

陳述書の提出等について（注意）

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

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

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

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

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

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する口を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者ではありません。			
☐ 自己の計算において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、買受申出人が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)の訂正や追完はできません。
- 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)。

※該当する口を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
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)の訂正や追完はできません。
- 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)

※該当する口を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	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	

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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 9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12月22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11月11日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。

物件番号	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, 2	10, 850, 000 8, 680, 000	一括	2, 170, 000	不明	不明
1	7, 610, 000				
2	3, 240, 000				



物 件 目 録

1 所 在 茨木市桑田町
地 番 265番1
地 目 宅地
地 積 129.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 茨木市桑田町265番地1
家屋 番号 265番1
種 類 居宅・事務所
構 造 木・鉄骨造瓦葺3階建
床 面 積 1階 63.99平方メートル
2階 66.42平方メートル
3階 51.84平方メートル

共有者 A 持分5分の3



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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, 2】

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

【物件番号2】

賃借権

範 囲 1階北側事務所部分

賃借人 C

期 限 令和8年5月31日まで

賃 料 月額10万円

賃料前払 なし

敷 金 100万円(ただし、賃借人からの契約終了申入れの場合の敷金返還額は30万円である。)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するB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2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 所 在 茨木市桑田町

地 番 265番1

地 目 宅地

地 積 129.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 茨木市桑田町265番地1

家屋 番号 265番1

種 類 居宅・事務所

構 造 木・鉄骨造瓦葺3階建

床 面 積 1階 63.99平方メートル
2階 66.42平方メートル
3階 51.84平方メートル

共有者 A 持分5分の3



令和7年(ケ)第213号
令和7年7月24日受理
令和 年 月 日提出
7.9.-8

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

物 件 目 録

1 所 在 茨木市桑田町
地 番 2 6 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 9 . 2 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 茨木市桑田町 2 6 5 番地 1
家屋 番号 2 6 5 番 1
種 類 居宅・事務所
構 造 木・鉄骨造瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 9 9 平方メートル
2 階 6 6 . 4 2 平方メートル
3 階 5 1 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茨木市桑田町23-17-1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☒ その他の者（B） 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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（A、B） ☒ その他の者（C） 上記の者が本建物を住居・事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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		
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2関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階北側事務所部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ C		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■C(占有者) ■債務者兼所有者)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成20年6月1日		
最初の契約日	平成20年5月2日		
契約等	期間	平成20年6月1日から ☒ 平成22年5月31日まで 2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		
現在の契約等	期間	令和6年6月1日から ☒ 令和8年5月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者(A) ☐ 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100,000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1,000,000円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	賃借人からの契約終了申入れの場合の敷金返還額は300,000円		
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

1 表札等の表示

- (1) 住居部分の表札 債務者兼所有者Aの姓
- (2) 住居部分の郵便受け 表札と兼ねる
- (3) 南側事務所の入口ドア 千代田住研
- (4) 南側事務所の西側窓 千代田住研
- (5) 北側事務所の入口ドア (Cの姓) 設備
- (6) 北側事務所の郵便受け (Cの姓) 設備

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであり、公簿面積と概ね一致した。
- (2) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内部には、事業用品、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(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
債務者兼所有者A	1 目的建物の住居部分には、私と私の家族が住んでいるほか、共有者Bが動産類を置いた状態で使用しています。1階の事務所のうち南側は私が、北側はCがそれぞれ使用しています。南側の事務所に表示の「千代田住研」は私の屋号であり、北側の事務所に表示の「(Cの姓)設備」はCの屋号です。いずれも法人ではありません。 2 目的建物の共有者Bは、私の子です。敷地の利用に関して、Bとの間に特段の契約や合意はありません。 3 北側の事務所は、Cに賃貸する前は第三者に賃貸していたものですが、Cが平成20年に個人として事業を始める際に賃貸したものです。
賃借人C (債務者兼所有者Aの 子の配偶者)	私は、平成20年6月1日から目的建物の1階北側事務所部分を月額10万円で賃借しています。この賃借に当たって、敷金100万円を現金で差し入れています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月25日 10：05－10：20	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年 7月25日 10：25－10：30	中之島図書館	物件確認
7年 7月25日 14：45－15：10	茨木市役所	道路、課税及び建築確認関係調査
7年 7月25日 15：30－15：40	物件所在地	物件及び占有確認、債務者兼所有者Aと面談
7年 7月29日 9：00－9：10	物件所在地	物件及び占有確認
7年 7月29日 9：30－10：20	大阪法務局北大阪支局	法人調査
7年 8月20日 15：25－16：00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者兼所有者A及び賃借人Cと面談

