

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。	
陳述者	☐ 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 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 物件番号
陳述者	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
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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 年 月 日 ☐ 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12月16日

大阪地方裁判所第14民事部

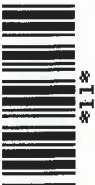
裁判所書記官 葉 山 史 菜

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 1月23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 8年 2月 6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12月16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	9, 200, 000 7, 360, 000	一括	1, 840, 000	43, 557	12, 857
1	3, 410, 000				
2	5, 790, 000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 高槻市城南町一丁目
地 番 26番24
地 目 宅地
地 積 67.72平方メートル
- 2 所 在 高槻市城南町一丁目26番地24
家屋 番号 26番24
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 37.12平方メートル
2階 34.83平方メートル
3階 36.45平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 37.12平方メートル
2階 約36.45平方メートル
3階 36.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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, 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 高槻市城南町一丁目
- 地 番 26番24
- 地 目 宅地
- 地 積 67.72平方メートル
- 2 所 在 高槻市城南町一丁目26番地24
- 家屋 番号 26番24
- 種 類 居宅・車庫
- 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
- 床 面 積 1階 37.12平方メートル
2階 34.83平方メートル
3階 36.45平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 37.12平方メートル
2階 約36.45平方メートル
3階 36.45平方メートル



令和 7年(ケ)第 229号
令和 7年 8月 18日受理
令和 年 月 日提出
7.9.18

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 高槻市城南町一丁目
地 番 26 番 24
地 目 宅地
地 積 67.72 平方メートル
- 2 所 在 高槻市城南町一丁目 26 番地 24
家屋 番号 26 番 24
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 37.12 平方メートル
2 階 34.83 平方メートル
3 階 36.45 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高槻市城南町1丁目11-18		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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36.45㎡		
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・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 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 所有者の姓（漢字）

2 目的土地の現況について

- (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、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地南側の接面道路は建築基準法上の道路であるが、北側道路は建築基準法上の道路には該当しない（詳細は評価書を参照）。

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。2階南東側の形状が法務局備付の建物図面と異なっており、現況は建物図面よりも床面積が約2.43㎡少ない（減床部分はベランダになっている）。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、衣類、家財道具、日常生活用品等の動産類が多数残置されており、埃の堆積や蜘蛛の巣、郵便物の滞留状況等から、長期不在である様子が伺われた。
- (4) 1階北西部にスチール製物置が存在する。
- (5) 3階中央洋室の壁面に陥没がある。
- (6) 3階北側洋室にビニール袋に入れられたゴミ等が大量に残置されており、目視による確認ができなかった箇所も多く、これらの箇所に損傷等が存する可能性がある。
- (7) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

4 その他

- (1) 当職は、令和7年8月19日及び同月25日、照会文書等を目的建物に投函したが、所有者からの回答はなかった。
- (2) 目的建物2階の床面積につき、登記事項証明書は34.83㎡、法務局備付の建物図面は38.88㎡と食い違っているが、現況床面積は約36.45㎡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
■近隣者	目的物件に人の出入りはありません。

(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、立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居・車庫（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

