

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、入札が無効となる場合があります。※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 ☐ 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私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人 (個人)	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名	(印)	
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦	年 月 日

注 意

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

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

※該当する口にチェックを入れてください。

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

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(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 2 月 19 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 塙 阪 靖 子

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 3 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 6 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 2 月 19 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18, 130, 000 14, 504, 000	一括	3, 626, 000	161, 000	62, 447
1	14, 670, 000				
2	3, 460, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 茨木市大同町

地 番 138番24

地 目 宅地

地 積 308.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 茨木市大同町138番地79、138番地23

家屋 番号 138番79の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.49平方メートル
2階 48.80平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 約63.51平方メートル
2階 48.80平方メートル
3階 約22.56平方メートル

共有者 A 持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 7年12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, 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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番138番23)を通行のため無償で利用している。

本件建物のために、その敷地(地番138番23の一部、所有者B(登記上の所有者はCであり、Bはその相続人である。))につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号1, 2】

本件土地及び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 茨木市大同町

地 番 138番24

地 目 宅地

地 積 308.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 茨木市大同町138番地79、138番地23

家屋 番号 138番79の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.49平方メートル
2階 48.80平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 約63.51平方メートル
2階 48.80平方メートル
3階 約22.56平方メートル

共有者 A 持分3分の2



令和 6 年(ヌ)第 37 号
令和 6 年 3 月 29 日受理
令和 年 月 日提出
6. 4. 18

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 茨木市大同町

地 番 138 番 24

地 目 宅地

地 積 308.76 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 茨木市大同町 138 番地 79、138 番地 23

家屋 番号 138 番 79 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 45.49 平方メートル
2 階 48.80 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2



不動産の表示	物件2の所在については茨木市大同町138番地24、138番地23。その他の事項については物件目録のとおり		
住居表示	茨木市大同町10番5号		
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 ☐ 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: 居宅・車庫 ☒ 構造: 軽量鉄骨造スレート葺3階建 ☒ 床面積: 1階 約63.51㎡ 3階 約22.56㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: { ☐ ある 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・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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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、「☒」の箇所に記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 果樹園
- (2) 郵便受けの表示 Aの姓（ローマ字）

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図及び建物図面（各階平面図）を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。ただし、目的土地には境界標など目印となるものが存在しなかったことから、正確には、専門家の測量を要する。
- (2) 目的土地の西側が目的建物の敷地となっているが、東側の大半は庭となっている。そして、最も東の部分が駐輪場及び駐車場となっており、サイクルポートが設置されている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地の北側には、塀が設置されているが、これが、目的土地の西側隣地（138-23）上の塀及び門扉と物理的に一体となっており、目的建物への出入りも西側隣地上の建物への出入りも、この門扉を通る必要がある。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物1階には車庫が増築されており、3階には洋室と収納が増築されていた。3階へ上ることができる収納式の階段は存在したが、それ以外に固定式の階段が存在した。
- (5) 目的建物の1階の東西に工作物としてのサンルームが設置されていた。
- (6) 目的建物内には、猫用のトイレと推測される物が存在した。
- (7) 目的建物は、西側隣地（138-23）にやや越境して建てられている。
- (6) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

本件は、A持ち分（目的土地2分の1及び目的建物3分の2）の売却である。

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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 目的建物は、西側隣地（138-23）に越境して建っていますが、西側隣地の所有者は以前は義父であり、現在は私の配偶者のB（目的土地と目的建物の共有者）であることから、西側隣地を使用するにあたり、金銭のやり取りはありません。 2 目的建物には、私が家族で住んでいます。 3 目的建物内で猫を二匹飼っています。 4 3階へ上る階段は、収納式階段もありますが、この階段は現在釘で打ち付けてあり、開閉できません。代わりに固定式階段で上ることができます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居・車庫として使用、占有しているものと認める。

