

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。		
買受申出人(法人)	☐ 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		
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□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。		
買受申出人(個人)	☐ 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		
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

- 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)の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□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	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	
	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
3	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	
	住 所	〒	
	(フリガナ)		
4	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	
	住 所	〒	

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 小 出 周 一

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 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月 3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 場 所	令和 8年 3月19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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	173,580,000 138,864,000	一括	34,716,000	非課税	非課税
1	16,480,000				
2	157,100,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茨木市豊川二丁目 |
| | 地 番 | 244番 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 2632平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市豊川二丁目244番地 |
| | 家屋 番号 | 244番 |
| | 種 類 | 校舎 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 698.86平方メートル
2階 816.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月24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, 2】

なし

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茨木市豊川二丁目 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 2 6 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市豊川二丁目 2 4 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 |
| | 種 類 | 校舎 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 8 . 8 6 平方メートル
2 階 8 1 6 . 0 9 平方メートル |



令和7年(ヌ)第117号
令和7年10月21日受理
令和 年 月 日提出
7.11.26

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 | 茨木市豊川二丁目 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 2 6 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市豊川二丁目 2 4 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 |
| | 種 類 | 校舎 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 8 . 8 6 平方メートル
2 階 8 1 6 . 0 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	茨木市豊川2丁目13-35								
土地	物件1								
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 学校用地（物件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 ☐								
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：	{	構造：	{	床面積：
{	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学校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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
[	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) 門扉表示 「コリア国際学園 中等部・高等部 Korea International School」
- (2) 郵便受け 表示なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積より相当程度大きいものと思われる。ただし、目的土地については、法務局に地積測量図の備え置きがなく、北東側において隣地（地番241番57）との境界が不明確な部分が見受けられるため、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は丘陵地に所在し、概ね南側が高く、北側が低い地勢にあるため、目的土地内において傾斜や高低差が見受けられるほか、隣地との間にも高低差がある。特に、南東側にある隣地の擁壁は、最大5メートル程度の高さがある。
- (3) 目的土地の南西側に建築基準法上の道路が存在するが、目的土地と同道路との間には件外土地（地番25番3）が存在するため、目的土地は建築基準法上の道路とは接面していないものと思われる（少なくとも、建築基準法上の道路と2メートル以上接面しているとは認められない。）。
- (4) 目的土地上に電柱及び自動販売機が存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取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、什器備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
債務者法人担当者	1 立入調査は、学生のいない日曜日又は祝日にしてください。 2 目的建物は、債務者法人が運営する学校として使用されています。 3 目的建物について修繕を要するような大きな不具合はないと思います。

(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 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月21日 15：00－15：15	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年10月21日 15：35－15：40	中之島図書館	物件確認
7年10月22日 12：50－12：55	茨木市消防本部	図面調査
7年10月22日 13：20－13：30	茨木市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
7年10月22日 14：55－15：00	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月24日 10：55－11：00	物件所在地	物件及び占有確認、照会書交付
7年11月2日 9：20－10：50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者法人担当者と面談
7年11月 4日 16：05－16：20	大阪法務局北出張所	登記調査

