

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) 本人	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 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作成します。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
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
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員

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。
- 3 本用紙は、買受申出人が法人の場合に作成します。個人の場合作成は、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 □代表者	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
	性 別	□ 男性 □ 女性
2	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
	氏 名	
3	性 別	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日
	住 所	
	(フリガナ)	
4	氏 名	
	性 別	□ 男性 □ 女性
	生年月日	□昭和 □平成 □西暦 年 月 日
	住 所	

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 8年 7月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 8月12日 午前 9時00分から 令和 8年 8月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月25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 9月 7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 8年 7月28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	11,810,000 9,448,000		2,362,000	81,467	18,649



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市塚原三丁目79番地1

建物の名称 高槻グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚原三丁目79番1の1105

建物の名称 1105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 77.69平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高槻市塚原三丁目79番1

地 目 宅地

地 積 5300.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 957518分の8105



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 28 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

・敷地権の目的である符号 1 の土地について

地役権

原 因 昭和 38 年 10 月 28 日設定

目 的 電気工作物の所有並に保守保全のため地役権者の立入及び通行を
許し且所有権者は建造物を施設し又は立竹木を植栽するなど電線
路保守上障害となる行為が出来ない 但し電線の支持物の設置を
除く電線路の施設

範 囲 送電線路線下両保安線間の土地 642・17m²

要役地 大阪府茨木市大字安威 69 番の 2

地役権図面 第 11 号

・その余部分

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

A が占有している。同人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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市塚原三丁目79番地1

建物の名称 高槻グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚原三丁目79番1の1105

建物の名称 1105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 77.69平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高槻市塚原三丁目79番1

地 目 宅地

地 積 5300.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 957518分の8105



令和 7年(ケ)第 477号
令和 8年 4月 7日受理
令和 8年 月 日提出
8.5.20

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 英 則

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市塚原三丁目79番地1

建物の名称 高槻グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚原三丁目79番1の1105

建物の名称 1105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 77.69平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高槻市塚原三丁目79番1

地 目 宅地

地 積 5300.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 957518分の8105



(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(管理会社の回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和元年5月1日	
最初の	契約日	平成31年4月7日	
契約等	期間	令和元年5月1日から令和3年4月30日まで 2年間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		月65,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3枚目)

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 A (姓)

2 敷地権の目的たる土地 (符号 1) の現況について

- (1) 敷地権の目的たる土地は、目的建物を含む一棟建物である「高槻グランドハイツ」という名称のマンション及び付帯施設の敷地部分となっている。同土地のほぼ中央部分に電柱 1 本が設置されている。
- (2) 敷地権の目的たる土地について、地積測量図を参考に適宜概則したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致するものと思われる。
- (3) 敷地権の目的たる土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 敷地権の目的たる土地は、丘陵地に造成されており、北側から南西方面に向かって東側接面道路とともに、緩やかな傾斜になっている。

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と思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は、経年相応の劣化、損耗の状態であると思われる。
- (3) 目的建物には衣類、寝具、家電及び家具等の動産が存置されており、現に住居として利用されている。

4 その他

- (1) 敷地権の目的たる土地には地役権の設定があり、その内容は以下のとおり。
- ・原因 昭和 38 年 10 月 28 日設定 (平成 4 年 2 月 5 日変更)
 - ・目的 電気工作物の所有並に保守保全のため地役権者の立入及び通行を許し且所有者は建造物を施設し又は立竹木を植栽するなど電線路保守上障害となる行為が出来ない 但し電線の支持物の設置を除く電線路の施設
 - ・範囲 送電線路線下両保安線間の土地 642・17 m² (地役権図面第 11 号)
 - ・要役地 大阪府茨木市大字安威 69 番の 2
- (2) 敷地権の目的たる土地より北東約 100 メートルの目的外土地上に送電線鉄塔が存在する。また、敷地権の目的たる土地の西部付近は急傾斜のため目視はできないが、その上空には送電線が存在するものと思われる。 以 上