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

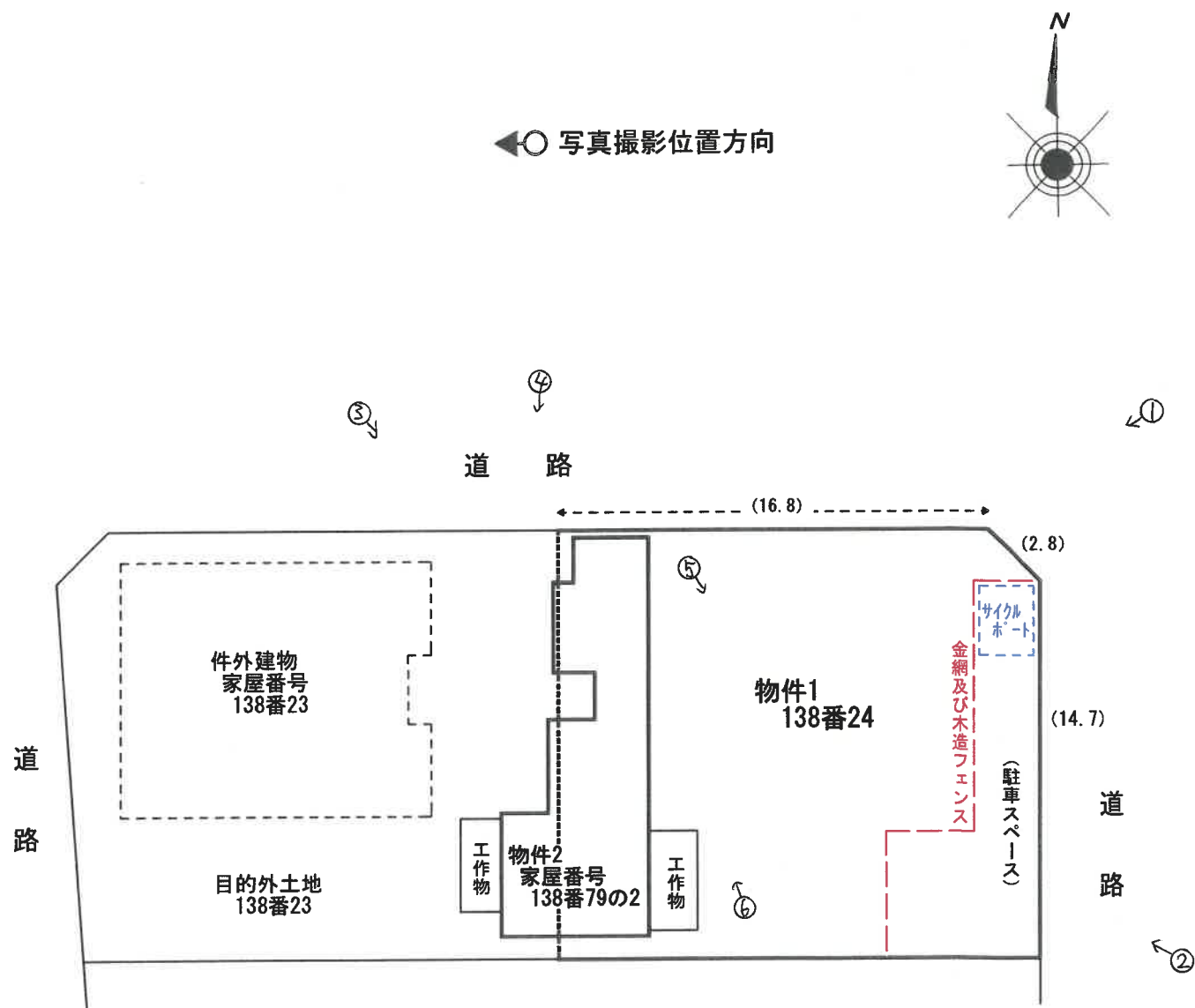
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年3月29日 8:30-8:40	大阪法務局東大阪支局	公図等調査
6年3月29日 14:40-14:50	物件所在地	物件及び占有確認
6年3月29日 15:00-15:30	茨木市役所	道路等調査
6年4月1日 9:10-9:20	中之島図書館	物件確認
6年4月5日 17:30-17:45	物件所在地	物件及び占有確認、Aと面談
6年4月8日 14:15-14:25	・ 執行官室	電話照会 (Aの代理人から入電)
6年4月8日 14:33-14:40	執行官室	電話照会 (Aから入電)
6年4月10日 17:54-17:57	執行官室	電話照会 (Aに架電)
6年4月12日 10:20-11:20	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、A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。		

(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6年（又）第37号



(単位：約m)

