

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(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)の訂正や追記はできません。
- 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(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す。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)の訂正や追記はできません。
- 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	
	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記はできません。

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 高 崎 幸 次

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市新郡山二丁目37番地39

建物の名称 茨木郡山A住宅A-24棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新郡山二丁目37番39の79

建物の名称 A24の507号

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 57.19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 茨木市新郡山二丁目37番39

地 目 宅地

地 積 15203.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茨木市新郡山二丁目2番14

地 目 宅地

地 積 794.43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市新郡山二丁目 37 番地 39

建物の名称 茨木郡山 A 住宅 A-24 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新郡山二丁目 37 番 39 の 79

建物の名称 A24 の 507 号

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 57.19 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 茨木市新郡山二丁目 37 番 39

地 目 宅地

地 積 15203.37 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茨木市新郡山二丁目 2 番 14

地 目 宅地

地 積 794.43 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180 分の 1



令和7年(ヌ)第183号
令和7年10月23日受理
令和 年 月 日提出
7.11.28

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 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市新郡山二丁目 3 7 番地 3 9

建物の名称 茨木郡山 A 住宅 A-2 4 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新郡山二丁目 3 7 番 3 9 の 7 9

建物の名称 A 2 4 の 5 0 7 号

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 5 7. 1 9 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 茨木市新郡山二丁目 3 7 番 3 9

地 目 宅地

地 積 1 5 2 0 3. 3 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茨木市新郡山二丁目 2 番 1 4

地 目 宅地

地 積 7 9 4. 4 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 8 0 分の 1

(1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨木市新郡山2丁目24-507 茨木郡山A住宅 A-24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 800円 修繕積立金 11,700円	令和7年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年5月分～R7年10月分計375,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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、2） ☐ 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

- (1) 表札の表示 表示なし
- (2) 集合郵便受けの表示 表示なし

2 敷地権の目的である土地（本件敷地）の現況について

- (1) 本件敷地の形状は、概ね公図及び建物図面（各階平面図）のとおりである。
- (2) 本件敷地は、マンション「茨木郡山A住宅」のA-22ないし26棟、29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、前面道路との間に高低差があるほか、本件敷地内においても傾斜や高低差が見受けられる。
- (3) 本件敷地には駐車場が100台分存在する。
- (4) 本件敷地は、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、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、リフォームされている箇所があるものの、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。
- (4) 目的建物のダイニングキッチンと洋室の間には扉はなく、カーテンで区切られている。また、洋室と西側和室との間の襖は、目的建物内には見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
茨木市役所固定資産税課職員	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。
マンション管理会社担当者	1 目的建物については、管理規約等に基づき、駐輪場使用料及び自治会費を買受人に請求することができます。令和7年9月30日時点において、この債権額が12,000円となっています。 2 当マンションの居住者に賃貸できる駐車場は、本件敷地上が100台、本件敷地以外が5台（回答日時点）となります。 3 照会回答書に債務者兼所有者が駐輪場を所有している旨記載しましたが、これは誤記であり、駐輪場は賃貸となります。

(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10月23日 14：10－14：25	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年10月23日 15：50－15：55	中之島図書館	物件確認
7年10月24日 8：45－9：00	茨木市役所	道路及び課税関係調査
7年10月24日 9：45－10：45	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年10月27日	執行官室	照会書送付（管理会社）
7年10月31日 11：30－11：35	物件所在地	在宅要請（不在）、照会書投函
7年10月31日	執行官室	照会書送付（関西電力送配電）
7年11月21日 13：00－13：30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(特記事項)

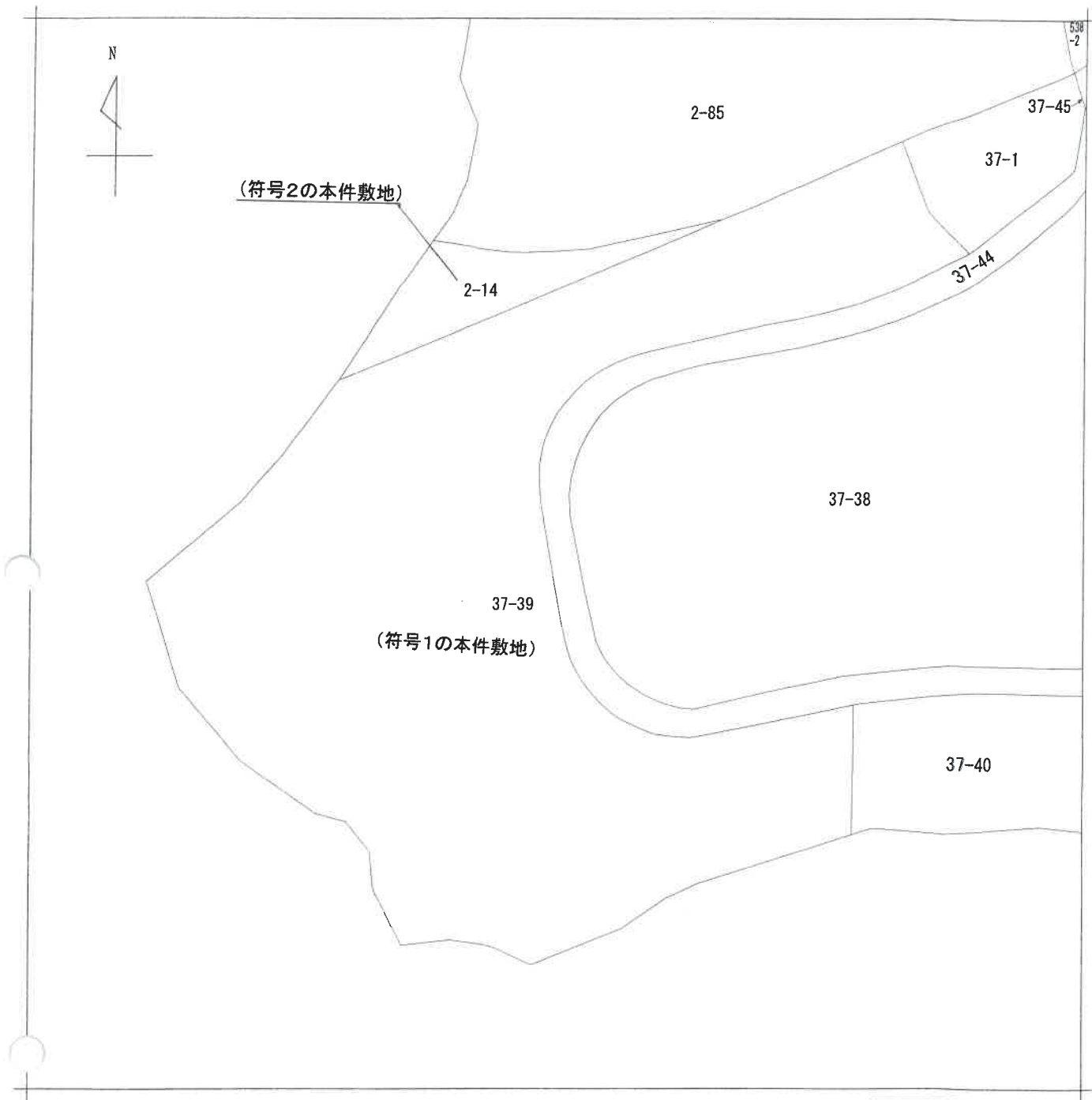
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年11月21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



