

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 ☐ 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

- 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□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	〒
		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□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	
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

- 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)の氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(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 9 月 2 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 2 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 10 月 16 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 9 月 2 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）
1～3	2,880,000 2,304,000	一括	576,000	15,238	4,748
1	1,070,000				
2	310,000				
3	1,500,000				



物 件 目 録

1 所 在 高槻市津之江町二丁目
 地 番 542 番 28
 地 目 宅地
 地 積 30.30 平方メートル

2 所 在 高槻市津之江町二丁目
 地 番 543 番 14
 地 目 宅地
 地 積 8.74 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市津之江町二丁目 542 番地 28、542 番地 29、542 番地 30、542 番地 31、543 番地 14、543 番地 15、543 番地 16、543 番地 17

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 99.28 平方メートル
 2 階 82.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津之江町二丁目 542 番 28

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.67 平方メートル
 2 階 19.62 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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

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 高槻市津之江町二丁目
 地 番 5 4 2 番 2 8
 地 目 宅地
 地 積 3 0 . 3 0 平方メートル

2 所 在 高槻市津之江町二丁目
 地 番 5 4 3 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 8 . 7 4 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市津之江町二丁目 5 4 2 番地 2 8、5 4 2 番地 2
 9、5 4 2 番地 3 0、5 4 2 番地 3 1、5 4 3 番地 1
 4、5 4 3 番地 1 5、5 4 3 番地 1 6、5 4 3 番地 1
 7

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 2 8 平方メートル
 2 階 8 2 . 8 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津之江町二丁目 5 4 2 番 2 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 . 6 7 平方メートル
 2 階 1 9 . 6 2 平方メートル



令和 8 年(ヌ)第 8 0 号
令和 8 年 4 月 1 7 日受理
令和 8 年 月 日提出
， 8. 6. -8

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 所 在 高槻市津之江町二丁目
 地 番 5 4 2 番 2 8
 地 目 宅地
 地 積 30. 30 平方メートル

2 所 在 高槻市津之江町二丁目
 地 番 5 4 3 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 8. 74 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市津之江町二丁目 5 4 2 番地 2 8、5 4 2 番地 2
 9、5 4 2 番地 3 0、5 4 2 番地 3 1、5 4 3 番地 1
 4、5 4 3 番地 1 5、5 4 3 番地 1 6、5 4 3 番地 1
 7

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 99. 28 平方メートル
 2 階 82. 81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津之江町二丁目 5 4 2 番 2 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 23. 67 平方メートル
 2 階 19. 62 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高槻市津之江町2丁目4番6号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 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住居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 { 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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓（アルファベット表記）
 (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地（物件1、2）の現況について

- (1) 目的土地（物件1、2）の形状は土地建物位置関係図のとおりと思われる。
 (2) 目的土地（物件1）と目的土地（物件2）が互いに接する筆界は不明であるため、目的土地（物件1、2）を一体として適宜概則したところ、各地積は公簿面積の合計と概ね一致した。ただし、いずれの目的土地も正確には専門家による測量を要する。
 (3) 目的土地（物件1、2）は、一体となって目的建物の敷地となっている。
 (4) 目的土地（物件1、2）の西側には、西側隣地との境界上に沿ってコンクリートブロック1段が列状に敷設されている。
 (5) 目的土地（物件1）は、建築基準法上の道路に接面している。
 (6) 目的土地（物件2）の南側には、目的土地（物件1、2）よりも高位の堤防敷が存在する。

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である。
 (2) 目的建物には、次のような損傷箇所が見受けられるほかは、経年相応の状態である。

ア 玄関付近の屋根	歪み
イ 1階浴室及び流し台付近	床の損傷
ウ 2階ベランダ	床及びトタン屋根の損壊

- (3) 目的建物は、東西に4棟が連なった連棟式建物の一番西側の部分である。

4 その他の状況

目的建物の南側には、波板で囲まれた簡易工作物（洗濯機置場）が存在する。

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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

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	1 浴室から水があふれることが多く、浴室前の床はあふれた水による腐食のため損傷が発生しており、その部分をリフォームする予定です。 2 玄関の上部の屋根は、自宅を購入した頃からずっと歪んでいます。 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

(4 枚目)

(調査の経過用)

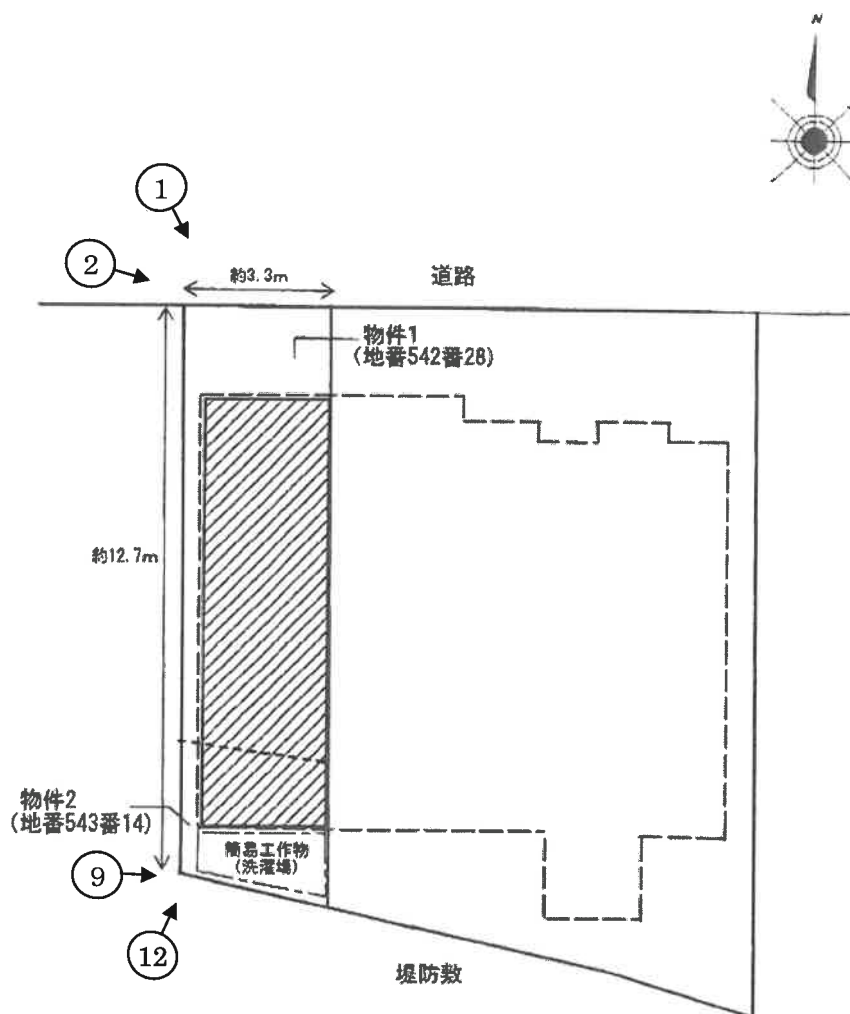
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月20日 9:10 - 9:15	中之島図書館	物件確認
令和8年4月20日 9:40 - 9:45	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和8年4月24日 10:10 - 10:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函（所有者宛）
令和8年4月24日 11:15 - 11:30	高槻市役所	道路・課税・建築関係調査
令和8年5月7日 10:40 - 10:55	物件所在地	在宅要請書投函
令和8年5月19日 9:45 - 10:30	物件所在地	立入調査（評価人陪同）、所有者と面談
(特記事項) ☐ 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 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

