

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1, 2

と

物件番号 3～11

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札の申込みが無効となるおそれがあります。

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□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
陳述者	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、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の申出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
陳述者	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)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)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の申出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 年 月 日
	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 年 月 日
	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 年 月 日
	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 8 月 12 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 5 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 9 年 1 月 8 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 8 月 12 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2☆	1, 710, 000 1, 368, 000	一括	342, 000	1, 851	0
1	750, 000				
2	960, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| ☆1 | 所 | 在 | 茨木市大字安元 |
| | 地 | 番 | 112番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 585平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 茨木市大字安元 |
| | 地 | 番 | 113番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 747平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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1, 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 茨木市大字安元
地 番 112番1
地 目 田
地 積 585平方メートル
所有者 B

2 所 在 茨木市大字安元
地 番 113番1
地 目 田
地 積 747平方メートル
所有者 B



令和 6年(ケ)第 414号
令和 6年11月 6日受理
令和 年 月 日提出

現況調査報告書

(物件1, 2)

大阪地方裁判所

執行官 白 井 克 典

(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 茨木市大字安元
地 番 1 1 2 番 1
地 目 田
地 積 5 8 5 平方メートル
所有者 B

2 所 在 茨木市大字安元
地 番 1 1 3 番 1
地 目 田
地 積 7 4 7 平方メートル
所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨木市大字安元111番1 付近	
土地	物件1, 2	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☒ 山林（物件2） ☐ ☐	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 目的土地の形状及び地積は、正確には専門家による測量を要する。 2 目的土地は、物件1は雑草が繁茂しており、物件2は竹林となっており、目視の限りでは建築物や工作物は見当たらない。 3 目的土地は、南側道路と等高に接面するが、物件2は、北側に向けて下り傾斜となっている。 4 物件1及び2の北側並びに物件2の西側の境界付近は草木が繁茂するなど容易に立ち入ることができず、南側道路の境界付近は雑草に覆われており、それぞれ境界を確認することができない。地積測量図を基に南側境界と思われる部分を概測したところ辺長や形状は概ね一致した。 5 目的土地は、建築基準法上の道路に接面していない。	
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	
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）	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
所有者の子	目的土地は、誰も耕作等はありません。 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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月7日 11:10 - 11:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年11月8日 11:45 - 11:55	茨木市役所	課税等調査
令和6年11月8日 16:10 - 16:30	物件所在地	物件及び占有確認
令和6年11月11日 9:05 - 9:15	執行官室	所有者の子から聴取（電話）
令和6年12月5日 13:00 - 13:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、所有者の子と面談

(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、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

地積測量區

 $\frac{1}{2}$

地番	112-1、4
土地の所在	茨木市大字安元

表 1 精 求 探 庭

地 番	(A)112-1	據 據	Xn	Yn	辺 長	点間No
PP263		PK	-122919.632	-41634.989	36.68	FK41
FK41		PK	-122884.407	-41645.250	7.89	BL18
BL18		PK	-122879.352	-41639.882	12.14	FK89
FK89		PK	-122871.541	-41629.882	3.58	FK98
FK98		PK	-122874.900	-41631.141	2.95	FK99
FK99		PK	-122877.755	-41631.910	6.20	FK100
FK100		PK	-122883.960	-41632.107	3.42	FK101
FK101		PK	-122887.385	-41632.126	5.40	FK102
FK102		PK	-122892.734	-41631.381	4.45	FK103
FK103		PK	-122896.967	-41629.382	4.25	FK104
FK104		PK	-122900.844	-41628.239	12.86	FK105
FK105		PK	-122910.953	-41620.281	4.47	FK106
FK106		PK	-122914.125	-41617.128	4.10	FP261
FP261		B	-122917.177	-41614.385	12.31	FP262
FP262		B	-122920.173	-41626.331	8.67	FP263
				倍 面 積		
				-1171.73874		
				地 積		
				585.5869370		
				585.58		

地 带	(B)112-4		Yn	迎 浪	高潮No
	相 隣	Xn			
M89	PK	-122871.541	-41629.882	12.14	BL18
M90	PK	-122879.352	-41639.183	7.89	PK41
BL18	PK	-122884.407	-41645.250	1.89	FM416
PK41	PK	-122882.592	-41645.779	23.13	FM417
FM416	PK	-122861.419	-41636.454	24.71	FP182
FM417	PK	-122849.724	-41614.583	10.19	FP64
FP182	PK	-122859.423	-41611.542	9.76	FM95
FP64	PK	-122863.233	-41620.534	4.37	FM86
FM95	PK	-122865.255	-41624.411	3.16	FM87
FM86	PK	-122867.220	-41626.895	2.37	FM88
FM87	PK	-122869.076	-41628.383	2.88	FM89
FM88	PK		倍 面 積	-723.62852	
			面 積	361.8142605	
			地 面 積	361.81	

