

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(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月以下の懲役又は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、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月以下の懲役又は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。
- 役員全員の氏名、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 7 年 6 月 3 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を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 年 7 月 16 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 7 年 6 月 3 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	10, 800, 000 8, 640, 000	一括	2, 160, 000	46, 720	16, 090
1	5, 200, 000				
2	5, 600, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 茨木市西安威一丁目 |
| | 地 番 | 259番60 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.50平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 茨木市西安威一丁目259番地60 |
| | 家屋 番号 | 259番60 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.48平方メートル
2階 49.14平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約3.2平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月28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 茨木市西安威一丁目
地 番 259番60
地 目 宅地
地 積 156.50平方メートル
- 2 所 在 茨木市西安威一丁目259番地60
家屋 番号 259番60
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.48平方メートル
2階 49.14平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約3.2平方メートル



令和 6年(ケ)第 574号
令和 7年 2月 7日受理
令和 年 月 日提出
7.3.-5

現況調査報告書

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 | 茨木市西安威一丁目 |
| | 地 番 | 259番60 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市西安威一丁目259番地60 |
| | 家屋 番号 | 259番60 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.48平方メートル
2階 49.14平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茨木市西安威1丁目11番17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：物置 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約3.2平方メートル		
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		
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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 所有者の姓（アルファベット表記）、芳野技研
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、目的建物の敷地となっているほか、南東部分が未登記附属建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の北西の駐車場部分に鉄パイプで組み立てられた工作物が存置され、南東部分にプレハブ物置（動産）が存置されている。鉄パイプの工作物にはボートが吊り下げられている。
- (4) 目的土地は、北側道路と西端で等高に接面し、東側隣地と約1.2メートルの高低差があり（目的土地が高位）、南側隣地と約1.5メートルの高低差がある（目的土地が高位）。
- (5) 目的土地は、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) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内部は、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物の北東角及び北西角の外壁に亀裂がある。
- (4) 目的建物内には衣類や寝具等が存置されている。

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

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	目的建物は、私が住居として使用しています。 表札にある「芳野技研」は仕事の屋号で、法人ではありません。 目的建物の外壁にいくつか亀裂があります。大阪北部地震で生じたものと思います。ほかに特に不具合はありません。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月7日 9:15 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月7日 9:30 - 9:35	中之島図書館	物件確認
令和7年2月21日 13:20 - 13:30	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年2月21日 13:50 - 14:00	茨木市役所	課税等調査
令和7年2月28日 9:40 - 10:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、所有者と面談

(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。

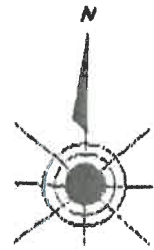
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

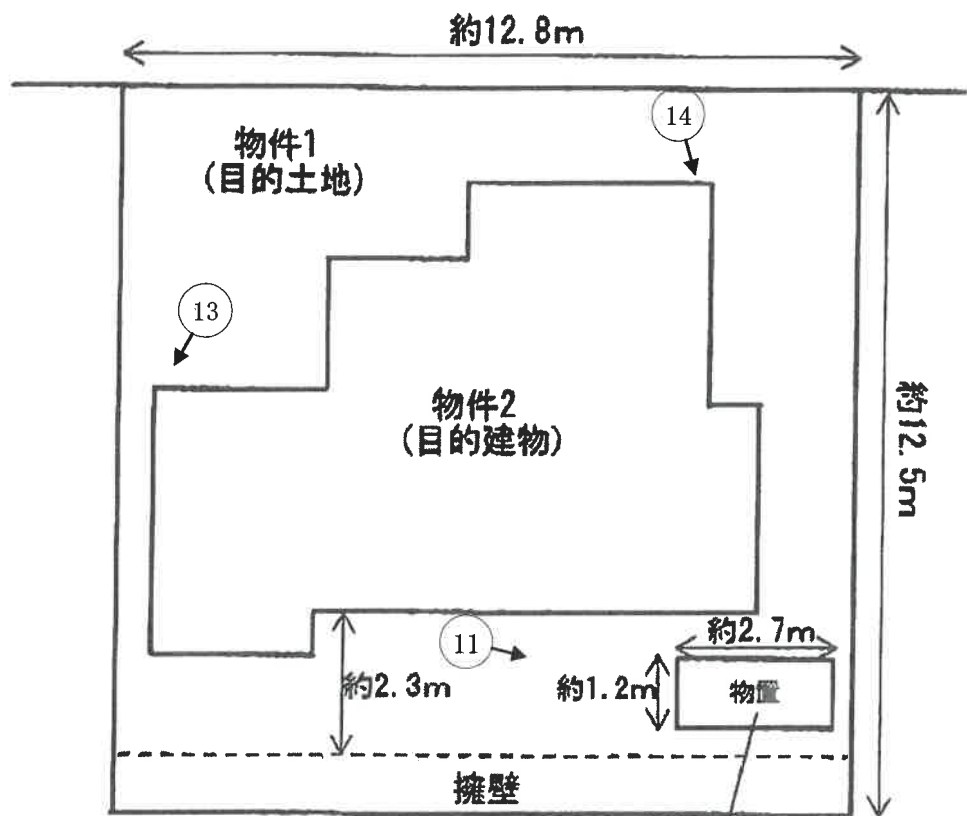
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