(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。

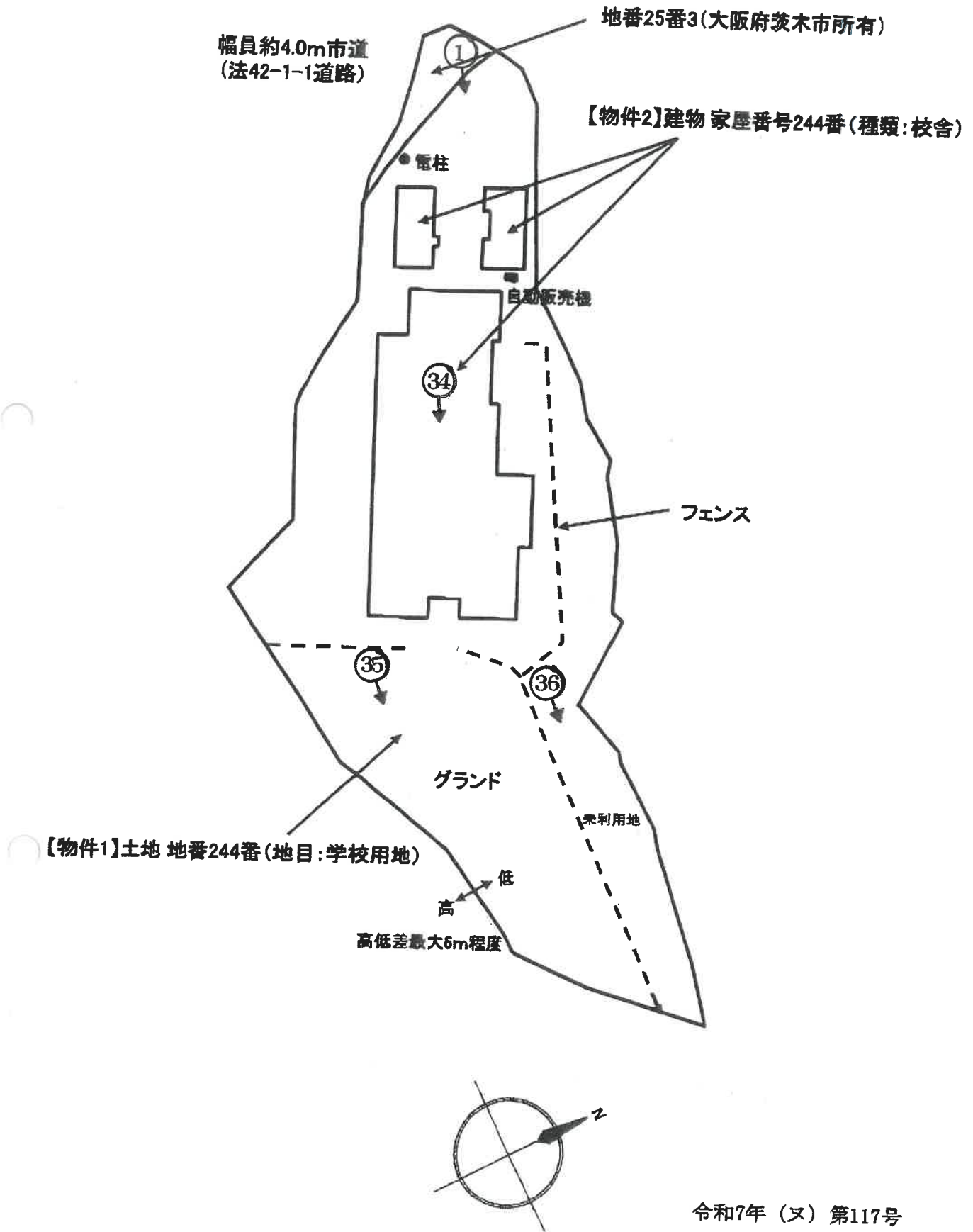
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

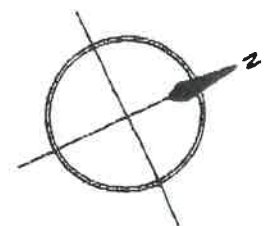
土地建物位置関係図



令和7年(又)第117号

(←○写真撮影場所・方向)

間取略図



令和7年（又）第117号

(○写真撮影場所・方向)

間 取 略 図



令和7年（又）第117号

(←○写真撮影場所・方向)