(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

登記年月日：平成9年9月18日

公用

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。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年7月25日 大阪法務局北出張所

登記官

(7 枚目)

建物図面

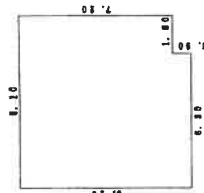
49.9.18

家屋番号 265番1

建物の所在 茨木市桑田町265番地1

各階平面図

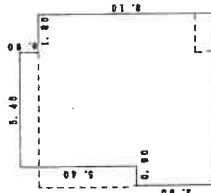
1階



求積表

8.10 x 7.20 = 58.3200
6.30 x 0.90 = 5.6700
合計 63.9900
床面積 63.99㎡

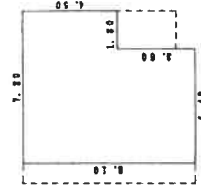
2階



求積表

5.40 x 5.40 = 29.1600
1.80 x 4.50 = 8.1000
8.10 x 3.60 = 29.1600
合計 66.4200
床面積 66.42㎡

3階

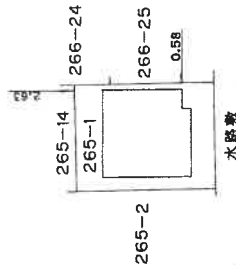
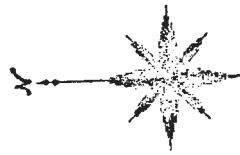


求積表

5.40 x 8.10 = 43.7400
1.80 x 4.50 = 8.1000
合計 51.8400
床面積 51.84㎡

(↑○写真撮影場所・方向)

A4判に縮小



作製者

9.9.16
年 月 日(作製)

縮 1/250
尺



申請人

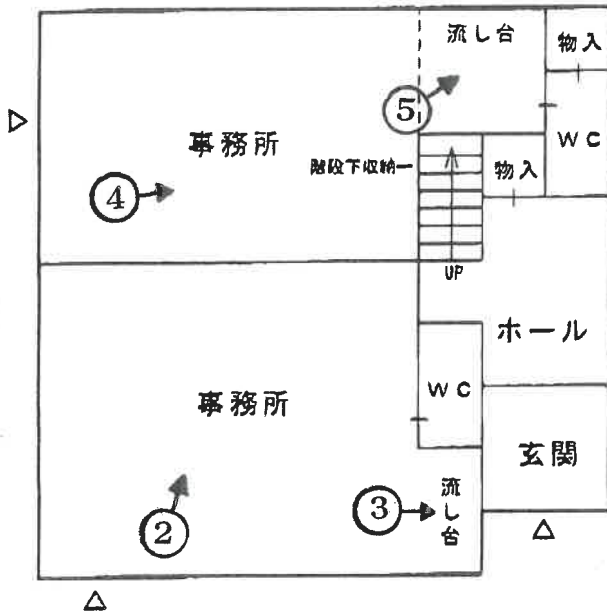
縮 1/500
尺

(大阪土地家屋調査士会)

