

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1, 2

と

物件番号 3～11

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札の申込みが無効となるおそれがあります。

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 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

- 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、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)。

※該当する口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 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)	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

- 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、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)。

(別紙)

※該当する口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 口代表者	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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 8年 6月24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 8年 1月28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）
3～11☆	6,310,000 5,048,000	一括	1,262,000	不明	不明
3	150,000				
4	420,000				
5	1,300,000				
6	250,000				
7	490,000				
8	380,000				
9	180,000				
10	3,020,000				
11	120,000				



物 件 目 録

☆3 所 在 茨木市大字安元

地 番 51番2

地 目 畑

地 積 29平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 茨木市大字安元

地 番 51番4

地 目 宅地

地 積 79.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 茨木市大字安元

地 番 52番

地 目 宅地

地 積 261.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 茨木市大字安元

地 番 55番5

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 46.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 茨木市大字安元

地 番 乙53番

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

所有者 B

8 所 在 茨木市大字安元

地 番 55番4

地 目 宅地

地 積 97.38平方メートル

所有者 B

9 所 在 茨木市大字安元51番地4

家屋 番号 51番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.76平方メートル
2階 60.76平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 44.67 平方メートル
2 階 約 44.67 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

10 所 在 茨木市大字安元 52 番地、51 番地 2、55 番地 5

家屋 番号 52 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 207.20 平方メートル
2 階 113.58 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 12.30 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 17.51 平方メートル
2 階 約 17.51 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 15.30 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

11 所 在 茨木市大字安元 52 番地

家屋 番号 10 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 169.91 平方メートル

(現況)

主たる建物 不存在

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.21 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 20.75 平方メートル

物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 18.18平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 9.91平方メートル
2階 38.67平方メートル

符 号 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 13.88平方メートル

(現況)

附属建物符号3～5 不存在

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

1 不動産の表示

【物件番号3～11】

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3～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9～11】

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

なし

《 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

3 所 在 茨木市大字安元

地 番 51番2

地 目 畑

地 積 29平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 茨木市大字安元

地 番 51番4

地 目 宅地

地 積 79.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 茨木市大字安元

地 番 52番

地 目 宅地

地 積 261.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 茨木市大字安元

地 番 55番5



11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 4 6 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 茨木市大字安元

地 番 乙 5 3 番

地 目 宅地

地 積 9 2 . 5 6 平方メートル

所有者 B

8 所 在 茨木市大字安元

地 番 5 5 番 4

地 目 宅地

地 積 9 7 . 3 8 平方メートル

所有者 B

9 所 在 茨木市大字安元 5 1 番地 4

家屋 番号 5 1 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 7 6 平方メートル

2 階 6 0 . 7 6 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 44.67 平方メートル
2 階 約 44.67 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

10 所 在 茨木市大字安元 52 番地、51 番地 2、55 番地 5

家屋 番号 52 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 207.20 平方メートル
2 階 113.58 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 12.30 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 17.51 平方メートル
2 階 約 17.51 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 5 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

1 1 所 在 茨木市大字安元 5 2 番地

家屋 番号 1 0 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 1 6 9 . 9 1 平方メートル

(現況)

主たる建物 不存在

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 . 2 1 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 2 0 . 7 5 平方メートル



物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 18.18 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 9.91 平方メートル
2階 38.67 平方メートル

符 号 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 13.88 平方メートル

(現況)

附属建物符号3～5 不存在

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 414号
令和 6年11月 6日受理
令和 年 月 日提出

現況調査報告書

(物件3～11)

大阪地方裁判所

執行官 白井克典

(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 茨木市大字安元
地 番 112番1
地 目 田
地 積 585平方メートル
所有者 B

2 所 在 茨木市大字安元
地 番 113番1
地 目 田
地 積 747平方メートル
所有者 B

3 所 在 茨木市大字安元
地 番 51番2
地 目 畑
地 積 29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 茨木市大字安元
地 番 51番4
地 目 宅地
地 積 79.33平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 茨木市大字安元
地 番 52番
地 目 宅地
地 積 261.15平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 茨木市大字安元
地 番 55番5
地 目 宅地
地 積 46.34平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 茨木市大字安元
地 番 乙53番
地 目 宅地
地 積 92.56平方メートル
所有者 B

8 所 在 茨木市大字安元
地 番 55番4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 97.38平方メートル

所有者 B

9 所 在 茨木市大字安元51番地4

家屋 番号 51番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.76平方メートル
2階 60.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

10 所 在 茨木市大字安元52番地、51番地2、55番地5

家屋 番号 52番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 207.20平方メートル
2階 113.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

11 所 在 茨木市大字安元52番地

家屋 番号 10番

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造草葺平家建
床 面 積	169.91平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	14.21平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	16.52平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	18.18平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 9.91平方メートル 2階 38.67平方メートル
符 号	5
種 類	居宅



22

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 13.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茨木市大字安元52番地（住居表示未実施）		
土地	物件4、7		
現況地目	☒ 宅地（物件4、7） ☐ 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 ☐ その他の者 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9		
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： ☐ 「その他の事項」のとおり		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：居宅・車庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約44.67平方メートル 2階 約44.67平方メートル		
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・車庫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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茨木市大字安元52番地（住居表示未実施）		
土地	物件3、5、6、8		
現況地目	☒ 宅地（物件3、5、6、8） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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10		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： ☐ 「その他の事項」のとおり		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある（3棟） { 種類：「その他の事項」のとおり 構造：「その他の事項」のとおり 床面積：「その他の事項」のとおり		
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		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茨木市大字安元52番地（住居表示未実施）		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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11		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物符号2） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約20.75平方メートル（附属建物符号2） ☒ 減失：主たる建物、附属建物3～5		
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倉庫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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 いずれもなし
- (2) 郵便受けの表示 いずれもなし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、法務局に地積測量図が備え置かれておらず、現地で概測したところ形状は土地建物位置関係図のとおりと思われるが地積は公簿よりも大きい可能性があり、正確には専門家による測量を要する。

物件5は、北西側道路と約0.5～1.5メートルの高低差があり（物件5が低位）、物件8は、隣接する物件3及び6と高低差がある（物件8が低位）。

- (2) 目的土地は、物件4及び7が物件9の敷地と、物件3及び5、6、8が物件10及び11の敷地となっている。
- (3) 物件5の中央辺りに2階建てのプレハブが存置されている。同プレハブの土地への定着状況については雑草等によって十分に確認できないが、所有者の子の陳述によれば基礎等を設けて固定するようなことはしていないとのことであり、工作物であると思料する。
- (4) 物件3の登記地目は農地であり、茨木市農業委員会からの回答では、住宅敷地として違反転用しており原状回復を要するとある。
- (5) 物件5及び6は北西部分で建築基準法上の道路に接面している。
- (6) 物件7は、南東側に道路が存在するが、その間には地番51番1の土地が介在しているものと思われる。なお、地番51番1の土地は、登記記録によればBが所有者である。

3 目的建物の現況について

- (1) 各目的建物の形状は、いずれも概ね間取略図のとおりである。

(2) 物件9について

ア 主たる建物

- (ア) 建物内部は、2階北側の洋室の西側の床に補修の跡が見られるほかは経年相応の状態である。

- (イ) 建物内部には衣類や寝具等の動産が存置されており、生活実態が認められる。

イ 物件目録にない附属建物（物件7に所在）

- (ア) 建物内部は、経年相応の状態である。

- (イ) 外壁の南角及び南西側の壁に亀裂が見られる。

- (ウ) 2階は居室となっているが給排水設備が設置されていない。また、物件9の主たる建物との間に渡り廊下が存在する。

(3) 物件10について

(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

ア 主たる建物

- (ア) 建物内部は、経年相応の状態である。
- (イ) 建物内部には多少の生活用品等の動産が存置されているが、日常的に使用されている様子は見られない。
- (ウ) 建物内にエレベーターが設置されているが、稼働するかは不明である。

イ 物件目録にない附属建物（物件５の北側に所在）

- (ア) 種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、面積：約１２．３０平方メートル
- (イ) 出入り口の扉が破損しているため外側から内部を目視したところ、特に損傷等は見られない。