(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	茨木市新郡山二丁目				地番	37番39			
出力縮	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	昭和48年8月17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10月23日

大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：60-4

(1/1)

(6 枚目)

A 4 判に縮小

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10月23日 大阪法務局北出養所

登記官

(7 枚目)

建物平面図

家屋番号 37-39-79

建物の所在 茨木市太字上穂積 37-39

新郡山二丁目
建物図面 $S=1/1,000$

47.10.27

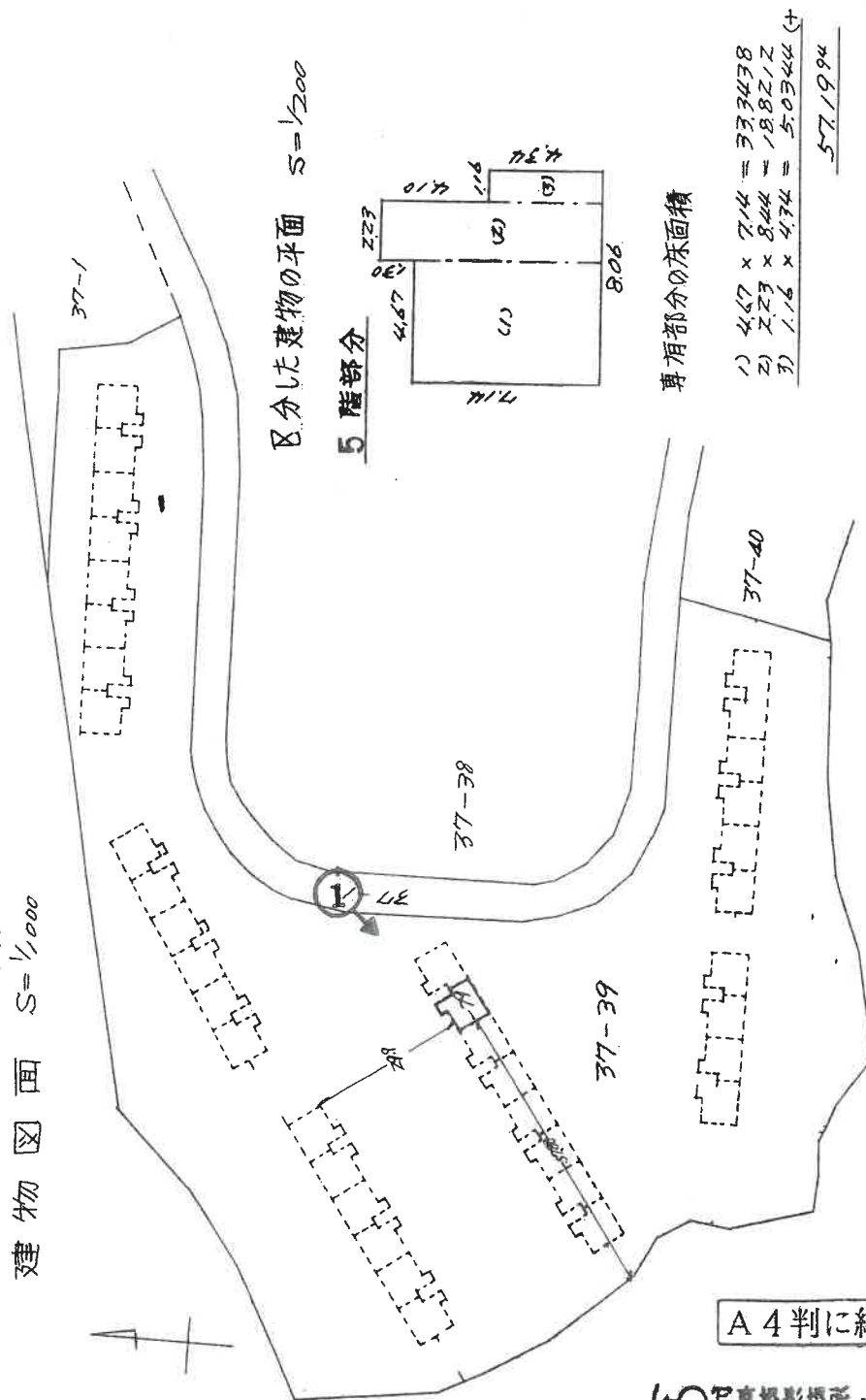
作製年月日
昭和47年10月27日

作製者

申請人

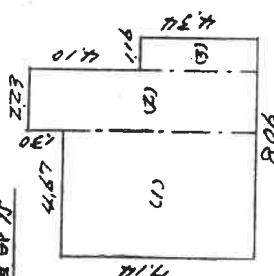
縮尺

3086985



区分した建物の平面 $S=1/200$

5階部分

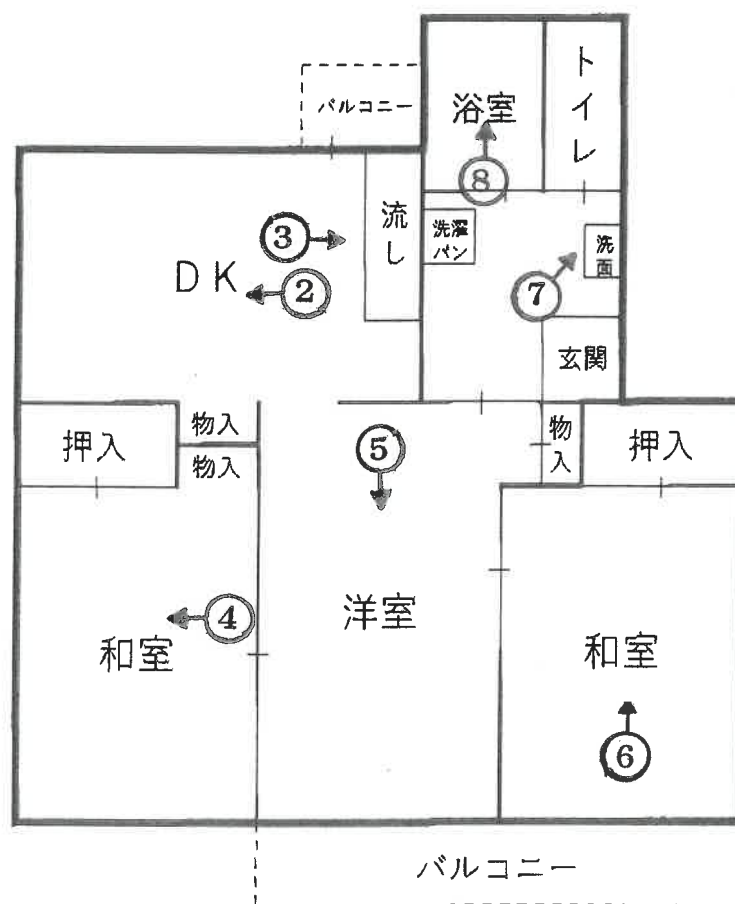


専有部分の床面積

- 1) $4.67 \times 7.14 = 33.3438$
 - 2) $2.23 \times 4.17 = 9.2961$
 - 3) $1.16 \times 7.67 = 8.8952$
- 57.1994

(○写真撮影場所・方向)

間取略図



(←○写真撮影場所・方向)



①

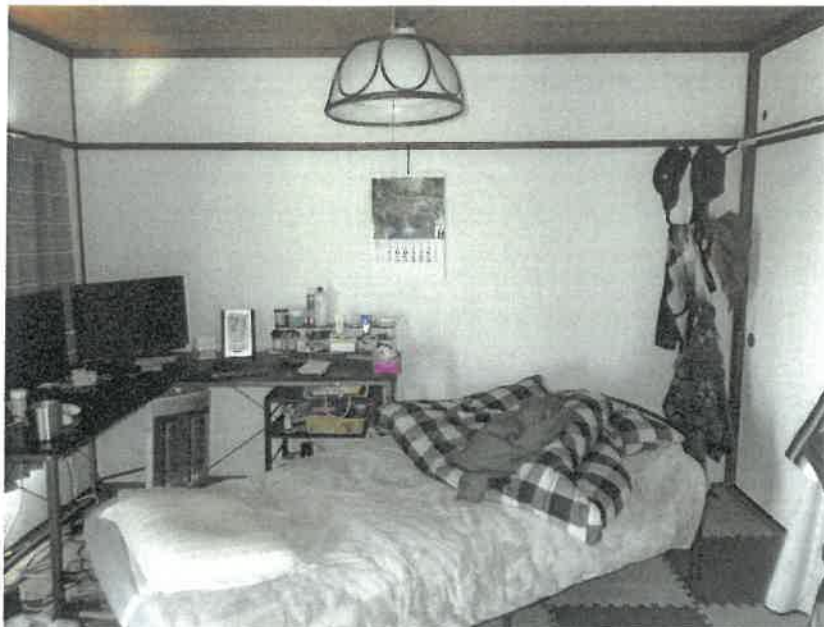
目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和7年（ヌ） 第183号
令和7年11月21日 現地調査
令和7年12月9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

高橋 洋子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,670,000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	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	1. 