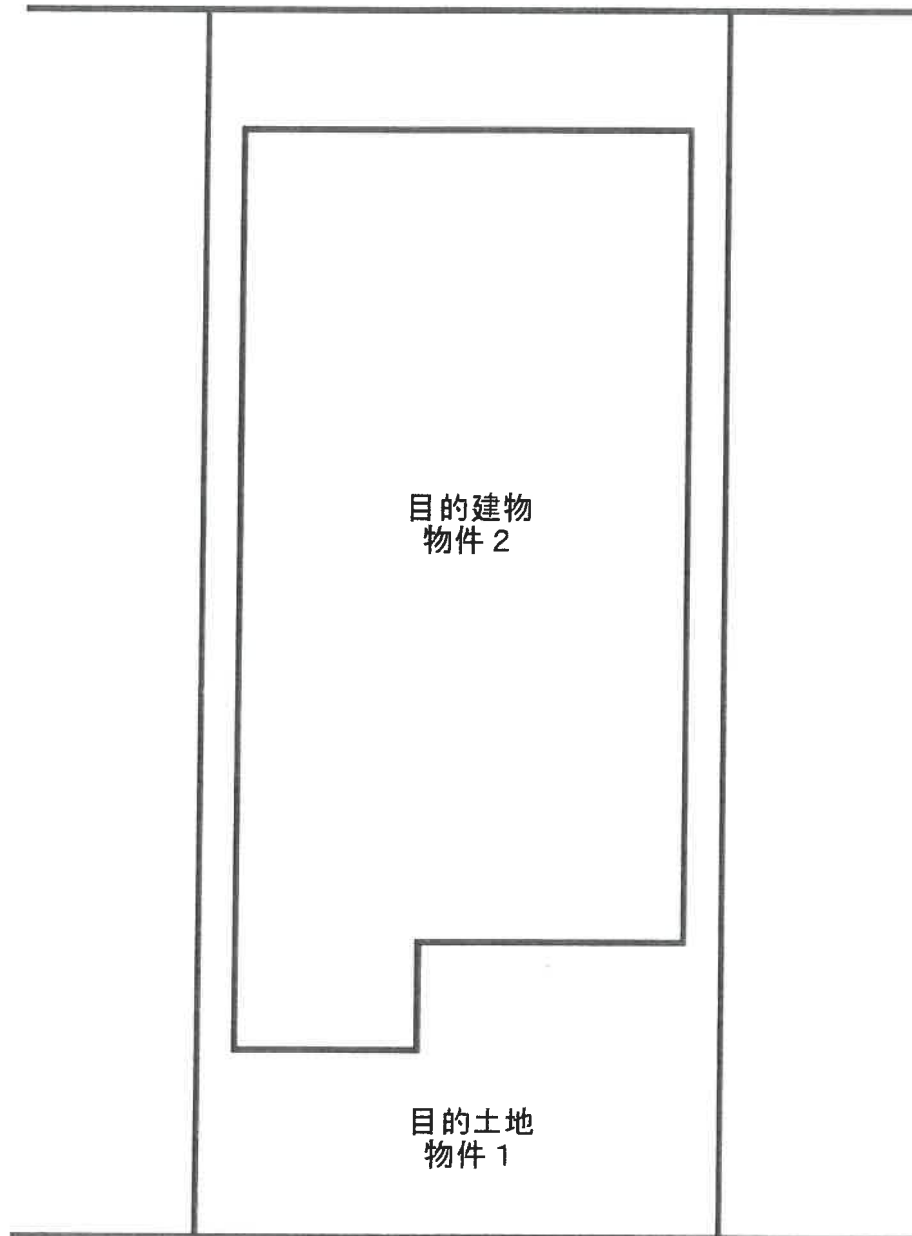
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月19日 9:20-9:25	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査
7年8月19日 9:50-10:05	高槻市役所	道路及び課税関係調査
7年8月19日 11:00-11:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書等投函
7年8月20日	執行官室	ライフライン調査
7年8月20日 13:45-13:50	中之島図書館	物件確認
7年8月25日 9:30-9:35	物件所在地	在宅要請書投函
7年9月8日 9:15-9:50	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9月8日 目的物件は不在（空き家）で施錠されていたので、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