ウ 物件目録にない附属建物（物件５の北西側に所在）

- (ア) 種類：物置、構造：木造瓦葺２階建、面積：１階約１７．５１平方メートル、２階約１７．５１平方メートル
- (イ) 出入り口の扉が動かず無理に動かすと損傷のおそれがあるため立ち入ることができず、内部の状況は確認できていない。

エ 物件目録にない附属建物（物件８の南側に所在）

- (ア) 種類：車庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、面積：約１５．３０平方メートル
- (イ) 出入り口であるシャッター付近に草木が繁茂して近付くことができず内部の状況は確認できていない。

(4) 物件１１について

ア 主たる建物

物件所在地において確認したところ、物件１１の主たる建物は存在を確認できず、課税資料において滅失の記載があることから、滅失したものと思料する。

イ 附属建物符号１

出入り口の扉の内側が板で塞がれており、無理に動かすと損傷のおそれがあるため立ち入ることができず、内部の状況は確認できていない。

ウ 附属建物符号２

附属建物符号２の南東側に未登記の建物が存在するところ、当該建物には出入り口がなく、附属建物符号２と接着している状況である。所有者の子の陳述によれば、同未登記建物部分は、附属建物符号２の増築部分であるとのことであるが、附属建物符号２の扉が僅かしか開かず、増築部分を含め内部の状況は確認できていない。

エ 附属建物符号３ないし５

物件所在地でいずれの建物も存在を確認することができず、滅失したものと思料する。なお、附属建物符号３については課税資料において滅失の記載がある。

以 上

(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
所有者の子	目的土地にある目的建物は、未登記のものを含めてすべて私の両親が使用していました。現在、両親は、事情によりしばらく別の場所にいるので、私が目的物件を使用しています。主に物件9で生活しています。 目的物件について私が分かることは次のとおりです。 ・物件8の土地にある建物は車庫で、中にはバイクや脱穀機が入っていると思います。 ・物件9の2階北側の洋室の西側の床に補修の跡は、配管の不具合を補修するために生じたものです。 ・物件10のエレベーターは、動くと思いますが最後に動くのを見たのは約10年前で、その後、点検等はありません。 ・物件10の南側にある2階建のプレハブは、基礎を設けて固定するようなことはしていません。 ・物件11の附属建物符号2の南東部分にあるビニールシートで壁を覆われた建物は、附属建物符号2の増築部分です。附属建物符号2からのみ入ることができます。 以 上

(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
令和6年11月7日 11:15 - 11:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年11月8日 11:55 - 12:05	茨木市役所	課税等調査
令和6年11月8日 15:30 - 16:10	物件所在地	物件及び占有確認
令和6年11月11日 9:15 - 9:25	執行官室	所有者の子から聴取（電話）
令和6年12月4日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年12月5日 9:40 - 13:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の子と面談

(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。

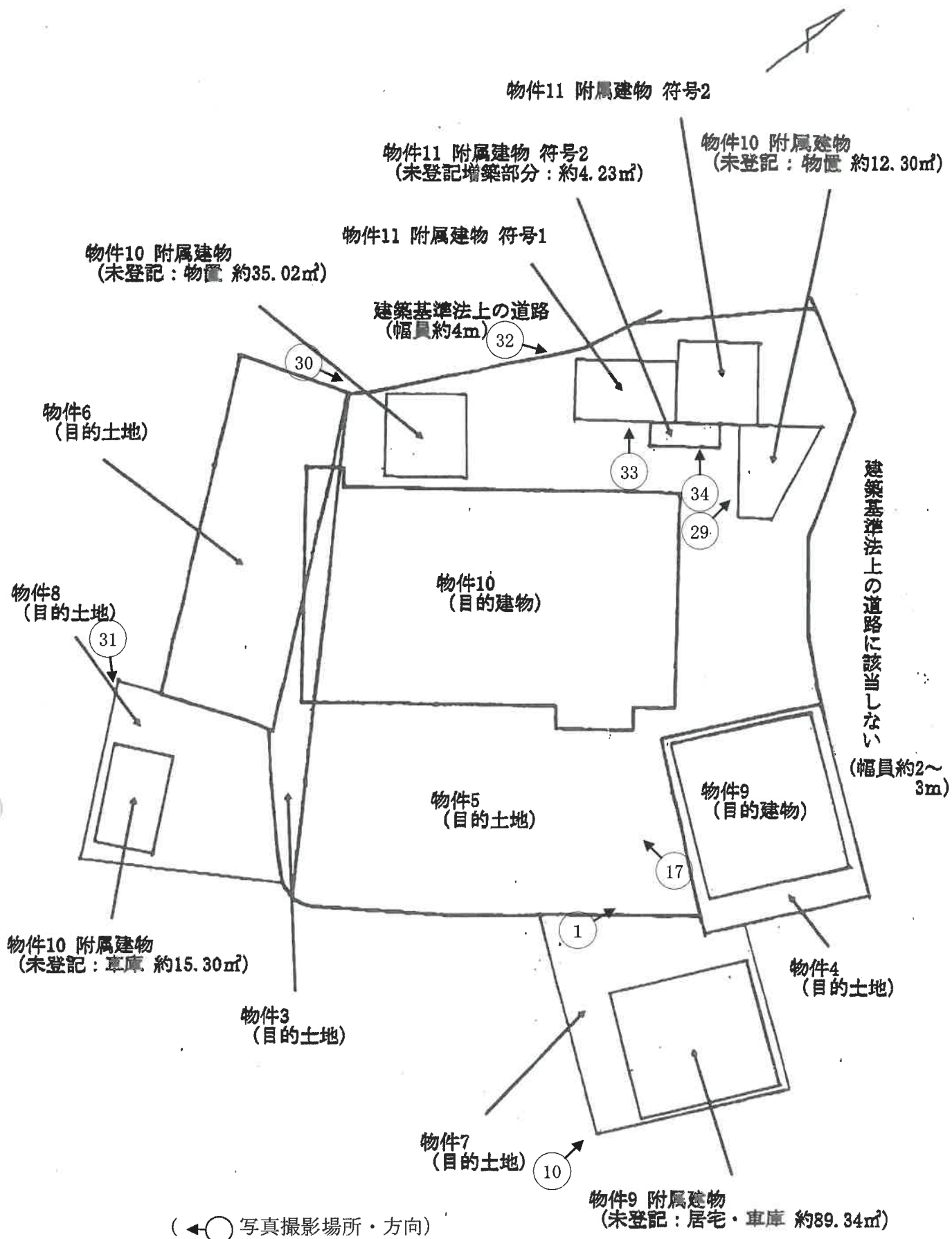
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