敷地権の目的である土地 (1) 地積測量図、建物図面等を基に現地概観したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 (2) 敷地権の目的である土地のうち符号1土地の大部分は、茨木郡山A住宅22～26棟及び29棟から成る計6棟の共同住宅及びこれらの附帯施設の敷地として利用されており、符号1土地の北西部及び符号2土地は、樹木等が繁茂する北西向き上り傾斜の法地になっている。 (3) 符号1土地は接面道路より高位であり、高低差は約0.7～1.5mである。 2. 目的建物（対象専有部分） (1) 目的建物（対象専有部分）は、敷地の西側中央部に位置する24棟の5階に存する。 (2) 建物図面を基に現地概観したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。		

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	J R 東海道本線		茨木駅	北西方	道路距離	約3,900m
	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2,100m
	(別添「位置図」参照)					
	阪急バス	郡山団地停留所	南西方	道路距離	約450m	
付近の状況	起伏地に中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域の特段の変動要因は認められず、当面現況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				
	その他の規制	第二種高度地区、宅地造成等工事規制区域、まちなみ景観区域、居住誘導区域等				
画地条件	規模	15,997.80㎡ (符号1・2土地合計)				
	形状	不整形				
	間口・奥行	接面道路に約240m (但し机上概測) 接しており、奥行は一定ではない。				
	高低差等	接面道路より約0.7～1.5m高位であり、敷地内にも高低差が存する。				
接面道路の状況	東側	幅員約6.8m市道 (新郡山14号線, 建築基準法第42条第1項第1号)				
	接道状況	中間画地				
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地				
	東側	道路, 空地				
	西側	山林等				
	南側	道路, 山林等				
	北側	小学校, 緑地, 道路等				
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	旧住宅地図によると、敷地権の目的である土地を含む郡山団地が開発される以前は山林等であり、旧土地台帳の地目も山林等である。現在、土壌汚染対策法上の区域指定等は存しないが、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	防災関連情報 (洪水, 土砂災害, ため池, 液状化, 避難所等) については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。					

