

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	10,200,000 8,160,000		2,040,000	57,897	14,211
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市平田一丁目30番地1

建物の名称 第一茨木ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平田一丁目30番1の164

建物の名称 3-601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 1.59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 茨木市平田一丁目30番1

地 目 宅地

地 積 9014.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1750693分の7806



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7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】

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 茨木市平田一丁目30番地1

建物の名称 第一茨木ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平田一丁目30番1の164

建物の名称 3-601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 1.59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 茨木市平田一丁目30番1

地 目 宅地

地 積 9014.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1750693分の7806



令和 6年(ケ)第 558号
令和 7年 1月 17日受理
令和 年 月 日提出
7.2.28

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 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市平田一丁目 30 番地 1

建物の名称 第一茨木ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平田一丁目 30 番 1 の 164

建物の名称 3-601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 76.47 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1.59 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 茨木市平田一丁目 30 番 1

地 目 宅地

地 積 9014.35 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1750693分の7806



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨木市平田1丁目7番3-601号 第一茨木ビューハイツ	
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（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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 7,750円 修繕積立金 9,520円	令和7年2月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年12月分～R7年2月分 計259,050円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 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） ☐ 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
表札 なし
集合郵便受け なし
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 目的土地は、目的建物の存在する第一茨木ビューハイツという名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。
 - (2) 敷地権の目的たる土地は、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) 目的建物内部の状況は、水回り設備、フローリング及び壁紙等が築年数に比して新しいものと思われ、時期は不明であるが内装のリフォームを行ったものと思われる。なお、LDの壁紙の一部に損傷が見られる。
 - (3) 目的建物内には動産が一切存置されていない。
- 4 目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて案分して課税しているからである。
- 5 管理費等以外に所有者が負担するものとして、トランクルーム管理費月額100円、駐輪場使用料年額1500円、受入水道代がある。令和7年2月27日時点で、これらの滞納がトランクルーム管理料1,500円(令和5年12月から令和7年2月分)、駐輪場使用料1,500円(令和5年分)、受入水道代19,950円(令和5年12月から令和7年1月分)あり、これらの滞納金に対する年14パーセントの遅延損害金もある。また、管理費等の徴収について管理組合が負担する弁護士費用39,800円もある。
- 6 所有者からの回答書には目的建物が空き家であると記載されている。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
管理人	目的建物は、空き家です。 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1月17日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和7年1月17日	執行官室	ライフライン調査
令和7年1月17日 14:05 - 14:10	茨木市役所	課税等調査
令和7年1月20日 9:10 - 9:15	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年1月20日 9:20 - 9:25	中之島図書館	物件確認
令和7年1月21日 14:50 - 15:00	執行官室	管理会社照会（電話）
令和7年1月21日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和7年1月22日 11:20 - 11:40	物件所在地	物件及び占有確認

(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

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12日 9:10 - 9:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
令和7年2月12日 16:00 - 16:05	執行官室	所有者代理人から聴取(電話)
令和7年2月13日 13:15 - 13:20	執行官室	所有者に電話(留守番電話録音)
令和7年2月20日 11:40 - 11:45	執行官室	管理会社照会(電話)
令和7年2月26日 13:25 - 13:35	執行官室	管理会社照会(電話)
令和7年2月26日	執行官室	所有者に鍵返還(郵便)

(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

3151986

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和50年12月23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1月20日 大阪法務局北出張所

登記官

(不組)

建築物平面図

区建	家屋番号	30-1-164	建物番号	3-601
建物の所在	美木市平田町丁目参〇番地宅			

1017
3-601
30-1-164

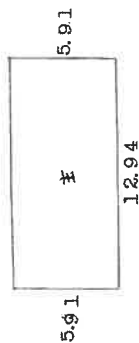
作製年月日
昭和50年12月8日

作製者

申請人

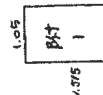
建物の存する部分 (6階)

専有する部分 (6階)



