

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 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
	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□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
	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□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

- 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 2月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 670, 000 12, 536, 000	一括	3, 134, 000	255, 216	54, 688
1	7, 180, 000				
2	8, 490, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茨木市北春日丘三丁目 |
| | 地 番 | 91番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市北春日丘三丁目91番地78 |
| | 家屋 番号 | 91番78の2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.32平方メートル
2階 58.32平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月14日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 | 茨木市北春日丘三丁目 |
| | 地 番 | 91番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市北春日丘三丁目91番地78 |
| | 家屋 番号 | 91番78の2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.32平方メートル
2階 58.32平方メートル |



令和7年(ケ)第354号
令和7年10月23日受理
令和 年 月 日提出
7.12.-1

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 | 茨木市北春日丘三丁目 |
| | 地 番 | 9 1 番 7 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5. 6 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市北春日丘三丁目 9 1 番地 7 8 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番 7 8 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 8. 3 2平方メートル
2階 5 8. 3 2平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茨木市北春日丘3丁目6-32		
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： ☐ 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事務所・住居・車庫（空き家）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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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 表示なし
- (2) 郵便受け 「(株) H A J I M E」
- (3) 看板 「株式会社タイヨー開発」、「株式会社エス・アイ・エー」
- (4) 1階事務室の入口扉 「株式会社タイヨー開発」
- (5) 2階事務室の入口扉 「(株) S・I・A」、「(株) H A J I M E」

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、公簿面積と概ね一致するものと思われる。
- (2) 目的土地は、丘陵地に所在しており、南東側部分について、南側道路との間に3メートル程度の高低差が見られる。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地の東側にカーポートが存在する。
- (5) 目的土地の北東部分に存在する看板が前面道路にはみ出している。

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。ロフト(2階屋根裏部屋)については、天井高が1.1メートル程度しかないため、床面積に算入していない。なお、目的建物は、1階事務室、1階車庫、1階居室部分及び2階がそれぞれ独立しており、内部で相互に行き来することはできない。
- (2) 目的建物は、壁の亀裂が見受けられるほか、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、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
A (債務者兼所有者代表者の母)	1 目的建物については、普段から人の出入りはなく、空き家の状態です。 2 看板に表示されている「株式会社タイヨー開発」及び「株式会社エス・アイ・エー」は、いずれも債務者兼所有者代表者の親族が経営するものです。いずれの会社も現在、目的建物を使用しているものではありません。 3 看板の「株式会社エス・アイ・エー」と2階事務室の入口扉の「(株) S・I・A」は、同一の法人を表示しているものです。

(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 14：40－14：55	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年10月23日 16：00－16：05	中之島図書館	物件確認
7年10月24日 9：15－9：30	茨木市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
7年10月24日 11：30－11：40	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 15：15－15：30	大阪法務局北出張所	法人調査
7年10月30日	執行官室	照会書送付（株式会社エス・アイ・エー）
7年10月31日 12：40－12：50	物件所在地	在宅要請、債務者兼所有者代表者の母と面談
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14日 14：00－15：15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者兼所有者代表者の母と面談

(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 を立ち会わせ、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16年10月29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10月23日

大阪法務局北出張所

登記官

(6 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号

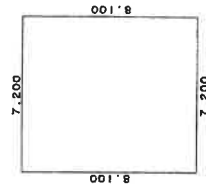
91-78-2

建物の所在

茨木市北春日丘3丁目91番地78

16.10.29

1 階・2 階 (各階同型)



求 模 表

8.100 X 7.200 = 58.320000

58.320000

床面積

58.32 m²



道 路 敷

91-65

91-78

91-79

91-66

91-77

道 路 敷

91-21

(+○写真撮影場所・方向)

