

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	☐ 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

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、入札者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)の訂正や追記はできません。
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	☐ 平成 ☐ 令和	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。		
	☐ 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	〒
	代表者	法人の名称	
	代表者	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、入札者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)の訂正や追記はできません。
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	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

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。
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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

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10月 6日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月 4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 9月19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。	



116

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)
1～3	4,910,000 3,928,000	一括	990,000	不明	不明
1	280,000				
2	2,210,000				
3	2,420,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 高槻市昭和台町一丁目
地 番 446 番 8
地 目 宅地
地 積 48.93 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 高槻市昭和台町一丁目
地 番 446 番 7
地 目 宅地
地 積 41.94 平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市昭和台町一丁目 446 番地 3、446 番地 4、
446 番地 5、446 番地 6、446 番地 7

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 156.51 平方メートル
2 階 128.35 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺 2 階建

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 昭和台町一丁目44.6番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 30.29平方メートル
2階 22.19平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 葉 山 史 菜

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 高槻市昭和台町一丁目
地 番 446番8
地 目 宅地
地 積 48.93平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 高槻市昭和台町一丁目
地 番 446番7
地 目 宅地
地 積 41.94平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市昭和台町一丁目446番地3、446番地4、
446番地5、446番地6、446番地7

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 156.51平方メートル
2階 128.35平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 昭和台町一丁目446番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 30.29平方メートル
2階 22.19平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建

所有者 A



令和 7年(ケ)第 116号
令和 7年 5月 20日受理
令和 年 月 日提出
7.6.20

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 園 久 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 高槻市昭和台町一丁目
地 番 4 4 6 番 8
地 目 宅地
地 積 4 8 . 9 3 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 高槻市昭和台町一丁目
地 番 4 4 6 番 7
地 目 宅地
地 積 4 1 . 9 4 平方メートル
所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市昭和台町一丁目 4 4 6 番地 3、4 4 6 番地 4、
4 4 6 番地 5、4 4 6 番地 6、4 4 6 番地 7
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 6 . 5 1 平方メートル
2 階 1 2 8 . 3 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和台町一丁目 4 4 6 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 0 . 2 9 平方メートル
2 階 2 2 . 1 9 平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	高槻市昭和台町一丁目3-8			
土地	物件1			
現況地目	☒ 公衆用道路 (物件1) ☒ 宅地 (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 (物件2) 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3			
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: 木造スレート葺2階建 ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: { ☐ ある 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			
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 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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 なし（テープにより封じられている）

2 目的土地（物件1・2）の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
- (2) 物件1は本件一棟建物の敷地内通路（建築基準法上の道路には該当せず）として、物件2は目的建物の敷地として利用されている。
- (3) 目的土地の南側接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地南側の水路敷には蓋掛けがされているが、高槻市管理課職員の説明によると、この水路は南側接面道路に含まれており、占用許可は不要とのことである。

3 目的建物（物件3）の現況について

- (1) 目的建物は、5戸にて構成される連棟式住宅の南西角の建物である。
- (2) 目的建物の屋根は登記上「瓦葺」となっているが、現況はスレート葺である。
- (3) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- (4) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (5) 目的建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が多数残置されている。室内に堆積した埃、蜘蛛の巣、10年以上前のカレンダー等の状況から、長期不在である様子が伺われた。
- (6) 目的建物には床の撓み、壁面の亀裂が散見された。また玄関横の壁面に陥没箇所、浴室扉のノブの欠落、1階和室天井にシミが見られた。
- (7) 上記のほか、目的建物には経年相当の劣化、損耗が認められた。
- (8) 目的建物には多数の動産類があり、目視による確認が出来なかった箇所も多く、これらの箇所の損傷が存する可能性がある。

4 その他

本件は物件1につき共有持分4分の1の売却である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1、目的建物は、空き家です。 2、目的土地に関して、境界争いや権利争いはありません。 3、物件1は4分の1ずつの共有状態ですが、使用のルールや使用料等は存在しません。 4、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。 5、目的土地南側の水路敷は、占用許可を取る必要がありません。
■ 高槻市固定資産税課 職員	課税面積と登記面積が若干異なるのは、目的物件が長屋であり、共用部分（壁等）が存在するためです。
■ 高槻市管理課職員	目的土地南側の水路敷は、南側接面道路に含まれているので、占用許可は不要です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、回答書、ライフライン調査及び立入調査の結果等から、目的建物はAが、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