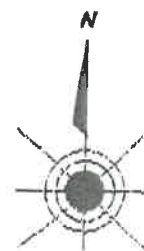
①



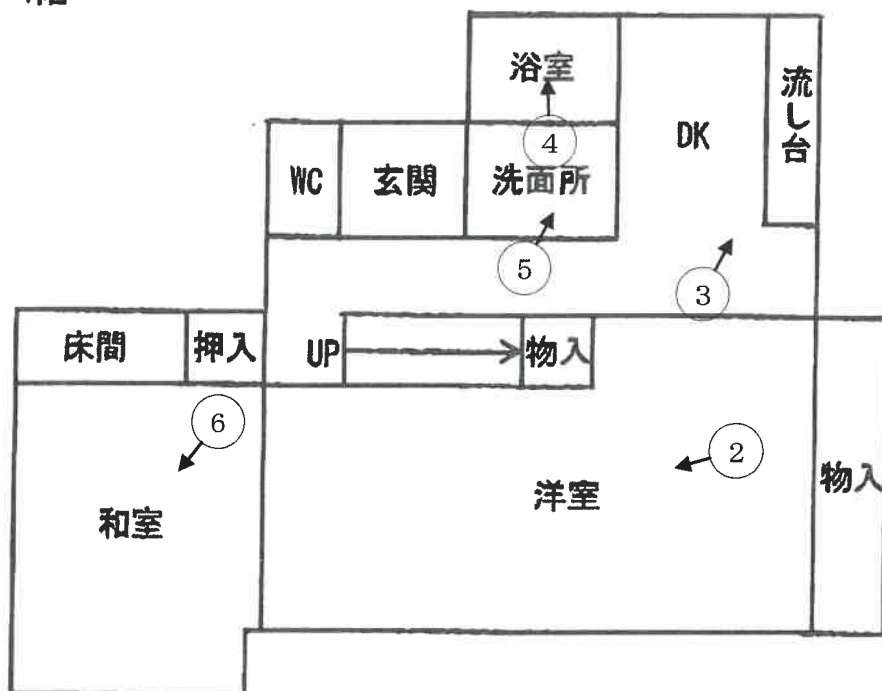
未登記
附属建物
約2.7m × 約1.2m = 約3.2㎡

(← ○ 写真撮影場所・方向)

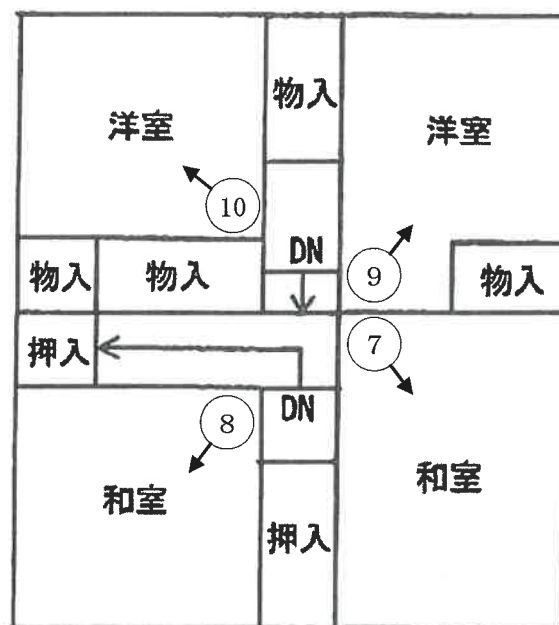
間取略図



1階



2階



未登記附属建物(物置)