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■マンション管理組合 (管理代行会社)	(提出文書(回答書)の要旨) 1 本マンションの駐車場は世帯数(111戸)と同じ111台分あり、月額3600円から8000円の範囲内の使用料である。現在、駐車場の空きはある。 2 管理費等以外に所有者が負担するものは次のとおりある。滞納額は、令和8年4月8日時点のものである。 (1) 駐車場使用料 月額11,300円 (滞納額113,000円) (2) 遅延損害金 12,857円
■所有者特別代理人	1 所有者(相続財産)の競売手続のために裁判所から選任された特別代理人です。 2 そのため、目的物件の情報は持ち合わせていません。
■占有者A	賃貸人が亡くなり、相続人が不明であるため家賃は法務局に毎月供託しているので、家賃の滞納はない。
■占有者Aの子	経年劣化以外には、大きな損傷などはありません。
■高槻市担当職員	目的建物の課税床面積が登記床面積より大きいのは、共用部分を区分所有者の持分に応じて案分して課税しているからです。 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

(5枚目)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月9日	執行官室	管理会社照会（郵送）
令和8年4月9日 11:00 - 11:05	執行官室	所有者特別代理人に照会（電話）
令和8年4月20日 9:00 - 9:05	中之島図書館	物件確認
令和8年4月20日 9:30 - 9:35	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年4月20日 14:40 - 14:50	高槻市役所	道路・課税関係調査
令和8年4月20日 15:10 - 15:30	物件所在地	物件及び占有確認、居住者宛て照会文書投函
令和8年4月21日	執行官室	ライフライン調査（郵送）
令和8年4月29日 10:00 - 10:05	執行官室	占有者から聴取（電話）
令和8年5月7日 9:20 - 9:50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者の長女と面談

(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、

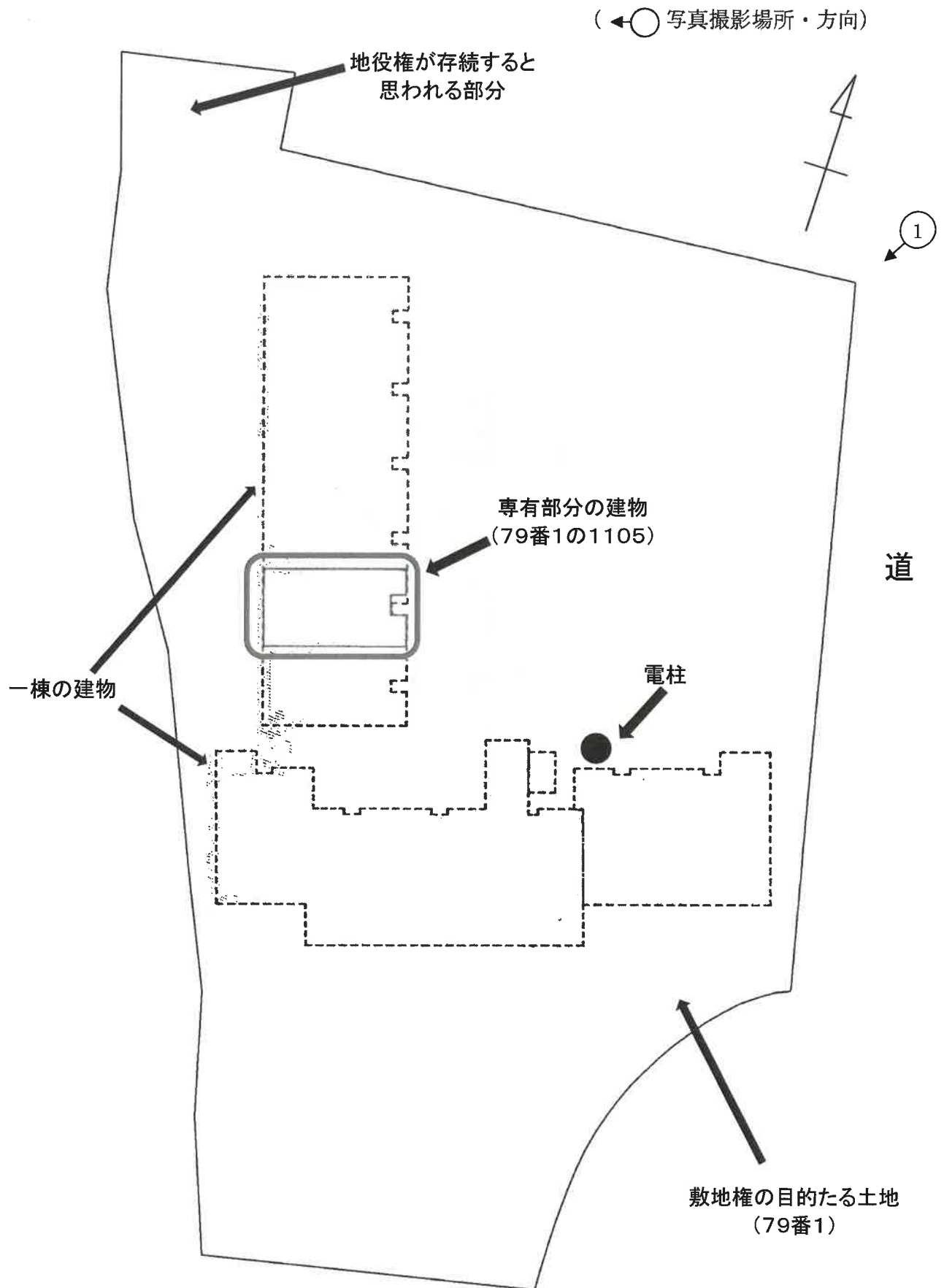
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