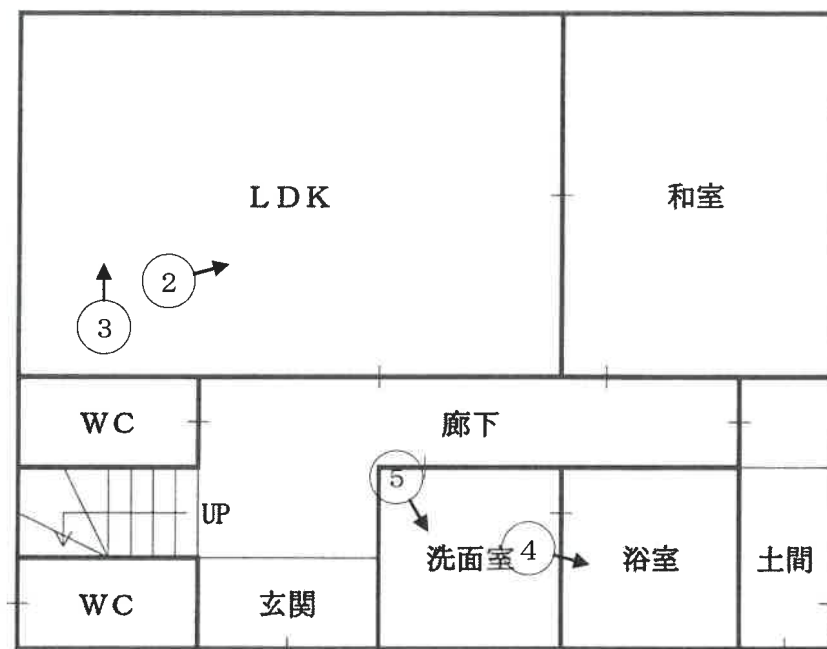
【土地建物位置関係図】



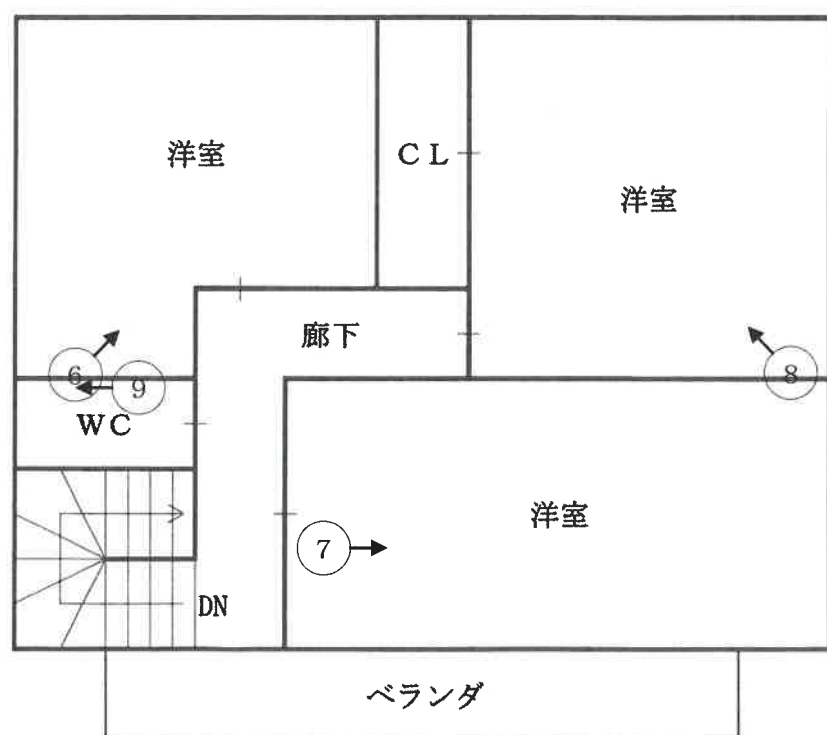
【間取略図：物件9】

令和6年(ケ)第414号

1 階



2 階



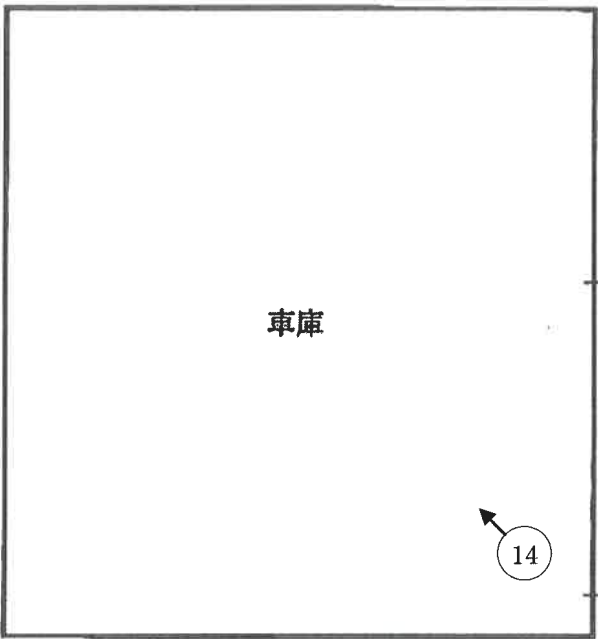
(←○ 写真撮影場所・方向)

(14枚目)

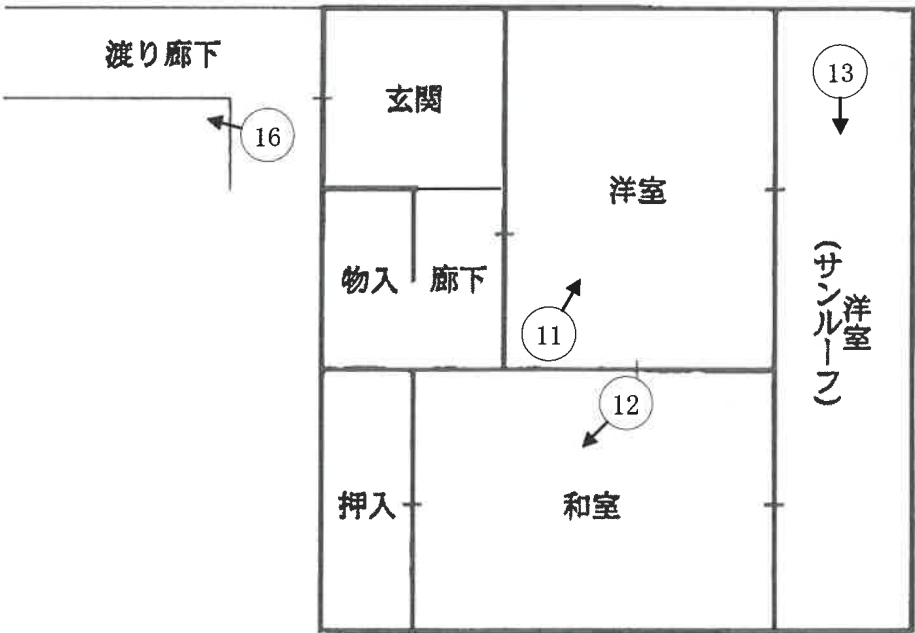
【間取略図：物件9 附属建物】

令和6年(ケ)第414号

1 階



2 階

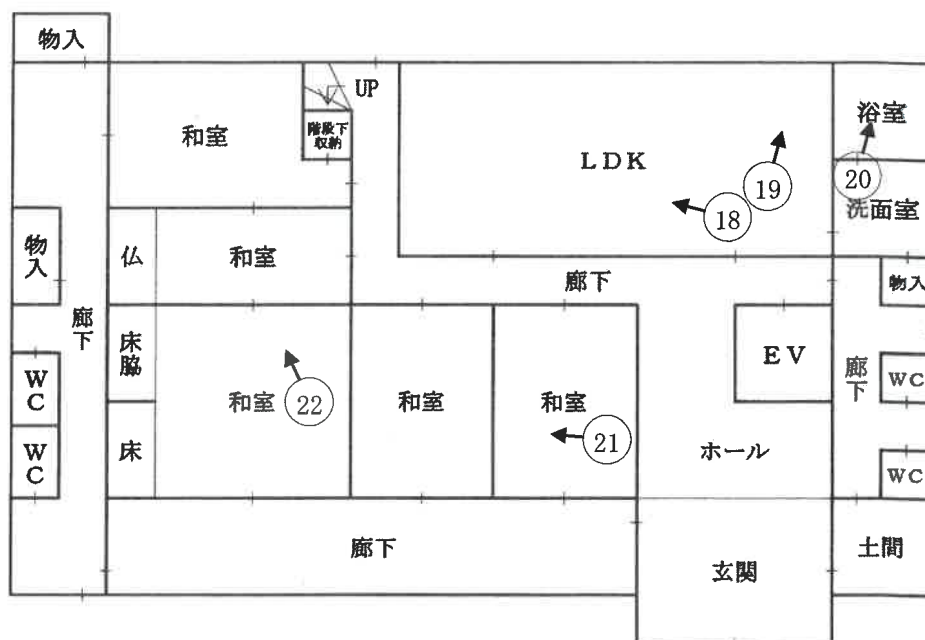


(←○ 写真撮影場所・方向)