(←○ 写真撮影場所・方向)



1

目的建物



2



3



4



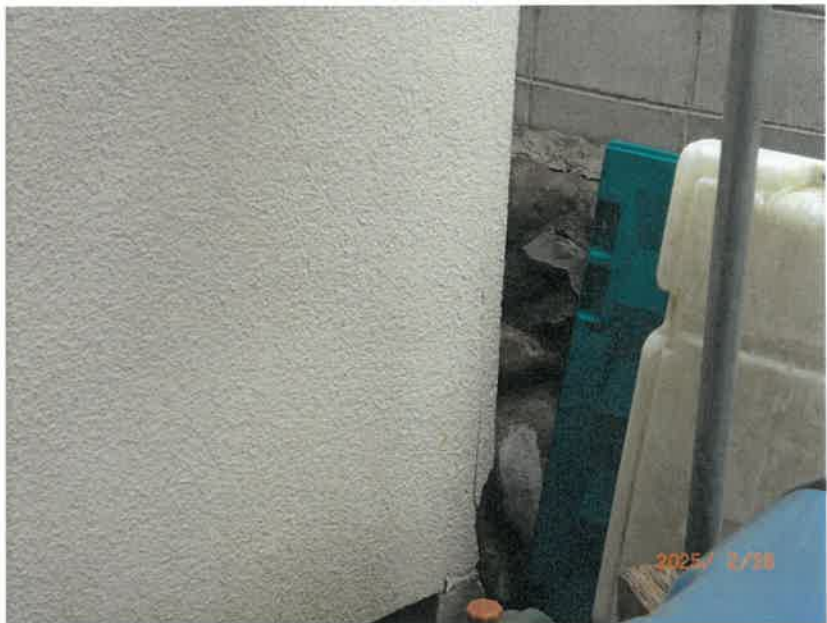
5



6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1
	1 2

	1 3
	1 4

令和6年（ケ） 第574号
令和7年2月28日 現地調査
令和7年3月8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

八木正美

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,800,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,200,000円
物件 2	金 5,600,000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	特記事項記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	目的土地は地積測量図が存しておらず、現況を概測したところ、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は登記数量と概ね一致した。ただし、正確には隣接土地所有者の立会のもと境界を確定の上、専門家による測量を要するものと思われる。		
2	① 目的建物(主である建物)は法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。 ② 目的土地の南東側部分に木造鋼板葺平家建の未登記建物(物置、約3.2㎡)が存在した。当該建物はコンクリートの基礎が施工されており定着性が認められること、主である建物の常用に供されていること及び主である建物と場所的接近性があることから、主である建物の附属建物として評価を行うこととした。		

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（物件1）

位置・交通	JR東海道本線 茨木駅 北方 道路距離 約3,800m (別添「位置図」参照)		
	最寄バス停 阪急バス 追手門学院前停留所 南西方 道路距離 約400m		
付近の状況	中規模戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		
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種低層住居専用地域	
	建ぺい率	50%	
	容積率	100%	
	防火規制	法22条区域	
	その他の規制	高さ制限10m、外壁後退北側隣地1m、その他隣地0.5m、第1種高度地区、最低敷地面積150㎡、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地(将軍山古墳群、将軍山2号墳)	
画地条件	規模	156.50㎡	
	形状	略正方形	
	間口・奥行	間口約12.8m・奥行約12.5m	
	高低差等	北側道路は東向きの緩傾斜にあり、目的土地は道路と等高から東端で最大約1.2m高い。また、東側隣地より約1.2m高く、南側は石積擁壁となっており、南側隣地より約1.5m高い。	
接面道路の状況	北側	幅員約5m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	戸建住宅	
	東側	戸建住宅	
	西側	戸建住宅	
	南側	戸建住宅	
	北側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の土地台帳写からは個人、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、目的建物建築以前は白地の表示であった。土壌汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。		
特記事項	特になし		