合計 947,401,1975

$$2F = \sum \{Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})\}$$

平成24年12月10日測量

(平成24年12月23日作成)

縮尺

500

四

申請人

(被代位者)

境界線の種類	
KP	金属プレート
CK	コンクリート杭
B	鉄
PK	プラスチック杭
KK	鉛印
P	ペンキ

(←○ 写真撮影場所・方向)

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6年11月7日

大阪法務局北出張所

產品 (四)

(5枚目)

 $(1/2)$

請求番号：31-2

地 積 測 量 図

地 番 113-1-5

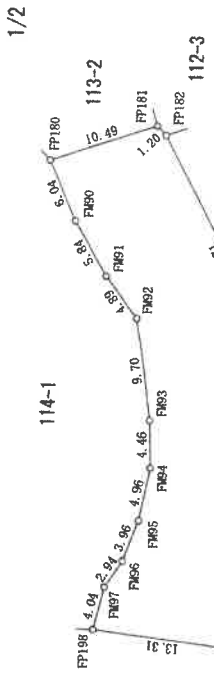
土地の所在 茨木市大字安元

座 標 求 積 表

地番	(A)113-1	No.	緯度	Xn	Yn	辺長	点間No
FP185	PK	-122902.537	-41663.828		3.30	FK42	
FK42	B	-122899.316	-41663.109		11.20	BL19	
BL19	PK	-122892.124	-41654.512		12.05	FK41	
FK41	PK	-122884.407	-41645.250		36.68	FP263	
FP263	B	-122919.632	-41634.989		15.32	FP264	
FP264	PK	-122918.673	-41650.282		4.23	FP265	
FP265	PK	-122921.156	-41653.710		4.23	FP266	
FP266	B	-122924.567	-41656.214		6.38	FP504	
FP504	PK	-122927.111	-41662.069		1.29	FP505	
FP505	PK	-122926.159	-41662.940		3.04	FP506	
FP506	PK	-122923.253	-41663.842		4.05	FP507	
FP507	PK	-122919.228	-41664.325		5.55	FP183	
FP183	PK	-122913.675	-41664.545		5.19	FP184	
FP184	PK	-122908.482	-41664.329		5.96	FP185	
2F=Σ{Yn(Xn+1-Xn-1)}							-1495.99317
格面積							747.9966585
地積							747.99 m

地 番	(B) 113-5	No.	緯度	Xn	Yn	辺 長	点間No
FM416		PK	-122892.592	-41645.779	1.89	FK41	
FK41		PK	-122884.407	-41645.250	12.05	BL19	
BL19		PK	-122892.124	-41654.512	11.20	FK42	
FK42		B	-122899.316	-41663.109	15.48	FP187	
FP187		PK	-122884.200	-41659.733	0.64	FP188	
FP188		PK	-122883.563	-41659.802	2.90	FP189	
FP189		PK	-122880.687	-41659.406	6.03	FP190	
FP190		PK	-122874.807	-41658.055	8.06	FP191	
FP191		B	-122866.910	-41659.684	8.98	FP192	
FP192		PK	-122858.321	-41662.306	1.26	FP193	
FP193		PK	-122857.061	-41662.237	13.31	FP198	
FP198		B	-122843.847	-41660.611	4.04	FM97	
FM97		PK	-122844.807	-41656.582	2.94	FM96	
FM96		PK	-122846.450	-41654.241	3.96	FM95	
FM95		PK	-122847.883	-41650.540	4.96	FM94	
FM94		PK	-122848.844	-41645.672	4.46	FM93	
FM93		PK	-122848.703	-41641.214	9.70	FM92	
FM92		PK	-122847.378	-41631.599	4.89	FM91	
FM91		PK	-122844.384	-41627.722	5.84	FM90	
FM90		PK	-122841.415	-41622.683	6.04	FP180	
FP180		PK	-122838.945	-41617.167	10.49	FP181	
FP181		PK	-122848.888	-41613.817	1.20	FP182	
FP182		PK	-122849.724	-41614.683	24.71	FM417	
FM417		PK	-122861.419	-41636.454	23.13	FM416	
格 面 積							-2269.211839
地 積							1134.6059195
2F=Σ [Yn(Xn+1-Xn-1)]							1134.60 m