土地建物位置関係図

幅員約0.9m里道



幅員約5.0m市道

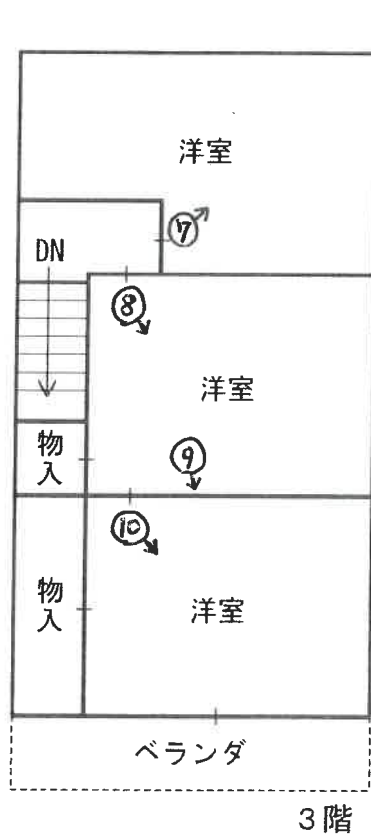
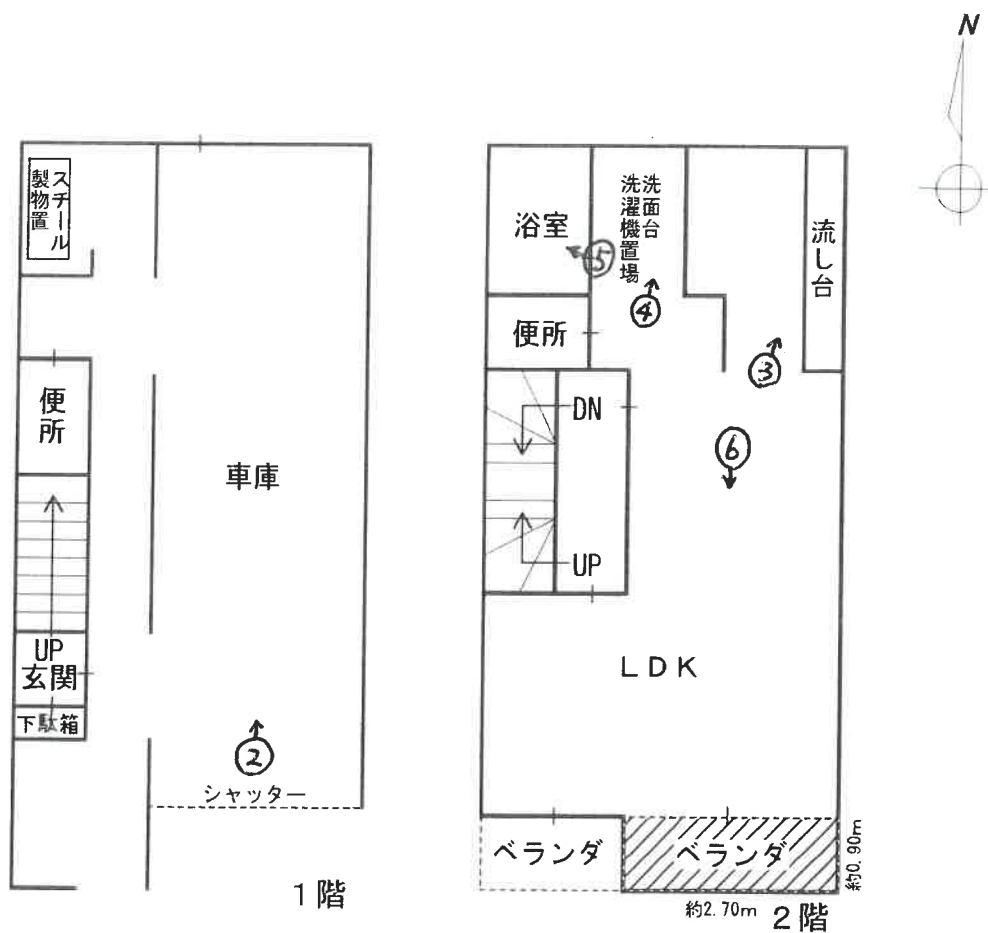


(検尺は概測である)

(7枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

間取略図



減床部分

減床部分面積
約2.70m × 約0.90m = 約2.43㎡

(検尺は概測である)

(8 枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



3



(10 枚目)

4



5



(// 枚目)

