

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	<input type="checkbox"/> 平成 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。
	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 平成 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。
	<input type="checkbox"/> 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 代表者	住所 〒
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
2	住所 〒
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
3	住所 〒
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日	
4	住所 〒
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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 役員は、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 3月10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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月14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 4月27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 3月10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-26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128

建物の名称 A26の301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.39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23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。

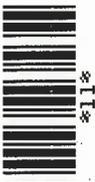
5 その他買受けの参考となる事項

【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-26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128

建物の名称 A26の301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.39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231号
令和7年11月28日受理
令和 年 月 日提出
7.12.18

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37番地39

建物の名称 茨木郡山A住宅A-26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128

建物の名称 A26の301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.39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

(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26-301 茨木郡山A住宅 A-26棟	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 800円 修繕積立金 11,700円	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R3年8月分～R7年12月分 計658,300円 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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、目的建物が所在する一棟の建物付近では前面道路との間に1.5メートル程度の高低差があるほか、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、壁クロスの剥離、床タイル、窓ガラス及び建具の損傷などが見受けられるほか、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残置されている。

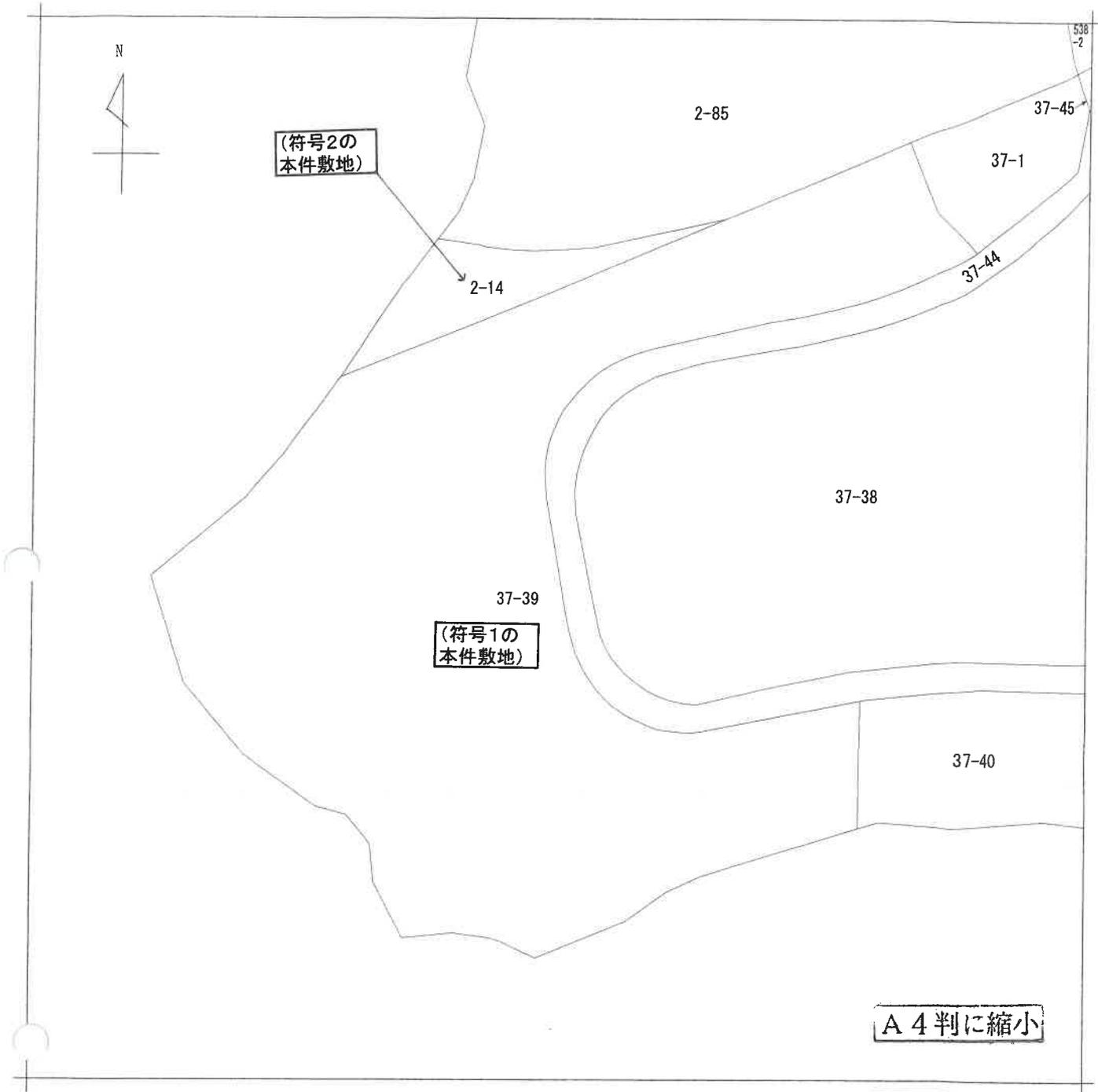
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
茨木市役所固定資産税 課職員 マンション管理会社	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。 (照会回答書の要旨) 1 目的建物については、管理規約等に基づき、自治会費を買受人に請求することができます。令和7年11月30日時点において、この債権額が5,300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4台(回答日時点)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11月28日 14:45-15:00	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年11月28日 15:35-15:40	中之島図書館	物件確認
7年12月 1日 8:50-9:15	茨木市役所	道路及び課税関係調査
7年12月 1日 9:30-9:45	物件所在地	物件及び占有確認（不在）、照会書投函
7年12月 2日	執行官室	照会書送付（管理会社）
7年12月 2日	執行官室	照会書送付（債務者）
7年12月12日 8:30-8:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月12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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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	茨木市新都山二丁目			地番	37番39			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号	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12月1日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：37-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和47年10月27日