合 計 1882.6055780



(B) 113-5

112-4

(A) 113-1

世界測地系第VI系
平成24年12月10日測量

境界線の種類	境界線の種類
KP 金属プレート	CK コンクリート杭
B 板	PK プラスチック杭
KK 刻印	P ペンキ

4

(被代位者)

申請人

(平成24年12月24日作成)

作成者

縮尺 1/500

(写真撮影場所・方向)

登記証

(6枚目)

	1 物件1
	2
	3

	4 物件 2
	5
	6

求 意 見 書

立 入 健一郎 殿

令和 8年 5月18日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 5月25日

評価人

立入 健一郎 印



物 件 目 録

☆1 所 在 茨木市大字安元
地 番 112番1
地 目 田
地 積 585平方メートル

☆2 所 在 茨木市大字安元
地 番 113番1
地 目 田
地 積 747平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

立 入 健一郎 殿

令和 7年11月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年12月12日

評価人

立入 健一郎

印



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 茨木市大字安元 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5 8 5 平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 茨木市大字安元 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 7 4 7 平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,340,000	940,000	0
2	1,710,000	1,200,000	0
1, 2	3,050,000	2,140,000	一括
(備 考)			



令和6年（ケ） 第414号

[物件1・2]

令和6年12月5日 現地調査

令和7年4月30日 評 価

令和7年7月14日 補 正

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書（ 補 正 後 ）
(土地 (農地))

評価人 不動産鑑定士

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,050,000円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	1,340,000円
物件 2	金	1,710,000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。

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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左 ※地目は、特記事項参照。
番号	特 記 事 項		
1・2	・物件1（目的土地）及び物件2（目的土地）について、法務局備付の地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記数量は概ね一致した。但し、物件1及び物件2の北側及び西側は、草木が茂っており、又、道路との境界付近も雑草に覆われている箇所があり、境界標を確認することが出来なかった。正確には専門家による調査等が必要である。 ・目的土地の登記地目は田であるが、現況は物件1が雑種地、物件2が山林（竹林）である。 ・茨木市農業委員会によると、目的土地は農業振興地域内の農用地であり、現況は耕作放棄地となっている。目的土地（農地）を取得する場合には、農地法第3条の買受適格証明書を要するとのことである。		

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・2）

位置・交通	阪急京都本線 茨木市駅 北西方 （別添「受命物件の位置図」参照）		道路距離 約11.3km
	阪急バス 車作停留所 北西方		道路距離 約1.8km
付近の状況	雑種地や山林等が見られる地域		
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	市街化調整区域	
	用途地域	－	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	－	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 農業振興地域（農用地区域）	
画地条件	規模	1,332㎡	
	形状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約51m・奥行約35m（ほぼ中央部）	
自然的条件	地勢	ほぼ平坦（物件2は北側に向けて下り傾斜）	
	日照	普通	
	水量	不明	
接面道路の状況	南側	幅員約6.3～7.5m市道（建築基準法上、非道路）	
	接道状況	中間画地、ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	現況	雑種地・山林	
	北西側	高速道路の法面	
	東側	資材置場	
	南側	道路	
	西側	山林	
供給処理施設	上水道	なし	
	ガス配管	なし	
	下水道	なし	
	（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	土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると、目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。 但し、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	特になし		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
1	6,000	0.78	585	2,738,000
2	6,000	0.78	747	3,496,000
合計			1,332	6,234,000

ア 標準画地価格

茨木市及び隣接市町等の農地の取引価格、林地の公示価格等を参考に、目的土地が存する地域の標準画地価格（農地）を上記の通り査定した。

イ 個別格差：

接面	規模	形状 ※1	その他 ※2	総合（相乗積）
1.00	1.00	0.97	0.80	0.78

※1： やや不整形 ※2： 管理の程度及び地勢

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価・市場性修正を行い、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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	占有 減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ× エ×オ)
1	2,738,000		0.70	0.70	0	1,340,000
2	3,496,000		0.70	0.70	0	1,710,000
一括価格 (合計)						3,050,000