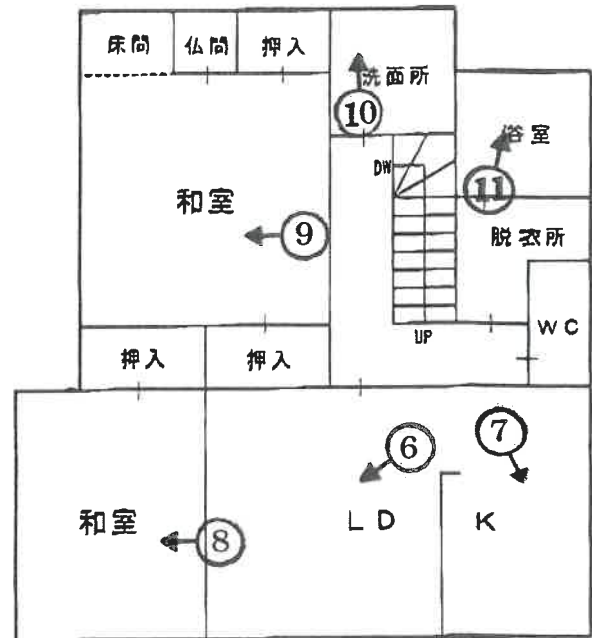
3052388

請求番号：30-3

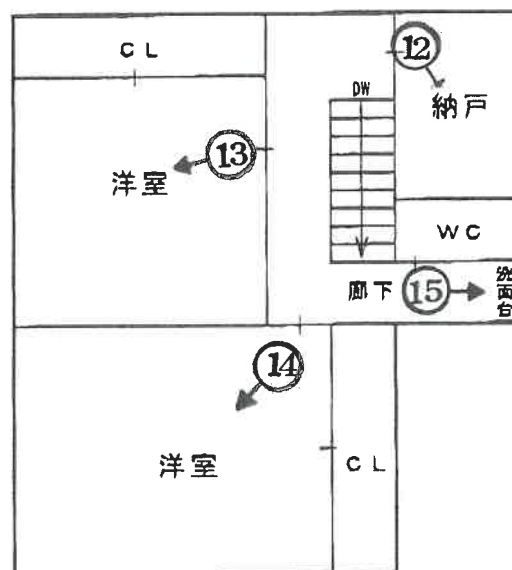
間取図 (概略図)
 令和7年(ケ)213号
 茨木市桑田町265番1
 H9新築/木・鉄骨造瓦葺3階建/居宅・事務所



1 階



2 階



3 階



①
目的建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7年（ケ）第213号
令和 7年 8月20日 現地調査
令和 7年 9月10日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

（ 土地付建物 ）

評価人 不動産鑑定士

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 7,610,000 円
物件2	金 3,240,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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は考慮していない。
- 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	所在地番目積 地地地	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	特にない。		
2	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	阪急京都本線「茨木市」駅の南東方約1,560m（道路距離） 近鉄バス「桑田町」停留所の南方約130m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ地域。府道に面しており，幅員・系統・連続性は，概ね良好である。最寄駅までは少し距離があるが，バス停に近く，最寄駅周辺には各種店舗が揃い，日常の生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 規 制	第4種高度地区，日影規制，宅地造成工事規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域），茨木市屋外広告物条例（第1種許可区域）	
画 地 条 件	規 模	129.24㎡	
	形 状	長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.9m（西側），奥行約10.1m（北辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	西 側	幅員約20.0m舗装府道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 道路
		南： 水路等	北： 住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	あり	
	下 水 道	あり	
	（注）供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下，「施設管」という。）が通っており，通常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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず，対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人間で所有権移転され，平成8年に現債務者兼所有者が所有権取得し，現在に至る。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，当時は空地であり，昭和54年頃から平成5年頃まで児童遊園の敷地として使用され，平成9年に現在の建物が建築されたと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特 記 事 項	・ 目的土地の南側に幅員約5.2m舗装市道が存するが，当該市道との間には市管理地が介在しており，現状では接道していないことを確認した（茨木市建設部建設管理課明示係）。但し，本件建物の玄関は南側に設けられており，日常生活において南側道路を利用している状況にある。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	平成9年9月14日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	タイル貼 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼, 板張 等
	床	フローリング, タタミ 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 182.25㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅・事務所
	間 取 り	4LDK+事務所
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者等が居宅・事務所として占有しているほか、事務所の一部を第三者に賃貸している。詳細については、下記特記事項並びに現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 賃貸借契約の概要 契約日：平成20年5月2日 占有開始：平成20年6月1日 期間：平成20年6月1日から2年間（自動更新） 賃料：100,000円 敷金：1,000,000円（賃借人からの契約終了申入れの場合の敷金返還額は300,000円） (2) 1階が事務所2室及び居宅部分の玄関等となっている。2階乃至3階は居宅として使用されている。なお、事務所2室及び居宅部分は各々独立した出入口が設けられており、建物内で相互に往来はできない造りとなっている。 (3) 室内は概ね経年相応の摩滅・老朽化と判断される。 (4) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 (5) 建築確認あり、検査済証なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物 件 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	227,000	1.03	129.24	0.90	27,196,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 茨木-31