区建

家屋番号	37-39-128
建物の所在	茨木市大字上穂積37-39

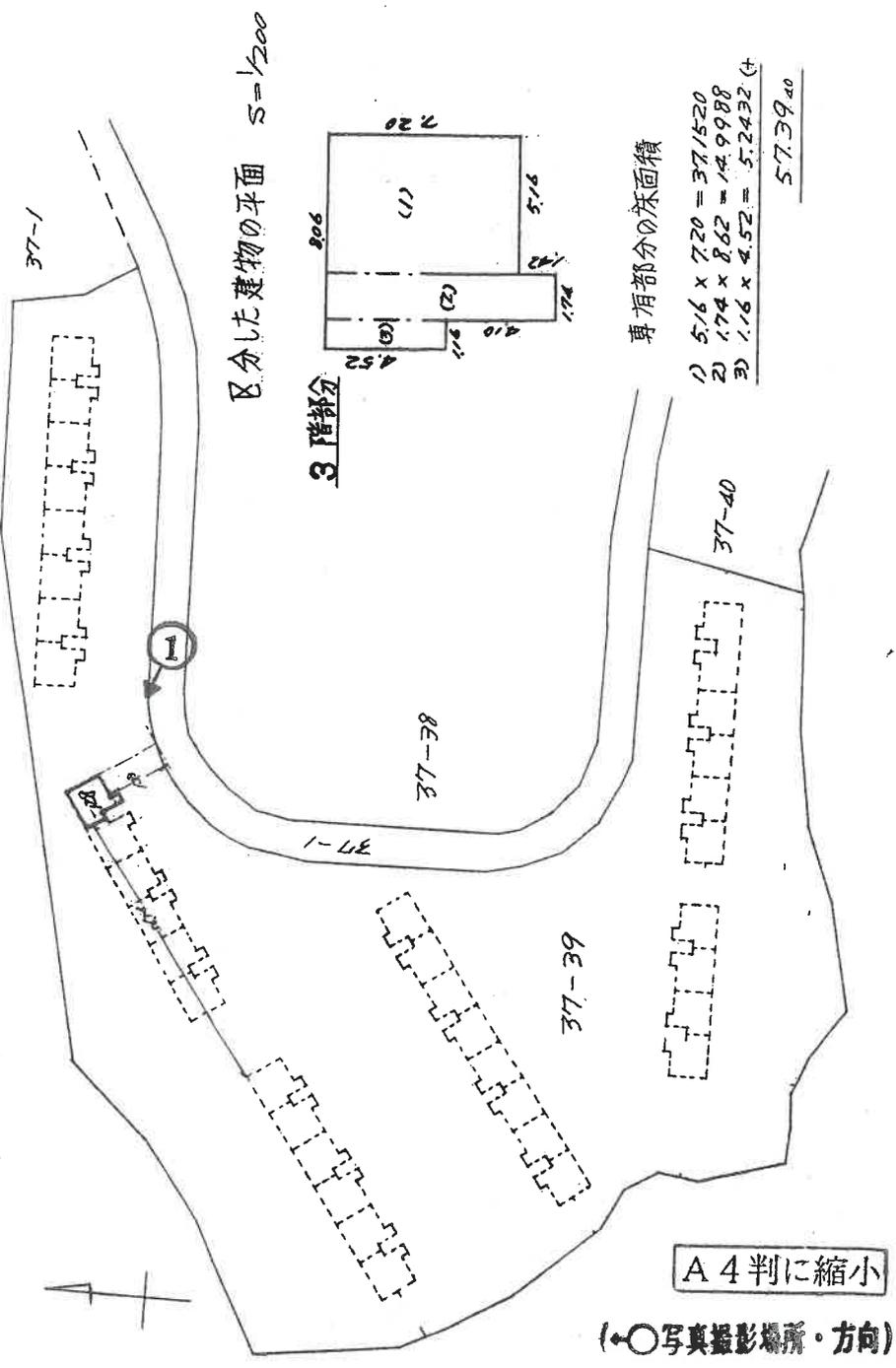
新郡山二丁目

建物図面 S=1/1,000

各階平面図

47.10.27

作製年月日	昭和47年10月27日
作製者	[Redacted]