A 4 判に縮小

作 製 者

日 作 製

16 年 10 月 26

縮 尺

1 / 250

申 請 人

縮 尺

1

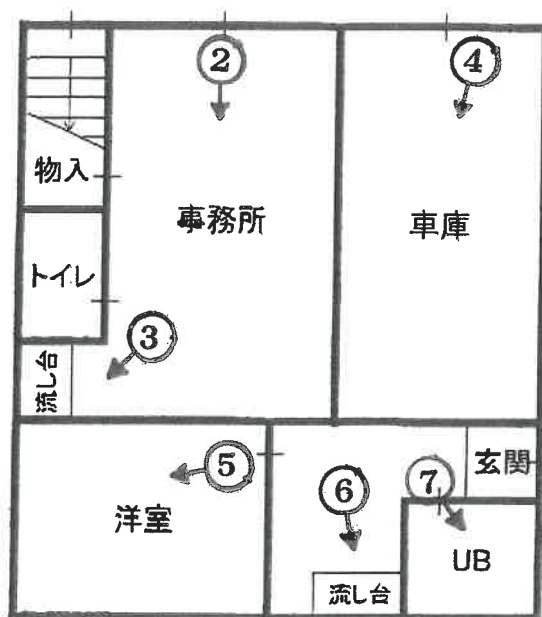
500

30462.7

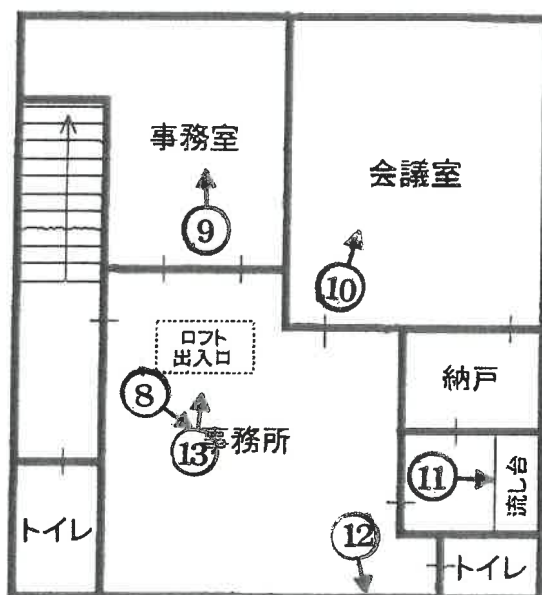
請求番号：60-3

間取略図

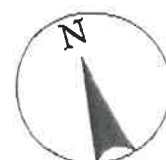
1 階



2 階



(●○写真撮影場所・方向)





①

目的建物



②

1階事務所部分



③

1階事務所の流し台



④

1階車庫部分



⑤

1階居室部分の洋室



⑥

1階居室の流し台



⑦

1階居室のユニットバス



⑧

2階事務室



⑨

2階事務室



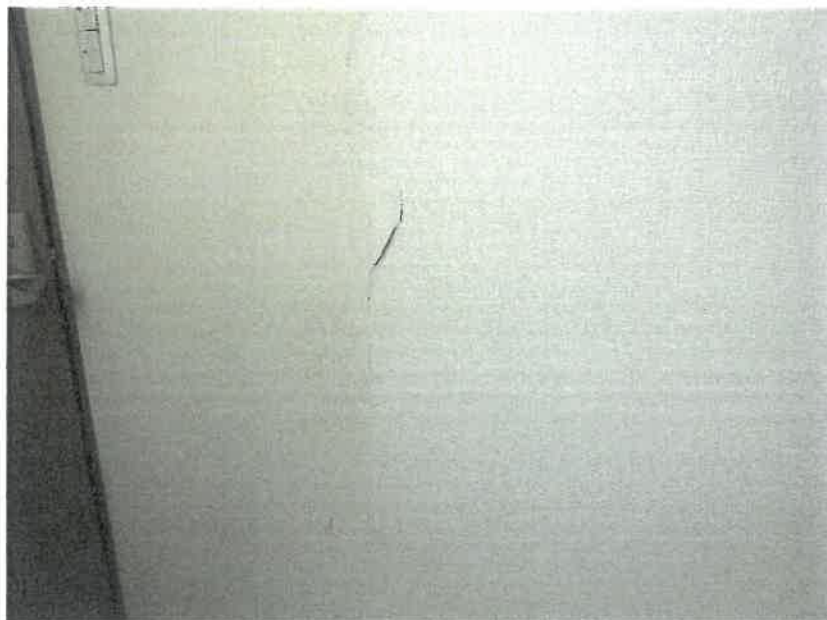
⑩

2階会議室



⑪

2階流し台



⑫

壁の亀裂



⑬

ロフト（2階屋根裏部屋）の入口



⑭

ロフト（2階屋根裏部屋）の状況

令和 7 年 (ケ) 第354号
令和7年11月14日 現地調査
令和7年11月21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

小 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,670,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7,180,000円
物件 2	金 8,490,000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	概ね物件目録記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	概ね物件目録記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	特になし		

