

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 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
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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、買受申出人が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)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は60万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 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 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)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は60万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 年 月 日 ☐ 西暦
2	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
3	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
4	住 所 (フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦

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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24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 8年 1月14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11月20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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,600,000 8,480,000	一括	2,120,000	52,464	17,038
1	6,140,000				
2	4,460,000				



物 件 目 録

1 所 在 高槻市北柳川町
地 番 683番10
地 目 宅地
地 積 118.18平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 高槻市北柳川町683番地10
家屋 番号 683番の10
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 95.64平方メートル
2階 99.79平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年10月17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】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 高槻市北柳川町

地 番 683番10

地 目 宅地

地 積 118.18平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 高槻市北柳川町683番地10

家屋 番号 683番の10

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 95.64平方メートル
2階 99.79平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



賃借権等目録

範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備 考
1 階東端 の住戸	C	定めなし	40,000	300,000	140,000	最先
2 階東端 の住戸	株式会社富喜屋	令和8年6月30日	31,000	200,000	60,000	最先 対抗可
その他の 部分	所有者					所有者
備考欄について						
買受人が負担することとなる他人の権利						
「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」						
「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」						
「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「差押後」＝「同人（社）の賃借権は差押えに後れる。」						
「仮差後」＝「同人（社）の賃借権は仮差押えに後れる。」						
「滞差後」＝「同人（社）の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」						
「明渡猶予」＝「同人（社）の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」						
「差押後期限経過」＝「同人（社）の賃借権は、（期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による）差押え後に期限が経過している。」						
「仮差後期限経過」＝「同人（社）の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」						
「滞差後期限経過」＝「同人（社）の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」						
「使用借権」＝「同人（社）の占有権原は使用借権と認められる。」						
「非正常」＝「同人（社）の賃借権は、正常なものとは認められない。」						

令和 7年(ケ)第 231号
令和 7年 8月 15日受理
令和 年 月 日提出
7.9.19

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 高槻市北柳川町

地 番 683 番 10

地 目 宅地

地 積 118.18 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 高槻市北柳川町 683 番地 10

家屋 番号 683 番の 10

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 95.64 平方メートル
2 階 99.79 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	高槻市北柳川町12-10			
土地	物件1			
現況地目	■宅地一部公衆用道路（物件1） □			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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共同住宅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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	1階西端の住戸 空室	■居 □事 □店 □倉 □他	自 至	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保	
2	1階西から 2戸目の住戸 空室	■居 □事 □店 □倉 □他	自 至	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保	
2	1階西から 3戸目の住戸 空室	■居 □事 □店 □倉 □他	自 至	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保	
2	1階東端の住戸 C	■居 □事 □店 □倉 □他	H3.6.6 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 40,000円 □敷 ■保 300,000円	大量の動産があり内部に入ることも困難な状態である。 入居者一代限りとする特約あり 返還金14万円 「関係人の陳述等」のとおり
2	2階西端の住戸 空室	■居 □事 □店 □倉 □他	自 至	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保	
2	2階西から 2戸目の住戸 空室	■居 □事 □店 □倉 □他	自 至	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保	

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	2階西から 3戸目の住戸 空室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	2階東端の住戸 株式会社富喜屋	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S61.7.1 自 R 7.7.1 至 R 8.6.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円 ☐ 敷 ☒ 保 200,000円	社宅として使用 実際の入居者は占有者の従業員 入居者一代限りとする特約あり 返還金6万円
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所のとおり

その他の事項

1 目的土地の現況について

- (1) 目的土地につき、法務局備付の地積測量図がないため、現地にて概測したところ、間口約 11.5m、奥行約 11.9m、地積約 136.85 m²と確認した。登記面積 118.18 m²との間には約 18.67 m²の差異が生じており、縄伸びの可能性がある。なお、正確な境界位置及び数量の確定にあたっては、測量等専門家による調査を要する（評価人によれば、西側隣接地は平成 26 年に錯誤による地積更正を行っているとのことである）。
- (2) 目的土地は建築基準法上の道路に接面している。
- (3) 目的土地は、目的建物の敷地として利用されるとともに、その一部が土地建物位置関係図に示すとおり接面道路の一部として利用されていると思われる。
- (4) 目的土地の北西部（私道負担部分）に電柱が 1 本設置されている。