(5 枚目)

土地・建物位置関係図

(←○ 写真撮影場所・方向)

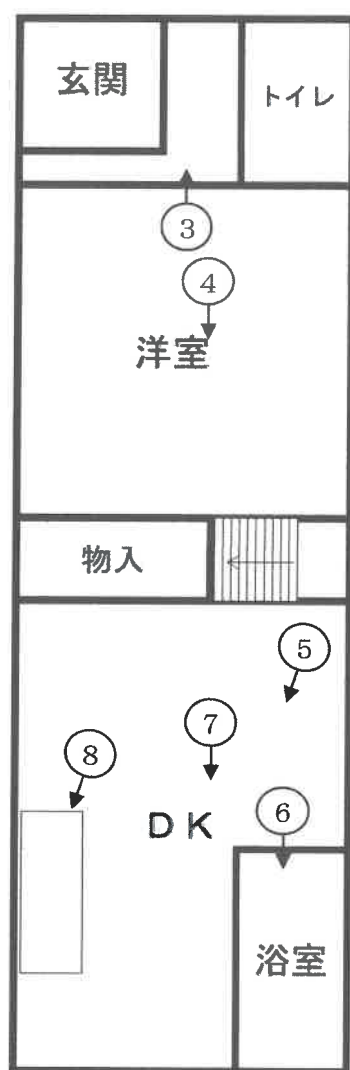


 物件3(目的専有部分) 家屋番号 津之江町二丁目542番28

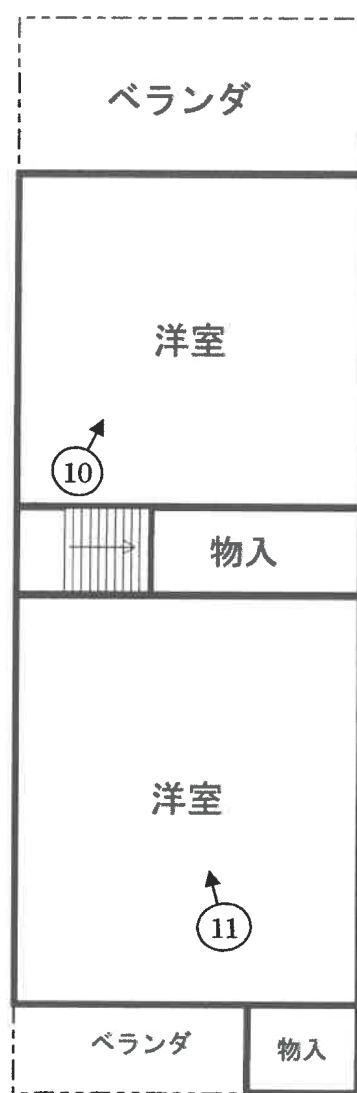
 物件3(一棟の建物)登記1階部分

間取図(概略図)

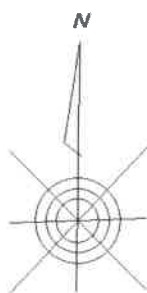
(← ○ 写真撮影場所・方向)

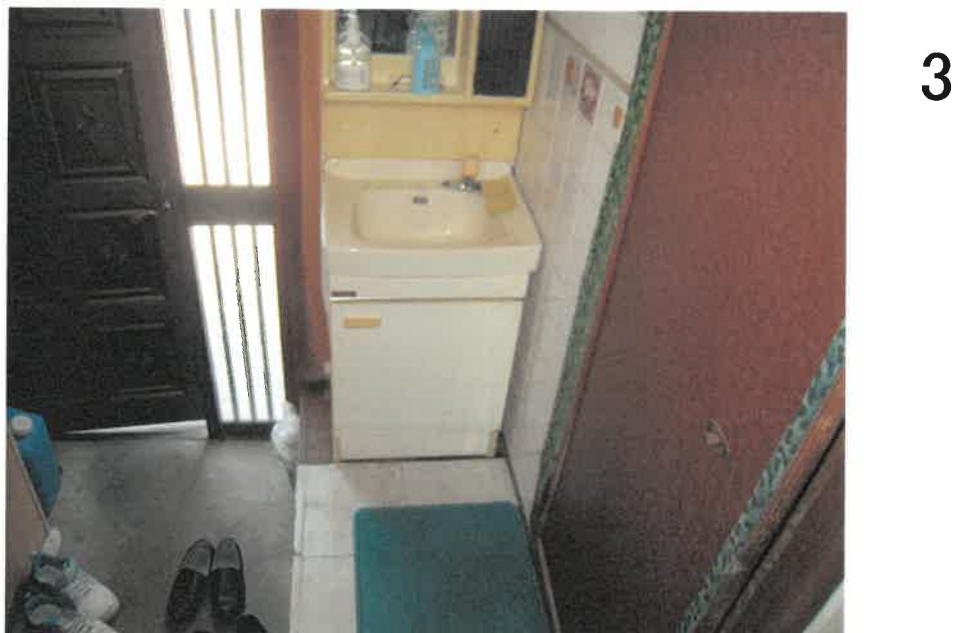


1 階



2 階







4



5



6



7

床の損傷



8



9

堤防敷

簡易工作物



10



11



12

トタン屋根の損壊

ベランダ床の損壊

令和8年（又） 第80号
令和8年5月19日 現地調査
令和8年5月25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