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	J R 東海道本線 茨木 駅 北西方 道路距離 約2,850m (別添「位置図」参照) 大阪モノレール彩都線 阪大病院前 駅 北東方 道路距離 約1,050m 近鉄バス 春日丘公園 停留所 北西方 道路距離 約420m	
付近の状況	市立西小学校の南東部にある中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵部の住宅地域。 将来的にも、当分の間現況のまま推移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 , 宅地造成等工事規制区域 外壁後退 北側1m その他0.5m , 絶対高さ10m まちなみ景観区域 , 屋外広告物許可区域：禁止区域
画地条件	規模	175.64m ²
	形状	略台形状のほぼ整形地
	間口・奥行	間口 (北東側) 約 13 m , 奥行 約 13 m
	高低差等	・北東側前面道路に対して、概ね等高。 ・北西側隣家に対して、約1.8m低位。 ・南西側隣家に対して、約1.8m高位。 ・南東側道路に対して、約3m高位。 ・南東側隣家に対して、概ね等高。
接面道路の状況	北東側	幅員約 8 m 市道 北春日丘54号線 (建築基準法第42条1項1号)
	南東側	幅員約 4 m 市道 北春日丘9号線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	事務所・居宅・車庫
	北東側	道路
	北西側	住宅
	南西側	住宅
	南東側	道路、住宅
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 (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	土地の閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、山林の登記地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると同土地は空地等であったと見られる。 土地上の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。 また、周辺には特定施設地は存しない。 なお、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	◇下水道等の宅内配管について 宅内の配管の状況が不明であった。南東側隣家の配管と繋がっている可能性がある。詳細については、別途専門家による調査が必要なものと思料する。 ◇設置物に関する事項 ・敷地内の街灯の支柱に看板が設置されていた。当該看板及びその附属設備等が、北東側道路や南東側隣家上にはみ出しているように外観上見えた。 ・敷地内に、設置式の物置が2つあった。	

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16年10月5日 新築
	経過年数	約21年	
	経済的残存耐用年数	約4年	
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング 等	
	内 壁	クロス、塗料 等	
	天 井	クロス、化粧板、塗料 等	
	床	タイルカーペット、フローリング、コンクリート打放し 等	
	設 備	トイレ×3、UB（風呂・トイレ一体型）、流し台 等	
	その他	車庫：約1台分、ロフト、 駐車スペース（シャッター付カーポート）；約2台分	
床面積（現況）	延 116.64㎡ 特段の増築は認められなかった。		
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	事務所・居宅・車庫	
	間取り	1F：事務所、車庫、居宅 2F：事務所	
品 等	概ね普通品等		
保守管理の状態	経年相当で、概ね普通程度 ※主に以下の概ね経年相応の損耗が見られた。 ・2階事務所 南側内壁のクラック。		
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	◇アスベストの使用可能性 目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認できなかった。さらに、流通量の少ない時期に建築された建物である為、使用可能性は低いものと認められる。 但し、成形板等の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。 当調査はアスベストの使用の事実を絶対的に判定しているものではなく、あくまでも限定された調査条件の範囲内で使用の有無の“可能性”を判定するものである。従って、厳密な事実関係の判定に当たっては、別途専門機関による調査が必要である。 ◇耐震性に関する事項 新耐震基準が施行(昭和56年6月1日)された後に建築確認を取得した建物である。 ◇建築確認申請手続きに関する事項 ・ 確認申請； 済 ・ 検査済証； 無 ◇その他 ・ ロフトに関する事項 2階事務所の天井に収納式のロフト出入口があった。 ・ 残置物に関する事項 敷地内・建物内に、いずれも動産が多数残置されていた。 ・ 間取に関する事項 1F事務所、1F車庫、1F居宅、2Fが、それぞれ独立しており、内部で行き来することはできない間取となっていた。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	159,000	1.02	175.64	0.90	25,637,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 茨木(府)-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $164,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/104 = 159,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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	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	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.98	1.05	1.01	1.00	1.04

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位：二方路 1.01 方位 1.01 (相乗積)

ウ 地積： 登記数量に基づく。

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 [主である建物]	200,000	116.64	0.10	2,333,000

ウ 現価率

経過年数 約21年

経済的残存耐用年数 約4年

観察減価 50%

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4年 / (経過年数21年 + 経済的残存耐用年数4年)} × (1 - 0.5)
 = 0.10

※観察減価は、維持管理の状態や建物用途、新築時に検査済証の発行されていない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	25,637,000	0.50	法定地上権	12,819,000
	合計			12,819,000

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	25,637,000	-12,819,000	—	0.80	0.70	—	7,180,000
2	2,333,000	+12,819,000	1.00	0.80	0.70	0	8,490,000
	一括価格 (合計)						15,670,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

下水道等の宅内配管状況が不明な点や、残置物がある点等を特に考慮し、上記のとおり判定した。

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 地価調査 茨木(府)-9

所 在 : 茨木市南春日丘二丁目49番16 「南春日丘2-7-24」

価 格 : 164,000円/㎡

位 置 : J R東海道本線 茨木 駅 北西方 約2,000m (道路距離)

価格時点 : 令和 7 年7月1日

地 積 : 240㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 北 6 m 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%) , 高度地区

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年)

物件1 : 15,415,571円

物件2 : 5,240,484円 …事務所 (併用)

: 1,338,977円 …その他 (併用)

: 900,346円 …車庫 (併用)

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 間取略図

(鑑第 R07 - 046)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茨木市北春日丘三丁目 |
| | 地 番 | 91番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市北春日丘三丁目91番地78 |
| | 家屋 番号 | 91番78の2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.32平方メートル
2階 58.32平方メートル |