$$\text{標準価格} \quad 179,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 102}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{102} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{79} \div \text{標準画地価格} \quad 227,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.01	0.98	0.80	1.00	1.00	1.00	0.79

イ 個別格差 :	規模	形状	高低差	方位	行政	周辺利用状況	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.02	1.03

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(2) 物件 2 (建物)

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。

物 件 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 エ= (ア×イ×ウ)
2 (主である建物)	200,000	182.25	0.04	1,458,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left\{ \frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{0} \div \left(\frac{\text{※2}}{0} + \frac{\text{※3}}{28} \right) \right\} \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \div 0.04$$

※1 :	残価率	5.0%
※2 :	経済的残存耐用年数	0年
※3 :	経過年数	約 28年
※4 :	観察減価率	30%

2 評価額の決定

(1) 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
1	27,196,000	法定地上権	0.50	13,598,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) ウ] イ	共有 持分	占有減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 キ=〔(ア+イ)×ウ×エ×オ-カ〕
1	27,196,000	△13,598,000	-		0.80	0.70		7,610,000
2	1,458,000	+13,598,000	3/5	0.70	0.80	0.70	300,000	3,240,000
一括価格(合計)								10,850,000

ウ 占有減価

本件建物には最先の賃借権が存するが、控除すべき借家権割合としては、賃借人の建物利用形態、賃借権の残存期間等を考慮して、敷地利用権付建物価格の30%が相当と判断した。

エ 市場性修正率

建物が共有であり、相対的に市場性に劣ることが予測されるため、共有持分等を総合的に勘案のうえ、市場性修正率を上記のとおり判断した。

オ 競売市場修正率

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合には不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [茨木-31]

所 在	茨木市星見町85番5「星見町14-9」
価 格	179,000 円/㎡
位 置	阪急京都本線 茨木市駅の南東方 約2,000m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	198 ㎡
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	東側 幅員約6.6m市道 中間画地
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%) 準防火地域、高度地区2種
地 域 の 概 況	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	10,002,000 円
物 件 2	5,067,047 円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取図 (概略)