八木正美

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,070,000円
物件2	金 310,000円
物件3	金 1,500,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
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	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1・2	目的土地について現地にて概測した結果、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は概ね公簿どおりであった。ただし、物件2は地積測量図が存しておらず、また境界標が存しない箇所もあるため、正確には専門家による境界確定及び測量を要する。		
3	① 建物は法務局備付の建物図面どおりであった。なお、目的建物の南側に波板で囲まれた洗濯場が存しているが、簡易な構造の工作物であると認められることから、床面積には算入しないものとする。 ② 目的建物は4戸1棟の連棟建物のうちの西端の1戸である。外観上、隣戸との戸境壁・柱・梁の位置関係は不明である。		

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	JR東海道本線 高槻駅 南西方 道路距離 約1,900m (別添「位置図」参照)		
	最寄バス停 高槻市営バス 津之江停留所 南東方 道路距離 約530m		
付近の状況	小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		
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	宅地造成等工事規制区域、第2種高度地区、河川保全区域	
画地条件	規模	39.04㎡	
	形状	ほぼ台形	
	間口・奥行	間口約3.3m・奥行(西辺)約12.2m	
	高低差等	等高接面	
接面道路の状況	北側	幅員約4.4m市道(建築基準法42条1項1号)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	戸建住宅	
	東側	戸建住宅	
	西側	戸建住宅	
	南側	堤防敷	
	北側	道路	
供給処理施設	上水道	あり	左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写からは、個人、農林省の所有者名、田の地目の履歴が確認された。目的建物建築以前の住宅地図によると、白地の表示が認められた。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	特になし。		

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 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 昭和47年2月10日新築 約54年 約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付
	内 壁	クロス貼等
	天 井	板貼等
	床	クッションフロア等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特別なものはない。
床面積（現況）	延 43.29㎡ 増築なし。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	① 建築確認(有)、検査済証(無) ② 設備の作動状況は未確認である。 ③ 玄関付近の屋根のゆがみ、浴室及び流し台付近の床の損傷、2階ベランダの屋根及び床の損傷が認められた。 ④ 目的建物について、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。	

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	152,000	0.97	30.30	0.90	4,021,000
2	152,000	0.97	8.74	0.90	1,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高槻-7

公示価格等 173,000円/㎡ × 時点修正 101.0/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/114 = 標準画地価格 152,000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(西)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.02	1.02	1.10	1.00	1.14

イ 個別格差：	接面・方位(北)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97

ウ 地積：公簿数量による。

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	180,000	43.29	0.03	234,000

ウ 現価率

経過年数 約54年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 54\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) = 0.03$$

※観察減価は維持管理状況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	4,021,000	0.50	法定地上権	2,011,000
2	1,160,000	0.50	法定地上権	580,000

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	4,021,000	－ 2,011,000		0.76	0.70		1,070,000
2	1,160,000	－ 580,000		0.76	0.70		310,000
3	234,000	＋ 2,591,000	1.00	0.76	0.70	0	1,500,000
一括価格 (合計)							2,880,000

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0.76(①×②)を乗じた。

- ① 4戸1棟の連棟建物の1戸であり、建替や維持管理等に制約を受けること。(0.8)
- ② アスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できないこと。(0.95)

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 地価公示価格（高槻-7）

所 在 : 高槻市津之江町1丁目480番25 「津之江町1-86-7」
価 格 : 173,000円／m²
位 置 : JR東海道本線「摂津富田」駅の北東方1500m（道路距離）
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 113m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 西 6.7m 市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域、準防火地域
建蔽率60％・容積率200％
地域の概要 : 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 : 2,303,103円
物件2 : 664,327円
物件3 : 593,952円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 高槻市津之江町二丁目
 地 番 542 番 28
 地 目 宅地
 地 積 30.30 平方メートル

2 所 在 高槻市津之江町二丁目
 地 番 543 番 14
 地 目 宅地
 地 積 8.74 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 高槻市津之江町二丁目 542 番地 28、542 番地 29、542 番地 30、542 番地 31、543 番地 14、543 番地 15、543 番地 16、543 番地 17

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 99.28 平方メートル
 2 階 82.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