間取略図

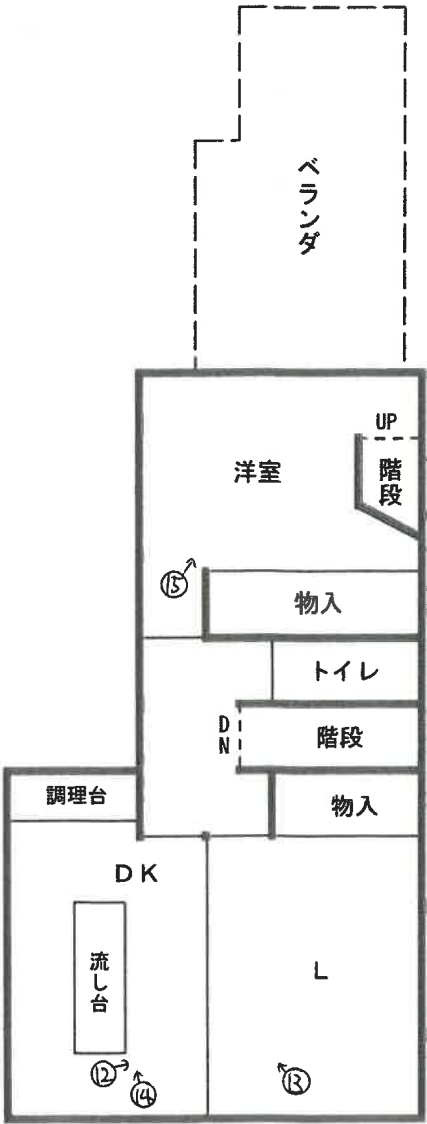
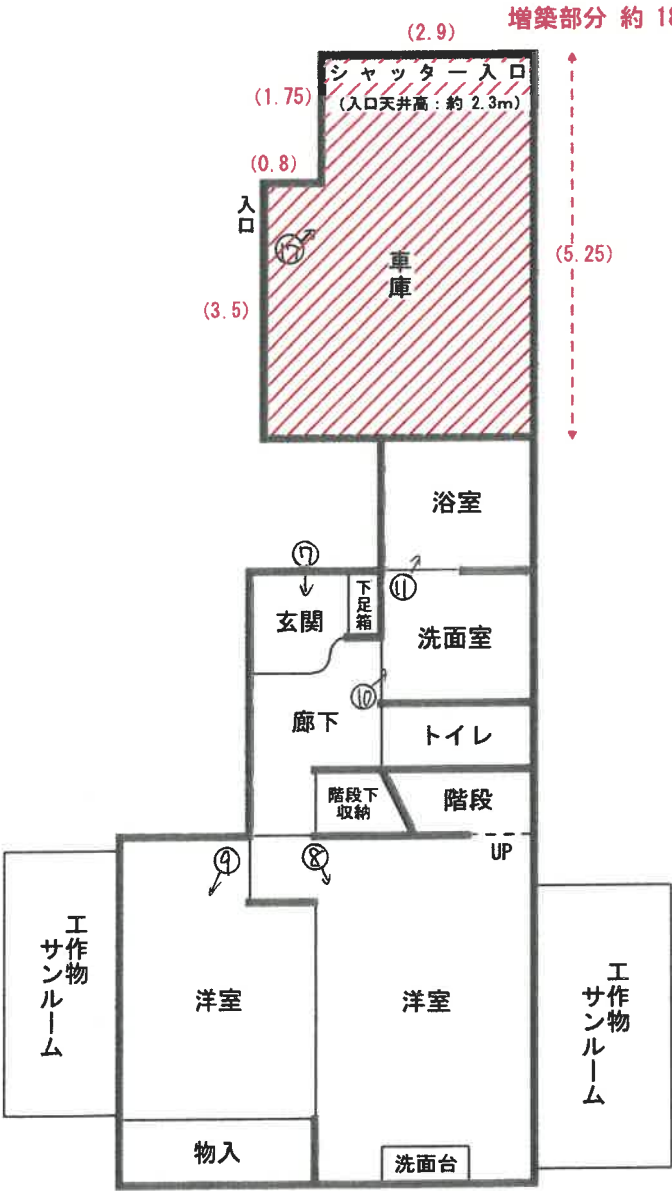
令和6年（又）第37号

←○ 写真撮影位置方向



1階平面図

2階平面図



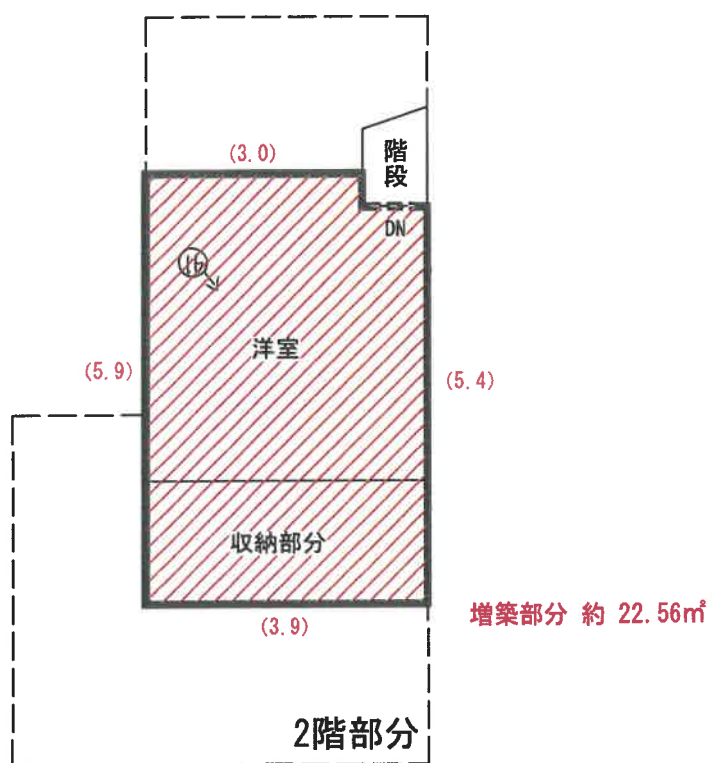
間取略図

令和6年（又）第37号

◀○ 写真撮影位置方向



増築部分 3階平面図



①目的建物

増築部分



②目的建物



(/ 0 枚目)

増築部分 ③目的建物



④増築部分



⑤



⑥



⑦



⑧



(13 枚目)