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	茨木郡山A住宅A-24棟	
建物の用途	居宅 (40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)	昭和47年10月20日新築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約7年
構 造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル等
	その他	特になし
設 備 等	・エレベーター：なし ・駐車場： 茨木郡山A住宅の敷地内に100台、敷地外に5台で、月額駐車料金は下記のとおりである。 敷地内：1台目6,500円、2台目7,000円 敷地外：1台目5,000円、2台目7,500円 なお、管理会社によると、敷地外駐車場は将来的に4台に減るとのことである。 ・駐輪場、バイク置場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合： 有、名称： 茨木郡山第一次住宅管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 近鉄住宅管理株式会社 管理形態： 管理人無し	
管理の状況	概ね普通	
特 記 事 項	1. 修繕積立金（令和7年9月30日現在）： 154,557,505円 2. 大規模修繕の予定： 2026年に23棟前の駐車場排水改良工事及び排水設備調査診断を実施予定 3. 確認済証（有）・検査済証（有） 4. 一棟の建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付材、耐火被膜材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形版等にアスベスト等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. 茨木郡山A住宅では、管理規約等により、ペットの飼育が禁止されている。 6. 茨木郡山A住宅では、管理規約等により、民泊が禁止されている。 7. 茨木郡山A住宅全体の総戸数は180戸である。	

(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階建 (507号室) 開口部の方位： 南向き (中間住戸)	
床 面 積	57.19m ²	
間 取 り	3DK	
仕 様	天 井	クロス、ボード、桎目天井等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	内 壁	クロス、合板等
	設 備	電気設備、給湯設備、給排水設備等
	その他	特になし
保守管理の状態	経年による汚損、劣化が認められた。	
管 理 費 等	管理費	800円 (月額)
	修繕積立金	11,700円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年9月30日現在) 375,000円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおりである。	
特 記 事 項	1. DKと洋室の間はカーテンで仕切られていた。 2. 洋室と西側和室との間の襖が外されており、室内には見当たらなかった。 3. 上記管理費及び修繕積立金の滞納額以外に、下記の滞納額が存するので、注意を要する。 駐輪場滞納額9,000円 (月額300円) 自治会費滞納額3,000円 (月額100円)	

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)
250,000	57.19	0.11	1,573,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約53年

経済的残存耐用年数 約7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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 7 \text{年} / (\text{経過年数} \text{約} 53 \text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} \text{約} 7 \text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.11\end{aligned}$$

※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 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)
112,000	0.72	15,997.80	0.80	$\frac{1}{180}$	5,734,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨木-23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $137,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/120 = 112,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

(※1) 方位

◇地域格差：	街路 (※2)	接近 (※3)	環境 (※4)	行政	総合 (相乗積)
	0.96	1.04	1.20	1.00	1.20

(※2) 幅員 (※3) 駅距離 (※4) 周辺状況等

イ 個別格差：	接面・方位	規模 (※5)	形状 (※6)	その他	総合 (相乗積)
	1.00	0.80	0.90	1.00	0.72

(※5) 規模過大 (※6) 不整形

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態 (低利用) 等を考慮した。

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)
1,573,000	5,734,000	0.80	5,846,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80

階 層：5階/5階建 (エレベーターなし)
 位 置：南向き、中間住戸
 品等程度：普通
 そ の 他：特になし

Ⅱ 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
83,900	0.80	57.19	3,839,000

ア 基準階の基準価格

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㎡あたりの基準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	茨木市新郡山2丁目	茨木市新郡山2丁目
構 造	R C造	R C造
階	3 F / 5 F 建	3 F / 5 F 建
面 積	約60㎡	約70㎡
建築時期	昭和47年10月	昭和47年11月
取引時点	令和7年6月	令和6年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	73,200円/㎡	77,600円/㎡
その他	3 L D K	3 L D K

(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	73,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	85,100
②	77,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	82,600
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						基準階の基準価格 (円/㎡)	83,900

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3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もので、必ずしも現行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 売却価格×5%	復帰価格	複利 現価率 割引率 8.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
1,365 千円 (35.7%)	342 千円	9.0%	3,800 千円	190 千円	3,610 千円	0.68058	2,457 千円 (64.3%)	3,822 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。

オ 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に、対象不動産の個別性を勘案して査定した。

《 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	560	560	560	560	560	560
	共益費収入	10	10	10	10	10	10
	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	570	570	570	570	570	570
	空室損失	△ 29	△ 29	△ 29	△ 29	△ 29	△ 29
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	541	541	541	541	541	541
イ 支出	維持管理費	10	10	10	10	10	10
	修繕費	140	140	140	140	140	140
	公租公課	43	43	43	43	43	43
	損害保険料	6	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	199	199	199	199	199	199
	資本的支出	0	0	0	0	0	
	総費用合計	199	199	199	199	199	199
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		35%	35%	35%	35%	35%	35%
エ 有効純収益		342	342	342	342	342	342
オ 複利現価率 (割引率8.0%)		0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	
カ 有効純収益の現価		317	293	271	251	233	

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5%、比準価格に80%、収益価格に15%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	5,846,000	1.00	5,846,000
② 比 準 価 格	3,839,000	1.00	3,839,000
③ 収 益 価 格			3,822,000
④ 調整後の価格	3,937,000		

イ 占有減価：本件の場合には減価不要と判定した。

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
3,937,000	1.00	0.70	0.97	0	2,670,000

イ 市場性修正：本件の場合には減価不要と判定した。

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：本件では、請求債権及び配当要求債権が当該滞納管理費等であることを考慮した上で、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)：本件の場合には減価不要と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示 茨木-23

所 在 : 茨木市郡5丁目310番3「郡5-4-30」

価 格 : 137,000円/㎡

位 置 : JR東海道本線 茨木駅 北西方 約2,500m (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 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 東側4.0m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%), 準防火地域

地 域 の 概 要 : 中小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 : 860,799,606円 (符号1土地: 持分1/180)

44,979,832円 (符号2土地: 持分1/180)

1,563,192円 (建物: 専有部分)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市新郡山二丁目37番地39

建物の名称 茨木郡山A住宅A-24棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新郡山二丁目37番39の79

建物の名称 A24の507号

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 57.19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 茨木市新郡山二丁目37番39

地 目 宅地

地 積 15203.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茨木市新郡山二丁目2番14

地 目 宅地

地 積 794.43平方メートル

(敷地権の表示)