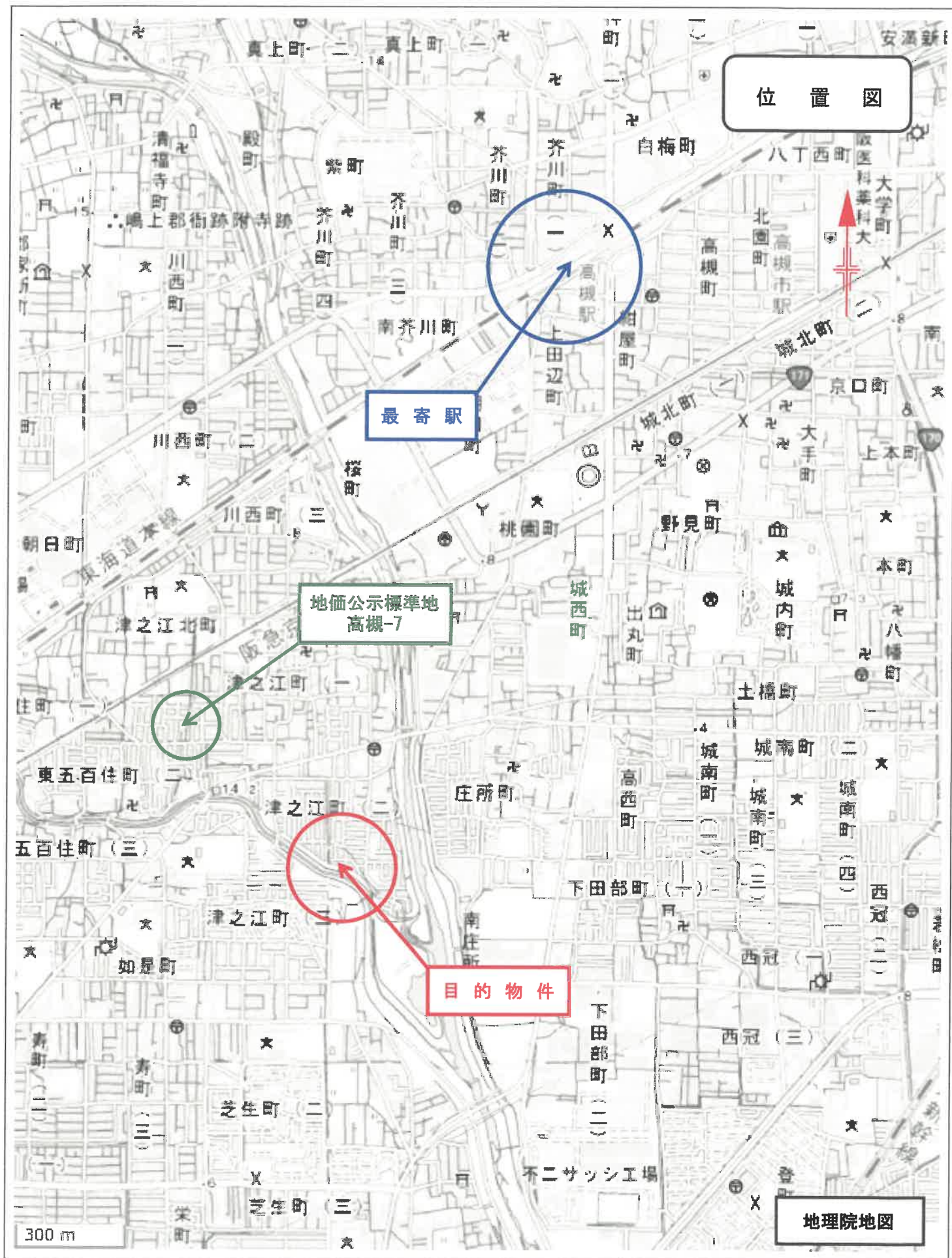
家屋 番号 津之江町二丁目 542 番 28

種 類 居宅

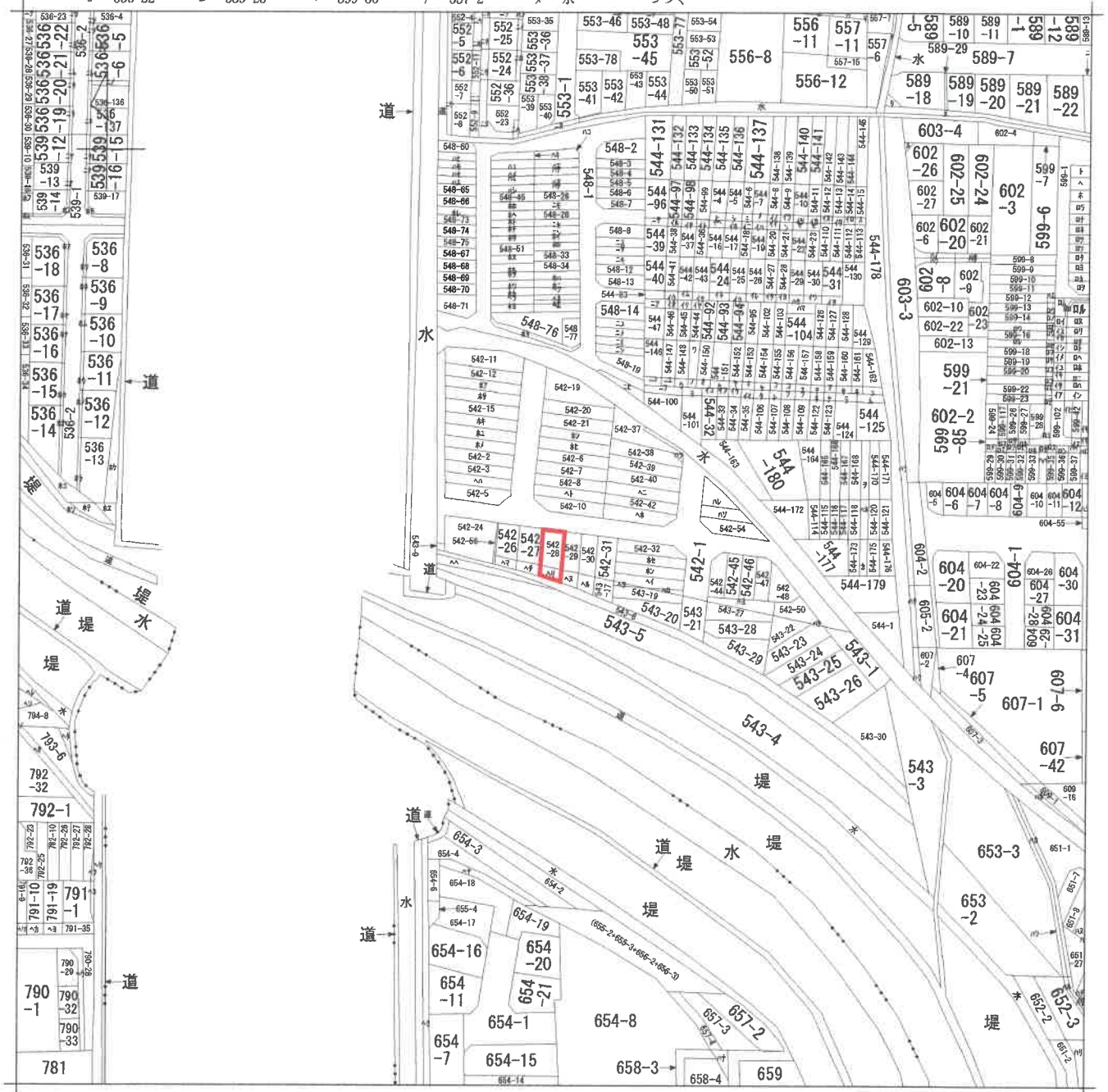
構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.67 平方メートル
 2 階 19.62 平方メートル





イ 556-15 ハ 556-23 ホ 599-65 ト 599-67 リ 589-4 ル 602-5
ロ 556-22 ニ 589-23 ヘ 599-66 ナ 557-2 ヌ 水 ッ っく