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) 昭和43年6月18日新築
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特別なものはない。
床面積（現況）	延 111.62㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	6DK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	① 建築確認（無）、検査済証（無） ② 設備機器の作動の状況は未確認である。 ③ 外壁（北東角及び北西角）にクラックが認められた。 ④ 建物内部は床材、内壁等に変色や損傷等の劣化が認められた。 ⑤ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。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。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	附属建物(未登記)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	昭和43年6月18日新築 (※)
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	約0年
	※主である建物の登記記載の新築年月日と同日であるものと認定した。	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	鋼板葺
	外 壁	鋼板貼
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	現し
床面積（現況）	約 3.2㎡	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	物置
	間取り	—
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が物置として使用している。	
特 記 事 項	① 建築確認(無)、検査済証(無) ② 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。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。	

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(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	111,000	1.00	156.50	0.90	15,634,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茨木-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $133,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/104 \times 100/116 = 111,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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(南・西)	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)
	1.01	1.04	1.05	1.05	1.16

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

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)
主である建物	180,000	111.62	0.03	603,000
附属建物	50,000	約3.2	0.03	5,000
合計				608,000

ウ 現価率

物件 番号	経過年数 (年) ア	残存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 オ(※)
主である建物	57	0	0.05	-40%	0.03
附属建物	57	0	0.05	-40%	0.03

(※) オ＝{ウ＋(1－ウ)×(イ÷(ア＋イ))}×(1＋エ)

※観察減価は維持管理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	15,634,000	0.50	法定地上権	7,817,000

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	15,634,000	－ 7,817,000		0.95	0.70		5,200,000
2	608,000	＋ 7,817,000	1.00	0.95	0.70	0	5,600,000
一括価格 (合計)							10,800,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材が使用されている可能性を考慮して0.95と査定した。

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 地価公示価格（茨木-20）

所 在 : 茨木市耳原3丁目542番2 「耳原3-1-4」
価 格 : 133,000円／㎡
位 置 : 阪急京都線「茨木市」駅の北西方約3000 m（道路距離）
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南 6m 市道、側道西
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域
建蔽率60％・容積率200％
地域の概要 : 中規模住宅と小規模建売住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 12,160,050円
物件2 : 1,310,600円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茨木市西安威一丁目 |
| | 地 番 | 259番60 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茨木市西安威一丁目259番地60 |
| | 家屋 番号 | 259番60 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.48平方メートル
2階 49.14平方メートル |



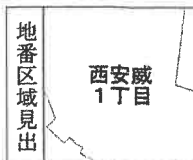
位置図

S = 1:25,000

目的物件

地価公示標準地
茨木-20

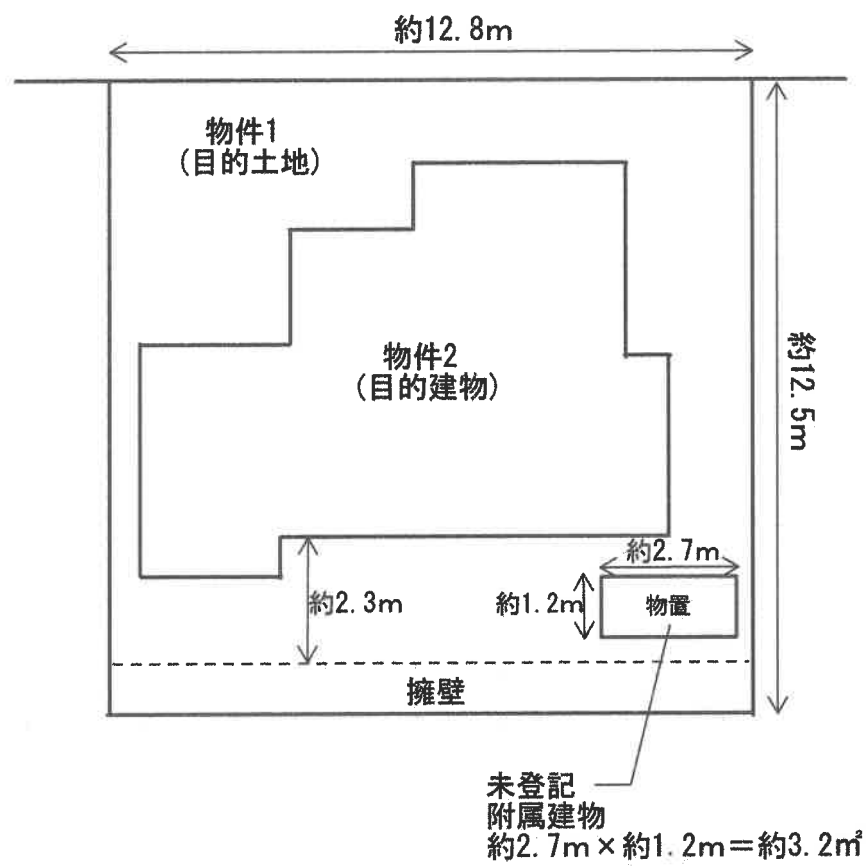
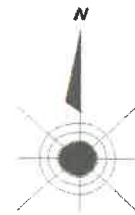
最寄駅



