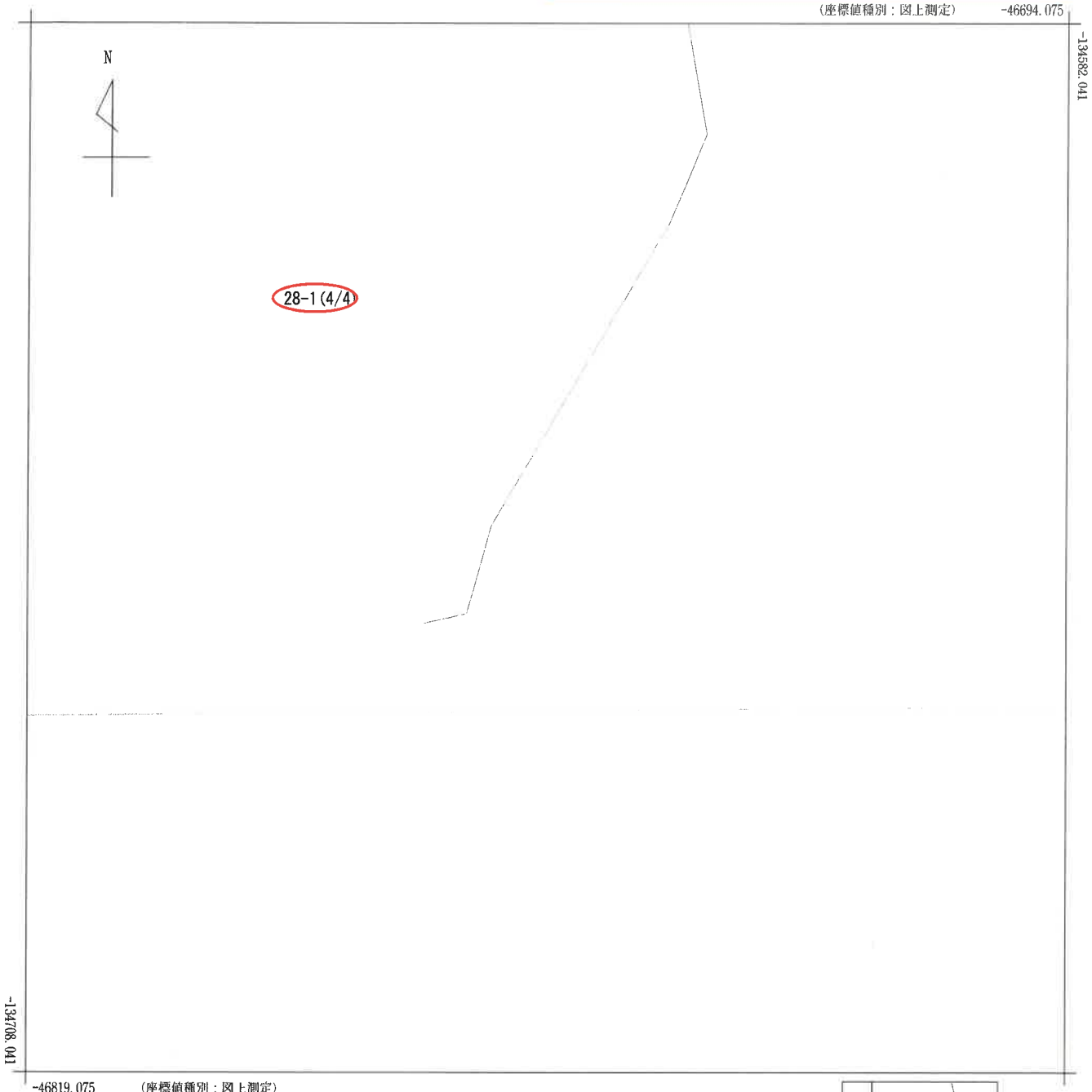
請求部分	所在	豊中市東泉丘四丁目				地番	28番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日			補記事項	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



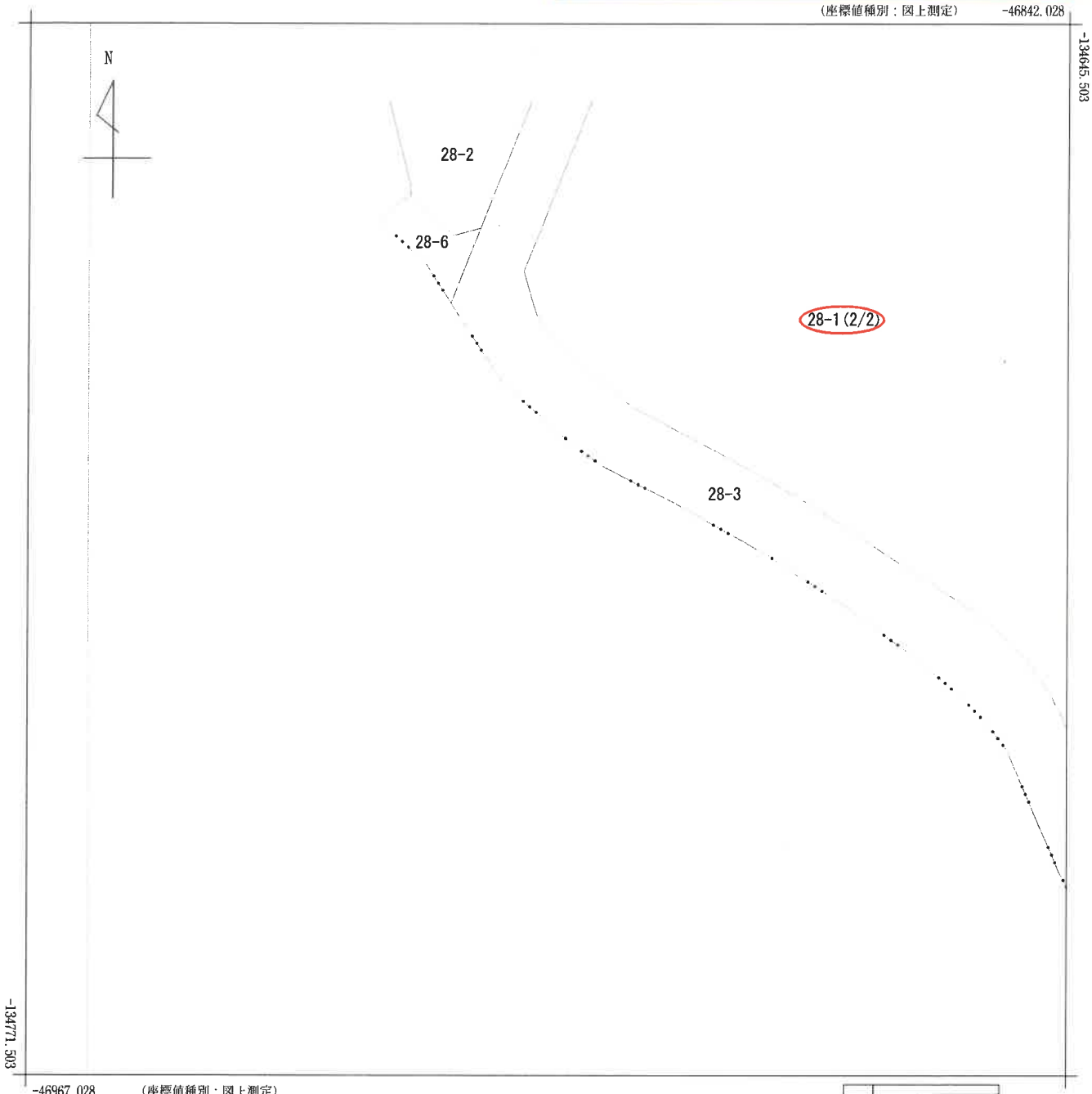
請求部分	所在	豊中市東泉丘四丁目				地番	28番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日	補記事項			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