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物には、建物の名称を表示するものは存在しなかった。
- (2) 目的建物につき、法務局備付の建物図面はなく、現地にて確認したところ、形状は概ね間取図（概略図）のとおりである。
- (3) 1 階及び 2 階に各 4 室ずつ居室がある。各居室に部屋番号は存在しない。なお、2 階居室には浴室がない。
- (4) 階段のコンクリート部分が西側隣接地に越境している可能性がある。
- (5) 1 階東端居室には動産類が山積しており、内部に立ち入ることも困難な状況であった。目視による確認ができないが、天井・壁・床面に損傷等が存在する可能性が高い。
- (6) 上記以外の居室については、大きな雨漏り等はないものとみられるが、維持管理状況は劣り、老朽化が著しい。空室については畳が剥がされており、下地板が露出している状態であったほか、建具等の開閉が困難なものも多く、建付け状況が悪い。また全体的に床面の撓み・傾きが感じられた。
- (7) 目的建物の状況は別添写真のとおりであり、外壁のひび割れ及び各室内の天井・壁面・床面等に損傷・汚れ等が多数見受けられた。

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
■ A代理人弁護士	1, 1 階・2 階ともに東端の居室に入居者がいます。 2, 1 階東端居室の賃借人はCさん、2 階東端居室の賃借人は株式会社富喜屋さん（実際の入居者は従業員）です。 3, 現在、賃料等の管理は私が行っており、現在の賃料等は 1 階東端居室が月額 40,000 円、2 階東端居室が月額 31,000 円です。
■ C (1 階東端賃借人)	1, 当初は賃料が 36,000 円でしたが、途中で値上がりし、現在は月額 40,000 円を支払っています。 2, トイレが故障していて使用できません。
■ 株式会社富喜屋 担当者	1, 2 階東端の居室を社宅として使用しており、当社の従業員が居住しています。 2, 契約書は見当たりません。
■ 2 階東端居室入居者	1, 私は株式会社富喜屋の従業員でこの部屋は社宅として使用しています。 2, 当初は賃料が 25,000 円でしたが、途中で値上がりし、現在は月額 31,000 円となっています。 3, 私は月額賃料のうち 10,000 円だけ負担しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、立入調査の結果から、目的建物は、所有者及び3～4枚目に記載の占有者らが、共同住宅として使用・占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8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8月22日 17:15-17:20	執行官室	(株)富喜屋担当者と電話・聴取
7年8月25日 9:05-9:15	執務場所	Cと電話・聴取
7年9月11日 13:10-14:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、C・2階東端入居者と面談

(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7年9月11日（1階西端・西から2戸目・3戸目、2階西端・西から2戸目・3戸目）
目的物件は不在（空室）であったため、解錠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。