⑨



⑩



(18 枚目)

⑪



⑫



(15 枚目)

13



14



(16 枚目)

⑮



⑯増築部分



(17 枚目)

⑰増築部分



令和6年（又） 第37号
令和6年4月12日 現地調査
令和6年4月18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・共有持分)

評価人 不動産鑑定士

谷 勝博

第1 評価額

一括価格	
金 18,130,000円	
内訳価格	
物件1	金 14,670,000円
物件2	金 3,460,000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き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 地 番 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左																				
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	所在：茨木市大同町138番地24, 138番地23 家屋番号：同左 種類：居宅・車庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺3階建 床面積：下記特記事項参照																				
番号	特 記 事 項																						
1	① 目的土地には地積測量図が存しないことから、茨木市役所備付の地籍参考図・建物図面敷地図等を参考に現地を概測して照合した。結果、辺長・形状等は概ね当図面に一致し、規模等も概ね登記数量に一致すると思われる。但し、現地では境界標等がなく隣接地との境界が不明であることや検尺が概測であること、一部検尺ができなかったこと等より、正確な現況把握及び範囲・地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。 ② 目的土地の西側と西側隣接地(地番138番23)は現況一体として使用されており、塀・門・入口を共通にしている。目的建物の東側にも庭部分へ出入りできる門扉は存するが、目的建物玄関には西側隣接地と共通の門扉より西側隣接地を介して出入りする状況となっている。																						
2	① 建物図面と現況を照合した結果、1階車庫部分が増築されていた。また、登記と異なり3階部分に洋室等が存するが、構造や債務者聴聞によると建築当初より3階部分は現況の状態であったものと思われる。なお、3階部分へは固定式の階段のほか、2階天井の収納式階段で昇降できるものと思われるが、現況収納式階段は塞がれており利用できない状態となっていた。増築等の面積は以下の通り。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>登記</th><th>現況</th><th>増築</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>45.49㎡</td><td>約63.51㎡</td><td>約18.02㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>48.80㎡</td><td>48.80㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>3階</td><td></td><td>約22.56㎡</td><td>約22.56㎡</td></tr> <tr> <td>延面積</td><td>94.29㎡</td><td>約134.87㎡</td><td>約40.58㎡</td></tr> </tbody> </table> ② 目的建物は目的土地と西側隣接地(地番138番23)に跨って建築されているものと思われる。(現況は土地建物位置関係図参照)				登記	現況	増築	1階	45.49㎡	約63.51㎡	約18.02㎡	2階	48.80㎡	48.80㎡		3階		約22.56㎡	約22.56㎡	延面積	94.29㎡	約134.87㎡	約40.58㎡
	登記	現況	増築																				
1階	45.49㎡	約63.51㎡	約18.02㎡																				
2階	48.80㎡	48.80㎡																					
3階		約22.56㎡	約22.56㎡																				
延面積	94.29㎡	約134.87㎡	約40.58㎡																				
1・2共通	本件目的物件は土地持分1/2、建物持分2/3のみである。																						

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1）

位置・交通	阪急京都本線 茨木市駅 南東方 道路距離 約1,700m (別添「位置図」参照)	
	阪急バス 大同町停留所 北東方 道路距離 約300m	
付近の状況	中小規模戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の居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1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	—
	その他の規制	第1種高度地区、景観計画区域（まちなみ景観区域）、屋外広告物規制区域（禁止区域）、立地適正化計画（居住誘導区域）、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	308.76㎡ …持分1/2
	形状	概台形
	間口・奥行	間口約16.8m・奥行約16.7m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	北側	幅員約5.5m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	東側	幅員約5.2m市道（建築基準法42条1項1号道路）
	接道状況	角地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅（物件2）の敷地の用に供されている。
	北側	道路
	東側	道路
	南側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	（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	目的土地の閉鎖登記簿からは個人・不動産会社の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は現況同様の戸建住宅等の敷地と推定され、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	① 目的土地は西側の一部が目的建物（物件2）の敷地となっていたが、東側の過半が庭・駐車場・駐輪場等として使用されていた。 ② その他は2ページ記載の通り。	

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3年2月20日新築
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	A L C板等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼・合板等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約134.87㎡ …持分2/3 1階と3階増築等有り。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	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、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、本件建物の構造、築年度等を勘案すると、目視出来ない箇所に飛散性・準飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性は否定できない。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者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 室内全体に経年相当の汚損が見られた。 ④ 室内にて猫2匹が飼育されていた。 ⑤ 1階部分東西に簡易な構造のサンルームが設置されていた。 ⑥ 建築確認有り。検査済証無し。	

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)
1	210,000	1.05	308.76	0.90	61,273,000
目的外土地	210,000	1.05	60.42	0.90	11,990,000

※物件2に対する目的外土地（地番138番23の一部）の面積は、物件2の建築面積（約63.51㎡）を建蔽率で除して、地番138番79（但し合筆により閉鎖、面積66.60㎡）の面積を控除した残り60.42㎡を物件2に対する敷地面積として把握した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茨木-5