縮尺

3087120

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。

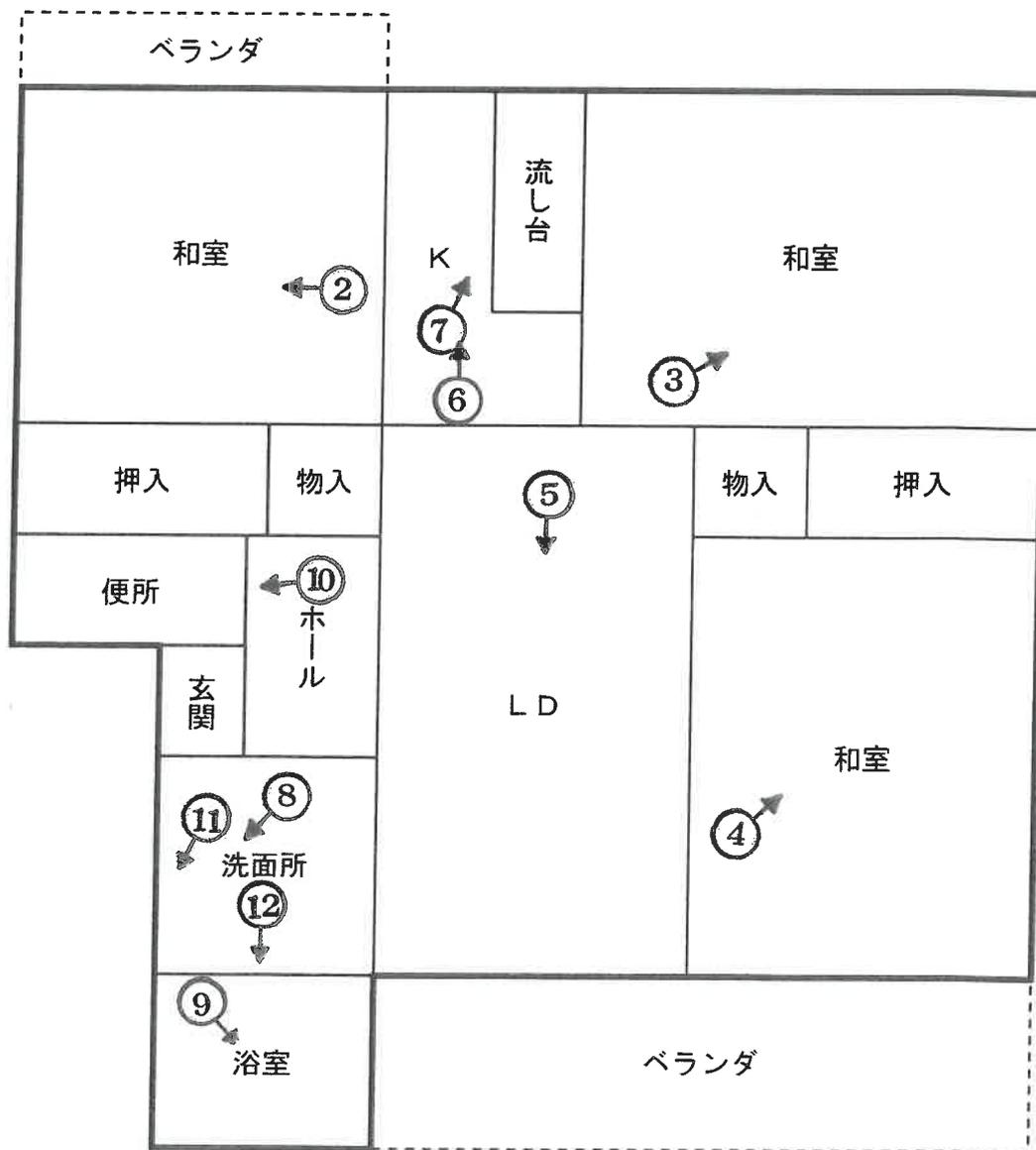
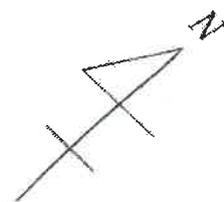
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年12月1日 大阪法務局北出事務所