専有する部分の床面積 (6階)
 $12.94 \times 5.91 = 76.4754$

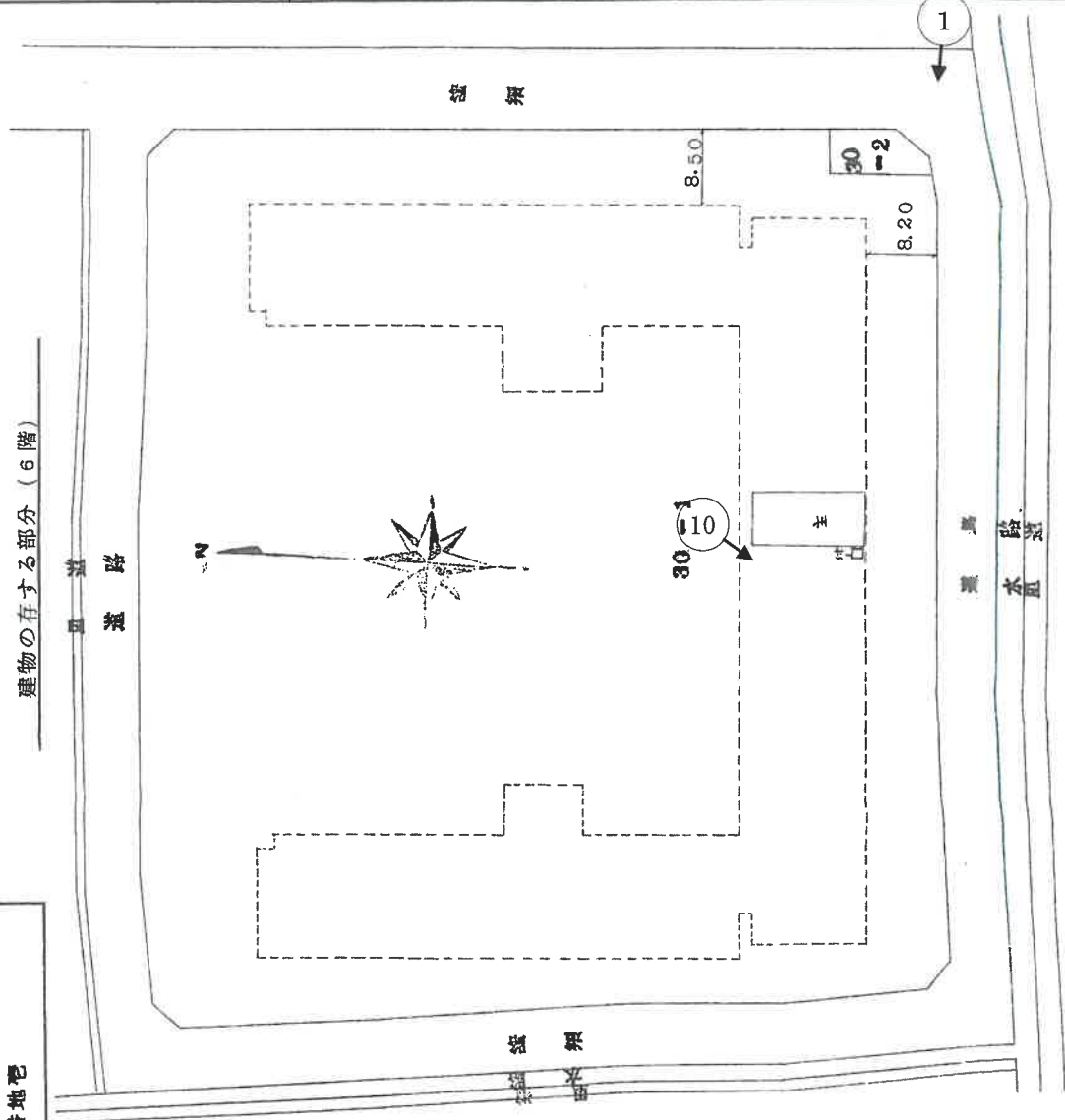
専有する附属建物 (1階) $1/100$



$1.05 \times 4.375 = 4.59375$

(日 15 速 15)