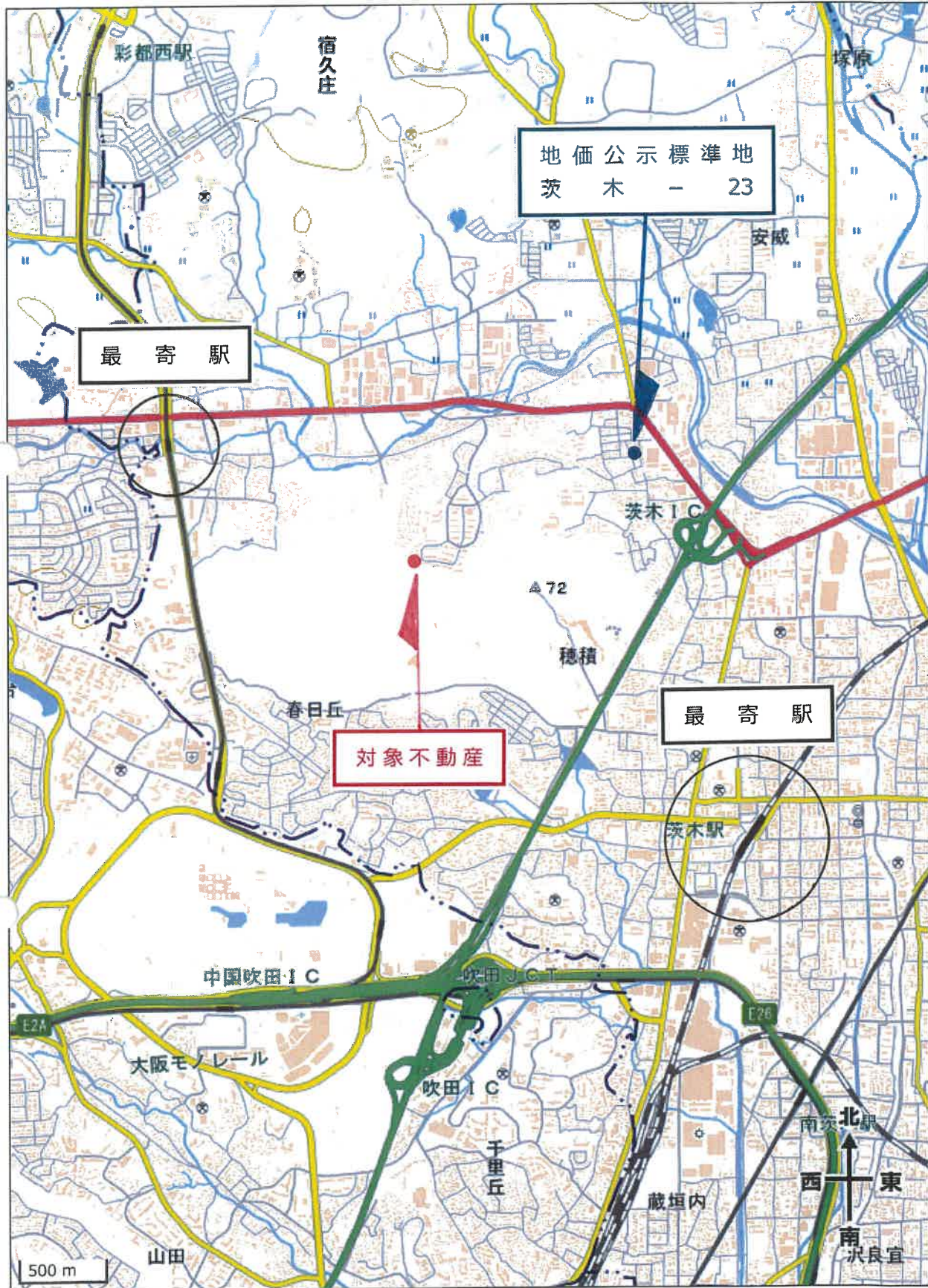
土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