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

(5枚目)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月20日 18:45-18:50	中之島図書館	物件確認
7年5月21日 9:45-10:10	高槻市役所	道路及び課税関係調査
7年5月21日 10:30-11:10	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年5月21日 11:20-11:35	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書差置き
7年5月21日	執行官室	ライフライン調査、照会文書送付（A宛、回答あり）
7年5月30日 9:15-9:25	物件所在地	物件及び占有確認、在宅要請書差置き
7年5月30日 16:00-16:10	執務場所	Aへ電話・聴取

(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、立会人 を立ち会わせ、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

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 6 月 2 日 16:10-16:15	Aの住所	目的建物の鍵を預かる、Aと面談・聴取
7 年 6 月 5 日 9:50-10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
7 年 6 月 6 日 13:50-14:25	高槻市役所	水路（占用許可）調査

(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 6 月 5 日
目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、Aから預かった鍵で解錠し、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

登記年月日：昭和53年5月8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7年5月21日 大阪法務局北大阪支局

登記証

(8枚目)

請求番号：16-3

区建

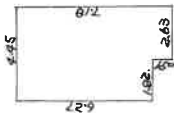
各階平面図

建物図面
各階平面図
3.58

家屋番号
昭和台町一丁目
446-7

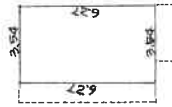
建物の所在
高槻市昭和台町一丁目 446-3, 446-4, 446-5, 446-6, 446-7

専有する部分(1階)



専有する部分の床面積(1階)			
専有面積	延床面積	坪数	㎡
6.270 X	4.450	=	27.901500
0.910 X	2.630	=	2.393300
TOTAL			30.294800

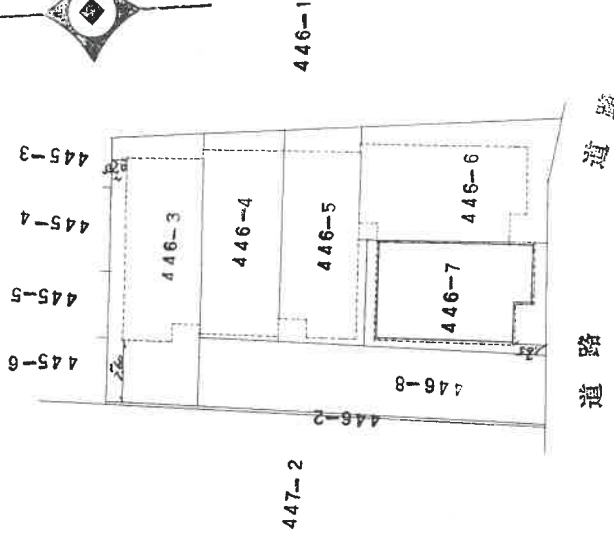
専有する部分(2階)



専有する部分の床面積(2階)			
専有面積	延床面積	坪数	㎡
6.270 X	3.540	=	22.195800
TOTAL			22.195800

(←○写真撮影位置・方向)

A4判に縮小



製作者
七世
家藏

(作製)

縮尺
1/250

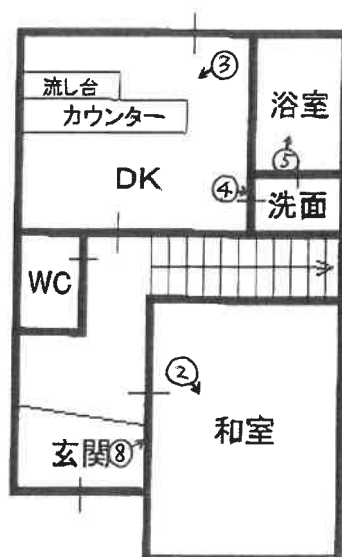
申請人

縮尺
1/250

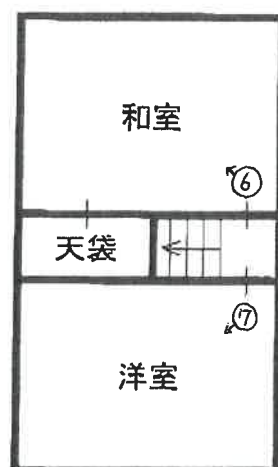
2113195

間取略図

1階



2階



(9 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



(10 枚目)

3



4



(// 枚目)

5



6



(12 枚目)



8 壁の陥没



令和 7 年 (ケ) 第116号
令和7年6月5日 現地調査
令和7年6月10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 4,910,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 280,000円
物件 2	金 2,210,000円
物件 3	金 2,420,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 5 8 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	下記「特記事項」欄参照
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 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, 2	◇利用現況について 物件1の現況について、本件一棟建物の敷地内通路として利用されていた。 なお、建築基準法上の道路には該当しない。		
3	◇構造について 屋根について、登記上は「瓦葺」となっているが、現況はスレートぶきであった。		