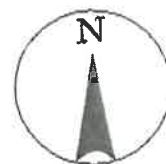
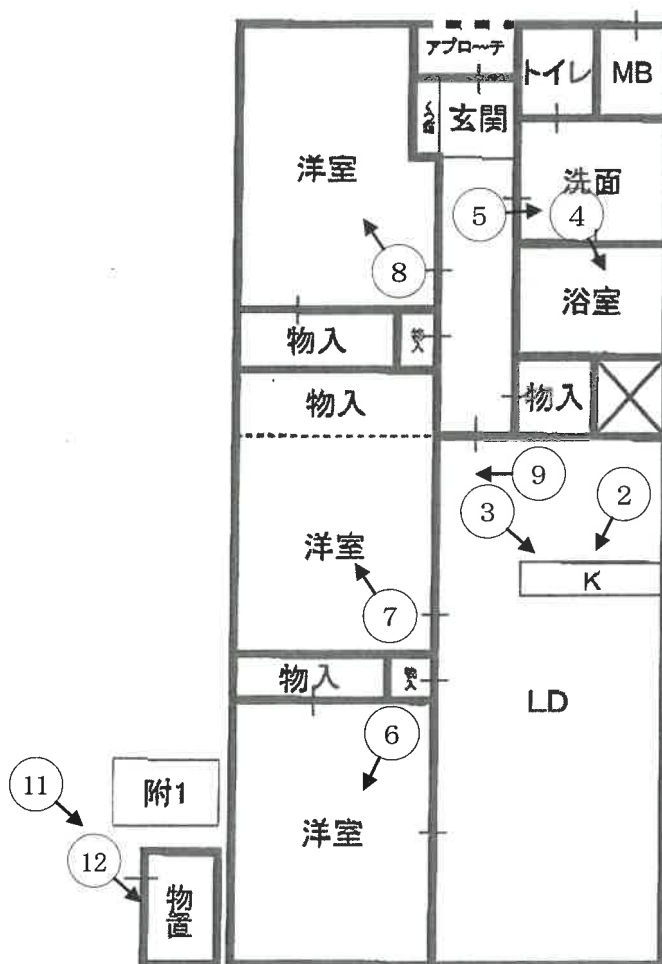
(写真撮影場所・方向)



縮尺 1/300 1/600

間取略図

主建物



	1 ← 目的建物が所在する 一棟の建物
	2
	3

	4
	5
	6

	7
	8
	9

	1 0
	1 1
	1 2

令和 6 年 (ケ) 第558号
令和7年2月12日 現地調査
令和7年2月28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

小 林 敬 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,200,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 10,200,000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」欄参照
番号	特 記 事 項		
1	◇登記床面積に関する事項 壁に四方囲まれていない開放型の玄関アプローチ部分が、登記床面積に含まれていた。		

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	阪急京都本線 (別添「位置図」参照) 近鉄バス 平田一丁目 停留所 略東方 道路距離 約140m			茨木市 駅 南東方 道路距離 約1,850m
付近の状況	市立平田中学校の北方にある中層の共同住宅が多く見られる住宅地域。 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2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	宅地造成等工事規制区域、第2種高度地区 水害ハザードマップ浸水想定区域		
画地条件	規模	9,014.35㎡		
	形状	ほぼ整形		
	間口・奥行	間口(東側)約 80 m, 奥行 約 96 m		
	高低差等	概ね等高接面		
接面道路の状況	東側	幅員約 9 m 市道	平田9号線	(建築基準法第42条1項1号)
	北側	幅員約 7.8 m 市道	平田8号線	(建築基準法第42条1項1号)
	西側	幅員約 5.5 m 市道	平田8号線	(建築基準法第42条1項1号)
	南側	幅員約 6 m 市道	平田8号線	(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	四方路		
土地の利用状況等	現況	共同住宅の敷地		
	東側	道路等		
	西側	道路		
	南側	道路		
	北側	道路		
供給処理施設	上水道	あり		
	ガス配管	あり		
	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	目的土地の閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、田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土地は田等であったと見られる。 目的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、土壌汚染調査機関による調査を要する。			
特記事項	◇利用現況について 以下の共同住宅2棟からなる第一茨木ビューハイツの敷地となっていた。 1) 第一茨木ビューハイツ1号棟～4号棟で、1棟。 2) 第一茨木ビューハイツ5号棟。			

