

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	年()第 号	物件番号
陳述	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。		
	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
2	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
3	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
4	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
5	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
6	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
7	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
8	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
9	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
10	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性
11	住所		
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性

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(代表者を含む)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 8年 6月19日
 大阪地方裁判所第14民事部
 裁判所書記官 廣瀬 佳奈

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 7月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 7月13日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月17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 7月31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 8年 6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。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高槻市若松町 |
| | 地 番 | 250番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高槻市若松町 |
| | 地 番 | 250番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高槻市若松町250番地11 |
| | 家屋 番号 | 250番11の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 38.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 廣 瀬 佳 奈

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, 2】

地番250番8を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 高槻市若松町 |
| | 地 番 | 250番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高槻市若松町 |
| | 地 番 | 250番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高槻市若松町250番地11 |
| | 家屋 番号 | 250番11の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 38.88平方メートル |



令和 8年(ケ)第 42号
令和 8年 3月 6日受理
令和 年 月 日提出
8.3.26

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 | 高槻市若松町 |
| | 地 番 | 250番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高槻市若松町 |
| | 地 番 | 250番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高槻市若松町250番地11 |
| | 家屋 番号 | 250番11の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 38.88平方メートル |



その他の事項

1 表札等の表示

表札一体型郵便受けの表示 所有者の姓 (漢字)

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が、現地には境界標等が揃っておらず、隣接地及び物件1・2間の境界が不明であることや検尺が概測であること、一部検尺ができなかったこと等より、正確な現況把握及び範囲・地積の確定等には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。

(2) 目的土地は2筆一体として目的建物の敷地をなしている。

(3) 目的土地は建築基準法上の道路に接道しておらず、地番250番8を介して幅員約4.7m市道に接道している。評価人によると、建物再建築等の際には地番250番8について通行地役権が設定されているだけでは足りず、土地所有者に敷地設定の承諾を得る必要があるとのことである。また、現建物 (物件3) 建築の際の建築計画概要書に記載された接道 (幅員4.7m道路に接道と記載されている) は間違いであり、前建物の建築計画概要書 (確認番号1566、確認月日昭和53年11月6日) 記載の配置図のように地番250番8までを敷地として建築確認申請する必要があるとのことである。なお、建築基準法第43条第2項第2号の許可はおりないとのことである (詳細は評価書を参照)。

(4) 目的土地南部にカーポートがある。

(5) 公図・地積測量図等には北側に水路・里道が記載されているが、北側には現況未舗装の通路が存しているものの水路・里道の形態をなしていなかった。また当該通路上には簡易物置が置かれていた。

3 目的建物 (物件3) 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と思われる。

(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、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。また車庫内にも多くの動産が存在した。

(4) 目的建物の外壁及び内壁には、ひび割れが複数みられた。

(5) 目的建物3階廊下天井より収納式階段にて昇降する屋根裏収納が存在する。

(6) 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。

(7) 目的建物には大量の動産があり、目視による確認ができなかった箇所も多く、それらの箇所に損傷等が存する可能性がある。

4 その他

(1) 物件1・2土地は地番250番8を承役地として要役地地役権を設定している。地役権の内容は以下のとおり。なお、地番250番8の地積は20㎡、地目は公衆用道路である。

- ・承役地：高槻市若松町250番8
- ・目的：通行
- ・範囲：全部
- ・昭和53年10月23日登記

(2) 地番250番8の共有者らの登記上の住所宛に照会文書を送付したが、回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■所有者の妻	1、目的建物は、夫（所有者）と私と長男が住居として使用しています。 2、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。 3、通行地役権については今まで全く知りませんでした。関係書類も持っていません。
■所有者	(所有者は在宅していたが、当職への対応は全て所有者の妻が行った)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居・車庫として使用、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