登記官

(7枚目)

(2/3)

請求番号：37-4



(←○写真撮影場所・方向)



①

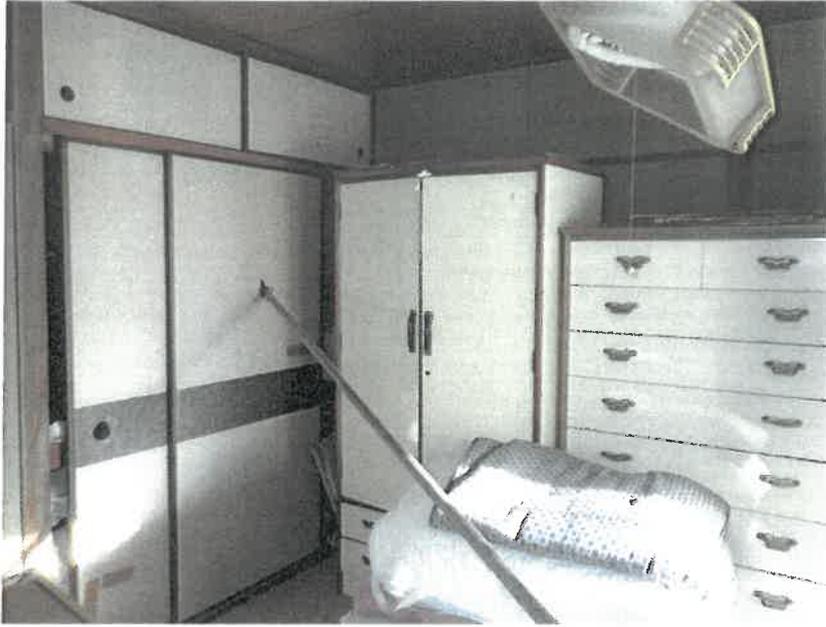
目的建物が所在する一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

窓ガラスの損傷



⑪

壁クロスの剥離



⑫

床タイルの損傷

令和7年（ヌ） 第231号
令和7年12月12日 現地調査
令和8年1月8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

下農 博之

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 3,100,000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	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・評価に当っては、登記数量を採用したが、地積測量図が古く（昭和47年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、専門家による測量を要する。 ・建物図面と現況は、概ね一致した。 		

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	JR東海道本線 茨木駅 北西方 道路距離 約3.8km (別添「位置図」参照)
	最寄バス停 阪急バス 郡山団地停留所 南西方 道路距離 約400m
付近の状況	中層共同住宅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2種高度地区, 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 15,997.80㎡
	形状 不整形形状地
	間口・奥行 間口約235m(接道長)・奥行約200m(東西最大)
	高低差等 地勢は, 緩やかな南東向き下り傾斜で, A-26棟付近で, 接面道路より約1.5m高い
接面道路の状況 (A-26棟付近)	南東側 幅員約6.8m市道(建築基準法42条1項1号)
	接道状況 中間画地
土地の利用状況等	現況 5階建の共同住宅6棟の敷地(一部4階建)
	東側 共同住宅, 市道
	西側 山林
	南側 山林
	北側 学校
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, 通常のコスト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	目的土地の閉鎖謄本等によれば, 所有権は, 昭和47年以降大阪府住宅供給公社, 個人(区分所有者等)等が所有し, 昭和61年に一部を除き敷地権登記されており, 地目は, 昭和47年当初より宅地であることが確認された。過去の住宅地図によれば, 昭和44年頃, 未利用であったと思われる。現在, 対象物件に, 法令上の有害物質使用特定施設はなく, 周辺に, 土壌汚染対策法上の要措置区域の指定, 府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは, 特段の情報は得られなかった。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	・茨木市での調査では, 北西側市道(幅員約6.0m, 建築基準法第42条1項1号)には, 接面していないとのことである。 ・登記上, 符号1及び2土地には, 一部, 敷地権登記されていない共有持分あり

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-26棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数180戸)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和47年10月20日新築 (登記記載) 約53年 約7年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付仕上等
	その他	なし
設備等	エレベーターなし, オートロックなし, 駐車場100台あり (その他目的土地外に4台あり, 月額駐車料金5,000円~7,500円, 現在空きあり), 駐輪場, ゴミ置場等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合	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	巡回
管理の状況	普通程度	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金: 155,090,505円 (令和7年10月31日現在) ・修繕計画あり (令和8年23棟前駐車場排水改良工事, 排水設備調査診断予定) ・管理規約により, 一部のペット飼育 (迷惑, 危害を及ぼす動物), 民泊が禁止されている。 ・建築確認あり, 検査済証あり ・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。 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (301号室) 開口部の方位：南東向き (角住戸)	
床面積	57.39㎡ (登記面積)	
間取り	3LDK	
仕 様	天 井	石膏ボード, 合板等
	床	畳, カーペット等
	内 壁	ビニールクロス, 合板等
	設 備	システムキッチン等
	そ の 他	なし
保守管理 の状態	専有部分では, 全体的に, 汚損, 劣化等があり, 内壁クロスの剥離, 床タイル, 建具の破損等, 部分的に, 損傷等も見られた。	
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11月30日現在) 658,300 円(令和3年8月～令和7年12月分)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載の通り	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社によれば, 上記管理費等の外, 自治会費 (月額100円) の滞納額についても, 買受人に請求するとのことである。 ・設備等の稼働の状況を, 確認したものではない。 	