物 件 目 録

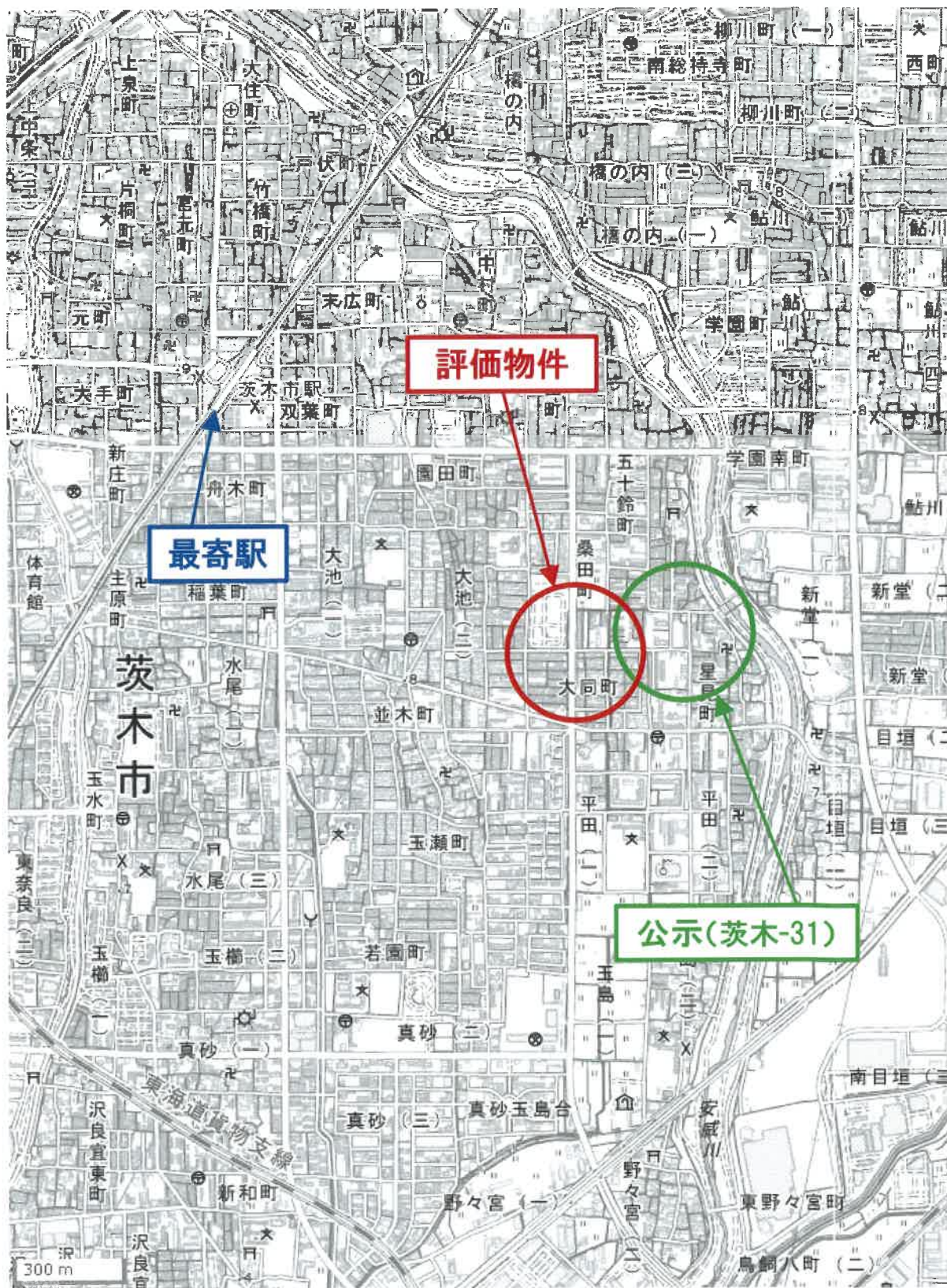
- 1 所 在 茨木市桑田町
地 番 265番1
地 目 宅地
地 積 129.24平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 茨木市桑田町265番地1
家屋 番号 265番1
種 類 居宅・事務所
構 造 木・鉄骨造瓦葺3階建
床 面 積 1階 63.99平方メートル
2階 66.42平方メートル
3階 51.84平方メートル

共有者 A 持分5分の3





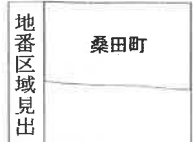
位置図

地理院地図



評価物件

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



請求部	所在	茨木市桑田町				地番	265番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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。

令和7年5月27日
大阪法務局北大阪支局
地図整理番号: M46779
(1/1)