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名 建物の用途	第一茨木ビューハイツ	
	共同住宅 [総戸数 234 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50年7月12日 新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約5年
構 造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	ボンタイル
	その他	-
設 備 等	駐車場；約80台（空き無） エレベーター、管理人室 等	
建物の品等	概ね普通品等	
管理の形態等	管理組合： 有 [名称： 第一茨木ビューハイツ管理組合] 管理方式： 委託管理 管理会社： 株式会社東急コミュニティー 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	◇修繕積立金： 362,746,110円 （ 令和7年1月31日 現在） ◇主な大規模修繕計画 特になし ◇アスベストの使用可能性 専有部分について、目視した限りにおいてアスベストは確認できなかった。 一棟建物についても、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。しかし、流通量の多い時期に建築されており、使用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)される前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； 有 ◇その他 特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	6階 (3-601号) 中間部屋 開口部の方位： 南向き	
床 面 積	76.47㎡ (登記面積) ※その他、附属建物符号1 登記面積1.59㎡あり。	
間 取 り	3 L D K	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	フローリング 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン 等
	その他	トランクルーム (附属建物符号1)
保守管理の状態	概ね良好 ※経年相応の損耗も見られたが、台所等の設備が更新されていた。	
管 理 費 等	管 理 費	7,750 円 (月額)
	修繕積立金	9,520 円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和7年2月27日 現在) 259,050 円 (令和5年12月 ~ 令和7年2月 分)
利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	◇中央洋室について 物入の戸が無かった。 ◇トランクルーム (附属建物符号1) について 附属の物置があった。なお、主建物からは直接出入りできない。 ◇その他、P.2「特記事項」欄参照。	

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	専有面積等 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
330,000	78.06	0.12	3,091,000

イ 専有面積等：登記面積による。主建物と附属建物の合計面積。

ウ 現価率

経過年数	約50年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価	10%
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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 50\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.12\end{aligned}$$

※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 の種類 カ	敷地権 価格 (円) (千円未満四捨五入) キ (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
182,000	1.07	9,014.35	1.00	$\frac{7,806}{1,750,693}$	1.00	7,827,000
合 計						7,827,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨木-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 150,000\text{円/㎡} & \times & 102.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/81 & = & 182,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.04	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)
	0.96	0.94	0.90	1.00	0.81

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.07	1.00	1.00	1.00	1.07

※接面・方位：四方路 1.07

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。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

カ 敷地権の種類： 所有権

3 積算価格（敷地権付建物の積算価格）

敷地権価格 (円)	建物価格 (円)	個別格差	敷地権付建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ ((ア+イ) × ウ)
ア	イ	ウ	
7,827,000	3,091,000	1.07	11,682,000

ウ 個別格差：	階層	位置	品等程度	その他	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.00	1.05	1.07
※ 階層： 6階 1.02					
位置： 南向き・中間部屋 1.00					
品等程度： 概ね標準的 1.00					
その他： 保守管理の状態良好 1.05					

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
192,000	1.07	78.06	16,037,000

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、基準階の専有部分の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	茨木市平田一丁目	茨木市平田一丁目
構 造	R C造	R C造
階	2F / 7F	3F / 7F
面 積	約77㎡	約70㎡
建築時期	昭和50年7月	昭和50年7月
取引時点	令和6年1月	令和6年7月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	208,225円/㎡	194,658円/㎡
その他	2LDK	3LDK