地番区域見出
A 津之江町2丁目
B 津之江町3丁目

請 求 部 分	所 在	高槻市津之江町二丁目				地 番	542番28		
出 縮	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 是 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 事 記 項		

A3をA4に縮小

ヲ	544-169	ワ	599-74	ニサ	548-10
ワ	544-149	ロ	599-75	ニキ	548-11
カ	544-174	ロオ	599-76	ニユ	548-15
コ	544-182	ロク	599-77	ニメ	548-16
タ	544-183	ロヤ	599-78	ニミ	548-17
レ	544-184	ロマ	599-79	ニシ	548-18
ソ	544-185	ロケ	599-80	ニヒ	548-20
ツ	544-186	ロフ	599-81	ニモ	548-27
ネ	544-187	ロコ	599-82	ニセ	548-29
ナ	544-188	ロエ	599-83	ニス	548-9
ラ	544-189	ロテ	599-84	ニン	548-30
ム	544-190	ロア	599-86	ホイ	548-31
ウ	544-193	ロサ	599-87	ホロ	548-32
ノ	544-194	ロキ	599-88	ホハ	548-35
オ	544-195	ロク	599-89	ホニ	548-36
カ	544-196	ロメ	599-90	ホホ	548-46
ヤ	544-197	ロミ	599-91	ホヘ	548-47
マ	544-198	ロシ	599-92	ホト	548-48
ケ	544-199	ロヒ	599-93	ホチ	548-49
フ	544-200	ロモ	599-94	ホリ	548-50
コ	544-201	ロセ	599-95	ホヌ	548-52
エ	544-202	ロス	599-96	ホル	548-53
テ	544-203	ロン	599-97	ホフ	548-54
ア	544-204	ロイ	599-98	ホフ	548-55
サ	544-205	ロロ	599-99	ホカ	548-56
キ	544-206	ロハ	599-34	ホコ	548-58
ユ	544-207	ロニ	604-13	ホダ	548-59
メ	544-56	ホホ	609-2	ホレ	548-72
ミ	544-57	ホハ	651-1	ホノ	水
シ	544-58	ホト	651-10	ホフ	536-123
ヒ	544-59	ホチ	651-26	ホホ	536-108
モ	544-60	ホリ	651-3	ホチ	536-114
セ	544-61	ホヌ	651-9	ホフ	536-120
ス	544-48	ホル	652-4	ホム	536-83
ン	544-62	ホフ	652-6	ホノ	536-84
イ	544-63	ホフ	653-4	ホノ	536-85
ロ	544-49	ホカ	653-5	ホチ	536-86
ハ	544-64	ホコ	542-49	ホチ	536-87
ニ	544-65	ホダ	542-51	ホヤ	536-88
ホ	544-66	ホレ	542-52	ホマ	536-89
ヘ	544-67	ホソ	542-53	ホチ	536-67
ト	544-68	ホツ	542-55	ホフ	539-11
チ	544-69	ホネ	544-119	ホコ	540-2
リ	544-50	ホチ	658-2	ホヒ	541-1
ロ	544-51	ホラ	道	ホチ	541-2
ル	544-70	ホル	別国	ホフ	542-13
ロ	544-72	ホノ	602-16	ホチ	542-14
ロ	544-73	ホノ	602-14	ホチ	542-16
ロ	544-52	ホオ	602-15	ホコ	542-17
ロ	544-75	ホノ	道	ホメ	542-18
ロ	544-76	ホヤ	道	ホミ	539-20
ロ	544-77	ホマ	544-208	ホシ	542-22
ロ	544-53	ホフ	544-74	ホレ	542-23
ロ	544-78	ホフ	602-17	ホレ	539-25
ロ	544-79	ホコ	548-21	ホレ	542-33
ロ	544-80	ホエ	548-22	ホス	539-26
ロ	544-54	ホテ	548-23	ホノ	542-34
ロ	544-81	ホア	548-24	ヘイ	542-35
ロ	544-82	ホサ	548-25	ヘロ	542-36
ロ	544-55	ホキ	548-40	ヘハ	542-4
ロ	544-85	ホク	548-41	ヘニ	542-41
ロ	544-86	ホメ	548-42	ヘホ	542-43
ロ	544-87	ホミ	548-43	ヘハ	543-7
ロ	544-88	ホシ	548-44	ヘト	542-9
ロ	544-89	ホヒ	548-61	ヘチ	543-13
ロ	544-90	ホセ	548-62	ヘリ	543-14
ロ	544-91	ホセ	548-63	ヘヌ	543-15
ロ	599-103	ホス	548-64	ヘル	543-16
ロ	599-104	ホン	553-15	ヘフ	543-18
ロ	599-107	ホイ	553-16	ヘフ	791-32
ロ	599-108	ホロ	553-17	ヘカ	791-33
ロ	599-109	ホハ	553-19	ヘコ	791-34
ロ	599-110	ホニ	552-10	ヘダ	793-5
ロ	599-111	ホホ	552-12	ヘレ	794-5
ロ	599-38	ホヘ	552-13	ヘソ	794-6
ロ	599-112	ホト	552-19	ヘツ	548-37
ロ	599-41	ホチ	552-20	ヘネ	548-38
ロ	599-43	ホリ	552-21	ヘチ	548-78
ロ	599-113	ホヌ	552-22	ヘラ	548-57
ロ	599-114	ホル	553-47	ヘム	548-39
ロ	599-46	ホフ	553-49	ヘフ	790-31
ロ	599-115	ホフ	552-26	ヘノ	794-10
ロ	599-116	ホカ	553-71	ヘチ	793-7
ロ	599-47	ホコ	536-126	ヘノ	水
ロ	599-48	ホダ	536-112	ヘヤ	654-5
ロ	599-49	ホレ	536-113	ヘマ	543-12
ロ	599-50	ホソ	536-115	ヘホ	水
ロ	599-51	ホツ	536-81	ヘフ	792-35
ロ	599-52	ホネ	536-82	ヘコ	791-4
ロ	599-53	ホチ	536-26		
ロ	599-54	ホラ	536-90		
ロ	599-55	ホム	536-91		
ロ	599-56	ホフ	536-92		
ロ	599-15	ホノ	536-7		
ロ	599-57	ホチ	539-21		
ロ	599-58	ホチ	539-23		
ロ	599-59	ホヤ	539-28		
ロ	599-17	ホマ	539-29		
ロ	599-60	ホチ	552-1		
ロ	599-61	ホフ	544-181		
ロ	599-62	ホコ	544-191		
ロ	599-63	ホエ	544-192		
ロ	599-64	ホテ	544-71		
ロ	599-68	ホア	544-84		

