

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 年()第 号 ☐ 令和	
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 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

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 年()第 号 ☐ 令和
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。
	☐ 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

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 口代表者	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
3	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
	住所	
	(フリガナ)	
4	氏名	
	性別	☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
	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 5月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 5月30日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 6日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 6月12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 7年 6月25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 7年 5月15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	7,520,000 6,016,000	一括	1,510,000	32,569	10,005
1	3,510,000				
2	4,010,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 高槻市西冠三丁目
地 番 102 番 15
地 目 宅地
地 積 76.41 平方メートル
- 2 所 在 高槻市西冠三丁目 102 番地 15
家屋 番号 102 番 15
種 類 居宅・車庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 43.65 平方メートル
2 階 45.30 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 43.65 平方メートル
2 階 約 45.50 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 高槻市西冠三丁目
地 番 102番15
地 目 宅地
地 積 76.41平方メートル
- 2 所 在 高槻市西冠三丁目102番地15
家屋 番号 102番15
種 類 居宅・車庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 43.65平方メートル
2階 45.30平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 43.65平方メートル
2階 約45.50平方メートル



令和 6年(ケ)第 557号
令和 7年 1月 22日受理
令和 年 月 日提出
7.2.21

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 | 高槻市西冠三丁目 |
| | 地 番 | 102番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高槻市西冠三丁目102番地15 |
| | 家屋 番号 | 102番15 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.65平方メートル
2階 45.30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	高槻市西冠3丁目52番1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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約45.50平方メートル		
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居宅・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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 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) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 所有者の姓 (アルファベット表記)

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。
- (3) 目的土地の南側部分に南側隣家の庇 (雨除け) がはみ出しているものと思われる。
- (4) 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。なお、2階北東側和室の北西側に各階平面図に記載のない部分が存在すると思われるが、目視の限りでは増築したような形跡は見られず、建築当初から存在するものと思われる。
- (2) 目的建物内部は、浴室等の水回りは比較的新しいと思われるが、それ以外の建具等は損傷が見られるなど経年相応の状態である。
- (3) 目的建物の東側外壁及び車庫の西側壁に複数の亀裂の修繕跡が見られる。
- (4) 目的建物1階LDK北側の窓の雨戸の枠の一部が北側隣地に越境しているものと思われる。
- (5) 目的建物内部は、ほとんど動産が存置されていない。
- (6) 目的建物の電気メーターは無計量を表示し、ガス管は閉栓されている状態である。

4 所有者に対する照会書を送付すべき場所等が不明であることから、所有者に対する照会は未了である。

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
近隣居住者	目的建物は、1年以上前から人の出入りを見ておらず、空き家だと思います。 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23日 9:15 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年1月23日 9:30 - 9:35	中之島図書館	物件確認
令和7年1月31日 11:15 - 11:30	高槻市役所	課税等調査
令和7年1月31日 11:45 - 12:10	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年2月12日 10:15 - 11:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同、解錠できず続行) 近隣居住者から聴取
令和7年2月17日 9:35 - 11:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同)

(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7年2月17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

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店管轄)

各階平面図

建築物図面

比尺 1/250

家屋番号 102-15

建物の所在 高槻市面冠三丁目102-15

1階

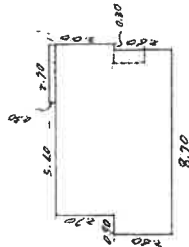


求積表

8.10	x	2.60	=	21.0600
7.20	x	5.30	=	38.1600
0.60	x	1.20	=	0.7200
0.90	x	2.70	=	2.4300
				43.6500

1階 床面積 43.65 m²

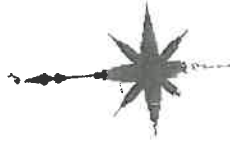
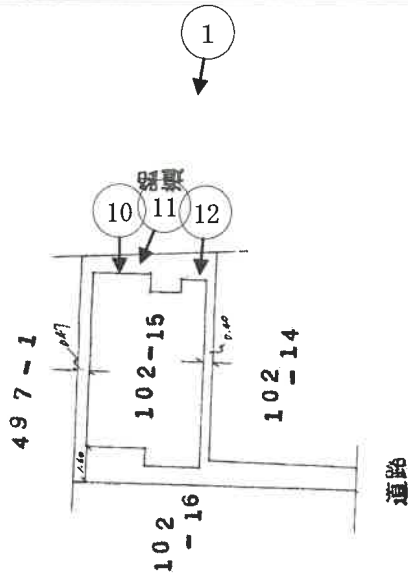
2階