①
目的建物



②
1階事務室



③
1階保健室



④

1階事務室の流し台



⑤

1階応接室



⑥

1階ピロティ



⑦

1階倉庫（売店）



⑧

1階練習室



⑨

1階多目的室



⑩

1階準備室



⑪

1階理科室



⑫

1階生徒会室



⑬

1階音楽室



⑭

1階更衣室



⑮

1階更衣室



①⑥

1階体育倉庫



①⑦

1階廊下



①⑧

2階洗面スペース



⑪

2階図書室



⑫

2階教室



⑬

2階教室



②②

2 階教室



②③

2 階教室



②④

2 階教室



②⑤

2 階教室



②⑥

2 階職員室



②⑦

2 階校長室



②⑧

2階複写室



②⑨

2階給湯室



③⑩

2階会議室



③①

2階更衣室



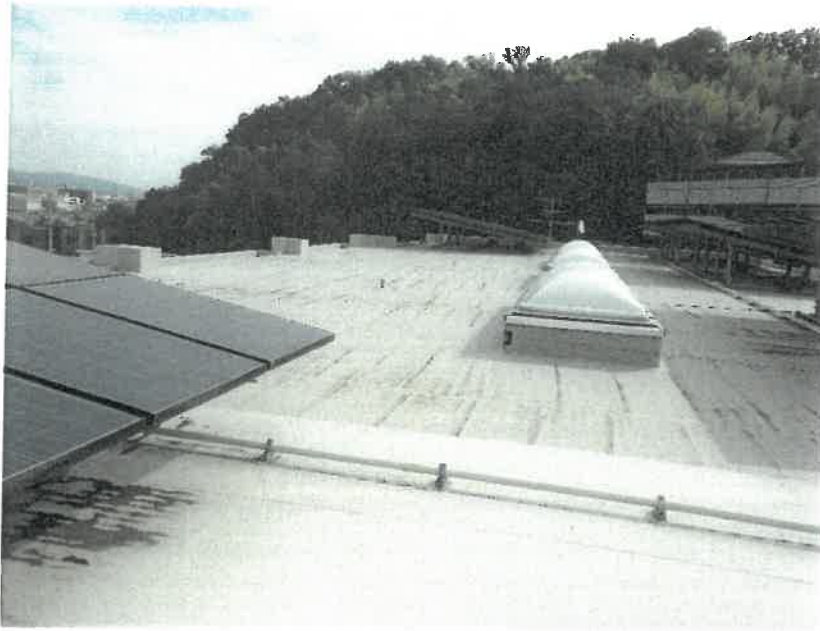
③②

2階更衣室



③③

2階廊下



③4

屋上



③5

目的土地（グラウンド）



③6

目的土地（グラウンド北側部分）

令和7年（ヌ） 第117号
令和7年11月2日 現地調査
令和7年11月11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

藤原 学

第1 評価額

一 括 価 格	
金 173,580,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 16,480,000円
物件 2	金 157,100,000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1の内訳価格は物件2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
番号	特 記 事 項		
1	(1) 管轄法務局備付けの地積測量図は直に求積しているものが一部（合筆前地番245番2）しかなく、公図、茨木市地籍参考図及び開発登録簿等に基づき目的土地の範囲を適宜図上概測したところ、数量について現況は登記記載より相当程度大きいものと考えられる。したがって、本件においては、保守的に登記記載地積を採用する。なお、正確には専門家による調査及び測量を要する。 (2) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。		
2	(1) 管轄法務局備付けの建物図面にに基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 (2) 目的建物は、令和6年7月16日に増築が行われており、これについて登記も行われている。		