登記年月日：昭和47年2月2日

前542-1 後・新542-1, -11~-36

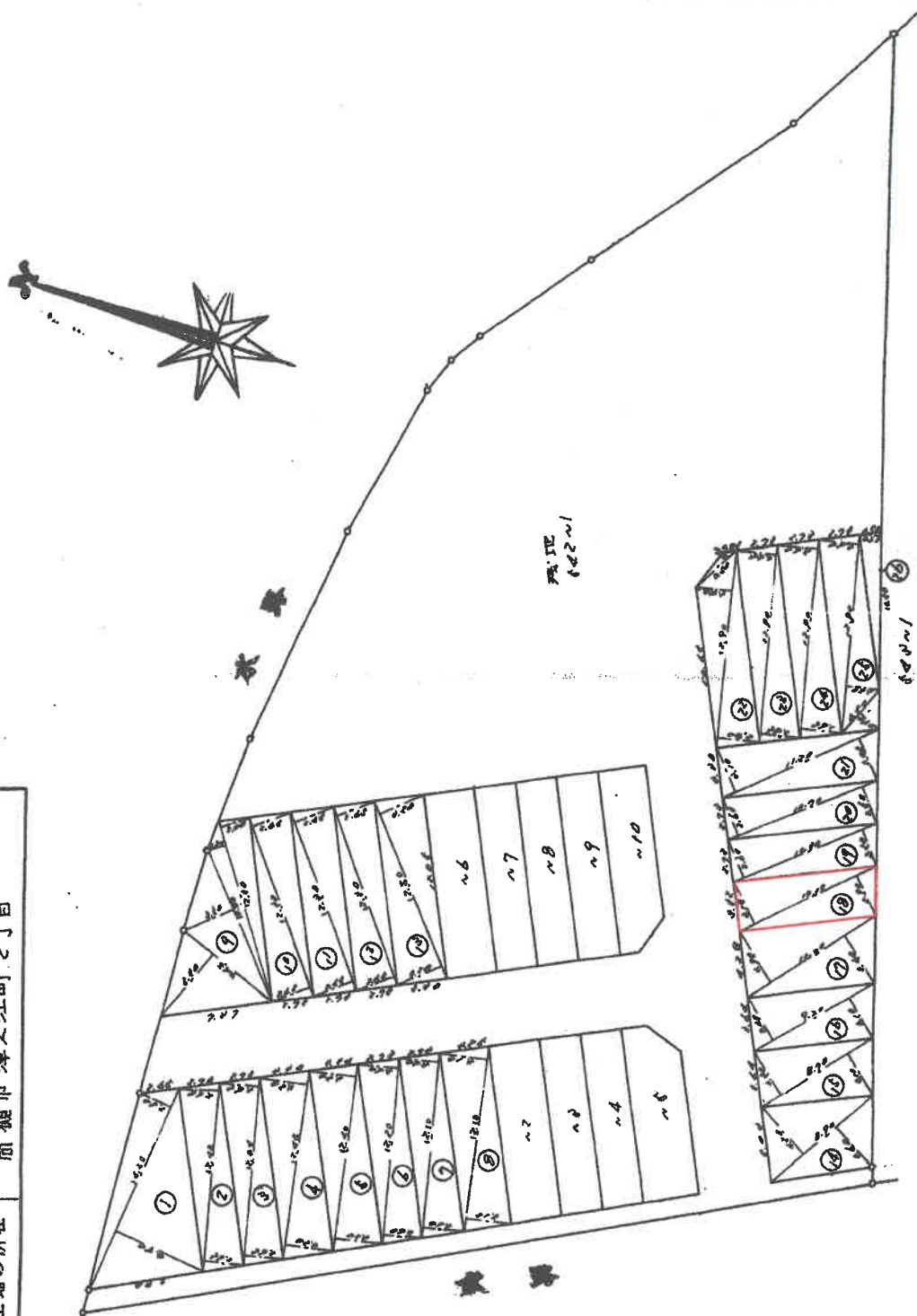
測量図

S47.2.2

1/2

地番	542~1, -11~36
土地の所在	高槻市津之江町2丁目

作製年月日	昭和47年1月19日
作製者	新・31
申請人	



(本文裏面)

2146586

縮尺 1/1000

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庁管轄)

令和8年2月26日 東京法務局提出所

登記官

地図整理番号：M55969

(1/2)

A3をA4に縮小

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8年2月26日 東京法務局港出張所

令和8年2月26日 東京法務局港出張所

御品加

A3をA4に縮小

地圖整理番号:M55969

(2/2)

1	尺
---	---

(共文壹印)