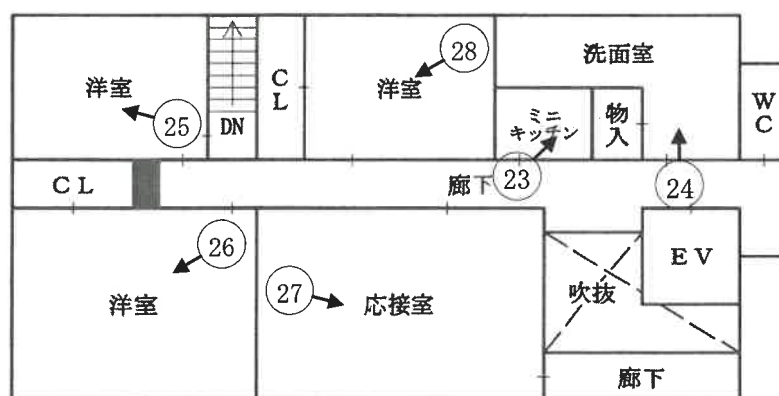
【間取略図：物件10】

令和6年(ケ)第414号

1 階



2 階



(◀○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物（物件9）
	2
	3



4



5



6

	7
	8
	9

	1 0 物件 9 の物件目録にない 附属建物
	1 1
	1 2

	1 3
	1 4
	1 5

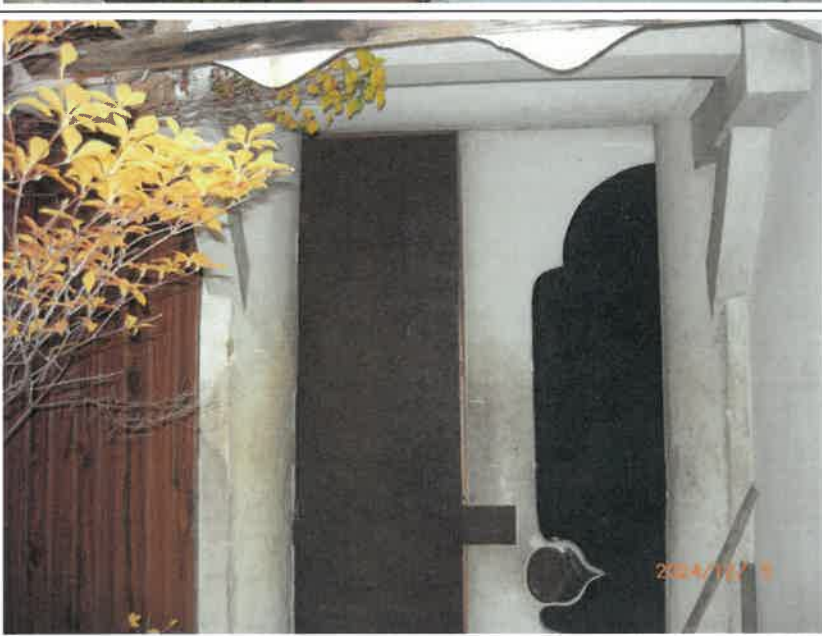
	1 6
	1 7 目的建物（物件10）
	1 8

	1 9
	2 0
	2 1

	2 2
	2 3
	2 4

	2 5
	2 6
	2 7

	28
	29 物件10の物件目録にない附属建物（北側）
	30 物件10の物件目録にない附属建物（北西側）

	3 1 物件10の物件目録にない附属建物(物件8所在)
	3 2 物件11附属建物符号1
	3 3 物件11附属建物符号1



3 4

物件 1 1 附属建物符号 2
及び
増築部分

求 意 見 書

立 入 健一郎 殿

令和 7年11月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 12 月 12 日

評価人

立入 健一郎

印



物 件 目 録

☆3 所 在 茨木市大字安元
地 番 51番2
地 目 畑
地 積 29平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 茨木市大字安元
地 番 51番4
地 目 宅地
地 積 79.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 茨木市大字安元
地 番 52番
地 目 宅地
地 積 261.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 茨木市大字安元
地 番 55番5
地 目 宅地
地 積 46.34平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 茨木市大字安元

地 番 乙53番

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

所有者 B

8 所 在 茨木市大字安元

地 番 55番4

地 目 宅地

地 積 97.38平方メートル

所有者 B

9 所 在 茨木市大字安元51番地4

家屋 番号 51番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.76平方メートル

2階 60.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約44.67平方メートル
2階 約44.67平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

10 所 在 茨木市大字安元52番地、51番地2、55番地5

家屋 番号 52番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 207.20平方メートル
2階 113.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約17.51平方メートル
2階 約17.51平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約15.30平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

11 所 在 茨木市大字安元52番地

家屋 番号 10番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 169.91平方メートル

(現況)

主たる建物 不存在

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.21平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

(現況)

床 面 積 約20.75平方メートル

符 号 3

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 18.18平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 9.91平方メートル
2階 38.67平方メートル

符 号 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 13.88平方メートル

(現況)

附属建物符号3～5 不存在

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
3	220,000	150,000	1
4	600,000	420,000	1
5	1,850,000	1,300,000	1
6	350,000	250,000	1
7	700,000	490,000	1
8	540,000	380,000	1
9	250,000	180,000	1
10	4,320,000	3,020,000	1
11	170,000	120,000	1
3～11	9,000,000	6,310,000	一括
(備 考)			



令和6年（ケ） 第414号
[物件3～11]

令和6年12月5日 現地調査

令和7年4月30日 評 価

令和7年7月14日 補 正

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書（ 補 正 後 ）
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9, 000, 000円		
内 訳 価 格		
物件3	金	220, 000円
物件4	金	600, 000円
物件5	金	1, 850, 000円
物件6	金	350, 000円
物件7	金	700, 000円
物件8	金	540, 000円
物件9	金	250, 000円
物件10	金	4, 320, 000円
物件11	金	170, 000円

- 1 一括価格は、物件3～11の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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3, 6, 8の内訳価格は物件10のための、物件5の内訳価格は物件9, 10, 11のための、物件4, 7の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9, 10, 11の内訳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
3～8	所 在 番 地 地 目 地 地 積	物件目録記載のとおり	同左 ※ 地目及び地積については、特記事項参照。
9～11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左 ※ 滅失建物及び未登記建物等については、特記事項参照。
番号	特 記 事 項		
3～11	・物件3～8（目的土地）について、法務局備付の地積測量図が存しないことから、法務局備付の建物図面、茨木市総務部資産税課備付の地籍参考図及び建築計画概要書等を基に現地概測したところ、現況は登記数量より大きいと思われる。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。 ・物件3の現況地目は、宅地である。茨木市農業委員会によると、住宅用地として違反転用しており、原状回復を要するとのことである。 ・物件4、5の一部及び7（目的土地）は物件9（目的建物）の敷地、物件3、5の一部、6及び8（目的土地）は物件10（目的建物）の敷地、物件5（目的土地）の一部は物件11（目的建物）の敷地となっている。 ・物件9（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。但し、未登記附属建物が1棟（種類：居宅・車庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：約89.34㎡（1階：約44.67㎡ 2階：約44.67㎡））存している。正確には専門家による調査、測量等が必要である。 ・物件10（目的建物）について、法務局備付の建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。但し、未登記附属建物が3棟（主である建物の北側 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約12.30㎡、主である建物の北西側 種類：物置 構造：木造瓦葺2階建 床面積：約35.02㎡（1階：約17.51㎡ 2階：約17.51㎡）、主である建物の南側 種類：車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約15.30㎡）存している。正確には専門家による調査、測量等が必要である。 ・物件11の主である建物及び附属建物の符号3～5は、現地にて建物の存在を確認することが出来なかった。なお、課税資料によると、主である建物及び符号3については、滅失の記載がある。符号1は、登記記載と概ね一致した。符号2は、床面積（未登記増築部分：約4.23㎡）以外は、登記記載と概ね一致した。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。		