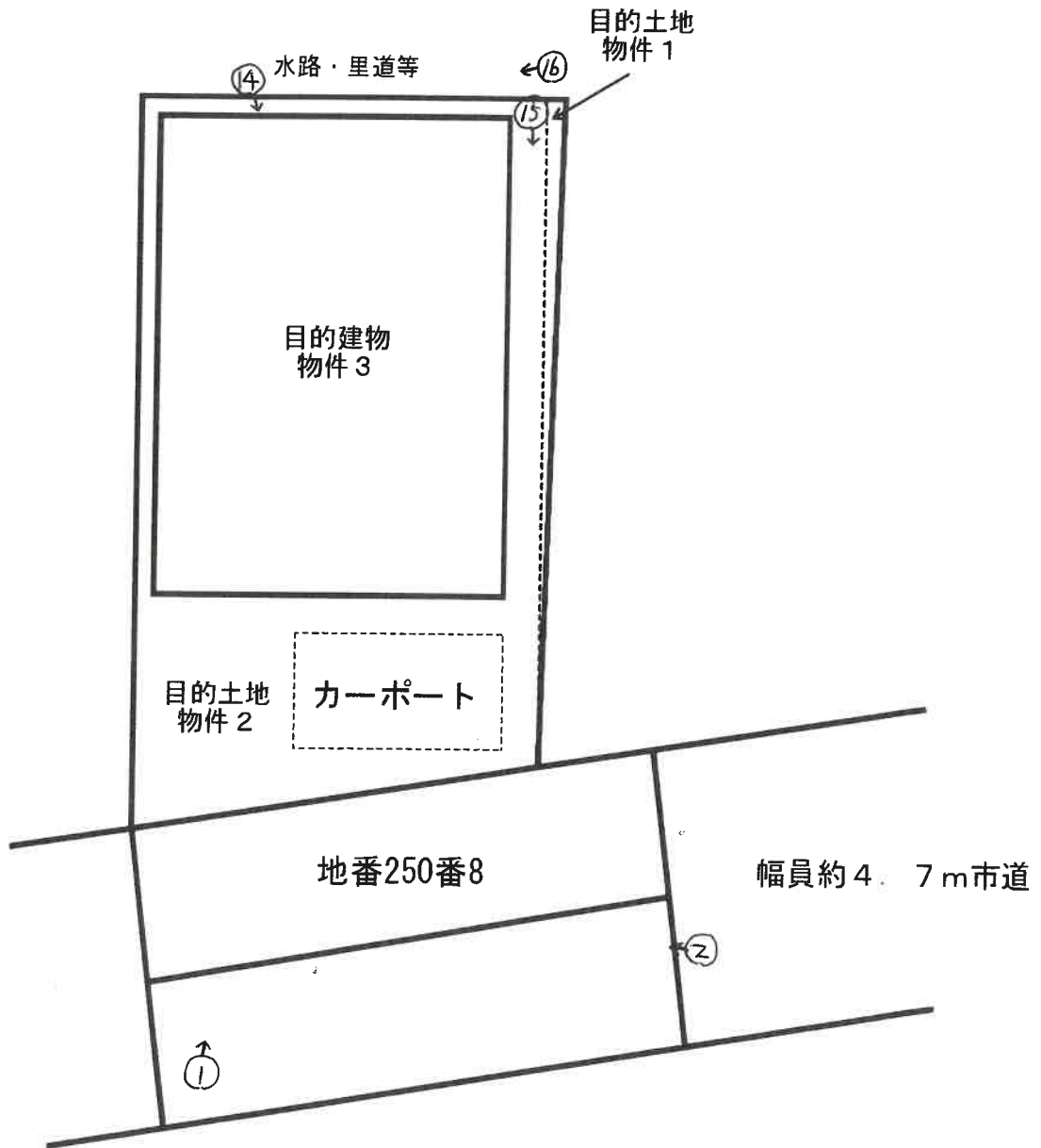
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月9日 10:00-10:20	高槻市役所	道路等調査
8年3月9日 11:45-11:55	物件所在地	物件及び占有確認、所有者の妻と面談、照会文書交付
8年3月9日 12:20-12:25	大阪法務局 北大阪支局	公函等調査
8年3月12日 17:55-18:00	執務場所	所有者の代理人弁護士と電話・聴取
8年3月12日	執行官室	照会文書交付（代理人弁護士宛〔地役権調査〕）
8年3月16日	執行官室	照会文書交付（地役権承役地の共有者宛）
8年3月17日 9:50-11:00	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)