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、後記のとおり、評価額を決定した。

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
240,000	57.39	0.10	1,377,000

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	35%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / (\text{経過年数}53\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数}7\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ &= 0.1 \end{aligned}$$

※) 観察減価は、維持管理の状況、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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
104,000	0.54	15,997.80	0.70	$\frac{1}{180}$	3,494,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨木-23

$$\text{公示価格等 } 137,000\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100.0/100 \times \text{標準化補正 } 100/102 \times \text{地域格差 } 100/129 = \text{標準画地価格 } 104,000\text{円/㎡}$$

◇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

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.02 方位+2	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.97 幅員-3	1.02 最寄駅距離+2	1.30 周辺利用+30	1.00	1.29

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.00	0.70 規模過大-30	0.85 不整形-15	0.90 傾斜-10	0.54

ウ 地積：登記面積による

エ 建付減価：使用容積率が低く、利用効率が劣る。

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等)	積算価格(円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ((ア+イ)×ウ)
1,377,000	3,494,000	1.03	5,017,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合(相乗積)
1.00 3階/5階	1.00	1.00	1.03 角部屋+3	1.03

II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円) (千円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
83,000	1.03	57.39	4,906,000

ア 基準階の比準価格

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、基準階の専有部分に係る1㎡あたりの比準価格を、下記のとおり査定した。

(取引事例)

番号	①	②
所在	茨木市南安威2丁目	箕面市粟生間谷西1丁目
構造	RC造	RC造
階	4F/5F	4F/5F
面積	約63㎡	約99㎡
建築時期	昭和50年3月	昭和60年3月
取引時点	令和6年10月	令和7年10月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	99,100円/㎡	121,000円/㎡
その他	3LDK	4LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	(千円未満四捨五入)
①	99,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	81,000
②	121,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{120}$	85,000
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に係る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，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						基準階の比準価格 (円/㎡)	
						83,000	

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I3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×5.0%	復帰価格	複利現価率 割引率 8.0%	正味復帰価値現価	
ア	イ	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	ケ(ア+ク)
873 千円 (26.2%)	381 千円	10.0%	3,810 千円	191 千円	3,619 千円	0.68058	2,463 千円 (73.8%)	3,336 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として、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	600	600	600	600	600
	共益費収入	10	10	10	10	10
	駐車場収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	可能総収益	610	610	610	610	610
	空室損失	△ 31	△ 31	△ 31	△ 31	△ 31
	貸倒損失	0	0	0	0	0
	有効総収益	579	579	579	579	579
イ 支出	維持管理費	10	10	10	10	10
	修繕費	140	140	140	140	140
	公租公課	43	43	43	43	43
	損害保険料	5	5	5	5	5
	その他	0	0	0	0	0
	運営支出合計	198	198	198	198	198
	資本的支出	700	0	0	0	0
	総費用合計	898	198	198	198	198
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	32%	32%	32%	32%	32%	
エ 有効純収益	-319	381	381	381	381	
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	-295	327	302	280	259	

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、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%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)	占有減価	試算価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ=ア×イ
① 積算価格	5,017,000	1.00	5,017,000
② 比準価格	4,906,000	1.00	4,906,000
③ 収益価格			3,336,000
④ 調整後の価格		4,760,000	

イ 占有減価：

本件の場合は、減価不要であり、1.00とした。

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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評価額(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
4,760,000	0.95	0.70	0.98	0	3,100,000

イ 市場性修正： アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないため

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： 本件請求債権、及び配当請求債権が、滞納管理費等であることを考慮して、割合的に控除した。

オ その他の控除減価(敷金等)： 本物件においては、特に控除すべきものはない。

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2.5km
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 4.0m 市道 中間画地
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 (建物) : 1,567,538円 (専有部分)
土地の符号 1 : 860,799,606円 (持分1/180)
土地の符号 2 : 44,979,832円 (持分1/180)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 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-26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128

建物の名称 A26の301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.39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