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（物件3～8）

位置・交通	阪急京都本線 茨木市駅 北西方 (別添「受命物件の位置図」参照)		道路距離 約10.8km
	阪急バス 車作停留所 西方		道路距離 約1.3km
付近の状況	農家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	市街化調整区域	
	用途地域	—	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	—	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	605.76㎡	
	形状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約20m(北西側)・奥行約40m(最大)	
	高低差等	敷地内段差有り	
接面道路の状況	北西側	幅員約4m市道(建築基準法第42条1項1号)	
	北東側	幅員約2～3m里道(建築基準法上、非道路)	
	接道状況	二方路画地、約0.5～1.5m低位接面(北西側) 約3m高位接面(北東側)	
土地の利用状況等	現況	居宅、倉庫、物置、車庫	
	北東側	道路	
	南東側	空地	
	南西側	空地	
	北西側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	なし(プロパンガス)	
	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	土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。 但し、土壌汚染の有無及びその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	・現地立会人(所有者の子)によると、下水については、浄化槽を利用しているとのことである。又、物件5のほぼ中央部に存している2階建のプレハブについては、基礎等は設置していないとのことであり、工作物と思料される。 ・物件7及び8は、公図等によると道路との間に目的外土地(地番:51番1)が介在していると思料される。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件9）

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	（登記記載）平成4年6月1日新築
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	タイル、合板等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 121.52㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 検査済証無し。 ・ 2階北側洋室の床に補修の跡が認められる。 ・ 未登記附属建物有り（1棟：床面積約89.34㎡ 土地建物位置関係図及び間取略図参照）。外壁に亀裂が認められる。給排水設備は設置されていない。主たる建物との間に渡り廊下が存している。課税資料によると、建築年月日は昭和58年11月である。 ・ 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

3 建物の概況及び利用状況等（物件10）

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	（登記記載）平成10年6月26日新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	タイル、合板等
	内 壁	ビニールクロス、塗壁等
	天 井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 320.78㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	間取略図参照
品 等	普通程度	
保守管理の状態	普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 検査済証無し。 ・ エレベーターが設置されているが、稼働するかは不明である。 ・ 未登記附属建物有り（3棟：合計床面積約62.62㎡ 土地建物位置関係図参照）。主である建物の北側に位置する附属建物は、出入口が損壊している。又、北西側及び南側に位置する附属建物は、出入口が開閉出来ないため、内部を確認することが出来なかった。 ・ 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

4 建物の概況及び利用状況等（物件11）

区 分	附属建物（符号1・符号2）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（課税資料）昭和42年9月29日新築
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	不明
	天 井	不明
	床	不明
	設 備	不明
	その他	—
床面積（現況）	延 約34.96㎡ （符号1：14.21㎡ 符号2：約20.75㎡） 符号2は、登記数量と現況が異なっている（未登記増築部分：約4.23㎡）。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	倉庫
	間取り	不明
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 検査済証無し。 ・ 符号1及び符号2は、建築年月日が不詳のため、課税資料（家屋調査表）記載の調査年月日を計上した。 ・ 符号1及び符号2（未登記増築部分を含む）については、出入口が開閉出来ないため、内部を確認することが出来なかった。 ・ 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3～8（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
3	23,200	1.47	29.00	0.85	841,000
4	23,200	1.47	79.33	0.85	2,300,000
5 ※1	23,200	1.47	約3.83	0.85	111,000
5 ※2	23,200	1.47	約199.05	0.85	5,770,000
5 ※3	23,200	1.47	約58.27	0.85	1,689,000
6	23,200	1.47	46.34	0.85	1,343,000
7	23,200	1.47	92.56	0.85	2,683,000
8	23,200	1.47	97.38	0.85	2,823,000
合計			605.76		17,560,000

※1：物件9に対応する物件5の地積 約3.83㎡

(60.76㎡(主たる建物の建築面積) + 約44.67㎡(附属建物の建築面積)) ÷ 0.6(建ぺい率)
－ (79.33㎡(物件4) + 92.56㎡(物件7))

※2：物件10に対応する物件5の地積 約199.05㎡

261.15㎡(物件5の登記数量) － 約3.83㎡(物件9に対応する物件5の地積) － 約58.27㎡(物件11に対応する物件5の地積)

※3：物件11に対応する物件5の地積 約58.27㎡

(14.21㎡(符号1の建築面積) + 約20.75㎡(符号2の建築面積)) ÷ 0.6(建ぺい率)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茨木-15

公示価格等 30,900円/㎡ × 時点修正 99.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/133 = 標準画地価格 23,200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	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近 ※1	環境 ※2	行政	総合（相乗積）
	1.00	1.02	1.30	1.00	1.33

※1：最寄駅への接近性 ※2：居住環境

イ 個別格差：

接面・方位 ※1	規模	形状 ※2	その他 ※3	総合（相乗積）
1.01	1.00	0.97	1.50	1.47

※1：二方路画地 ※2：やや不整形

※3：現況は登記数量より大きいと思われる点

ウ 地積：登記数量による。但し、物件5については、上記※1～※3を参照。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件9（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、建物の価額を求めた（以下同様）。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積※ (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
9	160,000	約210.86	0.02	675,000

※ 附属建物含む

ウ 現価率

経過年数 約33年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 60%

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0年 / (経過年数33年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.6)

= 0.02

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性及び保守管理の状態等を考慮して査定した（以下同様）。

③ 物件10（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積※ (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
10	200,000	約383.40	0.19	14,569,000

※ 附属建物含む

ウ 現価率

経過年数 約27年

経済的残存耐用年数 約8年

観察減価 30%

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8年 / (経過年数27年 + 経済的残存耐用年数8年)} × (1 - 0.3)

= 0.19

④ 物件11（建物）

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
11	150,000	約34.96	0.02	105,000

ウ 現価率

経過年数 約58年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 60%

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0年 / (経過年数58年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.6)

= 0.02

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
3	841,000	0.05	場所的利益	42,000
4	2,300,000	0.05	場所的利益	115,000
5 ※1	111,000	0.05	場所的利益	6,000
5 ※2	5,770,000	0.05	場所的利益	289,000
5 ※3	1,689,000	0.30	法定地上権	507,000
6	1,343,000	0.05	場所的利益	67,000
7	2,683,000	0.05	場所的利益	134,000
8	2,823,000	0.30	法定地上権	847,000

※1：物件9に対応する物件5 ※2：物件10に対応する物件5 ※3：物件11に対応する物件5

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	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]
3	841,000	- 42,000		0.39	0.70		220,000
4	2,300,000	- 115,000		0.39	0.70		600,000
5	7,570,000	- 802,000		0.39	0.70		1,850,000
6	1,343,000	- 67,000		0.39	0.70		350,000
7	2,683,000	- 134,000		0.39	0.70		700,000
8	2,823,000	- 847,000		0.39	0.70		540,000
9	675,000	+ 255,000	1.00	0.39	0.70	0	250,000
10	14,569,000	+ 1,245,000	1.00	0.39	0.70	0	4,320,000
11	105,000	+ 507,000	1.00	0.39	0.70	0	170,000
一括価格 (合計)							9,000,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正を行った（相乗積：0.39）。

(ア) 一部農地であることによる市場性の減退等：0.7

(イ) 一部の目的土地間において、また、目的外土地との境界が判然とせず、現況と登記数量が異なると思われることによる時間及び費用が必要となる点：0.8

(ウ) 違反建築物の可能性（原状回復を含む）：0.7

オ 競売市場修正

「第2 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）

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 茨木-15

所 在 : 大阪府茨木市大字大岩559番
価 格 : 30,900円/㎡
位 置 : JR東海道本線 茨木駅 北方 約8.2km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 416㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南 4m市道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
防火地域
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅が見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件3	:	1,740円	
物件4	:	1,086,821円	
物件5	:	3,577,755円	
物件6	:	634,858円	
物件7	:	1,268,072円	
物件8	:	1,334,106円	
物件9	:	5,421,330円	(一般住宅 木造瓦葺2階建 : 121.52㎡)
	:	433,397円	(その他 木造瓦葺2階建 : 40.23㎡)
	:	481,229円	(居宅 木造瓦葺2階建 : 44.67㎡)
物件10	:	17,202,504円	(一般住宅 木造瓦葺2階建 : 316.94㎡)
	:	102,432円	(土蔵 木造瓦葺2階建 : 35.02㎡)
	:	75,030円	(物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 : 12.30㎡)
	:	85,022円	(車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 : 15.30㎡)
物件11	:	27,887円	(土蔵 木造瓦葺平家建 : 14.12㎡)
	:	32,495円	(土蔵 木造瓦葺平家建 : 16.23㎡)
	:	30,054円	(物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 : 4.23㎡)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