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 217,000\text{円/㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/104 & \times 100/100 & = 210,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.99	1.01	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：	接面・方位※	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※方位（北・東）+2、角地+3、相乗により+5と査定

ウ 地積：登記数量による。

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	200,000	約134.87㎡	0.09	2,428,000

ウ 現価率

経過年数 約33年

経済的残存耐用年数 約2年

観察減価 10%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び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2年 / (経過年数33年 + 経済的残存耐用年数2年) } × (1 - 0.1)

= 0.09

※観察減価は維持管理・補修等の状況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 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	61,273,000	0.10	場所的利益	6,127,000
目的外 土地	11,990,000	0.10	場所的利益	1,199,000

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	共有 持分 割合 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ × キ]
1	61,273,000	－ 6,127,000	1/2		0.76	0.70		14,670,000
2	2,428,000	＋ 7,326,000	2/3	1.00	0.76	0.70	0	3,460,000
一括価格 (合計)								18,130,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.76 (0.8×0.95) を乗じた。

- ① 共有持分であること及び建物一部が隣接地に跨っていること等による利用効率の低下等による市場性の減退等 (0.8)
- ② 飛散性・準飛散性アスベスト含有材料使用の可能性 (0.95)

カ 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。

キ 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-5

所 在 : 茨木市大池2丁目959番「大池2-19-15」
価 格 : 217,000円／㎡
位 置 : 阪急京都本線 茨木市駅 南東方 約1,500m
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 224㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南4.8m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件 1 : 41,065,080円 …持分1/2
物件 2 : 2,184,133円 …持分2/3

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 茨木市大同町

地 番 138番24

地 目 宅地

地 積 308.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 茨木市大同町138番地79、138番地23

家屋 番号 138番79の2

種 類 居宅

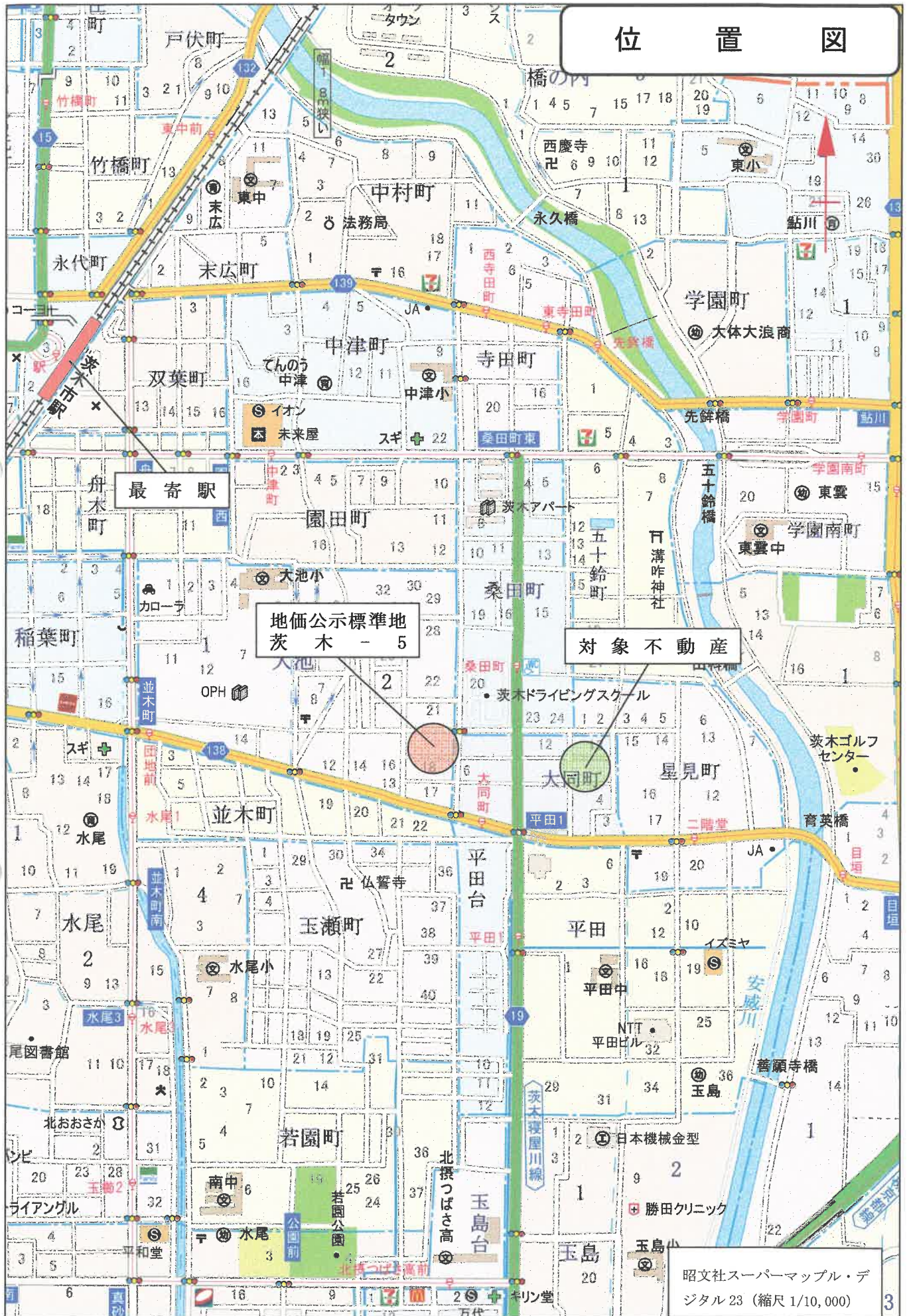
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.49平方メートル
2階 48.80平方メートル