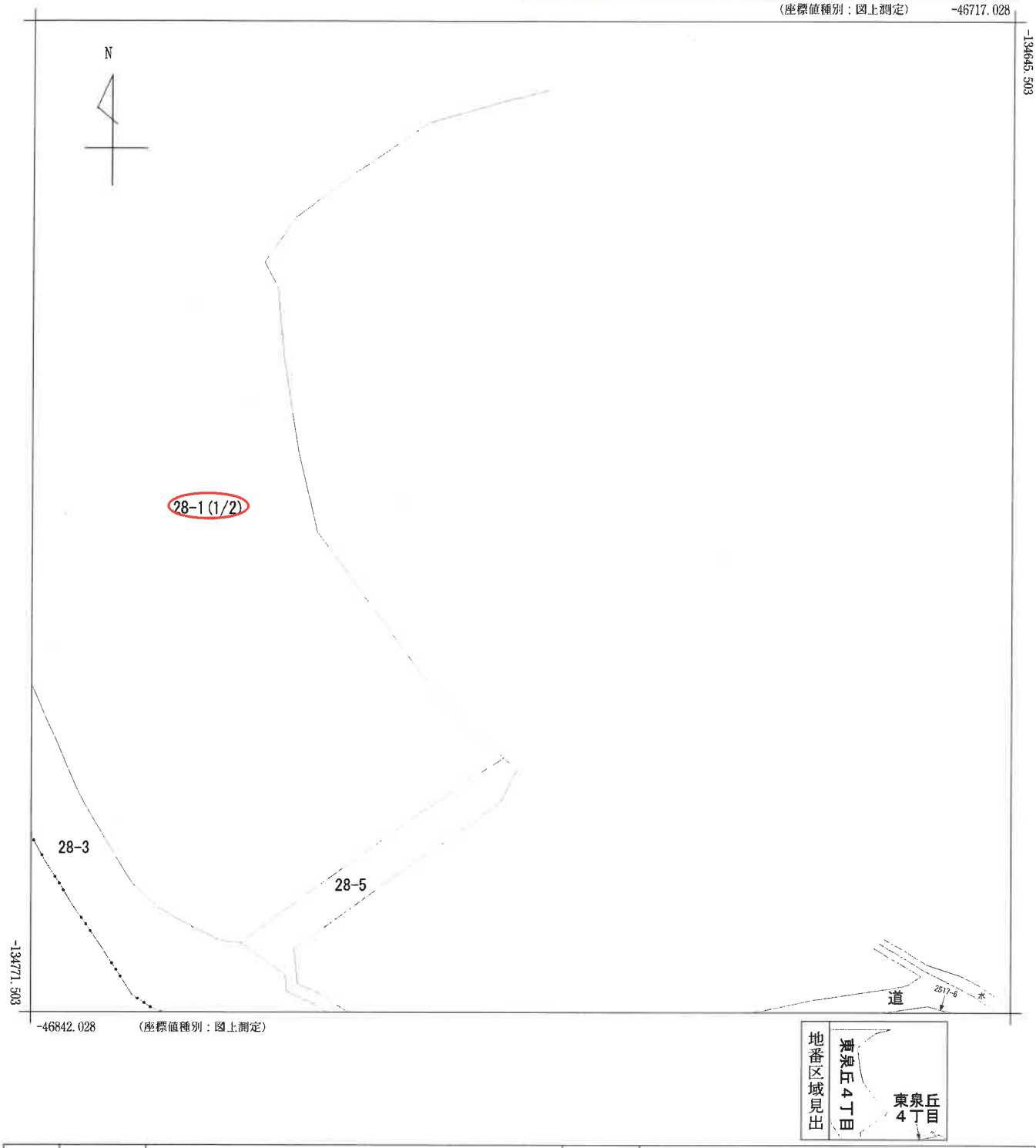
請求部分	所在	豊中市東泉丘四丁目				地番	28番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日	補記事項			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



請求部分	所在	豊中市東泉丘四丁目				地番	28番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日			補記事項	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



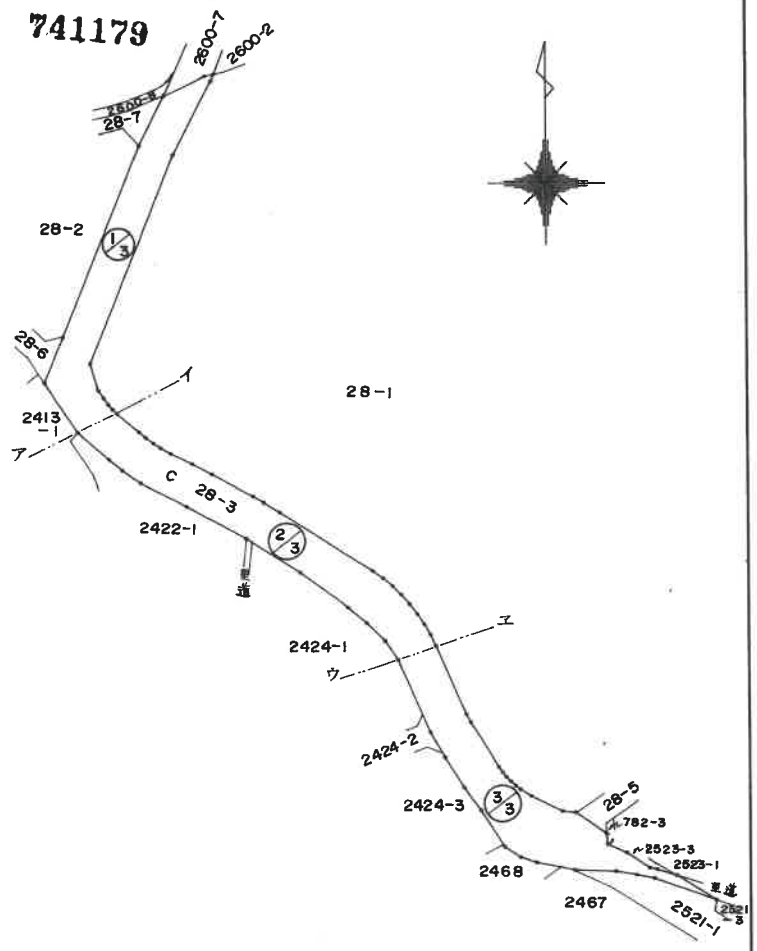
請求部分	所在	豊中市東泉丘四丁目				地番	28番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日	補記事項			

土地所在図

地番	28－3
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

地積測量図

741179



作製者 [redacted]

（昭和 63 年 8 月 20 日作製）

申請人 [redacted]

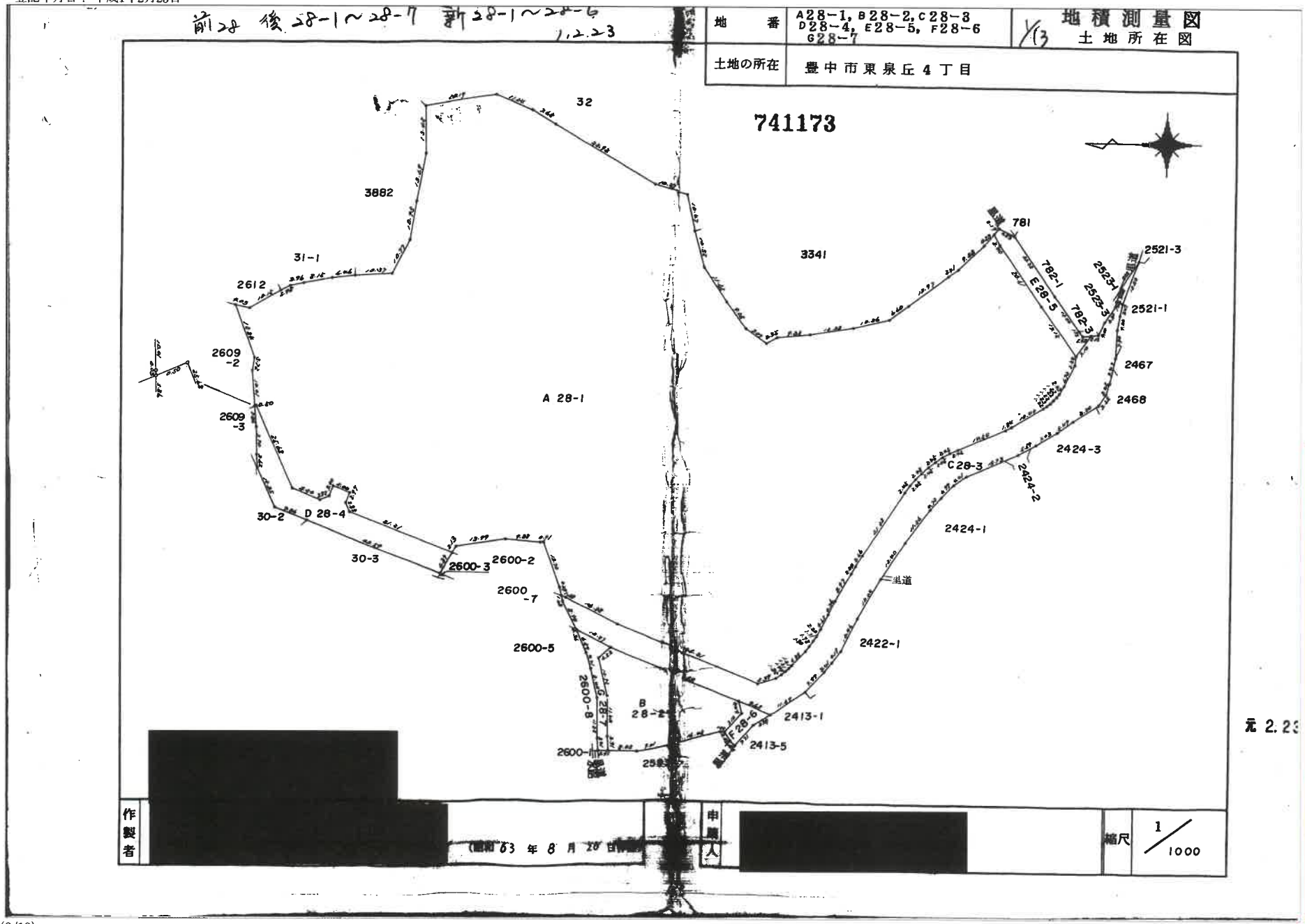
縮尺 1/1000

（大阪土地家屋調査士会）

元 2.23

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(1/13)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