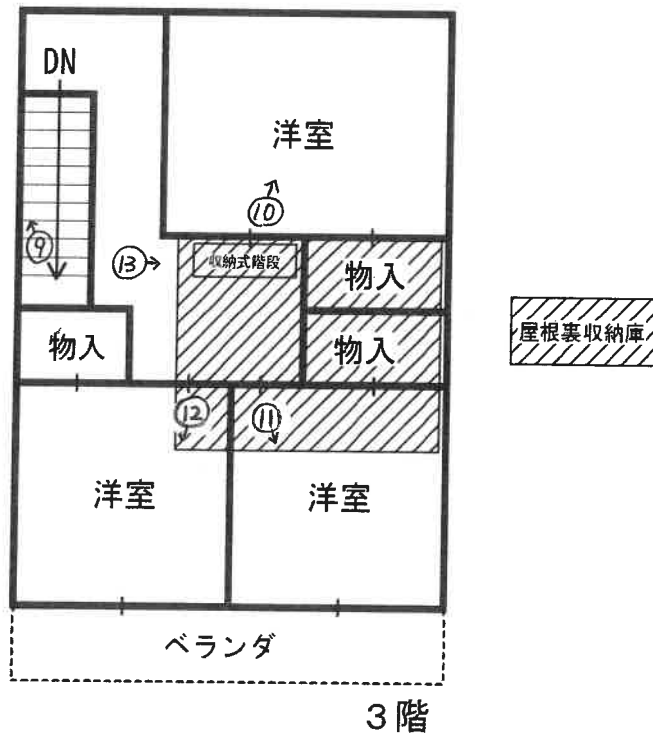
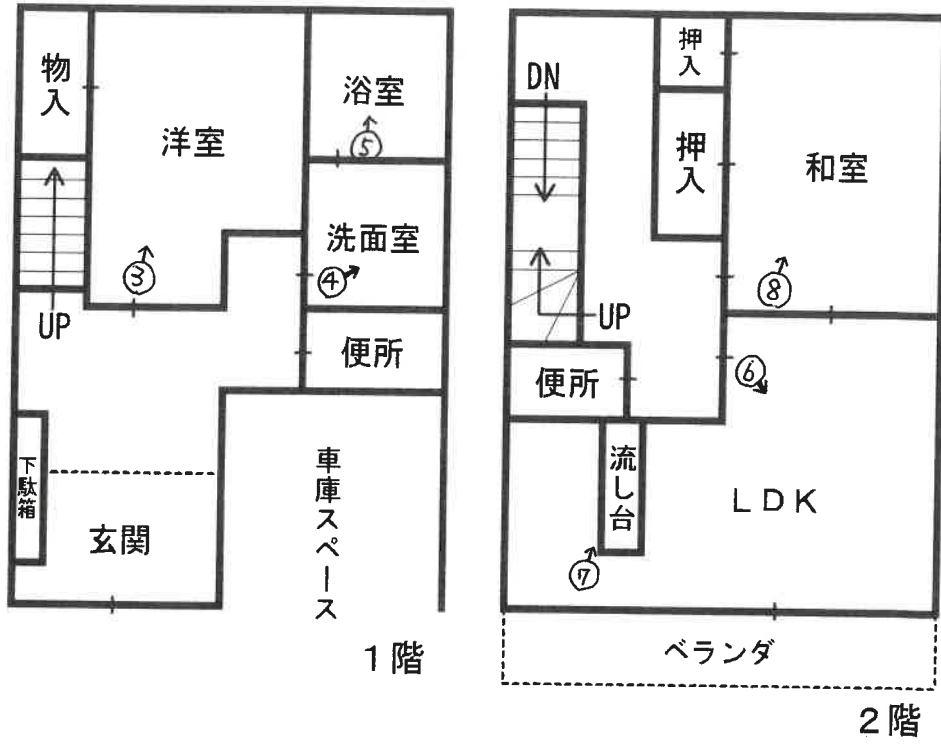
土地建物位置関係図



(検尺は概測である)

(←○ 写真撮影位置・方向)

間取略図



(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



3



(10 枚目)

4



5



(// 枚目)

6



7



(/ 2 枚目)



9 壁面のひび割れ



(13 枚目)

10



11



(14 枚目)



13 屋根裏収納の出入口



14 外壁のひび割れ



15



(16 枚目)



令和8年（ケ） 第42号
令和8年3月17日 現地調査
令和8年4月21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 7,040,000円	
内訳価格	
物件1	金 40,000円
物件2	金 1,760,000円
物件3	金 5,240,000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、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・2	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1・2	<p>① 現地計測と地積測量図等との照合より、全体土地の登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、現地では境界標等がなく隣接地及び物件1・2間の境界が不明であることや検尺が概測であること、一部検尺ができなかったこと等より、正確な現況把握及び範囲・地積の確定等には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。</p> <p>② 物件2は物件3の敷地となっている。物件1上には物件3は跨っていないが、現況一体で物件3の敷地として利用されていたことから、物件1・2を一体として物件3の敷地として扱った。</p> <p>③ 物件1・2は地番250番8を承役地として要役地地役権を設定している。地役権の内容は以下のとおり。なお、地番250番8の地積は20㎡、地目は公衆用道路である。 承役地：高槻市若松町250番8 目的：通行 範囲：全部 昭和53年10月23日登記</p> <p>④ 物件1・2は建築基準法上の道路に接道しておらず、上記地番250番8を介して幅員約4.7m市道に接道している。高槻市役所都市創造部建築審査課聴聞によると、建物再建築等の際には地番250番8について通行地役権が設定されているだけでは足りず、土地所有者に敷地設定の承諾を得る必要があるとのことである。</p> <p>⑤ 同課聴聞によると、現建物（物件3）建築の際の建築計画概要書に記載された接道（幅員4.7m道路に接道と記載されている。）は間違いであり、目的建物建築前の建物の建築計画概要書（確認番号1566、確認月日昭和53年11月6日）記載の配置図のように地番250番8までを敷地として建築確認申請する必要があるとのことである。なお、建築基準法第43条第2項第2号の許可は下りないとのことであった。詳細は高槻市役所都市創造部建築審査課に確認されたい。</p>		
3	<p>① 建物図面と現況は概ね一致した。</p> <p>② 室内に家具・生活用品等の動産類が多く、一部壁・床等の確認できない箇所が存した。</p>		