求積表

5.60	x	8.70	=	48.7200
2.70	x	8.10	=	21.8700
0.30	x	2.70	=	0.8100
				71.4000

2階 床面積 71.40 m²



(←○写真撮影場所・方向)

作製者

土地家屋調査士

22日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

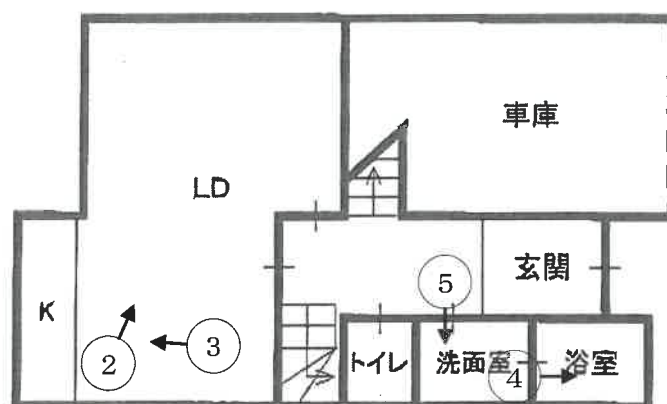
1/250

2185842

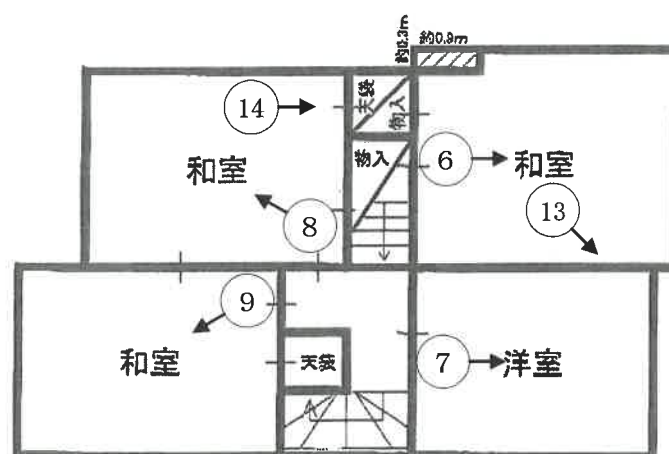
A 4版に縮小

間取略図

1階



2階



登記と異なる部分：約0.2㎡



	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557号
令和7年2月12日 , 外 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
(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 7,520,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,510,000円
物件 2	金 4,010,000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	下記「特記事項」欄参照
番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	◇床面積に関する事項 ・1階に四方壁に囲まれていない開放型の車庫があったが、登記床面積に含まれていた。 ・2階の床面積について、現況は登記面積より約0.2㎡大きかった。		

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	阪急京都本線 高槻市 駅 略南方 道路距離 約2,300m (別添「位置図」参照) 高槻市営バス 若松町 南西方 道路距離 約300m	
付近の状況	大冠浄水場の南方に位置する小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 周辺には小中規模の工場や倉庫等が建ち並ぶ工業地域が広がっている。 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	準工業地域
	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 水害ハザードマップ浸水想定区域
画地条件	規模	76.41m ²
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口（東側）約 6.3 m , 奥行 約 10.5 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	東側	幅員約 10.7 m 市道 西冠大塚線 (建築基準法第42条1項1号)
	南側	幅員約 5.5 m 市道 西冠317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	居宅・車庫
	東側	道路
	西側	住宅
	南側	住宅、道路
	北側	浄水場
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同土地は工場の敷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。 以上より、本件土地は土壌汚染の可能性が否定できない。 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	◇隣地からのみ出し可能性について 外観上、南側隣家の庇が本件土地にはみ出しているように見えた。	

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) 昭和55年5月20日 新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタルリシン吹付 等
	内 壁	クロス、土壁 等
	天 井	クロス、化粧板、合板 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	トイレ、風呂、システムキッチン、家庭用ヒートポンプ給湯器 等
	その他	車庫；約1台分（天井高 約1.7m）
床面積（現況）	延 89.15㎡ ※2階の現況床面積が、登記面積より約0.2㎡大きかった。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	4LDK
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 ※外壁のクラックが複数あり、概ね経年相応の損耗が見られた。	
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。但し、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 ・ スキップフロアになっており、2階北東側和室とそれに続く階段は、2階の他の部屋より低い設計となっている。 ・ 越境可能性 外観上、本件建物の雨戸枠の一部が北側隣接地に越境しているように見えた。 ・ その他の事項については、P.2「特記事項」欄参照。	