3 所 在 茨木市大字安元
地 番 51番2
地 目 畑
地 積 29平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 茨木市大字安元
地 番 51番4
地 目 宅地
地 積 79.33平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 茨木市大字安元

地 番 52番

地 目 宅地

地 積 261.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 茨木市大字安元

地 番 55番5

地 目 宅地

地 積 46.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 茨木市大字安元

地 番 乙53番

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

所有者 B

8 所 在 茨木市大字安元

地 番 55番4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 97.38平方メートル

所有者 B

9 所 在 茨木市大字安元51番地4

家屋 番号 51番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.76平方メートル
2階 60.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

10 所 在 茨木市大字安元52番地、51番地2、55番地5

家屋 番号 52番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 207.20平方メートル
2階 113.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

11 所 在 茨木市大字安元52番地

家屋 番号 10番

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 169.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.21平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 18.18平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 9.91平方メートル
2階 38.67平方メートル

符 号 5

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

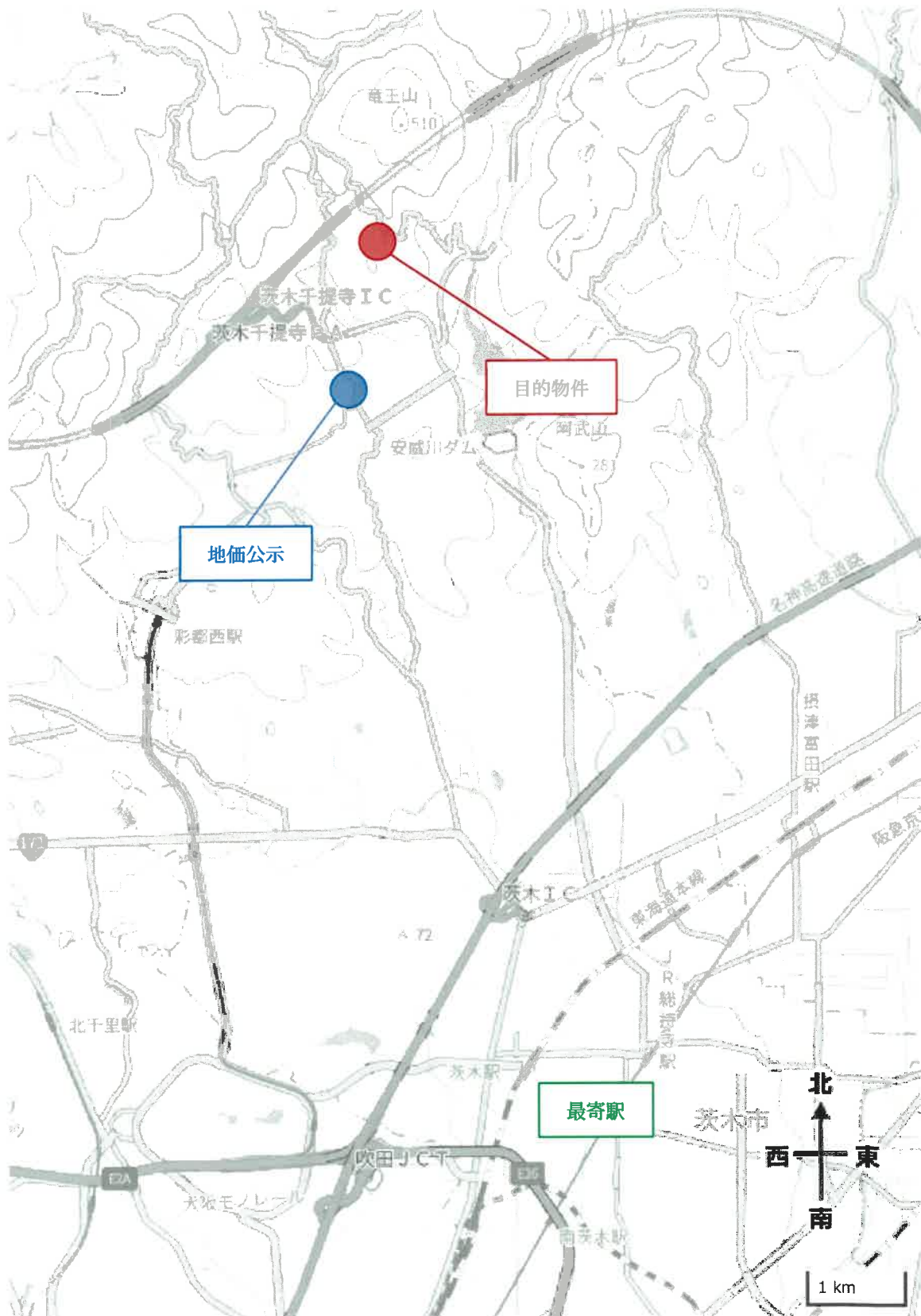
床 面 積 13.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1

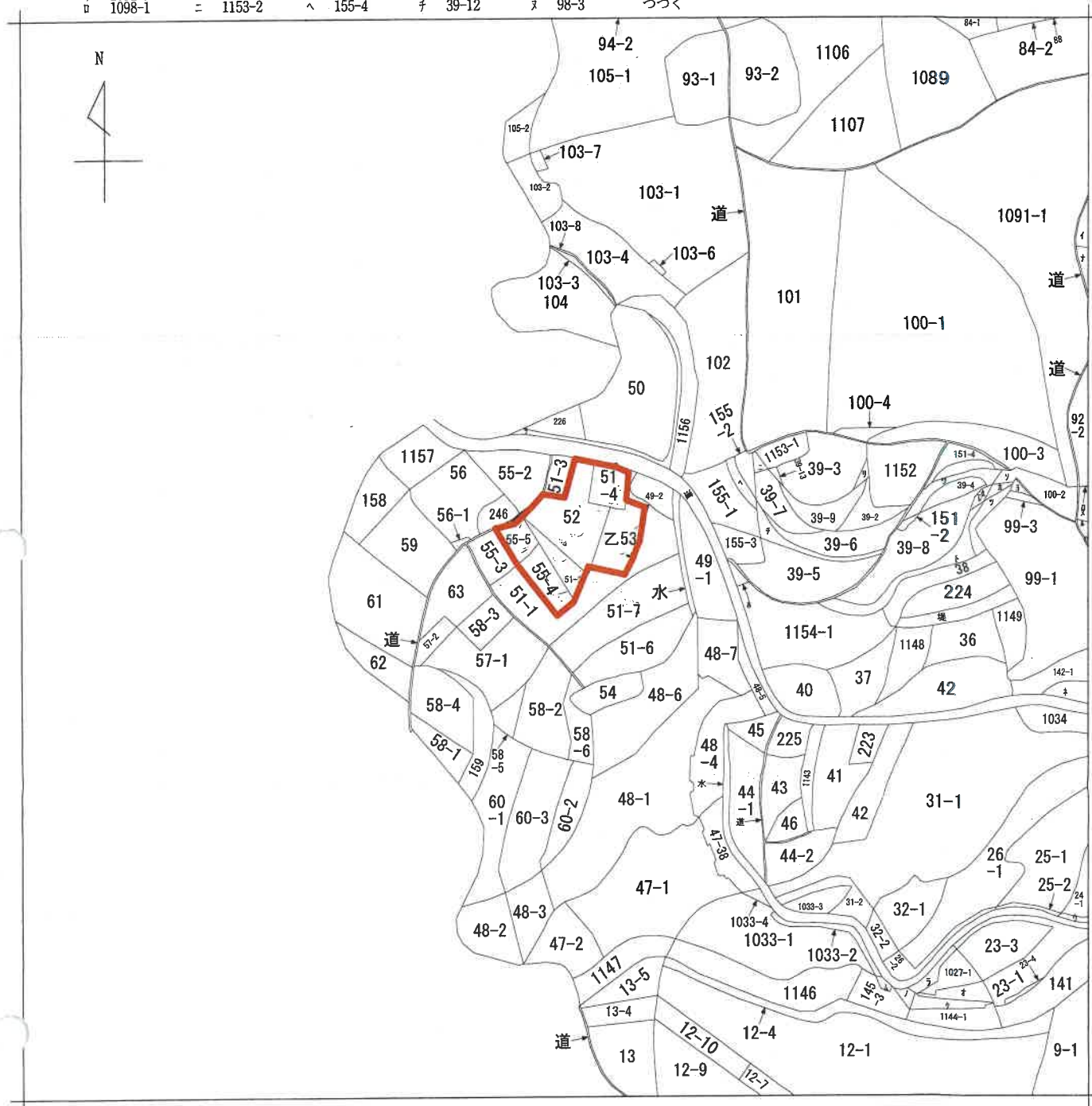
共有者 B 持分2分の1



【受命物件の位置図】



イ 1091-1 ハ 1098-2 ホ 1154-2 ト 39-1 リ 39-14 ル 98-5
 ロ 1098-1 ニ 1153-2 ヘ 155-4 チ 39-12 ス 98-3 ヅ 98-5