6



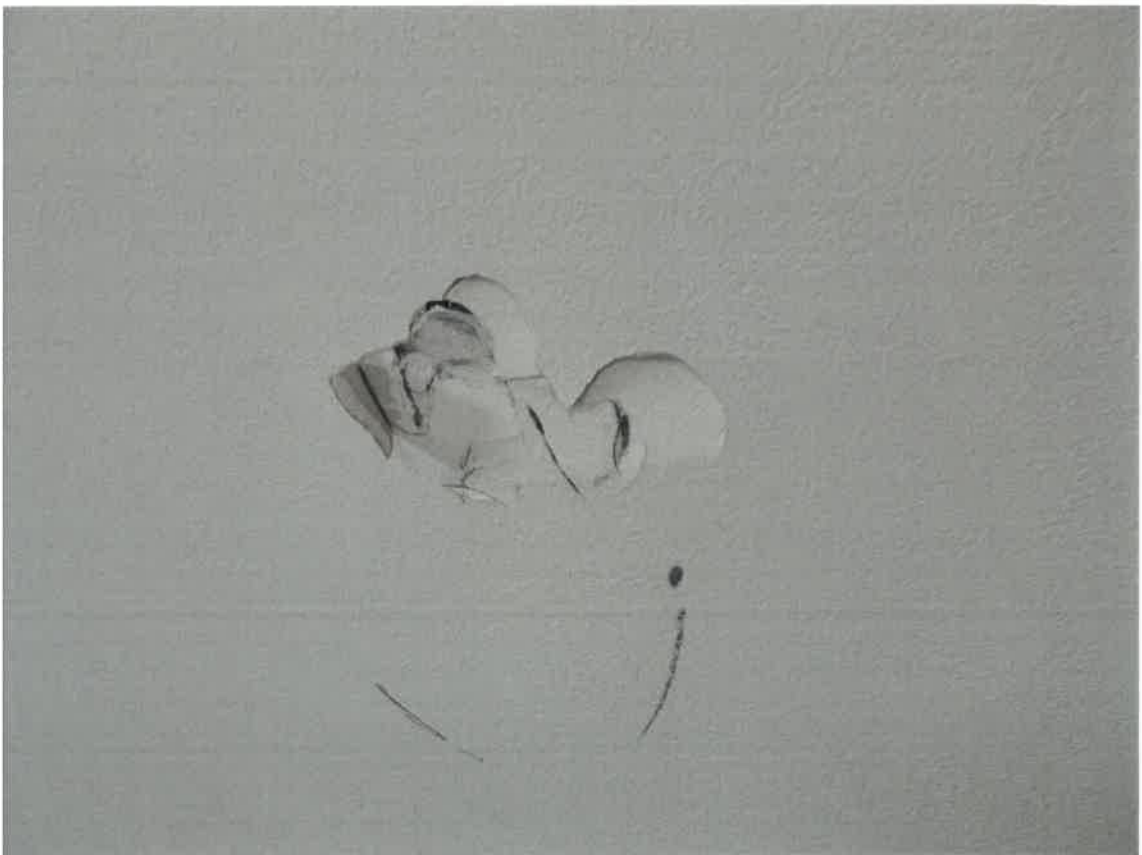
7



(12 枚目)



9 壁面の陥没





令和7年（ケ） 第229号
令和7年9月8日 現地調査
令和7年9月19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

谷 勝博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,200,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,410,000円
物件 2	金 5,790,000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	同左																				
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	所 在：同左 家屋番号：同左 種 類：同左 構 造：同左 床 面 積：下記特記事項参照																				
番号	特 記 事 項																						
1	① 現地計測と地積測量図等との照合より、目的土地の登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。																						
2	① 建物図面と現況を照合した結果、2階南東部分が相違しており、減床しベランダとなっていた。（位置・範囲等は間取略図参照）なお、建物図面2階面積は38.88㎡、建物全部事項証明書記載の2階面積は34.83㎡と相違しているが、2階の現況床面積は約36.45㎡である。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>建物図面</th><th>現況</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>37.12㎡</td><td>37.12㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>2階</td><td>38.88㎡</td><td>約36.45㎡</td><td>約2.43㎡</td></tr> <tr> <td>3階</td><td>36.45㎡</td><td>36.45㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>延面積</td><td>112.45㎡</td><td>約110.02㎡</td><td>約2.43㎡</td></tr> </tbody> </table> ② 3階北側洋室にビニール袋に入れられたゴミ等が多数存しており、一部床等の状態が確認できなかった。 ③ 1階北西部にスチール製物置が存していた。2階・3階室内には衣類・家具・生活用品等の動産類が多数残置されていた。				建物図面	現況	相違面積	1階	37.12㎡	37.12㎡		2階	38.88㎡	約36.45㎡	約2.43㎡	3階	36.45㎡	36.45㎡		延面積	112.45㎡	約110.02㎡	約2.43㎡
	建物図面	現況	相違面積																				
1階	37.12㎡	37.12㎡																					
2階	38.88㎡	約36.45㎡	約2.43㎡																				
3階	36.45㎡	36.45㎡																					
延面積	112.45㎡	約110.02㎡	約2.43㎡																				