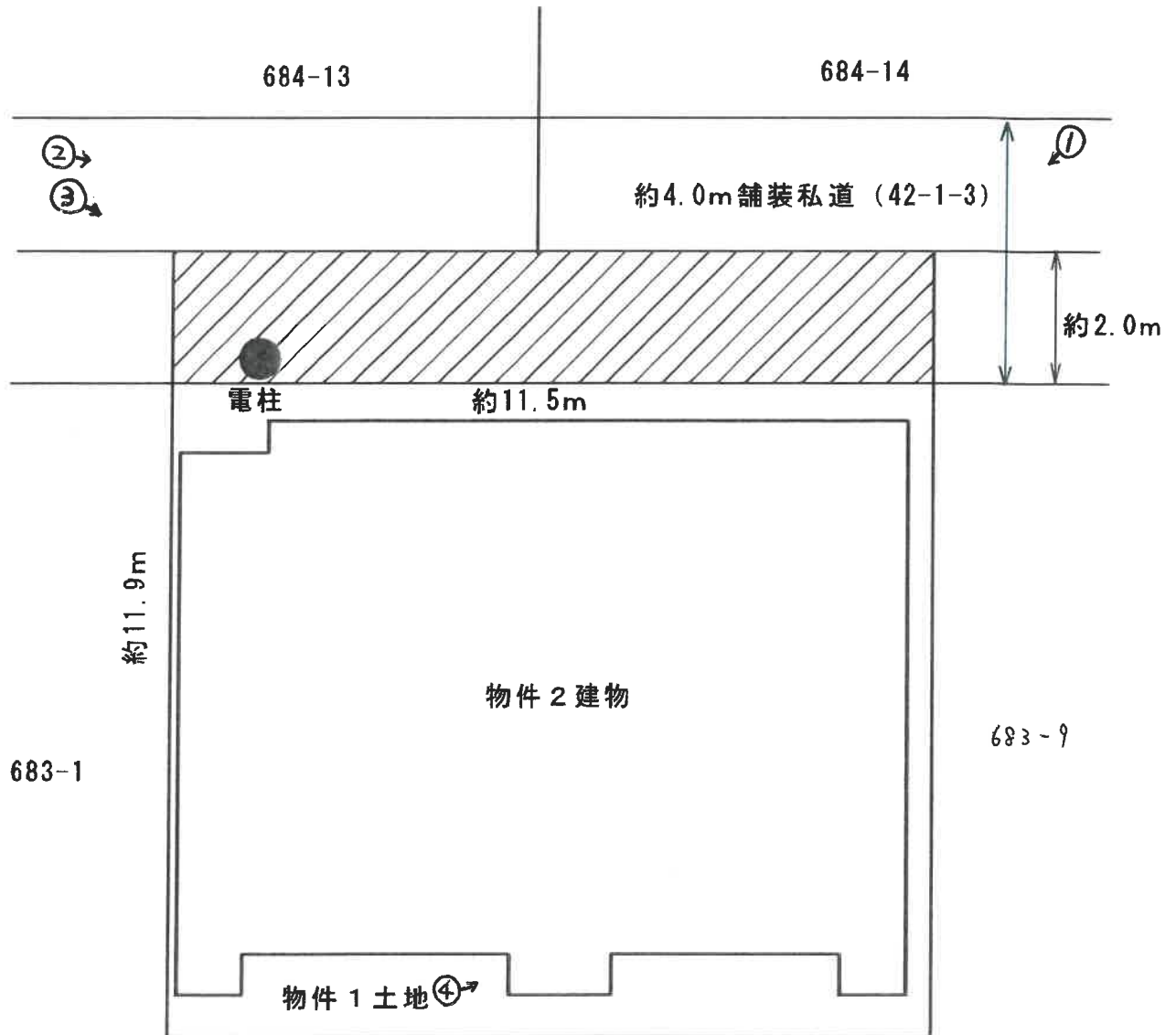
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）231号

道路



物件1土地 現地概測面積 約136.85㎡



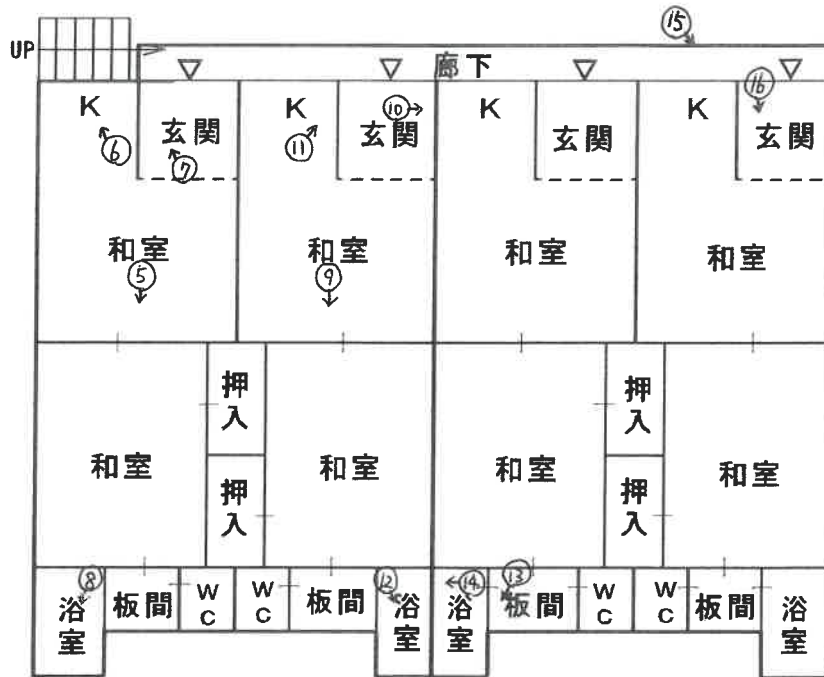
私道負担 約23.0㎡ (= 約11.5m × 約2.0m)

(検尺は概測である)