2146587

前542-1 後・新 542-1, -11 ~ -36

地	542~1	-11~ -36
---	-------	----------

土地の所在
高槻市津之江町の丁目

區 量 測 積 地

S47.2.2

 $\frac{2}{2}$

作製年月日
昭和27年1月19日

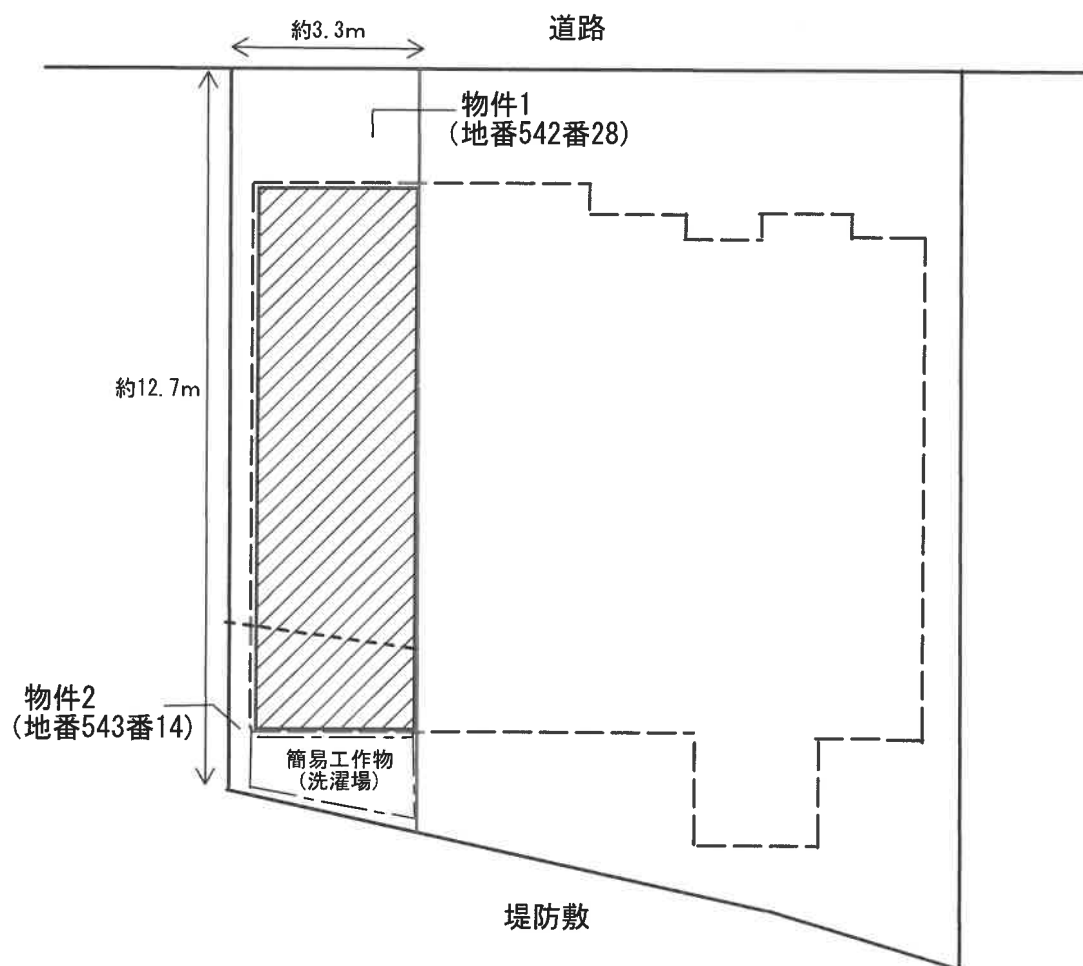
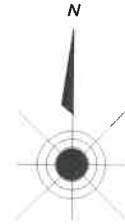
音製作

人讀中

● ● ●

加倍	訂單式	序	面	道	(amt)
542	號	19682000-8972000	10208000		
1	12.80 x (2.60 - 2.60)				41.0260
2	12.80 x (2.60 - 2.60)				42.9926
3	12.80 x (2.60 - 2.60)				43.7276
4	12.80 x (2.60 - 2.60)				44.8400
5	12.80 x (2.60 - 2.60)				49.6800
6	12.80 x (2.60 - 2.60)				51.7200
7	12.80 x (2.60 - 2.60)				51.9400
8	12.80 x (2.60 - 2.60)				57.8100
9	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
10	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
11	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
12	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
13	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
14	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
15	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
16	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
17	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
18	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
19	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
20	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
21	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
22	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
23	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
24	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
25	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
26	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
27	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
28	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
29	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
30	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
31	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
32	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
33	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
34	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
35	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
36	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
37	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
38	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
39	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
40	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
41	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
42	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
43	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
44	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
45	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
46	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
47	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
48	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
49	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
50	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
51	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
52	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
53	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
54	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
55	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
56	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
57	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
58	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
59	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
60	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
61	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
62	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
63	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
64	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
65	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
66	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
67	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
68	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
69	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
70	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
71	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
72	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
73	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
74	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
75	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
76	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
77	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
78	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
79	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
80	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
81	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
82	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
83	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
84	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
85	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
86	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
87	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
88	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
89	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
90	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
91	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
92	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
93	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
94	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
95	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
96	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
97	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
98	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
99	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226
100	12.80 x (2.60 - 2.60)		182226		182226

土地建物位置関係図



 物件3(目的専有部分) 家屋番号 津之江町二丁目542番28

 物件3(一棟の建物) 登記1階部分

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8年2月26日 東京法務局港出張所

令和8年2月26日

東京法務局港出張所

출판사

地圖整理番号: M55977

(1/2)

A3をA4に縮小

(北文堂印)

2147356

各建 物 平 面 圖

本報附張

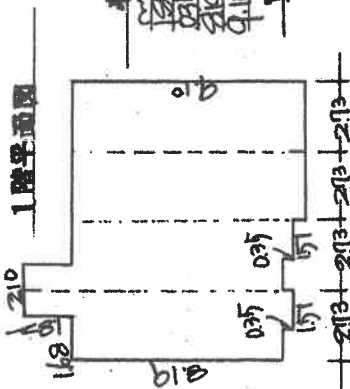
存在
建物の所在

樂

朱子集注

建各 物 階

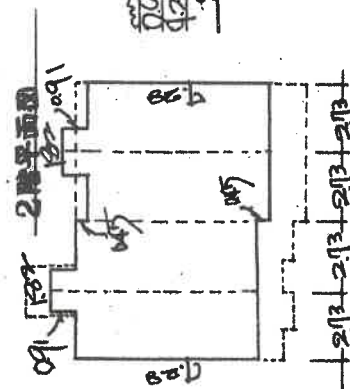
各階平面図



環境の面を

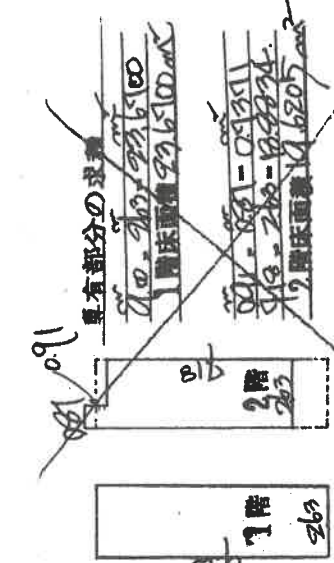
$522 \times 210 = 109620$
 $235 \times 152 = 35720$
 $219 \times 2132 = 466908$
 $210 \times 2352 = 493920$
 ! 陳茂而 90.2324 m²