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、これに必要な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	152,000	0.96	76.41	0.90	10,035,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高槻(府)-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $172,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/104 \times 100/110 = 152,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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）
	1.04	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）
	0.95	1.05	1.10	1.00	1.10

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04	1.00	0.93	0.99	0.96

※接面・方位：二方路 1.02 方位 1.02 （相乗積）

形状：やや不整形 0.93

その他：土壤汚染可能性 0.99

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	89.15	0.04	713,000

ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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0年 / (経過年数45年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.3)
 = 0.04

※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 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	10,035,000	0.50	法定地上権	5,018,000
	合計			5,018,000

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	10,035,000	-5,018,000	—	1.00	0.70	—	3,510,000
2	713,000	+5,018,000	1.00	1.00	0.70	0	4,010,000
	一括価格 (合計)						7,520,000

ウ 占有減価
本件の場合不要。

エ 市場性修正
本件の場合不要。

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 高槻(府)-18

所 在 : 高槻市春日町614番21 「春日町31-7」

価 格 : 172,000円/㎡

位 置 : 阪急京都本線 高槻市 駅 略南方 約1,800m (道路距離)

価格時点 : 令和 6 年7月1日

地 積 : 107㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接面街路 : 南 6 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%) , 高度地区, 準防火地域

地域の概要 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年)

物件1 : 6,053,811円

物件2 : 1,317,483円

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 - 003)

以 上

物 件 目 録

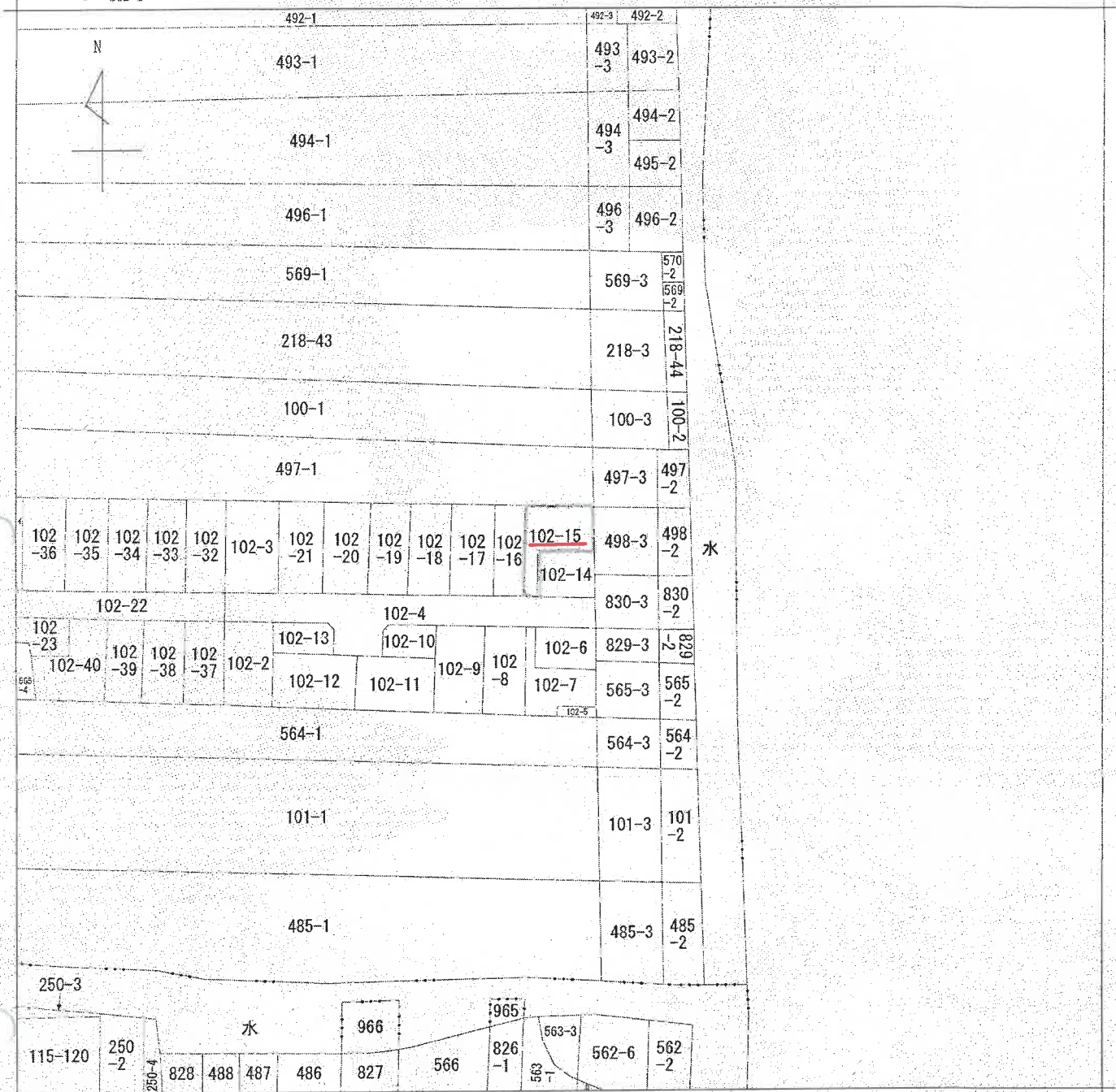
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高槻市西冠三丁目 |
| | 地 番 | 102番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高槻市西冠三丁目102番地15 |
| | 家屋 番号 | 102番15 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.65平方メートル
2階 45.30平方メートル |