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, 2）

位置・交通	阪急京都本線 総持寺 駅 北東方 道路距離 約620m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	市立富田小学校の西方に位置する小中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 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	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、都市機能誘導区域:都市拠点
画地条件 <現況宅地部分>	規模	41.94㎡ ※他、現況敷地内通路48.93㎡。
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口(南側)約 5 m, 奥行 約 8 m
	高低差等	概ね等高接面
接面道路の状況	南側	幅員約 7.8 m 市道 昭和台富田線 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	住宅
	西側	敷地内通路
	南側	道路
	北側	住宅
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空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。 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	P.2「特記事項」欄参照。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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53年3月1日 新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	モルタルリシン吹付 等
	内 壁	土壁、繊維壁、板貼り 等
	天 井	化粧板、板貼り 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	トイレ、風呂、流し台 等
	その他	-
床面積（現況）	延 52.48㎡ 特段の増築は認められなかった。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	やや不良 ※主に以下の損耗等が見られた。 ・玄関横の内壁に穴があいていた。 ・内壁にクラックが複数見られた。 ・床の撓みを感じられた。 ・室内に動産が大量にあった。	
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； 無 ◇その他 ・ 5戸1の連棟式建物の1戸である。 ・ 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, 2 (土地)

目的土地の更地価格を算出し、これに必要に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×持分)
1 (通路部分)	(201,000円×20%) 40,200	—	48.93	—	持分 1 / 4 492,000
2 (宅地部分)	201,000	1.04	41.94	0.90	7,890,000

※現況通路部分価格は、更地価格の20%と査定した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高槻-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $169,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/102 \times 100/83 = 201,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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)
	1.02	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)
	0.96	0.96	0.90	1.00	0.83

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	1.00	1.00	1.04

※接面・方位： 方位 1.04

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3 (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)
3 [主である建物]	180,000	52.48	0.04	378,000

ウ 現価率

経過年数 約47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47年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.3)
= 0.04

※観察減価は、維持管理の状態や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)
2 (宅地)	7,890,000	0.50	法定地上権	3,945,000
合計				3,945,000

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 (通路)	492,000	—	—	0.80	0.70	—	280,000
2 (宅地)	7,890,000	-3,945,000	—	0.80	0.70	—	2,210,000
3	378,000	+3,945,000	1.00	0.80	0.70	0	2,420,000
一括価格 (合計)							4,910,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

築後相当期間経過した連棟物件の市場性を特に考慮し、上記のとおり判定した。

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 高槻-12

所 在 : 高槻市富田町六丁目2662番1 「富田町6-9-5」
価 格 : 169,000円／m²
位 置 : 阪急京都本線 富田 駅 南東方 約970m (道路距離)
価格時点 : 令和 7 年1月1日
地 積 : 201m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東 4 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 : 中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 6 年)

物件1 : 718,537円
物件2 : 4,784,515円
物件3 : 799,067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 - 022)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 高槻市昭和台町一丁目
地 番 446番8
地 目 宅地
地 積 48.93平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 高槻市昭和台町一丁目
地 番 446番7
地 目 宅地
地 積 41.94平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市昭和台町一丁目446番地3、446番地4、
446番地5、446番地6、446番地7

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 156.51平方メートル
2階 128.35平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和台町一丁目446番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 30.29平方メートル
2階 22.19平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

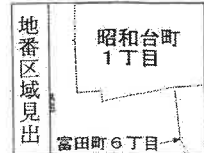




448-15
446-2



(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。



A 昭和台町 1丁目
B 昭和台町 1丁目

請求部	所在	高槻市昭和台町一丁目				地番	446番7			
出力	縮尺不明	精度	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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年3月10日

大阪法務局

請求番号: 38-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和53年4月7日

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。
(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年3月10日 大阪法務局

登記官

前446-2-16-34 446-2-6-446-8
51.4.7

地積測量図

地番 446-2-3-4-5
446-6-7-8

土地の所在 高槻市昭和台町建丁目

446-3 求積

番号	底辺	高さ	倍面積
(1)	13.10	4.08	53.3300
(2)	13.11	4.18	54.7998
計			108.1298
1/2			54.0649

446-4 求積

(3)	10.36	3.36	34.6096
(4)	10.36	3.47	35.9492
計			70.5588
1/2			35.2794

446-5 求積

(5)	8.84	3.65	32.2810
(6)	8.31	3.10	18.8230
(7)	6.01	3.31	19.8931
(8)	4.82	0.45	2.2125
計			73.0135
1/2			36.5068