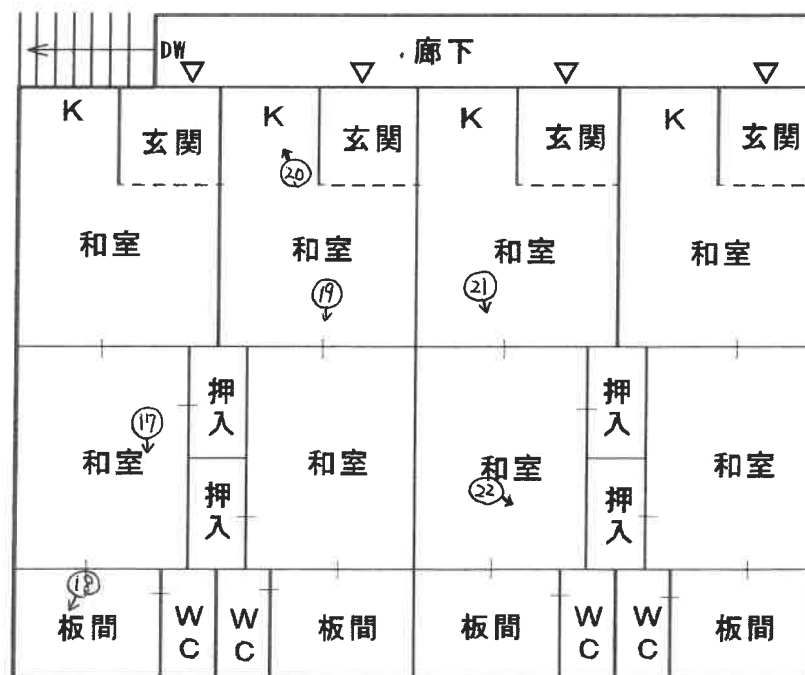
(10枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

間取図 (概略図)
令和7年 (ケ) 231号



1 階



2 階

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2 北側接面道路



(12 枚目)

3 西側隣接地に越境可能性あり（階段）



4 外壁のひび割れ



【1階西端】

5



6



7 壁面の剥がれ



(14枚目)

8



【1階西から2戸目】 9



10 壁面のひび割れ



(15 枚目)

11 壁面の損傷



12 浴室のひび割れ



【1階西から3戸目】13 壁面の損傷



14 浴室のひび割れ



【1階東端】

15



16



【2階西端】 17 天井の雨漏り跡



18 天井クロスの剥がれ



【2階西から2戸目】 19



20



【2階西から3戸目】 21



22 天井の破損



(19 枚目)

令和 7年（ケ）第231号

令和 7年 9月11日 現地調査

令和 7年 9月29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

正 井 智 子

第1 評価額

一括価格	
金 10,600,000 円	
内訳価格	
物件1	金 6,140,000 円
物件2	金 4,460,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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は考慮していない。
- 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 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり。
2	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 ・ 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	(1) 物件1土地につき、管轄法務局に地積測量図の備え付けがないため、隣接地等の地積測量図、建築計画概要書等を基に現地にて概測を行ったところ、間口約11.5m、奥行約11.9m、地積約136.85㎡と確認し、縄伸びの可能性が推察される。 登記面積118.18㎡との間には約18.67㎡の差異が生じており、縄伸びの可能性もある。また、物件1土地の北側の一部は、私道負担として提供されており、現況地目を「宅地、一部公衆用道路」と判定した。また、私道負担面積は、現地概測の結果、約23.0㎡ (=約11.5m×約2.0m) と確認した。 なお、正確な境界位置及び数量の確定に当たっては、測量等専門家による調査を要する。 (2) 上記のとおり、物件1土地については、縄伸びの可能性はあるが、評価数量は登記数量を採用し、土地価格算定の過程において個別的要因として土地価格に反映するものとする。		
2	物件2建物について、管轄法務局に建物図面の備え付けがないため、高槻市固定資産税課にて入手した家屋台帳を基に現地確認を行ったところ、物件目録並びに家屋台帳及び現地概測数量は概ね一致するものと確認した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「総持寺」駅の東方約700m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅，共同住宅等々が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，私道が多いが，概ね普通である。最寄駅までは概ね徒歩圏に在り，徒歩圏内にスーパーマーケット等も存することから，日常生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
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 規 制	第2種高度地区，日影規制，宅地造成工事規制区域，立地適正化計画（居住誘導区域）	
画 地 条 件 （ 宅 地 部 分 ）	規 模	約 95.18㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.5m，奥行約9.9m	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	北 側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況	現 況	低層共同住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 住宅
		南： 共同住宅	北： 道路
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	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	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず対象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。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人間で所有権移転された後，売買，相続等を経て令和3年に現債務者兼所有者が取得した。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，空地であったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，土壌汚染の有無及び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正式な（専門）調査を要する。		
特 記 事 項	・ 物件1土地の北西部（私道負担部分）に電柱が1本設置されている。		