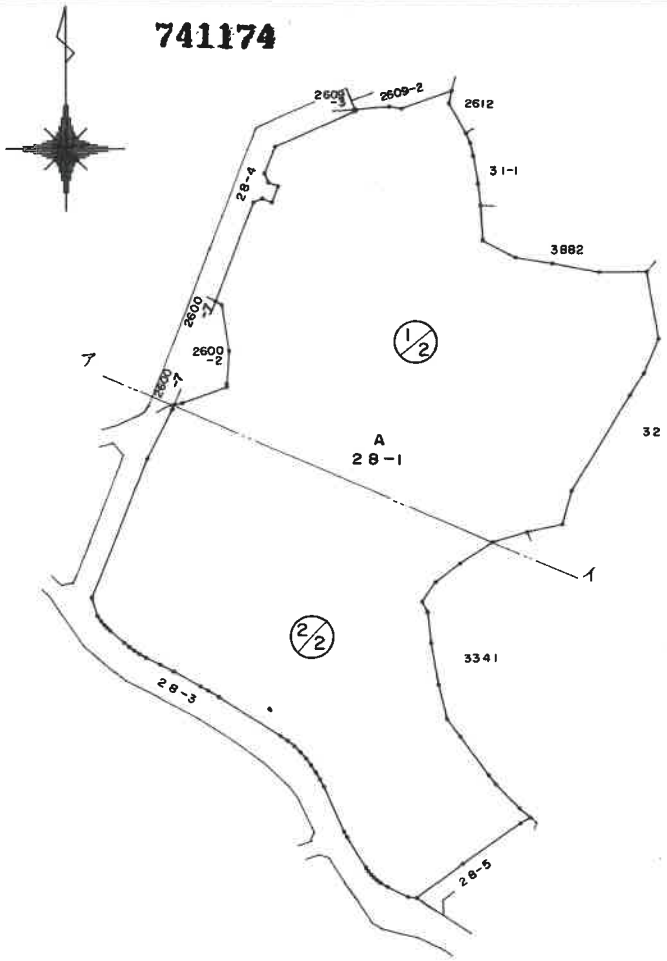
登記年月日：平成1年2月23日

土地所在図

地積測量図

地番	28－1
土地の所在	豊中市東泉丘4丁目

741174



作製者 [redacted]（昭和63年 8月 20日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/1500

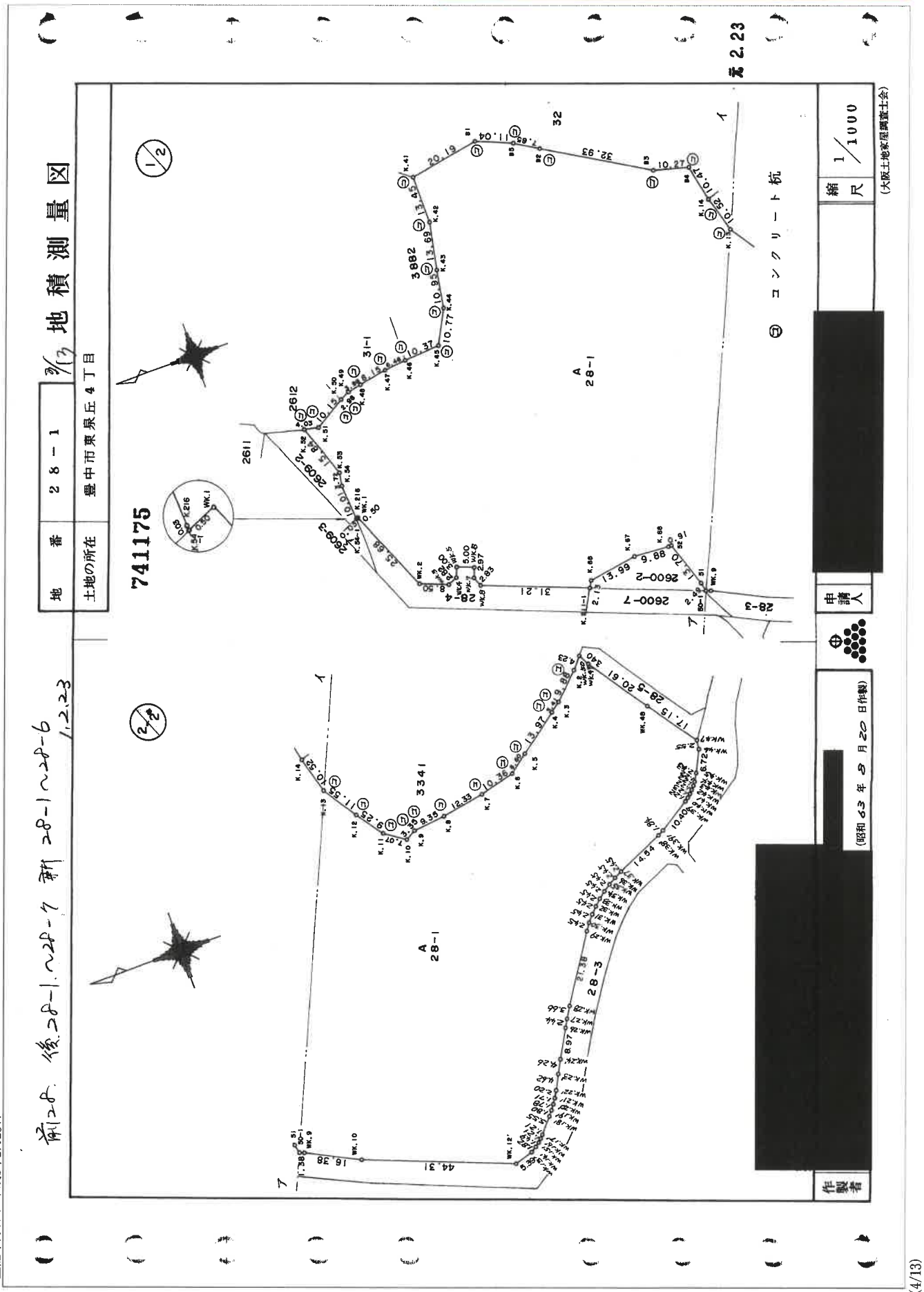
（大阪土地家屋調査士会）

元 2.23

(3/13)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

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1年2月23日

(4/13)

前28. 後28-1～28-7 新28-1～28-6
1.2.23

地番	28－1
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

4/13 地積測量図

741176

座標求積表

地番 / 測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn
K.46	-134904.263	-46533.468	-780598.925700
K.47	-134897.842	-46534.179	-672791.159983
K.48	-134889.805	-46535.535	-554331.292921
K.49	-134885.930	-46536.356	-305231.959003
K.50	-134883.248	-46537.654	-535183.021000
K.51	-134874.430	-46542.884	-593512.306368
K.52	-134870.494	-46541.818	70417.763069
K.53	-134875.943	-46556.689	224729.137803
K.54	-134875.321	-46560.361	8287.744259
K.216	-134876.121	-46570.340	37395.983021
K.54-1	-134876.124	-46570.374	21701.794283
WK.1	-134876.587	-46570.179	502445.661231
WK.2	-134886.913	-46593.701	850055.481044
WK.3	-134894.881	-46596.803	489732.899530
WK.4	-134897.423	-46595.679	171705.077115
WK.5	-134898.516	-46592.881	267955.658681
WK.6	-134903.174	-46594.710	166762.467090
WK.7	-134902.095	-46597.487	2236.679876
WK.8	-134903.222	-46600.084	1407508.937186
K.211-1	-134932.299	-46611.437	1404402.596810
K.66	-134933.352	-46609.581	694109.880252
K.67	-134947.191	-46607.510	1104458.164469
K.68	-134957.049	-46608.202	501830.510935
52	-134957.958	-46608.170	259234.641540
51	-134962.611	-46621.056	242569.354367