(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 分	所 在	茨木市大字安元					地 番	51番2		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和6年8月30日

東京法務局

地図整理番号：M77240

登記官

ヲ 水
ワ 151-3
カ 150-3
コ 99-2
タ 39-11
レ 39-10
ソ 1150-2
ツ 1150-1
ネ 1035-1
ナ 92-2
ラ 1027-2
ム 145-4
リ 24-2
ノ 145-5
オ 1027-3
ク 1144-2

登記年月日：平成4年6月10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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和6年8月30日

東京法務局

登記官

A3からA4に縮小

各階平面図

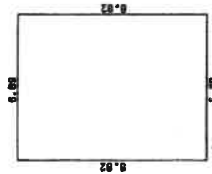
家屋番号	51-4
建物の所在	茨木市大字安元51番地4

建物図面

H4.6.10

4.6.10

1階.2階
(各階同型)

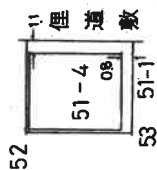


求積表

8.82 X 6.89 = 60.7698

60.7698

床面積 60.76 ㎡



作製者

(平成4年6月1日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3195013

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6年8月30日

東京法務局

炎明品也

地区图整理番号: M77242

各階平面図

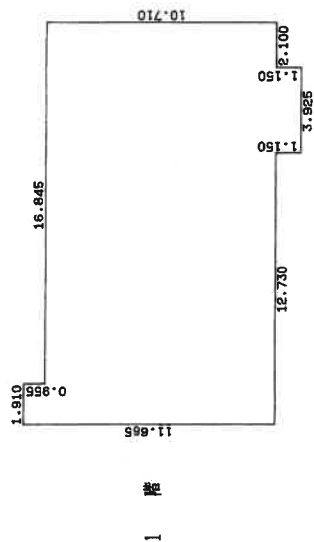


家屋番号	52
------	----

面
区
物
建

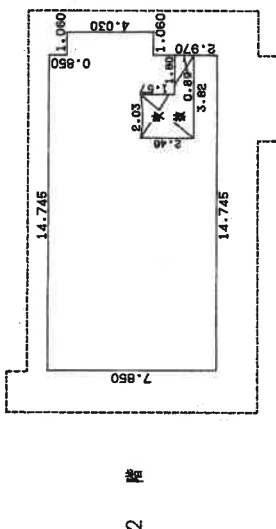
11.3.-9
13.9

4/11/39



表積求

0.955 x	1.910	=	1.824050
0.710 x	18.755	=	200.866050
1.150 x	3.925	=	4.513750
合計			207.203850
床面積			207.20 m ²



求積表

0.850 × 14.745	= 12.533250
4.030 × 15.905	= 63.984150
2.970 × 14.745	= 43.792650
(x 5.000 × 23.3079	= 0.139000
1.570 × 0.026	= 3.714000
0.890 × 3.820)	= -3.698900
合計	113.587850
床面積	113.58 ㎡