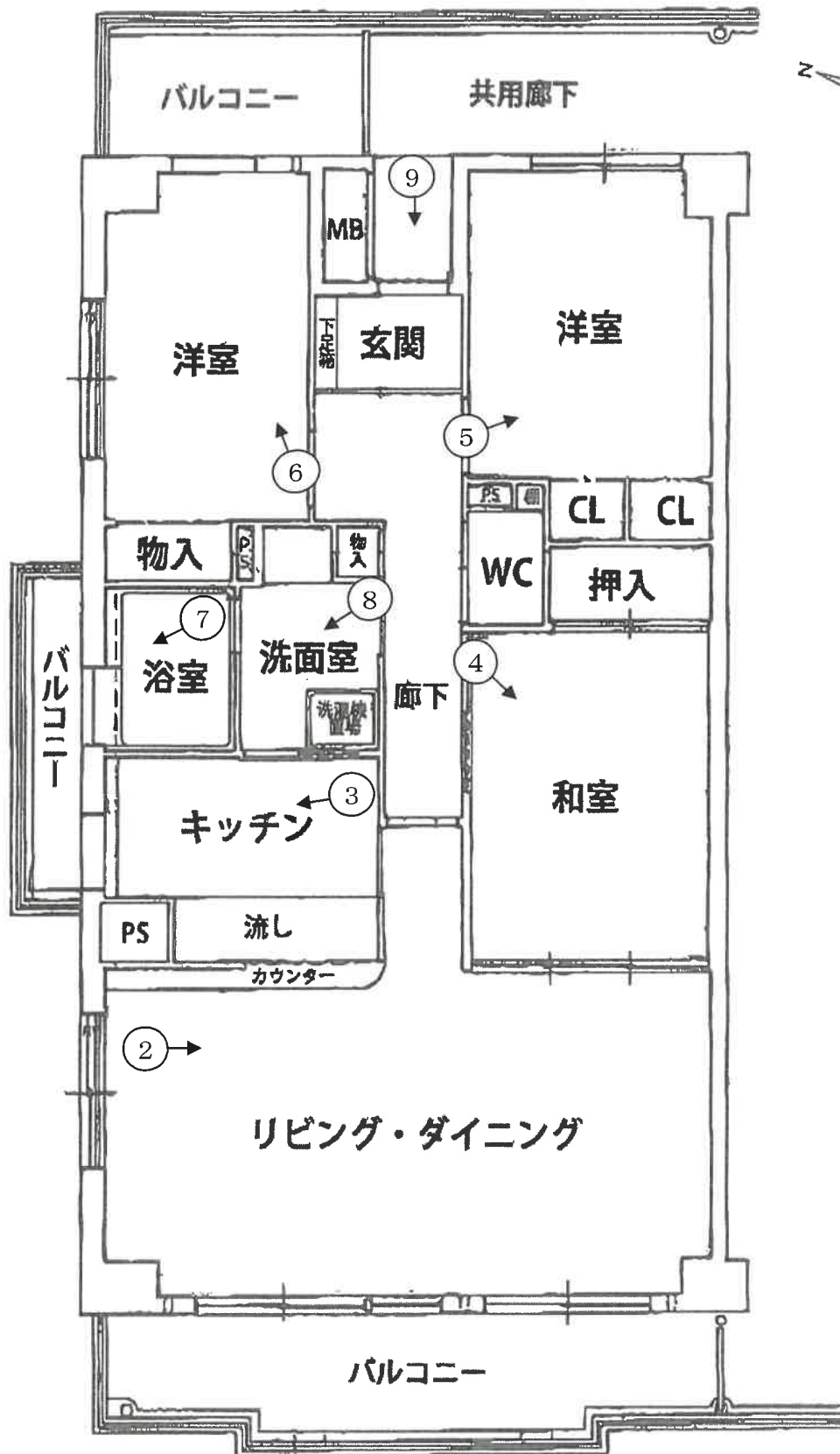
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