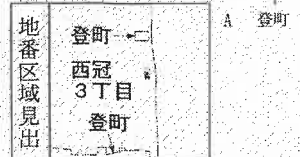
位置図



1 : 10,000 相当

イ 102-1
ロ 562-1

(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。



請求部分	所在地 高槻市西冠三丁目				地番 102番15		
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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和6年11月28日

大阪法務局

地図整理番号：M43870

登記官

登記年月日：昭和54年12月17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11月28日

大阪法務局

登記官

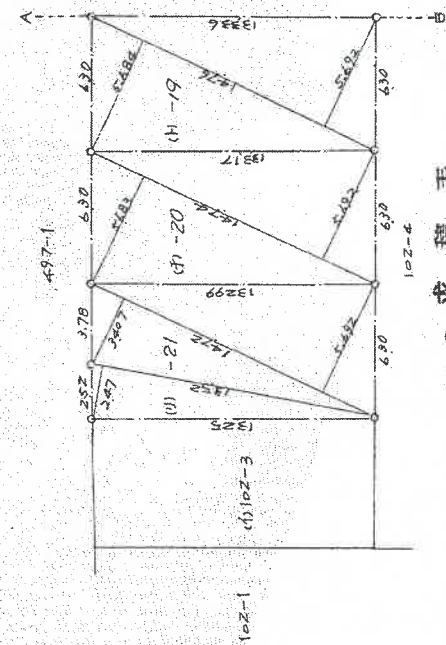
A4サイズに縮小

前102-3 後・新

地番 102-3-14~21

地積測量図54.12.17

土地の所在 高槻市西冠三丁目

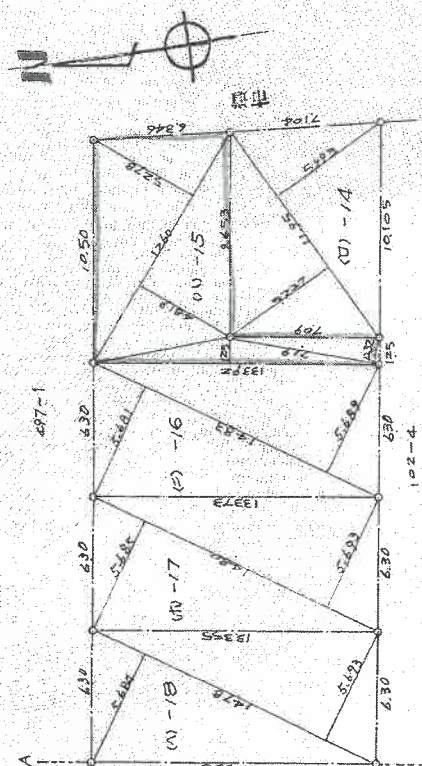


102-3 求積表

大	小	積	積
14.76	5.484	83.89581	
14.76	5.692	84.01392	
計		167.90976	
二		83.95488	

大	小	積	積
14.74	5.684	83.78216	
14.74	5.692	83.90008	
計		167.68224	
二		83.84112	

大	小	積	積
13.52	2.47	33.3944	
14.72	3.407	50.15101	
計		83.54541	
二		41.77270	



102-4 求積表

大	小	積	積
14.80	5.684	84.14254	
14.80	5.692	84.25664	
計		168.39918	
二		84.19722	

大	小	積	積
14.78	5.684	84.00852	
14.78	5.692	84.12262	
計		168.13114	
二		84.06557	

大	小	積	積
12.60	5.258	66.2528	