2 建物の概況及び利用状況（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	昭和42年5月30日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約58年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付 等
	内 壁	壁紙 等
	天 井	板張 等
	床	畳, 空室はタタミ撤去 (板張) 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特にない。
床面積 (現況)	延 195.43㎡	
	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	共同住宅
	間 取 り	2K× 8室
品 等	低位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	8室中2室については賃借人が居宅として占有している。その他6室については、空室の状態で債務者兼所有者が占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 1階及び2階に各4室ずつの居室が在る。 (2) 2階の居室4室については、浴室がない。 (3) 1階東端居室は、賃借人が占有しているが、動産類が山積しており、内部への立入が極めて困難で、玄関からの目視確認としたが、天井、壁、床面の損傷が存するものと推察される。また、占有者の陳述によると、トイレが故障しており、使用できない状況にあるとのことであった。 (4) その他の居室については、概ね経年候の老朽化と判断されるが、空室については畳が剥がされており、下地板が露出している状態であったほか、建具等の開閉が困難なものも多く、建付状況が悪くなっている。また、全体的に床面の傾き等が感じられた。 (5) 大きな雨漏り等はないものと見られるが、維持管理状況は劣り、老朽化が著しい。 (6) 目的建物の階段のコンクリート階段部分が、西側隣接地 (683番1) に越境している可能性がある。 (7) 登記面積ベース、現地概測面積ベースのいずれにおいても、建蔽率、容積率ともに許容される面積を超過しているものと思料される。 (8) 対象建物について、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。 (9) 建築確認、検査済ともになし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1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建付地価格を求めた。

物 件 番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1の内 (宅地部分)	174,000	1.15	95.18	0.90	17,141,000
1の内 (私道部分)	174,000	0.05 私道価値率	23.00		200,000
合計					17,341,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 茨木-14

$$\text{標準価格} \quad 183,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{101} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{105} \div \text{標準画地価格} \quad 174,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.02	0.98	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

イ 個 別 格 差 :	規模	形状	高低差	方位	行政	細伸可能性	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.15

ウ 地 積 : 現地概測数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 本件においては-10%が適切と判断した。

(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	現況延床面積 (㎡) 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)	160,000	195.43	0.03	938,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + \left(1 - \frac{\text{※1}}{0.05} \right) \times \frac{\text{※2}}{0} \div \left(0 + \frac{\text{※2}}{58} \right) \right] \times \left(1 - \frac{\text{※3}}{0.50} \right) \div \frac{\text{※4}}{0.03} \div 0.03$$

※1 : 残価率 5.0%

※2 : 経済的残存耐用年数 0年

※3 : 経過年数 約 58年

※4 : 観察減価率 50%

(機能的陳腐化に加え、老朽化が著しく維持管理状況にやや劣る点を考慮して、観察減価率を上記のとおり判定した。)

2 評価額の決定

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
1の内 (宅地部分)	17,141,000	法定地上権 0.50	8,571,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) 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	17,141,000	△8,571,000		1.00	0.70		6,000,000
	200,000	—		1.00	0.70		140,000
	目録1土地合計						6,140,000
2	938,000	+8,571,000	0.70	1.00	0.70	200,000	4,460,000
一括価格(合計)							10,600,000

ウ 占有減価

本件建物には最先の賃借権が存するが、控除すべき借家権割合としては、賃借人の建物利用形態、賃借権の残存期間等を考慮して、敷地利用権付建物価格の30%が相当と判断した。

エ 市場性修正率

本件の場合は不要と判断した。

オ 競売市場修正率

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)

最先の賃借人が二者存し、要返還一時金の金額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [茨木-14]

所 在	茨木市橋の内3丁目263番22「橋の内3-12-4」
価 格	183,000 円/㎡
位 置	阪急京都本線 総持寺駅の南東方 約800m（道路距離）
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	165 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	西側 幅員約4.6m私道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60％・容積率200％） 準防火地域、高度地区2種
地 域 の 概 況	中小規模住宅のほかアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1	11,593,458 円
物 件 2	1,815,278 円