446-6 求積

(9)	5.40	0.45	2.4300
(10)	8.10	3.07	24.8370
(11)	8.01	5.02	40.2302
(12)	8.06	2.65	21.3490
計			68.5462
1/2			34.2731

446-7 求積

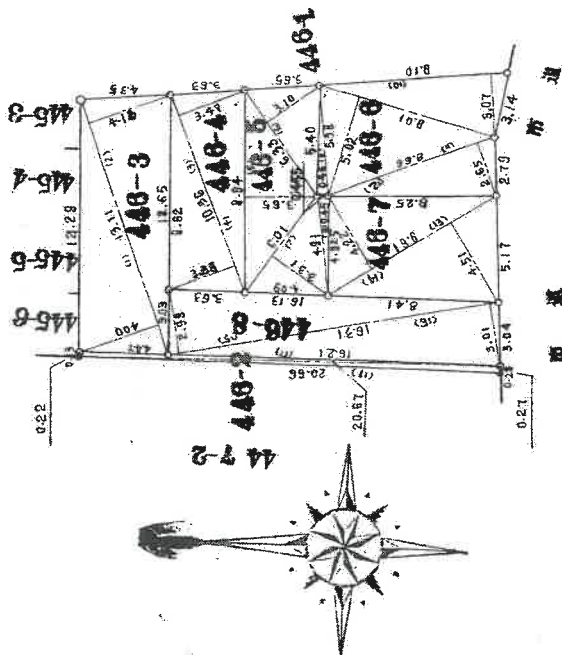
(13)	9.61	4.22	40.5542
(14)	9.61	4.51	43.3411
計			83.8953
1/2			41.9476

446-8 求積

(15)	16.31	2.93	47.7669
(16)	16.31	3.01	48.0931
計			95.8600
1/2			47.9300

446-9 求積

(17)	20.68	0.82	16.9586
(18)	20.67	0.27	5.5809
計			22.5395
1/2			11.2698



作製者

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会館)

2113045

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和53年5月8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7年3月10日 大阪法務局

登記者

区建

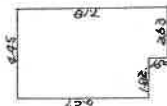
各階平面図

家屋番号
昭和三和台町一丁目
446-7

建物図面
各階平面図
3.5F

建物の所在
高槻市昭和三和台町一丁目 446-3, 446-4, 446-5, 446-6, 446-7

専有する部分 (1階)



専有する部分の床面積 (1階)

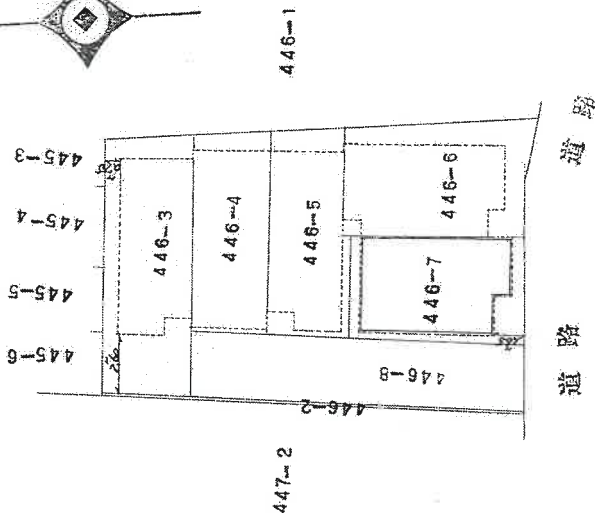
フロア	フロア	延床積
6.270 X	4.450	27.901500
0.910 X	2.630	2.393300
TOTAL		30.294800

専有する部分 (2階)



専有する部分の床面積 (2階)

フロア	フロア	延床積
6.270 X	3.540	22.195800
TOTAL		22.195800



A4サイズに縮小

縮尺 1/250

縮尺 1/250

申請人

作製者

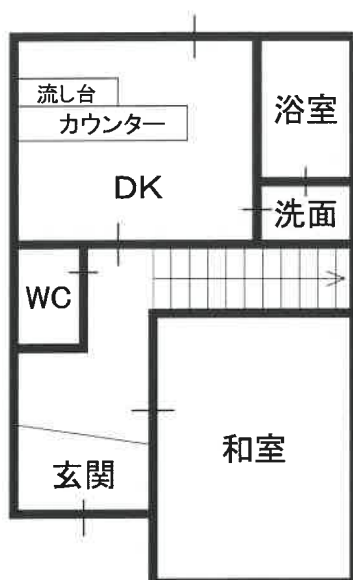
(日産建設)

2113195

(巨額損失)

間取略図

1階



2階