共有者 A 持分3分の2



位置図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



地番区域見出
大同町

請求部	所在	茨木市大同町			地番	138番24		
出力	縮尺不明	精度	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				備考 年月日 (原図)			補記 事項	

登記年月日：平成3年2月27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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和6年2月14日

大阪法務局北出支所

登記官

各階平面図

建物図面

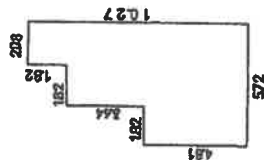
家屋番号

138-79-2

建物の所在

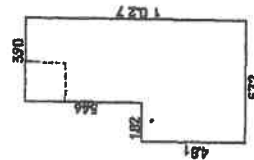
茨木市大岡町138番地79, 同番地23

1階



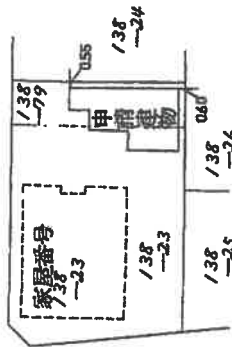
2階

2階



道路

道路



作製者

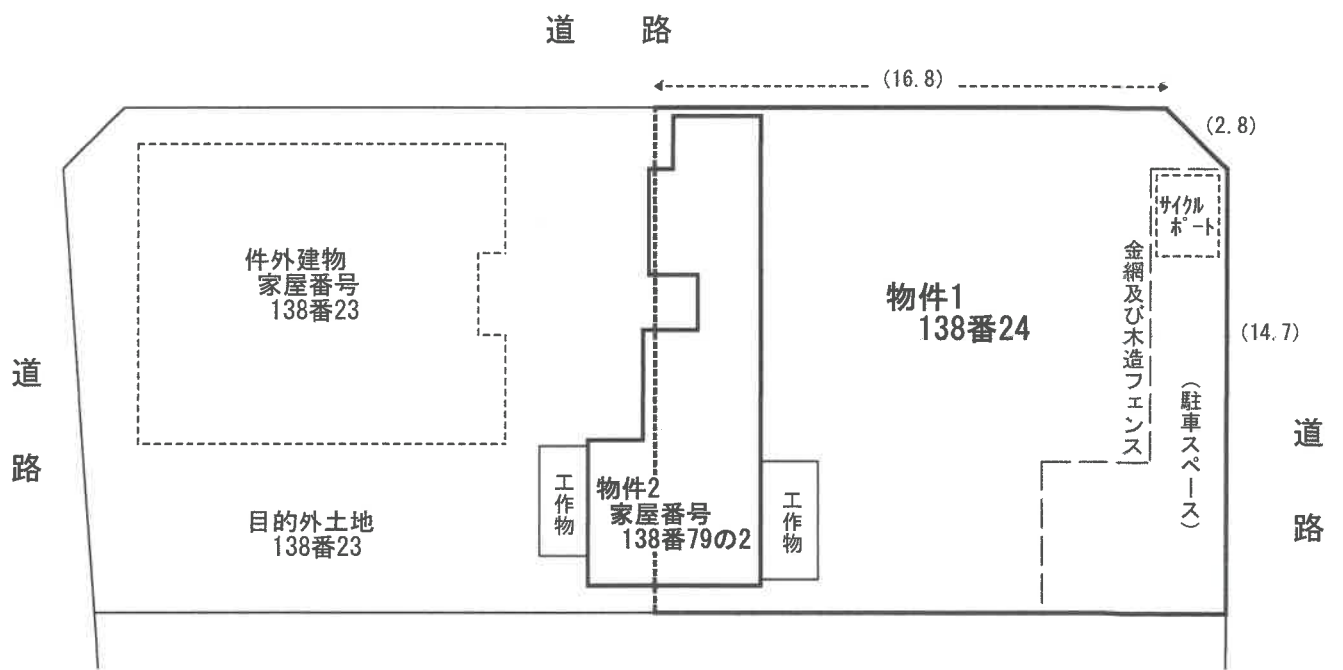
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3097650