(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	208,225	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	189,000
②	194,658	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	195,000
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。						基準階の比準価格 (円/㎡)	192,000

イ 個別格差

前記 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

周辺における賃料水準及び目的物件の個別性を考慮し、目的物件にかかる標準的な賃貸借条件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 4.5%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ (イ÷ウ)	オ	カ (エーオ)	キ	ク (カ×キ)	ケ (ア+ク)
2,380 千円 (23.3%)	564 千円	5.5%	10,255 千円	513 千円	9,742 千円	0.80245	7,817 千円 (76.7%)	10,197 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。

キ 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	840	840	840	840	840	840
	共益費収入	60	60	60	60	60	60
	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	900	900	900	900	900	900
	空室損失	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	855	855	855	855	855	855
イ 支出	維持管理費	93	93	93	93	93	93
	修繕費	114	114	114	114	114	114
	公租公課	72	72	72	72	72	72
	損害保険料	12	12	12	12	12	12
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	291	291	291	291	291	291
	資本的支出	100	0	0	0	0	
	総費用合計	391	291	291	291	291	291
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		32%	32%	32%	32%	32%	32%
エ 有効純収益		464	564	564	564	564	564
オ 複利現価率 (割引率4.5%)		0.95694	0.91573	0.87630	0.83856	0.80245	
カ 有効純収益の現価		444	516	494	473	453	

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、市場の動向や利用状況等を考慮して、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) 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	11,682,000	1.00	11,682,000
② 比 準 価 格	16,037,000	1.00	16,037,000
③ 収 益 価 格	10,197,000	—	10,197,000
④ 調整後の価格 (千円未満四捨五入)	15,018,000		

イ 占有減価：

本件の場合減価不要。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	専有部分 持分割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	15,018,000	1 / 1	1.00	0.70	0.97	0	10,200,000
一括価格（合計）							10,200,000

ウ 市場性修正：

本件の場合不要。

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した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：

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。

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 茨木-11

所 在 : 茨木市平田二丁目192番9 「平田2-33-18」
価 格 : 150,000円／m²
位 置 : 阪急京都本線 茨木市 駅 南東方 約2,400m (道路距離)
価格時点 : 令和 6 年1月1日
地 積 : 112m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 4.8 m 市道
用途指定等 : 第2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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 3,533,433円
: 810,480,208円 (敷地全体、持分7,806／1,750,693)

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 - 004)

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茨木市平田一丁目30番地1

建物の名称 第一茨木ビューハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平田一丁目30番1の164

建物の名称 3-601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 1.59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 茨木市平田一丁目30番1