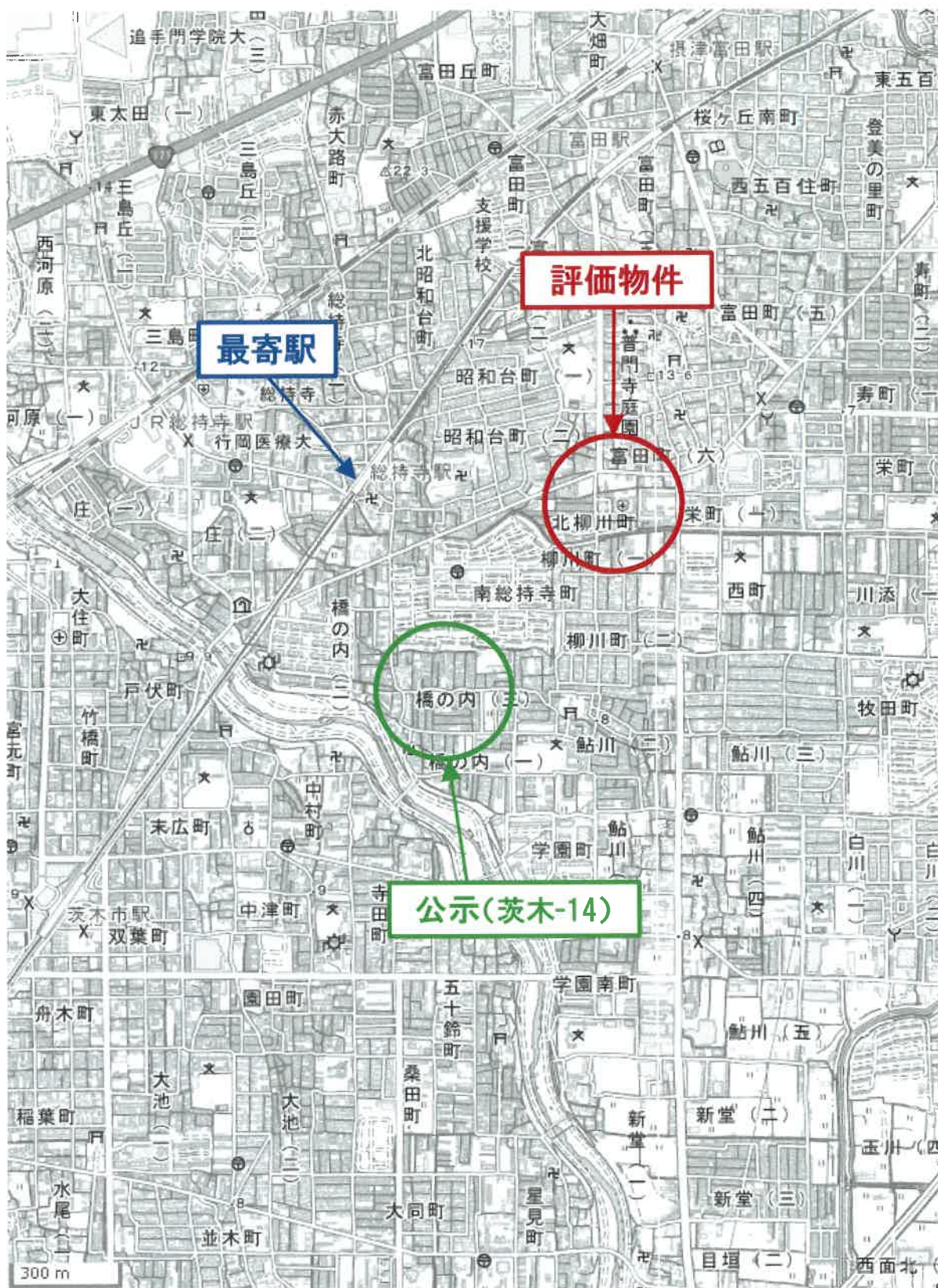
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図（概略）

物 件 目 録

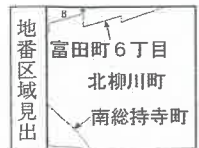
- 1 所 在 高槻市北柳川町
地 番 683 番 10
地 目 宅地
地 積 118.18 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 高槻市北柳川町 683 番地 10
家屋 番号 683 番の 10
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 95.64 平方メートル
2 階 99.79 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1







(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。



A 富田町
B 富田町6丁目

請 求 部	所 在	高槻市北柳川町				地 番	683番10			
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7年5月30日