間取図(概略図)

(←○ 写真撮影場所・方向)





1

目的建物が所在する
一棟の建物



2



3



4



5



6



7



8



9

令和7年（ケ） 第477号

令和8年5月7日 現地調査

令和8年5月13日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

北谷 奈穂子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 11,810,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	地積については下記の通り。
番号	特 記 事 項		
1	・土地の符号1については地積測量図の備付がなく正確な地積を確定するには専門家の測量が必要であるが、建物図面、建築計画概要書等を基に現地、航空写真等を用いて概測した結果、その概測数量は登記数量と概ね一致したため登記数量を採用する。 ・土地の符号1に以下の地役権が設定されている。 (原因) 昭和38年10月28日設定、平成4年2月5日変更 (目的) 電気工作物の所有並に保守保全のため地役権者の立入及び通行を許し且所有権者は建造物を施設し又は立竹木を植栽するなど電線路保守上障害となる行為が出来ない 但し電線の支持物の設置を除く電線路の施設 (範囲) 送電線路線下両保安線間の土地642.17㎡ (地役権図面第11号) (要役地) 大阪府茨木市大字安威69番の2		

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

位置・交通	JR東海道本線 摂津富田駅 北西方 道路距離 約3.8km (別添「位置図」参照) 市営バス 塚原2丁目バス停留所 南西方 道路距離 約240m		
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域		
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	第2種高度地区、宅地造成工事等規制区域、砂防指定、河川保全区域、埋蔵文化財包蔵地「塚原古墳群」	
画地条件	規模	5,300.77㎡ (登記面積)	
	形状	不整形 (建物図面参照)	
	間口・奥行	間口約64m (東側)・奥行約69m	
	高低差等	敷地内に約12m程度の高低差がある	
接面道路の状況	東側	幅員約6.94～7.22m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)	
	接道状況	概ね等高接面・中間画地 ※西側に幅員約1.8mの水路敷・河川管理用通路が存するが、建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	現況	地下1階付13階建の共同住宅の敷地	
	東側	市道	
	西側	田、道路	
	南側	公園	
	北側	一般住宅等	
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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・不動産会社の所有者名及び山林・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、平成4年に目的建物が建築されるまでは未利用地であった。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。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正式な (専門) 調査を要する。		
特記事項	第3「目的物件」特記事項記載の地役権が設定されている。目視できなかったが、目的土地上に送電線が存在するものと思われる。 敷地内に電柱が1本設置されている。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	高槻グランドハイツ	
建物の用途	共同住宅 総戸数111戸（居宅111戸）	
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4年2月14日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約6年	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建	
仕 様	屋 根	露出アスファルト断熱防水
	外 壁	タイル貼、一部吹付タイル
	その他	－
設 備 等	エレベーター2基、駐車場111台（月額3,600円～8,000円 現在空きあり）、駐輪場、バイク置場、管理人室等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理組合： 高槻グランドハイツ管理組合 管理方式： 委託管理 管理会社： 三菱地所コミュニティ株式会社 管理形態： 日勤	
管理の状況	普通程度	
特 記 事 項	・修繕積立金(令和8年2月28日現在) 156,937,207 円 ・目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 ・検査済証あり ・大規模修繕の予定なし。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	11階 (1105号室) 開口部の方位：西向き (角住戸)	
床 面 積	77.69㎡	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	カーペット、畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ
	その他	—
保 守 管 理 の 状 態	普通程度。経年相応の損傷、劣化が存する。	
管 理 費 等	管理費	7,200 円(月額)
	修繕積立金	7,200 円(月額)
	滞 納 額	あり (令和8年4月8日現在) 144,000 円(令和7年7月分～令和8年4月分)
専有部分の 利用状況等	・ 抵当権に後れる賃借人が居住して占有 ・ 詳細については現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・ 管理会社によれば、上記管理費、修繕積立金のほかに、駐車場使用料113,000円の滞納がある。管理規約に基づき、遅延損害金 (12,857 円) とともに買受人に引き継がれるとのこと (いずれも令和8年4月8日時点)。 ・ 設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
350,000	77.69	0.13	3,535,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約34年