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 高槻市駅 南東方 道路距離 約1,800m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪・高槻市営バス 辻子停留所 北西方 道路距離 約150m	
付近の状況	戸建住宅・事業所・店舗等が建ち並ぶ地域。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)	用途地域	市街化区域
	建ぺい率	準工業地域
	容積率	60%
	防火規制	200%
	その他の規制	準防火地域
		宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	規模	74.56㎡ …物件1・2合計
	形状	概長方形
	間口・奥行	間口約6.8m・奥行約10.5～11.5m
	高低差等	高低差無し。
接面道路の状況 接道状況	南側	幅員約4.7m道路（建築基準法上の道路扱い無し）
	北側	中間画地、等高接面
土地の利用状況等 現況	北側	居室・車庫（物件3）の敷地の用に供されている。
	南側	水路・里道挟んで店舗
	東側	道路
	西側	戸建住宅
	西側	事業所
供給処理施設 上水道 ガス配管 下水道	あり	なし
	あり	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	目的土地の分筆前土地の全部事項証明書・閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地・雑種地・田の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図等によると現建物建築以前も同様の戸建住宅敷地（その前は地図上に詳細な記載がなく不明であるが農地・未利用地等と推定される。）であるが、過去～現在周辺に作業所・工場等が存していたことから土壌汚染の可能性を有するものと思われる。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	① 公図・地積測量図等には北側に水路・里道が記載されているが、北側には現況未舗装の通路が存しているものの水路・里道の形態はしていなかった。 ② 前面道路に都市ガスの引き込みがなされておらず、LPガスが使用されていた。 ③ 物件1上にはカーポートが設置されていた。	

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) 平成13年1月19日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼・合板等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	116.64㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	5LDK
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	<p>① 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。</p> <p>② 階段付近やLDKの壁等の室内壁や外壁に亀裂等の損傷が複数見られた。その他、建物全体に経年相当の汚損が見られた。</p> <p>③ 建築確認有り。検査済証無し。</p> <p>④ 3階廊下天井より収納式階段にて昇降する屋根裏収納庫が存していた。</p>	

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	133,000	0.78	1.69	0.95	167,000
2	133,000	0.78	72.87	0.95	7,182,000
合計					7,349,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 179,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 103.1/100 & \times 100/104 & \times 100/133 & = 133,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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 (南)	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※1	行政	総合 (相乗積)
1.02	1.00	1.30	1.00	1.33

※1 居住環境等の格差を上記の通りと査定。

イ 個別格差：

接面・方位※2	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
0.78	1.00	1.00	1.00	0.78

※2 方位 (南) +4、接道▲25、相乗により▲22と判定した。

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	280,000	116.64	0.17	5,552,000

ウ 現価率

経過年数	約25年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価	20%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.17 \end{aligned}$$

※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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
			イ	
1	167,000	0.55	法定地上権	92,000
2	7,182,000	0.55	法定地上権	3,950,000

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	167,000	- 92,000		0.78	0.70	
2	7,182,000	- 3,950,000		0.78	0.70		1,760,000
3	5,552,000	+ 4,042,000	1.00	0.78	0.70	0	5,240,000
一括価格 (合計)							7,040,000

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0.78(①×②) を乗じた。

- ① 建築基準法上の道路に面しておらず再建築不可の可能性や前面土地を敷地設定すること等の承諾等の煩雑さ等による市場性の減退等(0.8)
- ② 土壌汚染の可能性(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 地価調査 高槻（府）-18

所 在 : 高槻市春日町614番21「春日町31-7」
価 格 : 179,000円/㎡
位 置 : 阪急京都本線 高槻市駅 南方 約1,800m
価格時点 : 令和7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6m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、高度地区
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 : 132,930円
物件2 : 5,731,735円
物件3 : 4,719,047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 | 高槻市若松町 |
| | 地 番 | 250番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高槻市若松町 |
| | 地 番 | 250番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高槻市若松町250番地11 |
| | 家屋 番号 | 250番11の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 38.88平方メートル
3階 38.88平方メートル |