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1）

位置・交通	国際文化公園都市モノレール線 豊川駅 南東方 道路距離 約730m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅及び共同住宅のほか駐車場も見受けられる住宅地域。今後も現状の住環境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	第二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
	その他の規制	日影規制, 第二種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域(立地適正化計画)等
画地条件	規模	2,632㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約25m(茨木市有地に接面する辺長)・奥行約140m
	高低差等	傾斜や高低差あり(全体的に北側より南側の地勢が高い)
接面道路の状況	南西側	幅員約4.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路) ※1 市有地を介して接面 ※2 西側の道路は同法42条道路非該当
	接道状況	中間画地。市有地に対して概ね等高。
土地の利用状況等	現況	学校(校舎等)の敷地
	東側	山林等
	南西側	市有地, 駐車場等
	南側	共同住宅等
	北側	水路等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	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	目的土地の全部事項証明書(現在)及び閉鎖謄本等からは, 学校法人及び建設会社等法人・個人の所有者名, 学校用地・雑種地・田の地目の来歴が確認された。なお, 過去の住宅地図(昭和47年頃～)によると, 無地・田, その後平成20年頃に目的建物が建築され現在に至る。いま現在, 目的物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また, 目的土地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。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正式な(専門)調査を要する。	
特記事項	(1) 目的土地の西側付近において, 電柱が1本設置されている。 (2) 目的土地の北西側付近, 校舎の廊下に自動販売機が1台設置されている。 (3) 目的土地は, 概ね校舎の敷地及びグラウンド並びに未利用地に分けられる。 ((1) ~ (3) 別添「土地建物位置関係図」参照)	

2 建物の概況及び利用状況等（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	(登記記載) 平成20年8月22日新築
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約28年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	タイルカーペット等
	設 備	電気, 給排水, 衛生等
	その他	—
床面積（現況）	延 1,514.95㎡ 増築はなく，登記と現況数量は概ね同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	校舎
	間取り	---
品 等	標準的	
保守管理の状態	普通。全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	(1) 建築確認（有），完了検査（有） （※）市有地を介して市道に接面するものとして，建築確認を取得しているのか否か，その詳細は不明。 (2) 建築時期・構造・種類等から，目的建物について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，アスベスト使用の有無については，専門調査機関による分析調査を要する。 (3) 設備等の稼動の状況を確認したものではない。 (4) 屋上にソーラーパネルが設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格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 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	75,300	0.43	2,632	0.85	72,438,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茨木-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/101 \times 100/77 \div 75,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01 角地+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01 幅員+1	1.00	0.90	0.85	0.77

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
0.80 市有地介在による接道	0.70	0.85	0.90 傾斜・高低差等	0.43

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	400,000	1,514.95	0.51	309,050,000

ウ 現価率

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約28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28年 / (経過年数17年 + 経済的残存耐用年数28年) } × (1 - 0.2)

≒ 0.51

※ 観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

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)
1	72,438,000	0.50	法定地上権	36,219,000

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]
1	72,438,000	－ 36,219,000		0.65	0.70		16,480,000
2	309,050,000	＋ 36,219,000	1.00	0.65	0.70	0	157,100,000
一括価格 (合計)							173,580,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

特種な用途であること (△10%) 及び総額が嵩むこと (△10%) による市場性の減退、建築基準法上における接道の詳細が明らかなでないこと (△20%) を総合 (相乗積) して、上記のとおり行った。

オ 競売市場修正

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)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 茨木-21

所 在 : 茨木市清水1丁目94番「清水1-23-8」
価 格 : 59,000円／㎡
位 置 : 国際文化公園都市モノレール線 豊川駅 北東方 約700m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 481㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接面街路 : 西 4.5m 市道, 北側道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60% 容積率200%)
地域の概要 : 中規模の一般住宅と農家住宅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 : 0円 (非課税)
物件2 : 0円 (非課税)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