登記官



A4版に縮小

登記年月日：令和7年2月18日

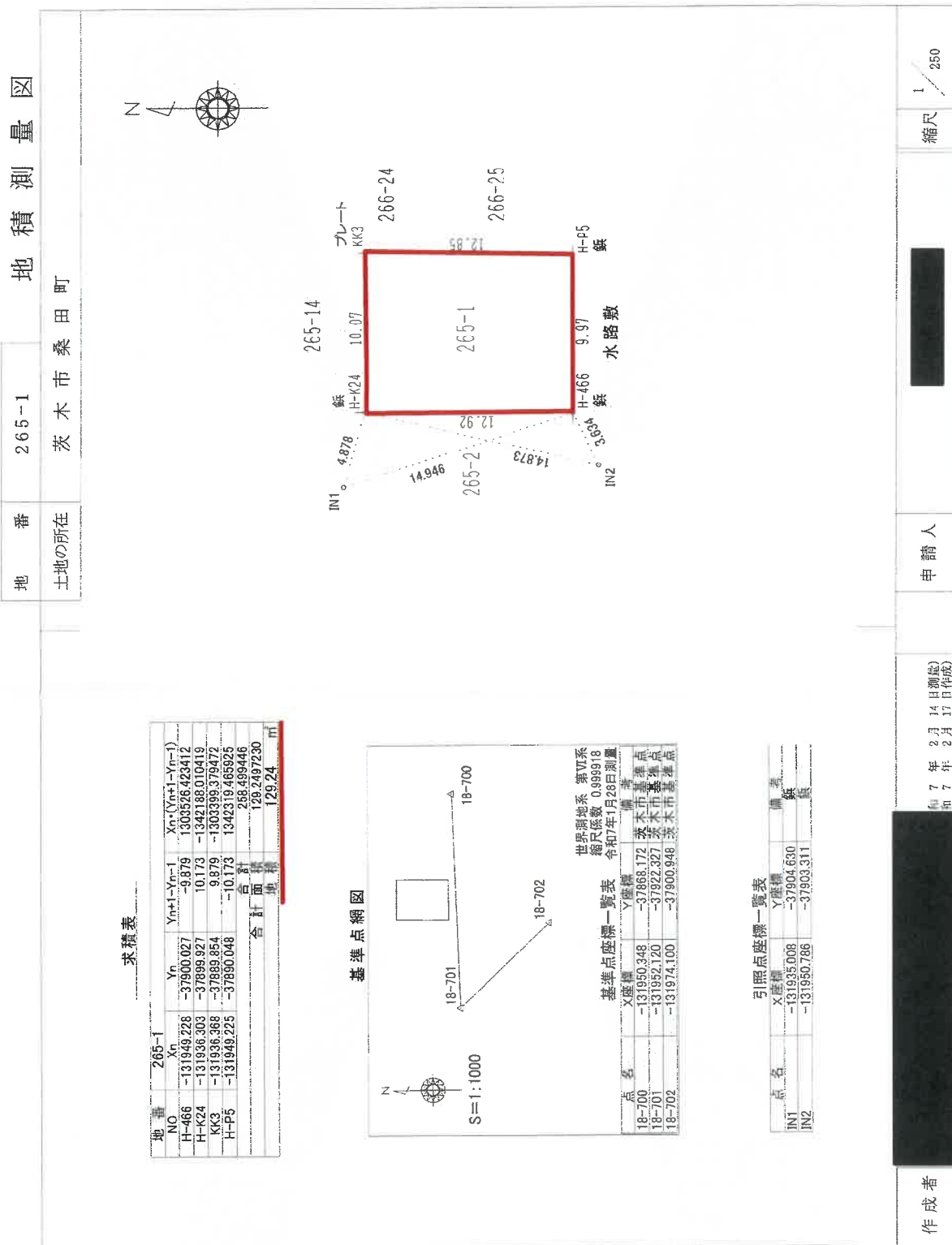
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月27日 大阪法務局北大阪支局