経済的残存耐用年数 約6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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年} / (\text{経過年数} 34\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 6\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.13\end{aligned}$$

※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 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
122,000	0.87	5,300.77	0.95	$\frac{8,105}{957,518}$	4,524,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高槻-18

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$124,000\text{円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/102 \times 100/100 = 122,000\text{円/㎡}$$

◇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：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02 方位 (東) +2	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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00 ※方位による増 価なし	1.00	0.99 不整形-1	0.88 高圧線下地-1 河川保全区域-1 敷地内高低差-10	0.87

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) エ((ア+イ)×ウ)
3,535,000	4,524,000	1.04	8,381,000

ウ 個別格差：

階層	位置	品等程度	その他	総合 (相乗積)
1.04 11階/B1・13階建	1.00 西向・角住戸	1.00	1.00	1.04

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
244,000	1.04	77.69	19,715,000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

番 号	①	②
所 在	高槻市奈佐原2丁目	高槻市上土室1丁目
構 造	RC造	RC造
階	5F/9F	7F/B1・20F
面 積	約80㎡	約79㎡
建築時期	平成15年2月	平成7年2月
取引時点	令和6年12月	平成31年4月
取引形態	競売	競売
事例価格	265,000円/㎡	242,000円/㎡
その他	3LDK	3LDK

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
①	265,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	244,000
②	242,000	$\frac{100}{99}$	$\frac{108}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{103}$	244,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮 建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮						基準階の比準価格 (円/㎡)	244,000

イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（Ⅰ 3 ウ）と同じ。

Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況は本来の収益性からやや乖離しており、標準的水準へと補正するべきと認められるので、一部補正を行って収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

5年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価							収益価格
	6年目期末 有効純収益	最終還元 利回り	5年目期末 売却価格	売却費用 売却価格×5%	復帰価格 カ(エーオ)	複利 現価率 割引率 6.0%	正味復帰 価値現価	
	ア	ウ	エ(イ÷ウ)	オ	カ(エーオ)	キ	ク(カ×キ)	
3,016 千円 (26.4%)	828 千円	7.0%	11,829 千円	591 千円	11,238 千円	0.74726	8,398 千円 (73.6%)	11,414 千円 (100.0%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

〔単位：千円〕

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 収入	支払賃料	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
	共益費収入	86	86	86	86	86	86
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166
	空室損失	△ 58	△ 58	△ 58	△ 58	△ 58	△ 58
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	1,108	1,108	1,108	1,108	1,108	1,108
イ 支出	維持管理費	86	86	86	86	86	86
	修繕費	86	86	86	86	86	86
	公租公課	100	100	100	100	100	100
	損害保険料	8	8	8	8	8	8
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	280	280	280	280	280	280
	資本的支出	500	0	0	0	0	
	総費用合計	780	280	280	280	280	280
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		24%	24%	24%	24%	24%	24%
エ 有効純収益		328	828	828	828	828	828
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	0.79209	0.74726	
カ 有効純収益の現価		309	737	695	656	619	

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

	占有減価前 の試算価格(円) ア	占有減価 イ	試算価格(円) (千円未満四捨五入) ウ＝ア×イ
① 積 算 価 格	8,381,000	1.00	8,381,000
② 比 準 価 格	19,715,000	1.00	19,715,000
③ 収 益 価 格			11,414,000
④ 調整後の価格	17,752,000		

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
17,752,000	0.97	0.70	0.98	0	11,810,000

イ 市場性修正： アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと等を考慮し、上記修正率を査定した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至るまでの管理費等の滞納相当額を割合的に控除した。