地番 / 測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn
K.2	-135082.556	-46523.286	-458952.216391
K.3	-135075.444	-46530.153	-458089.356285
K.4	-135072.711	-46532.198	-650520.128039
K.5	-135061.464	-46540.497	-769779.820380
K.6	-135056.171	-46544.446	-715201.957236
K.7	-135046.098	-46546.903	-1035203.122720
K.8	-135033.931	-46548.951	-999688.722725
K.9	-135024.623	-46549.892	-569584.478512
K.10	-135021.695	-46551.533	-407279.362216
K.11	-135015.874	-46547.518	-528593.614408
K.12	-135010.339	-46540.105	-559179.361576
K.13	-135003.859	-46530.544	-436223.850000
K.14	-135000.964	-46520.429	-239998.893210
B4	-134998.700	-46510.203	-565796.619495
B3	-134988.799	-46507.441	-1776584.246201
B2	-134960.500	-46490.600	-1618802.692000
B5	-134953.979	-46486.598	-776326.186601
B1	-134943.800	-46482.300	-1398745.371599
K.41	-134923.887	-46485.638	-918928.091983
K.42	-134924.032	-46499.089	-114841.259851
K.43	-134921.428	-46512.530	-206283.070550
K.44	-134919.597	-46528.328	-316870.373387
K.45	-134914.617	-46532.876	-713535.120584

元 2.23

作製者 [redacted]

(昭和 63 年 5 月 20 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1／

(大阪土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

前28. 後28-1～28-7　新28-1～28-6
1.2.23

地番	28－1
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

6/13 地積測量図

741177

座標求積表

地番 / 測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn
WK.36	-135073.911	-46581.762	201981.938271
WK.37	-135076.121	-46580.702	723584.624869
WK.38′	-135089.445	-46574.880	696015.006719
WK.39′	-135091.065	-46574.007	489166.795521
WK.39	-135099.948	-46568.596	459911.454096
WK.40	-135100.941	-46567.882	91226.480838
WK.41	-135101.907	-46567.115	85962.894291
WK.42	-135102.787	-46566.265	80000.843270
WK.43	-135103.625	-46565.375	74877.122999
WK.44	-135104.395	-46564.423	93547.925807
WK.45	-135105.634	-46562.331	197657.095096
WK.46	-135108.640	-46556.318	153403.051336
WK.47	-135108.929	-46553.779	-456785.679548
WK.48	-135098.828	-46539.912	-1020527.190337
WK.49	-135087.001	-46523.030	-628944.842570
WK.50	-135085.309	-46520.075	-206781.733374
		倍面積	40031.636410
		面積	20015.8182050
		地積	20015.81 ㎡

地番 / 測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn
50-1	-134963.161	-46623.487	85740.592598
WK.9	-134964.450	-46623.990	742999.904641
WK.10	-134979.097	-46631.327	2608183.381764
WK.12′	-135020.382	-46647.482	2166959.806128
WK.13′	-135025.551	-46645.882	312294.179989
WK.14′	-135027.077	-46644.880	127153.942880
WK.15′	-135028.277	-46643.986	98045.658573
WK.16′	-135029.179	-46643.167	81392.326415
WK.17′	-135030.022	-46642.299	212175.818151
WK.18′	-135033.728	-46638.159	225868.604037
WK.19′	-135034.865	-46636.755	102694.134510
WK.20′	-135035.930	-46635.319	95182.688080
WK.21′	-135036.906	-46633.907	95692.777164
WK.22′	-135037.982	-46631.988	146937.394187
WK.23′	-135040.057	-46627.856	190334.908193
WK.24′	-135042.064	-46624.095	298207.711620
WK.26	-135046.453	-46616.272	261097.739472
WK.27	-135047.665	-46614.147	145762.437669
WK.28	-135049.580	-46611.018	632281.848151
WK.29	-135061.229	-46593.085	610043.261905
WK.30	-135062.673	-46591.104	141124.454016
WK.31	-135064.258	-46589.234	153697.882966
WK.32	-135065.972	-46587.482	164407.223978
WK.33	-135067.787	-46585.826	175814.907324
WK.34	-135069.746	-46584.345	186290.795654
WK.35	-135071.786	-46582.982	194018.120029

元 2.23

作製者 [redacted]（昭和 63 年 9 月 20 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1／

（大阪土地家屋調査士会）

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

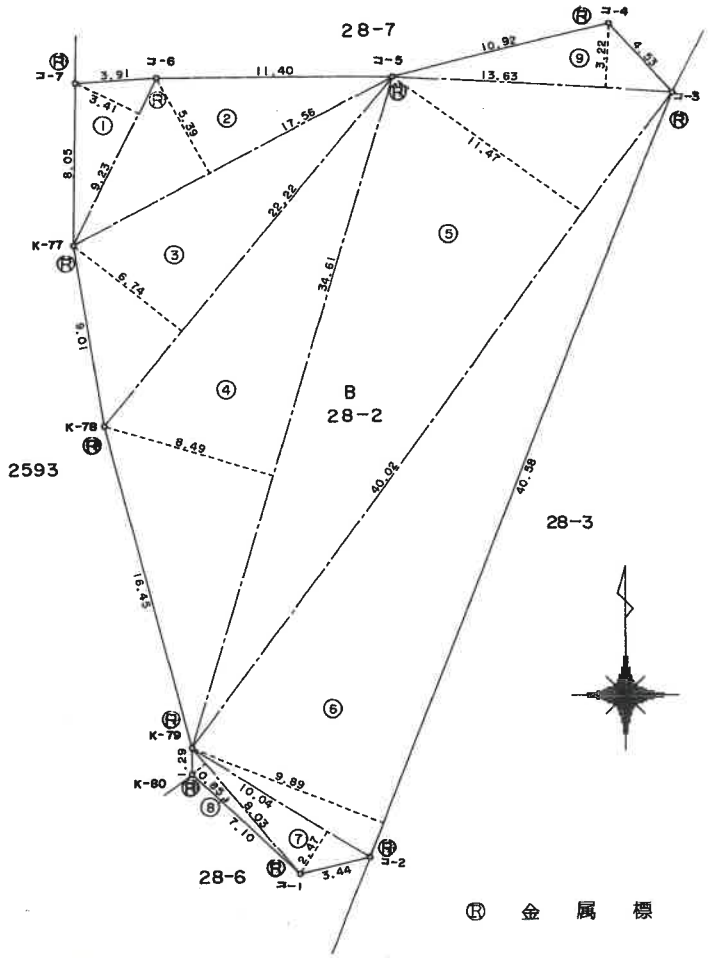
登記年月日：平成1年2月23日

前 28 後 28-1～28-7 新 28-1～28-6
1.2.23

地番	28－2
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

6/13 地積測量図

741178



三 斜 求 積 表

地番			
NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積
1	9.23	3.41	31.4743
2	17.56	5.39	94.6484
3	22.22	6.74	149.7628
4	34.61	8.49	293.8389
5	40.02	11.47	459.0294
6	40.58	9.89	401.3362
7	10.04	2.47	24.7988
8	8.03	0.85	6.8255
9	13.63	3.22	43.8886
		倍 面 積	1505.6029
		面 積	752.80145
		地 積	752.80 ㎡

作製者 [redacted]