作製者

111年2月17日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

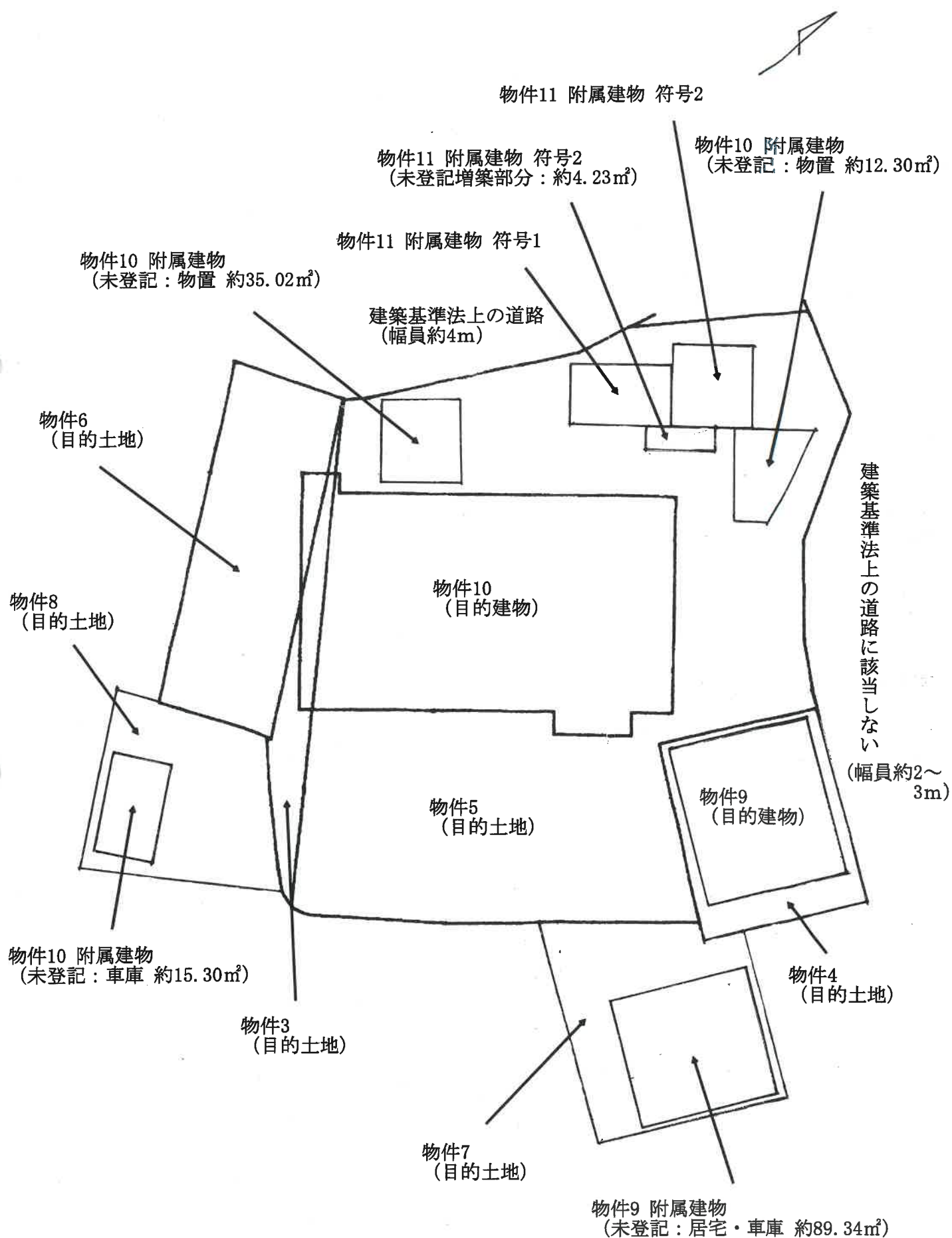
申請人

尺蠖

505

3195014

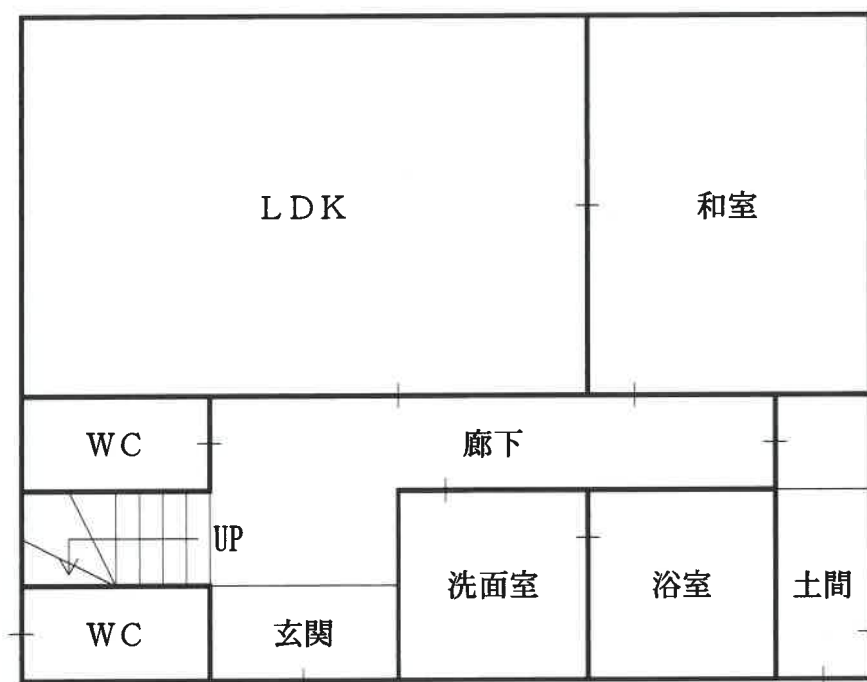
【土地建物位置関係図】



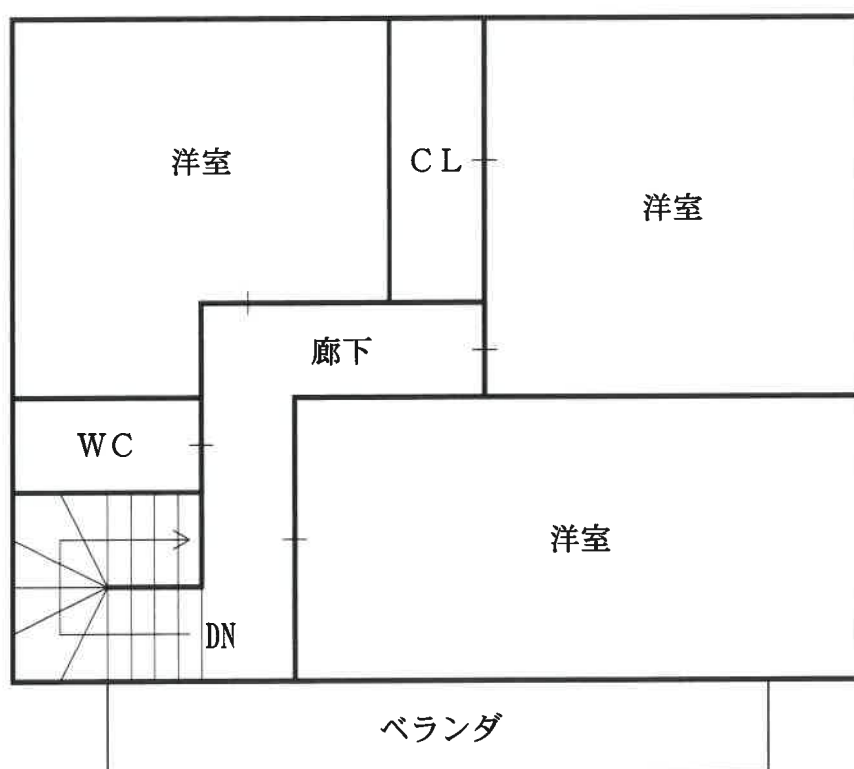
【間取略図：物件9】

令和6年(ケ)第414号

1 階



2 階



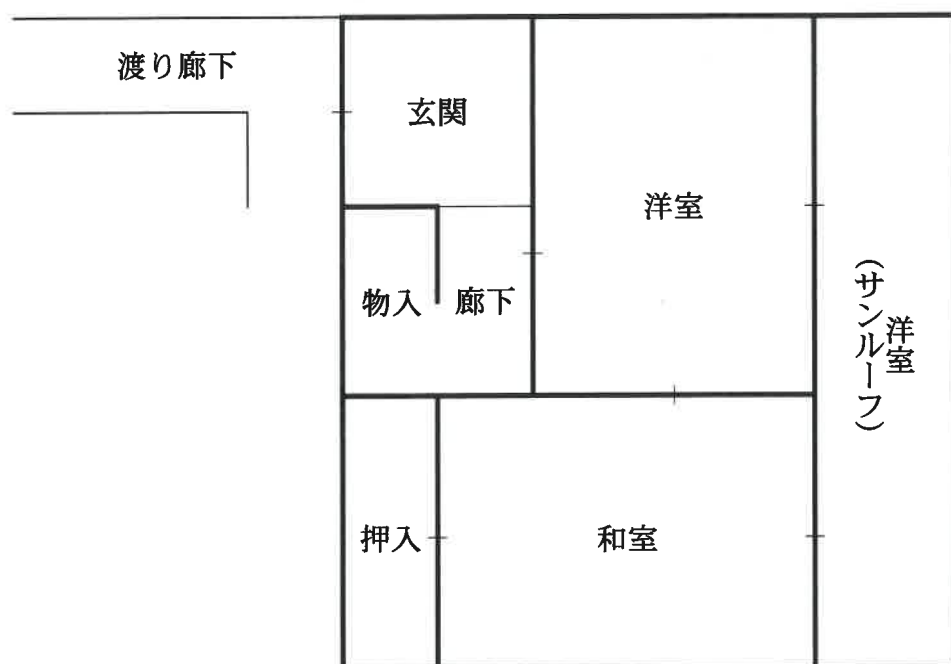
【間取略図：物件9 附属建物】

令和6年(ケ)第414号

1 階



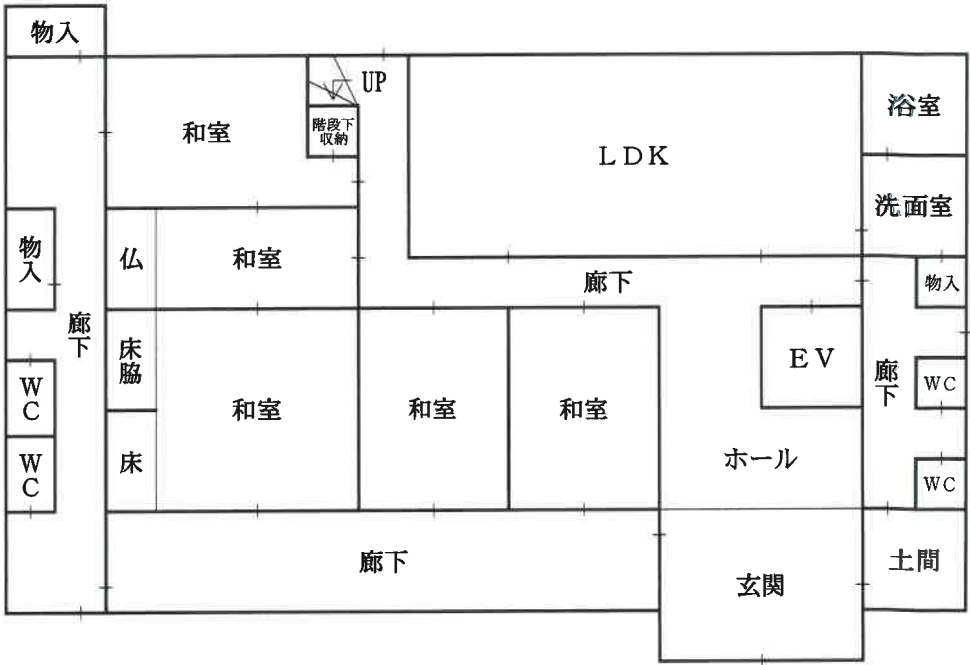
2 階



【間取略図：物件10】

令和6年(ケ)第414号

1 階



2 階