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 南西方 道路距離 約1,500m （別添「位置図」参照） 最寄バス停 高槻市営バス 東庄所停留所 東方 道路距離 約500m	
付近の状況	戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の土地利用状況を維持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	第2種高度地区、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	規模	67.72㎡
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約5.4m・奥行約12.4m
	高低差等	高低差無し
接面道路の状況	南側	幅員約5m市道（建築基準法42条1項2号道路）
	北側	幅員約0.9m里道（建築基準法上の道路扱い無し）
	接道状況	二方路地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅（物件2）の敷地の用に供されている。
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
	南側	道路
	北側	里道挟んで戸建住宅
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	目的土地・目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人・法人の所有者名、宅地・田の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は現況同様の戸建住宅等の敷地であったものと思われ、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。なお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調査を要する。	
特記事項	南側道路は市道認定がなされているが、高槻市役所審査指導課設置端末では建築基準法42条1項2号道路と記載されていた。	

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63年8月19日新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	ALC板等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・コンクリート等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延約 110.02㎡ 2階南東側一部が減床している。	
現況用途等	階 層	3 階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	3 L D K
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ② 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有吹付け材の使用は確認できなかったが、築年・構造等より使用の可能性があるものと思われる。詳細に関しては専門機関による調査を要する。 ③ 建築確認有り。検査済証有り。 ④ 3階中央の洋室壁に穴等の損傷が見られた。その他、建物全体に経年相当の汚損が見られた。	

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	176,000	1.04	67.72	0.90	11,156,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高槻-4

公示価格等 178,000円/㎡ × 時点修正 103/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/104 = 標準画地価格 176,000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：	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

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.01	0.99	1.04	1.00	1.04

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

※1 二方路±0、方位（南・北）+4、相乗により+4と査定

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)
2	217,000	約 110.02	0.10	2,387,000

ウ 現価率

経過年数 約37年

経済的残存耐用年数 約3年

観察減価 15%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年} / (\text{経過年数} 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年}) \} \times (1 - 0.15) \\ = 0.10$$

※観察減価は維持管理の状況、補修・改装等の必要性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	11,156,000	0.55	法定地上権	6,136,000

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	11,156,000	－ 6,136,000		0.97	0.70		3,410,000
2	2,387,000	＋ 6,136,000	1.00	0.97	0.70	0	5,790,000
一括価格 (合計)							9,200,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率として0.97を乗じた。

飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の使用の可能性(0.97)

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-4

所 在 : 高槻市城南町4丁目183番14「城南町4-23-17」
価 格 : 178,000円／m²
位 置 : 阪急京都本線 高槻市駅 南方 約1,700m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 116m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 北6.2m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7年度）

物件1 : 7,049,313円
物件2 : 1,936,422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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