12.60	5.258	66.2528	
計		132.5056	
二		66.2528	

102-5 求積表

大	小	積	積
11.95	5.172	61.72745	
11.95	5.172	61.72745	
計		123.4549	
二		61.72745	

大	小	積	積
12.60	5.258	66.2528	
12.60	5.258	66.2528	
計		132.5056	
二		66.2528	

大	小	積	積
14.83	5.684	84.24223	
14.83	5.684	84.24223	
計		168.48446	
二		84.24223	

作製者

申請人

縮尺 1/250

大阪土地家屋調査士会 185265

登記年月日：昭和55年5月24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11月28日 大阪法務局

登記官

12

A4サイズに縮小

地図整理番号：M43872

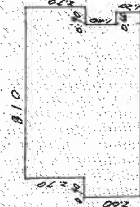
各階平面図

家屋番号 102-15

建物図面図

建物の所在 高槻市西冠3丁目102-15

1階

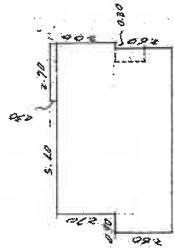


求積表

0.10	x	2.60	=	2.3400
2.20	x	5.30	=	38.1600
0.60	x	1.20	=	0.7200
0.90	x	2.70	=	2.4300
				43.6500

1階 床面積 43.65 m²

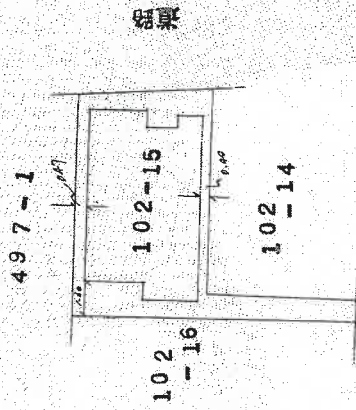
2階



求積表

2.40	x	8.70	=	22.6700
2.70	x	8.70	=	21.8700
0.30	x	2.70	=	0.8100
				45.3500

2階 床面積 45.30 m²



作製者

縮尺 1/250

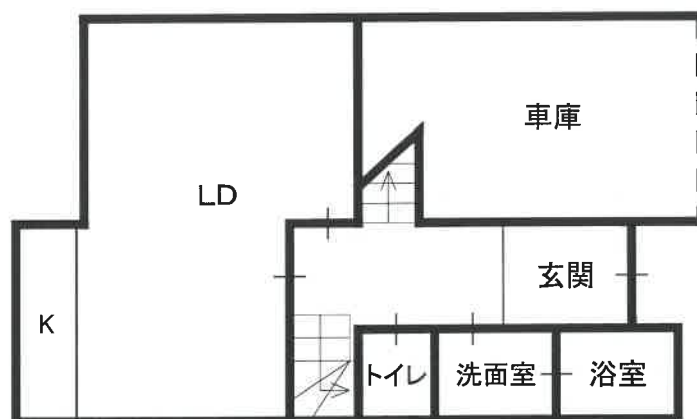
申請人

縮尺 1/250

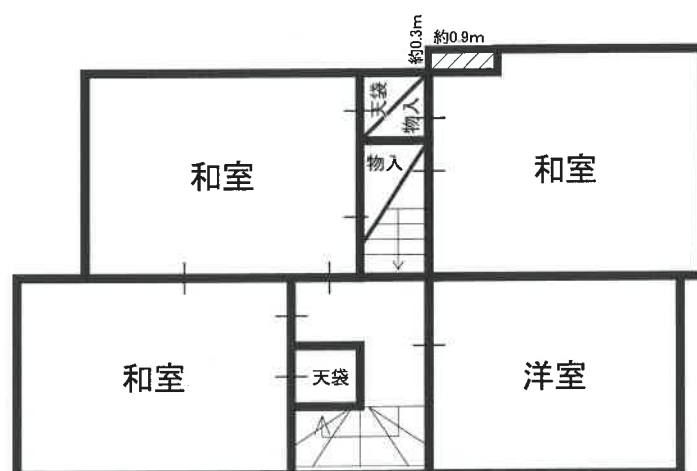
2185842

間取略図

1階



2階



登記と異なる部分：約0.2㎡