イ 占有減価

本件の場合不要。

ウ 市場性修正

目的物件は農地であり、市場性に劣る点等を考慮して修正を行った。

エ 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。

オ 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 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 40,365円

物件2 : 91,881円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写

3 地積測量図写

以 上

物 件 目 録

1 所 在 茨木市大字安元
地 番 112番1
地 目 田
地 積 585平方メートル

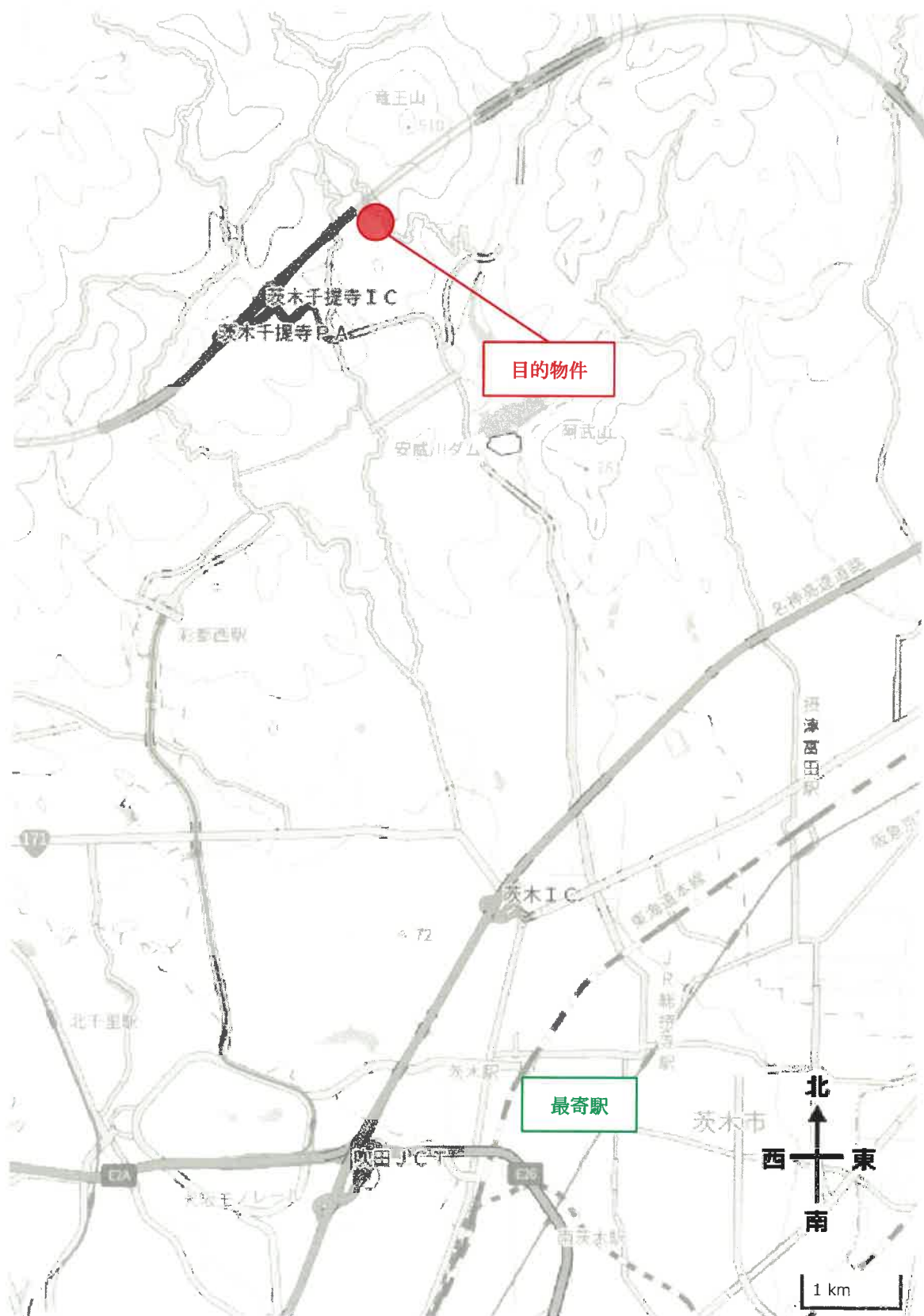
所有者 B

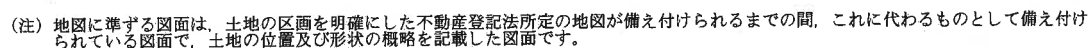
2 所 在 茨木市大字安元
地 番 113番1
地 目 田
地 積 747平方メートル