地 目 宅地

地 積 9014.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1750693分の7806



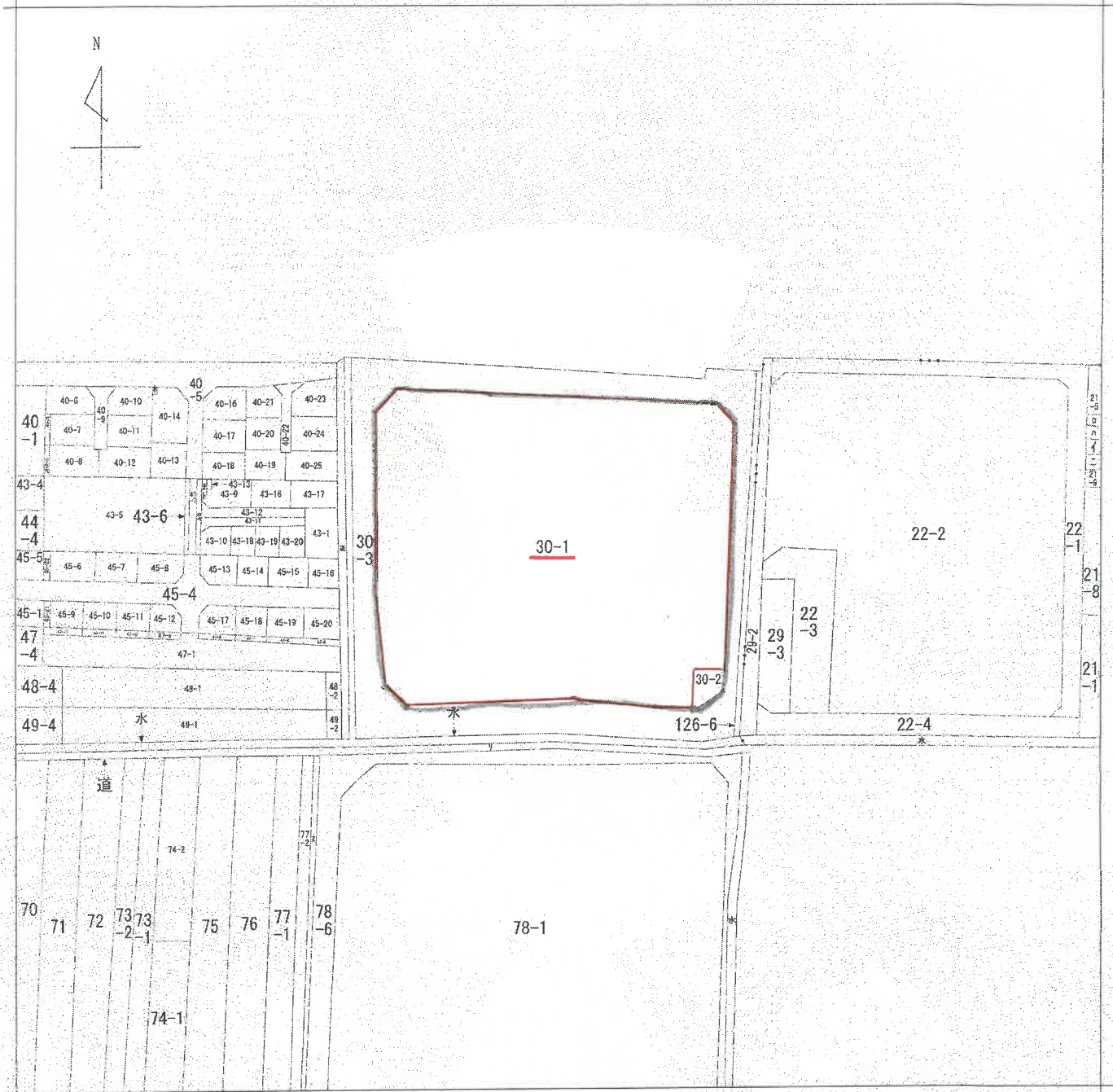
22

位置図



1 : 10,000 相当

イ 21-4 ハ 21-7 マ 40-26 ト 43-14 リ 道
ロ 21-6 ニ 21-3 ヘ 40-27 チ 43-15 ス 78-2



(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。

地番区域見出し
平田
1丁目
田1
4-2

請求部	所在	茨木市平田一丁目			地番	30番1		
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				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。

令和6年12月3日
大阪法務局北大阪支局

地図整理番号：M44948

登記官

登記年月日：昭和50年12月23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。
令和6年12月3日 大阪法務局北大阪支局

登記号

A4サイズに縮小

区建

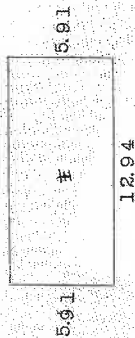
家屋番号 30-1-164 建物番号 3-601

建物の所在 茨木市平田町丁目参〇番地型

建物階平面図

建物の存在部分 (6階)

専有する部分 (6階)



専有する部分の床面積 (6階)

$$12.94 \times 5.91 = 76.4754$$

専有する附属建物 (6階) 1/500



$$1.05 \times 1.375 = 1.44375$$

(日測速 15)

縮尺

1/300 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

3151986

1917
3-601
30-1-164

作製年月日
昭和50年12月5日

作製者

申請人

建築

建築

建築

建築

30-1

30-2

8.20

8.50

間取略図

主建物