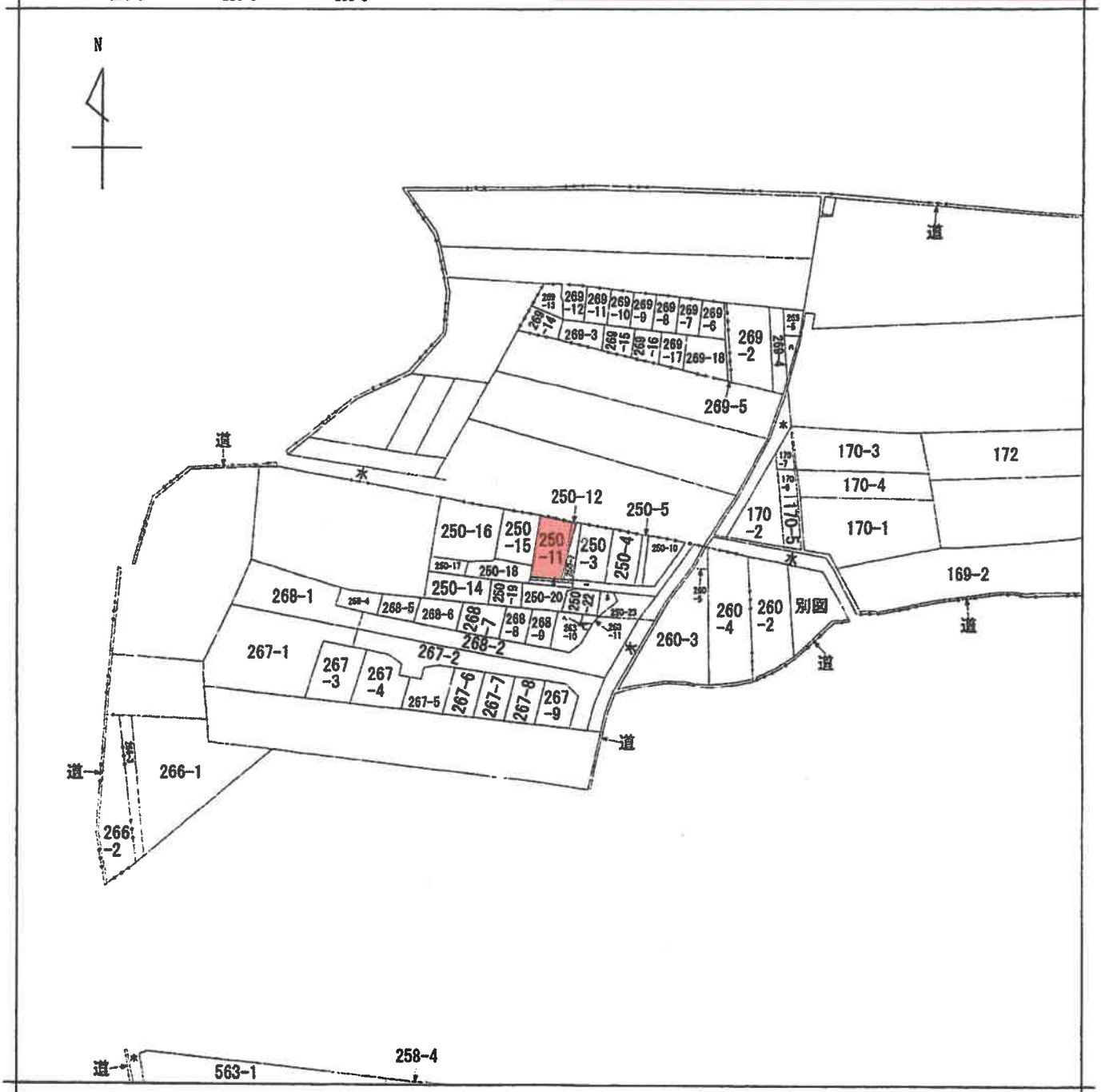


位置図



イ 250-8 ハ 269-1 マ 250-1
 ロ 250-2 ニ 250-6 ヤ 268-3

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録した図面です。



請求部	所在	高槻市若松町			地番	250番11		
出力尺	縮尺不明	精度分		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8年1月13日
 大阪法務局北大阪支局
 登記官

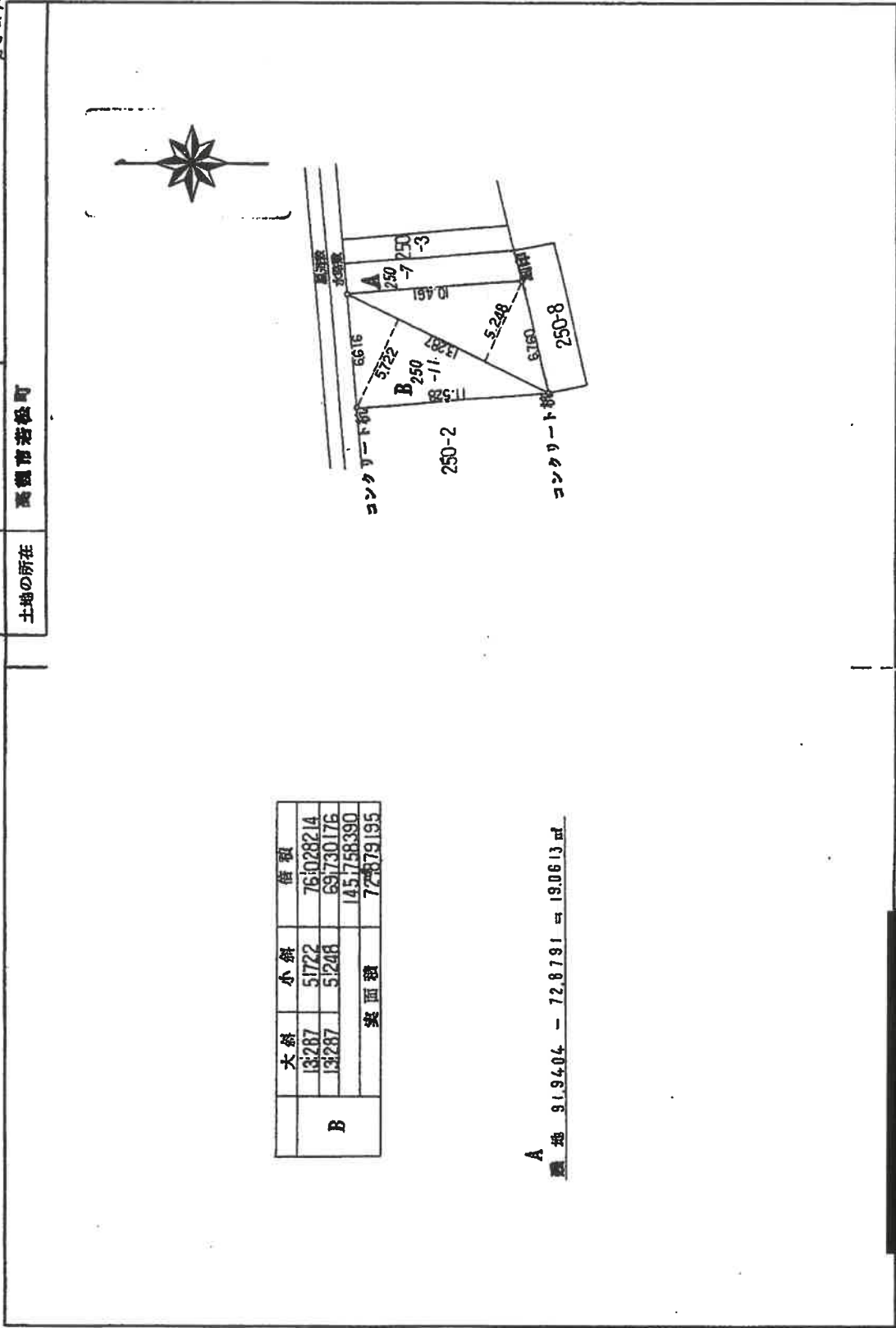
地図整理番号：M49140
 (1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和53年12月15日