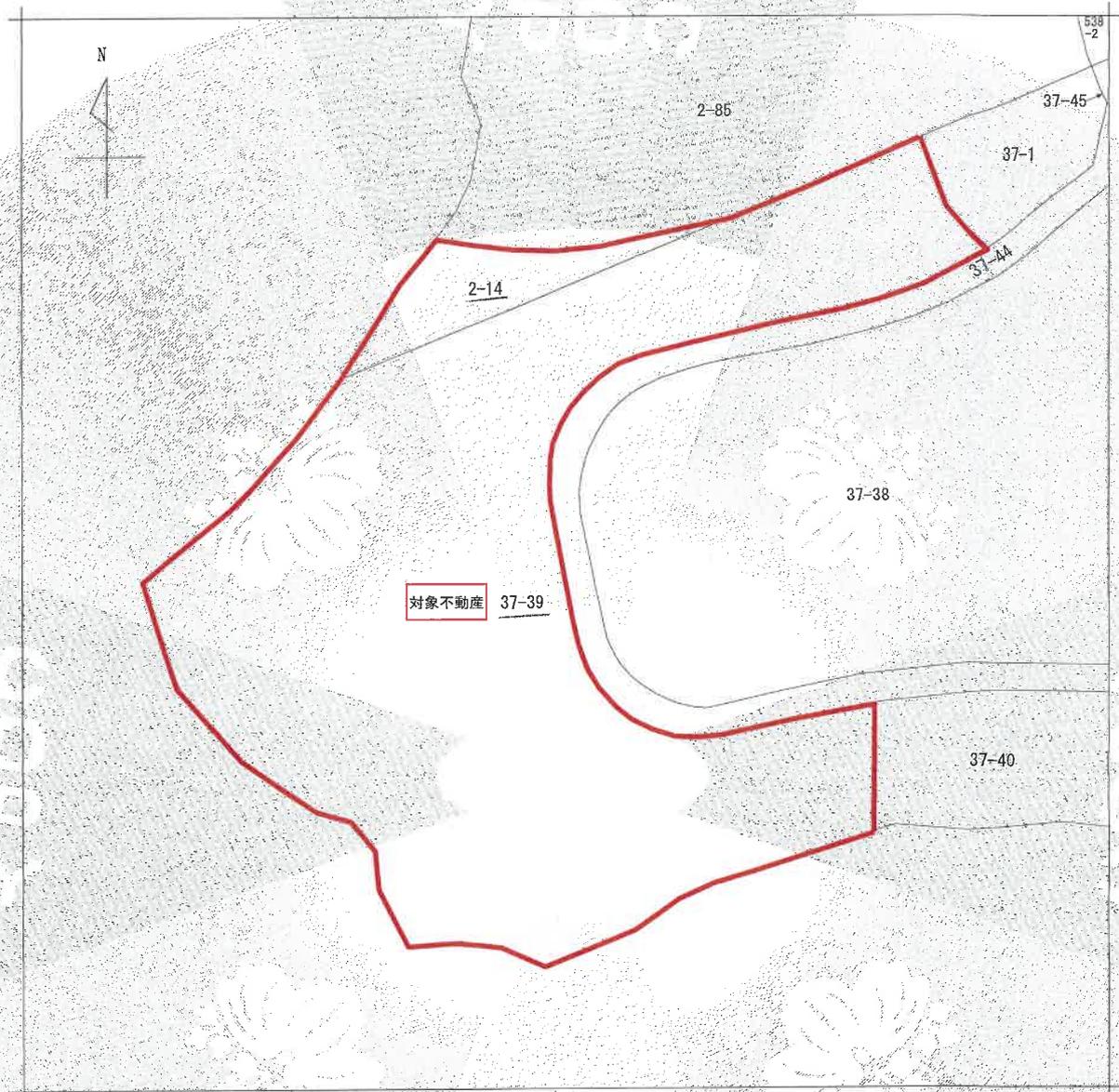
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180分の1



附 属 资 料





(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	
出力縮尺	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
作成年月日	昭和48年8月17日		備付年月日(原図)		補事項	種類 旧土地台帳附属地図

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15日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M10578