土地建物位置関係図



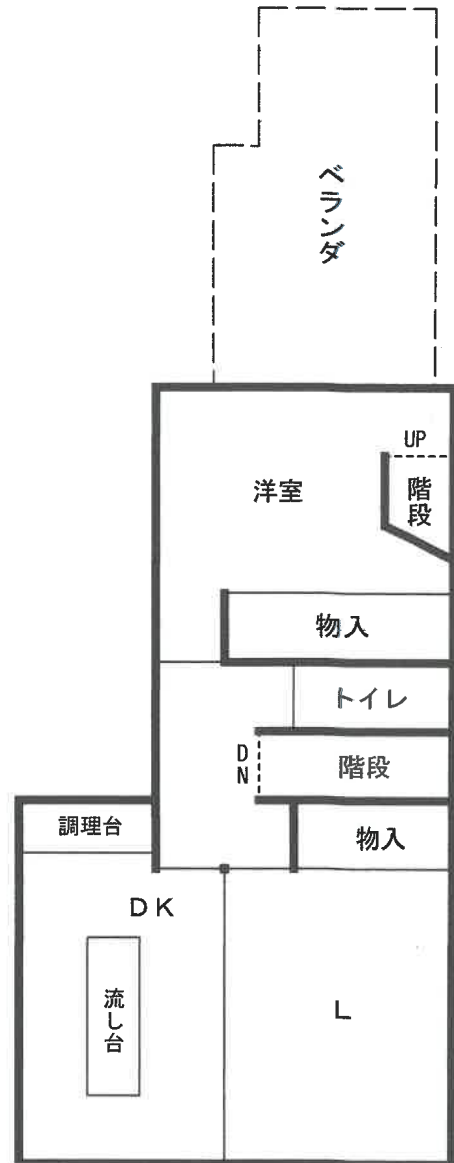
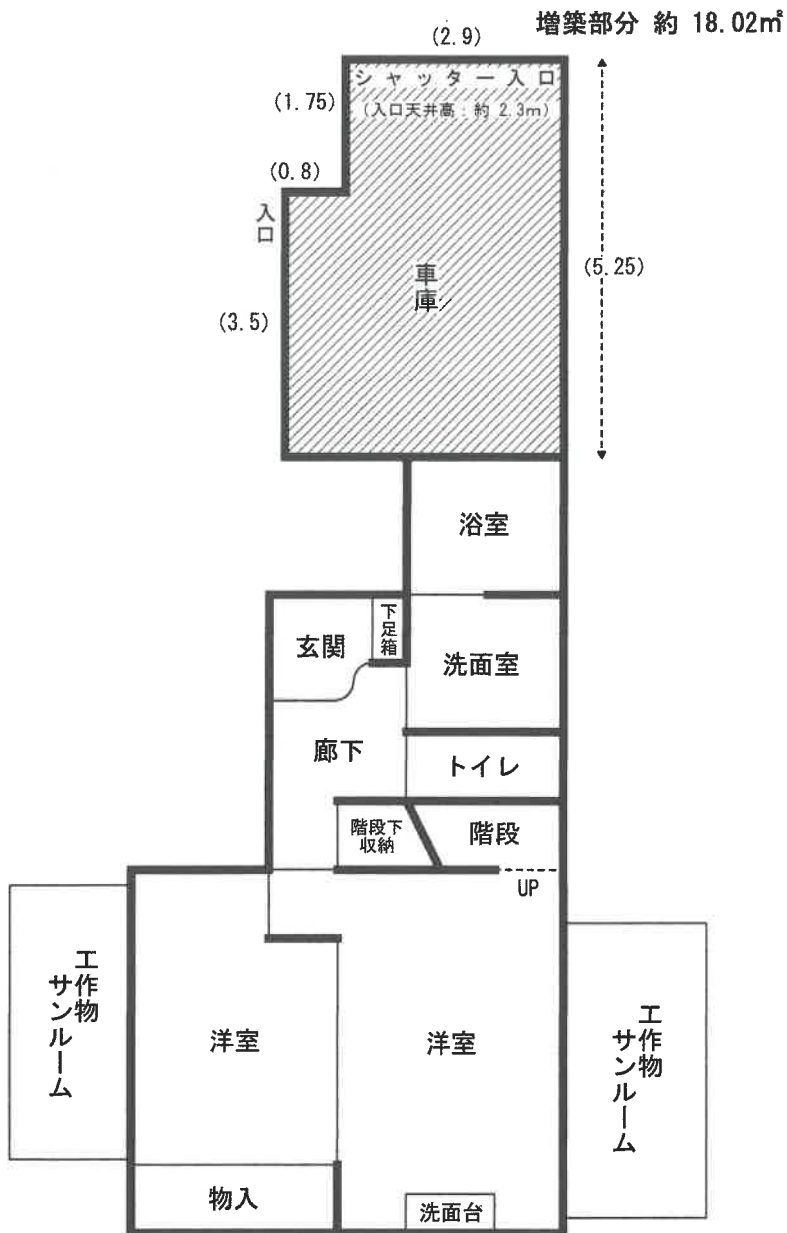
(単位：約m)