(昭和 63 年 9 月 20 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

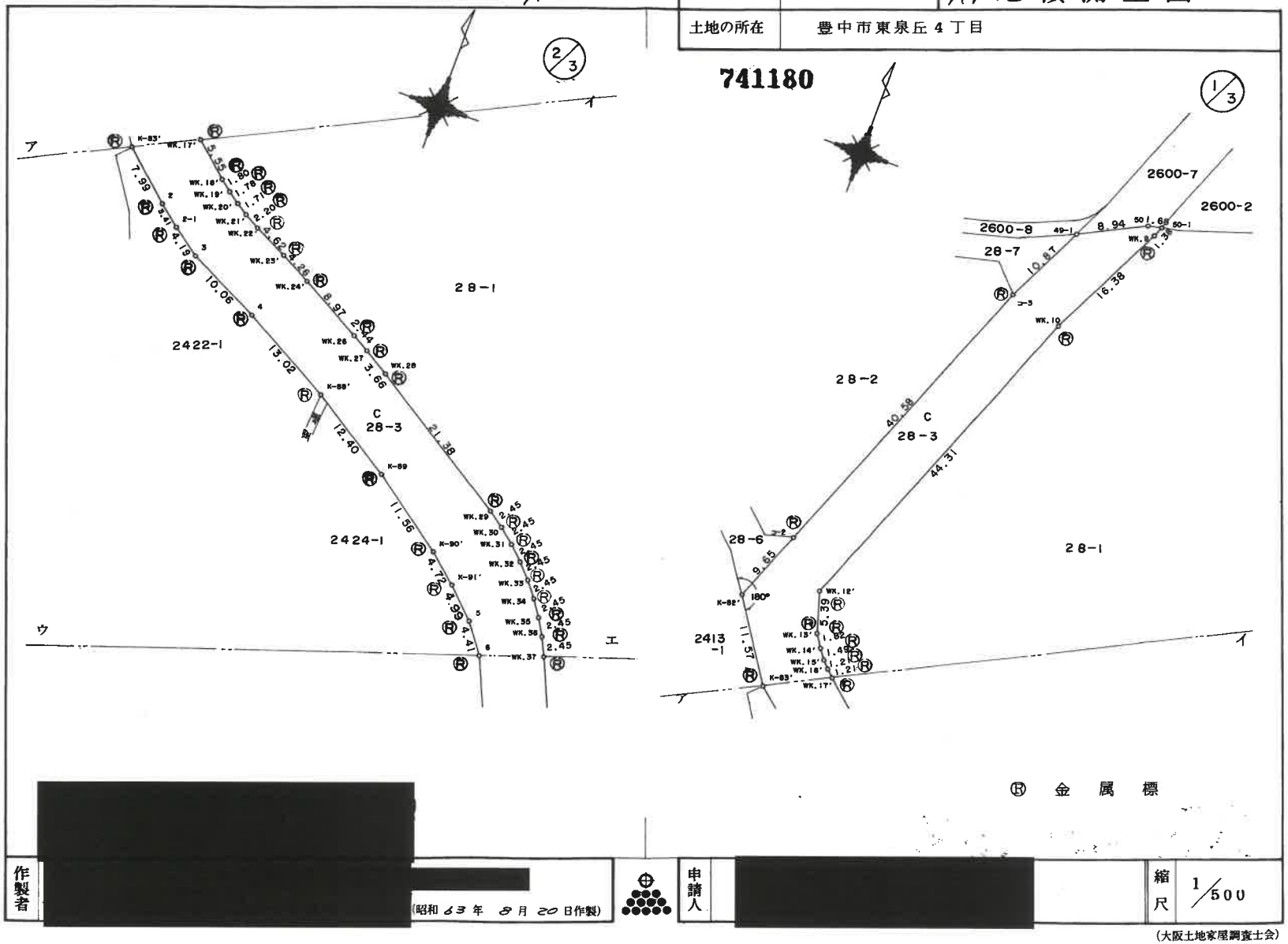
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成1年2月23日

前 28. 後 28-1～28-7 新 28-1～28-6
1.2.23

地番	28－3
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

8/13 地積測量図



作製者	[redacted]（昭和 63 年 8 月 20 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（大阪土地家屋調査士会）

元 2.

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(8/13)

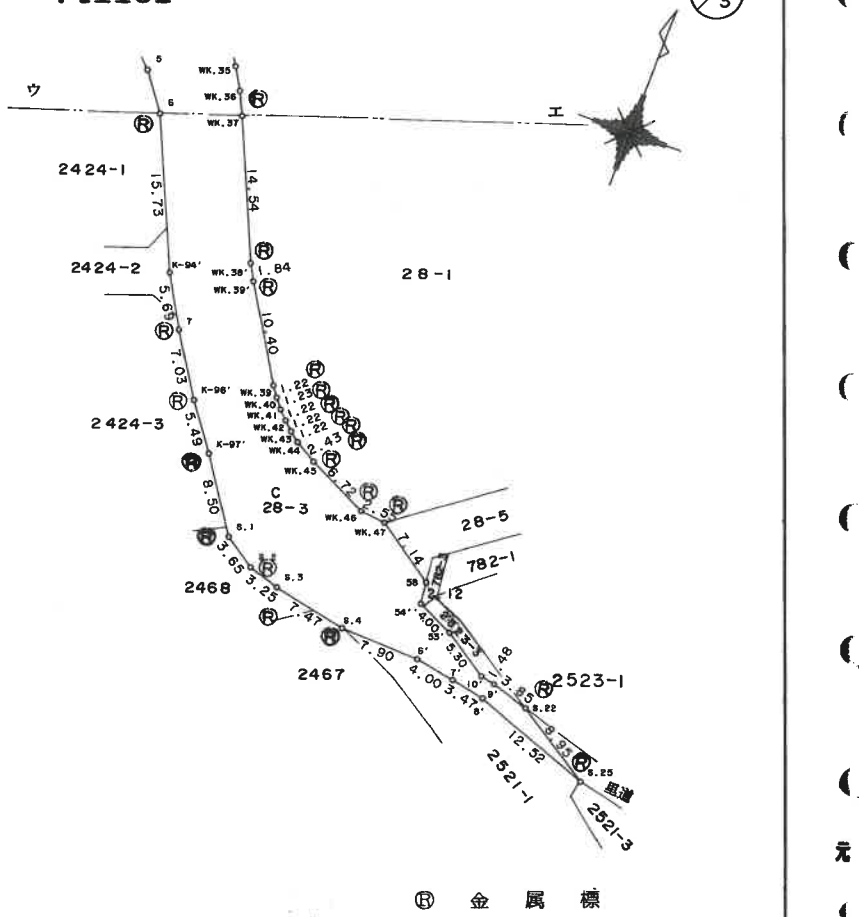
前28. 後28-1～28-7　新28-1～28-6
1.2.23

地番	28－3
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

9/13 地積測量図

741181

3/3



作製者	[redacted] (昭和 63 年 8 月 20 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(大阪土地家屋調査士会)

元 2.2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

前28 後28-1～28-7 新28-1～28-6
1.2.23

地番	28－3
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

10/13 地積測量図

741182 座標求積表

地番 / 測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn
49-1	-134967.603	-46633.100	643863.211700
ｺｰ3	-134977.340	-46637.931	2217307.153533
ｺｰ2	-135015.146	-46652.684	2183252.305832
K-82′	-135024.138	-46656.193	871630.997626
K-83′	-135033.878	-46649.858	700447.617869
2	-135039.153	-46643.892	350762.067840
2-1	-135041.348	-46641.782	217721.504376
3	-135043.821	-46637.900	328657.281300
4	-135048.395	-46728.33	510400.300618
K-88′	-135054.767	-46617.570	611436.048120
K-89	-135061.511	-46607.158	636746.992597
K-90′	-135068.429	-46597.891	468215.608768
K-91′	-135071.559	-46594.357	310691.172476
5	-135075.097	-46590.819	330841.405719
6	-135078.660	-46588.209	837562.821402
K-94′	-135093.075	-46581.891	902570.720016
7	-135098.036	-46579.087	508643.630039
K-96′	-135103.995	-46575.354	485222.037972
K-97′	-135108.454	-46572.150	539678.074201
S.1	-135115.583	-46567.518	426279.059772
S.2	-135117.608	-46564.480	138994.972799
S.3	-135118.568	-46561.370	115053.145270
S.4	-135120.079	-46554.052	86497.428616
6′	-135120.426	-46546.155	49152.739881
7′	-135121.135	-46542.214	65019.472958
8′	-135121.823	-46538.811	230925.580182
S.25	-135126.097	-46527.038	-27497.479459
S.22	-135121.232	-46534.554	-279253.858555
9′	-135120.096	-46538.238	-67108.189195
10′	-135119.790	-46539.687	-151393.601811
53′	-135118.843	-46544.092	-214940.616857
54′′	-135115.172	-46547.727	-176322.789876
58	-135113.055	-46547.946	-290598.826877
WK.47	-135108.929	-46553.779	-205534.934284
WK.46	-135108.640	-46556.313	-153403.051336
WK.45	-135105.634	-46562.331	-197657.095098