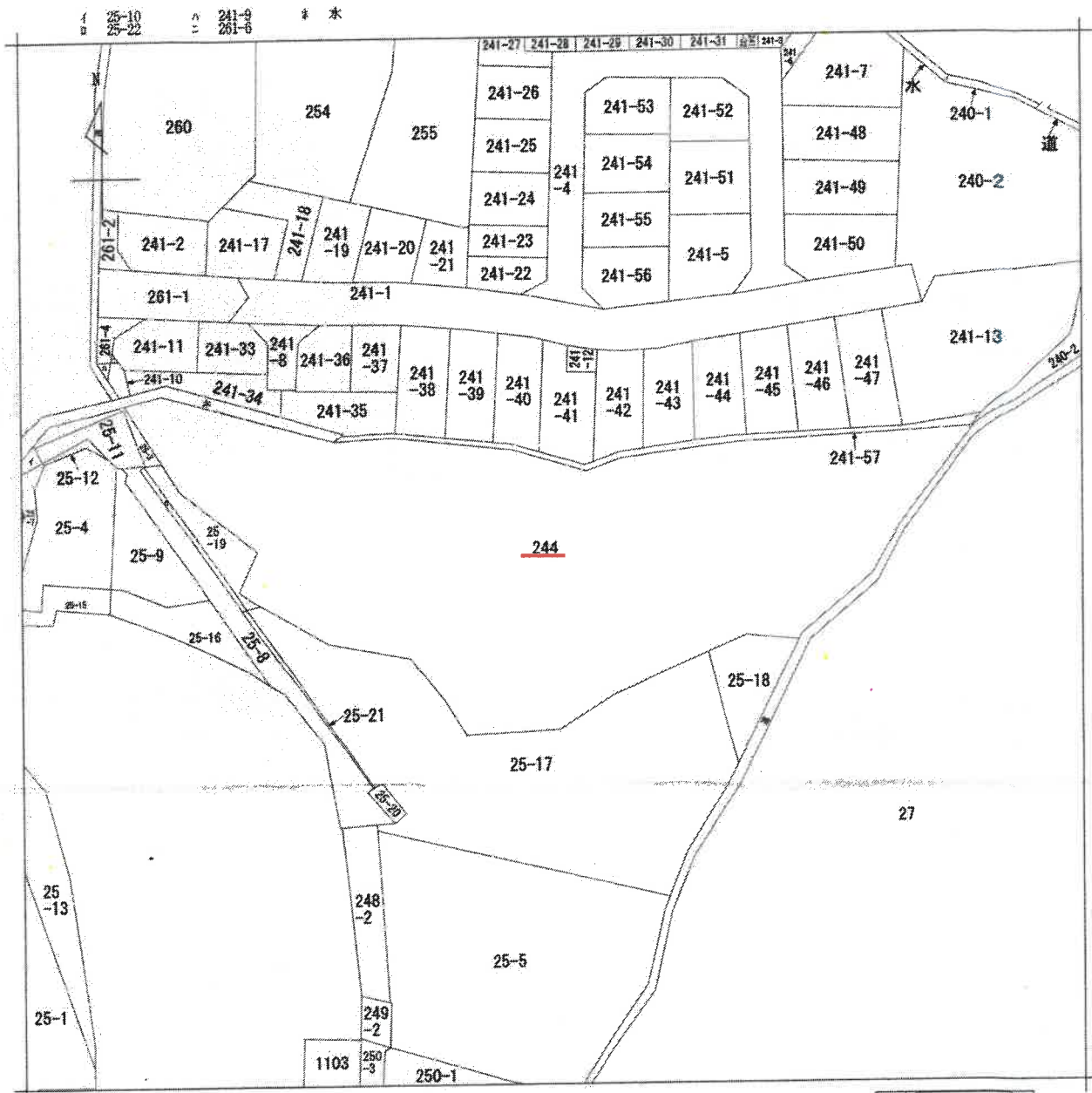
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茨木市豊川二丁目 |
| | 地 番 | 244番 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 2632平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市豊川二丁目244番地 |
| | 家屋 番号 | 244番 |
| | 種 類 | 校舎 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 698.86平方メートル
2階 816.09平方メートル |





公 図 写



(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 豊川2丁目

請 求 部 分	所 在				茨木市豊川二丁目				地 番		244番			
出 力 縮 小	縮尺不明		精 度 区 分		座 標 系 番 号 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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年7月4日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：41-1