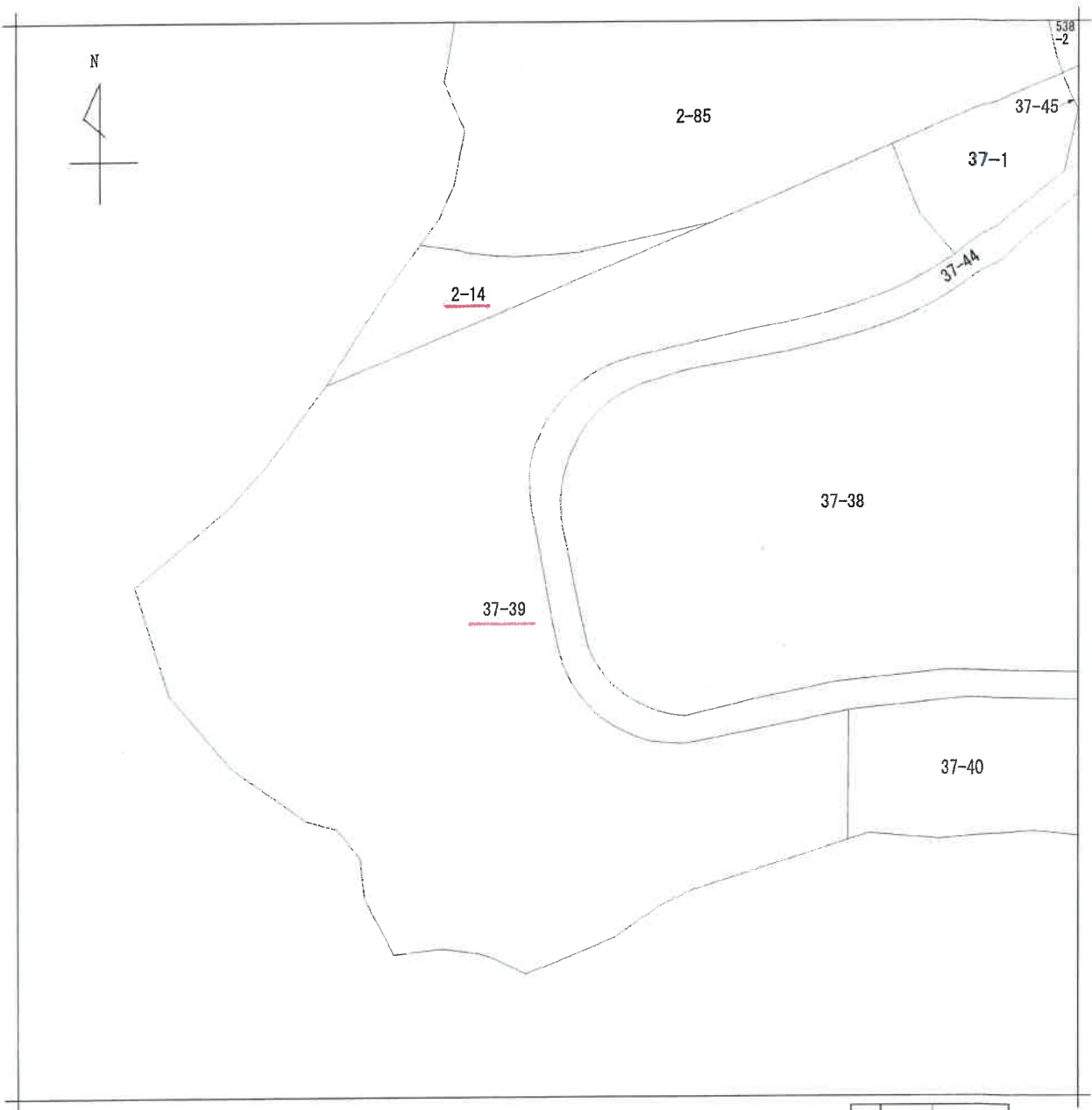
敷地権の割合 180分の1



位置図



地理院地図



請求部	所在	茨木市新郡山二丁目				地番	37番39		
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	昭和48年8月17日				備付年月日(原図)		補記事項		

公 図 写
(原 図 縮 小)

登記年月日: 昭和47年10月9日

47.10.9
2/5

前37-1 換37-1 37-38 換37-40
土地積測量図 冊2

地番 37-1, 37-38, 37-87, 37-88, 37-89, 37-90

土地の所在 茨木市大字上穂積

作製年月日
昭和47年10月7日

作製者

申請人

接合線



37-1-1-13

37-38

37-87

37-88

37-1

3086128

縮尺 1/1000

土地所在図写
(原図縮小)

登記年月日：昭和47年10月9日

前37-1 後新57-1 37-38 6.05.57.40

47.10.9
47/5

地番 37-37 37-38

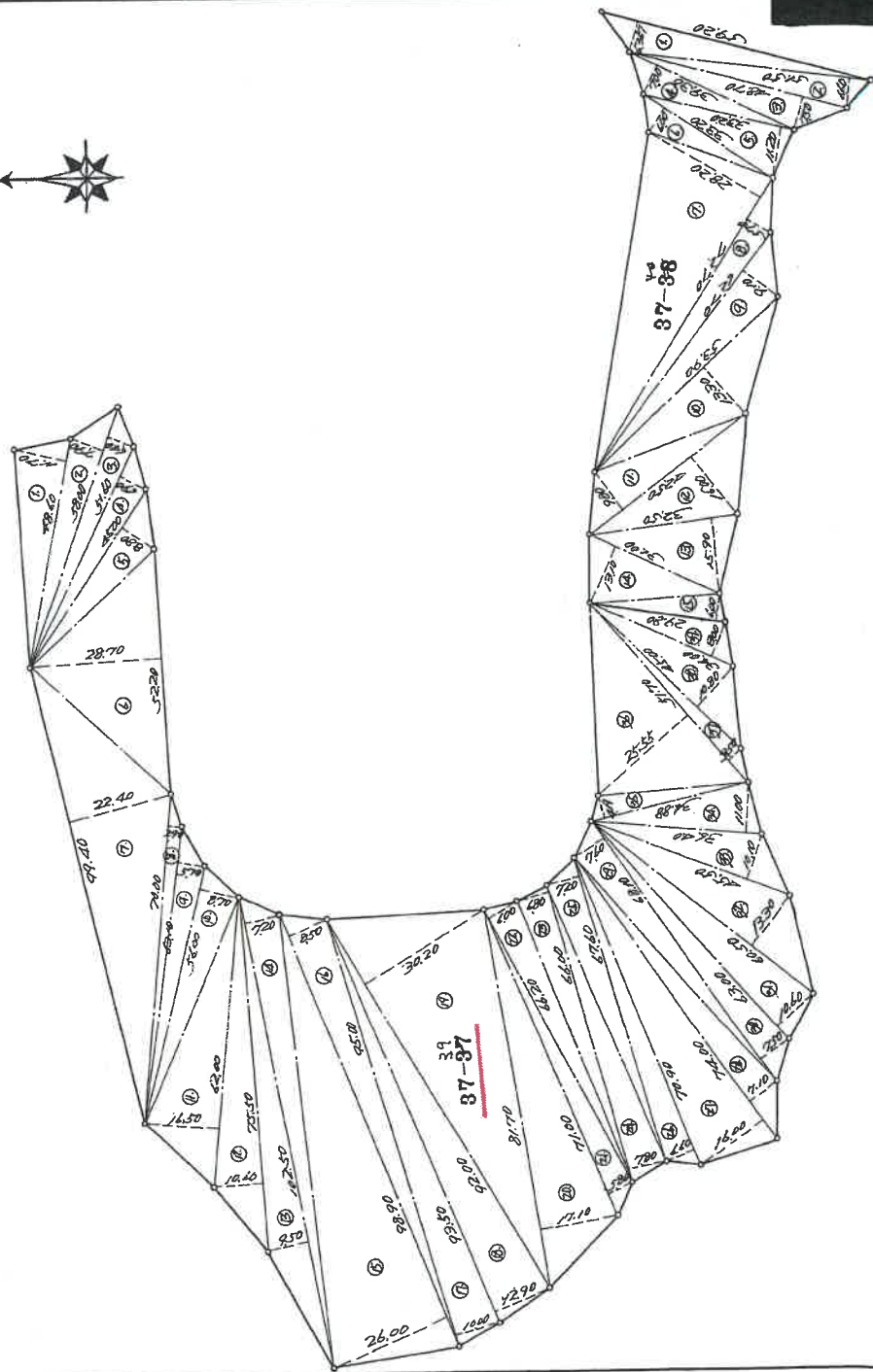
地積測量図 圖 4

土地の所在 茨木市大字上穂積

作製年月日
昭和47年10月7日

作製者

申請人



縮尺 1/1000

3086130

地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日: 昭和47年10月19日

47.10.9

5/5

前37-1級計37-1.37-22と37-19-V0

25(区)