所有者 B



【受命物件の位置図】





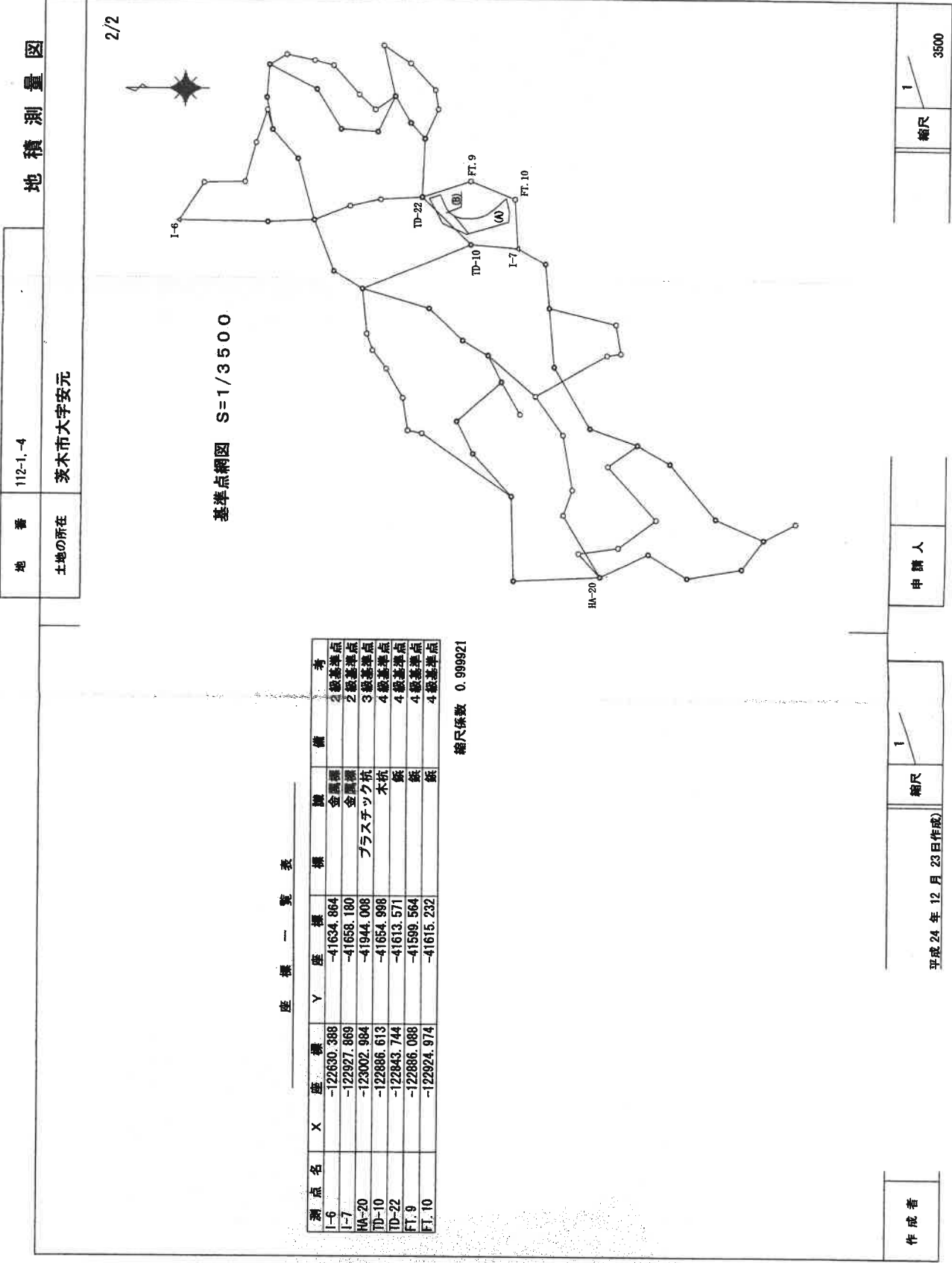
請 求 部 分	所 在	茨木市大字安元				地 番	112番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