(1/1)

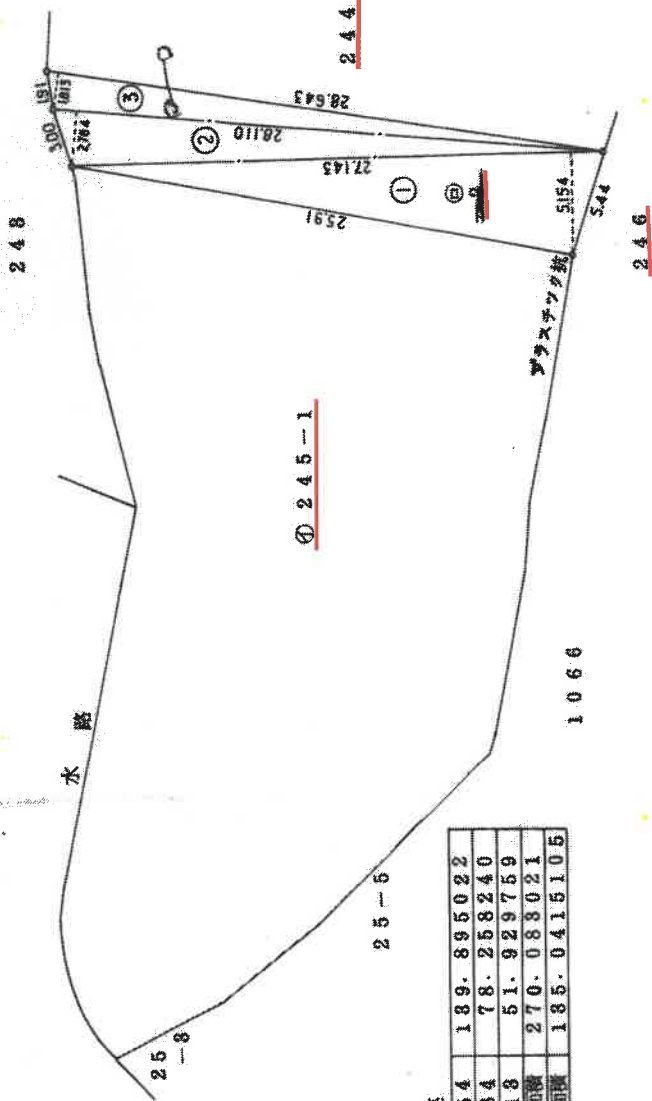
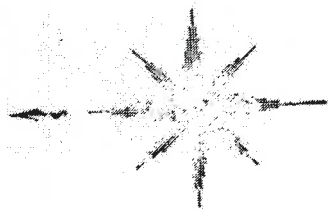
A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和61年7月16日

前245 後・新246 地積測量図

地番	①245-1 ②-2
土地の所在	茨木市豊川2丁目

61.7.16



求積表

②245-2		底辺	高さ	面積
1	27.143	5.154	139.895022	
2	28.110	2.784	78.258240	
3	28.643	1.813	51.929759	
			倍面積	270.083021
			面積	185.0415105

①245-1 荒地

$806 - ② = 670.9584895$

245-2は246-1A等

作製者	申請人	縮尺	1/250

昭和61年7月15日作成

3110617

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。
 (大阪法務局北大阪支店)
 令和7年8月19日 大阪法務局北出張所

登記簿

請求番号：43-1

A3サイズをA4サイズに縮小

建物図面写

登記年月日：令和6年11月29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。
 (大阪法務局北大臣登録簿)
 令和7年7月4日 大阪法務局北出所

登記官

請求番号：41-2
 (1/2)