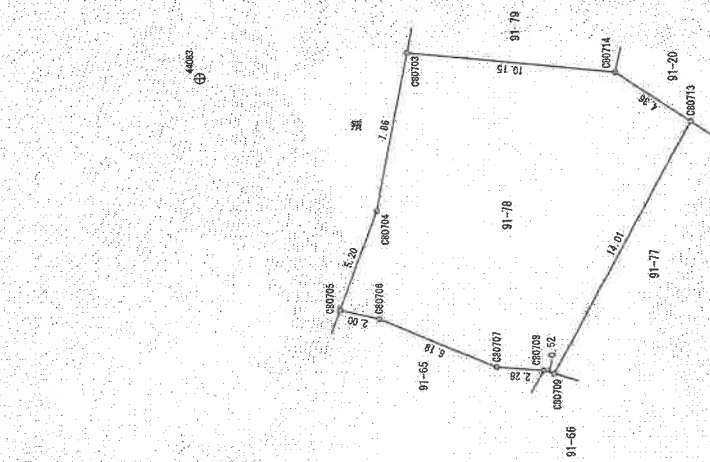


請求部分	所在地 茨木市北春日丘三丁目					地番	91番78			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月12日				備付年月日(原図)	令和6年2月13日			補事記項	

10

地積測量図

地番	91-78
土地の所在	茨木市北春日丘三丁目



求積表			
測量点番号	X座標	Y座標	辺長(m)
C80703	-130800.769	-42320.826	0.15
C80704	-130810.855	-42321.877	4.36
C80705	-130814.506	-42324.293	14.01
C80706	-130807.847	-42336.629	0.52
C80707	-130807.346	-42336.475	2.28
C80708	-130805.073	-42336.289	6.19
C80709	-130799.366	-42333.867	2.00
C80710	-130797.417	-42333.411	5.20
C80711	-130799.259	-42328.544	7.86
C80712	-130800.769	-42320.826	351.2981200
南面境界線			175.6490600
北面境界線			175.64

公式 $A = (1/2) \sum_{n=1}^N (X_n Y_{n+1} - Y_n X_{n+1})$

基準点座標値			
基準点番号	X座標	Y座標	補正
44083	-130790.659	-42321.976	四捨五入
44085	-130830.945	-42323.367	四捨五入

世界測地系第Ⅶ系
測量年月日

作成者

計画機関

縮尺 1/250

登記年月日：令和6年2月13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。
令和7年7月9日 大阪法務局北大阪支局

登記証

請求番号：47-2

登記年月日：平成16年10月29日

各階平面図 16年10月29日登記

建物図面

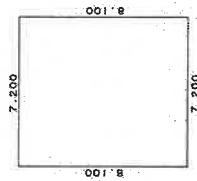
91-78-2

家屋番号

建物の所在
茨木市北春日丘3丁目91番地78

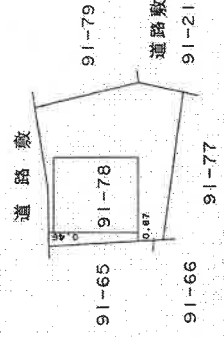
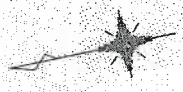
1/600

1階・2階(各階同型)



求積表

8.100 × 7.200 =	58.320000
床面積	58.320000
	58.32 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

3046277

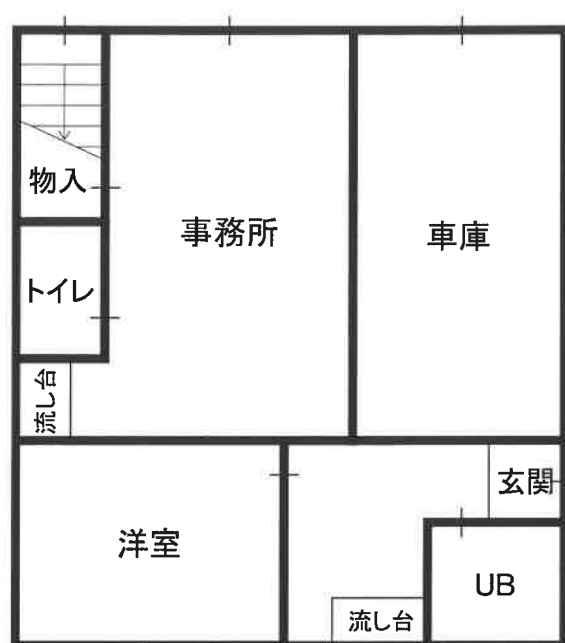
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月9日 大阪法務局北大阪支局

登記官

請求番号：47-3

間取略図

1 階



2 階