請 求 部 分	所 在	茨木市西安威一丁目			地 番	259番60		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 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				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項	

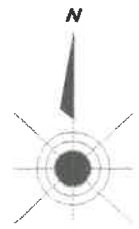
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

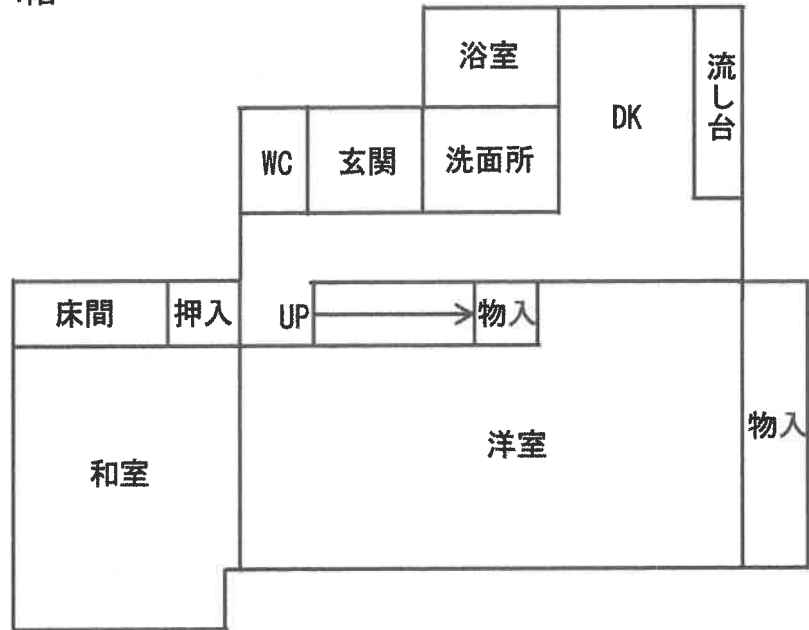


[illegible]

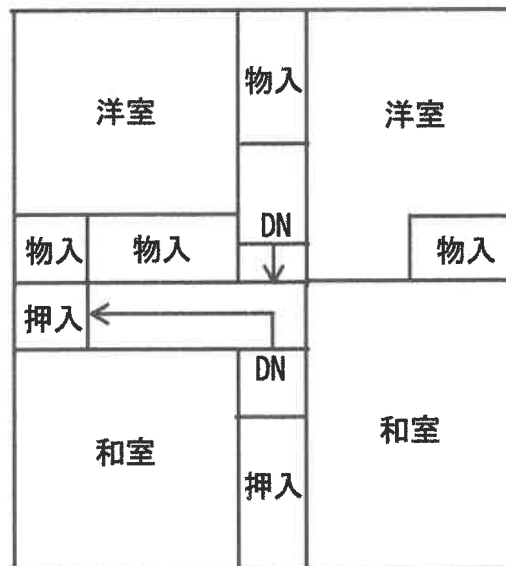
間取略図



1階



2階



未登記附属建物(物置)