オ その他の控除減価(敷金等)：本物件においては特に控除すべきものはない。

第6 参考価格資料

1 地価公示 高槻-18

所 在 : 高槻市塚原4丁目367番10「塚原4-5-8」
価 格 : 124,000円／㎡
位 置 : JR東海道本線 摂津富田駅 北西方 約3.4km（道路距離）
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 92㎡
供給処理施設 : 水道，ガス，下水
接面街路 : 東 6.7m 市道
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
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和7年度）

物件1（家屋） : 5,421,592円
土地の符号 1 : 281,788,933円（持分：8,105／957,518）

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地役権図面
- 4 建物図面
- 5 間取略図

以 上
(No. 26-18)

附 属 資 料

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市塚原三丁目79番地1

建物の名称 高槻グランドハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚原三丁目79番1の1105

建物の名称 1105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 77.69平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高槻市塚原三丁目79番1

地 目 宅地

地 積 5300.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

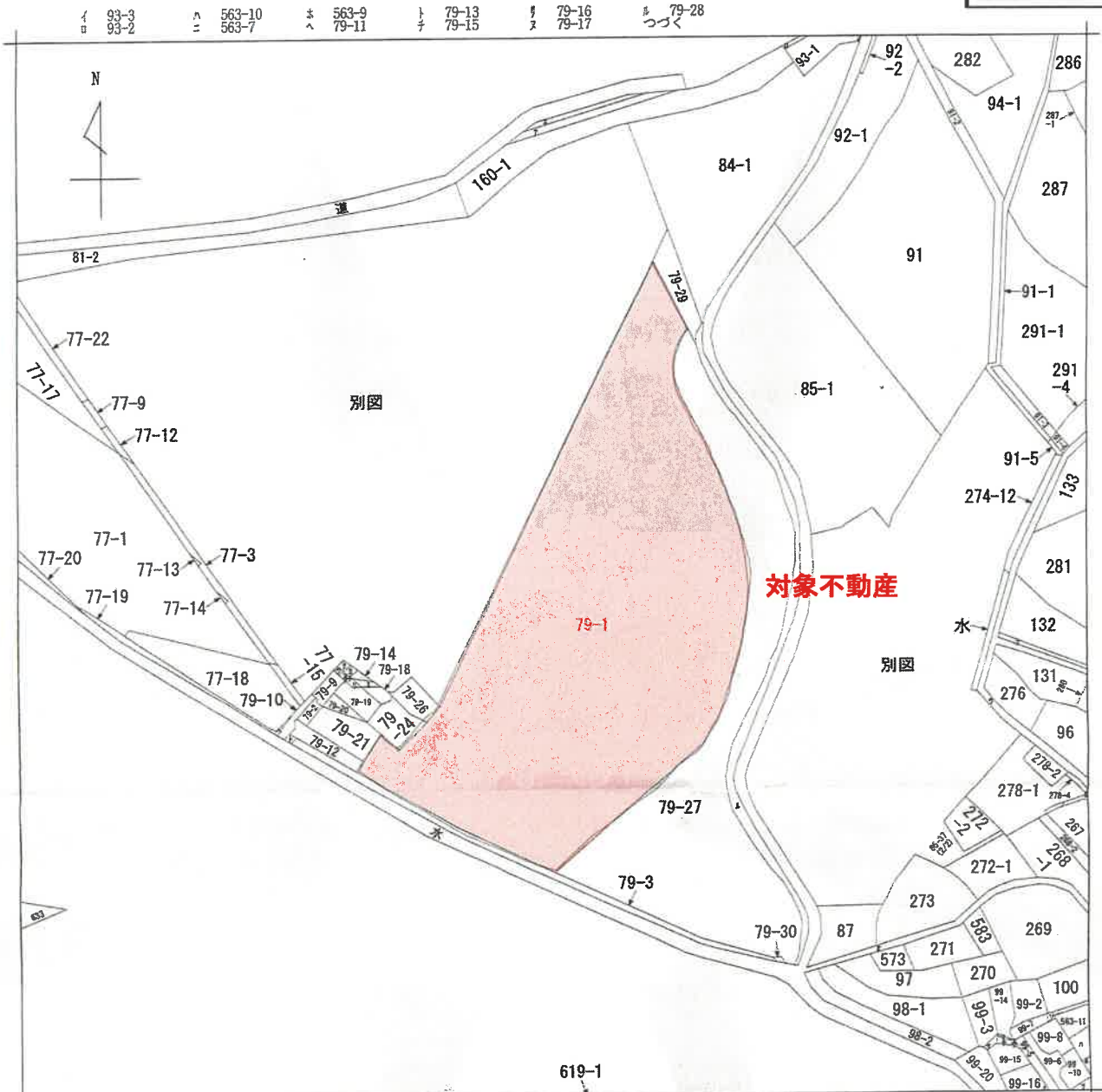
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 957518分の8105