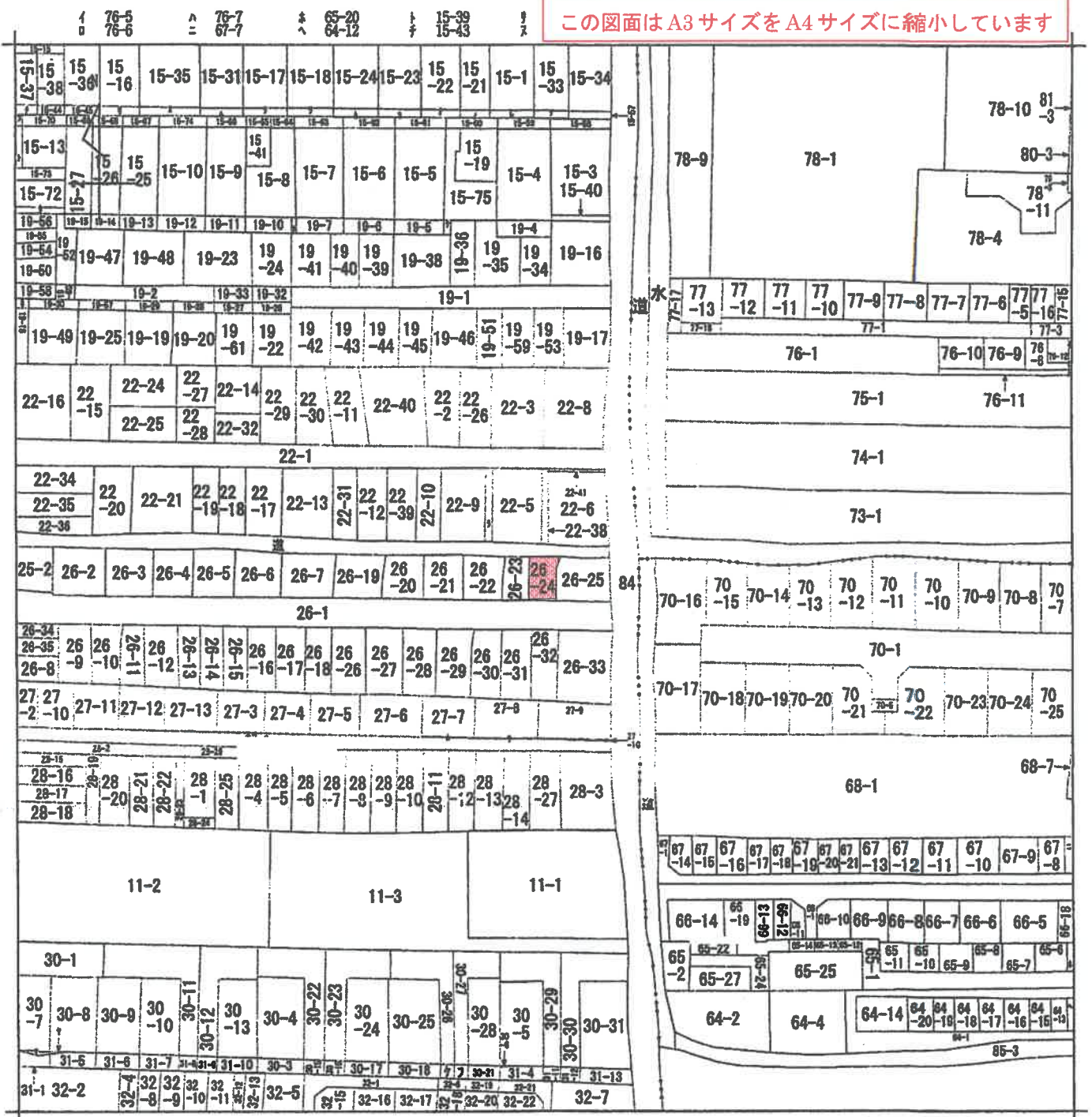
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 高槻市城南町一丁目
地 番 26番24
地 目 宅地
地 積 67.72平方メートル
- 2 所 在 高槻市城南町一丁目26番地24
家屋番号 26番24
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 37.12平方メートル
2階 34.83平方メートル
3階 36.45平方メートル



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出
城南町
1丁目
城南町
2丁目
四丁目
五丁目

請求部	所在	高槻市城南町一丁目				地番	26番24		
出力縮尺	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7年5月30日
大阪法務局北大阪支局
登記官

請求番号：36-1

登記年月日：昭和45年1月27日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年5月30日 大阪法務局北大阪支局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

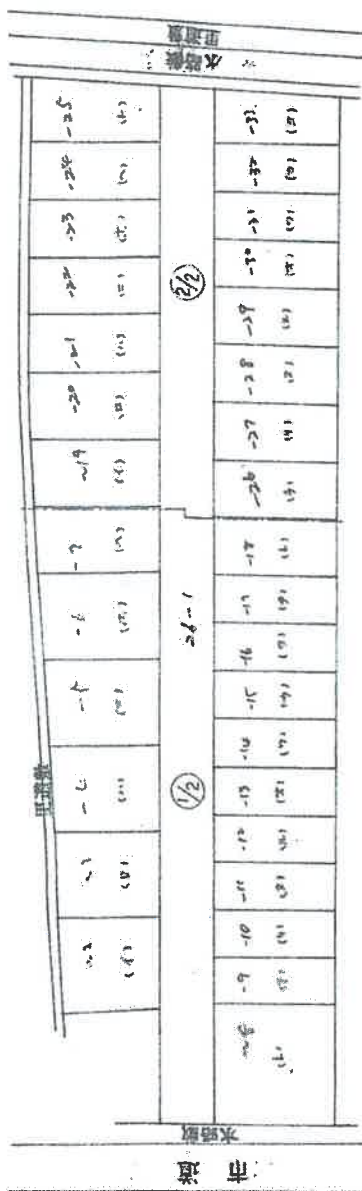
前26區、所26-1、地積26-33
25-13合算の上、分筆
45.1.27
1/3