間取略図



1階平面図

2階平面図

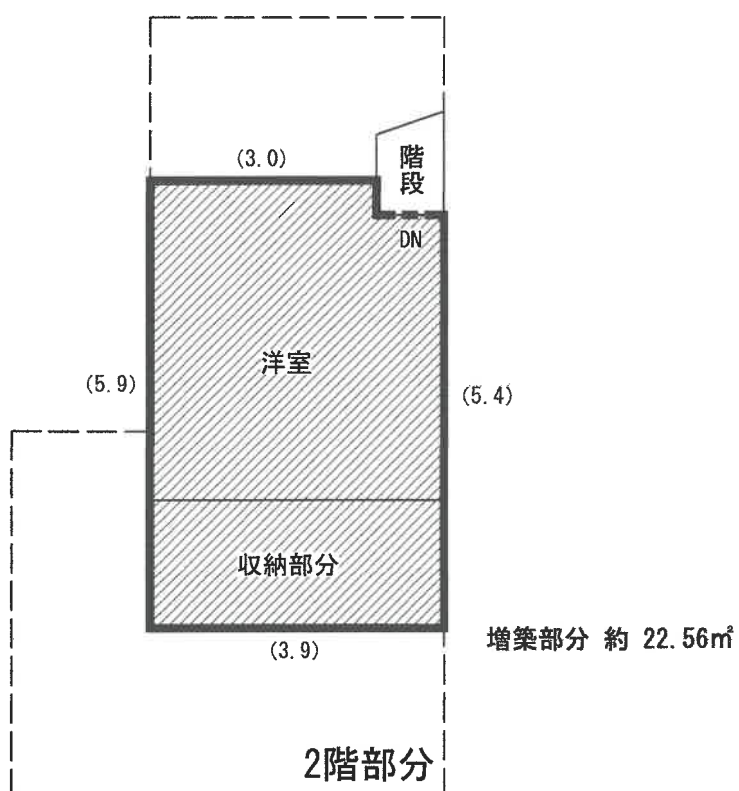


(単位: 約m)

間取略図



3階平面図

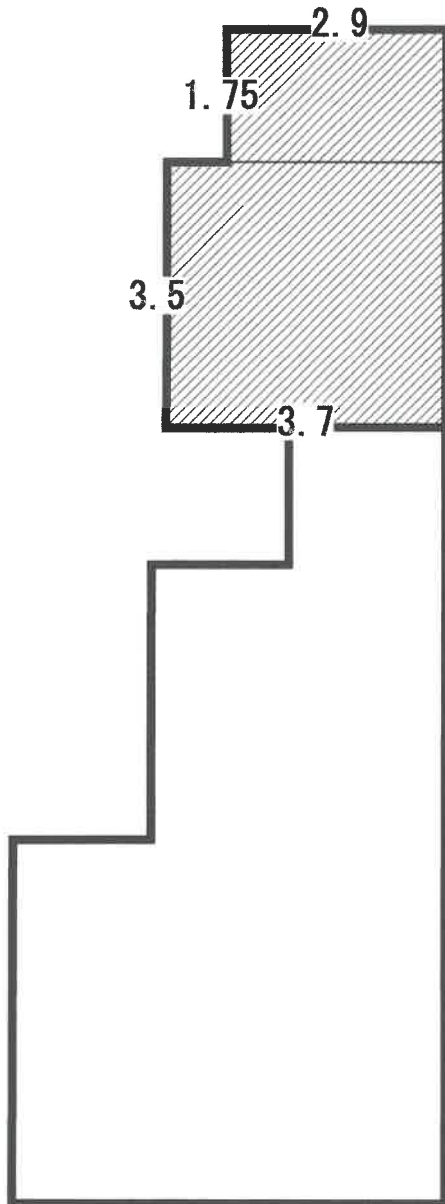


(単位：約m)

間取略図



1階部分

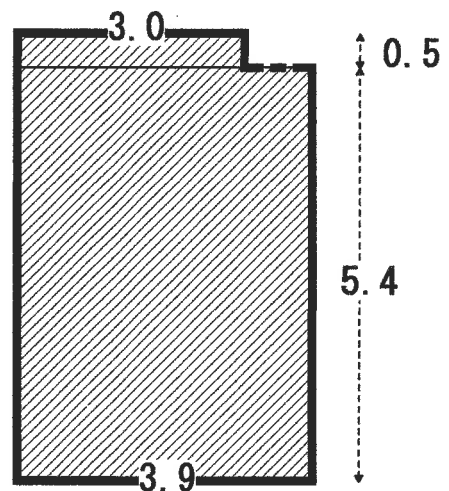


1階 増築部分

$$\begin{aligned} 2.9 \times 1.75 &= 5.075 \\ 3.7 \times 3.50 &= 12.950 \end{aligned}$$

合計 18.025 (約 18.02㎡)

3階部分



3階 増築部分

$$\begin{aligned} 3.0 \times 0.5 &= 1.50 \\ 3.9 \times 5.4 &= 21.06 \end{aligned}$$

合計 22.56㎡

(単位：約m)