4





(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 塚原2丁目
B 塚原2丁目
C 塚原3丁目

請求部	所在	高槻市塚原三丁目				地番	79番1			
出力	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。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和7年10月15日

大阪法務局

請求番号: 44-1

(1/2)

登記官



A4判に縮小

地役権図面

79-1

高槻市塚原3丁目

承役地の
地番

承役地の
所在

地番 NO.	地役権部分 NO.	面積 ㎡	割合 %	面積 ㎡
1	52.01	2.56		133.1456
2	45.85	8.10		273.6850
3	35.58	0.96		34.1568
4	35.36	2.01		71.0736
5	34.82	10.17		354.1194
6	20.13	7.47		150.3711
7	16.76	8.75		146.8500
8	16.76	6.87		115.1412
			低	1284.3427
			地	642.1735
			地	642.1735



平成四年三月六日
地役権図面
地役権図面

79-1

平成四年三月六日
地役権図面
地役権図面

縮尺 1/500
日作製

7004507

地役権書

申請

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。

令和8年4月16日

大阪府府民サービス局

登記官

請求番号: 43-1

登記年月日：平成4年2月25日

区建 各階平面図

家屋番号

(棟)

建物の所在
高槻市塚原3丁目79番地1

建物図面

2.25

79-1-1

()

1-4

1-101

()

1-112

()

1-201

()

1-209

()

1-211

()

1-301

()

1-312

()

1-402

()

1-412

()

1-502

()

1-509

()

1-510

()

1-512

()

1-602

()

1-612

()

1-704

()

1-712

()

1-804

()

1-811

()

1-905

()

1-911

()

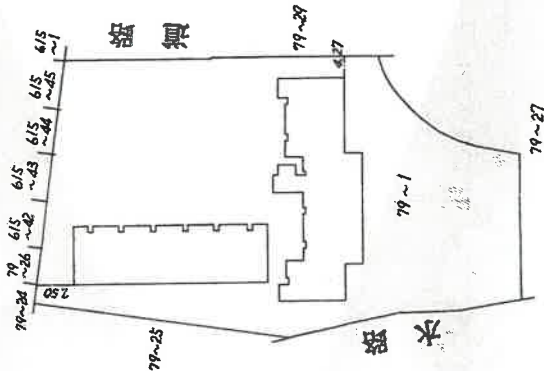
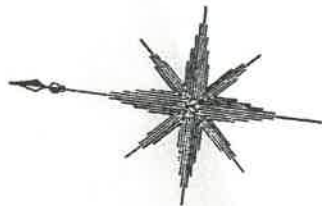
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年10月15日 大阪法務局

登記官

附属資料No.4

建物図面

A4判に縮小



1/1000

縮尺

申請人

1/1000

縮尺

4年 2月 5日作製

作製者

(1/3)

請求番号：44-2

A4判に縮小

物 図 面 2.25

家屋番号
堺原3丁目79番1の
1105

建物の所在
高槻市堺原3丁目79番地1

区建 各階平面図



求積表

イ	11.880 X 2.230	=	26.492400
ロ	10.630 X 1.760	=	18.709800
ハ	11.880 X 2.735	=	32.491800
合計			77.693000
床面積			77.69 ㎡

建物の存する部分11階

申請人

縮尺 1/250

4年2月5日作成

作製者

請求番号：44-2 (2/3)

登記年月日：平成14年2月25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10月15日 大阪法務局 登記官

登記年月日：平成4年2月25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。
(大阪支務局北大阪支局備付)

令和7年10月15日 大阪支務局

登記官

請求番号：44-2

(3/3)