地番	26-1
土地の所在	高槻市城南町1丁目

作製年月日
昭和45年1月27日

作製者

申請人



縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

2108157

令和7年5月30日

大阪法務局 北大阪支局

雜記



請求番号：36-2

前26 张新 26-1 2012.6.33

$$\frac{2}{3}$$

地積別量図

26 ~ 1.8

高觀市城南町一丁目

昭和45年1月9日	作製者
作製年月日	

作者

申請人

2108158

(日本) 土地家屋調査士連合会(紙用)

尺 $\frac{1}{300}$

(2/3)

(附 錄 9)

表 積 求

友、金小、銀借、租				
	12.28	6.16	87.2240	
	12.28	6.08	88.1288	
計			175.3528	
			87.3812	

求積表

天紅小斜信標			
12.00	5.20	50.10.00	
16.00	5.50	32.30.00	
		1.60.00	
		31.90.00	

大	小	借	招
11.51	4.06	52.4418	
12.18	3.31	37.4370	
12.18	4.00	51.7710	
57		148.6558	
10		54.5774	

大	小	總	積
12.00	6.00	87.00	
12.00	5.00	80.00	
計		172.00	
5		87.00	

大	小	紅	藍	種
14.10	0.91			11.6470
4.10	0.77			96.3390
計				102.0230
1/2				92.9410

大	小	創	備	量
12.10	5.42	76.2672		
12.44	5.41	77.0669		
		151.3341		

大	小	斜	倍	禮
16.43	8.21	126.7725		
16.43	8.21	126.2072		
		272.7797		
				136.2095

大	小	外	借	趙
12.48	4.33	51.5025		
21.01	4.33	51.5025		
		107.0150		
		51.5025		

大	小	萬	盤	量
12.09	4.21	21.616		
13.00	4.23	22.616		
計			107.3722	
1/2				58.6964

大	銀小	斜	估	價
12.70	4.28			51.7800
23.70	4.32			52.9200
計				107.6620
5				52.9200

大	12.7	4.26	62.876
小	12.7	4.22	53.7623
斜			107.6387
值			52.8265
通			

大	小	倍	積
18.93	4.25	5.1	9792
18.93	4.25	5.1	9792
計		102	9792
%			5.1

	大	小	餘	位	種
10.08	4.26	55.0176			
10.08	4.26	55.0176			
計		109.392			
%		55.0176			

大	偶小	總值	總
12.57	4.28	56.1468	56.1468
12.77	4.28	56.1468	56.1468
計		108.2936	108.2936

大	小	斜	格	個
12.00	6.45		56.3525	
12.00	6.45		56.3525	
計			108.5871	
1/2			56.3525	

		大銀小強恒攪			
16.00	9.28	外. 4.000			
17.00	9.28	外. 4.000			
計		108.8000			
16.		外. 4.000			

大	和	水	銀	花	磅
12.6	4.77	65.3058			
12.6	4.77	65.3058			
計		120.1116			
分		65.3058			

26 音地司 /

市 道

45-127

11. 前 26 18. 新 26-1 台 1126-33

地積測量圖

26 ~ 19

高槻市城南町1丁目

昭和 44 年 1 月 2 日

人請申

2108159

（減）金用金進金十本國國家中十本（口）

1/300.

(6 月 1 日)

(3/3)

請求番号：36-2

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30日

大阪法務局 北大阪支局

卷四

登記年月日：昭和63年8月19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30日 大阪法務局 北大阪支局

登記官

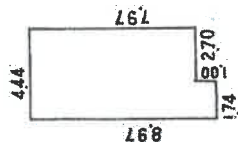
各階平面図

建物図面

家屋番号 26番24

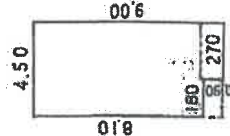
建物の所在

高槻市城南町一丁目26番地24



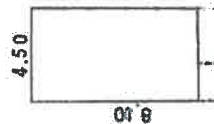
1階 床面積

$$\begin{array}{r} 4.44 \times 7.97 = 35.3868 \\ 1.74 \times 1.00 = 1.7400 \\ \hline 37.1268 \end{array}$$