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和47年10月9日

これは図面に記載されている内容を証明する地図である。
 (大阪法務局北大阪支局管轄)
 令和7年10月15日 大阪法務局北出臺所 登記官

47.10.9
 75

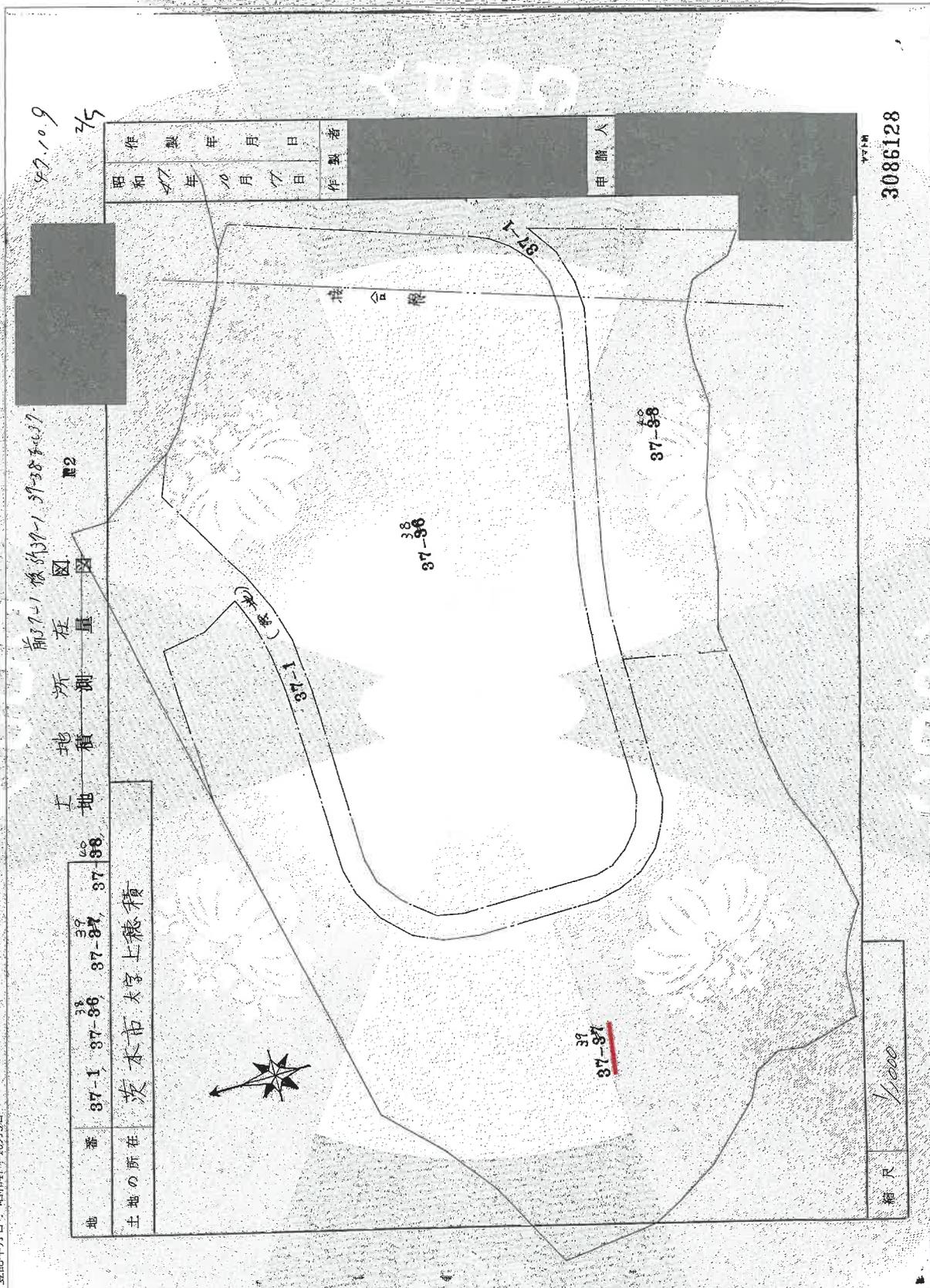
前記の土地積測量図
 37-1-38-38
 37-38-38-38

冊2

地番 37-1-37-36, 37-37, 37-38

土地の所在 茨本市大字上穂積

作製年月日	作製者	申請人
昭和47年10月7日		



3086128

地図整理番号：M10579 (2/5)

登記年月日：昭和47年10月15日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
 (大阪法務局北大阪支庁管轄)
 令和7年10月15日 大阪法務局北出雲所 登記官

47.10.9
 2-1-13

前2-1-1後新2-1.2-14

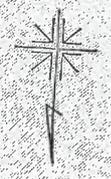
地積測量図

地番	2-14
土地の所在	茨木市藤原区 新藤原1丁目

作製年月日	昭和47年10月5日	作製者	
-------	------------	-----	--

申請人

3086012



A

A'

2-1

番	地	底	辺	線	積	倍	面積
2-14		59.70	6.50	6.773	695.1062		
		46.05	47.10		507.0105		
		合計			588.8687		
		合計			796.8323		

残地 2-1
 4865.522-7944323=478607877

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和47年10月27日

区建

家屋番号
建築物の所在

新郡山二丁目
37-39

建築物図面 S=1/1,000

建築物図面 (一棟の建物)
建各階平面図

7.10.27

作製年月日
昭和47年10月27日

作製者

申請人

3087101

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。
(大阪法務局北土区登記部)
令和7年10月15日 大阪法務局北土区 登記官