大阪法務局北出張所

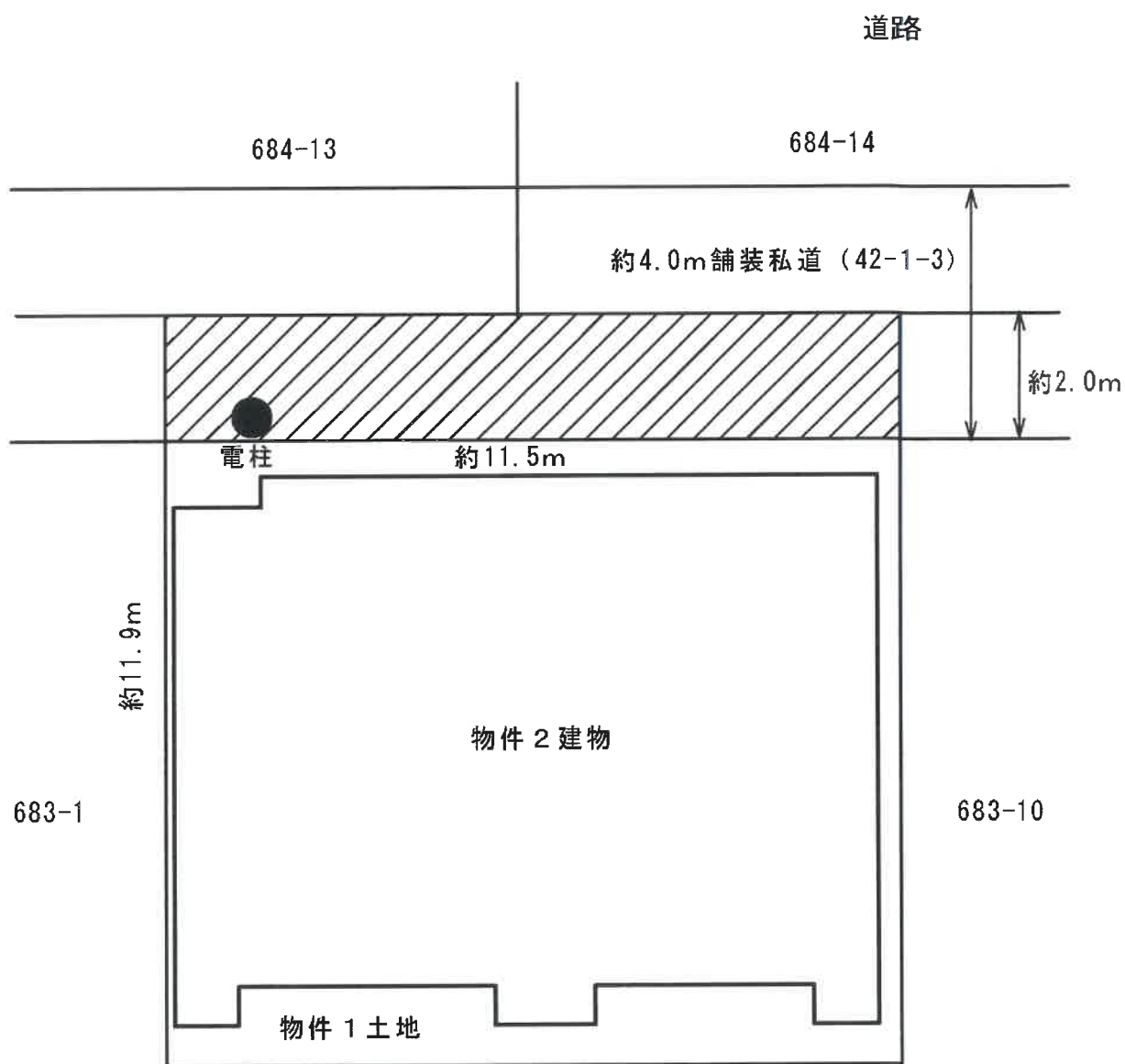
地図整理番号: M07816

登記官

(1/1)