地番 / 測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn
WK.44	-135104.395	-46564.428	-98547.925807
WK.43	-135108.625	-46565.375	-74877.122999
WK.42	-135102.787	-46566.265	-80000.848270
WK.41	-135101.907	-46567.115	-85962.894291
WK.40	-135100.941	-46567.882	-91226.480838
WK.39	-135099.948	-46568.596	-459911.454096
WK.39′	-135091.065	-46574.007	-489166.795521
WK.38′	-135089.445	-46574.880	-696015.006719
WK.37	-135076.121	-46580.702	-723584.624869
WK.36	-135073.911	-46581.762	-201931.938271
WK.35	-135071.786	-46582.982	-194018.120029
WK.34	-135069.746	-46584.345	-186290.795654
WK.33	-135067.787	-46585.826	-175814.907324
WK.32	-135065.972	-46587.482	-164407.223978
WK.31	-135064.258	-46589.234	-153697.882966
WK.30	-135062.673	-46591.104	-141124.454016
WK.29	-135061.229	-46593.085	-610043.261905
WK.28	-135049.580	-46611.018	-632231.848151
WK.27	-135047.665	-46614.147	-145762.437669
WK.26	-135046.453	-46616.272	-261097.739472
WK.24′	-135042.064	-46624.095	-298207.711620
WK.23′	-135040.057	-46627.856	-190334.908193
WK.22′	-135037.982	-46631.988	-146937.394187
WK.21′	-135036.906	-46633.907	-95692.777164
WK.20′	-135035.930	-46635.819	-95182.686080
WK.19′	-135034.865	-46636.755	-102694.134510
WK.18′	-135033.728	-46638.159	-225868.604037
WK.17′	-135030.022	-46642.299	-212175.818151
WK.16′	-135029.179	-46643.167	-81392.326415
WK.15′	-135028.277	-46643.986	-98045.658573
WK.14′	-135027.077	-46644.880	-127153.942880
WK.13′	-135025.551	-46645.882	-312294.179989
WK.12′	-135020.382	-46647.432	-2166959.806128
WK.10	-134979.097	-46631.327	-2608183.381764
WK.9	-134964.450	-46623.990	-742999.904641
50-1	-134963.161	-46623.487	-42753.737580
50	-134963.533	-46625.133	207108.840786
		倍面積	3381.068965
		面積	1690.5344825
		地積	1690.53 ㎡

[redacted]

（昭和 63 年 8 月 20 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

元 2.2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

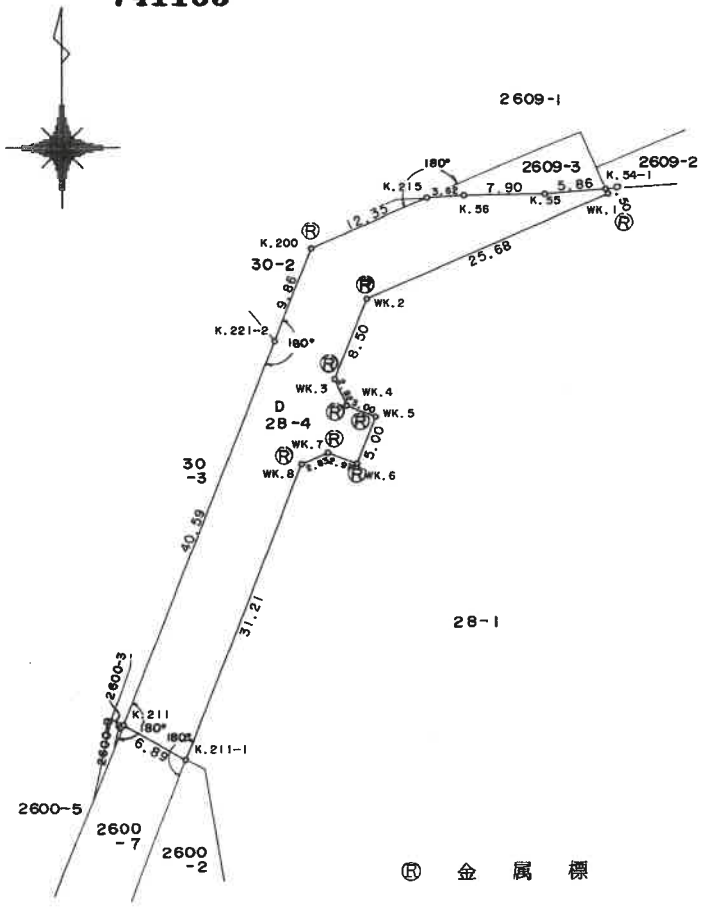
登記年月日：平成1年2月23日

前28. 後28-1～28-7 新28-1～28-6
1.2.23

地番	28－4
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

11/13 地積測量図

741183



座標求積表

地番			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn
WK.8	-134903.222	-46600.084	-1407508.937136
WK.7	-134902.095	-46597.487	-2236.679376
WK.6	-134903.174	-46594.710	-166762.467090
WK.5	-134898.516	-46592.881	-267955.658631
WK.4	-134897.423	-46595.679	-171705.077115
WK.3	-134894.831	-46596.803	-480732.399530
WK.2	-134886.913	-46593.701	-850055.481044
WK.1	-134876.587	-46570.179	-502445.661231
K.54-1	-134876.124	-46570.374	279.422244
K.55	-134876.593	-46576.223	27712.852685
K.56	-134876.719	-46584.126	16397.812353
K.215	-134876.945	-46587.740	241510.844159
K.200	-134881.903	-46599.081	659190.316906
K.221-2	-134891.091	-46602.653	2190184.883041
K.211	-134928.900	-46617.431	1921011.096647
K.211-1	-134932.299	-46611.437	-1196888.479285
	倍面積		996.187597
	面積		498.0937985
	地積		498.09 ㎡

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

作製者 [redacted] (昭和63年9月20日作製)

申請人 [redacted]

縮2.2

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1年2月23日

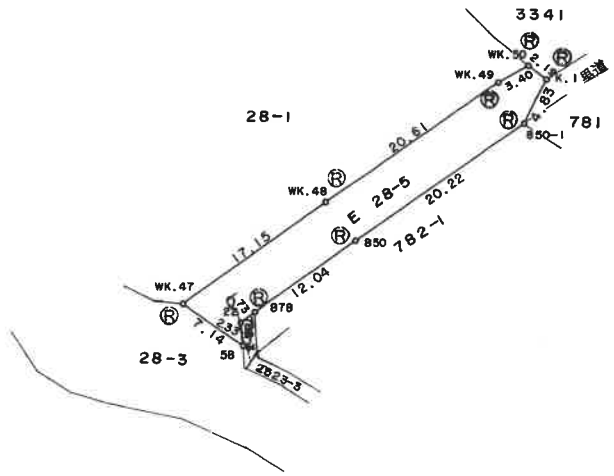
前28 後 28-1～28-7 新 28-1～28-6
1.2.23

地番	28－5
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

12/13

地積測量図

741184



座 標 求 積 表

地番			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1)Yn
58	-135113.055	-46547.946	84112.138422
22	-135110.736	-46548.187	-155424.396392
878	-135109.716	-46546.790	-378285.762330
850	-135102.609	-46537.061	-869870.744212
850-1	-135091.024	-46520.486	-740699.178092
K.1	-135086.687	-46518.361	-265852.433115
WK.50	-135085.309	-46520.075	14607.303549
WK.49	-135087.001	-46523.030	628944.842570
WK.48	-135098.828	-46539.912	1020527.190337
WK.47	-135108.929	-46553.779	862320.613832
		倍面積	379.574569
		面積	189.7872845
		地積	189.78 ㎡

元 2.23

作製者 [redacted]

(昭和 63 年 8 月 20 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

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1年2月23日

前28　後 28-1～28-7　新28-1～28-6
1, 2.23

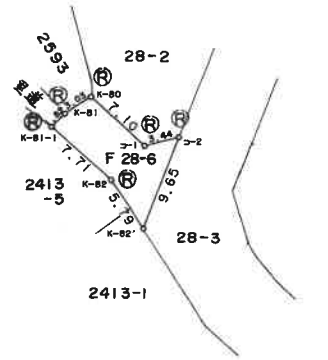
地番	28－6
土地の所在	豊中市東泉丘４丁目

13/13 地積測量図

741185

座標求積表

地番 / 測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
コ-2	-135015.146	-46652.684	-380126.069233
コ-1	-135015.990	-46656.025	-185131.107200
K-80	-135011.178	-46661.250	-148382.775000
K-81	-135012.810	-46663.804	136771.609523
K-81-1	-135014.109	-46665.079	302156.388525
K-82	-135019.285	-46659.365	467946.771585
K-82'	-135024.138	-46656.193	-193109.982827
		倍面積	124.833373
		面積	62.4166865
		地積	62.41 ㎡



Ⓚ 金属標

元 2.2

作製者 [redacted]
(昭和 63 年 9 月 20 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

(13/13)