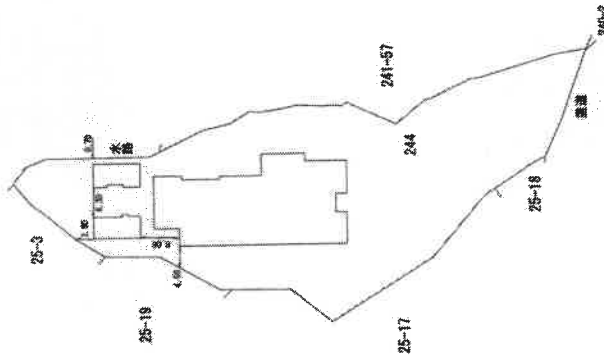
建物図面図

家屋番号 244番

建物の所在 茨木市豊川2丁目244番地

各階平面図

1/2



縮尺 1/1000

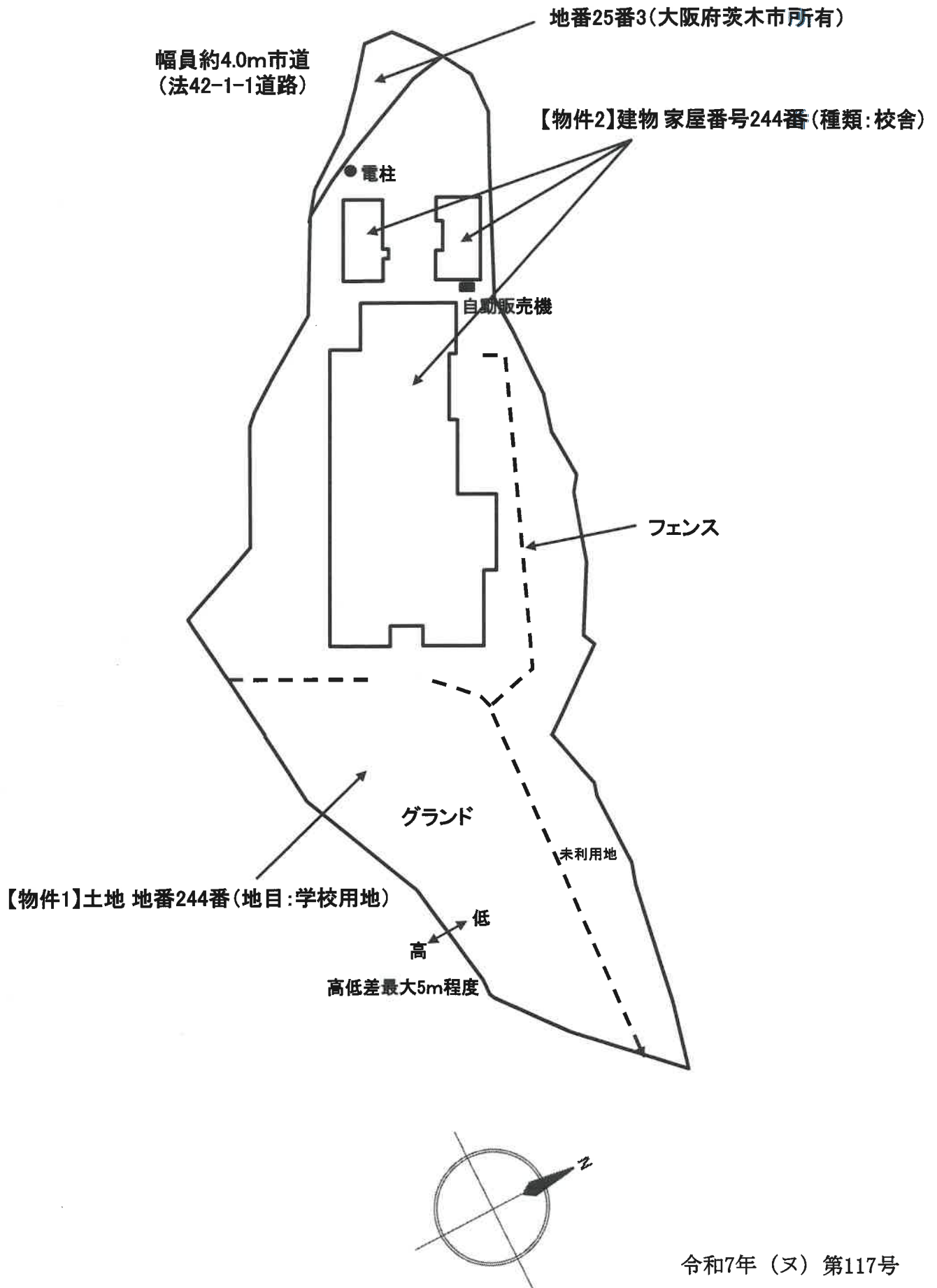
申請人

縮尺 1/500

作成者