A4版に縮小





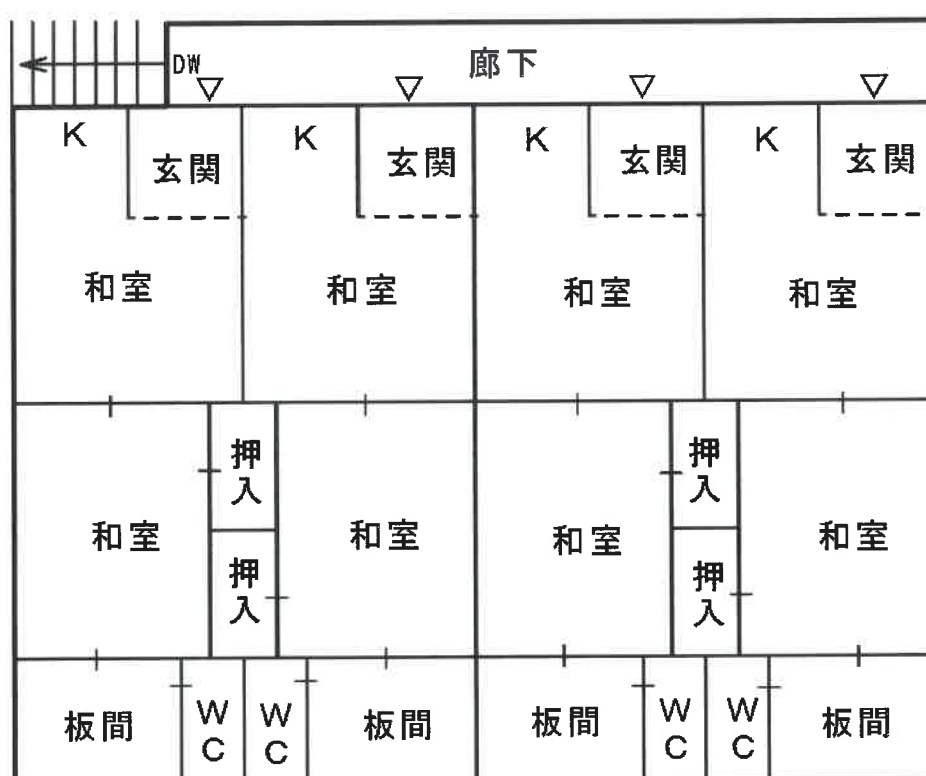
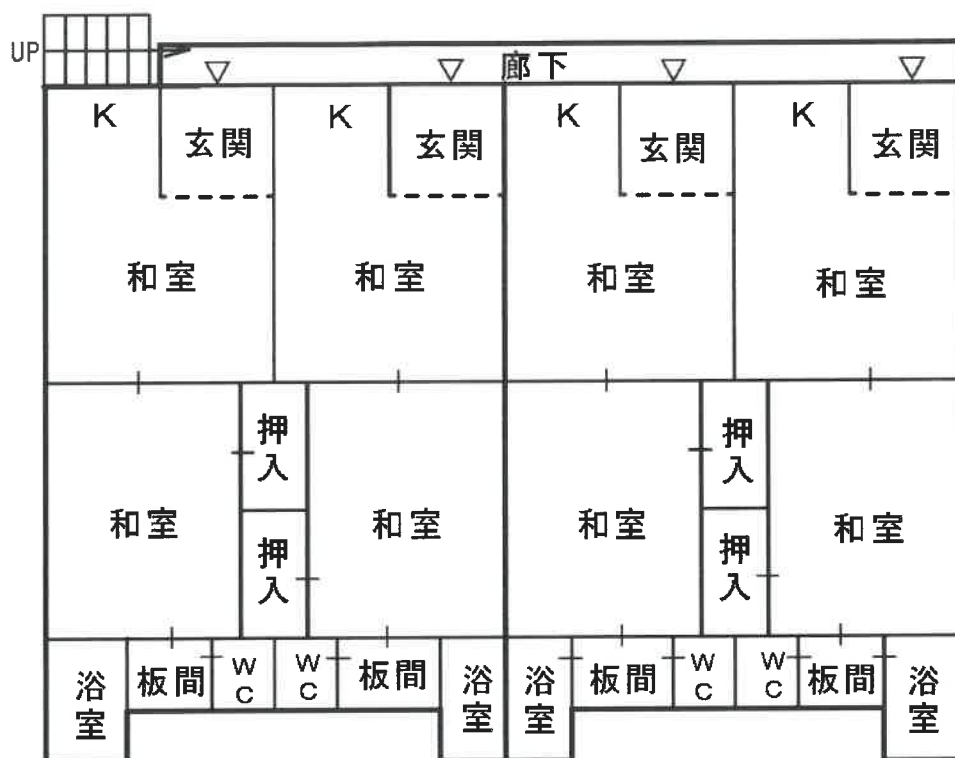
物件1土地 現地概測面積 約136.85㎡



私道負担 約23.0㎡ (= 約11.5m × 約2.0m)



土地建物位置関係図



間取図(概略)