 $(1/2)$

ヲ 110-5
ヲ 114-11

登記年月日：平成25年6月5日

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6年8月30日 東京法務局 登記官



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6年8月30日

東京法務局

登記官

地積測量図

地番 113-1.-5

土地の所在 茨木市大字安元

座標求積表

地番 (A)113-1				
No.	種類	Xn	Yn	辺長
FP185	PK	-122902.537	-41663.828	3.30
FK42	B	-122889.316	-41663.109	11.20
BL19	PK	-122892.124	-41654.512	12.05
FK41	PK	-122884.407	-41645.250	36.68
FP263	B	-122919.632	-41634.989	15.32
FP264	PK	-122918.673	-41650.282	4.23
FP265	PK	-122921.156	-41653.710	4.23
FP266	B	-122924.567	-41656.214	6.38
FP504	PK	-122927.111	-41662.069	1.29
FP505	PK	-122926.159	-41662.940	3.04
FP506	PK	-122923.253	-41663.842	4.05
FP507	PK	-122919.228	-41664.325	5.55
FP183	PK	-122913.675	-41664.545	5.19
FP184	PK	-122908.482	-41664.329	5.96
2F=Σ (Yn(Xn+1-Xn-1))		倍面積		747.9996585
		地積		747.99 m

地番 (B)113-5				
No.	種類	Xn	Yn	辺長
FM416	PK	-122882.592	-41645.779	1.89
FK41	PK	-122884.407	-41645.250	12.05
BL19	PK	-122892.124	-41654.512	11.20
FK42	B	-122899.316	-41663.109	15.48
FP187	PK	-122884.200	-41659.733	0.64
FP188	PK	-122883.563	-41659.802	2.90
FP189	PK	-122880.687	-41659.406	6.03
FP190	PK	-122874.807	-41658.055	8.06
FP191	B	-122866.910	-41659.684	8.98
FP192	PK	-122858.321	-41662.306	1.26
FP193	PK	-122857.061	-41662.237	13.31
FP198	B	-122843.847	-41660.611	4.04
FM97	PK	-122844.807	-41656.682	2.94
FM96	PK	-122846.450	-41654.241	3.96
FM95	PK	-122847.883	-41650.540	4.96
FM94	PK	-122848.844	-41645.672	4.46
FM93	PK	-122848.703	-41641.214	9.70
FM92	PK	-122847.378	-41631.599	4.89
FM91	PK	-122844.384	-41627.722	5.84
FM90	PK	-122841.415	-41622.683	6.04
FP180	PK	-122838.945	-41617.167	10.49
FP181	PK	-122848.888	-41613.817	1.20
FP182	PK	-122849.724	-41614.683	24.71
FM417	PK	-122861.419	-41636.454	23.13
2F=Σ (Yn(Xn+1-Xn-1))		倍面積		-2269.21839
		地積		1134.60 m

合計 1882.805780

作成者

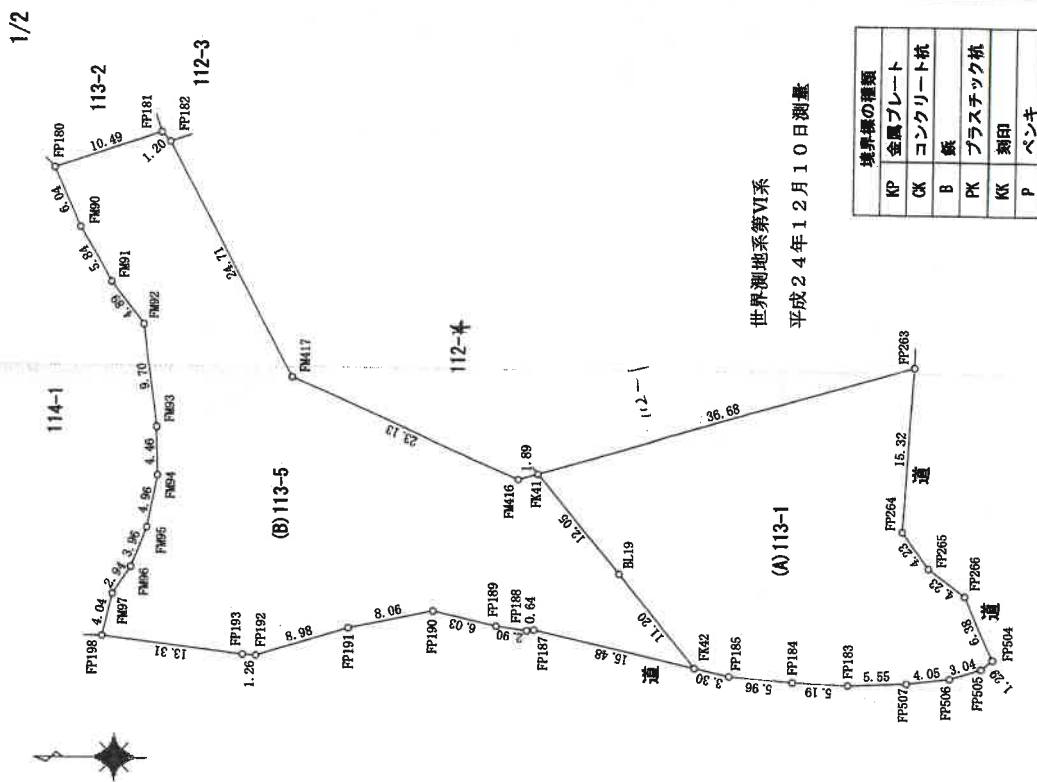
(平成24年12月24日作成)