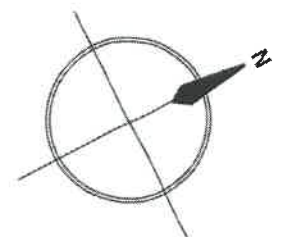
A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



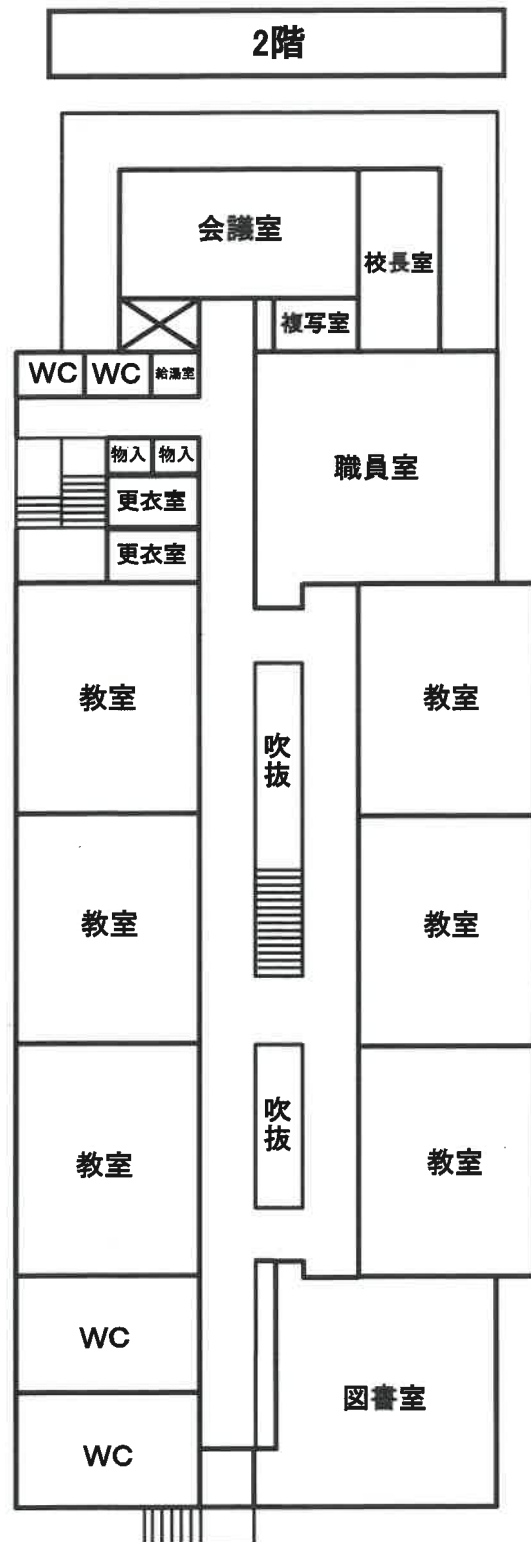
令和7年(ヌ)第117号

間 取 略 図



令和7年（又）第117号

間 取 略 図



令和7年（又）第117号