地積測量図

番 37-1 37-26 37-39 37-38

土地の所在 茨木市大字上穂新郡山二丁目

求積表

地番	底辺m	高さm	倍面積㎡	面積㎡
1	72.30	7.10	513.930	513.930
2	72.20	11.70	844.740	844.740
3	57.50	25.50	2925.250	2925.250
4	48.20	4.00	192.800	192.800
5	12.50	7.70	96.250	96.250
6	14.50	4.00	58.000	58.000
7	120.00	15.00	1800.000	1800.000
8	123.00	7.00	861.000	861.000
9	123.90	7.90	978.710	978.710
10	123.80	9.90	1225.620	1225.620
11	123.50	30.00	3705.000	3705.000
12	126.10	4.70	596.670	596.670
13	122.80	55.00	6754.400	6754.400
14	93.00	9.00	837.000	837.000
15	86.60	9.20	796.720	796.720
16	82.60	15.50	1280.300	1280.300
17	"	11.80	974.640	974.640
18	80.40	17.00	1366.800	1366.800
19	85.50	46.50	3977.250	3977.250
20	84.90	7.00	594.300	594.300
21	"	9.50	806.550	806.550
22	86.00	9.80	841.800	841.800
23	83.50	6.10	509.230	509.230
24	70.50	24.80	2022.800	2022.800
25	59.10	4.90	289.590	289.590
26	56.20	3.80	213.560	213.560
27	53.20	3.90	207.468	207.468
28	46.61	2.13	99.2793	99.2793
計			54336.570	54336.570
37-1	1.4860	11.70	17.390	17.390
37-2	58.00	7.90	458.220	458.220
37-3	"	6.40	371.200	371.200
計			646.810	646.810

求積表

地番	底辺m	高さm	倍面積㎡	面積㎡
4	57.60	5.90	339.840	339.840
5	45.00	9.80	396.000	396.000
6	52.20	20.70	1080.540	1080.540
7	58.40	22.40	1296.560	1296.560
8	70.00	2.90	203.000	203.000
9	63.10	5.70	359.670	359.670
10	58.00	8.70	504.600	504.600
11	62.00	14.50	899.000	899.000
12	20.50	19.60	401.800	401.800
13	20.50	3.50	71.750	71.750
14	22.50	2.30	51.750	51.750
15	20.50	26.00	533.000	533.000
16	80.90	8.50	687.650	687.650
17	85.90	10.00	859.000	859.000
18	53.50	12.90	690.150	690.150
19	52.00	30.30	1575.600	1575.600
20	81.70	17.10	1397.070	1397.070
21	71.00	5.80	411.800	411.800
22	66.20	6.00	397.200	397.200
23	66.00	6.80	448.800	448.800
24	66.00	7.80	514.800	514.800
25	67.60	7.20	486.720	486.720
26	70.90	6.60	465.960	465.960
27	74.00	7.10	525.400	525.400
28	74.00	7.60	561.600	561.600
29	68.70	20.0	1374.000	1374.000
30	63.00	12.60	793.800	793.800
31	64.50	13.30	858.750	858.750
32	45.50	10.10	459.550	459.550
33	36.40	11.00	400.400	400.400
34	34.88	4.19	146.162	146.162

求積表

地番	底辺m	高さm	倍面積㎡	面積㎡
1	11.70	25.50	2925.250	2925.250
2	5.50	180.800	990.400	990.400
3	45.00	4.80	216.000	216.000
4	34.00	9.00	306.000	306.000
計			5447.650	5447.650
1	55.20	63.67	3496.722	3496.722
2	5.50	6.00	33.000	33.000
3	48.70	7.10	345.770	345.770
4	39.30	7.00	275.100	275.100
5	38.30	11.20	428.960	428.960
6	39.30	6.00	235.800	235.800
7	22.70	39.20	2010.140	2010.140
8	"	5.70	144.390	144.390
9	62.70	9.10	570.570	570.570
10	49.90	23.30	1162.770	1162.770
11	42.50	9.80	416.500	416.500
12	"	14.00	595.000	595.000
13	32.50	15.30	497.250	497.250
14	31.00	13.10	406.100	406.100
15	22.80	6.00	136.800	136.800
計			9978.556	9978.556
合計			36295.8659	36295.8659

地積測量図写
(原図縮小)