区建階平面図

79-1-110
1-110

家屋番号

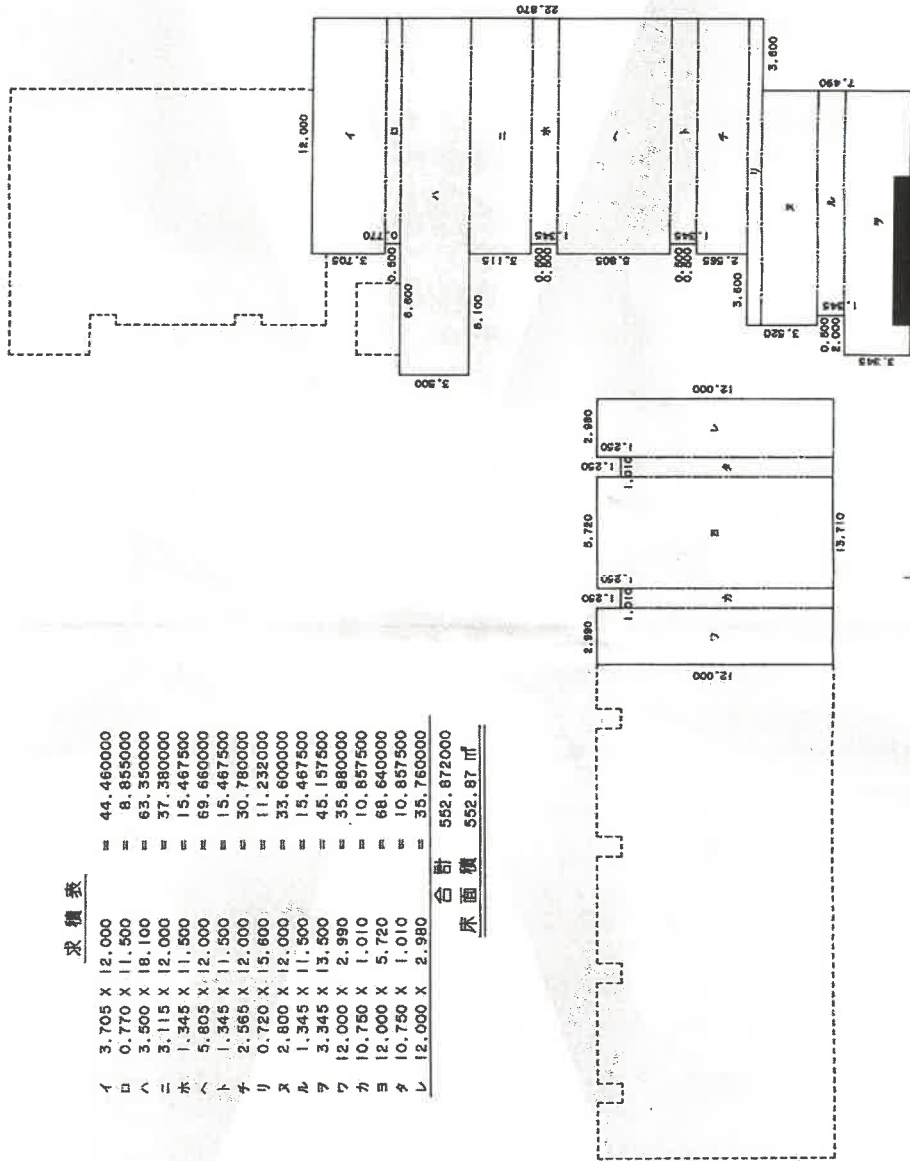
棟

建物の所在
高槻市塚原3丁目79番地1

11 階

求積表

イ	3.705 X 12.000	=	44.460000
ロ	0.770 X 11.500	=	8.855000
ハ	3.500 X 18.100	=	63.350000
ニ	3.115 X 12.000	=	37.380000
ホ	1.345 X 11.500	=	15.467500
ヘ	5.805 X 12.000	=	69.660000
ト	1.345 X 11.500	=	15.467500
チ	2.565 X 12.000	=	30.780000
リ	0.720 X 15.600	=	11.232000
ヌ	2.800 X 12.000	=	33.600000
ル	1.345 X 11.500	=	15.467500
ワ	3.345 X 13.500	=	45.157500
ヅ	12.000 X 2.990	=	35.880000
カ	10.750 X 1.010	=	10.857500
キ	12.000 X 5.720	=	68.640000
ク	10.750 X 1.010	=	10.857500
ケ	12.000 X 2.980	=	35.760000
合計			582.872000
床面積			582.87 ㎡



作製者

4年2月5日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

9136518

A4判に縮小

附属資料No.4

建物図面