1. 睡床面積 4.88 m^2



2. 腰床面積 32.8100 m^2

2008年12月27日 星期三 10:00



尊有部分の

~~1. 脚床面積 11.6205 m²
 2. 脚床面積 11.6205 m²~~

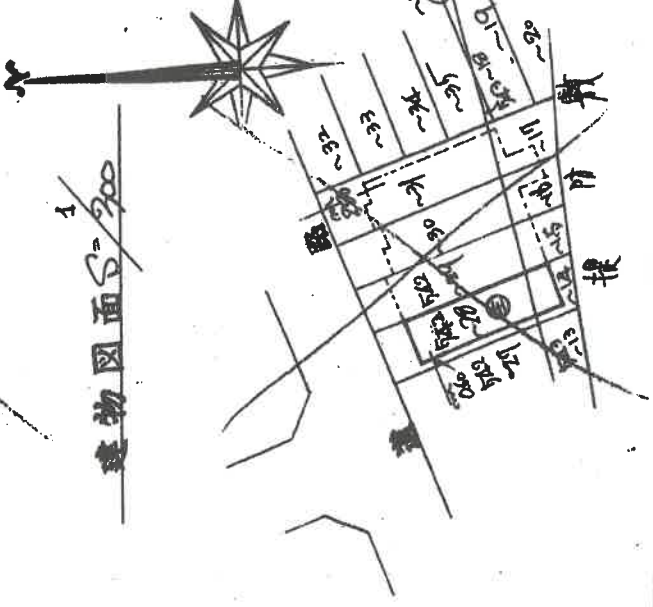
附床重 99.6900 克

 ~~$\frac{100}{100} = \frac{100}{100}$~~

100 - 85 = 15

6 陳庄面議 4039 11 6205 3

建筑物面 6700



申請人

作製年 月 日	作製者
昭和 四年 三月 三日	作製者

47.3-8

登記年月日：昭和47年3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8年2月26日

東京法務局提出場所

登記官

区建

家屋番号

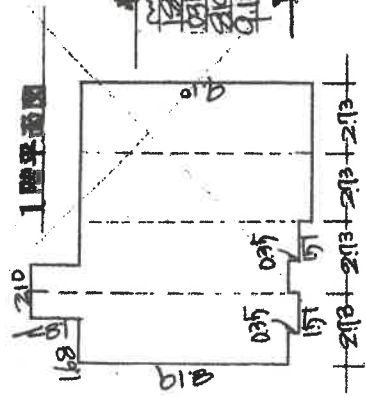
542-28

建物の所在

京都市東山区宇治橋2丁目15番地14

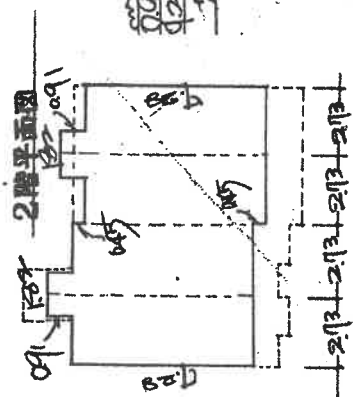
建物各階平面図

各階平面図 1

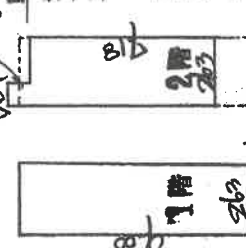


巻物の面積

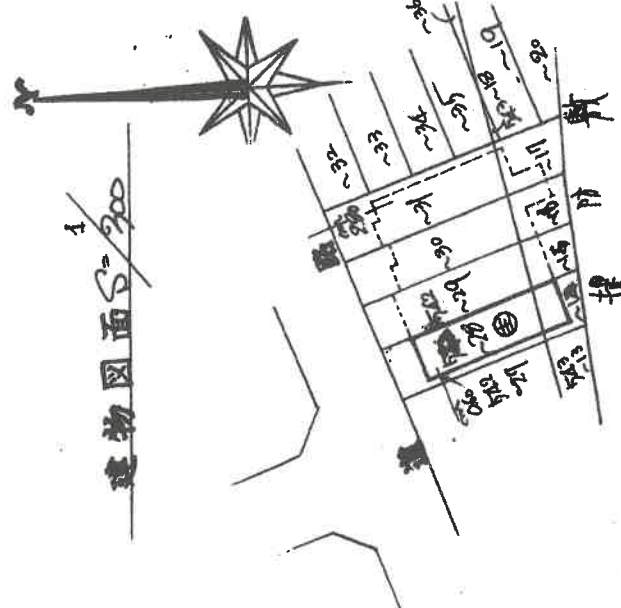
16.8 x 21.0 = 342.20
15.1 x 20.3 = 306.53
0.35 x 0.25 = 0.0875
342.20 - 306.53 - 0.0875 = 35.5825
1階床面積 35.5825㎡



16.8 x 21.0 = 342.20
15.1 x 20.3 = 306.53
0.35 x 0.25 = 0.0875
342.20 - 306.53 - 0.0875 = 35.5825
2階床面積 35.5825㎡



16.8 x 21.0 = 342.20
15.1 x 20.3 = 306.53
0.35 x 0.25 = 0.0875
342.20 - 306.53 - 0.0875 = 35.5825
3階床面積 35.5825㎡



建物図面 S=300

作製年月日
昭和47年3月3日

作製者

申請人

(印)

2147357

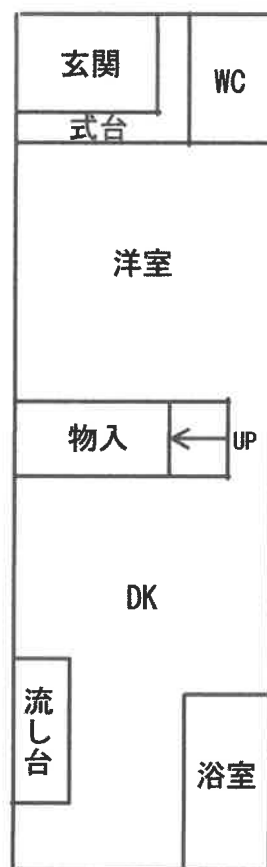
縮尺 1/

地図整理番号：M5977

(2/2)

A3をA4に縮小

間取略図



1階



2階