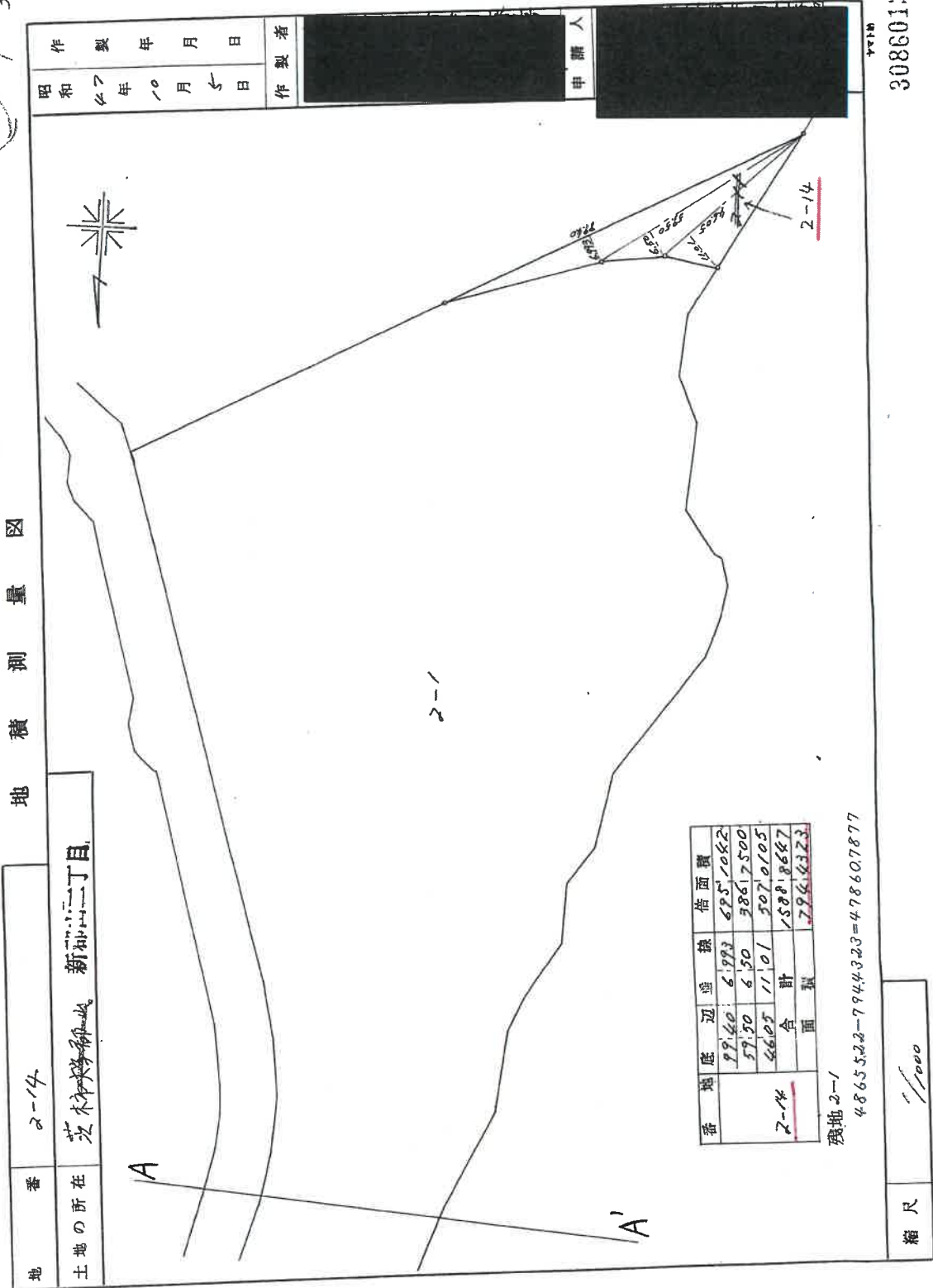
縮尺

3086131

登記年月日: 昭和47年10月9日

前2-1段新2-1.2-14

47.10.9
2-1/3



昭和四十七年拾月九日

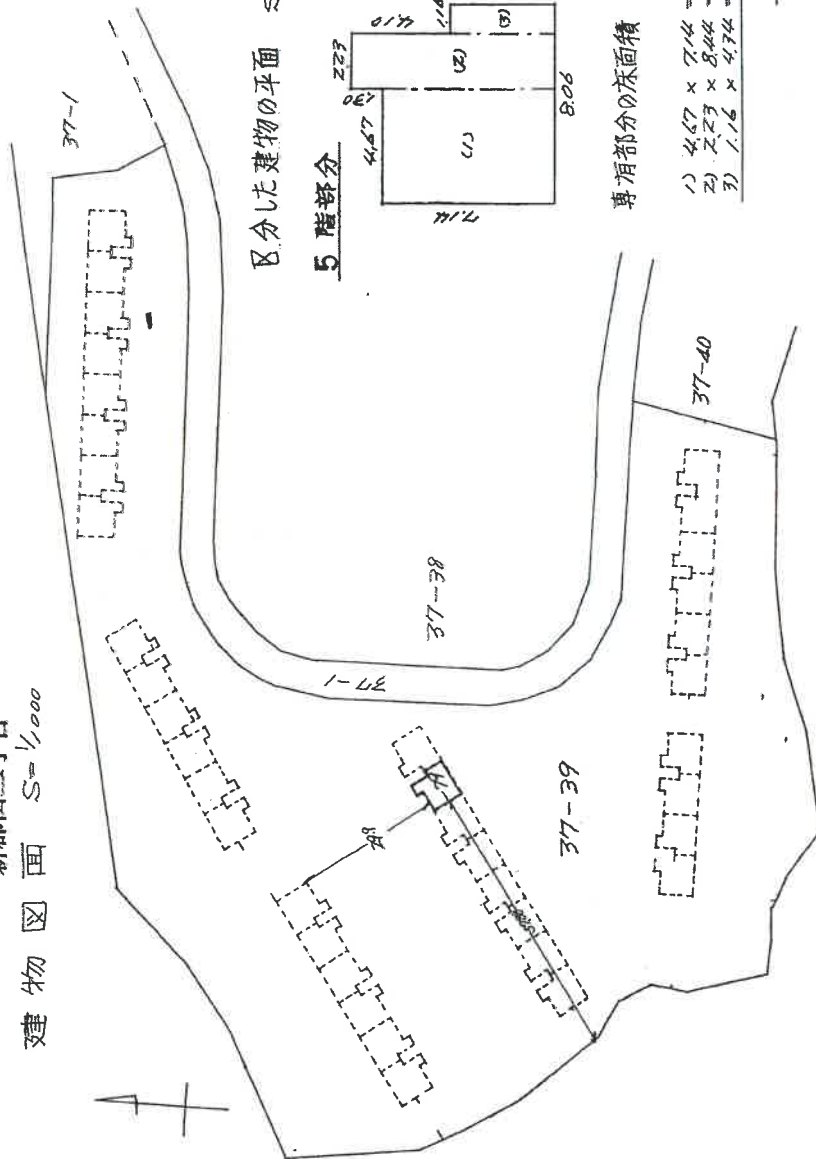
地積測量図写
(原図縮小)

登記年月日: 昭和47年10月27日

建物図面各階平面図

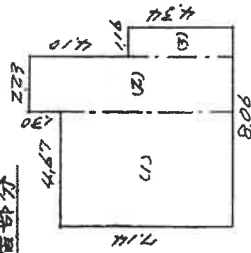
家屋番号	37-39-77
建物の所在	茨木市太宝上積積37-39

新郡山二丁目
建物図面 $S=1/1,000$



区分した建物の平面 $S=1/200$

5階部分



専有部分の床面積

- 1) $4.67 \times 7.14 = 33.3438$
- 2) $2.23 \times 8.44 = 18.8212$
- 3) $1.16 \times 4.74 = 5.0344$

$\frac{57.1994}{-}$

47.10.27

昭和47年10月27日
作製年月日

作製者

申請人

縮尺

3086985

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

間取略図