縮尺

申請人

縮尺

500



世界測地系第VI系

平成24年12月10日測量

境界線の種類	
KP	境界線の種類
CK	コンクリート杭
B	鉄
PK	プラスチック杭
KK	刻印
P	ペンキ

登記年月日：平成25年6月5日

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6年8月30日

東京法務局

登記官

A3からA4に縮小

地積測量図

地番 113-1,-5

土地の所在 茨木市大字安元

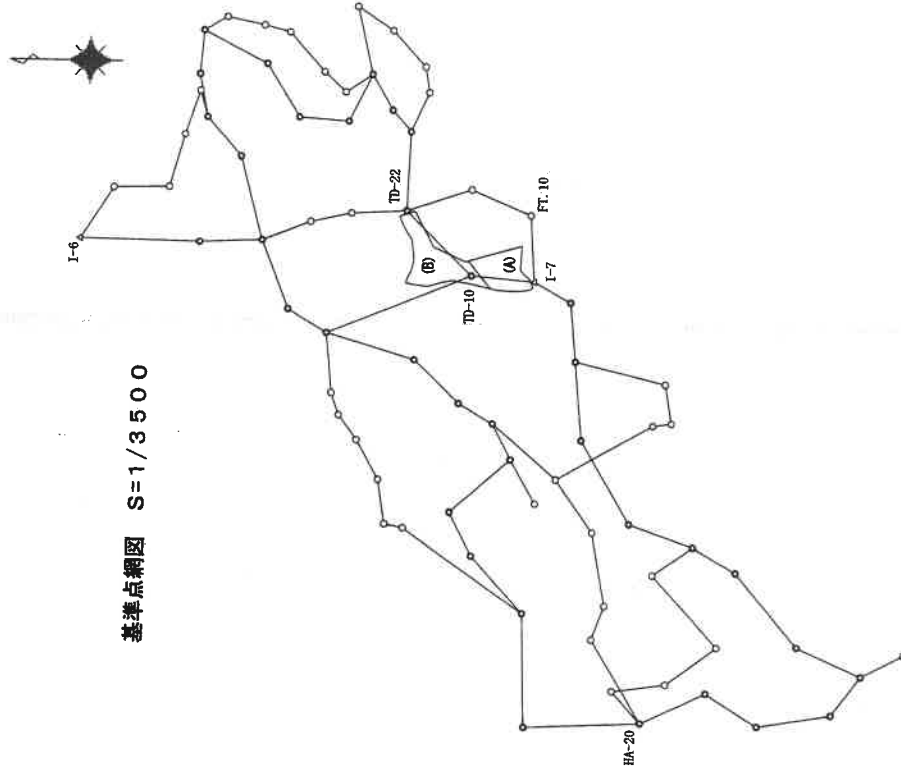
2/2

基準点網図 S=1/3500

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備	考
I-6	-122630.388	-41634.864			金属標	2級基準点
I-7	-122927.869	-41658.180			金属標	2級基準点
HA-20	-123002.984	-41944.008			プラスチック杭	3級基準点
TD-10	-122886.613	-41654.998			木杭	4級基準点
TD-22	-122843.744	-41613.571			鉄	4級基準点
FT.10	-122924.974	-41615.232			鉄	4級基準点

縮尺係数 0.999921



作成者

平成24年12月24日作成

縮尺

申請人

縮尺

3500

地図整理番号：M77239

(2/2)