前 250-7 後新 250-7-250-11
 地 番 250-71
 土地の所在 高槻市若松町

地積測量図



大畝	小畝	倍積
13,287	5,172	76,028.214
13,287	5,248	69,730.176
		145,758.390
実面積		72,879.195

A 地積 91,940.4 - 72,879.1 = 19,061.3 ㎡

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

昭和53年12月15日作成

大阪土地家屋調査士会 281346

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和8年1月13日

大阪法務局北本支店

登記官

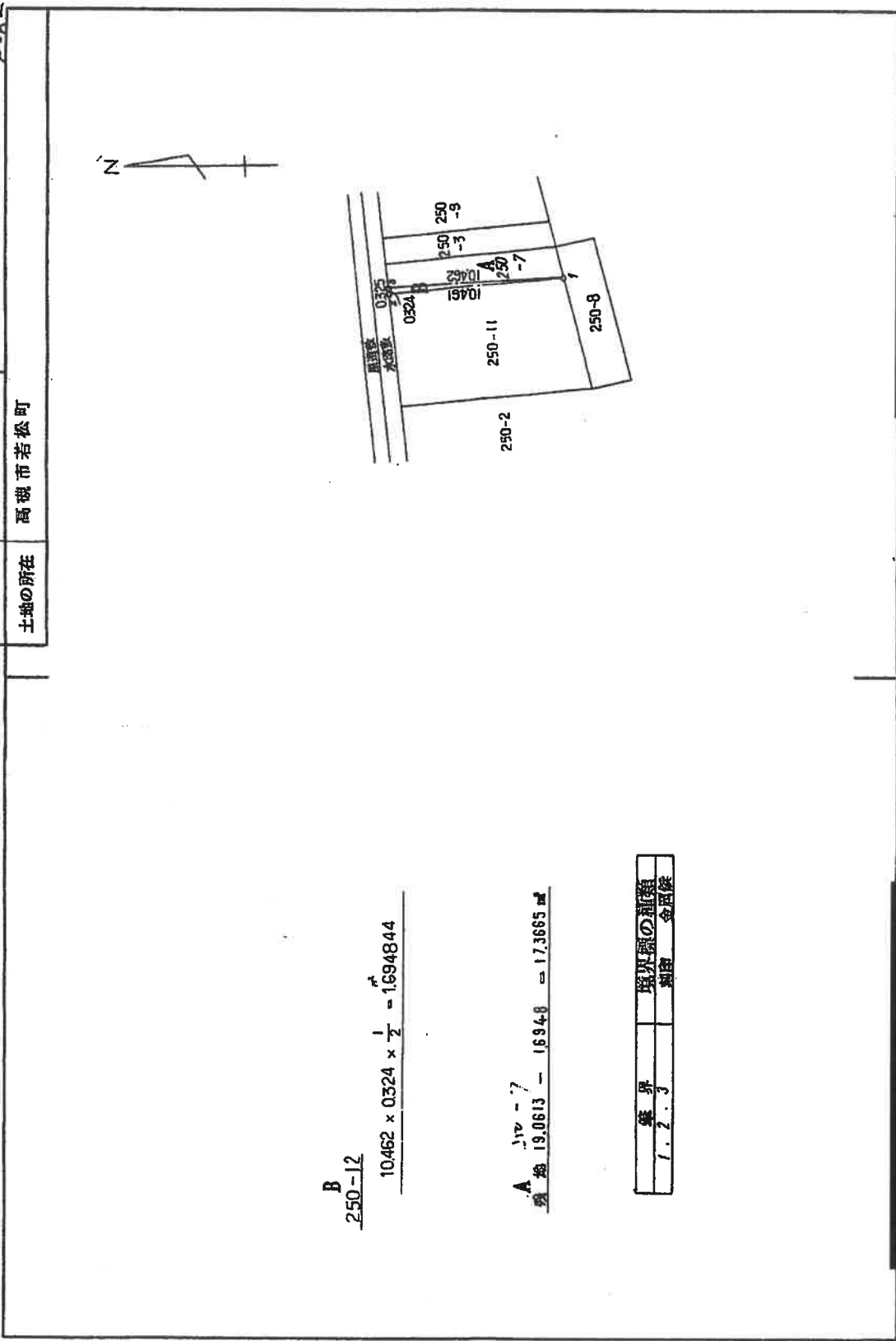
地図整理番号：M49141

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和54年2月5日