-32-

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2年7月23日

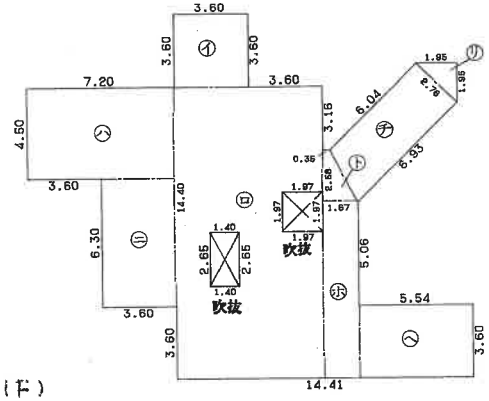
各階平面図

建物図面 1/5
~~各階平面図~~ 2.7.23

家屋番号	1　棟
建物の所在	豊中市東泉丘4丁目28番地1

1棟の建物

1　階

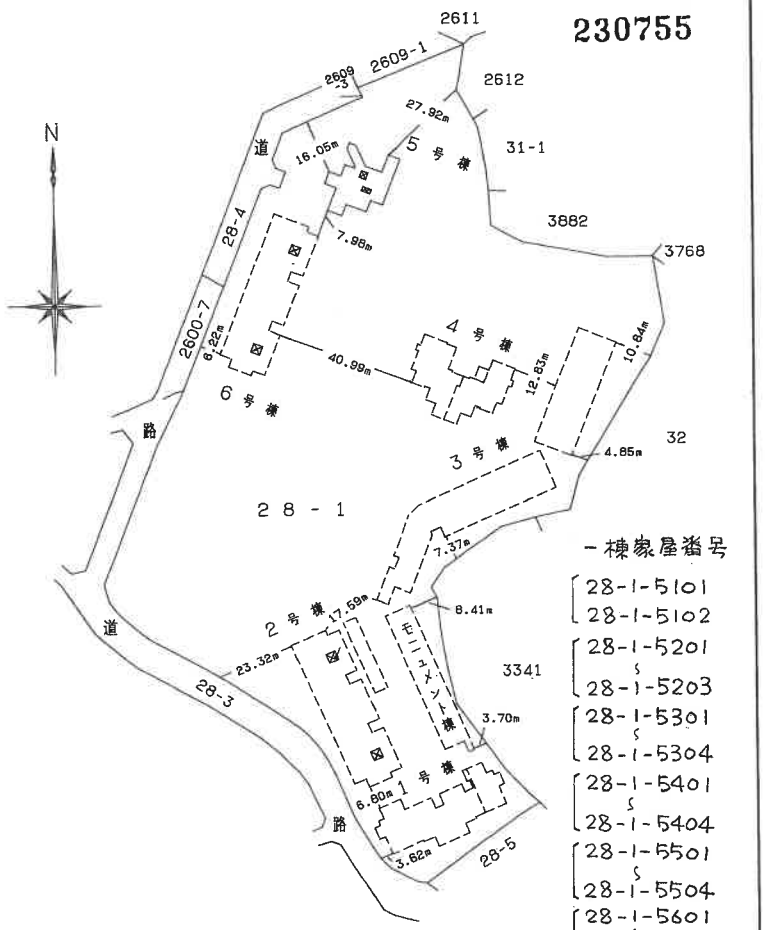


区建(1F)

28-1-5101
28-1-5102

求積表

㋑	3.60 × 3.60	=	12.9600
㋺	7.20 × 14.40	=	103.6800
	-(1.97 × 1.97)	=	-3.8809
	-(1.40 × 2.65)	=	-3.7100
㋩	7.20 × 4.50	=	32.4000
㋥	3.60 × 6.30	=	22.6800
㋭	1.67 × 8.66	=	14.4622
㋬	5.54 × 3.60	=	19.9440
㋣	(0.35 + 1.67)× 2.58 /2	=	2.6058
㋠	(6.04 + 6.93)× 2.76 /2	=	17.8986
㋟	1.95 × 1.95 /2	=	1.90125
	合　計		220.94095
	床面積		220.94 ㎡



一棟家屋番号

- 28-1-5101
- 28-1-5102
- 28-1-5201 ～ 28-1-5203
- 28-1-5301 ～ 28-1-5304
- 28-1-5401 ～ 28-1-5404
- 28-1-5501 ～ 28-1-5504
- 28-1-5601 ～ 28-1-5604
- 28-1-5701
- 28-1-5702

作製者	[redacted]	2年7月21日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

(大阪土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(1/4)

登記年月日： 平成2年7月23日

各階平面図

家屋番号	東泉丘4丁目 28-1-5504
建物の所在	豊中市東泉丘4丁目28番地1

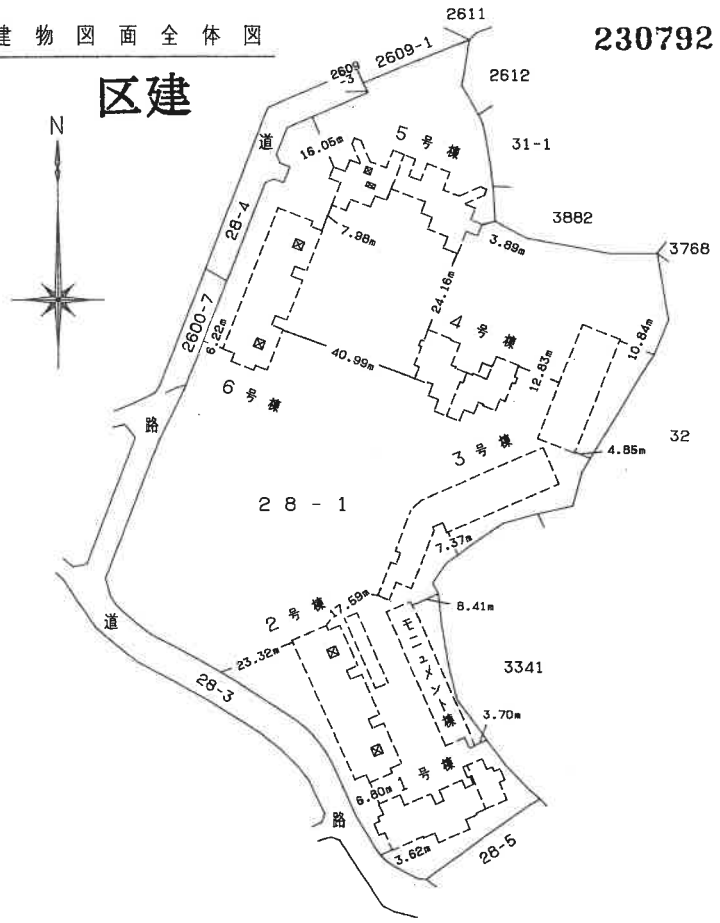
建物図面 1/2

~~各階平面図~~ 2.7.23

建物図面全体図

230792

区建



作製者 [redacted] 2年7月21日作製) 縮尺 1/

申請人 [redacted] 縮尺 1/1500

(大阪土地家屋調査士会)

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2年7月23日

各階平面図

家屋番号	東泉丘4丁目 28-1-5504
建物の所在	豊中市東泉丘4丁目28番地1

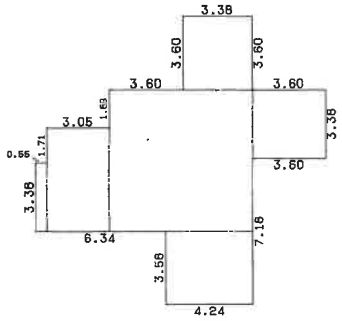
建物図面 2/2

~~各階平面図~~ 2.7.23

区建

230793

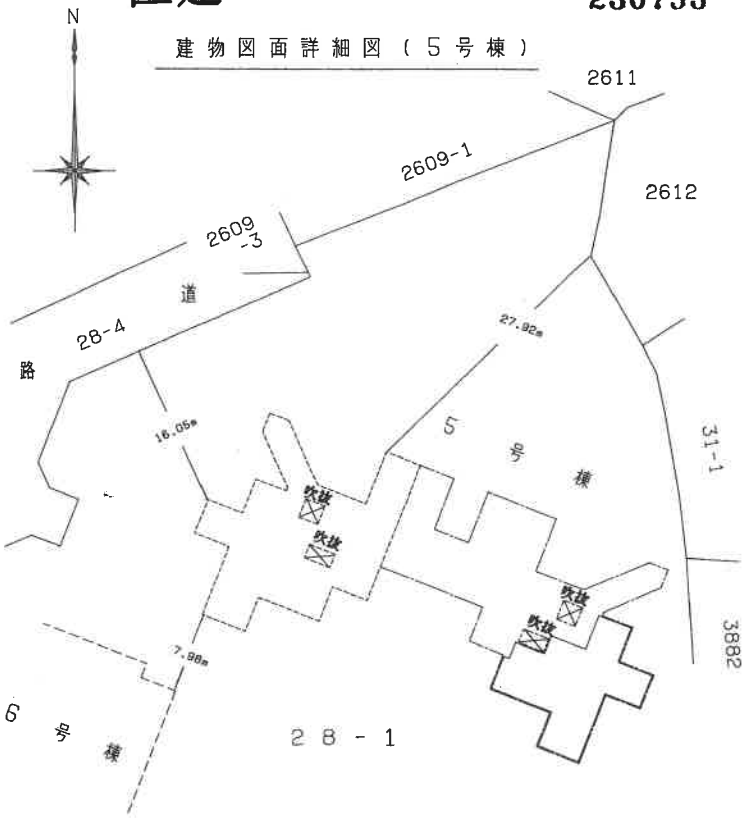
区分した建物　建物の番号 5－504



求積表

3.38 × 3.60 =	12.1680
3.60 × 3.38 =	12.1680
6.98 × 6.98 =	48.7204
4.24 × 3.58 =	15.1792
3.05 × 5.09 =	15.5245
0.55 × 3.38 =	1.8590
合　計	105.6191
床面積	105.61 ㎡