地図整理番号：M10577
07/3

登記年月日：昭和47年10月27日

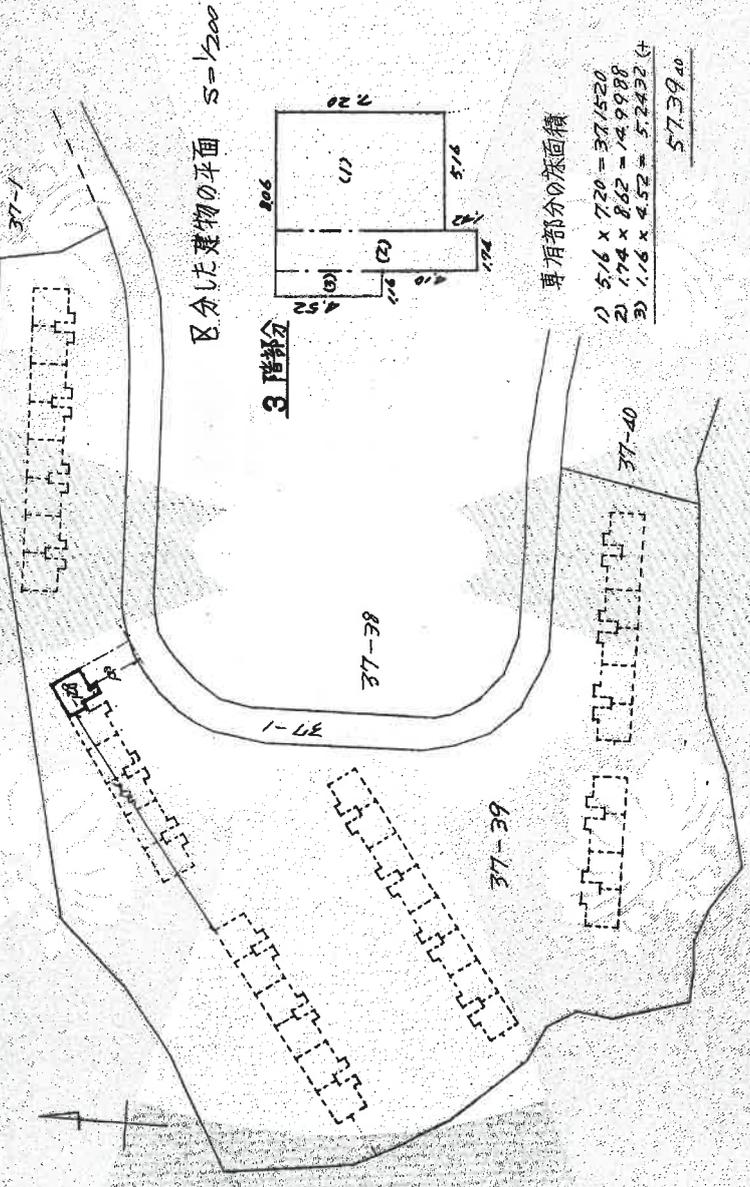
区建

家屋番号	37-39-28
建物の所在	茨木市大字新山町37-39

新山一丁目
建物図面 S=1/1000

建物階平面図

作製年月日	作製者
昭和47年10月27日	[Redacted]



3087120

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年10月15日 大阪法務局北出支局 登記官

地図整理番号：M10577 (2/3)

登記年月日：昭和47年10月27日

区建

棟

所在 茨木市 新山二丁目

一棟の建物各階平面図

7.10.27

作製年月日
昭和47年10月27日

作製者

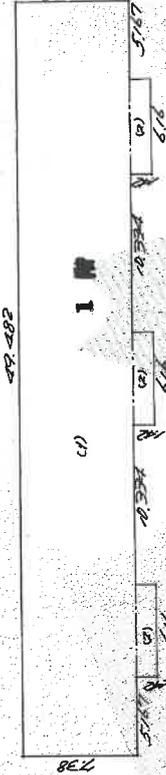
申請人

3087102



一棟の建物の床面積
(共通)

- 1) 48.482 x 7.38 = 357.771
 - 2) 192 x 1.42 x 6 = 1635.84
 - 3) 232 x 1.12 x 3 = 782.52
- 3899.3307



一棟の建物の床面積

1階

- 1) 48.482 x 7.38 = 357.771
 - 2) 1.10 x 1.42 x 3 = 232.52
- 3899.3307

床面積 1500

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。

大阪府茨木市北區高野町

令和7年10月15日

大阪法務局北區事務所

登記簿

地図整理番号：M10577 (3/3)