前 250-7. 11. 新 250-7. 250-12.
 地 番 250-12
 土地の所在 高槻市若松町

地積測量図



B
 250-12
 $10.462 \times 0.324 \times \frac{1}{2} = 1.694844$

A
 250-7
 積地 $19.0613 - 16.948 = 17.3665$

境界	境界標の種類
1. 2. 3.	刻印 金属條

作製者	54年2月4日作製	申請人	縮尺 1/250
-----	-----------	-----	----------

2281347

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8年1月13日 大阪法務局北大阪支局

登記官

地図整理番号：M9142

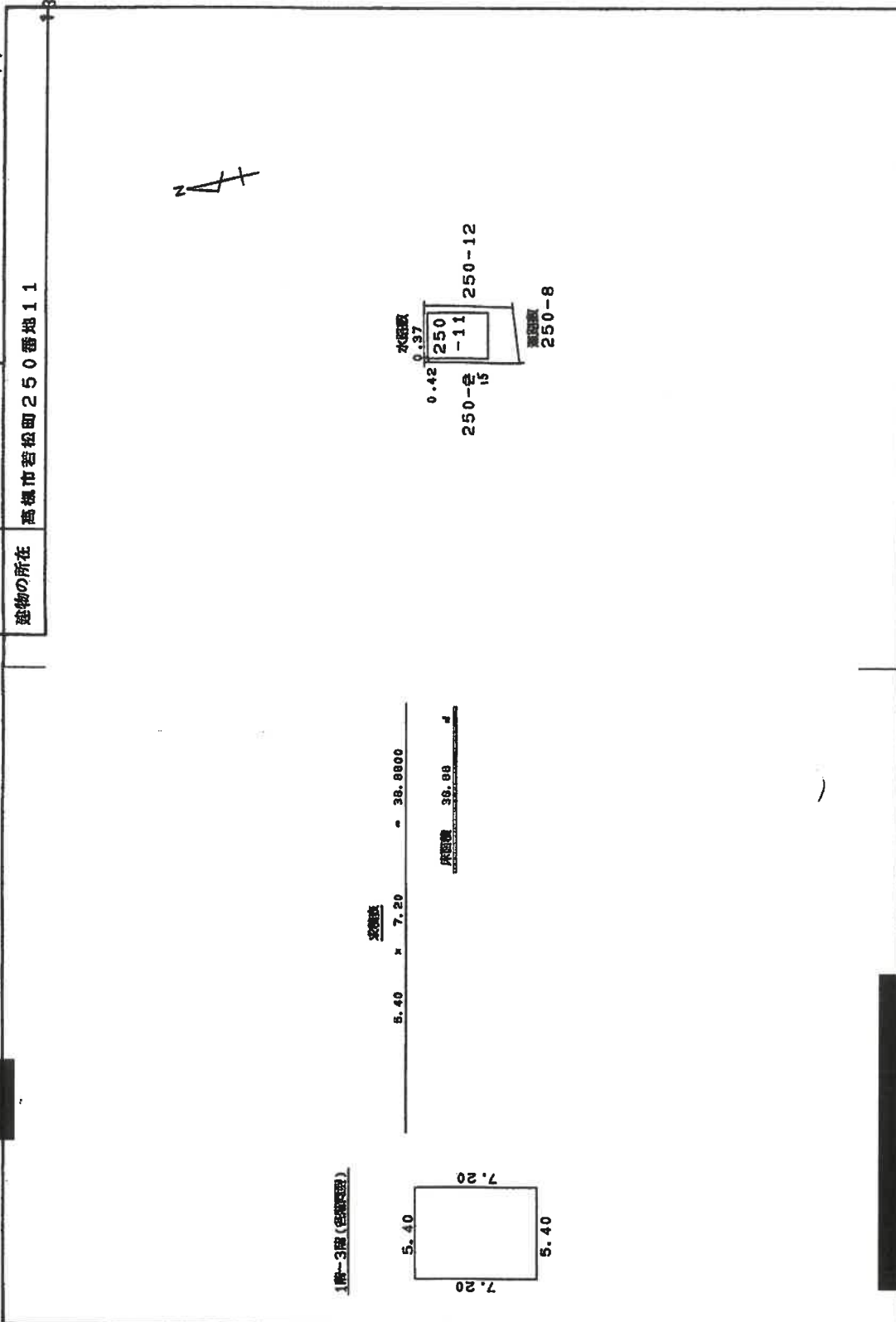
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建築物図面 各階平面図