建物図面詳細図（5号棟）



建物の存する部分　5 階

作製者	[redacted]	2年7月21日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(大阪土地家屋調査士会)

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2年7月23日

各階平面図

~~建物図面~~ 4／5
各階平面図 2.7.23

家屋番号	1　棟
建物の所在	豊中市東泉丘4丁目28番地1

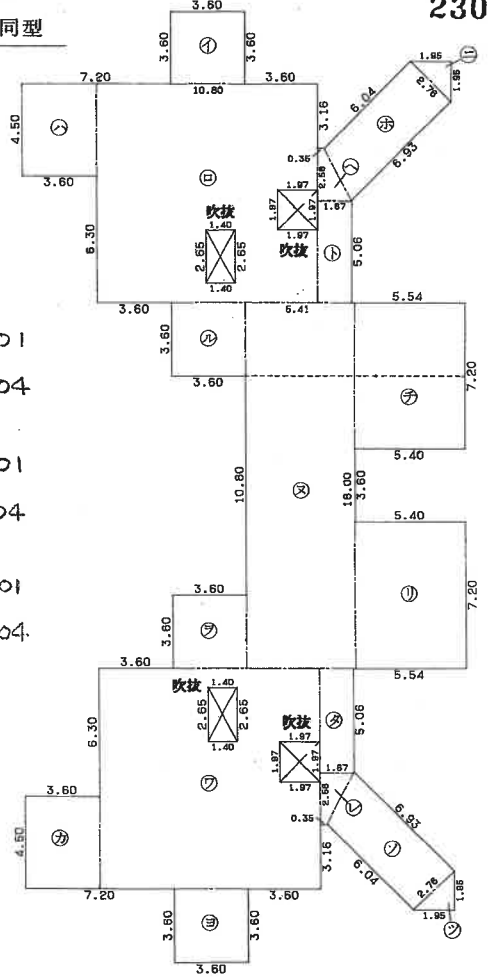
4階－6階　同型

求積表

㋑	3.60 × 3.60	=	12.9600
㋺	10.80 × 10.80	=	116.6400
	-(1.97 × 1.97)	=	-3.8809
	-(1.40 × 2.65)	=	-3.7100
㋩	3.60 × 4.50	=	16.2000
	1.95 × 1.95 /2	=	1.90125
	(6.04 + 6.93)× 2.76 /2	=	17.8986
	(0.35 + 1.67)× 2.58 /2	=	2.6058
	1.67 × 5.06	=	8.4502
	5.40 × 7.20	=	38.8800
	5.40 × 7.20	=	38.8800
	5.41 × 18.00	=	97.3800
	3.60 × 3.60	=	12.9600
㋬	3.60 × 3.60	=	12.9600
㋭	10.80 × 10.80	=	116.6400
	-(1.97 × 1.97)	=	-3.8809
	-(1.40 × 2.65)	=	-3.7100
㋮	3.60 × 4.50	=	16.2000
	3.60 × 3.60	=	12.9600
	1.67 × 5.06	=	8.4502
	(0.35 + 1.67)× 2.58 /2	=	2.6058
	(6.04 + 6.93)× 2.76 /2	=	17.8986
㋯	1.95 × 1.95 /2	=	1.90125
	合　計		539.1899
	床面積		539.18 ㎡

1 棟 の 建 物
4 階 － 6 階 同型

230758



区建(4F)
28-1-5401
～
28-1-5404
(5F)
28-1-5501
～
28-1-5504
(6F)
28-1-5601
～
28-1-5604

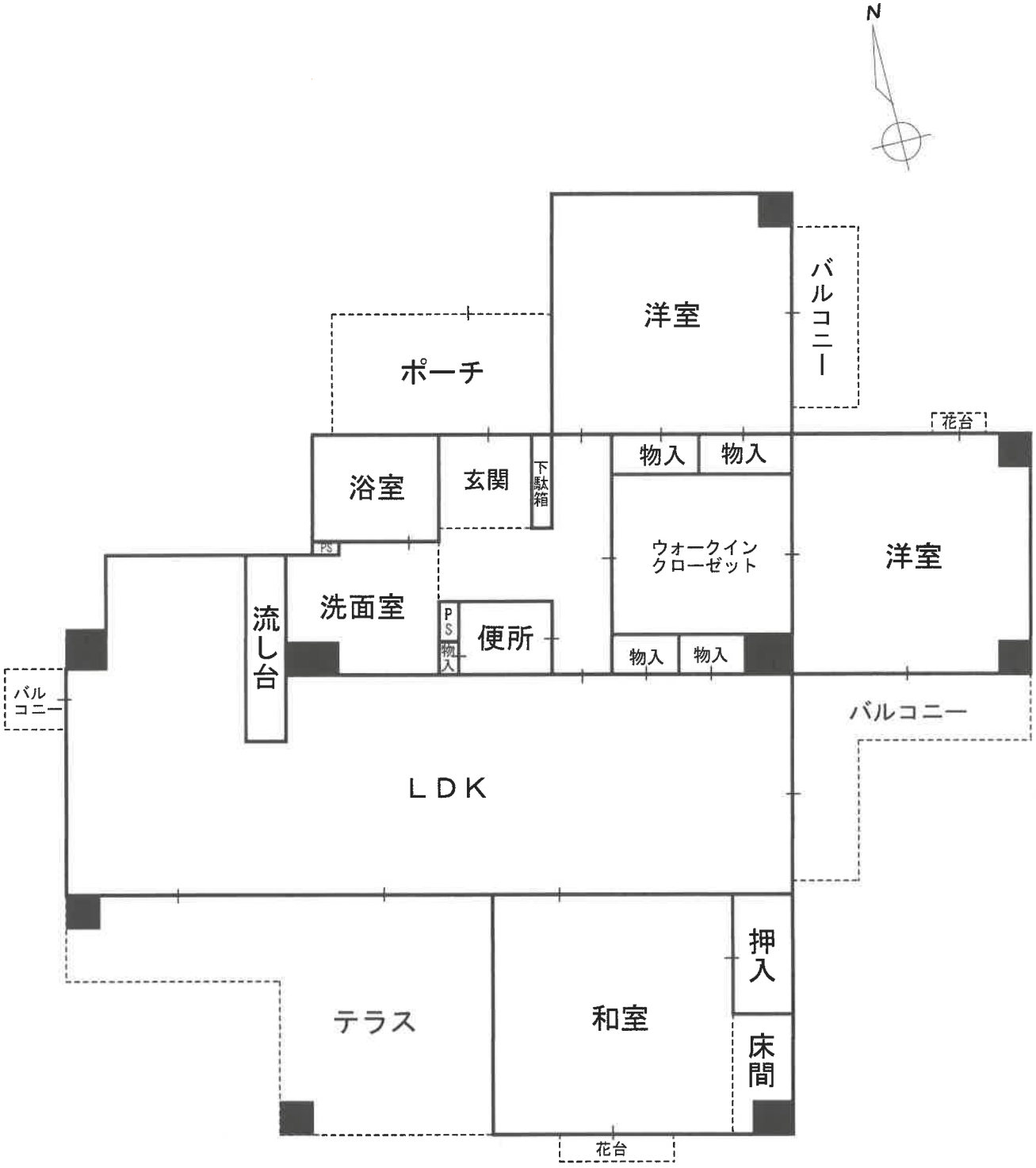
作製者 [redacted]　2年7月21日作製)　縮尺 1／

申請人 [redacted]　縮尺 1／250

(大阪土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

間取略図


N
洋室
バルコニー
ポーチ
花台
浴室
玄関
下駄箱
物入
物入
PS
洗面室
流し台
PS
物入
便所
ウォークイン
クローゼット
洋室
物入
物入
バルコニー
バルコニー
LDK
押入
テラス
和室
床間
花台