登記号

地図整理番号：M46780

A4版に縮小

地積測量図(写)



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。
令和7年5月27日 大阪湾務局北大阪支局

登記官

地圖整理番号: M46781

圖面
圖面
階平
物
建各

區面平階各

家屋番号	265番1
建物の所在	茨木市桑田町265番1

49.9.18

1階

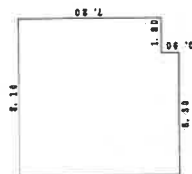


表
積
求

8.10	X	7.20=	58.3200
6.30	X	0.90=	5.6700
合 計			63.9900
床面積			63.99m²

2階

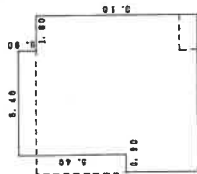


表 求 積

5.40	x	5.40=	29.1600
1.80	x	4.50=	8.1000
8.10	x	3.60=	29.1600
合 計			66.4200
床面積			66.42㎡

第3章

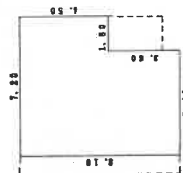
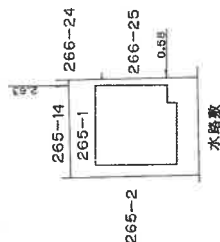


表
積
求

5.40 x	8.10 =	43.7400
1.80 x	4.50 =	8.1000
	合計	51.8400
	床面積	51.84㎡

-9.9.18



水陸敷

作製者

9.9.16

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------



申請人

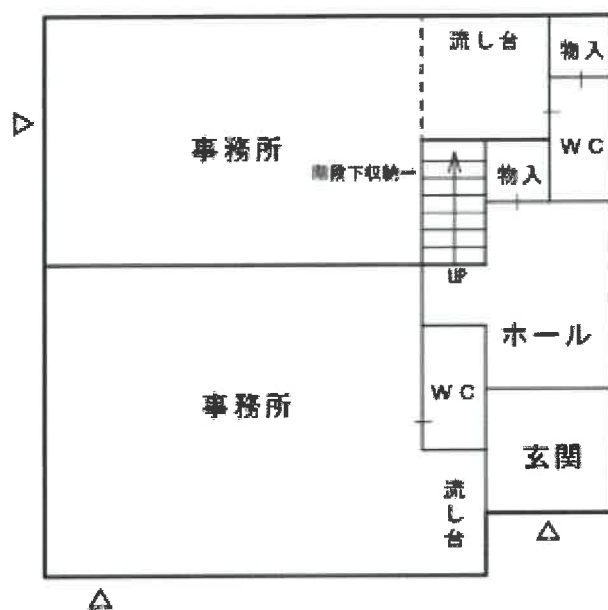
縮尺

00

(大阪土地家屋調査士会)

3052388 (5152388)

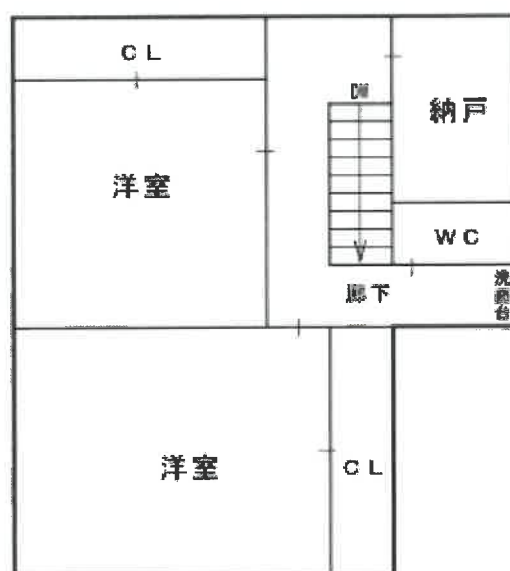
建物図面(写)



1 階



2 階



3 階



間取図(概略)