家屋番号 250番11の2
建築物の所在 高槻市若松田250番地11

各階平面図

(特)



製作者

作成日 平成13年1月19日(特)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

大阪士地家屋調査士会 2281828

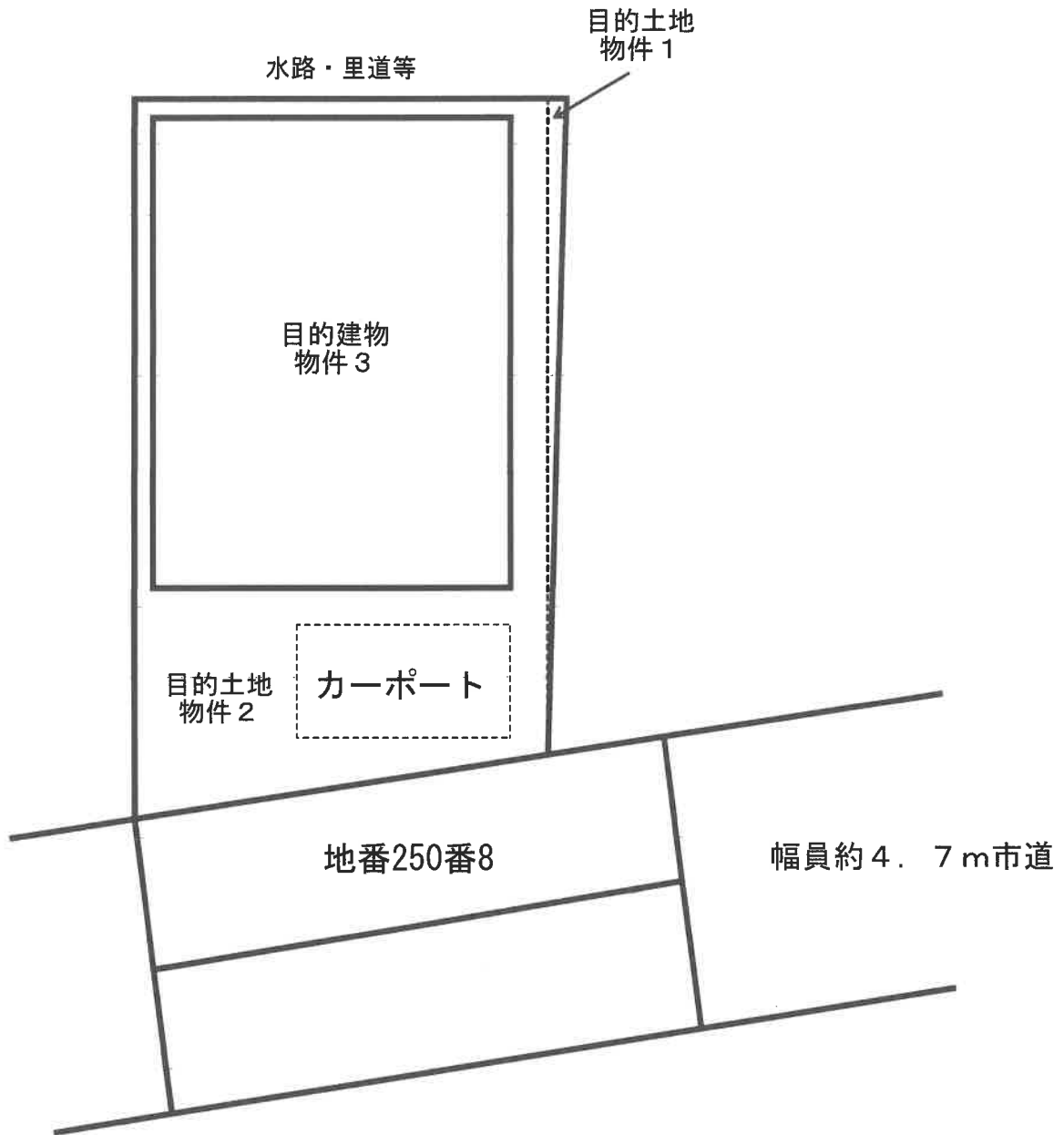
登記年月日：平成13年1月22日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年1月13日 大阪府若狭北大阪支局

登記官

地図整理番号：M49143

土地建物位置関係図



間取略図