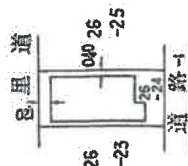
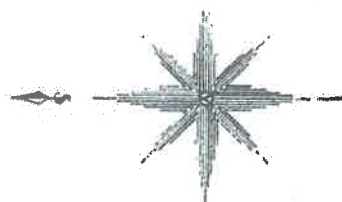
2階 床面積

$$\begin{array}{r} 4.50 \times 8.10 = 36.45 \\ 2.70 \times 0.90 = 2.43 \\ \hline 38.88 \end{array}$$



3階 床面積

$$\begin{array}{r} 4.50 \times 8.10 = 36.45 \\ \hline 36.45 \end{array}$$



作製者

昭和63年8月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

2108303

土地建物位置関係図

幅員約0.9m里道

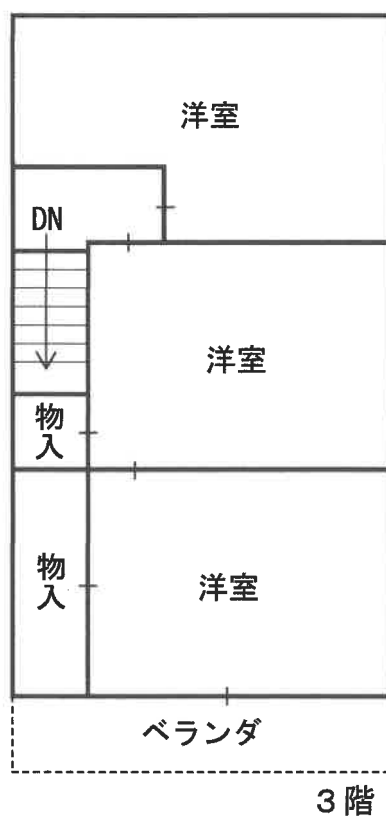
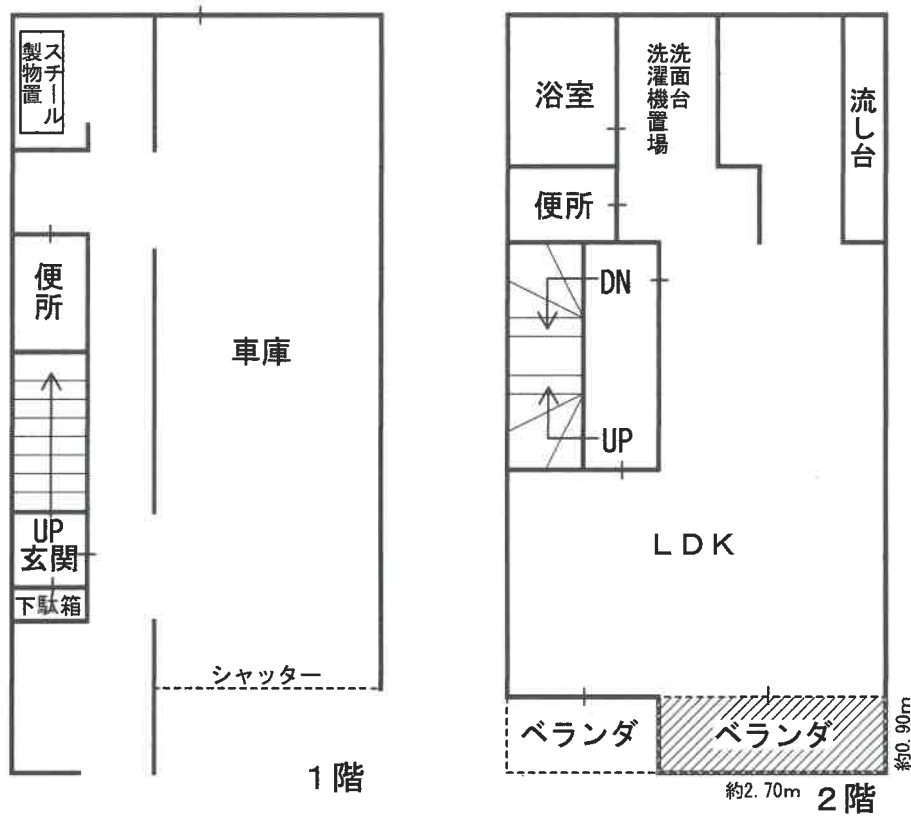


目的建物
物件 2

目的土地
物件 1

幅員約5.0m市道

間取略図



減床部分

減床部分面積
約2.70m × 約0.90m = 約2.43m²